



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

# 2026

January

Building Green Futures,

Living in Harmony

綠建未來，安居共行



# 目錄

4	活動回顧
6	媒體報導
	<b>專欄文章</b>
8	線上進行管理委員會會議: 嘉威大廈一案
12	氣候變化下的物業管理
	<b>主題專訪</b>
14	物業管理與環境可持續發展
18	從數據到行動 – 公屋資源管理的現代化轉型
	<b>文章薈萃</b>
22	縮窄知識鴻溝——香港層間水滲管理的深層反思與建議
24	探討《建築物管理條例》(第344章)
	<b>會員更新</b>
26	刊物委員會名單
27	



**HOUSING DYNAMICS**

JANUARY 2026

<p><b>2025/7/17</b></p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>見證房屋局與納米及先進材料研發院(NAMI)簽署合作備忘錄</li> <li>學會會長游錦輝先生</li> </ul>	<p><b>2025/7/17</b></p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>與物業管理業監管局(PMSA)進行專業交流會議</li> <li>學會正副會長及多個工作小組主席</li> </ul>	<p><b>2025/7/24</b></p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>出席新界北總區舉辦的反詐月啟動禮暨「新界北防罪聯盟計劃」嘉許禮，並獲頒嘉許狀</li> <li>專業實務委員會主席劉家榮先生</li> </ul>	<p><b>2025/7/24</b></p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>應民政事務總署邀請，為深水埗區居民舉辦專業物業管理講座</li> <li>學會理事陳道輝先生</li> </ul>	<p><b>2025/7/25</b></p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>學會周年大會圓滿舉行，共同見證過去一年的努力與成果</li> <li>學會一眾會員、理事會成員及嘉賓</li> </ul>	<p><b>2025/7/26</b></p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>出席香港大學舉辦的《Town and Gown Symposium – New Technologies in Urban Planning and Management》</li> <li>學會副會長黃寶珍女士</li> </ul>
<p><b>2025/8/26</b></p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>參與「香港粵港澳大灣區物業及設施管理聯合會首屆理事會就職典禮暨慶祝香港回歸28週年慶典晚宴」</li> <li>學會會長游錦輝先生及理事會成員</li> </ul>	<p><b>2025/8/19</b></p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>出席由物業管理業監管局(PMSA)及食物環境衛生署合辦的防控登革熱講座</li> <li>學會理事、超過230位業界專業人士及近2,900位線上參與者</li> </ul>	<p><b>2025/8/11</b></p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>學會會員參觀廉政公署總部，強化防腐意識</li> <li>學會70位會員</li> </ul>	<p><b>2025/8/9</b></p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>學會義工隊聯同西園長者中心義工走進西區</li> <li>學會義工隊</li> </ul>	<p><b>2025/8/1</b></p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>出席由物業管理業監管局(PMSA)舉辦的「物業守護者」形象設計比賽頒獎典禮暨物業管理業持續專業發展(CPD)講座</li> <li>學會會長游錦輝先生及理事會成員</li> </ul>	<p><b>2025/8/1</b></p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>出席由環境及生態局舉辦的「近期基孔肯雅熱的情況與業界會面」會議</li> <li>學會副會長黃寶珍女士及專業實務委員會主席劉家榮先生</li> </ul>
<p><b>2025/8/30</b></p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>新一屆理事會會議暨年度策略腦震盪會議</li> <li>學會理事會成員</li> </ul>	<p><b>2025/9/2</b></p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>出席香港綠色建築議會舉辦的「綠色空間由我創造」學生比賽2024-2025頒獎典禮</li> <li>學會副會長黃寶珍女士</li> </ul>	<p><b>2025/9/5</b></p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>出席物業管理業監管局舉辦的《處理緊急事故》持續專業發展講座</li> <li>學會專業實務委員會主席劉家榮先生</li> </ul>	<p><b>2025/9/9</b></p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>香港房屋經理學會(HKIH)榮任2026優質建築大獎(QBA 2026)輪任主席，再次為業界貢獻專業力量！</li> </ul>	<p><b>2025/9/22</b></p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>與房屋署副署長及多位署方代表會面，就房屋及物業管理相關議題展開深入交流</li> <li>學會會長游錦輝先生、理事會成員及房屋署康榮傑副署長(屋邨管理)</li> </ul>	<p><b>2025/9/30</b></p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>與建築環保評估協會舉辦之聯合講座</li> <li>學會會長游錦輝先生、理事會成員、逾百位業界專業人、近千位業界同仁線上參與</li> </ul>
<p><b>2025/11/22</b></p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>出席由「建設健康九龍城協會」主辦的《屋宇維修諮詢大會2025-2026》</li> <li>學會副會長黃寶珍女士</li> </ul>	<p><b>2025/11/9</b></p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>參觀了由房屋局及房屋委員會主辦的《好房子移動展示房》</li> <li>學會理事會成員</li> </ul>	<p><b>2025/11/5</b></p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>出席由房屋局及房屋委員會合辦的《共築·智能峰會》(Housing · I &amp; T Summit)開幕典禮</li> <li>會長游錦輝先生及副會長黃寶珍女士</li> </ul>	<p><b>2025/10/16</b></p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>香港房屋經理學會(HKIH)2025年度晚宴圓滿舉行，並非常榮幸得到房屋局局長何永賢女士、JP親臨成為主禮嘉賓。</li> <li>嘉賓、學會會員及合作夥伴參與</li> </ul>	<p><b>2025/10/10</b></p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>學會與媒體午宴，理事會成員於席間分享業界對政策措施的專業意見</li> <li>會長游錦輝、副會長黃寶珍、秘書勞棟、司庫林宇軒及理事王榮樂先生</li> </ul>	



### Column



地政 IPO 業務 財務 美股 AI 資料報告 2025  
即時財經 等級 投資 房市 財稅 商業 科技 職場 生活



提升聯管效率：最佳實踐分享

香港房屋經理學會

日期 Aug 17 2025

2025 AUG : 經濟一週  
提升聯管效率 最佳實踐分享 | 黃寶珍女士



2025 AUG : 大公報  
【HKIH樂見「聯廈聯管」計劃再下一城】



2025 NOV : 星島日報  
深入講解今年 QBA 獎項重點並分享專業貼士！



### Interview



11 AUG : 明報  
科技賦能物管未來 | 游錦輝先生



25 AUG : 《經濟一週》  
深入剖析本港物管業界的人才狀況與  
科技應用 | 游錦輝先生



27 AUG : 新城電台《新城地產街》  
香港物業管理行業的挑戰與前景發表  
專業見解 | 黃寶珍女士



22 AUG : TVB 新聞台  
物管業界現況與未來科技應用 | 游錦輝先生



10 SEPT : HOY 電視《樓盤傳真》  
「機械人應用如何推動物業管理服務升級」 | 游錦輝先生



### Facebook

<https://www.facebook.com/HKIprofessionals>

18 JULY



【支持創新建築技術 共建宜居未來】

19 JULY



【業界同行，共議未來】

25 JULY



【新界北防罪聯盟計劃】嘉許禮領獎

28 JULY



【HKIH周年大會圓滿舉行】

28 JULY



【#HKIH專業物管講座】

29 JULY



【HKIH出席港大論壇】

4 AUG



【HKIH參與政府會議 |  
關注基孔肯雅熱防控工作】

8 AUG



【HKIH出席 PMSA 「物業守護者」  
頒獎禮暨CPD講座】

9 AUG



【極端天氣提示 |  
物管專業齊心應對暴雨颱風】

12 AUG



【HKIH防蚊小錦囊 | 基孔肯雅熱防控】

12 AUG



【HKIH走進ICAC 強化防貪意識】

13 AUG



【HKIH Submits Strategic  
Recommendations for the 2025  
Policy Address】

27 AUG



【HKIH出席灣區盛事】

1 SEPT



【HKIH出席綠色建築盛事】

3 SEPT



【HKIH攜手建築環保評估協會舉辦  
聯合論壇】

5 SEPT



9 SEPT



【HKIH出席物管專業盛事】

10 SEPT



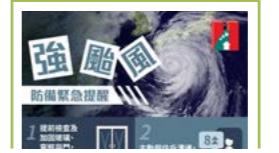
【香港房屋經理學會(HKİ)榮任2026  
優質建築大獎(QBA 2026)輪任主席】

18 SEPT



【HKIH 即時回應 | 2025年度施政報告】

22 SEPT



【強颱風  
防備緊急提醒】  
強颱風準備措施

2 OCT



【HKIH與房屋署交流會議】

6 OCT



【HKIH與BSL聯合講座空前成功】

13 OCT



【HKIH媒體午宴圓滿舉行 |  
共論施政新方向】

19 OCT



【HKIH 2025年度晚宴圓滿舉行】

1 NOV



【履行公民責任 | 蹤躍投票！】

6 NOV



【業界盛事 | QBA 2026】

7 NOV



【學會動向 | 出席「共築·智能峰會」】

7 NOV



Upcoming CPD Webinar:  
Micro-level Analysis of Household Waste and Sustainability: Insights for Housing Managers  
Nov 13, 2023 | 4:30pm - 5:30pm  
L.S CPD Unit

10 NOV



【香港房屋管理新視野！】

20 NOV



【QBA 2026 | 評審貼士公開！】

24 NOV



【HKIH活動速遞】  
《屋宇維修諮詢大會2025-2026》

27 NOV



【HKIH關注大埔火災事故 |  
向受影響市民致以深切慰問】

# 線上進行管理委員會會議： 嘉威大廈一案

郭冠英律師及姜可晴律師  
李郭羅律師行

隨著數碼化浪潮的湧現，線上會議的合法性問題日益凸顯。近日，土地審裁處在一宗案件<sup>1</sup>中，就以視像方式出席法團管理委員會會議是否有效作出裁決。

## 有關管委會會議進行方式的過往案例

《建築物管理條例》（包括最近生效的《2024年建築物管理（修訂）條例》）中，並沒有任何條文明文容許管委會以視像會議或書面決議作出決定，儘管《公司條例》及很多於香港註冊成立的公司的章程，均容許公司以上述方式取代面對面的會議，包括董事局會議及股東大會，以決議公司事務。

在2004年的 *Gallium Development Ltd. & others v. Winning Property Management Ltd* (CACV186/2003 及 CACV400/2003, 判決日期: 2004年9月17日) 一案中，上訴法院指出《建築物管理條例》頗為重視業主之間的會議，以讓業主能討論並作出決定，整部《條例》中並無使用書面決議的條文。法團的決策應在此等法定架構中作出，而並無法定條文容許以業主簽署的書面決議替代會議中通過的決定。

另一方面，在 *The Incorporated Owners of Grenville House v. Stanley Wong Tak Keung and another person* (DCCJ2868/2008, 判決日期: 2011年11月18日) 一案中，法團根據《建築物管理條例》第40條獲裁判官發出手令，進入被告人業主單位修理或更換一些公用設施，之後便向被告追討相關法律費用。被告



提出的其中一個抗辯理由為管委會申請法庭手令的決定並未在任何實體會議上決議通過。但法院接納法團的主張，認為案中管委會成員在電話會議後簽署書面決議向被告採取法律行動，縱無面對面會議，亦屬有效。惟判詞未清楚交代電話會議的詳情，例如彼此是否能像面對面會議般即時溝通，還是分組進行等等。此外，被告缺席聆訊，法院未有機會聽取反方論據。

值得留意的是，在該案中，管委會全體成員一致同意採取法律行動，因此進行會面辯論與否也不會影響決定。法庭亦借鑒公司法的原則，即若所有有權出席會議並投票的人一致同意某項事情，則可豁免以會議方式通過決議的要求，並引用土地審裁處於另一案件即 *Incorporated Owners of Four Winds Apartment v. Koa Hsung Land Investment Company Limited* (LDBM218/2005, 判決日期: 2006年11月6日) 的判決，若公司成員全體非正式但一致同意某事項，該同意可被視為會議上通過的具約束力決議。

## 嘉威大廈一案

在土地審裁處最近頒下判詞的 嘉威大廈 一案中，申請人為管委會的司庫，之前已曾多次出任以往的管委會的

委員和主席。在四個管委會會議中，時任管委會主席都是透過視像方式出席和投票。其中一次更出任會議主席，該四次會議分別通過了多項決議。

案中不爭議的是，不計算主席，該等會議也有足夠與會法定人數，以及足夠票數通過相關決議，故申請人同意相關決議仍有效。申請人只請求法庭宣布主席透過視像方式出席該等會議的出席方式無效<sup>2</sup>。

申請人指出以視像方式進行會議並未經管委會會員批准或一致同意，而在上述第一次會議上，有三位委員質疑主席以視像方式主持會議的有效性，所以才在該首三個會議中，推舉另一位委員代主席主持會議，直至到該第四會議上，主席才堅持以自己身為該管委會主席身份主持會議。

法團則指出《建築物管理條例》和該大廈公契均沒有禁止管委會主席或委員以視像方式出席會議，當時主席身處境外，才以視像方式參與會議，而她早在幾年開始已五次以視像方式出席前管委會的會議，從來沒有人質疑，因此已視作管委會的慣常安排。

審裁處最終裁定主席的出席是合法有效的，撤銷了申請人的申請，其裁決的主要內容可分為以下數點說明。

## 法例的詮釋

審裁處對於《建築物管理條例》相關條文有以下詮釋：

- 審裁處同意法例並沒有規定會議通知需要列明出席方式，也沒有註明委員必須親身出席，又或禁止以視像方式出席。考慮到會議的目的是討論和議決管理大廈的事務，讓與會者一起交流、商討、投票和處理大廈事務，審裁處認為立法者沒有在條文中列明出席方式明顯不是疏漏，而是提供靈活性，讓管委會按各自的情況，制訂更切合他們的處境和需要的出席方式。
- 規管管委會程序的條文則主要是附表2第10(5)條（於2025年7月生效的新例為第11A條<sup>3</sup>），該條文訂明除了《建築物管理條例》另有規定外，管委會會議程序由管委會決定。無可置疑地，這是一條明文賦予管委會會議程序自決的條文。

3. 與上述條文相呼應的是《建築物管理條例》附表2第10(2)條，條文的用詞如下：「授權或要求管理委員會進行的一切作為、事務、事情，均可由出席管理委員會會議的委員，以過半數票通過決議決定。」從這條文的措辭用字考慮，它並沒有規定管委會會議的程序「必須」由管委會委員，以過半數票通過決議決定，它採用了「可」的用字，用意明顯是賦予管委會委員選擇權，來決定管委會進行的一切事宜。換言之，《建築物管理條例》並沒有規定通過決議是管委會委員決定事宜的唯一方法。

4. 從上述條文的目的和實踐上考慮，管委會委員是要管理整座大廈，所涉及的事情多不勝數，要管委會就每項決定，包括瑣碎微細事情都要通過決議來決定，顯然不切實際，《建築物管理條例》不可能沒有考慮管委會的本質、作用、運作，以及客觀現實和需要，而訂下事無大小都必須召開會議通過決議來決定的超乎現實的規定。

按上述詮釋，申請人所指採用視像方式進行會議未有正式通過決議批准，因而屬不合法的說法便也不成立。

申請人亦嘗試爭論，如果《建築物管理條例》容許會議以視像方式進行，便應當如《公司條例》般有明文規定。但審裁處指出，一間公司的股東或成員大會的安排，或許有部份與業主大會相近，但在本質、功能、運作和結構上都殊異於管委會會議。且《建築物管理條例》既然已有上述容許管委會自決其會議程序的條款，則無須再明文容許管委會以視像方式進行會議。

## 以行為表示同意

審裁處指出，涉案大廈一直以來都有許多日常決定都是透過電話、電郵或WhatsApp形式進行討論和決定。舉行視像會議時，實地參與者和視像參與者均可可以在會上面見、聆聽、發言、討論、投票、接收影像和訊息，兩者之間，在參與人數不多的管委會會議上其實沒有多大分別。視像會議因為新冠疫情更為普及，在前一屆管委會期間，已由主席透過視像方式先後進行了五次管委會會議，期間沒有人異議，而申請人當時也是委員之一。在這情況下，委員以視像方式

出席會議，可被視為管委會會議程序的平常安排，難言違規或不合理。

直至上述四個會議中的第一次會議，才有其中三位委員質疑以視像出席方式的合法性，而他們對於出席委員人數而言，亦只是少數。於之後的會議中，他們也沒有反對、離場或要求就是否容許主席採取視像方式參與進行表決，也沒有任何委員因此而阻撓或禁止主席參與會議；相反，他們在會上與她一起討論和投票，她的投票更被採納為有效，並計算在決議票數中。

而管委會於前述四個會議的每個會議結束後，亦發出了相關的會議紀錄，並張貼在該大廈的當眼處，亦已在每次管委會會議開始時，正式就上一個管委會會議的會議紀錄作出核實和議決通過，該四份會議紀錄便清楚記錄了主席以視像方式出席會議，並進行投票的情況。

縱觀該管委會委員在該四個會議上和會後的行為，明顯是同意主席透過視像方式出席該等會議，並參與討論和投票。申請人不可能在事後尋求推翻他們都容許主席透過視像方式出席該四個會議的事實。

## 不合常規原則

申請人亦指會議有種種違規事項，如按照法例附表2第10 (1)(a)條規定，管委會主席如出席會議，便應擔任會議主席，故此，如主席以視像方式出席上述首三次管委會會議，便不應另選委員主持會議；主席亦沒按慣常程序親自簽到等等。

審裁處跟隨上訴庭於 *Kwan & Pun Company Ltd v Chan Lai Yee & Ors [2002] 4 HKC 639* 一案的判決，指出在會議中，「若與會者沒有對會議的非慣常程序作出反對，也便應被視作認同和採納該等程序，而不能在投票完成和決議結果宣布後，才對該程序作出投訴」。故此，涉案的管委會會議當時縱有違規，與會者實際上容許其他委員代主席主持會議，並讓主席繼續參與會議和投票，主席的出席和投票在此情況下也不可能視為無效。

在上述 *Chan Lai Yee* 一案中，涉案大廈舉行業主會議，以決定是否成立法團，會議由一位非業主的區議員主持。於進行投票時，會議主席只詢問與會者對某項議案有沒有反對，並沒有按照各業主所持有的業權分數去計算議案是否獲得通過。當時大廈有一位業主持有超過半數的業權分數，卻沒有就主持會議的區議員的身份或上述的通過議案方式即場表示反對。上訴法院引用英國上議院（即今日的最高法院）的判決，指出很多有關會議程序的事情，均可由與會者自行決定。如果某些程序不合規定，與會者應即時提出反對，否則在投票完成及宣佈議案獲得通過之後，可被視為已同意採納相關不合常規的會議程序，之後再作投訴便已經太遲。

此外，審裁處在此引述了另外一些案例<sup>4</sup>，說明在不合常規原則之下，只要被投訴的事情僅限於程序中出現不合常規事宜，但會議的意向非常清晰，亦沒有任何證據顯示若遵守正確程序，議決結果會有不同，則該會議不容受質疑<sup>5</sup>；而在應用不合常規原則時不必考慮受爭議的程序上存在實質抑或輕微缺陷，而是只需考慮「必然發生」的規定，即倘若不合常規之事宜既可獲多數人認可，亦無論如何必定獲得多數人認可，法院將不予干預<sup>6</sup>。

審裁處認為，由於投訴的事情僅限於會議程序中出現不合常規的事宜，也沒有證據顯示若主席被禁止投票或她的票數不被接納，前述四個會議的議決結果會有所不同；反之，該管委會委員在該四個會議上的意向非常清晰，即容許主席透過視像方式投票，並接納她的投票有效，因此，應用不合常規原則，申請人投訴的種種違規事項，根本沒有實際影響，也不足以否決主席出席會議的事實。

## 評論

現今世代科技發達，很多重要的會議都是以網上方式（包括WhatsApp及其他即時通訊應用程式）進行，嘉威大廈一案的裁決可謂考慮到現實需要，合情合理。事實上，《建築物管理條例》的最新修訂未有處理這方面的議題反而顯得有點不合時宜。如上訴法院於 *Gallium* 案中指出，條例似乎預期法團將透過開會

議事，例如附表2第7段要求管理委員會至少每三個月開會一次，而第4(2)段規定，任何管理委員會成員如在未獲委員會同意下連續缺席三次會議，將喪失委員資格，且不知為何2024年條例修訂時，也沒有處理視訊或線上會議問題。但以現在的科技來看，如果與會人數不多，通訊運作暢順的話，網上與面對面會議的分別已經不大。若每位參與者均可參與討論，效果便如同實體會議一般，經過 *嘉威大廈* 一案 判決驗證，法院承認所通過之決議的有效性的機會較高。如果決議是全體一致通過，爭議空間將更少。畢竟有關會議的法律規定，如通知書須載明會議議決事項及舉行會議的時間地點、最短的通知期等，主要是讓各與會者有合理時間準備，就議題於會議上發言，利用機會說服持異見者，再將議題付諸表決。這情況下即使少數要服從多數，也顯得比較公平。如果視訊或線上會議能達致相同效果，也沒理由一刀切地否認其有效性。然而，若會議透過線上進行，現實上可能出現爭議。例如，是否所有與會者皆能在整個會議中穩定、有效地接收到訊號並參與討論及投票等。

要注意 *嘉威大廈* 一案為土地審裁處的判決，且限於管理委員會的會議，未必適用於其他有關建築物管理的會議，如法團業主大會及未成立法團的屋苑按公契規定舉行的會議等等，理論上較高級法院也不一定要跟隨該判決。審裁處在作出上述判決時亦觀察到管委會會議通常參與人數不多。另一方面，法團業主大會則可以牽涉眾多業主，如於網上進行的業主大會的話，上述如網絡訊號不穩等指稱會擴大可爭議的空間。無論如何，或許現時已屆合適時機，為《建築物管理條例》引入類似《公司條例》有關電子或書面決議的條文，以反映現代通訊技術的發展趨勢。

## #注解

- 葉永清 訴 嘉威大廈（渣華道）業主立案法團 (LDBM82/2023, 判決日期: 2025年9月17日)
- 申請人原先爭議主席以視像會議出席會議及參與投票均無效，但在審訊中申請人收窄申請，僅要求審裁處宣布主席的出席方式無效，不爭議相關會議、其中通過的決議及主席的投票的有效性。審裁處在撤銷申請人的申請時，也提及申請缺乏任何具體作用和重要性，而其一方面否決主席出席的有效性，卻在另一方面肯定其投票和所有決議結果不變的矛盾立場，亦凸顯了其申請沒有意義及欠缺邏輯。
- 第11A條文為「在符合本條例的規定下，管理委員會會議的程序，由管理委員會決定」
- 分別為 *The Incorporated Owners of Kai Tak Garden (Choi Hung Road)* 訴 *Woo Tak Yan* 及另外一人 [2022] HKCFI 1471一案及 *Zhong Da Mining Holding Ltd v Lam Wo Ping & Ors [2024] 3 HKLRD 365*一案
- 審裁處引用了 *The Incorporated Owners of Kai Tak Garden (Choi Hung Road)* 訴 *Woo Tak Yan* 及另外一人 [2022] HKCFI 1471一案，在此案中，法庭引用了 *Yip Peter v Asian Electrons [1998] 2 HKC 16* 一案中法庭就不合常規原則的說明
- 審裁處在此處引用的 *Zhong Da Mining Holding Ltd v Lam Wo Ping & Ors [2024] 3 HKLRD 365* 一案的相關段落，為有關不合常規原則應用在彌補罷免公司董事決定中的違規事宜的討論



# 氣候變化下的 物業管理

香港房屋經理學會理事 李國民先生  
南豐物業管理可持續發展經理 文倩萍小姐

全球氣候變化已不再是遙遠的預測，而是迫在眉睫的現實。颱風、暴雨、熱浪等極端天氣事件的頻率與強度日益增加，對社會各個層面構成嚴峻挑戰。其中，物業管理行業作為守護建築資產、確保物業使用者安全與舒適的「第一防線」，正直接面對氣候變化帶來的巨大衝擊。從樓宇結構安全到日常營運成本，從客戶健康到資產長遠價值，氣候風險已成為物業管理不可忽視的核心議題。

企業應對氣候變化的黃金標準，為物業管理公司提供了一套完整的、由上而下規劃氣候行動的科學方法。透過採納合適的框架，物業管理公司不僅能更有效地應對風險，更能向投資者、租戶及合作夥伴展示其長遠的韌性與價值。

## 從管治到策略：奠定應對氣候變化的基石

有效監管可持續發展策略確保氣候相關工作獲得足夠的資源與授權。例如，南豐集團設立由董事總經理領導的SEWIT委員會，專責領導及監督包括氣候變化在內的各項可持續發展舉措，並定期向董事會匯報。在穩健的管治基礎上，制定具前瞻性的策略尤其重要。這需要透過「氣候情景分析」，模擬在不同未來氣候路徑下，業務

## 以TCFD框架為本，建構氣候韌性藍圖

面對複雜的氣候挑戰，物業管理行業需要一個清晰的行動框架。由金融穩定委員會（FSB）成立的「氣候相關財務披露工作小組」（TCFD）所提出的建議，已成為全球

可能面臨的挑戰。分析結果不僅是列出風險清單，更重要的是深入評估其潛在的財務與營運影響。例如，更頻繁的熱帶氣旋可能導致資產損毀及保險成本上升；政府的碳排放政策收緊可能引致能源成本增加；而另一方面，市場對綠色建築的需求增長，也為積極轉型的企業帶來了新的商機。

## 整合風險管理：從預警到應變的實戰部署

物業管理公司應將氣候風險正式納入企業風險管理（ERM）體系，而非將其視為獨立議題。透過系統化管理，企業能更有效地針對已識別的重大氣候風險，制定並執行具體的應對措施。以下是一些針對亞熱帶沿海城市常見氣候風險的應對實踐：

**颱風與暴雨：**傳統的紙本災後報告模式已過時。推行數碼化系統，能將所有管理物業的損毀數據即時整合至中央數據庫，大幅提升應對效率、保險索償的準確性，並為未來的加固工程提供堅實的數據基礎。同時，建立機制追蹤由極端天氣引致的財務損失，更能為長遠的氣候韌性規劃提供有力的決策依據。

**水浸風險：**在高風險地點（如泵房、地庫及低窪走廊）安裝水位感應器，一旦水位達到預設警戒線便即時觸發警報，讓管理團隊能迅速採取行動。配備自動啟動的集水泵，能在短時間內移除積水，減少損失。鄰近河道的物業可安裝閉路電視實時監控水位變化。

**酷熱天氣：**極端高溫不僅影響住戶舒適度，更對戶外工作的員工構成健康威脅。為前線員工進行「工作地點熱壓力風險評估」，並提供便攜式風扇、配備飲用水的遮蔭休息區等降溫措施，是保障員工安全的基本責任。此外，在設施的當眼處設置警告標誌，提醒訪客注意金屬扶手或戶外遊樂設施等潛在的燙傷風險。

**山泥傾瀉：**對於鄰近斜坡的物業，定期對擋土牆、排水系統進行嚴格的專業檢查。有助及時發現並修復潛在的結構問題。



成功的氣候策略不僅是防禦性的風險管理，更是主動性的價值創造。物業管理公司在推動減碳的同時，亦帶來綠色機遇。例如，在建築物天台安裝大規模的太陽能光伏系統（如AIRSIDE的晶矽太陽能及可步行光伏地板），不僅能生產潔淨能源，更能有效對沖未來能源價格上漲的風險，降低營運成本。這些綠色設施也讓物業對具備可持續發展理念的優質租戶更具吸引力，從而提升資產價值和市場競爭力。

## 總結

氣候變化正深刻地重塑物業管理行業的營運模式與發展理念。過去以被動反應為主的管理方式，已無法應對未來的挑戰。物業管理公司必須採取主動，建立從上而下、從策略規劃到日常執行的全方位氣候應對體系。這不僅是為了保護資產免受損害，更是為了履行企業社會責任，並在邁向低碳經濟的轉型浪潮中，發掘新的增長機遇，打造真正具備長遠韌性與競爭力的可持續業務。



環境運動委員會主席 郭美珩女士

## 物業管理與環境可持續發展

隨著全球氣候挑戰日益嚴峻，建築物作為香港能源消耗的主要來源，其可持續發展的轉型已不再是「選擇題」，而是物業管理行業的「必修課」。在預算有限、合規要求不斷演變以及極端天氣頻發的多重壓力下，物業管理人員如何透過思維轉變與技能提升，在實踐脫碳目標的同時，為人、地球與資產價值創造三贏局面？

### 現有建築實施低成本高效能節能轉型

在物業管理預算有限的情況下，建議優先推行低成本且見效快的措施。郭主席特別提到：「節能改造是一個理想的切入點。舉例來說，只要落實定期維護並重新校驗系統，讓設備恢復最高效率，其實就已經能大幅節省能耗。」

理想的切入點是實施節能改造，例如透過系統重新校驗(Retro-commissioning)來優化空調運作，或將傳統燈具更換為更為節能的LED燈。隨著機件老化，更完善的維護能確保設備維持高效狀態。此外，利用技術手段如建築物管理系統(BMS)中的AI功能，或加裝計時器與感應器，能確保設備按需運行(如感應到人流增多才調高空調輸出)，從而精準節電。

同時，能源審計對於發現潛在問題及排定改造優先次序至關重要，有助加快回報。除了用電，安裝漏水感應器以節水、設置便利回收設施以減廢亦同樣重要。最後，除了硬體升級，透過講座及教育推動樓宇使用者的行為改變，不僅能實現減碳效益，更能從源頭培養可持續發展的文化。

### 運用數位化平台簡化 ESG 合規數據管理

在當前日益注重數據驅動的環境下，數據的收集、管理與分析顯得愈發重要。ESG報告所需的數據指標，隨著時間推移正不斷提升要求。如今除了碳排放數據，空氣與污染物排放、用水及廢棄物等相關數據，也都需要系統性地收集與匯報。主席闡釋了數字化轉型的核心優勢：透明度提高後，能讓我們實現所謂的Informed Decision，在制定決策時，能更有效地由數據驅動，而非單憑直覺。

因此，越來越多企業借助科技推動「數位轉型」——透過數位化平台集中採集這些數據、進行分析，並實現流程自動化，從而生成簡潔有效的報告。這樣的做法不僅有助於提升效率、滿足合規要求，更能夠將ESG數據真正融入日常營運的考量與決策過程中。當永續性指標能夠納入每日工作流程，而非等到一個月、一季甚至半年後才回顧數據並作出改善，整個營運將具備更高的透明度，決策也會更加明智。最終，這樣的轉型不僅

有助於合規，更對企業整體管理產生積極影響，長遠來看這也將進一步支持資產價值的維持甚至增長。

### 透過綠色租約與獎勵機制深化租戶協作

策略可以從「參與」著手，也就是思考如何讓租戶共同參與。這可能涉及提升他們的意識、進行相關教育，以及分享數據——亦即加強透明度。當物業管理人員分享建築物的性能數據，例如節省了多少水電、減少了多少廢物，便能清楚讓租戶了解，他們的努力與實踐可持續發展措施所帶來的實際成效，同時也有助於節約成本。除了減碳之外，更能夠降低開支。



當租戶與利害關係人看到這些數據，並理解背後所能帶來的效益時，將更能激勵他們參與其中。此外，我也觀察到許多物業管理公司會舉辦活動表揚租戶，甚至透過獎勵機制，在他們達成某些可持續發展目標時給予肯定。另一項策略，是將可持續發展條款納入租約中。郭主席分享到更深層次的策略：「如果綠色租約再深入一點，當達至某些目標，其實可以在管理費上有回贈(Rebate)，讓租戶更有動力去做。」若進一步深化「綠色租約」的內容，還可以在達成特定目標後，提供管理費回贈等誘因，使租戶更有動力參與。

## 部署智慧物聯網技術精準提升營運效率

對物業管理人員而言，可優先考慮引入智能能源管理系統，亦即智慧型建築管理系統。這類工具能協助進行實時監測，並調節大樓的照明、空調等設備使用，從而幫助識別哪些環節的能源使用尚有優化空間，進一步提升整體營運效率。

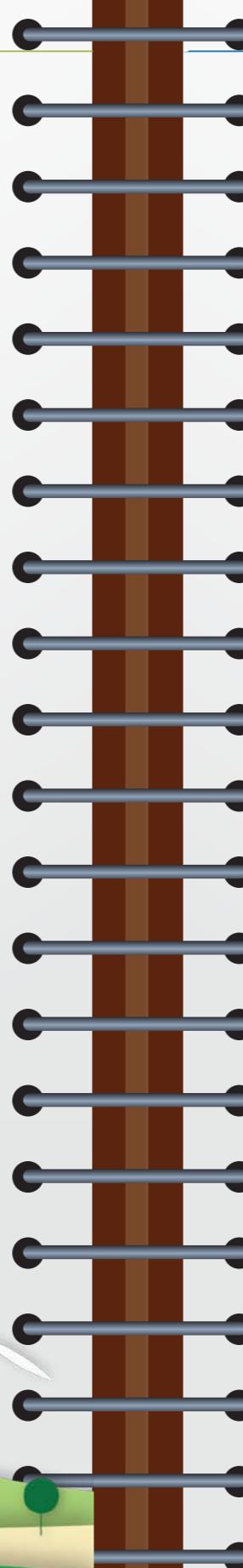
對於既有建築而言，進行技術改造有助於優化照明、空調等系統。透過採用物聯網技術，例如安裝各類感應器，即可作為一個有效的優化切入點。這類技術方案通常投資回報期較短，且能分階段、分範圍逐步實施，為既有建築的更新保留彈性。管理方可尋找能與現有結構無縫整合的技術方案，無需進行大規模改動，如此既能減少對建築與租戶的干擾，同時也能在升級過程中實現節能效益，達成特定的可持續發展目標。

此外，現今越來越多租戶對其所處的物業提出一定要求。因此，進行這類技術升級不僅能協助物業管理人員滿足租戶在數據透明度與監管合規等方面期望，同時也有助於提升資產的整體價值。

## 從氣候風險評估邁向綠色物業管理新標準

根據《香港氣候行動藍圖2050》，建築物須達成特定的能源效益目標，包括商用建築於2050年前減少30%至40%的能源消耗，住宅則需減少20%至30%。了解這些目標後，我們便可據此規劃物業管理的減碳路線圖。近年極端天氣頻發，對建築系統構成實體風險，必須預先評估並採取緩解措施，以減少損失及提升氣候韌性。

同時需評估「轉型風險」，包括日趨嚴格的監管法規(如加密能源審計頻率)及市場趨勢。郭主席特別提醒：「如果有做得好、做得足夠，其實可以避免因為極端天氣造成的損毀，其實也可以在保險的優惠那裡有些減價。」良好的風險管理不僅影響企業競爭力，更能直接優化保險支出等營運成本。



# 市然環保

顧問有限公司

ILITY AND ENVIRONMENTAL CONSULTANTS GROUP



## 領航物管專業思維轉變成就可持續未來

關鍵的思維轉變，在於認識到推動可持續發展與日常營運及物業管理方式是密不可分的。我們在規劃與制定策略時，應優先考慮其對「人」與「環境」長期福祉的影響。也就是說，我們不僅要關注人的福祉，也要關注地球的福祉。我們應優先選擇那些能為人與地球長期福祉作出貢獻的決策——我認為這是非常重要的思維轉變，因為每一個決定都需要將此納入考量。

根據世界綠色建築議會的倡議，管理人員可聚焦三大目標持續努力：

第一，實現樓宇全面減碳；

第二，營運健康、具韌性且公平的社區與城市；

第三，保護與再生自然環境，並在循環經濟中帶來正面影響。

如果想成為可持續物業管理乃至可持續發展領域的引領者，可以聚焦在這三大目標上持續努力。



## 主題專訪



## 從數據到行動 – 公屋資源管理的現代化轉型

香港房屋署 物業管理總經理(支援服務二)  
蔡坤榮先生

面對日益隱蔽的公屋濫用行為，傳統的巡查模式正轉向精準的「分層分工、專業協作」機制。今屆特區政府上任以來，透過與土地註冊處等部門的系統化數據比對，已成功收回約9,600個單位，成效顯著。本文將詳細解析房屋署如何透過數位工具革新流程，並針對「住用情況」與「入息資產」兩大範疇，建立按風險分類的調查矩陣，展示我們如何從海量數據中提煉決策、轉化為執法行動，全面守護公屋制度的長期可持續性。

### 房屋署協作機制與效益

房屋署採取明確的「分層分工、專業協作」模式，系統化地確保公屋資源有效運用。前線人員負責日常巡查及家訪，如發現濫用跡象，便會轉介至善用公屋資源分組（「善資組」）；「善資組」則整合各類情報與數據，對證據較具體的懷疑個案進行深入調查。這套「前線發現、專責跟進」的機制，能系統性地辨識並處理濫用問題。蔡先生形容這種分層調配資源的模式，前線同事如同軍裝警員負責初步評估，而專責小組則像刑事偵緝處，針對複雜或嚴重的個案系統性地搜集多方證據，以判斷是否確實存在濫用情況。

為使調查資源運用更具針對性，我們將懷疑個案主要區分為「住用情況」與「入息及資產」兩大類，並以此為基礎規劃相應的調查策略。此外，為持續確保公屋資源分配予真正有需要的家庭，我們亦積極推動跨部門資料互通。例如透過與土地註冊處進行系統化數據比對，成功識別多宗居民隱瞞擁有住宅物業的個案。今屆特區政府上任以來，我們已透過此類協作收回約9,600個被濫用公屋單位，這充分體現了部門間資訊共享與團隊協作對提升房屋治理效能的重要作用。



### 跨部門協作治理

公屋作為一項受政府大幅資助的福利，必須確保其分配公平、合理。因此，我們與多個部門建立了資料互換機制，針對前述兩大類懷疑個案——即「住用情況」與「入息及資產」——進行系統化數據比對。例如透過系統化數據比對（如物業權益、入息與資產申報等），主動識別不合資格的住戶。這是一種「預防性」與「主動性」並重的治理策略。蔡先生補充資料比對的重要性，例如從土地註冊處取得的登記資料準確度高，經數據匹配後能有效識別問題。此外，我們也會向僱主、銀行等機構查核收入與資產，並對所有獲取的資料進行覆核以確保調查的嚴謹性。

市民舉報是我們接收資訊的重要管道之一，能有效補充數據監察的盲點。尤其當舉報附有具體證據，會直接交由「善資組」跟進。然而，相對於較「被動」的處理方式，我們更強調透過數據主導的「主動」調查，例如與土地註冊處、僱主、銀行等機構核實資料，並透過多重交叉比對及專業判斷覆核，以確保調查的嚴謹性，從而判斷公屋是否被濫用。

### 按風險分類的調查分層機制

在資源有限的前提下，我們根據個案的潛在風險與調查複雜度，實施明確的分層處理機制。對於住用情況類個案，若數據顯示異常（例如水電用量長期低於標準），前線人員會先作初步了解；若情況持續或涉及疑似分租、空置等更高風險行為，則轉交「善資組」深入調查。蔡先生說明當中的分級邏輯：「這套分層處理機制，讓我們能按風險程度分配資源。若涉及空置、分租或水電用量低於設定標準，前線人員會先作初步調查；若低於更嚴格的標準，則由專責小組主動深入追查。」

至於入息及資產類個案，我們會優先處理跨部門數據比對中發現明顯矛盾（如擁有未申報物業）或申報收入與職業嚴重不符的個案。我們系統性地對約八十一萬戶的每兩年申報資料進行比對，並持續優化風險評估模型。這套分層機制不僅讓我們能按風險程度靈活調配資源，也確保調查工作能長期、系統性地運作，提升整體治理的可持續性。

根據個案的觸發標準，分層調配調查資源。針對不同類別與風險級別的個案，調查方式與參與人員亦有所不同。例如，對於住用情況的初步異常個案（如短期水電用量偏低），會先由熟悉社區情況的前線屋邨同事進行迅速了解，因為低用量不一定代表濫用（例如獨居長者的用水習慣較少），此階段以節省資源的方式快速釐清。而對於數據持續異常、或涉及疑似分租的個案，則會提升調查層級，由「善資組」進行系統性證據蒐集與深入訪查。



同樣地，對於入息及資產個案，若屬簡單的資料核對（如申報收入與職業明顯不符），可由前線人員初步處理；但若資料比對發現擁有未申報物業等較複雜情況，則由「善資組」專責跟進。這種分工模式既能確保調查效率，也能依據個案性質靈活調配專業人力。隨著顯而易見的濫用個案逐漸被發現，我們目前面對的是更隱蔽、低調的違規情況。我們高度重視公眾舉報的作用，並建立了一套分層審核機制，以確保舉報管道公平、有效且可持續。舉報內容會先按其性質與證據完整度進行分類。若涉及住用情況（如懷疑單位空置或分租），且附有具體線索（如照片、租約／租單副本等），會獲優先處理，並視情況由「善資組」直接調查。若屬入息及資產方面的舉報（如隱瞞物業、虛報收入），且提供可查核的具體資料，我們會透過跨部門數據進行比對驗證。

為避免不實舉報或濫用機制，我們會對重複舉報、匿名舉報或內容模糊的個案進行初步篩選；對於透過「舉報濫用公屋獎勵計劃」等渠道提供的資訊，更會安排資深人員進行面談評估，以辨識其可信度與動機。這套機制旨在平衡公眾參與的積極性與住戶權益的保障，維護舉報制度的公正與效能。

### 告別紙本作業 系統流程革新

科技是我們實現風險導向、數據驅動調查策略的重要支撐。針對前述兩大類懷疑個案，我們正逐步深化數位工具與系統的應用。在住用情況監測方面，我們透過數據分析，識別水電用量模式異常的單位，並結合前線調查所得，篩選出高風險目標進行進一步調查。在入息及資產核查方面，我們透過跨部門數據平台及自動比對，提升偵測隱瞞與虛報的效率。

在科技應用方面，我們持續強化數位管理系統，讓前線與「善資組」即時交換進度，系統會自動監察流程並發出停滯提示。蔡總經理強調數位化帶來的效率：「調查人員現可透過手機應用程式直接於現場輸入調查結果，取代過往依賴紙本文件的方式，既降低遺失風險，也增強了工作的機動性與實時性。這些數位化轉型，正逐步提升調查的深度與系統化管理效能。」這些數位化轉型措施，正逐步提升調查的深度與系統化管理效能，為公屋資源的可持續運用奠定更堅實的技術與運作基礎。





林宇軒 香港房屋經理學會理事會成員  
學會樓宇間層水滲研究聚焦小組成員

## 縮窄知識鴻溝—— 香港層間水滲管理的深層反思與建議

上、下層樓宇之間的滲水問題 (interfloor water seepage)

(下稱「層間滲水」) 在香港分層住宅中十分常見，長期影響樓宇結構安全、家居生活質素和鄰里關係。本人早前進行研究，採用主題式質性分析方法 (thematic qualitative analysis)，透過訪問居民和業界專業人士，梳理層間滲水的成因、當前處理困難與未來可行的改善方向。

從下層單位小業主角度來看，樓上單位漏水不單令天花、牆身受損，更經常引發維修責任爭議與鄰舍糾紛。有案例指出，樓上業主多次拒絕配合維修，甚至否認責任，受影響單位花了經年累月的時間，經歷一次又一次失望與無助。居民一般只熟悉肉眼檢查、濕度檢測及簡單色粉測試等方法，但對於紅外線、微波水分檢測等較先進技術認知不足。另一方面，業戶亦對上層與下層業權及公用部分之責任分類並不清楚。這種認知落差，導致業戶容易質疑物業管理公司及技術人員的判斷，妨礙多方協作。

而專業人士則著眼於技術方面與制度限制。滲水路徑常因樓宇老化、喉管、樓板結構等問題而難以追查，若遇上入屋權限不足或業主不合作，檢測與修復工程便一再延誤。專業人士明言，不少情況必須借助進階工具 (如紅外線成像、微波探測) 才能較準確確立滲水源頭以符合舉証門檻，並呼籲提升業戶及專業人員，包括物管人員之間的溝通效率與互信。此外，有業內人士指出，現行制度對責任釐定、法例規管及維修資助的支援可以加強。

是次訪談結果反覆凸顯一系列知識與認知上的落差。居民抱怨物業管理人員及聯合辦事處權力有限，大多希望政府能「一步到位」介入及提供支援及處理。專業人士則指出，聯合辦事處和物管公司往往受制於各種掣肘，要真正處理問題，需將調查、入屋、裁決及罰則等權力整合至單一機構，類似新加坡「分層地契局」 (Strata Titles Board, STB) 的模式。STB獲法例授權，規管業主，裁定責任並下達維修指令，處理效率與執行力較快速。

不論居民或專業人士均支持設立強制調解程序、引入法定資助制度、提升檢查與維修誘因。因水向低流，並推行預設樓上業主責任推定 (如新加坡規定樓上單位須負推定責任，除非能證明滲水非因其單位引起)，以大幅減輕樓下受影響住戶的舉證負擔與訴訟成本。居民期望法例可作修改及提高資訊透明度，讓自己能迅速找到負責部門及合適的檢測、維修團隊；專業人士則重視技術流程標準化、責任清晰化、專業認證與更具彈性的維修資助安排。

現實案例顯示，部分居民因檢測費用、未能找到合適技術人員或承辦商維修費用，選擇「暫時修好」、「拖得就拖」或僅以最低成本草草處理，導致問題反覆出現。專業人士指出，臨時修補只能紓緩表面問題，若喉管老化或防水層整體失效，必須進行系統性維修。若責任分攤標準模糊，可能造成樓上樓下互相推諉，長遠損害樓宇狀況。

技術層面上，現時診斷方法已顯著提升，由傳統肉眼觀察、濕度及色粉測試擴展至紅外線成像、微波水分檢測、音頻喉管檢查及濕度儀量度等，令滲水源頭定位更快更準。若有政府資助及培訓政策配合，將有助推動新技術在社區普及，降低技術門檻。現時由物業管理業監管局發出指引予管理公司及持牌物管人員對應相關問題，而職業訓局舉辦有關課程予物管人員參與是好開始。專業人士意見認為，未來加入針對單位內濕區翻新

(廚房、浴室)，要求業主根據最新技術指引行事，配合強制檢查與合理罰則，提升全港樓宇的「防滲能力」。



期待您為焦點小組  
提供寶貴意見

社區管理是持續改善的關鍵。加強公眾及住戶對滲水問題的認知、提升物管公司的協調權限、設立具公信力的調解及協商機制，均有助減少因資訊不對稱或誤解而引起的鄰里衝突。物管業界人員透過接受持續培訓，或可轉型為「技術與協調」單位，加強協助法定機構分擔檢查、聯繫、技術判斷及協助業主執行維修等工作。同時，法定調解機制可訂明清晰的調解程序及社區參與流程，提升市民對相關機構的信任及參與度。

政策層面，政府可考慮參考亞洲及歐洲分層物業經驗，推行以下工作：

- 一、優化現行中央統籌機制，整合調查、裁決、入屋與罰則權力，提升執行效率及透明度；
- 二、因水向低流，立法預設樓上業主責任，減輕樓下單位舉證負擔；
- 三、推行公眾教育與技術資助，鼓勵居民及早識別、及早維修、及早調解，避免「拖字訣」、互相推諉的情況不斷重演。

層間滲水並非單一的技術或管理問題，更是系統性的社會管治與居民行為的結合。樓宇狀況惡化反映維修管理文化不足、社區溝通不暢以及技術進步未能普及。若能推動法定機構、專業界別、社區與物管公司跨界協作，持續完善法例、流程、技術與公民參與，香港將有望為層間滲水問題構建一個科學、高效、和諧的現代樓宇管理新格局。

由提升認知、制度創新、技術普及、資助政策到一站式協調，每一環均需依據實際經驗與持份者意見持續優化，如此方能實現香港樓宇可持續健康、鄰舍互信與社區長遠和諧。不論是前線管理人員、業主、物管同業或政策制定者，都將以科學、制度與同理心，持續提升香港樓宇管理的質素。「治水先治人」——處理好層間滲水，正是建設新一代宜居城市的基石。



## 探討 《建築物管理條例》 (第344章)

《建築物管理條例》(第344章) (「條例」)自頒布以來，一直是香港私人樓宇管理及業主立案法團(法團)運作的核心法律框架。歷年來因應社會環境變遷帶來的挑戰，政府對條例曾作出多番檢討和修訂。作為專業物業管理從業員，理解及掌握條例的內容及最新發展，有助在實務上更精準履行專業責任及向業主提供合規意見。

### 「條例」的發展概況

政府於1970年制定《多層建築物(業主法團)條例》，為業主提供一套法例法規，使業主得以成立法團，管理自己的大廈。當局於1993年對該條例作出重大修訂，並把它改稱為《建築物管理條例》，以方便大廈的業主成立法團，同時賦予業主具體的權力和責任去管理大廈的公用部分。條例自生效以來，先後經歷多次重要修訂，其中以2000年及2007年修訂最具結構性，其後再配合政策需要不斷微調。多次修訂的重點包括：訂明建築物委任法團管理委員會的程序；加強法團財政及帳目規管、完善會議程序及管理委員會成員的責任機制；規定法團必須為建築物購買第三者保險；頒布供應品、貨品及服務採購工作守則；針對大型維修工程的決策和招標程序加入更清晰的要求；加入機制減低大廈公契條款不公平情況等。

### 《2024年建築物管理(修訂)條例》(「修訂條例」)

隨著本港私人樓宇數目日增，樓宇老化問題加劇，推動大型維修工程出現爭議個案等，民政事務總署自2015年就「檢討《建築物管理條例》」展開公開諮詢，聚焦於大型維修工程爭拗、授權書濫用、大廈公契經理人權力與報酬，以及業主在法團決策中的參與程度。最終，立法會通過《2024年建築物管理(修訂)條例》，並於2025年7月13日生效。是次修訂目的是提升法團運作的透明度和問責性，並加強對違反條例行為的阻嚇力。主要修訂內容包括：加強招標及採購規管、提升業主參與決策、強化法團及大廈經理人責任、便利法人業主參與。

配合條例修訂，物業管理業監管局亦發出相關《操守守則》及《良好作業指南》，供持牌物業管理公司及物業管理人遵循。整體而言，條例的發展由「協助成立法團」逐步轉向「完善法團管治、提高問責及透明度」，對物業管理公司及從業員的合規要求亦愈趨嚴謹。

#### 「修訂條例」對物業管理從業員的專業啟示

在最新的修訂條例下，物業管理公司及從業員在日常工作上須特別注意以下幾方面的實務工作，以達至合規及秉持專業操守：

#### 招標及採購程序

- 必須嚴格遵守招標數目、公告張貼及截標時間等新要求，建立書面及影像紀錄，以便日後有需要時接受法團、業主或監管機構查核。
- 嚴格執行「禁止逾期標書」的規定，並提醒管理委員會成員明白其重要性，避免構成違規風險。

#### 利益申報及文件備存

- 法團管理委員會成員、管理公司及其員工如與投標者或承辦商存在任何財務或個人關係，須按條例及實務守則作出書面申報，以維持決策公信力。
- 妥善保存會議記錄、帳目及招標文件，並建立清晰的查閱機制，令業主能依法取得所需資料，減低被質疑「黑箱作業」的風險。

#### 業主溝通及教育

- 在大型維修或重大財政決策前，主動向業主解釋修訂後的法定程序、投票門檻及招標安排，協助業主在了解及分析相關資料後作出決定。

#### 學會成立工作小組

在《2024年建築物管理(修訂)條例》實施初期，物業管理業界需透過實踐階段理解及熟習條例的執行細節，與及在實務工作上遇到的疑難和限制。香港房屋經理學會已成立工作小組進一步探討條例的細節，旨在以專業角度向當局提出反饋及建議，以祈更切合行業的日常運作，並持續優化條例，以回應社會大眾及業主對專業物業管理的重視及期望。



期待您為焦點小組  
提供寶貴意見



## 會員更新

### MEMBER

CHAN KAI MING	KOO KA MING	LO PIK FEI
CHAN KWOK LAM	KOWK SZE NGA ESTHER	LO WING HUNG
CHAN PO YIN	KWONG CHI KIT	LUI SHUN LAM
CHEUNGA MO YIN	LAI WAH HOI	MOK KIT YEE
CHEUNG YIN YEUNG	LAM KWONG WAI	SHUM WAI HUNG
CHOW PUI FUN	LAU CHUN HON	SO YAT KONG
CHU CHI CHUNG	LAU SIU HONG	WONG KWUN LUN
FOK HOI MAN	LAW YEE LUEN	WONG TSZ KIN ANDY
FONG KI CHUN	LEE CHIN LOK	WONG KWOK ON
HO CHUN HIN	LEE LOK YIU	YAU HOI TING
KAN KA HO	LEUNG KWAI HONG	YU TAI WING RAYMOND
KONG LOK MEI JOYCE	LI CHUN HIM	

### PRACTITIONER

LAM KAM HUNG	SIT KIN PONG	YU KA WING
LAU KAA YAN	WONG LAI KAM TRACY	
LI TSZ KWOK	WONG LOK YAN	

### PROBATIONER

CHAN KA LOK	FAN KAI LONG	LEUNG YUK YEE
CHAN SUM YI	HO CHI LOK ANTHONY	LI CHI WA
CHAN WAI HONG	HO MAN FAI	NG FAN
CHEUNG KAI FAI	HO WING WAI	NG KIN TO
CHEUNG KIN CHUN	HO YAN YAN	SIU CHEUK LUN
CHEUNG WAI KIT	KONG CHEUK HIN	TSANG MAN TAI
CHIK WAN CHING	LAM KA WAI	TSANG MEI SIN
CHOI CHEUK LING SHEILA	LAM LONG CHING	WONG KA WAI
CHOI YUK CHING	LAU KIN LEUNG	WONG TSZ LONG
CHOW MAN YIU	LAU TING FUNG	WONG WAI HO JONATHAN
CHU WING LUI	LAU WING SZE	WONG YAN HENG EUGENIO
CHUNG CHIN YAT	LEUNG HOI YAN	YUEN WING CHING VINCI
DE SOUSA KIU LONG JASON	LEUNG KIN WAI	

### REGISTERED STUDENT

CHAU PUI SHAN KAREN	HUI ARNOLD HERBERT	REN ZHONGQI
CHUNG SAI YAU	HUI PIK YI	TAM HIU FAI
FUNG CHI LOK	IU YUN PONG	TANG FOO KUEN
	KWAN KAI WING	TSANG CHI HUNG
	KWOK KA LAI	TSANG LEUNG HEI
	LI XIAOQING	WONG CHUN HO
	MO SUM YAU	WONG NOK HIM ARNOLD
	MOK DIK YAN	WONG WAI CHI



## 刊物委員會名單 (2025–2026)

### CHAIRLADY 主席

Wong Hoi Lam, Virginia 黃凱琳

### VICE CHAIRMEN 副主席

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

### MEMBER 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**

**SCAN ME**

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



**HKIH FB**



**HKIH IG**



**HKIH LI**