

如何制定消防裝置年檢及修理安排

社區資訊

根據消防(裝置及設備)規例，消防裝置或設備擁有人，必須

- (I) 保持該等消防裝置或設備時刻在有效操作狀態；及
- (II) 每 12 個月由一名註冊消防裝置承辦商檢查該等消防裝置或設備最少一次。

為達到上述要求，本會建議處所擁有人或受僱的物業管理公司，需預先與合資格註冊消防裝置承辦商制定下列安排：

- a) 年檢合約
- b) 日常保養合約
- c) 緊急維修合約
- d) 故障修理合約

綜合保養合約

通常處所擁有人或物業管理公司都意識到「年檢」的重要性，每年會透過投標僱用註冊消防承辦商進行，但往往忽略「日常保養」、「緊急維修」及「故障修理」的預先安排，以致當消防裝置失效時，不能即時安排承辦商處理，最後導致被消防處警告或票控，或更不幸者當發生火警時增加人命及財產的損失。

處所內的消防裝置及設備種類繁多，包括很多電器、電子及水泵元件，往往因為老化、環境因素或長期缺乏運行而導致故障。但當問題出現時，因未有與承辦商預先簽訂「緊急維修」及「故障修理」合約，以致延誤維修及增加維修費用。因此本會建議處所擁有人應每年與消防承辦商簽訂「綜合保養合約」，合約須包括每年年檢、日常保養、緊急維修等服務。

日常保養

雖然消防處發出的保養守則，只要求應急照明系統電池及應急發電機須每月測試或運行一次*外，其他所有消防裝置及設備每 12 個月最少檢查一次，但部份消防裝置，例如：消防及花洒水泵、消防控制及指示屏、花洒總掣及分層掣等，每三個月進行檢試實屬必要。因為增加檢試次數可令水泵裝置系統正常運行，和及早發現消防系統故障。

故障保養

在現今香港，除了政府及部份企業都會與消防承辦商簽訂包括年檢、日常檢測，急修及故障維修工作的量度式定期綜合保養合約外，大部份處

所擁有人會待故障發生，事後才「另行招標」，最後因「有待招標」而延誤維修工作。

此「另行招標」的政策，部份原因為遵照民政事務局發出的「供應品、貨品及服務採購工作守則」，或因處所擁有人及物業管理公司未有足夠資源，而難於評估故障情況及預計所需費用。其實最好的方法是預先訂正量度式定期綜合保養合約。

建立良好及長久工作夥伴

處所內的消防裝置及設備，如果每次由不同的「中標者」進行年檢或維修，但當發現裝置或設備失效時，很難界定或驗證「誰人或誰公司的責任」？最終損失通常歸於處所擁有人。因此建立良好及長久的工作夥伴實屬寶貴。

首先，我們在選擇消防承辦商時，必須

- a) 考慮其公司規模，並評估若不幸牽涉過失賠償時其承擔能力。
- b) 考慮其管理結構，以確定其能有足夠的工作監管及技術支援。
- c) 考慮其過往工作記錄，及其客戶意見，並參考其在業界上的名聲。
- d) 尋求專業人仕意見，以評估標價是否合理。

在工作施工時，處所擁有人或物業管理公司，必須對新參與的承辦商作「全面性」的監察，以確定其工作項目達到「百分百」有效完成。

業界上有些害群之馬，他們通常以三分一或一半的價錢，投得消防年檢工程，最終以各種手段，用一至兩倍的價錢進行年檢後執修工作，或只完成部份「表面」工作。雖然，理論上「另行招標」是一種杜絕方法，但實質上，其他招標者只能根據年檢者的「模糊」資料進行落標，最後害群之馬又能得逞。因此處所擁有人或物業管理公司請勿用「價低者得」的唯一標準選擇承辦商，最終反招致「得不償失」。

其實一個長久的工作夥伴，因熟悉處所內各種消防裝置及設備，其表現必然較有效率，而令工作成本降低。為保持現有客戶，他們亦會以合理的價錢報價。再者，如裝置保養長久以來皆由同一公司負責，他們也無法推搪系統失效的責任。

* 未有規定必須由註冊消防承辦商進行