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 樓宇質素與市場信心：物業管理如何影響樓價與交易行為
Date	:	5 November 2026
Link	:	https://www.edigest.hk/%e6%a8%93%e5%b8%82%e7%86%b1%e8%a9%b1/%e6%a8%93%e5%ae%87%e8%b3%aa%e7%b4%a0-%e5%b8%82%e5%a0%b4%e4%bf%a1%e5%bf%83-%e7%89%a9%e6%a5%ad%e7%ae%a1%e7%90%86-2048958/



樓宇質素與市場信心：物業管理如何影響樓價與交易行為

香港房屋經理學會
Nov 5 2026

樓宇質素　市場信心　物業管理　經一專欄

地產界有一句耳熟能詳的名言：「地段、地段，還是地段！」傳統觀念認為地理位置決定物業的一切價值。然而，隨著香港樓齡漸長，加上買家心態轉趨理性，市場開始發現：「物業管理質素」，正逐漸成為決定樓價高低與交易成敗的隱形關鍵。

1.管理完善帶來溢價，管理欠佳恐影響按揭

良好的物業管理能為樓宇帶來顯著的保值甚至增值效果。一個管理完善的屋苑，平時能做好預防性維修、保養公共設施，並保持環境整潔與治安良好，買家與銀行估價行在評估這類物業時，往往願意給予更高的「質素溢價」，因為買家預期入住後無需面臨突如其來的巨額維修開支或居住環境惡化的風險。

相反，若大廈長期缺乏專業管理、維修一拖再拖、財政狀況又不透明，不僅樓價面臨折讓，甚至可能影響銀行的按揭審批。

2.二手買家最怕「資訊不透明」

在二手樓交易過程中，買家往往面臨資訊不對稱的痛點。現時買家主要依靠地產代理介紹或現場觀察來了解物業狀況，對大廈真正的「健康狀況」——例如維修基金儲備是否充足、過往保養紀錄、公契執行情況及住戶投訴處理等內部管理數據，缺乏系統化的獲取途徑。

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。

隨著市場對「優良管理」的需求上升，二手買家對物管紀錄透明度的要求顯著提高，若能落實更完善的資訊披露機制，將大幅提升買家入市信心，減少交易不確定性。

3.改善居住質素與租務吸引力

良好物管帶來安全、整潔、秩序、設施可靠及社區和諧，對自住買家，這是生活質素；對投資者，這是穩定租值與低空置率；對租客，這是選擇居所的重要條件。推廣上可將物管視為「每日感受到的價值」：電梯可靠、消防合規、保安到位、灑水設施有跟進、公共空間舒適，這些都會轉化為口碑與租金承載力。

4.風險管理與樓宇安全

專業房屋經理可統籌法定檢查與維修，及早識別風險，減少意外。對老舊樓宇尤其重要：與其等到「壞咗先修」，不如以預防性管理延長樓宇壽命，保障住戶安全，亦減低保險及法律風險。

5.推動節能減排與 ESG 價值

良好物管可透過能源審核、智能監控、廢物管理、綠化及採購優化，降低公共用電與營運成本，提升物業可持續性。長遠而言，具備綠色管理與數據紀錄的物業，更容易回應市場對 ESG、低碳及健康居住環境的要求，形成新一代「管理溢價」。

6.制度化推動：落實「樓宇履歷」與客觀評分

要將物管質素轉化為市場信心的基石，關鍵在於推動「制度化」發展。

筆者認為，未來可探討推動物業管理資訊公開化，例如建立「樓宇維修紀錄履歷」。透過專業房屋經理把關，將物業保養狀況與管理質素數據化，不僅能協助買家作出更明智的決策，亦能鼓勵業主及物管公司共同維護樓宇質素，從而為香港幾千物業質素與市場信心的豐富防線，實現樓宇長遠保值。

香港房屋經理學會理事何承恩先生

免責聲明：本專頁刊載的所有投資分析技巧，只可作參考用途。市場瞬息萬變，讀者在作出投資決定前理應審慎，並主動掌握市場最新狀況。若不幸招致任何損失，概與本刊及相關作者無關。而本集團旗下網站或社交平台的網誌內容及觀點，僅屬筆者個人意見，與新傳媒立場無關。本集團旗下網站對因上述人士張貼之資訊內容所帶來之損失或損害概不負責。

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。