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：PFM508

學科名稱：進階物業應用法律 (行業法律及牌照規管)

日　　期：2025年12月15日　　**考試時限：3小時**

時　　間：晚上7時至10時

講　　師：陳家能

頁　　數：共 13 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.

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《工廠及工業經營(密閉空間)規例》(第59AE章)，試說明什麼是可合理預見的指明危險(specified risk)？ (10分)

2. 勞工處職業安全及健康部建議僱主以「風險評估五部曲」評估及控制工作上的風險，試說明「風險評估五部曲」的內容。 (10分)

3. 試根據並引用“平等機會委員會”的個案，分析及說明如果大廈有輪椅使用者，而沒有增設無障礙設施，是否可能違反《殘疾歧視條例》？ (10 分)

--乙部完--

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. (i) 製造或構成噪音嚴重影響鄰居平日一般的舒適生活，便可構成可遭起訴的滋擾，但居民住在嘈吵的社區必定要容忍一定程度的噪音，平日一般的舒適生活會因處所的環境而改變。法庭會考慮什麼因素，以評估有關行為是否可遭起訴？(12 分)

(ii) 食物環境衞生署加強措施，防範和打擊私人物業泳池懷疑聘用不合資格救生員當值的違規情況，以保障泳池使用人士的安全。試述有關措施。 (8 分)

(iii) 根據《建築物能源效益條例》(第 610 章)，13 類建築物在新建或進行主要裝修工程時，其屋宇裝備裝置必須符合《屋宇裝備裝置能源效益實務守則》(《建築物能源效益守則》) 內訂明的能源效益標準，試列舉其中 10 類的建築物。(5 分)

(合共 25 分)

2. (i) 根據物業管理業監管局的「持續專業發展計劃」，持牌物業管理人可參加「核心」或「非核心」活動 / 課程。試分別說明「核心」活動 / 課程及「非核心」活動 / 課程可以涵蓋的課題。(19 分)

(ii) 試述物業管理人（第 1 級）及（第 2 級）牌照持有人各自的「核心」活動 / 課程及「非核心」活動 / 課程分別的認可參與時數及要求。 (6 分)

(合共 25 分)

版權所有©
All Rights Reserved.

3. (i) 大廈發生大規模停電，有業戶投訴事故發生後，大廈的物業管理公司未有為居民及業主立案法團提供適當協助，亦未有妥善交代恢復供電的安排。試分析並說明上述情況可能違反什麼守則？ (6 分)

(ii) 根據物業管理業監管局的「處理消防安全工作 - 良好作業指南」，持牌物管公司應根據消防處提出的建議，為緊急情況制定應急計劃。試說明有關應急計劃應該包括的內容。(7 分)

(iii) 物業管理人申請牌照時須提交的多項訂明資料及文件，試詳細列出有關的要求。(8 分)

(iv) 以偷拍、偷錄的證據可否在涉及物業管理的民事訴訟中呈堂？試詳細分析及說明。(4 分)

(合共 25 分)

--丙部完—

--全卷完--

版權所有©
All Rights Reserved.