



宏福苑業主立案法團

第十屆管理委員會

強制驗樓計劃(公用部分)簡介會摘要

日期：二零一七年十一月二十五日(星期六)

時間：晚上七時三十分

地點：大埔廣福社區會堂

嘉賓：市區重建局代表

大埔區議員

大埔區議員區鎮樺先生代表

立法會議員林卓廷先生代表

置邦興業有限公司高級物業經理

置邦興業有限公司物業經理

置邦興業有限公司助理工程經理

蔡建業先生

胡健民先生

姚鈞豪先生

冼卓嵐先生

陳志東先生

黎永利先生

鄭逸佳先生

主持：法團主席鄧國權先生

籌：法團副主席陳德誠先生

儀：駱倩盈小姐

內容：簡介強制驗樓計劃(公用部分)

簡介市區重建局可提供的支援計劃

管理公司和出席嘉賓的經驗之談

業主提問和交流時段

主席發言

鄧主席宣佈大會開始並多謝各位來賓。有關「強制驗樓計劃」法例已於2012年6月30日實施，而宏福苑亦於2016年6月收到法定通知。當時本苑先處理私人部分的強制驗窗及驗樓，再處理公用部分的強制驗窗工作，而未來將要集中處理公用部分的強制驗樓計劃安排。藉此多謝各業主信任管理委員會按步就班，有理有節地去逐步處理。本次為首次有關強制驗樓簡介會，在未來日子亦需業主共同參與及支持。管理委員會必定盡力為全苑業主服務，同時歡迎各業主的寶貴意見，業主可透過法團電子通訊6466 6899將意見交給法團秘書處。

1) 簡介強制驗樓計劃(公用部分)

管理處黎經理表示屋苑未來一年將要集中處理公用部分的強制驗樓計劃，以符合法例要求。同時向居民講解強制驗樓計劃的法例要求、法定通知的內容、樓宇檢驗範圍及註冊檢驗人員的職責，並向在場人士派發屋宇署強制驗樓計劃小冊子作參考。(有關內容可參閱附件單張)

法團收到法定通知處理流程：

- 1) 委聘[註冊檢驗人員]完成訂明檢驗。
- 2) 委聘[註冊一般建築承建商]在註冊檢驗人員監督下進行所需的修葺(如需要)。
- 3) 完成檢驗及修葺後，註冊檢驗人員向建築事務監督呈交報告完成。



介紹政府/機構現時可向本苑提供支援的計劃，包括：

- 1) 強制驗樓資助計劃（房協）
- 2) 樓宇維修綜合支援計劃（市建局）
- 3) 招標妥（市建局）

同時，法團已於2016年9月向房協申請「強制驗樓資助計劃」並已獲批核。該計劃提供招標文件範本及處理指引，以財政資助聘任一名註冊檢驗人員根據法例要求為樓宇公用部分作首次訂明檢驗。（資助上限\$100,000）

2) 簡介市區重建局可提供的支援計劃

市建局蔡先生多謝法團邀請市建局出席向居民介紹市建局推行的支援計劃，協助業主在維修方面的需要。分別簡介「公用地方維修津貼」及「招標妥」的申請資格及各項內容如下。

2.1 樓宇維修綜合支援計劃#（市區重建局）

目標：

公用地方維修津貼透過提供維修津貼及技術支援，鼓勵大廈業主立案法團/業主為大廈公用地方進行全面復修工程。

資助內容：

津貼用以改善大廈公用地方，涉及樓宇安全、環境衛生、或與環保有關的工程，所有工程必須符合法例要求。

一般維修工程津貼(50個單位或以上)：

- a. 核准一般工程總額連相關顧問費用 20%或每個單位不多於\$3,000，五年內的資助上限為每個法團\$1,200,000。
- b. 核准環保工程總額連相關顧問費用 20%或每個單位不多於\$1,500，五年內的資助上限為每個法團\$600,000。

此計劃適用於完成檢驗後而需時進行修葺工程前申請。

2.2 招標妥#（市區重建局）

目標：

協助大廈業主獲得更多樓宇復修及市場資訊，令招標承建商的過程更公平、公正及具競爭性。

服務內容包括：

專業顧問為樓宇維修工程提供獨立費用估算及技術意見
提供獨立電子招標平台招聘註冊承建商，減低圍標風險
獨立專業人士處理開標程序
提供自助工具手冊及樓宇維修錦囊

服務費用：

樓宇住用單位每年應課差餉租值少於\$124,001(新界)，最新優惠費用\$3,750。

市建局蔡生表示以往招標妥及公用地方維修津貼兩個計劃並不相容，不可同時申請。經 2017/18 年政府額外撥款及優化計劃後，現時已取消上述限制及 2017 年 10 月起將招標妥的收費大幅度下調 50-95%。

#必須獲業主大會通過參加計劃

3) 業主提問和交流時段

問：市建局的獨立顧問是否會同註冊檢驗人員出同一份檢驗文件？

答：市建局蔡生表示獨立顧問會就註冊檢驗人員提交的勘察報告、招標文件及回標分析報告進行評估及提供意見。

問：大會會否將簡介會資料發佈全屋苑？

答：鄧主席表示所有資料均是公開，並會將內容發佈至全部業戶。

問：招標妥的獨立顧問與檢驗人員所檢驗的結果不同會怎處理？

答：市建局蔡生表示若有不同地方應作比較，原則上損壞部份應明顯易見，市建局獨立顧問會提出建議，而註冊檢驗人員是具有法律責任，如兩者意見有嚴重分歧，則需要就有關部份再作協商，惟市建局暫時未遇過有關情況。

問：關注組可否加入提供意見？

答：鄧主席表示所有業主意見均會接受，有關驗樓的決定並非由委員會自行決定，而是將來由業主們通過業主大會投票決定的。

問：註冊檢驗人員可否使用市建局獨立顧問的報告作參考？

答：市建局蔡生表示市建局獨立顧問會先作初步勘察，報告可於註冊檢驗人員完成檢驗後作參考，但並非在其未進行檢驗前提供。

問：顧問招標書是否可公開，市建局獨立顧問是否會審閱所有回標書？

答：標書公開與否由法團行政處理。按法例要求，所有回標標書均要在業主大會供業主選擇。市建局獨立顧問主要會審閱檢驗人員提交的回標分析報告，亦會就修葺項目進行估價。

問：顧問公司會用甚麼方法檢查外牆？修葺時如何在實際需要及完美作平衡？

答：市建局蔡生表示視乎檢驗人員的專業評估，普遍以目視為主或在有需要時使用儀器檢測。另外，法例有指定的檢驗範圍及項目，一般會以保障安全及衛生為基本，如要求十全十美，費用可能會與項目數量及複雜程度有關。如有需要進行詳細檢驗項目，需要預先通知屋宇署及待批准後才可進行。

問：強制驗樓計劃最遲要幾時開始？

答：管理處黎經理表示強制驗樓計劃的法例上有指明的期限。本苑法定通知在 2016 年 6 月 10 日發出，按規定需要在 12 個月內完成。現時本苑已向獨立審查組申請延期至本年 12 月中，屆時需要將現時進度及情況再向獨立審查組報告及申請延期。

問：為何收唔到有關大維修的資訊？

答：管理處黎經理表示從未有發佈大維修的資訊，因本苑現時是收到強制驗樓計劃的法定通知，應按照法例要求而進行有關檢驗工作，而所有驗窗及驗樓的法定通知資訊已透過通告、會議記錄、宏福通訊及大堂展板等渠道發佈至各業戶。陳副主席表示自 2016 年中本苑同時收到私人及公用部分法定通知後，法團會以居民為優先，當時經居民諮詢大會後，法團優先協助及支援居民處理私人部分的驗窗及晾衣架安排，接著再處理公眾的驗窗，最後是公眾的驗樓部分。

問：業主何時需要準備費用？

答：管理處黎經理表示現時無法回答，因強制驗樓計劃程序要求先要進行檢驗工作，如須修葺，有關費用是根據檢驗報告及將來招標承建商的結果而決定，故現時不可能知道實際費用。

4) 管理公司和出席嘉賓的經驗之談

4.1 胡議員表示經過今晚由法團舉辦的簡介會，透過管理公司及市建局的講解，加深居民對強制驗樓計劃公用部分的認識。現時宏福苑樓齡接近 35 年確實有樓宇維修的必要，過程必須要公開透明及有第三方的支援及監管，最後交由業主們在業主大會上決定，相信居民對來臨的工作是有信心的。另外，回想去年年中議員辦事處收到居民求助私人單位的驗窗及晾衣架如何處理，隨即法團舉行了居民諮詢會及承辦商晾衣架工程發佈會協助居民，嚴格上這並不屬於法團的責任，但管理委員會和管理公司仍然負責相關統籌及向業主提供協助。作為本區區議員，將來在驗樓上同樣必定會協助各居民，而各業主的意見及溝通亦非常重要。

4.2 冼先生多謝法團邀請到場講解樓宇維修上的事宜，並表示支持各屋苑參加招標妥計劃，可減低圍標風險，但同時亦需要業主去參與。此外，註冊檢驗人員擔任非常重要的角色，需要負責檢驗部分及制定需要修葺時的標書及監工，而在不同階段可由同一間公司或由不同公司處理，法團可留意聘請顧問公司所負責的階段，如各業主滿意其檢驗工作，則可考慮繼續聘用。根據經驗有關檢驗方法，曾見過顧問公司可提供每單位的獨立詳細檢驗報告，當然這亦會與費用有關，要視乎業主是否有這程度的需要。日後私人單位亦可申請私人長者自住維修津貼，可在工程展開後進行申請。最後在 12 月 17 日晚上 8:30 會有樓宇維修講座，有興趣的業戶可到場參加。

4.3 管理公司陳經理分享同類型屋苑經驗，該屋苑與宏福苑相似，在 3 年前收到強制驗窗及驗樓私人及公家的法定通知，當時該屋苑處理方法亦同現時屋苑先處理私人部分一樣，惟當時並未有招標妥計劃推出，最後共有超過 50 間公司回標。當招標妥計劃在 2016 年推出後，該屋苑亦有在業主大會上進行表決參加計劃，經獨立顧問的評估後，建議重新再聘請顧問公司。市建局的獨立顧問會提供招標上的指引，費用分析及工程的意見，有關提供的協助及意見是非常值得參考。

4.4 陳副主席多謝各業主抽空出席簡介會，如將來正式進入驗樓的工作，相信會有更多資訊及交流的會議，希望各業主踴躍出席及提出意見，齊參與，共承擔。

簡介會於晚上 9 時 45 分結束。

