

建筑物业设施管理注册建筑师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/642/2021_2022__E5_BB_BA_E7_AD_91_E7_89_A9_E4_c57_642469.htm 把建筑师站点加入收藏夹

第三产业的发展，带动了大都市中办公建筑的兴建：80年代智能化大楼的出现，更使现代建筑设备和信息技术进入办公楼。如今，办公楼的设备设施已形成庞大而复杂的系统，金融、贸易和信息产业的业务也由于结合了高新技术而与传统手工作坊式的办公室业务有了很大区别。企业需要有专业人员来管理办公室工作流程的布置、室内环境和安全、建筑设备的维护运行、系统的改扩建以及能源的有效利用，所以便出现了物业设施管理这一新的行业。所谓物业设施管理(Facility Management，简称FM)，按照国际物业设施管理协会(IFMA)和美国国会图书馆的定义，是“以保持业务空间高品质的生活和提高投资效益为目的，以最新的技术对人类有效的生活环境进行规划、整备和维护管理的工作”。它“将物质的工作场所与人和机构的工作任务结合起来。它综合了工商管理、建筑、行为科学和工程技术的基本原理”。物业设施管理这一行业真正得到世界范围的承认还只是近几年的事。越来越多的实业机构开始相信，保持管理得井井有条和效率的设施对其业务的成功是必不可少的。尤其是高新技术的发展、环保意识的普及和对人的健康的关心，使物业设施管理行业和物业设施管理专业人员更显得重要。物业设施管理不单为了延长设备设施的使用年限，确保其功能的正常发挥，扩大收益、降低运营费用，也是为了提高企业形象、提供适合于用户的各种高效率的服务、改善用户的业务、

使工作流程合理化和简洁化。简而言之，物业设施管理的服务对象是人；物业设施管理的目标是提高办公室工作效率和使建筑物保值增值。国内物业设施管理却严重滞后。第一是观念上的落后。在建设阶段往往并不考虑今后运营时的节约和便利，而过多地考虑了如何节省一次投资，如何节省自己的时间和精力：设备供应商往往较少考虑系统集成的协调和匹配。在建筑交工以后，许多人把物业管理仅仅看成是传统的房管的功能，即首先是计划经济体制下的“管”，服务是第二位的，颠倒了与业主的关系。这造成国内许多物业管理公司只收钱、不办事。第二是服务的对象不明，认为只要设备设施无故障、开得出便是物业设施管理的全部工作内容，造成许多大楼空调过冷过热、电梯时开时停、管道跑冒滴调。物业设施管理的服务对象是人，应以保证大楼用户的健康、舒适和效率为最高目标。第三是国内物业设施管理的技术含量不高，凭经验、拼设备等手工作坊式的运作还是国内物业设施管理的主流。第四是人才严重匮乏。尽管近年来也举办过许多各种层次的培训，但无论是内容还是对象都还处于“初级阶段”。一幢现代化大楼建成，业主住住认为只要招聘一些空调工、电工、冷冻工便可使大楼运转起来。这就造成许多大楼的高能耗、许多大楼的自控不能开通、许多大楼的设施设备加速损耗、许多大楼的室内空气品质严重恶化、许多大楼因布局失当而造成用户工作效率的低下。改革开放以来，在我国沿海开放城市中，城市建设正以前所未有的规模和速度蓬勃发展。以上海为例，1995年一年中市区竣工房屋面积便有1193万m²，从1980年到1995年房屋面积平均每年递增16.1%。截至1995年底，上海共有高层建筑1484幢，建筑

面积2029万m²。从1980年到1995年高层建筑的幢数平均每年递增66.4%，建筑面积平均每年递增87.2%。据预测，到本世纪末，上海将建成约2000幢高层建筑，其中约有400幢是智能化大楼。世界第一高度的环球金融大厦(95层，460m)将和进入世界高度排行榜前10名之列的金茂大厦(88层，421m)一道耸立在黄浦江畔的浦东新区：在上海西部的徐家汇，正在筹建一幢超高层建筑，其高度有可能超过金茂大厦。这些建筑耗费巨额投资，设施先进，集中体现了20世纪的高新技术：但如果我们仍然不重视物业设施管理的话，这些高级建筑建成之后运营的前景令人担忧。上海市一位副市长曾表示，他最担心的便是会被后人和外国人指责我们有能力建设起这些高级建筑，却没有能力管好、用好这些高级建筑。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问

www.100test.com