



第六章 管理維護計畫

本工程完工後，各項設施之使用及管理計畫，主要在於其維護、保固等具體措施，詳述如下：

一、設施維護計畫

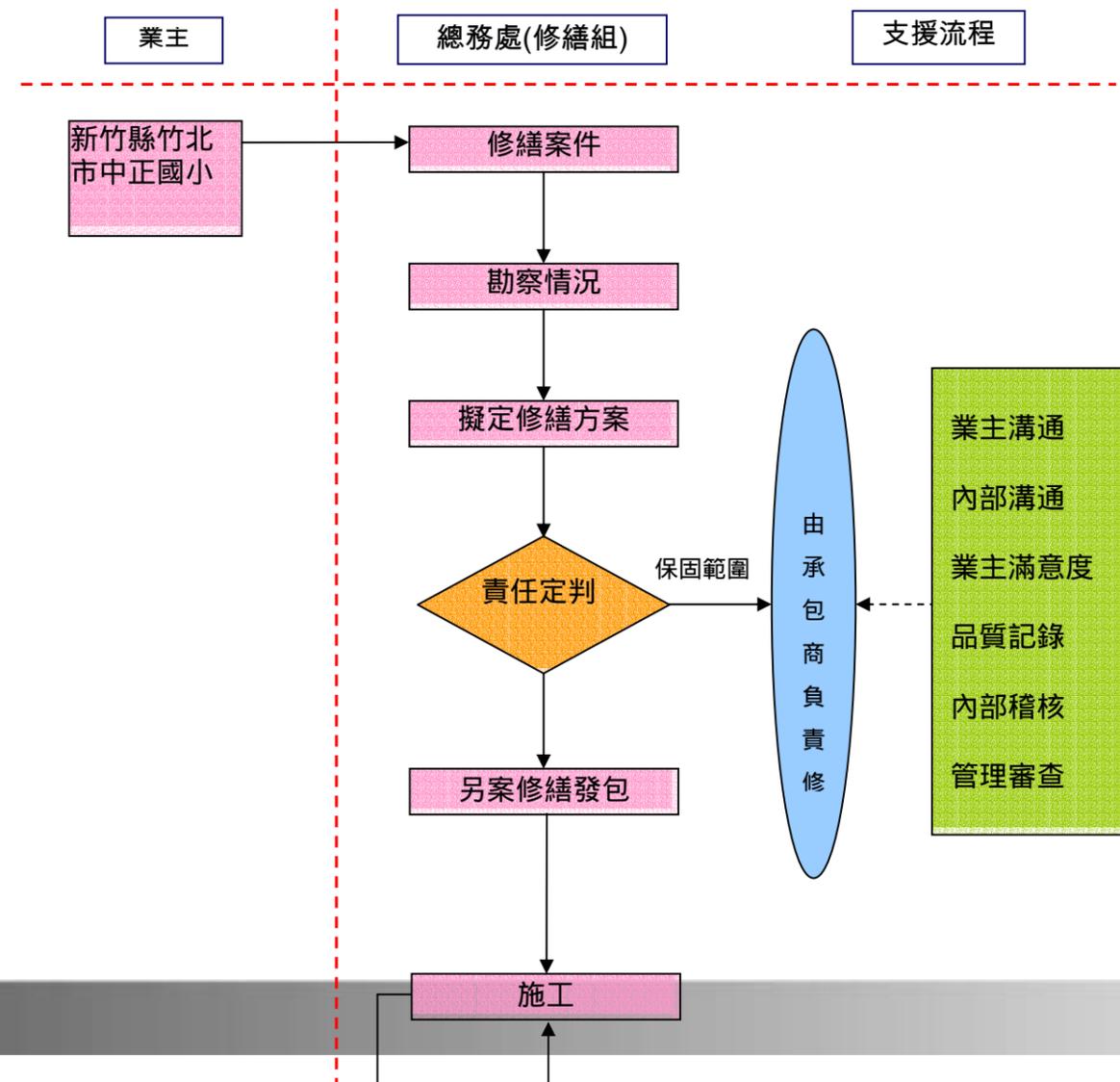
在本案中之維護計畫大致可分為定期保養與損壞修復兩大部分，定期保養之目的在於防患未然，務使所有設施隨時處於最佳之狀況，避免因平日之疏忽，而造成損壞修復時需耗費大筆金錢與時間。損壞修復之目的在使因不得已之因素而損壞之機具或處所能在最短之時間內恢復原貌。

1. 維護保養時程表

項目	工作內容	二週	每月	每季	半年	每年	備註
電梯	1. 驅動馬達、發動機、導軌、油杯、鋼索、燈具、基版資料之檢查與保養。	※					
	2. 電磁煞車、調速機飛輪、升降路安全開關、導滑器、門驅動馬達之檢查與保養。			※			
	3. 控制盤、捲揚機、箱底各部檢查與保養、軸承部打油、緊急停止試驗、鐵軌間隙調整、配重錘調整、坑底清理。					※	
機電設備	1. 揚水幫浦、污廢水馬達之檢查與保養。	※					
	2. 緊急發電機、公共照明設備、監控系統之檢查與保養。			※			
	3. 受電及配電設備、弱電系統之檢查與保養				※		
設備	1. 消防栓箱、滅火器具、緊急照明設備、緊急廣播系統、撒水動力系統、避難逃生系統之檢查		※				

	與保養。						
	2. 消防安全檢查					※	
其他	1. 結構體防漏水之定期檢查					※	
	2. 植栽綠化工程維護保養		※				

2. 修繕作業流程





二、 設備保固計畫

管理單位應了解保固範圍，並依據各設備及系統之特性以最完善之操作維護方式，規劃所需之設備維護保養及運轉操作時程及物料支援，並對人力及材料做合理及有效之調配，以使各設備及系統發揮最高之使用功效，並維持各項設備及系統於最佳狀態下運轉。承包商於施工中即須著手製作各材料設備操作使用手冊，並依：

- 各材料設備之設置位置
- 保固期限
- 廠商名冊及注意事項

等於手冊中作詳細解說；此手冊將於工程完竣時，連同供貨廠商資料、商品來源、測試報告等資料一併移交甲方，由承包商指派專業人員及廠商依甲方指定時間，舉行各機電系統操作維護訓練，指導甲方操作維護人員熟悉本工程各系統設備，並製作操作手冊以備隨時作適當之操作、維護、保養及緊急事件之處理。並開始進入工程之保固維修階段。

1、 保固項目（依契約為準）

- (1) 建築物構造體 (2) 建築物裝修工程 (3) 屋頂防水工程 (4) 植栽工程 (5) 庭園噴灌工程 (6) 電氣、弱電工程 (7) 給排水工程 (8) 消防設備工程 (9) 空調設備工程 (10) 含括工程中承包商所提供施作之一切材料設備 (消耗品除外) 在非



外力破壞或天災不可抗拒之原因外，予以保固。

2、 保固期限

工程完竣後結構體保固五年，其餘項目保固一年（依契約為準）。承包商於保固期間內，如遇需修繕之通知，應於接獲甲方通知後，即派員處理並紀錄修繕情形。

3、 服務的分類

（1）保固服務：工程完工驗收合格驗收後，依合約所訂之保固期限內之訴怨或保固服務由承包商派專人負責協調處理。

（2）技術服務：協助甲方瞭解工程特性、正確操作方法與維護保養及管線修改、器具安裝或保養等。

（3）售後服務之處理程序：保固期限依工程契約之保固期限為準，在保固期限內除使用者不當使用或自然災害損壞外，承包商應負無償修復之責任。

（4）在收到甲方修繕通知時，承包商即應派員至現場了解實際情形。並與甲方安排修繕時間。修繕完成後應請甲方簽署修繕完成單，以示修繕完成。