



# NEWS LETTER



精誠服務

MANAGEMENT IN SAFE HANDS

香港物業管理公司協會  
The Hong Kong Association of Property Management Companies

2006年6月號



# 2

管

理

與

前

瞻

# 6

# 目錄 CONTENTS

**2** 會長淺言

**4** 香港如何有效利用  
法規推動民主參與  
物業管理及專業服務

**7** 滬港大都市發展研討會

**9** Building Management and  
Maintenance

**10** 新春酒會

**11** 第十三屆綠色力量環島行

**12** 2005年度西九龍  
最佳保安服務選舉

**13** 足球比賽

**14** 高爾夫球比賽

## 搬遷通告

### Removal Notice

本會之辦事處已於二零零六年五月二十六日遷往：

香港灣仔港灣道6-8號  
瑞安中心27樓2709-2711室

With effect from 26 May 2006, the Association's  
office premises has been relocated to:

Units 2709-2711, 27/F Shui On Centre  
6-8 Harbour Road  
Wanchai  
Hong Kong

電話 Tel : 2186 6101 傳真 Fax : 2189 7245

電郵 Email : office@hkapmc.org.hk

網址 Website : www.hkapmc.org.hk





丙戌伊始，敬祝各位諸事順遂，百福駢臻。

近年香港地產商在內地之發展蓬勃，業界為國內房地產項目提供相關服務的機會接踵而來。另一方面，業界又積極拓展內地市場，冀望推動國內物業管理業的發展。惟總結同業到國內從事物業管理的經驗，實在舉步維艱，窒礙難行。

為加強監管國內物業管理市場的秩序，提高管理及服務水平，國家建設部由2004年5月1日起施行《物業管理企業資質管理辦法》。按照此規訂，港企在內地從事物業管理，必須取得資質認證。有關資質認證並劃分為三個等級，取得第三級認證者只可管理當地物業，第二級可管理全省物業，第一級則通行全國。

自九七回歸以來，香港既為國家的一部份，港企逐漸取得國家資質確認，為兩地經貿合作之大勢所趨。但是在《物業管理企業資質管理辦法》的規範下，香港物業管理公司在港的業績表現，卻不被納入資質審批考慮之列，再有規模的本港同業，縱有豐富的國際管理經驗，亦難以取得第三級以上的認證。即使取得第三級資質者，跨越了進場門檻，仍受制於其管理規範，即只能為20萬平方米以下的住宅項目和5萬平方米以下的非住宅項目提供管理業務。而本港發展商的內地房產項目，逾20萬平方米者實屬平常事，同業承接這些項目管理，隨時墮入法律的灰色地帶，觸犯內地法律，輕則罰款3萬元人民幣，重則可能遭到除牌，從此不得涉足國內市場。故此，有關政策雖然有助規管物業服務市場的水平，保障了內地用家的權益，卻忽略了本港同業確切面對的萬難困隘。

其實，香港房地2004年初已在多份本地報章發表聲明，促請當局儘早為業界進軍國內市場作妥善適切的安排。兩年時間匆匆過去，惜未見當局推行些許實質措施。CEPA更緊密經貿關係安排雖已包含對房地產服務業之具體承諾，惟物業管理界在內地的發展始終了無寸進，裨益無從。

本港特殊的地理環境，稠密的生活模式，致令其形成獨有的物業管理形態。憑藉同業多年戮力以赴，香港物業管理質素達國際專業水平，此彌足珍貴的管理經驗，對剛起步的國內物管市場，甚具參考價值。香港同業目前在內地的發展掣肘殊多，半籌莫展，至今未能為更廣大的受眾提供優質管理服務，乃同業及國內用家的雙重損失。本會對此除覺遺憾，並感惆悵。「一萬年太久，只爭朝夕」，就目前行業所面對的困局，若單憑政府的協助，改善步伐未免緩濟。我們既為默默耕耘的一群，素以締造國家及香港的和諧穩定為己任，將循理性平和的途徑，就此向當局反映業界之憂與難，以求盡早消弭窒礙行業在內地發展的屏障。

資質 級別	註冊資本 (人民幣/萬元)	國內已承接項目*				可承接 項目
		住宅 (萬平方米)			商業 (萬平方米)	
		多層 住宅	高層 住宅	獨立式 住宅 (別墅)	辦公樓、 工業廠房及 其他物業	
一	500	200	100	15	50	各種項目
二	300	100	50	8	20	-30萬平方米 以下住宅項目 -8萬平方米 以下非住宅項目
三	50	-	-	-	-	-20萬平方米 以下住宅項目 -5萬平方米 以下非住宅項目

\* 管理兩種類以上物業，並且管理各類物業的房屋建築面積分別佔下列相應計算基數的百分比之和不低於100%。

資料來源：中華人民共和國建設部令第125號《物業管理企業資質管理辦法》

孫國林

# 香港如何有效利用法規推動民主參與物業管理及專業服務

今年4月20日，台灣物業管理學會成立並在台北舉行了一個「2006物業管理國際研討會」，探討物業管理的展望與未來，以及設施與資產管理的課題，大會邀請各界翹楚作演講嘉賓，用不同的角度在有關課題上作出介紹和探討。

講者之一為香港管業界資深前輩袁靖罡先生。袁先生榮獲台灣物業管理學會委任為該會顧問，他專題介紹「香港如何有效利用法規推動民主參與物業管理及專業服務」。本刊有幸蒙袁先生允許，將他當日演講內容，簡撮如下介紹予各會員參考。



## 引言

香港物業管理之發展始於五十年代末，當時之模式源於英國公共房屋管理。七十年代開始，隨著香港房地產蓬勃發展，物業管理成為促銷的一個重要賣點，而服務內容已涵蓋前期策劃以至後期之社區服務。

管理人員之學歷水平亦提高至大專或以上程度，現時獲取英國及香港特別行政區政府認可之專業管理人員為數三千多人。同時在過往四十年，香港特別行政區政府亦不斷定立或修改相關法規，監管物業管理公司的運作，提高專業服務水平，創造更美好的商住環境，推動消費者的民主參與，培訓更多專業人員。

香港物業管理的法規主要基於下列文件/條例：

1. 大廈公契(Deed of Mutual Covenant) (1964年) — 有關民主參與部份 (即管理委員會)
2. 建築物管理條例(Building Management Ordinance) (1993年)
3. 房屋經理註冊條例—房屋經理註冊管理局(Housing Managers Registration Board) (1999年)

由於本港同業對於大廈公契和建築物管理條例早已耳熟能詳，故內容在此省略。

## 房屋經理註冊條例

### 成立背景

為了提升物業管理的專業水平，香港房屋經理學會〔學會〕於一九九八年向政府建議制定房屋經理註冊條例，而政府就註冊專業房屋經理的註冊及紀律管制和有關事宜，於一九九九年十一月二十六日在憲報刊登房屋經理註冊條例。

房屋經理註冊管理局〔管理局〕於二零零零年四月一日正式成立，為本港的法人團體，專職處理本港註冊專業房屋經理事務及監管註冊專業房屋經理的紀律。

### 引進註冊專業房屋經理制度—— 你的保障

房屋經理註冊管理局〔管理局〕致力推動專業房屋管理，並引進註冊專業房屋經理制度，除了為各業主及物業管理團體提供專業可靠的管理服務外，更帶來以下的好處：

1. 嚴謹的評審註冊制度  
房屋管理的品質保證  
註冊專業房屋經理均已具備豐富的房屋管理經驗及獲相關學術資歷，並透過管理局嚴格的審核評選才能正式註冊。他們具備專業的房屋管理資格及能力，能為各業主及公眾提供專業的服務。而讓公眾能清楚辨識，只有合格的註冊專業房屋經理，才可使用「註冊專業房屋經理」的名銜。
2. 完善的研訊制度  
建立公平及高度專業的房屋管理  
註冊專業房屋經理，均需遵守註冊專業房屋經理的守則。管理局轄下的「研訊委員會」，更專責監察註冊專業房屋經理的紀律行為。並對違規行為作出公平的聆訊及處分，確保所有註冊專業房屋經理維持高度誠信及提供專服務。
3. 專業物業管理  
保障物業價值  
註冊專業房屋經理，均具備專業物業管理知識及熟悉各相關律例，定能為物業提供全面優質的管理。物業獲得適當的管理及保養，樓宇價值亦自然提升。

#### 4. 物業管理獲規管 促使行業專業化

引進註冊專業房屋經理制度及完善的監察機制，使物業管理行業獲得規管及推行自我監察，並促進整個行業專業水平及服務品質，使物業管理不斷邁向高度專業化。

#### 專業物業管理的服務

香港有不少法例均與物業管理息息相關，包括保險、保安、噪音管制、斜坡維修、消防安全、個人私穩等等，而具備專業知識的註冊專業房屋經理會落實執行《建築物管理條例》及一切與物業管理相關的法例，可為業主處理與物業管理有關的問題之餘，能確保業主的權利受到保障。

專業的物業管理範疇廣闊，以下是較為重要的項目：

##### 1. 樓宇維修及保養

註冊專業房屋經理能為樓宇預先制定專業而完善的維修及保養計劃，令樓宇的機電設備、建築結構及屋苑的公眾設施長期保持良好的質素，有效提升樓宇的價值。

##### 2. 保安及護衛工作

按1995年12月生效的《新保安及護衛服務條例》，註冊專業房屋經理會為樓宇的業主立案法團或互助委員會聘用持有保安人員許可證之人士擔任保安工作，確保專業的服務水平。

##### 3. 清潔服務

註冊專業房屋經理嚴格監管樓宇的清潔工作，包括草擬標書及進行招標，制定清潔工作計劃表，監管清潔公司的表現，定期與清潔公司檢討清潔事項，安排保安員每日記錄各樓層及外圍清潔情況等。

##### 4. 財務管理

經修訂後的《建築物管理條例》，規定擁有超過五十個單位的樓宇，每年須由業主大會通過聘請專業會計師審計大廈及法團的財務情況。專業的物業管理，能提供良好的財務管理：包括為樓宇制定一至五年的財務計劃，編制每年的財務預算，及嚴格控制樓宇的財務狀況等。

##### 5. 樓宇消防安全

根據香港消防條例，所有消防裝置應由認可之消防裝置承辦商最少每年進行維修檢查一次，而承辦商亦有責任在完成保養工程後發出證明書給其僱主，並向消防署提交報告，證明設備運作良好。註冊專業房屋經理會負責監控有關檢查及制定周詳的火警應變計劃。

##### 6. 樓宇保險

在2000年修訂的《建築物管理條例》，規定業主立案法團必須為樓宇與保險公司訂立第三者風險保險單；法團亦可向保險公司投購火險和其他保險。專業的物業管理為法團辦理種類繁多的樓宇保險，如物業全保、公眾責任保、僱員賠償保險、現金保險等。

##### 7. 採購及招標

根據《建築物管理條例》第344章，法團管理委員在採購物料或挑選服務時，如金額超過法定數目，須遵守該條例第20A條及44條的「工作守則」招標承辦。註冊專業房屋經理能以專業知識，為大廈制定更嚴格的採購及招標程序。

##### 8. 公契及建築物管理條例之執行

政府於1993年5月修訂《多層建築物（業主法團）條例》，並將該條例名稱更改為《建築物管理條例（香港法例第344章）》；此外，香港多層建築物的管理大多按照大公契進行，註冊專業房屋經理亦會根據有關法例向業主提供專業的意見。

##### 9. 提供全面的物業管理服務

專業的物業管理能提供樓宇的入伙前服務，例如：從管理角度審閱樓宇建築圖則以提供改進建議；審閱「公共契約」；釐定管理份數及管理費用；編制住戶手冊及大廈守則；負責整個交收過程及安排承建商修補損壞項目及遺漏工程等。

## 資歷架構

如前所述，物業管理是需要專業及有責任感的物業經理去執行。一如其他行業，物業管理這個專業，可透過香港教育統籌局推行的資歷架構，提升個人質素，促進社會繁榮。

香港教育統籌局推行資歷架構，建立一個跨界別的資歷級別制度，涵蓋學歷及不同行業所需的資歷，並訂明所應達到的標準，以及資歷之間的銜接階梯，就好像一個四通八達的交通網絡，讓市民可以自行確立進修的目標和方向，去獲取有質素保證的資歷。

總括來說，設立資歷架構，可以促進各方面的人才成長，為學習及培訓帶來動力和誘因，使每個人都能盡展潛能，發揮所長，踏上成功之路。長遠而言將可紓減香港人力供求失衡的情況，提升整體工作人口的質素。

## 資歷架構的特點

- 資歷架構涵蓋主流教育、職業教育及持續教育三個界別。提供學分累積和轉移之平台，促進不同程度資歷之間的銜接。
- 架構內每個級別皆訂有通用指標，說明同級資歷的共同特徵。
- 不同行業可根據通用指標，訂明各級資歷應達到的具體能力標準，這些能力標準統稱為「能力標準說明」。
- 行業的「能力標準說明」是由有關行業的人士，包括僱主、僱員及專業團體的代表，組成「行業培訓諮詢委員會」共同制訂，並在草擬期間在業內進行諮詢，以確保這些標準切合業界所需，配合行業的發展。
- 資歷架構並非強制性措施。推行的時間將視乎社會各界人士，包括僱主、僱員、學員、專業團體、教育及培訓機構、大學方面等的充分參與和支持。

## 資歷名冊

資歷名冊將是一個中央網資料庫，載列不同的教育及培訓範疇下各級別的整体或單項、有關課程、及教育和培訓機構資料，供公眾人士免費查閱。

名冊內的資歷皆通過質素保證，所提供的資料可幫助有志進修的人士作出明智的選擇，確保他們投入進修的精力、時間和金錢，得到最大的效用。

## 質素保證機制

所有資歷必須通過質素保證程序才被納入資歷架構及上載於資歷名冊。

當《學術及職業資歷評審修例草案》〔簡稱條例草案〕獲立法會通過後，質素保證工作將由轉型後的香港學術評審局負責，具自行評審資歷資格的大學及其持續教育部門則繼續為其所頒發的資歷質素負責。

## 過往資歷認可機制

設立「過往資歷認可」機制主要目的是讓有志進修的從業員，可更容易了解自己在行業內，透過經驗或以往所學所得的能力，從而確定進修和晉階的起點，減少在這些技能方面重複受訓的需要。

換句話說，從業員可省卻修讀某些本身已充份掌握的課程單元，並可修讀較高級別、或較闊層面的課程，使培訓更有成效，更滿足其需要。認可機制須以行業所訂的「能力標準說明」為基礎，以確保其認受性。

為方便從業員認可資歷，當條例草案獲立法會通過後，我們會在參與資歷架構的行業內設立評核機構。通過評核的人士，可獲簽發相關的單元證明書，作持續進修之用。

## 總結

- 香港“物業管理”發展的動力，來自房地產市場的興旺，而房地產之興旺則受惠於良好的經濟發展及穩定的政治環境，從而不斷產生對住宅、寫字樓以至購物中心的需求（工業廠房的需求及價值，因工廠轉移中國大陸而漸走下坡）。
- 中國大陸改革開放後，走向市場經濟，自然帶動強而有力的房地產發展。但在有關法例真空了數十年的情況下，內地政府積極參考香港在此方面的法規及制度。有制度，有法規並不等於工作能順利開展，最後還需依靠訓練有數，思想正確的管理隊伍，開發商（投放資源於前期管理，認同物業管理的重要性），政府有關部門（制定適合時宜的法規，教育民眾等），與消費者的認受性及支持，才可產生預期效果。
- 近年興起的“房地產投資信託基金”（REITs），其中物業管理的優劣與租金收益在很大程度上成正比例，所謂“小財不出，大財不來”。精心部署的管理及預防性維修服務，絕對可為各類型樓宇提升其價值及延長其生命週期！

〔編者按：據聞台灣以往只設立物業管理協會，當地政府認為有提升物業管理質素的需要，故今次成立台灣物業管理學會，並參考外地經驗，以豐富行業的體系和運作，加強培訓，提升行業的質素。〕



# 滬港大都市發展研討會

本會第一副會長鄺正煒於去年12月3日應邀前赴上海，為「滬港大都市發展研討會」擔任演講嘉賓。

其他嘉賓講者尚有上海市常務副市長馮國勤、香港特別行政區政府財政司司長唐英年、商務部台港澳司司長陳星、上海市對外經濟貿易委員會主任周波、上海市社會服務局局長許德明、上海市房屋土地資源管理局副局長龐元、香港貿易發展局駐中國內地總代表朱英、香港物流協會副會長(中國事務)符煜堃、香港零售管理協會主席關百豪及香港建築師學會會長沈埃迪等。

大會主持由上海海外聯誼會副會長金閩珠擔任；閉幕禮則由香港滬港經濟發展協會會長孔祥勉主持。會上各人就滬港兩地的發展交換意見，眾人均認同兩地的發展各有優勢，合作機會不絕。會後舉行聯誼晚宴；翌日參觀臨港新城、洋山深水港、東海大橋及貨櫃碼頭，體驗上海市的高速發展。

鄺正煒第一副會長當日的演講主題是「滬港專業服務發展趨勢探索」，重點包括：

香港物業管理公司協會的成立、會員組成、宗旨及目標
香港房地產服務業的情況
最新專業管理理念
上海房地產服務業的情況
未來發展趨勢總結

鄺正煒第一副會長總結演講時表示，香港物業管理業已發展四十年，現時具備專業資格的業內人士多達數千名，對發展中的上海物業管理行業有值得借鑑的地方；香港物業管理公司亦十分樂意為上海的物業提供專業管理意見。當然，上海也有很多值得香港學習的地方，雙方可透過類似當日的研討會，加強溝通及了解。滬港合作，定能取得雙贏的局面。







本會第一副會長鄺正煒與財政司長唐英年



鄺先生聽取演講



鄺先生主講環節



上海市房屋土地資源管理局  
副局長龐元主講環節



答問環節



鄺先生接受紀念品

# Building Management and Maintenance

## Public Consultation on Mandatory Building Inspection (MBI)

In response to Housing Planning and Lands Bureau, our Association gave the following comments on Mandatory Building Inspection:

1. In general, the Association supports the MBI scheme.
2. After the inspection, owners of some dilapidated buildings may find the rectification work too costly compared to the building cost. There, Urban Renewal Authority (URA) should render assistance to these building owners for consideration of redevelopment.
3. The prescribed time frame to complete the rectification work after the inspection should not be too tight.
4. Regular window inspection is recommended against one off inspection. Installation of Safety Device should be at the option of existing owners.
5. As regular inspection and rectification needs financial support, the government should consider to give some guidelines to management companies and owners corporation on the level of fund to be set aside for these purposes.



# 「香港房地產專業服務聯盟」 2006新春酒會

由英國特許房屋經理學會亞太分會、香港物業管理公司協會、香港房屋經理學會、香港地產行政學會組成的香港房地產專業服務聯盟春節酒會於二零零六年二月十六日（星期四）假座香港灣仔港灣道一號香港會議展覽中心六零一會議室舉行。

酒會當日，各政府機構、大小商會及學會均派出代表出席，盡聞祝賀聲處處，場面非常熱鬧。



會長向各會員及嘉賓祝好。



會長及理事歡迎各嘉賓蒞臨。



各理事到場向會員及嘉賓祝賀。



謝謝范主席〔香港立法會主席范徐麗泰〕對我們行業一向以來的支持。

# 第十三屆綠色力量環島行

第十三屆綠色力量環島行已於二零零六年二月廿五日圓滿舉行，在本會大力推動下，今屆物業管理盃突破過去兩年的紀錄，共有十七支勁旅參賽，成為歷屆之冠。本屆共有九隊參加全程五十公里賽事，八隊參加半程廿五公里比賽，並首次有全女隊出賽，向全港市民展示業界的綠色力量。



起步前談談業界的環保心得。



孫國林會長與廖秀冬局長分別為環島行主禮嘉賓。



起步在即，健兒精神奕奕。



友誼第一，下年再逐冠軍寶座。

# 2005年度西九龍 最佳保安服務選舉

為了表揚保安從業員在工作上的貢獻，西九龍總區防止罪案辦公室再次聯同香港物業管理公司協會與保安及護衛業管理委員會一同舉辦 2005年度西九龍最佳保安服務選舉。

今次的選舉，除了能夠表揚有傑出表現的保安員，亦希望能鼓勵保安業界提升他們的專業水平，激勵士氣，在未來的日子，與警方攜手將罪案減至最低，令市民在西九龍區能夠安居樂業。

據悉，香港物業管理公司協會的多名會員在是次選舉中均獲優異成績，令人鼓舞。



本會教育及培訓委員會主席陳志球博士(右)接受盧奕基助理警務處長致贈紀念品。



「2005年度西九龍保安服務選舉」於本會贊助下得以圓滿舉行，圖為陳志球博士代表本會於四月十三日舉行之頒獎典禮上致謝詞的情況。

# 足球比賽

於本年四月八日，本協會假座上水鳳溪第一中學舉辦一年一度的足球比賽的初賽，是次參賽隊伍共有19隊，經過一輪激烈競賽後，共有八隊進入最後八強。隊伍名稱為佳定、偉邦、信和、第一太平、恒益、新昌、啟勝及國際。

決賽已於銅鑼灣維多利亞公園1、2號球場舉行，日期為本年四月廿九日，經過一輪龍爭虎鬥後結果如下：

**冠軍** 恆益物業管理有限公司

**亞軍** 偉邦物業管理有限公司

**季軍** 啟勝管理服務有限公司

**殿軍** 信和物業管理有限公司



唔怕你人多，我照樣攻門。



先禮後兵，比賽前先與主禮嘉賓黃繼生先生來一幅合照。



哎吔，撲盡都俾人入一球。



轉身，抽射。

# 高爾夫球比賽

於本年四月廿一日，本協會假座深圳聚豪會高爾夫球會舉辦高爾夫球比賽，是次共有25名物業管理界同事參加，經過一輪激烈的角逐後，共有下列四名球員獲得共六個獎項：



高手雲集，看誰得獎。

全場總桿冠軍：張保國

全場總桿亞軍：梁進源

全場淨桿冠軍：李迪威

全場淨桿亞軍：呂耀強

最近旗桿獎：李迪威

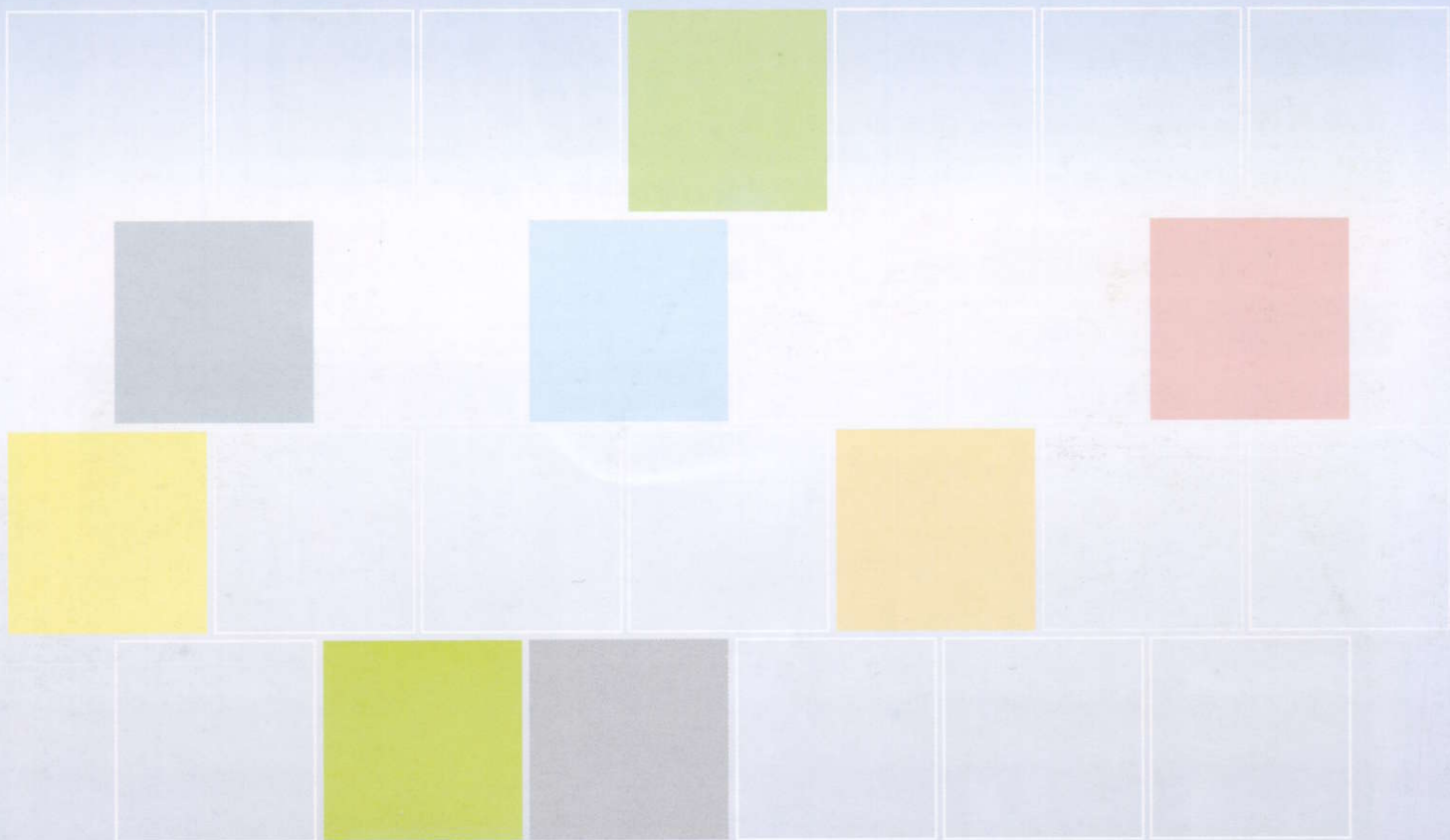
最遠距離獎：呂耀強



巾幗不讓鬚眉。



標準動作？  
看誰做得好。



香港物業管理公司協會

The Hong Kong Association of Property Management Companies

香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心27樓2709-2711室

Units 2709-2711, 27/F Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong

網址 Website : [www.hkapmc.org.hk](http://www.hkapmc.org.hk)

電郵 Email : [office@hkapmc.org.hk](mailto:office@hkapmc.org.hk)

電話 Tel : (852) 2186 6101

傳真 Fax : (852) 2189 7245