

讀者  
來稿

# 維修工程估價 單價清單求細緻

近期有媒體以房屋署維修項目單價清單（單價清單）作為計價基礎，為本港部分私人屋苑維修工程進行估價並與實則產生之招標造價比較。

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，就有關報道提出以下專業意見予市民大眾作參考。

此外，私人樓宇維修工程往往涉及五大部分：（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，如更換銹蝕水管、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。

## 分項細緻 評估須專業

事實上，單價清單的分項必須務求細緻，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複計算。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，未有充分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，均會對工程造價造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。✎

（文章經編輯刪節） ■香港測量師學會工料測量組