

主動與商場租戶多方面合作



▲太古地產技術統籌及可持續發展總經理
邱萬鴻博士

由環境保護署推行的「辦公室及公眾場所室內空氣質素檢定計劃」(檢定計劃)為物業管理行業提供了一個有用且完善的平台，讓業界獨立評估室內空氣質素方面的表現，並提升公眾對優質室內空氣質素的關注。在2017年，太古地產於香港發展的物業組合中一共有18幢物業於計劃中獲卓越評級，另有3幢物業取得良好級別，成績斐然。

太古地產技術統籌及可持續發展總經理邱萬鴻博士表示：「室內空氣質素與我們物業使用者的健康及舒適感息息相關，這也是我們將室內環境質素維持於最高水平的整體策略中重要的一環。在公司的2030可持續發展策略下，將致力維持旗下辦公樓及商場內的空氣質素，為租戶及顧客提供一個健康而舒適的空間。」

做好日常維修監管工作

另外，優質室內空氣質素亦有助太古地產推進整體的綠色建築策略，

例如：今年東薈城名店倉獲得綠建環評既有建築（2.0版 — 綜合評估計劃）最高的最終鉑金級評級。邱萬鴻博士說：「欣見東薈城繼續獲得室內空氣質素方面的卓越認證，這亦是對全部員工的一大鼓舞，在香港、中國大陸及美國的物業組合繼續提升室內環境質素以至使用者的身心健康。」

自物業落成後，室內空氣質素管理成為物業管理工作的一大範疇，要維持「優質室內空氣質素」的標準，需要良好的維修保養，日常運作的監測和行政管理上的配合。例如：定期的空氣質量監測和為空調及通風設備作出適當的調較、制訂良好的空調及通風系統保養計劃和商場的清潔計劃、審核和監察租戶的裝修設計和施工程序及選用一些低揮發性有機化合物的清潔和油漆產品。

隨了日常將空氣過濾器等通風系統維持於優良水平，亦為租戶制訂裝修及翻新工程時的可持續發展指引，說明於裝修期間選用環保物料的條件，如使用不含或低揮發性有機化合物的隔板、天花、地毯、牆身，及黏合劑、密封劑，以符合甚至超越政府的法例要求。

推動租戶加入保持空氣質素計劃

另外，每個購物商場都因為其設計、地理環境及租戶組合而產生不同的難題，從而實施最切實的改善措施。以東薈城為例，東涌的室外空氣污染指數較嚴重，為避免室外的空氣污染物進入商場，確保商場迴廊的

空氣壓力為正壓，避免未經處理的空氣流入商場做成污染；加上有良好的維修保養計劃去確保空調及通風的過濾系統的性能，還有進行定期的空氣質量監測從而對已有的保養計劃作出改進。

邱萬鴻博士表示：「雖然租戶範圍的空氣質素並不包括在我們的『優質室內空氣質素』內，但都鼓勵租戶參加由我們推行的空調保養計劃，推動他們確保空調系統能維持良好性能，同時提升租戶對他們商舖的空氣質素的管理意識。另外我們會為租戶的裝修設計和施工程序進行審核和監察，以確保租戶的設計和施工不會對商場的空氣質素有所影響。」

此外，自2017年推出全新環保廚房計劃，為餐飲業租戶提供技術指引，包括廚房的通風設計，為租戶在設計和營運上提供實用建議。亦透過香港綠色建築議會推行的綠建商舖聯盟與零售租戶合作，於日常營運中實施綠色措施，部份更有助維持良好的室內空氣質素。

邱萬鴻博士續稱：「我們的香港物業取得ISO 14001:2015認證，在這項環境管理系統下，制訂了室內空氣質素管理及改善的管理實踐及監察機制。公司鼓勵本地所有企業加入室內空氣質素檢定計劃，並遵從計劃的建議進行評估、設定標準及提升物業的室內空氣質素。隨著公眾對室內空氣質素對健康的影響越見關注，相信企業必須維持優質室內空氣質素以保障員工、租戶及顧客的身心健康，從而促進業務發展及競爭優勢。」

發揮地利引入海岸鮮風

要保持室內空氣質素處於優質的狀態，不僅要有完善管理空氣質素的安排，而且可以運用物業所處的位置，發揮地利作用令效果更佳。正如偉邦物業管理有限公司(偉邦)管理位處大埔三門仔的比華利山別墅，引入戶外鮮風到上址的會所及其他地方，加上嚴謹地監控室內空氣污染物，令比華利山別墅連續10年獲得「卓越級」的評級。連同其他管理的物業計算，今年有六個物業獲得是項計劃的嘉許。

公司全力支持檢定計劃

偉邦物業管理有限公司副總經理陳偉光表示：「公司認同維持良好的室內空氣質素甚為重要，對業戶及員工的健康都有正面影響，所以我們全力支持而且積極參與室內空氣檢定計劃，亦希望業界攜手一起推行這項計劃，令社會上更多人重視室內空氣質素。」

此外，偉邦又希望一盡企業社會責任，為社會公益貢獻力量。陳偉光說：「我們管理的多個物業獲得嘉許，正顯示我們對改善空氣質素的努力沒有白費，為住客及業戶提供達到卓越級的空氣質素，藉此可以提升公司的形象而達到多贏局面」

比華利山別墅做了多項保持室內空氣質素的措施，例如：在通道出風口加裝過濾器、各冷風機及相關系統定期進行檢查維修工作；另外定期每月清洗一次隔塵網，還有每年最少進行一次全面消毒清洗盤管式風機；而比華利山別墅位處三門仔，本身環境有地利，所以開放會所的時候會引入鮮風，令會所內使用者能感受到戶外清新空氣。

另外，監管維修方面，要求維修承辦商不用含揮發性有機化合物的裝修物料，如果家具需要切割，更要求維修人士在戶外切割好才搬進室內裝嵌，從而減少污染空氣的機會。

會所人流多需注重淨化空氣

陳偉光又分享控制會所空氣質素的經驗：「會所的使用情況有別於商場及住宅，例如會所會使用很多地毯、窗簾等纖維家具，日常清潔時要特

別注意，每月會清洗及進行消毒保持清潔衛生；另外由於近三門仔海邊的關係，空氣比較潮濕，容易滋生真菌及細菌。所以每日會所關閉後，除了進行一般清潔消毒之外，會繼續使用空調的抽濕氣功能操作約半小時，令整體環境保持乾燥，減少真菌滋生的機會；而住客通常在假期使用會所，時間比較集中，並且比較多人做運動，例如打球、跑步、健身等，因此會所的二氧化碳含量較其他地方高。我們會用淨化空氣的器材，配合抽風系統減低空氣二氧化碳的含量，保持空氣質素。」

多走一步能獲大效果

陳偉光又認為，監管承辦商工作符合要求同樣重要，同事會定期與清潔承辦商開會制定清潔工作計劃，按每日、每月，甚至每季的清潔需要而商量，會定期檢查相關工作進度。對新入職員工會給予基本的訓練外，清晰指示新入職員工知道如何監督承辦商做到相關工作的效果；更與業主保持溝通，得到他們支持令室內空氣質素能夠保持最佳狀態。

陳偉光希望業界都能一齊參加這個檢定計劃，其實做好優質室內空氣質素並不需要投入很大的資源，例如會所關閉後於短暫時間內繼續使用空調抽走濕氣、監管承辦商使用標準的物料等，都是日常工作的一部分。但是這小部分的工作，卻能為提升室內空氣質素創造理想的環境，確實值得業界投入資源。



▲ 偉邦物業管理有限公司副總經理陳偉光分享了控制會所空氣質素的心得，而且發揮地利，引入海岸鮮風入室內提升空氣質素。