



DEPARTMENT OF BUILDING INSPECTION

Housing Inspection Services

City and County of San Francisco

1660 Mission Street, 6th Floor, San Francisco, California 94103-2414

Phone: (415) 558-6220 Fax: (415) 558-6249 Department Website: www.sfdbi.org

住宅可居住資訊
三藩市住所法規要求
(屋主維護檢查清單)
2014年2月26日修訂版

適用於一或兩個家庭住處、
公寓房屋 (3 個或更多住處單位) 及住宅式/觀光式酒店

1. 第605條 禁止使用木質固定式梯具

依據此法規第4章規定，包含 R-1、R-2 及 R-3 住所情形之建築中應禁止使用木質固定式梯具。「固定式梯具」係指與結構或建築外部永久連接的任何梯具，但不應包含加州職場安全與健康部門 (California Division of Occupational Safety and Health) 基於工作環境安全所要求且具備適當許可而安裝的梯具，或是由建築檢查局依據建築法規或防火法規而明確授權使用的梯具。依據適當的建築、防火及住所法規要求，木質固定式梯具應被拆除並由金屬梯具取代。

2. **維持乾淨且暢通的出口：**請保持所有主要 (前側樓梯、疏散走廊) 和次要 (後側樓梯、安全梯) 出口沒有堆放物品 (例如，雜物、花盆、家用物品、曬衣繩和任何會把人絆倒的危險性)。這些路徑必須隨時保持完全淨空以供緊急逃生之用。

3. **維持安全梯暢通：**檢查所有安全梯，以確保所有梯子都能正常運作 (特別是纜線和所有活動部位) 且拖放梯沒有被擋住。您應該每年請業界專業人士檢查和保養您的安全梯。

4. **維護中央煙霧/火災警報器系統及煙霧偵測器：**在公寓房屋和酒店中，維護中央煙霧/火災警報器系統搭配會在主控面板中顯示異常情形的運作燈號，並將每年消防局證明清楚張貼於那些建築中適用之地方。在所有住宅住所中，檢查以確認所有臥室或客房、每個公共樓梯頂端和每個三樓以下樓層頂端均已所有必要的煙霧偵測器且可正常運作。每年更換電池。請勿對煙霧偵測器塗油漆。

5. **維護滅火器並重新加註標籤：**在所有公寓房屋和酒店中，每個樓層的所有公共通道都需要 Type 2A 10BC 或等效的滅火器。必要的滅火器必須由業界專業人員每年保養和重新加註標籤 (這包含近期購買的滅火器)。

6. **維護所有木質露天平台、疏散走廊、樓梯、護欄和扶手：**您應該每年請領有執照的專業害蟲控制承包商、總建築承包商、建築師或工程師檢查上述項目是否有乾腐、發霉、變質或腐朽等現象。請這些專業人員提供任何建議修復作業的書面報告。取得建築許可以進行所有結構性修復作業。

7. **維護可見的地址號碼：**您的住宅建築必須在建築正面裝釘地址號碼，其大小至少需要 4 英寸且採用與建築呈現對比效果的顏色。地址號碼必須讓緊急救援車輛從街道即明顯可見。此外，所有客房都應該清楚標示名稱、字母或號碼。

8. **維護車庫和儲存區域：**在包含 5 個或更多單位的公寓房屋和所有酒店中，從沒有裝設消防灑水器的所有儲存區域除去易燃堆放物品。如果沒有適當的消防灑水系統，絕對不可以將易燃堆放物品放置在樓梯間下方。車庫僅能停用公寓房屋或酒店使用的車輛。

9. **維護垃圾室和垃圾桶：**所有垃圾室都應該有 26號板金牆壁和天花板或核准的替代材料、消防灑水器，且必須裝設會自行關上且沒有縫隙的門，以防止碎屑殘留和害蟲進入。所有垃圾桶必須緊密覆蓋，而且整個建築內要有充足數量的垃圾桶。

10. **適當維護安全措施，例如：安全柵欄、閘門、入口/出口門和門自動關閉裝置：**臥室中的所有安全柵欄都必須可從內側完全打開且可手動釋放 (不需要鑰匙、組合鎖或特殊知識，就能開啟安全柵欄或閘門)。任何公寓單位或建築入口門或出口門絕對不得使用雙重彈簧鎖 (這需要從內部和外部使用鑰匙才能開啟)。在所有公寓單位入口門都必須裝設 135 度監視器，且裝設高度不得超過地面 58 英寸。所有入口門和出口門都應該緊密關上、自行關閉和自行上鎖。在所有公寓房屋和酒店

中,所有公共浴室、社區廚房、垃圾室、頂樓閣樓、客房和住處單位入口門都應該緊密關上和自行關閉。客房或住處單位入口門或出口門都不得使用掛鎖或掛鎖搭扣。

11. **將停閉工具裝設在氣量計附近：**在所有公寓房屋和酒店中,將停閉工具裝設在氣量計附近,並在氣量計附近的公共區域張貼建築檢查局提供的說明圖表。
12. **維護暖氣和熱水：**如果您的公寓房屋或酒店有中央暖氣來源(例如,鍋爐或爐管系統),則您的暖氣系統定時器時鐘必須設定為從凌晨 5:00 到中午 11:00 和下午 3:00 到晚上 10:00 期間提供暖氣。(每天 13 小時)。在這些期間內,將所有可居住房間的溫度維持在華氏 68 度。您的中央來源暖氣系統必須有上鎖的自動調溫器,才能啟動位於可居住房間中的暖氣系統,設置於非屋主或管理員單位的可居住房間(但全屋主自住的集合式住宅建築除外)。提供給所有單位的熱水溫度必須介於華氏 105 到 120 度之間。對於鍋爐暖氣系統,請依據三藩市水利法規的規定每年取得證明。水箱必須處於良好的工作狀態且壓力閥可正常運作,而閥停閉把手也位於適當位置。
13. **維護所有防火、上釉、不受氣候影響、外部灰泥粉刷、外部壁板、內部牆壁/天花板和煙囪及暖氣管：**讓這些區域保持沒有孔洞、腐朽、缺少材料和油漆脫落的現象。
14. **維護出口標誌：**通往安全梯或出口的公用通道門窗必須設有適當的標誌,字母高度必須為 6 英寸且與背景呈對比色。
15. **維護所有屋頂區域：**在所有公寓房屋和酒店中,讓所有線路/繩索都位於屋頂上方 8 英尺處。移除所有跌倒危險。通往屋頂區域的所有門都必須緊密關上和自行關閉,而且可從閣樓內部開啟而通往屋頂。如果屋頂與鄰近建築的屋頂相連,則這個門必須可從通往屋頂的樓梯內部上鎖。不要在屋頂區域堆放易燃物品。不應該有任何物品擋住屋頂架設的安全梯通道。
16. **在所有公共區域維持適當照明：**在所有樓梯、公共通道、疏散走廊和安全梯提供適當照明。
17. **維持適當通風：**在車庫、閣樓、廳堂、爐管和鍋爐室、氣量計室、垃圾室和配備氣體用具的所有其他房間中,維持適當通風和通風系統。
18. **維護防煙門：**進入公寓房屋或酒店的所有前側入口門、區隔車庫和通道或大廳的門、樓層和樓梯之間的通道門(樓梯間封閉牆門)、鍋爐/爐管室、垃圾室門和閣樓門都必須配備自動關閉裝置且仍然保持關閉狀態,才能成為有效的防煙屏障。
19. **維護垃圾和洗衣通道中的消防灑水系統：**在公寓房屋和酒店中,維護通道頂端和底部的消防灑水系統,並依據住所法規的要求執行。請勿對任何灑水器的頭塗油漆。
20. **維護所有天井：**讓所有天井保持清潔並避免碎屑累積。讓所有天井排水暢通且運作正常。
21. **維護所有房間(空房或有人入住)：**在所有住宅建築中,所有住處單位和客房都應該維持整潔和正常運作的狀態。牆壁、天花板、地板、窗戶、門、流理台和私人浴室都應該適當維持、不受氣候影響且沒有嚴重磨損、濕氣殘留、管道固定物或屋頂漏水、慢性和嚴重的生黴或發霉或其他毀壞的情況。
22. **維護所有公共浴室：**在所有酒店中,公共浴室必須維持整潔和正常運作的狀態。依據三藩市住所法規,如果所有客房並未設置私人浴室時,每個樓層至少要配備 2 間可正常使用的公共浴室。每層樓 20 間客房,如果每多出 10 間客房(或是以 10 為增量單位),公共浴室的數量就會增加 1 間。機械通風每小時必須能提供 5 換氣量。必須妥善維護可提供自然通風的窗戶並確保可正常運作。
23. **維護所有社區廚房：**在酒店中,所有社區廚房必須維持整潔和正常運作的狀態。核准的烹煮設施都必須有電源。通往社區廚房的入口門應該自行關閉和緊密關上。台面、地板和水槽應該採用非吸收性/不透水材料製成。建議使用制度級材料,例如不銹鋼檯面和磁磚地板。
24. **維護所有扶手和護欄：**所有內部和外部扶手和護欄應該適當固定並維持正常運作的狀態。

25. **依據消防法規維護電梯：** 建築高度超過 50 英尺 (高度由三藩市消防局測量) 的酒店至少應設置一個正常運作的電梯以供房客使用，且該電梯必須妥善維護且安全運作。
26. **維持適當的垃圾收取服務：** 所有住宅建築都應該維持必要的垃圾收取服務，以防止垃圾和碎屑累積，因而導致鼠類聚集和不衛生的情況。
27. **維護熱水加熱器：** 所有熱水加熱器都應該適當固定和雙重接合。洩壓閥、截斷閥和通風接頭都必須位於適當位置且能正常運作。如果位於車庫中，該設備至少必須離地 18 英尺。
28. **維護所有窗戶：** 所有窗戶都應該妥善維護、緊密關上且能正常運作。應更換破裂的固定索。不可以對窗戶塗油漆或釘死。替換窗戶必須有擋縫止水條和至少 20 英尺寬和 24 英尺高以符合逃生需求。
29. **維護所有地方的地板和地毯：** 所有地毯或其他地板覆蓋物應該保持衛生且沒有廣泛的磨損和絆倒危險。無法消毒的所有地板覆蓋物都應該以適當方法加以更換，以防止絆倒危險。
30. **維護所有床罩和床單：** 在房屋屋主或建築營運商提供床罩和床單的所有酒店或客房中，這些物品應該維持衛生情況且免於昆蟲侵襲。
31. **修復或更換滲漏的窗戶、管道裝置和屋頂：** 快速調查並修復窗戶、管道裝置或屋頂的滲漏情況，以防止濕氣殘留而導致生黴或發霉。在適當修復滲漏的來源之前，請勿覆蓋滲漏的區域。
32. **處理含鉛油漆時提供適當的通知並遵守必要的移除規定：** 在建築內部和外部處理含鉛油漆時，房屋屋主必須為住戶提供適當通知、提供適當標誌、保護內部地板/家具，以及遵守與移除含鉛油漆、碎屑污染和移轉、清潔等相關的工作規定。
33. **讓所有烘乾機適當通風：** 應該適當地維護濕氣排氣管、配備反向通風調節風門並在建築外部終止。
34. **現場管理人：** 包含 16 個或更多住處的公寓房屋或擁有 12 間或更多客房的酒店必須聘僱現場管理人，以便市府能在發生緊急情況與其聯絡。此人員的姓名、單位號碼和聯絡資訊必須張貼在建築的前側入口處。
35. **一氧化碳警報器：** 三藩市建築法規內容概述，在公用區域和現有住宅建築中包含燃油設備 (例如暖氣機或氣體用具、火爐等) 之臥室內必須裝設加州消防局核准的警報器和偵測系統。
36. **喪失住處單位：** 依據 Lee 市長在 2013 年 12 月 18 日核發的行政命令 13-01，規劃局和建築檢查局會針對建築中擁有超過兩個單位 (合法或非法) 的任何住處單位的提議喪失進行審閱。

備註： 此資訊檢查清單僅供住戶、房屋屋主、營運單位、管理者和大眾的一般用途。此準則並未解決現場檢查期間可能偵測到的所有潛在法規違規事項，且內容可隨時更改，不另行通知。如果需要進一步的資訊，請在上班時間致電 (415) 558-6220 與住所檢查服務局聯絡。



必須遵守三藩市住所法規第 604 條的通知
對於公寓建築/集合式住宅 (3 個或更多單位) 及酒店
(宣誓書位於背面)

在 2003 年 9 月 17 日，監事會已通過第 192-02 條法令 - 新增三藩市住所法規第 604 條。法規條款的相關部分提供如下供您參考。下列資訊隨附於此資訊套件，以協助您提供現在應繳交且未來每隔 5 年都要繳交的必要宣誓書。這項要求是個別要求且會從住所法規第 3 章要求之定期健康和 safety (例行性) 檢查獨立循環進行。這項資訊已經透過例行性檢查要求信函家以發送，讓房屋屋主能有機會向現場檢查員提出關於宣誓書程序的問題。

第 604 條 結構維護。

- (a) 需要宣誓書。所有木質和金屬露天平臺、陽台、樓梯平台、疏散走廊、樓梯系統、護欄、扶手、安全梯或公寓建築及酒店此處所述的露天區域的任何部分都應該由領有執照的總承包商、結構害蟲控制執照持有人或是領有執照的專業建築師或工程師檢查，證明疏散系統、走廊、陽台、露天平台或此處所述任何部分都處於一般安全情況、適當運作順序，而且沒有乾腐、發霉、變質、腐朽或不當變更等危險。房屋屋主應提供遵守此條款的證明，方法是每隔五年，將由負責檢查者簽名的宣誓書表單 (由部門提供) 提交給住所檢查服務局。就此條款的目的而言，露天區域不代表不屬於內部建築區域的那些區域。

三藩市住所法規要求：第 604 條要求公寓房屋 (包含由 3 個或更多住處的集合式住宅建築) 和酒店 (6 間或更多客房) 擁有者都必須讓所有建築增建部分由領有執照的總承包商、結構害蟲控制執照持有人或是領有執照的專業建築師或工程師檢查，證明疏散系統、走廊、陽台、露天平台或此處所述任何部分 (位於主要建築內部，如上所述) 都處於一般安全情況、適當運作順序，而且沒有乾腐、發霉、變質、腐朽或不當變更等危險。增建部分被描述為所有木質和金屬露天平臺、陽台、樓梯平台、疏散走廊、樓梯系統、護欄、扶手、安全梯或公寓建築及酒店此處所述的露天區域的任何部分 (內部建築區域除外)。

集合式住宅注意事項：三藩市住所法規將集合式住宅 (包含 3 個或更多住處) 定義為公寓房屋，且應遵守此要求之規範。如果上述的建築增建部分位於建築的公用或公共區域，集合式住宅屋主應該請其管理委員會填寫隨附的宣誓書。如果這些部分不屬於公用區域但與特定住處/集合式住宅相關，則集合式住宅屋主必須根據以下指示填寫宣誓書並寄回建築管理局。

遵守規範證明及郵寄指示：房屋屋主應提供遵守此條款規範的證明，方法是提交隨附宣誓書連同由檢查主要建築之領有執照專業人員所填寫和簽名的證明 (若適用)。必須依照下列指示，每隔五年將填寫的宣誓書提交給住所檢查服務局。請將填寫且簽名的宣誓書寄送至：

San Francisco Department of Building Inspection
Housing Inspection Services Division
Attn: Section 604 H.C. Affidavit Filing
1660 Mission Street, 6th Floor
San Francisco, CA 94103-2414

若未能歸檔則強制執行法規：對於未能將填寫及簽名的宣誓書寄回建築檢查局的房屋屋主，將依據三藩市住所法規啟動法規強制執行政程序。如果您對於此事項有任何疑問，請致電 (415) 558-6220 與住所檢查服務局聯繫。



住所檢查服務要求的檢查預約

日期： 03/20/2015

房屋地址：
街區： 地段：

檢查員：
檢查類型： 例行性檢查

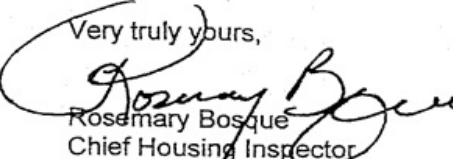
房屋屋主，您好：

如同過去幾年一樣，我們現在請求您與我們合作以加速進行必要的建築定期健康及安全檢查，詳情如上所述。我們的記錄顯示此房屋目前已屆此檢查期限，而且我們需要您的協助，才能讓住所檢查員入內檢查。依據三藩市住所法規地 1、2 和 3 章的要求，建築檢查局必須針對公寓房屋（3 個或更多住處）和酒店（6 間或更多客房）的公用和公共區域進行定期的健康及安全檢查。公用和公共區域包含但不限於公用通道、必要出口、安全梯、可由樓梯通往的屋頂、車庫、地下室、儲存室/區域、鍋爐/機房、公用浴室、社區廚房、洗衣室、院子、天井和後院。請注意，除非居住者在檢查時提出要求，否則公寓單位或客房內部不屬於此審查的一部分。

上述房屋檢查已排定於 _____ 進行。請務必在場或請代表到場，以便讓局處檢查員入內檢查，詳情如上所述。請聯絡住所檢查員以確認此事項，檢查員姓名及電話會顯示在右下方。您可以致電、傳送電子郵件或在星期一到星期五上午 8:00 到 9:00 和下午 4:00 到 5:00 期間親自造訪 1660 Mission Street, 6th Floor 與檢查員聯絡。您也可以留下語音訊息。如果主要房屋是集合式住宅建築，請提供相關管理委員會委員的連絡資訊。此外，提供房屋管理員聯絡資訊也有助於節省您的寶貴時間。請注意，除非您已啟用此功能，否則檢查員無法回電給封鎖的電話號碼。

如果您或代表未能在檢查時到場，或是您未安排另一個檢查時間，該局處便會依據住所法規第 3 章，透過檢查搜索令進入您的建築。屋主須全權負責與檢查搜索令相關聯的所有費用。

您的及時合作可加速進行此檢查，其中將會依據住所法規對維護、出口、防火、安全、減少鼠類滋擾和其他健康及安全功能進行調查，以促進公眾福利。請檢閱隨附資訊及/或聯絡您的住所檢查員，以取得相關資訊。感謝您的協助。

Very truly yours,

Rosemary Bosque
Chief Housing Inspector

人員姓名
電子郵件：
電話：

隨附內容：

資訊維護檢查清單
SFHC 第 604 條通知及宣誓書
一氧化碳偵測器及煙霧警報器的宣誓書自行鑑定



法規遵循宣誓書
三藩市住所法規第 604 條
(通知所述要求位於背面)

建築地點：
建築地址：
評估員街區/地段：

建築類型：(選取一項)

- 公寓房屋
- 酒店
- 集合式住宅建築 (具有 3 個或更多住處的公寓房屋 - 公用區域中的建築增建部分)
- 個別集合式住宅 (個別住處單位和私人區域中的建築增建部分)

房屋屋主資訊：(選取一項並填寫)

- 房屋屋主姓名：_____
 - 集合式住宅管理委員會代表姓名：_____
- 建築聯絡人 (屋主或集合式住宅管理委員會) 的郵件地址：_____
- 聯絡人的電話號碼：_____

領有執照專業人員資訊：(選取專業人員的類型並填寫)

- 審查建築之領有執照專業人員的姓名：_____
- 領有執照專業人員的郵件地址：_____
- 領有執照專業人員的電話號碼：_____
- 執照號碼：_____
- 專業人員類型： 總承包商
- 建築師
 - 土木工程師
 - 結構工程師
 - 結構害蟲控制檢查員

宣誓書證明：(選取一項，如果選取第一個方塊，則不需要證明)。

- 外部建築增建部分 (請參閱背面內容以取得說明) 不存在於主要建築中。
- 外部建築增建部分不存在於主要建築中。(請填寫以下的證明)

本人，_____，在此證明，就我所知並確信在檢查_____時，所有木質和金屬露天平臺、陽台、樓梯平台、疏散走廊、樓梯系統、護欄、扶手、安全梯或此處所述的露天區域的任何部分 (位於上述主要建築中) 都處於一般安全情況、適當運作順序，而且沒有乾腐、發霉、變質、腐朽或不當變更等情形而招致安全危害。

上述領有執照專業人員的簽名

簽名日期

將宣誓書提交給建築檢查局之前，請留存一份此宣誓書的副本以供備查。如果您有任何疑問，請致電 (415) 558-6220 與住所檢查服務局聯繫。請將填寫並簽名的宣誓書提交給建築檢查局，地址如下所示：

San Francisco Department of Building Inspection
Housing Inspection Services
Attn: Section 604 H.C. Affidavit Filing
1660 Mission Street, 6th Floor
San Francisco, CA 94103-2414

Housing Inspection Division
1660 Mission Street– San Francisco CA 94103
Office (415) 558-6220 – FAX (415) 558-6249 – www.sfgov.org/dbi



DEPARTMENT OF BUILDING INSPECTION

City & County of San Francisco
1660 Mission Street, San Francisco, California 94103-2414
Housing Inspection Services – 415-558-6220 - www.sfdbi.org

宣誓書 - 自行核證煙霧偵測器及一氧化碳警報器

若要遵守三藩市建築法規第 420.4、907.2.11 及 3401.6.1 條，請針對每棟建築物填寫一份宣誓書。

房屋地址：

街區：_____ 地段：_____

一個家庭住處

兩個家庭住處 (團體 R-3)

公寓建築 (3 個或更多住處)
房)

酒店 (6 間或更多客房)
(團體 R-1 和 R-2)

已安裝一氧化碳警報器的數目：_____ 地點_____

()
已安裝煙霧偵測器的數目：_____ 地點_____

()
已安裝多功能警報器的數目：_____ 地點_____

()

我身為上述房屋之屋主或授權代表在此證明所有公寓單位及/或客房和其他區域中均已依據上述法規條款而安裝煙霧偵測器及/或一氧化碳警報器且可正常運作。

在知悉偽證罪之懲罰下，本人確認上述聲明均正確無誤。

名稱 (請以正楷書寫)：_____ 屋主 - 代表

簽名：_____ 日期：_____

附註：您必須在所有工作完成十 (10) 天內寄回此宣誓書至：

Affidavit Certification
Housing Inspection Services
Department of Building Inspection
1660 Mission Street — 6th Floor
San Francisco, California 94103-2414

三藩市建築法規條款：	法規要求
420.4	一氧化碳警報器： [HCD 1、HCD 2 及 HCD 1-AC]
907.2.11	團體： R-2、R-2.1、R-3、R-3.1 及 R-4
3401.6.1	對團體 R 居住的增加、修改超過 \$1,000 美元