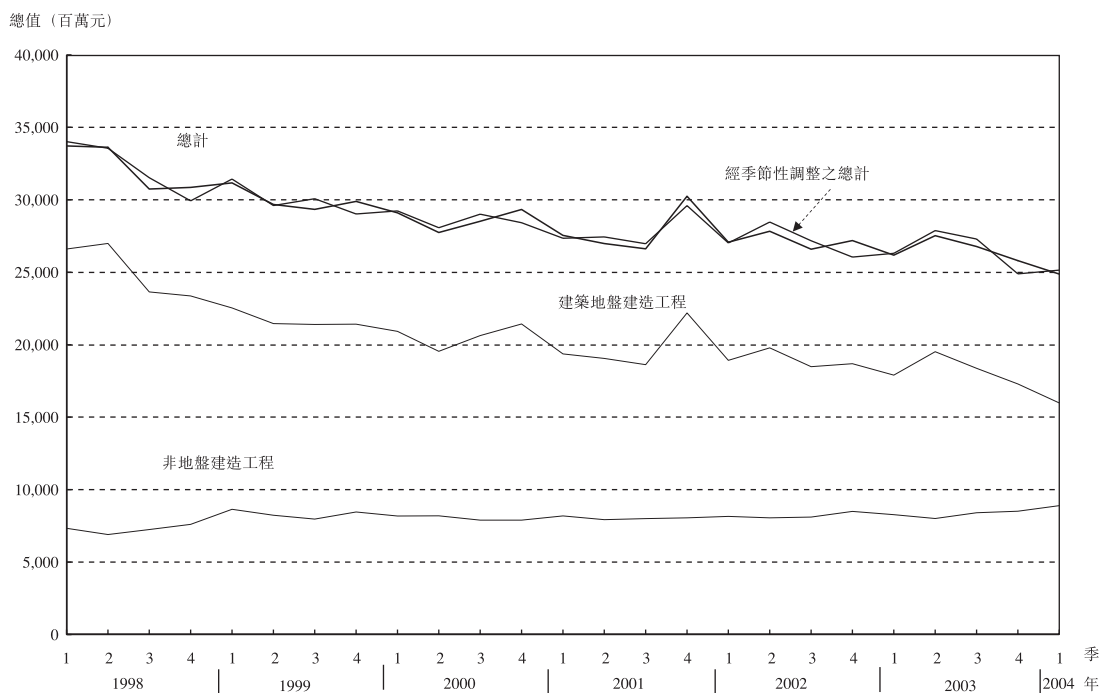


香港建造業概覽

建造業是香港經濟其中一個主要指標。根據香港政府統計處之資料顯示，參與建造業之人數約達277,000人，約佔2003年勞動人口之8.6%。此外，2003年總承建商進行之建築工程總值佔香港之本地生產總值約8%，估算值約990億港元，與2002年比較，下降約6.6%。

總承建商進行之建築工程總值 (以固定(二零零零年)市價之實質單位計算)



資料來源：香港政府統計處

按總承建商進行之建築工程種類來分析，2004年首季私營界別地盤進行之建築工程總值(按實質單位計)達69億港元，較前一年下跌約20.5%。相對而言，2004年首季公營地盤進行之建築工程總值，較前一年上升約8.6%至324億港元(按實質單位計)。此外，建築地盤以外之建築工程包括於樓宇及建築物進行之新之小型建築工程及翻新工作，以及電力及機械安裝等工程。於2003年，承建商於建築地盤以外地點進行之建築工程總值(按實質單位計)約332億港元，較2002年上升1.5%。

按最終使用目的來分析，2003年建築地盤之住宅屋宇建築項目所進行之建造工程總值(按估算值計)達286億港元，較2002年下降21.6%。2003年建築地盤所進行之建築工程總值中，住宅屋宇建築項目所佔份額最大，而服務樓宇建築項目及商業樓宇建築項目則分別佔第二位及第三位。

香港建造業之特點，在於大型本地承建商數目寥寥可數、大量分判合約、大量海外承建商及某些公司身兼發展商及承建商。香港大部分建築公司均規模細小。小型建築公司大多作為大型公司(多為總承建商)之轉包承建商。另一方面，部分大型建築公司能夠承接一些需要先進科技及雄厚財力之項目。以香港為基地之建築公司，以能夠迅速興建高質素住宅樓宇及商業大廈而聞名。香港承建商在興建樓宇方面擁有豐富經驗及高超技巧。由於建築項目規模不斷擴大並變得更加複雜，故此目前業內趨勢為把多項大型、複雜之建築合約一起判給擁有多種專門技術之承建商。

港府及其他團體樓宇

建築署作為港府之建築師，就所有公共樓宇發展計劃及保養(公屋除外)在下列三個主要方面提供全面專業、技術及財務管理服務：

- (i) 為所有決策局及部門提供監督及諮詢服務，包括監督港府資助及私營界別之合營企業受委託或其政府工程項目。
- (ii) 為工務計劃及醫院管理局之建築項目提供有關項目管理、設計及工程監督等專業及技術服務。
- (iii) 提供建築物保養服務，包括為所有公共建築物及設施(包括醫院管理局轄下之建築物及設施)進行一般保養工程，涉及之總樓面面積約2,740萬平方米。該署也負責古物古蹟之保護及修復工作，並為公共屋邨範圍外之津貼學校安排緊急及大型維修工程。

建築署將會專責擔當資源重整計劃之策略性角色，既作為港府之建築專家與港府建築物之監管機構，也充當港府在建築政策、屋宇建築規劃以至保養等方面之專業顧問。目前由該署負責之建築及保養工程，大部分將改由私營機構承辦。

2003年，建築署承辦或監督之建築項目實質開支為116.7億港元，而定期保養及小型改建工程則額外支出23.2億港元。

公共房屋

房委會負責制訂及實行公共房屋政策。房委會主要工作分為四方面，即屋宇建築、租住公屋、居者有其屋計劃及商業樓宇。房委會之屋宇建築範圍包括為房委會規劃、設計及興建公共房屋及有關設施，以及促成港府之私人參建計劃項目。

於2002年11月，港府澄清房屋目標及策略，是基於下列三個廣泛原則：

- 港府資助房屋政策之焦點應是向沒有能力負擔私人租金居所之低收入家庭提供協助；
- 港府應減低干預私人物業市場；及
- 港府應保持私人物業市場之公平穩定經營環境，確保足夠土地供應及提供有效支援基建。

為回應越來越複雜及多元化之房屋界別在不斷轉變之情況下，港府就提供房屋政策及服務方面，經過全面審查本地物業市場最新發展之整體房屋供求及策略後，推行制度架構之主要改革。

租住公屋

在港府新政策架構下，港府房屋政策之重心，仍然是向有真正需要之人士提供援助。港府會繼續協助所有沒有能力在私人市場負擔合適居所之人士，有機會入住資助公屋。港府致力把輪候公屋之平均時間維持在約三年，並確保房委會的公屋供應充足。將會興建公屋單位之實際數目，將定期因應低收入家庭之房屋需求及公屋租戶之流動情況而作出調整。為達到建築過程最高之成本效益，房委會已審閱設計標準及完成支持「廉而雅」設計概念之新租住公屋。

於2003年12月31日，居於房委會或房協之租住屋邨之居民，約有2,100,000人，佔本港人口31%。於2003年12月，通過輪候冊申請公屋之住戶共有90,240戶，而輪候公屋平均需時約2.1年。

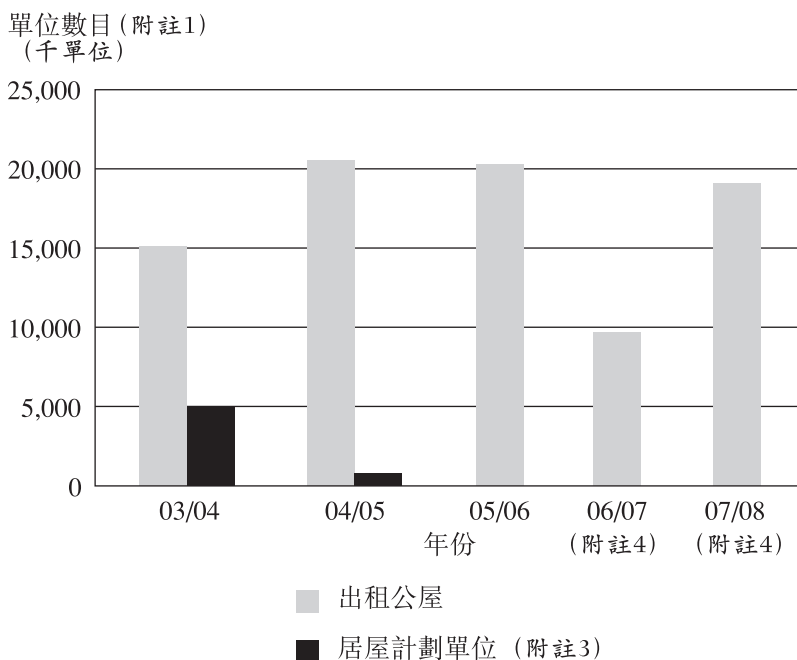
資助自置居所

房委會在1978和1979年先後推出居者有其屋計劃（居屋計劃）及私人機構參建居屋計劃，以折扣價出售居屋，從而協助合資格家庭和公屋租戶置業。迄今為止，已售出的居屋計劃及私人參建居屋計劃單位超過306,000個。

過去數年，由於本港經濟和物業市場出現重大變化，港府相信市民置業與否，基本上應以個人之意願和負擔能力為依歸，所以港府不再擔當以往直接提供資助出售房屋的角色，以免與私人住宅市場競爭，此外並採用更靈活有效之貸款方式，協助合資格家庭置業，為此，政府已決定由2003年起，除繼續出售少量未售及回購私人參建居屋／私人參建居屋單位外，無限期停建和停售居屋計劃／私人參建居屋計劃。

房委會不再直接提供資助出售單位後，貸款便成為協助合資格家庭置業之主要方式。房委會在2003年1月推出新置業資助貸款計劃，以取代原有之自置居所貸款計劃和房協推行之首次置業貸款計劃。完成對置業資助貸款計劃的檢討後，房委會於2004年7月14日落實終止置業資助貸款計劃。

公共房屋建屋量預測 (附註2)



附註一： 數字計至最近之百位整數及由於進位原因，數字相加結果可能不等於所列總數。

附註二： 預測建屋量會作定期檢討，表內之數字乃根據2004年3月公營房屋建設計劃作出更新。

附註三： 從2003年起，除了出售少量剩餘及回購之單位給綠表申請者之外，居者有其屋計劃已經無限期停止興建和出售單位，至於已落成和興建中之居屋計劃單位，則會在不與私人市場直接競爭之原則下出售。

附註四： 因港府檢討整個東南九龍發展區計劃所引致之公營房屋建屋量短缺，將以9,000個中轉房屋單位和3,000個剩餘居屋計劃單位轉作公營租住房屋單位用作填補。

資料來源：房委會

房委會於2003至2004年度之主要計劃中，重要者包括以推廣成本效益、創新意念及持續發展之方式施工。此外，房委會亦透過向合資格家庭提供居屋計劃貸款，於私人市場或居屋計劃第二市場購買房屋，鼓勵低收入家庭成為業主。

房委會於2002至2003年度在房屋方面之公共開支為291億港元，相當於綜合公營開支約11%。於2002年12月之房屋單位總數達2,203,680個單位，包括684,500個租住公屋單位、375,370個資助自置居所單位及1,245,830個私營單位。

私營機構

於2003年，私營屋宇建築發展活動增加。上層結構工程已開始施工之屋宇建築地盤數目，由2002年124個上升至2003年266個，涉及之總建築樓面面積分別為1,170,000平方米及2,070,000平方米。於2003年，總建築樓面面積為287萬平方米合共785幢大廈已落成，總成本為331億港元，而2002年則有總建築樓面面積為388萬平方米之1,132幢大廈落成，總成本為457億港元。

於結算日在建中主要建築工程包括薄扶林數碼港發展計劃之住宅部分、香港迪士尼主題公園及有關之竹篙灣鐵路線、落馬洲支線、馬鞍山鐵路及尖沙咀東鐵支線。

香港之監管規定

根據建築物條例，承建商須向建築事務監督註冊成為「註冊一般樓宇承建商」，藉以獲得認可資格進行並非建築事務監督不時指定為專門工作類別之任何建築工作。目前，建築事務監督指定五類專門工程，即拆卸、地基工程、地盤平整工程、通風及實地勘測土地，必須由註冊專門承建商承辦。故此，承建商亦須於由建築事務監督所保存之有關工程類別之有關名冊註冊成為「註冊專門承建商」，藉以獲得認可資格執行該等專門工程。

若要投得港府合約，承建商必須名列工務局所保存之公共工程認可承建商名冊上。工務局之認可承建商名冊及有關監管機制之作用，是確保(其中包括)替港府工作之承建商在財政實力及管理均符合若干水準。工務局規定認可承建商每年呈交非綜合之經審核賬目及每半年呈交經審核度賬目，藉以讓工務局檢討認可承建商之財政狀況，以確保符合必需之資金需求。假如認可承建商無法符合有關類別必需之資金需求，將無資格獲得任何合約。假如認可承建商在指定時間內並無呈交賬目，或無法符合必需之資金要求，工務局將向該等認可承建商採取監管行動。

工務局之公共工程認可承建商名冊分為五類，即(i)道路及渠務工程、(ii)港口工程、(iii)水務工程、(iv)樓宇建築工程及(v)地盤平整工程。在每項工程類別中，認可承建商再分為甲組、乙組及丙組，其中以丙組為最高級。每組均有其指定投標限額。承建商初期會以試用方式加入合適之工程類別及組別中，只有在極特殊情況下才会有例外例子。按照工務局規則，試用期最少為24個月，此後，認可承建商可向工務局申請確認地位，但必須符合下列條件：(i)每項工程類別對獲確認之承建商之技術及管理要求；及(ii)每項工程類別對獲確認所必需之承建商資金之要求。

獲確認承建商可申請升級至較高級組別，條件與上述者相同，但另外還有更嚴格要求。在正常情況下，各項建築工程類別之承建商均需要多年時間，才能累積足夠經驗，財政能力及人力資源以獲接納加入丙組(確認)。

工務局規定在公共工程認可承建商名冊中所有工程類別之乙組承建商(2001年7月1日生效)及在公共工程認可承建商名冊中所有工程類別之丙組承建商(1996年10月生效)必須持有按照「香港評審服務」營運之「香港核證機構評審計劃」規則而簽發之ISO9001:2000證書及由及工務局承認之其他評審機構蓋上評審圖章之證書，為投標港府合約之其中一項資格，並無持有適當證書之承建商將不會獲准投標。

工務局公共工程認可承建商名冊之五大工程類別中，每類牌照之持有人可投標之工程價值如下：

甲組(試用)	任何數目之甲組合約，但在任何一種工程類別中之工程價值不得超逾2,000萬港元
甲組(確認)	合約之價值不得超逾2,000萬港元
乙組(試用)	任何數目之甲組合約及任何數目之乙組合約，但在乙組工程之任何一種工程類別之工程價值不得超逾5,000萬港元
乙組(確認)	合約價值不得超逾5,000萬港元
丙組(試用)	在任何一種工程類別中，最多兩份合約每份超逾5,000萬港元，但在丙組工程之任何一種工程類別之工程總值不得超逾1.8億港元
丙組(確認)	超逾5,000萬港元之合約

此外，承建商欲投標房委會之建築項目，必須名列房委會認可樓宇承建商名冊上，該名單分為多項類別，即建築(新工程)、樓宇(保養)及／或樓宇(購物中心改善工程)。

承建商可列入一個或多個類別，但每個類別內僅可列入一個組別：－

新工程類別

NW1 (試用) 組別	承建商合資格獲判兩份NW1組別之承建商，惟該承建商仍未完成之工程總值不得超逾4.4億元。NW1組別之承建商僅可於獲判首份合約起計十二個月後投標第二份合約，並須受其他投標資格準則限制。
NW1 (確認) 組別	承建商合資格投標新工程合約，價值不得超逾3.3億元。
NW2 (試用) 組別	承建商僅合資格獲判兩份NW2組別之直接批授之合約
NW2 (確認) 組別	承建商合資格投標價值不限之新工程合約。

保養工程類別

M1 (試用) 組別	承建商合資格獲判三份M1組別之直接批授之合約，惟該承建商仍未完成之工程總值不得超逾2,000萬元，及定期保養合約年開支總值不得超逾2,000萬元。
M1 (確認) 組別	承建商合資格投標價值不得超逾2,000萬元之保養及改善合約，及定期保養及改善合約之平均年開支不得超逾2,000萬元。
M2 (試用) 組別	承建商僅合資格獲判三份M2組別之直接批授之合約
M2 (確認) 組別	承建商合資格投標價值不限之保養及改善合約。

購物中心改善工程類別

SC1 (試用) 組別 承建商僅合資格獲判一份購物中心改善工程之直接批授之合約

SC1 (確認) 組別 承建商合資格投標價值不限之購物中心改善工程承建商。

投標公共房屋

公共房屋建築合約通常以投標方式判給承建商。

港府透過以下方式招標：

公開投標

招標公告在香港特別行政區政府憲報內刊登，如有需要，也會在本地報章、互聯網及有關的一些外國雜誌上登載。如有需要，港府亦會知會領事館及海外商務專員公署招標一事。有興趣承接工程的所有供應商／承建商均可自由投標。

選擇性招標

在香港特別行政區政府憲報刊登招標公告，或發信邀請在有關特為選擇性招標工作而設立的認可合資格供應商／承建商名冊上所有供應商／承建商投標。公共工程的供應商／承建商如欲申請納入認可名冊內，可接洽工務局。一般而言，供應商／承建商須符合若干資格要求或技術評審，以確保合適的程度。收錄的申請可隨時遞交，並將會盡快處理。

資格預審招標

只發信邀請經資格預審並獲財經事務及庫務局常任秘書長(庫務)在聽取過中央投標委員會的意見後所批准的供應商／承建商投標。邀請供應商／承建商申請資格預審，可採用公開或選擇性招標的表格及適用的各有關程序。

單一或局限性招標

只發信邀請一個或數個經財經事務及庫務局常任秘書長(庫務)或政府物流服務署署長批准的供應商／承建商投標。此程序僅用於不容許公開投標的情況，例如，極端緊急或保安、專利產品或兼容原因的理由。

建築合約

公共房屋

房委會及房協把公共房屋之合約判給合資格承建商。該等合約一般可分為以下類別：

房委會合約

房委會合約包括兩大類：(i)新工程合約及(ii)保養合約

(i) 新工程合約：

新工程合約屬「一次性」合約。「一次性」支付之合約款項可按多項因素作出調整，包括就任何變更及合約中所列明之其他調整調整主要成本、暫繳及或然款項。測量師就已完成工程之價值發出證書，承建商則通常據此每月收取費用。

(ii) 保養合約包括兩類：

- (a) 指定類型及性質之一次性合約，例如重新裝修／粉刷屋邨、替屋邨重新敷設水管及替屋邨進行重新防護處理等。所有這些類別合約均按照已完成工程之價值及項目工程品質測量師所鑒定之最終賬目支付每月中期付款；及
- (b) 每日替屋邨進行保養工程之定期合約，合約通常為期兩年。承建商按照屋宇保養測量師發出之施工令進行工程，並按照已完成工程之價值及項目工料測量師所鑒定之最終賬目支付每月中期付款。

房協合約

房協合約方面，房協所有屋邨建築合約均採納「標準建築合約私營版－附數目」。該等合約為一次性固定價格合約，但仍可就任何變化及有關虧損及開支而調整合約價格。

私營房屋界別

私營界別建築工程項目之合約安排通常按固定價格基準，惟視乎客戶要求的更改工程或修訂原定設計、工程的品質或數目，則可相應地調整合約價格。建築師按(其中包括)已完成工程之估計價值發出建築師證書，而承建商則一般會定期(就本集團的建築工程合約而

言，通常是每月)申請付款。每份合約列明工程總值的某一百分比一般由僱用承建商人士留為保證金，客戶會於實際完工後支付一半保證金，而於保養期後發放保證金餘下的一半。本集團之策略為維持透過榮康建築進行公營界別項目投標。

建立更緊密經貿關係的安排

為促進中國和香港經濟之共同繁榮與發展，通過採取以下措施，加強雙方之間之貿易和投資合作，促進雙方之共同發展：

1. 逐步減少或取消雙方之間實質上所有貨物貿易之關稅和非關稅壁壘；
2. 逐步實現服務貿易自由化，減少或取消實質上所有歧視性措施；
3. 促進貿易投資便利化。

自2004年1月1日起，中國對香港承建商及服務提供者實施下列具體承諾：

部門或分部門：

建築及相關工程服務

具體承諾：

1. 香港服務提供者在內地設立建造業企業時，其在香港和內地之業績可共同作為評定其在內地設立之建造業企業資質之依據。管理和技術人員數目應以其在內地之建造業企業之實際人員數目為資質評定依據。
2. 允許香港服務提供者全資收購內地之建造業企業。
3. 香港服務提供者在內地投資設立之建造業企業承攬中外合營建設項目時不受建設項目之中外方投資比例限制。

中國之監管規定

錦江榮康獲上海市建築企業管理處發出建築裝修裝飾工程專業承包貳級資質證書，據此可承接合約價值低於人民幣12,000,000元之翻新合約。

取得建築裝修裝飾工程專業承包貳級資質證書之要求詳情

1. 於過去五年，公司應已承諾質量滿意之建築工程：i)超過2項翻新及裝修項目（「項目」），各自之合約金額超過人民幣5,000,000元；或ii)10項項目，各自之合約金額超過人民幣500,000元。
2. 公司經理及技術經理應有超過5年之有關工作經驗或中級以上職稱。公司應有項目技術員及管理高級人員，合共不少於25人，其中不少於20名項目技術員為認可專業人士。
3. 公司應有註冊資本超過人民幣5,000,000元及資產淨值超過人民幣6,000,000元。
4. 公司來自建築工程之總收入於過去3年任何一年均超過人民幣10,000,000元。