

重慶訪問交流團

特許房屋經理學會亞太分會(CIHAPB)一行十九人於 2023 年 4 月 6 日到重慶博眾城市發展管理研究院，與該學院領導、專家學者，重慶市物業管理協會代表、國中城市發展管理研究院、重慶理工大學物業管理 MBA 學員，以及物業管理行業企業家代表等共四十多人舉行「共探物業管理國際化之路」座談交流會。

首先，博眾研究院閻占斌院長介紹了該院於 2001 年創立，以教育立院、科研興院、產業強院為宗旨，成功培養了高素質的城建與房地產 MBA 及物業管理 MBA 等五千多人才；許多政府管理骨幹、企業單位管理層均完成了研究院培訓課程。因應全球老年化趨勢，學院也關注物業管理中社區養老的發展。

博眾研究院李平德執行院長指出，自 2004 年起與亞太分會合作，成立 CIHAPB 中國西南認證中心，共同推動業界提高專業水平；在培訓、研究、考察交流方面持續合作。目前已培訓了 1000 多名物業管理高端人才，現有特許會員達 150 人。近年亦舉辦了論壇和沙龍活動系列。

重慶市物業管理協會何偉秘書長表示，目前重慶有七百多家物業管理企業，管理面積約 11 億平方米，現有 30 萬從業人員，今後必須加強行業人員培訓，共同發展。

CIHAPB 亞太分會黃英傑主席希望藉著是次拜訪活動及座談會，大家能夠多多發言，從中交流寶貴經驗，共同推進物業管理行業發展。

交流團黃顯能榮譽顧問表示，與重慶市物業管理協會有著深遠長久的交流歷史，曾於二十年前簽署交流合作協議書，希望日後多加聯繫，保持友好關係。

吳沂城前主席兼副團長簡述了特許房屋經理學會歷史，學會積極擴大亞太地區業界聯繫，並展開各類活動和交流，提升專業水平。吳副團長和蘇奕聰副團長先後提出了，為推動行業國際化，必須堅持專業態度，推廣「環境保護」Environment、「社會責任」Social、「公司治理」Governance (ESG) 理念融入物業管理專業，建立社區宜居環境。

潘源舫前主席認同將 ESG 理念融入物業管理專業，同時也需留意當地社會需求，以及政府對行業監管情況；例如香港法例推出後，每七至八年便會進行檢討，因期間居民生活已有變化，應該與時並進，考慮實際情況。還有從業人員對社區居民老化的情況，也應加以注意。此外，他亦指出了目前香港面對高齡樓宇面對的眾多問題，由於超過 50 年的樓宇有很多有待拆遷。在管理這些樓宇方面，特別在維修殘舊的設備設施，需用大量資金，每戶可能要承擔十多廿萬或以上的維修費用，因此在整個過程中的財務管理工作至為重要。

吳光銘前主席指出，2016 年香港立法會通過一項物管法規，稱為物業管理服務法規，法規要求物業管理企業和物業管理人員領有牌照。物業管理人員牌照分兩級，要領取牌照是有要求的，一級牌照必須要物業管理本科畢業，能夠成為認可專業學會會員，如 CIHAPB 特許會員及擁有三年物業管理工作經驗；二級牌照可以有其他學歷，但需要有五年物業管理工作經驗。企業管理層及經理是要持有一級牌照，督導及執行人員需持有二級牌照。物業管理企業要根據管理物業單位的數目聘請一定數目的持牌物管人員才可以取得牌照。特區政府成立了一個獨立組織，物業管理業監管局負責處理牌照發出事項，監管局同時訂定各項規則，持牌人必須遵守。違反守則的持牌人將受處分。為了讓重慶業界同業可更了解香港物管法規，蘇奕聰副團長即場提供一些香港法例法規相關資料給與會者及博眾各領導參考。

周嘉進區域主任(澳門) 概述了澳門目前管理業界發展的三大方向 - (1) 在專業性方面，澳門每一家物業管理企業必須具備一名技術主管，其資歷需取得由房屋局及勞工事務局合辦的 310 小時物業管理專業人員培訓課程證書。課程內容主要包括物業管理、設施管理、法律、客戶服務、財務、人力資源及行政事務等。目前大約有 650 名合資格的技術主管、(2) 澳門現有五個物業管理的法律與法規監管行業，包括 分層建築物管理商業業務法、分層建築物共同部分的管理法律制度、樓宇及場地防火安全的法律制度、升降設備安全法律制度、危險品監管法律制度、(3) 房屋局對樓齡超過十年，且獲得一般性決議通過的，可以接受樓宇維修資助申請。在業主大會上決議一般樓宇管理事務的，只需出席大會過半數贊成票，且不少於整棟樓宇業權份額的 15%，便可以獲得通過、(4) 現時在珠海橫琴設立的橫琴粵澳深度合作區，政府擬鼓勵澳門物業管理行業到區內發展，成為澳門物業管理行業向外發展的一個契機。

在座談會期間，各 CIHAPB 及國內代表都積極參與討論和發表意見，令今次拜訪獲得一個豐盛及有建設性的交流。