



二零一一年三月三日
討論文件

文件DH 10/2011

沙田區議會
發展及房屋委員會

湯寶珍女士的提問

“馬鞍山錦英苑於本年二月十二日發生升降機猛烈撞擊軋門事故，軋門被升降機撞至搖搖欲墜，兩名居民一度被困，飽受驚嚇。茲有以下提問：

- (a) 香港及沙田區現時有多少部升降機？是否全部由機電工程署(機電署)監管？有何監管機制？如發生事故，機電署應負甚麼責任？
- (b) 消防處拯救行動迅速，但亦有出現延誤；如發生同類事件，消防處接報到場後，如何決定採取哪種安全措施救人？是否需要機電工程專業人員在場指導？
- (c) 現時一般的升降機均由承建商負責保養維修，政府如何監管承建商及負責保養的公司？有何監管制度？現時香港有多少間合資格公司？過去有哪些公司因不符合規定和服務要求而遭警告甚至除牌？除牌程序如何？
- (d) 大廈的管理公司及法團、業委會等是否必須對大廈升降機的安全問題負上法律責任？政府有何指引可協助執行前線的監管工作，以保障居民的安全？”

機電工程署的答覆

- (a) 香港現時有約五萬七千部升降機，其中約五萬部升降機由機電工程署(機電署)監管，而在沙田區有約一千七百部升降機由機電署監管。根據香港法例第 327 章《升降機及自動梯(安全)條例》，機電署負責監察本港升降機及自動梯的安裝、運作及維修工程，同時亦負責簽發證書並保存合資格升降機及自動梯承建商和工程師的登記名冊，及制定升降機及自動梯實務守則，為升降機及自動梯在設計、建造、測試及維修等方面提供指引。如發生事故，機電署會調查事故原因。如發現有人違反升降機及自動梯(安全)條例(第 327 章)，將會提出檢控。
- (c) 機電署十分關注近數月發生的升降機事故，並已採取措施加強現行的規管架構，以進一步提高香港的升降機安全。在 2008 年 11 月中已增加升降機巡查組的人手，並加強升降機的巡查，將突擊抽查的比例由十抽一提高至七抽一。另外，機電署在 2009 年 9 月開始每一季公布“註冊升降機承建商保養表現評級”(保養表現評級)結果，供升降機擁有人或其物業管理公司參考，以便他們選擇合適的升降機承建商。現時香港共有 48 間註冊升降機及自動梯承建商。在過往十二個月內(2009 年 12 月至 2010 年 11 月)共有十四間註冊升降機承建商收過機電署發出的警告信，詳細資料可參閱該署網站：
http://www.emsd.gov.hk/emsd/c_download/pps/le/warning_letter_list.pdf
而承建商是否可被除牌，則須根據香港法例第 327 章《升降機及自動梯(安全)條例》第 8 條及第 11E 條所成立的紀律審裁委員會經進行研訊後所作的裁決而定。
- (d) 在日常升降機管理中，升降機擁有人及大廈管理人員應注意下列事項：
- (1) 僱用合適的大廈管理人員及負責維修者。
 - (2) 機房門必須緊鎖。
 - (3) 不可在機房及通往機房的通道出入口處，效置雜物妨礙通行。
 - (4) 機房內要備有電氣火災用的滅火器具(如二氧化碳滅火筒)。
 - (5) 嚴禁使用機廂緊急活板門作維修保養及救援以外的用途。
 - (6) 保持升降機的清潔及衛生。日常清潔升降機應用

較乾的潔具及無腐蝕性清潔劑，機廂內切勿有濕水情況。

- (7) 升降機的任何工程必須由註冊升降機承建商進行。
- (8) 當進行定期檢查或其他升降機工程時，管理處需通知住客暫停使用升降機，使工程得以順利進行。
- (9) 註冊升降機承建商在進行升降機工程時，必須採取安全預防措施，以防止其他人士進入施工範圍造成危險。
- (10) 註冊升降機承建商或註冊升降機工程師必須把已進行的升降機工程詳錄在工作日誌內，並由升降機擁有人或其代理加簽。
- (11) 機房內的空氣要流通及房內的溫度應保持在40°C以下。
- (12) 搬運沉重物件而有可能超載時，請與註冊升降機承建商聯絡，代為考慮可行性，避免發生意外。
- (13) 升降機的不適當使用，會引致升降機故障、損毀或提早損耗。
- (14) 升降機機房內，不可放置雜物，並應保持清潔及衛生。
- (15) 保持升降機機房的防風窗及罩良好。
- (16) 確保機房有足夠燈光及空氣流通。
- (17) 樓宇如有損壞而影響升降機的運作，例如漏水或石屎天花剝落的周遭環境現象，應即時修理。
- (18) 應避免有水濺進或流入升降機井道內。
- (19) 保持升降機機廂及門檻槽坑清潔。
- (20) 升降機若有運作不正常或有任何損毀，應立即通知註冊升降機承建商。

詳細資料可參閱附件“上落平安”升降機擁有人手冊(2009年版)。

消防處就提問(b)的答覆

消防處當接獲有市民被困升降機時，會盡快到達現場進行救援，而部門亦有相關的行動指引及程序。對於市民被困升降機事故中，我們會依以下之拯救方法：

- (1) 指派兩名消防員往升降機機房，將電源關閉。
- (2) 尋找出升降機停留的位置，並安慰被困者。
- (3) 如升降機停留的位置對正升降機槽出口，可使用

「升降機匙」將升降機槽門及升降機門開啓，放出被困者。

- (4) 在需要時，通知機房內的消防員攪動升降機，將其上升或下降至最近的升降機槽出口，放出被困者。
- (5) 在放出被困者後，會立刻將所有曾被開啓之升降機槽門關閉，並將升降機交回有關負責人（例如升降機公司職員，大廈管理員等等），以防發生意外。

一般被困升降機內的事故是無須機電工程專業人員到場，但如有須要，現場主管會要求消防控制中心或大廈管理員通知升降機公司派員到場協助。

民政事務總署就提問 (d) 的答覆

根據《建築物管理條例》(條例)，在業主立案法團（法團）成立後，業主就公用部分（例如升降機）所具有的權力及職責均須由法團行使及執行。條例第 18 條訂明，法團須使公用部分和法團財產維持良好合用的狀況，並須採取一切合理必須的措施，以執行公契載明有關大廈的控制、管理、行政事宜的責任。

因此，法團及物業管理公司有責任遵照相關法例及守則，使公用部分（例如升降機等設施）維持良好合用的狀況。民政事務局局長亦根據條例第 44(1)(b)條發出《大廈管理及維修工作守則》，守則載列有關大廈公用部分的管理和安全的準則和常規供法團遵守和依循。當中亦有訂明有關升降機維修須符合《升降機及自動梯(安全)條例》；《升降機及自動梯設計及建造實務守則》及《升降機工程及自動梯工程實務守則》的規定。

沙田區議會秘書處

STDC 13/70/30

二零一一年二月

A collage of images related to elevators, including control panels with buttons and a hand pressing a button, all set against a green background with a large upward-pointing arrow.

上落平安

升降機擁有人手冊

2009年版

一般法例  機電工程署

香港九龍啟成街3號
電話：(852) 1823
傳真：(852) 2504 5970
電郵：info@emsd.gov.hk
網址：www.emsd.gov.hk

機電工程署 

上落平安

[升降機擁有人手冊]

(2009 年版)

引言

機電工程署是規管香港電力、氣體及機械系統安全的機構，主要任務是確保所有電力、氣體及機械系統和設備均可在家居、工作地點及公眾地方安全使用，亦確保這些系統和設備能妥善運作，並符合環保原則，藉以提高香港市民的生活質素。

其中，升降機及自動梯分部主要負責規管升降機及自動梯的安全使用和運作，以保障公眾安全。該分部根據香港法例第327章《升降機及自動梯(安全)條例》，負責監察本港所有升降機及自動梯的安裝、運作及維修工程，同時亦負責簽發證書並保存合資格升降機及自動梯承建商和工程師的登記名冊。分部在這方面的職能包括：

- ◆ 規管及執行《升降機及自動梯(安全)條例》，並制定升降機及自動梯實務守則，為升降機及自動梯在設計、建造、測試及維修等方面提供指引。
- ◆ 與有關的承建商協會、工會及其他組織緊密合作，就升降機及自動梯安全事宜進行諮詢、宣傳及推廣。
- ◆ 調查及處理有關升降機及自動梯裝置的報告，調查意外及投訴。
- ◆ 提高公眾對使用升降機及自動梯的安全意識，包括舉辦公眾教育活動，專題社區活動及安全嘉年華等。

機電工程署升降機及自動梯分部擬備這本《上落平安[升降機擁有人手冊]》，旨在使各升降機擁有人或其代理（例如：大廈業主、業主立案法團、管理公司）對升降機的維修保養事宜有較全面及深入的認識。相信升降機擁有人在獲得更充分的資訊後，更能有效地行使他們的選擇權管理及履行責任。



《上落平安[升降機擁有人手冊]》羅列了二十多題與升降機維修保養有關的問題，以問答的形式，就各有關問題，作出解說，並按不同類別把它們分成四組。為方便大家查閱，各問題及答案的頁數已列於下頁的目錄中。

本冊子只供參考，一切有關法例條款的內容，均以法例原文為準。

目錄

基本知識及法例要求

有關問題	頁數
(一) 法例如何規管升降機？	6
(二) 甚麼是升降機工程？	7
(三) 升降機擁有人有甚麼責任？	8-9
(四) 甚麼是定期保養、定期檢驗及定期測試？	10-11
(五) 誰人獲授權進行升降機工程？	12
(六) 升降機擁有人應怎樣管理工作日誌？	13-14
(七) 甚麼是升降機的主要更改工程？	15-16
(八) 誰可進行升降機的定期保養工程？	17
(九) 在進行升降機主要更改工程或更換主要零件時，對加裝的升降機設備有甚麼要求和建議？	18
(十) 怎樣才能安全使用升降機？	19
(十一) 誰人可以進入升降機機房？	20
(十二) 升降機機房容許存放甚麼物件？	21
(十三) 可以在升降機層站門前加裝閘門嗎？	22
(十四) 升降機的結構是怎樣？	23

日常實務須知

有關問題	頁數
(十五) 在日常升降機管理中有哪些地方要注意？	24-25
(十六) 大廈管理人員在升降機日常的運作中有何職責？	26
(十七) 升降機的定期檢查及保養包括了哪幾方面？	27
(十八) 大廈管理人員應怎樣與註冊升降機承建商配合以確保升降機運作正常？	28

緊急情況的處理

有關問題	頁數
(十九) 乘客被困在升降機內時，應採取甚麼應變行動？	29
(二十) 在甚麼情況下要避免使用升降機？	30
(二十一) 當升降機有故障時，大廈管理人員應採取甚麼行動？	31
(二十二) 當大廈發生火警時，大廈管理人員應怎樣處理升降機？	32

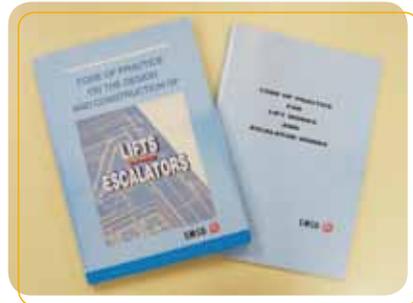
合約及保養事項、更新工程及聯絡機電工程署

有關問題	頁數
(二十三) 註冊升降機承建商可提供哪幾種保養服務？	33-34
(二十四) 如何選擇合適的升降機承建商以提供保養服務？	35-37
(二十五) 簽署保養合約有甚麼地方須要注意？	38-39
(二十六) 把舊式升降機更新可以帶來甚麼好處？	40-43
(二十七) 轉換保養承建商時須要注意甚麼？	44-45
(二十八) 在甚麼情況下升降機擁有人須要聯絡機電工程署？	46
(二十九) 有甚麼途徑可以聯絡機電工程署？	46

(一) 法例如何規管升降機？

香港法例第327章《升降機及自動梯(安全)條例》對升降機作出以下規管：

- (1) 審批新升降機(獲豁免者除外)的使用。
- (2) 規管安裝、測試、保養、修理及拆卸等各類升降機工程。
- (3) 訂立標準，監管升降機的設計、建造、檢驗、測試及維修保養。
- (4) 檢控違反《升降機及自動梯(安全)條例》的人士。
- (5) 為升降機承建商及升降機工程師進行註冊。



條例的詳細內容，可參閱機電工程署網頁
www.emsd.gov.hk/emsd/chi/pps/le.shtml

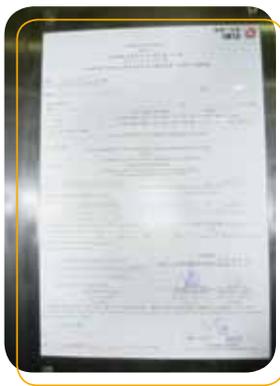
(二) 甚麼是升降機工程？

按照《升降機及自動梯(安全)條例》第2條，升降機工程包括任何關乎升降機或升降機所設有的安全設備或任何其他關乎升降機的機械或設備的安裝、試運行、測試、保養、修理、更改或拆卸的各類工作，但建築工程除外，而為免生疑問，亦包括任何與前述工作有關連的檢查或檢驗。

(三) 升降機擁有人有甚麼責任？

根據法例的規定，升降機擁有人有責任：

- (1) 為其擁有的升降機，僱用註冊升降機承建商：
 - (a) 每隔不超逾一個月進行定期保養
 - (b) 每隔不超逾十二個月進行定期檢驗
 - (c) 每隔不超逾十二個月在無負載的情況下進行安全設備的定期測試
 - (d) 每隔不超逾五年在額定負載的情況下進行安全設備的定期測試
- (2) 在升降機進行安裝工程或主要更改工程時：
 - (a) 僱用註冊升降機承建商進行工程
 - (b) 在工程完成後，安排註冊升降機工程師檢驗及測試升降機
- (3) 備存資料齊全的工作日誌，並於日誌內加簽確認。
- (4) 為避免觸犯法例，當收到註冊升降機承建商的檢驗及測試證明書後，需於七日內送交機電工程署署長以安排加簽。
- (5) 把簽妥的檢驗及測試證明書(表格11)張貼於升降機內顯眼的位置。



- (6) 凡任何建築物內已安裝多於一部升降機，在提交新安裝升降機的檢驗及測試證明書(表格5)時，須向機電工程署署長提交一份圖則，顯示每部升降機在該建築物內的位置及其上所標明的編號。
- (7) 若有嚴重的升降機事故時，例如有人死亡或受傷，纜索斷裂，限速器、安全鉗或制動器失效的嚴重事故，即時將意外事故以書面通知機電工程署及註冊升降機承建商。根據法例，升降機擁有人有責任就某些升降機事故即時通知機電工程署。為簡化有關程序，並考慮到升降機擁有人一般是不具備專業知識的樓宇業主或業主/住客，擁有人可與承建商協議由承建商代為通知機電工程署。

法例亦規定，升降機擁有人未有履行上述(1)及(2)的責任，可導致有關升降機遭禁止使用和操作，或罰款五千元及監禁六個月；而未有履行上述(3)至(7)的責任，可導致罰款五千元及監禁六個月。

(四) 甚麼是定期保養、定期檢驗及定期測試？

升降機擁有人必須為其擁有的升降機，僱用註冊升降機承建商進行定期保養、定期檢驗及定期測試。每部升降機的擁有人須安排該升降機每隔不超過12個月的時間由註冊升降機工程師徹底檢驗一次，以決定該升降機是否處於安全操作狀態。升降機擁有人須在收到上述的定期檢驗及測試證明書(表格11)後7天內，將該表格11連同訂明費用交付本署署長以作加簽。如違反《升降機及自動梯(安全)條例》第26(1)(b)條規定，可導致升降機遭禁止使用或被檢控。

另外，機電工程署已建立網上註冊系統，為註冊承建商提供加簽表格11的申請，承建商可代升降機擁有人經由互聯網提交表格11，而提交的資料／數據均可以電子方式傳送及儲存。電子平台可有效加快加簽手續，詳情請向承建商查詢。

(1) 升降機的定期保養

升降機的定期保養一般亦稱為「抹油」，其工作包括進行檢查、清潔、添油及調校。



(2) 升降機的定期檢驗

升降機的定期檢驗包括檢驗升降機的電動機、制動器及控制設備、升降通道及升降機機廂的門或閘所設有的聯鎖裝置，以及該升降機所設有的安全設備。

(3) 升降機的定期測試

升降機的定期測試是指下列的測試：

- (a) 每隔不超過12個月在升降機機廂無負載的情況下測試其安全設備；

- (b) 每隔不超過5年在升降機機廂載有十足額定負載的情況下測試其安全設備（此段的測試可代替(a)段所規定的測試）；
- (c) 每隔不超過5年在升降機機廂載有重量介乎額定負載的90%至110%之間的負載的情況下，測試其安全設備中的超載裝置；及
- (d) 每隔不超過5年在升降機機廂或平台載有下述負載而以額定速度下降時測試制動器：
 - (i) 就按照於英國標準BS5655：第1部份公布之前設立的安全標準而設計及建造、並根據本條例獲允許使用和操作的升降機而言，該負載的重量須為升降機額定負載的110%；
 - (ii) 就其他升降機而言，該負載的重量則須為升降機額定負載的125%。

(4) 升降機的定期檢驗的監察安排

為確保承建商及工程師有足夠警覺性，機電工程署在2009年1月推出電子平台，規定所有註冊承建商預先提交升降機定期檢驗時間表，升降機擁有人應就註冊承建商所安排的定期檢驗時間作出配合及協助，還可以要求機電工程署進行實地審核檢查，此舉有助機電工程署人員在承建商及工程師進行定期檢驗時作突擊檢查，實地核實工程師的出勤率、工具的合適及足夠程度、人手的調配，以及升降機測試和檢驗所需設備等。

(五) 誰人獲授權進行升降機工程？

按照《升降機及自動梯(安全)條例》第29A條，除下列人士外，任何人士不得進行升降機工程：

- (1) 註冊升降機工程師，
- (2) 受僱於註冊升降機承建商的合資格升降機工人，或
- (3) 由註冊升降機工程師或由受僱於註冊升降機承建商的合資格升降機工人在正進行升降機工程的工地直接監督的工人。

(六) 升降機擁有人應怎樣管理工作日誌？

- (1) 備存『工作日誌』的要求

根據升降機及自動梯(安全)條例第27B條的規定，升降機的擁有人須備存和保存一份『工作日誌』，並安排由註冊升降機工程師及註冊升降機承建商將進行的升降機工作的詳細資料，記錄在『工作日誌』中。

- (2) 『工作日誌』的資料

『工作日誌』應記載升降機及承建商的基本細節，例如升降機的地址、升降機的安裝日期及安裝升降機的承建商名稱、現時保養升降機的承建商名稱及其開始保養的日期、升降機編號及其規格。升降機承建商能夠提供一本認可格式的『工作日誌』。



(六) 升降機擁有人怎樣管理工作日誌？

- (3) 『工作日誌』也應記錄下列有關進行升降機工程的資料：
- 升降機承建商代表抵達現場的日期及時間
 - 工作類別(安裝、壞機、乘客被困或例行保養)
 - 如果是乘客被困，應記錄救出被困者的日期及時間
 - 故障原因或完成的工作及/或更換的部份
 - 升降機恢復操作的日期及時間
 - 註冊升降機工程師或合資格升降機工人的印章及簽署
 - 升降機擁有人或其代理(例如：管理公司代表)的姓名及其簽署
 - 升降機保養日誌的指定格式應有一欄保養工作所需時間資料，讓升降機擁有人或樓宇管理代理人監察維修升降機所用的時間，並與原擬時間作對比，『工作日誌』註明預計保養(抹油)工時，並以每次不少於若干時間的填報，這樣可有效監察升降機承建商的保養工作。此外，隨後由不同承建商接手的保養工作，承建商須在內頁以印章加註相關「預計保養(抹油)工時」。

(七) 甚麼是升降機的主要更改工程？

現行法例清楚說明以下工程須視為升降機的主要更改工程：

- 增加升降機的額定負載或額定速度
- 增加任何升降機機廂的自重(如加裝機廂內裝置)
- 增加或減少升降機的升降路程
- 對升降機的操作或控制方式作出任何改變
- 對支承任何升降機機廂的纜索或支承對重裝置的纜索，在大小或數目方面作出任何改變
- 對導軌的大小或種類作出任何改變
- 更換任何升降機或對重裝置所設有的安全設備(註1)，或對安全設備的種類作出任何改變
- 更換任何升降機的驅動機
- 更換控制器
- 更換驅動機制動器
- 更換、增設或移走任何升降通道的門
- 為任何升降通道的門或升降機機廂的門增設聯鎖裝置，或改變該等聯鎖裝置的種類，或為任何升降通道或升降機機廂的門增設電接點



(七) 甚麼是升降機的主要更改工程？

- (13) 增設開關掣，以便進入任何升降通道
- (14) 在任何升降機機廂頂部增設裝置，以便可由該處操作該升降機
- (15) 增設用以操作升降通道或升降機機廂的門的自動裝置
- (16) 增設纜索平衡器
- (17) 增設輔助的纜索固定裝置
- (18) 增設機廂調平裝置；或
- (19) 增設滾輪導靴



進行主要更改工程時，升降機擁有人有責任僱用註冊升降機承建商進行工程，並在工程完成後，安排註冊升降機工程師檢驗及測試升降機。

註1：安全設備指安全鉗及限速器或控制升降機操作的其他裝置、以及緊急訊號，而如設有制動開關掣，則兼指該開關掣，並指所有相關的機械及設備。

(八) 誰可進行升降機的定期保養工程？

只有註冊升降機承建商才可進行升降機的定期保養工程。升降機擁有人可僱用任何註冊升降機承建商進行維修保養工程，法例沒有規定只可僱用負責安裝該升降機的承建商。

註冊升降機承建商的名單及其聯絡資料，可參閱機電工程署網頁

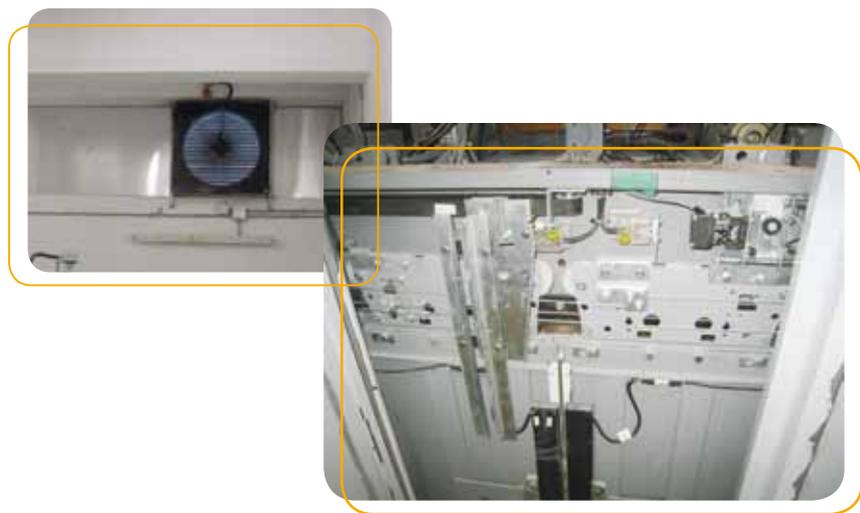
www.emsd.gov.hk/emsd/chi/pps/le_reg.shtml

編號	承辦商名稱	電話	傳真
1.	機電工程署註冊升降機承建商 九龍新城市發展有限公司 新城市廣場 新城市廣場 新城市廣場	2129 8871	2766 4986
2.	機電工程署註冊升降機承建商 香港之平治有限公司 香港之平治有限公司 香港之平治有限公司	2343 3473	2778 1149
3.	機電工程署註冊升降機承建商 香港之平治有限公司 香港之平治有限公司 香港之平治有限公司	2751 6478 2751 6476	2751 6311
4.	機電工程署註冊升降機承建商 香港之平治有限公司 香港之平治有限公司 香港之平治有限公司	2783 9849	2767 0986
5.	機電工程署註冊升降機承建商 香港之平治有限公司 香港之平治有限公司 香港之平治有限公司	9186 4939	9428 5741
6.	機電工程署註冊升降機承建商 香港之平治有限公司 香港之平治有限公司 香港之平治有限公司	2766 6569	2766 6742
7.	機電工程署註冊升降機承建商 香港之平治有限公司 香港之平治有限公司 香港之平治有限公司	2751 6189	2751 6818
8.	機電工程署註冊升降機承建商 香港之平治有限公司 香港之平治有限公司 香港之平治有限公司	2318 1838	2737 3118
9.	機電工程署註冊升降機承建商 香港之平治有限公司 香港之平治有限公司 香港之平治有限公司	2318 8102	2887 1162
10.	機電工程署註冊升降機承建商 香港之平治有限公司 香港之平治有限公司 香港之平治有限公司	3771 3139	3637 3439
11.	機電工程署註冊升降機承建商 香港之平治有限公司 香港之平治有限公司 香港之平治有限公司	2712 6220	2751 6311

(九) 在進行升降機主要更改工程或更換主要零件時，對加裝的升降機設備有甚麼要求和建議？

根據機電工程署的升降機及自動梯通告第15/2001號，為提升現存升降機的安全水平，在主要更改工程中，任何用來更換舊設備包括其組件及部件的設備都必須符合實務守則的現行要求。

另外，現存升降機的設備雖已符合其安裝時的設計及安全水平要求，但本署建議升降機擁有人在進行主要更改工程或更換主要零件時，與註冊升降機承建商商討及考慮同時加裝一些能提高升降機安全水平的設備/裝置，如層站門閘鎖過路裝置、對講機、閉路電視及錄影系統及其他相關的緊急警報裝置、防止機廂上行超速的裝置、以及機房內的通風系統、照明、電源插座及止動裝置等。以上工程包括閉路電視的安裝及維修屬升降機工程，應予以註冊升降機承建商進行工程。



(十) 怎樣才能安全使用升降機？

以下是安全使用升降機的守則：

- (1) 聘請註冊升降機承建商保養升降機以確保所有安全設備正常運作
- (2) 切勿使升降機超載
- (3) 切勿干擾升降機門及設備
- (4) 切勿在升降機內玩耍或跳躍
- (5) 切勿靠近升降機門，尤其當升降機門正在開啟或關閉
- (6) 發生火警時，切勿使用升降機
- (7) 兒童乘搭升降機時，應由成人陪同
- (8) 被困升降機時保持冷靜，利用求救警鐘及對講機求助



(十一) 誰人可以進入升降機機房？

就進入升降機機房的要求，應獲擁有人或負責人（包括業主立案法團或大廈的物業管理公司）授權。而根據建築物(建造)規例(香港法例123B章)第9A條規定，凡為檢查、保養或修理裝置於建築物內的升降機或自動梯，或從裝置於建築物內的升降機救人而設有門或其他形式的通道，該建築物的擁有人須張貼符合規定的告示，就進入該等通道通往的地方或以其他方式干擾升降機或自動梯的運作的危險，向該人士提出警告。

就進入視察升降機機房的權力，有關人士可在給予升降機擁人或其授權代表有合理通知後，在合理時間內進入該機房，藉以視察、修理及保養升降機機房。為免發生意外，除了負責進行有關升降機工程的人進入升降機機房，其他人士應避免進入升降機機房。



(十二) 升降機機房容許存放甚麼物件？

按照《升降機及自動梯設計及建造實務守則》，升降機機房只可以存放升降機及自動梯操作所需的機器及設備、該房間的空調或通風設備以及消防處要求安裝於該房間的消防裝置及設備。

在一般情況下，升降機機房內不應安裝消防花洒。

升降機機房是絕不容許用作放置雜物或作居住用途。



(十三) 可以在升降機層站門前加裝閘門嗎？

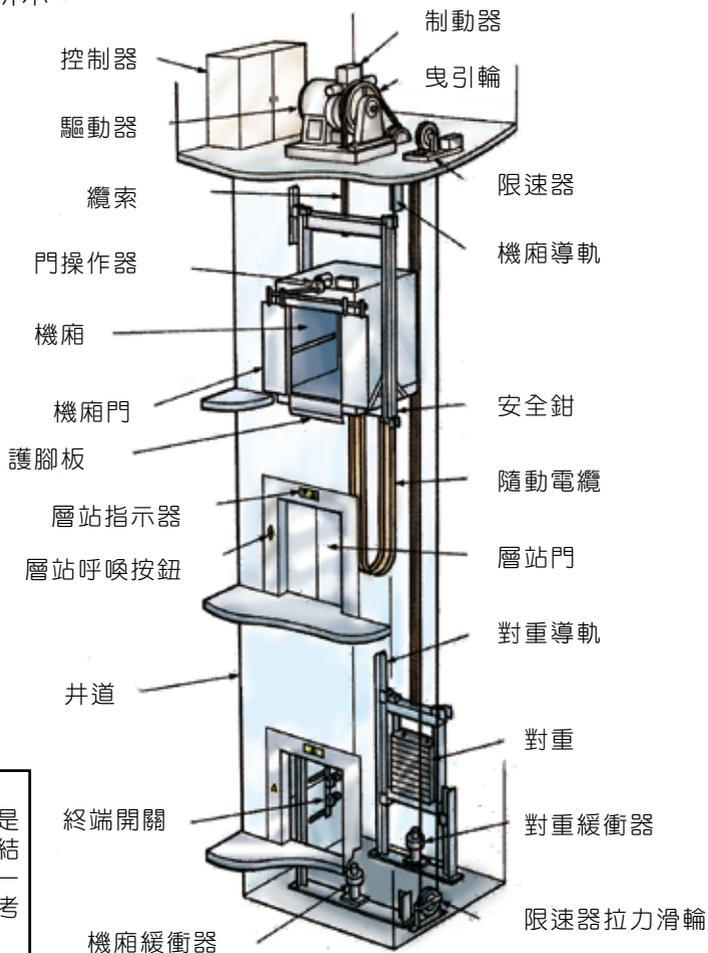
本署發現有些大廈因保安或其他原因，在升降機部份樓層的層站門前加裝閘門，又或取消該層的機廂及層站呼喚按鈕，以阻止別人進入該樓層。就此情況，升降機擁有人必須遵守下列的規定：

- (1) 消防升降機在消防操作模式下必須能夠到達其在設計上可到達的樓層。《升降機及自動梯設計及建造實務守則》規定在消防升降機的層站門前是不容許加裝閘門。
- (2) 如果在任何升降機層站門前裝有閘門，該閘門操作必須與升降機的控制聯鎖。當該閘門開始關閉或已經關閉時，任何指向相關樓層的操作訊號必須取消，而機廂內的相關樓層呼喚按鈕必須失效。但相關樓層的層站門呼喚按鈕必須保持有效。
- (3) 如果在任何升降機層站門前裝有閘門，相關樓層的層站門呼喚按鈕必須安裝於升降機層站門與閘門之間可接觸到的位置上。



(十四) 升降機的結構是怎樣？

現時大部份樓宇是選用曳引式升降機，而一般曳引式升降機的基本結構如下圖所示：



備註：
此圖所示的是升降機基本結構的其中一種，只供參考之用。

(十五) 在日常升降機管理中有哪些地方要注意？

在日常升降機管理中，升降機擁有人及大廈管理人員應注意下列事項：

- (1) 僱用合適的大廈管理人員及負責維修者。
- (2) 機房門必須緊鎖。
- (3) 不可在機房及通往機房的通道出入口處，放置雜物妨礙通行。
- (4) 機房內要備有電氣火災用的滅火器具(如二氧化碳滅火筒)。
- (5) 嚴禁使用機廂緊急活板門作維修保養及救援以外的用途。
- (6) 保持升降機的清潔及衛生。日常清潔升降機應用較乾的潔具及無腐蝕性清潔劑，機廂內切勿有濕水情況。
- (7) 升降機的任何工程必須由註冊升降機承建商進行。
- (8) 當進行定期檢查或其他升降機工程時，管理處需通知住客暫停使用升降機，使工程得以順利進行。
- (9) 註冊升降機承建商在進行升降機工程時，必須採取安全預防措施，以防止其他人士進入施工範圍造成危險。
- (10) 註冊升降機承建商或註冊升降機工程師必須把已進行的升降機工程詳錄在工作日誌內，並由升降機擁有人或其代理加簽。



- (11) 機房內的空氣要流通及房內的溫度應保持在40°C以下。
- (12) 搬運沉重物件而有可能超載時，請與註冊升降機承建商聯絡，代為考慮可行性，避免發生意外。
- (13) 升降機的不適當使用，會引致升降機故障、損毀或提早損耗。
- (14) 升降機機房內，不可放置雜物，並應保持清潔及衛生。
- (15) 保持升降機機房的防風窗及罩良好。
- (16) 確保機房有足夠燈光及空氣流通。
- (17) 樓宇如有損壞而影響升降機的運作，例如漏水或石屎天花剝落的周遭環境現象，應即時修理。
- (18) 應避免有水濺進或流入升降機井道內。
- (19) 保持升降機機廂及門檻槽坑清潔。
- (20) 升降機若有運作不正常或有任何損毀，應立即通知註冊升降機承建商。



(十六) 大廈管理人員在升降機 日常的運作中有何職責？

如大廈管理人員察覺到升降機有任何異常情況，請盡快通知註冊升降機承建商進行維修及加以改善，以保障乘客安全。

大廈管理人員應時常巡視升降機或於接到投訴時，留意以下事項。



- (1) 升降機門的開關是否平穩及有否發出異常聲音
- (2) 機廂門的保險刀是否操作正常
- (3) 升降機的起動、停動及運行是否異常
- (4) 乘客使用的緊急裝置(對話機、緊急燈、警鐘等)是否有效
- (5) 升降機平層時，機廂地台與樓層地面是否有很大水平的差距容易絆倒乘客
- (6) 各按鈕動作是否正常及確實有效
- (7) 機廂內的電燈、樓層顯示及抽氣扇，以及在各層站上的樓層顯示等電器裝置是否操作正常

(十七) 升降機的定期檢查及 保養包括了哪幾方面？

保養的目的是維持升降機的可靠性，令其操作正常，防止機件失靈及故障，並減少壞機而導致的損失。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，添油及調校
- (2) 每隔不超逾一年檢驗及測試安全設備
- (3) 每隔不超逾五年，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。

(十八) 大廈管理人員應怎樣與註冊升降機承建商配合以確保升降機運作正常？

大廈管理人員需協助註冊升降機承建商確保升降機符合法例的要求，其中包括：

- (1) 每隔不超逾十二個月申請升降機安全使用證書
- (2) 在工作日誌內加簽以確認承建商或工程師所填報的資料
- (3) 保存（建議至少二年）和更新工作日誌以備機電工程署查閱
- (4) 提供良好的工作環境和設備，讓註冊升降機承建商進行保養工作，確保升降機能正常運作
- (5) 配合註冊承建商所安排的定期檢測時間
- (6) 向機電工署署長及註冊升降機承建商報告意外事故

另外，需配合註冊升降機承建商保持機房、井道及井底的清潔及衛生。



(十九) 乘客被困在升降機內時，應採取甚麼應變行動？

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而離開機廂，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。

(二十) 在甚麼情況下要避免使用升降機？

遇有火災、水浸等緊急事故時，絕對不可使用升降機。由於升降機的電源可能因種種緊急事故而被截斷，使用升降機逃離災場的乘客有機會被困在機廂內造成更大的危險。利用樓梯逃離災場是較安全的方法，因此，要時常保持逃生通道或樓梯暢通無阻。

乘客如發覺升降機的電器設備或按鈕有水濕時，請切勿觸摸，避免觸電。如機廂內有漏水情況，應盡快通知大廈管理人員作出跟進。



(二十一) 當升降機有故障時，大廈管理人員應採取甚麼行動？

如有乘客被困，大廈管理人員應盡快聯絡註冊升降機承建商故障處理中心，以便承建商立刻派員救出被困的乘客及檢查升降機。大廈管理人員切勿嘗試私自打開任何升降機層站門意圖救出被困的乘客，以免因升降機突然回復運作，造成更嚴重的意外。大廈管理人員應向被困的乘客說明留在機廂內是安全的，以緩和乘客不安的情緒，好讓乘客能靜候救援。

當大廈管理人員就乘客被困事故與註冊升降機承建商的故障處理服務中心聯絡時，應詳細說明以下事項：

- (1) 大廈名稱及地址
- (2) 失靈升降機的編號
- (3) 升降機的狀態(如機廂門半開啟或機廂偏離層站而升降機門開啟等情況)
- (4) 升降機所停留的樓層
- (5) 聯絡者姓名與電話號碼
- (6) 被困乘客的狀況

大廈管理人員及被困的乘客應與承建商的技術人員合作，使其能迅速及安全地救出被困的乘客。如情況嚴重（例如：乘客不適、受傷或發生火警），大廈管理人員應撥電「九九九」召喚消防處要求救援。



(二十二) 當大廈發生火警時， 大廈管理人員應怎樣處理升降機？

大廈管理人員要注意在升降機機廂內是否有人被困，如有乘客被困，除報警外，應立刻通知註冊升降機承建商派員到場協助救出被困的乘客，並通知消防員有人被困升降機內。

火警後應與註冊升降機承建商聯絡，安排詳細檢查升降機及進行修理。

(二十三) 註冊升降機承建商可 提供哪幾種保養服務？

現在一般的保養形式主要有下列兩類：

(1) 局部責任標準保養形式（半保/標準保）

註冊升降機承建商為升降機擁有人提供法例所規定的最基本的例行保養服務，或超越該基本要求，提供更完善的服務。更換損壞零件，將根據合約內容全部或局部承包。有需要更換或修理零件時，則另行收費。

(2) 全責任承包保養形式（全保）

此乃一個更全面的形式，對磨損及技術故障而需更換的零件，註冊升降機承建商會作出更換或修理，省卻報價或磋商所產生的時間延誤。（合約內容由註冊升降機承建商及升降機擁有人雙方協定，但一般不會包括乘客可接觸的機件，如機廂旁板和機廂門，以及並非由註冊升降機承建商安裝的設備，如在機房內的主要開關。）

(二十三) 註冊升降機承建商可 提供哪幾種保養服務？

- (3) 升降機擁有人可考慮要求註冊升降機承建商將更換昂貴的零件及替換配件（如吊纜）的費用分開列出在招標文件內，作為必須或可選擇進行的保養項目。
- (4) 招標文件樣本 — 升降機保養服務採購的招標文件樣本和規格，以及如何準備保養服務合約的指引，可在下列機電工程署網頁下載，以作參考。

刊物



http://www.emsd.gov.hk/emsd/chi/pps/le_pub_plem.shtml

(二十四) 如何選擇合適的升降機 承建商以提供保養服務？

升降機擁有人宜採用招標形式選擇合適的升降機承建商以提供保養服務，或向升降機承建商要求報價，以作比較。另外，在選擇時須要注意以下事項：

(1) 承建商背景

升降機擁有人須要考慮承建商的規模（例如：承建商僱員人數、工程師及合資格工人人數、現時保養的升降機數目、其註冊資本及財政狀況）、承建商在業內的聲譽、口碑、表現及資歷、承建商有沒有品質管理系統（例如是否擁有ISO9001證書等）與及承建商在安全方面的管理安排（例如承建商有否僱用註冊安全主任），用以衡量該承建商是否有足夠的實力，以提供可靠的服務。



(2) 足夠的技術

升降機的科技日新月異，未必每一間註冊升降機承建商都有足夠的技術去為不同品牌和不同機種的升降機提供妥善的保養服務，所以升降機擁有人須要知道有意承保的承建商有多少員工曾接受與該品牌及機種升降機有關的維修保養培訓，有多少員工已備有與該品牌及機種升降機有關的保養及修理經驗，以衡量該承建商是否擁有足夠能力進行保養。另外亦要知道該承建商是否擁有足夠與該品牌及機種升降機有關的技術資料（包括線路圖、操作及維修手冊等），而升降機生產商會否為該承建商提供技術支援。

(二十四) 如何選擇合適的升降機 承建商以提供保養服務？

(3) 備用零件

保養升降機的過程中，少不免會因機件故障而需要更換零件，所以需要確定承建商是否有足夠的備用零件。因此，升降機擁有人應查問該承建商，是否儲存有該品牌及機種升降機的備用零件，其數量是否足夠應付他們所保養的機數的需求。升降機擁有人可以要求到訪該承建商以証實後備零件的數量，也應查問該承建商，是否已有途徑可以獲得或購買該機種升降機的零件，有否過往的紀錄，有否文件証明，交貨期要多久等。



(4) 保養工作所需時間

定期保養抹油，是每星期、每兩星期還是每月一次，註冊承建商須把每部升降機的一般定期保養工作所需時間通知相關升降機擁有人。

(5) 表現評分制度

升降機擁有人可參考機電工程署設立的表現評分制度，查閱承建商的平均扣分點。該資料可在機電工程署網站找到。

(6) 應變緊急事故的能力

升降機機件失靈，又或者大廈停電，都有可能導致升降機乘客被困，升降機擁有人可與保養承建商訂定一個派員到場救人的時限。升降機擁有人也應考慮該承建商的服務站的分佈情況，最近的服務站離大廈多遠，在辦公時間和非辦公時間，緊急維修員的人數。另外，在遇上颱風時，承建商會有怎樣的安排。這些問題升降機擁有人都應該清楚了解。

(二十五) 簽署保養合約有甚麼地方須要注意？

簽署保養合約時須注意下列事項：

- (1) 合約期的長短，即一年、兩年或五年的合約，還是沒有限期的合約。
- (2) 如要終止合約，須預早多久通知對方，例如要在九十日前預先通知。
- (3) 繳付保養費的形式是每月繳付還是每季繳付一次，是否要預先繳付下期保養費。
- (4) 保養費是否每年都會作出調整，如何釐定調整幅度。
- (5) 拖欠保養費時，承建商會採取甚麼行動。欠交多久便停止提供服務，會否計算欠款的利息。
- (6) 定期保養（抹油）是每星期、每兩星期還是每月一次。根據法例，升降機擁有人須安排升降機承建商每隔不超過一個月為升降機進行一次定期保養。
- (7) 保養合約內所包括的零件、服務內容、限制條款（例如：因使用者疏忽所造成的零件損壞是不會負責）及更換或修理機件所需的費用。
- (8) 根據法例，升降機每隔不超過十二個月要由註冊升降機工程師徹底檢驗及測試（即年檢）一次。合約是否有列明承建商會提供此服務，是否需要另外收費。為避免觸犯法例，升降機擁有人可以在保養服務合約內與註冊升降機承建商協定，由註冊升降機承建商連同須付的費用代為向機電工程署送表格11以安排加簽。



- (9) 合約中承建商有否承諾在困人或壞機時，會在指定時限內派員到達作出救援。若未能達到目標，會有甚麼後果。
- (10) 升降機機廂內、機房和井底的清潔工作及處理井底水浸情況是否由升降機承建商負責。
- (11) 建築工程例如修理井道照明和通風系統，這類牽涉大廈建築亦與升降機有關的工作，會有甚麼安排。
- (12) 升降機機廂內、機廂門和層站門的裝飾會由誰負責保養，其安排如何。
- (13) 升降機的閉路電視及對講機是由誰負責保養，若由升降機承建商負責，是否須要另加費用。
- (14) 升降機承建商是否已購買足夠而全面的保險，以保障因牽涉升降機保養而造成的意外或事故所帶來的人命傷亡或財物損失。



(二十六) 把舊式升降機更新可以帶來甚麼好處？

保養質素、使用率、用途及操作環境等因素都會影響升降機設備的狀況，一般而言，升降機使用逾二十年，部份主要配件因長期使用而出現損耗或可能導致不能發揮其應有功能的機會大增，因而需要進行大修或更新。

把舊式升降機更新的好處有下列幾方面：

(1) 增強升降機的安全性

由於舊式升降機安裝時的法例要求不及現行的嚴格，舊式升降機未必裝設有新一代的安全設備。更新升降機安全設備可提升升降機的安全性，乘客的安全從而得到更大的保障。



(2) 提高升降機服務的可靠性和可用性

舊式升降機由於使用日久，大部份機件已經損耗或已到達預計使用期的盡頭，以至各零件相繼失靈，因而引致壞機，不能使用。缺乏妥善保養者，情況更甚。有時候由於舊款零件已經停產，零件更換變得困難，延長了待修的時間。更新工程中把老化的機件換去，裝上新的機件，更新後的升降機的壞機和困人的機會自然可以減低，升降機的可靠性得到提升。更新後，因較易取得零件更換，修復的時間得以縮短，升降機的可用性亦因而獲得提高。

(3) 改善外觀

物件使用日久自然變得殘舊，美觀程度亦會降低，升降機亦不會例外。為了改善居住的環境，不少舊樓業主會為其居所進行翻新，例如裝修大廈大堂，修葺外牆等。升降機作為大廈屋宇設備的一部份，也是各住客每天都會使用的。要使大廈煥然一新，就絕不可忽略更新大廈的升降機。



(4) 增加乘搭升降機的舒適度

隨著科技的進步，升降機的起動和停動都可以非常順滑，上下跳動及水平方向的震動亦能大大降低，令乘客在乘搭時倍感舒適。但部份舊式升降機，由於當年的科技所限，升降機在加速和減速時會使升降機內的乘客感到抽動。隨著人們對生活要求的提高，在今天這種情況實是令人較難接受，把舊款升降機更新可滿足現今使用者的舒適要求。

(二十六) 把舊式升降機更新可以帶來甚麼好處？

(5) 節省電力

在升降機技術的演進過程中，能源效益是重要的一環，例如現時流行的變壓變頻式升降機就是利用了變頻的技術，使升降機在不同的速度下都處於高效益的狀態，避免浪費能源。升降機是一種每天不斷運作的電力設備，能降低其耗電量，可減低大廈整體的用電量，從而減省開支。



(6) 可提升升降機的效能

在更新升降機時，可以因應升降機擁有人需求（需顧及客觀環境的限制，例如井道的尺碼限制了升降機機廂的面積上限），更改現時升降機的規格或提升操控方式以增強升降機的運作效能（如速度或負載）。

(7) 延長升降機的壽命

升降機如其他機器一樣，用久了，部份機件因已到達預計使用期的盡頭而經常失靈，又或部份機件因長期損耗而破爛，因而影響整部升降機的運作。如果其他機件仍處於良好的狀態，只要在更新工程中把老化或破爛的機件換去，整部升降機就可以繼續長期使用下去。

(8) 節省金錢

若果不把舊式升降機更新，隨著歲月的過去機件因老化而需要不時更換，更換機件牽涉物料和人工的開支。如果在更新工程中，把老化的機件一併更換，由於是同時進行，便能省卻每次更換機件時所需的預備工作，可減少人工方面的費用。另外，若果更新工程包括換上新式的驅動系統，就如之前所述，耗電量可以降低，因此日後的營運成本得以減少。由此可見，在長遠計，把舊式升降機更新能夠節省金錢。



【樓宇安全貸款計劃：由屋宇署署長管理的樓宇安全貸款計劃的目的，是提供貸款予希望獲得資助的各類私人樓宇（包括住用、綜合用途、商業及工業樓宇）的個別業主，以便進行改善其樓宇及/或私人斜坡安全的維修工程。其中，修葺、維修及更換升降機屬可獲貸款資助進行的工程之一。如需更多資料或查詢，請聯絡樓宇安全貸款計劃秘書處，可以致電1823】

(二十七) 轉換保養承建商時須要注意甚麼？

法例並沒有規定升降機擁有人只可僱用負責安裝該升降機的承建商進行保養，他可以僱用任何一間合適的註冊升降機承建商來負責保養該升降機。另外，在不違反升降機擁有人和負責保養的註冊升降機承建商之間的合約條款下，升降機擁有人是可以更換另一註冊升降機承建商為其升降機進行保養。



根據《建築物管理條例》第44條，業主立案法團採購供應品、物料或服務等，須遵守就採購事宜發出的實務守則所載的標準和指引。詳情可參閱民政事務局及民政事務總署聯合編印的「大廈管理及維修工作守則」附錄(2)或瀏覽民政事務總署大廈管理網頁

<http://www.buildingmgt.gov.hk/>

除了比較保養費外，在轉換保養承建商時，升降機擁有人應留意下列各點：

(1) 有意接手保養的承建商是否有足夠的技術、人手和技術資料（參考本手冊的第二十四題）去為該升降機進行保養。尤其是新款的升降機，由於其運作是由微處理器及電腦程序所控制，要保持升降機正常和安全的運作所需要的技術特別高。另外，若新接手的升降機承建商未能取得原廠零件，只要非原廠零件的功能及兼容性與原廠零件匹配，機電工程署認為使用非原廠零件是可以接受的。

- (2) 有意接手保養的承建商所提供的服務，與現時的保養承建商有何分別。保養的費用、保養的範疇和服務的水平是否合理。
- (3) 保養合約中的條款有何分別，升降機擁有人是否要承擔更大的責任和風險。
- (4) 在更換升降機保養承建商時，新接手的升降機承建商需在14天內向機電工程署提交升降機的驗測報告。而本署亦會安排督察抽樣巡查以確保承建商的工作質素及服務水平。在轉手時，現時的保養承建商亦需要向新保養承建商提供升降機裝置及零件上的所需技術資料。為減少爭拗，升降機擁有人應與雙方協商及劃分轉接期的責任，處理現時的保養承建商未完成的保養工作。
- (5) 按照本署的要求，新接手保養的承建商應對該升降機進行詳細的檢查，以確保升降機運作正常。如發現有不妥當之處，必須立即修正以確保升降機的安全，升降機擁有人有責任與承建商合作，互相配合，使修正工程得以早日完成。如果因任何理由，不能把不妥當的地方修正，而會影響到升降機的安全操作，註冊升降機承建商必須立刻向本署報告。
- (6) 終止保養的升降機承建商是不容許在升降機的控制系統裡設置障礙，包括拆去或外加機件或電路、加密碼、改動程式等方法，以影響升降機的正常運作。如發現有此等行為，升降機擁有人可向本署舉報。



