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	:	Eastweek 衝破物管觀念 香港房屋經理學會會長黃寶珍
Date	:	25 October 2026
Link	:	https://eastweek.stheadline.com/interview/22179/%E8%A1%9D%E7%A0%B4%E7%89%A9%E7%AE%A1%E8%A7%80%E5%BF%B5-%E9%A6%99%E6%B8%AF%E6%88%BF%E5%B1%8B%E7%B6%93%E7%90%86%E5%AD%B8%E6%9C%83%E6%9C%83%E9%95%B7%E9%BB%83%E5%AF%B6%E7%8F%8D

焦點人物

衝破物管觀念 香港房屋經理學會會長黃寶珍

更新時間：12:00 2026-10-25

「在大眾眼中，物管往往被簡化為大堂看更，很多時不知背後有幾多工作，又或未能體會到當中的專業。」香港房屋經理學會（HKIH）會長黃寶珍如是說。在大角咀舊區舊樓長大的她，由前線後居搬上大廈私樓、加入物管由見習做起、再帶領業界參與法例修訂，一路走來，恰好與香港物業管理業同步發展。

黃寶珍從事物管業三十餘年，親歷業界從昔日的雜務看管，演進至具備法定發牌機制的專業領域，不斷衝破對物管的既有觀念。面對大廈維修問題，大部分業主都怕麻煩，但大廈有事責任誰屬？針對授權書亂象，她更前瞻倡導引入「智方便」電子認證投票，用科技化解爭拗。

黃寶珍期望透過理性交流，為業主及業界爭取合理的法規環境。

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。

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

「從小在油尖旺及大角咀區住了幾十年。」黃寶珍家裏經營文具店，前舖後居，一家八口擠在一起。後來家境稍有改善，一家搬入附近的私人樓宇，但這些舊樓普遍沒有聘請專業管理公司，全由業主立案法團自行管理。「爸爸退休後，參與法團工作，我上班下班時總看見他在大廈大堂開會。」黃寶珍笑言，樓宇外牆滴水，父親就會去小額錢債審裁處提告，「他是個很重視這些公義的人。」

身為長女，下有三弟，黃寶珍性格自律又自覺。「生於大家族，大家重視親戚關係，就擁有一個親友網絡。」她是長女，父親是長子，自覺要成為家族中的好榜樣，「人家看着我，自然有自我推動力，希望做得好給家人看。」

黃寶珍的父母十分開明，從不硬性規定子女必須考多少分、做甚麼工作。

黃寶珍於香港大學主修經濟，副修政治與公共行政；畢業時，許多同學投考政府政務主任（AO）、加入商界或銀行，黃寶珍則選擇一條較安穩的路，先修讀教育文憑，隨後在一所中學任教經濟及公共事務科（EPA）。教了兩年，穩定的教職反而讓她萌生退意，「如果只教經濟，又沒有在社會打滾過，就像紙上談兵般講理論，不如出來體會一下社會與商界。」她毅然辭職。

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。

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

黃寶珍中學入讀校風嚴謹的女校，培養她細心、耐性與不計較的性格

不甘紙上談兵

當時恰逢九十年代初，政府落實《建築物管理條例》，物業管理開始邁向專業化，大型發展商旗下的物管公司紛紛開設類似見習管理人員的職位招聘大學生。黃寶珍應聘了一間物管公司的行政主任職位，「面試時，主管十分親切，對方不是提問，而是分享很多事給我聽，就像在分享心得似的。」她回憶道：「覺得挺特別，便決定嘗試一下。」上一份工嫌悶，但份工作，她一做便三十多年。

為業界發聲

剛入行時，黃寶珍發覺現實與理想截然不同。「以為行政主任是處理文書行政，沒想到要到分區與地盤前線工作。」初到前線屋苑，作為空降的大學畢業生，她面對的是資深老師傅與工友，「老行尊覺得你是年輕後輩、學院派，不懂實務又缺乏經驗，居然要來管我？他們未必很配合，覺得『我吃鹽多過你吃米』。」幸好她自小在店舖中與街坊打成一片，深諳與年長人士相處之道，「管理心態不能純粹以上級姿態去管，而是要多溝通；對方有經驗，便要虛心請教，與他們一同完成項目，讓他們覺得我是來協助的，而非純粹管轄。」

她不嫌麻煩，跟着工程人員走入泵房了解機器運作，甚至爬貓梯上天台看水缸。「親身了解維修保養其實十分有趣，水泵損壞便想探究為何這樣。」憑着這份凡事親力親為的衝勁，黃寶珍獲公司派駐不同物業，足跡遍及港九新界。每調派到全新樓盤或分區，面對陌生的地盤環境、業主組織及大廈公契，別人視為苦差，黃寶珍卻視之為學習機會，「去到新物業，雖然要重新適應，像在做新工作，不斷有新鮮感。」正是這份肯學肯捱、能迅速擺平複雜人際關係的實幹作風，讓她深受管理層信任。

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。

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

在《建築物管理條例》修訂上，多年來黃寶珍常為制度發聲。

及後，她參與某大型豪宅屋苑的入伙前期籌備工作，真正令她衝破對物管的觀念。該物業引進無火煮食與開放式廚房等新設計，更標榜提供酒店級數的餐飲與服務，公司為此安排管理團隊前往五星級酒店實習交流數天。

黃寶珍說：「我們穿上整套制服，觀摩酒店房務部人員如何收拾房間，了解他們的早會流程與後勤運作。」實習後，她把酒店細緻的服務理念引入屋苑，曾推行衣物代送洗、代收代辦等貼心安排，建立起住戶對物管團隊的信賴；物管已經不止是管理樓宇，而是為居民與公共空間建立貼心關係。

累積前線經驗之餘，黃寶珍亦獲主管鼓勵持續進修，修讀港大房屋管理碩士課程，並於二零一六年起加入香港房屋經理學會，先後負責教育及會員事務，最終獲選出任會長。適逢二零二二年政府正式推行《物業管理服務條例》下的物管發牌制度，學會成為首批認可專業團體之一，會員資格直接與一級物業管理人牌照銜接，確立物管的專業認受性。

作為學會代表，黃寶珍經常帶領成員赴大灣區及境外城市考察，拓展眼界。

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。

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

打理小社會

外界常把物管看得簡單，但黃寶珍笑言這門工作既繁複又考驗情商，「住客通常不會跟来稱讚你；特意走進管理處的，十居其九都是投訴！」小至教導住戶與外傭如何妥善包紮垃圾、保持公眾地方清潔，大至數千伙屋苑、逾萬人口的維修大計，物管人員天天都在前線拆彈。

她續說：「管理一個大型屋苑就像打理一個小社會。業主各有訴求，以大廈維修為例，退休長者不想集資、投資業主不願過問、自住家庭各執己見，我們簡直像在做區議員調理事務；開會面對激烈爭拗時，更隨時要報警調停。」

面對近年政府推行各項民生政策，她深感物管正是社會其中一個把關人，「無論是之前的垃圾徵費，還是房屋局倡導的『共築・幸福』，最終都要靠物管在現場實行。」因此，政府檢討《建築物管理條例》時，學會支持打擊圍標與賤管利益衝突。

但她同時亦力陳前線運作的現實難處，反對為恆常採購增設親自投票的門檻，以防造成技術性流會而拖垮日常維修，「有時業主會說『別搞這麼多事，便宜一點便行』，甚至連火險都不想買足。但大廈有事責任誰屬？行業有專業原則，我們必須捍善固執。」針對授權書亂象，她更前瞻倡議引入「智方便」電子認證投票，用科技化解大會爭拗。

「今時今日從事物管，不僅要管理硬件，更要兼顧照顧居民生活質素的軟件。」黃寶珍回憶入行時前輩贈言：「物管人員就像樂團的指揮家，我們未必樣樣精通，但樣樣都要懂得。協調工程、法規與人際關係，演奏出一首和諧的樂章，這就是為市民創造幸福生活的價值所在。」這番話至今仍是她的座右銘。

黃寶珍入行由行政主任做起，隨即被派駐前線及地盤；來到今時今日，她始終堅持以身作則，並且為其他職級的同事補位，藉此建立互信。

歷久常新的街坊情

黃寶珍認為物管工作從來都依賴團隊精神，她憶述多年前任職主管時，轄下一座商業大廈的總電機於深宵故障，導致全幢停電，升降機暫停，「工程同事已在搶修，我作為主管，沒硬性規定一定要到場。」但她放不下心，翻來覆去睡不着，還是回去視察，並留守協調直到清晨搶修完成，確保租戶翌日可正常上班。

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。

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

為讓公眾更了解物管於社會上能發揮的作用，黃寶珍多年來代表業界對外說話及宣傳。

面對人手老化，學會近年主動走入院校推廣。黃寶珍希望年輕人明白，物管絕非「看更」，而是跨領域的專業。

物管行業壓力繁重、流失率高，但她與團隊建立了深厚互信，「就算同事離開了公司，但與業主關係依然良好，大家有時還會相約一同去行山、去旅行。」

她說：「有數個大廈項目，由我一手一腳負責入伙籌備及交樓；三十年後，那些業主或法團委員碰見我，依然認得我。」處理人際關係雖然繁複，但對黃寶珍而言，樓宇般施或會隨年月更迭，只有人與人之間的情誼，可以歷久常新。

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。