



# 升降機的負責人手冊

升降機及自動梯條例 (第618章)

一般法例  機電工程署

香港九龍啟成街3號  
電話 Tel: (852) 1823 傳真 Fax: (852) 2504 5970  
網址 Website: [www.emsd.gov.hk](http://www.emsd.gov.hk)  
電郵 Email: [info@emsd.gov.hk](mailto:info@emsd.gov.hk)



業主



物業管理負責人

機電工程署 



# 升降機的負責人手冊

( 2012 年版 )

機電工程署 

**在**香港，大部分市民於上班、上學或回家途中，都會使用升降機上落樓宇或建築物。由此可見，升降機的安全運作與市民的日常生活息息相關。在確保升降機安全方面，除了政府、註冊升降機承辦商、註冊升降機工程師及註冊升降機工程人員外，升降機的擁有人（如大廈業主和業主立案法團等）和其他對升降機有控制權或管理權的人（如物業管理公司和工程顧問）（下稱升降機的負責人）亦擔當重要的角色。

機電工程署編寫這本《升降機的負責人手冊》，旨在以問答的形式，簡述升降機的負責人在《升降機及自動梯條例》（第 618 章）（下稱《條例》）和《升降機及自動梯（一般）規例》（第 618A 章）（下稱《一般規例》）下的責任和其他與升降機維修保養等工程相關的事宜，以便升降機的負責人有效地確保升降機保持妥善維修狀況及安全操作狀態。

本手冊只供參考，一切有關法例條款的內容，均以法例原文為準。

## 免責聲明

這本手冊由機電工程署編製，旨在以淺白的文字，簡述升降機的負責人在《升降機及自動梯條例》（第 618 章）下的責任和其他與升降機維修保養等工程相關的事宜。對有關法例的詮釋，應以《升降機及自動梯條例》（第 618 章）原文為依歸。

本手冊只供一般參考之用，並非專業的法律意見。對於在個別情況下如何引用《升降機及自動梯條例》（第 618 章），如有疑問，應尋求律師的協助。雖然機電工程署已盡力確保本手冊的內容正確無誤，但對於任何人因使用或依據本手冊所載的資料而引致的責任，機電工程署均不會負責。

類別	有關問題	頁數	
基本知識及法例要求	(一)	《條例》適用於哪些升降機？	5
	(二)	如何規管升降機安全？	6-7
	(三)	升降機的負責人的定義？	8-9
	(四)	升降機的負責人有甚麼責任？	10-17
	(五)	甚麼是升降機工程？	18
	(六)	誰人可進行升降機工程？	19
	(七)	甚麼是定期保養及定期檢驗？	20-21
	(八)	升降機的負責人應怎樣管理工作日誌？	22-23
	(九)	甚麼是升降機的主要更改工程？	24-25
	(十)	誰可承辦升降機的定期保養工程？	26
	(十一)	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？	27
	(十二)	怎樣才能安全使用升降機？	28
	(十三)	誰人可以進入升降機機房？	29
	(十四)	升降機機房容許存放甚麼物件？	30
	(十五)	可以在升降機層站門前加裝閘門嗎？	31
	(十六)	升降機的結構是怎樣的？	32
日常實務須知	(十七)	在日常升降機管理中有哪些地方要注意？	33-34
	(十八)	升降機的負責人在升降機日常的運作中有何職責？	35
	(十九)	升降機的負責人應怎樣與註冊升降機承辦商配合以確保升降機運作正常？	36-37

## (一) 《條例》適用於哪些升降機？

類別	有關問題	頁數
緊急情況的處理	(二十) 乘客被困在升降機內時，應採取甚麼應變行動？	38
	(二十一) 在甚麼情況下，要避免使用升降機？	39
	(二十二) 當升降機有故障時，升降機的負責人應採取甚麼行動？	40
	(二十三) 當大廈發生火警時，升降機的負責人應怎樣處理升降機？	41
合約及保養事項、更新工程及聯絡機電工程署	(二十四) 註冊升降機承辦商可提供哪幾種保養服務？	42
	(二十五) 如何選擇合適的升降機承辦商提供保養服務？	43-45
	(二十六) 簽署保養合約時有甚麼地方須要注意？	46-48
	(二十七) 更新或優化現有舊式升降機可以帶來甚麼好處？	49-51
	(二十八) 轉換註冊升降機承辦商時須要注意甚麼？	52-54
	(二十九) 在甚麼情況下升降機的負責人須要聯絡機電工程署？	55
	(三十) 有甚麼途徑可以聯絡機電工程署？	56
	附錄	(一) 靈活安排升降機的定期檢驗（實例介紹）
(二) 靈活安排檢驗有負載的升降機（實例介紹）		59-60
(三) 表格 LE27- 升降機或自動梯事故通知書		61-62
(四) 表格 LE30 - 升降機或自動梯事故後暫停服務通知書		63-64

屬於《條例》規管而合法在本港使用的升降機<sup>註1</sup>，大致可分為以下各類：



客用升降機



載物升降機



載貨升降機



升降機平台



梯級升降機



機械化泊車系統

<sup>1</sup> 按照《條例》第2條的釋義，升降機指備有運載裝置的升降機器或器具，而其運載裝置的移動方向受一條或多於一條導軌所限制；或機械化泊車系統。按照《條例》第3條的規定，《條例》適用於香港所有的升降機，但不包括娛樂裝置、輸送機、物料吊重機、行程高度不超過3.5米及不穿過任何樓面的載物及汽車升降機、船上的升降機、飛機上的升降機、與興建中的建築物有關而設有的升降機、碼頭滑行道、工業經營的載物升降機及舞臺升降機等。

## (二) 如何規管升降機安全？

在《條例》下，升降機安全的規管架構主要有五個部分。

### (1) 種類審批制度 —

為確保只有經適當設計、品質良好，並且符合機電工程署訂立之標準<sup>2</sup>的升降機可以在本港使用，《條例》規定擬在本港安裝的升降機及其所有的安全部件，須先獲得機電工程署署長（署長）的書面批准，才可進行相關工程。

### (2) 准用證制度 —

《條例》規定升降機負責人在升降機安裝工程完成後，須安排註冊升降機工程師進行檢驗以證明該升降機處於安全操作狀態，以及得到署長發出的准用證，才可將升降機投入使用及操作。

《條例》亦規定升降機負責人在准用證的一年有效期屆滿前，須安排註冊升降機工程師進行檢驗以證明該升降機處於安全操作狀態，以及得到署長再發出的准用證，才可繼續使用或操作該升降機。

### (3) 復用證制度 —

《條例》規定升降機負責人在升降機主要更改工程完成後，須安排註冊升降機工程師進行檢驗以證明受主要更改工程影響的部分處於安全操作狀態，以及得到署長發出的復用證，才可繼續使用及操作該升降機。

### (4) 註冊制度 —

《條例》為合資格的人士登記成為註冊升降機承辦商、註冊升降機工程師或註冊升降機工程人員，並設立和備存相關名冊供公眾查閱。

根據《條例》的規定，升降機負責人須安排註冊升降機承辦商對升降機進行相關的保養工程，以及安排註冊升降機工程師檢驗升降機。此外，只有合資格的註冊人士才可親自進行升降機工程及直接監督他人進行升降機工程。

《條例》規定註冊升降機承辦商須每五年為其註冊續期，以查核承辦商是否持續符合註冊要求。註冊升降機工程師及註冊升降機工程人員亦須每五年為其註冊續期，以確保他們符合有關持續工作和持續進修的要求。

任何註冊人士如觸犯專業失當等相關的違紀行為，《條例》下的紀律審裁委員會可經聆訊後，命令取消或暫時吊銷該人的註冊。

### (5) 直接巡查及執法行動 —

機電工程署會以「風險評估」的方式，安排抽樣 / 突擊巡查，檢視升降機工程是否符合法例的要求。倘若在巡查時發現有任何違規或違紀行為，機電工程署會向相關人士採取合適的執法行動。

《條例》的詳細內容，可參閱機電工程署網頁  
[www.emsd.gov.hk/emsd/chi/pps/leo\\_intrdctn.shtml](http://www.emsd.gov.hk/emsd/chi/pps/leo_intrdctn.shtml)。

<sup>2</sup> 有關標準的詳細內容，可參閱機電工程署制訂之《升降機及自動梯設計及構造實務守則》及《升降機工程及自動梯工程實務守則》。

### (三) 升降機的負責人的定義？

按照《條例》第 2 條的規定，升降機的負責人指：

- (1) 升降機的擁有人；或
- (2) 任何其他對該升降機有管理權或控制權的人。

但不包括任何只使用或操作升降機、或進行有關升降機工程的人。升降機的擁有人可按其需要，明確及清晰地賦予其全部或部分升降機管理權或控制權予所聘用的升降機負責人。升降機的擁有人需向該負責人提供足夠資料以使其能有效執行與升降機相關的工作。

除升降機的擁有人外，任何其他對升降機有管理權或控制權的人，即負責管理或控制升降機的人，包括機構及有關員工，以及受聘的物業管理公司及其代表員工（例如大廈管理人員），同樣被視為該升降機的負責人。升降機的負責人須按從升降機的擁有人所賦予的職權，履行《條例》所載負責人的相關責任。升降機的負責人可按照其需要，委任其僱員負責執行與升降機相關的全部或部分管理工作，並向有關員工提供清晰指引，以履行《條例》所載的要求。有關升降機的負責人的責任，可參閱本手冊第四題的詳細介紹。

如升降機屬大廈或建築物的公用部分，而大廈或建築物又設有業主立案法團（簡稱為「法團」），按《建築物管理條例》（第 344 章），法團有責任履行升降機負責人的責任。法團可委任合適的代理（如物業管理公司或工程顧問）代為履行《條例》所載關於負責人的責任。沒有法團的大廈或建築物，升降

機的擁有人的身分將按大廈公契條文及升降機所屬大廈部位而界定。無論大廈或建築物已設有法團與否，作為升降機的負責人，他們可委任合適的代理代為履行《條例》所載負責人的責任。升降機的負責人須有效地監察代理人是否已妥善地履行《條例》所載關於負責人的責任。總括而言，升降機的負責人，即升降機的擁有人或其他對升降機有管理權或控制權的人，須履行《條例》中負責人的責任。

當升降機屬共同擁有或共同負責的設施，即升降機有多於一名負責人，《條例》第 5 條訂明，如負責人中其中一人遵從該項規定，則該升降機的其他每名負責人均被視為已遵從該項規定。根據《條例》第 15 條的規定，升降機的負責人須安排註冊升降機承辦商承辦該升降機的保養工程，及確保每隔不超過一個月，就對該升降機進行定期保養工程。為符合以上規定，可由升降機的其中一名負責人聘請註冊升降機承辦商為該升降機進行定期保養工程，而無需每一名負責人各自聘請承辦商為其升降機進行定期保養工程，這安排亦適用於升降機負責人的其他規定。

至於租用或佔用處所而沒有獲授權管理或控制升降機的一方，如租客或用戶，他們無須就升降機擔當或履行升降機負責人的責任。不過，他們仍須遵從法例要求，適當地使用升降機。當升降機被禁止使用時，不可強行使用升降機，以免觸犯法例。

## (四) 升降機的負責人有甚麼責任？

根據《條例》及《一般規例》的規定，升降機的負責人須：

- (1) 確保升降機及其所有相聯設備或機械保持於妥善維修狀況及安全操作狀態。（根據《條例》第 12 條）

**例子：**為滿足以上要求，升降機的負責人可直接或透過代理（如物業管理公司或工程顧問）聘用：

- (a) 註冊升降機承辦商為其升降機按法例要求進行定期保養工程，使升降機及其所有相聯設備或機械保持於妥善維修狀況及安全操作狀態，並要監察承辦商已按《升降機工程及自動梯工程實務守則》及保養合約詳列的內容去完成工作。為有效監察承辦商的工作，升降機的負責人應確保註冊升降機承辦商所進行的升降機工程已詳細記錄在工作日誌內，並加簽確認承辦商已完成有關工程。
- (b) 註冊升降機工程師按法例要求為其升降機進行定期檢驗，以確定升降機及其所有相聯設備或機械處於安全操作狀態。

若註冊升降機工程師在完成檢驗後，發現該升降機並非處於安全操作狀態，應暫停該升降機的運作並在完成該項檢驗後的 24 小時內，以書面通知升降機的負責人及解釋不發出證書的原因。該註冊升降機工程師亦須以指定表格向機電工程署署長報告檢驗結果。升降機的負責人在得悉升降機出現破損或未能符合法例要求，應立即安排註冊升降機承辦商進行修正工作。如透過代理（如物業管理公司或工程顧問）代為聘用及管理註冊升降機承辦商，升降機負責人亦應有效監督其代理是否妥善履行其管理註冊升降機承辦商之責任。例如：升降機負責人可與其僱用的代理（如物業管理公司或工程顧問）安排定期工作會議，檢討有關升降機日常運作和承辦商是否妥善保養升降機等事項。

- (2) 採取所有合理步驟，確保升降機在下述情況下不被使用。（根據《條例》第 13 條）

- (a) 正當進行升降機安裝、主要更改、拆卸、或可能影響升降機安全操作的工程；

**例子：**為滿足以上要求，升降機的負責人可制定相關措施，安排專人管控升降機的操作（如管控機房門或升降機開關鎖匙），以免其他人在工程進行時自行開啟及使用升降機。升降機負責人同時亦應有效監督相關人員執行所指定的工作。

- (b) 升降機並無有效的「准用證」；及

**例子：**為滿足以上要求，升降機的負責人可親自或安排專人負責按條例要求申請及管理「准用證」，並確保升降機不會在沒有展示有效「准用證」的情況下被人使用或操作。

- (c) 升降機進行主要更改工程後，沒有就該更改工程獲發「復用證」。

**例子：**為滿足以上要求，升降機的負責人可親自或安排專人負責按條例要求，在主要更改工程完成後申請「復用證」，並要核實「復用證」內的資料及將其適當備存以供作日後查閱等。

若升降機的負責人能證明有關升降機的違規使用或操作，既未獲其同意，亦非受其縱容；而升降機的負責人亦已採取所有合理步驟，防止該升降機被使用或操作，即可以此作為免責辯護。

- (3) 確保載物升降機<sup>註3</sup>、載貨升降機<sup>註4</sup>、或機械化泊車系統不被任何人 (i) 用作載人，或 (ii) 超載。(根據《條例》第 14 條)

**例子：**為滿足以上要求，升降機的負責人可制定相關措施，如安排專人管控升降機的使用（如管控升降機開關的鎖匙），以免其他人自行開啟及違例使用升降機。



載物升降機



載貨升降機



機械化泊車系統

- (4) 確保升降機的安裝、主要更改<sup>註5</sup>、拆卸、或可能影響升降機安全操作的工程，皆由註冊升降機承辦商進行。(根據《條例》第 15 條 (1))

**例子：**為滿足以上要求，升降機的負責人可親自或安排專人負責按《條例》要求，確保有關工程交予註冊升降機承辦商進行，並按《升降機工程及自動梯工程實務守則》及合約內容等確認承辦商已完成工作。另外，升降機的負責人或其代理人須監察註冊升降機承辦商把已進行的升降機工程詳情記入工作日誌內，及在工作日誌內簽署，並就本手冊第八題內的要求妥善備存工作日誌。

<sup>3</sup> 載物升降機 (service lift) 指符合以下說明的升降機：額定負載不多於 250 公斤，機廂或機籠的地板面積不多於 1 平方米，機廂或機籠的高度不多於 1.2 米；載物升降機俗稱為「餐粒」，較常被設置於酒樓食肆，用作送餐。法例規定，載物升降機不可用作載人。

<sup>4</sup> 載貨升降機 (goods lift) 指專用作或是擬專用作運送貨物或物料的升降機，或專用作或是擬專用作兼運送貨物及物料的升降機；機廂內並沒有設置樓層選擇掣、機廂門開關掣、照明、對講機等；一般而言，載貨升降機常被設置於工廠或貨倉，只供載貨。法例規定，載貨升降機不可用作載人。

<sup>5</sup> 主要更改 (major alteration) 指任何屬於《升降機及自動梯條例》附表 1 第 1 條內列明的升降機更改工程。

- (5) 確保註冊升降機承辦商為升降機進行保養工程，及每隔不超逾一個月為升降機進行定期保養工程<sup>註6</sup>。(根據《條例》第 15 條 (2))

**例子：**為滿足以上要求，升降機的負責人可親自或安排專人負責按條例要求，確保升降機的定期保養工程由註冊升降機承辦商進行，並按《升降機工程及自動梯工程實務守則》及保養合約內容、工作指引等確認承辦商已完成工作。

- (6) 安排註冊升降機工程師按《條例》進行下列工作：
- (a) 在升降機投入使用及操作前，在有負載的情況下檢驗升降機，及徹底檢驗升降機的所有相聯設備或機械 (根據《條例》第 20 條)；
  - (b) 在進行主要更改後，及在升降機恢復正常使用及操作前，徹底檢驗升降機及其所有相聯設備或機械，以確定該受影響部分處於安全操作狀態 (根據《條例》第 21 條)；
  - (c) 在每隔不超逾 12 個月徹底檢驗該升降機及其所有相聯設備或機械一次 (定期檢驗) (根據《條例》第 22 條)；
  - (d) 為鼓勵升降機的負責人盡早按 (c) 項要求安排其升降機的定期檢驗，如註冊升降機工程師在升降機「准用證」有效期屆滿前的 2 個月內完成檢驗該升降機及其所有相聯設備或機械，則該升降機的新「准用證」有效期會由現有「准用證」的屆滿日期後延續一年計算。這方便升降機負責人、承辦商及工程師可更具彈性地完成

<sup>6</sup> 定期保養工程 (periodic maintenance works) 指檢查、清潔、及調校升降機及其相聯設備或機械，以及為該升降機、設備或機械上機油。

排升降機的定期檢驗日期。升降機的負責人應確保新的「准用證」可在現有「准用證」屆滿前發出及展示於升降機機廂內，負責人可安排註冊升降機工程師在現有升降機「准用證」有效期屆滿前的兩個月內完成定期檢驗，並在收到註冊工程師發出的檢驗安全證書後，將填妥的證書連同訂明費用，向機電工程署署長提交申請新的升降機「准用證」。如升降機的定期檢驗是在上述兩個月期限以外的日期進行，新的升降機「准用證」有效期將由完成定期檢驗的翌日起計，為期一年。〔升降機負責人可參閱本手冊（附錄一）圖表的介紹，以便理解上述安排〕（根據《條例》附表 5 第 2 部）；

- (e) 在每隔不超過 5 年，在負載的情況下，為升降機及其所有相聯設備或機械進行徹底檢驗一次（負載檢驗）（根據《條例》第 23 條）；及
- (f) 為鼓勵升降機的負責人盡早按 (e) 項要求安排升降機進行負載檢驗，如在對上一次負載檢驗屆滿期前 2 個月內，註冊升降機工程師已徹底檢驗有負載的升降機及其所有相聯設備或機械，該升降機及其所有相聯設備或機械的下一負載檢驗期間將始於上一次負載檢驗期間的屆滿日期翌日，有效期為 5 年。升降機的負責人可盡早安排註冊升降機工程師在對上一次負載檢驗屆滿期前的兩個月內完成負載檢驗，並在收到註冊工程師發出的檢驗安全證書後，將填妥的證書連同訂明費用，向機電工程署署長提交申請新的升降機「准用證」。如升降機的負載檢驗是在上述兩個月期限以外的日期進行，新的升降機「准用證」有效期將由完成負載檢驗的翌日起計，為期一年。〔升降機的負責人可參閱本手冊（附錄二）之圖表介紹，以便理解上述安排〕（根據《條例》附表 5 第 3 部）。

**例子：**為滿足以上要求，升降機的負責人可親自或透過代理聘用註冊升降機工程師為其升降機按法例要求進行定期及負載檢驗，以確定升降機及其所有相聯設備或機械處於安全操作狀態。

- (7) 確保有效的「准用證」時刻展示於升降機機廂內的顯眼位置。如屬載物升降機、載貨升降機或機械化泊車系統，則將有效的「准用證」展示於該升降機的層站或（如該升降機有多於一個層站）主要層站毗鄰的顯眼位置。（根據《條例》第 39 條）

**例子：**為滿足以上要求，升降機的負責人可親自或透過代理（如物業管理公司、工程顧問或承辦商）按法例要求適時更換「准用證」，有效的「准用證」須展示於機廂內合適的高度，以供使用者查閱。

- (8) 當知悉有嚴重的升降機事故時，包括涉及死亡或受傷、主驅動系統發生故障、纜索斷裂、限速器、安全鉗、超載裝置、升降機門的聯鎖裝置或制動器失效的嚴重事故，須在知悉該事故後的 24 小時內，用指明表格（附錄三）以書面形式將該事故通知機電工程署及當時負責該升降機保養工作的註冊承辦商。如當時沒有僱用任何註冊承辦商，則須通知在最近期為該升降機承辦任何升降機工程的註冊承辦商。（根據《條例》第 40 條）

**例子：**為滿足以上要求，升降機的負責人可直接或透過代理（如物業管理公司、工程顧問或註冊升降機承辦商）按《條例》要求在指定時間內，用指明表格（附錄三）以書面形式通知機電工程署有關事故，同時，負責人亦應妥善存放填好之指明表格副本以便查閱。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。

- (9) 免費向機電工程署或其他執法人員提供合理的協助或相關的資料，以滿足為進行升降機事故調查上的需要。（根據《條例》第 41 條）

**例子：**為滿足以上要求，升降機的負責人可制定相關指引要求員工提供協助。

- (10) 備存不少於最近三年規例指明的「工作日誌」記錄。(根據《一般規例》第 2 條)

**例子：**為滿足以上要求，升降機的負責人可直接或透過代理（如物業管理公司、工程顧問或承辦商）備存升降機的「工作日誌」及確保日誌內已填寫所需資料，如升降機工程的內容、進行時間、合資格人士的姓名、意外及乘客被困的記錄、註冊承辦商名稱及註冊編號等，以便查閱。

- (11) 當升降機因涉及上文第 8 項之嚴重事故，而升降機的運作未能在該註冊承辦商獲悉有關事故後 4 小時內恢復時，負責為該升降機進行升降機工程的註冊承辦商須在升降機的當眼處展示以指明表格（附錄四）填寫的告示通報使用者，載明事故類別包括暫停運作的原因。任何人不可妨礙註冊承辦商張貼有關告示或在升降機運作恢復正常前移除有關告示。（《一般規例》第 69 條）

- (12) 如升降機的緊急裝置，即警鐘、對講機系統、緊急照明系統及機廂抽氣扇，發生故障，升降機的負責人應盡快通知負責該升降機的註冊承辦商進行維修。升降機的負責人若未能即時安排緊急裝置的維修，應派員加強監控升降機的運作，當遇上困人時可盡快提供協助，否則負責人應暫停該升降機的運作以等候註冊承辦商派員維修。而註冊承辦商在接到負責人通知後，承辦商須於 4 小時內派員到場處理出現問題的緊急裝置。承辦商若發現受影響的緊急裝置並不能於 24 小時內修復，承辦商須以指明表格通知機電工程署，並須在表格填上有關裝置的預計修復日期。

若升降機的負責人無合理辯解而未有履行上述的規定，可導致有關升降機遭禁止使用和操作、罰款及監禁，有關罰則請參閱以下列表：

事項	條例	罰則
(1)	第 12 條	最高罰款第五級（五萬元）
(2)	第 13 條	最高罰款第六級（十萬元）及監禁十二個月
(3)	第 14 條	最高罰款第六級（十萬元）及監禁十二個月
(4)	第 15 (1) 條	最高罰款第五級（五萬元）
(5)	第 15 (2) 條	最高罰款第五級（五萬元）
(6)	第 20、21、22 及 23 條	最高罰款為第三級（一萬元）
(7)	第 39 條	最高罰款為第三級（一萬元）
(8)	第 40 條	最高罰款為第三級（一萬元）
(9)	第 41 條	最高罰款為第三級（一萬元）
<b>一般規例</b>		<b>罰則</b>
(10)	第 2 條	最高罰款為第三級（一萬元）
(11)	第 69 條	最高罰款為第三級（一萬元）

有關申請升降機「准用證」及「復用證」所需的費用，已詳細列明於《升降機及自動梯（費用）規例》（《費用規例》）內，升降機的負責人可參閱《費用規例》附件中所列明的費用或機電工程署網頁內有關資料。

## (五) 甚麼是升降機工程？

按照《條例》第 2 條的釋義，「升降機工程」包括任何關於升降機或其相聯設備或機械的安裝、試運行、檢驗、保養、修理、更改或拆卸的各類工作。例如升降機安裝工程、升降機的主要更改工程、拆卸升降機安裝工程、日常維修保養及定期檢驗等。

而「相聯設備或機械」是指升降機及為該升降機而設和相關的部件、裝置、設備及機械，包括為該升降機而設的安全部件及安全設備：例如升降機的安全鉗、限速器、鎖門裝置、緩衝器（蓄能式緩衝器除外）、機廂上行超速保護裝置、機廂非預定移動保護裝置、安全電路、驅動機制動器、超載裝置等設備。

## (六) 誰人可進行升降機工程？

按照《條例》第 8 條的規定，除下列人士<sup>註 7</sup>可進行升降機工程外，任何人士不得進行升降機工程：

- (1) 註冊升降機工程師<sup>註 8</sup>；
- (2) 根據僱傭合約，受僱於承辦該升降機工程的註冊升降機承辦商的註冊升降機工程師、註冊升降機工程人員<sup>註 9</sup>或合資格升降機工程人員；或
- (3) 受上述第 (1) 或 (2) 項的「合資格人士」在進行該升降機工程的工地直接監督的工人。

升降機負責人如需要核實上述第 (1) 或 (2) 項的「合資格人士」的認可資格，可要求有關人士出示有效註冊證。

<sup>7</sup> 包括由署長授權可親自進行該升降機工程的「指明人士」。

<sup>8</sup> 如註冊升降機工程師並非受僱於承辦有關工程的註冊升降機承辦商，該工程師及受其直接監督的工人只可為升降機進行檢驗工作。

<sup>9</sup> 註冊的級別是根據業界人士現時承辦的工作種類劃分，並分為 3 個類別，分別為 A 級、B 級及 C 級，取得註冊而成為合資格人士的升降機工程人員或自動梯工程人員可親自進行以下工作：(i) 就 A 級註冊而言，因應升降機或自動梯在獲發第一張准用證前而進行的有關升降機工程或自動梯工程（不包括任何檢驗），及拆卸升降機或自動梯；(ii) 就 B 級註冊而言，在升降機或自動梯獲發第一張准用證後，任何有關該升降機或自動梯的升降機工程或自動梯工程（關乎升降機或自動梯的任何檢驗及拆卸除外）及 (iii) 就 C 級註冊而言，任何升降機或自動梯的檢驗工作。

## (七) 甚麼是定期保養及定期檢驗？

升降機的負責人必須僱用註冊升降機承辦商每隔不超逾 1 個月為其升降機進行最少一次的定期保養，以及安排註冊升降機工程師每隔不超逾 12 個月為其升降機進行一次定期檢驗及不超逾五年為其升降機進行一次有負載的定期檢驗，以確保升降機及其所有相聯設備或機械保持於妥善維修狀況及安全操作狀態。

另外，機電工程署已建立網上辦理「准用證」系統，方便註冊升降機承辦商為升降機申請「准用證」，註冊升降機承辦商可代升降機的負責人經由互聯網提交「准用證」申請，而提交的資料 / 數據均以電子方式傳送及儲存。電子平台可有效加快申請「准用證」的手續，詳情可向註冊升降機承辦商查詢。

### (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) 升降機的定期檢驗包括

- (a) 每隔不超逾 12 個月在升降機無負載的情況下徹底檢驗升降機及其所有相聯設備或機械；
- (b) 每隔不超逾 5 年在升降機機廂載有十足額定負載的情況下徹底檢驗升降機及其所有相聯設備或機械；
- (c) 每隔不超逾 5 年在升降機載有重量介乎額定負載的 90% 至 110% 之間的負載的情況下，檢驗其相聯設備的超載裝置；及

(d) 每隔不超逾 5 年，在升降機機廂載有下述負載，並以額定速度下降時檢驗制動器：

- (i) 就按照於英國標準 BS5655：第 1 部分公布之前設立的安全標準而設計及建造、並根據法例獲允許使用和操作的升降機而言（即於 1969 年 5 月 3 日或之前安裝的升降機），該負載的重量須為升降機額定負載的 110% 或以上；
- (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%。

升降機的負責人一般會以合約形式僱用註冊升降機承辦商提供上述定期保養及檢驗等服務，以確保升降機運作安全。所有註冊升降機承辦商均設有 24 小時故障處理服務，為所負責的升降機進行緊急修理，例如：搶救被困乘客，升降機因故障停頓而作緊急修理等。另外，當收到升降機的負責人的事故通知，註冊升降機承辦商須進行調查，並在 7 天內向機電工程署呈交詳盡報告。



## (九) 甚麼是升降機的主要更改工程？

《條例》附表 1 的第 1 條指明以下所列工程為升降機的主要更改工程：

- (1) 增設用以操作升降通道的門（升降機通道門）或升降機機廂的門（升降機機廂門）的自動裝置；
- (2) 為升降機增設輔助纜索固定裝置；
- (3) 為升降機增設機廂調平裝置；
- (4) 增設裝置，以令升降機可在其機廂頂部操作；
- (5) 為升降機增設升降機通道的門，或拆除或更換升降機通道門；
- (6) 為升降機通道門或升降機機廂門，增設電接點；
- (7) 為升降機通道門或升降機機廂門，增設聯鎖裝置；
- (8) 為升降機增設一組或多於一組滾輪導軌；
- (9) 為升降機增設一組或多於一組纜索平衡器；
- (10) 為升降機增設安全部件或安全設備；
- (11) 增設操控掣，以便進入升降機升降通道；
- (12) 支承升降機運載裝置的纜索，或支承升降機的對重裝置的纜索，在數目或大小方面的任何改變；
- (13) 改變升降機導軌的大小或種類；



- (14) 改變任何第 (7) 項所述的聯鎖裝置的種類；
- (15) 改變升降機的控制或操作方式；
- (16) 導致升降機運載裝置的自重增加的任何改裝；
- (17) 導致升降機運載裝置的升降行程減少或增加的任何改裝；
- (18) 導致升降機的額定負載增加的任何改裝；
- (19) 導致升降機的額定速度增加的任何改裝；
- (20) 更換升降機的控制器，包括其類型的任何變更；
- (21) 更換升降機的驅動機制動器，包括其類型的任何變更；
- (22) 更換升降機的驅動機，包括其類型的任何變更；或
- (23) 更換為升降機而設的安全部件（包含任何電子部件的安全電路除外）或安全設備，包括其類型的任何變更。

升降機的負責人須僱用註冊升降機承辦商進行主要更改工程，並在該升降機恢復正常使用及操作之前，安排註冊升降機工程師檢驗升降機。升降機的負責人可向其僱用的註冊升降機承辦商了解所進行的工程是否涉及主要更改工程。

若上述主要更改工程將臨近該升降機「准用證」的屆滿日期（例如於「准用證」有效期屆滿前的 2 個月內）完成，升降機的負責人可與承辦商商議，安排註冊升降機工程師提早進行及完成徹底檢驗該升降機及其所有相聯設備或機械，以便同時為升降機申請「復用證」及「准用證」。在此情況下，升降機的新「准用證」的有效期會在現有「准用證」的屆滿日期後延續一年計算。

## (十) 誰可承辦升降機的定期保養工程？

只有註冊升降機承辦商才可進行升降機的定期保養工程。升降機的負責人可僱用任何一間註冊升降機承辦商為其升降機進行維修及定期保養工程，法例並無規定保養工程必須由負責安裝該升降機的承辦商進行。

註冊升降機承辦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/leo\\_reg\\_cntrctr.shtml](http://www.emsd.gov.hk/emsd/chi/pps/leo_reg_cntrctr.shtml)



## (十一) 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？

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，都必須符合現行法例的要求。若更換升降機的安全設備，負責工程的註冊升降機承辦商須先獲取機電工程署對該安全設備的批准，才可在香港安裝及使用。

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，但機電工程署建議升降機的負責人在安排主要更改工程或更換主要零件時，應與註冊升降機承辦商討及考慮同時加裝一些能提高升降機安全水平的設備或裝置，如雙重制動系統、機廂門鎖及門刀、機廂非預定移動保護裝置、機廂上行超速保護裝置、對講機、閉路電視系統及其他相關的緊急警報裝置、以及機房內的通風系統、照明、電源插座及止動裝置等。

以上升降機工程須由註冊升降機承辦商進行。為協助升降機擁有人了解優化升降機工程的好處及提供改善建議，機電工程處已制訂一份「優化升降機指引」供升降機擁有人參考。詳細內容可參閱機電工程署網頁：

[http://www.emsd.gov.hk/emsd/c\\_download/pps/le/Modernising\\_Lifts.pdf](http://www.emsd.gov.hk/emsd/c_download/pps/le/Modernising_Lifts.pdf)



## (十二) 怎樣才能安全使用升降機？

以下是安全使用升降機的建議：

- (1) 切勿使升降機超載；
- (2) 切勿干擾升降機門及設備；
- (3) 切勿在升降機內玩耍或跳躍；
- (4) 切勿靠近升降機門，尤其當升降機門正在開啟或關閉時；
- (5) 發生火警時，切勿使用升降機；
- (6) 兒童乘搭升降機時，應由成人陪同；
- (7) 被困升降機時應保持冷靜，利用求救警鐘及對講機求助。等待救援人員及切勿嘗試自行開啟升降機門。

## (十三) 誰人可以進入升降機機房？

任何人如要進入升降機機房，應先獲升降機的負責人或其代表（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》（第123B章）第9A條規定，凡為檢查、保養或修理安裝於建築物內的升降機，或為從安裝於建築物內的升降機救人而設有的門或其他形式的通道，該建築物的擁有人須在相關的門或其他形式的通道張貼符合規定的告示，向進入該等通道通往的地方或以其他方式干擾升降機運作的人士提出警告。

有關人士在收到升降機負責人或其代表所給與的授權及通知後，在合理時間內可進入升降機機房進行視察、修理、保養升降機或其他非升降機工程（例如：機房修補天花、維修機房內屋宇設備等）。為免發生意外，除了負責進行有關升降機工程或其他建築工程及屋宇設備工程的人員可進入升降機機房外，其他人士應避免進入升降機機房。

若非升降機工程的人員需於升降機機房內進行可能妨礙升降機運作的工程，應預先通知當時負責該升降機保養的註冊升降機承辦商，以尋求建議及協助。

#### (十四) 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構造實務守則》，升降機機房只可以存放升降機操作所需的機器及設備、升降機節能設備、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灑系統。

升降機機房是絕不容許用作放置雜物或作居住用途。



#### (十五) 可以在升降機層站門前加裝閘門嗎？

如大廈因保安或其他原因，需在升降機部分樓層的層站門前加裝閘門，又或取消某樓層的機廂及層站呼喚按鈕，以阻止別人進入該樓層。升降機的負責人須遵守下列的規定：



- (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構造實務守則》規定，在消防升降機的層站門前不得加裝閘門。
- (2) 如在任何升降機層站門前加裝閘門，該閘門的操作必須與升降機的控制連鎖。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) 如在任何升降機層站門前加裝閘門，相關樓層的層站門召喚按鈕應設在一個適當位置，讓站於閘門與升降機層站門之間的人可接觸該召喚按鈕。

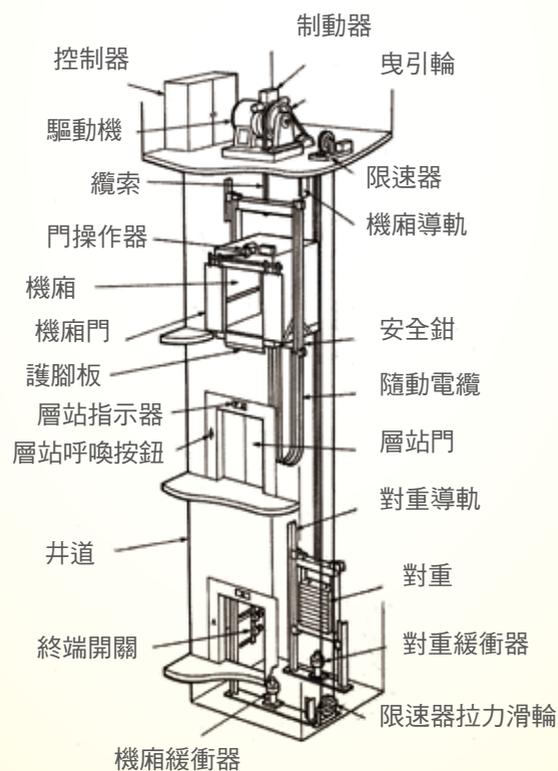


## (十六) 升降機的結構是怎樣的？

屬於《條例》規管而合法在本港使用的升降機機種，依據不同的驅動模式，可細分為以下各類：

- (1) 電動升降機（強制驅動 / 曳引驅動）；
- (2) 液壓升降機（直頂式 / 非直頂式）；

現時大部分樓宇均選用曳引式升降機，一般曳引式升降機的基本結構如下圖所示：



備註：  
一般升降機的基本結構。

## (十七) 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，升降機的負責人應注意下列事項：

- (1) 僱用合適的大廈管理人員管理升降機的日常運作、維修及檢驗等工作；
- (2) 進行定期保養、檢驗或其他升降機工程時，大廈管理處必須預先通知住客有關暫停使用升降機的安排，使工程得以順利進行；
- (3) 升降機機房門必須保持緊鎖；
- (4) 不可在機房及機房的出入口處，放置雜物妨礙通行；
- (5) 機房內須備有適合電氣火災使用的滅火器具，如二氧化碳滅火筒；
- (6) 嚴禁使用機廂緊急活板門作維修保養及救援以外的用途；
- (7) 保持升降機機廂的清潔及衛生。日常清潔升降機機廂時，應使用較乾的潔具及無腐蝕性清潔劑，機廂內切勿有濕水情況；
- (8) 有需要搬運沉重物件而有可能導致升降機超載時，請與註冊升降機承辦商聯絡，代為考慮可行性，避免發生意外；
- (9) 提醒乘客正確使用升降機，避免因不適當使用升降機，而導致升降機故障、損毀或損耗；
- (10) 升降機機房內不可放置任何雜物，並應保持清潔及衛生；
- (11) 保持升降機機房的防風窗及罩於良好狀況；



## (十八) 升降機負責人在升降機的日常運作中有何職責？

(12) 確保升降機機房有足夠燈光；

(13) 升降機機房內的空氣要流通，其溫度亦應保持在攝氏 40 度以下，以免影響升降機的有效操作；

(14) 樓宇如有損壞而影響升降機的運作，如漏水或石屎天花剝落，應即時安排樓宇維修，如有需要，請停止該升降機的運行；



(15) 應避免有水濺進或流入升降機井道內。升降機井道應時刻保持乾爽；

(16) 時刻保持升降機機廂及門檻槽坑清潔；

(17) 升降機負責人應備存一份升降機的操作及保養手冊，以便有需要時可參考；

(18) 於升降機大堂當眼處，張貼註冊升降機承辦商的名稱及緊急聯絡電話號碼；若該承辦商（主要承辦商）將其日常保養項目或緊急維修服務，分包予其他註冊升降機承辦商（分包承辦商）代為進行，該分包承辦商的名稱及緊急聯絡電話號碼，亦須同時張貼於升降機大堂當眼處；及

(19) 透過定期保養，評定升降機有否需要改善的地方，並考慮安排有關改善工程，從而提升升降機的安全水平、可靠性和舒適度。

如升降機負責人或其代理人（如大廈管理人員）察覺到升降機有任何異常情況，應盡快通知註冊升降機承辦商進行維修及改善，以保障乘客安全。



升降機的負責人或其代理人（如大廈管理人員）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、停動及運行是否正常？

(4) 乘客使用的緊急裝置（對話機、警鐘、機廂抽氣扇、緊急照明燈及閉路電視系統等）是否有效？

(5) 升降機平層時，機廂地台與樓層地面的高低水平是否過大，可引致乘客容易絆倒？

(6) 各按鈕運作是否正常及有效？

(7) 機廂內的電燈及樓層顯示，以及在各層站上的樓層顯示等電氣裝置是否操作正常？

## (十九) 升降機的負責人應怎樣與註冊升降機承辦商配合以確保升降機運作正常？

升降機的負責人或其代理人（如大廈管理人員）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的工程，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逾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) 每隔不超逾一年，由註冊升降機工程師為升降機及其所有相聯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) 每隔不超逾五年，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聯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（附錄三）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。

(二十) 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，與大廈管理人員或升降機技術人員聯絡，並聽從指示，留在機廂內等候救援。升降機機廂內的警鐘與緊急照明等設備均備有適當電源，在乘客因停電以致被困升降機內時可供應用，被困乘客亦可大聲呼叫，引人注意。

由於升降機可能會突然回復運作，被困乘客切勿嘗試撬開機廂門或由機廂頂的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，與外間取得聯絡，留在機廂內等候救援是最為安全的。

(二十一) 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氣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，應盡快通知升降機的負責人或註冊升降機承辦商跟進。

(二十二) 當升降機有故障時，升降機的負責人應採取甚麼行動？

如有乘客被困，升降機的負責人應盡快聯絡註冊升降機承辦商故障處理中心，以便承辦商立刻派員救出被困的乘客及檢查升降機。升降機的負責人切勿嘗試自行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，造成嚴重的意外。升降機的負責人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。有關乘客被困在升降機內時，應採取甚麼應變行動的建議，請參閱本手冊第二十題的詳細介紹。

當升降機的負責人就乘客被困事故與註冊升降機承辦商的故障處理中心聯絡時，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；及
- (6) 被困乘客的狀況。



升降機的負責人及被困的乘客應與承辦商的技術人員合作，讓他們能迅速及安全地救出被困乘客。如情況嚴重（例如：乘客不適、受傷或發生火警），升降機的負責人應撥電「999」召喚消防處要求救援。

(二十三) 當大廈發生火警時，升降機的負責人應怎樣處理升降機？

升降機的負責人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辦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辦商聯絡，安排詳細檢查升降機及進行修理。



## (二十四) 註冊升降機承辦商可提供哪幾種保養服務？

現時升降機的一般保養服務主要分下列兩類：

### (1) 局部責任標準保養

註冊升降機承辦商為升降機的負責人提供《條例》所規定的最基本的定期保養服務，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。

### (2) 全責任承包保養

此為更全面的保養服務，對磨損及技術故障而需更換的零件，註冊升降機承辦商會作出不另收費的更換或修理，省卻報價或磋商所產生的時間延誤。（保養合約內容由註冊升降機承辦商及升降機的負責人雙方議定，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辦商安裝的設備，如機房內的主電源開關等。）

升降機的負責人可考慮要求註冊升降機承辦商在招標文件內將更換昂貴的備用零件及替換配件（如吊纜）的費用分開列出，作為 (I) 包括於保養合約內的更換或維修項目；或 (II) 不包括而需額外收費的更換或維修項目。

招標文件樣本 — 採購升降機保養服務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。

[www.emsd.gov.hk/emsd/chi/pps/leo\\_pub\\_plem.shtml](http://www.emsd.gov.hk/emsd/chi/pps/leo_pub_plem.shtml)

## (二十五) 如何選擇合適的註冊升降機承辦商提供保養服務？

升降機的負責人宜透過招標選擇合適的註冊升降機承辦商以提供升降機保養服務，或向不同的註冊升降機承辦商要求報價，以作比較。另外，在選擇承辦商時須注意以下事項：

### (1) 註冊升降機承辦商的背景

升降機的負責人應考慮註冊升降機承辦商的規模（例如：該承辦商僱員人數、註冊升降機工程師、註冊升降機工程人員及合資格升降機工程人員的數目、現時保養的升降機數目、其註冊資本及財政狀況）、該承辦商在業內的聲譽、口碑、表現及資歷、該承辦商是否已實施品質管理系統（例如是否擁有 ISO9001 證書等）及該承辦商在安全方面的管理安排（例如該承辦商有否僱用註冊安全主任），用以衡量該承辦商是否有足夠的實力，以提供可靠的服務。



### (2) 足夠技術的認知

升降機的科技日新月異，未必每一間註冊升降機承辦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，所以升降機的負責人須要知道有意承保的註冊升降機承辦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，而該升降機承辦商有否提供持續及適當的培訓予其員工，以衡量該升降機承辦商是否擁有足夠能力進行保養。另外，亦要知道該升降機承辦商是否擁有與該品牌及機種升降機有關的足夠技術資料（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辦商提供技術及產品上的支援。

### (3) 備用零件

保養升降機的過程中，少不免會因機件損耗或故障而需要更換零件，所以需要確定承辦商是否有足夠的備用零件。因此，升降機的負責人應查問該升降機承辦商，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所保養的機數的需求。升降機的負責人可以要求到訪該升降機承辦商以核實後備零件的數量，也應查問該升降機承辦商，是否已有途徑可以獲得或購買該機種升降機的零件，有否過往的記錄，有否文件證明，能否提供原廠零件及有否原廠製造商的證明，交貨期要多久等。如需使用代替品，該升降機承辦商能否確保其質素及是否能與其他零件匹配。



### (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。註冊升降機承辦商須把每部升降機的定期保養工作所需時間通知相關升降機的負責人。此外，註冊升降機承辦商亦需將一份保養工作編程表，或俗稱「抹油表」，貼在工作日誌上，以便查察。

### (5) 表現評分制度

升降機的負責人或其物業管理公司可參考機電工程署設立的「註冊升降機承辦商表現評級」制度，查閱所有註冊升降機承辦商的記分及評級，以選擇合適的註冊升降機承辦商保養及維修其物業的升降機。該資料可在機電工程署網站內下載。

### (6) 緊急事故的應變能力

升降機機件失靈，又或遇上大廈停電，都有可能導致升降機乘客被困，升降機的負責人可與註冊升降機承辦商訂定一個派員到場救人的時限。升降機的負責人也應考慮該升降機承辦商的服務站分佈情況：例如最鄰近的服務站離大廈多遠，在辦公時間和非辦公時間負責緊急維修員的人數。另外，遇有颱風時，該升降機承辦商會有怎樣的安排。升降機的負責人都應該清楚了解上述的問題並詳加考慮後，作出明智的選擇。

## (二十六) 簽署保養合約時有甚麼地方須要注意？

簽署保養合約時需注意下列事項：

- (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) 如要中止合約，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) 保養費是否合理，升降機的負責人需考慮保養費的水平是否與保養合約內所包含的服務相稱。若有疑問，可要求註冊升降機承辦商提供計算保養費的相關資料，例如保養合約包含的各項服務涉及的費用作參考。
- (5) 保養費是否每年都會作出調整？如何釐定調整幅度？
- (6) 拖欠保養費時，註冊升降機承辦商會採取甚麼行動？欠交多久便停止提供服務，會否計算欠款的利息？
- (7) 定期保養（抹油）是每星期、每兩星期還是每月一次。根據《條例》，升降機的負責人須安排註冊升降機承辦商每隔不超過一個月為升降機進行一次定期保養。
- (8) 註冊升降機承辦商是否已提供一份保養工作編程表，以說明定期保養所會進行的工作。



- (9) 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否不會負責）及更換或修理機件所需的費用（例如：更換升降機懸吊纜索是否需要額外費用）。
- (10) 根據《條例》，升降機每隔不超過一年要由註冊升降機工程師徹底檢驗（即年檢）一次。合約是否有列明該承辦商會提供此服務，是否需要另外收費。為避免觸犯法例，升降機的負責人可以在保養服務合約內與註冊升降機承辦商協定，由該升降機承辦商負責申領升降機「准用證」、繳付相關費用及張貼有效「准用證」等事項。
- (11) 合約中該承辦商有否承諾在困人或壞機時，會在指定時限內派員到場救援。若未能達到目標，會有甚麼後果？
- (12) 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該升降機承辦商負責？
- (13) 其他工程例如修理井道照明和通風系統等牽涉大廈裝置並與升降機有關的工作，會有甚麼安排？
- (14) 升降機機廂內、機廂門和層站門的裝飾由誰負責保養，其安排如何？
- (15) 升降機的閉路電視及對講機由誰負責保養，若由該升降機承辦商負責，是否要另加費用？



## (二十七) 更新或優化現有舊式升降機 可以帶來甚麼好處？

- (16) 該升降機承辦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。
- (17) 可考慮在合約內訂明保留某部分維修費作為按金，待合約終止時，如該升降機承辦商能符合各項合約要求才全數退還。
- (18) 可根據個別要求，如每部升降機一個月內的壞機時間或次數超出指定限度，在保養合約內加上罰則條款。
- (19) 註冊升降機承辦商（主要承辦商）如欲將其部分保養項目分包予其他註冊升降機承辦商（分包承辦商）代為進行，需預先取得升降機負責人的同意及以指明表格通知機電工程署才可落實。

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，部分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。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。

把舊式升降機更新的好處有以下幾方面：

### (1) 增強升降機的安全性

舊式升降機安裝時雖已達到當時的法例要求，但舊式升降機未必能與今天最先進的技術水平看齊。更新升降機安全設備可提升升降機的安全水平，令乘客安全得到更大保障。



### (2) 提高升降機服務的可靠性和可用性

舊式升降機由於日久使用，大部分機件已經損耗或已到達預計使用期的盡頭，以致各零件相繼失靈，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。更新工程把老化的機件更新，升降機壞機和有人被困的機會自然可以減低，令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提高。

### (3) 改善升降機的外觀

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分，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

隨着科技的進步，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。但部分舊式升降機由於當年的科技所限，在加速和減速時會令乘客感到抽動。隨着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要求。

### (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，降低其耗電量可減低大廈的整體用電，從而減省開支。



### (6) 可提升升降機的效能

在更新升降機時，可以因應升降機負責人的要求（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改善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，部分機件會因到達預計使用期的盡頭而經常失靈，又或部分機件因長期損耗而失效，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已耗損的機件換掉，升降機就可以繼續使用。



### (8) 節省金錢

若不把舊式升降機更新，隨着歲月的過去，機件因老化而要不時更換，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，從而減少人工方面的費用。此外，若果更新工程包括換上新式的驅動系統，就如之前所述，令耗電量得以降低，將可減少日後的營運成本。由此可見，把舊式升降機更新長遠計能夠節省金錢。



【樓宇維修綜合支援計劃：市區重建局（市建局）及香港房屋協會（房協）已於2011年4月1日推出「樓宇維修綜合支援計劃」，為有意進行樓宇復修的住宅及綜合樓宇業主及業主立案法團，提供全方位的一站式服務。升降機擁有人可透過該計劃申請資助，進行修葺、維修及更換升降機等工程。如需更多資料或作進一步查詢，可致電3188 1188「樓宇維修綜合支援計劃」熱線查詢，或瀏覽以下網址：

[http://www.hkhs.com/chi/wnew/pdf/pr\\_20110331.pdf](http://www.hkhs.com/chi/wnew/pdf/pr_20110331.pdf)】

為協助升降機擁有人了解優化升降機工程的好處及提供改善建議，機電工程處已制訂一份「優化升降機指引」供升降機擁有人參考。詳細內容可參閱機電工程署網頁：

[http://www.emsd.gov.hk/emsd/c\\_download/pps/le/Modernising\\_Lifts.pdf](http://www.emsd.gov.hk/emsd/c_download/pps/le/Modernising_Lifts.pdf)

## (二十八) 轉換註冊升降機承辦商時 須要注意甚麼？

《條例》並無規定升降機的負責人只可僱用負責安裝該升降機的註冊升降機承辦商為升降機進行保養，他們可以僱用任何一間合適的註冊升降機承辦商來負責保養升降機，但在選擇承辦商時，請參考本手冊內第二十六題的建議。此外，在不違反負責人與承辦商之間的升降機保養合約條款下，升降機負責人是更換註冊升降機承辦商為其升降機提供保養服務。

根據《建築物管理條例》(第 344 章)第 44 條，業主立案法團採購供應品、物料或服務等時，須遵守就採購事宜發出的「實務守則」內載列的標準和指引。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.buildingmgmt.gov.hk>



除了比較保養費外，在轉換註冊升降機承辦商時，升降機的負責人應留意下列各點：

- (1) 有意接手保養的註冊升降機承辦商是否有足夠的技術、人手和技術資料(參考本手冊的第二十六題)去為該升降機進行保養，尤其是新款的升降機。由於該等升降機的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運作所需要的技術要求比較高。另外，若新接手的註冊升降機承辦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，若零件屬於升降機的安全部件，則該安全部件須先獲得機電工程署批准才可安裝及使用。升降機的負責人可要求該承辦商需確保有關非原廠零件的功能及兼容性與原廠零件匹配。

- (2) 有意接手保養的註冊升降機承辦商所提供的服務，與現時負責保養的註冊升降機承辦商有何分別。保養的費用、保養的範疇和服務的水平是否合理。
- (3) 保養合約的條款有何分別，升降機的負責人是否要承擔更大的責任和風險。
- (4) 在更換註冊升降機承辦商時，新接手的註冊升降機承辦商須在保養合約生效後 14 天內向機電工程署提交升降機的檢驗報告。而機電工程署亦會安排督察抽樣巡查以確保該承辦商的工作質素及服務水平。在轉換承辦商時，現任的註冊升降機承辦商亦需向新接手的註冊升降機承辦商提供升降機裝置及零件上所需的技術資料，例如該升降機的操作及維修指引/說明書。為減少爭拗，升降機的負責人應與雙方協商及清楚劃分轉接期的責任，處理現任的註冊升降機承辦商未完成的保養工作。



## (二十九) 在甚麼情況下升降機的負責人 須要聯絡機電工程署？

- (5) 按照機電工程署的指引，新接手註冊升降機承辦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運作安全。升降機的負責人有責任與新接手的承辦商合作，互相配合，使修正工程得以早日完成。如因任何理由以致未能把欠妥當的地方修正，因而影響到升降機的安全操作，註冊升降機承辦商必須立刻向機電工程署報告，並將該升降機的運作停止及即時通知升降機的負責人，在升降機大堂顯眼處張貼通告。
- (6) 被終止保養服務的註冊升降機承辦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，升降機的負責人可向機電工程署舉報。

根據《條例》第 40 條的規定，升降機的負責人有責任在知悉以下事故發生後 24 小時內，用指明表格（附錄三）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升降機承辦商：

- (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。

註冊升降機承辦商在這方面可向你提供協助，在雙方協議下，承辦商可代升降機的負責人向機電工程署報告這些事故，以滿足《條例》第 40 條的規定。

另外，升降機的負責人（如升降機擁有人、物業管理公司或工程顧問）如果認為負責維修保養的註冊升降機承辦商行為不當（例如：沒有提供妥善的定期保養、定期檢驗升降機及其所有相聯設備或機械），而影響升降機的安全操作，應停止升降機的運作及盡快聯絡機電工程署。

若問題只涉及對升降機發生故障或對升降機的運行不滿意（非安全有關），正確及快捷的渠道是通知所聘用的註冊升降機承辦商，要求派員進行修理及跟進。

若升降機的負責人對所聘用的註冊升降機承辦商作出的建議或判斷（例如：承辦商認為有關升降機並非處於安全操作狀態，必須停止運作）存有疑慮，他們可另行聘用獨立顧問公司或其他註冊升降機承辦商提供獨立專業意見，以便作出適當的決定。

### (三十) 有甚麼途徑可以聯絡機電工程署？

各位市民可以致電 1823 電話中心、2333 3762 或以電郵聯絡機電工程署（電郵地址：info@emsd.gov.hk）。

市民亦可瀏覽機電工程署的網頁 [www.emsd.gov.hk](http://www.emsd.gov.hk) 查看更多有關資料。



-- 完 --

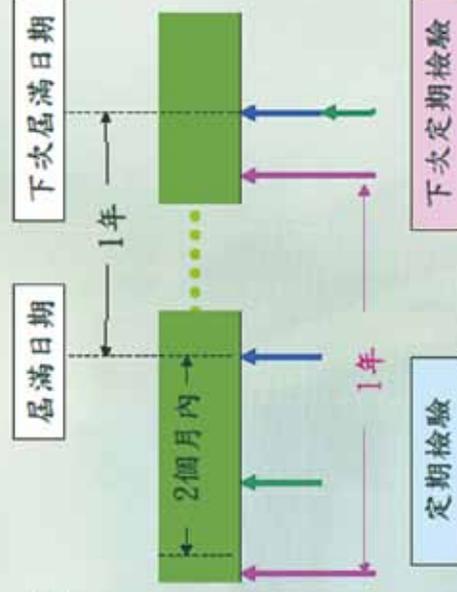
## 附錄（一）

### 靈活安排升降機的定期檢驗（實例介紹）

### 靈活安排升降機的定期檢驗(實例介紹)

假設到期日：1/4/2013

例子	今次檢驗日期	下次屆滿日期
1	1/3/2013	1/4/2014
2	1/4/2013	1/4/2014
3	1/1/2013	1/1/2014



1

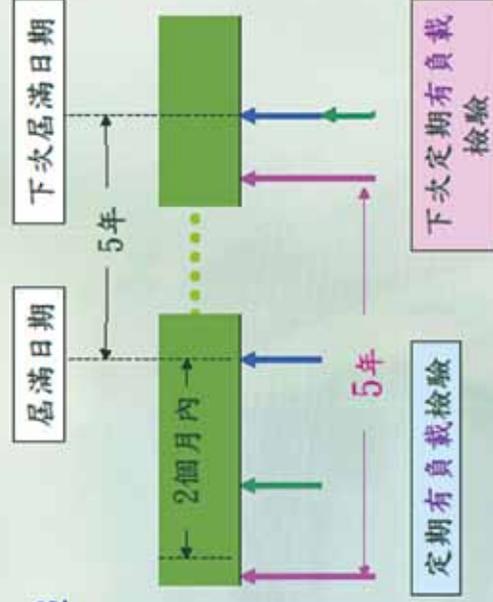
## 附錄(二)

### 靈活安排檢驗有負載的升降機(實例介紹)

### 靈活安排檢驗有負載的升降機 (實例介紹)

假設到期日：1/4/2013

例子	今次檢驗日期	下次屆滿日期
1	1/3/2013	1/4/2018
2	1/4/2013	1/4/2018
3	1/1/2013	1/1/2018



2

## 附錄 (三)

### 表格 LE27

#### 升降機或自動梯事故通知書

《升降機及自動梯條例》(第 618 章)

升降機或自動梯事故通知書

註：根據《升降機及自動梯條例》(第 618 章)第 40 條和第 70 條，升降機或自動梯的負責人須在知悉事故後的 24 小時內，填寫下列事故資料並以書面通知 —

- (1) 機電工程署署長  
( 透過傳真：2504 5970 或電郵：lesd@emsd.gov.hk )
- (2) 註冊升降機承辦商 / 註冊自動梯承辦商 (負責保養有關的升降機 / 自動梯)  
姓名：\_\_\_\_\_ 傳真號碼：\_\_\_\_\_

事故概況 (請在適當空格加上「✓」號。)

事故發生日期：_____		事故發生時間：_____	
事故發生地點：_____			
升降機 / 自動梯編號：_____		升降機 / 自動梯地點識別編號：_____	
<input type="checkbox"/> 升降機	<input type="checkbox"/> 主要驅動系統發生故障 (主電源系統故障除外)		
	<input type="checkbox"/> 懸吊繩索斷裂		
	<input type="checkbox"/> 制動器、短載裝置或安全設備發生故障		
	<input type="checkbox"/> 升降通道的門所設有的聯鎖裝置發生故障 (安全電接點不能接通電路除外)		
	<input type="checkbox"/> 運載裝置的門所設有的聯鎖裝置發生故障 (安全電接點不能接通電路除外)		
<input type="checkbox"/> 自動梯	<input type="checkbox"/> 主要驅動系統發生故障 (主電源系統故障除外)		
	<input type="checkbox"/> 制動器、梯級鍵、驅動鍵或安全設備發生故障		
<input type="checkbox"/> 升降機 <input type="checkbox"/> 自動梯	<input type="checkbox"/> 其他 (請註明)：_____		

傷亡詳情

事故涉及的人數：_____		死亡人數：_____	
送院人數：_____		受傷人數：_____	
升降機 / 自動梯的負責人或其代理人			
姓名：_____			
電話：_____			
傳真：_____			
日期：_____ (簽署或公司印章)			

## 附錄 (四)

### 表格 LE30 升降機或自動梯事故後暫停服務通知書





