



HONG KONG
INSTITUTE OF CERTIFIED
PROPERTY MANAGERS

香港物業管理師學會

香港物業管理師學會

HONG KONG INSTITUTE OF CERTIFIED PROPERTY MANAGERS



2024年第二季通訊



會長的話

踏入2024年第二季度，學會各項活動接踵而來，除了在2024年5月14日至21日成功舉辦青海省參觀交流團。學會亦聯同香港和解中心及香港物業創新科技及環保協會聯合舉辦《2024年物業管理周》，活動亦已於7月12日在香港都會大學何文田賽馬會校園舉行頒獎典禮暨研討會。此活動已連續12年舉行，報名參加的從業員非常踴躍，是行業一大盛事。

在2024年，學會亦會繼續與內地物業管理學會加強交流互動，除了到內地參與當地學會活動進行交流及分享外，亦積極安排內地學會來港進行參觀及舉辦座談交流。務求加強內地與香港在物業管理行業的聯繫。

會長 馮國雄博士
2024年7月15日

2024年4月5日至4月6日

本會會長馮國雄博士率領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合辦之《物業及設施管理專業文憑課程（QF4）》學員及老師一行37人到廣州市南沙區進行參觀交流。

2024年4月5日（第一天）

第一站：參觀中交藍色海灣

第二站：參觀游輪母港

第三站：參觀創享灣

第四站：參觀粵港澳青年創業孵化基地

2024年4月6日（第二天）

第一站：拜訪廣州市南沙區物業管理行業協會及舉行座談交流

第二站：參觀南沙國際人才社區（青俊公社）

第三站：參觀中鐵建的《環球中心》及《環宇城》



2024年4月5日至4月6日

兩天行程內容豐富，讓學員大開眼界。內地與香港物業管理同行互相交流學習確有需要，為未來建設粵港澳大灣區物業管理的融合繼續努力。



2024年4月11日

本會會長馮國雄博士應邀出席《香港物業創新科技及環保協會的第三屆就職典禮》，物業管理業監管局主席黃江天博士擔任主禮嘉賓。為加強合作，香港物業管理師學會更與香港物業創新科技及環保協會共同簽署合作備忘。



2024年4月13日

學會聯同富亨邨業主立案法團在大埔富亨邨舉行一項名為「愛心福袋顯關懷」的義派福袋活動，向邨內1,000名年滿65歲或以上的長者贈送罐頭、食油、水果、米粉等食品。活動由屋苑的物業管理服務公司「置佳物業服務有限公司」協辦

富亨邨業主立案法團 香港物業管理師學會 合辦
置佳物業服務有限公司 協辦

愛心福袋顯關懷

登記領取「福袋換領券」方法：
對象：只限富亨邨65歲或以上長者
登記日期：2024年4月9日
登記時間：上午9時30分至中午12時
登記地點：富亨邨管業處大堂

所需資料：
(1) 富亨邨的管理費收據或房署租咭；及
(2) 長者咭（每戶最多接受兩位長者登記）

成功領取「福袋換領券」，
請按券上指示，
於2024年4月13日（星期六），下午2時30分至5時，
到亨盛樓地下富亨邨業主立案法團會址，
憑券領取福袋一個。
查詢：富亨邨管業處 26667898



2024年4月17日

進行會員入會面試，歡迎70位新會員加入香港物業管理師學會大家庭。



2024年4月19日

本會會長馮國雄博士再次接受Now TV「時事全方位」之訪問



影片連結：

[\(一\) 重罰促進大廈管理？](#)

[\(二\) 重罰促進大廈管理？](#)

2024年4月23日

本會舉行2024年第四次（合計第十四次）的免費派飯活動，在長沙灣區以《銀髮關懷行動，愛心慈善飯盒》為名向區內200名長者派發飯盒及白米。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，感謝各贊助人/機構及義工的支持



鼓勵學會會員關顧弱勢社群

2024年4月25日

香港物業管理師學會安排莞市住房和城鄉建設局及東莞市物業管理行業協會一行29人今天來香港進行參觀及交流。香港物業管理師學會安排交流團早上先拜訪物業管理業監管局，下午再安排交流團與香港物業管理師學會的代表進行座談交流及到青衣的《灝景灣》進行參觀。



2024年4月26日

本會會長馮國雄博士帶領30位香港物業管理師學會會員出席物業管理業監管局（PMSA）及廉政公署（ICAC）聯合舉辦的「共建物管誠信網絡行動」的活動，活動是鼓勵物管公司和物管從業員持續參與廉潔操守培訓，協助推廣反貪信息。



2024年4月29日

香港物業管理師學會今天進行拍攝《物業.物語》第五輯「熱點」
第一集：《垃圾徵費》

主持：

- (1) 馮國雄博士 (香港物業管理師學會會長)
- (2) 楊綺女士 (香港物業管理師學會公共事務小組主席)

嘉賓：

- (1) 黃健平先生 (香港物業管理聯會會長)
- (2) 甄瑞嫻女士 (香港環境衛生業界大聯盟召集人)



影片連結：

<https://youtu.be/8hKdDsFrLkI>

2024年5月11日

本會會長馮國雄博士代表學會應邀出席天津市物業管理協會在天津舉辦的活動《天津市2024年紅色物業暨美好生活博覽會》並擔任分享嘉賓，同時亦接受了中國房地產業協會《城市開發》雜誌社的採訪。



2024年5月14日至21日

香港物業管理師學會一行十人於5月14日至21日到青海省進行物業管理參觀交流



2024年5月14日至21日

代表團先從香港出發至深圳並在深圳機場乘機到青海省西寧市，逗留青海期間先拜訪青海省住房及城鄉建設廳和青海省物業管理協會並與住建廳幾位負責物業管理的領導及協會領導進行了詳細座談及交流，期往數日的行程內容包括為青海省物業管理從業員進行2小時的培訓、參觀西寧市城市館、藏文化博物館、國家地質公園、塔爾寺、青海湖、茶卡鹽湖、海東河煌新區安置房、納頓莊園等。



2024年5月23日

本會舉行2024年第五次（合計第十五次）的免費派飯活動，在長沙灣區以《銀髮關懷行動，愛心慈善飯盒》為名向區內200名長者派發糉子、甜柑及雞蛋。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、李美珍女士及黃永樂先生的支持及贊助，感謝各贊助人/機構及義工的支持。



鼓勵學會會員關顧弱勢社群

2024年5月23日

香港物業管理師學會（HKCPM）與香港理工大學賽馬會社會創新設計院（PolyU JCDISI）共同合辦之《物業管理服務培訓-護老（認知障礙症）支援技巧》，30位學員完成全部九堂課並通過考核取得證書。



100種「腦」朋友
物業管理服務培訓 -
護老(認知障礙症)支援技巧

POLYU JOCKEY CLUB
OPERATION **soinno**
滙大賽馬會社服(輔-16-區)

基礎篇	專業實務篇	管理技巧篇
<p>1 認識「認知障礙症」 認識認知障礙症的基本知識，理解患者於不同階段的需求。 日期：28/3/2024 (星期四) 時間：晚上7:00-9:00</p> <p>2 認知障礙人士的需要及簡單溝通方法 認識「居家安老」概念，從認知障礙人士需要出發，學習簡單溝通方法以建立良好關係。 日期：31/4/2024 (星期三) 時間：晚上7:00-9:00</p> <p>3 支援認知障礙人士的社區資源 認識鄰近的長者服務及其他社區資源，增加學員為有需要長者提供合適資訊的能力。 日期：11/4/2024 (星期四) 時間：晚上7:00-9:00</p>	<p>1 與認知障礙人士的溝通原則、態度及技巧 認識由認知障礙而引致的身心障礙，理解患者需要，掌握溝通的原則、態度和技巧。 日期：18/4/2024 (星期四) 時間：晚上7:00-10:00</p> <p>2 認知障礙人士走失及其他外出時常見問題的應對 認識認知障礙人士走失及其他外出時常見問題的應對，掌握應對步驟及預防方法。 日期：25/4/2024 (星期四) 時間：晚上7:00-10:00</p> <p>3 認知障礙人士人際衝突及誤會的應對 認識認知障礙人士於人際交往時常見問題及其可應對公眾的影響，掌握應對步驟和技巧。 日期：2/5/2024 (星期四) 時間：晚上7:00-10:00</p>	<p>4 認知障礙人士常見家居意外的處理及預防 認識認知障礙人士常見家居意外的處理及預防方法。 日期：9/5/2024 (星期四) 時間：晚上7:00-10:00</p> <p>1 建立「認知障礙友善」社區、樓苑及工作流程的配套建議 認識「認知障礙友善」理念，檢視及分析學理建議與實際情況，並建議改善方案。 日期：16/5/2024 (星期四) 時間：晚上7:00-10:00</p> <p>2 善用社區資源，設計「認知障礙友善」活動 認識「認知障礙友善」理念，瞭解如何與相關社區團體合作，舉辦活動以推廣樓苑內的共融文化。 日期：23/5/2024 (星期四) 時間：晚上7:00-10:00</p>

報名
向所屬物業公司報名，或可掃描 QR code 自行報名



完成課程可獲由香港理工大學賽馬會社會創新設計院所頒發的證書

本課程正申請成為物業管理業監管局轄下的持續專業發展計劃課程

主辦機構



協辦機構



支持機構



支持機構





鼓勵學會會員關顧弱勢社群

2024年5月28日

本會會長馮國雄博士應邀代表學會出席《武漢市中小物業企業創新發展論壇》並擔任發言嘉賓。



武汉市中小物業企業 创新发展论坛
2024年5月28日 武汉融通中南花园酒店
指導單位 武汉市住房保障和房屋管理局
主辦單位 武汉市物業管理協會 广州弘揚國際展覽有限公司

供应链生态合作伙伴
排名不分先后

倒计时 2 天

关注活动动态




15:45-16:15

香港物業管理的发展
及行业注册发牌制度

馮國雄
香港物業管理師學會會長



2024年5月30日

本會會長馮國雄博士率領15位香港都會大學李嘉誠專業進修學院《物業及設施管理專業文憑》課程（資歷架構第四級學歷）的畢業生到物業管理業監管局進行集體第2級牌照的申請。



2024年5月31日

本會會長馮國雄博士應邀代表學會出席由香港老年學會主辦並由香港理工大學賽馬會創新設計院協辦的《長者友善屋苑伙伴》的頒獎禮並接受頒發感謝狀。



2024年6月3日

香港物業管理師學會為會員安排了2天共四個專題的持續專業發展學習



2024年6月12日

中房協《城市開發》雜誌最新一期出版採訪學會的文章。



博采交流拓思路, 互學互鑒行致遠
——訪香港物業管理師學會會長馮國雄

■ 文 馮丹華

中國香港（以下簡稱“香港”）物業管理在中國內陸（以下簡稱“內陸”）物業管理界發展迅速，以多年來从业人员在国家部委之中交流互鉴，30年前，香港同行把先进的物业管理模式和经验带到内陆，而现今，内陆也都在物业管理设备和不断创新技术在物业服务过程中发挥着重要的作用，令这个香港同行，其中，行业协会也发挥了重要的桥梁作用，以“行业协会（学会）”简称“协会”（以下简称“协会”）活动参与“从业人共同参与”模式，普遍用物业管理服务发展。

随着粤港澳大湾区国家政府深入实施，两地行业正普遍建立更加紧密务实的合作机制，在业务拓展、人才培养、模式创新、社区服务等重点领域，密切加强交流。2024年5月11日，《城市开发》杂志采访香港物业管理师学会会长冯国雄先生，围绕物业管理师制度、持续专业发展等问题进行了深入交流。

冯国雄详细介绍了内地与香港城市物业管理领域的合作机会与挑战。他认为，随着粤港澳大湾区国家战略的迅速推进和城市化进程的加快，物业管理的需求日益增加，同时也涌现出了许多新挑战。为此，内地和香港

各城市应加强互动，共享经验和资源，期待各行业协会间的合作和交流，推动内地和香港物业管理行业其他发展。物业管理不仅是商业行为，也是一种社会责任，它在促进经济发展、提高居民生活质量、维护社会稳定等方面都起着至关重要的作用，香港物业管理师协会鼓励会员履行更多社会责任，持续提升行业的整体影响力。

新香港新物业 新学会

《城》：香港物业管理师学会是在什么背景下成立的？目前有多少会员？

冯国雄：香港回归祖国之后，物业管理行业开始形成一个“新香港”物业管理人的团体概念。在回归之前，我们自2008年开始筹备，于2013年12月15日，经政府部门审批正式成立学会。我们是由香港物业管理行业从业人士组成，按照《物业管理条例》规定，维护整个行业的利益和整个社会的利益。我们是由10个行业团体组织里面最年轻，也是目前



香港物業管理師學會會長馮國雄

会员人数最多，目前已经超过了1200人。

《城》：香港物业管理师学会得到了这么多从业人士的认可，有哪些发展经验？

冯国雄：2016年，香港特别行政区政府通过《香港物业管理服务条例》（以下简称《条例》），成立了物业管理师管理局，对市场进行规范化治理。《条例》实施之后，政府规定行业团体组织超过物业管理师管理局认定才可以开展活动，我们学会是第一批递交认定申请的团体组织，于2021年获得了批复。

《条例》规定，自2023年8月1日起，所有向香港有执照的物业提供多于一个类别的物业管理服务的公司，以及持牌公司担任管理或监督角色的从业人员，均须取得持牌资格才能开展业务。我们才能做物业管理服务，而物业管理师是受《条例》保护的，所以政府规定，从业人员都要取得“牌照”，牌照具备3个条件，一是要有本科以上学历；二是从业3年以上，在任职期间以上职位；三是加入政府认可的行业协会。

发挥制度的执行力在提高香港物业管理行业的质量和标准，保护业主的合法权益，同时也为整个行业

带来更高的透明度和规范化。新制度对物业管理行业进行规范化治理，推动物业管理行业事务特征，有利于提高物业服务的专业能力，持续提升物业管理行业的专业地位。新制度的实施对行业团体组织广泛吸纳会员起到了一定的推动作用。此外，香港物业管理师学会积极吸纳非多数的会员活动，也是吸引新会员的原因之一。

专业活动与多维互动

《城》：香港物业管理师学会为会员提供哪些服务，组织了哪些会员活动？通过这些服务和活动的开展，取得了哪些成效？

冯国雄：在香港物业管理行业团体组织里面，香港物业管理师学会组织的数量和水平是很领先的。

第一，香港物业管理师学会是香港第一个，也是唯一一个由专业领域的团体组织。这项工作自三、四年前开始，目前已经拍摄了28套视频短片，学会通过行业热点话题，邀请专家针对课题分享见解。录成的视频被多间同行作为学习材料，也有大学引用作物业管理课程的教学资料。



香港城市景观

第二，香港物业管理师学会定期组织会员学习培训。香港物业管理注重持续学习，持续提升会员的专业能力。每年最少学习12个小时。所以，学会每个月都会组织不同种类的学习课程，帮助会员搭建了一个持续学习的平台，帮助会员不断更新知识。

第三，每年年初组织物业管理行业启动仪式。我们每年选一个年度主题，2023年的主题是“专业化”，2024年的主题是“社会责任”，主题的选择是与时俱进的，希望通过这种方式来推动行业年度的发展。

第四，每年年中组织“物业管理周”活动。这是一个规模比较大的系列活动，包括研讨会、行业比赛、行业表彰等。活动期间，学会通过比赛、选举等形式，选出约50位优秀从业人士，对他们进行表彰，为他们颁发奖状、勋章和奖金。

第五，每年年底组织香港物业管理师学会年会。年会期间举办专业研讨会、高峰论坛、晚宴、项目参观等多种内容。

综上所述各种类型的活动，香港物业管理师学会平均每个月最少组织1-2次活动。这些活动跟会员只是免费的，只要加入学会就能参加。

行业发展与社会责任

《城》：您刚才提到今年香港物业管理师学会的主题是“社会责任”，在这个主题之下，学会开展了哪些工作？

冯国雄：我们鼓励物业服务的过程中更多考虑居民和社会弱势群体。

比如，我们鼓励物业服务企业聘请少数族裔加入行



业，从事物业管理和相关工作，有些少数族裔收入比较低，所以委员会也。我们鼓励从业人员在提供物业服务的时候，能够多照顾一下他们。

而且，现在香港社会老龄化严重，很多老年人面临养老问题。我们鼓励会员参加社区老年人、关爱老年人的计划和项目，对老年人多提供一些人文关怀。

促进经济与社区养老

《城》：当前“银发经济”是行业内的热点话题，香港物业管理师学会在银发经济领域有哪些研究？

冯国雄：近几年香港物业管理师学会持续研究银发经济课题。今年我们与香港理工大学合作开展了一个物业管理师银发经济课题研究项目。相关研究报告预计于今年9月份公布。此外，我们自己也在撰写一个居家养老方面的课题。

《城》：香港开展“物业+养老”服务，是否也和内地有一些在探索空间不足、法律边界不清晰等问题？

冯国雄：香港土地资源少，土地租金、养老费用比较高，所以养老服务的成本比较高。我们鼓励物业企业在提供服务的时候，可以多考虑老年人。比如，购买一些智能养老设备，帮助行动不便的老年人，物业跟企业开展养老服务的内容不一定需要很广，服务空间所也不一定需要很大，重要的是陪伴服务。

香港推行“物业+养老”，服务风险可以通过购买保险的形式进行规避。服务过程中如果发生什么意外，可以跟保险公司理赔，这就解决了服务风险。

两地交流与持续发展

《城》：香港物业管理师学会与内地交流比较多，交流内容主要集中在哪些方面？

冯国雄：香港物业管理师学会一直很重视，跟内地与内地多联系。现在内地跟香港在物业管理方面有很多相似的地方，虽然香港物业管理行业跟内地不一样，但是在科技应用、智能化服务等方面跟内地差不多。我们跟香港的物业管理同行跟内地同行交流，跟内地国家跟香港最大的区别，我们不只是在香港发展，一定要走出去。

香港物业管理师学会每年半年会都会邀请内地的嘉宾参加，让会员跟他们多交流。我们每年也会组织会员到内地参观。比如近期，我们与内地物业管理师协会进行交流，同时参观两地的项目。

此外，香港物业管理师学会跟香港都会大学已经合作12年了，主要合作两门课程，一个是物业管理第4级课程，相当于内地的大学课程，另一个是第5级课程，相当于内地的本科课程。这两门课程的内容设计全都是我们学会来安排，课程讲师是从委员会里面选派的，教学内容包括内地物业管理规范。不仅要讲内地物业管理知识，还要带学生到内地实地参观。我们开设过两门课程，每一届学生都会到内地项目参观。我们是唯一一个这样操作的学会。

《城》：在您看来，目前内地和香港物业管理有哪些明显差异，有哪些共性问题？

冯国雄：香港物业管理行业在科技应用方面比较领先。比如，香港物业管理App这种智慧化手段应用得比较多。其他的问题，内地和香港都面临人口出生率下降，从人口年龄的分布问题。在香港有两个老化，一个是结构性的老化，另一个是人口加速老化。物业管理行业在老龄化比较重，而且从事物业管理服务的员工年龄普遍偏大，比如英美基本都是70多岁的老年人，内地也是从老龄化社会，但内地企业已经普遍采用了智能科技管理，能够解决一部分员工短缺问题。

此外，香港和内地一样，也存在物业管理成本偏高，人工工资在企业经营中占比偏高等问题。很多行业在发展的过程中面临的问题都是共性的，内地和香港可以通过加强交流，互相借鉴发展经验，共同探讨解决方案，推动行业健康持续发展。

深化友谊，同行致远

《城》：香港物业管理师学会与内地交流比较多，交流内容主要集中在哪些方面？

冯国雄：香港物业管理师学会一直很重视，跟内地与内地多联系。现在内地跟香港在物业管理方面有很多相似的地方，虽然香港物业管理行业跟内地不一样，但是在科技应用、智能化服务等方面跟内地差不多。我们跟香港的物业管理同行跟内地同行交流，跟内地国家跟香港最大的区别，我们不只是在香港发展，一定要走出去。

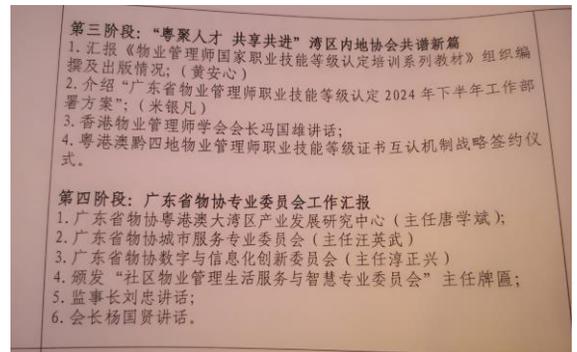
2024年6月12日

本會會長馮國雄博士聯同學會外務秘書長麥慶昌博士應邀代表學會出席英國產業管理大學學院（UCEM）在香港舉行的105周年校慶晚宴。學會去年接受學院的邀請為學院的三個課程進行評審並最終通過該三個課程的畢業生符合學會的認可學歷要求。



2024年6月13日

本會會長馮國雄博士應邀出席廣東省物業管理行業協會第六屆第四次常務理事會擴大會議並出席粵港澳黔四地物業管理師職業技能等級證書互認機制的戰略簽約儀式。



2024年6月14日

香港物業管理師學會、香港和解中心及香港物業創新科技及環保協會聯合舉辦之《2024年物業管理周》優秀從業員選舉之評審工作在香港都會大學李嘉誠專業進修學院葵興校園進行，15位由主辦及協辦機構委派之代表組成評審團。此活動已連續12年舉行，報名參加的從業員非常踴躍，是行業一大盛事。主辦方將於2024年7月12日在香港都會大學何文田賽馬會校園舉行頒獎典禮暨研討會。



立即網上登記

此活動獲香港物業管理師學會認可3小時持續專業發展學習時數 (3 CPD hours)

2024 物業管理周

優秀從業員選舉

物業管理與社會責任

2024年7月12日(星期五), 下午兩時至五時三十分,
香港都會大學賽馬會校園賽馬會綜藝廳, 九龍何文田忠孝街81號

活動宗旨

香港物業管理行業已存在超過70年, 在全國甚至全球都享有極高的評價, 一直被冠以「港式物業管理」的稱號。但物業管理行業一直被社會大眾忽視, 有甚者更認為物業管理行業只是『保安』及『清潔』工作而已。

事實上, 物業管理服務條例 (Cap. 626) 現已全面生效, 條例規定所有物業管理公司及經理級或以上的從業員都要持有有效牌照才能提供物業管理服務。根據物業管理監管局的資料顯示, 直至2024年3月底止, 物業管理業監管局已發出逾760個物業管理公司牌照及14,000個物業管理從業員牌照。

香港物業管理師學會一直認為物業管理行業除要專業化的發牌制度外, 行業必須改革創新, 要履行更多的社會責任, 及向社會弱勢社群提供協助, 從而提升行業的社會地位, 祈未來達致社會和諧, 人人安居樂業。



2024年6月15日

香港物業管理師學會安排成都市物業管理協會一行27人來港交流，學會安排訪問團拜訪物業管理業監管局。監管局主席黃江天博士、行政總裁蕭如彬先生等親自接待並與訪問團進行了2小時的交流。



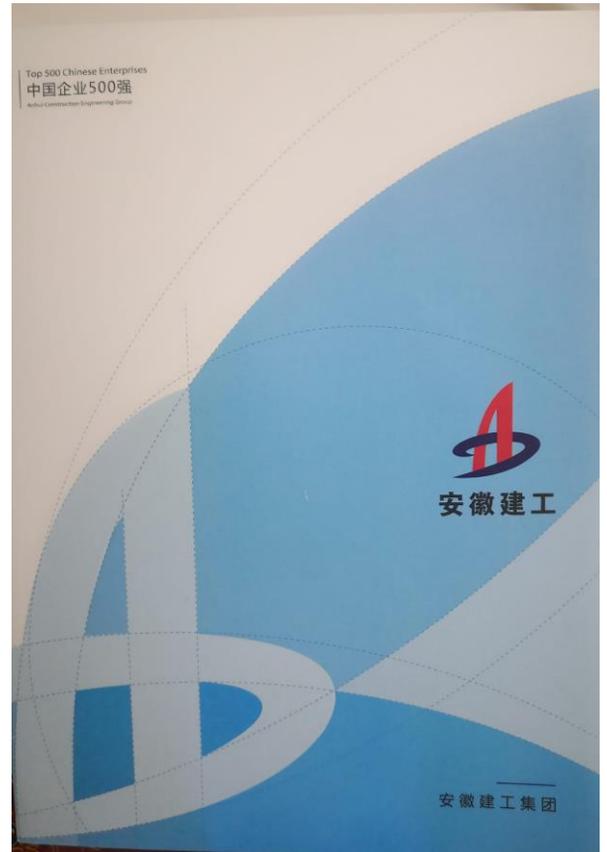
2024年6月15日

香港物業管理師學會安排成都市物業管理協會一行27人來港交流，與學會舉行了2小時座談交流。



2024年6月20日

本會會長馮國雄博士應邀以香港粵港澳大灣區物業及設施管理聯合會發起人身份出席安徽建工集團在香港舉行的商務合作推介晚宴



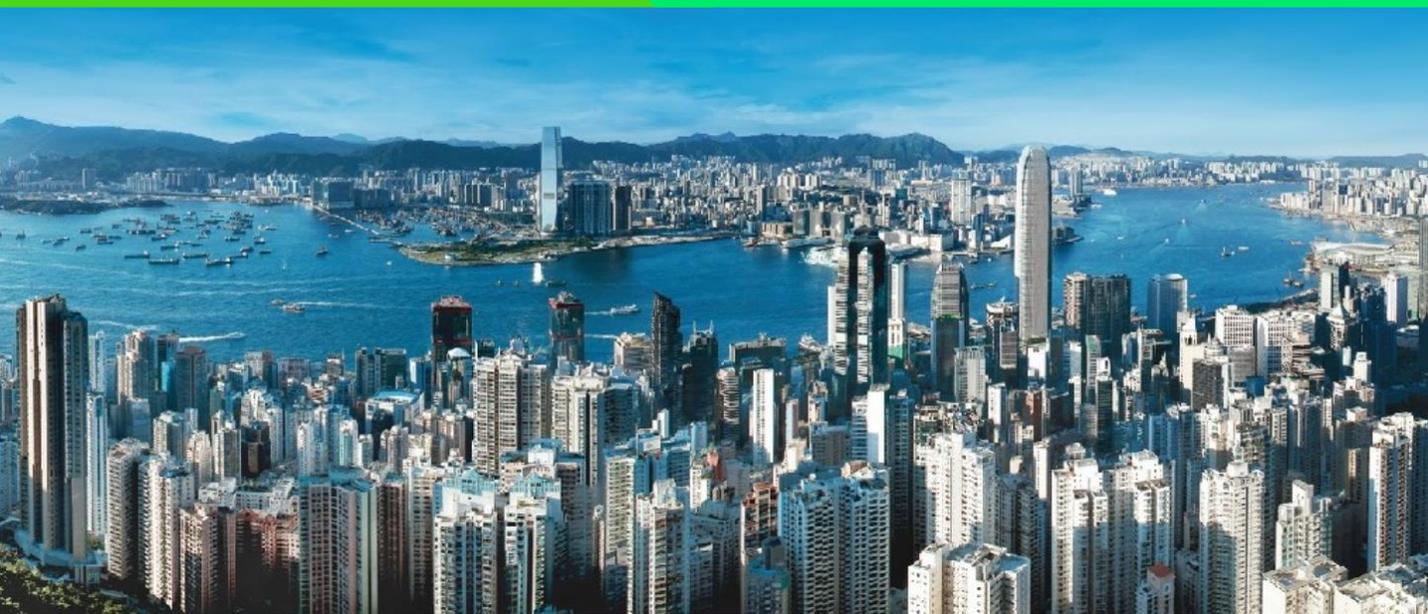
2024年6月25日

本會舉行2024年第六次（合計第十六次）的免費派飯活動，在長沙灣區以《銀髮關懷行動，愛心慈善飯盒》為名向區內200名長者派發糴飯盒及餅乾。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楊尚諾先生，感謝各贊助人/機構及義工的支持。



鼓勵學會會員關顧弱勢社群

通訊地址：
香港灣仔告士打道郵政局信箱28549號



網址：
www.hkcpm.org.hk

