



宏業建築工程有限公司
PRESTIGE CONSTRUCTION & ENGINEERING CO., LIMITED

宏福苑 工程發佈會

新界大埔大埔道(元洲仔段)3821號



新界大埔大埔道(元洲仔段)3821號宏福苑
7月17日 7:30pm



簡介

工程簡報 - 開工日期

流程圖

家訪安排

保護

私人冷氣機安排 (先拆 2房)

打鑿

防水批盪

外牆飾面

通告 - 工程預算總表

通告 - 拜神安排

通告 - 工程期間圍封區



工程簡報 - 開工日期

合約工期	每座360個工作天
開工日期	2024年7月16日 (二)
第一期	宏昌閣 (F座) 宏盛閣 (G座) 宏志閣 (H座)
第二期	(預計第一期展開的1~3個月後) 宏新閣 (C座) 宏建閣 (D座) 宏泰閣 (E座)
第三期	(預計第二期展開的1~3個月後) 宏仁閣 (A座) 宏道閣 (B座)



宏業建築工程有限公司
PRESTIGE CONSTRUCTION & ENGINEERING CO., LIMITED

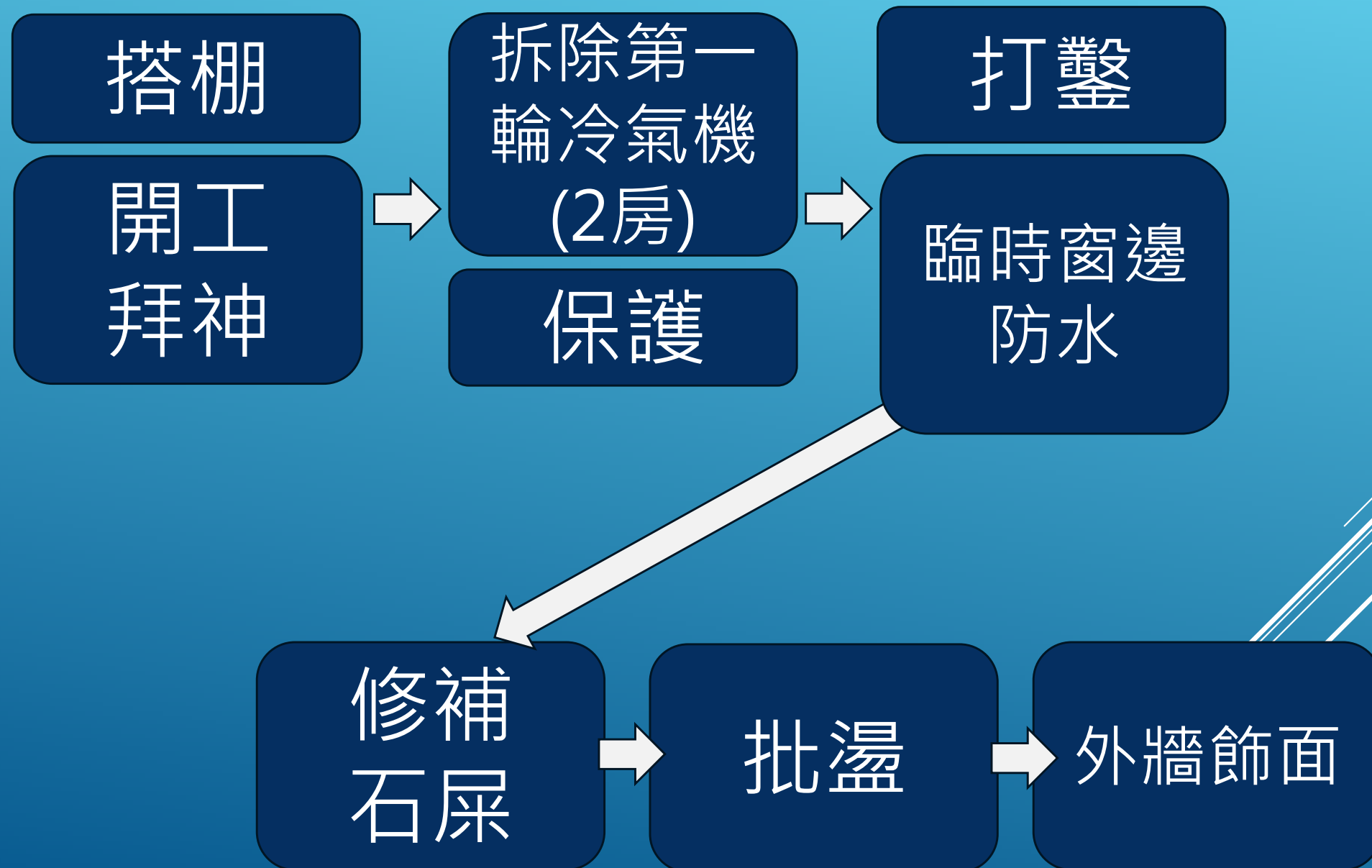
(所有圖片只作參考用途)

工衣員工證



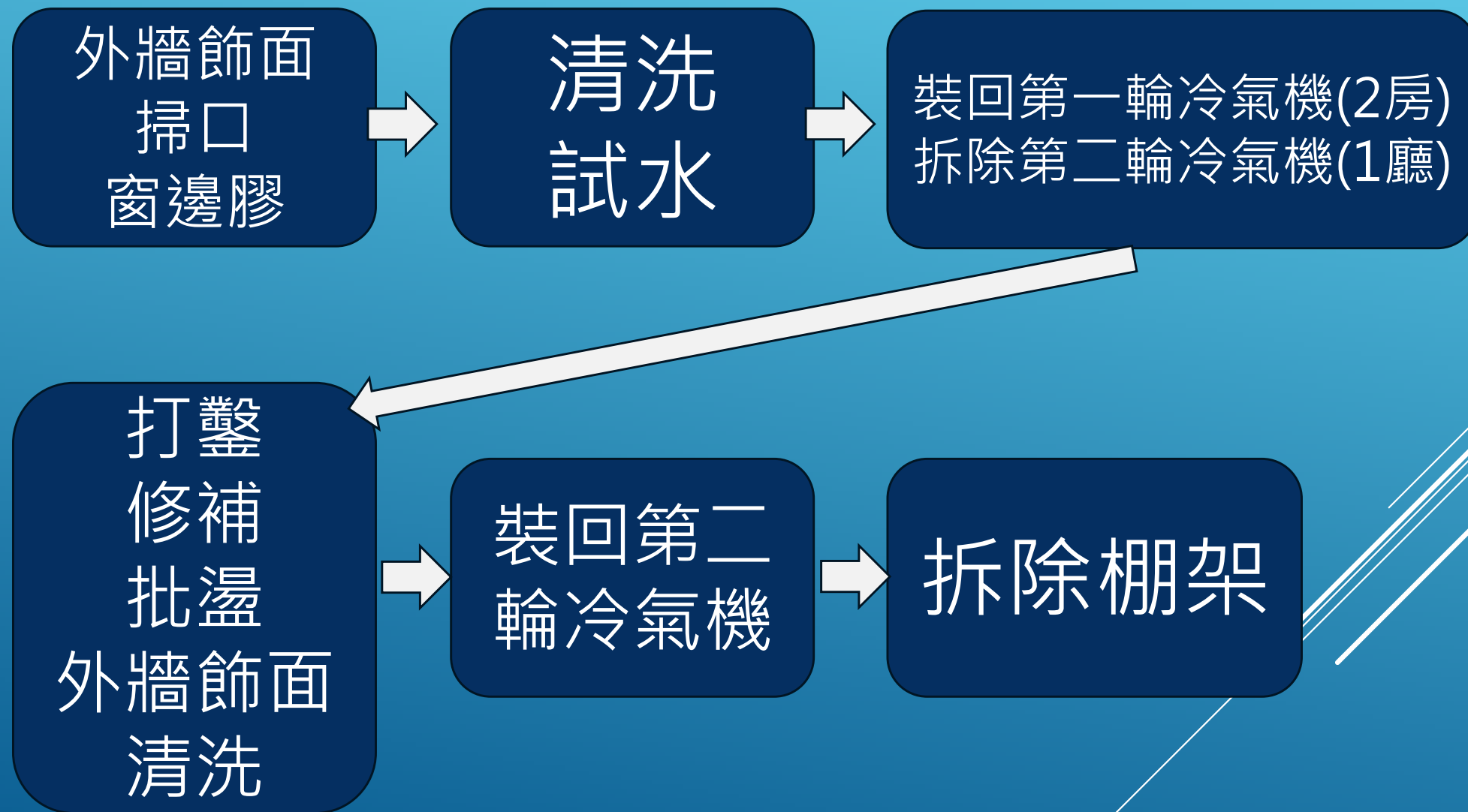


流程圖





流程圖





流程 - 家訪安排

F座，G座，H座

No.: PC-24-WFC-N-011F

【通 NOTICE 告】

維修工程問卷家訪安排

致：宏昌閣 各業戶

按早前收回 貴業戶提交的維修工程問卷，本司將於 2024 年 7 月 8 日(星期一)開始致電各業戶相約時間，並正式於 2024 年 7 月 15 日(星期一)開始進行上述單位之家訪事宜，屆時本公司職員會配戴職員證件到訪。

請注意，下列電話號碼為本公司職員來電相約 貴業戶查詢家訪時間：

1. 趙小姐 6478 4892
2. 梁先生 9631 2727
3. 譚先生 6276 2938
4. 張先生 6276 5788
5. 梁小姐 9128 3579



宏業建築工程有限公司
Prestige Construction & Engineering Co., Ltd.
2024 年 07 月 03 日

副本抄送：宏福苑業主立案法團
鴻毅建築師有限公司
置邦興業有限公司



宏業建築工程有限公司

PRESTIGE CONSTRUCTION & ENGINEERING CO., LIMITED

流程 - 員工證





宏業建築工程有限公司

PRESTIGE CONSTRUCTION & ENGINEERING CO., LIMITED

借用棚架申請

Application for using scaffold

填寫表格以提供以下資料

Fill the Application Form for providing below information

- ✓ 工程類型 ;
Type of Work
- ✓ 工程展開日期、時間 ;
Commencement of Date and Time
- ✓ 工程完成日期、時間 ;
Completion Date and Time
- ✓ 保險證明 ;
Insurance
- ✓ 最少2-3個工作天前通知。
Inform us before 2-3 working days



宏業建築工程有限公司

PRESTIGE CONSTRUCTION & ENGINEERING CO., LIMITED

申請借用棚架表格

申請人姓名 : _____

聯絡電話 : _____

大廈名稱 / 地址 : _____

單位 : _____ / F _____ 室 _____ 座

借用棚架日期 : _____

借用棚架原因 : _____

第三者保單編號 : _____

勞工保單編號 : _____

借用棚架條款：

1. 申請及簽署人必須為單位業主，單位租客可帶備業主之授權書申請；
2. 申請時請提供有關工作之員工資料（包括身份證副本及平安咭）以作記錄；
3. 申請時請提供有關工程各類保單副本以作記錄；
4. 申請表必須於借用日期前不少7個工作天提交，以便處理及配合安排；
5. 借用棚架期間，如對棚架、外牆牆身或一切與本公司負責之工程範圍造成損毀 / 破壞，有關申請人必須承擔本公司一切損失；
6. 申請人或其工人如未經許可，嚴禁改動、加建或拆卸棚架任何構件及配件；
7. 填妥表格交回管理處或傳真本公司(FAX: 2880 0557)；

本人已明白並承諾履行上述各項條款，現於下方簽署確認：

申請人簽署 : _____

申請人姓名 : _____

日期 : _____



宏業建築工程有限公司

PRESTIGE CONSTRUCTION & ENGINEERING CO., LIMITED

保險



中國太平保險(香港)有限公司
CHINA TAIPING INSURANCE (HK) COMPANY LIMITED
T: (852) 2815 1551 F: (852) 2541 6567 www.hk.cntaiping.com
香港北角英皇道18號15/F, 18 King Wah Road, North Point, Hong Kong
客戶服務熱線 Customer Service Hotline: (852) 3716 1616

12 July, 2024

IB/24/C034

To Whom It May Concern:

CONFIRMATION LETTER

We hereby confirm that the following mentioned risk is covered by this company subject to the relevant standard policy terms and conditions in our usual practice.

Particulars of The Insured Risks

Coverage : CONTRACTORS ALL RISKS INSURANCE

Name of Insured : Prestige Construction & Engineering Co Ltd as Main Contractor and/or its sub-contractors of all Tiers and/or The Incorporated Owners of Wang Fuk Court as Principal and/or ISS Eastpoint Properties Limited as Management Company and/or Will Power Architects Company Limited as Consultant and/or The Principal as their interest may appear.

Insured Contract : Contractor Contract for Prescribed Repair Works under Mandatory Building Inspection Scheme (MBIS) and Mandatory Window Inspection Scheme (MWIS)

Contract Site : Wang Fuk Court, 3821 Tai Po Road, Yuen Chau Tsai, Tai Po, New Territories

Contract Sum : HKD315,586,930.00 (Subject to Letter of Award)

Period : From 16 July, 2024 to 15 July, 2027 Plus 12 Months maintenance period

Limit of Indemnity : Section I - HKD315,586,930.00
Section II - HKD50,000,000.00 for Any One Accident / Unlimited Any One Period
(Claimants' Legal Costs Inclusive)

Coverage : EMPLOYEES' COMPENSATION INSURANCE

Name of Insured : Prestige Construction & Engineering Co Ltd as Main Contractor and/or its sub-contractors

Principal : The Incorporated Owners of Wang Fuk Court

Jurisdiction : Hong Kong

Limit of Indemnity : HKD200 Million per event

Subject otherwise to the terms, Exceptions and Conditions as per Original Policy.

Yours faithfully
China Taiping Insurance (HK) Company Limited


Authorized Signatory
AGM/cw
A/C No. : 180592390000



Third-Party Liability: \$50,000,000

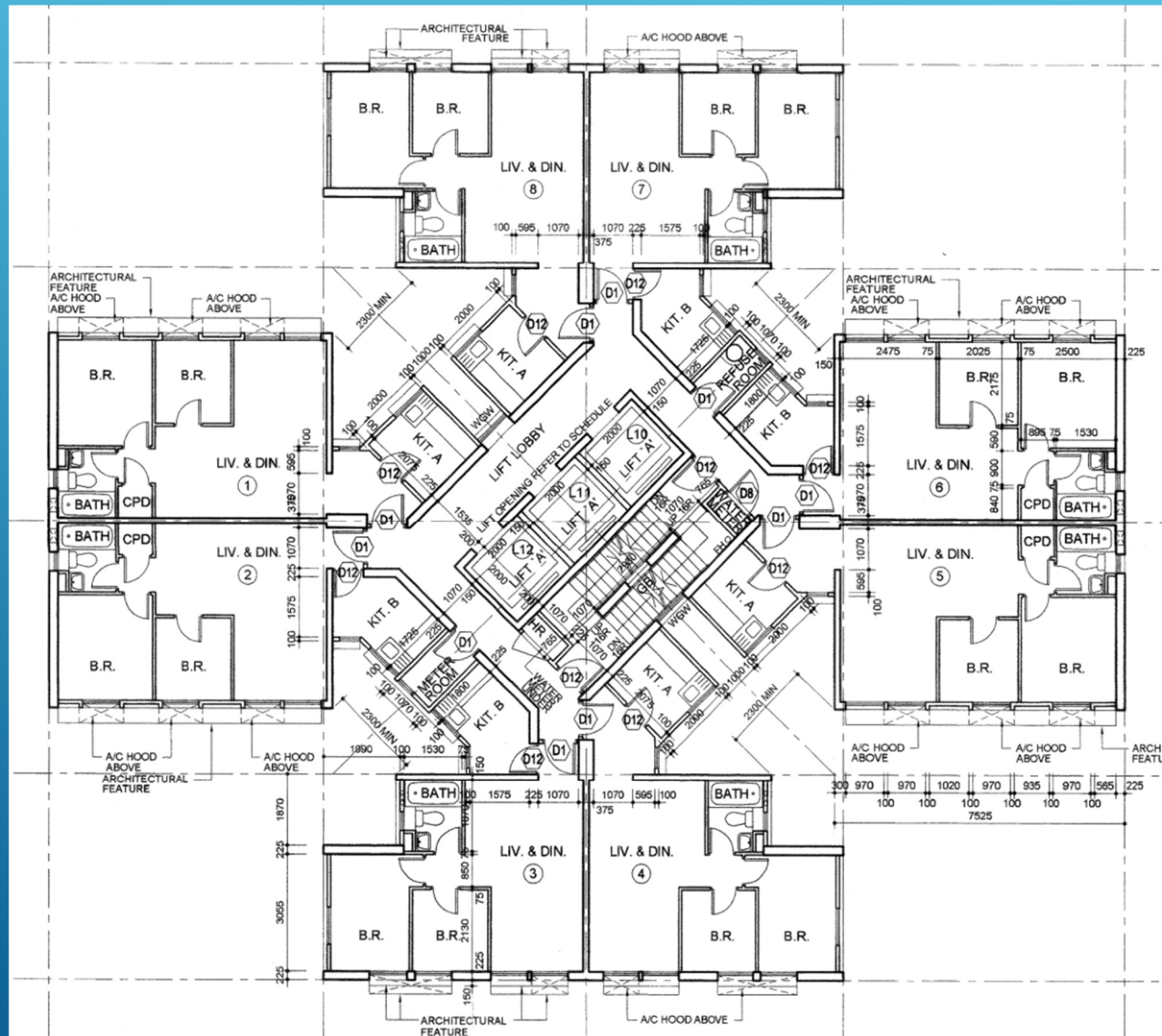
Employee Compensation: \$200,000,000



宏業建築工程有限公司

PRESTIGE CONSTRUCTION & ENGINEERING CO., LIMITED

流程 - 保護





宏業建築工程有限公司
PRESTIGE CONSTRUCTION & ENGINEERING CO., LIMITED

(所有圖片只作參考用途)

流程 - 保護

Sample 樣板

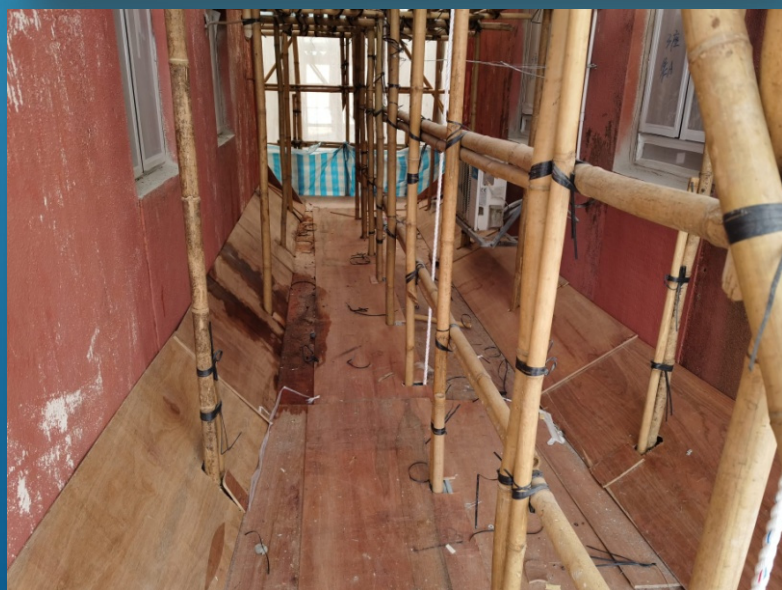




宏業建築工程有限公司
PRESTIGE CONSTRUCTION & ENGINEERING CO., LIMITED

(所有圖片只作參考用途)

流程 - 保護





宏業建築工程有限公司
PRESTIGE CONSTRUCTION & ENGINEERING CO., LIMITED

流程 - 拆除第一輪冷氣機 (先拆 2房)

F座，G座，H座

工程有限公司



PRESTIGE CONSTRUCTION & ENGINEERING CO., LIMITED

RM 801-2, 8/F., LAURELS INDUSTRIAL CENTRE, 32 TAI YAU STREET, SAN PO KONG, KLN, H.K.
九龍新蒲崗大有街32號泰力工業中心8樓801-2室
TEL: 2880 0533 FAX: 2880 0557

No.: PC-24-WFC-N-013G_R1

【通 NOTICE 告】

私人冷氣機安排 (更新版)

致：宏盛閣 各業戶

本公司將於 2024 年 7 月 15 日 (星期一) 起，陸續致電各業戶，如經住戶同意，本公司將相約時間進行單位的暫時拆除/搬移住戶私人冷氣機之安排，敬請各住戶留意以下來電顯示號碼。

請注意，下列電話號碼為本公司職員來電，相約 貴業戶查詢有關私人冷氣的安排時間。

1. 崔先生 6396 7316
2. 練先生 6232 8094
3. 林先生 5127 3328
4. 賴先生 9456 7954

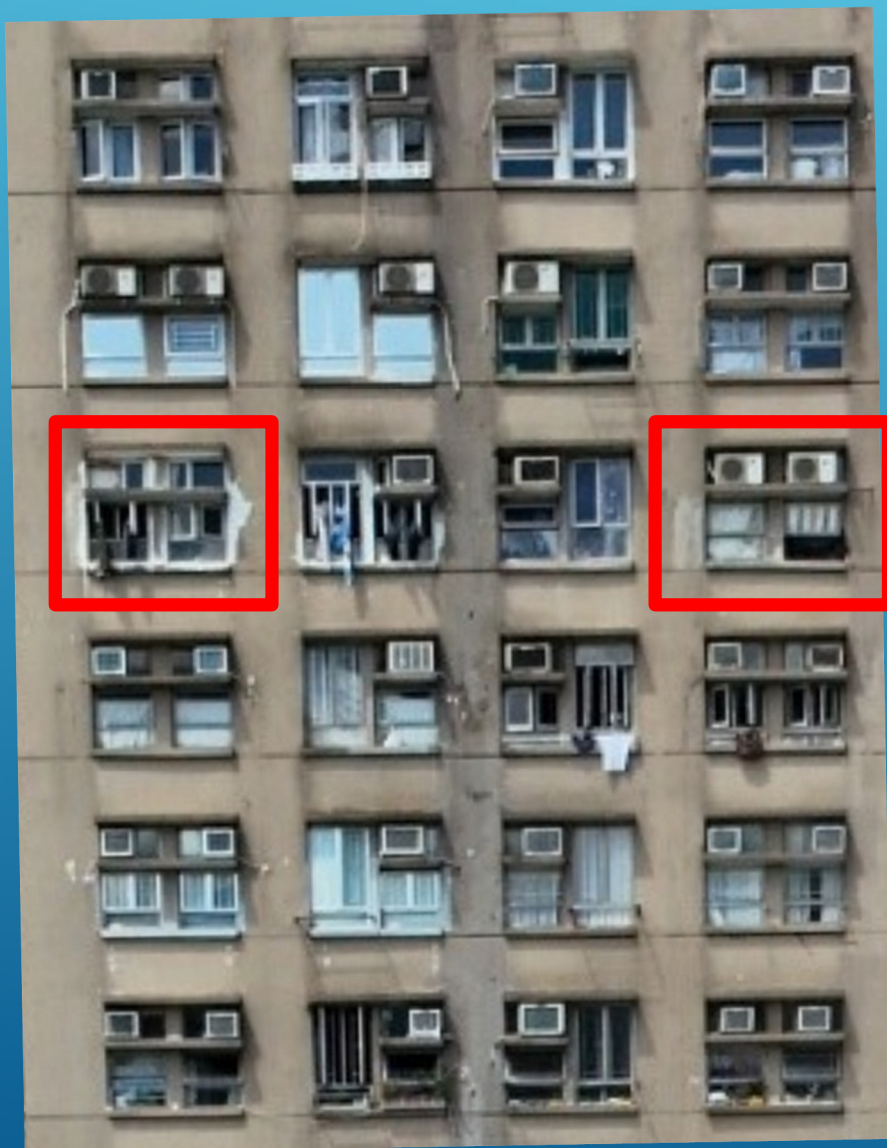


宏業建築工程有限公司
Prestige Construction & Engineering Co., Ltd.
2024 年 07 月 12 日

副本抄送：宏福苑業主立案法團
鴻毅建築師有限公司
置邦興業有限公司



流程 - 拆除第一輪冷氣機 (先拆 2 房)





流程 - 拆除第一輪冷氣機 (先拆 2 房)

F座，G座，H座 工程有限公司
ION & ENGINEERING CO., LIMITED



RM 801-2, 8/F., LAURELS INDUSTRIAL CENTRE, 32 TAI YAU STREET, SAN PO KONG, KLN, H.K.
九龍新蒲崗大有街 32 號泰力工業中心 8 樓 801-2 室
TEL: 2880 0533 FAX: 2880 0557

No.: PC-24-WFC-N-008R1

【重要通告】

拆除/搬移業戶私人冷氣機安排工序事宜

致：宏福苑 各業戶

有關是次屋苑外牆維修工程，所有單位的冷氣機及冷氣機架必須拆除以便進行外牆翻新工序。就上述安排，本公司將收集各單位問卷後派員進行家訪，屆時將會向業戶詳細解釋清拆及安裝冷氣機的細節安排，並於棚架搭建完成後，為每戶所有冷氣機進行檢查 / 拍照 / 記錄，及檢測冷氣機出風溫度及是否可以正常運作。所有拆除之冷氣機組件必須搬回住戶單位內自行保管，待完成上述位置外牆維修及翻新工程後，本公司將再次聯絡業戶，安排裝回原有冷氣機於冷氣機台位置。

為配合外牆施工工序及減低業戶所帶來的滋擾，因此**每戶只可以保留一部客廳位置的冷氣機**繼續運行，而保留運作之冷氣機待第一組機重新安裝後，亦必須拆卸下來以便本公司進行相關位置之外牆維修及翻新工程。

備註：

- 根據大廈公契列明，冷氣機只可裝置於指定之冷氣機台，因此，本公司只負責重裝冷氣機到指定位置，所有指定位置以外的地方恕未能負責重裝，不便之處，敬請見諒。

日期: 2024 年 6 月 27 日



流程 - 拆除第一輪冷氣機 (先拆 2 房)

A. 窗口式冷氣機



1. 先將準備要拆除的窗口式冷氣機現狀及其外殼進行拍照相片記錄，完成拍照後會即時通知業戶現時冷氣機有否異況。(如機殼銹蝕，運作時雜音及出風溫度等)

←左圖作參考之用



2. 將測試後之冷氣機拆卸下來，做好保護，搬回住戶室內，自行保管。

←左圖作參考之用



3. 拆卸冷氣機後，留下開口/洞口位置，做好封底板，並在周邊罅縫唧膠作防水保護。

←左圖作參考之用

B. 分體式冷氣機



1. 先將準備要拆除的分體式冷氣機現狀及其外殼進行拍照相片記錄，完成拍照後會即時通知業戶現時冷氣機有否異況。(如機殼銹蝕，運作時雜音及出風溫度等)

←左圖作參考之用



2. 先替其需暫拆除的分體式冷氣機進行制冷現況進行測試並作記錄。

←左圖作參考之用



3. 將已拆除的分體式冷氣機進行封存保護，並安放於業戶單位位置內。

←左圖作參考之用



宏業建築工程有限公司

PRESTIGE CONSTRUCTION & ENGINEERING CO., LIMITED

流程 - 拆除第一輪冷氣機 (先拆 2 房)



宏業建築工程有限公司

PRESTIGE CONSTRUCTION & ENGINEERING CO., LIMITED

RM 801-2, 8/F., LAURELS INDUSTRIAL CENTRE, 32 TAI YAU STREET, SAN PO KONG, KLN, H.K.

九龍新蒲崗大有街 32 號泰力工業中心 8 樓 801-2 室

TEL: 2880 0533 FAX: 2880 0557

業戶姓名: _____

聯絡電話: _____

日期: _____

宏福苑 _____ 座 _____ 室 (例如: 1 樓 8 室寫"0108"室)

冷氣機 1 位置	是否批拆機	種類	牌子	匹數	製冷系統	雪種喉	散熱器	機殼	機架	接水兜
☐ 客廳	☐ 批准	☐ 窗口式		☐ 3/4 ☐ 2	☐ 正常	☐ 正常	☐ 正常	☐ 正常	☐ 正常	☐ 有
☐ 房間 1	☐ 先保留	☐ 分體式		☐ 1 ☐ 2+	出風溫度: _____	☐ 有損毀	☐ 已生銹	☐ 已生銹	☐ 已生銹	☐ 沒有
☐ 房間 2	☐ 不批准	☐ 窗分式		☐ 1.5	回風溫度: _____				☐ 沒有/門腳膠	
☐ 其他					☐ 製冷不足					
冷氣機 2 位置	是否批拆機	種類	牌子	匹數	製冷系統	雪種喉	散熱器	機殼	機架	接水兜
☐ 客廳	☐ 批准	☐ 窗口式		☐ 3/4 ☐ 2	☐ 正常	☐ 正常	☐ 正常	☐ 正常	☐ 正常	☐ 有
☐ 房間 1	☐ 先保留	☐ 分體式		☐ 1 ☐ 2+	出風溫度: _____	☐ 有損毀	☐ 已生銹	☐ 已生銹	☐ 已生銹	☐ 沒有
☐ 房間 2	☐ 不批准	☐ 窗分式		☐ 1.5	回風溫度: _____				☐ 沒有/門腳膠	
☐ 其他					☐ 製冷不足					
冷氣機 3 位置	是否批拆機	種類	牌子	匹數	製冷系統	雪種喉	散熱器	機殼	機架	接水兜
☐ 客廳	☐ 批准	☐ 窗口式		☐ 3/4 ☐ 2	☐ 正常	☐ 正常	☐ 正常	☐ 正常	☐ 正常	☐ 有
☐ 房間 1	☐ 先保留	☐ 分體式		☐ 1 ☐ 2+	出風溫度: _____	☐ 有損毀	☐ 已生銹	☐ 已生銹	☐ 已生銹	☐ 沒有
☐ 房間 2	☐ 不批准	☐ 窗分式		☐ 1.5	回風溫度: _____				☐ 沒有/門腳膠	
☐ 其他					☐ 製冷不足					
冷氣機 4 位置	是否批拆機	種類	牌子	匹數	製冷系統	雪種喉	散熱器	機殼	機架	接水兜
☐ 客廳	☐ 批准	☐ 窗口式		☐ 3/4 ☐ 2	☐ 正常	☐ 正常	☐ 正常	☐ 正常	☐ 正常	☐ 有
☐ 房間 1	☐ 先保留	☐ 分體式		☐ 1 ☐ 2+	出風溫度: _____	☐ 有損毀	☐ 已生銹	☐ 已生銹	☐ 已生銹	☐ 沒有
☐ 房間 2	☐ 不批准	☐ 窗分式		☐ 1.5	回風溫度: _____				☐ 沒有/門腳膠	
☐ 其他					☐ 製冷不足					

備註: _____

檢查員簽名: _____

日期: _____

業戶簽名: _____

日期: _____



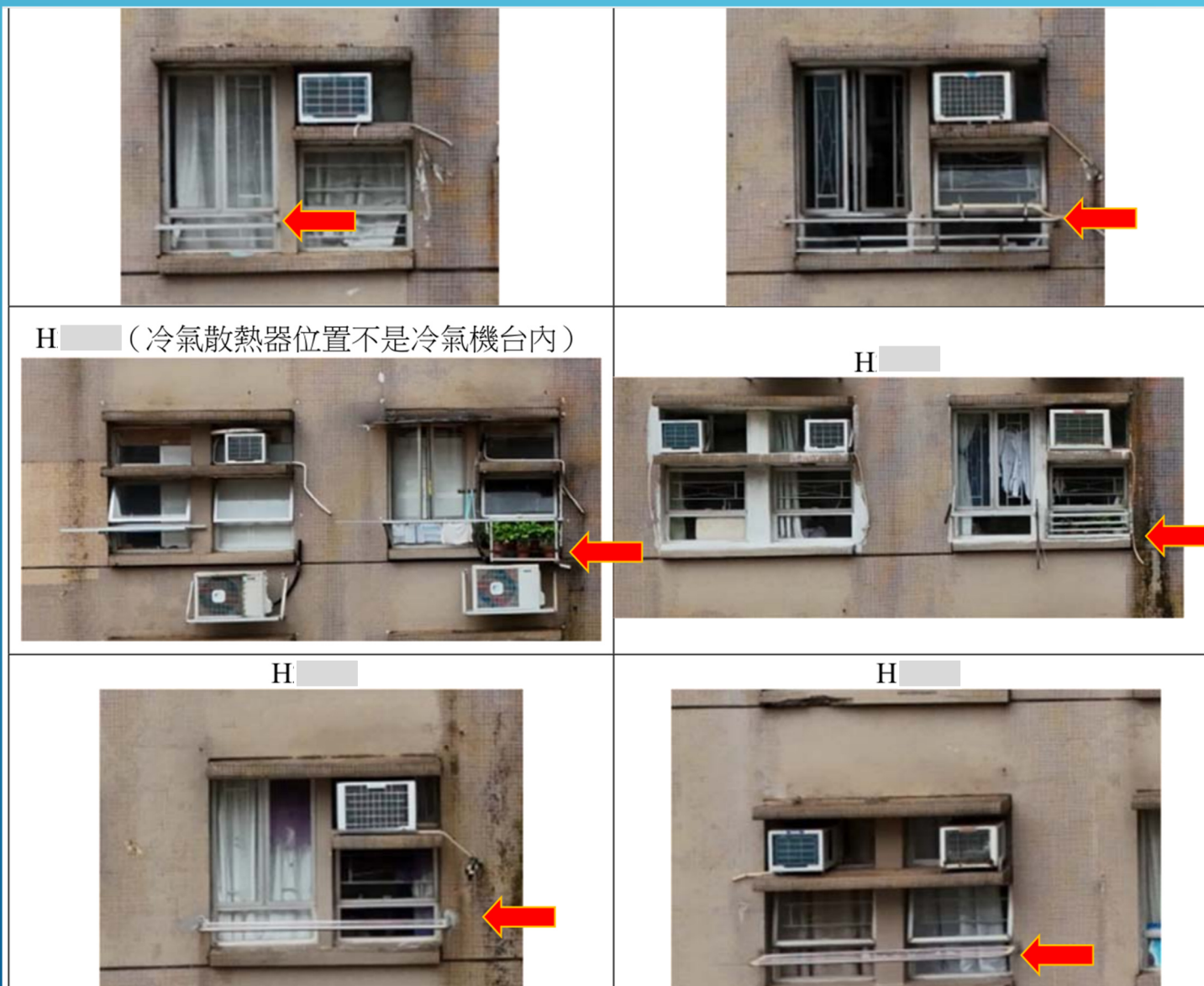
流程 - 拆除第一輪冷氣機 (先拆 2 房)







流程 - 打鑿

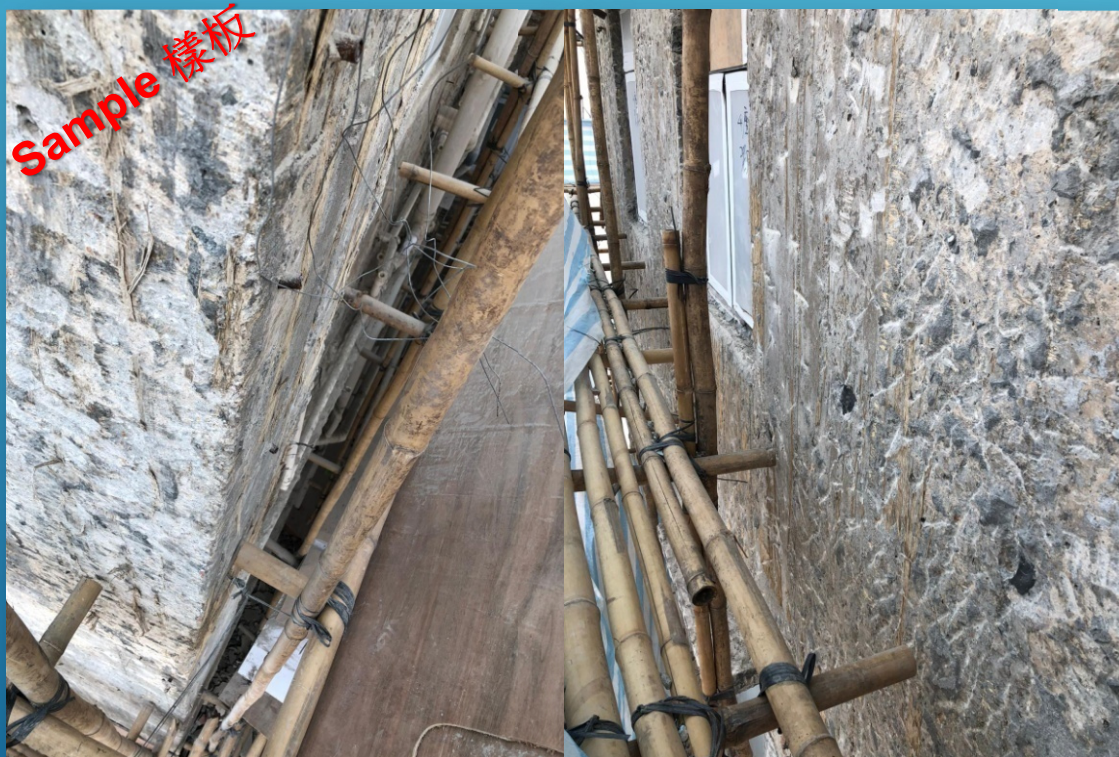




宏業建築工程有限公司
PRESTIGE CONSTRUCTION & ENGINEERING CO., LIMITED

(所有圖片只作參考用途)

流程 - 打鑿



Sample 樣板





宏業建築工程有限公司
PRESTIGE CONSTRUCTION & ENGINEERING CO., LIMITED

(所有圖片只作參考用途)

流程 - 打鑿 - 臨時防水





流程 - 修補石屎





宏業建築工程有限公司
PRESTIGE CONSTRUCTION & ENGINEERING CO., LIMITED

(所有圖片只作參考用途)

流程 - 防水批盪





流程 - 外牆飾面





流程 - 外牆飾面





宏業建築工程有限公司

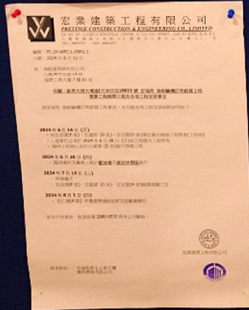
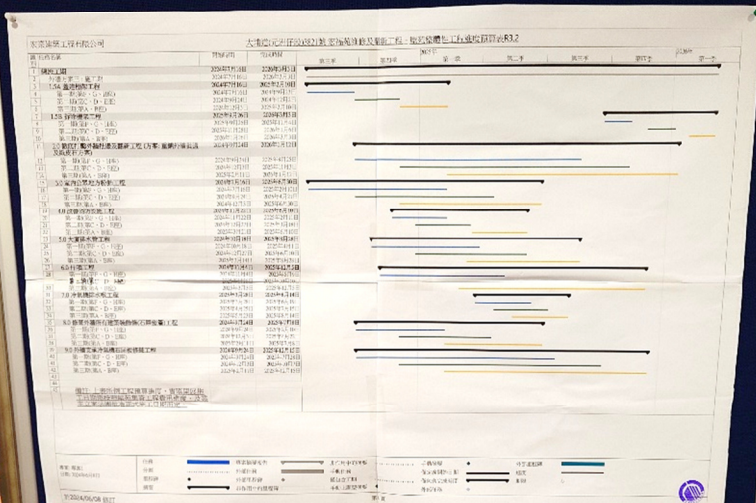
PRESTIGE CONSTRUCTION & ENGINEERING CO., LIMITED

通告 - 工程預算總表

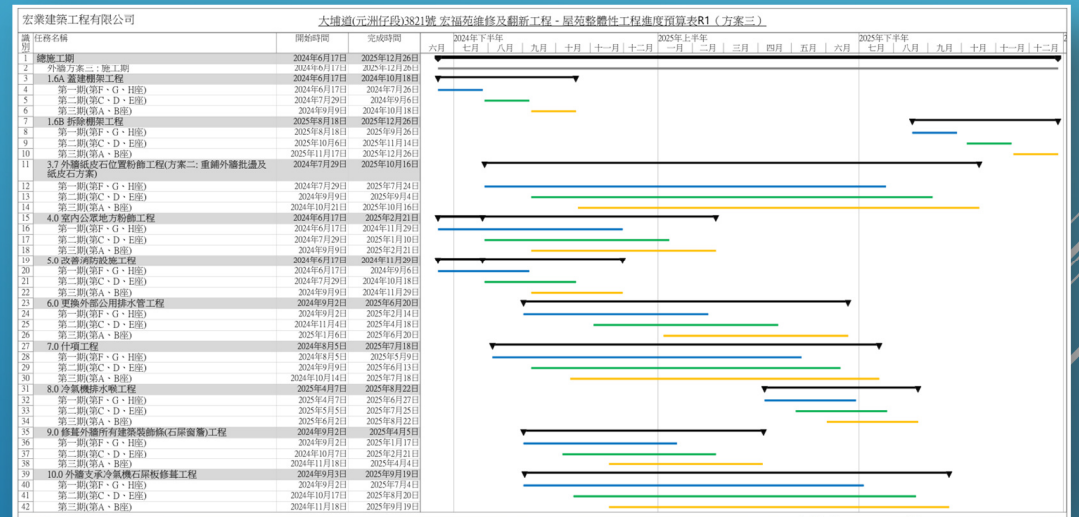
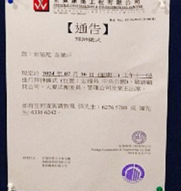
A座, B座, C座, D座, E座

F座, G座, H座

強制驗樓資訊



項目	單位	數量	單價	總價
1. 拆除原有牆身及天花	m ²	150	120	18,000
2. 新建牆身及天花	m ²	150	120	18,000
3. 鋪設地磚	m ²	150	120	18,000
4. 鋪設瓷磚	m ²	150	120	18,000
5. 鋪設木地板	m ²	150	120	18,000
6. 鋪設地毯	m ²	150	120	18,000
7. 鋪設牆紙	m ²	150	120	18,000
8. 鋪設窗簾	m ²	150	120	18,000
9. 鋪設門窗	m ²	150	120	18,000
10. 鋪設樓梯	m ²	150	120	18,000
11. 鋪設洗手間	m ²	150	120	18,000
12. 鋪設廚房	m ²	150	120	18,000
13. 鋪設客廳	m ²	150	120	18,000
14. 鋪設臥室	m ²	150	120	18,000
15. 鋪設浴室	m ²	150	120	18,000
16. 鋪設陽台	m ²	150	120	18,000
17. 鋪設露台	m ²	150	120	18,000
18. 鋪設花園	m ²	150	120	18,000
19. 鋪設停車場	m ²	150	120	18,000
20. 鋪設其他	m ²	150	120	18,000





通告 - 搭棚通告

F座，G座，H座



宏業建築工程有限公司
PROGRESS CONSTRUCTION & ENGINEERING CO., LIMITED
RM 801-2, 8/F., LAURELS INDUSTRIAL CENTRE, 32 TAI YAU STREET, SAN PO KONG, KLN, H.K.
九龍新蒲崗大有街 32 號泰力工業中心 8 樓 801-2 室
TEL: 2880 0533 FAX: 2880 0557

No.: PC-24-WFC-N-003F

【通告】

搭建外牆棚架

致：宏福苑 宏昌閣 (F 座) 各業戶

(第一期)

本公司即將派員進行搭建外牆棚架，詳情如下：

日期：2024年7月16日(星期二)至2024年9月7日(星期六)

時間：上午8時30分正至下午6時正

影響範圍：大廈外牆、G/F

原因：進行搭建外牆棚架

如天雨影響，有關工程將會順延一天，敬請留意。

工程進行期間請各業戶把門窗關好，以免因工程時產生之污物弄髒室內家具。多謝合作。

請各業戶留意，本公司根據過往外牆棚架防盜安全措施經驗，屆時棚架橫身工作平台盡量搭建於單位窗戶中間位置導致窗戶不能盡開，會有阻礙賊人由窗戶爬入單位內及減低盜竊風險用途，本公司對是次工程帶來之不便，敬請原諒。

如有任何查詢請致電張先生 6276 5788 或 譚先生 6336 6242。



宏業建築工程有限公司
Prestige Construction & Engineering Co., Ltd.
2024年6月14日

副本抄送：宏福苑業主立案法團
鴻毅建築師有限公司
置邦物業管理有限公司



宏業建築工程有限公司

PRESTIGE CONSTRUCTION & ENGINEERING CO., LIMITED

通告 - 工程期間圍封區

A座，B座，C座，D座，E座

F座，G座，H座

【通 NOTICE 告】

近 A、B 座籃球場及 B 座休憩處圍封

致：宏福苑各業戶

本公司即將派員進行 近 A、B 座籃球場及 B 座休憩處圍封工程

2024 年 6 月 24 日(星期一)

日期：至

2026 年 3 月 31 日(星期二)

時間：24 小時全日封閉

影響範圍：近 A、B 座籃球場及 B 座休憩處

原因：進行安裝臨時辦公室、物料儲存室工

備註：在工程進行期間，請各業戶切勿進入工程範圍時發生意外。多謝合作

如有任何查詢請致電張先生：6276-5788 及 譚先生：6336-6242。

宏業
Prestige Construction & E
編寫日期
刊登日期

副本抄送：宏福苑業主立案法團
鴻毅建築師有限公司
置邦興業有限公司



宏業建築工程有限公司

PRESTIGE CONSTRUCTION & ENGINEERING CO., LIMITED

宏福苑 - 工地規劃圖 (工程期間工人生活區)

Site Layout Plan for Wang Fuk Court (Workers' living area during the project)



宏福苑 - 工地規劃圖 (工程期間工人生活區) (Ref: L-06R1)



通告 - 工程期間圍封區



宏業建築工程有限公司
PRESTIGE CONSTRUCTION & ENGINEERING CO., LIMITED

宏福苑 - 工地規劃圖 (工程期間工人生活區)
Site Layout Plan for Wang Fuk Court (Workers' living area during the project)





鴻毅建築師有限公司

WILL POWER ARCHITECTS COMPANY LTD



宏福苑 強制驗樓計劃訂明修葺工程 工程展開前解說會 (15、17、19 / 07 / 2024)

同建互信 WORK TOGETHER



共創雙贏 WIN TOGETHER



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

項目(1) 由總承建商【宏業】 介紹工程開展安排及各項細節



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

項目(2) 由工程顧問【鴻毅】 就工程或合約問題作出解說及澄清

同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER

問題1

如何處理涉因施工而做成單位設施損壞問題？

答：所有涉及因承建商工作而做成的損毀問題均必需由承建商負責賠償及妥善處理（詳見合約內《香港小型工程標準形式合約》第8頁6.2.1段）。至於一般處理程序，需由受影響單位通知承辦商作出登記調查，確立責任後隨即安排臨時設施防止出現其他進一步問題（如需要）並盡快作出賠償/補救工作（視乎損毀設施的類型而可能有不同的時間），承辦商可就此問題再提供較具體的處理時間及程序安排。

同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER

問題2

如何處理賠償理據出現爭議？

答：關於賠償理據，自然需取決該事件的事實及合理性作為主要依據。按一般處理方法而言，如承建商視察後認為不屬於其負責賠償範圍，業主可通知本所作出調查及判定責任。如任何一方對該調查及判定結果有異議，亦可尋求其他專業機構作出協助。當然，為保障業戶自身利益，業主可考慮自行於工程前為單位設施狀況作出記錄，而承辦商亦會通過施工前的家訪工作進行類似的記錄以保障雙方權益及避免爭拗。最後，具體的處理時間需視乎每宗個案的特性而可能有不同，建議受影響單位可聯繫本所作出協助。如遇有不合理的拖延，本所會按實際情況根據合約作出跟進處理。

同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER

問題3

由於不少住戶家中都有嚴重滲水問題，於竣工後承辦商會否進行試水測試？
如果日後於惡劣天氣期間發現嚴重滲水，承辦商會至之不顧嗎？
承辦商會承諾多少天內進行執漏？

答：有關外牆試水工序屬於重鋪工程的其中一項關鍵工序，本所一如其他工程項目將按合約條款監管承建商妥善安排有關工作以確保防水效能。倘若日後有單位出現漏水，承辦商因應10年防漏保證承諾需要派員調查滲漏的原因並作出跟進。

如因非承建商問題引致的滲漏情況（例如後期人為破壞外牆或加建違例設施等）則不屬於保障範圍內，當然本所亦會於受影響單位有需要時提供支援及判定責任。由於每宗個案都可能有不同情況，因此難以準確承諾多少天內進行執漏，一般合理時間大約一至兩星期內。

同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER

問題4

如何處理因外牆損壞而引致單位室內石屎或設施做成損毀的問題？

答：對於懷疑外牆損壞而引致單位室內做成損毀的情況，本所於過往由法團召開的多次諮詢會上已重覆說明，相關問題需先由受影響住戶向管理處作出投訴，其後管理處或法團代表將到訪單位進行初步檢視及拍照紀錄，並交由法團審視有關個案的理據。

如該個案的理據充份，法團作為外牆業權擁有人有責任按法例及公契要求安排修復及還原受影響設施。如否，相關單位則需要提供其他進一步的証據支持有關室內受影響問題來自外牆損壞而引致，而過程上有可能涉及聘用相關第三方機構進行測試以提供合情合理的充分証據。

同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER

問題5

如何處理涉承辦商與建築工人有勞資糾紛
而構成工程出現延誤？

答：有關的情況屬於承建商內部的管理問題，並不符合合約內准許申請延期或其他不可抗力因素，因此將按合約條款內關於無合理原因而延工情況處理。

同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER

問題6

如何處理工人吸煙而導致業主身體不適問題？

答：主要工地範圍（包括八座樓宇及物料存放區等）均實施無煙政策，防止因未有妥善棄置煙頭而產生火警風險。承建商設有內部指引處理違規吸煙事件而僱主或工程顧問皆有權力勒令有關違規人士永久調離工地。如有任何人士因相關違規行為而引致不適，可向承建商/工程顧問/管理處作出投訴，並按以上機制處理。

同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER

問題7

為何合約內的單價細數表均以「1項」形式顯示？

答：工程合約內關於單價細數表部份以「1項」形式顯示的原因與合約制度有關。「總價承包合約，Lump Sum Contract with fixed price」於香港樓宇復修市場屬於普遍採納的合約模式，其主要目的為保障業主不會因實際施工數量出現變更或本身該項目較難於投標階段作出詳細評估等等的原因而對財務預算方面帶來未能預見的風險。

由於工程合約已批出，因此於合約內列出相關數量對合約雙方並無任何約束力，因此為免做成混亂，合約並無顯示相關數量資料。如要參考現有合約總承建商於投標書內填報的資料，可從已上載到市建局為宏福苑設立的專用平台帳戶內的回標報價資料表中作出參考。

同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER

問題8

為何原標書又需要投標公司提供數量？

答：投標公司填報的面積數量及單價的主要用作分析及評核其報價合理性，不論填報的數量多寡均不影響合約以「封頂」形式結算(個別以按量付款方式結算的項目除外)。

本所於招標前向法團提交的估算報告內亦有提供參考數量以作客觀比較各投標公司與估算的差距，而相關的分析資料亦按市建局「招標妥」計劃要求由獨立顧問作審核及評估。

總括而言，現時由業主委聘的建築承建商於各個項目綜合報價低於市建局的第三方估算，當然有個別部份項目數量或單價出現浮動及偏差，但相關情況不至於對整體報價構成嚴重不合理情況，本所及市建局獨立顧問雙方專業機構均認同現時合約價符合市場合理水平。

同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER

問題9

基於備用金金額龐大，請問有沒有機制去合法動用備用金的？
而工程期間如承辦商要求不同形式的追加項目，
有沒有機制增加透明度讓業主放心？

答：根據《建築物管理條例》（第344章）第20A條的規定，凡採購任何超出該法例訂明金額的供應品/貨品/服務均必需按照條例要求進行招標程序及/或視乎金額規定召開業主大會決定是否採納。

涉及所有可能動用備用金的程序均需先交由工程顧問研究及分析需要性，再經由法團作出決定並按照上述條例訂明的程序進行。以上的過程均會於法團召開的會議上作出討論及決定，而相關議決按照條例規定亦必需反映於會議紀錄內。至於有否設立機制增加宣傳或透明度，相信會按既定安排透過現有通訊渠道發佈相關資料。

同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER

1)局部更換私人單位內的公用排水管及沖廁水喉(每單位)

2)更換已損壞大廈沙井蓋(每個)

3)重建外牆窗眉工程(每平方米)

4)新增的地渠項目

5)其他不可預見的工程

同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER

問題10

關於外牆新增設冷氣機排水管工程期間會否包括接駁現有住戶窗口式冷氣機？

答：工程合約已包括為各戶窗口式冷氣機提供網喉及接駁，倘若該冷氣機屬於舊式無設有去水孔設計，則業戶需要另外自費加裝接水盤及接水喉設施。

同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER

問題11

工程有否設立過期罰則？

答：根據合約條款，如不屬於合約准許的延期理由，則視為無許可權限下延期完工，總承建商將面臨罰款港幣伍仟元（每日），並以14天為限。如14天後行為持續將啟動中止合約機制並向總承建商追討一切因延期而引伸的損失。

同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER

問題12

合約內的延期審批準則？

答：合約條款訂明，倘若屬於以下情況則可豁免計算工程期：

- 1) 天文台公佈達到或超過20mm雨量記錄的雨水天；
- 2) 非總承建商引致的延誤（例如物料審批未能落實）；
- 3) 其他不可抗力的因素。

同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER

問題13

合約內關於支付糧款的安排如何？

答：總承建商根據合約可於**每14天向工程顧問申請糧款**，工程顧問按要求於現場作出核查及批核，**並需於得到法團同意的情況下**發出付款證明。總承建商將有關證明送達法團後**可於7天內有權取得該筆款項**。

總承建商可取得的中期糧款(終期糧單除外)必須每期保留10%作為保固金，直至批核完工前。倘若工程顧問及法團確認全部工程完成及做妥後**可獲取總合約金額95%，餘下5%是作保固金用途**。

同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER

問題14

合約保固期安排如何？

答：

保固期定義為完工後一年，期間分為**上半年及下半年**，總承建商有權於上半年結束後，由工程顧問及法團確認滿意下取得其中一半保固金（2.5%）。

於保固期全面屆滿（即下半年），總承建商需派發全面問卷並跟進所有缺憾事項，直至獲得工程顧問及法團滿意並確認所有問題處理妥當後由工程顧問發出保固期屆滿證明書並可取得餘下2.5%保固金。

（以上條款可於合約COT 04，015及017頁作出參考）

同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER

問題15

工程期間的監督工作如何安排？

答：根據顧問服務協議，工程顧問將安排合資格人員每星期不少於2-4次的固定性巡查並於每大約14至21天與法團及總承建商召開工程會議檢視工作進度等問題。

雖然如此，由於本次工程涉及複雜的技術工序，工程顧問於早階段已建議必需委聘駐地盤監督負責補充日常工地管理工作及處理突發事項，有關的招聘工作正由法團方面作出跟進。

同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER

問題16

今次工程籌備倉卒，事前又無諮詢業主，工程費用近乎天價，業主根本無從得知工程項目內容及細節。

答：工程由2016年接獲命令後已籌備接近8年，而工程顧問由2019年獲委聘直至2024年1月召開業主大會落實工程亦接近5年，**期間處理的工作程序接近40個，分別於社區會堂及學校等地方舉辦合共8次超過10場的諮詢會，即使未有時間出席，法團於過程上亦透過宏福通訊，980電視頻道，派發問卷及小冊子，再利用市建局宏福苑專用平台發佈有關工程的各項重要資訊。**

於1月28日大會舉行前，法團密集式舉辦各場居民交流會議及派發問卷邀請居民表達意見及看法，並於1月18日大會舉行前指示工程顧問舉辦一場不設主題可自由發問的交流會，所有的工作目的都希望業主盡力參與及清楚了解工程細節，避免出現誤解及誤判。

同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER

問題16

今次工程籌備倉卒，事前又無諮詢業主，工程費用近乎「天價」，業主根本無從得知工程項目內容及細節

答：關於今次工程項目的方案及選擇，完全公開由宏福苑業主透過法例指明的會議作出決定，不同的方案自然有不同的報價及效益，法團尊重各位業主的選擇，而業主現時選擇的總承建商報價均符合工程顧問估算的範圍及低於市建局的獨立估算，因此難以理解為何有人形容出現所謂「天價」的情況。



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

項目(3)

由宏福苑業主立案法團 就工作程序作出解說及澄清



鴻毅建築師有限公司

WILL POWER ARCHITECTS COMPANY LIMITED



項目	糧款期數	金額(HK\$)	佔合約額百份%	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		
以上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		
以上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		
以上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		
以上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		
以上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		
以上16-21期預算總支付金額		41,500,000					
		315,500,000	100%				



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

項目(4) 問答環節