

建造業議會

採購委員會

採購委員會 2013 年第 2 次會議於 2013 年 6 月 19 日 (星期三) 下午 2 時 30 分在香港灣仔告士打道 138 號聯合鹿島大廈 15 樓建造業議會總辦事處 1 號會議室舉行。

出席者	： 周大滄先生	(TCC)	主席
	陳修杰先生	(SKC)	
	陳耀東先生	(AnCN)	
	莊堅烈先生	(PC)	
	朱沛坤先生	(RCU)	
	潘嘉宏先生	(KP)	
	紀建勳先生	(SGN)	香港鐵路有限公司
	何國鈞先生	(KnH)	香港測量師學會
	盧國華先生	(KLo)	發展局
	伍國明先生	(RyN)	廉政公署
	黃夢雲先生	(MWW)	香港房屋委員會 (代表柏志高先生及鄭溫綺蓮女士)
列席者	： 李國雄先生	(KkHL)	土木工程拓展署
	歐婉玲女士	(WA)	中華電力有限公司(代表何成武先生)
	陳發有先生	(FYC)	建築署(代表霍文光先生)
	梁偉雄先生	(AL)	高級經理 - 議會事務 1
	廖嘉敏女士	(KML)	經理 - 議會事務 6
	王佩斯女士	(PyW)	高級主任 - 議會事務
簡報者	： 何錦銘先生	(PrH)	威靈謝
	伍又宜先生	(PNG)	香港專業工料測量顧問公會
	司徒洪威先生	(MST)	香港建造業分包商聯會
缺席者	： 陳紹雄先生	(SHC)	
	柏志高先生	(DWP)	
	鄭溫綺蓮女士	(ICG)	香港房屋委員會
	鄭家成先生	(PChg)	新世界中國地產有限公司
	何成武先生	(SMH)	中華電力有限公司
	沈普信博士	(ASN)	Centari Consulting Limited
	霍文光先生	(RF)	建築署

## 進展報告

負責人

### 2.1 通過 2013 年第 1 次委員會會議進展報告

成員備悉文件編號 CIC/PCM/R/001/13，並通過 2013 年 3 月 20 日（星期三）舉行的採購委員會 2013 年第 1 次會議－對外開放環節及閉門會議環節之進展報告。

### 2.2 上次會議續議事項

(a) 第 1.6 項 – 對外開放環節 – 甄選顧問公司及承建商專責小組之報告

就有關甄選顧問公司及承建商專責小組主席人選的建議變動，潘嘉宏先生報告表示將甄選若干可能出任的人選，供會議後與周大滄先生討論。潘嘉宏先生進一步表示亦會繼續領導專責小組，直至委任出適當的人選擔任專責小組主席。

(b) 第 1.13(iii) 項 – 閉門會議環節 – 有關「列有預算工料量作為總價投標參考但不構成合約一部分」、「刪除所有延期條款權利」及「要求提交已簽署但未有填寫日期的建築事務監督指明表格」之事項

會上報告，經納入議會法律顧問、屋宇署及議會的意見後，一套題為《近期有關建造合約招標的關注事項》的採購提示，已於 2013 年 5 月在議會網站發表。

### 2.3 來索即付保證書的事項

成員備悉文件編號 CIC/PCM/P/011/13 有關來索即付保證書的事項。成員就議題的商議內容如下：

(i) 議會 2013 年第 2 次會議的討論

梁偉雄先生向成員簡介有關議會 2013 年第 2 次會議就來索即付保證書事項的討論，尤其是關於議會就採購委員會委聘顧問研究上述事項的性質、普遍性及意義之建議。會上報告，在上述會議中，一位議會成員提及到進行顧問研究須要一段長時間，因此建議為在短期內尋找到可能的解決方法，議會應運用成員的知識和經驗，以

負責人

消除問題的根本原因。議會成員黃比測量師因此獲邀提名一至兩位工料測量範疇的專家，以分享其就上述議題的實際及專業意見。議會成員伍新華先生及陳耀東先生亦獲得邀請，從中小型總承建商及分包商的角度，分享就議題的意見。

(ii) 工料測量師的經驗分享

何錦銘先生 及伍又宜先生（兩位由黃比測量師提名的工料測量專家之代表）就一份「履約保證書－與建造業議會採購委員會分享經驗」的簡報，向成員作簡介。簡報資料的副本，已附於會上呈閱的 CIC/PCM/P/015/13 文件。

何錦銘先生向成員介紹保證書的類型、目的和作用，以及兩類履約保證書（即違責保證書及來索即付保證書）的運作模式。他亦向成員分享有關現時市場對保證書的採用情況。

何錦銘先生表示，來索即付保證書普遍於新加坡採用，而在香港，有關香港房屋委員會（房委會）、香港機場管理局（機管局）、港鐵有限公司（港鐵）及迪士尼工程的建造合約，均要求提供來索即付保證書。在私營建造合約方面，何錦銘先生表示就只有信和、會德豐和太古地產採用來索即付保證書，而其他私營發展商則並不普遍採用來索即付保證書。

何錦銘先生重點指出對來索即付保證書的一些關注及影響，並指出聘用人和承建商之相關考慮。他表示，在聘用人方面，來索即付保證書將涉及額外成本，而這額外成本將反映於投標總價上，然而對於保障聘用人而言，這安排的成效會與現金抵押相約。至於在承建商方面，關注重點包括：(i) 來索即付保證書可能阻礙承建商的現金流動和銀行信貸、(ii) 小型承建商可能在經擔保人投購保證書方面遭遇困難以及(iii) 一旦聘用人（或總承建商）濫用制度或隨意起訴以要求給付保證金，會對承建商（或分包商）構成風險。

何錦銘先生表示，違責保證書、現金存款、擔保（例如個人擔保或母公司擔保）、預先審核投標者資格及批出合約之前對中標者進行財務檢查，亦可作為採用來索即

負責人

付保證書的替代方式。

就來索即付保證書在顧問協議的應用方面，何錦銘先生表示香港私營發展商一般並沒有要求顧問公司提供來索即付保證書，然而一些大型企業例如機管局及港鐵等，則曾有採用來索即付保證書。

何錦銘先生總結時，建議數項可能用作進一步調查或顧問研究（若需要）的主要課題。有關研究課題包括：研究來索即付保證書對投標價格的影響、是否存在替代的保障措施、承建商經擔保人投購來索即付保證書的便利程度、擔保人對不同類型保證書的意見、合適的保證書保障金額、以及關於各式保證書的相關法律個案。

*(iii) 總承建商、分包商及顧問分享其觀點及關注*

陳修杰先生、陳耀東先生、司徒洪威先生及朱沛坤先生，從總承建商、分包商及顧問的角度，與成員分享其就採用來索即付保證書的觀點。討論的要點如下：

- 陳修杰先生表示，贊同何錦銘先生於簡報中列出有關承建商對於來索即付保證書的關注重點。然而他補充，除了何錦銘先生的簡報所指出的三個大型私營發展商外，亦有其他中型發展商採用來索即付保證書。
- 陳修杰先生向成員重點指出，一旦被聘用人起訴要求給付保證金，會對承建商的信譽造成災難性的影響，並表示對於承建商而言，採用來索即付保證書會過於嚴苛。他進一步提出，需要由建築師或工程師發出若干證明的履約保證書，是承建商認為較來索即付保證書合理及可接受的風險管理工具。
- 陳耀東先生向成員分享其作為小型總承建商的經驗。他表示一些發展商會要求提供保證書，不論是來索即付保證書抑或違責保證書。陳耀東先生在嘗試爭取豁免有關要求時，發現原來對保證書的要求，有時是來自為工程提供融資的銀行。此外他亦發表有關香港私營建造工程財務安排，以及應付小型發展商或空殼公司所涉及風險危機的意見。

負責人

- 陳耀東先生進一步指出，採用保證書會大大提高成本，並可能會減少意欲為工程進行投標的承建商數目，特別是在建造業市場蓬勃之際。
- 主席回應指出，正如何錦銘先生表示，構成的額外成本將會通過投標價而轉嫁聘用人身上，而聘用人在知道會構成額外成本下仍然選擇採用保證書，是因為聘用人經過評估工程／企業風險概況後，認為需要以保證書及／或其他形式的保證，作為風險緩減措施。
- 伍新華先生的代表司徒洪威先生，從分包商的角度向成員分享觀點。他表示分包商普遍並不支持採用任何類型的保證書，因為這樣會增加工程成本。司徒洪威先生亦就香港聘用人要求承建商／分包商提供未列有失效日期的保證書這做法表示關注。他強調，一般上需時超過兩年或三年，才能解除保證書的效力，因此採用保證書會大大阻礙分包商的現金流動和銀行信貸。
- 朱沛坤先生從顧問的角度向成員分享觀點。他表示顧問協議與建造合約相比，一般為期較短，而合約總值亦較低。香港的顧問公司數量較少，而且普遍具備規模。由於現已設有專業賠償保險，因此朱沛坤先生質疑就顧問協議提供保證書的需要及理由。

(iv) 聘用人分享對採用保證書的觀點及其現行的使用方法

聘用人組織的代表，與成員分享其對採用保證書的觀點及其現行的使用方法。討論的要點如下：

- 潘嘉宏先生向成員分享機管局對於採用保證書的方式。他表示，機管局會要求承建商提供保證書，但並非經常要求顧問提供。潘嘉宏先生進一步表示，過去機管局要求提供的保證書並不會列有失效日期，然而近期機管局已修訂有關做法，現時會列明一個固定的失效日期（一般為大致完工當日），並減少保證金額。潘嘉宏先生亦向成員分享過去在英國的經驗，及重點提出執行違責保證書所牽涉的困難。
- 回應潘嘉宏先生查詢關於工料測量師表示「[私營發

負責人

展商]並不普遍採用來索即付保證書」時，何錦銘先生澄清有關研究只涵蓋大型發展商，並不包括第二層的中小型發展商。

- 紀建勳先生向成員分享港鐵對於採用保證書的方式。紀建勳先生表示，港鐵認為採用保證書是整套保證的一部份。在一般情況下，港鐵會要求超過特定金額的建造合約提供保證書，而顧問協議則無須提供。港鐵會就是否需要提供保證書的要求作靈活處理。關於保證書的失效日期，他表示約八成港鐵保證書的失效日期是按照事件而訂（例如工程大致完工當日），而其餘兩成則會列明固定失效日期（例如預期大致完工日期的 3 個月後）。
- 紀建勳先生進一步指出，在過去二十年間，他留意到在香港採用來索即付保證書的聘用人數量及保證金額均告減少。
- 盧國華先生表示，發展局自 1997 年起，已豁免要求建造合約提供保證書的常規政策，而現時只會要求特定工程提供保證書，例如涉及緊迫施工時間表、高風險或與中國合資的工程等。
- 黃夢雲先生向成員分享，表示作為房委會風險管理制度的一部分，除了小型工程項目外，房委會一般會要求承建商須就大部份新工程項目備有來索即付保證書。
- 回應有關上次議會會議提出，建議隨著工程進展而分階段撤銷來索即付保證書時，紀建勳先生表示聘用人通常會要求一直維持保證書效力直至工程竣工為止，因為就算工程已完成達八至九成，餘下工程（即工程合約金額的百分比高於保證金額）仍然會存在未能完成的風險。
- 紀建勳先生強調，保證書的課題不應單獨處理，而在提出取消保證書之前，必須研究聘用人可採用來代替保證書的其他保證形式。紀建勳先生進一步表示，由於執行違責保證書所牽涉的困難，聘用人一般不歡迎採用違責保證書。

負責人

(v) 成員的商議

主席表示，聽取過工料測量專家的簡介，以及承建商、分包商、顧問和聘用人的觀點及關注後，他認同有關議會成員的意見，認為對來索即付保證書進行顧問研究，未必有助解決問題。因此，主席邀請成員商議以「提示」形式或類似方式發表須知，就採用來索即付保證書的良好作業方式提供建議，會否是更合適及可接受的未來方向。

陳修杰先生強調，一旦被起訴要求給付保證金，會對承建商的信譽造成不良影響。他並重申，香港建造商會（建造商會）普遍不會接受採用來索即付保證書，其原因並非只關乎保證書的保證金水平（或保證金百分比）。他表示，建造商會認為必須全面取消來索即付保證書。透過發表須知以提供良好作業方式的建議，並不足夠。他建議，最低限度議會應要發表清晰言論，表明「議會並不支持建造業採用來索即付保證書」。

莊堅烈先生表示，來索即付保證書的問題，對分包商造成的影響遠較總承建商為大。他重點指出分包商為總承建商購買來索即付保證書所面對的困難。然而，由於保證書在某些情況下確實有其作用，因此他就有關議題持中立立場。他建議，若議會需要委聘顧問研究有關來索即付保證書的使用情況，則研究範圍應包括探討保證書在香港的現時採用情況、是否存在濫用或不必要使用的情況和保證書的成效等。

主席及潘嘉宏先生表示，縱使充分理解不同持分者的關注及所面對的困難，議會亦不宜斷言發表「建造業不應採用來索即付保證書」的聲明。

潘嘉宏先生及紀建勳先生強調，妥善管理的來索即付保證書，是一項有效的風險管理工具。他們同意主席的意見，認為發表「提示」或類似文件以提醒「業界持分者以負責任及適當的方式來實施來索即付保證書安排」，會是較合適及可接受的議會未來方向。

何國鈞先生認為，香港作為自由市場，不應就採用來索即付保證書而設限。

負責人

盧國華先生重申，要議會要求全面禁止業界採用來索即付保證書並不適當，因為來索即付保證書除了提供金錢上的補償外，亦有助聘用人確保承建商會妥善履約。

經詳細商議後，主席總結表示委員會內存在不同觀點，代表總承建商及分包商機構的成員贊成要求議會支持全面禁止業界採用來索即付保證書，而代表聘用人組織的成員，則認為有需要採用來索即付保證書作為風險管理計劃的一部份。各成員未能就相關的未來路向達成共識。

主席促請委員會再次研究成員的論點及建議（包括以「提示」形式或類似方式發表須知，就採用來索即付保證書的良好作業方式提供建議之構思），供下次會議進一步商議。

[司徒洪威先生、伍又宜先生 及何錦銘先生 於下午 4 時離開會議]

## 2.4 施工時間表的事項

梁偉雄先生介紹文件編號 CIC/PCM/P/012/13 有關列出施工時間表事項的背景，並介紹從房委會及建造商會收到就此課題的意見。

黃夢雲先生向成員分享房委會於 2013 年初舉行的一個工作坊之成果。工作坊主要在於探討有關「就公營房屋建造方面，加快建造時間、精簡程序、以及確保安全、品質和人力資源充足」的措施。他向成員重點指出一些已確定的措施，包括：(i)精簡行政程序、(ii)擴大採用預製建造技術、(iii)縮短標準樓層的建造週期、以及(iv)探討採用其他建造技術。

陳修杰先生表達建造商會就有關需要為香港不同工程類別設立合理施工時間基準的意向。他建議議會可考慮委聘調查研究，以進行以下探討：

- 比較類似經濟體系（例如：新加坡、日本、韓國、澳洲及歐洲）所採用的施工方法和平均施工時間；及
- 認真檢討有關本地普遍採用的設計、常用施工方法、所

負責人

須工人數目與合理竣工期之間的相互關係。

回應建造商會的建議，成員表示儘管有可能從房委會收集基本數據例如標準房屋工程的展開工程日期和大致完工日期，以粗略估算出典型公營房屋工程的一般施工速度，若要為私營及土木工程項目收集資料判斷其平均施工速度，將存在問題或難作結論。成員進一步建議，若委聘進行研究，則以集中於研究本地經驗會較為合適。

鑑於涉及大量變數和工地／工程相關特定因素，主席對於議會就香港各類工程之施工期設立基準的可行性和適切性，表示疑問。潘嘉宏先生同意主席的論點，亦評論到建立合理基準所牽涉的困難，對於有關基準數值的實用性或代表性，同樣表示懷疑。此外，他亦就議會是否能取得足夠數據以設立基準，及當中會牽涉到的工作量，表示疑問。

潘嘉宏先生建議委員會考慮發表一份單頁的「提示」，作為進行調查研究的替代方案，提醒業界注意編定可行施工時間表的重要性。他建議有關提示可告知業界有關緊迫施工時間對工程品質、安全和成本的潛在影響，並建議聘用人就工程設定可行施工時間表方面，有需要時可尋求專業意見。

若日後決定發表有關「提示」，主席邀請潘嘉宏先生參與「提示」的草擬工作，主席亦邀請陳修杰先生就可能進行的調查研究建議範圍提供建議，以供日後作進一步商議。

**SKC**

## **2.5 競爭法專責小組報告**

成員備悉文件編號 **CIC/PCM/P/013/13** 有關競爭法專責小組近期發表的刊物及工作成果。

梁偉雄先生報告，為介紹《競爭條例》及其對建造業潛在的影響，過去數月已發表以下刊物：

- 在議會網站發表有關《競爭條例》的採購便覽；
- 在建造業議會通訊發表題為「香港的全新競爭法：簡介」的文章；及
- 在 2013 年 4 月 8 日分別在「The Standard」及「香港經濟日報」發表題為「Construction Industry Prepares for the

負責人

Competition Law」及「建造業為競爭法作準備」的文章。

梁偉雄先生進一步報告，「競爭法暨付款保障方式論壇」已於 2013 年 5 月 3 日圓滿舉行。論壇有助告知建造業持分者特別是中小型企業，有關《競爭條例》的主要條文及避免觸犯新法例的若干實用措施。成員對有關活動及刊物表示讚賞。

## 2.6 新工程合同第三版專責小組報告

梁偉雄先生向成員介紹有關新工程合同第三版專責小組的工作進展。

成員獲悉，新工程合同第三版協作合約的「常見問題」文件的草擬工作正在進行。在委員會上次會議後，新工程合同第三版專責小組已覆核常見問題文件的初稿，並提供意見供有關章節負責人考慮。

成員進一步獲悉，各章節負責人已於 2013 年 5 月，在考慮專責小組的意見下，修訂有關文件。經修訂的「常見問題」文件擬稿，現正由一位審閱專家進行覆核（審閱專家從專責小組甄選而來），以確保內容一致及正確。於審閱專家覆核及校訂後，文件擬稿將會向專責小組傳閱，供成員再次發表意見。

梁偉雄先生報告，各章節負責人及審閱專家將就「常見問題」文件的擬稿作進一步校訂，而專責小組亦會在 2014 年正式提交委員會前，按情況向香港地產建設商會（地產建設商會）及／或廉政公署（廉署）傳閱文件以尋求意見及再次舉行專責小組會議以修訂有關文件。

## 2.7 甄選顧問公司及承建商專責小組報告

甄選顧問公司及承建商專責小組主席潘嘉宏先生向成員匯報《甄選顧問公司參考資料》擬稿的最新進展。

成員獲悉專責小組已在 2013 年 6 月 11 日舉行一次會議，就編輯 Brione BRUCE 女士所校訂的文件擬稿作審查。專責小組成員獲要求於會後向主席提交有關文件擬稿的意見，以供考慮。

**負責人**

潘嘉宏先生報告，在收到專責小組的意見後，將會考慮專責小組的意見及資料，並修改有關文件，若有需要則會在傳閱至委員會以尋求意見前，與專責小組成員及／或報告書編輯再次進行會議，以覆核及再次校訂有關文件。

**2.8 建造合約聘用人投購保險政策專責小組報告**

建造合約聘用人投購保險政策專責小組主席紀建勳先生就專責小組的工作進展，向成員作出簡介。

成員獲悉，在 2013 年 6 月 5 日舉行的專責小組會議，專責小組成員已探討在香港採用聘用人投購保險的潛在優劣之處，及分享了一些本地及海外的應用經驗。此外，專責小組亦已就有關聘用人投購保險政策與承建商管理保險政策的分別作簡短討論。

紀建勳先生報告，專責小組於日後會議將會繼續分享建造合約採用聘用人投購保險政策的經驗，並開始就專責小組可能取得的成果和未來路向進行商議。

**2.9 2013/2014 年的年度計劃－進展檢討**

梁偉雄先生介紹文件編號 CIC/PCM/P/014/13 有關委員會進展檢討及 2013－2014 年的年度計劃最新進展。成員備悉及確認有關年度計劃。

**2.10 其他事項**

回應有成員指出建築署所監管的一個資助機構要求顧問公司在顧問服務的總價建議書中包含駐地盤人員的費用，盧國華先生表示會將事情向有關政府官員反映，讓對方跟進。

主席宣佈，梁偉雄先生將會加入議會的培訓及發展部，從 2013 年 7 月 1 日起生效，而梁偉雄先生在議會事務部的工作，從 2013 年 7 月 1 日直至另行通知為止，將由另一位高級經理王頌恩先生負責。(會後補註：梁偉雄先生在議會事務部的工作，從 2013 年 7 月 1 日直至另行通知為止，將由執行總監陶榮先生負責。)

負責人

**2.11 下次會議日期**

2013年9月23日(星期一)下午2時30分，地點為香港灣仔聯合鹿島大廈15樓議會總辦事處1號會議室舉行。

全體人員  
備悉

至此別無其他事項，會議於下午5時結束。

議會秘書處  
2013年6月