



# 良好的物業管理

以上談及的，都是在建築物變得殘舊老化後，所進行的維修、保養和活化等方法，那麼，樓宇是不是要待殘舊破損時，才進行補救措施呢？當然不是！正如我們在冬天的時候，不要等到皮膚因天氣乾燥而爆裂流血時才塗上潤膚霜一樣；樓宇在建成的時候，已經要進行良好的管理，以保持理想狀態，既可以令居民享有良好的居住環境，同時亦可保持物業的價值。

## 一 屋邨／屋苑的物業管理

概括來說，「物業管理」是指處理、監察及檢查大廈或屋苑內的所有軟件及硬件，例如機件、設施、規則、財務、人事等。那麼，除了我們日常所見的清潔、保安、維修、保養等事宜外，還涉及甚麼事項呢？

？  
良好的物業管理可避免哪些意外發生？





保安系統



修葺鐵欄



消防系統



在大堂加裝大閘及密碼鎖

物業管理的主要工作	例子
<p>提供各方面的管理服務</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 供電系統</li> <li>▪ 供水系統</li> <li>▪ 保安系統</li> <li>▪ 清潔事宜</li> <li>▪ 商舖管理</li> <li>▪ 停車場管理</li> <li>▪ 會所營運</li> </ul>
<p>為公共地方進行日常小型維修及定期大型維修</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 更換走廊電燈</li> <li>▪ 修葺圍欄／鐵欄</li> <li>▪ 定期檢查升降機系統</li> <li>▪ 翻新外牆、更換水管等</li> </ul>
<p>確保公共地方及各項設施的安全</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 建築物的安全，以免危及住客及途人</li> <li>▪ 消防系統安全</li> <li>▪ 留意斜坡安全，以防雨水把山泥沖到大廈或屋苑，影響結構，甚至造成傷亡</li> </ul>
<p>進行改善工程以提升居民生活質素</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 在大堂加裝大閘及密碼鎖，保障住客安全</li> <li>▪ 加裝訊號接收系統，為住客提供更多電視頻道</li> <li>▪ 在街市加裝空氣調節系統，改善通風系統</li> </ul>

物業管理的主要工作	例子
處理租務工作 (適用於出租屋邨)	<ul style="list-style-type: none"> <li>定期向租戶（包括：住戶、商舖及停車場租用者）收取租金及管理費</li> <li>處理租戶的搬入和遷出事宜</li> </ul>
推動環保	<ul style="list-style-type: none"> <li>在公共地方擺放廢物分類回收箱，鼓勵居民對家居廢物進行分類，並投進有關的回收箱，為環保出一分力</li> <li>定期進行舊衣／電器回收活動，支持循環再用</li> </ul>
加強與住戶的溝通	<ul style="list-style-type: none"> <li>以不同渠道（例如：擺放意見箱、接聽居民電話）收集居民意見，有助提升服務水平</li> <li>與住戶組織（如業主立案法團）進行定期會議，共同商討大廈或屋苑事務，保持雙方溝通</li> <li>派發屋苑通訊或刊物，向居民及公眾人士匯報屋苑事務、活動及工作表現</li> </ul>
促進睦鄰關係	<ul style="list-style-type: none"> <li>舉辦屋苑活動（例如：旅行、嘉年華等），藉此加強居民的聯繫，發揚互助互愛的精神</li> <li>與其他大廈或屋苑合作舉辦大型活動，加強各方面溝通，令社區更和諧</li> </ul>



處理屋邨事宜的屋邨辦事處



在屋邨設立廢物回收箱



收集居民意見，提升服務質素



屋邨大旅行

由以上介紹可見，良好的物業管理，對屋苑十分重要，透過管理維修，不但令屋苑時刻保持良好狀態，更不斷改善和提升屋苑設施，改善居民的生活質素。