

2019 现代物业  
发展论坛



MODERN PROPERTY  
MANAGEMENT  
DEVELOPMENT FORUM

# 楼宇经济与物业管理

主 办 现代物业杂志社  
协 办 台湾物业管理学会  
上海东湖物业管理有限公司  
FacilityONE (费哲) 设施管理软件公司  
英国特许房屋经理学会亚太分会  
支 持 金茂(上海)物业服务有限公司  
时 间 2019年11月15-16日  
地 点 中国·上海

## 特别推荐交流主题，敬请关注：

作为新兴的一种经济形态，楼宇经济已成为城市经济的重要组成部分，并成为各大城市中心城区经济发展的亮点。承载着城市经济发展重任的大体量建筑楼宇集群，存在业态复杂、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、用户等多元化的需求。

在保证及提升楼宇品质上，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，是楼宇管理者必须直面的物业资产运营管理工作核心。大体量的楼宇物业，其日常维护、管理，以及物业资产运营和房地产组合投资策略的最佳组合，才能实现每一个楼宇集群的永续经营！

本论坛将以富有穿透力的思想，从全球化的视角，联手业界专业精英和企业高管，旨在研究科技化、信息化管理带来的变革，探索楼宇经济与物业资产管理的最佳实践方式，创新楼宇品质提升、楼宇升级改造、运营管理能力提升等手段，提高楼宇管理者在楼宇资源调控与物业资产管理方面的整合能力，推进楼宇低碳化、信息化和智能化发展，完善楼宇的配套服务设施、软环境建设及提升综合服务功能。

扫二维码可随时分享现代物业发展论坛最新资讯！

报名方式：

电话：0871-65716670      0871-65700116  
移动：15810208746（成忻）      13658871975（曹建萍）  
网址：www.xdwy2001.com      微信：xiandalwuye  
E-mail：xdwy@126.com      QQ：565480325186



现代物业  
MODERN PROPERTY MANAGEMENT

(详情以实际公布议程为准)



# 邀请函

2019（上海）现代物业发展论坛“楼宇经济与物业资产管理”，将于2019年11月15-16日在上海召开，特致邀请，诚盼拨冗参加。

### 论坛主旨

作为新兴的一种经济形态，楼宇经济已成为城市经济的重要组成部分，并成为各大城市中心城区经济发展的亮点。承载着城市经济发展重任的大体量建筑楼宇集群，存在业态复杂、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、用户等多元化的需求。

在保证及提升楼宇品质上，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，是楼宇管理者必须直面的物业资产运营管理工作核心。大体量的楼宇物业，其日常维护、管理，以及物业资产运营和房地产组合投资策略的最佳组合，才能实现每一个楼宇集群的永续经营！

本论坛将以富有穿透力的思想，从全球化的视角，联手业界专业精英和企业高管，旨在研究科技化、信息化管理带来的变革，探索楼宇经济与物业资产管理的最佳实践方式，创新楼宇品质提升、楼宇升级改造、运营管理能力提升等手段，提高楼宇管理者在楼宇资源调控与物业资产管理方面的整合能力，推进楼宇低碳化、信息化和智能化发展，完善楼宇的配套服务设施、软环境建设及提升综合服务功能。

特至邀请，期待莅临！

### 注册费用

研讨注册费：RMB1890元（含资料、茶歇、11月15日会议中餐和晚餐、项目体验学习），11月15日晚宴300元/人；其他交通食宿自理。

（如参加11月15日晚宴，会务注册费用共2190元/人；不参加晚宴，会务注册费为1890元/人。）

### 诚挚邀请

政府机关和国有企事业后勤单位，医院、学校、公路、桥梁、体育场馆、博物馆、会展中心、机场、火车站、公园等等物业与资产运营及管理部门，社会基础设施综合管理与服务单位，科技与信息化研发企业，从事物业管理、设施管理、资产管理综合服务与咨询顾问服务企业，设施设备供应商，大专院校设施管理教学及科研机构、社会组织等行业精英和企业领袖。

## 主办单位



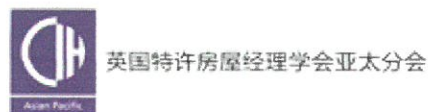
《现代物业》杂志是全球物业管理、设施管理中文独立传媒，中国物业管理、设施管理领域的专业期刊，以“恒产恒心、物权物语”的核心理念，始终如一地打造物业管理、不动产资产管理和经营在高度、深度、广度和速度方面的优势专业传播平台，发行覆盖全国各物业管理企业、国家机关及企事业单位后勤部门、大专院校和职业技术学校物业管理院系、房地产开发商及咨询策划机构等，并建立与发展了与中国内地和港澳台、美国、加拿大、英国、奥地利、德国、韩国等海内外各著名企业、物业管理协会、学会等知名机构及其学者的积极交流与合作。十七年来，依靠《现代物业》获取行业权威资讯的各界人士已经遍布世界各地，《现代物业》也因此成为观察、记录和了解中国物业管理历史真实和未来发展的必选传媒，并率先进入物业及资产管理、设施管理的高端探索领域。

研究领域涉及智能化写字楼、办公大楼、大型商场、大型基础设施、公共场馆、工业园区、院校、医院、酒店公寓、住宅的物业资产经营、物业设施管理、物业管理服务、社区治理与服务的高端读物。

“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现代物业管理的先进经验、先进理论和先进思想，共同促进社会经济和文化的健康发展，实现民生为本、社会和谐、崇尚科学，普及物权的良好愿景。

(详情请浏览官网：[www.xdwy2001.com](http://www.xdwy2001.com)；中国设施管理网[www.cnfm2001.com](http://www.cnfm2001.com))

## 协办单位



## 支持单位



## 会议特色

现代物业杂志社以专业的品质和优良的业界口碑为基础而创立，十二年锤炼，已经成为物业管理企业决策者们交流战略决策信息的高端研讨活动！精选在行业内品质超前的经典案场、智慧超前的科技成果和理念超前的运营项目，全面展示现代物业管理和设施管理的超前品质、科技、理念！研究当前最关注的话题，深入探讨物业管理、设施管理、资产管理和社区服务的高端愿景！



## 现代物业发展论坛

Modern Property Management  
Development Forum

### 演讲内容

本次论坛特别推荐交流项目，由造诣深厚的产业界领军人物担纲主题演讲，敬请关注：

**演讲人：罗能钧**

**中信和业投资有限公司董事副总经理、运维管理中心总经理**

**演讲主题：**

**中信大厦全生命周期管理实践**



### 中信大厦案例

由中信集团投资，中信和业投资有限公司开发建设的中信大厦，位于北京CBD核心区，总建筑面积43.7万平方米，建筑高度528米，是北京第一高楼。作为中信大厦开发与运维主体，中信和业在汲取世界先进经验的基础上，采用了EPCO“规划、设计、采购、建造、运营一体化”全生命周期管理模式。EPCO全生命周期管理模式改变了建筑开发企业追求投资、开发、建设短期效益最大化，改为追求建筑投资、开发、建设、运营全生命周期投入产出比最大化，以及长期效益最大化，解决了超高层建筑诸多开发、建设、运维的深层次问题，对缩短建筑开发周期（大幅降低财务成本），提升建设速度、提升建筑物品质，控制工程建安造价，提高项目运营管理水平、降低运营成本、低碳排放运行等方面都体现出了显著的优势。中信和业以专业的管理理念、合理的成本控制、超高的品质要求，在开发建设、规划设计、消防安全、施工建造和运营维护等方面不断探索新趋势、钻研新技术、践行新理念，携手各方共同推动中信大厦的建设，致力于打造一座国际一流品质的超高层建筑精品。

**演讲人：刘申**

**上海中心大厦世邦魏理仕物业管理有限公司总经理**

**演讲主题：**

**上海中心大厦国际化运营管理探索**



### 上海中心大厦案例

上海中心位于上海浦东陆家嘴金融贸易区核心区，是集商务、办公、酒店、商业、娱乐、观光等功能的超高层建筑，高632米，是世界第二、中国第一的高楼，系国人首次建造600米以上的高楼，充分展现了改革开放以来中国制造、工程建设领域的巨大进步和城市现代化发展的成果。先后荣膺世界高层建筑与人居学会“2016世界最佳高层建筑奖”、世界最大房地产展会“最具人气奖”等及鲁班奖、詹天佑奖、国家优质工程金奖、上海市科学技术进步奖特等奖等重要国际国内大奖。作为陆家嘴核心区超高层建筑群的收官之作，上海中心将成为上海金融服务业的重要载体。同时，将在优化陆家嘴地区整体规划、完善城市空间、提升上海金融中心综合配套功能、促进现代服务业集聚等方面发挥重要作用。项目自投入运营后，努力对标国际一流运营标准，以最高、最好的标准要求自己。项目配备超甲级办公楼的硬件设施及专业物业管理团队，由上海中心大厦世邦魏理仕物业管理有限公司负责项目整体的专业物业资产管理。本演讲将和与会者分享上海中心大厦国际化运营管理探索实践。

**演讲人：杜功仁**

**台湾物业管理学会理事长，台湾科技大学建筑系副教授兼系主任**

**演讲主题：**

**办公楼宇之永续经营与物业资产管理——台北经验分享**



### 台北办公楼宇案例

办公楼宇的永续经营和持续增值与其物业的资产管理有着千丝万缕的关联，而建筑的全生命周期管理思维与永续经营策略为其创造品牌形象与商业价值。楼宇“持有者”越来越关注互动管道的管理延伸，以及物业服务的社区综合体验，还有办公和商业环境的持续改善和永续经营；“用户”则越来越关注适用、健康、高效的环境空间。城市化发展、环境污染、机械解决人工不足等，物业管理企业承载着来自社会、产品、技术、客户需求方面的压力急需突破。本演讲将以台北代表性办公楼宇为例，介绍其初期开发与设计施工之过程，其办公空间出租与经营策略，办公楼宇之物业管理模式（物业管理组织、委外策略、物管服务质量管理、物管成本管控），追求办公楼宇永续经营与永续建筑的措施与历程，并从楼宇经济的角度、评估其目前所能体现的资产价值。

**演讲人：刘军**

**中国设施管理国家标准起草主编，IFMA国际设施管理协会（中国）**

**联合创始人，费哲设施管理咨询及软件公司创始人**

**演讲主题：**

**楼宇经济新动力：科技化的物业资产管理**



### 科技赋能物业资产管理

楼宇经济是近年来城市经济发展过程中涌现出的一种新型经济形态，楼宇经济的国家标准也正在起草当中，楼宇经济正日益成为“城市发展动力引擎”。当前，我国经济已由高速增长阶段转向高质量发展阶段，也是楼宇经济由“建设时代”迈向“运营时代”的关键时期。运营服务水平是商务楼宇使用价值和软实力的重要体现，是商务楼宇发挥楼宇经济作用和价值的关键环节。楼宇经济的蓬勃发展给物业管理行业带来了新的发展机会，既是战略性的机遇，也是颠覆性的挑战，如何认知是传统的物业资产管理者需要思考的问题。科技赋能是所有行业的发展动力，但传统的物业资产管理在当前信息时代下已经落后了不只一个“身位”，这种落后不简单是信息化工具的问题，其根本是科技化管理理念的战略性缺失。楼宇经济带来了新的理念和机遇，也给科技化的物业资产管理注入了新的发展动力。



## 现代物业发展论坛

Modern Property Management  
Development Forum

**演讲人：徐新**

**狮城怡安（上海）物业管理股份有限公司董事长，上海市物业管理行业协会资产管理专业委员会主任，国际资产管理协会（IREM）中国上海分会主席**

**演讲主题：**

**资产管理助力莲花国际商务广场服务升级**



### 莲花国际商务广场案例

莲花国际广场建筑面积近10万平方米，位于南方商圈核心地段，上海西南城际主轴。狮城怡安参与了该项目全生命周期管理。从施工建设、招商规划、运营设计、承接查验、房屋交付、二次装修、招商配合、运营服务及日常维护等各方面为业主提供专业了专业的服务。随着市场环境不断变化，物业服务不断升级，如何延伸产业链，以物业管理为基础，以资产管理为核心，围绕业主的资管目标，持续、稳定的提供专业资产管理服务成为我们探索的课题。经过一系列的探索与实践，2018年莲花国际广场被上海市物业管理行业协会评选为首批“上海市物业管理优秀示范项目（资产管理类）”，2019年，莲花国际广场入围国际资产管理协会（IREM）企业社会责任奖，同年在亚太不动产峰会中获得IREM（上海）颁发的优秀资产管理项目-最佳商业综合体银奖，此奖项获得IREM美国总部的认可和支持。本演讲将和与会者分享物业资产管理助力服务升级实现业主资产管理目标的探索实践之路。

**其他标杆项目和主创领袖人物正在充分酝酿中，将随时发布……**

（详情以实际公布议程为准）



## 现代物业发展论坛

Modern Property Management  
Development Forum

### 项目体验式研讨

上海金茂大厦，由中国金茂（集团）股份有限公司开发建设，地处上海浦东陆家嘴金融贸易区内。88层，高420.5米，总建筑面积达287,359平方米，主要分为办公区13万平方米、酒店区域7万平方米、裙房、购物、餐饮、娱乐区域3万平方米，地下车库6万平方米。大厦由美国芝加哥SOM设计事务所设计规划，曾荣获伊利诺斯世界建筑结构大奖和新中国50周年上海十大经典建筑金奖首奖，并于2000年被评为全国优秀示范大厦。它是中国标志性建筑之一，同时也是极具代表性的超高层建筑。

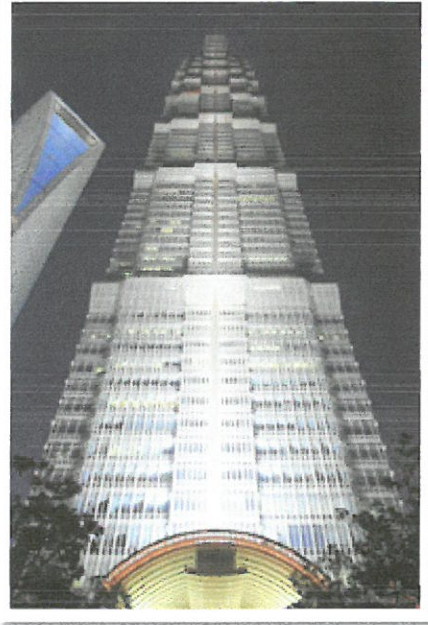
大厦由金茂（上海）物业服务有限公司管理，提供全生命周期的设施设备管理服务。以“三大核心技术”及“客户忠诚度计划”为源动力，配以一流的体系管理标准、HSE管理方法、高效的人才队伍，持续屹立于行业领先地位。

#### 三大核心技术

##### 1、能源管理（EMC）

2000年，上海金茂大厦实施了合同能源管理（Energy Management Contract, 简称 EMC），是一种为客户减少能源成本的财务管理方法，EMC通过为客户提供节能改造的资金和技术服务，使客户在实现节能目标的同时，与客户共同分享由节能形成经济效益的一种节能投资服务管理模式。

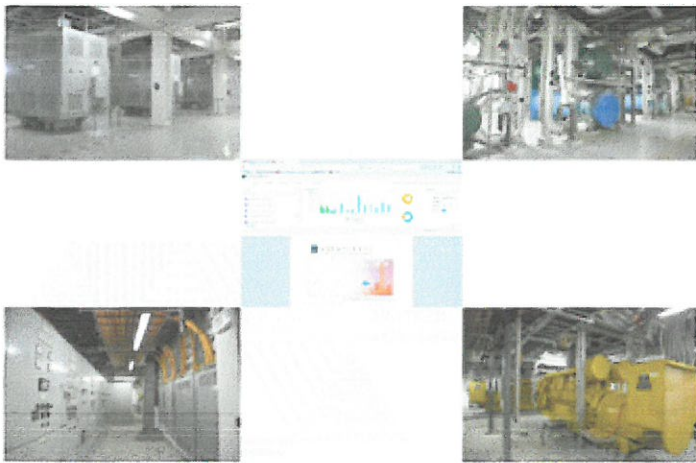
2012年，金茂大厦通过能源管理体系认证，成为国内第一个获得能源管理体系认证的公共建筑。2013年，金茂大厦喜获LEED-EB金级认证，成为国内获得此项殊荣运行时间



最长且高度最高的既有建筑。2019年8月28日，金茂大厦在运行20年之际，获得了LEED铂金级认证。这是业界对金茂大厦设计建造和绿色运营的充分肯定，更是业界对金茂大厦未来发展的美好期许！

##### 2、计算机设施设备管理（EAM）

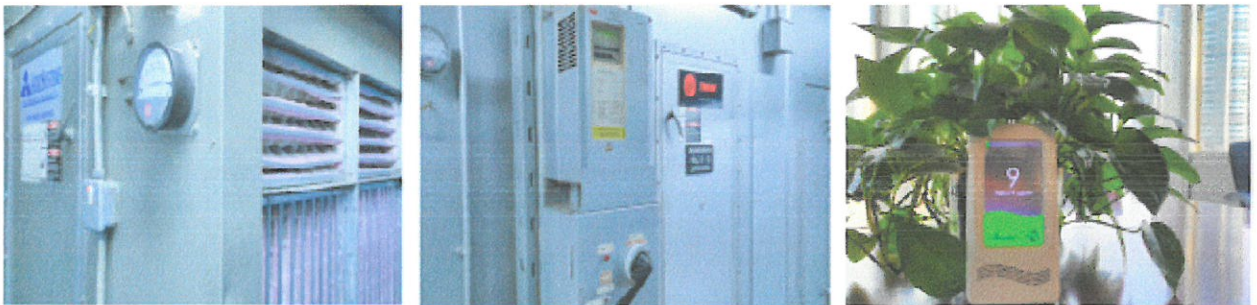
企业资产管理是以企业资产及其维修管理为核心的商品化应用软件，它主要包括：基础管理、工单管理、预防性维护管理、资产管理、作业计划管理、安全管理、库存管理、采购管理、报表管理、检修管理、数据



采集管理等基本功能模块，以及 workflow 管理、决策分析等可选模块。以资产模型、设备台账为基础，强化运营成本管理，规范工作流程，实现资产管理信息化，有效配置生产设备、人员及其他资源，提高员工安全保障，促进规程执行力，减少停产时间，拥有清晰、动态的设备数据库，提高设备可利用率及可靠性，将被动性检修转变为主动性预防，既控制维护及维护费用，又可延长设备生命周期，同时降低库存备件及成本，能帮助企业有效贯彻 ISO9000 系列标准，符合行业与政府部门法律法规。

### 3、空气品质管理 (IAQ)

金茂大厦根据国际通用的空气质量标准 IAQ，针对各项目制订了一套系统而规范的室内空气品质管理体系 JM-IAQ，并以之作审定和评估室内空气品质的基准，利用精密科学的测量仪器进行定期勘测，并对相关设备维护，持续的改进以达到理想的室内空气品质的目标，目前已开展对 PM2.5 测量。



### 客户忠诚度计划

#### 1、一站式客户服务

以“结构决定功能”的思路不断优化服务品质，紧密结合市场步伐，持续更新服务体系，以求为客户提供人性管理和个性化的高品质服务，设立专职客户经理和 800 呼叫热线，利用 CRM 客服系统进行流程管理和客户需求分析，提倡宾客至尊、关注细节的服务理念，定期举办“金茂大学堂”等专题讲座，开展满足各层次需求的客户联谊活动。聘请国际咨询权威机构 ACNielsen 进行客户满意度调查，客户满意度调查持续位列亚太区前列。



#### 2、环境卫生系统

除基础清洁、日常保洁、开荒保洁等基础工作外，建立了单向委托、特约等环境卫生清洁服务内容，





## 现代物业发展论坛

Modern Property Management  
Development Forum

拥有多年国内超高层建筑外幕墙维护经验，定期开展机械设备操作知识、实操培训，设立优秀形象员工岗位，关注国内最新环境卫生科学动态，了解客户需求，全程致力为客户打造干净、整洁的工作及生活环境。



### 3、安全防卫

拥有最年轻、精干的退伍军人人才，2001年组织成立消防骨干队伍，是上海市首家建立专职消防队伍的公司，同时与优质供应商长期深度合作，打造各类维稳防卫系统，创立应急响应机制，定期与客户、合作方、业主方等开展消防及安全知识的培训工作，为客户提供强有力的安全保障。



高效的HSE管理

体系和责任落实：

1、贯彻问责告诫谈话和“一票否决”制度；2、“无事故、无伤亡”的目标分解为到班组、个人；3、建立关键岗位内部持证上岗制度。

承包商一体管理：

1、承包商纳入公司HSE体系统一管理、统一考核；2、承包商作业前签订HSE协议，进行HSE评价；3、实施承包商HSE绩效评价和定期稽核制度。

现场管理：

1、每季度进行危险源排查，建立台账，督促治理；2、建立动火、登高、受限空间、临电等直接作业环节安全许可和监护制度。

金茂物业应急响应体系：

应急预案及演练，群呼系统，24小时管理团队人员值班等。

楼宇经济与物业资产管理

现代物业  
发展论坛



MODERN PROPERTY  
MANAGEMENT  
DEVELOPMENT FORUM

»» 联络方式

电话：0871-65716670；65700710

移动：15810208746（成忻）

13658871975（曾建萍）

E-mail：xdwyfzlt@126.com

xdwy200175@126.com

Q Q：565480325；2827138186

微信公众号：xiandaiwuye

网址：www.xdwy2001.com

»» www.xdwy2001.com