香港工程師學會
公眾安全系列指南：
樓宇保養維修

升降機及扶手電梯裝置篇 (2020年修訂版)

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

升降機及
扶手電梯裝置

升降機是大部分市民日常使用的其中一項不可分割和缺少的屋宇裝備。由於升降機的設計具有多重安全保護裝置，加上法例上嚴格規定升降機的日常保養及維修，必須由專業的註冊升降機承辦商執行，所以能有效提高運作效率和安全性。在檢查升降機的運作及管理方面，升降機擁有人需要根據法例規定聘用註冊升降機承辦商進行定期保養、檢驗及測試，然後把簽妥的證明書張貼在升降機內當眼的位置。

根據機電工程署之升降機及自動扶梯的負責人在《升降機及自動扶梯條例》(第 618 章)(下稱《條例》)和《升降機及自動扶梯(一般)規例》(第 618A 章)下，升降機/自動扶梯的負責人指：

(1) 升降機/自動扶梯的擁有人；或
(2) 任何其他對該升降機/自動扶梯有管理權或控制權的人。

但不包括任何只使用或操作升降機/自動扶梯、或進行有關升降機/自動扶梯/維修保養工程的人。升降機/自動扶梯的擁有人可按其需要，明確及清晰地賦予其全部或部分升降機/自動扶梯管理權或控制權予所聘用的升降機/自動扶梯負責人。升降機/自動扶梯的擁有人需向該負責人提供足夠資料以便其能有效執行所有與升降機/自動扶梯相關的工作。

除升降機/自動扶梯的擁有人外，任何其他對升降機/自動扶梯有管理權或控制權的人，即負責管理或控制升降機/自動扶梯的人，包括相關機構及所屬員工，以及受聘的物業管理公司及其代表員工(例如大廈管理人員)，同樣被視為該升降機/自動扶梯的負責人。升降機/自動扶梯的負責人須按從升降機/自動扶梯的擁有人所賦予的職權，履行《條例》所列明負責人的相關責任。

按法例要求，升降機擁有人或承辦商都要為每部升降機設立一本獨立的工作日誌簿，詳細記錄該部升降機的運作資料，包括定期維修、保養、壞機、困人及更換零件等，所以，這日誌可稱為升降機的病歷表。若升降機經常出現故障或困人的情況，除了聘請註冊升降機承辦商作詳細檢查外，也可從工作日誌的內容了解該升降機過往的故障記錄、困人壞機原因及解決方法，並留意故障是否重複發生。若壞機困人的情況仍然持續，大廈業主 / 管理公司應與相關升降機承辦商緊密聯繫，並尋求解決方案。若協商過程不能達成共識，可另外聘請專業工程師尋求意見並知會機電工程署作存案，加強監管。

升降機機房只可以用作存放升降機相關設備、機器及工具，機房是不容許用作放置雜物或居住用途的。機房門必須緊鎖，門鎖鎖匙應該被適當地儲存，未經許可者不得進入機房範圍內，以避免發生危險。

在使用升降機時，可留意升降機起動、停止及運行時有否異常聲響或震動，機廂內的電燈、按鈕、樓層顯示及抽氣扇是否正常操作；若進行樓宇檢查時，可簡單測試各緊急裝置(如：對講機、緊急照明、警鐘等)是否處於正常有效狀態。若有任何疑問，可透過大廈管理公司向相關升降機承辦商反映，跟進處理。

除此之外，政府夥拍市區重建局(市建局)推行「優化升降機資助計劃」(升降機資助計劃)，向合資格的私人住用或綜合用途(商住用途)樓宇的業主提供經濟誘因及適切的專業支援，以鼓勵他們進行升降機優化工程，從而提升舊式升降機的安全規格。參加升降機資助計劃的樓宇必須符合下列各項準則：

1. 私人住用或綜合用途(商住用途)樓宇(包括以公務員建屋合作社(合作社)持有)；及
2. 樓宇內的升降機尚未具備任何或所有列於“資助涵蓋的工程/服務範圍”的規限條款；及
3. 樓宇內所有住用單位於2017/18年度的平均每年應課差餉租值：市區(包括沙田、葵青、荃灣)單位不超過港幣$162,000；新界單位不超過港幣$124,000；及
4. 申請人必須於未展開招標聘請工程顧問或/及註冊升降機承辦商前遞交申請。

常見問題

- 升降機井底積水及垃圾

- 升降機對講系統損壞

跟進注意事項

- 可要求升降機維修保養承辦商作定期檢查、清潔及維修
- 升降機承辦商可以考慮加裝水浸警報裝置，避免升降機井底出現積水，引致零件嚴重損壞。此警報裝置如發現升降機井底出現積水問題時，可以立即發出警告，通知物業管理部同事聯絡升降機承辦商盡快作出跟進
- 建議要求升降機維修保養承辦商對整個升降機系統內各組件作定期檢查、維修和保養，以確保各組件運作正常。如發覺其中任何組件，尤其是對講系統出現問題時，維修保養承辦商應立刻進行維修，以確保萬一升降機發生故障時，乘客能與外間保持溝通和聯絡

常見問題

- 升降機轎廂內，風扇/警鐘/照明系統發生故障

- 升降機槽及機房緊急照明系統故障

跟進注意事項

- 建議要求升降機維修保養承辦商對整個升降機系統內各組件作定期檢查、維修和保養，以確保各組件運作正常。如發覺其中任何組件，包括風扇、警鐘及緊急照明系統出現問題，維修保養承辦商應立刻進行維修，以確保萬一升降機發生故障，乘客能即時按動警鐘發出警報，風扇和緊急照明系統能維持操作，以保持轎廂內通風和一定的照明度

- 建議要求升降機維修保養承辦商對整個升降機的井道及機房內全部分設施作定期檢查、維修和保養，以確保配套組件運作正常。如發覺其中任何組件出現問題時，要立刻進行維修更換，以確保升降機安全運作

常見問題

- 升降機轎廂停層時，與樓層地面高低不平

- 升降機房堆放雜物

- 機房漏水

跟進注意事項

- 升降機轎廂停層時不能與樓層地面齊平，否則容易造成絆跌意外，可通知升降機維修保養承辦商儘快進行調校修正

- 勸喻大廈管理公司須注意保持升降機機房內的整潔，不得隨意擺放非供升降機使用的其他雜物。同時亦應定期巡查，如發現有雜物堆放，要即時清理

- 立即找出滲漏的原因，聘請相關承辦商進行修補

常見問題

- 利用升降機作搬運時，被人不當地阻礙升降機門關閉

- 升降機超載

跟進注意事項

- 可張貼告示，提醒升降機使用者及勸喻搬運工人，不可採用不當的方式和物件以阻礙升降機門的正常操作和關閉

- 可張貼告示，提醒升降機使用者及勸喻搬運工人，應注意升降機操作安全，不可超載，以免發生危險

常見問題

- 升降機起動、停止及運行時有異常聲響或震動，轎廂內的電燈、按鈕、樓層顯示及抽氣扇不正常操作

- 升降機門開關時不平穩、關門時不緊閉、發出異常聲音

跟進注意事項

- 升降機使用者應通知大廈管理公司，而大廈管理公司在收到投訴通知後應立刻向相關升降機承辦商/維修保養承辦商反映及要求跟進處理

- 升降機使用者應通知大廈管理公司，而大廈管理公司在收到投訴通知後應向相關升降機承辦商/維修保養承辦商反映及要求跟進處理

常見問題

- 清潔升降機按鈕

- 改善機廂內之空氣質素

跟進注意事項

- 加強及徹底消毒及清潔升降機內之按鈕，以減少病菌或病毒於轎廂內之傳播。

- 升降機承辦商加裝免觸式按鈕，減少乘客直接接觸按鈕，而導致交叉感染的機會，並防止細菌傳播，提高對乘客安全和健康的保障。

- 升降機承辦商在升降機轎廂內加裝空氣淨化器，以減少轎廂內之細菌，及病毒滋生並可同時有效地降低升降機轎廂內之異味及灰塵，以改善轎廂內之空氣質素。

常見問題

- 扶手梯級損壞

- 扶手帶損壞

- 扶手電梯運行時不平穩、震動、兩旁扶手帶不同步運行

跟進注意事項

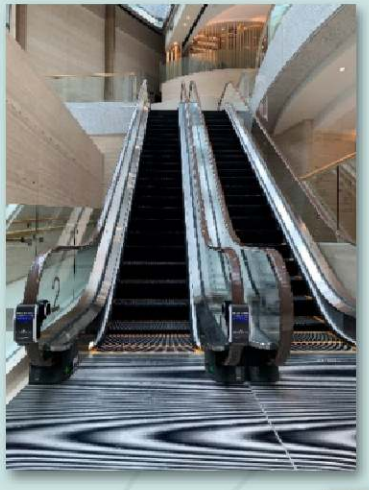
- 須立刻停止有關扶手梯運作，並通知扶手梯維修保養承辦商儘快進行維修及更換有問題的梯級

- 須立刻停止有關扶手梯運作，並通知扶手梯維修保養承辦商儘快進行維修及更換有問題的扶手帶

- 應向相關扶手梯承辦商/維修保養承辦商反映及要求跟進處理

常見問題？

- 清潔扶手帶



跟進注意事項

- 加強徹底消毒及清潔扶手帶，以減少病菌或病毒於扶手帶交叉感染之風險。
- 自動扶梯承辦商加裝扶手帶消毒器，此裝置可持續地對扶手帶進行消毒及清潔，以確保扶手帶保持潔淨。
- 自動梯承辦商更換抗菌扶手帶，使扶手帶可以一直保持良好的清潔狀態，減少交叉感染之機會，以保障乘客的健康。

請注意以下條例僅供參考，有關最新及最準確的條例詳情，請向有關政府部門查詢。

一般相關條例

升降機及扶手扶梯裝置	參考標準 / 規則 / 實務守則	相關的政府部門 / 機構 / 法例
升降機及自動扶梯設計建築工程守則	升降機及自動扶梯建築工程守則	屋宇署
升降機工程及扶手電梯實務守則	升降機工程及自動扶手電梯工程實務守則	機電工程署
升降機及自動扶梯法例	升降機及自動扶梯(安全)條例 第618章《升降機及自動扶梯條例》 第618A章《升降機及自動扶梯(一般)規例》 升降機的負責人手冊 升降機及自動扶梯的條例(第618章)	香港特別行政區法例
升降機及自動扶梯的安全法則	英國標準EN81/BS5655升降機及自動扶梯的安全法則	機電工程署
樓宇內部消防裝置	最低限度之消防裝置及設備守則	消防處
起重機械及起重裝置安全指引	起重機械及起重裝置的檢查、檢驗和測試指南	勞工處
升降機及扶手梯工作安全守則	工作安全守則(升降機及自動扶梯)	勞工處
工廠及工業經營條例	工廠及工業經營條例(第6A及6B條)簡介	勞工處
升降機擁有人資訊	升降機的負責人手冊	機電工程署
一般規格	香港特別行政區政府建築物內裝置升降機及自動扶梯及乘客輸送機的一般規格	建築署