



石排灣業興大廈 - 樓宇管理服務 簡介會



石排灣業興大廈 - 樓宇管理服務 簡介會



南澳物業管理有限公司
CIA. ADM. PROPRIEDAE NAM OU, LDA.



石排灣業興大廈 - 樓宇管理服務 簡介會

獲判給樓宇管理服務

本公司為“南澳物業管理有限公司”透過參與房屋局公開招標《招標公告【301/2012】“為石排灣業興大廈提供樓宇管理服務”項目投標》，而獲判給之公司。



石排灣業興大廈 - 樓宇管理服務 簡介會

簡介內容



石排灣業興大廈 - 樓宇管理服務 簡介會

- ★ 業興大廈管理服務
- ★ 入伙須知
- ★ 裝修管理
- ★ 泥頭收集服務
- ★ 管理收費
- ★ 意見反映



石排灣業興大廈 - 樓宇管理服務 簡介會

業興大廈管理服務



石排灣業興大廈 - 樓宇管理服務

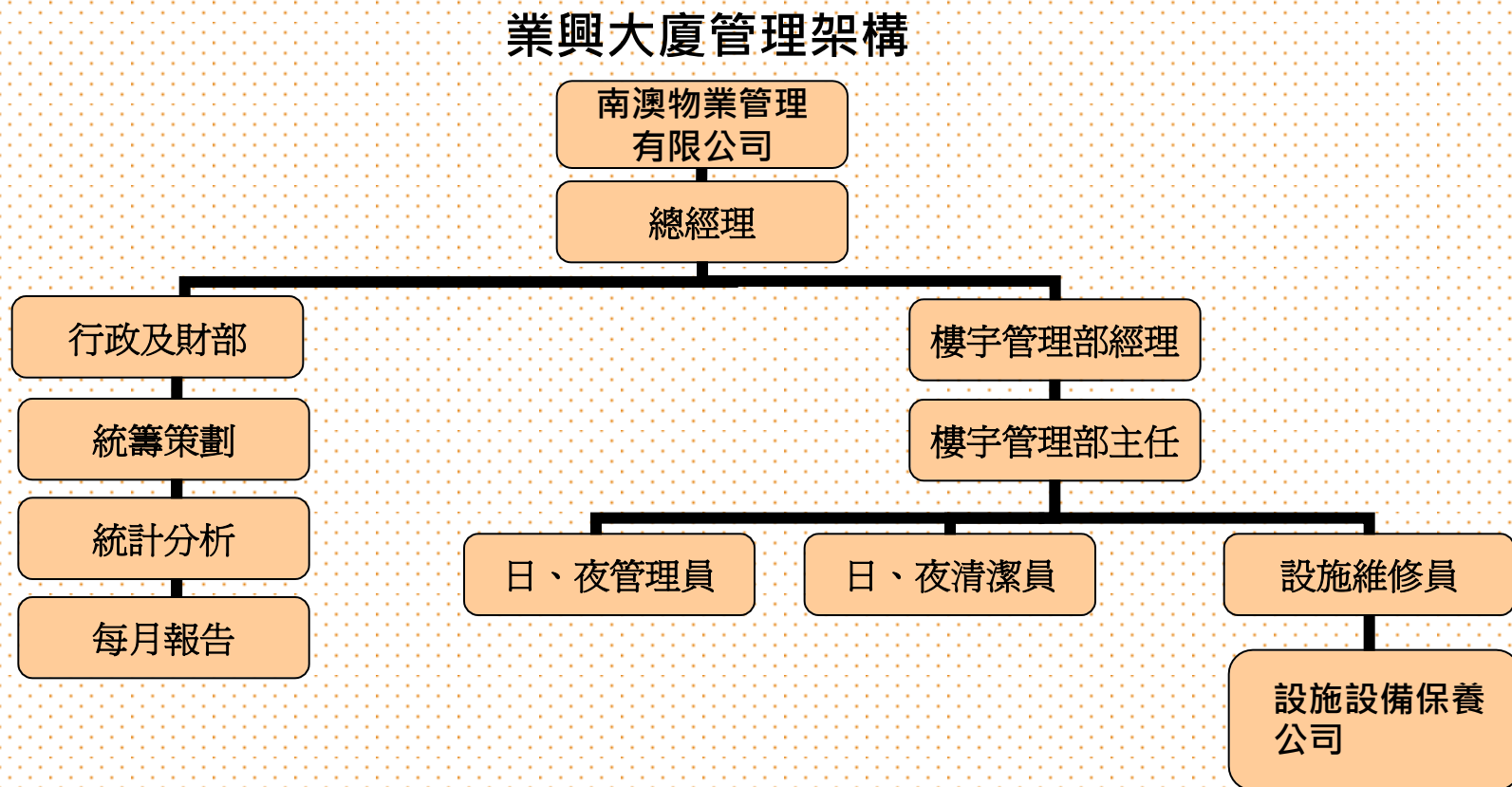
服務包括

- ★ 保安
- ★ 清潔
- ★ 電視公共天線
- ★ 公共設備保養
- ★ 樓宇購買保險
- ★ 行政管理
- ★ 財務管理



石排灣業興大廈 - 樓宇管理服務

業興大廈管理架構





石排灣業興大廈 - 樓宇管理服務 簡介會

保安服務



石排灣業興大廈 - 樓宇管理服務 保安服務

★大堂客戶服務

- 24小時門衛服務；
- 訪客登記；
- 大堂客戶服務中心；
- 處理日常事務、處理投訴；
- 監察閉路電視；
- 監管設施運作。





石排灣業興大廈 - 樓宇管理服務 保安服務

- ★ 本大廈會採用智能咭進出
- ★ 會按單位類型贈送智能咭
 - T1 一房一廳 (2 張)
 - T2 二房一廳 (3 張)
 - T3 三房一廳 (4 張)





石排灣業興大廈 - 樓宇管理服務 保安服務

★ 樓宇巡邏

- 按時大廈巡邏，防止罪案發生；
- 防止公共地方被佔用，確保走火通道暢通；
- 防止非法改建工程進行；
- 檢查公共設施，確保運作正常；
- 檢查大廈清潔工作，確保環境整潔；
- 不定期的巡查，以實現服務承諾。





石排灣業興大廈 - 樓宇管理服務 簡介會

清潔服務



石排灣業興大廈 - 樓宇管理服務

清潔服務

- ★ 大堂清潔；
- ★ 電梯各層內外清潔；
- ★ 公共走廊、走火梯及天台清潔；
- ★ 設備機房清潔；
- ★ 防煙門、出路燈、應急燈等清潔；
- ★ 清理住戶日常生活垃圾；
- ★ 每三個月進行防蟲滅鼠；
- ★ 每六個月清洗地下及天台食水池。





石排灣業興大廈 - 樓宇管理服務

清潔服務

過往清潔服務記錄





石排灣業興大廈 - 樓宇管理服務 簡介會

電視公共天線服務

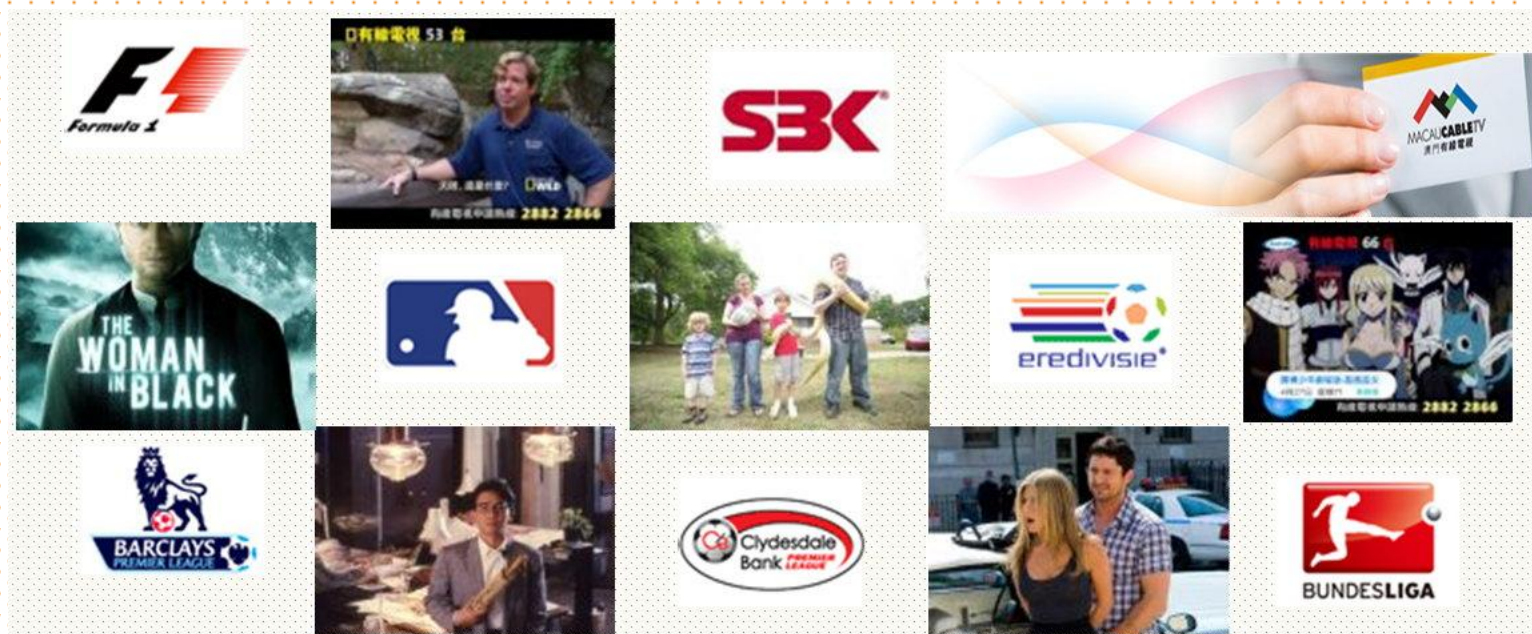




石排灣業興大廈 - 樓宇管理服務

電視公共天線服務

聘請廣星傳訊提供本大廈的電視公共天線服務。





石排灣業興大廈 - 樓宇管理服務 簡介會

公共設備保養服務



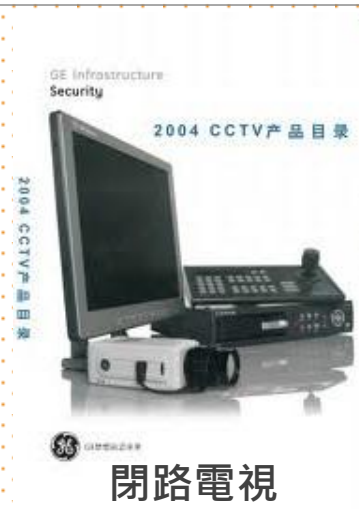
石排灣業興大廈 - 樓宇管理服務 公共設施設備保養服務



電梯



門禁系統及訪客
對講系統



閉路電視



電視天線服務



消防龍頭/喉轆系統、自動灑水
系統、火災自動探測、警報系
統、FM200氣體滅火系統及滅
火筒設備



石排灣業興大廈 - 樓宇管理服務

公共設施設備保養服務



後備發電機



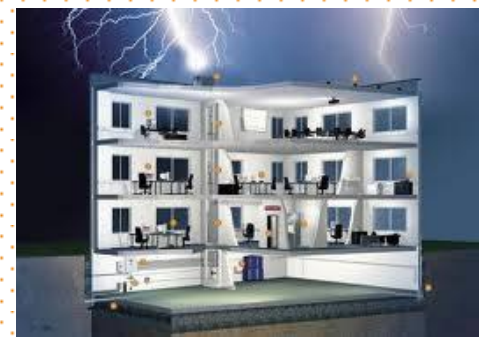
供排、再生水系統



供電系統



排風系統



防雷系統



石排灣業興大廈 - 樓宇管理服務 公共設施設備保養服務

過往監督設備維修保養服務記錄



電梯設備



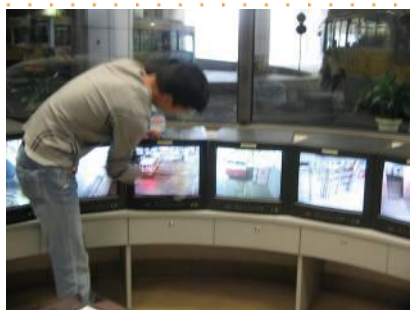
消防系統



供排水泵系統



後備發電機



閉路電視



排氣系統



供電系統



攝像系統



石排灣業興大廈 - 樓宇管理服務 簡介會

為樓宇購買保險



石排灣業興大廈 - 樓宇管理服務 購買保險

保險項目

- ★ 勞工保險；
- ★ 公共設備水險；
- ★ 公共設備火險；
- ★ 第三者責任保險。





石排灣業興大廈 - 樓宇管理服務 簡介會

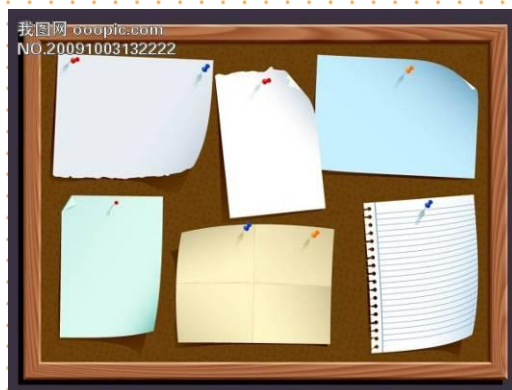
行政管理



石排灣業興大廈 - 樓宇管理服務 行政管理



★委派一名專業房屋經理為屋苑統籌，策劃、制定管理服務守則、監督日常管理服務。



★印發通告—如停水、停電、設施維修，住戶的資訊、大廈活動等通告。



★設置意見箱—收集業主/住戶意見，有助了解業主所需。



石排灣業興大廈 - 樓宇管理服務 行政管理



✦ 每年公佈大廈管理財務狀況，增加服務的透明度。



✦ 定期與房屋局舉行會議，匯報及檢討管理工作；



✦ 問卷調查

每年進行一次服務問卷調查，收集業主/住戶的意見，有效改善提升服務質素。



石排灣業興大廈 - 樓宇管理服務 行政管理

◦ 培訓工作

• 內部培訓



◦ 在職證書培訓





石排灣業興大廈 - 樓宇管理服務 簡介會

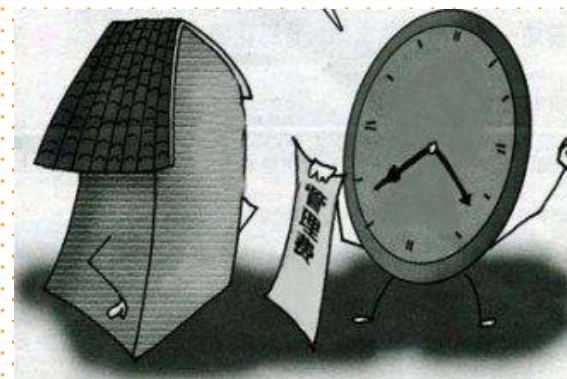
財務管理



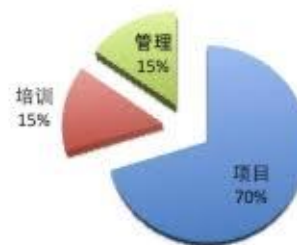
石排灣業興大廈 - 樓宇管理服務 財務管理

管理內容

- 印制管理費單據；
- 收取管理費、共同儲備基金及攤分費用；
- 追收管理費；
- 支付大廈日常管理開支；
- 向業主公佈年度財務報表；
- 制訂下年度管理收支預算。



年度財務報告





石排灣業興大廈 - 樓宇管理服務 簡介會

業主入伙須知



石排灣業興大廈 - 樓宇管理服務 業主入伙須知

★ 辦理入伙手續

- 業主須帶備身份證、售樓合約正本，辦理管理合約；
- 繳交等於兩個月之管理費之準備金；
- 繳交一個月的上期管理費；
- 繳交泥頭搬運費；
- 業主可帶備中國銀行存摺簿副本(本公司會即場協助辦理銀行自動轉賬繳交管理費手續)；
- 本公司會即場協助辦理申請水、電、燃氣錶之手續，並可辦理中國銀行自動轉賬繳交該等費用。

售樓合約正本

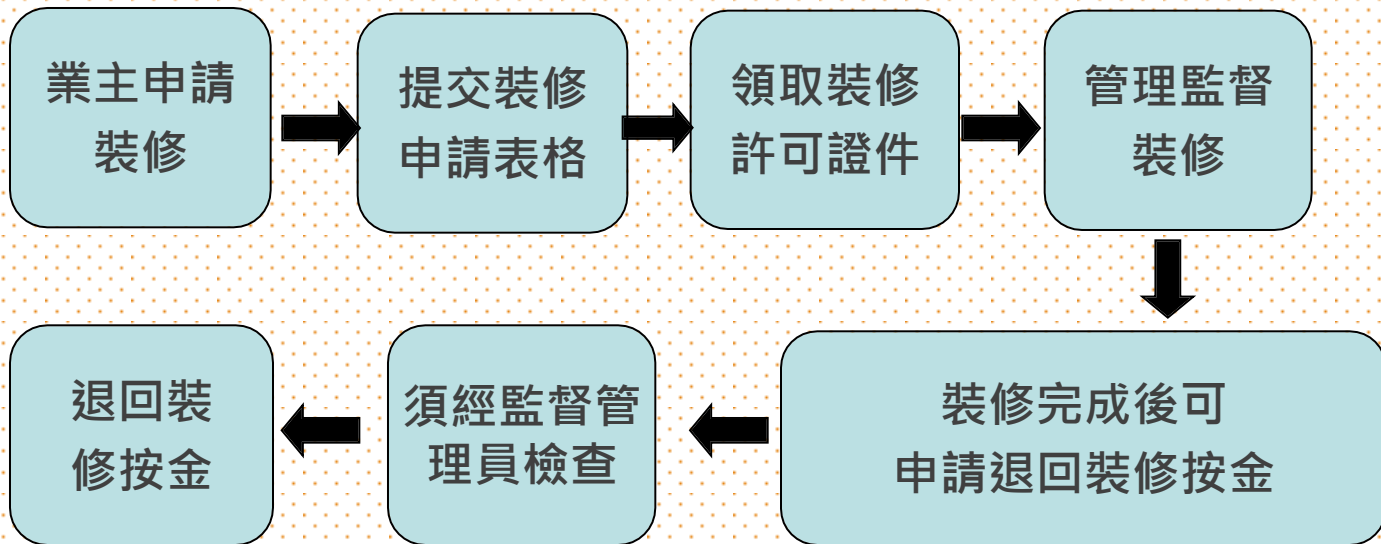
辦理管理合約





石排灣業興大廈 - 樓宇管理服務 業主入伙須知

辦理裝修流程





石排灣業興大廈 - 樓宇管理服務 業主裝修須知



業興大廈 編號:
裝修工程許可證

地點:第 座 樓 單位

裝修公司: _____

工程日期: _____

備註:證明必須張貼於裝修單位大門當頭處,至裝修完工。

發出日期: _____年 _____月 _____日

申請「裝修許可證」



澳門幣2,000元



貼於單位大門外



按金澳門幣70元制
作工本費澳門幣30
元



完工後交還完整進出證
，可退回按金澳門幣70
元



石排灣業興大廈 - 樓宇管理服務

業主裝修須知

退



完工後申請退回，但必須經本公司人員檢查有否損毀公共設施，**如有損毀**，維修費將在按金扣除，**不足支付**之餘額，裝修公司**仍須負責支付**。

- ★ 裝修施工時間，只准於**上午9:00-12:30**及**下午2:00-8:00**內進行，星期日及公眾假期，一律不准進行任何工程、以免滋擾其他住客。
- ★ 傢俬、裝修物料或廢料搬運時間指定為：**上午9:30-12:30**及**下午2:30-5:30**，管理公司可按實際情況隨時改更。



石排灣業興大廈 - 樓宇管理服務 業主裝修須知

★ 裝修人員進入大廈



出示「臨時進出證」



管理處登記證件



否則**一律不准**進入

- ★ 本公司管理人員有權**進入單位檢查**裝修有否更改公共設施或影響樓宇結構，**裝修公司必須給予配合**。



石排灣業興大廈 - 樓宇管理服務 業主裝修須知

- ★ 裝修期間、**大門必須保持關閉**，並保持門口及公共走廊之整潔，若造成塵埃或雜物，必須即時清理，**經勸譽無效者**，本公司有權代為清理，**每次500元**，費用將於按金內扣除。
- ★ 裝修工人禁止在大廈公共地方(走廊、後樓梯)進行任何工程、擺放裝修物料、擅自接駁公用水電使用、吸煙及聚賭等。
- ★ 搬運傢俬、裝修物料或廢料，必須使用指定之**裝修專用電梯**，不得使用**住客專用電梯**。





石排灣業興大廈 - 樓宇管理服務 業主裝修須知

✦ 裝修公司不得擅自對大廈公共設施作出任意修改或接駁等工程。裝修廢水禁止傾倒入公共排水系統，被發現違反者必須賠償所構成破壞的全數維修費用。

✦ 有關裝修、安裝工程，須按房屋局及工務運輸局之相關指引進行。





石排灣業興大廈 - 樓宇管理服務 簡介會

泥頭收集服務



石排灣業興大廈 - 樓宇管理服務

泥頭收集服務



裝修公司須**自備袋**將泥頭放入袋內，**綁好袋口**將之存放在單位內



致電本公司預約收集時間



按時收集泥頭清走

- ★ 上門收集泥頭時，裝修人員必須**自行將泥頭袋搬上收集車上**，由收集人員運往垃圾堆放區。



石排灣業興大廈 - 樓宇管理服務 泥頭收集服務

- ★ 如發現裝修公司將裝修垃圾、泥頭、廢料、傢俬雜物擺放於大廈走廊、垃圾房、公眾地方，走火通道。**經勸喻無效者**，管理公司有權代為清理，**每次收取澳門幣500元**，費用由裝修按金扣除或單位業主負責。

上門收集泥頭時間：
星期一至星期六上午9時至下午4時
(星期日及公眾假期除外)





石排灣業興大廈 - 樓宇管理服務 簡介會

管理收費



石排灣業興大廈 - 樓宇管理服務 管理收費

每月管理費

單位	澳門幣	平均呎價
一房一廳T1	MOP \$353	0.55元/平方呎
二房一廳T2	MOP \$470	0.55元/平方呎
三房一廳T3	MOP \$630	0.55元/平方呎

上述管理費已包括10%樓宇共同儲備基金。



石排灣業興大廈 - 樓宇管理服務 管理收費

第41/95/M號法令第四章第十六條一 c) 在收取單位之鑰匙時，應繳付相等於兩倍共有部分管理月費之擔保金；

一次性繳付-準備金

單 位	澳門幣
一房一廳(T1)	MOP \$706
二房一廳(T2)	MOP \$940
三房一廳(T3)	MOP \$1,260



石排灣業興大廈 - 樓宇管理服務 管理收費

上門收集泥頭費用

單 位	每戶澳門幣
一房一廳(T1)	MOP \$600
二房一廳(T2)	MOP \$800
三房一廳(T3)	MOP \$1,000

以上泥頭收集費用已包運往堆田區傾倒。



石排灣業興大廈 - 樓宇管理服務 管理收費

管理費繳付方式





石排灣業興大廈 - 樓宇管理服務 簡介會

歡迎業主反映意見

公司電話：28502133 28312173

電郵：nopml_iphing@yahoo.com

地址：殷皇子大馬路62號中央商業中
心6 樓B座



石排灣業興大廈 - 樓宇管理服務 簡介會

謝謝



南澳物業管理有限公司
CIA. ADM. PROPRIEDADE NAM OU, LDA.