

黎鸿杰等 (2018), 香港设施管理行业需求及教育现状, 《现代物业: 设施管理》(Modern Property Management: Facility Management), No. 5, pp. 17-19.

香港设施管理行业需求及教育现状

文 / 黎鸿杰 等

物业市场与人力资源状况

香港位于中国东南角, 面积约 1,105.7 平方千米, 现有居民约 730 万人, 人口密集。统计数据显示, 香港的永久性居住屋宇单位从 2005 年的 243.12 万个增加到 2015 年的 269.56 万个。私人非住宅房屋(商业、办公、工厂、仓储及工业/办公混合用房屋)面积也由 2005 年的 4,392.7 万平方米增长到 2015 年的 4,642.5 万平方米。

香港是世界上房价最高的地区之一。举例来说, 在香港中环(Central)地区, 2015 年甲级写字楼平均每平方米单价高达 35.43 万元港币, 几乎是 2005 年(12.1796 万元港币/平方米)的三倍。在私人住宅方面, 按建筑面积计算的平均租赁指数(以 1999 年为基数 100)在 10 年间翻了一番, 从 2005 年的 86.5 涨到 2015 年的 172.8。

作为香港经济支柱之一的房地产服务行业涵盖以下五大机构类别:

- 1、地产发展
- 2、物业管理及保养(property management and maintenance, PMM)
- 3、地产代理
- 4、测量、估价及顾问
- 5、政府部门及公共机构

虽然目前没有设施管理(facility management, FM)行业从业人员的特定统计数据, 但与设施管理相似的 PMM 行业几乎雇用了房地产服务行业 64% 的

从业人员。在所有 78,601 位 PMM 从业人员中, 4,213 人为专业/管理层人士, 12,829 人为监督管理人士, 61,559 人属于技术支持和运营部门。2015 年 PMM 岗位空缺人数为 1,817 人, 较 2005 年的 895 人增长了一倍。

专业机构及培训

随着香港建筑数量以及设施管理人员数目的增多, 专业机构如国际设施管理协会香港分会(International Facility Management Association, Hong Kong Chapter, IFMA-HKC)以及香港设施管理学会(The Hong Kong Institute of Facility Management, HKIFM)相继在 1992 年与 2000 年成立。IFMA 定明以下 11 个设施管理核心能力范围:

- 1、沟通与交流(Communication)
- 2、应对突发状况以及经营可持续性(Emergency Preparedness and Business Continuity)
- 3、环保意识与可持续性(Environmental Stewardship and Sustainability)
- 4、财务与商务(Finance and Business)
- 5、人力资源要素(Human Factors)
- 6、领导力与策略(Leadership and Strategy)
- 7、运营与维护(Operations and Maintenance)
- 8、工程管理(Project Management)
- 9、质量(Quality)
- 10、房地产与物业管理(Real Estate and Property Management)

11、科技 (Technology)

HKIFM 则定明以下 11 个设施管理核心能力范围：

- 1、设施资产组合管理 (Real estate portfolio management)
- 2、维护与运营管理 (Maintenance and operation management)
- 3、空间规划与设计管理 (Space planning and design management)
- 4、项目与合同管理 (Project and contract management)
- 5、环境管理 (Environmental management)
- 6、健康、安全与现场安全管理 (Health, safety and physical security management)
- 7、人力资源管理 (Human resources management)
- 8、信息技术管理 (Information technology management)
- 9、地方房地产法律法规 (Law on local real estate)
- 10、财务管理 (Financial management)
- 11、物流管理 (Logistics management)

IFMA 专业会员资格向所有提供、监管或者培养 (一种或几种) 设施管理相关能力的设施管理行业从业者以及教育者开放。IFMA 迄今为止已经在 104 个国家和地区内吸收了 2.4 万名会员。在香港工作的 600 多名 IFMA 会员中，约有 380 名加入 IFMA-HKC。

HKIFM 是香港本地机构。获得其会员认证的基本要求为：拥有两年以上规定专业机构的会员资格；或者拥有 HKIFM 承认的设施管理相关学位及相关管理经验，同时通过 HKIFM 的专业评估。HKIFM 目前有超过 400 名会员，一直与其他相关机构 (尤其是内地以及其他周边地区的设施管理机构) 寻求合作机会与互认安排。

除专业机构外，一些大型企业在设施管理培训方面也起到了关键作用。随着客户对设施管理服务质量的提高，企业对员工也进行了多方面的业务培训。举例来说，香港从事设施管理的员工需要参加行业认可或政府机构发布的技能测试与相关的管理培训课程，以提高自身的专业素养。

事实上，许多雇主都认识到培养员工的专业技能

不仅对其个人职业发展有益，也能够增强员工的服务意识和企业的整体竞争力。因此多数设施管理公司都十分重视企业整体的培训政策和规划。

教育系统

香港学生在完成了六年制小学教育与六年制中学教育之后，参加一个公开考试——香港中学文凭考试 (HKDSE) 来获取高等教育入学资格。通过考试后，一部分学生将继续参加学士学位课程；另一部分则可能报读某些专修课程或职专教育课程。目前香港共有 9 所政府资助和 11 所自资高等教育院校。

为了支持并确保高等教育资格的合理授予，香港政府设立了名为资历架构 (Qualifications Framework, QF) 的教育资格等级制度，并委托香港学术及职业资历评审局 (Hong Kong Council for Accreditation of Academic and Vocational Qualifications, HKCAAVQ) 作为确保 QF 贯彻执行的评审机构。在 QF 框架下，总共有七个资历级别，例如学士学位为第五级，而博士学位为第七级 (最高等级)。“物业与设施管理” (代码：A0307) 是学术类别“商业与管理” (代码：A03) 的子类别，而“商业与管理”是 QF 框架下 14 个主要学术与教育类别之一。

香港非自有评审资格的高等教育机构受到 HKCAAVQ 的学术质量管控。这是为了保证这些教育机构的管治架构、学术标准与质量、教学质量、质量保证机制与财务机制都达到既有标准。另外香港还有 8 所由香港大学教育资助委员会 (University Grants Committee, UGC) 拨款赞助的、可授予学位的高等教育机构，它们提供约 1.5 万个第一年学士学位 (first-year first-degree) 的名额。

高等教育界的设施管理课程

在 UGC 资助的高校中，香港城市大学 (CityU)、香港理工大学 (PolyU) 与香港大学 (HKU) 提供建筑环境相关专业。除香港理工大学之外，香港城市大学专业进修学院 (CityU SCOPE) 及香港大学专业进修学院 (HKU SPACE) 提供设施管理相关专业。

香港理工大学的设施管理专业，即设施管理理学

表 1 设施管理专业主要课程范围及入学条件

学习范围	入学条件
<ul style="list-style-type: none"> · 设施管理：专业实践 · 策略性设施规划及资产管理 · 研究项目 · 设施管理经济学 · 物业资产的维修管理 · 设施支持服务管理 · 节能建筑 · 持续性及建筑环境 · 设施管理的法律范畴 · 职业健康与人类工程学 · 建筑物碳足印审计 	<ul style="list-style-type: none"> · 持有建筑学、室内设计、建设、屋宇测量学、物业管理学、物业 / 设施管理学、屋宇设备工程学、工商管理荣誉学士学位，或同等学历为佳；或 · 专业资格加与建筑业或物业 / 设施管理相关的专业经验，如 CIBSE、RICS、HKIFM 或 CFM (IFMA) 的正式会员资格。 · 报读人士如具备丰富设施管理相关范畴的经验，但欠缺正式资格也可获考虑，并可能获邀接受面试及经验评估。 · 申请人需符合香港理工大学之基本入学英语水平。 · 详情请参阅网址：www.polyu.edu.hk/study

硕士学位课程 (Master of Science in Facility Management)，已于 1996 年已经开办。香港设施管理学会 (HKIFM)、国际设施管理学会 (IFMA) 及皇家特许测量师学会 (RICS) 均对该专业予以认可。此外，该专业符合英国特许屋宇设备工程师学 (CIBSE) 对相关注册工程师的学术要求。

香港理工大学的设施管理专业以授予学生最完备的知识为己任，希望学生通过专业课程学习来提高建筑运营、政策制定、流程管理与设施管理行业人力资源的有效程度。其中专业学习目标主要包括以下五点：

- 1、专家 / 领导的专业素养
- 2、策略性的思考方式
- 3、持续与主动学习的能力
- 4、识别问题、分析并解决的能力
- 5、组织内资源规划的能力

设施管理专业作为香港理工大学建设及环境硕士组合课程的一部分，每年招收全日制及非全日制学生共 40 名。学校接受香港、内地及国外学生的申请。

视乎个别学生的学习进度，全日制学生一般需要一学年来完成该专业，而非全日制学生一般需要 2-3 年，完成学业的最长时限是 5 年。表 1 列出了该专业主要的课程范围及入学条件。

学生需要进修完全部 10 门课程，或者修满 7 门 (包括 4 门必修课与 3 门核心 / 选修课) 并通过一个 9 学

分的毕业论文。另外，修满 10 门课程中 7 门的学生可选择获取深造文凭结业。

香港理工大学还有设施管理领域的哲学博士 (PhD) 课程，供全日制 (3 或 4 学年) 或者非全日制 (6 学年) 学生修读。符合条件的学生可以在攻读该哲学博士时选择以下研究方向：

- 战略资源管理
- 设施规划与设计
- 工作场所生态学与管理
- 设施支持服务管理
- 外包与合同
- 绩效管理 & 对标分析
- 设施运营与维护
- 设施试运行与可靠性
- 能源管理与碳足迹分析
- 设施管理经济学与财务
- 设施管理用信息与通信技术
- 设施管理中的法律与环境问题

注：本文的协作是基于 2017 年中与 2018 年初收集的数据。相关数据更新可至公布该数据的组织处获得。FM

同文作者还有黄溢能博士 (Dr. Philip Wong)、焦慧儿博士 (Dr. Betty Chiu)、黎鸿杰博士 (Dr. Joseph Lai) 现任香港理工大学建设及环境学院屋宇设备工程系副教授，为设施管理专业的课程主任。