



Gratia Christian College
宏恩基督教學院

考試

課程名稱：物業及設施管理專業文憑

教學年度：2023-2024 (第一學期)

學科編號：PFM402

學科名稱：物業維修保養及改善

日期：2023年12月18日 (星期一)

時間：晚上7時至10時

考試時限：3小時

講師：劉家聲

頁數：共10頁 (包括此頁)

考試比重：50%

學生編號：_____ 座位編號：_____

考試規則：

1. 請於考試卷及答題簿上清楚填上學生編號及座位編號；
2. 如需要用額外答題紙作答，請把學生編號及座位編號清楚填寫在答題紙上；
3. 所有答題簿及答題紙需要連同考試卷一併遞交；
4. 如書寫字體太潦草，難以辨認，相關答案可能不作評分；
5. 除另有指示外，考生需要為此考試卷內所有題目作答；
6. 本考試卷包括：甲部（選擇題 20 條）、乙部（短答題 3 條）及丙部（長答題 3 條 [選答其中兩條問題]），學生必須把答案填寫在答題簿及答題紙上。

考試期間，不得翻閱任何資料，如以任何形式作弊或企圖作弊，將按程序作懲處。

未經准許，切勿翻閱試卷。

甲部：選擇題（每題佔1分，共20分）

此類型題目，不提供參考。

No reference provided for this type of question

此類型題目，不提供參考。
No reference provided for this type of question

此類型題目，不提供參考。
No reference provided for this type of question

此類型題目，不提供參考。
No reference provided for this type of question

此類型題目，不提供參考。
No reference provided for this type of question

此類型題目，不提供參考。
No reference provided for this type of question

此類型題目，不提供參考。
No reference provided for this type of question

乙部：短答題（每題佔10分，共30分）

1. (a) 自動梯(又稱扶手電梯) 是商場不可或缺的裝置，它有何主要功能和構造？(5分)
(b) 哪些建築工程屬於僭建工程？(3分) 試指出住宅樓宇常見的僭建工程。(2分)
2. 試描述以下自動梯配件的特性和作用。(共10分)
 - (a) 梳齒板 (comb) (2分)
 - (b) 扶手帶 (handrail) (2分)
 - (c) 梯級 (steps) (2分)
 - (d) 分隔擋板(fixed and suspended guard) (2分)
 - (e) 毛刷及護壁板 (brush deflector device) (2分)
3. 於強制驗樓計劃中，註冊檢驗人員的資格和職責是甚麼？(7分) 此外，註冊承建商的資格和職責是甚麼？(3分)(共10分)

丙部：長答題（選擇其中兩條作答，每題佔25分，共50分）

1. (a) 試詳細說明及列出機電工程署，就避免發生電力事故提出的工作建議。 (11分)
 - (b) 試詳細解釋在哪些情況不得不進行帶電工作，並指出有關情況下的潛在風險。 (6分)
 - (c) 試詳細說明帶電工作的限制及規定，並說明其目的。 (8分)
- (共 25 分)
2. 宏恩大廈是一幢設有中央冷氣系統的商業大廈。由於冷凍機近年經常發生故障，因此管理公司建議更換位於大廈天台的兩台冷凍機。試詳細解答下列三個問題。 (共25分)

以下是更換冷凍機前後的每月電費估算：

月份	更換冷凍機前每月電費	估計更換冷凍機後每月電費
1月	\$35,620	\$24,687
2月	\$46,530	\$29,259
3月	\$67,925	\$47,205
4月	\$75,786	\$48,377
5月	\$78,595	\$50,784
6月	\$86,229	\$54,162
7月	\$88,637	\$55,600
8月	\$90,042	\$58,315
9月	\$77,044	\$50,890
10月	\$30,924	\$20,718
11月	\$27,900	\$20,547
12月	\$25,884	\$16,362

- (a) 若更換冷凍機的工程費用為\$1,100,000，整項工程的回本期是多少年？ (7分)
 - (b) 除更換冷凍機外，還有哪些可以提高能源效益的措施？ (4分)
 - (c) 請詳列宏恩大廈就此工程之工作流程。 (14分)
3. 試詳細說明樓宇檢查的重要性。(4分) 樓宇的外部構件及結構構件，通常會採用什麼方法進行檢驗？(5分) 如發現混凝土(石屎)爆裂，應採取甚麼維修方法及步驟？(8分) 試分析及說明樓宇的各部份，其主要的滲水原因。(8分) (共 25 分)

—全卷完—