



香港房屋經理學會 The Hong Kong Institute of Housing

1988年創會 Established in 1988

1997年按香港法例第507章成立 Incorporated in 1997 under Cap. 507, Law of Hong Kong

2020年物業管理業監管局認可專業團體 PMSA Recognised Professional Body in 2020

News Clipping

Publication : cpjobs
智慧城市下的物業管理：從執行者到數據決策者

Date : 24 August 2026

Link : <https://www.cpjobs.com/hk/en/career-advice/%E6%99%BA%E6%85%A7%E5%9F%8E%E5%B8%82%E4%B8%8B%E7%9A%84%E7%89%A9%E6%A5%AD%E7%AE%A1%E7%90%86%ef%bc%9a%E5%BE%9E%E5%9F%B7%E8%A1%8C%E8%80%85%E5%88%B0%E6%95%B8%E6%93%9A%E6%B1%BA%E7%AD%96%E8%80%85>



Copyright of the article(s) in this news clipping is owned by the relevant publisher(s). Reproduction and distribution of such article(s) without prior authorization is not allowed.

本新聞剪報文章之版權屬有關出版商所有。除獲授權外，不得複製及分發本文章。



香港房屋經理學會 The Hong Kong Institute of Housing

1988年創會 Established in 1988

1997年按香港法例第507章成立 Incorporated in 1997 under Cap. 507, Law of Hong Kong

2020年物業管理業監管局認可專業團體 PMSA Recognised Professional Body in 2020



物業管理行業正經歷一場深刻的角色轉型。過去，物業經理就提供的物業管理服務，擔任管理或監督的角色，核心職能包括執行日常巡檢、處理住戶投訴、協調維修保養等。然而，在智慧城市建設的浪潮下，這個角色正在被重新定義。從房委會的中央物業管理平台到私營物管機構的AI綜合設施管理系統，數據正成為物業管理最核心的資產，而物業經理也正從「執行者」轉變為「數據決策者」。

政策層面提供了清晰路徑。從香港政府自2017年《智慧城市藍圖》到2020年《藍圖2.0》，政府持續推動建築信息模擬(BIM)、開放數據與智慧政府系統。房委會2024年選定10條公共屋邨試行「智慧屋邨管理」，建立中央物業管理平台，並成立統籌專隊協調創新科技應用。2025年《施政報告》進一步推動BIM、IoT、人工智能及無人機檢測，業界普遍認同這些技術能有效應對勞工老化與舊樓維修挑戰。

技術落地成效顯著。房委會在試點屋邨安裝約700套感測器，實時監測電力、水泵及排水系統，AI視頻分析更協助處理17宗高空擲物扣分個案。置地公司的AI綜合設施管理平台整合逾20個系統及10年歷史數據，提早預測機件異常，維修工作量減16%，年省約900萬元，66%工作清單實現自動化。富城集團推出智慧物管創新方案，整合先進管理系統以實現高效資源管理與實時監控，優化日常營運流程，提升效率及工作環境安全。港鐵於國際金融中心二期採用BIM物管平台，結合IoT與AI監測冷凍系統，耗電量減近一成；啟勝管理在環球貿易廣場引入數碼分身技術，營運效率提升逾六成。數據在哪裡，決策的關鍵就在哪裡。

數碼轉型同時重塑人才需求。傳統文書崗位減少，但IT支援、數據分析及「物業科技顧問」等新職位湧現。有公司設立「數智化推進經理」專責數據治理。物業經理如今須懂得解讀感測器數據與BIM模型，從「管樓」變為「管數據」的複合型人才。然而，培育科技物管人才面臨三大挑戰。其一，現有從業員科技技能落差大，前線難適應新技術，老舊樓宇線路亦構成升級障礙。其二，大專院校課程雖陸續開設，但規模遠未滿足行業需求。其三，物管業發牌制度主要針對傳統能力，尚未納入數碼技能認證。

總結而言，智慧城市不會等待。物業管理的未來，屬於能從數據中洞察問題、預測風險並優化決策的人。從執行者到數據決策者，這不僅是角色的轉變，更是行業價值的重新定義。唯有擁抱數據，物業經理才能在智慧時代站穩腳跟，成為城市運營的關鍵推動者。

香港房屋經理學會資訊科技委員會主席 崔偉倫先生