

HONG KONG INSTITUTE OF
CERTIFIED PROPERTY
MANAGERS

香港物業管理師學會

2026年第二季通訊



會長的話

學會在2026年第二季舉辦了多個活動，包括物業管理周2026之優秀從業員選舉頒獎禮及杭州之旅、台灣之旅等外訪活動。

學會獲多家傳媒機構專訪報道。我們將繼續努力，進一步提升學會的專業地位。

會長 馮國雄博士
2026年6月30日

杭州市智慧科技考察 5月10日至12日

11位香港物業管理師學會理事及會員到杭州拜訪浙江省物協、南都物業及雲象機器人、雲深處科技等公司進行為期三天的參觀考察，並探討物業管理的AI技術的議題。

期間拜訪了浙江省物業管理協會、參觀雲象機器人、雲深處科技公司、有鹿科技公司、達摩院等智能科技公司及參觀了南都物業開發及管理的豪華別墅項目「涵雲軒」及食品製造廠「安吉知味觀」。整個行程內容豐富，各人收穫豐富，提升會員對智能科技產品的認識。

本學會非常感謝浙江省物業管理協會韓會長、倪副會長等的精心安排及熱情接待！



[點擊查閱](#)

[浙江省物業管理協會微信公眾號 - 香港物業管理師學會訪問團蒞浙開展參觀交流](#)

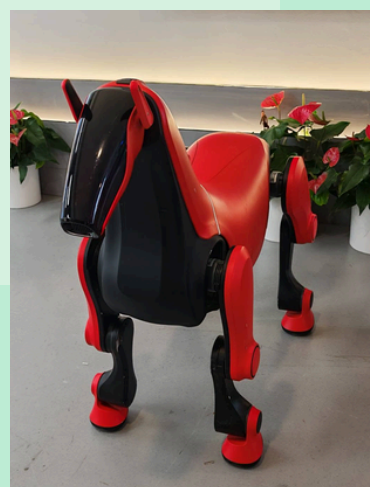
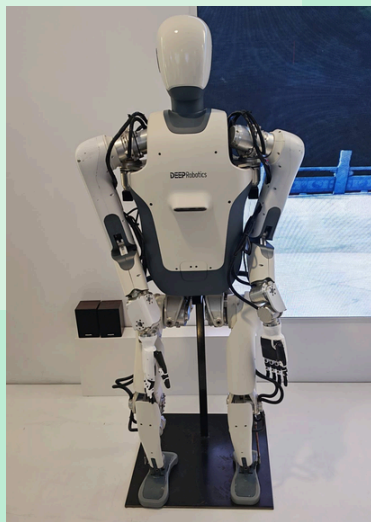
杭州市智慧科技考察 5月10日至12日



杭州市智慧科技考察 5月10日至12日



杭州市智慧科技考察 5月10日至12日



杭州市智慧科技考察

5月10日至12日



「澳門物業管理專業技術人員培訓課程」

招生



物業管理專業技術人員培訓課程

取錄後需向澳門物業管理業商會繳交3,000澳門元學費

職業培訓課程

280小時

5月11日
截止報名

上課日期：2026年6月5日至2027年1月23日
每週三、週五及週六，具體上課時間請參閱上課時間表。

入讀資格：

- ◆ 持有效澳門居民身份證；
- ◆ 具備高中畢業或以上程度之人士（須提交學歷證明）；
- ◆ 現職澳門物業管理公司、保安服務公司人員，年資三年或以上（須提交三個月內簽發的現職工作證明並註明工作職位及年資）。

課程包含十個單元：

- 澳門政府相關法律制度、防火安全、都市建築及升降設備安全、勞動關係法及基本急救知識
- 物業管理法律及法規
- 物業管理概論及實務
- 屋宇設備的維修保養及樓宇檢測
- 投訴處理及爭議解決
- 智能科技及創新
- 環保及可持續發展
- 居家養老
- 內地物業管理
- 個案及實例分享

透過一戶通報名



課程詳細資料
網上報名及



勞工事務局職業培訓中心
澳門關前馬路101-105A號太平工業大廈第一期地下
電話：8291 4888 電郵：dsaldfp@dsal.gov.mo

課程相關各項安排以勞工事務局最終公佈為準

合辦機構：
勞工事務局、房屋局

協辦機構：
澳門物業管理業商會、香港物業管理師學會

2026年「澳門物業管理專業技術人員培訓課程」第20期於6月5日在澳門開課，5月11日截止招生。課程內容全新、更配合社會發展及市場需要。

「澳門物業管理業商會」及「香港物業管理師學會」派出資深會員擔任課程導師及分享嘉賓。學員成功完成課程將可申請加入「香港物業管理師學會」。

課程由「澳門勞工事務局」和「澳門房屋局」主辦，以及「澳門物業管理業商會」和「香港物業管理師學會」協辦。

物業管理周2026之優秀從業員 選舉頒獎禮暨研討會

5月22日及6月26日

由香港物業管理師學會與香港和解中心聯合主辦的「物業管理周2026」重點活動——優秀從業員選舉，已順利完成各項評審環節。本屆選舉反應熱烈，主辦方共接獲逾300份提名申請，經甄選後，共有80名候選人獲邀出席於2026年5月22日在香港都會大學李嘉誠專業進修學院葵興校園舉行的評審面試。

優秀從業員選舉頒獎禮暨研討會則於2026年6月26日在香港都會大學賽馬會健康護理學院F座4樓伍絜宜演講廳圓滿落幕，現場匯聚逾200位業界從業員參與。典禮榮邀物業管理業監管局行政總裁蕭如彬先生擔任主禮嘉賓，其後研討會更邀得業界及跨界別重量級人士分享真知灼見，講者包括：恒基兆業地產有限公司執行董事孫國林先生（SBS, BBS, JP, MH）、前立法會議員江玉歡律師、汕頭市物業管理行業協會會長王偉雄先生，以及香港理工大學賽馬會社會創新設計院暫任總監林美華女士。是次活動不僅表揚從業員的卓越表現，更促進行內專業交流，為物業管理界別注入新思維。



物業管理周2026之優秀從業員 選舉頒獎禮暨研討會

5月22日及6月26日



物業管理周2026之優秀從業員 選舉頒獎禮暨研討會

5月22日及6月26日



出席活動

4月3日 四川易軟信息技術有限公司到訪香港交流

四川易軟信息技術有限公司的兩名代表專程來香港拜訪香港物業管理師學會，瞭解一下有關香港物業管理行業的智能科技現況。



4月16日 「今日華人」雜誌採訪

學會會長馮國雄博士接受「今日華人」雜誌的採訪。



出席活動

5月5日 「保安業商會」十五周年慶典暨2025-2026年度最佳保安員及長期服務獎嘉許典禮

馮國雄博士代表「香港物業管理師學會」出席「保安業商會」十五周年慶典暨2025-2026年度最佳保安員及長期服務獎嘉許典禮，並祝賀保安業商會在何啓文會長帶領下會務蒸蒸日上。



出席活動

5月7日 廣深區等政府領導到港進行交流

廣州市南沙開發區及深圳特區等一行八位政府領導由廣州市政府謝偉副秘書長帶領來港進行調研，調研團來香港物業管理師學會進行交流，探討及瞭解香港物業管理的法律制度及業主組織等議題。香港物業管理師學會由馮國雄會長、陳志強副會長、陳燕鵬副會長及楊綺副會長四人共同接待調研團。



出席活動

5月15日 「台灣物業管理學會20周年會慶」活動及 台北市舉行的國際物業管理論壇

學會一行13人出發赴台出席「台灣物業管理學會20周年會慶」活動及參加在台北市舉行的國際物業管理論壇。



活動當天晚上，學會出席台灣物業管理學會的接風晚宴。



出席活動

5月16日 「台灣物業管理學會20周年會慶」活動及 台北市舉行的國際物業管理論壇

活動第二天早上到台灣國立科技大學出席第十九屆研究成果發表與國際交流研討會。



出席活動

5月16日 「台灣物業管理學會20周年會慶」活動 及 台北市舉行的國際物業管理論壇

活動第二天晚上，參加台灣物業管學會的二十周年晚宴。



出席活動

5月17日「台灣物業管理學會20周年會慶」活動及 台北市舉行的國際物業管理論壇

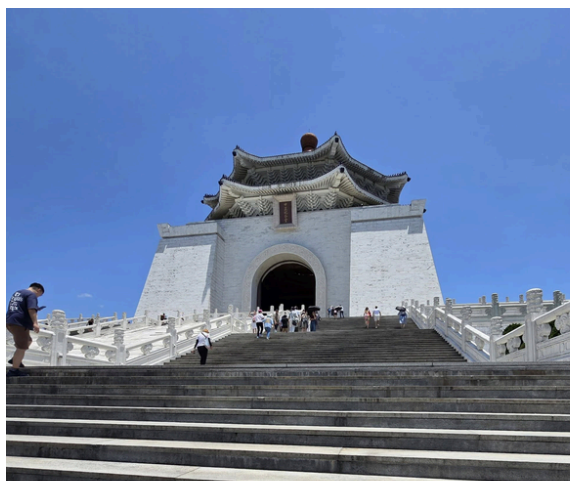
活動第三天上午參觀南港軟體科技園，下午參觀台北故宮博物館。



出席活動

5月18日「台灣物業管理學會20周年會慶」活動及 台北市舉行的國際物業管理論壇

活動第四天上午參觀龍山寺，中午參觀中正紀念堂，下午到迪化街，晚上到西門町。



出席活動

5月19日 「台灣物業管理學會20周年會慶」活動 及 台北市舉行的國際物業管理論壇

活動最後一天到台北信義區參觀101。



出席活動

5月29日 香港專業物業管理人協會2026年周年誌慶晚宴

學會會長馮國雄博士應馮麗媚會長的邀請出席香港專業物業管理人協會2026年周年誌慶晚宴。

晚宴由物業管理業監管局主席黃江天博士擔任主禮嘉賓。現場除有多位業界資深從業員出席外，還遇見了很多香港都會大學李嘉誠專業進修學院物業管理課程的老師及畢業生。

學會祝賀香港專業物業管理人協會會務興隆。



出席活動

5月31日 中國物業管理協會社區生活服務專業委員會主任到港進行交流

中國物業管理協會名譽副會長、社區生活服務專業委員會主任、黑龍江省物業協會書記李春俐女士來港與香港物業管理師學會就物業管理的社區生活服務事宜進行交流。



6月1日 「智慧物管·環境守護—鼠患及蚊患防治新里程」講座

物業管理業監管局（PMSA）舉辦以「智慧物管·環境守護—鼠患及蚊患防治新里程」為題的持續專業發展講座。學會由會長馮國雄博士率領15位學會會員到現場出席支持。



出席活動

6月6日 第六屆《物業管理高級行政人員專業文憑》課程畢業典禮

學會與香港都會大學李嘉誠專業進修學院聯合開辦的《物業管理高級行政人員專業文憑》課程（資歷架構第五級）第六屆畢業典禮，已於日前圓滿舉行。

當日典禮有幸邀得物業管理業監管局主席黃江天博士親臨主禮，並獲香港都會大學李嘉誠專業進修學院副院長程家偉博士、本會會長馮國雄博士、課程顧問袁靖罡教授，以及一眾導師共同見證這個重要時刻。

本屆畢業生不僅獲學院頒發畢業證書，更同時獲本會頒發會員證書，充分肯定其專業能力，而物業管理業監管局亦向畢業生頒發個人一級牌照。



出席活動

6月9日 江蘇省淮安市物業管理協會錢會長到港進行交流

江蘇省淮安市物業管理協會錢會長來港與香港物業管理師學會進行交流。



6月11日 深港兩地物業管理行業未來探討

深圳市卓越物業管理有限公司的沈總與中旅生活服務集團的范總來訪，就深港兩地物業管理行業未來發展進行詳細交流。



出席活動

6月27日 佳兆業美好集團公司訪港進行物業管理交流

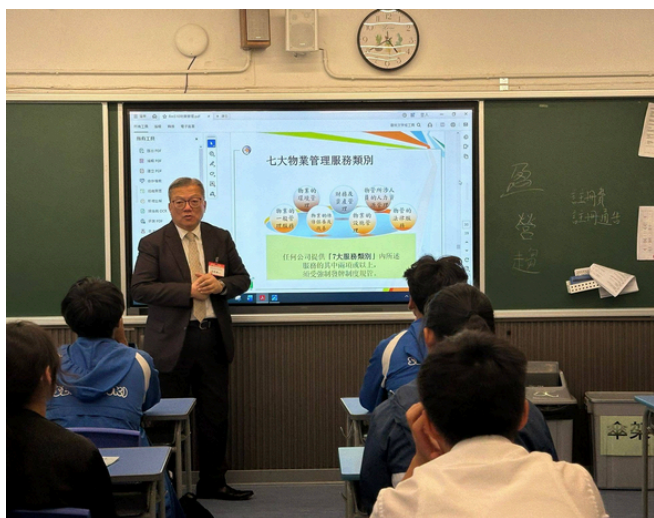
佳兆業美好集團公司一行30位高管由集團張總帶領下來香港與香港物業管理師學會進行物業管理的交流，學會為交流團安排參觀香港會展中心項目。



出席活動

6月29日 校園生涯 物業管理規劃講座

學會會長馮國雄博士應香港中華總商會（CGCC）的邀請到基督教香港信義會信義中學校園為九龍東及九龍西共400位高中學生作生涯規劃(物業管理)的分享。





馮國雄博士
守樓宇之安 創行業之先

以守正之心固本
以革新之志致遠
從見證英國模式的壟斷
到親歷內地物業的崛起
再到深耕香港物業的本土化革新
馮國雄博士的職業生涯
正是香港物業管理行業與時代同頻共振的縮影

風起香江，西風東漸三十載

1999年，26歲的馮國雄博士機緣巧合踏入物業管理行業。彼時的香港，房地產行業正處於蓬勃發展的黃金期，興發、銷售等上下游板塊風光無限，物業管理卻因“晴雨表”而鮮少被重視。但馮國雄博士卻從這份看似平凡的工作中，看到了業內的行業特性。

上世紀八十年代，香港的物業管理行業仍被英國、美國的學會壟斷，專業標準與服務模式均帶有濃厚的西方色彩。其時剛，內地的物業管理尚在起步階段。他回憶道：「上世紀90至90年代，是香港物業對內地的單向輸出期。內地的物業公司從管理制度到服務標準，均以香港為範本。香港的項目經理成為內地物業行業的「香饈師」。尤其是辦公樓等高級項目，很多都是由香港來的「香饈師」。」

1996年，香港回歸前夕，馮國雄博士受公司委派前往廣州、深圳工作，專責處理公司在內地的物業管理事務，成為香港物業交流的早期參與者。他親眼見證了內地物業

從照搬照抄到本土化探索的起步，也為多年後香港物業的雙向學習埋下了伏筆。

馮國雄博士回憶，那時內地的物業從業者，以學西香港經驗為核心，香港的專業團隊也不遺餘力地傳授寶貴經驗，從客戶服務到歸化管理，從設施維護到法律法規，一套完整的系統模式，為內地物業行業的發展奠定了基礎。

千禧年之後，內地物業行業開始了本土化探索。對香港專業人士的需求逐漸減少。然而，隨著行業快速發展，部分內地企業在管理模式、人員配置等方面逐漸露出一些不完善之處，運營效率受到一定影響。不少實業商在實踐過程中感到力不從心。這也讓馮錦雄博士看到了行業發展中“專業”的重要性。

見通行業的起步與發展，也經歷背後的痛楚與挑戰。這份認知讓馮國強博士在2014年創立了香港物業管理師學會。這是香港開拓首創個人會員制的物業管理行業學會，以學術研究、專業探討為核心，後來也成為政府認可的專業物業管理團體。如今，學會已有1600名會員，成為

Chinese Today / 15



●酒類類博士作為酒類類製出酒之製法研究專家



●香港物業管理總學會、香港都會大學舉辦研討會時
會以清潔環境博士為題



●馮國強博士受邀參加香港導演大聯盟
地區專業人士聯合會會員活動擔任分享

12個香港特區政府認可的物業管理專業團體中最年輕的一

近幾年，香港房地產興發過熱，項目停建，銷售受阻，地產代理、建築等相關人員蕭條，而物業管理卻逆勢而上，依舊在招人、漲薪，成為地產行業的“穩定器”。這背後，馮國雄博士看到的是香港持續的土壤，房屋建設需求，是樓宇老齡化帶來的維修管理需求，更是人口老齡化帶來的服務升級需求。

從單向輸出到雙向取經

在物業管理行業的發展過程中，內地與香港兩地始終有著千絲萬縷的聯繫，而在馮國雄博士眼中，真正讓香港物業管理業與內地產生聯繫的，是關於香港物業管理培訓計劃。

這一年，深圳彩生活物業公司登陸香港主板，成為首家在港上市的內地物業公司，其“互聯網思維改造傳統物業”的理念，如一顆石子投入平靜的湖面，在粵港兩地掀

就我國，

彩生活推出的物業管理APP“彩之雲”，讓國棟博士看到了內地物業的創新活力。彼時的香港，物業管理仍停留在傳統模式，而內地已興起應用科技手段解決各種痛點——手機端即可完成報修、繳費、溝通，而智能設備取代人工，並承包制的運營模式下，通過科技降本增效，成為內地物業的發展方向。

此外，中海、華潤、萬科等內地知名物業公司股份被售，開發專屬APP，科技賦能物業，成為內地行業的主流趨勢。馮維雄博士坦言，這是內地物業首次讓香港同行看到了“反超”的跡象。

粵港物業的差異，本質上源於運作模式的不同。內地實行的是包租制，將物業管理的造虧交由物業公司自行負責，物業費固定，物業公司通過精细化管理，增值服務實現盈利。這也倒逼內地物業不斷創新，用科技取代人手，甚至會找一些「不務正業」的收入，例如在電梯廣告、快遞櫃、充電設備等增值服務中尋找新的利潤點。

而香港實行酬金制，物業公司在選擇開支中按一定百分比（如30%）提取酬金，開支越高，酬金越多。這一模式讓香港的物業服務保持着高水平，卻也導致行業缺乏創新動力——沒有物業公司願意通過科技降本，畢竟減少開支就意味着減少酬金。

這種模式差異，讓香港物業在科技化、智能化方面逐漸落於內地。美國維多利亞、香港物業管理的“不均衡供應”，核心症結便在酬金制。為了改變這一現狀，世貿始在香港的行業交流與人才培養中，主動引入內地的先進經驗，帶著香港的學生赴內地多點考察，讓他們親眼見證內地物業的科技發展與服務差異。

在他看來，行業的發展沒有固定的模式，只有適合的



●為區區博士學位行業論壇於具實



● 馮國世博士與市物產庫審計及統計學院行政總裁在聖方濟各大學圖書館合作編譯

5月6日 新城電台「AI 進化論」欄目訪問

馮國雄博士以香港物業管理師學會會長身份接受新城電台「AI 進化論」欄目的訪問，討論 AI 應用在物業管理的情況。



[點擊查閱
新城財經台](#)

5月13日 Now TV有關管理費話題採訪

馮國雄博士以香港物業管理師學會會長的身份接受Now TV的採訪，講解物業管理費的組成因素及拆解為何管理費越來越高的話題。



[點擊查閱
Now TV 財經台](#)

出席活動

5月14日 在節目「人生馬拉松」就物業管理話題分享

學會會長馮國雄博士應新城廣播新城知訊台高級執行總監程凱欣女士邀請出席其與前立法會議員及前醫院管理局主席梁智鴻醫生主持的節目「人生馬拉松」以分享物業管理話題。



6月16日 新城財經台之磚頭事務所有就關物業管理費採訪

應新城財經台之磚頭事務所欄目的邀請，馮國雄博士以香港物業管理師學會會長的身份，接受三位主持人包括郭艷明女士、余少洋博士及游莨維先生的採訪，探討物業管理費的問題。



社會責任

端午送暖・關愛社區

學會應元朗區議員陳嘉輝先生邀請，於 6月15日 走訪天水圍嘉湖山莊，向區內居民派發應節糉子，傳遞節日祝福與關懷。是次活動不僅體現本會對社區的關心與承擔，更彰顯物業管理業界積極履行社會責任的精神。我們衷心感謝陳嘉輝議員的邀請及悉心安排，讓本會有機會深入社區，與居民共度佳節。



社會責任

《銀髮關懷行動 愛心慈善飯盒》：26年度四次

香港物業管理師學會於6月30日舉行本年度第四次（合共累計第38次）的免費派飯活動，學會在長沙灣區以《銀髮關懷行動，愛心慈善飯盒》向區內長者派發一個飯盒及一包白米。

今次活動得到專業房地產服務學院有限公司及偉邦服務有限公司贊助。總受惠人次合共7,600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，同時令物業保值升值，從而促進社會和諧穩定。現時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