



# 鴻毅建築師有限公司

## WILL POWER ARCHITECTS COMPANY LIMITED

同建互信 WORK TOGETHER ■ 共創雙贏 WIN TOGETHER



新界大埔大埔道(元洲仔段)3821 號宏福苑

宏福苑業主立案法團

本函檔號 OUR REF. :  
WPA/SWP3231/LTIO2/20241107  
來函檔號 YOUR REF. :  
N/A

敬啟者：

**有關：外牆發現危險構件問題事宜**  
(項目編號：SWP 3231)

就合約總承辦商「宏業建築工程有限公司」(下稱“宏業”)於較早前通知本所，有關於外牆進行打鑿工序期間發現多個混凝土窗簷(即建築裝飾，Architectural Feature)及空調機遮簷(即冷氣機平台，A/C hoods)的鋼筋接駁數量不足而情況明顯與一般正常設計不符問題。由於相關事件對續後的修補及重鋪工序帶來重要影響，本所經分析及評估實際情況後，現向 貴法團提出以下要點以供考慮：

### 建築裝飾及空調機遮簷原有狀況



建築裝飾

空調機遮簷



九龍灣常悅道 19 號福康工業大廈 7 樓 01 室  
UNIT 1, 7/F, FOOK HONG INDUSTRIAL BUILDING, NO. 19 SHEUNG YUET ROAD, KOWLOON BAY  
電話 TEL : 2330-3361 / 2330-9699 | 傳真 FAX : 2330-1339 | 電郵 EMAIL : info@wpsurveyors.com

# 鴻毅建築師有限公司

## WILL POWER ARCHITECTS COMPANY LIMITED

同建互信 WORK TOGETHER ■ 共創雙贏 WIN TOGETHER



### 建築裝飾及空調機遮簷打鑿後狀況



約至少 5-8 cm 位置未發現鋼筋接駁



約至少 10cm 位置未發現鋼筋接駁



友商有良  
Partner Employer Award



九龍灣常悅道 19 號福康工業大廈 7 樓 01 室  
UNIT 1, 7/F, FOOK HONG INDUSTRIAL BUILDING, NO. 19 SHEUNG YUET ROAD, KOWLOON BAY  
電話 TEL : 2330-3361 / 2330-9699 | 傳真 FAX : 2330-1339 | 電郵 EMAIL : info@wpsurveyors.com



# 鴻毅建築師有限公司

## WILL POWER ARCHITECTS COMPANY LIMITED

同建互信 WORK TOGETHER ■ 共創雙贏 WIN TOGETHER



從上述圖片可見，部份現時已被打鑿的構件鋼筋接駁數量並不完整，本所有理由相信問題涉及樓宇建造期間出現的缺陷而引致。如根據現時實際情況進行鋼筋及石屎結構修復工作，因應以上的缺陷而有機會引致該構件出現不穩固甚至斷裂問題，最終可能需要整個窗台進行重建以回復其應有的結構安全及穩定性。

針對以上情況，本所概括歸納三個方案處理上述問題：

方案一：按現況繼續進行鋼筋及石屎修復，涉及缺失鋼筋的位置將被永久移除以保持該構件其餘部份的穩定性，而續後將針對剩餘的構件繼續進行重鋪工序，此方式將無可避免縮短原有構件的長度，同時對外觀及原有遮擋功能構成影響。如該構件於修復期間出現斷裂或無法正常進行維修，則需改以重新建造方式進行修復並產生後加費用。

方案二：針對所有缺失正常鋼筋接駁的構件，按構件原設計鋼筋規格新增鋼筋並接駁外牆。此做法保持原構件的長度並改善其穩定性，對外觀並無任何影響但同樣涉及後加費用。

方案三：全面切割所有缺失正常鋼筋接駁的構件，此方式對外觀構成明顯影響，但可消除有問題構件的潛在斷裂風險，以上方案同樣涉及後加費用。

總括而言，以上三個處理方案均涉及額外開支，亦對續後的外牆翻新工序帶來重要影響。本所認為由於以上問題性質特殊並涉及隱藏性，雖然合約設計預留備用金應付類似的不可預見開支，但考慮到本工程受到持份者高度關注，本所建議 貴法團盡快於合適安排下準確發佈相關資訊，讓業主早日了解及知悉。

最後，本所已同步按程序向政府管制部門作出通知有關以上危險構件問題並將於有需要時配合部門的進一步指示及要求。



九龍灣常悅道 19 號福康工業大廈 7 樓 01 室  
UNIT 1, 7/F, FOOK HONG INDUSTRIAL BUILDING, NO. 19 SHEUNG YUET ROAD, KOWLOON BAY  
電話 TEL : 2330-3361 / 2330-9699 | 傳真 FAX : 2330-1339 | 電郵 EMAIL : info@wpsurveyors.com



**鴻毅建築師有限公司**  
**WILL POWER ARCHITECTS COMPANY LIMITED**

同建互信 WORK TOGETHER ■ 共創雙贏 WIN TOGETHER



如對上述事項有任何查詢，請於辦工時間內致電 2330-3361 或 2330-9699 與本人或助理建築測量師 胡俊賢先生 / 合約經理 蔡國興先生 / 高級合約經理 楊子文先生聯絡。

鴻毅建築師有限公司



執行董事 黃俠然  
*MCIQOB (CHARTERED BUILDER)*  
*BA(HONS), BSC (BUILDING SURVEYING), BSC (CIVIL)*

(助理建築測量師 胡俊賢 *lu* 代行)

二零二四年十一月七日

副本抄送：置邦興業有限公司

本函合共 4 頁



九龍灣常悅道 19 號福康工業大廈 7 樓 01 室  
 UNIT 1, 7/F, FOOK HONG INDUSTRIAL BUILDING, NO. 19 SHEUNG YUET ROAD, KOWLOON BAY  
 電話 TEL : 2330-3361 / 2330-9699 | 傳真 FAX : 2330-1339 | 電郵 EMAIL : info@wpsurveyors.com