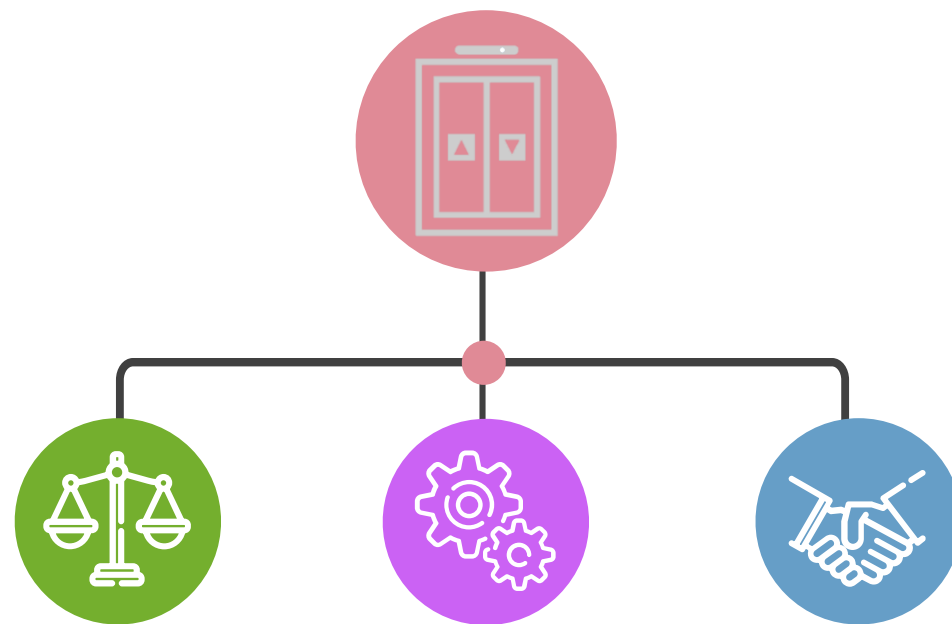




升降機的管理、優化 及
優質升降機服務認可計劃

Lift Management, Modernisation & QLSRS

#Cap618

#優化升降機

#QLSRS

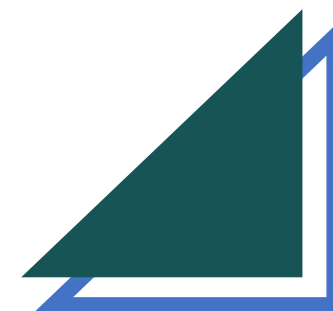
#優質升降機服務認可計劃

機電工程署
EMSD



分享內容

- ✿ 《升降機及自動梯條例》(第618章) 的規管
- ✿ 升降機負責人的責任
- ✿ 優質升降機服務的實踐 - 優化升降機
- ✿ 優質升降機服務認可計劃簡介
- ✿ 認可計劃下的獨立專業評估人員的評核



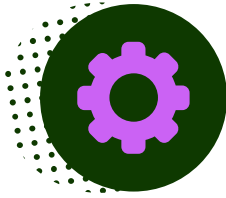


01

《升降機及自動梯條例》

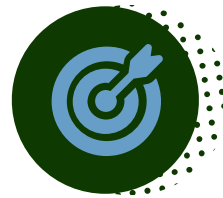
- ✿ 第618章的規管
 - ✿ 升降機負責人的責任
- 

《升降機及自動梯條例》 (第618章)



合格設備

升降機/自動梯
類型和安全部件及設備均須審批



質量控制 & 安全驗證

安裝、保養、修理、更改和拆卸等，
均須由已註冊的承辦商所承辦



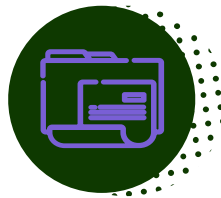
訂立標準

實務守則及設計標準



註冊制度

升降機/自動梯承辦商、工程師、工人
均須註冊



備存記錄

須保存升降機工作日誌



檢控行動 & 公眾監察

罰款、監禁; 准用證展示
如發生事故，負責人須在24小時內
通知機電工程署

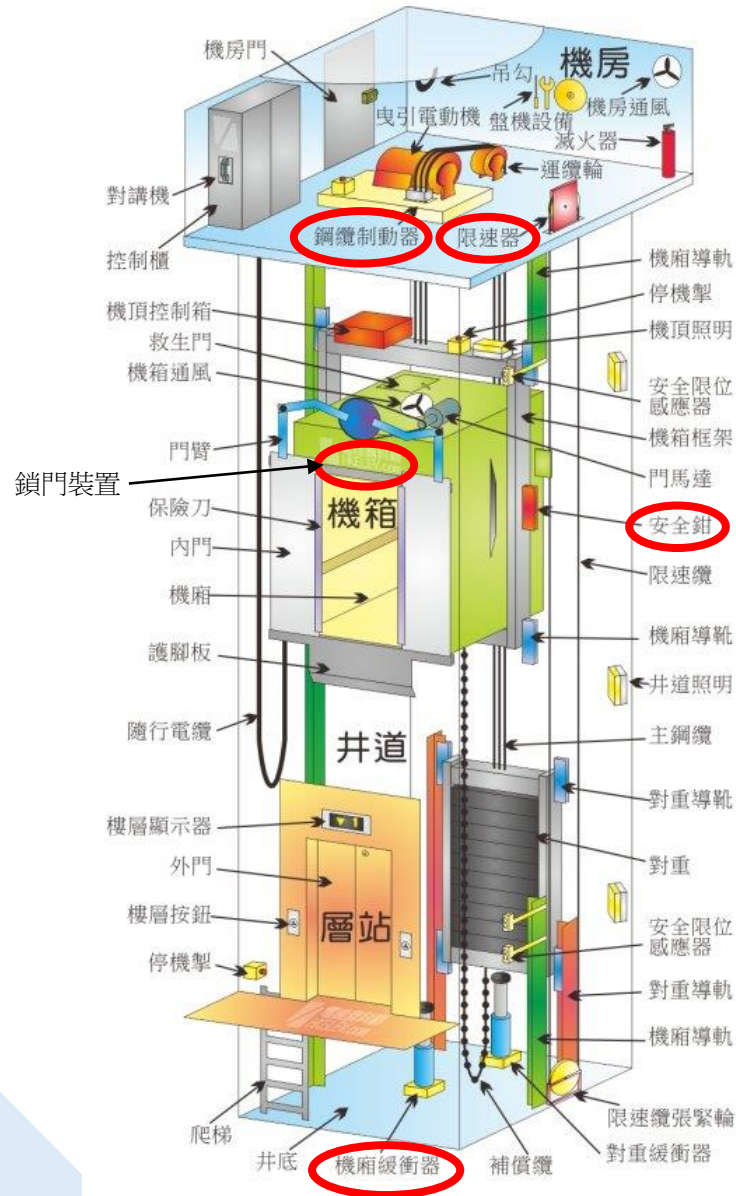
安全部件審批

安全部件

安全鉗、限速器、鎖門裝置、緩衝器 (蓄能式緩衝器除外)、上行超速保護裝置、不正常移動保護裝置、安全電路

安全設備

制動器、超載裝置



質量控制 & 安全驗證

42

註冊升降機承辦商

機電工程署網頁 >
升降機及自動梯安全 >
登記名冊 >
註冊升降機及自動梯承辦商
https://www.emsd.gov.hk/tc/lifts_and_escalators_safety/registers/index.html

1個月

定期保養工程

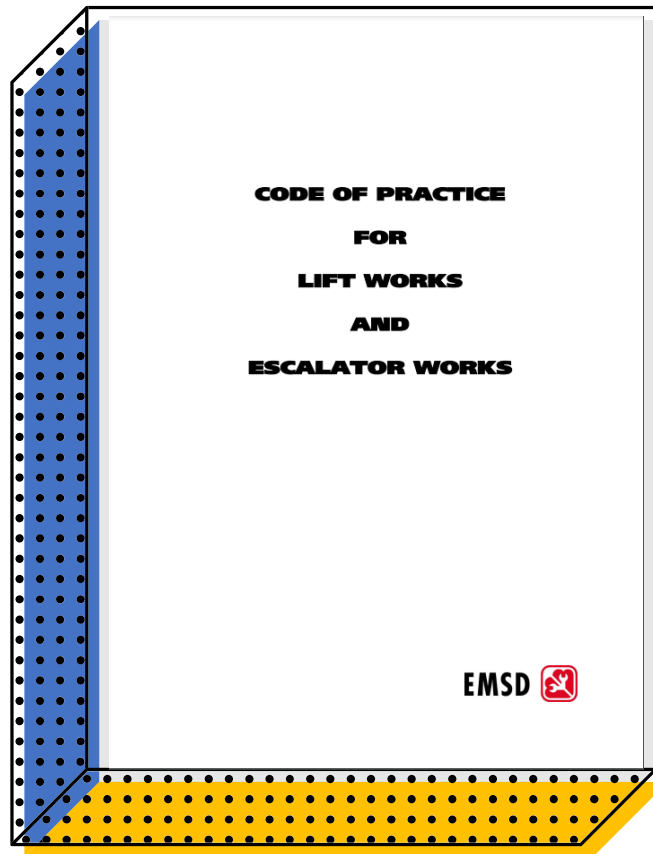
不超逾 1 個月進行

12個月 &
5年

定期檢驗

每隔不超逾 12 個月
進行一次年檢
及每隔不超逾 5 年
進行一次十足負載測試

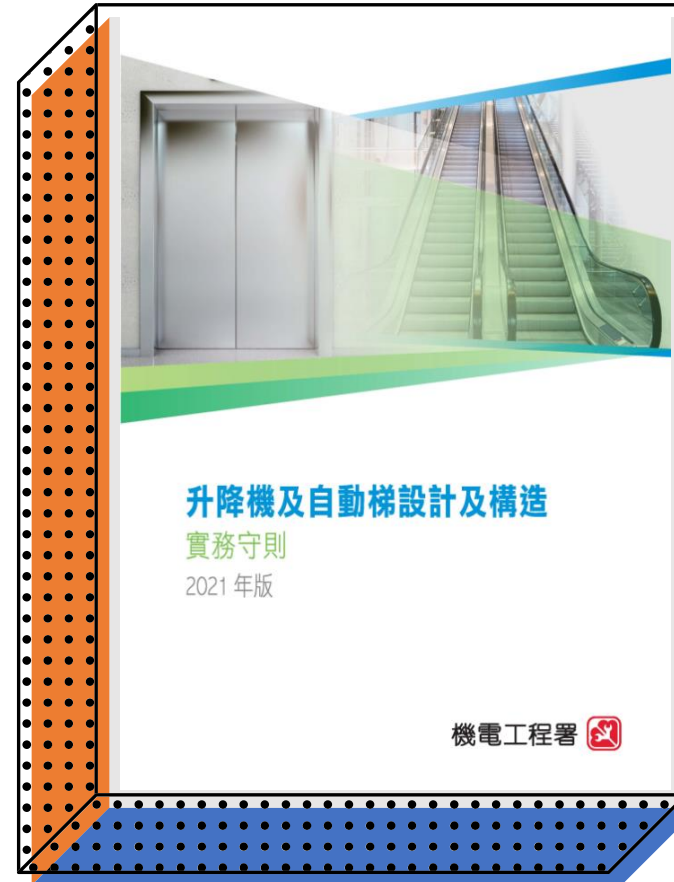
實務守則



《升降機工程及自動梯工程實務守則》

只提供電子版本

https://www.emsd.gov.hk/filemanager/tc/content_805/Works%20Code_Chi_2021%20Edition.pdf

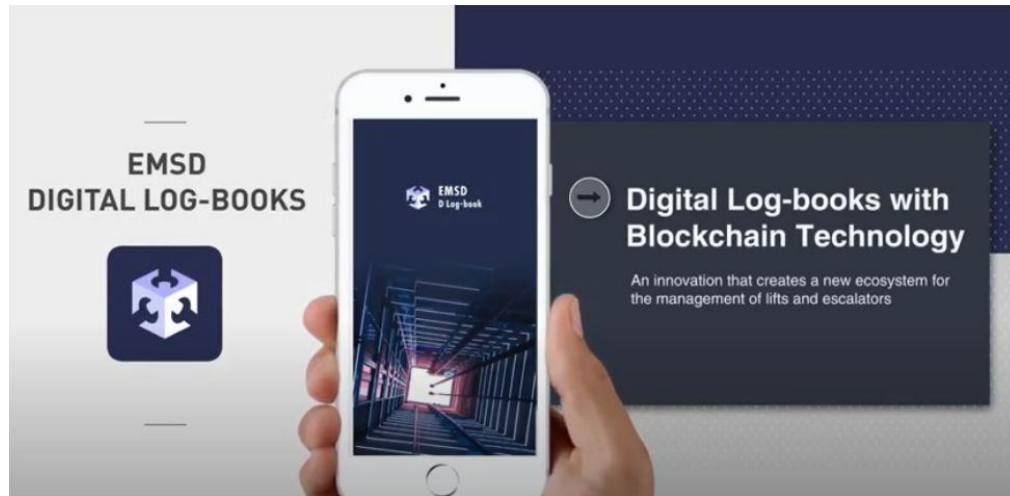


《升降機及自動梯設計及構造實務守則》



備存記錄

《升降機數碼工作日志》



- ✿ 有助**負責人**跟進升降機工程及了解升降機的運行狀況
- ✿ 有助**承辦商**了解工程人員進行升降機工程的工作情況
- ✿ 有助**機電署**了解行業狀況

<https://www.youtube.com/watch?v=jYe1izlwGCA>

升降機/自動梯負責人的定義

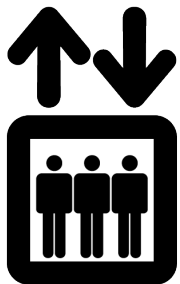


升降機/自動梯的擁有人
(例如：業主、業主立案法團)



任何其他對該升降機/自動梯有管理權或控制權的人
(例如：物業管理負責人)

RP



升降機負責人的責任

✿ 確保升降機及所有設備保持安全操作狀態

- (1) 聘請註冊升降機承辦商
- (2) 每月定期保養工程
- (3) 每年定期檢驗

✿ 確保有效的「准用證」展示於升降機機廂內的顯眼位置

✿ 備存不少於最近三年規例指明的「工作日誌」記錄

✿ 如發生事故，負責人須在24小時內通知機電工程署

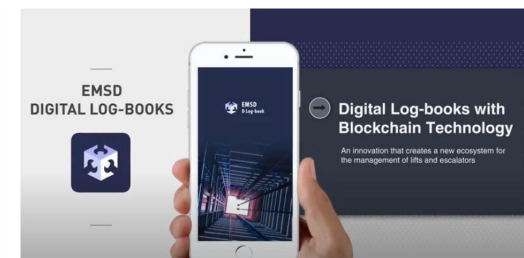
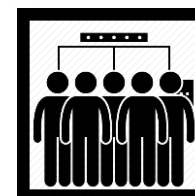
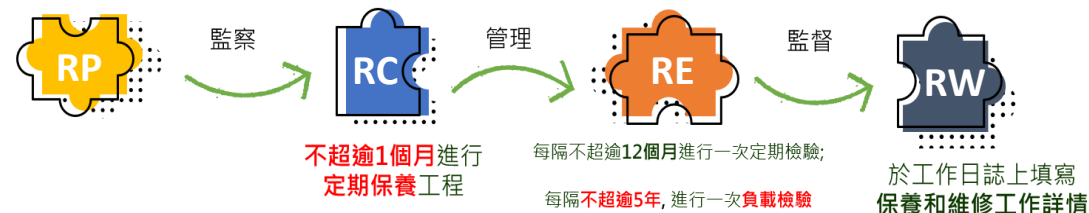
✿ 保持升降機機廂及機房的整潔，提醒乘客正確使用升降機，確保升降機不超載

升降機負責人

註冊升降機承辦商

註冊升降機工程師

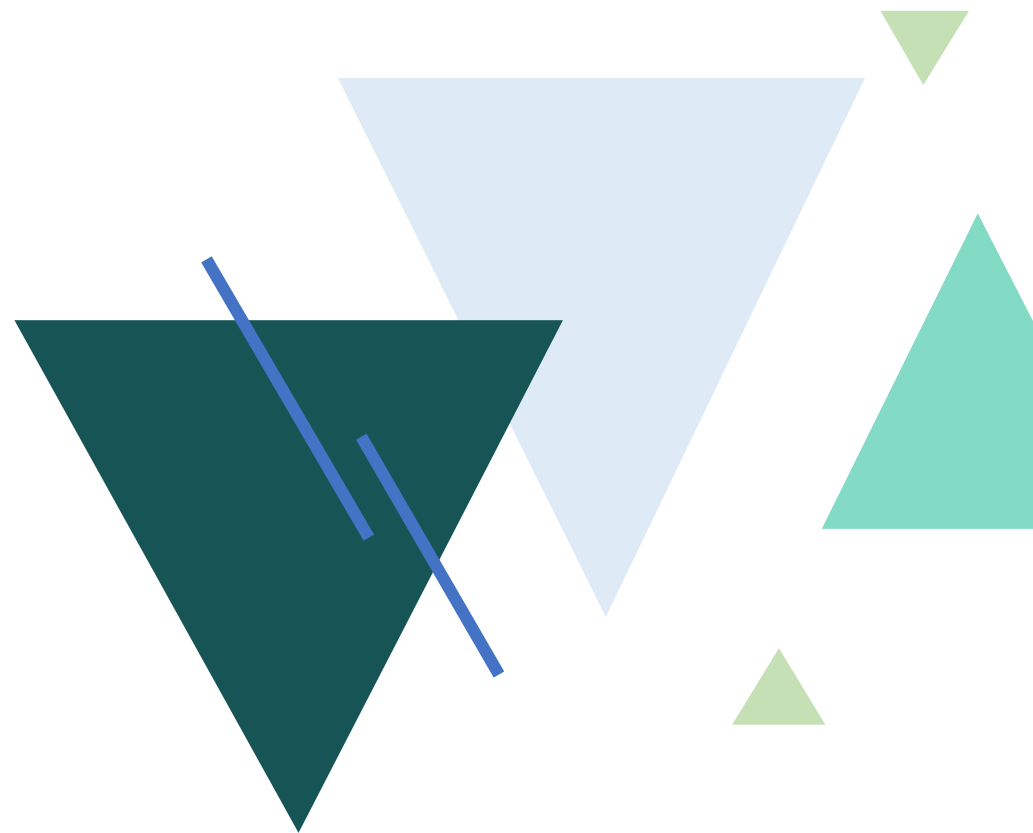
註冊升降機工程人員



02

優質升降機服務的實踐

✱為何要優化升降機



優化升降機

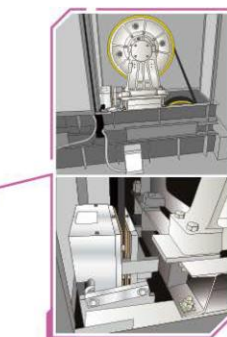
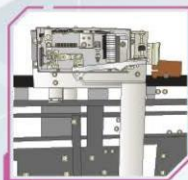
優化項目

- 1) 雙重制動系統
- 2) 防止機廂不正常移動裝置
- 3) 防止機廂向上超速裝置
- 4) 現代化機廂門鎖及門刀
- 5) 對講機及閉路電視系統
- 6) 障礙開關掣
- 7) 自動拯救裝置



1. 安裝雙重制動系統

即使其中一組部件失效，另一組部件也能在意外發生時安全制停升降機



2. 為制動系統安裝防止機廂不正常移動的裝置

防止機廂在乘客出入時有正常移動

4. 安裝現代化機廂門鎖及門刀

防止乘客在機廂內強行打開機廂門及防止正在關上的升降機門撞到乘客



3. 加裝防止機廂向上超速裝置

防止機廂向上超速

5. 加裝對講機及閉路電視系統

被困的乘客可以立即與管理處人員溝通，以更快救出被困乘客

7. 加裝自動拯救裝置

防止乘客在停電時被困



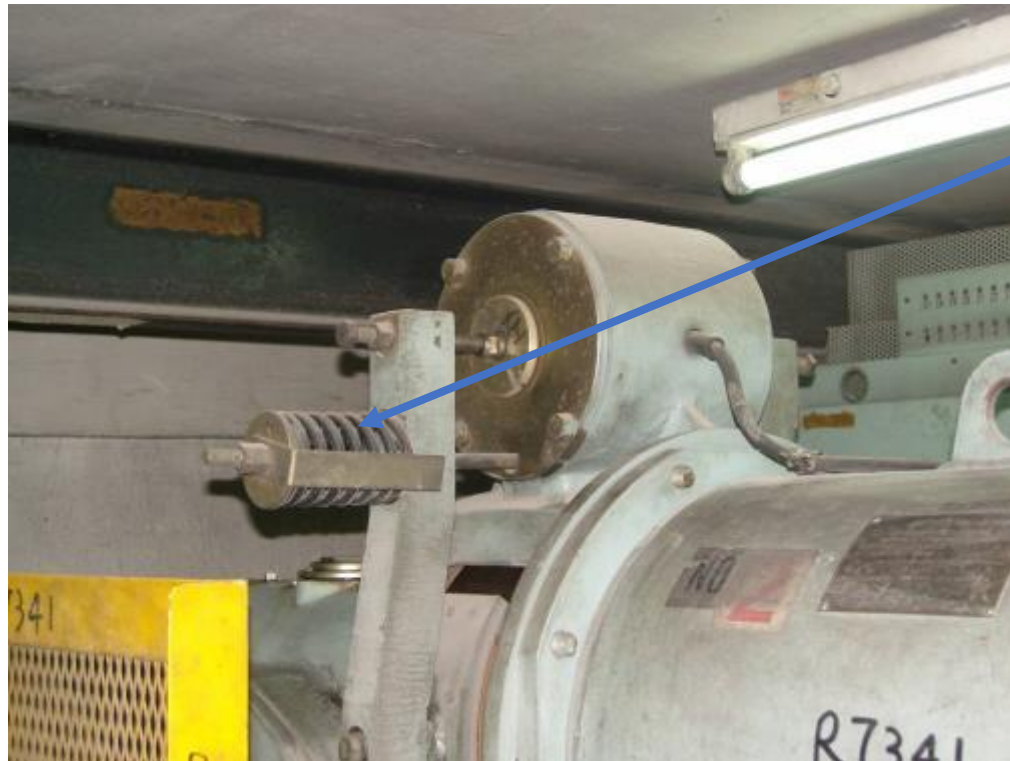
6. 安裝障礙開關掣保護懸吊纜索

防止 / 減少懸吊纜索與纜轆過度磨損

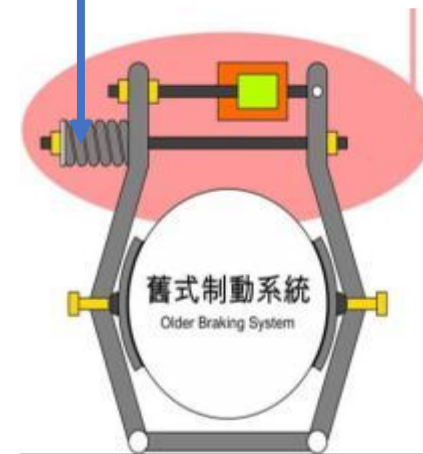
項目一：安裝雙重制動系統

於2002年前安裝的升降機未符合
新安全規定下的安全水平標準

- ✱ 舊式升降機可能只有一組制動系統，
一旦制動系統發生故障，車廂制停功能或會失效



單制動系統
控制制動器的開關



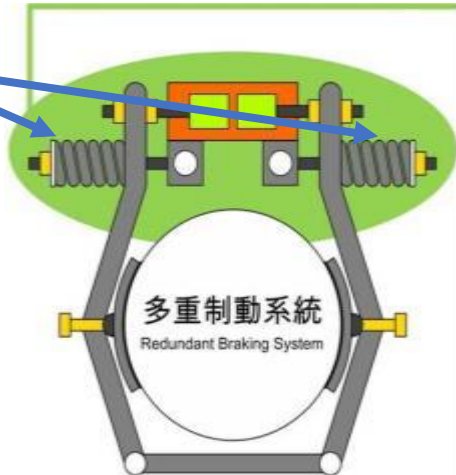
項目一：安裝雙重制動系統

怎樣提升安全？

- ✧ 雙重制動系統的好處，在於有兩組制動部件
- ✧ 即使其中一組失效，另一組也能確保升降機安全運作

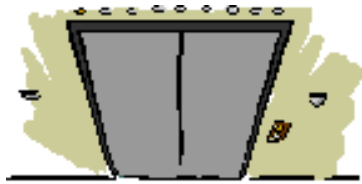


雙重制動系統



項目二：加裝防止機廂不正常移動的裝置

✿ 當升降機門打開，乘客正進出機廂時，如機廂出現不正常移動，可導致乘客受傷



於2007年前安裝的升降機未符合
新安全規定下的安全水平標準



項目二：加裝防止機廂不正常移動的裝置

怎樣提升安全？

- ✿ 如機廂偏離正確停定位置而出現不正常移動，夾纜裝置可制停機廂，從而加強乘客安全

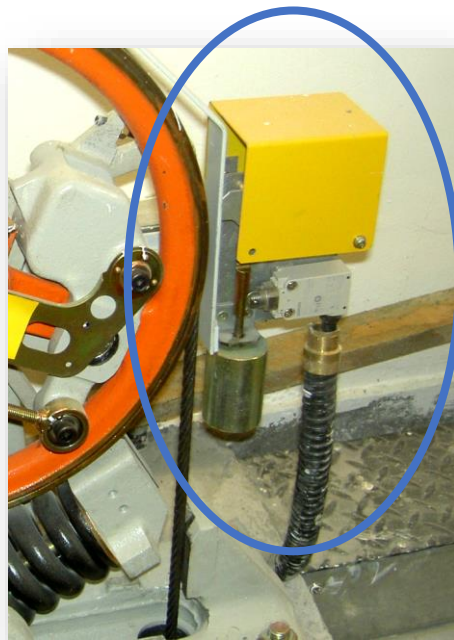
夾纜裝置



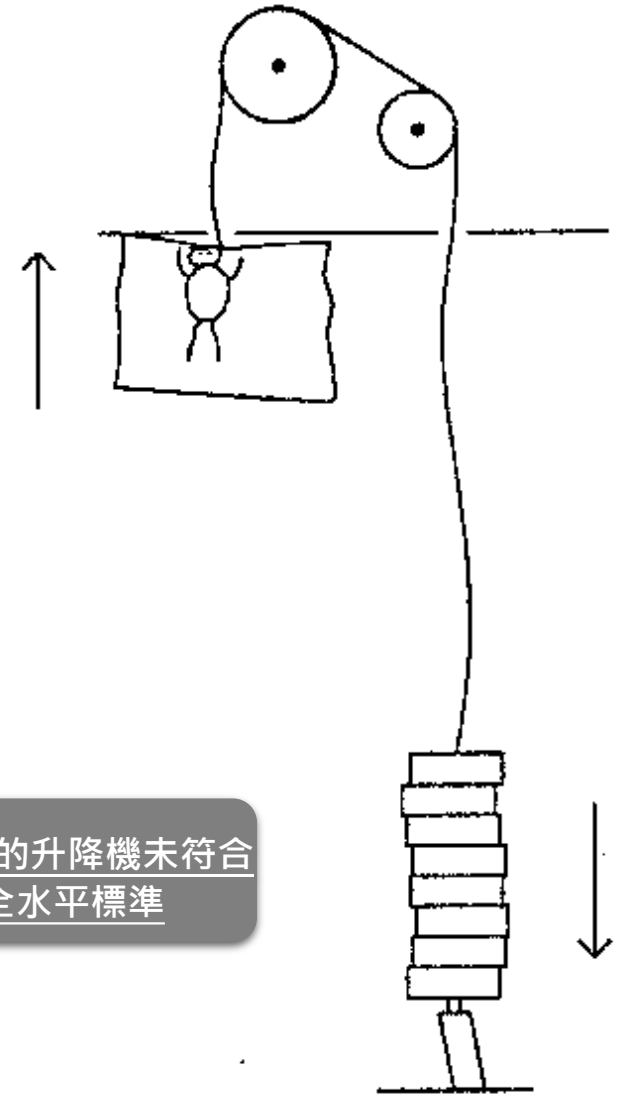
項目三：加裝防止機廂向上超速的裝置

怎樣提升安全？

- ✱ 可以自動探測到這種不正常的情況，立即制停機廂，避免機廂內的乘客因此而受傷



於2003年前安裝的升降機未符合
新安全規定下的安全水平標準



項目四：安裝機廂門鎖及先進門刀

- ✳ 大部份舊式機廂門並沒有安裝機廂門鎖
- ✳ 乘客如在機廂內強行打開機廂門，會構成危險



舊式機廂門
門鎖



項目四：安裝機廂門鎖及先進門刀

機廂門刀

- ✱ 當有乘客進出機廂時，如升降機門正在關上而撞到乘客，門刀會使機廂門自動重開

於1984年前安裝的升降機未符合
新安全規定下的安全水平標準

機廂門刀



項目五：加裝對講機及閉路電視系統

乘客被困升降機時，可按警鐘求救，
但經驗顯示單靠警鐘並非最有效的求救方法

對講機

- ✿ 被困的乘客能直接與管理處人員溝通，
管理處可立即通知消防處及升降機承建商
- ✿ 較先進的對講機系統更可讓乘客直接與註冊升降機承建商的24小時服務中心聯絡，
要求救援



項目五：加裝對講機及閉路電視系統



於1997年前安裝的升降機未符合
新安全規定下的安全水平標準

項目五：加裝對講機及閉路電視系統

閉路電視系統

- ✿ 系統包括一個裝置在機廂內的攝影機、緊急警鐘和蜂鳴器，並與大廈管理處連接，管理處人員可24小時監察閉路電視攝得的錄像，遇緊急事故時可迅速採取行動



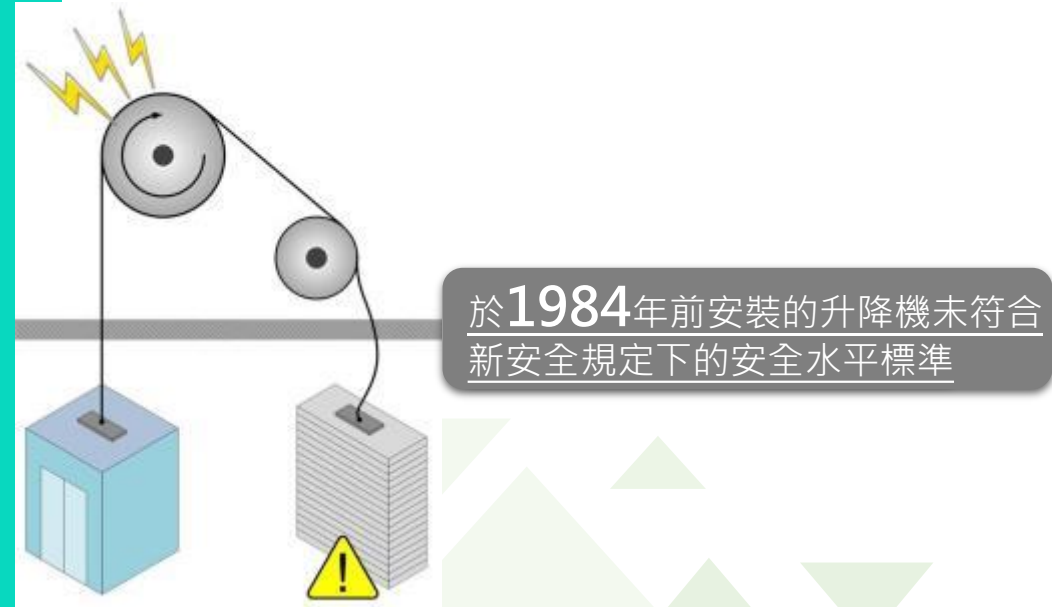
攝影機



緊急警鐘

項目六：安裝障礙開關掣

- ✱ 如機廂或對重裝置的移動受阻但驅動器仍繼續運行，懸吊纜索與纜轆便會嚴重磨損
- ✱ 障礙開關掣可保護懸吊纜索



障礙開關掣



項目七：「自動救援裝置」

「電壓驟降後操作」功能 (Post-Volt-Dip-Operation Means)

- ✿ 升降機控制器的一個功能
- ✿ 在電壓驟降後正常電力恢復時，**自動重啟**升降機運作，以防止困人

自動救援裝置 (Automatic Rescue Device)

- ✿ 牽涉安裝後備電池
- ✿ 在事故導致**電力完全中斷時**，能驅動升降機至最近樓層釋放乘客
- ✿ 在遇上電壓驟降時亦能發揮同樣功能，釋放乘客

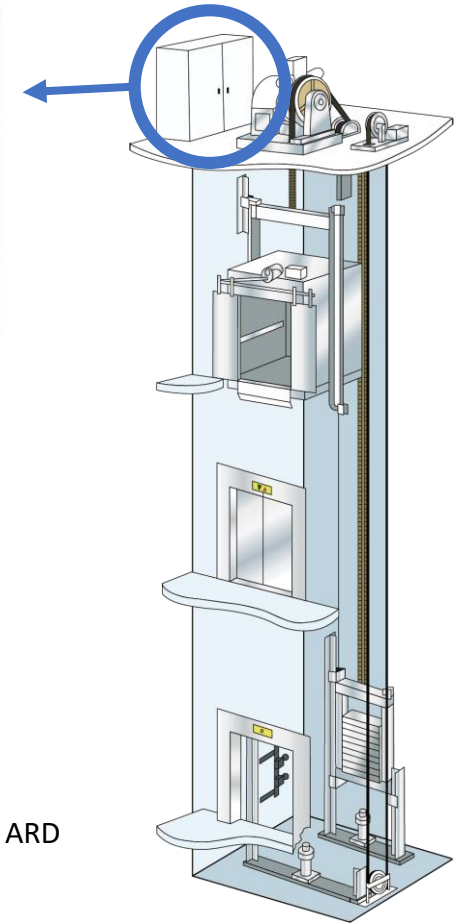
根據現時《設計守則》規定，
2020年後新安裝的升降機
必須安裝上述兩項的**其中一項**



Controller



External Power Source
(i.e. back-up power) as ARD

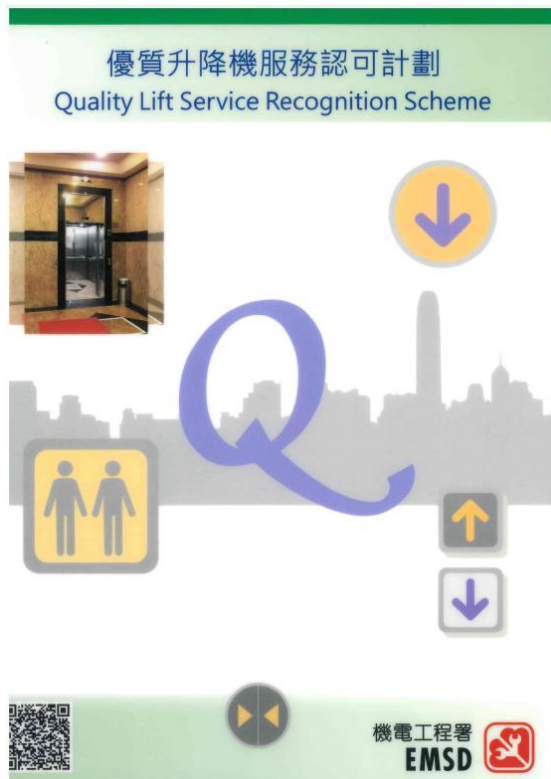


如有乘客因升降機問題(例如發生電壓驟降)被困 . . .

升降機負責人應：

- ✿ 盡快聯絡**註冊升降機承辦商故障處理中心** (根據註冊要求，所有註冊升降機承辦商須設有**24小時故障報告熱線**，供市民報告升降機故障和困人事故)
- ✿ 向被困的乘客**說明留在機廂內是安全的**，以緩和乘客不安的情緒 (在電壓驟降後出現升降機困人事故，升降機內的設施在一般情況下都能**如常運作** (例如：通風系統及對講機))
- ✿ 升降機承辦商**釋放乘客的時間指標**一般由負責人和承辦商的合約決定，現時市場安排大多要求承辦商人員在**30分鐘內**到場。個別擁有人可以因應需求與承辦商協定服務水平要求
- ✿ 如情況嚴重(例如：乘客不適、受傷或發生火警)，**應致電「999」** 召喚消防處要求救援





03 QLSRS

優質升降機服務認可計劃

計劃目的



1

建議通過優化措施
提高現有升降機的安全、
可靠及舒適水平



2

提升管理者對升降機操作
和維護的能力，以滿足
使用者對升降機服務的需求



3

對達至計劃所定準則的
升降機負責人予以認可，
以示鼓勵



計劃範圍



曳引式升降機
(載客 / 載貨)



液壓小型送貨升降機 (送餐機)、
垂直升降台、自動梯及升降機、機械化泊車系統

- ✿ 參加單位按照**每幢樓宇**進行計算 (必須包括樓宇的**所有升降機**)
- ✿ 如果屋苑包括多座樓宇，或是混合用途的樓宇 (如住宅和商場)，
可以分別計算**每座樓宇**或**整個屋苑**作為參加單位

參加範疇

A

樓宇內升降機
優化項目的水平



現時承辦商 /
獨立評估專業人員
(IPA)

B

過往兩年的
升降機運作紀錄



現時承辦商 /
獨立評估專業人員
(IPA)

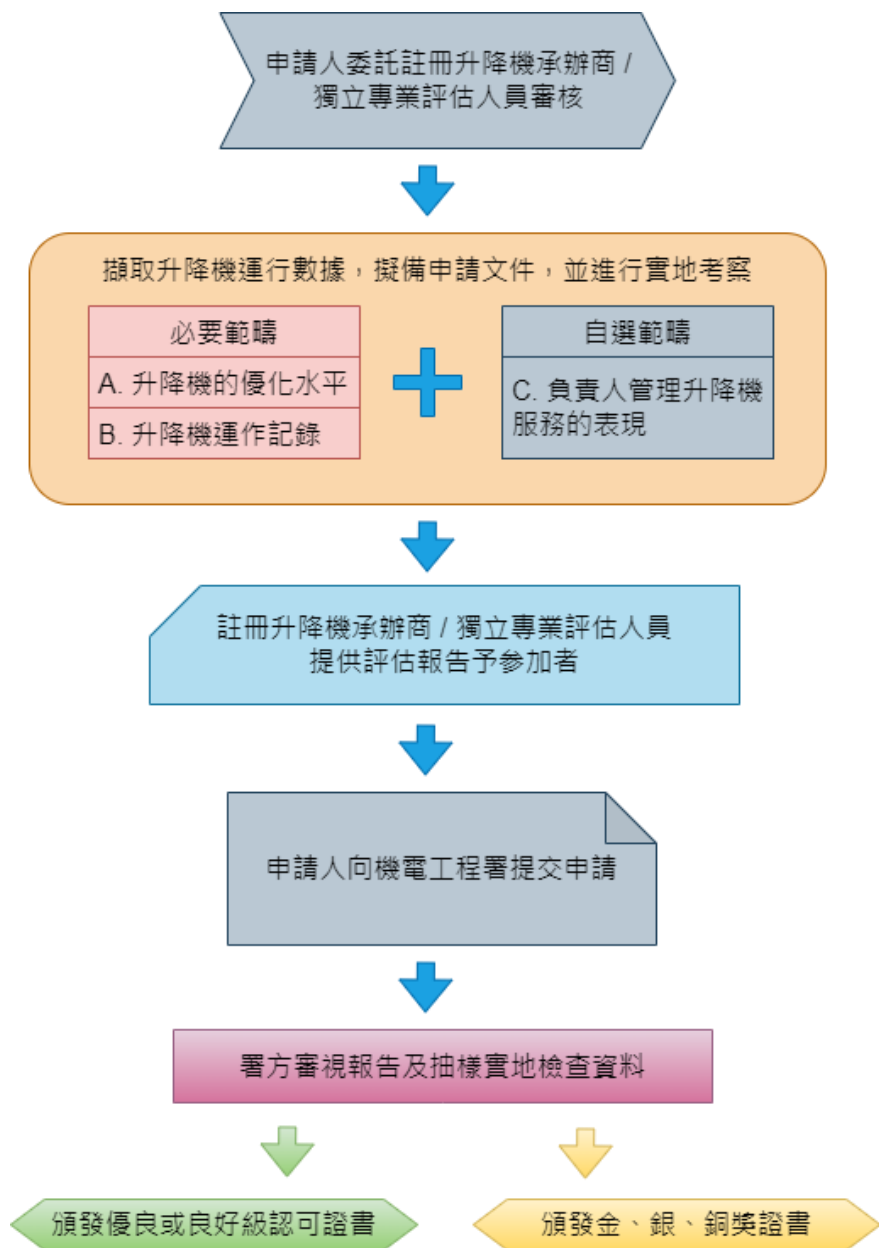
C (Optional)

負責人監管
升降機的表现



獨立評估專業人員
(IPA)

計劃 流程



兩年內的記錄

例：

1/1/2021 -
31/12/2023

- ✿ LE11 附件 1
- ✿ 升降機工作日誌
- ✿ 計算列表

一個月內提交

例：

31/1/2024 前

三個月內* 頒發

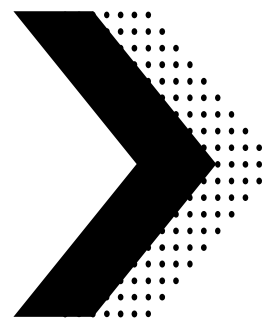
例：

30/4/2024

* 視乎申請情況而定

範疇 A 的評分準則 (佔50分)

升降機的優化水平 (已安裝下列組件)	得分
1) 雙重制動系統	8分
2) 防止機廂不正常移動裝置	8分
3) 防止機廂向上超速裝置	8分
4) 機廂門鎖 及 門刀	8分
5) 對講機 及 閉路電視系統	6分
6) 電動機運行限時器	6分
7) 自動拯救裝置 或 電壓下降後操作裝置 或 同等功能的後備供電裝置	6分



申請准許繼續使用及操作升降機的許可證

- ☐ 雙重制動系統 Double Braking System
- ☐ 機廂非預定移動保護裝置/功能 Unintended Car Movement Protection Device/Function
- ☐ 機廂上行超速保護裝置/功能 Ascending Car Overspeed Protection Device/Function
- ☐ 機廂門鎖門裝置/功能 Car Door Locking Device/Function
- ☐ 安全門刀 Door Safety Edge
- ☐ 對講機 Intercom
- ☐ 閉路電視 CCTV
- ☐ 障礙開關掣 Obstruction Switch
- ☐ 自動拯救裝置 Automatic Rescue Device
- ☐ 在電壓下降後操作功能 Post-Voltage-Dip-Operation Function
- ☒ 以上皆沒有 None of the above

Form LE11 (10/2011)

簽發日期
Date of Issue

LESD FORM 11

FORM LE11

Exit to Main

Abort Application

THE GOVERNMENT OF THE HONG KONG SPECIAL ADMINISTRATIVE REGION

LIFTS AND ESCALATORS ORDINANCE, CHAPTER 618

APPLICATION FOR A USE PERMIT

PERMITTING A LIFT TO CONTINUE TO BE USED AND OPERATED

Annex 1 Safety Certificate

Location No. [REDACTED]

Next Examination Date

To: The Director of Electrical and Mechanical Services

Lift No. [REDACTED] Installed at

[REDACTED]

[REDACTED], registered lift engineer(No. RLE [REDACTED]), on the [REDACTED] (DD/MM/YYYY), have

• (a) completed the thorough examination of the above-mentioned lift without load and all its associated equipment or machinery in accordance with section 22 & 24 of the Lifts and Escalators Ordinance, Chapter 618,

(b) completed the thorough examination of the above-mentioned lift with load and all its associated equipment or machinery in accordance with section 23 & 24 of the Lifts and Escalators Ordinance, Chapter 618,

and certify that the above-mentioned lift and all its associated equipment or machinery were in safe working order.

I am employed by the registered lift contractor undertaking the maintenance works for the above mentioned lift.

Yes

No

The above mentioned lift is equipped with:

☐ Double Braking System

☒ Unintended Car Movement Protection Device/Function

☐ Ascending Car Overspeed Protection Device/Function

☒ Car Door Locking Device

☐ Door Safety Edge

☒ Intercom

☐ CCTV

☒ Obstruction Switch

☐ Automatic Rescue Device

☐ Post-Voltage-Dip-Operation Function

☐ None of the above

Part 1 Particulars of the Applicant

Contact Details of the Applicant

Name: [REDACTED]

Flat/Room/ Floor [REDACTED] Block

Name of Building: [REDACTED]

Name of Estate [REDACTED]

Name of Street [REDACTED]

District [REDACTED]

(Note: This Department will contact with the Applicant and mail letters through the above correspondence address.)

Contact Telephone No: [REDACTED]

Email Address: [REDACTED]

Do you wish to receive the electronic Use Permit via Email?*

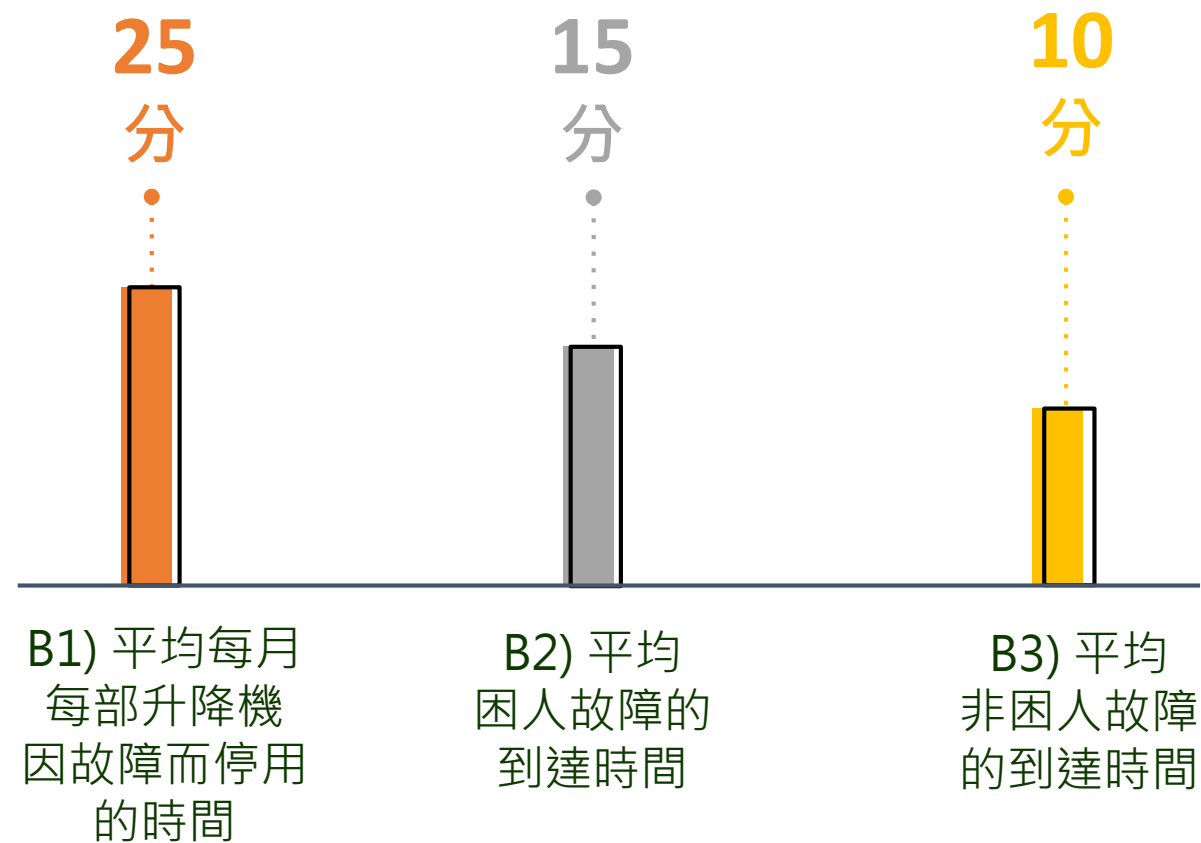
(Note: electronic Use Permit will be issued to the Registered Contractors' dedicated email address provided.)

Yes

No

https://www.emsd.gov.hk/psa/en/System/main/containter.jsp

範疇 B 的評分準則 (佔50分)



B1) 因故障而停用的時間 (25分)

平均每月 每部升降機因故障 而停用的時間	得分
0 – 20 小時	25 分
21 – 40 小時	18 分
41 – 60 小時	13 分
60 – 80 小時	8 分
多於 80 小時	0 分

Part 4: Details of Lift Works
第四部分：升降機工程詳情

(1) Call Received by Contractor 承辦商 收到召喚		(2) Contractor's Representative Arrived at Site 承辦商代表 抵達現場		(3) Passenger Released 放出被困者		(4) Type of Work 工作類別							(5) Lift Number 升降機 編號
Date 日期	Time 時間	Date 日期	Time 時間	Date 日期	Time 時間	Breakdown 故障	Trapping 困人	Routine 例行	Special Maintenance 特別保養	Routine Suspended 暫停使用	Routine Compensated 補償使用	Risk Assessment / Supervisory Quality Check 風險評估/監督 質量檢查	Lift C
1/10	20:16	1/10	20:36			✓							

停機時間*的兩年總和 ÷ 24個月 ÷ 升降機總數
(*停機時間 = 每次恢復操作時間 - 收到召喚時間)

包括 ✓ 任何機件故障及緊急維修 而導致升降機停用的時間
不包括 ✗ 日常例行保養、年度檢查、 事前已安排的維修和主要更改工程而停用的時間 (事前已得知)

(6) Cause of Fault or Work Done and/or Parts Replaced 故障原因或完成之工作及/或更換之部份							(7) Service Resumed 恢復操作		(8) Chop & Signature of Engineer, Worker or Person who carried out the Risk Assessment, Supervisory / Quality Check 工程師或工人或 進行風險評估、監督/質量 檢查的人士 印鑒及簽署	(9) Remark(s) 備註	(10) Owner's or Owner's Agent's Name & Signature 物主或物主代理之姓名 及簽署
Traction, brake 曳引機、 制動器	Suspension ropes, drums, sheaves, pulleys, cables, etc. 繩索、絞輪、滑 輪、鋼索、 等	Control, safety switch 控制裝置、 安全裝置	Overload overload, safety gear overload, 安全裝置	Landing door, car door 層門、 車門	Devices inside the lift car 機房內之裝置	Devices inside the lift pit 井底內之裝置	ACOP, UCMP 機房上行/下行 裝置、機房上行 裝置、機房上行 裝置	Date 日期	Time 時間	齊安全	陳大文
保險刀線頭斷								1/10	21:35		

B2) 平均困人故障的到達時間 (15分)

平均困人故障的 到達時間	得分
0 – 30 分鐘	15 分
31 – 40 分鐘	10 分
41 – 50 分鐘	7 分
51 – 60 分鐘	4 分
多於 60 分鐘	0 分

(每次抵達現場時間 - 收到召喚時間)*
的兩年總和 ÷ 故障次數

*只計算「困人」故障



(1) Call Received by Contractor 承辦商 收到召喚		(2) Contractor's Representative Arrived at Site 承辦商代表 抵達現場		(3) Passenger Released 放出被困者		(4) Type of Work 工作類別							(5) Lift Number 升降機 編號
Date 日期	Time 時間	Date 日期	Time 時間	Date 日期	Time 時間	Breakdown 機	Trapping 困人	Routine 例行	Special Maintenance 特別保養	Routine Suspended 暫停抹油	Routine Compensated 補回抹油	Risk Assessment/ Supervisory Quality Check 風險評估監督 質量檢查	
6/10	12:35	6/10	12:53	6/10	13:15		✓						Lift F

(6) Cause of Fault or Work Done and/or Parts Replaced 故障原因或完成之工作及/或更換之部份								(7) Service Resumed 恢復操作		(8) Chop & Signature of Engineer, Worker or Person who carried out the Risk Assessment, Supervisory / Quality Check 工程師或工人或 進行風險評估、監督/質量 檢查的人士 印章及簽署	(9) Remark(s) 備註	(10) Owner's or Owner's Agent's Name & Signature 物主或物主代理之姓名 及簽署
Traction, brake 曳引機、 剎車	Suspension ropes, drums, sheaves, pulleys 纜索、絞輪、曳引 輪、滑輪	Control, safety switch 控制裝置、 安全裝置	Overload overhaul, safety gear 裝置、 安全裝置	Landing door, car door 層門、 車門	Devices inside the lift car 機房內的裝置	Devices inside the lift pit 井底裝置	ACOP, UCMF 機房上行路徑保 障裝置、機房井底 定向裝置保護裝置	Date 日期	Time 時間			
				■ Lift F				6/10	13:15			
困人，開鎖問題										齊安全		陳大文

B3) 平均非困人故障的到達時間 (10分)

平均非困人故障的 到達時間	得分
0 – 1 小時	10 分
1 – 1.5 小時	7 分
1.5 – 2 小時	5 分
2 – 3 小時	3 分
多於 3 小時	0 分

(每次抵達現場時間 - 收到召喚時間)*
的兩年總和 ÷ 故障次數

*只計算「壞機」故障



(1) Call Received by Contractor 承辦商 收到召喚		(2) Contractor's Representative Arrived at Site 承辦商代表 抵達現場		(3) Passenger Released 放出被困者		(4) Type of Work 工作類別							(5) Lift Number 升降機編號
Date 日期	Time 時間	Date 日期	Time 時間	Date 日期	Time 時間	Breakdown 壞機	Trapping 困人	Routine 例行	Special Maintenance 特別保養	Routine Suspended 暫停抹油	Routine Compensated 補回抹油	Risk Assessment/ Supervisory /Quality Check 風險評估/監督 質量檢查	
1/10	20:16	1/10	20:36			✓							Lift C

(6) Cause of Fault or Work Done and/or Parts Replaced 故障原因或完成之工作及/或更換之部份							(7) Service Resumed 恢復操作		(8) Chap & Signature of Engineer, Worker or Person who carried out the Risk Assessment, Supervisory / Quality Check 進行風險評估、監督/質量 檢查的人士 印章及簽署	(9) Remarks 備註	(10) Owner's or Owner's Agent's Name & Signature 物主或物主代理之姓名 及簽署
Traction, brake 曳引機、 制動器	Suspension ropes, drums, sheaves, pulleys 纜索、絞輪、 滑輪、滑車	Control, safety switch 控制裝置、 安全裝置	Over-speed governor, safety gear 超速裝置、 安全裝置	Landing door, or door 門、 門	Devices inside the lift car 機房內的裝置	Devices inside the lift pit 井底裝置	ACOR, UCRP 機房上/下通風 裝置、機房上/下 通風裝置	Date 日期	Time 時間		
保險刀線頭斷								1/10	21:35	齊安全	陳大文

Part 4: Details of Lift Works
第四部分：升降機工程詳情

(1) Call Received by Contractor 承辦商 收到召喚		(2) Contractor's Representative Arrived at Site 承辦商代表 抵達現場		(3) Passenger Released 放出被困者		(4) Type of Work 工作類別						(5) Lift Number 升降機 編號	(6) Cause of Fault or Work Done and/or Parts Replaced 故障原因或完成之工作及/或更換之部份						(7) Service Resumed 恢復操作		(8) Chop & Signature of Engineer, Worker or Person who carried out the Risk Assessment, Supervisory/ Quality Check 工程師或工人或 進行風險評估、監督/質量 檢查的人士 印章及簽署	(9) Remark(s) 備註	(10) Owner's or Owner's Agent's Name & Signature 物主或物主代理之姓名 及簽署				
Date 日期	Time 時間	Date 日期	Time 時間	Date 日期	Time 時間	Breakdown 壞機	Trapping 困人	Routine 例行	Special Maintenance 特別保養	Routine Suspended 暫停抹油	Routine Compensated 補回抹油	Risk Assessment/ Supervisory /Quality Check 風險評估/監督/ 質量檢查		Traction, brake 曳引機、 制動器	Suspension ropes, drums, sheaves, pulleys 繩索、滑輪、曳引 輪、滑輪	Control, safety switch 控制裝置、 安全裝置	Overload governor, safety gear 裝置、安全 裝置	Landing door, car door 層門、 車門	Devices inside the lift car 機廂內的裝置	Devices inside the lift pit 井底裝置	ACOP, UCMP 機廂上行超速保 障裝置、機廂下 行超速保障裝置	Date 日期	Time 時間				
		29/9	20:36									✓	Lift A					*** Lift A				29/9	21:35		齊安全		陳大文
1/10	07:13	1/10	07:40									✓	Lift B					*** Lift B				1/10	08:10		齊安全		陳大文
3/10	16:57	3/10	17:25			✓							Lift C					*** Lift C				3/10	18:10		齊安全		陳大文
4/10	11:25	4/10	11:50			✓							Lift D					*** Lift D				6/10	11:25		齊安全		陳大文
		5/10	08:30					✓					Lift E					*** Lift E				5/10	18:30		齊安全		陳大文
6/10	12:35	6/10	12:53	6/10	13:15		✓						Lift F					*** Lift F				6/10	13:15		齊安全		陳大文
														門威也維修													
														到達機行正常													
														保險刀線頭斷													
														機廂電子板損壞，要更換													
														Lift A – Lift F 例行檢查													
														困人，閘鎖問題													

B1 因故障而停用的時間

- ✿ Lift C – 73 分鐘
- ✿ Lift D – 2880 分鐘
- ✿ Lift F – 40 分鐘

(7) 恢復操作時間 – (1) 收到召喚時間

- (18:10 – 16:57)
- (11:25 <6/10> – 11:25 <4/10>)
- (13:15 – 12:35)

B2 困人故障的到達時間

- ✿ Lift F – 18 分鐘

B3 非困人故障的到達時間

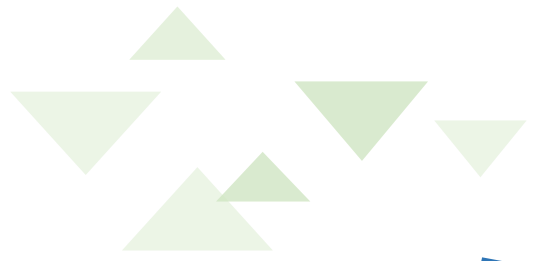
- ✿ Lift C – 28 分鐘

(2) 抵達現場時間 – (1) 收到召喚時間

- (12:53 – 12:35)

(2) 抵達現場時間 – (1) 收到召喚時間

- (17:25 – 16:57)



評級準則

優良

75 – 100分

良好

50 – 74分



金獎

136 – 150分

銀獎

121 – 135分

銅獎



101 – 120分

證書樣本

優質升降機服務認可計劃
Quality Lift Service Recognition Scheme

金獎
GOLD

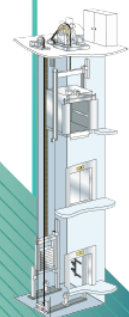
優質升降機大廈 A 座

負責人:
Responsible Person: 優質物業管理公司

註冊升降機承辦商:
Registered Lift Contractor: 優質升降機承辦商



茲表彰上述單位的服務及管理水平獲得金獎評級
This is to recognise that the service and management of the above parties
have attained the standard of Gold Award



機電工程署署長
(代行)
for Director of Electrical and Mechanical Services

升降機地點編號:
Location ID(s): 1234567-001...008, 2345678-001, 3456789-001,
4567890-001...012, 5678901-001, 6789012-002,
7890123-001

證書編號:
Certificate Number: 24-008

此證書有效期至:
This certificate is valid until: 07 / 17 / 2026
日 Day 月 Month 年 Year

機電工程署
EMSD



標示樓宇名稱

表揚
物業管理公司和承辦商

有效期為兩年



範疇 C 的評分準則： 負責人管理升降機服務的表現 (過往 24 個月)

必須由獨立評估專業人員負責評審



獨立專業評估人員 [183]

**註冊升降機
工程師**

註冊專業工程師

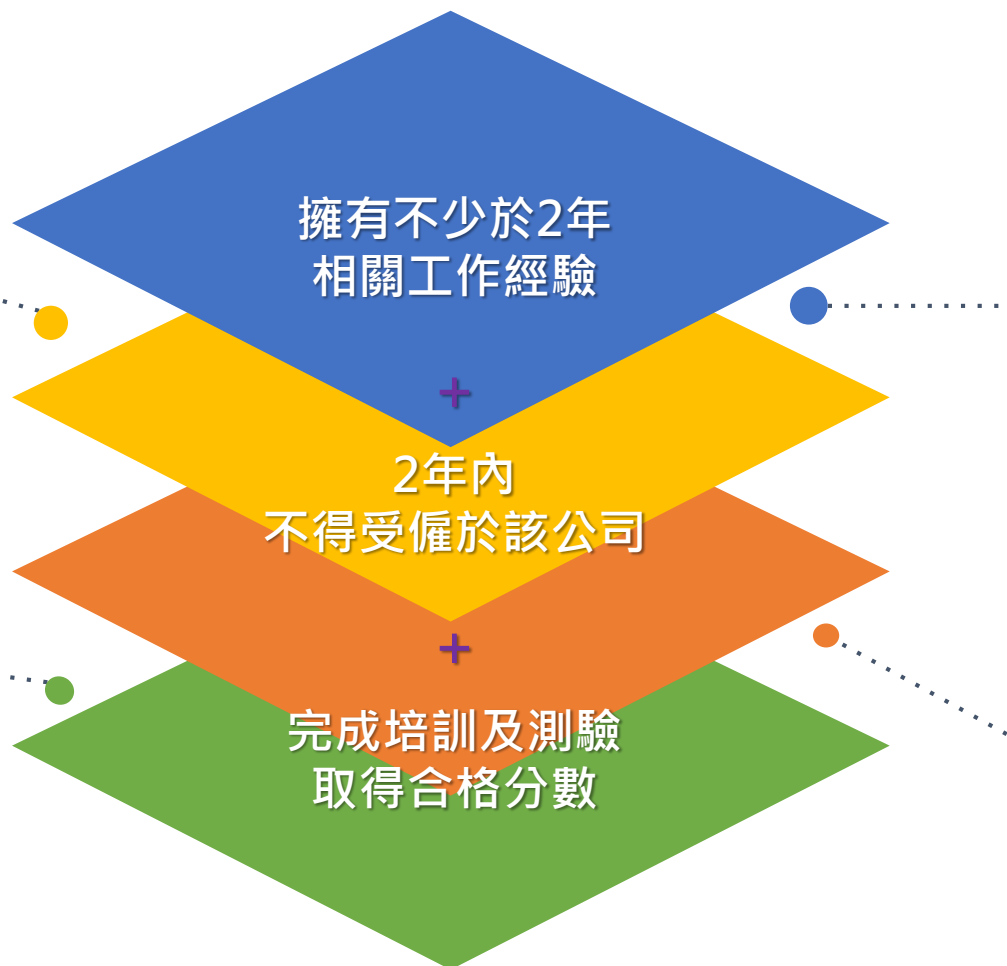
HKIE THE HONG KONG
INSTITUTION OF ENGINEERS
香港工程師學會

註冊測量師

**THE HONG KONG INSTITUTE OF
SURVEYORS**
香港測量師學會

註冊專業房屋經理

HOUSING MANAGERS REGISTRATION BOARD
房屋經理註冊管理局



獨立專業評估人員

守則：

- ✿ 並無直接或間接參與參加單位（相關樓宇）的升降機管理工作、日常運作或提供專業意見
- ✿ 並非受僱於參加單位的物業管理公司或註冊升降機承辦商

參加計劃時須確認上述聲明，以符合以上守則

範疇 C 的評分準則： 負責人管理升降機服務的表現 (過往 24 個月)

適當地管理和安排承辦商的
保養及維修工作



處理用家投訴的證明檔



管理文件以證明負責人有確保
升降機的維修及檢驗符合法例的要求



查核升降機「工作日誌」



巡查升降機狀態的證明檔



與承辦商定期舉行會議的證明



過往三個月內拍攝的升降機機房、
井道及井底相片



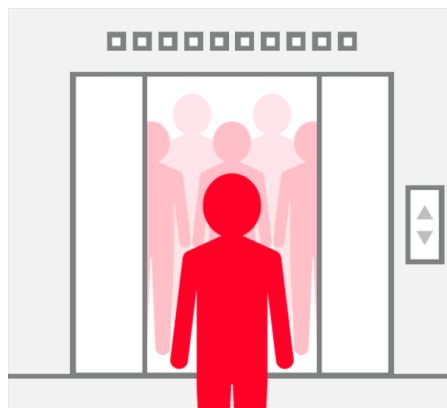
聘用有關升降機工程或物業管理
專業顧問的證明文件



有關協助被困升降機乘客的證明檔



評審升降機載客舒適度、機廂環境質素



i) 管理文件以證明負責人有確保升降機的維修及檢驗符合法例的要求

[illegible]

- ✱ 有文件證明負責人方法確保承辦商/註冊工程師進行定期保養及定期檢驗 (如: 工程記錄簿簽名、要求查核保養記錄表工作細則、負載測試時間表或其他內部指引等)

(i) 確保升降機的維修及檢驗
符合法例的要求

評核項目	評核詳情			
(i) 確保升降機的維修及檢驗符合法例的要求 評分：_____	評核負責人有否確保註冊承辦商 / 工程師進行定期保養及檢驗			
	項目 ¹	項目內容 ²	參考文件 ³	備註
	☐ 1	註冊承辦商每隔不超逾一個月為升降機進行定期保養 (2 分)		
	☐ 2	註冊工程師每隔不超逾 12 個月為升降機進行定期檢驗 (2 分)		
	☐ 3	每隔不超逾五年為升降機進行負載檢驗 (2 分)		
	☐ 4	完成以上全部三個保養及檢驗項目 (1 分)		
1. 請在適當空格加上「✓」號。 2. 項目評分共 7 分，每項可得 1 或 2 分；完全沒有符合要求者，評分為 0 分。 3. 請記錄所參考的證明文件 (例如：有關管理檔、升降機定期保養時間表、年檢時間表、負載檢驗時間表、指引或手冊的電子版本)。				

ii) 巡查升降機狀態的證明檔

✿ 時常巡視以了解升降機的狀態



✿ 有簽到簿或有關記錄證明（巡視至少每個運作日一次）

(ii) 時常巡視以了解升降機的狀態

評核項目	評核詳情			
(ii) 時常巡視 以了解升降機 的狀態 評分：_____	評核負責人有否每個運作日巡視最少一次			
	項目 ¹	項目內容 ²	參考文件 ³	備註
	☐ 1	巡視升降機運行狀態 (1 分)		
	☐ 2	巡視樓層顯示的狀態 (1 分)		
	☐ 3	巡視各層和機廂按鈕的狀態 (1 分)		
	☐ 4	巡視升降機平層高低 (1 分)		
	☐ 5	巡視機廂抽氣扇及照明 (1 分)		
	☐ 6	測試閉路電視效能 (1 分)		
	☐ 7	測試警鐘效能 (1 分)		
1. 請在適當空格加上「✓」號。 2. 項目評分共 7 分，每項可得 1 分；完全沒有符合要求者，評分為 0 分。 3. 請記錄所參考的證明文件 (例如過往 24 個月的巡查簽到簿)。				

iii) 適當地管理和安排承辦商的 保養及維修工作

✿ 有詳細文件證明能全面確保適當地管理承辦商，包括：

- | | |
|----------------|----------------|
| 1. 安排足夠保養時間 | 如: 工作日誌紀錄 |
| 2. 及早通知用家停機的時間 | 如: 停機告示 |
| 3. 核實工程人員的身分 | 如: 工作日誌上技術員的蓋章 |
| 4. 提供儲存空間 | 如: 機房區分儲存位置 |
| 5. 急修安排 | 如: 升降機公司急修的計劃書 |

(iii) 適當管理承辦商的工作

評核項目	評核詳情			
(iii) 適當管理 承辦商的工作 評分：_____	審視相關文件，以評核負責人有否全面和適當地管理承辦商的工作			
	項目 ¹	項目內容 ²	參考文件 ³	備註
	☐ 1	根據預定時間表進行保養 (1 分)		
	☐ 2	發出有關停機以進行例行 檢查及年檢等的通告， 並設有查閱工程人員證件的 機制 (1 分)		
	☐ 3	為升降機承辦商 提供儲存物資的空間 (1 分)		
	☐ 4	要求升降機承辦商 提供有關急修安排的文件 (1 分)		
	☐ 5	就承辦商的意見及報價 作出跟進或書面回應，並 備存備用維修零件的清單 (1 分)		
1. 請在適當空格加上「✓」號。 2. 項目評分共 5 分，每項可得 1 分；完全沒有符合要求者，評分為 0 分。 3. 請記錄所參考的證明文件 (例如有關管理文件、指引及手冊的電子版本)。				

iv) 查核「升降機工作日誌」的內容

(a) Cause of Fault or Work Done and/or Parts Replaced 故障原因或完成之工作及/或更換之部份								(b) Service Resumed 恢復操作		(c) Check & Signature of Engineer, Worker or Person who carried out the Risk Assessment, Supervisory / Quality Check 工程師或工人或進行風險評估、監察/質量檢查的人士簽名及簽署		(d) Owner's or Owner's Agent's Name & Signature 業主或代理人姓名及簽署	
Traction, brake, rope, drums, chains, pulleys, safety switch, safety gear, safety gear, safety gear	Suspension, ropes, drums, chains, pulleys, safety switch, safety gear, safety gear, safety gear	Control, governor, safety switch, safety gear, safety gear, safety gear	Over-speed governor, safety gear, safety gear, safety gear, safety gear	Landing door, car door, landing door, car door, landing door, car door	Devices inside the lift car, landing door, car door, landing door, car door	Devices inside the lift pit, landing door, car door, landing door, car door	ACOP, UCMR, landing door, car door, landing door, car door	Date	Time				
✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	19/2/19	30	鄧聯昌 KLW020/REW002 李立文 工號: C09861		群	
倒行保養													
✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	20/2/19	1607	盧祥成 KLW004/REW004 高國基 KLW020/REW020		群	
校對: 因內有1個夾塞, 吊水 MED1, 重後行校正													
✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	26/2/19	828	曾國雄 KLW020/REW020 余秋霞 KLW020/REW020 KLW020/REW020		群	
用開 吊水 MED1 MP037 result 修正													
✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	5/3/19	1700	陳重行 KLW019/REW019		群	
倒行檢查													
✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	19/3/19	1700	陳重行 KLW019/REW019 李立文 工號: C09861		群	
倒行檢查													
✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	22/3/19	45	鄧聯昌 KLW020/REW020		群	
校對 吊水 MED1 MP037													
✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	2/4/19	1700	鄧聯昌 KLW020/REW020 陳重行 KLW019/REW019		群	
倒行檢查													
✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	16/4/19	1700	陳重行 KLW019/REW019		群	
倒行檢查													
倒行檢查										陳重行 KLW019/REW019			

✿ 「升降機工作日誌」紀錄證明所有日子均有負責人代表簽署

(iv) 查核「升降機
工作日誌」的內容

評核項目	評核詳情
(iv) 查核 「升降機工作日誌」的內容	確認「升降機工作日誌」所有日子的記錄均有負責人代表簽署 ☐ 沒有漏簽 ☐ 有保養時間表 ☐ 根據保養時間表進行保養 ☐ 漏簽(次數：_____) ☐ 沒有保養時間表 ☐ 沒有根據保養時間表進行保養 參考文件：_____ 備註：_____ 評分：_____ - 請在適當空格加上「✓」號。 - 項目評分共 5 分，如有漏簽的情況，評分為 0 分。 - 請記錄所參考的證明文件(例如過往24個月「升降機工作日誌」的電子版本)。

v) 與承辦商定期舉行會議

第三屆(二零零二至二零零三年度)業主委員會 第十次會議記錄

日期：二零零三年二月七日(星期五)

時間：晚上八時正

地點：XX 廣場二號會所之多用途廳

7. 商討本苑升降機

✻ 有文件證明定期會議記錄顯示過往一年內曾於不少於 6 個月與承辦商開會

(v) 與承辦商
定期舉行會議

(v) 與承辦商 定期舉行會議 評分：_____	過往 24 個月與承辦商定期舉行會議的次數 ☐ 過往一年內每六個月少於一次與承辦商開會 (0 分) ☐ 過往一年內每六個月不少於一次與承辦商開會 (2 分) 參考文件：_____ 備註：_____ 1. 請在適當空格加上「✓」號。 2. 項目評分共 2 分，完全沒有符合要求者，評分為 0 分。 3. 請記錄所參考的證明文件 (例如與承辦商定期舉行會議的會議記錄的電子版本)。
--	--

vi) 聘用升降機專業顧問、註冊升降機工程師 或物業管理公司內部聘有工程師 審查升降機承辦商的工作

內部通告 Memorandum

致： (中心運作部)

工程部

日期： 4/5/2018
Date :

Work Location 工作地點：

Job Description 工作詳程： Independent Lifts Audit Service for Apartment Lifts

公眾地方工程施工通告 Notification of Work Execution at Public Area

- ✿ 有文件證明聘用升降機專業顧問、註冊升降機工程師或物業管理公司內部有聘用工程師審查升降機承辦商的工作，並提交報告與改善建議等文件

**(vi) 聘用升降機專業顧問、
註冊升降機工程師或
物業管理公司內部聘有工程師
審查升降機承辦商的工作**

評核項目	評核詳情			
(vi) 聘用升降機 專業顧問、註冊 升降機工程師或 物業管理公司 內部聘有工程師 審查升降機 承辦商的工作 評分：_____	審視相關文件，以評核負責人有否聘用升降機專業顧問、註冊升降機工程師或物業管理公司內部聘有工程師審查升降機承辦商的工作			
	項目 ¹	項目內容 ²	參考文件 ³	備註
	☐ 1	聘用升降機專業顧問或註冊升降機工程師，或物業管理公司內部聘有工程師審查升降機承辦商的工作 (1 分)		
	☐ 2	審查承辦商的工作後，與承辦商檢討審查報告及結果 (1 分)		
	☐ 3	審查承辦商的工作後，跟進報告所述工作的進度 (2 分)		
1. 請在適當空格加上「✓」號。 2. 項目評分共 4 分，每項可得 1 或 2 分；完全沒有符合要求者，評分為 0 分。 3. 請記錄所參考的證明文件 (例如過往聘用升降機專業顧問或註冊升降機工程師的證明檔或物業管理公司內部聘用工程師的資料的電子版本)。				

vii) 確保升降機機房、井道及井底整潔

✿ 有相片證明顯示升降機機房整潔度 (良好 / 可接受 / 惡劣)



良好



可接受



惡劣

✿ 有相片證明顯示升降機井道整潔度 (良好 / 可接受 / 惡劣)



良好



可接受



惡劣

※ 有相片證明顯示升降機井底整潔度 (良好 / 可接受 / 惡劣)



良好



可接受



惡劣

(vii) 確保升降機機房、井道及井底整潔

評核項目	評核詳情			
(vii) 確保升降機 機房、井道及 井底整潔 評分：_____	審視升降機機房、井道及井底的相片以評核其整潔度			
	項目 ¹	項目內容 ²	有否提供相片 ³ (請圈出適用者)	備註
	☐ 1	機房整潔 (1 分)	有 / 沒有	
	☐ 2	機廂整潔 (1 分)	有 / 沒有	
	☐ 3	井道整潔 (1 分)	有 / 沒有	
	☐ 4	機頂整潔 (1 分)	有 / 沒有	
	☐ 5	井底整潔 (1 分)	有 / 沒有	
1. 請在適當空格加上「✓」號。 2. 項目評分共 5 分，每項可得 1 分；完全沒有符合要求者，評分為 0 分。 3. 請記錄所參考的證明文件 (例如升降機機房、井道及井底的相片)。				

viii) 即時協助被困升降機的乘客



- ✿ 有完整文件證明可有效地協助被困升降機的乘客及有關協助被困升降機的培訓、演習記錄的影印本

(viii) 即時協助 被困升降機的乘客

評核項目	評核詳情			
(viii) 即時協助被困 升降機的乘客 評分：_____	審視相關文件，以評核負責人有否有效協助被困升降機的乘客			
	項目 ¹	項目內容 ²	有否提供證明文件 ³ (請圈出適用者)	備註
	☐ 1	在機房張貼協助被困 升降機乘客的指引 (1 分)	有 / 沒有	
	☐ 2	備存安撫被困者的 對答文件 (1 分)	有 / 沒有	
	☐ 3	備存演習記錄 (1 分)	有 / 沒有	
	☐ 4	提供有關協助被困升降 機乘客的培訓 (1 分)	有 / 沒有	
	☐ 5	知悉 「升降機工作日誌」 所載的困人和放人記錄 (1 分)	有 / 沒有	
1. 請在適當空格加上「✓」號。 2. 項目評分共 5 分，每項可得 1 分；完全沒有符合要求者，評分為 0 分。 3. 請記錄所參考的證明文件 (例如有關協助被困升降機乘客的流程、指引或手冊 及有關服務指標及承諾的電子版本；以及相關的員工培訓、演習記錄的電子 版本)。				

ix) 適當處理用家的投訴

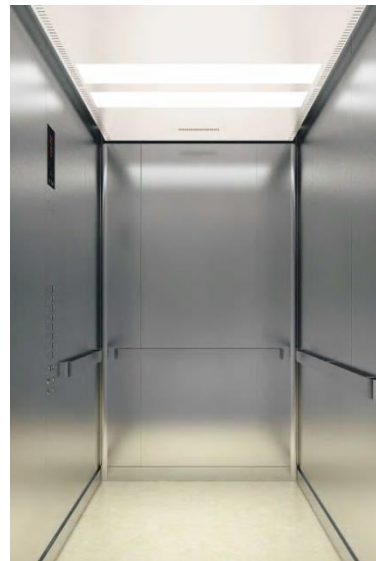


- ✿ 有完整文件證明能全面確保可有效地處理用家的投訴
(例如：有處理用家投訴的服務指標及承諾及有關處理用家投訴的培訓等)

(ix) 適當處理用家的投訴

評核項目	評核詳情			
(ix) 適當處理 用家的投訴 評分：_____	評核負責人有否有效處理用家的投訴			
	項目 ¹	項目內容 ²	有否提供證明文件 ³ (請圈出適用者)	備註
	☐ 1	訂立處理投訴的 服務指標 (1 分)	有 / 沒有	
	☐ 2	提供有關處理用家 投訴的培訓 (1 分)	有 / 沒有	
	☐ 3	進行有關處理用家 投訴的演習 (1 分)	有 / 沒有	
	☐ 4	備存完整的投訴記錄 (1 分)	有 / 沒有	
	☐ 5	備存跟進投訴的記錄 (1 分)	有 / 沒有	
1. 請在適當空格加上「✓」號。 2. 項目評分為 5 分，每項可得 1 分；完全沒有符合要求者，評分為 0 分。 3. 請記錄所參考的證明文件 (例如處理用家投訴的流程、指引或手冊的電子版本以及有關處理用家投訴的員工培訓、演習記錄的電子版本)。				

x) 升降機的載客舒適度、機廂環境質素



- ✿ 有審核報告/其他證明紀錄升降機的載客舒適度、機廂環境質素 (包括通風系統、清潔、照明等)良好

(x) 升降機的載客舒適度、
機廂環境質素 (包括通風
系統、清潔、照明等)

評核項目	評核詳情			
(x) 升降機的 載客舒適度、 機廂環境質素 (包括通風系統、 清潔、照明等) 評分：_____	評核升降機的載客舒適度、機廂環境質素 (包括通風系統、清潔、照明等)			
	項目 ¹	項目內容 ²	參考文件 ³	備註
	☐ 1	機廂內無異味 (1 分)		
	☐ 2	機廂抽風良好 (1 分)		
	☐ 3	機廂照明良好 (1 分)		
	☐ 4	機廂運行穩定 (1 分)		
	☐ 5	機廂清潔 (1 分)		
1. 請在適當空格加上「✓」號。 2. 項目評分共 5 分，每項可得 1 分；完全沒有符合要求者，評分為 0 分。 3. 請記錄所參考的證明文件 (例如機廂相片)。				

遞交途徑

1. 親身遞交或郵寄到以下地址：
香港九龍啟成街 3 號
機電工程署總部大樓七樓一般法例部
(信封面請註明「申請優質升降機服務認可計劃」)

或

2. 以電子方式遞交：
把申請資料以PDF格式電郵至 qlsrs@emsd.gov.hk
(每個附件大小不可超過10 MB)

