



# 宏福苑業主立案法團

日期：2024 年 7 月 19 日

檔案編號：WFCIO/Letter/12/No.017/19 JULY 2024

致：宏福苑各業主

## 民意調查

法令大維修工作終於開展了，41 年舊樓可以改頭換面大翻新。宏福苑業主立案法團自 1997 年成立以來經歷了 27 年，過去順利完成了全苑性的更換食水喉工程、污水渠工程、升降機更新工程，而今次在市建局招標妥的規劃和支援下開始進行法令大維修工程，希望各業主表達下列各項的意見！

每次重大事項需要大多數業主同意才能穩妥完成任務！請於適當的□內畫上✓號

### 1. 有關法令大維修進度

- ☐在確保質素下，應該盡快進行
- ☐在確保質素下，可以適度地進行

### 2. 您對大維修的認知是從什麼時候知道？

- ☐2016 年收到大維修法令通知才知道
- ☐大會通過法團參加招標妥才知道
- ☐大會通過法團申請市建局 2.0 資助計劃才知道
- ☐大會通過工程項目、工程金額和選出承建商才知道
- ☐收到須交集資費用的通知才知道

### 3. 您是否清楚必須完成的大維修法令 五大項目？

☐清楚      ☐一般      ☐不清楚

### 4. 第一期集資費用（佔全部工程金額 20%）

- ☐本人已經繳付/將按時繳付費用，希望大維修能順利進行
- ☐本人未能依時支付，原因：☐需要申請屋宇署貸款
- ☐因財困未能依時支付集資額
- ☐其他：請註明\_\_\_\_\_

註：根據法律意見及公契規定，如逾期繳交，欠款每月罰息 1%並有法律責任。

## 5. 您對第二期起的集資意見？

☐現時每兩個月一期集資是合理（全期 11 個月）

☐在第一期集資後如儲備足夠，可以每期最多延長一個月即每期相隔三個月  
註：

- 市場常規都是先集資後開工，集資期通常不多於一年。
- 市建局重申須先集資後按工程進度才分期發放資助，如工程拖延必導致延遲發放。
- 工程延誤可能令屋苑涉及賠償風險甚至法律責任。

## 6. 大維修事宜

### a. 附頁大維修工程項目一覽表

☐知道是業主大會通過的工程項目      ☐現在才知道有這些工程項目

### b. 按標書和合約規定外牆物料是原色紙皮石

收到不少業主要求，在原標價不變的原則上，研究變換外牆物料為原色的瓦片

☐贊成      ☐不贊成

### c. 現在進行的工程解說會

☐不需要 ☐無興趣 ☐需要（如需要：☐應該分階段進行解說會

☐應該按進度預早發佈有關工程內容）

### d. 附表預算工程費用支付概況與集資安排的關係

☐完全明白      ☐大概明白      ☐不明白

## 7. 法團主席在 7 月 5 日收到徐姓業主交來 5%以上業主要求罷免管委會的信件

☐反對 5%以上業主要求罷免管委會      ☐贊成罷免管委會

註：現屆管委會是在 2024 年 5 月 25 日被委任，相隔才兩個月！

單位：宏\_\_\_\_\_閣\_\_\_\_\_室      業主姓名：\_\_\_\_\_

聯絡電話：\_\_\_\_\_

註：請將填妥後的問卷於 2024 年 8 月 1 日下午 5 時前交回各座大堂的問卷收集箱內。  
為確保資料準確，如未有提供業主資料，問卷將視作無效。

## <預算工程費用支付概況>

項目	糧款期數	金額(HK\$)	佔合約額 百份比%	預算上糧單日期	集資期數	集資金額(HK\$)
1	1	17,000,000	5.4%	2024 年 8 月 15 日	1	第一期集資金額 = HK\$ 67,319,104 [截止集資日期： 2024 年 7 月 31 日]
2	2	14,000,000	4.4%	2024 年 9 月 15 日	1	
3	3	15,000,000	4.8%	2024 年 10 月 15 日	1	
4	4	16,000,000	5.1%	2024 年 11 月 15 日	1	
1-4 期預算總支付金額			62,000,000			
5	5	18,000,000	5.7%	2024 年 12 月 15 日	2	第二期集資金額 = HK\$ 67,319,104 [截止集資日期： 2024 年 9 月 30 日]
6	6	20,000,000	6.3%	2025 年 1 月 15 日	2	
7	7	22,000,000	7.0%	2025 年 2 月 15 日	2	
5-7 期預算總支付金額			60,000,000			
8	8	25,000,000	7.9%	2025 年 3 月 15 日	3	第三期集資金額 = HK\$ 50,488,336 [截止集資日期： 2024 年 11 月 30 日]
9	9	25,000,000	7.9%	2025 年 4 月 15 日	3	
8-9 期預算總支付金額			50,000,000			
10	10	28,000,000	8.9%	2025 年 5 月 15 日	4	第四期集資金額 = HK\$ 50,488,336 [截止集資日期： 2025 年 1 月 31 日]
11	11	20,000,000	6.3%	2025 年 6 月 15 日	4	
12	12	16,000,000	5.1%	2025 年 7 月 15 日	4	
10-12 期預算總支付金額			64,000,000			
13	13	14,000,000	4.4%	2025 年 8 月 15 日	5	第五期集資金額 = HK\$ 50,488,336 [截止集資日期： 2025 年 3 月 31 日]
14	14	12,000,000	3.8%	2025 年 9 月 15 日	5	
15	15	12,000,000	3.8%	2025 年 10 月 15 日	5	
13-15 期預算總支付金額			38,000,000			
16	16	9,500,000	3.0%	2025 年 11 月 15 日	6	第六期集資金額 = HK\$ 50,488,336 [截止集資日期： 2025 年 5 月 31 日]
17	17	7,500,000	2.3%	2025 年 12 月 15 日	6	
18	18	6,500,000	2.1%	2026 年 1 月 15 日	6	
19	19	6,500,000	2.1%	2026 年 2 月 15 日	6	
20	20	3,500,000	1.1%	2026 年 3 月 15 日	6	
21	21	8,000,000	2.5%	2026 年 4 月 15 日	6	
16-21 期預算總支付金額			41,500,000			

工程顧問公司初步支付預算供參考，實際支付金額按承建商工作進度而變更  
每期集資金額以 100%業主準時供款計算，集資不足會有支付風險！

## [大維修工程項目一覽]

- ▶ 地盤展開及預備項目
- ▶ 鋼筋混凝土及批盪修葺工程
- ▶ 重鋪外牆批盪及紙皮石
- ▶ 外牆保護面油
- ▶ 室內公眾地方粉飾工程
- ▶ 更換天台防煙門及門框
- ▶ 更換現有逃生樓梯內爆裂的玻璃磚
- ▶ 更換外部公用排水管工程
- ▶ 檢查私人單位內的公用排水管及沖廁水喉工程
- ▶ 維修地下管道工程
- ▶ 修葺所有公用地方鐵圍欄(包括天台、地下等)、樓梯扶手膠邊及鐵枝工程
- ▶ 所有公用石屎水缸修葺工程
- ▶ 維修各層電梯大堂走廊窗工程
- ▶ 維修公用部份窗戶工程
- ▶ 更換天台及地下泵房食水缸蓋、沖廁水缸蓋及消防水缸蓋工程
- ▶ 維修防火門工程
- ▶ 更換 1/F-31/F 逃生樓梯內的窗為防火窗
- ▶ 檢查各戶單位相連外牆違例構築物
- ▶ 更換天台升降機房內所有的窗及擋風玻璃連鐵支架
- ▶ 更換各層垃圾房及電錶房內的金屬百葉窗
- ▶ 冷氣機排水喉工程
- ▶ 修葺外牆所有建築裝飾條(石屎窗眉)工程
- ▶ 外牆支承冷氣機石屎版修葺工程
- ▶ 修補樓層走廊地台膠
- ▶ 所有公用石屎水缸維修後的水辦測試
- ▶ 更換所有水缸頂所有供水系統的配件
- ▶ 各層電梯大堂、走廊及樓梯內公用鐵器及相關設施修葺
- ▶ 維修垃圾槽
- ▶ 光井底防漏工程
- ▶ 光井底防漏工程後的紅外線檢查
- ▶ 各層升降機門油漆翻新
- ▶ 第三者意外保險保額(HK\$50,000,000)
- ▶ 履約保證金(總工程費用 10%)
- ▶ 更換已損壞大廈沙井蓋(每個)\*
- ▶ 重建外牆窗眉工程(每平方米)\*
- ▶ 更換私人單位內的公用排水管及沖廁水喉工程(每單位)\*
- ▶ 新增的地渠項目\*

註\*: 在工程開展後才能確定最終修葺數量, 由備用金實報實銷支付相關項目的費用。