

**香港房屋委員會
公屋食水質量控制問題檢討委員會議事備忘錄**

香港房屋委員會公營房屋發展項目

建築合約中與食水供應系統有關的合約安排

目的

本文件告知委員，房屋委員會（下稱「房委會」）公營房屋發展項目建築合約中與食水供應系統有關的合約安排。

背景

2. 房委會公營房屋發展項目的水管裝置工程主要包括食水和沖廁水供應系統，以及衛生設備。本文件說明房委會基本工程新工程項目建築合約中，有關採購食水供應系統工程的合約安排。本文件主要涵蓋在合約前階段的建築合約安排，即 **RC 6/2015 號文件附件 1 所載流程圖的第 6 個步驟**。本文件應與關於採購事宜的 **RC 15/2015 號文件** 一併閱讀。

合約安排

房委會、總承建商和分包商之間的關係

3. 房委會採用傳統的「設計、招標及建築」採購模式，由房委會的專業職系人員擬備設計和招標文件，然後委聘總承建商進行建築工程，而房委會的專業職系人員則擔任合約經理，負責管理合約。

4. 至於基本工程新工程合約，房委會與總承建商直接簽訂書面合約建立合約關係，並由總承建商全權負責進行所需工程。總承建商可根據建築合約的一般合約條款把部分工程分判，但此舉並不免除總承建商在合約下的任何法律責任和義務。

5. 房委會建築合約的部分工程（如對專門技術有較高專業知識要求的屋宇裝備安裝工程）會採用指定分包合約安排。根據指定分包合約安排，房委會先透過具競爭性的招標，為總承建商挑選分包商以進行相關的專門工程，然後向總承建商提名所挑選的分包商，由總承建商與分包商簽訂指定分包合約。房委會與指定分包商並無直接的合約關係。

6. 房委會的住宅樓宇採用構件式單位設計，而水管裝置均使用外露設計的水管，所以公營房屋發展項目的水管裝置就施工而言一般較為簡單和相對直接。水管裝置工程因而沒有採用指定分包合約安排，而總承建商向來採用業界的一般做法進行有關工程。

7. 總承建商的一般做法，是把公營房屋發展項目的水管裝置工程分判予自選分包商。正如與指定分包商的關係，房委會與自選分包商並無直接的合約關係。

8. 然而，建築合約賦予合約經理全面的權力，在其認為有需要時，合理地行使權力，下令從工地及／或工程撤去任何分包商。此外，假如任何由總承建商或分包商為進行工程而僱用的任何人行為不當，或在應適當履行其職責時不稱職或疏忽，或因其他理由被認為不宜僱用，合約經理可提出反對或要求總承建商撤去該人。

附連工作量清單的總價合約

9. 房委會與公營房屋發展項目總承建商所簽訂的建築合約，是附連工作量清單^{註1}的總價合約。在招標階段，總承建商須就招標文件工作量清單內各個項目報價。食水供應系統工程由工程項目小組設計，並由測量師計量。計量的項目列入工作量清單內上蓋工程的水管裝置工程部分。

標準計量方法

10. 測量師在擬備工作量清單時，依循一套標準計量方法，將物料和造工分項、描述和量化，藉以說明所需進行的工程，以便承建商報價。承建商就工作量清單報價時完全知悉所採用的標準計量方法，因為招標文件內已清楚說明。

11. 目前的標準計量方法採用 2005 年由香港測量師學會發表的“Hong Kong Standard Method of Measurement of Building Works – Fourth Edition”（下稱「HKSM4」）^{註2}，這個版本已取代 1979 年發表的第三版（下稱「HKSM3」）。該計量方法在建造業界獲廣泛採用，包括參與私人工程項目的利比有限公司及威寧謝香港有限公司等大型工料測量服務公司，以及參與公營工程項目的建築署和香港房屋協會。房委會的基本工程新工程合約自 2013 年 3 月 15 日起由 HKSM3 轉用 HKSM4。

註1 工作量清單是一份列明建築工程項目各組成部分或項目的文件，提供詳盡並以工種劃分的一覽表，包括項目名稱及數量。

註2 HKSM4 獲香港測量師學會、香港建造商會有限公司、香港政府的建築署、香港工程師學會、香港機電工程承建商協會、英國特許屋宇裝備工程師學會、香港造價工程師學會（香港分會）。

食水供應系統銅喉的計量

12. HKSM4 內有關喉管的一般涵蓋規則訂明，喉管的定價應包括喉管全長所含駁位及接合喉管的一切所需。有關此規定的 HKSM4 相關頁數見**附件**。因此，接合物料（例如原裝焊接毛細接頭的焊接物）無須於工作量清單內另行計量。

13. 這種計量方法與其他工種的做法相似，例如用以固定鋼筋的綁紮鐵絲，以及固定鋼框及金屬組件如欄杆的螺絲、螺栓、螺帽及墊圈均無須另行計量。

14. HKSM4 內有關喉管的其中一項主要修訂，是直徑少於或等於 54 毫米的銅喉裝置（例如彎管及三通管等）無須另行計量，原因是其成本將計入相關銅喉的定價內。這項修訂進一步簡化了 HKSM3 有關銅喉裝置另行計量的規定。根據 HKSM4，直徑逾 54 毫米的銅喉裝置會以相關銅喉的額外收費項目（以數量計）計量。然而，食水供應系統的附屬項目（例如水閥及水龍頭）則仍須另行計量（以數量計）。

支付地盤的物料

15. 根據合約條件，總承建商有權支取中期付款，其中包括永久工程所用物料的估值，但該些物料必須並非提早送到地盤，並已在地盤妥為貯存。就食水供應系統而言，只有被送到地盤及並未安裝的水閥及水龍頭，才會視為地盤的物料而計算在按月支付予總承建商的中期付款。經進一步檢討，並取得香港建造商會及房委會其他活躍的建築承建商同意後，在 2015 年 4 月 1 日之後招標並簽訂的建築合約，水閥及水龍頭不再列為須予付款的地盤物料。此後，食水供應系統工程須妥善完成，並經測量師評定價格及確認後，方予付款。

16. 第 15 段提及地盤物料的付款合約安排，並不容許總承建商就第 12 及第 13 段所指的雜項物料申請中期付款。因此，房委會所僱用的測量師和工程合約管理小組無須因為付款的目的而在地盤點算這些雜項物料的數量和存貨。儘管這是常規做法，但由於近期發生多宗使用違規焊接物料的事件，房委會會在焊接物料運送到地盤及分發給工人使用時加強監管。

提交參考

17. 本文件提交各委員參考。

檢討委員會秘書劉佩菁

電話：2761 7928

傳真：2761 0019

檔號：HD (C) DS 624/1

發出日期：2015 年 8 月 14 日

(附件 - 請參閱英文資料)