

## 大樓公區修繕施工安全監管規定

第一條 為落實大樓公區修繕施工安全監管，律定施工安全管理職掌，並依施工類別，區分職掌，各類施工管理人工作執行事項，落實施工規則宣導與施工安管派遣，以提升施工品質，並有效預防施工人員之不當行動，影響住戶居家安全與安寧。

貳、施工安全管理分工與職掌：

### 一、物業公司現場主管：

- (一)針對施工管理需要，適時提供本施工安全監管規定之修訂意見。
- (二)每月 25 日前建立次月「0000 大樓修繕工程管制表」並適時修訂，呈送管理單位核備，並副知相關任務編組人員。
- (三)綜合管制公區各項修繕工程進度、並預先辦理修繕公告及緊急搶修時之緊急通知，讓住戶充份知悉工程事項及可能產生之噪音與不便，避免無預警狀況下產生驚擾情形。
- (四)廠商施工名冊之催送、審查與確認、施工安管人力統籌調派與施工安管勤務訓練。

二、施工管理人：依不同施工類別，採行分工專責管理方式，由維安人員、機電組長、環保組長、前臺服務秘書主任、日夜班安管組長等擔任各該類之施工管理人，負責控管各該類施工項目、施工進度與施工安全等管理事宜一詳如下表：

施 工 管 理 人	安 管 執 行 區 分	摘 要
維安人員	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依施工名冊，核對施工人員身份，負責督導審查公區施工切結書及施工安管紀錄之填寫。</li> <li>2. 會請施工管理人執行施工規則宣導及考詢施工人員是否確實了解。</li> <li>3. 負責各機電室鑰匙保管與借用審查登記，並請施工管理人。</li> <li>4. 運用監視系統，對施工區域，施工人員進行監巡，協助掌握工安狀況及違規通報。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 複查施工人員身份。</li> <li>2. 會同施工規則宣導與施工切結。</li> <li>3. 機電鑰匙保管。</li> <li>4. 監控施工狀況。</li> </ol>
機 電 組 長	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 負責機電消防、資通訊類工程之監管任務，控管施工進度，執行施工規則宣達與施工人員之管理，必要時協調派遣施工安管人員。</li> <li>2. 重大機電修繕工程應親自執行監工與安管。</li> <li>3. 遇緊急修繕工程，如有產生噪音或行動不便者，應通報前臺轉知住戶。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 負責機電、消防、資通訊類施工管理。</li> <li>2. 重大及緊急修繕之監管規定。</li> </ol>
環 保 組 長	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 負責特殊環保清潔類施工進度之控管執行施工規則宣達與施工人員管理，必要時協調派遣施工安管人員。</li> <li>2. 重大環保清潔工程之監工與安管。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 負責環保清潔類施工管理。</li> <li>2. 重大工程監管。</li> </ol>

<p>前臺服務秘書主任</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>負責花藝類施工進度之監管，施工規則宣達與施工人員管理，必要時協調派遣施工安管人員。</li> <li>督導前臺服務秘書編組，配合各類施工負責施工人員門禁管制之通報與確認程序。</li> <li>緊急施工未先行公告之施工，如有涉及影響居家安寧與安全時，應預先通知住戶週知。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>花藝類施工管理。</li> <li>門禁管制之通報與確認程序。</li> <li>緊急施工之通報。</li> </ol>
<p>日夜班安管組長</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>負責園藝類施工進度之控管、施工規則宣達與施工人員管理，必要時協調派遣施工安管人員。</li> <li>各類施工安管人力不足時，調派支援人力，協助工程進行之監工與安管。</li> <li>夜間消毒噴灑施作及地面石材拋光晶化工程之監工。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>負責園藝類施工管理。</li> <li>必要時支援工安人力。</li> <li>夜間工程之監管</li> </ol>
<p>裝潢管理員</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>負責住戶專用區裝潢施工管理。</li> <li>支援公區土木裝修類施工進度之控管、施工規則宣達與協調工管人力支援事宜。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>負責住戶裝潢工程監管。</li> <li>支援公區重大裝潢工程監管。</li> </ol>

四、**施工監管員**：依上述各類施工監管編組，配合各該類施工管理人之需要，支援遂行施工監管任務。

參、**施工安全管制作業規定及注意事項**：

**一、建立各廠商施工名冊，確實核對人數與身份：**

- (一)大樓設備維修廠商應建立年度維修廠商施工名冊，於合約生效後送管理單位服務中心，作為進場施工身份核對之依據，新進施工人員由廠商於施工前傳送更新；  
另非合約廠商，應提前兩天將施工人員名冊傳送管理單位行政中心彙整分發。
- (二)施工名冊(含資料更新)應分送管理單位/服務中心、中控室、前臺、二號門廠商進出登記處各乙份，以利門禁與工安管理。
- (三)公區施工人員，由1樓副控哨車道旁走道進入，安管人員於完成盤問程序後，應即通報前台確認，並請其轉知施工管理人。對施工人員應進行核對人數與身份，完成登記及換證及領取施工背心，由前臺保全先引導至中控室實施人員身份複查。

**二、落實施工規則宣達與施工切結保證：**

- (一)由維安人員於完成施工人員身份複查後，即會請施工管理人至中控室前執行施工規則宣達與施工切結保證作業（如附件三）。
- (二)施工廠商於施工期間均無更換施工人員時，免予重新簽具施工切結保證，惟施工含蓋期間應詳細註明；如有更換施工人員，該新進工人應於原施工切結書補行簽署姓名與註記日期時間，以資備考。

(三)每日施工前，不論原有或新進工人，均應重複宣達施工規則及注意事項，以加深其記憶。

### 三、機房鑰匙或施工磁扣借用管理：

(一)機房鑰匙統一由機電組長保管，各樓棟之施工磁扣統由服務中心統一保管。

(二)施工人員如需洽借機房鑰匙或需借用施工磁扣，應憑已完成之施工切結書，向行政中心另行洽借登記。

### 四、施工監管要領：

(一)各類施工均應派出監管人員，以該類施工管理人負主要責任，重要工程應親自全程監工督導；一般工程可指派其它人員引導及監工；監工人員遴派不足時，施工管理人應採不定時監督之方式，並與施工帶班人員保持連繫，適時提醒與掌控施工狀況，另須通知中控室及安管組長協助監看。

(二)施工監管人員負責監管施工項目、施工人員活動範圍及施工規則之遵守；監管人員引導施工人員至施工現場，應就施工項目說明施工範圍、進場與離場路線，避免施工人員逾越施工範圍或誤入其他安全管制分區。

(三)中控室值班員應運用監視系統，不定時追縱監看當天施工人員之行動，避免其違反施工規則，發現有違規情事，應立即通報前台保全，並回報服務中心現場主管協處

(四)施工管理人員應確實掌握施工人員進場及離場時間，離場時應適時通報前台秘書，以利門禁管制。

(五)發現施工人員穿著不當或打赤膊、吃檳榔、抽菸、嘻戲喧鬧等行為，應立即勸阻，如不聽從，即通報施工管理人協處，必要時通報安管主任派員帶離。

(六)發現施工人員不當施作造成主體結構及重要設備之損壞，應立即制止，並依安全回報程序通報協處。

(七)施工監管人員於樓棟安全梯執行施工安管勤務，應確實檢查該棟住戶之安全門是否關閉，未關閉之住戶，應請前台秘書通知住戶配合關閉，以確保住戶居家安全。

(八)施工監管人員發現施工不當，造成嚴重粉塵、音響及有毒氣體時（如瓦斯外洩），應立即制止，並請施工人員立採停損防害措施，關閉相關電源或瓦斯管路，並依安全回報程序通報協處。

(九)現場施工人員不聽勸導，違反施工規則時，施工監管人員應迅速通報施工管理人與前台秘書，必要時由保全主管協助處理向上回報。

(十)對履勸不聽或嚴重違規之施工人員，施工監管人員應登記其姓名與違規事實，必要時暫停其施工，並列入爾後拒絕進入名單，並依合約或施工切結書對廠商執行罰款。

### 五、施工監管人員注意事項：

(一)施工管理人對派遣之施工監管員應實施勤前教育，對施工項目，監管重點及安全管理相關要領與注意事項應詳加說明，以利施工監管勤務之執行。

(二)施工監管人員應秉持廉潔操守，堅定立場，熟記施工規則，嚴格執行施工安管有關規定，不可接受廠商或施工人員之任何饋贈，如發現有操守瑕疵，應即檢討不予任用。

(三)施工監管員因故需暫離施工現場，應通報施工管理人調派支援人力後始可離開，如未經核准擅離職守，應即檢討懲處。

(四)施工監管人員對施工人員不可有傲慢之態度，須禮貌應對又不失立場，如發現有違規且不聽勸導之工人，應立即通報施工管理人協處，避免與其發生口角衝突。

(五)施工監管人員應確實監督施工人員填寫「施工切結人員名冊及監管紀錄簿」（如附件四），以利查考稽核。



附件二：

( 廠商名稱 )申請進入0000大樓施工人員名冊					
序	照片	姓 名 身份證號碼	職稱	戶 籍 地 址	行動電話 號 碼
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					

附件三： 0000大樓施工切結

服務中心前檯櫃台 TEL：(02) XXXXXXXX、(02) 2XXX-XXXX

行政中心辦公室 TEL：(02) XXXXXXXX (02) XXXX-XXXX

施工管理人 \_\_\_\_\_ 已於今天 時 分宣達公共區域施工規則如次：

- 一、 施工時間：每日上午08:30進場施工，下午17:00收工離場。
- 二、 假日施工限制：週六日及其他國定假日僅限“靜音與無煙塵施工”，嚴禁任何電鑽、研磨、敲打工作。
- 三、 施工人員應配合人數清查、身份核對(工作人員名冊應註明姓名/身分證字號)與攜入物品檢查(禁止攜帶照像機、易燃、易爆物品)，並佩戴施工識別證(遺失施工證須需賠償新台幣貳佰元)。
- 四、 維修施工廠商自車道旁走道進入換證，應憑身份證或附有照片之證件換領施工證，並領取及穿戴施工背心，始可進場施工(施工證必須佩帶於胸前以資識別)。
- 五、 電梯使用規定：
  - 1、 施工人員進出及裝卸材料一律使用貨梯，嚴禁使用客梯，大件物品須限用安全梯或申請採外部吊掛進行上下。
  - 2、 依本會訂定之規格與標準執行貨梯車箱地、壁面包覆，未完成或未妥善完成者由本會代行或代補行。
- 六、 施工廢棄物處理規定
  - 1、 施工廢棄物一律應裝袋密封袋口後集中，待集中後由施工公司自行整車運離。
  - 2、 食用後便當等食物殘渣應密封置於指定集中處以避免環境污染與害蟲滋生，嚴禁大聲喧嘩或大聲播放音樂、亂吐檳榔汁、亂丟煙蒂、隨地便溺。經勸導無改善者，停止施工離場。
- 七、 施工禁止事項與罰責：

序	禁 止 事 項	違 規 罰 責	備 考
1	施工時不得破壞主體結構、改變大樓外觀、修改管道系統，施工樓層梯廳不得有違反消防安全、公共安全相關規定之情事，安全梯嚴禁堆放雜物器材。	違者停止施工立即離場，並追究責任與求償。	
2	施工時若有變更消防、門禁、監控等設備，必須照會原施作廠商取得認可；消防系統嚴禁自行離線或拆除，偵測器及通訊模組須完整包覆，避免誤報及損壞。	違者停止施工立即離場，並追究責任與求償。	
3	施工人員須每日離場不得留宿。	違者立即離場，並罰款10,000元	
4	施工人員嚴禁賭博、酗酒、毆鬥及在公區吸煙。	違者立即離場，並罰款10,000元	
5	施工人員不得進入非其承包工程區域。	違者立即離場，並罰款10,000元	
6	週六日及其他國定假日僅限“靜音與無煙塵施工”，嚴禁任何電鑽、研磨、敲打工作。	違者立即離場，並罰款10,000元	
7	違反保密規定，擅自拍照，行蹤詭異意圖蒐集刺探大樓資料。	違者暫時沒收照像設備，立即離場，並罰款10,000元	
8	擅自蒐集大樓資料，並將資料或圖片貼上網路或提供媒體報導者，經查屬實者。	合約廠商依合約科處；非合約廠商，視情節科處10萬元以上罰款，依法追究刑責。	

- |    |  |                    |
|----|--|--------------------|
| 9  | 施工期間安全門不可隨意開啟以免煙塵氣味影響其他上下樓層住戶，每日離場前將施工區域清理乾淨。  | 違者罰款10,000元        |
| 10 | 大型物品或經包覆物品攜出時，須接受安全人員檢查後放行。                    | 違者罰款10,000元        |
| 11 | 現場施工人員，一律聽從現場施工監管人員工作流程指示，不可擅自行動，如有違者一律停止施工離場。 | 違者停止施工，立即離場        |
| 12 | 施工期間，嚴禁大聲喧嘩或大聲播放音樂、亂吐檳榔汁、亂丟煙蒂、隨地便溺。            | 經勸導無改善者，停止施工，立即離場。 |

八、以上施工規定與罰責願配合遵守，以提升施工品質。

此 致

0000管理單位

立切結書廠商：

立切結書施工代表：

立切結書日期： 年 月 日

附件四：

0000 大樓公共區域施工切結人員名冊及監管紀錄表							
施工廠商				帶班			
工程名稱				人數			
工程日期				起迄時間			
序	施工人員 姓名	身份證 字號	手機號碼	施工 地點	施工項目	進場 時間	離場 時間
1							
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							
施 工 監 管 紀 錄							
業 主		物業現場主管		施工管理人		施工安管人員	