

楼宇复修工程常用工作项目参考价格

1. 使用指南

1.1 欢迎使用

1.1.1 发布目的

本栏主要为一般私人楼宇复修工程，提供常用工作项目价格资讯，以便有需要的公众人士，如法团及业主等，进行参考及分析。

1.1.2 资讯维护

为反映市场状况及价格变动，内容会每六个月更新至公布日期计前两个季度(即六个月)的数据。例如：2021 年第三季将公布截至 2021 年第一季的数据。

1.2 使用准备

1.2.1 认识资料的性质

本栏内容所提供的价格资讯，来自曾参加市区重建局不同的楼宇复修工程资助计划项目的工程合约标价，而这些合约，均通过市场招标而订立。

当中的数据经过分析及整理，得出工程费用的主要分项，以及各分项下的常用工作项目，并推算出每一工作项目于每一时段的平均价格，故所提供的参考价格，可视为过往于不同时段参与资助计划的楼宇复修工程的合约标价摘要。

1.2.2 认识工程的多样性

楼宇由多个不同构件组成，经历不同程度的折旧、耗损，令复修工程极具多样性，相关的工程费用亦因此变数多而且变化广。

在众多的工程费用变数中，常见的有：楼宇涉及的工种，维修范围、规范要求、楼宇规模、使用情况、施工难度、业主设施保护、以及市场环境等等；这些变数在各自变化之余，亦同时互相组合，因此，即使同一工作项目、同一项目说明及同一时段，在不同工程合约内的价格亦可能不同。

楼宇复修工程常用工作项目参考价格

1.2.3 了解你的楼宇 / 物业

你的楼宇 / 物业是何类型？现况如何？与曾参与资助计划的楼宇是否类似？是否有其他相异之处？

基于工程的多样性，每栋楼宇 / 物业的复修工程因而不尽相同，费用亦不易比较；然而，先行了解自己的楼宇 / 物业情况，以及可能需要的复修工程，可以减低当中一些不确定性。

1.3 基本元件

- 1.3.1 常用工作项目 透过分析过去楼宇复修工程资助计划的完工合约，汇集一般常见及费用占比高的工作项目为「常用工作项目」。
- 1.3.2 计量单位 计算工程量的度量衡单位。
- 1.3.3 参考单价 单价为连工包料的综合单价，详细涵盖范围会列于每个常用工作项目内，分别以一般范围及平均数形式提供，币值均为港元。所提供的范围是经过整理、撇除性质另类或特殊的个案、集中分析较有代表性部分而得出，故范围未必涵盖全部参考个案，但却更具可比性，加强资讯参考价值。
- 1.3.4 价格水平 工程投标的截标当月设定为工程费用的价格水平，即使截标后经过一段时间或多轮议标方能订立合约，价格水平依然以截标为基准。
- 1.3.5 楼宇复修工程价格指数 利用数据库内的工程价格数据编制，以指数形式表示，按年发布，以 2013 年为基期，指数数值设为 100，其他年份的指数是反映该年份相对于基期的价格变动；此指数数列旨在提供楼宇复修工程价格的整体走势，以便在参考不同价格水平的工程项目费用时，作为调整的辅助工具。

楼宇复修工程常用工作项目参考价格

1.3.6 计量方法 [[参考连结](#)]

每一常用工作项目皆会列明如何量度其数量，除特别说明外，均指该工作项目完成后量度的净数量。

1.4 常用工作项目

1.4.1 因为资料以提供常用工作项目为主，故并非所有类型的工作项目均会涵盖，涉及的常用工作项目包括：

- 基本要求
- 外部构件和其他实体构件
- 结构构件
- 消防安全工程
- 排水系统
- 窗户维修和更换
- 屋面工程
- 公众地方的翻新工程
- 供水工程

1.4.2 常用工作项目的种类及各说明部分，会按日后数据资料变化而不时检视，故或会修订、增加或减少。

1.5 阅览资料

1.5.1 查阅资料流程

开始查阅前，请先行细阅上述各段资讯，预先掌握基本概念，可使查阅过程更畅顺。

查阅时，可按照下列流程：

- a) 参考 1.4 段「常用工作项目」，找出拟查阅的工程项目所属的类别；
- b) 再在该类别下，寻找最适用的常用工作项目；

楼宇复修工程常用工作项目参考价格

- c) 只要再细阅该工作项目内的资讯，便可取得有关的参考单价及计量单位，如：「更换大厦公众地方防烟木门连框；单扇」为每度木门 \$5,000-\$6,600 (2019 年第 1 季价格)；
- d) 请留意所标注的价格水平，如：「20xx 年第 x 季价格」，表示该价格为该时段的回标价格，而并非查阅资料当天的价格；
- e) 每个工作项目的叙述由两部分组成，第一部分是「常用工作项目」，当中包含工程项目的关键字眼，以提高搜寻效率，如：「木门」、「雨水渠」等，第二部分则是「项目详情」及「计量方法」，资讯较详尽，说明更具体，如要完整理解该工作项目，应细读此部分；
- f) 如有需要查阅其他工作项目，可重复以上步骤；
- g) 价格资讯会定期更新，宜于每次应用时，再行查阅；
- h) 由于工程费用一般会按不同时期的价格水平调整，故直接对比不同时期的工程费用并不恰当；如在筹备楼宇复修工程时，需要参考历史数据为工程费用作估算，为帮助比较，一般会利用最新编订的价格指数，将过往工程费用数据调整作工程费用估算用途，以便分析；
- i) 至于价格指数的数列、编制基础及应用方法，可从平台上进入价格指数一栏，阅览相关资讯。

1.5.2 阅览资料须知

适当地使用资料，可以事半功倍，所以在阅览资料时，须留意以下事项：

- a) 楼宇复修工程涉及多个范畴，所需费用变数甚多，应以专业知识作基础(或委任专业团队)，针对每栋楼宇 / 物业的实际情况而进行评估，以提高确定性；本栏内容宜作基本资讯参考，以加强对楼宇复修工程的认识，为下一步作出准备。

楼宇复修工程常用工作项目参考价格

- b) 如对查阅的资料有疑问，例如：未能掌握个别词汇的含义、所列规范与本身需要有差异等，应先向专业人士或团队查询，并避免自行推测或直接采用。你亦可致电 3188 1188 或透过电邮 (brp@mail1.ura.org.hk)向楼宇复修平台查询。
- c) 由于本栏所参考的工程合约，并未有统一格式，故或与所建议的常用工作项目的涵盖范围不尽相同，须留意当中分别。
- d) 与其他市场一样，工程项目的价格亦含通胀因素，会随时间变动；所以，假如同时参考其他来源的价格数据，请留意各自的价格水平，并衡量是否适宜直接比较。
- e) 本栏的资料以常用工作项目为基础，此等项目在一般楼宇复修工程中，有基本的工程量，故所提供的价格资讯亦以此为准；如遇工程量较少的复修工程，因其在资源运用上有不同效率，或会因此而影响其工程成本效益，参考本栏价格资讯时须留意。
- f) 虽然单价的计量方法中列明费用的涵盖范围[\[参考连结\]](#)，但并非等于每个个案均涉及全部范围，所以各自的成本未必尽同，参考单价范围时，应同时考虑本身楼宇的情况。对于部分情况较复杂的楼宇而言，即使工程规范相同，但施工时可能需要较多工序，其成本亦因而提高。例如：进行相同的外墙油漆工程，但个别楼宇须同时包括清除废置物及补洞，因此，其外墙油漆成本会较一般楼宇为高。
- g) 由此可见，有很多情况均会影响工程项目造价，所以在分析时，应专注于影响价格的因素。其他如：高 / 低于平均数或接近上 / 下限等，是分析角度，可使分析更客观，但并非是必须满足的条件。简而言之，应从根源入手理解，平均数及上下限是作参考，最重要是能够理解，这是「参考单价」的主旨。
- h) 楼宇复修价格指数以提供工程费用的整体走势为主，所以较适用于比较整个项目的费用；对于个别工作项目而言，因不同工作项目的成本各有不同，其价格走势并不一致，价格指数不能同时反映不同工作项目的走势，故若要应用于工作项目，亦应同时参考其他数据，以减少偏差。

楼宇复修工程常用工作项目参考价格

- i) 基于楼宇复修工程的多样性，另类或特殊的个案之间往往差异甚大，所涉及的工程单项的价格范围亦会随之变得广阔，此现象属预期，只是并非常见，故适宜配合专业人士或团队处理。

2. 编制方法

2.1 数据来源

2.1.1 历史数据

本栏内容参考历史数据编制而成，数据来自一系列的楼宇复修工程资助计划中，已批出的工程合约标价。而这些合约，均通过市场招标而订立；所参加的资助计划，主要是「楼宇更新大行动」或「楼宇复修综合支援计划」。

2.1.2 样本特征

以参加的楼宇类型而言，按层数计，大约有一半是9层高或以下；按规模计，有约一半是40伙或以下；按楼龄计，过半在45年或以上；按区议会分区，8成位于油尖旺、九龙城、深水埗、中西区及湾仔。

2.2 整理分析

2.2.1 建立数据库

由于楼宇复修市场上的招标及合约文件的条款五花八门，所以数据收集后须经过整理，并以数据库形式加以统一分类及编码，数据才可以作跨合约比较，以及进行分析。

2.2.2 分析基础

分析过程力求客观、全面，因此会分别从技术及统计角度进行，撇除可比性不高的个案，筛选出较有代表性部分，以加强结论的参考价值。

2.3 编制推算

2.3.1 编制常用工作项目

楼宇复修工程常用工作项目参考价格

通过分析工程费用的数据，可以得出一般工程费用的主要分项，以及各分项下的主要工作项目，从而编制成常用工作项目，并推算出每一工作项目于每一时段的平均价格。

2.3.2 推算单价

由于价格会随时间变动，如要计算平均价格，只能采用相同时段的数据，才可直接相加而取得平均数，但这亦同时限制样本数量，影响其代表性；有见及此，常用工作项目的平均价格是以回归分析法取得的，它通过建立数学模型以推算价格走势，从而得出指定时段内的最可能平均数，其优点是可以采纳较长时段的数据，涵盖较多样本，令推算结果更可靠。

3. 免责声明

- 3.1 任何有关常见工程项目及参考价格资料仅作一般参考及分析之用。楼宇复修平台没有就有关资料的准确性或完整性，或在任何特定情况下使用的合适性作出任何明示或隐含的保证，亦无须对与有关资料或本网站有关的任何原故而引致的任何损失或损害负上责任。楼宇复修平台保留修改有关资料的决定权。
- 3.2 法团 / 业主应注意，楼宇复修所需的费用，会受到多种因素影响，包括但不限于维修项目及覆盖范围、楼宇的大小、维修保养的状态、物料选用、以及当时的市场环境等等。法团 / 业主在委任合适工程承建商时应在认可人士或其他建筑专业人员的专业维修评估及统筹下从不同的注册工程承建商经公开招标方式取得报价，以作参考及分析。