



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 : 88IV

香港房屋經理學會會長黃寶珍女士 就《香港五年規劃》及
2026年度《施政報告》之即時回應

Date : 16 September 2026

Link : https://www.88iv.com/tc/n.html?id=102078018280824113&cat=media_outreach

登入|會員註冊|增值服務 簡|Eng

自我建設有聲智慧網站 | 新聞|論壇|相關網站

股票或字碼: 搜尋 | 查詢詳情

香港房屋經理學會會長黃寶珍女士 就《香港五年規劃》及2026年度《施政報告》之即時回應

2026-09-16T19:17

香港 - Media OutReach Newswire - 2026年9月16日 - 香港房屋經理學會 (HKIH) 對行政長官李家超先生今日發表的《香港五年規劃》及《2026年度施政報告》表示全力支持，認同報告直面宏福苑大火所暴露的樓宇安全制度問題，並持續「提速、提量、提質、提效」改善市民居住環境，對接國家「十五五」規劃「實現更高水平住有所居」的目標。

本會會長黃寶珍女士指出，宏福苑大火後，政府就舊樓維修推出一籃子改革，包括強制制事化，並首次為業主提供招標及評標服務及設立預審名單，回應了本會一直倡議把大維修由「業主自教」轉為「制度保障」的方向，本會期望各項條例如期於今年內提交立法會，並促請政府為「強制維修基金」訂立立法時間表。

一、改革舊樓維修制度

現行制度下，業主普遍欠缺工程知識及報價能力，面對舊樓與時處於弱勢，本會全力支持各項強化措施，並建議：

- 邁向一站式「代辦大維修」：把招標服務擴展至工程監督及驗收，優先支援「三無大廈」及高風險舊樓
- 預審名單公開透明：名單上提供業主查閱，並設顧問及承建商表現評分，違規者即時除名
- 配合「智方便」電子表決：提高業主大會門檻的同時引入電子表決，避免因出席人數不足延誤維修
- 消防裝置責任人橫責清晰：清楚劃分法團、物管公司及承辦商的責任，並設過渡期及培訓
- 盡快為「強制維修基金」立法：新建樓宇落成時設立維修基金，舊樓按管理費撥備，並為基層業主提供財政支援

二、聯康聯管：由試點走向常規化

作為九龍城「龍城」先導計劃的倡議者及合作夥伴，本會歡迎民政事務總署由2027-28年度起繼續推行計劃兩年，並建議：

- 常規化：公布成效評估，為計劃長遠常規化奠定基礎
- 拆除障礙：為參與的物管公司提供資助或風險分擔，並協助法團解決開戶困難
- 專業參與：邀請物管專業團體加入區議會「大廈管理工作小組」，並讓聯管大廈優先使用新的招標服務
- 智慧管理：結合物聯網監測及共用管理平台，由「單幢管理」走向「小區管理」

三、加強減廢回收

本會樂見都市固体废物處置量連續四年下降，回收率升至34%，廚餘收集量增至每日約400公噸，物管人員是社區減廢最前線，本會建議新增約3,000個智能回收箱及600個智能廚餘回收桶優先覆蓋私人屋苑、單幢舊樓及聯管大廈；開放回收數據予屋務管理處；並設立「綠色房屋管理」改造專項資助。

四、AI屋邨管理

本會支持房委會應用物聯網實時提示水浸，以AI影像識別高空擲物及違泊，以及利用無人機勘察外牆及升降機槽，本會建議把經驗推廣至私人樓宇，設立智慧物管資助及認證制度；制訂AI影像私隱指引並簡化巡檢無人機申請；以及加強前線「AI+物管」培訓。



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

五、房屋政策：提升社區生活質素

本會肯定政府「提速、提量、提質、提效」增加公營房屋供應：30 000個「簡約公屋」單位全數建成，公屋輪候時間由6.1年縮短至4.8年；資助出售單位中較大單位比例增至25%；有初生嬰兒的白表家庭居屋按揭成數提升至95%；「簡樸房」制度已接獲逾70 000個登記；房委會亦為約1 500個長者戶引入樂齡科技。本會建議：

- 開放式廚房設計須同步完善消防及通風配套
- 應轉強限制贈送，及早確立混合業權屋苑的管理及維修儲備安排
- 加強物管公司與分間單位區域服務隊協作，處理相關樓宇的消防及公用部分安全問題
- 樂齡科技警報連繫屋宇管理處，並推廣至私人屋苑
- 於規劃設計階段引入物管專業意見，貫徹「全生命週期」管理

六、完善大廈管理糾紛三層處理機制

本會歡迎政府提出設立處理大廈管理糾紛的三層機制，現實當中，業主之間就大廈管理、維修、公契詮釋等議題屢生爭拗，不少個案業主會先向管理處尋求協調，惟物管團隊身處當事人之中，往往容易被質疑立場偏頗，調解工作備受掣肘。

本會認同引入獨立第三方介入調解的重要性，透過分層處理模式，及早疏導矛盾、修復鄰里關係，減少業主動輒訴諸法庭，節省各方時間成本與社會資源。本會建議，機制運作上要清晰釐定物管公司的角色定位：管理處繼續擔當第一線接收投訴、整理事實資料的角色，但爭議一旦激化，應盡快轉介三層機制的獨立調解渠道；同時建議吸納具物管專業背景人士加入調解人才庫，強化個案的專業判斷；亦要加強對前線物管人員的調解技巧培訓，協助他們識別糾紛升級信號，適時啟動轉介，做到「早介入、早分流」，實現把矛盾化解於社區層面。

本會認為，各項措施的共同目標是確保香港樓宇「有人管理、有資金維修、有專業把關」。本會全力支持《香港五年規劃》及《2026年度施政報告》的大方向，並將繼續與當局緊密協作，發揮物管專業力量，共同建設宜居、安全而具競爭力的香港。

傳媒查詢及訪問安排

本會會長黃寶珍女士 (Rosita Wong) 可就此下議題接受訪問：

- **舊樓大維修制度改革**：政府新推出的招標及評標服務、顧問及承建商預審名單、圖標刑事化及防盜標機制，以及如何發展為一站式「代辦大維修」
- **條例對物業的影響**：《建築物管理條例》提高業主大會投票門檻及「智方便」電子表決、《消防條例》引入消防裝置責任人制度，以及工地全面禁煙的執行
- **強制維修基金**：撥備機制、大廈公契安排及基層業主財政支援
- **聯席聯管**：九龍城「龍城」先導計劃的推行經驗、「三無大廈」的管理難題及計劃常規化方向
- **社區減廢回收**：物管人員在智能回收箱、廚餘回收及「綠色房屋管理」中的角色
- **智慧物管**：AI屋宇管理、物聯網水浸提示、無人機巡檢，以及AI影像應用的私隱保障
- **房屋政策與社區生活質素**：「簡約公屋」及資助出售房屋的管理、混合業權屋苑的維修儲備、「簡樸房」制度下的樓宇安全，以及居家安老與樂齡科技

Hashtag: #香港房屋經理學會 #HKIH

發佈者對本公告的內容承擔全部責任

關於香港房屋經理學會

香港房屋經理學會下稱（「學會」）成立於1988年11月29日，按照公司法例（香港法例第32章）以有限公司形式註冊，同時由1997年5月9日開始按照香港房屋經理學會條例（第507章，本為1997年第34號）正式成立為一信託註冊法團。香港房屋經理學會於2020年獲物業管理業監管局認可成為首批發牌制度下的認可專業團體。

推薦本頁給朋友

全文