

2024 年 7 月 15 日、17 日及 19 日

2024 年 8 月 2 日及 3 日

## 工程解說會問答一覽

法團現整合各座解說會上的問答供各業主參考，工程顧問公司及承建商的解說內容及簡報可在屋苑電視資訊頻道及屋苑網頁觀看。

### 【冷氣機及晾衣架】

**問題 1：拆除冷氣機期可否再縮短？**

答：承建商會盡快完成外牆打鑿、石屎維修、批盪及鋪砌外牆飾面工作，完成後即時裝回冷氣機。

**問題 2：冷氣機是否包拆包裝？**

答：承建商會免費拆除外牆所有冷氣機，並免費重新安裝於外牆冷氣機台上。如業主有新的窗口式冷氣機提供亦可免費協助裝回。

**問題 3：拆冷氣機的安排？**

答：先拆除房間的冷氣機，只留客廳冷氣機供使用。待房間冷氣機裝回後便開始拆除客廳冷氣機，每單位保留一部冷氣機使用。拆裝冷氣機前後會做測試及記錄。

**問題 4：冷氣機要拆除後多少時間才會裝回？**

答：第一輪所有睡房冷氣機預計約 6-9 個月，第二輪客廳冷氣機預計約 1-2 個月。

**問題 5：如何在拆除冷氣機後確保打風期間窗唔會入水？**

答：打鑿後窗邊會有臨時防水，冷氣機空位使用鋁塑板覆蓋及螺絲固定，並用玻璃膠封口。

**問題 6：冷氣機集水盤要自己買？**

答：如使用舊式冷氣機而沒有去水位或集水盤才需要自行購買，承建商會協助業主將冷氣機排水軟管接駁至中央集水喉。

**問題 7：是次工程可否解決冷氣機滴水問題？**

答：會解決滴水問題。今次工程合約包括裝設冷氣機集水喉，承建商會將私人單位的

冷氣機排水軟管接駁至中央集水喉。

**問題 8：承建商工人裝拆冷氣有何識別？**

答：所有承建商工人均穿著制服及佩帶工作證。如對身分有懷疑可直接致電承建商或管理處查詢。

**問題 9：晾衣架如何處理？**

答：合約是承建商免費清拆，如業主不再需要舊的晾衣架承建商可以免費幫忙棄置。如業主保留物件則會在拆除後放回屋內。原裝晾衣架位置(廚房對出)可免費安裝回。

**【外牆及棚架】**

**問題 10：外牆顏色及飾面？**

答：外牆顏色根據公契及諮詢法律意見均不能更改，而原標書及合約的飾面為紙皮石。

**問題 11：外牆物料 2 吋 x4 吋飾面瓦可否選擇產地？**

答：主場貨源主流來自中國或日本。

**問題 12：外牆紙皮石的飾面是在那裏生產？**

答：中國。

**問題 13：市場是否有足夠紙皮石量，如沒有如何解決？**

答：大廈剝皮所需的紙皮石量需求非常大，約十多萬平方米，承建商已與廠商協調生產。

**問題 14：外牆飾面可否轉用較大尺寸的紙皮石？**

答：除非已得到法律意見按公契條款轉換外牆飾面的可行性、工程顧問公司就上述變動對合約的影響及分析，再呈交市建局審批後，才供業主揀選。否則是會按合約內容訂明之的紙皮石。

**問題 15：如改變大廈外牆飾面，會否影響獲得市建局的資助？**

答：所有涉及上述改動，法團必須向市建局書面提交相關資料及審批，就不會影響市建局對工程的資助金額。

**問題 16：搭棚由何處搭建？**

答：棚架正在第一期(第 6 至 8 座)的地面向上搭建。

**問題 17：各座的棚架是否同期完成？**

答：全苑分三期搭建，而每期起棚約相隔兩個月。以第一期(6-8 座)為例，三座的棚架工作會同時開始搭建，同時拆除。

**問題 18：如何保障棚架下的行人安全？**

答：承建商會在外圍擺設膠圍欄及圍帶圍封，各座主要出入口會搭建有蓋行人通道。

**問題 19：根據合約要求，所有棚架竹枝不會落地？**

答：標書項目 1.5 棚架為方案一及二之要求，如進行方案三，標書項目 2.0-B8 項目已要求承建商就棚架改動須增加之費用，當中已包括棚架須就安全情況而引伸須要加建棚竹落地而增加之費用，由於剝皮棚架一般承建商已清楚必須主竹落地之方式，故標書一般不會再詳列。

**問題 20：搭棚後有否防盜安全措施？**

答：每座棚架外圍會額外裝設閉路電視、棚燈照明、底棚防盜肋線等，另會有防盜通告提示及晚間額外聘請保安巡邏外圍。

**問題 21：棚網有否防火功能？**

答：是次工程所使用的棚網必須具有阻燃性，但並非完全絕燃。

**問題 22：可否分階段或層數拆棚？**

答：不可以。

**【保險及設施損毀】**

**問題 23：承建商有否購買工程保證金？**

答：承建商已購買工程總金額的 10% 工程保證金。

**問題 24：承建商購買工程保險的承保公司及保單編號？**

答：承保公司為中國太平保險(香港)有限公司，保單副本已張貼在各座大堂報告板。

**問題 25：單位業主是否可以借用棚架，有關責任保險費的保額要求？**

答：業主可與承建商預約時間借用棚架，保險保額需不低於大廈保險保額。第三者意外保險保額為\$5000 萬。

**問題 26：如承建商施工時損毀單位窗玻璃如何處理？**

答：施工時有足夠保護窗戶，正常情況下甚少發生。如有，承建商在收到業主通知後會即日處理及修補。

**問題 27：如外牆維修完成後，鋁窗入水由誰負責？**

答：如鋁窗在外牆維修前無事，完成後有滲水會由承建商跟進。

**問題 28：如打風引致家中牆身濕，誰負責？**

答：工程中發現有上述情況出現，承建商會協助處理。

**問題 29：如何判斷外牆損壞及室內牆身損壞有關係？**

答：可先在問卷填報出現問題的位置，承建商在家訪時會視察。如未能解決或釐清問題，顧問公司會介入了解或需進一步安排公證行調查。

## 【其他工程查詢】

**問題 30：工程期間的噪音工作時段？**

答：上午 9 時至下午 6 時，假期為休息日。

**問題 31：工程期間可否開窗？**

答：在外牆打鑿高峰期時不建議開窗。

**問題 32：如果單位想換鋁窗何時適合？**

答：在完成外牆打鑿及做好石屎修葺後，在批盪前更換較理想。視乎工作進度，預計約在搭棚後三個月。如業主有意更換新鋁窗，請預早通知承建商。

**問題 33：為何不可每十層分層做打鑿？**

答：分層進行會令外牆飾面工序對稱效果不良

**問題 34：工程使用的物料會否有樣板提供？**

答：會。物料樣板會擺放於宏道閣 08 地下空格內供各業戶參考。

**問題 35：承建商會否有家訪日誌？**

答：承建商凡完成該座家訪，會有曾到訪單位的家訪總表記錄給法團備悉。

**問題 36：如何防止工人吸煙？**

答：提示工人需於指定吸煙區內吸煙，如發現在工作中有違規者會即時辭退。

**問題 37：如果業主拒絕拆除僭建物如何處理？**

答：是次承建商會免費拆除外牆所有僭建物，而所有僭建物在外牆翻新後不應再裝回，以避免業主有法律責任。

**問題 38：如現時發現窗邊有漏水，是否啣膠後就會無事？**

答：視乎窗框有否缺憾或窗邊物料有否老化。

**問題 39：如果窗邊有裂縫或石屎爆裂問題，是次工程可否解決？**

答：全面打鑿外牆進行修葺可解決石屎爆裂問題。

**問題 40：如有工程查詢或投訴，如何聯絡宏業職員？**

答：各座地下大堂有工地主管電話聯絡表，現已於宏志閣地下設有承建商辦公室，可即時處理業戶查詢。

**問題 41：有甚麼消防項目需要維修？**

答：維修防火門、更換樓梯防火窗、更換消防水缸蓋等。暫時未有跡象短期內屋苑會收到消防安全工程改善命令。

**問題 42：宏業早前向第一期工程(6-8 座)派問卷，幾時會上門做家訪？**

答：現時宏志閣的家訪已進行中，職員會先聯絡單位業主安排家訪，宏昌及宏盛的家訪會接著進行。

**問題 43：如果發現家中牆身有室內石屎爆裂，何時申報？可否在大維修一併解決？**

答：承建商家訪時會做記錄，業主亦可同時自行拍攝作記錄備用。業主可在大維修進行外牆翻新時一併維修室內牆身，效果會較理想。

**問題 44：工程由誰人收貨及程序？**

答：工程顧問會定期到場及在每個重要工序上驗收。由於屬大型工程，建議屋苑需聘請駐場工程監督協助監管工程質素，較為全面及穩妥。

**問題 45：駐場工程監督職責？**

答：是次屬全面打鑿外牆及重鋪，駐場工程監督每日協助工程顧問巡查、驗收物料及監督工地工作。

**問題 46：聘請工程監督需否再額外集資？**

答：不需要，有關費用會由大維修集資賬戶支付。

**問題 47：地下大堂如何裝修及優化？**

答：是次大維修工程沒有大堂裝修項目。

**問題 48：如工程期間單位不幸被爆竊可有保障？**

答：承建商於搭棚後會額外加設閉路電視及棚燈。一般家居保險會有財物損失及失竊的保障。承建商亦會為工程購買工程責任保險。

**問題 49：如室內污水喉槽內的公用污水喉出現滲漏需要維修，承建商會否包括拆除牆身維修？**

答：一般污水喉槽應有生口，實際情況要根據現場環境視察後才能確定。

**問題 50：廁所浴室寶排氣管需否拆除？**

答：不需要，會在外面做保護。

**問題 51：如承建商突然結業，10 年保證？**

答：如結業沒有保證，所以要選擇有一定年資及規模的承建商。一般註冊承建商不會因為逃避保固期而結業。

**【集資及財務】**

**問題 52：現時約 11 個月要完成集資，可否延長？**

答：現時未有第一期完結的集資數據，如集資情況理想，稍後期數可考慮有空間優化的。

**問題 53：集資戶口與管理費賬戶戶口名稱是一樣嗎？**

答：兩者戶口均由宏福苑業主立案法團開立的屋苑賬戶，具有不同的賬戶號碼，由管理處每日核對及銀行入賬。

**問題 54：維修集資的銀行戶口由誰管理及運作？**

答：由指定 9 位管理委員會授權委員中的其中 5 位簽署方能操作戶口。

**問題 55：有關大維修集資賬戶會否有財務報表？**

答：所有法團賬戶均會有財務報表，管理公司會計部覆核銀行月結後會制訂相關報表。

**問題 56：如最後備用金有餘款，會如何處理？**

答：待工程完結後，工程餘款的處理會由業主大會決定。

**問題 57：如果已經向屋宇署申請貸款，因未批核而未能如期交款點算？**

答：已向屋宇署申請貸款而未能如期繳付集資費用的業主可到管理處登記，法團會收集有關資料後逐一了解及處理。

**問題 58：如有業主不繳交集資費用而影響工程，如何保障已交錢集資的業主權益？**

答：各業主需要履行業主的責任，倘若出現集資不足的情況，承建商亦必須繼續將工程完成，惟法團必須盡責催繳確保財務穩健及最終需以法律行動追收款項，保障屋苑整體利益。

**問題 59：集資款項追收安排？**

答：在每期最後繳款期後，管理處會向逾期繳款的業主發出逾期繳款通知並須按公契每月繳付逾期利息。在一般情況下，如最後一期集資完結後仍有業主未繳付款項，律師會向有關單位業主發出催繳通知書及最後警告信。法團可按情況決定是否採取進一步法律行動，例如警告信、入稟小額錢債、釘契等。



宏福苑業主立案法團

2024 年 8 月 13 日