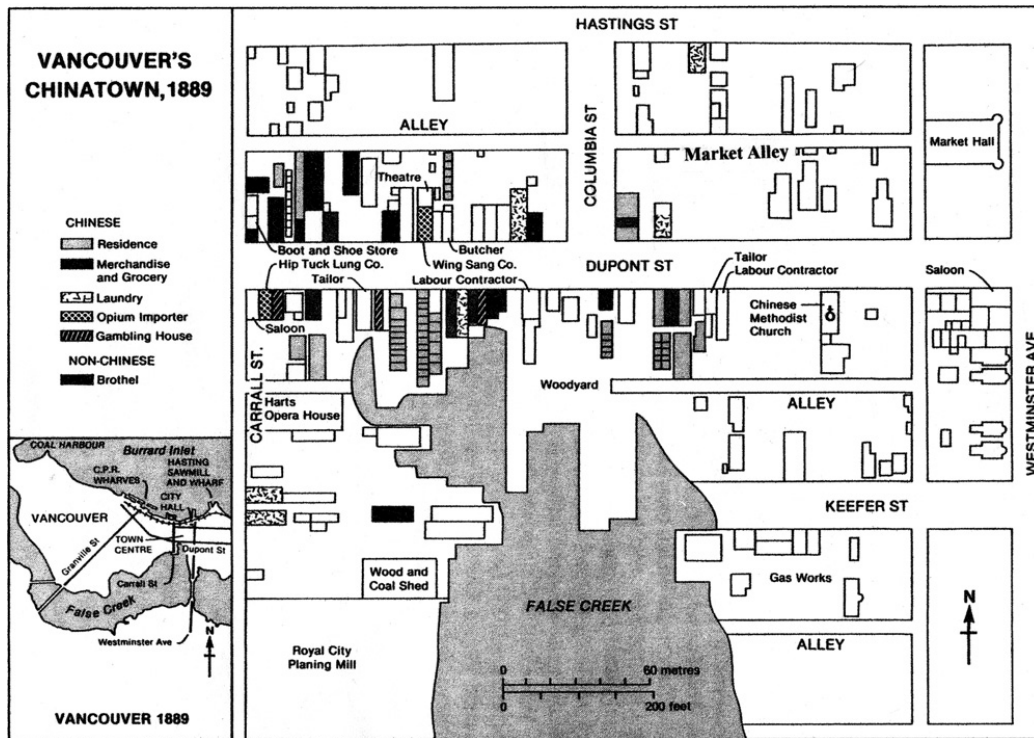


# 華裔社團建築物修復

## 建築潛能研討會參考資料



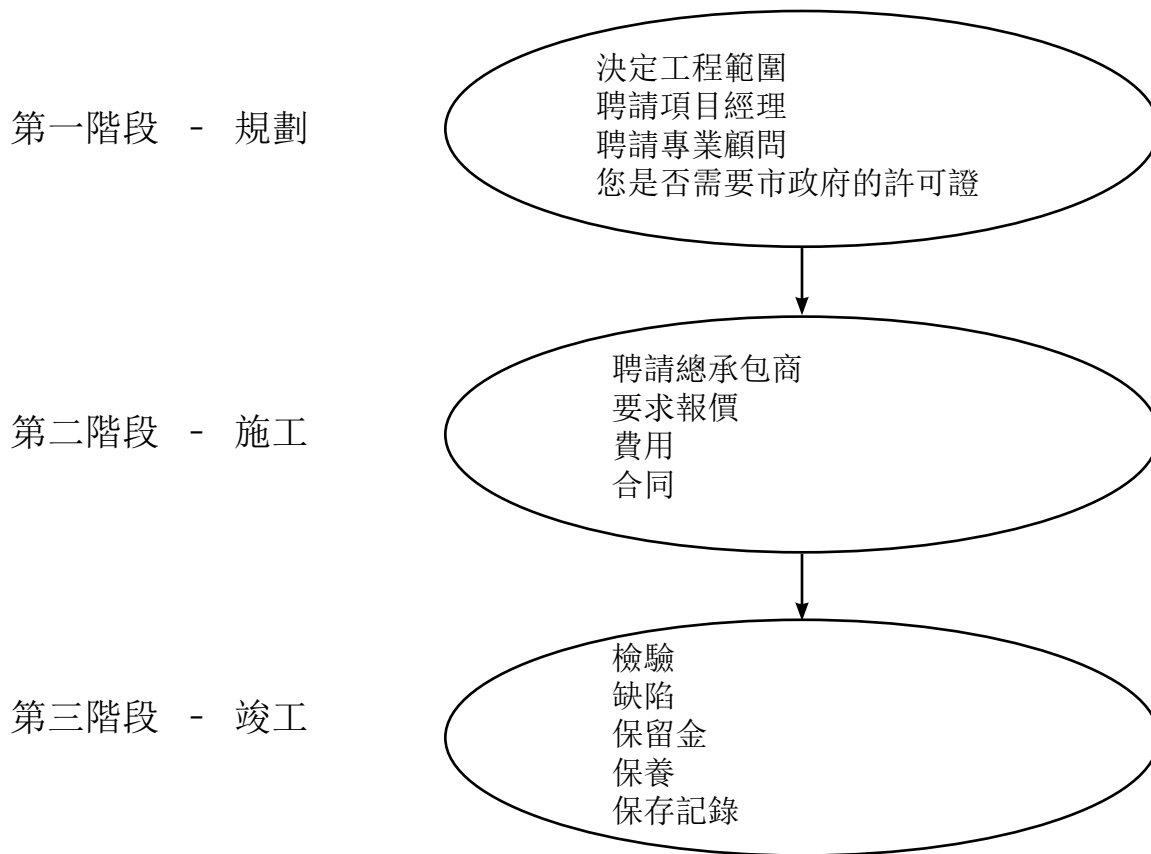
過去一個多世紀以來，華裔社團建築為溫哥華華埠提供了重要的文化，教育，居住，以及社區活動空間。華裔社團建築是社區歷史的見證，也是留給後代的遺產。

華裔社團建築的穩健對華埠的社會結構，史蹟建築，以及持續振興都有重要貢獻。為了使這些舊建築能繼續正常運營，定期維修及基本改善是非常必要的。

定期的維修和改善能夠：

- 保護建築物
- 避免大規模以及昂貴的維修
- 從長遠的角度節省開支
- 延長原有（建築）材料的使用壽命，特別是史蹟建築
- 避免可能造成的健康，安全，以及治安問題
- 提高或維持建築物價值

# 施工項目的步驟



## 第一階段 - 規劃

### 決定工程範圍

您需要何種項目？

您希望實施何種工程（維護，維修，改善，裝修）？

需要考慮的因素：

- 預算
- 時間
- 工程重點
- 董事會同意
- 合約協議
- 保險

社團建築的工程項目全部由華裔社團及其董事會決策以及承擔責任，包括在法律，土地以及資金方面。

## 第一階段 - 規劃

制定優先順序列表 - 每一個建築都應該有屬於該建築物的一套優先級別

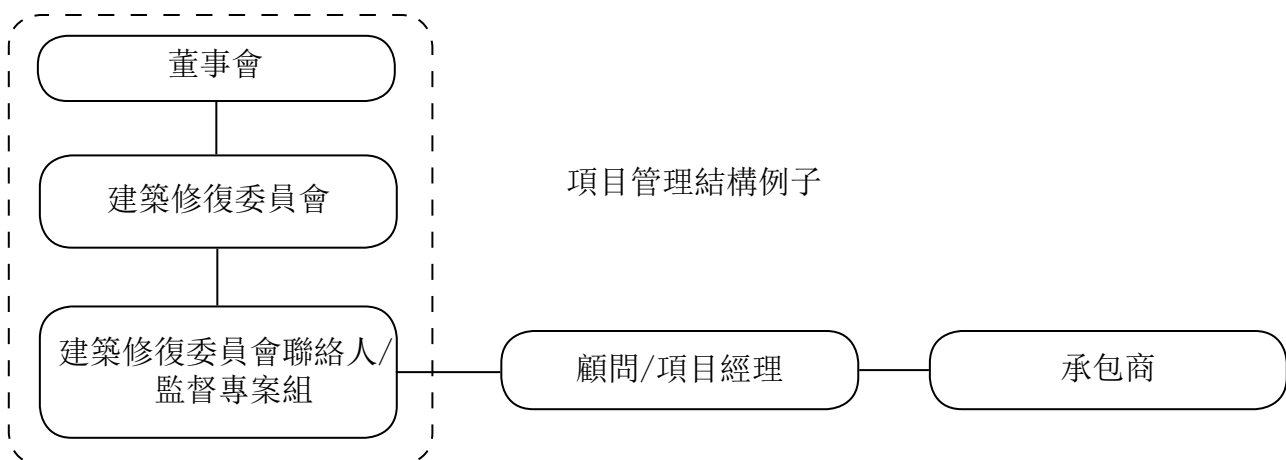
部分需要考慮的工作範圍：

- 防火和人身安全，例如消防通道，消防逃生樓梯，火災報警器
- 建築物密封性維護，例如屋頂，覆層，門窗
- 有害物質去除， 例如石棉
- 結構升級和/或針對地震的升級以保障基本人身安全
- 新的管道和電力基礎設施
- 史蹟建築修復
- 有害侵擾修復，例如臭蟲和齧齒動物
- 室內房間升級
- 翻新居住空間和活動空間

一套建築物的圖紙會有助於項目策劃以及對項目進度的跟進。

制定項目管理結構：

- 誰來管理社團項目？一個委員會？或指定人選？
- 誰作為主要聯絡人？
- 誰在無法聯絡主要聯絡人時擔任聯繫人角色？
- 考慮定期報告以更新項目範圍，時間表，預算，和不可預見的情況。



## 第一階段 - 規劃

您是否需要聘請項目經理，專業顧問，施工經理？

### 項目經理的角色

- 項目經理將代表您（客戶），並且負責整個工程項目的日常管理，以及作為客戶與所有的供應商，設計師，工程師和承包商之間的聯絡人
- 有複雜施工範圍的大項目應考慮聘用項目經理

### 專業顧問（建築師，工程師，景觀設計師，室內設計師，史蹟建築專家等）的角色

- 作為專業人士與您共同參與工程項目。例如： 制定與協調設計，準備圖紙以及相關文件，合同管理，現場檢查。
- 某些市政府許可證，或者史蹟建築物的修復工程，可能要求您聘請專業顧問。

### 施工經理的角色

- 於項目的初步規劃階段為業主提供有關項目施工要求的建議。
- 與項目團隊合作為制定施工策略提供專業意見；為客戶提供估價，預算，以及施工時間表，選擇分包商和專業人士，與建築師和工程師合作。
- 在潛在節省開支，供應商，設計規範方面為客戶提供專業諮詢。
- 確保所有的服務和專業承包商按計劃進行相應的工作。
- 協調和監督專業承包商的工作。
- 通過提供文書和技術服務幫助管理項目。
- 協調檢查，實施，和項目交付以及管理由專業承包商提供的質量保證。
- 施工經理只有在建設開始才會履職，但最好於項目早期階段就讓其參與。

您是否需要市政府的許可證？

請聯絡溫哥華市發展及建築服務中心（604-873-7611）獲取相關信息。

許可證的不同類別：發展許可證，建築許可證，專業許可證

需要建築許可證的工程例子：

- 重要裝修
- 門窗（如開口尺寸有改變）
- 移動室內的牆和間壁
- 移動現有的水管系統，電線，或者輸氣管道
- 安裝新的水管系統，電線，或者輸氣管道
- 進行結構維修，裝修，或者建築加建

需要專業許可證的工程例子：

- 任何滅火裝置的工程
- 任何輸氣系統的工程
- 大部份電氣系統的工程
- 大部份水管系統的工程

如果建築物是指定的史蹟建築物或場地，或者位於華埠或者市中心東端，您可能需要發展許可證

溫哥華史蹟名冊

瞭解您的建築是否位於溫哥華史蹟名冊：[vancouver.ca/files/cov/V001-vancouver-heritage-register.pdf](http://vancouver.ca/files/cov/V001-vancouver-heritage-register.pdf)

## 第二階段 - 施工

### 聘請總承包商

一個項目的類型，規模和複雜程度將決定是否需要一個在建築的某些領域有專長的單一承包商/技工（如木工，水管工，或電工），或是一個總承包商。

### 總承包商的角色

- 監督整個施工項目，協調每日的任務以促進整個項目的完成。
- 與您的建築師共同審查計劃，確保施工開始之前一切就緒，以及安排許可證的申請和必要的檢查。
- 負責聘請分包商完成大部份的工作，例如電氣工程，包漆，或者排水工程。
- 應定期在現場檢查工程進度和解決問題

### “勤雜工”和持牌承包商之間的區別

- 勤雜工通常沒有正式資格，執照或資格證書。他們會做各種各樣的小工作，通常單獨工作，例如小修理，噴漆，修復漏水管道，測試接線，修復碎瓦
- 總承包商（GC）與團隊（分包商）的一起工作，以應對需要超過1人的大型工作（例如重新裝修，新建建築），以及需要涉及多個領域的工作（結構，機械，電氣）。
- 無論是勤雜工或者持牌承包商都不是水管工，電工或專業顧問

### 如何找到有信譽的承包商？

- 有信譽的承包商應持有營業執照，保險證書，以及購買卑詩勞工安全局 (WorkSafeBC) 的保險計劃
- 承包商協會
- 推薦（問其他完成過類似工程的組織或人士）

### 要求報價

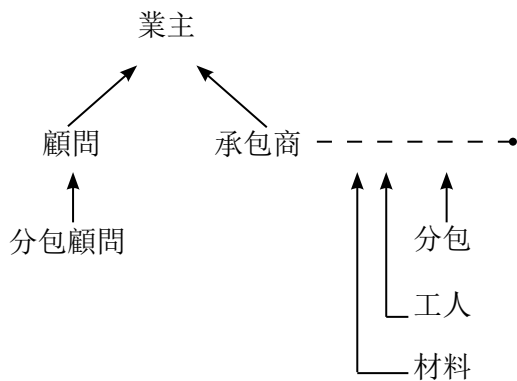
- 邀請承包商到現場瞭解情況並提供一份詳細的工程範圍（工程種類，時間表，預期）
- 要求一份清晰列出明細的報價，包括申請許可證和檢驗的費用
- 承包商應該負責與市政府核實是否需要申請許可證，並完成相應工作
- 找2個以上的承包商提供報價以作比較

### 項目費用 - 將會有哪些費用？

- 聘請項目經理，施工經理，專業顧問
- 保險
- 許可證（要求承包商將許可證的費用包含在報價中）
- 意外費用（一般是總預算的10%，用於無法預料的事件或情況）
- 施工費用（包括拆遷，拆除舊的材料，新的工作，一般的合同加價）

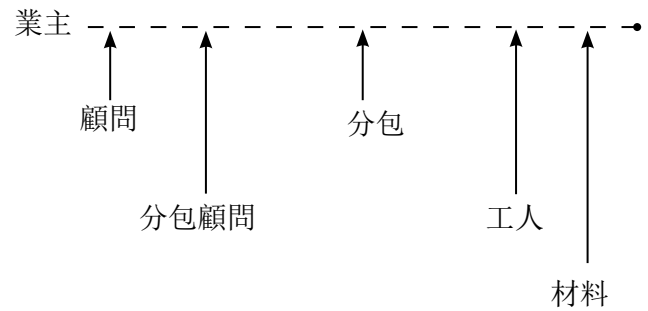
## 典型合同形式

### 承包商報價/約定價格/固定價格



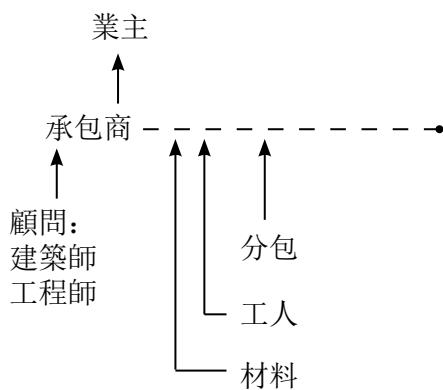
- 固定時間和價格
- 價格或進度只能由合同變更進行更改，由客戶或客戶的顧問發出
- 項目缺陷將由承包商負責解決，承包商要為工程，供應商，以及每個專業分包的全體人員的負責。

### 自建業主



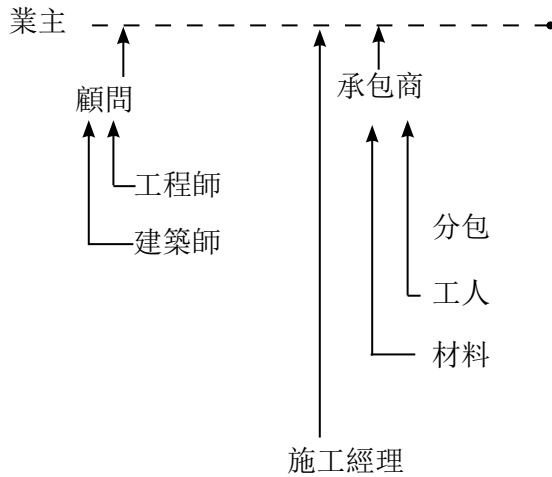
- 如果採取自己僱用分包商的方法，你將在項目中扮演總承包商的角色。
- 請注意保險和法律責任

### 設計加營建



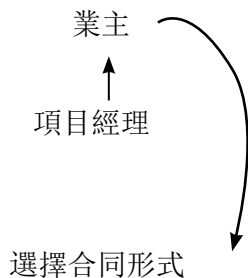
- 承包商同時提供設計和施工
- 優點：降低成本，並能夠從項目開始就更嚴格的控制預算和計劃
- 缺點：業主對項目擁有較少的控制，需要更早地明確需求定義
- 適合並不複雜的小型/中型項目

## 施工管理

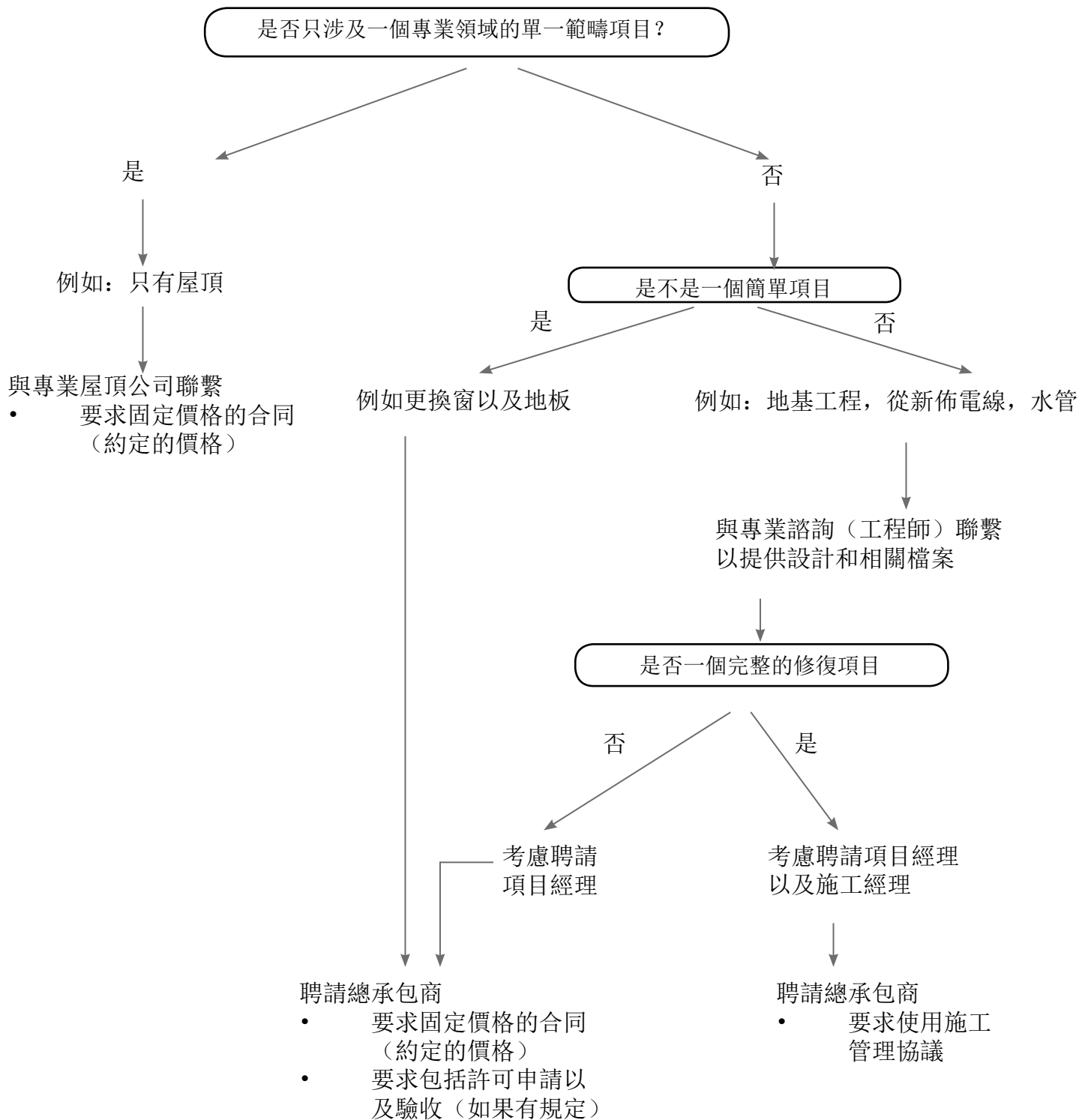


- 業主指定一名施工經理作為顧問，最好在施工前階段。
- 施工經理的費用一般是固定的，或者按總價百分比計算，其他一切支出都屬於項目的成本。任何節省的项目成本，都應返還給業主。
- 業主和施工經理共同以獲得最好的價格和承包商為目標。
- 業主，建築師和施工經理共同工作
- 可能出現獨立標段以加快建設速度
- 有益於較為複雜的项目，即可能沒有明確定義範圍或階段的工作項目。

## 項目管理



- 業主選擇第三方公司負責整個項目的設計，管理，和執行，以及建造
- 項目經理將作為業主的主張和代表，有時亦被稱為業主代表。
- 項目經理將協助承包商和/或施工經理的招聘
- 優點：項目經理具有全面的專業知識，從項目的開始對預算和調度更好地控制，快速設計和建設，降低管理和建設的風險以及更好的性價比
- 有益於龐大而複雜的工程。





### 許可證檢驗

許可證檢驗可以保證完成的工作與許可證描述的工作相符，並且符合相關法律。承包商將會在施工期間以及最後完工時安排所需要的檢查。

### 缺陷

質量差的工程會導致各種問題，如漏水，發霉，違反法規，油漆剝落，地基不合格，工藝不合格，以及對健康和安全的侵犯。

### 保留金

通常保留合同總金額的10%。保留的原因是如果總承包商或者客戶發現已經完成的工程有任何問題，仍然能夠使分包商回頭解決問題。

### 保養

學習如何使用和保養新建的設施。

### 保存記錄

許可證，擔保條款，產品和運作手冊 - 向承包商索取副本并保存在安全的地方。

### 保存圖紙和竣工圖

在工程竣工或每一項工程完成時審查承包商提交的圖紙。這些圖紙反映了在施工過程中所作的所有更改，并標明工程中所有元素的準確尺寸，幾何形狀，和位置。

## 信息資源

溫哥華市政府規劃及發展服務署 515 West 10th Ave 604-873-7611 [www.vancouver.ca](http://www.vancouver.ca)

卑詩祖裔協會 [www.heritagebc.ca](http://www.heritagebc.ca)

卑詩省建築協會 [www.aibc.ca](http://www.aibc.ca)  
卑詩省專業工程師及地質學家公會 [www.apegbc.ca](http://www.apegbc.ca)  
卑詩省景觀建築師協會 [www.bcsla.ca](http://www.bcsla.ca)  
卑詩省規劃師協會 [www.pibc.ca](http://www.pibc.ca)

溫哥華地區建築協會 [www.vrca.bc.ca](http://www.vrca.bc.ca)  
卑詩省電氣施工公司協會 [www.eca.bc.ca](http://www.eca.bc.ca)  
卑詩省屋瓦施工公司協會 [www.rcabc.org](http://www.rcabc.org)  
卑詩省機械施工公司協會 [www.mcabc.org](http://www.mcabc.org)  
卑詩勞工安全局 [www.worksafebc.com](http://www.worksafebc.com)

## 補助資金

溫哥華市政府

- 華裔社團建築物等額補貼計劃\* <http://vancouver.ca/files/cov/chinese-society-buildings-matching-grants-program-summary-application-guidelines-chinese.pdf>
- 市中心東端補助資金 [vancouver.ca/people-programs/capital-grants-program.aspx](http://vancouver.ca/people-programs/capital-grants-program.aspx)
- 修復史蹟建築物補助資金 <http://former.vancouver.ca/commsvcs/guidelines/H009.pdf>
- 修復史蹟建築物外觀補助資金 <http://former.vancouver.ca/commsvcs/guidelines/H010.pdf>
- 單室住戶翻新補助資金\* [vancouver.ca/files/cov/sra-upgrading-grant-application.pdf](http://vancouver.ca/files/cov/sra-upgrading-grant-application.pdf)
- 文化基礎設施補助資金 [vancouver.ca/people-programs/cultural-infrastructure-grant-program.aspx](http://vancouver.ca/people-programs/cultural-infrastructure-grant-program.aspx)

\*會有中文申請表提供

## 聯繫方式

Bonnie Ma, 馬邦寧  
規劃師 | 溫哥華市政府  
Tel 604.871.6168  
Email [bonnie.ma@vancouver.ca](mailto:bonnie.ma@vancouver.ca)

Helen Ma, 馬凱盈  
規劃師 | 溫哥華市政府  
Tel 604.873.7919  
Email [helen.ma@vancouver.ca](mailto:helen.ma@vancouver.ca)

Karen Wan-Gauthier, 溫婉貞  
特別顧問 | d.WG Design Studio  
Tel 604-317-9683  
Email [dwgdesignstudio@mail.com](mailto:dwgdesignstudio@mail.com)

