

# 香港城市建设经验分享研讨会

## 2016年6月24日 湖北武汉

---

# 香港建设工程造价及合同管理的特色

邓琪祥测量师



# 讲者介绍

## 邓琪祥先生

- 香港专业工料测量师
- 香港测量师学会资深会员
- 工料测量顾问公司的董事
- 执业超过 39 年
- 内地工程超过 31 年
- 工程超过 770 个
- 亦促导伙伴合作和价值管理
- 参与草拟了《维修及装修工程标准合同 2013 年版》及《标准自选分包合同 2015 年版》
- 把国家标准(GB 50500-2013)《建设工程工程量清单计价规范》翻译为英文
- 曾筹办及改革工料测量师专业评核试
- 现积极推动工料测量应用建筑信息模拟
- 并正参与草拟国际工程计价标准

# 主旨

## 介绍

- 香港建设工程造价及合同管理特别与内地不同的地方
- 法规介入的范围及程度
- 政府工程及私人工程的管理手法的异同
- 近几行年的行业、专业及相关法规的发展

# 建设流程

- 可行性研究
- 租地 / 买楼 / 租楼
  - 新建、重建、改造、翻新
- 设计
  - 规划许可
- 招投标
  - 施工许可
- 施工
  - 佔用(入伙)许可
- 使用/维修保养

# 建设组织架构

## 建设单位 / 业主 / 发包方

- 项目经理
- 顾问团
  - 建筑师 / 土木工程师
  - 结构工程师
  - 屋宇设备/机电工程师
  - 室内设计师
  - 地质工程师
  - 园境师
  - 环保顾问
  - BIM 顾问
  - 工料测量师
- 现场监督 / 机电监督

## 总承包方

- 分包方
  - 指定
  - 自选
- 供货商 / 供货方
  - 指定
  - 自选

其他独立承包方及供货商

法定承办商及市政配套单位

买家 / 用家

# 顾问公司(咨询公司)吃重

- 代表建设单位设计、报批、监督施工及验收
- 保护建设单位利益之余亦有中间人的角式
- 侧重项目构思到建造完成的全过程服务
- 大中少型都有
- 个人执业、合伙或有限公司

## 顾问公司(咨询公司)吃重 (续)

- 顾问团队
  - 建筑工程以建筑师为首
  - 土木工程以土木工程师为首
  - 附以其他专业顾问
  - 由甲方直接聘用或牵头顾问分包
- 竞争很剧烈
- 行业自律

## 顾问公司(咨询公司)吃重(续)

- 楼房工程一般不长驻现场
- 土木工程才有长驻现场
- 工程监督(现场监理)才长驻现场
  - 监督及检查工程的质量



# 工料测量师(造价工程师)

- 不光搞造价
- 还搞招标、合同

# 顾问工料测量师的主要服务范围

立约前阶段	立约后阶段	特别服务
<ul style="list-style-type: none"><li>• 编订概算</li><li>• 设计阶段造价控制</li><li>• 编订招标文件</li><li>• 投标单位预审</li><li>• 审标</li><li>• 议标</li><li>• 定标</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 编订合同文件</li><li>• 审核保险单、履约保证书</li><li>• 审核进度款</li><li>• 施工阶段造价控制</li><li>• 审核变更费、索赔</li><li>• 商议结算</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 索赔顾问</li><li>• 解决争议、调解、仲裁</li><li>• 保险理赔</li><li>• 设施管理</li><li>• 价值工程</li><li>• 促进伙伴关系</li></ul>

# 全过程动态的成本管理

- 概、预、结算不分割
- 动态管理
- 不断检讨及更新
- 成本计划最重要
- 按功能分部具体控制(结构、非结构、装饰、机电, 再细分)
- 追踪控制为手段
- 无失控超支为目标

# 全过程动态的成本管理(续)

- 私人工程
  - 以销售或租赁收入减地价及其他软费用成本和利润后的余额作为投资预算的上限
- 政府工程
  - 以指标性单方造价作为投资预算的上限

# 全过程动态的成本管理(续)

- 有监控机制
  - 私人工程:项目经理→部门主管→项目董事→董事会→股东
  - 政府工程:项目经理→部门主管→内部审议委员会→立法会属下财务委员会的工务小组委员会→立法局属下财务委员会(全部立法会的委员会都有民选议员参加)
- 有过程中及竣工后的独立方技术审核
- 造价及合同管理多样化

## 无定额

- 政府无规定单价如何组成及取费标准
- 类似定价的东西是年度维修合同的单价表，由招标方编写，投标者报上下浮比率

## 无定额站

- 基本上按合同规定的原则及合同单价计算或换算
- 无合适的单价可用时，则用市场价

# 数据源

- 单价
  - 投标价
  - 结算价
  - 询价
- 其他工程项目的造价分析

# 单价组成很简单

直接费(人工费 + 材料费 + 机械费)

+

间接费(现场管理费 + 公司管理费 + 利润)

= 综合单价

间接费 = 直接费 × 简单%



# 无增值税

- 只有二个规费
  - 建造业议会建造业征款(工程费的 0.53%)
  - 肺尘埃沉着病及皮瘤(补偿)征款(工程费的 0.15%)
- 无黑白合同
- 不会因为避税避规费而肢解合同

# 无合同法

- 按双方协议的合同规定、普通法案例的演绎执行
- 私人工程多数采用专业学会编写的标准合同，加上公司或个别项目的特殊条款
- 政府工程采用政府编写的标准合同，加上个别项目的特殊条款
- 两类的标准合同的基本原则及概念大致相同

# 合同形式多样化

## 按資金來源分类

- 發包方自籌
- 公私合營

## 按承包范围分类

- 设计
- 施工
- 设计和施工
- 设计、施工、  
营运
- 管理承包
- 營造經理

## 按总包分包的分拆 分类

- 拆卸工程
- 基桩
- 主合同
- 分包合同
- 供应合同
- 其他独立合同

## 合同形式多样化(续)

### 按投标基础分类

- 按**确定**工程量清单，参阅图纸及规范
- 按**暂定**工程量清单，参阅图纸及规范
- 只按图纸及规范，**不含**工程量清单
- 按**预设**单价表，竞争调整费率

### 按标价形式分类

- **总价**报价，辅以单价
- **单价**报价，无总价
- **费率**报价

### 按风险程度分类

- **固定**价
- **可调**价
- **成本加**服务费(一笔过、固定费率、递减费率、分成)
- **封顶**价

# 无招投标法

- 按招标文件的规定、普通法案例的演绎执行
- 政府工程超过一定的工程金额就按世界贸易组织(WTO)的采购协议办理

# 保险及担保责任重

## 保险

- 工程一切险及第三者责任险
- 雇员赔偿保险
- 专业责任保险

## 履约担保

- 银行担保 (10%)
- 联营担保
- 母公司担保
- 指定分包对发包方的履约承诺

## 质保

- 保修期一年(保修金前期按进度款 10%,总价 5%封顶,竣工放一半、保修期满放馀额)
- 防漏 10 年
- 防脱漆 5~7 年
- 防裂玻璃 10 年

# 无预付款

- 电梯、电扶梯工程除外

工期短

误期竣工每日赔偿率高

# 雇员保障责任重

- 雇佣条例
  - 分包方欠薪由总包方垫支两个月
- 破产欠薪保障基金
  - 欠薪(上限 36,000 元)
  - 代通知金(上限 22,500 元)
  - 遣散费(上限首 50,000 元, 另加余额的 50%)



# 雇员保障责任重(续)

- 雇员补偿条例
  - 因工受伤、死亡或患上职业病可获补偿(最高 96 个月收入)
  - 强制性保险
- 强制性公积金
  - 僱主催员各 5%
  - 65 岁才可提取

# 政府合同的善意措施

- 可调价合同
- 细额工程不要求有工程一切险及第三者责任险
- 银行担保额较低
- 保修金较低
- 安全、环保、清洁措施就按实支付
- 风险、伙伴关系、诚信、健康安全、价值管理工作坊

# 政府合同的善意措施(续)

- 伙伴关系
  - 加强合作(加)
  - 减低分歧(减)
  - 倍增功效(乘)
  - 分享成果(除)
- 协作式工程合同

# 政府工程的善意措施

- 有一定比例的环保工程内容
- 公众咨询
- 价值管理
  - 价值  $\approx$  效益 / 资源
  - “效益” 可包含各方的价格、好处、用处、意义、关系、等等
  - “资源” 可包含各方的成本、时间、人工、材料、机械、努力、损耗、等等
- 竣工后检讨

# 防贪贿意识高

- 防止贿赂条例
- 公职人员更严格
  - 不能收受利益
  - 不能接收过份的款待
  - 财富不能与收入不相称

# 政府法例的新措施

- 调解条例(2012 年)
  - 推动提交法院或私人仲裁前提交中立第三方协助调解解决争议
  - 调解→仲裁→法院
- 竞争条例(2015 年)
  - 不要合谋定价、限制產量、瓜分市场、围标
  - 行业不能再定收费标准

# 政府法例的新措施(续)

- 付款保障(草拟中)
  - 加入被欠款停工权利
  - 加入计取欠款利息权利
  - 加入可提交中立第三方仲裁的机制

谢谢!