



OL/052/0806/26

致：特首政策組施政報告小組及政制及內地事務局

香港物業管理公司協會 就「香港第一個五年規劃」及前「二零二六年施政報告」公眾諮詢提交之意見書

香港物業管理公司協會（下稱「本會」）非常榮幸能就特區政府開展的「香港五年規劃」公眾諮詢提交意見。本會對特區政府以前瞻性部署，主動對接國家「十五五規劃」，為香港首個五年規劃展開廣泛諮詢，表示高度讚賞與支持。此舉標誌著香港管治理念的重要轉變，為香港的長遠發展奠下堅實基礎。

本會會員管理全港超過七成物業，涵蓋廣大市民的工作與居住場所，與市民日常生活息息相關。我們深信，推動創新科技應用、完善民生治理、加強區域合作及實踐綠色轉型，是提升物業管理行業效率、服務質素及城市治理水平的關鍵。本會綜合兩份意見文件，就以下四大範疇提出具體建議：

（一）創新科技和產業發展

物業管理業界在科技應用上從未停步。過去十年，從物聯網、建築信息模擬技術，到人工智能、無人機及機械人等，業界一直密切關注市場變化，積極利用創新技術提升管理及服務水平。香港擁有高密度城市環境、多元化樓宇類型及豐富的應用場景，具備發展智慧物業管理的獨特優勢，與諮詢文件中有關加快智慧城市建設、推動創科產業發展的方向不謀而合。

業界面臨的主要障礙與挑戰：儘管業界積極求變，但在落地執行層面正面對「樽頸位」，主要障礙源於現行法規未能配合科技發展步伐。本會早前赴上海及杭州考察，目睹內地因法規能適時調整，為技術試行與快速落地提供了良好環境。相比之下，香港的監管制度在以下方面對業界應用新科技構成制約：

- **無人機應用受限：**受飛行高度及區域限制，難以充分應用於大型物業的外牆檢測及巡邏。
- **機械人及智能運輸工具受阻：**其活動範圍、行駛速度及跨樓層運作受到限制。
- **私隱條例顧慮：**不少智能科技配備鏡頭及需要收集個人資料作分析，可能與現行私隱條例有所抵觸，增加業界應用的法律風險。

具體建議：

為充分釋放創新科技在物管行業的潛力，並配合國家「十五五規劃」及香港五年規劃的發展藍圖，本會懇請特區政府考慮以下建議，為業界「拆牆鬆綁」：

The Hong Kong Association of Property Management Companies Limited
香港物業管理公司協會有限公司

Units 2008-2010, Telford House, 16 Wang Hoi Road, Kowloon Bay, Kowloon, Hong Kong
香港九龍灣宏開道16號德福大廈2008-2010室

E-mail : office@hkapmc.org.hk

Tel : 2186 6101

Website : www.hkapmc.org.hk

Fax : 2189 7245



1. **設立跨部門統籌小組：**由政府牽頭，聯同相關決策局、部門及業界代表，成立專責小組。小組應定期審視並研究修訂阻礙科技應用的相關法規（如《建築物管理條例》（第 344 章）及《個人資料（私隱）條例》），以加強跨部門協調，並為業界提供清晰、可行且與時並進的實務守則。
2. **由政府牽頭推動科技試點計劃：**在風險可控的前提下，於指定試點屋苑或商廈推行「智慧物管科技應用試點計劃」。容許在特定範圍內試行無人機高空檢測、機械人巡邏及送遞等服務。透過實際營運收集數據及經驗，為日後修訂法規提供科學依據，並向業界展示具體效益。
3. **推動「智方便」普及應用：**支持政府數字政策辦公室與物業管理業監管局推動的「智方便」個人碼應用。目前全港已有超過 60 個屋苑、政府大樓及商廈採用「智方便」個人碼支援訪客登記或門禁設施。建議進一步推廣至更多物業項目，簡化訪客登記流程、提升前線工作效率，同時加強個人資料保障，符合《個人資料（私隱）條例》的規定，協助業界在數碼轉型過程中達致私隱合規。
4. **加強與內地及國際城市的產業合作**
積極與大灣區及國內其他創科城市（如杭州）對接，推動技術認證及標準互認。引入經實證成熟、可靠的智能管理方案及產品，協助業界加快技術升級步伐。

（二）民生及社會發展

（甲）完善法制框架，提升大廈管理效能與透明度

1. **檢討《建築物管理條例》（第 344 章）：**支持政府透過修例提高業主立案法團的運作透明度和問責性。建議當局在條例實施後，與物管業界定期檢討實際運作問題，並研究容許法團會議以線上形式舉行及使用「智方便」進行電子投票，以提升決策效率及業主參與度。
2. **打擊圍標，保障業主權益：**支持業界倡議將「圍標」行為刑事化，並研究成立「樓宇維修管理局」，以一站式方式處理大廈維修及管理問題，從源頭杜絕不法行為。
3. **完善委任代表文書規管：**現時大廈管理的利益申報制度並不涵蓋手持授權書的人士，因被授權人不一定是業主、管理公司職員或法團成員。建議進一步立法管制，規管授權書的使用及利益申報，以杜絕假授權書及潛在利益衝突。此外，有關委任代表文書之其他細節倡議，我們會於《建築物管理條例》（第 344 章）建議修訂諮詢中提供進一步詳細意見。



4. **推動業主專業化**：建議在五年規劃中納入「業主專業化」指標，規定新任法團委員在獲委任後三個月內必須完成指定的基礎管理課程，內容涵蓋法例責任、採購與合約管理、基本財務審閱等。同時，可設立法團委員強制進修要求，提升法團決策的專業水平。

(乙) 應對舊區樓宇老化，建立可持續維修機制

1. **設立「強制維修基金」**：為解決舊樓業主難以負擔高昂維修費用的痛點，我們建議政府立法設立強制維修基金。可參考強積金模式，容許從大廈管理費中抽取一個固定比例（如3-5%）作為儲備，並允許在業權轉讓時一併轉移，建立長效的維修融資機制。
2. **優化樓宇滲水檢測及執法程序**：現時處理滲水問題效率雖已有所改善，但仍有可提升空間，建議政府廣泛應用 AI 影像識別及物聯網傳感器等科技，加快找出滲水源頭。同時，應增加「滲水辦」的人手資源，並規定業主須在限期內自行修復，否則由政府介入代為維修並收回費用。

(丙) 推動「聯廈聯管」普及化，提升社區居住質素

擴展「聯廈聯管」計劃：我們樂見「聯廈聯管」試驗計劃取得正面成效，並支持政府將其擴展至更多舊區。這模式不僅能以相宜費用為「三無大廈」提供基本管理服務，更能促進社區共融，是提升舊區居住安全的關鍵舉措。我們建議政府在五年規劃中將其列為重點推廣政策。

(丁) 配合房屋供應政策，優化居住環境

1. **提升公營房屋管理質素**：欣見政府未來五年將大幅增加公營房屋供應（預計達 18.9 萬個單位），我們促請當局在規劃階段便將物業管理服務納入考量，確保新建項目的管理費負擔能力及長遠保養質素。
2. **關注人均居住面積**：在增加房屋供應的同時，我們建議政府研究在五年規劃中訂立提升人均居住面積的指標，以切實改善市民的居住密度及生活空間。
3. **加強職安健保障**：過去半年多共錄得 58 宗職業致命事故，其中建造業佔 26 宗。建議在五年規劃中將職業及建造業安全轉化為具體、可量度的政策目標，承諾 5 年內將工業及建造業致命事故率降低不少於 15%。同時，建議改革平安卡制度，針對吊運、搭棚、密閉空間等高危工序實施強制培訓及許可制度，確保工友工作安全。



(三) 區域合作發展

加強與內地及國際城市的產業合作：積極與大灣區及國內其他創科城市(如杭州)對接，推動技術認證及標準互認。引入經實證成熟、可靠的智能管理方案及產品，協助業界加快技術升級步伐。同時，建議與大灣區城市建立物管行業的定期交流機制，促進人才培訓及技術轉移，共同提升區域物業管理水平。

(四) 綠色生活

配合智慧城市及碳中和願景、推動行業升級及配合政府 2050 年碳中和目標及智慧城市發展，我們建議：

1. **智慧物管：**在公營及資助房屋項目中，帶頭應用物聯網感應器、機械人及中央管理平台等技術，提升管理效率及服務質量。
2. **綠色建築：**建築物佔香港碳排放約 60%，業界支持政府加強推動建築物節能改造及碳審計，並為物管公司提供誘因，協助大廈進行綠色轉型。
3. **減廢回收：**全力支持政府減廢政策，建議擴充社區回收基礎設施，並為物管公司提供更多教育資源，協助住戶建立正確的回收習慣。

首個五年規劃的制定，既是香港發展的歷史性一步，亦配合行政長官 2026 年施政報告的施政藍圖。本會期望特區政府接納以上建議，與業界同心協力，把握國家「十五五規劃」的契機，推動香港邁向更智慧、更宜居的國際都會。



香港物業管理公司協會

會長

朱啟明 謹啟

2026 年 8 月 17 日