

新北市政府經濟發展局

新北電競基地

維護管理手冊

目錄

第一章	計畫範圍.....	3
第二章	建物維護管理項目.....	6
壹、	建築物外部.....	7
貳、	建築物內部.....	7
第三章	建築設備維護管理項目.....	13
壹、	電氣設備.....	14
貳、	給排水衛生設備.....	17
參、	防災設備.....	21
第四章	清潔.....	26
壹、	清潔維護管理.....	26
貳、	清潔注意事項.....	28

第一章 計畫範圍

壹、 建物位置

- 一、 新北電競基地：新北市三重區重新路一段 187 號 3 樓(重新市場 3 樓)
- 二、 總樓地板面積為 340 坪

貳、 管理事項

一、 基地所屬區域內之公共空間管理

1. 維護基地之公共安全及良好秩序，以確保辦公環境之安寧。
2. 基地若遇緊急情況或突發事件時，將立即通報相關單位並執行相關應變措施。

二、 其他事項之執行：含：防颱、防震、停電、停水等應變作業，除將配合所在區域管理單位與勤務基地，執行相關應變措施外，亦依據實際狀況，通報相關單位並執行相關應變措施。

參、 基地安全相關設施之檢查

消防設備：定期進行下列事項檢查：

1. 出口標示燈、避難方向指示燈數量與功能是否正常運作。
2. 緊急照明燈數量與功能是否正常運作。
3. 消防逃生、救災動線是否順暢。
4. 防火門自動關閉器是否正常運作。

肆、 人員配置及執掌

為落實本計畫分層負責及服務即時性，因此本計畫在安全監控之組織架構包含：總指揮官、副指揮官、安全監控執行官、事務組與設備組等編制，分別由維運單位人員等負責擔任。有關人員配置與工作執掌，如下所載：

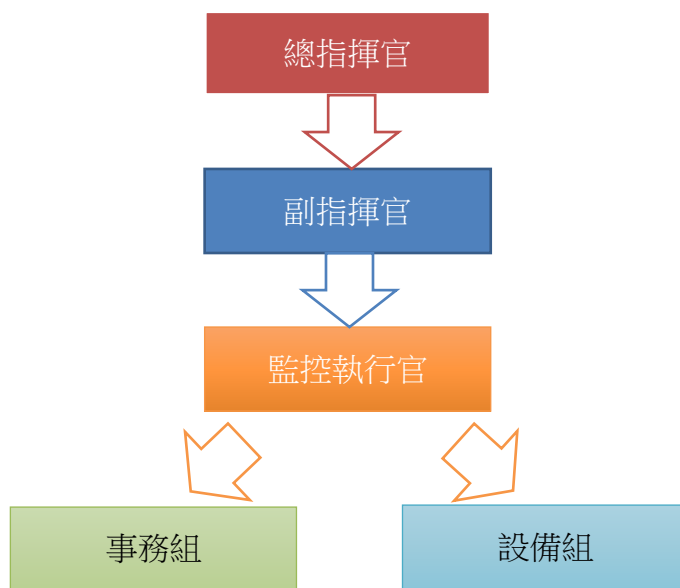


圖 1 計畫人員配置圖

一、 人員配置與工作執掌

項次	職稱	負責人	計畫工作職責
1	總指揮官	基地主任	<ul style="list-style-type: none"> 負責執行本計畫整體指揮與監控等安全監控任務。 指導與支援副指揮官或執行官處理基地遭遇緊急情況或突發事件之後盾。 擔任本計畫安全監控總指揮，尤其當基地遭遇緊急情況或突發事件(含:天災人禍等)已超出副指揮官或執行官處理之能力範圍。 充分掌握現行安全相關之管理規章適用性及適法性。

2	副指揮官	基地聘僱人員	<ul style="list-style-type: none"> ● 提供總指揮官相關安全監控應變訊息，並協助其進行調度工作。 ● (不)定期回報基地安全維運與現況狀況。 ● 處理基地所遭遇緊急情況或突發事件之必要協助，並依照事件所涉及範圍及嚴重程度，須立即通報予應變總指揮官請求支援。
3	事務設備組	基地聘僱人員	<ul style="list-style-type: none"> ● 製作基地安全相關業務之公告、通知、契約及內外行文稿件撰擬。 ● 處理公共資訊及防災應變訊息之公布廣播及傳導宣達。 ● 執行其他有關專案主管交辦有關安全相關業務之財務會計行政作業。 ● 基地若遇緊急情況或突發事件時，依照事件涉及範圍及嚴重程度，須隨時通報予副指揮官或總指揮官。 ● 進行基地公共區域照明燈具、插座等設備定期檢查維護作業。 ● 進行基地火警系統之受信總機、廣播主機等維護及檢修業務。 ● 進行基地網路機房空調主機系統之定期查檢。 ● 進行基地設備突發狀況等之應變處置。

第二章 建物維護管理項目

新北電競基地建築物各主要部位日常維護管理事項，共分為建築物外部、建築物內部、建築物裝修物件等 3 個部分。

壹、 建築物外部

建築物外部日常維護管理事項，為外牆部分，程序如下：

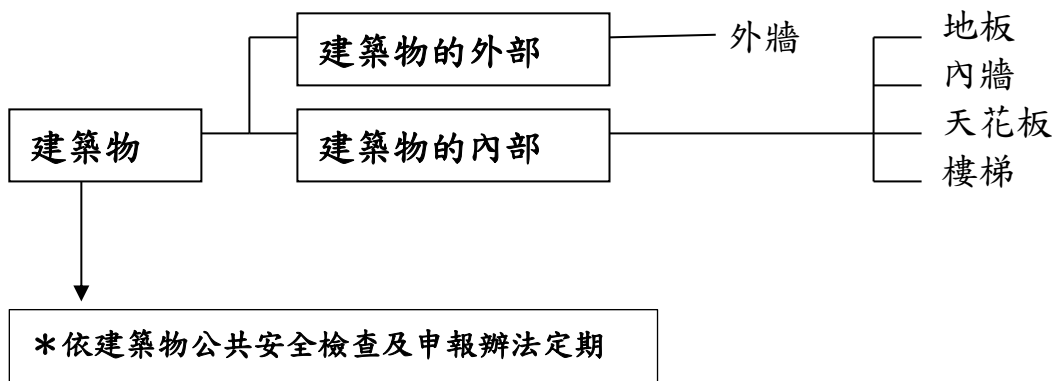


圖 2 建築物規劃架構

一、 外牆

(一) 檢查

針對建築物外牆容易發生損壞的部分作日常使用維護上之重點檢查，外牆的檢查事項如下：

- 外牆表面初步檢視，是否有水漬、髒污、細紋、裂縫、破裂或異常浮凸等情形。
- 與柱、梁、版、開口接合處是否有裂縫滲水的情形。
- 外牆面磚、面漆是否完整清潔無髒污、擠壓浮凸、破裂、剝落的情形。
- 外牆是否有增加非必要之吊掛物，增加外牆荷重。
- 吊掛物與外牆之間接合構建有無脫落、生鏽、斷裂的情形。

(二) 保養

為減少外牆因遭受自然氣候或人為使用的損壞，應針對容易產

生外牆損壞的部位，做定期保養並適當觀察記錄，以利瞭解建築物外牆的使用情形，關於外牆的保養注意事項如下：

- 定期規劃清潔外牆表面，除去表面污漬；雨季、颱風過後應立即清潔牆面，避免髒物、落葉、斷枝殘留在牆面上。
- 定期修補柱、梁、版、開口接合處的細紋與裂縫；日常使用避免在接合處吊掛非必要之重物。
- 定期規劃清潔牆面貼材、塗裝表面，除去表面污漬。
- 定期更換浮凸、剝離的面磚，避免不定時意外掉落而砸傷人。
- 定期規劃外牆整體粉刷，保持表面清潔美觀，並確保外牆防水功能之良好有效。

(三) 修繕

外牆發生損傷造成居住使用上的不適或不便，為使外牆保持正常使用需求，應於平時發現外牆有損傷時，盡速派員修繕或委外專業廠商進行修繕工程。

(四) 紀錄

配合外牆檢查表，針對外牆結構、裝修，提供維護管理人員概括性的使用管理維護作業並紀錄，以方便瞭解外牆的使用現況。

表 1 外牆檢查表

項次	項目說明	檢查DIY	建議委外	檢查頻率	檢查結果	追蹤情形
01	外牆牆面是否保持清潔	●		每月		
02	外牆牆體表面是否產生龜裂現象	●		每月		
03	外牆牆體表面是否有破損、剝落現象	●		每月		
04	外牆牆面是否產生滲漏水、發霉等現象	●		每季		
05	外牆牆體是否產生凸起、變形現象	●		半年		
06	外牆牆體是否辦理安全鑑定		●	視需要		

「檢查結果」與「追蹤情形」記號：√ 良好；△ 輕微缺失，盡速改善；X 嚴重損壞，立即修繕

貳、 建築物內部

新北電競基地內部日常維護管理事項，共分為地板、內牆、天花板、與樓梯 4 個部分，其檢查、保養、修繕及紀錄等作業程序如下：

一、 地板

(一) 檢查

針對建築物地板容易發生損壞的部分作日常使用維護上之重點檢查，地板的檢查事項如下：

- 地板表面初步檢視是否有髒污、細紋、裂縫、破裂等情形。
- 地板與牆腳接合處是否有髒物聚積、裂縫滲水的情形。
- 地磚是否清潔無髒污，有無破裂、缺角、缺塊或擠壓浮凸的情形。
- 木地板有無發霉、腐蝕，表面是否清潔無髒污，接縫有無灰塵、髒物聚積等情形。
- 高架地板是否平整、緊密接合，無破損、凹陷的情形。

(二) 保養

為減少地板因遭受自然氣候或人為使用的損壞，應針對容易產生地板損壞的部位，做定期保養並適當觀察紀錄，以利瞭解建築物地板的使用情形，關於地板的保養注意事項如下：

- 定期派員清掃地板表面。
- 依地板材質特性，於夏季或長時期受日照部位應定期派員適度洒水，保持地板的溼度，避免造成地板表面的乾縮破裂。
- 使用上避免用桌椅等家具摩擦、撞地板表面。
- 應保持室內溼度，避免木材發霉、腐蝕的情形；避免重物或尖銳物損傷木材表面。
- 避免重物置放於高架地板上，造成表面不平整。

(三) 修繕

地板發生損傷造成居住使用上的不適或不便，為使地板保持正常使用需求，應於平時發現地板有損傷時盡速派員修繕或委外專業廠商進行修繕工程，由於地板是平日最直接使用的部位，因此應配合於假日施工，盡量不日常業務執行為主要考量。

(四) 紀錄

配合地板檢查表，針對地板各部提供維護管理人員概括性的使用管理維護作業並紀錄，以方便瞭解地板的使用現況。

表 2 地板檢查表

項次	項目說明	檢查 DIY	建議 委外	檢查 頻率	檢查 結果	追蹤 情形
----	------	-----------	----------	----------	----------	----------

01	地板是否定期清掃保持清潔	●		每週		
02	地板是否有積水現象	●		不定時		
03	地板是否產生龜裂現象	●		每月		
04	地板表面是否有異常浮凸、破損	●		每月		
05	地板是否產生滲漏水的現象	●		每季		
06	地磚勾縫砂漿有無破碎、脫落的情形	●		每季		
07	木地板有無浮凸不緊實的情形	●		半年		
08	地板是否產生凸起、彎曲等變形現象	●		半年		
09	地板是否辦理安全鑑定		●	視需要		

「檢查結果」與「追蹤情形」記號：√ 良好；△ 輕微缺失，盡速改善；X 嚴重損壞，立即修繕

二、內牆

(一) 檢查

針對建築物內牆容易發生損壞的部分作日常使用維護上之重點檢查，內牆的檢查事項如下：

- 內牆表面初步檢視是否有髒污不潔、細紋、裂縫、破裂等情形。
- 內牆表面塗料是否清潔、平整，有無剝離剝落徵兆。
- 內牆面磚有無擠壓浮凸的情形；面磚勾縫砂漿有無剝落、破碎的情形。

(二) 保養

為減少內牆因遭受自然氣候或人為使用的損壞，建築物的內牆保養項目如下：

- 定期做表面清掃的清潔工作，利用清掃同時以目視檢查是否有異常或擴大延伸之表面龜裂並做紀錄。
- 內牆上不用或多餘的鐵釘或構件應拔除，並將拔除後的凹洞補平粉飾。
- 使用上盡量避免在內牆上釘鑿穿孔，若需吊掛物體應使用黏貼方式的吊掛構件，以減少內牆表面的損傷。
- 在日常清潔上應針對內牆材質選用清潔劑，不可用強酸清洗混凝土牆面，盡量以中性清潔劑清洗內牆牆面，以減少酸鹼造成的表面腐蝕。
- 內牆表面塗料應定期重新粉刷，保持適當的清潔、美觀；若發生裂縫的初期應盡速修補並粉飾。
- 若發現壁體表面貼材發生凸起、剝離、掉落等破壞，應立

即修補或咨請相關專業人員檢查。

- 雨季過後應注意內牆壁體是否因長時間過於潮濕而發霉生污，並儘速除霉除菌，避免霉污蔓延擴大。
- 定期規劃房舍整體粉刷，保持內牆壁體外觀之清潔。

(三) 修繕

為求使用安全、機能維護與外表美觀，在發現內牆損傷的初期即應盡速修繕，修繕時亦須注意內牆之隔熱、隔音等物理環境的品質要求，除此之外也須確實施作內牆防水，避免日後使用上的不舒適感。

(四) 紀錄

配合內牆檢查表，針對內牆各部提供維護管理人員概括性的使用管理維護作業並紀錄，以方便瞭解內牆的使用現況。

表 3 內牆檢查表

項次	項目說明	檢查DIY	建議委外	檢查頻率	檢查結果	追蹤情形
01	內牆表面是否保持清潔	●		每週		
02	內牆表面是否產生龜裂現象	●		每月		
03	內牆表面是否有異常浮凸、破損	●		每月		
04	內牆表面是否產生滲漏水、發霉的現象	●		每季		
05	內牆貼材是否完整無破裂、剝落	●		半年		
06	內牆貼材是否完整無破裂、剝落	●		半年		
07	內牆是否辦理安全鑑定		●	視需要		

「檢查結果」與「追蹤情形」記號：√ 良好；△ 輕微缺失，盡速改善；X 嚴重損壞，立即修繕

三、天花板

(一) 檢查

天花板的檢查主要在於預防天花板板材的剝落而砸傷人，日常使用維護上之重點檢查如下：

- 天花板表面是否有髒污不潔、凸起、變形等情形。
- 天花板表面塗料有無裂縫產生、剝離或剝落的徵兆。
- 系統天花板板材是否完整無破裂、剝落、短缺的情形；骨料是否筆直無變形。

(二) 保養

為減少天花板因遭受自然氣候或人為使用的損壞，針對建築物

的天花板保養項目如下：

- 定時派員清潔天花板表面，並掃除蜘蛛網等髒物。
- 使用上盡量避免在天花板上釘鑿穿孔，避免在天花板上吊掛多餘重物，避免落物傷人的意外。
- 雨季或颱風過後應盡速將天花板表面擦拭乾淨，並吸除多餘水分，避免積水停留於天花板內。
- 天花板塗裝應盡量用明度較高、彩度較低的顏色，減低視覺上的疲勞。

(三) 修繕

為求使用安全、機能維護與外表美觀，在發現內牆損傷的初期即應盡速修繕，並配合原有板材進料，避免使用不同規格、不同材料、不同樣式的天花板材。

(四) 紀錄

配合天花板檢查表，針對天花板各部提供維護管理人員概括性的使用管理維護作業並紀錄，以方便瞭解使用現況。

表 4 天花板檢查表

項次	項目說明	檢查 DIY	建議 委外	檢查 頻率	檢查 結果	追蹤 情形
01	天花板表面是否有髒污不潔、凸起、變形的情形	●		每月		
02	天花板表面是否產生龜裂現象	●		每月		
03	天花板表面塗料有無剝離或剝落的徵兆	●		每月		
04	系統天花板骨料是否筆直無變形	●		半年		
05	系統天花板板材是否完整無破裂、剝落、短缺的情形	●		半年		
06	系統天花板內部有無管線雜亂破損的情形	●		每年		
07	天花板穩定度與強度是否辦理安全鑑定		●	視需要		

「檢查結果」與「追蹤情形」記號：√ 良好；△ 輕微缺失，盡速改善；X 嚴重損壞，立即修繕

四、樓梯

(一) 檢查

基於使用安全、機能維護與外表整潔美觀，建築物樓梯的檢查重點如下：

- 樓梯表面是否有髒污不潔，樓梯踏步表面有無凸起、變形的情形。

- 樓梯踏步有無髒物、油漬附著的情形。
- 樓梯踏步止滑條是否與踏步緊密接合無翹起脫落的情形。
- 樓梯扶手是否完整無缺，樓梯轉折處扶手是否接合完整無斷裂的情形。
- 樓梯扶手與踏步是否緊密接合，無斷裂、鬆動的情形。

(二) 保養

為減少樓梯因遭受自然氣候或人為使用的損壞，針對建築物的樓梯保養項目如下：

- 定時派員清潔樓梯踏步表面，並擦拭樓梯扶手，保持外觀清潔美觀。
- 雨季或颱風過後應盡速將樓梯表面清掃乾淨，並吸除多餘水分，避免積水造成行走時滑倒的意外發生。
- 避免在樓梯上吊掛重物造成樓梯扶手的扭曲、變形。
- 定期派員清除止滑條上的污垢，並視使用情形更換新的止滑條。

(三) 修繕

為求使用安全、機能維護與外表整潔美觀，在發現樓梯損傷的初期即應盡速修繕，針對樓梯的修繕，因為樓梯為建築物的主要垂直動線，故修繕前須先規劃修繕次序，以減低修繕期間造成使用上的不方便。

(四) 紀錄

配合樓梯檢查表，針對樓梯各部提供維護管理人員概括性的使用管理維護作業並紀錄，以方便瞭解使用現況。

表 5 樓梯檢查表

項次	項目說明	檢查DIY	建議委外	檢查頻率	檢查結果	追蹤情形
01	樓梯表面是否有髒污不潔的情形	●		每週		
02	樓梯踏步有無髒物、油漬附著的情形	●		每週		
03	止滑條表面是否清潔無油漬	●		每週		
04	樓梯踏步表面有無凸起、變形的情形	●		每週		
05	止滑條是否完整無缺少	●		每月		
06	止滑條是否與踏步緊密接合無翹起脫落的情形	●		每季		
07	樓梯扶手與踏步是否緊密接合，無斷裂、鬆動的情形	●		半年		
08	樓梯是否辦理安全鑑定		●	視需要		

「檢查結果」與「追蹤情形」記號：√ 良好；△ 輕微缺失，盡速改善；X 嚴重損壞，立即修繕

建築設備維護管理項目

新北電競基地最基本的日常維護管理事項，共分為電氣設備、給排水衛生設備及防災設備 3 個部分，其檢查、保養、修繕及紀錄等作業程序如下：

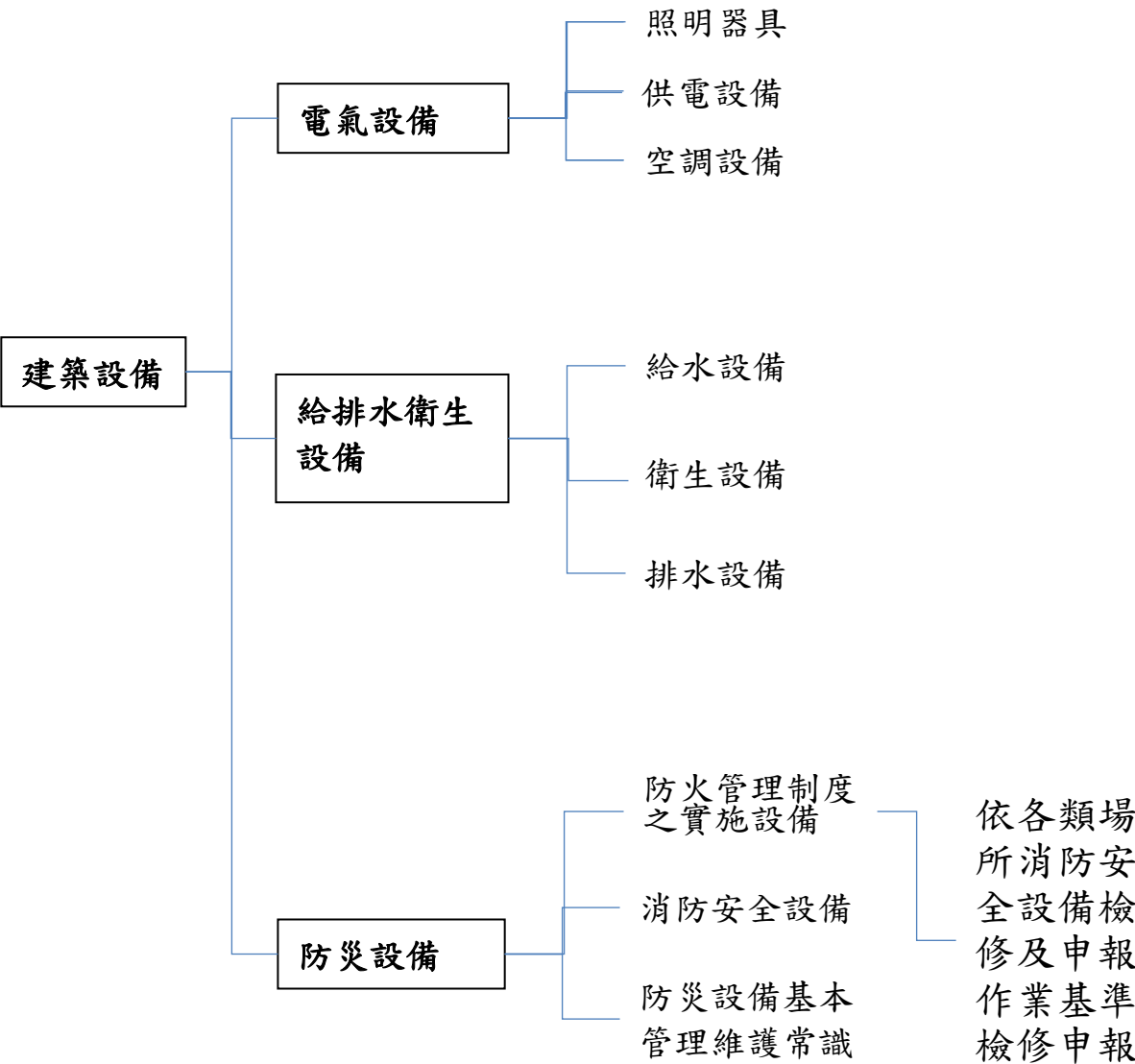


圖 3 建物維護管理項目架構圖

壹、 電氣設備

在電氣設備中，將針對「照明」、「供電設備」、「空調設備」等與用電有關的項目，進行管理維護作業的探討。

一、照明器具

(一) 更換

- 設備之更換，應依設備之特性及損壞失效情況，做適當的處理，項目包括日光燈管之更換、啟動器之更換、以及安定器之更換、整個燈具之更換、電源開關器之更換等。所有更換之設備都應符合原設計規格。
- 螢光燈管之更換，應依其使用壽命及發光量衰減狀況，採用個別及集體更換方式，也就是對已不夠亮或失常之光源即刻更換，並建議每三年內將所有光源全部逐年更換完畢。
- 啟動器應依其使用次數及功能失常現象，採用個別更換方式。集體更換可配合燈管更換時機行之。
- 安定器之更換，應配合整個燈具之更換執行。
- 電源開關器之更換，應依其功能損壞及操作便利情況，採個別更換方式。

(二) 檢查

- 照明設備之檢查，應依設備之特性及使用年限實施定期檢查；並於地震、颱風過後不定期檢查。
- 設備檢查之項目，應包括燈點亮後其照度是否柔和，燈具外觀狀況、電源線路及配電盤狀況、燈具及光源污穢狀況、以及代表性測點之平均照度狀況。
- 屋外大型照明設備應不定期進行開啟測試，並隨時測試漏電斷路器可否立即動作，燒壞的燈泡即應更換。

(三) 紀錄

- 照明維護管理需做成記錄（配合設備維護管理紀錄進行之），以確定記錄檢查結果、更換情形、清潔情況。
- 記錄結果應作為設備判定更換與清潔週期合理性之依據，以及照明設備檢討改進之用。

表 6 照明檢查表

項次	項目說明	檢查	建議	檢查	檢查	追蹤
----	------	----	----	----	----	----

		DIY	委外	頻率	結果	情形
01	燈具、燈管、燈泡是否損壞、閃爍	●		不定時		
02	安定器使否損壞	●		不定時		
03	緊急照明燈具是否能正常運作	●		每月		
04	燈具(管)是否潔淨	●		每月		
05	是否使用較高效率或省電之燈具	●		每年		
06	基座是否穩固	●		每年		
07	主構架鐵件部分是否鏽蝕	●		每年		
08	目前規劃電氣容量是否合適		●	視需要		
09	電線是否過於老舊或連接不良		●	視需要		
10	燈具照度、輝度是否適合		●	視需要		

「檢查結果」與「追蹤情形」記號：√ 良好；△ 輕微缺失，盡速改善；X 嚴重損壞，立即修繕

二、供電設備：

(一) 更換、檢修

- 電氣線路若有脫落、老舊、燒焦、破皮等情形時，應馬上更換。
- 無熔絲開關若跳脫時，可嘗試將其復歸，若仍跳脫，實則應注意是否係原規劃容量不足以支應現有電氣設備所致，建議委請電氣專業人員查明後，更換開關安培數並調整電氣容量。
- 漏電斷路器使用 0.1 sec 跳脫之高敏感型規格，並由電氣專業人員定期檢測漏電斷路器是否能正常運作，不正常的漏電斷路器則應予更換。
- 插座、開關、分電盤等電氣設備配件均應有良好無損的保護外殼。
- 必須使用接地的電氣設備，應使用裝有接地的插座。插座若無接地時應予以補作。

(二) 使用

- 電氣用具的負荷不要集中在同一個插座，並且避免從插座延伸使用多頭插座或延長線。

(三) 檢查

- 確認建築物的「火警自動警報設備」、「緊急廣播設備」、「地下室排污水抽水機」、「電動消防泵或撒水泵」、「排煙設備」、「緊急昇降機」、「緊急照明燈」、「緊急用電源插座」與「出口標示

燈」是否接至緊急電源。

- 確認原電氣容量與現行使用狀況是否適當。
- 電氣設備不可潮濕或接近粉塵環境。
- 確認線路有無改裝情形，若有，是否經電氣專業人員詳實規劃確保安全無虞。
- 定期測試每一迴路電流值，並予以紀錄，避免三相負載不平衡，差距過大。

(四) 紀錄

- 電氣維護管理需做成記錄，以確定其記錄檢查結果、更換情形、清潔情況。
- 記錄結果應作為設備判定更換與清潔週期合理性之依據，以及電氣設備檢討改進之用。

表 7 供電檢查表

項次	項目說明	檢查 DIY	建議 委外	檢查 頻率	檢查 結果	追蹤 情形
01	電氣插座是否使用多頭插座	●		不定時		
02	插座、開關與分電盤之外蓋是否完整	●		每月		
03	插座、開關與分電盤之外蓋是否清潔	●		每月		
04	線路是否脫落、老舊、燒焦、破皮	●		每月		
05	插座與電氣線路不可接近潮濕或粉塵	●		半年		
06	無熔絲開關安培數是否適宜		●	併例行機 電及法定 消防安全 檢測辦理 委外		
07	是否使用適切之漏電斷路器		●			
08	插座與分電盤是否接地		●			
09	緊急電源是否設置，並能正常供電		●			
10	電氣容量是否不足，或電氣負載過大		●			

「檢查結果」與「追蹤情形」記號：√ 良好；△ 輕微缺失，盡速改善；X 嚴重損壞，立即修繕

三、 空調設備

空調設備大致可分成中央空調與獨立式空調，而較常見的獨立式空調又分成單機一體與分離式兩種。中央空調依賴冷卻水塔散熱，而獨立式空調則是依賴主機風扇來進行散熱，兩者在構造上、操作上與維護上都不盡相同。空調系統主要是提供基本的溫度調節功能，除了讓建築物使用空間的舒適外，也可以提供防潮或特殊使用溫度規定空間的服務。有關於空調設備的法令規定有：建築技術規則（設

計施工篇)、中央空氣調節系統電表及線路裝置規則與屋內線路裝置規則，其維護檢查與注意事項如下：

- (一) 獨立式空調設置與維護檢查應注意事項如下：
- 裝設時需使用冷氣專用迴路之電源插座，並予以接地。
 - 空氣濾網應定期清洗。
 - 冷氣排水管之坡度或位置應能順暢排水。
 - 檢視室內送風機之出風量與排水狀況是否正常。
 - 不定時擦拭出風口之污垢。

表 8 空調設備檢查表

項次	項目說明	檢查 DIY	建議 委外	檢查 頻率	檢查 結果	追蹤 情形
01	獨立式冷氣空氣濾網是否定期清洗	●		不定時		
02	獨立式冷氣排水管之坡度或位置是否能順暢排水	●		不定時		
03	出風口與回風口之污垢是否擦拭	●		不定時		
04	冷卻水塔與相關管路配件有無漏水之情形	●		每季		
05	水塔底部之地板積水等不正常現象	●		每季		
06	馬達有無異常之聲音或運轉不順遂之情形	●		每季		
07	浮球水位控制閥、旋轉灑水桿是否能正常運作	●		每季		
08	室內送風機之出風量與排水狀況是否正常	●		每季		
09	是否定期檢驗水質、清理水塔，防治退伍軍人症，並添加防垢劑或防鏽劑		●	半年		
10	中央空調冰水主機，是否定期委託專業廠商實施保養		●	每年		
11	獨立式冷氣是否使用專用迴路之電源，並且接地		●	裝設時		

「檢查結果」與「追蹤情形」記號：√ 良好；△ 輕微缺失，盡速改善；X 嚴重損壞，立即修繕

貳、 給排水衛生設備

給排水設備將針對「給水設備」、「衛生設備」、「排水設備」等與用水有關的項目，進行管理維護作業的探討。主要包含水與衛生相關的設施設備，以求在給水的衛生或正常運轉、排水的順暢或符合法令規定標準、抑或是廁所的衛生管理上，都能提供符合基本運轉需求的服務品質。

一、 給水設備

(一) 更換、檢修：

- 當每月用水量無故持續增加時，應設法找出相關原因，若非使用者問題時，應進行管路與設施的檢視，確認有無漏水之情形，若有漏水或設備配件損壞等情形時，應馬上請人更換或檢修。
- 受水槽位置應與化糞池或污水處理設備隔離，若置於相鄰位置

有污水易漏至給水受水槽之虞時，建議規劃遷移。

- 定期將水龍頭或蓮蓬頭的濾網拆開清理雜物。

(二) 使用

- 受水槽的人孔蓋平時應上鎖，並由專人保管維護。

(三) 檢查

- 受水前端水錶應定期檢視動作情形，並記錄每月實際用水量。
- 受水槽的人孔蓋與爬梯等設施應定期檢視有無損傷、脫落，若有此一狀況時應予固定、修理或換新。
- 定期檢視止水栓是否能正常關閉，緊急停止供水。
- 出水量異常變小時，應檢視是否有漏水的情形。
- 定期檢視消防給水的壓力是否足夠。
- 定期委請專業公司進行水質檢測。

(四) 紀錄

- 水塔、水箱等受水設備的清理過程，應保留相關照片及書面紀錄存查。
- 水質、用水量、檢修或更換等記錄結果，應作為設備清潔維護工作執行之作業紀錄，以供管理查核之用。

表 9 給水設備檢查表

項次	項目說明	檢查 DIY	建議 委外	檢查 頻率	檢查 結果	追蹤 情形
01	水管、受水槽或閥類接管處是否漏水	●		不定時		
02	受水槽人孔蓋是否上鎖	●		不定時		
03	用水量是否定期紀錄、評估	●		每月		
04	受水槽孔蓋與爬梯是否有損傷	●		每月		
05	水龍頭與蓮蓬頭是否定期清理	●		每月		
06	水質是否潔淨		●	半年		
07	受水槽是否定期清理		●	每年		
08	消防給水壓力是否足夠		●	併法定消防安全 檢測辦理委外		

「檢查結果」與「追蹤情形」記號：√ 良好；△ 輕微缺失，盡速改善；X 嚴重損壞，立即修繕

二、 衛生設備

(一) 更換、檢修

- 洗臉盆、馬桶若有裂痕實應立即更換。
- 洗臉盆應經常檢視，當其鬆動或固定螺絲鬆脫時，應立即檢

修。

- 洗臉盆存水封若有漏水的情形時，檢視是否係五金配件損壞或是未鎖緊導致漏水。
- 小便斗的自動沖水或手動沖水裝置若不能動作時，應請專業技術人員檢修。
- 馬桶塑膠座蓋污損後應予以更換。

(二) 使用

- 衛生設備給水量應調整至適量。
- 若使用 2 段式省水馬桶，大號一次使用水量在 9 公升以下，小號一次用水量在 4.5 公升以下。
- 馬桶旁應置放廁紙丟棄桶，以免使用者丟入馬桶內，容易造成阻塞。

(三) 清潔

- 馬桶與洗臉盆應每日清潔，清潔實應戴膠質手套，使用合適的清潔劑。
- 廁所內丟棄的廁紙應該每日派員清理集中丟棄。
- 污水排水管應定期使用管路清潔劑清理，以避免阻塞。

(四) 檢查

- 廁所馬桶的通氣管頂應定期檢視有無損壞、阻塞或通氣不順之情形。
- 馬桶或洗臉盆應不定期檢視是否有阻塞或排水不順的情形。
- 洗臉盆、馬桶應定期檢查有無裂痕或損壞之情形。
- 馬桶沖水量建議定期檢查是否正常。
- 馬桶水箱內的浮球或水位控制器應定期檢視其運作是否正常。

(五) 紀錄

- 衛生設備維護管理需做成記錄，確定其檢查紀錄結果、更換情形、清潔情況。
- 記錄結果應作為設備判定更換與清潔週期合理性之依據，以及衛生設備檢討改進之用。

表 10 衛生設備檢查表

項次	項目說明	檢查	建議	檢查	檢查	追蹤
		DIY	委外	頻率	結果	情形
01	洗臉盆有無裂損、鬆脫、漏水、阻塞	●		不定時		

02	馬桶有無裂損、鬆脫、漏水、阻塞	●		不定時		
03	每間廁所馬桶旁廁紙桶是否每日清理	●		每天		
04	馬桶蓋是否污損	●		每月		
05	小便斗沖水器能否正常運作	●		每月		
06	排水管是否定期清潔	●		每季		
07	省水馬桶的水量是否符合規定		●	安裝時		
08	沖水量是否過大		●	視需要		
09	水位控制器是否正常運作		●	視需要		
10	通氣管是否暢通，有無阻塞或污損情形		●	視需要		

「檢查結果」與「追蹤情形」記號：√ 良好；△ 輕微缺失，盡速改善；X 嚴重損壞，立即修繕

三、 排水設備

(一) 更換、檢修

- 存水封有漏水的情形時，應馬上檢修或更換。
- 排水管路有漏水或阻塞等情形時，應予以疏通或更換管路。
- 混凝土集水溝上蓋層的排水孔若遭塞時，應予打通。
- 五金固定吊件應定期檢修是否鬆脫或損毀。
- 地板排水速度過慢時，有可能是因為管路洩水坡度不夠，建議請外部專業技術人員修改更換。

(二) 檢查

- 落水口應定期檢查有無雜物或污物阻塞情形。
- 下雨天的前後應主動檢視屋頂落水頭之清潔狀況，避免積水產生。
- 通氣管路應定期檢查通暢狀況。
- 定期檢查集水溝有無積水現象，若有積水則可能係洩水坡度不足或阻塞導致。

(三) 紀錄

- 排水維護管理需做成紀錄，以確定其紀錄檢查結果、更換檢修情形、清潔情況。
- 記錄結果應作為設備判定更換與清潔週期合理性之依據，以及排水設施檢討改進之用。

表 11 排水檢查表

項次	項目說明	檢查 DIY	建議 委外	檢查 頻率	檢查 結果	追蹤 情形
01	排水是否順暢	●		每月		

02	排水明管是否漏水	●		每月		
03	落水頭或排水孔是否清潔	●		每月		
04	落水頭或排水孔是否阻塞	●		每月		
05	集水溝是否積水	●		每月		
06	集水溝、陰井是否定期清潔	●		每月		
07	存水封是否漏水	●		每月		
08	管路固定五金配件是否鬆脫、損壞	●		半年		

「檢查結果」與「追蹤情形」記號：√ 良好；△ 輕微缺失，盡速改善；X 嚴重損壞，立即修繕

參、 防災設備

本節除針對防火管理制度實施及相關消防安全設備檢查申報法令探討，並提供相關設施設備在管理維護之基本常識，以利進行管理維護作業。

一、 防火管理制度之實施

- 依「消防法」第 13 條，一定規模以上供公眾使用建築物，應由管理權人，遴用防火管理人，責其制定消防防護計畫，報請消防機關核備，並依該計畫執行有關防火管理之必要業務。
- 地面樓層達 11 層以上之必要建築物、地下建築物或中央主管機關指定之建築物，其管理權有分屬時，各管理權人應協議制定共同消防防護計畫（消防防護計畫範例供參；詳附錄），並報請消防機關核備。
- 防火管理人遴用後應報請直轄市、縣（市）消防機關備查；異動時，亦同。
- 注意事項
 - 是否遴用防火管理人。
 - 防火管理人是否每兩年至少接受講習訓練一次。
 - 防火管理人是否製作消防防護計畫。
 - 是否依規定實施共同防火管理制度。
 - 防火管理人之遴用或異動是否陳報消防局備查。
 -

二、 消防安全設備

依各類場所消防安全設備設置標準之消防安滅火設備如下：

- 防火設備
- 滅火設備
- 警報設備
- 避難逃生設備
- 消防搶救上之必要設備

➤ 其他經中央消防主管機關認定之消防安全設備

表 12 應檢修申報場所之檢修期限及申報表

場所類別	檢查 DIY	建議 委外	檢修期限	申報日期	檢查 結果	追蹤 情形
甲類場所		●	每半年辦理檢修及申報一次	詳各類場所辦理消防安全設備檢修申報期限表		
乙類場所		●	每半年辦理檢修及申報一次	詳各類場所辦理消防安全設備檢修申報期限表		

「檢查結果」與「追蹤情形」記號：√ 良好；△ 輕微缺失，盡速改善；X 嚴重損壞，立即修繕
 (場所分類依「各類場所消防安全設置標準」、場所申報日期依「各類場所辦理消防安全設備檢修申報期限表」)

(一) 檢修前

- 應於檢修截止日前委託消防設備師(士)辦理，但高層及地下建築物應委託檢修專業機構辦理。
- 應與檢修人員(機構)研商實施檢修之日期及檢修設備之順序。
- 應將檢修日期及檢修設備之順序告知檢修場所之相關人員。

(二) 檢修實施時

- 確認檢修人員是否攜帶檢修器及證照。
- 應派員會同消防設備師(士)檢修，以確認檢修是否落實。

(三) 檢查結束後

- 檢修結束後應確認所有消防安全設備是否均恢復正常狀態。
- 對於檢修後不合規定部分，應儘速進行改善。
- 應將檢修結果之檢查表妥善保管。
- 應於檢修完畢後向當地消防機關申報。

(四) 檢修人員注意事項

- 檢修人員應事先確認檢修場所之消防安全設備圖說。
- 應對檢修場所相關人員，講解有關檢修時應注意配合事項。
- 檢修時應依照「各類場所消防安全設備檢修及申報作業基準」確實執行。
- 檢修結束後，應將所有消防安全設備恢復原狀。
- 應將檢修結果詳載於檢修報告書送管理權人並加以說明。

三、防災設備基本管理維護常識

防災設備之管理維護除應依建築法、消防法及相關法令規定，委託合法登記之專業消防廠商作定期維修，並依法定期作消防安全檢查及申

報，以避免設備之損壞危及公共安全。各機關平時亦應建立完善的
管理體制，以維護公共安全之需要，茲將基本管理維護常識，彙整說明
如下：

(一) 火災原理及滅火基本方法

燃燒的產生必須具備，可燃物、助燃物（氧）、熱及連鎖反應等
四項目，並合稱為燃燒四面體。建築物火災燃燒成長過程包
含，成長期、燃燒期或旺盛期、衰退期，有關滅火的基本方法
彙整如下表：

表 13 滅火的基本方法

燃燒條件	方法名稱	滅火原理	滅火方法
可燃物	拆除法	搬離或除去可燃物	將可燃物搬離火中或自燃燒的火焰中除去。
助燃物（氧）	窒息法	除去助燃物	排除、隔絕或者稀釋空氣中的氧氣。
熱能	冷卻法	減少熱能	使可燃物之溫度降低到可燃點以下。
連鎖反應	抑制法	破壞連鎖效應	加入能與游離基結合的物質，破壞或阻礙連鎖反應

(二) 防火設備

火災可怕的主要乃是火災過程中材料燃燒產生的結果明顯威脅
到人員性命，無論是對火災燃燒系內及鄰接區域人員，但其相
對嚴重性依每次火災狀況而定。有關火災對於人命安全之效應
模式，概分有：氧氣耗盡（Oxygen depletion）、火焰
（Flame）、熱（Heat）、毒性氣體（Toxic gases）、煙
（Smoke）、結構強度衰減（Structural strength reduction）
等。防火設備項目有：

- 防火門窗：甲種 1 小時、乙種 30 分鐘以上防火時效。
- 防火牆、防火區劃：1 小時以上防火時效。
- 防火樓板：建築技術規則設計施工篇第四節防火區劃。
- 撒水幕
- 防煙垂壁：自天花板下垂 50 公分以上。
- 防火閘門：電動式、機械式。
- 緊急升降機

表 14 防火設備檢查表

項次	項目說明	檢查 DIY	建議 委外	檢查 頻率	檢查 結果	追蹤 情形
01	防火門窗有無破損、變形	●		不定時		

02	防火門窗能否自動關閉	●		不定時		
03	防火區劃能否自動升降，區劃間安全門有無破損、變形能否自動關閉	●		每月		
04	防火設備週遭有無障礙物堆置，應於清除	●		每月		
05	防火閘門有無開啟障礙	●		每月		
06	緊急升降機是否運行正常		●	依法委託專業消防廠商作定期維修		
07	緊急電源是否定期檢修		●			

「檢查結果」與「追蹤情形」記號：√ 良好；△ 輕微缺失，盡速改善；X 嚴重損壞，立即修繕

(三) 防焰物品

依「消防法」第 11 條規定，下列場所其管理權人應使用附有防焰標示之地毯、窗簾、布幕、展示用告板及其他指定之防焰物品：

- 11 層以上之建築物
- 地下建築物
- 中央主管機關指定之場所
- 注意事項：

依「消防法」第 11 條規定，防焰物品或其材料非附有防焰標示不得銷售及陳列。切勿購買來歷不明或未附有防焰標示之防焰物品。

(四) 設備

- 避難器具

指滑台、避難梯、避難橋、救助袋、緩降機、避難繩索、滑杆及其他避難器具，避難器具乃火災發現遲誤或樓梯、走廊、日常使用之通道已受阻斷，無法進行正常避難時，使用之緊急逃生器具。

- 標示設備

出口指示燈避難方向指示燈避難指標，火災時為防止人員逃生避難之混亂，預先以燈火將出口避難通道及避難方向明顯顯示之設備，可分為出口標示燈、避難方向指示燈、避難指標等三種。

- 緊急照明設備

乃火場遇停電狀態時，能由交流電立即變成直流電來照明，給予在場人員順利逃生或便利消防人員搶救之設備，緊急照明設

備之設置原則，走道部分應使用白色燈罩以便於避難逃生之辨別。

➤ 各項避難器具之適用性

表 15 各項避難器具之適用性

樓層 避難器具	地下室	二樓	三樓	四、五樓	六樓以上
避難梯	●	●	●	●	●
避難用爬梯	●	●	●		
滑杆		●			
避難繩索		●			
滑梯(台)		●	●	●	
緩降機		●	●	●	●
救助袋			●	●	●
避難橋		●	●	●	●

➤ 檢查作業項目

表 16 避難設備檢查表

項次	項目說明	檢查 DIY	建議 委外	檢查 頻率	檢查 結果	追蹤 情形
01	標示燈是否清晰明亮	●		不定時		
02	避難路徑之方向指標是否清晰牢固	●		不定時		
03	避難路徑(寬度>120cm)不可有阻礙物	●		不定時		
04	緊急電源是否定期檢修		●	依法委託 專業消防 廠商作定 期維修		
05	緊急照明依有效使用期限定期更換	●		每月		
06	緊急照明是否隨時充電	●		不定時		
07	緊急照明斷電能否即時點亮	●		每月		
08	避難器具相關固定、輔助設施之清潔	●		每月		
09	避難器具相關固定、輔助設施之油漆	●		每年		
10	避難器具之數量及存放位置查核	●		每月		

「檢查結果」與「追蹤情形」記號：√ 良好；△ 輕微缺失，盡速改善；X 嚴重損壞，立即修繕

(五) 警報設備

有關警報設備之內容，依照建築技術規則（設計施工篇、建築設備篇）及各類場所消防安全設備設置標準之滅火設備如下：

- 手動火警探測設備。
- 手動警報機。

- 報警標示燈。
- 火警警鈴。
- 火警授信總機。
- 緊急電源。

其檢修申報詳表 4-20 各類場所辦理防安全設備檢修申報期限表。

第三章 清潔

壹、 清潔維護管理

維護建築物本身與外圍環境的清潔，是管理維護的重點，因為維持建築物高品質的清潔及周邊環境的美化，才能提升各機關服務效能。維護管理的清掃，可分為室內的清掃、外圍環境與其他場所的清潔三方面。

表 17 室內的清掃

清潔作業項目	作業方式	檢查標準
室內傢俱	<ul style="list-style-type: none"> ■ 使用乾淨抹布擦拭桌椅、櫃子、燈罩等室內傢俱 ■ 木質傢俱應以木質傢俱專用蠟擦拭拋光 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 以手拂拭桌椅、櫃子等傢俱設備，表面應無灰塵堆積 ■ 目視無油汙黏著
地 面	<ul style="list-style-type: none"> ■ 使用吸塵器及掃把將地面徹底清潔，再以乾淨的拖把配合不同地面材質特性，使用合適的清潔劑拖拭乾淨 ■ 使用掃把清掃地面的紙屑灰塵，油汙污漬等髒污應拖拭乾淨 ■ 使用靜電拖把，配合具有芳香氣味之地板清潔劑，拖拭花崗岩拋光材質之地面及柚木材質之地板 ■ 使用掃把吸塵器打掃地毯 ■ 必須使用木質地板專用保養蠟擦拭柚木地板 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 非地毯鋪裝之地面應拖拭乾淨，無廢棄物、髒污、油漬、灰塵、棉絮等 ■ 地毯無廢棄物、髒污、油漬、棉絮等；另如有髒污，應先以乾洗劑清洗乾淨 ■ 木質地板上蠟時，應先將該區可移動傢俱搬移，並以靜電拖把除塵後再上蠟，上蠟應均勻，之後移動傢俱應還原歸位
廁 洗 茶 飲 手 水 所 台 間 機	<ul style="list-style-type: none"> ■ 洗手檯、地面排水口、飲水機表面排水濾槽應清洗去除殘渣 ■ 以乾淨抹布或刮片配合清潔劑擦拭洗手檯面、給水器、鏡面、門板、烘手機、壁面飾板、垃圾桶與飲水機等地上物 ■ 使用刷子配合去污劑刷洗大小便斗，男、女廁所馬桶間裏面的垃圾筒廢棄物，應定時清除，垃圾筒要擦拭清潔 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 清掃施作完畢後，各項設備應乾淨，無污漬及水垢殘留；排水口無殘渣堆積保持暢通，便器、紙簍等衛生設備應潔白無異味殘留 ■ 廁所與茶水間地面應無髒污、積水，地面乾燥無異味 ■ 地面沖刷未完全乾燥前，應管制使用者接近以免滑倒，管制牌等標示應明顯清楚

	<ul style="list-style-type: none"> ■ 廁所及茶水間的地面，應以長柄刷，使用帶有微香氣味的磁磚地面去污劑，用水柱沖刷洗淨廁所及茶水間的地面及牆面，刷洗乾淨後再用乾淨拖把拖乾或是強力風扇吹乾 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 廁所小便斗及便器清潔 ■ 洗手台無污垢，保持潔淨光滑
室內天花牆角	<ul style="list-style-type: none"> ■ 室內天花邊緣或牆角應以乾式除塵布拂去灰塵與蜘蛛網 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 室內的天花或牆角應無灰塵及蜘蛛網
門窗玻璃	<ul style="list-style-type: none"> ■ 使用乾淨抹布或刮片，配合玻璃清潔劑，擦拭室內的門窗玻璃 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 門窗玻璃必須光亮，且無污痕
電 梯	<ul style="list-style-type: none"> ■ 電梯廂體內部及鏡面、按鍵以乾淨抹布擦拭，車廂地面鋪裝依不同材料特質以專用保養劑處理 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 電梯內鏡面應明亮無污痕、手印等髒污，金屬拋光材質扶手應明亮無銹，以靜電油保養擦拭，電梯內外的樓層按鍵面板應無污漬
收 垃 圾	<ul style="list-style-type: none"> ■ 定時清理一般垃圾桶內的垃圾以及廁所馬桶間的小型垃圾筒 ■ 垃圾筒應擦拭或清洗清潔 ■ 資源回收則依照規定分類集中 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 垃圾桶內外應乾淨，無異味與紙屑垃圾殘留 ■ 一般垃圾應以規定的垃圾袋收集捆紮，定時送往指定地點 ■ 資源回收類應分類後，集中捆紮送往指定位置 ■ 飲料杯、餐盒等沖洗後再回收

表 18 外圍環境的清掃

清潔作業項目	作業方式	檢查標準
外圍環境清潔作業	<ul style="list-style-type: none"> ■ 使用乾淨抹布擦拭雨傘櫃，清除櫃體內紙屑煙頭等垃圾 ■ 使用乾淨抹布擦拭室外門禁刷卡機、對講機、指標外框 ■ 使用掃把掃除地面灰塵、落葉與垃圾 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 雨傘櫃等室外設備須擦拭乾淨，以手拂拭後表面無灰塵堆積，傘櫃內部無垃圾 ■ 外圍地面應無枯葉、積土、煙頭、紙屑等廢棄物散落

表 19 其他場所的清掃

清潔作業項目	作業方式	檢查標準
木質門扇與玻璃	<ul style="list-style-type: none"> ■ 木質門扇以木質保養劑擦拭 ■ 使用專用刮片或乾抹布配合玻璃清潔劑擦拭門上玻璃 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 木質門扇應用專用保養劑擦拭，表面以乾布拋光不留油漬 ■ 玻璃應明亮，無灰塵、污垢、手痕等
室外玻璃窗	<ul style="list-style-type: none"> ■ 室外玻璃用清水沖洗，以刮片或乾布配合專用清潔劑將水痕及灰塵清除擦拭 ■ 紗窗須拆下以刷子沖洗乾淨 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 玻璃沖洗後應將水痕刮淨，鋁門窗溝槽內洗淨後應無灰塵雜物堆積 ■ 紗窗表面無灰塵污垢堆積
空調水電等機房	<ul style="list-style-type: none"> ■ 使用掃把、吸塵器清除各機房地面的廢棄物及灰塵，再以拖把拖拭 ■ 重要機櫃外表在相關人員指導下以靜 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 機房地面應拖拭乾淨，無廢棄物、髒污、油漬、灰塵、棉絮等 ■ 空調水塔清潔

	電布擦拭乾淨	■冷氣機濾網清潔
--	--------	----------

貳、 清潔注意事項

建築物清潔方式需依不同建材而不同，應避免建材因清潔劑使用不當而磨損或破壞，茲將常見建材的清潔注意事項說明如下。

(一) 衛生器具清潔

清潔座廁主要是清除水線位以下及底部四周的污漬，污漬的成因是由於水中的污垢在硬水(含礦物的水)蒸發後凝固成塊狀，再經霉菌堆積便沉積成深啡色的污漬，清潔方法如下：

- 採用微酸性的清潔劑能有效清除污漬，去污粉雖然有同樣效果，但會磨損座廁搪瓷表面，令污漬更容易及更快積聚，所以要小心使用。
- 雖然使用各種化學清潔劑能清除座廁污漬，但頻繁而定期的洗刷才是防止污漬積聚的最佳辦法。

(二) 潮濕處清潔

潮濕溫暖的地方如等空間容易滋生霉菌，清除的霉菌方法如下：

- 隨時保持該空間通風，如開抽氣扇，抽走空氣中的水份，就可避免浴室滋生細菌。
- 採用漂白劑也可有效清除浴室的霉菌：首先將漂白劑稀釋(用量請參照產品的指示)，戴上手套並用清潔海棉洗刷沾有霉菌的地方3-5分鐘即可，記著清潔時要確保空氣流通，如打開窗戶或開抽氣扇，漂白劑不要和其他化學品混合使用。
- 如洗刷後霉菌未能清除，則建議請清潔公司處理。
-

(三) 石材清潔

石材裝修面保養注意事項如下：

- 先用清水擦拭或使用中性清潔劑清洗，再用抹布拭乾，不可使用酸性洗劑。
- 石材表面雖然有塗防護劑保護，若有油漬、茶水、可樂、咖啡、墨水…等有顏色污染物污染時，應儘速清除不要殘留石材表面太久以免滲入石材毛細孔內及破壞石材光澤。
- 防護劑乃化學藥劑有其一定年限，需要定期重新塗抹，唯需先

乾燥石材表面才能塗抹。

- 所有石材表面不建議打油臘，容易堵塞石材毛細孔破壞石材表面；而且容易滑倒。
- 要按裝掛勾時建議使用石材專用電鑽，鑽孔後再用螺絲固定，千萬不要用釘子直接對著石材面擊入，建議不要任意鑽孔以免不慎打破石材，造成補料色差。
- 請勿用重力撞擊石材，勿用尖銳器具刮傷石材，椅子及桌子等容易移動的家具，應貼上氈墊避免損傷石材。

(四) 木製品保養

室內木製品裝修面保養注意事項如下：

- 實木地板及實木門框、門扇表面漆料，切勿用松香水等溶劑洗拭，以免破壞美麗的色澤。
- 請勿用力破壞或猛關門，否則容易造成門框、門扇漆面破壞。
- 木製品比較怕水及濕氣，一般只要擦乾即可。使用化學抹布或化學拖把時，只要輕輕的擦就可以光亮。感覺不光滑時，用擰乾的抹布來擦拭，之後一定要充分通風，使其徹底乾燥。
- 椅子及桌子等容易移動的家具，應貼上氈墊或專用塑膠套，避免損傷木地板。
- 樓梯應不要打蠟，避免因太滑而發生危險。
- 盡量避免用水擦拭，若是經常用水擦拭，很可能會使表面的保護膜剝落。
- 木製品萬一損傷時，可使用專用蠟筆來塗抹，損傷部位就不會看得很清楚。

(五) 室內油漆保養

室內油漆面保養注意事項如下：

- 遇有灰塵時，可用抹布或雞毛撻子將灰塵除去即可。
- 若牆面沾有污垢時，可用水清洗或濕抹布擦拭，必要時可用清潔劑和刷子，小心地將污垢刷除，切忌用松香水或香蕉水等溶劑擦拭，以免油漆被溶解。
- 避免油漆受到敲刮及碰擊。
- 宜定期加以保養粉刷。

(六) 室內門及五金清潔

室內門是每天都要使用到的重要組件，因此需特別注意保養，注意事項如下：

- 門扇一般使用乾擦，用水擦拭有可能造成表面材料的剝落，最好避免。門扇上的污垢可使用稀釋過的中性清潔劑擦拭後，再擦乾。
- 門扇五金會發出聲音或不順時，可使用 Silicon Spray 噴在鉸鏈上。

(七) 窗框及玻璃清潔

擦玻璃是打掃的基本工作，各處窗戶上的污垢需要使用適當的方法加以清除；想保持窗框開關滑順，下方軌條部分是關鍵因素，也不要忘了保養，注意事項如下：

- 最好是在有霧氣及下雨的時候清理窗戶（有濕氣，上面的污垢較容易清除）；要想瞭解是否擦拭乾淨，應該先擦拭比較髒的外側。
- 磨砂玻璃及紋飾玻璃上面凹凸不平，裡面的污垢比較不容易清除，應該先噴上玻璃用清潔劑，再用牙刷來刷除污垢。
- 油性筆及封膠剝落後留下的痕跡，使用除光液或消毒用酒精來擦拭；若仍擦不掉時，則使用抹布沾上稀釋劑來擦拭。
- 如果沒有經常清理下方的軌條部分，裡面的砂粒及小石頭會損壞窗框的滑輪。在下大雨後及刮強風過後，應用刷子及毛刷沿著軌條縫，將雜質清除掉。
- 請不要使用鋼刷或起子的尖端，避免傷害到軌條。殘留在上面的砂粒等雜質，請用乾布輕輕擦拭。
- 除了刷子及毛刷之外，也可以使用吸塵器來吸走上面的雜質，但是若雜質沾了雨水，就不適合用吸塵器。

(八) 照明設備清潔

照明設備的亮度經過半年，上面所沈積的灰塵會使亮度減低 20%，廚房等容易產生污垢的地方，經過四個月，亮度會降低約 70%；因此，照明設備也需要每個月清潔保養一次，注意事項如下：

- 為求安全起見，請先切斷電源，並待燈泡及玻璃冷卻後再開始清理。
- 使用柔軟的布來擦拭燈泡。
- 外面的護蓋應用柔軟的布浸在經過稀釋的中性清潔劑裡，擰過後擦拭。
- 污垢嚴重時，將中性清潔劑滴在柔軟的布上，擰乾後擦拭。
- 請勿使用稀釋劑及揮發油等揮發性清潔劑。
- 使用腳架時請注意安全，不要摔倒。