

南區民政事務處 大廈管理聯絡小組

2003年2月

大廈管理通訊



通訊處
香港華貴邨
華貴社區中心二字樓
南區民政事務處
大廈管理聯絡小組
電話: 2551 8342
傳真: 2538 0650

大廈保安及防盜



大廈的保安及防盜，是大廈管理中非常重要的一環，大廈管理人及業主有必要定期檢查大廈的公共部份及個別單位的保安及防盜設施，以確保大廈使用者的人身安全及財產得以保障。為改善大廈的保安情況，可考慮採取下列措施：

■ 加強大廈保安及防盜設施 (建議項目詳見本文)

大廈管理人及業主應不時改善公用地方及個別單位的保安及防盜設施，例如加強梯間及走廊照明，安裝警鐘及閉路電視等。此外，如因實際需要不能將大閘全日關上(例如商業大廈)，可於晚上固定時間關閉大閘，及增加大廈保安人員加強巡邏工作。

■ 居民合作

大廈居民應有互助合作的精神，出入大廈時，應隨手將大閘關上，免被閒雜人等混入，以及協助管理人員防止公共保安設施遭惡意破壞。此外大廈管理人嚴密監察屬下員工，可有效防範管理人員疏忽職守。

■ 法律途徑

大廈法團可以引用大廈公契所賦予的權力，以民事訴訟方式禁止單位作不適當的用途。透過政府的法例，亦可以監管一些娛樂場所（如按摩院）的運作。遇有非法或未領有牌照的場所，應與警方聯絡，作出檢控。



保安及防盜設施



大廈公共地方：

(1) 外圍

可在外圍搭設圍牆/欄，環繞整個範圍。大廈法團在採取此措施時，必須徵得大多數業主的同意，同時必須在不抵觸大廈公契條文、法例條文、以及個別業主所擁有的權益下才可進行。

(2) **照明**

為阻嚇不良份子在外圍遊蕩，大廈四周可裝設向外照射的照明系統。大廈內所有公用地方，亦要有充份照明。

(3) **大廈入口**

如有可能，大廈入口應由保安員駐守，記錄訪客資料；而停車場的出入口，保安員應在登記冊上記錄出入車輛的詳情。至於商業大廈，應在非辦公時間內，安排所有人由一個門口出入。

(4) **服務室 / 垃圾房 / 雜物房**

為避免設施被人濫用和遭不良份子藏匿或暗藏違禁物品，保安員必須加強巡視，有需要時可將這些房間鎖上，鑰匙應由當值的管理員保管，及於登記冊內記錄使用詳情。

(5) **中央控制站 / 內部互通電話機 / 閉路電視系統 / 警鐘**

大廈應安裝由中央控制站監控的閉路電視及錄影設備。各保安員應配備對講機，以便互相聯絡。大廈各個入口亦應裝有閉路電視及對講機，接往各住宅單位。警鐘應與中央控制室接通，並由獨立電力系統或用乾電池發動，連接隱蔽的電線。

(6) **水管**

安裝於大廈低層外牆的水管，應加裝適當設施，以防止賊人攀爬。

個別單位

(1) **大門**

- (i) 大門，門框及門鉸必須穩固結實、質地堅固；
- (ii) 應配備性能良好的門鎖、防盜門鏈、門閂、廣角防盜眼等。

(2) **信箱**

住戶信箱應裝在地下或正門大堂，不宜在每一戶大門上開鑿口收信。

(3) **窗口：**

應在對外的窗口安裝防盜鐵枝或窗花，但必須確定這此鐵枝或窗花可在屋內開啟，方便發生火警時逃生。

(4) **露台滑動門**

露台通常是賊人取道入屋的地方，所以露台滑動門應裝設門鎖。

(5) **冷氣機 / 通風機**

為避免機身被拆下做成缺口，各層外牆的機位處宜加設鐵枝。至於通風系統，也應裝上這類鐵枝。