

OL/044/0809/25

郵寄及電郵

policyaddress@cepu.gov.hk

特首政策組施政報告小組

香港添馬添美道 2 號政府總部西翼 26 樓

2025 年施政報告公眾諮詢

香港物業管理公司協會（「協會」）於 1990 年 1 月成立，擁有 113 名公司會員，業務覆蓋香港 70% 以上的聘任物管公司的住宅單位、各類工業和商業大廈、停車場和私人及政府設施。協會謹藉此機會，於 2025 年施政報告公眾諮詢，謹就香港特區政府推動創新科技於建築及樓宇管理領域的應用，以及應對相關人才發展挑戰，提出以下綜合意見與建議。

一、引領及推廣建築科技革新

政府積極推動創新科技與建築技術的融合，廣泛應用建築信息模擬技術（BIM）、移動測繪系統、組裝合成建築法（MiC）、建築機械人、無人機檢測及數字化管理平台等先進技術，有效提升工程效率、品質及安全水平，並節省人力資源。這些成功實踐顯示，創新科技的應用能有效應對建造業勞工老化及短缺的挑戰，並加快建築流程，提升樓宇管理的整體水平。

以上的經驗充分證明，廣泛應用物聯網（IoT）、人工智能等創新科技，可為建築及樓宇管理帶來實質效益。這些最佳實踐不僅適用於公營房屋項目，更具潛力推廣至私人建築領域，特別是在應對本港眾多舊式樓宇的老化及維修問題方面，可發揮重要作用。

二、建議政府推動創新科技擴展至私人市場及舊樓更新

政府帶領業界推動創新科技，顯示創新科技能帶來巨大效益。我們建議政府積極將這些成功經驗和技術推廣至私人建築領域，特別是應對本港眾多舊式樓宇的老化及維修問題：

1. 技術分享與資金支持：建議政府設立專項計劃，分享公營部門研發的創新科技（如 BIM、MiC、建築機械人、檢測無人機、數字化管理平台等）予私人發展商、承建商及舊樓業主組織。同時，應提供適當的財政資助或稅務誘因，鼓勵私人業界在新建項目及舊樓維修、改造工程中採用這些先進技術，使整個社會盡快過渡至廣泛應用人工智能的智慧環境。

2. 資助舊式樓宇應用創新科技：為舊式住宅樓宇提供針對性資助，鼓勵業主採用物聯網 IoT 等創新科技以提升樓宇管理、維修效率及能源效益。政府提供的支援可解決小業主資源有限的問題，推動整體樓宇質素提升。
3. 設立長遠強制性維修基金：參考新加坡模式，研究設立強制性樓宇維修基金，為樓宇老化問題提供長遠資金解決方案，支持業主有系統地進行保養、提升工程及引入智能管理系統。
4. 檢討法例，促進創科應用：進行跨部門法規檢討，消除限制創新科技應用的不合時宜條文（例如關於機械人使用升降機、無人機檢測與巡邏等的規定），為智慧樓宇管理技術的發展與落地應用掃除障礙。

三、應對科技應用帶來的人力資源挑戰與人才發展建議

創新科技的應用在提升效率、節省人力的同時，亦可能對就業市場結構帶來影響。為維持香港的低失業率並保障勞動力市場的穩定轉型，我們建議：

1. 加強人才再培訓與教育：政府應主導並資助開設更多與創新科技（如 AI、BIM、數字孿生、建築機械人操作與維護、智慧樓宇管理等）相關的學術課程、職業培訓及在職進修計劃。這些課程應覆蓋所有年齡層和技能水平的勞動人口，包括前線工人、技術人員、工程師、物業管理從業員乃至退休人士，幫助他們提升技能，適應新技術環境下的工作需求。
2. 持續優化外勞輸入政策：感謝政府推行專才及外勞輸入政策，紓緩建造業及物業管理行業前線人手短缺問題。建議進一步優化申請程序，加快審批流程，並提升人手調撥的靈活性，使企業能更有效應對即時人力需求，維持行業正常運作及發展動能。



總結

我們深信，充分利用創新科技是提升香港建築及樓宇管理水平、加快發展速度、保障安全及實現可持續未來的關鍵。通過推廣政府相關部門及房委會的成功經驗、支援私人市場特別是舊樓更新採用新科技，並同時積極投資於人力資源的培訓與轉型，香港必能建設成為一個更智慧、更安全、更宜居的城市。

如需進一步意見，我們樂意提供更多見解。歡迎隨時與本會秘書處聯絡。

此致

香港物業管理公司協會

二零二五年九月十三日