

附錄一 < 办公楼装修检修指引 >

单元号：_____

楼层：_____

项目	项目说明	相关项目	租户跟进事项
1.	一般事项		
1.1	所有装修工程必须在租户的承租范围内进行。	一般指引	
1.2	不可更改公共区域的设施。	一般指引	
1.3	未经业主许可，不可在任何公共区域展示公司商标、公司名称、广告或有关标志。	一般指引	
1.4	未经业主同意，不得在租赁区域内播放销售产品及服务。	一般指引	
1.5	接待及等候位置不得占用公众地方及阻碍走火通道。	一般指引	
1.6	所有装修工程必须符合国标要求。	一般指引	
1.7	未经业主许可，不可进行地板或结构墙的切割、锯或凿等工作。	一般指引	
1.8	租户设计需满足大厦例行检查和维修工作实际需要，所有通道、消火栓、电梯门和机电工程装置（如灯具、喷淋和隔板等）应该长期保持畅通无阻。	一般指引	
1.9	除图档外，租户必须呈交以Autocad计算机档案形式的所有机电及建筑竣工图则，当中包括建筑、冷气图、消防系统、电路、水喉、围板图及综合设施平面图。	图纸格式	
1.10	审批文件及图纸要求按装修指南规定格式提交。	图纸各四份	
1.11	一般档为A4尺寸，包括计算、仪器、证明数据等。	文件各四份	
1.12	给水安装由租户自行向管业公司申请并得到业主审批后方可安装。所有费用由租户自负。	给水安装	
1.13	租户必须向有相关资格及大厦认可的服务供应商申请并在适当位置安装电力表及水表。	电表，水表安装	
1.14	电力表及食水表安装由租户自行向物业管理公司申请并得到业主审批后方可安装。所有费用由租户自负。	公众地方工程	
2.	建筑/土建事项		
2.1	设计消防逃生路线及与单位相连系的消防防火门位置不能更改。	一般指引	
2.2	结构梁、柱以及混凝土结构面不得有任何改动或损坏；各单元的梁、柱，都不准挖槽、切割开孔。	一般指引	
2.3	未经业主同意，不得更改大厦结构。任何情况下，租户必须事前提交结构更改建议书，租户须提交由国家注册建筑师及结构工程师有效盖章的图纸及计数资料，书面知会及取得业主同意及国内设计院或相关部门批准后方可进行施工。	大厦结构更改	
2.4	若租户需更改及安装防火门/防火玻璃门/防火墙，租户必须提交物业管理有关经国家消防局已批核批图纸、资料、合格防火证明书及计算以供审批及记录。	更改防火门/ 防火玻璃/防火墙	
2.5	单位内部天花吊顶设计及装饰不得妨碍单位内部公众设施例行检修，于石膏天花板上提供充足检修口以方便日后大厦维修。	吊顶检修口	
2.6	单位内天花之大厦排烟风口不得被遮挡。任何大厦排烟风口之改动工程需由物业管理公司认可的承建商进行并由租户支付相关费用。(如适用)	改动大厦排烟风口	
2.7	单位内部天花吊顶、结构及其它物料为非易燃性。	吊顶物料	
2.8	如有超重的家具，必须提交负重证明书(如鱼缸、夹万、折合文件柜和过重仪器等)。单位地台标准可承载重量以结构图纸上之最大可承载重量为准。不可超过大厦之结构地台可承载重量。	地台结构可承载重量	
2.9	单位内部装修，包括顶棚、墙身、地面、隔断、固定家具、及其它装饰材料，按“建筑内部装修设计防火规范”GB50222-95或其最新版本要求提供。	装修防火要求	
3.	单位外围		
3.1	租户所有设计，包括后加设保安水晶卷闸、全透明玻璃门、门牌或其它等等，而有关设计需得到业主审批。未经业主许可，所有设计及安装不得占用公共地方。	一般指引	
3.2	单位饰面地台需与公众饰面地台水平一置。	一般指引	
3.3	所有玻璃前后摆设需预留适当空间以供日常橱窗清洁。	一般指引	
3.4	围板要求 装修动工前，租户需提交围板并按要求建造围板。其要求如下： 围板设计必须得到物业管理公司审批并由租户提供及安装；有关要求如下： <input type="checkbox"/> 围板厚度不少于10mm。 <input type="checkbox"/> 围板与租赁区墙面水平距离不多于300mm。 <input type="checkbox"/> 围板内公众地台必须铺设不少于3mm厚木板并设有地毯。 <input type="checkbox"/> 围板门不得向外开启。 <input type="checkbox"/> 围板不得阻碍吊顶出风回风百叶，围板斜面垂直高度为300mm。 <input type="checkbox"/> 围板必须提供足够支撑稳固，有关支撑不稳固固定于公众地台，公众吊顶或影响其它相连租户运作。 <input type="checkbox"/> 围板外为一般白色饰面。	铺面围板	

项目	项目说明	相关项目	租户跟进事项
3.5	玻璃门 (Glass Door) <input type="checkbox"/> 所有玻璃必需为耐火强化透明玻璃, 其玻璃厚度不少于12mm。 <input type="checkbox"/> 玻璃门顶低支撑门胶必须安装于已租范围内, 不得损毁及安装在公众饰面/云石地台及公众天花吊顶。 <input type="checkbox"/> 玻璃槽为“隐藏式”已免外露影响外观。	玻璃门	
4.	玻璃幕墙 (Curtain Wall)		
4.1	未经业主同意, 不得更改玻璃外墙系统。 不可在玻璃幕墙上的玻璃范围、窗框、窗口的底部和窗框滑动轮孔上进行镶嵌、镂刻或涂上图案。	一般指引	
4.2	所有玻璃幕墙的通风或排烟口需畅通无阻及不被遮盖。(如适用)	一般指引	
4.3	未经业主同意, 不得在建筑物外墙或玻璃幕墙增设任何排给水喉、排风新风管、百叶或其它设备。	一般指引	
4.4	所有家具和其它固定装置, 必须与玻璃幕墙或玻璃窗之间预留一个最少四百毫米 (i.e.400mm) 的空隙, 以便进行维修和保养, 确保一旦玻璃幕墙破裂时仍有足够空间架设临时挡风及挡雨板。	玻璃幕墙空隙	
4.5	隔墙板的边缘应与玻璃幕墙的铝窗框成一直线, 而不是与玻璃成直线, 接缝应预留遇热移动的空间。隔墙板与窗框必须保持三毫米的距离, 并且不可在窗框上进行镶嵌或装门。	窗框距离	
4.6	若单位内加设分隔墙, 其分隔墙需为“全高”轻身砖墙 (light weight masonry blocks wall) 或石膏墙 (rendered gypsum block wall) 并稳固支撑于天花板及地台地面, 并确保所有过墙 (wall penetrations) 设备及设施提供及符合相关消防耐火要求。分隔墙不得直接触碰玻璃幕墙系统。分隔墙不可安装于玻璃幕墙的竖框结构上。	店内分隔墙	
4.7	任何区域的玻璃幕墙不可随意更改。	玻璃幕墙更改	
5.	空调系统		
5.1	设计和装配工程必须符合现行建筑条例和消防条例的规定。	一般指引	
5.2	必须提交空调系统竣工详图。	一般指引	
5.3	必须提交空调系统更改后的实地温度测量及风量平衡调试报告。	一般指引	
5.4	所有风管需采用镀锌硬风管, 外面需加适当保温玻璃棉隔。	一般指引	
5.5	所有恒温控制器连空调可变风量箱必须显示于空调竣工图上。(如适用)	一般指引	
5.6	更改内置空气供应管道的位置时, 不可影响整体的空气循环效果。请注意, 任何影响大厦及其它租户之更改工程须由物业管理公司的认可承建商进行并由租户支付费用。	一般指引	
5.7	跨越分隔墙且对相邻租户/走道有所影响的所有供应及转风管道需备有消音器。(若适用)	一般指引	
5.8	未经业主批准, 租户不得更改现有消防排烟风口位置。任何大厦排烟风口之改动工程须由物业管理公司认可的承建商进行并由租户支付相关费用。(如适用)	一般指引	
5.9	未经业主批准, 租户不得在室内安装分体机。严禁把空气设备的任何部分安装于建筑物外围或穿过玻璃幕墙。(如适用)	分体机	
5.10	若因租户需要而后再加改冷暖水管必需做足全面清洗并提交验水报告确定无污染物回流大厦冷冻总机系统。有关冷暖水管清洗需由物业管理公司认可的承建商进行并由租户支付相关费用。	冷冻水喉清洗	
6.	电力系统 [Electrical]		
6.1	所有工程必须聘用注册的电力承建商及注册技工, 并提交相关工程批文。	一般指引	
6.2	必须提交电气干线系统竣工图并贴附于电箱外。	一般指引	
6.3	电箱外必须附有永久耐用标签。	一般指引	
6.4	地线不应与玻璃幕墙的窗框连接在一起。	一般指引	
6.5	吊顶以上空间必须使用符合国家标准的导管。	一般指引	
6.6	所有设备必须使用220伏特或380伏特、3相5线制。	一般指引	
6.7	所有布线必需采用合格的金属导管。	一般指引	
6.8	租户应于承租区域内安装独立计量电度表, 用以计算承租区域内的实际耗电量, 收费标准以物业管理公司制定的收费标准执行。	一般指引	
6.9	导线须是防助燃铜芯单股线, 管径应根据进户线的根数和截面决定, 管内导线的总截面应小于管径有效截面积的40%。导线应配有套管, 套管内的导线不得有接头, 导线要有接头时必须安装接线盒; 导线在套管内不得超出8根, 不同电压或在不同电表的导线不得穿在同一套管内。	导线	
6.10	任何管道穿越墙洞时必须为铸铁管套管。	套管	
6.11	租户需提交详细电力用电评估计算报告以供审批。	用电评估	
6.12	承租区域内主配电箱的容量不应超越已获批图纸内所规定的可用额定电容量。	配电箱	
6.13	所有10安培以上的电插座必须安装漏电保护装置。	漏电保护装置	
6.14	必须安装与相导体直径相等的导体作为每一个别独立电路的接地保护导体。	接地保护	

项目	项目说明	相关项目	租户跟进事项
7.	消防系统 (Fire Services)		
7.1	所有更改消防系统工程必须聘用注册的消防系统承办商及注册技工，施工前后需向消防部门呈交文档批阅。竣工后须向消防部门获取批文。获审批文档副本须交物业服务中心以作记录。	一般指引	
7.2	因应租户设计要求，所有后加或更改消防装置包括，喷淋，消防栓，消防喉，测烟火感应器，应急灯，消防闪灯，消防警钟，出路牌，出路指示牌等需由物业管理公司指定承包商提供及安装，并由租户支付有关费用。	一般指引	
7.3	如需更改消防系统配合特殊施工要求，租户需书面申报消防系统临时暂停申请。每次系统暂停持续时间不能超过一天，并须安排人员留守直至系统还原。	一般指引	
7.4	所有逃生指示及逃生路线图必须安装于显眼地点，以便能引领向楼梯方向逃生。	一般指引	
7.5	在客户单位内于适当位置，提供及安装足够的灭火筒并符合消防标准。	一般指引	
7.6	租户不得阻碍大厦消防排烟口及其它消防设备。	一般指引	
7.7	租户所使用的木材及产品应符合环保标准和消防防火规范。	一般指引	
7.8	消防应急灯具按要求提供，其应急工作时间不小于90mins，标志灯标志颜色应为绿色、红色、白色与绿色相结合、白色与红色组合四种之一。	消防应急灯	
7.9	租户之配电系统需加装消防漏电报警器。	漏电报警器	
7.10	安装于租户范围内且由租户自行管理的消防自动报警系统，须接驳及连通为共同警报信号至大楼的消防自动报警系统作为监测之用。	自动报警	
7.11	所有吊顶，墙身及一切安装及家俬不得遮蔽消防喷淋、烟感探测器、消火栓、火警手动报警器等以及防盗报警器等设备。喷淋的头部以下必须永远保持最少五百毫米距离的空间。	隔热物料	
7.12	所有水管，风管之隔热物料必需符合国标要求。		
8.	给水及排水系统 (Plumbing and Drainage)		
8.1	所有新增加给水管须于适当位置安装水表与阀门。	一般指引	
8.2	不得把任何管道绕过其它租户的承租区域。	一般指引	
8.3	不得把任何水管嵌入混凝土墙壁或地板内。	一般指引	
8.4	未经物业管理公司同意，不应私自更改排水系统或供水管道。	一般指引	
8.5	安装于吊顶上的所有水管必须用隔热物保温密封以减免冷凝水形成。	一般指引	
8.6	若装修工程涉及地台则须先在地台混凝土面上扫上黏合层[BOND COAT]才可进行有关工程。若该范围是用作茶水间则须在该区域设防水物料并进行防漏测试。	一般指引	
8.7	提供足够给水及排水检修口于适当位置以便日常维修清理之用。	检修口	
9.	弱电系统 (Extra Low Voltage System)		
9.1	闭路电视镜头不得外露于公众位置。	一般指引	
9.2	租户的音响不得影响相邻租户及客人。	一般指引	
9.3	租户门口安装防盗保安设备不得阻碍大厦相关设施。	防盗保安设备	
9.4	电话，宽带，电视等一切安排及安装由租户自负。	电话，宽带，电视	
9.5	租户任何加设室内外保安系统之安排及安装由租户自负。	保安相连夹万	