



News Clipping

Publication : Ming Pao

稱人手荒 物管界研無人機巡邏 助測雨水偵陌生人查樓梯 料低密度住宅可行

Date : 10 August 2025

Link : A04

稱人手荒 物管界研無人機巡邏

助測雨水偵陌生人查樓梯 料低密度住宅可行

專訪 政府近年積極推動無人機應用，屋宇署、房協及物業管理業界別均採用無人機勘察外牆、安排維修，較傳統搭棚勘察省時。香港房屋經理學會會長游錦輝接受本報專訪估計，新樓陸續建成，現時物管人員空缺率約10%，前線保安尤其供不應求，需藉科技舒緩業界人手不足問題。他透露，據悉有本地物管公司正探討以無人機協助前線保安巡邏，相信佔地較廣的低密度住宅較能成為應用場景，但需面對私隱、保險及噪音等問題。

明報記者 蔡穎琳

指新樓多 7000 清潔保安外勞未夠

游錦輝表示，房屋局預測未來三四年一手私樓潛在供應量約10.1萬個單位，物管人員需求增加，惟本地出生率維持低水平、近年遇上移民潮、缺乏年輕人行等情況，即使2025年起可透過「補充勞工優化計劃」輸入外勞，仍不足以應付人手需求，故需借助科技。

翻查資料，財經事務及庫務局長許正宇上月於立法會回應議員質詢稱，截至今年6月底，「優化計劃」下申請輸入清潔員和保安員人數共約2.3萬，其中獲批准輸入約7000人；政府統計處《2024年收入及工時按年統計調查報告》則稱「物業管理、保安及清潔服務」行業中涵蓋非技術工人及服務人員組別約有19萬人，即獲批准輸入清潔員和保安員數目佔上述人數小於4%。

三成樓用物聯網 助應對極端天氣

游錦輝稱，部分物管科技在本港已趨成熟，包括約三成或以上樓宇現採「物聯網」，可透過於水浸黑點、樹木附近等地點安裝感應器，讓物管人員從監測系統得知水浸、塌樹風險，有助應對極端天氣。他說，回顧颶風「韋帕」襲港、本月連場「黑雨」等極端天氣，以往受暴雨影響的「重災區」屋苑或

商場已有改善。

至於無人機應用，游錦輝提及，警方今年5月推出先導計劃，用無人機助警員巡邏，亦有本地物管公司正與供應商探討以無人機協助前線保安巡邏，透過人工智能（AI）偵測陌生人進出或異常狀況，再將影像傳送至控制室，亦可代替保安行樓梯巡邏，「保安每日早晚要行樓梯巡邏，如果可放架無人機，並配合到AI，可感知漏水、陌生人等特別情況，原本要一小時由上層行到下層，無人機可能只需15分鐘」。

或面對私隱保險噪音問題

游錦輝相信，佔地廣的低密度住宅較能成為應用場景，「如果用無人機巡邏，我在密集屋苑、人多的時候，會否影響無人機定位……可能地方廣闊些、（無人機在）較外圍巡邏，居民影響相對較小」。不過，他預料有關無人機應用將面對私隱、保險、噪音、現行法規等問題，例如若無人機墜地傷人，未知保險安排如何。

被問到以科技代替人手的成本會否過高，游錦輝稱需視乎科技應用範疇及頻率，倘該項科技恒常應用，長遠而言成本平均較低，亦可協助高空作業，保障僱員安全，但強調「科技不可以完全代替人手」。



香港房屋經理學會會長游錦輝（圖）接受本報專訪稱，新樓陸續建成，現時物管人員供不應求，需藉科技舒緩業界人手不足問題。（鄧宗弘攝）



物業界現已採用無人機勘察外牆（圖），當發現問題可安排維修，毋須如傳統方法搭棚勘察，可節省時間，確保僱員安全。（受訪者提供）