Gratia Christian College
宏恩基督教學院

物業及設施管理高等文憑

第一學期考試 (2025-2026)

課程名稱：物業及設施管理高等文憑

學科編號：PFM502

學科名稱：進階物業環境管理 (環境安全及樹木管理)

日　　期：2025年12月17日　　**考試時限：3小時**

時　　間：晚上7時至10時

講　　師：劉家聲

頁　　數：共 9 頁 (包括此頁)

考試比重：50%

學生編號：_____　座位編號：_____

考試規則：

1. 請於考試卷及答題簿上清楚填上學生編號及座位編號。
2. 如需要用額外答題紙作答，請把學生編號及座位編號清楚填寫在答題紙上。
3. 所有答題簿及答題紙需要連同考試卷一併遞交。
4. 如書寫字體太潦草，難以辨認，相關答案可能不作評分。
5. 除另有指示外，考生需要為此考試卷內所有題目作答。
6. 本考試卷包括：甲部（選擇題 20 條）、乙部（短答題 3 條）及丙部（長答題 3 條 [選答其中兩條問題]），學生必須把答案填寫在答題簿及答題紙上。
7. 本試卷為"閉卷考試"。

考試期間，不得翻閱任何資料，如以任何形式作弊或企圖作弊，將按程序作懲處。

版權所有©
All Rights Reserved.

學期考試

甲部：選擇題 (每題佔1分，共20分)

1. 物業管理最重要的租戶關係管理技巧是?

   A. 嚴格執行規則

   B. 積極溝通與回應問題

   C. 避免與租戶衝突互動

   D. 延遲回覆投訴

   E. 期望問題自行解決

2. 制定環境安全政策時，最關鍵的原則是:

   A. 合法、適用、可執行

   B. 價廉、快速、靈活

   C. 安全、彈性、口頭協定

   D. 參考同業的做法

   E. 由所有同事客觀決定

3. 物業消防安全的責任通常由誰負責?

   A. 物業租戶

   B. 物業管理公司

   C. 建築承包商

   D. 政府消防部門

   E. 保安人員

版權所有©
All Rights Reserved.

4. 在環境安全管理體系中，「持續改進」的涵意是：

A. 定期審查與糾正不足

B. 期望改善工作可一次過完成

C. 每年外判專家檢討

D. 由物業管理公司高層參與決定

E. 靠智能化系統自動維護

5. 標準作業程序（SOP）的主要作用是：

A. 提高個人自由度

B. 降低紀律要求

C. 統一操作步驟及確保一致性

D. 減少培訓時間

E. 消除檢查程序

6. 進行風險評估的第一步通常是：

A. 訂定修正預算

B. 辨識危害來源

C. 安排風險培訓

D. 撰寫風險報告

E. 測量風險發生的機率

7. 在職場安全裡，「風險控制層」中最有效的控制方法為：

A. 個人防護裝備

B. 管理措施

C. 工程控制

D. 消除危害源頭

E. 識別危險標籤

版權所有©
All Rights Reserved.

8. 在危險物品管理中，包裝上應該包括什麼?

A. 生產日期和價格

B. 安全標籤和使用說明

C. 貨物的顏色

D. 產地

E. 供應商聯絡資料

9. 制定安全措施時應考慮「4W1H」，其中不包括:

A. What

B. Who

C. When

D. Where

E. Which

10. 物業維修計劃中，定期檢查設備的目的是?

A. 延長設備壽命並避免突發故障

B. 減少維修工作量

C. 改善外觀

D. 增加使用成本

E. 無需維修記錄

11. ISO 9001 著重於哪一範疇?

A. 廢物管理

B. 品質管理

C. 環境管理

D. 能源節約

E. 效率提升

版權所有©
All Rights Reserved.

12. 下列哪一項是二氧化碳對健康的潛在影響?

i. 引致瞌睡

ii. 引致頭痛

iii. 高濃度時可引致頭暈及噁心

iv. 高濃度時可引致死亡

A. 只有 i、ii、iv

B. 只有 ii、iii、iv

C. 只有 i、iii、iv

D. 只有 i、ii、iii

E. 以上各項皆是

13. KPI 在環境管理中的用途是:

A. 釐定管理人薪金

B. 分析環境績效

C. 限制通風設計

D. 定義管理人職級

E. 測試電子設備

14. 下列哪一項是常見的工傷類別?

i. 在濕滑的工作場所跣倒

ii. 在上班途中發生的意外

iii. 因僱員疏忽沒有配帶安全帶，從高處墜下引致死亡

iv. 因長期暴露於有害環境或物質而引起矽肺病

A. 只有 i、ii、iv

B. 只有 ii、iii、iv

C. 只有 i、iii、iv

D. 只有 i、ii、iii

E. 以上各項皆是

版權所有©All Rights Reserved.

版權所有©
All Rights Reserved.

15. 樹木護養中，哪項為正確的修剪做法?

A. 對樹木進行頂部修剪

B. 在樹幹上釘釘子

C. 修剪枯枝和裂枝

D. 用機械靠近樹根工作

E. 使用纏繞繩索長時間綁住樹幹

16. 下列哪項不是物業管理常見的消防安全措施?

A. 定期測試消防設備

B. 清理阻塞的消防通道

C. 準備應急疏散計劃

D. 安裝火警警報系統

E. 由保安員工操作消防設備

17. 物業管理中「樹木保護區」的範圍通常以什麼為界?

A. 樹冠滴水線範圍

B. 樹根範圍

C. 樹冠投影範圍

D. 樹高範圍

E. 樹枝長度

18. 什麼是物業內環境衛生風險評估的主要目標?

A. 避免所有污染

B. 評估清潔工作的成本

C. 減少環境噪音

D. 減少疾病傳播風險

E. 增加維修人員數量

版權所有©
All Rights Reserved.

版權所有©All Rights Reserved.

19. 以下哪種情況下不應在樹木保護區進行施工?

A. 清理雜草

B. 施肥與澆水

C. 修剪乾枝病枝

D. 挖掘根部或壓實土壤

E. 鋪設有透水性的步道

20. 對附著於建築物外牆的樹枝，物業管理最合適的做法是?

A. 直接砍除，不作記錄

B. 評估修剪風險並按需要修剪

C. 讓枝葉自由生長

D. 用繩索綁緊防止搖晃

E. 使用化學劑使其枯死

版權所有©
All Rights Reserved.

乙部：短答題 (每題佔10分，共30分)

1. 於香港種植樹木有甚麼需要考慮及提供建議? (10分)
2. 什麼是建築廢物？(4分) 政府如何處理建築廢物？ (6分)
3. 颱風暴雨於香港發生越趨頻繁，物業管理負責人於颱風暴雨發生前，應採取甚麼應對措施? (10分)

版權所有©All Rights Reserved.

版權所有©
All Rights Reserved.

丙部：長答題 (選擇其中兩條作答，每題佔25分，共50分)

1. 甚麼是標準作業程序? (3分) 建立標準作業程序有甚麼好處? (10分) 如何撰寫標準作業程序? (12分)

(共25分)

2. 工程主任張小明於進行冷凍散熱水塔檢查時不幸由高處墮下受傷，弄斷了右腳小腿骨。張小明於事發時 38 歲，於過去一年的每月平均工資是$28,500。然而，張小明於事發前一個月獲加薪至$30,500。這次受傷張小明取了 150 天病假，住院費和診金合共支付了$68,500。最後，經勞工處判傷後確認張先生永久喪失 10%工作能力。

   A. 試說明僱主及僱員於報告工傷及進行索償的程序。(12 分)

   B. 管理委員會知悉事情後，向管理公司查詢此個案的解決途徑及工傷保險的法例要求，試解答管理委員會的查詢。(9 分)

   C. 試分析計算張小明於這次工傷事故中可獲取最終補償金額總數。(4 分)

(合共 25 分)

3. 宏恩花園於屋苑範圍內栽種了多棵不同種類的樹木。作為樹木擁有人、管理人及所聘請的專業人士於樹木管理上有何責任? (10分) 試詳細說明樹木風險管理的主要步驟。(15分)

(共25分)

----- 全卷完 -----

版權所有© All Rights Reserved.