

公司及屋苑簡介

帝譽服務有限公司

- 新鴻基地產及康業服務有限公司全資附屬
- 管理曼克頓山、峻弦、瓏璽及海璇等高端物業



公司及屋苑簡介

曼克頓山

發展商 : 荔枝角地產/新鴻基地產
入伙年份 : 2007年7月
座數 : 共 5 座 (T1&2-42/F, T3, 5&6-40/F)
單位數目 : 1,115個
車位數目 : 392個
業主組織 : 業主委員會
會所 : 雙子式會所



職安健管理架構及政策

持續發展架構

- ISO 9001 品質管理系統
- ISO 14001 環境管理系統
- OHSAS 18001 職業健康及安全管理系統
- ISO10002 投訴處理及客戶滿意度認證

職業安全及健康認證

- 卓越安健屋邨 (16.11.2010-15.11.2015
16.11.2015-15.11-2018)
- 衛生廚房認證 (香港品質保證局)



職安健管理架構及政策

制定「安全及健康政策」

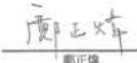
- 定下公司職安健管理之總體方向及方針
- 推動屋苑員工、業戶、承辦商及其他人士(包括訪客及貨運人員等)參與

帝譽-安全委員會

- 每季一次會議
- 成員包括董事、安全主任、部門主管及分區大廈經理和代表
- 制訂政策及措施
- 討論改善職安健表現的機會和定出職安健目標
- 監察各項措施進度

康樂服務有限公司
康樂物業代理有限公司
力新博奕有限公司
力高建築儀器有限公司
力聯水喉機械工程有限公司
康柏斯專業顧問有限公司
瑞樂有限公司
家居便利服務有限公司
半島家庭管理服務有限公司

S.H.K.物業管理有限公司
新鴻基(海灣中心)有限公司(中文譯名)
力能工程有限公司
力安建築有限公司
康樂園藝工程有限公司
康樂園地規劃顧問有限公司
時尚規劃設計有限公司
新地貿易工程有限公司

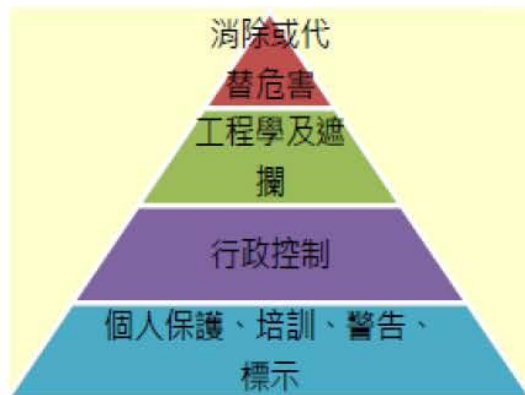
安全及健康政策	
作為負責任的機構及僱主，除不斷提供優質及多元化的服務及產品外，亦致力確保全體員工及受本公司運作影響人士的安全及健康。	
以下是本公司的安全及健康政策條文：	
1.	本公司遵守本港安全及健康法例、環保條例及其他相關法例，並滿足客戶對安全及健康的要求。
2.	本公司視安全及健康與工作質量、進度和成本同等重要，在規劃工作時會預先考慮安全的施工方法。
3.	本人負責領導推行公司的安全及健康政策；公司所有僱員必須對工作安全及健康負上應有責任，並與公司一同致力推廣安全文化，不斷改善公司的安全及健康表現。
4.	本公司致力提供及保持安全的機械設備、工作制度和work環境，確保不會危害健康。
5.	本公司為所有僱員提供足夠資料、指示、訓練及監督，以保障他們的工作安全及健康。
6.	本公司會通知所有員工及分判商有關公司的安全及健康政策，並定期進行政策檢討及公佈檢討結果，使員工知道政策的執行情況及成效，促進全員一致投入安全及健康工作。
7.	本公司會定期檢討及更新本政策的內容，以確保符合新法例的要求及本公司持續改善職業安全及健康水平的目標。
 鄭正偉 執行董事	
簽發日期：二零零四年四月一日	



制訂風險控制措施

風險控制措施

1. 標準運作程序/資料守則發放
2. 培訓及演練
3. 個人防護裝備
4. 工作安全裝備/措施



制訂風險控制措施

職安健綜合管理系統 – 運作程序

1. 安全電力工作
2. 安全使用木工機械
3. 安全使用手動工具/手提電動工具
4. 安全使用機械設備及裝置
5. 安全使用危害物質
6. 燒焊及切割工序
7. 物料存放/工作間整理
8. 吊運操作
9. 機械/體力處理操作
10. 壓力空氣
11. 安全磨輪操作
12. 高空工作
13. 防止下墜
14. 辦公室之健康及安全
15. 顯示屏幕

康業運作程序

程序名稱：安全工作指引程序
文件編號：HYP-S-15

版本：8
第2頁，共20頁

1.0 目的

建立文件化程序說明安全工作程序。

2.0 範圍

此文件適用於康業服務有限公司(以下簡稱「康業」)所有有關安全電力工作、安全使用手動工具/手提電動工具及安全使用木工機械、安全使用機械設備及裝置、安全使用危害物質、吊運操作、機械/體力處理操作、壓縮空氣、安全磨輪操作、高空工作、防止下墜、燒焊及切割及物料存放工作間整理等程序。

3.0 記錄

3.1 有關操作程序使用下列表格。

記錄名稱	表格編號	保存人	保存期
器材/器具檢測試錄	HYS/HR/110	監理主管	二年
吊運器具審核報告	HYS/HR/111	監理主管	二年
電氣裝置檢查記錄	HYS/HR/113	監理主管 / 行政組主管	二年
每日職安健巡查報告	HYS/HR/105	監理主管 / 行政組主管	二年
每月職安健巡查報告	HYS/HR/119	行政主任 / 安全督導員 / 監理主管 / 安全主任	二年
每月大廈工具/電工具檢查表	不適用	行政主任 / 安全督導員 / 監理主管	二年
體力處理操作初步評估表	不適用	行政主任 / 安全督導員 / 監理主管 / 安全主任	二年
體力處理操作進一步評估表	不適用	行政主任 / 安全督導員 / 監理主管 / 安全主任	二年
顯示屏設備工作間危害評估表	不適用	行政主任 / 安全督導員 / 監理主管	二年
合資格人士委任書	不適用	行政主任 / 安全督導員 / 監理主管 / 安全主任	二年
懸架合資格人士委任書	不適用	行政主任 / 安全督導員 / 監理主管	二年
樓外外牆樓架高空工作須知	不適用	行政主任 / 安全督導員 / 監理主管	二年

檔案名稱：HYP-S-15.DOC



制訂風險控制措施

培訓及演練

突發事件處理演習(颱風/升降機困人/化學品處理/火警演習等)

職安健OHSAS18001培訓

工具箱訓練

個人防護裝備

消防系統簡介



制訂風險控制措施

安全行為推動

安全巡邏：巡邏大廈前伸展運動



制訂風險控制措施

安全裝備/措施 防止通渠水溢出器:

應用地方

- 可應用於日常通渠工程
- 防止通渠水因與水份產生化學反應而四濺，繼而灼傷皮膚及眼睛



制訂風險控制措施

使用方法



制訂風險控制措施

安全裝備/措施:

手提式水氣掣



梯台、功夫橈及流動工作台



制訂風險控制措施

安全裝備/措施 四平八穩警報器:

當升降台或棚架傾斜時，發出警報
提示工作人員，直至將升降台或棚
架回復水平

亦提醒工作人員避免
過份伸出工作台範圍
引致傾斜



制訂風險控制措施

安全裝備/措施: 吊船高空工作

參照天文台天氣警告，當季候風警告懸掛時停工

使用風速計量度現場的風速，監察工作前及期間風速

當現場風速超出風速上限時停工



定期視察及檢討

職安健跨區巡查：

由總公司編排定期進行跨區巡查，
以確保屋苑時刻合乎OHSAS18001
之要求

安全及健康管理系统 - 2018 年 OHSAS18001 認證大廈安全審核時間表及查核員名單

大廈 名單	2018 年			
	1 月	2 月	5 月	8 月
1 美翠苑(英)	各查核員名單	各查核員名單	各查核員名單	各查核員名單
2 龍賢中心(新)				
3 荃灣廣場(住宅及商場)益)				
4 荳蔻山莊(住宅及商場)華)				
5 沙田第一城(西)				
6 葵青徑山(粵)				
7 太木峯(大)				
8 瀝蔭商場(港)				

安全及健康管理系统 - 2018 年區部大廈安全審核時間表及查核員名單

大廈 名單	2018 年			
	1 月	2 月	5 月	8 月
所有區部大廈	各查核員名單	各查核員名單	各查核員名單	各查核員名單

更新日期：2018 年 2 月

安全審核報告

大廈	審核日期	審核員	審核結果	審核員簽名
美翠苑(英)	2018/01/15	李國強	合格	[Signature]
龍賢中心(新)	2018/02/15	李國強	合格	[Signature]
荃灣廣場(住宅及商場)益)	2018/05/15	李國強	合格	[Signature]
荳蔻山莊(住宅及商場)華)	2018/08/15	李國強	合格	[Signature]

安全審核清單

1.1 安全政策	✓
1.2 安全目標	✓
1.3 安全組織	✓
1.4 安全培訓	✓
1.5 安全審核	✓
1.6 安全改善	✓
1.7 安全記錄	✓
1.8 安全溝通	✓
1.9 安全文化	✓
1.10 安全承諾	✓
1.11 安全意識	✓
1.12 安全培訓	✓
1.13 安全審核	✓
1.14 安全改善	✓
1.15 安全記錄	✓
1.16 安全溝通	✓
1.17 安全文化	✓
1.18 安全承諾	✓

安全審核清單

2.1 安全審核	✓
2.2 安全改善	✓
2.3 安全記錄	✓
2.4 安全溝通	✓
2.5 安全文化	✓
2.6 安全承諾	✓
2.7 安全意識	✓
2.8 安全培訓	✓
2.9 安全審核	✓
2.10 安全改善	✓
2.11 安全記錄	✓
2.12 安全溝通	✓
2.13 安全文化	✓
2.14 安全承諾	✓
2.15 安全意識	✓
2.16 安全培訓	✓
2.17 安全審核	✓
2.18 安全改善	✓
2.19 安全記錄	✓
2.20 安全溝通	✓
2.21 安全文化	✓
2.22 安全承諾	✓
2.23 安全意識	✓
2.24 安全培訓	✓
2.25 安全審核	✓
2.26 安全改善	✓
2.27 安全記錄	✓
2.28 安全溝通	✓
2.29 安全文化	✓
2.30 安全承諾	✓
2.31 安全意識	✓
2.32 安全培訓	✓
2.33 安全審核	✓
2.34 安全改善	✓
2.35 安全記錄	✓
2.36 安全溝通	✓
2.37 安全文化	✓
2.38 安全承諾	✓
2.39 安全意識	✓
2.40 安全培訓	✓
2.41 安全審核	✓
2.42 安全改善	✓
2.43 安全記錄	✓
2.44 安全溝通	✓
2.45 安全文化	✓
2.46 安全承諾	✓
2.47 安全意識	✓
2.48 安全培訓	✓
2.49 安全審核	✓
2.50 安全改善	✓
2.51 安全記錄	✓
2.52 安全溝通	✓
2.53 安全文化	✓
2.54 安全承諾	✓
2.55 安全意識	✓
2.56 安全培訓	✓
2.57 安全審核	✓
2.58 安全改善	✓
2.59 安全記錄	✓
2.60 安全溝通	✓
2.61 安全文化	✓
2.62 安全承諾	✓
2.63 安全意識	✓
2.64 安全培訓	✓
2.65 安全審核	✓
2.66 安全改善	✓
2.67 安全記錄	✓
2.68 安全溝通	✓
2.69 安全文化	✓
2.70 安全承諾	✓
2.71 安全意識	✓
2.72 安全培訓	✓
2.73 安全審核	✓
2.74 安全改善	✓
2.75 安全記錄	✓
2.76 安全溝通	✓
2.77 安全文化	✓
2.78 安全承諾	✓
2.79 安全意識	✓
2.80 安全培訓	✓
2.81 安全審核	✓
2.82 安全改善	✓
2.83 安全記錄	✓
2.84 安全溝通	✓
2.85 安全文化	✓
2.86 安全承諾	✓
2.87 安全意識	✓
2.88 安全培訓	✓
2.89 安全審核	✓
2.90 安全改善	✓
2.91 安全記錄	✓
2.92 安全溝通	✓
2.93 安全文化	✓
2.94 安全承諾	✓
2.95 安全意識	✓
2.96 安全培訓	✓
2.97 安全審核	✓
2.98 安全改善	✓
2.99 安全記錄	✓
2.100 安全溝通	✓





-完-

O

S



R royal elite service company limited
帝譽服務有限公司

曼克頓山

現在放映的是

2019年7月3日

香港房屋委員會

「2019年工程和物業管理安全研討會」的片段

台上的講者是

帝譽服務有限公司 助理總經理 盧國強先生

他的講題是同業經驗分享 - 最佳職安健物業管理大獎 2018-2019 金獎得主

接下來，我們有另一位

比賽得獎者的演講

我們有請由職業安全健康局舉辦的

最佳職安健物業管理大獎

2018-2019 年度金獎得主

與大家分享他的經驗

有請帝譽服務有限公司

助理總經理盧國強先生

各位工程及物業管理界的朋友

大家好

我來自帝譽管理服務有限公司，我叫 Stanley

我們主要管理新鴻基地產新發展的住宅項目

我們有幸管理其中一個物業：曼克頓山

在 2018 至 2019 年度

我們獲得職安局最佳物業管理金獎

曼克頓山約有 1100 伙，當中有雙會所

從事一般物業管理的工作

當中我們做了什麼能讓我們有幸獲獎

我們有少許經驗向大家分享

最主要我們屋苑裡擁有很多認證系統

包括 ISO 或者稍後轉版的

以往稱為 18001 的架構

或者客戶管理系統

我們也有安健屋苑認證
衛生廚房認證等等
接著公司制定了很多安全的
方針給予同事跟進
我們也有安全委員會
每季定期檢視大廈的工作
業界的安全政策及問題等等
都會藉著這個會議的
委員會分享給各同事
同事們要做的除了工作安全外，我們有一些演練
包括稍後會看見搬運
AED 機、消防滅火筒的使用
個人防護裝備的使用等等
我們也會向同事介紹
希望他們從日常工作上
可以做得更加安全、有效
公司有很多不同程序
讓同事跟從
包括工程的程序、切割、吊運
甚至在日常服務
或者辦公室使用屏幕等等
我們都有程序系統
讓大家可以跟著指引，在安全情況下使用
這是一般的演練
剛才我們說的 AED 機
或者滅火筒，甚至升降台等等的使用
我們都會定期向同事介紹
在什麼情況下使用才是最安全
這是一個片段，麻煩工作人員播放影片
文記，巡樓嗎？

是的

先過來看一看這個職安健的片段

看完後再做數個伸展動作才開始巡邏，好不好？

好的，知道

我們就做這兩個動作吧

完成了所有伸展動作

拿這個電話去巡邏吧

每次巡查要當心

緊握扶手最穩陣

其實業界裡，大家都知道巡邏

或者佔了八成以上前線同事的工作時數

所以每天有很多巡樓的工作

而絆倒是經常面對的問題

所以每一次在他們巡樓的時間

我們會透過手機程式

也是巡邏系統的一部分

提醒他們做足夠的伸展運動及工作時小心走路

才開始工作

減省他們出現跌倒或者絆倒的機會

另一方面，我們日常工作裡

有些地方會有管道淤塞的問題

同事的安全意識很強

他們自行研發

防止通渠水溢出的裝置

倒通渠水時只要蓋著渠口

通渠水便不會四濺使同事受傷

可以看一看另一個片段

除此之外，我們和很多位嘉賓有一樣的分享

在高空工作方面

我們一樣有高空三寶

梯台、功夫橈等等都會提供給同事
而不會再使用梯子處理高空工作
只可以作上落用途
另外我們會使用升降台
進行高空維修或者清潔的工作
但是設置升降台時
要留意它是否平穩
我們以四平八穩警報器協助同事
同事使用工作台前掛上裝置
若他站在台上時發現不平衡，這裝置便會響起
同事便會離開工作台
調較平衡後再踏上工作台
讓同事在高台時或升降台工作時更加安全
另外大樓裡有很多玻璃幕牆需要清潔
大家進行清潔前，都會參考天文台的風速
我們同時也會使用即時風速監察器
在現場量度物業里的風速是否超出標準
如果超出標準，我們會即時停工
我們也有很多巡查表
填妥後讓大家更注意職業安全
另外最重要的是巡查
除了我們自己的同事巡查外
我們有不同分區
各自都會到不同地區進行跨區巡查
確保我們的工作全部切合職業安全
今天的分享到此，多謝
我們掌聲多謝盧先生，請到台下就座
大家明白到無論大中小事情都要用心細心
確保工作環境安全
多謝觀看