



宏福苑 業主立案法團

日期：2023 年 1 月 19 日

檔案編號：WFCIO/Letter/11/No. 0174/19JAN2023

敬啟者：

有關：強制驗樓計劃修葺工程招標書

2022 年 6 月 21 日	「鴻毅建築師有限公司」(顧問公司)向各業主就強制驗樓計劃修葺工程標書發出問卷意見調查。
2022 年 6 月 22 日	屋苑 980 電視頻道簡介修葺工程標書意見調查的內容。
2022 年 7 月 29 及 7 月 30 日	法團舉行強制驗樓業戶諮詢會，解說修葺工程範圍及各維修項目的內容。
2022 年 7 月 30 日	屋苑 980 電視頻道簡介修葺工程範圍及各維修項目的內容。
2022 年 8 月 19 日	宏福通訊刊載諮詢會上的提問內容。
2022 年 8 月 23 日	顧問公司向市建局呈交工程標書初稿內容及估價資料。

至 2022 年 12 月 15 日，市建局委聘的獨立工程顧問向法團管理委員會就已完成審核的標書文件作出講解及提供意見。本苑的顧問公司隨即作出相應的修訂，經市建局再檢閱已修訂的標書文件並於 2023 年 1 月 6 日回覆無其他意見。因此，按「招標妥」計劃的指引，法團將於稍後舉行業主大會，由各業主投票通過有關標書內容的最終版本，並會交由市建局的獨立工程顧問作最終審閱後透過電子招標平台展開下一步的公開招標工作。

有關工程估算事宜，市建局現階段只粗略指出顧問公司呈交的估算中，個別項目的估算出現偏高或偏低情況，而市建局暫無提供任何實質估算，因此需要留待在進行正式招標時，由市建局獨立顧問呈交的估算作最終的參考標準。

法團管理委員會嚴正聲明，基於工程估算屬於高度敏感的資料，為確保公平公正原則，管委會、管理公司及各業主在正式公開招標前不會獲得任何關於工程的估算資料(包括本苑工程顧問的獨立估算)。

有關標書文件包括市建局的標書評估意見及本苑工程顧問的跟進回覆資料將會稍後擺放在各座大堂供參閱，另備有標書電子版本供業主付費取閱。如需要索取電子版本，業主可填寫附頁的登記表並放入地下大堂的法團意見箱內。

此致

宏福苑各業戶



宏福苑業主立案法團
第十一屆管理委員會
主席 鄧國權啟
2023 年 1 月 19 日

根據《建築物(檢驗及修葺)規例》進行之強制驗樓計劃及強制驗窗計劃

訂明修葺工程投標文件

Tender Document for Prescribed Repair Works

Under Mandatory Building Inspection Scheme (MBIS) and Mandatory Window Inspection Scheme (MWIS)

項目委託人 Employer	宏福苑業主立案法團 THE INCORPORATED OWNERS OF WANG FUK COURT
項目地址 Site Address	新界大埔大埔道(元洲仔段)3821 號宏福苑 WANG FUK COURT, NO.3821 TAI PO ROAD YUEN CHAU TSAI, TAI PO, NEW TERRITORIES



上述項目屬於根據《建築物(檢驗及修葺)規例》進行強制驗樓及強制驗窗計劃
所需的訂明檢驗和訂明修葺工程

投標文件目錄

	內容	頁碼
第一部份	投標指引	AT/1 - AT/5
第二部份	投標表格	FT/1 - FT/2
第三部份	工程範圍	SW/1 - SW/2
第四部份	標準形式合約及協議條文	-
	◆ 協議條文	SFC/i - SFC/ iii
	◆ 香港小型工程標準形式合約	0 - 11
	◆ 附加合約條件	SC/1 - SC/5
第五部份	合約條款	COT/01 - COT/017
第六部份	一般項目說明	GS/01 - GS/010
第七部份	施工材料說明	PS/01 - PS/031
第八部份	單價細數表	BQ/01 - BQ/044
第九部份	工程總金額摘要	SOT/1 - SOT/5
第十部份	其他資料 樓宇維修綜合支援計劃外牆油漆技術規格 核準圖則 物料資料 法定命令 檢驗報告	DWG/1 DWG/2 DWG/3 DWG/4 DWG/5 DWG/6

工程範圍

1. 地盤展開及預備項目 由地下至天台外牆及內牆天花公共地方。
2. 鋼筋混凝土、石屎結構及裂縫修葺 工程範圍包括但不限於公眾外內牆、走廊、外部樓梯及地台、內部樓梯及地台、中電變電站、所有公用設施房(包括泵房、升降機房等)、石屎水缸外及公用設施等之牆身，天花，樑，陣，圍牆，柱及結構部件等(不包括主天台、外牆所有石屎窗眉、石屎水缸頂及內部)。
3. 外牆粉飾工程 包括外牆公眾位置。
4. 室內公眾地方維修及翻新工程 室內公眾地方。
5. 改善消防設施工程 公眾樓梯各樓層鋁窗及防煙門等消防設施。
6. 大廈排水管工程(更換各類公眾渠務) 由天台到地下管道。
7. 什項工程
8. 冷氣機排水喉工程 由天台及各戶窗外牆集合至大廈公眾雨水渠，橫支喉有機跟機形式，沒有機橫喉三呎。(滴水盤私人報價)
9. 修葺外牆所有石屎窗眉工程 工程範圍包括外牆所有石屎窗眉。
10. 外牆支承冷氣機石屎板修葺工程 工程範圍包括外牆冷氣機石屎板

此文件節錄自「訂明修葺工程投標文件」，有關標書文件可在各座地下大堂參閱，另備有標書電子版本供業主付費取閱。如需要索取電子版本，業主可填寫登記表並放入地下大堂的法團意見箱內。

第九部份 工程總金額摘要

項目	主要工程項目(強制驗樓及驗窗計劃的必須性項目)	金額 (HK\$)
1.	地盤展開及預備項目 (項目 1.1, 1.4-1.12 金額)	
2.	鋼筋混凝土及批盪修葺工程	
3.	外牆粉飾工程(方案一 紙皮石修補+透明面油保護方案) 【項目 3.1-3.2, 3.3A, 3.4A, 3.6 金額 (品牌「AKA」)】	
4.	室內公眾地方粉飾工程 【項目 4.1, 4.3 - 4.5 金額 (品牌「AKA」)】	
5.3	更換天台防煙門及門框	
5.8	更換現有逃生樓梯內爆裂的玻璃磚	
6.	更換外部公用排水管工程 (項目 6.1-6.8 金額)	
6.9	局部更換私人單位內的公用排水管及沖廁水喉工程	
6.10	更換地下管道工程 (項目 6.10 A-H 金額)	
7.2	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	
7.3A	所有公用石屎水缸修葺工程	
7.4B	維修公用部份窗戶工程(各層電梯大堂走廊窗)	
7.4C	維修公用部份窗戶工程 【7.4A 及 7.4B 項以外的其他所有公用範圍內的窗(不包括升降機房內的窗)】	
7.6	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	
7.7A	維修逃生樓梯防火門 (G/F 至 31/F)所有逃生樓梯內的防火門)	
7.7B	維修下列範圍內的防火門及公用設施房門 【7.7A 項以外的其他所有公用範圍內的門 (不包括天台門)】	
7.8	檢查各戶單位相連外牆違例構築物	
7.12	更換天台升降機房內所有的窗及檔風玻璃連鐵支架	
7.17	更換各層垃圾房及電錶房內的金屬百葉窗	
8.	冷氣機排水喉工程	
9.	修葺外牆所有建築裝飾條(石屎窗眉)工程	
10.	外牆支承冷氣機石屎版修葺工程	
工程項目總計		

第九部份 工程總金額摘要

2 選 1 工程組合

項目	2 選 1 工程組合	金額 (HK\$)
5.2	更換防火窗 (1/F 至 31/F)所有逃生樓梯內的的窗)	
7.4A	維修公用部份窗戶工程(1/F 至 31/F)所有逃生樓梯內的的窗)	

選擇性工程項目

項目	選擇性工程項目(非強制驗樓及驗窗計劃的必須性項目)	金額 (HK\$)
1.2	第三者意外保險保額提升至不少於港幣 <u>伍仟萬圓正 (HK\$50,000,000)</u>	
1.3	第三者意外保險保額提升至不少於港幣 <u>壹億圓正 (HK\$100,000,000)</u>	
1.13	履約保證金	
3.	外牆粉飾工程(方案一 紙皮石修補+透明面油保護方案) 【項目 3.1-3.2, 3.3B, 3.4B, 3.6 金額 (品牌「SKK」)】	
3.	外牆粉飾工程(方案二 紙皮石修補+顏色面油保護方案) 【項目 3.1-3.2, 3.3A, 3.5A, 3.6 金額 (品牌「AKA」)】	
3.	外牆粉飾工程(方案二 紙皮石修補+顏色面油保護方案) 【項目 3.1-3.2, 3.3B, 3.5B, 3.6 金額 (品牌「SKK」)】	
3.7	方案三 重鋪外牆批盪及紙皮石方案 【項目 3.7 B1-B5, B8, B10-B15 金額 (品牌「AKA」)】	
3.7	方案三 重鋪外牆批盪及紙皮石方案 【項目 3.7 B1-B5, B9, B10-B15)金額 (品牌「SKK」)】	
3.7B6	紙皮石面透明面漆(AKA)(只屬方案三選擇的項目)	
3.7B7	紙皮石面透明面漆(SKK)(只屬方案三選擇的項目)	
4.	室內公眾地方粉飾工程 【項目 4.2 - 4.5 金額 (品牌「SKK」)】	
4.6a	修補樓層走廊地台膠	
4.6b	更換樓層走廊地台膠	
5.1	加裝防火板	
5.4	更換各座地下火牛房門及門框	
5.5	更換各座地下電制房門及門框	
5.6	更換各座天台及地下泵房門及門框	
5.7	更換各座樓層設備門及門框	
5.9	更換各座地下電梯大堂內的大閘	
7.1	更換已損壞大廈沙井蓋(每個)	
7.3B	水版測試	
7.5	更換所有水缸頂所有供水系統的配件	

第九部份 工程總金額摘要

項目	選擇性工程項目	金額 (HK\$)
7.9	消防管道油漆翻新	
7.10	各層電梯大堂、走廊及樓梯內公用鐵器及相關設施修葺	
7.11	更換所有高天面工作樓梯(貓梯)	
7.13	加裝不銹鋼晾衣架	
7.14	更換各座1樓平台天井的圍欄	
7.15	地下大堂翻新工程	
7.16	維修垃圾槽	
7.18	更換各座地下設施房窗及泵房百葉窗	
7.19	修葺所有屋苑外圍鐵圍欄	
7.20	光井底防漏工程	
7.20E	紅外線檢查	
7.21	各層升降機門油漆翻新	
7.22	更換各座大廈名稱字體工程	
9.5	重建外牆窗眉工程	
10.7	窗邊膠	

後加工程項目

項目	後加工程項目	金額 (HK\$)
6.11A	後加工程 開坑式更換維修地底渠務工程	
6.11B	後加工程 無坑式內膜修補地底管道工程	
6.11C	後加工程 機械式高壓水清洗管道工程	
6.11D	後加工程 地底渠務測試	

備註：

1. 投標者必須審閱此備註，投標時已假設知悉此備註及所有此投標書的所有工程項目文件都包括此前言備忘。
2. 本工程為採用總價合約形式(Lump Sum Tender) (項目 7.1 及 10.7 屬按量付款形式)。投標者所填報的價格已包括所有不能欠缺的附帶工程及費用，單一細數表內填報的單價及數量只供分析及參考用途(For Reference Only)，不論填報的單價及數量與實際工地環境存在任何差異，亦不影響本部填報的價格及總價。