

升降機／自動梯的全面及全責任承包維修保養採購規格樣本

以下升降機／自動梯保養採購規格樣本旨在協助樓宇業主及管理公司採購升降機及自動梯的維修保養服務。

樓宇業主及管理公司可考慮採用本規格樣本內的部份條款及細則，自行製作其升降機／自動梯維修保養採購文件。

本規格樣本不一定適用於所有樓宇業主的需要，因此不應不假思索地抄襲使用。尤其是規格內有關服務表現的指標數字，只屬指定場地樓宇的要求。樓宇業主必須考慮各自的情況、需要及預算支出，適當修改標書的規格以達致各自所需的服務水平。須考慮的情況包括具體用戶對維修保養及緊急服務品質及水準的要求、避免服務中斷的必要性、有否代表業主的專業人員、樓宇業主的財務狀況等。

在全面及全責任承包的維修保養合約下，除雙方同意而合約特別註明不包括在內的事項外(例如第2.6的可選段)，保養承建商須，在毋需向僱主徵收額外費用情況下，為使升降機能維持在符合法定的安全運作狀態及符合維修保養合約內訂明的質素和可靠性條款而提供各種維修、保養、修理及更換工作。

英文譯本亦有提供。

機電工程署

2009年3月

升降機／自動梯維修保養規格詳情

1 一般要求

1.1 概述

承建商須處理故障通知、檢查、服務、修理、保養、改裝、供應、安裝、測試及檢測升降機及自動梯裝置，配合不同居所功能上的要求。所有物料、設備、器具須來自原廠商或有聲譽的製造商。

1.2 升降機及自動梯裝置

升降機及自動梯裝置工程包括執行設計、供應全部物料、提供所需人手進行以下的升降機及自動梯安裝工程，已列於設備明細表及之後加入的項目，已包括在工程訂單／工地指令內：

- (a) 預防及有計劃的升降機及自動梯裝置工程例行維修；
- (b) 提供緊急及/或故障召喚服務；
- (c) 升降機及自動梯裝置的全面保養，維修、改裝、更改、加裝；

1.3 標書提交前視察工地

完成以及提交標書之前，建議投標者到裝置場所視察，以瞭解和熟習工程範圍。

1.4 關閉升降機及自動梯系統

施工期間須盡量避免關閉位於處所或場地的升降機及自動梯系統。

假如認為關閉裝置是必需的，必須遵照下列指引：

- a) 關閉任何裝置必須有其必要性，並須儘速恢復服務。
- b) 避免同一時間關閉樓宇內所有升降機或自動梯。

承建商須負責以口頭及書面形式預先通知其僱主及物業經理或其代表任何關機安排，指出預定的關閉時間及系統恢復安排。

1.5 辦工時間外施工

承建商須容許於一般辦工時間以外的時間進行改裝、檢查、服務、測試、調校、維修，包括公眾假期，或黑色暴雨警告訊號或 8 號或以上颱風訊號的時間。這特別適用於緊急及故障召喚服務。

1.6 工作日誌

承建商須負責保存各項裝置工程的工作日誌。僱主須提供工作日誌，由承建商安放場地的適當地方。承建商須將每次出勤及每次安裝的詳細工作紀錄寫入工作日誌，作為一項維修紀錄，及／或承建商根據合約的到場提供服務的證明。

根據合約，承建商負責更換工作日誌或向僱主歸還工作日誌。

1.7 零件存貨、更換、代組件的使用

承建商在施工場地執行服務、維修、操作，除提供交通、需要的人手、工具、設備、測試儀器，還須負責保持零件存貨充足。

- (a) 承建商須保持零件、設備或其他所需組件存貨充足，以保持該系統任何時間保持安全、運作和操作滿意。
- (b) 如沒有充分理由，不能使用替代產品長期更換原裝設備、零件及／或組件，並需由製造商保證，不會因使用替代產品，而影響該系統的安全及滿意的運作狀態和操作型態。

1.8 接管現有裝置

裝置的維修由現行的維修承建商進行。由合約生效日期起，承建商須接收上述責任，根據特別規格明細表的要求進行現有裝置的工程。

承建商接管該等裝置的維修工作後，須對每部升降機／自動梯裝置進行定期測試／詳細檢驗，並於合約生效日起兩星期內向僱主提交每部升降機／自動梯裝置的測試／檢驗報告。

1.9 合約中止或到期日移交有關裝置給僱主

合約中止或到期日一個月之前，承建商須預先作出安排，移交所有合約內的裝置給僱主。承建商須確保該等裝置於移交時性能良好、安全、操作情況令人滿意。

1.10 承建商的緊急熱線中心

承建商須營辦一個緊急熱線中心，達到下列的服務要求：-

- (a) 須於15分鐘內確定上門維修的日期及時間，以執行僱主或其代表的故障／緊急召喚請求。
- (b) 監察故障／緊急召喚出勤的進度，並於原定時間後30分鐘內向僱主或其代表報告任何缺席情況（包括失約及不能到達裝置的處所）及其後的補救措施。
- (c) 故障／緊急召喚出勤完成後一天內作出報告。

1.11 向僱主提交的資料

- (a) 在所有大修、維修、更改、加裝及／或改善工程，承建商須徵詢僱主的同意，並於工程執行之前通知僱主開工日期及預計竣工日期。

2 工程範圍

2.1 一般要求

承建商須提供全面及全責任承包的維修服務以及持續提供有效及快捷的服務，應付故障、緊急召喚或投訴，及時上門處理裝置／設備故障及／或不滿意的服務。對於以上所有情況，承建商須於收到召喚後一小時內派職員到達現場（如有報告指有乘客受困，應於30分鐘內到達），重設該系統，並拯救受困的乘客。

每當收到故障召喚，承建商須到達事發地點，拯救所有受困的乘客，檢查該裝置，從速修理好，使該裝置的性能回復正常。或者，該裝置不能進行緊急維修，承建商需要安全保護該裝置，在當眼的位置張貼適當的通告指示「暫停服務」，並通知僱主。

承建商須適當地及有效地操作以及維修所有合約內指定的裝置，提供可靠、令人滿意及安全的升降機／自動梯裝置服務。

如機械及電機零件因正常損耗或到達壽命限期而不能使用，承建商須為保養、修理或更換那些零件令其正常運作而提供所有運輸、人手、物料，而毋需向僱主徵收額外費用（因不正確使用、破壞、意外、火災及其他承建商控制範圍以外的原因所造成零件損壞而需要修理以及更換除外）。

承建商須為纜索因正常損耗或到達壽命期的終點而作出更換，而毋需向僱主徵收額外費用。（使用2.6段時，這段並不適用。）

此外，如有理由證明因承建商疏忽、服務及維修不善、表現及技術不良、使用不適當物料或使用劣質物料，便須修理或更換裝置的零件／組件／設備，而毋需向僱主徵收額外費用。

2.2 召喚的維修及緊急修理服務

承建商須維持一個或多個緊急服務小組，成員包括合資格及富經驗的技術人員，於接獲故障報告後，提供快捷的上門服務。並提供全年 24 小時的召喚維修及緊急修理服務（以下簡稱為緊急服務），包括星期日及一般假日、暴雨警告、颱風訊號懸掛日。

2.2.1 收到故障召喚後，緊急服務小組須在一小時內到達事發地點，重設系統以及提供即時緊急服務。如報告指有任何乘客被困，緊急服務小組應在接獲報告後 30 分鐘內到達事發地點，拯救被困的乘客。其他任何不導致裝置停頓的故障，到達時間可延長至 24 小時。

緊急服務需包括超時工作、所有機械、電力、電子工程、檢查、測試、調教、調試及清潔等必需的服務，儘快於 24 小時內恢復裝置的安全、運作性能滿意及操作規律。

2.2.2 升降機及自動梯（安全）條例（第 327 章）中第 27A 段所指出的若干情況下，承建商須即時通知僱主以及代表僱主以書面形式通知機電工程署署長，承建商完成調查後，須根據該條例的詳細要求，向僱主以及代表僱主向機電工程署署長提交報告。

2.2.3 對於所有重大事故，僱主或其代表認為有必要，承建商須於 48 小時內提交一份重大事故報告。

2.3 維修服務的工作表現目標

2.3.1 「服務可用率」將根據以下方式評核：-

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

假如

- 停機時間總和 – 停止服務時間總和（分鐘），即計算相關時期內該處所全部升降機／自動梯的每部及每次故障而「系統停止服務」的運作時間損失總和，預定維修工程除外
- 操作時間總和 – 操作時間總和（分鐘），計算相關時期內該處所全部升降機／自動梯的正常操作時間總和

2.3.2 每月的「服務可用率」須保持穩定，且不應低於 99%。

2.4 定期檢查及服務情況

所有定期維修工程應有良好的規劃、協調、充足的人手、妥善的組織。

2.4.1 檢查及服務範圍

承建商須根據一份維修作業表定期委派合資格及經特別訓練的技術員檢查每個裝置。

承建商須報告任何察覺到的問題，包括建築物牆壁、地板和屋頂、骨架外牆、覆蓋層或照明／電力插座、機房的通風／空調等，並向僱主報告任何需要承建商出席而由其他人負責的所需維修。如該等工程於定期維修時間內進行，承建商須出席有關由其他人負責的維修工程及毋需額外費用。不過，如該等工程不在定期維修時間內進行，或在定期維修時間及以外的時間進行，承建商可在僱主同意下收取額外費用。

2.5 定期詳細檢驗、測試及維修

2.5.1 概述

承建商須根據以下標準對每部升降機及自動梯進行定期的詳細檢查、測試、維修：—

(a) 升降機及自動梯（安全）條例（第 327 章）

(b) 升降機工程及自動梯工程實務守則。

2.5.2 提交計劃

承建商須提交其暫擬計劃，包括整個合約年期內各部升降機及自動梯的定期詳細檢查及測試。該計劃須盡量減少對升降機或自動梯服務的影響，避免對用戶帶來不便。

2.5.3 報告及證書

完成安全設備的詳細檢查或定期測試後，承建商須根據升降機及自動梯（安全）條例，提交適用於升降機裝置的 EMSD/LE11 表格或適用於自動梯裝置的 EMSD/LE12 表格。

2.5.4 超出經濟維修範圍的設備報告

如承建商認為有任何裝置超出經濟的維修範圍，承建商須提交報告證明該設備超出經濟的維修範圍，而報告須包括損壞程度的詳細描述、維修成本及維修後的預算剩餘壽命。

(若有需要，業主可以要求投標者提供更換懸吊纜索的報價，在審核標書時作出考慮。雖然更換懸吊纜索的費用不是在維修保養合約之內，但承建商須合理而盡責地為纜索作出保養，例如為纜索進行正確的潤滑。業主須要知道纜索的壽命亦會因使用的程度而改變，所以纜索的狀況需定期監察，以評估為預防斷裂而更換纜索的需要。業主若希望將懸吊纜索的更換從維修保養合約內取出成為預備項目，可在合約加上這段落。)
=====

2.6 懸吊纜索作為可選擇項目

2.6.1 承建商須注意這全面及全責任承包合約不包括懸吊纜索因正常損耗的更換。在需要更換纜索時，僱主將負責更換的費用。

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

2.6.3 投標者須填妥以下價格表，連同標書一併遞交：

項目	描述	單位價格 (港元)
(i)	依照本規格提供全面維修保養(每月)，但不包括更換懸吊纜索	
(ii)	更換一整套懸吊纜索(連工包料)	

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