



「TIPM 上海物業參訪交流」暨「2019 現代物業上海發展論壇」

2019 上海現代物業論壇參訪心得
台灣物業管理學會前灘特區、上海中心參訪行程
機電設施 學習心得
上海港陸廣場參訪心得
2019 現代物業發展論壇 - 研討會後心得

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：成都亮紫智能科技有限公司
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

2019 上海現代物業論壇參訪心得

2019 年 11 月 7 日至 16 日，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。

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。

2019年11月23日
台灣物業管理學會 名譽理事長
黃世孟 撰

台灣物業管理學會前灘特區、上海中心參訪行程

首日參訪前灘特區陸家嘴集團物業管理公司，將區域開發 40 萬平方米，建立智慧群管平台 ICCP，將建築訊息模型 BIN 技術與地理信息 GIS、物聯網 IOT、人工智能 AI 以及雲計算 Cloud 等先進技術相結合。開發建設的建築群全生命週期：站式管理平台。

此平台將真實建築群和設備映射到虛擬世界，對接各訊息系統，重新整合被割裂的數據。全面實際感知建築群運轉狀態。通過大數據分析，實現對建築群科學化、精細化、智能化的管理。整合了：

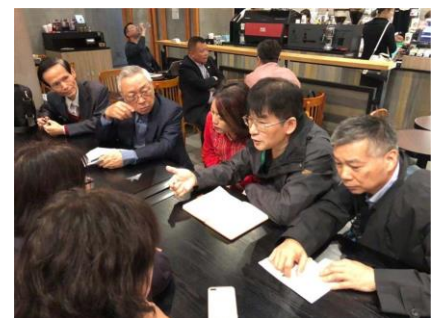
BIM+GIS+IOT+AI+Cloud 技術；將被動變為主動偵測，全天候採集設備警報，自動創建設備工單，自動記錄警報時間、工單創建、完成和關閉時間並主動提示超時工單等。

陸家嘴集團自 2016-2018 建立單體建築管理 IFMP，2019-2020 建立建築群管理 ICCP，預定 2022-2024 建立綜合體管理 ICCP，為企業帶來競爭力、區域開發帶來商機與發展，降低人力成本及維護效益提升...等優勢，為未來各開發區及世界各國效仿之先驅，感謝上海宗升工程科技公司馬鐵寶董事總經理。



次日參訪上海中心大廈屬綜合物業發展大樓，為世界第二高摩天大樓、世界最高之綠建築，上海中心項目面積 433,954 平方米，建築主體為 128 層，並還有地下停車場 5 層、

裙樓、頂樓等，結構高度為 580 米，總樓高 632 米。大樓內裝有全球最大阻尼器【上海慧眼】(重達 1000 噸，首創引入電磁原理)，以及 275 台 500 瓦風力發電機，全球第二快電梯，秒速 20 公尺的電梯，每 15 樓設有避火層，大廈細部深化設計，以「龍型」方案作為藍本，於 2016 年 3 月 15 日完工。經由孫家欽經理精闢的解說，管理摩天樓之分工精細度與各項應變能力之強化度，更讓團員嘆為觀止及佩服。



此次參訪由台灣物業管理學會名譽理事長黃世孟老師擔任團長，透過國際交流委員會高金村主委的人脈與蔡妙能主委精心規畫，讓整個行程豐富且深入以及上海各家物業管理公司之熱忱接待與精闢內容，讓團員們收益甚廣意猶未盡，誠摯的感謝

2019年11月23日

▲ 宗升國際集團 執行副總裁

台灣物業管理學會一行人參加現代物業在上海舉辦「樓宇經濟與物業資產管理」，我們感謝會員委員會主委京鎂蔡董以及國際交流委員會主委宗陞高執行長，讓我們此行收穫滿滿。

春福針對機電設備所見所聞與學會夥伴們一同分享。我們先從智能化談起，此行一位演講專家就談到：「建築物導入智能化可以增加建物價值及使用的便利性，但是如果沒有做好，卻比沒有導入智能化更糟糕」。春福的見解是不能因為趕智能化流行而做智能化，或是為了花俏過度導入智能化演變成「走火入魔」，導致無法收拾殘局！這樣的局面不但一直在台灣出現，也在本次現場勘查過程中出現。

針對不同的建築物服務而有不同的設置方式，超大型者（如上海金茂大廈 8 萬多坪）設置「6 人鍋爐值機機房」、「6 人空調值機機房」、等，規模中等者，就將電機、空調、弱電、等工程師集中於一處「值機機房」，又規模更小者，有如台灣的住宅樓、辦公樓，我們只需要工程師巡迴服務即可。智能化規劃道理亦同，剛剛好就好，尤其投入過於花俏反而增加人力及設備後續維護費用。

智能化控制狹義一點我們將其稱呼「中央控制系統」，其監控層次可分為（1）信號只回傳到建築物本體的管理室（2）信號回傳到建築物本體的管理室，並同時回傳到雲端後台



（3）除了回傳到建築物本體的管理室及雲端後台，亦同步推撥到相關人員的手機。這是一種應用，假設管理室沒有派駐人員，我們也可以直接將信號回傳到雲端後台及推撥到相關人員的手機、等。

今天我們看到上海宗升科技陸家嘴地產「智慧設施設備管理平台 IFMP」這是一個非常成功的案例，他們有著廣大的土地開發、場域建置，符合經濟規模之情況下，將既有 BIM 的建築圖應用到後續的設施管理，因為該超大建築物是國營業主，智能化事業群也是國企，在投入開發市場、資金不是問題的情況下，即是一步一步邁向成功、卓越。

再來我們看看已經營運 20 年的上海金茂大廈，其稱讚 20 年的「冰水主機」因為維護好，還能繼續使用，這種大型冰水主機相信只要日常維護工作落實，其壽命可達 30 年以上，



但空調系類產品，從其投入的第一天，效率慢慢在折扣，到了 15~20 年時，其將處於「更換」與「不更換」的選擇點，這樣的決策取決於空調設備的效率、電費高低以及每天運轉時數等數據分析，這即為專業的工程師要主動精算，提供意見供業主作正確決策了！

2019 年 11 月 20 日
國霖機電 執行長
徐春福 撰

上海港陸廣場參訪心得

上海港陸廣場-奠基於 1994 年，占地面積 4,309 平方米,總建築面積 54,377 平方米，樓高 124.9 米,由巴馬丹拿(公和洋行)設計，是上海人民廣場十大建築之一。於 1997 年正式投入使用，至今已運營逾二十年，涵蓋醫院、醫療美容、賓館、地產、證券、金融投資等多業態、綜合型的商業大樓。

由泛海物業管理有限公司上海分公司總經理張寧先生所領導的管理團隊，帶領我們一行人，除了參觀現場各機房、中央監控室及頂樓空調系統、換氣設備的巨大機房外，更作了詳細以及精闢的簡報，介紹泛海物業自 2015 年接管以來，針對大廈的設施設備，猶如全身健康檢查般地進行全面檢測、診斷，完成了《GL 廣場設施設備大中修診斷報告》，同時提報給業主，取得認可後，順利進行大改造。根據物業服務費及維修基金預算，對各項目分輕、重、緩、急，逐步完成設施設備改造工程。不僅延長其使用年限、增進其價值，更以降低能源消耗為前提，大大提升了對建築物的管理品質，同時展現整個團隊的管理效率及提升客戶滿意度，有效支撐了業主租賃業務，目前入住率高達 96%。

參訪港陸廣場，讓我們充分見識到團隊運作更深一層的體現，具體而踏實地貫徹目標的實踐，是現場管理

相當重要的真諦，從鉅細靡遺的簡報中針對:現況、工程運維、客戶服務、安全管理、日常運營等一一說明，團隊是如何針對這棟超過二十年的建築物，自接管後實施健診到大改造的歷程，充分運用資源以達到最終目標。

在台灣，這一類屋齡的既有建築物相當多，管委會在有限的經費下，同樣面臨設施設備改造的取捨問題，我們以一個現場主管的角度來看這棟建築物的改造歷程，相當受用，更突顯出建築物在竣工初期針對其生

命週期，擬訂長期修繕計劃的重要性。

2019 年 11 月 25 日
力信建設開發有限公司
管理部協理 陳姘心
力信物業公寓大廈管理維護(股)公司
副理 郭偵誼 聯合執筆



改造後的監控螢幕牆



中:泛海物業總經理張寧先生



一樓大廳環境介紹



泛海物業服務據點說明



港陸廣場物業服務收費一覽表(公開、透明)



企業文化、公司簡介



旋轉門上安裝室內空氣芳香器、人臉辨識器

2019 現代物業發展論壇 - 研討會後心得

2010 年七月，我第一次參加在上海舉行的「現代物業發展論壇」。九年之後，我很高興能再次回到上海，出席現代物業雜誌社主辦的「2019 現代物業發展論壇·樓宇經濟與物業資產管理」研討會。主辦單位安排了精彩的六場專題演講及一場圓桌論壇，探究樓宇經濟與物業資產管理之關聯性。回顧一整天的研討活動，具有代表性的經典樓宇案例之營運管理現況、第一線的不動產經營與物業管理高階主管之經驗分享與真知卓見，令人印象深刻、獲益良多。六場專題演講的講題、主講者、內容摘要分別為：

講題與主講者	樓宇外觀
1. 中信大廈全生命週期管理探索及實踐（羅能鈞 / 中信和業投資有限公司運維管理中心總經理）：以北京第一高樓中信大廈為例，說明其開發建設階段營建管理方法，運維管理的特點與難點，及運維管理團隊和體系。	
2. 上海中心大廈國際標準化運營管理探索（劉申 / 上海中心大廈世邦魏理仕物業管理有限公司總經理）：以中國第一高樓上海中心為例，說明如何將房地產轉化為優勢，運用綠色管理與服務資源，創造更大的資產價值。	
3. 辦公樓宇之永續經營與物業資產管理—臺北經驗分享（杜功仁 / 臺灣物業管理學會理事長）：以屋齡近 15 年的臺北 101 辦公大樓為例，說明透過永續經營管理策略與物業資產管理模式，得以創造其資產價值。	
4. 樓宇經濟新動力：科技化的物業資產管理（劉軍 / 費哲設施管理諮詢及軟體公司創始人）：樓宇經濟的國家標準正在起草當中，正日益成為「城市發展動力引擎」，也給科技化的物業資產管理注入了新的發展動力。	
5. 資產管理助力蓮花國際商務廣場服務升級（徐新 / 獅城怡安物業管理股份有限公司董事長）：從招商規劃、運營設計、承接查驗、房屋交付、二次裝修、招商配合、運營服務及日常維護等，為業主提供專業的服務。	
6. 以始為終，創造價值—金茂大廈物業管理二十年發展探索（黃斯俊 / 金茂物業服務有限公司技術部副經理）：金茂大廈曾是大陸第一高樓，透過專業的設施設備運營與維護，使其得以在二十年的營運後，依然光鮮亮麗。	

2019 年 11 月 25 日

台灣物業管理學會 理事長

杜功仁 撰