

CONTRACTOR RELATED DELAY IN RESIDENTIAL PROJECTS

CHIN HUI LIANG

A thesis submitted in fulfillment of the
Requirements for the award of the degree of
Bachelor (Quantity Surveying)

Faculty of Built Environment
University Technology Malaysia

APRIL, 2010

ABSTRACT

The problem of delays in the construction industry is a global phenomenon and the construction industry in Malaysia is no exception. Previous studies have showed that contractor related delay is among the most significant group that contributes to delay. Hence, the objectives of this study are to identify and rank the causes of contractor related delay and to identify the methods that are taken by developers to minimize it. Questionnaires, the data collection instrument, were distributed and the analysis was done by descriptive statistics methods (frequency distribution and measurement of central tendency). There were 23 respondents who were registered under REHDA Selangor and Perak branches. For objective one, the analysis showed that there were 10 most important causes of contractor related delay: conflict in subcontractor schedule in execution of works; poor coordination and communication by contractor with other parties; ineffective control of project progress; poor site management and supervision; cash flow management; delay payment to subcontractors/supplier; slow mobilization of equipments and labour; delay in material delivery; shortage of manpower; and poor control of site resource allocation. While for objective two, the analysis showed the 10 methods that were highly implemented to minimize contractor related delay were quick decision on solving of problems; capable and competent client's representative; commitment to work on site; contractor's past experience; frequent progress meeting; effective strategic planning; adequate and available source of finance; competent project manager; avoidance of frequent interference in works; and clear information and communication channel. In conclusion, the study showed that the contractor's poor managerial skill has significantly caused the contractor related delay in residential projects. It is recommended that continuous work-training programs for contractors must be held to update their knowledge for the benefit of the various parties in the industry.

ABSTRAK

Masalah kelewatan dalam sektor pembinaan merupakan satu fenomena global dan sektor pembinaan di Malaysia tidak dapat dielakkan. Kajian lepas telah menunjukkan kelewatan yang berkaitan dengan kontraktor merupakan salah satu kumpulan yang banyak menyumbang kepada kelewatan. Oleh sebab itu, objektif kajian ini adalah untuk mengenalpasti dan menyusun keutamaan faktor-faktor berlakunya kelewatan yang berkaitan dengan kontraktor dan cara yang diambil oleh pemaju untuk mengatasinya. Borang soal selidik telah diedarkan dan analisis telah dijalankan dengan deskriptif statistik (distribusi frekuensi dan sukatan tendensi pusat). Dua puluh tiga (23) responden yang daftar dibawah cawangan REHDA di Selangor dan Perak terlibat dalam kajian ini. Untuk objektif satu, analisis data menunjukkan 10 faktor yang paling menyumbang kepada kelewatan yang berkaitan dengan kontraktor: konflik dalam jadual pelaksanaan kerja subkontraktor; penyelarasan dan komunikasi kontraktor dengan pihak lain; penguasaan kemajuan projek yang tidak efisien; pengurusan dan pengawasan tapak yang lemah; pengurusan aliran tunai; pembayaran upah subkontraktor/pembekal yang lewat; pegerahan tenaga dan mesin yang lambat; kelewatan dalam penghantaran bahan mentah; kekurangan tenaga manusia; dan penempatan sumber di tapak yang lemah. Manakala untuk objektif dua, analisis data menunjukkan 10 cara yang paling kerap digunakan oleh pemaju adalah membuat keputusan yang cepat untuk menyelesaikan masalah; wakil klien yang berkebolehan dan cekap; komitmen dalam kerja tapak; pengalaman lepas kontraktor; mesyuarat kemajuan tapak yang kerap; perancangan strategi yang efisien; sumber kewangan yang mencukupi; pengurus projek yang cekap; mengelak campur tangan yang kerap dalam kerja tapak; dan saluran informasi dan komunikasi yang jelas. Sebagai kesimpulan, kemahiran pengurusan kontraktor yang kurang telah menyumbang signifikan kepada kelewatan yang berkaitan dengannya. Adalah disarankan kursus khas dijalankan untuk meningkatkan keupayaan pengurusan kontraktor untuk kebaikan semua pihak dalam sektor pembinaan.

