

# 環保物業管理

## 常識知多少？



環境保護署

Environmental Protection Department



# 環保物業管理常識知多少？

環保物業管理是物業管理重點工作範疇之一。本小冊子旨在介紹更多與環保有關的物業管理常識，以供業界及市民參考。

## (一) 裝修工程的環境污染控制

室內裝修往往產生許多污染問題，例如揮發性氣味、裝修噪音及裝修廢物滋擾。

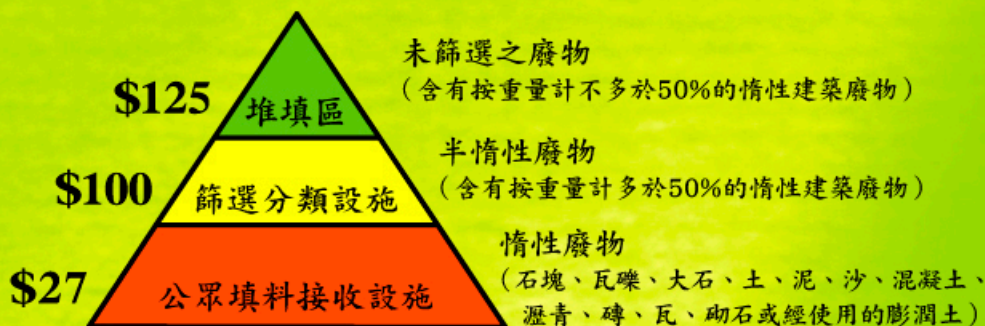
### 可行的裝修工程防治污染措施

1. 訂明屋苑規例、設立登記及制訂裝修守則。
2. 安排滋擾工序（例如鑽牆及噴漆等）在影響鄰戶最少的時間進行並諮詢有可能受影響之鄰戶。
3. 設立休息室供受影響之住戶作臨時休歇之用。
4. 物業管理公司可考慮向環保署開立建築廢物處置收費戶口，為屋苑居民代辦處理裝修廢物的增值服務，向有關業戶收取相關代辦費用；或規管業主或承辦商為裝修廢物作出妥善繳費安排。有關建築廢物處置收費計劃之詳情，可瀏覽 <http://www.epd.gov.hk/epd/misc/cdm/scheme.htm>。

- (i) 劃定暫存區儲存裝修廢物並利用有蓋輪式手推車斗搬運及儲存廢物。車斗更可附上標籤詳列廢物種類及來源。



(ii) 建築廢物處置收費（按每公噸計）



5. 善用有效之防治污染設備 / 措施

- (i) 進行裝修之業戶必須時常將大門緊閉及為大門封上膠布，以防塵埃及難聞氣味逸出，影響鄰戶。



- (ii) 打開最遠離鄰戶之窗戶及利用抽氣扇排走揮發性難聞氣味。



- (iii) 利用空氣淨化設備減低揮發性難聞氣味的滋擾。



- (iv) 利用吸塵機、蒸氣機或預先灑水等步驟配合磨牆、鑽地及鋸木等工序，防止塵埃散逸。



利用吸塵機



預先灑水

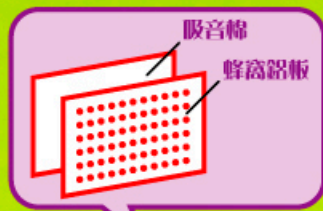
## (二) 樓宇設施的污染控制

缺乏維修保養或沒有配備妥善防治污染措施的樓宇設施往往產生許多污染問題。

### 可行的樓宇設施防治污染措施

#### 1. 安裝妥善的防治污染設備

- (i) 嘈吵的噪音設備（例如水泵、升降機系統、後備發電機、抽風系統及冷氣系統等）可配備以下噪音控制措施：



隔音板



隔音罩  
鮮風出入口減聲器



隔音物料  
(牆壁、天花及門)



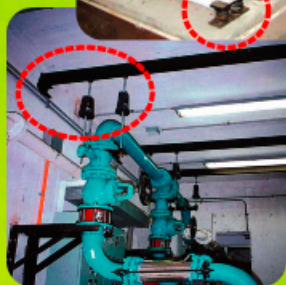
雙重門



防震墊



彈性接口



彈簧避震器

- (ii) 後備發電機可安裝廢氣淨化器化解構成黑煙的碳氫化合物粒子，防止產生黑煙。



廢氣淨化器



(iii) 停車場可安裝二氧化碳測試器，量度室內二氧化碳含量及以室內二氧化碳含量值設定所需之室內抽風系統啟動模式。



(iv) 清洗車輛所排放的污水須由污水渠收集，因此停車場可劃設洗車區，設置污水收集系統，妥善收集污水。



## 2. 採取良好作業模式

(i) 適當地安排容易產生污染的操作時段，盡量減低對鄰戶的影響。

避免於假日測試住宅樓宇的後備發電機。

(ii) 定期檢查及維修，防止因機件損耗而產生污染問題。



抽風及冷氣系統之風扇常因啤吟鬆脫或不正常的風速而產生高頻噪音，定期維修可幫助更換已損耗之機件及調正機件運作，避免產生噪音問題。

## (三) 垃圾處理的環境污染控制

大廈或屋苑之垃圾房及鄰近地方經常在垃圾收集、運送及存放期間，產生臭味、噪音及\*污水滋擾。



### \*哪些是物業管理日常運作所產生的污水？

除了垃圾收集運作會產生污水外，清洗水缸、泳池及車輛等所產生的亦是污水。與家居污水一樣，這些污水必須由污水渠收集，經公共污水收集系統送到污水處理廠處理。為保護環境及符合環保法例要求，應定期檢查屋苑排放系統，即時維修破損之渠管、糾正錯誤接駁之渠管及保持排水管和終端沙井暢通，防止污水滲溢至雨水收集系統。



# 可行的垃圾處理防治污染措施



- (i) 善用已規劃之垃圾房及各種配套設施。

- (ii) 在室內/有蓋的垃圾站內處理垃圾及清洗垃圾桶能有效避免噪音及臭味滋擾。



- (iii) 可採用微生物噴灑系統、空氣洗滌器、隔濾網或臭氧；利用漂白水與水稀釋至1：99之濃度亦可作消毒用途。



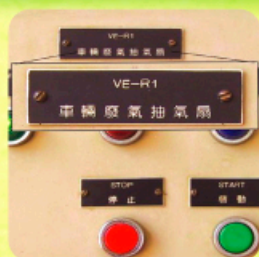
微生物噴灑系統



空氣洗滌器



車輛廢氣收集設施



車輛廢氣抽風扇

- (iv) 利用垃圾房配備之車輛廢氣抽氣扇排走垃圾收集車在垃圾站內所排出之車輛廢氣。



污水經污水渠排放至政府的污水處理設施

(v) 垃圾房應時常保持整潔及配備完善的地面污水收集系統。

(vi) 善用各種垃圾收集配套設施，例如垃圾槽/自動收集系統，避免不必要的垃圾堆積，影響環境清潔衛生及帶來污染滋擾。



(vii) 安排嘈吵之垃圾收集運作工序（例如操作垃圾槽及自動垃圾收集系統）在影響最少鄰戶的時間進行。

(viii) 避免將玻璃或其他易碎硬物放入垃圾槽引起噪音。



(ix) 套上膠墊減低垃圾槽蓋在開合時產生的撞擊聲。



如欲獲知更多有關環保物業管理的資料，請瀏覽：  
<http://www.epd.gov.hk/epd/greenproperty/>

