

# 2019 上海現代物業論壇參訪心得

黃世孟

2019/11/23

2019/11/7-16, 我前五天參加深圳大學主辦『第十九屆海峽兩岸大學的校園學術研討會』, 後五天參加雲南現代物業雜誌社主辦『2019 上海現代物業論壇: 樓宇經濟與物業資產管理研討會』。參加這兩場研討會議後, 發覺大陸主辦單位共同作為, 摘錄研討會精彩重點, 隔天即再郵寄給全體出席者。我認為一方提供出席者便利回顧與紀錄, 另一方面助益推廣會議結論並行銷主辦單位。這項作為值得台灣社會各界效法學習, 台灣物業管理學會更應該學習。以下即兩項研討會摘要格式, 已將簡體字改為繁體字全文資料, 提供學會網站登錄。

**2019 第十九屆海峽兩岸“大學的校園”學術研討會成功舉辦**

深圳大學建築與城市規劃學院



2019年11月9-10日, 由海峽兩岸“大學的校園”學術研討會組委會主辦, 深圳大學建築與城市規劃學院承辦的2019第十九屆海峽兩岸“大學的校園”學術研討會在深圳大學召開。本次大會共有來自海峽兩岸數十所高等院校和專科院校的兩百多名專家、學者參加。研討會以“區域創新與大學校園新角色”為主題, 從粵港澳大灣區校園創新、大學模式創新和營造、綠色智慧校園以及校園維護與再生等多個分議題進行深入的學術交流, 旨在探討區域創新背景下的大學發展新模式, 為校園規劃設計理念和空間表徵的前景建言獻策。

海峽兩岸“大學的校園”學術研討會自2001年首次舉辦延續至今, 已舉辦過十八屆, 並逐步形成了穩定長效的學術研討機制, 為推動兩岸學術互動做出了重要貢獻, 成為兩岸學術與文化交流的一座里程碑, 傳承迄今已成為一個成果輝煌的學術論壇。



會議大會影

聚焦“城市发展引擎”2019现代物业发展论坛·楼宇经济与物业管理研讨会

恒产恒心·物权物语



2019年11月15-16日, 由现代物业杂志社主办的“2019 现代物业发展论坛·楼宇经济与物业管理”研讨会在上海圆满举行。

作为一种新兴的经济形态, 楼宇经济已成为城市经济的重要组成部分和各大城市中心城区经济发展风向标。承载着城市经济发展重任的大体量建筑楼宇集群, 具有业态复杂、企业众多、人员密集、人流量大等特点, 简单化、粗放式的运营管理模式已无法满足业主、投资者、用户等主体的多元化需求。

保证及提升楼宇品质, 帮助投资者在投资楼宇当中得到良好的资产收益回报, 提升运作效率和营造舒适的用户体验, 促进楼宇周边区域城市环境、社会服务的可持续发展等, 是楼宇运营管理者必须直面的物业资产运营管理工作核心。

“现代物业发展论坛”是现代物业杂志社面向全社会及海内外专业和从业人士推出的大型系列活动, 其宗旨是通过研讨、讲座、培训等各种形式, 交流、总结和推广在住宅物业管理、商业物业管理、工业区及大厦物业管理、国有资产后勤物业管理, 以及国民经济基础设施物业管理等

學會組團上海5天參訪案場與論壇會議, 行程精簡、知性豐收。(1)參訪前灘特區、上海中心、港陸廣場、金茂大廈案場, (2)參加2019上海現代物業發展論壇。出席全體團員均感謝國際交流委員會主任委員高金村先生精心安排參訪案場, 同時感謝會員委員會主任委員蔡妙能女士活力的專業領隊。我從物業管理的觀點, 表達以下幾項心得, 就教大家:

## 一、人工智慧 AI 科技應用於建築物業管理與城市交通管理

虹橋機場與住宿酒店間, 我來回兩趟搭計程車程體驗, 發覺即使路況順暢不塞車, 司機開車定速了已不飆車了; 搭車沿路上沒聽見汽車喇叭聲音了; 十字路口人行斑馬線汽車會讓路人優先過了。真的讓我大開眼界, 上海確實文明了、進步了。我懷疑也許僅在上海市中心區的景象吧? 再次求證, 計程車司機說杭州市區交通秩序管理得更徹底, 市區路況比上海市區交通更優質。

城市交通管理，拜賜大量使用人工智慧辨識AI高科技，嚴格監控開車秩序，落實違規記點與高額罰款辦法，導致汽車駕駛被逼嚴守交通規則。雖然人工智慧AI科技頗有成效應用於城市交通管理，但也同時聽到如此的評語，上海城市大街小巷各角落，政府大量配置AI監控器，締造秩序化的交通環境，卻也喪失個人一切隱私權。反之，台灣許多城市大街小巷各角落，也已設置數量頗多監控器，若還在猶豫保護隱私權，或仍未十足發揮AI監控器，應有作用的嚇阻功效，是否也是問題呢？

人工智慧AI科技應用於建築保全、保潔、保養等物業管理課題，高科技『利刃工具』產生的利弊面，台灣，我們該如何想呢？該如何做呢？

## 二、舊建築延壽與活化、新建築修繕與維護

大陸第一、二線城市建設成果欣欣向榮，確實頗令人讚嘆與佩服。但若譬喻三十年歷史的深圳城市，猶如三歲小孩，年輕仍待教養與健康成長。或已逾一百餘年歷史的上海城市，仍待保養以利求延壽，但是目前城市發展中心思想，最欠缺舊建築如何延壽與活化？新建築如何健檢與整維。

回顧台灣營建發展的歷史軌跡，過去五十餘年來，全國年度新建工程總經費，遠高於舊建築整維總經費，但是近年來已逐年接近『黃金交叉』時機了。換言之，未來可以預見的景象，全國年度既有建築整維總經費，絕對逐年高於新建工程總經費。更精準言之，如何維護保存、優質與有價值的既有建築，如何延長建築耐用年限，如何建立既有建築定期健檢、整修、維護與再活化等課題，對於不動產業界產生極大新衝擊，營建思維選擇導入新工法、新材料、新科技、新生活的大趨勢。

當我站在上海外灘，欣賞黃浦江兩側夜空亮點歷史建築時，自問這條街整排上世紀初興建的歷史建築，究竟還會持續幾個世紀的疑惑。同時腦海裡逐漸浮現一個畫面，日本殖民時期1919年竣工啟用的台灣總督府建築，2019今年剛好屆滿一百年，雖然中華郵政發行總統府建築百年紀念郵票，很可惜當今政界朝野或營建專業各界，不懂善用代表性全國行政中心、中央樞紐建築物，啟動建築整維與延壽大計畫，由政府示範帶動全國民間既有建築整維修繕的新風潮，失望之餘令人扼腕。

也算政策說帖第一句話，任何英明有為的政府，均應知覺善用有意義的時間、空間與人間，制定都更兼顧整維的政策行動綱領，帶動全國營建產業貢獻城市復興與再生。政策說帖第二句話，執政黨，請您在發行總統府建築百年紀念郵票時，也應該前瞻想一想，一個世紀後，或五個世紀後，1919年誕生的這一棟建築物，如何仍能安全且健康存活，同時締造台灣土地上的文明遺產新地標。

