



香港物業服務聯盟

Hong Kong Property Services Alliance

SA202608002

通 告

《電力裝置安全管理責任》小冊子

為支援物業管理（物管）業界提升電力裝置安全管理水平，物業管理業監管局（監管局）聯同機電工程署、房屋署、中華電力有限公司及香港電燈有限公司聯合製作《電力裝置安全管理責任》小冊子，提醒持牌物管公司及物管從業員關注物業公用地方電力裝置的安全管理責任，並為業界提供實務參考，協助更有系統地進行日常巡查、事故處理、與居民溝通及作出善後跟進，減低突發電力事故對物業使用人士帶來的影響。

小冊子內容涵蓋固定電力裝置定期檢查、日常巡查維護、應急準備、事故處理、記錄及通報、居民溝通及善後跟進等範疇，協助持牌物管公司及物管從業員在日常物管工作中更有系統地管理物業公用地方電力裝置的安全風險，及早識別異常情況，適時採取有效措施，提升物業整體安全管理水平。

現誠邀及呼籲物業管理業的機構/單位/公司細閱小冊子及將訊息發放至前線執行人員作日常操作參考。



香港物業服務聯盟秘書處

謹啟

2026 年 8 月 3 日

附件：《電力裝置安全管理責任》小冊子

電力裝置安全 管理責任



根據《電力(線路)規例》的規定，電力裝置擁有人須為其電力裝置安排定期檢查、測試及領取證明書。一般住宅或商業處所內的低壓固定電力裝置，若其允許負載量超逾 100 安培，該裝置必須每5年最少接受一次檢查、測試及領取證明書。為預防電力意外及確保公眾安全，一般住宅或商業處所內的固定電力裝置，若其允許負載量超逾 100 安培，該裝置必須每 5 年最少接受一次檢查、測試及領取證明書。定期測試證明書(表格 WR2)須遞交至機電工程署加簽。請注意，電力工程(包括檢查、保養、維修等)必須由註冊電業承辦商進行。

持牌物業管理(物管)公司及物管從業員受聘作為業主／業主組織的物業管理人，必須關注並適時提醒公用電力裝置擁有人嚴格履行上述法定責任。持牌物管公司須委聘註冊電業承辦商進行上述公用電力裝置定期檢查及測試工作。

若發現物業的公用電力裝置有任何異常或故障，應詳細作出記錄並盡快修妥，同時向公用電力裝置擁有人匯報情況及採取適當的安全措施。

要防患於未然，物管從業員日常應嚴格執行以下關鍵預防工作：



- ☐ 定期巡查所有電力相關設施及設備房間，包括總掣房、電掣房、電錶房、應急發電機房、電線槽及電線井等檢查是否有出現緊急或異常情況，採取適當防水及防潮措施，以確保電力裝置安全運作。



- ☐ 保持總掣房、電掣房、電錶房及其他電力設備房間環境乾爽、清潔、通風良好，以免影響設備散熱或安全。相關房間亦不得作貯存用途，出入口亦不可設有或放置任何障礙物。

- ☐ 確保所有電力設備房間均妥善上鎖及管理，並只有獲授權人士方可進入。



- ☐ 備存及定期更新電力裝置線路圖及緊急聯絡人名單，包括負責保養／緊急維修的註冊電業承辦商、物管應變小組成員及駐守員工等，確保發生事故時能即時取得聯絡及支援。



- ☐ 確保應急發電機及應急照明系統正常運作，並由合資格人士(例如註冊消防裝置承辦商)每年至少檢查一次，以符合安全要求。應急發電機須每月開動一次及確保燃料貯存量足夠。

- ☐ 備存流動式電池儲能系統及便携式照明設備以供緊急情況使用。

- ☐ 每年安排應急演習及檢討應變計劃，讓物管團隊清楚各自職責、程序及聯絡流程。

處理突發電力事故

持牌物管公司及物管從業員在處理電力事故時可參考以下措施，以保障電力事故得到有效處理，並盡量減低事故對居民的影響，提升物業整體的安全管理水平。

監察安全

由註冊電業工程人員迅速評估事故現場的情況，並立即採取措施，避免住戶接近事故現場。



報告事故

立即通知註冊電業承辦商，確保註冊電業工程人員帶備足夠的工具及零件，迅速到場處理；如懷疑問題涉及電力公司的供電，應盡快聯絡電力公司。物管從業員亦須記錄事故的具體情況（例如文字記錄、拍照、攝錄等），包括事故發生的日期、時間、地點、影響範圍及損失的初步評估，對後續調查和保險索賠至關重要。若情況緊急或有可能導致人命損傷，便應立即致電999求助。



溝通橋樑

向居民解釋事故原因及處理進度，以減少其恐慌不安，並且定時向居民提供進展報告，告知其何時可恢復供電或進行修復工作的安排。



EXIT

應急協調

必要時，協調住戶疏散，特別是當事故涉及火災或氣體洩漏的情況。如有需要，應協助安排安全的臨時收容地方，為業戶提供基本的生活設施和支援。



教育與培訓

定期為物管人員提供電力安全及事故應對的培訓，增強其應變能力和專業知識。另外，亦要向居民提供電力安全指引，例如如何識別電力設備出現故障的徵兆和適當應對措施。



設施巡查

恢復供電後，檢查所有公共設施（水泵、消防系統、弱電系統、門禁）是否恢復正常運作。

後續跟進

事故後進行詳細檢討，分析原因，尋找可改進的地方，以避免類似事件再發生；同時制訂修復計劃，保障所有維修檢查工作得到妥善安排。



查詢

中華電力有限公司

24小時緊急服務熱線：2728 8333

香港電燈有限公司

24小時緊急服務熱線：2555 4999

短訊查詢：6681 3411

房屋署

緊急屋邨管理及維修服務：2761 5555

機電工程署

電郵：info@emsd.gov.hk

電話：2882 8011

物業管理業監管局

電郵：enquiry@pmsa.org.hk

電話：3696 1111



PMSA

