



香港房屋經理學會

The Hong Kong Institute of Housing

1988年創會 Established in 1988

1997年按香港法例第507章成立 Incorporated in 1997 under Cap. 507, Law of Hong Kong

2020年物業管理業監管局認可專業團體 PMSA Recognised Professional Body in 2020

# HOUSING DYNAMICS

房屋動力  香港房屋經理學會刊物

Official Journal of The Hong Kong Institute of Housing

20  
25  
July



Pets Find a Home,  
You Find Happiness  
寵物有家 · 幸福相伴

# HOUSING DYNAMICS 目錄

02 | 活動重溫

04 | 媒體報導

06 | 專欄文章

06 | 物業管理市場趨勢：未來的藍圖

07 | 推動香港物業管理新未來：加入房屋管理專業

08 | 支持務實財政預算案 促進長遠房屋及建造業發展

09 | 物業管理創新服務模式：「智方便個人碼」

10 | 智慧家居 聰明大廈

11 | 主題專訪

11 | 高密度居住環境與寵物友善綠化空間規劃

14 | AIRSIDE打造寵物友善社區

17 | 香港物業管理與屋苑狗隻共融淺

22 | 文章薈萃

專訪：湯毓祺營造師談RMAA行業如何支援物業管理

23 | 香港房屋經理學會精英大獎 YOHO PARK

25 | 會員更新

26 | 刊物委員會名單

活動重溫

Apr 25



Hosted a hybrid session on the PER

May 10



參觀The Henderson

May 20



澳門及橫琴交流之旅

May 23



數碼無障礙嘉許計劃領獎

Jun 23



IDEAL Charity Walk

Jun 11



與中華電力合作舉辦「線上及線下同步進行」講座

Jun 7



參觀建造業議會工藝測試中心

May 27



參與ImpactHK舉辦的無家者探訪活動

媒體報導

Column

**財務務實 促進長遠房屋建造業發展**

【本報專訊】香港房屋發展局（房發局）主席劉家榮在日前接受訪問時表示，政府應務實處理房屋問題，以促進長遠房屋建造業發展。他認為，政府應在財政預算案中，支持房屋建造業的發展，並加強與業界溝通，以確保房屋政策的落實。

劉家榮指出，房屋建造業是香港經濟的重要支柱，對就業和民生都有深遠的影響。他呼籲政府應採取務實的措施，包括增加房屋供應、改善房屋質素和加強對業界的支援。他認為，只有通過這些措施，才能確保香港房屋市場的長期穩定和繁榮。

**支持務實財政預算案 促進長遠房屋及建造業發展 | 游錦輝先生**

【本報專訊】香港房屋發展局（房發局）主席劉家榮在日前接受訪問時表示，政府應務實處理房屋問題，以促進長遠房屋建造業發展。他認為，政府應在財政預算案中，支持房屋建造業的發展，並加強與業界溝通，以確保房屋政策的落實。

**物業管理創新服務模式「智方便個人碼」**

【本報專訊】香港房屋發展局（房發局）主席劉家榮在日前接受訪問時表示，政府應務實處理房屋問題，以促進長遠房屋建造業發展。他認為，政府應在財政預算案中，支持房屋建造業的發展，並加強與業界溝通，以確保房屋政策的落實。

**物業管理創新服務模式：「智方便個人碼」 | 黃寶珍女士**

【本報專訊】香港房屋發展局（房發局）主席劉家榮在日前接受訪問時表示，政府應務實處理房屋問題，以促進長遠房屋建造業發展。他認為，政府應在財政預算案中，支持房屋建造業的發展，並加強與業界溝通，以確保房屋政策的落實。

**智慧家居 聰明大廈**

【本報專訊】香港房屋發展局（房發局）主席劉家榮在日前接受訪問時表示，政府應務實處理房屋問題，以促進長遠房屋建造業發展。他認為，政府應在財政預算案中，支持房屋建造業的發展，並加強與業界溝通，以確保房屋政策的落實。

**2025 Jun 智慧家居 聰明大廈 | 李文豪先生**

【本報專訊】香港房屋發展局（房發局）主席劉家榮在日前接受訪問時表示，政府應務實處理房屋問題，以促進長遠房屋建造業發展。他認為，政府應在財政預算案中，支持房屋建造業的發展，並加強與業界溝通，以確保房屋政策的落實。

Interview

**20 May NOW-【時事全方位】 打擊冷氣機滴水**

【本報專訊】香港房屋發展局（房發局）主席劉家榮在日前接受訪問時表示，政府應務實處理房屋問題，以促進長遠房屋建造業發展。他認為，政府應在財政預算案中，支持房屋建造業的發展，並加強與業界溝通，以確保房屋政策的落實。

**9 May NOW-【時事全方位】 漏水情緣詐騙**

【本報專訊】香港房屋發展局（房發局）主席劉家榮在日前接受訪問時表示，政府應務實處理房屋問題，以促進長遠房屋建造業發展。他認為，政府應在財政預算案中，支持房屋建造業的發展，並加強與業界溝通，以確保房屋政策的落實。



**2025 Apr 物業管理市場趨勢：未來的藍圖 | 劉家榮先生**



**2025 Jun 推動香港物業管理新未來：加入房屋管理專業 | 林宇軒先生**



Facebook



**Apr 2 【物管專業必睇 | 屋宇署最新短片助你高效處理滲水爭議】**



**Apr 14 【智慧屋邨管理·實踐創新】**



**Apr 17 【夏日將至 公眾泳池安全不可忽視】**



**Apr 28 【Hosted a hybrid session on the PER】**



**May 10 【HKIH 最新參觀活動：The Henderson】**



**May 16 HKIH Announces New "Practitioner Membership" for PMP Tier 1 Licensees!**



**May 20 【香港房屋經理學會澳門及橫琴交流之旅】**



**May 23 【數碼無障礙嘉許計劃頒獎】**



**May 23 【HKIH義工出動】參與Impact-HK舉辦的無家者探訪活動**



**Jun 5 Invitation for HKIH Annual Dinner 2025!**



**Jun 7 【專業交流 推動建築新技術應用】參觀建造業議會工藝測試中心**



**Jun 17 【《Housing Dynamic》2025年4月號】**



**Jun 18 與中華電力合作舉辦「線上及線下同步進行」講座**

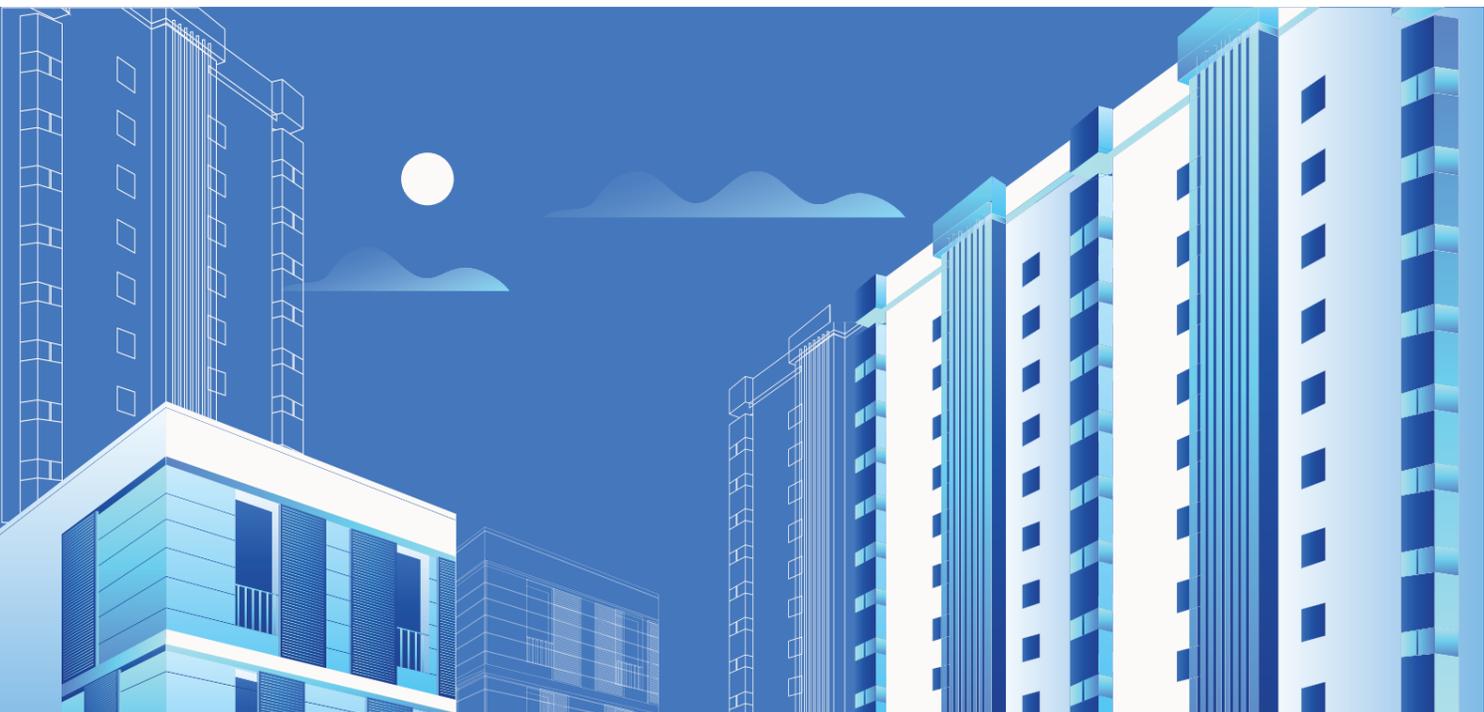


**Jun 23 【IDEAL Charity Walk 2025】**



**Jun 23 【業界與社區都要關注的重要消息】**





## 物業管理市場趨勢：未來的藍圖

香港房屋經理學會專業實務委員會主席 劉家榮先生

隨著全球經濟的快速變化和科技的進步，物業管理市場也面臨著重大的轉型與挑戰。當前市場的主要趨勢不僅影響著行業的運作模式，也重塑了未來的發展方向。面對未來，物業管理市場的發展有幾個重要的方向。技術驅動的創新將持續影響市場，人工智能技術和物聯網（IoT）技術的應用將使物業管理變得更加智能化，提供更高的安全性和便利性，是提升運營效率和改善客戶體驗的關鍵。物業管理公司需要積極投資這些前沿技術，以應對市場需求的變化。

數字化轉型是當前物業管理市場的一個核心趨勢。越來越多的物業管理公司正在採用先進的數字技術，包括全面的物業管理系統（PMS）、客戶關係管理（CRM）平台以及數據分析工具。這些系統不僅提高了運營效率，還改善了客戶體驗。近年亦有不少物業管理公司開始提供移動應用，透過簡化交易流程，使用戶能夠隨時查看財務報告、報修和支付租金。這種數位化的解決方案幫助物業管理公司在競爭激烈的市場中脫穎而出。

在這個瞬息萬變的市場中，物業管理公司必須培養具備專業知識和技能的人才。隨著行業越來越依賴科技，員工除了要掌握使用新技術與工具的能力，公司應通過持續的培訓和專業發展計劃，來提升員工超卓的客戶服務技能，以迎接市場轉變帶來的挑戰。此外，透過鼓勵員工積極參與行業的專業組織與社區活動，可以建立良好的品牌形象和行業網絡，促進知識分享，使公司能夠及時獲得行業趨勢的更新。

總括來說，物業管理市場正處於一個急速變化的時代，企業需要靈活應對市場的各種挑戰。透過數字化轉型、強化可持續發展策略、提供個性化服務以及培養專業人才，物業管理公司將能夠在這個充滿機遇與挑戰的市場中，築起未來的藍圖，實現持續的增長和成功。在此背景下，營造出一個優質的居住環境和客戶體驗，將是未來物業管理企業的重中之重。

## 推動香港物業管理新未來：加入房屋管理專業

香港房屋經理學會司庫 林宇軒先生

香港房屋經理學會（The Hong Kong Institute of Housing, HKIH）於1988年成立，並於1997年依據《香港房屋經理學會條例》（第507章）成為法人團體，並於2020年獲物業管理業監管局認可為首批專業團體。學會致力提升香港房屋管理專業水平，積極吸引及培養年輕人才，為行業持續注入動力。

隨著北部都會區等新市鎮的發展及市民對優質生活的需求增加，物業管理行業對從業員的要求日益提高。現代物業管理講求數據分析、智能技術應用及環境管理等新技能，同時強調創新能力與社會責任意識。因此，吸引具多元能力的年輕從業員成為行業發展的核心。

多年來，學會與本地大專院校合作，制定房屋管理課程框架，認證專業文憑及學位課程，並每年設立「香港房屋經理學會專才發展嘉許獎」，鼓勵有傑出表現之學生選擇房屋管理作為長遠職業。這不僅提供財務支持，更讓學生認識行業潛力，激發他們對行業的興趣。此外，學會推動會員公司提供實習機會，讓學生在學期間接觸實際工作，累積經驗，為未來職涯奠定基礎。

學會定期舉辦研討會、論壇及工作坊，邀請行業專家分享實務經驗與最新趨勢，幫助會員更新知識。學生會員透過參與這些活動，與業內人士建立聯繫，增強競爭力，並更清晰了解市場需求，畢業後能迅速融入行業。

為表彰優秀人才，學會每兩年舉辦「房屋經理學會精英大獎」，肯定得獎者成就，激勵從業員追求卓越。參賽者透過與同行交流及專業評審意見，獲得寶貴經驗，提升專業能力並建立人脈網絡。

學會亦通過出版刊物及行業指引，為會員提供最新市場資訊及技術進展。定期講座與工作坊涵蓋管理標準、技術應用及法律法規，協助從業員提升專業水平。學會制定的行業守則要求會員堅守專業操守，進一步提高服務質素。

作為行業代表，學會積極向政府建言，針對房屋管理政策提出專業意見，特別在資格認證、管理標準及住戶服務優化方面扮演顧問角色。同時，學會參與社會討論，推廣專業管理的重要性，提升市民對行業的認識與支持。

隨著未來十年香港新增具規模的公共及私營房屋單位，學會將繼續推動行業專業化及可持續發展，為市民提供更優質的房屋管理服務。加入房屋管理行業，與香港房屋經理學會攜手開創專業未來！



## 支持務實財政預算案 促進長遠房屋及造業發展

香港房屋經理學會會長 游錦輝



政府最新公佈的2025-26年度財政預算案，在現時社會的大環境下，是一份務實且具前瞻性的計劃，繼續為香港未來發展奠定穩固基礎。學會認同政府在土地供應、建造業發展、人才引進及環保政策方面的積極部署，這些措施有助提升香港的競爭力。

### 加快土地供應 優化房屋發展

學會支持政府全力推進土地發展，包括啟動元朗南新發展區第二期工程及北部都會區的發展計劃，滿足住宅和工商業用地需求。我們期望政府配合適切的物業管理及社區規劃，確保新發展區可持續發展。此外，我們亦樂見政府計劃未來五年提供約八萬個私營房屋單位，並於未來十年提供三十萬八千個公營房屋單位，改善市民住屋環境。

### 智慧屋邨管理 提升物業管理水平

房屋局將於十個公共屋邨試點推行智慧屋邨管理，應用物聯網感測器、機械人等技術，提升管理效率及服務質素。學會建議政府於新落成公屋同步推動智慧屋邨管理，讓住戶享有優質生活環境，持續提升市民的幸福。另一方面，透過物聯網技術亦可以同時可監察水錶的用量，協助舉証以收回長期空置單位，善用珍貴的公屋資源。

政府計劃推出中央物業管理平台，統一管理數據和

監察系統，提高透明度和運作效率。學會建議政府推動公私營合作，讓私人住宅項目採納相關技術，提升整體房屋管理效能。我們一直倡導數碼化物業管理，認為這有助於長遠節省人力資源，解決業界人手短缺問題，提升住戶生活質素，並改善公共資源運用。

### 吸引專業人才 提升行業水平

另一方面，學會認同政府優才計劃及「輸入內地人才計劃」的優化，能引進專業人才，希望能紓緩各行業包括建造及物業管理人力短缺問題。我們亦支持政府計劃於2026年初舉辦「香港·全球人才高峯會」，鞏固香港作為國際人才樞紐的地位，進一步提升專業服務競爭力。

### 推動綠色發展 建構可持續未來

政府計劃增撥1.8億港元擴展廚餘回收設施，並推動都市固體廢物轉廢為能，減少廢物堆填壓力，建構更綠色城市環境。學會期望政府能與物管業界緊密聯繫及相互配合，以便提升回收效率。

此外，就政府計劃推出三億元資助計劃，推動2030年累計安裝3,000個高速充電樁。我們進一步建議可透過與電力公司的配合，推動在新建項目及在現有時租停車場配置有最少一定比例（例如10%）的高速充電裝置，長遠滿足市民的需要。

### 結語

2025-26年度財政預算案為香港房屋、土地及建造業發展提供清晰方向。學會樂於配合政府施政及與業界攜手合作，推動專業化、智慧化及可持續發展的物業管理模式，提升市民居住質素，令香港成為更宜居的城市。

香港房屋經理學會將繼續發揮行業專業角色，積極參與政策制定，為香港房屋管理及配合建造業發展提供建設性意見，推動社會進步。

## 物業管理創新服務模式：「智方便個人碼」

香港房屋經理學會副會長 黃寶珍女士

### 智慧城市藍圖下的新契機

隨着政府公佈的《香港智慧城市藍圖2.0》不斷推進，各項措施已逐步拓展至城市管理領域，為廣大市民日常生活帶來裨益。截至2024年12月，「智方便」用戶數量已突破310萬。作為物業管理從業員，我們該如何看待這種創新服務模式，並將其應用於日常管理工作中？

「智方便個人碼」是政府推出的個人數碼身份認證工具，功能猶如身份證，在保障私隱方面更具優勢。它無需披露身份證號碼等敏感個人資料，對物業管理人員而言，在訪客登記時，只需簡單掃描二維碼，即可完成登記程序，既可提升工作效率，又能確保資料的準確性，而已加密的資料亦能減低訪客個人資料外洩的風險。

### 拓展應用場景，打造智慧社區

在疫情後，業戶使用外賣送餐、網購等服務已成為日常生活，用戶期望外送/網購平台於限定送達時間內完成服務，若物業能透過「智方便個人碼」簡化登記程序，快速核實到訪人士身份，有助舒緩前線保安人員的工作壓力，加強物業的保安水平，提高整體服務效率。

展望未來，隨着身份驗證進一步數碼化，透過簡化操作介面，使居民、長者、物管職員都能輕鬆使用，日後「智方便個人碼」有潛力取代人手登記。此外，該系統亦可應用於門禁系統，取代傳統智能卡，管理訪客出入權限，亦可整合至預約會所設施、繳交管理費系統等，進一步便利居民生活。

### 加強溝通與教育 建立信任基礎

目前，「智方便個人碼」仍處於初步推廣階段，只在部分屋苑試行。據觀察所得，居民普遍持正面態度。為進一步提升信任感，「智方便個人碼」的應用以「最少資料收集」為原則，只顯示基本資訊如姓名縮寫及年齡組別。同時，物業管理公司應清晰聲明資料不會上傳至任何第三方，並向居民/訪客提供明確的使用指引，提升透明度。亦可舉辦工作坊，向居民講解安全機制，提供互動平台解答居民的疑問，以釋除疑慮。本會亦期望政府與物業管理公司攜手合作，在未來開展更多試點項目，以收集更全面的用戶反饋，逐步擴展應用場景，建立更穩固的社區信任基礎，從而進一步推進實現《香港智慧城市藍圖2.0》。





## 智慧家居 聰明大廈

香港房屋經理學會理事 李文豪先生

港人向來追求高效率，可以一APP處理家中大小電器、門窗開關的智能家居系統已是大勢所趨。面對本港人口老化，獨居長者漸增，智能家居管理倘與大廈管理系統連接，建立一體化「聰明大廈」，既能確保長者住戶安全，為物業管理服務增值之餘，亦可成應對人口老化之良策。

智慧家居產品愈趨普及，簡單如利用手機應用程式，遠距離操控家居冷氣、空氣淨化、燈飾光暗，甚至乎窗戶開關感應、滲水偵測，以至動作感測器等一應俱全。智慧家居產品湧現，旨在按個人生活起居習慣，透過科技的可預測性及便捷程度，為住戶建立既舒適又安全的生活環境。

想構成最佳智能家居，就要有穩定數據網絡、物聯網，以及可串連各物聯網工具器材的操控平台，三大要素缺一不可。本港有發展商於新建住宅項目單位內，預先配置入牆式Wi-Fi 6無線上網系統，有利建立需要多裝置連網的智能家居，已為智慧家居生活奠定基礎。

構成智能家居三大科技要素已成熟，費用價格亦相宜，不但提供如調節家居照明光暗、智能電視或音

響等基本功能，讓住戶盡收享樂體驗；另一方面，窗戶開關及滲水感應、閉路電視，以至動作感測器此等實際功能，亦有提升家居安全作用。

面對本港人口急劇老化，獨居長者趨增，用以監察家居安全的智能感應裝置應運而生，進一步加強家居安全。然而，智慧家居不應只流於家居內，應與大廈管理連成一體，讓大廈智能管理亦不再只是透過手機應用程式，向住戶發送停水停電通告或預約大廈設施系統等功能。

筆者聽聞有發展商正研究引入增值服務，如單位內的突發事故，例如漏水或長者持續一段時間沒有動靜就可向家人發送通知；若能進一步配合智能門鎖系統，讓物管人員藉一次性單位門鎖密碼，就可即時趕赴單位跟進，更能確保長者安全無虞。

大廈智能管理與智能家居結合是未來趨向，縱然技術層面早已通行，仍需打通不同智能家居App未能兼容至同一管理平台的障礙，另亦需解除私隱或訊息洩露等安全風險。筆者相信當大廈智能管理與智能家居系統連接，為物管服務增值之餘，更成未來應對人口老化問題的良策，令住戶住得方便又安全。

## 主題專訪



園境師學會主席 陳元敬先生

## 高密度居住環境與 寵物友善綠化空間規劃

### 香港寵物友善空間的演進之路

香港在推動人與寵物共用空間的發展上相對較遲，這反映在我們的城市規劃與公共空間設計上。事實上，直到近年，我們才逐漸看到海濱、公園等公共場所開始有限度地開放給寵物進入，而目前大多數公園仍然維持禁止寵物的規定。在這樣的背景下，城市中特別劃設了「寵物友善」或「寵物公園」等專用區域，而海濱空間也正逐步開放給寵物使用。

值得注意的是，寵物友善空間與寵物公園在本質上存在區別。寵物公園允許寵物自由活動，主人可以讓寵物在園內不受牽引地行動；而寵物友善空間，包括近年提倡的共融公園或寵物共享公園，則要求寵物必須全程繫上牽繩，不得自由走動。目前香港開放的寵物友善空間，如部分海濱區域，大多屬於後者類型，即要求寵物保持牽引狀態。此外，現階段的規劃與討論主要聚焦於犬隻，對於其他種類寵物的需求與配套則較少被納入考量。

這個措施並非最近兩年才開始實施，實際上已經推行了十幾年了，只是逐步開放而已。以海濱公園為例，政府持續在活化海濱區域，因為過去許多海濱區域無法直接進出，而現在每開發一段新的海濱走道時，都會考慮是否允許寵物進入，通常活化後的區域都會開放。

現在的規劃方向傾向共享空間，讓寵物也能進入。當然，有些特定區域會設立寵物公園，專門劃出一塊地方讓寵物自由活動，無需繫繩，但這類設施並非每個公園都有，通常僅限於特定範圍內使用。



### 零灌溉系統在公共房屋的實踐案例

創新技術可分為設計與應用兩個層面。在管理方面，公營房屋項目特別傾向採用零灌溉系統（ZIS），其運作原理類似雨水花園，透過自然方式收集和儲存水分，無需機械灌溉。具體是在種植區下方設置儲水結構，讓水分自然滲透至土壤。至於碳中和議題，需要釐清的是，建築物運作最多只能達到零碳排放，而植物則具備獨特的負碳能力，能將大氣中的碳固定回土壤。但實現真正零碳相當困難，因施工過程（特別是土地平整階段）必然會釋放大量碳排。值得注意的是，植物系統不僅成本低廉，更是現有最有效的自然固碳方式之一，這點值得大眾深入了解。

### 植物固碳：都市減碳的自然方案

在樹木管理方面，現已採用多種科技方案。早期曾推行全港公共空間樹木QR Code標牌計劃，為約22萬棵樹建立數位身份，讓市民透過掃碼獲取樹種資訊。目前監測技術主要分為QR Code與RFID兩類，我們選擇QR Code因其便於公眾參與。此外，馬會與理工大學合作開發的『城市樹木智能監察系統』

運用傳感器持續監測樹木健康狀態。在更高階的技術應用上，現已導入無人機測繪（drone mapping）及地理資訊系統（GIS），這些技術能精準計算樹冠覆蓋率，解決傳統地形測量將樹木簡化為圓形標記的不精確問題，特別有助於新建工程與既有樹木的衝突評估，另外有Ground Penetrating Radar和AirSpade等技術能更準確預測根部生長範圍，可依據不同環境需求選擇最適宜的監測方式。

### 打造包容性都市綠洲

香港公共空間規劃的核心在於提供多元選擇。當前問題在於空間設計過於單一化，主要受限於管理便利性與成本考量。理想的公共空間應包含兒童遊樂區、長者休憩區、運動設施及生態友善區域（如林地和水體）。近年我們借鏡國際經驗，引入『風險效益分析』概念，強調兒童遊玩權益與安全管理的平衡。在寵物友善空間方面，現有標準有待完善，例如應參照國際標準設置1.6米高的雙重閘門等設施。較好的例子有例如啟德車站廣場以及數碼港海濱公園。未來發展重點在於突破現有管理思維，特別是在規模較大的公私營空間中，創造更具包容性的多功能環境，讓不同使用者與生態需求都能獲得適切空間。



### 原生植物在都市綠化的關鍵角色

談到生態友善規劃，重點在於增加城市物種多樣性，這需要選擇適宜的植物配置，特別傾向使用華南地區原生品種。這些本土物種不僅適應香港氣候，更能支持本地生態系統，為昆蟲等生物提供棲息環境。過去城市綠化多注重觀賞性，如今更強調生態價值。例如早期為快速綠化種植的先鋒樹種（如台灣相思），雖具固氮功能但壽命短暫，現正進行系統性更換，這是城市林務管理的重要環節。

香港因地理條件特殊，高密度發展使綠化更具挑戰。現行《可持續建築設計指引》規定新建築須達20-30%最低綠化率，但執行上有很大改進空間：首先，綠化形式未受規範，加上地面層因交通等功能需求難以滿足綠化覆蓋率要求，導致發展商常選擇佔用較少面積但相對難維護及生態效益低的垂直綠化。我們正推動改革，建議引入績效導向的綠化評估（performance-based green area），根據綠化帶來的熱島緩解、休憩空間、生態功能等實際效益給予容積獎勵，促使發展商採用更具生態價值的綠化方式，讓有限的綠化空間發揮最大環境效益。

主題專訪



AIRSIDE

南豐物業管理總物業經理 何潔屏女士

打造寵物友善社區

AIRSIDE為南豐集團坐落於啟德區的旗艦發展項目，佔地共190萬平方呎的綜合商業地標，當中購物商場面積則達70萬平方呎。AIRSIDE透過人與自然的連繫，建構出「和而為一」的獨特城市生活方式。



多元寵物友善措施

AIRSIDE作為寵物友善商場，不僅歡迎貓狗，也開放給所有已被妥善馴養的寵物進入，並特別規劃了多個寵物友善區域，包括G/F露天廣場及室內空間、2/F空中農莊和6/F空中花園的「寵樂區」，讓寵物可在這些指定範圍內自由活動。

管理團隊更貼心提供已消毒的寵物車免費借用服務，方便飼主與寵物共遊。不過AIRSIDE亦根據《危險狗隻規例》，禁止所有被列為「格鬥犬」或「已知危險狗隻」進入，同時要求飼主必須全程以不超過1.5米的牽引繩管控寵物，確保不會影響其他顧客，共同維護舒適友善的商場環境。



難忘時刻

隨著香港越來越多市民視寵物為家人，管理團隊於AIRSIDE推行寵物友善措施過程中亦見證了許多窩心時刻。最令人印象深刻的是，曾有位顧客在商場不慎與愛貓走散，AIRSIDE團隊立即動員協助搜尋，最終成功讓該名顧客與愛貓團聚，場面溫馨感人。這次經歷更加堅定了AIRSIDE推動人寵共融社區的理念，AIRSIDE相信與寵物相處需要愛心、耐心同理心，而這樣的友善環境不僅能促進身心健康，更能增強社會凝聚力，實踐「和而為一」的生活方式。



### 寵物友善空間管理

AIRSIDE透過積極溝通和推廣，大多數飼主均注重衛生，自覺清理寵物排泄物，展現良好公民意識。為進一步提升環境質素，AIRSIDE特別增設寵物清潔專員，並於人流高峰時段加強清潔頻率，所有清潔用品均採用寵物友善配方，兼顧衛生與安全。

同時，商場特別規劃寵物專用電梯及「寵樂區」等專屬空間，既滿足攜寵顧客的需求，又保障其他顧客的購物體驗，透過空間規劃實現真正的人寵共融社區。



### 持續優化 人寵同樂

AIRSIDE管理團隊秉持南豐物業管理「客戶至上」的價值，目前正積極構思擴展更多寵物友善設施。計劃包括增設寵物專用飲水站、規劃指定遊樂區域，以及推出融合寵物元素的特色活動，旨在為飼主及其寵物提供更豐富多元的公共空間體驗。AIRSIDE期望透過這些新措施，促進飼主與寵物一同探索城市生活，享受更自在互動的相處時光。同時，AIRSIDE將進一步深化寵物友善政策，打造真正符合人寵共融理念的優質生活空間。

AIRSIDE推行寵物友善政策以來，整體獲得顧客的正面評價與支持，尤其寵物飼主對商場提供的友善環境表示高度認可。為兼顧不同顧客需要，AIRSIDE特別設置拾便袋、狗糞收集箱等配套設施，加強衛生管理，並透過明確商場指引提醒飼主妥善照顧寵物。

透過持續優化場地規劃與加強宣導，AIRSIDE正穩步建立更和諧的人寵共融環境，讓所有顧客都能享受舒適的購物體驗。

主題專訪



## 香港物業管理與屋苑狗隻共融淺談

香港作為高密度城市，屋苑是絕大多數市民的居所，而隨著養狗家庭增多，物業管理中如何實現人犬共融，成為社區治理的重要課題。這不僅關乎飼主權益，更牽動全體住戶的生活品質，需要在規範與包容間尋求平衡。

在日常生活中，住戶可能會遇到一些小困擾：部分寵物主人可能一時疏忽，未能及時清理愛犬的排泄物；或是活潑的犬隻在興奮時發出叫聲；與此同時，也有一些住戶可能對狗隻感到恐懼。物業管理的角色，正在於以規則為基石，搭建溝通橋樑。

合理地制定管理規範是共融的前提。不少屋苑已開始細化規則：要求飼主牽繩、建議飼主於指定路線帶寵物出行、建議乘坐電梯時禮讓，並建議飼主隨身攜帶清潔工具。這些規則既約束飼主行為，也為其他住戶提供安全感。例如，部分屋苑通過與業委會商討，訂立飼主主要非飼主均同意的住戶守則，減少居民之間的磨擦。與此同時，物業需加強宣導，通過張貼海報、組織講座等方式，普及文明養狗知識，強化社會責任意識。

技術與服務創新則能提升管理效率。一些新式屋苑安裝監控攝像頭，對亂扔寵物糞便行為進行勸導；

部分物業聯合獸醫機構，提供免費講座、行為訓練諮詢等服務，從源頭減少犬隻擾民問題。更重要的是建立投訴協調機制——面對矛盾，物業應及時介入調解，避免小事升級，必要時可聯動業主委員會修訂規則，體現多數人共識。

共融的深層次意義，在於構建包容的社區文化。我們深知，對許多家庭來說，愛犬是重要的家庭成員，特別是為獨居長者帶來溫暖的陪伴。因此，一些屋苑會舉辦「寵物同樂日」等輕鬆活動，讓鄰居們在歡樂的氛圍中增進了解。同時，也會照顧到不習慣與寵物相處的住戶，比如設置專門的步行通道，或在兒童遊樂區加強管理，讓每個人都能在社區中找到舒適的空間。

在香港這個居住空間十分寶貴的城市環境中，人與寵物和諧相處其實反映了鄰居之間的相處之道。物業管理工作不僅要維持基本的管理原則，更需要透過明確的規範、友善的提醒、持續的溝通，讓飼主盡責、鄰居寬容，最終達到讓每個人都能在社區中找到适合自己生活方式的和諧狀態。這樣的社區管理方式，不僅展現了管理團隊的專業能力，更是對現代社會包容力的見證。

文章薈萃



建造業議會裝飾及維修專責委員會 工人培訓小組主席，香港營造師學會會長 湯毓祺營造師

## 專訪：湯毓祺營造師談 RMAA行業如何支援物業管理

物業管理中，維修和保養工程（RMAA）一直是不可或缺的部分，尤其在香港這個樓宇老化嚴重的城市，RMAA不僅為居民提供安全舒適的居住環境，也直接影響物業的保值與增值。為深入了解RMAA行業的發展與挑戰，我們專訪了建造業議會（CIC）裝飾及維修專責委員會工人培訓小組主席、香港營造師學會會長湯毓祺營造師（Cr Alfred Tang）。湯先生分享了RMAA行業在現今物管領域中的重要角色，以及未來發展方向。



### RMAA：物業管理的幕後支援力量

湯毓祺營造師指出，隨著香港樓宇老化問題日益嚴峻，物管公司越來越需要依賴RMAA服務，以應對日益增多的維修和保養需求。他表示：「維修保養不僅是日常服務的一部分，更是對物業的長期投資。透過修復外牆、更新老舊設施和改善公共空間，不僅能延長樓宇壽命，還能提升居住環境的質素。」

湯先生補充，物管公司與RMAA服務的緊密合作，確保了居民日常生活的便捷與安全，無論是大型裝修還是日常維修，這些工程的順利進行都離不開專業的支援與協調。

### 專業化培訓應對市場需求

為提升RMAA行業的專業水平，裝飾及維修專責委員會積極推動針對工友的多工種整合培訓課程。香港建造學院（HKIC）推出的90天課程，涵蓋安全知識、五種工種技能，以及客戶服務技巧。湯毓祺營造師希望這讓學員處理多樣化的維修需求，也強化了他們與住戶的溝通能力，確保工程順利完成。針對RMAA工作直接面對住戶的特性，湯先生強調客戶服務的重要性：「RMAA工友不僅需要技術，還需具備良好的溝通技巧，因為他們是業主與物管公司之間的橋樑。」

### 註冊制度提升行業標準

從2023年10月1日起，屋宇維修（S13）和室內裝修（S14）工種被納入「註冊專門行業承造商制度」。湯毓祺營造師指出，這一制度的實施，為RMAA行業建立了清晰的專業標準。他解釋：「註冊制度讓業主更容易辨識合資格的承包商，減少因不專業施工引發的糾紛。同時，這也為行業建立了一個更健康的競爭環境，推動服務質素的提升，令市場更加專業化。」



### 創新科技助力維修效率

在談到科技對RMAA行業的影響時，湯先生特別提到無人機和人工智能（AI）的應用：「無人機已經成為檢測外牆和喉管滲漏的實用工具，能快速完成傳統方法需要數日才能完成的工作。而AI技術則能即時分析影像資料，自動識別損壞位置，大幅提升檢測的精準度與效率。」

此外，CIC正積極推廣「安全智慧工地」系（4S）用於RMAA工程，通過監控鏡頭和數據化管理，實現工地的實時監控與施工安全保障。他認為這種智慧化管理特別適合香港的室內裝修和小型改建工程，能在有限空間內提升效率與安全性。

### 推動公眾認知與跨界合作

湯毓祺營造師認為，提升公眾對RMAA行業的認知對行業發展至關重要。他表示：「我們希望讓大眾明白，RMAA並不只是簡單的維修，而是一個需要專業技能和高效管理的建造業領域。房屋經理學會作為物管領域的重要平台，是推動行業發展的重要一步，能幫助我們將培訓計劃和專業化成果帶給更多物管專業人士，讓他們了解市場上的最新技術資源。」

湯先生相信，通過跨界合作，RMAA行業能實現更高效的資源整合，提升服務品質，並為香港樓宇的可持續發展作出貢獻。



結語

RMAA作為物業管理的重要支援力量，正在不斷專業化與科技化的道路上前進。湯毓祺營造師的分享讓我們看到了這個行業的發展潛力，以及其對香港樓宇管理與居民生活的重要影響。隨著註冊制度的實施、多工種整合培訓的推廣，以及創新科技的應用，RMAA勢必成為推動香港建築行業進一步提升的重要引擎。



# 香港房屋經理學會精英大獎 PARK YOHO



## 1. 合作與團隊精神

### 群策群力，攜手共創美好家園

在繁忙的屋苑管理中，高效協作與無間溝通是提供優質服務的關鍵。為確保各部門同事之間能更有效地溝通及協調，管理層特設早會時間，讓各部門同事能夠即時交流資訊、分享意見，並協調工作分工，避免資源浪費與工序重複。管理層亦會在早會中明確闡述每日工作目標與計劃，檢視進度並宣佈重要消息，確保每一位團隊成員都能清晰方向、無縫配合，從而提升整體效率。

除此之外，管理層亦透過管理群組進行即時溝通，迅速回應住戶需求。無論是日常服務還是大型活動，各部門——包括服務處、行動組、會所、清潔及工程同事——都會主動伸出援手，共同為住戶提供最適切的協助。這種不分崗位、齊心協作的文化，不僅強化了團隊之間的信任，更贏得了住戶的廣泛讚譽。



各部門同事一同參與屋苑活動



員工聚餐



有「營」水果速遞活動

### 員工如家人 凝聚歸屬

管理層深信，員工是最寶貴的資源。除了專業培訓，管理層亦定期舉辦拓展訓練、團隊聚餐等活動，促進同事之間的交流，加強默契。這些活動不僅緩解工作壓力，更增強了大家對團隊的認同感與歸屬感，真正體現了“唇齒相依、攜手共進”的精神。

一支優秀的團隊，離不開每一位成員的付出與信任。透過恆常溝通、跨部門協作與人文關懷，管理團隊不僅提升了服務質素，更築起了一個溫暖而高效的工作大家庭。未來將繼續秉持這一理念，與住戶共創更美好的生活環境。

## 2. 成就與貢獻

### 卓越防罪物業管理獎

憑藉著與警方無間的合作與出色的表現，PARK YOHO不僅榮獲「卓越防罪物業管理獎」，更多次收到警方的嘉許信，表彰團隊在案件調查中的積極貢獻，甚至協助成功逮捕疑犯。這些榮譽背後，是每一位同事對守護家園的堅持與付出。

每當發現可疑事件或罪案跡象，保安部及服務處會立即向警方通報，並在可授權的情況下，迅速提供閉路電視監控影像、大廈出入紀錄或相關人士資料，協助警方開展調查並配合巡邏工作。服務處同時擔當協調角色，確保各部門與警方溝通順暢，並協助整理及提交案件相關文件，幫助警方全面掌握現場環境與背景資訊。

工程部同事在需要時會與警方共同勘查涉案場所，提供專業技術支援，包括檢查及維修監控系統，提供相關的工程資訊，助力警方還原案件細節。這種跨領域的協作不僅提升了調查效率，也體現了團隊在技術層面的高度配合。

每宗案件處理完畢後，各部門均會召開檢討會議，分析過程中可改進之處，方便日後能更有效率跟進相關事件。這種不斷自我反思、追求進步的精神，使得團隊在協作機制上日益成熟，更能從容應對各類挑戰。

安全，是家的最基本需求。PARK YOHO將繼續與警方及社區攜手，以專業、高效和負責任的態度，堅定不移地維護屋苑的安全與和諧，讓每一位住戶都能安心居住、溫馨生活。



## 3. 創新思維

### 個案分享 — 積極推廣全港首個屋苑行走的自動駕駛穿梭小巴

自立法會通過新的交通條例草案，機管局開創先河以自動車接載乘客。PARK YOHO亦引入自動駕駛車予住戶免費用於穿梭屋苑。作為全港首個引入自動駕駛車服務的屋苑，PARK YOHO始終以住戶需求為本，致力以創新科技提供更優質的服務。

服務的起源，來自一對年長住戶的真摯心聲。他們住在離交通總匯最遠的第三十六座，每日下車後需步行漫長路程，甚至因體力不支而感到不適。這封信觸動了管理團隊，總公司隨即提出大膽建議：為何不嘗試引入自動駕駛技術，為住戶提供更貼心的穿梭服務？

經過兩年多的努力，團隊克服疫情期間的申請延誤與部分居民初期的疑慮，透過持續解說與試行計劃，最終贏得所有持份者的支持。如今，自動駕駛車於星期一至五提供免費服務，車速受限、配備安全員，並設有五個上落客點。

PARK YOHO的成功試行，不僅為住戶提供嶄新的出行體驗，更為物業管理業界樹立創新服務的典範。從回應住戶需求到協調各方資源，從技術落地到持續優化，每一步都體現了團隊以人為本、敢於嘗試的精神。

科技的真正價值，在於為人帶來幸福與便利。自動駕駛車的啟用，不僅是技術的突破，更是社區關懷的延伸。未來，PARK YOHO將繼續探索更多創新方案，與住戶共同打造更智慧、更溫暖的家園。

### 個案分享 — 無人機應用以解決住戶問題

夏季高溫期間，冷氣使用頻繁，多台設備同時運行產生的混合噪音使得難以憑人耳準確判斷噪音源頭單位，為排查工作帶來極大挑戰。

服務處與工程部共同建議引入無人機錄影及錄下聲音。通過高空近距離錄影及高敏度錄音，采集冷氣機運行聲音樣本，代替同事親身聆聽，再分析識別異常聲頻（如低音“嗚”聲），從而精確定位故障單位。該方案目前處於測試階段，未來正式投入應用後，將大幅提升排查效率，盡快解決住戶的問題。

為持續提升服務質量與技術應用能力，團隊積極參與各類行業展覽與業界交流，並拓闊專業領域，如香港國際創科展等，掌握最新科技動態，為屋苑管理注入創新動力。



## 4. 專業精神

### QPFMA優質物業設施管理大獎-Grand Award

優質物業設施管理大獎由香港測量師學會—物業設施管理組（HKIS-PFMD）以及香港物業管理公司協會（HKAPMC）聯同合辦，志在表揚在物業設施管理行業內表現傑出的項目及從業者。PARK YOHO榮獲當中最殊榮—大型住宅物業管理大獎Grand Award，展現專業的傑出模範。另外，PARK YOHO亦於2024/3/14出席QPFMA研討會並於會上分享管理上的挑戰和貢獻，讓同行可以了解到PARK YOHO優質物業管理的理念。



### 香港物業管理師學會周年晚宴 — 優秀物業項目（園林綠化）

PARK YOHO坐擁逾122萬呎綠化環境，包括屋苑主要行車路、「證婚花園」、「迷宮庭園」等，當中服務處會與保養承辦商共同進行恆常保養工作，加強可持續性發展，希望能提供特色園景，並達至與大自然融合之作用。

### 個案分享 — Fairyland候花園-私人濕地

在城市發展與自然保護之間尋求平衡，是現代社區建設的重要命題。PARK YOHO以其全港獨一無二的私人濕地花園「候花園」，展現了人與自然和諧共生的理想藍圖。

「候花園」佔地約50萬平方呎，屬鹹淡水沼澤及半自然濕地，由發展商與業主共同承擔保育費用。在發展住宅用地的同時保留濕地及作保育，保持生態平衡，並為魚類、甲殼類、鳥類及其他野生動物提供棲息地，成為城市中難得的生物多样性熱點。

園內設有導賞徑及自然保育區，當中導賞徑設導賞團予住戶參觀濕地，近距離觀察及認識各種濕地植物及於當中棲身的動物，學習生態知識，如植翠蘆荊及蘆葦。「候花園」甚至記錄到瀕危物種「廣瀨妹蟥」的蹤跡。經悉心照顧，物種數量從最初的150種大幅提升至600種，其中更包括24種瀕危物種，成就令人驚嘆。

這一卓越成果獲得了專業領域的高度肯定，PARK YOHO榮獲香港測量師學會頒發的「優秀發展及保育大獎—優異獎」。這不僅是對PARK YOHO保育工作的認可，更是對社區可持續發展理念的實踐與推廣。



# 會員更新

## MEMBER

- |                 |                |
|-----------------|----------------|
| CHAN KA MAN     | LEUNG KIN LOK  |
| CHAN KIN SUN    | LI MUN TONG    |
| CHAU TSZ SHAN   | WONG LAI WA    |
| CHEUNG WAI WING | LI SHUNNAN     |
| CHOW KIT CHI    | LIU MING YUI   |
| FONG HEI YU     | LUI YAN YEE    |
| KWOK CHUN YU    | TSANG CHIN HO  |
| LAM YIN SUN     | TSUI YAN YAN   |
| LAW CHUI CHUN   | WONG SIK MAN   |
| LEONG SIN TUNG  | WONG TSUN YUNG |
| LEUNG FUNG WAI  |                |

## PROBATIONER

- |                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| CHAN WING LUN       | LEUNG YAN HA      |
| FAN CHI WAH JOHNSON | TSE SHEK KWONG    |
| HAR LOK YIN         | WONG ON KIU ANGEL |
| LAM WAI KI          | YEUNG HON TO      |

## RETIRED MEMBER

- |                  |                     |
|------------------|---------------------|
| FAN KIN LOK      | YU TAI WING RAYMOND |
| NG LIN CHU JULIE |                     |

## 刊物委員會名單 (2025-2026)

### CHAIRLADY 主席

Wong Hoi Lam, Virginia 黃凱琳

### VICE CHAIRMAN 副主席

Lam Cheung Ting, Maggie 林翔婷  
Chu Po Kwok, Kevin 朱寶國

### COMMITTEE 成員

Lam Yu Hin, Lewis 林宇軒  
Lee Kwok Man, Calvin 李國民  
Kwan King Shing, Keith 關景成  
Chan Kwok On, Kenny 陳國安



# MEMBERSHIP

PMSA Tier 1 Licensees

# PRACTITIONER OF HKIH

APPLY  
NOW

*Uphold professional development  
Optimize property management quality*



香港房屋經理學會

**The Hong Kong Institute of Housing**

1988年創會 Established in 1988

1997年按香港法例第507章成立 Incorporated in 1997 under Cap. 507, Law of Hong Kong

2020年物業管理業監督局認可專業團體 PMSA Recognised Professional Body in 2020



f HKIH FB



ig HKIH IG



in HKIH LI