

維修工程須專業評估 造價隨多方因素改變 香港測量師學會工料測量組

近期有媒體以房屋署維修項目單價清單（下稱「單價清單」）作為計價基礎，為本港部份私人屋苑維修工程進行估價並與實則產生之招標造價相比較。香港測量師學會工料測量組一向對樓宇維修的招投標及造價問題非常關注，就有關報導提出以下專業意見予市民大眾作參考。

近年工料測量師這專業漸為人所認識，在本地建築業來說，工料測量師已有逾半個世紀的專業服務貢獻。提供服務的工程範圍涵蓋新建、改建、維修樓宇，土木工程包括造橋修路、隧道、機場及地鐵之建設，和各類型的精裝修工程。專業服務則包含工程造價估算、招投標之策略與安排、招投標文件之編制、回標之評審，承建合同之編制、承建造價變更評審、合同爭議之調解等。

維修工程的估價涉及全面評估，一般而言，不同維修的工程範圍、質量要求、工期工序、施工方法、施工環境各有不同，並會直接影響維修造價。舉例，即使是工程範圍及施工要求完全相同的兩幢住宅大廈，單價亦會因位置於市區或離島而有所差別，也會因工程在不同時間進行或不同的施工次序要求下而有所不同，劃一的單價未必可以反映合理造價。

私人樓宇維修工程五大部份

此外，私人樓宇維修工程往往涉及五大部份：(一) 涉及大廈結構安全而需要進行維護的工作，如混凝土剝落，(二) 建築物條例要求下的維護工程，如加裝防火門、改善消防設備，(三) 改善原本的設備設施老化情況，如更換鏽蝕水管、水泵、破損天台防水層等，(四) 更新原本的設備設施減少經常開支，如更換節約能源慳電燈具、變頻空調機等，(五) 改善居住環境的優化工程，如更換電梯大堂地磚、牆面磚等。前兩者屬結構安全和法例要求，造價往往決定於樓宇設備設施自身損壞的情況，難以一概而論；後三者則視乎居民的需要和期望，單價可以有很大分別，如電梯大堂翻新，同為地磚或吊燈，兩者可有不同的檔次及產地、單價之落差可以很大，所以計價時必須仔細了解工程內容的範圍、規範及完工收貨標準要求，不同條件自有不同的單價考慮。

事實上，使用個別機構的單價清單必須綜合考慮多個因素。首先，單價清單的設計用途，

總辦事處 Head Office

香港上環干諾道中111號永安中心12樓1205室
Room 1205, 12/F Wing On Centre,
111 Connaught Road Central, Sheung Wan, Hong Kong
Telephone: 2526 3679 Facsimile: 2868 4612
E-mail: info@hkis.org.hk Web Site: www.hkis.org.hk

北京辦事處 Beijing Office

中國北京市海澱區高梁橋斜街59號院1號樓
中坤大廈6層616室 (郵編: 100044)
Room 616, 6/F, Zhongkun Plaza, No.59 Gaoliangqiao Xiejie,
No.1 yard, Haidian District, Beijing, China, 100044
Telephone: 86 (10) 8219 1069 Facsimile: 86 (10) 8219 1050
E-mail: info-bjo@hkis.org.hk Web Site: www.hkis.org.hk



THE HONG KONG INSTITUTE OF
SURVEYORS

香港測量師學會

如房屋署的維修因其工程內容的範圍、規範及公營房屋的統一標準與私人樓宇的不同，其單價清單只供其下的公營房屋使用。另外，其維修工程多以定期合約 (term contract) 為基礎，合約具重複、持續性，兼且同一合同通常覆蓋多過一個屋邨，而非一次性工程，其每項工作單亦以最終完成工作量和有關清單中之單價去計算造價，單價組成之考量難以與私人屋苑之維修工程單價相比。

再者，清楚了解單價清單的編制及運用方法亦十分關鍵。單價清單的分項細緻，一個工作項目或工序可以有不同的分類及分拆，不熟悉其應用者會遺漏或重覆計算。房屋署的單價清單作為投標價基礎，一般會有一個單價調整機制讓投標者在投標時對單價清單中之單價作出調整，而有關之調整亦包含了投標者對工程項目的風險及商務考慮因素在內。

工程造價估算是一個嚴謹而專業的評估工作，未有充份考慮工程項目的條件及獨特因素，或不恰當運用某類型的工程單價作為一般的評審準則，均會對工程造價做成偏頗或錯誤之理解。小業主如果依賴不適切的樓宇維修估價作為重要參考指標，絕對會影響工程造價估算和招標成效，評估價過低更會妨礙維修工程的進行，又或出現超支情況，大失預算。

我們認為，對樓宇維修招投標及造價過高問題，招標文件、招投標、評標、造價評估及造價管理等，涉及樓宇維修的各持份者均有責任認真地以專業角度處理，以達致得出合理維修工程造價。

關於香港測量師學會

香港測量師學會是香港唯一的測量專業組織，成立於1984年，截至2017年4月7日，會員人數達9,511人，其中專業會員佔6,336。學會的工作主要是制訂專業服務的標準，包括制訂專業守則、釐訂加入專業測量師行列的要求，培訓及考核專業資格，透過持續專業進修以增進會員專業技能。

學會在政府訂定政策方面擔當重要的諮詢角色，並十分關注影響測量專業的事務。我們曾向政府提供的意見包括樓宇僭建問題、樓宇安全運動、物業管理問題、城市規劃及發展策略、建築質素和房屋問題，並就樓宇面積的量度標準發出指引。

詳情請瀏覽官方網頁：<http://www.hkis.org.hk>。

傳媒查詢，請聯絡：香港測量師學會 傳訊經理 譚詠欣
電話：+852 2526 3679 傳真：+852 2868 4612 電郵：media@hkis.org.hk

總辦事處 Head Office

香港上環干諾道中111號永安中心12樓1205室
Room 1205, 12/F Wing On Centre,
111 Connaught Road Central, Sheung Wan, Hong Kong
Telephone: 2526 3679 Facsimile: 2868 4612
E-mail: info@hkis.org.hk Web Site: www.hkis.org.hk

北京辦事處 Beijing Office

中國北京市海澱區高樑橋斜街59號院1號樓
中坤大廈6層616室 (郵編：100044)
Room 616, 6/F, Zhongkun Plaza, No.59 Gaoliangqiao Xiejie,
No.1 yard, Haidian District, Beijing, China, 100044
Telephone: 86 (10) 8219 1069 Facsimile: 86 (10) 8219 1050
E-mail: info-bjo@hkis.org.hk Web Site: www.hkis.org.hk