

宏福通訊

宏福苑業主立案法團
第11屆管理委員會
第19期 - 2022.08.19
法團網頁: www.wangfuk.org
法團電子通訊: 6466 6899
管理處電話: 2658 6168

強制驗樓業戶諮詢會 – 顧問公司與業戶Q&A

Q1: 外牆三個維修方案是否會在標書內？

A1: 是，三個外牆維修方案均會進行報價比較。屆時待有工程費用後才可供業主們進行選擇。

Q2: 外牆維修工期怎安排？

A2: 工作日為星期一至六，初步預計先完成一座為樣版，再繼續進行其餘各座工作。

Q3: 外牆三個維修方案是如何制定？價錢差異？

A3: 主要考慮屋苑外牆的老化程度，維修效益以及公契方面的規定而制定。方案一及二涉及基本修補紙皮石及加上保護漆料，而方案三涉及全面打鑿及重鋪飾面紙皮石。按經驗而言，方案一及二屬於較經濟實惠的方法，方案三費用最高。詳細的工程造價評估將會於標書內容確定後進行估算。

Q4: 外牆維修方案一及二是否不能保證日後沒有滲水情況？

A4: 方案一及二只針對有問題的石屎結構及紙皮石飾面進行修復，因此無法提供全面外牆防漏保証。

Q5: 可否轉換外牆顏色或改用其他物料飾面？

A5: 根據大廈公契的限制，屋苑外觀不能作出改變。

Q6: 如何保障單位外牆沒有滲水情況？

A6: 承建商進場後會向所有單位派發問卷及家訪，調查單位狀況以了解外牆問題，業戶如發現懷疑有滲水情況可申報，承建商會協助查找原因是否與公用外牆滲漏有關。

Q7:	業主可否借用工程期間的外牆棚架？
A7:	可以，但有時間限制及需要協調工期，業主需事前通知承建商以便安排。業主亦需自費保險及聘請合資格人士才可進行私人工程。
Q8:	私人單位內的污水喉槽需否拆除以便更換喉管？
A8:	根據現時標書設計，承建商需到訪單位視察喉管狀況，如發現喉管有滲漏才需要拆除污水喉槽牆身更換污水喉，如喉管無破損是無須進行相關工作。
Q9:	如果要拆除污水喉槽，承建商會否還原牆身？
A9:	按原圖則設計還原原有牆身，所有非原圖則加建的任何飾面均不屬於公家維修責任的範圍。儘管如此，如業主有飾面物料可提供，承建商可以協助鋪回飾面。
Q10:	早前派發問卷上的意願是否為工程最終的項目？
A10:	不是。業主於問卷填報的意願純屬用作協助優化標書內容及提供參考意見，最終落實工程項目需要通過法定的程序召開業主大會投票決定。
Q11:	何時會有工程項目估價？
A11	當標書內容獲得初步確定後便會進行估算工作。
Q12:	修葺工程項目最後如何決定？
A12	按法例程序召開業主大會投票決定。
Q13:	如要維修冷氣機台是否需要拆除冷氣機？
A13	承建商會於冷氣機台進行敲擊測試以確定是否需進行修葺。倘若冷氣機阻礙測試進行，以及該冷氣機台確定為有需要進行修葺則需要臨時拆除。
Q14:	是否會有安全主任駐場？
A14	承建商在工程期間需要根據法例要求安排工地安全主任。

Q15:	如何監管承建商維修外牆？
A15:	顧問公司會派員監督各項工程施工及物料等，標書中亦設有項目要求承建商完成外牆維修後進行拉力測試，以確保工程質素符合屋宇署要求。另外，是次工程規模較大，建議可考慮聘請額外駐場工程監督，較詳細記錄及監控實際施工情況及質量。
Q16:	維修外牆會選用棚架或吊船？
A16:	考慮樓宇外型設計、施工程序、工程時間性，吊船穩固性及棚架工作的靈活性等因素，使用棚架會較吊船合適。
Q17:	有關不鏽鋼晾衣架是否每戶需要安裝？
A17:	現時初步的構思是讓有需要的業主於法團指明的位置安裝符合《建築物條例》規定呎吋的晾衣架，有關的項目屬於用者自付形式，並無硬性強迫安裝的規定。然而，由於公契上有不能改變外觀的規定，因此考慮業主的需要，以及又能符合法例及不抵觸公契方面須取得適當的平衡。
Q18:	業主有無政府資助可以申請？
A18:	「有需要人士維修自住物業津貼計劃」或「樓宇安全貸款計劃」可供合資格的業主以個人名義作出申請。相關的程序需要於落實工程及開始進行集資時作出申請。

上述節錄諮詢會上有關工程修葺項目的提問，其他非工程項目的意見，希望業戶多留意日常大堂通告及法團發出的資訊。此外，是次法團共收到26份意見書，將會細閱有關意見後繼續跟進。

<屋苑防疫措施>

- 安排清潔公司加強公眾地方的清潔及消毒工作
- 每日管理處額外以**消毒噴霧槍**進行兩次高風險公共設施消毒(如升降機按鈕、大堂閘門及密碼掣板面)
- 已加設大堂定時**消毒噴霧器**
- 於大堂設置探熱機、消毒搓手液及消毒地墊
- **為暫存包裹作消毒處理**
- 加強消毒本苑兒童遊樂場及康體設施
- 定期保養及為公眾排水喉管注入清水
- 各承辦商及駐苑員工於每天上班前必須作體溫檢查及**健康申報**
- 所有員工每星期須進行兩次**定期快速檢測**



民政事務處於8月11日向本苑居民發放快速測試套裝。法團委員及管理處代表接收，領取券已派到各業戶信箱內。

**2019冠狀病毒快速抗原測試
陽性結果人士網上申報系統**

<https://www.chp.gov.hk/ratp>
電話: 1836 119