



M 電子報 台灣物業管理學會

Taiwan Ins

第 192 期
2019/12/15

2019 現代物業上海發展論壇(金茂大廈)參訪後記
英國特許房屋經理學會 (CIH) 訪台與學會聯誼交流
2019 「在 AIoT 支持下的物業管理全新生態系統」論壇花絮
上揮別單打獨鬥！智慧城市朝生態圈發展
臺灣屋瓦施作和德國氣密工法 安全健康兼顧文資保存
民宅火災意外頻傳 防火專家：延長線是電氣火災禍首

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 現代物業上海發展論壇(金茂大廈)參訪後記

第一次參訪上海「金茂大廈」是 2004 年，當時是中國第一高樓，巍峨高聳直入天際，耀眼的外型，時尚新穎的建築，令人讚嘆不已。睽違 15 年再訪，大樓已營運 20 年，在專業計劃的管理下，老驥伏櫪歷久彌新，不僅設備保養得宜服役依舊，也適時增添智能設備設施，2019 年 8 月 28 日金茂大廈運行 20 週年之際，更獲得「LEED 鉑金級認證」的殊榮。

金茂大廈，位於上海浦東路家

嘴金融貿易區內，由美國芝加哥 SOM 設計事務所設計規劃，總計 88 層，樓高 420.5 米，總建築面積 287,359 平方米(86,926 坪)，使用分區分別由辦公樓、酒店(金茂君悅大酒店)、裙房購物、餐飲、娛樂區及地下室停車場組成。

大樓營運 20 年來獲獎無數，負責物業管理的金茂(上海)物業服務專業團隊功不可沒，秉持著三大核心營運技術管理：

1. 能源管理(EMC):實施合同能源



金茂大廈

管理，是一種為客戶減少能源成本的財物管理辦法，使客戶在時現節能目標的同時，共享因節能所形成的經濟效益極投資管理服務模式。

2. 計算機設備設施管理(EAM):透過有效率的基礎管理、工單管理、預防性維護管理、資產管理、作業計畫管理、安全管理、庫存管理、採購管理、報表管理、檢修管理、數據采集管理等基本功能模組分析，實現提高資產管理，有效配置生產設備，提升人員及其他資源最佳能效，幫助企業有效貫徹ISO9000 系列標準。

3. 空氣品質管理(IAQ):針對各項目制定了一套系統而規範的室內空氣品質管理體系 JM-IAQ，目前據以開展對 PM2.5 的檢測，成效良好。

4. 看到已然營運了 20 年的金茂大廈所展現的亮麗如新，我心中是很感動的。金茂物業工程技術部工程師們許多是任職了 20 年的老師傅，設備的有效更新，技術的紀錄傳承，精確系統化的管理，真誠用心的服務，誠信金茂大廈絕對還可以亮眼的傲立下一個 20 年。

2019 年 12 月 01 日
會員委員會主委
蔡妙能 撰



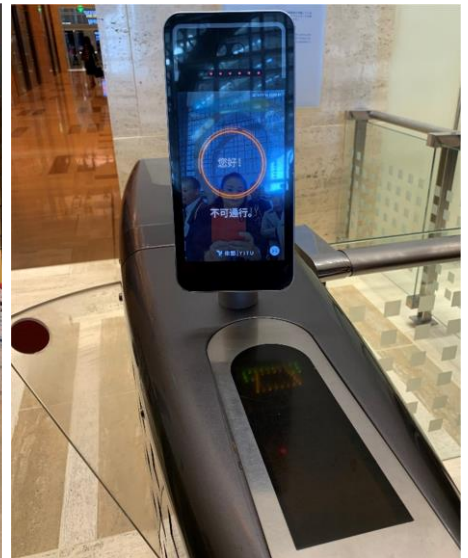
金茂大廈參訪大合影



與北京建築大學郭立教授再度相逢



金茂大廈大堂



智能化人臉辨識系統



機房維持整潔，設備運營 20 年維持如新



設備運營 20 年維持如新



計畫性更新中的設備設施



機房責任包幹制公告

英國特許房屋經理學會 (CIH) 訪台與學會聯誼交流

2019 年 11 月 30 日，英國特許房屋經理學會 (CIH) 教育訓練主管及認證課程審核成員等一行人訪台，與台灣物業管理學會聯誼交流，由杜功仁理事長，顏世禮副秘書長，林錫勳理事及高金村國際交流主委接待。



2019 「在 AIoT 支持下的物業管理全新生態系統」論壇花絮

● 活動緣起

隨著台灣人民居住習慣的轉變，物業管理逐漸受到重視。物業管理的型態也由傳統單純的空間管理發展出物業經營管理、設施管理以及資產管理活化等新議題。科技持續的進步，物聯網的應用與我們的日常生活密不可分，藉由智慧科技的輔助，物業管理變得更方便和智慧。透過產業界、政府單位、學術單位及國內外物業管理相關協會等多方互相交流，促進物業管理智慧化發展，共同合作解決物業管理的缺口，強化物業管理流程以及提升軟實力。

有鑑於此，在中華民國全國建築師公會的指導下，由台灣物業管理學會主辦本次「在 AIoT 支持下的物業管理全新生態系統—物業經營管理、設施設備管理以及資產管理與活化」論壇活動，串聯各方專家學者並以智慧物聯網為主題，包含 AIoT 技術的發展、物業經營

管理、設施設備管理以及資產管理活化等議題，期望帶動台灣智慧物業管理服務品質，更為台灣在物聯網應用發展上邁向下一個里程碑。

● 活動內容

此次論壇結合了科技與物業管理的領域，也有許多來自其他相關領域的學者專家參與盛會，報名踴躍，為此次論壇生色不少。

論壇一開始，由工研院資訊通訊研究所李坤敏副組長，以 AIoT 專家的角度分享在工業 4.0 中使用數位孿生(Digital Twin)等技術達到虛實整合的學理基礎，以及實際案例的運作過程；接著是台積電公共設施服務部鍾振武經理，從數字驅動的角度分享如何有效的管理台積電建築物的設施設備。活動下半場邀請到文化部文化資產局的施國隆局長及楊宏祥科長，分享台中文化創意園區如何藉由智慧科技的導入，從台中舊酒廠轉型成市民觀賞藝術表演、休閒觀光的去處，達到既有大型文化資產的活化及



管理。最後的主講者是學會遠從四川邀請的物業經營管理專家第一太平戴維斯華西區胡裕華董事長，他特別分享中國大陸物業管理產業如何善用 AIoT 技術轉型，並引用實際案例輔助說明。最後，每位講者從不同角度及觀點，並以實際的經驗與大家進行回饋與交流，深入淺出，每位參與者均受益良多。

● 結語與期許

AIoT 產業化在政府長期推動下，產業鏈已儼然成型，例如在營建產業，有智慧綠建築標章獎勵政策，其產業基礎建設硬體大抵完善。然而，產業 AIoT 化，其中成功關鍵在於『軟硬兼施，虛實整合』。台灣物業管理學會過去數年來，積極推動營建產業城市載體於物業管理前期設計規劃，其主要目的在於如何針對建築物全生命週期做有效管理。透過此次論壇的交流，共同探討並激盪出物業管理產業的新樣貌，共創產業多贏的前景。

2019 年 12 月 15 日
台灣物業管理學會 IoT 工作小組召集人
洪嘉聲
益昇智慧科技股份有限公司工程師
歐陽秀玟



揮別單打獨鬥！智慧城市朝生態圈發展，Gartner：數據交換成為趨勢

智慧城市(smart city)是透過科技的創新應用，來提升市民的生活品質，從早期業者各自為政發

展，現在智慧城市更強調以使用者為中心，建立智慧生態系統。根據 Gartner 觀察，到 2023 年整個智慧

城市的生態系內將有許多夥伴，85%相關應用由公私部門一同參與。

Gartner 智慧城市研究副總裁貝蒂

娜·特拉茨-賴恩 (Bettina Tratz-Ryan) 接受《數位時代》訪問表示，現在各國智慧城市計畫都如火如荼進行，包括智慧交通、公共安全、智慧建築等等，下一階段將把業者串起來，建立智慧城市平台的生態圈。

例如打造智慧停車服務，不只是影響停車，還包括從 A 點移動到 B 點的方便程度，甚至影響物流業怎麼運送，讓參與業者透過數據洞察、資料交換，把服務變得更有效率。或是智慧街燈可以搭配數位資訊站、空氣品質感測器，甚至是搜集人流資訊，並運用這些數據做群眾管理。

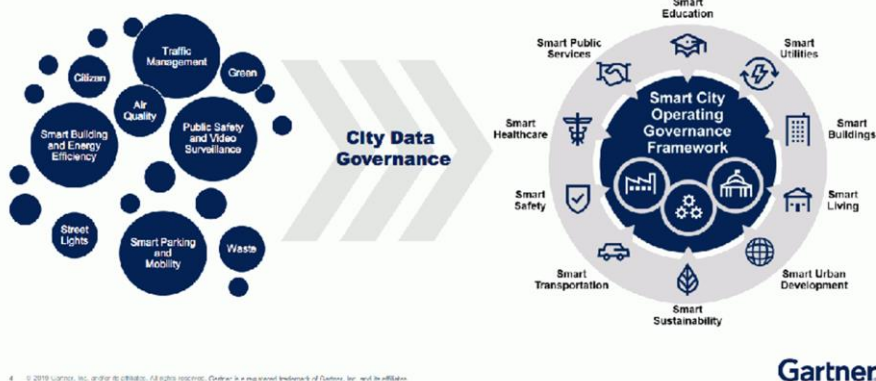
資料搜集交換成為趨勢

要打造智慧城市的生態系，資料搜集交換將成為重要趨勢。透過物聯網裝置所搜集到的大量數據，透過公私部門的合作，進行數據的洞察與分析，實際了解市民的生活所需。

貝蒂娜舉例，在瑞典斯德哥爾摩，汽車大廠 Volvo 跟市政府做數據交換，用在交通、停車數據使用，車與車之間可以聯網溝通，當發現路面坑洞造成無法行駛時，可以發出訊號即時警告接近的駕駛，並把數據回傳給交通單位做處理。



Developing Smart City Projects Into intelligent Urban Ecosystems



科技與隱私權的兩難

不過資料搜集分析，背後牽涉科技與隱私權的兩難。

例如 Google 旗下的智慧城市子公司 Sidewalk Labs 計劃在加拿大多倫多濱水區 (Waterfront) 打造一座有如「高科技烏托邦」的智慧城市，相較目

前的城市平均可減少 89% 碳排放，以及透過共享服務減少交通擁擠……

[《未完·詳全文……》](#)

2019 年 12 月 11 日
記者陳映璇 / 數位時代
is.gd/K2q7Rx

臺灣屋瓦施作和德國氣密工法 安全健康兼顧文資保存

您一定常在路邊看到「抓漏」的廣告，在潮濕多雨的臺灣，漏水是許多人生活中的痛，尤其木造房舍似乎特別容易滲漏、潮濕、發霉，傳統木結構建築真的能夠看著有溫度、住著

又舒服嗎？

汗得學社與全聯善美的文化藝術基金會在國立傳統藝術中心宜蘭傳藝園區共同主辦「木構造Maker!」行動營隊暨屋瓦結構實務研討會，融合東西方智慧，

結合德國大木構跟氣密專業以及臺灣在地的瓦作技藝，同時也把「蓋房子」當作一種溝通方式，以勞力密集的協力造屋，凝聚人與人之間的互信與溝通，用一個大眾都能參與的方

式，推動能源建築與文化資產保存的公民教育。

由汗得學社與全聯善美的文化藝術基金會共同主辦的「木構造Maker!」行動營隊，自11月9日進行到11月17日終於完成100平方公尺的木結構，工事所需的200多件木構元件與超過300支的木釘等相關材料皆由「汗得建築工事實驗教育機構」的學生準備。

全聯善美的文化藝術基金會羅欣怡執行長表示，古早時候蓋房子是村莊裡的大事，架起大木構協力造屋，是情感與也是技術的凝聚，可是多雨氣候對於木造房舍是嚴峻的挑戰，許多歷史建築都有潮濕、發霉與腐朽的問題，本次研討會的臺德專家對話，也是一場推動能源建築與文化



資產保存的公民教育。

汗得學社指出，大木結構不論在東方或西方，都是建築歷史中重要的一環，木材是天然材料也是永續建材，但是容易受到生物及環境影響而劣化，也可能因為氣候及環境不當造成腐朽蛀蝕而減短木材壽命，進而影響結構安全造成嚴重危害。這次特別

邀請到德國古蹟建築專家，有多年修復德式大木結構老房的經歷，解答民眾對於大木結構的迷思，並分享德國在保護古蹟防止木結構遭遇蟲蛀腐朽的實務作法。

2019年12月02日
風傳媒
is.gd/UfEx5V

民宅火災意外頻傳 防火專家：延長線是電氣火災禍首

天氣越來越寒冷，火源使用驟增，民宅火災時有所聞。台南市消防局火災預防科股長陳振雄今天說，其中延長線是居家電氣火災禍首，錯誤使用延長線很容易造成負載，引發火災。延長線務必選擇有「商品安全標章」及保險絲安全裝置，或是過負荷保護裝置產品，避免延長線旁堆積雜物，受到物品壓迫。

市消防局統計，今年1月至11月，台南市共發生2129火災，其中建築物461件，建築物火災中電氣因素為140件，約占30%。2月初下營民宅火災，起火原因疑似電氣因素所造成，不幸燒死祖孫3人。火災預防

科說，家庭常用電器不外乎暖風扇、電暖爐、電毯，這些電器往往是居家火災的主要原因。消防局說，為防範電氣火災，民眾應經常檢視家中插頭及插座，避免鬆動而產生危險，檢視是否有焦黑、綠鏽或累積灰塵現象。

陳振雄說，最近寒流來襲，為避免發生一氧化碳中毒案件，請民眾於使用燃氣熱水器時，務必加強警覺心，將熱水器所在處的對外窗打開，將該處通往屋內的門窗關閉，避免因為風大造成一氧化碳吹進屋內，發生一氧化碳中毒。

為提早偵知火災發生，消防局長李明峯呼籲，不論大樓、透天等建築，

民眾家中務必安裝住警器，賣場即可購得並且安裝容易；具身心障礙的朋友，可免費補助安裝住宅用火災警報器，每人可補助1顆，請持身分證明文件，到住處當地消防分隊填寫申請表後，可獲得補助或安裝。



2019年12月12日
記者黃宣翰 / 聯合新聞網
is.gd/4eQ1dx