



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
施政報告下的樓宇治理新方向：從舊樓維修到智慧物管

Date : 23 October 2026

Link : <https://www.edigest.hk/%e6%94%bf%e5%ba%9c%e6%94%bf%e7%ad%96/%e6%96%bd%e6%94%bf%e5%a0%b1%e5%91%8a-%e6%a8%93%e5%ae%87%e6%b2%bb%e7%90%86-%e6%96%b0%e6%96%b9%e5%90%91-%e5%be%9e%e8%88%8a%e6%a8%93%e7%b6%ad%e4%bf%ae-2046776/>



施政報告下的樓宇治理新方向：從舊樓維修到智慧物管

香港房屋經理學會
政府政報 Oct 23 2026



經一專欄 施政報告 樓宇治理 新方向

香港房屋經理學會（HKIHL）全力支持行政長官發表的《香港特別行政區經濟和社會發展第五個五年規劃》與《2026年度施政報告》，報告針對樓宇大型維修安全漏洞，以「提速、提量、提質、提效」改善市房屋住環境，配合國家「十五五」規劃，推進住有所居的目標。



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

政府積極推出舊樓維修改革，將舊樓行為刑事化，提供招標評標服務，並將服務延伸至工程監督及驗收；分析「驗樓顧問」、「監工顧問」及「承建商」三類角色，避免壟斷及利益衝突，設立「預審名單」制度，嚴格進行誠信與專業審查，打擊黑樓；「預審名單」於網上公開查閱，加入服務表現評分，違規者即時除名。對於三無大廈及高風險舊樓等存在安全隱患的樓宇，建議政府及早介入，推出一站式「代辦大維修」服務。有關改革與學會長期倡議由「業主自理」轉為「制度保障」的方向一致，我們促請政府年內提交相關具體方案。

政府建議修訂《建築物管理條例》(第344章)，提高大額採購項目業主大會投票門檻，學會認為必須兼顧業界關注的實務執行情況。長遠而言，我們建議研究以「暫方便」確認業主身份及引入電子投票，讓未能親身出席的業主遠距參與，從根本減少委任代表文書爭議。此外，就《消防條例》(第95章)的建議修訂，必須清晰界定不同持分者在消防裝置上的權責，並配合遠端安排與培訓。一直以來，學會倡議於新落成樓宇的大廈公契訂明設立強制維修基金，透過管理費撥備持續儲備，並促請政府訂立明確立法時間表，及考慮向基層業主提供適切財政支援。

作為九龍城「龍城」聯廈聯管先導計劃的合作夥伴，學會歡迎政府擴展「聯廈聯管」試驗計劃至全港所有有需要的地區，為期兩年，政府應評估成效，為長遠常規化鋪路，同時解決執行障礙，向參與物管公司提供資助或風險分擔，協助業主立法實施遠端熱行開戶困難。我們建議聯管大廈可優先使用新招標評標服務，藉物聯網與共用管理平台，由單體樓宇管理升級為小區智慧管理。

物管團隊是社區環境的前線力量，學會樂見本港固廢廢物棄置量按年下降，回收率持續上升。我們建議優先為私人屋苑、舊樓及聯管大廈提供智能回收設備，設立「綠色廢棄管理」專項資助，推動樓宇環保改造。



拼多多又嚟包郵到屋企，1件都包！隱藏秘技 單單免手續費！

- 用AlipayHK買錢件有著數：
- ☒ 單單免手續費
- ☒ 新用戶參與活動最高減HK\$10！
- ☒ A. Point除左可以當錢使，仲可以換不同門面優惠券呀！

即刻拼啦 →

資料由客戶提供

此外，學會支持採用物聯網、AI影像識別及無人機等科技，提升樓宇安全及管理效率，並倡議持續推廣應用智慧科技。建議政府提供資金配套，支持初創及科研，推動智慧物管更廣泛應用。同時，政府亦應訂立AI影像私隱指引，並加強前線「AI+物管」培訓，長遠應在樓宇規劃階段納入物管專業意見，落實樓宇「全生命週期」管理。

政府提出的大廈管理糾紛三層處理機制值得肯定，物管團隊接收投訴後可協助整理事實，但爭議一旦升級，應轉介至獨立第三方調解。調解人才庫可納入物管專才，加強前線培訓，及早化解社區矛盾，減少訴訟。

一連串改革的核心目標，是令全港每幢樓宇都達到「有人管理、有資金維修、有專業把關」。香港房屋經理學會繼續與當局緊密協作，發揮物管專業所長，共達安全宜居香港。

香港房屋經理學會會長 黃寶珍女士