

2007 MANPOWER SURVEY REPORT
REAL ESTATE SERVICES

房地產服務業
二〇〇七年人力調查報告

職業訓練局
房地產服務業訓練委員會
REAL ESTATE SERVICES TRAINING BOARD
VOCATIONAL TRAINING COUNCIL

目錄

	頁數
人力調查報告摘要	80-96
<u>章數</u>	
I. 緒論	97-99
II. 調查結果摘要	100-140
III. 結論	141-161
IV. 建議	162-163
<u>附錄</u>	
1. 委員名單	166-167
2. 職權範圍	169
3. 調查表	172-184
附註（第 I 部分）	199-201
主要職務工作說明	202-212
4. 調查對象層面細分	214
5. 調查反應分析	216
6. 各類別主要職務現有僱員及預測未來人數	228-238
7. 各類別各技能等級僱員招聘困難的原因	241-242
8. 各類別各技能等級僱員宜有學歷	248-252
9. 各類別各技能等級僱員宜有年資	258-262
10. 持有地產代理牌照（包括個人和營業員牌照）的僱員人數	264
11. 僱主對未來 12 個月本港經濟的預測	266
12. 人力市場分析法(LMA)預測人力的詳細分析	271-274
13. 過去 12 個月為各技能等級僱員提供的各類訓練課程	276

職業訓練局

房地產服務業 2007 年

人力調查報告摘要

緒論

房地產服務業訓練委員會（本會）隸屬職業訓練局，於 1998 年由香港特區政府成立，負責確定業內的人力情況及訓練需求。本會於 2007 年 5 月進行了第五次人力調查，調查範圍包括以下五個類別：地產發展，物業管理及保養，地產代理，測量、估價及顧問，政府部門及公共機構。

2. 本會自政府統計處註冊的 8 796 間機構中，以分層隨機抽樣法選出 1 046 間作為調查對象，其中包括 573 間地產發展機構；222 間物業管理及保養機構；121 間地產代理機構；112 間測量、估價及顧問機構；18 個政府部門及公共機構。在這 1 046 間機構中，只有 36 間拒絕填覆調查表；453 間提供所需資料；其餘未有填覆的 557 間機構或已結業、搬遷、無法聯絡，或不再從事有關行業。有效填覆率為 92.6%。

3. 報告**第一章**載有緒論，當中包括調查目的、範圍、方法、回應分析及人力評估程序。**第二章**列出調查結果摘要，**第三、四章**分別載述本會結論及建議。

調查結果摘要

4. 本會認為調查結果反映該段期間房地產服務業的人力情況，亦留意到本業的人力情況已大致穩定下來。

2007 年的人力情況

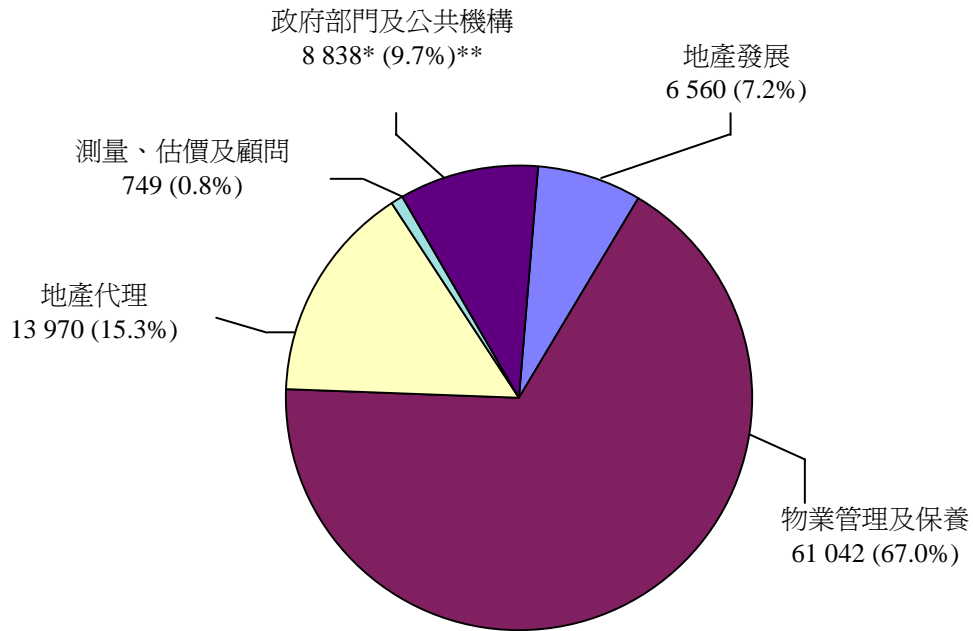
5. 調查顯示，本業技術僱員及非技術僱員人數¹分別有 3.3% 及 13.6% 的增長。本會亦得悉在五類機構中，測量、估價及顧問機構以及政府部門及公共機構的技術人力分別出現 2.1% 和 14.6% 的減幅，其餘三類均有增加，增幅由地產發展的 0.5%，至物業管理及保養的 6.3% 不等。

6. 本會亦發現，本港部分房地產從業員會到內地及澳門發展事業，因此對有關訓練需求極為殷切；此外，外界對專業和優質物業管理及保養服務的需求，亦令訓練需求增加。然而，本會認為僱主對 2008 年僱員人數的預測傾向審慎。

7. 結果顯示，調查時本業共有僱員 91 159 人。各類機構僱員的分布情況見圖 1。

¹ 技術僱員泛指從事房地產服務業主要職務的僱員。主要職務一覽載於附錄 3 附件 C。

圖 1: 各類房地產服務機構僱員分布情況
總數 91 159 人

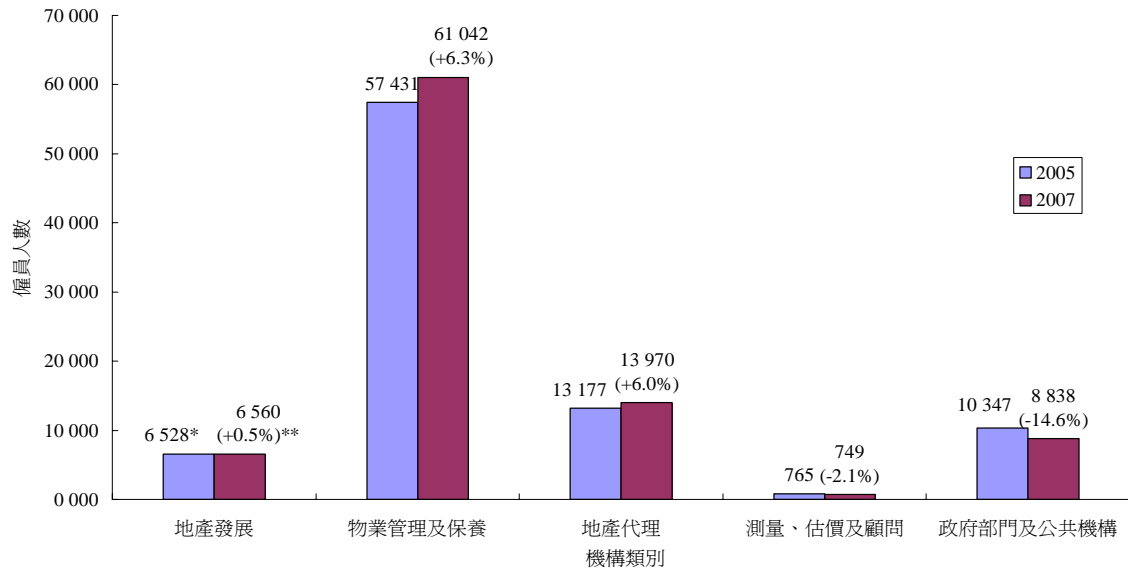


* 僱員人數

** 佔房地產服務業僱員總數的百分率
因四捨五入關係，總和未必等於 100%

8. 與 2005 年調查相比，物業管理及保養機構的人力兩年來錄得 6.3% 的增長，政府部門及公共機構則錄得 14.6% 的減幅。2005 與 2007 年各類機構的人力比較見圖 2。

圖 2：2005 及 2007 年
各類房地產服務機構僱員的分布情況

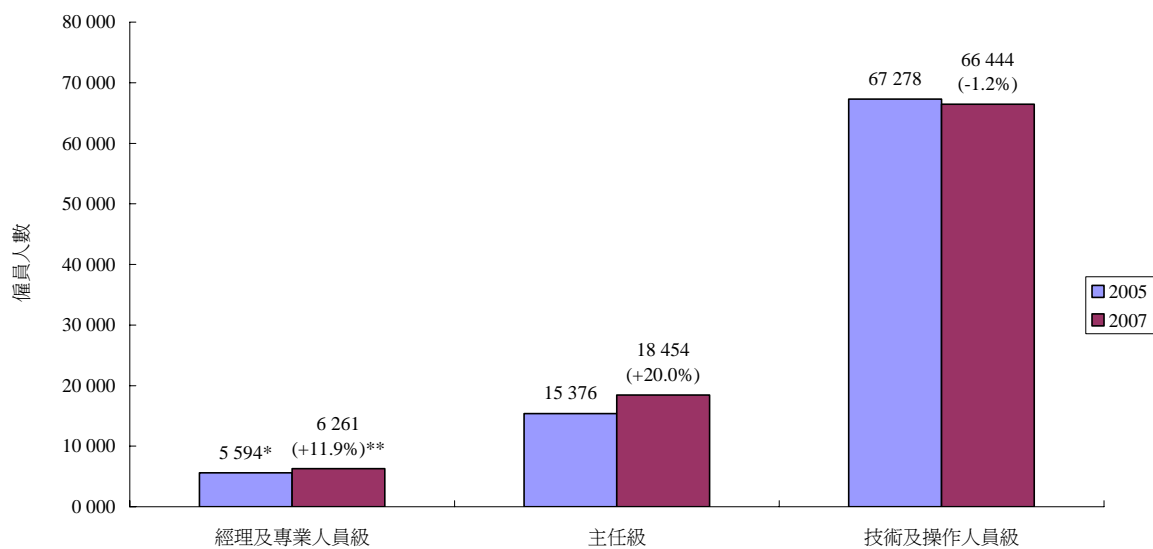


* 各類別的僱員人數

** 該類機構僱員數目的增／減幅

9. 調查亦顯示，91 159 名僱員中，66 444 人（72.9%）屬技術及操作級人員；18 454 人（20.2%）屬主任級人員，而 6 261 人（6.9%）屬經理及專業級人員。2005 與 2007 年各技能等級的人力結構比較見圖 3。

圖 3：2005 及 2007 年
各技能等級人力結構



* 該技能等級僱員人數

** 該技能等級僱員人數的增／減幅

10. 各類機構不同技能等級僱員的分布情況見表 1。

表 1：各類機構不同技能等級僱員人數

機構類別	經理／ 專業級人員		主任級人員		技術及操作級 人員		總數	
	(%)*	(%)*	(%)*	(%)*	(%)*	(%)*	(%)*	(%)**
地產發展	1 195 (18.2)	2 131 (32.5)	3 234 (49.3)				6 560 (100)	(7.2)
物業管理及保養	2 306 (3.8)	9 359 (15.3)	49 377 (80.9)				61 042 (100)	(67.0)
地產代理	605 (4.3)	1 769 (12.7)	11 596 (83.0)				13 970 (100)	(15.3)
測量、估價及顧問	297 (39.7)	299 (39.9)	153 (20.4)				749 (100)	(0.8)
政府部門及公共機構	1 858 (21.0)	4 896 (55.4)	2 084 (23.6)				8 838 (100)	(9.7)
總數	6 261 (6.9)	18 454 (20.2)	66 444 (72.9)	**	**	**	91 159 (100)#	

(%)* 佔同類機構僱員人數的百分率

(%)** 佔業內僱員總數的百分率

因四捨五入關係，總和未必等於 100%

經常往返內地工作的僱員人數

11. 調查顯示，本業有 445 名僱員經常往返內地工作，佔僱員總數 0.5%。當中地產代理僱員佔 250 人，其次是地產發展機構僱員，有 125 人。過去 12 個月經常往返內地工作的僱員，按機構類別及技能等級劃分的分布情況見表 2。

表 2：各類機構過去 12 個月經常往返內地工作的僱員人數

機構類別	地產發展 工作 (%)*	物業管理 及保養 工作 (%)*	地產代理 工作 (%)*	測量、 估價及 顧問工作 (%)*	小計 (%)**
地產發展	119 (95.2)	-	6 (4.8)	-	125 (1.9)
物業管理及保養	6 (10.3)	52 (89.7)	-	-	58 (0.09)
地產代理	-	-	248 (99.2)	2 (0.8)	250 (1.7)
測量、估價及顧問	-	-	-	10 (100)	10 (1.3)
政府部門及公共機構	-	1 (50)	-	1 (50)	2 (0.02)
小計	125	53	254	13	445 (0.5)**

(%)* 佔同類機構經常往返內地工作僱員人數的百分率

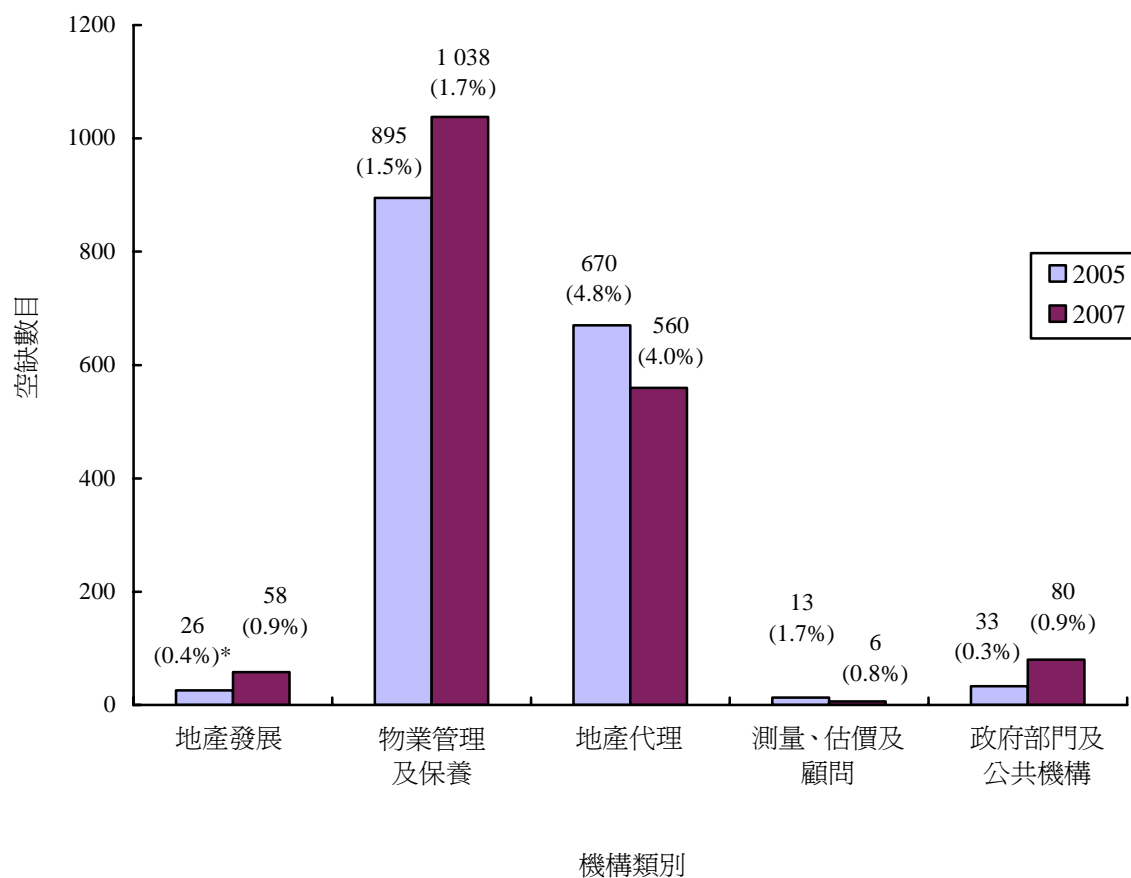
(%)** 佔僱員總數的百分率

12. 僱主預測，未來 12 個月會有 459 名僱員經常往返內地工作。

空缺數目

13. 調查期間，僱主報稱業內共有 1 742 個空缺，佔 92 901 個現有職位數目²的 1.9%。2005 與 2007 年各類機構的空缺數目比較載於圖 4；各類機構不同技能等級的現有空缺數目則載於表 3。

圖 4： 2005 及 2007 年各類機構的空缺數目
總數：1 742 個



* 佔同類機構職位數目的百分率

² 現有職位數目相等於僱員人數與空缺數目的總和。

表 3：各類機構不同技能等級的現有空缺數目

機構類別	經理／ 專業級人員	主任級人員	技術及操作 級人員	總數
	(%)*	(%)*	(%)*	(%)#
地產發展	10 (0.8)	39 (1.8)	9 (0.3)	58 (0.9)
物業管理及保養	24 (1.0)	145 (1.5)	869 (1.8)	1 038 (1.7)
地產代理	- -	21 (1.2)	539 (4.6)	560 (4.0)
測量、估價及顧問	- -	6 (2.0)	- -	6 (0.8)
政府部門及公共機構	45 (2.4)	26 (0.5)	9 (0.4)	80 (0.9)
總數	79 (1.3)**	237 (1.3)**	1 426 (2.1)**	1 742 (1.9)@

(%)* 佔該類機構該技能等級職位數目的百分率

(%)** 佔該技能等級職位總數的百分率

(%)# 佔該類機構職位數目的百分率

(%)@ 佔業內職位總數的百分率

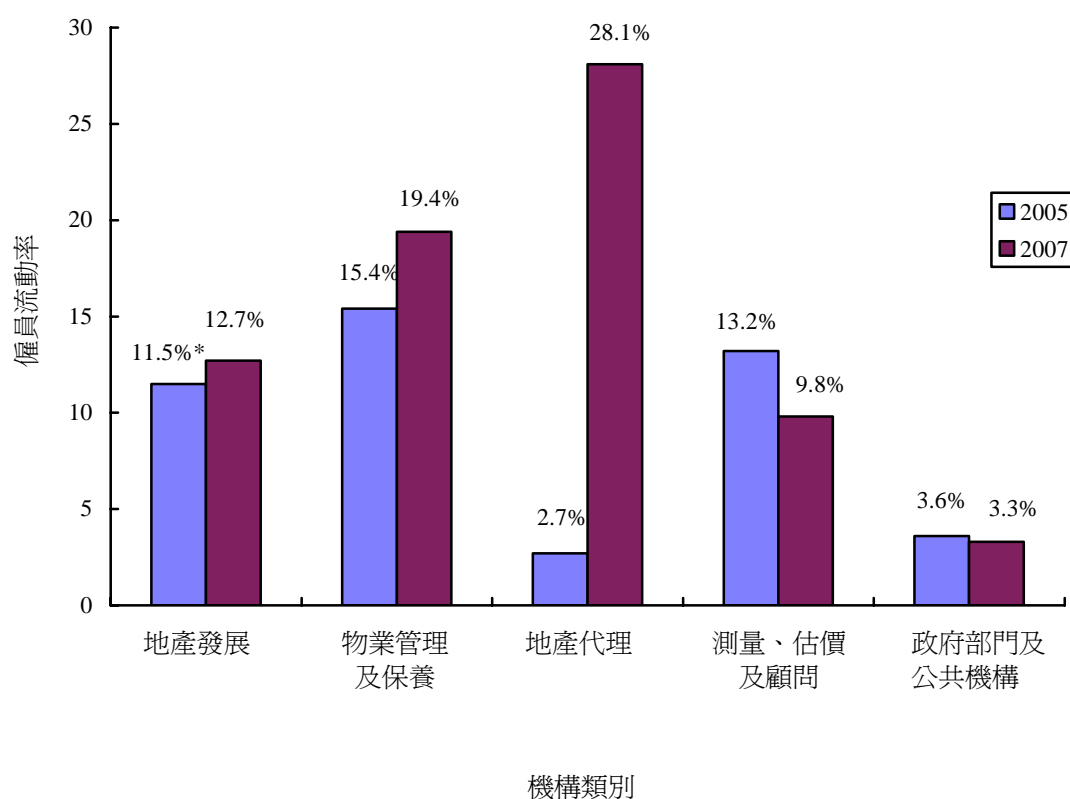
過去 12 個月各技能等級僱員的內部晉升情況

14. 調查顯示，有 697 名僱員（佔僱員總數 0.8%）獲內部晉升；其中，晉升為經理及專業級人員的有 190 人(27.3%)，晉升為主任級人員的有 507 人(72.7%)。本會鼓勵僱主為僱員提供更多培訓及發展機會，讓他們有更佳的事業前景。

僱員流動率

15. 僱主報稱，過去 12 個月離職的僱員有 17 328 名（相當於職位總數的 18.7%），其中物業管理及保養機構錄得 12 038 人離職，佔該類機構的職位 19.4%，離職人數最多。地產代理機構有 4 087 人離職，佔該類機構的職位 28.1%，所佔百分率最高。

圖 5：2005 及 2007 年各類機構僱員流動率



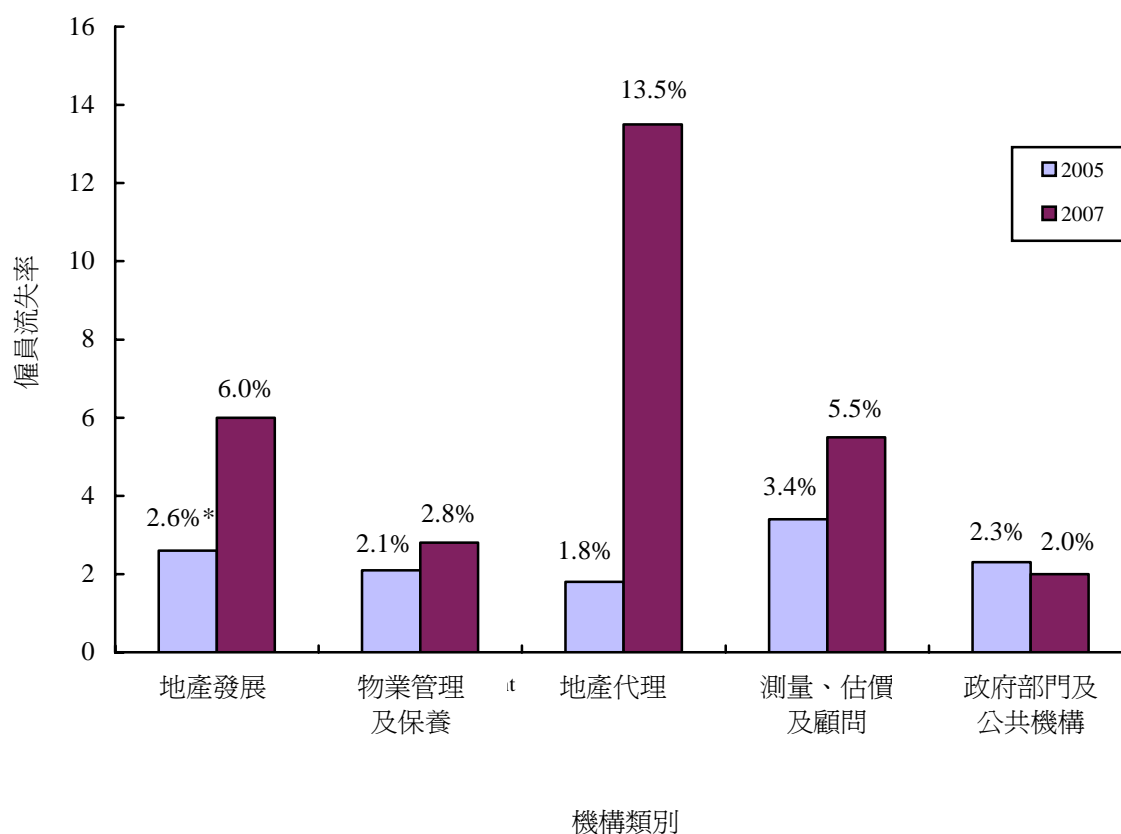
* 各類機構僱員流動率

16. 按技能等級劃分，最多人離職的是技術及操作級人員，共 15 330 人，佔總流動人數的 88.5%。

僱員流失率

17. 調查期間有 17 328 名僱員離職，其中 13 131 人轉任其他房地產服務業職位；兩者相減，流失人數為 4 197 人，佔 2007 年人力總數 4.6%。其中以地產代理機構的流失人數最多，達 1 886 人，佔人力總數 2%；其次為物業管理及保養機構，共有 1 697 名僱員不再從事房地產服務業，佔人力總數 1.8%。本會認為隨著經濟環境改善，不少地產代理機構的僱員尋求其他事業發展機會。圖 6 顯示 2005 及 2007 年各類機構僱員的流失率。

圖 6：2005 及 2007 年各類機構的僱員流失率



* 轉業僱員人數佔該類機構僱員人數的百分率

招聘困難

18. 回覆的 918 間公司當中，308 間（33.6%）表示在招聘人手方面遇到困難，特別是招聘地產代理人員，以及物業管理及保養人員。調查顯示，招聘困難的主要原因，是缺乏具有相關經驗的人選。本會認為，市場對地產代理和物業管理及保養方面的訓練需求甚大。

僱員宜有教育／訓練

19. 2007 年調查顯示，很多僱主（48.5%）均希望經理及專業級人員可由具大學學位人士擔任。調查亦顯示較多僱主（32.8%）希望大部分主任級人員，可由具預科程度人士擔任。至於技術及操作級人員，僱主多數（44.1%）希望僱員具有中五或以上程度。

僱員宜有工作經驗

20. 大部分僱主認為，經理及專業級人員僱員宜有 6 至 10 年相關工作經驗；主任級人員宜有 3 至 6 年工作經驗。至於技術及操作級人員，則宜有多於 1 年工作經驗。

收入分布

21. 「每月總收入」包括底薪、逾時工作津貼、生活津貼、膳食津貼、佣金及花紅。業內僱員每月收入介乎港幣 15 001 元至 60 000 元；其中月入 15 001 至 20 000 元的人數增幅達 2%。本會觀察到隨著經濟環境改善，僱員收入普遍獲得改善。

人力預測

2008 至 2010 年的人力需求預測

22. 僱主預測，2008 年 5 月時，房地產服務業的整體職位數目將較 2007 年 5 月時增加 465 個至 93 366 個，增幅為 0.5%。各類機構中，物業管理及保養機構會新增 300 個職位，佔該類機構僱員數目 0.5%；地產代理機構會有 126 個新職位，增幅在所有類別中最高，達 0.9%；政府部門及公共機構則會減少 23 個職位。本會發現大部分僱主的預測較為審慎，因此採用人力市場分析法(LMA)中的投入／產出統計模型，根據人力倍數概念預測 2008 至 2010 年的人力。有關數字見表 4。

表 4：房地產服務業 2008 至 2010 年的人力預測

年份	實際人力	預測人力	調查期間 僱主所作預測
2007	92 901	91 036# (-2.00%)*	
2008f		94 195 (1.4%)*	93 366 (0.5%)*
2009f		95 287 (1.2%)**	
2010f		96 274 (1.0%)#	
#	2005 年以 LMA 作出的預測		
*	與 2007 年實際人力相比的增／減幅		
**	與之前一年，即 2008 及 2009 年預測人力相比的增／減幅		

額外訓練需求預測

23. 根據人力市場分析所推算的人力增長及僱員流失情況，本會預測 2008 年本業的額外訓練需求如表 5 所示：

表 5：2008 年 5 月時本業的額外訓練需求預測

<u>技能等級</u>	<u>2007 年 5 月僱員人數</u>	<u>每年 流失人數</u>	<u>2008 年 5 月 人力增長預測</u>	<u>額外訓練 需求預測</u>
經理／ 專業級人員	6 261	108	209	317
主任級人員	18 454	501	615	1 116
技術及操作 級人員	66 444	3 588	2 213	5 801
總數	91 159	4197	3 037	7 234

僱主提供的培訓名額

24. 調查顯示，僱主計劃於未來 12 個月內向僱員提供 49 995 個名額，主要是由僱主提供的內部培訓（35 544 個或 71.1%），資助培訓名額則有 14 451 個，佔 28.9%。按不同技能級別分類，技術及操作級人員有 34 851 個培訓名額，當中 26 303 個屬內部培訓；主任級人員有 11 878 個培訓名額，經理／專業級人員有 3 266 個培訓名額。本會認為僱主較不願意資助僱員接受外間機構提供的培訓。

僱主對未來 12 個月本港經濟的預測

25. 調查顯示，51.8% 回覆機構預料本港經濟於未來 12 個月轉好，14.7% 的機構則持相反意見，31.8% 的機構並無意見。

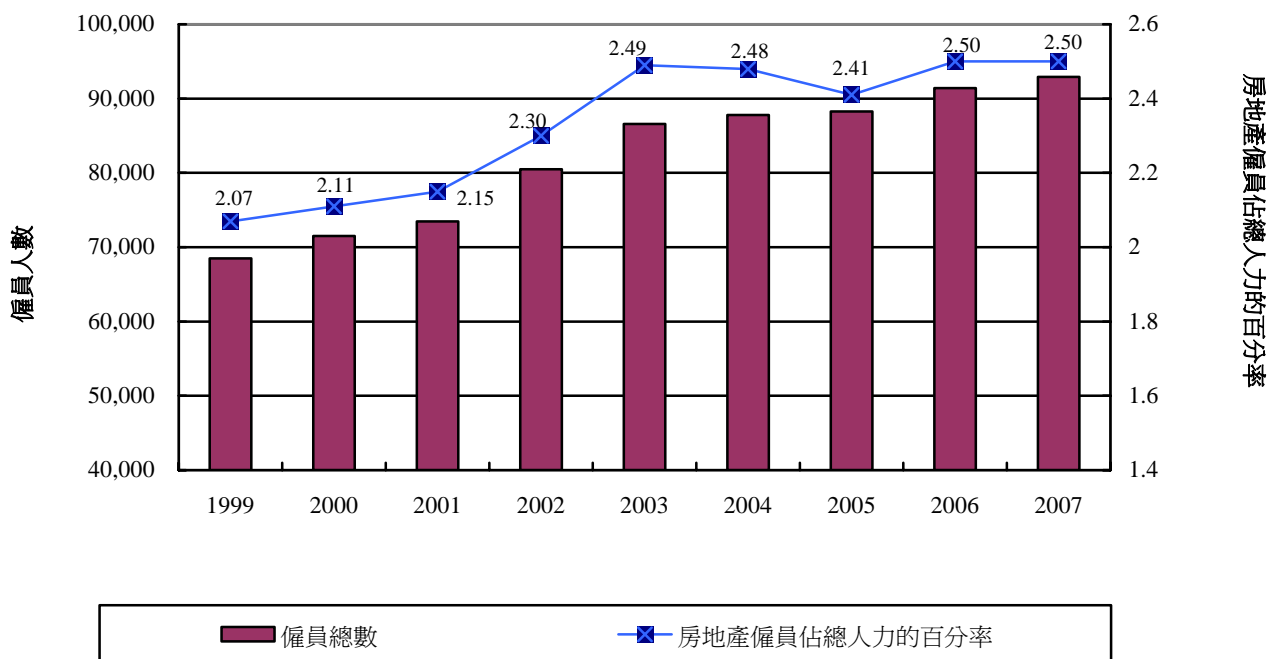
僱主對未來 12 個月人力增長的預測

26. 調查顯示，只有 17.9% 的回覆機構預期未來 12 個月人力會出現增長，73.9% 的機構則表示不會有增長，5% 的機構並無意見。

本業前景

27. 房地產服務業是本港主要行業之一。圖 7 顯示，1999 至 2007 年房地產僱員佔總人力的百分率。

圖 7：房地產僱員及總人力



28. 由於收入增加，樓市亦以穩定和健康的幅度上升，市民對未來感到樂觀。儘管年初利率上升，但在 2007 年首季，私人住宅市場的物業成交量回升至 8 039 宗，為 6 個月來的新高。價值港幣 100 萬至 200 萬元的小型單位減收印花稅亦刺激物業市場。在非住宅物業市場方面，寫字樓租金在 2006 年年底至 2007 年首季上升 4%，同期寫字樓和甲級寫字樓價格分別上升了 10% 和 8%。由於旅遊業和零售業

持續蓬勃發展，對一級鋪位的需求上升。這些指標均顯示物業市場普遍穩健增長。

29. 2007年多次土地拍賣的成績理想，為市場營造良好氣氛。業主由於手上的物業不再是負資產，對前景更感樂觀。本會相信由於香港、內地和澳門的物業業務的增長穩定，房地產服務業將吸引更多從業員。

對人力的影響

30. 僱主對香港未來12個月的經濟普遍樂觀。本會認為四個私人機構類別的整體人力狀況未來將維持穩定：-

- (i) 香港、內地和澳門經濟發展蓬勃，為房地產發展創造有利環境，或會導致對地產發展機構的人力需求增加。
- (ii) 由於市場追求優質服務，物業管理及保養機構的人力或會在短期內上升。
- (iii) 物業成交量上升，或會導致地產代理僱員人數增加。
- (iv) 測量、估價及顧問機構的僱員數目短期內保持穩定。
- (v) 政府的十大基建項目和市區重建發展計劃將創造更多職位。先前多個政府部門(包括房屋署)推行不同自願離職計劃，使編制人數減少，但有關計劃自2005年起已停止實施，故此整體而言公共機構的人力在短期內或會錄得溫和上升。

建議

31. 本會建議如下：

- (i) 本會認為，業內為數約 91 000 名僱員應接受增修訓練，學習新知識，以保持競爭力和提高效率，配合公眾對優質房地產服務的需求。
- (ii) 預計須額外培訓 7 234 名人手，其中，5 801 個屬技術及操作級人員，1 116 個屬主任級人員；建議為這些僱員提供適當訓練。
- (iii) 本會認為，鑑於目前經濟強勁，機會增加，地產代理人員對訓練需求殷切，這在推行地產代理持續專業進修計劃後尤為顯著；建議訓練機構為這類僱員開辦合適的課程。
- (iv) 本會認為有必要向本港的房地產從業員，包括地產發展人員、物業管理及保養人員和地產代理提供培訓課程，協助他們發展內地市場，並建議教育院校繼續為他們開辦合適的課程。
- (v) 本會認為技能提升計劃有助地產業保持和提升在職僱員的質素，這在地產代理機構流動率高和需要大量新入職僱員的情況下尤為重要。
- (vi) 因應訓練需求，本會會繼續資助開辦各項培訓課程，並為從業員舉辦研討會及講座，促進經驗分享；
- (vii) 本會會繼續透過互聯網、研討會及講座，推廣業內的就業及培訓機會。
- (viii) 本會建議每兩年進行一次人力調查，評估業內人力供求情況。

第一章

緒論

訓練委員會

1.1 職業訓練局房地產服務業訓練委員會於 1998 年成立，負責確定本業的人力情況及訓練需求，並就發展訓練設施，向職業訓練局、僱主及教育／培訓機構提供建議，以應付業界對幹練人力的需求。本會委員名單及職權範圍見附錄 1 及 2。

調查目的

1.2 本會曾於 1999、2001、2003 及 2005 年進行人力調查，並先後出版四份調查報告。第五次兩年一度的人力調查於 2007 年 5 月進行，目的如下：

- (i) 評估房地產服務業主要職務的人力及訓練需求；
- (ii) 預測業內人力增長；以及
- (iii) 建議措施，以應付業界對各級僱員(包括經理/專業級、主任級、技術及操作級人員)的人力及訓練需求。

調查範圍

1.3 是次調查包括業內五個機構類別（地產發展；物業管理及保養；地產代理；測量、估價及顧問；政府部門及公共機構）的主要職務，分屬經理/專業人員級、主任級、技術及操作級人員。調查並不包括保安服務業及建築類別僱員，因為這些僱員已納入職訓局其他訓練委員會的人力調查範圍內。

1.4 政府統計處註冊的業內機構共有 8 796 間，本會採用分層隨機抽樣方法，選出 1 046 間作為調查對象。當中包括 573 間地產發展機構、222 間物業管理及保養機構、121 間地產代理機構、112 間測量、估價及顧問機構，以及 18 個政府部門及公共機構。調查對象按層面細分的詳情見**附錄 4**。

調查方法

1.5 是次調查於 2007 年 5 月進行，旨在蒐集本業人力及訓練情況的資料。1 046 間獲選為調查對象的機構，須填寫一份有關本業人力及訓練需求的調查表（**附錄 3**）。政府統計處其後派員造訪各選定機構進行實地調查，並收集填妥的調查表。

1.6 調查要求僱主根據員工實際負責工作將僱員分類，而非機構所採用的職稱。本會已特別在調查人員展開實地工作前向他們講解各種職務的性質。收集得的調查表均經複核及編碼，必要時亦會與填覆機構核實。調查所得資料其後以統計方法倍大，以反映本業的整體人力情況。

調查反應分析

1.7 1 046 間抽樣機構中，有 36 間拒絕作答；453 間提供了所需資料（當中有 23 間只回答了部分問題）。其餘 557 間或已結業、搬遷、無法聯絡，或不再從事有關業務；有效填覆率為 92.6%。回覆機構按層面及類別劃分的情況載於**附錄 4**，調查反應分析的詳情見**附錄 5**。

人力評估過程

1.8 整個評估過程的主要步驟如下：

- (i) 進行人力調查，蒐集業內各機構類別不同技能等級僱員的最新人力資料；

- (ii) 根據業內人士對人力及訓練需求的意見，分析所得資料；
- (iii) 評估業內各類機構的人力供求情況。

調查結果

1.9 調查報告**第二章**載有調查結果摘要；**第三及第四章**分別載有本會結論及建議。

釋義

1.10 「僱員」指所有由機構直接支付薪金的全職員工，包括現時在職，或因放取病假、產假、年假、事假、罷工而暫停工作的員工。

1.11 從事同類業務的機構歸入同一「機構類別」，其香港標準行業分類編號頭三個數字（831XXX）均屬相同（表示這些機構從事同一性質的業務）。此外，調查補充樣本中的政府部門及公共機構亦列作一「機構類別」。

機構類別名稱更改

1.12 「地產發展兼服務」易名為「地產發展」，這一名稱曾在較早前出版的文件，特別是是次調查的問卷中使用。本報告內統一採用「地產發展」這一名稱。

第二章

調查結果摘要

調查對象

2.1 是次調查包括業內五個類別的房地產服務業僱員：

- (a) 地產發展；
- (b) 物業管理及保養；
- (c) 地產代理；
- (d) 測量、估價及顧問；以及
- (e) 政府部門及公共機構。

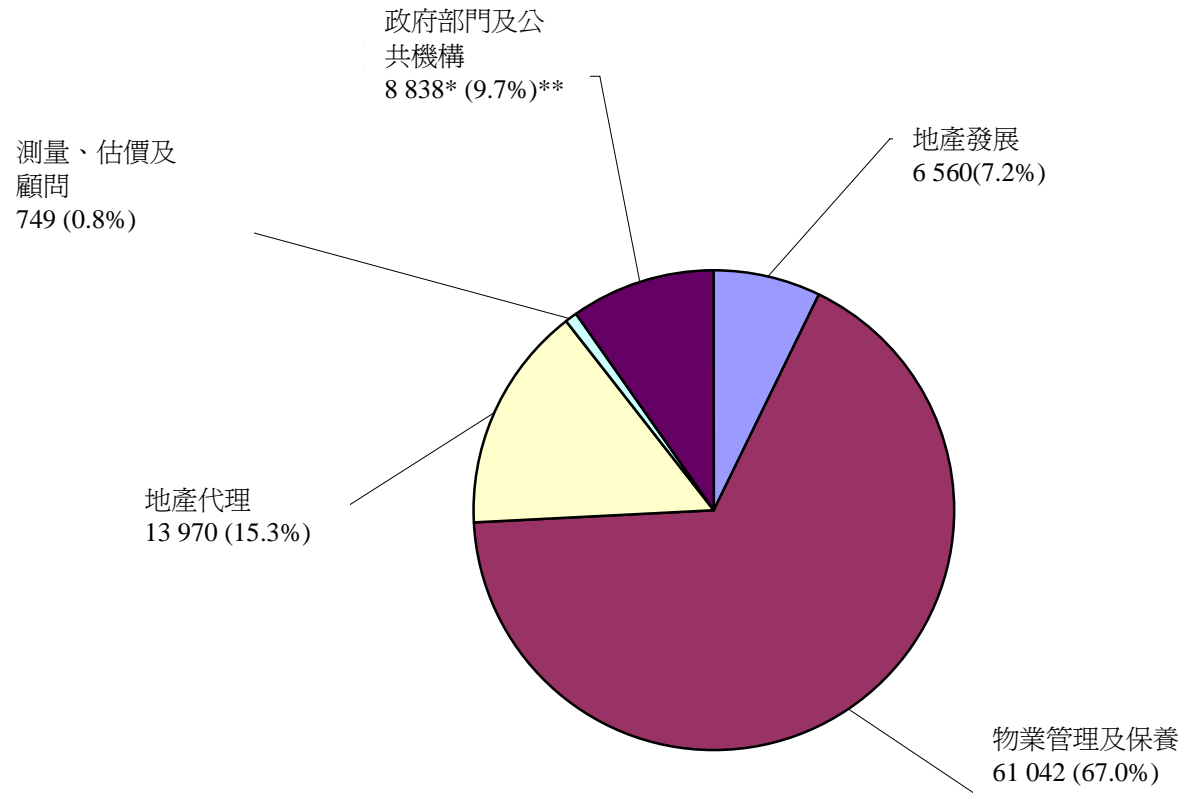
僱員人數

2.2 調查顯示，五個類別的機構共僱有 118 331 人，其中 91 159 人為技術僱員¹；其餘 27 172 人為非技術僱員。2005 年的僱員總數為 112 161 人，是次調查錄得增加了 6 170 人，兩年之間增幅為 5.5%。調查亦顯示，技術僱員總數（下稱「僱員總數」）增加了 2 911 人（+3.3%），非技術僱員則增加了 3 259 人（+13.6%）。技術僱員泛指受僱於與房地產服務業有關的職業，而非技術僱員則擔任一般的行政、會計、人事及其他輔助工作。與上次調查一樣，是次調查內的所有分析並不涉及非技術僱員。

¹ 技術僱員泛指從事房地產服務業主要職務的僱員。主要職務一覽載於附錄 3 附件 C。

2.3 調查顯示，僱員人數最多的機構類別為物業管理及保養，有 61 042 人，佔僱員總數 67% ；其餘類別依次為地產代理（13 970 人，佔僱員總數 15.3%）、政府部門及公共機構（8 838 人，佔僱員總數 9.7%）、地產發展（6 560 人，佔僱員總數 7.2%），以及測量、估價及顧問（749 人，佔僱員總數 0.8%）。各類別僱員的分布情況見圖 1；詳細分析則載於**附錄 6**。

圖 1: 各類房地產服務機構僱員分布情況
總數 91 159 人

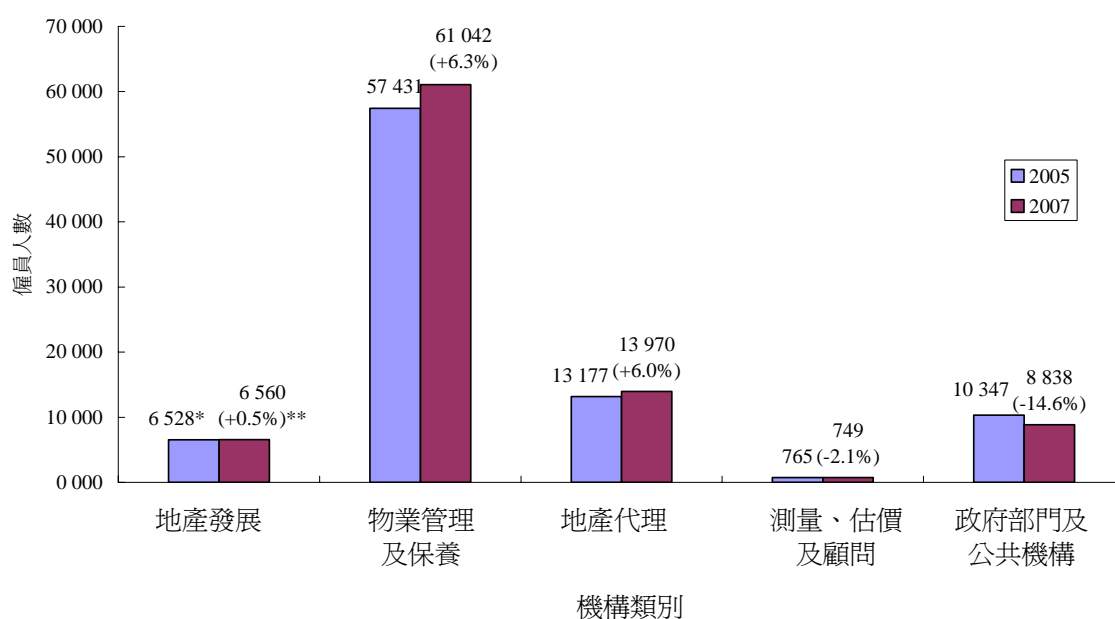


*僱員人數

**佔房地產服務僱員總數的百分率
因四捨五入關係，總和未必等於 100%

2.4 與 2005 年調查相比，物業管理及保養機構的人力兩年來錄得 6.3% 的增長，政府部門及公共機構錄得 14.6% 的減幅。2005 與 2007 年各類機構的人力比較見圖 2。各類別僱員人數的增長見表 1。

圖 2：2005 及 2007 年
各類房地產服務機構僱員分布情況



* 同類機構僱員人數

** 同類機構僱員人數的增／減幅

表 1：各類房地產服務機構僱員增長情況

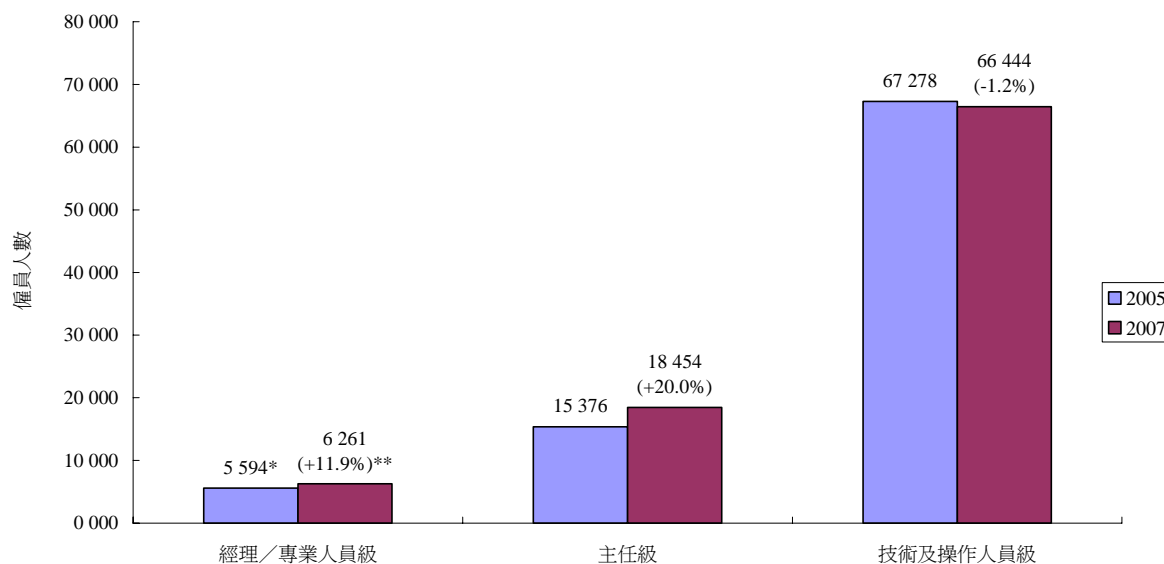
機構類別	2005 年 1 月時 僱員人數	2007 年 5 月時 僱員人數	增／減 (%)*
地產發展	6 528	6 560	32 (0.5)
物業管理及保養	57 431	61 042	3 611 (0.4)
地產代理	13 177	13 970	793 (6.0)
測量、估價及顧問	765	749	-16 (-2.1)
政府部門及公共機構	10 347	8 838	-1 509 (-14.6)
總數	88 248	91 159	2 911 (3.3)**

* 同類機構僱員人數的增／減幅

** 業內僱員人數的增／減幅

2.5 調查亦顯示，91 159 名僱員中，66 444 人（72.9%）屬技術及操作級人員；18 454 人（20.2%）屬主任級人員，而 6 261 人（6.9%）屬經理/專業級人員。2005 與 2007 年各技能等級的人力結構比較見圖 3，僱員人數增長情況見表 2。

圖 3：2005 及 2007 年
各技能等級人力結構



* 該技能等級僱員人數

** 該技能等級僱員人數的增／減幅

表 2：各技能等級僱員人數增長情況

技能等級	2005 年 1 月時 僱員人數 (%)*	2007 年 5 月時 僱員人數 (%)*	增/減 (%) @
經理／專業級人員	5 594 (6.3)	6 261 (6.9)	667 (11.9)
主任級人員	15 376 (17.4)	18 454 (20.2)	3 078 (20.0)
技術及操作級人員	67 278 (76.2)	66 444 (72.9)	-834 (-1.2)
總數 (%)	88 248 (100)	91 159 (100)	2 911 (3.3)**

@ 該技能等級僱員人數的增／減幅

* 佔僱員總數百分率

** 業內僱員人數的增／減幅

2.6 各類機構不同技能等級僱員分布情況見表 3。

表 3：各類機構不同技能等級僱員人數

機構類別	經理／ 專業級人員	主任級人員	技術及操作 級人員	總數	(%)**
	(%)*	(%)*	(%)*	(%)*	
地產發展	1 195 (18.2)	2 131 (32.5)	3 234 (49.3)	6 560 (100)	(7.2)
物業管理及保養	2 306 (3.8)	9 359 (15.3)	49 377 (80.9)	61 042 (100)	(67.0)
地產代理	605 (4.3)	1 796 (12.7)	11 596 (83.0)	13 970 (100)	(15.3)
測量、估價及顧問	297 (39.7)	299 (39.9)	153 (20.4)	749 (100)	(0.8)
政府部門及公共機構	1 858 (21.0)	4 896 (55.4)	2 551 (23.6)	8 838 (100)	(9.7)
總數	6 261 (6.9)**	18 454 (20.2)**	66 444 (72.9)**	91 159 (100)#	

(%)* 佔同類機構僱員人數的百分率

(%)** 佔業內僱員總數的百分率

因四捨五入關係，總和未必等於 100%

長駐內地／澳門／其他城市的僱員人數

2.7 調查顯示，過去 12 個月，本業有 93 名僱員在內地／澳門或其他城市駐守 180 天或以上，佔僱員總數僅 0.1%。該 93 人中，地產發展機構有 48 名僱員長駐內地、澳門或其他城市，其次是物業管理及保養機構僱員，佔 36 人。按 3 個技能等級分類，共錄得 65 名經理／專業級人員長駐內地。按機構類別及技能等級劃分，駐守內地／澳門或其他城市超過 180 天的僱員分布情況見表 4。

經常往返內地工作的僱員人數

2.8 調查顯示共有 445 名僱員往返內地從事不同房地產業工作。地產代理機構共有 250 名僱員經常往返內地，其次是地產發展機構，共 125 名僱員。按機構類別劃分往返內地工作的僱員人數見表 5。表 6 顯示，僱主預期未來 12 個月將有 459 名僱員經常往返內地。

表 4: 過去 12 個月長駐內地／澳門／其他城市超過 180 天的僱員人數

機構類別	經理／專業級人員			主任級人員			技術及操作級人員			總數 (%)* (0.7)
	內地	澳門	其他 城市	內地	澳門	其他 城市	內地	澳門	其他 城市	
地產發展	29	2	-	4	10	-	2	1	-	48 (0.7)
物業管理及保養	32	-	-	3	-	-	1	-	-	36 (0.05)
地產代理	1	1	-	3	1	-	-	-	-	6 (0.04)
測量、估價及顧問	3	-	-	-	-	-	-	-	-	3 (0.04)
政府部門及公共機構	-	-	-	-	-	-	-	-	-	- -
總數	65	3	0	10	11	0	3	1	0	93 (0.1)**

(%)* 佔同類機構參與內地工作僱員人數的百分率

(%)** 佔參與內地工作僱員總數的百分率

表 5：按機構類別劃分過去 12 個月經常往返內地工作的僱員人數

機構類別	地產發展 工作 (%)*	物業管理 及保養工作 (%)*	地產代理 工作 (%)*	測量、估價及 顧問工作 (%)*	小計 (%)**
地產發展	119 (95.2)	-	6 (4.8)	-	125 (1.9)
物業管理及保養	6 (10.3)	52 (89.7)	-	-	58 (0.09)
地產代理	-	-	248 (99.2)	2 (0.8)	250 (1.7)
測量、估價及顧問	-	-	-	10 (100)	10 (1.3)
政府部門及公共機構	-	1 (50)	-	1 (50)	2 (0.02)
小計	125	53	254	13	445 (0.5)**

(%)*佔同類機構經常往返內地工作的僱員人數百分率

(%)**佔僱員總數的百分率

表 6：按機構類別劃分未來 12 個月將經常往返內地工作的僱員人數

機構類別	地產發展 工作 (%)*	物業管理 及保養工作 (%)*	地產代理 工作 (%)*	測量、估價及 顧問工作 (%)*	小計 (%)*
地產發展	120 (95.2)	-	6 (4.8)	-	126 (1.9)
物業管理及保養	6 (10.2)	53 (89.8)	-	-	59 (0.09)
地產代理	-	-	249 (99.2)	2 (0.8)	251 (1.7)
測量、估價及顧問	-	-	-	10 (100)	10 (1.3)
政府部門及公共機構	-	10 (76.9)	-	3 (23.1)	13 (0.1)
小計	126	63	255	15	459 (0.5)**

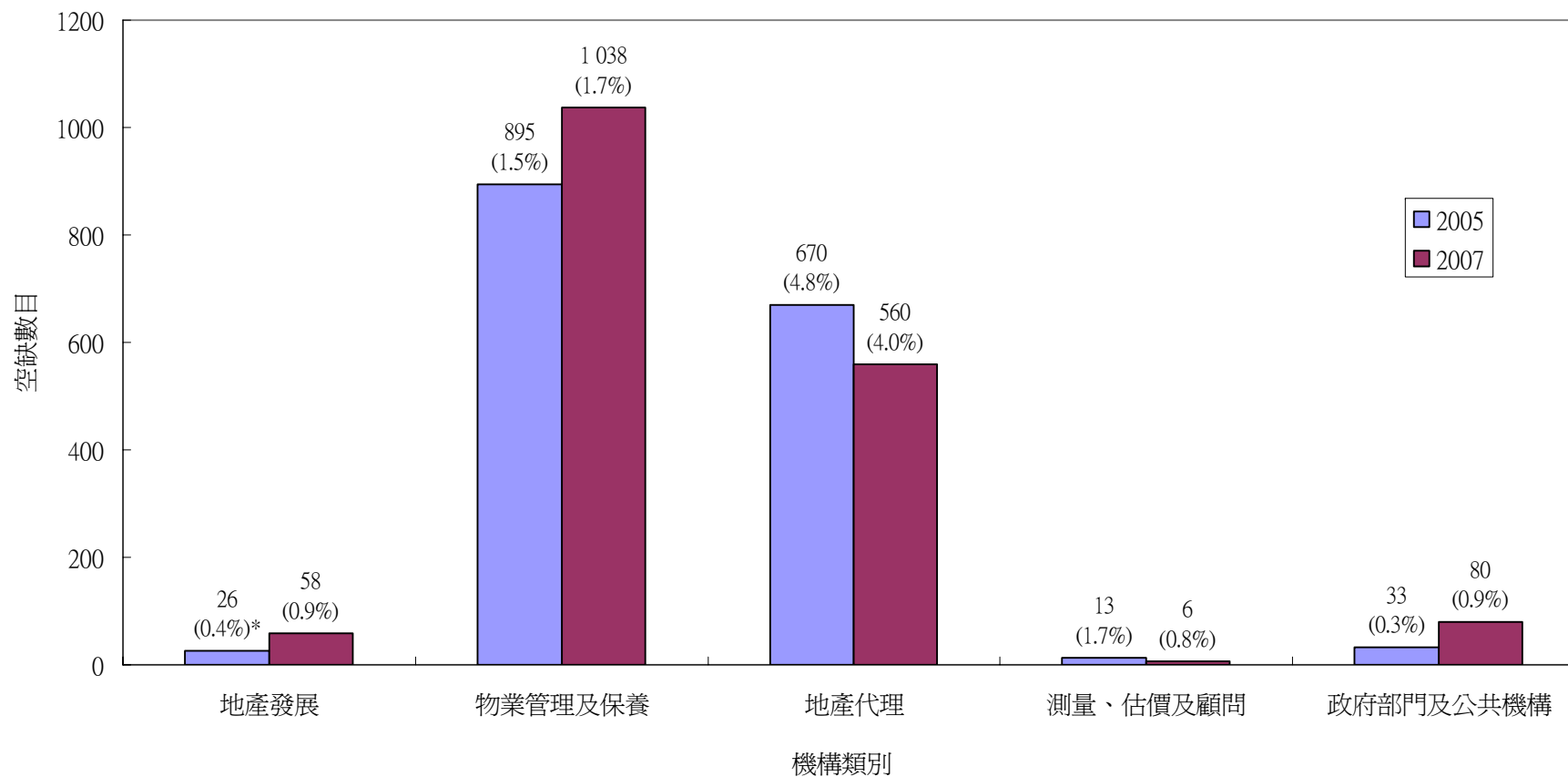
(%)*佔同類機構將經常往返內地工作的僱員人數百分率

(%**佔僱員總數的百分率

現有空缺數目

2.9 調查期間，僱主報稱業內共有 1 742 個空缺，佔 92 901 個現有職位數目的 1.9%。物業管理及保養機構報稱的空缺最多，有 1 038 個。其次是地產代理，有 560 個。2005 與 2007 年各類機構的空缺數目比較載於圖 4。

圖 4：2005及2007年各類機構的空缺數目
總數：1 742個



* 佔同類機構的職位數目百分率

表 7： 各類機構不同技能等級現有空缺數目

機構類別	經理／ 專業級人員	主任級人員	技術及 操作級人員	總數
	(%)*	(%)*	(%)*	(%)#
地產發展	10 (0.8)	39 (1.8)	9 (0.3)	58 (0.9)
物業管理及保養	24 (1.0)	145 (1.5)	869 (1.8)	1 038 (1.7)
地產代理	- -	21 (1.2)	539 (4.6)	560 (4.0)
測量、估價及顧問	- -	6 (2.0)	- -	6 (0.8)
政府部門及公共 機構	45 (2.4)	26 (0.5)	9 (0.4)	80 (0.9)
總數	79 (1.3)**	237 (1.3)**	1 426 (2.1)**	1 742 (1.9)@

(%)* 佔同類機構該技能等級職位數目的百分率

(%)** 佔該技能等級職位總數的百分率

(%)# 佔同類機構職位數目的百分率

(%)@ 佔業內職位總數的百分率

僱主預測 2008 年 5 月時的人力需求

2.10 僱主預測，至 2008 年 5 月，本業會有 93 366 個職位，較 2007 年 5 月增加 465 個新職位，增幅為 0.5%。各類機構當中，物業管理及保養會有 300 個新職位，增幅為 0.5%；地產代理將增加 126 個新職位，增幅為 0.9%，屬業內最高。

2.11 僱主預測 2008 年 5 月時各類機構不同技能等級的人力增長見表 9(i)至 9(v) 及圖 5。

表 8: 僱主預測 2008 年 5 月時房地產服務業各類機構
不同技能等級的人力

(i) 地產發展

技能等級	(a) 2007 年 5 月時 僱員人數	(b) 2007 年 5 月時 空缺數目	(a)+(b) 2007 年 5 月時 職位總數	僱主預測 2008 年 5 月時 的人力	增幅 (%)
經理／ 專業級人 員	1 195	10	1 205	1 221	16
主任級人 員	2 131	39	2 170	2 156	-14
技術及 操作級 人員	3 234	9	3 243	3 293	50
小計	6 560	58	6 618	6 670	52 (0.8)*

(ii) 物業管理及保養

技能等級	(a) 2007 年 5 月時 僱員人數	(b) 2007 年 5 月時 空缺數目	(a)+(b) 2007 年 5 月時 職位總數	僱主預測 2008 年 5 月時 的人力	增幅 (%)
經理／ 專業級人 員	2 306	24	2 330	2 339	9
主任級人 員	9 359	145	9 504	9 559	55
技術及 操作級 人員	49 377	869	50 246	50 482	236
小計	61 042	1 038	62 080	62 380	300 (0.5)*

* 同類機構職位數目的增／減幅

(iii) 地產代理

<u>技能等級</u>	(a) 2007年5月時 僱員人數	(b) 2007年5月時 空缺數目	(a)+(b) 2007年5月時 職位總數	僱主預測 2008年5月時 的人力	<u>增幅 (%)</u>
經理／ 專業級人員	605	-	605	605	-
主任級人員	1 769	21	1 790	1 793	3
技術及 操作級人員	11 596	539	12 135	12 258	123
小計	<u>13 970</u>	<u>560</u>	<u>14 530</u>	<u>14 656</u>	<u>126 (0.9)*</u>

(iv) 測量、估價及顧問

<u>技能等級</u>	(a) 2007年5月時 僱員人數	(b) 2007年5月時 空缺數目	(a)+(b) 2007年5月時 職位總數	僱主預測 2008年5月時 的人力	<u>增幅 (%)</u>
經理／ 專業級人員	297	-	297	297	-
主任級人員	299	6	305	305	-
技術及 操作級人員	153	-	153	153	-
小計	<u>749</u>	<u>6</u>	<u>755</u>	<u>755</u>	<u>- (-)*</u>

* 同類機構職位數目的增／減幅

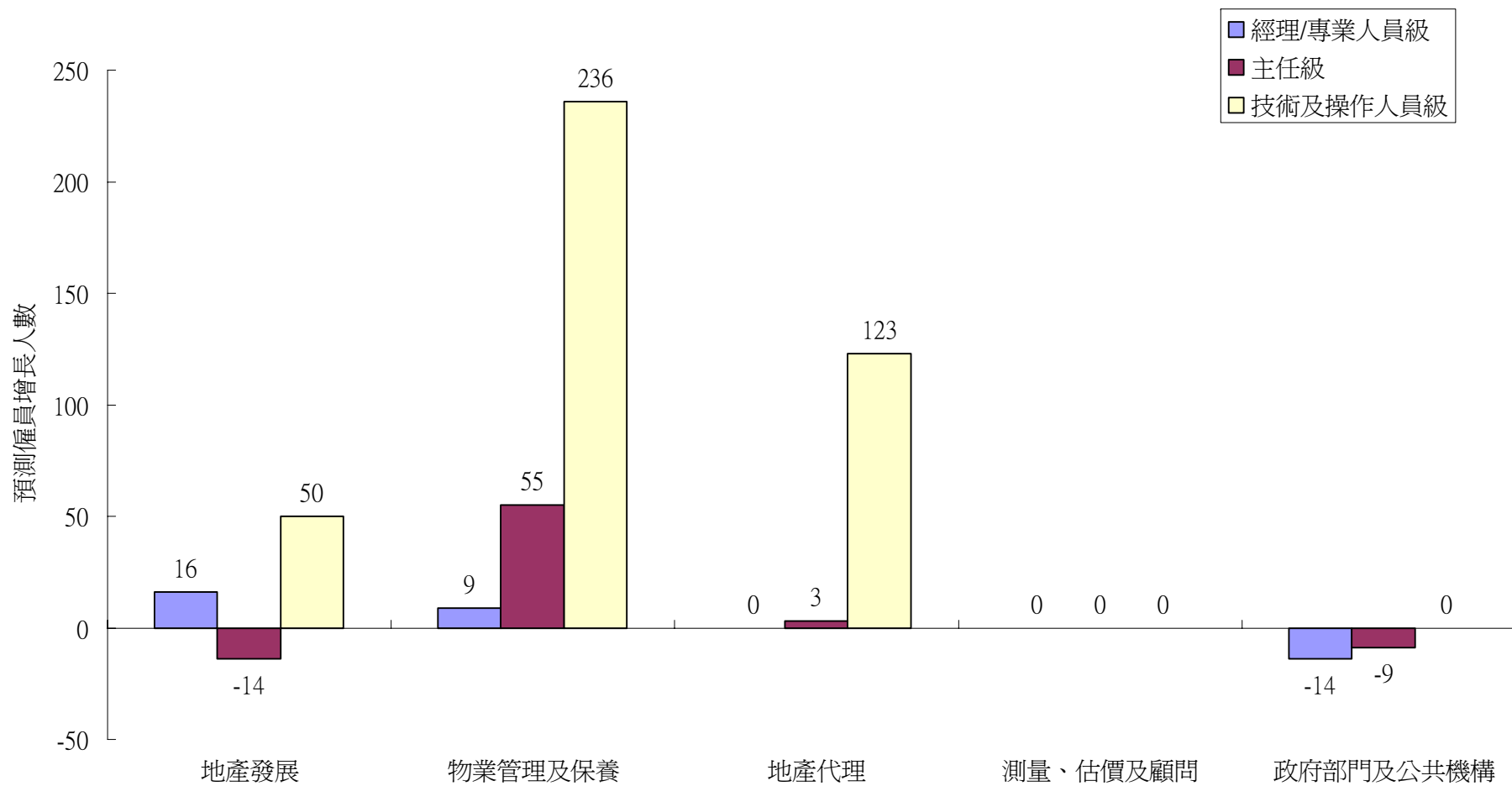
(v)政府部門及公共機構

<u>技能等級</u>	(a) 2007年5月時 僱員人數	(b) 2007年5月時 空缺數目	(a)+(b) 2007年5月時 職位總數	僱主預測 2008年5月時的 人力	增幅 (%)
經理／ 專業級人員	1 858	45	1 903	1 889	-14
主任級人員	4 896	26	4 922	4 913	-9
技術及 操作級 人員	2 084	9	2 093	2 093	-
小計	8 838	80	8 918	8 905	-23 (-0.3)*
總數	91 159	1 742	92 901	93 366	465 (0.5)**

* 同類機構職位數目的增／減幅

** 職位總數的增／減幅

圖 5: 僱主預測2008年5月時各類機構不同技能等級的人力增長
總數: 465人



過去 12 個月各技能等級僱員的內部晉升情況

2.12 調查顯示，有 697 名僱員（佔僱員總數 0.8%）獲內部晉升；其中，晉升為經理/專業級人員的有 190 人，晉升為主任級人員的有 507 人。2005 及 2007 年各類機構不同技能等級僱員內部晉升情況見表 9。

**表 9: 2005 至 2007 年
各類機構不同技能等級僱員內部晉升情況**

	<u>2005 年 1 月</u>			<u>2007 年 5 月</u>		
	<u>僱員人數</u>	<u>晉升至 該級人數</u>	<u>(%)*</u>	<u>僱員人數</u>	<u>晉升至 該級人數</u>	<u>(%)*</u>
<u>地產發展</u>						
<u>技能等級</u>						
經理／專業級人員	1 032	13	(1.3)	1 195	17	(1.4)
主任級人員	1 661	21	(1.3)	2 131	47	(2.2)
<u>物業管理及保養</u>						
<u>技能等級</u>						
經理／專業級人員	2 025	61	(3.0)	2 306	82	(3.6)
主任級人員	5 597	174	(3.1)	9 359	400	(4.3)
<u>地產代理</u>						
<u>技能等級</u>						
經理／專業級人員	486	18	(3.7)	605	8	(1.3)
主任級人員	1 778	85	(4.8)	1 769	23	(1.3)
<u>測量、估價及顧問</u>						
<u>技能等級</u>						
經理／專業級人員	302	17	(5.6)	297	14	(4.7)
主任級人員	293	11	(3.8)	299	2	(0.7)
<u>政府部門及公共機構</u>						
<u>技能等級</u>						
經理／專業級人員	1 749	-	-	1 858	69	(3.7)
主任級人員	6 047	2	-	4 896	35	(0.7)
總計	20 970	402		24 715	697	(0.8)**

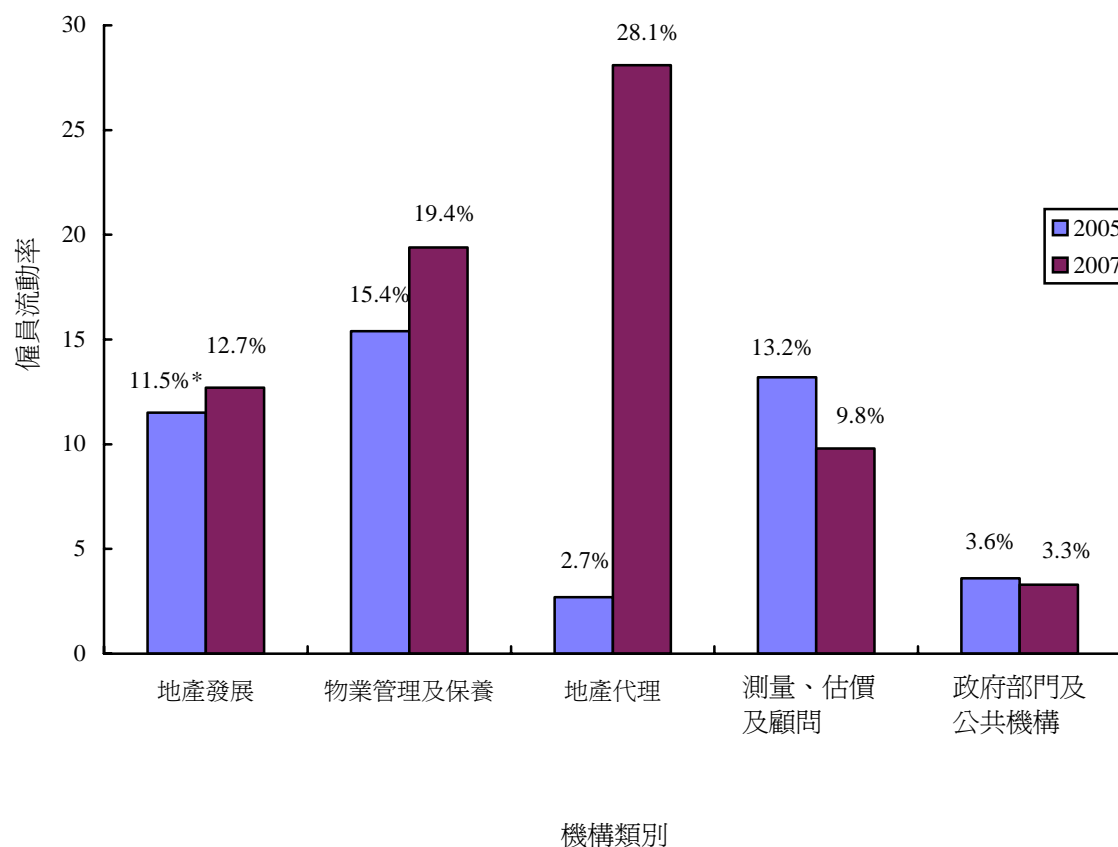
* 佔同類機構同一技能等級僱員人數的百分率

* 佔僱員總數的百分率

過去 12 個月的僱員流動情況

2.13 如表 10 顯示，過去 12 個月離職的僱員有 17 328 名（相當於職位總數的 18.7%），當中以物業管理及保養機構的離職人數最多，有 12 038 人，佔該類機構職位總數 19.4%；地產代理機構的離職率則最高，人數達 4 087 人，佔該類機構職位總數 28.1%。圖 6 顯示 2005 及 2007 年各類機構僱員的流動率。

圖 6: 2005 及 2007 年
各類機構僱員流動率



* 各類機構僱員流動率

表 10：過去 12 個月房地產服務業各類機構離職人數

技能等級	職位數目	離職人數	(%)*
地產發展	6 618	839	12.7
物業管理及保養	62 080	12 038	19.4
地產代理	14 530	4 087	28.1
測量、估價及顧問	755	74	9.8
政府部門及公共機構	8 918	290	3.3
	92 901	17 328	(18.7)**

* 佔同類機構的僱員人數百分率

** 佔總離職人數的百分率

表 11：過去 12 個月房地產服務業各技能等級離職人數

技能等級	職位數目	離職人數	(%)*
經理／專業級人員	6 340	447	7.1
主任級人員	18 691	1 551	8.3
技術及操作級人員	67 870	15 330	22.6
	92 901	17 328	(18.7)**

* 佔同一技能等級的僱員人數百分率

** 佔總離職人數的百分率

2.14 表 11 顯示技術和操作級人員共有 15 330 名僱員離職，佔該技能等級僱員人數 22.6%、總職位數目 16.5%。

表 12：房地產服務業各類機構不同技能等級過去 12 個月流失人數

(i) 地產發展

技能等級	離職人數	獲聘具相關 房地產服務業 經驗人數	流失率	(%)*
經理／專業級人員	120	51	69	(5.8)
主任級人員	207	107	100	(4.7)
技術及操作級人員	512	286	226	(7.0)
小計：	839	444	395	(0.4)**

(ii) 物業管理及保養

技能等級	離職人數	獲聘具相關 房地產服務業 經驗人數	流失率	(%)*
經理／專業級人員	214	230	-16	(-0.7)
主任級人員	1 059	785	274	(2.9)
技術及操作級人員	10 765	9 326	1 439	(2.9)
小計：	12 038	10 341	1 697	(1.8)**

(iii) 地產代理

技能等級	離職人數	獲聘具相關 房地產服務業 經驗人數	流失率	(%)*
經理／專業級人員	28	11	17	(2.8)
主任級人員	165	105	60	(3.4)
技術及操作級人員	3 894	2 085	1 809	(15.6)
小計：	4 087	2 201	1 886	(2)**

(iv) 測量、估價及顧問

技能等級	離職人數	獲聘具相關 房地產服務業 經驗人數	流失率	(%)*
經理／專業級人員	7	5	2	(0.7)
主任級人員	44	11	33	(11.0)
技術及操作級人員	23	17	6	(13.9)
小計：	74	33	41	(0.04)**

(v) 政府部門及公共機構

技能等級	離職人數	獲聘具相關 房地產服務業 經驗人數	流失率	(%)*
經理／專業級人員	78	42	36	(1.9)
主任級人員	76	42	34	(0.7)
技術及操作級人員	136	28	108	(5.2)
小計：	290	112	178	(0.2)**
總計	17 328	13 131	4 197	(4.6)**

* 佔同一機構類別及技能等級永久離開本業的僱員人數的百分率

** 佔永久離開本業僱員總數的百分率

具房地產服務業相關經驗的新聘僱員

2.15 調查顯示過去 12 個月本業共聘用 17 490 名僱員。當中 13 131 人，即 75.1% 具房地產服務業相關經驗。在各類機構中，物業管理及保養招聘了 10 341 名具房地產服務經驗的僱員，佔該類機構招聘總數的 77%。按技能等級而言，技術及操作級人員僱用了 11 742 名具房地產服務經驗的員工，佔該級別招聘總數 73.9%。

僱員流失率

2.16 調查期間有 17 328 名僱員離職，13 131 人具房地產服務業相關經驗，兩者相減得出的流失人數為 4 197 人，佔 2007 年的人力總數 4.6%。其中地產代理機構的流失率最高，共錄得 1 886 名僱員離職，佔人力總數 2%；其次為物業管理和保養機構，有 1 697 名僱員不再從事房地產服務業，佔人力總數 1.8%。各機構不同技能等級的流失情況分析見表 12。

招聘困難

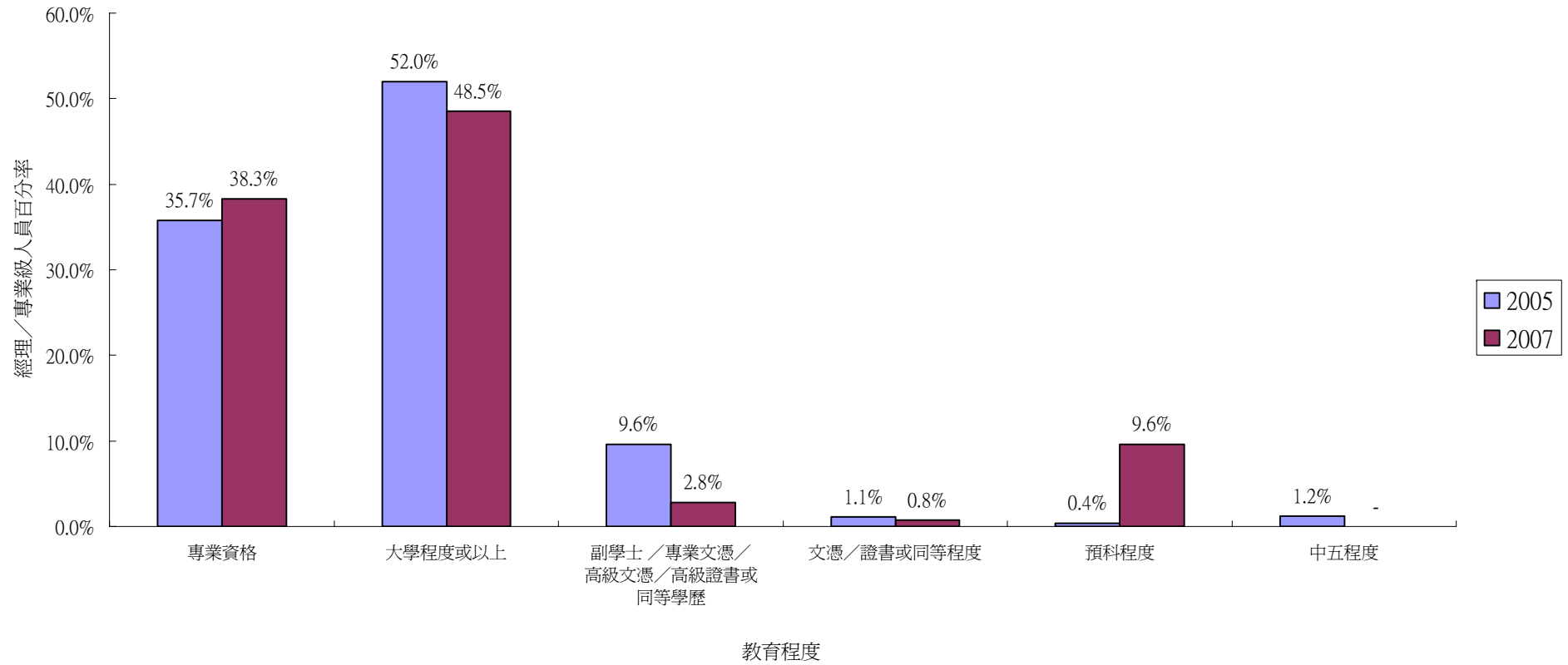
2.17 在回覆的 918 間公司當中，308 間（33.6%）表示在招聘人手方面遇到困難，特別是招聘地產代理人員和物業管理及保養人員。調查顯示，招聘困難主要是因市場缺乏具有相關經驗及資歷的人選。第三章表 22 按機構類別及技能等級列載有關情況的分析。

宜有學歷

2.18 圖 7(i) 至 (iii) 顯示 2005 及 2007 年僱主屬意僱員宜有的學歷。在是次調查中，17 621 名僱員的僱主並沒列明屬意僱員宜有的學歷，為求準確，是次調查只分析有關 73 538 名僱員的資料。根據分析，在 2005 及 2007 年，分別有 87.7% 和 86.8% 的僱主屬意經理／專業級

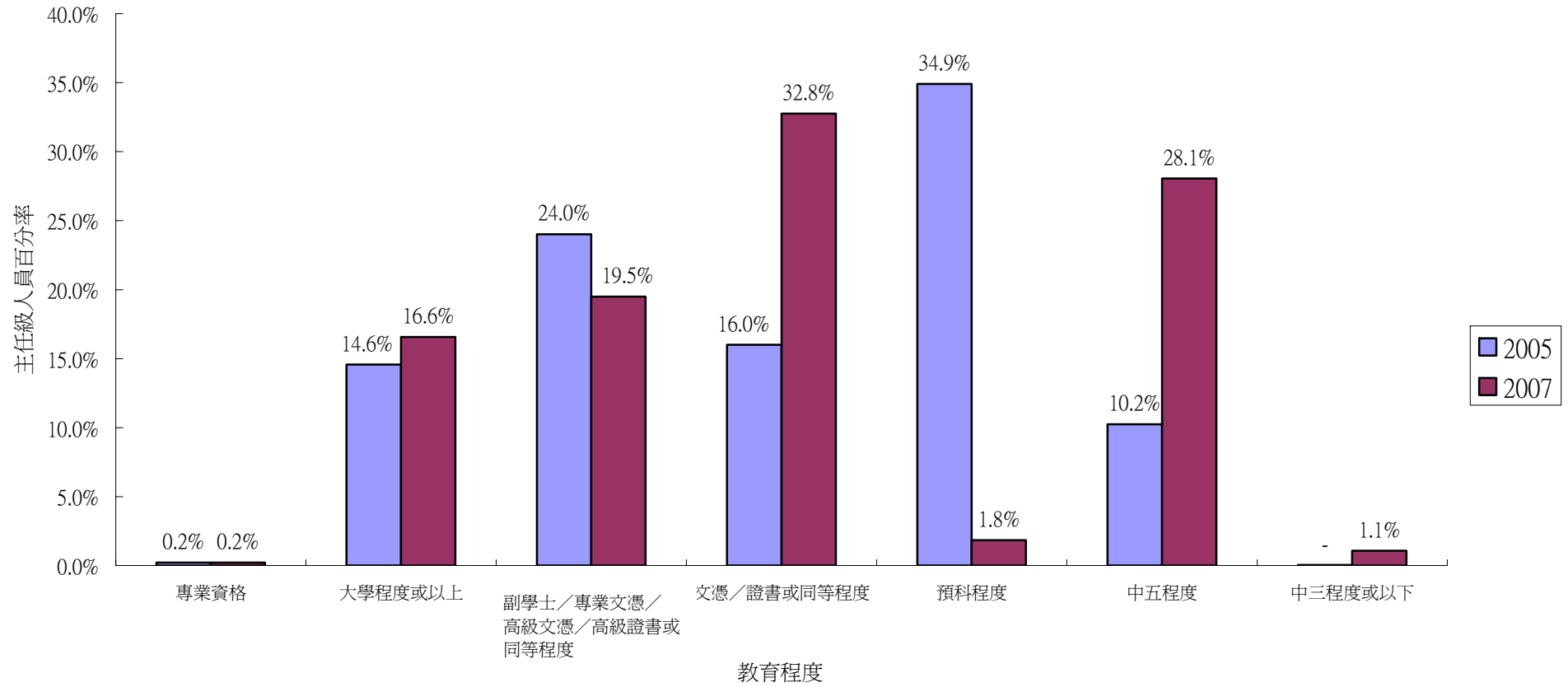
人員具大學學位或以上學歷或專業資格；同期亦分別有 54.8% 和 69.1% 的僱主屬意主任級人員擁有文憑／證書或以上程度的學歷；39.7% 和 44.1% 的僱主屬意技術及操作級人員的學歷達中五程度或以上。各類機構不同技能等級僱員宜有學歷的詳細分析見**附錄 8**。

圖 7(i): 2005及2007年
經理/專業級人員宜有學歷



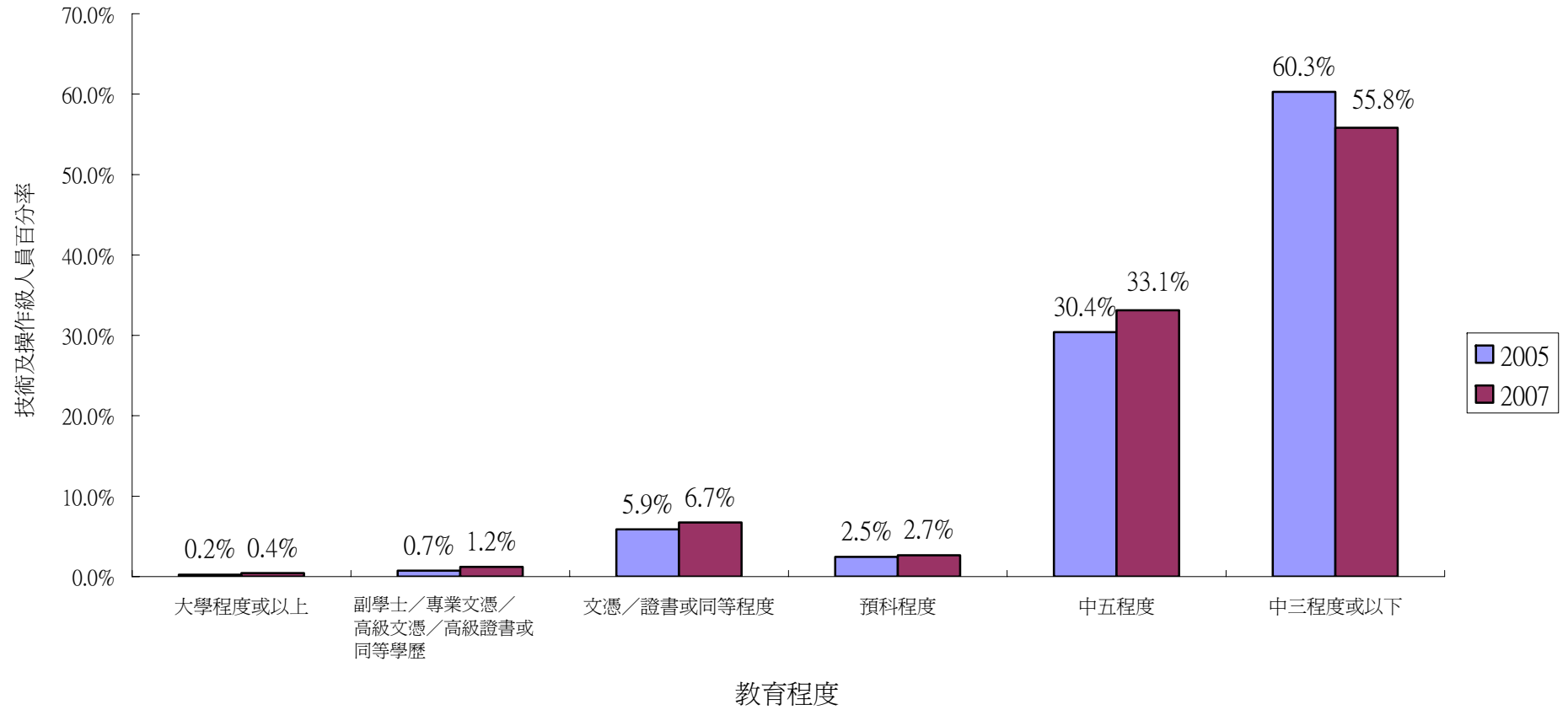
因四捨五入關係，總和未必等於100%

圖7(ii): 2005及2007年
主任級人員宜有學歷



因四捨五入關係，總和未必等於100%

圖 7(iii): 2005及2007年
技術及操作級人員宜有學歷

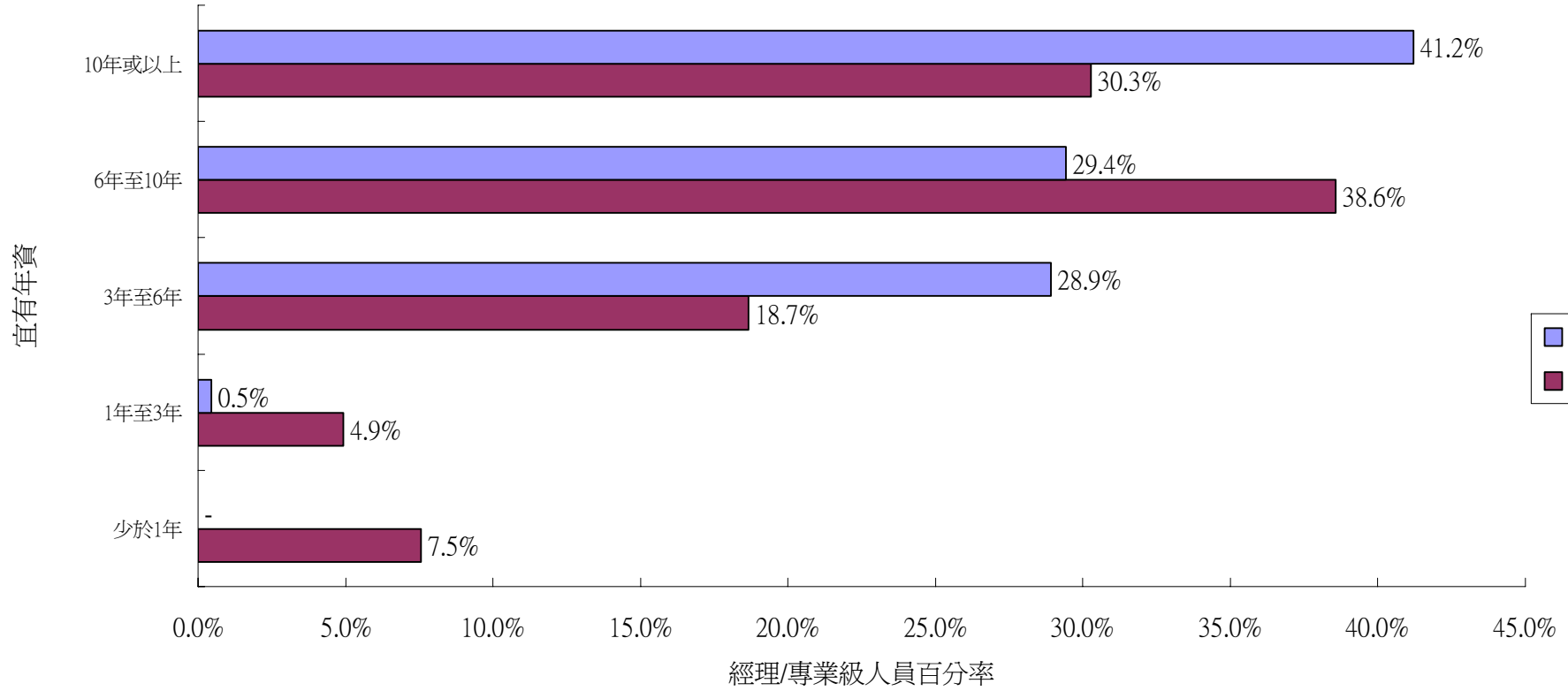


因四捨五入關係，總和未必等於100%

宜有相關年資

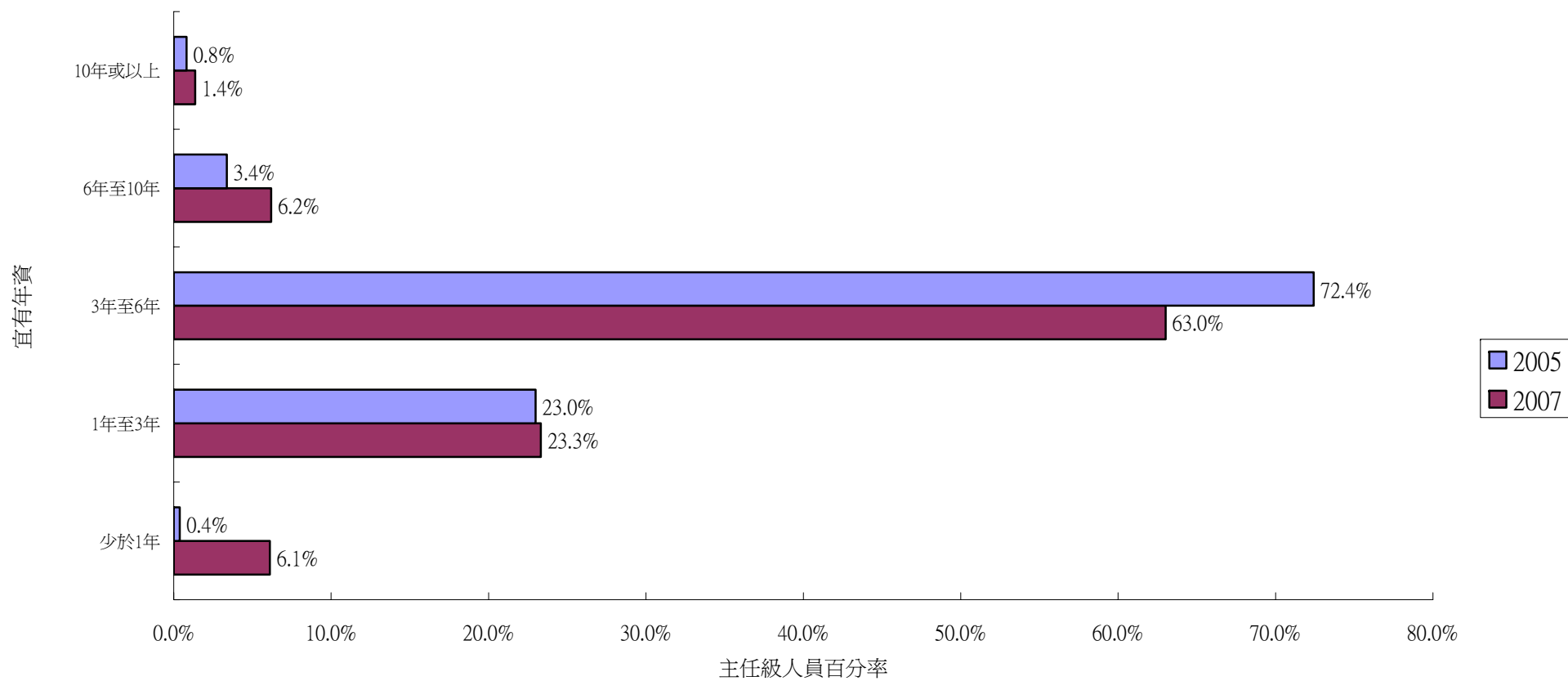
2.19 圖 8(i) 至 (iii) 顯示 2005 及 2007 年僱主認為僱員宜有的相關工作經驗。在是次調查中，17 589 名僱員的僱主並沒列明屬意僱員宜有的學歷，為求準確，是次調查只分析有關 73 570 名僱員的資料。調查顯示，2005 年及 2007 年分別有 70.6% 和 68.9% 僱主認為經理/專業級人員宜有 6 年或以上相關工作經驗；77.2% 和 70.6% 的僱主認為主任級人員宜有 3 年以上的工作經驗；66.7% 和 52% 的僱主認為技術及操作級人員宜有 1 年以上的工作經驗。各類機構不同技能等級僱員宜有年資的詳細分析見附錄 9。

圖 8(i): 2005及2007年經理/專業級人員宜有年資



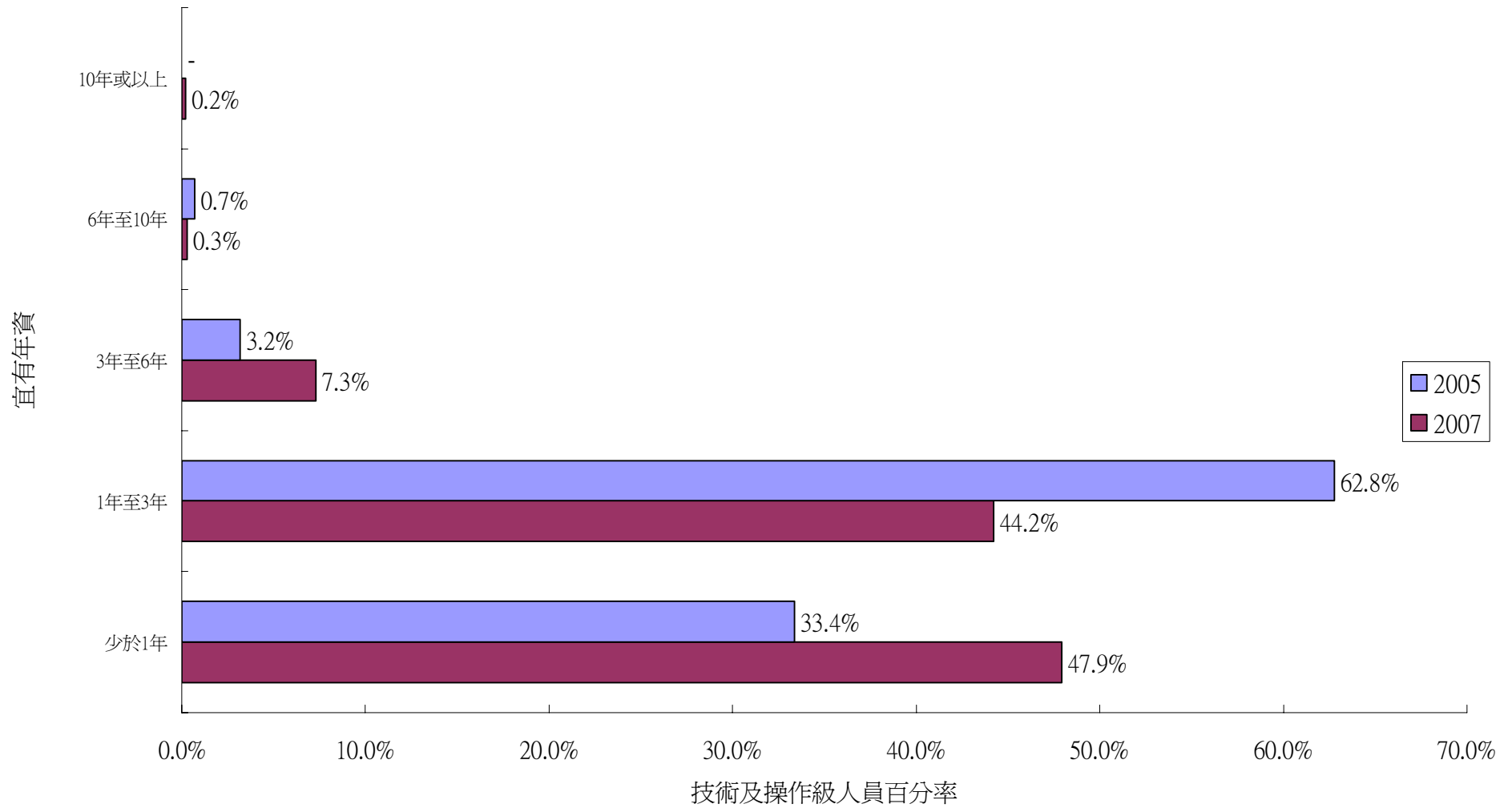
因四捨五入關係，總和未必等於100%

圖 8(ii): 2005及2007年主任級人員宜有年資



因四捨五入關係，總和未必等於100%

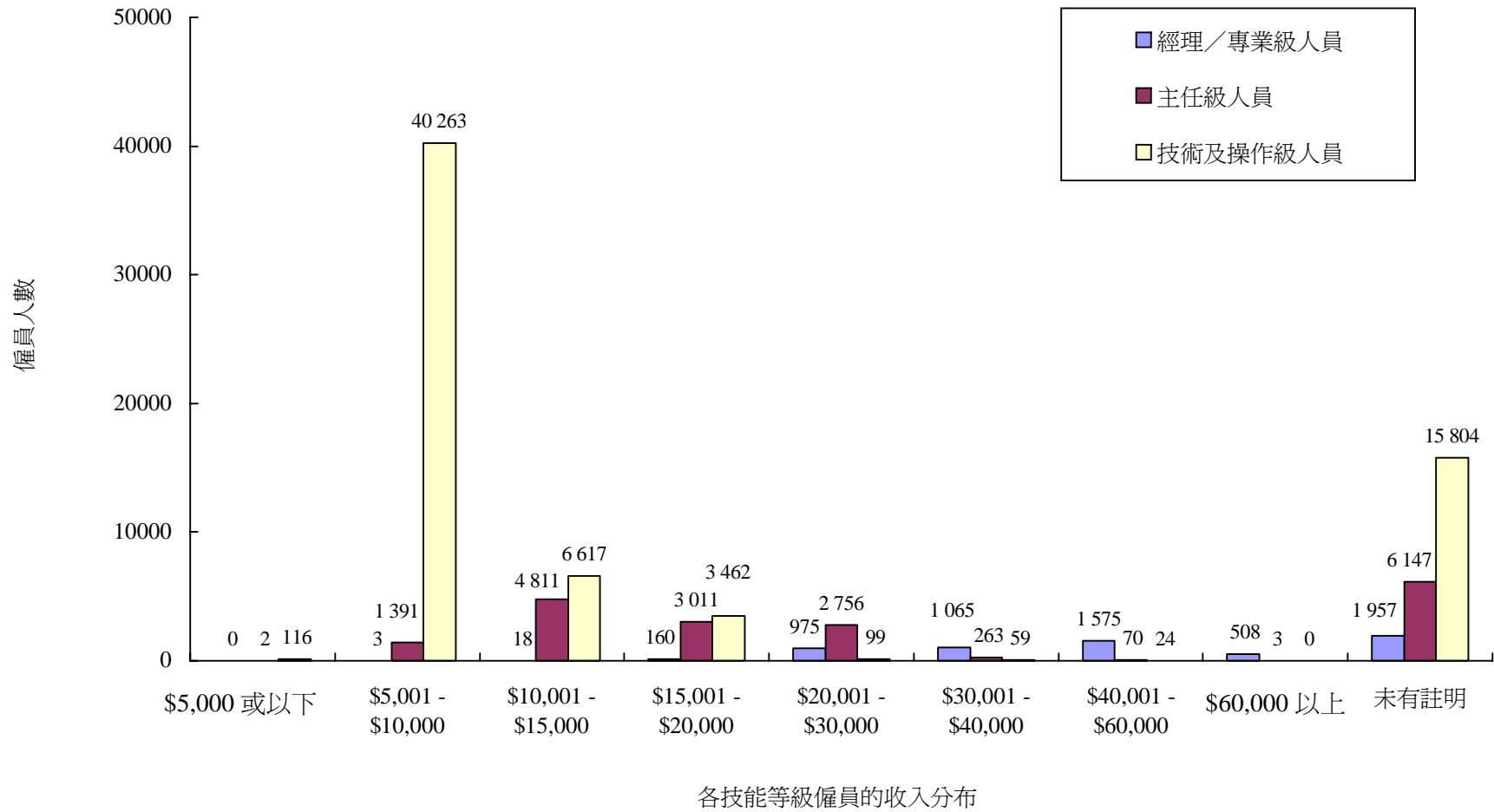
圖 8(iii): 2005及2007年技術及操作級人員宜有年資



收入分布

2.20 「每月總收入」包括底薪、逾時工作津貼、生活津貼、膳食津貼、佣金及花紅。在是次調查中，23 908 名僱員的收入分布未有註明，為求準確，是次調查只分析有關 67 251 名僱員的資料。圖 9(i)列出各技能等級的收入分布情況。各類機構不同技能等級僱員的收入分布情況見表 13。2005 及 2007 年各技能等級僱員的收入分布情況見表 14。圖 9(ii)顯示月入介乎港幣 15 001 元至 60 000 元的人數普遍錄得增長，其中月入 15 001 至 20 000 元的人數增加了 2%。是次調查並非專門研究僱員的薪酬情況，有關數據僅作複核資料之用。

圖 9 (i): 房地產服務業各技能等級僱員的收入分布



* 各技能等級不同收入幅度的僱員人數

圖 9(ii): 2005 及 2007 年收入分布比較

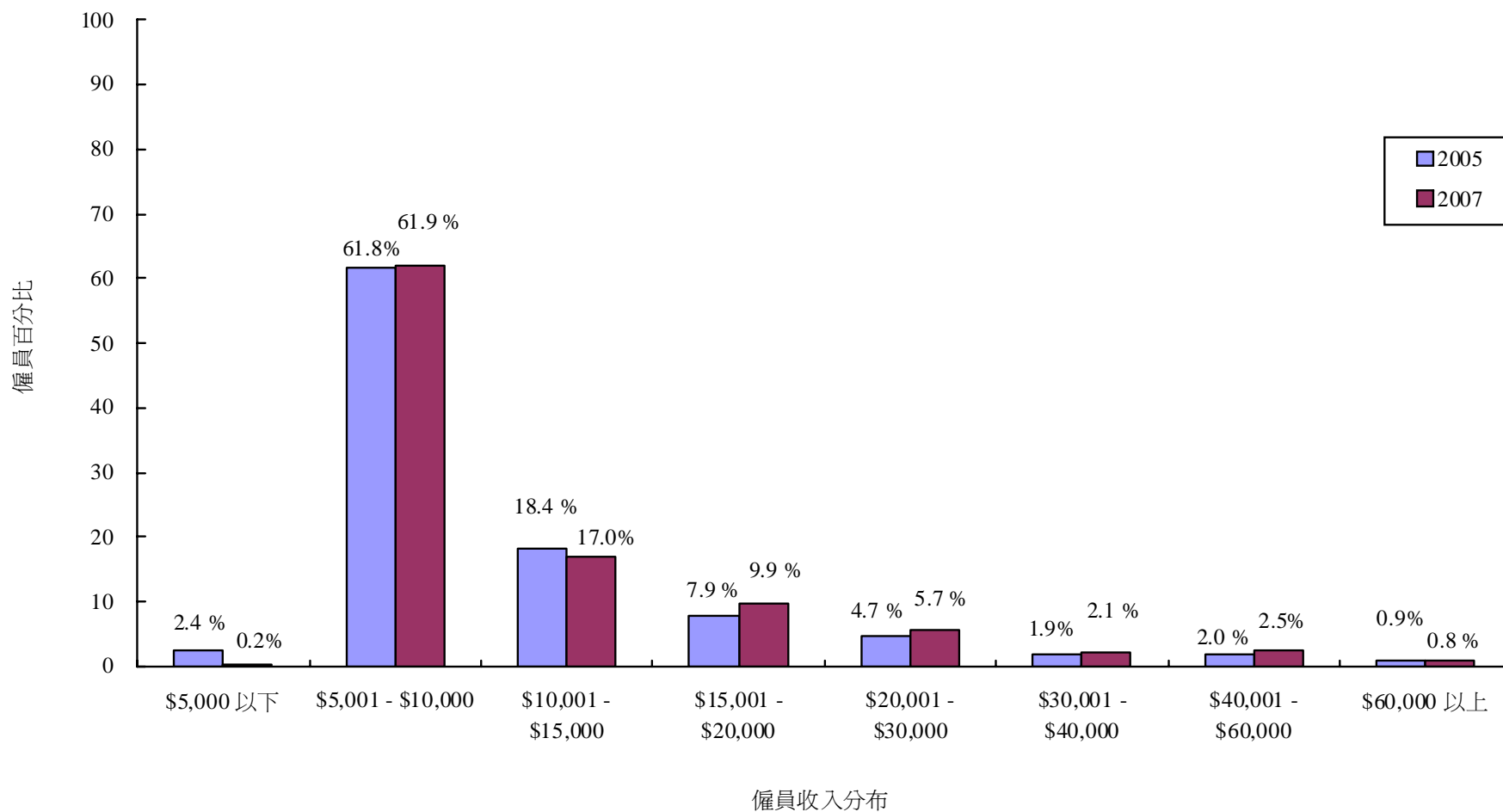


表 13: 房地產服務業各類機構不同技能等級僱員的收入分布

	\$5,000 或以下	\$5,001 - \$10,000	\$10,001 - \$15,000	\$15,001 - \$20,000	\$20,001 - \$30,000	\$30,001 - \$40,000	\$40,001 - \$60,000	\$60,000 以上	總數
地產發展									
經理/專業級人員	-	-	-	24	267	229	171	143	834
主任級人員	-	75	452	599	383	1	35	-	1 545
技術及操作級人員	83	1 521	1 109	104	1	-	-	-	2 818
小計	83	1596	1561	727	651	230	206	143	5 197
物業管理及保養									
經理/專業級人員	-	-	15	114	640	691	187	70	1 717
主任級人員	2	1 292	4 164	1 889	206	4	-	-	7 557
技術及操作級人員	21	36 524	3 106	180	-	-	-	-	39 831
小計	23	37 816	7 285	2 183	846	695	187	70	49 105
地產代理									
經理/專業級人員	-	3	3	2	50	49	163	15	285
主任級人員	-	24	111	265	400	245	9	-	1 054
技術及操作級人員	11	1 794	1 655	2 884	84	59	24	-	6 511
小計	11	1 821	1 769	3 151	534	353	196	15	7 850
測量、估價及顧問									
經理/專業級人員	-	-	-	20	18	57	106	2	203
主任級人員	-	-	45	123	77	-	-	-	245
技術及操作級人員	1	38	67	7	-	-	-	-	113
小計	1	38	112	150	95	57	106	2	561
政府部門及公共機構									
經理/專業級人員	-	-	-	-	-	39	948	278	1 265
主任級人員	-	-	39	135	1 690	13	26	3	1 906
技術及操作級人員	-	386	680	287	14	-	-	-	1 367
小計	-	386	719	422	1 704	52	974	281	4 538
總計	118	41 657	11 446	6 633	3 830	1 387	1 669	511	6 7251

表 14: 房地產服務業 2005 及 2007 年不同技能等級僱員的收入分布

年份	\$5,000 或以下	\$5,001 - \$10,000	\$10,001 - \$15,000	\$15,001 - \$20,000	\$20,001 - \$30,000	\$30,001 - \$40,000	\$40,001 - \$60,000	\$60,000 以上	總數
<u>2005</u>									
技能等級									
經理/專業級人員	-	-	22	396	1 453	1 086	1 689	748	5 394
主任級人員	-	222	7 868	3 752	2 418	423	9	7	14 699
技術及操作級人員	1 989	51 588	7 554	2 505	45	67	-	-	63 748
小計	<u>1 989</u>	<u>51 810</u>	<u>15 444</u>	<u>6 653</u>	<u>3 916</u>	<u>1 576</u>	<u>1 698</u>	<u>755</u>	83 841
(%)*	(2.4%)	(61.8%)	(18.4%)	(7.9%)	(4.7%)	(1.9%)	(2%)	(0.9%)	(100)#
<u>2007</u>	\$5,000 or below	\$5,001 - \$10,000	\$10,001 - \$15,000	\$15,001 - \$20,000	\$20,001 - \$30,000	\$30,001 - \$40,000	\$40,001 - \$60,000	Over \$60,000	
技能等級									
經理/專業級人員	-	3	18	160	975	1 065	1 575	508	4 304
主任級人員	2	1 391	4 811	3 011	2 756	263	70	3	12 307
技術及操作級人員	116	40 263	6 617	3 462	99	59	24	-	50 640
小計	<u>118</u>	<u>41 657</u>	<u>11 446</u>	<u>6 633</u>	<u>3 830</u>	<u>1 387</u>	<u>1 669</u>	<u>511</u>	67 251
(%)*	(0.2%)	(61.9%)	(17.0%)	(9.9%)	(5.7%)	(2.1%)	(2.5%)	(0.8%)	(100)#

* 佔僱員總數的百分率

因四捨五入關係，總和未必等於 100%

僱員培訓

2.21 表 15 顯示，調查期間為僱員提供的各類培訓名額有 49 867 個。過去 12 個月為各技能等級僱員提供訓練的詳情載於附錄 12。

表 15: 過去 12 個月為各技能等級僱員提供的訓練

課程類別	各技能等級的培訓名額*			總數
	經理／ 專業級人員	主任級人員	技術及 操作級人員	
物業發展	175	19	350	544
物業／房屋管理	1 040	2 372	10 133	13 545
地產代理	204	440	5 193	5 837
測量、估價及顧問	495	732	306	1 533
內地房地產知識	12	16	29	57
通用技能	1 028	6 766	12 617	20 411
其他	255	1 011	6 674	7 940
總計	3 209	11 356	35 302	49 867

* 為僱員提供的培訓名額（可多於一項課程）

2.22 表 16 亦顯示，僱主擬於未來 12 個月為僱員提供 49 995 個培訓名額，主要為僱主提供的內部培訓，佔 35 544 個，即總培訓名額的 71.1%，14 451 個為資助僱員接受培訓的名額，佔總培訓名額 28.9%。在不同技能等級中，僱主為技術及操作級人員及提供 34 851 個名額，當中 26 303 個屬內部培訓；僱主為主任級人員提供 11 878 個培訓名額，為經理／專業級人員提供 3 266 個培訓名額。

表 16: 未來 12 個月為各技能等級僱員提供的訓練

各技能等級的培訓名額*

課程類別	經理／專業級人員		主任級人員		技術及操作級人員		總數 (%)**	
	資助僱員接 受培訓	僱員內部培 訓	資助僱員接 受培訓	僱員內部培 訓	資助僱員接 受培訓	僱員內部培 訓		
地產發展	91	50	30	27	4	516	718 (1.4%)	
物業／房屋管理	276	858	366	2 376	1 004	11 022	15 902 (31.8%)	
地產代理	7	54	71	250	1 579	3 188	5 149 (10.3%)	
測量、估價及顧問	23	416	24	665	13	355	1496 (3.0%)	
內地房地產知識	2	-	10	-	5	-	17 (0.0%)	
通用技能	14	1 095	4654	3 028	5 895	9 836	24522 (49.0%)	
其他	296	84	39	338	48	1 386	2191 (4.4%)	
總計	709	2 557	5 194	6 684	8 548	26 303	49 995	
	(%)**	(1.4%)	(5.1%)	(10.4%)	(13.4%)	(17.1%)	(52.6%)	(100%)#

* 為僱員提供的培訓名額（可多於一項課程）

(%)** 佔總培訓名額百分率

因四捨五入關係，總和未必等於100%

僱主對未來 12 個月本港經濟的預測

2.23 調查顯示僱主對本港未來 12 個月的經濟前景普遍樂觀，認為將會更蓬勃，過半數地產代理機構（58.1%）和地產發展機構（51.3%）預期經濟將更上一層樓，但 25.5%物業管理及保養機構則持相反意見。各類機構對本港經濟的預測載於表 17。

**表 17: 各類機構對未來 12 個月
本港經濟的預測**

機構類別	預測				總數 (%)
	經濟會更蓬 (%)*	經濟 不會更蓬勃 (%)*	沒有意見 (%)*	未有註明 (%)*	
地產發展	(51.3)	(9.6)	(37.5)	(1.6)	(100)
物業管理及保養	(35.1)	(25.5)	(35.4)	(4.0)	(100)
地產代理	(58.1)	(15.2)	(26.2)	(0.5)	(100)
測量、估價及顧問	(39.5)	-	(52.4)	(8.1)	(100)
政府部門及公共機構	(42.9)	-	(38.1)	(19.0)	(100)

* 佔回覆的同類機構數目的百分率

僱主對未來 12 個月人力增長的預測

2.24 調查顯示，大部分地產發展（84.1%）和地產代理（77.5%）機構的僱主預期未來 12 個月將不會出現人力增長，53.8%政府部門和公共機構的僱主則預期會有人力增長。各類機構對人力增長的預測見表 18。

表 18: 各類機構對未來 12 個月人力增長的預測

機構類別	預測				總數 (%)
	人力會增長 (%)*	人力不會增長 (%)*	沒有意見 (%)*	未有註明 (%)*	
地產發展	(6.8)	(84.1)	(6.0)	(3.1)	(100)
物業管理及保養	(22.5)	(45.8)	(21.6)	(10.2)	(100)
地產代理	(21.3)	(77.5)	(0.4)	(0.9)	(100)
測量、估價及顧問	(28.8)	(37.3)	(16.9)	(16.9)	(100)
政府部門及公共機構	(53.8)	(7.7)	(7.7)	(30.8)	(100)

* 佔回覆的同類機構的數目的百分率

第三章

結 論

調查結果

3.1 本會分析過調查結果後，認為所得數據大致能反映調查期間房地產服務業的人力情況。技術人力與非技術人力分別增加了 3.3% 及 13.6%。由於政府部門及公共機構將工序外判，故該類機構的技術人力減少 14.6%。

3.2 本會發現，五個類別中，測量、估價及顧問機構以及政府部門和公共機構的技術人力分別減少了 2.1% 和 14.6%，其餘三個類別的人力均有增長，增幅介乎地產發展機構的 0.5% 至物業管理及保養機構的 6.3%。

3.3 地產發展機構錄得最多非技術人力增長（70.6%），但地產代理機構的人力則顯著減少 35.5%。原因可能是經濟環境改善，促使僱員尋找其他工作。

3.4 本會亦觀察到房地產服務業僱員的訓練需求極為殷切，以便在內地和澳門發展事業。業內對專業和優質的服務，特別是物業管理及保養機構和地產代理機構方面的需求愈來愈高，這亦使訓練需求增加。本會認為未來 12 個月，僱主傾向不願意資助僱員接受公司以外的培訓。

空缺數目

3.5 表 19 顯示，調查期間，本業各類機構共有 1 742 個職位空缺，佔現有職位數目 1.9%，比 2005 年的 1.8% 高 0.1%。物業管理及保養機構由於僱員人數較多，空缺數目因而亦最高，共有 1 038 個職位，佔該類別僱員人數

1.7%，較 2005 年的調查結果輕微高出 0.2%。本會認為提供有關培訓將有助填補職位空缺。

人力結構

3.6 調查顯示，調查期間本業的僱員共有 91 159 人，各技能等級的人力情況、空缺數目及人力增長預測摘要見下表 19：

表 19: 房地產服務業各技等級人力結構

技能等級	2007 年 5 月時 僱員人數	2007 年 5 月時 空缺人數	僱主預測 人力增長	預計 2008 年 5 月時 職位數目 (%)*
經理／專業級人員	6 261	79	21	6 361 (0.3)
主任級人員	18 454	237	35	18 726 (0.2)
技術及操作級人員	66 444	1 426	409	68 279 (0.6)
總數	91 159	1 742	465	93 366 (0.5)**

* 同一技能等級職位數目的增／減幅

** 業內職位數目的增／減幅

僱主預測 2008 年 5 月時的人力

3.7 僱主預測本業職位總數將由 2007 年 5 月的 92 901 個，增至 2008 年 5 月的 93 366 個，微增 0.5%。本會注意到影響不同政府部門，包括房屋署的各個自願離職計劃已經停止。政府部門及公共機構於 2005 及 2007 年分別預期人手減少 231 個和 23 個。本會認為僱主對未來人力預測仍然審慎。

採用人力市場分析法(LMA)預測 2006 至 2008 年的人力

3.8 本會於 2005 年採用人力市場分析法(LMA)，根據投入／產出統計模型中的人力倍數概念，預測 2007 年業內有 91 036 名僱員，與 2007 年 5 月調查所得的 92 901 人相比，差別僅為 1 865 個職位，誤差率少於 2%。本會認為鑑於過去兩年經濟迅速改善，上述預測尚算準確。

3.9 本會將用上述模型，預測至 2010 年的人力。根據這個模型，房地產服務業會分為兩組。甲組包括地產發展；物業管理及保養；地產代理；以及測量、估價及顧問四類私營機構；乙組則包括政府部門及公共機構。兩組人力預測將根據組內建屋情況與所需僱員人數的關係計算。

3.10 甲組的建屋情況泛指私營住宅及非住宅的建屋量。2008 年私營住宅及非住宅的建屋量，是根據差餉物業估價署的預測而定；2009 及 2010 年的預測則以調節過濾法計算。至於建屋量與僱員人數的關係，則假設住宅及非住宅分別需 62.92% 和 37.08% 人力。甲組的人力預測見表 20。

**表 20： 2008 至 2010 年
私營類別房地產服務人力預測**

甲組

年份	實際人力		預測人力		預測 人力總數	調查期間 僱主所作 預測
	住宅佔 62.92% 人力	非住宅佔 37.08% 人力	住宅佔 62.92% 人力	非住宅佔 37.08% 人力		
2007	52 842	31 141				
2008 f			53 543 (1.3%)*	31 554 (1.3%)*	85 097 (1.3%) ^a	84 544 (0.7%) ^a
2009 f			54 173 (1.1%)**	31 926 (1.1%)**	86 099 (1.1%)**	
2010 f			54 722 (1%)**	32 248 (1%)**	86 970 (1%)**	
*	與 2007 年實際人力相比的增／減幅					
**	與之前一年，即 2008 及 2009 年預測人力相比的增／減幅					
^a	與 2007 年整個甲組僱員總數（即 83 983 人）相比的增幅					

3.11 至於乙組的建屋情況則指公共房屋建屋量。2008 至 2010 年的公營建屋預測資料由香港房屋委員會及香港房屋協會提供。至於建屋量與僱員人數的關係，則採用與甲組相同的假設，公營類別的人力推算載於表 21。

**表 21： 2008 至 2010 年
公營類別房地產服務人力預測**

乙組

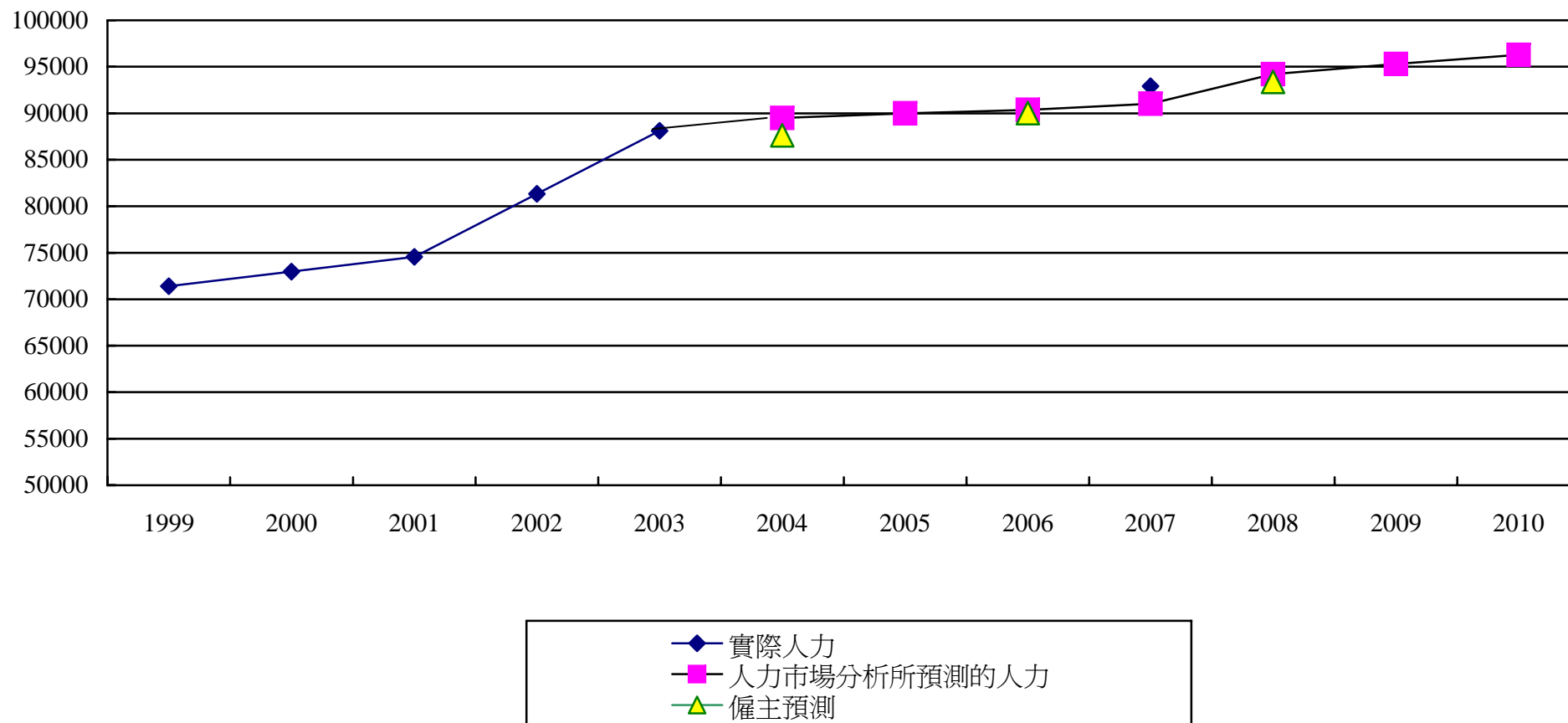
年份	實際人力	預測人力	調查期間 僱主所作 預測
2007	8 918		
2008f		9 098 (2.0%)*	8 905 (-0.1%)*
2009f		9 188 (1%)**	
2010f		9 304 (1.3%)**	
*	與 2007 年實際人力相比的增／減幅		
**	與之前一年，即 2008 及 2009 年預測人力相比的增／減幅		

3.12 房地產服務業的預測總人力是兩組數字的總和，有關資料載於表 22 及圖 10。以LMA預測人力的詳細分析載於附錄 13。

**表 22： 房地產服務業 2008 至 2010 年的
人力預測**

年份	實際人力	預測人力	調查期間 僱主所作 預測
2007	92 901	91 036[#] (-2.00%)*	
2008f		94 195 (1.4%)*	93 366 (0.5%)*
2009f		95 287 (1.2%)**	
2010f		96 274 (1.0%)**	
#	2005 年以LMA作出的預測		
*	與 2007 年實際人力相比的增／減幅		
**	與之前一年，即 2008 及 2009 年預測人力相比的增／減幅		

圖 10：2008 至 2010 年房地產服務業人力預測



往返內地工作的僱員

3.13 表 5 顯示，地產代理機構和地產發展機構分別有 248 和 119 名僱員在過去 12 個月往返內地工作，當中 55.7% 屬地產代理機構僱員。本會認為內地的房地產業正在興起，內地地產代理和地產發展機構對僱員的需求殷切，這為正從事或有意投身房地產業的人士提供機遇。僱主應向僱員提供更多符合內地房地產服務業需要的培訓，協助他們在內地發展事業。

晉升情況

3.14 表 9 顯示，業內共有 697 個職位（佔本業僱員人數 0.8%）透過內部晉升填補，高於 2005 年的 0.5%。當中 482 人（佔晉升總數 69.1%）來自物業管理及保養機構，其中 400 人晉升至主任級（佔該類別機構中獲晉升人數 83%）。本會認為房地產服務業日益注重提供優質服務。

過去 12 個月僱員流動情況

3.15 如圖 6 所示，地產代理的僱員流動率高達 28.1%，遠較 2005 年同期的 2.7% 為高。地產發展類別和物業管理及保養類別的流動率分別為 12.7% 和 19.4%。據本會觀察所得，隨著本港、內地和澳門的經濟持續蓬勃發展，本地及外地的就業機會均有所增加。

3.16 本會建議教育機構及其他課程提供機構可開辦合適的技能提升課程，協助這些僱員轉職。

流失率

3.17 表 10 顯示，17 328 名離職者當中，4 197 人完全離開本業，流失率佔 2007 年僱員總數的 4.6%，較 2005 年的 2.1% 為高。本會認為鑑於經濟蓬

勃，這個流失率能反映現實情況。有關方面可以提供更多培訓課程，以訓練新入職以及欲在房地產服務業發展事業的人士。

3.18 地產代理機構內有 1 809 名技術及操作級人員完全離開本業，佔該類機構僱員總數 15.6%。分析結果與流動率一致（佔僱員人數 28.1%）。本會認為隨著經濟改善，地產代理機構的僱員積極尋找其他事業發展機會。

招聘困難

3.19 308 名僱主（33.6%）報稱在招聘僱員方面出現困難。如表 23 所示，在 533 個回覆有招聘困難的僱主中，245 個（46%）指出市場缺乏具相關經驗的求職者。在所有回覆有招聘困難的僱主中，地產代理機構和物業管理及保養機構分別佔 278 和 198 個。本會認為地產代理機構和物業管理及保養機構對培訓的需求極為殷切。

表 23: 過去 12 個月各機構類別不同技能等級遇到的招聘困難

地產發展

	經理／ 專業級人員	主任級 人員	技術及操 作級人員	小計
缺乏具相關經驗的求職者	5	8	5	18
聘用條件欠佳	2	1	8	11
工作環境欠佳	0	0	0	0
晉升機會有限	0	0	0	0
缺乏具相關訓練／資歷的人力	1	1	0	2
其他	1	0	8	9
小計	9	10	21	40

物業管理及保養

	<u>經理／ 專業級人員</u>	<u>主任級 人員</u>	<u>技術及操 作級人員</u>	<u>小計</u>
缺乏具相關經驗的求職者	19	22	28	69
聘用條件欠佳	2	9	40	51
工作環境欠佳	8	2	17	27
晉升機會有限	0	2	8	10
缺乏具相關訓練／資歷的人力	8	6	10	24
其他	3	3	11	17
小計	40	44	114	198

地產代理

	<u>經理／ 專業級人員</u>	<u>主任級 人員</u>	<u>技術及操 作級人員</u>	<u>小計</u>
缺乏具相關經驗的求職者	8	4	140	152
聘用條件欠佳	1	1	29	31
工作環境欠佳	0	1	32	33
晉升機會有限	0	0	21	21
缺乏具相關訓練／資歷的人力	0	1	37	38
其他	0	0	3	3
小計	9	7	262	278

測量、估價及顧問

	<u>經理／ 專業級人員</u>	<u>主任級 人員</u>	<u>技術及操 作級人員</u>	<u>小計</u>
缺乏具相關經驗的求職者	0	0	2	2
聘用條件欠佳	0	0	1	1
工作環境欠佳	0	0	0	0
晉升機會有限	0	1	1	2
缺乏具相關訓練／資歷的人力	0	0	0	0
其他	0	0	0	0
小計	0	1	4	5

政府部門及公共機構

	<u>經理／ 專業級人員</u>	<u>主任級 人員</u>	<u>技術及操 作級人員</u>	<u>小計</u>
缺乏具相關經驗的求職者	2	1	1	4
聘用條件欠佳	3	1	2	6
工作環境欠佳	0	0	0	0
晉升機會有限	1	0	1	2
缺乏具相關訓練／資歷的人力	0	0	0	0
其他	0	0	0	0
小計	6	2	4	12
總計	64	64	405	533

宜有學歷

3.20 圖 7(i)至(iii)顯示僱主於 2005 及 2007 年對僱員宜有學歷的意見。本會發現僱主傾向屬意主任級人員擁有文憑、證書或以上的學歷（69.1%）。而於 2005 年，54.8% 僱主屬意主任級人員擁有這些學歷。在技術及操作級人員方面，2007 年 44.1% 僱主屬意僱員擁有中五或以上程度的學歷，相比之下，2005 年只有 39.7% 僱主屬意僱員擁有這些學歷。本會認為，僱主對主任級人員和技術及操作級人員的學歷要求有所提高。

3.21 鑑於僱主對僱員的學歷要求普遍提高，本會認為應加強對主任級人員和技術及操作級人員的培訓，以增加他們的晉升機會。

宜有年資

3.22 圖 8(i)至(iii)顯示，68.9% 僱主要求經理／專業級人員擁有超過 6 年以上工作經驗。相對於 2005 年，當時 70.6% 僱主要求僱員擁有相同年資。在主任級人員方面，2005 及 2007 年分別有 77.2% 和 70.6% 僱主要求該級僱員擁有 3 年以上工作經驗。在技術及操作級人員方面，分別有 66.7% 和 52% 僱主要求該級僱員擁有 1 年以上工作經驗。本會認為招聘困難是宜有年資出現調整的主要原因。

僱員的訓練需求

3.23 表 15 顯示，49 867 個培訓名額中，20 411 (40.9%) 個屬通用技能，13 545 (27.1%) 個屬物業／房屋管理。表 16 亦顯示，在未來 12 個月的 49 995 個培訓名額中，24 522 (49%) 個屬通用技能，15 902 (31.8%) 個屬物業／房屋管理。本會認為現職僱員，特別是技術及操作級人員，對培訓的需求極為殷切。

3.24 圖 16 亦顯示 35 544 (71.1%)個名額屬公司內部培訓名額。據本會觀察所得，僱主在資助僱員接受外間培訓方面態度審慎。

2008 年額外訓練需求預測

3.25 根據僱員流失情況，以及未來 12 個月的人力需求預測，本會建議 2008 年 5 月時，各類公、私營機構各技能等級的額外訓練需求見表 24 (i)及 24 (ii).

表 24： 2008 年額外訓練需求預測

(i) 私營機構

<u>技能等級</u>	<u>2007 年 5 月時 僱員人數</u>	<u>每年流失人數</u>	<u>2008 年 5 月時 預測人力增長</u>	<u>預計額外 訓練需求</u>
經理／ 專業級人員	4 403	72	148	220
主任級人員	13 558	467	457	924
技術及／ 操作級人員	64 360	3 480	2 169	5 649
	----	-----	-----	-----
	--			
小計	82 321	4 019	2 774	6793

(ii) 公營機構

<u>技能等級</u>	<u>2007年 5月時 僱員人數</u>	<u>每年流失人數</u>	<u>2008年 5月時 預測人力增長</u>	<u>預計額外 訓練需求</u>
經理／ 專業級人員	1 858	36	55	91
主任級人員	4 896	34	144	178
技術及／ 操作級人員	2 084	108	64	172
	----	----	----	----
	--		-	-
小計	8 838	178	263	441

3.26 2008年5月房地產服務業各技能等級額外訓練需求見表25：

**表 25： 2008年房地產服務業
額外訓練需求預測**

<u>技能等級</u>	<u>2007年 5月時 僱員人數</u>	<u>每年流失 人數</u>	<u>2008年 5月時 預測人力增長</u>	<u>預計額外 訓練需求</u>
經理／ 專業級人員	6 261	108	209	317
主任級	18 454	501	615	1 116
技術及／ 操作級人員				
	<u>66 444</u>	<u>3 588</u>	<u>2 213</u>	<u>5 801</u>
總數	91 159	4 197	3 037	7 234

3.27 房地產服務業提供各類培訓課程見表26，其他相關短期課程則載於表27。

表 26：房地產服務業培訓課程

高等院校／ 職業教育院校	課程名稱	2007/08 年度 培訓名額
香港理工大學	測量學（榮譽）理學士課程（FT）	65
	測量學（榮譽）理學士課程（PT）	60
	物業管理學（榮譽）理學士課程（FT）	31
	建築科技及管理學高級文憑（測量）（FT）	62
香港理工大學 專業進修學院	房屋管理學文學士課程（PT）	50
香港城市大學	測量學副理學士（建築測量／產業測量／ 工料測量）（FT）	156
	測量學榮譽理學士課程（FT）	45
	測量學榮譽理學士課程（副修法律）（FT）	14
香港城市大學 專業進修學院	設施管理文憑課程（PT）	60
香港公開大學 李嘉誠專業進修學院	物業管理文憑課程（PT）	40
香港浸會大學 持續教育學院	項目管理碩士課程（PT）	25
	項目管理深造文憑課程（PT）	25
	設施及資產管理碩士課程（PT）	25
	設施及資產管理碩士深造文憑課程（PT）	25
	會所管理文憑課程（PT）	25
	會所活動管理專業證書課程（PT）	25
香港中文大學 專業進修學院	物業及設施綜合管理高級文憑課程（FT）	40
香港大學	測量學理學士課程（FT）	46
	建築策劃管理學理科碩士課程（FT/PT）	} 54
	房地產理科碩士課程（FT/PT）	

高等院校／ 職業教育院校	課程名稱	2007/08 年度 培訓名額
香港大學 專業進修學院 保良局社區書院	物業及房地產管理高級文憑課程(FT)	40
香港大學 專業進修學院	房屋管理碩士課程 (PT) 房屋管理學士課程(PT) 房屋管理專業文憑課程 (PT) 物業管理證書課程 (PT) 設施及物業管理高級文憑課程(PT) 商場管理高級文憑課程 (PT) 物業及房地產管理高級文憑課程(FT) 國際建築管理理學碩士課程(DL) 理科碩士 (建築策劃管理學) 課程(DL) 理科碩士 (房地產) 課程 (DL) 設施管理學碩士課程(DL) 建築法律及仲裁深造文憑課程 (PT) 建築法律、調解及仲裁深造文憑課程(PT) 設施管理深造文憑課程 (PT) 建築工程及管理學深造文憑課程 (PT) 樓宇工程及管理學深造文憑課程 (PT) 建築工程學深造證書課程 (PT) 樓宇工程學深造證書課程(PT) 工作為本學習榮譽理學士 (建築規劃管理) 課程(PT) 工作為本學習榮譽理學士 (設施管理) 課程 (PT)	40 15 200 60 20 25 30 15 15 15 15 15 15 15 15 15 15 15 10 10

高等院校／ 職業教育院校	課程名稱	2007/08 年度 培訓名額
	工作為本學習榮譽理學士（地產） 課程(PT)	10
	應用科學榮譽學士（建築管理及經濟學） 課程(PT)	10
	應用科學學士（建築管理及經濟學） 課程(PT)	10
	建築規劃管理專業文憑課程 (PT)	30
	設施管理專業文憑課程(PT)	15
	建築管理高級文憑課程(PT)	20
	物業管理高級文憑課程(PT)	20
	建築規劃管理證書課程(PT)	15
香港專業教育學院 （摩理臣山分校）	房地產管理高級文憑課程 (FT)	267
	設施管理高級文憑課程 (FT)	145
	物業管理高級文憑課程 (PT)	120

* PT – 兼讀制 FT – 全日制 DL – 遙距課程

表 27：與房地產相關的短期課程

高等院校／職業教育 院校	課程名稱	修業期
香港浸會大學 持續教育學院	設施及購物中心管理(PT)	30 小時
香港中文大學 東華三院社區書院	房地產業經濟財務及市場(FT) (暫譯)	3 個月
	房地產業法律及管理(FT)	3 個月
香港中文大學 專業進修學院	物業管理實務 (PT)	25 小時
	香港樓宇轉讓及租務法例	25 小時
	樓宇轉讓實務個案研究及分析課程(PT)	4 小時

香港大學 專業進修學院	地產代理資格考試精修課程 (PT)	5 星期
	建築學基礎證書課程(PT)	15 星期
香港城市大學 專業進修學院	物業管理實務持續教育證書課程(PT)	6 個月
	物業及設施管理課程I (PT)	4-5 個月

* PT – 兼讀制 FT – 全日制

3.28 從表 26 及 27 得知，各高等院校為職前及在職人士提供多項房地產服務業課程，程度包括證書、文憑、學士及碩士等。此外，不同教育機構亦開辦許多房地產及物業管理短期課程。

3.29 地產代理監管局推行自願性質的「持續專業進修計劃」（CPD），為地產代理提供發展自我的途徑。本會認為，鑑於業界需認識內地房地產業情況，市場對CPD的需求會進一步上升。

3.30 本會認為表 28 及 29 列載的技能提升計劃課程，大致可應付主任級與技術及操作級房地產服務業僱員的持續發展需要，並建議僱主資助僱員修讀這類課程。

表 28：物業管理技能提升課程

課程名稱	修業期
物業管理	
優質客戶服務	21 小時
智能物業管理系統介紹	20 小時
樓宇設備保養及操作原理	22 小時
緊急事故應變措施及處理方法	14 小時
職業安全知識	12 小時
防火訓練	13 小時
物業管理保險知識	14 小時
物業管理有關法規	24 小時
物業管理有關法規進階課程	22 小時
物業管理概論	15 小時
督導技巧	21 小時
物業管理客戶服務基礎英語會話	25 小時
物業管理客戶服務基礎普通話	25 小時
中文報告撰寫技巧	12 小時
物業管理中文撰寫技巧進階	12 小時
物業環境管理	15 小時
物業環境管理進階	12 小時
設施管理基礎知識	18 小時

表 29：地產代理技能提升課程

課程名稱	修業期
地產代理	
地產代理業職業英語會話 — 應付查詢	27 小時
地產代理業職業英語會話 — 買賣雙方的洽商	27 小時
地產代理業職業英語書寫	24 小時
地產代理業職業普通話 — 應付查詢	27 小時
地產代理業職業普通話 — 買賣雙方的洽商	27 小時
地產代理業網上資源應用	35 小時
客戶服務	25 小時
提升地產代理的競爭優勢	16 小時
地產代理業相關法規與個案分析／研究	20 小時
地產代理之有效管理	21 小時
內地房地產中介業簡介	18 小時
改變房地產用途個案及須知	15 小時
環境分析（風水與地產）	10 小時
掌握地產客戶消費心理	20 小時
物業轉讓常見陷阱	22 小時
物業轉讓常見陷阱（進階）	22 小時

經濟前景

3.31 過去兩年香港經濟持續增長。股市暢旺，政府部門加薪、稅項寬減和低通脹等因素均為香港營造有利的經濟環境。2006 年的本地經濟增長達 6.8%，預計未來數年將持續增長。

3.32 全球經濟強勁、內地經濟蓬勃、人民幣升值和外地流入的投資資金，繼續支持香港經濟發展。內需在本地經濟的地位愈加重要。

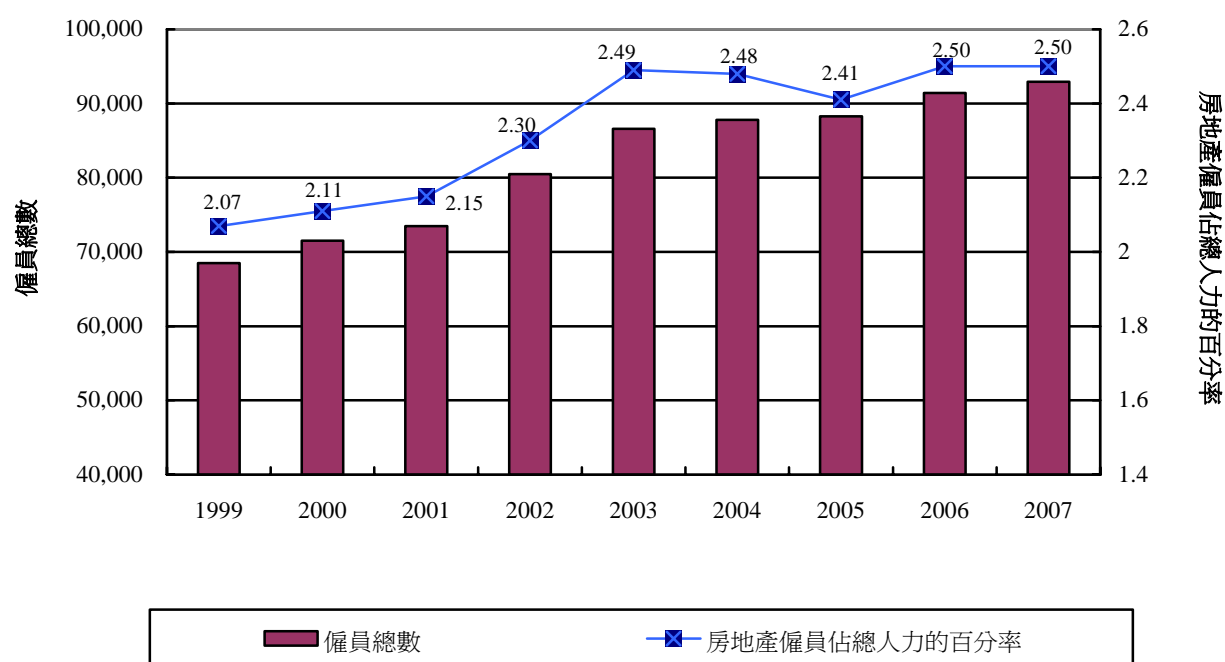
3.33 放寬境外投資管制支持本港經濟繼續增長。本會留意到過去兩年許多投資者和置業人士來港購買物業，因此對房地產服務的需求繼續上升。開放落馬州邊境將進一步刺激本港的物業租賃及銷售市場，特別是新界北部地區。

3.34 政府於 2007 年宣布進行十大基建項目，連同市區重建發展計劃，將帶動房地產服務業的人力需求。這些計劃包括與房地產服務業有關的主要項目，包括保存歷史建築、啓德、紅磡及新中環海傍的新市區發展等。

業務前景

3.35 房地產服務業是本港主要行業之一。圖 11 顯示 1999 至 2007 年房地產僱員佔總人力的百分率。

圖 11：房地產僱員及總人力



3.36 隨著收入增加和物業價格穩步上揚，市民對未來感到樂觀。儘管 2007 年初曾加息，但私人住宅市場的物業成交量仍在首季反彈至 6 個月來的高位，達 8 039 宗。價值港幣 100 萬至 200 萬元的小型樓宇獲寬減印花稅，亦刺激物業市場。在非住宅物業市場方面，寫字樓租金在 2006 年底至 2007 年首季上升 4%。同期寫字樓和甲級寫字樓價格分別上升了 10% 和 8%。由於旅遊業和零售業持續蓬勃，對一級鋪位的需求上升。這些指標均顯示物業市場普遍穩健增長。

3.37 2007 年多次土地拍賣的成績理想，為市場營造良好氣氛。業主由於手上的物業不再是負資產，對前景更感樂觀。本會相信由於房地產服務業的增長穩定，香港、內地和澳門的物業業務將吸引更多從業員。

對人力的影響

3.38 如表 17 所示，僱主對香港未來 12 個月的經濟普遍樂觀。本會認為四個私人機構類別的整體人力狀況未來將維持穩定：-

- (i) 香港、內地和澳門經濟發展蓬勃，為房地產發展創造有利環境，或會導致對地產發展機構的人力需求增加。
- (ii) 由於市場追求優質服務，物業管理及保養機構的人力或會在短期內上升。
- (iii) 物業成交量上升，或會導致地產代理僱員人數增加。
- (iv) 測量、估價及顧問機構的僱員數目短期內保持穩定。
- (v) 政府的十大基建項目和市區重建發展計劃將創造更多職位。先前多個政府部門(包括房屋署)推行不同自願離職計劃，使編制人數減少，但有關計劃自 2005 年起已停止實施，故此整體而言公共機構的人力在短期內或會錄得溫和上升。

第四章

建議

增加人手及訓練

4.1 本會根據人力需求預測及流失率，建議 2008 年房地產服務業各技能等級額外訓練需求如下：-

<u>技能等級</u>	2007 年 5 月時 <u>僱員人數</u>	每年 <u>流失人數</u>	2008 年 5 月 <u>人力增長預測</u>	<u>額外訓練 需求預測</u>
經理／ 專業級人員	6 261	108	209	317
主任級人員	18 454	501	615	1 116
技術及 操作級人員	66 444	3 588	2 213	5 801
總數	91 159	4 197	3 037	7 234

4.2 預計須額外培訓的 7 234 名人手中，5 801 名屬技術及操作級人員，1 116 名屬主任級人員。本會建議為這些僱員提供合適訓練。

4.3 本會認為，鑑於對優質房地產服務的需求，業內為數約 91 000 名僱員應接受增修訓練，務求保持競爭力和提高效率。

地產代理持續專業進修計劃

4.4 鑑於經濟強勁，機會增加，加上推行持續專業進修計劃，本會認為地產代理的訓練需求將保持殷切，建議應為業內僱員提供合適的培訓課程。

技能提升計劃

4.5 在流動率高和對新入職地產從業員需求殷切的情況下，本會認為為房地產服務業提供的「技能提升計劃」對支持業內僱員保持和提升質素而言十分重要。

內地房地產服務培訓

4.6 本會認為本港房地產服務從業員在內地的事業發展機會正在增加，特別是地產發展、地產代理和物業管理及保養類別方面。本會認為有必要替從業員制訂協助他們在內地發展的培訓項目，並建議教育機構繼續給予支持，提供合適的培訓課程以裝備他們。

培訓研討會／講座

4.7 因應訓練需求，本會將繼續資助開辦培訓課程，並為業界人士舉辦研討會和講座，促進經驗分享。

推廣就業及訓練課程

4.8 本會將繼續透過互聯網、研討會及講座，推廣業內的就業和培訓機會。

未來人力調查

4.9 本會認為現時每兩年進行一次人力調查的做法應該繼續，以評估業內人力供求情況。

**房地產服務業訓練委員會委員
委員名單
(2007年4月1日至2009年3月31日)**

主席

謝偉銓先生 獨立人士

副主席

劉詩韻女士 香港房地產建築業協進會

委員

何潔芝小姐 香港地產代理商總會
(2007年4月1日至2008年3月31日)

鄭正煒先生 香港物業管理公司協會有限公司

鄭子文博士 某間專上教育學院

林家輝先生 獨立人士

柳志康先生 某間專上教育學院

劉光耀博士 地產代理聯會有限公司
(2007年4月1日至2008年3月31日)

李春犁先生 香港房屋經理學會

勞永強先生 獨立人士
(2007年4月1日至2008年3月31日)

謝建華先生 香港地產行政師學會

汪敦敬先生 香港專業地產顧問商會

黃浩明先生 香港地產建設商會

邱虹誼女士 某間專上教育學院
(2007年4月1日至2008年3月31日)

邱萬發先生 香港地產代理專業協會有限公司

余錦雄先生 香港測量師學會

陳佩珊女士 地產代理監管局行政總裁

劉仁權先生 勞工處處長代表

梁任城先生

職業訓練局執行幹事代表

勞榮斌先生

房屋署署長代表

列席

劉永年博士

香港專業教育學院（摩理臣山分校）

黃慧敏女士

地產代理監管局

秘書

鄧偉雄先生

職業訓練局

房地產服務業訓練委員會
職權範圍

1. 確定業內的人力需求，包括收集、分析相關的人力和學生／學員統計數字，以及關於社會經濟、科技及人力市場發展的資料。
2. 評估及研究本業的人力供求是否平衡。
3. 就發展業內專業教育及訓練設施應付人力需求，向職業訓練局提供意見。
4. 就相關學科的課程發展方向及策略，向香港專業教育學院(IVE)、訓練及發展中心提出建議。
5. 就 IVE、訓練及發展中心的課程策劃、課程發展及質素保證制度提供意見。
6. 擬訂本業主要職務的工作範圍，界定所需的技能、知識及訓練。
7. 建議本業主要職務訓練方案，訂定每種技能所需的訓練期。
8. 對技術評估、技能測驗及證書頒發制度提供意見，以確定從業員、學徒及見習員的技能水平。
9. 就本業主要行業舉辦技能比賽提供意見，以推廣專業教育與訓練和派員參加國際賽事。
10. 就本業專業教育及訓練的發展與推廣事宜，與僱主、僱主聯會、工會、專業團體、訓練及教育機構、政府部門等聯絡。
11. 為本業舉辦有關專業教育及訓練的研討會與會議。
12. 就業內訓練委員會工作、有關職訓局專業教育及訓練課程的宣傳事宜提供意見。
13. 每年向局方呈交訓練委員會工作報告，以及相關學科課程發展策略建議。
14. 根據《職業訓練局條例》第 7 條，負責局方所委派的其他工作。

電話 Telephone No:
(852)

傳真 Facsimile No:
(852) 2893 5879 / 2574 3759

本局檔號 Our Reference:

來函檔號 Your Reference:

Vocational Training Council
Headquarters Division Two
16/FI., VTC Tower
27 Wood Road, Wanchai
Hong Kong

職業訓練局 總辦事處二科
香港灣仔活道 27 號
職業訓練局大樓 16 樓

執事先生：

房地產服務業二〇〇七年人力調查

職業訓練局乃由政府委任的法定機構，負責本港的人力訓練事宜。

職訓局屬下有十八個訓練委員會，房地產服務業訓練委員會為其中之一，負責評估房地產服務業的人力情況，以及制定訓練計劃。

為調查房地產服務業目前及未來的人力情況及訓練詳情，以便制定合適的訓練計劃配合需要，本訓練委員會將於二〇〇七年五月十四日至六月十五日期間進行房地產服務機構人力調查，懇請貴號惠予合作，提供有關資料。

…… 茲夾附下述文件，供貴號參閱及填寫：

- (a) 第 I 及第 II 部份調查表（附錄 A）
- (b) 附註（第 I 部份）（附錄 B）
- (c) 房地產服務業主要職務工作說明（附錄 C）

調查期間，政府統計處職員會造訪貴號，解答問題，並收回填妥的調查表。

調查所得資料將絕對保密，只用摘要統計數字發表，並不會提及個別機構。

如對是次調查有任何疑問，請致電 2116 8534 與政府統計處聯絡。

謝偉銓

房地產服務業訓練委員會主席
謝偉銓

二〇〇七年五月七日

THE 2007 MANPOWER SURVEY OF THE REAL ESTATE SERVICES INDUSTRY

房地產服務業二〇〇七年人力調查

QUESTIONNAIRE

調查表

(Please read the explanatory notes before completing this questionnaire)

(請於填表前詳閱附註)

<p><u>For official use only:</u> 此欄毋須填寫</p>	<p>Rec. Type</p>	<p>Survey Code</p>	<p>Industry Code</p>					<p>Establishment No.</p>					<p>Enumerator's No.</p>		<p>Editor's No.</p>		<p>Check Digit</p>			<p>No. of Employees Covered by the Questionnaire</p>				
	<div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px; display: flex; align-items: center; justify-content: center;">1</div> <p>1</p>	<div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px; display: flex; align-items: center; justify-content: center;">3 5</div> <p>2 3</p>	<div style="border: 1px solid black; width: 40px; height: 20px; display: flex; align-items: center; justify-content: space-around;"> </div> <p>4 5 6 7 8 9</p>	<div style="border: 1px solid black; width: 40px; height: 20px; display: flex; align-items: center; justify-content: space-around;"> </div> <p>10 11 12 13 14 15</p>	<div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px; display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> </div> <p>16 17</p>	<div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px; display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> </div> <p>18 19</p>	<div style="border: 1px solid black; width: 30px; height: 20px; display: flex; align-items: center; justify-content: space-around;"> </div> <p>20 21 22</p>	<div style="border: 1px solid black; width: 40px; height: 20px; display: flex; align-items: center; justify-content: space-around;"> </div> <p>23 24 25 26 27</p>																

NAME OF ESTABLISHMENT: _____
機構名稱

ADDRESS: _____
地址

TOTAL NUMBER OF PERSONS ENGAGED: _____
僱員總人數

NATURE OF BUSINESS:
(please tick only 1 box)
行業性質
(只剔一欄)

Real Estate Development with Services
地產發展兼服務

Property Management and Maintenance
物業管理及保養
物業管理及保養

Estate Surveying, Valuation and Consultancy
測量、估價及顧問

Estate Agency
地產代理

Government Departments and Public Sector
政府部門及公共機構

Number of employees holding :
持有以下牌照的僱員人數 :

(i) Estate Agent's Licence (Individual)
地產代理(個人)牌照

(ii) Salesperson's Licence
營業員牌照

28

31

NAME OF PERSON TO CONTACT: _____
聯絡人姓名

POSITION: _____
職位

TEL. NO.: _____ - _____
電話

FAX NO.: _____
圖文傳真

E-MAIL: _____
電郵

PART I 第 I 部份

(A) Job 工作			(B) Monthly Income Code 月薪編號	(C) Number of Employees 僱員人數	(D) Forecast of No. Employed 12 Months from Now 預測在 十二個月後 的僱員人數	(E) No. of Vacancies at Date of Survey 調查期間 的空缺額	(F) Preferred Level of Education 僱員宜有教育程度	(G) Preferred Relevant Years of Experience 僱員宜有的相關年資	(H)
Title 職稱	Rec. Type	Code 編號	11	12-15	16-19	20-22	23	24	
		8-10							
1.	2								
2.	2								
3.	2								
4.	2								
5.	2								
6.	2								
7.	2								
8.	2								
9.	2								
10.	2								
11.	2								
12.	2								
13.	2								
14.	2								
15.	2								
16.	2								

(i) Enter in Column (B) employee's monthly income range according to the following codes for each type of employees. This should include basic wages, regular overtime pay, cost of living allowance, meal allowance, commission and bonus etc. **(less employee's contribution to MPF)**, if any. 請在此欄內填入每類僱員的每月總收入編號，包括底薪、定期超時工作的津貼、生活津貼、膳食津貼、佣金及花紅等（扣除僱員所支付的強制性公積金供款）在內。

Code 編號	Monthly Income Range 每月總收入幅度
1	\$5,000 or below 或以下
2	\$5,001 - \$10,000
3	\$10,001 - \$15,000
4	\$15,001 - \$20,000
5	\$20,001 - \$30,000
6	\$30,001 - \$40,000
7	\$40,001 - \$60,000
8	\$60,001 or above 或以上

(ii) Enter in Column (F) the preferred level of education according to the following codes: 請將僱員宜有的教育程度，按下列編號填入「F」欄內：

Code 編號	Preferred Education 宜有教育程度
1	Professional Qualification 專業資格
2	University Degree or above 大學學位或以上
3	Associate Degree/Professional Diploma/ Higher Diploma/Higher Certificate or equivalent 副學士學位／專業文憑／ 高級文憑／高級證書

17.	2																		
18.	2																		
19.	2																		
20.	2																		
21.	2																		
22.	2																		
23.	2																		
24.	2																		
25.	2																		
26.	2																		
27.	2																		
28.	2																		
29.	2																		
30.	2																		
31.	2																		
32.	2																		
33.	2																		
34.	2																		

- 4 Diploma/Certificate or equivalent
文憑／證書
- 5 Matriculation
大學預科
- 6 Secondary 5
中五
- 7 Secondary 3 or below
中三或以下

(iii) Enter in Column (G) the preferred relevant years of experience according to the following codes:
請將僱員宜有的相關年資，按下列編號填入「G」欄內：

- | <u>Code</u>
編號 | <u>Preferred Relevant Years of Experience</u>
宜有的相關年資 |
|-------------------|--|
| 1 | Less than 1 year
一年以下 |
| 2 | 1 year to less than 3 years
一年至三年以下 |
| 3 | 3 years to less than 6 years
三年至六年以下 |
| 4 | 6 years to less than 10 years
六年至十年以下 |
| 5 | 10 years or more
十年或以上 |

THE 2007 MANPOWER SURVEY OF THE REAL ESTATE SERVICES INDUSTRY

房地產服務業二〇〇七年人力調查

PART II 第二部份

Impact on human resources of your organization due to the development of the Mainland/Macao/Other cities

內地、澳門及其他城市發展對貴機構人力資源的影響

1. The total number of employees who have stationed in the Mainland/Macao/Other cities for over 180 days in the past 12 months (1.5.2006 - 30.4.2007) (by type of real estate services).

請填報貴機構於過去十二個月 (1.5.2006-30.4.2007) 安排長駐/常駐於內地/澳門/其他地方工作超過180日之僱員人數 (按房地產服務業類別劃分)。

	Managerial/ Professional <u>Level</u> 經理/專業級	Supervisory <u>Level</u> 主任級	Technical Support and <u>Operative Level</u> 技術及操作人員級
(a) Mainland			
<i>內地</i>			
(i) Real Estate Development with Services 地產發展兼服務	1	4	7
(ii) Property Management and Maintenance 物業管理及保養	10	13	16
(iii) Estate Surveying, Valuation and Consultancy 測量、估價及顧問	19	22	25
(iv) Estate Agency 地產代理	28	31	34
(b) Macao			
<i>澳門</i>			
(i) Real Estate Development with Services 地產發展兼服務	37	40	43
(ii) Property Management and Maintenance 物業管理及保養	46	49	52
(iii) Estate Surveying, Valuation and Consultancy 測量、估價及顧問	55	58	61
(iv) Estate Agency 地產代理	64	67	70
(c) Others			
<i>其他</i>			
(please specify: _____ 請列出: _____)			
(i) Real Estate Development with Services 地產發展兼服務	73	76	79
(ii) Property Management and Maintenance 物業管理及保養	82	85	88
(iii) Estate Surveying, Valuation and Consultancy 測量、估價及顧問	91	94	97
(iv) Estate Agency 地產代理	100	103	106

2. Please estimate the total number of employees whom your Hong Kong company will arrange to station in the Mainland/Macao/Other cities for over 180 days in the next 12 months (1.5.2007 - 30.4.2008) (by type of real estate services).

請估計在未來十二個月內 (1.5.2007 - 30.4.2008) 貴機構安排長駐/常駐於內地/澳門/其他地方工作超過180日之僱員人數 (按房地產服務業類別劃分)。

	Managerial/ Professional Level 經理/專業級	Supervisory Level 主任級	Technical Support and Operative Level 技術及操作人員級
(a) Mainland 內地			
(i) Real Estate Development with Services 地產發展兼服務	109	112	115
(ii) Property Management and Maintenance 物業管理及保養	118	121	124
(iii) Estate Surveying, Valuation and Consultancy 測量、估價及顧問	127	130	133
(iv) Estate Agency 地產代理	136	139	142
(b) Macao 澳門			
(i) Real Estate Development with Services 地產發展兼服務	145	148	151
(ii) Property Management and Maintenance 物業管理及保養	154	157	160
(iii) Estate Surveying, Valuation and Consultancy 測量、估價及顧問	163	166	169
(iv) Estate Agency 地產代理	172	175	178
(c) Others 其他 (please specify: _____ 請列出: _____)			
(i) Real Estate Development with Services 地產發展兼服務	181	184	187
(ii) Property Management and Maintenance 物業管理及保養	190	193	196
(iii) Estate Surveying, Valuation and Consultancy 測量、估價及顧問	199	202	205
(iv) Estate Agency 地產代理	208	211	214

3. The total number of employees who travelled frequently to the Mainland in the past 12 months (1.5.2006 - 30.4.2007)
(by type of real estate services).

請填報貴機構於過去十二個月內 (1.5.2006 - 30.4.2007) ，經常往返內地的僱員人數 (按房地產服務業類別劃分)。

	Managerial/ Professional <u>Level</u> 經理／專業級	Supervisory <u>Level</u> 主任級	Technical Support and <u>Operative Level</u> 技術及操作人員級
(a) Real Estate Development with Services 地產發展兼服務	<input type="text" value="217"/>	<input type="text" value="220"/>	<input type="text" value="223"/>
(b) Property Management and Maintenance 物業管理及保養	<input type="text" value="226"/>	<input type="text" value="229"/>	<input type="text" value="232"/>
(c) Estate Surveying, Valuation and Consultancy 測量、估價及顧問	<input type="text" value="235"/>	<input type="text" value="238"/>	<input type="text" value="241"/>
(d) Estate Agency 地產代理	<input type="text" value="244"/>	<input type="text" value="247"/>	<input type="text" value="250"/>

4. Please estimate the total number of employees who will travel frequently to the Mainland in the next 12 months (1.5.2007 - 30.4.2008)
(by type of real estate services)

請估計在未來十二個月 (1.5.2007 - 30.4.2008) 需經常往返內地的僱員人數 (按房地產服務業類別劃分)。

	Managerial/ Professional <u>Level</u> 經理／專業級	Supervisory <u>Level</u> 主任級	Technical Support and <u>Operative Level</u> 技術及操作人員級
(a) Real Estate Development with Services 地產發展兼服務	<input type="text" value="253"/>	<input type="text" value="256"/>	<input type="text" value="259"/>
(b) Property Management and Maintenance 物業管理及保養	<input type="text" value="262"/>	<input type="text" value="265"/>	<input type="text" value="268"/>
(c) Estate Surveying, Valuation and Consultancy 測量、估價及顧問	<input type="text" value="271"/>	<input type="text" value="274"/>	<input type="text" value="277"/>
(d) Estate Agency 地產代理	<input type="text" value="280"/>	<input type="text" value="283"/>	<input type="text" value="286"/>

Training

訓練

5. The total number of employees who had received the following training in the past 12 months (1.5.2006 - 30.4.2007) (by type of course)
請填報過去十二個月內 (1.5.2006 - 30.4.2007) 曾接受下列訓練的僱員人數 (按課程種類劃分)

<u>Type of Course</u> 課程種類	<u>Managerial/ Professional Level</u> 經理/專業級	<u>Supervisory Level</u> 主任級	<u>Technical Support and Operative Level</u> 技術及操作人員級
(I) Specific Knowledge/Skills 專門知識/技能			
(a) Property Development 物業發展			
Real Estate Administration 地產行政	289	292	295
Marketing Technique 市場推廣技巧	298	301	304
Project Management Skills 項目管理技巧	307	310	313
Financial Management and Housing Economics 財務管理及房屋經濟學	316	319	322
(b) Estate Surveying, Valuation and Consultancy 地產測量、估值及顧問			
Marketing Strategy Planning 市場策略計劃	325	328	331
Research Skills 研究技巧	334	337	340
Surveying & Valuation Skills 測量及估值技巧	343	346	349
Planning and Land Development 策劃及土地發展	352	355	358
Compensation 賠償	361	364	367
Property/Leasing Management 物業/租務管理	370	373	376
(c) Estate Agents 地產代理			
Law Relating to Estate Agency Work 與地產代理工作相關的法例	379	382	385
Compliance Matters 遵從法規事宜	388	391	394
Practice-related Knowledge and Issues 執業知識及應用	397	400	403
Professional Ethics 專業操守	406	409	412
Estate Agency Practice in Other Jurisdiction (Except Mainland) 其他司法管轄區 (內地除外) 地產代理業實務	415	418	421

<u>Type of Course</u> 課程種類	<u>Managerial/ Professional Level</u> 經理／專業級	<u>Supervisory Level</u> 主任級	<u>Technical Support and Operative Level</u> 技術及操作人員級
(d) <i>Property/Housing Management</i> 物業／房屋管理			
Facilities Management 設施管理	<input type="text"/> 424	<input type="text"/> 427	<input type="text"/> 430
Property/Housing Management 物業／房屋管理	<input type="text"/> 433	<input type="text"/> 436	<input type="text"/> 439
(e) <i>Real Estate Services in the Mainland</i> 內地房地產知識			
Real Estate Development with Services 地產發展兼服務	<input type="text"/> 442	<input type="text"/> 445	<input type="text"/> 448
Property Management and Maintenance 物業管理及保養	<input type="text"/> 451	<input type="text"/> 454	<input type="text"/> 457
Estate Surveying, Valuation and Consultancy 測量、估價及顧問	<input type="text"/> 460	<input type="text"/> 463	<input type="text"/> 466
Estate Agency 地產代理	<input type="text"/> 469	<input type="text"/> 472	<input type="text"/> 475
(II) <u>Generic Skills</u> 通用技巧			
(a) Computer Application (including IT) 電腦應用（包括資訊科技）	<input type="text"/> 478	<input type="text"/> 481	<input type="text"/> 484
(b) Language 語文			
Putonghua 普通話	<input type="text"/> 487	<input type="text"/> 490	<input type="text"/> 493
English 英文	<input type="text"/> 496	<input type="text"/> 499	<input type="text"/> 502
(c) Management Skills 管理技巧	<input type="text"/> 505	<input type="text"/> 508	<input type="text"/> 511
(d) Supervisory Skills 督導技巧	<input type="text"/> 514	<input type="text"/> 517	<input type="text"/> 520
(e) Communication Skills 溝通技巧	<input type="text"/> 523	<input type="text"/> 526	<input type="text"/> 529
(f) Customer Services Skills 顧客服務技巧	<input type="text"/> 532	<input type="text"/> 535	<input type="text"/> 538
(g) Others (please specify) 其他（請說明）			
_____	<input type="text"/> 541	<input type="text"/> 544	<input type="text"/> 547
_____	<input type="text"/> 550	<input type="text"/> 553	<input type="text"/> 556

6. Please estimate the total number of employees that your company will provide in-house training or sponsor to attend training in the next 12 months (by type of course)

請估計在未來十二個月貴機構將提供內部培訓或贊助修讀以下課程的僱員人數（按課程種類劃分）

Type of Course 課程種類	No. of employees to be provided with in-house training 貴機構將提供的內部培訓課程人數			No. of employees to be sponsored for training 貴機構將贊助修讀培訓課程的人數		
	Managerial/ Professional Level 經理/ 專業級	Supervisory Level 主任級	Technical Support and Operative Level 技術及 操作人員級	Managerial/ Professional Level 經理/ 專業級	Supervisory Level 主任級	Technical Support and Operative Level 技術及 操作人員級
(I) Specific Knowledge/Skills 專門知識/技能						
(a) Property Development 物業發展						
Real Estate Administration 地產行政	<input type="text" value="559"/>	<input type="text" value="562"/>	<input type="text" value="565"/>	<input type="text" value="568"/>	<input type="text" value="571"/>	<input type="text" value="574"/>
Marketing Technique 市場推廣技巧	<input type="text" value="568"/>	<input type="text" value="571"/>	<input type="text" value="574"/>	<input type="text" value="577"/>	<input type="text" value="580"/>	<input type="text" value="583"/>
Project Management Skills 項目管理技巧	<input type="text" value="577"/>	<input type="text" value="580"/>	<input type="text" value="583"/>	<input type="text" value="586"/>	<input type="text" value="589"/>	<input type="text" value="592"/>
Financial Management and Housing Economics 財務管理及房屋經濟學	<input type="text" value="595"/>	<input type="text" value="598"/>	<input type="text" value="601"/>	<input type="text" value="604"/>	<input type="text" value="607"/>	<input type="text" value="610"/>
(b) Estate Surveying, Valuation and Consultancy 地產測量、估值及顧問						
Marketing Strategy Planning 市場策略計劃	<input type="text" value="613"/>	<input type="text" value="616"/>	<input type="text" value="619"/>	<input type="text" value="622"/>	<input type="text" value="625"/>	<input type="text" value="628"/>
Research Skills 研究技巧	<input type="text" value="622"/>	<input type="text" value="625"/>	<input type="text" value="628"/>	<input type="text" value="631"/>	<input type="text" value="634"/>	<input type="text" value="637"/>
Surveying & Valuation Skills 測量及估值技巧	<input type="text" value="640"/>	<input type="text" value="643"/>	<input type="text" value="646"/>	<input type="text" value="649"/>	<input type="text" value="652"/>	<input type="text" value="655"/>
Planning and Land Development 策劃及土地發展	<input type="text" value="649"/>	<input type="text" value="652"/>	<input type="text" value="655"/>	<input type="text" value="658"/>	<input type="text" value="661"/>	<input type="text" value="664"/>
Compensation 賠償	<input type="text" value="658"/>	<input type="text" value="661"/>	<input type="text" value="664"/>	<input type="text" value="667"/>	<input type="text" value="670"/>	<input type="text" value="673"/>
Property/Leasing Management 物業/租務管理	<input type="text" value="676"/>	<input type="text" value="679"/>	<input type="text" value="682"/>	<input type="text" value="685"/>	<input type="text" value="688"/>	<input type="text" value="691"/>

Type of Course 課程種類	No. of employees to be provided with in-house training 貴機構將提供的內部培訓課程人數			No. of employees to be sponsored for training 貴機構將贊助修讀培訓課程的人數		
	Managerial/ Professional Level 經理/ 專業級	Supervisory Level 主任級	Technical Support and Operative Level 技術及 操作人員級	Managerial/ Professional Level 經理/ 專業級	Supervisory Level 主任級	Technical Support and Operative Level 技術及 操作人員級
(c) Estate Agents 地產代理						
Law Relating to Estate Agency Work 與地產代理工作相關的法例	794	697	700	703	706	709
Compliance Matters 遵從法規事宜	703	706	709	712	715	718
Practice-related Knowledge and Issues 執業知識及應用	721	724	727	730	733	736
Professional Ethics 專業操守	730	733	736	739	742	745
Estate Agency Practice in Other Jurisdiction (Except Mainland) 其他司法管轄區（內地除外） 地產代理業實務	739	742	745	748	751	754
(d) Property/Housing Management 物業/房屋管理						
Facilities Management 設施管理	757	760	763	766	769	772
Property/Housing Management 物業/房屋管理	766	769	772	775	778	781
(e) Real Estate Services in the Mainland 內地房地產知識						
Real Estate Development with Services 地產發展兼服務	784	787	790	793	796	799
Property Management and Maintenance 物業管理及保養	802	805	808	811	814	817
Estate Surveying, Valuation and Consultancy 測量、估價及顧問	820	823	826	829	832	835
Estate Agency 地產代理	838	841	844	847	850	853

Type of Course 課程種類	Managerial/ Professional Level	Supervisory Level	Technical Support and Operative Level	Managerial/ Professional Level	Supervisory Level	Technical Support and Operative Level
	經理/ 專業級	主任級	技術及 操作人員級	經理/ 專業級	主任級	技術及 操作人員級
(II) Generic Skills 通用技巧						
(a) Computer Application (including IT) 電腦應用 (包括資訊科技)	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> 856	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> 859	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> 862	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> 865	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> 868	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> 871
(b) Language 語文						
Putonghua 普通話	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> 874	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> 877	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> 880	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> 883	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> 886	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> 889
English 英文	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> 883	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> 886	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> 889	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> 892	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> 895	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> 898
(c) Management Skills 管理技巧	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> 892	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> 895	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> 898	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> 901	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> 904	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> 907
(d) Supervisory Skills 督導技巧	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> 901	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> 904	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> 907	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> 910	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> 913	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> 916
(e) Communication Skills 溝通技巧	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> 910	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> 913	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> 916	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> 919	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> 922	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> 925
(f) Customer Services Skills 顧客服務技巧	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> 919	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> 922	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> 925	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> 928	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> 931	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> 934
(g) Others (please specify) 其他 (請說明)						
_____	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> 928	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> 931	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> 934	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> 937	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> 940	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> 943
_____	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> 946	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> 949	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> 952	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> 955	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> 958	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> 961

7. Internal Promotion
內部晉升

No. of Internal Promotion
in the Past 12 Months

過去十二個月
內部晉升人數

- | | |
|---|--|
| (a) From Supervisory to Managerial/Professional Level
由主任晉升為經理級 | <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>
964 |
| (b) From Technical Support and Operative to Supervisory Level
由技術及操作人員晉升為主任級 | <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>
967 |

Employees Left

離職人數

8. The total number of employees left in the past 12 months (1.5.2006 - 30.4.2007)

過去十二個月內 (1.5.2006 - 30.4.2007) 離職的僱員人數。

Managerial/
Professional
Level
經理/專業級

970

Supervisory
Level
主任級

973

Technical
Support and
Operative Level
技術及操作人員級

976

Recruitment

招聘

9. Please state the number of recruits of your company in the past 12 months (1.5.2006 - 30.4.2007)

請列出貴機構在過去十二個月內 (1.5.2006 - 30.4.2007) 招聘的僱員人數。

Managerial/
Professional
Level
經理/專業級

Supervisory
Level
主任級

Technical
Support and
Operative Level
技術及操作人員級

(a) Total number of recruits
總招聘人數

979

982

985

(b) Number of recruits having real estate services
related experience from item 9(a) above
上列(a)項中，具備房地產服務業相關
經驗的人數

988

991

994

Recruitment Problem

招聘問題

10. Did your company encounter any difficulties in recruitment of real estate services personnel at various job levels
in the past 12 months (1.5.2006 - 30.4.2007)?

貴機構在過去十二個月內 (1.5.2006 - 30.4.2007) 在招聘房地產服務從業員方面有沒有困難？

997

Yes (Please go to Q.11)
有 (請答第11題)

998

No
沒有

999

No recruitment nor tried to recruit
未有/未有嘗試招聘

11. Please choose the possible reasons for encountering recruitment difficulties. You may wish to tick more than 1 field for each job level.
 請選擇遇到招聘困難的原因，每職級可選一項或以上。

Reasons 原因	Managerial/ Professional Level 經理/專業級	Supervisory Level 主任級	Technical Support and Operative Level 技術及操作人員級
	(a) Lack of candidates with relevant experience 缺乏具相關經驗求職者	<input type="checkbox"/> 1000	<input type="checkbox"/> 1001
(b) Unsatisfactory terms of employment 聘用條件欠佳	<input type="checkbox"/> 1003	<input type="checkbox"/> 1004	<input type="checkbox"/> 1005
(c) Unsatisfactory working environment 工作環境欠佳	<input type="checkbox"/> 1006	<input type="checkbox"/> 1007	<input type="checkbox"/> 1008
(d) Limited career prospects 晉升機會有限	<input type="checkbox"/> 1009	<input type="checkbox"/> 1010	<input type="checkbox"/> 1011
(e) Insufficient trained/qualified manpower in the related disciplines 缺乏具相關訓練/資歷的人力資源	<input type="checkbox"/> 1012	<input type="checkbox"/> 1013	<input type="checkbox"/> 1014
(f) Others (Please specify) 其他 (請說明)	<input type="checkbox"/> 1015	<input type="checkbox"/> 1016	<input type="checkbox"/> 1017
_____	<input type="checkbox"/> 1018	<input type="checkbox"/> 1019	<input type="checkbox"/> 1020

12. Do you expect the Hong Kong economy be better in the next 12 months?
 你是否預期未來十二個月香港的經濟會更好？

- 1021 Yes (Please go to Q 13)
 是 (請答第13題) 1022 No
 否 1023 No comment
 沒意見

13. Do you expect a manpower growth in your company in the next 12 months as a result of the better economy?
 你是否預期貴機構會因經濟好轉而在未來十二個月增聘人手？

- 1024 Yes
 是 1025 No
 否 1026 No comment
 沒意見

End of Questionnaire

問卷完

For official use
 此欄毋需填寫

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1027	1028	1029	1030	1031	1032	1033	1034	1035	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>							
1036	1037	1038							

Rec	Type	AC	QC	Chk By	Mode	Date	Date of Visit	Start Time	End Time	Mode Result
9										
1	2	3	4	6	8	9	13	17	21	25 26

房地產服務業二〇〇七年人力調查

附註（第I部份）

1. 請填寫表內(A)至(G)欄；如有不適用者，請在該欄填入(0)符號。
2. (A) 欄 — 房地產服務業主要職務的職稱及工作說明
 - (a) 表內部分職稱可能有別於貴公司所採用者，但若兩者職責相近，可視作相同職務；請在調查表內提供所需資料。
 - (b) 請根據僱員的主要職務分類（不論其所兼任的次要職務）。
 - (c) 倘貴公司有其他人員因職責上需接受房地產服務業訓練，請在此欄加上其職稱，同時填寫(B)至(G)欄。
3. (B) 欄 — 僱員每月總收入

請根據僱員過去十二個月(指二〇〇六年五月至二〇〇七年四月期間)平均每月收入幅度，選出適當編號填入(B)欄。「每月收入」包括底薪、定期超時工作津貼、生活津貼、膳食津貼、佣金及花紅等（扣除僱員所支付的強制性公積金供款）。倘貴公司僱用超過一名僱員擔任同一職務，請取其平均數字。

<u>平均每月收入</u>	<u>編號</u>
\$5,000 or below 或以下	1
\$5,001 - \$10,000	2
\$10,001 - \$15,000	3
\$15,001 - \$20,000	4
\$20,001 - \$30,000	5
\$30,001 - \$40,000	6
\$40,001 - \$60,000	7
\$60,001 or above 或以上	8

4. (C) 欄 — 僱員人數

「僱員」指於貴公司內全職工作（即每月工作最少連續四週、每週不少於十八小時）及定期支取薪金的人士，其中包括在公司內全職工作的東主及合夥人，但不包括兼職僱員。調查表他處出現的「僱員」一詞，定義亦同。

5. (D) 欄 — 未來十二個月的預計僱員人數

預計僱員人數指貴公司在十二個月後的僱員人數。如估計業務可能收縮，此欄所填人數可能少於(C) 欄。

6. (E) 欄 — 調查期間空缺額

請填入貴公司現有空缺額。「現有空缺額」指該職位懸空，須立刻填補，而現正積極進行招聘。

7. (F) 欄 — 僱員宜有的教育程度

請按下列類別編號，將僱員宜有的基本教育程度填入(F) 欄內。

<u>教育程度</u>	<u>編號</u>
專業資格	1
大學學位或以上	2
副學士學位／專業文憑／ 高級文憑／高級證書	3
文憑／證書	4
大學預科	5
中五	6
中三或以下	7

8. (G) 欄 — 僱員宜有的相關年資

請按下列類別編號，填寫各職位僱員宜有的相關年資。

<u>年資</u>	<u>編號</u>
一年以下	1
一年至三年以下	2
三年至六年以下	3
六年至十年以下	4
十年或以上	5

註： 調查所得資料絕對保密，只以統計摘要方式發表，並不提及個別機構。

地產發展兼服務類別
主要職務工作說明

編號	職稱	工作說明
經理及專業人員級		
102.	董事 / 副董事 / 總經理	策劃、掌管機構整體運作；制訂、執行業務策略及方針；檢討企業運作及成效；策劃、控制資源分配。
103.	營業經理 / 市場經理	策劃、管理物業的銷售及市場推廣工作。制訂及執行市場推廣策略；負責銷售／推廣計劃。挑選、聯絡地產代理
104.	物業經理 分區物業經理	負責物業買賣及管理事宜；就物業買賣及出租事宜洽商及提供建議。監管物業租售。領導推行有關租金、樓價及保養費用的研究分析。監督物業收支帳目的保存情況；負責財政預算，並製備有關報告。
108.	項目經理	策劃、組織、管理樓宇及建築項目；聯絡建築師、工程師、測量師、其他專業人員及承建商，以推展項目及改善工程水平，直至竣工。洽商財務安排，進行索償及成本控制。
109.	資訊科技經理 / 電腦服務經理 / 電子資料處理經理	維修、支援機構內有關資訊科技的職務及投資事務。以最具成本效益的方法，應付機構在資訊科技方面的需要。發展項目方面，提供樓宇自動化設計的意見。管理有關合約，包括屋宇自動化、其他電腦系統，以及電腦系統接連總辦事處等。
122.	發展經理	研究、引進業務發展機會。研究分析房地產發展潛力，作可行性研究；向管理高層提供土地及物業收購的建議。
129.	其他支援服務經理	從事與房地產服務相關的其他職務，包括物業管理、保養及測量。

編號	職稱	工作說明
主任級		
201.	項目主任／ 助理項目經理	協助項目經理策劃、管理樓宇及建築項目。
202.	市場主任／ 營業主任	協助發展中物業的銷售推廣活動，與地產代理或營業員聯絡。
203.	物業主任／ 租務主任	協助監管物業的租售及管理服務。
215.	發展主任／ 物業分析員	協助發展經理評估及調查物業發展潛力。
219.	其他支援服務主任	協助執行與房地產服務相關的其他職務，包括代理事務及估價。
技術及操作人員級		
301.	營業／市場／研究助理	協助蒐集市場資料，評估市場潛力。蒐集租售物業及準買家、租客需要的資料。製備統計報告，分析市場需求。協助製備市場推廣建議書。
302.	物業文員	協助與物業或屋邨管理有關的服務和工作。
303.	技術員	進行、監督屋邨／樓宇的維修保養工作。
306.	大廈管理員／管理員	維修物業；負責物業內樓宇設備的簡單維修保養工作，看守工具及工作崗位。
307.	租務文員	協助與物業或屋邨租務有關的工作。
319.	其他支援服務人員	執行與房地產服務相關的職務。

物業管理及保養類別
主要職務工作說明

編號	職稱	工作說明
經理及專業人員級		
102.	董事／ 總經理	策劃、掌管、監察機構的整體運作；制定、推行業務策略及方針，以最具成本效益的方法，達成業務／機構目標。
103.	市場經理	負責屋邨／大廈及有關設施的管理及保養工作。
104.	區域經理／ 高級屋邨經理／ 高級物業經理	策劃、督導組內管理及技術人員，負責各類物業管理及保養工作。推行機構方針，包括業務發展、提供優質的管理及保養服務、有效財務控制等。
105.	屋邨經理／ 分區經理／ 大廈經理／ 物業經理	督導組內管理及技術人員，負責屋邨／大廈及有關設施的管理及保養工作。
106.	保養經理	監督屋邨／物業範圍內的大廈保養工作。
107.	推廣及公關經理 (商務及零售)	監督、視察屋邨／物業的商戶／零售店舖情況；與商戶／業主保持良好關係；在屋邨商場籌辦宣傳活動，協助推廣邨內零售業務。
108.	項目經理	策劃、統籌、管理屋邨／物業範圍內的樓宇及建築項目；聯絡建築師、工程師、測量師、其他專業人員及承辦商；洽商財務安排。
109.	資訊科技經理／ 電腦服務經理／ 電子資料處理經理	保養、支援與物業管理有關的資訊科技職能。負責系統整合、服務提供、終端用戶培訓及支援工作。
110.	會所／康樂經理 公共關係經理 顧客服務經理	策劃及督導組內會所／康樂人員，負責會所及其有關活動的管理及保養工作。負責會所的日常運作、保養及管理。
111.	設施經理	策劃、組織、管理各項設施，包括商住及康樂設施；聯絡建築師、測量師、其他專業人員及承辦商；採取措施，加強成本效益。
129.	其他支援服務經理	從事與房地產服務相關的其他職務，包括租務管理及測量。

編號	職稱	工作說明
主任級		
202.	市場主任	協助屋邨／物業的市場推廣及租務工作。
203.	屋邨主任／ 物業主任／ 行政主任	協助屋邨經理管理屋邨物業服務。
205.	會所／康樂主任 公共關係主任 顧客服務主任	協助會所／康樂經理執行及推行會所／康樂部活動。
206.	大廈主管 大廈監督 保安主任／主管	協助大廈內的管理及保安工作。督導物業管理員在屋邨／大廈內的日常管理工作。
216.	保養主任 技術主任 工程監督	監督技術員／技工在屋邨／大廈內日常的小型保養維修工作。
219.	其他支援服務主任	協助執行與房地產服務相關的其他職務，如地產代理。
技術及操作人員級		
302.	物業文員	提供物業／屋邨管理的文書支援服務。
303.	技術員 技工、半技術技工、工人	執行、監督屋邨／大廈內的保養維修工作。協調服務及保養承辦商的工作。進行屋邨／大廈內的保養維修工作。
306.	大廈管理員 顧客服務助理／ 保安員	負責大廈保安工作。參與清潔、簡單維修、保養大廈內的屋宇設備。協助管制物業住戶及訪客的不當行為，包括減低噪音、防止毀壞公物等。處理租戶或業主的查詢及投訴。執行大廈的保安工作。
308.	助理物業主任 助理屋邨主任 助理行政主任	執行所有在屋邨內與物業管理服務相關的職務。協助屋邨／商場的日常行政及管理的工作。
310.	會所／康樂助理 公共關係助理 顧客服務助理	負責康樂活動及會所保養。負責康樂及相關活動。處理業主／租客的查詢及投訴。負責一般會所設施簡單維修及保養工作。
319.	其他支援服務人員	執行與房地產服務相關的職務。

測量、估價及顧問類別
主要職務工作說明

編號	職稱	工作說明
經理及專業人員級		
101.	執行董事／ 董事／ 合伙人	按董事會／公司決議，全權執行測量、估價及顧問業務。
108.	項目經理 副董事	管理一系列測量、物業發展及顧問事務。
115.	產業測量師／ 副董事	提供有關物業投資及發展的專業意見。向客戶提供物業發展潛力的意見。代表客戶處理契約修訂、換地申請及其他土地行政工作。向客戶提供收地賠償的意見。進行物業市場研究。
116.	物業估價測量師／ 副董事	按業務目的評估各類物業的價值。評估物業價值作買賣、租賃、融資、上市等用途。對各類物業進行可行性研究。擔任估值糾紛的專業證人、獨立估價師或仲裁人。
129.	其他支援服務經理	從事與房地產服務相關的其他職務，包括物業管理及保養。
主任級		
204.	主管／主任 副經理（持有地產代理牌照）	執行日常的地產代理工作；監督一小組地產代理／營業員或其他支援服務人員；確保小組遵守《地產代理條例》；培訓發展組內地產代理／營業員，並支援他們的工作。
209.	物業估價主任／員	勘察物業作估價及其他用途；製備物業資料圖及報告；協助進行物業估值作差餉徵收及其他用途；蒐集、整理地產物業資料。
214.	測量主任／員	執行測量及物業估價工作。勘察物業作土地行政及其他用途。製備物業資料圖及報告。協助進行物業估值以作出售、契約修訂及其他用途。蒐集、整理物業資料。協助製備契約條件，檢查建築圖則是否符合契約條件。
219.	其他支援主任	協助執行與房地產服務相關的其他職務，包括地產代理、市場推廣工作等。

編號	職稱	工作說明
技術及操作人員級		
304.	物業估價助理員 見習測量主任／員	協助物業估價員勘察物業作估價及其他用途。蒐集市場資料及物業成交資料。協助製備物業資料圖及報告。
305.	地產代理／營業員 營業主任 物業顧問 (持有地產代理／營業員牌照)	蒐集租售物業資料；了解準買家或租戶需求；向準買家或租戶介紹樓盤，並解釋租售條款；檢查物業情況；擬備並安排簽署地產代理協議、買賣及租賃合約。
319.	其他支援人員	執行與房地產服務相關的職務。

地產代理類別
主要職務工作說明

編號	職稱	工作說明
經理及專業人員級		
101.	常務董事／ 行政總監／ 執行總監	全權管理地產代理業務，領導管理隊伍。
102.	董事／ 總經理	全權負責銷售工作，並管理多間代理行業務。
104.	區域經理／ 分區營業經理	監管分區內各分行的業務及行政運作，確保符合有關法例。
109.	資訊科技經理 電腦服務經理	管理資訊科技整體工作；為所有部門提供資訊科技支援；設計及發展應用程式及系統，以實行自動化；執行系統集成、提供相關服務、終端用戶培訓及支援。因應公司需要供最佳資訊科技服務。負責系統集成、按指定規格製造及設置、提供相關服務、終端用戶培訓及支援。
123.	土地／地產行政員	處理及監管所有與土地交易有關事宜，並確保交易附合相關法例。
主任級		
204.	主管／主任 副經理 經理／分行經理	協助經理處理日常地產代理工作。協助經理督導工作人員隊伍。督導一組地產代理／營業員或其他輔助人員。確保組內工作隊伍符合《地產代理條例》及其他法例要求。負責組內成員的培訓及發展工作。支援地產代理／營業員的工作(例如協商及完成交易)。
219.	其他支援服務主任	協助執行督導職務。

編號	職稱	工作說明
技術及操作人員級		
305.	地產代理／營業員／ 營業主任／物業顧問 (持有地產代理／營業員 牌照)	進行有關物業買賣、租賃的工作。蒐集物業租售及準買家／租戶所需資料。向準買家／租客推介樓盤，並引領準買家／租戶到樓盤實地視察。解釋地產代理協議書、買賣或租賃合約及安排視察物業情況。
309.	見習生／員	由一持牌上司直接指導工作及準備參加資格考試。
319.	其他支援服務人員	執行非地產代理工作以支援持牌人士。

政府部門及公共機構類別
主要職務工作說明

編號	職稱	工作說明
經理及專業人員級		
102.	董事／總經理	策劃、掌管機構運作；制訂、執行業務策略及方針；檢討企業運作及成效，策劃、控制資源分配。
104.	物業經理／ 分區物業經理	負責物業買賣、估價及管理；洽商或批准物業買賣及出租；監管物業出租事宜；領導研究，整理分析有關租金、樓價及保養費用數據；監督物業收支帳目保存情況，負責財政預算，以及製備有關報告。
105.	屋邨經理	監督邨內大廈管理及保養；督導組內大廈管理員，並分配工作。
106.	物業保養經理	監督屋邨／物業範圍內的大廈管理及保養工作；督導組內大廈技術人員，並分配工作。
108.	項目經理	策劃、組織、管理樓宇及建築項目；聯絡建築師、工程師、測量師、其他專業人員及承辦商；洽商財務安排。
112.	分區經理	負責該分區物業管理的整體政策及計劃；訂立、監督各項運作及行政程序；組織、協調計劃內的工作；聯絡所屬社區領袖。
113.	房屋事務經理	負責屋邨物業及租約管理工作；訂立、監督各項運作及行政程序，包括收租；按需要出席區議會、屋邨管理諮詢委員會、分區會會議及活動。
114.	租務經理	策劃、管理屋邨租務及市場推廣工作。
115.	產業測量師	負責公共土地及屋宇的管理及租務事宜；為買賣、出租、投資、差餉及徵稅等事宜評估各類物業的價值；就物業估值、可行性研究及法定賠償向當事人提供意見。
116.	物業估價測量師	為稅務及其他目的評估物業的價值；為政府的樓宇提供租務、買賣、管理方面的意見；如有需要，代表政府在上訴個案給予物業估值的專業意見。

編號	職稱	工作說明
117.	地政主任	協助執行新界土地控制及批約條款；處理村屋批地、發展／重建；協助統籌清拆事宜；協助評估法定賠償及特惠津貼；保存各項土地紀錄及統計資料。
118.	屋宇測量師／ 屋宇保養測量師	策劃、管理、協調各屋宇及土地工程（包括保養工程），以符合公共衛生、規劃及建築條例規定。
119.	商場事務經理	監督屋邨商場的管理及保養；督導組內大廈管理員，並分配工作。
120.	運輸／停車場經理	監察、控制屋邨內車輛及運輸設施的使用，確保交通及客運暢順；管理停車場；監管邨內車輛進出及停泊情況；就外判運輸及勞務工作與承辦商接洽。
121.	高級資產經理	帶領有關資產管理的職能並專注於租務、資產管理、市務及推廣以確保運作順暢及奏效。設立工作表現目標並對資產業務之盈虧負責。
129.	其他支援服務經理	執行與房地產服務相關的其他職務，包括資訊科技。
主任級		
203.	物業主任／助理	協助物業經理，監督屋邨的管理服務及有關工作。
205.	房屋事務／產業主任	協助房屋事務／產業經理，負責屋邨管理、保養及其他有關工作；與業主及租戶保持良好關係。
206.	屋宇事務助理	督導大廈護衛／技工，並分配工作；監督屋邨的清潔、保安、簡單維修和保養等工作。
207.	屋宇發展主任／ 屋宇保養主任／ 屋宇監督	協助屋宇測量師及屋宇保養測量師，管理、協調屋邨內各類樓宇及土地工程（包括保養工作）。
208.	技術主任	繪製圖則，進行與監督屋邨內樓宇及設備的維修保養工作。
209.	物業估價員	協助物業估價測量師，為地產調查進行租金及資本估價，並協助處理地產的租務及管理事宜。
210.	地政督察	協助地政主任，處理各類有關新界土地管理事宜。
211.	商場事務主任／ 物業主任	協助商場事務經理，負責屋邨商場／停車場（物業主任）的管理及保養。

編號	職稱	工作說明
212.	巡察員／管工	監管從事有關清潔、小販及街市管理、防治蟲鼠、環境保護、值班室、墓地及火葬場工作的員工；執行與《公眾衛生及市政條例》相關的法律工作。
213.	租務主任	協助監察、執行《業主與租客條例》條文；租金估值，決定樓宇的主要用途，並發出主要用途證明書。
214.	測量員（產業）	協助執行市區土地控制及批約條款；協助徵用私人土地及土地清拆；檢查建築圖則，送達法定通知書；協助售地、批地及續批／續期、換地及擴建。
217.	社工	管理長者宿舍及長者住所。為長者宿舍居住者組織社區，康樂及其他相關活動。
219.	其他支援服務主任	協助執行與房地產服務相關的其他職務。
技術及操作人員級		
302.	物業文員	協助與物業／屋邨管理有關的服務和活動。
303.	技術員	進行與監督屋邨／樓宇的維修保養工作。
306.	管理員／技工／工人	參與樓宇設備及工作地方的清潔及簡單維修保養工作；協助勸喻用戶訪客避免發出噪音或損壞公物。
318.	客戶服務助理	駐接待／詢問服務台及接答電話查詢。接受及記錄投訴和盡速轉介給有關主任。
319.	其他支援服務人員	執行與房地產服務相關的職務。

調查對象層面細分

	僱員數目	層面	機構數目	抽樣分數	抽樣數目	機構編號
1. 地產發展 (香港標準行業分類 831100)	1-4	1	325	0.120	39	010001- 010101
	5-9	2	40	1.000	40	
	10-19	3	4	1.000	4	
	20-49	4	7	1.000	7	
	50-99	5	4	1.000	4	
	100-199	6	5	1.000	5	
	200-499	7	3	1.000	3	
	500及以上	8	0	1.000	0	
類別總數			388		102	
2. 地產租賃 (香港標準行業分類 831200)	1-4	1	3 861	0.075	290	020001- 020388
	5-9	2	290	0.120	35	
	10-19	3	69	0.400	28	
	20-49	4	26	1.000	26	
	50-99	5	3	1.000	3	
	100-199	6	4	1.000	4	
	200-499	7	1	1.000	1	
	500及以上	8	1	1.000	1	
類別總數			4 255		388	
3. 地產發展兼租賃 (香港標準行業分類 831300)	1-4	1	88	0.550	48	030001- 030069
	5-9	2	12	1.000	12	
	10-19	3	1	1.000	1	
	20-49	4	2	1.000	2	
	50-99	5	1	1.000	1	
	100-199	6	3	1.000	3	
	200-499	7	0	1.000	0	
	500及以上	8	2	1.000	2	
類別總數			109		69	
4. 地產保養管理服務 (香港標準行業分類 831400)	1-4	1	467	0.050	23	040001- 040212
	5-9	2	159	0.150	24	
	10-19	3	103	0.200	21	
	20-49	4	116	0.200	24	
	50-99	5	48	0.600	29	
	100-199	6	38	1.000	38	
	200-499	7	32	1.000	32	
	500及以上	8	22	1.000	22	
類別總數			985		213	
5. 地產經紀及代理 (香港標準行業分類 831500)	1-4	1	2 117	0.010	21	050001- 050120
	5-9	2	285	0.050	15	
	10-19	3	83	0.150	13	
	20-49	4	50	1.000	50	
	50-99	5	7	1.000	7	
	100-199	6	8	1.000	8	
	200-499	7	1	1.000	1	
	500及以上	8	6	1.000	6	
類別總數			2 557		121	
6. 地產測量、估值及顧問服務 (香港標準行業分類 833402)	1-4	1	359	0.100	36	060001- 060110
	5-9	2	44	0.400	18	
	10-19	3	28	1.000	28	
	20-49	4	20	1.000	20	
	50-99	5	4	1.000	4	
	100-199	6	3	1.000	3	
	200-499	7	3	1.000	3	
	500及以上	8	0	1.000	0	
類別總數			461		112	
7. 補充樣本			41		41	070001- 070040
總數			8 796		1 046	

調查反應分析

	地產發展	物業管理及保養	地產代理	測量、估價及顧問	政府部門及公共機構	總數
結束營業	5	-	2	2	-	9
無法接觸	1	-	-	-	-	1
重複	1	1	1	-	-	3
合併	1	-	5	-	-	6
搬遷、地址無法確定／追查	7	1	2	4	-	14
無法取得聯絡	28	21	3	6	5	63
並無從事有關的單一業務	37	13	2	58	2	112
並無技術僱員	228	8	1	2	2	241
尚未開始營業	10	1	-	-	-	11
回應部分問題	7	11	2	3	-	23
拒絕作答	12	17	5	2	-	36
雖已註冊／有通訊地址但並無營業	41	1	2	-	2	46
有回應	157	142	94	30	7	430
暫時停業	38	6	2	5	-	51
總數	573	222	121	112	18	1 046

各類別主要職務現有僱員及預測未來人數

地產發展

職稱	僱員人數	調查期間 空缺數目	2007年5月時 職位數目	僱主預測 未來12個月的 僱員人數
<u>專業人員／經理</u>				
董事／副董事／總經理	256	-	256	256
營業經理／市場經理	120	3	123	123
物業／分區物業／區域／高級屋邨／高級物業／區域市場推廣經理	240	2	242	242
屋邨經理／分區經理／建築經理／物業經理	128	1	129	129
保養經理	67	-	67	67
推廣及公關經理（商務及零售）	13	-	13	13
項目經理／副董事	203	1	204	220
資訊科技經理／電腦服務經理／電子資料處理經理	33	-	33	33
會所經理／公關經理／客戶服務經理	4	-	4	4
設施經理	1	-	1	1
租賃經理	1	-	1	1
物業估價測量師／副董事	1	-	1	1
發展經理	90	2	92	92
其他支援服務經理	38	1	39	39
小計	1 195	10	1 205	1 221

附錄6
表6.1

地產發展

職稱

僱員人數

調查期間
空缺數目

2007年5月時
職位數目

僱主預測
未來12個月的
僱員人數

主任

項目主任／助理項目經理

193

10

203

203

市場主任／營業主任

303

4

307

293

物業主任／物業助理／租務主任／屋邨主任／行政主任

1 009

13

1 022

1 022

主任／助理經理（持地產代理執照）／分行經理

8

-

8

8

房屋／屋邨／會所／康樂／公關／客戶服務主任

60

2

62

62

屋邨助理／大廈主管／大廈監督／保安主任／主管

86

1

87

87

發展主任／保養主任／大廈主管

1

-

1

1

發展主任／物業分析員

77

1

78

78

保養主任／技術主任／工程監督

114

1

115

115

社工

12

-

12

12

屋邨主任

96

-

96

96

其他支援服務主任

172

7

179

179

小計：

2 131

39

2 170

2 156

附錄6
表6.1

地產發展

職稱

僱員人數

調查期間
空缺數目

2007年5月時
職位數目

僱主預測
未來12個月的
僱員人數

技術及操作人員

營業／市場推廣／研究文員

146

1

147

147

物業文員

320

1

321

321

技術員

211

-

211

211

地產代理／營業員／營業代表／物業顧問

120

-

120

120

大廈管理員／雜務工／技工／工人

1 158

4

1 162

1 226

租務文員

1 002

2

1 004

990

助理物業主任／助理屋邨主任／助理行政主任

46

-

46

46

會所／康樂／公關／客戶服務員

29

-

29

29

客戶服務助理

8

-

8

8

其他支援服務人員

194

1

195

195

小計：

3 234

9

3 243

3 293

總數：

6 560

58

6 618

6 670

各類別主要職務現有僱員及預測未來人數

物業管理及保養

職稱	僱員人數	調查期間 空缺數目	2007年5月時 職位數目	僱主預測 未來12個月的 僱員人數
專業人員／經理				
董事／副董事／總經理	247	2	249	249
銷售／市場經理	93	1	94	94
物業／分區物業／區域／高級屋邨／高級物業／區域市場經理	55	-	55	55
屋邨經理／分區經理／建築經理／物業經理	1 331	17	1 348	1 354
保養經理	240	-	240	240
推廣及公關經理（商務及零售）	38	-	38	38
項目經理／副董事	45	2	47	48
資訊科技經理／電腦服務經理／電子資料處理經理	14	-	14	14
會所經理／公關經理／客戶服務經理	57	2	59	61
設施經理	36	-	36	36
分區經理	1	-	1	1
租務經理	5	-	5	5
發展經理	116	-	116	116
其他支援服務經理	28	-	28	28
小計：	2 306	24	2 330	2 339
主任				
項目主任／助理項目經理	15	-	15	15
市場主任／營業主任	212	7	219	219
物業主任／物業助理／租務主任／行政主任	476	-	476	476
房屋／屋邨／會所／康樂／公關／客戶服務主任	678	17	695	702
屋邨助理／大廈主管／大廈監督／保安主任／主管	3 541	48	3 589	3 610
保養主任／技術主任／工程監督	1 379	30	1 409	1 422
屋邨主任	3 005	42	3 047	3 061
其他支援服務主任	53	1	54	54
小計：	9 359	145	9 504	9 559

附錄6
表6.2

物業管理及保養

職種

技術及操作人員

物業文員

技術員

物業管理員／雜務工／技工／工人

租務文員

助理物業主任／助理屋邨主任／助理行政主任

會所／康樂／公關／客戶服務員

其他支援服務人員

小計

總數：

	僱員人數	調查期間 空缺數目	2007年5月時 職位數目	僱主預測 未來12個月的 僱員人數
物業文員	1 865	31	1 896	1 905
技術員	4 800	107	4 907	4 902
物業管理員／雜務工／技工／工人	38 176	681	38 857	39 062
租務文員	16	-	16	16
助理物業主任／助理屋邨主任／助理行政主任	916	31	947	947
會所／康樂／公關／客戶服務員	3 400	19	3 419	3 446
其他支援服務人員	204	-	204	204
小計	49 377	869	50 246	50 482
總數：	61 042	1 038	62 080	62 380

各類別主要職務現有僱員及預測未來人數

<u>地產代理</u>	僱員人數	調查期間 空缺數目	2007年5月時 職位數目	僱主預測 未來12個月的 僱員人數
<u>職稱</u>				
<u>專業人員／經理</u>				
常務董事／行政總裁／總裁／獨資經營者／合伙人	45	-	45	45
董事／副董事／總經理	130	-	130	130
營業／市場經理	10	-	10	10
屋邨經理／分區經理／建築經理／物業經理	7	-	7	7
項目經理／副董事	5	-	5	5
資訊科技經理／電腦服務經理／電子資料處理經理	15	-	15	15
物業估價測量師／副董事	6	-	6	6
發展經理	2	-	2	2
區域經理	378	-	378	378
其他支援服務經理	7	-	7	7
小計	605	0	605	605
<u>主任</u>				
市場主任／營業主任	6	-	6	6
物業主任／物業助理／租賃主任／行政主任	2	-	2	2
主任／助理經理（持地產代理執照）／辦公室或分行經理	1 591	21	1 612	1 615
房屋／屋邨／會所／休憩／公關／客戶服務主任	5	-	5	5
物業估價主任	21	-	21	21
屋邨主任	6	-	6	6
其他支援服務主任	138	-	138	138
小計	1 769	21	1 790	1 793

附錄6
表6.3

地產代理

職稱

技術及操作人員

營業／市場／研究文員

物業文員

物業估價助理／測量員（見習）

地產代理／營業員／營業代表／物業顧問

見習生／見習員

會所／康樂／公關／客戶服務員

其他支援服務人員

小計

總數：

	僱員人數	調查期間 空缺數目	2007年5月時 職位數目	僱主預測 未來12個月的 僱員人數
營業／市場／研究文員	3	-	3	3
物業文員	9	-	9	9
物業估價助理／測量員（見習）	22	-	22	22
地產代理／營業員／營業代表／物業顧問	10 505	431	10 936	11 064
見習生／見習員	395	107	502	497
會所／康樂／公關／客戶服務員	12	-	12	12
其他支援服務人員	650	1	651	651
小計	11 596	539	12 135	12 258
總數：	13 970	560	14 530	14 656

各類別主要職務現有僱員及預測未來人數

<u>測量、估價及顧問</u>				
職稱	僱員人數	調查期間 空缺數目	2007年5月時 職位數目	僱主預測 未來12個月的 僱員人數
<u>專業人員／經理</u>				
常務董事／行政總裁／總裁／獨資經營者／合伙人	31	-	31	31
項目經理／副董事	26	-	26	26
產業測量師／副董事	122	-	122	122
估價測量師／副董事	118	-	118	118
小計：	297	0	297	297
<u>主任</u>				
主任／助理經理（持地產代理執照）／分行經理	6	-	6	6
估價主任	133	6	139	139
測量主任（產業）	156	-	156	156
其他支援服務主任	4	-	4	4
小計：	299	6	305	305
<u>技術及操作人員</u>				
估價助理／測量主任（見習）	98	-	98	98
地產代理／營業員／營業代表／物業顧問	37	-	37	37
其他支援服務人員	18	-	18	18
小計：	153	0	153	153
總數：	749	6	755	755

各類別主要職務現有僱員及預測未來人數

政府部門及公共機構

職稱	僱員人數	調查期間 空缺數目	2007年5月時 職位數目	僱主預測 未來12個月的 僱員人數
<u>專業人員／經理</u>				
署長／助理署長／總經理	27	-	27	27
物業／分區物業／區域／高級產業／高級物業／區域市場經理	9	-	9	9
屋邨經理／分區經理／建築經理／物業經理	17	-	17	17
保養經理	35	-	35	35
項目經理／助理署長	147	3	150	150
設施經理	1	-	1	1
分區經理	20	-	20	20
房屋經理	389	-	389	389
租務經理	12	-	12	12
產業測量師／助理署長	243	19	262	260
估價測量師／助理署長	96	1	97	97
地政主任	348	14	362	360
建築測量師／保養測量師	505	8	513	513
交通／停車場經理	1	-	1	1
高級資產經理	1	-	1	1
發展經理	2	-	2	2
其他支援服務經理	5	-	5	5
小計：	1 858	45	1 903	1 899

附錄6
表6.5

政府部門及公共機構

職稱

僱員人數

調查期間
空缺數目

2007年5月時
職位數目

僱主預測
未來12個月的
僱員人數

主任

項目主任／助理項目經理

2

-

2

2

市場推廣主任／營業主任

4

-

4

4

物業主任／物業助理／租務主任／屋邨主任／行政主任

19

-

19

19

房屋／屋邨／會所／康樂／公關／客戶服務

1 227

-

1 227

1 228

屋邨助理／建築督導員／建築監督／保安主任／監督

565

-

565

565

發展主任／保養主任／建築督導員

677

1

678

678

技術主任

873

3

876

876

估價主任

407

-

407

402

地政督察

520

7

527

527

購物中心主任／物業主任

2

-

2

2

工頭／領班

108

-

108

108

租務主任

33

-

33

33

測量主任（產業）

278

15

293

288

發展主任／物業分析員

2

-

2

2

社工

42

-

42

42

其他支援服務主任

137

-

137

137

小計：

4 896

26

4 922

4 913

附錄6
表6.5

政府部門及公共機構

職稱

僱員人數

調查期間
空缺數目

2007年5月時
職位數目

僱主預測
未來12個月的
僱員人數

技術及操作人員

營業／市場推廣／研究助理

3

-

3

3

物業文員

60

2

62

62

技術員

203

2

205

205

大廈管理員／雜務工／技工／工人

1 655

5

1 660

1 660

客戶服務助理

4

-

4

4

其他支援服務人員

159

-

159

159

小計：

2 084

9

2 093

2 093

總數：

8 838

80

8 918

8 905

總計：

91 159

1 742

92 901

93 366

各類別各技能等級過去12個月的招聘困難原因

地產發展

	技術及操作級			小計
	經理／專業級人員	主任級人員	人員	
缺乏具相關經驗的求職者	5	8	5	18
聘用條件欠佳	2	1	8	11
工作環境欠佳	0	0	0	0
晉升機會有限	0	0	0	0
缺乏具相關訓練／資歷的人力	1	1	0	2
其他	1	0	8	9
小計	9	10	21	40

物業管理及保養

	技術及操作級			小計
	經理／專業級人員	主任級人員	人員	
缺乏具相關經驗的求職者	19	22	28	69
聘用條件欠佳	2	9	40	51
工作環境欠佳	8	2	17	27
晉升機會有限	0	2	8	10
缺乏具相關訓練／資歷的人力	8	6	10	24
其他	3	3	11	17
小計	40	44	114	198

地產代理

	技術及操作級			小計
	經理／專業級人員	主任級人員	人員	
缺乏具相關經驗的求職者	8	4	140	152
聘用條件欠佳	1	1	29	31
工作環境欠佳	0	1	32	33
晉升機會有限	0	0	21	21
缺乏具相關訓練／資歷的人力	0	1	37	38
其他	0	0	3	3
小計	9	7	262	278

測量、估價及顧問

	<u>經理／專業級人員</u>	<u>主任級人員</u>	<u>技術及操作級人員</u>	<u>小計</u>
缺乏具相關經驗的求職者	0	0	2	2
聘用條件欠佳	0	0	1	1
工作環境欠佳	0	0	0	0
晉升機會有限	0	1	1	2
缺乏具相關訓練／資歷的人力	0	0	0	0
其他	0	0	0	0
小計	0	1	4	5

政府部門及公共機構

	<u>經理／專業級人員</u>	<u>主任級人員</u>	<u>技術及操作級人員</u>	<u>小計</u>
缺乏具相關經驗的求職者	2	1	1	4
聘用條件欠佳	3	1	2	6
工作環境欠佳	0	0	0	0
晉升機會有限	1	0	1	2
缺乏具相關訓練／資歷的人力	0	0	0	0
其他	0	0	0	0
小計	6	2	4	12
總數	64	64	405	533

房地產服務業各類機構各技能等級僱員宜有學歷

	專業資格 (%)*	大學程度 或以上 (%)*	副學士/ 專業文憑/ 高級文憑/ 高級證書 (%)*	文憑/證書 (%)*	預科程度 (%)*	中五程度 (%)*	中三程度 或以下 (%)*	未有註明 (%)*	總數 (%)@
<u>地產發展</u>									
<u>技能等級</u>									
經理/專業級人員	283 (23.7)	598 (50.0)	55 (4.6)	1 (0.1)	13 (1.1)	- -	- -	245 (20.5)	1 195 (100)
主任級人員	27 (1.3)	701 (32.9)	275 (12.9)	495 (23.2)	118 (5.5)	143 (6.7)	- -	372 (17.5)	2 131 (100)
技術及操作級人員	- -	4 (0.1)	8 (0.2)	356 (11.0)	211 (6.5)	1 763 (54.5)	769 (23.8)	123 (3.8)	3 234 (100)
小計 (%)**	310 (4.7)	1 303 (19.9)	338 (5.2)	852 (13.0)	342 (5.2)	1 906 (29.1)	769 (11.7)	740 (11.3)	6 560 (100)

(%)* 佔該類機構同一技能等級僱員總數的百分率

(%)** 佔該類機構僱員總數的百分率

(%)@ 因四捨五入關係，總和未必等於100%

房地產服務業各類機構各技能等級僱員宜有學歷

	專業資格 (%)*	大學程度 或以上 (%)*	副學士/ 專業文憑/ 高級文憑/ 高級證書 (%)*	文憑/證書 (%)*	預科程度 (%)*	中五程度 (%)*	中三程度 或以下 (%)*	未有註明 (%)*	總數 (%)@
<u>物業管理及保養</u>									
<u>技能等級</u>									
經理/專業級人員	396 (17.2)	1 385 (60.1)	43 (1.9)	33 (1.4)	- -	- -	- -	449 (19.5)	2 306 (100)
主任級人員	- -	884 (9.4)	1 710 (18.3)	2 712 (29.0)	54 (0.6)	2 413 (25.8)	139 (1.5)	1 447 (15.5)	9 359 (100)
技術及操作級人員	- -	37 (0.1)	368 (0.7)	3 206 (6.5)	513 (1.0)	10 640 (21.5)	29 618 (60.0)	4 995 (10.1)	49 377 (100)
小計 (%)**	396 (0.6)	2 306 (3.8)	2 121 (3.5)	5 951 (9.7)	567 (0.9)	13 053 (21.4)	29 757 (48.7)	6 891 (11.3)	61 042 (100)

(%)* 佔該類機構同一技能等級僱員總數的百分率

(%)** 佔該類機構僱員總數的百分率

(%)@ 因四捨五入關係，總和未必等於100%

房地產服務業各類機構各技能等級僱員宜有學歷

地產代理	專業資格 (%)*	大學程度 或以上 (%)*	副學士/ 專業文憑/ 高級文憑/ 高級證書 (%)*	文憑/證書 (%)*	預科程度 (%)*	中五程度 (%)*	中三程度 或以下 (%)*	未有註明	總數 (%)@
技能等級									
經理/專業級人員	79 (13.1)	125 (20.7)	8 (1.3)	2 (0.3)	77 (12.7)	1 (0.2)	- -	313 (51.7)	605 (100)
主任級人員	- -	238 (13.5)	193 (10.9)	111 (6.3)	59 (3.3)	514 (29.1)	- -	654 (37.0)	1 769 (100)
技術及操作級人員	- -	192 (1.7)	289 (2.5)	86 (0.7)	708 (6.1)	5 721 (49.3)	- -	4 600 (39.7)	11 596 (100)
小計 (%)**	79 (0.6)	555 (4.0)	490 (3.5)	199 (1.4)	844 (6.0)	6 236 (44.6)	- -	5 567 (39.8)	13 970 (100)

(%)* 佔該類機構同一技能等級僱員總數的百分率

(%)** 佔該類機構僱員總數的百分率

(%)@ 因四捨五入關係，總和未必等於100%

房地產服務業各類機構各技能等級僱員宜有學歷

	專業資格 (%)*	大學程度 或以上 (%)*	副學士/ 專業文憑/ 高級文憑/ 高級證書 (%)*	文憑/證書 (%)*	預科程度 (%)*	中五程度 (%)*	中三程度 或以下 (%)*	未有註明 (%)*	總數 (%)@
<u>測量、估價及顧問</u>									
<u>技能等級</u>									
經理/專業級人員	162 (54.5)	67 (22.6)	4 (1.3)	- -	- -	- -	- -	64 (21.5)	297 (100)
主任級人員	- -	223 (74.6)	23 (7.7)	19 (6.4)	- -	- -	- -	34 (11.4)	299 (100)
技術及操作級人員	- -	15 (9.8)	- -	46 (30.1)	30 (19.6)	36 (23.5)	- -	26 (17.0)	153 (100)
小計 (%)**	162 (21.6)	305 (40.7)	27 (3.6)	65 (8.7)	30 (4.0)	36 (4.8)	- -	124 (16.6)	749 (100)

(%)* 佔該類機構同一技能等級僱員總數的百分率

(%)** 佔該類機構僱員總數的百分率

(%)@ 因四捨五入關係，總和未必等於100%

房地產服務業各類機構各技能等級僱員宜有學歷

	專業資格 (%)*	大學程度 或以上 (%)*	副學士/ 專業文憑/ 高級文憑/ 高級證書 (%)*	文憑/證書 (%)*	預科程度 (%)*	中五程度 (%)*	中三程度 或以下 (%)*	未有註明 (%)*	總數 (%)@
<u>政府部門及公營機構</u>									
<u>技能等級</u>									
經理/專業級人員	835 (44.9)	50 (2.7)	19 (1.0)	- -	348 (18.7)	- -	- -	606 (32.6)	1 858 (100)
主任級人員	- -	100 (2.0)	323 (6.6)	907 (18.5)	7 (0.1)	564 (11.5)	- -	2 995 (61.2)	4 896 (100)
技術及操作級人員	- -	- -	14 (0.7)	80 (3.8)	32 (1.5)	393 (18.9)	867 (41.6)	698 (33.5)	2 084 (100)
小計 (%)**	835 (9.4)	150 (1.7)	356 (4.0)	987 (11.2)	387 (4.4)	957 (10.8)	867 (9.8)	4 299 (48.6)	8 838 (100)
總計 (%)**	1 782 (2.0)	4 619 (5.1)	3 332 (3.7)	8 054 (8.8)	2 170 (2.4)	22 188 (24.3)	31 393 (34.4)	17 621 (19.3)	91 159 (100)

(%)* 佔該類機構同一技能等級僱員總數的百分率

(%)** 佔該類機構僱員總數的百分率

(%)@ 因四捨五入關係，總和未必等於100%

房地產服務業各類機構各技能等級僱員宜有年資

	少於1年 (%)*	1至3年 (%)*	3至6年 (%)*	6至10年 (%)*	10年以上 (%)*	未有註明 (%)*	總數 (%)@
<u>地產發展</u>							
<u>技能等級</u>							
經理／專業級人員	- -	16 (1.3)	101 (8.5)	413 (34.6)	446 (37.3)	219 (18.3)	1 195 (100)
主任級人員	- -	463 (21.7)	1 152 (54.1)	114 (5.3)	75 (3.5)	327 (15.3)	2 131 (100)
技術及操作級人員	1 107 (34.2)	1 856 (57.4)	106 (3.3)	22 (0.7)	1 -	142 (4.4)	3 234 (100)
小計 (%)**	1 107 (16.9)	2 335 (35.6)	1 359 (20.7)	549 (8.4)	522 (8.0)	688 (10.5)	6 560 (100)

(%)* 佔該類機構同一技能等級僱員總數的百分率

(%)** 佔該類機構僱員總數的百分率

(%)@ 因四捨五入關係，總和未必等於100%

房地產服務業各類機構各技能等級僱員宜有年資

	<u>少於1年</u> (%)*	<u>1至3年</u> (%)*	<u>3至6年</u> (%)*	<u>6至10年</u> (%)*	<u>10年以上</u> (%)*	<u>未有註明</u> (%)*	<u>總數</u> (%)@
<u>物業管理及保養</u>							
<u>技能等級</u>							
經理／專業級人員	- -	- -	463 (20.1)	806 (35.0)	588 (25.5)	449 (19.5)	2 306 (100)
主任級人員	6 (0.1)	2 216 (23.7)	5 142 (54.9)	545 (5.8)	3 -	1 447 (15.5)	9 359 (100)
技術及操作級人員	24 423 (49.5)	16 822 (34.1)	3 000 (6.1)	- -	117 (0.2)	5 015 (10.2)	49 377 (100)
小計 (%)**	24 429 (40.0)	19 038 (31.2)	8 605 (14.1)	1 351 (2.2)	708 (1.2)	6 911 (11.3)	61 042 (100)

(%)* 佔該類機構同一技能等級僱員總數的百分率

(%)** 佔該類機構僱員總數的百分率

(%)@ 因四捨五入關係，總和未必等於100%

房地產服務業各類機構各技能等級僱員宜有年資

	<u>少於1年</u> (%)*	<u>1至3年</u> (%)*	<u>3至6年</u> (%)*	<u>6至10年</u> (%)*	<u>10年以上</u> (%)*	<u>未有註明</u> (%)*	<u>總數</u> (%)@
<u>地產代理</u>							
<u>技能等級</u>							
經理／專業級人員	- -	- -	136 (22.5)	93 (15.4)	63 (10.4)	313 (51.7)	605 (100)
主任級人員	- -	107 (6.0)	898 (50.8)	28 (1.6)	82 (4.6)	654 (37.0)	1 769 (100)
技術及操作級人員	1 145 (9.9)	5 231 (45.1)	616 (5.3)	3 -	1 -	4 600 (39.7)	11 596 (100)
小計 (%)**	1 145 (8.2)	5 338 (38.2)	1 650 (11.8)	124 (0.9)	146 (1.0)	5 567 (39.8)	13 970 (100)

(%)* 佔該類機構同一技能等級僱員總數的百分率

(%)** 佔該類機構僱員總數的百分率

(%)@ 因四捨五入關係，總和未必等於100%

房地產服務業各類機構各技能等級僱員宜有年資

	<u>少於1年</u> (%)*	<u>1至3年</u> (%)*	<u>3至6年</u> (%)*	<u>6至10年</u> (%)*	<u>10年以上</u> (%)*	<u>未有註明</u> (%)*	<u>總數</u> (%)@
<u>測量、估價及顧問</u>							
<u>技能等級</u>							
經理／專業級人員	- -	- -	51 (17.2)	60 (20.2)	122 (41.1)	64 (21.5)	297 (100)
主任級人員	- -	174 (58.2)	88 (29.4)	3 (1.0)	- -	34 (11.4)	299 (100)
技術及操作級人員	38 (24.8)	70 (45.8)	19 (12.4)	- -	- -	26 (17.0)	153 (100)
小計 (%)**	38 (5.1)	244 (32.6)	158 (21.1)	63 (8.4)	122 (16.3)	124 (16.6)	749 (100)

(%)* 佔該類機構同一技能等級僱員總數的百分率

(%)** 佔該類機構僱員總數的百分率

(%)@ 因四捨五入關係，總和未必等於100%

房地產服務業各類機構各技能等級僱員宜有年資

	<u>少於1年</u> (%)*	<u>1至3年</u> (%)*	<u>3至6年</u> (%)*	<u>6至10年</u> (%)*	<u>10年以上</u> (%)*	<u>未有註明</u> (%)*	<u>總數</u> (%)@
<u>政府部門及公共機構</u>							
<u>技能等級</u>							
經理／專業級人員	348 (18.7)	211 (11.4)	110 (5.9)	406 (21.9)	177 (9.5)	606 (32.6)	1 858 (100)
主任級人員	789 (16.1)	72 (1.5)	910 (18.6)	114 (2.3)	16 (0.3)	2 995 (61.2)	4 896 (100)
技術及操作級人員	121 (5.8)	778 (37.3)	354 (17.0)	133 (6.4)	- -	698 (33.5)	2 084 (100)
小計 (%)**	1 258 (14.2)	1 061 (12.0)	1 374 (15.5)	653 (7.4)	193 (2.2)	4 299 (48.6)	8 838 (100)
總計 (%)**	27 977 (30.7)	28 016 (30.7)	13 146 (14.4)	2 740 (3.0)	1 691 (1.9)	17 589 (19.3)	91 159 (100)

(%)* 佔該類機構同一技能等級僱員總數的百分率

(%)** 佔該類機構僱員總數的百分率

(%)@ 因四捨五入關係，總和未必等於100%

持有地產代理（個人）及營業員牌照的僱員人數

	持有地產代理（個人） 營業牌照的僱員人數 <hr/> (%)*	持有營業牌照的 僱員人數 <hr/> (%)*
地產發展	8 (0.1)	48 (0.7)
物業管理及保養	- -	- -
地產代理	4 987 (35.7)	7 201 (51.5)
測量、估價及顧問	- -	- -
政府部門及公共機構	- -	- -
	<hr/> 總數	<hr/> 7 249

* 佔該類別僱員人數百分率

僱主預計未來12個月本港的經濟情況

僱主預期					
機構類別	經濟會更蓬勃 (%)*	經濟不會更蓬勃 (%)*	沒意見 (%)*	未有註明 (%)*	總數 (%)
地產發展	(51.3)	(9.6)	(37.5)	(1.6)	(100)
物業管理及保養	(35.1)	(25.5)	(35.4)	(4.0)	(100)
地產代理	(58.1)	(15.2)	(26.2)	(0.5)	(100)
測量、估價及顧問	(39.5)	-	(52.4)	(8.1)	(100)
政府部門及公共機構	(42.9)	-	(38.1)	(19.0)	(100)

* 佔該類機構回覆者的百分率

**過去 12 個月
為各技能等級僱員提供的各類訓練課程**

(i) 物業發展

各技能等級的培訓名額*

<u>課程種類</u>	<u>經理／ 專業級人員</u>	<u>主任級人員</u>	<u>技術及 操作級人員</u>	<u>總數</u>
地產行政	36	4	-	40
市場推廣技巧	-	2	348	350
項目管理技巧	81	13	-	94
財務管理及房屋經濟	58	-	2	60
	—	—	—	—
小計	175	19	350	544

* 為僱員提供的培訓名額（可多於一項課程）

(ii) 物業／房屋管理

各技能等級的培訓名額*

<u>課程種類</u>	<u>經理／ 專業級人員</u>	<u>主任級人員</u>	<u>技術及 操作級人員</u>	<u>總數</u>
設施管理	185	753	3 269	4 207
物業／房屋管理	855	1 619	6 864	9 338
	—	—	—	—
小計	1 040	2 372	10 133	13 545

* 為僱員提供的培訓名額（可多於一項課程）

(iii) 地產代理

各技能等級的培訓名額*

<u>課程種類</u>	<u>經理／ 專業級人員</u>	<u>主任級人員</u>	<u>技術及 操作級人員</u>	<u>總數</u>
與地產代理工作相關的法例	73	137	1 888	2 098
遵從法規事宜	20	43	479	542
執業知識及應用	26	57	1 450	1 533
專業操守	75	195	1 321	1 591
其他司法管轄區(內地除外)地 產代理業實務	10	8	55	73
	—	—	—	—
小計	204	440	5 193	5 837

* 為僱員提供的培訓名額（可多於一項課程）

(iv) 產業測量、估價及顧問

各技能等級的培訓名額*

<u>課程種類</u>	<u>經理／ 專業級人員</u>	<u>主任級人員</u>	<u>技術及 操作級人員</u>	<u>總數</u>
市場策略計劃	3	1	2	6
研究技巧	10	-	-	10
測量及估值技巧	475	688	59	1 222
策劃及土地發展	1	-	-	1
賠償	-	-	-	0
物業／租務管理	6	43	245	294
	—	—	—	—
小計	495	732	306	1 533

* 為僱員提供的培訓名額（可多於一項課程）

(v) 內地房地產服務

<u>課程種類</u>	<u>各技能等級的培訓名額*</u>			<u>總數</u>
	<u>經理／ 專業級人員</u>	<u>主任級人員</u>	<u>技術及 操作級人員</u>	
地產發展兼服務	3	1	-	4
物業管理及保養	8	15	20	43
測量、估價及顧問	1	-	-	1
地產代理	-	-	9	9
	—	—	—	—
小計	12	16	29	57

* 為僱員提供的培訓名額（可多於一項課程）

(vi) 通用技能

<u>課程種類</u>	<u>各技能等級的培訓名額*</u>			<u>總數</u>
	<u>經理／ 專業級人員</u>	<u>主任級人員</u>	<u>技術及 操作級人員</u>	
電腦應用(包括資訊科技)	120	2 702	611	3 433
語言				
(a) 普通話	97	651	215	963
(b) 英語	39	212	344	595
管理技巧	435	1 208	2 047	3 690
督導技巧	125	668	2 288	3 081
溝通技巧	86	579	2 201	2 866
顧客服務技巧	126	746	4 911	5 783
	—	—	—	—
小計	1 028	6 766	12 617	20 411

* 為僱員提供的培訓名額（可多於一項課程）

(vii) 其他類型的培訓

<u>課程種類</u>	<u>各技能等級的培訓名額*</u>			<u>總數</u>
	<u>經理／ 專業級人員</u>	<u>主任級人員</u>	<u>技術及 操作級人員</u>	
例如認可計劃下的基本保安培訓或其他培訓課程及／或技能提升計劃下的訓練課程	255	1 011	6 674	7 940
小計	255	1 011	6 674	7 940
總計	3 209	11 356	35 302	49 867

* 為僱員提供的培訓名額（可多於一項課程）

人力市場分析法(LMA)預測人力的詳細分析

2007 至 2008 年私營住宅及非住宅的建屋量，是根據差餉物業估價署的預測而定（資料來源：2007 香港物業報告）

#: 2009 及 2010 年的預測，以調節過濾法計算。

A. 私人住宅建屋量預測 (私人家用住宅)

年份	落成 (住宅數目)	總數 (住宅數目)
2006		1 068 898
2007F	12 737	1 081 635
2008F	16 010	1 097 645
2009F#	N/A	1 111 600
2010F#	N/A	1 123 460

B. 私人非住宅建屋量預測 (包括私人寫字樓、商業／工業機構寫字樓、分層工廠大廈、專業廠房及倉庫)

年份	落成 (平方公尺)	總數 (平方公尺)
2006		4 4784 000
2007F	369 900	4 5153 900
2008F	560 500	4 5714 400
2009F#	N/A	4 6179 940
2010F#	N/A	4 6603 170

公營住宅建屋量的預測資料，由香港房屋委員會及香港房屋協會提供（資料來源：香港房屋委員會及香港房屋協會）

C. 公營住宅建屋量預測 (包括(i)香港房屋委員會及香港房屋協會提供的出租公屋單位及(ii)市區重建計劃下的單位)。

年份	落成 (住宅數目)	總數 (住宅數目)
2006		1 114 000
2007F	17 050	1 131 050
2008F	22 850	1 153 900
2009F#	11 450	1 165 350
2010F#	14 675	1 180 025