



2018 現代物業發展論壇 後記

社會住宅規劃設計及興建與營運管理作業策略規畫委託
專業服務案成果發表

物業管理產業有多夯？大陸從業人員相當八成台灣就業人口
海大整合 AI 智慧 推智慧交通車流分析系統
倒垃圾不用再追車！北市推首座「iTrash 智慧垃圾桶」

主辦單位：台灣物業管理學會

網 址：<http://tipm.org.tw/>

聯絡方式：(02)2531-3162

發行人：杜功仁理事長

總編輯：羅紫萍

執行編輯：張玉萍

編輯單位：西南交通大學 BIM 工程研究中心

聯絡方式：陳婉玲 小姐

02-2531-3162

贊助單位：潔之方服務事業股份有限公司

網 址：www.janus.com.tw

聯絡方式：(02)2245-8000

2018 現代物業發展論壇 後記

由現代物業主辦、本會協辦的「2018 現代物業發展論壇：人工智能+物聯網—物業與設施管理科技的力量」研討會，已於 2018 年 11 月 16-17 於蘇州圓滿召開。

在一天半的學習裡，聽取了多位專家學者的專題講演，參訪了蘇州的驕傲—「蘇州中心」的物業管理介紹，收穫豐碩充實。

本次研討會的主題是：

1. 在物聯網的時代，物業管理行業要如何將設備設施管

理納入一個智慧的系統中。

2. 應如何藉助人工智能及物聯網結合，實現設備設施可以高效能營運管理。
3. 如何整合物業管理、資產管理服務需求，有效結合現有設備設施的實際功能，實現終端設備與資產的<管、控、營>一體化管理。

這是一場令人喝采的論壇，講題精采、豐富、專業、多元，2018/11/16



全日總計四場專題。本會理事-安杰國際物業集團陳品峯董事長擔任第一專題演講的主持及點評人；本會常務監事-林世俊先生、宗陞數位林裕國總監、益升智慧科技趙育敏執行董事分別於下述專題分享專業講演：

- 專題一、物聯網與不動產管理實踐
- 專題二、數字化平台建設與實效
- 專題三、專業標準與基礎構建
- 專題四、數字系統運用典範-基於城市管理、教育服務、安防、公司不動產

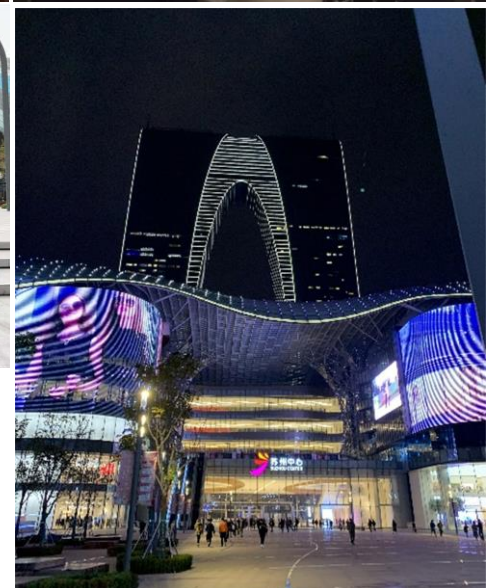
「蘇州中心」的物業管理系統，是令人嘆為觀止的智能、科技與壯觀！總面積 113 萬平方米的「蘇州中心」，以 150 億 RMB 打造，於 2017 年 11 月 11 日開幕，營運剛滿一年整。規劃預估單日人流 15 萬人，假日 20 萬人(最高單日人流量曾達 68 萬人記錄)的複合式建築，由商場、餐廳、超 A 級寫字樓、蘇州 W 酒店及頂級豪宅組成，依傍金雞湖畔，景緻美極了~

諾大建築群以<心云>雲端系統管理，管理核心群僅有 10 員人力編組，常態出現僅 5 人力，以精簡管理人力配合高科技雲端智慧管理系統，徹底實踐本次會議主題<人工智能+物聯網>，是個非常成功的展示案例！

每年舉辦的現代物業發展論壇，也是同業間吸取新知的交流平台，老朋友、新朋友在不同的城市相見歡，氣氛溫馨歡樂，很棒的一場專業盛會！



(圖片提供：現代物業)



會員委員會 主任委員
蔡妙能 執筆 2018/11/21

社會住宅規劃設計及興建與營運管理作業策略規畫委託專業服務案成果

為實現居住正義及照顧國人居住需求，內政部營建署配合行政院 2017 年 3 月 6 日核定的「社會住宅興辦計畫」，將在 8 年內興辦 20 萬戶社會住宅，其中包含 12 萬戶新建住宅。茲為提供各縣市政府未來興辦社會住宅作業，引導政策性與指導性參考基準，營建署委託台灣物業管理學會，執行完成「社會住宅規劃設計及興建與營運管理作業策略規劃委託專業服務案」，五項策略規劃結案成果如下：

第一項針對「林口世大運選手村社會住宅」擬定未來營運模式，包含 3408 戶物業管理方式、制定出租管理辦法、遴選物管廠商招標文件、物管廠商服務評鑑方式、長程營運財務計畫，以及執行培力計畫等項目。如今依據前述項目，已經遴選出物管廠商，且啟動社會住宅申請住戶入住作業，乃最具體策略規劃成果。

第二項研擬興辦社會住宅各階段相關課題及解決措施，透過辦理訪談及座談會，整理出各縣市政府目前興辦社會住宅所遭遇課題，提出相對應解決措施及方案，策略規劃成果均屬社會住宅長期營運管理階段之作



內政部營建署
社會住宅規劃設計及
興建與營運管理作業
策略規劃
委託專業服務案

期末報告書

審查修正版

台灣物業管理學會
Taiwan Institute of Property Management
中華民國 107 年 12 月 5 日

業規範。

第三項研擬社會住宅公用合作社、非政府組織興辦社會住宅之可行參與方式、營運模式及管理辦法等，建議對策包括：調整民間興辦社會住宅獎勵方案、續修地方社會住宅管理辦法增加民間興建彈性、提供低租金出租或低總價讓售的土地、社會住宅融資平台增設非政府組織為協助對象、主管機關宜辦理合作社興建各類住宅方案、中央或地方建立信保基金或信用保證制度、修正民間興辦社宅優惠及獎勵金額結算辦法之結算標準。



第四項成果為統整既有的相關住宅及財務計畫，通盤檢討計畫適切性，提出可讓各縣市政府參考之通用性整體住宅及財務計畫。

第五項成果提供各縣市政府社會住宅主辦單位，提升社會住宅規劃設計、興建與營運管理各階段之作業品質，編製「社會住宅規劃設計興建及營運管理」作業參考手冊，三篇內容包含政策與規劃、設計與營建、營運與物管。內容具有實用性與前瞻性，民間興辦社會住宅亦可參考本作業手冊相關內容辦理。

台灣物業管理學會 2018/12/05

物業管理產業有多夯？大陸從業人員相當八成台灣就業人口

社會進步、產業發展的腳步從來沒有停息，當開發商因過度擴張與開發而昏暈，喘噓力爭著要「活下去」

的時候，寂寞的房地產業正面臨寒冬，物業管理產業卻在都市發展裡唱響了另一篇動人的樂章。

中國大陸在房市調控等因素之下，行業巨頭萬科今年 9 月底的內部會議主題「活下去」引人側目。台

灣房市整體已連續 4 年走跌，而房市景氣何時落底，也成為人們關心的議題。這樣的形勢下，一向與資本市場關聯較小的物業管理行業，近年以來，作為都市新經濟的重要增長點和提高居民生活品質的重要推手，受到了社會和資本市場的廣泛關注。自彩生活物業服務集團率先成功登陸香港主板後，中海物業、綠城物業、中奧物業等也相繼在香港證券交易所主板上市，截止到 2018 年 12 月，大陸已有 11 家物業服務企業股票登陸香港主板，並有在大陸 A 股上市 1 家，62 家掛牌新三板，還有十多家正在衝刺，將陸續掛牌。

12 月 7 日，香港物業管理師學會在香港理工大學舉辦了一場主題為「物業管理與資本市場」的高峰論壇，來自大陸、港、澳、台兩岸四地的產官學界專家與代表 500 餘人匯聚一堂，探討登上風口浪尖的物業管理產業經歷第一波資本市場的洗禮將如何演進等問題。台灣物業管理學會副秘書長郭紀子、國際交流委員會主任委員高金村、會員委員會主任委員蔡妙能等人代表出席活動，景文物業管理機構資產營運部經理郭若舟先生代表台灣物業管理學會與會並擔任演講嘉賓，發表題為「物業資產管理與 RREITS」的演講，贏得滿堂彩。

與資本碰撞後，物業行業地位得以提升、受到越來越多的關注，行業的併購與競爭也會加劇，可能出現大者愈大、強者愈強而小型企業生存愈來愈難的局面，在資本市場的風口上，物業企業該思考什麼，前面的路該怎麼走，物業企業又該如何把握資本與



圖：2018 年 12 月 7 日，香港物業管理師學會在香港理工大學舉辦題為「物業管理與資本市場」高峰論壇，台灣物業管理學會副秘書長郭紀子(右 3)、國際交流委員會主任委員高金村(左 4)、會員委員會主任委員蔡妙能(右 2)等人代表出席活動，華夏科技大學校長陳錫圭教授(右 3)也出席了活動晚宴，右 4 為活動主辦單位香港物業管理師學會會長馮國雄博士。



圖：景文物業管理機構資產營運部經理郭若舟先生代表台灣物業管理學會與會並擔任演講嘉賓，指出在資本市場的風口上，物業企業該思考前面的路該怎麼走，才能繼續積極發展壯大，並以北美最大 REIT 公司西蒙地產 (Simon Property Group) 為例，提供業者借鏡。

產業發展之間的關係，以此為契機，繼續積極發展壯大，郭若舟以北美最大 REIT 公司西蒙地產 (Simon Property Group) 為例，提供業者借鏡。

山東物業管理專修學院院長郭廣實教授於論壇中表示，大陸物業管理行業發展非常迅速，目前，管理物業總面積約 246.65 億平方米，營業收入約 6007.2 億元，物業服務企業約 11.8 萬家，從業人員約達 904.7 萬人。

依據行政院主計處最新公佈的

統計數據，2018 年 10 月臺灣勞動力參與率為 59.08%，就業人數 1,146 萬人。如此推算，中國大陸物業管理從業人員已經相當於 8 成台灣就業人口。這一數據也進一步說明，物業管理產業真的是一個方興未艾的「正夯產業」。

香港特區物業管理業監管局主席謝偉銓先生表示，香港特區政府物業管理業監管局就《物業管理服務條例》(第 626 章)下有關物業管理公司及物業管理人發牌制度的公眾諮詢期將於 2019 年 1 月 18 日截

止，香港即將推行的物業管理公司及從業員的強制性發牌制度，必然會對物業管理界帶來影響，透過頒發牌照

予物業管理公司及物業管理人，規範及管制物業管理服務的提供，推動物業管理業專業行事持正，並提高該專

業的能力及專業性，有利於提升物業管理業的專業地位。

郭紀子 執筆 2018/12/07

海大整合 AI 智慧 推智慧交通車流分析系統

中研院資訊所廖弘源所長與海洋大學資工系謝君偉教授結合產官學研合作開發的「智慧交通車流分析」系統，透過涵蓋較廣視角且在可使用簡易計算的 edge 端上同時辨識分析出車型、車色、及車流向等數據之「智慧交通車流分析」系統。

海洋大學資工系謝君偉教授表示，為了減少攝影機組的架設成本，以及避免監測的死角，近期開發出「魚眼攝影機 AI 之車流技術」，本技術除了成功解決魚眼攝影機的扭曲內容外，也發展自己的高效能 AI 程式，提出全新深度學習運算架構，不僅準確度提升，計算效能上也大大提升，並且能在 low power 的 GPU 晶片上執行即時辨識。

謝君偉教授指出，這項開發能達到深度學習網路，做到更大的解析度 (Bigger, 大於 1920x1920)、更快 (Efficient, 在 TX2 的板子能做到 FPS>20 之速度)、更小 (Smaller, 小於 15x15 物件、更斜 (Tilted 超過 30 度)，一般深度學習技術，對於小於 30x30 的物件都不能偵測，此 BEST nets 重要核心技術為「極小物件偵測」，能從魚眼鏡頭或空拍鏡頭，針對小於 15x15 之車輛、車牌、行人有效偵測與辨識。



藉由「魚眼攝影機 AI 之車流技術」不僅讓系統準確度提高，計算效能上也大幅提升，並且能在 low power 的 GPU 晶片上執行即時辨識。圖/國立海洋大學提供

另一特點是能在一般顯示卡執行，除了可應用「智慧交通車流分析」系統上，也可用在醫療影像分析上，例如腦神經瘤、腎腫瘤、血球分析；可以用來計算人流，例如政見發表之聽眾人數；也可應用於精緻農業，例如觀察植物成長情況；也可於軍事上，偵測坦克車與飛機等；或是應用於防災上，例如偵測土石流等，這項技術的發展與應用將持續朝著適合

台灣廠商「在地化」、「輕量化」、「晶片化」等要求之 AI 關鍵辨識技術而努力。

2018 年 12 月 11 日
記者楊鎮州/經濟日報
<https://goo.gl/Jl62B3z>

倒垃圾不用再追車！北市推首座「iTrash 智慧垃圾桶」 24 小時無休

台北市政府 2018 年 8 月起於臨沂街設立首座「iTrash 智慧垃圾桶」24 小時服務站，經過 3 個多月的實證，10 日舉行成果記者會，促成本次場域實證計畫的資訊局長李維斌、環保局長劉銘龍也出席。iTrash 的出現讓民眾不用擔心丟垃圾的時間，還可以隨手做回收，直接將回饋金儲值到悠遊卡，藉由實證計畫提供新創應用，加值市政服務，讓城市變得更有智慧，帶給民眾便利的生活。

北市資訊局與環保局合作，依據「臺北市智慧城市產業場域實驗試辦計畫」，透過台北智慧城市專案辦公室媒合皓揚環境科技、中華電信與永固便利停車場等單位，推出北市首座 iTrash 智慧垃圾桶服務站，此設備透過雲端、物聯網功能，可進行即時滿位通知、故障通報、金流及大數據收集等功能，未來也計畫提供 APP 讓使用者查詢服務站資訊、個人消費及回收記錄等。

資訊局長李維斌表示，民眾生活模式不斷進化，生活品質也不斷提升，要永續推動智慧城市，需要各局處、產官學研、社團及市民一起參與，未來期待跨域合作，將 iTrash 提供的加值服務擴散出去，讓更多人享受友善且環保的服務資源。環保局長劉銘龍表示初期將優先提供臨時收受點以外的清潔隊辦公場所，來協助試辦智慧垃圾桶，未來也藉由擴大實證場域範圍，累積更多實證經驗與數



左起：公園處圓山公園管理所主任賴丞賦、台北智慧城市專案辦公室主任李鎮宇、資訊局主秘陳慧敏、資訊局長李維斌、環保局長劉銘龍、永固便利停車場董事長陳雨鑫、皓揚環境科技總經理楊琛。
(圖 / 台北市資訊局提供)



影片連結：<https://goo.gl/xkpZw3>

據，評估更貼近市民需求的應用及服務。

iTrash 服務站包括有智慧垃圾桶及資源回收設備，實證計畫試辦期間受到廣大迴響，目前已累計逾 800 使用人數，並回收近 2 千公斤垃圾、2 萬個寶特瓶及 8 千個鐵鋁罐，並提供民眾隨時丟垃圾及隨手做回收的方便性，落實北市智慧城市於民眾生活的每個角落。



環保局長劉銘龍。(圖 / 台北市資訊局提供)

2018 年 12 月 11 日
記者郭岱軒/Limitless IQ
<https://goo.gl/RVHLQU>