

宏福苑 更換浴室污及 穢水渠，沖廁 水喉，廚房污 水渠及雨水渠 工程 資料小冊



宏福苑
更換浴室污及穢水渠、沖廁水喉
廚房污水渠及雨水渠工程
資料小冊之目錄

	<u>頁 數</u>
1. 換渠工程建議的背景	2
2. 簡介現時渠喉的狀況及過往五年漏水個案及維修費用的記錄	
2.1 「裕基」勘察後報告的情況	2-3
2.2 過往五年的漏水個案統計及分析	4
2.3 過往有關的維修費用	4-5
3. 將會更換工程的細節	
3.1 更換室內、室外方案的優、缺點及有可能涉及日後的保養、保安問題的費用	5-6
3.2 較早前業戶意向問卷調查的結果	6-7
4. 有關公眾及私人喉管之分別，維修責任及保險事宜	7
5. 石棉繩拆除之法例、程序及處理	7-8
6. 歸納業戶關注的問題及解答	8-10
7. 財務安排	
7.1 有關建議方案的工程費用	11
7.2 分期支付換渠工程費用的安排	11
7.3 向政府貸款的資料	11-13
8. 總結	13

附件

1. 換渠工程建議的背景

根據管理處記錄，污水渠的滲漏問題已困擾本苑居民多年，管理處過往已安排一些滲漏較嚴重的單位進行渠管更換，但仍陸續有單位報告出現滲漏情況。由於宏福苑自 1983 年建成至今，喉管老化問題預計將日益嚴重，為減少住戶因滲漏問題引起的滋擾及防範有可能帶來衛生問題（如傳播病菌），法團及管理處早於 2001 年已開始研究有關更換喉渠的建議，至 2002 年 1 月 26 日的第 6 屆週年業主大會上，曾表決通過廁所管導槽喉管（污及穢水渠、氣喉及咸水喉）、廚房污水渠改善工程及雨水渠改善工程，及後本苑的業主立案法團早前透過公開招標，聘請「裕基建築師有限公司」（下文簡稱「裕基」）作為宏福苑更換浴室污及穢水渠、沖廁水喉、廚房污水渠及雨水渠的工程顧問，提供他們的專業意見，建議可行方案，負責監管整項工程，希望藉此能徹底解決本屋苑渠管的問題。有關該工程的跟進流程，可參考附件（一）。

2. 簡介現時渠喉的狀況及過往五年漏水個案及維修費用的記錄

2.1 「裕基」勘察後報告的情況

「裕基」於 2003 年 7 月份及 8 月份分別於本苑進行單位勘察工作及問卷調查，結果歸納本屋苑的渠喉問題如下：

排水系統

排水渠管出現嚴重銹蝕及滲漏，個別業主雖已更換室內的一段渠管，但對一些通過天花及樓板部份因需上/下層業戶協助以致並未即時更換。因核心問題仍未解決，滲漏情況仍然存在，並導致室內裝修損壞。



穢水直渠嚴重銹蝕，並有滲漏現象



公眾氣喉霉爛，並有漏水現象



沖廁水喉銅製減壓掣有輕微生銹



地台去水隔氣配件生銹，而周邊位置有滲漏及油漆剝落

雨水渠

位於每層 1、4、5 及 8 號單位內，物料為生鐵渠管。基本上隱藏於入口大門後，勘察時發現有部份雨水渠位置的天花有混凝土剝落。



雨水渠位置的天花有混凝土剝落



雨水渠出現裂痕

石棉

由於屋苑原有設計於廁所內的熱水食水喉管以石棉物料包裹，根據空氣污染管制條例（第 311 章）第 79(1)條規定，必須於更換喉管前，將石棉處理才能展開換喉工程，否則居民吸入帶有石棉的塵埃會危害健康。（有關條例的細則可參考本冊子的第五部份）



連接浴缸及洗手盆龍頭的熱水喉，以石棉繩包裹

2.2 過往五年的漏水個案統計及分析

由 1999 年截至 2004 年 2 月止，本苑收到的漏水個案達 885 宗，個案的分類如下：

<u>2000 年度</u> <u>漏水記錄</u>		<u>2001 年度</u> <u>漏水記錄</u>		<u>2002 年度</u> <u>漏水記錄</u>		<u>2003 年度</u> <u>漏水記錄</u>		<u>2004 年 1-2</u> <u>月份漏水記</u> <u>錄</u>	
漏水位置	數目	漏水位置	數目	漏水位置	數目	漏水位置	數目	漏水位置	數目
廁所私人及公眾喉管	64	廁所私人及公眾喉管	166	廁所私人及公眾喉管	173	廁所私人及公眾喉管	211	廁所私人及公眾喉管	58
廚房喉管	0	廚房喉管	14	廚房喉管	0	廚房喉管	4	廚房喉管	4
雨水渠	0	雨水渠	0	雨水渠	4	雨水渠	3	雨水渠	2
總數	64	總數	180	總數	177	總數	218	總數	64

漏水個案分析：

1999 年度漏水記錄共 182 宗

2000 年度漏水記錄共 64 宗

2001 年度漏水記錄共 180 宗

2002 年度漏水記錄共 177 宗

2003 年度漏水記錄共 218 宗

2004 年 1-2 月份漏水記錄共 64 宗

總共：885 宗

備註：以上漏水記錄不包括重覆個案，但若某個案完成跟進後再出現漏水情況則當另一新個案處理。

2.3 過往有關的維修費用

由於部份公眾喉管的損壞程度較為嚴重，管理處曾於有關單位內安排更換工程，參考數據詳列如下：

更換廁所公眾氣喉分析：

<u>期間(月/年)</u>	<u>宗數</u>
11/98 – 12/99	0
01/00 – 12/00	2
01/01 – 12/01	6
01/02 – 12/02	11
01/03 – 12/03	47
01/04 – 3/2/04	17
總 數：	<u>83 宗</u>
維修總金額：	<u>\$118,350</u>

更換污水渠/雨水渠分析：

期間(月/年) 宗數

11/98 – 12/98 0

01/99 – 12/99 3

01/00 – 12/00 0

01/01 – 12/01 1

01/02 – 12/02 7

01/03 – 12/03 3

01/04 – 3/2/04 2

總 數： 16 宗

維修總金額： \$44,600

備註：由於部份雨水渠滲漏位置不明，管理處工程人員已將宏仁閣天面 4、5 號單位、宏新閣天面 5 號單位、宏建閣天面 4 號單位、宏泰閣天面 1、4 號單位、宏昌閣天面 5 號單位及宏志閣天面 5 號單位的雨水渠口位置暫時封閉。

3. 將會更換工程的細節

3.1 更換室內、室外方案的優、缺點，以及可能涉及日後的保養、保安問題

「裕基」經勘察後，建議可行的改善方案及範圍如下：

	項目	內容	優點	缺點
1	排水系統 污及穢水渠 (浴室)	建議將所有生鐵喉更換為 uPVC 膠喉管	1. 較耐用 2. 抗腐蝕 3. 造價較便宜	1. 抗破壞能力低 2. 需考慮防火問題
		(選擇一) 於喉槽內*更換 污及穢水渠管為 uPVC 膠喉 管 (按原有的位置進行)	1. 容易進行一般性檢查 2. 維修保養可於室內進行 3. 喉管受喉槽保護 4. 不會破壞外牆美觀 5. 保安問題上不受影響及 不須要額外支付安裝保安 設施的費用 6. 維修時不用搭棚架，費 用可能因而便宜些 7. 喉管爆裂時污水不會濺 向途人 8. 維修私人喉管的費用較 便宜，但個別特別裝修 的單位除外 9. 維修時不會影響外牆結 構，因為不需要在外牆 搭棚	1. 維修工程對住戶 構成較大滋擾 2. 需考慮防火問題 而要增加造價 3. 喉槽需佔有室內 空間 4. 保養工程因空間 而受限制 5. 不能以污穢水分 流以改善衛生 6. 工程施工期較長 7. 出現喉管漏水 時，追查漏水源 頭比較困難

*喉槽地台上會做一層防水層，避免日後喉槽內喉管漏水時，影響下層單位。

	項目	內容	優點	缺點
		(選擇二) 將喉槽內的污及穢水渠管更改為 室外 ，並採用 uPVC 膠喉管	1. 減少維修時對業戶的滋擾 2. 安裝容易 3. 增加室內空間 4. 保養工程不會受空間限制 5. 可考慮污穢水分流 6. 工程施工期較短 7. 出現喉管漏水時，追查漏水源頭比較容易	1. 不容易進行一般性檢查 2. 維修時需要搭建棚架，因而增加維修費 3. 喉管沒有喉槽保護，容易受天氣影響而減短喉管之壽命(如日曬雨淋等) 4. 影響大廈外觀 5. 有機會讓人士從渠管爬入單位內進行爆竊，因此需要額外支付安裝保安設施在渠管上 6. 喉管爆裂時，污水會向街外四濺 7. 維修私人喉管時，費用較貴，因需包括替工人購買保險及支付搭棚費用# 8. 維修喉管時不多不少會影響外牆結構，因搭棚時需要鑽窿造承托及穩固棚釘
2	<u>排水系統</u> 污水渠 (廚房)	建議將所有生鐵喉更換為 uPVC 膠喉管	1. 較耐用 2. 抗腐蝕	1. 抗破壞能力低 2. 需考慮防火問題
3	<u>排水系統</u> 雨水渠	將雨水渠管更改為室外，並採用 uPVC 膠喉管	1. 減少維修及爆喉滲漏時對業戶的滋擾。 2. 安裝容易 3. 造價較便宜	1. 維修時需要搭建棚架，因而增加維修費 2. 影響大廈外觀
4	<u>石棉處理</u>	建議根據現行法例及環保署要求，於更換渠管前拆除所有石棉	1. 保障住戶及施工人員的健康	—

維修承辦商進行一般維修外牆喉管費用(包括棚架及換喉費用)，視乎棚架的覆蓋範圍及更換喉管的長度，由數佰元至數仟元不等。

3.2 較早前業戶意向問卷調查的結果

根據上文提及的可行方案，「裕基」於 2003 年 12 月份經管理處發出意向問卷予所有業戶，於發出的 1,984 份中，共收回問卷 588 份，其中有 5 份作廢，回收率為 27.8%。其中贊成更換浴室的污及穢水渠管為 uPVC 膠喉管，數目為 392 份，佔總數百分比為 70.9%。

贊成於喉槽內更換污及穢水渠管，包括選擇 (a) 於喉槽內更換污及穢水渠管 (砌磚封牆) 及 (b) 於喉槽內更換污及穢水渠管 (以鋁板或人造石材料裝嵌喉槽) 有 153 份，佔總數百分比為 27.6%。

贊成於喉槽內的污及穢水渠管更改為室外，數目為 313 份，佔總數百分比為 56.6%。

贊成更換廚房污水渠管為 uPVC 膠喉管，數目為 340 份，佔總數百分比為 61.5%。

贊成將雨水渠管更換為室外，並採用 uPVC 膠喉管，數目為 345 份，佔總數百分比為 62.4%。

需要申請改善樓宇安全綜合貸款，數目為 122 份，佔總數百分比為 22.1%。

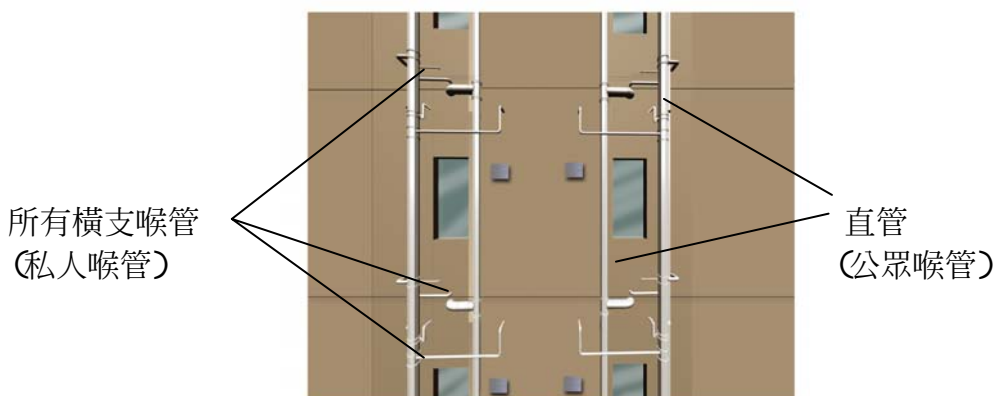
有關業戶意向問卷的結果細節，請參考附件 (二)

備註：此次調查祇反映了部份業戶的初步意向，最後採取之方案將會召開一次專題的業主大會投票決定。

4. 有關公眾及私人喉管之分別、維修責任及保險事宜

公眾、私人喉管的區別，其實，於更換喉管前、後是一樣的。公眾喉管指浴室污及穢水渠、沖廁水喉、廚房污水渠及雨水渠的直管部份 (請參考下圖)，而維修公眾責任費用由管理費支付，而大廈的保險是不包括日常維修的索償。

私人喉管則指以上各喉管有關的橫支喉管 (請參考下圖)，維修責任歸個別住戶負責，而住戶亦可考慮購買包括這此私人喉管的家居保險，以作保障日後的維修。



5. 石棉繩拆除之法例、程序及處理

由於屋苑原有設計於廁所內的熱水食水喉管以石棉包裹，根據空氣污染管制條例 (第 311 章) 第 79 (1) 規定，必須於更換喉管前，先將石棉處理，否則居民及施工人員吸入帶有石棉的塵埃會危害健康。有關的條例內容如下：

如監督認為任何處所、有關裝置或活動含有石棉或相信可能釋出石棉，監督或獲授權人員可發出口頭或書面通知，規定獲發通知的人—

- (a) 在指明的時間內採取指明的措施或步驟，以防止、控制、減少或消除石棉的釋出；
- (b) 聘用一名註冊石棉顧問，以擬備調查報告和擬備石棉管理計劃；
- (c) 聘用一名註冊石棉承辦商，以實施石棉管理計劃，並進行任何石棉消減工程或涉及使用或處理含石棉物料的工程；
- (d) 聘用一間註冊石棉化驗所進行抽取樣本及量度工作，以評估石棉纖維的濃度。

至於石棉繩的拆除程序及處理，「裕基」、管理處及法團代表已先後兩次面見多間的石棉顧問公司。而實際的石棉處理需於聘請石棉顧問後，由石棉顧問提交可行的清拆方案，再待環保署批准後，才可作實。

6. 歸納業戶關注的問題

經過多次的業戶諮詢大會後，管理處現歸納有關住戶較關注的問題及解答如下：

1) 舊喉管是否需要拆除？

- 1.1) 喉槽或舊喉管只拆部份是可行，但不是長遠的解決方法，因保留舊喉管會產生衛生的問題及擔心日後因此而產生問題。為徹底之見，故有需要拆除舊喉管。

2) 如某單位業戶不能或不肯安排時間予承建商進行更換工程或支付有關之工程費用，如何處理？如有業戶不支付有關款項，對整個工程有什麼影響？

- 2.1) 如有業戶不肯支付有關工程的款項，法團與管理公司會依照有關程序向那些業戶追討。另外，在承建商之合約內會清楚列明如承建商未能收到不超過某個金額，承建商是不可以停工的條款，保障工程的進度順利進行。
- 2.2) 在工程期間，業戶需要安排人士在單位內以方便工人施工，另外，承建商會在施工開始前 2 個月通知業戶，以便他們安排請假或通知親朋戚友協助。由於此工程涉及大眾利益，務請各業戶通力合作。
- 2.3) 管理處會盡力聯絡那些長期不在家的住戶安排時間予承辦商進行工程。
- 2.4) 法團與管理公司會安排調解及說服那些不肯安排承辦商進入其單位進行工程的業戶，如有業戶仍不肯安排作出維修工程，法團及管理公司唯有進行法律行動，而有關的律師費用及法律費用則由該名業戶承擔。

3) 可否還原原有裝修之款式？

- 3.1) 在更換污水渠時是需要拆喉槽，但是不可保證可以修復與原來的裝修一樣，因瓦仔的顏色始終有所不同，故此，承建商只可在功藝上著手，例如只拆喉槽旁邊的瓦仔，使受影響的程度盡量降低。
- 3.2) 如瓦仔是業戶自行供應，工程費用中則會扣除此物料之費用，並不會作出額外收取砌瓦仔的費用。

- 3.3) 如業戶要求使用不是工程合約內指定之瓦仔，有關差額是由業戶支付。材料歡迎由業戶自行提供。
- 4) **有關處理廁所內熱水喉管石棉繩的事宜**
- 4.1) 註冊石棉顧問需提交方案及報告予環保署，並會與環保署商討方案的可行性，瓊山苑是一個好例子。由原先處理石棉的方案費用為萬多元改為環保署接受而又較為便宜及簡單的方案，費用為每單位三千多元。而清拆石棉的工序是上午進行清拆工作，下午則收集空氣樣本化驗，如樣本沒有問題，即日可拆除有關之保護設施。
- 4.2) 環保署已將哪些屋苑在建築期間使用石棉物料的資料存檔，故此，本苑在進行清拆石棉時必需根據有關的環保條例/指引，如進行違例清拆石棉時，環保署將會檢控那些住戶。
- 4.3) 石棉的確對居民的健康構成影響。
- 4.4) 現在是石棉顧問進行面試的階段，稍後會由揀選之註冊石棉顧問在本苑進行樣本勘察及處理，並提供報告及方案與環保署商討，如建議的方法被環保署接納，則會在稍後時間提供處理石棉的方法及有關費用的資料予各業戶。
- 5) **賠償問題**
- 5.1) 如承辦商的工人在工程期間損毀單位業戶的設施，承辦商需要賠償。
- 5.2) 承辦商需跟進一年保養期內有關工程引致的問題。
- 6) **如單位內喉管已更換並更改位置時，會否影響工程？**
- 6.1) 要視乎單位內的實際情況。
- 7) **工程期之保安及清潔問題**
- 7.1) 承建商在工程進行前會分別在公眾的地方及進行工程的單位做足保護措施。而工程進行期間，每名承建商工人都會掛上附有相片之員工証以茲識別。
- 7.2) 管理處已培訓各員工辨認業戶的樣貌，加強留意出入人仕避免在工程期間有陌生人進入。再者，承辦商工人是要穿制服。
- 8) **室外喉管設計，日後維修責任及有關之保險問題**
- 8.1) 本苑所購買之保險只包括意外引致損毀的喉管。
- 8.2) 如需要維修的喉管是屬於私家喉管，則由業戶自行負責。假若有關業戶不處理而影響公眾喉管，管理處會代安排處理，所涉及的一切費用，將由該業戶承擔。
- 9) **今次工程費用事宜**
- 9.1) 價錢是否合理，是需要視乎市場之價格及能力。另外，顧問公司是沒有權力影響承建商有關人手之分配安排。再者，現時提供的價錢是初步的估價，以其他屋苑最近的招標價錢作為參考。
- 9.2) 承建商是需要有保證金，而一般的保證金是約佔 1 成的總工程費用，再者，承建商為避免日後沒有銀行替他們做保證，故此，承建商很重視公司的名譽。
- 9.3) 業戶可向屋宇署申請有關維修的貸款。而貸款利息及分期還款的期數可向有關部門商討。如有需要，可向「裕基」要求協助。

- 9.4) 「置邦」在本苑更換污水渠的項目上沒有收取任何額外的工程費用，並免費安排工程師在工程期間定期到本苑巡查及參加會議協助監督工程進度。
- 9.5) 現時提供的工程費用是初步的估價，最後以實際施工價為準。
- 9.6) 聘請「裕基」顧問公司的費用為\$188,000，顧問費用將會分 6 期繳付，其中包括在工程進行間，「裕基」提供一名駐苑的一級水喉匠監管承建商進行的工程。另外，工程期間的保險會由日後聘請之承建商負責購買。
- 9.7) 「裕基」劉錦勝先生表示「裕基」收取的顧問費用不是按工程費用的比例收取。
- 10) **喉槽會否留用？**
視乎最後業主大會投票決定選室外或室內喉管設計。
- 11) **雨水渠工程事宜**
雨水渠現時是建議改為安裝在室外，此舉既可以節省施工費用，亦以便日後維修及減低對業戶之滋擾。但最後需得到房屋署批准。
- 12) **室內及室外喉管設計事宜**
- 12.1) 室內及室外喉管之設計方案都是可行，再者，根據過往的經驗，極少發生臨時喉管漏水的個案。
- 12.2) 「裕基」劉先生指出有一些屋苑在未更換污水渠時，有很多漏水的問題引致浴室地台及浴缸底積水，導致地台腐蝕，最嚴重的個案是地台，需要即時進行維修地台工程。
- 12.3) 一些屋苑更換廁所室內污水渠後，對喉管的情況有所改善。
- 12.4) 每個單位除了施工的第一天沒有咸水供應外，其他的廁所設備可在即日晚上正常使用，而咸水供應會在施工的第三天恢復正常。
- 12.5) 政府沒有規定外牆喉管必需使用生鐵喉，生鐵喉管的防撞性雖然比較好，但是裝工費用及物料比較重，故不建議使用生鐵喉。
- 12.6) 在鑽孔的修口位置使用防水沙漿，以防日後滲漏。
- 12.7) 牆身不需鑽孔一定會比較好，但是如採用室外喉管設計，必需要在風力結構牆身鑽孔，而進行此工程前必需安排結構工程師作出評估及獲屋宇署的批准。
- 12.8) 每個單位是需要在風力牆身鑽 6 個孔，而最大的孔直徑是 6 吋。
- 12.9) 喉管如安裝在室外，需要約 2 至 3 年後安排檢查喉管一次，以確保外牆喉管完整無缺。更換喉管，日後如出現漏水問題是否只影響出現漏水情況之單位。
- 12.10) 如在室內喉槽更換喉管，在每一層的喉槽地台將做防水層，使它成為一個分格。
- 12.11) 喉管安裝在室外，可能會受天氣因素影響，如颱風、外來物件擊中等。
- 12.12) 更換橫枝喉的費用已包括在這次工程費內。
- 13) **廚房污水渠去水問題**
某些單位將洗衣機去水喉接駁至地台去水位置，而這地台去水位的設計不是供給洗衣機去水時使用。另外，樓上的喉管可能有些淤塞。故此，引致下層單位的洗手盆回湧的情況。

7. 財務安排

7.1 有關建議方案的費用

以下的工程費用只是「裕基」初步的估價，確實的工程費用要留待承辦商招標後並訂立合約才能作準。

每單位估計負擔工程費用總數為：		估價
選擇一	a) 於廁所喉槽內更換污及穢水渠管 (砌磚封牆)\$8,741 + (甲) b) 更換廚房污水渠管為 uPVC 膠喉管\$3,248 + c) 將雨水渠管更改為室外，並採用 uPVC 膠喉管\$812	HK\$ 12,801*

	a) 於廁所喉槽內更換污及穢水渠管 (以鋁板或人造石材料裝嵌喉槽#)\$9,921 + (乙) b) 更換廚房污水渠管為 uPVC 膠喉管\$3,248 + c) 將雨水渠管更改為室外，並採用 uPVC 膠喉管\$812	HK\$ 13,981*
選擇二	a) 將廁所喉槽內的污及穢水渠管更改為室外\$9,189 + (丙) b) 更換廚房污水渠管為 uPVC 膠喉管\$3,248 + c) 將雨水渠管更改為室外，並採用 uPVC 膠喉管\$812	HK\$ 13,249*

* 此估價不包括清拆包裹熱水喉管的石棉繩。(有關處理單位內石棉的費用，需由個別業戶自行負責。)

以鋁板或人造石材料裝嵌喉槽的優點是方便日後維修及檢查喉槽內的喉管，因為在維修時不用鑿開喉槽。

7.2 分期支付換渠工程費用的安排

工程費用建議於工程進行招標時開始收取，並以 6 期或 10 期由業主支付。(確實繳交之工程費用及付款方式需要由業主大會表決結果作實。)

7.3 向政府貸款的資料

7.3.1 屋宇署樓宇安全貸款計劃簡介

- A. 獲樓宇安全貸款計劃資助進行的工程
 改善屋宇裝備及衛生設施的工程，例如修葺、維修及更換升降機、消防裝置及設備、電線、煤氣豎管、更換破損的便溺污水管、廢水管、雨水管、食水管、通風管及地下排水渠等設施。

- B. 申請人的資格
申請人必須符合下列條件方可申請該計劃的貸款：
- 一、 申請人必須為申請貸款的樓宇/處所的註冊業主，而有關樓宇為私人樓宇（包括住用、綜合用途、商業或工業樓宇）；
 - 二、 將進行的提供設備/改善/維修工程均為上文 A 段所涵蓋的工程；及
 - 三、 已根據有關當局/部門的規定委聘合資格的建築專業人士/適任的承建商監督有關工程。
- C. 利息
- 一、 註冊業主如符合上文 B 段所述的資格準則，可以申請有息貸款。申請有息貸款的人士，毋須接受經濟狀況調查。但他們須按政府根據無所損益原則而釐定的利率支付利息。根據無所損益原則而釐定的利率現時定在比發鈔銀行的平均最優惠貸款利率低 2.174 個百分點的水平，而當局將會每月檢討這個利率。
 - 二、 註冊業主（註冊公司除外）如符合上文第 3 段所述的資格準則，但卻有經濟困難以致無力償還有息貸款，也可以申請免息貸款，惟申請人：
 - (i) 須為綜合社會保障援助的受助人；或
 - (ii) 須為普通高齡津貼的受助人；或
 - (iii) 所賺取的入息及所擁有的資產（包括其他家庭成員的入息及資產）不超過為低收入類別申請人而釐定的限額（請參閱 G 段）。屬於這一類別的申請人必須親自前來屋宇署，根據《宣誓及聲明條例》的規定就其本身及家庭成員的入息及所擁有的資產作出聲明。
- D. 抵押
貸款額在 50,000 元以下，無須提供抵押。
- E. 申請手續
工程顧問公司或承建商在工程進行前會安排替業戶集體申請。
- F. 償還貸款
- 一、 借款人將按月定額償還貸款的本金及利息，還款期以 36 個月為限，而還款額亦會因應“無所損益”的利率變動而更改。第一期還款在借款人提取最後一期貸款後一個月後繳付。
 - 二、 對於年滿 60 歲或以上的長者及/或殘疾人士（單身/夫婦），若他們符合獲批予免息貸款的資格，但因財政出現困難而未能在提取最後一期貸款後的一個月開始償還貸款，則屋宇署署長可能會特別批准將每月還款的期數延長為 72 期，或押後還款期到一個沒有指明的期限，直至物業的業權轉讓或借款人去世為止（以較早發生者為準）。
 - 三、 如獲得屋宇署署長事前批准，則借款人可選擇提早償還貸款。

G. 低收入類別申請人的入息及資產限額：

一、 60 歲及以上的申請人

	每月入息限額 【註(一)及註(二)】 (港元)	資產限額 【註(三)】 (港元)
單身人士	7,200	169,000
夫婦	12,300	254,000

二、 不足 60 歲的申請人

家庭人數	家庭的平均每月入息限額 【註(一)及註(二)】 (港元)	家庭的資產限額 【註(三)】 (港元)
1	6,900	22,000
2	10,400	29,000
3	12,200	43,500
4	14,600	58,000
5	16,500	58,000
6	18,100	58,000
7	19,600	58,000
8	20,700	58,000
9	22,300	58,000
10 人或以上	23,600	58,000

註(一)：假如申請人的物業屬已按揭物業，上述每月入息限額將會根據每月按揭還款額而相應調升。

註(二)：假如申請人的家庭成員中有殘疾人士，上述每月入息限額將會作出調升。

註(三)：在評估資產時，若申請人自住於這項貸款所涉及的物業，則有關物業的資產值將不會計算在資產限額內。

(以上資料節錄自屋宇署的樓宇安全貸款計劃簡介及申請貸款須知，但一切所有列明的申請條件將以屋宇署最新公佈為準。)

8. 總結

由於更換污水、雨水渠工程有實際的迫切性，因此本小冊子，希望進一步給予住戶對工程安排上的資料，使各住戶能於不久將來的業主大會上，投票支持你們認為較理想的方案。倘若各住戶對有關工程有任何疑問，可致電 26586168 與管理處聯絡，以便本處安排有關住戶約見法團的污水渠工程專責小組。

(附註：本小冊子的資料只供各住戶作參考之用，一切最終實行的方案及細節安排將由業主大會決定。)

更換污水渠及雨水渠改善工程跟進流程重點

- 1) 早於房屋署管理宏福苑的期間，居民協會已向房屋署反映本苑污水渠及雨水渠的滲漏問題。
- 2) 管理處提交之 2000 年度至 2001 年管理工作計劃中提出雨水管、咸水管及污水管的情況及建議方案。
- 3) 01 年 3 月 28 日第三屆三十四次工作會議，法團主席要求管理公司提交更換雨水渠、污水渠維修計劃建議書。
- 4) 01 年 8 月 18 日管理處及法團到「兆康苑」參觀正施行的污水渠更換工程，參考該工程在設計上及施工上的情況。
- 5) 01 年 12 月管理公司工程部完成草擬改善喉管維修的建議書。
- 6) 02 年 1 月 26 日第六次週年大會，討論更換污水喉管問題及表決廁所管導槽喉管(污及穢水渠、氣喉及咸水喉)與廚房污水渠改善工程，表決雨水渠改善工程，以上兩項表決分別以 3,344 及 2,910 的業權份數票數通過，當日出席的業權份數為 4,301 份，佔全苑總份數 25,972 的 16.68%。
- 7) 02 年 9 月 27 日第三屆第十四次全委會，管理公司工程部草擬的工程顧問招標書已經完成，並放在本苑的網頁內及管理處內，以便各業戶可以參閱。
- 8) 02 年 10 月 7 日在東方日報刊登聘請工程顧問。
- 9) 02 年 10 月 22 日截標共收回 10 份標書。
- 10) 02 年 11 月 18 日管理公司提交標書分析報告。
- 11) 02 年 12 月 20 日第三屆第十五次全委會上各委員同意，分別在 03 年 1 月 5 日及 03 年 1 月 12 日接見十間工程顧問公司。
- 12) 03 年 1 月 5 日及 03 年 1 月 12 日分別接見 10 間工程顧問公司。
- 13) 03 年 1 月 28 日分別接見初步揀選的 5 間工程顧問公司進行第二輪面試。
- 14) 03 年 2 月 12 日及 5 月 24 日舉行更換污水渠/ 雨水渠工程選取顧問座談會/ 諮詢會。
- 15) 03 年 2 月 22 日第七次週年大會匯報更換污水渠/ 雨水渠工程項目，而出選的顧問公司「裕基」、「博德」及「天怡」分別在大會上簡介工程及公司資料。
- 16) 03 年 3 月 7 日第四屆第一次全體委員會成立污水渠工程專責小組。

- 17) 03 年 5 月 9 日第四屆第十一次工作會議，管理公司工程部已於 4 月份與「裕基」、「博德」及「天怡」三間工程顧問公司進行面試，並提交分析報告。
- 18) 03 年 5 月 16 日第四屆第二次全委會，通過揀選「裕基」為負責污水渠工程顧問。
- 19) 03 年 7 月 17 日第四屆第二十八次工作會議與「裕基」商討工程計劃表。
- 20) 03 年 8 月 5 日正式與工程顧問「裕基」簽署合約。
- 21) 03 年 8 月 29 日第四屆第四次全委會，「裕基」7 月尾在本苑進行單位勘察工作，並於 8 月 14 日發出有關渠管的問卷予全苑各業戶，在 8 月 20 日成功收回 462 份問卷調查，回收率為 23.29%。
- 22) 03 年 9 月 4 日第四屆第三十三次工作會議，「裕基」簡介在 8 月初及月中在本苑進行勘察工作及渠管問卷結果的分析報告。會上通過建造兩個更換喉管方法的實物樣板。分別是喉管安裝在室外及室內。
- 23) 03 年 9 月 16 日第四屆第三十六次工作會議上通過以\$36,000 由「復明」負責新造一個室內喉管、一個室外喉管的廁所辦房。
- 24) 03 年 11 月 13 日第四屆第六次全委會，報告「復明」已完成建造兩個更換污水渠工程樣辦房，討論換渠工程及聘請註冊石棉顧問事宜。
- 25) 03 年 11 月 25 日邀請五間石棉顧問公司報價，並於 12 月 1 日收回四份報價。
- 26) 03 年 11 月 29 日法團與管理處參觀兆康苑及瓊山苑。
- 27) 03 年 12 月 6 日向各業戶發出更換污水渠/ 雨水渠工程問卷調查。
- 28) 03 年 12 月 11 日與石棉顧問「漢臻」、「安建」及「宏基」進行面試。
- 29) 03 年 12 月 13 日在中央公園召開污水渠工程業主諮詢大會。
- 30) 03 年 12 月 20 日收回 558 份更換污水渠/ 雨水渠工程意向問卷調查。
- 31) 04 年 1 月 7 日與石棉顧問「安達」進行面試及與「宏基」進行第二輪面試。
- 32) 04 年 1 月 10 日在廣福社區會堂再次召開污水渠工程業主諮詢大會。