

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 分於香港灣仔告士打道 138 號聯合鹿島大廈 15 樓 1 號會議室舉行。

採購委員會 2013 年第 2 次會議就下列事項進行討論：

議程項目	文件	主要議決／進展摘要
2.1	CIC/PCM/R/001/13 (討論文件)	通過進展報告 成員通過於 2013 年 3 月 20 日舉行的採購委員會 2013 年第 1 次會議之進展報告。
2.2	CIC/PCM/R/001/13 (討論文件)	上次會議續議事項 <u>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</u> 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，專責小組主席將甄選若干可能出任的人選，供會議後與委員會主席討論。專責小組主席亦會繼續領導專責小組，直至委任出適當的人選。 <u>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</u>

議程項目	文件	主要議決／進展摘要
		<p><u>監督指明表格</u>」之事項</p> <p>會上報告，一套題為《近期有關建造合約招標的關注事項》的採購提示，經納入議會法律顧問、屋宇署及議會的意見後，終稿已於 2013 年 5 月在議會網站發表。</p>
2.3	CIC/PCM/P/011/13 (討論文件) CIC/PCM/P/015/13 (討論文件)	<p><u>來索即付保證書</u>的事項</p> <p>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。成員的商議內容概述如下：</p> <p>(i) <u>議會 2013 年第 2 次會議的討論</u></p> <p>成員獲簡介有關議會 2013 年第 2 次會議就來索即付保證書事項的討論。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，以消除憂慮的根本原因。</p> <p>(ii) <u>工料測量師的經驗分享</u></p> <p>兩位工料測量專家代表，就一份「履約保證書－對建造業議會採購委員會經驗分享」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。</p> <p>專家代表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。專家代表亦向成員簡介有關現時市場對保證</p>

議程項目	文件	主要議決／進展摘要
		<p>書的採用情況、來索即付保證書的影響、聘用人和承建商對來索即付保證書的考慮及各項替代方案。</p> <p>專家代表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：研究履約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履約保證書的便利程度；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。</p> <p><i>(iii) 總承建商、分包商及顧問的觀點及關注</i></p> <p>總承建商、分包商及顧問的代表，與成員分享其就上述議題的觀點及關注。討論的要點如下：</p> <ul style="list-style-type: none">- 一位成員重點指出，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。該成員表示，採用來索即付保證書，對於承建商而言，過於嚴苛。此外，會上亦提出，需要若干證明的履約保證書是承建商認為較合理及可接受的風險管理工具。- 會上亦有指出，採用保證書會大大提高成本，並可能會減少欲意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，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。- 一位成員表示，分包商普遍並不支持採用任何類型的保證書。成員亦就香港聘用

議程項目	文件	主要議決／進展摘要
		<p>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。該成員強調，採用保證書會大大阻礙分包商的現金流動和銀行信貸。</p> <ul style="list-style-type: none">- 一位成員進一步指出顧問協議和建造合約兩者在合約期和合約價值方面的分別。該成員對需要就顧問協議提供保證書的理由，表示疑問。 <p><i>(iv) 聘用人對採用保證書的觀點及其現行方式</i></p> <p>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方式。討論的要點如下：</p> <ul style="list-style-type: none">- 會上報告，香港機場管理局（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。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，並減少保證金額。- 會上繼而報告，港鐵有限公司（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，約八成港鐵保證書的失效日期是按照事件而訂，而其餘兩成則會列明固定失效日期。- 就政府合約方面，發展局報告自 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。另一方面，香港房屋委員會分享表示，作為其風險管理制度的一部分，除了小型工程項目外，承建商須就大部份新工程項目備有來索

議程項目	文件	主要議決／進展摘要
		<p>即付保證書。</p> <p>(v) <i>成員的商議</i></p> <p>主席表示，聽取過專家的簡介及承建商、分包商、顧問和聘用人的觀點及關注後，其與有關議會成員的意見一致，認為對來索即付保證書進行顧問研究，未必有助解決問題。然而，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。成員討論的要點如下：</p> <ul style="list-style-type: none">- 一位成員重申，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）。就建造商會的角度而言，來索即付保證書的採用應要全面取消。透過發表須知以提供良好作業方式的建議，並不足夠。該成員建議，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」。- 一位成員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，該成員表示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。- 主席及一位成員表示，要求議會表明「建造業不應採用來索即付保證書」，並不恰當。- 一位成員提出，妥善管理的來索即付保證書，會是一項有效的風險管理工具。該

議程項目	文件	主要議決／進展摘要
		<p>成員同意主席的意見，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履約保證書安排」，會是較合適的未來方向。</p> <ul style="list-style-type: none">- 一位成員亦提出，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純粹金錢上的補償外，亦可能有助聘用人確保承建商會妥善履約。 <p>經過詳細商議後，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。</p>
2.4	CIC/PCM/P/012/13 (討論文件)	<p>施工時間表的事項</p> <p>成員備悉文件編號 CIC/PCM/P/012/13 有關施工時間表的事項。</p> <p>一位成員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。該成員建議議會可考慮委聘進行研究以(i)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(ii)批判性地檢討有關本地普遍採用的設計、常用施工方法、所須工人數目與合理竣工期之間的相互關係。</p> <p>回應建造商會的建議, 成員表示儘管有可能收集基本數據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</p>

議程項目	文件	主要議決／進展摘要
		<p>問題或難作結論。成員進一步建議，若委聘進行研究，則集中於研究本地經驗會較為合適。</p> <p>鑑於涉及大量變數和工地／工程相關特定因素，主席對於議會就施工期設立基準的可行性和適切性，表示疑問。一位成員對主席的論點表示共鳴，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，該成員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。該成員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。</p> <p>若日後決定發表有關提示，主席邀請該成員參與提示的草擬工作。主席亦邀請建造商會的代表，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。</p>
2.5	CIC/PCM/P/013/13 (參考文件)	<p>競爭法專責小組報告</p> <p>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。成員獲悉，專責小組已發表數份目的為介紹《競爭條例》及其對建造業潛在影響的刊物，當中包括一份便覽及數篇於報章或建造業議會通訊刊登的文章。此外，成員亦獲悉，「競爭法暨付款保障方式論壇」已於 2013 年 5 月 3 日圓滿舉行，協助告知建造業持分者有關《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。</p>

議程項目	文件	主要議決／進展摘要
2.6	口頭報告	<p>新工程合同第三版專責小組報告</p> <p>成員獲簡介有關新工程合同第三版專責小組及工作小組的進展。會上報告，新工程合同第三版常見問題文件的草擬工作，正在進行。成員獲悉，常見問題文件的擬稿現正由一位審閱專家進行覆核，以確保內容一致及正確。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 年正式提交委員會徵詢意見前，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。</p>
2.7	口頭報告	<p>甄選顧問公司及承建商專責小組報告</p> <p>甄選顧問公司及承建商專責小組主席向成員匯報《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舉行一次會議對編輯所校訂的文件擬稿作審查，而現時正從專責小組成員收集意見。在收到專責小組的意見後，專責小組主席將會修改有關文件，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，以覆核有關文件。</p>
2.8	口頭報告	<p>建造合約聘用人投購保險政策專責小組報告</p> <p>建造合約聘用人投購保險政策專責小組主席就專責小組的進展，向成員作出簡介。成員獲悉，專責小組在上次會議已探討在香港採用聘用人投購保險的潛在優劣之處，亦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。專責小組於日後會議將會繼續分享經驗，並開始就</p>

議程項目	文件	主要議決／進展摘要
		可能取得的成果和未來路向進行商議。
2.9	CIC/PCM/P/014/13 (討論文件)	2013/2014 年的年度計劃－進展檢討 成員備悉及確認有關年度計劃。
2.10	其他事項	回應有成員指出關注到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之做法，發展局代表表示會將事情向有關政府官員反映，讓對方跟進。