

建築合約 怎保障「組裝合成」屋住戶

近年，香港逐漸廣泛採用「組裝合成」建築法建屋，以達到縮短建築工期及加快房屋供應的目標。除了初期主要應用於公務員宿舍、學生宿舍、檢疫中心及一些過渡性房屋外，政府最近也打算在未來五年利用「組裝合成」建築法興建約3萬個「簡約公屋」，以加快安置有需要的市民。因為政府就此建築法給予發展商一些地積豁免優惠，一些私人地產發展商亦已開始研究採用「組裝合成」建築法興建房屋和酒店。可以預見將有更多市民會住進這些以創新方法興建的房屋。

「組裝合成」房屋的具體設計細節主要是由承建商負責。發展商聘請的工料測量師則負責預算及合約投標事宜，如在草擬建築合約中清楚列明締約雙方的權益等。由於每個單位的結構、粉飾及裝置主要在外地工廠完成，所以品質管理及流程監控等條款必須明確地列明於合約內，以保持模組質量穩定。工料測量師一般亦會建議加入條款，按工廠內已完成工序的進度付款給承建商，令其有足夠現金流支付製造模組的費用。

流程監控 保持模組質量穩定

市場上的「組裝合成」房屋主要分為兩大類：一類為鋼結構，而另一類則為混凝土結構。兩種結構的房屋均符合香港的建築規例。而它們的結構及防水等的保修期亦跟一般樓宇無異，有約十至十五年，所以居住在這種房屋的住戶都能得到與一般樓宇同樣的建築質量保障。為了迎合住戶更長遠的裝修及維修要求，工料測量師在草擬建築合約時會跟建築師及工程師作好好的溝通，以將適當條款加入建築合約內，保障住戶之需要。

例如，一般鋼結構「組裝合成」房屋均用上石膏板或其他防火板為牆身，吊掛重物處必須在龍骨位置。而另一方面，「組裝合成」房屋的某些地方不可以鑿坑藏喉，若住戶要更改或增加電綫插座或水喉位置，可能要走明線及明喉。所以在建築合約中會要求承建商列明房屋中可掛重物的位置及其所限之重量等資料，以及結構的用料及裝修時需注意的事項等。這些資料都會羅列在住戶手冊上。

此外，由於「組裝合成」房屋的結構及粉飾都在外地工廠完成，住戶未必能在香港找到完全一樣的材料以修補飾面。故此，建築合約也要列明承建商應配備足夠的備用材料，以應付入伙後一段時間內的應急修補之用。

工料測量師以其在合約管理及成本控制等領域的專業知識，在草擬應用嶄新建築技術的建築合約時，既能平衡各項目團隊的利益，也能令住戶安心享受新建築技術的成果。故工料測量師在推動「組裝合成」建築法的廣泛應用上擔當不可或缺的角色。✍

■香港測量師學會工料測量組義務司庫
吳雯茵測量師