



為澳門經屋-青洲坊大廈裙樓
(子部分B)
提供管理服務

承攬規則



索引

	頁
1. - 提供服務應遵守之規定及條款-----	2
2. - 支付-----	2
3. - 單方解除合同-----	3
4. - 協議解除合同-----	4
5. - 合同爭議-----	4
6. - 合同屆滿或解除後之責任-----	4
7. - 人員及設備-----	5
8. - 工作時間-----	7
9. - 承判人的職責-----	7
10. - 承判人的義務-----	37
11. - 承判人的責任-----	38
12. - 承判人之不履行-----	38
13. - 罰則-----	39
14. - 樓宇管理服務人員要求-----	41
15. - 附件一《發電機測試程序表》-----	42
16. - 附件二《澳門經屋-青洲坊大廈裙樓子部分B主要設備表》-----	43



1. 提供服務應遵守之規定及條款

- 1.1 為澳門經屋-青洲坊大廈裙樓(子部分B)提供合同服務時間為3年(由2021年11月7日至2024年11月6日)。
- 1.2 提供服務時應遵守：
 - a) 合同及所有組成合同之文件的條款。
 - b) 經5月15日第30/89/M號法令所修改之12月15日第122/84/M號法令。
 - c) 7月6日第63/85/M號法令。
 - d) 8月21日第41/95/M號法令。
 - e) 第14/2017號法律《分層建築物共同部分的管理法律制度》及第12/2017號法律《分層建築物管理商業業務法》。
- 1.3 為著上款a)項的效力，〈承攬規則〉、承判人的投標書均視為合同的組成部分。
- 1.4 當理解合同及其文件存疑或有分歧時，則按下述之排列順序作為優先適用之依據：
 - a) 合同。
 - b) 〈承攬規則〉。
 - c) 承判人的投標書。

2. 支付

- 2.1 合同服務費以承包方式按月支付，社會設施、商業單位及巴士轉乘站的管理費按單位管理費價金支付。



- 2.2 社會設施、商業單位及巴士轉乘站的管理費，由使用部門或機構支付。
- 2.3 在合同生效期間，不得調整價格。
- 2.4 承判人須於翌月10日前遞交由房屋局支付的管理費發票。
- 2.5 有關款項之支付，於確認承判人已按合同規定提供符合要求之服務並在呈交發票後方可為之。

3. 單方解除合同

3.1 在下列情況下，房屋局得單方解除合同：

- a) 承判人不遵守合同及組成合同之文件所訂定的條款。
- b) 承判人未執行房屋局以書面方式傳達有關履行合同的指示，且不屬因不可抗力的情況而完全不能履行。
- c) 倘在本合同生效期間，因裙樓(子部分B)之業權人更換管理公司，房屋局有權單方解除合同，而無需向承判人作出任何賠償。
- d) 違反第7.1、7.2及第13.3款之規定。
- e) 承判人被科處的罰款金額累計超過合同總負擔款項的百分之五。

3.2 倘房屋局在3.1款的情況下行使單方解除合同權利時，應以書面形式通知承判人，並給予承判人不少於10日的期限，以便就房屋局提出解除合同之理由作出答辯；而解除合同屬房屋局行使的確定權利。倘承判人逾期仍未作出有關解釋，又或其解釋未獲房屋局接受，則除有關確定擔保將被房屋局沒收外，合同亦會於180日內被解除。

3.3 在下列情況下，承判人亦有權單方解除合同：



- a) 承判人因明顯可歸責於房屋局的事實而不能履行全部義務。
- b) 承判人向房屋局呈交第2.4款所指發票90日後，若原因可歸責於房屋局，仍未收到相關之款項，惟因承判人未全部履行義務者除外。

3.4 倘在上款所指情況下解除合同，承判人必須提前180日以書面通知房屋局提出解約的要求。

3.5 倘在本合同生效期間，因任何可歸責於承判人的原因而解除合同或提供服務遲延，致令房屋局向第三人取得合同所述之服務，則所產生的有關費用一概由承判人負責。

4. 協議解除合同

雙方得隨時協議解除合同，但提出解除合同的一方應最少提前180日以書面形式通知另一方。

5. 合同爭議

對於合同產生的爭議，由澳門特別行政區具權限法院處理。

6. 合同屆滿或解除後之責任

6.1 倘若因承判人履行合同期間，裙樓(子部分B)之業權人更換管理公司，承判人必須於合同期屆滿前按房屋局所指定的日期離場。

6.2 在合同期滿或合同解除後，承判人仍須承擔與繼任之管理公司妥善辦理一切交接手續及提供必要資料和協助的義務，並需配合繼任之管理公司對裙樓(子部分B)設施的檢查驗收工作，確保管理服務順利交接。



- 6.3 對於已維修或更換之設備及物料仍需履行有關義務。
- 6.4 合同屆滿或解除後，承判人仍須向房屋局指派的代表提供一切所需的協助，使其有效執行監督任務。
- 6.5 承判人為管理裙樓(子部分B)所添置、更換或完善之設備或物品，將作為裙樓(子部分B)之公共資產，不得於合同屆滿或解除後拆走或取回，亦不得要求支付有關費用。

7. 人員及設備

- 7.1 承判人須根據現行法律所訂定之規範，由承判人直接聘請依法獲許可在澳門特別行政區從事工作之人士提供服務，並且為此而承擔所有責任。
- 7.2 根據第5/2020號法律《僱員的最低工資》，承判人必須遵守澳門特別行政區政府訂定之最低工資。
- 7.3 人員之基本要求如下：

		管理員	清潔員
廣東話	聽	一般	一般
	講	一般	一般
中文	寫	一般	略懂

- 7.4 承判人及其員工必須：

- 7.4.1 在執行職務時，必須穿著標誌性整齊制服，並佩帶工作證，而有關之物品須由承判人提供，如屬承判人直接聘用之維修保養商之人員在執行職務時，亦須穿著制服或佩戴工作證。



- 7.4.2 具備應有的專業知識及技能、必須熟悉裙樓(子部分B)所有公共設備之運作、應身體健康、保持良好之操守、以禮待人、嚴守紀律、正直及誠實。倘房屋局要求時，承判人承諾立即作出替代。
- 7.4.3 監督各外判服務承辦商(例如清潔及各設施保養承辦商)在裙樓(子部分B)之工作，及由承判人按房屋局之要求報告工作表現。
- 7.4.4 收取裙樓(子部分B)管理費或倘有之其他費用。
- 7.4.5 管理員換更時，收更者於離開前必須將崗位內一切向接更者詳細交代清楚，接更者應於當值時間前15分鐘到達。
- 7.4.6 在當值或執行職務時，嚴禁擅離職守或在裙樓(子部分B)範圍內進行任何妨礙管理工作之行為，尤其係抽煙、酗酒、睡覺、賭博、看電視、煮食。倘遇有緊急情況，須待安排替代人員才可離開崗位，並詳細記錄於簿冊內。
- 7.5 當裙樓(子部分B)發生重大事件，如火警、公共設施意外損毀、破壞或盜竊等情況，應先報警處理，後安排進行必要維修，除須儘快提交初步的狀況資料外，並於10日內向房屋局提交事件報告。在房屋局要求的情況下，承判人亦需就裙樓(子部分B)管理上的事宜提交報告或其他所需文件。
- 7.6 人員執行工作所需之一切用品、物料、辦公輔助器材及設備(包括電子巡邏記錄系統、通訊設備、電腦及打印機等)由承判人提供，有關系統將作為裙樓(子部分B)公共資產，承判人未經許可不得拆除，如有損毀，由承判人承擔維修更換之費用。
- 7.7 執行保養維修工作所需的一切輔助器材、零配件及設備等由承判人提供，而房屋局不會為承判人提供存放場地。此外，執行保養維修工作時，承判人須保持環境整潔，張貼告示及負責清理因工作所引致之垃圾。



7.8 執行颱風或暴雨等氣候災害的預防及防護工作所需的一切用品、物料及設備等，並由承判人提供。

8. 工作時間

8.1 承判人應按合同及承攬規則規定期間及時間提供服務及執行其職務。

8.2 承判人必須於提供服務起計15日內通知房屋局，清楚列明第14.3款所列之工作崗位人員在常設地點持續或間斷的工作時段的人員名單，並嚴格執行所列的工作時段，續後如有任何變更，須於3日內以書面形式通知房屋局，倘房屋局要求時，承判人須即時作出時間上調動。

8.3 於夜間、假期及周末，工作時間以外進行工作及提供服務，房屋局不會給予承判人任何額外的補償。

9. 承判人的職責

在不抵觸或損害法定權責的情況下，承判人有權進行必要的裙樓(子部分B)保養及管理工作，用合理及合法的方式解決在裙樓(子部分B)保養及管理時出現的各種問題。

承判人的一般職責為：

9.1 清潔

承判人須持續保持裙樓(子部分B)所有公共地方及共有設備設施的清潔衛生。

9.1.1 公共區域及設施



9.1.1.1 每日清潔公共部份、牆壁、地面等，須清理垃圾筒及環保分類垃圾收集箱、抹塵及拖地，並須對門閘、升降機內外等地方進行清潔及消毒，以保持環境清潔衛生，並即時清理倘有的雜物、垃圾、霉菌及污漬。

9.1.1.2 每季最少1次以專門的機器(如洗地機、壓力機、磨地機等)為公共區域進行深層清理污漬及消毒。

9.1.2 公共走廊及樓梯

9.1.2.1 每日清理樓層公共走廊及樓梯之垃圾及障礙物，並清理地面的污漬塵垢及積水。

9.1.2.2 每星期最少2次對公共走廊進行及樓梯拖地。

9.1.2.3 每月最少2次清潔各樓層公共走廊及樓梯之牆壁、天花、窗戶、窗花、欄柵及扶手。

9.1.2.4 每季最少1次以專門的機器(如洗地機、壓力機、磨地機等)清潔公共走廊及樓梯，並進行深層清理污漬及消毒。

9.1.3 垃圾房

9.1.3.1 於垃圾房設置適量之有蓋垃圾筒，每日清理，如有損壞須即時作出更換。

9.1.3.2 每日按預定時間收集垃圾及清潔垃圾房，確保垃圾房清潔衛生，倘過程中於公共地方或升降機遺有垃圾或污漬，須即時清理。

9.1.3.3 每月最少1次清潔垃圾房之牆壁、天花、窗戶、窗花及抽氣扇。



9.1.3.4 按環境保護局所指定時間及次數收集環保分類垃圾。

9.1.4 其他

9.1.4.1 每日不少於2次清潔公共洗手間及進行消毒，保持公共洗手間清潔衛生。

9.1.4.2 每月最少2次檢查及疏通沙井及管道(包括暗沙井及明沙井)，以確保管道運作正常，避免淤塞、滲漏、鏽蝕及反湧。

9.1.4.3 每月最少1次清潔水電錶房、電房、泵房、升降機房、發電機房、電話房等設備房或放置設備之空間。

9.1.4.4 每月最少1次噴殺蟲劑進行滅蟲、滅蚊工作。

9.1.4.5 每季度最少1次對裙樓(子部分B)進行滅鼠工作。

9.1.4.6 確保裙樓公共地方不被放置建築或裝修廢料及物品。

9.1.5 必須設置清潔員工作記錄簿冊，由每更清潔員於當值時把上述9.1款所述各項工作的情況詳細記錄於簿冊內，不可以塗改液、改錯帶或類同物料修改，錯誤部分直接以原子筆刪改並在旁邊簽名；並附以日期及工作人員簽名，每月向房屋局提交有關資料之電子檔。

9.1.6 必須設置出勤記錄簿冊，由每更清潔員上班時於出勤記錄簿冊作出記錄及以正楷簽名，不可以塗改液、改錯帶或類同物料修改，錯誤部分直接以原子筆刪改並在旁邊簽名，必須按實際出勤情況作出記錄，以便房屋局可隨時查閱。



9.2 看守監察方面

9.2.1 裙樓(子部分B)共同部份

- 9.2.1.1 須透過電子巡更系統以記錄巡樓時間及位置。
- 9.2.1.2 監察社會設施及商業單位的門戶工作，並對有需要的使用部門或機構提供協助。
- 9.2.1.3 監察並確保防煙門全日24小時緊閉。
- 9.2.1.4 關注裙樓(子部分B)的設備，每更巡邏時須檢視裙樓的設備設施，如燈具、緊急照明、防煙門、消防系統保護裝置、門鎖、門鉸、窗鉸、把手、牆磚及地磚等，倘發現損壞須即時記錄及按本承攬規則相關規定安排維修，另須將發現損壞及完成修復之日期、時間及簡要報告記錄於管理員日常處理事務記錄表中。
- 9.2.1.5 關注裙樓(子部分B)的清潔衛生，每更巡邏時倘發現公共區域積有垃圾、塵垢或污漬，須通知清潔員即時跟進清理。
- 9.2.1.6 保持裙樓(子部分B)公共區域、通道暢通，倘發現公共區域、公共走廊、走火樓梯、通道堆放雜物，須即時勸籲用戶清理物品，如未能找到用戶或用戶不理會勸籲，須張貼通告或以書面通知用戶於3日內清理，倘用戶仍不清理，則承判人須跟進於24小時內清理並將上述每階段的跟進記錄在案，如有特殊情況，須通知房屋局。
- 9.2.1.7 房屋局人員於執行監察職務時所提出的要求，承判人均須配合提供協助。



9.2.1.8 積極協調用戶間的糾紛及處理用戶反映之問題，如冷氣機滴水、供排水設施的滲漏、單位反湧、環境衛生及噪音問題等，並須通知有關權限實體作出處理。

9.2.1.9 監察裙樓(子部分B)公共區域及綠化區域之供排水系統、電錶裝置的安全性並作記錄。如發現問題須即時作出臨時處理措施及維修。

9.2.1.10 於颱風或暴雨前，須主動檢查沙井、去水渠及門窗等，確保沙井渠道保持暢通，及進行必要之預防措施，於颱風或暴雨期間，主動或按房屋局要求執行相關應急程序。

9.2.1.11 禁止任何人在裙樓(子部分B)範圍內售賣或存放危害樓宇或住戶安全或衛生的物品。

9.2.1.12 禁止用戶將垃圾或清/污水傾倒於公共區域、渠口，或佔用公共區域。

9.2.1.13 禁止所有公共區域內停放任何車輛，進行任何擺賣活動，對於屋界範圍以外阻礙用戶日常出入安全的違法泊車，承判人有責任向執法部門舉報。

9.2.1.14 禁止在公共區域內從事未經許可的商業或社團宣傳活動。

9.2.2 其他

9.2.2.1 必須設置管理工作記錄簿冊，由每更管理員於當值及巡邏時把上述9.2款所述各項工作的情況詳細記錄於簿冊內及以正楷簽名，不可以塗改液、改錯帶或類同物料修改，錯誤部分直接以



原子筆刪改並在旁邊簽名，以便房屋局可隨時查閱。

9.2.2.2 必須設置出勤記錄簿冊，由每更管理員於上班時於出勤記錄簿作出記錄及以正楷簽名，不可以塗改液、改錯帶或類同物料修改，錯誤部分直接以原子筆刪改並在旁邊簽名，必須按實際出勤情況作出記錄，每月向房屋局提交有關資料之電子檔。

9.3 裙樓設施之保養、維修及更換

9.3.1 裙樓設備包括：

9.3.1.1 安裝有各類設備及裝置之設備房間或公共地方。

9.3.1.2 位於各個獨立單位之間的公共地方設備。

9.3.1.3 安裝於各個獨立單位內並與公共地方相連不可分割之公共管道、管線及設備，不包括僅供該獨立單位使用的設備設施。

9.3.1.4 裙樓子部分與樓宇其他子部分之間之共同設施及設備。

9.3.1.5 供裙樓各單位使用之設備系統至公共管網之接入點。

9.3.2 裙樓設備之保養、維修及更換（包括損毀、破壞、盜竊及遺失，如屬不可抗力之情況除外）等工作所涉及之費用一概由承判人完全承擔，即包括須執行之臨時措施、提供所需人工、無償供應及安裝損壞及故障的物料、設備，以及一切固有工序之費用，即以全包方式進行。



- 9.3.3 為確保保養服務順利進行，承判人須主動（或應房屋局要求）及無償進行檢查或測試，包括提供所須之測試儀器、材料、設備及輔助工具。
- 9.3.4 所更換之設備、物料及配件，除符合有關法例、規範要求及房屋局同意外，其質量不可低於替換下來物品之原有標準、規格、功能、牌子及型號；同時新更換之設備、物料以環保及節能產品為首選；故障必須於事發後48小時內修復，但具合理解釋，且獲房屋局接受則除外，然而亦必須於事發後48小時內採取適當之臨時措施。
- 9.3.5 對於產生危險或因為故障以導致系統不能完整運作或嚴重影響商戶/機構營運等重大事故，除按指定時間派技術人員到達現場檢查維修外，並需於半小時內知會房屋局；同時，承判人在維修或更換損壞的設施前，必須獲得房屋局同意有關維修方案及採用的物料。
- 9.3.6 必須設置最少一本記錄簿冊，必須把所有保養、維修及更換設施、物料之情況，詳細記錄於簿冊內，並附以日期、開始時間、結束時間及工作人員簽名，不可以塗改液、改錯帶或類同物料修改，錯誤部份直接以原子筆刪改並在旁邊簽名，以便房屋局可隨時查閱，承判人有責任核實上述之簽名記錄無誤。
- 9.3.7 於每月25日前，承判人須以書面通知房屋局有關下一個月各系統之保養時間表及於裙樓當眼處公開張貼。保養時間表應詳細列出每一系統或每一設備的保養時段，特別是升降機保養必須詳細列出每台升降機的保養時段，消防系統則必須按區域詳細列出的保養時段；保養人員必須嚴格遵守保養時間表的安排執行保養工作，倘更改



保養時間表安排，必須於一個工作天前作通知，並於最少一天前更正有關通告內容。

9.3.8 技術人員執行設備的保養、維修工作期間，不可擅離崗位處理其他工作(例如維修其他設備)，特別緊急情況下，保養人員離開崗位及中止保養工作，應即時通知當值管理員及於記錄簿冊妥善紀錄，承判人應即時通知房屋局及提供繼續保養工作之安排。

9.3.9 每月15日前以書面遞交保養及維修報告，詳述過去一個月之各系統的維修保養內容、故障原因、改善方案、照片、更換數量、牌子、型號、位置及完工前後照片，並附上裙樓記錄簿冊相關內容之影印本。所有保養維修表格都必須有負責技術人員的正楷姓名及簽名。

9.3.10 在颱風或暴雨前後，需加強巡查次數，主動或根據房屋局之指引採取一切措施保護好相關設備設施，檢查所有燈具、用電設施、電纜沙井、升降機機房、升降機井底及排水泵，清理排水口、疏通管道及沙井、檢查休憩設施，牢固門窗等一切公共設施。檢查大廈外牆、附加物及門窗，通知商戶/機構做好門窗防風措施，當發現有鬆脫危險時，即時採取臨時措施固定有關窗戶及附加物。在颱風或暴雨期間，承判人仍須提供緊急支援服務。

9.3.11 附件二《澳門經屋-青洲坊大廈裙樓子部分B主要設備表》所示之資料僅作參考之用，承判人有責任到現場核實有關資料。承判人對樓宇各類設施之保養、維修及更換之要求如下：

9.3.12 升降機

9.3.12.1 升降機一般保養維修要求及承判人之職責



- a) 本次服務的範圍包括升降機機房內及井底所有機電設施、機房照明及抽氣扇、井底排水泵(倘有)、轎廂連廂內設備、內外門連按鈕、井道及機房內的升降機一切相關設施，包括曳引機、電動機、鋼纜、供電線路、通訊線路、配電箱、各類保護裝置、控制櫃及其組件、配件、消耗性用料、電子板、軟硬件等。
- b) 承判人必須以全包形式執行維修保養、緊急支援、年檢與半年檢及改善等工作，及承擔所有費用，即判給價金已完全包括所有人工、材料、零件、檢查、測試儀器、輔助器材工具等費用，如屬不可抗力之情況除外。
- c) 承判人除按房屋局指示執行下列工作外，亦必須符合本澳現行法例、行業規範、中國國家標準《電梯製造與安裝安全規範》GB7588-2003及《液壓電梯製造與安裝安全規範》GB21240-2007或歐洲標準化委員會《電梯製造與安裝安全規範》EN81-1:1998及EN81-2:1998等要求。另外，對於保養原則及檢驗方式，在不違反上述要求下，參考下列標準：
TSG T5001-2009-《電梯使用管理與維護保養規則》
TSG T7001-2009-《電梯監督檢驗和定期檢驗規則-曳引機與強制驅動電梯》
TSG T7002-2011-《電梯監督檢驗和定期檢驗規則-消防員電梯》
GB/T 10059-2009-《電梯試驗方法》



- d) 保養維修工作必須保障升降機正常安全運作，透過日常保養工作，及早發現潛在故障，以計劃性維修替代緊急維修，避免因故障而停機。
- e) 必須於機房為每台升降機設置最少一本記錄簿冊，把所有保養、維修及更換零件、物料之情況，詳細記錄於簿冊內，並附以日期、開始時間、結束時間及工作人員簽名，以便隨時查閱。該簿冊不能以活頁紙製作，每頁必須蓋上順序編號，不可以塗改液、改錯帶或類同物料修改填寫的記錄。
- f) 每月15日前提交的保養及維修報告除一般要求外，還必須詳細記錄過去一個月升降機之保養、維修、緊急支援的情況，附上保養維修表格副本，報告必須包括詳細工作內容及時間、故障原因、維修或改善方案、更換零件數量、牌子、型號、位置及完工前後照片；所有保養維修表格都必須有負責技術人員的正楷姓名及簽名。
- g) 承判人必須聘請在土地工務運輸局登記有效期內合資格從事升降機維修保養的升降機類設備公司為本次服務範圍的樓宇提供保養維修及年檢服務，並向房屋局提交有關公司資格證明文件。同時須按土地工務運輸局《公共工程升降機類設備審批、驗收及營運制度指引》（下稱《指引》）進行升降機類設備的登記及申報，執行升降機之維修保養工作，並妥善保存保養記錄。
- h) 一切由升降機所造成之財物損失及人身傷害，需由承判人所購買保險之公司負責賠償，其賠償金額不低於MOP10,000,000.00(澳門元壹仟萬圓)



正) 並須於合同生效後的首30日內向房屋局提交上述保險單據正本或經出示正本予本局人員制作認證繕本，投保期間須包括提供本服務之整段期間，承判人還需負責處理所有的索償工作及承擔有關支出。

- i) 當房屋局或房屋局指定的機構進行升降機、或與升降機相關的樓宇設備保養、測試或檢查時，承判人必須按房屋局要求派員協助及配合，倘房屋局或房屋局指定的機構於裙樓內進行工程，包括針對升降機而設之改善工程，承判人亦必須按房屋局要求作出協助及配合，並不能因此而收取額外的費用，如對該工程或施工者之行為有任何異議，必須於施工期間或工程完成後3日內以書面向房屋局提出，否則便視之為確認該工程未有對承判人之維修保養責任造成影響。
- j) 承判人必須配合消防系統年檢，於進行年檢工作前，按本項之規定對消防員升降機進行檢查、維修及功能性測試，及與消防保養商協調安排進行聯動測試。因應消防系統年檢需要，向房屋局提供證明書，並不能因此而收取額外的費用。
- l) 升降機不論因故障或更換零件而停止運行，以每月每台升降機計算，總停機時數不得超過72小時，如具房屋局接受之合理解釋除外。
- m) 任何升降機停機期間，須於地面層當眼處張貼告示通知公眾停機原因、跟進工作、預計恢復運作之日期及聯絡電話等資料。
- n) 向房屋局提供升降機維修保養商之全包維修保養合約。



9.3.12.2 升降機日常保養工作

- a) 必須為每台升降機進行每個月2次的保養工作，
每台升降機的每次保養工作應由最少2名保養人員執行，包括清理、潤滑、檢查、調整、維修所有之設備、裝置、安全設施及控制零件。
- b) 首次保養工作開始前，承判人須向房屋局提交保養計劃及工作內容，獲得房屋局同意後才可進行保養工作，而每次保養計劃最基本要符合以下各點要求：
 - i) 在進行保養工作期間，必須於地面層升降機門前裝設圍欄，圍欄上以「升降機正在例行保養中」之中葡文告示以作警示。
 - ii) 檢查升降機運作情況。
 - iii) 檢查升降機控制櫃各元件的運作情況。
 - iv) 檢查轎廂內通訊及求救裝置。
 - v) 檢查各內外門連按鈕、內門門機、每層外門開鎖、紅外線光幕及相關設施。
 - vi) 檢查導軌油盅油量及適當補充潤滑油。
 - vii) 檢查曳引機的運轉、油量、溫度、軸承的磨損、噪音等。
 - viii) 檢查曳引輪及纜(或鋼帶)輪的磨損程度及適當潤滑處理。
 - ix) 檢查對重及導輪裝置，以及作適當潤滑處理。
 - x) 檢查曳引鋼纜(或鋼帶)的磨損情況。



xi) 檢查及調校制動系統。

xii) 檢查升降機超重及限速器等安全裝置。

xiii) 清潔升降機之排氣扇、轎廂天花、井道、井底、地砵。

9.3.12.3 緊急支援工作

- a) 承判人須將緊急聯絡電話張貼於管理處及轎廂內，及提供每天24小時之緊急支援服務，包括星期六、日及政府假期，當升降機出現任何故障時，技術人員須於接獲通知後30分鐘內抵達現場提供援助，即時進行維修或更換零件，於最短時間內回復升降機正常及安全運作。

9.3.12.4 升降機維修工作

- a) 按照日常保養的結果，考慮各零配件使用情況及預期更換週期，安排計劃性維修工作，替代緊急維修，減低故障停機時間。
- b) 承判人須因應維修需要，自行庫存適當的零配件，以滿足下述維修時限要求。
- c) 承判人有責任於最短時間內完成維修升降機工作及修復故障，使升降機回復正常及安全運作，即使維修工作複雜，最遲亦須於事發後48小時內完成維修，如具房屋局接受之合理解釋除外。
- d) 按房屋局要求，就個別維修工作發出責任聲明書，該聲明書須由第1/2015號法律規定具升降機範疇專業資格的工程師簽署，而且該簽署必須經公證認定，並不能因此而收取額外的費用。

9.3.12.5 升降機年檢及半年檢工作



- a) 每台升降機的年檢或半年檢工作至少每隔半年(6個月)進行1次，承判人必須於進行年檢或半年檢工作前1個月，提交檢測時間表，檢測時間表應詳細列出每台升降機的檢測時段。
- b) 按《公共工程升降機類設備審批、驗收及營運制度指引》（下稱《指引》）要求，承判人必須於「升降機類設備安全運行證明書(年檢)」有效期屆滿前完成年檢工作，以及按時向房屋局提交由註冊的相關專業技術員簽署升降機設備的「升降機類設備年檢報告」及「升降機類設備安全運行證明書(年檢)」。
- c) 如承判人不是現有之升降機維修保養商，則必須於提供服務日起計的1個月內對升降機進行《指引》要求之年檢工作，及完成相關申報手續。
- d) 必須於年檢完成後半年(6個月)內對升降機進行一次半年檢，其檢測項目不可少於《指引》所指的年檢基準性維修保養項目，包括升降機的電動機、制動器及控制設備、升降機通道、轎廂閘門的聯鎖裝置及升降機的安全設備，並提交測試報告。
- e) 如承判人更換升降機維修保養商，則無論「升降機類設備安全運行證明書(年檢)」有效期是否屆滿，必須於提供服務日起計的1個月內對升降機重新進行上述要求之年檢工作。

9.3.13 消防系統

9.3.13.1 消防系統一般保養維修要求及承判人之職責



- a) 本次服務的範圍為青洲坊大廈裙樓子部分B公共部份及裙樓子部分B與其他樓宇子部分之間的消防系統，由於部分消防設備共有於青洲坊大廈多個樓宇子部分，承判人由其需清楚明白職責涉及進入其它樓宇子部分，並與其它子部分之消防服務商協調或經同意獨自完成工作，而社會設施內已明確不屬於子部分B公共部分的消防系統則除外，承判人必須為上述範圍內所有公共部份之消防系統進行維修保養及緊急支援；上述所指的消防系統包括固定自動灑水式滅火系統、消防喉及消防喉轆系統、火災自動探測系統、固定自動氣體滅火系統、樓梯增壓系統、滅火筒、滅火彈、防火閘、防煙門、緊急照明及各類消防聯動裝置等，一切與其相連的裝置及輔助設備、控制箱、控制組件、配件、線路、管道、帆布喉、喉轆膠喉、射咀、設備保護箱/外門連鎖具、消耗性用料、電子板、軟硬件等。
- b) 承判人必須聘請在商業及動產登記局商業登記所營事業為消防保養或相關，且從事該業務五年或以上之公司，為本服務範圍之樓宇提供消防保養維修及年檢服務。承判人必須以全包形式執行本承攬規則所指的維修保養、緊急支援及年檢等工作，及承擔所有費用，即判給價金已完全包括所有人工、材料、零件、軟件編程、填充壓力不足的固定自動氣體滅火系統、檢查、測試儀器、輔助器材工具等費用，如屬不可抗力之情況或不可歸責承判人之事實而引致之消防系統損壞除外。
- c) 承判人除按房屋局指示執行下列工作外，亦必須符合本澳現行法例、行業規範等要求；倘承判人



因違反本澳現行法例而導致權限部門作出處罰，承判人必須承擔所有處罰及連帶責任，房屋局亦會因應實際情況科處罰款。

- d) 保養維修工作必須保障消防系統正常安全運作，透過日常保養工作，及早發現潛在故障，以計劃性維修替代緊急維修，避免因故障而影響裙樓安全。
- e) 必須設置最少一本消防系統之記錄簿冊，把所有保養、維修及更換零件、物料之情況，詳細記錄於簿冊內，並附以日期、開始時間、結束時間及工作人員簽名，以便隨時查閱。該簿冊不能以活頁紙製作，每頁必須蓋上順序編號，不可以塗改液、改錯帶或類同物料修改填寫的記錄。
- f) 每月15日前提交的保養及維修報告，除一般要求外，還必須詳細記錄過去一個月消防系統之保養、維修、緊急支援的情況，附上保養維修表格副本，報告必須包括詳細工作內容及時間、故障原因、維修或改善方案、更換零件數量、牌子、型號、位置及完工前後照片；所有保養維修表格都必須有負責技術人員的正楷姓名及簽名。
- g) 當房屋局或房屋局指定的機構進行消防系統，或與消防系統相關的裙樓設備保養、測試或檢查時，承判人必須按房屋局要求派員協助及配合，倘房屋局或房屋局指定的機構於裙樓內進行工程，包括針對消防系統而設之改善工程，承判人亦必須按房屋局要求作出協助及配合，並不能因此而收取額外的費用。



- h) 承判人須於服務期內為消防喉管提供一次完整的油漆翻新工作，包括大廈裙樓子部分B公共部份所有消防主幹管及支管道，翻新前應先妥善跟進鏽蝕及漏水問題，油漆翻新工作應安排在接收後首年內完成，最遲亦須於服務期完結前完成，不得為此項工作收取任何費用。

9.3.13.2 消防系統日常保養工作

- a) 保養工作必須以保障消防系統正常安全運作，減低故障，及早發現潛在故障，以計劃性維修替代緊急維修為目的。
- b) 承判人於每月25日前提交的保養時間表應按區域詳細列出的保養時段；保養人員必須嚴格遵守保養時間表的安排執行保養工作，倘更改保養時間表安排，必須於一個工作天前通知房屋局。
- c) 必須為消防系統進行每個月1次的保養工作，每類消防系統的每次保養工作應由最少2名保養人員執行，保養工作內容須包括清理、潤滑、檢查、調整、維修所有之設備、裝置、安全設施及控制零件。
- d) 每次保養計劃最基本要符合但不限於以下各點要求：
- i) 固定自動灑水式滅火系統
- 檢查各花灑水泵、加壓/穩壓水泵、控制櫃、消防入水口、花灑頭、儲水缸、水位掣、壓力掣、水力警鈴、閥門、流水掣連控制線路及相關配件。



- 對各水泵進行適當潤滑處理及測試運行壓力。
- 進行火警消防聯動測試，檢查各類聯動之裝置運行狀態。
- 檢查消防水管是否鏽蝕、漏水，倘發現水管油漆剝落大小超過以下情況，須於剝落位置妥善補上油漆。

管徑大小	邊長	面積
(mm)	(cm)	(cm ²)
125-200	50	80
50-100	40	60
20-40	20	30

ii) 消防喉及消防喉轆系統

- 檢查各B.I.水泵、上水泵、中途水泵、加壓/穩壓水泵、控制櫃、儲水缸、水位掣、流水掣連控制線路及相關配件。
- 檢查街水龍頭、消防入水口、消防龍頭、消防拉轆、帆布喉、泄壓閥連保護裝置及相關配件。
- 對各水泵進行適當潤滑處理及測試運行壓力。
- 檢查消防水管是否鏽蝕、漏水，倘發現水管油漆剝落大小超過以下情況，須於剝落位置妥善補上油漆。



管徑大小	邊長	面積
(mm)	(cm)	(cm ²)
125-200	50	80
50-100	40	60
20-40	20	30

- 進行火警消防聯動測試，檢查各類聯動之裝置運行狀態。

iii) 火災自動探測系統

- 檢查消防控制屏、消防監視面板、打碎玻璃、煙霧/溫度感應器、消防警鐘連控制線路及相關配件。打碎玻璃的每次抽查率不少於總數的50%，以及每一個打碎玻璃每年最少被檢測6次，煙霧/溫度感應器每次抽查率不少於總數的10%，以及每一個感應器在12個月內最少被檢測一次，並於記錄簿冊上妥善紀錄所有檢測位置。
- 跟進及解決消防控制屏上顯示之故障及其它問題，倘已明確故障設備不屬於子部分B公共部份，則通知相關單位，所有故障問題及對應操作均須妥善紀錄於記錄簿冊上。
- 進行火警消防聯動測試，檢查各類聯動之裝置運行狀態。

iv) 固定自動氣體滅火系統

- 檢查控制面板連控制線路及相關配件、FM200或其他類型滅火設備、煙霧/溫度感應器。



- 測試控制面板連控制線路及相關配件煙霧/溫度感應器每次抽查率不少於總數的50%，以及每一個感應器在2個月內最少被檢測一次，並於記錄簿冊上詳細紀錄所有檢測位置。
- 填充或更換壓力不足的固定自動氣體滅火氣樽。
- 進行火警消防聯動測試，檢查各類聯動之裝置運行狀態。

v) 樓梯增壓系統

- 檢查樓梯增壓扇、控制櫃、控制線路及相關配件的運行情況。
- 檢查樓梯泄壓裝置。
- 檢查及測試壓力感應器。
- 清理增壓扇入風百葉。
- 進行火警消防聯動測試，檢查各類聯動之裝置運行狀態。

vi) 滅火筒、滅火彈、防火閘及防煙門

- 檢查滅火筒外觀及壓力，以及其保護裝置、掛勾等。
- 填充或更換壓力不足的滅火筒、滅火彈。
- 更換不合要求或過期的滅火筒、滅火彈。
- 檢查防火閘運作情況，及進行適當潤滑處理，適時提供必要維修及配件更換。



- 檢查防煙門。

vii) 緊急照明

- 包括出路燈及應急燈，以及設有緊急電池供電裝置的燈具。
- 每2個月對所有緊急照明進行兩小時的放電測試，按照防火安全規章規定，檢驗其後備電池須有兩小時放電能力並將結果妥善紀錄。

9.3.13.3 緊急支援工作

- a) 承判人須將緊急聯絡電話張貼於管理處，及提供每天24小時之緊急支援服務，包括星期六、日及政府假期，當消防系統出現任何故障時，技術人員須於接獲通知後30分鐘內抵達現場提供援助，即時進行維修或更換零件，於最短時間內回復消防系統正常及安全運作。

9.3.13.4 消防系統維修工作

- a) 按照日常保養的結果，考慮各零配件使用情況及預期更換週期，安排計劃性維修工作，替代緊急維修，減低故障。
- b) 承判人須因應維修需要，自行庫存適當的零配件，以滿足下述維修時效的要求。
- c) 承判人有責任於最短時間內完成維修消防系統工作及修復故障，使消防系統回正常及安全運作，即使維修工作複雜，最遲亦須於事發後48小時內完成維修，如具房屋局接受之合理解釋除外。



- d) 按房屋局要求，就個別維修工作發出責任聲明書，該聲明書須由第1/2015號法律規定具消防範疇專業資格的工程師簽署，而且該簽署必須經公證認定。

9.3.13.5 消防系統、滅火筒及滅火彈年檢

- a) 承判人必須統籌消防系統年檢工作，主動與升降機保養商提前協調進行檢查、維修及聯動測試，測試前於樓宇內張貼測試通告等。
- b) 年檢工作至少每年進行1次，承判人必須於消防系統良好運作證明書有效期屆滿前完成年檢工作，年檢工作必須邀約消防局一同檢查及測試所有消防系統，測試合格後，向消防局遞交各個消防系統的良好運作證明書(由合資格技術員簽署)，及向房屋局提供證明書副本，年檢工作才視作完成。
- c) 如承判人更換消防系統之現有維修保養商，則無論消防系統良好運作證明書有效期是否屆滿，必須於提供服務日起計的1個月內對消防系統進行上點要求之年檢工作。
- d) 承判人必須於進行消防系統年檢工作前1個月，向房屋局提交檢測時間。
- e) 承判人必須於滅火筒及滅火彈有效期屆滿前，將有關設備送往消防局檢查，通過消防局的檢驗後，按筒身標籤放回正確位置，承判人必須先於現場放置合格及相同類型的臨時滅火筒及滅火彈，才可將滅火筒及滅火彈送檢。



f) 承判人必須於滅火筒及滅火彈送檢前1個月以書面方式通知房屋局且附上詳細送檢清單，列明型號、數量及位置等。

g) 倘滅火筒及滅火彈未能通過消防局檢查，承判人必須更換不合要求的滅火筒及滅火彈。

9.3.14 弱電系統

9.3.14.1 弱電系統泛指裙樓公共部分及商戶/機構/社會設施公共部份的信號放大器、分線器等設施，一切相連的裝置及輔助設備、控制箱、控制組件、配件、線路、管道、消耗性用料、電子板、軟硬件等。必要時，配合電訊機構進行巡查維修，確保運作良好。

9.3.14.2 承判人須每個月最少一次對弱電系統進行測試、檢查及清潔。

9.3.14.3 所提供或更換之設備、物料及配件，其質量不可低於替換下來物品之原有標準、規格、功能、牌子及型號；同時新更換之設備、物料以環保及節能產品為首選，以及提供不少於兩年的保固期，並作為房屋局的資產。

9.3.14.4 按房屋局要求，承判人須提供所有設備資料、工作人員名單、維修記錄、保養報告等。

9.3.14.5 為確保保養服務順利進行，承判人須主動（或應房屋局要求）無償進行安排檢查或測試-包括提供所須之測試儀器、材料、設備及輔助工具。



9.3.14.6 倘房屋局或房屋局指定的機構於本樓宇內進行工程，承判人必須按其要求作出協助及配合，並不能因此而收取額外的費用。

9.3.14.7 承判人除按房屋局指示執行工作外，亦必須符合本澳現行法例、行業規範等要求；倘承判人因違反本澳現行法例而導致權限部門作出處罰，承判人必須承擔所有處罰及連帶責任，且承判人須照本《承攬規則》規定完成改善工作，以符合權限部門要求。

9.3.15 照明系統

9.3.15.1 照明系統泛指於裙樓公共部分各種不同類型及形式之燈具連光源；包括配電箱、控制組件、電池、火牛、燃點器、保險絲、電容、電子板、時間掣、開關掣、插座、插頭、膠喉、過路箱、及一切相連設施、輔助材料、裝置、消耗性用料等。

9.3.15.2 每個月最少一次對該系統進行測試及檢查。

9.3.15.3 每日巡查公共區域及設備房，倘發現照明系統出現故障，須即時記錄及跟進維修工作，如僅屬光源即燈膽或光管之失效，則須於12小時內完成更換，所更換之光源應優先考慮使用LED節能型。

9.3.15.4 公共區域照明的開啟時間，夏天為晚上6時30分至翌日早上6時；冬天為晚上5時30分至翌日早上7時；對於封閉的樓梯、日光照射不到的走廊及升降機大堂等區域需要24小時開



啟；同時，承判人需因應天氣變化或房屋局指示提前開啟或延遲關閉照明。

9.3.16 供配電系統

9.3.16.1 供配電系統泛指低壓總掣櫃及總配電箱(Q.G.B.T/Q.COLUNAS/Q.S.C./Q.S.I.-PODI O)至各單位獨立電錶前的一切供配電設施及所有公共供配電設施，以及連接至各公共區域及設備房之各類設備用電，包括所有相連設施、控制組件、保護元件、開關設施、時間掣、漏電斷路器、過載保護器、刀掣、銅巴、火牛、保險絲、插座、插頭、膠喉、訊號線、電線、電纜、CCL箱及保險絲，及連帶之一切輔助設備、配件等。

9.3.16.2 承判人須聘請具備電力維修資格之個人或實體對本服務之樓宇提供保養及維修服務，承判人須提交有關個人或實體中至少一名工作人員之本澳或外地認證部門或機構簽發之有效認可維修電工(或對應技能資格)證照。

9.3.16.3 每個月最少一次對該系統進行測試及檢查、除塵、量度及記錄電流、電壓及溫度，包括各低壓總掣櫃，總配電箱，各水泵配電箱，公眾照明配電箱，電梯配電箱，消防配電箱等；在潮濕日子及暴雨後，增加巡查及檢驗次數，及早發現及預防故障的發生，主動更換老化之配件。

9.3.16.4 避免設施出現滲水、水患、水漬、鏽蝕、塵埃、接線鬆散、絕緣破損、接地不良等情況出現。



9.3.16.5 承判人須因應維修需要，自行庫存適當的零配件，以滿足下述維修時效的要求，由其是配電箱之大型供電配件，除非有充足理據證明因不可抗力之原因導致不能使用承判人已存備之配件，否則將不接受因供貨期而導致之維修延誤。

9.3.16.6 提供每天24小時之緊急支援服務，包括星期六、日及政府假期，當系統出現故障、火警、爆炸、停電等緊急情況時，技術人員須於接獲通知後30分鐘內抵達現場提供援助，即時進行維修或更換，於最短時間內回復供配電系統正常及安全運作，除非具房屋局接受之解釋，否則維修工作須按照第9.3.4款，在48小時內完成。

9.3.17 發電機

9.3.17.1 發電機泛指發電機房內一切機件、裝置、設備及其相連設施，包括發電機組、排煙及消音設備、發電機房至供電點間設備、配電箱、控制屏、電纜、機油、燃油、電池、充電器、油缸、控制組件及線路、排氣管道、抽氣扇、配件、消耗性用料、電子板、軟硬件等。

9.3.17.2 每個月最少一次對該系統進行測試及檢查，需預先通知受影響區域之人士或實體，並盡量作出配合以減少影響及可能引致之不便，有關測試及檢查項目不可少於但不限於附件一《發電機測試程序表》的內容。發電機至少



每3個月進行一次有負載及模擬電氣故障的運行，並須於每月保養時間表內註明。

9.3.17.3 適時更換發電機濾網、機油、濾芯、配件、散熱水箱內之水等，提供維修以避免設施出現滲水、水患、水漬、鏽蝕、塵埃、接線鬆散、絕緣破損、接地不良等情況出現。

9.3.17.4 自發電機保養日開始至結束，承判人必須經常維持油缸內燃油的容量在總容量的80%，不論消耗的燃油用於住宅或非住宅部份。如在接收管理時，燃油容量不足80%，不足之數仍須由承判人承擔。

9.3.18 機械通風系統

9.3.18.1 機械通風系統泛指樓宇各公共部分的樓梯加壓系統、風扇、抽氣扇、排氣扇及其管道、各類功能之風機等設施之一切機件、裝置、設備及其相連設施；包括配電箱、控制組件、保護元件、開關設施、配件、消耗性用料、電子板、軟硬件等；尤其是各個設備房及樓梯等公共地方。

9.3.18.2 每月檢查、清潔及測試機械通風系統之運作、定期添加潤滑油等；樓梯加壓系統部分須進行消防訊號測試，所有維修工作須按照第9.3.4款，在48小時內完成。

9.3.19 供、排水系統

9.3.19.1 供、排水系統包括大廈裙樓子部分B公共部份及裙樓子部分B與其他樓宇子部分之間之自來



水、排水及排污系統、裝置、喉管、設備及其相連設施。

9.3.19.2 每月檢查及測試供、排水系統之運作、檢查供、排水管是否鏽蝕、損壞或漏水、壓力是否異常及發出異響，協助查明原因及解決問題。

9.3.19.3 每月檢查公共排水管、單位排水管與公共排水管之接入點，承判人當獲悉或發現滲漏時，須即時作出臨時處理措施，於24小時內開展維修及更換有關滲漏位置之管道及配件，並須於兩個工作日內完成有關工作。

9.3.19.4 每日檢查公共區域的排水口、廁所及用水器具等設備，當發現滲漏或淤塞，承判人須即時採取臨時措施及開展維修及更換工作。

9.3.19.5 當供、排水系統發生嚴重故障或緊急情況時，承判人須即時採取臨時措施及開展維修及更換工作，並須提供24小時緊急故障維修。

9.3.20 裙樓共同部分及設施

9.3.20.1 裙樓共同部分及設施泛指巴士轉乘站、社會設施及商業之公共區域，外牆，天台，平台及各間設備房之地磚、牆壁、天花、梯級、信箱、遊樂設施、各類門窗、防煙門、泥水飾面、油漆、金屬器件及鎖類等設備，其保養、維修及更換等工作一概由承判人完全承擔，對於設備之活動部件，需定期添加潤滑油、清除公共區域及設施之塗鴉。



9.3.20.2 每週最少一次檢查上述裙樓共同部分及設施。

9.3.20.3 一旦發現裙樓共同部分及設施遭受破壞，承判人有責任蒐集引致事故之一切證據，以追究肇事者承擔相應責任。否則，相關共同部分及設施損壞引致之維修責任及費用，一概由承判人承擔。

9.4 提交裙樓(子部分B)管理及維修保養月報

於每月15日前以電子檔向房屋局提交以下報告及記錄：

9.4.1 裙樓內發生事件報告。

9.4.2 裙樓人員出勤記錄。

9.4.3 裙樓公共設備保養及維修記錄(詳情參考第9.3.9項及各系統倘有的特別要求)。

9.5 保險

- 必須按照第14/2017號法律《分層建築物共同部分的管理法律制度》規定購買裙樓(子部分B)共同部分之火災保險。
- 購買裙樓(子部分B)共同部分之滲漏水保險。
- 對可能因火災、水浸或風災影響而損壞之公共設施購買相應種類之保險。
- 共同部分第三者責任保險。
- 員工勞工保險。

9.6 管理帳目及預算



9.6.1 每年二月底前，在裙樓(子部分B)當眼處張貼經註冊專業會計師簽發之上年度有關管理之報告及帳目，並以電子檔提交予房屋局。承判人得應房屋局要求於任何時間提交相關賬目之收支單據或資料。

9.6.2 每年10月30日前以電子檔向房屋局提交來年管理預算。

9.6.3 每月管理費及共同儲備基金收入須於當月存入銀行，並須保留有關入數單據及存款結餘資料，以便應房屋局需要隨時查閱或提供。

9.7 共同儲備基金的收取及管理

9.7.1 按照第14/2017號法律《分層建築物共同部分的管理法律制度》規定，於每月管理費提取不少於10%作為共同儲備基金，以應付巨額之非預見性開支，尤其是因進行建築物共同部分之保存工作而產生之開支。

9.7.2 有關共同儲備基金款項須存入獨立銀行帳戶，專款專用；在財務管理方面須清晰列明準備金及共同儲備基金的款項來源、收支明細及結餘，以及定期公佈帳目，並須經裙樓(子部分B)之業權人同意才能動用，共同儲備基金由承判人負責暫時管理，倘承判人終止管理服務，承判人須將共同儲備基金交還予裙樓(子部分B)之業權人接管，絕不能以任何理由扣減存款滾存(如扣減用戶拖欠之管理費或公共維修費)。

9.8 其他

- 確實保存裙樓(子部分B)公共區域之鎖匙及之各類文件，尤其是圖則、設備清單、帳目、各類管理工作記錄簿及樓宇管理規章等資料。



- 房屋局要求提交為執行本承攬規則所需之解釋及各類統計或資料，必須按房屋局之指示按時提交。
- 應房屋局之要求提供所需協助。

9.9 承判人除負責支付上述各項保安、清潔、維修保養、公共區域水/電、消防用水及電話所產生之開支外，亦須承擔因人為破壞之公共設備維修開支。

10. 承判人的義務

10.1 除了在合同及補充適用的法例上訂定的義務外，承判人需履行以下義務：

- a) 本著最努力、竭力、絕對服從職業道德，公正、獨立、能力及認真的原則，以達到合同之目的，提供應有的服務及執行工作。
- b) 負責的員工及在工作崗位上的任何員工必須遵守有關樓宇的各項規定及規則。
- c) 服從房屋局施行的監察行為。
- d) 應房屋局之要求遞交管理帳目。
- e) 對於與本承攬規則有關的，以及在合同期間所取得的資料，承判人須履行保密義務，尤其用戶之個人資料，於合同期滿或終止後，保密義務繼續有效。
- f) 承判人未得房屋局同意，不得將房屋局提供的資料轉交他人使用。

10.2 在執行合同時，承判人必須完全遵守現行法例和政府相關主管實體之指令，並應直接採取主動及對要求的任何程序負責。



11. 承判人的責任

- 11.1 承判人必須於本招標合同生效日期之前，開始檢查驗收本<承攬規則>第9.3款之樓宇設備，包括核實《澳門經屋-青洲坊大廈裙樓子部分B主要設備表》的內容，檢查驗收升降機、消防系統、強弱電系統、供排水系統，以及其他未列在附表中但屬於本子部分B或與其他子部分共有之設施及設備，費用由承判人承擔，而房屋局不會承擔因此而引起的任何費用；有關檢查驗收之工作亦應於合同生效日期之前完成，確保於服務期內為上述樓宇提供樓宇管理服務。
- 11.2 承判人需要對自己的遺漏及錯誤負責，不管是本身或員工之行為或遺漏。
- 11.3 不遵守合同的全部或部分義務，或是可歸責承判人之事實而引致之損害，承判人需承擔責任及作出損害賠償。
- 11.4 在承判人提供服務的範圍內，因可歸責於承判人人員失誤而導致建築物、系統設備或第三者之任何受損，一切責任，賠償，修復工作等，一概由承判人承擔；同時，房屋局有權追究其相應的責任。

12. 承判人之不履行

- 12.1 承判人一旦未履行與房屋局簽署的合同義務時，房屋局有權：
- a) 倘對未履行合同義務的部分，就其特性亦無法履行時，則其相應款項在承判人提交之確定保證金中扣除，直至完全清償為止。
 - b) 承判人不遵守合同的義務或其人員疏忽而引致建築物、系統設備或第三者受損時，則損失的款項將在承判人提交之確定保證金中扣除，直至完全清償為止。



- c) 在承判人未履行合同義務的情況中，對於未履行的部分，房屋局須向第三人取得服務，則所產生的有關費用概由承判人負責及作為承判人的欠款，並於確定擔保金中扣除。

13. 罰則

13.1 承判人一旦違反承攬規則之規定，將處罰如下：

- 13.1.1 若承判人不遵守上述第7.1款或第7.2款之任一規定且不論是否有過錯，承判人須繳納補償性違約金，金額定為合同總金額的百分之三十。
- 13.1.2 若承判人不遵守上述第6.2款、第6.5款、或9.5款之規定，處罰MOP5,000.00（澳門元伍仟圓）。
- 13.1.3 若違反上述第7.3款、7.4款、第7.5款、第7.6款、第7.7款、第7.8款、第9.1款、第9.2款、第9.6款、第9.7款、第9.9款所列之任一規定，處罰MOP3,000.00(澳門元叁仟圓)。
- 13.1.4 若違反上述第6.3款、第6.4款、第8款、第9.4款、第9.8款、第10.1款或第10.2款所列之任一規定，處罰MOP2,000.00(澳門元貳仟圓)。
- 13.1.5 承判人提供的管理員或清潔員出現缺勤或不按上述第14.1款、第14.3款或第14.4款要求的工作時間或工作地點提供服務，按每日每名管理員或清潔員處罰MOP1,000.00（澳門元壹仟圓）。
- 13.1.6 違反上述第9.3.12.1.c)點或第9.3.13.1.c)點之規定，按每次處罰MOP5,000.00至MOP50,000.00(澳門元伍仟圓至伍萬圓)；違反上述第9.3.12.1.l)點，超過72小時



後的首24小時處罰MOP5,000.00(澳門元伍仟圓)，其後，每累計24小時處罰MOP5,000.00（澳門元伍仟圓），直至最高罰金MOP50,000.00(澳門元伍萬圓)；違反第9.3.12.2.a)點、第9.3.12.2.b)點、第9.3.12.4.d)點、第9.3.13.2.c)點、第9.3.13.2.d)點、第9.3.13.4.d)點、第9.3.16.4項之規定，按每次處罰MOP10,000.00（澳門元壹萬圓）。

13.1.7 若違反上述第9.3.4項、第9.3.12.4.c)點、第9.3.13.4.c)點之規定，按每次處罰MOP30,000.00（澳門元叁萬圓）。

13.1.8 若違反上述第9.3.12.5.b)點、第9.3.12.5.c)點、第9.3.12.5.d)點、第9.3.13.5.b)點、第9.3.13.5.c)點之規定，按每次每台升降機或每次每個消防系統處罰MOP5,000.00（澳門元伍仟圓）。

13.1.9 若違反上述第9.3款的其他規定及要求，按每次處罰MOP5,000.00至MOP20,000.00（澳門元伍仟元至貳萬圓），初犯處罰最低金額MOP5,000.00（澳門元伍仟圓），重犯每次罰金增加MOP5,000.00（澳門元伍仟圓），直至最高罰金MOP20,000.00（澳門元貳萬圓）。

13.1.10 除上述各項明確列示者外，倘承判人不履行、延遲履行或不完全履行合同、作為合同組成部份之承攬規則、投標書或營運計劃所訂義務，處罰MOP3,000.00(澳門元叁仟圓)。

13.2 倘承判人違反上述規定，除罰款外，並須在房屋局指定之期間內終止該不遵守之狀況；倘承判人仍然持續不遵守之狀況，罰款額按日計算，金額為該項罰款之百分之十直至不遵守之狀況終止；或由房屋局執行此部分的義務，有關的款項由承判人承擔。



13.3 倘承判人將合同地位全部或部分轉讓，而事先未得房屋局的批准，則處以罰款，金額為判給價的百分之五十，及可被解除合同。

13.4 採用任何的罰則或者進行任何扣除的最後結算時，須預先以書面形式通知承判人，其上要列明理由，及在容許情況下說明退回的條件，以便在15日期限內向房屋局提出聲明異議。

13.5 如承判人不支付有關罰款，則扣除承判人提交之確定保證金，直至完全清償為止。

14.樓宇管理服務人員要求

14.1 管理崗位以24小時輪班工作，按3更工作制，即8小時1更，須具備三個不同的管理員分別執行每天不超過8小時工作。

14.2 管理員之入職要求需符合承攬規則第7.3項之規定。

14.3 清潔員需8小時工作，按實際工作需要，可每日分段完成，並需列明有關工作時段，如下表所示：

青洲坊大廈裙樓子部分B	工作時段1	工作時段2	工作時段3
清潔崗位			

14.4 管理及服務人員數量之要求如下表所示：

樓宇名稱	管理崗位 (個)	管理員 (人)	清潔員 (人)	人員總計 (人)
青洲坊大廈裙樓 子部分 B	1	3	1	4

註：以上人員數目不計算替更人員數目



15. 附件一 《發電機測試程序表》

項目	內容	檢查結果	
1	發電機系統的外觀	☐ 清潔	☐ 不清潔
2	散熱器水量	☐ 正常	☐ 不正常
3	散熱扇及皮帶張力	☐ 正常	☐ 不正常
4	潤滑油油隔	☐ 正常	☐ 不正常
5	冷卻水水隔	☐ 正常	☐ 不正常
6	油渣隔	☐ 正常	☐ 不正常
7	風隔	☐ 清潔	☐ 不清潔
8	起動電池水位	☐ 正常	☐ 不正常
9	起動電池電壓及充電器	☐ 正常	☐ 不正常
10	引擎起動	☐ 正常	☐ 不正常
11	震動及噪音	☐ 可接受	☐ 不可接受
12	系統供電櫃	☐ 正常	☐ 不正常
13	電源自動切換開關(Changeover)	☐ 正常	☐ 不正常
14	發電機系統的其餘所有附加設備	☐ 正常	☐ 不正常
15	測試類型	☐ 有載	☐ 無載
項目	內容	讀數	
16	油缸油渣量	%	
17	引擎咪數	hr	
18	油壓	bar	
19	散熱器水溫	°C	
20	起動電池電壓	V	
21	引擎轉速	rpm	
22	運行電流	(R) Amp.(Y) Amp.(B) Amp.	
23	運行電壓	(R-N) V.(Y-N) V.(B-N) V.	
		(R-Y) V.(R-B) V.(Y-B) V.	

備註：_____

日期及時間：_____ 屋邨名稱：_____

保養公司代表：_____ 管理公司代表：_____

註：發電機至少每3個月進行一次有負載及模擬電氣故障的運行。



16. 附件二 《澳門經屋-青洲坊大廈裙樓子部分B主要設備表》

強電系統					
序號	名稱	使用位置	型號/牌子	數量	功率 (Kw)
A	普通燈具				
1	燈具 A3	GF	CECLTC-DEL18WOB /Celex LED	12/個	
2	燈具 A4	2F	G24q2 C2:/WLP118E/Celex LED	34/個	
3	燈具 A5	GF-2F	CET5114WN00/Celex LED	13/個	
4	燈具 A7	GF-2F	CET5121WN00/Celex LED	200/個	
5	燈具 A8	GF-2F	CET5128WN00/Celex LED	12/個	
6	燈具 A15	GF-2F	CECLTC-DD38WOB/Celex LED	8/個	
7	燈具 A17	GF-2F	CESMDL32WPN00/Celex LED	15/個	
8	燈具 A19	1F	CESL110WWPAC/Celex LED	34/個	
9	燈具 A23	GF-2F	CET5128WCN00/Celex LED	50/個	
10	燈具 A27	GF-2F	SBL460[A] /we-ef	5/個	
B	出路指示牌				
1	燈具 S2	GF-2F	CELEDESBAA2036S/Celex LED	93/個	
2	燈具 S6	GF-2F	CELEDESBAB2036D/Celex LED	5/個	
C	2 小時後備電池				
1	K	GF-2F	CEBTY2200MAH-9.6V/Celex LED	110/個	
D	發電機				
1	800KVA 發電機	地面層	HGM825/康菱 (Honny)	1/套	
E	配電箱				
1	Q.S.C.-E.S.-E/1A-D/2 A-B4	地面層	HITACCO	1/套	
2	Q.GER. G2	地面層	HITACCO	1/套	
3	Q.S.C.-E.S.-A/1A-A/2A-B1	地面層	HITACCO	1/套	
4	Q.S.C.-E.S.-B/1A-B/2A-C/2A-B2	地面層	HITACCO	1/套	
5	Q.S.C.-E.S.-C/1A-F/2A-B3	地面層	HITACCO	1/套	
6	Q.S.I.-PODIO	地面層	HITACCO	1/套	
弱電系統					



序號	名稱	使用位置	牌子/型號	數量	總功率 (W)
1	RF 放大器連分線器	GF-2F	Eight/TA860	21/套	4500
2	RF 插座	GF-2F	MK	3/套	0
電梯系統					
序號	名稱	使用位置	牌子/型號	數量	功率 (Kw)
1	EL27	B1 座(RC,1/F~2/F)	ThyssenKrupp Elevator/TE-TEVO	1/台	13.6
2	EL28	B2 座(RC,1/F~2/F)	ThyssenKrupp Elevator/TE-TEVO	1/台	13.6
3	EL33	B3 座(RC,1/F~2/F)	ThyssenKrupp Elevator/TE-TEVO1	1/台	7.5
4	EL35	B4 座(RC,1/F~2/F)	ThyssenKrupp Elevator/TE-TEVO1	1/台	7.5
5	EL36	B4 座(RC,1/F~2/F)	ThyssenKrupp Elevator/TE-TEVO	1/台	13.6
通風系統					
序號	名稱	使用位置	牌子/型號	數量	功率 (Kw)
1	離心風機	洗手間 (RC)	Ostberg/VE-R-1	12	0.041
2	煙霧感測器	樓梯間	Air Products and Controls/SL-2000-P	15	--
3	壓力感應器	樓梯間	KMC/TPE-1475-21	15	--
4	樓梯加壓風機	樓梯間	Flaktwoods/VP1	4	1.32
5	樓梯加壓風機	樓梯間	Flaktwoods/VP2	12	1.15
6	樓梯加壓本控箱	地面層樓梯間	METRIX	15	--
7	控制箱鑰匙	地面層管理室		6	
8	櫃式風機	後備發電機房 (RC)	Nicotra/VE-GE	2	0.3
9	離心風機	消防水泵房 (CV5)	Ostberg/VE-B-2	2	0.066
消防系統					
序號	名稱	使用位置	牌子/型號	數量	功率 (Kw)
A	供水系統				
1	水缸浮波掣 --100mm	CV5 花灑水缸及龍頭水缸	華雄 / WH024	2/個	
2	閘掣 --50mm	CV5 水泵房	TYT / H3110	4/個	
3	閘掣 --65mm	CV5 水泵房	Weilong / Fig 3243	4/個	
4	閘掣 --80mm	CV5 水缸	Weilong / Fig 3243	2/個	
5	閘掣 --100mm	CV5 水泵房	Weilong / Fig 3243	20/個	



6	開掣 --150mm	CV5 水泵房	Weilong / Fig 3243	4/個	
7	開掣 --200mm	CV5 水泵房	Weilong / Fig 3243	6/個	
8	止回閥 --50mm	CV5 水缸	TYT / 306	4/個	
9	止回閥 --100mm	CV5 水缸	華南 / H71X-16Q	4/個	
10	止回閥 --150mm	CV5 水缸	華南 / H71X-16Q	2/個	
11	防震軟接管 --50mm	CV5 水泵房	Tozen / Twinflex	4/個	
12	防震軟接管 --65mm	CV5 水泵房	Tozen / Twinflex	4/個	
13	防震軟接管 --100mm	CV5 水泵房	Tozen / Twinflex	8/個	
14	防震軟接管 --150mm	CV5 水泵房	Tozen / Twinflex	2/個	
15	防震軟接管 --200mm	CV5 水泵房	Tozen / Twinflex	2/個	
16	Y 型過濾器 --100mm	CV5 水泵房	華雄 / WH032 iw41-16	4/個	
17	Y 型過濾器 --200mm	CV5 水泵房	華雄 / WH032 iw41-16	1/個	
18	防漩渦器 --100mm	CV5 水泵房	Tyco / Positive head	2/個	
19	防漩渦器 --200mm	CV5 水泵房	Tyco / Suction lift	1/個	
20	過缸通 --80mm	CV5 水缸	華雄 / WH026	4/個	
21	過缸通 --100mm	CV5 水缸	華雄 / WH026	6/個	
22	過缸通 --200mm	CV5 水缸	華雄 / WH026	2/個	
23	水位高低掣	CV5 水缸	Omron / 61F-G1N	2/套	
24	壓力掣	CV5 水泵房	Potter/PS120-1	5/個	
25	壓力錶連開閥	CV5 水泵房	壓力錶: Konics /3011 開閥: 華南 / WH062-A	16/個	

序號	名稱	使用位置	牌子/型號	數量	功率 (Kw)
B	消防龍頭及喉轆系統				
1	18m*40mm 管徑帆布喉連喉筆、鐵箱	走火樓梯	Marbo /MB201	55/套	
2	固定式消防喉轆連同 30 米長*20mm 管徑消防膠喉，開關射咀、拉輪、開閥及固定底位	地面層	華南 / WH013	12/套	
3	100mm 雙入式消防入水掣	地面外圍	Marbo / MB105	21/套	
4	3:2 內置比例式減壓龍頭	1~2 樓	Marbo/MB109	55 套	



5	消防加壓泵	CV5 龍頭水泵房	APEX / MSP2-6	1/套	0.75
6	消防系統主水泵（主 泵及副泵）	CV5 龍頭水泵房	XA 65/32H	2/台	55
7	水泵控制屏	CV5 龍頭水泵房	Hitacco	3/台	
C	花灑系統				
序號	名稱	使用位置	牌子/型號	數量	功率 (Kw)
1	花灑警報閥連水力 警鐘	GF	花灑警報閥:Viking / J-1 水力警鐘：:Viking / F-2	6/套	
2	雙入式花灑入水掣	GF	Marbo / MB105	4/個	
3	花灑系統電水泵 （主、副泵）	CV5 花灑水泵房	Armstrong / 4x3x8.5	2/台	22
4	花灑系統電水泵 （穩壓泵）	CV5 花灑水泵房	APEX / MSPH2-9	1/台	1.1
5	花灑泵控制屏（主 泵）	CV5 花灑水泵房	Hitacco	2/套	
6	花灑加壓泵控制屏 （穩壓泵）	CV5 花灑水泵房	Hitacco	1/套	
7	花灑頭	GF~2F	Viking	270 個	
D	消防自動報警及火災報警系統				
序號	名稱	使用位置	牌子/型號	數量	功率 (Kw)
1	煙感探測器連底座	裙樓	煙頭: Apollo/55000-600 底座: Apollo/45681-210	100/個	
2	防爆型煙感探測器 連底座	裙樓	Hochiki / SLR-E-IS	15/個	
3	溫感探測器連底座	裙樓	熱頭: Apollo/55000-400 底座: Apollo/45681-210	28/個	
4	手動警報器（智慧 型）	裙樓	Apollo/SA5900-908	12/個	
7	警鐘	裙樓	Kobishi / MBA-6-24	12/個	
8	自動火災報警控制 屏	GF-2F	Advanced / MX5200, MX5400	15/套	
E	消防自動滅火系統 FM-200				
序號	名稱	使用位置	牌子/型號	數量	功率 (Kw)
1	FM-200 系統	發電機房	Kidde	1/套	



F	滅火器				
1	4.5kg 手提式粉劑滅火器	裙樓	Eversafe / EED-45	12 枝	
2	6.8kg 手提式 CO2 氣體滅火器	發電機房，CV5	Eversafe / ECO15HH	4/枝	
以下設施由住宅管理公司負責維修保養(部份設施與商業、社會設施及巴士轉乘站共用)					
A	強電系統 - 配電箱				
序號	名稱	使用位置	牌子/型號	數量	功率 (Kw)
1	Q.G.B.T.1/2	地面層	HITACCO	1/套	1/套
2	Q.G.B.T.3/4	地面層	HITACCO	1/套	1/套
3	Q.G.B.T.5/6	地面層	HITACCO	1/套	1/套
4	Q.G.B.T.7/8	地面層	HITACCO	1/套	1/套
5	Q.G.B.T.9/10	地面層	HITACCO	1/套	1/套
B	避雷針				
1	天台避雷針	天台	DAT FLASH CAPTOR 45(LEVEL III) (RP=48)/APLICACIONES TECNOLOGICSA	5/套	5/套
C	弱電系統				
序號	名稱	使用位置	牌子/型號	數量	總功率(W)
1	天台接收設備	天面層	Eight/MMH3000/UC380A/AF3 10B/CT311	5/台	1000
2	放大器連分線器	標準層	Eight/TA860	45/套	4500
3	主幹道分線器	標準層	Eight/PAS TAP2-14/12/10/8	234/套	0
4	RF 插座	標準層	MK	9/套	0
D	消防系統 - 自動滅火系統 FM-200 及滅火器				
序號	名稱	使用位置	牌子/型號	數量	總功率 (W)
1	FM-200 系統	發電機房，石油氣房，電掣房	Kidde	22/套	
2	6.8kg 手提式 CO2 氣體滅火器	大廈各設備房	Eversafe / ECO15HH	27/枝	



3	6kg 手提式粉劑滅火器	石油氣房	Eversafe / EED-6	24/枝	
4	4.5kg 手提式粉劑滅火器	地下大堂、大廈各設備房	Eversafe / EED-45	66/枝	
E	排水系統				
序號	名稱	使用位置		數量	
E1	污水排水系統				
1	方形沙井	地庫一層		11/個	
2	沙井	地庫一層		9/個	
序號	名稱	使用位置		數量	
E2	雨水排水系統				
1	方形沙井	地庫一層		7/個	
2	隔油井	地庫一層		1/個	
		地庫一層		2/個	