



# 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 職業安全健康管理制度認證



# 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	
		機	人	物								
5 清潔玻璃	- 背傷及肌肉受傷 - 被化學品所傷 - 工人從高處墮下	B	3	2	- 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	- 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 可能性等級	SR 嚴重性等級	RR 危機等級 Priority 次序 序	CONTROL MEASURES 控制措施	RESIDUAL RISK RATING 餘餘危機等級 = 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	W, P	3	4	1 <sup>a</sup>	使用工作平臺； 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	
			2	2	4 <sup>b</sup>	設危險板高度 200mm；	2		
			2	4	8 <sup>c</sup>	每 14 天需有合資格人士檢驗及簽署表格五；	4		
			2	3	6 <sup>d</sup>	以正確姿勢清潔/搬運； 使用手推車進行搬運；	3		
			2	3	6 <sup>e</sup>	穿著安全鞋； 平整地面；	3		
			2	3	6 <sup>f</sup>	通道沒有物料阻塞；	3		
			2	2	4 <sup>g</sup>	通道沒有反光衣； 穿著安全鞋；	2		
			2	3	6 <sup>h</sup>	切勿急速行走；	3		
			1	4	4 <sup>i</sup>	切勿亂滿化學物品；	4		
			1	3	3 <sup>j</sup>	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

### 安全使用可移動的梯具



- 只可供1人使用
- 如沒有任何安全底也裝置，工人須使用有圍欄的工作平台(功夫凳/梯台)，如有需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



### 定期進行安全訓練



# 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 ✓



The chemical substances were stored properly.

Good Practice ✓



The safety helmet is valid date.

Good Practice ✓



The working platform ladder is good in condition.

Good Practice ✓



有警告提示及上鎖

Good Practice ✓



The safety harness is valid date.

Good Practice ✓



The refuse chute has been locked with warning sign.

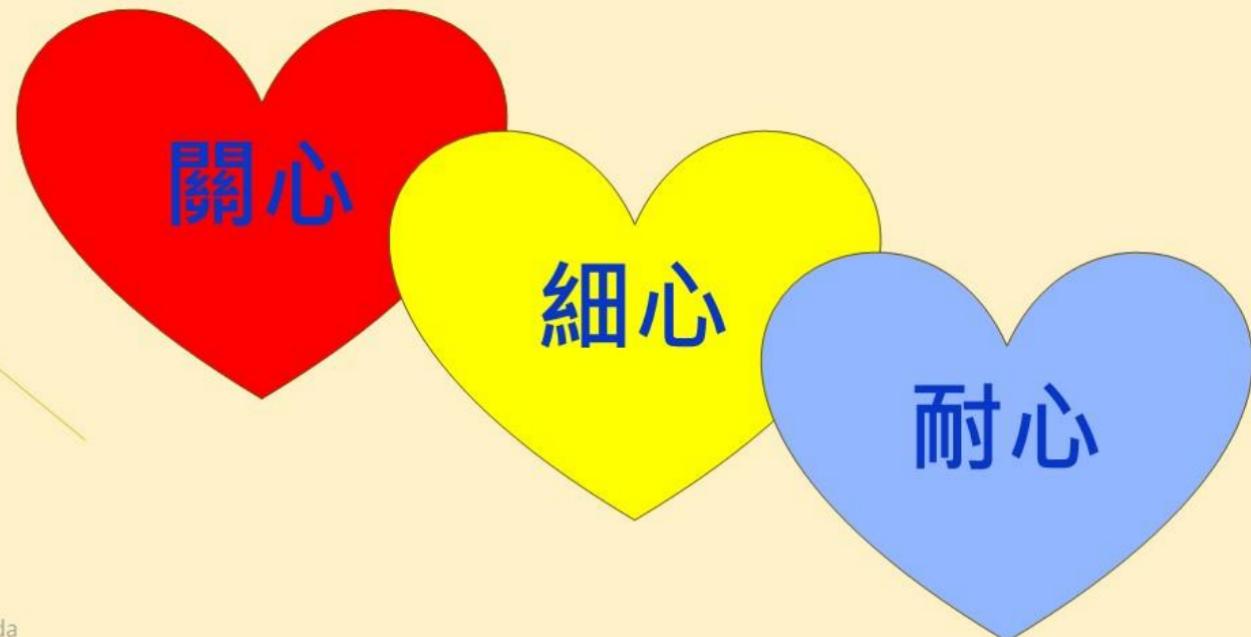
Bad Practice ✗



The refuse chute was not locked.

Warning signs were displayed at egress and access of canopy.

# 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、因才施教、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



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



© 香港房屋委員會 Hong Kong Housing Authority

# 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(羅棨元, 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](http://www.cpsc.hk)

现在放映的是2024年7月31日

香港房屋委员会

「2024年工程和物业管理安全研讨会」的片段

台上的讲者是创毅物业服务顾问有限公司清洁部主管

邓兆康先生

他的讲题是

「保安及清洁服务的风险管理技巧」

(00:24)

大家好，各位嘉宾、同业好

我系创毅物业服务顾问有限公司的邓兆康

今天会为大家介绍前线管理风险的技巧

我自己是管理清洁的

所以清洁内容会比较多

我们有一个职业安全健康的资源网

这个资源网是做什么的呢？

是一个分享资讯的内联网

让我们的中层员工

能容易地掌握公司内部的资讯

中层管理在前线管理层面是相当重要的

在现场做安全训练

他们可以实时地用手机

拿到一些资讯，而达到所需训练的效果

更容易地提供相关资讯给同事

在内联网会有一些工作危害的分析

安全主任已经做了全面的评估及

## 预防措施

令他们容易地掌握工作要点  
我们也会安排中层管理员工  
接受职安局举办的培训  
及参加网上讲座去增加他们的知识  
令他们可以充分掌握  
前线工作环境的资讯和技巧  
令他们在培训方面做得更好  
安全主任也会做安全评估

在前线方面，他们会到现场做实地训练

让同事能掌握工作要点  
这是梯台训练  
我们工作培训内容的类别  
包括加强职业安全知识  
操作职业安全装备的技巧  
防治蚊虫鼠的专业知识

这是针对管工的  
也有加强员工环保意识的训练  
我们现时训练是  
每个屋邨每年平均有十八次  
我们也会按照屋邨的环境  
工友对工作的掌握  
去额外增加培训次数  
令他们的工作比较流畅  
及更加安全

我本人也做了很多前线实地巡查

巡查的时候

会留意工具摆放是否整齐

安全装备是否过有效期

安全装备是否状况良好

也会检查风险较高的位置

有否上锁

会不会有风险的漏洞

会针对以上情况作出训练

除了做妥训练之外

我也想分享

将安全资讯传达给同事之后

怎样可以令同事执行

让前线的同事愿意接受所得的资讯

去落实执行

用心是相当重要的

清洁行业员工老龄化

缺乏人手的情况相当严重

我们怎样可以加强管理

而同事也不会流失呢

让他们愿意接受额外的事情

工作比较辛苦，而又不流失人手

是相当重要的

在这件事上要平衡是相当困难的

我们第一件事会做的

是多点关心同事

正如刚才数位嘉宾的分享

用心是很重要

要令到他们感受到我们的关怀

我们做了一些功夫

我们所有屋邨都参加了

职安局和劳工处合办的「护心计划」

希望工作之余

也可以关心到同事的健康

令他们有健康的体魄去做好工作

在每一个屋邨都摆放了

可以量度他们健康指数的装备

会有健康专员去帮他们做记录

如果发现他们的健康指数不理想时

会给他们一些建议及生活的锦囊

令他们注意健康

酷热天气的工作环境

近期大家都在面对

我们公司提供了一些挂腰的风扇、太阳伞

长手袖、阔边帽

未来也会有冰巾、降温背心给同事使用

在这方面，除了按照法例之外

也不停了解同事的诉求

希望可以做得更好

给他们更多装备使用

让他们的工作环境更加安全

我认为在现场需要多留意同事的工作细节

传授一些工作心得

尤其是新入职的同事

更加需要管工  
或中层的管理人员从旁指导  
帮助他们熟习工作环境  
主管也会评估个别同事的工作能力  
会因应工作能力而委派工作  
令他们减少受伤的机会

另外一些风险较高的工作  
例如斜坡或高处工作  
会安排安全主任  
去做事前的评估才会执行工作  
我们要面对一个很重要的议题  
就是前线员工很多时会轻视安全的重要性  
那怎么办呢？  
我在现场和同事沟通的时候  
他们都会给予不同的反应  
当我多说两句，管工便会离开  
那怎么办呢？  
要否停止工作？

我在现场和他们谈论时  
发现只要多点关心  
了解他们面对的困难  
再针对他们面对的困难  
给一些意见或解决困难的建议  
可以令他们慢慢接受  
还有刚才的「护心计划」是一种关怀的行动  
是可以令同事感受到的

当他们感受到关怀的时候  
就会愿意接受一些监管的工作  
或一些繁复的工作流程时  
会比较容易接受

究竟你是纯粹为了完成工作  
还是真正关心同事呢？  
我相信如果用心做，同事是感受得到的  
所以我觉得很需要把心拿出来  
尤其是管理层或中层管理人员  
去传递信息给前线员工  
如果做得到用心是相当重要的  
创毅已经连续五年  
得到房屋署颁发的安全管理金奖  
希望可以继续与业界一起进步  
做得更好

多谢各位  
谢谢观看  
(09:18)