Gratia Christian College
宏恩基督教學院

物業及設施管理專業文憑

第三學期考試 (2025-2026)

課程名稱：物業及設施管理專業文憑
學科編號：PFM407
學科名稱：業戶管理及社區服務
日　　期：2026年8月24日　　**考試時限：3小時**
時　　間：晚上7時至10時
講　　師：劉家聲
頁　　數：共 15 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.

版權所有©
All Rights Reserved.

乙部：短答題 (每題佔10分，共30分)

1. 常言道細心聆聽和同理心是處理客戶投訴的主要步驟，請分別說明當中要點。
   A. 聆聽 (5分)
   B. 同理心 (5分)

(共10分)

2. 甚麼是不可分割業權份數和管理份數?

(共10分)

3. 發生事故後物業管理人需填寫事件報告，試說明:
   A. 撰寫事件報告的重點 (7分)
   B. 事件報告填寫的程序 (3分)

(共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. 宏恩大廈的業主立案法團計劃於業主周年大會上委任新一屆管理委員會。已知該大廈共有 240 個單位，每單位業權份數相同，佔2份不可分割業權份數，全大廈合共480份。會上出席業主人數為 18 人，並有 6 份有效授權書代表缺席業主出席及投票。會議中共有 10 位候選人競逐 9 個管委會席位，投票時每位業主最多可選 9 人。其後出現兩名候選人同票，主席立即以抽籤決定結果。會後，秘書於會議後 40 天張貼經核證的會議紀錄。:

   A. 請說明該次業主大會是否達到法定人數，大廈管理人需要如何處理? 並解釋理由。(5分)

   B. 請判斷上述委任管委會委員的投票安排是否正確，並指出同票情況應如何處理。(7分)

   C. 試評述秘書張貼會議紀錄的做法是否符合規定，並解釋理由。(5分)

   D. 9 名當選的管委會委員中有 7 名在委任後 14 天已提交指定格式的陳述書，另外 2 名委員則於委任後 22 天提交陳述書，這做法是否符合建築物管理條例要求? 其法律後果是甚麼? 管理委員會需如何處理? (4分)

   E. 請提出兩項改善業主大會及管委會運作透明度的建議。 (4分)

(共25分)

版權所有© All Rights Reserved.

2. 宏恩大廈業主立案法團擬於 2026 年 9 月 1 日晚上七時召開業主周年大會，法團秘書於 2026 年 8 月 18 日上午 10 時發出會議通知 (請參考下頁的業主大會會議通知)，並以郵寄及大堂張貼方式派發會議通知，但通知內只列出「通過財務報表」、「討論大廈維修」及「其他事項」，並附上一份委任代表文書。會前 48 小時，秘書共收到 25 份委任代表文書，其中 3 份沒有填寫被委任代表姓名，業主陳先生和王先生於 2026 年 8 月 30 日晚上10時把 2 份委任代表文書交回秘書。會議當日，主持人發現有兩份委任代表文書屬同一業主就同一單位簽署，但日期不同。會議結束後，秘書在會後 10 天內把委任代表文書一覽表張貼於大堂，並保留相關文書 12 個月。請根據《建築物管理條例》回答以下問題：

A. 請評述該會議通知的內容是否足夠，並指出有哪些資料必須列明。(6分)
B. 判斷上述委任代表文書中哪些屬有效，哪些屬無效，並說明理由。(7分)
C. 說明同一業主就同一單位簽署兩份委任代表文書時，應如何決定哪一份生效。(4分)
D. 評述秘書在會後張貼委任代表文書資料及保存文件的安排是否符合要求。(4分)
E. 請提出兩項改善法團會議透明度及合規性的建議。(4分)

(共 25 分)

版權所有© All Rights Reserved.

版權所有© All Rights Reserved.

宏恩大廈業主大會會議通知:

致:宏恩大廈各業主

宏恩大廈業主大會會議通知

根據建築物管理條例發出有關業主會議通知，詳情如下:

議程:
1. 通過2026年7月宏恩大廈財務報表
2. 討論揀選工程承辦商以進行宏恩大廈維修事項
3. 其他事項

授權書:
根據建築物管理條例第344章規定，委任代表的文書須於會議舉行前48小時送交業主立案法團管理委員會秘書，逾期恕不接受。

如有任何查詢，請於辦公時間內致電聯絡宏恩大廈管理處陳先生(23452345)謝謝!

此致

宏恩大廈全體業主

Peter Chan

宏恩大廈業主立案法團主席 陳大文先生

2026 年 8 月 18 日

版權所有©
All Rights Reserved.

3. 試說明以下各項:

A. 大廈公契是甚麼? (4分)

B. 為什麼需要定立大廈公契? (6分)

C. 宏恩大廈業主希望成立業主立案法團，試簡述當中的流程。(9分)

D. 哪些人士沒有資格獲委任為管委會委員? (6分)

(共25分)

----- 全卷完 -----

版權所有©All Rights Reserved.

版權所有©
All Rights Reserved.