

香港房屋委員會建築小組委員會議事備忘錄

關於報章上刊載一篇題為「香港承建商圍標是導致工程價格上升的成因」（翻譯標題）的文章

目的

《南華早報》在 2014 年 9 月 18 日刊載 Mr. Jake van der Kamp（財經專欄作家）撰寫的一篇文章，題為「香港承建商圍標是導致工程價格上升的成因」（翻譯標題）（請參閱**附件 1**）。本文件旨在告知委員香港房屋委員會（下稱「房委會」）對該篇文章的評析。

背景

2. 筆者在文章前半部分轉述一位不記名人士聲稱，由於私人樓宇翻新工程的投標過程受人為操控，以致中標合約的工程費用往往是市場正常價格的三倍。筆者亦訴說親身經歷，指其所住大廈接到政府發出的斜坡加固令，於是按合資格施工的承建商名冊邀請報價，而報價竟在短短一年多的時間飆升 90%。

3. 文章第二部分，筆者利用 2003 年及以後的一些經濟／成本指標（例如本地生產總值、建造業工資和建築材料成本趨勢等）的趨勢，分析私營市場建築成本上升的情況，而所用資料，部分來自司爾亞司數據信息有限公司^{註 1}，而部分則源自《南華早報》的資料庫。筆者比較建築成本升幅(130%)與本地生產總值增長(11%)、建造業工資升幅(23%)與建築成本升幅(130%)，以及香港與美國的建築材料成本趨勢後，認為香港建造業的建材價格，亦可能有人為操控成分。

一名委員提出的關注事項

4. 有委員擔心，如筆者所言屬實，房委會便是最大受害者。該名委員指出，儘管只是勞工成本的差異，但在內地興建商業和住宅樓宇的成本卻只是香港的五分一至四分之一，實在匪夷所思。他認為，我們必

註 1 司爾亞司數據信息有限公司是一間歐洲貨幣機構投資公司，在 1992 年成立，由經濟學家和分析師組成，為收費用戶提供有關全球發達經濟體系和發展中經濟體系的信息。

須設法爭取合理的建築成本，務求將有關支出控制在可負擔的範圍內。他亦建議房委會在委員會／小組委員會層面，定期制訂成本管理計劃。

對該報章文章的評析

5. 我們對筆者提出的四點有以下評析-

(a) 招標過程涉及人為操控的指稱

筆者所舉出的例子涉及私人翻新工程和斜坡加固工程。房委會的採購程序**不會**出現類似的潛在陷阱。房委會設有有效的採購制度，招標和標書審批過程非常嚴謹，整個程序均由投標小組委員會監督。我們亦為各類建築工程設有完備的承建商名冊，以確保有效競爭。在接納標書前，房屋署投標委員會或投標小組委員會會參考招標前的估算和以往類似工程的單位成本，審議所有獲建議接納的標書。因此，如入標價不合理地高昂，在審核標書時定會發現。

(b) 建築成本升幅與本地生產總值增長的比較

文中所示的本地生產總值圖表（即**附件 1** 第一個圖表內的紅線），對照了政府統計處（下稱「統計處」）公布的數字後，大概是顯示按年的變動。根據統計處最新公布的數字，香港自 2003 年起至 2013 年期間的本地生產總值增長（以當時市價計算）應約為 69%，而在過去 10 年，每年的建造開支只佔本地生產總值不足 4%（請參閱**附件 2**）。由此可見，建築成本的升幅與本地生產總值的增長**並無直接關聯**。

(c) 建造業工資升幅與建築成本升幅的比較

建造業工資上升，只是建築成本上漲的眾多因素之一，其他主要因素還有建築材料費用、施工機械成本和承建商的工地及總公司間接成本上升，以及規格和法例規定有所轉變。在比對統計處公布的數字後，我們發現文章所示的建造業工資圖表（顯示工資在 10 年間上升 23%）應只適用於**綜合工資**（即包括一籃子的勞工工種，當中以雜工的加權數最高，所佔比重為 30%），不能反映近年某些主要工種工資飆升的幅度，例如混凝土工、扎鐵工和索具工分別只佔 2.3%、5.7%和 2.7%的比重。根據統計處的數字，過去五年（即 2009 年 6 月至 2014 年 6 月），混凝土工、扎鐵工和索具工的工資分別上升 96%、61%和 89%，而同期的綜合工資升幅為 45%。

(d) 香港和美國的建築材料成本趨勢比較

比較香港和美國的建築材料成本，並**不會**得出任何實質結論。全球不同經濟體系會從不同的來源採購物料，因此，香港與美國或世界其他地方的建築材料成本趨勢會有所分別。香港大部分建築材料均從內地進口，其價格很大程度上受近年人民幣匯率上升（自 2003 年起上升約 32%）所影響。

6. 根據以上所言，我們認為**沒有**證據證明本地建造業的材料價格受人為操控。

影響建築成本升幅的因素

7. 據我們的分析，因建築材料費用、勞工成本、施工機械成本、承建商工地及總公司的間接成本上漲，以致近年房委會房屋項目的建築成本亦大致跟隨上升。這個情況，主要是由於人民幣匯率攀升，加上香港和鄰近澳門的建築活動更趨頻繁，帶動對建築工人、施工機械及承建商監督人員的需求激增，令這些開支項目的成本進一步上升。

8. 另一方面，委員或有興趣知道，隨着內地經濟日漸放緩，房委會工程項目常用的兩種主要建築材料（即鋼筋及金屬模板）的價格，已自 2011 年第三季開始逐步下調，而減幅抵銷了房委會工程項目的部分成本增幅。

香港的建築成本較內地高

9. 根據房委會建築成本顧問的意見，內地多層私人住宅大廈的建築成本平均只是香港的四分之一，主要原因如下 -

- (a) 中港兩地建造業勞工成本有重大差距（主要勞工工種，例如混凝土工、扎鐵工、索具工等，香港的工資是內地的四至五倍）；
- (b) 因須附加運輸費用，香港從內地入口的建築材料成本較高；
- (c) 香港承建商的工地間接成本較高（在香港，這項成本佔建築成本約 15%，在內地則不足 10%）；
- (d) 中港兩地的法定和規格要求不同；以及
- (e) 近年香港建築活動的數量有較大的增長。

建築成本管理

10. 我們一直不時密切監察建築成本。我們除了每季檢討投標價格指數，然後於每年 6 月向委員匯報成本標準的檢討結果外，並自 2006 年起，於每年 12 月增設一次中期檢討，並向委員匯報檢討結果。此外，我們會比較房委會與建築署和主要工料測量公司公布的投標價格指數（詳見**附件 3**^{註 2}）。在 2009 年至 2014 年期間，上述指數全部上升約 50%，顯示房委會的投標價格指數上升趨勢與香港其他機構相若。

提交參考

11. 本文件提交委員參考。

建築小組委員會秘書歐陽敏儀
電話：2761 7465
傳真：2761 0019

檔號：HD(QS2)1/141
（發展及建築處）
發出日期：2014 年 12 月 19 日

（附件從略）

註2 建築署和主要的工料測量公司（即威寧謝有限公司和利比有限公司）的投標價格指數載於其網頁。