

考察報告：中國東莞物業管理協會

前言

經由台灣物業管理學會專案經理顏世禮先生的介紹，2009年3月31日上午十時，我有機會拜訪中國東莞物業管理協會，面見會長陳雄進先生，副會長張旭女士，秘書長鄧笑華先生，洽談協會與學會的交流事宜，談及當前物業管理的熱門課題，以及知曉廣東深圳、東莞地區物業管理相關高校、研究所與培訓中心等資訊。簡要記錄如后：

壹、中國東莞物業管理協會

一、協會的歷史

東莞市物業管理協會是由東莞市內物業管理企業，自發性組成的行業性自律組織，業務主管單位是東莞市房產管理局，登記管理機關為東莞市民間組織管理局。協會於2003年3月27日正式成立，根據廣東省委省政府有關指示精神和《廣東省行業協會條例》的規定，於2006年12月順利完成換屆選舉。

經過近五年的發展，協會現有會員單位約240家（截至2008年4月），其中具有國家一級資質企業5家，二級資質企業10家，其餘為三級或暫定三級資質。協會設有指導委員會，由東莞市房產管理局提供業務指導。秘書處設「行業管理部」、「發展研究部」、「培訓交流部」與「綜合部」四個部門，負責協會日常工作。

二、協會當前任務

協會成立五年來，曾經於2008年11月14日主辦過「物業管理服務發展論壇」。探討金融危機背景下，東莞物業管理究竟面臨著什麼問題？我藉由與與會長陳雄進先生訪談中，論及此次論壇內容重點，瞭解當前東莞物業管理協會當前任務。包括（一）行招投標制度促建管分離，（二）亟需維修基金填補法律空缺，（三）管理費偏低致企業陷入困境，（四）物管人才流失嚴重，（五）家族式管理致企業喪失競爭力，（六）開源節流拓展物業經營。其中，第一及第二項比較特殊，值得再提出來談。

何謂「行招投標制度、促建管分離」：中國改革開放啟動初期，當時東莞開發商不多，物業管理企業更少，物業糾紛不突出，政府對大樓物業管理的監督力度也較低，大多數房地產物業都是由開發商自管。久而久之，便成了一種市場習慣，大樓就像開發商自己的孩子，不少開發商寧願虧些錢，也不願意將大樓交給正規的物業管理公司進行管理。這不僅是東莞，中國大部分城市的物業管理均存在建管無法完全分離的問題。東莞市房產管理局房產科認為要實現建管分離，就必須建立物業管理招標體系。可參閱中國建設部於2003年6月26日已經通告「[前期物業管理招標投標管理暫行辦法](#)」該項制度。

何謂「大樓維修基金填補法律空缺」：目前東莞各個大樓對物業維修基金的收取金額和收取方式五花八門。有的大樓是在業主買樓的時候收，有的則是在收樓的時候收，有的則按照樓價的2%收取，而更多的大樓一直就沒有收取。由於東莞的商品房大部分屬於近幾年開發使用，基本不需要中修、大修，因此需要從住房維修基金中開支的問題還沒暴露出來，但隨著東莞市住房使用期的增長，特別是部分住房進入老齡期後，將不可避免地遇到住房維修問題。東莞人民政府未雨綢繆，制定物業維修基金的相關政策，明確東莞市住房維修基金的帳戶設立、繳存、使用、結算、監管等。可參閱2008年11月21日東莞市人民政府文件東府〔2008〕134號，「[住宅專項維修資金交存、使用和監管若干規定](#)」。

貳、廣州珠江管理專修學院、東莞理工學院開辦「物業管理」大專班

台灣物業管理學會設立宗旨，協助發展物業管理學術、產業與行政等各面向新整合平台。這趟拜訪東莞物業管理協會過程中，取得甚多物業管理學術界與培訓中心的資訊。值得簡介「廣州珠江管理專修學院」、「東莞理工學院」聯合開辦「物業管理」大專班的訊息。

廣州珠江管理專修學院是廣東省批准成立的高等職業教育機構，隸屬於大型國有企業集團，珠江實業旗下的廣州珠江物業酒店管理公司。廣州珠江管理公司是國內最早從事物業酒店管理的專業公司，業務遍及廣州、佛山、東莞、北京、三亞、青島、寧波、洛陽、武漢等大中城市，公司所管理的寫字樓、住宅社區和星級酒店是學院學生的主要實習和就業基地。

物業管理是一個新興的「朝陽」行業，具有職業穩定、薪酬較高、工作環境優越等特點。為了適應房地產業的發展對物業管理人才的迫切需要，拓寬物業管理人才培訓管道，加快物業管理專業人才的培訓步伐，廣東省自學考試委員會（省考委）接受廣州珠江物業酒店管理公司的委託，從1997年下半年起，在國內率先開考高等教育自學考試「物業管理」專業專科。本專業由暨南大學主考，廣州珠江管理學院參與課程設計並主編教材，採用獨立辦班開考模式。廣州珠江管理學院是該專業唯一指定的助學輔導機構。

為了培養東莞本地物業管理人才，東莞理工學院自考輔導中心與廣州珠江管理學院聯合，在東莞地區開辦物業管理大專班，該班有關事項告知如下：

- 一、招生對象：堅持四項基本原則，遵紀守法，品德端正。免試入學。
- 二、學習形式：獨立辦班。業餘制，星期六、日上課，學習期限2年。
- 三、開設課程：

01、管理學基礎	02、公共關係學	03、應用寫作	04、房地產經營管理
05、物業管理學	06、物業管理法規	07、物業管理實務 (一)	08、物業管理實務 (二)
09、物業管理英語（或	10、物業管理財務	11、鄧小平理論概論	12、馬克思主義哲學

禮儀學)	基礎		原理
13、法律基礎與思想道德修養			

另外，必須取得電腦等級考試初級證書及進行物業管理綜合技能考核（實踐考核）方能畢業。本專業輔導班 2 年完成所有課程的輔導與考試，並安排電腦等級考試的輔導（考點設在東莞理工學院）。台灣各位讀者若認真思考「物業管理」這一門新行業的未來，雖然屬於「朝陽」行業，但是行規專業項目的認定、職能水準的評定，均仍甚混沌，各大專院校雖設立物業管理系或研究所，教師專長、課程架構、核心課程、授課參考書、教科書等，仍待明確與建立發展共識，最直接的改善策略之一，組團參訪中國物業管理新行業的搖籃地區，深圳與東莞，值得台灣學術界多加重視的課題。

結語

中國的崛起同時啟動物業管理新行業，尤其深受香港物業管理影響下，廣東省深圳、東莞地區的房地產、酒店、商場，最早期導入專業的物業管理，因此，在此地區逐年成長的物業管理積累經驗，值得參訪與學習。

理事長建議台灣物業管理學會國際交流委員會陳建謀主任委員，能與顏世禮先生配合，規劃一次物業管理參訪計畫，服務本學會的全體會員。

台灣物業管理學會 黃世孟 理事長

撰於高雄大學都市發展與建築研究所 2009 年 4 月 6 日