

工程和物業管理 安全研討會2024

創毅物業服務顧問有限公司
鄧兆康先生



保安及清潔服務的 風險管理技巧

- ◆ 職安健康資源網
- ◆ 員工培訓及安全巡查
- ◆ 關懷員工
- ◆ 風險管理技巧



系統認證

ISO 45001:2018 職業安全健康管理系統認證



職業安全健康資源網

將內容有系統分類，讓中層管理人員掌握最新職安健資訊

Filename
01 Safety Policy 安全政策
02 Organization Chart 組織架構
03 Safety Training 安全訓練
04 In-house Safety Rules 內部安全守則
05 Safety Inspection 安全巡查
06 Personal Protective Equipment (PPE) 個人防護裝備
07 Accident, Incident Investigation 意外事故調查
08 Emergency Preparedness 緊急情況的應變準備
09 Selection, Evaluation & Control of Sub-contractor 承判商的選擇、評核及管控
10 Safety Committee 安全委員會
11 Job Hazard Analysis 工作危害分析
12 Safety Promotion 安全推廣
13 Process Control Programme 過程控制計劃
14 Health Assurance Programme 健康保障計劃
15 ISO & OHSAS 管理認證

職業安全健康資源網

將內容有系統分類，讓中層管理人員掌握最新職安健資訊
工作危害分析

工序	危害	危害程度	機會率	指數	預防措施	危害程度	機會率	指數	涉及
5 清潔玻璃	<ul style="list-style-type: none"> 背傷及肌肉受傷 被化學品所傷 工人從高處墮下 	B	3	2	<ul style="list-style-type: none"> 體力處理操作評估 體力處理操作訓練 安全訓練 安全標籤 使用個人防護裝備 提供合規格工作台 	A	2	1	<ul style="list-style-type: none"> 體力處理操作 危險物質 高空工作 提供合適的個人防護裝備 (如:保護手套、護耳罩和護眼罩)

危機評估紀錄

Work Sequence 施工步驟	Hazard 危害	Affect Situation 受影響情況	LR 可能發生 次數	SR 嚴重性 等級	RR 危機等級 LR x SR	Priority 優先 次序	CONTROL MEASURES 控制措施	RESIDUAL RISK RATING 剩餘危機等級 = LR(Residual) x SR(Residual)	ACTION BY 負責人	FOLLOW UP 日常跟進
2. 清潔工作	人體下墜	工人(W) 公眾(P) 環境(E) 資產(A)	3	4	12	1 st	使用工作平台; 設圍欄高度:高圍欄 900-1150mm 中圍欄 450-600mm; 使用全身式安全帶並扣於穩固裝置上; 設合適上落通道;	4	物業主管/ 維修經理/ 合資格人士/ 老總	
	物體下墜		2	2	4	4 th	設底護板高度200mm;	2		
	臨時工作平台倒塌		2	4	8	2 nd	每14天需有合資格人士檢驗及簽署表格五;	4		
	扭傷		2	3	6	3 rd	以正確姿勢清潔/搬運; 使用手推車進行搬運;	3		
	跌倒		2	3	6	3 rd	穿著安全鞋; 平整地面;	3		
	絆倒		2	3	6	3 rd	通道沒有雜物阻塞;	3		
	撞傷		2	2	4	4 th	通道沒有雜物阻塞; 穿著反光衣;	2		
	跌傷		2	3	6	3 rd	穿著安全鞋; 切勿急速行走;	3		
	爆炸(使用化學物品)		1	4	4	4 th	切勿亂搞化學物品;	4		
	吸入有害物質(使用化學物品)		1	3	3	5 th	配戴合適口罩;	3		

員工培訓

安全健康環保督導員(物業管理業)

Safety and Health Supervisors (Property Management)

- 安排中層管理人員接受「職業安全健康局」的「安全健康環保督導員(物業管理業)綜合證書」培訓
- 加強員工在工作場所推行有關工作安全及健康事宜及對環境影響的認識
- 並積極參與職業安全訓練局舉辦的網上講座



員工培訓

註冊安全主任提供職業安全培訓，充實員工職業安全知識，有效地減低發生工作意外的機會。

安全訓練資料

定期進行安全訓練

安全使用可移動的梯具



- 只可供1人使用
- 如沒有任何安全威也裝置，工人須使用有圍欄的工作平台(功夫凳/梯台)，如有需要可加配安全帶及尾繩扣於穩固點
- 如沒有穩固點，工人勿過份伸展身體於工作台外及倚靠在圍欄上



員工培訓

培訓類別及次數

- ◆ 加強職業安全知識
- ◆ 操作職業安全裝備
- ◆ 防治蟲/蚊/鼠的專業知識(培訓管工)
- ◆ 一般潔淨服務知識
- ◆ 加強員工環保意識

每個屋邨每年培訓總次數平均達18次

(*公司會按照實際需求增加個別培訓項目的次數，助員工充份掌握相關知識)



安全巡查

每星期兩次實地巡查(自發增加巡查次數，高於房屋署的合約要求)

Good Practice ✓



整齊企理

The chemical substances were stored properly.

Good Practice ✓



有效期內

The safety helmet is valid date.

Good Practice ✓



狀況良好

The working platform ladder is good in condition.

Good Practice ✓



有警告提示
及上鎖

Warning signs were displayed at egress and access of canopy.

Good Practice ✓



有效期內

The safety harness is valid date.

Good Practice ✓



有警告提示
及上鎖

The refuse chute has been locked with warning sign.

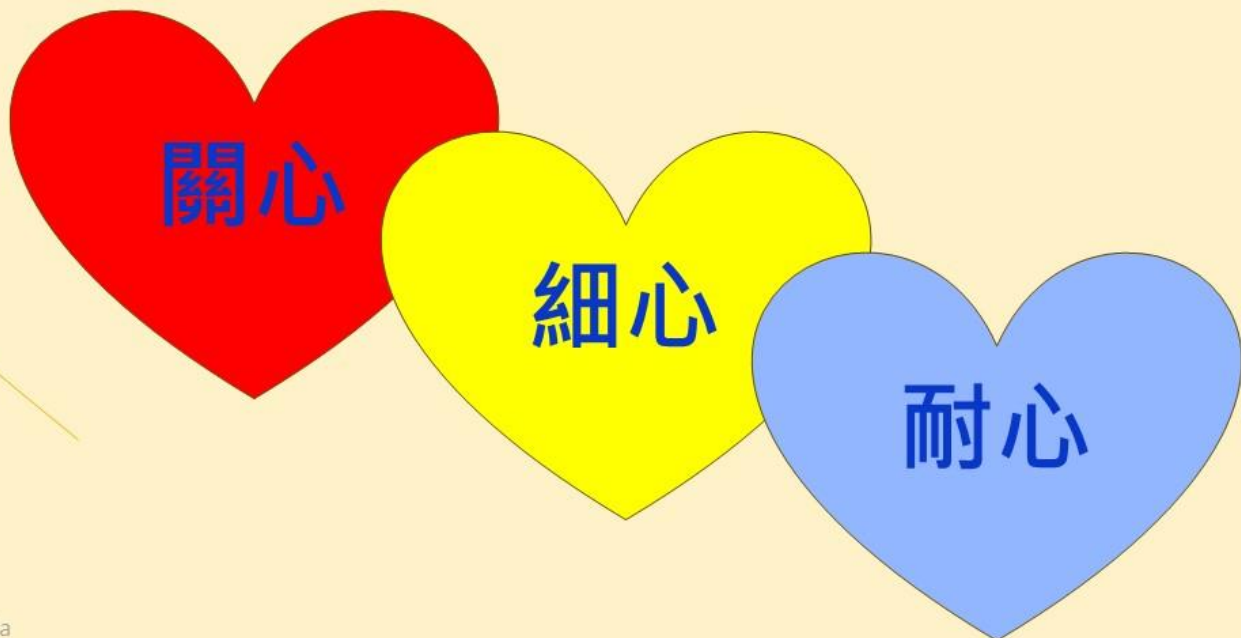
Bad Practice ✕



沒有上鎖

The refuse chute was not locked.

風險管理的技巧



護心計劃

參與職安局及勞工處合辦的「護心計劃」，鼓勵員工建立健康生活習慣



酷熱環境下工作

關注員工身心健康，公司會提供掛腰風扇、太陽傘、長手袖、潤邊帽等裝備，以減低前線員工在酷熱天氣下工作中暑的風險



*公司會提供折購/資助等誘因，鼓勵員工配備健康鞋防滑鞋，減少滑倒受傷的機會，保護好雙腳

風險管理的技巧

- ◆ 主管要多留意員工的工作細節，傳授工作心得，確保員工有足夠的知識及認知，能在安全情況下完成任務
(*新入職員工更應安排有經驗的員工從旁指導，助他們熟習工作環境)
- ◆ 主管應個別評估員工的工作能力，在委派工作時需做到知人善任、因材施教、安排能力以內的工作，才能減少工傷發生
- ◆ 對於風險較高的工作，例如：高空工作、清理斜坡等，公司會安排安全主任作實地評估，制定合適的安全措施及施工程序，在給予現場指導後，才會安排施工，以保障員工安全

知人善任

因材施教



仔細觀察



細心

風險管理的技巧

員工過份輕視安全的重要性



- ◆ 經常分享行內工傷個案的相關資訊，警惕員工多加小心
- ◆ 透過分享悲劇個案，突顯職安健的重要性，會比較容易入腦
- ◆ 在分享過程中觀察員工的反應及表現，特別留意態度消極或輕浮的員工，再加以輔導，並會觀察其工作時的安全意識及表現後，作出適當跟進及處理。

由2019開始，連續5年獲得最佳物業服務公司(安全管理): 金獎



獎項 - 屋邨管理服務承辦商大獎 2023

- 最佳物業服務公司(公共屋邨): 金獎
- 最佳物業服務公司(堅實應對極端天氣): 金獎
- 最佳物業服務公司(安全管理): 金獎
- 最佳物業服務公司(居屋及綠置居計劃屋苑): 金獎
- 最佳潔淨服務承辦商: 金獎
- 最佳護衛服務承辦商: 金獎
- 最佳公共屋邨(物業服務)大型公共屋邨: 金獎(清河邨)
- 最佳屋邨經理(物業服務): 金獎(顧禮文, 美田邨)
- 最佳員工(保養): 金獎(李月池, 美田邨)
- 最佳護衛員工: 金獎(吳漢祥, 耀東邨)
- 最佳潔淨員工: 金獎(李麗怡, 天悅邨)
- 最佳公共屋邨(物業服務)
- 小型公共屋邨: 銀獎(祥龍圍邨)
- 最佳公共屋邨(物業服務)
- 大型公共屋邨: 銅獎(石籬(二)邨)
- 最佳屋邨經理(保養): 銅獎(羅榮元, 彩園邨)
- 最佳員工(物業管理): 優異獎(柯皓維, 寶達邨)
- 最佳員工(保養): 優異獎(樊俊明, 石籬(二)邨)
- 最佳員工(保養): 優異獎(黎家豪, 梨木樹邨)
- 最佳員工(潔淨): 優異獎(蘇其潤, 石籬(二)邨)
- 最佳員工(護衛): 優異獎(楊瑞蓮, 石籬(二)邨)
- 最佳物業管理員工(堅實應對極端天氣): 優異獎(萬國光, 富東邨)
- 最佳物業管理員工(堅實應對極端天氣): 優異獎(陳弘業, 石籬(二)邨)
- 最佳物業管理員工(堅實應對極端天氣): 優異獎(何沛思, 彩園邨)
- 最佳護衛員工(直管邨): 優異獎(梁志堅, 大窩口邨)





Thank You



鄧兆康



(852) 6822 6091



dannytang@cpsc.hk



www.cpsc.hk

現在放映的是2024年7月31日

香港房屋委員會

「2024年工程和物業管理安全研討會」的片段

台上的講者是創毅物業服務顧問有限公司清潔部主管

鄧兆康先生

他的講題是

「保安及清潔服務的風險管理技巧」

(00:24)

大家好，各位嘉賓、同業好

我是創毅物業服務顧問有限公司的鄧兆康

今天會為大家介紹前線管理風險的技巧

我自己是管理清潔的

所以清潔內容會比較多

我們有一個職業安全健康的資源網

這個資源網是做什麼的呢？

是一個分享資訊的內聯網

讓我們的中層員工

能容易地掌握公司內部的資料

中層管理在前線管理層面是相當重要的

在現場做安全訓練

他們可以實時地用手機

拿到一些資訊，而達到所需訓練的效果

更容易地提供相關資訊給同事

在內聯網會有一些工作危害的分析

安全主任已經做了全面的評估及

預防措施

令他們容易地掌握工作要點

我們也會安排中層管理員工

接受職安局舉辦的培訓

及參加網上講座去增加他們的知識

令他們可以充分掌握

前線工作環境的資訊和技巧

令他們在培訓方面做得更好

安全主任也會做安全評估

在前線方面，他們會到現場做實地訓練

讓同事能掌握工作要點

這是梯台訓練

我們工作培訓內容的類別

包括加強職業安全知識

操作職業安全裝備的技巧

防治蚊蟲鼠的專業知識

這是針對管工的

也有加強員工環保意識的訓練

我們現時訓練是

每個屋邨每年平均有十八次

我們也會按照屋邨的環境

工友對工作的掌握

去額外增加培訓次數

令他們的工作比較流暢

及更加安全

我本人也做了很多前線實地巡查

巡查的時候

會留意工具擺放是否整齊

安全裝備是否過有效期

安全裝備是否狀況良好

也會檢查風險較高的位置

有否上鎖

會不會有風險的漏洞

會針對以上情況作出訓練

除了做妥訓練之外

我也想分享

將安全資訊傳達給同事之後

怎樣可以令同事執行

讓前線的同事願意接受所得的資訊

去落實執行

用心是相當重要的

清潔行業員工老齡化

缺乏人手的情況相當嚴重

我們怎樣可以加強管理

而同事也不會流失呢

讓他們願意接受額外的事情

工作比較辛苦，而又不流失人手

是相當重要的

在這件事上要平衡是相當困難的

我們第一件事會做的

是多點關心同事

正如剛才數位嘉賓的分享

用心是很重要
要令到他們感受到我們的關懷
我們做了一些功夫
我們所有屋邨都參加了
職安局和勞工處合辦的「護心計劃」
希望工作之餘
也可以關心到同事的健康
令他們有健康的體魄去做好工作
在每一個屋邨都擺放了
可以量度他們健康指數的裝備
會有健康專員去幫他們做記錄
如果發現他們的健康指數不理想時
會給他們一些建議及生活的錦囊
令他們注意健康
酷熱天氣的工作環境
近期大家都在面對

我們公司提供了一些掛腰的風扇、太陽傘
長手袖、闊邊帽
未來也會有冰巾、降溫背心給同事使用
在這方面，除了按照法例之外
也不停了解同事的訴求
希望可以做得更好
給他們更多裝備使用
讓他們的工作環境更加安全
我認為在現場需要多留意同事的工作細節
傳授一些工作心得
尤其是新入職的同事

更加需要管工

或中層的管理人員從旁指導

幫助他們熟習工作環境

主管也會評估個別同事的工作能力

會因應工作能力而委派工作

令他們減少受傷的機會

另外一些風險較高的工作

例如斜坡或高處工作

會安排安全主任

去做事前的評估才會執行工作

我們要面對一個很重要的議題

就是前線員工很多時會輕視安全的重要性

那怎麼辦呢？

我在現場和同事溝通的時候

他們都會給予不同的反應

當我多說兩句，管工便會離開

那怎麼辦呢？

要否停止工作？

我在現場和他們談論時

發現只要多點關心

了解他們面對的困難

再針對他們面對的困難

給一些意見或解決困難的建議

可以令他們慢慢接受

還有剛才的「護心計劃」是一種關懷的行動

是可以令同事感受到的

當他們感受到關懷的時候
就會願意接受一些監管的工作
或一些繁複的工作流程時
會比較容易接受

究竟你是純粹為了完成工作
還是真正關心同事呢？
我相信如果用心做，同事是感受得到的
所以我覺得很需要把心拿出來
尤其是管理層或中層管理人員
去傳遞信息給前線員工
如果做得到用心是相當重要的
創毅已經連續五年
得到房屋署頒發的安全管理金獎
希望可以繼續與業界一起進步
做得更好

多謝各位

謝謝觀看

(09:18)