



Newsletter

通訊

香港物業管理公司協會

THE HONG KONG ASSOCIATION OF PROPERTY MANAGEMENT COMPANIES

2017年5月

樓宇復修 促進服務 (先導計劃)



1	編者的話
2	會長淺言
3	2015-2017 理事會
管業盛事	
4-5	2017 新春酒會
6-7	2016年周年晚宴
8	綠色力量環島行「物業管理盃」
8	「2016年度西九龍最佳保安服務選舉」
9	物業管理監管局成立
交流分享	
10-11	四會南京外訪、北京外訪
專題報導	
12-14	招標妥
管業透視	
15	職安資訊
16-17	電動車安裝簡介
18	寵物管理

編者的話

近年物業管理的採購及招標程序成為大眾熱話，業主們最關注的是物業開支的情況，是否已做到公平、公正及公開？尤其大型維修及高金額合約等龐大支出，法團、業主委員會、物業管理公司及承判商的公信力顯然被受質疑。有見及此，市建局參考了「樓宇更新大行動」及其他樓宇復修資助計劃的經驗，設計及推出了「招標妥」樓宇復修促進服務，以協助大廈業主獲得更多樓宇復修及市場資訊，令招標承建商的過程更公平、公正及具競爭性，今期《通訊》專題為你一一剖析。

本會於2006年編成〈物業管理行業-裝修及維修工程的職業安全及健康管理〉專輯已逾10年，希望業者能藉此關切職業安全健康並認識有關法例與責任，以保障身心安全並善盡物業管理專業責任。今期《通訊》管業透視中與大家重拾當中的要點，另簡介職安資訊、電動車安裝及寵物管理等資訊，以擴闊我們的物管視野。

最後，各位可以從協會周年晚會及新春酒會的花絮鏡頭中，重溫當日高朋滿座的熱鬧氣氛。

出版事務委員會主席
孫國林BBS, MH太平紳士





李春犁先生
Mr. Andrew Lee Chun Lai

今年適逢物業管理公司協會成立廿六周年，能與一眾會員及理事一同慶祝跨越四分一世紀，本人感到十分榮幸並藉此衷心感謝各理事在過去一年為協會及物業管理行業作出的努力及貢獻。

香港物業管理公司協會自1990年成立以來，致力團結業界及提升物業管理服務業整體的專業水平，並不時就行業相關事宜，向政府提供意見，協助推動各項相關政策。

繼續向政府提供建議

相信今年對業界最重要的是經多年努力並向政府提出了不少具建設性和切合業界實際需要的具體建議後，政府的《物業管理服務條例草案》終於在2016年年中獲立法會三讀通過。監管局亦於2016年12月正式成立，並將制定多項指引及發牌準則。協會作為本港物業管理行業最具代表性的專業團體，樂意繼續向有關機構提供發牌的具體要求的建議，提高整個物業管理行業的專業性。《條例草案》提供法律框架、成立物業管理監管局、執行物業管理公司及從業員的發牌制度及推動物業管理行業邁向更專業化的發展，從而使廣大市民的生活得到更大保障。

未來行業人力資源調查

協會於2016年10月聯同香港房屋經理學會、英國特許房屋經理學會亞太分會及房屋經理註冊管理局舉行香港物業管理行業2016至2025年人力資源調查聯合新聞發佈會，並就《物業管理服務條例草案》之通過發表意見。發佈會的主要目的旨在根據政府的《長遠房屋策略》計劃預計未來人手需求及隨著發牌制度的發展及推行，四個組織希望能吸納更多新血投入物管專業服務，為整個行業帶來正面影響及持續性發展。四個組織樂意聯合為物業管理服務監管局所需制定的多項指引及準則提供專業意見。

拜訪有關政府決策局及部門

為加強與港府各有關部門之聯繫及溝通，協會本屆理事在上任後馬不停蹄地主動約見和拜訪香港特別行政區不同之政策局及有關部門，當中包括勞工及福利局、環境局及民政事務局，就不同之民生、環保以及物業管理條例政策及事項交換意見。

就各界關心之「標準工時」、「最低工資」及「強積金對沖安排」協會與時任勞工及福利局局長作出深入意見交流。協會亦以平衡業主與員工薪酬為大前提下就「最低工資」提交意見書。

另外協會亦在「標準工時」的第二諮詢階段中代表業界提出意見，並支持實行「大框」即支持規定僱傭合約訂明工作時數、超時工作安排及超時工作的補償方法」。協會非常有信心政府會就香港的整體情況，平衡僱主和僱員的利益，落實一個可行的方案。

強積金對沖

協會已成立專責小組研究對物業管理業衝擊，再向政府反映情況及提出建議，又將會向媒體發佈意見。

成為中國物業管理協會理事單位

除了香港事務外，協會亦非常著重中港兩地物業管理行業的聯繫及溝通，協會每年均透過外地考察，與不同地區的物業管理組織及政府部門會面。協會於2016年8月組織北京交流團，拜訪國家住房和城鄉建設部、中國物業管理協會及北京物業管理行業協會。此外，協會很榮幸能獲中國物業管理協會委任成為“常務理事”，日後可加強與各省市物管組織之溝通及交流。

協會活動

本會的會員數目已增加至96間公司，2016協會周年晚宴亦延開34席，但很抱歉仍有部份會員公司因場地限制故未能一同參與周年宴會，協會就此已在來年預訂更大的場地及加開席數，務求能令更多會員可聚首一堂一同慶祝協會一年一度盛事。香港物業管理公司協會隨著《物業管理服務條例草案》之通過及會員人數之增加，於行業的代表性亦為之提升，我們承諾會繼續為物業管理監管局就發牌制度為行業爭取更大的權益，亦會加強與國內各省市物管組織的聯系以促進物業管理行業的發展。

午餐講座

為提供物業管理行業之最新資訊予會員作交流，協會致力舉辦午餐講座，並以二人同行一人免費之報名方法，以回饋及希望令更多會員能夠參與其中。近年社會非常關注樓宇維修問題，故協會於2016年10月6日邀請市區重建局舉辦「招標妥 - 樓宇復修促進服務」之午餐講座。午餐講座報名反應熱烈，有超過100名會員參與，而各出席人士對於講座內容均非常感興趣，並熱烈地發表題問。協會亦於3月17日舉行「迷你會消防安全」午餐講座以供各會員有更進一步之認識。協會將繼續安排更多不同題材之午餐講座讓會員參與。

其他活動

其他將會舉辦之活動包括年度足球比賽、新聞發佈會、外訪及論壇等等。希望會員會繼續支持。在協會踏入27週年之際，本人及協會將繼續致力團結業界及提升物業管理整體的專業水平，並加深與社會各界之合作，與各界攜手共創更美好的明天。

2015-2017 理事會 2012-2014 董事會



會長

李春犁先生
新恒基國際物業管理有限公司



副會長

楊文佳先生
瑞安物業管理有限公司



副會長

黃繼生先生
中國海外物業服務有限公司



上屆會長

譚國榮先生
其士富居物業管理有限公司



義務秘書

沈錫勝先生
啟勝管理服務有限公司



義務司庫

羅潔芳女士
和記物業管理有限公司



教育及培訓委員會主席

陳志球 博士BBS, 太平紳士
佳定物業管理有限公司



會籍事務委員會主席

黃文龍先生
置邦物業管理有限公司



對外事務委員會主席

余家然先生
香港鐵路有限公司



公共關係委員會主席

金笑林女士
第一太平戴維斯物業管理有限公司



專業實務委員會主席

鄭正煒 太平紳士
康業服務有限公司



活動委員會主席

關志華先生
信和物業管理有限公司



紀律委員會主席

鄭錦華博士
富城物業管理有限公司



出版事務委員會主席

孫國林 BBS, MH, 太平紳士
偉邦物業管理有限公司



理事

黃英傑先生
香港房屋協會



理事

胡志平先生
領展資產管理有限公司



理事

吳福華先生
雅居物業管理有限公司

2017年香港房地產專業服務聯盟新春酒會

香港房地產專業服務聯盟丁酉年新春酒會於2017年2月7日假香港會議展覽中心舉行。多個政府部門、專業學會、商會、大專院校及物業管理公司均有派代表出席，場面非常熱鬧。

席間，香港物業管理公司協會、香港房屋經理學會、英國特許房屋經理學會亞太分會及香港地產行政師學會一同於台上向在場嘉賓祝酒，現場洋溢一片喜氣洋洋的氣氛。



△ 2015-2017理事及嘉賓合照。



△ 香港物業管理公司協會2015-2017年度會長李春犁先生於台上致辭。





◁ 香港運輸及房屋局局長張炳良教授GBS, JP, 發展局局長馬紹祥JP及中聯辦教育科技部副部長蕭家虹先生。



2016年周年晚宴



2016年周年晚宴見證我們成立跨越四份一世紀，於2016年11月4日假香港灣仔會議展覽中心舉行26周年年度晚宴。我們更非常榮幸獲時任勞工及福利局局長張建宗GBS, JP在百忙中抽空擔任主禮嘉賓。當晚有超過四百位賓客僭面出席，本會的會員數目已增加至96間公司，周年晚宴亦宴開34席，但很抱歉仍有部份會員公司因訂座已滿未能一同參與年度宴會，我們來年會租用更大的場地及加開席數，令更多會員可一同慶祝協會一年一度盛事。





第二十四屆綠色力量環島行「物業管理盃」

今年1月21日舉行的「綠色力量環島行」，由環保團體綠色力量主辦，是香港最大規模的慈善行山活動之一，旨在呼籲大眾身體力行珍惜自然環境，所得善款將用於綠色力量本地環保教育工作。活動吸引了超過3,000位健兒參加，並有逾20間物業管理公司角逐「物業管理盃」。行程分為10公里、25公里及50公里。



各物業管理公司派出精英員工參與是項善舉，各隊員全力以赴，無懼寒冷天氣，身體力行，再次見證員工團結一致的精神，以及積極支持環保的決心。所籌得款項將用於本地環境愛護工作，推動綠色校園教育，培育我們的下一代要保護、欣賞和尊重大自然。



The 24th Green Power Hike Property Management Cup

Ranking 排名	10km Property Management Cup	25km Property Management Cup	50km Property Management Cup
冠軍 Champion	瑞安物業管理有限公司 Shui On Properties Management Limited (00:55:31)	嘉里物流 Kerry Logistics (02:47:34)	啟勝管理服務有限公司 Kai Shing Management Services Limited (05:58:25)
亞軍 1st Runner-up	康業服務有限公司 Hong Yip Service Company Ltd (00:57:40)	信和物業管理有限公司 Sino Estates Management Limited (02:54:35)	恒基兆業地產集團 Henderson Land Group (06:29:45)
季軍 2nd Runner-up	港鐵公司 MTR Corporation Limited (01:05:52)	佳定集團 Savills Guardian Group (03:02:53)	雅居物業管理有限公司 Modern Living Property Management Ltd. (07:40:26)

「2016年度西九龍最佳保安服務選舉」

警方希望透過『最佳保安服務獎勵』計劃，推動保安服務業界，積極提升保安及物業管理服務質素，繼續為市民提供優質的保安服務，預防罪案發生。同時亦嘉許一些保安業界從業員，在過去一年曾協助警方撲滅罪行的優秀表現。

多謝各界對「西九龍最佳保安服務選舉」的支持及參與，本年度共收到1316項提名，得獎單位將獲個別通知。頒獎典禮於2017年5月25日(星期四)假警察體育遊樂會舉行，主禮嘉賓包括西九龍總區指揮官、保安及護衛業管理委員會主席及本會主席。

活動的資料：http://www.police.gov.hk/ppp_tc/04_crime_matters/bssa_kw_16.html

活動短片：<https://youtu.be/yIuSUdzzeyE>



物業管理監管局成立

香港物業管理公司協會非常高興經多年諮詢和努力，《物業管理服務條例草案》於2016年中於立法會三讀通過，物業管理的專業水平將進一步提升。發牌機制生效後，協會將繼續主動為監管局提供專業意見，以制定相關守則；並緊密聯繫各教育機構，鼓勵會員公司的從業員報讀進修相關課程，以達至發牌要求，提高整個物業管理行業的專業性。

近年物業管理服務質素被受重視，條例的通過有助確保物管公司及轄下之從業員擁有專業的服務水平，從而提高物業管理行業的專業性。當專業性得以規範化後，公眾將喜見管理質素的提升，亦進一步確保物業的質素及安全。

將來監管局成立後須制定多項指引及準則，協會作為物業管理業的專業團體，樂意繼續為其提供專業意見。協會更建議監管局於物業管理公司的領牌制度上參考現時協會評核會員之基準，以進一步確保物管公司的質素。現時物管公司必須符合以下的條件並通過嚴謹評核，才可成為協會會員：

1. 公司名義 — 其中一名合伙人必須擁有五年以上之物業管理工作經驗；
 有限公司名義 — 在香港有兩年以上實際樓宇管理經驗；及
2. 該公司現時已管理：
 - I. 超過1,000個住宅單位；或
 - II. 超過30,000平方米之工業單位；或
 - III. 超過10,000平方米之商業單位。
3. 擁有穩健的財務狀況；
4. 於行業內擁有良好商譽。

現時協會擁有96間公司會員，會員及子公司業務覆蓋香港70%以上的住宅單位、各類工業和商業大廈、停車場和私人及政府設施，足見本協會之專業性及廣泛代表性。協會將繼續運用其專業知識和意見，為監管局帶來專業的分析。

協會早前與英國特許房屋經理學會亞太分會、香港房屋經理學會及房屋經理註冊管理局合作為業界進行一次人力資源調查，調查顯示未來將會有足夠修讀物管課程的專業人才畢業並投身行業。針對現職之物管從業員，政府將實施三年過渡期，給予足夠時間申領牌照。因此，各物管公司僱主可視此為提升公司及轄下員工專業水平的大好機會，締造互惠互利的多贏格局。

按照政府《長遠房屋策略》計劃，2015-16至2024-25年度為期十年的總房屋供應量以480,000個單位作為目標。此調查以香港物業管理公司協會之會員公司為受訪單位，主要探討物業管理行業的人力需求與未來十年的房屋管理專業人員及從業人員的需求。

根據受訪公司的回覆，本調查總結了不同類型的房屋所需的管理人才標準：

統計以每1,000伙住宅單位或每100,000平方米商業樓面所需要的人手計算

專業物業經理		
公共房屋	由房委會管理	每1,000伙需要1.78名員工
	由房協管理	每1,000伙需要0.56名員工
	由私人管理公司管理	每1,000伙需要0.59名員工
私人住宅		每1,000伙需要0.95名員工
私人商業物業		每100,000平方米需要2.26名員工
零售物業		每100,000平方米需要4.38名員工
工廈		每100,000平方米需要0.42名員工
政府、機構或社區物業		每100,000平方米需要1.40名員工
物業管理主任		
公共房屋	由房委會管理	每1,000伙需要4.41名員工
	由房協管理	每1,000伙需要2.78名員工
	由私人管理公司管理	每1,000伙需要1.24名員工
私人住宅		每1,000伙需要1.67名員工
私人商業物業		每100,000平方米需要4.47名員工
零售物業		每100,000平方米需要11.38名員工
工廈		每100,000平方米需要0.73名員工
政府、機構或社區物業		每100,000平方米需要3.15名員工

按照政府《長遠房屋策略》計劃，預計2015-2025所需新增的從業人員：

	專業物業經理	物業管理主任	總人數
公共房屋	114	240	354
私人住宅	158	445	603
私人商業物業	42	81	123
零售物業	33	87	120
工廈	5	7	12
政府、機構或社區物業	22	51	73
Total:			1,285

預計2015-2025總共所需的從業人員：

	專業物業經理	物業管理主任	總人數
公共房屋	503	1,067	1,570
私人住宅	1,011	2,839	3,850
私人商業物業	254	504	758
零售物業	483	1,254	1,737
工廈	90	156	246
政府、機構或社區物業	350	786	1,136
Total:			9,297

現時不同界別從業員的學歷及資歷非常參差，除各專業學會能自行定期監察會員的專業水平以外，難有統一監察機制。物業管理服務條例的通過能確保專業水平，配合充裕的過渡期，讓業界充分了解發牌要求，並有充足的時間通過專業培訓獲取發牌所需的經驗及資格。學會認為發牌制度對確保行業專業水平非常重要。

隨著發牌制度的發展及推行，協會希望能吸納更多新血投入物管專業服務，新一代的加入將為整個行業帶來正面影響。香港既著重服務業，亦著重物業發展，因此物業管理是具持續性發展的專業行業。合適的監管及發牌制度將大大提升行業的公信力及專業形象，大有潛質成為年青人的入職首選。

四會南京外訪4天考察團

協會於2016年10月20日至23日聯同香港房地產專業服務聯盟一同前往南京進行四日三夜的考察。在獲得中聯辦之協助下，我們分別拜訪了南京房管局、規劃局及南京市建委，是次考察團作出的多方交流實獲益良多。



協會北京外訪3天交流團

協會於2016年8月24日至26日舉辦北京外訪交流團以進一步交流、學習內地物業管理行業法律法規，加強與北京物業管理行業全人的溝通，積極參與內地物業管理行業的建設，為北京與香港兩地物業管理行業的發展貢獻更多的力量。我們分別拜訪了中華人民共和國住房和城乡建设部、中國物業管理協會及北京物業管理行業協會，並就北京市發展規劃、房地產及物業管理最新情況作交流。協會非常榮幸獲中國物業管理協會委任成為“常務理事”。



△ 我會與中國物業管理協會會長沈建忠先生合照。



△ 李春犁會長向北京物業管理行業協會會長劉剛先生致送紀念品。

「招標妥 - 樓宇復修促進服務 (先導計劃)」 (以下簡稱為「招標妥」)



前言：

近年，傳媒大篇幅報導了大廈維修出現懷疑圍標的個案，加上其後一些刑事檢控，社會上普遍更多人關注圍標的情況，提高了警覺。

一經報導後，涉事的屋苑、顧問公司、承建商、管理公司及招標金額等全部被披露 (惟獨工程項目及細節是不會披露的)。而且這些涉事的懷疑被圍標的屋苑都有管理公司，其中大部份是沒有參加市區重建局及香港房屋協會關於樓宇復修的計劃。不少顧問公司及承建商懷似是「一條龍」的集團式圍標，更有甚者，一般市民亦以為管理公司都有參與其中。而在各管理公司管理的屋苑內，如果正在醞釀籌備大維修或召開業主大會議決大維修，不少都劍拔弩張，如果有不同派別的政黨或議員介入，屋苑內的居民都會分定不同的派別，互相指罵，有些業主大會甚至出現肢體衝突，管理公司變成各黨各派業主的磨心，屋苑內的睦鄰氣氛消失，連帶日常的管理工作亦受到影響。

在2016年，市區重建局 (下稱「市建局」) 推出了一項新的服務，「招標妥 - 樓宇復修促進服務 (先導計劃)」(以下簡稱為「招標妥」)。是協助預備進行大維修的屋苑，提供技術支援。

為了回應社會上對圍標問題的關注，行政長官在2016 - 17年的施政報告中，責成市建局推行新計劃，就樓宇維修工程的招標事宜，向合資格的大廈業主代表組織提供意見及技術支援，降低圍標的機會。

市建局根據以往協助業主進行樓宇復修的經驗，於2016年5月推出名為「招標妥」的樓宇復修促進服務(先導計劃) (下稱：「招標妥」)的收費服務，為參與的業主立法法團或業主代表組織提供以下技術支援：

1. **自助工具**
提供「自助工具手冊」向業主簡要介紹籌備及管理樓宇維修工程需要留意之處，並介紹各服務細節及運作上須留意和配合的地方。
2. **獨立專業人士**
安排獨立專業人士(如測量師行) 在不同階段提供一般樓宇維修事項的專業及技術意見，並為相關維修項目作市場估算；及審閱勘察報告、招標文件、成本估算及標書分析報告，以第三者身份提供獨立意見。
3. **電子招標平台**
設立電子招標平台，供法團或業主代表組織就進行招標委聘承建商時採用，以減低招標過程中受到操控或干擾的風險。
4. **註冊會計師**
提供註冊會計師 (或獨立專業人士) 以處理開標程序及過程中將投標者身份保密。

**大廈維修要齊心
工程招標須謹慎**

「招標妥」促進服務三式

- 自助工具手冊**
一站式取得樓宇復修錦囊及「招標妥」服務詳情
- 獨立工程估算**
安排以第三者身份提供獨立維修估算及專業意見
- 電子招標平台**
為招聘承建商提供電子招標平台，資料絕對保密，並由獨立專業人士監察開啟
詳情請瀏覽計劃綱領或致電熱線電話查詢

3188 1188
樓宇復修資訊通
www.buildingrehab.org.hk

Urban Renewal Authority
Planning and Lands Department

由2016年10月25日起，市建局放寬申請參加「招標妥」之樓宇資格：除樓高3層或以下的樓宇及新界豁免管制屋宇之外，所有非單一業主之私人住用樓宇或綜合用途樓宇（商住用途）均可申請。

除此之外，參加「招標妥」尚有其他要求：

1. 在提交申請表時，樓宇/屋苑必須已成立業主組織，包括根據大廈公契或建築物管理條例所成立之業主委員會或業主立案法團，並必須具有安排籌組大廈會議、統籌樓宇維修工程及處理相關文件的能力；
2. 必須以公開招標方式並符合相關法例要求下，聘請認可人士/註冊檢驗人員進行勘察及統籌維修工程，並在未聘請上述人士或人員前遞交申請；
3. 未有參與有關政府部門、市建局或其他機構推出的改善樓宇的資助/貸款計劃，正籌備或進行維修工程；
4. 「招標妥」用以協助業主於進行樓宇公用地方的維修工程，並應包括以下任何一項或多於一項的維修工程項目：
 - (a) 樓宇結構及安全；
 - (b) 環境衛生；
 - (c) 天台或公共地方滲漏；
 - (d) 消防安全

「招標妥」並不適用於個別維修工程項目，例如維修擋土牆或斜坡、更換或維修康樂設施、提升或維修電力裝置、系統工程及更換或提升樓宇升降機設施等工程；及

5. 「招標妥」不接納分段服務的安排。

「招標妥」的服務收費由\$25,000至\$160,000不等，收費水平視乎申請樓宇的單位數目及住用單位的平均應課差餉租值而定。

市建局現時亦有「樓宇維修綜合支援計劃」，樓宇/屋苑可以申請參加其下的「公用地方維修津貼」，但參加此計劃的樓宇/屋苑必須符合樓齡（達30年或以上）及住用單位平均每年應課差餉租值（市區、沙田、葵青及荃灣上限為

\$120,000，新界上限為\$92,000)的要求。而「招標妥」可以讓未能參加「公用地方維修津貼」的樓宇/屋苑參加。「公用地方維修津貼」的津貼款項上限\$120萬（如維修工程中包括環保項目，另可獲上限\$60萬津貼），如屋苑單位數目較多，每個單位平均可獲津貼額不多，這類型的屋苑亦可考慮參加「招標妥」。

「招標妥」現已接受申請，如對「招標妥」有興趣，請致電3188 1188（樓宇維修支援計劃熱線）或瀏覽<http://www.ura.org.hk/tc/schemes-and-policies/rehabilitation/smart-tender.aspx>查詢詳情。如大廈/屋苑業主有意參加「招標妥」而希望市建局派代表講解，在人手許可的情況下，市建局可派員出席一次會議，向業主講解「招標妥」的計劃詳情。



申請資格

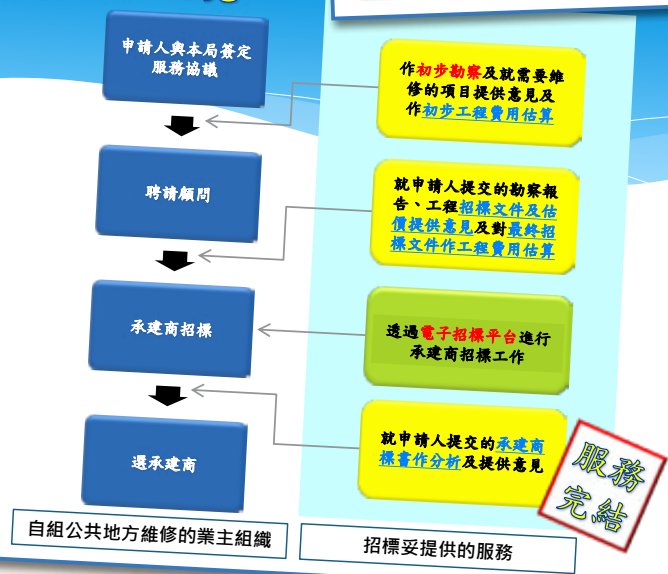
申請要求	詳細內容
1 樓齡	樓宇 / 屋苑的樓齡已達30年或以上的私人住用樓宇或綜合用途樓宇(商住用途)但不包括樓高3層或以下的樓宇及新界豁免管制屋宇
2 全幢住用單位平均每年應課差餉租值	a) 市區 (包括港島、九龍、沙田、葵青及荃灣) 不超過港幣\$300,000 ; b) 新界區 不超過港幣\$160,000 ;
3 已成立業主組織	已成立一個由BMO 或DMC認可之業主組織 (如業主立案法團 或 業主委員會), 並須具有安排籌組大廈會議、統籌樓宇維修工程及處理相關文件的能力
4 未聘請顧問公司	包括認可人士 或 註冊驗檢人員
5 未有參與資助計劃或維修諮詢服務	未有參與政府部門推出的改善樓宇的資助計劃或維修諮詢服務



計劃內容

- 1. 自助工具手冊**
 - 提供「自助工具手冊」向業主簡要介紹籌備及管理樓宇維修工程需要留意之處, 並介紹各服務細節及運作上須留意和配合的地方。
- 2. 獨立專業人士**
 - 獨立專業人士(如測量師行) - 在不同階段提供一般樓宇維修事項的專業及技術意見, 並為相關維修項目作市場估算; 及審閱勘察報告、招標文件、成本估算及標書分析報告, 並提出意見
- 3. 電子招標平台**
 - 以電子招標平台招聘承建商
- 4. 註冊會計師**
 - 註冊會計師 (或獨立專業人士) 以處理開標程序及過程中將投標者身份保密

計劃流程總覽



裝修及維修工程的職業安全 須使用合適工作台進行離地工作



隨著香港樓宇老化，裝修及維修工程有所增加，而涉及這些工程的意外時有發生。在過去十年，涉及裝修及維修工程的致命意外個案，佔建造業的意外總數約四成，其中多於一半的致命個案涉及從高處墮下，當中有不少是從少於兩米之處墮下所引致。物業管理公司因經常直接負責或協助處理物業公用部分的裝修及維修工程，若沒有採取適當的安全措施而引致意外或造成嚴重/死亡事故，除會影響工程進度外，亦有機會要為相關的訴訟及索償負上責任。有見及此，本處希望與物業管理公司和從業員分享一些有關離地工作的安全要點，以提升在這方面的知識。

大部份的離地工作意外是由於錯誤使用梯子代替合適的工作台，這種情況在裝修及維修行業十分普遍。以下是一個涉及使用梯子進行離地工作所引致的致命意外實例：



一名沒有佩帶安全帽的工人站在一把有六個梯級的木摺梯上進行室內電力維修工程期間，工人忽然失去平衡，連人帶梯翻倒在地上，導致頭部嚴重受傷，及後去世。事發原因是僱主沒有提供合適的工作台，而工人亦沒有妥善佩戴附有帽帶的安全帽及把帽帶繫上，令頭部受到致命重創。

因此，若工作不能安全地在地面進行，應使用合適的工作台，如流動工作台、梯台或功夫檯，進行離地工作。梯子的設計是供上落之用，並不能用作工作台。窄身的梯級不利工人站於其上進行工作和保持平衡；再者，一般梯子沒有圍欄等的防墮設備，工人容易從梯子失足墮下，造成傷亡。



流動工作台



梯台



功夫檯

另一項有關離地工作安全要點是頭部保護。根據多宗相關致命意外的資料顯示，在進行離地工作期間，若沒有佩戴安全帽或沒有將帽帶繫穩，在發生意外時工人出現頭部受傷的機會較高，引致嚴重傷害。因此，從事離地工作的工人，須適當地佩戴安全帽並將Y型帽帶繫穩，以充分發揮安全帽對頭部的保護作用，避免在工作期間或從高處墮下時，安全帽意外地移位或鬆脫，從而減低工人墮下時對頭部所造成的傷害。

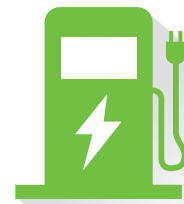


根據《職業安全及健康條例》，物業管理公司有責任確保其僱員在進行裝修、維修及離地工作時的安全及健康，其中包括須提供、維持安全和不會危害健康的作業裝置及工作系統，及須提供所需的資料、指導、訓練及監督，違例者可被檢控，一經定罪，最高刑罰為罰款二十萬元及監禁6個月。若將裝修及維修工程外判給承建商時，物業管理公司可於合約加入條文規管承建商，並敦促工程負責人加強安全措施，以保障工人工作安全，從而避免因意外發生而影響工程進度、公司商譽及引致業戶住客的不便。

此外，如有個別單位進行裝修及維修工程，物業管理公司亦應提供適當的協助予相關的業主/住戶/租戶，以免發生工程意外，包括：向所有申請進行裝修及維修工程的業主/住戶/租戶發放有關安全資料和刊物，以提高他們的職業安全意識。至於承建商或工人向物業管理公司申請進行工程時，物業管理公司除向他們派發有關的安全資料和刊物外，亦應提醒他們必須遵守香港的職安健法例及所帶來使用的設備必須符合安全規格，特別是涉及高風險離地工作必須使用合適工作台，佩戴安全帽和繫緊帽帶。勞工處會透過香港物業管理公司協會將最新的相關安全資料和刊物發放給物業管理公司。

透過優質的職安健管理和支援服務，既可確保施工安全，避免意外發生，又可提升物業管理公司之專業形象和服務質素，有利整個業界的發展。

勞工處



住宅大廈電動車充電基礎設施指南

1.0 簡介

香港電動車的市場正穩健增長並日趨成熟。截至2016年12月底，道路使用的電動車數量為7231輛，較2010年底的不足100輛增長逾70倍。即使政府對電動車的首次登記稅有新的安排，電動車的普及化亦指日可待。主要原因是科技的進步繼續降低電動車的生產成本，以達致更大眾化的價格。而財政司司長亦主持一個推廣電動車督導委員會，成員來自不同界別，以推薦一項策略，配合各項具體措施，以促進在香港使用電動車輛，同時顧及所帶來的能源效益，環境效益及創造商機。

電動車除了在保護環境和節約能源上的優勢，亦能在低廉的駕駛成本下提供豐富的駕駛樂趣。車主亦再沒有光顧油站的需要，因為只要在泊車的地點有充電設施，車主便可以在電動車閒置的時間充電。

迄今為止，獨立屋住戶的充電設備安裝已經相當簡單。然而，與許多西方國家不同，大多數香港人生活於在這方面的進展相對較慢的多層住宅大廈。發展商和物業管理公司理應可藉安裝充電站來吸引和留住居民，並建立一個綠色環保的可持續發展社區，但同時亦要顧及各項相關的考慮因素，包括充電設施的位置，電線的接入路徑，安裝和操作上的成本以及財產擁有者或管理者與電動車車主/居民之間的法律約定。

在此，我們將集中討論住宅大廈在電動車充電基礎設施的安裝和操作問題，目的是為車主、物業管理和業主委員會提供基本指導，並幫助可能負責安裝或維修電動車充電設備的其他相關人士，包括住宅電動車買家，電力承包商和充電服務供應商。

2.0 為電動車充電

充電設施的電力需求會根據車輛類型和用途而有所不同。簡單來說，充電需求基於車輛的每日電力行駛里程和可用於充電的時間量。現今的電動車使用不同儲電量的電池和不同類型的電動車供電設備充電，但對於香港大部分電動車，能源消耗約為每公里0.2度電。我們將使用這個數字進行計算。

2.1 標準充電

1相，220V，13A

英國BS1363標準插座是香港最常見的插座類型，但是充電速度較低。許多這些插座只能提供約10A的電流，意味著每小時約10公里的範圍。另一個缺點是一些質量未合乎標準的插座可能在長時間充電後加熱。因此，這種充電方式較適合在商場和公共停車場作為電動車“補給”之用，而不太合適高用量電動車車主長期每晚使用。

2.2 中速充電

中速充電的最常見充電速度為：

電源設定	每小時充電可提供行程
1 phase, 220V, 32A	約29公里
3 phase, 220V, 16A	約45公里
3 phase, 220V, 32A	約87公里

一些電動汽車製造商如Tesla可為電動汽車客戶提供中速充電設備，而市場上亦有第三方公司製造的通用充電設備可供使用。一般來說，IEC標準的中速充電設備可支援歐洲和美國品牌的電動車，而SAE標準的中速充電設備則支援日本品牌的電動車。

中速充電是住宅大廈最合適的選擇，原因如下：

- 大多數中速充電設備的功率可被調節，以平衡大廈可用電力和用戶數量
- 每次晚間充電後可提供的行程足以滿足絕大多數日常駕駛者的需求
- 安裝成本合理

2.3 快速充電

直流快速充電使用連接到高功率電源的專用快速充電器，這大大減少了充電時間。然而，高投資成本和空間需求使它不適用於一般住宅大廈。

3.0 住宅大廈中速充電設備安裝的注意事項

充電設備安裝的工作範圍因住宅大廈的類型而異。主要的考慮有兩個。首先是建築結構及電路設計。二是居民的車位分配和業權模式。而這些考慮和整體工作規劃都會影響充電設備安裝項目的成本和難度。

3.1 電力負荷

充電設備的最佳電源來自停車場最接近的電掣房。這些電掣房通常有備用電掣作為公用設施擴展之用。如每個充電設備的電力設置在32A單相供電，一個200 A三相電掣足以提供15至18個充電設備的所需。

本港兩間電力公司中電和港燈正配合政府支持及推廣在香港更廣泛地使用電動車，他們提供的全方位支援服務包括：

- 大廈電力負荷量諮詢服務
- 引入智能充電系統
- 協助電源升級
- 計量及安排電錶安排

3.2 居民/訪客停車場

車主在自己的固定車位充電，可享受最佳的用家體驗。

- 車主花在電動汽車充電的時間形同是零，因為他們可在晚間不需用車時為電動車充電，供翌天使用。

- 然而，儘管充電設備安裝在車主自己的車位，並且車主願意支付安裝的全部成本，但是電線穿過的牆壁和天花板仍然是建築物的公共區域。
- 為大廈和電力的管理，建議可在住宅大廈中為現有和準電動車車主的充電設備設施建造基礎設施，如電錶板和電線管道。
- 如管理委員會的同意墊支設施基礎設施的建造費，日後可將成本可以攤分給現有和準電動車車主，或透過財政模式收回成本。

與在車主自己的車位安裝充電設備相比，在訪客的停車場安裝通常遇到較少的障礙。

- 電動車車位的數量和位置以至充電設備的電流輸出都可以因應情況作出規劃和管理。
- 由於訪客停車場通常有時租收費，因此在充電設備安裝的投資較容易得到管理委員會同意。(部份電力承辦商可根據大廈要求建立八達通或信用卡收費系統)
- 然而，由於充電設備並非安裝在車主自己的車位，車主需要在固定和訪客車位之間來回移動電動車以進行充電，意味著大部份車主仍然會視在自己的車位安裝充電設備為長期解決方案。

3.3 財政模式和技術方案

一般來說，住宅大廈首先要決定自己在電動車充電基礎設施的角色，是要成為電動車充電服務提供者 (EVSP) 還是採用第三方電動車充電服務商。這是其財政模式計劃的重要一環。

- 住宅大廈可運用大廈的資金安裝充電設備，令自己成為電動車充電服務提供者。
- 混合模式則有其他選項，例如，住宅大廈可以安裝自己的計費硬件，然後與第三方電動車充電服務商就業務操作的某些方面 (例如能源跟蹤和後台計費) 簽約。
- 第三方電動車充電服務商亦可以代表物業管理公司和業主委員會向用家提供營運及月結收費的一站式服務。在這種情況下，第三方服務商與管理公司及業主委員會簽訂服務合約，並根據選定的服務清單直接向用家按月收費。

4.0 Case Studies

地區	港島彌漁涌
車位數量	49 個，分2層
充電設備安裝數量	12 個 (居民固定車位)
充電設備規格	Tesla Wall Connector
安裝承辦商	創捷充電設備顧問有限公司
設備擁有人	用家
充電基礎設施擁有人	發展商
充電基礎設施財政模式	由用家分擔

地區	港島半山
充電設備安裝數量	充電基礎設施可支援 40 個充電設備 已有 2 個充電設備完成安裝
充電設備規格	現在 2 個為 Tesla Wall Connector
安裝承辦商	創捷充電設備顧問有限公司
設備擁有人	用家
充電基礎設施擁有人	業主委員會
充電基礎設施財政模式	由用家分擔

5.0 參考資訊

5.1 有關於大廈電力負載，電源提升或安裝電錶等安排，請聯絡電力公司的電動車組

- 中電
網頁: <https://www.clp.com.hk/EV>
電話: 2678 2622
- 港燈
網頁: http://minisite.hkelectric.com/ElectricVehicles/charging_support1.html
電話: 2510 2701

5.2 Tesla 的客戶可聯絡 Tesla 推薦的充電設備安裝供應商進行一次免費上門諮詢及報價

- 創捷充電設備顧問有限公司
電話: 28188890
電郵: info@chongchi.com.hk
網頁: <http://www.evcharging.com.hk/zh-hant/>
- 馬高建築工程有限公司
電話: 3706-8003
電郵: ev-charging@Lgroup-hk.com
網頁: http://lgroup-hk.com/contact_tesla.php
- 信興電器服務中心有限公司
電話: 2400 6688
電郵: ev-charging@shunhinggroup.com
網頁: <http://www.shunhing-service.com/ResponsiveTesla/chinese/RespSR.aspx>

5.3 第三方電動車充電服務商在大廈向用家提供營運及月結收費的一站式服務

- Hong Kong EV Power Limited
電話: 3695-0396
電郵: contact@hkevpower.com
網頁: <http://www.hkev.com.hk>
- Smart Charge (HK) Limited
電話: 2888-0088
電郵: enquiry@smartcharge.com.hk
網頁: <http://www.smartcharge.com.hk>

愛護動物協會由衷感謝海濱南岸業主委員會及管理公司支持動物拯救行動

去年10月底，本會收到一宗動物急需救援來電。事源一頭貓隻被發現藏身於紅磡海濱南岸其中一棟大廈的35樓外牆喉管內，處境危險，急需救援。我們的拯救隊同事抵達現場，但不幸地，毗鄰住戶未能提供協助。

正當我們費利思量之際，海濱南岸管理服務有限公司(康業服務有限公司)主動提出幫忙搭建外牆棚架，讓我們的拯救隊隊員在合適位置設置捕貓籠，成功誘捕貓隻把她救回，經獸醫檢查後證實貓隻並無受傷，並屬於本會一個專為流浪貓隻絕育，名為貓隻領域護理計劃旗下的流浪貓隻。由於貓隻並無受傷，我們安排照顧貓隻義工領回。

農曆年後，海濱南岸管理服務有限公司再次致電我們的動物拯救熱線，因為在同一位置，再次有貓隻被困。管理公司再次安排搭建棚架，而我們的拯救隊隊員亦立即到場設置捕貓籠進行拯救，最終成功救出另一頭貓隻。

一而再的有貓隻被困同一位置，而這兩頭貓隻亦有可能並非住戶飼養的寵物貓，情況實屬非常罕見。完成貓隻拯救行動後，我們將繼續與管理公司一同作深入調查，希望能盡快找出兩頭貓隻如何走到大廈高層位置及攀爬躲在外牆喉管的原因，冀作出相應改善，避免同類情況再次發生。

為表揚海濱南岸業主委員會及海濱南岸管理服務有限公司主動協助拯救貓隻，我們特意趁他們舉行春茗、濟濟一堂的時刻向他們致送感謝狀，感謝業主委員會及管理公司對小動物生命的尊重和珍惜。

本會亦借此機會呼籲，如遇上動物相關事故，請隨時致電本會24小時動物拯救熱線，電話27111000，讓我們熟識動物性情的拯救人員到場處理及提供專業意見，為每個事故作完美總結。

顏綺苓
社區發展經理





香港物業管理公司協會

THE HONG KONG ASSOCIATION OF PROPERTY MANAGEMENT COMPANIES

香港九龍灣宏開道16號德福大廈2008-2010室
Units 2008-2010, Telford House, 16 Wang Hoi Road, Kowloon Bay, Hong Kong

網址 Website : www.hkapmc.org.hk
電郵 Email : office@hkapmc.org.hk
電話 Tel : (852) 2186 6101
傳真 Fax : (852) 2189 7245

