

CONTENTS

Experience Sharing

- 1 物業風險管理
- 7 Creating a Service Culture in Property Management

Cover Story

- 12 Elderly Housing
- 20 SEN - Senior Citizen Residences Scheme
長者安居樂住屋計劃
- 25 公共屋邨長者服務
- 28 老有所居在香港
- 31 Announcement
- 32 Mediation

Activities

- 34 Visit to Jolly Place
- 35 「漫步維修管理路」嘉年華會
- 35 Visit Jointly Held with HKIH
- 36 Visitors from Shanghai



安全的環境

永無懈擊

建立標準

物業風險管理

阮偉基
英國特許房屋經理學會(亞太分會)
專業委員會主席

概述

每年，在建築物內都會發生致命的意外，導致人命，財產的損失，影響樓宇設施的運作，和引發巨額的保險索償。因此物業經理必須採取預防危險的措施。

物業經理應該以提供一個安全，舒適和優美的環境予物業使用者為目標，讓他們可以在內生活，工作和消閒。更重要的，是在政府設施和公用設備與物業交接的地方，確保符合安全標準，把風險減至最低。

所以我們需要制定一個有效的物業風險管理系統，藉以確定行動，排列優先次序，估計所需的人手和設備，及訂立執行計劃。

風險的註譯

「風險」應該經常聯繫到一些難以預料的事情，導致公司業務，資產以至人命的損失，在物業管理的範疇內，風險可以是：

- i) 火警
- ii) 爆炸
- iii) 水淹
- iv) 惡意破壞
- v) 濕滑地面
- vi) 不當地使用工具和設備
- vii) 不當地使用危險物料和屋宇設備
- viii) 不安全的工作和管理習慣
- ix) 非法僭建

上列是常見主要風險項目。