



升降機安全知多D

本港升降機及自動梯的

使用及保養是受《升降機及自動梯條例》(第618章)管制。所有新升降機及自動梯，必須得到機電工程署署長准許，才可使用。如有任何違例事項，升降機或自動梯的物主，可能會被檢控。小型送貨升降機亦受此條例管制，唯裝置在食肆的廚房、工廠或工業經營內的除外。

升降機及自動梯物主的責任

升降機及自動梯物主需要保存工程記錄簿，當發生升降機/自動梯意外，需要以書面通知機電工程署署長及註冊承建商。此外，他們需確保保養及維修工程只由註冊承建商或工程師執行，並安排為升降機/自動梯的測試證明書作出加簽。

定期保養及檢查

保養及檢查	升降機	自動梯
* 檢查、清潔、抹油及調校	每月一次	每月一次
* 定期檢查	每年一次	半年一次
* 定期試驗安全設備	每年一次	每年一次
* 安全設備滿載試驗，超載感應器和制動器試驗	五年一次	--

安全使用升降機 / 自動梯守則

升降機

- * 確保所有安全設備正常運作
- * 切勿在升降機內玩耍或跳躍
- * 勿使升降機超載
- * 兒童乘搭升降機，應由成人陪同
- * 切勿干擾升降機門及設備
- * 勿靠近升降機門，尤其當升降機門正在開啟或關閉
- * 火警時切勿使用升降機

自動梯

- * 緊握扶手帶，請勿在自動梯上行走，以免發生意外
- * 勿在自動梯上嬉戲或亂走
- * 緊握兒童之手
- * 站立位置應離開梯邊的腳板或黃線
- * 勿將身體伸出扶手以外
- * 勿在自動梯上使用手推車，嬰兒車或輪椅
- * 只可在緊急情況下使用緊急按鈕，平時不得亂按此掣

「東區房屋管理事務工作小組」名單

杜本文議員(主席) 鄭志成議員(副主席) 陳鸞群議員MH 趙資強議員 趙家賢議員 何毅淦議員 許嘉灝議員MH 許林慶議員
 江澤濠議員MH 龔栢祥議員MH 關瑞龍議員 黎志強議員 劉慶揚議員 李文龍議員 梁志剛議員 梁國鴻議員 梁兆新議員
 梁淑楨議員 李進秋議員 勞鏗珍議員MH 顏尊廉議員MH 鄭仲恩女士 李昌可先生 阮曉葵女士(秘書)



被困升降機內時的做法

被困時應按動求援按鈕，以通知管理員，勿嘗試自行開啟升降機門，保持冷靜，等待救援人員。

優化舊式升降機

為何需優化升降機

升降機於不同年代安裝和啟用，安裝時雖已達到當時的技術水平，但近年科技發展迅速，技術水平不斷提升，早期的升降機未必能與今天最先進的技術水平看齊，但只要有適當的保養維修和定期檢驗，可確保現有升降機的安全。與此同時，舊式升降機也有很大的改善和優化空間，使運作更安全、可靠和舒適。

升降機擁有人責任

《升降機及自動梯（安全）條例》(第618章)規定，升降機擁有人須安排註冊升降機承建商定期保養升降機。如要進行任何主要更改或優化工程，擁有人必須顧用註冊升降機承建商進行，並於工程完成後，安排註冊升降機工程師全面檢驗及測試有關的升降機。

一般來說，升降機擁有人必須為升降機持續進行預防性保養和維修。如需為升降機進行任何主要更改或優化工程，擁有人應僱用註冊升降機承建商為升降機進行查驗。如現有升降機設備出現耗損而須予改善，例如進行更新或優化工程等，則須在完成有關工程後，安排註冊升降機工程師檢驗及測試升降機。

改善舊式升降機安全方案

改善方案	效益
1. 安裝雙重制停系統	只有一組制停系統的舊式升降機，如系統部件發生故障，可能引致制停失效，加裝雙重制停系統後，即使其中一組部件失效，另一組部件也能在意外發生時安全制停升降機。
2. 加裝防止機廂不正常移動的裝置	防止機廂在乘客進出時不正常移動，使乘客進出升降機時更為安全。
3. 加裝防止機廂向上超速的裝置	防止機廂向上超速，使升降機運行更安全可靠。
4. 安裝機廂門鎖及門刀	防止乘客在機廂內強行打開機廂門及防止正在關上的升降機門撞到乘客，使乘客進出升降機時更為安全。
5. 加裝對講機及閉路電視系統	被困乘客可立即與管理處人員溝通，這樣可更快救出被困乘客。
6. 安裝障礙開關掣保護懸吊纜索	如機廂或對重裝置的移動受阻但驅動器仍繼續運行，懸吊纜索與纜輻便會嚴重磨損。此改善裝置可防止 / 減少懸吊纜索與纜輻過度損蝕，使升降機更安全可靠。
7. 加裝自動拯救裝置	防止乘客在停電時被困，使升降機運行更可靠。

如對升降機/自動梯的安全使用、保養或優化升降機方面有任何疑問，請向有關承辦商或致電1823電話中心查詢。

樓宇管理工作涉及的範圍甚廣，當中包括不少複雜繁瑣的工作。要達至妥善管理以提升居住質素，實有賴管理組織及業主的通力合作。為協助業主、管理委員會和法團處理樓宇管理事宜，今期刊登一些有關日常樓宇管理的常見問答。

問 法團為日常運作制訂誠信守則時，應包括哪些主要事項？

答 訂立誠信守則的主要目的是令法團委員及僱員在執行日常事務時有規可循。因此守則內容必須實用易明和因應法團委員及僱員可能需要處理與誠信有關的情況而定，守則應包括以下主要項目：

- ✓ 禁止索取及接受利益；
- ✓ 接受款待的限制；
- ✓ 申報利益衝突；及
- ✓ 適當的資料保密及帳目／記錄的處理。



問 禁止管理員或清潔工人在農曆新年期間接受住客的「紅封包」似乎不近人情。法團應怎樣做？



答 法團或物業管理公司可准許管理員或清潔工人在節日接受「紅封包」，但不得向住戶索取「紅封包」。為進一步防止不公平的情況，法團可提議業主/租客將「紅封包」放進收集箱內，然後按比例分發給有關員工。



問 管理員可否向大廈單位業主介紹租客/買家，以賺取佣金？

答 如該項額外工作並非管理員的職責，則屬「外間工作」。法團應知會員工及業主/租客其員工是否獲准在辦公時間內或下班後擔任外間工作。法團在制訂有關政策或批准「外間工作」的申請時，應仔細考慮該項「外間工作」對正常職務的影響，以及可能存在的利益衝突。合約亦應訂明服務範圍，以保障法團的利益。



廉政公署樂意為區內樓宇管理組織提供免費的防貪服務，歡迎致電 2519 6555 或親臨位於灣仔軒尼詩道 201 號東華大廈地下的分區辦事處查詢。

本文中的解釋，只屬一般和概括性質，不可取代原本的條文和法律意見。讀者在有需要時，應徵詢法律意見。

家居維修免息貸款

樓宇條件

1. 20年或以上的私人住宅/綜合用途樓宇
2. 符合住宅單位應課差餉租值限制
 - 市區樓宇單位的應課差餉租值不超過每年港幣\$120,000 (包括沙田、葵青、荃灣)
 - 新界樓宇的單位應課差餉租值不超過每年港幣\$92,000

申請資格

1. 在香港沒有擁有其他物業
2. 住宅單位由個人單獨或聯名擁有

貸款金額

1. 每個住宅單位最高可獲免息貸款\$50,000
2. 最長60個月還款期

查詢：香港房屋協會 - 物業管理諮詢中心(東區)
地址：香港西灣河筲箕灣道250號御景軒地下C舖
電話：2839 7480 傳真：2885 6784



大廈管理活動快訊

重陽節防止山火宣傳活動



由東區防火委員會主辦的「清明節防止山火宣傳活動」已於二零一三年三月三十一日(星期日)上午假柴灣連城道一帶舉行。當日東區防火委員會委員、消防處職員及消防安全大使除向掃墓人士派發防火宣傳紀念品外，並呼籲他們妥善處理火種，以免引起火警。

東區防火安全嘉年華

由東區防火委員會主辦，東區民政事務處、消防處及機電工程署協辦，東區區議會贊助的「東區防火安全嘉年華」已於二零一三年三月三日(星期日)假柴灣公園一號足球場順利舉行。當日活動內容包括綜合表演、攤位遊戲、民間手工藝及消防車及工具示範等。參加者反應熱烈，他們除了能夠欣賞表演節目及參與攤位遊戲外，大會亦藉此機會向他們推廣消防安全訊息。



活動預告

東區大廈管活動

「東區大廈管理訓練課程2013」將於二零一三年十月三、八、十及十五日分四晚假鰂魚涌社區會堂舉行，屆時並將邀請各專業學會及政府部門代表出席活動及擔任主講嘉賓，就大廈管理上的不同範疇作出專業講解。

查詢上述活動詳情，請致電 2886 6540。

大廈管理信箱

問

本人是北角一幢舊式大廈的業主立案法團(法團)管理委員會(管委會)主席。本大廈的升降機已使用超過30年，近期經常出現故障，故此本人十分擔心隨時會發生意外，並希望就此方面作出以下查詢：



1 法團應怎樣為升降機進行檢查及維修保養？



2 法團能否為升降機進行一些改善安全措施？



3 有住客被困在升降機內時，他應採取甚麼方法處理？

答



1

為了確保升降機的設備安全地運作，法例規定升降機擁有人須安排其擁有的升降機由註冊升降機承建商進行下列工作：

- (1) 每月至少進行一次檢查，清潔，抹油及調校
- (2) 每隔不超過一年檢驗及測試安全設備
- (3) 每隔不超過五年，在滿載的情況下測試安全設備、超載感應器和制動器

註冊升降機承建商以合約形式向升降機擁有人提供上述保養，檢查和試驗服務，確保升降機運作安全。所有註冊升降機承建商均設有24小時處理故障服務，為升降機擁有人進行緊急修理，例如搶救被困乘客，為失靈升降機作緊急修理等。另外，當收到升降機擁有人的意外通知，註冊升降機承建商需進行調查，並在七個工作天內向機電工程署呈交報告。



2

升降機擁有人可與其工程顧問或升降機承建商商討有關的技術可行性。如需為升降機進行任何主要更改或優化工程，擁有人應僱用註冊升降機承建商為升降機進行查驗。如現有升降機設備出現耗損而須予改善，例如進行更新或優化工程等，則須在完成有關工程後，安排註冊升降機工程師檢驗及測試升降機。有關詳情可參閱機電工程署優化升降機指引小冊子，網址：

http://www.emsd.gov.hk/emsd/c_download/pps/le/Modernising_Lifts.pdf



3

乘客被困於升降機機廂內時切勿慌張，應保持鎮定，按動警鐘求援或使用機廂內的對講機，與大廈管理人員及升降機技術人員聯絡，聽從指示，留在機廂內等候救援。警鐘與緊急照明等設備的電源可供應因停電困人時的應用，被困乘客亦可大聲呼叫，引人注意。

因為升降機有可能突然回復運行，被困乘客切勿嘗試撬開機廂門或由機廂頂緊急活板門離開機廂，以免造成更嚴重的意外事件。升降機的安全設計與緊急設備及通風裝置能保障被困在機廂內乘客的安全，只要依照指示，保持鎮定，對外取得聯絡，留在機廂內等候救援是最為安全的。