

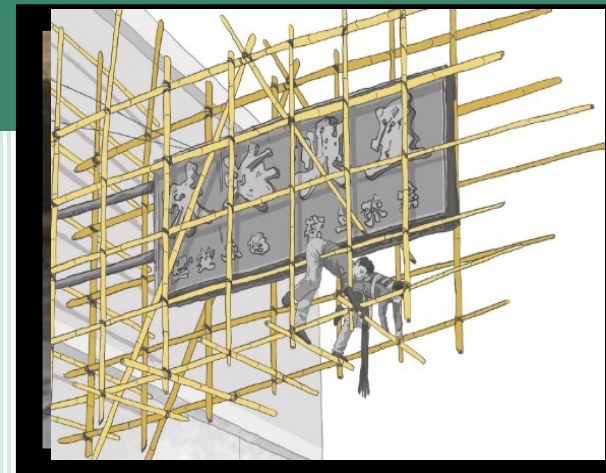
香港物業管理公司協會
The Hong Kong Association
of Property Management Companies

物業管理公司於 棚架安全上之角色

21.12.2022

物業管理公司
日常管理措施

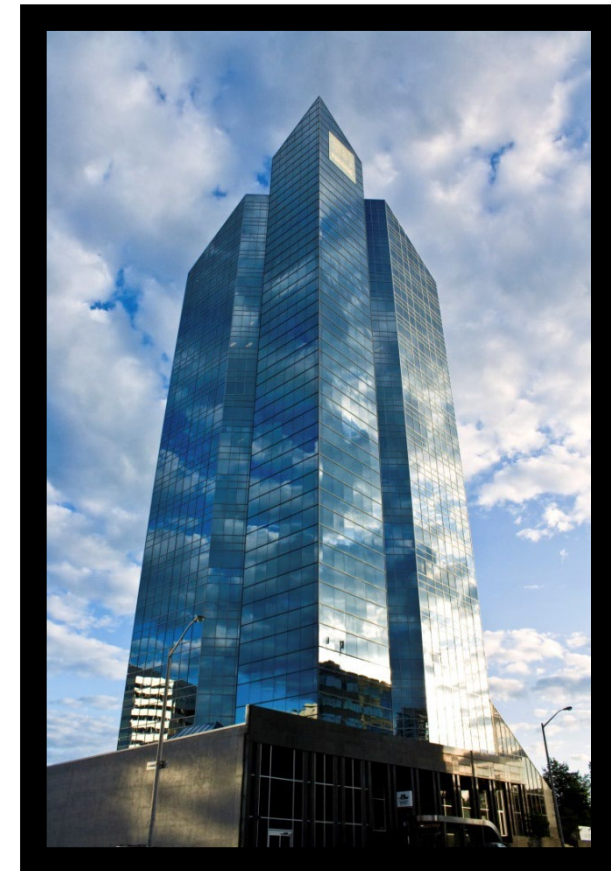
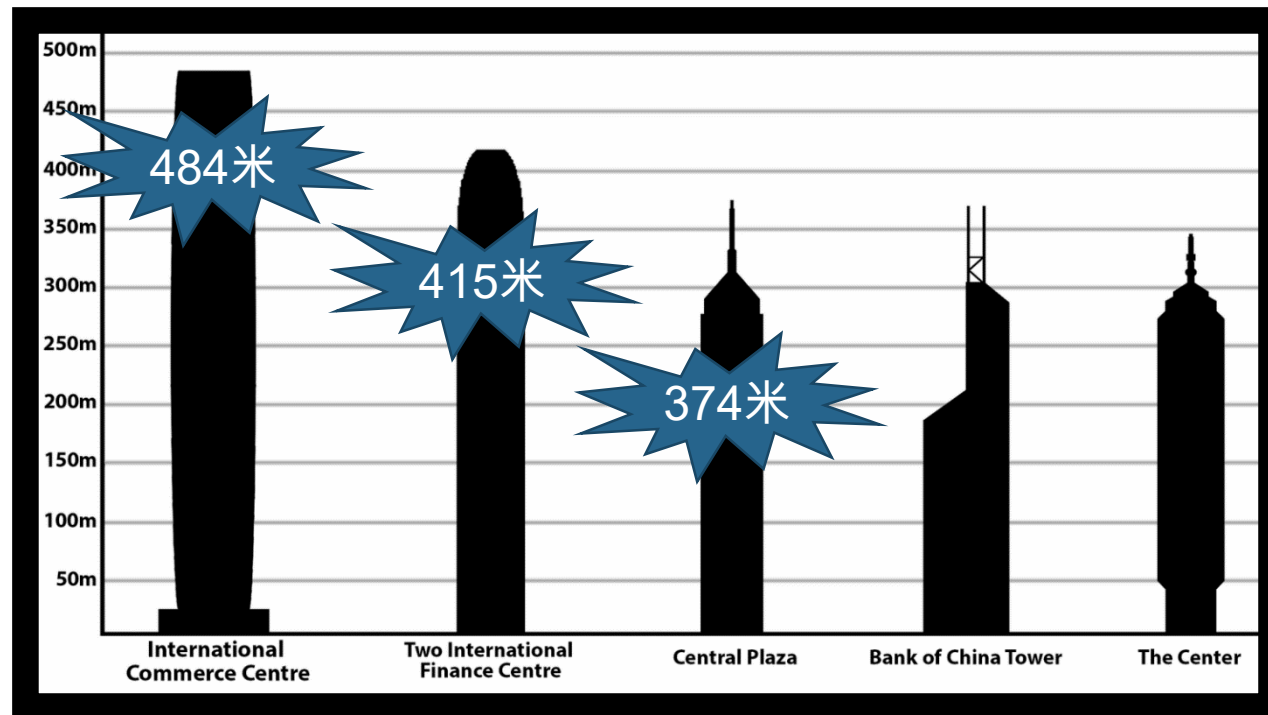
By Allan Wong



棚架於物業管理行業之應用



由於香港地少人多，故此不論商用或住宅樓宇均往上發展，以致日常維修時，須經常使用棚架進行高空工作



棚架於物業管理行業之應用



工傷



奪命工傷意外一刻：一邊鋼纜甩脫 獨纜難支吊船墜地



新聞

大埔康樂園28歲男工人 棚架墜地昏迷送院不治

另一22歲工人墜地傷盤骨



社會



高空工作意外 相對較多個案

棚架工作安全的重要性



意外後果

由**棚架**引起的意外多數導致死亡事故

與物業管理息息相關

每季之外牆**施工/維修**保養均會頻繁使用棚架

擁有人有責任

確保**棚架**的每項操作不會危害工友及附近工作的人員的安全和健康



物業管理公司的使命

1. 實施有效安全管理制度
2. 推廣安全文化
3. 達到零傷亡目標

棚架於物業管理行業之責任



工廠及工業經營條例《香港法例第59章》
職業安全及健康條例《香港法例第509章》
建築物管理條例《香港法例第344章》
物業管理服務條例《香港法例第626章》
佔用人法律責任條例《香港法例第314章》

棚架於物業管理行業之責任



物業管理業監管局（PMSA）

物業管理服務條例（第626章）

處理棚架工作操守守則（29/7/2022生效）：

監管物業管理公司

監管物業管理人持牌人

提供實務指引/工作要求：

棚架於物業管理行業之責任



實務指引/工作要求：

1.1 制定申請條款及程序

1.2 與業主組織就申請條款及程序作出協定

2 持牌物管公司須提醒個別單位的業主或其授權人就其聘用承辦商進行建築工程而涉及棚架工作時，有關單位的業戶或其授權人需確保其承辦商：

2.1 按訂立的棚架工作合約條款行事

2.2 按相關法例/附屬法例及相關機構發出的指引行事

棚架於物業管理行業之責任



- 2.3 在合理切實可行範圍內，盡量在有關施工地方提供適當和足夠的安全進出口並妥為維修該等出入口
- 2.4 採取足夠的步驟防止任何人在有關施工地方從高度不少於兩米之處墮下
- 2.5 安排相關棚架由曾訓練的工人於合資格的人士的指引及直接監督下搭建
- 2.6 如相關棚架在首次使用前、經過擴建或更改後、經歷天氣情況、及其後每次使用前的14天內，安排合資格人士作出檢查，並按相關規定作出報告
- 2.7 為相關棚架工作購買有效保險（包括僱傭補償保險）

棚架於物業管理行業之責任



2.8 如相關棚架在首次使用前，及其後適時檢視負責檢查相關棚架的合資格人士按規定作出報告

3 作出通報-

棚架工作開始前在有關物業大堂的適當地方張貼報告有關棚架的工作資料

4 棚架工作完成後的跟進工作

棚架於物業管理行業之責任



5 備存記錄-

物管公司需妥善備存每宗棚架工作相關的紀錄、文件及資料不少於六年

棚架於物業管理行業之責任



高空工作安全

吊船工作安全 法例與法規



棚架工作安全 法例與法規



康業高空工作 安全工作指引



棚架於物業管理行業之責任



懸空式竹棚架工作安全

new 懸空式竹棚架構造及工作安全指南

勞工處指南

new 處理棚架工作

物監局守則

new 屋宇署指引

Guidelines on the Design and Construction of Bamboo Scaffolds

建造業議會指引

加強懸空式竹棚架安全及結構事宜安排指引

使用「狗骨線」懸空式棚架的安全措施

勞工處守則

勞工處指引

⚠ 注意事項

繫穩物測試認可人士資格

由專業結構或機械工程師或由已完成ACCP*課程人士進行
流動式臨時防墮繫穩裝置測試認可人士資格
由已完成DOCC**課程人士進行



ACCP合格證書

由專業結構或機械工程師或
由已完成ACCP課程人士進行



澆注錨固裝置

*ACCP = 供連接懸空式竹棚架個人防墮裝置的繫穩錨固裝置及澆注錨固裝置之選擇、安裝、使用、檢查及測試合格證書

**DOCC = 裝修及維修工作安全證書課程

由已完成DOCC課程人士進行



固定繫穩裝置(俗稱「羊眼圈」)



流動式臨時防墮繫穩裝置

棚架於物業管理行業之責任

懸空式竹棚架工作安全

new

懸空式竹棚架建造及工作安全指南

勞工處指南

屋宇署指引

勞工處指引

new

處理棚架工作

物監局守則

建造業議會指引

勞工處守則

⚠ 注意事項

- 架設竹吊棚架前至少五個工作天，填妥指定表格向勞工處通報；
- 妥善備存每宗與棚架工作相關的紀錄、文件及資料不少於6年

附件 B - 通報懸空式竹棚架工作表格

「狗臂架」懸空式棚架通知

致：勞工處 傳真：2151 1423
職業安全、行動 電話：2154 2963
行動科
小型裝修及維修工程第四分處

現有承建商於本屋苑/大廈搭建及使用「狗臂架」懸空式棚架(吊棚)，資料如下，特傳真勞工處通報職業安全事宜：

I. 工作地點及承建商的資料

工作地點	
用樓位置	_____
預計搭建日期	_____
預計使用日期	_____

承建商資料	
承建商名稱	_____
承建商負責人姓名	_____
承建商聯絡電話	_____

II. 懸空式竹棚架的僱員補償保險資料 (供勞工處參閱)

僱員補償保險單 (「勞保」) 資料

保險單持有人姓名或名稱：_____

保險公司 (並非代理) 的名稱：_____

保單 / 臨時保單號碼：_____

保單 / 臨時保單生效日期及時間：_____

保單 / 臨時保單屆滿日期及時間：_____

僱員資料

屋苑 / 大廈名稱：_____ 電話：_____

聯絡人姓名：_____ 日期：_____

(請於預計動工日期前至少五個工作天，遞交此通知書與勞工處。)

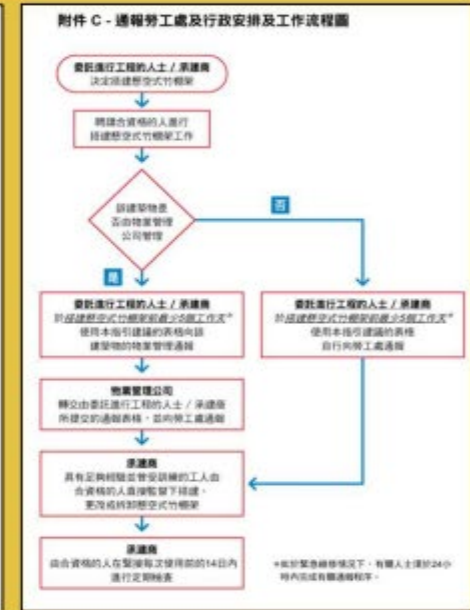
職業安全投訴

對於不安全工作地點或工序，請致電職業安全投訴熱線：2542 2172 或登入 <https://eform.ome.gov.hk/form/400011/cr> 以網上投訴平台作出舉報。

舉報僱主沒投保投訴詳情

如僱主未有投購勞保或未持有有效的勞保保單，請致電舉報熱線：2815 2200 所有投訴均會絕對保密。

承建商有責任確保所提供的資料正確無誤，物業管理公司無就此內容的失實負責。此表格僅用作工程通報及出案安排之用，勞工處不會就此表格的內容進行追稅。



參考資料：工程部便箋(編號：HYS/BM/TD/0102-22 · 日期：2022年6月1日)

棚架於物業管理行業之責任



小型工程監管制度

佔用人責任-大廈內工程安全性

施工申請：公司登記／相關要求／保險／施工細節和進度／安全及滋擾

風險評估

巡查制度

員工培訓（重要性）巡查清單／巡察記錄

法團及客戶的認知：宣傳及教育

資源使用及配合

使用棚架之安全事項 (詳情可參閱勞工處資料)



安裝時應依照所指明的程序
及建議進行



□ 應提供足夠而安全的進出途徑



操作員應該接受適當的訓練及持有證書



定期由註冊工程師進行檢驗，並簽發法定表格



管理公司的角色及建議措施



01

物業管理公司提供足夠指引及要求

02

物業管理公司對棚架安全的附加要求

03

培訓員工作為監督角色

04

推廣職安健資訊息

管理公司的角色及建議措施



01

物業管理公司提供足夠指引及要求

02

物業管理公司對棚架安全的附加要求

03

培訓員工作為監督角色

04

推廣職安健資訊息

管理公司的角色及建議措施

01

物業管理公司提供足夠指引及要求

工程合約以及裝修申請
上有明確的職安健要求

文件名稱：高樓層戶戶裝修控制及外來地產紀帶客樓層程序 版本：4
文件編號：WHS-161600-0007 第1頁，共2頁

版本	生效日期	修訂內容
1	2003年6月1日	初版發行
2	2006年7月1日	增加甲(7)項
3	2011年6月27日	修改甲(1)項表格內容(4)內容
4	2016年8月1日	修改甲(1),(3),(4),(7)項內容及刪除乙(3)及修改乙(3),(4)內容

編寫人： 危發聲 職位： 總客戶服務主任 日期： 2016年8月1日
覆核人： 蕭德賢 職位： 高級行政主任 日期： 2016年8月1日
審批人： 馬文英 職位： 高級分區經理 日期： 2016年8月1日

如文件控制印章並非紅色，代表此文件並非合法之版本，並不會受到控制及更新，請使用受控制之文件。

《文件控制印章》



大廈安全工作指引

程序名稱：危險物品控制程序 版本：5
文件編號：WYF-44 第1頁，共4頁

版本	生效日期	修訂內容
1	2000年10月14日	初版發行
2	2000年11月14日	增加A項程序
3	2001年9月15日	增加B項程序
4	2010年7月15日	增加4.2, 增加4.4, 4.5程序及附表一
5	2011年2月17日	修改附表一

編寫人： 劉國輝 職位： 執行董事 日期： 2011年2月17日
覆核人： 葉志強 職位： 常務董事 日期： 2011年2月17日
審批人： 蕭 潔 職位： 主席 日期： 2011年2月17日

如文件控制印章並非紅色，代表此文件並非合法之版本，並不會受到控制及更新，請使用受控制之文件。

《文件控制印章》



風險評估制度

Hong Yip Service Co. Ltd. 香港逸盛物業管理公司

風險評估

B 類風險評估報告書

評估小組成員：

姓名	職位
馬文英	分區經理
李耀祖	安全主任
蕭從德	安全督導員
劉清雲/周曼霞/周浩然	員工代表

整體剩餘風險程度：極低至中

報告編號	編寫人	審批人
WHS-161600-0007-1-0008	危發聲	馬文英

審核日期： 2016年8月1日

管理公司的角色及建議措施



01

物業管理公司提供足夠指引及要求

檢查及核對工程
保險是否包括棚
架工作



工程前，管理處
應該要預早通知
業戶&現場圍封



按工程需時作
風險評估及按
ISO的工作程
序執行檢查





物業管理公司對棚架安全的附加要求

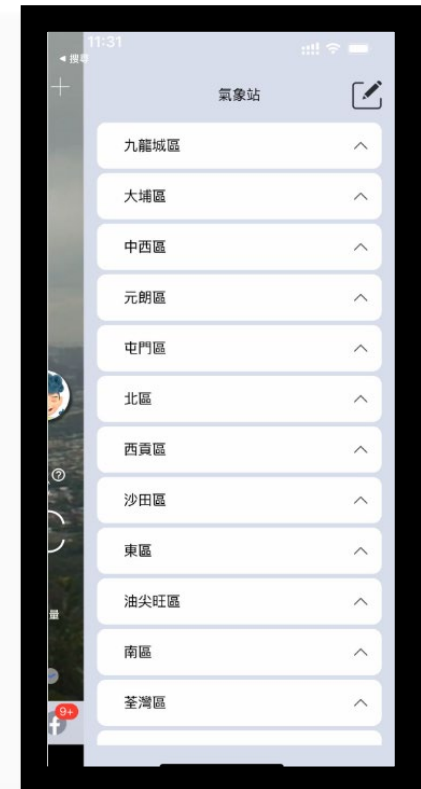
雙重檢查要求

- 現行每14日內檢查(表格5)做法主要由屋苑工程部或棚架公司負責
- 要求合資格的人士聯合檢討，以用家角度提供使用時之發現

物業管理公司對棚架安全的附加要求

指定地區之天氣情況

- 天文台發出的天氣警報均為全港性
- 使用天文台APP 了解工作區域的天氣情況





物業管理公司對棚架安全的附加要求

充分與承辦商溝通

- 承辦商經常誤解物管公司為棚架唯一擁有人
- 通過溝通讓承辦商了解當刻使用者均為法例定名的擁有人，不可“闊佬懶理”。

管理公司的角色及建議措施

02

物業管理公司對棚架安全的附加要求

工作許可證制度

- 於工作前再三確定所有安全事項已經嚴格執行，並填寫相關檢查表

吊船工作驗收表

工作日期：____ 大廈名稱：____
吊船編號：____ 工作位置：____
操作員姓名：____ 配備有效之 平安喉 (有效日期：____) 培訓課程證書
操作員姓名：____ 配備有效之 平安喉 (有效日期：____) 培訓課程證書

請在適當空格中加「✓」

項目	檢查事項	是	否	不適用	備註
1.	員工是否已接受相關培訓?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2.	安全帶是否有提供適當的牢固點例如獨立救生繩、安全環扣或適當的裝配?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
3.	員工是否已戴上於有效日期內使用的安全帽(每兩年更換)及備有下巴帶及戴上全身式安全帶?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
4.	天文台是否有發出任何天氣警告表示不適合高空工作?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
5.	升降台之腳撐是否完全展開及穩座於合適的地面上?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
6.	是否已將工作範圍地面圍封?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
7.	對所有使用工具是否全面檢查及以手繩連接?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
8.	升降台是否操作正常?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
9.	開工前須檢查所有電源及閃燈等是否正常及沒有明顯破損?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
10.	已張貼有效安全表格二(有效期為七天)(由合資格人士定期檢查)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
11.	已張貼有效之表格二?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
12.	已張貼有效之表格三?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
13.	在當眼處展示警告標語,說明安全負重和最高載人數目?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

檢查員姓名：____ 簽署：____

駐場主管姓名：____ 簽署：____

管理公司的角色及建議措施



03

培訓員工作為監督角色



管理公司的角色及建議措施

04

推廣職安健資訊

屋苑手機應用程式



屋苑網頁



屋苑大堂資訊板



管理公司的角色及建議措施



04

推廣職安健資訊

屋苑定期舉辦職安健宣傳活動



推廣職安健資訊

選用及推介對職安健有優良表現的承辦商



裝修及維修業安全認可計劃 RMAA Safety Accreditation Scheme

- ✓ 通過嚴格的安全審核，有效執行安全管理制度，保障施工安全
- ✓ 擁有良好的工作安全紀錄，在獲得認證前最少12個月及成為星級企業期間，並無涉及任何致命意外。
- ✓ 所有「星級企業」都有為員工購買合適的勞工保險。

工作必須安全至上，如發現有問題.....怎麼辦？



遇見不安全的施工或環境

可致電勞工處：2542 2172，或

登入<https://eform.one.gov.hk/form/ld0001/tc/>

以網上投訴平台作出舉報



投訴平台

舉報僱主沒依法投購勞保

可致電勞工處：2815 2200

所有投訴會絕對保密



THANK YOU