



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

News Clipping

Publication : cpjobs
從設施管理到資產管理：高階物業管理人才的新角色

Date : 2 July 2026

Link : <https://www.cpjobs.com/hk/article/%E5%BE%9E%E8%A8%AD%E6%96%BD%E7%AE%A1%E7%90%86%E5%88%B0%E8%B3%87%E7%94%A2%E7%AE%A1%E7%90%86%EF%BC%9A%E9%AB%98%E9%9A%8E%7%89%A9%E6%A5%AD%E7%AE%A1%E7%90%86%E4%BA%BA%E6%89%8D%E7%9A%84%E6%96%B0%E8%A7%92%E8%89%B2>

cpjobs

Career Advice | Advice Columnist

從設施管理到資產管理：高階物業管理人才的新角色



隨著香港城市急速發展，物業及設施管理行業亦產生巨大變化。近年，坊間常對「資產管理」與「物業及設施管理」的定位產生討論，事實上，兩者密不可分，絕無高低之分，物業及設施管理，本質上就是資產管理中不可或缺的核心環節。

房地產經濟學理論指出，物業的總回報由資本增值與租金收益組成，在理論與實務上，任何資產都需要妥善管理以提升價值。資產管理著重財務與投資策略，物業及設施管理則專注空間效能、成本控制與用戶體驗。缺乏高效管理，成本上升、折舊加速，再好的財務規劃亦難以實現，兩者必須相輔相成。

現代物業及設施管理人才所掌握的專業範疇，早已超越一般人的想像。要管理好一份資產，管理人員必須在科技應用上展現極高的專業操守與技術，現時行業積極引進人工智能（AI）進行預測性維護，利用建築信息模型（BIM）貫穿物業的整個生命週期，並透過中央化（Centralization）管理與集成營運控制中心（Integrated Operation Control, IOC），將大數據、保安及能源數據全面整合，令資產管理更具預見性與科學化。

同時，在香港及國家碳中和藍圖下，物業及設施管理角色關鍵。由於大量能源消耗來自實體物業，從業員在優化能源使用及推動節能減排方面責任重大，既回應ESG要求，亦促進綠色可持續營運。配合完善的危機與安全管理，以及遵守《物業管理服務條例》（第626章）及牌照制度，確保資產合法、安全及高效運作。

對大多數市民而言，物業是人生中最重要的且最昂貴的資產，而物業及設施管理直接影響其保值與增值。我們透過妥善管理社區與設施，提升居民生活質素，為社會穩定與發展作出重要貢獻，使命或與價值感並重。

一個成功社區的建設，絕非隨意或偶然的行為，而是精準管理的成果。物業及設施管理人員作為社區的橋樑，必須與政府部門、非政府組織等社區持份者充分合作。深入認識社區的結構與需求，正是更好管理物業資產的根本基石。

在這個專業行業中，物業及設施管理人是否屬於高階，完全取決於能否在持續改善、精益求精、好學不倦等領域及範疇突破領先。當我們將結果視為目標的前提下，管理人員能否在守法循規的基礎上，切實為居民及客戶增值資產，這正是定義「高階物業及設施管理人」的核心所在。我們不僅是實體建築的守護者，更是財富資產的管理者，以及幸福社區的締造者。

香港房屋經理學會司庫 林宇軒先生

Copyright of the article(s) in this news clipping is owned by the relevant publisher(s). Reproduction and distribution of such article(s) without prior authorization is not allowed.

本新聞剪報文章之版權屬有關出版商所有。除獲授權外，不得複製及分發本文章。