

宏福通訊

宏福苑業主立案法團

第11屆管理委員會

第32期- 2023.10.30

法團網頁: www.wangfuk.org

法團電子通訊: 6466 6899

管理處電話: 2658 6168

強制驗樓修葺工程承辦商面試

2023年10月14日及16日，工程顧問公司及法團管理委員會五人代表，對投標資料分析報告獲較高評級的9間承建商及最低標價的5間承建商進行面試。



[排名不分先後]

偉利建築工程有限公司
宏溢營造工程有限公司
海得志發展集團有限公司
萬嘉建築工程有限公司
景峰建築工程有限公司
民星營造有限公司
俊豪建築工程有限公司
樹深建築有限公司
宏業建築工程有限公司
好運泰工程有限公司
益興建築有限公司
華生建築打樁有限公司
昇基工程有限公司
堅城(梁氏)建築有限公司(缺席)

2023年10月2日及6日強制驗樓業主諮詢會

工程顧問公司解說主要修葺工程範圍及其他可揀選的工程項目，業主們在現場交流意見(請參閱答問附件)。



樓宇更新大行動2.0

法團已為屋苑向市建局申請上述資助計劃，預計市建局於2023年底會有結果。市建局曾派代表在本年5月5日的特別業主大會上解說了上述計劃，業主在日後的業主大會議決承建商及工程項目後收到集資通知書便可申請資助。屆時法團將邀請市建局代表講解申請資助及填寫表格事宜。

強制驗樓法定工程項目費用估價

方案一

法團工程顧問：約1億5千5百萬

市建局獨立顧問：約1億4千5百萬

方案三

約3億3千萬

約3億6千萬

最終工程費用以業主大會揀選的承建商報價為準。參照方案一工程費用估算，自住業主可申領資助4萬，而60歲以上長者自住業主可申領5萬。另外，符合資格的有需要人士及長者自住業主亦可就維修工程申領上限8萬的津貼。

(資助／津貼詳情可參閱第28期宏福通訊)

諮詢會上的問答

Q1：現時那處的晾衣架是合法安裝？尺寸規限？

A1：除了各單位廚房對出外牆的晾衣架屬於原有設計的合法裝置外，其他所有於外牆安裝的設施都屬於違返公契現定的裝置。至於是否符合法例規定，則視乎有否按照小型工程規例作出申請。

Q2：承建商是否會協助業主拆除僭建晾衣架？

A2：如僭建晾衣架所在位置有需要進行修葺，則承建商有需要臨時拆除有關設施並於完成工程後還原（註：法團保留權利就該設施的安全性而執行公契的權力拒絕有關設施繼續豎設於外牆）。

Q3：維修外牆各方案的施工期是否以每座計算？

A3：正確。根據初步計劃會先展開1座以作評估，並於順暢後再分階段展開其餘各座（最終方案需與承建商商討，並視乎人手及物料資源調配）。

Q4：外牆維修會否選擇在非雨季進行？

A4：一般最理想的外牆施工月份為10月至翌年4月，但現實很難配合，會影響整體工程期。現時一般會按實際天氣情況而安排外牆維修工作，棚架會有雨季保護措施。

Q5：工程期間冷氣機要暫停幾耐？

A5：視乎最終選擇的外牆修葺方案，而有不同的影響。如方案一及二，因應需要修葺冷氣機石屎板的關係，每部冷氣機的暫停時間約三至七日（視乎石屎板的損毀情況而定），期間盡量維持每次影響一部冷氣機（視乎實際工程運作而可能有不同安排）。至於方案三，由於需全面進行打鑿工程，因此單位冷氣機的暫停時間會較長，一般經驗每部約兩至三個月，期間同樣盡量維持每次影響一部冷氣機作為目標（視乎實際工程運作而可能有不同安排）。因應現階段正與投標承建商正進行面試，而部份公司提出可調節工序而大幅縮短影響單位使用冷氣機時間，因此不排除最終受影響時間可進一步縮短。

Q6：承建商是否會協助業主接駁私人冷氣機排水膠喉至公用冷氣機集水喉？

A6：會。如單位沒有集水盤或排水膠喉則需要自行配置或提供集水盤給承建商安裝。

Q7：拆冷氣機是否業主自行找師傅？

A7：如需維修外牆的冷氣機台，承建商會負責拆除及重新安裝回冷氣機。

Q8：完成外牆維修後是否可杜絕滲水？窗縫是否屬維修範圍。

A8：方案一及方案二，由於並非全面打整及重鋪批盪層，技術上並不能提供任何防漏保證，因此有賴業主主動填報漏水問題，並由承建商通過外牆調查後再針對性進行維修。至於方案三，因應該工程做法不論好壞全面移除現有批盪及飾面並作出重鋪，故此承建商可提供全面防漏保證（10年）。

窗縫的石屎結構責任屬於工程範圍，而窗縫邊的膠邊/其他與窗有關的附屬設施均屬私人負責保養。

Q9：如選擇維修外牆方案三(全面重新鋪上紙皮石)，如何確保10年品質保證？

A9：如在保固期承建商倒閉，則會影響品質保證。建議在選擇承建商時應考慮其年資及過去經驗，一般有一定年資的公司極少發生這類情況。

Q10：進行維修外牆方案三(全面重新鋪上紙皮石)或維修窗外簷縫，會否影響單位室內部份？

A10：外牆維修不會影響單位室內設施。

Q11：如選擇維修外牆方案三(全面重新鋪上紙皮石)，單位是否不能開窗？

A11：於工程施工期間內（即早上八至六時），考慮到安全問題，住戶不能開啟單位窗戶。至於非工作時間（即六時後至翌日開工）內，亦不建議住戶開啟窗戶，原因與盜竊及安全方面有關。

Q12：油漆品牌「AKA」及「SKK」有何分別？

A12：兩個油漆品牌均獲得環保認證符合市建局環保物料方面的要求。「AKA」品牌生產地為新加坡，而「SKK」屬於全日本制物料。按市場佔有率及品質而言，「SKK」品牌於香港市場有較好的商譽。

Q13：維修外牆方案一及方案二(局部修補紙皮石及掃上透明/有色保護漆)，有否防漏保證，為何不直接使用方案三(全面重新鋪上紙皮石)確保樓宇安全？

A13：如問題8的回應，方案一及方案二並無任何防漏保證。由於是次工程的主要目的為解決強制驗樓計劃方面的要求，即符合樓宇安全作為最基本的目標，因此方案一及方案二的設計正正解決相關方面的規定。至於方案三，其設計目標與防水及提升美觀方面有關，考慮到宏福苑單位的滲漏問題嚴重，因此提供此方案作為選擇項目供業主考慮。

Q14：維修外牆方案一及方案二(局部修補紙皮石及掃上透明/有色保護漆)，保護漆的壽命？

A14：油漆7年保養。

Q15：地底喉管維修會否重新規劃位置？

A15：重新規劃地底喉管位置不在標書範圍內，故會按原有喉管的規劃進行維修或更換。

Q16：維修工程費用可否減稅？

A16：暫時未有可以減稅的相關消息。

Q17：為何回標價有不同程度的高低差異？

A17：投標承建商對於投標價有不同的因素考慮，當中包括成本預算，對預期利潤的考慮、生意營運策略及行業競爭情況等。由於標書內的規格及標書一致，因此正常合理的報價應與估價不會出現重大差異。

Q18：更換食水缸期間是否會無水用？

A18：會提供臨時水缸，有短暫時間會間歇停水，影響不大。

Q19：為何只是局部更換室內排水喉，是否到每個單位視察？

A19：根據早前的檢驗結果，以及於訂立標書階段與法團及管理處的共識，因應屋苑有維持定期保養及維修工作，因此相信現時位於私人單位內的公用管道的平均情況並不會出現嚴重破損/失修的問題，局部更換有問題的排水喉方案相信適合屋苑現時的情況。有關工程項目（標書項目6.9）有要求承建商進入私人單位作出檢查及擬備報告以反映及釐定該單位有否需要作出維修。

Q20：業主會否得知實驗室驗水辦的結果？

A20：檢驗報告會送交至顧問公司評估，完成後會向法團報告。

Q21：何時得知選擇性工程項目的費用？

A21：現計劃在稍後發出的問卷上列出各項工程項目的估算，以便業主們參考。

Q22：如何規範後加工程項目？

A22：所有後加工程項目需要由承建商提交理據並由工程顧問作出評估，法團會詳細考慮有關工程的合理及需要性，並嚴格根據《建築物管理條例》有關採購方面的規定處理相關事宜。由於合約內絕大部份的項目均以「總價承包」方式設計（個別項目例如更換室內單位公用排水管工程

除外），因此不論最終實際施工數量/面積多少，承辦商都不能因此而追加任何後加費用，相信有關設計已有效保障工程不會出現大量的後加工程。

Q23：如何監管承建商如期進行工程？

A23：承建商需於施工前提交工程進度表，工程期間需要定期參與工作會議，報告各階段施工進度。

Q24：承建商有無執漏服務？

A24：視乎維修項目，一般會提供一年執漏保養。

Q25：業主可否借用工程期間的外牆棚架？

A25：可以，但有時間限制及需要協調工期，業主需自費保險及聘請合資格人士才可進行私人工程。

Q26：個別選擇性的項目，例如新窗邊膠是否單位自資？

A26：標書內提供有關項目的費用作個別業主參考，日後業主按需要自行決定是否進行。

Q27：何時可以閱覽承建商分析報告？

A27：由於現階段正由市區重建局審閱工程顧問的分析報告，因此稍後於市建局完成批核後將適時發放有關回標報價及承建商背景評估方面的資料供業主作進一步參考。

Q28：業主何時可以申請市建局資助？

A28：法團已為屋苑向市建局申請「樓宇更新大行動2.0」，現待局方按程序批核，預計2023年底會有結果是否接納屋苑申請。其後，業主在收到集資通知書後便可向市建局申請有關資助。

Q29：有關不鏽鋼晾衣架是否每戶需要安裝？

A29：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，因此需要於業主的需要，以及又能符合法例及不抵觸公契方面取得適當的平衡。