Neurlyte



物業管理人工智能方案

更早發現風險
更快作出應變

Neurlyte 為物業管理公司提供人工智能監察及管理方案。
系統設於物業現場，全天候分析閉路電視影像及感應器資料，
自動通知同事、聯動現場設備，並追蹤每宗事件。

全天候監察
閉路電視及感應器
同步分析

AI 工作流程
自動通知、聯動設備
追蹤每宗事件

現場處理
影像及感應器資料
毋須上載雲端

01 行業挑戰

物業管理面對的新挑戰

01 樓宇安全管治趨嚴

《2026年施政報告》提出修訂《建築物條例》及《建築物管理條例》等多項法例，加強樓宇安全規管。設施狀況及事故處理的紀錄，將受到更嚴格審視。

02 前線人手持續短缺

職業訓練局指出，保安員及大廈管理員需求依然殷切。警方紀錄顯示，約 4.7 萬名乙類保安許可證持有人，將於 2025 至 2029 年間達 70 歲年齡上限。

03 閉路電視私隱要求提高

私隱專員公署於 2025 年 10 月更新閉路電視指引，回應智能監控技術普及，建議進行私隱影響評估、張貼清晰告示、限制查閱權限並保存查閱紀錄。

04 智能管理成為新趨勢

《2026年施政報告》提出加大推動各行各業應用 AI，物業管理業界亦積極引入創新科技。

05 成本及私隱顧慮

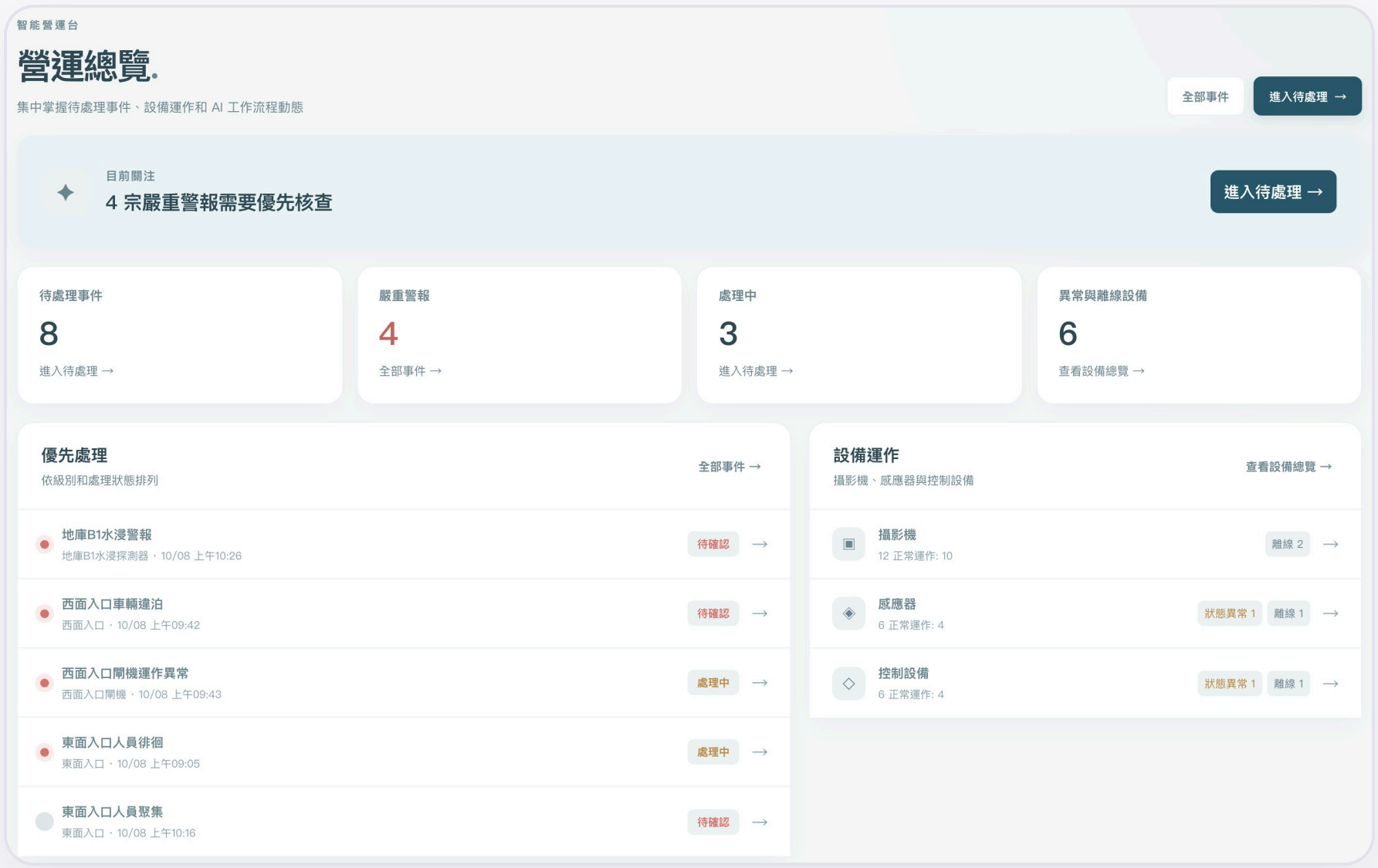
部分智能方案需更換大量現有設備，前期投資不菲；影像若須傳送至雲端處理，亦涉及網絡頻寬及私隱問題。

資料來源：《2026年施政報告》；職業訓練局《2025年地產服務業人力更新報告》；保安局局長立法會答覆（2024年3月13日）；私隱專員公署閉路電視指引（2025年10月）；物業管理業監管局 2024/25 年報

02　我們的方案

全面感知，自動應變

EdgeSense 連接物業現有的閉路電視、感應器及控制設備，
由人工智能全天候分析，按工作流程自動應變。



營運總覽　待處理事件、嚴重警報及設備狀況，一頁掌握。

智能感知

閉路電視結合 AI 識別多種情況，例如人員徘徊、走火通道佔用、
吸煙及車輛違泊；感應器亦同步監察煙霧、水浸、溫濕度、煤氣等讀數。

AI 工作流程

按工作流程自動通知同事、聯動現場設備，例如有人出現時開啟照明、
發現車輛違泊時播放廣播；AI 實時跟進至解決，每宗事件全程追蹤。

管理知識庫

上載公契、大廈守則及內部指引，前線同事即問即答，答案附原文出處。

03　AI 工作流程

自訂工作流程，自動應變

毋須編寫程式，拖放節點即可按物業需要自訂工作流程。

例子：車輛違泊處理流程



感知	識別有車輛違泊超過 2 分鐘
控制	自動播放廣播，提示司機盡快駛離
AI 跟進	實時監察現場，1 分鐘內駛離即結案存檔
通知	1 分鐘後仍未駛離，即通知當值保安

AI 識別例子	人員徘徊　人員聚集　走火通道佔用　防火門未關　吸煙　亂拋垃圾　車輛違泊　車位佔用
通知方式例子	手機通知　WhatsApp　短訊　電郵　控制室警示
設備控制例子	開啟照明　播放廣播　啟動警號　開關閘機

以上僅為部分例子，各項均可按物業需要增設；感應器讀數亦可作為觸發條件。

04 應用範圍

涵蓋日常管理的主要風險

監察項目按物業實際情況及管理需要設定。
以下為部分常見例子：

保安管理

- 可疑人物徘徊
- 大堂及出入口人員聚集
- 天台門及機房門開啟提示

環境安全

- 走火通道佔用及防火門未關
- 公共地方吸煙及亂拋垃圾
- 垃圾房及機房煙霧預警

機電設備

- 水泵房水浸及水位異常
- 電掣房溫濕度異常
- 煤氣濃度異常

車場管理

- 車輛違泊
- 車位佔用
- 出入閘機運作異常

以上僅為部分例子，可按物業需要增設。

05　警報處理

由警報到處理，全程有據可查

每宗警報按級別排列，附影像、時間及位置；
前線同事確認受理及處理結果，均自動記錄在案。



待處理警報　按級別排列，前線同事可即時確認受理。

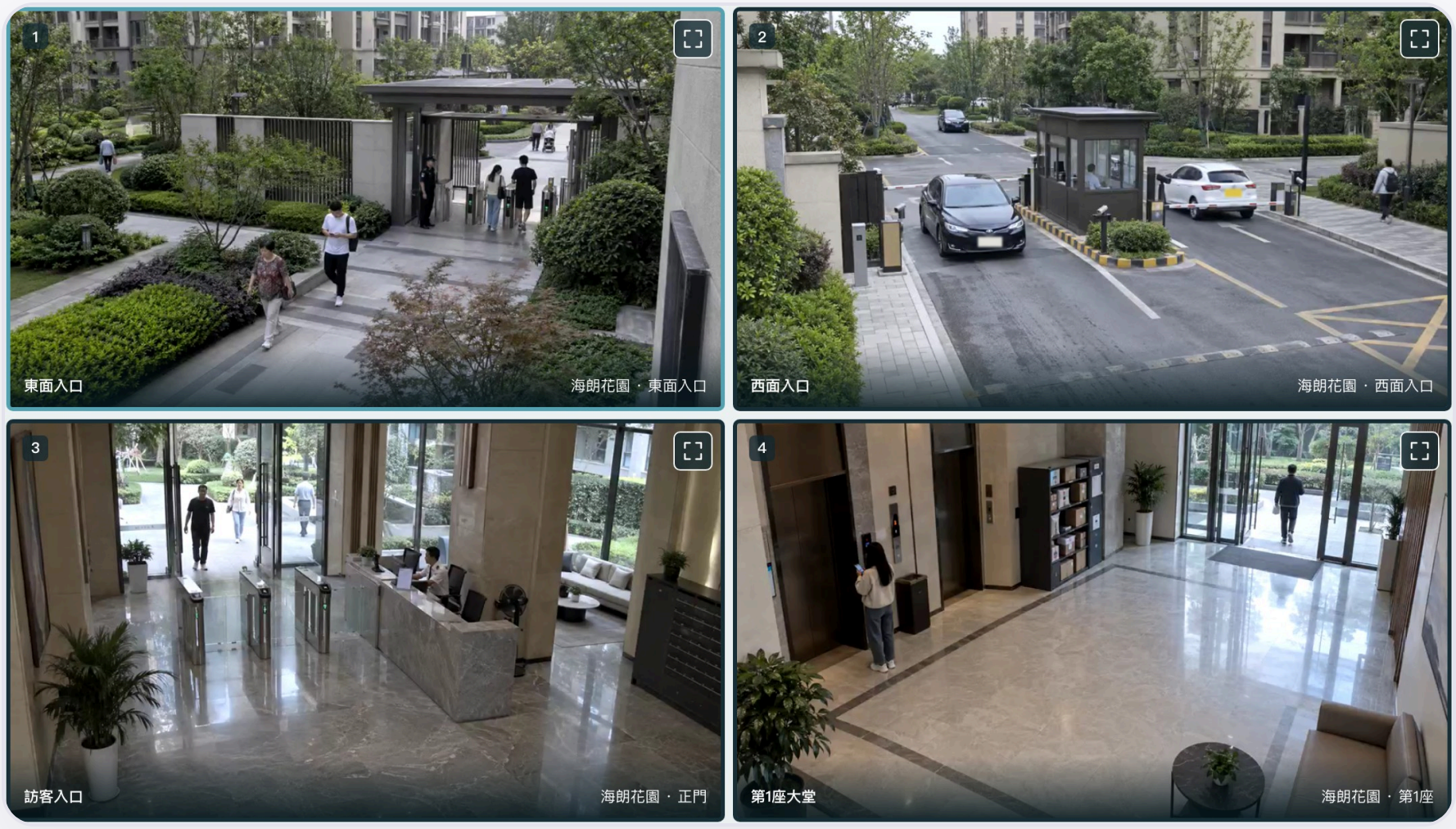


警報詳情　附警報畫面、影片片段及完整處理紀錄。

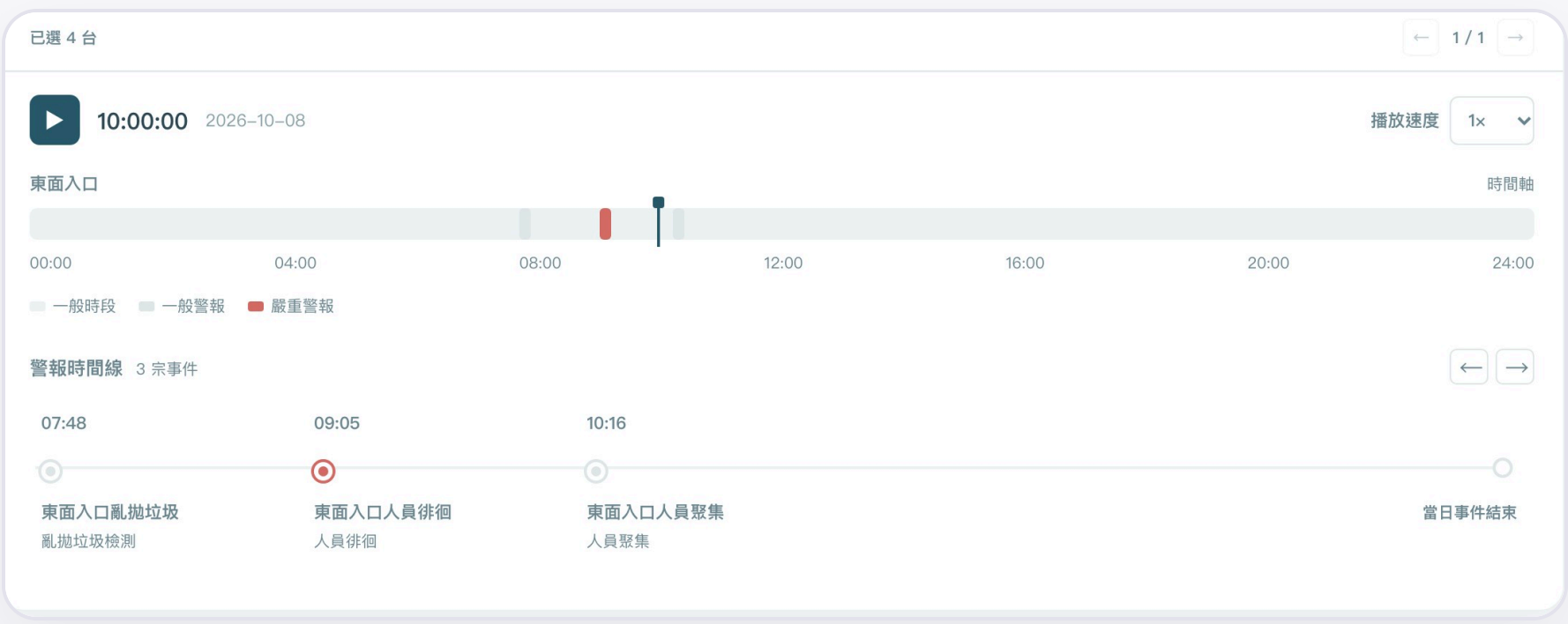
06　現場監控

集中監控，快速追查

多個鏡頭畫面集中顯示；回放時可按警報時間直接定位，快速追查事件經過。



多畫面顯示　同時查看多個鏡頭的即時及錄影畫面。

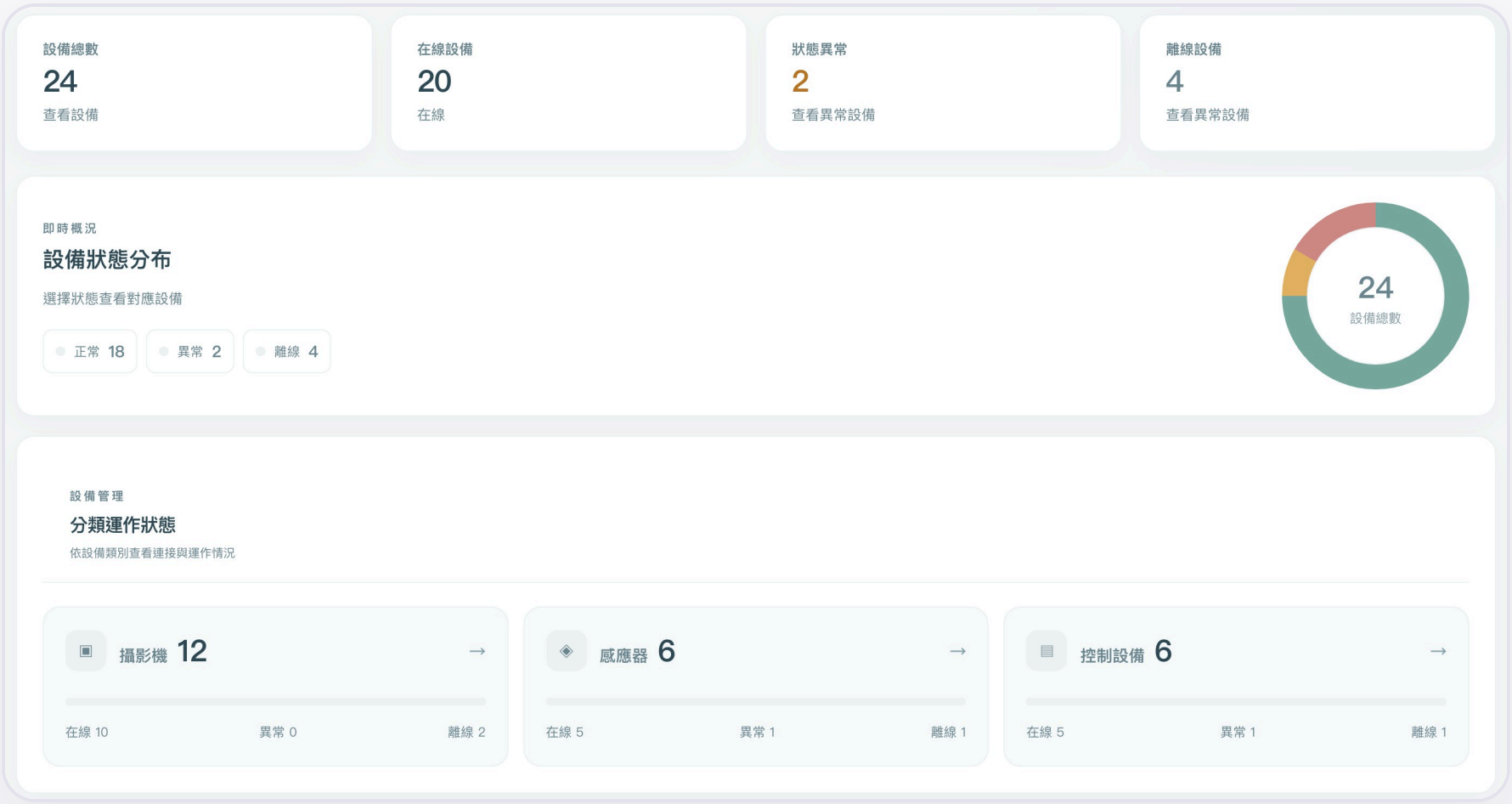


回放時間軸　點選警報，即可跳至事發時間回放。

07　設備及感應器

設備狀況，一目了然

攝影機、感應器及控制設備的狀態集中顯示；
設備離線或讀數異常，系統即時提示。



設備總覽　在線、異常及離線設備數目一目了然。



感應器　煙霧、水浸、溫濕度、門磁、煤氣及水位讀數集中顯示。

08　管理知識庫

制度及指引，即問即答

把公契、大廈守則、應變計劃及內部指引上載至知識庫，
前線同事直接提問，即可取得答案。



知識對話　每項答案均附引用來源，方便同事核對原文。

常見提問

- 地庫水浸應如何處理？
- 煙霧警報後需要做甚麼？
- 住戶投訴應如何登記及跟進？

常見上載文件

公契　大廈守則　應變計劃　維修手冊　內部指引

- 支援多種語言提問及回答
- 可按用戶群組設定查閱權限
- 文件可隨時更新及替換

09　集團中央平台

集團層面，一覽各物業

各物業由 EdgeSense 管理，集團管理層則可透過中央平台，一覽旗下所有物業的營運狀況。



物業營運管理中心　各物業位置、設備在線率及警報處理率一覽。

10　AI 決策助手

隨時提問，掌握營運重點

管理層直接提問，系統即時整理各物業的警報及設備數據，列出需要優先處理的事項。



AI 決策助手　即時列出需要優先關注的物業及相關數據。

常見提問

- 哪些物業需要優先關注？
- 各物業警報處理效率如何？
- 設備運作有哪些異常？
- 總結當前營運概況

每項分析均註明數據時段及範圍，方便管理層核對。

11　資料保障

妥善保障個人資料私隱

系統設於物業現場，資料由客戶自行掌管；
各項設定可配合私隱專員公署的閉路電視指引。

現場處理
影像及感應器資料
毋須上載雲端

可離線運作
毋須接駁互聯網，
全套系統照常運作



角色權限　按職位設定可使用的功能及可執行的操作。

配合私隱專員公署指引

限制查閱權限
按職位及用戶群組，設定可查閱的鏡頭、功能及文件

訂明保存期限
錄影及事件紀錄的保存期限，可按公司政策設定

私隱影響評估及告示
我們的團隊可就評估及告示安排提供建議

EdgeSense 為輔助監察系統，並不取代法定消防裝置或保安人員。

12 服務範圍

由規劃到長期營運

由現場評估、安裝整合到長期營運，均由我們的團隊負責，客戶毋須另設技術人員。

現場評估及規劃

- 實地了解物業環境
- 規劃監察範圍及警報準則
- 訂定通知及跟進流程

安裝及系統整合

- 連接現有閉路電視及感應器
- 按需要加裝感應器
- 與管理系統或集團平台整合

調校及培訓

- 按現場情況調校偵測準則
- 持續減少誤報
- 為前線及管理人員提供培訓

長期營運支援

- 定期維護及系統更新
- 故障支援
- 按需要增加監察項目

EdgeSense 設備



現場 AI 主機

EdgeSense Vision

同時處理多路影像及感應器資料



知識庫主機

EdgeSense Knowledge

支援多種語言查詢

13　試行計劃

先試行，再決定

我們為首批合作物業提供 90 日試行，
讓管理團隊在實際環境中評估成效，再決定是否正式採用。

試行期

90 日

首批名額有限

- 試行期間費用全免
- 設備安裝、調校及拆除均由我們負責
- 期滿後按成效決定是否正式採用

試行流程

01　現場評估
實地了解物業環境，選定試行位置及監察項目。

02　安裝及調校
連接現有閉路電視及感應器，調校偵測準則及培訓同事。

03　試行運作
系統全天候運作，前線同事按實際流程處理警報。

04　成效檢討
期滿提交試行報告，涵蓋事件統計、處理時間及同事意見。

我們會與客戶及現有系統承辦商協調接駁，並全程跟進，
盡量減少對日常運作的影響。

14　團隊及聯絡

香港團隊，全程跟進

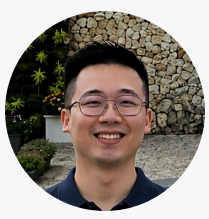
Neurlyte 團隊由人工智能、工程及法律專業人士組成，
在香港提供方案設計、安裝及長期支援。以下為核心成員：



Andy Liu

Chief Executive Officer · 行政總裁

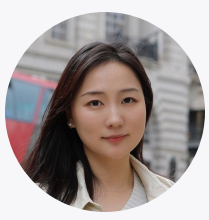
香港中文大學機械人學博士生
英國帝國理工學院機械工程碩士



Richard Li

Chief Technology Officer · 技術總監

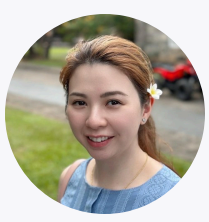
英國帝國理工學院機器學習及數據科學碩士
英國牛津大學電腦科學碩士



Dr Viola Li

Chief Scientific Officer · 首席科學家

英國牛津大學量子科技博士
英國帝國理工學院化學學士



Michelle Chiu

Chief Legal Officer · 法律及合規總監

香港執業律師
香港大學工商管理（法學）學士及法學士

查詢及預約示範

歡迎預約到訪，即場示範系統運作。

Andy Liu　+852 8404 5788
Richard Li　+852 9379 3373

hello@neurlyte.com

neurlyte.com/property