

## 物業管理業 《能力標準說明》 能力單元

### 「業戶管理及社區服務」職能範疇

名稱	規劃投標、前期管理、交收計劃及草擬公契
編號	110504L6
應用範圍	投標及前期管理的工作，適用於規劃投標及前期管理的方針及時序，及草擬大廈公契的工作
級別	6
學分	6
能力	<p>表現要求</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 整合投標策略及管理方針 <ul style="list-style-type: none"> <li>● 整合物業管理市場的投標策略及市場定位</li> <li>● 整合物業的管理方針及服務基準</li> <li>● 整合大廈公契的條文及制約</li> </ul> </li> <li>2. 規劃投標策略 <ul style="list-style-type: none"> <li>● 能夠整合公司策略及市場定位，批判及規劃競投物業管理服務合約的策略</li> <li>● 能夠整合及調配資源，利用優勢開拓市場及推廣服務</li> </ul> </li> <li>3. 規劃前期管理 <ul style="list-style-type: none"> <li>● 能夠就發展藍圖提供有關管業安排的意見，並安排定期會議與註冊認可人士或項目經理商議有關安排</li> <li>● 能夠規劃整體的管理的方針，整合及規劃人力資源、財務資源及技術資源，令前期管理工作、接管物業、單位交收及日後的管理服務均能符合公司的質素標準及市場定位</li> </ul> </li> <li>4. 參與草擬公契內容 <ul style="list-style-type: none"> <li>● 能夠按法例、地政署大廈公契指引及最新發展，與發展商的法律顧問保持緊密聯繫，積極參與草擬大廈公契，尤其在不可分割份數之劃分、管理份數之劃分、管理費的計算、經理人責任及居民權責等事宜上提供意見</li> </ul> </li> </ol>
評核指引	<p>此能力單元的綜合成效要求為：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 能夠整合物業管理市場的投標策略及市場定位、物業的管理方針及服務基，整合大廈公契的條文及制約；</li> <li>● 能夠整合公司策略及市場定位，批判並規劃競投物業管理服務合約的策略，利用優勢開拓市場及推廣服務；</li> <li>● 能夠整合建築物管理運作的需要，評價物業發展藍圖對日後管業工作的影響，以專業判斷就規劃提出意見；</li> <li>● 能夠整合並規劃整體的管理的方針，整合及規劃整體資源並作出有效調配，令管理服務能符合公司的質素標準及市場定位；及</li> <li>● 能夠整合政府在大廈公契批核方面的最新資料，評估其影響，並在草擬大廈公契期間對相關部份或條文提出專業意見。</li> </ul>
備註	