

# 大廈管理信箱

問

我是北角某單幢式大廈法團管委會主席，大廈的升降機已使用超過30年，近期經常出現故障，法團在甚麼情況下需要通報機電工程署？

答

根據《條例》現行規定，升降機負責人有責任在知悉以下事故發生後的24小時內，用指明表格以書面形式，將該事故通知機電工程署及當時就該升降機承辦任何升降機工程的註冊承辦商：

1. 發生涉及該升降機任何部分的死亡或受傷的事故；
2. 主要驅動系統發生故障；
3. 任何懸吊纜索斷裂；
4. 制動器、超載裝置或安全設備發生故障；或
5. 升降機門的聯鎖裝置發生故障。

## 有獎問答遊戲

1. 法團須至少保存升降機檢查及維修記錄多少年？  
A. 3年 B. 6年
2. 法團須每隔多久安排註冊升降機承辦商為升降機進行一次定期保養，包括檢查、清潔、添油及調校？  
A. 不超過1個月 B. 不超過半年

參加者須填出正確答案及填妥下列表格，並傳真至3427 3606#或郵寄回「香港銅鑼灣福臨道7號一樓東區民政事務處大廈管理聯絡小組」，信封面請註明「東區大廈管理問答遊戲」。截止日期為2019年8月19日(星期一)，以郵載為準，逾期遞交的表格將不獲考慮。

姓名：\_\_\_\_\_ 身份證號碼(字每連首4位數字)：\_\_\_\_\_

聯絡電話：\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_

- # 請勿以傳真方式回覆報紙上印刷的「有獎問答遊戲」。
- 只限於東區居住、就讀或工作的市民，以個人名義參加。
  - 每人只限遞交一份參加表格。
  - 凡答中以上問答遊戲之參加者，主辦機構將以抽籤方式抽出20位得獎者，獎品為港幣150元書券。
  - 有關比賽結果、主辦機構有最終的決定權，參賽者不得異議。
  - 主辦機構保留更改規則及其他安排的權利，無須事先通知。
  - 主辦機構將另行通知得獎者。

# 樓宇維修 防貪偵探眼



貪污除了令樓宇維修工程價格上升，更會影響工程質量和樓宇安全。廉署防止貪污處製作了《樓宇維修防貪偵探眼》單張，羅列樓宇維修工程中可能出現貪污舞弊的蛛絲馬跡，以協助業主及早察覺異常情況，適時採取**防貪措施**。



請即掃描以閱讀單張的詳細內容，或致電本處索取單張！



- 《誠信優質樓宇管理》專題網站(網址: <http://www.bm.icac.hk/>)
- 舉報貪污熱線: 25 266 366 (24小時)
- 誠信樓宇管理諮詢熱線: 2929 4555

東區區議會出版

# 東區大廈管理通訊

海濱發展及房屋管理工作小組  
地址：香港西灣河太安街29號東區法院大樓11樓  
電話：3427 3469 傳真：3427 3606

2019年7月  
第80期  
免費贈閱

## 《優化升降機》

根據《升降機及自動梯條例》(第 618 章)(《條例》)，升降機的負責人界定為擁有該升降機的人(例如大廈業主或法團) 或任何其他對該升降機有管理權或控制權的人(例如物管公司)。

### 升降機負責人的責任

升降機的負責人需配合註冊升降機承辦商的工作安排以確保升降機符合《條例》的規定，其中包括：

1. 若得悉升降機運作不正常或有任何損毀，應立即通知註冊升降機承辦商進行檢查及維修；
2. 監察及確保註冊升降機承辦商在進行升降機工程時是否已採取有效的安全措施，防止其他人士進入施工範圍造成危險；
3. 確保所有涉及升降機的安裝工程、升降機的主要更改工程、拆卸升降機工程、及相當可能影響升降機的安全操作的升降機工程，必須由註冊升降機承辦商進行；
4. 督促註冊升降機承辦商、註冊升降機工程師或註冊升降機工程人員均在工作日誌內詳細記錄所進行的升降機工程，並在日誌內加簽以確認工程已完成；
5. 由註冊升降機承辦商每隔不超過一個月為升降機最少進行一次定期保養，包括檢查、清潔、添油及調校；
6. 每隔不超過一年，由註冊升降機工程師為升降機及其所有相關設備或機械進行徹底檢驗，並為升降機申請有效的「准用證」；
7. 每隔不超過五年，由註冊升降機工程師當升降機是在有負載的情況下，徹底檢驗為升降機及其所有相關設備或機械進行徹底檢驗；
8. 更新工作日誌和保存不少於最近三年相關記錄以備機電工程署查閱；
9. 提供良好的工作環境和設備，以便註冊升降機承辦商進行保養工作，確保升降機能正常運作；
10. 配合註冊承辦商及註冊工程師所編排的時間表，以便進行定期檢驗；
11. 在知悉升降機事故後的 24小時內，用指明表格以書面形式，將該事故通知機電工程署及該升降機的註冊承辦商。負責人可於保養合約中列明註冊升降機承辦商需代為執行上述《條例》要求。升降機的負責人可考慮與註冊升降機承辦商制定緊急聯絡方法，以便有需要時可盡快聯絡；及
12. 保持機房、井道及井底的清潔及衛生。

### 「海濱發展及房屋管理工作小組成員名單」

何毅倫議員 (主席)	趙資強議員, BBS	古桂福議員	劉慶揚議員	顏永廉議員, MH
郭偉強議員, JP (副主席)	趙家賢博士	吳柏祥議員, BBS, MH	李煥強議員	丁江浩議員
鄭志成議員	蔡素玉議員, BBS, JP	梁國鴻議員	梁志強議員	王志雄議員
張國昌議員	徐子見議員	林其東議員	梁兆新議員	楊斯竣議員
植潔鈴議員	許林慶議員	林心廉議員	梁穎敏議員	劉雲雪女士

## 為何要優化升降機

在高樓密集的香港，升降機是我們每天使用的重要運輸工具。由於使用頻繁，升降機機件的損耗是無可避免的。升降機負責人有法律責任，確保其升降機有恰當的保養維修。

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。必須強調的是，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。

## 改善方案一覽表

改善方案	效益
1. 雙重制動系統	只有一組制動系統的舊式升降機，如系統部件發生故障，可能引致制動失效。加裝雙重制動系統後，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. 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. 防止機廂向上超速裝置	防止機廂向上超速，使升降機運行更安全可靠。
4. 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. 對講機及閉路電視系統	被困的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. 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，懸吊纜索與纜轆便會嚴重磨損。此改善裝置可防止 / 減少懸吊纜索與纜轆過度磨損，使升降機更安全可靠。
7. 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。

## 共籌優化升降機 全面提升樓宇設施安全

## 市區重建局

政府夥拍市區重建局（市建局）合作推行「優化升降機資助計劃」（升降機資助計劃），為合資格的樓宇業主提供財政資助，及適切的專業和技術支援，鼓勵他們加快籌組及開展升降機優化工程，提升舊式升降機的安全水平。資助計劃分6年進行，首輪申請已於3月29日展開，截止申請日期為7月31日，申請結果將於第四季公佈。而第二輪申請暫定於2019年下半年展開。

計劃的目標對象是私人住宅或綜合用途（商住）樓宇，於2017/18年度其住用單位的平均應課差餉租值須低於上限要求，及樓宇內的升降機尚未配備任何、甚至所有計劃指定必須的安全裝置。

## 鼓勵業主未雨綢繆 檢視升降機裝置配備

### 資助項目

★ 加裝以下安全裝置及相關工程：

必須的安全裝置

- (一) 雙重制動系統
- (二) 防止機廂不正常移動的裝置
- (三) 防止機廂向上超速裝置
- (四) 機廂門鎖及門刀

★ 自選的安全裝置

- (五) 對講機及閉路電視系統
- (六) 障礙開關掣保護懸吊纜索
- (七) 自動拯救裝置

其他資助項目，包括：i) 加裝上述「必須的安全裝置」時因應技術需要或更具成本效益考慮而需要更換的升降機驅動器及相關工程；或 ii) 更換整部尚未配備上述任何或所有「必須的安全裝置」的升降機；iii) 為完成工程後相關安全裝置的保用服務（但不包括升降機的例行保養）。

### 「優化升降機資助計劃」受資助項目

#### 必須的安全裝置



1. 安裝雙重制動系統



2. 為制動系統安裝防止機廂不正常移動的裝置



3. 加裝防止機廂向上超速裝置



4. 安裝現代化機廂門鎖及門刀

#### 自選的安全裝置



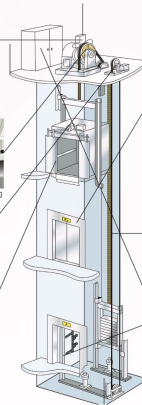
5. 加裝對講機及閉路電視系統



6. 安裝障礙開關掣保護懸吊纜索



7. 加裝自動拯救裝置



## 申請期

申請人須按以下所列的日期，將申請表及所需文件交回市建局。

	開始申請日期	截止申請日期	遞交所需文件限期
第一輪	2019年3月29日	2019年7月31日	2020年1月31日
第二輪	將於2019年下半年接受申請，詳情於稍後公布。		

提升升降機的安全跟樓宇復修同樣重要。市建局會全力支持有需要的樓宇業主，使升降機資助計劃順利推展、發揮成效，以助全面提升樓宇公用地方的整體安全，加強樓宇設施的維修保養，改善居住環境，讓業主樂活安居。

## 優化升降機資助計劃

### 申請資格

樓宇用途

私人住用或綜合用途樓宇

2017/18年度

平均應課差餉租值

市區（包括沙田、葵青及荃灣區）  
不超過162,000元；  
新界不超過124,000元

缺少升降機

安全裝置

尚未安裝所有「必須的安全裝置」的曳引式升降機

合資格樓宇

### 資助額

工程資助	優化工程費用的六成，上限每部升降機港幣\$500,000	
顧問服務	市建局會為相關優化工程安排免費顧問	可選擇自行聘請顧問，計劃會資助服務費用，上限每部升降機\$20,000
每部升降機資助上限	港幣\$500,000	工程費及顧問費用資助上限合共港幣\$500,000
長者自住業主	年滿60歲或以上長者自住業主，可獲其單位所需承擔工程費用(包括若選擇自行聘請顧問費用)的全數資助；每個住宅單位資助上限港幣\$50,000	

或

如有任何查詢，請與市建局聯絡。

- 支援熱線：熱線3188 1188
- 網頁：  
<http://www.brplatform.org.hk>



「優化升降機資助計劃」網站