



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 : Economic Digest
極端氣候下的風險管理 物業管理應變計劃
Date : 3 October 2026
Link : P057

樓市 Real Estate
房管新語

極端氣候下的風險管理 物業管理應變計劃

近年香港極端天氣現象愈趨頻繁，短時間內極大的雨量、超強颱風、持續酷熱等氣候異常情況，打破傳統季節規律，為本港樓宇及屋苑帶來全新、高頻且不穩定的災害風險。物業管理作為社區最前線的安全把關者，是政府氣候應變政策落地的核心執行單位，優化極端氣候風險管理與屋苑應變計劃，已成為本港物業管理的重要專業議題。

極端氣候為香港物業運作帶來結構性新挑戰。

首先是極端暴雨引發嚴重水浸威脅，本港多個屋苑低窪位置、地下停車場、機電房、排水暗渠，易在大雨下短時間內出現倒灌水浸，直接威脅變壓器、消防泵、水泵、機電系統等關鍵設備，隨時引致停電、供水受阻、消防設備失效等重大風險。

水浸過後亦會出現樓宇滲水、牆身發霉、渠管淤塞、公共設施損毀等後遺問題，大幅增加維修開支及管理壓力。

其次是強風和塌樹風險增加。超強颱風及季節性狂風下，屋苑老樹、外牆冷氣機支架、廣告牌、棚架、花槽鬆脫墮物個案頻生。

擔當第一線關鍵角色

相比過往季節性風災，現時突發強風陣雨更為隨機，傳統風季防禦模式已不足以應對日常突發風險，對前線巡查、樹木風險評估及設施鞏固工作帶來更大挑戰。

與此同時，持續酷熱天氣亦提升電力系統負載壓力上升，或引發斷電故障及戶外工作中暑風險增高。

物業管理擔當第一線的執行、即時應變、社區守護的關鍵角色。

按照屋宇署、路政署、機電工程署、勞工

處、天文台、物業管理業監管局及香港房屋經理學會極端天氣應變指引或相關管理指引，各屋苑管理團隊須配合政府預警機制，執行前置防禦工作。

針對水浸應變，物管必須恆常執行排水渠清理、檢查地面排水口、防洪閘及擋水板保養、地下設施防水驗證。

當天文台發出暴雨警告時，即時啟動屋苑水浸應急機制，封閉高危險低窪區域、切斷受水浸威脅電源、擺放防水設備及警示，保障住客安全及樓宇設備完整。

針對強風、高空墮物及塌樹風險，物管須依循政府樹木管理指引，定期進行樹木風險評估、修剪危樹、鞏固鬆動枝幹。

風球生效前完成外牆懸掛物巡查、棚架檢查、天台雜物清理；風球期間密切監察屋苑周邊狀況；風球後即時清理塌樹、障礙物，盡快恢復屋苑正常通行及公共服務。

整體而言，香港物業管理的氣候風險管理，已由過往「被動災後處理」轉向前置風險管控、制度化巡查、預警式應變的專業管理模式。

未來業界須更緊貼政府最新極端天氣政策與樓宇安全規範，持續優化屋苑應急手冊，強化前線人員培訓及演練，以專業物管應變能力，應對氣候變化下的城市安全新挑戰，穩守本港樓宇的安全。

劉家榮

香港房屋經理學會
專業實務委員會主席
香港房屋經理學會成立於
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）正式成立為一個註
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。
網址：<https://www.housing.org.hk/zh-hk>

57