



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	
<u>1-4 期預算總支付金額</u>		<u>62,000,000</u>				
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	
<u>5-7 期預算總支付金額</u>		<u>60,000,000</u>				
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	
<u>8-9 期預算總支付金額</u>		<u>50,000,000</u>				
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	
<u>10-12 期預算總支付金額</u>		<u>64,000,000</u>				
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	
<u>13-15 期預算總支付金額</u>		<u>38,000,000</u>				
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	
<u>16-21 期預算總支付金額</u>		<u>41,500,000</u>				

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)
- ▶ 履約保証金(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。