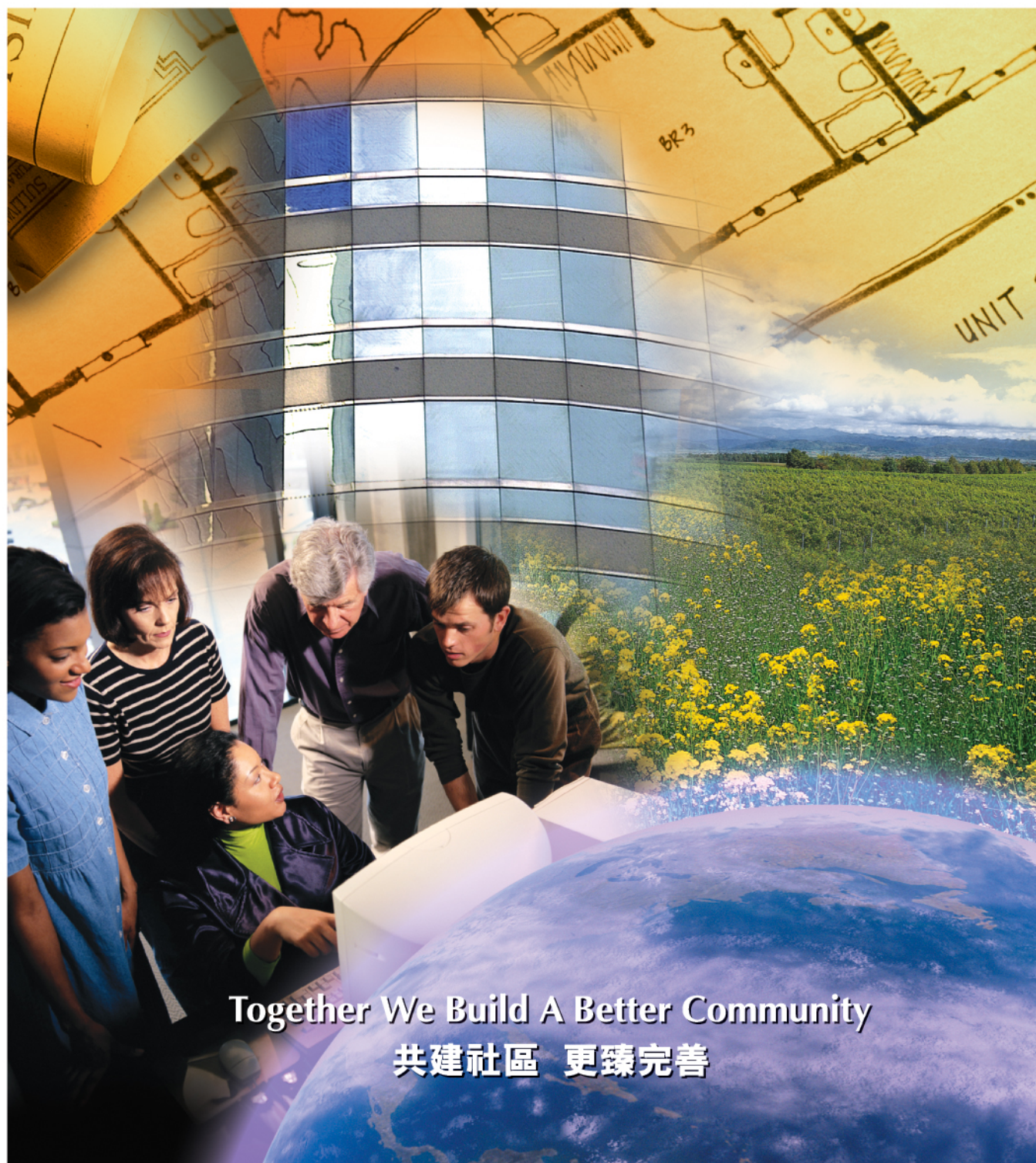




Year Book 2004

2004 年 年 報

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



Together We Build A Better Community
共建社區 更臻完善

Expertise dedicated
to new heights

精英薈萃，一日千里



CONTENTS

主席報告	2	Chairman's Report
關於英國特許房屋經理學會 及亞太分會	8	About CIH & APB
會員福利	12	Member's Benefits
執行委員會	14	The Executive Committee
其他委員會	18	Other Committees
活動剪影	34	Activities Snapshots
晉身會籍的課程	45	Courses Leading to Membership
一個里程碑	48	A Milestone
香港以外的房屋事務經驗	51	Housing Experience outside HK
相關網站	70	Useful Websites
廣告	73	Advertisements
鳴謝	85	Acknowledgement

Chairman's Report

主席報告



Chairman's Report

主席報告



Year 2004 has been a busy, eventful and fruitful year for Asian Pacific Branch. With the strong commitment and full support of the Branch Executive Committee, APB has organized large number of activities during the year, which is a record in APB history.

As Chairman of APB for Year 2004, I am pleased to highlight some of the more important events, or milestones for members' reference and information:

(1) Activities

APB had altogether organized / attended a total of 4 talks / workshops, 11 visits and 6 housing forums. A full account of these activities has been documented under the Activities / External Affairs Committees Section. Nevertheless there are a few worthy of mentioning:

i) *Housing Exhibition / Conference / Forum*

APB was involved / took part in the following functions:

- a) The "Hong Kong Infrastructure and Real Estate Services Expo" in Shanghai organized by the Hong Kong Trade Development Council in January 2004.
- b) "Asia Pacific Region Property Management Forum" held in Shanghai in May 2004. APB was one of the organizers of the activity.
- c) The Chongqing Hong Kong Week - Infrastructure and Real Estate Services in Chongqing and Hong Kong organized by Hong Kong Government and Chongqing Municipal Government. Ms Amy SIU, Chairlady of External Affairs Committee, delivered a paper on property management in Hong Kong at the conference.
- d) The Tianjin Hong Kong Week - Infrastructure and Real Estate Service organized by Hong Kong Government and Tianjin Municipal Government. Linkage was established with Tianjin Property Management Association and Tianjin TEDA Construction Group Limited for further contacts.
- e) The 2004 China Property Management Strategic Forum - Shenzhen. I shared experience by delivering a paper on property management in Hong Kong and the way forward at the Forum.

- f) Official Visits to Housing Bureaux of Nanlin and Gualin organized by 中聯辦 jointly for CIHAPB and the Hong Kong Institute of Housing.
- g) Presidential Visit to Chongqing and Shenzhen, Mr. Ian Richardson, President of CIH, visited APB in November 2004. He was accompanied by a delegation from APB led by myself to visit Tsinghua University in Shenzhen and Chongqing Property Management Association in Chongqing.
- h) 2004 Property Management Strategic Development Conference - Chongqing. Views, information and new ideas of property management were exchanged with various provinces of China. I delivered a paper to share the experience in Hong Kong during the conference.

ii) Maintaining and Building Closer Ties with Housing Bureaux / Property Management Association and Educational / Non-Profit Making Institutions in China

- a) To reinforce the already established ties, during the Year exchange visits were organized by APB to Shanghai, Shenzhen, Macau, Zhuhai, Hainan and Foshan to visit the housing bureaux and corporations there.
- b) After about a year's discussion and preparation with the Chongqing Property Management Association, APB signed a Friendly Exchange Agreement with Chongqing Property Management Association during the Presidential Visit in November to facilitate future

exchange of professional knowledge and visits.

- c) The signing of a Memorandum of Understanding (MOU) with Tsinghua University in Shenzhen for rendering professional advice and assistance to Tsinghua University's training programme of 180 hours diploma certificate course in Property Management heralded a breakthrough of APB in encouraging / assisting mainland educational institutions in organizing properly structured property management courses in China.

As stated in my last report, APB had signed a MOU with China Chamber of International Commerce in November 2003 with a view to setting up a professional property management committee under the China Chamber of International Commerce in November 2003 for the purpose of establishing a sub-office in China to recruit/serve members in China. Discussion on detail arrangement was still being held.

iii) Harrogate Conference in U.K.

Due to onset of SARS in Hong Kong, APB did not attend the Harrogate Conference in U.K. in Year 2003.

This Year, four Executive Committee members and myself attended the Harrogate Conference, an annual big event in June organized by CIH.

(2) Branch Administration

- i) A new "Integra" membership database

system had been adopted by H.Q. and U.K. Branches in April 2004.

To prepare for implementation of the new database in APB by December 2004, APB's Administrative Officer was sent to U.K. to undergo practical training in September 2004.

- ii) As a relief for the heavy workload of the Administrative Officer and to maintain normal service while she was on overseas training, a temporary Administrative Assistant had been employed since early September 2004.
- iii) To prevent abuse and misrepresentation of the name, logo and designatory letters of CIH by unauthorized persons to the disrepute and detriment of CIH, APB had completed the registration of the intellectual property rights of CIH under the Hong Kong Trade Marks Ordinance. Similar registration would be made with the Chinese authorities after getting clearance from HQ.
- iv) As at the close of 2004, there are altogether 2,197 nos. of members of all categories.

(3) Main Objectives and Challenges Ahead

i) Distinguished Professional Route to Corporate Membership

A scheme to select and nominate VIPs/ key figures from prominent housing management enterprises and property management associations in major Chinese cities for admission to corporate membership had been made and suggested candidates are being screened for further processing.

Tailored made short courses were being planned for those successfully picked candidates under this scheme.

ii) Setting up of APB sub-office in China to recruit members and collect subscription in China

Further discussions would be held with China Chamber of International Commerce and Tsinghua University to explore the best avenue and the most cost effective way for APB to set up a sub-office in China.

iii) Launching of Housing Management degree and post graduate courses in China

Discussions are being pursued with 2 leading universities in China on feasibilities and logistics of introducing housing management degree programmes. The response received had been positive and encouraging.

The signing of the MOU with Tsinghua University for the diploma programme in Property Management was a breakthrough. Hopefully, it would be further upgraded to a full time degree / postgraduate programme in future.



iv) Lobbying for a Representative in the Hong Kong Government Legislative Council under Functional Constituency

APB joined the other three professional institutions viz HKIH, HKAPMC and HIREA under the Professional Property Services Alliance to lobby the Hong Kong Government for a seat in the Legislative Council in the 2008 election to represent the interest of the industry. Lobbying work had already commenced.

Finally, I wish to take this opportunity to thank all the E.C. members for their relentless contribution to the work of APB and all friends and friendly institutions for their advice and support during the year that make 2004 a successful year for the Branch.



Wong Kit Loong

Chairman

Asian Pacific Branch

Chartered Institute of Housing



對亞太分會來說，2004年是繁忙、精彩及豐收的一年。得到執行委員會的全情投入及鼎力支持，分會今年籌辦了多項活動，數目為歷來之冠。

身為分會的主席，本人很高興為大家介紹今年的重要事項，及我們所建的里程碑，以供參考。

(1) 活動

分會共舉辦／參與4個講座／工作坊、11次訪問及6次房屋論壇。詳情載於活動及外事委員會報告內。其中值得一提的是：

i) 房屋展覽／會議／論壇

(a) 參與於2004年1月香港貿易發展局在上海舉行的「香港基建及房地產服務博覽」。

(b) 於2004年5月，與其他團體在上海合辦「亞太地區物業管理論壇」。

(c) 參與重慶－香港週「渝港基建房地產交流座談會」。

此會議由香港政府及重慶市政府合辦。分會外事主委蕭惠君女士在會議上作主講嘉賓之一，介紹了香港的物業管理。

(d) 參與天津－香港週「基建及房地產交流座談會」。

此會議由香港政府及天津市政府合辦。分會同時拜訪天津物業管理協會及天津TEDA建築集團作初步接觸，為未來發展物業管理交流事宜作好準備。

(e) 在“2004中國物業管理策略論壇－深圳”中，本人作為主講嘉賓之一，分享了香港物業管理的經驗和前瞻。

(f) 應中聯辦之邀，分會與香港房屋經理學會代表聯訪南寧及桂林的房屋局。

(g) 學會會長李義仁先生(Mr Ian Richardson)在2004年11月訪問亞太分會。由本人帶領的分會代表團陪同，訪問清華大學深圳研究院及重慶市物業管理協會。

(h) 在“2004物業管理策略發展會議－重慶”中，本人及學會其他執委與中國各地的代表分享了彼此的資訊、觀點

及物業管理的新概念。在會議中，本人作為主講嘉賓之一並分享了香港物業管理的概念。

ii) 與中國房屋局／物業管理協會／教育機構及非牟利機構建立及保持更緊密關係

- (a) 為加強現有連繫，分會在2004年分別訪問了上海、深圳、澳門、珠海、海南及佛山的房屋局及有關機構。
- (b) 經過了一年的籌備，分會與重慶市物業管理協會在學會會長於2004年11月訪渝期間簽署了友好交流協議書，以便日後進行專業知識交流及互訪。
- (c) 分會於2004年11月與清華大學深圳研究院簽署合作備忘錄，為清華大學提供專業意見及協助，以舉辦一個180小時的物業管理課程。此舉標誌着分會素來推動及協助國內教育機構籌辦具規範物業管理課程的一個突破。

本人於去年年報中提及，分會曾於2003年11月與中國國際商會簽訂了合作備忘錄，以便透過該商會設立一個專業物業管理委員會，好能在中國設立一個辦事處，在中國招收會員及為中國的會員服務。雙方現繼續磋商有關細節。

iii) 英國國際房屋會議

去年，由於沙士的關係，分會沒有派代表參加學會在英國 Harrogate 舉行的國際房屋會議。今年，本人與四位執行委員在6月到英國參加了此盛會。

(2) 分會行政

- i) 2004年4月，學會在總會及英國的分會設立了一個嶄新的會籍資料電腦系統。為使系統能夠於同年12月應用於亞太分會，分會的行政主任在9月到英國接受有關訓練。
- ii) 為應付繁重的行政工作及在行政主任於海外受訓期間維持分會正常運作，分會從2004年9月起聘請了一位臨時行政助理處理會務。
- iii) 為防未經認可人士濫用或誤用學會的名字、徽號及簡稱，分會已在香港完成商標

註冊。同類註冊將在中國進行，有關細節正待總會批示。

- iv) 直至2004年年底，分會共有2,197位會員。

(3) 主要目標及未來路向

i) 從卓越專業途徑獲取會籍

學會現正在中國主要城市的房屋管理企業及物業管理協會裏揀選業界尖端人物，以作進一步篩選。被提名者在修讀一個特定的短期課程後，可以成為學會會員。

ii) 在中國設立辦事處以招募會員及收集會費

分會正與中國國際商會及清華大學磋商，尋找最佳及符合成本效益的方法在中國設立辦事處。

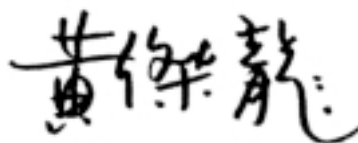
iii) 在中國開展房屋管理學位及研究生課程

分會現正與中國兩間主要大學商討有關開設房屋管理學位課程的細節，並獲得積極回應。另一方面，分會與清華大學簽署合作備忘錄，以舉辦物業管理文憑課程，這是我們與國內大學合作的重要突破。期望將來能夠進一步發展成為一個正規的學位及研究生課程。

iv) 謀求在香港政府立法會成為一個功能組別

分會與其他三個專業團體，即香港房屋經理學會、香港物業管理公司協會及香港地產行政人員學會，以專業物業服務聯盟的名義，向香港政府爭取在2008年立法會選舉中增設一個功能組別席位，以代表行業利益，籌備工作現正開始。

最後，本人欲藉此機會，向各執行委員致謝，感謝他們不斷對分會作出貢獻。同時，本人亦感謝各界好友及友好學會的指導及支持，使本會能成功地完成2004年的工作。



黃傑龍先生

主席

亞太分會

英國特許房屋經理學會

About CIH and APB

關於英國特許房屋經理學會



About CIH and APB

關於英國特許房屋經理學會及 亞太分會



The Chartered Institute of Housing with its headquarters in the United Kingdom, is a professional organization for people practicing in housing. The Institute offers training and education, provides professional advice and disseminates up-to-date technical information to housing practitioners. At the same time it also serves as a useful forum for its members and a platform for national and local speakers through its 13 branches in the United Kingdom and overseas to discuss housing issues. Its 18,000 members of various grades work in local housing and related authorities, housing associations, educational bodies, private sector and non-government organizations. Its membership is open to those with interest to pursue enhancement in housing practice.

The Hong Kong Branch of the Institute was first established in 1966 as a society under the Societies Ordinance. It was then registered under the Companies Ordinance as an overseas representative office of the Institute in 1988. The Branch was renamed as the Asian Pacific Branch in 2001 and also changed its Chinese name in 2003. It has now a membership of over 2,100.

The Branch assists the Institute in validating academic courses which provide professional

qualification examinations to course members for admission as a professional member of the Institute subject to the completion of Practical Experience Requirements. The Branch also coordinates professional housing management training courses. It has participated with the School of Professional and Continuing Education of the University of Hong Kong in running the Diploma Course in Housing Management since 1968 and the





Certificate of Housing Practice Course later. Participation in running other quality educational courses in property/housing management include those offered by the City University of Hong Kong and other academic/vocational institutions in Hong Kong and other Asian Pacific areas.

The Branch continues to expand its services and project its image as a hub in the Asian Pacific Region. It is active in extending its professional links as well as fostering friendship and connections with China and other Asian Pacific Rim cities and countries through visits and information exchange. Recently it has embarked on a joint project with the Shenzhen Research Student Center of Tsing Hua University and Hong Kong Housing Society to organize a course for property management practitioners.

The major objectives and functions of the Branch are:

1. To promote the science and art of housing.
2. To maximize the contribution of the housing profession to the well being of the community.
3. To raise the profile of the Branch as an accessible professional body and to promote the management of properties by well trained and qualified housing professionals.
4. To recognize and respond to diversity and changes in housing and to share best practices among housing professionals.
5. To provide training opportunities for acquisition and dissemination of up-to-date technical information and professional knowledge for the purpose of improving housing management standards.
6. To comment and provide suggestions on public consultation papers on housing and to cooperate with other professional bodies in Hong Kong to influence housing policy.
7. To develop Asian Pacific links through experience sharing as well as training and disseminate the knowledge of best housing practices.
8. To project the image of the Branch as the hub of the Asian Pacific Region and to widen connections with housing professionals in the Asian Pacific Region.
9. To organize conventions, meetings, and discussion forums with a view to further enhancing housing management in all aspects.
10. To publish newsletters, books and publications to promote the objectives of the Branch.

英國特許房屋經理學會是一個房屋管理的專業團體，它的總部設於英國。學會的設立在於議定各項房屋管理政策，推廣房屋管理同業的良好專業操守，教育及培訓房屋管理人材，以至專業發展等。學會同時給予會員專業指導及資訊，及透過英國和海外十三個分會的安排為各地會員交流房屋管理的知識和經驗。現時學會有不同類別的會員約一萬八千人，為不同的公營房屋管理機構、教育團體、私人機構及非政府團體服務。學會的會員資格是公開予有志從事房屋管理實務的人士申請。

英國特許屋宇經理學會香港分會於一九六六年根據社團條例成立，而在一九八八年根據公司條例註冊為學會海外代表。更在二零零一年，將香港分會改名為亞太分會，分會的中文名稱於二零零三年更改為“英國特許房屋經理學會亞太分會”。現時分會會員有二千一百多名。

分會協助總會為專業資格考試的學員修讀的課程進行認證。考試合格的學員經完成實習經驗後可申請為專業會員。亞太分會亦積極參與提供房屋管理的專業訓練。自一九六八年起，學會參與香港大學專業進修學院舉辦的房屋管理文憑課程及近年推出的房屋實務證書課程。此外，亞太分會亦參與香港城市大學及香港的學術/職業訓練院校及亞太區教育機構舉辦的優質物業/房屋管理課程。

亞太分會繼續推廣服務至亞太地區，提升分會成為亞太地區中心的形象。分會先後透過友好訪問，積極促進學會與亞太區專業團體的友誼及擴闊相互聯繫網絡。近日，分會更與深圳清華大學的學生研究院和香港房屋協會聯合舉辦一項“現代信息化物業管理研修班”。

分會的主要目的和工作為：

- 1 推廣房屋管理事務的專業技巧。
- 2 加強從事房屋管理事務人士對社群作出的貢獻。
- 3 提高分會的專業組織地位，藉此推廣房屋管理事務的工作需要受過正式訓練及具備專業資格的人員擔任。
- 4 適應不斷求變的房屋管理事務及與同業分享最佳專業技術知識。
- 5 為各會員在技術和知識上提供培訓機會，提高他們的專業水平。
- 6 對房屋事務的諮詢文件提供專業意見，並就房屋政策與本地各團體及人士保持合作關係。
- 7 透過經驗分享、培訓及傳播最佳房屋專業技術訊息，謀求發展亞太區內房屋管理事務的合作關係。
- 8 塑造分會成為亞太區的中心，藉此擴闊各亞太區成員的聯繫。
- 9 舉辦各種研討會及專題演講、組織考察團及其他形式的活動，以促進專業知識的交流。
- 10 出版各類通訊刊物及書籍，以推廣分會的目標。



Member's Benefits

會員福利



Member's Benefits

會員福利



CIH member's benefits include:

- CIH Members Bulletin (e-zine)
- The APB Housing Express magazines (Quarterly)
- Careers and Professional Development Service
- Practice Online
- Housing Law Services
- Members Credits
- CIH Yearbook and Membership Directory
- Irregular events and seminars
- A searchable online directory of CIH members and a facility for members to update their details online
- Discounts on a range of products and services

會員福利包括

- 會員電子期刊
- 亞太分會季刊
- 職業及專業發展服務
- 網上實習
- 房屋法律服務
- 會員特許權益
- 年報及會員通訊錄
- 不定期的研討會及活動
- 網上查閱及更新會員資料
- 產品及服務優惠

The Executive Committee

執行委員會



The Executive Committee

執行委員會



Back Row (from left to right):

KWOK Pik-king, Theresa; AU Wah-tat, Christine; CHUA Kwok-Cheung, Vincent; FUNG Ping-yan; WONG Hin-nang; SIU Wai-kwan, Amy; YUEN Wai-kay, Ricky; HUI, Edwin; MAK Yat-fung, Mason; WONG Siu-ling, Linda; NG Mei-chuen, Frederick; TAM Kit-ying, Susanna.

Front Row (from left to right):

CHOW Chiu-hung, Victor; LIN Kwan-wah, Valentino; LEE King-chi, Joseph; WONG Kit-loong; CHAU Fu-keung, Edmond; CHUNG Pui-sang, Edmund; MAK Siu-hung, Eddy; CHIU Pak-lung.

後排左起：

郭碧琮，區華達，蔡國璋，馮炳欣，黃顯能，蕭惠君，阮偉基，許仲誠，麥日豐，王小玲，吳美全，譚潔瑩。

前排左起：

周超雄，練均華，李敬志，黃傑龍，周富強，鍾沛生，麥兆鴻，趙伯龍。



The Executive Committee

執行委員會

1.	Mr WONG Kit-loong	黃傑龍先生	Chairman	主席
2.	Mr CHAU Fu-keung, Edmond	周富強先生	Vice Chairman	副主席
3.	Mr LIN Kwan-wah, Valentino	練均華先生	Immediate Past Chairman	前任主席
4.	Mr LEE King-chi, Joseph	李敬志先生	Council Member	諮議會委員
5.	Mr CHUNG Pui-sang, Edmund	鍾沛生先生	Hon. Secretary	義務秘書
6.	Mr MAK Siu-hung, Eddy	麥兆鴻先生	Hon. Treasurer	義務司庫
7.	Mr CHOW Chiu-hung, Victor	周超雄先生	Membership Officer	會籍主任
8.	Mr CHIU Pak-lung	趙伯龍先生	Training Officer	培訓主任
9.	Mr WONG Hin-nang	黃顯能先生	Chairperson - Activities & Welfare	活動及福利主委
10.	Ms SIU Wai-kwan, Amy	蕭惠君小姐	Chairperson - External Affairs	外事主委
11.	Mr MAK Yiu-cho, Jimmy	麥耀祖先生	Chairperson - Information Technology & Public Relations	資訊科技 及公共關係主委
12.	Mr YUEN Wai-kay, Ricky	阮偉基先生	Chairperson - Professional Practice	專業實務主委
13.	Ms KWOK Pik-king, Theresa	郭碧琮小姐	Chairperson - Publications	刊物主委
14.	Ms AU Wah-tat, Christine	區華達小姐	Co-opted Member	增選委員
15.	Mr Chua Kwok-cheung, Vincent	蔡國璋先生	Co-opted Member	增選委員
16.	Mr FUNG Ping-yan	馮炳欣先生	Co-opted Member	增選委員
17.	Mr HUI, Edwin	許仲誠先生	Co-opted Member	增選委員
18.	Mr MAK Yat-fung, Mason	麥日豐先生	Co-opted Member	增選委員
19.	Mr NG Mei-chuen, Frederick	吳美全先生	Co-opted Member	增選委員
20.	Ms TAM Kit-ying, Susanna	譚潔瑩小姐	Co-opted Member	增選委員
21.	Mr WONG Ka-hing, Edwin	王家興先生	Co-opted Member	增選委員
22.	Mr WONG Ping-fun, Wilfred	黃炳勳先生	Co-opted Member	增選委員
23.	Miss Wong Siu-ling, Linda	王小玲小姐	Co-opted Member	增選委員
24.	Mr YIP Kwok-leung	葉國良先生	Co-opted Member	增選委員

Our Hon. Legal Advisor
我們的名譽法律顧問

Our Hon. Advisors
我們的名譽顧問

Our Administrative Officer
我們的行政主任

Mr CHUNG Pui-lam, O.B.E., J.P.
鍾沛林律師

Mr CHAN Ping-woon, S.B.S., M.B.E., J.P.
陳炳煥律師

Mr LI Pak-ho, Simon, J.P.
李百灝先生

Ms TANG Man-po, Carey
鄧萬寶小姐



Other Committees

其他委員會



Activities and Welfare Committee

活動及福利委員會



After Annual Dinner
週年晚宴後攝

Chairperson:

主席

Mr WONG Hin-nang

黃顯能先生

Members:

委員

Mr HUI, Paul

許永強先生

Ms KWOK Pik-king, Theresa

郭碧琮小姐

Mr MAK Siu-hung, Eddy

麥兆鴻先生

Mr MAK Yat-fung, Mason

麥日豐先生

Ms SIU Wai-kwan, Amy

蕭惠君小姐

Miss WONG Siu-ling, Linda

王小玲小姐

Ms WONG, Sting

黃妙兒小姐

Mr YIP Kwok-leung

葉國良先生

In the past year, the Institute continued to organize seminars and visits to our counterparts in the region with a view to exchanging and sharing of management experience. Some of the activities were jointly held with Hong Kong Professional Property Services Alliance. Major events are as follows-

過去一年，學會繼續舉辦研討會及到亞太區各地拜訪同業，以交流及分享管理經驗。其中部份活動與香港房地產專業服務聯盟合辦。主要活動如下：



Activities and Welfare Committee

活動及福利委員會

Activities 活動	Date Launched 舉辦日期
Brainstorming for the Executive Committee 執行委員會集思會	February 2004 2004 年 2 月
Spring Reception 新春團拜	February 2004 2004 年 2 月
Study Tour to Foshan 佛山考察交流團	March 2004 2004 年 3 月
Luncheon Talk on 'Property Management in China Under CEPA' 午餐講座 - CEPA 安排下國內物業管理的前景	March 2004 2004 年 3 月
Joint Housing Seminar on 'Lessons from abroad? Twenty-five years of Housing Privatisation in the UK' 合辦研討會 - 英國 25 年的房屋私營化	April 2004 2004 年 4 月
Attend Housing Seminar at Shanghai 參加上海研討會 - 亞太地區物業管理論壇 2004	May 2004 2004 年 5 月
Luncheon Talk on 'Introduction to the Fire Safety (Buildings) Ordinance, Cap 572 午餐講座 - 消防安全(建築物)條例(香港法例第 572 章)簡介	May 2004 2004 年 5 月
Visit to Jolly Place 參觀樂頤居	June 2004 2004 年 6 月
Housing Conference at Harrogate, UK 英國 Harrogate 房屋會議	June 2004 2004 年 6 月
Visit to Two International Finance Centre 參觀國際金融中心	July 2004 2004 年 7 月
Attend 'Boao 21 st Century Real Estate Forum Year 2004' 參加博覽 21 世紀房地產論壇 2004	August 2004 2004 年 8 月
Study Tour to Macau and Zhuhai 澳門珠海考察交流團	September 2004 2004 年 9 月
Luncheon Talk on 'Waste Reduction and Handling' 午餐講座 - 減少廢物及處理	September 2004 2004 年 9 月
Visit to Hainan 訪問海南	October 2004 2004 年 10 月
Visit to Chongqing 訪問重慶	November 2004 2004 年 11 月
Annual Dinner 週年晚宴	November 2004 2004 年 11 月
Evening Talk on "How Mediation Can Resolve Dispute" and "Case Study on Albert House" 黃昏講座 - 「如何用調解去解決糾紛」及「添喜大廈個案研究」	December 2004 2004 年 12 月

External Affairs Committee 外交事務委員會



Mission Completed. Smile.
任務完成，拍照留念

Chairperson:

主席

Ms SIU Wai-kwan, Amy
蕭惠君小姐

Members:

委員

Mr CHAU Fu-keung, Edmond
周富強先生

Mr CHEUNG Sheung-yau
鄭湘游先生

Mr CHIU Pak-lung
趙伯龍先生

Mr CHOW Chiu-hung, Victor
周超雄先生

Mr CHUA Kwok-cheung, Vicent
蔡國璋先生

Ms FAN Chui-king, Agnes
樊翠琮小姐

Ms Kwok Pik-king, Theresa
郭碧琮小姐

Mr WONG Hin-nang,
黃顯能先生

Ms WONG Siu-ling, Linda
黃小玲小姐

Business Plan

The main target of the Committee is to expand professional links with counterparts in the China and other area in Asian Pacific Region and projecting the image of the Branch so as to assist boosting up Membership Drive. The Committee will continue to work hand-in-hand with other Sub-Committees to achieve the vision of establishing the pre-eminent position of the Branch in the Asian Pacific Rim as well as enhancing the professionalism of Chinese colleagues by addressing their training needs.

The following areas are the main concerns of the Committee:

- Co-ordination and co-operation with Activities & Welfare Committee to perform joint activities and members service functions;
- Co-ordination and co-operation with the Training & Education Committee to perform joint training and educational services to members and visitors;
- Co-ordination and co-operation with Professional Practice Committee to organize

workshop and seminars on housing management and exchange best housing management practice with counterparts in Asian Pacific Region.

- d) Liaison with the voluntary organizations in China on launching membership drive ; and
- e) Fostering closer ties with colleagues in other regions of the Pacific Region leading to signing up of Friendly Exchange Agreement and promoting CIH membership enrollment.

Achievements

We have strived to enhance friendship and connections with the Asian Pacific Region.

1. In the year of 2004, we have participated actively in various activities organized by our counterparts of various Associations, the Local Government of different cities in China together with Hong Kong Government so as to share the experience and promote the image of the Branch:

- a) Hong Kong Infrastructure and Real Estate Services Expo 2004 — Participant.
- b) Asia Pacific Region Property Management Forum In Shanghai — Guest Speaker.
- c) Chongqing-Hong Kong Week- Infrastructure and Real Estate Services Seminar — Guest Speaker.
- d) Guangzhou- Hong Kong Services Industry Co-operation Conference — Guest.
- e) Tianjin-Hong Kong Week- Infrastructure and Real Estate Services Seminar — Guest.

- f) 2004 China Property Management Strategic Forum - Shenzhen — Guest Speaker.

- g) 2004 Property Management Strategic Development Conference — Guest Speaker.

2. Furthermore, the Branch has successfully signed formal friendship agreement with the following institute and Association to have better connection and communications:

- a) China Council For the Promotion of International Trade Guangzhou Sub-council.
- b) Tsinghua University- Research Centre in Shenzhen.
- c) Chongqing Property Management Association.

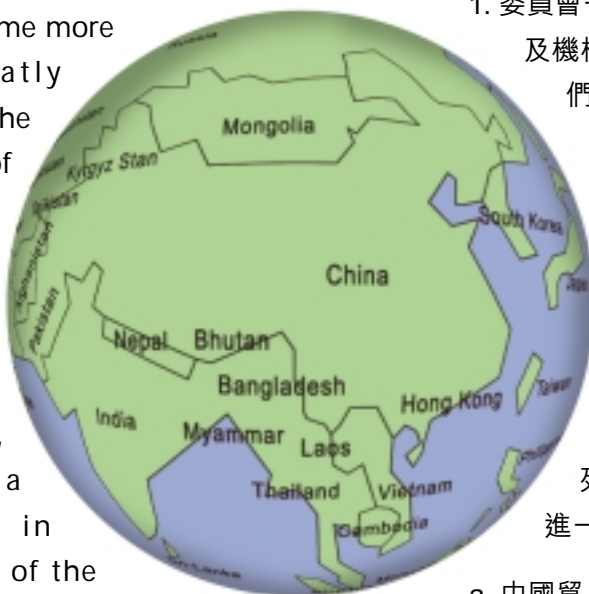
3. In order to maintain and further develop our relationship with different cities in China, we have paid special visits to the Property Management Associations and Organizations to promote our business and exchange the views of professional management including : Quanzhou: Foshan, Zhuhai, Macau, Changsha, Tianjin, Nanning and Hainan.

Future Challenges

Among various challenges, the Chinese Membership Project is imminent to the Institute.



With the implementation of CEPA, the relationship between Hong Kong and Mainland China will become more integrated and greatly strengthened. In view of the blooming development of the real estate market in China in the recent years, the need of professional practitioners in the housing management field is increasing rapidly, the Committee will play a more proactive role in expanding the business of the Branch in China. We shall continue to explore new opportunity and it is expected that the Branch will have a brighter future and leading role in the international Housing Profession arena of the Asian Pacific Region.



II. 工作

1. 委員會一直致力維持區內各專業團體及機構的友好關係。2004 年，我們積極參與由國內外各友好團體及地區政府與香港政府安排各項活動及交流經驗。包括上海、深圳、重慶、廣州、天津等地的高峰會、論壇、房地產展覽等。
2. 亞太分會今年亦成功與下列機構及團體簽訂友好協議，進一步加強合作：

a. 中國貿易促進委員會廣州市分會

b. 清華大學深圳研究生院

c. 重慶市物業管理協會

3. 為加強聯繫及發展會務，我們亦特別拜會各地區的友好機構及物業管理協會以推介會務，包括：泉州、佛山、珠海、澳門、長沙、天津、南寧、海南島等，得到積極回應，情況令人鼓舞。

I. 會務

外交事務委員會之主要任務是為加強亞太地區之專業團體的聯繫及推廣亞太分會之會籍，本委員會將繼續與其他委員會攜手發展亞太地區之會務及中國地區同業之專業培訓。除了基本服務外，委員會更專注下列工作：

1. 配合活動及福利委員會進行活動及各項服務。
2. 配合教育及培訓委員會為各會員和各地來賓推介學會並拓展各項培訓工作。
3. 配合專業實務委員會合辦有關房管專業工作坊及研討會並與亞太區同業交流房屋管理技術。
4. 與國內之團體聯繫發展會籍。
5. 推廣亞太分會的會務並與亞太區內各團體進行更緊密合作，簽訂友好協議。

III. 前瞻

在國內推動亞太分會會籍仍是分會的主要目標。隨著更緊密經貿合作，中港關係日益緊密，國內從事房屋管理專業人員需求更多，委員會將更積極推動會務，相信亞太分會的發展會更迅速，並在國內的國際房屋管理專業上起一定作用。

Information Technology and Public Relations Committee 資訊科技及公共關係委員會

Chairperson:

主席

Mr MAK Yiu-cho, Jimmy
麥耀祖先生

Members:

委員

Miss CHIU, Angela
趙梓珊小姐

Mr CHIU Sin-hung
趙善雄先生

Mr MAK Yat-fung, Mason
麥日豐先生

Mr NG Mei-chuen, Frederick
吳美全先生

Mr YIP Kwok-leung
葉國良先生



Post-meeting Gathering
會後小聚

With the support of the Committee members, namely Angela Chiu, Yip Kwok Leung, Frederick Ng, Mason Mak and Chiu Sin Hung, we aimed to achieve in the year of 2004 the mission of enhancing the professional image of the Institute and the Branch; and the communication among members and the public within the Asian Pacific

Region especially China and Hong Kong with the assistance of Information Technology.

To leverage the Information Technology in promoting the communication between the Branch with the public and the profession in the region, the Branch's portal was revamped and re-launched in October, 2003. In 2004, much effort was spent on improving the Job Opportunities area where the employers can now make use of the on-line form for posting recruitment advertisement in our web-site while the Forum will be launched very soon pending the completion of the Upgrading of the Membership System by the Headquarters in UK. Members are advised to visit our new web-site at www.cih.org.hk and give your valuable suggestions to us with a view to making it a value-added professional housing management portal in the region. The current revamped web-site is our first step and more planned improvements are in the pipeline. Stay tuned for more.

資訊科技及公共關係委員會的委員包括趙梓珊、葉國良、麥日豐、吳美全及趙善雄。我們期望在2004年度能夠利用資訊科技，提升學會及分會在亞太區，尤其國內及香港的專業形象和增強會員間及與公眾的溝通。

為發揮資訊科技的力量，多增強分會與行業及公眾的溝通，我們已重新設計分會的網站，並於03年10月啟用。在2004年，我們致力於改良就業網欄，使僱主可利用網上表格刊登招聘廣告；而互動論壇則會在英國總會完成會員系統更新後啟用。我們在日後仍會繼續增強網站的內容。希望各會員都能覽閱 www.cih.org.hk 的網站，並給予我們寶貴意見，令網站不斷改善，成為亞太區一個專業房屋管理的網站。



Membership Committee 會籍小組



Some Members of the Committee
部份會員



Chairperson:

主席

Mr CHOW Chiu-hung, Victor
周超雄先生

Members:

委員

Ms AU Wah-tat, Christine
區華達小姐

Mr CHAN Kai-tin, Eddie
陳啓天先生

Mr CHEUNG Chun-wah, Rocco
張俊華先生

Mr CHIU Pak-lung
趙伯龍先生

Ms JIM Yuk-kuen, Agnes
詹玉娟小姐

Ms LI Man-chi, Wendy
李敏芝小姐

Mr LIU Wing-tai, Harvey
廖永泰先生

Mrs NG KAN Wai-si, Silvia
吳簡慧詩女士

Mr TAM Wai-po, Jerry
譚偉葆先生

Ms TANG Sau-ching, Regina
鄧秀清小姐

Mr TSANG Chi-wai, Peter
曾志偉先生

Mr TSANG Tin-po, Henry
曾天寶先生

Ms YAU Shuk-mee, Brenda
游淑眉小姐

Our Work

I. Membership Drive

1. Through Committee Members.
2. Publicity Article in “Housing Express”.
3. 3.1) Briefing sessions to students studying CIH recognized courses.
3.2) Briefing session to graduates of CIH recognized courses.
4. Through friendly visits within the Region, especially China.

II. Processing of New/Re-Instatement Applications

1. Collecting/initial screening of application forms by Administrative Officer of the Branch.
2. Vetting/endorsing of applications by the Committee.

III. Maintenance of Membership Register

1. Maintaining and Updating Membership Register.

IV. Trends and Policy-Related Matters on Membership

1. Monitoring and reviewing any trends relating to membership development of the Institute and advise the Executive Committee accordingly.

We are delighted to see that the number of member of the Branch has grown to over 2100. This obviously indicates that more and more qualified professionals are engaged in the industry. Subsequent to the renaming of the Branch and more resources deployed in promoting membership in Asian Pacific Region,

particularly China, and the entering of Memorandum of Understanding on professional property management training program between the Branch and Tsinghua University at Shenzhen, significant growth in membership is expected.

委員會的工作

I. 會員招募

1. 透過委員會委員。
2. 在“房管專訊”刊登宣傳推廣文章。
3. 3.1) 為正就讀學會認可課程的學員介紹學會及入會手續的推介會。
3.2) 為修畢學會認可課程的從業員介紹學會及入會手續的推介會。
4. 透過在亞太區，尤其在中國，進行的友好訪問。

II. 處理會籍申請

1. 由分會行政主任收集申請表並作出初步審閱。
2. 由委員會進行審批申請。

III. 保持會籍名冊

1. 保持及更新會籍名冊。

IV. 會籍發展的趨向和有關政策

1. 留意及檢討有關會籍發展的趨向和政策，並向執行委員會作出匯報和建議。

現時分會的會員已超過 2100，顯示有更多的專業從業員受聘於物管行業。隨着分會正式易名為亞太分會，更多的資源投入推廣在亞太區的會務，尤其是在中國，分會最近更與清華大學深圳研究生院簽署了物業管理專業培訓項目友好合作備忘錄，相信會員的數目將會有顯著的增加。

Professional Practice Committee 專業實務委員會



Post-meeting Gathering
會後小聚

Chairperson:

主席

Mr YUEN Wai-kay, Ricky
阮偉基先生

Members:

委員

Mr CHIU Pak-lung
趙伯龍先生

Mr CHOW Chiu-hung, Victor

Mr LAM, Patrick
林健雄先生

Mr WONG Ka-hing, Edwin
王家興先生

Mr YUNG, Yanis
翁文偉先生

Our Mission

- To provide comments to various government authorities on housing and related issues.
- To exchange best housing management practice with counterparts in the Asian Pacific Region.
- To promote good housing management practice by actively participating in government and local community activities.
- To collaborate with the External Affairs Committee for organizing workshops and seminars on housing management and other interesting topics.

Our Achievements

- Participation in Building Department's consultation on Voluntary Building Classification Scheme for Private Buildings.
- Participation in forums organized by the Housing, Planning and Lands Bureau on Building Management and Maintenance and conducted a workshop to collect members' views on this issue.
- Attended a series of consultation forums organized by the Council for Sustainable Development on solid waste management, renewable energy, and urban living space.
- Continued to serve as advisor in the Property Management Skills Enhancement Scheme organized by the Education and Manpower Bureau.
- Served as member in the Advisory Committee on the Qualification Framework for Property Management Industry proposed by the Education and Manpower Bureau.
- Provided feedback to the Planning Department on the future development of Kai Tak Airport.
- Committee members were invited to take part as judges to the Quality Building Management Competitions organized by various district councils.
- Exchanged valuable information on housing management practices with visiting professionals from China and the Asian Pacific Region.

我們的使命

- 向政府提供有關房屋政策的意見。
- 與亞太區的同業交流最佳房管實務。
- 積極參與政府及社區活動以推動優質房屋管理。
- 與對外事務委員會合作，安排工作坊及研討會，探討房管及有關議題。

我們的業績

- 參與屋宇署有關推行「自願性私人樓宇分類計劃」的諮詢。
- 參與由房屋及規劃地政局舉辦的樓宇管理及維修論壇及就其諮詢文件作出回應。
- 參加由可持續發展委員會舉辦的一連串諮詢會議，並就固體廢物管理，再生能源，及市區生活空間等議題提供意見。
- 本委員會並委派成員參加由教育統籌局主辦的「物業管理技能提升計劃」提供顧問意見。
- 參加教育統籌局倡議的「資歷架構」諮詢委員會。
- 參加各區民政事務處所舉辦的「優質大廈管理比賽」為評審委員。
- 與到訪的中國及亞太地區同業交流房管意見。

Publications Committee 刊物委員會



Working on the Yearbook
製作年報

Chairperson:

主席

Ms KWOK Pik-king, Theresa
郭碧琮小姐

Hon. Secretary:

義務秘書

Ms NG Sau-wah
吳秀華小姐

Members:

委員

Mr CHEUNG Chun-wah, Rocco
張俊華先生

Mr CHOW Yik-wang
鄒奕宏先生

Mr CHUNG Pui-sang, Edmund
鍾沛生先生

Mr Hui, Edwin
許仲誠先生

Mr LAI Yew-cho
黎耀祖先生

Ms Siu Wai-kwan, Amy
蕭惠君小姐

Mrs WONG NG Wenh-ky, Julia
黃吳詠琪女士

Mr WONG Ping-fun, Wilfred
黃炳勳先生

Mr YUEN Wai-kay, Ricky
阮偉基先生

The aims of the Publications Committee are :

1. to promote international top housing management standards in the Asian Pacific Region ;
2. to provide better communication
 - between the Headquarters at the United Kingdom and the Branch members in the Asian Pacific Region ;
 - between Hong Kong and mainland China;
 - among Branch members.
3. to gauge and cater for Branch members' needs through our publications.

To achieve our aims, we completed the following projects :

- printing of an introductory pamphlet, with simplified Chinese characters tailored for mainland China housing professionals;
- production of 3 issues of newsletter and a Year Book;
- preparing exhibition materials for promotion of housing management and maintenance in Hong Kong and mainland China.

刊物委員會的目標是:

1. 於亞太區推廣國際頂尖級房屋管理的水平。
2. 為以下同業提供良好溝通
 - 英國總部及亞太分會會員；
 - 香港與中國內地同業；
 - 本分會會員相互間的溝通。
3. 透過刊物去理瞭和滿足分會會員的需要。

本年，我們已完成下列製作，以達致上述目標:

- 編印學會的資訊小冊子，加入簡體中文版，方便國內的房屋從業員閱讀。
- 編印三期房屋會訊及一份年報。
- 為中國各地及香港的活動預備展覽用品，以推廣房屋管理及維修。



Training and Education Committee

培訓及教育委員會



Post-meeting Gathering
會後小聚

Chairperson:

主席

Mr CHIU Pak-lung

趙伯龍先生

Members:

委員

Mr CHOW Chiu-hung, Victor

周超雄先生

Mr FUNG Ping-yan

馮炳欣先生

Mr HUI, Edwin

許仲誠先生

Mr MAK Siu-hung

麥兆鴻先生

Mr POON Kam-sing

潘金城先生

Ms SIU Wai-kwan, Amy

蕭惠君小姐

Mr SO Chun-wa, Stanley

蘇真華先生

Ms TAM Kit-ying, Susanna

譚潔瑩小姐

Major Aims and Functions of the Training and Education Committee in Asian Pacific Region

1. To implement educational and training policies formulated by the Institute's headquarters in UK.
2. To assist the Institute in validating/re-validating housing/property management courses.
3. To liaise and work with the universities and other academic/vocational institutions in the provision of housing/property management courses.

4. To arrange/assist educational and training activities with other committees and institutions as and where required.

Achievements During the Year

1. Representing in the Academic Committees of the following courses:-
 - Diploma/Certificate in Housing Management, University of Hong Kong
 - Bachelor of Arts (Hons) Housing Studies, City University of Hong Kong
 - Diploma in Property Management, School of Continuing and Professional Education, (SCOPE), City University of Hong Kong

2. Representing/participating in the selection on admission of students to the following courses:-

- Diploma in Housing Management, HKU
- Diploma in Property Management, SCOPE, CityU

3. Briefing of Practical Experience Requirements (PER) to students of the following courses and vetting of PER Booklets:

- Master in Housing Management (Professional Stream), HKU
- Diploma/Certificate in Housing Management, HKU
- Bachelor of Arts (Hons) Housing Studies, CityU
- Diploma in Property Management, SCOPE, CityU

4. Liaising/meeting with academic institutions on validation/re-validation of courses.

5. Attending Working Group meeting of Property Management Skills Upgrading Schemes, Qualification Framework, organized by Education and Manpower Bureau, Hong Kong Government.

6. Arranging for the attendance of the Branch Chairman and other Executive Committee Members in Confluence (an education program for students of the Hong Kong University of Science and Technology (UST) organized by UST.

7. Assisting the Project Co-ordinator in identifying suitable Project Supervisors for students of Diploma in Housing Management course, HKU.

委員會的主要目標及功能

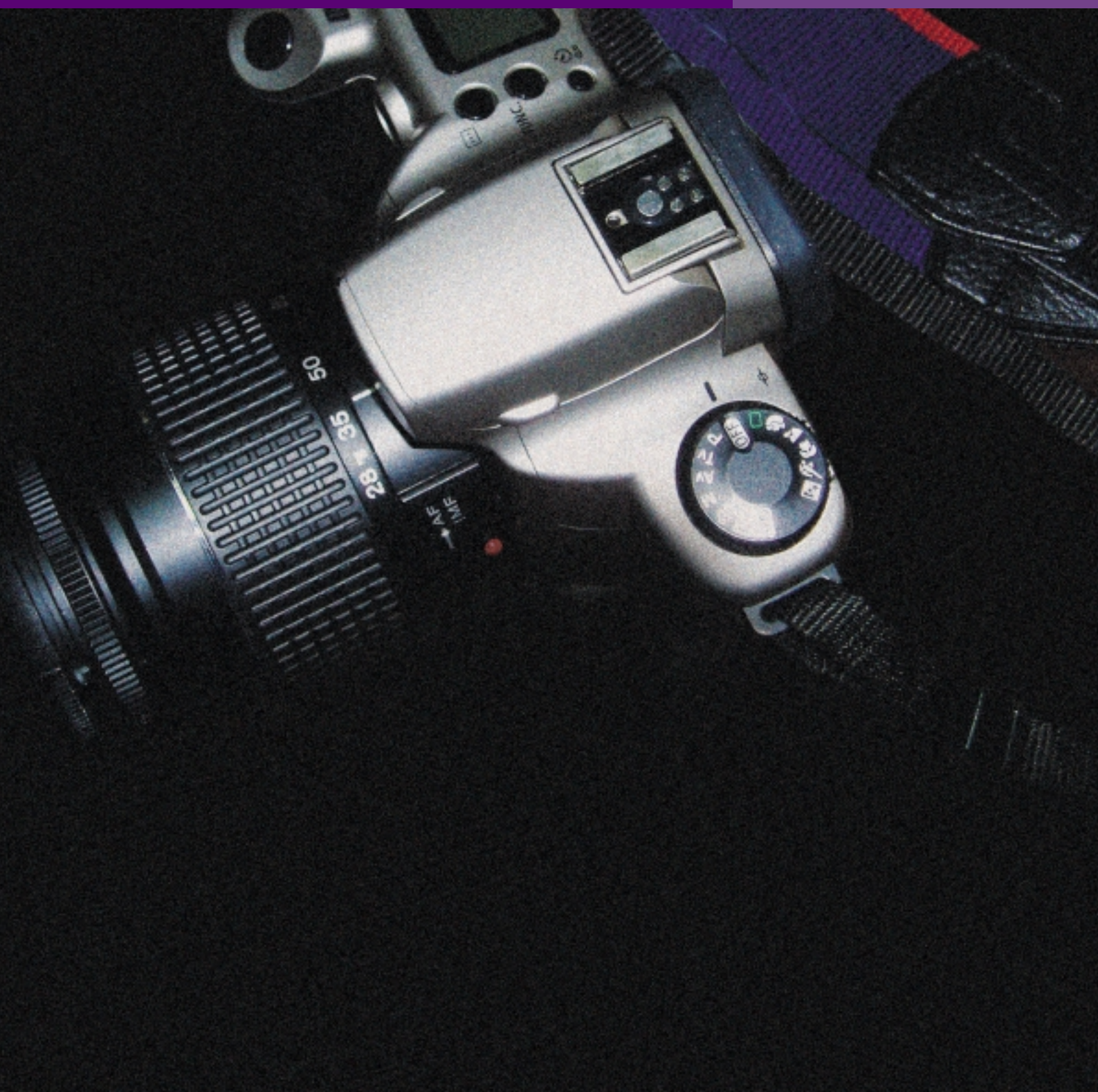
1. 執行由英國總會所制訂的教育及培訓政策。
2. 協助總會評核及重核房屋／物業管理課程。
3. 與大學及其他教育／職訓機構聯絡，協力提供房屋／物業管理課程。
4. 於須要時與分會其他委員會及其他機構安排／協助安排教育及培訓活動。

年內完成的工作

1. 出席下述課程的學務會議：
 - 香港大學房屋管理文憑／證書
 - 香港城市大學房屋學（榮譽）學士
 - 香港城市大學物業管理文憑
2. 出席／參與下述課程的新生入學申請篩選：
 - 香港大學房屋管理文憑／證書
 - 香港城市大學物業管理文憑
3. 向下述課程的學生簡報“實習經驗需要”及核對手冊：
 - 香港大學房屋管理碩士（專業課程）
 - 香港城市大學房屋學（榮譽）學士
 - 香港大學房屋管理文憑／證書
 - 香港城市大學物業管理文憑
4. 與教育機構聯絡及會面，處理課程評核及重核事宜。
5. 出席香港政府教育統籌局所舉辦的物業管理業技能提升計劃資歷架構小組會議。
6. 安排分會主席及其他執委出席由香港科技大學專為學生而設的教育節目“卓賢匯”。
7. 協助“專題習作”統籌主任物色適當的人選，出任香港大學房屋管理文憑課程學生的“專題習作”導師。

Activities Snapshots

活動剪影



Presidential Visit

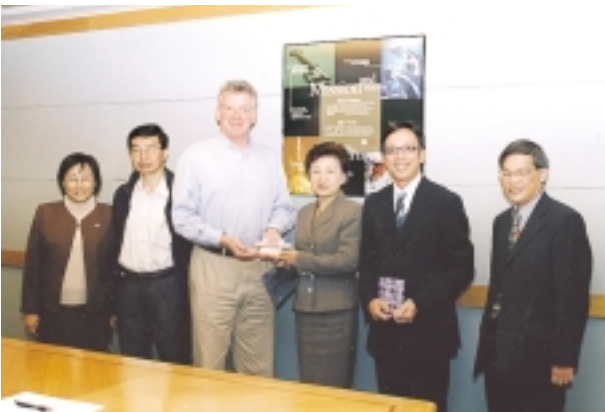
會長訪華



Visiting Dragon Lake Garden in Chong Qing
參觀重慶市龍湖花園的管理



Experience Sharing with Ms. Xie Jia Jin, President of China
Property Management Association
與中國物業管理協會會長謝家謹女士交流經驗



Visiting Hong Kong Housing Society
參觀香港房屋協會



Signing Friendship Agreement
with Chongqing Property
Management Association
與重慶市物業管理協會簽署友好
合作協議書

Promoting Professional Practice

推廣專業實務



Joint Seminar with the Hong Kong Institute of Housing
與香港房屋經理學會合辦專題講座



*Joint Visit to Jolly Place with
the Hong Kong Institute of
Housing*
與香港房屋經理學會聯合參觀
樂頤居



*Joint Visit to Cyber Port with
the Hong Kong Institute of
Housing*
與香港房屋經理學會聯合參觀
數碼港

Joint Annual Dinner with the Hong Kong Institute of Housing 與香港房屋經理學會聯合舉行週年晚宴



Happy together
濟濟一堂共歡欣



*The Guest Speaker
and Best Student*
主講嘉賓及最佳學員



Our Administration Team
我們的行政隊伍



Heads of Both Institutes
兩會首腦



Executive Committee / Council of Both Institutes
兩會的執行委員會／理事會

Harrogate Conference

學會舉辦之國際房屋會議



Conference Entrance
會場入口



The Exhibition Hall
展覽廳

Serving the Public - Best Building Management Competition

服務社群 – 優質大廈管理比賽



Judging Panel at Tai Po District
參與大埔區實地評審



Award Presentation at
Shatin District
出席沙田區頒獎典禮

Serving the Public - Promoting Management and Maintenance Awareness

服務社群 – 推廣管理維修意識

Promoting Awareness to the Young
從小灌輸意識



Leading Management & Maintenance Path
領步管理維修路



Chairman Making Speech
主席致詞

Linkage with Asian Pacific - Chongqing

與亞太地區聯系 - 重慶



Experience Sharing on Site
實地經驗交流

*Branch Representatives
Attending Seminar
(Opening Ceremony)*
分會代表出席交流座談會
(開幕禮)



Linkage with Asian Pacific - Tienjin

與亞太地區聯系 - 天津



Branch Representatives
Attending the Conference
分會代表出席會議



Vice-chairman as
Guest Speaker at
Seminar
副主席當主講嘉賓

Linkage with Asian Pacific - Shanghai

與亞太地區聯系 - 上海



Participating in Asian Pacific Property Management Forum
參與亞太地區物業管理論壇

Linkage with Asian Pacific - Macau

與亞太地區聯系 – 澳門



Experience Sharing with Housing Bureau Head and Staff

與房屋局局長及職員交流經驗



Presentation of Souvenir

致送紀念品



Visiting Housing Development Projects

參觀房屋發展項目



Visiting Macau Housing Bureau

訪問澳門房屋局

Linkage with Asian Pacific - Zhuhai

與亞太地區聯系 - 珠海

Visiting Housing Professionals in Zhuhai
訪問珠海同業



Meeting the Course Director of a University
會見大學課程主管

Linkage with Asian Pacific - Hainan

與亞太地區聯系 - 海南



Making Speech at the Conference
在會議上發言

Friendly meeting
友好會面



Linkage with Asian Pacific - Foshan

與亞太地區聯系 - 佛山



Visiting Foshan Property Management Bureau
訪問佛山市房產管理局

Presentation of Souvenir
致送紀念品



Happy Chatting at the Dining Table
餐桌前歡談

Courses Leading
to Membership
晉身會籍的課程



Courses Leading to Membership

晉身會籍的課程

Name of Institution	Course Name
學院名稱	課程名稱
School of Professional and Continuing Education (SPACE) University of Hong Kong (HKU) 香港大學專業進修學院	Diploma in Housing Management 房屋管理文憑
SPACE, HKU 香港大學專業進修學院	Certificate in Housing Practice (Bridging course to 2-year Diploma in Housing Management Course below) 房屋管理實務證書 (可聯繫進讀下述的二年制房屋管理文憑)
SPACE, HKU 香港大學專業進修學院	Diploma in Housing Management (Bridging from the 2-year Certificate Course in Housing Practice) 房屋管理文憑 (與上述二年制房屋管理實務證書課程聯繫的課程)
Centre of Urban Planning and Environmental Management and SPACE, HKU 香港大學城市規劃及環境管理中心及香港大學專業進修學院	Master of Housing Management (Professional Stream) 房屋管理碩士(專業課程)
Department of Public and Social Administration City University of Hong Kong (City U) 香港城市大學公共及社會行政學系	Bachelor of Arts (Hons) in Housing Studies 房屋學(榮譽)學士
School of Continuing & Professional Education City University of Hong Kong (City U) 香港城市大學專業進修學院	Diploma in Property Management 物業管理文憑
Institute of Vocational Education - Tsing Yi, Vocational Training Council 職業訓練局專業進修學院青衣分校	Higher Certificate in Property Management and Valuation 物業管理及估價高級證書
Institute of Vocational Education - Morrison Hill, Vocational Training Council 職業訓練局專業進修學院摩理臣山分校	Higher Diploma in Real Estate Management 產業管理高級文憑

Note : Information contained herein subject to change without prior notice.

The Institute accepts no responsibilities whatsoever for the publication of this piece of information.

註 : 文內資料或有所改變，恕不另行通知。本會不負刊登此文引起的任何責任。



Duration 為期	Completion of Practical Experience Requirements 完成「實習經驗」	Type of Membership 會籍類別
3 years 3 年	Compulsory, i.e. course requirement 入會必須條件(課程需要)	Corporate 會員
2 years 2 年	Compulsory, i.e. course requirement 入會必須條件(課程需要)	Housing Practitioner 房屋從業員
2 years 2 年	Compulsory, i.e. course requirement 入會必須條件(課程需要)	Corporate 會員
2.5 years 2.5 年	Compulsory for membership 入會必須條件	Corporate 會員
4 years 4 年	Compulsory for membership 入會必須條件	Corporate 會員
1 year 1 年	Compulsory for membership 入會必須條件	Housing Practitioner 房屋從業員
2 years 2 年	Compulsory for membership 入會必須條件	Housing Practitioner 房屋從業員
3 years 3 年	Compulsory for membership 入會必須條件	Housing Practitioner 房屋從業員

A Milestone 一個里程碑



A Milestone 一個里程碑



Cheers for a better future
為更美好的未來干杯

With rapid economic growth and promotion of home ownership in China, the percentage of home owners in certain big cities like Shanghai, has reached 75% over a period of 20 years. Thus, there is a strong need of professional housing managers in China.

Always supportive of providing training to housing professionals, APB of CIH has, on 4 November 2004, signed a Memorandum of Understanding with Tsing Hua University and organizations concerned, to jointly organize a professional diploma course on property management under the name of Modern Information Property Management Professional Studies. Lessons will be conducted in the Research Centre of Tsing Hua University in Shenzhen.

By helping to run this course, we hope to promote relationship between Hong Kong and mainland China, and enhance the quality of professional services in both places to an international level.

隨着經濟高速增長，中國政府鼓勵國民自置物業，有些大城市如上海等，市民自置物業的比例於過往20年內已達75%。因此，中國對於專業房屋經理的需求，甚為殷切。

學會素來積極支持培訓專業房屋管理的人材。故此，在2004年11月4日，亞太分會與清華大學及有關機構簽署了備忘錄，合辦物業管理專業文憑課程。課程名為「現代信息化物業管理研修班」，在清華大學深圳研究生院上課。

學會期望藉此課程，促進中港交流，提升兩地的專業服務素質，以達致國際水平。

A Milestone

一個里程碑



Signing of MOU between the two parties
雙方簽署備忘錄

Interview with CCTV reporters
接受中國中央電視台記者訪問



Representatives and witnesses of both parties
雙方代表及見證人



Housing Experience
outside HK
香港以外的房屋事務經驗



Speech by Mr Ian Richardson, President, CIH

At the Annual Dinner Hosted Jointly by the CIH (Asian Pacific Branch)
and the Hong Kong Institute of Housing



Mr. Ian Richardson, President, CIH
英國特許房屋經理學會會長李義仁先生

Chairman, distinguished guests, ladies and gentlemen.

Can I begin by saying how pleased I am to be here this evening and to be able to visit my friends and colleagues in the Asian Pacific Branch during my year as President.

It is a great privilege and honour for me to be the President of the Chartered Institute of Housing. My work has always been in the housing field and I have been involved with the Institute throughout that time. Each President is different but I offer you one detail of my background which, I understand, is perhaps unique: prior to being Chief Executive of Two Castles Housing Association I have had four employers. As an undergraduate on a year's

professional placement with what is now the Home Group I worked for Alan Kilburn - a former President of the Institute who I know is a good friend of many of you in the Asian Pacific Branch. After graduating, I worked for Plymouth City Council for two years when I worked for Peter Williams who has also been an Institute President. I then worked for a further two years at Wolverhampton, for Chris Gittins, a third Institute President, and between 1985 and 1998 I worked at Newcastle City Council for David Butler who prior to becoming the Institute's Chief Executive was himself an Institute President. Four employers, four Presidents - all of whom have valued the links between the CIH in the UK and colleagues here in Hong Kong and which now as President myself, I am delighted to endorse this evening.



The past twelve months since your last annual dinner have been another busy period for the Chartered Institute, both in the United Kingdom and internationally.

In the UK housing now has a much higher profile than at any time in the recent past.

The CIH plays a key role in driving forward housing policy and this will become increasingly important as we approach a General Election in the UK which is likely to be held in May or June next year. As we work to influence Government Policy, high on our list of priorities will be the need to increase the supply of affordable housing, for key workers and those in greatest housing need - particularly in the South East of England but also in other "hot spots" of the UK economy. In doing so we want to build new neighbourhoods which comprise a mix of tenures and income groups so helping support the UK Government's overriding policy objective of creating sustainable communities. And at the same time we want to demonstrate that the housing industry in the UK makes effective use of Government funding by pursuing efficiencies in both the provision and management of housing.

But as well as these 'domestic concerns' the CIH also needs to respond to developments that are taking place internationally.

The CIH already has a large overseas membership, principally here in Hong Kong, forming a significant part of our over 18,000 members, working around the world to improve housing.

In the last few months I have represented the CIH at international events in Chicago, in the United States and Cape Town, in South Africa - and I am particularly grateful to the Asian Pacific

Branch for arranging visits to Shenzhen and Chongqing as well as here in Hong Kong to learn more about the particular issues that you face in this part of the world.

Of course the needs of the housing industry in England, Hong Kong and elsewhere in the world are different. Housing policy and housing practice have to be set within the context of very different economic circumstances, societies and cultural values.

But whatever differences there may be between us; policies to create sustainable communities, ensuring adequate housing for those in greatest need and doing so in a way which encourages different organisations and different sectors of the community to work together more effectively are not restricted to any one country and there is much to learn from each other.

The CIH however has a unique role in working with colleagues in different countries to ensure that people working in housing have adequate education, training and professional support to develop housing solutions which meet local needs.

In Hong Kong we have worked closely with colleagues at the Hong Kong University and City University in Hong Kong to develop education programmes which meet local needs and we are fully committed to supporting the continued success of these courses.

We also recognise the growing demand for developing housing management skills in other parts of the Asian Pacific.

In recent years my colleagues on the Asian Pacific Branch Executive Committee have done much to extend networking with individuals and to strengthen communications with friendly organisations in the Peoples Republic of China

Speech by Mr Ian Richardson, President, CIH

At the Annual Dinner Hosted Jointly by the CIH (Asian Pacific Branch)
and the Hong Kong Institute of Housing

and we will continue to work with the Asian Pacific Branch over the next few months to promote new routes for membership for distinguished professionals already working in China, and to develop Distance Learning programmes to support further professional development.

Members of the Asian Pacific Branch of the CIH deserve full acknowledgement for their vision and professionalism and on behalf of the CIH's Council I would like to thank all those members who contribute to that vision and to those who continue to promote the role the CIH can play in driving up standards.

Chairman, distinguished guests, ladies and gentlemen, the Chartered Institute of Housing's charitable objective is to develop the art and science of housing management.

In recent years the expectations placed on housing professionals have grown. We have acknowledged this in our mission statement which focuses on the contribution we as housing professionals make to the wider, well being of communities.

Next year we will be developing our work programme through a new three years Business Plan. Our progress will be framed around five critical success factors:

- Improving individual and organisational performance
- Shaping the policy agenda
- Being an inclusive professional body
- Becoming the market leader in the products and services we provide, and
- Building our own capacity

As an organisation our ability to develop this agenda will only be possible with your continued support. I hope that we will be able to meet again to progress these objectives both in the UK and here in the Asian Pacific and to continue to develop the CIH's role as a truly international organisation.

In closing my speech, I would like to reflect on the time I have spent in Hong Kong and China and to share with you some brief thoughts before I return to the UK tomorrow. My visit has been interesting and I have learnt a great deal in a short space of time about the work you are doing in the fields of housing and property management. I respect the strong links, which exist between the CIH Asian Pacific Branch and the Hong Kong Institute of Housing and those links are confirmed by the office sharing arrangements and by this joint annual dinner. This sharing also leads me to my final point: it is not money, policies, systems or processes that make things happen - it is people; and I have been enormously impressed by the obvious skill, experience and commitment of everyone I have met. But most of all I have been impressed by the friendliness and hospitality extended to me by all of you. This credit extends to China where the English word most often spoken to me, and always with a smile was welcome.

I will carry home with me excellent memories of what I have learnt about housing in this part of the world, and about the many places I have visited and things I have seen but, most of all, it will be the memory of the people who have shared their precious time with me that I will treasure most.

Thank you very much indeed.

建立健康和諧有序的 物業管理秩序

朱希全

重慶市國土資源和房屋管理局
物業處處長
重慶市物業管理協會會長



朱希全先生在 2004 物業管理發展戰略研究重慶論壇演講

重慶市的物業管理從1994年到2004年已走過了十年歷程。十年間，隨着房地產業的發展及住房制度改革深化，為物業管理提供了廣闊的發展空間，特別是重慶市直轄以來，隨著城市化進程的加快，全市物業管理企業呈現出蓬勃發展的生機，十年來，重慶市登記註冊的物業管理企業已達1030家，從業人員近5萬人，實施物業管理的面積達10347萬平方米，佔全市城鎮物業管理覆蓋面積的42%。1998年至2004年，已培訓持証上崗人員達9022多人，其中：物管企業經理1224人，物管人員的整體素質和服務水平顯著提高。

經過十年的發展，重慶市的物業管理不論從量的方面或是質的方面來看，都已顯示出一定的規模和檔次。迄今為止，有87家物管企業通過了ISO9000國際質量體系認證；有16個小區(大廈)獲得了

“全國物業管理示範住宅小區(大廈)”稱號；有59個小區(大廈)獲得了“重慶市物業管理優秀、示範物業小區(大廈)”稱號；同時湧現出一批品牌物管企業。2001年經重慶市國土房管局、市物價局、市工商局、市計委、市物協評出10家“重慶市優秀物管企業”；2003年經市物協和市消委聯合評選出24家“信得過”物管企業。

十年來，我市物業管理法規體系初步建立，為行業發展營造了良好的法制環境。同時建立健全了全市各區縣(市)物業管理工作機構，切實加強了物業管理行業的監督、管理，有力地促進了行業發展。1998年成立了重慶市物業管理協會。協會成立以來，發揮了橋樑和紐帶作用，加強了行業自律，促進了我市物業管理行業健康發展。

十年來重慶物業管理有了長足進步。但與此同時，由於多種因素，在物業管理的發展過程中，各種社會矛盾也逐漸顯現出來，特別是開發商、物管企業和業主“三角關係”糾纏不清引發的矛盾十分突出，阻礙了物業管理健康和諧有序的發展。

如何正確處理開發商、物管企業和業主三者之間的矛盾，理順其三者之間的關係，從而掃除物業管理健康發展的障礙，是擺在我們面前的一個重要課題。

解決開發商、物管企業和業主“三角關係”糾纏不清引發出的各種矛盾，必須正確認識他們三者究竟是一種甚麼關係，剖析三角關係糾纏不清產生的原因，研究他們三者之間相互的權利和義務，明確各自的責任，探討解決三者之間矛盾的途徑，從理論到實踐理順其三者之間的關係，才能實現物業管理健康和諧有序發展。

一、開發商、物管企業和業主之間是利益關係和相互依存、制約的合同關係

物業不是一般的商品，它有其自身的屬性和特點：

- 一 是物業是不動產，使用年限一般長達數十年，隨着經濟發展，物業不僅可以保值，而且還可能升值；
- 二 是業主購置物業要支出一大筆費用，用作家居裝飾裝修的費用也不少。水電氣長期的開支和物業的大裝修以及物業管理費等方面的消費支出，往往大於購房消費支出；
- 三 是一幢物業的產權是多個業主的，由於產權的多元化，多個業主之間必然形成共同利益和共同事務，業主和業主之間也必然存在內在聯繫；

四 是物業管理服務實質上是對業主共同事務進行管理的一種活動，在物業管理區域內，物管企業要依照全體業主的授權，約束個別業主的不當行為，以維護全體業主的利益和社會公共利益；

五 是開發商銷售的物業不僅要負責前期物業管理責任，而且要負責保修期的保修責任，特別是物管企業要與業主長期打交道，保持着長期密切的聯繫；

六 是由於物業本身的屬性和特點，物業管理具有一定的特殊性，因而物業管理不完全是一個房屋的問題，很多社會問題交織在一起，極其複雜。因而，開發商和業主，物管企業與業主應當通過合同的約定明確相互之間的利益關係和相互依存、制約關係。

按照馬克思主義再生產理論，房地產業包括開發(生產)、銷售(流通)、消費(業主與物管企業)三個環節，這三個環節是緊密相連，互為因果的房地產業價值鏈。



房地產開發商與業主以及物管企業之間是相互利益關係。開發商對物業是滾動開發、預售制，業主是在滾動開發中獲得產權。商品房在預售階段的物業管理服務，是開發建設期的業主(開發商)向最終業主(住戶)過渡期的前期物業管理，其物管企業是由開發商選聘的。

物管企業管理服務是以房地產業發展、房地產市場發育為依托的。物管企業既要與開發商簽訂前期物業管理服務合同，又要與業主簽訂物業竣工後的後期物業管理服務合同，物管企業與開發商之間、物管企業與業主之間，是一種建立在契約的基礎上的商業服務。

業主購買開發商生產的物業，業主與開發商之間是買賣合同關係；業主、業主大會與物管企業之間是物業管理服務合同關係(即：服務與被服務關係)，業主、業主大會委托物管企業管甚麼、達到甚麼服務標準，是通過合同明確約定的。

綜上所述，開發商生產的物業是為了獲取最大利潤；業主購買其物業是為了安居樂業或者是一種投資行為；物管企業從事物業管理服務，是基於業主對物業管理服務需求的一種商業服務行為。開發商、物管企業和業主都是獨立的民事權利主體，他們之間的利益關係在法律上就是權利和義務的關係。

二、開發商、物管企業和業主三角關係糾纏不清引發各種矛盾的主要原因

在物業管理過程中，開發商、物管企業和業主三角關係糾纏不清，催生糾紛不斷的原因是多方面的，其主要原因有以下四個方面。

其一，開發商存在重建設、重銷售、輕管理的問題。同時在開發建設中往往存在手續不完備或者拖欠稅費問題，或者生產的物業質量以及改變設計、面積縮水和公攤面積存在爭議問題，或者設施不配套及其質量問題。致使業主長期無法取得房屋所有權証和土地使用証，或者房屋質量不能及時修繕、設施設備無法正常使用，直接影響業主正常生活。



其二，大多數物管企業是開發商的子公司，“誰開發、誰管理”的經營模式使其物業管理必然依附、受制於開發企業，導致這些物管公司要承擔開發商建設中遺留的諸多問題，前期物業管理矛盾突出。再是一些物管企業服務意識不強，物管企業與業主之間的服務與被服務的關係沒有確立。有的物管企業過度追求利潤，不按合同約定



提供相應服務，收費和服務不相符。一些物管企業員工素質低，甚至發生損壞業主財產、毆打業主惡性事件。

其三，業主自身機制不完善，業主委員會缺少制約。業主公約是業主共同的行為準則，但一些業主沒有嚴格遵守。同時相當多的業主沒有完全確立有償服務的觀念，消費觀念滯後，有的業主委員會不依法維權，或者不能真正代表大多數業主的利益，個別成員甚至謀取私利，損害其他業主利益或業主的共同利益。

其四，物業管理法規尚待完善，如《物業專項維修資金管理辦法》至今沒有明確的具體的操作依據、政策依據，物業專項維修資金的歸集、繳交時間、管理部門、使用程序等有待規範，造成歸集難度大，政策不統一、房屋保修過期而不能做到及時的維修，帶來大量的矛盾和糾紛。

三、開發商、物管企業、業主之間的權利義務及其責任

國務院頒佈的《物業管理條例》和《重慶市物業管理條例》，都明確規定了業主和物業管理企業在物業管理活動中的權利和義務，明確規定了開發建設單位在前期物業管理中應承擔的責任。根據兩個《條例》的規定，物業管理的基礎是業主的財產權，因而要充分尊重和維護業主的財產權利。凡是依附於財產所產生的法律關係，均應當遵循民事法律關係的基本原則。同時要遵循物業管理權利財產權利相對應的原則，遵循維護全體業主合法權益的原則。

開發商、物管企業和業主“三角關係”糾纏不清的根源在於責任不清。但在物業管理發生糾紛時，往往將其全部責任歸罪於物管企業，這是不公正的。馬克思主義活的靈魂就是要對具體問題作具體分析，物業管理中的很多問題，往往是錯綜複雜的，開發商、物管企業、業主三方都有可能由於其自身的責

任而引發糾紛，他們都對物業管理的實施產生影響。因而要解決其“三角關係”糾纏不清引發的各種矛盾，就必須明確其各自的定位和責任。在物業管理活動中，業主是責任主體，物管企業是服務主體，開發商則是前期物業管理責任主體。他們三者在前期物業管理活動中的具體責任大致可作如下劃分：

(一) 開發商是前期物業管理活動的責任主體，其主要責任：

- 一 是應當嚴格按照開發建設程序辦事，應當嚴格按照房地產交易管理規定進行物業的預售和依法辦理土地房屋權屬登記手續，提供的物業必須是合格和優良的產品；
- 二 是應當通過招標方式選聘具有相應資質的物管企業進行前期物業管理，在與買受人簽訂購房合同時，應當包括開發商與物管企業簽訂的前期物業管理合同的內容，同時應當簽訂《業主臨時公約》，對有關物業的使用、維護、管理，業主的公共利益、業主應當履行的義務、違反公約應當承擔的責任等依法作出約定；
- 三 是應當按照兩個《條例》的規定，向物管企業移交有關資料，承擔前期物業管理的各項責任；
- 四 是應當按照規定在物業管理區域內配置必要的物業管理用房，同時應當按照國家規定的保修期限和保修範圍，承擔物業的保修責任。

(二) 物管企業是物業管理服務活動中的服務主體，其主要責任：

- 一 是應當以誠信服務為宗旨，不斷提高服務質量，按物業服務合同約定提供服務，認真做到“質價相符”；
- 二 是按《條例》規定積極參與物業管理服務招投標，依法簽訂前期物業管理服務合約，在承接物業時，應當對物業共同部位、共用設施設備進行查驗，應當與開發商或業主委員會辦理物業承接驗收手續，應當堅持物業竣工驗收合格，業主才能入住的原則，切實維護物業買受人合法權益，搞好前期物業管理；
- 三 是加強法制意識，依法辦事，不得在處理物業管理事務的活動中侵犯業主合法權益；
- 四 是應當加強物業管理專業人員的培訓，大力提高物業管理從業人員素質，造就一支懂經營、善經營、精業務、守道德的專業人員隊伍。

(三) 業主是物業管理活動中的責任主體，在物業管理活動中，業主享有對物業和相關共同事務的管理權利，這些權利有些是由單個業主享有行使的，有些是能通過業主大會來實現。其主要責任：



- 一 是應當遵循業主自決、自律原則、業主權利義務相一致和維護公共秩序原則，規範自己在物業活動中的行為；
- 二 是應當遵守業主公約、業主大會議事規則，執行業主大會的決定和業主大會授權業主委員會作出的決定；
- 三 是按照國家有關規定交納專項維修資金，按時交納物業服務費用；
- 四 是應當堅持業主大會決策、業主委員會執行的制度，業主大會和業主委員會應當依法履行職責，不得作出與物業管理無關的決定，不得從事與物業管理無關的活動。

只有明確開發商、物管企業和業主在物業管理活動中的定位和責任，同時三方又各盡其責，才能化解“三角關係”糾纏不清的矛盾，才能理順三者之間的關係，才能建立和諧有序的物業管理秩序。

四、嚴格按照《條例》法律法規辦事，是建立和諧有序的物業管理機制的重要保證

近年來，有關物業管理的投訴呈大幅上升趨勢，已成為社會的熱點話題。在分析這些突出的矛盾時不少人把問題的焦點集中在行業法制建設滯後，完善的物業管理法規體系尚未建立方面。這種認識是不全面的。

馬克思哲學觀點認為事物都“一分為二”的。看待問題應該“兩點論”，而不能“一點論”。近年來物業管理活動中開發商、物管企業和業主“三角關係”糾纏不清引發的各種矛盾，其主要是責任主體各方沒有嚴

格按照《條例》及其配套規章的規定規範自己的行為，他們往往無視法律法規的規定自行其是，或者採取斷章取義，各取所需，有利於自己的就利用，不利於自己的就抵制不依法辦事，扭曲事實，使得不該發生的矛盾出現了。例如有的開發商仍然不按《條例》中有關前期物業管理的規定辦事，建造的物業仍然不進行招投標，或者物業的質量有問題，同時沒有進行竣工驗收就交付業主使用，或者沒有完全按規定要求簽訂前期物業管理合同和制定業主臨時公約等等。又如有的物管企業服務意識不強，不按合同約定提供相應服務，收費與服務不相符。再如相當多的業主不願意繳交物業專項維修資金，一些業主沒有嚴格遵守業主公約，無理拒交物業服務費，侵害了其他業主、使用人利益。有的業主委員會不能真正代表大多數業主的利益，個別成員甚至把個人利益置於業主共同利益之上，任意決定業主共同事務，損害其他業主利益或業主的共同利益。有的業主委員會認為業主就是主人，物管企業是僕人，往往不分青紅皂白動輒就要炒物管企業的魷魚等等。其次，在過去多年來的物業管理中，沉澱下來許多矛盾，如物業質量問題、土地房屋權証問題、拖欠物業管理費問題、業主大會尚未依法成立問題。在《條例》實施後，物業管理責任主體各方沒有按照《條例》和相關配套規章的規定，正確處理這些沉澱下來的問題，從而使矛盾進一步激化。同時，也應該看到，目前我國雖然出台了不少物業管理法規，但從總體上看，物業管理的法規體系還不健全，且有的法規過於宏觀。在物業管理的市場准入、招投標、行為規範、權利義務、糾紛處理、法律責任等方面缺少具體性，可操作性。物業管理中產生的一些矛盾和糾紛的無法可循往往得不到及時解決。

五、解決物業管理中矛盾和糾紛，關鍵是嚴格按照《條例》及其配套規章辦事

擺在我們當前的緊迫任務是，

- 一 要進一步加強對《條例》及其配套規章的學習、宣傳、貫徹工作。通過深入學習、大力宣傳、認真貫徹，使大家深刻領會《條例》的精神和各項規定，自覺地貫徹執行《條例》，同時還要學習和貫徹好《條例》配套規章和其他有關的法律法規，使之準確理解和把握好物業管理活動中規定的法律關係，理解認識自己應當承擔的法律規定的責任、權利和義務。牢固樹立責任意識、消費意識、自律意識、公約意識和合同意識，嚴格按照《條例》規定規範自己的行為。
- 二 要通過司法程序解決民事糾紛。物業管理活動中大量的民事關係、民事糾紛、民事違約、民事侵權行為，應當通過司法程序解決民事責任問題。
- 三 要依法行政。政府主管部門應當根據法律、法規、規章對物管企業行為實行監督管理，為他們從事市場活動提供法律和制度上的保障。同時還應和基層人民政府對業主大會和業主委員會活動加強指導和監督，將業主大會、業主委員會的活動納入依法運行的軌道。政府還應在物業管理立法、政策引導、對外宣傳等方面，積極推動物業管理的招投標，推動物業管理市場化進程，從而推動開發商與物業管理的分業經營。

- 四 要抓緊完善有關的配套法規和規章。法律作為調解問題重要的準則，解決糾紛的根本問題在於物業管理法規細則的進一步完善。為此，要加強調查研究，從實際出發，儘快制定出台各項配套規章，建立一套完整的物業管理法規體系，為物業管理的健康發展提供良好的法制環境。

規範發展物業管理工作任重道遠。當前，宣傳、貫徹、落實好《條例》，嚴格按照《條例》辦事，同心協力切實把《條例》的各項規定落到實處，並不斷探索創新解決存在的問題和矛盾，促進物業管理健康和諧有序發展。

澳門特別行政區物業管理 行業現況及所面對的困難

陳永昌

香港專業教育學院
產業及設施管理系講師



陳永昌先生與房屋管理同業合照

1. 澳門特別行政區物業管理行業概況

澳門特別行政區現時人口約 437,000，在 70 年代後期，由於製造業興旺發展，居民置業要求旺盛，觸發地產蓬勃及建築物向高空發展，至 1993 年間地產發展最為蓬勃，目前澳門設有升降機的高層大廈約有 1 千 2 百多幢，低層大廈亦有約 8 千幢。而澳門首家物業管理公司亦因應該時期的地產發展而於 1978 年成立。

從前，澳門的樓宇比較低小及戶數不多，人際關係也比較簡單，因此無須專門人士負責物業管理，但隨著高層大廈的出現，業主人數眾多，意見複雜分歧，兼且大廈設備日漸先進及法律責任繁重，物業管理便有所需求。現時，

澳門的物業管理公司可分為 3 類：第 1 類是發展商或建築商附屬經營的物業管理公司，管理的大多數是發展商或建築商參與興建之物業；第 2 類是獨立經營的管理公司，是受發展商或建築商或管理委員會等委託管理的物業；第 3 類是由所屬樓宇分層所有人自組成立的服務團體。自 80 年代開始，大型屋村愈來愈多，各大地產發展商或建築公司大部份都有直屬的物業管理公司管理其公司名下的物業，所以，第 1 類的物業管理公司在澳門的物業管理市場中所佔的比例最大。在 1992 年，全澳門已登記的物業管理公司共有 160 多家(其中具規模的約 30 家)；全面提供護衛、保安及物業管理的公司只有 9 間。到目前為止，從業員大概有

20,000人。現時「澳門物業管理業商會」的會員共 72 個。

一般而言，澳門現時的物業管理費是按照住宅或商場單位面積大小而定，但住宅的管理費平均每戶約為 \$200 - \$800 不等，商場鋪位約為 \$500 - \$1,000，如以每平方呎計算，一般住宅約為 \$0.40 - \$ 0.50。

1.1 澳門物業管理服務現況

澳門現時物業管理公司一般的服務水平仍未能達到專業化。比較具規模的物業管理公司均由地產發展商或建築商直接控制。現時在澳門聲譽良好及規模最大的物業管理公司是星加坡財團的「金山發展有限公司」及「大地置業有限公司」轄下的「海洋花園管理有限公司」，在澳門成立已有20多年，只向母公司的地產發展項目提供物業管理服務，主要的管理項目為氹仔的「海洋花園」共 34 幢 3,400 個住宅單位及會所等設施，在全澳門管理的住宅單位共 6,000 餘個，其次是「豪景花園管理有限公司」，管理擁有 30 多幢住宅的「豪景花園」，第 3 大規模的物業管理公司是管理「花城」的「花城管理有限公司」。

根據「海洋花園管理有限公司」總經理及「澳門物業管理業商會」副會長透露，現時在私人樓宇管理的行政費(包括經理

人酬金) 約為總管理費收入的 15%，在「經濟房屋」方面約為 12%。

在專業服務提升方面，一般澳門居民並沒有殷切的要求，同時，澳門政府對物業管理公司亦沒有發牌或監管制度。在澳門唯一的物業管理行業商會(澳門物業管理業商會)在組織上較為簡單，單純以維護本行業的利益為宗旨。

1.2 澳門特別行政區物業管理行業的法例法規

澳門政府在90年代前，在物業管理方面的法例法規是完全處於真空狀態。在70年代，當時窮困家庭佔大多數，對平價的樓房需求很大，因而有「經濟房屋」的產生。所謂「經濟房屋」與香港房屋署的「私人參與建屋計劃」大致相同，由發展商向政府申請用地興建「經濟房屋」，落成後以廉價出售及撥回一定的住宅單位給政府。比較成形的物業管理公司便於當時產生，第一個「經濟房屋」是「八達新村」，共 8 座 1,600 個住宅單位，由「中國建築工程(澳門)有限公司」與其他公司聯營的「澳安物業管理有限公司」負責管理。由於並沒有法例參照及當時的「澳葡政府」對法律監管意識不強，所以物業管理公司的利潤相當豐厚，加上一般員工的薪酬低，只靠加時津貼及年尾花紅增加收入，但當 1989 年「勞資關係法」生效後，規定員工離職時的補償是以該員工離職前 3 年的薪酬及花紅平均計算，因此，物業管理公司在員工離職方面的支出大幅增加。同時，由於政治理由，澳門的「工人聯合會」、「街坊聯合總會」及直選議員均開始插手屋村管理事務和為居民爭取較廉價的物業管理服務，物業管理公司因而開始直接受到群眾的監管。



在其他方面，如業主與住客關係、建築物監管、電梯及升降機、電力設施及冷氣設備等，澳門均缺乏相關的法律法規予以規範，因此造成物業管理方面的種種困難。目前，澳門在物業管理方面的法例分為「經濟房屋的管理」和「私人房屋的管理」，以下只論述有關「私人房屋的管理」的問題。

在1996年9月2日，澳門政府頒佈了第25/96/M 號法律《分層樓宇法律制度》，除卻規範樓宇每一單位的獨立性和獲得所有權的程序外，其中更規範了樓宇共有部份的管理，分層所有人的權利和義務等細則。其後，於1999年8月3日以第39/96/M 號法令頒佈，並被納入修訂的「民法典」中，其中規範了分層所有人在管理上的權利、義務及負擔；分層所有人大會之組成與運作及管

理機關之組成、權利和義務等。一般而言，樓宇落成後短期內不會被完全出售，所以，法典規範了在分層建築物之半數單位已被轉讓，或 30% 的單位已被佔用時，實際已進行管理之人或策劃建造該建築物之人，又或負責管理有關分層建築物之實體，應即召集所有人大會之第一次會議，以便選出管理機關，通過該年度之預算及在有需要時制定有關規章及訂定火險之保險金額，否則須就因不作出召集而造成之損害負連帶責任。

管理機關之職務除由分層建築物所有人大會，分層建築物之規章或法律賦予外，尚包括：

- (1) 召集分層建築物之所有人大會；
- (2) 預備及提交帳目，並編制每年之收支預算；
- (3) 按第 1338 條之規定，為建築物進行火險或其他風險之投保及續保；
- (4) 為分層建築物收取各項收入及作出各項開支；
- (5) 要求分層建築物各所有人支付其在已通過之開支中所佔之份額；
- (6) 涉及就共有財產之權利作出保全行為；
- (7) 就共有物之使用及為共用利益而提供之勞務作出規範，但不影響分層建築物規章之適用；
- (8) 執行所有人大會之決議；
- (9) 為收取 1339 條所指之款項而提起司法訴訟；
- (10) 在面對行政當局時擔任分層建築物之全體所有人之代理；



- (11) 確保分層建築物之各項安全規則公開；
- (12) 確保各車位標界之維持及各車位有其本身名稱；
- (13) 就其為發送有關所有人大會會議召集書而擁有之地址資料，向各利害關係人提供；
- (14) 將分層建築物之規章副本提供予各所有人及受規章約束之第三人；
- (15) 確保分層建築物規章及與分層建築物有關之各項法律規定之執行。

1.3 欠交管理費及大廈違例僭建情況嚴重

雖然於 1995 年，「澳葡政府」訂定「屋宇管理章程」及在 1996 年完成「分層樓宇法律」制度，但仍然不能改善澳門物業管理的混亂情況。其中最大的詬病是法律上的權責不清，而無法執行，再加上因缺乏法官，使小額錢債法庭不能實現。於 1999 年，澳門政府在完全沒有修訂的情況下，將「分層樓宇法律」歸納入「民法典」，故此物業管理行業亦不能因此而有所裨益。雖然類似小額錢債法庭在近年也開始運作，但物業管理公司向法庭呈遞申訴時，必須向「儲金局」先繳付一定百分比的費用保證，而處理每件個案亦需時半年之久，可是勝訴後亦因法庭沒有規定被告人須何時清繳欠費，而無法解



決問題。因此，拖欠管理費仍是物業管理行業的致命傷之一，有部份資金不足的物業管理公司因而倒閉。現時一般住宅大廈欠交管理費的比率約為 10% 至 30% 不等。由於澳門缺乏成熟的物業管理法例法規及小額錢債審裁法庭，欠交管理費及拒交管理費已成為物業管理行業的重擔，亦是該行業停滯不前的其中一個主要因素，欠交管理費及拒交管理費的類別可細分如下：

(1) 空置物業

在澳門空置物業的業主，均慣性地拒交管理費，不論是發展商的滯銷單位或其他不同理由而空置的單位。較為合理的業主，管理公司亦只能以協商方式收回部份管理費。

(2) 面子問題

在澳門略有地位的人，欠交管理費的情況亦十分普遍，他們感覺不用繳交管理費是地位面子的表現，管理公司多以協商方式收回部份管理費。

(3) 習慣性欠交

很多業主跟隨欠交管理費的風氣成為習慣，在管理公司多番催促下，才會繳交。

(4) 環境性欠交

大部份願意按月繳交管理費的業主因工作關係，不能在辦公時間內到管理處繳交，而管理處對良好顧客服務亦不著重，沒有安排在非辦公時間外提供服務，造成很多願意按月繳交管理費的業主累積每季或每年下期才繳交一次，事實上，澳門銀行及業主均沒有自動轉賬的安排，而支票使用亦不流行。

(5) 故意欠交

部份業主因不滿意管理公司服務，或因管理問題與管理公司不和，而故意欠交管理費。

1.3.1 澳門五個屋苑欠交管理費數據分析

根據澳門五個屋苑(名稱不便公佈)欠交管理費的數據分析，在2002，2003及2004年1-5月的收支數據，可以得出下列幾點結論：

- 管理費的訂定，除考慮市場的接收程度，必須要注意管理公司在財政上對欠交管理費的容忍度，例如A屋苑所收取的管理費為此五個樓盤的最低者，當2002年欠管理費為6.43%，已經出現9.52%(\$431,737)的虧損，而B屋苑在2003年的欠交管理費高達38.32%，仍然有0.82%(\$2,552)的利潤。
- 從上述各地盤在2004年1-5月內，發現有大量業主/住客清繳累積拖欠去年的管理費，在此可見業主/住客習慣性欠交管理費的風氣十分嚴重，所以加強催繳管理費及顧客服務應為澳門物業管理的其中一個重點。

1.3.2 解決欠交管理費方法

除寄望澳門政府能儘快成立小額錢債審裁法庭外，物業管理公司亦可考慮以下列方式減少欠交管理費的百分率：

- 以禮貌及誠懇的態度，努力向業主催繳管理費。
- 維持良好的業主與管理公司關係。
- 提供優良顧客服務，以客為主。

1.3.3 大廈違例僭建情況

在澳門物業管理所面對的第二個問題是大廈違例僭建建築物，雖然在「民法典」第五章(分層所有權)中，對大廈外牆的「公用部份」有所規管，但由於對此類違法建築物(特別是大廈外牆的鐵籠)並沒有指定的執法政府機構負責，問題只有日趨嚴重而無法解決。

1.4 缺少具質素及規模的清潔及維修保養承辦商

澳門現時從事清潔及維修保養行業的承辦商，大部份都是家庭方式經營，具備良好質素及規模者鳳毛麟角。一般小型物業管理公司，只為個別大廈僱用一至兩位清潔工人負責整幢大廈內外的清潔工作，而具規模的屋村(小區)，如海洋花園及帝景園等，均由發展商自組的物業管理公司聘用清潔工人隊伍，為屋村居民提供清潔服務。

1.5 缺少具質素的人力市場及培訓機構

澳門的人力市場，平均學歷約70%為中學三年級以下的程度，而大學生在畢業後都缺乏繼續進修的動力，究其原因，澳門政府的稅收主要來源是來自賭場娛樂事業，工商業並不發達。在賭場的員工每月收入約港幣一萬元，所需教育水平為中學三年級，一般大學畢業生的月薪平均在\$6,000至\$8,000之間。在此種社會現實環境下，年青人普遍沒有提昇學歷水平作為改善生活水平的思想。

如果在澳門成立物業管理公司及服務質素以定位在高檔次為目標，所有員工的培訓工作必須由香港派員負責。

1.6 居民對物業管理的意識和習性

由於澳門樓宇買賣市場並不活躍，市民購買樓房後很少再轉賣或搬遷，因此對物業管理的意識薄弱及物業管理對物業提供保值的功能並不關注，一般對物業管理公司的要求均停留在清潔及保安服務的層面，如果因提供較佳服務而增加收費，仍需要多作宣傳和教育。

在一般澳門居民對物業管理公司要求不高的情況下，如物業管理公司的服務能達到相當水平，居民亦不會過問公司的運作細節，例如：

- 不會嚴格要求公開大廈／屋村的每月收入／支出帳目。
- 不會要求服務承諾。
- 不會要求為公用設施購買保險。
- 不會要求為大廈／屋村購買第三者責任保險。
- 不會要求依照「民法典」成立「共有物業管理委員會」。
- 不會要求公開「公共儲備基金」的使用情況。

2. 管理分層建築物的有關法律

澳門有關管理分層建築物的法律，均附載於《民法典》第五章《分層所有權》內。雖然民法典內的法例相對香港建築物管理條例較為粗略，但對下列各方面的管理仍然有所規限：

2.1 分層建築物之所有人大會（民法典第1344條）

(節錄)如分層建築物之所有人尚未舉行大會會議，則實際進行管理之人或策劃建造該建築物之人，又或倘有之負責管理有關分層建築物之實體，在分層建築物之半數單位已被轉讓，或百分之三十之單位已被佔用時，應即召集所有人大會之第一次會議，以便選出管理機關，通過本年度之預算及在有必要時制定有關規章及定出火險之保險金額，否則須就因不作出此召集而造成之損害負連帶責任。

2.2 分層建築物之規章（民法典第1340條）

(節錄) 分層建築物之所有人超過十人，且在有關設定憑証中無載明分層建築物規章時，應制定此規章，以便對共同部份之使用、收益、安全及保存作出規範，而在規章內並可就獨立單位作出上述規範；分層建築物之規章亦應規範在無管理人或管理人因故不能視事時如何執行管理工作。



2.3 選舉及免職 (民法典第 1355 條)

(節錄) 管理機關係由分層建築物之所有人大會選出及免職；在具有分層建築物之所有人簽名之合同中作相反規定之任何條款均視為不存在，此外，在未經所有人大會同意而就分層建築物之管理作出移轉之協議亦視為不存在。

如屬第 1344 條第一款所指之情況，且存在策劃建造該建築物之人選出之管理實體，則在所有人大會中所選出之管理機關即取代該管理實體；單方廢止與管理實體訂立之合同而須作出賠償者，僅由該策劃建造建築物之人負責。

2.4 管理人 (分層樓宇法律制度 — 法律第25/96/M 號第 31 條)

- (1) 管理人由大會選出及免職。
- (2) 規章應對管理人不在或因故不能視事時，管理職能的行使加以規定及管制。
- (3) 倘大會沒有選出管理人時，法院將在任何一名分層所有人的申請下，按程序法的規定委任之。
- (4) 當顯示管理人有作出不當事情或以疏忽的態度行使其職能時，法院將在任何一名分層所有人的申請下，按程序法的規定將之免職。
- (5) 管理人的職務是有報酬者，並得由其中一名分層所有人或第三者擔任；職務的期間不得超過二年，透過大會的議決得續期。管理人的委任行為所規定的任何高於二年的期限，視為減至二年。
- (6) 本法律對管理人所作的規定亦視為所有管理人及管理實體的規定。

3. 管理合約及分層建築管理總則

3.1 香港與澳門在物業管理的要求及安排

「大廈公契」及「建築物管理條例」是香港物業管理必須要的法律文件及法例法規。在大廈或小区建築期間，該大廈或小区的「大廈公契」必須準備就緒及呈交「地政總署」的「法律諮詢及田土轉易處」審批。當該大廈或小区的第一位業主完成買賣合約時，及在「大廈公契」簽署後，後來的所有業主及住客，均受此公契內的條款約束。至於第一任物業管理公司的服務年期及法團的成立安排，「大廈公契」及「建築物管理條例」都有詳細的規範。

澳門與香港「大廈公契」相類似的文件為「分層建築管理總則」，內容較為簡單，此文件亦必須在向「土地工務運輸局」呈遞建築圖則時一起呈交。至於第一任物業管理公司的聘用及「管理委員會」的成立安排，「民法典」中的「第五章：分層所有權」都有所規範，但卻沒有認真落實執行，如不是處於被迫的情況下，發展商轄下的物業管理公司均不會主動為業主成立「管理委員會」，在另一方面，如業主對管理公司的服務滿意時，亦不大願意組成「管理委員會」。因此，發展商轄下的物業管理公司當業主在律師行辦理入伙手續時，便透過律師行安排業主分別與物業管理公司簽署沒有訂明年期的管理合約。

3.2 水電按金及水電錶的安排

雖然澳門新落成住宅的水電按金及水電錶的安排，大致上與香港相同。在建築物完成之前，發展商已經以發展商的名義向水電局申請及安裝所有水電錶，但在律師行辦理入伙手續時，除收取業主所應付的水電按金外，並不會協助業主



即時填妥水電錶轉名表格，因而日後可能因個別業主欠交水電費，給發展商帶來不必要的小麻煩。

3.3 保險

澳門的物業管理公司及業主，一般對保險的意識不強，除法律規定必須購買火險外，物業管理公司為大廈公共地方購買「第三者責任保險」及「所有險」的情況甚少。而物業管理公司在大廈或小區入伙時，必須儲存個別業主為擁有的住宅單位購買火險的記錄，因為物業管理公司有責任分別提醒各業主每年保單到期的時間。

4. 澳門物業管理的前景與商機

在 2004 年初，澳門大法官曾說明於本年內成立小額錢債法庭的迫切性，再加上澳門的外資賭場將會相繼落成，高檔次樓房及高質素專業物業管理的需求必然增加，而目前澳門的物業管理水平仍未達到將來市場的期望。

4.1 市場改變、爭取商機

當澳門的物業管理行業水平仍然普遍偏低，及競爭對手還未成大器的時候，全速進軍澳門的物業管理行業，建立品牌是一個良好的商機。除了管理住宅和商用物業外，可以拓展管理澳門特區政府的物業市場。現時澳門政府物業的管理

均用外判模式的「邀請標」，而非公開招標的方式進行，但是以專業保安、專業清潔和專業機電維修分類進行，到目前尚沒有由一所大型物業管理公司成功承接全面服務的個案，而事實上，在澳門亦沒有大型物業管理公司存在，這也是香港管理服務公司日後在澳門發展的機會。現時，澳門各政府部門通常以局為單位，根據自身的物業情況向社會招標管理。規範招標的法律文件為（74/99/M 號 — 公共工程承攬合同之法律制度）。一般情況下，物業管理的標的額都由局一級決定。大額的標在決定前會向司長請示。

4.2 研究參與澳門政府舊區重建的可行性

根據有關資料顯示，澳門現有七層或以上的樓宇共 2,757 幢，七層以下的樓宇共 7,683 幢，佔澳門樓宇約 74%，而大部份為五層及以下的高齡樓宇，舊區重建是澳門政府現時迫切的任務之一。由於澳門社會的組合較香港簡單，政治氣氛和諧，對舊區重建計劃的推行相對容易，如資源運用得宜及與政府政策配合一致，亦可能為不可多得的商機。

4.3 滲透澳門的清潔及保養維修市場

如前文所述，澳門現時稍具規模的清潔及保養維修公司甚少，一般都是家庭式運作，缺乏效率性、專業性和延續性，而澳門政府在法制上，對大廈主要設施的保養維修亦沒有特別規範和要求，例如大廈升降機亦不需要領有相關專業牌照的公司負責保養維修，至於大廈的消防設備的保養維修亦甚為放任。然而，澳門將來的發展，必會跟隨社會的進步而趨向規範化，如早著先機，在澳門成立與物業管理相關的清潔及保養維修公司，相信定有所作為。

Useful Websites

相關網站



Useful Websites

相關網站

Association of Chartered Certified Accountants	www.accaglobal.com
British Institute of Architectural Technologists	www.biat.org.hk
British Institute of Facilities Management	www.bifm.org.uk
Building Maintenance Guidebook	www.info.gov.hk/bd/english/documents/code/bmg/BDG_ENG.pdf
Building Management Resources Centre	www.buildingmgt.gov.hk
Chartered Institute of Housing	www.cih.org
Chartered Institute of Housing Asian Pacific Branch	www.cih.org.hk
HK Bilingual Law Information System	www.justice.gov.hk/home.htm
HK Department of Health Central Health Education Unit	www.chcu.gov.hk
HK Environmental Protection Department	www.info.gov.hk/epd
HK Food and Environmental Hygiene Department	www.fehd.gov.hk
HK Home Affairs Department Building Management	www.buildingmgt.gov.hk
Hong Kong Association of Property Management Companies Ltd	www.hkapmc.org.hk
Hong Kong Bar Association	www.hkba.org
Hong Kong Computer Emergency Response Team Coordination Center	www.hkcert.org/home.html
Hong Kong Estate Agents Authority	www.eaa.org.hk
Hong Kong Institute of Certified Public Accountants	www.hkicpa.org.hk

Useful Websites

相關網站

Hong Kong Institute of Real Estate	www.hkir.com
Hong Kong International Arbitration Centre	www.hkiac.org
Housing Managers Registration Board	www.hmregistration.org.hk
Institute of Clerks of Works (Hong Kong Branch)	www.icwhkb.org
Institute of Real Estate Management	www.irem.org
International Facility Management Association	www.ifma.org
International Facility Management Association (Hong Kong Chapter)	www.ifma.org.hk
Property Council of Australia	www.propertyoz.com.au
Real Estate Institute of Canada	www.reic.ca
Royal Institution of Chartered Surveyors	www.rics.org.uk
Singapore Housing Development Board	www.hdb.gov.sg
The Association of Building Engineers	www.abe.org.uk
The Hong Kong Association of Accounting Technicians Limited	www.hkaat.org.hk
The Hong Kong Institute of Facility Management	www.hkifm.org.hk
The Hong Kong Institute of Housing	www.housing.org.hk
The Hong Kong Institute of Real Estate Administration	www.hirea.org.hk
The Hong Kong Institute of Surveyors	www.hkis.org.hk
The Hong Kong Institution of Engineers	www.hkie.org.hk
The Institute of Real Estate Studies of Tsinghua University	www.tsinghua.edu.cn
The Institution of Incorporated Engineers	www.iiehk.org.hk
The Law Society of Hong Kong	www.hklawsoc.org.hk
The Singapore Institute of Surveyors and Valuers	www.sisv.org.sg
US Department of Housing and Urban Development	www.hud.gov
中國住宅與房地產信息網	www.realestate.gov.cn

Advertisements

廣告



Acknowledgement

鳴謝

The Publications Committee would like to take this opportunity to thank Mr Zhu Xi Quan and Mr Chan Wing Cheong for sharing with us their knowledge and experience in housing in Chongqing and Macau. We also wish to thank the sponsors listed on the right.

得朱希全先生及陳永昌先生百忙中提筆與我們分享他們在重慶及澳門的房屋事務知識及經驗，刊物委員會謹此致謝。此外，委員會亦向右列各機構表示謝意。

Company:
Name
公司名稱
(排名不分先後)

Argus Communications Ltd
敏達傳藝有限公司

Brilliant International Training Organization
光明國際培訓機構

Centurion Facility Company Ltd
世紀服務有限公司

Chun Wui Kee Company Ltd
and Hong Kong Commercial
Cleaning Services Ltd
真會記有限公司及
香港工商清潔服務有限公司

EastPoint Property Management
Services Limited
置邦物業管理有限公司

Express Security Ltd
警衛國際有限公司

Funing Property Management
Limited
富寧物業管理有限公司

Gallant Management
Services Ltd
佳信物業管理有限公司

Hong Kong Housing Society
香港房屋協會

Hong Yip Service Company Ltd
康業服務有限公司

Housing Managers
Registration Board
房屋經理註冊管理局

Jones Lang LaSalle
仲量聯行

Law's Cleaning Services Ltd
羅氏清潔服務有限公司

The Hong Kong Institute of
Housing
香港房屋經理學會

Top Property Services
Company Ltd
置佳物業服務有限公司