

住用與綜合用途樓宇 保養手冊 編製指引及範本 (2024年版)

文件紀錄

版本	變更章節	備註	日期
1.0			2024 年 12 月

序

市建局首次試行整合香港一般住用與綜合用途樓宇各種建築組件的保養要求，制訂出一套「住用與綜合用途樓宇保養手冊編製指引及範本」（指引及範本），以協助業主為所屬樓宇編製保養手冊。當中指引部分提供樓宇保養的最佳做法，而範本則可用作計算維修保養費用的工具。

本指引及範本不應視作具權威性的文本，僅供樓宇業主、物業發展及物業管理從業員參考之用。如中、英文兩個版本有任何不相符之處，應以英文版本為準。市建局將會定期舉辦工作坊，邀請持份者提出意見及建議，藉以持續改善指引及範本的內容，讓指引及範本得以符合最新的要求及做法。

2024 年 12 月

鳴謝

市建局編製指引及範本試用版期間，邀請以下政府部門、公共機構、專業學會、商會，以及已於 2024 年 4 月在市建局「樓宇復修公司登記計劃」註冊的公司提供意見。

承蒙相關部門、機構、學會、商會及公司提供寶貴意見及建議，對確立指引及範本的最終版本相當重要，市建局謹此致以深切謝意。

(以下名稱按英文字母順序列出)

A. 政府部門及公共機構

- 建築署
- 屋宇署
- 土木工程拓展署
- 渠務署
- 機電工程署
- 消防處
- 民政事務總署
- 香港中華煤氣有限公司
- 水務署

B. 專業學會及商會

- 屋宇設備運行及維修行政人員學會
- 英國特許建造學會 (香港)
- 英國特許屋宇裝備工程師學會
- 建造及工程專業發展中心有限公司
- 承建商授權簽署人協會有限公司
- 國際物業設施管理協會香港分會
- 香港建築業承建商聯會有限公司
- 香港物業管理師學會
- 香港營造師學會
- 香港管綫專業學會
- 香港專業審核師學會

- 香港中小型企業聯合會有限公司
- 香港專業建築測量顧問公會
- 註冊小型工程承建商簽署人協會
- 皇家特許測量師學會
- 建築師事務所商會有限公司
- 香港註冊消防工程公司商會有限公司
- 香港物業管理聯會有限公司
- 香港物業管理公司協會
- 香港建造商會有限公司
- 香港建築師學會
- 香港工程監督學會
- 香港工程師學會
- 香港設施管理學會
- 香港房屋經理學會
- 香港園境師學會
- 香港測量師學會
- 香港註冊承建商商會有限公司
- 工程監督及建設監理學會（香港）
- 電梯業協會

免責聲明及版權

儘管市區重建局（市建局）在編製本指引及範本時，已盡一切合理努力確保其內容的準確性和完整性，但本指引及範本並非詳盡無遺，所提及的建議及工作亦非完全適用於所有樓宇。市建局概不保證本指引及範本內容是否準確或完整，並明確表明對本指引及範本免除最大程度的責任。任何人士因本指引及範本全部或任何部分，而蒙受或招致的任何損失、損害或索償，市建局概不負責。

在任何情況下（包括但不限於疏忽），就任何人士因使用或參考本指引及範本的內容而引致的任何事宜、決定、行動或不作為，或本指引及範本內容的任何不準確、遺漏、錯誤陳述或錯誤而引致的任何申索、損失或損害賠償，市建局均無須負上法律責任。任何有意使用本指引及範本的人士，必須自行尋求專業意見，以確定本指引及範本是否適合及適用於其擬定用途。

本指引及範本的內容會不時檢討及更新（如適用）。本指引及範本的最新版本可於樓宇復修平台的網站 www.brplatform.org.hk 下載。

版權所有 © 2024 市區重建局。版權所有。

導言

樓宇維修保養是業主的責任

樓宇的狀況會隨著時間遷移而逐漸惡化，惟妥善保養可減緩樓宇狀況惡化速度。樓宇保養得宜所享的物業價值，往往較缺乏維修保養的相類似樓宇為高。即使樓宇出現輕微缺損，如能及早在情況轉趨嚴重前進行適切修復，不致影響樓宇外觀之餘，更可避免令樓宇所有單位價值受損，亦確保住戶與訪客安全舒適，不會引起不便。

香港普通法及樓宇的大廈公契（公契）都有規定業主須為其樓宇進行保養維修。《建築物管理條例》（第 344 章）進一步訂明，業主立案法團須維持樓宇公用部分良好合用的狀況。個別單位業主亦應妥善維修所屬的單位，以維持單位狀況良好。

業主未能妥善保養物業，可能需要承擔法律責任。如漠視維修樓宇的法定命令，或因缺乏適切維修招致人身傷害或財物損毀，根據《建築物條例》（第 123 章）、《公眾衛生及市政條例》（第 132 章）、《簡易程序治罪條例》（第 228 章）或《佔用人法律責任條例》（第 314 章），涉事物業的業主更有機會被檢控及判處刑罰。

要保持物業價值，確保業戶住得安全舒適，避免因失修而負上刑責，妥善保養樓宇至關重要。所有業主均有責任定期保養和維修物業，以保持樓宇狀況良好。

本指引及範本目的

縱然《建築物管理條例》及大廈公契均要求業主必須保養所屬大廈，但卻未有提供足夠參考或指引如何進行合適維修保養工作，以致大部分業主無法為大廈的維修保養制訂計劃，或確保有足夠儲備應付。

本指引及範本旨在向樓宇業主、物業管理公司及建築專業人士，提供樓宇維修保養的實務建議，配合試算表估算維修保養工作所需費用，藉以協助為所屬樓宇編製保養手冊。最終目標是讓業主了解妥善維修保養所屬樓宇所涉及的開支，以便有系統地規劃基金儲備及相關供款安排。

樓宇基金

要有效執行妥善的大廈維修保養工作，需確保有足夠資金應付所需開支。故此，了解香港樓宇管理基金的安排，就顯得相當重要。

《建築物管理條例》（第 344 章）、地政總署發出的《大廈公契指引》，以至個別大廈制訂的公契，均列明各種與大廈管理及維修相關的基金。而大廈是否已設有業主立案法團，其基金安排都略有不同，如下表所示：

基金名稱	法例章節參考	基金目的	設立基金的負責人士	有權調配基金的人士
沒有業主立案法團的樓宇				
「管理基金」、 「常用基金」或 其他可能在大廈 公契中使用的名 稱	第 344 章 附表 7 第 3 (1) 條	僅用於樓宇管理方面	經理人	經理人
特別基金	第 344 章 附表 7 第 4 (1) 條	用作應付非預期每年 需要支付的開支	經理人	業主委員會 (註)
有業主立案法團的樓宇（根據《建築物管理條例》成立的法團）				
常用基金	第 344 章 第 20 (1) 條	支付執行業主立案法 團職責（管理和維修 保養大廈公用部分 等）的費用	業主立案法 團（法團） （法團必須 設立常用基 金）	法團
備用基金	第 344 章 第 20 (2) 條	以供用作任何屬未有 預計或緊急性質開 支，並在常用基金不 足時提供資金	法團 （法團可成 立備用基 金）	法團
特別基金	第 344 章 第 4 (1) 條	用作應付非預期每年 需要支付的開支	經理人	業主委員會 (註)

註：特別基金必須經業主委員會（如有）決議通過方可動用。除非屬緊急情況，經理人可動用特別基金支付大廈預期不到的開支。

樓宇維修的基金

前文所述的基金均可用於樓宇公用地方維修保養，不過如要有效規劃樓宇的預防性維修保養支出，以下提到的基金最為關切：

常用基金：用於樓宇定期及預計一般每年都會發生的開支；以及

特別基金：用於樓宇非每年所需的支出。

樓宇業主必須確保常用基金和特別基金有足夠資金，以應付每年定期進行的維修保養工作，以及可能每隔數年一次的維修保養項目。

《大廈公契指引》之「工程及設施保養手冊」要求

由法律諮詢及田土轉易處發出的《大廈公契指引》，列明樓宇保養手冊的基本框架所需項目，包括以下內容：

- 建築和設施裝置的竣工記錄圖，及維修保養所有設施和設備所需的技術資料（如物料規格和設計標準）；
- 承建商就所有設施和設備提供的所有保修書和保證書（連同提供保養的公司名稱和聯絡電話號碼）；
- 建議的維修保養策略與程序；
- 需要例行維修保養的工程及設施項目清單；
- 例行維修保養的建議檢查次數；
- 例行維修保養檢查清單和基本檢查記錄表；以及
- 工程及設施的建議保養週期。

本指引及範本以有系統的方式，涵蓋上述樓宇保養手冊的所需範疇，並包括所需參考文件及建議，配合估算費用的試算表，為編制樓宇保養手冊作準備。

此頁面為刻意留白。

目錄

	頁數
第一部分 簡介	1
1.1 什麼是樓宇維修保養？	2
1.2 保養手冊	4
1.3 樓宇維修保養工作及次數的相關參考與建議	7
1.4 保養手冊範本	9
1.5 參考資料	11
1.6 詞彙	14
1.7 縮寫詞	16
第二部分 樓宇維修保養相關參考與建議	21
2.1 例行維修保養 — 執行項目和次數	22
2.2 以十年為週期的週期性維修保養 - 執行項目和次數	82
2.3 矯正性維修	118
2.4 一般樓宇構件的使用期限	152
第三部分 保養手冊範本	163
3.1 樓宇資訊及總覽範本注解	165
A. 樓宇資訊及總覽範本	166
A1 樓宇資料	
A2 原先樓宇的建築專業人士	
A3 公用地方與公用設施	
A4 混凝土剝落和水浸的高風險區域	
A5 法例或大廈公契要求的證書總覽	
A6 其他證書總覽	
A7 保修書總覽	
A8 維修保養 / 專業服務合約總覽	
A9 備件庫存清單	
A10 工程和裝置的詳細資訊	
A11 緊急聯絡資料	

3.2	維修保養支出試算表範本注解	195
B.	維修保養支出試算表範本—例行維修保養	198
B1	住宅部分的例行維修保養	
B2	商業部分的例行維修保養	
B3	會所部分的例行維修保養	
B4	停車場部分的例行維修保養	
B5	例行維修保養支出摘要	
C.	維修保養支出試算表範本—週期性維修保養	216
C1	住宅部分的週期性維修保養	
C2	商業部分的週期性維修保養	
C3	會所部分的週期性維修保養	
C4	停車場部分的週期性維修保養	
C5	住宅部分的週期性維修保養支出摘要	
C6	商業部分的週期性維修保養支出摘要	
C7	會所部分的週期性維修保養支出摘要	
C8	停車場部分的週期性維修保養支出摘要	

此頁面為刻意留白。

1

簡介

- 1.1 什麼是樓宇維修保養？
- 1.2 保養手冊
- 1.3 樓宇維修保養工作及次數的相關參考與建議
- 1.4 保養手冊範本
- 1.5 參考資料
- 1.6 詞彙
- 1.7 縮寫詞

第一部分：簡介

1.1 什麼是樓宇維修保養？

樓宇維修保養是指讓樓宇保持良好狀態的措施，包括定期清潔、檢查和維修，確保樓宇安全適用，旨在延長樓宇及其組件的使用期限、降低設備故障或意外事故的風險，為佔用人保持舒適的環境。

樓宇維修保養的工作分類如下：

預防性維修保養（預防並延遲重大損壞的發生）

為樓宇實踐預防性維修保養，可透過提供必要的清潔、調整和啣油等工作，確保樓宇組件得到適當的保養。當中亦包括為樓宇進行檢驗，及早發現輕微損壞的地方，以便可於惡化至嚴重問題前及時維修。

預防性維修保養可分為以下兩方面：

例行維修保養

例行維修保養包括檢查以找出損壞組件，以及進行每年或更頻密的清潔、調較、啣油等維修保養工作，以保持樓宇組件狀況良好。例行維修保養所涉及的費用，應從樓宇的**常用基金**支付¹。

週期性維修保養

週期性維修保養與例行維修保養相似，但執行檢查和保養工作的次數較少。週期性維修保養所涉及的費用，應從樓宇的**特別基金**支付²。

¹ 請參閱第 1.6 節詞彙。

² 同上

矯正性維修（修補損壞）

當察覺到樓宇有損壞，就應該要進行維修。輕微損壞情況未必會對業主構成影響，但倘若置之不理，問題惡化成嚴重失修，業主就可能需要付出較大費用處理。至於一些顯而易見的損壞，例如裂縫、外牆批盪或混凝土石塊鬆脫，更有機會造成人身傷害或財產損毀。業主應安排註冊承建商進行緊急工程，清除鬆脫部分。

矯正性維修就是為修補破損而執行的維修或更換工作，使樓宇構件能夠發揮其原有功能，保障樓宇狀況安全。不過，由於破損何時出現無法預測，要估算矯正性維修所需費用相當困難。如果未有設立獨立的備用基金（如導言所提及），就需要在常用基金預留一部分款項，以應付未知的矯正性維修工作。而特別基金亦可用作支付非經常性工程費用，並可用於大規模緊急矯正性維修工程。無論如何，視乎所屬樓宇的樓齡、樓宇構件狀況，常用基金以及特別基金均應該預留部分資金，以應付因正常損耗引致的所需維修。

樓宇復修

「樓宇復修」一般是指改善現有樓宇實際狀況，恢復樓宇功能的過程。其中或涉及維修、升級和改善工程，以解決損壞情況、提高安全程度、更新樓宇設施系統，讓樓宇更宜居，使用年期亦可延長。復修也包括改變樓宇室內間隔、設計和功能，以符合目前的需求和標準。

就本指引及範本而言，將以更具體的定義界定「樓宇復修」。本文件內所提及的「樓宇復修」，意指針對已發現的大型或廣泛損壞情況，所作出的大規模維修工程。

1.2 保養手冊

什麼是保養手冊？

樓宇保養手冊應根據所屬樓宇的類型、樓齡和狀況，為以下問題提供答案：

- 樓宇**例行維修保養**需要執行哪些工作？應該多久進行一次，以及應在樓宇常用基金預留多少預算應付？
- 樓宇**週期性維修保養**需要執行哪些工作？應該多久進行一次，以及應在樓宇特別基金預留多少預算應付？
- 樓宇可能需要哪些**矯正性維修**工作，常用基金和特別基金應預留多少費用應付？

應由誰編製保養手冊？

要回答上述問題，需要具備樓宇檢驗、維修技術知識及經驗，對大多樓宇業主甚或是物業管理公司來說都是一項挑戰。事實上，每幢樓宇都有其獨特之處，難以有一本通用的保養手冊適用於所有樓宇。故此，每幢樓宇應聘請顧問為樓宇狀況作評估及編制保養計劃，並按該樓宇需要，估算必要的例行、週期性及矯正性維修保養費用。

由樓宇業主聘請的顧問應屬建築專業人士，需具備豐富樓宇維修及保養的經驗，並熟悉相關法定監管制度。以下所列的建築專業人士，可供樓宇業主參考：

認可人士	根據《建築物條例》第 3 (1) 條備存的認可人士名冊內，所列載的專業人士。 只有註冊建築師、土木 / 結構工程界別的註冊專業工程師及註冊專業測量師具備足夠的實際經驗，並通過資格評審（包括根據《建築物條例》進行的專業面試），方可成為認可人士。
------	---

註冊結構工程師	根據《建築物條例》第 3 (3) 條備存的結構工程師名冊內，所列載的專業人士。 只有土木 / 結構工程界別的註冊專業工程師具備足夠的實際經驗，並通過資格評審（包括根據《建築物條例》進行的專業面試），方可成為註冊結構工程師。
註冊檢驗人員	根據《建築物條例》第 3 (3B) 條備存的檢驗人員名冊內，所列載的專業人士。 認可人士、註冊結構工程師、註冊建築師，或建造、結構、土木、屋宇裝備（建造）或材料（建造）工程界別的註冊專業工程師，或建築測量或工料測量組別的註冊專業測量師，如在樓宇維修保養方面有足夠的實際經驗，均可成為註冊檢驗人員。 相關專業人員視乎資格和經驗，或有需要先通過專業面試，才獲列為註冊檢驗人員。

樓宇維修保養工作同時涵蓋屋宇裝備的情況並不罕見，因此可能需要聘請屋宇裝備的分判顧問，為相關的維修保養工作提供額外支援。

應如何使用保養手冊？

顧問完成編寫保養手冊後，樓宇業主及物業管理公司應按照訂定的次數，執行保養手冊內列明的維修保養工作。其中部分工作可由業主或物業管理公司職員執行，另有部分服務或需要經採購由外判商提供，業主及物業管理公司就須確保採購工作符合《建築物管理條例》的規定。

另一項關鍵任務是確保有足夠資金，用作支付所需保養工作的費用。就每年需要執行的例行維修保養工作，物業管理公司應將所需費用列入年度預算，並確保常用基金的定期供款足夠應付所需。對於週期性維修保養及矯正性維修工作，依靠特別基金應付所需支出，物業管理公司和業主需要制定一個長遠維修保養計劃（最長 10 年的計劃），並估算相關維修工作的所需費用，以便向特別基金持續供款，應付未來的開支。

應該何時編寫保養手冊？

就 2006 年及其後推出預售的住用與綜合用途樓宇，發展商須按照法律諮詢及田土轉易處《大廈公契指引》所列的要求，為樓宇提供保養手冊。保養手冊應涵蓋至少 11 項需要維修保養的工程和裝置，列出竣工記錄圖、保修書和保證書、建議保養策略和程序以及次數等詳細資料。至於維修保養工作的支出預算，卻很少會被列於保養手冊內，故此強烈建議業主及物業管理公司，應在保養手冊中加入支出預算，以便規劃維修保養工作並向有關基金供款。

對於樓齡較大的樓宇，除非為單一業權樓宇，否則通常都沒有保養手冊。業主和物業管理公司應儘快聘請專業顧問，為所屬樓宇編製保養手冊，以及早實踐預防性維修保養措施，並為籌措資金做好準備。

樓宇保養手冊也應定期更新，特別當有以下情況發生：

- 樓宇狀況有變，如完成樓宇復修、主要建築組件和設施已獲更換或升級等；
- 相關法例或實務守則有新制定 / 修訂，導致維修保養要求有所變更；
- 任何事件 / 使用者的回饋 / 保養 / 維修揭示特定樓宇構件，出現過早損壞癥狀或系統性損壞或不足；或
- 採用新的檢測和維修技術。

1.3 樓宇維修保養工作及次數的相關參考與建議

每幢建築物都是獨一無二，需要按其構造制定所需的維修工作，而維修工作的頻率次數及類型，則取決所屬樓宇類型、樓齡及狀況。在本指引及範本的第二部分，概述本港一般多層住宅樓宇各種樓宇構件的最佳保養方法。顧問為所屬樓宇編製保養手冊時可參考相關建議，並按照樓宇個別要求，制定適當的維修工作及次數。

第二部分 — 樓宇維修保養的參考與建議

章節 A — 例行維修保養

本章節列出需要每年一次或多於一次執行的維修保養工作，涵蓋 20 種不同樓宇構件。

詳細說明檢查時應注意的事項，及一般需要採取的維修保養工作、建議執行次數，以確保樓宇構件或組件狀態良好；並列出適用於樓宇構件維修保養的相關實務守則和技術指引。

章節 B — 週期性維修保養

與章節 A 相若，惟本章節著重於每隔幾年一次的維修保養工作，並列出建議次數以及相關參考指標。

章節 C — 矯正性維修

本章節列出當樓宇出現損壞時，通常需要進行的維修保養工程。該清單還包涵全數 20 種樓宇構件，並提供相關實務守則和技術指引以供參考。

章節 D — 樓宇構件的使用期限

本章節列出常見樓宇構件的一般使用期限。

各章節所涵蓋的 20 種樓宇構件如下：

- a) 結構構件
- b) 外牆飾面
- c) 室內飾面
- d) 幕牆、窗戶、玻璃門和玻璃構件
- e) 門和金屬閘門
- f) 防水系統
- g) 防火物料
- h) 機械通風與空調系統
- i) 消防裝置
- j) 供水與排水系統
- k) 電力裝置
- l) 特低壓及保安系統
- m) 升降機及自動扶手電梯裝置，以及固定吊船
- n) 氣體供應系統
- o) 停車場管控系統
- p) 停車場電動車充電系統
- q) 會所特殊設備及設施
- r) 外圍與園景美化項目
- s) 人造斜坡及擋土牆
- t) 指示牌與招牌

章節 D 涵蓋以下不同方面：

- 建築外部構件
- 建築內部構件
- 屋宇裝備系統

1.4 保養手冊範本

第三部分提供一套保養手冊範本，協助個別樓宇編製所屬的保養手冊。此範本可讓顧問及物業管理公司填寫樓宇資訊、維修保養工作、執行次數及單價，並估算為所屬樓宇執行維修保養工作的開支預算。

保養手冊範本由以下章節組成：

第三部分 — 保養手冊範本	
章節 A — 樓宇資訊及總覽 (WORD 文件格式) 本章節提供一個架構，有系統列出及備存所有可能影響樓宇維修保養的重要資訊。本章節採用 WORD 文件格式，涵蓋不同方面資訊，如右列所示。	章節 A 涵蓋以下各方面資訊： - 樓宇基本資料 (如大廈公契、紀錄圖則、公用設施清單等) - 影響維修保養的樓宇詳細資料 (操作及保養手冊、竣工圖則、核准的一般建築圖則、結構圖則、排水設施圖則、地盤平整工程圖則、改建及加建圖則、小型工程的呈交文件、保修書、備用零件清單、過往樓宇檢查及維修紀錄等) - 補充附表與緊急聯絡清單 (保修書與證書的資訊及到期日等)
章節 B — 例行維修保養工作和次數 (EXCEL 試算表格式) 顧問利用 EXCEL 試算表格式的範本，可標明需要每年一次或多於一次執行的維修保養工作及次數，並估算相對應的開支。 完成後，試算表格將自動計算出於常用基金用於維修的預算總額。	章節 B 和 章節 C 各有獨立 EXCEL 試算表，涵蓋以下部分，以配合一般住宅樓宇的預算會計系統的分類方式： - 住宅部分 - 商業部分 - 會所部分

章節 C — 週期性維修保養工作和次數 (EXCEL 試算表格式)

與章節 B 相若，本章節則涵蓋每隔幾年應執行的維修保養工作。

完成填寫此範本可為未來維修保養工作的所需費用作出估算，從而讓物業管理公司及樓宇業主決定特別基金的供款安排，以切合估算所需。

- 停車場部分

上述各個部分均會列出 20 種樓宇構件所需的維修保養工作。

1.5 參考資料

民政事務總署（最新版本）：《根據〈會社（房產安全）條例〉（第 376 章）會址合格證明書符合規定指引》

勞工處：《閘門工作安全指南》

勞工處（2024 或最新版本）：《工廠及工業經營（吊船）規例》簡介》

機電工程署（2022 或最新版本）：《優良操作和維修作業手冊—電力裝置》

機電工程署（2022 或最新版本）：《優良操作和維修作業手冊—消防裝置及設備》

機電工程署（2022 或最新版本）：《優良操作和維修作業手冊—暖通空調裝置》

機電工程署（2022 或最新版本）：《優良操作和維修作業手冊—升降機及自動梯裝置》

BS EN 13306 (2017). BSI Standards Publication.

屋宇署（2020 或最新版本）：《2011 年升降機及自動梯建築工程守則》

屋宇署（2021 或最新版本）：《恆載及外加荷載作業守則 2011 年》

機電工程署（2020 或最新版本）：《電力（線路）規例工作守則》

屋宇署（2023 或最新版本）：《2011 年建築物消防安全守則》

屋宇署：《1996 年耐火結構守則》

屋宇署：《2004 年消防和救援進出途徑守則》

屋宇署：《1996 年提供火警逃生途徑守則》

機電工程署氣體安全監督（第三版；2023 年 5 月）：《香港石油氣業工作守則第 1 單元—石油氣庫及石油氣瓶儲存間》

機電工程署氣體安全監督（第二版；2023 年 5 月）：《香港石油氣業工作守則第 2 單元—地下石油氣管道》

機電工程署 (2003 或最新版本) : 《電閘、電動玻璃門及電動捲閘裝置操作守則》

消防處 (2022 或最新版本) : 《最低限度之消防裝置及設備守則》

屋宇署 (1995 或最新版本) : 《1995 年樓宇的總熱傳送值守則》

機電工程署 (2021 或最新版本) : 《預防退伍軍人病工作守則》

勞工處 (1997 或最新版本) : 《工作安全守則 (升降機及自動梯) 》

勞工處 (1999 或最新版本) : 《安全使用和操作吊船工作守則》

屋宇署 (2018 或最新版本) : 《2018 年玻璃結構作業守則》

屋宇署 (2023 或最新版本) : 《強制驗樓計劃及強制驗窗計劃作業守則 2012》

環境保護署 (2023 或最新版本) : 《EV 屋苑充電易資助計劃電動車充電基礎設施設計指南》

土木工程拓展署 (2021 或最新版本) : 《岩土指南第五冊：斜坡維修指南》

土木工程拓展署 (2011 或最新版本) : 《斜坡岩土工程手冊》

土木工程拓展署 (2007 或最新版本) : 《土力工程處技術指引》第 15 號：
Guidelines for Classification of Consequence-to-Life Category for Slope Features

水務署及建造業議會 (2017 或最新版本) : 《水喉工程的良好作業指引》

機電工程署 (2018 或最新版本) : 《電閘安全須知小冊子》

香港測量師學會 (2009 或最新版本) : *Guide to Prepare a Building Maintenance Manual*

機電工程署 (2012 或最新版本) : 《升降機的負責人手冊—升降機及自動梯條例 (第 618 章) 》

機電工程署 (2022 或最新版本) : 《太陽能光伏系統安裝指南》

機電工程署 : 《氣體供應裝置指南》(適用於常規和「組裝合成」建築法項目)

香港特別行政區氣體安全監督 : 《氣體應用指南：石油氣儲存裝置》

機電工程署 (2022 或最新版本) : 《氣體設施—設計、操作及維修手冊》

香港測量師學會 (2008 或最新版本) : 《香港測量師學會優良物業管理實務指引》

屋宇署 (2014 或最新版本) : 《樓宇安全 鑑貌辨色小錦囊》

土木工程拓展署 (2013 或最新版本) : 《斜坡維修簡易指南》

保安及護衛業管理委員會 (最新版本) : 《大廈保安人員須知》

英國特許屋宇設備工程師學會 (CIBSE) (第二版 ; 2014 或最新版本) :
*Maintenance Engineering and Management, A Guide for Designers, Maintainers,
Building Owners and Operators and Facilities Managers*

國際建築業主與管理者協會 (BOMA) (2010 或最新版本) : *Preventive
Maintenance Guidebook, Best Practices to Maintain Efficient and Sustainable
Buildings*

食物環境衛生署 (最新版本) : 《泳池牌照有關提供照明的條件》

中華電力有限公司 (2022 或最新版本) : 《供電則例》

香港電燈有限公司 (2023 或最新版本) : 《供電則例》

機電工程署 (2015 或最新版本) : 《電動車輛充電設施技術指引》

屋宇署 : 《小型工程監管制度之技術指引》

香港工程師學會 (2020 或最新版本) : 《公眾安全系列指南：樓宇保養維修》

香港特別行政區屋宇署及食物環境衛生署 : 「滲水事宜」專題網站，取自：
<https://www.waterseepage.gov.hk>

1.6 詞彙

公用地方與公用設施 根據《建築物管理條例》以及相關大廈公契界定。

樓宇勘察 透過目測形式檢查樓宇，以了解目前的狀況，並找出損壞之處以作維修。此舉應由編製保養手冊的顧問負責執行，並應涵蓋所有樓宇構件。

視乎樓宇的狀況，顧問可能需要建議作進一步測試，以驗證是否存在損壞。

備用基金 請參閱第 (iv) 頁。

矯正性維修 於樓宇出現損壞或故障後，進行所需維修或更換以作糾正。

樓宇構件 需要維修 / 檢驗的系統、設備和構件，涵蓋《大廈公契指引》要求的所有「工程和設施」。本指引及範本列載合共 20 種樓宇構件，包括：

- 結構構件；
- 外牆飾面；
- 室內飾面；
- 幕牆、窗戶、玻璃門及玻璃構件；
- 門和金屬大閘；
- 防水系統；
- 防火物料；
- 機械通風與空調系統；
- 消防裝置；
- 供水與排水系統；
- 電力裝置；
- 特低壓和保安系統；
- 升降機及自動扶手電梯裝置，以及吊船；
- 氣體供應系統；

- 停車場管控系統；
- 停車場電動車充電系統；
- 會所特殊設備及設施；
- 外圍與園景美化項目；
- 人造斜坡及擋土牆；及
- 指示牌及招牌。

常用基金

請參閱第 (iv) 頁。

管理基金

請參閱第 (iv) 頁。

強制驗樓計劃

樓齡達 30 年或以上的私人樓宇 (不超過 3 層高的住用樓宇除外) 並接獲根據《建築物條例》第 30B 條發出的法定通知書，則須委任註冊檢驗人員就樓宇的公用部分、外牆及伸出物或招牌進行訂明檢驗，並監督所需的訂明修葺工程。

強制驗窗計劃

樓齡達 10 年或以上的私人樓宇 (不超過 3 層高的住用樓宇除外) 並接獲根據《建築物條例》第 30C 條發出法定通知書，均須委任合資格人士就樓宇的所有窗戶進行訂明檢驗，並監督所需的訂明修葺工程。

註冊檢驗人員

建築事務監督保存一份註冊檢驗人員名單。根據《建築物條例》所規定，註冊檢驗人員應為認可人士、註冊結構工程師、註冊建築師、建築、結構、土木、屋宇裝備 (建造) 、材料 (建造) 工程界別的註冊專業工程師，或建築測量或工料測量部門的註冊專業測量師。

特別基金

請參閱第 (iv) 頁。

工程與裝置

於發展項目中所有主要工程和裝置，並須按照《大廈公契指引》規定納入所屬的大廈公契中。

1.7 縮寫詞（本節僅供英文版本作參考對照用途）

A. 可能參與樓宇維修的專業人士

1. AP	《建築物條例》（第 123 章）下的認可人士
2. QP	《建築物條例》（第 123 章）下的合資格人士
3. CP	《工廠及工業經營(吊船)規例》（第 59 章）下的合資格人士
4. RGE	《建築物條例》（第 123 章）下的註冊岩土工程師
5. LC	園藝承辦商
6. MVACC	機械通風及空調承辦商
7. PDC	供水及排水設施承辦商
8. PRC	《建築物條例》（第 123 章）下的訂明註冊承建商
9. REC	《電力條例》（第 406 章）下的註冊電業承辦商
10. REE	《升降機及自動梯條例》（第 618 章）下的註冊自動梯工程師
11. RESC	《升降機及自動梯條例》（第 618 章）下的註冊自動梯承辦商
12. REW	《電力條例》（第 406 章）下的註冊電業工程人員
13. RFSIC	《消防條例》（第 95 章）下的註冊消防裝置承辦商
14. RGBC	《建築物條例》（第 123 章）下的註冊一般建築承建商
15. RGC	《氣體安全條例》（第 51 章）下的註冊氣體工程承辦商
16. RGI	《氣體安全條例》（第 51 章）下的註冊氣體裝置技工
17. RGSC	《氣體安全條例》（第 51 章）下的註冊氣體供應公司
18. RPE (G)	《建築物條例》（第 123 章）下的註冊專業工程師（岩土工程）
19. RLC	《升降機及自動梯條例》（第 618 章）下的註冊升降機承建商
20. RLE	《升降機及自動梯條例》（第 618 章）下的註冊升降機工程師
21. RMWC	《建築物條例》（第 123 章）下的註冊小型工程承建商

22.RI	《建築物條例》(第 123 章)下的註冊檢驗人員
23.RSE	《建築物條例》(第 123 章)下的註冊結構工程師
24.SWPC	吊船承辦商

B. 政府部門

25.BD	屋宇署
26.EMSD	機電工程署
27.EPD	環境保護署
28.FEHD	食物環境衛生署
29.FSD	香港消防處
30.HKHS	香港房屋協會
31.WSD	水務署

C. 法例、標準和參考資料

32.BO	《建築物條例》(第 123 章)
33.BMO	《建築物管理條例》(第 344 章)
34.B(MW)R	《建築物(小型工程)規例》(第 123 章)
35.FS(B)O	《消防安全(建築物)條例》(第 572 章)
36.FS(CP)O	《消防安全(商業處所)條例》(第 502 章)

D. 其他技術術語

37.AHU	鮮風櫃
38.BMS	樓宇管理系統
39.BS	英國標準

40.CC	合約完成證明書 (滿意紙)
41.CCTV	閉路電視
42.CIBSE	英國特許屋宇裝備工程師學會
43.CoP	性能系數
44.DMC	大廈公契
45.ELV	特低壓
46.EV	電動車輛
47.FCU	風機盤管裝置
48.FSI	消防裝置或設備
49.GBP	一般建築圖則
50.GFA	總樓面面積
51.HOKLAS	香港實驗所認可計劃
52.IGU	中空玻璃
53.LACO	法律諮詢及田土轉易處
54.MBIS	強制驗樓計劃
55.MCB	微型斷路器
56.MWIS	強制驗窗計劃
57.MVAC	機械通風與空氣調節
58.O&M	操作及保養手冊
59.OP	入伙紙
60.PAU	鮮風櫃
61.PITC	固定電力裝置的定期檢查、測試和認證
62.PMC	物業管理公司
63.PV	光伏

64.UBW	違例建築物
65.VAV	可變風量
66.VRV	可變製冷劑流量

此頁面為刻意留白

2

樓宇維修保養相關參考與建議

- 2.1 例行維修保養 - 執行項目和次數
- 2.2 以十年為週期的週期性維修保養 - 執行項目和次數
- 2.3 矯正性維修
- 2.4 一般樓宇構件的使用期限

2.1 例行維修保養 — 執行項目和次數

2.1.1 什麼是例行維修保養

例行維修保養是指至少每年都要進行的維修保養工作，以確保樓宇能處於良好的狀態和運作正常。例行維修保養的費用應在《建築物管理條例》或大廈公契規定的常用基金年度預算中預留。

2.1.2 例行維修保養工作

有些樓宇構件需要例行維修保養，有些則不需要。建築結構和飾面可能不需要每年進行檢查，但升降機和水泵等樓宇裝備則應由承建商或供應商定期進行檢查。以下各頁的表格列出了這些要求，並指明了每項工作的負責人士。

- (a) 結構構件
- (b) 外牆飾面
- (c) 室內飾面
- (d) 幕牆、窗戶、玻璃門和玻璃構件
- (e) 門和金屬閘門
- (f) 防水系統
- (g) 防火物料
- (h) 機械通風與空調系統
- (i) 消防裝置
- (j) 供水與排水系統
- (k) 電力裝置
- (l) 特低壓及保安系統
- (m) 升降機及自動扶手電梯裝置，以及固定吊船
- (n) 氣體供應系統

第 2.1 節 例行維修保養

- (o) 停車場管控系統
- (p) 停車場電動車充電系統
- (q) 會所特殊設備及設施
- (r) 外圍及園景美化項目
- (s) 人造斜坡及擋土牆
- (t) 指示牌及招牌

2.1.3 樓宇構件工程和裝置的例行維修保養考慮因素和要求

編製保養手冊的顧問可能會發現本節無法涵蓋樓宇所有構件。在這種情況下，顧問應自行進行研究，為那些構件釐定適當的例行維修保養工作。

第 2.1 節 例行維修保養

(a) 結構構件

例行維修保養的工作	負責人士	建議次數
檢查 結構構件不需要特別安排例行檢查。估用人或物業管理公司應可輕易於日常巡查時發現任何損壞，以便採取進一步的執修措施。		
然而，物業管理公司應每年對被假天花遮蔽的結構構件及第 3-1 A4 部分所確定的高剝落風險的結構構件進行目測檢查。於檢查時，物業管理公司需要安排人手將假天花板打開，以便檢查。	物業管理公司	每年 1 次
<u>相關實務守則及其他文件</u> - 屋宇署《強制驗樓計劃及強制驗窗計劃作業守則 2012》(2023 或最新版本) - 屋宇署《樓宇安全 鑑貌辨色小錦囊》(2014 或最新版本) - 屋宇署《小型工程監管制度之技術指引》(2010 或最新版本) - 屋宇署《小型工程監管制度之一般指引》(2010 或最新版本)		

第 2.1 節 例行維修保養

(b) 外牆飾面

業主及物業管理公司應留意安裝於外牆的不同類型附加物。這些附加物如有任何損壞，都可能導致有物件從外牆墮下，造成財物損毀或人命傷亡；即使沒有造成任何傷害或損壞，業主及物業管理公司也有機會因而觸犯刑事罪行。

油漆或磚瓦是最常見的外牆飾面，通常會因受熱移位、物料損毀或手工問題而出現損壞，以致塗裝於油漆、磚瓦的基材（批盪）與混凝土外牆脫離。外牆和飾面一旦出現破損，有機會造成滲水，影響樓宇的結構及單位室內範圍。

此外，石材或是金屬覆蓋層板也是常見的外牆飾面，以金屬固定裝置懸掛於混凝土外牆。防颱風天花板安裝方法相若，惟多安裝於混凝土板底部，暴露於日曬雨淋的天氣當中。這些層板飾面安裝工程一律需經建築事務監督批准，由註冊一般建築承建商負責施工，其固定裝置一般不予外露。根據小型工程監管制度的簡化規定，有些外牆覆蓋層板工程亦可由訂明註冊承建商進行。

其他常見附設於外牆的固定裝置包括排水管、通風管、金屬屏風、晾衣架、冷氣機平台等。物業管理公司應參考樓宇紀錄（包括核准圖則及小型工程紀錄），以查核樓宇外牆是否有違例建築物。如有疑問，物業管理公司應尋求建築專業人士意見。

例行維修保養的工作	負責人士	建議次數
檢查 對外牆進行目測檢查，以 - 確保外牆沒有出現違例建築物 對外牆所有固定裝置進行目測，以 - 確保外牆的所有固定裝置均完好無損，沒有出現生鏽或鬆脫的部分	物業管理公司	每年 1 次

第 2.1 節 例行維修保養

(b) 外牆飾面

例行維修保養的工作	負責人士	建議次數
(續) 對外牆飾面，包括油漆和瓷磚進行目測或非破壞性測試，以 檢查是否有鬆脫、隆起、裂縫、油漆剝落、滲水跡象等破損。 實用提示 外牆附加物 外牆附加物通常是安裝在外牆上的懸臂結構（如冷氣機罩、簷篷、晾衣架等），在大多數情況下並非結構構件。若缺乏保養及維修以對抗自然風化，會大幅縮短其使用期限，最終導致倒塌。因此，物業管理公司及業主應為外牆附加物進行定期檢查及維修，以防止其墜落的危險。 業主如發現樓宇外部有任何損壞之處，不論損壞之處位於所屬的單位外或其他單位外，都應向物業管理公司或業主立案法團報告，以便採取行動。		
備註 若發現違例建築物，或損壞範圍、嚴重程度可能會對行人構成危險，或有機會導致滲水問題，請立即尋求建築專業人士意見。		

第 2.1 節 例行維修保養

(b) 外牆飾面

(續)

相關實務守則及其他文件

- 屋宇署《強制驗樓計劃及強制驗窗計劃作業守則 2012》(2023 或最新版本)
- 屋宇署《樓宇安全 鑑貌辨色小錦囊》(2014 或最新版本)
- 屋宇署《小型工程監管制度之技術指引》(2010 或最新版本)
- 屋宇署《小型工程監管制度之一般指引》(2010 或最新版本)

第 2.1 節 例行維修保養

(c) 室內飾面

業主和物業管理公司應注意重型固定裝置懸掛在樓板底部的支撐狀況。這些裝置包括機房內的樓宇設備或裝置、通道上方的大型管道、重型懸吊物或其他物件，有時候會被假天花或其他裝飾物所遮蔽。

只要裝置安裝工序妥當，很少會發生故障。然而，檢視此等裝置有機會需要移開假天花及高空工作，編製保養手冊的顧問應評估所涉風險，並為所需檢查次數作出建議。

例行維修保養的工作	負責人士	建議次數
檢查 無需特別安排室內飾面的例行檢查。佔用人或物業管理公司應能輕易發現任何損壞，以便採取進一步的糾正措施。	---	---
安裝於混凝土樓板底部的重型支架固定裝置，往往被其他裝飾物所遮蔽，需要定期檢查其狀況。	物業管理公司	每年 1 次
相關實務守則及其他文件 - 屋宇署《強制驗樓計劃及強制驗窗計劃作業守則 2012》(2023 或最新版本) - 屋宇署《樓宇安全 鑑貌辨色小錦囊》(2014 或最新版本) - 屋宇署《小型工程監管制度之技術指引》(2010 或最新版本) - 屋宇署《小型工程監管制度之一般指引》(2010 或最新版本)		

第 2.1 節 例行維修保養

(d) 幕牆、窗戶、玻璃門和玻璃構件

幕牆、玻璃簷篷、玻璃幕牆、天窗、窗戶（本章節涵蓋需要根據《建築物條例》獲取批准和同意的大型窗戶，以及根據小型工程監管制度進行工程的較小型窗戶）。

除了與防風雨有關的檢驗項目之外，其他檢驗項目也適用於玻璃欄杆。

例行維修保養的工作	負責人士	建議次數
(i) 幕牆、窗戶、玻璃門、玻璃構件		
檢查 目測檢查任何損壞，例如： - 滲水或滲水跡象 - 如果使用夾層玻璃，則可能出現分層脫離 - 如果使用中空玻璃板，玻璃板之間可能有濕氣（中空玻璃板邊緣密封失效的跡象） - 室內冷氣機出風口出現冷凝跡象（濕氣滲透幕牆的跡象） - 密封膠條變形或密封膠條脫離玻璃和支撐框架 - 密封劑老化，包括剝落或脫落 - 螺絲、鉚釘、緊固件等腐蝕或鬆脫 - 其他裂縫、零件鬆脫、變形，包括門窗玻璃錯位等。 檢查下列項目 - 所有可開啟式幕牆面板、門窗的五金件是否正常運作，是否可以打開，以及打開後是否可以穩固關閉 - 地鉸是否能正常運作	物業管理公司	每年 1 次

第 2.1 節 例行維修保養

(d) 幕牆、窗戶、玻璃門和玻璃構件

例行維修保養的工作	負責人士	建議次數
(續) <u>保養</u> 每年為所有可活動零件和鎖定零件上油或潤滑一次。只可使用非腐蝕性的機油或潤滑脂。	物業管理公司	每年 1 次
<u>極端天氣或颱風過後的檢查</u> 目測檢查任何損壞，例如： - 玻璃板缺失 - 玻璃板破碎或破裂 - 窗鎖、橫桿鉸等損壞 - 濕氣、水漬等	物業管理公司	極端天氣與颱風過後
<u>相關實務守則及其他文件</u> - 屋宇署《建築物消防安全守則》(2023 或最新版本) - 屋宇署《樓宇的總熱傳送值守則》(1994 或最新版本) - 屋宇署《玻璃結構作業守則》(2018 或最新版本) - 屋宇署《強制驗樓計劃及強制驗窗計劃作業守則 2012》(2023 或最新版本) - 屋宇署《樓宇安全 鑑貌辨色小錦囊》(2014 或最新版本) - 屋宇署《小型工程監管制度之技術指引》(2010 或最新版本) - 屋宇署《小型工程監管制度之一般指引》(2010 或最新版本)		

第 2.1 節 例行維修保養

(e) 門和金屬閘門

金屬閘門應妥善設計和安裝。有關金屬閘門設計及保養的詳情，請參閱屋宇署於 2022 年 8 月 19 日發出的信函，以及給認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師的作業備考 APP-146。相關網址如下：

- 2022 年 8 月 19 日發出信函：
https://www.bd.gov.hk/doc/en/resources/codes-and-references/practice-notes-and-circular-letters/circular/CL_RIMLMG2022e.pdf
- 作業備考 APP-146：
<https://www.bd.gov.hk/doc/en/resources/codes-and-references/practice-notes-and-circular-letters/pnap/APP/APP146.pdf>

例行維修保養的工作	負責人士	建議次數
(i) 木門		
檢查 佔用人或物業管理公司在日常使用中，應該很容易發現門上的任何損壞。常見的損壞通常發生在門鉸位置上，當它們鬆脫時，門就會傾斜或無法正常關閉。 有關防火門的維修工作和行動，請參閱 (g) 節。	物業管理公司	---
(ii) 金屬門和金屬閘門		
檢查 對於擺動式或折疊式金屬閘門 • 檢查閘門操作是否暢順，尤其是不常使用的閘門 • 潤滑門鉸和活動部件，以減少損耗 • 檢查地面軌道的狀況與水平度	物業管理公司	每季 1 次

第 2.1 節 例行維修保養

(e) 門和金屬閘門

例行維修保養的工作	負責人士	建議次數
(續) - 檢查固定門鉸在混凝土結構上的組件，並檢查混凝土表面是否有鬆動的跡象 - 定期檢查所有焊接點、門鉸和軸承的磨損情況 水平滑動式金屬閘門的附加項目 - 檢查所有組件是否就位，包括橡膠滑動止動器和附加滑動止動器 - 檢查所有導向輪是否就位，其導向輪數量是否與閘門的寬度和位置相符 - 檢查導向輪和軸心是否磨損 金屬閘門安全鏈的目測檢查 - 安全鏈有否遺失 - 安全鏈和與其連接於建築結構的固定裝置有否變形或生銹		
維修 上油或潤滑所有可活動和鎖定零件，例如平頭螺栓、門鉸、門鎖等。	物業管理公司	每季 1 次

第 2.1 節 例行維修保養

(e) 門和金屬閘門

(續)

相關實務守則及其他文件

- 勞工處《閘門工作安全指南》(最新版本)
- 機電工程署《電閘、電動玻璃門及電動捲閘裝置操作守則》(2003 或最新版本)
- 機電工程署《電閘安全須知小冊子》(最新版本)
- 屋宇署《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-146「大型金屬閘」
- 屋宇署《小型工程監管制度之技術指引》(2010 或最新版本)
- 屋宇署《小型工程監管制度之一般指引》(2010 或最新版本)

第 2.1 節 例行維修保養

(f) 防水系統

防水層是指用作防止水流從上至下或由一個房間流到另一房間的結構層。與水管滲漏不同，因防水層損壞而造成的滲水通常非常緩慢，且較難發現，長遠不但有可能構成滋擾，甚至令混凝土剝落。特別是當防水區域下層的天花，被假天花或其它裝飾物遮蓋，以致無法直視而見。若要進行檢查，就需要移開假天花，並使用電筒照明。

在編製保養手冊時，顧問也應參考他們在範本第 A4 節內對高水浸風險區域的評估；同時應包括任何可能必要的維修保養工作和措施，以確保在極端天氣下有效預防水浸危險。

例行維修保養的工作	負責人士	建議次數
檢查 每年或在極端天氣及颱風過後，對防水層底部進行目測或非破壞性測試，以檢查是否有滲水或潮濕現象。 根據第 A4 節的規定，需要進行為防止水浸而確定的維修行動或措施。	物業管理公司	每年 1 次 / 極端天氣及颱風過後
<u>相關實務守則及其他文件</u> - 屋宇署《強制驗樓計劃及強制驗窗計劃作業守則 2012》（2023 或最新版本） - 屋宇署《樓宇安全 鑑貌辨色小錦囊》（2014 或最新版本） - 屋宇署《小型工程監管制度之技術指引》（2010 或最新版本） - 屋宇署《小型工程監管制度之一般指引》（2010 或最新版本）		

第 2.1 節 例行維修保養

(g) 防火物料

防火物料是確保樓宇消防安全的重要組成部分，其設計目的是控制火勢，防止火勢輕易蔓延至樓宇的其他部分。這可為佔用人提供安全通道和足夠的疏散時間，同時也讓消防員有機會處理現場狀況，防止災難性的破壞。

防火物料備有不同的類型，例如住用樓宇中個別住宅單位的入口大門、通往受防護門廊、消防員升降機門廊，以及逃生樓梯的大門通常都是**防火門**。對於具有煙霧密封功能的防火門，當發生火災時，門扇或門框上的防煙條，可防止煙霧進入單位或逃生樓梯。

當風槽經過不同的防火間隔時，便須在風槽中裝設**防火閘**。當發生火災時，這些防火閘會關閉，防止煙霧從一個間隔經由風槽擴散到另一個間隔。

其他類型的防火物料通常用於防護門廊和消防通道。在消防員升降機門廊、防護門廊或防護出口內的屋宇裝備管道和設備（如電線管、電線、空氣管道、水管等），必須以**防火物料**圍封。這可確保這些物件一旦起火，不會影響大堂或出口的防火安全。

此外，對於內部使用木材或牆紙的大堂，通常會在這些表面塗上**防火塗料 / 塗層**。這些塗料是「隱形」的，用於防止火勢在物料上蔓延。

必須注意的是，在進行維修或更換時須格外小心，以確保所需的防火物料仍然存在。

一般建築圖則、結構圖則、屋宇署核准的改建及加建圖則、根據小型工程監管制度簡化規定進行的小型工程的圖則及細節，均載有樓宇所使用的防火物料重要資料，當中包括類型、位置及防火級別。負責保養樓宇的物業管理公司和建築專業人士在進行工作時，應經常參考這些紀錄。

例行維修保養的工作	負責人士	建議次數
(i) 防火門		
檢查 目測和檢查 門可否自動關閉	物業管理公司	每年 1 次

第 2.1 節 例行維修保養

(g) 防火物料

例行維修保養的工作	負責人士	建議次數
(續) - 門扇 / 門框頂部和兩側的防火條和防煙條是否完好無損 - 門上的防火玻璃有沒有分層脫落或變得模糊不清 / 呈乳白色 - 所有五金鐵器是否均正常運作 - 門框有否變形或損壞 - 潤滑所有可活動部件以防止磨損		
(ii) 防火閘		
法定檢查 通風系統及相關組件 (如防火閘、過濾器) 應由註冊專門承建商進行檢查，確保能在 12 個月內安全有效地運作，以符合《建築物 (通風系統) 規例》的要求。	機械通風及空調承辦商	每年 1 次
(iii) 防火物料圍封		
每年對逃生梯或消防員升降機門廊進行目測，以確保圍封構件不受損害，且沒有任何屋宇裝備、電線、氣體管或水管外露出防火圍封結構外，並常於工程後再作檢查。	物業管理公司	每年 1 次
(iv) 防火塗料 / 塗層		
在消防員升降機門廊和防護出口進行新工程時，請檢查所採用的裝飾物料是否符合防火性能要求。	物業管理公司	每年 1 次

第 2.1 節 例行維修保養

(g) 防火物料

例行維修保養的工作	負責人士	建議次數
(續) <u>維修保養</u> 上油或潤滑所有可活動和鎖定零件，即平頭螺栓、門鉸、門鎖等。	物業管理公司	每年 1 次
<u>相關實務守則及其他文件</u> - 屋宇署《2011 年建築物消防安全守則》(2023 或最新版本) - 屋宇署《玻璃結構作業守則》(2018 或最新版本) - 屋宇署《強制驗樓計劃及強制驗窗計劃作業守則 2012》(2023 或最新版本) - 屋宇署《樓宇安全 鑑貌辨色小錦囊》(2014 或最新版本) - 屋宇署《小型工程監管制度之技術指引》(2010 或最新版本) - 屋宇署《小型工程監管制度之一般指引》(2010 或最新版本)		

第 2.1 節 例行維修保養

(h) 機械通風與空調系統

以下只列出一般維修工作，請務必參閱製造商針對系統中每部設備和設施的操作和保養手冊。

例行維修保養的工作	負責人士	建議次數
(i) 窗口式 / 分體式 / 可變冷劑流量系統		
<u>檢查與維修保養</u> - 檢查空調性能。當空調壓縮機運轉時，出風與室溫之間應有 8-10°C 的溫差。當溫差低於 8-10°C 時，系統有可能已出現故障 - 檢查製冷劑有否滲漏 - 清潔空氣過濾器、蒸發器、鼓風機的風扇葉片、水盤連排水喉及其他組件 - 檢查蒸發器和冷凝器的散熱片是否有任何損壞，如彎曲、腐蝕等	物業管理公司	每季 1 次
<u>檢查與維修保養（除每季維修保養外）</u> - 檢查冷氣機是否安裝穩固 - 檢查製冷劑壓力 - 檢查風扇馬達是否有異常振動 - 檢查冷凝水排水管和冷凝水泵的狀況 - 在可能和需要的情況下潤滑所有可活動組件 - 檢查隔熱狀況，尤其是室外製冷劑管道 - 檢查設備使用的易燃製冷劑是否附有「火焰標誌」 - 清潔冷凝器盤管 - 測試電氣連接的密封性，並檢查是否有水滲入	物業管理公司 / 機械通風及 空調承辦商	每年 1 次

第 2.1 節 例行維修保養

(h) 機械通風與空調系統

例行維修保養的工作	負責人士	建議次數
(續) - 在所有模式下，系統全面運行測試 - 若發現任何異常狀況，請聯絡保養商進行修理 - 檢查支撐架和固定裝置		
(ii) 鮮風櫃 / 盤管風機 / 可變風量系統		
<u>檢查與維修保養</u> - 檢查是否有異常震動，並觀察是否有異味 - 檢查設定點，並使用溫度計確保溫度符合設計和操作需要 - 檢查過濾器、過濾器框架、加濕器及相關部件、水盤連排水喉、電力連接等組件是否有任何損壞 - 清潔盤管風機及 / 或可變風量系統的過濾器、格柵和擴散器	物業管理公司	每月 1 次
<u>檢查與維修保養 (除每月維修保養外)</u> - 檢查衰減器 / 風扇馬達 / 冷卻盤管 / 加熱盤管 / 風閘 / 蒸發器 / 冷凝器 / 熱輪 / 壓縮機、泵、控制閥、感測器、風管與隔熱物料及相關零件是否有任何損壞，如出現過熱 - 測試控制面板 - 清潔鮮風櫃的格柵和擴散器	物業管理公司 / 機械通風及 空調承辦商	每兩年 1 次

第 2.1 節 例行維修保養

(h) 機械通風與空調系統

例行維修保養的工作	負責人士	建議次數
(續) 檢查和維修保養 (除每月和每半年一次的維修保養外) • 檢查進氣 / 排氣百葉柵、機組門密封、外殼、風扇葉輪、電力連接等是否有任何損壞 • 確保每個組件的螺絲和螺栓都緊固安全 • 檢查皮帶是否對齊 • 更換濾袋 • 測量馬達運轉時的電流，並與製造商的數據表比較 • 使用校準儀器測量所有過濾器的壓力差 • 使用校準儀器測量冷卻盤管 / 加熱盤管上的盤管流量 • 緊急停止裝置、安全開關掣、壓縮機感應器等功能測試 • 測試機械通風系統的中斷功能 • 執行感測器校準 • 清潔冷卻盤管 • 檢查冷凝水排放系統 • 檢查支撐框架和固定裝置	物業管理公司 / 機械通風及 空調承辦商	每年 1 次
(iii) 製冷機		
檢查和維修保養 • 檢查有否出現任何異常狀況，例如洩漏和震動等 • 清潔冷凝器盤管	機械通風及空 調承辦商	每月 1 次

第 2.1 節 例行維修保養

(h) 機械通風與空調系統

例行維修保養的工作	負責人士	建議次數
(續) 檢查控制裝置、感測器、冷卻水泵、冷凝水泵等		
<u>檢查和維修保養 (除每月維修保養外)</u> - 清潔冷凝水迴路的所有過濾系統 - 清洗過濾器 - 由香港實驗所認可計劃的實驗室進行強制性退伍軍人桿菌含菌量測試	機械通風及空調承辦商	每季 1 次
<u>檢查與維修保養 (除每月及季維修保養外)</u> - 檢查機械或電氣接點和固定件的螺栓和螺母的緊固程度 - 檢查閥門，清潔表面腐蝕和修補油漆工作 (如需要) - 檢查軟接頭和所有隔離閥的狀況 - 檢查壓縮機的必要項目，包括吸氣和排氣壓力讀數、油壓、壓縮機馬達的接線盒及相關零件和其他零件 - 檢查製冷機控制面板的必要項目，包括所有接觸器、繼電器時間掣和延遲時間掣、變壓器和保險絲、接線端子的連接和接點及其他零件 - 檢查蒸發器或冷卻器外殼的接縫位和連接位、管道，確保沒有漏水	機械通風及空調承辦商	每年 1 次

第 2.1 節 例行維修保養

(h) 機械通風與空調系統

例行維修保養的工作	負責人士	建議次數
<u>檢查與維修保養</u> (除每月及季維修保養外) (續) - 檢查冷凝器風扇及風扇葉片、閥門、高壓中斷開關掣、膨脹閥、溫度計、壓力計及閥門等其他製冷機組件，以確保沒有任何損壞 - 潤滑水泵 - 對水泵進行震動測試 - 檢查水泵馬達的操作溫度 - 使用儀器測試馬達線圈的絕緣電阻 - 對製冷機組件進行潤滑油分析 - 進行震動測試 - 執行感測器校正 - 檢查支撐架和固定裝置		
(iv) 機械通風系統		
<u>檢查與維修保養</u> 清潔洗手間的過濾器、格柵和擴散器	物業管理公司	每月 1 次
<u>檢查與維修保養</u> (除每月維修保養外) 清潔馬達風扇的格柵、散熱器、空氣過濾器網和風扇葉片	物業管理公司	每季 1 次

第 2.1 節 例行維修保養

(h) 機械通風與空調系統

例行維修保養的工作	負責人士	建議次數
(續) 檢查和維修保養 (除每月和每季維修保養外) - 檢查通風扇、風管、風閘等機械通風組件有沒有損壞情況，確保沒有鬆脫、凹陷、變形、漏風、異常震動及腐蝕等損毀情況 - 對控制面板、開關掣、安全裝置及其他電氣連接進行功能測試 - 使用流量計測量通風系統的流量，以確保設定符合所需設計 / 需求 - 測試機械通風系統的中斷功能 - 測量噪音水平、馬達運轉溫度、控制終端溫度等 - 檢查支撐框架及固定裝置 法定檢查 通風系統及相關組件 (如風閘、過濾器) 應由註冊專門承建商進行檢查，確保在 12 個月內保持安全、高效的工作狀態，以符合建築物 (通風系統) 規例的要求。	機械通風及空調承辦商	每年 1 次
相關實務守則及其他文件 - 機電工程署《優良操作和維修作業手冊—電力裝置》(2022 版本) - 機電工程署《優良操作和維修作業手冊—暖通空調裝置》(2022 版本) - 機電工程署《預防退伍軍人病工作守則》(2021 版本)		

第 2.1 節 例行維修保養

(i) 消防裝置

以下所列僅為一般維修保養工作，請務必參閱製造商針對系統中每部設備和設施的操作和維修手冊。

例行維修保養的工作	負責人士	建議次數
<u>法定年度檢查</u> 根據香港法例第 95B 章《消防（裝置及設備）規例》第 8（b）條的規定，任何安裝在處所內的消防裝置或設備，必須至少每 12 個月由註冊消防裝置承辦商檢查一次，以確保裝置能有效運作。 檢查消防裝置或設備，包括： ● 聲響 / 視像警報系統 ● 自動啟動裝置（防火捲閘、屋頂通風口等） ● 自動固定裝置（噴灑系統、集水花灑系統等） ● 火警警報系統 ● 火警偵測系統 ● 消防控制中心 ● 消防栓 / 消防喉轆系統 ● 消防員升降機 ● 應急發電機 ● 應急照明系統 ● 出口指示牌 ● 認可的人手操作手提器具等	註冊消防裝置 承辦商	每年 1 次

第 2.1 節 例行維修保養

(i) 消防裝置

例行維修保養的工作	負責人士	建議次數
(續) 檢查清單和詳細要求應遵守《最低限度之消防裝置及設備守則與裝置及設備之檢查、測試及保養守則》。 註冊消防裝置承辦商應找出任何有損壞的裝置，並建議進行所需糾正工程。有損壞的消防裝置或設備必須經過糾正和由註冊消防裝置承辦商重新檢驗，否則不得使用。 備註 如消防裝置或設備（例如花灑系統、火警警報系統等）需要通宵暫停運作或連續暫停運作超過 24 小時，註冊消防裝置承辦商應通知消防處，並建議業主 / 大廈經理人採取預防措施，以減低暫停期間的風險。 檢查完成後，註冊消防裝置承辦商會在 14 天內 簽發消防裝置及設備證書 (F.S. 251) 給業主作記錄，並將副本轉交消防處處長。 建議維修保養工程應遵守消防裝置或設備製造商的指示和適當的標準。 所有消防裝置或設備應該由註冊消防裝置承辦商實施維修保養工程，以確保它們的有效性和運作正常。維修保養工程應遵守《最低限度之消防裝置及設備守則與裝置及設備之檢查、測試及保養守則》所列的要求。		

第 2.1 節 例行維修保養

(i) 消防裝置

(續)

相關實務守則及其他文件

- 機電工程署《優良操作和維修作業手冊—消防裝置及設備》(2022 或最新版本)
- 消防處《裝置及設備之檢查、測試及保養守則》(2022 或最新版本)
- 消防處《最低限度之消防裝置及設備守則》(2022 或最新版本)
- 消防處通函：https://www.hkfsd.gov.hk/eng/fire_protection/notices/circular.html
- 消防處火警偵測與火警警報系統測試及運作核對表：
https://www.hkfsd.gov.hk/eng/source/checklist/Revised_TC_Checklist_FireAlarm_DetectionSystems_eng_20210617_165858.pdf

第 2.1 節 例行維修保養

(j) 供水與排水系統

以下所列只屬一般維修保養工作，有關系統中每種設備和設施的維修保養工作和措施，請務必參閱製造商的操作及保養手冊。

例行維修保養的工作	負責人士	建議次數
(i) 食水 / 沖廁水供應系統等【適用於包括水泵、水箱、水管等系統】		
<u>檢查與維修保養</u> • 確保食水和沖廁水供應系統的所有閘閥在正常操作時保持開啟 • 檢查各水泵壓力錶讀數及電流，以防止任何異常狀況及水泵空轉或氣塞問題 • 檢查沖廁水供應水管，以確保沒有任何泥土或來自海水的外物堵塞 • 檢查食水及沖廁儲水缸的浮波閥，以確保其正常運作，即儲水缸內沒有水溢出 • 檢查減壓閥（如有），確保在設計的減壓範圍內正常運作	物業管理公司	每月 1 次
<u>檢查與維修保養（除每月維修保養外）</u> • 清潔食水儲水缸及其他零件，例如過濾器等 • 對於水泵和馬達： ○ 檢查充電所需的空氣壓力、氣動加壓系統的控制閥等 ○ 檢查所有軟接頭、閘閥、控制閥、壓力開關掣等 ○ 檢查切入、切出壓力開關掣	物業管理公司 / 供水及排水 設施承辦商	每季 1 次

第 2.1 節 例行維修保養

(j) 供水與排水系統

例行維修保養的工作	負責人士	建議次數
(續) 備註 儲水缸被列為密閉空間。為保障工作人員的安全，必須確保清洗程序符合有關的法定安全要求，例如《工廠及工業經營（密閉空間）規例》（第 59AE 章）。應注意照明、通風、氣體和個人保護裝備方面的安全措施和要求。		
檢查和維修保養（除每月和每季維修保養外） 清潔沖廁水儲水缸 備註 儲水缸被列為密閉空間。為保障工作人員的安全，必須確保清洗程序符合有關的法定安全要求，例如《工廠及工業經營（密閉空間）規例》（第 59AE 章）。應注意照明、通風、氣體和個人保護裝備方面的安全措施和要求。	供水及排水設施承辦商	每半年 1 次
檢查和維修保養（除每月、每季和每半年一次的維修保養外） - 對於水泵和馬達： - 清除銹漬，必要時塗上防銹蝕塗層 - 使用絕緣測試錶來檢查水泵馬達和電路 - 檢查機械和電氣接頭螺栓和螺母的緊固程度	供水及排水設施承辦商	每年 1 次

第 2.1 節 例行維修保養

(j) 供水與排水系統

例行維修保養的工作	負責人士	建議次數
檢查和維修保養（除每月、每季和每半年一次的維修保養外）（續） 檢查所有電力控制安全裝置的設定與操作		
(ii) 泳池過濾系統		
檢查和維修保養 - 清潔泳池及各種過濾器及沙箱 - 監控水質參數，如 pH 值和氯含量 - 檢查和維持所有組件的功能，如水泵和管道，與其他水管裝置相若	供水及排水設施承辦商	每月 1 次
(iii) 排水系統（包括污水、廢水與排氣系統、雨水系統）		
檢查和維修保養 - 確保室外地台去水、地面水渠道、隔氣彎管、洗手盆、水槽等清潔，沒有被任何泥石、沙粒等堵塞 檢查和維修保養（續） - 水泵和馬達： - 檢查所有水泵組件，包括潛水泵和集水井泵，並進行功能測試 - 檢查系統的水泵變頻器讀數，以確保系統保持水壓穩定	物業管理公司 / 供水及排水設施承辦商	每季 1 次 及 極端天氣與颱風前後

第 2.1 節 例行維修保養

(j) 供水與排水系統

例行維修保養的工作	負責人士	建議次數
(續) 檢查和維修保養 (除每季維修保養外) - 檢查室外排水管道、承托支架和固定裝置 - 對地下排水管道和沙井進行水壓清理 - 透過閉路電視檢查地下排水管道 建議使用具備下列功能的閉路電視進行勘測： - 整合式照明裝置 - 可在 100% 相對濕度下操作 - 配備旋轉鏡子，可完整檢視周圍情況 - 能夠提供整個管道周遭清晰、高品質影像 - 影像可顯示在螢幕上，並儲存為電子記錄	物業管理公司 / 供水及排水 設施承辦商	每年 1 次
(iv) 隔油池 / 汽油截流器		
檢查與維修保養 按消耗流量而定，定期清潔隔油池 / 汽油截流器	供水及排水設 施承辦商	每季 1 次
相關實務守則及其他文件 - 水務署及建造業議會《水喉工程的良好作業指引》(2017 或最新版本) - 屋宇署《小型工程監管制度之技術指引》(2010 或最新版本) - 屋宇署《小型工程監管制度之一般指引》(2010 或最新版本) - 屋宇署《樓宇排水系統守則》(即將出版) - 水務署《清洗食水水箱指引》 - 水務署《清洗沖廁水水箱指引》 - 機電工程署《預防退伍軍人病工作守則》(2021 版本或最新版本)		

第 2.1 節 例行維修保養

(k) 電力裝置

以下所列只屬一般維修保養工作。有關系統中每種設備和設施的維修保養工作和措施，請務必參閱製造商的操作及保養手冊。

例行維修保養的工作	負責人士	建議次數
(i) 一般電力裝置 (即總開關裝置和副總開關裝置、配電箱)		
<u>檢查與維修保養</u> 電力工程應由註冊電業承辦商或適當級別的註冊電業工程人員進行。 • 檢查組件連接 • 檢查所有電掣櫃與電源監控系統 • 使用紅外線熱能掃描，測量配電箱和匯流排的溫度，以檢查是否有任何異常狀況 • 清除所有設備外部和內部的灰塵和污垢 • 功能檢查 • 檢查所有電纜端子和接地連接的緊密性 • 檢查電掣房和電線管道的門是否已用螺絲收緊或完全關閉 • 如果掣房已安裝門鎖，請檢查其功能是否正常 • 進行接地電阻和接地連續性測試，電線連接位置 (特別是等電位接駁系統) 應沒有氧化，且不得被他人拆除 • 檢查電掣房及相關設備的狀況，例如：室內狀況、橡膠墊的狀況及通風設備 • 檢查設備或組件的設定，例如「區分」設定、功率因素控制設定和保險絲是否到位	註冊電業承辦商 / 註冊電業工程人員	每年 1 次

第 2.1 節 例行維修保養

(k) 電力裝置

例行維修保養的工作	負責人士	建議次數
<u>檢查與維修保養 (續)</u> 檢查電力裝置的遠端監控裝置，例如電掣箱無線溫度感測器、電掣房溫度 / 濕度感測器和漏水檢測感測器 (如適用)		
(ii) 應急發電機		
<u>檢查與維修保養</u> - 檢查潤滑油、油箱、電解液和引擎冷卻液的液位，以及發電機的運轉狀況等 - 潤滑所有引擎零件 - 檢查所有油管有否阻塞 - 進行空載測試 - 進行負載測試，並確保測試時間至少為 30 分鐘，以檢查運作情況 - 對所有自動和手動啟動裝置及安全控制進行功能測試 - 測試後重新加滿油箱	註冊電業承辦商	每月 1 次
<u>年度負載測試 (除每月維修外)</u> 進行年度負載測試，並向消防處提交 FS251 證書	註冊電業承辦商	每年 1 次
(iii) 太陽能光伏系統		
<u>檢查與維修保養</u> - 檢查光伏板、控制面板、逆變器、保護裝置和電力連接等組件是否有任何損壞 - 清潔光伏板表面	註冊電業承辦商	每年 1 次 颱風前及颱風後進行檢查

第 2.1 節 例行維修保養

(k) 電力裝置

例行維修保養的工作	負責人士	建議次數
<u>檢查與維修保養（續）</u> - 檢查所有結構構件，包括支撐框架、混凝土基座 / 支撐腳座和所有連接件，查看是否有任何損壞跡象（例如破損、連接鬆動 / 有損壞、變形或移位等） - 檢查主支撐結構是否有任何不妥善跡象（如裂縫或損毀或變形跡象等） - 在極端天氣或颱風來臨前/後，對光伏系統（包括支撐結構）進行例行檢查和維修 - 採取任何必要的預防措施（如安裝拉線或加固結構），尤其是在雨季和颱風季節開始時 <u>備註</u> 太陽能光伏系統應妥善設計和安裝。請參閱以下屋宇署網站，了解太陽能光伏系統的正确安裝方法。 https://www.bd.gov.hk/en/resources/codes-and-references/pv-panel/index.html 有關太陽能光伏系統支撐結構的檢查和維修，請參閱例行維修保養部分第 2.1 (a) 節。		
<u>相關實務守則及其他文件</u> - 機電工程署《優良操作和維修作業手冊—電力裝置》（2022 或最新版本） - 機電工程署《電力（線路）規例工作守則》（2020 或最新版本） - 中華電力有限公司《供電則例》（2022 或最新版本） - 香港電燈有限公司《供電則例》（2023 或最新版本） - 屋宇署《小型工程監管制度之技術指引》（2010 或最新版本）		

第 2.1 節 例行維修保養

(k) 電力裝置

相關實務守則及其他文件（續）

- 屋宇署《小型工程監管制度之一般指引》（2010 或最新版本）
- 機電工程署《太陽能光伏系統安裝指南》（2022 或最新版本）
- 機電工程署《太陽能發電系統設計、操作及維修手冊》（最新版本）

第 2.1 節 例行維修保養

(I) 特低壓及保安系統

根據《保安及護衛服務條例》（第 460 章），安裝、保養及 / 或維修保安裝置或設計裝有保安裝置的系統，必須由持有 D 類保安人員許可證的人士負責。物業管理公司或專業承辦商必須提供一名具備上述資格的員工，負責下列例行保養工作。負責安裝、保養及維修保安系統裝置的承辦商，必須同時取得保安公司牌照（第三類工作）。

以下所列只屬一般性的維修保養工作和措施。系統中每種設備和設施的維修保養工作，請務必參閱製造商的操作及保養手冊。

例行維修保養的工作	負責人士	建議次數
(i) 保安、公共天線廣播分配系統和其他特低壓系統		
<u>檢查與維修保養</u> - 檢查保安系統（即閉路電視攝影機、組件、移動感測器、門磁、鑰匙開關掣等），以確保系統處於正常運行狀態 - 檢查門禁控制系統（即對講機面板、控制面板、視像對講電話等），以確保系統處於正常運行狀態 - 在無線傳輸（LoRa）系統中，使用指令（Ping）進行網路連接檢測，確保中繼器、閘道器和無線門磁的連接正常 - 檢查無線門磁的電池指示器	物業管理公司 / 註冊電業承辦商	每月 1 次
<u>檢查與維修保養（除每月維修保養外）</u> - 對保安系統（即閉路電視攝影機、組件、不間斷電力供應系統、移動感測器、門磁、鑰匙開關掣等）進行功能測試，以確保系統處於正常工作狀態 - 對門禁系統（即對講機面板、控制面板、視像對講電話等）進行功能測試，以確保系統處於正常工作狀態	註冊電業承辦商	每年 1 次

第 2.1 節 例行維修保養

(I) 特低壓及保安系統

例行維修保養的工作	負責人士	建議次數
<u>檢查與維修保養（除每月維修保養外）（續）</u> 在無線傳輸（LoRa）系統中，使用指令（Ping）進行功能測試，確保中繼器，閘道器和無線門磁的連接正常		
(ii) 樓宇管理系統		
<u>檢查與維修保養</u> - 檢查樓宇管理系統，以確保系統處於正常運行狀態 - 備份樓宇管理系統的資料庫，必要時校正感測器	註冊電業承辦商	每月 1 次
<u>檢查與維修保養（除每月服務保養外）</u> 對樓宇管理系統進行功能測試，以確保系統處於正常運行狀態	註冊電業承辦商	每年 1 次
<u>相關實務守則及其他文件</u> - 機電工程署《優良操作和維修作業手冊—電力裝置》（2022 或最新版本） - 機電工程署《電力（線路）規例工作守則》（2020 或最新版本） - 保安及護衛業管理委員會《大廈保安人員須知》（最新版本） - 中華電力有限公司《供電則例》（2022 或最新版本） - 香港電燈有限公司《供電則例》（2023 或最新版本）		

第 2.1 節 例行維修保養

(m) 升降機及自動扶手電梯裝置，以及固定吊船

例行維修保養的工作	負責人士	建議次數
(i) 升降機裝置		
註冊升降機承建商須根據《升降機及自動梯條例》（第 618 章）承擔升降機保養工程。 保養工作 按照升降機製造商建議的時間表和方法進行維修保養工作，包括檢查、清潔、上油、調較、修理、更換零件和組件，以保持升降機及其相關設備或機械處於安全工作狀態，例如： • 機器馬達和齒輪箱 • 懸吊 / 限速纜索 • 制動系統 • 限速器 • 控制面板 • 對重裝置 • 升降機機廂、門機械裝置和安全鉗 • 緩衝器 • 安全裝置和開關掣 • 警鐘、閉路電視和對講機 • 安全告示和標誌 除註冊升降機承建商合約所列項目之外，亦應留意未有包含在合約內的備用零件所涉及之費用。早於損壞情況發生前，應根據製造商的建議使用期，為電氣及電子組件進行更換，藉以進一步提升升降機的可靠程度。	註冊升降機承建商	至少每月 1 次 (可視乎實際需要增加次數)

第 2.1 節 例行維修保養

(m) 升降機及自動扶手電梯裝置，以及固定吊船

例行維修保養的工作	負責人士	建議次數
<u>保養工作 (續)</u> 如在檢查、檢驗、審核和評估過程中發現任何損壞和風險，應根據第 2.3 節進行矯正性維修。 <u>備註</u> 「准用證」須根據《升降機及自動梯條例》(第 618 章) 的規定，時刻展示於升降機機廂內的顯眼位置。		
<u>舊式升降機的特別保養</u> 根據《升降機工程及自動梯工程實務守則》，若有關舊式升降機尚未安裝防止機廂不正常移動的裝置、防止機廂向上超速的裝置及雙重制動系統，則須進行「特別保養」。承辦商必須進行以下保養工作，以確保有關參數符合升降機製造商的規定： • 為升降機制動器作制動器裝置分解保養 • 進行空載剎車距離測試，測量剎車距離 • 量度升降機曳引機的曳引輪坑，並更換曳引輪 • 進行升降機空載曳引力測試 • 量度平層準確度 • 檢查所有升降機層站門機械鎖和電氣接點	註冊升降機承建商	每年 2 次

第 2.1 節 例行維修保養

(m) 升降機及自動扶手電梯裝置，以及固定吊船

例行維修保養的工作	負責人士	建議次數
(續) 法定年檢 (維修工程以外) 註冊升降機工程師須在<u>無負載的情況下</u>徹底檢驗升降機及相關設備或機械，並根據《升降機及自動梯條例》(第 618 章) 向機電工程署提交 LE11 表格，以取得升降機「准用證」。	註冊升降機工程師	每年 1 次
(ii) 自動扶手電梯裝置		
註冊自動梯承辦商須根據《升降機及自動梯條例》(第 618 章) 承擔自動扶手電梯維修保養工程。 保養工作 按照自動扶手電梯製造商建議的時間表和方法進行維修保養工作，包括檢查、清潔、上油、調較、修理、更換零件和組件，以保持自動扶手電梯及其相關設備或機械的安全工作狀態，例如： • 驅動馬達、齒輪箱和聯軸器 • 驅動鏈和鏈輪 • 操作制動器和附加制動器 (如有) • 扶手帶 • 控制器 • 梯級/踏板滾輪和梯級/踏板鏈/梳齒 • 自動扶手電梯梯架上的設備和裝置 • 安全裝置和開關掣 • 梯級 / 踏板 / 裙板的間隙	註冊自動梯承辦商	至少每月 1 次 (可視乎實際需要增加次數)

第 2.1 節 例行維修保養

(m) 升降機及自動扶手電梯裝置，以及固定吊船

例行維修保養的工作	負責人士	建議次數
(續) 安全告示和標誌 除註冊自動扶手電梯承辦商合約所列項目之外，亦應留意未有包含在合約內的備用零件所涉及之費用。早於損壞情況發生前，應根據製造商的建議使用期，為電氣及電子組件進行更換，藉以進一步提升自動扶手電梯的可靠程度。 如在檢查、檢驗、稽核和評估過程中發現任何損壞和風險，應根據第 2.3 節進行矯正性維修。 備註 根據《升降機及自動梯條例》（第 618 章），「准用證」須時刻展示在自動扶手電梯著陸處旁邊的顯眼位置。		
<u>每半年進行一次法定檢驗（維修工程除外）</u> 註冊自動梯工程師須在<u>無負載的情況下</u>徹底檢驗自動扶手電梯及相關設備或機械，並根據《升降機及自動梯條例》（第 618 章）向機電工程署提交 LE12 表格，申請自動扶手電梯「准用證」。	註冊自動梯工程師	每半年 1 次

第 2.1 節 例行維修保養

(m) 升降機及自動扶手電梯裝置，以及固定吊船

(續)

相關實務守則及其他文件

- 《升降機及自動梯條例》(第 618 章)
- 機電工程署《升降機工程及自動梯工程實務守則》(2021 或最新版本)
- 機電工程署《優化升降機指引》(2011 或最新版本)
- 機電工程署《優良操作和維修作業手冊—升降機及自動梯裝置》(2022 或最新版本)
- 機電工程署《升降機的負責人手冊—升降機及自動梯條例(第 618 章)》(2012 或最新版本)
- 屋宇署《2011 年升降機及自動梯建築工程守則》(2020 或最新版本)
- 勞工處《工作安全守則(升降機及自動梯)》(1997 或最新版本)
- 屋宇署《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-91「升降機裝置的保養及更換工程」
- 勞工處《安全使用和操作吊船工作守則》
- 勞工處《工廠及工業經營(吊船)規例》指南》

第 2.1 節 例行維修保養

(m) 升降機及自動扶手電梯裝置，以及固定吊船

在香港廣泛應用俗稱吊船的懸吊式工作平台，可分為固定吊船及臨時吊船兩種。本手冊內所提及的固定吊船（吊船），是特別為檢查、清潔和維修外牆，而需長期安裝在樓宇。至於由流動式起重機或塔式起重機所懸吊的工作平台，相關維修保養則不包括本手冊內。

吊船的保養及檢驗須遵照《工廠及工業經營規例》（第 59 章）、《工廠及工業經營（吊船）規例》（第 59AC 章）、勞工處《安全使用和操作吊船安全守則》及製造商的建議進行。

根據《工廠及工業經營（吊船）規例》，必須委任合資格人士及合資格檢驗員進行檢查，以確保吊船處於安全操作狀態。有關業主、合資格人士、合資格檢驗員及工作人員的責任，請參閱《安全使用和操作吊船安全守則》。

有關操作要求的詳情，請參閱勞工處發出的《安全使用和操作吊船安全守則》及物業管理業監管局發出的《處理吊船工作操守守則》（守則編號：C14/2022）。

例行維修保養的工作	負責人士	建議次數
(iii) 固定吊船		
在每日工作展開前，所有懸吊纜索和安全纜索都應由合資格人士進行檢查。所有纜索必須處於安全操作狀態才可投入使用。根據《工廠及工業經營（吊船）規例》第 17（1）條，每名操作吊船或在吊船上工作的人士，均須接受由勞工處處長認可的訓練、或由該吊船製造商或其本地代理商所提供的訓練，並取得由提供訓練者發出的訓練證書。	物業管理公司 / 吊船承辦商 / 合資格人士	使用當天，並在每日工作開始之前
每部吊船都應在使用前 7 天內由合資格人士進行檢查，並應按認可格式（表格 1 - 吊船的每周檢查證明書）填寫一項聲明，述明該吊船處於安全操作狀態。	物業管理公司 / 吊船承辦商 / 合資格人士	使用前 7 天內

第 2.1 節 例行維修保養

(m) 升降機及自動扶手電梯裝置，以及固定吊船

例行維修保養的工作	負責人士	建議次數
(續) 檢查應包括但不限於以下項目 (視吊船型號而定) : • 吊重機械裝置、鋼絲纜索和吊環的任何明顯欠妥之處 • 制動系統和自動安全裝置的任何功能異常 • 外伸支架、吊臂架插座的狀況 • 電力電纜、控制按鈕和插頭的任何欠妥之處 • 救生繩、安全吊帶及它們的繫穩物裝配的不當裝配 • 吊船的護欄和底護板的狀況 此外，應根據製造商的指示進行功能測試。 • 所有操作控制器，包括緊急停機裝置； • 通訊系統； • 手動下降設施； • 所有限位開關掣； • 所有電線和接地組件； • 自動安全設備；以及 • 制動系統。 檢查期間注意到任何欠妥之處及功能異常，應該記錄在維修日誌內，以及立即進行簡單修理如旋緊螺栓及螺帽等。如修理涉及吊船的強度和穩定性、驅動機械裝置效能和效率、電氣設備功能或各種安全裝置的正常功能，便該停止使用該吊船，並把該吊船應送回維修承辦商修理，再進行測試和徹底檢驗，然後才可以重新使用。		

第 2.1 節 例行維修保養

(m) 升降機及自動扶手電梯裝置，以及固定吊船

例行維修保養的工作	負責人士	建議次數
(續) 法定徹底檢驗 吊船應在使用前的 6 個月內由合資格檢驗員徹底檢驗，並取得該名合資格檢驗員按認可格式 (表格 2) 發給的證明書，證明該吊船處於安全操作狀態。 每次為吊船進行徹底檢驗時，應找出主要部件的嚴重欠妥之處，以免它們引致吊船結構、錨定系統、懸吊裝置或安全裝置發生故障。 如可接近的話，應檢驗吊船結構、錨定系統、懸吊裝置及安全裝置的所有主要部件，以察看是否有失靈、裂開、構件斷裂、變形、腐蝕或過度磨損的情況。 還應檢查以下部分： - 吊船結構的構架、鋪墊板、焊縫及其他接合處 - 每條鋼絲纜索 (包括安全纜索) 的整條長度 - 錨定系統，包括外伸支架、錨定纜索、鬆緊螺絲扣、嵌入式有眼螺栓、錨定螺栓或其他屋頂固定裝置 - 滾筒和導向滑輪 - 所有防鬆螺帽、扁銷及其他鎖定裝置 - 每個絞車、爬升器和驅動機械裝置的所有關鍵零件 - 所有電氣組件和接地能力	吊船承辦商 / 合資格檢驗員	使用前 6 個月

第 2.1 節 例行維修保養

(m) 升降機及自動扶手電梯裝置，以及固定吊船

例行維修保養的工作	負責人士	建議次數
(續) 在必要時，應進行無損測試，以決定或確認吊船系統的承重能力是否受到不利影響，以致必須立即進行維修，以及有可能需要減少安全操作負荷。 下列裝置的功能測試應在<u>最高安全操作負荷</u>的情況下進行： • 所有操作控制器，包括緊急停機裝置； • 手動下降設施； • 所有限位開關掣； • 自動安全設備；以及 • 制動系統。		
<u>法定負荷測試及檢驗</u> 吊船在使用前的 12 個月內，必須由合資格檢驗員進行負荷測試和徹底檢驗。認可表格 (表格 3) 中的證書載有一項聲明，述明該吊船處於安全操作狀態。 此外，當吊船其後曾進行重大維修、重新架設、調校、失靈或倒塌後，必須由合資格檢驗員再進行負荷測試及徹底檢驗。	吊船承辦商 / 合資格檢驗員	使用前 12 個月

第 2.1 節 例行維修保養

(m) 升降機及自動扶手電梯裝置，以及固定吊船

例行維修保養的工作	負責人士	建議次數
(續) 負荷測試和徹底檢驗的測試規定細節包括： - 在進行任何超荷測試前，應由合資格檢驗員進行徹底檢驗，以確保吊船適合進行所需的超荷測試。 - 每部吊船都應該在安裝地點進行負荷測試。 - 測試吊船的驗證負荷應為安全操作負荷的 150%。 - 測試纜索、鏈條或起重裝置的驗證負荷至少應為安全操作負荷的兩倍。 - 測試鋼絲纜索時，應把纜索樣本測試至損毀為止，而安全操作負荷不得超過測試樣本的斷裂負荷的八分之一。 - 應進行超載裝置的功能測試和墜落測試。 - 驗證負荷測試、超載裝置的功能測試及操作測試應在地面或接近地面或接近上落處的水平進行。在進行測試之前，吊船應由合資格檢驗員進行徹底檢驗，以確保該吊船沒有欠妥的部件、失靈的裝置或鬆脫的構件。 - 在進行驗證負荷測試、墜落測試、超載裝置的功能測試及操作測試之後，吊船應由合資格檢驗員進行徹底檢驗，以確保該吊船處於安全操作狀態。		

第 2.1 節 例行維修保養

(m) 升降機及自動扶手電梯裝置，以及固定吊船

例行維修保養的工作	負責人士	建議次數
(續) 備註 應備存最新的維修保養紀錄，即維修保養日誌，以記錄經檢查、維修或更換的吊船組件或項目。紀錄應包括維修或更換的日期，並必須妥善保存。根據《工廠及工業經營（吊船）規例》第 24 條的規定，如果吊船停止使用，則維修保養紀錄應至少保留 6 年。		
相關實務守則及其他文件 - 勞工處《安全使用和操作吊船工作守則》 - 勞工處《工廠及工業經營（吊船）規例》指南》 - 物業管理業監管局《處理吊船工作操守守則》（守則編號：C14 / 2022）（2022 或最新版本）		

第 2.1 節 例行維修保養

(n) 氣體供應系統

以下所列只屬一般維修保養工作。有關系統中每種設備和設施的維修保養工作，請務必參閱製造商的操作及保養手冊。

例行維修保養的工作	負責人士	建議次數
<u>檢查與維修保養</u> 無需安排特定的氣體供應系統進行例行檢查。佔用人或物業管理公司應可輕易發現任何損壞，以便採取進一步糾正措施。 <u>備註</u> 根據《氣體安全（氣體裝置技工及氣體工程承辦商註冊）規例》（第 51D 章），只有已註冊為合適級別的註冊氣體裝置技工，在受僱於註冊氣體工程承辦商的情況下，方可進行氣體裝置工程（包括測試、保養、維修或更換上給供氣分喉、氣體喉管及相關氣體配件、氣體用具等）。 如果氣體喉管與水管或排水服務之間的距離小於 50 毫米，則應將有關部分的氣體喉管改位。 實用提示 如果氣體喉管被任何附加結構覆蓋，尤其是在個別單位內，則必須提供檢修門，以便日後保養和維修。	---	---

第 2.1 節 例行維修保養

(n) 氣體供應系統

例行維修保養的工作	負責人士	建議次數
(續) <u>檢查有管道石油氣供應的樓宇石油氣庫和石油氣瓶儲存間</u> 根據《氣體安全 (氣體供應) 規例》第 6C 條，石油氣庫和石油氣瓶儲存間的擁有人，應安排合資格的人進行測試、檢驗和檢查，以確保有關石油氣儲存裝置已得到妥善維修保養和操作正常。	註冊氣體工程 承辦商	每年 1 次
<u>相關實務守則及其他文件</u> - 機電工程署《氣體設施—設計、操作及維修手冊》(2022 或最新版本) - 有關指引、實務守則及其他氣體安全刊物資料，請參閱以下機電工程署網站了解詳情：https://www.emsd.gov.hk/en/gas_safety/publications/index.html		

第 2.1 節 例行維修保養

(o) 停車場管控系統

停車場管控系統可能是樓宇保安系統的一部分。在此情況下，請參閱第 2.1 (I) 部分有關保養和維修保安系統許可證和牌照要求的法定準則。

以下所列只屬一般維修保養工作。有系統中每種設備和設施的維修保養工作，請務必參閱製造商的操作及保養手冊。

例行維修保養的工作	負責人士	建議次數
<u>檢查與維修保養</u> • 檢查、清潔、並確保電力裝置的機械和電氣接點安全 • 檢查閘門手動控制和感應迴路自動控制 • 檢查、調整和潤滑閘門 • 檢查紅外線感測器的安全功能 • 檢查車牌辨識功能的攝影機角度 • 檢查、調整感應迴路，並按需要進行重新校正 • 檢查並確保對講機裝置運作正常 • 檢查電腦系統及伺服器 • 檢查付款系統的功能	註冊電業承辦商	每月 1 次
<u>相關實務守則及其他文件</u> • 機電工程署《優良操作和維修作業手冊—電力裝置》(2022 或最新版本) • 機電工程署《電力(線路)規例工作守則》(2020 或最新版本) • 保安及護衛業管理委員會《大廈保安人員須知》(最新版本) • 中華電力有限公司《供電則例》(2022 或最新版本) • 香港電燈有限公司《供電則例》(2023 或最新版本)		

第 2.1 節 例行維修保養

(p) 停車場電動車充電系統

例行維修保養的工作	負責人士	建議次數
檢查 • 檢查故障保護裝置、電錶、開關掣、電纜電線、插頭、控制面板等組件 • 檢查電動車充電器及收費亭 • 對充電設備進行功能測試	註冊電業承辦商	每年 1 次
相關實務守則及其他文件 • 環境保護署《EV 屋苑充電易資助計劃電動車充電基礎設施設計指南》(2023 或最新版本) • 機電工程署《電動車輛充電設施技術指引》(2015 或最新版本)		

第 2.1 節 例行維修保養

(q) 會所特殊設備及設施

以下所列只屬一般性的維修保養工作和措施。有關系統中每種設備和設施的維修保養工作，請務必參閱製造商的操作及保養手冊。

例行維修保養的工作	負責人士	建議次數
(i) 會所設備		
所有供住客使用的會所設備，均應遵守製造商建議進行維修保養。	物業管理公司	每月 1 次 (以供應商指示為準)
(ii) 泳池		
《泳池規例》(第 132CA 章) 規定，任何人設立或經辦泳池，必須向食環署申領泳池牌照。然而，此規例並不適用於只供不超過 20 個住宅單位使用，且公眾人士不能進入有關泳池。 泳池過濾系統應符合水質及系統循環的規定，方可申請牌照。 檢查與維修保養 ● 必須遵守所有牌照的要求進行泳池水質檢測 ● 確保泳池周圍的照明度符合牌照要求 (200 勒克斯)，及所有泳池照明均須運作正常 ● 檢查浮垢通道或溢流通道的排水是否正常 ● 確保保養商根據製造商的建議定期維修保養過濾系統，以符合泳池牌照要求的換水次數和過濾標準	物業管理公司	每週 1 次

第 2.1 節 例行維修保養

(q) 會所特殊設備及設施

例行維修保養的工作	負責人士	建議次數
<u>檢查與維修保養 (續)</u> 另請參閱第 2.1 (j) 節的水管及排水系統 - 泳池過濾系統。		
<u>相關實務守則及其他文件</u> - 民政事務總署《根據〈會社（房產安全）條例〉（第 376 章）會址合格證明書符合規定指引》（最新版本） - 食物環境衛生署《泳池牌照有關提供照明的條件》（最新版本）		

第 2.1 節 例行維修保養

(r)外圍及園景美化項目

以下所列只屬一般維修保養工作。有關系統中每種設備和設施的維修保養工作，請務必參閱製造商的操作及保養手冊。

例行維修保養的工作	負責人士	建議次數
(i) 外圍 (包括鋪面、綠化屋頂、花槽、遊樂設施等)		
<u>檢查</u> 目測有任何損壞，例如： • 因植物生長或移動、結構異常收縮或損毀而令混凝土結構產生的裂縫 • 地磚損壞，如出現裂縫、殘缺和碎裂等情況 • 設施、地墊等任何異常狀況	物業管理公司 / 園藝承辦商	每年 1 次
(ii) 園景美化		
<u>花木種植的維修保養</u> • 澆水 • 除草和清潔 • 害蟲和疾病防治 • 修剪 • 剪草、重鋪草皮、壓實泥土等 • 施肥 • 固定樁柱和網帶 • 補充植物	園藝承辦商	每 2 個月 1 次
<u>樹木的檢查與維修保養</u> 檢查樹木的狀況，並找出樹木短期內可能出現的潛在問題。	園藝承辦商	每年 1 次

第 2.1 節 例行維修保養

(r)外圍及園景美化項目

例行維修保養的工作	負責人士	建議次數
<u>樹木的檢查與維修保養 (續)</u> 園藝承辦商應參考發展局出版的《樹木管理手冊》中有關保養及樹木風險評估的建議。 如對樹木狀況有任何疑問，應委聘註冊樹藝師進行樹木檢查。		
<u>垂直綠化系統的檢查</u> 目測任何損壞，例如： - 自動灌溉系統損壞 - 排水系統損壞 - 檢查支撐架和固定裝置 <u>維修保養</u> - 維修自動灌溉系統的損壞零件 - 維修或更換損壞的排水管 - 除草、檢查植物害蟲疾病 - 檢查種植槽內的土壤數量和修剪情況 - 為植物施肥	園藝承辦商 園藝承辦商 園藝承辦商 園藝承辦商	每月 1 次 每月 1 次 每年 1 次 每月 1 次
<u>相關實務守則及其他文件</u> 發展局綠化、園境及樹木管理組《樹木管理手冊》(2023 或最新版本)		

第 2.1 節 例行維修保養

(s) 人造斜坡及擋土牆

地段以內之斜坡和擋土牆的維修保養，通常都由樓宇業主負責。有些位於地段範圍以外的斜坡和擋土牆，亦須由所屬地段的業主負責維修保養。請參閱範本 A10 節 (s) 的文件。

例行維修保養的工作	負責人士	建議次數
(i) 人造斜坡及擋土牆		
<u>檢查與維修保養</u> 例行檢查的措施和次數應參考《岩土指南第五冊—斜坡維修指南》(最新版本)第 3.1 節「人造斜坡及擋土牆的維修保養要求」。 <u>例行維修檢查</u> • 最好在十月至二月期間進行，而任何須進行的維修工程應盡量在四月雨季來臨前竣工； • 清理積存在排水渠內及斜坡上的雜物； • 修補破裂或損毀的排水渠及路面； • 修補或更換破裂或損毀的斜坡護面； • 清理淤塞的疏水孔和出水管； • 清除任何引致斜坡護面及排水渠嚴重破裂的植物； • 在光禿的土坡面重新種草； • 修葺砌石牆的勾縫； • 清除岩坡上或孤石附近的碎石與雜草； • 檢查外露或地下帶水管道有否滲漏，如有滲漏跡象，應提醒該帶水管道的業主、維修方或有關當局盡快採取行動； • 修理或更換生鏽的鋼製斜坡裝置；	物業管理公司 / 訂明註冊承 建商	對於類別 1 和類別 2 的斜坡及擋土牆，應每年進行 1 次 對於類別 3 的斜坡及擋土牆，應每兩年進行 1 次 或按斜坡及擋土牆保養手冊建議加密次數

第 2.1 節 例行維修保養

(s) 人造斜坡及擋土牆

例行維修保養的工作	負責人士	建議次數
例行維修檢查 (續) - 保養斜坡上的園景項目；以及 - 在暴雨過後，應檢查排水渠，並清理任何淤塞物。 若須重覆進行的維修工程，如修補破裂的排水渠或護面、清理嚴重淤塞的排水渠或修復受嚴重沖蝕的護面，則應深入調查問題所在。		
定期檢查地下帶水管道 地下帶水管道的業主或負責維修的人士須按《監測和維修影響斜坡帶水設施工作守則》(ETWB, 2006)，為地下帶水管道安排定期檢查，以查看土坡或擋土牆及其毗鄰的地下帶水管道是否有懷疑滲漏。 特殊設施定期監測 通常需要定期監測的特殊設施包括： (a) 永久性預應力地錨； (b) 著意設計而並非酌情施用的排水斜管；以及 (c) 建築事務監督或土力工程處指定需要監測的特殊設施。 這類監測工作須由專業公司進行。詳情請參閱斜坡及擋土牆的保養手冊或《岩土指南第五冊—斜坡維修指南》第 3.5 節。	專業滲漏檢測承辦商	《監測和維修影響斜坡帶水設施工作守則》的建議次數 按斜坡及擋土牆保養手冊中的建議次數

第 2.1 節 例行維修保養

(s) 人造斜坡及擋土牆

例行維修保養的工作	負責人士	建議次數
(續) <u>必須立即進行工程師維修檢查的情況</u> 如在例行維修檢查中發現任何不尋常或異常狀況，則需要立即進行工程師維修檢查。詳情請參閱本指引的第 2.3 節或《岩土指南第五冊——斜坡維修指南》的第 3.1.5 節。		
(ii) 天然山坡災害緩減措施		
<u>檢查與維修保養</u> 例行維修檢查應涵蓋緩減措施、措施所在範圍及其毗連土地。一般而言，檢查時應評估是否需要對人工設施進行以下的維修工作： • 清理排水渠、泥石槽、泥石穴、泥石池及隔篩措施中的泥石； • 修理或更換損壞部分； • 使疏水孔及去水管暢通； • 清除任何引致管道或措施嚴重破裂的植物； • 修理或修復在措施毗連而受嚴重侵蝕的土地； • 進行其他例行維修工程以保持措施的完整性及效能； • 清理防禦措施（如硬性和柔性防護網、石籠牆）後方堆積的泥石； • 修剪或移除影響柔性防護網的樹木 • 最好在雨季來臨前竣工；以及	物業管理公司 / 訂明註冊承 建商	每年 1 次

第 2.1 節 例行維修保養

(s) 人造斜坡及擋土牆

例行維修保養的工作	負責人士	建議次數
<u>檢查與維修保養 (續)</u> 良好的做法是在暴雨後檢查防禦措施，並清除大量堆積的泥石。 詳情請參閱相關的保養手冊和《岩土指南第五冊 — 斜坡維修指南》的第 6 和第 7 節。 <u>涉及鋼製柔性防護網的防禦措施特別跟進檢討</u> 如使用鋼製柔性防護網作為防禦措施，當發現重大損壞或異常情況時，應進行特別跟進檢討。詳情請參閱本指引第 2.3 (s) 節或《岩土指南第五冊》的第 6.6 節。		
<u>相關實務守則及其他文件</u> - 屋宇署《樓宇維修全書》(2002 或最新版本) - 土力工程拓展署《岩土指南第五冊：斜坡維修指南》(2021 或最新版本) - 土力工程拓展署《斜坡岩土工程手冊》(2011 或最新版本) - 土力工程拓展署《土力工程處技術指引》第 15 號 (TGN15) —有關評估斜坡及擋土牆人命後果類別的指引 (2007 或最新版本) - 土力工程拓展署土力工程處《斜坡維修簡易指南》(2013 或最新版本)		

第 2.1 節 例行維修保養

(t) 指示牌及招牌

例行維修保養的工作	負責人士	建議次數
<u>招牌監管制度</u> 屋宇署引進招牌監管制度，以管制現存違例招牌，包括招牌檢核計劃。 招牌檢核計劃允許某些符合特定標準的違例招牌在檢核後保留繼續使用。招牌檢核計劃是自 2013 年 9 月 2 日起實施的自願性計劃，而每 5 年須再次對招牌進行安全檢查，否則便須拆除招牌。有關招牌檢核計劃對小型招牌的要求，請參閱小型工程監管制度。 若現存有任何招牌，顧問應查核豎設該招牌時，是否已獲得屋宇署的批准及同意才展開工程，以及是否在小型工程監管制度下進行工程被列為「指定豁免工程」或已被檢核。若非以上情況，顧問應評估現有違例招牌能否符合招牌檢核計劃下的指定要求，並在適用情況下加入招牌檢核計劃計劃。否則，該招牌應按照小型工程監管制度下的程序拆除。至於損毀的招牌，則應予以拆除。		
<u>檢查</u> 目測任何棄置的指示牌/招牌支撐架，以及指示牌和招牌的任何損壞，例如： • 標誌字母、副支架或固定裝置生鏽 • 螺栓及螺帽鬆脫 • 招牌字母遺失 • 顯示器破損 • 密封膠老化 • 傾斜 • 變形 • 照明失靈等	物業管理公司	每年 1 次 及 颱風前和颱風 過後檢查

第 2.1 節 例行維修保養

(t) 指示牌及招牌

(續)

相關實務守則及其他文件

- 屋宇署《舉報棄置或危險招牌指引》(最新版本)
- 屋宇署《小型工程監管制度之技術指引》(2010 或最新版本)
- 屋宇署《小型工程監管制度之一般指引》(2010 或最新版本)

2.2 以十年為週期的週期性維修保養—執行項目和次數

2.2.1 什麼是週期性維修保養

週期性維修保養是指應每隔數年進行一次的維修保養工作和措施。大廈公契下的大廈特別基金，應為週期性維修保養的費用預留資金。

有別於接受定期供款作為「管理費」的大廈常用基金，向業主收取資金作為特別基金需要在業主會議的周年大會決議。

2.2.2 十年週期

本節所建議的維修保養次數以 10 年為一個週期，因此所有的週期性維修保養工作，都會在十年內至少進行一次。實際上，有些項目進行維修保養工作的次數可能較少，取決於原本樓宇的工藝和物料，以及過往維修紀錄而定。編製保養手冊的顧問應先對樓宇構件進行檢查，然後再決定週期性檢查的次數，以便進行開支估算。

週期性維修保養所建議的某些維修保養工作與例行維修保養相似。例如，目測結構構件和檢查窗戶支撐，都包括在例行維修保養和週期性維修保養的章節中。然而，兩者主要差異在於每項工作的負責人士。對於週期性維修保養，建議聘請建築專業人士進行相關檢查，而年度例行檢查則可由物業管理公司負責。請參閱以下各章節「負責人士」的說明，以獲得進一步指引。

2.2.3 更換工程

在樓宇的使用期限內，通常需要更換屋宇裝備，以便裝備在使用期限接近完結，並發生故障之前趕及將其更換。週期性維修保養包括決定更換這些裝備的次數，以便估算支出費用和預留資金。本節列載不同屋宇裝備的建議更換次數，以供顧問參考。

第 2.2 節 週期性維修保養

本節涵蓋以下樓宇構件的定期維修要求。

- (a) 結構構件
- (b) 外牆飾面
- (c) 室內飾面
- (d) 幕牆、窗戶、玻璃門和玻璃構件
- (e) 門和金屬閘門
- (f) 防水系統
- (g) 防火物料
- (h) 機械通風與空調系統
- (i) 消防裝置
- (j) 供水與排水系統
- (k) 電力裝置
- (l) 特低壓及保安系統
- (m) 升降機及自動扶手電梯裝置，以及固定吊船
- (n) 氣體供應系統
- (o) 停車場管控系統
- (p) 停車場電動車充電系統
- (q) 會所特殊設備及設施
- (r) 外圍及園景美化項目
- (s) 人造斜坡及擋土牆
- (t) 指示牌及招牌

第 2.2 節 週期性維修保養

(a) 結構構件

週期性維修保養的工作	負責人士	建議次數
(i) 外牆與室內的結構構件		
在進行檢查前，合資格專業人士應檢查住宅單位內的任何結構構件是否根據第 3 部分第 A3 節界定為公用地方。若結構構件位於住宅單位內，則應取得佔用人同意進行檢驗及必要的測試。		
檢查 委託合資格專業人士進行目測，並進行紅外線熱成像測試、鎚擊測試、保護層厚度測試，以找出可能的損壞部分。若工地狀況許可，則可採用創新科技，如無人駕駛飛機系統、三維空間掃描等，協助檢查外部及內部的結構構件。顧問在開始使用無人駕駛飛機系統前，應確保工地狀況符合法定要求。當發現可見的損壞（如裂縫）時，則可能需要進行裂縫寬度測量及 / 或拆除混凝土覆蓋面進行勘察。 根據樓宇結構構件的狀況，可能需要進一步的詳細調查，例如碳酸化測試，以確定混凝土和鋼筋的損壞程度。 在檢查期間，合資格的專業人士應注意伸出街道的懸臂式結構，以及第 3-1 A4 部分中指出的高風險混凝土剝落位置。一些妨礙結構構件檢驗的固定裝置也可能需要拆卸，例如大型外部招牌或假天花等。	認可人士 / 註冊檢驗人員 / 註冊結構工程師	每 10 年 1 次

第 2.2 節 週期性維修保養

(a) 結構構件

週期性維修保養的工作	負責人士	建議次數
<u>檢查 (續)</u> 下列損壞被視為對安全構成問題，因此應在檢驗報告中指出： (a) 出現水漬、(b) 銹漬或鋼筋腐蝕、(c) 裂縫或損壞跡象、(d) 混凝土剝落、(e) 分層脫落、(f) 鋼筋外露、(g) 有空隙和蜂巢、(h) 變形或移位及 (i) 樓宇與相鄰樓宇有異常分離。		
(ii) 《建築物條例》規管的強制驗樓計劃		
<u>訂明檢驗</u> 樓齡達 30 年或以上的私人樓宇（樓高不超過 3 層的住用建築物除外）須每 10 年進行一次強制驗樓計劃下的訂明檢驗。註冊檢驗人員進行的訂明檢驗應包括： • 外部構件及其他實體構件 • 結構構件 • 消防安全構件 • 排水系統及 • 找出位於樓宇公用部份及樓宇外部的僭建物 <u>訂明修葺工程</u> 委聘訂明註冊承建商進行訂明檢驗所確定的訂明修葺工程。修葺工程應在註冊檢驗人員的監督下進行。	註冊檢驗人員 / 訂明註冊承建商	每 10 年 1 次

第 2.2 節 週期性維修保養

(a) 結構構件

週期性維修保養的工作	負責人士	建議次數
(續) <u>自願性檢驗及修葺</u> 除了遵從屋宇署送達的法定通知外，業主亦應按照強制驗樓計劃的標準和程序，至少每 10 年為其樓宇安排一次自願性檢驗和修葺。此舉有助及早發現輕微損壞，從而避免樓宇進一步損毀，長遠而言亦可節省開支。		

第 2.2 節 週期性維修保養

(b) 外牆飾面

請參閱第 2.1 (b) 節「外牆飾面」中的維修保養工作。

週期性維修保養的工作	負責人士	建議次數
<u>檢查</u> 目測外牆 - 確保外牆沒有出現僭建物 外牆所有固定裝置 - 外牆所有固定裝置均需完好無損，沒有生鏽或鬆脫的部分 外牆飾面，包括油漆和瓷磚 - 進行目測檢查或非破壞性測試，以檢查是否有鬆脫、隆起、裂縫、油漆剝落、滲水跡象等。可採用紅外線熱成像測試來識別外牆瓷磚飾面是否有鬆脫。若要在高層進行更全面的檢查，也可考慮使用無人駕駛飛機系統。 請參閱第 2.3 部分「矯正性維修」，以了解發現損壞時應採取的維修工作和措施。	認可人士 / 註冊檢驗人員	每 10 年 1 次
<u>完全重鋪工程</u> 視乎外牆磚飾面所發現的損壞程度，建築專業人士可能會建議將整座樓宇外牆飾面重新鋪磚，作為局部維修以外更經濟且美觀的替代方案。	認可人士 / 註冊檢驗人員 / 訂明註冊承建商	每 30 年 1 次

第 2.2 節 週期性維修保養

(b) 外牆飾面

週期性維修保養的工作	負責人士	建議次數
<u>完全重鋪工程（續）</u> 在進行重新鋪磚工程時，必須小心確保所有舊的批盪已被清除，並露出基底（混凝土外牆）以便接受新的飾面。此外，必須謹慎選擇建築材料，包括批盪、瓷磚黏合劑和瓷磚灌漿，以確保彼此相兼容且不會造成滲漏。		

第 2.2 節 週期性維修保養

(c) 室內飾面

請參閱第 2.1 (c) 節的室內飾面的討論。

週期性維修保養的工作	負責人士	建議次數
檢查 目測有任何損壞，如油漆飾面的剝落、起泡、粉化、起皺、褪色、下垂或磨損，或瓷磚飾面的缺失、鬆脫、裂縫、隆起、脫落、褪色或出現污漬。	認可人士 / 註冊檢驗人員	每 10 年 1 次
定期檢查安裝在樓板底部、隱藏不見的大型內部固定裝置狀況。	認可人士 / 註冊檢驗人員	每 10 年 1 次
當發現損壞時，請參閱第 2.3 部分「矯正性維修」的維修工程和措施。		

第 2.2 節 週期性維修保養

(d) 幕牆、窗戶、玻璃門和玻璃構件

週期性維修保養的工作	負責人士	建議次數
(i) 幕牆、天窗、玻璃門、玻璃幕牆、窗戶		
<u>檢查</u> 目測有任何損壞，例如： - 支撐框架、豎框和橫樑的損壞 - 玻璃板的損壞，包括顏色（或褪色）、脫層、中空玻璃受潮、出現裂痕等 - 密封膠條變形或密封膠條脫離玻璃和支撐框架 - 密封膠老化，包括剝落或脫落 - 螺絲、鉚釘、緊固件等腐蝕或鬆脫 - 其他裂縫、零件鬆脫、變形，包括門窗玻璃錯位等 - 幕牆後方滲水或出現水氣	認可人士 / 註冊檢驗人員 / 註冊結構工程師	每 10 年 1 次
<u>強制驗窗</u> 根據受《建築物條例》規管的強制驗窗計劃，樓齡達 10 年或以上的私人樓宇（樓高不超過 3 層的住宅樓宇除外）的業主須委任合資格人士，每 5 年為樓宇所有窗戶進行一次訂明檢驗，並監督所需的訂明修葺工程。 <u>訂明檢驗</u> 由合資格人士進行的強制驗窗涵蓋個別處所和樓宇公用部分（包括玻璃牆）所有窗戶和玻璃百葉窗。	合資格人士 / 訂明註冊承建商	每 5 年 1 次

第 2.2 節 週期性維修保養

(d) 幕牆、窗戶、玻璃門和玻璃構件

週期性維修保養的工作	負責人士	建議次數
(續) <u>訂明修葺</u> 檢驗完成後，必須進行訂明修葺，以修補檢驗中發現的所有缺陷和損壞。 應委任註冊承建商在合資格人士的監督下進行訂明修葺工程。 <u>自願性檢驗和修葺</u> 除了遵從屋宇署送達的法定通知外，業主亦應按照強制驗窗計劃的標準和程序，至少每 5 年為窗戶安排自願性檢驗和修葺。		

第 2.2 節 週期性維修保養

(e) 門和金屬閘門

週期性維修保養的工作	負責人士	建議次數
(i) 木門		
檢查 目測所有木門（包括很少使用的木門），以找出損壞，例如： • 破損或破裂的玻璃面板 • 螺絲遺失 • 木門面板有裂縫 • 門框和門板變形或損壞 • 門板錯位 • 難以開關 • 門鉸和門鼓損壞 當發現損壞時，請參閱第 2.3 部分「矯正性維修」的維修工作。 防火門的維修工作和措施請參閱（g）節。	物業管理公司	每 5 年 1 次
(ii) 金屬門和金屬閘門		
檢查 按照屋宇署 2022 年 8 月 19 日的函件《定期檢查及保養大型金屬閘》進行所需檢查。	認可人士 / 註冊 檢驗人員 / 註冊 結構工程師	每 5 年 1 次

第 2.2 節 週期性維修保養

(f) 防水系統

週期性維修保養的工作	負責人士	建議次數
(i) 天台、上層天台和平台		
<u>檢查</u> 每年或在極端天氣及颱風過後，目測防水層的底層是否有滲水或受潮現象。 根據第 A4 節的其他維修工作和措施，以防止出現積水。 在進行維修工程前，應視乎情況而進行非破壞性測試，如紅外線熱成像測試、濕度測試、微波斷層測試及色水蓄水測試等，以找出滲水源頭及損壞細節，並確定損壞位置的面積。 當發現損壞時，請參閱第 2.3 部分「矯正性維修」的維修工作和措施。	註冊檢驗人員	每 10 年 1 次
<u>重鋪天面工程</u> 視乎現有防水建築的狀況而定，以新的防水系統取代現有防水，可能更符合成本效益。 重鋪天面工程需要清理整個需要重鋪天面範圍。所有現存的天面飾面，包括瓦片、塗層等都應清除，直到露出天面樓板為止。建築專業人士應確保外露的天面樓板上，任何結構損壞必須得到修復，並建議採用最合適的防水物料。防水工程設計應考慮凹柳線的高度，並加入隔熱層以減少頂層熱量吸收。	註冊檢驗人員 / 訂明註冊承建商	每 20 年 1 次

第 2.2 節 週期性維修保養

(f) 防水系統

週期性維修保養的工作	負責人士	建議次數
<u>重鋪天面工程（續）</u> 承建商應提供 10 年或 15 年的防水工程保養。然而，物業管理公司和業主必須注意保養的條件。 如果基於任何原因，新的防水層將鋪設在舊的天面飾面和防水系統之上，建築專業人士必須確保完成後的天面水平，與防護欄障的高度相距至少 1.1 米，而防護欄障最低 150 毫米須為實心。		

第 2.2 節 週期性維修保養

(g) 防火物料

週期性維修保養的工作	負責人士	建議次數
(i) 防火門		
檢查與工作 目測和檢查 - 門可自行關閉 - 門扇頂部和兩側的防火條和防煙條是完整無缺 - 門上的防火玻璃沒有分層脫落或變得模糊不清 / 呈乳白色 - 所有五金鐵器是否均正常運作 - 門框有否變形或損壞 - 潤滑所有可移動零件以防止磨損和鬆脫	註冊檢驗人員	每 10 年 1 次
(ii) 防火閘		
目測和檢查防火閘及其相關零件有否損壞。	註冊檢驗人員	每 10 年 1 次
(iii) 防火物料圍封		
每年對逃生梯或消防員升降機大堂進行目測，確保防火圍封結構不受損壞，且沒有任何屋宇裝備、電線、氣體管或水管外露出防火圍封結構外，並經常於工程後對這些位置進行檢查。	註冊檢驗人員	每 10 年 1 次
(iv) 防火塗料 / 塗層		
在消防員升降機門廊和防護出口進行工程時，請檢查所採用的裝飾物料是否符合防火性能要求。	註冊檢驗人員	每 10 年 1 次

第 2.2 節 週期性維修保養

(g) 防火物料

週期性維修保養的工作	負責人士	建議次數
(續) <u>備註</u> 消防安全指示 (適用於綜合用途或住用建築物) 由 2007 年 7 月 1 日起，任何在 1987 年 3 月 1 日或之前興建的綜合用途或住用建築物 (樓高 3 層以上)，如建築圖則在該日或之前首次呈交建築事務監督審批，或在該日或之前未有將建築工程圖則呈交建築事務監督審批，則該建築物須進行改善工程，以便在發生火警時為佔用人提供最佳的保護。屋宇署及消防處這兩個執法當局會根據其職權範圍發出相關的消防安全指示[#]，要求業主按照《消防安全 (建築物) 條例》所訂的消防安全改善措施，改善其樓宇 / 處所的消防安全標準。綜合用途或住用建築物的業主立案法團及 / 或業主須遵守消防安全指示內的所有或任何消防安全措施。 [#]屋宇署是與建築物的規劃、設計和建造有關的執法機關，而消防處則是與任何消防裝置或設備有關的執法機關。		

第 2.2 節 週期性維修保養

(h) 機械通風與空調系統

週期性維修保養的工作	負責人士	建議次數
建議按照各空調系統製造商提供的操作及保養手冊，對各品牌的空調系統進行維修保養。		
(i) 窗口式冷氣機		
更換冷氣機	物業管理公司	每 6 年 1 次
(ii) 分體式冷氣機 / 可變製冷劑流量系統		
在考慮事故次數和維修紀錄後，更換分體式冷氣機 / 可變製冷劑流量系統。	機械通風及空調承辦商	每 6 年 1 次
(iii) 鮮風櫃 / 風機盤管裝置		
在考慮事故次數、維修紀錄及市場上可供應零件的來源後，更換鮮風櫃 / 風機盤管裝置。	機械通風及空調承辦商	每 15 年 1 次
(iv) 製冷機		
在必要時更換製冷機的關鍵部件，如電氣感測器、壓縮機、蒸發器、冷凝器、過濾器等，或根據效能系數更換整台製冷機。 製冷機的效能系數對於整體能源消耗至關重要，而整體能源消耗取決於多個因素，製冷機的狀況是當中一個主要因素。因此，機械通風及空調承辦商應根據機電工程署的《建築物能源效益守則》（該規範為不同類型的製冷機設定其滿載時相應的最低效能系數）檢視效能系數，以建議其更換時間表。	機械通風及空調承辦商	每 15 年 1 次

第 2.2 節 週期性維修保養

(h) 機械通風與空調系統

週期性維修保養的工作	負責人士	建議次數
(續) 如果樓宇內擁有超過 1 台製冷機，建議制定詳細的更換規劃，以確保提供足夠的服務。		
(v) 機械通風系統		
更換通風扇及相關零件	物業管理公司 / 機械通風及空調 承辦商	每 10 年 1 次

第 2.2 節 週期性維修保養

(i) 消防裝置

週期性維修保養的工作	負責人士	建議次數
根據《消防（裝置及設備）規例》（第 95B 章）第 8（b）條，安裝在處所內的任何消防裝置或設備的擁有人須至少每 12 個月將該消防裝置或設備交由註冊消防裝置承辦商檢查一次。因此，應每年維修和更換所有損壞的零件和組件。 以下是 2 類應按建議次數更換的項目。		
(i) 自動火警警報錶板裝置		
在考慮事故次數、維修紀錄、市場可供應零件的來源後，更換自動火警警報錶板裝置及相關零件。	註冊消防裝置承辦商	每 15 年 1 次
(ii) 消防裝置用水泵		
更換水泵及相關零件。	註冊消防裝置承辦商	每 20 年 1 次

第 2.2 節 週期性維修保養

(j) 供水與排水系統

週期性維修保養的工作	負責人士	建議次數
(i) 食水 / 沖廁水供應系統等【適用於包括水泵、水箱、管道等系統】		
在更換水泵之前，建議檢視水泵的詳細資料，例如品牌、事故次數和維修紀錄。如有需要，應根據 BS EN ISO 9906 的要求進行性能測試。		
a) 更換水泵（包括食水泵及沖廁水泵） - 更換使用中的水泵及相關零件 - 更換備用水泵及相關零件	供水及排水設施承辦商	每 7 年 1 次 每 12 年 1 次
b) 更換管道和閥門配件 - 更換食水管、沖廁水管和配件，包括吊架 - 更換食水儲水缸的浮波閥和減壓閥 - 更換沖廁水儲水缸的浮波閥和減壓閥	供水及排水設施承辦商 供水及排水設施承辦商 供水及排水設施承辦商	每 30 年 1 次 每 10 年 1 次 每 7 年 1 次
(ii) 泳池過濾系統		
a) 更換水泵 更換水泵及相關零件	供水及排水設施承辦商	每 7 年 1 次
b) 更換管道和閥門配件 - 更換所有水管和配件 - 更換儲水缸的浮波閥	供水及排水設施承辦商	每 30 年 1 次 每 10 年 1 次

第 2.2 節 週期性維修保養

(j) 供水與排水系統

週期性維修保養的工作	負責人士	建議次數
(續)		
(iii)排水系統 (包括污水、廢水與排氣系統、雨水系統)		
a) 更換水泵 - 更換雨水回收系統 / 廢水重用系統的水泵及相關零件 - 更換污水井內的潛水泵	供水及排水設施承辦商 供水及排水設施承辦商	每 7 年 1 次 每 7 年 1 次
b) 管道更換 - 更換所有雨水管，包括排氣管與相關零件。 - 更換所有污水管及廢水管，包括排氣管與相關零件。 - 更換雨水回收系統 / 廢水重用系統的所有管道。	供水及排水設施承辦商 / 訂明註冊承建商 供水及排水設施承辦商 / 訂明註冊承建商 供水及排水設施承辦商 / 訂明註冊承建商	每 20 年 1 次 每 20 年 1 次 每 20 年 1 次
(iv)隔油池 / 汽油截流器		
檢查 目測混凝土水箱 / 隔油池 / 汽油截流器是否有任何損壞，例如： 裂縫	訂明註冊承建商	每 10 年 1 次

第 2.2 節 週期性維修保養

(j) 供水與排水系統

週期性維修保養的工作	負責人士	建議次數
<u>檢查 (續)</u> • 混凝土剝落 • 銹漬 當發現損壞時，請參閱第 2.3 部分「矯正性維修」的維修工程和措施。		

第 2.2 節週期性維修保養

(k) 電力裝置

週期性維修保養的工作	負責人士	建議次數
(i) 固定電力裝置的定期檢查、測試和認證		
法定檢查 根據《電力（線路）規例》規定，至少每 5 年為超過 100 安培的電力裝置進行一次檢查、測試及認證。 在完成配電箱的測試、檢查及大修後，應填妥定期測試證明書（表格 WR2），並由註冊電業工程人員及註冊電業承辦商簽署，連同相關的電線圖及測試報告一併呈交機電工程署確認。之後，該證明書應妥善保存，以供機電工程署日後檢查之用。 一旦在檢查過程中發現不正常情況，應由註冊電業承辦商進行必要的維修。	註冊電業承辦商	每 5 年 1 次
(ii) 太陽能光伏系統		
更換光伏板	註冊電業承辦商	每 25 年 1 次
更換光伏逆變器及相關零件	註冊電業承辦商	每 25 年 1 次
有關光伏系統支撐結構的檢查和維修，請參閱定期維修第 2.2 (a) 節。		

第 2.2 節 週期性維修保養

(I) 特低壓及保安系統

請參閱第 2.1 (I) 節有關進行保安系統的保養及維修所需許可證及牌照規定之法定準則。

週期性維修保養的工作	負責人士	建議次數
(i) 保安系統及其他特低壓系統		
升級或更換保安系統及 / 或其組件，例如閉路電視攝影機、監視屏、控制錶板裝置等。	註冊電業承辦商	每 10 年 1 次
(ii) 樓宇管理系統		
升級或更換系統和控制錶板裝置。	註冊電業承辦商	每 10 年 1 次

第 2.2 節 週期性維修保養

(m) 升降機及自動扶手電梯裝置、以及固定吊船

週期性維修保養的工作	負責人士	建議次數
(i) 升降機裝置		
<u>強制性檢驗</u> 註冊升降機工程師須在<u>滿載的情況下</u>徹底檢查升降機及相關設備或機械，並根據《升降機及自動梯條例》(第 618 章)向機電工程署提交 LE11 表格，以取得升降機「准用證」。	註冊升降機工程師	每 5 年 1 次
<u>審核及評估</u> 對於沒有現代化安全裝置的舊式升降機，強烈建議委聘顧問 / 承建商 / 專業人士定期進行第三方審核 / 風險評估，以識別潛在風險及建議短期和長期的解決方案。如上所述，建議在每 5 年 1 次的法定滿載檢驗中進行審核 / 評估。一份全面的報告有助於更好地規劃未來的升級改造和優化工程。	獨立顧問 / 註冊升降機承建商 / 專業人士	每 5 年 1 次
<u>升降機更換 / 現代化計劃</u> 由於設備故障日趨頻繁，而備用零件又可能缺乏或過時，因此運作超過 20 年及 / 或沒有裝置現代化安全設備的舊式升降機負責人應制訂升降機更換 / 優化計劃。建議負責人視乎實際情況，考慮全面更換或大規模對這些升降機進行優化。 舉例來說，如果一部舊式升降機已運作超過 30 年，並欠缺了以下所有首四項現代化安全裝置，負責人應在數年內 (例如 5 年) 全面更換該升降機。如果一部升降機剛運行不到 20 年，而且只欠缺了前 4 項現代化安全裝置中的一個或兩個，負責人可以考慮將升降機優化，裝上欠缺的裝置，以提高升降機的安全性。		

第 2.2 節 週期性維修保養

(m) 升降機及自動扶手電梯裝置、以及固定吊船

週期性維修保養的工作	負責人士	建議次數
(續) 升降機於大規模優化後，應配備的以下現代化安全裝置： 1. 雙重制動系統 2. 防止機廂不正常移動的裝置 3. 防止機廂向上超速的裝置 4. 現代化機廂門鎖及門刀 5. 對講機與閉路電視系統 6. 保護懸吊纜索的障礙開關掣 7. 自動拯救裝置/電壓驟降後操作功能 (註：前 4 項應優先考慮)		
(ii) 扶手電梯裝置		
<u>強制性檢驗</u> 註冊自動梯工程師須徹底檢驗自動扶手電梯及相關設備或機械，並進行<u>制動負荷測試</u>，然後根據《升降機及自動梯條例》(第 618 章) 向機電工程署提交 LE12 表格，以取得自動扶手電梯「准用證」。	註冊自動梯承辦商	每 5 年 1 次
<u>扶手電梯更換 / 優化計劃</u> 由於設備故障日趨頻繁，而備用零件亦可能缺乏或過時，因此運作超過 20 年及 / 或沒有安裝現代化安全裝置的舊式自動扶手電梯的負責人應制定自動扶手電梯更換 / 優化計劃。建議負責人視乎實際情況，考慮全面更換或將這些自動扶手電梯優化。		

第 2.2 節 週期性維修保養

(m) 升降機及自動扶手電梯裝置、以及固定吊船

週期性維修保養的工作	負責人士	建議次數
(續) 扶手電梯應盡可能配備以下現代化的安全裝置： 1. 裙板安全裝置 2. 裙板偏轉裝置 3. 防護擋板 4. 緊急止動裝置 5. 樓板安全裝置 6. 附加制動器 7. 梯級下陷安全裝置 8. 梯級缺掉安全裝置		
(iii) 固定吊船		
必要時更換整部吊船裝置，或更換零件，例如螺帽、銷釘、鋼絲纜索等。進行更換時，應只使用製造商提供的備用零件。	吊船承辦商 / 合資格人士 / 合資格檢驗員	每 20 年 1 次 或按設備製造 商建議的次數

第 2.2 節週期性維修保養

(n) 氣體供應系統

週期性維修保養的工作	負責人士	建議次數
根據《氣體安全條例》(第 51 章) 的規定，進行維修和保養氣體裝置的註冊氣體工程承辦商必須確保系統的安全運作。 根據《氣體安全 (裝置及使用) 規例》第 26 條，設備製造商提供的用戶說明和維修要求，應交由處所的負責人保管。 檢查 定期檢查氣體供應系統，包括氣體喉管、氣體閥、其他相關零件等。此外，還應檢查氣體喉管的通風管道狀況，以確保管道沒有阻塞。 當發現損壞時，請參閱第 2.3 節「矯正性維修」的維修工作和措施。 實用提示 氣體接駁軟喉 低壓氣體接駁軟喉必須獲得氣體安全監督批准。為確保氣體安全，氣體接駁軟喉必須在到期日前或發現任何損壞時，由註冊氣體工程承辦商更換。	註冊氣體供應公司 / 註冊氣體工程承辦商	每 18 個月 1 次
更換氣體喉管 更換銹蝕 / 損毀的喉管及相關零件和配件。	註冊氣體供應公司 / 註冊氣體工程承辦商	每 30 年 1 次

第 2.2 節週期性維修保養

(n) 氣體供應系統

週期性維修保養的工作	負責人士	建議次數
<u>更換氣體喉管 (續)</u> 在樓宇復修工程中，建議檢視上給供氣分喉、氣體喉管及相關氣體配件等狀況，以考慮由註冊氣體供應公司 / 註冊氣體工程承辦商進行更換或修正，並涵蓋在復修工程的範圍內。 在樓宇復修的過程中，為外牆飾面進行化學清洗時，無論是酸性或鹼性，所使用的化學品應儘量溫和。熱水爐的氣體喉管和煙道應妥善保護，以避免受到腐蝕性液體的破壞。		

第 2.2 節 週期性維修保養

(o) 停車場管控系統

停車場管控系統可能是樓宇保安系統的一部分。在此情況下，請參閱第 2.1 (I) 節有關保安系統所需的保養和維修的許可證和牌照要求的法定準則。

週期性維修保養的工作	負責人士	建議次數
更換評估 停車場管控系統的新技術每年都會出現。建議應就評估維修舊管控系統相對更換新型管控系統的成本效益作評估。	註冊電業承辦商	每 20 年 1 次

(p) 停車場電動車充電系統

週期性維修保養的工作	負責人士	建議次數
<u>法定檢查</u> 至少每五年對電動車充電系統進行一次檢查、測試和認證，如同《電力（線路）規例》下的其他電力裝置一樣。	註冊電業承辦商	每 5 年 1 次
<u>更換評估</u> 電動車充電的新技術經常出現。隨著時間的推移，對電動車充電裝置的需求也可能會增加。建議應就維修舊控制系統相對於更換成新型控制系統或擴充樓宇內設備的成本效益作評估。	註冊電業承辦商	每 10 年 1 次

第 2.2 節 週期性維修保養

(q) 會所特殊設備及設施

週期性維修保養的工作	負責人士	建議次數
(i) 會所設備		
所有供住客使用的設備均應遵守製造商的建議進行維修，維修工作應由設備供應商執行。 對於保養期已過的設備，建議應就維修舊的設備相對更換成新的現代設備的成本效益作評估。	設備供應商	每 5 年 1 次
(ii) 泳池		
請參閱第 2.2 (j) 節的水管及排水系統 — 泳池過濾系統。	供水及排水設施承辦商	每 5 年 1 次

第 2.2 節 週期性維修保養

(r) 外圍及園景美化項目

週期性維修保養的工作	負責人士	建議次數
(i) 外圍 (包括鋪面、綠化屋頂、花槽、遊樂設施等)		
檢查 目測園景範圍內的任何損壞，例如： • 混凝土結構因植物生長、移動、異常收縮或結構失效而產生的裂縫 • 花槽滲漏 • 地磚損壞，如出現裂縫、缺失和崩裂等 • 設施的任何異常狀況	物業管理公司 / 園藝承辦商	每 10 年 1 次
(ii) 園景美化		
請參照第 2.1 部分的建議。	物業管理公司	每 10 年 1 次

第 2.2 節 週期性維修保養

(s) 人造斜坡及擋土牆

人造斜坡、擋土牆及天然山坡災害緩減措施的週期性維修保養，是根據《斜坡維修指南》（2023）所列要求，由註冊專業工程師（岩土工程）等相關專業人士進行維修檢查。檢查頻率可能比 10 年週期更頻繁，例如：除非斜坡及擋土牆專用維修手冊中另有規定，對於人命後果類別第一級和第二級的斜坡和擋土牆，應每 5 年進行一次「工程師維修檢查」，而人命後果類別第三級的斜坡和擋土牆則應每 10 年 1 次。

週期性維修保養的工作	負責人士	建議次數
<u>人造斜坡及擋土牆的「工程師維修檢查」</u> 「工程師維修檢查」目的如下： (a) 確定之前曾否進行「穩定性評估」。若已進行，則覆核先前的「穩定性評估」報告，以判斷所採用的工程方法、以及報告中的假設及結論是否符合現行作業守則及安全標準； (b) 找出所有可看到的變化和危險跡象，包括在斜坡、擋土牆或其附近發生而又可能影響其穩定的山泥傾瀉，尤其是自上次進行「穩定性評估」（若已進行）以來的變化，以及確認現場環境與各類紀錄是否一致。這些變化和差異可能會影響斜坡或擋土牆的穩定性，並應判斷這些變化和差異的是否有不可忽視的影響； (c) 重新評估斜坡或擋土牆的人命後果類別； (d) 查察是否已妥善進行「例行維修檢查」，並記錄妥當； (e) 評估例行維修工程是否足夠，並在必要時增加需要例行維修的人工設施項目清單；	註冊專業工程師（岩土工程）	每 5 年 1 次 （人命後果類別第一級和第二級的斜坡及擋土牆） 每 10 年 1 次 （人命後果類別第三級的斜坡及擋土牆）

第 2.2 節 週期性維修保養

(s) 人造斜坡及擋土牆

週期性維修保養的工作	負責人士	建議次數
(續) (f) 重新評估「例行維修檢查」、「工程師維修檢查」及地下帶水管道定期檢查的周期； (g) 找出未有明確納入例行維修項目的人工設施，以及考慮因此而帶來的問題及影響，並通知業主或負責維修土地的人士任何有即時及明顯危險的情況，在必要時建議進行緊急措施（如維修工程或詳細調查）； (h) 找出所有在斜坡或擋土牆或其附近（包括地段範圍以外的有關地方）的外露或埋藏在地下的帶水管道，並檢查這些管道有否滲漏，如有滲漏的跡象，須提醒該帶水管道的業主、負責維修管道的人士或有關當局在必要時盡快採取行動（如詳細的滲漏檢查、定期檢查、修補或遷移管道）； (i) 查察是否已妥善進行地下帶水管道的定期檢查和特殊設施的定期監測（如適用）及記錄妥當； (j) 建議是否需要對斜坡或擋土牆進行「穩定性評估」； (k) 建議必要的預防性維修工程（見第 5 章）；以及 (l) 編製或更新保養手冊，以收納從過往的「穩定性評估」中提取的所有相關資料，以及從這次「工程師維修檢查」獲得的研究資料及實地視察所得的資料。		

第 2.2 節 週期性維修保養

(s) 人造斜坡及擋土牆

週期性維修保養的工作	負責人士	建議次數
(續) <u>特殊設施定期監測</u> 監測要求表通常應包含在斜坡的維修手冊中。若有特殊設施，但保養手冊中沒有此等監測要求表，則業主或需要維修斜坡或擋土牆的一方應委託進行「工程師維修檢查」的工程師編製一份監測要求表。 詳情請參閱斜坡及擋土牆的維修手冊及《岩土指南第五冊 - 斜坡維修指南》的第 3.5 節。	註冊專業工程師 (岩土工程)	按斜坡及擋土牆維修手冊所建議次數
<u>天然山坡災害緩減措施的「工程師維修檢查」</u> 除非設計工程師註明或在其他特別條款有所規定，例如批約文件中有關天然山坡的條款或劃為「綠色間黑斜線」的範圍等，否則毋須進行「工程師維修檢查」。倘若發現異常情況或問題，如欄砂壩積聚大量泥石或受扶壁支撐的巨石有明顯移動，業主或負責維修的人士應徵詢具備專業資格的岩土工程師意見。 <u>鋼製柔性防護網的防禦措施的特別跟進檢討</u> 如使用鋼製柔性防護網作為防禦措施，當發現重大損壞或異常情況時，應進行特別跟進檢討。詳情請參閱本指引第 2.3 (s) 節。	註冊專業工程師 (岩土工程) 註冊專業工程師 (岩土工程)	視乎需要而定 如有必要

第 2.2 節 週期性維修保養

(t) 指示牌及招牌

有關招牌監管制度，請參閱第 2.1 (t) 部分。

週期性維修保養的工作	負責人士	建議次數
<u>適用於受招牌檢核計劃規範的招牌</u> 根據招牌檢核計劃的要求，對招牌結構安全性進行檢查、加固（如需要）和認證。	認可人士 / 註冊檢驗人員 / 註冊結構工程師 / 訂明註冊承建商	每 5 年 1 次
<u>適用於所有招牌 — 檢查</u> 結構安全性的目測（例如支撐架的結構完整性等）	認可人士 / 註冊檢驗人員 / 註冊結構工程師	每 10 年 1 次

2.3 矯正性維修

2.3.1 什麼是矯正性維修

矯正性維修是指在發現樓宇出現損壞時進行維修或更換，以恢復損壞項目或裝置的原有功能。

由於損壞的性質和程度會因具體情況而有很大差異，難以提供一套清單詳盡列出所有需要維修或更換的項目。因此，本節概述矯正性維修的建議方法，作為出現損壞時如何處理的一般指引。負責編寫保養手冊的顧問應運用其專業知識，評估矯正性維修的相關費用，從而隨著時間估算預防性維修保養所需的整體開支。

2.3.2 修葺工程、小型工程及需獲取批准和同意的工程

在香港，除了小型工程監管制度簡化規定下的「小型工程」和「豁免工程」外，進行建築工程必須獲得建築事務監督的批准和同意。《建築物條例》為「建築工程」提供全面的定義，明確指出「修葺」亦包括在內。

在進行既非小型工程亦非豁免工程的樓宇修葺工程時，必須遵守與建造新樓宇相同的程序。樓宇業主必須委聘認可人士（通常也包括註冊結構工程師），負責設計修葺工程，並將建議提交屋宇署審批及同意。然後，修葺工程必須由註冊一般建築承建商 / 註冊專門承建商在認可人士和註冊結構工程師的監督下進行。

如修葺工程符合任何小型工程項目的定義，便可根據小型工程監管制度的簡化要求進行。在小型工程監管制度下，共有 187 個屬小型工程的建築工程項目受到監管。小型工程監管制度亦引入 30 項指定豁免工程，其複雜程度及安全風險均較小型工程為低。根據《建築物條例》，指定豁免工程無須事先獲得屋宇署批准圖則及同意便可展開工程，亦無須委任認可人士及註冊承建商進行工程。屋宇署為樓宇業主及專業人士提供一個高度簡便易用的互動手機應用程式「小型工程錦囊」，以查閱及了解小型工程監管制度。

如果修葺工程符合豁免工程的所有條件，則無需訂明註冊承建商參與。不過，依然建議業主聘請有經驗且信譽良好的承建商進行修葺。

第 2.3 節 矯正性維修

2.3.3 常見矯正性維修及注意事項

涵蓋下列樓宇構件：

- (a) 結構構件
- (b) 外牆飾面
- (c) 室內飾面
- (d) 幕牆、窗戶、玻璃門和玻璃構件
- (e) 門和金屬閘門
- (f) 防水系統
- (g) 防火物料
- (h) 機械通風與空調系統
- (i) 消防裝置
- (j) 供水與排水系統
- (k) 電力裝置
- (l) 特低壓和保安系統
- (m) 升降機及自動扶手電梯裝置，以及固定吊船
- (n) 氣體供應系統
- (o) 停車場管控系統
- (p) 停車場電動車充電系統
- (q) 會所特殊設備及設施
- (r) 外圍及園景美化項目
- (s) 人造斜坡及擋土牆
- (t) 指示牌及招牌

第 2.3 節 矯正性維修

(a) 結構構件

矯正性維修的工作	負責人士
<u>備註</u> 結構維修工程可根據小型工程監管制度開展，並可由訂明註冊承建商進行。維修工程或需要建築事務監督的批准及同意，並必須由註冊一般建築承建商在認可人士及註冊結構工程師的監督下進行。在展開任何維修工程之前，應諮詢建築專業人士，以便就已損壞的結構構件提供建議。 <u>常見維修工程</u> 以下是常見的結構破損維修工程： (i) 維修結構性裂縫 所應用的維修方法取決於裂縫位置、寬度和範圍，包括： • 清刷水泥漿 • 打開較大的裂縫並進行修補 • 灌注低黏度聚合物樹脂 • 加壓注入環氧樹脂 (ii) 局部修補 • 鑿開受損毀的混凝土結構，直到露出鋼筋並將鐵鏽除去 • 若發現鋼筋面積損失達原設計鋼筋尺寸的 15%或以上，則需更換鋼筋。應檢查新舊鋼筋間的接縫搭接是否足夠 • 若需要在鋼筋塗上底漆，則應遵守製造商對底漆的規格要求 • 在相關位置塗上指定的混凝土修補砂漿	物業管理公司 / 訂明註冊 建商

第 2.3 節 矯正性維修

(a) 結構構件

矯正性維修的工作	負責人士
<u>常見維修工程 (續)</u> (iii) 重新建造 當出現大量剝落的情況，或觀察到現有鋼筋嚴重銹蝕時，可能需要清拆及重新建造受影響的混凝土結構，並為結構部分更換已損壞的鋼筋。當結構出現過度偏斜及 / 或嚴重裂縫時，可能需要進行臨時支撐工程。 (iv) 檢查工程品質 應進行隨機鎚擊測試，以檢查修補物料的穩固性和表面硬度。	

第 2.3 節 矯正性維修

(b) 外牆飾面

矯正性維修的工作	負責人士
<u>常見維修工作</u> (i) 重新上漆和鋪磚 當外牆重新上漆工程不僅涉及塗新油漆，還需要維修或移除批盪層，並且維修高度距離地面超過 3 米，則該工程需要遵守小型工程程序。維修距離地面 3 米以上的外牆瓷磚也會被視為小型工程。鋪設、修葺或拆除樓宇的任何外牆批盪、外牆瓷磚或天面飾面，可根據小型工程監管制度的簡化規定要求並由訂明註冊承建商進行。 在進行重新鋪磚工程時，必須小心確保所有舊批盪都已被清除，並露出基材（即外牆混凝土面）以接受新的飾面。此外，還必須謹慎選擇物料，包括批盪、瓷磚黏合劑和瓷磚紋口膠泥，以確保這些物料彼此相容，並且不會造成白華現象。 (ii) 覆蓋層板 覆蓋層板的維修工程屬小型工程，惟維修工程必須按照原批准設計、構造及物料，並須由訂明註冊承建商進行。	物業管理公司 / 訂明註冊承 建商

第 2.3 節 矯正性維修

(c) 室內飾面

矯正性維修的工作	負責人士
<u>常見維修工程</u> 室內飾面維修工程取決於現有飾面的類型和材料。視乎情況而定，更換室內飾面可能比維修更符合成本效益。 (i) 內部覆蓋層板的維修工程 視乎覆蓋層板的高度，內部覆蓋層板的維修工程可能屬於小型工程或豁免工程。如果維修工程屬於小型工程，則必須由訂明註冊承建商進行。 (ii) 維修安裝於混凝土樓板底的重型內部設施或裝置之支撐固定件 必須取得註冊結構工程師對固定件設計的結構建議，以提供所需的結構負荷。如果維修工程為小型工程，則必須由訂明註冊承建商進行。	物業管理公司 / 訂明註冊承建商

第 2.3 節 矯正性維修

(d) 幕牆、窗戶、玻璃門和玻璃構件

矯正性維修的工作	負責人士
幕牆維修工程 所有維修工程均應按照原本設計進行。如果物料、細節或尺寸與原本設計有任何改動，則不能視為維修工程。在展開任何工程之前，必須根據《建築物條例》取得新的批准和同意。 只要維修工程符合小型工程項目的描述，便可透過小型工程監管制度的簡化要求進行維修工程。舉例來說，更換幕牆玻璃面板便是小型工程。 至於天窗結構構件的維修，如果工程是按照原來的設計進行，便可按小型工程監管制度進行。否則，在展開工程前，必須事先獲得屋宇署批准圖則及同意。 維修窗戶或玻璃外牆 若窗戶的維修工程符合屬於小型工程項目的描述，則可由訂明註冊承建商進行。 所有可能影響窗戶安全的損壞窗戶組件，例如損壞或腐蝕的螺絲、鉚釘及破損或破裂的玻璃板，均應予以更換。任何新組件的物料和尺寸均不得低於原來的設計等級。經執修後，窗戶的指定防火能力亦應維持不變。 其他可能不會影響窗戶安全的有問題窗戶組件，例如窗戶防水膠條老化會影響窗戶的順暢運作或導致漏水，也應予以修復或更換。	物業管理公司 / 訂明註冊承 建商

第 2.3 節 矯正性維修

(e) 門和金屬閘門

矯正性維修的工作	負責人士
木門的維修工程 在普遍情況下，木門維修主要涉及木門小五金配件，較少涉及門扇或門框。這些維修工程應由有信譽或有經驗的工人進行。 每當有木門損壞而需要更換成新門時，請檢查該門是否需要防火等級的功能。物業管理公司應可由批准圖則中查證有關資料。 金屬門和金屬閘門的維修工程 高度超過 3.2 米的金屬閘門的維修工程必須獲得批准及同意，並在認可人士及註冊結構工程師的監督下，由註冊一般建築承建商進行。 高度不超過 3.2 米的金屬閘門的維修工程，如符合小型工程項目的描述，則可透過小型工程監管制度的簡化要求由訂明註冊承建商進行。 除了金屬閘門外，亦可能需要維修支撐閘門的主結構。詳情請參閱 (a) 部分。	物業管理公司 / 訂明註冊承 建商

第 2.3 節 矯正性維修

(f) 防水系統

矯正性維修的工作	負責人士
維修防水層 鋪設或修葺天面飾面，包括樓宇的防水工程，可根據小型工程監管制度的簡化要求並由訂明註冊承建商進行。 局部修補 所使用的修補物料應與現有物料相兼容，新舊防水物料之間必須重疊和黏合妥當。在維修時，應遵守製造商的說明而進行施工。 重鋪天面 請參閱週期性維修保養第 2.2 (f) 節。	物業管理公司 / 訂明註冊承 建商

第 2.3 節 矯正性維修

(g) 防火物料

在進行任何維修或更換防火物料時（包括防火門、防火閘、防火物料圍封、防火塗料等），必須參考建築事務監督批准的一般建築圖則、結構圖則、改建及加建圖則，以及根據小型工程監管制度簡化要求展開或進行的小型工程之圖則和細節。

請參閱第 2.1（g）節的說明。

矯正性維修的工作	負責人士
更換 當需要更換現有防火物料時，新物料 / 新建築必須 - 符合經批准的建築圖則中對結構、完整性和隔熱等防火所需的規定。 - 已通過認可實驗室的測試和認證，確認物料可符合上述要求。	物業管理公司 / 認可人士 / 註冊檢驗人員 / 註冊結構工程師 / 訂明註冊承建商

第 2.3 節 矯正性維修

(h) 機械通風與空調系統

矯正性維修的工作	負責人士
<u>常見損壞</u> 以下是機械通風和空調系統的常見損壞： • 滴水 • 不夠冷或不夠暖 • 空氣不流通 • 馬達聲音異常 • 鼓風機噪音大 • 機器震動異常 • 室內空氣品質不佳 • 機器表面或支撐架上有銹漬 <u>可能的維修工程</u> 以下是一旦發現任何損壞可能需要進行的維修工程： • 清潔空氣過濾器、蒸發器、擴散器、鼓風機的葉片、水盤連排水喉和其他組件 • 更換隔熱物料 • 潤滑所有可活動零件 • 維修 / 更換有損壞的零件和組件 • 鎖緊每個組件的螺絲和螺栓 • 更換防震物料或零件 • 清潔表面腐蝕和進行補漆工作	物業管理公司 / 機械通風及 空調承辦商

第 2.3 節 矯正性維修

(i) 消防裝置

矯正性維修的工作	負責人士
<u>常見損壞</u> 以下是消防裝置的常見損壞： ● 零件和組件損壞 ● 誤鳴或錯誤警告訊號 ● 水泵運作不正常 ● 管道漏水 ● 控制錶板裝置故障 ● 設備無法運作 <u>可能的維修工程</u> 以下是一旦發現任何損壞可能需要進行的維修工程： ● 維修 / 更換泵水系統的損壞零件及組件 ● 修復控制錶板裝置的電路問題 ● 更換損壞的設備 <u>備註</u> 維修工作完成後，註冊消防裝置承辦商須於 14 天內向業主發出消防裝置及設備證書 (F.S. 251) 以作記錄，並將副本送交消防處處長。 建議維修工程應遵照消防裝置及設備製造商指示及適當的標準進行。 所有消防裝置均應按照《最低限度之消防裝置及設備》與《裝置及設備之檢查、測試及保養守則》的規定進行維修，以確保其有效和正常運作。	物業管理公司 / 註冊消防裝置承辦商

第 2.3 節 矯正性維修

(i) 消防裝置

矯正性維修的工作	負責人士
(續) 若消防裝置 (如花灑系統、火警警報系統等) 需要通宵暫停運作或連續暫停運作超過 24 小時，註冊消防裝置承辦商應通知消防處，並建議業主 / 大廈經理人採取預防措施，以減低暫停運作期間的風險。	

第 2.3 節 矯正性維修

(j) 供水與排水系統

矯正性維修的工作	負責人士
(i) 食水 / 沖廁水供應系統等【適用於包括水泵、貯水缸、管道等系統】	
<u>常見損壞</u> 以下是水管系統的常見損壞： ● 水壓或水流不足或無水供應 ● 管道漏水 ● 水呈褐色 / 有砂礫和沉澱物 ● 水泵噪音大 ● 水質不佳 ● 貯水缸溢水 ● 水壓過高 ● 自動讀錶 / 智能水錶系統設施的供電或寬頻服務出現故障 ● 水泵表面或支撐架生銹 <u>可能的維修工程</u> 以下是一旦發現任何損壞可能需要進行的維修工程： ● 維修 / 更換泵水系統的損壞零件或組件 ● 清洗貯水缸及其他部件 ● 修理泵水控制系統的電路問題 ● 維修 / 更換損壞的浮波閥 ● 維修 / 更換損壞的減壓閥 ● 維修 / 恢復自動讀錶 / 智能水錶系統設施的電源或寬頻服務 ● 為水泵表面或支撐架重新上漆	物業管理公司 / 供水及排水 設施承辦商

第 2.3 節 矯正性維修

(j) 供水與排水系統

矯正性維修的工作	負責人士
(續) (ii) 泳池過濾系統	
<u>常見損壞</u> 以下是泳池過濾系統的常見損壞： ● 水壓或水流不足或無水供應 ● 水質不良 ● 管道漏水 ● 水泵噪音大 ● 控制錶板裝置功能失常 ● 水泵表面或支撐架生鏽 ● 貯水缸溢水 <u>可能的維修工程</u> 以下是一旦發現任何損壞可能需要進行的維修工程： ● 維修 / 更換有問題的零件或組件 ● 調整過濾系統 ● 修復泵水控制系統的電路問題 ● 維修 / 更換損壞的浮波閥 ● 為水泵表面或支撐架重新上漆	物業管理公司 / 供水及排水 設施承辦商
(iii) 排水系統 (包括污水、廢水與排氣系統、雨水系統)	
<u>常見損壞</u> 以下是排水系統的常見損壞： ● 水壓或水流不足 ● 水泵表面或支撐架生鏽	物業管理公司 / 供水及排水 設施承辦商

第 2.3 節 矯正性維修

(j) 供水與排水系統

矯正性維修的工作	負責人士
<u>常見損壞 (續)</u> • 管道腐蝕 • 管道漏水 • 水泵噪音大 • 控制錶板裝置功能失常 • 管道阻塞 • 地下排水管變形或塌陷 <u>可能的維修工程</u> 以下是一旦發現任何損壞可能需要進行的維修工程： • 維修 / 更換泵水系統的損壞零件或組件 • 修理泵水系統的電路問題 • 為水泵表面或支撐架重新上漆 • 水力噴射清洗 • 使用樹脂排水襯墊維修損壞的地下排水部分 • 如發現地下排水管有錯位、破損、塌陷、裂縫、接點裂開、沉降等問題，則以挖掘方式更換。 • 維修 / 更換符合相關小型工程項目的要求的地上及地下排水管，可在小型工程監管制度的簡化要求下由訂明註冊承建商進行。	
(iv) 隔油池 / 汽油截流器	
<u>常見損壞</u> 以下是隔油池 / 汽油截流器的常見損壞： • 裂縫 • 混凝土剝落	訂明註冊承建商

第 2.3 節 矯正性維修

(j) 供水與排水系統

矯正性維修的工作	負責人士
<u>常見損壞 (續)</u> • 鋼筋外露 • 銹漬 <u>可能的維修工程</u> 以下是一旦發現任何損壞可能需要進行的維修工程： (i) 局部修補 • 鑿開受損毀的混凝土結構，直到露出鋼筋並將鐵鏽除去 • 若發現鋼筋面積損失達原設計尺寸的 15%或以上，則需更換鋼筋 • 在相關位置塗上指定的混凝土修補砂漿 (ii) 維修結構性裂縫 所使用的修補方法取決於裂縫位置、寬度和範圍，包括： • 刷上水泥漿 • 打開較大的裂縫並進行局部修補 • 灌注低黏度聚合物樹脂 • 加壓注入環氧樹脂 <u>備註</u> 如發現有大範圍損壞，應諮詢合資格的專業人士作進一步調查。 如果存在即時危險，應立即通知法定部門。	

第 2.3 節 矯正性維修

(k) 電力裝置

矯正性維修的工作	負責人士
(i) 一般電力裝置 (即主開關掣和副主開關掣、微型斷路板)	
<u>常見損壞</u> 以下是電力裝置的常見損壞： ● 系統故障 ● 保險絲或斷路器突然或頻繁中斷 ● 開關掣及電線發熱 ● 突然大量耗電 ● 出現電火花或觸電 <u>可能的維修工程</u> 以下是一旦發現任何損壞可能需要進行的維修工程： ● 更換電力裝置的損壞零件或組件 ● 鎖緊所有纜綫 / 匯流排終端的固定螺絲 ● 鎖緊電纜終端和接地連接物	物業管理公司 / 註冊電業承辦商
(ii) 緊急發電機	
<u>常見損壞</u> 以下是緊急發電機的常見損壞： ● 發動機發出異常噪音 ● 機油滲漏 ● 操作故障 <u>可能的維修工程</u> 以下是一旦發現任何損壞時可能需要進行的維修工程： ● 潤滑發動機的零件	物業管理公司 / 註冊電業承辦商

第 2.3 節 矯正性維修

(k) 電力裝置

矯正性維修的工作	負責人士
<u>可能的維修工程 (續)</u> • 修理燃料管 • 維修 / 更換有問題的零件或組件 • 重新加滿油箱	
(iii) 太陽能光伏系統	
<u>常見損壞</u> 以下是太陽能光伏系統常見的損壞： • 系統故障 • 光伏板損壞 <u>可能的維修工程</u> 以下是一旦發現任何缺陷可能需要進行的維修工程： • 維修 / 更換光伏系統 (包括支撐結構) 中有損壞的零件或組件。 • 修復電路問題 • 更換光伏板 有關光伏系統支撐結構的檢查和維修，請參閱矯正性維修第 2.3 (a) 部分。	物業管理公司 / 註冊電業承辦商

第 2.3 節 矯正性維修

(I) 特低壓及保安系統

請參閱第 2.1 (I) 部分有關保安系統所需保養及維修的許可證及牌照規定之法定準則。

矯正性維修的工作	負責人士
(i) 保安、公共天線廣播分配系統和其他特低壓系統	
<u>常見損壞</u> 以下是保安、公共天線廣播分配系統和其他特低壓系統的常見損壞： • 系統故障 • 攝影機、監視屏、控制錶板裝置等設備故障 • 影像或訊號不良 <u>可能的維修工程</u> 以下是一旦發現任何損壞可能需要進行的維修工程： • 維修 / 更換損壞的零件或組件 • 修復電路問題或鎖緊鬆動連接位 • 更換故障設備 • 清潔設備	物業管理公司 / 註冊電業承辦商
(ii) 樓宇管理系統	
<u>常見損壞</u> 以下是樓宇管理系統常見的損壞： • 系統故障 • 設備故障	物業管理公司 / 註冊電業承辦商

第 2.3 節 矯正性維修

(I) 特低壓及保安系統

矯正性維修的工作	負責人士
(續) <u>可能的維修工程</u> 以下是一旦發現任何損壞可能需要進行的維修工程： • 維修 / 更換損壞的零件或組件 • 修復電路問題或鎖緊鬆動的連接位 • 更換故障設備	

第 2.3 節 矯正性維修

(m) 升降機及自動扶手電梯裝置，以及固定吊船

矯正性維修的工作	負責人士
(i) 升降機裝置	
須根據《升降機及自動梯條例》（第 618 章）聘用註冊升降機承建商進行升降機保養工程。 <u>常見損壞</u> 以下是升降機裝置的常見損壞： • 故障或困人 • 異常振動 • 運行時噪音過大 • 操作不穩定（控制器 / 電子故障） • 零件 / 組件因生銹 / 污垢 / 磨損而導致狀況或性能不佳 • 機廂平層不當 • 門保險刀故障 • 齒輪箱廣泛漏油 • 機廂門無法正常關閉（機械故障） • 在定期檢查、檢驗、審核或評估中發現有風險的項目 <u>可能的維修工程</u> 以下是一旦發現任何損壞可能需要進行的維修工程： • 維修 / 更換 / 大修有問題的零件或組件 • 檢查並清潔開關掣及其他電子裝置的觸點 • 重新修復和潤滑活動和轉動零件，例如纜索、軸承、滾輪、滑輪、移動臂等 • 按需要調整所有受影響的零件，以確保升降機功能恢復正常 • 收緊所有電力連接位 • 清理底門導軌及升降機井的積垢	註冊升降機承建商

第 2.3 節 矯正性維修

(m) 升降機及自動扶手電梯裝置，以及固定吊船

矯正性維修的工作	負責人士
<u>可能的維修工程（續）</u> • 檢查以確保結構螺絲和螺母的緊固性和穩定性 • 安裝新的裝置和設備（如新的訊息技術解決方案）作為降低風險措施 <u>備註</u> 應研究過去數年（如 3 年）分開進行的升降機故障維修工程單，以便作出合理估算。 如需更換升降機門，應檢查其完整性及隔熱標準是否符合實際場地的防火要求。	
(ii) 自動扶手電梯裝置	
須根據《升降機及自動梯條例》（第 618 章）聘用註冊自動梯承建商進行自動梯保養工程。 <u>常見損壞</u> 以下是自動扶手電梯裝置的常見損壞： • 故障和停機 • 零件 / 組件因生銹 / 污垢 / 磨損而導致狀況或性能不佳 • 異常振動 • 扶手老化及損壞 • 扶手速度與梯級不同步 • 梯級及梳齒板損壞 • 操作時噪音過大（鏈條和滾輪狀況不良） • 安全裝置失效 • 在定期檢查、檢驗、審計或評估中發現有風險的項目	註冊自動梯承建商

第 2.3 節 矯正性維修

(m) 升降機及自動扶手電梯裝置，以及固定吊船

矯正性維修的工作	負責人士
(續) 可能的維修工程 以下是一旦發現任何缺陷可能需要進行的維修工程： • 維修 / 更換 / 大修有問題的零件或組件 • 檢查並清潔開關掣及其他電子裝置的觸點 • 重新修整和潤滑活動和轉動零件，例如鏈條、軸承、滾輪、滑輪、移動臂等 • 按需要調整所有受影響的部件，以確保自動扶手電梯的功能回復正常 • 更換損壞的扶手 / 梯級 / 梳齒板 • 清理自動扶手電梯桁架上的積垢 • 檢查以確保結構螺絲及螺帽的緊固度及穩定性 • 安裝新的裝置和設備（如新的訊息技術解決方案）作為降低風險措施 備註 應研究過去數年（例如 3 年）分別進行的自動扶手電梯故障維修工程單，以便作出合理的估算。	
(iii) 固定吊船	
常見損壞 以下是吊船常見的損壞： • 無法運作 • 開關掣與控制器接觸不良或故障 • 開關掣或電力裝置破損 / 損毀	吊船承辦商

第 2.3 節 矯正性維修

(m) 升降機及自動扶手電梯裝置，以及固定吊船

矯正性維修的工作	負責人士
<u>常見損壞 (續)</u> • 纜索有明顯的磨損、變形、扭結、腐蝕等情況 • 吊船的零件出現裂縫、破損、變形、腐蝕或過度磨損等不良狀況 • 異常振動 • 操作時噪音過大 • 發現獨立安全纜索的錨點鬆脫、腐蝕或變形 • 在定期檢查、檢驗或測試中發現有風險的項目 <u>可能的維修工程</u> 以下是一旦發現任何損壞可能需要進行的維修工程： • 維修 / 更換 / 大修有問題的零件或組件 • 檢查並清潔開關掣及其他電子裝置的觸點 • 重新修復和潤滑活動和轉動零件，例如繩索、滑輪、移動臂等 • 收緊所有電氣連接位 • 清理吊船上積聚的泥石 • 檢查以確保獨立安全纜索固定錨的緊度和穩定性 <u>備註</u> 根據香港法例第 59 章《工廠及工業經營(吊船)規例》第 20 (1) 及 (2) 條，吊船在使用前必須接受檢查。詳情請參閱第 2.1 (m) (iii) 節。	

第 2.3 節 矯正性維修

(n) 氣體供應系統

矯正性維修的工作	負責人士
<u>常見損壞</u> 以下是氣體供應系統的常見損壞： • 氣體洩漏出現異味 • 上給供氣分喉、氣體喉管及相關氣體配件損壞或發生腐蝕 • 氣體用具損壞 • 石油氣庫和石油氣瓶儲存間的氣體裝置或設備損壞 <u>可能的維修工程</u> 以下是一旦發現任何損壞可能需要進行的維修工程： • 維修腐蝕的零件 • 更換損壞的零件和組件 • 更換損壞的設備 <u>備註</u> 如發現有即時危險，應立即通知註冊氣體供應公司和法定部門。 實用提示 家用氣體用具 根據《氣體安全（雜項）規例》（第 51F 章）的規定，所有型號的家用氣體用具，均須獲得氣體安全監督（即機電工程署署長）的書面批准，並附有「GU」標記。	物業管理公司 / 註冊氣體供應公司 / 註冊氣體工程承辦商

第 2.3 節 矯正性維修

(o) 停車場管控系統

停車場管控系統可能是建築物保安系統的一部分。在此情況下，請參閱第 2.1 (1) 部分有關保安系統所需保養和維修的許可證和牌照要求之法定準則。

矯正性維修的工作	負責人士
所需維修取決於停車場控制系統的類型和所相關損壞。	物業管理公司 / 註冊電業承辦商

第 2.3 節 矯正性維修

(p) 停車場電動車充電系統

矯正性維修的工作	負責人士
所需維修取決於電動車充電系統的類型和相關損壞情況。	物業管理公司 / 註冊電業承辦商

第 2.3 節 矯正性維修

(q) 會所特殊設備及設施

矯正性維修的工作	負責人士
(i) 會所設備	
所需維修取決於設備的類型和相關損壞部分。 如果設備的保養期已過，建議應就維修設備相對更換新現代設備的成本效益作評估。	物業管理公司 / 設備供應商
(ii) 泳池	
請參閱第 2.3 (j) 部分的水管及排水系統 — 泳池過濾系統。	物業管理公司 / 供水及排水 設施承辦商

(r) 外圍及園景美化項目

矯正性維修的工作	負責人士
(i) 外圍 (包括鋪面、綠化屋頂、花槽、遊樂設施等)	
以下是外部區域可能需要進行的維修工程： • 維修混凝土結構上的裂縫 • 維修 / 更換損壞的飾面 • 維修 / 更換損壞的設施 • 清除阻塞的排水管 • 維修 / 更換圍欄 遊樂設施 以下是遊樂設施可能需要進行的維修工程： • 更換損壞的地墊 • 更換或鎖緊遊樂設施的螺栓、螺絲或釘子 • 清除遊樂設施上的銹漬，並重新上漆 • 維修 / 更換損壞的遊樂設施 如果遊樂設施有大範圍的損壞，應安排合資格的安全檢查員再作詳細檢查和妥善維修。	管理公司 / 訂明註冊承建商 / 園藝承辦商

第 2.3 節 矯正性維修

(s) 人造斜坡及擋土牆

根據《建築物條例》，斜坡修葺工程（包括根據《建築物條例》第五附表中列出的「附表所列地區」進行的土地勘測），除根據《建築物條例》第 41（3）條獲豁免的工程或可根據小型工程監管制度簡化規定進行的小型工程外，均屬建築工程，須獲屋宇署批准及同意，並須由註冊一般建築承建商／註冊專門承建商（地盤平整工程類別）／註冊專門承建商（現場土地勘測工程類別）在認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師的監督下進行。至於小型工程監管制度下的修葺工程，包括修葺砌石牆的勾縫、修葺人造斜坡的硬面，或修葺地面排水渠或集水井等，則可在小型工程監管制度下由訂明註冊承建商進行。任何涉及斜坡或擋土結構的修葺工程，應尋求建築專業人士的意見。

矯正性維修的工作	負責人士
<u>適用於人造斜坡及擋土牆</u> 立即展開「工程師維修檢查」的需要 進行「例行維修檢查」時，應特別留意有否任何異常或不尋常的情況，例如排水渠出現滲漏跡象、有水溢出或溢流、裂縫擴闊、地面下陷、砌石牆扭曲或變形、頂部平台下陷等。這些損壞或觀察結果，必須迅速向業主或負責維修土地的一方報告，由他們委託具備專業資格的岩土工程師，進行「工程師維修檢查」，並建議任何必要的行動。 若例行維修檢查時，發現斜坡或擋土牆附近的土地用途發生變化，檢查人員應向業主或負責維修土地的一方報告。然後，負責人士應檢視此舉會否導致斜坡或擋土牆的人命後果類別，以及各類維修檢查的頻率出現任何變化。如有需要，應徵詢具備專業資格的岩土工程師意見。	物業管理公司 ／註冊專業工程師（岩土工程）／訂明註冊承建商

(s) 人造斜坡及擋土牆

矯正性維修的工作	負責人士
(續) <u>適用於天然山坡災害緩減措施</u> 為涉及鋼製柔性防護網的防禦措施進行特別跟進檢討的需要 如使用鋼製柔性防護網作為防禦措施，當發現重大損壞或異常情況時（例如防護網因山泥傾瀉、山火、超強颱風而嚴重損壞、支柱因為風力或其他原因向上坡傾覆、防護網上方鋼絲索鬆弛、主網的高度因鋼絲索下垂或支柱傾斜而下降、主要組件嚴重生銹等），應進行「特別跟進檢討」。 相關跟進檢討應研究異常情況或損壞的成因和評估其引致的影響。如有需要，應建議修正損壞或異常情況的方法，以恢復柔性防護網的擋土功能。檢討應由香港具備專業資格的岩土工程師進行。如有需要，應徵詢其他相關界別具備專業資格的工程師和防護網製造商或供應商的專家意見。 特別跟進檢討的相關詳情請參閱《岩土指南第五冊 - 斜坡維修指南》第 6.6 節。	物業管理公司 / 註冊專業工程師（岩土工程）/ 訂明註冊承建商

第 2.3 節 矯正性維修

(t) 指示牌及招牌

有關招牌監管制度，請參閱第 2.1 (t) 節。

矯正性維修的工作	負責人士
如符合相關小型工程項目的要求，豎立、改動及拆除招牌可根據小型工程監管制度要求下由訂明註冊承建商進行。 <u>維修工程</u> 以下是指示牌及招牌可能需要進行的維修工程： • 更換損壞的副框架或固定裝置 • 更換指示牌字母 • 重新調整指示牌字母 • 更換損壞的照明或電子組件	物業管理公司 / 訂明註冊承 建商

第 2.3 節 矯正性維修

此頁面刻意留白。

2.4 一般樓宇構件的使用期限

樓宇構件的使用期限是指這些構件在需要大型檢修或更換之前，預期仍可保持正常功能和運作的時間。樓宇構件的使用期限長短會受各種因素影響而有所不同，包括其組件的品質、建造時使用的物料、耗用程度、在使用期限期間對樓宇構件所提供的維修與保養，以及其所處的環境狀況。對於樓宇業主和物業經理人而言，必須推算樓宇構件的使用期限，藉以估計這些構件能使用多久，避免構件損耗至維修費用較更換費用更昂貴。在制定維修保養計劃時，顧問應了解樓宇構件的使用期限，並預留更換這些構件的開支預算。

以下列表根據現有參考資料，列出各種樓宇構件（包括其組件和設備）的建議或預計使用期限。負責編寫樓宇保養手冊的顧問應參考這些資訊，並估計相關樓宇構件的使用期限，以便估算第 3 部分週期性維修保養的支出費用。

本節涵蓋以下幾個方面：

2.4.1	樓宇外部工程和裝置的建議或估計使用期限
2.4.2	樓宇內部工程與裝置的建議或估計使用期限
2.4.3	機械、電氣及管道系統工程和裝置的建議或估計使用期限

第 2.4 節 一般樓宇構件的使用期限

2.4.1 樓宇外部工程和裝置的建議或估計使用期限

構件	年期	參考文獻
樓宇外牆 (a) 磚 (b) 現場傾注的混凝土 (c) 預製面板 (d) 鋁質壁板	50 年 50 年 50 年 40 年	APP-37 BS EN 12372: 1999 BS 8118: Part 2: 1991 BS 3921: 1985 BOMA 預防性保養指南
天面防水工程 (a) 雙層改良瀝青 (b) 單層熱熔塑膠	20 年 20 年 (視乎各種物料類型)	BOMA 預防性保養指南
玻璃幕牆	50 年	BOMA 預防性保養指南
窗戶	30 年	BOMA 預防性保養指南

第 2.4 節 一般樓宇構件的使用期限

2.4.2 樓宇內部的工程與裝置和防火物料的建議或估計使用期限

構件	年期	參考文獻
鋼結構	>50 年	《2011 年鋼結構作業守則》(2023 年修訂版) 第 2.3.3.4 a 節
混凝土結構	>50 年	《2013 年混凝土結構作業守則》(2020 年修訂版) 第 2.1.6 節
室內飾面 (a) 塑膠地板 (b) 地面環氧塗層 (兩部分) (c) 地板石材 (d) 硬木地板飾面 (e) 牆面油漆 (f) 牆壁環氧塗層 (兩部分) (g) 塑膠牆身飾面 (h) 假天花板	12 年 10 年 >50 年 10 年 5 年 15 年 10 年 >13 年 (視乎各種物料類型)	BOMA 預防性保養指南
防火物料 (a) 防火門	15 年	CIBSE 指引 M

2.4.3 機械、電氣與管道系統工程和裝置的建議或估算使用期限

(a) 消防裝置和設備

構件	年期	參考文獻
(i) 消防裝置和設備		
火警偵測及警報系統		
(a) 火警偵測及警報系統 (例如 : 火警鐘玻璃、出口偵測器、控制錶板裝置等)	15 年	CIBSE 指引 M
消防系統		
(a) 消防喉轆，包括喉轆和增壓器 套件：		
i. 消防喉轆 (增壓裝置)	20 年	CIBSE 指引 M
ii. 消防喉轆 (靜態或擺動 式)	15 年	CIBSE 指引 M
(b) 配送管道和輔助設備	20 年	CIBSE 指引 M
(c) 內置電池照明裝置	25 年	CIBSE 指引 M
(d) 消防泵	25 年	CIBSE 指引 M
(e) 滅火器	5 年 (視乎狀況及年度 檢查結果而定)	詳情請參閱香港消防處指引

第 2.4 節 一般樓宇構件的使用期限

(b) 供水與排水系統

構件	年期	參考文獻
(a) 管道和管道配件		
i. 銅	45 年	CIBSE 指引 M
ii. 鋼 (鍍鋅)	35 年	CIBSE 指引 M
iii. 塑膠或非金屬	20 年	CIBSE 指引 M
(b) 水泵		
i. 離心泵	20 年	CIBSE 指引 M
ii. 加壓泵	15 年	CIBSE 指引 M
iii. 潛水泵	15 年	CIBSE 指引 M
iv. 污水泵	10 年	CIBSE 指引 M
v. 增壓水泵	10–20 年	CIBSE 指引 M
(c) 截流器 (汽油和機油)	20 年	CIBSE 指引 M

第 2.4 節 一般樓宇構件的使用期限

(c) 機械通風與空調系統

構件	年期	參考文獻
(i) 中央空調系統		
(a) 可變風量及定風量空調系統	15 年	CIBSE 指引 M
(b) 可變製冷劑流量系統	15 年	CIBSE 指引 M
(c) 空氣處理裝置	15 年	CIBSE 指引 M
(d) 中央製冷機與組合式製冷機		
i. 組合式製冷機組 (氣冷 / 水冷 / 吸收式)	20 年	CIBSE 指引 M
ii. 冷凝器 (水冷 / 氣冷)	20 年	CIBSE 指引 M
(ii) 通風系統		
(a) 中央通風系統		
i. 送風及抽風系統	20 年	CIBSE 指引 M
ii. 抽氣裝置 / 終端裝置	40 年	CIBSE 指引 M
iii. 風扇裝置	15 年	CIBSE 指引 M
iv. 格柵、風扇、過濾器和其他輔助組件	10 年	CIBSE 指引 M
v. 配送管道和配件	20–45 年 (視乎物料類型)	CIBSE 指引 M
(b) 停車場通風管道抽氣扇	30 年	CIBSE 指引 M

第 2.4 節 一般樓宇構件的使用期限

(d) 電氣配件和設備

構件	年期	參考文獻
(a) 低壓電力從主開關設備分配至區域配電板	20 年	CIBSE 指引 M
(b) 高壓開關設備	30 年	CIBSE 指引 M
(c) 高壓纜綫和配線		
i. 礦物絕緣	35 年	CIBSE 指引 M
ii. 熱塑性	30 年	CIBSE 指引 M
iii. 熱固性 (防火性能)	35 年	CIBSE 指引 M
(d) 一般低壓供電裝置	25 年	CIBSE 指引 M
(e) 特低壓供電裝置	25 年	CIBSE 指引 M
(f) 低壓開關設備及配電板：		
i. 配電板	20 年	CIBSE 指引 M
ii. 低壓主開關設備	35 年	CIBSE 指引 M
(g) 纜綫與配線，包括支撐物	30 年	CIBSE 指引 M
(h) 當地發電設備 / 電力系統	25 年	CIBSE 指引 M
(i) 後備發電設備	30 年	CIBSE 指引 M
(j) 接地和接合系統 (包括纜綫和組件)	30 年	CIBSE 指引 M
(k) 太陽能光伏裝置	25 年	CIBSE 指引 M

(e) 保安系統和樓宇管理系統

構件	年期	參考文獻
(i) 保安系統		
保安系統		
(a) 監控設備 (如：閉路電視)	15 年	CIBSE 指引 M
(b) 保安偵測系統		
i. 入侵警報器	15 年	CIBSE 指引 M
ii. 住客與光線感應器	15 年	CIBSE 指引 M
iii. 主動式紅外線系統	10 年	CIBSE 指引 M
(c) 保安警報設備		
i. 人身攻擊警報系統	15 年	CIBSE 指引 M
ii. 被動式紅外線系統	10 年	CIBSE 指引 M
(d) 門禁系統 (如：對講機系統)	10 年	CIBSE 指引 M
(ii) 樓宇管理系統		
(a) 樓宇管理系統	10 年	CIBSE 指引 M
(b) 中央操作站	10 年	CIBSE 指引 M

(f) 升降機和自動扶手電梯裝置

構件	年期	參考文獻
升降機裝置 (a) 載客升降機 (電動曳引式) (b) 載貨升降機 (完整升降機裝置)	20 年 20 年	CIBSE 指引 M CIBSE 指引 M
自動扶手電梯裝置 (a) 自動扶手電梯	30 年	CIBSE 指引 M

(g) 氣體供應系統

構件	年期	參考文獻
氣體供應系統		
(a) 氣體管道	30 年	CIBSE 指引 M

第 2.4 節 一般樓宇構件的使用期限

此頁面為刻意留白。

3

保養手冊範本

- 3A 樓宇資訊及總覽範本
- 3B 維修保養支出試算表範本 - 例行維修保養
- 3C 維修保養支出試算表範本 - 週期性維修保養

第三部分：保養手冊範本

保養手冊範本是一套工具，用作便利顧問為任何特定樓宇編寫保養手冊，以及計算常用基金和特別基金應預留作樓宇維修保養的預算費用。

此部分涵蓋以下兩種範本：

樓宇資訊及總覽範本

使用 WORD 文件格式。請參閱第 3.1 節的注解。

維修保養費用試算表範本

使用 EXCEL 試算表格式。請參閱第 3.2 節的注解。

第 3.1 節

樓宇資訊及總覽範本注解

第 3.1 節 樓宇資訊及總覽範本注解

任何建築專業人士提出樓宇維修需要的建議前，均須先取得基本資訊，包括建築圖則、施工圖、建築構件表、建築物內安裝的屋宇裝備系統設備清單等。為了提供維修所需工作的建議，並預算涉及次數以計算所需開支，他們亦須要了解樓宇過往維修紀錄，及現有保養到期日或是否已有備用零件。

此 WORD 文件格式範本可在維修樓宇時，提供所需的基本資訊目錄或索引。對於新建樓宇，建議發展商應根據大廈公契所規定，按所有列載於索引的資訊納入保養手冊內。至於舊式樓宇未有制定保養手冊，業主和物業管理公司應盡量匯編所需的資訊，從而讓顧問可以此作依據，決定所需的維修工作及執行時間。

儲存樓宇資訊有多種方法，可以用硬皮文件匣夾附影印本，或電腦硬碟儲存電子文件，甚至透過建築資訊模型（BIM）嵌入樓宇所有資料。BIM 是用作運算及管理樓宇數據的過程，貫穿設計、施工及營運階段整個樓宇生命週期。於樓宇復修採用 BIM，旨在營造一個數據豐富的環境，加強以三維立體形式，視像化呈現樓宇資產及設施，藉此提升樓宇復修效率。

樓宇若納入 BIM 模式，物業管理公司應同時採用施工營運建築信息交換標準，透過可與 BIM 兼容的開放數據標準工作表，以便在進行矯正性維修及例行維修保養工作期間，採集、互換及記錄重要設施數據的變動。

此外，如須更換設施，物業管理公司應聘請 BIM 專員，以更新 BIM 模式內的資產資訊清單及資產資訊模型，確保 BIM 模型可以準確反映所有最新的資產信息。物業管理公司亦應以「綜合數碼共用平台」，透過雲端平台儲存 BIM 模型及其他文件，作為單一資訊來源。

樓宇業主、物業管理公司及顧問編製保養手冊時，都有責任決定最適當的資訊儲存方式，以便日後可供檢索和更新。

以下是所包括的樓宇資訊及總覽。樓宇業主、物業管理公司和顧問應盡量收集下列資訊並將其編目，以便為樓宇妥善執行維修保養。

第 3.1 節

樓宇資訊及總覽範本注解

	資訊類別	備註
	A1 至 A4 內容與原有樓宇相關，只須收集資訊一次，一般無需更新。	
A1	樓宇資料	大廈公契資訊、入伙紙、土地契約資訊（由承租人持有的地方將以彩色或專色作標註）
A2	與原先樓宇相關的建築專業人士	負責設計和建造樓宇的建築專業人士和承建商身份。
A3	公用地方與公用設施清單	維修責任誰屬必須界定清楚，故此物業管理公司或顧問應參考大廈公契及土地契約，以清晰釐定大廈的公用部分，並分別以常用基金及特別基金分別用作支付相關維修保養費用。
A4	混凝土剝落和水浸的高風險區域	顧問為樓宇編製保養手冊時，應識別高風險區域，以便估算維修工作和措施、所需次數及相關費用。
	A5 至 A11 的內容資訊需要定期更新，特別是在樓宇已完成工程、更新保養維修合約後，或推出與樓宇維修相關的新法例。	
A5	法例或大廈公契要求的證明書總覽	根據法例或大廈公契，部分樓宇構件須要定期檢查及簽發證明書，如消防裝置、升降機和自動扶手電梯或斜坡檢查。而相關證明書的到期日子應在保養手冊內清楚列明。
A6	其他證明書總覽	如原先樓宇設計或設備的效能獲得認證，亦應將相資料收集，以便日後進行維修，確保此等認證得以維持。包括環境保護署「室內空氣質素檢定計劃」或機電工程署「能源效益認證計劃」。

第 3.1 節

樓宇資訊及總覽範本注解

	資訊類別	備註
A7	保修書總覽	列出樓宇的所有保修書資料及相關到期日子。
A8	維修 / 專業服務合約總覽	列出服務供應商名稱、服務費用及樓宇目前所有保養合約的到期日子。
A9	備件庫存	工程合約（無論是原先樓宇的建築合約還是大型樓宇復修工程的合約）通常都會預留一些備用零件，以供日後更換和維修之用。在估算維修開支時，必須把現存的備用零件納入考量範圍。
A10	工程和裝置的詳細資訊	查找並記錄 20 項樓宇構件中各個構件的承建商、所採用的物料或系統、施工圖和進度表、保修書、操作及保養手冊以及相關備用零件。
A11	緊急聯絡表	設施故障期間可提供緊急維修的公司和服務供應商名單。

樓宇資訊及總覽範本

A1 樓宇資料

	資訊與數據	請列出
1.	樓宇名稱	
2.	樓宇地址	
3.	地段號碼	
4.	合約完成證明書日期	
5.	佔用許可證日期	
6.	大廈公契下不可分割份數的總和	
7.	分配至公用部分的不可分割份數	
8.	地上樓層數目	
9.	地下樓層數目	
10.	樓宇總樓面面積	
	住宅總樓面面積	
	非住宅總樓面面積	
11.	會所面積	
12.	園林面積	
13.	樓宇內的住宅單位數目	
14.	住宅停車位和裝卸區	
	裝卸區	
	私家車	
	電單車	
15.	商業停車位和裝卸區	
	裝卸區	
	私家車	
	電單車	

樓宇資訊及總覽範本

A1 樓宇資料 (續)

	資訊與數據	請列出
16.	其他停車位和裝卸區	
	裝卸區	
	私家車	
	電單車	
17.	大廈公契下的特別維修責任須由大廈承擔	
	公眾休憩用地	
	斜坡維修	
	其他	

	文件和圖則	存檔位置
1.	地契條款	
2.	大廈公契	
3.	佔用許可證 (入伙紙)	
4.	核准的建築圖則	
5.	核准的排水圖則	

A2 原先樓宇的建築專業人士

本節適用於發展商根據大廈公契為新建樓宇編製的樓宇保養手冊。

		請列出
1.	認可人士	
2.	註冊結構工程師	
3.	註冊岩土工程師	
4.	註冊一般建築承建商	
5.	註冊特殊承建商（地基）	
6.	註冊消防承建商	
7.	持牌水喉匠	
8.	項目團隊	
a.	項目建築師	
b.	項目結構工程師	
c.	項目屋宇裝備工程師	
d.	項目園林建築師	
e.	項目外牆顧問	
f.	項目環境顧問	
g.	項目工料測量師	
h.	其他項目顧問	
9.	承建商	
a.	總承建商	
b.	幕牆承建商	
c.	升降機及自動扶手電梯承建商	
d.	屋宇裝備承建商（請列出）	

A3 公用地方與公用設施

大廈公契及《建築物管理條例》內，已清楚界定大廈的公用地方和設施。這些公用地方和設施應在樓宇保養手冊中清楚列出及記錄，夾附圖則並最好連同具說明的照片，以供參考及更清楚理解相關公用地方和設施。由於常用基金和特別基金都只能用於大廈公用地方相關支出，故此一部分尤為重要。

值得一提的是，《建築物管理條例》附表 1 提及的公用部分，亦包括柱、樑及其他結構性支承物。於編制樓宇保養手冊與維修保養計劃時，記緊應將私人單位內如柱樑、主力牆等構件一併納入手冊內，以防日後執行維修保養工作有所遺漏。

	公用地方 / 設施的位置	說明
1.		
2.		
3.		

	文件、圖則、照片	存檔位置
	大廈公契圖則	

A4 混凝土剝落和水浸的高風險區域

大多數混凝土剝落的發生，都是由於混凝土裂縫出現滲水，導致內部鋼筋鏽蝕膨脹，令混凝土裂開，最終造成混凝土剝落。即使樓宇保養良好，混凝土脫落到假天花上亦時有發生。當混凝土樓板被假天花或其他飾面遮蓋，如果沒有仔細檢查，便無法發現剝落情況。

顧問制作樓宇保養手冊時，應識別會發生混凝土剝落的高風險區域。其中例子包括位處曝露室外須抵受不同天氣的混凝土樓板底部（如屋頂、簷篷、陽台或其他室外地方），又或是廁所、廚房、排水管道下的沉降樓板等，都是較易出現漏水或滲水的地方。

	文件和圖則	存檔位置
	混凝土剝落的高風險區域	

水浸可能是由於排水系統發生故障，或降雨量超出樓宇或周圍環境原有設計的排水能力所致。

針對新建樓宇，發展商應該評估水浸黑點，並提供一份高風險水浸區域清單，讓業主和物業管理公司定期檢查，並在惡劣天氣來臨前實施臨時措施。

至於樓齡較大的樓宇，負責編製樓宇保養手冊的顧問應與物業管理公司或業主合作，以確定樓宇過去發生水浸的情況。與此同時，顧問應就樓宇狀況、周遭地形進行徹底調查，以找出潛在水浸黑點，以便物業管理公司能夠採取適當行動，以減輕惡劣天氣越趨嚴重所帶來的影響。

	文件和圖則	存檔位置
	評估水浸風險及在惡劣天氣來臨前採取行動	

A5 法例或大廈公契要求的證書總覽

以下列出部分與宇維修保養相關的常見證書，均屬法例或大廈公契要求。註冊承建商進行相關檢查後，須在有關證書有效期屆滿前作出更新。

項目	說明	部門	證書到期日	註冊承建商名稱及聯絡方式
(a)	消防裝置及設備證書 (F.S. 251)	消防處		
(b)	通風系統 / 防火閘的 「年檢證書」	消防處		
(c)	定期測試證明書 (表格 WR2) (適用於電力裝置)	機電工程署		
(d)	升降機 / 自動梯證書 「准用證」	機電工程署		
(e)	電動車充電設施的檢 查、測試和認證	機電工程署		

顧問應檢查法例或大廈公契內，是否有要求其他證書並設有到期日，包括違例招牌的檢核證書、外部斜坡檢查報告等。

A6 其他證書總覽

樓宇應參加其他有關良好物業管理和建築物能源效益的認證計劃。以下列出了一些例子。

項目	說明	法定機構	到期日 (如適用)
(a)	大廈優質供水認可計劃 - 食水 (管理系統)	水務署	
(b)	室內空氣質素檢定計劃證書	環境保護署	
(c)	綠建環評既有建築樓宇綜合評估計劃證書	香港綠色建築 議會	
(d)	香港建築物能源效益註冊計劃證書	機電工程署	
(e)	自願樓宇評審計劃證書	香港房屋協會	
(f)	優質升降機服務認可計劃證書	機電工程署	

A7 保修書總覽

新樓宇落成或大型樓宇復修工程完成時，通常會為各種樓宇組件提供保修服務。這些保修服務通常會列出必須要符合的具體條件，但一般都會提供保修期內維修損壞所需費用的保障範圍。換言之，提供保修服務的公司可能會承擔保修期內，承擔任何損壞的維修費用。

項目	說明	到期日	公司	存檔位置
(a)	防水工程			
(b)	外牆髹漆系統			
(c)	外牆黏磚系統			
(d)	內牆髹漆系統			
(e)	幕牆系統			
(f)	金屬飾面蓋板系統			
(g)	停車場環氧地台塗層系統			

A8 保養 / 專業服務合約總覽

維修保養承辦商慣常獲聘用，為各種屋宇裝備系統提供保養服務。至於專業服務則包括檢查斜坡的土力工程服務，或由建築專業人士提供的招牌勘察服務。其中有些服務的協議應按時續約或採購，以確保服務可得以持續。

	服務範圍	服務提供者名稱	合約結束日期	年費
(a)	消防裝置			
(b)	電力裝置			
(c)	升降機及自動扶手電梯			
(d)	其他			

樓宇資訊及總覽範本

A9 備件庫存

當樓宇新近落成時或是進行大型復修後，常有一些飾面或照明裝置等備用零件物料交予業主委員會或法團，以供日後公用地方的維修保養或更換之用。故此，樓宇有需要持續為備件的庫存作記錄，並應將庫存清單交託物業管理公司妥為保存。

類別	說明與數量	儲存位置
外部飾面物料		
室內飾面物料		
燈具裝置		
五金鐵器		
幕牆、玻璃窗或玻璃外牆的玻璃板 ³		

³ 有關幕牆、玻璃窗或玻璃外牆的維修 / 更換時備用玻璃板的記錄保存及使用指引，請參閱認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師《作業備考 APP-37》附錄 E 及屋宇署《小型工程監管制度之技術指引》（2010 年或最新版本）。

A10 工程和裝置的詳細資訊

為新落成樓宇編製維修手冊時，發展商應提供相關工程和設施的詳細資訊。然而，對於落成已久的現有樓宇，要取得完整資料可能會有困難。在此情況下，顧問編製保養手冊時應瀏覽屋宇署「百樓圖網」的正式紀錄，以盡量取回可用的資料。

相關工程和裝置的資訊應涵蓋下列樓宇構件：

a)	結構構件
b)	外牆飾面
c)	室內飾面
d)	幕牆、窗戶、玻璃門和玻璃構件
e)	門和金屬閘門
f)	防水系統
g)	防火物料
h)	機械通風與空調系統
i)	消防裝置
j)	供水與排水系統
k)	電力裝置
l)	特低壓及保安系統
m)	升降機及自動扶手電梯裝置，以及固定吊船
n)	氣體供應系統
o)	停車場管控系統
p)	停車場電動車充電系統
q)	會所特殊設備及設施
r)	外圍及園景美化工程
s)	人造斜坡及擋土牆
t)	指示牌與招牌

樓宇資訊及總覽範本

(a) 結構構件

	文件和圖則	存檔位置
	經核准的上蓋結構圖則 — 構架圖則	

(b) 外牆飾面

	文件和圖則	存檔位置
	外部飾面總覽	
	飾面物料總覽	
	竣工圖	
	飾面物料目錄	

(c) 室內飾面

	文件和圖則	存檔位置
	內飾面總覽	
	飾面物料總覽	
	竣工圖	
	飾面物料目錄	

樓宇資訊及總覽範本

(d) 幕牆、窗戶、玻璃門和玻璃構件

幕牆、覆蓋層、天窗、防風天花板和大型窗戶是新建住用樓宇的常見設施，均須由註冊承建商建造，並經建築事務監督批准。批准圖則可瀏覽屋宇署「百樓圖網」，但僅得系統位置、範圍和一般細節可供查閱。相反，竣工圖則涵蓋系統每個部分的施工細節，包括尺寸、建築細節和採用物料。樓宇竣工或幕牆系統、窗戶及玻璃外牆的改建及加建工程完工後，建築專業人士（即認可人士／註冊結構工程師）應提供一套保養手冊，包含幕牆系統所有施工紀錄及所需資料，如工程批准信、批准及同意書所需文件及附錄；並於保養手冊羅列用作備用的玻璃板（如有）資料，包括種類、厚度、尺寸及數量，以便日後進行維修之用。

	文件和圖則	存檔位置
	幕牆	
	• 幕牆工程的批准圖則	
	• 竣工圖	
	• 五金鐵器清單	
	外部覆蓋層	
	• 外部覆蓋層工程的批准圖則	
	• 竣工圖	
	玻璃牆	
	• 玻璃牆程的批准圖則	
	• 竣工圖	
	天窗	
	• 天窗工程的批准圖則	
	• 竣工圖	
	外部防颱風天花	
	• 外部防颱風天花工程的批准圖則	
	• 竣工圖	

樓宇資訊及總覽範本

(d) 幕牆、窗戶、玻璃門和玻璃構件 (續)

	文件和圖則	存檔位置
	大型窗戶 (< 6m ² 玻璃面積) https://www.bd.gov.hk/doc/en/resources/codes-and-references/practice-notes-and-circular-letters/pnap/APP/APP037.pdf	
	大型窗戶工程的批准圖則	
	竣工圖	
	五金鐵器清單	

涉及尺寸較小的窗戶工程未必需要建築事務監督批准，而其竣工圖亦會提供相關位置、尺寸和所用物料資訊。

	文件和圖則	存檔位置
	小型窗戶和落地玻璃門	
	竣工圖	
	五金鐵器清單	

樓宇資訊及總覽範本

(e) 門和金屬閘門

與大型金屬閘門相關的工程需要建築事務監督批准，並必須由註冊承建商承辦。至於涉及較小型金屬閘門的工程，則可參照小型工程監管制度進行。

(<https://www.bd.gov.hk/doc/en/resources/codes-and-references/practice-notes-and-circular-letters/pnap/APP/APP146.pdf>)

相關批准圖則顯示金屬閘門的尺寸、建築細節和物料，都可從屋宇署「百樓圖網」查閱。

	文件和圖則	存檔位置
	金屬閘門	
	金屬閘門工程的批准圖則	
	竣工圖	
	五金鐵件清單	
	檢查和維修紀錄	

火警發生時，防火門用作確保樓宇及其佔用人的安全至關重要。一般建築圖則列明防火門的位置、尺寸以及防火等級，相關圖則亦可從屋宇署「百樓圖網」查閱。

項目團隊在樓宇設計和施工階段，將提供門戶總覽及索引圖則，以列明樓宇內所有防火門或普通門的位置、尺寸、物料和設計資訊。

	文件和圖則	存檔位置
	防火門	
	一般建築圖則的批准圖則	
	所有門	
	門總覽和索引圖則	
	五金鐵器總覽	

樓宇資訊及總覽範本

(f) 防水系統

防水系統的相關資訊可協助顧問或建築專業人士，在發現滲水時決定是否需要維修，或是更換防水系統。除了屋頂和主要結構外，儲水缸、廚房地面、廁所的牆壁和地面也會安裝防水層。而項目內不同位置，所需的防水系統亦會有所分別。

就新落成樓宇而言，樓宇的防水資訊應已備妥，並包含在保養手冊之內。至於樓齡較大的現有樓宇，都應在防水系統維修或是更換工程時，收集及備存相關的資訊。

	文件和圖則	存檔位置
	主天面和平台的防水系統	
	物料目錄	
	保修書	
	儲水缸防水系統	
	物料目錄	
	廁所和廚房防水系統	
	物料目錄	
	其他位置的防水系統	
	物料目錄	

樓宇資訊及總覽範本

(g) 防火物料

防火物料是用作控制火勢，以防止蔓延至樓宇其他部分的物料或組件，也可以是不易燃或耐火的物料，即使處於火焰中時不易被燃燒。這類物料包括木材或纖維表面的塗層。

按照一般準則，消防升降機大堂或是走火通道樓梯內，所有物品都必須具有防火性。換句話說，所有貫穿此等區域的屋宇裝備和管道都必須有防火屏障圍封，如防火隔板或防火天花板。區域內所使用的裝飾物料也必須具有不易燃或阻燃的效能。

	文件和圖則	存檔位置
	位置和防火等級要求	
	一般建築圖則的批准圖則	
	防火閘、防火捲閘、水簾系統等	請參閱消防裝置
	防火物料圍封	
	位置圖、竣工圖則	
	物料目錄	
	阻燃油漆 / 塗層	
	應用位置	
	物料目錄	

樓宇資訊及總覽範本

屋宇裝備系統

- (h) 機械通風與空調系統
- (i) 消防裝置
- (j) 供水及排水系統
- (k) 電力裝置
- (l) 特低壓及保安系統
- (m) 升降機及自動扶手電梯裝置，以及固定吊船
- (n) 氣體供應系統
- (o) 停車場管控系統
- (p) 停車場電動車充電系統

上述屋宇裝備系統都涉及機電設備和設施。

每個系統應該各有一套圖則，顯示所屬位置、路線和裝置。而各機電設備或設施都應自有一套操作及保養手冊，以及記錄其服務與維修保養歷史的維修日誌。

	資訊與數據	請說明
	維修保養承辦商名稱和聯絡方式	

樓宇資訊及總覽範本

(h) 機械通風與空調系統

	文件和圖則	存檔位置
	機械通風與空調系統竣工圖（平面圖和垂直圖）	
	設備和設施總覽	
	操作及保養手冊	
	維修日誌	

(i) 消防裝置

	文件和圖則	存檔位置
	消防設備竣工圖	
	設備和設施總覽	
	操作及保養手冊	
	維修日誌	
	進行加建、改建及改善工程的「樓宇消防裝置圖則」（FSI/314A）及「消防裝置及設備證書」（FS 251）	

(j) 供水與排水系統

	文件和圖則	存檔位置
	排水工程的批准圖則（擷自屋宇署「百樓圖網」）	
	排水工程竣工圖	
	食水和沖廁用水的水管竣工圖	
	消防用水的水管竣工圖	
	設備和設施總覽	
	操作及保養手冊	
	維修日誌	

樓宇資訊及總覽範本

(k) 電力裝置

	文件和圖則	存檔位置
	竣工電氣圖	
	照明裝置總覽	
	設備和設施總覽	
	操作及保養手冊	
	維修日誌	

(l) 低電壓和保安系統

	文件和圖則	存檔位置
	低電壓和保安系統竣工圖	
	設備和設施總覽	
	操作及保養手冊	
	維修日誌	

(m) 升降機及自動扶手電梯裝置，以及固定吊船

	文件和圖則	存檔位置
	升降機、自動扶手電梯、以及固定吊船竣工圖	
	維修日誌	
	設備和設施總覽	
	操作及保養手冊	

樓宇資訊及總覽範本

(n) 氣體供應系統

	文件和圖則	存檔位置
	氣體供應系統竣工圖	
	設備和設施總覽	
	操作及保養手冊	
	維修日誌	

(o) 停車場管控系統

	文件和圖則	存檔位置
	竣工圖	
	設備和設施總覽	
	操作及保養手冊	
	維修日誌	

(p) 停車場電動車充電系統

	文件和圖則	存檔位置
	竣工圖	
	設備和設施總覽	
	操作及保養手冊	
	維修日誌	

樓宇資訊及總覽範本

外圍與會所

(q) 會所的特殊設備與設施

(r) 外圍與園景美化工程

住用樓宇的會所或會所外圍地方，或會設置泳池、各種健身器材或餐飲設備等，以供住客享用。而樓宇外圍地方也可能會提供相類似的設施。

	資訊與數據	請說明
	維修承建商的名稱和聯絡方式	

(q) 會所的特殊設備與設施

	文件和圖則	存檔位置
	泳池和游水設施	
	竣工圖	
	設備總覽	
	操作及保養手冊	
	維修日誌	
	會所其他設備和家具	
	庫存清單	
	操作及保養手冊	
	維修日誌	

樓宇資訊及總覽範本

(r) 外圍與園景美化工程

	文件和圖則	存檔位置
	庫存清單	
	操作及保養手冊	
	維修日誌	

樓宇資訊及總覽範本

(s) 人造斜坡及擋土牆

此部分所指是由樓宇業主負責維修保養的人造斜坡或擋土牆。這些斜坡或擋土牆可能位於地段內，如地契條款有清楚列明，有些位處地段範圍以外的斜坡或擋土牆，亦須由樓宇業主承擔維修責任。

樓宇內的擋土結構（包括地庫牆壁）並不包括在內，此類結構應參考（a）項。

人造斜坡和擋土牆崩塌導致人命傷亡的風險，可分為三個人命後果類別，分為「類別一」、「類別二」及「類別三」（以土力工程處技術指引「GEO TGN 15」作參考），不同類別的檢查次數與資格要求都有所不同。

	資訊與數據	請說明
	執行上一次檢查的註冊專業工程師（岩土工程）的姓名和聯繫方式	
	上次檢查的日期	

	文件和圖則	存檔位置
	地段界線內外的人造斜坡及外部擋土牆	
	契約圖則	
	契約條件	
	地盤平整工程的批准圖則（擷自屋宇署「百樓圖網」）	
	檢查紀錄	
	「例行維修檢查」及「工程師維修檢查」的工程紀錄表，應參閱斜坡指定的「維修手冊」	

樓宇資訊及總覽範本

(t) 指示牌與招牌

新落成樓宇所有外部指示牌和招牌，都必須經建築事務監督批准，並由註冊承建商負責建造。至於樓齡較大的樓宇，有機會是在原先樓宇竣工後，才加裝外部指示牌和招牌。除非屬於以下三種情況，否則所有樓宇外部指示牌和招牌都必須拆除：

- i. 招牌由註冊承建商按照建築事務監督批准的設計建造；
- ii. 豎設指示牌或招牌的工程遵照小型工程監管制度進行；
- iii. 不符合上述 i 或 ii 項規定的招牌均屬違例招牌，並必須通過屋宇署「招牌檢核系統」進行登記及檢核。

(<https://www.bd.gov.hk/en/building-works/signboards/signboard-validation-scheme/index.html>)

	文件和圖則	存檔位置
	原先樓宇附設的招牌	
	一般建築圖則的批准圖則（擷自屋宇署「百樓圖網」）	
	招牌結構圖的批准圖則（擷自屋宇署「百樓圖網」）	
	原先樓宇落成後才建成的招牌	
	招牌工程的小型工程紀錄（擷自屋宇署「百樓圖網」）	
	違例招牌	
	檢核紀錄	

樓宇資訊及總覽範本

(t) 指示牌與招牌 (續)

	資訊與數據	請說明
	違例招牌的檢查核證	
	公司名稱及聯絡人 (訂明建築專業人士或訂明註冊承建商)	
	上次檢核日期	

樓宇資訊及總覽範本

A11 緊急聯絡資料

樓宇構件	顧問 / 承建商	聯絡資料
結構與實體構件		
機械通風與空調系統		
消防裝置		
供水與排水系統		
電力裝置		
特低壓系統		
升降機及自動扶手電梯裝置，以及 固定吊船		
氣體供應系統		
停車場管控系統		
停車場電動車充電系統		
會所特殊設備及設施		
其他		

第 3.2 節 維修保養費用試算表範本注解

EXCEL 試算表範本可作兩種主要用途。

此 EXCEL 試算表可讓顧問準備樓宇保養手冊時，列出維修保養樓宇所有構件的所需項目、工作及次數。顧問使用此 EXCEL 試算表前，應先掌握樓宇狀況、過往維修保養紀錄及風險，並以本指引第二部分建議的最佳做法作參考。

其次，EXCEL 試算表的設計，可根據填寫於例行維修保養和週期性維修保養類別下的維修保養項目、工作及次數，自行運算相關開支的總和；有助估算維修費用的預算，以便在常用基金及特別基金預留足夠儲備。此外，此 EXCEL 試算表亦可按特別基金供款金額及不同供款方式，計算出基金的結餘，讓物業管理公司和樓宇業主掌握將來資金需求，並提前找出獲得所需資金的最佳方法。

試算表使用說明：

1. 顧問應參考本指引中建議的樓宇保養最佳做法，並自行研究及進行檢查，以確定樓宇所需的維修保養項目及工作。
2. 顧問制定樓宇保養手冊時，需在試算表內列出每個樓宇構件下列內容：
 - a. 建議的措施（維修保養項目和工作）
 - b. 每年執行次數
 - c. 每項維修保養項目或工作的數量
 - d. 每項維修保養項目或工作的估算單價費用
3. 計算特別基金的供款方案（C5—C8 部分下的試算表），顧問應填寫以下內容：
 - a. 預計通脹率
 - b. 不可分割的業權份數數目
 - c. 每個業權份數的特別基金供款額及次數

請同時參閱每張試算表上提供的注釋。

第 3.2 節

維修保養費用試算表範本注解

EXCEL 試算表範本涵蓋以下試算表，各與常用基金或特別基金中的不同費用相對應：

B 部分	例行維修
試算表 B1	住宅部分的例行維修保養
試算表 B2	商業部分的例行維修保養
試算表 B3	會所部分的例行維修保養
試算表 B4	停車場部分的例行維修保養
試算表 B5	例行維修保養的費用總覽
C 部分	週期性維修
試算表 C1	住宅部分的週期性維修保養
試算表 C2	商業部分的週期性維修保養
試算表 C3	會所部分的週期性維修保養
試算表 C4	停車場部分的週期性維修保養
試算表 C5	住宅部分週期性維修保養的費用總覽
試算表 C6	商業部分週期性維修保養的費用總覽
試算表 C7	會所部分週期性維修保養的費用總覽
試算表 C8	停車場部分週期性維修保養的費用總覽

為了方便業主區分樓宇外部、樓宇內部和屋宇裝備項目的預計維修保養費用，此 EXCEL 試算表範本會以此三大類別劃分。以下列表則顯示住宅、商業、會所及停車場不同部分，於三大類別下涵蓋構成支出的構件項目。

第 3.2 節

維修保養費用試算表範本注解

EX = 樓宇外部 / IN = 樓宇內部 / BS = 屋宇裝備

組成部分		住宅部分			商業部分			會所部分			停車場部分		
構件	類別	EX	IN	BS	EX	IN	BS	Ex	IN	BS	Ex	IN	BS
a)	結構構件	√	√		√	√		√	√		√	√	
b)	外牆飾面	√			√			√			√		
c)	室內飾面		√			√			√			√	
d)	幕牆、窗戶、玻璃門和玻璃構件	√			√			√			√		
e)	門和金屬閘門	√	√		√	√			√		√	√	
f)	防水系統	√			√			√			√		
g)	防火物料		√			√			√			√	
h)	機械通風與空調系統			√			√			√			√
i)	消防裝置			√			√			√			√
j)	供水與排水系統			√			√			√			√
k)	電力裝置			√			√			√			√
l)	特低壓及保安系統			√			√			√			√
m)	升降機及自動扶手電梯裝置，以及固定吊船			√			√			√			√
n)	氣體供應系統			√			√			√			
o)	停車場管控系統												√
p)	停車場電動車充電系統												√
q)	會所特殊設備及設施								√				
r)	外圍與園景美化工程	√			√			√			√		
s)	人造斜坡及擋土牆	√			√			√			√		
t)	指示牌與招牌	√	√		√	√		√	√		√	√	

維修保養支出試算表範本

B 部分.例行維修保養

C 部分.週期性維修保養

填寫指引：

- 請填寫建築物名稱、相關日期和年份。
- 日期和年份將於B部分及C部分內，用作協助自動計算維修工程預算支出。
- 例行和週期性維修保養支出計算均應包括特定樓宇構件的矯正性維修支出。

建築物名稱：	<u>ABC 大樓</u>
保養手冊發出日期（日 / 月 / 年）：	<u>1/3/2025</u>
例行維修開始日期（日 / 月 / 年）：	<u>1/4/2025</u>
預防性維修起始年份（年）：	<u>2025</u>

第 3.2 節

維修保養費用試算表範本注解

ABC大樓
B1 住宅部分的例行維修保養

發出日期：1/3/2025

填寫指引

- ：顧問應插入所需的行動和相關資訊
- ：各個項目經自動計算的年度開支
- 顧問應為附加項目加插新行列，或將不必要的行列刪除，並根據實際需要檢視計算公式。

項目編號	類別	構件	本指引參考章節	維修類型	由顧問填寫			開支 (自動計算) 每個項目每年總開支
					建議行動	每年次數	單位	按次開支預算 (包括前期工作)
1	建築外部	結構構件 (外部)	2.3a	矯正性				\$0
2	建築外部	外牆飾面	2.1b	例行				\$0
3	建築外部	外牆飾面	2.3b	矯正性				\$0
4	建築外部	幕牆、窗戶、玻璃幕牆和玻璃構件	2.1d	例行				\$0
5	建築外部	幕牆、窗戶、玻璃幕牆和玻璃構件	2.3d	矯正性				\$0
6	建築外部	門和金屬開門	2.1e	例行				\$0
7	建築外部	門和金屬開門	2.3e	矯正性				\$0
8	建築外部	防水系統	2.1f	例行				\$0
9	建築外部	防水系統	2.3f	矯正性				\$0
10	建築外部	外圍與園景美化項目	2.1r	例行				\$0
11	建築外部	外圍與園景美化項目	2.3r	矯正性				\$0
12	建築外部	人造斜坡及擋土牆	2.1s	例行				\$0

第 3.2 節

維修保養費用試算表範本注解

ABC大樓
B1 住宅部分的例行維修保養

發出日期： 1/3/2025

填寫指引

：顧問應插入所需的行動和相關資訊

：各個項目經自動計算的年度開支

顧問應為附加項目加插新行列，或將不必要的行列刪除，並根據實際需要檢視計算公式。

項目編號	類別	構件	本指引參考章節	維修類型	由顧問填寫			開支 (自動計算) 每個項目每年總開支
					建議行動	每年次數	單位	按次開支預算 (包括前期工作)
13	建築外部	人造斜坡及牆土牆	2.3s	矯正性				\$0
14	建築外部	指示牌與招牌	2.1t	例行				\$0
15	建築外部	指示牌與招牌	2.3t	矯正性				\$0
16	建築內部	結構構件 (內部)	2.3a	矯正性				\$0
17	建築內部	室內飾面	2.3c	矯正性				\$0
18	建築內部	門和金屬閘門	2.1e	例行				\$0
19	建築內部	門和金屬閘門	2.3e	矯正性				\$0
20	建築內部	防火物料	2.1g	例行				\$0
21	建築內部	防火物料	2.3g	矯正性				\$0
22	建築內部	指示牌與招牌	2.1t	例行				\$0
23	建築內部	指示牌與招牌	2.3t	矯正性				\$0
24	機械、電氣與管道系統	機械通風與空調系統	2.1h	例行				\$0
25	機械、電氣與管道系統	機械通風與空調系統	2.3h	矯正性				\$0
26	機械、電氣與管道系統	消防裝置	2.1i	例行				\$0
27	機械、電氣與管道系統	消防裝置	2.3i	矯正性				\$0

發出日期：1/3/2025

ABC 大樓
B1 住宅部分的例行維修保養

真寫指引

：顧問應插入所需的行動和相關資訊

：各個項目經自動計算的年度開支

預算應為附加項目加插新行列，或將不必要的行列刪除，並根據實際需要檢視計算公式。

由顧問填寫										開支 (自動計算)
項目編號	類別	構件	本指引參考章節	維修類型	建議行動	每年次數	單位	按次開支預算 (包括前助工作)	每個項目每年總開支	
28	機械、電氣與管道系統	供水與排水系統	2.1j	例行					\$0	
29	機械、電氣與管道系統	供水與排水系統	2.3j	矯正性					\$0	
30	機械、電氣與管道系統	電力裝置	2.1k	例行					\$0	
31	機械、電氣與管道系統	電力裝置	2.3k	矯正性					\$0	
32	機械、電氣與管道系統	特低壓及保安系統	2.1l	例行					\$0	
33	機械、電氣與管道系統	特低壓及保安系統	2.3l	矯正性					\$0	
34	機械、電氣與管道系統	升降機及自動扶手電梯裝置，以及固定吊船	2.1m	例行					\$0	
35	機械、電氣與管道系統	升降機及自動扶手電梯裝置，以及固定吊船	2.3m	矯正性					\$0	
36	機械、電氣與管道系統	氣體供應系統	2.1n	例行					\$0	
37	機械、電氣與管道系統	氣體供應系統	2.3n	矯正性					\$0	

第 3.2 節

維修保養費用試算表範本注解

ABC 大樓
B2 商業部分的例行維修保養

發出日期： 1/3/2025

填寫指引

：顧問應插入所需的行動和相關資訊
：各個項目經自動計算的年度開支
顧問應為附加項目加插新行列，或將不必要的行列刪除，並根據實際需要檢視計算公式。

項目編號		類別	構件	本指引參考章節	維修類型	由顧問填寫			開支 (自動計算) 每個項目每年總開支
項目編號		類別	構件	本指引參考章節	維修類型	建議行動	每年次數	單位	按次開支預算 (包括前期工作)
1	建築外部	結構構件 (外部)	結構構件 (外部)	2.3a	矯正性				\$0
									\$0
2	建築外部	外牆飾面	外牆飾面	2.1b	例行				\$0
									\$0
3	建築外部	外牆飾面	外牆飾面	2.3b	矯正性				\$0
									\$0
4	建築外部	幕牆、窗戶、玻璃幕牆和玻璃設施	幕牆、窗戶、玻璃幕牆和玻璃設施	2.1d	例行				\$0
									\$0
5	建築外部	幕牆、窗戶、玻璃幕牆和玻璃設施	幕牆、窗戶、玻璃幕牆和玻璃設施	2.3d	矯正性				\$0
									\$0
6	建築外部	門和金屬開門	門和金屬開門	2.1e	例行				\$0
									\$0
7	建築外部	門和金屬開門	門和金屬開門	2.3e	矯正性				\$0
									\$0
8	建築外部	防水系統	防水系統	2.1f	例行				\$0
									\$0
9	建築外部	防水系統	防水系統	2.3f	矯正性				\$0
									\$0
10	建築外部	外牆與圍欄美化項目	外牆與圍欄美化項目	2.1r	例行				\$0
									\$0
11	建築外部	外牆與圍欄美化項目	外牆與圍欄美化項目	2.3r	矯正性				\$0
									\$0
12	建築外部	指示牌與招牌	指示牌與招牌	2.1t	例行				\$0
									\$0

第 3.2 節

維修保養費用試算表範本注解

ABC 大樓
B2 商業部分的例行維修保養

發出日期：1/3/2025

填寫指引

：顧問應插入所需的行動和相關資訊
：各個項目經自動計算的年度開支
顧問應為附加項目加插新行列，或將不必要的行列刪除，並根據實際需要檢視計算公式。

項目編號	類別	構件	本指引參考章節	維修類型	由顧問填寫			開支 (自動計算) 每個項目每年總開支
					建議行動	每年次數	單位 按次開支預算 (包括前期工作)	
13	建築外部	指示牌與招牌	2.3t	矯正性				\$0
								\$0
14	建築外部	人造斜坡及牆土牆	2.1s	例行				\$0
								\$0
15	建築外部	人造斜坡及牆土牆	2.3s	矯正性				\$0
								\$0
16	建築內部	結構構件 (內部)	2.3a	矯正性				\$0
								\$0
17	建築內部	室內飾面	2.3c	矯正性				\$0
								\$0
18	建築內部	門和金屬開門	2.1e	例行				\$0
								\$0
19	建築內部	門和金屬開門	2.3e	矯正性				\$0
								\$0
20	建築內部	防火物料	2.1g	例行				\$0
								\$0
21	建築內部	防火物料	2.3g	矯正性				\$0
								\$0
22	建築內部	指示牌與招牌	2.1t	例行				\$0
								\$0
23	建築內部	指示牌與招牌	2.3t	矯正性				\$0
								\$0
24	機械、電氣與管道系統	機械通風與空調系統	2.1h	例行				\$0
								\$0
25	機械、電氣與管道系統	機械通風與空調系統	2.3h	矯正性				\$0
								\$0
26	機械、電氣與管道系統	消防裝置	2.1i	例行				\$0
								\$0

第 3.2 節

維修保養費用試算表範本注解

ABC 大樓

B2 商業部分的例行維修保養

發出日期： 1/3/2025

填寫指引

：顧問應插入所需的行動和相關資訊

：各個項目經自動計算的年度開支

顧問應為附加項目加插新行列，或將不必要的行列刪除，並根據實際需要檢視計算公式。

項目編號	類別	構件	本指引參考章節	維修類型	由顧問填寫			開支 (自動計算) 每個項目每年總開支
					建議行動	每年次數	單位 按次開支預算 (包括前期工作)	
27	機械、電氣與管道系統	消防裝置	2.3i	矯正性				\$0
								\$0
								\$0
28	機械、電氣與管道系統	供水與排水系統	2.1j	例行				\$0
								\$0
								\$0
29	機械、電氣與管道系統	供水與排水系統	2.3j	矯正性				\$0
								\$0
								\$0
30	機械、電氣與管道系統	電力裝置	2.1k	例行				\$0
								\$0
								\$0
31	機械、電氣與管道系統	電力裝置	2.3k	矯正性				\$0
								\$0
								\$0
32	機械、電氣與管道系統	特低壓及保安系統	2.1l	例行				\$0
								\$0
								\$0
33	機械、電氣與管道系統	特低壓及保安系統	2.3l	矯正性				\$0
								\$0
								\$0
34	機械、電氣與管道系統	升降機及自動扶手電梯裝置，以及固定吊船	2.1m	例行				\$0
								\$0
								\$0
35	機械、電氣與管道系統	升降機及自動扶手電梯裝置，以及固定吊船	2.3m	矯正性				\$0
								\$0
								\$0
36	機械、電氣與管道系統	氣體供應系統	2.1n	例行				\$0
								\$0
								\$0
37	機械、電氣與管道系統	氣體供應系統	2.3n	矯正性				\$0
								\$0
								\$0

第 3.2 節

維修保養費用試算表範本注解

ABC 大樓

B3 會所部分的例行維修保養

填寫指引

：顧問應插入所需的行動和相關資訊

：各個項目經自動計算的年度開支

顧問應為附加項目加插新行列，或將不必要的行列刪除，並根據實際需要檢視計算公式。

發出日期：1/3/2025

項目編號	類別	構件	本指引參考章節	維修類型	由顧問填寫			開支 (自動計算) 每個項目每年總開支
					建議行動	每年次數	單位	按次開支預算 (包括前期工作)
1	建築外部	結構構件 (外部)	2.3a	矯正性				\$0
								\$0
2	建築外部	外牆飾面	2.1b	例行				\$0
								\$0
3	建築外部	外牆飾面	2.3b	矯正性				\$0
								\$0
4	建築外部	幕牆、窗戶、玻璃幕牆和玻璃設施	2.1d	例行				\$0
								\$0
5	建築外部	幕牆、窗戶、玻璃幕牆和玻璃設施	2.3d	矯正性				\$0
								\$0
6	建築外部	防水系統	2.1f	例行				\$0
								\$0
7	建築外部	防水系統	2.3f	矯正性				\$0
								\$0
8	建築外部	外圍與園藝美化項目	2.1r	例行				\$0
								\$0
9	建築外部	外圍與園藝美化項目	2.3r	矯正性				\$0
								\$0
10	建築外部	指示牌與招牌	2.1t	例行				\$0
								\$0

第 3.2 節

維修保養費用試算表範本注解

ABC 大樓

B3 會所部分的例行維修保養

發出日期： 1/3/2025

填寫指引

：顧問應插入所需的行動和相關資訊
：各個項目經自動計算的年度開支

顧問應為附加項目加插新行列，或將不必要的行列刪除，並根據實際需要檢視計算公式。

由顧問填寫								開支 (自動計算) 每個項目每年總開支
項目編號	類別	構件	本指引參考章節	維修類型	建議行動	每年次數	單位	按次開支預算 (包括前勤工作)
11	建築外部	指示牌與招牌	2.3t	矯正性				\$0
								\$0
12	建築內部	結構構件 (內部)	2.3a	矯正性				\$0
								\$0
13	建築內部	室內飾面	2.3c	矯正性				\$0
								\$0
14	建築內部	門和金屬閘門	2.1e	例行				\$0
								\$0
15	建築內部	門和金屬閘門	2.3e	矯正性				\$0
								\$0
16	建築內部	防火物料	2.1q	例行				\$0
								\$0
17	建築內部	防火物料	2.3q	矯正性				\$0
								\$0
18	建築內部	會所特殊設備及設施	2.1q	例行				\$0
								\$0
19	建築內部	會所特殊設備及設施	2.3q	矯正性				\$0
								\$0
20	建築內部	指示牌與招牌	2.1t	例行				\$0
								\$0
21	建築內部	指示牌與招牌	2.3t	矯正性				\$0
								\$0
22	機械、電氣與管道系統	機械通風與空調系統	2.1h	例行				\$0
								\$0
23	機械、電氣與管道系統	機械通風與空調系統	2.3h	矯正性				\$0
								\$0
24	機械、電氣與管道系統	消防裝置	2.1i	例行				\$0
								\$0

第 3.2 節

維修保養費用試算表範本注解

ABC 大樓
B3 會所部分的例行維修保養

發出日期：1/3/2025

填寫指引

：顧問應插入所需的行動和相關資訊
：各個項目經自動計算的年度開支
顧問應為附加項目加插新行列，或將不必要的行列刪除，並根據實際需要檢視計算公式。

由顧問填寫					開支 (自動計算) 每個項目每年總開支			
項目編號	類別	構件	本指引參考章節	維修類型	建議行動	每年次數	單位	按次開支預算 (包括前期工作)
25	機械、電氣與管道系統	消防裝置	2.3i	矯正性				\$0
								\$0
26	機械、電氣與管道系統	供水與排水系統	2.1j	例行				\$0
								\$0
27	機械、電氣與管道系統	供水與排水系統	2.3j	矯正性				\$0
								\$0
28	機械、電氣與管道系統	電力裝置	2.1k	例行				\$0
								\$0
29	機械、電氣與管道系統	電力裝置	2.3k	矯正性				\$0
								\$0
30	機械、電氣與管道系統	特低壓及保安系統	2.1l	例行				\$0
								\$0
31	機械、電氣與管道系統	特低壓及保安系統	2.3i	矯正性				\$0
								\$0
32	機械、電氣與管道系統	升降機及自動扶手電梯裝置，以及固定吊船	2.1m	例行				\$0
								\$0
33	機械、電氣與管道系統	升降機及自動扶手電梯裝置，以及固定吊船	2.3m	矯正性				\$0
								\$0
34	機械、電氣與管道系統	氣體供應系統	2.1n	例行				\$0
								\$0
35	機械、電氣與管道系統	氣體供應系統	2.3n	矯正性				\$0
								\$0

第 3.2 節

維修保養費用試算表範本注解

ABC 大樓
B4 停車場部分的例行維修保養

發出日期： 1/3/2025

填寫指引

：顧問應插入所需的行動和相關資訊

：各個項目經自動計算的年度開支

顧問應為附加項目加插新行列，或將不必要的行列刪除，並根據實際需要檢視計算公式。

項目編號	類別	構件	本指引參考章節	維修類型	由顧問填寫			開支 (自動計算) 每個項目每年總開支
					建議行動	每年次數	單位	按次開支預算 (包括前期工作)
1	建築外部	結構構件 (外部)	2.3a	矯正性				\$0
2	建築外部	外牆飾面	2.1b	例行				\$0
3	建築外部	外牆飾面	2.3b	矯正性				\$0
4	建築外部	指示牌與招牌	2.1t	例行				\$0
5	建築外部	指示牌與招牌	2.3t	矯正性				\$0
6	建築外部	門和金屬閘門	2.1e	例行				\$0
7	建築外部	門和金屬閘門	2.3e	矯正性				\$0
8	建築內部	結構構件 (內部)	2.3a	矯正性				\$0
9	建築內部	室內飾面	2.3c	矯正性				\$0
10	建築內部	門和金屬閘門	2.1e	例行				\$0
11	建築內部	門和金屬閘門	2.3e	矯正性				\$0

第 3.2 節

維修保養費用試算表範本注解

ABC大樓
B4 停車場部分的例行維修保養

發出日期： 1/3/2025

填寫指引

- ：顧問應插入所需的行動和相關資訊
 - ：各個項目經自動計算的年度開支
- 顧問應為附加項目加插新行列，或將不必要的行列刪除，並根據實際需要檢視計算公式。

由顧問填寫					開支 (自動計算)				
項目編號	類別	構件	本指引參考章節	維修類型	建議行動	每年次數	單位	按次開支預算 (包括前期工作)	每個項目每年總開支
12	建築內部	防火物料	2.1q	例行					\$0
									\$0
13	建築內部	防火物料	2.3q	矯正性					\$0
									\$0
14	建築內部	指示牌與招牌	2.1t	例行					\$0
									\$0
15	建築內部	指示牌與招牌	2.3t	矯正性					\$0
									\$0
16	機械、電氣與管道系統	機械通風與空調系統	2.1h	例行					\$0
									\$0
17	機械、電氣與管道系統	機械通風與空調系統	2.3h	矯正性					\$0
									\$0
18	機械、電氣與管道系統	消防裝置	2.1i	例行					\$0
									\$0
19	機械、電氣與管道系統	消防裝置	2.3i	矯正性					\$0
									\$0
20	機械、電氣與管道系統	供水與排水系統	2.1j	例行					\$0
									\$0
21	機械、電氣與管道系統	供水與排水系統	2.3j	矯正性					\$0
									\$0
22	機械、電氣與管道系統	電力裝置	2.1k	例行					\$0
									\$0

第 3.2 節

維修保養費用試算表範本注解

ABC大樓
B4 停車場部分的例行維修保養

發出日期： 1/3/2025

填寫指引

：顧問應插入所需的行動和相關資訊

：各個項目經自動計算的年度開支

顧問應為附加項目加插新行列，或將不必要的行列刪除，並根據實際需要檢視計算公式。

由顧問填寫									
項目編號	類別	構件	本指引參考章節	維修類型	建議行動	開支 (自動計算)			
						每年次數	單位	按次開支預算 (包括前期工作)	每個項目每年總開支
23	機械、電氣與管道系統	電力裝置	2.3k	矯正性					\$0
24	機械、電氣與管道系統	特低壓及保安系統	2.1i	例行					\$0
25	機械、電氣與管道系統	特低壓及保安系統	2.3i	矯正性					\$0
26	機械、電氣與管道系統	升降機及自動扶手電梯裝置，以及固定吊船	2.1m	例行					\$0
27	機械、電氣與管道系統	升降機及自動扶手電梯裝置，以及固定吊船	2.3m	矯正性					\$0
28	機械、電氣與管道系統	停車場管控制系統	2.1o	例行					\$0
29	機械、電氣與管道系統	停車場管控制系統	2.3o	矯正性					\$0
30	機械、電氣與管道系統	停車場電動車充電系統	2.1p	例行					\$0
31	機械、電氣與管道系統	停車場電動車充電系統	2.3p	矯正性					\$0

發出日期：1/3/2025

ABC 大樓

B5 例行維修保養支出摘要

：各發展項目部分按類別自動計算的成本。
本頁無需輸入任何資料。

未來 12 個月的開支 (自動計算)			
	建築外部	建築內部	機械、電氣與管道系統
			小計
住宅部分	\$0	\$0	\$0
商業部分	\$0	\$0	\$0
會所部分	\$0	\$0	\$0
停車場部分	\$0	\$0	\$0
總支出：			\$0

第 3.2 節

維修保養費用試算表範本注解

計算細目：

住宅部分			(自動計算)	
類別	構件	每個構件的開支	每個類別的開支	
建築外部	結構構件 (外部)	\$0	\$0	
	外牆飾面	\$0		
	外圍與園景美化項目	\$0		
	人造斜坡及擋土牆	\$0		
	幕牆、窗戶、玻璃門和玻璃構件	\$0		
	防水系統	\$0		
建築內部	結構構件 (內部)	\$0	\$0	
	室內飾面	\$0		
	門和金屬閘門	\$0		
	防火物料	\$0		
機械、電氣與 管道系統	機械通風與空調系統	\$0	\$0	
	消防裝置	\$0		
	供水與排水系統	\$0		
	電力裝置	\$0		
	特低壓及保安系統	\$0		
	升降機及自動扶手電梯裝置，以及固定吊船	\$0		
	氣體供應系統	\$0		
		\$0		
總支出：			\$0	

第 3.2 節

維修保養費用試算表範本注解

商業部分			(自動計算)	
類別	構件	每個構件的開支	每個類別的開支	
建築外部	結構構件 (外部)	\$0	\$0	
	外牆飾面	\$0		
	外圍與園景美化項目	\$0		
	指示牌與招牌	\$0		
	人造斜坡及擋土牆	\$0		
	幕牆、窗戶、玻璃門和玻璃構件	\$0		
	防水系統	\$0		
建築內部	結構構件 (內部)	\$0	\$0	
	室內飾面	\$0		
	門和金屬閘門	\$0		
	防火物料	\$0		
機械、電氣與 管道系統	機械通風與空調系統	\$0	\$0	
	消防裝置	\$0		
	供水與排水系統	\$0		
	電力裝置	\$0		
	特低壓及保安系統	\$0		
	升降機及自動扶手電梯裝置，以及固定吊船	\$0		
	氣體供應系統	\$0		
		\$0		
總支出：			\$0	

第 3.2 節

維修保養費用試算表範本注解

會所部分				(自動計算)	
類別	構件	每個構件的開支	每個類別的開支		
建築外部	結構構件 (外部)	\$0	\$0		
	外牆飾面	\$0			
	外圍與園景美化項目	\$0			
	幕牆、窗戶、玻璃門和玻璃構件	\$0			
	防水系統	\$0			
建築內部	結構構件 (內部)	\$0	\$0		
	室內飾面	\$0			
	門和金屬閘門	\$0			
	防火物料	\$0			
	會所特殊設備及設施	\$0			
	機械通風與空調系統	\$0			
	消防裝置	\$0			
機械、電氣與 管道系統	供水與排水系統	\$0	\$0		
	電力裝置	\$0			
	特低壓及保安系統	\$0			
	升降機及自動扶手電梯裝置，以及固定吊船	\$0			
	氣體供應系統	\$0			
	總支出：			\$0	

第 3.2 節

維修保養費用試算表範本注解

停車場部分			(自動計算)	
類別	構件	每個構件的開支	每個類別的開支	
建築外部	結構構件 (外部)	\$0	\$0	
	外牆飾面	\$0		
	停車場管控系統	\$0		
	指示牌與招牌	\$0		
建築內部	結構構件 (內部)	\$0	\$0	
	室內飾面	\$0		
	門和金屬閘門	\$0		
	防火物料	\$0		
機械、電氣與 管道系統	機械通風與空調系統	\$0	\$0	
	消防裝置	\$0		
	供水與排水系統	\$0		
	電力裝置	\$0		
	特低壓及保安系統	\$0		
	升降機及自動扶手電梯裝置，以及固定吊船	\$0		
	停車場管控系統	\$0		
	停車場電動車充電系統	\$0		
總支出：			\$0	

第 3.2 節

維修保養費用試算表範本注解

ABC大樓
C1住宅部分的週期性維修保養

發出日期： 1/3/2025

填寫指引：
：顧問應填入所需的行動和相關資訊
：自動計算每個年度所需成本及10年的總開支
顧問應為附加項目加插新行列，或將不必要的行列刪除，並根據實際需要修補計算公式。

項目編號	類別	構件	本指引中參考章節	維修類型	建議行動	維修週期(年)	需要維修的子構件百分比	子構件總數	單位	按次開支預算(包括前期工作)	上次行動的年份	開支(自動計算)											
												每個項目的總開支	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
1	建築外部	結構構件(外部)	2.2a	週期性								\$0											
												\$0											
												\$0											
2	建築外部	結構構件(外部)	2.3a	矯正性								\$0											
												\$0											
												\$0											
3	建築外部	外牆飾面	2.2b	週期性								\$0											
												\$0											
												\$0											
4	建築外部	外牆飾面	2.3b	矯正性								\$0											
												\$0											
												\$0											
5	建築外部	幕牆、窗戶、玻璃門和玻璃構件	2.2d	週期性								\$0											
												\$0											
												\$0											
6	建築外部	幕牆、窗戶、玻璃門和玻璃構件	2.3d	矯正性								\$0											
												\$0											
												\$0											
7	建築外部	門和金屬窗門	2.2e	週期性								\$0											
												\$0											
												\$0											
8	建築外部	門和金屬窗門	2.3e	矯正性								\$0											
												\$0											
												\$0											
9	建築外部	防水系統	2.2f	週期性								\$0											
												\$0											
												\$0											
10	建築外部	防水系統	2.3f	矯正性								\$0											
												\$0											
												\$0											
11	建築外部	外圍與園藝美化項目	2.2r	週期性								\$0											
												\$0											
												\$0											
12	建築外部	外圍與園藝美化項目	2.3r	矯正性								\$0											
												\$0											
												\$0											

第 3.2 節

維修保養費用試算表範本注解

ABC 大樓
C1 住宅部分的週期性維修保養
發出日期： 1/3/2025

填寫指引：
：顧問應填入所需的行動和相關資訊
：自動計算每個年度所需成本及10年的總開支
顧問應為附加項目加插新行列，或將不必要的行列刪除，並根據實際需要修補計算公式。

項目編號	類別	構件	本指引中參考章節	維修類型	建議行動	維修週期 (年)	需要維修的子構件百分比	由顧問填寫 子構件總數 單位	按次開支預算 (包括前期工作)	上次行動的年份	每個項目的總開支	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
13	建築外部	指示牌及招牌	2.2t	週期性							\$0										
14	建築外部	指示牌及招牌	2.3t	矯正性							\$0										
15	建築內部	結構構件 (內部)	2.2a	週期性							\$0										
16	建築內部	結構構件 (內部)	2.3a	矯正性							\$0										
17	建築內部	室內飾面	2.2c	週期性							\$0										
18	建築內部	室內飾面	2.3c	矯正性							\$0										
19	建築內部	門和金屬窗門	2.2e	週期性							\$0										
20	建築內部	門和金屬窗門	2.3e	矯正性							\$0										
21	建築內部	防火物料	2.2q	週期性							\$0										
22	建築內部	防火物料	2.3q	矯正性							\$0										
23	建築內部	指示牌及招牌	2.2t	週期性							\$0										
24	建築內部	指示牌及招牌	2.3t	矯正性							\$0										
25	建築外部	人牆和坡及牆土牆	2.2s	週期性							\$0										

第 3.2 節

維修保養費用試算表範本注解

ABC大樓
C1住宅部分的週期性維修保養

發出日期： 1/3/2025

填寫指引：
：顧問應填入所需的行動和相關資訊
：自動計算每個年度所需成本及10年的總開支
顧問應為附加項目加插新行列，或將不必要的行列刪除，並根據實際需要修補計算公式。

項目編號	類別	構件	本指引中參考章節	維修類型	建議行動	維修週期(年)	需要維修的子構件百分比	由顧問填寫 子構件總數 單位	按次開支預算 (包括前期工作)	上次行動的年份	每個項目的總開支	開支 (自動計算)									
												2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
26	建築外部	人造石材及牆土牆	2.3s	永久性							\$0										
											\$0										
27	機組、電氣與管道系統	機組風扇與空調系統	2.2h	週期性							\$0										
											\$0										
28	機組、電氣與管道系統	消防裝置	2.2i	週期性							\$0										
											\$0										
29	機組、電氣與管道系統	供水與排水系統	2.2j	週期性							\$0										
											\$0										
30	機組、電氣與管道系統	電力裝置	2.2k	週期性							\$0										
											\$0										
31	機組、電氣與管道系統	電力裝置	2.3k	永久性							\$0										
											\$0										
32	機組、電氣與管道系統	特低壓保安系統	2.2l	週期性							\$0										
											\$0										
33	機組、電氣與管道系統	升降機及自動往來樓梯裝置，以及固定吊梯	2.2m	週期性							\$0										
											\$0										
34	機組、電氣與管道系統	氣體供應系統	2.2n	週期性							\$0										
											\$0										

第 3.2 節

維修保養費用試算表範本注解

ABC大樓

C2 商業部分的週期性維修保養

填寫指引

：顧問應填入所需的行動和相關資訊

：自動計算每個年度所需成本及10年的總開支

顧問應為附加項目加插新行列，或將不必要的行列刪除，並根據實際需要修補計算公式。

發出日期：1/3/2025

項目編號	類別	構件	本指引中參考章節	維修類型	建議行動	維修週期 (年)	由顧問填寫			上次行動的年份	開支 (自動計算)																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
							需要維修的子構件百分比	單位	按次開支預算 (包括前期工作)		每個項目的總開支	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
1	建築外部	結構構件 (外部)	2.2a	週期性							\$0																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										</

第 3.2 節

維修保養費用試算表範本注解

ABC 大樓
C2 商業部分的週期性維修保養

發出日期： 1/3/2025

填寫指引：
：顧問應填入所需的行動和相關資訊
：自動計算每個年度所需成本及10年的總開支
顧問應為附加項目加插新行列，或將不必要的行列刪除，並根據實際需要修補計算公式。

項目編號	類別	構件	本指引中參考章節	維修類型	建議行動	維修週期 (年)	由顧問填寫			上次行動的年份	開支 (自動計算)									
							需要維修的構件百分比	單位	按次開支預算 (包括前期工作)		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
13	建築外部	指示牌及招牌	2.3t	永久性							\$0									
											\$0									
14	建築內部	結構構件 (內部)	2.2a	週期性							\$0									
											\$0									
15	建築內部	結構構件 (內部)	2.3a	永久性							\$0									
											\$0									
16	建築內部	室內面牆	2.2c	週期性							\$0									
											\$0									
17	建築內部	室內面牆	2.3c	永久性							\$0									
											\$0									
18	建築內部	門和金屬開門	2.2e	週期性							\$0									
											\$0									
19	建築內部	門和金屬開門	2.3e	永久性							\$0									
											\$0									
20	建築內部	防火物料	2.2g	週期性							\$0									
											\$0									
21	建築內部	防火物料	2.3g	永久性							\$0									
											\$0									
22	建築內部	指示牌及招牌	2.2t	週期性							\$0									
											\$0									
23	建築內部	指示牌及招牌	2.3t	永久性							\$0									
											\$0									
24	建築外部	人造石材及牆土牆	2.2s	週期性							\$0									
											\$0									
25	建築外部	人造石材及牆土牆	2.3s	永久性							\$0									
											\$0									

第 3.2 節

維修保養費用試算表範本注解

ABC大樓
C2 商業部分的週期性維修保養
發出日期： 1/3/2025

填寫指引：
：顧問應填入所需的行動和相關資訊
：自動計算每個年度所需成本及10年的總開支
顧問應為附加項目加插新行列，或將不必要的行列刪除，並根據實際需要修補計算公式。

項目編號	類別	構件	本指引中參考章節	維修類型	建議行動	維修週期(年)	由顧問填寫			按次開支預算 (包括前期工作)	上次行動的年份	開支 (自動計算)									
							需要維修的構件百分比	子構件總數	單位			2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
26	機械、電氣與管道系統	機械通風與空調系統	2.2h	週期性								\$0									
												\$0									
27	機械、電氣與管道系統	消防裝置	2.2i	週期性								\$0									
												\$0									
28	機械、電氣與管道系統	供水和排水系統	2.2j	週期性								\$0									
												\$0									
29	機械、電氣與管道系統	電力裝置	2.2k	週期性								\$0									
												\$0									
30	機械、電氣與管道系統	電力裝置	2.3k	矯正性								\$0									
												\$0									
31	機械、電氣與管道系統	特低壓及保安系統	2.2l	週期性								\$0									
												\$0									
32	機械、電氣與管道系統	升降機及自動扶手電梯裝置，以及固定吊車	2.2m	週期性								\$0									
												\$0									
33	機械、電氣與管道系統	氣體供應系統	2.2n	週期性								\$0									
												\$0									

第 3.2 節

維修保養費用試算表範本注解

ABC大樓
C3 會所部分的週期性維修保養
發出日期： 1/3/2025

填寫指引：
：顧問應填入所需的行動和相關資訊
：自動計算每個年度所需成本及10年的總開支
顧問應為附加項目加插新行列，或將不必要的行列刪除，並根據實際需要修補計算公式。

項目編號	類別	構件	本指引中參考章節	維修類型	建議行動	維修週期 (年)	需要維修的子構件百分比	由顧問填寫 子構件總數 單位	按次開支預算 (包括前期工作)	上次行動的年份	每個項目的總開支	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1	建築外部	結構牆柱 (外部)	2.2a	週期性							\$0										
2	建築外部	結構牆柱 (外部)	2.3a	矯正性							\$0										
3	建築外部	外牆節面	2.2b	週期性							\$0										
4	建築外部	外牆節面	2.3b	矯正性							\$0										
5	建築外部	窗簾、窗戶、玻璃門和玻璃構件	2.2d	週期性							\$0										
6	建築外部	窗簾、窗戶、玻璃門和玻璃構件	2.3d	矯正性							\$0										
7	建築外部	防水系統	2.2f	週期性							\$0										
8	建築外部	防水系統	2.3f	矯正性							\$0										
9	建築外部	外圍圍欄美化項目	2.2r	週期性							\$0										
10	建築外部	外圍圍欄美化項目	2.3r	矯正性							\$0										
11	建築內部	結構牆柱 (內部)	2.2a	週期性							\$0										
12	建築內部	結構牆柱 (內部)	2.3a	矯正性							\$0										

第 3.2 節

維修保養費用試算表範本注解

ABC大樓
C3 會所部分的週期性維修保養
發出日期： 1/3/2025

填寫指引：
：顧問應填入所需的行動和相關資訊
：自動計算每個年度所需成本及10年的總開支
顧問應為附加項目加插新行列，或將不必要的行列刪除，並根據實際需要修補計算公式。

項目編號	類別	構件	本指引中參考章節	維修類型	建議行動	維修週期(年)	需要維修的子構件百分比	由顧問填寫	按次開支預算(包括前期工作)	上次行動的年份	每個項目的總開支	開支 (自動計算)									
												2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
13	建築內部	室內地面	2.2c	週期性							\$0										
14	建築內部	室內地面	2.3c	矯正性							\$0										
15	建築內部	門和金屬開門	2.2e	週期性							\$0										
16	建築內部	門和金屬開門	2.3e	矯正性							\$0										
17	建築內部	防火物料	2.2q	週期性							\$0										
18	建築內部	防火物料	2.3q	矯正性							\$0										
19	建築內部	會所特殊設備及設施	2.2q	週期性							\$0										
20	建築內部	指示牌及招牌	2.2t	週期性							\$0										
21	建築內部	指示牌及招牌	2.3t	矯正性							\$0										
22	建築外部	斜坡及牆土結構	2.2s	週期性							\$0										
23	建築外部	斜坡及牆土結構	2.3s	矯正性							\$0										
24	建築外部	指示牌及招牌	2.2t	週期性							\$0										
25	建築外部	指示牌及招牌	2.3t	矯正性							\$0										

第 3.2 節

維修保養費用試算表範本注解

ABC大樓

C3 會所部分的週期性維修保養

填寫指引

：顧問應填入所需的行動和相關資訊

：自動計算每個年度所需成本及10年的總開支

顧問應為附加項目加插新行列，或將不必要的行列刪除，並根據實際需要修補計算公式。

發出日期：1/3/2025

項目編號	類別	構件	本指引中參考章節	維修類型	建議行動	維修週期(年)	由顧問填寫		上次行動的年份	每個項目的總開支	開支 (自動計算)									
							需要維修的子構件百分比	子構件總數量			2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
26	機梯、電氣與管道系統	機梯風扇與空調系統	2.2h	週期性						\$0										
										\$0										
27	機梯、電氣與管道系統	消防裝置	2.2i	週期性						\$0										
										\$0										
28	機梯、電氣與管道系統	供水與排水系統	2.2j	週期性						\$0										
										\$0										
29	機梯、電氣與管道系統	電力裝置	2.2k	週期性						\$0										
										\$0										
30	機梯、電氣與管道系統	電力裝置	2.3k	矯正性						\$0										
										\$0										
31	機梯、電氣與管道系統	特低壓及保安系統	2.2l	週期性						\$0										
										\$0										
32	機梯、電氣與管道系統	升降梯及自動扶手電梯裝置，以及固定吊鉤	2.2m	週期性						\$0										
										\$0										
33	機梯、電氣與管道系統	氣體供應系統	2.2n	週期性						\$0										
										\$0										

第 3.2 節

維修保養費用試算表範本注解

ABC 大樓
C4 停車場部分的週期性維修保養

發出日期： 1/3/2025

填寫指引：
：顧問應填入所需的行動和相關資訊
：自動計算每個年度所需成本及10年的總開支
顧問應為附加項目加插新行列，或將不必要的行列刪除，並根據實際需要修補計算公式。

項目編號	類別	構件	本指引中參考章節	維修類型	建議行動	維修週期 (年)	由顧問填寫			上次行動的年份	開支 (自動計算)																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
							需要維修的子構件百分比	單位	按次開支預算 (包括前期工作)		每個項目的總開支	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
1	建築外部	結構構件 (外部)	2.2a	週期性							\$0																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															</

第 3.2 節

維修保養費用試算表範本注解

ABC大樓
C4 停車場部分的週期性維修保養

發出日期： 1/3/2025

填寫指引：
：顧問應填入所需的行動和相關資訊
：自動計算每個年度所需成本及10年的總開支
顧問應為附加項目加插新行列，或將不必要的行列刪除，並根據實際需要修補計算公式。

項目編號	類別	構件	本指引中參考章節	維修類型	建議行動	維修週期(年)	由顧問填寫				上次行動的年份	開支(自動計算)																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
							需要維修的子構件百分比	單位	按次開支預算(包括前期工作)	子構件總數		每個項目的總開支	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
13	建築內部	室內地面	2.3c	永久性								\$0																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					</

第 3.2 節

維修保養費用試算表範本注解

ABC大樓
C4 停車場部分的週期性維修保養

發出日期： 1/3/2025

填寫指引：
：顧問應填入所需的行動和相關資訊
：自動計算每個年度所需成本及10年的總開支
顧問應為附加項目加插新行列，或將不必要的行列刪除，並根據實際需要修補計算公式。

項目編號	類別	構件	本指引中參考章節	維修類型	建議行動	維修週期(年)	由顧問填寫			按次開支預算(包括前期工作)	上次行動的年份	開支(自動計算)									
							需要維修的子構件百分比	單位	量			2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
26	機組、電氣與管道系統	特低壓及保安系統	2.2i	週期性								\$0									
												\$0									
												\$0									
27	機組、電氣與管道系統	升降機及自動扶手電梯裝置，以及固定吊梯	2.2m	週期性								\$0									
												\$0									
												\$0									
28	機組、電氣與管道系統	停車場管帶系統	2.2o	週期性								\$0									
												\$0									
												\$0									
29	機組、電氣與管道系統	停車場電動車充電系統	2.2p	週期性								\$0									
												\$0									
												\$0									

ABC 大樓

C5 住宅部分週期性維修保養的支出摘要

發出日期：1/3/2025

填寫指引

- ：由顧問填寫以計算每年現金流量的資料
- ：自動計算的開支和現金流量

藉此摘要可掌握長遠的財務影響，請參考下列考慮因素調整輸入資訊，以達到切實可行的結果：

- 由顧問預測的「通脹率」及「利率」。
- 「每份數每年的供款」應與業主充分討論，並以年終正結餘為目標。
- 「特別供款」可根據實際需要及業主的喜好定期及 / 或不定期供款。
- 「累積開支」應在C1至C4分表內就每個建築物部分進行調整，即所需行動的相關資訊，包括估計開支和數量。

由顧問填寫	
成本的通脹率	
總業權份數	
每份份數的每年供款	
起始年度的盈餘 / (赤字)	
供款結餘的利率	

編號	曆年	住宅部分 (自動計算)					現金流量 (住宅部分)		
		建築外部	建築內部	機械、電氣與管道系統	建築外部、電氣機械、電氣與管道系統總計	包括通脹在內的開支	累積開支	特別供款	(自動計算) 每年供款 每年支出 年終結餘 年終結餘利率
1	2025	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
2	2026	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
3	2027	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
4	2028	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
5	2029	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
6	2030	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
7	2031	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
8	2032	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
9	2033	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
10	2034	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0

第 3.2 節

維修保養費用試算表範本注解

ABC 大樓

C6 商業部分週期性維修保養的支出摘要

發出日期：1/3/2025

填寫指引

：由顧問填寫以計算每年現金流量的資料

：自動計算的開支和現金流量

藉此摘要可掌握長遠的財務影響，請參考下列考慮因素調整輸入資訊，以達到切實可行的結果：

- 由顧問預測的「通脹率」及「利率」。
- 「每份份數每年的供款」應與業主充分討論，並以年終正結餘為目標。
- 「特別供款」可根據實際需要及業主的喜好定期及 / 或不定期供款。
- 「累積開支」應在 C1 至 C4 分表內就每個建築物部分進行調整，即所需行動的相關資訊，包括估計開支和數量。

由顧問填寫	
成本的通脹率	
總業權份數	
每份份數的每年供款	
起始年度的盈餘 / (赤字)	
供款結餘的利率	

編號	曆年	商業部分 (自動計算)					現金流量 (商業部分)		
		建築外部	建築內部	機械、電氣與管道系統	建築外部、建築內部及機械、電氣與管道系統總計	包括通脹在內的開支	累積開支	特別供款	(自動計算) 每年供款 每年支出 年終結餘 年終結餘利率
1	2025	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
2	2026	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
3	2027	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
4	2028	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
5	2029	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
6	2030	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
7	2031	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
8	2032	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
9	2033	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
10	2034	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0

第 3.2 節

維修保養費用試算表範本注解

發出日期：1/3/2025

ABC 大樓
C7 會所部分週期性維修保養的支出摘要

填寫指引

：由顧問填寫以計算每年現金流量的資料

：自動計算的開支和現金流量

藉此摘要可掌握長遠的財務影響，請參考下列考慮因素調整輸入資訊，以達到切實可行的結果：

- 由顧問預測的「通脹率」及「利率」。
- 「每份份數每年的供款」應與業主充分討論，並以年終正結餘為目標。
- 「特別供款」可根據實際需要及業主的喜好定期及 / 或不定期供款。
- 「累積開支」應在 C1 至 C4 分表內就每個建築物部分進行調整，即所需行動的相關資訊，包括估計開支和數量。

由顧問填寫	
成本的通脹率	
總業權份數	
每份份數的每年供款	
起始年度的盈餘 / (赤字)	
供款結餘的利率	

編號	曆年	會所部分 (自動計算)					現金流量 (會所部分)					
		建築外部	建築內部	機械、電氣與 管道系統	建築外部、建築內 部及機械、電氣與 管道系統總計	包括通脹在 內的開支	累積開支	特別供款	每年供款	每年支 出	年終結餘	年終結餘利率
1	2025	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0		\$0	\$0	\$0	\$0
2	2026	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0		\$0	\$0	\$0	\$0
3	2027	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0		\$0	\$0	\$0	\$0
4	2028	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0		\$0	\$0	\$0	\$0
5	2029	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0		\$0	\$0	\$0	\$0
6	2030	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0		\$0	\$0	\$0	\$0
7	2031	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0		\$0	\$0	\$0	\$0
8	2032	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0		\$0	\$0	\$0	\$0
9	2033	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0		\$0	\$0	\$0	\$0
10	2034	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0		\$0	\$0	\$0	\$0

第 3.2 節

維修保養費用試算表範本注解

ABC 大樓

C8 停車場部分週期性維修保養的支出摘要

發出日期：1/3/2025

填寫指引

：由顧問填寫以計算每年現金流量的資料

：自動計算的開支和現金流量

藉此摘要可掌握長遠的財務影響，請參考下列考慮因素調整輸入資訊，以達到切實可行的結果：

- 由顧問預測的「通脹率」及「利率」。
- 「每份份數每年的供款」應與業主充分討論，並以年終正結餘為目標。
- 「特別供款」可根據實際需要及業主的喜好定期及 / 或不定期供款。
- 「累積開支」應在C1至C4分表內就每個建築物部分進行調整，即所需行動的相關資訊，包括估計開支和數量。

由顧問填寫	
成本的通脹率	
總業權份數	
每份份數的每年供款	
起始年度的盈餘 / (赤字)	
供款結餘的利率	

編號	曆年	停車場部分 (自動計算)					現金流量 (停車場部分)					
		建築外部	建築內部	機械、電氣與管道系統	建築外部、建築內部及機械、電氣與管道系統總計	包括通脹在內的開支	累積開支	特別供款	每年供款	每年支出	年終結餘	年終結餘利率
1	2025	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0		\$0	\$0	\$0	\$0
2	2026	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0		\$0	\$0	\$0	\$0
3	2027	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0		\$0	\$0	\$0	\$0
4	2028	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0		\$0	\$0	\$0	\$0
5	2029	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0		\$0	\$0	\$0	\$0
6	2030	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0		\$0	\$0	\$0	\$0
7	2031	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0		\$0	\$0	\$0	\$0
8	2032	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0		\$0	\$0	\$0	\$0
9	2033	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0		\$0	\$0	\$0	\$0
10	2034	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0		\$0	\$0	\$0	\$0