



# 馮國雄博士

*PhD, MBA, BA Housing Studies, LLB,*

*F.CPM, RPS(PFM), RPPM, RPHM, MHKIS, MRICS, M.H.K.I.H., CIHCM,*

*PMP Licence (Tier 1) No.P1-827263*

*EAA Licence No.E-220647*

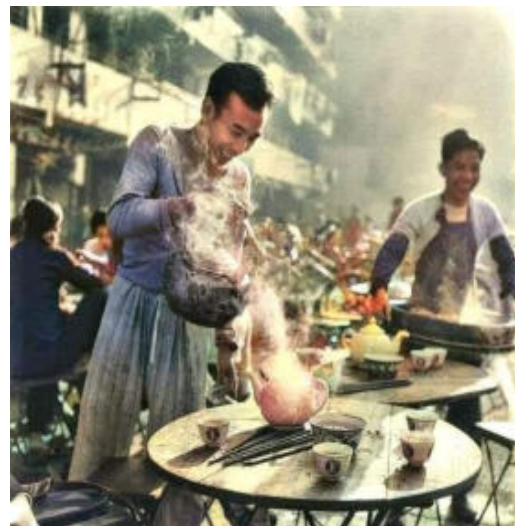
- 香港物業管理師學會會長
- 法國巴黎學院工商管理課程教授
- 香港理工大學專業進修學院持續教育顧問(物業管理)
- 香港物業管理師 (F.CPM)
- 香港註冊專業測量師 (RPS)
- 香港註冊專業物業經理 (RPPM)
- 香港註冊專業房屋經理 (RPHM)
- 皇家特許測量師 (MRICS)



The background features a central point from which several wide, colorful rays (green, orange, blue, grey) extend outwards. On the right side, there is a faint line graph with two lines, one orange and one blue, showing an upward trend. The overall aesthetic is modern and data-oriented.

# 香港物業管理的經驗與趨勢： 過去、現在及未來

# ➔ 戰後的香港 (1945)



# ➔ 1953年

1953年 12月24日耶誕節前夕  
石硤尾木屋區發生的火災，受  
災面積達45畝，58,000 多名  
災民無家可歸…

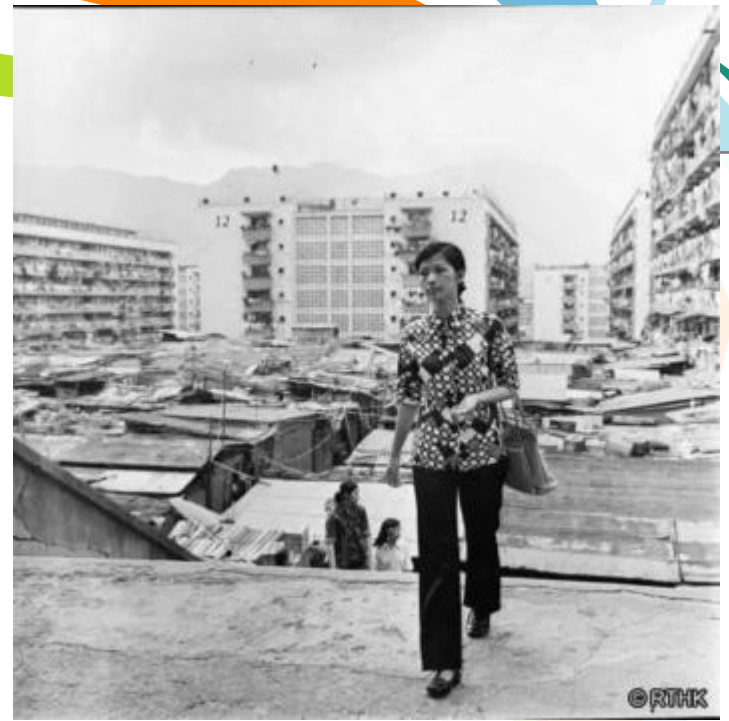




# 1954年底



- ◆ 首批共八幢六層高的徙置大廈由香港房屋委員會於1954年年底建成
- ◆ 香港的公營房屋發展計畫遂於石硤尾村揭開序幕
- ◆ 物業管理的概念亦隨之誕生



©RTHK





- 1950年代末引入分層出售物業及樓花按揭



尖沙咀香櫛大廈 (1957)



銅鑼灣蟾宮大廈 (1958)

# 公契 Deed of Mutual Covenants (DMC)

- 公契 = 公共地方/設施的契約  
= 互相承諾的契約
- 確立公共地方及公共設施的概念
- 公共地方及公共設施共用共用
- 遵守大廈管理的規章制度（包括繳交管理費、不能損害其他業主權益等）

## ➔ 1960' 末

- 人口急速增長
- 製造業發展與擴張
- 經濟急速發展
- 房地產發展蓬勃
- 單幢式樓宇（看更服務）
- 大型社區誕生
- 亞洲四小龍（香港、新加坡、韓國及台灣）



# 看更



# 大型社區的誕生



## 美孚新邨

- ◆ 1967年落成
- ◆ 香港第一個私營大型住宅專案
- ◆ 物業管理的概念更加清晰、明確





# 美孚新邨





# 美孚新邨

1967年

◆ 60平方米

◆ 房價HK\$25,000 (一套房)



2026年

◆ 60平方米

◆ 房價HK\$7,500,000 (一套房)



## ➔ 1980' – 1990'

- 中國大陸改革開放
- 外資公司以香港為基地再進入內地市場
- 香港擁有良好的法律及專業服務
- 香港成為國際金融中心  
(營商環境、人力資源、基礎建設、金融業發展、綜合聲譽)

## ➔ 1990'

- 違章建築嚴重（包括外牆招牌）
- 樓宇殘舊/失修（已30多年）
- 業主不願意集資以支付樓宇修葺
- 建築物意外頻生（如：香港仔添喜大廈）



# ➔ 添喜大廈



1994年8月1日，添喜大廈基座的一家港式酒家「新好酒樓」曾經發生塌篷慘劇，導致1死13傷。事後，肇事單位業主、大廈業主立案法團、大廈物業管理公司、新好酒樓持牌人、新好酒樓有限公司（租客）、及簷篷承建商等6個涉案團體，合共須承擔賠償\$3,300萬港元。事件後來引起不少新聞媒體的報導，亦令社會關注到舊式物業的維修保養以及責任問題。

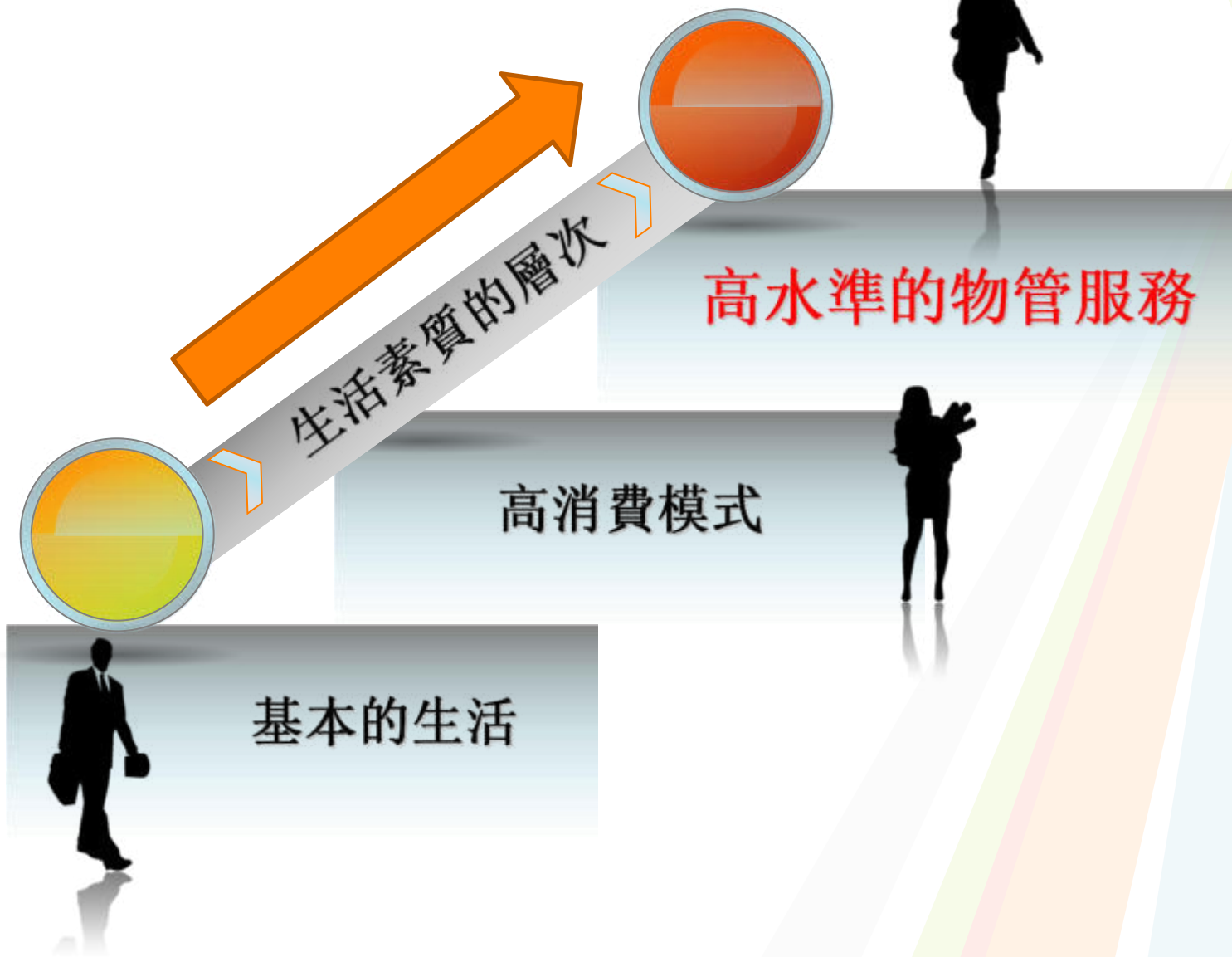


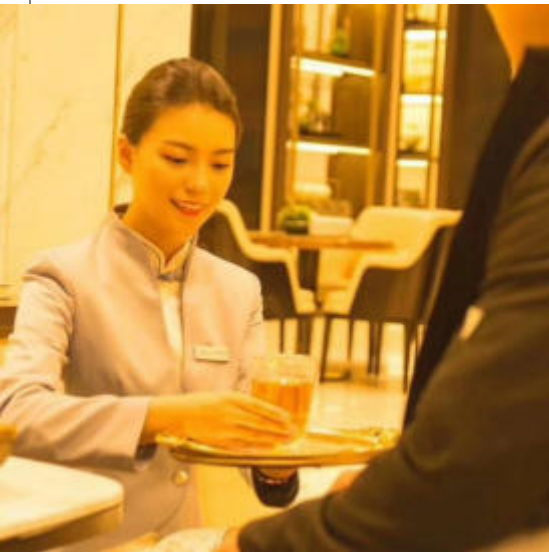
# 生活質素提高





# 業界的挑戰...







# 物業管理行業強制註冊制度

## 背景 ◆ 概況

- (1) 業主要求及參與度日漸提高;
- (2) 物業管理服務偏離專業;
- (3) 物業管理行業沒有一套清晰作業指引;
- (4) 業主普遍不願意承擔樓宇的維修保養責任。

因此政府認為需要對物業管理公司及物業管理從業員進行規範及監管。



# 物業管理行業註冊制度的歷程

物業管理行業註冊制度的歷程

# 物業管理行業註冊制度

2010年12月  
開始公眾  
諮詢

2011年12月  
諮詢委員會  
成立

2012年6月  
訂立規管制  
度範圍

在**2020年8月1日**  
開始註冊及發牌  
，首三年為過渡  
期

2016年5月底通過了主體  
條例(即《物業管理服務  
條例》(第 626 章))，  
同年12月成立物業管理業  
監管局(PMSA)並由其制  
訂各項具體發牌條件

2014年3月  
向立法會提交  
《條例草案》



# 《物業管理服務條例》, Cap. 626

- 2023年8月1日  
《物業管理服務條例》全面實施
- 物業管理公司及從業員均須註冊領牌



# 成立「物業管理業監管局」(PMISA) 的目的

- 訂立發牌制度
- 制定操守守則
- 推動行業發展



# 監管局 (PMSA) 的主要職能

- 透過發牌照予物管公司及物管人，規管及管制物管服務的提供。
- 推動物業管理業專業行事持正，並提高該專業的能力及專業性。
- 維持和提升物業管理業專業的地位。



# 七大物業管理服務類別



任何公司提供「7大服務類別」內所述服務的其中兩項或以上，須受強制發牌制度規管。



那個職級之物管從業員將受到法例規管？

擔當督導或管理職級並  
負責保證物業管理服務  
整體質素的從業員





# 那個職級之物管從業員將受到法例規管？

1

第一級物管從業員須符合較嚴格的發牌準則

(註冊專業物業經理 “RPPM”)

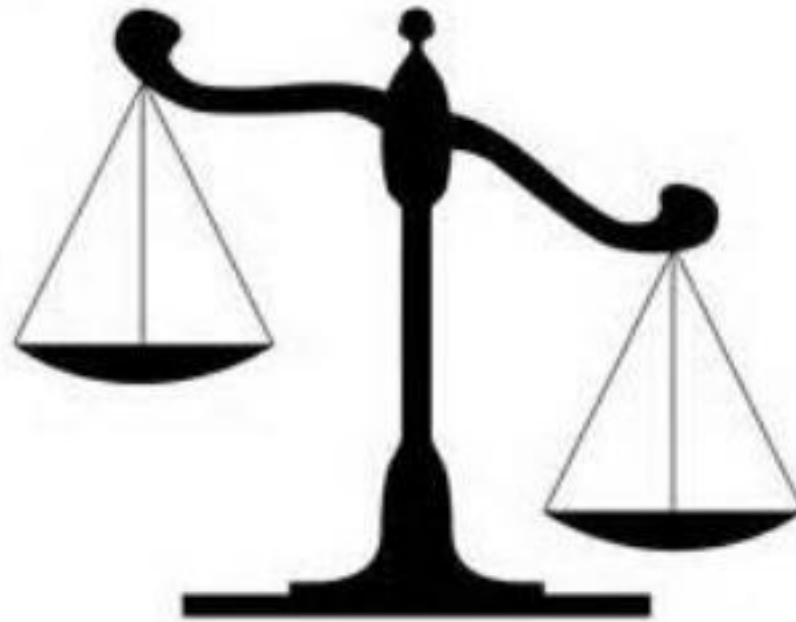
2

第二級物管從業員須具備的資歷要求會相對較低

(持牌物業管理主任 “LPMO”)

➔ 有權利便有責任…

規管



處分

## ➔ 如違反規定，可遭處分…

警告

譴責

處以罰款

短期吊銷牌照

撤銷牌照

## ➔ 進步 + 提升

- ◆ 提升業界水準
- ◆ 制度化
- ◆ 專業化
- ◆ 增加社會認受性
- ◆ 糾正違規違法操守



## ➔ 未來

- 人口老齡化： 招聘新人更困難
- 樓宇老齡化： 樓宇維修更文
- 業主心態： 糾紛/矛盾嚴重
- 行業專業化： 行業社會地位提升
- 法律法規： 配合社會變化作定時修訂

An abstract graphic featuring a central vertical line that branches out into several colorful, fan-like shapes extending to the left and right. The colors include shades of green, orange, blue, and grey. In the upper right quadrant, there is a small line chart with two lines, one orange and one blue, showing an upward trend. The background is a light grey grid.

謝謝!



# Q & A

## 答問時間