

3.4 有效的 維修保養及 管理的重要性

讀者從上文應理解到樓宇維修管理的複雜性，在這方面擬備一套長遠的計劃以及有效的維修保養管理制度是非常重要的，亦是安居樂業的第一步。

3.4.1 高瞻遠矚的維修及保養計劃

有效地維修保養樓宇，不單能改善居住環境，亦令樓宇保值。

維修保養大致可分為以下幾種工作：
修理、修葺、更換及提昇效能標準。

「故障後的維修保養」及「有計劃或預防性的維修保養」在方法、管理和成效方面有很大的不同。

事先計劃的維修保養，能讓業主及產業經理有較充裕的時間去籌備工程及其所需的經費。通常是先進行樓宇狀況的全面勘測及評估後找出所需工程範圍，然後定下目標。考慮制定工程的範圍及優先次序的因素，包括用料及裝備設施的效能標準及可靠性，以及維修保養策略、財政預算、設施的使用年限等。

去水道須每日清理，避免淤塞。此外，一些易耗損的設備如兒童遊樂場設施，亦須定期維修，確保它們操作正常安全。管理人員應就有關設施供應商的建議、使用的需要、頻率及程度，訂出資源分配的優先次序等，製訂日常的保養維修工作清單。

第4章的4.4節載有這方面的詳細資料。



詳情請瀏覽以下網址內的Word文件：
http://www.bdl.gov.hk/chinese/faq/faq_01.htm

3.4 有效的 維修保養及 管理的重要性

3.4.2 訂立檢查、巡視及監管計劃的原則

(a) 檢查

(i) 日常檢查

日常檢查的目的，是要確保不同的建築構件、裝置、裝備及設施都能正常及安全地操作。檢查清單應包括以下項目：

- 水管及水泵；
- 閘門及鎖、消防門及其自動關閉裝置、對講機及電視訊號系統、照明裝置等；
- 消防喉轆、噴嘴(龍頭)盒及警鐘盒的玻璃；
- 信箱及其他容易遭破壞的裝置如告示板等；
- 保安電視攝錄系統及巡更時計；
- 雨水道、渠道、沙井蓋、截油器及隔油器；
- 會所設施、花床、花槽、遊樂場設備，特別是兒童常玩的設施如鞦韆等；
- 樓梯、窗戶、大堂、假天花、自動灑水系統；
- 冷氣機及冷卻劑和冷凝水的管道；及
- 樓宇結構、樓宇外的附加物及外牆批盪。

火災過去曾奪去不少人的性命。業主應特別留意檢查下文所提的消防設施、裝備及走火通道。

(ii) 特別檢查

逃生路線

- 防火門、防煙間的門及樓梯門應經常關閉，而門的自動關閉裝置應保持有效操作。必須在所有防火門上寫上警告字句，提醒住客防火門必須時刻關閉。



3.4 有效的 維修保養及 管理的重要性

3.4.2(a) 檢查 (續)

- 除非獲屋宇署事先批准，否則不可在樓梯的防火牆、防煙間及走火通道的牆壁作任何改建，例如加開門戶或通風口等。
- 不得堵塞樓梯間的防火窗戶及通氣口。這些窗戶一般使用鋼框而非鋁框，以符合所需的耐火效能。
- 梯間及出口路線的緊急照明系統，包括出口指示牌必須操作正常。
- 門或閘在開啟或關閉時均不得防礙走火通道，例如公用走廊、樓梯、後巷等。
- 所有公用部份的門或閘，應該無需使用鑰匙亦可以隨時從內開啟。
- 通往單梯樓天台的門，應該無需使用鑰鎖匙亦可以隨時從內開啟。
- 所有逃生路線應暢通無阻，沒有被任何物件如架、櫃、箱、垃圾或儲物間等阻塞。
- 每一層最好有公用走廊，連接各走火樓梯。
- 地下的樓梯出口處應跟樓宇的其他部份，例如儲物室、地下商舖或作其他用途的地方分隔開。
- 可容納超過30人的房間，出口門必須朝出口的方向開啟。
- 假如地下出口的位置設有梯級及門閘，則該門或閘須在梯級的較前或較後的位置安裝，以免使用者開門時未能同時注意到樓梯的存在而引致危險。門閘亦應處於適當的位置，使其向外推開時不會阻礙或碰撞到街上的行人。



3.4 有效的 維修保養及 管理的重要性

消防及救援專用通道

- 消防員升降機是供消防員在火災時作救援之用，地面層應設有暢通無阻的通道，讓消防員直接由街道進入消防員升降機。
- 消防升降機門廊的作用，在於保護使用升降機前往救援的消防員。因此，不得改建門廊的牆壁及門。
- 出口樓梯亦供消防員進出火場及救援用。因此，應該令樓梯保持暢通無阻。

(iii) 檢查防火構件及結構

定期維修保養

樓宇由不同的構件組成，指定部份的構件必須合乎防火的規格，可以阻止火勢蔓延。業主應妥善維修保養這些防火構件。非法改建這些構件，可能影響其防火能力，繼而影響樓宇的消防安全。若發現防火構件遭非法改建或出現問題，業主應聘請認可人士評估情況及提出修復方法。本節介紹樓宇常見防火構件的種類及功能。如業主未徵詢專業意見及未獲得建築事務監督批准，不得擅加改動。

牆壁及樓板

牆壁及樓板能防止煙火從樓宇的一部份蔓延至其它部份，又或從一幢樓宇蔓延至另一幢樓宇。因此，不得在這些牆壁及樓板開設無防火設施的缺口。如有疑問，樓宇業主應向認可人士徵詢。

樓梯

除所需的消防設備及人工照明裝置外，樓梯內不得鋪設電纜、通風管或其它類似的設施，否則應採用適當的防火物料妥為防護有關的設施。



3.4 有效的 維修保養及 管理的重要性

3.4.2(a) 檢查 (續)

耐火門(防火門或防煙門)

耐火門能防止煙火從樓宇的一部份蔓延至其他部份，因此不能拆除。耐火門亦應有足夠的耐火性能，及具備自掩裝置，可時刻保持關閉狀態。除非效能相同，業主應避免用其它種類的門替換。通往住宅單位的大門通常都需要是耐火門。如發現耐火門上的外望玻璃片(通常安裝在通往樓梯的耐火門上)有損毀，必須盡快更換適合的耐火玻璃。



其他防火圍建物或外殼

其他防火圍建物例如商用廚房、危險品倉庫、機房、電掣房、電纜管道、垃圾槽及垃圾房的圍建物或外殼(牆壁、樓板及門)應由防火構件組成。

(iv) 消防裝置

常見的消防裝置

以下是香港常見的消防裝置及設備：

- 火警警報系統



- 消防栓/喉輦



- 火警/煙霧探測系統

3.4 有效的 維修保養及 管理的重要性

- 自動噴灑系統



- 自動抽氣裝置

- 緊急照明系統

- 出口標誌



- 消防員升降機

- 滅火器



- 機械式排煙系統

- 通風/空調操控系統內之消防裝置

3.4 有效的 維修保養及 管理的重要性

3.4.2(a) 檢查（續）

測試及例行維修保養的要求

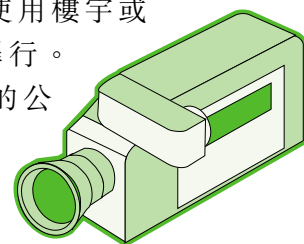
為確保這些必須的消防裝置操作正常，業主須聘請註冊消防裝置承辦商，每年最少檢查及維修保養一次上述裝置。

如發現消防裝置操作不正常或有損毀，須立即聘請註冊消防裝置承辦商作出檢查及維修。

如業主對消防裝置的承辦商的資格有懷疑，可聯絡消防處的消防安全總區。如欲知道更多有關資料，可參考第4章的4.3節，有關電話見附錄2。

(b) 巡視

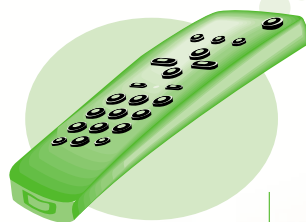
巡視樓宇的目的，是要防止有人不當使用樓宇或擅闖私人地方，又或進行盜竊或其他罪行。日常的巡視計劃，應列明所有可到達的公用地方及隱蔽角落的巡查路線和次數。巡查路線應包括樓梯、天台、走廊、露天地方、橫巷或後巷、泳池、天井、平台、機房、電掣房、管槽、垃圾房及暗角等。



(c) 監管

管理人員定時進行巡視及檢查，有助業主監管其樓宇，確保居住環境安全、清潔及舒適。需要監管的地方舉例如下：

- 確認故障或損毀的組件及設施，按已協定的策略和標準處理和維修。
- 避免有防火門被抵住而打開的情況，確保逃生路徑得到適當的保護。
- 清除走火通道及公用部份的垃圾和阻礙物，以及向有關的違規住戶發出警告。



3.4 有效的 維修保養及 管理的重要性

- 及早防範非法擴建或不當使用地方的情況以免環境惡化。
- 制止任何非法接駁電力、食水、排污設備或訊號電纜的行為，確保公用設施操作安全及正常。
- 識別及攔截閒雜人等，堵塞保安漏洞，避免爆竊或擅闖私人地方的情況。

3.4.3 組織

(a) 功能

巡視、檢查及監管是否有效，很視乎有沒有一個可靠的匯報及記錄系統，令發現的問題/漏洞/不當情況得以及早修復。整個系統應包括詳細的計劃，以發揮下列的功能：

- 有護衛看守，能識別業主、住客及陌生人；
- 防止爆竊及擅闖私人地方；
- 清理及處置垃圾、遭棄置的傢俱及其他物件；
- 維修及更換細小而容易耗損的組件，例如燈泡；
- 張貼告示及警告，安排人手處理緊急事故；
- 安排技工及承辦商定期保養設施及裝置；
- 收取管理費，保存收支記錄；以及
- 實施內部審核制度，以查核和評估各個管理項目的表現。

3.4 有效的 維修保養及 管理的重要性

3.4.3 組織（續）

(b) 不同類別的組織

透過上述維修保養及管理責任的簡介，業主應了解到這方面的工作殊非容易，需要有專人全面策劃、訂立住戶守則，然後執行。這不可能是單靠一個普通護衛員或看更可達到理想的效果，而需要有一個有適當資源的物業管理公司，才可勝任。無論在任何情況下業主亦應親自或委派代表積極參予維修保養及管理事務，包括監察各種大廈設施是否有效及運作正常。以下為幾種業主或住客組織的類別：

(i) 互助委員會

互助委員會不僅是業主可參與，租客/使用人亦可以參加。它的成立比較簡便，但按《建築物管理條例》，並不屬於法定團體。

(ii) 根據大廈公契而成立的業主委員會

業主委員會只容許業主參加，但在上述條例而言亦不屬於法定團體。

(iii) 業主立案法團

業主立案法團是根據《建築物管理條例》(第344章)成立的法定團體，有關詳情請參閱第4章的4.6節。

3.4.4 投購樓宇保險

保險是一個重要的課題，尤其需要詳細考慮：

(a) 購買樓宇保險的原因

樓宇保險會就樓宇管理期間的意外傷亡、財物或房產損毀所招致的損失作出賠償，從而減低業主或樓宇管理團體所需承擔的法律責任及風險。



3.4 有效的 維修保養及 管理的重要性

通常個別業主為本身的單位或個人財物購買保險時，不會將上述的樓宇保險包括在內。因此，業主立案法團或管理團體應為樓宇的公用部份及設施(例如電梯、樓梯、消防裝置等)購置保險。

如沒有購買保險，業主便須承擔因意外損毀而需修復的費用及賠償。若需業主間自行籌集這些費用，可能引致工程延誤及業主間的爭拗。即使損毀或賠償是因管理公司或業主立案法團的疏忽而導致，個別業主可能亦要負上法律責任。

(b) 樓宇保險的種類

樓宇保險一般有以下三種：

公共產業保險(非強制性)

這種保險承保因火災、風災、水災、惡意破壞等導致樓宇公用設施/部份蒙受的損失或損毀。

第三者責任保險

這種保險承保因投保人或其僱員在管理樓宇時疏忽而導致第三者傷亡或財物受損而引起的賠償申索及有關訴訟費用申索。讀者應留意強制此保險的有關的法例不久便會生效，詳情可向各民政事務處查詢，或瀏覽民政事務總署的網頁。

僱員補償保險(強制性)

僱員補償保險又稱「勞工保險」。如僱員參與樓宇管理的工作，僱主(即業主立案法團、互助委員會、或物業管理公司)必須根據《僱員補償條例》購買這保險，以保障僱員在受僱期間傷亡時可以獲得補償。

(c) 保單

投保時向保險公司申報的資料必須準確無訛，否則會觸犯法例，而保單亦會因而失效。



3.4 有效的 維修保養及 管理的重要性

3.4.4(c) 保單 (續)

投保時應留意保單的範圍、條款及條件。應選擇信譽良好的保險公司。為求以最合理的保費取得最佳及最廣保障，投保前應先索取數間可靠的保險公司的報價以作比較。如由物業管理公司負責安排投保事宜，保單應由業主立案法團(或互助委員會)及物業管理公司的代表共同簽訂。

在保單生效後，業主應向物業管理公司索取副本。業主應小心審閱保險公司後來提出的條款修訂。

投保的範圍及賠償的保額必須足夠應付實際需要，以下是一些指引：

種類	保額
公共產業保險	<ul style="list-style-type: none"> 保額必須足夠支付修復樓宇的公用地方或更換公用設施所需的費用。
第三者責任保險	<ul style="list-style-type: none"> 保額通常按單一意外最高賠償金額計算。一般來說，如樓宇較大或行人流量較多，均應購買較大保額的保險。
僱員補償保險	<ul style="list-style-type: none"> 保額應按所有僱員的每年總收入，包括薪金、雙糧、花紅、津貼、現金獎賞等計算。詳情請參考最新的法例。

業主立案法團應每年檢討為樓宇購買的各種保單的條款及投保金額。保單及有關文件(如繳交保費收據)應張貼在樓宇內，方便業主查閱。

如有意外發生，應立刻通知保險公司，無論如何，要小心留意保單所訂明的通知索償限期。