

經濟及就業委員會方便營商小組
第二次會議

議程第 3.1 項：高樓大廈的建造時間

目的

本文件旨在從顧問的角度探討有關與內地城市和西方國家相比，香港較長建築工序的原因，以及這現象有多大程度是由於香港的獨特規管措施所致。

施工階段

2. 香港建造(不包括土地徵用和規劃)高樓大廈需時約 42 個月，建築期似乎很長。我們並沒有就香港的工程項目訂立基準，但可憑經驗就施工期提出意見。我們有參與內地多個工程項目，因而亦可根據這方面的經驗作一些比較。

3. 下圖顯示主要的施工工序及這些工序所需的建議時間，整個施工期需時 42 個月。主要工序如下：

- 拆卸工程(六個月)；
- 基礎(打樁)工程(12 個月)；
- 建築工程(可包括建造地庫)(18 個月)；以及
- 終飾工程(並非簽發佔用許可證(入伙紙)所規定的餘下工程，可包括建築終飾及外部工程，例如道路工程和環境美化工程)(六個月)。

典型香港建築計劃

設計發展

批核一般建築圖則

批核打樁圖則

圍板許可證

拆卸工程

批核建築圖則

驗收打樁工程

打樁同意書

基礎工程

施工同意書

佔用許可證

建築工程

終飾工程

第一年

第二年

第三年

第四年

4. 上述工序中的首三項通常涉及另行聘用主承建商的事宜。就建築工程而言，典型工程項目涉及聘用不少次承建商和供應商，以及另行簽訂合約的事宜。

對建築工序的相隔時間的意見

5. 建築期的長短，受許多因素影響。不過，我們相信，香港建築工程被認為完工“緩慢”，不能歸咎於承建商，因為分包業具高度競爭力，除開放市場讓海外公司參與外，業界亦擁有豐富的技術和人力資源。個別分包公司在管理和專業能力方面有一定差異。我們暫且不提香港的建築工程項目是否受惠於發展商旗下專業人員的有效管理和專業能力，下文只集中研究有關進度緩慢的看法，是否與本地環境的一些其他因素有關。

6. 就規管環境而言，我們有理由認為進度“緩慢”的部分原因如下：

- 動工興建的困難，例如取得所需的同意書、批准及許可證；
- 施工模式的限制，例如承建商獲准動工後，必須受施工守則規管，且可能被下令停工／復工，即使情況令預先議定的工作方式變得不理想，仍須貫徹採用；以及

- 難以獲簽署證實工程已完成(未能獲發所需的證明書，例如水務及消防證明、完工證或佔用許可證)。

7. 我們曾在去年進行一項名為“建造業發牌規定”的研究，特別指出香港建造業的規管環境有一些獨特之處，而香港建築工程項目被認為在非必要的情況下進度緩慢，看來與這些獨特之處有關。在某些情況下，工程進度緩慢，可能是由於公眾要求更嚴格的工程管制。在其他情況下，由於建築工程有可能失誤，或社會須承擔工程不合規格的後果，因此政府認為必須特別審慎管制。就前述的情況而言，建造業在環境方面的限制，特別是有關噪音及高噪音設備的操作時間的限制，便屬一例。毫無疑問，這些限制拖延了發展工程的完工時間。不過，如放寬這方面的限制，公眾未必會接受。至於後述的情況，則關乎鑽樁工程的基底水平及相關的管制，包括完工後的檢驗。關於這方面，業界普遍認為政府過度審慎，建議政府應採取新的模式及管制。

改善空間

8. 我們認為，42 個月的建築期可以縮短(如附件所表列)。應集中的主要範疇，關乎打樁工程、與各施工階段展開的有關行政改善措施，以及完工階段採用的幾種方式。後者將規定發展商有責任妥善完成其發展項目。在目前的規管環境下，一些高效率人員經常可在 42 個月前完工，如發展商聘用有關人員，並透過旗下項目管理隊伍進行更嚴格的管制，將有可能進一步節省時間。

9. 另一個我們覺得可能“奏效”的構思是，政府對承建商的表現採取風險管理的方法，即在某程度上讓表現較佳的承建商可靈活行事，而不是對所有承建商都不看好。這做法可區別表現較佳與不那麼盡責的承建商。事實上，雖然香港的建造業具高度競爭力及創意，但業內人士由表現出色以至僅僅合資格的都有。

10. 另一方面，相同水平的建築噪音、塵埃及污水，是香港公眾所不容的，他們會堅持有關方面遵守較安全的施工守則及須管制不那麼盡責的承建商，因此要在建築期方面向內地城市看齊，會是不切實際的做法。

高茂管理顧問有限公司

二零零四年八月

可節省建築工序時間一覽表

工序	法定管制	可能造成的影響	規管目的	改善空間
拆卸工程	施工同意書	延誤施工	需要確保分清責任誰屬	很小
	建立圍板許可證	延誤施工	由於香港的行人路狹窄，工程會阻礙來往的車輛和行人。	改善行政可節省時間。
	挖掘准許證	延誤施工	公眾關注到過多的道路工程，以及該等工程對交通造成的影響。	
	綜合監工計劃書	延誤施工及拖長工程所需時間，且施工方法受到限制，以致不能因應情況而靈活更改施工方法。	需要確保負責者已仔細審閱施工方法陳述，並確保小心分清責任誰屬。	
打樁工程	施工同意書	延誤施工	需要確保分清責任誰屬	看作是發展商的通知，而並非藉此確保所有“零星問題”都得到解決，將可節省時間。

工序	法定管制	可能造成的影響	規管目的	改善空間
	環境管制，包括建築噪音許可證	因選用設備及施工時間的限制而令工程進度緩慢	公眾對管制建築地盤噪音的要求，在某程度上反映以下情況：發展極度密集、人口稠密，以及缺乏針對易受噪音影響一點而進行的建造工程，例如在市區安裝雙層玻璃設備。	改善空間不大。
	排污牌照	延誤施工	需要確保分清責任誰屬，以及限制廢物排入排水系統。	改善空間不大
	綜合監工計劃書	延誤施工及拖長工程所需時間，且施工方法受到限制，以致不能因應情況而靈活更改施工方法。	有需要確保負責者已仔細審閱施工方法陳述，並小心分清責任誰屬。	採用另一方法可節省時間。
打樁工程 (續)	准許進行特定程序的牌照	延誤施工	公眾關注到工地混凝土配料機所排放的塵埃、污水及所產生的噪音。	在行政方面可能有些節省空間。
	在工地存放危險品	延誤施工	如管理不善，會對公眾造成極大危險。	採用另一方法可節省時間。

工序	法定管制	可能造成的影響	規管目的	改善空間
	砍伐林木許可證	延誤施工	公眾關注到不必要及不負責任的砍伐林木行為，以及發展商沒有加以管制的事宜。	採用另一方法可節省時間，並可減少目前的違例情況。
	地基水平規定	拖長打樁工程，特別是樁井挖掘(鑽樁)的時間。	最近政府對業界未能有效管制業內不良分子作出回應	採用另一方法可節省大量時間。
	打樁	延誤完工驗收	同上	採用另一方法可節省大量時間。
建築工程	以上有“影線”的項目			重覆有關工序可節省更多時間。
	升降機及自動梯證明書	延誤完工	確保高樓大廈的這些“高風險”及重要部分安裝及測試妥當。	採用另一方法可減低延誤完工的風險，並且無須在最後完工前，清理工地以進行有關視察。
	供水證明書	延誤完工	保障公眾健康—確保有足夠食水及鹹水裝置，以及有關裝置正確連接至“喉管”。	英國並沒有佔用許可證方面的規定。
	消防證書	延誤完工	確保建築物可安全佔用，以及防火裝置有效運作。	
	佔用許可證	延誤完工	確保建築物可安全佔用，以及備有主要設施。	

工序	法定管制	可能造成的影響	規管目的	改善空間
終飾工程	完工證明書	延誤完工	保障業主(包括以後的業主)無須因已完成工程與契約所規定的有出入而負上法律責任。	就物業買賣而言，完工證屬於主要文件。發出完工證時出現延誤的情況相當普遍，但是可避免的。
	驗收環境美化工程	延誤完工	確保有關發展項目按照總綱計劃完成，以保障業主，並確保發展商修復任何損壞的地方(例如不必要地砍伐樹木)。	