

HONG KONG INSTITUTE OF
CERTIFIED PROPERTY
MANAGERS

香港物業管 理師學會

2025年第二季通訊

EDITOR
CHENG SUM YU



會長的話

香港物業管理師學會在2025年第二季主力在籌備學會15週年慶祝活動。我們除在2025年6月25日晚在龍堡國際賓館胡應湘宴

會廳延開48席外，當日下午在何文田香港都會大學舉行了兩岸四地研討會暨優秀從業員選舉頒獎典禮。此外，我們亦在6月27日上午安排專程來港出席會慶活動之外地嘉賓到中環參觀“The Henderson”項目。

會長 馮國雄博士
2025年6月30日

澳門及珠海拜訪、參觀及交流團

「香港粵港澳大灣區物業及設施管理聯合會」由會長謝偉銓議員率領下一行26人在4月27至29日到澳門及珠海進行拜訪、參觀及交流。

香港物業師管理學會共有11名會員參與。



行程第一天：上午參觀《澳門政府長者公寓》及置換房《明珠都匯》

下午參觀高級住宅《金峰南岸》

晚上出席「澳門物業管理業商會」謝思訓會長的宴請



澳門及珠海拜訪、參觀及交流團

行程第二天：

上午拜訪「澳門特區政府房屋局」並與利局長進行坐談交流。

中午與「澳門物業管理業商會」進行座談交流，雙方同時簽署合作備忘協議。

下午到「珠海市物業管理行業協會」與「珠海市住房和城鄉建設局」田局長、「珠海市物業管理行業協會」王秘書長等進行座談交流。



行程第三天：上午參觀超高層甲級商廈「珠海國際金融中心大廈」

下午參觀「華發世紀城」

黃昏結速三天行程並起程回香港



「保安導師培訓課程」5月3日

香港都會大學李嘉誠
專業進修學院 HKMU
LiPACE 與香港物業管
理師學會 (HKCPM)
聯合開辦之「保安導
師培訓課程」(資歷架
構第4級)



物業管理證書、專業文憑課程



第一班的開課儀式：

第一班由香港物業管理師學會包班，修讀的學員全部均為香港物業管理師學會會員

「物業管理高級行政人員專業文憑課程」（資歷架構第5級）第四屆學員畢業禮

5月10日



「香港都會大學李嘉誠專業進修學院」與「香港物業管理師學會」聯合開辦

香港物業管理師學會 2025年物業管理周 「優秀從業員選舉」面試

香港物業管理師學會2025年物業管理周「優秀從業員選舉」之參賽者出席面試，勝出者將會被通知出席6月26日舉行的頒獎典禮。



學會資深會員經驗分享

香港物業管理師學會派出資深會員到澳門為澳門勞工事務局與澳門物業管理業商會聯合開辦的課程進行經驗分享。

未來繼續有更多的課程陸續推出，促進香港與澳門物業管理行業的交流及互動。





香港和解中心
Hong Kong Mediation Centre



香港物業創新科技及環保協會
Hong Kong Property Innovative Technology and
Environmental Protection Association

物業管理周2025 「優秀從業員選舉」 頒獎典禮暨研討會

26.6.2025

物業管理
新質生產力

創新、科技、關愛與兼容

「物業管理周2025之優秀從業員選舉頒獎禮暨研討會」 6月26日



學會·會員活動



祝賀各獲獎從業員及感謝來自兩岸四地的分享嘉賓！

學會活動出席

4月14日

與廣東省物業管理行業協會進行交流

廣東省物業管理行業協會由楊國賢會長帶領下一行11人來港進行參觀及考察。

上午先拜訪物業管理業監管局，與民政事務總署助理署長吳鴻輝先生及物業管理業監管局主席黃江天博士及規管事務總經理彭慧琛女士進行了詳細的交流。

下午考察團與香港物業管理師學會幾位代表進行座談並參觀恆基兆業九龍啟德的兩個住宅項目“The Henley Park”及“The Henley”。



學會活動出席

4月23日

與深圳卓越服務
一行十人進行交流

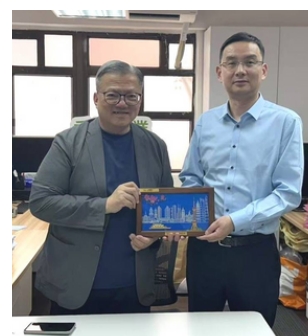
深圳卓越服務一行十人由羅總及沈總帶領下來香港進行參觀及交流，交流團先後參觀兩個高級住宅項目；分別位於九龍啓德的“Double Coast”及位於將軍澳的“Monterey”，並與香港物業管理師學會代表進行座談交流。兩地同行的交流將有助加快兩地物業管理行業的共融！



4月24日

與上海上實服務一
行進行交流座談

上海上實服務一行四人包括陸董、王總、江總和陳總到香港物業管理師學會進行交流座談，座談後由香港物業管理師學會代表陪同下拜訪了物業管理業監管局，瞭解香港物業管理的注冊及監管制度。



學會活動出席

5月9日

「調解為先：開展對話 成就共識」的活動

會長馮國雄博士代表香港物業管理師學會出席律政司主辦的「調解為先：開展對話，成就共識」的活動，活動由律政司司長林定國資深大律師主禮，並由終審法院常任法官林文瀚及副律政司司長張國鈞分別作上、下午的總結發言。

為表揚學會積極推動「調解為先」的理念，香港物業管理師學會獲頒發星級獎狀，是52個獲頒發此榮譽的機構之一，亦是唯一獲頒此榮譽的物業管理專業團體。



5月15日

“物業管理服務條例”及物業管理發牌制度講解

會長馮國雄博士應「香港保安專業學會」及「香港物業管理及保安業培訓導師協會」的邀請為其會員講解“物業管理服務條例”及物業管理發牌制度。



學會活動出席

5月22日

「加強應對極端
天氣能力」持續
專業發展講座

應「物業管理業監管局」的邀請，會長馮國雄博士率領香港物業管理師學會17名會員出席監管局以「加強應對極端天氣能力」為題所舉辦的持續專業發展講座。



5月28日

有線電視採訪

會長馮國雄博士以香港物業管理師學會會長身份接受有線電視採訪，就物業管理問題發表意見。



學會活動出席

6月4日

「樓盤傳真」節目訪問

會長馮國雄博士再次以香港物業管理師學會會長的身份接受有線新聞記者的訪問，訪問將在「樓盤傳真」節目播出。



6月5日

合作協議簽署儀式

「澳門物業管理業商會」與「香港物業管理師學會」在澳門舉行合作協議簽署儀式，落實雙方在澳門共同推動物業管理的人才培訓。

四個由澳門勞工事務局開辦的短期物業管理課程將在本月內陸續開課，由香港物業管理師學會委派多位資深會員擔任導師/分享員。



點擊查閱
[澳門市民日報](#)
[澳門濠江日報](#)
[人民網](#)
[澳門日報](#)

學會活動出席

6月7日

「物業及資產管理 專業證書」 第一屆畢業典禮

會長馮國雄博士以香港物業管理師學會會長身份出席上午香港理工大學專業進修學院在紅磡灣校園舉行的「物業及資產管理專業證書」(QF5)第一屆畢業典禮。

物業管理業監管局主席黃江天博士親臨畢業典禮並擔任主禮嘉賓。

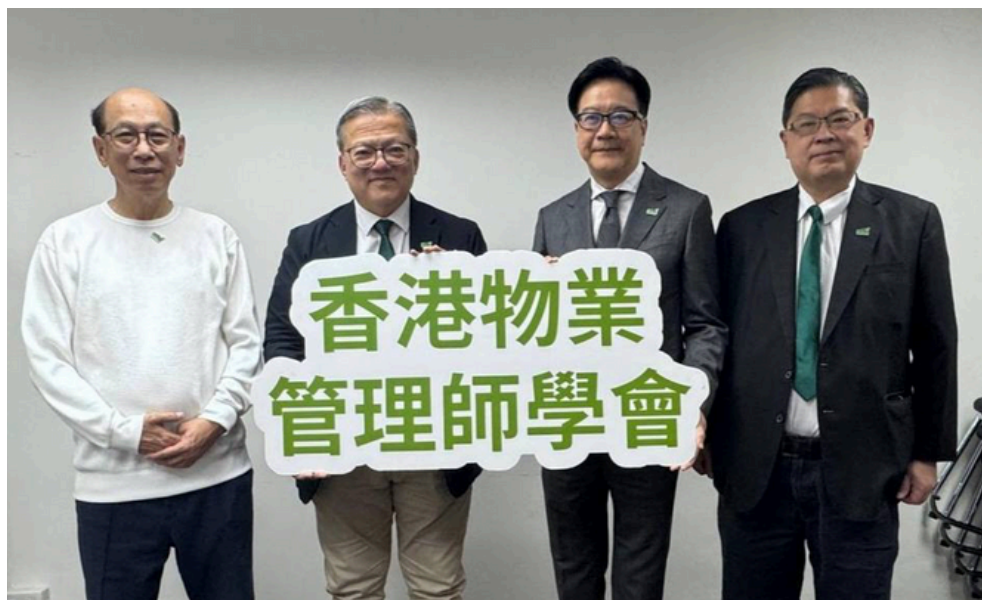
畢業典禮上，20位畢業生同時獲頒發學院的畢業證書、香港物業管理師學會的會員證書及物業管理業監管局的個人1級牌照。祝賀各位畢業生！



6月10日

香港經濟日報採訪

香港物業管理師學會四位代表接受香港經濟日報有關香港物業管理過去、現在及未來的採訪。



讀者意見專線: E-mail: hkett-lifestyle@hkett.com
撰文: 歐陽佩 圖片: 彭大偉攝
編輯: 陳家昌 美術: 梁銘健



香港物業管理師學會會長馮國雄博士表示，他們積極與大學合辦物業課程，培養人才。

香港物業管理師學會創會15周年

提升專業服務 促進行業發展

要為物業行業追根溯源，首先要帶大家回到70年前。香港物業管理師學會會長馮國雄博士（Lobo）說，在二戰之後，香港1945年的人口只有70萬左右，後來因為大量內地人湧入，至1951年，本地人口遽增至170萬。「在短短幾年間，人口急增了100萬，很多人在山腳、山腰搭建木屋或寮屋居住。」至1953年平安夜，發生了非常聞名的石硤尾木屋區大火，當時報載有10萬人無家可歸，官方數字則只有5.8萬人。「因為很多人都沒有身份證，不能向政府登記。」

後來港府興建徙置區安置居民。「短短一年間就起好，因為房屋十分簡陋，沒有廁所、廚房或任何間隔。」居民要使用公共浴室與廁所，不時會發生衝突，政府遂找來英國的物業管理專家過來幫忙，成為本地物業行業的雛型。

發展隨著時代進步

香港物業管理師學會副會長梁少偉（Eddie）補充說，在40至50年代，私樓都是5層、7層樓，一頁就是一幢，所以整幢大廈就有一位業主，負責收租和管理。「但隨著時代發展，後來的樓宇變成分層和分單位出售，業主變得愈來愈多，產生了公共秩序問題，誰人做維修、清潔和保安工作呢？社會開始引入物業管理制度，並訂立大廈公契，由管理公司去執行，讓住戶共同承擔權利與責任。」位於尖沙咀的香櫨大廈以及銅鑼灣的熾宮大廈，為本地最早有大廈公契的物業。

說到物業管理，大家可能會首先想到樓下的保安叔叔，但實際上，保安員只屬前綫人員，他們背後還有龐大的管理團隊，負責不同的屋苑及商場物業工作。為了將服務專業化，香港物業管理師學會於2010年成立，除促進兩岸四地的同業交流，更提供與時並進的課程，促進整個行業的持續發展。

時代進步，物業工作亦不斷在改變，由開頭的「看更阿伯」加個「清潔阿姐」，變成現在更繁複的工作。「例如是籌備管理委員會，處理投訴與工程維修、計劃預算案，大廈亦由單幢發展成大型屋苑，享有平台花園、商場、會所、馬路等，管理範圍不斷提升，我們亦要確保屋苑符合本地的電力、消防、噪音等法例。」Eddie說。



說到行業挑戰，香港物業管理師學會副會長梁少偉說，必須培訓更多人才應付行業需求。



香港物業管理師學會今年迎來15周年，圖為（左至右）副會長梁少偉、會長馮國雄博士、副會長周永傑及副會長羅耀榮。

促進兩岸四地行業交流

1995年起，前綫保安員需要完成課程並考取專業牌照，而物業管理的主任及經理級人員，更需要取得物業管理一級及二級牌照。「要成為主管級，除要在大學主修有關科目，並有5年主管經驗外，更要成為政府認可物業團體的會員。」Lobo說，他們正是現有11個認可機構中的其中之一。「我們於2010年成立，是首個本地註冊的個人專業學會，旨在促進兩岸四地（港、澳、台灣及內地）的行業交流，現時有超過1,400位會員，當中有10%非本地人。」香港物業管理師學會副會長周永傑（Eric）表示，本港物業業雖「行得前」，但內地卻是「走得快」，需要互相取長補短。

除此之外，學會還積極與大學合辦課程，提升本地物業人才的質素。「我們與都會大學推出了首個中文物業課程，相等於資歷架構中的第四（高級文憑）及第五（學士學位）級別，委員們亦有到不同院校教學，至今已培訓逾4,000個人才。」

提供培訓應付市場需求

說到行業面對的挑戰，Eric指出，現時本港約有300萬個私人住宅，過去5年亦分別有8.5萬及逾10萬私營及公營私人房屋落成。「但擁有一級及二級牌照的



香港物業管理師學會副會長梁少偉指出，早在上世紀50年代，本港已引入物業制度。

專業人員只有1.5萬人，面對社會龐大的需求，行業明顯人手不足。」為此，除了提供專業培訓，給年輕人看到行業發展前景外，前綫人員方面亦需靠外勞補充。「截至今年3月份，共有5,800名外勞從事清潔、保安及房務工作。」

隨著本地出生率減少，人口老化，幾位受訪者均提示物業行業需要有新思維，香港物業管理師學會副會長羅耀榮（Sunny）指出，物業可考慮調整公共設施配置，例如減少商場及屋苑的兒童設施，改為增設座椅並舉辦更多長者活動，甚至將育嬰室改為長者休息室，以更貼合居民需求。此外，租戶組合亦可調整，增加醫療及銀髮用品相關商戶，為長者提供更便利的生活環境。「物業須隨著服務對象而改變方向，方能發揮社區作用。」

學會活動出席

6月27日
帶領嘉賓參觀
“The Henderson”

會長馮國雄博士安排外地嘉賓參觀恆基兆業地產在中環的甲級辦公樓項目 “The Henderson”



6月26日

全有各位的支持，學會現有超過1,400名會員。我們將繼續搭建兩岸四地物業管理業界的橋樑！



社會責任

《銀髮關懷行動 愛心慈善飯盒》：25年度第四、五、六次

學會分別在4月16日、和5月7日和6月11日分別舉行第四、五和六次的免費派飯活動，合共累計第28次。

期間為慶祝母親節和父親節的到來，學會在長沙灣區以《銀髮關懷行動，愛心慈善飯盒》向區內200名長者派發一個飯盒、一個福袋及兩份水果。

活動得到專業房地產服務學院有限公司、偉邦服務有限公司及陳美娟博士的贊助，總合計受惠人次已達5,600人。



學會宗旨

隨著時代進步，社會對物業管理服務的需求日益增加。專業的物業管理人員要具備七大範疇的專業知識，包括：環境管理、建築物維修保養、業戶管理及社區服務、設施管理、應用法律、財務及資產管理及人力資源管理。他們善用自身的專業令業戶安居樂業之餘，同時令物業保值增值，從而促進社會和諧穩定。即將推行的物業管理註冊制度標誌著業界專業化的發展趨勢，同時提升物業管理人員的社會地位。



<https://www.hkcpm.org.hk/Week.html>



聯絡我們

通訊地址：
香港灣仔告士打道郵政局信箱28549號

電話：(852) 2556 8077
傳真：(852) 2556 9817
電郵：info@hkcpm.org.hk