

百福花園



業主立案法團

2024
3月特刊



百福花園整體維修備忘及摘要

屋苑距上次**2003年**大維修已**21年**了
車場、外牆、渠管都呈現老化損壞



供業主閱覽聘請工程顧問的各投標書

- 2019年9月20日特別業主大會通過參加具有公信力的市建局「招標妥」的「樓宇復修綜合支援計劃」
- 2020年6月市建局委派獨立顧問檢視屋苑狀況，評為「差劣」
- 2021年7月16日特別業主大會揀選了屋苑及停車場維修的工程顧問

招標妥 - 百福整體維修進程示意圖

參加市建局「招標妥」的
「樓宇復修綜合支援計劃」

2019.09

2020.06

市建局委派「獨立顧問」
檢視屋苑，評為差劣

業主大會揀選工程顧問

2021.07

2021.11

成立由義工業主組成的
「屋苑維修協調工作小組」

工程顧問在業主大會
講解「維修勘察報告」

2022.12

2023.12

標書文本及獨立顧問評估報告
上載於「招標妥」電子平台

工程顧問在業主大會
匯報「整體維修進度」

2023.12

2024.01

管委會議決通過最終版本的
工程項目標書及評標準則

於市建局電子平台
公開招標

2024.03

★3月28日

2024.07

工程顧問向市建局
提交標書分析報告

獨立顧問對標書分析
報告提供意見

2024.08

2024.10

業主大會議決工程項目、
承辦商，及集資安排

預計工程展開

2024年底

2024年整體維修的重要日程

百福和市建局「招標妥」確定了下列重要日程：

3月28日	在「招標妥」平台招標，同日登報。該日所有招標文件同步上載於業主可瀏覽的網頁
4月2日至5月10日	投標商現場視察 Site Visit，由管理處負責安排。投標商不具名獨立進行，管委成員不參與，投標承辦商名字只會在開標後才得知
5月9日	截標
5月10日	開標，第18屆法團正式授權主席見證開標，司庫為後備，當日會多一位委員見證
5月至9月	工程顧問進行標書分析，處理標書查詢/澄清，查冊，覆查承建商資歷，整理資料交市建局之獨立顧問。 法團聽取意見，議決承建商面試名單
9月初	見標 Tender Interview
9月30日 暫定	業主大會上，議決揀選維修選項及承建商，議決集資安排

屋苑維修協調工作小組

成立目的：

邀請具工程知識和經驗的業主參與。其運作需要組內的義務業主、管委會委員，管理公司三方面協調，做好屋苑整體維修工作

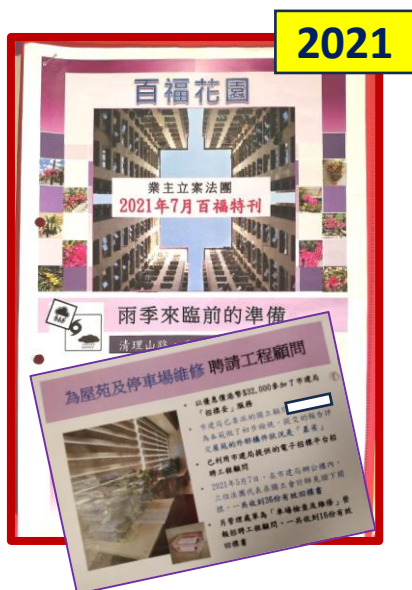
組織功能：

集合對工程有經驗或認識的業主和委員，向管委會提供有關屋苑整體維修的建議及意見，是管委會的諮詢組織

2021年11月成立，邀請義務業主加入監察工程
至今已開了7次會議，業主可在百福網站瀏覽會議記錄

載有整體維修訊息的屋苑刊物

全部都已派入各單位的信箱，供業戶閱覽



招標委 - 百福整體維修工程示意图

2019.09 招標委成立，開始籌備工程，包括招標、投標、開標、合約簽訂、工程開工、工程進度、工程驗收、工程結算、工程總結。

2020.06 招標委成立，開始籌備工程，包括招標、投標、開標、合約簽訂、工程開工、工程進度、工程驗收、工程結算、工程總結。

2021.11 招標委成立，開始籌備工程，包括招標、投標、開標、合約簽訂、工程開工、工程進度、工程驗收、工程結算、工程總結。

2022.12 招標委成立，開始籌備工程，包括招標、投標、開標、合約簽訂、工程開工、工程進度、工程驗收、工程結算、工程總結。

2023.12 招標委成立，開始籌備工程，包括招標、投標、開標、合約簽訂、工程開工、工程進度、工程驗收、工程結算、工程總結。

2024.01 招標委成立，開始籌備工程，包括招標、投標、開標、合約簽訂、工程開工、工程進度、工程驗收、工程結算、工程總結。

2024.03 招標委成立，開始籌備工程，包括招標、投標、開標、合約簽訂、工程開工、工程進度、工程驗收、工程結算、工程總結。



管理處印備了少量這些屋苑刊物，供新遷入住戶或個別業主重新索取



整體維修訊息的陳展



工程顧問勘察報告

21年11月至22年11月工程顧問進行屋苑**勘察**及**編寫檢測報告**除了家訪報告外，所有報告都已上載「招標妥」網頁

外牆採樣



• 外牆航拍

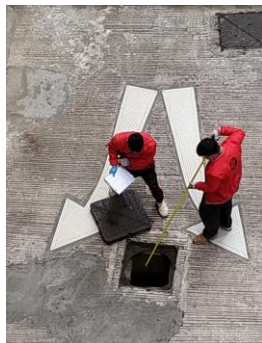
車場勘察



家訪200多戶



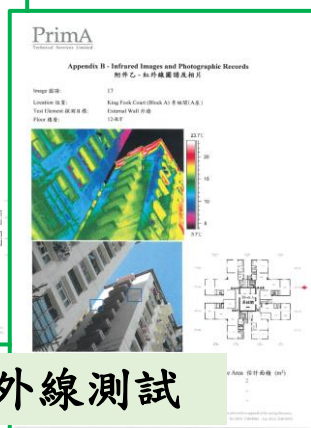
渠道勘察



• 外牆拉力測試



2022年12月，向業主派發「屋苑維修工程小冊子」



• 外牆紅外線測試

2022年12月15日
業主周年大會
維修勘察報告講解會
工程顧問主講
及解答業主的提問
盡量讓業主充分了解
勘察報告及維修建議方案



工程顧問建議的工程項目

★ 必須性項目：

- 外牆維修方案一：

天井、窗楣及冷氣台剝皮，其餘位置局部修補。全面油漆翻新

- 外牆維修方案二：

全面剷除至結構層、重鋪防水批盪及全面鋪外牆磚飾面

- 更換排水管

- 更換及加裝冷氣機集水喉管

- 停車場修葺及防水翻新工程

- 天台全面防水翻新方案一：

面塗層防水工程

- 天台全面防水翻新方案二：

結構防水工程

(全面起底重做防水，包括維修破損的天台結構石屎)

- 更換及修補破損公共鐵器

工程顧問建議的工程項目

★ 選擇性項目：

- 局部修補室內公用地方
- 維修及更換破損窗及玻璃
- 天台加裝安全圍欄
- 各座入口及主電梯大樓大堂設計及翻新美化
- 地渠維修工程
- 更換住宅及主電梯大堂各樓層防煙門
- 更換住宅平台/地下及主電梯大堂設施房門

備註：

1. 將會展示工程實體模型，以供參考
2. 外牆揀選方案和天台防水揀選方案並非捆绑
3. 選擇性項目需在業主大會逐項議決



施工順序

第一期工程：（方案一400日，方案二450日）

- 停車場修葺及防水翻新（百祥、百喜、德福）
- 景福、鴻福、百佳、百勝、百利、百德
- 上述6座樓宇的天台全面防水翻新
- 主電梯大樓外牆

第二期工程：（方案一400日，方案二450日）

- 安福、百祥、百喜、康福、德福、家福
- 上述6座樓宇的天台全面防水翻新



給業主一些心理準備

當屋苑進行工程期間，會對居民造成一定的影響，例如：打鑿噪音大、灰塵多、出入不便、車位調動、不同程度的封窗、暫停使用冷氣機或晾衣架等等。

但當維修完成，百福有了亮麗新貌，居民就可以享受一個安全、衛生，和煥然一新的居住環境。



有關大廈外牆屬私人設施的處理

● 晾衣架：

大維修期間會拆走，建議業戶重新統一購置，並由承辦商在統一位置裝回；若業戶需要裝回原有晾衣架，承辦商會包安裝，亦提供不銹鋼螺絲。

● 更換外牆過牆喉：

大維修期間，在鑿除外牆飾面批盪後，如發現個別單位位於廁所、廚房的過牆喉嚴重生銹或滲漏，則會按原有位置更換有關過牆喉及修口，這是付費的服務，但業主亦可借棚自行聘公司更換。

● 所有冷氣槽式、窗口式，或分體式冷氣機：

大維修期間，每戶至少保留一部冷氣，其餘都會拆除及臨時存放，建議業戶存放於室內，或由承辦商收費存放。要求承辦商於3個月內負責重置，重裝分體機會包更換雪種。

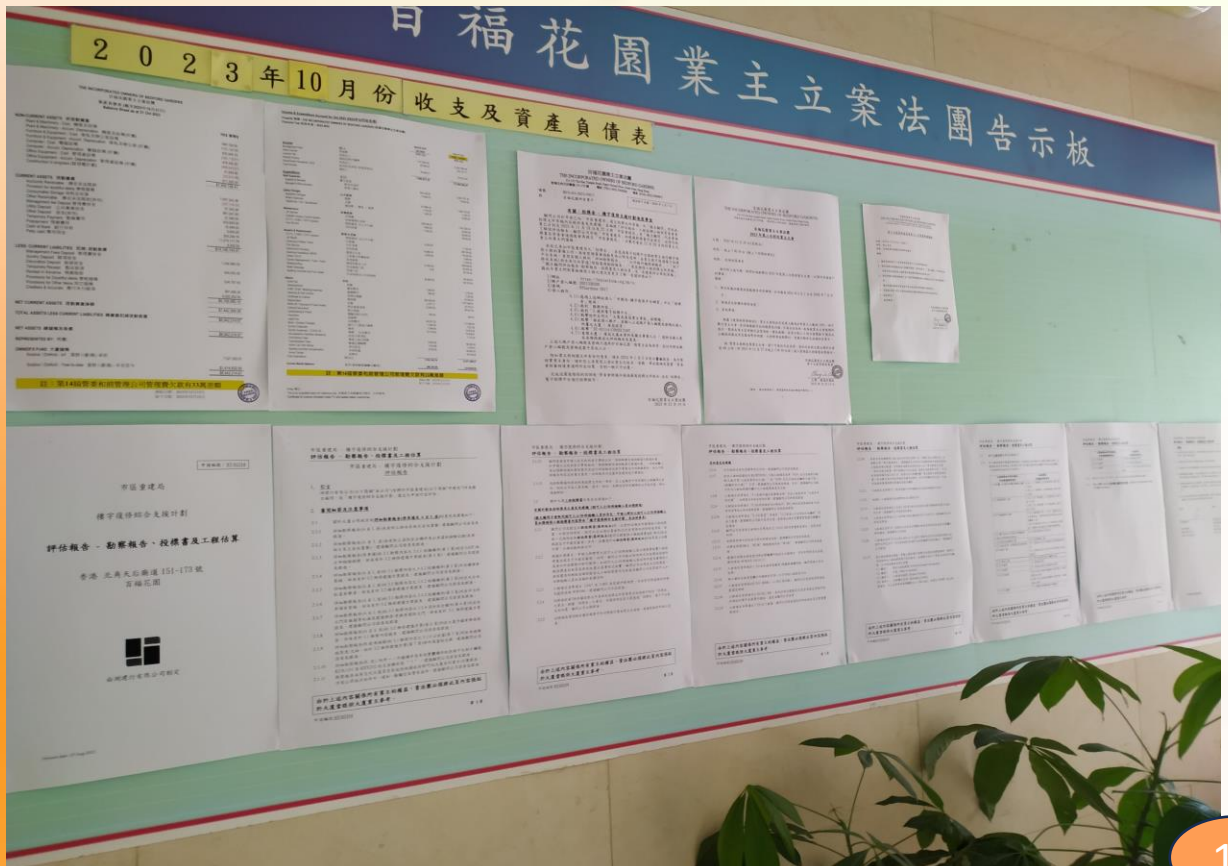
以上安排細節會充分聽取業主意見
在工程施工期間會協商互助執行

獨立顧問的工程估算

市建局獨立顧問2023年11月所出的工程估算，跟屋苑工程顧問的有差距

因為獨立顧問於2020年6月所做的粗略評估只有7項；發展至今，工程顧問的評估已增至14項，對比之下，兩者在很多項目上都對不上，故該次工程的估算，實已過時

市建局獨立顧問最後會以投標形式，按標書報價，作為法團/業主的重要參考估價



幾則重要的通告



本高樓號: URA24011193

香港北角天后廟道 151-173 號
百福花園管理處
物業經理賴家財轉文
百福花園業主 梁法園
鄭道珍 / 李劍盛
(電話: 2563 0201, 傳真: 2562 0815, 電郵: mgr@bedfordgardens.hk)

鄭女士 / 李先生:

樓宇復修綜合支援計劃

申請人代表: 鄭道珍 / 李劍盛
屋苑名稱: 百福花園
屋苑地址: 香港北角天后廟道 151-173 號
申請編號: TBRAS-10611

有關你們在 2023 年 9 月 29 日所遞交的「樓宇復修綜合支援計劃」申請表格(樓宇更新行動 2.0 (第三輪)及公共地方維修資助), 申請已因下列原因被取消(以☐顯示):

- ☐ 貴樓宇/屋苑的住用單位平均每年應課差餉租值超過上限要求

如你們對市建局的決定有任何異議, 請於此信發出後的 10 個工作天內即 2024 年 1 月 19 日或之前提出, 如申請人代表在申請上述計劃有任何疑問或需要協助, 請電 2588 2677 與你們的個案主任蔡碧瑛女士聯絡。而該個案所屬經理為洪水楊先生, 電話 2588 3656。

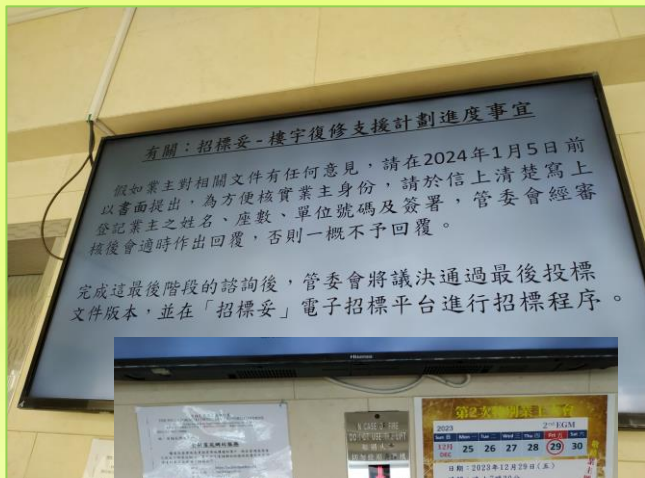


市區重建局
樓宇復修經理洪水楊

2024 年 1 月 19 日

**百福整體維修將
不會得到政府資助**

2024年1月19日信件
有關：市建局-樓宇復修經理回覆百福法團/管理處的信件
百福花園所遞交的「樓宇復修綜合支援計劃」申請不成功，因為本苑住用單位平均每年應課差餉租值超過上限要求



2023年12月15日通告

有關：招標妥-樓宇復修支援計劃進度事宜

- 市建局獨立顧問對招標書做了評估報告
- 工程顧問據此修訂招標書後提交市建局
- 法團呼籲業主上「招標妥」網頁，查閱有關整體維修的文件

百福花園業主立案法團
THE INCORPORATED OWNERS OF BEDFORD GARDENS
151-173 Tin Han Temple Road, Upper Ground Floor, North Point, Hong Kong.
香港北角天后廟道 151-173 號 電話 (TEL): (852) 25630001 傳真 (FAX): (852) 25620815

檔號: BFG-IO-2023-N004
致: 百福花園所有業主
通告除下日期: 2023 年 4 月 11 日

有關：招標妥 - 樓宇復修促進服務事宜

顧問公司於早前已完成勘察報告, 並提出維修建議及提供根據維修建議草擬的招標文件草稿。就此, 工程協調小組及管委會委員已分別在 2023 年 3 月 2 日及 27 日討論招標文件草稿。

顧問公司建議是次工程項目分為必須性項目和選擇性項目, 詳情如下:

- (A) 必須性項目包括:
- 外牆混凝土及批盪修葺工程 (這項項目將有兩個方案的報價提供予業主選擇):
 - 拆除天井、窗楣及冷氣機台所有飾面, 其餘外牆部分進行局部維修批盪土及批盪。完成後, 外牆全面進行油漆翻新;
 - 拆除及移走外牆所有飾面 (俗稱剝皮), 並打鑿至結構層 (不包括暗天井位置), 完成後, 重新防水批盪及外牆磚飾面;
 - 更換排水渠;
 - 更換及加裝冷氣機集水喉管;
 - 停車場修葺及防水翻新工程;
 - 各座天台全面防水翻新工程 (這項項目將有兩個方案的報價提供予業主選擇):
 - 拆除現有天台防水層及防水層, 並打鑿至結構層。完成後, 重新防水層及磚飾面;
 - 於天台現有台階面上進行外牆防水工程;
 - 更換及修補在公共地方已破損的鐵閘。
- (B) 選擇性項目包括:
- 局部修補室內公用地方的混凝土剝落;
 - 修葺及更換公用地方已破損的窗及玻璃;
 - 天台加裝安全圍欄;
 - 主電梯大堂及各座入口大堂設計及翻新美化工程;
 - 地庫維修工程;
 - 更換住宅及主電梯大堂各樓層防煙門;
 - 更換住宅平台地下及電梯大堂設施房門。

投標文件亦要求承辦商就一些私人工程項目報價, 包括: 更換晾衣架、更換冷氣排水盤、更換外牆鐵閘等。

管委會暫定在 2023 年 4 月 13 日第 13 次常務會議內議決通過投標文件內容, 並提交予「市區重建局」的獨立顧問審閱。在收到「市區重建局」獨立顧問對投標書的意見後, 法團便會就上述必須性項目及選擇性項目工程公開招標, 最後修訂的投標文件亦會載至「招標妥」平台讓各業主上閱及覽閱。

假如業主對工程項目有任何意見, 請在 2023 年 4 月 10 日前以書面提出, 亦可在管理處登記並在 2023 年 4 月 3 日至 7 日的見工程協調小組面議/討論。



百福花園業主立案法團
2023 年 3 月 29 日

2023年3月29日通告

有關：招標妥-樓宇復修促進服務事宜
列出工程顧問建議的本苑整體維修項目, 並列出「必須性項目」和「選擇性項目」的各個選項

百福花園業主立案法團
THE INCORPORATED OWNERS OF BEDFORD GARDENS
151-173 Tin Han Temple Road, Upper Ground Floor, North Point, Hong Kong.
香港北角天后廟道 151-173 號 電話 (TEL): (852) 25630001 傳真 (FAX): (852) 25620815

檔號: BFG-IO-2023-N011
致: 百福花園所有業主
通告除下日期: 2024 年 1 月 5 日

有關：招標妥 - 樓宇復修支援計劃進度事宜

顧問公司於早前已向「市區重建局」遞交招標文件草稿, 而「獨立顧問」亦就此招標文件草稿內容提供意見及建議, 並編撰了評估報告。工程協調小組及管委會委員已分別在 2023 年 11 月 18 日及 22 日與「市區重建局」及「獨立顧問」代表會面了解這評估報告。顧問公司亦就「市區重建局」的建議對投標書作出修訂, 這修訂的權會在管委會通過後再提交「市區重建局」, 法團亦會在 12 月 29 日特別業主大會上向業主們匯報。

表茲已參加市區重建局之「招標妥」, 並透過電子招標平台協助業主進行樓宇維修的籌備工作。為使整個籌備過程更為公開及透明, 各業主現可透過電子招標平台系統, 查閱有關工程的「詳細勘察報告」、「紅外線外牆探測報告」、「地下排水系統(雨水及污水管道)閉路電視視察報告」、「屋苑維修工程招標文件草稿」、「獨立顧問評估報告-勘察報告、投標書及工程估價」及「承建商評分則草稿」。藉此令業主們對籌備維修工程之情況有更多了解, 有關詳情如下:

- 1) 網址: <https://brplatform.org.hk/1c>
- 2) 賬戶登入編號: 3001358200
- 3) 密碼: BFGardens-2017
- 4) 登入程序:
 - 4.1) 透過上述網址進入「市建局-樓宇復修平台網頁」中之「招標妥」版面;
 - 4.2) 填到「職務內容」;
 - 4.3) 填到「3. 提供電子招標平台」;
 - 4.4) 點擊位於左列之「大廈或屋苑業主專區」副標題;
 - 4.5) 點擊「按此登入賬戶」並輸入上述賬戶登入編號及密碼以進入「所屬之大廈/屋苑網頁」;
 - 4.6) 點擊「ST-01114/CONSULTANT」;
 - 4.7) 查閱大廈/屋苑之基本資料及獨立專業人士/技術支援人員在各階段提出之評估報告及意見。

上述之賬戶登入編號及密碼只適用於百福花園, 請業主妥為保管, 並切勿將此賬戶登入編號及密碼透露予其他人士。

假如業主對相關文件有任何意見, 請在 2024 年 1 月 5 日前以書面提出, 為方便核實業主身份, 請於信上清楚寫上登記業主之姓名、座數、單位號碼及簽署, 管委會經審核後會適時作出回覆, 否則一概不予回覆。

完成這最後階段的諮詢後, 管委會將議決通過最後投標文件版本, 並在「招標妥」電子招標平台進行招標程序。



百福花園業主立案法團
2023 年 12 月 15 日

Click 1 Click

屋苑維修你要識



掃描二維碼了解
更多屋苑維修資訊



百福管理處聯絡
WhatsApp 群組



百福網址

<https://bedfordgardens.hk>

登入名稱：**bedfordgardens**

密碼：**15io15io**



業戶若想從這whatsapp群組收到屋苑訊息，只需向管理處索取申請表格，或從屋苑網頁下載。
填寫業主姓名、單位號及手提電話號給管理處即可

百福花園整體維修資料庫

市建局「招標妥」電子招標平台

網址：<https://brplatform.org.hk/tc>

賬戶及登入編號：**3001336200**

密碼：**BfGardens-2017**