

4.5 跟管理有關的事宜

4.5.1 有關環境衛生的事宜

有關環境衛生的事宜包括：

- 每戶應有一個大小合適的有蓋垃圾桶，並應每日最少由清潔工人清理一次。切勿將垃圾桶放置在公用走廊及通道，因為這樣做會阻塞通道和引來有害蟲鼠。
- 應定期清理和保養樓宇內的公用垃圾槽及垃圾房。公共垃圾槽的急彎部份應加上隔音物料，以減少在傾倒垃圾入槽內時所發出的噪音。
- 走廊、天台、平台、天井的明渠，如有垃圾堆積，應即時清理，避免淤塞。如發現淤塞，應立即清理。
- 不可隨處拋棄傢具及其他體積大的物件，以免阻塞走火通道。管理處可在有需要的情況下，定下清理時間表，讓住戶定期丟棄家中較大的雜物。而所需的費用可由住戶按雜物件數攤分。
- 鋒利或有危險性（例如易燃或腐蝕性物料）的物品應分開盛載及丟棄。報紙、塑膠、金屬罐及玻璃瓶等廢物應盡量與其他廢物分開，以便回收再造。
- 堆積在單位簷篷頂的垃圾，應由簷篷所屬住戶負責清理，或由管理處安排定期的特別服務來清理。
- 經常檢查樓宇範圍內的露天地方，例如天台、天井、花園及平台，以免積水和滋生蚊蟲。



4.5 跟管理有關的事宜

4.5.2 火警時的疏散安排及火警演習

(a) 火警疏散安排計劃書

即使樓宇的防火系統很完善，但是火災意外仍然有機會發生。所以，預先熟習火災發生時的緊急疏散安排是必須的，亦應因應本身單位的位置，預先計劃好疏散的路線。業主立案法團或物業管理人員亦應擬定一個火警疏散安排計劃書，清晰顯示逃生路線及集合地點，讓住戶在緊急時跟從。如有需要，應向建築專業人士徵詢或向有關政府部門查閱圖則。

(b) 火警演習

定期為住戶進行火警演習，可使他們熟習逃生路線，遇上真正火警時避免過於驚慌，並確保能安全及迅速地逃生。

(c) 消防安全巡查表

(i) 巡查表的作用

- 設定巡查表的作用，是協助樓宇業主、住戶，產業經理，他們的代理人或僱員，就樓宇的消防安全設施進行例行檢查之時糾正一些小毛病或輕微違規之處。這不單止有助提高他們防火安全的意識，亦是保障其生命財產的最有效、最直接方法。附錄5載有消防安全巡查表的樣本，以供參考。

(ii) 如何使用巡查表

- 巡查表是設計供一般市民使用的。表上所列出的巡查項目雖然很常見，但卻對消防安全非常重要。
- 巡查表上如有任何一項是“有”，則表示消防安全受到影響，負責巡查的人員應立即把不符合規定的項目記錄下來。
- 有關項目大部份都可輕易處理，例如清理樓梯的障礙物、關好防煙門等。巡查人員如發現這類不符合規定的項目，應當場糾正。
- 如果巡查人員在糾正這些不符合規定的項目時有疑問，可諮詢有關的建築專業人士，或向有關政府部門查詢/索取資料。
- 巡查表只提供一般日常的指引，更佳方法還是聘請建築專業人士，再定期檢查樓宇的狀況。
- 樓宇業主或管理人員應保留已先填妥的巡查表，以便採取適當的跟進行動和日後作參考之用。

4.5 跟管理有關的事宜

4.5.3 保安措施及聘請保安人員

為改善樓宇的保安情況及防止罪惡發生，可以採取以下方法：

- 改善樓梯及走廊的照明、安裝警鐘、閉路電視、對講機系統等。
- 如果樓宇的入口大閘是電動的，則大閘應該可以在停電的情況下，從樓宇內由看更或住客手動開啟。
- 樓宇的垃圾房/雜物房應鎖上，以防竊賊匿藏。
- 管理處應設置在正門大堂處，以便管理員監視人流出入情況。
- 如環境許可，樓宇外圍應加建欄柵，並在黑暗地方安裝適當的照明設備。
- 提高住戶有關防盜及保安的意識，例如出入樓宇時，應隨手將大閘關上。
- 除了向警方尋求協助外，業主亦可採取民事訴訟禁止樓宇單位用作不道德用途，以減少閒雜人等進出。
- 如對樓宇的防盜及保安措施有疑問，可致電香港警務處的防止罪案科查詢，有關聯絡電話見附錄2。



要改善樓宇保安，除了加強防盜及保安設施外，提高管理員的質素亦十分重要。根據《保安及護衛服務條例》的規定，所有保安人員或樓宇管理員，必須持有由香港警務處發出的保安人員許可證或看守員許可證(俗稱「白咭」)，才可擔任有報酬的保安工作。業主立案法團只可聘請持有效許可證的人士擔任保安工作。