Gratia Christian College
宏恩基督教學院

物業及設施管理高等文憑
第一學期考試 (2025-2026)

課程名稱：物業及設施管理高等文憑

學科編號：PFM512

學科名稱：進階物業財務及資產管理 (招標評審及前期管理)

日　　期：2025年12月22日　　**考試時限：3小時**

時　　間：晚上7時至10時

講　　師：植振業

頁　　數：共 12 頁 (包括此頁)

考試比重：50%

學生編號：_____　座位編號：_____

考試規則：

1. 請於考試卷及答題簿上清楚填上學生編號及座位編號。
2. 如需要用額外答題紙作答，請把學生編號及座位編號清楚填寫在答題紙上。
3. 所有答題簿及答題紙需要連同考試卷一併遞交。
4. 如書寫字體太潦草，難以辨認，相關答案可能不作評分。
5. 除另有指示外，考生需要為此考試卷內**所有題目**作答。
6. 本考試卷包括：甲部（選擇題 20 條）、乙部（短答題 3 條）及丙部（長答題 3 條 [選答其中兩條問題]），學生必須把答案填寫在答題簿及答題紙上。
7. 本試卷為"閉卷考試"。

考試期間，不得翻閱任何資料，如以任何形式作弊或企圖作弊，將按程序作懲處。

版權所有©
All Rights Reserved.

版權所有©All Rights Reserved.

版權所有©All Rights Reserved.

版權所有©
All Rights Reserved.

版權所有©All Rights Reserved.

版權所有©
All Rights Reserved.

版權所有©All Rights Reserved.

版權所有©
All Rights Reserved.

版權所有©All Rights Reserved.

版權所有©
All Rights Reserved.

版權所有©All Rights Reserved.

版權所有©
All Rights Reserved.

版權所有©All Rights Reserved.

版權所有©
All Rights Reserved.

(ii)

版權所有©All Rights Reserved.

版權所有©
All Rights Reserved.

版權所有©All Rights Reserved.

版權所有©
All Rights Reserved.

版權所有©All Rights Reserved.

版權所有©
All Rights Reserved.

乙部：短答題 (每題佔10分，共30分)

1. 根據《建築物管理條例》，說明第1類大額採購、第2類大額採購及大型維修工程採購定義。(10分)

2. 為提升物業管理服務效率及節省人手，近年物業管理服務智能化是大勢所趨，分析智能物業管理的優勢。 (10分)

3. 在物業管理服務投標中，員工薪酬佔物業管理每月開支比例較大，故總薪酬開支是客戶重要考量之一。說明員工薪酬釐訂考量因素。(10分)

版權所有©All Rights Reserved.

版權所有©
All Rights Reserved.

丙部：長答題 (選擇其中兩條作答，每題佔25分，共50分)

1. 業主立案法團為了聘任物有所值的管理公司管理其物業，在物業管理服務合約期滿前進行公開招標，故物業管理服務合約招標內容非常重要。分析及詳述擬定業主立案法團物業管理服務招標主要內容。

(共 25 分)

2. 日常物業管理工作涉及物業保養和維修工程，物業管理從業員經常須要按照相關法例及工作守則進行招標工作。

(i) 論述提高員工對採購招標工作的認識及制定內部程序的注意事項。 (7 分)

(ii) 分析及說明有效的招標程序措施，以減少圍標風險。 (18 分)

(合共 25 分)

3. 物聯網可即時蒐集環境參數與設備狀態，結合大數據分析可辨識大廈屋宇裝備系統耗能異常或預測設備故障，制訂長遠節能及維修保養方案，故物聯網在日常物業管理工作越趨廣泛應用。為確保物聯網正常運作，分析及闡述減低物聯網攻擊風險的措施。(25 分)

----- 全卷完 -----

版權所有©
All Rights Reserved.