

英國特許房屋經理學會亞太分會致辭稿

吳光銘主席

尊敬的山局長、謝會長、劉會長,各位來自深圳,珠海,澳門和香港的同業大家好,今年是我們英國特許房屋經理學會亞太分會成立五十週年,也是我們英國總會成立一百週年。我們今年會在澳門,深圳,香港分別舉行物業管理研討會。第一個研討會我們和澳門的夥伴物業管理業商會和專業人員協會合作並得到澳門房屋局的協助,同時來自深圳,珠海的同業支持。我代表學會在此致謝。

十多年來,亞太分會在國內及澳門推動專業物業管理,舉辦課程,建立知識分享平台,兩地現在已有六百多名同業成為學會會員。

專業的物業管理已不再只是提供三保了,我們現在代表用家向開發商提供設計上的意見,增加新建房屋的實用性。我們日常工作除了三保外,還

要對物業風險作管理，處理危機，也要推動環保，調解糾紛，客戶服務等。物業經理要具備的知識很多，除了法律法規、工程、風險管理、財務、行政、資訊科技外，還有些知識是來自實戰經驗。物業管理概念可以講是一種可持續性的軟實力，建立了推動社會責任的物業文化，遵守專業操守，建立自律文化，自己管理好自己。同時潛移默化地把公德心、同理心，互相包容尊重的精神灌輸給居民。讓和諧社會得以建立。人文精神得以發揮，這便是我們的軟實力，我相信這種軟實力是可以持續的。今天我們很榮幸請到深圳，珠海，澳門，香港四個城市的專家為我們作演講，介紹物業管理這個專業如何在這四個城市發展，我相信今天研討會完結後大家定必獲益良多。最後我恭祝大家身體健康，工作愉快。多謝大家。



50th Anniversary
CIIAPB

**Chartered Institute of Housing
Asian Pacific Branch**
英國特許房屋經理學會亞太分會



葉毅明教授

葉毅明現任香港城市大學公共政策系教授及香港房屋委員會商業樓宇小組委員會委員，並曾任英國特許房屋經理學會亞太分會 2013 及 2014 年主席。

葉毅明畢業於英國約克大學，獲哲學博士學位，從事物業管理教學和研究工作超過二十年，並同時擁有香港註冊專業房屋經理及香港註冊社會工作者等專業資歷。

澳門物業管理商會
澳門物業管理專業人員協會
英國特許房屋經理學會亞太分會
聯合主辦

2016物業管理專業發展實踐研討會

建立物業管理專業：前路與挑戰

葉毅明
香港城市大學公共政策系教授
英國特許房屋經理學會亞太分會前任主席
香港房屋委員會商業樓宇委員會委員

作為專業的好處

- 對專業人員個人而言
- 社會地位較高
- 待遇收入較高
- 對行業而言
- 對社會貢獻較大
- 受社會尊重
- 怎樣才能成為專業？
- 作為專業真需要付出什麼？

專業的傳統理論—行業特徵論

- 系統的知識
- 專業管理機構與資歷認證
- 專業自我管理規條
- 專業倫理操守
- 專業文化
- 這些條件足夠嗎？
- 什麼是專業？

專業（英美體系）

- 對某些工作/工種的壟斷
- 法例對壟斷的保護
- （英美體系）
- 壟斷性行業組織
- 行業組織成員的自我規管
- 行業組織對新成員數目的控制
- 不同行業，不同行業組織競爭壟斷地位
- 成為專業的成功率很低

為什麼需要新專業？

- 社會變遷製造新的社會需求
- 某行業能夠滿足這新需求
- 這行業有作為新專業的必需條件
- 但新需求不一定需要行業壟斷
- 新需求可以通過市場供應，個體經營解決
- 也可以由政府提供

新專業建立—社會功能論

- 市場不能解決「後經驗」貨品的資訊不對稱問題
- 公共服務不能解決效率低下的困境
- 專業希望能夠解決這些問題
- 專業是半市場半公共服務
- 半市場以競爭解決效率低下的困境
- 半公共服務通過賦與社會責任解決資訊不對稱問題
- 專業是壟斷下的有限競爭
- 專業是既有效率也有社會責任的行業
- 但不是所有半市場半公共服務都成為專業