

# 物業管理行業 裝修及維修工程的 職業安全及健康管理



香港物業管理公司協會有限公司



勞工處  
職業安全及健康部



職業安全健康局

本刊物由 香港物業管理公司協會有限公司  
勞工處職業安全及健康部  
職業安全健康局

聯合編印

2006年10月版

本刊物可以在勞工處職業安全及健康部和職業安全健康局各辦事處免費索取，亦可於下列網站直接下載：

勞工處：[http://www.labour.gov.hk/public/content2\\_8d.htm](http://www.labour.gov.hk/public/content2_8d.htm)

職業安全健康局：<http://www.oshc.org.hk>

你可透過勞工處網站<http://www.labour.gov.hk>，找到勞工處提供的各項服務，及主要勞工法例的資料。有關勞工處各辦事處的地址及查詢電話，可致電2559 2297或參考網站<http://www.labour.gov.hk/tele/osh.htm>。

你亦可透過職安熱線2739 9000，找到職業安全健康局提供各項服務的資料。

物業管理行業

**裝修及維修工程的  
職業安全及健康管理**

# 香港物業管理公司協會會長序言



《物業管理行業—裝修及維修工程的職業安全及健康管理》的出版，是本港物業管理業的一大進程，也是繼《2004建造業安全推廣》活動將維修、裝修及物業管理的工作安全與健康，加強宣傳推廣，俾數以十萬計從業員因職安健意識的增進，身心康健得以有所保障。

長久以來，物業管理從業員並沒有專為業者而設的職業安全及健康管理守則可資遵循，導致許多業者因工傷意外而蒙受身心的傷害或損失，甚至失去生命，而法團或業主亦不能置身事外，官司纏訟經年之餘，且要擔負數以千萬計的賠償。

因此，香港物業管理公司協會一直期望能有一本物業管理行業的職安健守則以供業者參考，為慎重其事，本會特與職業安全健康局及勞工處共組安全委員會，透過向業界廣泛諮詢商討，以及專業人士的經驗及意見，精心編成此《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，深信此專輯必能使業者有所依循，從而減少工作方面的風險和意外。

本書內容極為全面，除了業者必需之職安健知識，更闡釋了有關意外的責任問題，鑑於今天的物業管理日趨專業且衍申至資產管理之層次，凡屬專業之物業管理業者，具備有關之法律和法規知識，亦所必需，希望業者能以此手冊為起步，除了關切職業安全健康，同時對有關法例與責任多所研讀，如此不但可保障本身，亦可善盡作為物業管理專業人員的責任。

謹藉此手冊出版，衷誠祝福物業管理同業身心康健，攜手並進！

**孫國林**

香港物業管理公司協會會長

# 經濟發展及勞工局常任秘書長（勞工）序言



我誠意向本港的物業管理業推介這本由職業安全及健康委員會出版的《物業管理行業—裝修及維修工程的職業安全及健康管理》刊物，該委員會由香港物業管理公司協會、勞工處和職業安全健康局三方聯合組成。

多年以來，香港物業管理公司協會一直本著提升業界服務質素和推廣專業管理知識的宗旨，倡導業界透過溝通協商的合作方式，與業界、承辦商和政府部門建立夥伴關係，從而為業界提供優質服務，並承擔社會責任。

本刊物為物業管理業提供管理裝修及維修工程的職業安全及健康資料，務求保障從業員的安全健康，同時減少工傷事故及工業意外所造成的經濟損失。我深信本刊物對於業界在管理裝修及維修工程時促進職業安全及健康方面會大有裨益，亦可推動工程承辦商及其僱員遵守法例並採取安全措施，防範意外發生。

最後，我謹此向香港物業管理公司協會會長孫國林先生、職業安全及健康委員會主席鄭正煒先生、刊物工作小組各位成員，以及參與本刊物編製工作的有關人士，致以衷心的謝意。

**張建宗** 太平紳士  
經濟發展及勞工局常任秘書長(勞工)

# 職業安全健康局主席序言



為了提高物業管理行業的人士對裝修、保養和維修工程的危機意識，同時藉此提升業內的職安健質素，使職安健的文化得以普及，職業安全健康局、政府部門和業界都進行了不少教育和推廣活動，以喚起勞資雙方的關注。

隨著政府落實執行若干政策和條例，物業管理公司及承辦商一般都能對保障僱員及其他人士所應採取的措施有一定的認識。但是，僅為配合政府法例規定而設立有關安全措施只屬治標之策，唯有將這些保障安全健康的行為在所有僱主和僱員之間樹立起來，使之成為習慣，才是最有效的保障良方。

這本手冊包羅了對裝修、保養及維修工作的職安健潛在危機的探討，也臚列了目前政府所實施的有關法例，因此，機構本身可依循有關內容，制定一套既有系統，又能針對環境所需的管理制度和預防方案，並且持之有恒地執行，這樣，對推動業內的職安健文化必定產生重大的幫助。

讓我們關愛自己，關愛他人，上下一心建設安全健康的工作環境和工作文化，儘量降低因疏忽大意所造成的裝修及維修工程意外，保障個人的安全和健康，提升機構的生產效益，並為業界和社會帶來無窮福祉。

**伍達倫博士**，BBS，太平紳士  
職業安全健康局主席

第一章	引言	1
第二章	責任問題 「責任人」的法律責任	2
第三章	物業管理公司的多重責任及職安健管理	4
第四章	安全工作制度 建立安全工作制度的主要步驟	7
第五章	風險評估 「風險評估」五部曲	8
第六章	承辦商的管理	9
第七章	物業管理有關的法例	12
第八章	建築物裝修及維修工程常見的職業安全及健康問題	
	I. 高空工作	13
	II. 密閉空間工作	17
	III. 其他的一般安全	20
	電器安全	
	防火	
	機械設備	
	工具	
	個人防護裝備	
附件一	職業安全及健康委員會和職業安全及健康刊物工作小組成員	25
附件二	承辦商高空工作報價/施工須知	26
附件三	私人單位外牆高空工作須知	29
附件四	物業管理工作經常涉及的職業安全及健康法例	30
附件五	物業管理相關資料的網址	31
附件六	勞工處有關職業安全及健康刊物的網頁	33
附件七	職業安全健康局有關職業安全及健康刊物的網頁	35
附件八	職業安全及健康法例規定工友須持有有效證書或證明的訓練	36

# 引言

隨著經濟發展，生活質素逐漸提高，物業管理行業的服務質素，亦不斷提升及專業化。

清潔、裝修及維修的工作很多時都會引起職業安全及健康的問題。如果發生工傷意外，不但受害者及其家人蒙受傷痛，還會導致工程延誤，甚至停工而招致損失；另外，意外事故引起的賠償、醫療、保險附加費、法律訴訟等額外費用亦會對業主 / 住戶 / 商戶及管理公司帶來損失。

由**香港物業管理公司協會有限公司**、**勞工處**及**職業安全健康局**聯合組成的職業安全及健康委員會，透過諮詢及討論，收集業界及專業人士的經驗與意見，編製這本適用於**物業管理行業**的《**裝修及維修工程的職業安全及健康管理**》，幫助物業管理公司管理裝修及維修工程及應留意的職安健問題，確保提供一個安全及健康的工作環境，亦藉此維護所有業戶的利益，以及其他公眾人士的人身安全。該職業安全及健康委員會和轄下的職業安全及健康刊物工作小組成員見附件一。

本刊物著重於幫助物業管理公司界定在裝修及維修工程中各方的責任問題，以至如何確保公司的僱員工作時的安全及如何管理承辦商(包括業戶聘用的承辦商)能安全地進行工程。至於常見的職安健問題，包括高空工作、外牆清潔工作及一般裝修及維修工作，則以大綱模式簡潔地列舉，以增加讀者的興趣。

物業管理公司和業主(包括業主立案法團)很多時都須為與物業有關的意外，包括工傷事件，負上法律責任。法庭對「責任人」的詮釋，尤其是在民事訴訟方面，是採納廣義的看法。在很多工傷意外後索償的個案，原告人都會向物業管理公司及業主索償。以下一宗由高等法院判決的意外後索償案例可以給我們一些啟示：

### 意外後索償案例

一間酒樓的簷篷在拆卸時連同其上的僭建魚缸塌下，造成公眾人士一死多人受傷，傷者和死者家屬向法庭申請向有關人士及法人團體作出民事索償。法庭裁定涉及該案的業主立案法團、物業管理公司、酒樓持牌人、酒樓物業的業主和拆卸承辦商須支付有關法律訴訟費用及賠償原訴人損失，共三千三百多萬元。法庭認為業主立案法團須作出賠償是因為沒有採取適當的行動，盡管理和控制的責任，阻止酒樓侵佔大廈的公用部分，和確保大廈有妥善維修，而物業管理公司並沒有履行物業管理時產生的責任。

## 「責任人」的法律責任

「責任人」的法律詮釋雖然很廣泛，但基本的概念可參考香港法例第509章《職業安全及健康條例》有關處所「佔用人」法律上的釋義及責任。在該條例中，「佔用人」有以下的闡述：

- 「佔用人」就任何處所或工作地點而言，包括具有對該處所或工作地點有任何程度控制權的任何人，尤其包括擔當以下角色的任何人：
  - (1) 根據任何租契或合約，承擔處所的維修或修葺，或任何置於處所的作業裝置或物質的安全，或任何置於處所的作業裝置或物質的狀況或使用而對健康產生的危險。
  - (2) 根據任何租契或合約就提供、維修或修葺進出處所的途徑而承擔責任。
- 任何僱員的工作地點如位於不受其僱主控制的處所，則該處所的佔用人須確保該處所、進出該處所的途徑及存放於該處所的作業裝置或物質，在合理地切實可行範圍內是安全和不會危害健康的
- 任何佔用人如違反有關規例，經定罪可處罰款最高\$200,000並監禁6個月

至於僱主和僱員在工作地點的責任，職業安全及健康條例第6條和第8條有以下的闡述：

- 每名僱主均須在合理切實可行範圍內，確保其所有在工作中的僱員的安全及健康。包括下述各項：
  - (1) 在合理、切實可行範圍內提供及維持屬安全和不會危害健康的作業裝置及工作系統；
  - (2) 在合理、切實可行範圍內作出有關的安排確保在使用、處理、貯存及運載作業裝置或物質方面是安全和不會危害健康的；
  - (3) 在合理、切實可行範圍內提供所需的資料、指導、訓練及監督，確保其在工作中的僱員的安全及健康；
  - (4) 對於任何由僱主控制的工作地點—
    - (a) 在合理、切實可行範圍內維持該工作地點處於屬安全和不會危害健康的情況；及
    - (b) 在合理、切實可行範圍內提供及維持屬安全和不會危害健康的進出該工作地點的途徑；
  - (5) 在合理、切實可行範圍內為其僱員提供及維持屬安全和不會危害健康的工作環境。
- 任何僱主如違反有關規例，經定罪可處罰款最高\$200,000並監禁6個月
- 每名僱員均須在合理、切實可行範圍內，確保他本人及其他人士的安全及健康，包括下述各項：
  - (1) 為他本人的健康及安全採取合理的謹慎措施，及為會因他工作時的作為或不作為而受影響的其他人的健康及安全採取合理的謹慎措施。
  - (2) 同時在有需要的範圍內盡量與東主或其他人合作，使他們可以執行或遵從該條例施加於他們的安全責任或規定。
- 任何僱員如違反有關規例，經定罪可處罰款最高第5級(現水平為\$50,000)並監禁6個月

# 物業管理公司的多重責任及職安健管理

物業管理公司在建築物裝修及維修工程的職安健問題上有多重責任。它不單要以僱主身份為其僱員的工作安全承擔責任，亦要以「佔用人」身份為其他非直接僱用的工人的安全負責，同時亦應以外判僱主身份管理它安排聘請的承辦商及以物業管理及公契執行人身份管理業主 / 住客所僱用的承辦商，使工程能安全地進行。

下表扼要列出物業管理公司在不同身份的情況下，管理建築物裝修及維修工程的職安健管理要點：

身份	職安健管理要點
僱主	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 為建築物的維修工作進行風險評估</li> <li>• 制定安全的工作制度、計劃書和程序，包括訓練和監管工人的計劃。有需要時，尋求專業意見</li> <li>• 落實有關安全工作制度和計劃等，確保               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 受僱的工人有足夠訓練，可顧及自身及其他人的安全</li> <li>- 管理人員接受安全管理訓練，可正確地指導和糾正工人不安全的表現</li> <li>- 所有工人受訓後都能在工作前先巡視工作地點，包括高空工作潛在危險的知識，並將危險情況報告予管理人員，使能即時採取改善措施</li> <li>- 每天開工前，從事危險工作的工人都出席安全簡報會</li> </ul> </li> <li>• 管理人員按既定的監察制度和安全守則，巡視和評核工人的安全表現和能力，並記錄結果</li> <li>• 決策人員根據評核紀錄，修訂和更新工作程序和工人的安排</li> </ul>
佔用人	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 根據建築圖則進行實地視察，確定須以「佔用人」身份負上責任的地方</li> <li>• 在預定進行工程的地點，作風險評估</li> <li>• 採取安全措施，消除或降低有關建築物維修工作的風險，例如隔離工作地點、加建保護行人的上蓋、禁止與工程無關的人士進入工作地點等</li> </ul>

身份	職安健管理要點
外判僱主	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 深入認識所有外判工作的風險和安全事宜，確立職責範圍，徵詢專業和法律意見、購買責任保險等</li> <li>• 批出維修工程合約時，除考慮工程標價外，亦應要求投標的承辦商呈交 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 該公司過往的安全紀錄</li> <li>- 工程的計劃書，其中須列明安全管理制度，包括檢查和確保分判商及前線工人有效地執行該安全管理計劃</li> <li>- 負責工程的專業工程師 / 合資格的人的資料</li> <li>- 所選擇 / 提議的分判商的質素、安全意識、安全管理制度及安全紀錄</li> </ul> </li> <li>• 以合約條文規管承辦商策劃及執行適當的施工安全措施，管理和控制承辦商和其分判商，例如訂明必須在安全項目辦妥後才支付款項、因嚴重意外引致的工程延誤亦予以懲罰的特別條款等</li> <li>• 須密切監察地盤工作安全，以作為其日常管理的一部分</li> <li>• 若發現物業管理和維修出現安全和健康問題時，聯絡有關的政府部門和執法單位並尋求協助</li> <li>• 委派代表定期視察承辦商及其分判商的安全管理制度及存放紀錄，和參與施工的安全管理會議</li> <li>• 和承辦商參與制定分判商在施工時應遵守的安全規條，例如分判商應該確保 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 自己、僱用的管工及工人都曾接受所從事工作的安全訓練，及有能力找出工作中的危險及採取預防措施</li> <li>- 採取所有可能步驟，以營造安全工作環境</li> <li>- 採取即時行動，消除已被確認的危險情況；並通知總承辦商，以採取適當改善措施</li> <li>- 安排每天的安全簡報會、並和管工和從事危險工作的工人，共同參與</li> </ul> </li> </ul>

身份	職安健管理要點
物業管理 及 公契執行人	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 向業主 / 住戶傳達個別單位進行裝修 / 維修工作須注意的安全及健康資訊</li> <li>• 確定大廈的公用部分，並防止及阻止公用部分被佔用</li> <li>• 任何人需在大廈公用部分或單位進行工程，應事先向有關人士和業主了解工程性質及可能產生的危險，採取行動監管及控制有關工程的進行</li> <li>• 工程開展前，安排多方會議，討論工程每一階段及其預見危險和將採取的安全措施</li> <li>• 要求進行工程的承辦商及工人提交有關安全訓練證明</li> <li>• 要求承辦商及工人採取措施，保障工作地點的人及毗連部分的人士，例如在單位裝修工程中使用有危險易燃品，如「天拿水」的防火措施等</li> </ul>



# 安全工作制度

為確保裝修及維修工程能安全地進行，物業管理公司應設立安全工作制度。安全工作制度一般被理解為把工作系統化，並在找出工作中所有危險後，定出安全的程序去進行工作。

## 建立安全制度的主要步驟：

### 1. 評估以下因素對工作的影響

- 人的有關工作訓練、經驗及能力
- 機器和工具的安全性能
- 物料的危險性
- 法規及標準的規範
- 環境對工作條件的增益和限制

### 2. 找出工作的危害和風險程度，加以消除或減低

### 3. 界定安全的工作方法

### 4. 推動各級員工實施安全工作制度

### 5. 監察安全制度的績效，檢討並再完善制度

「風險評估」是機構決策者評估業務風險的一種工具。「風險」一般被理解為因危害而蒙受財物及 / 或人命損失的可能性。評估「風險」的兩個主要考慮，是危害的嚴重性，和因危害帶來損失 / 傷亡的可能性。根據評估結果，可制定最低風險的業務政策。物業管理行業可利用「風險評估」，建立物業裝修及維修工程的安全工作制度。

### 「風險評估」的五步曲：

1

找出工作地點和工作性質的危害，估計危害的嚴重性，和所帶來損失 / 傷亡的可能性，評定「風險」程度

2

估計人命和財物的可能損失程度

3

檢討現有預防措施是否足夠把「風險」消除或減至最低，避免損失 / 傷亡，或須再加強

4

記錄每次進行評估的結果，包括已採取或須再加強的安全措施，並把結果通知各僱員

5

定期覆核評估，必要時，予以修訂

## 承辦商的管理

一般承辦商經以下途徑承辦建築物裝修及維修工程：

- 由物業管理公司委派承辦商進行
- 由業主立案法團委派承辦商進行
- 由個別業主 / 住戶委派承辦商進行

物業管理公司可實施特別的行政措施，管理在建築物內外進行裝修及維修工程的承辦商，儘量使他們能安全地施工，將發生工傷意外的機會減至最低，以及確保其他公眾人士的安全。

### I. 施工前：

- 承辦商必須提交以下資料，經有關人士核對及保存副本：
  - 有效及足夠的第三者及勞工保險單證明文件，承辦商所提供保險，必須符合法例及合約訂明所要求之保險金額
  - 列明將在工地工作的工人的登記冊，並附上工人持有的有效**建造業安全訓練證明書**(平安咭)及身份證副本以資證明該工人並非「非法勞工」，和有關的入職訓練證明文件、經驗、負責職能等
  - 負責棚架或吊船等裝置的負責人 / 聯絡人
  - 有關裝置的合資格的人的資料，包括公司委任信及其受訓練資料
  - 有關棚架 / 高空工作之施工時間、地點、受影響的公眾範圍的詳述資料和**高空工作通告**的內容
- 承辦商必須預早通知管理處張貼**高空工作通告**

## II. 施工期間：

- 管理公司應在受影響的公眾範圍作出圍封及張貼警告標語
- 進入建築物進行工程的工人，須向管理公司出示其個人資料以核實身份及作登記
- 所有裝置須經承辦商合資格的人和檢驗員作檢查、測試及簽發合格證明文件，此等文件須經管理公司或有關人士核對及保存副本後，裝置才可使用
- 如無承辦商委任的管理人員在現場監督高風險的工作過程，管理公司或有關人士可拒絕工人進行有關工程
- 承辦商須張貼足夠的中英文警告標語
- 定期或按情況簽發證明安全的表格，其副本須交管理處或有關人士存放
- 遇上惡劣天氣之後，須通知承辦商派人到物業再次檢查 / 檢驗有關裝置的安全狀況，並且再簽發安全證明文件，保存副本後，才可批准復工
- 承辦商須確保工人施工時，遵守安全法例規定和報價 / 施工須知文件中所列條款，須嚴肅處理違規 / 違章事項，有必要時通知有關政府部門再跟進

### III. 若涉及的工程由物業管理公司或業主立案法團委派承辦商進行，除注意上述事項外，亦應執行以下建議 / 程序：

- 物業管理公司或業主立案法團制定承辦商報價 / 施工須知，可參考附件二——**承辦商高空工作報價 / 施工須知**制定適合工程的條款予各承辦商，使其在報價前及施工期間注意所須事項
- 要求承辦商委派安全代表，確保工人在安全的環境下工作，並將不安全的情況即時改善
- 管理公司員工須每天記錄棚架、工作台、吊船等裝置的情況
- 若發現有任何欠妥善之處，管理公司員工應立即聯絡駐工地的安全代表，要求停工及派專人將欠妥善的地方作出改善及監察進行改善情況
- 工人每天收工時，須管理公司作登記
- 承辦商代表須每天收工時，通知管理公司，並聯同管理公司員工一齊視察工地範圍，確保工地情況良好及安全，方可離開

### IV. 若工程由個別業主 / 住戶僱用承辦商進行：

物業管理公司或業主立案法團制定有關工作須知，可參考附件三——**私人單位外牆高空工作須知**制定適合工程的條款，派發予個別業主 / 住戶，使個別業主 / 住戶能多加了解相關法例及須注意事項，與管理公司作出相應配合。

# 物業管理有關的法例

物業管理工作的範圍很廣泛，所以受到不同法例的規管，業界須參照有關的法例和守則等以符合法例及維持或提高服務素質。有需要時，應向專業人士資詢專業和法律上的意見。

附件四列出物業管理工作經常涉及的職業安全及健康法例。僱主 / 佔用人和工作中的僱員進行有關工作前，須參考應採取及落實的安全及健康措施。



附件五列出多個政府部門及私人機構的網頁，供下載及參考有關物業管理的部分法例、工作守則和指引等。

## 建築物裝修及維修工程常見的職業安全及健康問題

大廈裝修及維修工程常見的職業安全及健康問題，包括高空工作、外牆清潔、密閉空間工作及一般裝修及維修工作，以大綱模式及圖片簡潔地列舉於下。讀者如欲參考詳細資料，可於勞工處的網頁(<http://www.labour.gov.hk/public/content.htm>)及職業安全健康局的網頁(<http://www.oshc.org.hk>)，免費下載有關的刊物。與建築物裝修及維修工程有關的職業安全及健康刊物目錄列於附件六及附件七。

根據現行的職安健法例，僱主 / 東主須確保進行裝修及維修工作的工友曾接受法例規定的有關訓練及持有有效證書或證明後，才可進行某些工作。這些法例規定的有關訓練資料，請參考附件八。

### I. 高空工作：

大廈裝修及維修工程常涉及的高空工作，一般包括大廈外牆和內牆修葺和清潔、窗戶的安裝和拆除、供水管和去水渠維修 / 更換、燃氣輸送管檢修、冷氣及消防設施安裝及維修、電訊設備的檢修、食水缸的清洗、甚至物業範圍內的山坡維修等。至於個別業戶的裝修工程中，涉及清拆違例搭建物、安裝及修理分體式冷氣機、更換窗戶等高空工作，更是常見。

本港的安全法例已禁制工作吊板(俗稱「韃鞞架」)或非動力操作的同類工業裝置或設備的使用。



香港法例禁制使用的工作吊板

工人須獲提供有安全工作台的裝置進行高空工作。



固定式棚架及工作台



「狗臂架」式棚架及工作台



流動式棚架配備可伸延支架、可錨定的滑輪、上落梯及適當工作台



升降工作平台



吊船在外牆進行  
維修 / 清潔



吊船工人使用的獨立救生繩  
尾端在地面以石矢臺錨定



安全的固定豎梯和臨時上落梯架



上落爬梯須予以穩固

## II. 密閉空間工作：

清理/維修沙井、污水渠和儲水箱等，是建築物維修中常見的密閉空間工作。密閉空間較常見的危險是沼氣和有毒氣體如硫化氫等、貧氧引致窒息、火警和爆炸等。但有些潛在危險並非明顯，例如高溫或低溫、液體/污水突然湧入或沙石塌下等。在進行密閉空間工作前，須由合資格人士對密閉空間工作進行危險評估，並確保已採取有效的安全措施消除危險，包括簽發工作許可證、測試空氣、通風及使用呼吸器具。只有核准工人才可進入密閉空間或在其內工作。



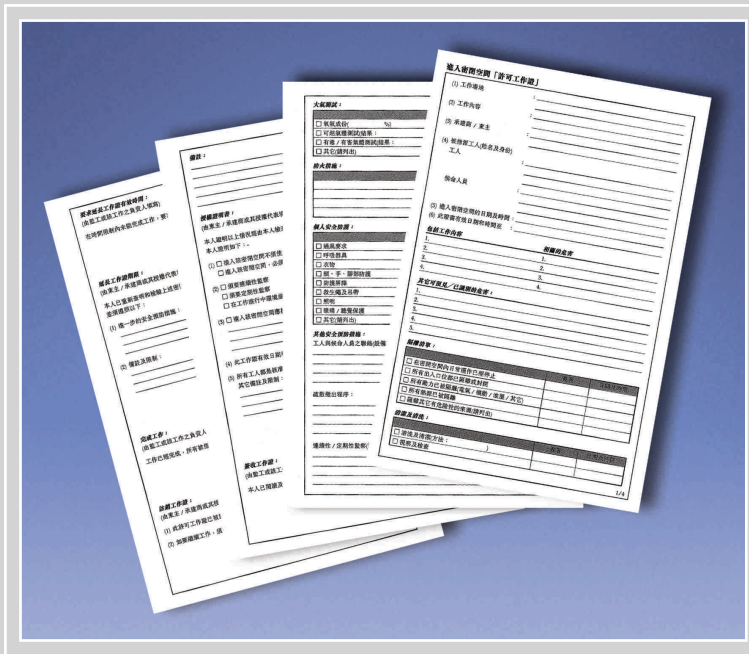
進行危險評估及視察環境



測試空氣質素



空氣測試儀器



工作許可證



通風設備



沙井工作的緊急拯救腳架



認可呼吸器具、安全吊帶等



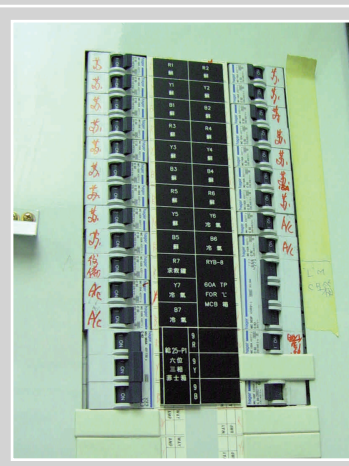
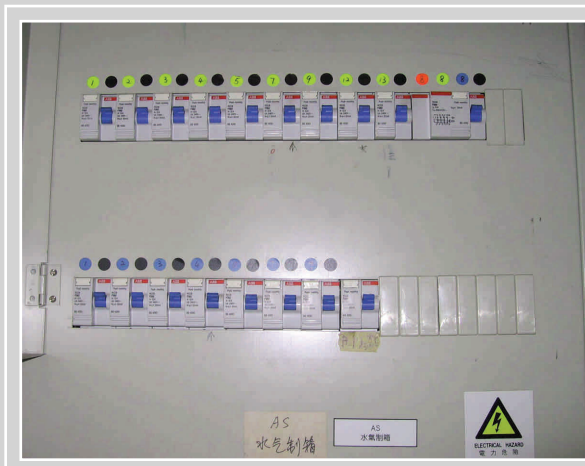
急救用具、復甦器具

### III. 其他的一般安全：

**電器安全** — 電動工具要結構良好及具良好接地/防觸電設備。工具接駁電源的電線、插頭和插座須合乎規格。提供電源的電箱須裝有漏電斷路器(俗稱「水氣掣」)，保護工人不會因漏電而釀成傷亡意外。在一般情況下，工人都不應帶電工作。若因工作性質特殊而須進行帶電工作，工作亦應由持有有關專業牌照的電工，按照安全守則的規定，採取相關的安全措施後，才可進行。



正規插頭接駁電源



電箱的斷路掣(MCB)和「水氣掣」(RCD)設備

**防火** — 在維修及裝修工程的工地，切勿吸煙。不相容的工序，如使用易燃品(例如「天拿水」、地板油及漆油)和明火工序(例如燒焊)，切勿在同一地點同時進行；操作時產生高溫的機械及儲存過量的易燃品，都很容易引起火災。



危險品的儲存櫃，工作中承載的容器及廢料箱

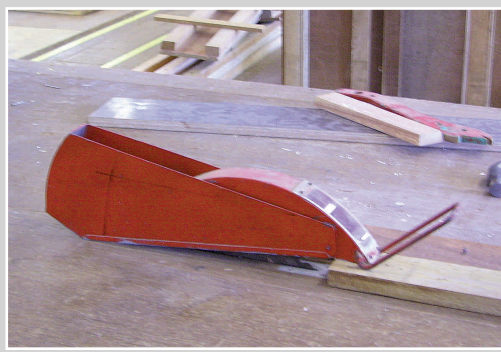
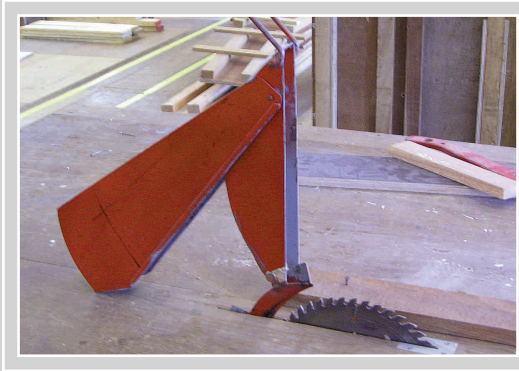


使用易燃物品時，須有適當防火及滅火設施，和不准使用明火工序及吸煙



油漆工作須有良好通風

**機械設備** — 機械活動的部件所做成的危險部件，若不加上護罩妥善地遮欄，會對操作的工人及旁人構成危險。此外，也有很多意外是由於使用不配合工序的機器所引致的。



有頂護罩連合格鋸尾刀的裝枱用風車鋸



砂輪剝碟的護罩



裝修用手提電鋸的護罩及輔助放置木料的活動底座

工具 — 因工具引致的意外，很多是因為選擇了不正確的工具或因工具欠缺妥善保養和維修所做成。使用工具的工人應曾接受有關工具的安全操作程序及技巧的訓練。



防止使用中的工具從高處墮下



使用手提電動工具須顧及他人的安全



手工具妥善存放

**個人防護裝備** — 消除工作中的危害或作出改善把風險降到最低程度，是安全工作的最基本原則，而個人防護裝備應被視作保護工人的最後防線。如有需要，工人須佩戴個人防護裝備，以確保安全。要令個人防護裝備能發揮功效，使用者須接受訓練，能正確地選擇、適當地佩戴及妥善地保養個人防護裝備。



個人防護裝備，例如安全帽、安全鞋、工作服、眼罩、聽覺保護器、安全吊帶、防墮器、獨立救生繩等

**香港物業管理公司協會有限公司、勞工處、職業安全健康局  
職業安全及健康委員會**

**主 席**

鄭正煒先生

(香港物業管理公司協會有限公司)

**顧 問**

何照基先生

(香港物業管理公司協會有限公司)

**香港物業管理公司協會有限公司代表**

委員

沈錫勝先生

勞永林先生

郭世平先生

**勞工處代表**

委員

曹承顯先生

彭國林先生

任劍祥先生

陳浩華先生

吳倫海先生

**職業安全健康局代表**

委員

鄧華勝先生

楊冠全先生

**職業安全及健康委員會轄下  
職業安全及健康刊物工作小組**

**主 席**

沈錫勝先生

(香港物業管理公司協會有限公司)

**香港物業管理公司協會有限公司代表**

成員

勞永林先生

郭世平先生

翟詠堦先生

**勞工處代表**

成員

任劍祥先生

彭陳蓮貞女士

**職業安全健康局代表**

成員

楊冠全先生

## 承辦商高空工作報價 / 施工須知

承辦商進行高空工作報價 / 施工期間，必須按法例及工作守則進行有關的工作，為確保搭建 / 架設、使用、或遷移和拆除高空工作裝置〔棚架及工作台 / 流動式金屬塔式通架及工作台 / 吊船 / 升降平台 / \_\_\_\_\_（其他註明）〕的工人，和其他公眾人士的安全，承辦商須按以下程序進行報價 / 施工。

### 施工前：

承辦商必須提交以下資料：

1. 有效及足夠的第三者及勞工保險單證明文件，承辦商所提供保險，必須符合合約訂明所要求之保額，核對及保存副本在管理處。
2. 提交高空工作裝置合資格的人的資料，包括公司委任信。
3. 預早通知管理處，張貼高空工作通告，詳述有關內或外牆高空工程之施工時間、地點及受影響的公眾範圍。
4. 承辦商為每名工人所設置的防墮設備，包括供使用的獨立穩固點及救生繩，安裝完成後，由公證行按法例及工作守則的要求進行檢查、測試及發出合格證書、表格或證明文件，確保可供工人安全地使用，備妥副本交管理處保存。〔註：獨立穩固點一般為不銹鋼圈螺絲（俗稱牛眼圈）、或可作此用途的石柱、橫樑或鐵架由承辦商委任的合資格的人按實際需要決定。若在流動式金屬塔式通架上進行工作，此項目可按實際須要而定。〕

### 開始施工期間：

1. 配合管理處，在受影響的公眾範圍作出圍封及張貼警告標語。
2. 由合資格的人查看由承辦商為每名工人所設置的防墮設備是否安裝完成，可否安全供工人使用。
3. 所有工人必須在開工當天在管理處登記所持的有效建造業安全訓練證明書（平安咭）。
4. 當搭建 / 架設、遷移或拆除高空工作裝置時，由承辦商委任的合資格的人必須在現場監督整個施工過程，否則管理處可拒絕承辦商進行有關工程。
5. 若高空工作裝置未完成搭建 / 架設，或完成搭建 / 架設後未簽發安全合格證書、表格或證明文件，應在該裝置當眼處張貼中英文警告標語在棚架上“**危險 — 裝置未完成 — 請勿使用**”“**DANGER—Installation Incomplete—NOT TO BE USED**”。
6. 當搭建 / 架設高空工作裝置完成時，承辦商必須由合資格的人簽署安全合格證書、表格或證明文件及張貼在該裝置的當眼處，另外副本交管理處存放。
7. 承辦商的工人必須穿著安全鞋、佩戴安全帽及其他須佩戴使用的個人防護裝備進行工作。
8. 搭建 / 架設高空工作裝置的工人，必須是曾受有關該裝置的足夠訓練、有能力和工作經驗的人，並須出示各有關工人的個人資料及作登記。

### 流動式的高空工作裝置：

1. 一般流動式的高空工作裝置，其高度（H）與底座最短距離的闊度（W）兩者的比例，室內為小於3.5（高）比1（闊），而室外為小於3（高）比1（闊），並需錨定及伸盡所有支架以令其穩固，或按製造商的技術指引加設安全措施。
2. 當移動流動式的高空工作裝置時，任何人士均不准許停留在工作台上，除非製造商的技術指引指明設計上屬可行。

### **固定式高空工作裝置 — 棚架：**

1. 若高空工作裝置為棚架，該棚架須為雙棚式設計，工作台上必須設有不少於200毫米高的底護板（踢腳板）及450-600毫米高的中間護欄及900-1150毫米的最高護欄。
2. 若棚架高度超過15米，便須由專業工程師設計和批准。若為懸空式竹棚架（單棚層式），整個棚架完全靠現存樓宇/構築物支撐，應由專業工程師設計棚架，所簽發的證明文件，副本交管理處存錄。所有供外牆使用的螺絲，必須是不銹鋼螺絲，及完成工程時一起拆除及收口。

### **施工期內：**

1. 施工期內，須由承辦商按法例規定，委任合資格的人和檢驗員，進行定期和指定情況下高空工作裝置的檢驗、測試和檢查，簽發安全合格證書、表格或證明文件，及副本交管理處。
2. 遇上惡劣天氣之後，承辦商須派人到大廈 / 屋苑再次檢查高空工作裝置的安全狀況，及再簽發安全合格證書、表格或證明文件，副本交管理處。

備註：（i）以上的條款，並非全面代表法例及工作守則的要求，承辦商必須按現行法例及工作守則進行工作。

（ii）若發現高空工作裝置有危險性，但承辦商採取不合作態度，管理處可致電勞工處要求提供協助，辦公時間投訴熱線:25422172，一般查詢：25592297。

### 私人單位外牆高空工作須知

敬啟者：

閣下 現正 / 將於短期內聘請承辦商為 貴單位進行外牆高空工程，為確保 閣下、本大廈 / 屋苑住戶及其他公眾人士之安全及利益，煩請 閣下向 貴承辦商索取有關文件及注意以下事項：

#### 施工前：

1. 要求承辦商於開工前提交有效及足夠的第三者及勞工保險單證明文件予 閣下核對及保存副本。
2. 要求承辦商提交所有工人的有效建造業安全訓練證明書（平安咭）及身份證副本。
3. 要求承辦商提交高空工作裝置〔棚架及工作台 / 流動式金屬塔式通架及工作台 / 吊船 / 升降平台 / \_\_\_\_\_（其他，須註明）〕合資格人士的資料，包括公司委任信。

#### 按法例及工作守則規定，承辦商應遵守以下事項：

1. 除設置高空工作裝置的安全設備外，須設置穩固點及獨立救生繩，供各行業有關工人使用。
  2. 當搭建 / 架設高空工作裝置時，承辦商須派遣合資格的人在現場監督整個搭建 / 架設過程。
  3. 當完成搭建 / 架設高空工作裝置後，承辦商必須有由合資格的人簽發的安全合格證書、表格或證明文件及張掛該等文件在該裝置的當眼處，及將副本交予 閣下保存至該裝置完全拆除 / 遷離大廈範圍為止。
  4. 施工期內，須由承辦商按法例規定，委任合資格的人和檢驗員，進行定期和指定情況下高空工作裝置的檢驗、測試和檢查，簽發安全合格證書、表格或證明文件，及將副本交予 閣下保存。
  5. 遇上惡劣天氣之後， 閣下可要求承辦商派人到 貴業戶再次檢查高空工作裝置的安全狀況，再簽發安全合格證書、表格或證明文件，及將副本交予 閣下保存。
- 請預早通知管理處有關外牆高空工程之開工及拆除 / 遷離高空工作裝置的日期，以便在受影響的公眾範圍作出圍封及張貼警告標語。

備註：（i） 以上的條款，並非全面代表法例及工作守則的要求，承辦商必須按現行法例及工作守則進行工作。

（ii） 若發現高空工作裝置有危險性，但承辦商採取不合作態度， 閣下可致電勞工處要求提供協助，辦公時間投訴熱線：25422172，一般查詢：25592297。

此致

\_\_\_\_\_ 業戶

**物業管理工作經常涉及的職業安全及健康法例：**

- 第59章 工廠及工業經營條例
- 第59A章 工廠及工業經營規例
- 第59G章 工廠及工業經營(木工機械)規例
- 第59I章 建築地盤(安全)規例
- 第59J章 工廠及工業經營(起重機械及起重裝置)規例
- 第59L章 工廠及工業經營(砂輪)規例
- 第59N章 工廠及工業經營(易燃液體的噴塗)規例
- 第59Q章 工廠及工業經營(機械的防護及操作)規例
- 第59R章 工廠及工業經營(槍彈推動打釘工具)規例
- 第59S章 工廠及工業經營(保護眼睛)規例
- 第59T章 工廠及工業經營(工作噪音)規例
- 第59W章 工廠及工業經營(電力)規例
- 第59Z章 工廠及工業經營(安全主任及安全督導員)規例
- 第59AC章 工廠及工業經營(吊船)規例
- 第59AE章 工廠及工業經營(密閉空間)規例
- 第59AF章 工廠及工業經營(安全管理)規例
- 第59AI章 工廠及工業經營(氣體焊接及火焰切割)規例
- 第509章 職業安全及健康條例
- 第509A章 職業安全及健康規例

### 物業管理相關資料的網址

下列有關物業管理的建築物裝修及維修工程安全的部分法例、工作守則和指引可供參考，有部分或可從有關政府部門或公共事業機構的網頁直接下載：

#### 屋宇署

([http://www.bd.gov.hk/chineseT/documents/index\\_cglist.html](http://www.bd.gov.hk/chineseT/documents/index_cglist.html))

- 清拆常見的違例建築工程及進行外牆一般維修的指引
- 安裝及維修廣告招牌指引

([http://www.bd.gov.hk/chineseT/documents/index\\_crlist.html](http://www.bd.gov.hk/chineseT/documents/index_crlist.html))

- 2004年消防和救援進出途徑守則
- 耐火結構守則 1996年
- 提供火警逃生途徑守則 1996年

#### 消防處

(<http://www.hkfsd.gov.hk/home/chi/code.html>)

- 最低限度之消防裝置及設備守則與裝置及設備之檢查、測試及保養守則

#### 土木工程署 — 土力工程處

(<http://www.cedd.gov.hk/tc/publications/index.htm>)

- 斜坡維修簡易指南
- 斜坡維修指南（岩土指南第五冊）
- 斜坡維修計劃範本
- 斜坡岩土工程手冊
- 美化斜坡及擋土牆簡易指南
- 接獲危險斜坡修葺令時應怎樣處理

#### 機電工程署

([http://www.emsd.gov.hk/emsd/chi/pps/oa\\_esg.shtml](http://www.emsd.gov.hk/emsd/chi/pps/oa_esg.shtml))

- 電閘安全須知
- 電閘、電動玻璃門及電動捲閘裝置操作守則

([http://www.emsd.gov.hk/emsd/chi/pps/electricity\\_pub.shtml](http://www.emsd.gov.hk/emsd/chi/pps/electricity_pub.shtml))

- 電氣產品(安全)規例指南(2001年版 — 修訂本)
- 家居電氣安全手冊
- 電氣產品(安全)規例簡介
- 燈飾安全指引
- 電力(線路)規例工作守則(2003年版)
- 電力裝置安全指引

## 環境保護署

([http://www.epd.gov.hk/epd/tc\\_chi/environmentinhk/noise/guide\\_ref/noise\\_guidelines.html](http://www.epd.gov.hk/epd/tc_chi/environmentinhk/noise/guide_ref/noise_guidelines.html))

- 管制建築工程噪音(撞擊式打樁除外)技術備忘錄

## 電訊管理局

([http://www.ofta.gov.hk/zh/consumer\\_interest/inbuilding/info-notes.html](http://www.ofta.gov.hk/zh/consumer_interest/inbuilding/info-notes.html))

- 業主、物業發展商及產業經理在發展中物業提供設施以接駁公共電訊及廣播服務的指引

([http://www.ofta.gov.hk/zh/consumer\\_interest/inbuilding/cop.html](http://www.ofta.gov.hk/zh/consumer_interest/inbuilding/cop.html))

- 在樓宇內敷設接達設施以提供電訊和廣播服務的工作守則(只提供英文版本)
- 防止無線電發射設備所發出的非電離幅射對工作人員及市民構成危險的工作守則

## 勞工處

([http://www.labour.gov.hk/public/content2\\_3.htm](http://www.labour.gov.hk/public/content2_3.htm))

- 颱風或暴雨警告下的工作守則 (勞資關係科)

\* 有關職業安全及健康部印製刊物，請參看附件六

## 其他機構

### 香港電燈有限公司

([http://www.hec.com.hk/hehWeb/Sitemap/Index\\_zh.htm](http://www.hec.com.hk/hehWeb/Sitemap/Index_zh.htm))

- 供電則例 (香港電燈有限公司)
- 多層住宅樓宇的公用電力裝置維修指引 (香港電燈有限公司)

### 中華電力

(<http://www.clpgroup.com/clp/Abt/Res/Pub/?lang=tc>)

- 供電則例 (中華電力)

勞工處有關職業安全及健康刊物的網頁 (<http://www.labour.gov.hk/public/content.htm>)，可供免費下載及參考有關物業管理職安健的部分刊物：

### 法例簡介

- 職業安全及健康條例簡介
- 職業安全及健康規例簡介
- 工廠及工業經營條例(第6A條)簡介 — 東主的一般責任
- 工廠及工業經營條例(第6B條)簡介 — 受僱的人的一般責任
- 建築地盤(安全)規例VA部有關安全工作地方的條文簡介
- 工廠及工業經營(密閉空間)規例簡介
- 工廠及工業經營(氣體焊接及火焰切割)規例簡介
- 工廠及工業經營條例(第59章)第6BA條簡介 — 強制性基本安全訓練
- 工廠及工業經營(保護眼睛)規例簡介
- 工廠及工業經營(安全管理)規例指南
- 建築地盤視察報告參閱手冊

### 安全守則

- 竹棚架工作安全守則
- 金屬棚架工作安全守則
- 安全使用和操作吊船工作守則
- 工作守則：密閉空間工作的安全與健康
- 工作守則：氣體焊接及火焰切割工作的安全與健康
- 工作守則：手工電弧焊接工作的安全與健康
- 安全管理工作守則

### 安全指引

- 建築工程的職業健康指引
- 檢查、檢驗和測試吊船指引
- 安全隔離電源工作指引
- 工作地點防火指引
- 裝修工程安全指引

## 意外個案分析

- 升降機安裝、保養及維修工作致命意外個案集
- 職業意外致命個案分析 (第一集)
- 職業意外致命個案分析 (第二集)
- 職業意外致命個案分析 (第三集)
- 地盤意外個案簡析
- 地盤意外個案簡析系列 — 水電維修
- 地盤意外個案簡析系列 — 油漆工作
- 地盤意外個案簡析系列 — 風煤及電焊

## 一般安全簡介

- 裝修工程 — 工作安全須知
- 地盤工友安全手冊
- 慎防從高處墮下
- 竹棚架工作安全簡介
- 工作安全 — 梯子及升降工作平台簡介
- 「狗臂架」式棚架安全須知
- 使用「狗臂架」懸空式棚架的安全措施
- 吊船操作安全簡介
- 小心使用易燃物料
- 使用電器基本安全要點
- 小心使用手工具
- 工作安全 — 個人防護衣物
- 安全工作系統
- 風險評估五部曲

職業安全健康局有關職業安全及健康刊物的網頁 (<http://www.oshc.org.hk/tchi/media/communicate.asp>)，可供免費下載及參考有關物業管理職安健的部分刊物：

- 工地安全須知
- 機電業安全及健康手冊
- 非農業上使用除害劑安全指引
- 個人防護用具須知
- 新入職員工安全須知
- 制定職業安全管理制度
- 電力安全須知
- 裝修工人使用化學品安全須知
- 密閉空間安全須知
- 體力處理操作危機評估
- 機械安全操作須知
- 如何預防職業性肌肉筋骨勞損
- 安全施工程序手冊
- 職業健康知多少
- 危險化學品的安全管理
- 危害識別手冊
- 工作地點防火安全須知
- 焊接及切割的防火措施
- 裝修從業員工作安全須知
- 手工具及動力手工具安全須知
- 工作壓力管理
- 假期前後工作安全須知
- 認識職業性上肢肌肉筋骨勞損
- 預防工作間之暴力事故
- 如何推行工作場所衛生計劃
- 家務助理員之安全健康要點
- 維修及保養安全須知

**職業安全及健康法例規定工友須持有有效證書或證明的訓練：**

法 例	條 次	有關的職安健訓練
第509A章《職業安全及健康》規例	20	在工作地點被指派進行急救事宜的人
第59章《工廠及工業經營條例》	6BA	從事建築工程的強制性基本安全訓練 (平安咭)
第59I章《建築地盤(安全)規例》	63	在建築地盤內被指派進行急救事宜的人
第59J章《工廠及工業經營 (起重機械及起重裝置)規例》	15A(1)(b)	在工業經營內操作起重機
第59R章《工廠及工業經營 (槍彈推動打釘工具)規例》	11(1)	在工業經營內操作槍彈推動打釘工具的工作
第59W章《工廠及工業經營 (電力)規例》	26(2)	在工業經營內進行電力工程 *
第59AC章《工廠及工業經營 (吊船)規例》	17(1)(b)	在工業經營內操作吊船
第59AE章《工廠及工業經營 (密閉空間)規例》	8(a)	在密閉空間內工作的「核准工人」的訓練
第59AG章《工廠及工業經營 (負荷物移動機械)規例》	3(b)	在工業經營內操作負荷物移動機械
第59AI章《工廠及工業經營 (氣體焊接及火焰切割)規例》	3(1)(a)	在工業經營內進行氣體焊接及火焰切割 工序

\* 機電工程署所發出的有關電力裝置工程人員的牌照

有關提供訓練課程機構的資料，可參考：

勞工處網頁 <http://www.labour.gov.hk/osh/content5.htm>

職安局網頁 <http://www.oshc.org.hk/tchi/course/training.asp>



## 香港物業管理公司協會有限公司

地址：香港灣仔港灣道25號海港中心1808室

電話：2186 6101

傳真：2356 7332

電郵：office@hkapmc.org.hk

網頁：www.hkapmc.org.hk



## 勞工處 職業安全及健康部

地址：香港中環統一碼頭道38號海港政府大樓13樓

電話：2559 2297（一般查詢）

2542 2172（投訴熱線）

2815 0678（呈報工作地點意外）

傳真：2915 1410

電郵：enquiry@labour.gov.hk

網頁：www.labour.gov.hk



## 職業安全健康局

地址：香港北角馬寶道28號華匯中心19樓

電話：2739 9377（一般查詢）

2739 9000（職安熱線）

傳真：2739 9779

電郵：oshc@oshc.org.hk

網頁：www.oshc.org.hk



香港物業管理公司協會有限公司



勞工處  
職業安全及健康部

聯合出版



職業安全健康局

