



### 智能經濟 · AI+物管

今年政府工作報告首次提出「打造智能經濟新形態」，目標是要推動重點行業領域

人工智能 (AI) 規模化應用。華潤隆地綜合物管平台總經理張玉龍向《大公報》表示，當前香港物業管理行業正全面擁抱 PropTech (地產科技)，並經歷從「勞動力密集」向「新質生產力」跨越的歷史性時刻。他指出，人工智能有助行業提質增效，賦能社區基礎設施，以及加強火警風險監控，公司未來將繼續借助AI解放人力，更好服務社區。

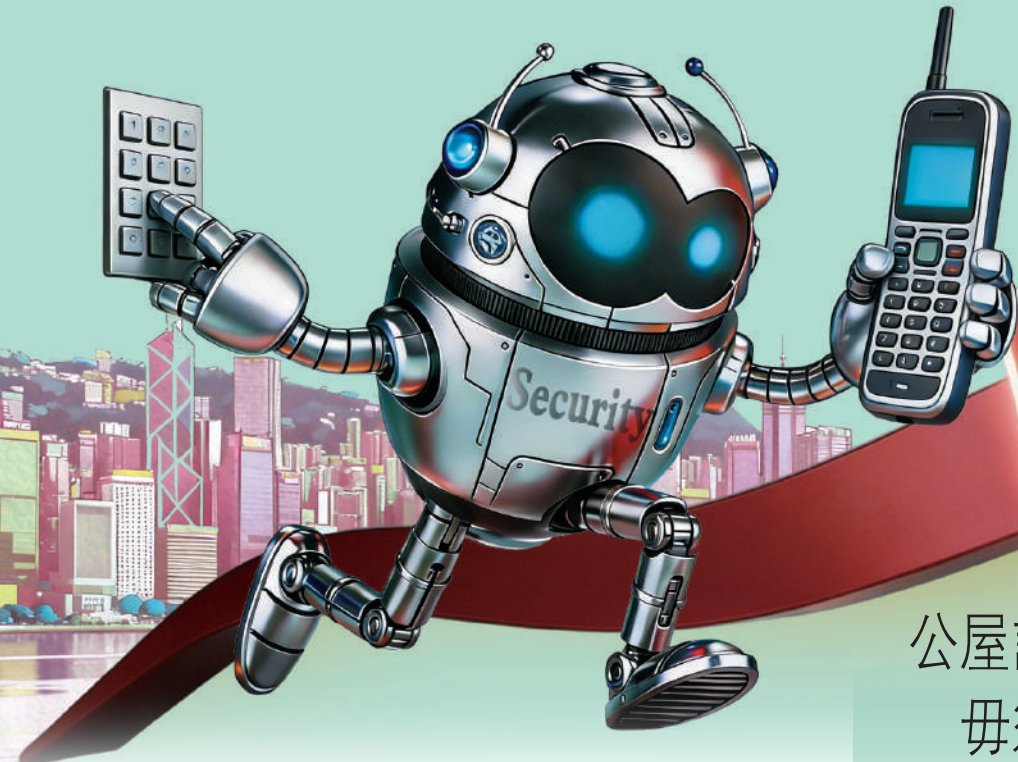
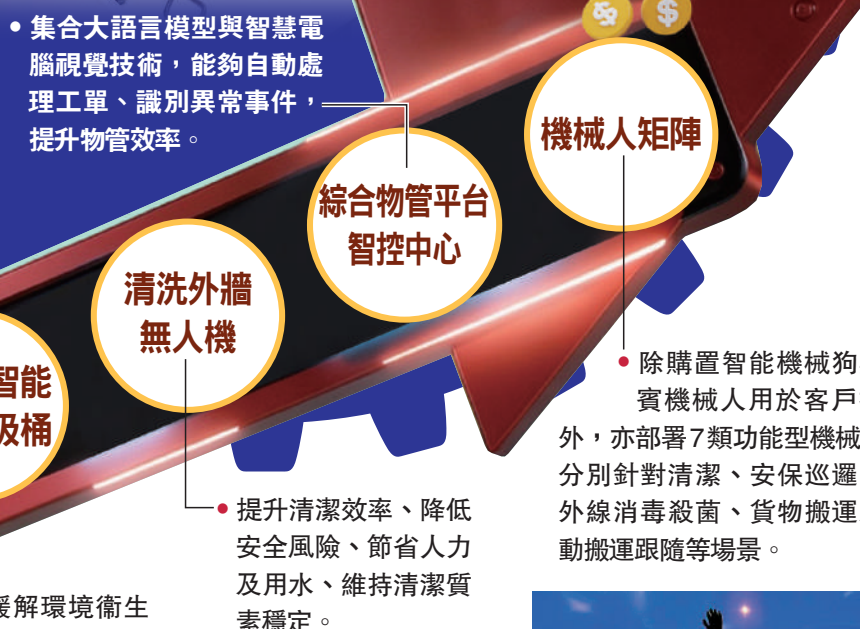
大公報記者 蔣去情

# 物管善用地產科技 解放人力 提升效能

## 華潤隆地: AI視覺助判斷 實現精準服務



◀華潤隆地物管平台「智控中心」的AI綜合大屏，能利用AI視覺識別異常事件。  
華潤隆地供圖



### 華潤隆地物管科技應用

### 公屋試行智能門禁 毋須輸入密碼

人工智能的爆發式發展，為各行各業的商業模式及產業格局帶來深遠影響，重視人際溝通的物業業亦不例外。張玉龍表示，隨着特區政府對「智慧城市」的投入增加，龍頭企業已不再滿足於基礎運維，而是追求「AI+數據驅動」。

談及華潤隆地在AI物管領域的具體實踐，張玉龍提到，公司通過「智控中心」AI綜合大屏，不僅可自動處理工單，還能利用AI視覺識別異常事件，讓業務模式從傳統「救火式」轉向「預判式」，大大提升管理效率。

▲張玉龍表示，華潤隆地綜合物管平台將持續深化AI與大數據的應用。

### 影像分析系統 自動識別違規行為

張玉龍舉例道，公司在私人屋苑及公營房屋應用各類型的AIOT傳感器，及早識別隱患、精準定位及進行預防性維修。此外，借助太陽能智能壓縮垃圾桶和AI影像分析系統，有助自動識別違例泊車、吸煙行為、垃圾堆積，甚至跌倒受傷的長者，並即時發出警報，從而不再局限於以往的「看門守樓」。

近年業界通過政府「補充勞工優化計劃」紓緩人手壓力，儘管如此，部分崗位仍然人手不足。張玉龍表示，「智控中心」通過AI自動化調度與機械人放置，顯著提升人力資源效能，減少重複性勞動產生的基礎成本，從財務回報看，五年內部收益率

(IRR) 預計達到11%，「在當前香港企業人手短缺的市場背景下，意義深遠。」

另外，去年11月大埔宏福苑五級火災為社會各界敲響警鐘。「事件對物管行業影響尤其深遠」，張玉龍表示，AI有助提升EHS效能(環境、健康和 safety)，華潤隆地除了全面排查消防安全隱患之外，還在維修中的屋苑內採用合適安全智慧工地系統，如智能煙霧感應系統或溫度監察系統，以加強監控火警風險。張玉龍相信，完善的制度加上AI等科技應用，有助妥善排除隱患，降低風險。

至於未來規劃，張玉龍表示，華潤隆地綜合物管平台將持續深化AI與大數據的應用，目標為實現「因地制宜、精準服務」，根據智控中心收集的AI數據，為不同區域、不同客群進行「客戶畫像」建模，從而捕捉不同物業的差異化需求。

### 增加機械人應用 涵蓋清潔搬運場景

張玉龍續指出，公司將繼續豐富機械人矩陣的應用場景，「未來的清潔人員、搬運工人都可能帶着清潔機械人、跟隨式搬運機械人在社區內作業，而安保機械人則在深夜默默守護公共空間。」他強調，這種未來場景的核心，在於通過AI解放人力，讓物管人員有更多精力專注於無法替代的情感互動。

近年本港物業管理界不斷探索創新技術在實際業務場景的應用方向。房屋署在2024年挑選10個公共屋邨作為試點，引入創新科技協助前線人員的日常管理工作，包括物聯網感測器、人工智能、行動裝置、機械人及小型無人機等，以推動智慧屋邨管理。

房屋局副局長戴尚誠早前指出，特區政府會繼續積極與物業界探討落實具成本效益的項目，以有限的資源達到最大的成效，統籌專隊每年會就試點的成果調整策略，物色合適的屋邨配對引入新科技。

另外，今年3月起，房屋署在黃大仙東匯邨及元朗朗善邨試行非接觸式智能門禁系統，居民可使用八達通或「智方便」個人碼出入，毋須再輸入密碼。訪客亦可以透過「智方便」個人碼進入大廈，而不用保安員核實或登記身份證，既可以保障訪客私隱，同時節省時間。截至今年3月底已有約八成居民成功登記。

### 房屋局: 推動智慧屋邨發展

房屋局局長何永賢早前到訪東匯邨了解非接觸式智能門禁系統的試行情況，不少居民直言系統便利出行。何永賢提到，房委會正計劃在新屋邨及資助出售房屋採用智能門禁系統，同時研究為更多現有屋邨改裝新系統，未來將繼續推動智慧屋邨發展。



▲房屋署最近引入兼容「智方便」個人碼及八達通的非接觸式智慧門禁系統，並於東匯邨及朗善邨試行。

## 會地: 地產界AI應用層面廣

與時並進

AI (人工智能) 浪潮席捲全城，並逐步滲透各行各業，發展商也趕上潮流，由項目設計、單位設計到推算目標客群，均用上AI協作。

會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示，地產業界多個範疇均適合使用AI，作為發展商亦需要了解AI的應用及功能，必須與時並進，配合科技融入項目發展，進一步提升效率。黃光耀直言，由建築設計及施工、物業管理服務，以至物業銷售推廣等，均可用到AI協作。他更提議，可透過AI技術，為古洞24區項目製作虛擬的代言人——「AI古仔」，向市民講解「古洞發展的故事」。

### 恒地: 15秒生成家居效果

恒基地產(00012)旗下恒基物業代理董事及營業(一)部總經理林達民指出，恒地於20年前已經推動智能家居生活，目前仍是集團核心價值之一，未來每個項目均會加入人工智能元素。去年於銷售中心增設近年熱話的AI室內設計生成器(AI Interior Explorer)，以先進的AI技術為用家設計理想家居，準買家只需在AI生成器上輸入設計風格關鍵字，生成器可於15秒內綜合網上



▲黃光耀表示，地產業界必須與時並進，配合科技融入項目發展，進一步提升效率。

素材生成理想家居效果圖，用家可儲起生成圖以方便日後作參考。

林達民續指出，將來有可能在集團項目會所加入以AI技術的設備，例如FALL SENSOR(跌倒偵測器)，對住客安全提供多一個保障。管理方面也考慮引入AI，如利用機械人清潔公共空間等，可有效節省人手，降低住戶管理費開支。

### 新世界: AI分析買家喜好

新世界發展(00017)營業及市場部總監何家欣早前表示，集團會透過問卷調查再利用AI進行分析，推算出買家對單位設計的要求，從而度身定做相關配套產品。她又表示，集團同時利用AI打造物業推薦系統，對客戶日常活動或喜好進行分析，從而得知置業需求、職業背景及家庭成員等，於購買單位後用作自住或投資，然後作出分類，有助搜索潛在買家。

事實上，不少發展商早已應用到AI和機械人，例如新地(00016)旗下多個新盤有採用機械人擔任保安、送餐及發送包裹等。

## 內地量子科技賽道上季融資32億 超去年全年

【大公報訊】記者李昌鴻深圳報導：在今年全國兩會上，政府工作報告將量子科技列為六大未來產業之一。深圳作為全國高科技創新中心，積極支持企業大力發展戰略性新興產業。最近，兩家量子科技企業玻色量子 and 量旋科技獲得大額融資，其中玻色量子獲10億元(人民幣，下同)B輪融資，創今年內地量子計算領域單筆最高紀錄。而全國今年第一季度量子科技賽道的融資總額達32.04億元，已超過去年全年。

作為戰略性新興產業，量子科技受到資本市場高度關注。最新，玻色量子完成10億元B輪融資，由北京金控、工銀資本、朝陽順禧、招銀國際、深

投和毅達資本聯合領投，圖靈資管、鼎興量子、泊富基金、粵科投、廣州金控跟投，十餘家老股東追投，充分體現資本市場對玻色量子技術路線與產業化前景的信心。

### 玻色量子新計算機上半年登場

玻色量子深圳總經理吳國卿透露，今年上半年公司將發布「駁量，山海1000」專用量子計算機，支持1000比特標準模式，並具備超3000比特的超頻模式，實現室溫下穩定運行。

另外，深圳量旋科技創始人兼CEO項金根表示，該公司完成6億元的C+輪融資，這是數月內再

次獲得資本加持。該公司成立6年，主要業務涵蓋產業級超導量子計算機、教育級核磁共振量子計算機等。項金根坦言，公司扎根深圳、落戶河套，是產業基礎、政策優勢和深港協同共同作用的結果。

大量資本擁抱量子科技產業發展。根據投中嘉川CVSource發布的數據，僅今年第一季度，內地量子賽道融資總額已達32.04億元，超過2025年全年的24.73億元，表明大量資金追捧量子賽道。

對許多人而言，量子計算機較為陌生，與傳統計算機相比，量子計算機具有高速運算能力和確保信息安全等優勢。2020年12月，由中國科學技術大學研製成功的「九章」光子量子計算原型機，速度



▲玻色量子新近獲得10億元人民幣B輪融資。圖為其深圳公司製造的量子計算機。

比當時世界最快的超級計算機「富岳」快一百萬億倍。在分解大數時，傳統計算機需耗時數萬年，量子計算機卻僅需幾秒。