



鴻毅建築師有限公司

WILL POWER ARCHITECTS COMPANY LTD



宏福苑
2025年3月21日特別業主大會舉行前
解說會 (14 / 3 / 2025)

同建互信 WORK TOGETHER



共創雙贏 WIN TOGETHER



宏福苑業主立案法團

特別業主大會

致：宏福苑各業主

現誠邀 閣下撥冗出席是次特別業主大會：

日期：2025 年 3 月 21 日(星期五)

時間：晚上 7 時 15 分

地點：廣福社區會堂

議程

1. 議決是否保留外牆紙皮石的透明面漆項目(合約項目 2.B6)
2. 議決是否保留下列非強制驗樓計劃下的選擇性項目
 - 2a. 維修石屎食水缸後的水辦測試(合約項目 6.2B)
 - 2b. 檢查各戶單位相連外牆違例構建物的檢查報告(合約項目 6.7)
 - 2c. 維修垃圾槽(合約項目 6.10)
 - 2d. 各層升降機門油漆翻新(合約項目 6.13)
3. 議決處理外牆窗眉因嚴重欠妥而需進行重建的費用結算模式
4. 議決議程 3 獲通過的方案集資安排(如適用)
5. 議決處理冷氣機台及窗簷因發現鋼筋不足而需進行補救工程的方案
6. 議決議程 5 獲通過的方案集資安排(如適用)
7. 議決處理窗眉因發現鋼筋不足而需進行補救工程的方案
(註：該構件除出現嚴重欠妥外亦同時發現鋼筋不足問題)
8. 議決議程 7 獲通過的方案集資安排(如適用)
9. 議決委任第十二屆管理委員會替補委員 3 人

若業主未能出席是次特別業主大會，可填妥夾附的「就法團會議委任代表的文書」(授權書)於 2025 年 3 月 19 日晚上 7 時 15 分或之前投入各座地下大堂的授權書收集箱內。敬請踴躍出席或授權代表參與。大會當日晚上 6 時 45 分開始登記，出席業主須出示身份證以供大會職員作核實身份用途。



宏福苑業主立案法團
第十二屆管理委員會
秘書 何仲行啟

二零二五年三月七日



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) 議決是否保留外牆紙皮石的 透明面漆項目 (合約項目2.B6)

[議程 1]議決是否保留外牆紙皮石的透明面漆項目(合約項目 2.B6)

合約項目 2.B6	金額
▶ 於重鋪外牆紙皮石位置髹兩砧[AKA 701 Tile Revital (Clear)] 透明面漆	\$15,412,920

透明面漆的好處	不使用透明面漆的問題
▶ 加強抗塵效果	▶ 施工時因塗層仍呈濕潤狀，故有被塵埃粘附的可能
▶ 於飾面紙皮石外增強抗水效能	▶ 任何的表面，包括紙皮石面及透明塗層，在經受紫外光長期照射侵蝕後，表面都有可能呈些微變化，如透明塗層在長久時間後，光澤度會稍為減低
▶ 有助減慢紙皮石底粘結層的老化速度	▶ 在塗層的七年保證期後，將有可能要承擔因老化等問題所產生的維護費用
▶ 增強保護飾面紙皮石及因塗層能有效阻隔空氣內各類氣體和水份接觸紙皮石面，從而減少及減慢其表面被氧化的情況	

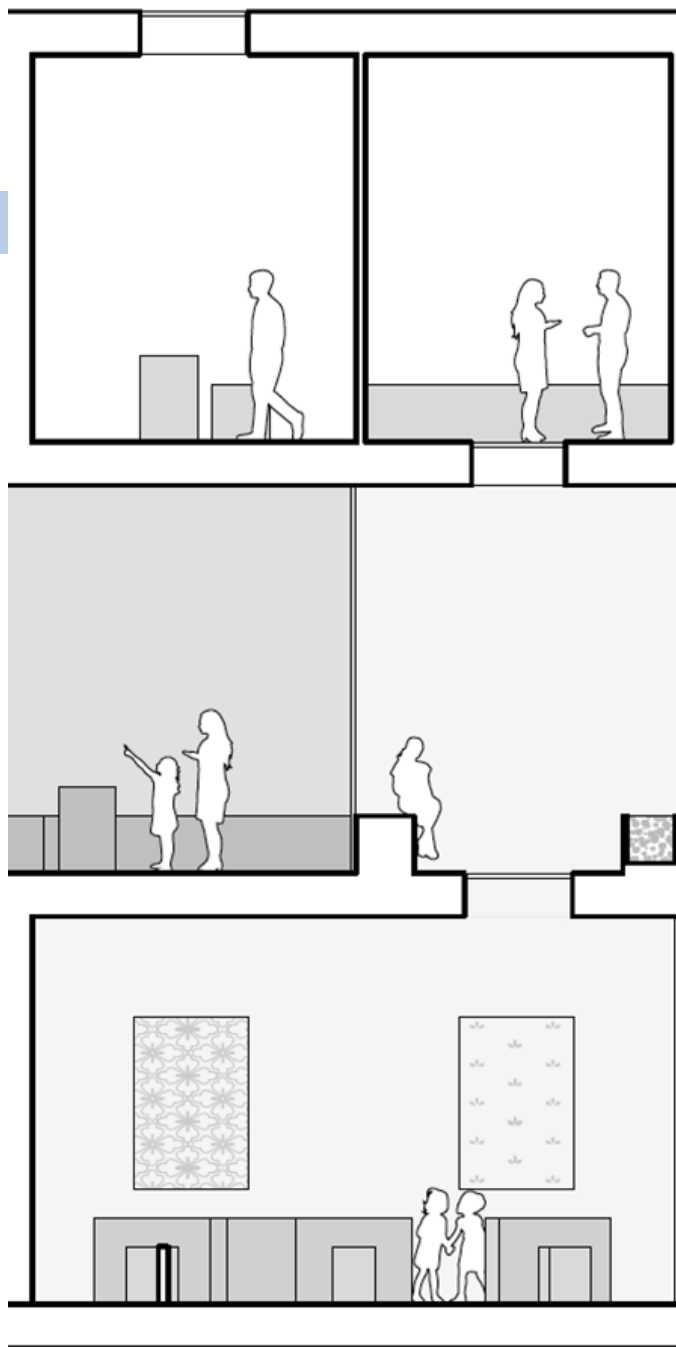
刪除透明面漆的要點

按合約支付油漆費用 HK\$15,412,920	減免支付油漆費用 HK\$13,812,920 (已支付透明面漆訂金 HK\$1,600,000)
--------------------------	--

* 如保留進行透明面漆項目，則維持現有工作安排。

* 如不進行透明面漆項目，將保留項目金額\$13,812,920。因承建商早前已與物料供應商簽署合約及支付\$160 萬訂金，故屋苑仍需支付上述費用予承建商。刪除此項目後的款項將暫存至屋苑大維修賬戶內。

◆請參閱大堂資料：【外牆透明面漆利弊比較事宜】



修補後的正常混凝土

新鋪防水批盪物料

新鋪飾面紙皮石

利雙贏 WIN TOGETHER



透明面漆



同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER

項目(2) 議決是否保留下列 非強制驗樓計劃下的選擇性項目：

- 2a. 維修石屎食水缸後的水辦測試（合約項目 6.2B）
- 2b. 檢查各戶單位相連外牆違例構建物的檢查報告
（合約項目 6.7）
- 2c. 維修垃圾槽（合約項目6.10）
- 2d.各層升降機門油漆翻新（合約項目 6.13）

項目(3-8)

- (3) 議決處理外牆窗眉因嚴重欠妥而需進行重建的費用結算模式
- (4) 議決議程3獲通過的方案集資安排 (如適用)
- (5) 議決處理冷氣機台及窗簷因發現鋼筋不足而需進行補救工程的方案
- 6. 議決議程5獲通過的方案集資安排 (如適用)
- 7. 議決處理窗眉因發現鋼筋不足而需進行補救工程的方案
(註：該構件除出現嚴重欠妥外亦同時發現鋼筋不足問題)
- 8. 議決議程7獲通過的方案集資安排 (如適用)

同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER

建築裝飾(窗簷)、(窗眉)及空調機遮簷(冷氣機台) 統一構件名稱

窗眉



窗簷

冷氣機台

同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER

【1】

構件因嚴重欠妥
而需進行【重澆】
修葺

【重建】

【2】

構件因發現鋼筋
不足而需進行
【補救】

【先天不足】

同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER

現場打鑿情況



【1】



【2】



【3】



【4】

同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER

現場打鑿情況



【5】



【6】



【7】



【8】

同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER

【1】

構件因嚴重欠妥
而需進行【重澆】修葺

【重建】

同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER

【背景】

早於2022年標書設計階段,工程顧問已因應窗眉可能因嚴重欠妥問題而於標書內預留備用項目(9.5)應付一旦於工程展開及石屎打鑿後發現不能按「局部修葺方法」進行維修而需要以【重澆法】方式修葺時的應對方案。

有關的安排已分別於2022至2024年召開業主大會落實工程前多次透過不同渠道,包括多場工程諮詢會、980電視頻道、宣傳刊物及2024年1月28日召開業主大會的通知內夾附的資料等,向全苑業主清楚說明以上問題如最終出現將招致於工程展開後產生後加支出並需要額外動用【備用金】處理。

項目	工程內容及細則	數量	單位	單價	金額(HK\$)
9.5	重建外牆窗眉工程 項目不列入總價範圍內				
A	【說明】：修葺外牆所有建築裝飾條(石屎窗眉)工程】期間發現因損壞嚴重而無法按照項目(9.2)的訂明規格進行修葺的石屎窗眉，向建築事務監督申請重建該部份的整條石屎窗眉。報價需包括提供註冊結構工程師及認可人士等建築專業人士進行評估、繪劃及設計所有法定圖則連填寫相關的適用表格，以及所有政府收費及一切程序。	1	項		
B	重建工序 根據建築事務監督批准的施工方案計劃提供及呈交各項法定要求的文件申請施工，並按照有關方案提供所有合資格人員(包括獨立認可人士及按照監工計劃書等的要求提供符合地盤監督作業守則規定的人員)及一切所需設備等進行重建及一切相關工程。完成後項目繼續按項目(9)的要求設計及提供合適防水層及斜水度。 註：有關工程必需由結構工程師監督下進行，並必需嚴格按照建築物條例要求，包括但不限於認可人士、註冊結構工程師及註冊土工程師作業備考、註冊承建商作業備考及相關作業守則及設計冊等。	每	平方米		承建商只需填報單價
C	提供合資格的保護/承託設以進行重建工程。				
D	完成後向建築事務監督申報及處理所有完工手續。				


 共創雙贏 WIN TOGETHER

原標書內已預留
備用項目(9.5)
『重建外牆窗眉工程』

於2024年1月28日召開業主大會前的多場工程諮詢會及公開派發的宣傳刊物均有清楚說明『重建外牆窗眉工程』屬於其中1項有可能產生後加支出並需要額外動用【備用金】處理的項目

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

【損壞數量情況】

項目	承建商提交數量		顧問公司初步核實數量		佔整座大廈窗眉損耗百分比 (以每座計算)
	窗眉數量(約米)	提交日期	窗眉數量(約米)	核實日期	
C座(新)	505.25 (完成勘察100%)	13/3/2025	428	14/3/2025	23.75%
D座(建)	245 (完成勘察48%)	13/3/2025	跟進中	跟進中	跟進中
E座(泰)	338.7 (完成勘察59%)	13/3/2025	跟進中	跟進中	跟進中
F座(昌)	546 (完成勘察100%)	30/12/2024	349	8/1/2025	19.37%
G座(盛)	714 (完成勘察100%)	30/12/2024	658	8/1/2025	36.51%
H座(志)	608.8 (完成勘察100%)	30/12/2024	530	8/1/2025	29.41%

同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER

【支付方案】

方案一 (總價承包)

總費用：
\$16,500,000

方案二 (實量實度)

以按量付款形式進行。
每座不多於350米，以每米 \$ 5,000 承造。
如超過350米則按階梯式收費計算。

【關於方案二細節】

B. 採用下列按量付款形式

項目	工程內容及細則 (每座計)	數量	單位	單價	金額 (HK\$)
B	(此項目不列入(A)總價範圍內)				不列入(A) 總價合約
	由 551 直米或以上	每	直米	\$4,500.00	
	由 501 直米 - 550 直米	每	直米	\$4,600.00	
	由 451 直米 - 500 直米	每	直米	\$4,700.00	
	由 401 直米 - 450 直米	每	直米	\$4,800.00	
	由 351 直米 - 400 直米	每	直米	\$4,900.00	
	由 1 直米 - 350 直米	每	直米	\$5,000.00	
2	制作工序相片報告 就上述勘察報告每一修葺位置，必須拍照記錄，並需在夾附圖則標示位置，承建商必須於(a)定位、(b)打鑿、(c)鋼筋防銹處理及髹底油、(d)回泥4個工序上獨立提供相片報告予法團及工程顧問審批。為配合工序連續性進行，承建商可分開每個牆面，獨立呈交報告。報告內必須有彩色相片(相片呎吋不少於3R)、維修編號、位置、樓層單位等資料。				Included

【關於方案二細節】

採用按量付款形式例子

例子 (每座計)	計算方法 (米數 X 單價)	階梯式報價 每座總金額 (HK\$)
例子1 - 250米	0 - 250米: 250 x \$5,000	\$1,250,000.00
例子2 - 350米	0 - 350米: 350 x \$5,000	\$1,750,000.00
例子3 - 450米	0 - 350米: 350 x \$5,000 351 - 400米: 50 x \$4,900 401 - 450米: 50 x \$4,800	\$2,235,000.00
例子4 - 600米	0 - 350米: 350 x \$5,000 351 - 400米: 50 x \$4,900 401 - 450米: 50 x \$4,800 451 - 500米: 50 x \$4,700 501 - 550米: 50 x \$4,600 551 - 600米: 50 x \$4,500	\$2,925,000.00



同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER

【集資安排】

選項一

備用金支付

由工程備用金支付，如不足支付則需額外集資

選項二

全數額外集資

同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER



除出現因嚴重欠妥而無法通過「局部修葺方法」進行維修的問題外,該構件亦同時被發現鋼筋不足情況(即俗稱【先天不足】),相關問題將於議程7處理

同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER

【2】

構件因發現鋼筋不足而需進行
【補救】

【先天不足】

同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER

【背景】

就承建商於去年大概10月進行外牆打鑿工程期間發現多處的冷氣機台、窗簷及窗眉的鋼筋連接密度出現安全風險，經工程顧問檢視及評估後，確認有關構件的鋼筋接駁數量出現不正常情況，例如部分構件兩側分別縮短由最少約40mm 至 160mm 不等，現時只靠後加批盪及飾面紙皮石增加長度達致與相鄰窗戶的長度一致。

同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER

【跟進】

由於鋼筋接駁數量出現不正常的缺失情況及產生安全風險,工程顧問於檢視後隨即按法規要求向建築事務監督作出通報並同時知會僱主(法團)及提供初步建議跟進方向。

代表建築事務監督的獨立審查組隨後先後數次到訪屋苑與工程顧問進行聯合審查,而其後法團於考慮到成本及安全性等問題後,決定採納『按現況進行收口』的方式處理上述危險並指示工程顧問知會獨立審查組。最終該組於2025年2月17日不反對工程顧問提交的補救建議。

另外,由於以上問題不大可能於樓宇落成交付後出現,因此僱主(法團)經商討後已向房委會作出跟進。

同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER

窗簷、冷氣機台板、窗眉損壞而縮短由40mm至160mm不等，普遍約60mm

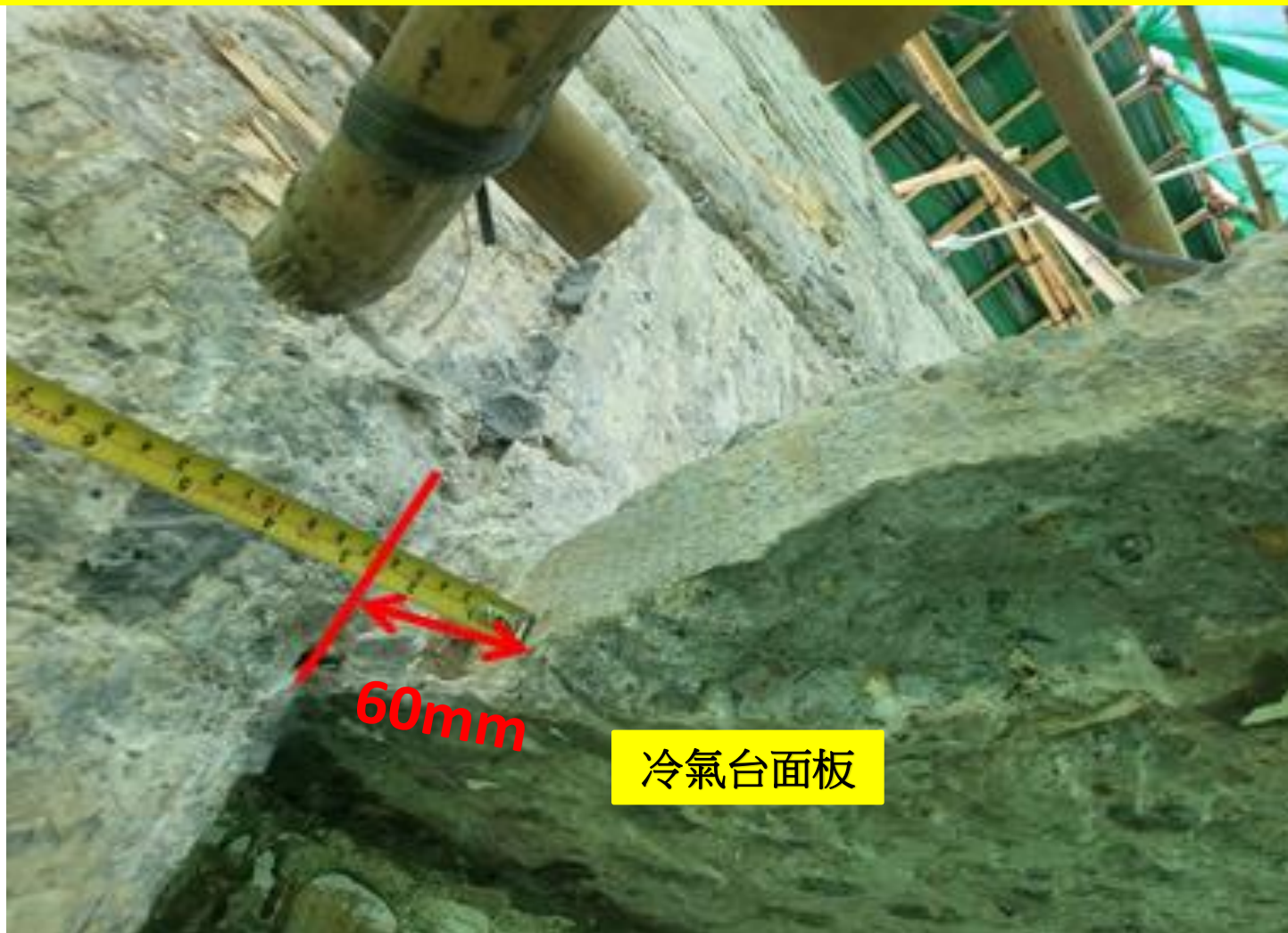


冷氣台面板

同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER

窗簷、冷氣機台板、窗眉損壞而縮短由40mm至160mm不等，普遍約60mm

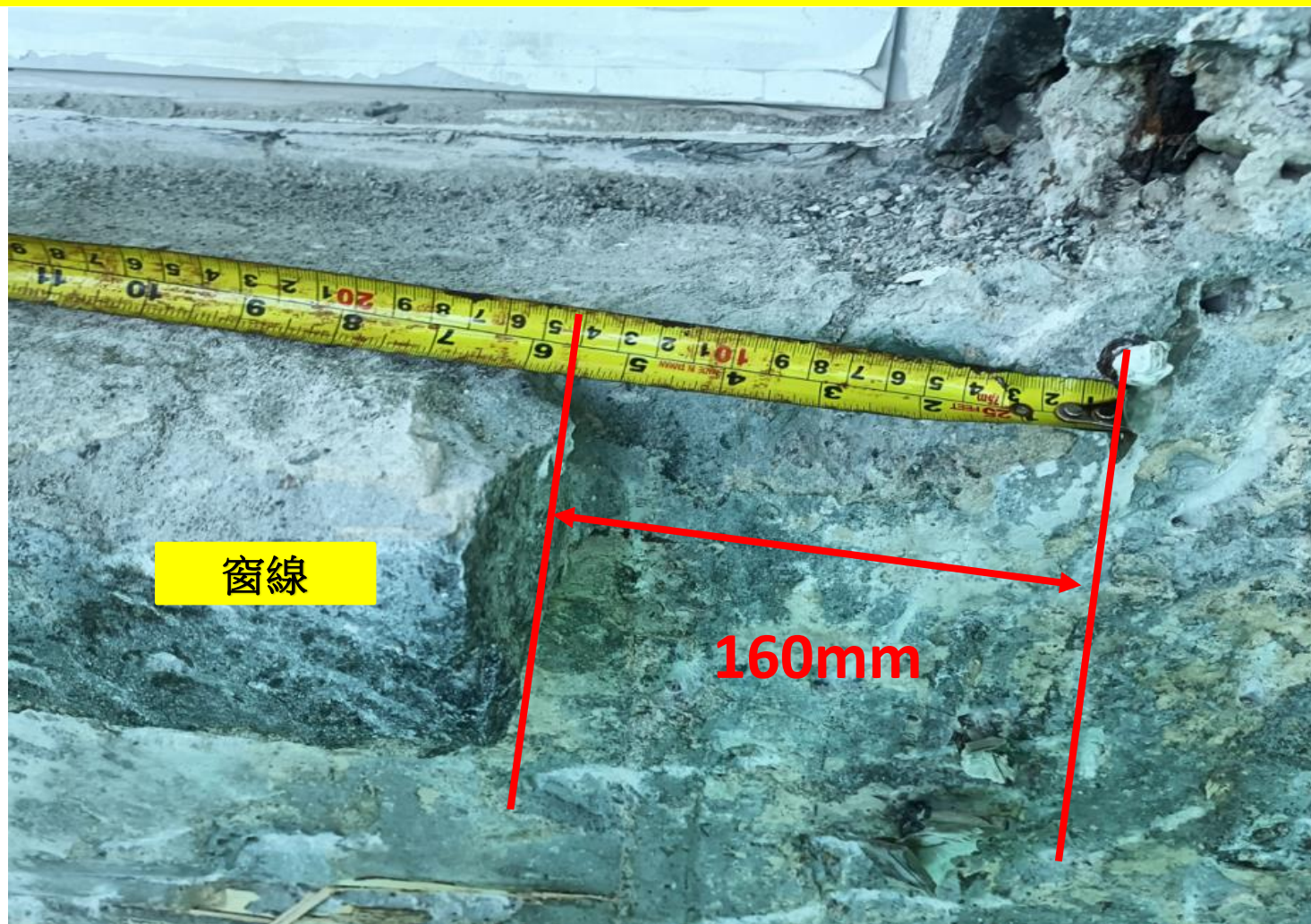


冷氣台面板

同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER

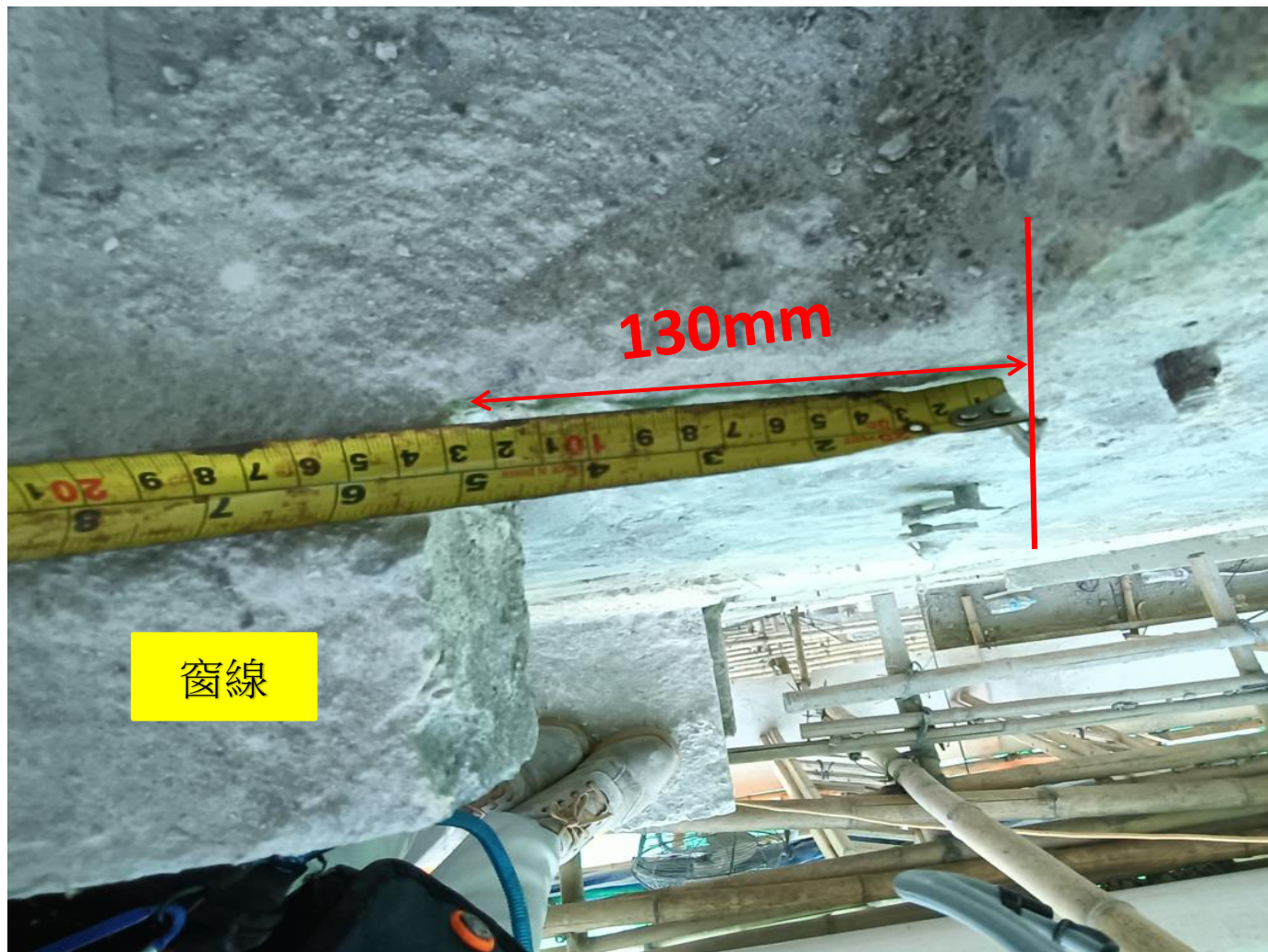
窗簷、冷氣機台板、窗眉損壞而縮短由40mm至160mm不等，普遍約60mm



同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER

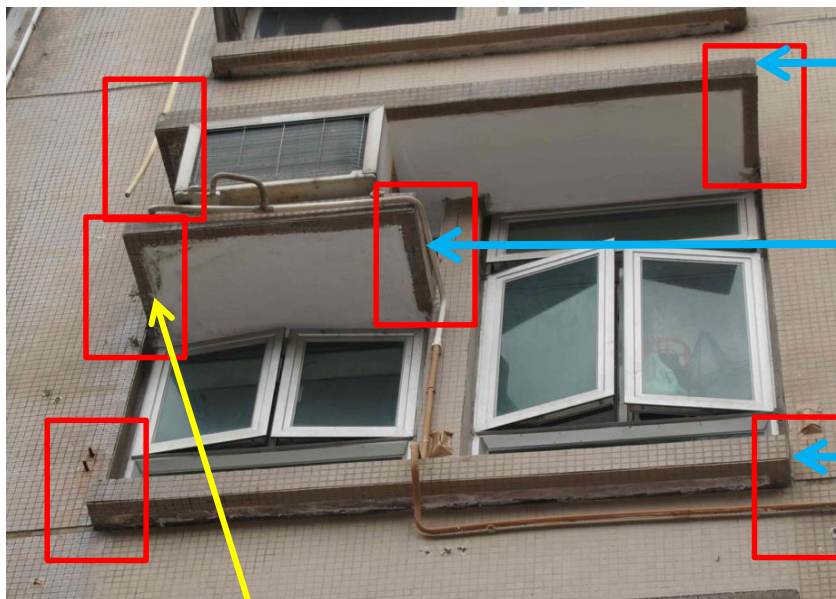
窗簷、冷氣機台板、窗眉損壞而縮短由40mm至160mm不等，普遍約60mm



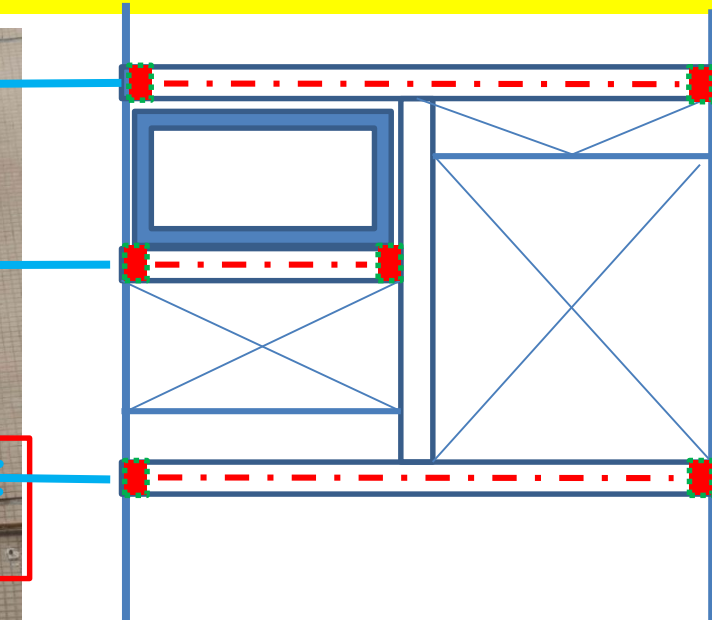
同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER

窗簷、冷氣機台板、窗眉損壞情況



台邊未有鋼筋支撐



鋼筋未有延伸至邊位

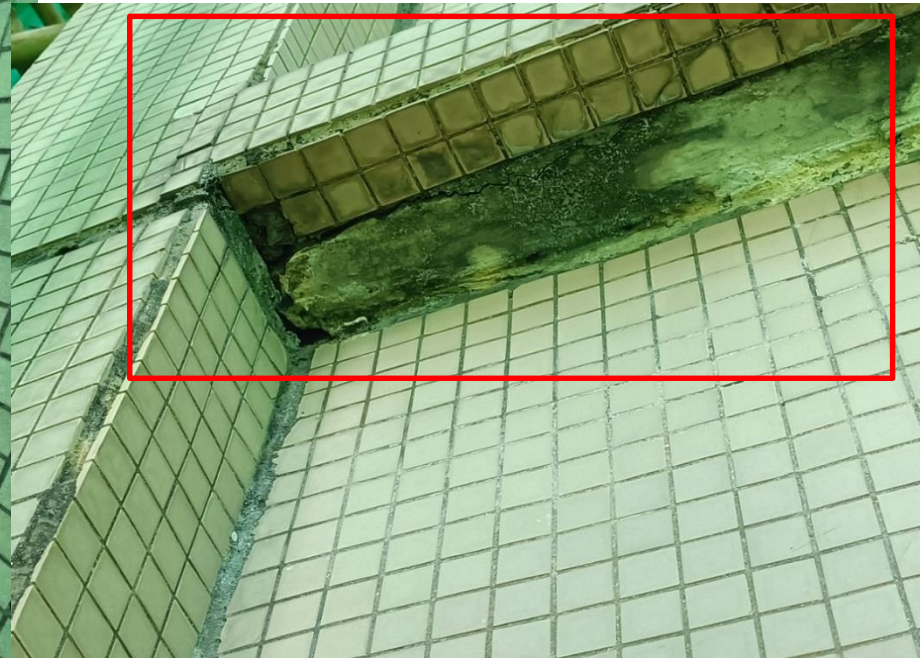
正常鋼筋須延伸至邊位以支撐石矢

打鑿後出現石矢損壞引至
兩邊出現縮短位置

同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER

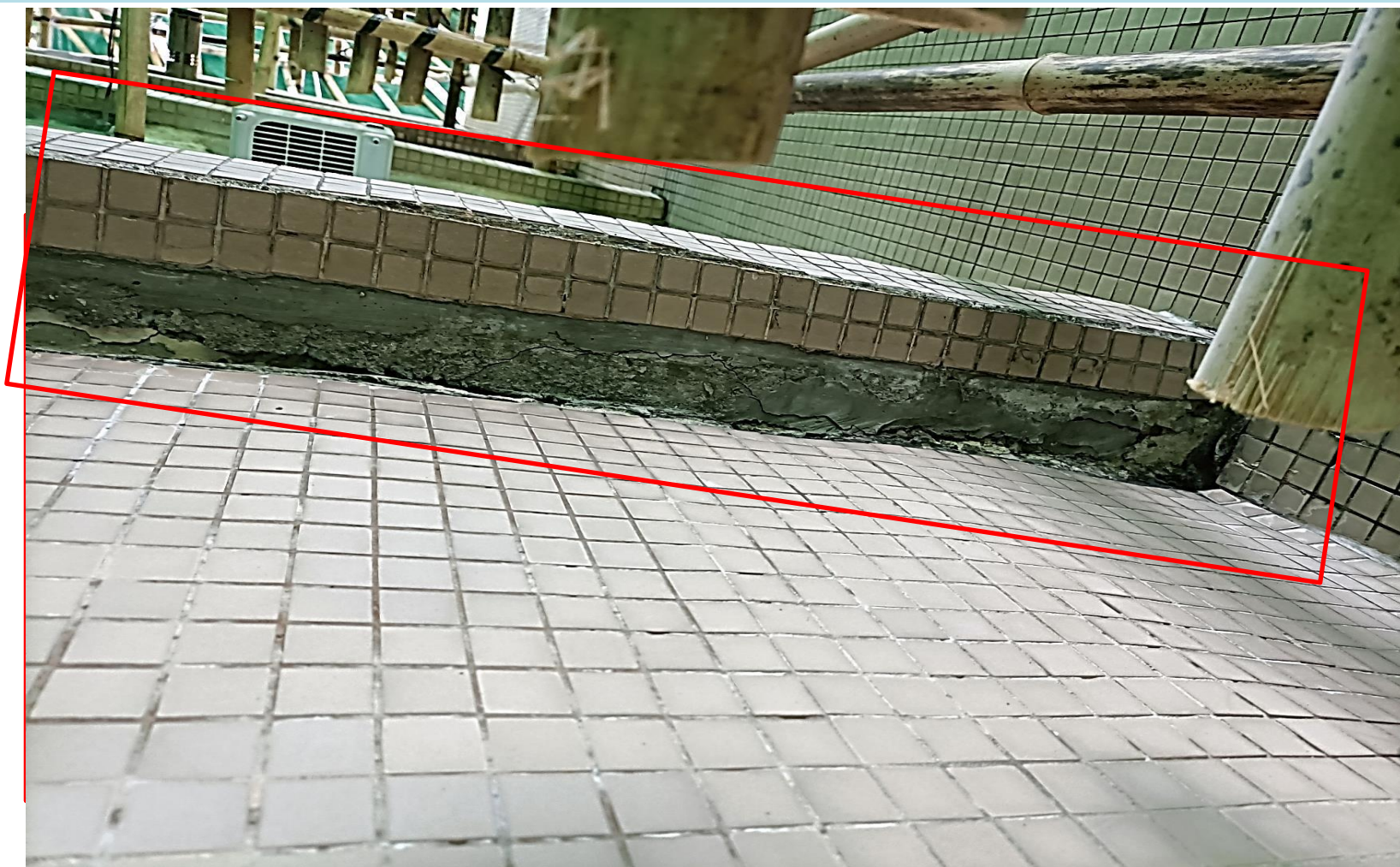
外牆窗簷、冷氣台板、窗眉未打鑿前狀況



同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER

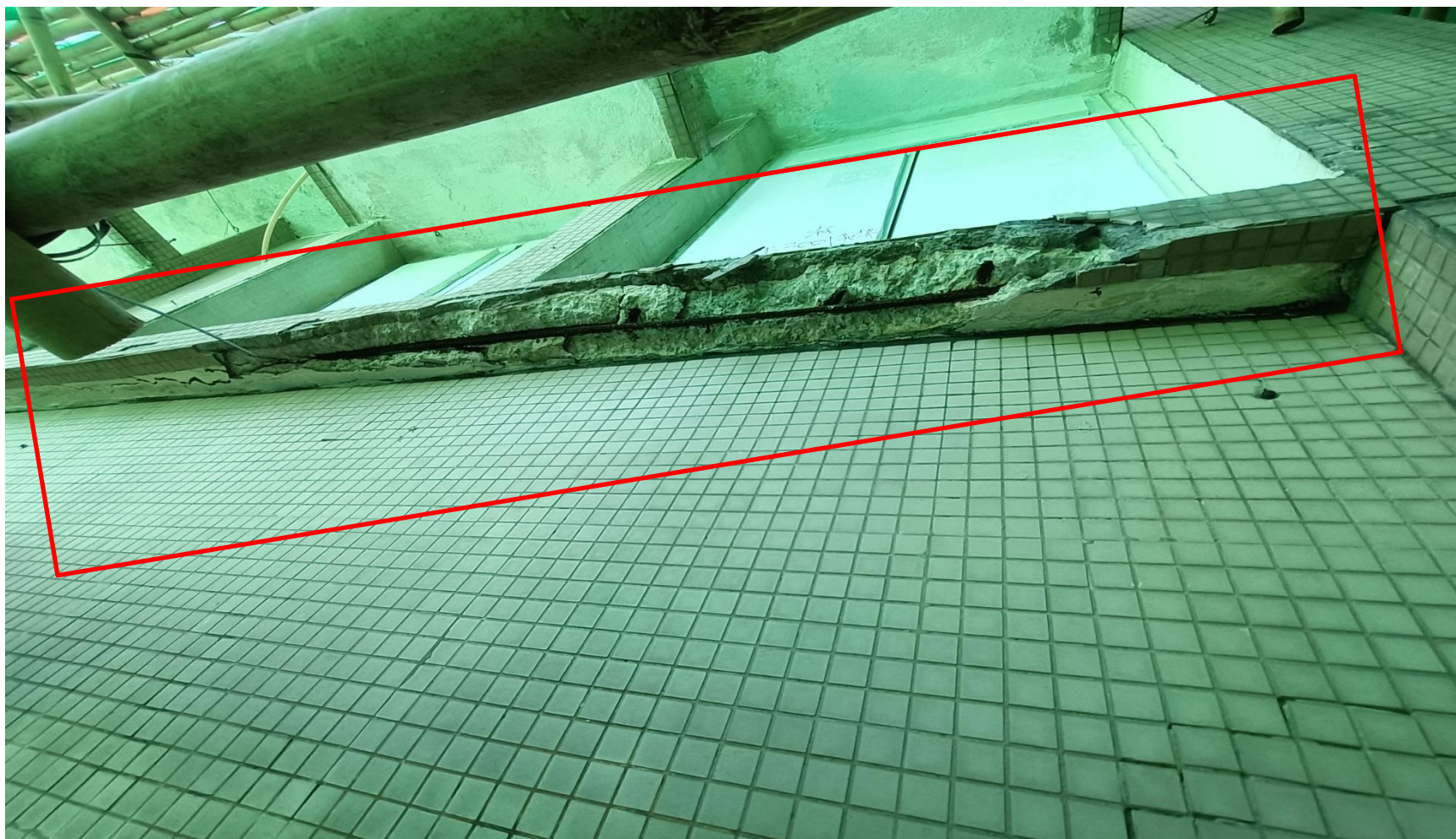
外牆窗簷、冷氣台板、窗眉未打鑿前狀況



同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER

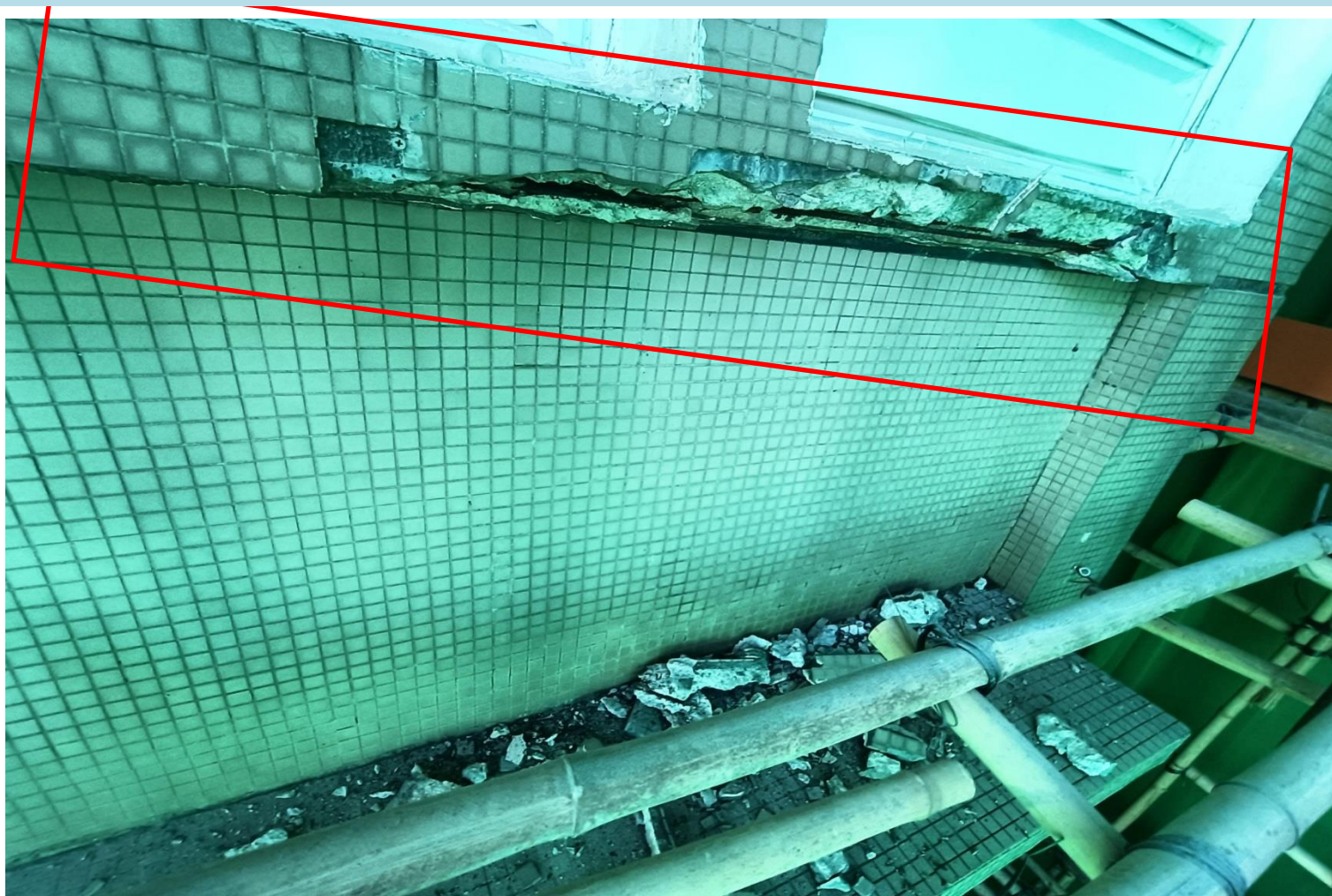
外牆窗簷、冷氣台板、窗眉未打鑿前狀況



同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER

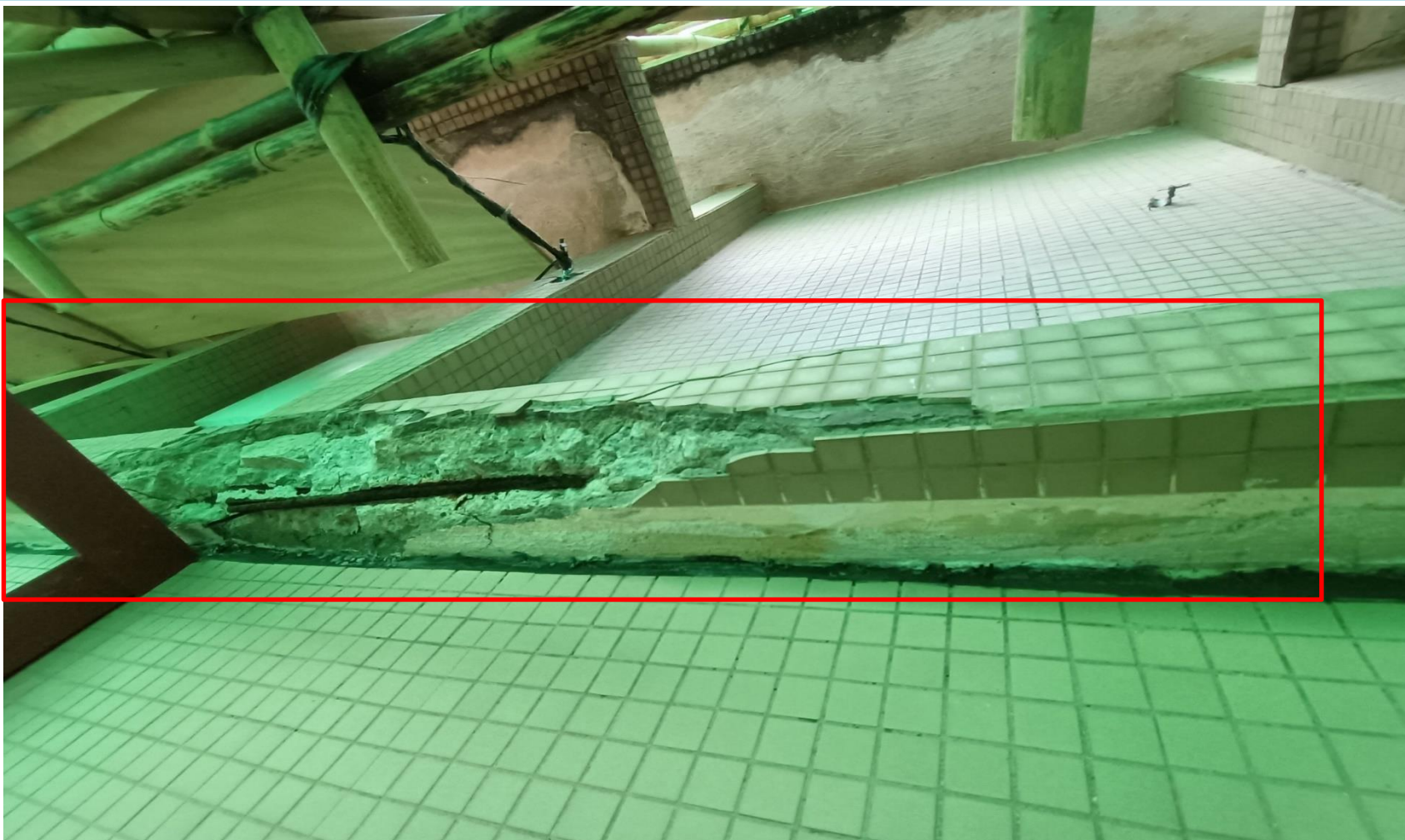
外牆窗簷、冷氣台板、窗眉未打鑿前狀況



同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER

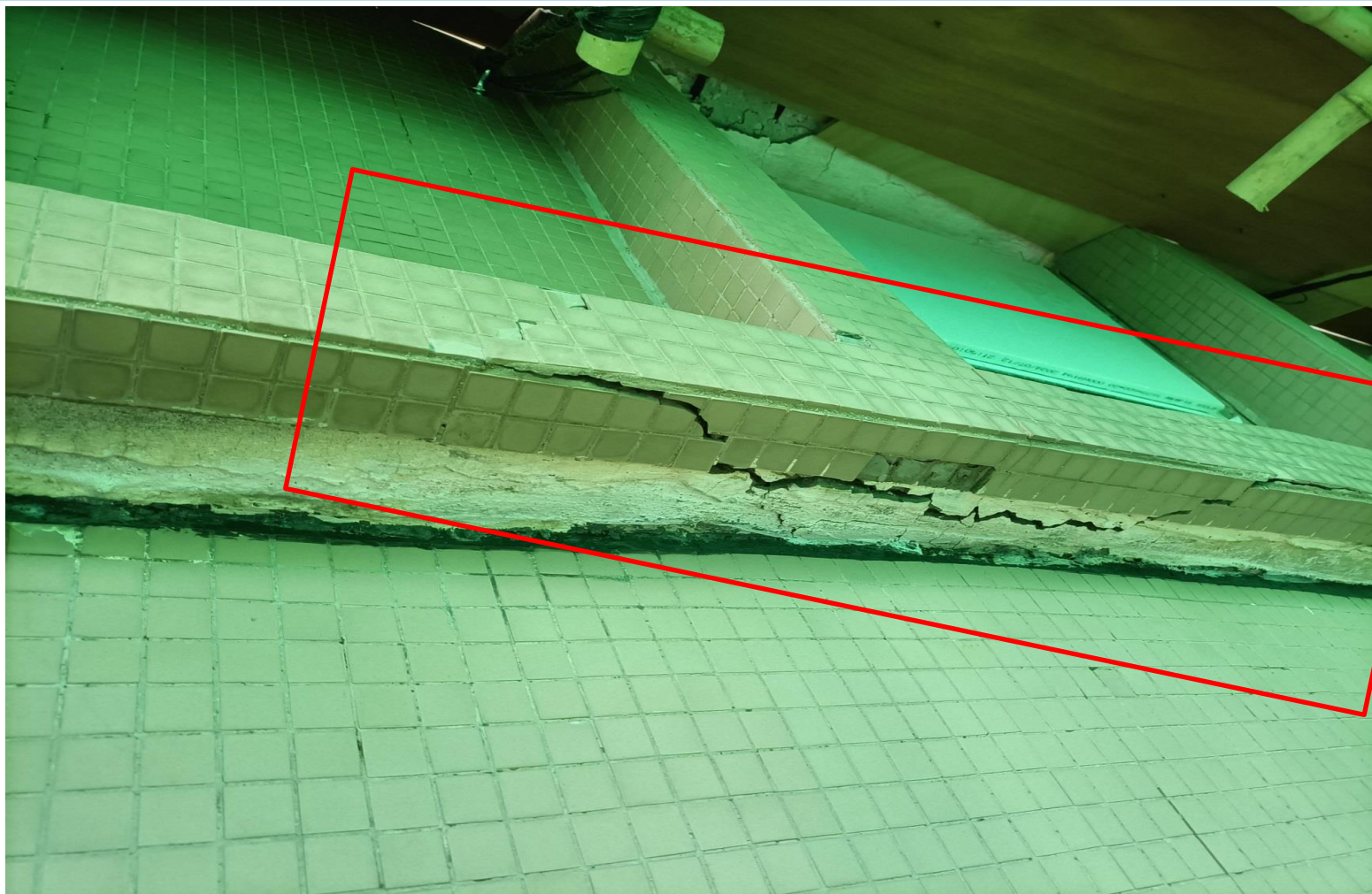
外牆窗簷、冷氣台板、窗眉未打鑿前狀況



同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER

外牆窗簷、冷氣台板、窗眉未打鑿前狀況



同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER

外牆窗簷、冷氣台板、窗眉未打鑿前狀況



同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER

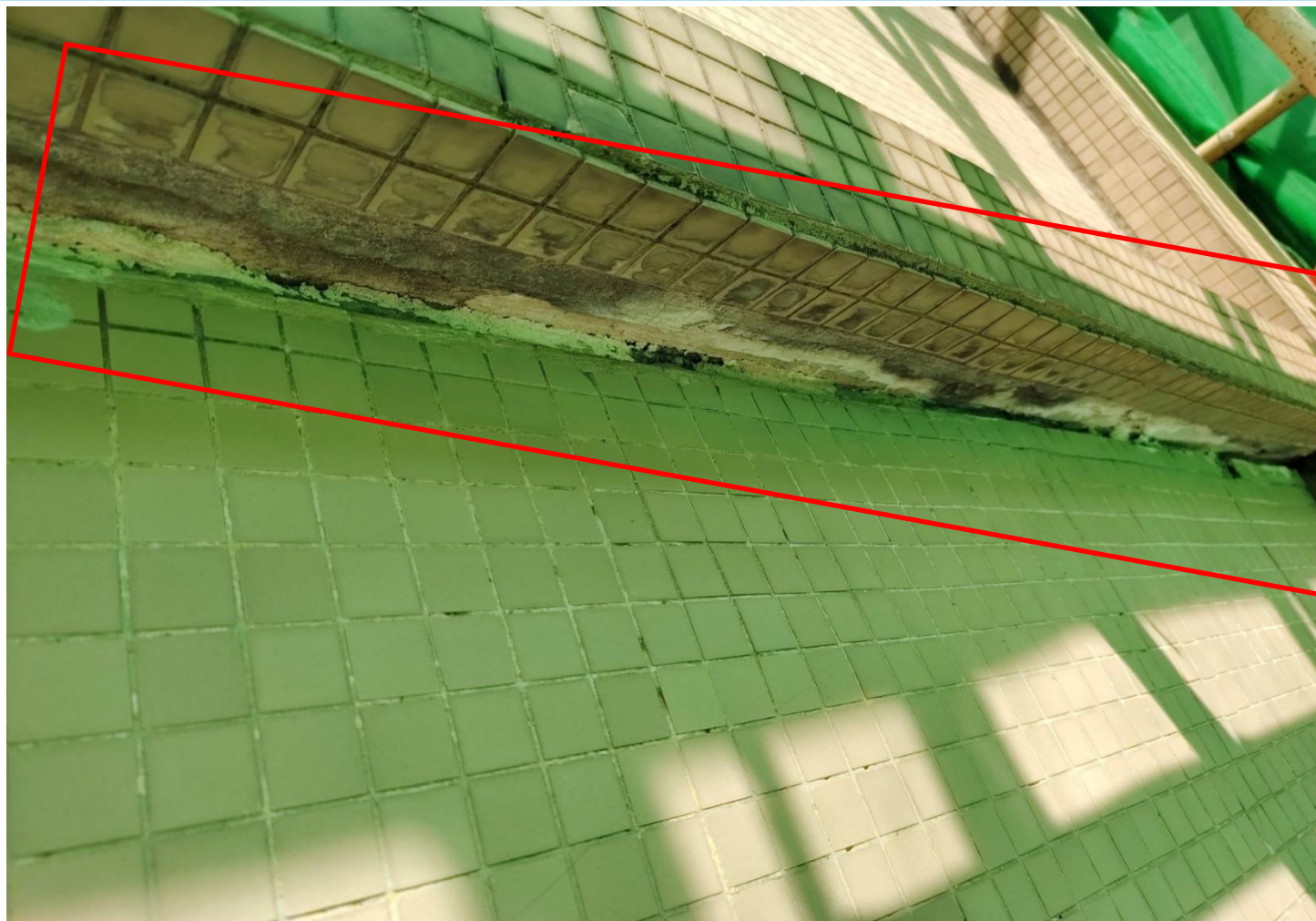
外牆窗簷、冷氣台板、窗眉未打鑿前狀況



同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER

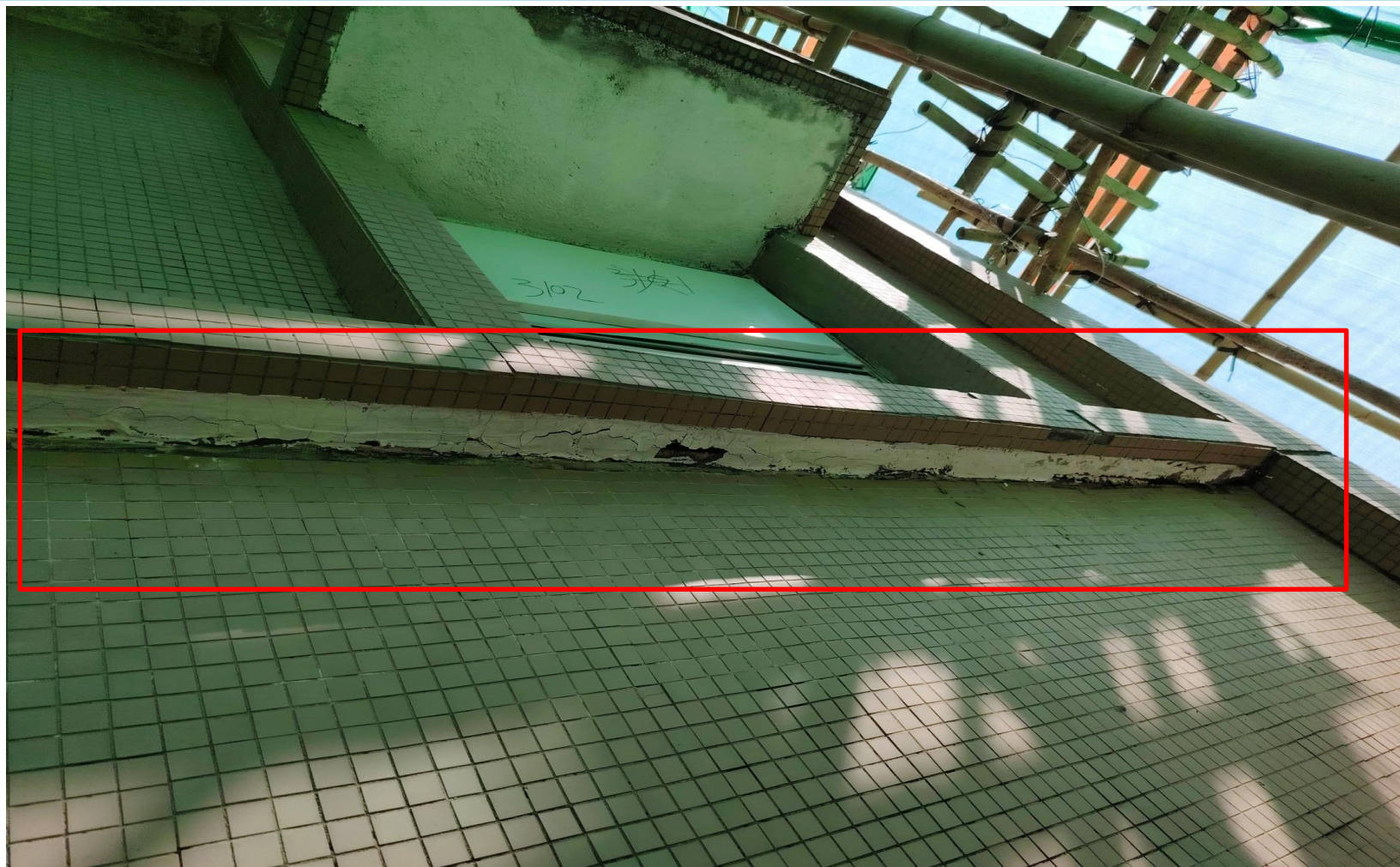
外牆窗簷、冷氣台板、窗眉未打鑿前狀況



同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER

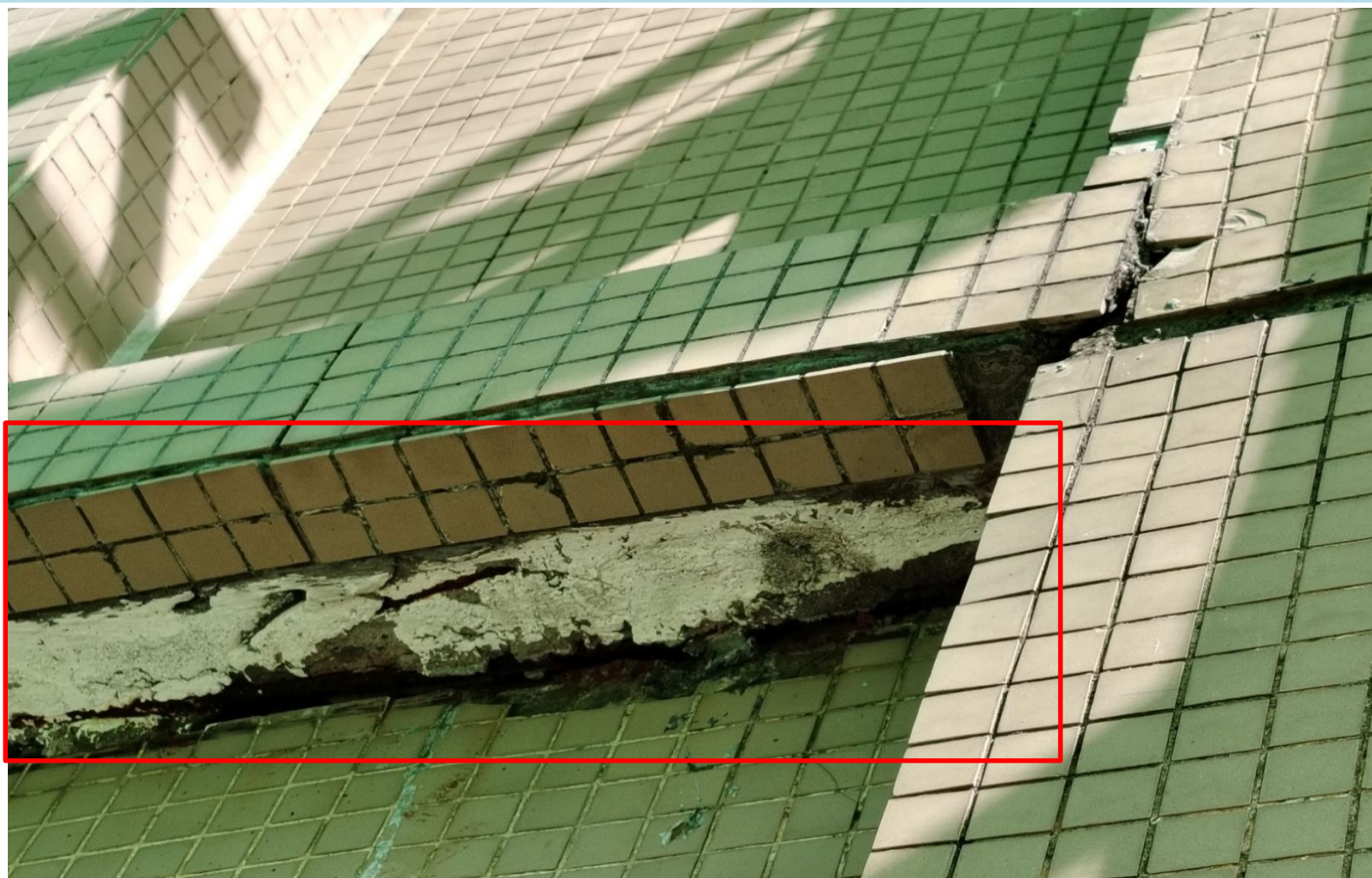
外牆窗簷、冷氣台板、窗眉未打鑿前狀況



同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER

外牆窗簷、冷氣台板、窗眉未打鑿前狀況



同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER

外牆窗簷、冷氣台板、窗眉未打鑿前狀況



同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER

外牆窗簷、冷氣台板、窗眉未打鑿前狀況



同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER

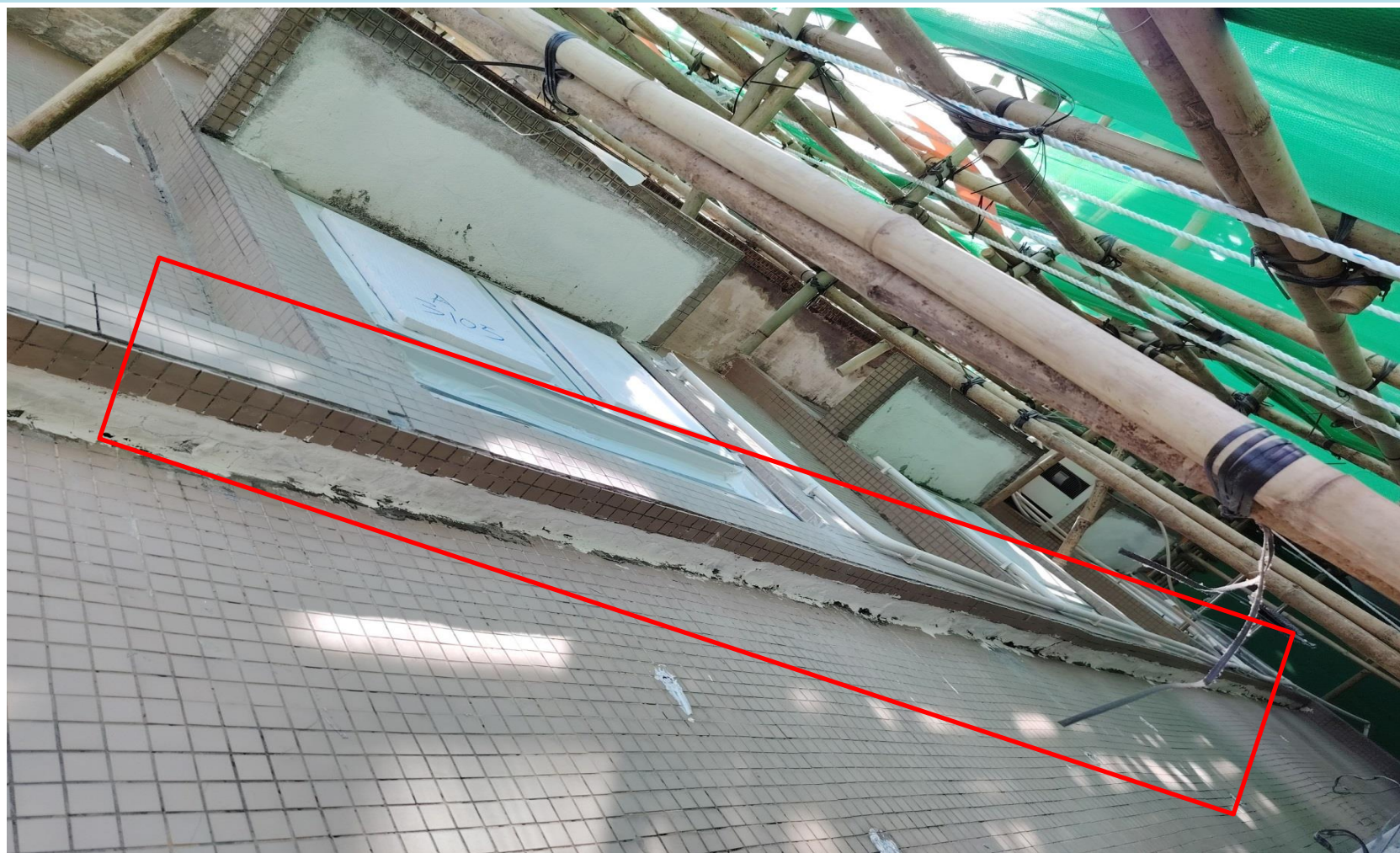
外牆窗簷、冷氣台板、窗眉未打鑿前狀況



同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER

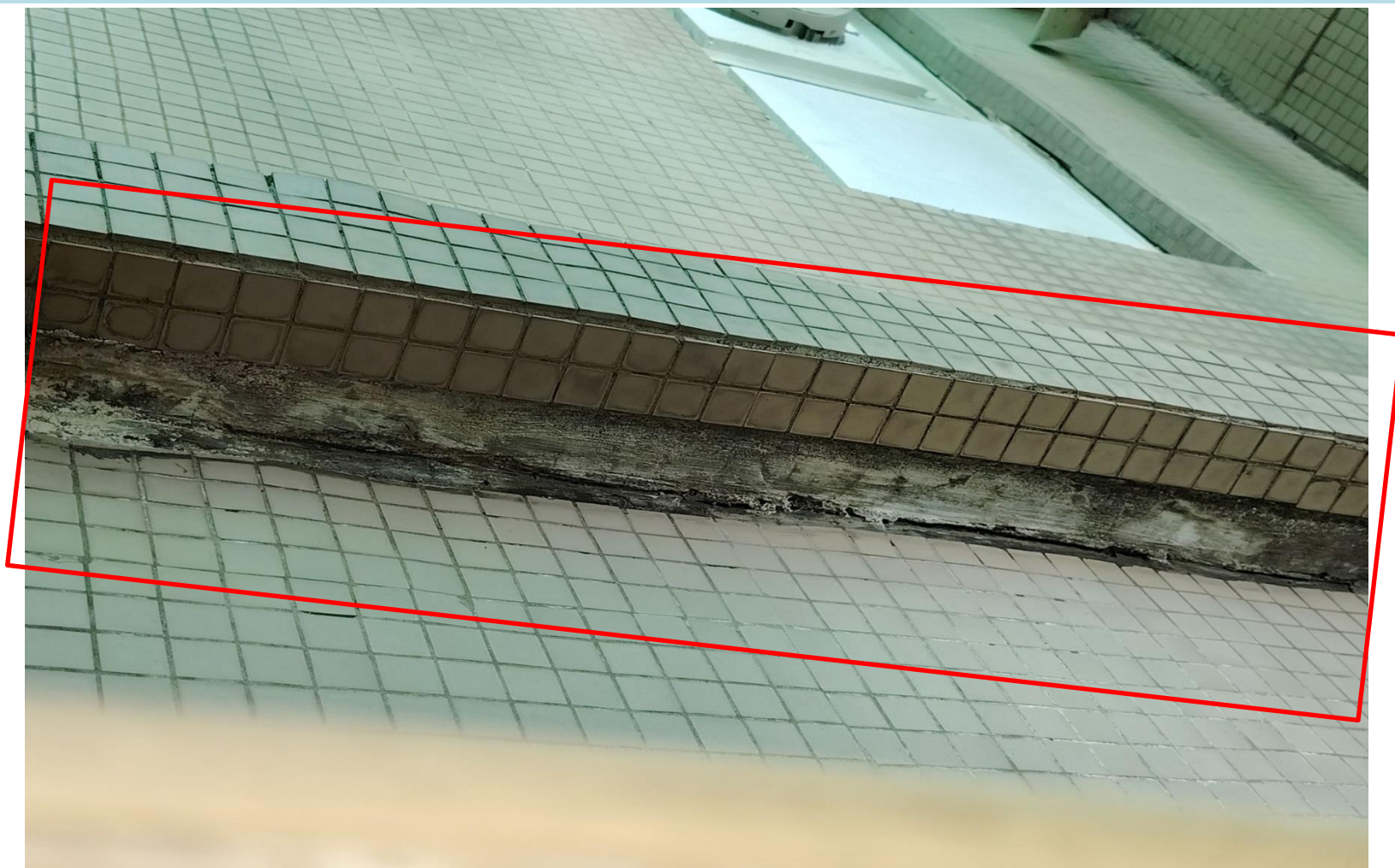
外牆窗簷、冷氣台板、窗眉未打鑿前狀況



同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER

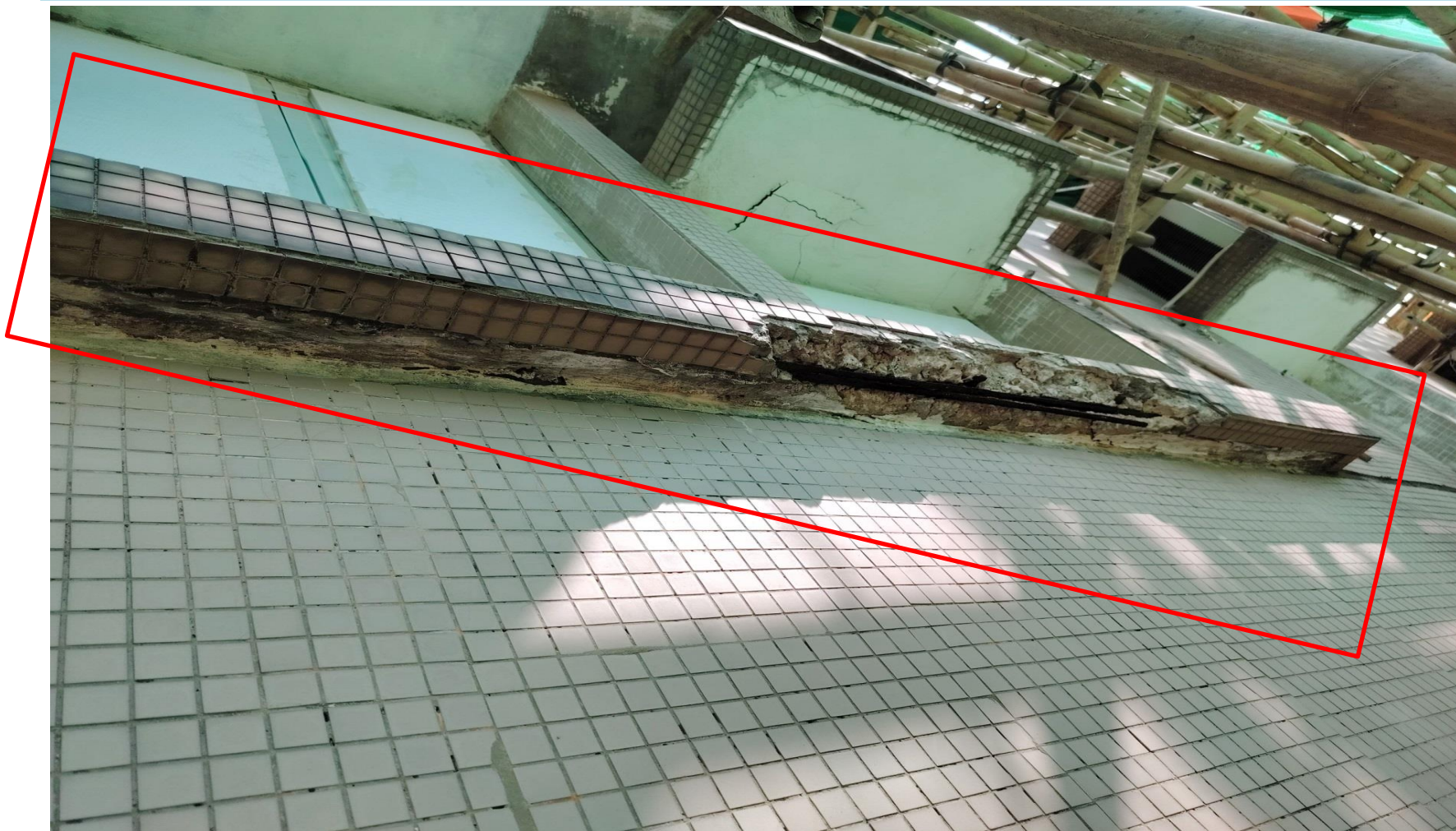
外牆窗簷、冷氣台板、窗眉未打鑿前狀況



同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER

外牆窗簷、冷氣台板、窗眉未打鑿前狀況



同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER

外牆窗簷、冷氣台板、窗眉未打鑿前狀況



同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER

外牆窗簷、冷氣台板、窗眉未打鑿前狀況



同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER

外牆窗簷、冷氣台板、窗眉未打鑿前狀況



同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER

外牆窗簷、冷氣台板、窗眉未打鑿前狀況



同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER

外牆窗簷、冷氣台板、窗眉未打鑿前狀況



同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER

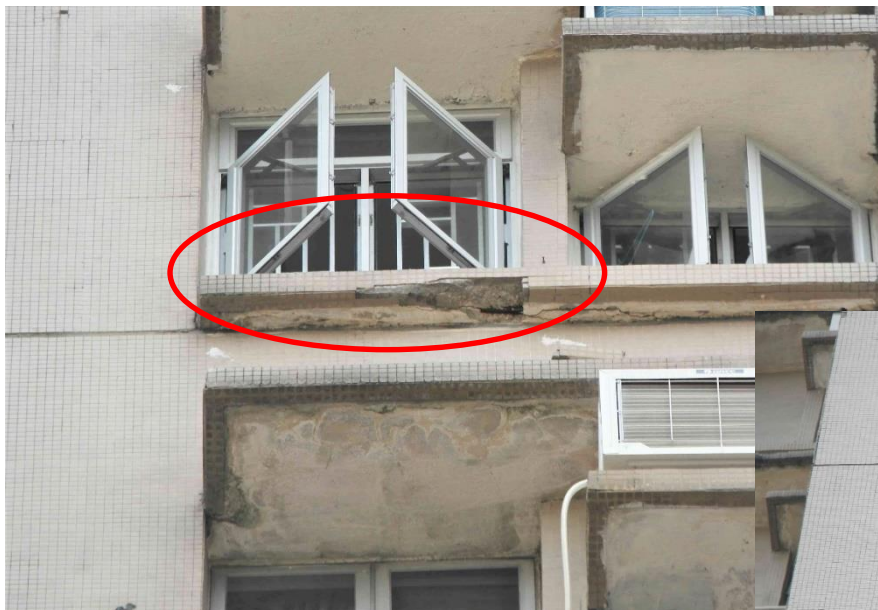
外牆窗簷、冷氣台板、窗眉驗樓相片 BLOCK-A (2019/11)



同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER

外牆窗簷、冷氣台板、窗眉驗樓相片 BLOCK-A (2019/11)



同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER

外牆窗簷、冷氣台板、窗眉驗樓相片 BLOCK-A (2019/11)



同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER

外牆窗簷、冷氣台板、窗眉驗樓相片 BLOCK-B (2019/4)



同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER

外牆窗簷、冷氣台板、窗眉驗樓相片 BLOCK-B (2019/4)



同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER

外牆窗簷、冷氣台板、窗眉驗樓相片 BLOCK-B (2019/4)



同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER

外牆窗簷、冷氣台板、窗眉驗樓相片 BLOCK-C (2019/8)



同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER

外牆窗簷、冷氣台板、窗眉驗樓相片 BLOCK-C (2019/8)



同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER

外牆窗簷、冷氣台板、窗眉驗樓相片 BLOCK-D (2019/6)



同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER

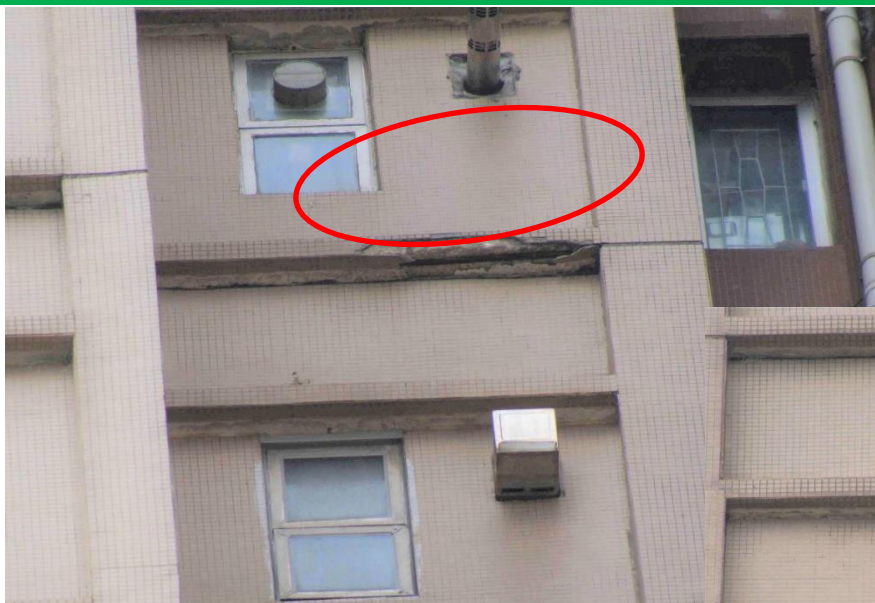
外牆窗簷、冷氣台板、窗眉驗樓相片 BLOCK-D (2019/6)



同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER

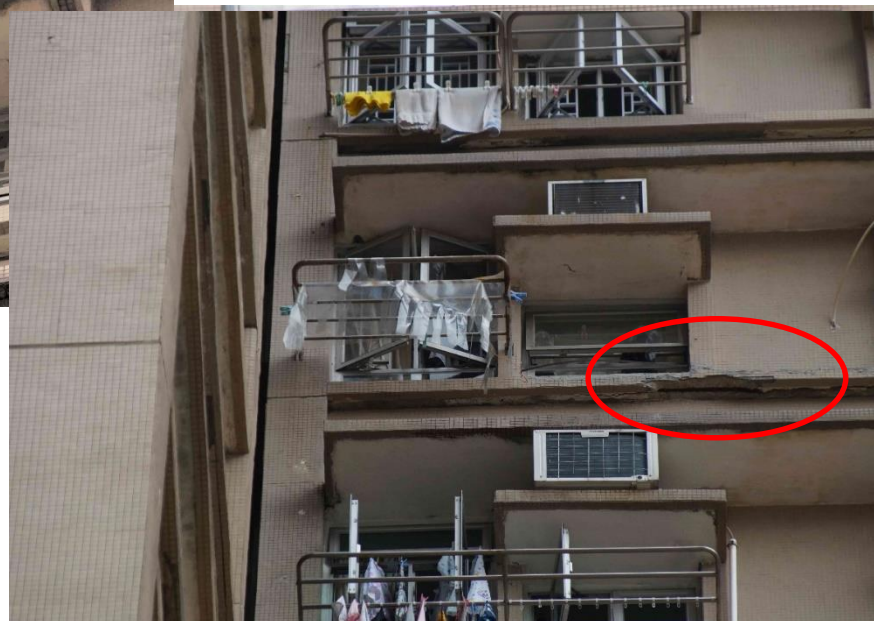
外牆窗簷、冷氣台板、窗眉驗樓相片 BLOCK-E (2019/6)



同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER

外牆窗簷、冷氣台板、窗眉驗樓相片 BLOCK-E (2019/6)



同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER

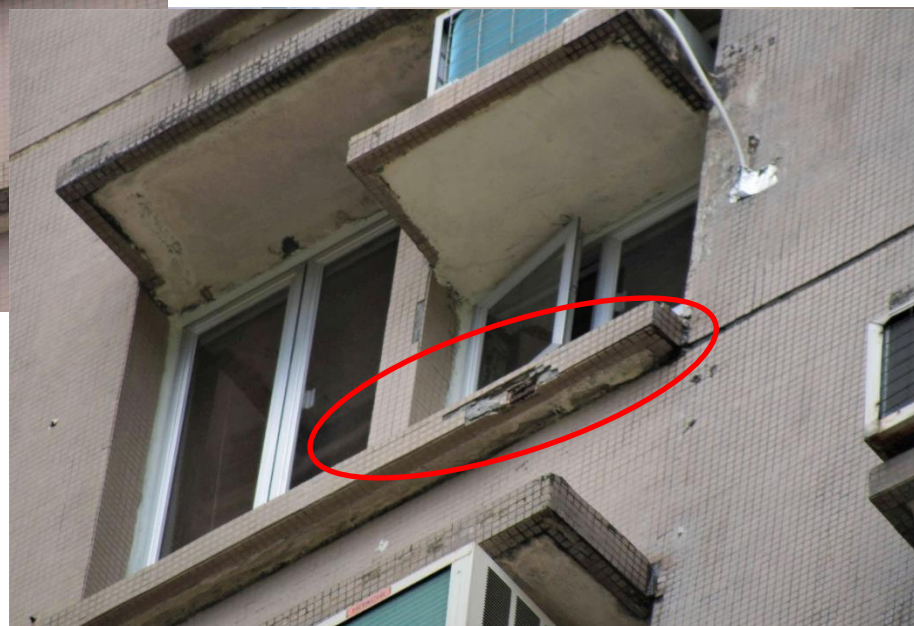
外牆窗簷、冷氣台板、窗眉驗樓相片 BLOCK-F (2019/6)



同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER

外牆窗簷、冷氣台板、窗眉驗樓相片 BLOCK-F (2019/6)



同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER

外牆窗簷、冷氣台板、窗眉驗樓相片 BLOCK-G (2019/6)



同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER

外牆窗簷、冷氣台板、窗眉驗樓相片 BLOCK-G (2019/6)



同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER

外牆窗簷、冷氣台板、窗眉驗樓相片 BLOCK-H (2019/6)



同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER

外牆窗簷、冷氣台板、窗眉驗樓相片 BLOCK-H (2019/6)



同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER

外牆窗簷、冷氣台板、窗眉打鑿後相片



同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER

外牆窗簷、冷氣台板、窗眉打鑿後相片



同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER

外牆窗簷、冷氣台板、窗眉打鑿後相片



同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER

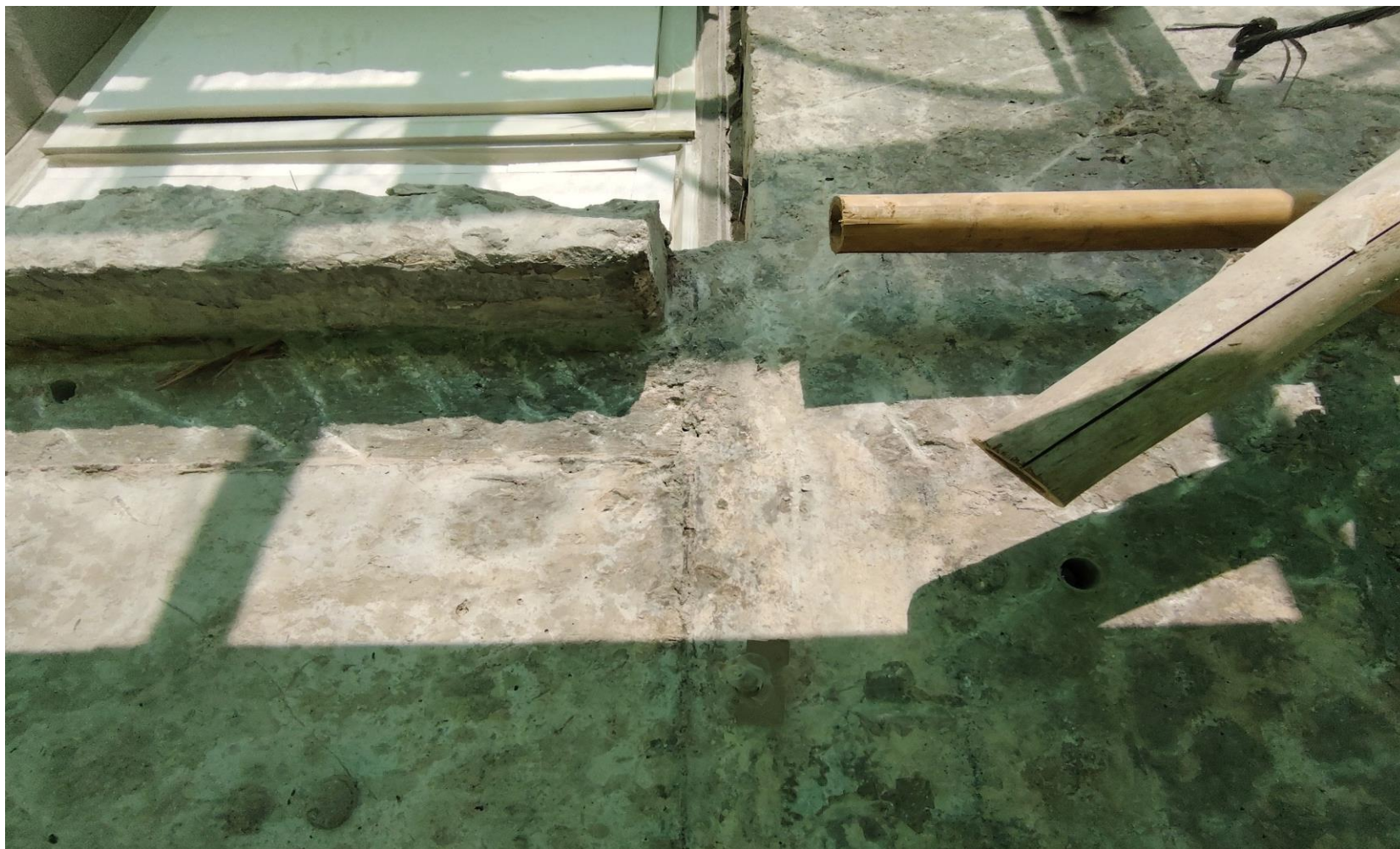
外牆窗簷、冷氣台板、窗眉打鑿後相片



同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER

外牆窗簷、冷氣台板、窗眉打鑿後相片



同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER

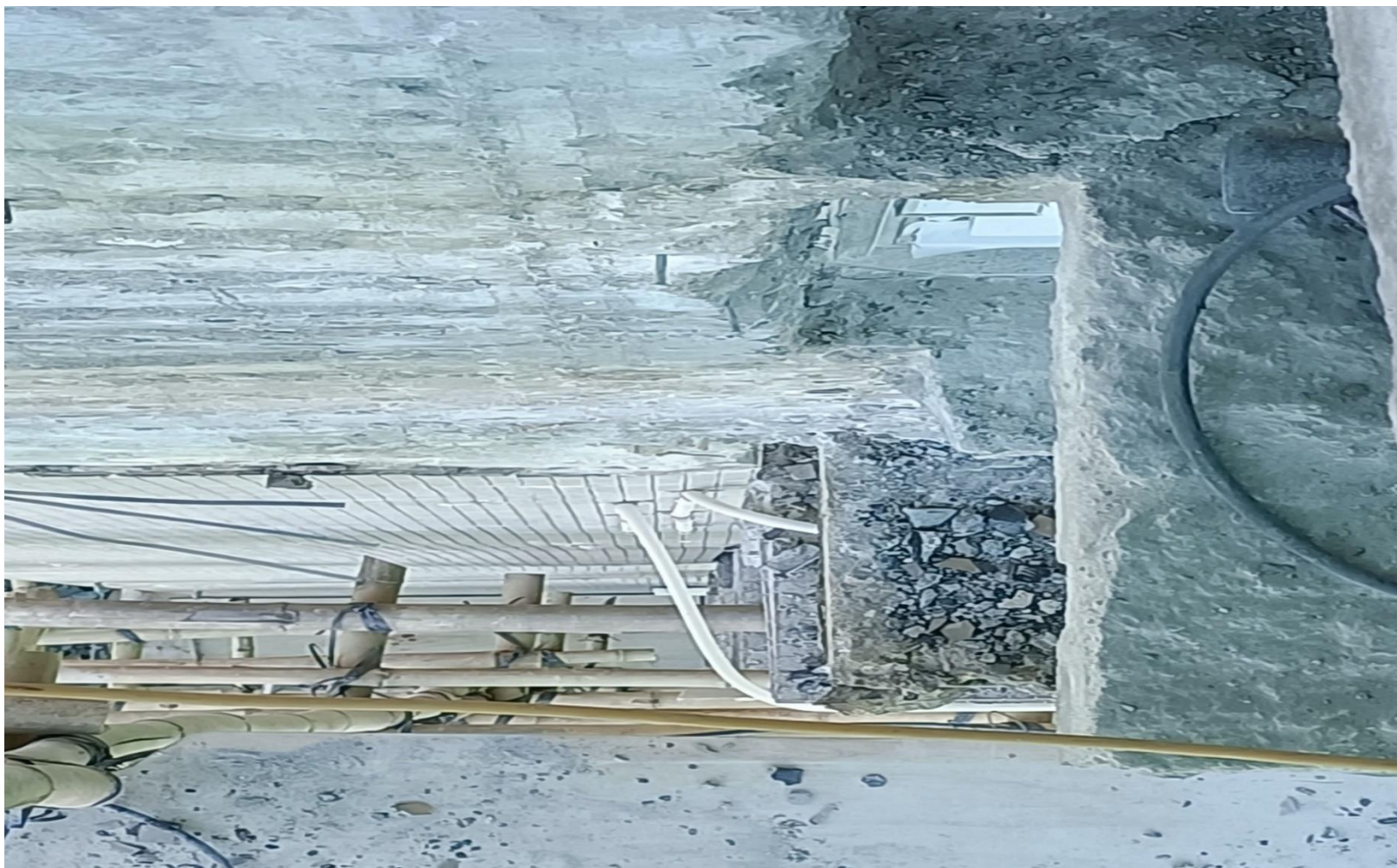
外牆窗簷、冷氣台板、窗眉打鑿後相片



同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER

外牆窗簷、冷氣台板、窗眉打鑿後相片



同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER

外牆窗簷、冷氣台板、窗眉打鑿後相片



同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER

外牆窗簷、冷氣台板、窗眉打鑿後相片



同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER

外牆窗簷、冷氣台板、窗眉打鑿後相片



同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER

【處理方案】

方案一

按現有狀況修葺

不產生任何
額外收費

方案二

修葺還原短缺鋼筋
有額外後加工程費用

估算約
\$16,368,000 至
\$17,856,000

#以最差情況全部須進行修補
計算

方案三

永久拆除
有額外後加工程費用

估算約
\$79,360,000

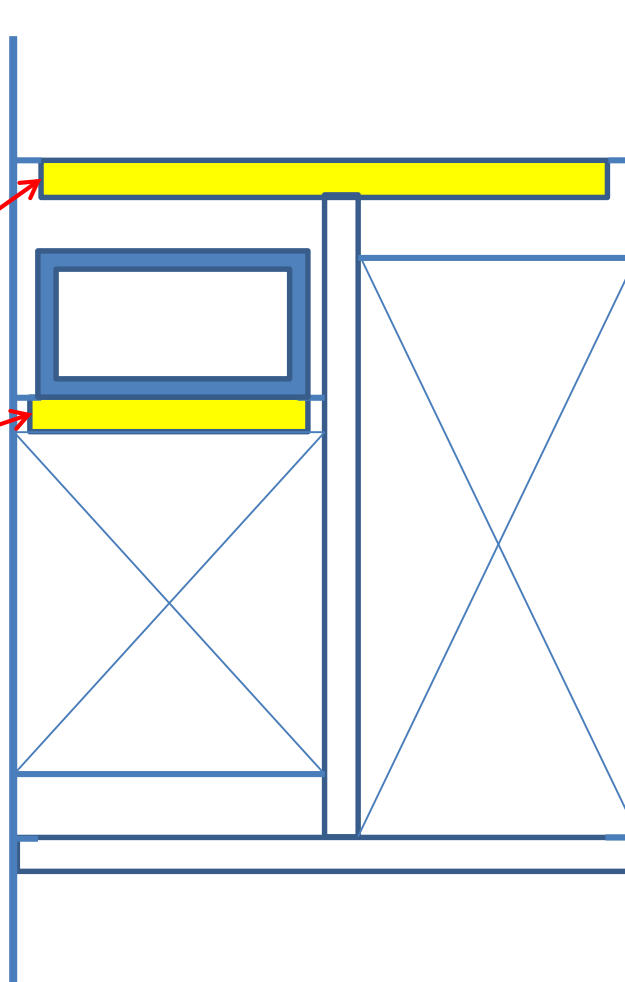
#以最差情況全部須進行拆除
計算

同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER

方案一 【維修後窗簾、冷氣機台狀況】

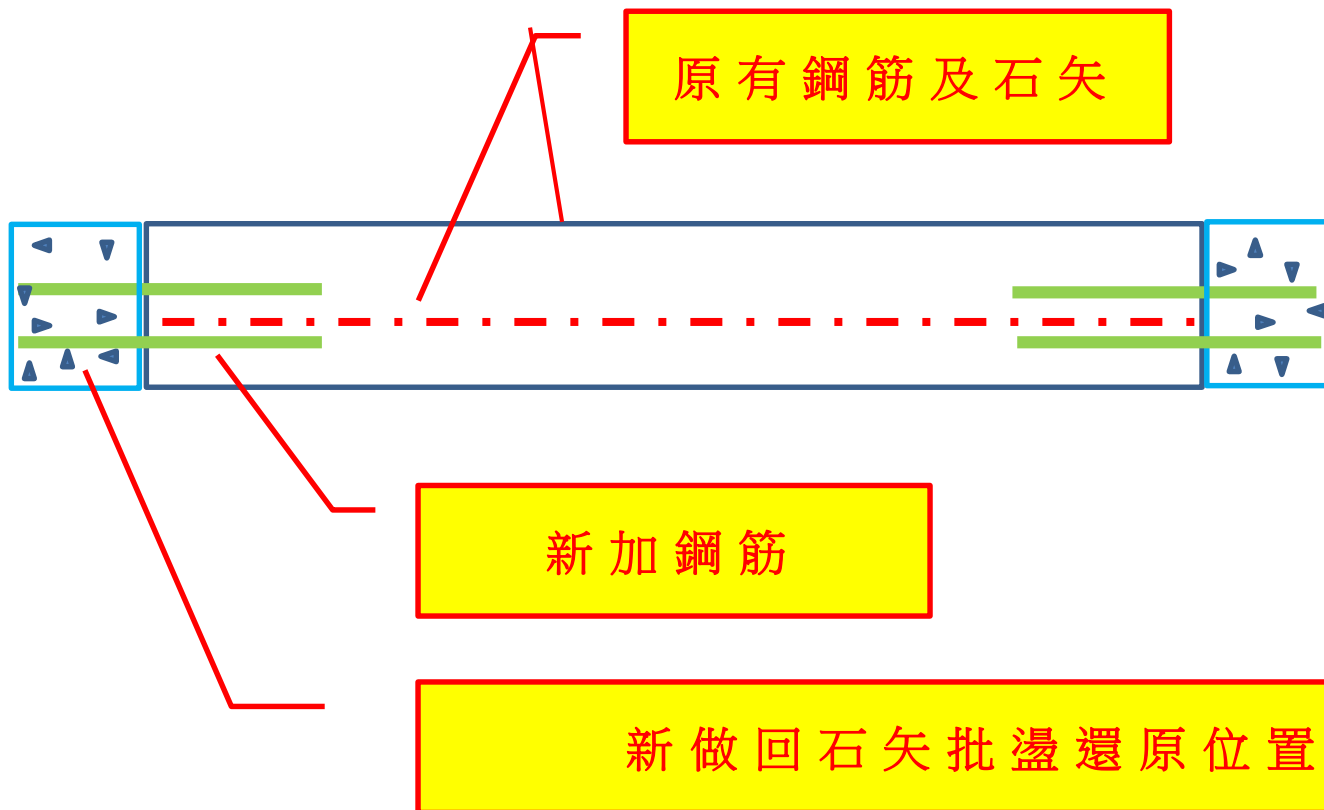
長度會因應現有
打鑿後實際縮短
多少而決定



同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER

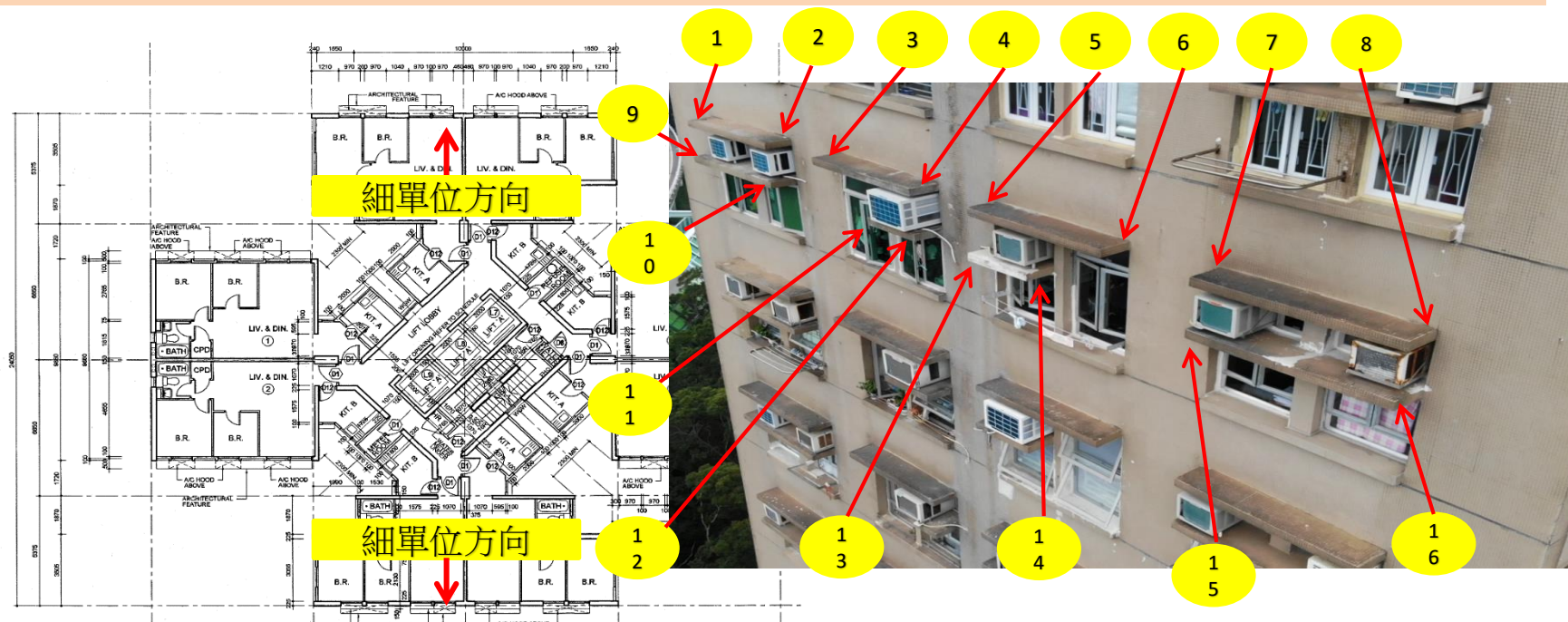
方案二 【修葺還原短缺鋼筋狀況】



同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER

方案二 【修葺還原短缺鋼筋狀況】



細單位方向每幅共四個窗：

每個窗冷氣機台面板共8個位置，每層2個面

每層共兩幅細單位合共16個位置，31層合共496個位置

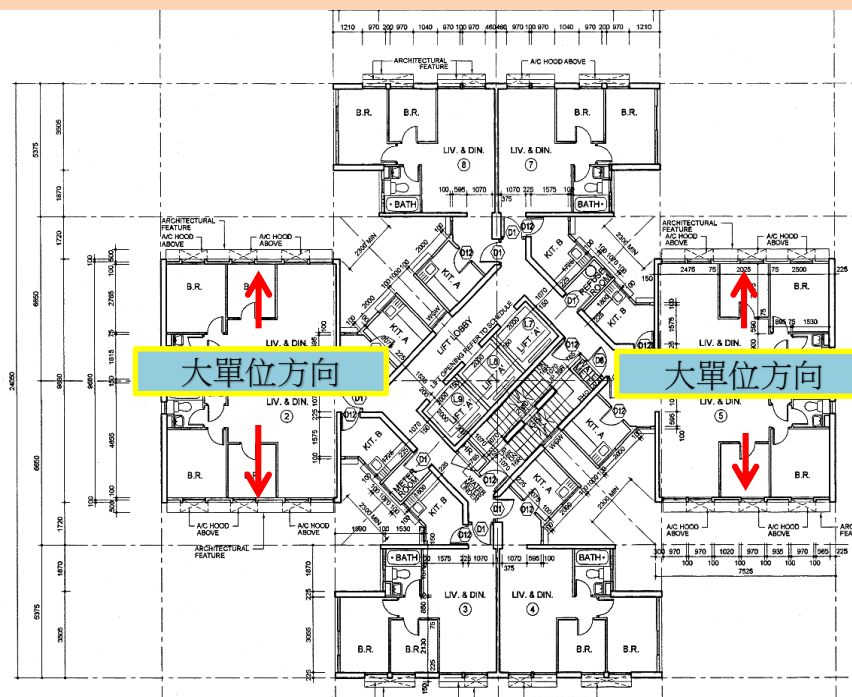
每個窗窗簷共8個位置，每層2個面

每層共兩幅細單位合共16個位置，31層合共496個位置

同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER

方案二 【修葺還原短缺鋼筋狀況】



大單位方向每幅共四個窗:

4幅窗冷氣機台面板合共有6個，每層4個面，共24個位置

31層共744個位(無需要還原)

4幅窗窗簷合共有2個，每層4個面，共8個位置

31層共248個位



同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER

方案二 【修葺還原短缺鋼筋狀況】

以每座大單位冷氣機台共**744**個位(無需要還原)，
細單位共**496**個位，
預計最惡劣情況出現約有**496**個位

=====

以每座大單位窗簷台共**248**個位，細單位共**496**個位，
預計最惡劣情況出現約有**744**個位

以每個位約\$1,650 - \$1,800-計算，
每座共需約\$2,046,000 至 \$2,232,000-

全苑8座合共約\$16,368,000 至 \$17,856,000

同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER

方案三 【永久拆除狀況】

將現有大單位之冷氣機台，窗簷永久拆除，每座：

以每座窗簷合共372扇，

以每座冷氣台面板合共620扇

價錢：(每座)

窗簷每扇約\$18,000-，(372扇)共\$6,696,000-

冷氣機台面板每扇約\$5,200-，(620扇)共約\$3,224,000-

8座共計：

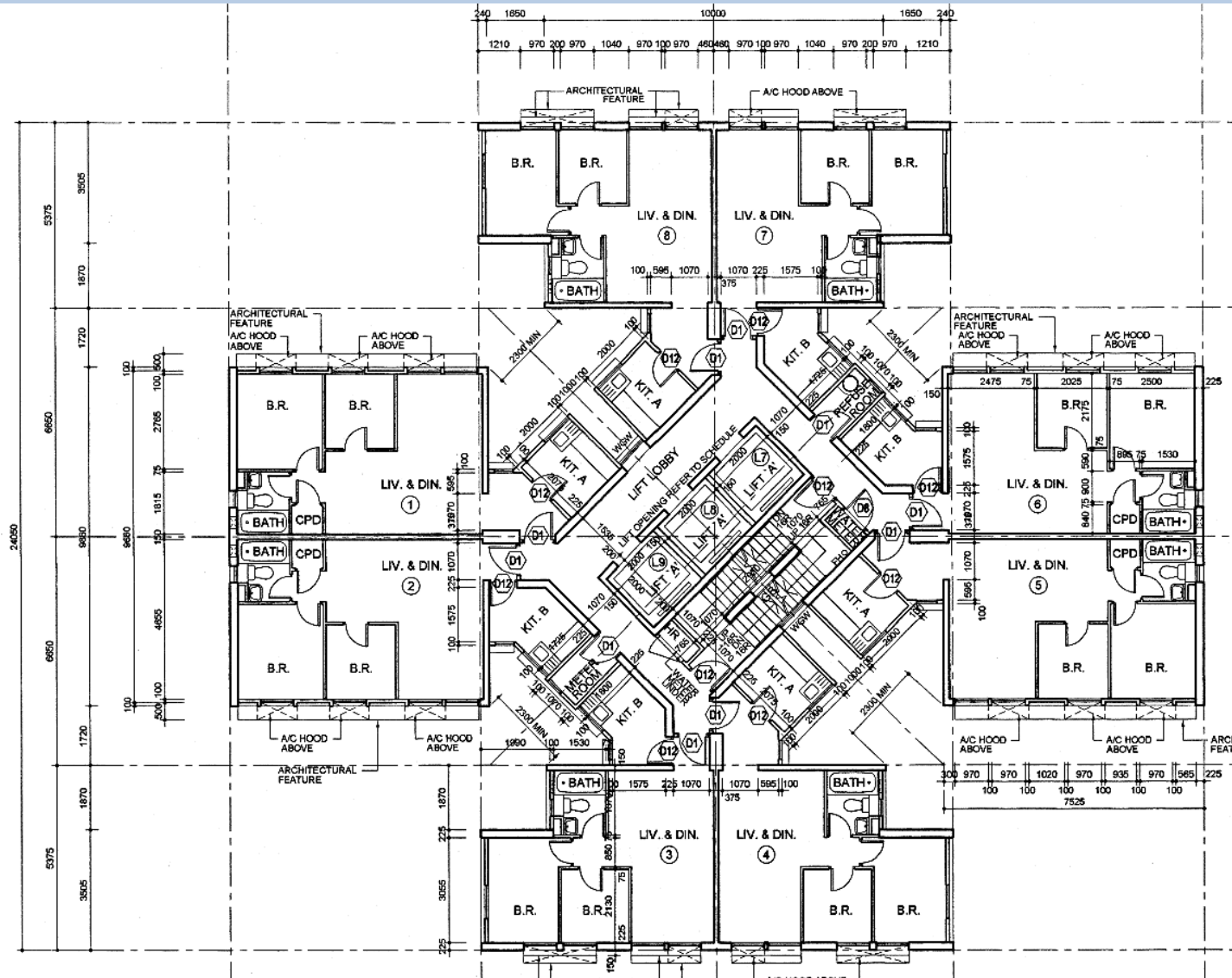
窗簷約：\$53,568,000-

冷氣機台面板約:\$25,792,000-

合共約：\$79,360,000

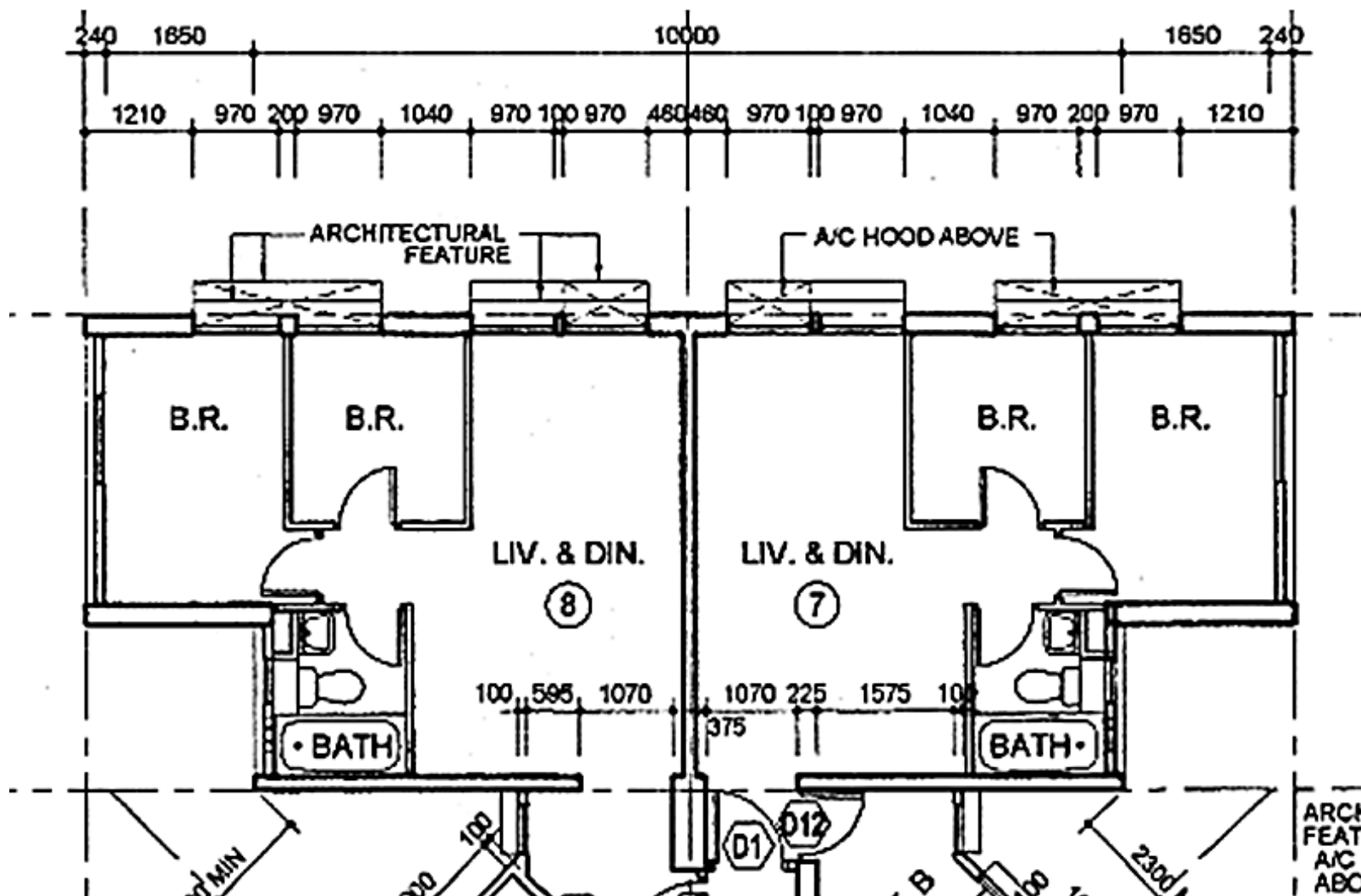
同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER



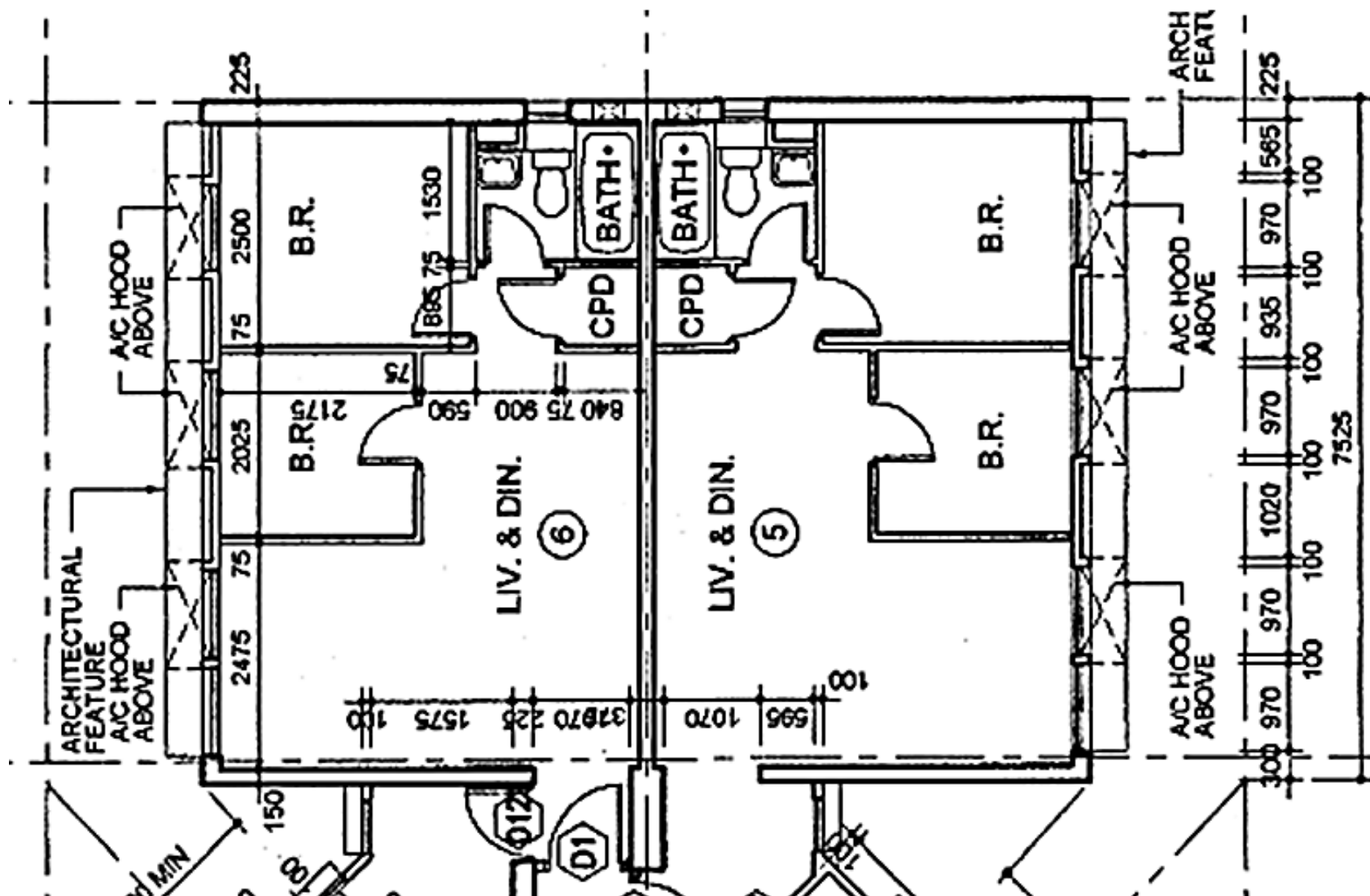
同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER



同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER



項目	方案一 按現有狀況修葺	方案二 修葺還原短缺鋼筋	方案三 永久拆除
外觀	將出現與原有外觀不同，所有冷氣機台板、窗線的呎吋將縮小，左右兩邊每邊短缺約50-100mm，同時，因應短缺狀況會出現大小不一情況	重新將短缺位置扎鐵落石矢，恢復原有長度，無影響外觀	將出現與原有外觀不同
方法	將現有斷口做回批盪層及外牆紙皮石	於斷口面及牆身鑽孔，插入鋼筋及注入Hilti結構膠，重新落石矢，批盪及外牆磚	將大線板，冷氣機台板及窗線一概切除
大廈公契	與原有外觀不同	不會有任何改變	與原有外觀不同
修葺時間	修葺時間較短，整體工期需業主大會決定方案後，延遲約最少50個工作日	整體工期需業主大會決定方案後，延遲約最少130個工作日	整體工期需業主大會決定方案後，延遲約最少150個工作日
人手安排	需要額外人手將台板及窗線重新定位開線	需要額外人手鑽孔、扎鐵、釘板、落石矢、拆板等工序無損壞位置可不用修葺	需要額外人手打拆及重新裝置保護
好處	修葺時間短	外觀不變，改善結構隱患	切除後外觀一致，減除結構隱患
壞處	外觀不同，窗台板及窗線長度不一致及有滲水機會	價錢昂貴，修葺時間長	外觀不同，修葺時間最長久

同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER

【處理方案】

方案一

按現有狀況修葺

不產生任何
額外收費

方案二

修葺還原短缺鋼筋
有額外後加工程費用

估算約
\$16,368,000 至
\$17,856,000

#以最差情況全部須進行修補
計算

方案三

永久拆除
有額外後加工程費用

估算約
\$79,360,000

#以最差情況全部須進行拆除
計算



同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER

【集資安排】

選項一

備用金支付

由工程備用金支付，如不足支付則需額外集資

選項二

全數額外集資

同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER

議決處理窗眉因發現鋼筋不足而需進行 補救工程的方案

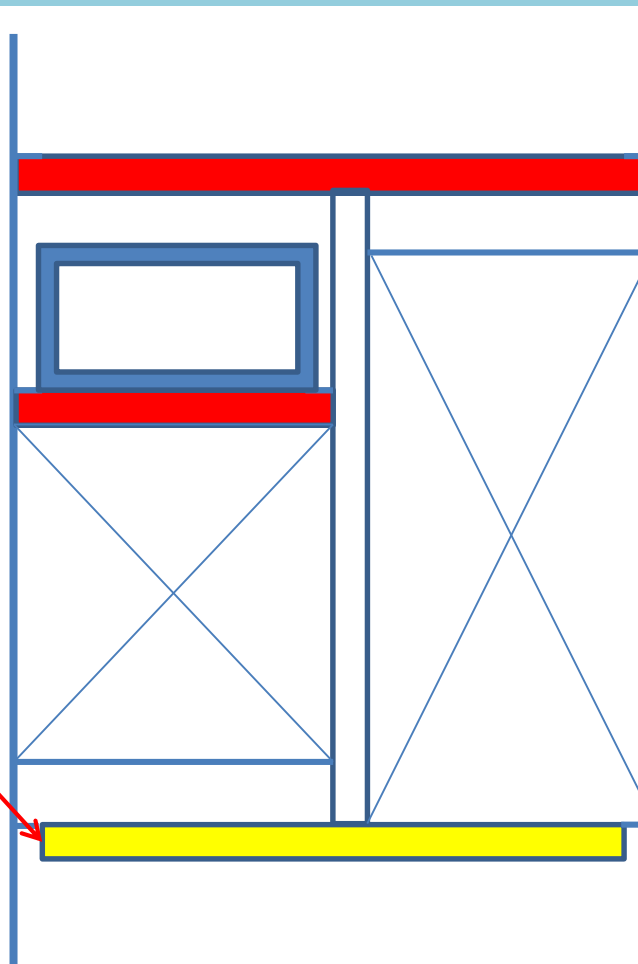
註：該構件除出現因嚴重欠妥而無法通過「局部修葺方法」進行維修的問題外，亦同時因鋼筋不足而需進行【補救】工作

同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER

方案一 【維修後窗眉狀況】

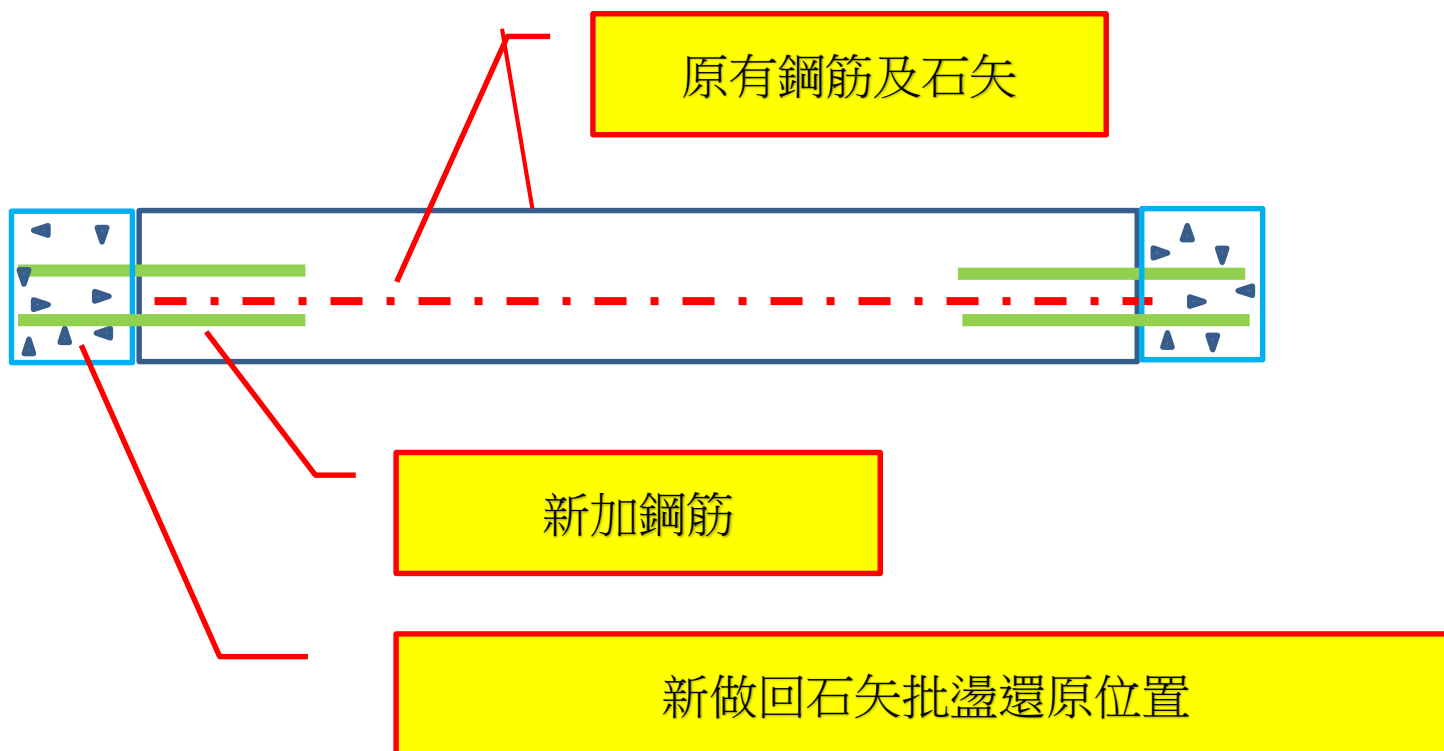
長度會因應現有
打鑿後實際縮短
多少而決定



同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER

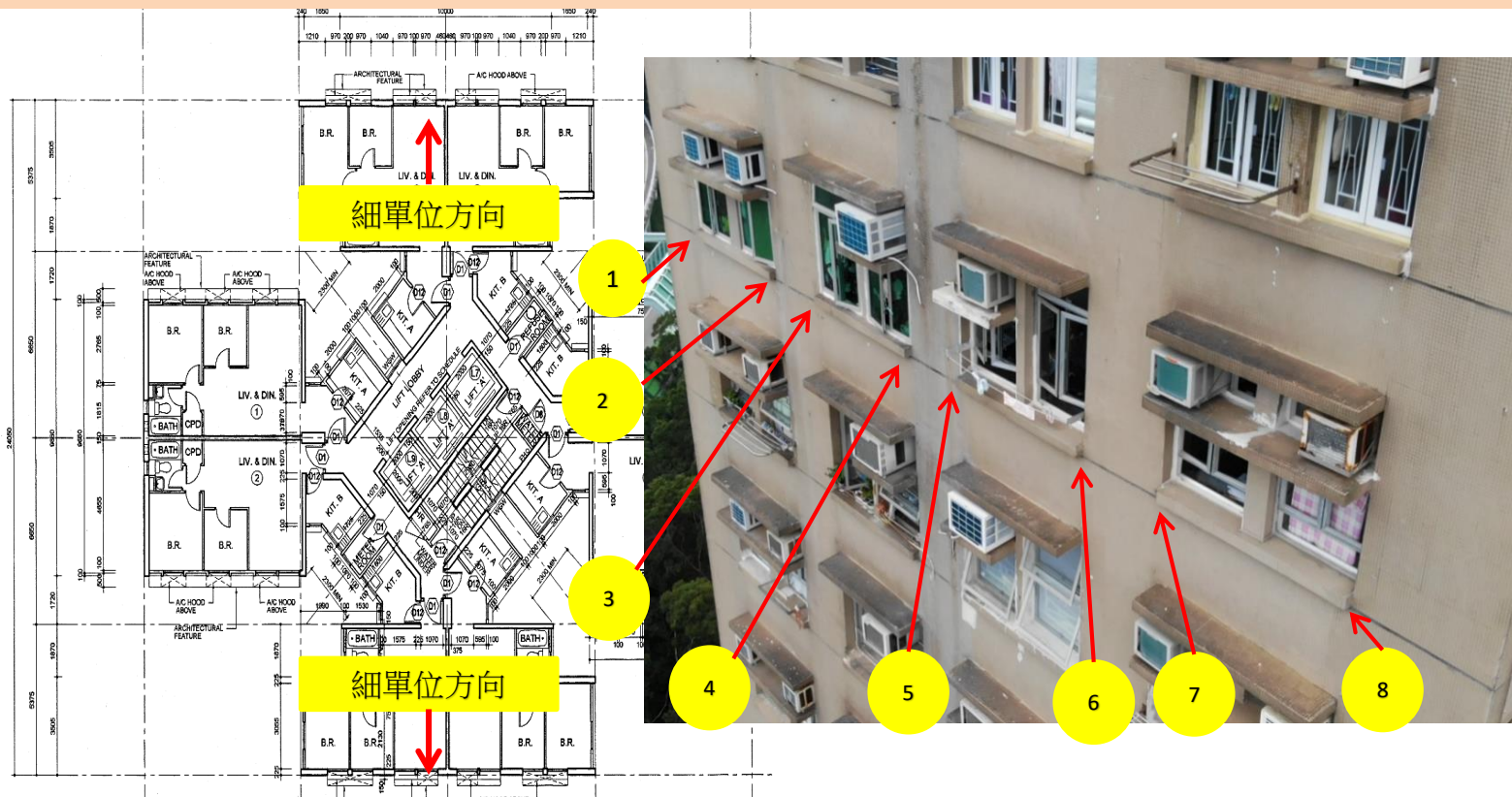
方案二 【修葺還原短缺鋼筋狀況】



同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER

方案二 【修葺還原短缺鋼筋狀況】

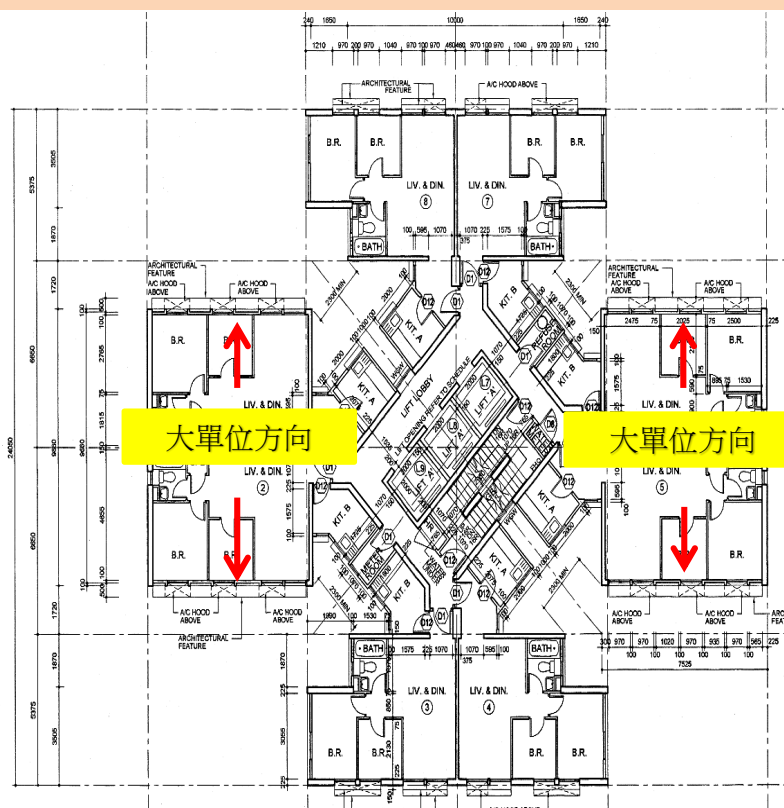


細單位方向每幅共四個窗：
每個窗窗省眉共8個位置，
每層共兩幅細單位合共16個位置，31層合共496個位置

同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER

方案二 【修葺還原短缺鋼筋狀況】

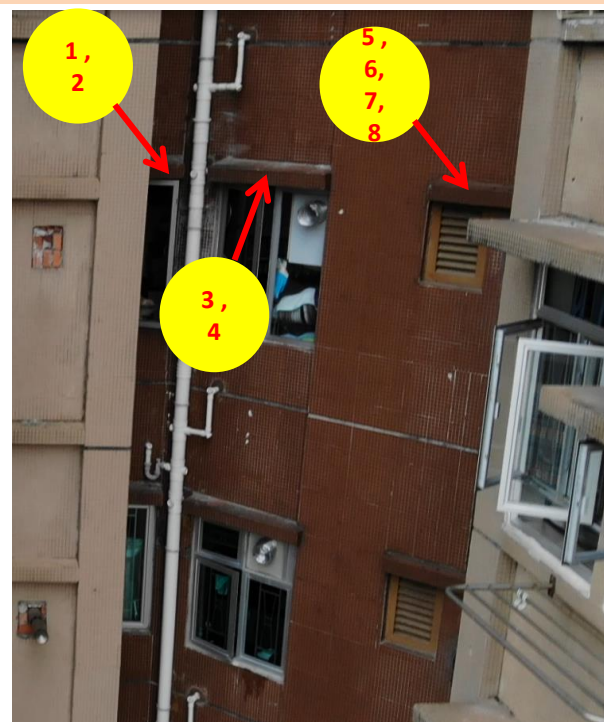
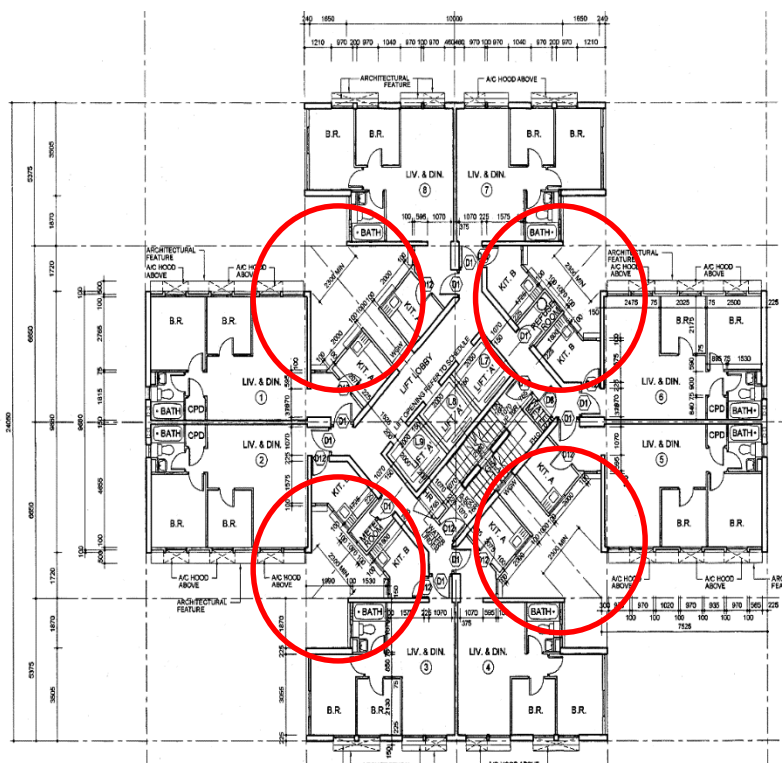


大單位方向每幅共四個窗：
4幅窗窗眉合共有2個，每層2個面，共4個位置
31層共248個位(無需要還原)

同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER

方案二 【修葺還原短缺鋼筋狀況】



天井位置方向每幅共四個窗：
4幅窗窗眉合共有8個，每層4個面，共32個位置
31層共992個位

同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER

方案二 【修葺還原短缺鋼筋狀況】

以每座大單位共**248**個位(無需要還原)，細單位共**496**個位，
廚房天井位共**992**個，預計最惡劣情況出現約有**1,488**個位，

以每個位約**\$1,650 - \$1,800**-計算，
每座共需約**\$2,455,200 至 \$2,678,400-**

全苑8座合共
約\$19,641,600- 至 \$21,427,200-



方案三 - 永久拆除

將現有大單位之窗眉線永久拆除，每座：

以每座大單位窗眉共**124**扇，

細單位窗眉共**248**扇，

廚房窗眉共**496**扇

以每座窗眉合共**868**扇

價錢：(每座)

窗眉，每扇約\$5,200-，

868扇共約\$4,513,600-

8座共計約：\$36,108,800

項目	方案一 按現有狀況修葺	方案二 修葺還原短缺鋼筋	方案三 永久拆除
外觀	將出現與原有外觀不同，所有窗眉的呎吋將縮小，左右兩邊每邊短缺約50-100mm，同時，因應短缺狀況會出現大小不一情況	重新將短缺位置扎鐵落石矢，恢復原有長度，無影響外觀	將出現與原有外觀不同
方法	將現有斷口做回批盪層及外牆紙皮石	於斷口面及牆身鑽孔，插入鋼筋及注入Hilti結構膠，重新落石矢，批盪及外牆磚	將大線板，冷氣機台板及窗線一概切除
大廈公契	與原有外觀不同	不會有任何改變	與原有外觀不同
修葺時間	修葺時間較短，整體工期需業主大會決定方案後，延遲約50個工作日	整體工期需業主大會決定方案後，延遲約130個工作日	整體工期需業主大會決定方案後，延遲約150個工作日
人手安排	需要額外人手將窗眉重新定位開線；	需要額外人手鑽孔、扎鐵、釘板、落石矢、拆板等工序無損壞位置可不用修葺	需要額外人手打拆及重新裝置保護
好處	修葺時間短	外觀不變，改善結構隱患	切除後外觀一致，減除結構隱患
壞處	外觀不同，窗眉長度不一致及有滲水機會	價錢昂貴，修葺時間長	外觀不同，修葺時間最長久
費用	承建商答允此方案將不會有任何額外費用收取	有額外後加工程費用，估算由 \$19,641,600 至 \$21,427,200 (以最差情況全部須進行修補計算)	有額外後加工程費用，估算約 \$36,108,800- (以最差情況全部須進行拆除計算)

同建互信 WORK TOGETHER

共創雙贏 WIN TOGETHER

【集資安排】

選項一

備用金支付

由工程備用金支付，如不足支付則需額外集資

選項二

全數額外集資