

室內裝修 / 維修工程守則

1. 裝修 / 維修前應注意事項 (1.1 及 1.2 只適用於裝修工程)

- 1.1 業主 / 授權人必須填妥裝修表格及繳交裝修按金(住宅: HK\$3,000.00, 商舖: HK\$10,000.00) 始能動工, 否則, 管理處有權拒絕有關單位進行任何裝修工程。裝修按金之支票抬頭請書明:
「其士富居物業管理有限公司」或「Chevalier Property Management Limited」
【此按金在裝修完竣後, 若未有對本屋苑造成任何損毀或破壞, 將全數退還給業主。】
各業主 / 授權人必須將泥頭、廢料等雜物以帆布袋包好並依照建築廢料處置收費計劃清走。否則管理處有權於裝修按金中扣除代為清理費用。業主 / 授權人有責任約束裝修承造商清走泥頭、廢料及雜物。
- 1.2 在裝修工程進行前, 業主 / 授權人必須替每名裝修工人向管理處申請工作証, 所有裝修工人必須持有認可之建造業平安咭及出示工作証方可進入屋苑, 另外每日進入大廈時必須先作登記。每張工作証行政費用為 HK\$5.00(恕不退還)。
- 1.3 業主 / 授權人須確定其裝修 / 維修工程絕不影響 貴單位及其他單位之結構。
- 1.4 若有任何有關外牆或影響單位或本屋苑之外觀、結構及系統之增改工程: 包括冷氣、電器、水務渠務等均須呈交圖則予管理處。若有需要, 業主 / 授權人要另行呈送各有關政府部門批核, 而管理處有權向業主 / 授權人索取有關批核文件。
- 1.5 倘工程涉及公共地方及設施時, 業主 / 授權人必須最少於工程前七個工作天前將有關裝修工程圖則送交管理處審閱, (若遇複雜或項目繁多之工程, 所需時間較長)。凡未得管理處書面批准, 業主 / 授權人或其承造商均不得進行任何工程。
- 1.6 業主 / 授權人必須確認其聘用之承辦商已購備足夠及有效之保險(如勞工保險、第三者責任保險等.....), 若萬一因施工不慎, 而引致他人傷亡, 或導致其他單位或公共設施受到任何損毀, 皆由有關業主 / 授權人負責賠償, 管理處概不負責, 故管理處建議有關業主 / 授權人加緊監督承辦商所進行之各項工程, 並已購買所需保險。
- 1.7 單位內外之電力及水喉工程, 均須由持有有效電力或水喉裝置牌照之技術員工進行。

2. 工程進行

- 2.1 若因工程所需, 要暫時關截各類中央系統或總供應, 以便接駁分支部份, 例如室內水喉(咸水或食水)改位或維修, 電纜接駁等, 需最少提前三個工作天申請, 並提交有關接駁公共系統工程之圖則予管理處, 以便作出安排。
- 2.2 各業主 / 授權人必須將泥頭、廢料等雜物以帆布袋包好並依照建築廢料處置收費計劃清走, 此外, 所有傢俬及電器等雜物亦必須自行清離屋苑。

- 2.3 各業主 / 授權人須約束承造商在搬運工具及材料, 必須小心謹慎, 以免損壞公共設施, 如有損壞, 需按價賠償。
- 2.4 切勿於公共地方, 如車路、行人路、樓梯、走廊、電錶房等堆放裝修材料或任何雜物, 以免阻塞通道, 妨礙其他業戶及觸犯消防條例。
- 2.5 所有裝修及維修工程及工序必須於所屬單位內進行, 若被發現破壞或損毀本屋苑內之任何公共設施, 管理處有權向有關業主 / 授權人追討賠償或於裝修按金中扣除。同時, 於工程期間, 大門必須關上, 以防止噪音及灰塵滋擾鄰居。
- 2.6 切勿將混凝土(水泥)、沙石、剩餘油漆及天拿水等裝修廢料傾倒於坐廁內, 若因此而導致公共地方之任何喉渠淤塞, 管理處將向有關業主 / 授權人追討清理或換喉之有關費用。
- 2.7 在所有工程人員離開前必須緊記關妥所有門窗、電源及水喉。若因承辦商疏忽而導致其他業戶或公共地方之損毀或他人之損失及傷亡, 所有有關賠償及責任, 一概均由有關業主 / 授權人全權承擔。
- 2.8 所有工程必須在星期一至六及非公眾假期的上午 9 時 30 分至下午 6 時內進行, 在此段時間外則嚴禁進行任何工程, 而星期六全日不可進行高噪音工作。
- 2.9 管理處職員有權在施工期間進入單位內視察有關工程是否已獲批准及符合原先認可之圖則, 故此, 業主 / 授權人需約束其承辦商遵守上述各項守則。

3. 政府核准

任何單位欲進行任何加建或改建等工程, 必須事前確定該項工程是否抵觸有關政府部門之條例, 若被發現未獲批准而擅自動工者, 必須負責將改建之部份恢復原先狀況及結構直至有關當局滿意為止, 而一切有關費用由有關業主 / 授權人全數支付, 管理處概不負責。

4. 樓宇結構及外牆

任何加建或改建均以不影響樓宇結構為準, 如不可在承力牆切割或開洞。除遇極特殊情況, 而預先得管理處書面核准外, 於外牆裝置之晒衣架(非指定位置)、鐵架、露台、花架支柱、鐵籠、簷蓬、招牌、天線、煙囪、冷凝器、水塔及其他設施裝置, 均一律禁止。此外, 所有單位設備之更改, 均不能密封公共設施之範圍, 即需預留足夠空間, 以便日後維修之用。

5. 消防系統(只適用於商舖部份)

為安全起見, 消防系統之任何改裝, 應由本大廈之消防系統保養公司全權負責, 而有關費用及細節, 則由有關業主 / 授權人自行與消防公司聯絡。

6. 冷氣系統(同時適用於住宅及商舖部份)

為保持大廈外貌觀瞻及避免抵觸建築物條例或大廈公契, 所有冷氣機 / 系統裝置必須安裝於指定之預留位置內及符合有關政府部門條例。

7. 於公共地方(如走廊及大廈外牆)施工

7.1 走廊地方

各業主 / 授權人如需更換供水喉管, 部份路段可能途經大廈走廊, 於施工前必須到管理處辦理申請手續, 並獲得管理處批准, 方可施工。

7.2 大廈外牆

各業主 / 授權人如需在大廈單位外牆搭建棚架, 以進行相關工程, 必須於施工前五個工作天提交書面申請, 並於施工當天, 通知管理處職員, 以便協助一切必須的公共安全預防工作, 如作出圍封等....., 另搭棚承辦商亦須於施工前提交其公司有效的勞工、第三者責任等保險單副本予管理處存檔, 另於棚架搭建完成後亦須呈交相關法定“表格 5”之副本予管理處存檔, 若萬一不慎發生意外, 而引致他人傷亡, 或導致其他單位及公共設施受到任何之損毀, 皆由有關業主 / 承辦商負責, 管理處概不負責, 故現提醒有關業主必須叮囑其承辦商及工人小心施工。

此外, 於拆除棚架時, 承辦商工人除需注意施工及個人安全措施外, 亦需要把棚釘拔去, 並以防防水物料修繕有關外牆部份的釘孔, 倘若因該等工人不良施工質素而導致將來發生外牆滲水, 相關業主須自行負責一切維修責任, 管理處概不負責。

注意: 為確保業主、屋苑的住戶及其他公眾人士之安全及利益, 敬請業主 / 授權人向 貴承辦商索取有關文件及注意以下事項:

施工前:

1. 要求承辦商於開工前提交有效足夠的第三者及勞工保險單證明文件予 閣下核對及保存副本。
2. 要求承辦商提交所有工人的有效建造業安全訓練證明書(平安咭)及身份證副本。
3. 要求承辦商提交高空工作裝置(棚架及工作台 / 流動或金屬塔式通架及工作台 / 吊船 / 升降平台 / _____(其他, 須註明)合資格人士的資料, 包括公司委任信。

按法例及工作守則規定, 承辦商應遵守以下事項:

1. 除設置高空工作裝置的安全設備外, 須設置穩固點及獨立救生繩, 供各行業有關工人使用。
2. 當搭建 / 架設高空工作裝置時, 承辦商須派遣合資格的人在現場監督整個搭建 / 架設過程。
3. 當完成搭建 / 架設高空工作裝置後, 承辦商必須有由合資格的人簽發的安全合格證書、表格或證明文件及張貼該等文件在該裝置的當眼處, 及將副本交予 閣下保存至該裝置完全拆除 / 遷離大廈範圍為止。
4. 施工期內, 須由承辦商按法例規定, 委任合資格的人和檢驗員, 進行定期和指定情況下高空工作裝置的檢驗、測試和檢查, 簽發安全合格證書、表格或證明文件, 及將副本交予 閣下保存。
5. 遇上惡劣天氣之後, 閣下可要求承辦商派人到 貴業戶再次檢查高空工作裝置的安全狀況, 再簽發安全合格證書、表格或證明文件, 及將副本予 閣下保存。

請預早通知管理處有關外牆高空工程之開工及拆除 / 遷離高空工作裝置的日期, 以便在受影響的公眾範圍作出圍封及張貼警告標語。

備註: (i) 以上的條款, 並非全面代表法例及工作守則的要求, 承辦商必須按現行法例及工作守則進行工作。
(ii) 若發現高空工作裝置有危險性, 但承辦商採取不合作態度, 閣下可致電勞工處要求提供協助, 辦公時間投訴熱線: 2541 2172, 一般查詢: 2559 2297。

8. 裝修及運輸車輛進入本屋苑

本屋苑設有上落客貨區，所有上落客貨之車輛駛進入屋苑，必須於開口處打咭入閘，由入閘時間起計，可享首十五分鐘免費上落客貨之優惠時間，逾時需收取費用，詳情可向管理處查詢。

9 一般安全須知：

- 9.1 電器安全 – 電動工具要結構良好及具良好接地 / 防觸電設備。工具接駁電源的電線、插頭和插座須合乎規格。提供電源的電箱須裝有漏電斷路器(俗稱「水氣掣」)，保護工人不會因漏電而釀成傷亡意外。在一般情況下，工人都不應帶電工作。若因工作性質特殊而須進行帶電工作，工作亦應由持有有關專業牌照的電工，按照安全守則的規定，採取相關的安全措施後，才可進行。
- 9.2 防火 – 在維修及裝修工程的工地，切勿吸煙。不相容的工序，如使用易燃品(例如「天拿水」、地板油及漆油)和明火工序(例如燒焊)，切勿在同一地點同時進行；操作時產生高溫的機械及儲存過量的易燃品，都很容易引起火災。
- 9.3 機械設備 – 機械活動的部件所做成的危險部件，若不加上護罩妥善地遮欄，會對操作的工人及旁人構成危險。此外，也有很多意外是由於使用不配合工序的機器所致的。故建議在進行任何機械活動前(如砂輪界碟、裝修手提電話或風車鋸等設備)必須安裝合適保護罩，以減少意外發生。
- 9.4 工具 – 因工具引致的意外，很多是因為選擇了不正確的工具或因工具欠缺妥善保養和維修所做成。使用工具的工人應曾接受有關工具的安全操作程序及技巧的訓練。
- 9.5 個人防護裝備 – 消除工作中的危害或作出改善把風險降到最低程度，是安全工作的最基本原則，而個人防護裝備應被視作保護工人的最後防線。如有需要，工人須佩戴個人防護裝備(例如安全帽、安全鞋、工作服、眼罩、聽覺保護器、安全吊帶、防墮器、獨立救生繩等)，以確保安全。要令個人防護裝備能發揮功效，使用者須受訓練，能正確地選擇、適當地佩戴及妥善地保養個人防護裝備。