



港基物業管理有限公司
CITYBASE PROPERTY MANAGEMENT LTD



長江實業(集團)有限公司全資附屬機構
A wholly-owned subsidiary of CHEUNG KONG (HOLDINGS) LIMITED

嘉湖山莊麗湖居
最佳職安健物業管理公司分享

港基物業管理有限公司 安全管理系統



安全管理系統

- 依循法律管治精神
- 以公平、公正的處理方法建立有關管治工作理念
- 並以ISO 9001及OHSAS 18001為重心骨幹，以14項元素全面提升員工對有關法例的認知及遵守有關規例



Policy Statement



安全組織



安全訓練



安全危害分析



安全規例及指示



危害視察計劃



事故調查



工序控制



緊急應變計劃



職安健委員會



安全推廣



個人裝備

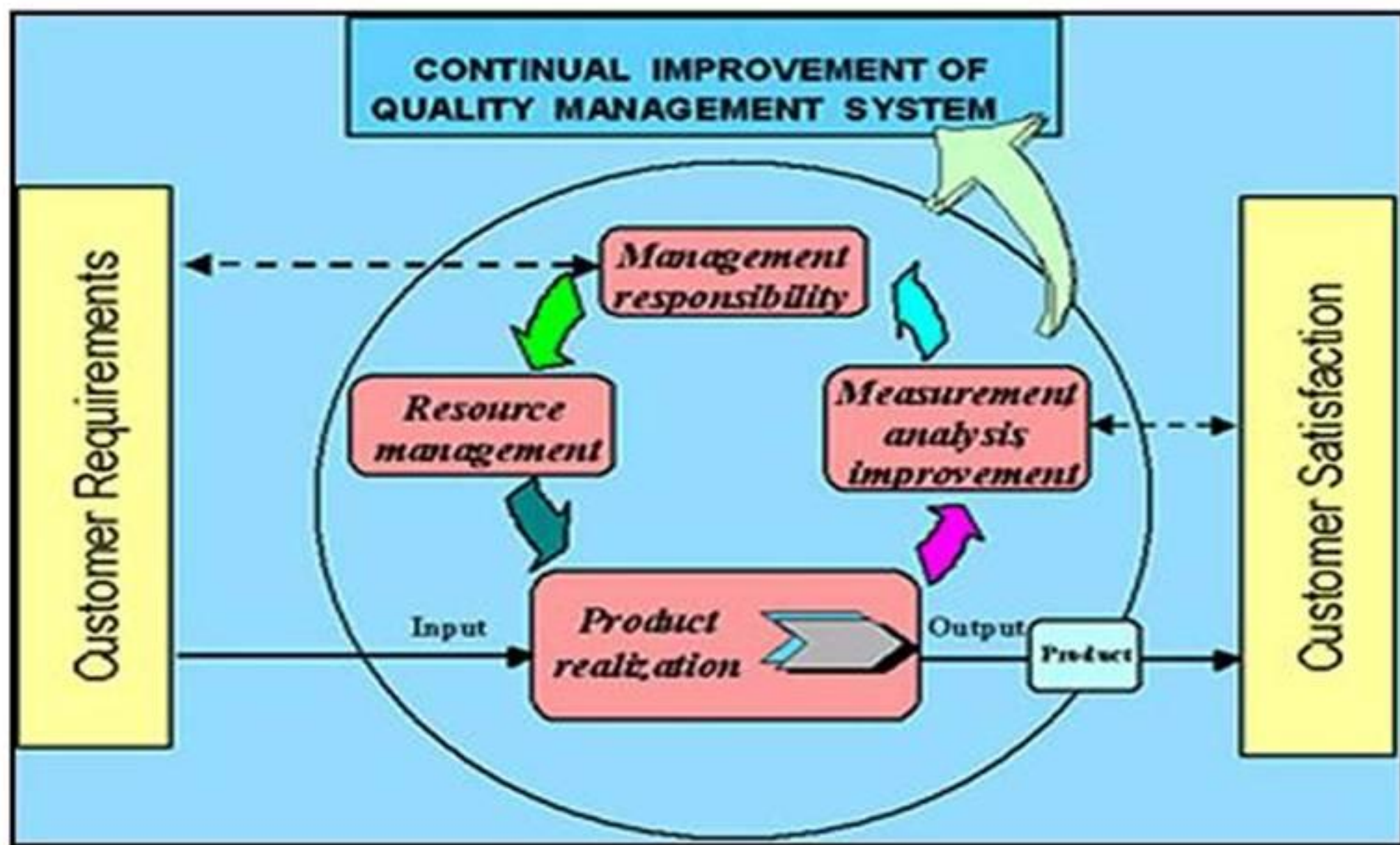


健康保障



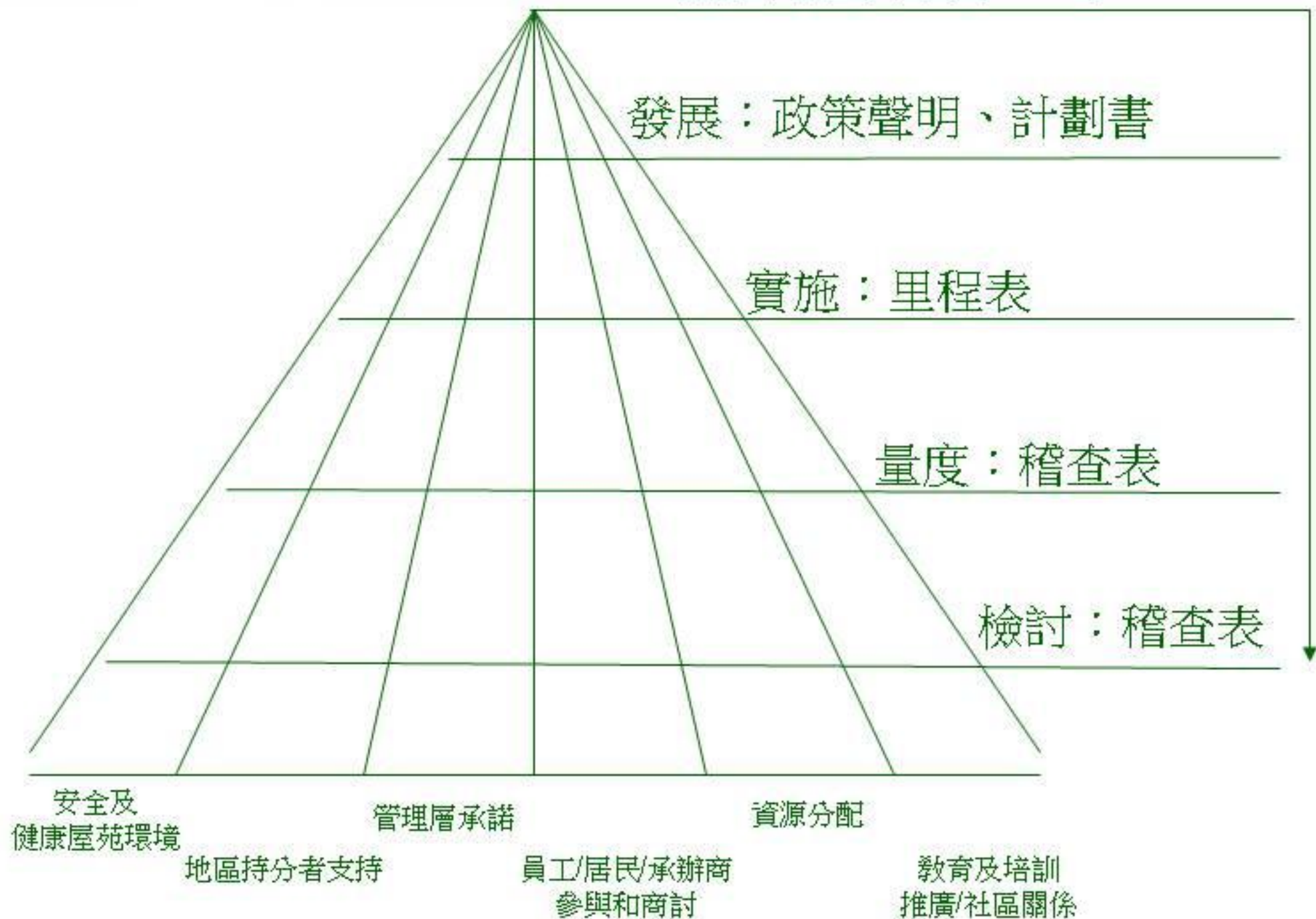
承辦商挑選

安全管理系統



安全管理系統

計劃：初步狀況檢討 (ISR)
初步危害分析 (PHA)



工程管理分享



外牆清洗及維修工程

- 最大型維修工程項目
 - 總工程費用約港幣三百萬港元
 - 2,864戶居民受到影響
 - 管理服務中心透過不同渠道，向各業戶講解工程細節及須知
-
- 聘請工程監督，以確保整體工程達至安全標準及監管各工序之進行。



植物保護

三層保護措施

1. 吊船收集藥水
2. 雙層網保護
3. 搭建保護竹棚



每日定時向植物灑水

雲石及玻璃之保護



以膠布及木板遮蓋雲石柱、天幕玻璃，以免受藥水影響



藥水處理



利用PVC喉作引水及收集藥水



利用PVC喉作引水及收集藥水



在去水渠口加入中和劑

藥水處理

16-FEB-2009 11:51

P. 05

Material Safety Data Sheet

"HANWAI" - FLAT 102

MSDS No. HW0001

Section 1 - Chemical Product and Company Identification

Product Name : FLAT 102 MORGATE TILE CLEANSER
Product Class : Water Based Mild Acid Cleaner
UN Number : None - Not Established
General Use : To remove deposits on smooth tile surface
Manufacturer : The Fast Industries Company, TR No.37150; 1-C, QY, Tung Wai Building, Hong Kong
Tel: (852)2560-5551 Fax: (852)2568-9004 E-mail Contact: hanwainfo@fastoo.com

Section 2 - Composition / Information on Ingredients

Main Components
Acid Mixture
Oxalic Acid
Sulfates
Non-corrosive Agent

PRIVATE AND CONFIDENTIAL IN SECTION 2 - DO NOT DISCLOSE TO PUBLIC

Section 3 - Health Hazard Identification

Routes of Exposure : Eye Contact, Skin Contact, Swallowing, Inhalation
Eye Contact : May cause moderate to severe irritation and moderate to slight corneal injury depending upon the concentration of the fluid. Tearing, redness, swelling and blurred vision may result.
Nose Contact : May cause slight irritation. This material can be absorbed through the skin.
Inhalation : May cause irritation of the gastrointestinal tract and central nervous system discomfort, nausea, vomiting or dizziness may result.
Acute Effect Inhalation : Inhalation of vapor may cause respiratory tract irritation and central nervous system effects including headache, dizziness, coughing, weakness, slurred speech and blurred vision.

Section 4 - Emergency First Aid Procedures

Eye Contact : Flush eyes immediately with plenty of fresh water for at least 15 minutes, firmly holding eyelids apart to ensure complete irrigation of all eye and lid tissue. Call a physician.
Skin Contact : Remove contaminated clothing and shoes. Flush skin thoroughly with copious amounts of potable water and wash with soap for at least 15 minutes. Wash clothing before reuse. If irritation persists, call a physician.
Swallowing : Vomiting immediately by giving 3-4 glasses of water or milk. Keep airway clear. Do not induce vomiting.
Inhalation : In large amounts are inhaled, Remove to fresh air. If breathing is difficult, call a physician.
Note to Physicians :
Special Precautions/Exposures: After first aid, get appropriate in-plant, paramedic, or community medical support.

Section 5 - Physical and Chemical Properties

Physical State: Liquid	Water Solubility: 100%
Appearance: Light Blue Color	Boiling Point: 100°C
Odor: Slight chemical odor	Freezing Point: 25°C
Vapor Density (Air=1): Not Determined	Form: Liquid
Specific Gravity: 1.07	Miscibility with Water: All Proportions
pH Value (10%): 3.9	Evaporation Rate: Less than 1



HANWAI N-7

工程宣傳及安全推廣



讓居民深入了解工程細節



大堂擺放宣傳展板及播放短片

個別進行家訪



讓居民深入了解工程細節

清洗及維修大廈外牆 住戶需知

* 在工程進行期間，工程承辦商會嚴格執行下列各項安全措施 *

- 

大廈四周
搭建遮水棚架。
- 

以帆布覆
蓋所有花叢
及植物佔地
範圍。
- 

以警告性
膠帶圍封受
影響的施工
範圍。
- 

豎立高空
工作危險警
告牌以保障
行人安全。
- 

駐場監督
及工作人員
負責監察地
面情況。

* 在工程進行期間，敬希住戶加緊留意下列各注意事項 *

- 

請勿 在窗戶外晾曬衣物！
- 

請勿 拋棄垃圾於窗外，使遮水棚架積聚垃圾而影響衛生。
- 

請勿 接近施工地區抬頭張望，導致清潔劑濺於眼睛或身體之意外。如有不慎，請即以清水沖洗，而情況嚴重者，應即入院診治。
- 

記緊 在日間關閉各抽氣扇之擋水蓋，以防止污水從該處滲入單位內。如擋水蓋已損壞，請立即維修與更換。
- 

記緊 在日間關閉各窗戶，避免吊船上落無阻及清潔劑或污水滲入屋內。
- 

記緊 避免進行外牆搭棚工程，如有迫切需要，請與管理服務中心聯絡，以便安排適當時間或措施。
- 

記緊 清潔人員除了穿著整齊制服外，並須配戴由管理服務中心簽發之臨時工作證，以茲識別。住戶如對其身份有懷疑或發現陌生人徘徊，請立即致電管理服務中心聯絡。
- 

注意 請於各冷氣機底部位置放置毛巾，以免因冷氣機濾網老化而引致有水滲入屋內。

派發住戶需知



與居民代表巡視

宣傳短片成效大



宣傳短片概覽



吊船碼的安裝

擋水網的安裝



宣傳短片概覽

清洗工序介紹,讓居民清楚了解施工細節



宣傳短片概覽



工人保護裝備介紹



清洗物料及
工具介紹

聆聽地區伙伴對工程的意見 對工程採取相應的安全措施



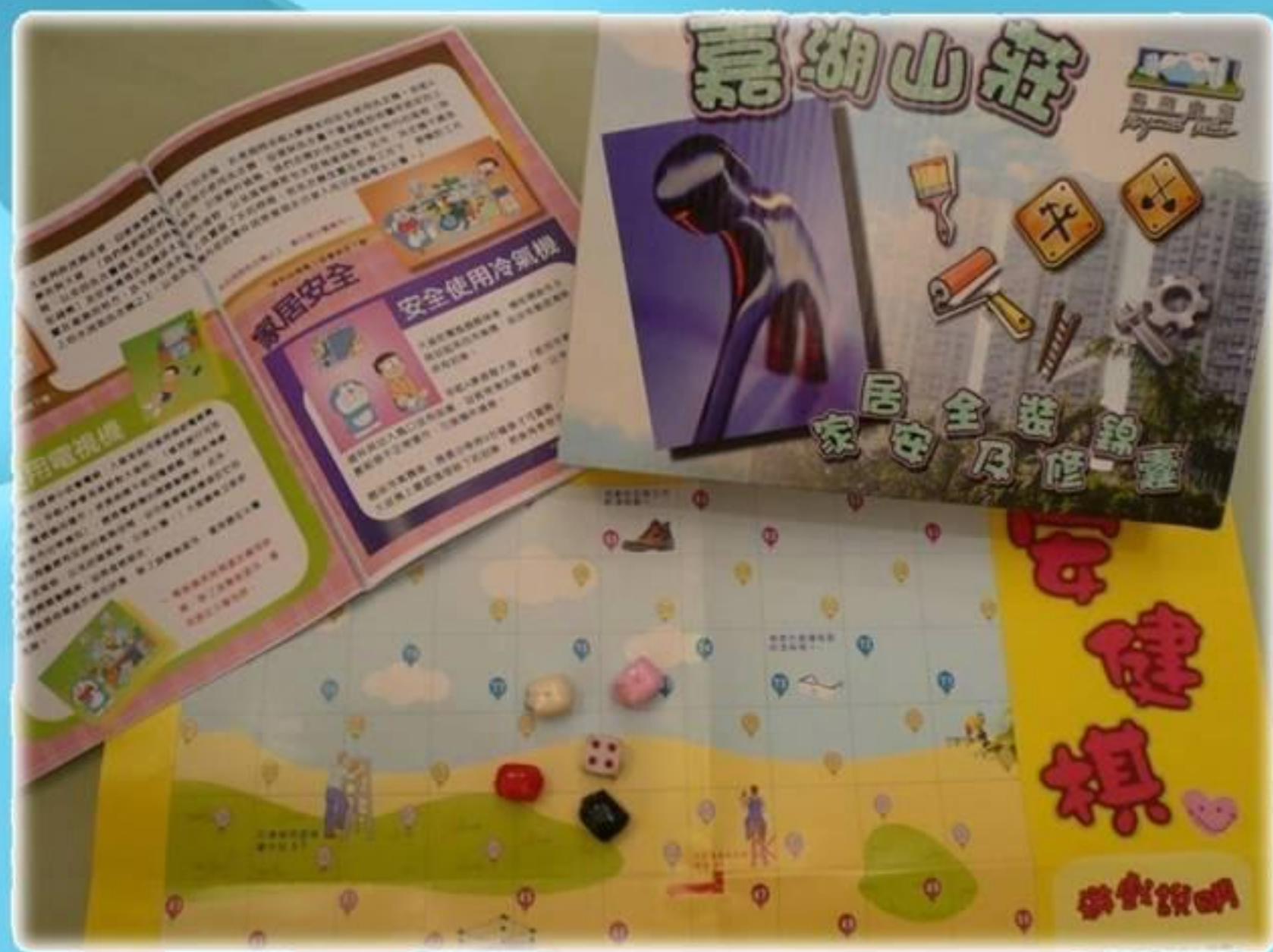
搭建保護竹棚防止藥水
影響地區上的合作伙伴



向居民推廣安健訊息



家居安全及裝修錦囊



業戶到管理服務中心辦理裝修申請，將獲發家居安全及裝修錦囊。當中，業戶不但了解屋苑裝修守則，同時亦可得到安居安全的訊息。

向僱員推廣職安健訊息



定期製作職安健刊物向僱員派發



職安健委員會定期製作刊物職安天地向僱員派發

內容包括：

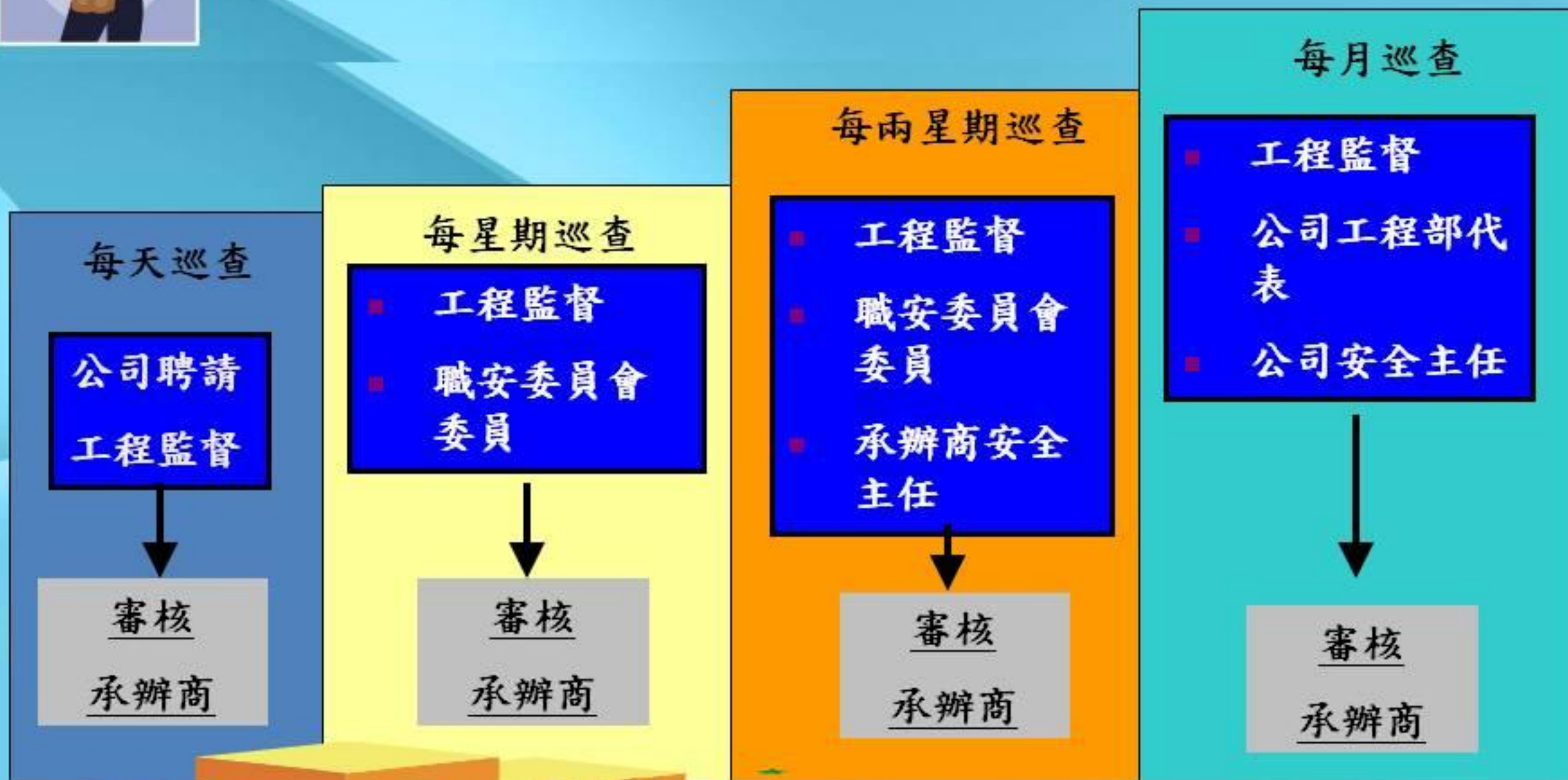
1. 主席的話
2. 職安健條例認識
3. 個案分析
4. 員工心聲

工程期間的巡查





巡察安排(按審核人員)





定期巡查報告記錄

每天巡查報告

每天完工後安全檢查記錄表

工作地點： 麗湖居 第 座 日期： 年 月 日

- | | |
|---------------------------|---|
| (A) <u>個人的護裝備已妥善收放</u> | 是 否 備註： |
| 1. 安全帽 | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> _____ |
| 2. 護目罩 | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> _____ |
| 3. 手套 | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> _____ |
| 4. 口罩 | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> _____ |
| (B) <u>吊籠方面</u> | |
| 1. 已停泊在地面安全位置 | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> _____ |
| 2. 懸吊纜索已穩固及綁紮於安全位置 | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> _____ |
| 3. 船身供電系統已關上 | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> _____ |
| (C) <u>臨時水電供應及手提工具</u> | |
| 1. 臨時供水水掣已關上 | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> _____ |
| 2. 臨時供電電掣已關上，並停留在“OFF”位置上 | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> _____ |
| 3. 所有手提電工具已妥善收放於安全位置 | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> _____ |
| (D) <u>地面及天面施工範圍</u> | |
| 1. 施工範圍已妥善圍封 | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> _____ |
| 2. 已提供足夠安全警告指示 | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> _____ |
| 3. 竹欄或金屬欄架已穩固 | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> _____ |
| 4. 路面去水及路邊渠井保持暢通 | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> _____ |

新進建築—地盤管工簽署： _____

港基—工程監督簽署： _____

每週巡查報告

NEW PROGRESS CONSTRUCTION CO., LTD. SITE SAFETY VERIFICATION REPORT
 新進建築有限公司 樓盤安全巡查報告

Project Title 項目名稱 Renovation works at Mei Foo Sun Chuen Stage 8		Project No. 項目編號 N03103	
Location/Address 地址 216 Ave		Site Name 工地名稱 Fuyue Y.S. HOUS	Site No. 工地編號 1750200
The Following Deficiencies Have Been Verified During The Site Safety Inspection 在樓盤安全巡查中發現以下問題			

參考照片



照片 1：發現工人在動工前未將材料及物品妥善收放於安全警告告示內，大廈天面及天台圍欄中發現安全警告告示內，大廈天面天台圍欄中，發現材料堆放工人。

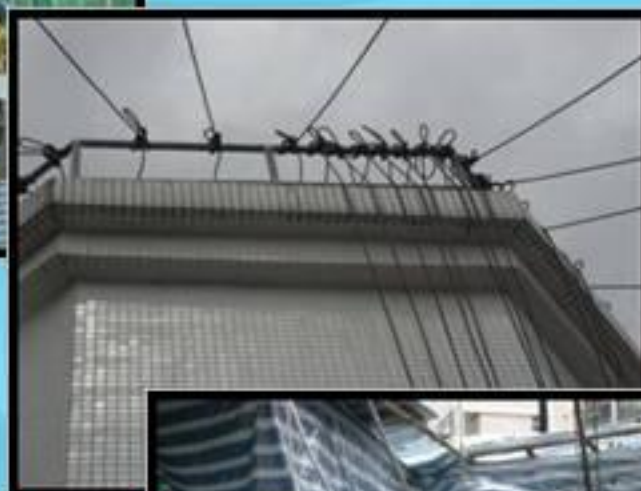


照片 2：發現天面及天台圍欄中發現材料堆放及工人安全通道未保持暢通。



清洗外牆工程 - 定期巡察

- 施工前吊船檢查
 - 天面支承架穩固
 - 懸吊纜索正常
 - 安全制裝置正常
 - 船身供電系統及電源線正常
 - 緊急停機制正常
 - 獨立救生繩及安全裝置
 - 檢查已簽發有效之安全表格



- 施工後吊船檢查
 - 完工後已停泊在地面安全位置
 - 完工後懸吊纜索已穩固及細綁於安全位置
 - 船身供電系統已關上



清洗外牆工程 - 定期巡察



竹棚處理:

- 竹枝高度低於兩米
- 有否將竹尖鋸斷做好保護
- 能否提供安全通道上落吊船





清洗外牆工程 - 定期巡察

- 確保排放之藥水符合認可的酸鹼度(中性)





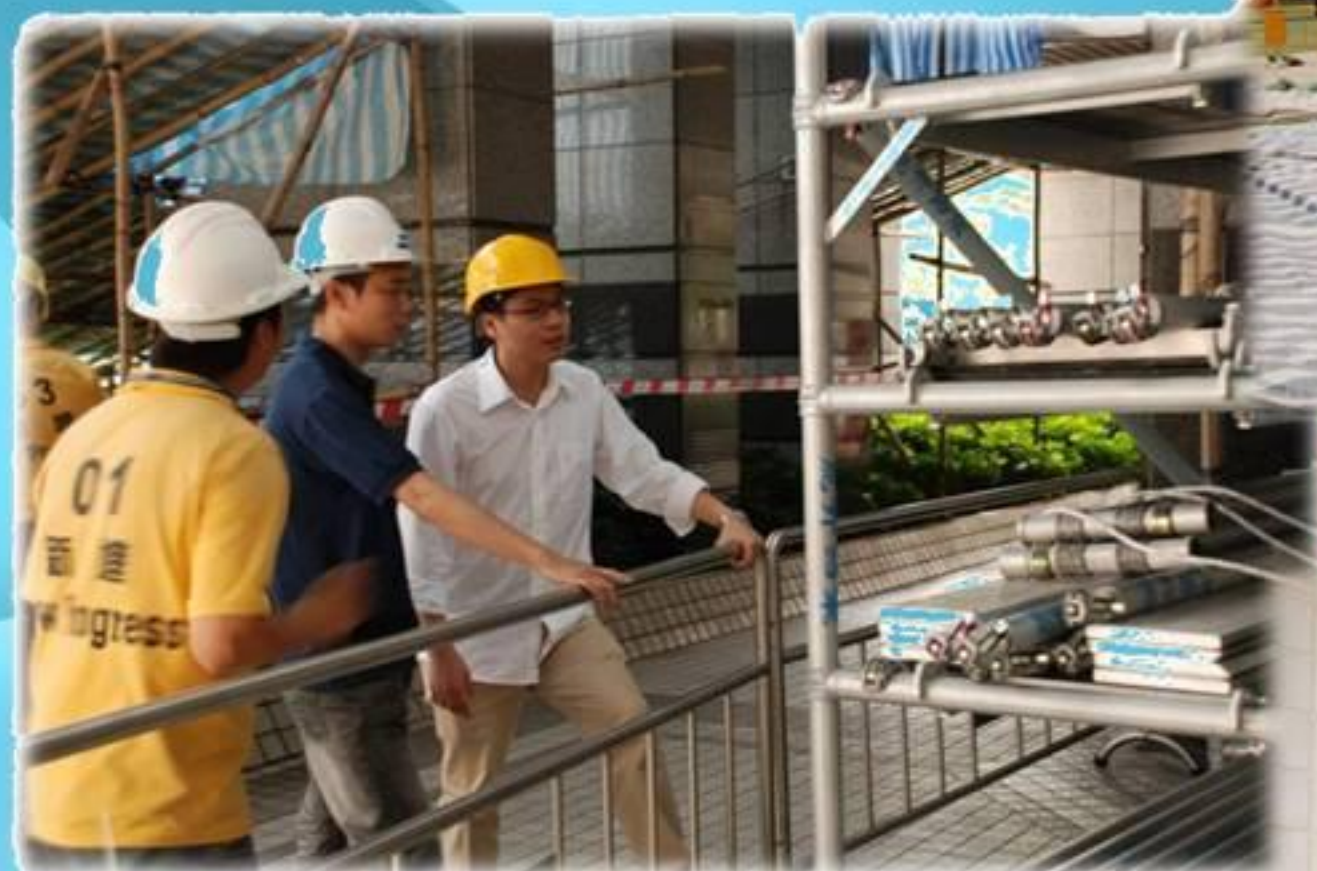
清洗外牆工程 - 定期巡察

施工地點：

- 有否妥善圍封
- 有否張貼安全警告及指引
- 施工位置有否適當的保護

(如：天台)





為確保整項工程達至安全標準，工程監督與承建商註冊安全主任及地盤管工作定期安全巡查。截至現時仍保持“零”意外。





港基物業管理有限公司
CITYBASE PROPERTY MANAGEMENT LTD



長江實業(集團)有限公司全資附屬機構
A wholly-owned subsidiary of CHEUNG KONG (HOLDINGS) LIMITED

致力零工傷意外

明報
新界西貢線

嘉湖山莊致力零工業意外

政府積極向外界宣傳「職安健」的信息，其實除了辦公室，物業管理行業同樣需要有一個安全健康的工作環境，這才能有效提高管理人員的工作效率，嘉湖山莊已參與由職業安全健康局主辦的「安健屋宇確認計劃」，透過不同的推廣工作，務求能做到零工業意外的紀錄，從而令住戶有一個理想的居住環境。

港基物業管理有限公司早於95年已制定職業安全政策，並成立「職業安全委員會」推廣職業安全，現時並推行「安健屋宇管理制度」，例如鼓勵員工做早操、要求清潔員工申請平安帖，而巡邏十四項主要元素計劃、發展、實施、量度及檢討有關制度，更且更可藉此訓練管理人才。

現時四位嘉湖山莊管理服務中心人員致力於苑內推廣有關信息，其成效不但贏得住戶的讚賞，而且亦提高他們對職安健的意識。身為該屋苑職安健屋宇委員會幹事的曾小如、林送新、劉頌瑛及郭君謙以分形式進行推廣宣傳工作。曾小如表示，一般人都以為只有辦公室才要推行職安健信息，但透過會議、遊戲等方式，可提高同事間的認識，減少意外發生，有助提高工作效率。

助提高工作效率

林送新認為，只要每個人都能多一點，就會減少意外的發

生，無論管理人員或者住客同樣有所得益，例如在下雨天時，放置「路滑」的提示牌，藉著這個小小的動作，便可令住客有所警惕，減少意外發生。

劉頌瑛承認，以前曾因樓梯地氈未鋪妥而險釀成意外的事件，但屬於前任職的公司未有「職安健」計劃而顯得無可奈何，故現時對公司積極推行此計劃甚表支持，相信只要加以推行，便能減少意外發生。

郭君謙同意，參與計劃並非單靠一個人力，而是有賴同事間的協力及分工完成，得而發揮團隊精神，而且就算工作之外的時間亦會格外注意安全及正確姿勢，對自己有所得益。

嘉湖山莊嘉湖居是參與今次確認計劃的先行者，職業安全委員會主席李月民對計劃非常讚賞。他說，屋苑經常引入新設施，例如：新軟梯、打防機針等，目的基礎居民可以隨時獲得最新健康信息，以配合安全的知識，而且進行該計劃後，不但令居民及員工更注意健康信息，而且亦可減少因工傷意外而出現的索償機會。

港基物業管理有限公司助理總經理羅榮榮中，有關計劃不但對員工及住客有所得益，而且可釋員工的壓力，培養更多管理人材。



▲向員工灌輸「職安健」信息，有助減少意外發生。

▲由於曾小如及林送新積極推廣職安健工作，成功打入「嘉湖居職安健員工選舉」的廿名候選名單內。



▲四位委員會幹事成員、李月民主席及管理公司代表希聖輪計劃擴展至餘佳苑地區。