

古書今用 – 善用三十六計融和於物業管理的工作中

物業管理三十六計之 【大學校訓： 物管格言】

本文是物業管理從業員學習大學校訓的應世思想，集人文科學及社會科學於一身，將大學校訓思想融合在物業管理學科，創建出以【中國哲學思想與物業管理如何融會貫通】的學問指南，這是編者的心願：「為往聖繼絕學，為社會開太平，士不可以不弘毅任重而道遠」。

名家品評

1. 前房協主席及屋宇署長居屋之父鄔滿海教授：「大學校訓：金榜題名。」
2. 前水務署長，東江水之父高贊覺教授：「博文約禮：明德格物。」
3. 香港外遊領隊協會主席陳兆麟博士 OstJ：「勵學致遠：著重發奮學習和有所作為。」
4. 中國哲學文化協進會創會榮譽會長曹展碩教授：「敬慎日新：則強調努力不懈，持續提升個人品性與德行。」

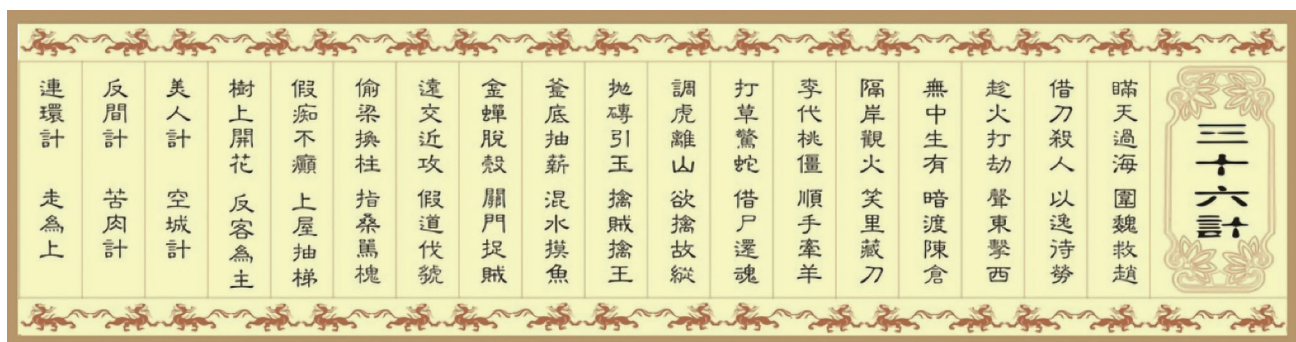


編寫及校對：楊啟明教授 Buddy Sir
〔香港智能物業管理學院院長〕
〔瑞士蘇黎世諾貝爾商業學院榮譽博士〕

專業資格： 中國哲學文化協進會首席研究員、世界紅卍字會宗教哲學資深研究員及香港大學專業進修學院生命教練導師、香港地產行政師、香港物業管理師、香港設施工程師、瑞士蘇黎世諾貝爾商業學院東方哲學系教授、香港都會大學「自在人生自學計劃」生涯規劃及宗教哲學學科講師及香港導賞員學會導賞生涯規劃總監。

校訓的概念

校訓是廣大師生共同遵守的基本行為準則與道德規範，它既是一個學校辦學理念、治校精神的反映，也是校園文化建設的重要內容，是一所學校教風、學風、校風的集中表現，體現學校文化精神的核心內容。文內介紹了中外學校校訓，校訓的比較，校訓的創作，校訓的作用。



校訓原本一個由日本引進的舶來詞，在辭海中沒有對校訓的解釋。最早對“校訓”概念進行解釋的是舒新城主編、中華書局 1930 年出版的《中華百科辭典》，它對“校訓”的解釋是：“學校為訓育之便利，選若干德育條目製成匾額，懸見於校中公見之地”，“目的在於使個人隨時注意而實踐之。”

1988 年出版的《漢語大詞典》的解釋“校訓，即學校為了進行道德教育的方便，選擇若干符合本校辦學宗旨的醒目詞語，作為學校全體人員的奮鬥目標。”

校訓是一個學校的靈魂。校訓體現了一所學校的辦學傳統，代表着校園文化和教育理念，是人文精神的高度凝練，是學校歷史和文化的積澱。一所老牌學校的校訓，為我們打開其歷史文化之門提供了一把金鑰匙，為我們眺望其精神家園打開了一扇窗戶。（節选自《應用寫作》雜誌 2006 年第 2 期《試論校訓的寫作技巧》）

校訓，作為一個標尺，激勵和勤勉在校的教師和學子們，即使是離開學校多年的人也會將校訓時刻銘記在心。校訓也能體現學校的辦學原則與目標。同時它也是一種文化，是一種面向社會的精神標誌，能為學校起到一定的宣傳作用。有些校訓還對其本校的創建歷史或文化背景有所反映，包含着較多的信息。

校訓是廣大師生共同遵守的基本行為準則與道德規範，它既是學校辦學理念、治校精神的反映，也是校園文化建設的重要內容，是一所學校教風、學風、校風的集中表現，體現大學文化精神的核心內容。文內介紹了中外學校校訓，校訓的比較，校訓的創作，校訓的作用。簡單來說：校訓是學校為了樹立良好校風而制定的，要求全體師生共同遵守的行為準則和規範。

校訓集中反映了一所學校的辦學宗旨和歷史傳統，體現了學校的文化追求和精神風貌。校訓是學生最銘心的運動。

【大學校訓：物管格言】是員工道德規範與行為準則。

制訂「員工道德行為準則」之目的

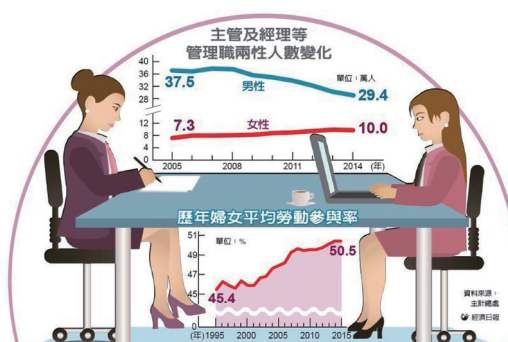
是為提升物管公司及全體同仁行為素養、從業道德及專業能力。物管公司相信做為一個誠信經營的組織，每一



個從業同仁的行為將影響其所服務的整個組織及其信譽，任何同仁都有義務，在合法範圍內，儘量擴大公司之利益；亦都有責任，防止公司利益減損或流失。公司期望全體同仁在從事日常工作及執行業務時，應遵守公司之從業道德準則，以獲得大眾信任，並確保公司得以永續成長與發展。

適用範圍

本政策及其相關程序及辦法適用於公司全體員工（包含各部門主任及經理人）。



道德與誠信

1. 公司致力奉行商業道德，堅持以誠信經營的原則。本準則旨在規範公司及全體員工應遵守所有適用的法律要求和公司政策。任何人如對任何道德或法律事宜有疑問，應徵詢其部門主管或公司相關部門的專業意見。
2. 道德標準不侷限於法律條文。即使在法律容許前提下，仍應秉持誠信從事所有業務及避免任何利益衝突。
3. 道德與誠信原則包括：
 - (a) 以誠信之態度進行各項業務，並忠實的記錄所有往來事項。
 - (b) 執行任務時，需確保商業資料保密，並保存完整的商業和營運記錄，以及尊重公司、客戶和合作夥伴的商業資產與智慧財產。



- (c) 公司帳簿、發票、記錄、分錄、資金和資產必須妥善編訂和保存，以使公司的各項交易和業務處理情況得以允當、正確的反應。禁止在分錄、記錄、財務報表或其他文件內編造虛假、誤導之聲明或記錄，及蓄意隱瞞或掩飾公司交易實況。不得在銀行或任何第三者機構開立、維持或使用任何秘密帳戶，進行與公司相關之帳務。
- 不得銷毀、竄改或偽造任何可能與調查、訴訟或法律相關處理程序有關的記錄。
 - 若發現有虧操守或有違反本準則嫌疑之事件，所有員工均有義務向管理階層舉報。



尊重個人及客戶

- 公司重視每位員工之隱私及誠信，並採取嚴格標準以保障員工隱私、個人資料的保密。對客戶及其他人士的商業資料也應秉持上述相同的原則處理。
- 每個員工應盡力公平對待本公司之客戶、供應商、競爭者及其他員工。任何員工均不得操弄、隱瞞或濫用專有資訊、錯誤陳述重要事實或為其他不公平交易之行為。
- 公司內保持公開的溝通管道，鼓勵員工參與公司事務，及向各級主管反應意見。



迴避利益衝突

- 每個員工在從事任何可能構成個人與公司利益衝突的業務、投資或相關活動之前，必須先向立案法團及總經理辦公室揭露詳情並取得批准。相關人員應就涉及本人或公司的潛在利益衝突向本公司人事部門提出報告。
- 所有員工均應迴避可能出現利益衝突的情況，例如在非關係企業兼職、為本人或親屬與公司洽談或進行交易。每一員工均不得 (1) 為其個人私利而竊取經由使用公司財產、資訊或利用其職位而得知之公司機會；(2) 透過使用公司財產、資訊或藉由職務之便而獲取私利；或 (3) 與公司競爭。
- 任何可能將公司資源或利益輸送給自己或親友之行為，原則皆應禁止。
- 所有員工禁止在未經公司作適當授權時，向外界提供或揭露機密資料。嚴禁以機密或內幕消息謀取個人利益，或嘉惠、傷害他人。
- 所有員工禁止為了規避本守則，而透過代理人、合作夥伴或其他代表從事上述活動。
- 所有參與各項審查、評等或選擇供應商的人員，應避免涉及任何可能被視為會影響公平決定的情況。
- 若非因公司業務而須動用公司的服務、設備、設施、物品或其他資源，必須事先取得授權。所有員工均應確保公司資產皆能獲得有效運用。公司之有形或無形資產僅得由獲有授權之員工或其指定之人，於本公司合法營業之範圍內使用之。
- 所有員工不得經由職務接觸之機會（包括但不限於列席相關會議：產銷會議、年度規劃、方針展開），將本公司之機密資訊揭露至本公司外部人員（包括但不限於本公司客戶、供應商或其他非有必要知悉之人員）。

參、核心規範：迴避利益衝突

公職人員知有利益衝突者，應即自行迴避。(本法第6條)



饋贈與業務款待

1. 所有員工均不得向客戶、供應商或其他與公司業務相關的人士，收受或給予金錢、回扣、饋贈、招待或其他不正當利益。
2. 所有員工均嚴禁收受供應商贈送之禮品，或任何現金或其他變相財貨（如禮券、支票、股票等）。但得依風俗慣例接受小金額之饋贈或招待。所謂小金額之饋贈或招待，係指禮品或饋贈金額不超過指定金融，餐飲招待不超過某上限。如饋贈或招待金額超過上述規定，應立即通報上級主管及人事部門處理。本項規定金額得由公司隨時更改公告之。員工如違反本條約定，公司得立即終止與員工之僱傭關係，員工應賠償公司因此所受損害，且負擔因此所生之一切民、刑事法律責任。
3. 所有員工均禁止接受遊樂招待。
4. 如為維持正當的業務關係，而需贈送禮品予業務相關人士，應盡量採用印有公司標誌的禮品。
5. 接受或安排任何業務款待，均應符合一般商業禮節之常規，不得過度奢華或頻繁，造成大量或不必要之支出。



公開、公正、公平、允當、正確、及時且可理解之揭露

1. 公司所有帳簿表冊或紀錄應能完整、允當、正確與及時反應所有交易及資產處分，對本公司非常重要。
2. 所有參與公司揭露程序的員工均應知悉且了解其職責範圍內，公司應遵行的揭露程序。並盡力確保本公司所揭露的資訊是以完整、允當、正確、及時且可理解之方式為之。



3. 財務報表及相關揭露不得有任何重要錯誤對本公司至為重要。所有員工均不得有意識地，或促使他人，對會計師或律師就有關查核或對任何政府機關申報或申請事項為重大之誤導、不完整或錯誤陳述。
4. 任何個人或其他受其指示之人，如知悉（或應知悉）其行為可能導致本公司財務報表有重大誤導之可能，均不得直接或間接以強迫、操縱、誤導或詐騙等方式影響任何本公司之稽核人員或會計師。

防舞弊行為之施行及檢舉、防報復之保護措施

1. 所有員工均應遵守政府法令及本公司既訂規則和程序。
2. 相關人員對任何違反政府法令、道德行為準則或舞弊之行為應保持警覺，當有疑問或發現任何違反政府法令、道德行為準則或舞弊情形。



公司員工或主管的非法行為或嚴重不當行為之行為時，得以下列方式提出檢舉

1. 以電子郵件向管理部電子信箱為：xxx@xxxx.com
2. 以電話提出檢舉，管理部專線為：xxxxxxxx
3. 直接向人事部門主管或經由其他適當的部門主管提出報告。管理部人員於接獲檢舉後，應立即通知公司主管。一旦公司接獲檢舉通報後，公司會籌組一個調查小組對通報中所述之疑似舞弊情形進行調查。



- 對於舉發任何違反道德行為準則或舞弊之行為和參與調查過程之員工，公司將給予保護以避免遭受不公平的報復或對待。
- 違反道德行為準則或有舞弊情事者，公司將視情節輕重，採取各項適當之處分。每一員工均有責任仔細閱讀、了解並遵守本準則之內容。若有疑義，應立即尋求說明。任何有關法令或本準則之要求之問題，可向本公司人事部門主管提出。

中文大學校訓

中大校訓為「博文約禮」。知識深廣謂之博文，遵守禮儀謂之約禮。

「博文約禮」為孔子之主要教育規訓，其言載於《論語》：「子曰：君子博學於文，約之以禮，亦可以弗畔矣夫。」中大教育方針為德智並重，故採「博文約禮」為校訓。



楊啟明老師於1976年，曾經跟隨唐君毅先生學習中文大學校訓「博文約禮」記得在尖沙咀漆咸道安年大廈校外課程。

孔子主要教育規訓，出自《論語》君子博學於文，約之以禮。用我的意思就是：有德行的人，博學多才，遵守禮儀，德智並重。特別提出大家討論，不可以被段校長刪除。「員工道德行為準則」之目的：是為提升物管公司及全體同仁行為素養、從業道德及專業能力。

港大校訓 明德格物

明德格物出自《禮記·大學》：“大學之道，在明明德，在親民，在止於至善。”“大學”意指博大的學問。儒家治學，首重個人德行修為。“明德”就是彰顯德行，先完善內在德智的修養，然後推己及人：“古之欲明明德於天下者，先治其國；欲治其國者，先齊其家；欲齊其家者，先修其身；欲修其身者，先正其



心；欲正其心者，先誠其意；欲誠其意者，先致其知；致知在格物。”根據宋儒朱熹的解釋，“致知”意指盡量擴闊知識領域；“格物”指探究事物原理的意思。深入探索，學識自然會豐富起來。

《少年中國說》個人修養的基礎鞏固了，就可以身體力行，修己善，體現齊家、治國、平天下的理想。

「少年智則國智，少年富則國富，少年強則國強。」來自梁啟超先生的散文名作《少年中國說》，年紀輕輕就獨當一面，印證「少年強則國強」這個觀點。

1900年2月10日發表於《清議報》上，梁啟超的文章就話外國視中國係一個古老大國，所以號召當時的中國年輕人為「少年中國」而奮鬥，文中仲有以下幾句名言：「少年智則國智，少年富則國富，少年強則國強，少年獨立則國獨立，少年自由則國自由，少年進步則國進步，少年勝於歐洲，則國勝於歐洲，少年雄於地球，則國雄於地球。」

道德與誠信 — 尊重個人及客戶

物管公司致力奉行商業道德，堅持以誠信經營的原則。任何人如對任何道德或法律事宜有疑問，應徵詢其部門主管或公司相關部門的專業意見。

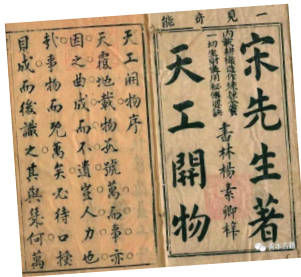
每個員工應盡力公平對待本公司之客戶、供應商、競爭者及其他員工。任何員工均不得操弄、隱瞞或濫用專有資訊、錯誤陳述重要事實或為其他不公平交易之行為。

明德就是彰顯德行，先完善內在德智的修養，然後推己及人。



理大校訓 開物成務 勵學利民

「開物成務」出自《易·系辭上》：「夫《易》，開物成務，冒天下之道，如斯而已者也。」孔穎達疏：「言《易》能開通萬物之志，成就天下之務，有覆冒天下之道；斯，此也。易之體用，如此而已。」意謂《易》的功用，就在



使人通曉萬物之理，並根據這種知識去辦事，把事情辦好。

可用於祝賀人工廠開業的賀辭。開通萬物之理，使人事各得其宜。語出《易經·繫辭上》：「夫易，開物成務，冒天下之道，如斯而已者也。」泛指開發各種物資，

建立政治、經濟、社會等各種制度。明代科學家宋應星在所著的《天工開物》中對“開物”進行了解釋，“開物”指人開發萬物，即是通過人的努力奮鬥使萬物升值，也是中國古代天人合一思想的體現。

物管公司以不斷進步的精神作為提高服務水平及強化內部管理的原動力，因此，公司採用綜合管理系統，作為內部營運管理的強力體制，並分為質量、職業安全健康、環境及投訴管理四大範疇。在每一個範疇中，均有國際認證的管理系統監控。員工應根據綜合管理系統的指引處理日常運作的事務。

員工於業務推廣的過程中，應以公司之服務或產品的特性為推廣之重點。員工不可以誇大、失實及不準確之陳述作出業務推廣。在沒有事實根據的情況下，於業務推廣的過程中亦不可引用競爭對手之服務或產品資料。競爭激烈不可以作為不誠實業務推廣的抗辯理由。

員工不論在職或離職後都不得向外界洩露公司的專有資料，亦有責任採取足夠預防措施，防止資料被濫用或擅用。員工於使用公司專有資料時應了解該等資料之使用範圍、權限及責任，以保障公司的利益。所有員工於僱傭期內所使用及接觸有關公司之任何文件、記錄及資料（包括其使用權）皆屬於公司獨家所擁有範圍之資料。

開物指人開發萬物，即是通過人的努力奮鬥使萬物升值。

前期管理即是建築地盤工作的管理，督導屬員及保安員要負責出入管制，車輛訪客登記及地盤保安工作。

地盤工作的管理包括：

1. 應時常保持通道暢通。
2. 物料應分類及安全置，不可置太高。
3. 小心樓洞及確保樓洞已被圍封或蓋好。
4. 將垃圾盡快清理。
5. 設置充足的照明。
6. 熟悉滅火設備的位置和使用方法

開物成務《易》的功用，就在使人通曉萬物之理，並根據這種知識去辦事，把事情辦好。

整體工期包括四個階段：

1. 保護工程
是所有工種裡最先進場的，將公設、室內地坪 / 門框等完整包覆，避免裝潢時受損。

2. 裝潢施工

依照設計的內容依序安排，木工、水電、系統櫃、油漆...等工班，如何安排各工種的施作銜接又不讓工種之間互相干擾，是工程順暢的關鍵，需要長年的經驗累積。可以在開工前先與設計師討論預估工期，以便同步進行家具家電的採買與運送等後續事宜。

3. 撤場粗清

工程「接近」完工狀態時，會將保護板、封膜等拆除，地面也大致掃過，接著燈具家電陸續進場，會產生大量紙箱與保麗龍，也於此時一併搬運清除，盡量將現場保持淨空。

4. 驗收交屋

現場檢視需要調整的項目，例如拉門的開闔順不順、油漆瑕疵再一一記錄以利後續的修正安排。針對初驗列出的事項進行複驗，若一切順利就視為完工，後續待家具進場後，再進行局部的油漆修補。



「勵學利民」取自漢王充《論衡》：「夫可知之事，惟精思之，雖大無難；不可知之事，厲心學問，雖小無易。故智能之士，不學不成，不問不知。」及《逸周書》：「王者所佩在德，德在利民。」敦本為厚重意，引申為奮勉。敦品，等於說砥礪品德。勵，也有奮勉、致力的意思。勵學，即發奮學習。“敦品勵學”，語出清學者梁章鉅《歸田瑣記·謝古梅先生》：“先生敦品勵學，實為儒宗。”梁章鉅以“敦品勵學”來評價可為儒者典範的人，說明它反映了學者致力於自身道德修養、發奮學習的高尚境界。敦品勵學，愛國愛人及敦品勵學，弘毅致遠。都是大學校訓及集團的座右銘。

「勵學利民」是鼓勵學子勤奮向學，將來要做有意義利益社會及民生的事業。

物業管理良心企業：要貢獻社會、增加員工福利、合理薪酬、在職訓練、加班津貼、內部晉升、勤工獎及享有上述圖像福利。



總結：楊啟明老師恭賀大家、一元復始、萬象更新並祝諸君身體健康、萬事如意。

（備註：有關文章圖片來源及編寫法律責任皆由楊啟明老師負責）