承傳專業
追求卓越

2019 年刊

HONG KONG
INSTITUTE OF CERTIFIED
PROPERTY MANAGERS
香港物業管理師學會

ENEURON
能效通 | 建築智慧物聯網

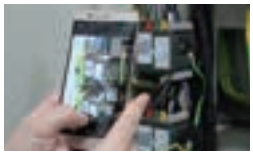
建築智慧物聯網

基於物聯網技術，能效通為建築設施設備的智能化提供數據和專業服務，能效通在中國和東南亞有大量的建築物聯網應用成功案例。

通過整合智能傳感技術，低功耗無線通信等技術應用，借助雲端平台和人工智能算法，我們致力通過數據驅動，促進傳統樓宇管理方式的變革，我們願景是讓建築能感知，會思考，有互動。

Based on IoT technology, Hietech provides data and professional services for management of facilities and equipment of buildings. Hietech has many successful projects in China and Southeast Asia.

Integrating smart sensing technology, low power wireless communication technology and other technologies applications, with the help of a cloud platform and AI algorithm, we strive to promote the transformation of traditional buildings management through data-driven improvements. Our vision is —— Make Buildings Smart and Proactive.



建築物聯網項目的設計、部署和維護

Design, Deployment and Maintenance of Building IoT Projects

在線巡檢、實時報警及處理，設施設備預見性維護

Online Inspection, Real-time Alarm Processing, Predictive Maintenance

能耗分析及節能優化建議

Energy Consumption Analysis and Energy-saving Advice

物聯網技術資訊及相關專業服務

Consultation and Other Professional Services

Make Buildings Smart and Proactive

能效通（香港）有限公司
ENEURON (HK) LIMITED
UNIT 216, 2/F, BUILDING 8W, NO. 8 SCIENCE PARK WEST AVENUE, HONG KONG SCIENCE PARK
林經理 Sophia Lam (852) 61543687 (86)13902573402

目錄

會長報告 2

各界賀辭 3

學會簡介

創會歷史、宗旨、會員資格 50

2019-2020 執行委會員成員、學會顧問、義務法律顧問及核數師名單 52

2019-2020 執行委員會成員 53

榮譽會長及學會顧問 54

活動紀要及報告

活動紀要 57

學會八周年晚宴 65

物業管理周 2019 66

公開大學李嘉誠專業進修學院 課程 70

全國物業管理行業發展報告（香港部分） 71

物業管理大講堂《物業、物語》
第三集的訪問稿：《物業管理從業員應該如何跟業戶建立良好及互信的關係》 75
第四集的訪問稿：《物業管理從業員如何面對智能科技的挑戰》 78
第五集的訪問稿：《商業和住宅會所的增值服務》 81
第六集的訪問稿：《前期物業管理與後期物業管理的分別》 84

香港物業管理師學會大獎

優質物業管理大獎簡介 87

廣告 92

本文件版權屬香港物業管理師學會，未經許可不得擅自複印、轉載或備份使用。

會長報告

香港物業管理師學會於二零一零年正式成立(原名為「大中華物業管理學會」)，為香港註冊的專業物業管理非牟利團體，宗旨是在大中華地區推廣物業管理行業，加強兩岸四地的物業管理交流，從而提高行業水平及提升從業員的社會地位。

(一)兩岸四地行業交流

為了促進兩岸四地民間以至官方的交流，本會不遺餘力。在2019年期間，我們先後組織安排了本港物業管理的專業團體到兩岸四地超過十個城市進行考察、交流。例如，在本年，本會就曾協助香港房屋署安排公務員前往重慶，成都及深圳等地進行考察。參觀當地是如何將智能科技運用在物業管理。同時，本會亦接待了來自重慶、成都、南京、杭州等各地的專業團體來到香港進行交流考察。活動參與者與各地的專業人士進行了深度的交流，促進四地物業管理知識的發展。

(二)行業培訓

論語有言：「百工居肆以成其事，君子學以致其道。」我們深信，專業之所以可以承傳，在於教育。多年來，我們一直與香港公開大學李嘉誠專業進修學院、香港樹仁大學、台灣華夏科技大學及英國新特蘭大學等多間高等學府進行合作，制定課程，令到學生可以得到最全面的教學。單是今年，本會與香港公開大學李嘉誠專業進修學院合作的「物業管理事務證書」及「物業管理專業文憑」就有近百名學生畢業。為業界輸入大量人才。

(三)向政府提供意見

本會作為由業界專業人士所組成之團體，一直就如「人員招聘難」、「管理成本高」以及「物業管理發牌制度」等多個議題向香港特區政府反映我們的意見。今年更就《物業管理服務條例》有關註冊要求事宜向香港物業管理業監管局提出建議，獲得正面迴響。

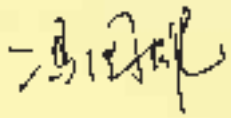
(四)行業活動

為了提高行業社會地位及鼓勵從業員積極工作，我們一直以來都在香港舉辦多項活動，當中包括每年上半年的「物業管理周」之研討會及優秀從業員選舉。今年的優秀從業員選舉更加吸引了破紀錄超過300位從業員參加，可謂業界一盛事。

(五)設立交流平台

隨著資訊科技的發展，行業近年來面對著不少的挑戰以及機遇。本會除了組織交流活動，舉辦研討會，希望做到群策群力，集思廣益，解決難題。除外，我們率先在行業拍攝物業管理短片《物業、物語》，邀請業界資深從業員透過對話形式為業界年青從業員提供學習及交流之平台。短片自去年推出以來反應非常良好，今年再加推第三至第六集，希望做到知識的承傳。

「承傳專業，追求卓越」，本人及執行委員會成員在此再一次感謝全體會員及各方友好的鼎力支持，令學會會務順利展開。我們承諾將會繼續努力，聯繫並加強兩岸四地業交流活動，同時亦繼續推行不同類型的物業管理培訓活動，鼓勵大家提升一己的專業知識，推己及人，期望業界能攜手合作，迎接未來的挑戰，提升物業管理從業員的專業形象和社會認受性。



香港物業管理師學會
馮國雄博士
二零一九年十一月

香港物業管理師學會周年晚宴二零一九

弘興管業

協鑄遠圖

財政司司長陳茂波

香港物業管理師學會周年晚宴二零一九

嘉猷迭展
管績宏彰

民政事務局局長 劉江華

香港物業管理師學會周年晚宴二零一九

同儕卓犖

駿業欣榮

保安局局長李家超

香港物業管理師學會周年晚宴二零一九

展猷立範

理業安民

發展局局長黃偉綸

香港物業管理師學會二零一九年周年晚宴

卓越管理
誠信為本

香港特別行政區
廉政專員白韞六

香港物業管理師學會周年晚宴二零一九

物管楷模

運輸及房屋局常任秘書長（房屋）兼
房屋署署長　應耀康

香港物業管理師學會周年晚宴二零一九

管業有策

居安無虞

發展局常任秘書長(工務) 林世雄

香港物業管理師學會周年晚宴二零一九

英賢薈萃

嘉績常新

民政事務局常任秘書長謝凌潔貞

謝凌潔貞

香港物業管理師學會周年晚宴二零一九

聚賢匯智
績望同彰

環境局常任秘書長兼
環境保護署署長鄭美施

香港物業管理師學會周年晚宴二零一九

譽隆績懋

業盛民康

發展局常任秘書長（規劃及地政）甯漢豪

香港物業管理師學會周年晚宴二零一九誌慶

創優立範

匡業惠群

中華人民共和國香港特別行政區

立法會主席梁君彥

香港物業管理師學會二零一九年周年晚宴慶誌

華廈宜居最安心
管業賢勞功績深

香港立法會議員 功能組別 — 保險界
議員 陳健波 敬賀

香港物業管理師學會二〇一九年度周年晚宴誌慶：

優化管理
促進安居

香港特別行政區立法會議員（工程界）
盧偉國博士工程師 銀紫荊星章、太平紳士 敬賀

香港物業管理師學會九度周年誌慶：

廣聯業界
興港惠民

香港特別行政區立法會議員 功能界別 — 建築、測量、都市規劃及園境界

議員 謝偉銓 敬賀

香港物業管理師學會周年晚宴2019 誌慶

專業管理
凝聚業界

立法會議員陳恒鑌
BBS
JP

敬賀

香港物業管理師學會

同心協力
繁榮共創

立法會（新界東）議員 容海恩

敬題

香港物業管理師學會二〇一九年度周年晚宴誌慶：

香港管理世界有名
香港物業世上無價

香港特別行政區香港立法會議員・地方選區－新界西

何君堯議員 敬賀

香港物業管理師學會二〇一九年度周年晚宴誌慶：

協領同業
齊創繁榮

香港特別行政區香港立法會議員・地方選區－九龍東

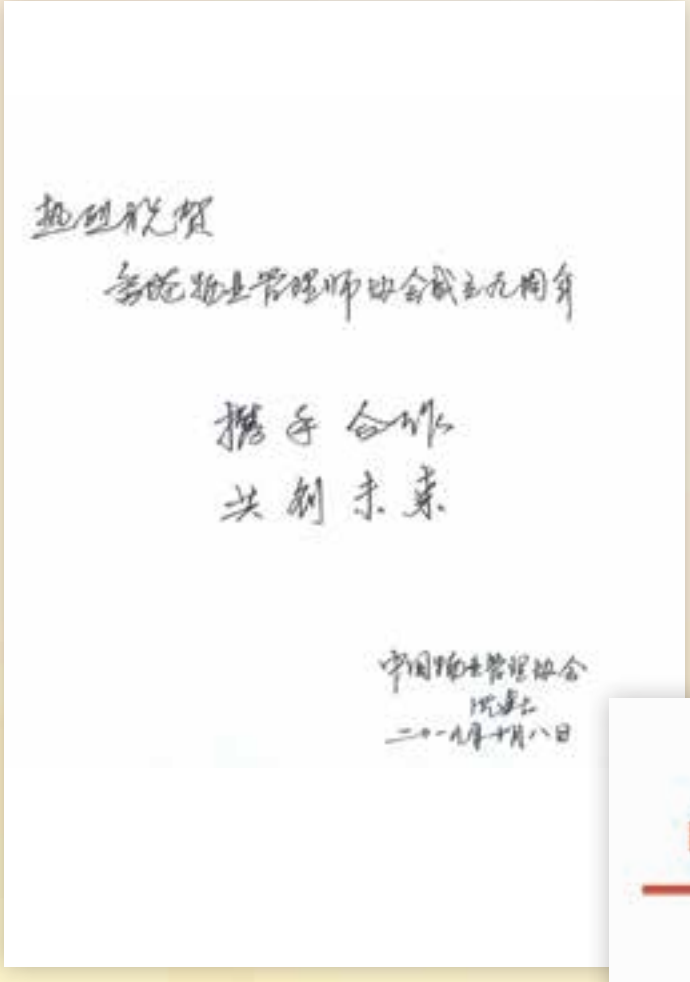
柯創盛議員　敬賀

香港物業管理師學會成立九周年紀念

匯賢聚智
安居樂民

工聯會立法會
議員　何啟明　致意

各界賀辭



热烈祝贺

香港物业管理师协会成立九周年

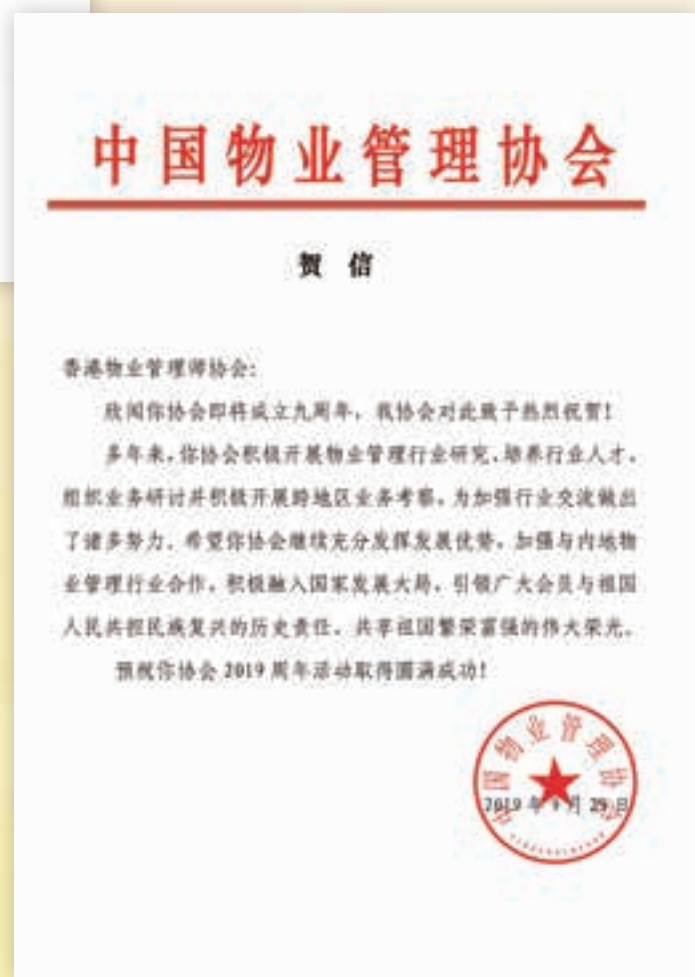
携手合作

共创未来

中国物业管理协会

理事长

二〇一九年十月八日



中国物业管理协会

贺 信

香港物业管理师协会：

欣闻你协会即将成立九周年，我协会对此致予热烈祝贺！

多年来，你协会积极开展物业管理行业研究、培养行业人才、组织业务研讨并积极开展跨地区业务考察，为加强行业交流做出了诸多努力。希望你协会继续充分发挥发展优势，加强与内地物业管理行业合作，积极融入国家发展大局，引领广大会员与祖国人民共担民族复兴的历史责任，共享祖国繁荣富强的伟大荣光。

预祝你协会2019周年活动取得圆满成功！

中国物业管理协会

2019年10月29日

香港物業管理師學會周年晚宴二零一九

善管千廈
澤沛萬家

屋宇署署長余德祥

香港物業管理師學會二零一九年周年晚宴

德業宏基

萬眾安居

規劃署署長李啟榮

香港物業管理師學會二零一九年年刊

良材共策

佳績可嘉

差餉物業估價署署長蔡立耀

四方匯智
萬戶安榮

建築署署長林余家慧

香港物業管理師學會周年晚宴二零一九

弘揚專業
惠益社羣

政府產業署署長戴淑嬈

香港物業管理師學會周年晚宴二零一九

專才慶集

會譽日隆

水務署署長黃仲良

香港物業管理師學會周年晚宴二零一九

培優樹範

進業匡居

民政事務總署署長　謝小華

香港物業管理師學會
周年晚宴二零一九誌慶

管理臻善
廣廈增輝

消防處處長李建日

香港物業管理師學會二零一九年周年晚宴

專業立範

德澤萬民

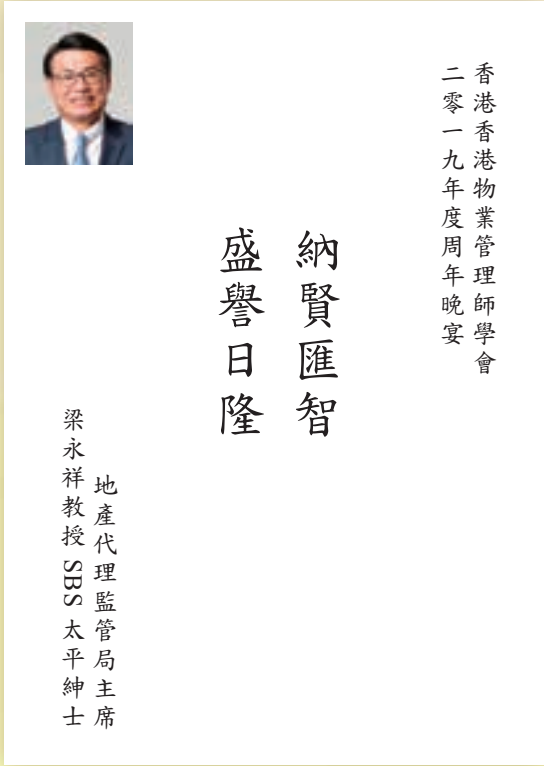
香港房屋協會前任主席

鄔滿海　敬賀

各界賀辭

HONG KONG HOUSING SOCIETY
香港物業管理師學會二零一九年周年晚宴
物管臻善
惠港惠民
香港房屋協會主席
陳家樂 敬賀

香港物業管理師學會周年晚宴二零一九
羣才協志弘專業
物管有方澤萬家
市區重建局主席 周松崗敬賀


香港香港物業管理師學會
二零一九年度周年晚宴
納賢匯智
盛譽日隆
地產代理監管局主席
梁永祥教授 SBS 太平紳士

東華學院
TUNG WAH COLLEGE
香港物業管理師學會二零一九年周年晚宴
匯聚專才
匡業惠群
東華學院校長
呂汝漢教授
敬賀

香港物業管理師學會二零一九年周年晚宴慶誌

聯誼同業
興業惠羣

香港公開大學李嘉誠專業進修學院
院長 曾德源博士 敬賀

香港物業管理師學會九周年誌慶

群賢滙聚
嘉惠全民

港專學院 香港專業進修學校校長
陳卓禧博士敬賀

香港物業管理師學會周年晚宴二零一九

專業管理
興業惠群

資歷架構秘書處總經理黎英偉

香港物業管理師學會九周年會慶

群彥匯志
建港惠業

香港大學城市規劃及設計系系主任趙麗霞教授 敬賀

各界賀辭

香港物業管理師學會二零一九年周年晚宴誌慶

匯聚專才

安居利民

物業管理行業培訓咨詢委員會主席
廖正煒太平紳士

廣東省注冊物業管理師協會
Guangdong Province Certified Property Manager Association

香港物業管理師學會九周年志慶

凝聚粵港物業英才

共創粵港社區和諧

廣東省注冊物業管理師協會
會長 許建華
敬賀

恭賀 香港物業管理師學會週年會慶

超越自我

服務社群

香港教育局資歷架構
物業管理行業 培訓咨詢委員會
首任主席 袁靖罡 致意

二零一九年十一月

山东山青物业管理研究院

賀信

香港物業管理師學會九周年志慶

初心不忘架四海橋梁

使命牢記創物管輝煌

山東衆程標準化公司高級顧問

郭廣賓 敬賀

河北省物业管理行业协会

贺 信

香港物业管理师学会：

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

河北省物业管理行业协会 [illegible]

[illegible] 日

香港物业管理师学会年刊贺词

“金桂馥郁清无寐，东篱展却宴期宽”，值此金秋时节，收悉贵学会之来函邀请，受邀出席 2019 周年庆祝会，我协会倍感荣幸之至。能与两岸四地的物业同仁齐聚一堂，聆听高朋阔论、博揽良师远见，共谋行业美好愿景、同襄物业盛世华章，于我协会而言，亦是难得之良机。

今年，恰逢新中国成立七十周年华诞，民意之欣欣，国运之昌隆，为有史以来之最。而香港物业管理师学会逢盛世而立，亦近十载！与我协会更是相知有年，可谓物业领域成长之良师益友。

辽宁省物业管理行业协会希望以香港物业管理师学会的交流为契机，借助贵学会的理论、知识储备，融合内地的市场、资源优势。巩固战略互信，增加协作空间，展开多渠道、全方位合作，推动和实现内地与港澳台物业管理教育交流的实际化、常态化。

愿彼此间的通力协作，促成业界的团结一心，带动全国范围的物业管理品质提升。壮大行业力量，发挥行业效能，把握机遇，迎接未来的新挑战！

辽宁省物业管理行业协会 会 长 李尚丽

副会长兼秘书长 安俊峰

2019 年 10 月 23 日于沈阳

甘肃省物业管理行业协会

贺 信

香港物业管理师学会：

欣闻香港物业管理师学会将于 2019年 11月 29日举行八周年会庆，在此，甘肃省物业管理行业协会谨向贵学会表示热烈祝贺并致以最诚挚的问候！

贵学会成立八年来，在冯国雄会长的带领下，曾多次举办持续专业进修课程，并获多所大专院校委托，协助其筹备及设计专业物管课程，为物业管理行业提升管理水平和员工素质做出了突出的贡献。此外，香港物业管理师学会先后赴内地进行参观考察，与当地物管业界举行座谈会，成功搭建了内地与香港业界的交流平台。希望贵学会今后能够在两地继续加强沟通交流，协同发展，促进两地品牌企业合作，共同谱写物业管理发展新常态。

预祝贵学会八周年会庆圆满成功！事业飞黄腾达！同仁幸福安康！

甘肃省物业管理行业协会

2019 年 11 月 5 日

各界賀辭

青海省物业管理协会

贺　信

香港物业管理师学会：

欣逢贵学会即将隆重举行九周年会庆，在此谨代表青海省物业管理协会向贵学会致以最热烈的祝贺！

庆香港物业管理师学会九载历程结硕果累累
九年来群英荟萃风雨兼程打造一流核心刊物
新世纪海纳百川锐意创新在塑业界精英形象
把握时代脉搏，与两岸四地物业人与时俱进
共同见证，共同成长，共享未来
舞文弄墨讲述业界传奇
孜孜不倦传承先进经验

谨祝香港物业管理师学会 2019 周年庆暨年刊派发活动圆满成功！祝愿学会会刊充满活力，蒸蒸日上，越办越好，为两岸四地物业管理行业发展做出新的更大贡献。

青海省物业管理协会
2019 年 10 月 31 日

陕西省房地产研究会

贺　信

[illegible]

[illegible]

[illegible]

上海市物业管理行业协会

广州市物业管理行业协会

賀 信

香港物业管理师学会：

春华秋实，硕果累累，喜闻贵会举办周年研讨会，我会致以热烈的祝贺！

贵会成立以来，一直致力于搭建两岸四地物业界交流平台，提高行业水平及提升从业者的社会地位，为物业管理业的发展社大行业中服务力和做出卓越贡献，我会表示由衷的敬佩。

谨此金秋，预祝本次周年研讨会取得圆满成功，并祝贵会继续携手、同心、健康的发展，携手共进，蒸蒸日上！

广州市物业管理行业协会
会长：
2019年11月20日

重庆市物业管理协会

賀 信

香港物業管理師學會：

月桂物業管理師學會成立九周年的喜典，重慶市物業管理協會向香港物業管理師學會表示由衷的祝賀！

香港物業管理師學會成立以來，業績輝煌，積極促進內地與香港行業間合作與交流，為推動和繁榮內地物業管理服務市場起到了重要作用。

謹此祝年慶典之際，祝賀香港物業管理師學會！祝同行業交流圓滿成功！

成都市物业管理协会

賀 函

香港物業管理師學會：

值貴會九周年會慶之際，謹代表成都市物業管理協會及全體會員向貴會致上最誠摯的祝賀！

近年來，貴我兩會互學互助進一步深化，為推進兩地物業管理發展創造了良好機遇和廣闊平台，特別是我會 2019 "知行會"活動社會學習考察，得到貴會的悉心安排和香港同行的熱情接待，本會深表感激，衷心祝願貴會蒸蒸日上，達年度活動圓滿成功。

成都市物業管理協會
二零一九年九月十六日

各界賀辭

香港物业管理师学会年刊贺词

祝香港物业管理师学会越办越好，更上一层楼！

杭州市物业协会
会长 杨掌法
2019 年 10 月 23 日

厦门市物业管理协会

贺　信

哈尔滨市物业管理协会

贺电

昆明市物业管理行业协会

昆物协函[2019]14号

贺　信

香港物业管理师协会：

欣闻你会即将成立九周年庆典，我会特向你会致以热烈祝贺！

希望你会继续发挥对物业管理研究的优势，加强与我会的交流和合作，共同促进两地物业管理的发展！

预祝你会九周年庆典活动圆满成功！

昆明市物业管理行业协会　2019年10月22日印

珠海市物业管理行业协会

香港物業管理師學會：

值此貴會成立九周年喜慶之際，本人謹代表珠海市物業管理行業協會全體同仁向貴會致以熱烈的祝賀！

貴會自成立以來，在會長馮國雄博士的帶領下，積極開展內地物業管理的交流，提高行業的專業水平，提升業界和業主及從業人員的社會地位取得了卓越的成就，我們十分敬佩和讚賞！必們堅信，在新時代的粵港澳大灣區發展中，貴會作為推進兩岸四地物業管理的領導機構定大的作用，取得更輝煌的成就！

珠海市物業管理行業協會

秘書長：

2019 年 10 月 21 日

东莞市物业管理行业协会

香港物业管理师学会九周年志庆：

齐心协力共建和谐

同步促进湾区发展

东莞市物业管理行业协会

二〇一九年十月

郑州市物业管理协会

贺　辞

香港物业管理师学会：

值此贵会成立九周年之际，郑州市物业管理协会向贵会同仁表示热烈的祝贺！

雄鹰展翅，翱翔万里；和平发展，两地一家。多年来，贵会在冯国雄会长及理事会的带领下，积极开展物业管理行业政策研究，不断探索新的服务模式，担当中港两地物业管理之间的桥梁，加强与澳门、台湾和中国内地各物业管理协会的联系，建立了良好的合作交流机制，营造了互惠互利的多赢格局。

九岁，是希望的年龄，是朝阳的年龄，祝福香港物业管理师学会明天更美好！祝愿贵会砥砺前行、蓬勃发展、欣欣向荣！

此致

郑州市物业管理协会

2019 年 10 月 21 日

贵阳市物业管理协会

賀 函

香港物业管理师学会：

值贵会九周年会庆之际，谨代表贵阳市物业管理协会致以最诚挚的祝贺！

内地与香港一水相连，几年来贵会在冯会长的带领下通过内地物业管理界的桥梁，对增进和促进中港两地物业管理交流互动起着重大作用，为行业协会搭建协商平台，推动行业理论研究和新闻出版发挥贡献！

值此中华人民共和国成立七十周年暨贵会成立九周年之际，我们希望贵阳市物业管理协会今后能有机会聚贵会交流，学习，以期使两地物业管理行业无间交流与共同提升，以学会及协会为平台，携手推动行业更好更快的发展。

衷心祝愿贵会再接再上，再创辉煌，携手共进迎接美好明天！

各界賀辭

香港物业管理师学会 2019 年刊贺辞

在这美好的日子，我们又一次迎来了香港物业管理师学会的生日。经过 9 年的持续耕耘，香港物业管理师学会已经成为一个凝聚物业管理行业力量、提供物业管理服务的专业平台。学会在宣传物业管理行业知识、促进区域物业管理交流、推广物业管理标准上树立著标杆作用，积极不断致力于推动行业健康发展。

香港累积了极为丰富的物业管理经验，形成了一整套管理机制，对提升内地物业管理水平具有良好的借鉴意义。成都市楼宇促进经济会与香港物业管理师学会已建立了长期友好合作关系，通过人员培训、信息交流、资源共享，以及为成都楼宇经济的发展提供坚定的支持和帮助，助力成都打造具有国际影响力的高品质楼宇，在此表示衷心的感谢！

值此学会成立 9 周年，成都市楼宇经济促进会祝愿香港物业管理师学会生日快乐，预祝年会取得圆满成功！

田维龙
世界华人不动产学会理事
成都市楼宇经济促进会理事长
大悦城控股西南商管总经理
兼成都大悦城总经理兼昆明大悦城总经理

香港物業管理師學會九週年晚宴

中港兩地心連心
物业企业創輝煌

廣州市紅棉物業管理行業協會會長
黃學軍 敬賀

香港物業管理師學會周年誌慶

專業求進
共倡安居

澳門物業管理業商會 會長
謝思訓 敬賀
二零一九年十月

【香港物業管理師學會】周年誌慶

群英薈萃
共展宏圖

台灣物業管理學會理事長
杜功仁 敬賀

香港物業管理師學會二零一九年周年誌慶

出類拔萃臻卓越
精益求精新管理

台灣物業管理經理人協會
理事長　高敏瀞　敬賀

ISE国际服务效能研究培训中心

賀信

佛山市顺德区物业管理协会

賀信

才華洋溢　名冠群倫
有志竟成　前程萬里

香港物業管理師學會周年研討會2019誌慶

台灣購物中心協會榮譽理事長劉耀東

各界賀辭

恭賀 香港物業管理師學會九周年慶典

匯聚群英集賢智

共建物業大中華

新北市保全商業同業公會

理事長 蕭德銘

敬賀

台北市清潔服務商業同業公會

Taipei Commercial Cleaning Service Association

恭賀 香港物業管理師學會九周年 誌慶

創新精進

拓業益章

台北市清潔服務商業同業公會

理事長 馬拉茲麻子 敬賀

SURVEYORS 35

香港物業管理師學會周年晚宴二零一九年誌慶

聚賢匯智

弘揚專業

香港測量師學會會長

梁家棟博士測量師

HKIE

會長 余錫萬 工程師

President Ir Ringo S M YU

賀香港物業管理師學會周年晚宴二零一九

匯聚翹楚

精益求精

香港工程師學會

會長 余錫萬工程師

敬賀

香港物業管理師學會

群英薈萃
共展鴻猷

香港律師會會長
彭韻僖律師 敬賀

香港地產行政師學會
HONG KONG INSTITUTE OF REAL ESTATE ADMINISTRATORS

香港物業管理師學會周年晚宴慶誌

匯才合志
建港興邦

香港地產行政師學會
會長 馮國雄博士 敬賀

香港物業管理師學會二零一九年周年晚宴 誌慶

專才薈萃
共創未來

英國特許建造學會（香港）
會長 蔡健輝 敬賀

HKICM
Hong Kong Institute of Construction Managers
香港營造師學會

香港物業管理師學會周年晚宴二零一九誌慶

善管巧理
惠澤社群

香港營造師學會
岑厚德會長敬賀

各界賀辭

香港物業管理師學會二零一九年周年晚宴

薈萃群芳
廣澤社群

香港和解中心會長 羅偉雄

香港物業管理師學會 二零一九年周年晚宴誌慶

匯聚業界精英
宏揚物管專業

屋宇設備運行及維修行政人員學會會長
丁燦球 敬賀

香港物業管理師學會二零一九年周年晚宴

專才薈萃
專業為民

全國工商聯房地產商會
會長 林熙齡博士 敬賀

香港物業管理師學會二零一九年周年晚宴慶誌

凝聚群英萬象新
三陽啟泰澤惠民

英國特許建築工程師學會 香港分會主席
陳華岳 敬賀

香港物業管理師學會 慶祝成立二十九九

薈萃專才
籌策匡群

香港建造商會會長
陳啓燕 謹賀

香港物業管理師學會誌慶

專才薈萃
業務亨通

環保促進會行政總幹事
何志祥

GREEN COUNCIL
環保促進會

香港物業管理師學會
九周年誌慶

專才匯萃
共策宏圖

保安業商會主席
何敬文 敬賀

香港物業管理師學會周年晚宴2019

群策群力
力建昌榮

承建商授權簽署人協會
李啓元主席
敬賀

各界賀辭

香港物業管理師學會二零一九年周年晚宴

團結精進
宏展嘉猷

香港老年學會會長 梁萬福醫生

香港物業管理師學會八周年誌慶

聚賢匯智
惠社利民

香港物業管理聯會
會長 賴志文 敬賀

香港物業管理師學會二零一九年周年晚宴慶誌

匯聚管業專才
利民萬眾安居

澳洲建造師學會
會長 吳偉雄 敬賀

Congratulatory Message to
Hong Kong Institute of Certified Property Managers

On behalf of Asian Institute of Intelligent Buildings (AIIB), it is my great pleasure and honor to warmly congratulate the Hong Kong Institute of Certified Property Managers for your 9th anniversary annual dinner.

As the Chairman of Executive Committee of AIIB, I would like to take this opportunity to express our appreciation for HKCPM for their contributions and continue to actively promote the property management profession, promote property management knowledge exchange between local and cross-straits, and enhance the industry level over the years to the advancement of management and good practice in the field of professional property management, management education and development in Hong Kong and other neighbor countries.

Since 2018, HKCPM created a series of exchange video online platform with aims to promote with share the how to handle the property management skill and relative professional knowledge, which is a milestone and an innovative and best practice in industry.

Hopefully HKCPM had successful anniversary ceremony and I wish HKCPM every success in the years to come.

Your Sincerely,

Ir Ken LUK
Chairman of Executive Committee, 2019-2020
Asian Institute of Intelligent Buildings
www.aiib.net

香港物業管理師學會週年誌慶

匯聚專才
惠澤社群

英國特許水務學會 香港分會 會長
李錦皇 謹賀

香港物業管理師學會二零一九年度周年晚宴誌慶

專才匯集
拓業澤群

香港屋宇及設備工程師學會
會長孔祥光博士工程師 敬賀

香港物業管理師學會周年晚宴二零一九

同心同德
造福同業

香港地產代理商總會
主席 施明如 敬賀

香港物業管理師學會二零一九年周年晚宴

俊才雲集
宏猷益彰

香港工程監督學會
會長 陳德華

香港物業管理師學會二零一九年周年晚宴

敬業樂群

國際專業保安協會(香港)
主席 李裕炎 敬賀

香港物業管理師學會二零一九年度周年晚宴誌慶

專才匯聚
建業惠群

香港專業議會主席
鄭振輝博士 敬賀

香港物業管理師學會周年誌慶

業界棟樑

《物業管理天下》
總編輯 許享明 敬賀
二零一九年十一月廿九日

香港物業管理師學會九周年誌慶

管業翹楚
惠民安所

消防工程師學會(香港分會)
會長 陳慶勇

PMPA

香港物業管理師學會二零一九周年晚宴

匯聚群英
創新思維

澳門物業管理專業人員協會會長
周嘉進　敬賀

恭賀　香港物業管理師學會周年會慶

促進行業發展
提升管理質素

職業安全健康局
物業管理、環境衛生及回收業
安全及健康委員會
主席　麥億昌　敬賀

CIPFM

香港物業管理師學會成立九週年誌慶

祝福香港物業管理師學會邁向九週年，會務營運長長久久，引領物業翱翔九天。

敬頌　時綏

陳建謀

創會歷史、宗旨、會員資格

香港物業管理師學會於2010年正式成立 (原名為「大中華物業管理學會」)，為香港註冊的專業物業管理非牟利團體，會員人數超過400人，宗旨是在大中華地區推廣物業管理行業，加強兩岸四地的物業管理交流，從而提高行業水平及提升從業員的社會地位。

本會成立八年多以來，曾多次舉辦各項業界大型活動，包括: 物業管理周研討會、優秀從業員選舉、行業講座、大灣區考察交流、兩岸四地物業管理論壇等。本會亦先後獲多間大專院校委託，協助他們籌備及設計專業物管課程。除此之外，本會先後到蘭州、成都、重慶、大連、濟南、青島、武漢、上海、北京、廣州、深圳、佛山、江門、澳門及台灣等地進行參觀考察，並與當地物管業界舉行座談會，搭建兩岸四地的業界交流平台。2013年6月，本會有幸獲「中國物業管理協會」委任為《常務理事單位》，擔任中港兩地物業管理界的橋樑，繼續加強中港兩地物業管理的交流聯繫。

創會歷史

- 二零零九年初，一群富經驗且熱心的物業管理從業員計劃在香港籌備一個專業學會
- 目的是在大中華地區，包括香港、中國內地、澳門及臺灣，進行學術及經驗交流
- 為此他們在二零零九年六月着手在香港籌備註冊成立學會
- 「大中華物業管理學會」最終在二零一零年六月十五日獲香港特別行政區政府審批成立
- 學會是以有限公司保證形式註冊(limited by guarantee)，同年更獲香港特別行政區政府稅務局按照香港稅務條例第88條認可為註冊非牟利機構
- 2017年5月26日起，本學會之中文名稱「大中華物業管理學會」及英文名稱 “Greater China Institute of Property Management” 獲政府批准更改為「香港物業管理師學會」及 “Hong Kong Institute of Certified Property Managers ”。此外，學會的標誌亦作出相應更改。

學會宗旨

- 推動和促進物業管理行業的專門知識
- 推動和促進物業管理行業的教育，並以學會認為合適的方式，與世界上任何地方的應對團體，特別是透過以公眾利益作為研究和以非牟利方式而進行的講座、研討會，課程、展覽和學習團及拜訪其他城市或國家
- 以促進本地的、區域(特別是中國大陸)的和國際上物業管理行業知識的交流

會員資格

申請成為學會會員必須是與物業管理方面有關的人士。祇有資深會員和普通會員為學會的正式會員。除了在理事會的選舉權和被選權以及出席會員大會的權利有所不同外，所有其他類別的會員均享有與正式會員相同的權利。學會包括下列類別的會員：

1. 名譽資深會員Honorary Fellow

祇要有關人士符合成為資深會員的資格，學會理事會可在其認為適當時間邀請該人士成為名譽資深會員；唯被邀請的名譽資深會員的數量每年不超過五個。

2. 資深會員Fellow

資深會員由學會理事會邀請出任或由一名已註冊為普通會員達五年或以上，經正式提名並由理事會在一致決定同意下可成為學會資深會員。

3. 普通會員Ordinary Member

任何擁有最少5年物業管理經驗的行政人員均有資格申請成為普通會員。每名申請人須由一名正式會員提名和兩名正式會員和議。

4. 聯系會員Affiliate

學會理會認可的其它專業團體的正式會員可申請成為聯系會員。

5. 附屬會員Associate Member

因其培訓或職業是與物業管理有關的任何個人，如未具成為正式會員資格，可申請成為附屬會員。

6. 學生會員Student Member

現正修讀經學會理事會認可的物業管理有關課程的學生，可申請成為學生會員。

縮寫稱號

以下類別的會員可稱自己為《物業管理師》或“Certified Property Manager”，並有權在其名稱之後使用下列的縮寫稱號：

1.名譽資深會員(Hon. F. CPM)

2.資深會員(F. CPM)

3.普通會員(M. CPM)

2018 - 2019 執行委會員成員、學會顧問、義務法律顧問及核數師名單

執行委員會合照

執行委員會	
會長	馮國雄博士(前排正中)
副會長	陳志強先生(前排右二)
	周永傑先生(前排左二)
	郭志華先生(前排右一)
副會長兼秘書長	羅耀燊先生(前排左一)
委員	翟孝裘先生(後排右二)
	馮國健先生(後排左二)
	劉光德先生(後排左一)
	梁志偉先生(後排右三)
	伍子軒先生(後排右一)
	王兵先生(後排左三)

榮譽會長	許建華先生
高級顧問	何照基先生
	郭廣寶教授
	陳建謀博士
	謝思訓測量師
	鄺正煒工程師JP
	高敏瀞女士
義務法律顧問	鍾沛林律師JP, GBS, OBE
義務核數師	黃龍德會計師事務所有限公司

2019-2020 執行委員會成員

會長

馮國雄博士

副會長

陳志強先生

周永傑先生

郭志華先生

副會長兼秘書長

羅耀燊先生

委員

翟孝裘先生

馮國健先生

劉光德先生

梁志偉先生

伍子軒先生

王兵先生

榮譽會長及學會顧問

榮譽會長

許建華先生
（廣東省）

學歷：研究生
學位：MBA碩士
職稱：高級經濟師、國家註冊物業管理師
現任職務：
政協廣東省第十二屆委員會　委員
廣東省社會組織總會常務　副會長
廣東省註冊物業管理師協會　會長

學會顧問

鄺正煒先生
（香港）

鄺正煒先生乃新鴻基集團旗下康業控股有限公司副主席及行政總裁，負責物業管理及相關業務，包括工程、保安、物業代理、水泵、園藝、清潔等。鄺正煒先生亦為新鴻基地產(中國)有限公司廣東項目執行董事，主力拓展集團的廣東省地產發展業務。

鄺先生為香港註冊結構工程師及政府認可人士，曾任屋宇署高級結構工程師；現為教育局物業管理行業培訓諮詢委員會主席、職業訓練局委員、可持續發展委員會成員、香港僱主聯合會諮議會及理事會副主席、香港管理專業協會委員、發展局社區參與綠化委員會成員。並曾任香港物業管理公司協會會長、香港地產行政師學會會長及香港工程師學會建造分部主席。鄺先生亦曾獲委任為職業安全健康局成員、香港勞工及福利局人力發展委員會成員，以及環境局惜食香港督導委員會委員。

鄺先生現為廣州市花都區政協委員、廣州市花都海外聯誼會理事、僑港花縣(花都區)同鄉會永遠榮譽會長、廣東海外聯誼會第七屆常務理事及深圳海外聯誼會理事。

何照基先生
（香港）

何照基先生現為「佳定集團」主席，從事物業管理工作三十多年，先後擔任以下公職：

1. 中港澳環衛總商會創會會長
2. 香港地產行政師學會前會長(2006 – 2008)
3. 香港物業管理公司協會前會長(2000 – 2003)
4. 香港童軍總會童軍知友社副社長

郭廣寶
（山東省）

郭廣寶先生，山東青島人，山東物業管理專修學院院長，教授，中南財經政法大學MBA導師，一直從事並致力於中國物業管理行業的發展與研究工作。現為中國物業管理協會常務理事，中國物業管理協會行業發展研究員，中國國際物業管理專家，山東省政府採購評標專家，山東省物業管理教研中心校主任，山東省職業教育學會技能競賽工作委員會副主任委員，山東省物業管理專業學科帶頭人，香港大中華物業管理師學會顧問，大連市物業管理協會顧問。先後獲得山東省職業教育先進個人、山東省建築行業培訓先進個人、山東省“十一五”期間教育培訓突出貢獻先進個人、“十佳校長”等榮譽稱號。

作為國內著名物業管理專家學者，潛心致力於物業管理行業發展的理論與實踐研究，主編並出版了《物業管理從業人員培訓教程》系列叢書、物業管理專業國家級規劃教材《物業管理操作實務》《物業租賃與經營》《物業管理行政事務》，山東省職業教育課程改革教材《物業環境管理》《物業電工》《物管理基礎》，參與《山東社會藍皮書：社區建設與基層治理）》及山東省《物業服務規範》的制定，先後在《中國物業管理雜志》、《城市開發》等刊物上發表研究成果近百篇。

謝思訓先生
（澳門）

澳門物業管理業商會會長

謝思訓先生積極參與地產投資及酒店投資項目，現任澳門金山發展有限公司執行董事，澳門大西洋銀行非執行董事，澳門電力有限公司監察委員會主席，武漢晴川假日酒店董事長，越南胡志明市喜來登酒店董事會主席，美國三藩市W酒店，及美國紐約市Sofitel New York酒店董事。

謝先生亦積極參與社會事務，現任中國雲南省人民政治協商會議委員，全國歸國華僑總會委員，湖北省歸國華僑聯合會副主席，澳門特區行政長官選舉委員會委員，澳門特區政府經濟事務委員會委員，澳門特區政府城市規劃委員會委員，澳門特區政府都市更新委員會委員，澳門物業管理業商會會長，澳門建築置業商會理事長，澳門美國商會主席，澳門中華總商會常務理事，亞洲管理專業協會榮譽主席，廣東省註冊物業管理師協會榮譽會長等，英國皇家特許測量師學會會員。

學會顧問

陳建謀博士
（台灣）

陳建謀先生為台灣大學生物環境系統工程研究所博士，並領有國家考試「水利工程技師」以及「英國特許房屋經理學會專業會員」專業證照，現為台灣華夏科技大學資產與物業管理系暨研究所副教授以及「中華物業與設施管理學會」理事長。陳建謀先生在2006年於華夏科技大學創設資產與物業管理系暨研究所並擔任系主任暨研究所所長長達10年，陳建謀博士多年來致力於推動台灣地區物業管理高等教育扎根，提升物業管理從業人員的專業素質。

陳博士曾任職工程師及項目經理，1997年起至今從事教學及研究工作，陳博士曾擔台灣大學綜合災害研究中心」特約副研究員、「台灣雨水利用學會」副秘書長、「台灣物業管理學會國際交流委員會秘書委員」、「台灣物業管理產業學會」理事、「中華物業與設施管理學會」理事、「台灣物業管理產業協會」理事、「台灣物業管理經理人協會」理事等社會服務工作，現為「英國特許房屋經理學會亞太分會」台灣區代表以及「台北市政府公寓大廈爭議事件調處委員會」委員。陳博士在台灣曾發表很多著作及論文，曾于2007年獲內地現代物業雜誌頒發「物業管理區域貢獻獎」、2011年及2013年均獲頒「台灣物業管理學會」優秀論文獎佳作，以及於2018年指導研究生獲頒「東京都物業管理機構107 年度博碩士論文獎助」優秀論文獎佳作。

高敏瀞女士
（台灣）

台灣忠華保全公司成立於1990年。齊家公寓大廈管理維護有限公司1988年成立於加拿大溫哥華，1989年遷回台灣，2001年併入忠華集團，並成功將飯店式物業管理服務理念導入社區服務管理中。

高敏瀞女士現為忠華保全集團副董事長、齊家公寓大廈管理維護有限公司董事長、台灣物業管理經理人協會理事長、台北市公寓大廈管理維護商業同業公會理事長。在高敏瀞女士領導之下；于2003年成立齊家保全股份有限公司，2012年成立齊家機電股份有限公司。至此；齊家物業成為〝行政管理、安全維護、環境清潔、機電維護〞四合一的全方位物業管理企業，從業近三十年，高敏瀞女士幾乎經歷過台灣物業管理發展的整個過程。忠華集團旗下公司在各政府機關集合住宅、百貨商場、科技園區、醫院、學校等，在物業保全管理市場均有相當規模市佔率，現階段更積極朝向物業管理智能化方向布局發展。

2019

1月 January

- 應哈爾濱銀行旗下哈爾濱銀通物業公司邀請，前往哈爾濱考察。期間與哈爾濱銀通物業公司，哈爾濱市物業管理協會及信行物業進行座談交流。
- 應邀出席成都市樓宇經濟促進會的「第二屆會員大會第二次會議暨成都市現代服務業項目投資説明會」。
- 應香港物業管理監管局及香港特區政府民政事務總署邀請，就《物業管理服務條例》有關注冊要求事宜發表意見。
- 受香港特區政府房屋署委託為房屋署從事物業管理及相關工作的公務員安排到重慶及成都考察學習，考察主題為物業管理之智能科技及養老服務。
- 接待深圳仲量聯行來港參觀考察。
- 應廣州市物業管理行業協會邀請參觀越秀物業的智能管控中心。

2月 February

- 應邀參觀深圳樓宇設備設施智慧物聯網營運中心。
- 拜訪杭州市物業協會、綠城物業、富陽區物業協會，並與各單位洽談合作計劃。
- 接待杭州市物業管理行業協會楊會長來港參觀考察，並洽談合作。
- 率領香港公開大學李嘉誠專業進修學院學生到深圳及廣州參觀考察學習。

3月 March

- 協助香港菁英會會員到深圳參觀商湯(Sensetime)，了解一下現時內地最新的智能科技及AI技術。
- 應成都市商務局和成都市樓宇經濟促進會的邀請出席成都市人民政府在香港舉辦的「2019成都高端商貿香港推介會」。
- 應邀出席中國物業管理協會在昆明舉辦的「黨建引領、協同發展」工作座談會。
- 與廣州市南沙區物業管理行業協會及廣州市紅棉物業管理行業協合辦「新形勢下南沙區物業管理行業創新與發展」交流座談會。
- 會長馮國雄博士獲邀擔任福建省陽光學院客席教授
- 獲邀請成為「2019年全港優秀護老者選舉及嘉許禮」支持機構。並由會長馮國雄博士擔任選舉的評審委員。

4月 April

- 獲邀出席「國際爭議解決研討會2019」並擔任研討會的支持機構。
- 拜訪福建省物業協會並舉行研討會。就閩港兩地物業培訓、專業資格、法律法規等話題作出交流。
- 獲邀出席香港商場管理學會(ISCM)15周年晚宴。

5月 May

- 會長馮國雄博士獲邀出席國際金融地產聯盟(IFFRE)主辦的「國際金融地產創新峰會」，同時應大會邀請主持其中一個討論會「金融房地產創新助力粵港澳大灣區發展」。
- 與香港地產行政師學會及香港和解中心聯合主辦的「物業管理周之優秀從業員選舉」收到逾300多份申請。
- 接待長城物業－應青藤學院及「南京金融城」和「重慶江北嘴金融城」兩個項目的代表團來港參觀考察。
- 會長馮國雄博士應邀出席物業管理業監管局有關行業注冊制度的會議。
- 會長馮國雄博士應邀出席台灣物業管理經理人協會主辦的亞洲建物管理聯盟第7屆國際會議。
- 應邀出席2019年「調解為先」承諾書招待會並獲頒贈証書。贊揚本會在推動透過調解解決各項爭議或糾紛作出貢獻。
- 應邀出席中國物業管理協會第五次會員代表大會。
- 接待成都市物業管理協會來港參觀考察。
- 受香港特區政府房屋署委託為房屋署一行三十四人安排到深圳考察學習，考察主題為物業管理之智能科技。

活動紀要

6月 June

- 受邀參加全球商業地產中國大會及2019中國樓宇經濟全球合作大會。
- 物業管理業監管局主席謝偉銓測量師受邀擔任2019年物業管理周研討會及優秀從業員選舉頒獎典禮主禮嘉賓。
- 會長馮博士應香港地產代理商總會邀請擔任分享嘉賓，講座主題為「地產代理與物業管理如何能夠達志雙贏」。

7月 July

- 率領香港公開大學李嘉誠專業進修學院學生到深圳參觀及考察。
- 香港物業管理師學會與香港公開大學李嘉誠專業進修學院合辦的「物業及設備管理專業文憑」課程講座。

8月 August

- ViuTV播放的«樓市有計King»節目采訪了學會會長及分享物業管理話題。
- 香港物業管理師學會與ISE國際服務效能中心合作暨產品發佈會在中國上海舉辦。會長上台分享，主題為：港式物業服務管理標準。

9月 September

- 應貴州省物業管理協會邀請參觀及訪問貴州花果園項目。

05-01
2019

應哈爾濱銀行旗下哈爾濱銀通物業公司邀請，前往哈爾濱考察。期間與哈爾濱銀通物業公司，哈爾濱市物業管理協會及信行物業進行座談交流。

10-01
2019

應邀出席成都市樓宇經濟促進會的「第二屆會員大會第二次會議暨成都市現代服務業項目投資說明會」。

11-01
2019

應香港物業管理監管局及香港特區政府民政事務總署邀請，就《物業管理服務條例》有關注冊要求事宜發表意見。

15-01
2019

受香港特區政府房屋署委託為房屋署從事物業管理及相關工作的公務員安排到重慶及成都考察學習，考察主題為物業管理之智能科技及養老服務。

30-01
2019

接待深圳仲量聯行來港參觀考察。

31-01
2019

應廣州市物業管理行業協會邀請參觀越秀物業的智能管控中心。

活動紀要

14-02
2019

應邀參觀深圳樓宇設備設施智慧物聯網營運中心。

20-02
2019

拜訪杭州市物業協會、綠城物業、富陽區物業協會，並與各單位洽談合作計劃。

21-02
2019

接待杭州市物業管理行業協會楊會長來港參觀考察，並洽談合作。

23-02
2019

率領香港公開大學李嘉誠專業進修學院學生到深圳及廣州參觀考察學習。

15-03
2019

協助香港菁英會會員到深圳參觀商湯(Sensetime)，了解一下現時內地最新的智能科技及AI技術。

20-03
2019

應成都市商務局和成都市樓宇經濟促進會的邀請出席成都市人民政府在香港舉辦的「2019成都高端商貿香港推介會」。

21-03
2019

應邀出席中國物業管理協會在昆明舉辦的「黨建引領、協同發展」工作座談會。

23-03
2019

會長馮國雄博士獲邀擔任福建省陽光學院客席教授。

26-03
2019

與廣州市南沙區物業管理行業協會及廣州市紅棉物業管理行業協合辦「新形勢下南沙區物業管理行業創新與發展」交流座談會。

29-03
2019

獲邀請成為「2019年全港優秀護老者選舉及嘉許禮」支持機構。並會長馮國雄博士擔任選舉的評審委員。

17-04
2019

獲邀出席「國際爭議解決研討會2019」並擔任研討會的支持機構。

19-04
2019

拜訪福建省物業協會並舉行研討會。就閩港兩地物業培訓、專業資格、法律法規等話題作出交流。

活動紀要

26-04 2019

獲邀出席香港商場管理學會(ISCM)15周年晚宴。

09-05 2019

會長馮國雄博士獲邀出席國際金融地產聯盟(IFFRE)主辦的「國際金融地產創新峰會」，同時應大會邀請主持其中一個討論會「金融房地產創新助力粵港澳大灣區發展」。

17-05 2019

與香港地產行政師學會及香港和解中心聯合主辦的「物業管理周之優秀從業員選舉」收到逾300多份申請。

18-05 2019

接待長城物業-應青藤學院及「南京金融城」和「重慶江北嘴金融城」兩個項目的代表團來港參觀考察。

21-05 2019

會長馮國雄博士應邀出席物業管理業監管局有關行業注冊制度的會議。

23-05 2019

會長馮國雄博士應邀出席台灣物業管理經理人協會主辦的亞洲建物管理聯盟第7屆國際會議。

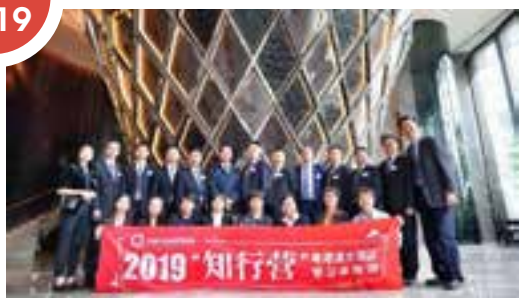
24-05
2019

應邀出席2019年「調解為先」承諾書招待會並獲頒贈証書。贊揚本會在推動透過調解解決各項爭議或糾紛作出貢獻。

26-05
2019

應邀出席中國物業管理協會第五次會員代表大會。

27-05
2019



接待成都市物業管理協會來港參觀考察。

29-05
2019

受香港特區政府房屋署委託為房屋署一行三十四人安排到深圳考察學習，考察主題為物業管理之智能科技。

30-05
2019

與「香港樹仁大學」及「台灣華夏科技大學」合作的資產與物業管理香港碩士專班舉行招生簡介會。

19-06
2019

受邀參加全球商業地產中國大會及2019中國樓宇經濟全球合作大會。

活動紀要

23-06 2019

物業管理業監管局主席謝偉銓測量師受邀擔任2019年物業管理周研討會及優秀從業員選舉頒獎典禮主禮嘉賓。

05-07 2019

率領香港公開大學李嘉誠專業進修學院學生到深圳參觀及考察。

22-08 2019

ViuTV播放的«樓市有計King»節目采訪了學會會長及分享物業管理話題。

20-09 2019

應貴州省物業管理協會邀請參觀及訪問貴州花果園項目。

26-06 2019

會長馮博士應香港地產代理商總會邀請擔任分享嘉賓，講座主題為「地產代理與物業管理如何能夠達志雙贏」。

25-07 2019

香港物業管理師學會與香港公開大學李嘉誠專業進修學院合辦的「物業及設備管理專業文憑」課程講座。

26-08 2019

香港物業管理師學會與ISE國際服務效能中心合作暨產品發佈會在中國上海舉辦。會長上台分享，主題為：港式物業服務管理標準。

學會八周年晚宴

日期：2018年12月7日
地點：荃灣楊屋道8號《如心海景酒店暨會議中心》7樓宴會廳A及B

香港物業管理師學會8周年晚宴以成就物管專業－千里之行始於足下，邀請了來自兩岸四地的嘉賓一同參與，並十分榮幸邀請到香港特別行政區民政事務局副局長陳積志先生，JP擔任主禮嘉賓。

當晚筵開四十二席，吸引超過500名賓客參與，為本會每年的盛事之一。

當晚以舞獅表演揭開序幕，場面熱鬧。學會於晚宴上分別與廣東省註冊物業管理師協會、河南省物業商會、蘭州市物業管理行業協會及成都駿宏達商業管理有限公司簽署合作協定，更進一步加強合作關係。此外，通過頒發大中華區卓越總經理大獎及優秀物業管理項目大獎以表揚大中華區卓越的物管公司及從業員。席間大家互相交流、祝酒及拍照留念，氣氛輕鬆愉快。最後四地代表分別上台獻唱，將晚宴氣氛推至高點，大家都滿載而歸。

執行委員會與主禮嘉賓合照

主禮嘉賓進場

全場超過42圍，場面熱鬧

獻唱

舞獅與台下互動

獻唱

簽署合作協議

物業管理周 2019

日期：2018年6月25日（星期二）
地點：香港理工大學蔣震劇院

為表揚香港各級物業從業員對業界作出的貢獻及增加普羅大眾對物業管理工作的認識，香港物業管理師學會、香港地產行政師學會及香港和解中心聯合舉辦「物業管理周」，內容包括：優秀從業員選舉、論壇、大專院校職業講座。

論壇

是次論壇邀請了物業管理業監管局主席謝偉銓測量師，BBS擔任主禮嘉賓。就研討會主題「堅持專業操守平衡客戶需求」發表意見，也邀請下列講者就不同角度分析此題，他們的真知灼見，令在場人士獲益良多。

講者

郭冠英律師	李郭羅律師行–資深合夥人
黃貴生測量師	香港測量師學會物業設施管理組副主席
賴志文先生	香港物業管理聯會主席
蘇艷玲女士	廉政公署社區關係處樓宇管理事務統籌
關衛擎先生	香港和解中心副會長
陳志強先生	香港地產行政師學會副會長
梁萬福醫生	香港老年學會會長

物業管理業監管局主席謝偉銓測量師，BBS擔任主禮嘉賓

會長馮國雄博士發表演講

參加者專心聆聽講者的真知灼見，受益匪淺。

演講嘉賓郭冠英律師與學會副會長陳志強先生

演講嘉賓合照

現場觀衆反應熱烈

優秀
從業員

優秀從業員選舉

大會希望通過今次選舉，表揚各級物業管理從業員的卓越表現及非凡成就，提升業界的專業形象。今次優秀從業員選舉邀請了業界及學術界的專業人士擔任評審，選舉反應熱烈，吸引超過三百名來自住宅及商業物業管理從業員報名，當中包括各階層的職級人員。選舉更榮幸邀請了下列專業人士擔任評審：

林寶茵博士	**助理院長**	香港公開大學李嘉誠專業進修學院
程家偉博士	**課程總監**	香港公開大學李嘉誠專業進修學院
麥慶昌先生	**總監**	物業管理人員協會
丁燦球工程師	**會長**	屋宇設備運行及維修行政人員學會
孔祥光先生	**會長**	香港屋宇及設備工程師學會
林耀國營造師	**義務司庫**	香港營造師學會
廖寶城博士	**會長**	香港實務工程師學會
吳鈞強教授	**香港分校總監**	新特蘭大學香港分校
陳偉光先生	**物管行業資深專業人士**	
蔡志榮先生	**助理總經理（物業管理）**	城市專業管理有限公司
李惠芳小姐	**副義務秘書**	香港地產行政師學會
羅耀榮先生	**副會長及秘書長**	香港物業管理師學會
關衛擎先生	**副會長**	香港和解中心

面試情況

面試情況

贈送紀念品予比賽評判

物業管理周 2019

各級得獎者名單如下：

前線從業員	**冠軍**	**呂桂玲**	**啟勝管理服務有限公司**
前線從業員	**亞軍**	**王雪芬**	**城市服務集團**
前線從業員	**季軍**	**莫家儀**	**冠威管理有限公司**
前線從業員	優異獎	劉志堅	高衞物業管理有限公司
前線從業員	優異獎	梁鏡祥	康業服務有限公司
前線從業員	優異獎	郭嘉蓮	高衞物業管理有限公司
前線從業員	優異獎	鄭志強	冠威管理有限公司
前線從業員	優異獎	李潤恒	冠威管理有限公司
前線從業員	優異獎	陳盛權	超卓管理服務有限公司
前線從業員	優異獎	范敏儀	冠威管理有限公司(恒基兆業地產集團成員公司)
前線從業員	優異獎	陳振銘	恒基兆業地產代理有限公司
前線從業員	優異獎	曾金水	恒基兆業地產代理有限公司－美麗華廣場一期／A座
前線從業員	優異獎	陳曉瑩	啟勝管理服務有限公司
前線從業員	優異獎	黃偉權	鷹君物業管理有限公司
前線從業員	優異獎	許雪晶	超卓管理服務有限公司
前線從業員	優異獎	陳明銳	宏力保安服務有限公司
前線從業員	優異獎	何麗貞	宏力保安服務有限公司
前線從業員	優異獎	路家龍	鷹君物業管理有限公司
前線從業員	優異獎	何浩橋	鷹君物業管理有限公司
前線從業員	優異獎	鍾漢傑	啟勝管理服務有限公司
前線從業員	優異獎	黃婉恩	啟勝管理服務有限公司
前線從業員	優異獎	李茂平	啟勝管理服務有限公司
前線從業員	優異獎	崔永強	城市服務集團
中層管理從業員	**冠軍**	**陳綺婷**	**啟勝管理服務有限公司**
中層管理從業員	**亞軍**	**陸振邦**	**啟勝管理服務有限公司**
中層管理從業員	**季軍**	**甘紋廸**	**超卓管理服務有限公司**
中層管理從業員	優異獎	何定華	啟勝管理服務有限公司
中層管理從業員	優異獎	鄭浩維	啟勝管理服務有限公司
中層管理從業員	優異獎	韓家駿	夏利文物業管理有限公司
中層管理從業員	優異獎	陳靜賢	啟勝管理服務有限公司
中層管理從業員	優異獎	馮嘉榮	信和物業管理有限公司
中層管理從業員	優異獎	張綺婷	啟勝管理服務有限公司
中層管理從業員	優異獎	葉珏誼	啟勝服務管理有限公司－環球貿易廣場
經理級從業員	**冠軍**	**談國雄**	**啟勝管理服務有限公司**
經理級從業員	**亞軍**	**鄭碧瑤**	**超卓管理服務有限公司**
經理級從業員	**季軍**	**黃健勝**	**高衞物業管理有限公司**
經理級從業員	優異獎	鍾明慧	啟勝管理服務有限公司
經理級從業員	優異獎	袁玉華	啟勝管理服務有限公司
傑出青年從業員	**冠軍**	**馬興義**	**啟勝管理服務有限公司**
禮賓服務獎	**冠軍**	**郭方揚**	**啟勝管理服務有限公司**
禮賓服務獎	**亞軍**	**黎恩琦**	**啟勝管理服務有限公司**
禮賓服務獎	**季軍**	**曾芷瑜**	**啟勝管理服務有限公司**
禮賓服務獎	優異獎	聶燕哉	啟勝管理服務有限公司
禮賓服務獎	優異獎	李球照	超卓管理服務有限公司

前線從業員得獎者

中層管理從業員得獎者

經理級別從業員得獎者

得獎者大合照

會長、嘉賓與得獎者合照

會長與得獎者合照

公大 LiPACE「物業及設施管理專業文憑（資歷架構第四級）」

發牌制度即將實施從業員必先自我裝備

物業管理業監管局於2018年年底就《物業管理服務條例》(第626章)(《物管條例》)下有關物業管理公司及物業管理人發牌制度的建議展開公眾諮詢，業界期望牌照制度將於不久的將來正式實施。物業管理行業要走向專業化，必先提昇從業員的專業水平及服務質素。為了培育物業管理專才，學院與香港物業管理師學會合辦物業及設施管理專業文憑，以切合業界所需，亦適合有志投身物業管理行業的人士報讀。

本課程自2012年起開辦，屬資歷架構第四級課程，其亦已經納入持續進修基金課程名單，申請學員可在修畢課程後獲得部分學費退還。此外，課程有異於坊間其他同類課程，學員將獲安排參加為期兩日一夜的大灣區物業管理考察交流團，參觀多個物業項目及機構，並與當地專業學會及管理企業代表進行交流，互相分享工作心得及經驗，此為全港獨有。

另一方面，本院亦期望將來能通過物業管理監管局的審批，為合資格的從業員提供與發牌掛鉤的專業課程，以符合法例要求。最後，本院感謝香港物業管理師學會於多年來全力支持本課程的教學工作，將業界真實所需的技能融入課程之中，讓一眾學員受惠。本院承諾繼續提供優質及實用性高的物業管理課程，以培育本地物業管理專才。

香港公開大學李嘉誠專業進修學院課程總監
程家偉博士

會長與畢業生合照

會長與香港公開大學李嘉誠專業進修學院院長曾德源博士合照

畢業禮合照

全國物業管理行業發展報告(香港部分)

應中國物業管理協會委託撰寫2018年香港物業管理行業最新發展狀況報告(報告在2018年底於全國公布)

香港物業管理發展歷史

香港物業管理在上世紀50年代－60年代，從事物業管理工作時，管理人員可以根據自己的想法進行工作，不需要關注業主的想法。一方面當時香港房地產發展非常好，業主基本上每天忙於自己工作的事情，不會過多關注房屋問題。另一方面業主的學歷水平有限，要求的服務水平不高。所以當時物業管理公司的所有員工幾乎都按照項目經理的要求來處理事情，物業管理很容易做。但從70年代中期開始，政府開始關注房地產、物業管理問題，很多業主也認為交納的管理費過高或者服務質量不好，開始對服務提出要求。政府開始鼓勵業主成立具有法人資格的業主立案法團。從這個時期開始，隨著學歷水平的提高，業主對服務的要求也在提高，物業管理公司就不能再決定項目怎麼管理，而是由業主來決定。從80年代後期，也就是1985年－1987年左右，香港物業管理很注重客戶服務水平，員工在客戶服務方面需要做得更加細致，現場效果、現場布置、現場客戶服務水平等要求都很高。上世紀80年代、90年代，香港物業管理行業蓬勃發展，物業管理人才需求大增，同時內地房地產行業也快速起步，為香港人才北上揭開序幕。

香港物業管理的困境

香港目前有物業管理企業的800家，其中活躍的市場的約200家。香港物業管理行業近年面對兩個大難題：第一個是人員招聘難，第二個是管理成本高。

(一) **人員招聘難**

香港出生率很低，人口老齡化嚴重，勞動人口不足，導致各行業出現招聘難現象。香港保安員的年紀越來越大，在香港取得保安證，政府已經將年齡放開至70歲以內，也就是說70歲還可以取得保安證從事保安員的工作。數年前還是在65歲之內，或許再過幾年還會再次進行調整，將保安員發牌年齡再開放至75歲。

(二) **管理成本高**

香港的教育水平高，年輕的大學畢業生有很多選擇，很少會選擇物業管理行業。目前企業一般採用提高薪酬、提供舒適的工作環境等方法吸引更多年輕人加入行業，因而現在香港地區的物業管理費越來越高。如果想留住人才、吸引人才就必須提高工資水平。在香港沒有最低工時的要求，一般基層保安員每天工作12小時，每周休息一天，每月上班26天，最低工資約港幣12,000元／月。但是按照這個工資標準招聘人員，幾乎找不到年輕的員工，只能找接近70歲的，而且不能期望年齡較大的員工在項目現場管理中能主動做好服務。如果想要招聘一位能主動工作，服務較好，禮儀、笑容較好的員工，則需要港幣15,000-16,000元。這些只是員工的實際工資，加上保險、公積金、醫療等大概每月每人需要增加幾千元，也就是每個保安員的成本將近港幣20,000元。而且每年薪資都要提高5-8%左右。現在香港地區的物業管理費比較高，例如新建住宅小區的管理費已經超過港幣40元／平方米，有些甚至達到港幣50元／平方米。如果按照現在的人工成本上漲的趨勢，以後的管理費將會逐年提升。

「香港物業管理師學會」認為，解決上述兩大難點是在物業管理行業推動智能科技，一方面減省人手，二方面可降低成本。預計香港物業管理業界在未來數年將會積極推動智能科技。

物業管理發牌規管制度

背景

香港已於2016年5月通過《物業管理服務條例》(第626章)(“物管條例”),並在同年12月成立「物業管理業監管局」(”監管局”)，監管局正積極草擬《物業管理服務(發牌及其他有關事宜)規例》(”附屬法例”)，並計劃於今年年底或明年年初實施行業註冊。物管條例獲得通過，標志著社會普遍認同物業管理服務的重要性。對香港市民而言，物業不單為市民提供居所或其他設施，亦是大家寶貴的資產。物業管理公司及物業管理從業員在協助業主妥善管理物業方面，擔當重要角色。物業管理講求多方面的專業服務，其服務質素亦會影響樓宇的安全和衛生水平及市民的生活環境。因此，規管和提升物業管理質素的工作更形重要。

監管局作為一個法定監管機構，肩負規管和推動業界發展的責任。監管局的目標是透過制訂及執行一套符合香港情況的發牌規管制度及其他相應配套措施，藉以鼓勵及協助物業管理行業及其從業員朝著優質化及專業化發展，從而提升生活環境質素。

實施強制發牌制度，以訂定物業管理公司及物業管理人的最低資歷要求。在該規管制度下，監管局獲賦權執行相關法例及發出操守守則，並向不遵從規定的物業管理公司及物業管理人作出紀律處分，以規管及管制物業管理服務的提供。

有關附屬法例的重點包括：

（一） **物業管理服務分為七大類：**

(1) 物業的一般管理服務、
(2) 物業所處環境的管理、
(3) 物業的維修、保養及改善、
(4) 物業的財務及資產管理、
(5) 物業的設施管理，
(6) 物業管理所涉的人員的人力資源管理
(7) 物業管理的法律服務。

（二） **類發牌制度：**

(1) 「物業管理公司牌照」(公司牌照),凡提供多於一個物業管理服務類別的物業管理公司便須領牌。
(2) 「物業管理人牌照」(個人牌照),在物業管理公司出任管理或監督角色的人員，亦為該物業管理公司所提供的所有物業管理服務業務的負責人員須持有物業管理人牌照。

（三） **年過渡期：**

由實施發牌制度當日起計，在過渡期內不硬性規定物業管理公司及物業管理人領有牌照。但過渡期後若無牌從事提供物業管理服務則會被起訴。

香港物業管理師學會

簡介

「香港物業管理師學會」於二零一零年正式成立(原名為「大中華物業管理學會」)，為香港註冊的專業物業管理非牟利團體，宗旨是在大中華地區推廣物業管理行業，加強兩岸四地的物業管理交流，從而提高行業水平及提升從業員的社會地位。為配合香港物業管理行業的註冊制度即將到來，並清楚向外顯示學會是來自香港的型象，亦希望透過更改學會名稱，突顯學會的專業性，我們於去年把學會易名為「香港物業管理師學會」。學會將繼續成為一個專業平台，凝聚更多相關的團體代表、業界人士和學者一同提升物業管理的專業水平。

過去工作總結

「香港物業管理師學會」今年已成立九週年，過去九年先後在以下物業管理範疇做了些工作：

（一） **兩岸四地行業交流**

我們定期到內地，澳門及台灣與當地業界聯繫及交流，並出席當地業界的研討會及講座，加強兩岸四地在業界的聯繫。光在2019年內，我們先後走訪了內地多個城市並參觀當地的物業項目。

（二） **行業培訓**

我們先後與香港公開大學李嘉誠專業進修學院、香港樹仁大學、台灣華夏科技大學、英國新特蘭大學、成都市樓宇經濟促進會、蘭州市物業管理協會、大連市物業管理協含等合作，協助為業界開辦物業管理的學歷教育或培訓班，為行業培訓人才。我們自2013年初起，更每年三次帶領香港公開大學李嘉誠專業進修學院的學生到大灣區參觀及拜訪。

（三） **向政府提供意見**

一直以來我們學會向香港特區政府就香港物業管理及社會政策等事宜反映我們的意見。過去一年與我們有緊密聯繫的政府決策局及部門有「財政司」、「律政司」、「民政事務局」、「教育局」、「廉政公署」、「民政事務總署」、「水務署」等。此外，我們就施政報告、財政預算、調解及物業管理等方面提出我們的意見供相關政府部門參考。

（四） **行業活動**

為了提高行業社會地位及鼓勵從業員積極工作，我們一直以來，每年都在香港舉辦多項活動，當中包括每年上半年的「物業管理周」之研討會及優秀從業員選舉及下半年的「兩岸四地研討會暨週年晚宴」。透過這些活動，我們為兩岸四地業界從業員提供交流互相學習的機會。

（五） **設立交流平台**

我們率先在行業拍攝物業管理短片《物業、物語》，短片之第一界名為「基礎編」，我邀請業界資深從業員透過對話形式為業界年青從業員提供學習及交流平台，短片自去年九月推出第一集以來反應非常良好，至今已完成了第一篇全部六集的拍攝工作。我們正籌備開拍第二輯的短片拍攝，第二輯的主題是「專業篇」，亦會在本年內展開拍攝。

未來重點工作

「香港物業管理師學會」承諾將會繼續努力，繼續聯繫兩岸四地業界並加強四地的行業交流活動，同時亦繼續推行不同類型的物業管理培訓活動，鼓勵大家提升一己的專業知識，推己及人，期望業界能攜手合作，迎接未來的挑戰，提升物業管理從業員的專業形象和社會認受性。

隨著社會演進和需求改變，「與時並進，力臻完美」這類前進式的發展理念原則，其本上已成為各行各業的金科玉律。作為一門要求嚴謹和專業化的行業，物業管理也不能例外，必須從傳統的「以物業為本」的大廈管理模式，邁向一個更專業和多元化的新路向。香港作為大灣區的發展樞紐、兩岸四地的交匯點、一帶一路的驛站，物業管理行業的未來路向，必須加以配合地域發展的背景，朝著宏觀的目標邁進。

香港特區政府表示，粵港澳大灣區九個內地城市和澳門持續發展，香港不能忽視，應參與大灣區的規劃工作，並發揮在專業服務的優勢，藉大灣區共同發展得益。大灣區九個內地城市在社會秩序和市政衛生等方面進步神速，隨著三個連接香港與大灣區城市的基建項目港珠澳大橋、高鐵和蓮塘香園圍通道相繼落成，屆時三地的聯繫更加密切，促使整個區域融和貫通，亦即是代表流動人口居住的覆蓋範圍將大大拓展。

物業管理為生活環境提供服務，無論是安在家中的小區、上班的辦工大樓、周末外出到訪的商場或休閒綜合體，決定與物業管理產生直接關係。當三地交流越趨頻繁，不同背景的人口將緊密地集中並共同生活，亦即代表物業服務亦須與時並進，來迎合各方的需求。

香港特區已準備迎接新挑戰，物業管理行業已密鑼緊鼓地把本地市場向外發展，通過學術交流、行業考察、培訓工作為從業員了解國內與澳門的需求，配合香港多年來已建立的高質素服務，制定一套新標準來配合市場。「香港物業管理師學會」將不遺余力，繼續在粵港澳大灣區舉辦更多的學習訪問團，集中考察廣東省內重點城市及項目，為學員安排拜訪當地行業協會代表，並與資深從業員舉行交流座談會，深入了解內地市場，對客戶要求、標準作重新定位，以配合大灣區一體化下的切實需求。同時，國內物業近年在硬件上及管理服務理念的躍進，亦令香港市場得到啟發，包括大型物業企業紛紛尋找資本市場之路，通過收購合併、O2O平台、資訊科技等營運模式進行上市集資，亦促使行業競爭白熱化。

全國物業管理行業發展報告(香港部分)

「香港物業管理師學會」組織的行業活動照片

香港物業管理周活動嘉賓及得獎者大合照

香港公開大學李嘉誠專業進修學院物業管理專業文憑學員參觀佛山市順德區物業項目

香港房屋署房屋管理代表團參觀深圳商湯科技

成都市物業管理協會代表團來港參觀新鴻基地產之apm商場

「物業。物語」第三講：
《物業管理從業員應該如何跟業户建立良好及互信的關係》

出席嘉賓：
香港物業管理師學會會長：馮國雄先生(Lobo)
香港地產行政師學會副會長：余少洋先生(Andrew)
香港物業管理聯會副會長：楊綺女士(Eva)

主要內容：
(1) 從業員應如何與業戶建立關係？
(2) 加強與業戶溝通
(3) 遇上頑固並堅持己見的業主，物業管理從業員應如何處理？
(4) 物業管理各相關持份者應共同努力

Lobo: 大家好我們是香港物業管理師學會，今日進行拍攝第三集的《物業.物語》的物業管理視頻，今日的題目是《物業管理從業員應該如何跟業戶建立良好的關係及互信的關係》。角度不同，身份不同，看法不同，自然產生很多的矛盾，業戶很多時候將矛盾發洩在前線的基層及駐場的同事身上。同事面對業戶很多時候都會不開心，但是不開心也沒有辦法，因為我們都要處理跟業主彼此的關係。如何建立彼此的關係及改善大家的關係呢?我們今天就邀請了兩位行內好資深的從業員跟我們大家分享一下這方面的看法，第一位就是「香港物業管理聯會」的副會長Eva,第二位就是「香港地產行政師學會」的副會長Andrew。前線的同事及物業管理的從業員，如何可以跟業戶改善彼此的關係呢?

Andrew: 先要了解我們的業戶需要，一般來說業戶分為兩種：第一種是監管性的業戶，包括好像是業主立案法團、業主委員會、甚至乎是一些單一業權業主代表等，他們的需求與我們一般其他的分層單位的小業主是不一樣的，所以要針對性他們的需求，然後提供他們所需要，滿足了他們的需求，這方面才能達致一個良好客戶的關係。針對他們的問題，就幫他們解決。

Eva: 我認為公司應該要提供多一點專業的培訓，給予從業員因為如果我們出去開會的時候不能夠提供一些專業的知識給業主立案法團，那麼他們開會的時候很自然就對我們的信任度失去了信心，如果沒有信心又怎能去建立彼此的關係。所以最緊要是提供一個法例法規的知識，給了他們信息之後，那麼他們就能夠在短時間內解決問題，從而就會對我們增加了信心。

Lobo: 先裝備了自己，豐富了知識，尤其是物業管理的法例，給人感覺要專業，具備跟業戶去溝通的為前提。

是否讀了書，穿上西裝，看似專業便行了?

Andrew: 正如先前所說我們要針對客戶的需求，要求他們合法去維護他們受託人的一些合理利益，他們要求物業管理公司或從業員的工作一定要合情合理及合法，這樣情況的話多數是偏向一些合法及合理的要求。至於另一方面，對小業主來說，要求一個合情合理合法的話，少少是偏向合情的方面，物業管理公司做到的是誠信，說得出便能做得到，都需要做一些廉潔的操守，一定要盡量避免利益衝突，最重要的是易地而處，不能夠只從自己的角度去看，否則的話每次只是從自己的角度去看，基本上是很困難去建立一個互惠及一個互信的良好關係的。我建議有“三多”及“三重”,第一樣是“多聽取”、“多溝通”以及“多尊重”,另外是“重誠信”、“重專業”以及“重操守”。從小業主他們的角度去想，然後自己提供一個大家也能夠接受的解決方案，例如你進行一個採購，採購底下必須要跟法例規定，那你必須要之前做一個互相利益之間的申報，不要有任何利益衝突，作為一個以主立案法團的委員，都是做一個義務工作，很想幫自己的屋苑或者自己的家管理好屋苑的設施，會想更加好，相信沒有一個人會想犯法，或者甚至乎要承擔某種法律責任。

Eva: 說真的我們物業管理公司都已經是步步為營，客戶服務一般來說主要是以EQ的管理服務，希望我們從業員能夠有耐性，慢慢去了解客戶不同的背景，包括他們的學歷、家庭狀況或者工作，當他們投訴的時候有甚麼是他們的痛點?我們都找到他們的痛點或者他們的關注點後，那麼我們可以從不同的關注點去慢慢去分析一些方案，而這些方案是可以給客戶容易接受的，幫助他們縮短時間，更加快提出解決方案。

Lobo: 針對他們的關注點、痛點，從而想出幾個方案給他們去考慮，業戶是需要一些時間才能明白的，我們需要多解釋及要有耐性。

但有些業主比較頑固，理解不到原因，仍很堅持自己的看法，萬一遇上一些業主認為自己的看法一定是對的，但是從我們的專業角度去看，事情可能與法律法規或一些專業操守會有所違背!那如何跟業戶去溝通呢?

Andrew: 作為一個物業管理公司及一個專業從業員，我們必須要有立場，而且即將會有一個行業的註冊制度，要跟他們說我們有自己的立場，我們立場會有屬於我們的底線，堅持不是為了物業管理公司去堅持，而堅持是保障業主及委員會的利益，尤其是有任何超越了法例的要求的話，業主立案法團要承擔某程度上的法律責任，要必須解釋給他們知道。大家業主彼此管理好屋苑，樓宇保值及增值，在法律底下不要發生任何事情，是作為我們的專業人員是必須要做的工作。

Eva: 從業員在日常運作上必須要有耐性去講解，在條例上是有甚麼事情可以做?甚麼事不可以做?假設業主大會必須要有14天開會通知期，這個是不能夠讓步的開會通知期，如果通知期不足夠的話，是會影響投票結果生效!

Lobo: 應該告訴業主及一些較頑固的業主，給予多點時間跟他們解釋和後果，要告訴他們後果，希望他們能夠明白，可以改變他們，業主如果不遵守一些條例及指引，有機會是要個人承擔責任。

Eva: 所以現在法團的責任是非常大

Lobo: 但是如果單靠我們從業員是非常困難及有效地改變這個情況!我認為政府、管理公司或學會、行業協會及一些大專院校，每一個都有角色要去扮演，要不然是很難將整個現況去改變!

Andrew: 尤其是在一些新的監管條例底下，我認為作為一個私人物業管理公司，要提供多點專業的培訓給他們的前線從業員，但七不要單靠私人機構，而政府方面的話其實可做很多的工作，例如宣傳，甚至乎是教育，究竟新的註冊制度甚麼?有甚麼需要注意?

Lobo: 物業管理公司有甚麼可以做?有甚麼是不可以?講解法例的要求，多些跟他們做培訓，政府也可多一點去宣傳，讓業主知道更多法例的要求是怎樣的。

Andrew: 對的!畢竟教育市民還是業主，除了靠私人機構之外，政府作為條例的執行者要做多一點工作，他們去教育、去宣傳，將一個正確的信息傳遞給他們，是相對地較物業管理公司、從業員所做的工作絕對是會事半功倍。

Eva: 一些學會或大專院校都應該加強同政府溝通，協會可以多點宣傳正確的操守給我們的從業員，大專院校則可以提供不同類型物業管理的課程，除了給從業員之外亦可以提供一些課程給一些法團或業戶。

Lobo: 各方面的持份者大家都共同努力，各出一分力，大家坐着一條船，絕對不是對立的關係，其實我們從業員都是想管理好屋苑，為大家利益着想。

Andrew: 會長，今次是《物業.物語》第三集,好像整體一個系列是會有其他集數的,是嗎?

Lobo: 未來還有另外三集,希望大家可以留意我們這個物業管理大講堂《物業.物語》,今天就非常感謝兩位,謝謝Eva，謝謝Andrew ,今天要跟大家說再見了! 拜拜!

「物業。物語」第四講：
《物業管理從業員如何面對智能科技的挑戰》

出席嘉賓：
香港物業管理師學會會長：馮國雄博士(Lobo)
香港物業管理師學會副會長：陳志強先生(Andy)
香港物業管理師學會執行委員兼四川省聯絡處總代表：翟孝裘先生(Eric)

主要內容：
(1) 現時內地和香港在物業管理的智能科技現況如何？
(2) 智能科技的應用對業界是否有不利之處及如何解決這些問題？
(3) 預計內地與香港的智能科技在物業管理業界的發展將會如何？
(4) 總結

Lobo： 大家好今天是「香港物業管理師學會」拍攝物業管理大講堂《物業.物語》第四集的時間，今天的主題是物業管理從業員如何面對未來智能管理新挑戰。物業管理業界現時面對兩大問題：第一個是聘請人員非常困難，一方面現今香港出生率比較低，另一方面是人口比較老化，第三方面是因為此行業傳統以來在社會的地位不高，吸引外來人士入行是相對困難。第二個大難題是物業管理成本越來越高，管理費越來越昂貴。如何解決以上兩個大問題，我們可以參考一下內地同行的做法，即引入智能科技。

我們今天請到兩位嘉賓就此問題跟大家分享一下經驗，第一位嘉賓就是我們「香港物業管理師學會」副會長Andy,另一個嘉賓就是Eric,他是我們「香港物業管理師學會」的執行委員兼是我們學會在四川省聯絡處的總代表，他本人長駐於內地對內地的最新物業管理科技發展就相當的研究，Eric你不如介紹一下現時內地管理在智能科技方面的情況是如何，讓大家知道一下。

Eric： 我個人認為在國內的科技發展尤其是在物業管理的行業就分開了兩個階段：第一階段是科技1.0, 1.0就是互聯網，在物業管理的發展可以追溯於一二年至一四年開始，那時候物業管理公司，因應剛才會長所講的，物業管理行業收費是一個大難題，加上收費相對比較低，且很難調整，但物業管理行業員工的工資是不停上漲，所以就通過科技互聯網，去將物業管理的人員、物業管理的從業員與業主之間相互關係打通，如何通過幫助業主提供真正的服務，從而讓物業管理公司增加收入，幫業主去做採購工程維修養護，這樣也能夠幫助業主，這個就是第一階段。到第二個階段我認為在目前狀況就叫做2.0版，2.0版就是互聯網加一個進化版就叫物聯網，大家都應該聽過物聯網IoT吧?係1.0通過服務2.0版即時通過我們的技術去幫助我們轉化控制我們成本的開支。我舉兩個簡單的例子：－

一個就是我們的智能的物業管理維修，物業管理公司開發一個手機的APP,每一個單位的業戶都需要維修的時候可通過APP ,如果小區物業是不能夠有效處理，我們在周邊1公里或者3公里以內，我們一些專業的維修人員可以因應呼喚來為業主去處理減省了物業管理公司人手負擔。第二項人臉識別系統，這個是現在比較熱門及關於保安方面的系統，通過我們安裝這個系統，我們是先將一個小區業戶裏面的數據存儲於在物業管理入面，我們這個系統是全天候的，白天及晚上都可以，這樣我個人認為可以幫助物業管理公司如何減省開支及增加我們管理的一個效用。

Lobo： 內地就相對普遍應用智能科技，香港似乎暫時都是開始的階段，你是怎麼看香港?是否能夠像內地一樣都會廣泛應用呢?

Andy： 其實國內1.0及2.0可以說是任何管理公司或者物業從業員基本上差不多全部都在應用的，人臉識別器就已經陸陸續續在Grade A寫字樓、大型的商場等都基本上在運用。我理解香港1.0及2.0很多公司都沒有!據我所知都是只有大的幾間公司才有應用，香港不使用可能是有幾個問題存在，第一個問題香港是講究私隱問題、人權問題，最新的人臉識別器會不會令到私隱侵犯等等?我認為落後了是有幾種原因引致的，要投資去用此件產品，有需要去計算如何收回成本，譬如你一個座頭一個保安人員這樣，兩更即是兩個人再包括一個頂更即是三個人，三個人來說現在大概一個月一個人大概$22,000,一個月呢一個座頭一個保安人員便要$66,000,如果你裝一套人臉識別器取代了人的話，成本大概都是十多萬，即是一個多兩個月就已經能夠取回成本。同業主、業主委員會、物業管理公司在使用軟件的時候，私隱度如何能夠將它儲存得更好是相信有一定的困難度存在。

Lobo： 內地在業界用智能科技有沒有遇上什麼難題?

Eric： 第一個缺點或者是相對不太好的地方就是我認為物業管理是以人為本，服務來說就是人與人之間的溝通，比方說今天馮會長你回來了，要打個招呼，如用APP我用了一個人面識別系統，相對從心的暖就變成了冷，冷冰冰的感覺。此事情就是我認為在物業管理行業內，違背了我們最早期做物業管理行業的以人為本。第二點就是認為等於剛才Andy都有說成本，第三個問題就是我最想說的，每一個科技的發展是有一個時間度，是有一個進程，人面識別系統還是APP他們有很多的盲點，很多事情未必是因應去做，我們物業管理行業會因應自己的項目，因應我們的需求，而不是盲目去開發，不是盲目去使用，這些都是我們要考慮的。我們會將一些優點與缺點之間去取一個平衡，最後我想說的是私穩問題，我是在小區入面居住，在大廈返工上班，我的資料當然是沒有問題，登記了在物業管理公司，但如果我是探訪朋友，我可能就不想被人知道我今天出現過在此大廈，但人面識別系統或者app、二維碼登記的時候就會exposure了。

Andy： 香港物業管理的水平，你問我在亞洲區可以說得上是一哥了，今時今日來說我們用人的禮貌及服務非常到位，應該要將新科技加上現在的物業管理之中，令到物業管理水平更加提升，所以我認為從服務來說多是不會有人不喜歡的，我認為物業管理能夠用高科技去提升的話，我相信香港人是會去接受的，再者希望能夠用香港的品牌能夠打出亞洲區，令到香港一個物業管理水平由新科技去帶領去另一個時代，去到更高更高的層次

物業管理大講堂《物業、物語》

Lobo： 內地物業管理智能化由1.0開始，去到現在2.0啦，未來會不會有3.0或4.0這樣的發展趨勢呢?

Eric: 1.0其實是未完的，1.0是不停在發展當中，因為互聯網即APP在運作當中，2.0是剛剛開始即是物聯網IoT，我們就是將數字數，數字化即是一個數據化，數據化以後我們通過人工智能，造成一個大數據平台，物業管理的人其實是應該去接受及學習如何在大數據之中發掘想做的事情來提供服務的質素，我們減少了成本及幫助未來的一個增值，此處我認為是要提一提，不是說3.0、4.0,而是我們的人員如何能夠從2.0當中去深劃這些數據才是我們需要做的事情，即是透過大數據分析再去拓展其他的業務，為公司帶來效益，即係未來應該朝這個方面去前進。

Andy： 我們香港人是非常smart的，尤其是在物業管理服務的水平，我相信在亞洲區我佃都夠膽認第一，先讚一讚香港人，我認為大家物業從業人員、管理人員就不要認為一個高科技是一個洪水猛獸，如果我有一些更高的科技能夠投入於物業管理個項目之中，人力資源又好或者管理層面都好，我相信更加能夠將物業管理水平更加更加提升，我就鼓勵一些前線物業管理人員必須去了解一下市場上現今高科技是有些什麼?管理層我相信就更加要深層一些，就是說多些了解公司的行政管理，至到今天來說我們是否要了解在那一方面是有手續上認為很繁複，是要浪費很多人力資源，譬如，舉一個例子：紙張，我們應該要節省一些，盡量了解更多公司行政管理各方面，從而在市場上購買一些高科技產品，就放於自己公司項目之中，能夠提升公司整體性的行政管理，節省一些金錢，最重要的是能夠提升服務，所以我認為身為從業員是不需要害怕有新科技取替了我們的職位，相反地，我們始終都是一個人，機器始終都是機器，市場上仍然有很多高科技的學習課程，大家應該是朝著那方向前進，我相信物業管理的行業會於將來帶領亞洲甚至全球性，希望能夠有這麼的一天。

Lobo： 你對香港未來在智能科技的發展有什麼總結或者心得意見，可以分享一下好嗎?

Eric： 我們要不忘初心，服務為本，所以我們一定要以服務為基礎，我們通過智能去加強服務，控制我們的成本，給他們一個增值，所以我希望各行各業或者物業管理行業尤其是現今我們目前物業管理行業是在一個轉型的階段，大家應該在智能的方面多花一點時間心思，這就是我想表達的事情。

Andy： 透過智能幫助我們提升服務並不是透過智能去取代人或服務。

Lobo: 好的今天第四集的短片拍攝就到此為止了,好多謝兩位,多謝Andy,多謝Eric,下一集第五集的物業.物語拍攝主題就是商場及會所的增值服務會稍後便會進行拍攝,希望大家繼續關注我們這個物業管理大講堂《物業.物語》的短片拍攝,謝謝大家, 再見!

「物業。物語」第五講：
《商場和住宅會所的增值服務》

主要內容

1. 為何物業管理公司提供很多增值服務？
2. 近期較常見的增值服務有哪些？
3. 「物業管理服務」與「增值服務」這兩個概念是否有矛盾？
4. 總結

Lobo： 大家好！我們今日「香港物業管理師學會」，物業管理大講堂《物業 • 物語》第五集拍攝。今日的主題是「商場與住宅會所的增值服務」。

今日我們很高興邀請到兩位嘉賓，一位是Suzanne。Suzanne之前曾經幫我們出席過物業大講堂的分享嘉賓，Suzanne係商場管理方面都很有經驗。另一位係Edward，Edward就在大型屋苑的會所管理非常有經驗。

為何物業管理公司提供很多增值服務？

Lobo： 想跟兩位研究一下，為甚麼物業管理公司現在做很多增值服務或者引入咁多增值服務，是否想爭取合約或者去迎合業主的需要？

Susanne： 如果增值服務在商場的角度去看，商場是單一業主的一個物業，我們增加一些增值服務其實有兩個目的。第一最終目的是幫商戶增加生意額，如何令到生意好啲呢？當然要更多人流過來我們的商場去逛逛。有見及此，我們便會在商場去提供不同種類的增值服務，從而令到商戶生意越來越好，越來越旺！

Lobo： 主要去吸引多一些人來商場，令到租戶多啲生意，來購物的人也好心！

Susanne： 冇錯！

Lobo： 現在很多時候作為一個假期消遣活動，都是去商場，有表演，什麼種類也有！

Susanne： 是的！非常豐富的商場一日遊也可以！

Lobo： 那麼住宅呢，Edward ？

Edward： 因為業主投資了屋苑，一個單位並不便宜，希望能夠住得開心，亦會受到一些窩心的服務，以至往下來的時候會有歸屬感並且更開心。所以為什麼會有增值服務？其實我們是希望朝著能夠超越他們的期望，去舉辦活動。有時某些活動，他們是意想不到這個屋苑能夠可以有這些服務，令他們更加開心去居住，並且覺得繳交的管理費是值得的。

近期較常見的增值服務有哪些？

Lobo： 在商業界方面，近期有什麼流行的增值服務？

Susanne： 那我先說以前最典型的一些例子。以前商場可能會提供借傘，叫車服務，現在的增值服務其實是比較趨於偏向高科技，因為我相信現在每一個人的手中，一定不能夠沒有手機。所以在商場層面，第一件事就是來購物的顧客，他們在每一個角落都能夠有無線網絡。所以現在的商場，以前是某個地方，才有免費無線網絡，但現在差不多是全場都有無線網絡，並且時間都會相對地較長。以前可能是三十分鐘，現在可能說的是一小時，甚至有一些是兩小時，這是其中之一。其二便是我們會知道有一些顧客，來商場開心購物時逛到一定時間，手機的電便差不多消耗完畢。所以我們也在不同位置去增設了不同的手機充電站。亦會提供借出充電器給他們。以前可能數量只有兩三個，現在的可能是幾十個，盡量是想滿足多一些我們的顧客，令他們認為來到商場是非常開心。同樣地能夠帶動更多人流，令到租戶最後是可以增加多一點生意，賺取更多金錢。

Edward： 如果在我入行二十多年前的增值服務，可能是幫住客影印或傳真，不論本地傳真或海外傳真。時至今日的數碼年代，其實我們也會善用一些數碼程式，用一些程式給予住客去聯絡我們管理處，交費或預約場所會更加方便，不需要每一次都打電話或者排隊去預約，所以用一些手機程式也是現在的增值服務。很多住客都會網上購物，在網上購物後等待貨物到的時候，可能需要留在家中等收貨品。我們看見這個問題，現在市面上有很多智能櫃十分方便住客，下班回來隨時在屋苑某一個地方去掃描個二維碼，便可以打開櫃鎖去提取物品，這些都是現在運行中的增值服務。舉個例子，在十多年前，在半山有一個屋苑，看到一些家庭喜歡插鮮花，很多時候他們在中環買鮮花是相對地昂貴，但我知道香港有一個花墟，入面的花是非常便宜。有見及此，所以我便去花墟查詢承辦商，能否在半山上面就以花墟的價錢去擺檔，提供給住客。這個案例是挺成功的，直至今時今日，所有客戶也能夠受惠。

「物業管理服務」與「增值服務」這兩個概念是否有矛盾？

Lobo： 我們傳統物業管理的概念或理念，就是公共地方公共設施大家也能夠用得著，好像是公共水電費、電梯等等，大家也能夠用得著，那我們便在管理費度支出。但是某一些增值服務不是全部業主也能用得著，可能只是提供一小撮人。我知道在港島區幾年前的大型屋苑，有一個業戶就挑戰管理公司，認為他在管理費的支出舉辦很多活動是有問題的。雖然這個案例最後不了了之，但是都能夠反映有業主是不認同的，即是覺得在管理費給予這些費用是有問題。究竟傳統「物業管理服務」與「增值服務」是否有矛盾呢？

Susanne： 剛才也提到商場是單一的業主，我們做的增值服務主要是我們的顧客，即是來商場購物的顧客，所以我們在分配上是公平的，每一個來商場的人都能公平地使用我們的增值服務。雖然我們的租客是有交管理費，但是我們做的增值服務最終的目的，都是想帶動多一些人流來商場去購物，令到我們租戶生意更加好，所以在租客角度亦會認為是好事來的。所以你剛才說的問題，在商場方面來說是相對地少一些。

Lobo： 方便了購物者的話，人流便會更多，生意也會更多，亦都是好處來的。

Susanne： 是的！

Lobo： 但住宅方面又如何呢，Edward ？

Edward： 住宅是相對困難一些，但亦有解決方案。譬如業戶，首先我們先要了解他們的所需，那我們舉辦的活動或增值服務，都是希望能夠照顧不同的年齡層。譬如細至小朋友、青年人、成年人、長者，那我們舉辦活動都會先平衡他們的所需。我們是分散業權，即是每一個都是業主，都有話事權。通常我們在制定某些事時，亦會有我們的原則去制定及平衡。我們亦會顧及某些業主，可能會挑戰我們不同意或只顧某部份的人。在這時候我們當然會有很強的原則，去舉辦這些班或活動。如果最後也不能夠平衡，就會向業委會或者管理委員會去討論，解釋了解整件事的關鍵及重要性。如果業委會或法團能夠去決定，那就相對簡單了，在法團或委員會的層面去解決。如果法團也不知如何是好，我們便會建議它將議案呈上業主大會，決定了的時候，這個表決每一個業主都要遵守的。這個就是屋苑之中最高決策權，應該在業主大會入面。

Lobo： 這個就是最正常的做法。

Edward： 是的，冇錯！

Lobo： 法團同意，業主大會又同意，或者發展商亦都同意去舉辦這些商場活動。但是有沒有想過我們前線員工會非常艱辛？因為我們經常聽到前線同事，在過年過節也沒有嘗試過回家吃晚飯，每一次都要留守，中秋晚會、春節晚會，甚至乎有很多慈善團體籌款晚會，不是當晚，之前已經一連串的籌款活動，晚晚都要加班做到好辛苦！這樣的話，有什麼意見在於這個問題，兩位看法如何？

Edward： 如果作為一個經理主管或者屋苑主管，他需要令到同事的心態要正確。因為舉辦這些活動或籌款，是為屋苑好，整體好！所以他們的付出並不是辛苦或者要去捱。希望他做得開心並且做得樂意！第二，譬如有時有些屋苑活動，譬如新年、中秋節或者聖誕節，這些大型節日，到時候都需要同時出來幫忙去舉辦活動。當然要視乎屋苑或大廈的財政，尤其是資源分配。如果我們認為是很需要去舉辦這些活動，我們便會在最初制定預算案的時候，就會預早確實一筆數項，以至同事去處理的時候，就可以留意限額，依照預算去做的話，不論人力、物力，其實安排得好的話，同時亦會做得開心！

Susanne： 在商場方面，其實是跟住宅大同小異。第一件事是調教返同事的心態，認為是一個開心地去應付的一個工作。當然，我們的主管在分配人手的時候都要公平。譬如一些同事今次是他負責上班，可能下一次便會是其他同事負責返工，輪流去休息，輪流去處理工作。在年頭時，已經制定了來年有什麼重要的活動要舉辦，譬如邀請歌星跨年的倒數，或者是嘉年華會等等。

總結

Lobo： 總括而言，而家物業管理的增值服務，就係先做好基本的事情，不要忽略了基本的物業管理服務。如果集中進行增值服務，忘記進行基本服務，便會本末倒置。除了做好基本服務之外，如果在資源充足的情況底下，業主立案法團業主大會，大家業主同意支持的話，可以引入一些新的服務，令到業主感到滿意。大家會更舒服，更加開心！

最後就是員工編排或安排，就不要集中只是找某些員工，永遠都是由他們去負責，大家去適當地分配或調整，尤其是當值的時間，即是舉辦活動當值期間，有適當的分配，這樣大家各方面都會滿意。

Susanne： 同意！

Lobo： 我們下一集便是第六集，主題是「物業管理的前期服務及後期服務的分別」。希望大家繼續留意及關注我們物業管理大講堂《物業。物語》，多謝大家！

今日時間也差不多了，非常感謝兩位！多謝Suzanne ！多謝Edward ！

大家，我們下一集再見！

Susanne： 再見！

Edward： 再見！

「物業。物語」第六講：
《前期物業管理與後期物業管理的分別》

馮國雄－香港物業管理師學會會長
賴志文－香港物業管理聯會會長
李惠芬－香港地產行政師學會副秘書長

Lobo： 大家好！今日又是香港物業管理師學會拍攝物業管理的短片《物業 • 物語》，今日是進行拍攝第一篇的第六集。我們前後已經拍攝了五集，今日的主題是前期物業管理與後期物業管理工作的分別。

今天我們邀請了兩位嘉賓，第一位是Catina，她是香港地產行政師學會副秘書長，在大型的房地產公司轄下的物業管理公司工作。William現時是香港物業管理聯會會長。William負責一些任職第三方物業管理公司，即是Third Party Agency Firm的物業管理公司。

香港過去二十至三十年經濟好好，地產市道很好，每年都需要很多新的同行或從業員入職，希望今天介紹一下前期物業管理與後期物業管理的工作有什麼分別呢？就由兩位嘉賓講解一下及給予一些年青即將入行的同事、朋友多些了解一下！

Catina先開始講解，好嗎？

Catina： 前期的工作我可以分為兩個部分：第一部分是參與大廈公契的制定，做好管理的分數及做好預算案，亦都是跟工程師、建築師或者是在工程會議入面參與多一些及給予意見，在於圖及設計或者是種種的排水系統、空調等等各方面給予意見。第二部分方面當有了入伙紙的期間，我們會開始制定當時的驗樓，驗樓裡面的項目，制定業主手冊等等。

William： 剛才Catina說的那些前期工作大部份都是相當相同，但是礙於一些跟我們的小型或中型發展商資源有限，所以變相我們都是運用自己本身應有的人員或專業的同事去參與發展商和則師以及承辦商方面的會議，希望用管理物業的角度去提供我們的意見，建議一些佈局的安排，令到物業管理將來移交的時候，進行物業管理的時候可以更加暢順，會在入伙紙出了之後才招聘適當的駐場人員去按時或分階段入場。

Lobo： William說他們資源相對緊絀一點，以及時間無多。Catina，你們大型發展商在交樓前期至到準備入伙的時間通常大概有幾長時間呢？而且什麼時候請人駐場開始工作？

Catina： 前期當然會有經理、工程師去跟緊事項，但管理員或主任等等會視乎於交樓期是什麼時候。我們會對準交樓期前一個月、兩個月，去分部分或分階段去聘請人員，希望可以做得到幫業主節省些金錢。

William： 在中小企或中小型發展商方面，他們相對急趕，可能戶數不多，大概一百幾十，所以集中性會比較緊湊一點。我認為應該在一個短時間之內，我們就要完成交收程序，估計多則一至兩個月，少則一個月左右，可能便要完成每樣程序。物業管理公司所用的時間是較為短以及所謂有效性一點。

Lobo： 明白！明白！前期開支包括管理處的建立，購置一般基礎的設施，這些費用是由發展商支付還是在業主的管理費去支付？

Catina： 基本的設施當然是由發展商在建築期要預算，例如：冷氣機、枱、凳等這些，一定都係發展商方面去支付及承擔。

Lobo： William，你們遇到的情況又如何？

William： 我相信跟Catina所說的是一樣。在規劃上面，發展商配套設施，是包含在建築項目裡面以及各方面的費用，而不是在管理費方面作為一個額外的支出。

Lobo： 那麼從業員在這兩個階段的工作重點在那裡呢？在前期及後期時需要注意什麼？

Catina： 管理公司作為發展商與業戶之間的一個橋樑，如果在前期的工作我們與發展商了解充足的話，後期我們帶給業戶的解釋同要求，相對能夠好容易第一時間達到，這一個工作是非常重要，這即是溝通了！

Lobo： 溝通的確是好重要！ William，你的看法又如何呢？

William： 前期工作正如先前所說，可能要跟則師及承建商各方面了解後，在項目裡面的建造或者是規劃方面，到業主入伙時，我們可能對於一些問題，管理公司可以懂得怎樣去應對，向業主解釋。交樓這方面都是我們的責任，跟住他們的執收。站在管理公司或者是服務承辦商，都要好認真去幫他們跟進這些事項。

Catina： 第一步做得好，日後工作便會順利！

Lobo： 剛剛交樓階段，通常遇到最多問題是那一方面問題？

Catina： 交樓方面，我們一定搵有經驗同事去交，因為他們已經受過培訓，熟悉樓盤。第一，客戶的期望一定很高，希望剛到時便可即刻入住。客戶的要求有部份都是不一樣的，一條小小hairline都不行，會要求更換。我們會視乎情況，如果是可以打磨到，幫到手的話，我們盡量都可以自己負責，譬如鋅盆底缺了個蓋，我們會告知建築那邊知道，做回修補，希望盡量令客人滿意，幫他們解決問題。

William： 盡量去協助番個業主去完成交收程序，同埋在執收裡面盡量令到滿意，到執收是完美的！希望他們能夠得到安居樂業。

Lobo： 內地業主很流行說道，你不幫我解決問題，服務不到位，不支付管理費了！ William，你們中小型樓盤會不會有這個情況？

William： 我相信中小型樓盤亦都不是太常見這個問題，有時面對管理費高昂的問題，是會令客人覺得好像不公平。中小型單幢樓，他們真正業主佔用，使用到實用面積是很有限，但是他們分攤，公攤的公眾面積就非常多。管理費的組合，其實是按照每位業主要承擔公共與自己使用的樓宇面積去分攤。單幢式小型樓宇，他們所分攤的就很多了！單幢樓的管理非比一些高尚住宅、大型屋苑的呎價仲要昂貴！所以業主有要求的心態，我們是理解的，但事實上又沒有辦法去撇除！

Lobo： 既然收得高，但服務又未必成正比，因為單幢樓資源又少，變相期望有些落差。

最後一個問題問問兩位，前期工作籌備了，亦進入交樓階段，入住之後通常會對物業管理公司有什麼期望？

Catina： 業主對管理公司的期望好大好多，都要有一個溝通平台，譬如給予他聯絡電話、whatsapp電話、又或者是電郵溝通，等客人隨時可以找到管理處，做到一個問卷，每一方面角度都徵詢業戶的意思，從而搜集多些屋苑業戶的意見，就做好這座屋苑。管理公司都是按預算案去使費，我們其實都是收一個酬金而已，你用多少，業戶交的管理費，都是交到去日常的維修保養、機電及屋苑的種種使費，都是由管理費支出，經理人酬金都是收定一個費用，我們是按預算案去使用，不會使多了。

Lobo： 通常你們遇到的業主，在入伙之後有什麼期望？

William： 業主最大的寄望是，我花了一大筆一生的積蓄來購買這個物業，佢希望是保值，甚至是升值，所以好希望或者期望管理公司能幫他們保持物業裡面優質外型，或者是裡面嘅內涵，繼續發揮到在市場上面的功能。其實如果你越要求高，個預算支出會是越高，相對來說，支出越高，每位業主所承擔的管理費分攤亦相對提高，這方面十分兩難，業主要求高，但不願意交付金錢！

Lobo： DLP入面的管理費的支出是會相對少一點，即是說第一年的管理費，與第二年的管理費是應該有些差異。現在通常新樓盤在這個階段的時候，管理費會不會好快完全反映到這個差異？還是不按照這個情況來做這個預算呢？通常是點做呢？

Catina： 有DLP當然你計過數是便宜許多，但是如果入伙期它是便宜的話，第二年你的jump是這麼高的話，其實個拗撬會好大！所以我們計算預算的時候，通常都不會話DLP期那個數不計算在內，我們都會做回一個平均數。

William： 第一年所有支出項目的數目，我們不會當它不存在，我們會以第二年DLP完成之後的那個支出，作為正常支出，以作規範管理。

Lobo： 今日好感謝兩位十分多的資訊，給我們同行多些了解這類課題！

我們今日這一集到此為止。綜合兩位意見，總之我們睇前期物業管理的工作又好，後期的物業管理工作又好，都係好重要。尤其是前期物業管理同交樓之後的物業管理，其實係給我們從業員一個好好的機會跟業主在初期多些接觸，多些聯絡，多些溝通。這個階段做得好，就方便後期的管理工作。除了我們行業同事、同行多點去進修，觀摩及學習之外，亦都希望物業管理監管局可以給多些資訊給業主，等業主多些了解我們這個行業，對我們個行業將來的健康發展就帶來更好的幫助。

今日到此為止！我們一連六集的物業管理大講堂，《物業。物語》基礎篇就完結。

我們香港物業管理師學會亦正在籌備物業管理大講堂《物業。物語》第二篇的籌備工作。第二篇我們將定為「專業篇」。我們會就著幾個不同的課題，譬如法律、財務管理、工程及調解等等，幾個專業範疇怎樣注意，我們就籌備緊哩個第二篇的拍攝，到時請大家多點關注《物業。物語》的短片！

多謝大家，再見！

Catina： 拜拜！

William： 拜拜！

優秀物業管理大獎簡介

優秀物業項目（園林綠化）

PARK YOHO

PARK YOHO為一大型住宅項目，共31座超過3,000戶，並由超卓管理服務有限公司提供貼心的屋苑管理服務，為住戶營造舒適居住環境，並積極研究利用新科技提升物業管理，如近年推行之Live e-asy手機應用程式，就讓住戶可隨時預訂會所設施，查閱屋苑通告及各項交通時間表，而升降機增設需拍咭才可到達自住樓層之功能，更令住戶感受到酒店級之嚴密保安。

PARK YOHO除了坐擁逾120萬平方呎的綠化環境，更設有雙子式住客會所Club COMO及Club GARDA，提供逾70項優質消閒玩樂設施。會所內擁長約160米、面積達130,000平方呎的度假酒店式泳池瀑布園林，迎向總水面積逾16,000平方呎的度假酒店式泳池「水動天地」，延伸左右蔥鬱繁茂的園林綠意。設有50米室外泳池及具人工激流效果的暢樂泳池，帶來有趣又休閒的體驗。

PARK YOHO的草坪經過設計師細意規劃，種有各式各樣草本科植物及時花，高低不一極具層次，盡顯心思。PARK YOHO特意在會所花園設迷宮庭園，由各式草藝剪裁出一個綠油油的神秘迷宮，讓小住戶在內大玩捉迷藏！

PARK YOHO的私人濕地「候花園」佔地逾50萬平方呎，小住戶可以參加會所定期舉辦的生態導賞團，聽聽蟲鳥高歌之餘，更可近距離一睹鷺鳥、斑麗翅蜻、統師青鳳蝶等180個生態物種，親親大自然，學習愛惜環境的重要性。

PARK YOHO與「候花園」無縫連接，為全港罕有結合濕地保育的大型住宅項目，在規劃初期，新地秉持以心建家的信念，與保育專家合作，透過多重工序挖通淤塞多年的渠道，並細心規劃住宅佈局，才能使住宅與濕地成功結合，為住戶帶來綠意環繞的生活。

優秀物業管理大獎簡介

優秀物業項目（可持續發展大獎）

天瑞禮賓服務有限公司 - 天巒

位於上水雙魚河畔，共330伙獨立洋房的天巒，由新鴻基地產悉心打造，天瑞禮賓服務有限公司負責提供優質的物業管理服務。

天巒自2011年入伙後，管理團隊成功考取ISO9001品質管理系統，為業戶提供專業的管理服務；其全方位及貼心的禮賓式管家服務、嚴密的保安監控、專業的保養清潔、賞心悅目的園藝設計及悠閒舒適的會所，為業戶締造優質美好的家居生活。加上會所設施及服務齊備，提供宴會服務及餐飲外送服務；定期舉辦多采多姿的屋苑活動，引進多元化增值服務，提升業戶的滿意度。而日常管理更加入綠色生活元素及關愛連繫，持續為天巒業戶締造和諧共融的社區及「綠」適生活。

隨著科技的發展及應用，管理團隊引進物聯網（IoT）應用在管理工作上，包括進行環境監察及智能化控制大廈設施，有效提升工作效率及管理質素。此外，公司自行研發「SoProp」綜合屋苑資訊手機應用程式，具備最新屋苑資訊、管理費繳費功能服務及預訂會所服務等。此外，公司自行研發「Nitrol」智能流動巡邏系統，若遇到突發情況，保安員可利用求助功能聯繫服務處或相關單位求助，全面提升保安服務水平。

天巒多年來榮獲多個獎項及認證，證明團隊的優質服務獲得業界及專業團體一致肯定。

優秀物業項目（環境保育）

義工隊與業戶交流種植心得

榮獲「中銀香港企業環保領先大獎」銀獎

環保DIY直立種植活動

華景山莊
Wonderland Villas

康業服務有限公司 - 華景山莊

華景山莊一直秉承公司的環保理念，成功考取ISO14001環境管理體系認證；團隊持續執行廢物及環保管理，為顧客締造美滿的綠色家園。

屋苑推動廚餘回收計劃已踏入第9個年頭，當中有賴環保小組努力及業戶積極參與。屋苑現時擁有兩部容量100公斤的廚餘機，至今處理超過44萬公斤廚餘，每戶減少廚餘達56%。

近年園藝團隊引入及發展堆肥種植技術，進行大規模花圃土壤改善工程，將異國油菜花田及太陽花花海引種於空中花園，定期舉辦有機蕃薯及南瓜耕作活動，將活動後被棄掉的枝幹混合堆肥轉化為綠肥，延續下次種植活動。

在節能減費措施方面，3個沿用舊式鹵素燈的網球場已成功轉換為LED燈裝置，每年節省用電達 90%，場地表面溫度更降低2-3度。停車場亦增設電池車供電系統，配合不同駕駛人士的需要。

管理團隊早前與環保署、生產力促進局、澳門環境保護局及澳門不動產管理專業技術人員協會進行交流及探訪，在不同領域持續推廣環保管理及廚餘回收項目。

「綠色生活、從心而行」，管理團隊與業戶共同努力下，將環保文化融入生活當中，欣然贏得業界的認同及嘉許。

康業服務有限公司
Hong Yip Service Company Ltd.

優秀物業管理大獎簡介

優秀物業項目(高端甲級辦公樓)

深圳前海世茂大廈項目介紹

締造中國CBD昭示性天際坐標
世茂布局全球 成就城市商務高地

世茂集團是一家國際化、綜合性的大型投資集團，經過三十年的發展，在香港和上海分別擁有世茂房地產(00813.HK)及世茂股份(600823.SH)兩家上市公司。

三十年來，世茂集團覆蓋香港、上海、北京、廣州、深圳、杭州、南京、武漢、廈門等全球100余個城市，業務版圖涉及地產、酒店、商業、主題娛樂、物管、文化、金融、教育、健康、高科技、海外投資等領域，形成了多元化業務並舉的“可持續發展生態圈”。

世茂集團實踐“成為行業引領者，打造百年世茂”的願景，持續為客戶在居住、生活、消費、商務、旅游等方面提供高層次的品質體驗，與城市共成長，與人民同幸福。

聯通世界　灣區核心

前海是國家重點發展的自由貿易試驗區，以及深港深度合作示范區，被譽為“特區中的特區”，依據規劃未來將成為粵港澳大灣區核心發展引擎和國際化城市新中心。前海世茂大廈位於前海媽灣片區，區域產業定位發展為前海國際科技創新中心、產業孵化中心、新興產業創業中心、國際高校科技成果轉換中心、重點技術領域研發機構及科技總部產業集聚區。

以300米高度　塑前海之巔

深圳前海世茂大廈位於前海深港合作區興海大道與怡海大道交匯處，是雙地鐵上蓋綜合體物業(深圳5號線鐵路公園站與15號線(建設中))，其中深圳地鐵5號線延長線已於今年9月底正式載客通車，10分鍾內可轉乘1、2、9(即將開通)、11號線。

深圳前海世茂大廈是約300米高超甲級寫字樓與五棟商業組成的大型商辦綜合體項目，由中國第一高樓上海中心設計團隊 Gensler匠心設計，樓體呈45°扭轉上升，項目外立面與結構同時扭轉。 在世界著名的旋轉樓體裡面，深圳前海世茂大廈的高度排名世界第六；它代表著深圳與香港的互融，中國與世界的文化互通，為我們詮釋深圳發展的意義。

作為前海絕對的地標，深圳前海世茂大廈識別度高、標識性強，將締造大灣區科創全新高度。項目寫字樓標准層面積為2100 -2800 ㎡，層高為4.45米 ，電梯共34部，最高速度可達6M/S，最快等梯時間不超過35S。一樓超2000平方米；高16.2米闊綽大堂；45層轉換大堂600平方米；9米層高，俯瞰整個珠江口岸、整個大前海區域、後海總部基地、寶安中心區和大小南山。項目采用的是 VAV空調系統 並獲得了LEED金級預認證及綠色建築三星認證，保證了辦公環境健康、綠色；項目負二層直通地鐵，與周邊6棟寫字樓通過城市連廊地上、地下互相聯通，擁有深圳首個地下共享停車場。

深耕深圳 與城市共生長

肩負助理深圳“東進戰略”、加快推進粵港澳大灣區建設的契機和使命，世茂商業三子前海世茂大廈、坪山世茂大廈、深圳世茂深港國際中心 — 齊落深圳，深度布局深港未來。

依據深圳發展脈絡，將高端商業-寫字樓商辦組合模式落地深圳，以三大地標作品豐富深圳天際線，不斷提升深圳國際化都市形象，為深港交流合作和全球創新資源配置提供優質平台和重要樞紐，提升城市品質、集聚高端資源、推進創新發展。

光明 • 瀾灣九里

打磨服務細節　品質鑄就標桿
— 光明地產服務集團旺都物業南寧分公司

光明地產服務集團旺都物業南寧分公司坐落於南寧市五象新區的核心區，精心與細致是光明 • 瀾灣九里給業主的「初印象」。項目每年業主滿意度均獲得98%以上的成績、獲評南寧市居住示範小區稱號、並以全區第一名的成績通過市優、廣西壯族自治區優等。

播種旺都用心品質　造就南寧六星服務

團隊將提升業主滿意度及小區整體品質居首位，從而向「美好生活服務供應商」的願景邁進。如今物業管理的品質已經成為樓盤銷售的重要因素之一和業主選擇置業公司的重要考慮因素，作為開發公司品牌延伸的助力，瀾灣九里從交付籌備開始就將ISO9001-2000質量標準管理體系貫徹到具體工作中，以標準化、量化式進行各項工作部署。

走進瀾灣九里小區給人置身於森林公園之感，鳥語花香、綠植茂盛，瀾灣九里整體綠化率達35%，綠化由項目綠化工人參照標準體系要求親自養護，用心打造細節，通過綠化與園區美化相結合，將園區打造成舒適宜居的花園式園林社區。

台灣華夏科技大學 與
香港樹仁大學 合辦

資產與物業管理研究所香港境外碩士在職專班

課程註冊編號: 472798

課程特色

- 中文授課、考試
- 修讀八科及一份論文
- 部分課堂於台灣華夏科技大學進行(包括當地項目考察)

教學師資

全由台灣華夏科技大學認可並具備博士或同等學歷的香港本地及台灣導師任教

入學要求

持學士學位或等同學歷的香港居民

專業認可

- 課程獲《香港物業管理師學會》認可，符合工作經驗要求的畢業生可直接申請成為會員並取得「香港物業管理師」(Certified Property Manager) 職稱
- 課程現經《皇家特許測量師學會》評審中，如獲評審通過，畢業生將被視為已符合申請成為正式會員資格的學術要求。

查詢電話：28065179 | 查詢電郵：info@hksyu.edu

WWW.HKSYU.EDU

本課程根據《非本地高等及專業教育(規管)條例》豁免註冊 。個別僱主可酌情決定是否承認本課程可令學員獲取的任何資格。

OUHK LiPACE
香港公開大學李嘉誠專業進修學院
Li Ka Shing Institute of Professional and Continuing Education, OUHK

合辦機構：

DB038

物業管理專業文憑
Professional Diploma in Property Management

www.ouhk.edu.hk/lipace/PropertyManagement

資歷架構 Qualifications Framework 第四級別 登記編號：17/000796/L4 生效日期：01/11/2017

[此乃能力標準說明 - 物業管理業之課程]

CB059

物業管理實務證書
Certificate in Property Management Practices

資歷架構 Qualifications Framework 第三級別 登記編號：17/000795/L3 生效日期：01/07/2017

[此乃能力標準說明 - 物業管理業之課程]

物業管理專業文憑

課程特點

- 本課程參照香港資歷架構物業管理行業「能力標準說明」設計；
- 課程講授形式結合課堂及工作坊；
- 安排學員參觀非本地的物業建築及其設備；
- 由業界專業人士任教。

獎學金

- 香港物業管理師學會優異獎
- 豐盛創建優異獎

每年開課月份

3月, 4月, 7月, 8月, 11月及12月

入學資歷

- 香港中學文憑考試最少5科及格(包括中文及英文達二級)或同等學歷*，或
- 毅進文憑，或
- 香港中學會考最少5科及格(包括中文及英文達二級或E級)或同等學歷，另加一年相關工作經驗，或
- 毅進證書，另加一年相關工作經驗，或
- 香港資歷架構第3級相關證書，或
- 本院物業管理實務證書 (香港資歷架構第3級) ，或
- 物業管理行業「過往資歷認可#」相關資歷達香港資歷架構第3級，或
- 年滿21歲及3年相關物業管理工作經驗。

物業管理實務證書

課程特點

- 本課程參照香港資歷架構物業管理行業「能力標準說明」設計；
- 由業界專業人士任教；
- 成功修畢課程後，可直接升讀「物業管理專業文憑」，並可獲豁免修讀BUS3031CP物業管理實務及應用。

每年開課月份

3月, 7月及11月

入學資歷

- 香港中學文憑考試3科達二級成績，包括中文及英文達一級成績，或
- 香港中學會考5科及格(包括中文及英文達二級或E級)，或
- 毅進文憑，或
- 香港資歷架構第2級相關證書，或
- 物業管理行業「過往資歷認可#」相關資歷達香港資歷架構第2級，或
- 年滿21歲或以上。

* 香港中學文憑考試的應用學習科目成績若為「達標/達標並表現優異」，可視為等同於香港中學文憑考試達「第二級/第三級」的科目；最多可以計算2科。

\# 過往資歷認可：學院或會承認申請人過往的資歷。如申請人過往曾修讀其他相關科目，可以通過申請學科承認，豁免修讀部份科目，以縮短整體修讀時間。而本院將會考慮學歷頒發機構的背景，申請人的過往成績，以及過往修讀科目的學術程度，學科內容，學習時數及評核方式等因素。持有香港資歷架構相關「過往資歷認可 (RPL) 」資格的學員，亦可申請豁免修讀部份科目。申請人需主動提交所有相關文件，學科豁免數目亦設有上限。過往資歷認可未必適用於所有課程。申請接納與否，本院擁有最終決定權。

LiPACE

www.ouhk.edu.hk/lipace
lipace_ppct@ouhk.edu.hk
3120 9988
2381 8456

報名地點：
葵興校園 — 葵涌葵昌路 51-53 號九龍貿易中心第 2 座 8-11 樓
(葵興港鐵站 E 出口，經有蓋行人天橋步行 2 分鐘直達)

Find us on 「OUHK LiPACE」

2018

港專

兼讀制課程

助您提升資歷晉身專業

物業管理督導證書 (資歷架構第3級)[1]
物業及設施管理專業文憑 (資歷架構第4級)[2]

資歷架構 Qualifications Framework

- 香港物業管理師學會 (HKCPM) 認證
- 專業文憑畢業學員合乎申請香港房屋經理學會『實務會員』PHKIH的資歷要求
- 中文授課
- 接受『過往資歷認可』學分豁免
- 每年9月、1月及5月開課

英國銜接學位
設施管理(榮譽)理學士* (註冊編號: 250793)

uclan University of Central Lancashire

- 15個月完成課程
- 多個專業學會認可
- 每年9月、1月及5月開課

cabe chartered association of building engineers · CIOB · RICS · HKCW 香港工程監督學會 The Hong Kong Institute of Clerks of Works · HKIE The Hong Kong Institution of Incorporated Engineers Registered in 1987

報名及查詢: ☎ 2276 8514 / 2926 1222 ✉ cie@hkct.edu.hk 🌐 www.hkct.edu.hk/cie

[1]資歷級別:3
資歷名冊登記號碼:15/001002/L3
登記有效期:01/07/2015 至 30/06/2022

[2]資歷級別:4
資歷名冊登記號碼:15/001003/L4
登記有效期:01/07/2015 至 30/06/2022

* 個別僱主可酌情決定是否承認本課程可令學員獲取的任何資格。

香港地產行政師學會
Hong Kong Institute of Real Estate Administrators

齊為香港建未來
大灣前路為你創

Reinvention of a Livable Hong Kong in the Greater Bay Area

Tel : 2828 5278 Fax : 3007 0675 P.O. Box 4126 GPO HK
Email : info@hirea.org.hk Website : www.hirea.org.hk

ICE

i-SYNERGY

Cleaning Management in Motion

全球首創
智能清潔設備租賃

國邦清潔設備

Intelligent Cleaning Equipment

Smart (IoT) Floor Cleaning Machine Rental

INTELLIGENT CLEANING EQUIPMENT

www.icecompanies.com

美國營運中心
4242 58th Street
Holland, MI 49423
電話 +1 866 777 1905
www.ice4usa.com

亞太營運中心
香港柴灣祥利街 9 號
祥利工業大廈 5 樓 B 座
電話 +852 2515 9800
傳真 +852 2515 9811

中國制造中心
廣東省東莞市寮步香市路
（工業西路口）
電話 +86 769 8186 9000
傳真 +86 769 8186 3000

中國營運中心
上海市浦東新區蓮溪路 1151 號
中電綠色科技園 5 棟
電話 +86 21 3100 9000
傳真 +86 21 3100 9000

TEMCO Technologies
天普科技有限公司 (HONG KONG) Limited

二氧化碳熱泵
CO2 Heat Pump

高效節能風機盤管
High Efficient (DC Motor) Fan Coil Unit

SAVE OUR EARTH – ENERGY SAVING PRODUCTS

Adress: Unit 4, 16/F, New Trend Centre, 704 Prince Edward Road East, San Po Kong, Kowloon, Hong Kong

城市服務集團
CITY SERVICES GROUP

CITY SECURITY

CITY PROFESSIONAL

俊和隧道管理有限公司

GO LEISURE LIMITED
MEMBER OF CITY SERVICES GROUP

- 保安服務
- 維修保養服務
- 物業管理
- 會所管理
- 設施管理
- 環境衛生服務
- 隧道保養維修及營運管理
- 康樂活動項目策劃

www.cityservicesgroup.com

Tel : 3758-8901

Social Capital Builder Awards
社會資本動力獎

negawatt utility 庫瓦

注重生活、探索可能、預視未來。

庫瓦數碼化轉型

在樓宇管理與營運

雲端應用

大數據應用

為你的樓宇節省高達

20%

建築設備用電*

人工智能

遠程工作

物聯網（IoT）

在地計算

negawatt bos

negawatt utility

庫瓦有限公司

Negawatt Utility Limited

備注

* 根據我們的實際客案例，我們透過庫瓦的不同大數據建築樓宇方案，在建築設備上（空調冷暖系統、升降機系統、發明系統）和物業管理上，我們能節省高達二十個百分比的能源和人力資源。

聯絡

傳真: 3188 3372

電話: 3188 3103

資料

電郵: info@negawatt.co

網址: www.negawatt.co

地址

香港北角屈臣道4-6號海景大廈B座7樓702室

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

香港通訊地址
香港灣仔告士打道郵政局信箱28549號
網址 www.hkcpm.org.hk
電話 +852 2556 8077　傳真 +852 2556 9817

廣東省聯絡處
廣東省廣州市天河北路86號四樓
電話 +86 020 85507726
傳真 +86 020 83642873

西北聯絡處
蘭州市物業管理行業協會
蘭州市城關區通渭路1号房地產大廈1301室
電話 +86 0931-8781818
傳真 +86 0931-8824999

四川省聯絡處
成都市武侯區天益街38號
理想中心3棟1405室
電話 +86 028-85183834

台灣聯絡處
華夏科技大學資產與物業管理系
新北市中和區工專路111號
電話 +886 (02) 8941-5100
傳真 +886 (02) 2941-5730

广州市升辉清洁服务有限公司

GUANGZHOU SHENG HUI CLEANING SERVICE CO.,LTD

企业简介

广州市升辉清洁服务有限公司成立于2000年,18年间升辉人”兼容并包、海纳百川、与时俱进“，网罗最优秀的行业人才，与最优秀的客户合作，兼收并蓄、锐意进取、锤炼精华。是广州领先的整体清洁解决方案的优秀供应商，竭诚为客户提供系统的清洁服务，如室内外清洁服务、机械化保洁、开荒清洁、外墙清洗、石材养护、除四害、生活垃圾清运、淤泥清运、水池清洗等系统服务，是广州市环卫行业经营性服务资质等级A级企业；广州环卫行业协会常务理事单位、副会长单位；广州环卫协会专业委员会副主任单位；注册资金2002万元，2016年度营业额过2亿元，年纳税额过1000万，在册员工总数6000人。

升辉始终致力于质量、安全、环境的品牌建设，通过ISO9001：2008质量管理体系认证;ISO14001:2004环境体系认证；GB/T28001-2001职业健康安全管理体系认证；连续6年获得”广东省守合同重信用企业“称号。

广州市目前排名前十五的超高层建筑保洁市场升辉占有率达60%，合作伙伴有：CBRE（世邦魏理仕）、savills（第一太平戴维斯）、JLL（仲量联行）、Colliers（高力国际）、DTZ（戴德梁行）、加拿大驻广州领事馆、新西兰驻广州总领事馆、印度驻广州总领事馆、西班牙驻广州经济处、旅游处、微软（中国）有限公司、索尼（中国）有限公司、迪奥、卡地亚、太古地产、海航集团、中国南方航空

公司地址：广州市越秀区先烈中路81号洪都大厦A栋2101室

电话：020-32016806 执行董事: 李承华（手机: 133 2641 0182）邮编：510070

传真：020-28636328 邮箱：sh@gzshqj.com 网址：www.gzshqj.com