HONG KONG INSTITUTE OF
CERTIFIED PROPERTY
MANAGERS



香港物業管理師學會

2026年第三季通訊



會長的話

2026年第三季，我們學會舉辦了多次外訪活動及接待工作，加強了本地業界與內地同行的交流互動。

明年（2027年）1月2日學會將舉辦2027年物業管理啟動儀式。請各會員密切留意及積極參與。

會長 馮國雄博士
2026年9月30日

灣區協作

三地簽署兩份合作協議 推動大灣區行業深度融合

粵港澳大灣區物業及設施管理聯合會三地合作聯席會議簽約儀式在深圳舉行。透過現場簽署的兩份合作協議，粵港澳三地將搭建起常態化行業協同合作平台，有效打通跨區域、跨行業合作堵點，為大灣區物業及設施管理等相關行業深度融合、人才互動、合作共贏打牢堅實基礎。

本次活動由廣東省粵港澳大灣區物業及設施管理聯合會（社團）、香港粵港澳大灣區設施與物業管理聯合會（社團）、澳門粵港澳大灣區物業及設施管理聯合會（社團）共同舉辦。來自粵港澳三地的50多個商會、協會、學會的負責人及會員代表共200餘人參加。廣東省工商業聯合會黨組成員、副主席馮日光，廣東省委社會工作部副部長梁子財，香港物業管理業監管局主席黃江天、總經理彭慧深，中國評論通訊社社長羅祥喜、香港物業管理師學會會長馮國雄、香港保安業商會主席何啟文、香港和解中心會長羅偉雄、香港物業服務聯盟主席甄韋喬、香港設施管理學會會長劉國維、香港專業物業管理人員協會主席馮麗媚、澳門物業管理業商會會長謝思訓、澳門不動產管理專業技術人員協會會長仇坤儀，中國物業管理協會副會長余紹元、李茂順，廣東省人力資源管理協會會長楊潔以及深圳、重慶等地方協會領導出席活動。



灣區協作



香港粵港澳大灣區設施與物業管理聯合會創會會長陳嘉輝在儀式內接受傳媒採訪



廣東省粵港澳大灣區物業及設施管理聯合會創會會長許建華在儀式內接受傳媒採訪

灣區協作



澳門粵港澳大灣區物業及設施管理聯合會創會會長
謝思訓出席儀式



香港物業管理業監管局主席
黃江天出席儀式



香港物業管理師學會會長
馮國雄出席儀式

灣區協作





點擊查閱更多：粵港澳大灣區物業設施管理聯合會

學員活動

肇慶市及深圳市學習交流團

7月30日至8月1日

由香港都會大學李嘉誠專業進修學院與香港物業管理師學會聯合開辦的「物業管理高級行政人員專業文憑課程」（QF5），在肇慶市及深圳市進行為期三天的學習交流團。7月30日為首日行程。

上午，團員從九龍塘乘旅遊巴士出發前往肇慶市。下午，團員先後參觀兩個項目：

（一）肇慶市「保利雲禧」項目，了解其精細化物業管理服務模式；

（二）肇慶市「城投·星悅香江」項目，聽取有關第四代住宅的設計理念、建築特色、配套規劃，以及未來物業服務規劃構思的介紹。

謹此感謝肇慶市房地產及物業管理協會李會長悉心安排及熱情接待。





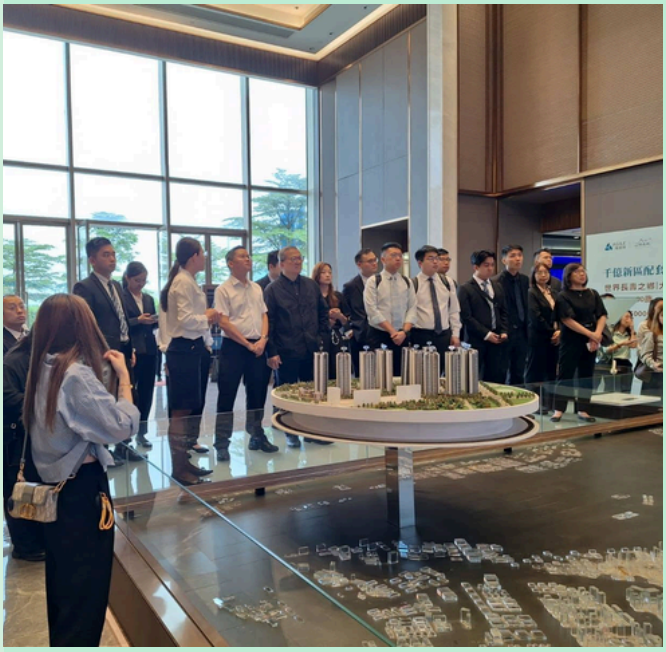


7月31日為行程次日，團員先後參與三項活動：

（一） 參觀肇慶市「雅居樂肇慶香港城」項目，該項目為肇慶港澳融合示範小區，業主及住戶以港澳居民為主；

（二）與肇慶市鼎湖區住建局楊科及「肇慶市房地產和物業管理行業協會」 李會長和多位副會長等進行座談交流；

（三）參觀「肇慶華僑城住宅」項目，該項目設有「老人之家」的高端住宅小區。







點擊查閱更多

【肇港聯動，共話灣區】肇慶交流團












LIPACE
物業管理交流團

8月1日為行程最後一天，團員在深圳市先後參與三項活動：

（一）參觀萬物雲位於深圳市的「創智雲中心」。該項目由萬科與福田區政府聯合打造，為政企共建型智慧產業地標；

（二）參觀深圳市「萬科璟山府」，該項目為標杆性高端豪宅項目。

（三）前往深圳市卓越物業，聽取有關禮賓服務的介紹。

行程結束後回港，為期三日的交流團至此圓滿結束。








此处禁止
停放车辆
秩序巡逻










LIPACE
物業管理交流團

學員活動

汕頭及深圳學習交流團

9月4日至5日

由香港都會大學李嘉誠專業進修學院與香港物業管理師學會聯合開辦的「物業與設施管理專業文憑」課程（QF4），日前舉辦汕頭及深圳學習交流團。課程46位師生前往汕頭及深圳，進行為期兩天的學習交流。



9月4日首天

上午，團員拜訪汕頭市物業管理協會，並與協會舉行座談交流。除協會王會長外，汕頭市住房和城鄉建設局物業科張志魁科長亦一同參加。

下午，團員先後參觀「聯泰·悅水灣」及「龍光世紀海岸雅園」兩個項目。




市物业管理行业协会







9月5日為行程次日

團員從汕頭前往深圳。下午，團員參觀深圳中旅聯合物業的「聯合廣場」寫字樓項目，並聆聽廣州市禮儀協會執行會長彭莎老師有關物業管理禮儀的講課。









會員活動

第七屆廣州國際智慧物業博覽會暨參觀活動

9月16日至8月1日

香港物業管理師學會組織28位會員組成交流團，一連三日前往廣州，參加由廣州市物業管理行業協會主辦的「第七屆廣州國際智慧物業博覽會」。期間，交流團拜訪智能科技企業及參觀項目。



9月17日 「第七屆廣州國際智慧物業博覽會」開幕儀式



9月18日

會長馮國雄博士榮幸獲邀出席博覽會期間舉行的「全球視野·廣州對話——物業會長閉門座談會」。全國省市協會代表、港澳特區協會代表，以及來自美國、西班牙、新加坡、馬來西亞、韓國等地的協會代表出席並分享。





9月19日

學會代表團先後參觀金碟公司總部、廣州塔、日立電梯、廣州國際媒體港東塔，並了解小鹿智能掃地機器人。




热烈欢迎
香港物业管理师学会
领导一行
物業管理學習交流團
日立创新世界
Hitachi INNOVATION WORLD










发掘管理新价值，共启 AI 新纪元
— Lingee AIOS介绍

出席活動

7月1日 「2026中國國際物業管理產業博覽會」

會長馮國雄博士出席中國物業管理協會於上海國家會展中心舉行的「2026中國國際物業管理產業博覽會」。









出席活動

7月2日 專委會第二屆第二次全體委員（擴大）會議

會長馮國雄博士應中國物業管理協會社區生活服務專業委員會李春俐主任的邀請參加在物博會內舉行的專委會第二屆第二次全體委員（擴大）會議。會上，多位嘉賓就社區生活服務議題分享經驗。





7月4日 「社區應急先鋒先導計劃」課程

學會聯同消防處港灣消防局為學會會員舉辦專業實務課程「社區應急先鋒先導計劃」，課程獲物業管理業監管局認可為3小時的持續專業發展活動。



出席活動

7月9日 物業管理行業及保安行業 過往資歷認可新篇章推動儀式

應資歷架構秘書處的邀請，馮國雄博士代表學會出席秘書處安排的有關物業管理行業及保安行業的過往資歷認可新篇章推動儀式。







出席活動

8月18日 與廈門市人民政府代表進行座談交流

廈門市人民政府代表團一行五人由張志紅副市長率領幾位來自廈門市住房和建設局及廈門市城市管理行政執法局的領導來港，來港首天第一站先到香港物業管理師學會進行座談交流，探討內地與香港物業管理所面對的問題。







8月19日 物業管理業監管局成立十周年

祝賀物業管理業監管局成立十周年。





參加教學及相關工作

8月28日 為物業管理行業培訓大量人才

學會多位資深導師在八月份完成了香港都會大學李嘉誠專業進修學院、澳門物業管理專業技術人員培訓課程等的教學工作，為物業管理行業培訓了大量人才。







參加教學及相關工作

9月3日 全職及兼職教學人員交流會議

會長馮國雄博士獲邀出席香港都會大學李嘉誠專業進修學院為全職及兼職教學人員設立的交流平台首次會議。



點擊查閱更多
HKMU Lipace

9月29日 2026年香港綠色環保大賽評審

會長馮國雄博士獲邀擔任「環保促進會」（Green Council）「2026年香港綠色環保大獎 HK Green Awards 2026」的評審工作，多家入圍公司，其中包括物業管理公司及建築工程公司，被邀請進入最後入圍名單，向各評審委員作最後的簡報。



委任

[世界物業管理簡史] 編委 委任

會長馮國雄博士榮幸獲「中國物業管理協會」聘請為 [世界物業管理簡史] 的編委。



2026年9月7日

媒體報導

2026年6月26日 「物業管理周2026之優秀從業員選舉頒獎典禮暨研討會」圓滿結束

「物業管理周2026之優秀從業員選舉頒獎典禮暨研討會」由本會與香港和解中心聯合舉辦，並獲《香港經濟日報》刊登全版專題報導。





點擊查閱

現場花絮影片

媒體報導



A7 2026年7月3日 星期五 hket

物業管理周2026「優秀從業員選舉頒獎典禮暨研討會」

匯聚業界智慧 傳承專業精神 共建美好社區

2026年度物業管理界盛事——《物業管理周2026「優秀從業員選舉頒獎典禮暨研討會」》於6月26日圓滿結束。活動由香港物業管理師學會與香港和解中心聯合主辦，以「傳承專業．服務社群．共建美好社區」為主題，邀請多位重量級嘉賓分享專業見解，包括恒基兆業地產有限公司執行董事孫國林、前立法會議員江玉歡律師、沙頭市物業管理行業協會會長王偉雄、香港理工大學賽馬會社會創新設計院暨任總監林美華，以及香港和解中心會長羅偉雄博士等，從法規、科技、社區服務及城市發展等不同層面，探討物業管理行業的未來方向。

本屆頒獎典禮共表揚45位傑出從業員，向一直默默守護社區、服務市民的物管精英致敬。更值得一提的是，今年活動繼續獲納入物業管理業監管局「持續專業發展計劃」下「核心」範疇「專業實務」的「正式」學習活動，持牌物業管理人完成整個研討會後，可獲最多四小時認可持續專業進修時數，令頒獎典禮不僅是一場表彰盛會，更成為業界交流知識、提升專業的重要平台。

▲ 香港物業管理師學會會長馮國雄博士（前排右9）與頒嘉賓及得獎傑出從業員大合照。

▲ 主辦單位與當日出席的嘉賓拍攝大合照。

活動開始，眾嘉賓先合照留念，隨後由香港物業管理師學會會長馮國雄博士致歡迎辭，馮博士指學會早前優秀從業員選舉迄今已踏入第十四年：「我們深明前線人員日常面對的工作壓力，頒發獎項是鼓勵他們繼續保持優秀的工作熱誠及態度。尤其去年大埔宏福苑火災事件後，政府打算修例，從業員面對龐大的壓力，加上現代業主對物業管理參與度大大提高，令從業員面對更大挑戰。」

▲ 馮國雄博士帶領學會，致力提升物業管理專業化的社會定位。

讓物管走進社區家裏

談及業界長期面對「有責無權」的困境，馮博士透露學會一直積極向政府反映業界訴求，希望提升物業管理專業的社會定位。他表示：「學會早於兩年前已建議政府，賦予一張牌持牌人更多法定職能，例如協助業戶進行宣誓、監誓、婚姻監禮，以及部分法律文件簽署等工作，若相關建議得以落實，不但可提升物管專業形象，更能增加業主對從業員的信任。」

▲ 物業管理業監管局行政總監盧鈞彬（左3）頒獎給經理級從業員。

他又提到，國家最新公布的《城市更新「十五五」規劃》鼓勵物管服務延伸至居民家中，與今年大會「傳承專業．服務社群．共建美好社區」的主題不謀而合：「過去物業管理主要負責公共地方及公共設施，但隨著人口老化及社會發展，獨居長者、弱勢社群等問題日益增加，如果物管服務僅停留在公共空間，已不夠貼地。未來方向應走進社區，走進家庭，成為居民生活的重要支援。祝願各位得獎者，毋忘初心，繼續努力提供專業服務。」

隨後，物業管理業監管局行政總監盧鈞彬致辭時，提出「物業守護者」的理念，期望進一步提升物管從業員的專業形象。他表示：「監管局一直與香港物業管理師學會保持緊密合作，頒獎典禮既是表彰優秀從業員的平台，也是推動業界持續交流的重要場合。目前，全港已有超過800間持牌物業管理公司及逾15,000名持牌從業員，他們是一支龐大的專業團隊，也是香港社會珍貴的資源。他們除了提供優質的物管服務外，亦配合政府推行政策，改善不同的社會問題，做到服務社群，共建美好社區。近年我們提倡『物業守護者』概念，藉此提升物管從業員的形象，業界為業戶默默耕耘，二十四小時盡忠職守，守護我們的物業和市民日常生活。我特別讚揚得獎的優秀從業員，你們的工作熱誠乃業界的典範。」

倡修例改革完善制度

▲ 前立法會議員江玉歡倡議將香港物管業發展成「分層管理」與「設施管理」兩個獨立專業。

而前立法會議員江玉歡更直言政府應該為行業提供更好的資源：「香港超過30年樓齡的大廈超過六成，物業管理處理密集式樓宇及高樓齡問題乃一大難題。現時不少國際城市已將『分層管理』與『設施管理』發展成兩個獨立專業，香港未來亦可借鑑，令分工更細緻、更專業。而香港現行的344章有很大修訂的必要，現時同一條法例同時規管設有法團、沒有法團，甚至「三無大廈」等不同類型樓宇，執行上容易出現混淆，也增加管理難度。」

另外就調解糾紛，江律師指新加坡的三級制值得參考：「第一級可處理輕微的糾紛，由社會賢達組成委員會處理，例如噪音或鄰佔公用地方等。第二級則由專家組成委員會，類似審裁處，針對漏水等問題，讓普通市民用數百元及一周時間就可以解決，至於複雜的問題才列為第三級，訴諸法庭。」

江玉歡律師分享後，由資歷架構物業管理行業諮詢委員會副會主席袁鎮堂教授領發「中層管理從業員獎」，表揚他們在前線與管理層之間擔當重要橋樑，推動團隊高效運作。

▲ 資歷架構物業管理行業諮詢委員會副會主席袁鎮堂教授頒發中層管理從業員獎。

提倡引入智能機械人

隨後，沙頭市物業管理行業協會會長王偉雄分享內地與香港物業管理的發展經驗，認為兩地可互相借鑑、取長補短。他大讚香港物業管理師學會是一個「有溫度」的組織，尤其欣賞香港重視表揚個別優秀從業員，而非只嘉許企業，並認為發牌制度有效提升專業水平。他表示：「內地成立物業管理公司沒有門檻，市場競爭激烈，服務質素參差，所以香港的發牌制度及法規均值得內地學習。」

▲ 沙頭市物業管理行業協會會長王偉雄分享內地智慧管理及多功能機械人的應用。

不過，他坦言內地在智慧物管方面發展較成熟：「目前我們全區已建立涵蓋146間物業管理公司的智慧平台，方便企業與業戶即時交流資訊。此外，機械人應用亦相當普及，不但可協助巡邏、偵測走火通道及車輛異常，更可幫管住戶查詢、收取管理費、清理垃圾及代收快遞，大大提升管理效率。」他希望未來能將相關技術引入香港，推動物業管理邁向智能化。

▲ 香港都會大學李嘉誠專業進修學院課程總監潘家欣（左3）頒獎給經營從業員。

接著，由香港都會大學李嘉誠專業進修學院課程總監潘家欣頒發進修服務從業員獎項後，恒基兆業地產有限公司執行董事孫國林上台分享，並勉勵業界：「雖然物業管理公司長期面對有責無權的處境，但大家仍要堅守專業。談到傳承，我在行內已工作逾半個世紀，希望有人接班。」

參與社區成業界榜樣

孫國林更即席邀請恒基物業管理部行政總監陳燕嫻分享「傳承」心得。「我認為從事每個行業，只要將所有事情簡單化就最好，傳承其實源於日常工作細節，例如交更時清楚記錄工作，做好交接，已是傳承的重要一環。而專業除了來自經驗，更源於態度，穿上制服便肩負服務市民的責任。此外，面對人工智能（AI）時代，我鼓勵同行善用AI處理行政工作，騰出更多時間關懷業戶，因為有溫度的服務始終無法被科技取代。」

▲ 恒基物業管理部行政總監陳燕嫻分享「傳承」心得。

總結時，孫國林指恒基多年來積極參與社區及義工服務，希望成為業界楷模，同時呼籲企業多肯定優秀員工，透過加薪留住人才。其後，也亦為大會頒發傑出青年獎及長者關顧服務從業員獎。

▲▼ 恒基兆業地產有限公司執行董事孫國林（左2）分別頒獎給傑出青年從業員（下圖）及長者關顧服務從業員（左圖）。

關顧老人建社區韌性

接著，香港理工大學賽馬會社會創新設計院暫任總監林美華則分享早前出席新加坡世界城市峰會的觀察。她指出：「現今城市競爭力已不再只看GDP，科技或減碳指標，而是居民幸福感及社區韌性，物業管理應由樓宇管理者轉型為社區韌性的建設者，善用AI進行預測分析，主動應對極端氣候變化、人口老化及社區風險，而非待設施出現後才處理。」

她特別強調照顧長者的重要性：「香港目前面臨樓齡60年的屋邨重建，影響30多萬市民，大部分乃65歲以上的長者，當中不少患有認知障礙症，研究指出搬遷對長者會造成抑鬱及死亡風險，今日的公屋問題相信將來也會成為你們面對的最大挑戰。我們將在社區中心安排導師，協助物管從業員辨別認知障礙者前期症狀及提供溝通技巧，建議物管公司可與社福機構、學校及醫療單位合作，培育青年義工成為長者科技導師及社區支援者，共同建立更具關懷的社區。」

▲ 香港理工大學賽馬會社會創新設計院暫任總監林美華呼籲從業員多關顧長者。

隨後，漢業省註冊物業管理師協會副會長徐柏秀及香港物業管理師學會副會長余少洋向19位前線優秀從業員頒發獎項，並與得獎者合照留念。

▲ 漢業省註冊物業管理師協會副會長徐柏秀（右10）與香港物業管理師學會副會長余少洋博士（左9）頒獎給19位前線從業員。

活動尾聲，馮國雄博士向分享嘉賓及16位評審頒發紀念狀，並邀請香港和解中心會長羅偉雄博士致開幕辭。他表示：「物業管理工作的核心在於處理人與人的關係，居民因噪音、漏水、車位或管理措施產生糾紛在所難免，所以物業管理員也是最前線的和解員，很高興我們的從業員將和解精神融入日常的物業管理中。未來喜見香港和解中心與香港物業管理師學會共同努力，在物業管理業監管局帶領下，進一步提升處理衝突的技巧，成為追求卓越服務質素的階梯。」

▲ 香港和解中心會長羅偉雄博士鼓勵從業員進修和解技巧，應對各種業戶的糾紛。

2026「優秀從業員選舉」頒獎典禮得獎名單

前線從業員	冠軍	簡浩賢	信邦物業管理有限公司
	亞軍	黃錦明	新都城管理有限公司
	季軍	羅君玉	康業服務有限公司
	優異獎	鄭曉怡	專業管業有限公司
	優異獎	傅玉蓮	信邦物業管理有限公司
	優異獎	何紹基	信邦物業管理有限公司
	優異獎	何俊賢	宏力保安服務有限公司
	優異獎	林振鴻	時代廣場管理有限公司
	優異獎	林國文	高雅物業管理
	優異獎	劉建華	超強管理有限公司
	優異獎	林小琴	高雅物業管理有限公司
	優異獎	馬君麟	康業服務有限公司
	優異獎	何春燕	宏力保安服務有限公司
	優異獎	謝銘賢	康業服務有限公司
	優異獎	謝成斌	高雅物業管理有限公司
	優異獎	王秋雲	恒益物業管理有限公司
	優異獎	楊麗英	康業服務有限公司
	優異獎	葉惠林	超強管理有限公司
	優異獎	敏娥	資料文物管理有限公司
中層管理從業員	冠軍	李佩堂	專業管業有限公司
	亞軍	李俊誠	專業管業有限公司
	季軍	吳展鴻	專業管業有限公司
	優異獎	鄭欣欣	超強物業管理有限公司
	優異獎	曾恒達	恒勝管理有限公司 - W LUXE
	優異獎	胡敏慧	康業服務有限公司
	優異獎	陳雅仁	高雅物業管理有限公司
	優異獎	黃惠華	專業管業有限公司
	優異獎	馬郁琪	香港房屋委員會
	優異獎	陸浩輝	康業服務有限公司
經理級從業員	冠軍	鄭燕祥	信邦物業管理有限公司
	亞軍	陳健成	香港房屋委員會
	季軍	羅達泉	信邦物業管理有限公司-大廈物業管理有限公司
	優異獎	鄧耀恩	置邦(文物)物業管理有限公司- One Midtown
	優異獎	何平新	恒豐物業管理
優異服務獎	冠軍	余惠麗	信邦物業管理有限公司
	亞軍	杜德明	大廈物業管理有限公司/信邦物業管理有限公司
	季軍	梁雅強	信邦物業管理有限公司
	優異獎	李中昌	信邦物業管理有限公司
	優異獎	吳廷城	專業管業有限公司
傑出青年從業員	冠軍	戴浩榮	浩基物業管理有限公司
	亞軍	李勳	專業管業有限公司
	季軍	方思敏	專業管業有限公司
長者關顧服務獎	冠軍	蔡桂祥	信邦物業管理有限公司
	亞軍	胡偉文	康業服務有限公司
	季軍	葛勳	置邦(文物)物業管理有限公司

主辦機構：香港和解中心 Hong Kong Mediation Centre；香港物業管理師學會 HONG KONG INSTITUTE OF CERTIFIED PROPERTY MANAGERS

鑽石贊助：恒基兆業地產 HENDERSON LAND 物業管理部 PROPERTY MANAGEMENT DEPARTMENT

銀贊助：KAI SHING 啟勝管理服務；URBAN RENEWAL AUTHORITY 市區重建局

銅贊助：康業服務有限公司 Hong Yip Service Company Ltd.

協辦機構：香港城市大學 SPEED；25th anniversary；cabe；HKICM；University of the Built Environment

支持機構：erb；場地贊助：mu

（資料由客戶提供）

2026年7月3日

更多資訊可留意 香港經濟日報

媒體報導

新城財經台【磚頭事務所】 節目

新城財經台《磚頭事務所》將播出新一集節目。由主持郭艷明、Master Joe游葭維，聯同本會副會長余少洋博士，一同探討最新的「磚頭」話題，並邀得本會會長馮國雄博士擔任特別嘉賓，深入講解管理費結構。



2026年7月8日

更多資訊可留意 新城財經台 Metro Finance

社會責任

《銀髮關懷行動 愛心慈善飯盒》：26年度第五、六及七次

香港物業管理師學會分別在7月29日、和8月24日和9月22日分別舉行2026年第五次、第六次及第七次免費派飯活動（合共累計第41次），在長沙灣區以「銀髮關懷行動，愛心慈善飯盒」向區內長者派發物資。活動派發了一個飯盒、一盒雞蛋及一包白米。適逢中秋節將至，且派發了中秋禮品包（月餅、蘋果、柑）200份。

活動獲專業房地產服務學院有限公司、偉邦服務有限公司、偉球國際投資有限公司及葉氏清潔有限公司慷慨贊助。總受惠人次合共8,200。









學會宗旨

隨著時代進步，社會對物業管理服務的需求日益增加。專業的物業管理人員要具備七大範疇的專業知識，包括：環境管理、建築物維修保養、業戶管理及社區服務、設施管理、應用法律、財務及資產管理及人力資源管理。 他們善用自身的專業令業戶安居樂業之餘，同時令物業保值升值，從而促進社會和諧穩定。現時推行的物業管理註冊制度標誌著業界專業化的發展趨勢，同時提升物 業管理人員的社會地位。

https://www.hkcpm.org.hk/Week.html



聯絡我們

通訊地址：
香港灣仔告士打道郵政局信箱28549號

電話：(852) 2556 8077
傳真：(852) 2556 9817
電郵：info@hkcpm.org.hk

COPYRIGHT © 2026
HONG KONG INSTITUTE OF CERTIFIED PROPERTY MANAGERS.
ALL RIGHTS RESERVED.