

(二十五) 如何選擇合適的註冊升降機承辦商提供保養服務？

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

(1) 註冊升降機承辦商的背景

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



(2) 足夠技術的認知

升降機的科技日新月異，未必每一間註冊升降機承辦商都有足夠的技術去為不同品牌和不同機種的升降機提供妥善的保養服務，所以升降機的負責人須要知道有意承保的註冊升降機承辦商有多少員工曾接受與該品牌及機種升降機有關的維修保養培訓，有多少員工已備有與該品牌及機種升降機有關的保養及修理經驗，而該升降機承辦商有否提供持續及適當的培訓予其員工，以衡量該升降機承辦商是否擁有足夠能力進行保養。另外，亦要知道該升降機承辦商是否擁有與該品牌及機種升降機有關的足夠技術資料（包括線路圖、操作及維修手冊等），而升降機生產商會否為該承辦商提供技術及產品上的支援。

(3) 備用零件

保養升降機的過程中，少不免會因機件損耗或故障而需要更換零件，所以需要確定承辦商是否有足夠的備用零件。因此，升降機的負責人應查問該升降機承

辦商，是否儲存有該品牌及機種升降機的備用零件，其數量是否足夠應付所保養的機數的需求。升降機的負責人可以要求到訪該升降機承辦商以核實後備零件的數量，也應查問該升降機承辦商，是否已有途徑可以獲得或購買該機種升降機的零件，有否過往的記錄，有否文件證明，能否提供原廠零件及有否原廠製造商的證明，交貨期要多久等。如需使用代替品，該升降機承辦商能否確保其質素及是否能與其他零件匹配。



(4) 保養工作所需時間

定期保養抹油是每星期、每兩星期還是每月一次。註冊升降機承辦商須把每部升降機的定期保養工作所需時間通知相關升降機的負責人。此外，註冊升降機承辦商亦需將一份保養工作編程表，或俗稱「抹油表」，貼在工作日誌上，以便查察。

(5) 表現評分制度

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

(6) 緊急事故的應變能力

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

(二十六) 簽署保養合約時有甚麼地方須要注意？

簽署保養合約時需注意下列事項：

- (1) 合約期的長短，即一年、兩年或五年的合約，還是沒有限期的合約。
- (2) 如要中止合約，須預早多久通知對方，例如要在九十日前預先通知。
- (3) 繳付保養費的形式是每月繳付還是每季繳付一次？是否要預先繳付下期保養費？
- (4) 保養費是否合理，升降機的負責人需考慮保養費的水平是否與保養合約內所包含的服務相稱。若有疑問，可要求註冊升降機承辦商提供計算保養費的相關資料，例如保養合約包含的各項服務涉及的費用作參考。
- (5) 保養費是否每年都會作出調整？如何釐定調整幅度？
- (6) 拖欠保養費時，註冊升降機承辦商會採取甚麼行動？欠交多久便停止提供服務，會否計算欠款的利息？
- (7) 定期保養（抹油）是每星期、每兩星期還是每月一次。根據《條例》，升降機的負責人須安排註冊升降機承辦商每隔不超過一個月為升降機進行一次定期保養。
- (8) 註冊升降機承辦商是否已提供一份保養工作編程表，以說明定期保養所會進行的工作。



- (9) 保養合約內所包括的零件、服務內容、限制條款（例如：因使用者疏忽所造成的零件損壞是否不會負責）及更換或修理機件所需的費用（例如：更換升降機懸吊纜索是否需要額外費用）。
- (10) 根據《條例》，升降機每隔不超過一年要由註冊升降機工程師徹底檢驗（即年檢）一次。合約是否有列明該承辦商會提供此服務，是否需要另外收費。為避免觸犯法例，升降機的負責人可以在保養服務合約內與註冊升降機承辦商協定，由該升降機承辦商負責申領升降機「准用證」、繳付相關費用及張貼有效「准用證」等事項。
- (11) 合約中該承辦商有否承諾在困人或壞機時，會在指定時限內派員到場救援。若未能達到目標，會有甚麼後果？
- (12) 升降機機廂內、機房和井底的清潔工作及處理井底水浸情況是否由該升降機承辦商負責？
- (13) 其他工程例如修理井道照明和通風系統等牽涉大廈裝置並與升降機有關的工作，會有甚麼安排？
- (14) 升降機機廂內、機廂門和層站門的裝飾由誰負責保養，其安排如何？
- (15) 升降機的閉路電視及對講機由誰負責保養，若由該升降機承辦商負責，是否要另加費用？



- (16) 該升降機承辦商是否已購買足夠而全面的保險，以保障因牽涉升降機保養而造成的意外或事故所帶來的人命傷亡或財物損失。
- (17) 可考慮在合約內訂明保留某部分維修費作為按金，待合約終止時，如該升降機承辦商能符合各項合約要求才全數退還。
- (18) 可根據個別要求，如每部升降機一個月內的壞機時間或次數超出指定限度，在保養合約內加上罰則條款。
- (19) 註冊升降機承辦商（主要承辦商）如欲將其部分保養項目分包予其他註冊升降機承辦商（分包承辦商）代為進行，需預先取得升降機負責人的同意及以指明表格通知機電工程署才可落實。