

樓宇復修工程常用工作項目參考價格

1. 使用指南

1.1 歡迎使用

1.1.1 發佈目的

本欄主要為一般私人樓宇復修工程，提供常用工作項目價格資訊，以便有需要的公眾人士，如法團及業主等，進行參考及分析。

1.1.2 資訊維護

為反映市場狀況及價格變動，內容會每六個月更新至公布日期計前兩個季度(即六個月)的數據。例如：2021 年第三季將公布截至 2021 年第一季的數據。

1.2 使用準備

1.2.1 認識資料的性質

本欄內容所提供的價格資訊，來自曾參加市區重建局不同的樓宇復修工程資助計劃項目的工程合約標價，而這些合約，均通過市場招標而訂立。

當中的數據經過分析及整理，得出工程費用的主要分項，以及各分項下的常用工作項目，並推算出每一工作項目於每一時段的平均價格，故所提供的參考價格，可視為過往於不同時段參與資助計劃的樓宇復修工程的合約標價摘要。

1.2.2 認識工程的多樣性

樓宇由多個不同構件組成，經歷不同程度的折舊、耗損，令復修工程極具多樣性，相關的工程費用亦因此變數多而且變化廣。

在眾多的工程費用變數中，常見的有：樓宇涉及的工種，維修範圍、規範要求、樓宇規模、使用情況、施工難度、業主設施保護、以及市場環境等等；這些變數在各自變化之餘，亦同時互相組合，因此，即使同一工作項目、同一項目說明及同一時段，在不同工程合約內的價格亦可能不同。

樓宇復修工程常用工作項目參考價格

1.2.3 了解你的樓宇／物業

你的樓宇／物業是何類型？現況如何？與曾參與資助計劃的樓宇是否類似？是否有其他相異之處？

基於工程的多樣性，每棟樓宇／物業的復修工程因而不盡相同，費用亦不易比較；然而，先行了解自己的樓宇／物業情況，以及可能需要的復修工程，可以減低當中一些不確定性。

1.3 基本元件

- 1.3.1 常用工作項目 透過分析過去樓宇復修工程資助計劃的完工合約，彙集一般常見及費用佔比高的工作項目為「常用工作項目」。
- 1.3.2 計量單位 計算工程量的度量衡單位。
- 1.3.3 參考單價 單價為連工包料的綜合單價，詳細涵蓋範圍會列於每個常用工作項目內，分別以一般範圍及平均數形式提供，幣值均為港元。所提供的範圍是經過整理、撇除性質另類或特殊的個案、集中分析較有代表性部分而得出，故範圍未必涵蓋全部參考個案，但卻更具可比性，加強資訊參考價值。
- 1.3.4 價格水平 工程投標的截標當月設定為工程費用的價格水平，即使截標後經過一段時間或多輪議標方能訂立合約，價格水平依然以截標為基準。
- 1.3.5 樓宇復修工程價格指數 利用數據庫內的工程價格數據編製，以指數形式表示，按年發佈，以 2013 年為基期，指數數值設為 100，其他年份的指數是反映該年份相對於基期的價格變動；此指數數列旨在提供樓宇復修工程價格的整體走勢，以便在參考不同價格水平的工程項目費用時，作為調整的輔助工具。

樓宇復修工程常用工作項目參考價格

1.3.6 計量方法 [[參考連結](#)]

每一常用工作項目皆會列明如何量度其數量，除特別說明外，均指該工作項目完成後量度的淨數量。

1.4 常用工作項目

1.4.1 因為資料以提供常用工作項目為主，故並非所有類型的工作項目均會涵蓋，涉及的常用工作項目包括：

- 基本要求
- 外部構件和其他實體構件
- 結構構件
- 消防安全工程
- 排水系統
- 窗戶維修和更換
- 屋面工程
- 公眾地方的翻新工程
- 供水工程

1.4.2 常用工作項目的種類及各說明部分，會按日後數據資料變化而不時檢視，故或會修訂、增加或減少。

1.5 閱覽資料

1.5.1 查閱資料流程

開始查閱前，請先行細閱上述各段資訊，預先掌握基本概念，可使查閱過程更暢順。

查閱時，可按照下列流程：

- a) 參考 1.4 段「常用工作項目」，找出擬查閱的工程項目所屬的類別；
- b) 再在該類別下，尋找最適用的常用工作項目；

樓宇復修工程常用工作項目參考價格

- c) 只要再細閱該工作項目內的資訊，便可取得有關的參考單價及計量單位，如：「更換大廈公眾地方防煙木門連框；單扇」為每度木門 \$5,000-\$6,600 (2019 年第 1 季價格)；
- d) 請留意所標註的價格水平，如：「20xx 年第 x 季價格」，表示該價格為該時段的回標價格，而並非查閱資料當天的價格；
- e) 每個工作項目的敘述由兩部分組成，第一部分是「常用工作項目」，當中包含工程項目的關鍵字眼，以提高搜尋效率，如：「木門」、「雨水渠」等，第二部分則是「項目詳情」及「計量方法」，資訊較詳盡，說明更具體，如要完整理解該工作項目，應細讀此部分；
- f) 如有需要查閱其他工作項目，可重覆以上步驟；
- g) 價格資訊會定期更新，宜於每次應用時，再行查閱；
- h) 由於工程費用一般會按不同時期的價格水平調整，故直接對比不同時期的工程費用並不恰當；如在籌備樓宇復修工程時，需要參考歷史數據為工程費用作估算，為幫助比較，一般會利用最新編訂的價格指數，將過往工程費用數據調整作工程費用估算用途，以便分析；
- i) 至於價格指數的數列、編製基礎及應用方法，可從平台上進入價格指數一欄，閱覽相關資訊。

1.5.2 閱覽資料須知

適切地使用資料，可以事半功倍，所以在閱覽資料時，須留意以下事項：

- a) 樓宇復修工程涉及多個範疇，所需費用變數甚多，應以專業知識作基礎(或委任專業團隊)，針對每棟樓宇／物業的實際情況而進行評估，以提高確定性；本欄內容宜作基本資訊參考，以加強對樓宇復修工程的認識，為下一步作出準備。

樓宇復修工程常用工作項目參考價格

- b) 如對查閱的資料有疑問，例如：未能掌握個別詞彙的含義、所列規範與本身需要有差異等，應先向專業人士或團隊查詢，並避免自行推測或直接採用。你亦可致電 3188 1188 或透過電郵 (brp@mail1.ura.org.hk)向樓宇復修平台查詢。
- c) 由於本欄所參考的工程合約，並未有統一格式，故或與所建議的常用工作項目的涵蓋範圍不盡相同，須留意當中分別。
- d) 與其他市場一樣，工程項目的價格亦含通脹因素，會隨時間變動；所以，假如同時參考其他來源的價格數據，請留意各自的價格水平，並衡量是否適宜直接比較。
- e) 本欄的資料以常用工作項目為基礎，此等項目在一般樓宇復修工程中，有基本的工程量，故所提供的價格資訊亦以此為準；如遇工程量較少的復修工程，因其在資源運用上有不同效率，或會因此而影響其工程成本效益，參考本欄價格資訊時須留意。
- f) 雖然單價的計量方法中列明費用的涵蓋範圍[\[參考連結\]](#)，但並非等於每個個案均涉及全部範圍，所以各自的成本未必盡同，參考單價範圍時，應同時考慮本身樓宇的情況。對於部分情況較複雜的樓宇而言，即使工程規範相同，但施工時可能需要較多工序，其成本亦因而提高。例如：進行相同的外牆油漆工程，但個別樓宇須同時包括清除廢置物及補洞，因此，其外牆油漆成本會較一般樓宇為高。
- g) 由此可見，有很多情況均會影響工程項目造價，所以在分析時，應專注於影響價格的因素。其他如：高／低於平均數或接近上／下限等，是分析角度，可使分析更客觀，但並非是必須滿足的條件。簡而言之，應從根源入手理解，平均數及上下限是作參考，最重要是能夠理解，這是「參考單價」的主旨。
- h) 樓宇復修價格指數以提供工程費用的整體走勢為主，所以較適用於比較整個項目的費用；對於個別工作項目而言，因不同工作項目的成本各有不同，其價格走勢並不一致，價格指數不能同時反映不同工作項目的走勢，故若要應用於工作項目，亦應同時參考其他數據，以減少偏差。

樓宇復修工程常用工作項目參考價格

- i) 基於樓宇復修工程的多樣性，另類或特殊的個案之間往往差異甚大，所涉及的工程單項的價格範圍亦會隨之變得廣闊，此現象屬預期，只是並非常見，故適宜配合專業人士或團隊處理。

2. 編製方法

2.1 數據來源

2.1.1 歷史數據

本欄內容參考歷史數據編製而成，數據來自一系列的樓宇復修工程資助計劃中，已批出的工程合約標價。而這些合約，均通過市場招標而訂立；所參加的資助計劃，主要是「樓宇更新大行動」或「樓宇復修綜合支援計劃」。

2.1.2 樣本特徵

以參加的樓宇類型而言，按層數計，大約有一半是9層高或以下；按規模計，有約一半是40伙或以下；按樓齡計，過半在45年或以上；按區議會分區，8成位於油尖旺、九龍城、深水埗、中西區及灣仔。

2.2 整理分析

2.2.1 建立數據庫

由於樓宇復修市場上的招標及合約文件的條款五花八門，所以數據收集後須經過整理，並以數據庫形式加以統一分類及編碼，數據才可以作跨合約比較，以及進行分析。

2.2.2 分析基礎

分析過程力求客觀、全面，因此會分別從技術及統計角度進行，撇除可比性不高的個案，篩選出較有代表性部分，以加強結論的參考價值。

2.3 編製推算

2.3.1 編製常用工作項目

樓宇復修工程常用工作項目參考價格

通過分析工程費用的數據，可以得出一般工程費用的主要分項，以及各分項下的主要工作項目，從而編製成常用工作項目，並推算出每一工作項目於每一時段的平均價格。

2.3.2 推算單價

由於價格會隨時間變動，如要計算平均價格，只能採用相同時段的數據，才可直接相加而取得平均數，但這亦同時限制樣本數量，影響其代表性；有見及此，常用工作項目的平均價格是以迴歸分析法取得的，它通過建立數學模型以推算價格走勢，從而得出指定時段內的最可能平均數，其優點是可以採納較長時段的數據，涵蓋較多樣本，令推算結果更可靠。

3. 免責聲明

3.1 任何有關常見工程項目及參考價格的資料僅作一般參考及分析之用。

樓宇復修平台沒有就有關資料的準確性或完整性，或在任何特定情況下使用的合適性作出任何明示或隱含的保證，亦無須對與有關資料或本網站有關的任何原故而引致的任何損失或損害負上責任。樓宇復修平台保留修改有關資料的決定權。

3.2 法團／業主應注意，樓宇復修所需的費用，會受到多種因素影響，包括但不限於維修項目及覆蓋範圍、樓宇的大小、維修保養的狀態、物料選用、以及當時的市場環境等等。法團／業主在委任合適工程承建商時應在認可人士或其他建築專業人員的專業維修評估及統籌下從不同的註冊工程承建商經公開投標方式取得報價，以作參考及分析。