

## 免責聲明

在使用本網站前，請仔細閱讀以下條款及條件。如你使用本網站，即表示你同意遵守下列條款及條件。

本網站列載的資料由香港特別行政區政府（“政府”）轄下的機電工程署編製，只供一般參考。政府雖已盡力確保該等一般資料準確，但對於該等資料在任何特定情況下使用時的準確性或恰當性，並沒有作出任何明示或隱含的陳述、申述、保證或擔保。

本網站亦可能載有由其他人士或機構所提供的資料，而政府對該等人士或機構以及對該等資料並無影響力。使用者可從本網站連結至由其他人士或機構所提供的網站。政府現明文述明，政府並沒有核准或認可由其他人士或機構在本網站或與本網站連結的其他網站上所提供的資料，對於該等資料亦不承擔任何責任或法律責任（不論該等責任是如何導致的）。

本網站附有字體轉換軟件，以助使用者將網站內容由繁體中文版轉為簡體中文版。政府現明文述明，政府並沒有核准或認可網站內容的簡體中文版，對於該簡體中文版亦不承擔任何責任或法律責任（不論該等責任是如何導致的）。在任何情況下，使用者均不應將網站內容的簡體

中文版視作等同於其繁體中文版。使用者應參考網站內容的繁體中文版，以核實簡體中文版，並應在以簡體中文版作為依據或根據簡體中文版行事之前，先就簡體中文版的法律地位、有效性及效力，徵詢獨立的法律意見。

對於因或就本網站所載的任何資料（包括數據或程式）而引起的任何損失或損害，政府並不承擔責任。政府保留權利，可隨時運用其絕對酌情決定權，省略、暫停或編輯本網站所載由政府編製的資料，而無須給予任何理由，亦無須事先通知。使用者有責任自行評估本網站所載的一切資料，並宜加以核實，例如參閱原本發布的版本，以及在根據該等資料行事之前徵詢獨立意見。

機電工程署

2014年5月

## 升降機 / 自動梯負責人在準備使用全面維修保養採購合約樣本前

### 需要的注意事項

此保養採購規格樣本旨在協助升降機 / 自動梯負責人及管理公司採購升降機及自動梯的維修保養服務。

升降機 / 自動梯負責人及管理公司可考慮採用本文件內的部份條款及細則，自行製備其升降機 / 自動梯維修保養採購文件。

本文件並不一定切合所有升降機 / 自動梯負責人的需要，因此不應不假思索採用。尤其是規格內有關服務表現的指標，只屬指定樓宇的要求。升降機 / 自動梯負責人必須考慮各自的情況、需要及預算支出，適當地修改細則以達致各自所需的服務水平。須考慮的情況包括：指定用戶對維修保養及緊急服務品質及水準的要求、避免服務中斷的必要性、有否代表升降機 / 自動梯負責人的專業人員、升降機 / 自動梯負責人的財務狀況等。

在全面的維修保養合約下，除雙方同意而合約特別註明不包括在內的事項外（*例如第 2.6 段的可選項目*），保養承辦商須在毋需向升降機 / 自動梯負責人徵收合約金額外的費用的情況下，為使升降機 / 自動梯能維持在符合法定要求的安全操作狀態，及符合維修保養合約內訂明的質素和可靠性條款，提供各種維修、保養、修理及更換。

機電工程署

2014 年 5 月

## 升降機/自動梯保養合約

大廈名稱： \_\_\_\_\_

大廈地址： \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

僱主名稱： \_\_\_\_\_  
(升降機/自動梯負責人)

受僱保養承辦商名稱： \_\_\_\_\_

二〇XX年X月

## 升降機 / 自動梯維修保養規格詳情

### 1. 一般事項

#### 1.1. 概述

保養承辦商須處理故障通知、檢查、服務、修理、保養、改裝、測試及檢驗升降機及自動梯，以保持升降機 / 自動梯保持於妥善維修狀況及處於安全操作狀態。所有物料、設備、裝置須來自原廠商或有聲譽的製造商。

#### 1.2. 升降機 / 自動梯保養工程

有關升降機 / 自動梯保養工程保養承辦商須包括提供物料及所需人手，為「設備附表」列明的升降機 / 自動梯進行以下的項目及其後提出的額外要求：

- (i) 預防性及有計劃的例行升降機及自動梯保養；
- (ii) 提供緊急及 / 或故障召喚服務；及
- (iii) 升降機 / 自動梯的全面保養、檢查、維修、更換損壞零件、改裝、更改、加裝、測試、調校及徹底檢驗。

#### 1.3. 標書提交前實地考察

完成以及提交標書之前，建議投標者到場實地考察，以瞭解和熟習工作範圍。如有需要到場實地考察，請致電\_\_\_\_\_，\_\_\_\_\_洽。

#### 1.4. 關閉升降機 / 自動梯

保養承辦商須盡量避免在非例行保養時間外關閉位於處所的升降機 / 自動梯。保養承辦商須調派技術人員在合理時間內完成工程。

假如有必要在非例行保養時間外關閉裝置，保養承辦商須遵照下列指引：

- (i) 關閉任何升降機 / 自動梯前，必須確定有其必要性。在完成工程後，必須儘速恢復運作。

(ii) 避免同一時間關閉樓宇內所有的升降機 / 自動梯。

保養承辦商須負責以口頭及書面形式預先通知升降機/自動梯負責人或其代表任何關機安排，指出預定的升降機 / 自動梯服務終斷時間及系統恢復安排。

#### 1.5. 辦工時間外施工

保養承辦商須容許於一般辦工時間以外的時間(包括公眾假期)進行改裝、檢查、服務、測試、調校及維修。這特別適用於緊急及故障召喚服務。

#### 1.6. 工作日誌

保養承辦商須提供及負責保存升降機 / 自動梯的工作日誌。保養承辦商所提供的工作日誌須為《升降機及自動梯條例》第 618 章(下稱「《條例》」)的指明表格式樣，並由保養承辦商保存於處所的適當地方。保養承辦商須將各升降機 / 自動梯的每次出勤及詳細工作紀錄在工作日誌內。

根據合約，保養承辦商須負責更換工作日誌，並須向升降機 / 自動梯負責人或其代表歸還所有曾使用工作日誌。

#### 1.7. 零件存貨、更換及代用組件

在執行升降機 / 自動梯服務、維修、及操作的工作，保養承辦商除提供所需交通、人手、工具、設備、測試儀器外，還須負責保持零件存貨充足。

(i) 保養承辦商須保持零件、設備或其他所需組件存貨充足，以保持升降機 / 自動梯時刻保持在安全及滿意的操作狀態和運作狀況。

(ii) 如沒有充分理由，不能以代用組件更換原裝設備、零件及 / 或組件。如有需要使用代用組件，須由升降機 / 自動梯原廠製造商保證不會因使用代用組件，而影響該升降機 / 自動梯的安全，及其滿意的操作狀態和運作狀況；並須書面通知升降機 / 自動梯負責人或其代表有關使用代用組件的事宜。

1.8. 接手保養升降機 / 自動梯

由合約生效日期起，保養承辦商須接手負責「設備附表」列明的升降機 / 自動梯，並根據本規格詳情的要求進行升降機 / 自動梯的保養。

保養承辦商接手升降機 / 自動梯的保養時，須對每部升降機 / 自動梯進行徹底檢驗，並於合約生效日起兩星期內向機電工程署署長（下稱「署長」）提交每部升降機 / 自動梯的檢驗報告。報告的副本應提交給升降機 / 自動梯負責人或其代表以作記錄。

1.9. 在合約中止或到期日前移交有關升降機 / 自動梯給升降機/自動梯負責人

合約中止或到期日一個月之前，保養承辦商須預先作出安排，移交所有合約內的升降機 / 自動梯給升降機/自動梯負責人。保養承辦商須確保該等升降機 / 自動梯於移交時處於良好操作狀態、安全及令人滿意的操作情況。

1.10. 保養承辦商的緊急熱線中心

保養承辦商須營辦一個緊急熱線中心，達到下列的服務要求：

- (i) 於 15 分鐘內確定執行由升降機 / 自動梯負責人或其代表發出的故障 / 緊急召喚請求的維修日期及時間。
- (ii) 監察故障 / 緊急召喚出勤的進度，並於原定時間後 30 分鐘內，向升降機/自動梯負責人或其代表報告任何缺席情況（包括失約及交通不便而導致不能到場）及其後的補救措施。
- (iii) 在故障 / 緊急召喚出勤完成後的一天內作出報告。

1.11. 向升降機/自動梯負責人提交的資料

在所有大修、更改、加裝及 / 或改善工作施工之前，保養承辦商須獲得升降機 / 自動梯負責人或其代表的同意，並通知升降機 / 自動梯負責人或其代表開工日期及預計竣工日期。

## 2. 工程範圍

### 2.1. 一般要求

- (i) 保養承辦商須提供全面的保養服務，以及持續有效及快捷的服務，應付故障、緊急召喚，或投訴有關及時到場處理設備故障及 / 或對服務的不滿。在任何情況，保養承辦商須派職員於收到召喚後的一小時內，到達現場（如有報告指有乘客受困，應於 30 分鐘內到達），重設該系統，並拯救受困的乘客。
- (ii) 每當收到故障召喚，保養承辦商須到達事發地點，拯救所有受困的乘客，檢查升降機 / 自動梯，並從速修理好有關升降機 / 自動梯，使其回復正常操作狀態。或者，如果事件涉及的升降機 / 自動梯的正常使用和操作必須暫停一段長時間，以作調查、維修或保養，保養承辦商必須採取一切必要的安全措施，以防止傷害任何人，及使任何財產受損，並通知升降機 / 自動梯負責人。
- (iii) 保養承辦商須就升降機 / 自動梯的可靠、令人滿意及安全操作適當地、有效地及高效地操作和保養合約內的升降機 / 自動梯。
- (iv) 如機械及電機零件因正常損耗或到達壽命限期而不能使用，保養承辦商須為升降機 / 自動梯的正常運作進行保養、修理或更換零件，及提供所有運輸、人手和物料，並毋需向升降機 / 自動梯負責人徵收額外費用（因不正確使用、破壞、事故、火災及其他保養承辦商控制範圍以外的原因而造成升降機 / 自動梯的零件損壞並需要修理及更換除外）。
- (v) 保養承辦商須就所有升降機的纜索，因正常損耗或到達使用期限，而予以更換，並毋需向升降機 / 自動梯負責人徵收額外費用。 [如使用第 2.6 段時，這段並不適用。]
- (vi) 此外，如有理由證明因保養承辦商疏忽、服務及維修不善、表現及技術不良、使用不適當物料或使用劣質物料，以致欠妥，保養承辦商須修理或更換升降機 / 自動梯的零件 / 組件 / 設備，而毋需向升降機 / 自動梯負責人徵收額外費用。



## 2.2. 召喚的維修及緊急修理服務

保養承辦商須維持一個或多個緊急服務小組，成員包括合資格、富技能及經驗的技術人員，於接獲故障報告後，提供快捷的上門服務。並提供全天候，每星期 7 日，每日 24 小時（包括星期日及一般假日）的召喚維修及緊急修理服務（以下簡稱為「緊急服務」）。

- (i) 收到故障召喚後，緊急服務小組須在 1 小時內 到達事發地點，並重設升降機 / 自動梯，以及提供即時緊急服務。如報告指有任何乘客被困，緊急服務小組 應在接獲報告後 30 分鐘內 到達事發地點，拯救被困的乘客。其他任何故障不影響升降機 / 自動梯的服務，到達時間可延長至 24 小時。
- (ii) 緊急服務包括超時工作、所有機械、電力、電子工程、及檢查、測試、調校、調試及清潔等，以便儘快（於 24 小時內）恢復升降機 / 自動梯的安全及滿意的操作狀態和運作狀況。
- (iii) 遇有《條例》附表 7 所載而涉及升降機 / 自動梯的事故，

*[升降機 / 自動梯負責人可選擇以下其中一項安排，並把不適用的一項安排 刪去]*

- \* 保養承辦商須立即以書面通知升降機 / 自動梯負責人，並代表升降機 / 自動梯負責人在知悉該事故後的 24 小時內，以指明表格通知機電工程署有關事故。保養承辦商須安排由註冊工程師準備及提交機電工程署一份以指明表格完成的調查報告，而且須向升降機 / 自動梯負責人提交報告的副本。保養承辦商須把所有發給機電工程署與事故有關的文件的副本給予升降機 / 自動梯負責人。
- \* 升降機 / 自動梯負責人在知悉該事故後的 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保養承辦商。保養承辦商須安排註冊工程師準備及提交機電工程署一份以指明表格完成的調查報告，而且須向升降機 / 自動梯負責人提交報告的副本。保養承辦商須把所有發給機電工程署與事故有關的文件的副本給予升降機 / 自動梯負責人。

## 2.3. 維修服務的工作表現目標

(i) 「服務可用率」將根據以下方式評核：

$$1 - \frac{\text{升降機 / 自動梯裝置停機時間總和 ( 分鐘 )}}{\text{運作時間總和( 分鐘 )}} \times 100\%$$

假如

- ◆ 停止服務時間總和 ( 分鐘 ) — 即計算相關時期內該處所所有升降機 / 自動梯的每部及每次故障，以及「系統停止服務」的運作時間損失的總和 ( 預定維修工程除外 )
- ◆ 操作時間總和 ( 分鐘 ) — 即計算相關時期內該處所所有升降機 / 自動梯的正常操作時間的總和

(ii) 每月的「服務可用率」須保持穩定，且不應低於 \_\_\_\_\_%。[升降機/自動梯負責人可按大廈日常運作需要，自行決定升降機 / 自動梯的最低「服務可用率」的要求。]

## 2.4. 定期保養及服務情況

2.4.1. 所有定期保養或維修工程應有良好的規劃、協調、充足的人手、妥善的組織。

### 2.4.2. 定期保養及服務範圍

- (i) 保養承辦商須根據一份維修作業表，定期委派合資格及經特別訓練的工程人員檢查升降機 / 自動梯。
- (ii) 保養承辦商須報告任何察覺到的問題，包括建築物牆壁、覆蓋層或照明 / 電力插座、機房的通風 / 空調 / 燈光等，並向升降機 / 自動梯負責人或其代表報告任何需要由其他人負責的所需維修。如該等工程於定期維修時間內進行，保養承辦商須出席有關由其他人負責的維修工程及毋需額外費用。不過，如該等工程不在定期維修時間內進行，或在定期維修時間及以外的時間進行，保養承辦商可在升降機 / 自動梯

負責人同意下收取額外費用。

## 2.5. 定期檢驗及維修

### 2.5.1. 概述

保養承辦商須根據以下標準對每部升降機 / 自動梯進行定期檢驗和維修：

- (i) 升降機及自動梯條例 ( 第 618 章 ) ；
- (ii) 《升降機及自動梯(一般)規例 》(第 618A 章) ；
- (iii) 《升降機工程及自動梯工程實務守則》 ( 最新版本 ) ；以及
- (iv) 《升降機及自動梯設計及建造實務守則》 ( 最新版本 ) 。

### 2.5.2. 提交計劃

保養承辦商須提交其暫擬計劃，包括整個合約年期內各部升降機 / 自動梯的定期檢驗。該計劃須盡量減少對升降機或自動梯服務的影響，避免對用戶帶來不便。

### 2.5.3. 報告及證書

*[升降機 / 自動梯負責人可選擇以下其中一項安排，並不適用的一項安排刪去]*

- \* 在現有「准用證」屆滿前及完成升降機 / 自動梯的定期檢驗後，保養承辦商須負責代表升降機 / 自動梯負責人向機電工程署提交指明表格、所須報告、檢驗安全證書及相關付款，為繼續使用和操作升降機 / 自動梯申請及張貼「准用證」。
- \* 在現有「准用證」屆滿前及完成升降機 / 自動梯的定期檢驗後，為升降機 / 自動梯新「准用證」的申請，保養承辦商須為升降機 / 自動梯負責人提供一份由註冊工程師發出的檢驗安全證書及相關報告。升降機 / 自動梯負責人在收到註冊工程師發出的檢驗安全證書後，會安排將填妥的指明表格連同證書及訂明費用，向機電工程署署長提交申請新的升降機 / 自動梯「准用證」，而保養承辦商須協助升降機 / 自動梯負責人張貼新的「准用證」。

#### 2.5.4. 維修設備不符經濟效益的報告

如保養承辦商認為有任何升降機 / 自動梯的維修不符經濟效益，保養承辦商須以報告證明該設備的維修不符經濟效益，而報告須包括損壞程度的詳細描述、維修成本及維修後的預算剩餘壽命。

-----

*[升降機 / 自動梯負責人若希望將損壞零件或懸吊纜索的更換從維修保養合約內取出成為預備項目，可在合約加上第 2.6 項。升降機 / 自動梯負責人可以要求投標者提供更換損壞零件或懸吊纜索的報價，在審核標書時作出考慮。在此情況下，更換損壞零件或懸吊纜索的費用將不會在維修保養合約之內，但保養承辦商仍須合理而盡責地為零件及纜索作出保養，例如妥善地為纜索添加潤滑劑。升降機 / 自動梯負責人須要知道零件及纜索的壽命亦會因使用的程度而改變，特別是纜索的狀況，需定期監察以評估（為預防纜索在運行中斷裂）更換纜索的需要。]*

-----

#### 2.6. 預備項目 [局部責任標準保養]

##### 2.6.1. 更換損壞零件（作為可選擇項目）

(i) 局部責任標準保養中更換損壞零件單件在港幣\_\_\_\_\_元以內的，由保養承辦商免費提供。

##### 2.6.2. 懸吊纜索（作為可選擇項目）

(i) 保養承辦商須注意這合約不包括懸吊纜索因正常損耗的更換。在需要更換纜索時，升降機 / 自動梯負責人將承擔更換的費用。

(ii) 保養承辦商須承諾為懸吊纜索作出專業及足夠的保養及維修（包括潤滑工作），以令正常損耗減至最低。

(iii) 保養承辦商須定期向升降機 / 自動梯負責人報告懸吊纜索的保養狀況，並提供更換纜索的計劃和時間表，以及所需費用。

### 設備附表

一、保養承辦商須負責下列升降機 / 自動梯的保養項目:

以下升降機/自動梯安裝地點: \_\_\_\_\_

**升降機：**

編號	機種 <sup>1</sup>	用途 <sup>2</sup>	品牌/型號	基本規格	保養時間	保養月費 (港幣)
L1	電動		Star/ABC-01	20層 20站 20門 · 900 kg		元
L2	液壓		Star/ABC-02	10層 5站 5門 · 600 kg		元
						元
保養費小計(一)：						元/月

**自動梯：**

編號	機種 <sup>3</sup>	品牌/型號	垂直提升 高度(米)	傾斜角度 (度)	梯級闊度 (米)	保養時間	保養月費 (港幣)
E1	自動梯	Sun/DEF-01	4.5	30	1		元
							元
							元
							元
保養費小計(二)：							元/月

<sup>1</sup> 機種：包括 電動升降機、液壓升降機、送貨升降機、梯級升降機、電動垂直升降台

<sup>2</sup> 用途：包括 客用、載物、載貨

<sup>3</sup> 機種：包括 自動梯、乘客輸送機

## 升降機保養合約招標形式

### 二、合約雙方單位

僱主：升降機/自動梯負責人

升降機/自動梯負責人的姓名/單位/機構：\_\_\_\_\_

聯絡人：\_\_\_\_\_ 電話：\_\_\_\_\_ 傳真：\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_

受僱保養承辦商：註冊升降機/自動梯承辦商

公司名稱：\_\_\_\_\_

公司地址：\_\_\_\_\_

公司負責人：\_\_\_\_\_ 公司電話：\_\_\_\_\_ 傳真：\_\_\_\_\_

電郵地址：\_\_\_\_\_ 24 小時緊急維修熱線：\_\_\_\_\_

### 三、保養期限

本合約期限為\_\_\_\_年\_\_\_\_個月，自\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止。

僱主及保養承辦商雙方同意期限屆滿後續約，應當於期限屆滿 30 日前重新簽訂合約。

### 四、合約的保養方式<sup>4</sup>：

全責任承包保養

局部責任標準保養 [即包括合約中第 2.6 項所指的預備項目]

<sup>4</sup> **全責任承包保養**：保養承辦商為僱主提供全面的保養服務，包括耗損及技術故障而需更換的零件。更換或修理損壞零件，保養承辦商將不另收費。(保養合同內容由僱主及保養承辦商雙方議定，但一般不會包括因不正確使用、遭故意破壞、事故、火災及其他保養承辦商控制範圍以外的原因而造成升降機 / 自動梯的零件損壞並需要修理及更換。)

**局部責任標準保養**：保養承辦商為僱主提供《條例》所規定的最基本的定期保養服務。更換損壞零件，將根據合約內容全部或局部承包。

## 五、保養費

\_\_\_\_\_台升降機及\_\_\_\_\_台自動梯每年的保養費用如下<sup>5</sup>：

(i) [依照本規格提供全面維修保養，**包括**更換懸吊纜索]

每月保養費 = 設備附表保養費小計(一) + 設備附表保養費小計(二)

合約保養費 = 每月保養費 x 合約期限 (月)

港幣\_\_\_\_\_元×\_\_\_\_\_月

合約保養費總計 = 港幣\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾元整

或

(ii) [如依照本規格提供全面維修保養，但**不包括**更換懸吊纜索]

每月保養費 = 設備附表保養費小計(一) + 設備附表保養費小計(二)

合約保養費 = 每月保養費 x 合約期限 (月)

港幣\_\_\_\_\_元×\_\_\_\_\_月

合約保養費總計 = 港幣\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾元整

更換一整套懸吊纜索(連工包料)費用 = 港幣\_\_\_\_\_元

若不同的升降機有不同的規格或價格，投標者須提供每款纜索的規格及價格。投標者亦須在標書內提供決定更換纜索的詳細準則。

## 六、結算方式

1. 僱主按 ( 月 季 半年 年 ) 支付保養費，具體支付時間和金額為：

\_\_\_\_\_

2. 支付方式：

支票

匯到保養承辦商指定銀行：\_\_\_\_\_帳號：\_\_\_\_\_。

---

<sup>5</sup> 刪去不適用部分：(i) 或 (ii)

七、 合約變更與終止

1. 保養合約已經超過保養期，且雙方不再續簽，合約即中止;
2. 因自然災害原因造成升降機/自動梯設備嚴重損壞，導致無法修復，長期停用，任何一方可終止合約;
3. 任何一方提出，對方同意的情況下，可終止合約。

八、 合約一式四份，雙方各執 2 份，自簽訂後生效，如果雙方簽訂補充合約，視為合約不可分割之部分。

僱主：

(升降機/自動梯負責人) \_\_\_\_\_ (蓋章)

僱主名稱：

(升降機/自動梯負責人) \_\_\_\_\_

保養承辦商公司: \_\_\_\_\_ (蓋章)

保養承辦商公司名稱: \_\_\_\_\_

代表簽署: \_\_\_\_\_

代表簽署: \_\_\_\_\_

日期: \_\_\_\_\_

日期: \_\_\_\_\_

—