

歡迎讀者踴躍投稿，或提出物業管理相關問題，將提供專家諮詢服務。

【會訊報導】「物業管理概論授課教師」座談會

台灣物業管理學會於民國 101 年 2 月 17 日、假台灣科技大學 綜合大樓 101 會議室，邀集國內大專院校開授物業管理相關改論之授課教師，舉行「物業管理概論授課教師」座談會。本會黃世孟理事長、杜功仁秘書長、顏世禮副秘書長、陳婉玲秘書及陳維東學術委員會主委，會同 9 位國內各大專院校開授物業管理概論相關課程之教師一起舉行座談(詳細名單請參見表一；相關情況請參見下圖)。在歷時 2.5 小時的座談會中，與會者針對三項主要議題發表看法並進行熱烈討論。茲將座談會各議題之意見總結彙整如下：



一、物業管理概論教材的採用情形及教材改進建議為何？

(一)教材價值

1. 具案例說明非全為理論文字，並有許多實務圖片，減少教師編排及準備教材的時間。
2. 知識性適當，主題內容明確，有完整物業管理概念且涵蓋領域完整可因材施教，另有 QA 可供再次複習。

(二)教材採用狀況

1. 參考表二所示資料

(三)教材架構與內容：學生是否能掌握重點且有效吸收？

1. 僅用簡報檔作為教材，容易模糊學生焦點，思維亦受侷限。
2. 講述性的內容較多，建議可多提供實際案例，也可多說明未來的職場就業方向應用

(四)教材改進建議：

1. 從經營者角度可提供 A 至 F 之項目：
(A)物管公司如何經營 (B)如何與住戶接洽
(C)如何與同業競爭 (D)管理費的估算
(E)管理員如何管理、訓練、薪資如何估算 (F)危機處理
2. 輔助教材建議加入物業管理名詞彙編
3. 缺乏管理費的估算方式、人力資源管理、都更等現階段重大議題
4. 建議商管組「05 職能分科」與「12 產業市場」可整合成一章
5. 應用性略顯不足，案例或時事較少可結合與物業有關產業提供整體概念(如服務業)
6. 統計數據宜適時更新(版本更新)
7. 加入明確的就業職稱以及畢業學生可能就業的公司類型，以便讓學生的學習方向更為明確。

二、授課遭遇哪些困難？目前所採用的解決方式為何？

1. 學生學習意願不高、態度有待改善，目前是透過增加團隊演練與個案探討來因應
2. 校外參訪因需申請經費補助，易受制於經費而有所變動，目前是以學生個別外出案場研究調查因應之
3. 物業管理觀念尚未深植民心，多數學生認為其是土木及物流的分野。此可透過產業意象，加強其對物業管理的認識，例如以「101 大樓」代表物業、以「黑貓」代表物流。
4. 本課程在非物管系所不受重視，故應多做推廣。另多數教師並非物管相關領域，建議學會提供相關課程交流機會平台。
5. 教材豐富但對學生有點艱深，宜加入基本物業背景，針對概念強化與引導。此外，學生對對實際議題較有興趣，故可接軌理論與實務。
6. 若學生實務經驗比老師豐富，可讓學生分享實務及討論和理論的差別。

三、如何提高本課程的授課效益？

1. 可依據系所特色、學生就業方向及老師專業來取捨三大組教材。增加實務課題、討論議案，尋找物業相關影片及新聞增加學生印象
2. 讓學生了解物業產業包羅萬象，不是只侷限在土木、保全相關等，增加未來就業或是現今產業性質，以增加學習意願。
3. 學會可多開座談會或辦活動宣導，成立「編審及推動小組」逐年因應時勢修正及推廣之
4. 考慮導入中國或歐美日市場與教育的接軌教學，同時將課程與國外證照資訊做結合
5. 建立物業分享平台，可以讓學生、老師互相交流。例如，利用現有物業管理平台了解最新的物業相關資訊(例如:崔媽媽 <http://www.tmm.org.tw/tindex.html>)
6. 針對物業財務及都更做整合，讓學生更容易理解
7. 在職學生可依其從事的職業切入物業管理領域(例如:保險業、不動產業等)，亦可讓學生分享實務及討論和理論的差別。

四、總結：

1. 物業產業包羅萬象，不是只侷限在土木、保全相關等，教師可依據系所特色、學生就業方向及老師專業，自三大類組教材取捨，增補實務課題、討論議案、物業相關影片及新聞，以增加學生學習意願及成效。

2. 學會目前開辦各類的證照班，師資均為一時之選，教材也是實務取向且多包括最新的物管資訊，學會將提供一定程度的優惠，以供新進教師參加，吸取物管實務知識及經驗，以利其將學活動的推展。
3. 畢業生就業方向及職稱較不明確，學會可針對此一進行資訊之歸納彙整，以釐清物管學生的可能就業方向及管道。
4. 專業要求較高的學科(如設施及設備等)，或可透過學校的兼任教師機制，導入業界專業人士，以提高授課效益。

表 1、出席座談會之各校教師

編號	校系	姓名
1	景文科大環境與物業系	羅紫萍
2	景文科大環境與物業系	顏佳茹
3	華夏技院物業與資產系	徐源德
4	清雲科大物業經營管理系	蕭良豪
5	中華科大建築系	謝秉銓
6	中國科大建築系	吳韻吾
7	開南大學財務金融系不動產管理組	王敏順
8	雲林科大創業管理碩士學位學程	黃盈樺
9	逢甲大學土木工程系	張智元

表 2、教材各講次之使用比率(%)

系所屬性分組 學校名稱		物業管理			建築		土木營建		其他		總和
		華夏	清雲	和春	中華	中國	逢甲	萬能	雲科	開南	
共用	01 物業管理基本概念	100	100	100	100	100	100	100	50	100	850
	02 國內外物業管理發展與歷程	100		100	100	80	100	100	80	100	760
建築設施組	03 設施維修與管理				100	50			55	100	305
	04 生活服務與管理				100				80	100	280
	05 不動產管理				100			50		100	250
	06 物業人力資源管理				100						100
	07 專案規劃與管理										0
	08 物業財務管理					100		50			150
	09 物業管理資訊系統					100					100
	10 物業管理法規									100	100
	11 都市更新與物業管理前期置入				50	50		100			200
	12 永續建築					100		50		100	250
環境商管組	03 物業管理相關法規			100						100	200
	04 物業自治管理			100						100	200
	05 物業管理職能分科		100	100						100	300
	06 物業行政事務管理		100	100						100	300
	07 物業安全防災管理			90				50		100	240
	08 物業環境維護管理			80						100	180
	09 物業設施設備維護管理			100						100	200

	10 物業財務管理			90					100	190
	11 物業管理資訊系統			100					100	200
	12 物業管理產業市場			100			100		100	300
土木營建組	03 建設產業從業重心之遞移					100	100			200
	04 公共物業型態與市場需求	100				100	100			300
	05 公共物業管理的現況					100				100
	06 公共物業管理的發展					100				100
	07 公共物業設施資產會計制度					100				100
	08 公共工程管理資訊系統					100				100
	09 社區管理與生活服務	100	100						100	300
	10 物業管理資訊系統	100	100						100	300
	11 物業管理制度與法規	100							100	200
	12 物業管理爭議處理	100								100
	13 工程醫學	100					30			130
	14 長期修繕計畫	100					30			130
	15 永續與節能管理	100	100				50		100	350
	16 物業資產經營	100	100				50	65	100	415

英國皇家特許測量師學會(RICS)香港分會舉辦 2012 年香港房地產年度大獎



[香港 2012 月 3 月 11 日電 / 美通社亞洲]英國皇家特許測量師學會(「The Royal Institution of Chartered Surveyors」或簡稱「RICS」)香港分會今年首次舉辦 2012 年香港房地產年度大獎，頒獎典禮

在 3 月 9 日於香港分會年度晚宴假座香港萬豪酒店中圓滿舉行。晚宴雲集業界精英份子及殿堂級代表人物，共同祝賀並表揚各優勝者為行業作出之貢獻。

RICS 香港房地產年獎共設有 11 個獎項類別，以年度內有創新思維表現、提供專業的客戶服務、對社會有貢獻及具備出色人才培訓計劃為評審準則。

其中兩項個人年獎優勝者分別為：

房地產界年度風雲人物：香港特別行政區政府發展局局長林鄭月娥女士

青年成就大獎：David Chang 先生（世邦魏理仕）

另外，團隊年獎各冠軍優勝者分別為：

最佳商廈代理團隊獎：世邦魏理仕商廈服務團隊

最佳商舖代理團隊獎：高緯環球

最佳工廈代理團隊獎：世邦魏理仕工廈及物流服務團隊

最佳住宅代理團隊獎：萊坊

最佳項目團隊獎：Mace Ltd、利比、關善明建築師事務所有限公司(香港科學園第三期)

最佳項目管理團隊獎：香港房屋委員會日常家居維修服務

最佳物業管理團隊獎：夏利文物業管理有限公司

最佳可持續發展策劃團隊獎：香港科學園設施管理團隊

最佳成交價格獎：萊坊(適雅大廈)

2012年RICS香港房地產年獎共收45個提名。經過由12位殿堂級專業人士組成之評審團審議後，最終揀選出最具代表性的優勝團隊，當晚的焦點是業界年度風雲人物大獎，由12位評審員一致選出發展局局長林鄭月娥女士，為去年對房地產行業作出重大貢獻的人士，頒發全晚最高殊榮。

林鄭月娥在領取獎項後表示，非常感謝評審團對發展局及其他政府部門為香港市民締造更優質生活環境的工作予以肯定，這些工作是第三屆香港特區政府一項重點施政方針。她感謝行政長官銳意提倡進步及平衡的發展觀，令一系列的惠民政策出台，包括：可持續發展及優質建築設計、市區更生、文物保育、海濱美化、活化工廈等。林鄭月娥向與會者保證，政府會繼續大力推動基建及增加土地供應，以滿足香港的住屋及社會需求，提升香港的經濟競爭力。林鄭月娥感謝RICS對政府長久的支持及貢獻，多年來就樓宇、規劃及土地相關的事務提出不少專業及實用的建議。

RICS香港分會主席關健先生表示：「RICS香港分會舉辦2012年RICS香港房地產年度大獎，目的是希望表揚業界精英對房地產及建築界作出之貢獻，並希望透過頒獎典禮鼓勵業界提升團隊合作精神及水平，以改善地產及建築業的發展。今次頒獎典禮可順利舉行，需感謝各贊助商踴躍支持，包括：置地公司、市區重建局、利比、德勤、威寧謝，以及節目贊助商Simply Margaret。另外，大會設置房地產界年度風雲人物大獎，以表揚本年度對業界最具影響力的人士。發展局局長林鄭月娥獲得該獎項是實至名歸，她對宏揚香港地產及建築業的抱負和努力受到行業的高度讚揚，包括發展本地樓市無論住宅、商廈以至持續發展、保育等範疇均貢獻宏大，獲獎可謂當之無愧。」

如欲獲取更多有關RICS香港分會年獎資料，請瀏覽www.ricsasia.org/awards。

關於 RICS 香港房地產年獎

由RICS香港舉辦，每年一度的RICS香港房地產年獎，今年首次舉行。旨在嘉許地產業界傑出團隊及個別人士的特出表現。獎項涵蓋代理、物業管理、項目管理及發展等多個類別，重表揚業內人士對本港地產市場的貢獻。本年度的RICS香港房地產年獎優勝者由12位專業評審團選出，評審團成員均為具豐富資歷的業內知名人士。

關於英國皇家特許測量師學會及亞洲總部

RICS乃全球房地產以及建築業的專業指標。隨著更多市民、政府、銀行及商業機構要求更高質素的專業標準及操守，RICS專業資格已成為行內專業程度的反映。現時於全球各個已發展及發展中地區已有超過100,000測量師獲註冊成為RICS會員。

RICS乃英國皇家特許的獨立的專業組織。自1868年成立起，RICS致力建立並維持優質及專業操守的最高標準，為業界和社會於重要議題上提供公正以及權威性的意見。RICS同時規範其個別會員及公司會員，以保持最高的專業水準，讓其能為客戶提供最佳服務。

RICS亞洲總部支援覆蓋亞洲區的逾11,000名個人會員，旨在透推廣專業標準、最佳作業守則及國際經驗，協助地產及建築業於該等城市的發展。學會推廣RICS及其會員成為地產界不可或缺的顧問，同時確保能為會員提供相關服務及發展機會。

RICS 亞洲區總部的網絡覆蓋位於汶萊、馬來西亞、新加坡、泰國、中華人民共和國及香港特別行政區的國家級機構及本地組織。RICS 亞洲區分會會員遍佈孟加拉、不丹、緬甸、柬埔寨、印尼、日本、吉里巴斯、老撾、澳門、蒙古、尼泊爾、北韓、南韓、台灣、馬爾代夫、菲律賓、東帝汶及越南。有關資料，請瀏覽：www.ricsasia.org。

德霖技術學院不動產經營系「第一屆不動產經紀業專業論壇」歡迎報名



內政部已於日前研擬不動產經紀業管理條例、地政士法及平均地權條例等修正草案，並於去(民國 100)年 12 月 13 日立法院三讀通過，修正條文中皆要求實價申報登錄，合稱「實價登錄地政三法」。其中規範，買賣移轉案

件的實價登錄主要由地政士或不動產經紀業者負責，如果沒有委託買賣，則由買方負責登錄。仲介受託租賃成交案件由仲介業負責登錄。需要登錄的只限於不動產仲介受託成交案件，其他的不用。預售屋買賣案件由經營代銷業務者負責登錄，於委託代銷契約屆滿或終止 30 日內一次申報。這些重大的變革，未來勢必嚴重影響不動產經紀人的交易的程序與內容，並且對現今的不動產代銷與仲介業的產業生態造成影響。

本次座談會活動將分別藉由代銷業與仲介業相關專業人士的討論與研究，在現有修正條文的約束下，提出一些未來有可能對產業內部的直接影響內容，以及研擬未來具體可行的應對策措施與建議。

議程

主辦單位：德霖技術學院不動產經營系

會議時間：民國 101 年 3 月 28 日(三)

會議地點：德霖技術學院(新北市土城區青雲路 380 巷 1 號)

會議主題：實價登錄對不動產經紀業之衝擊與因應

時間	議程	地點
9:40-10:00	準備與報到	商學館 藝文教室
10:00-10:10	開幕式 主席致詞 洪久賢(德霖技術學院校長) 不動產系顧問聘書頒授儀式 受聘顧問:葉條輝董事長(台北房屋)	
10:10-12:00	專題座談<壹>: 主題：實價登錄對不動產代銷業之衝擊與因應策略 主持人：蘇玉珠小姐(環宇電台地產新密碼主持人) 與談人： 新北市政府地政局代表 曹瑞濱先生(甲桂林廣告副董事長) 張境在先生(甲山林廣告總經理) 王俊傑先生(海悅廣告副總經理) 張欣民先生(天時地利不動產顧問總經理/德霖技術學院不動產經營系兼任助理教授)	
12:00-13:30	休息(午餐時間)	Sky 餐廳
13:40-14:00	準備與報到	商學館

14:00-14:05	主席致詞 楊松齡教授(德霖技術學院副校長)	藝文教室
14:05-16:00	專題座談<貳> 主題：實價登錄對不動產仲介業之衝擊與因應策略 主持人：田大權先生(大聲行銷顧問股份有限公司 / 執行總監) 與談人： 內政部地政司代表 李同榮先生(仲介公會全國聯合會會長) 黃鵬先生(ERA 總經理/台北市不動產仲介經紀商業同業公會理事長) 劉天仁先生(中信房屋副總經理/台北市代銷公會法規委員會召集人) 王進祥先生(現代房屋董事長/代書公會前理事長)	
16:00	賦歸	

歡迎來電或 E-mail 報名、免費參加(午餐請自理)：

TEL:(02)2273-3567 轉 259

E-mail: deprem@mail.dlit.edu.tw

聯絡人：李小姐或許主任

世邦魏理仕推動台灣綠建築



[台北 2012 年 03 月 08 日 /工商時報/記者蔡惠芳] 全球商用不動產顧問集團的巨擘-世邦魏理仕 (CBRE) 台灣分公司繼 2011 年 11 月高層人事異動，最新走馬上任的新科董事總經理林俊銘，昨 (7) 日首度公開亮相，他表示世邦魏理仕剛在台灣成立「可持續性發展部門 (Sustainability)」，目標是開發台灣的綠色建築潛在商機，推動綠色台灣。

台灣商用不動產市場上傳出，世邦魏理仕從香港調升到台灣分公司的原任專業經理 Joseph Lin 林俊銘，長得像台版的林書豪，因為 186 公分高的他，不但被視為是「地產型男」，而且還常被問到是否為林書豪的親戚。

他表示，他出生台灣高雄，小時候移民澳洲 10 幾年後，才到新加坡、香港和大陸陸續工作；去年轉調世邦魏理仕台灣分公司董事總經理，上任後

有兩大推動目標，一個是今年新成立永續建築部門、推動綠色建築在台灣生根，一個是將引進國外豪宅或商用不動產來台銷售，以引導台灣游資有適當投資管道。

世邦魏理仕代理部總監陳頌民表示，目前台北市只有 1 棟建築取得 LEED 白金級的綠色建築國際認證，即 TAIPEI 101 大樓，2011 年正式取得；最近世邦魏理仕某家手機國際品牌大廠正在規畫興建台灣總部，也希望升級為 LEED 綠色建築的等級，因此商用不動產市場未來的發展空間相當可期待；至於工業廠房類別，目前台灣已有台積電、友達等大廠，取得 LEED 認證。

世邦魏理仕為美國紐約聯交所上市公司，總部於日前公布 2011 年全球營業額高達 59 億美元，年增 15%，穩坐全球最大商用不動產服務公司寶座；其中，亞洲 2011 年營收就較前一年成長 18%，達到 7.89 億美元，為該集團全球版圖中成績最亮眼的區域。

內政部建築研究所綠建築互動式多媒體線上解說系統網站



[台北 2012 年 03 月 03 日 /內政部建築研究所] 近年來，隨著大家對環保意識提升，「綠色」在國內似乎已成為地球環保的代名詞，如「綠色消費」、「綠色生活」、「綠色照明」等大家多耳熟能詳，其中當然也包括「綠建築」。然而，多數民眾對「綠建築」所代表的意義，及綠建築與一般建築對地球環境與使用者來說到底有什麼不同，可能並不十分瞭解。

為協助一般民眾跨越專業知識的障礙，內政部建築研究所特別建置互動式多媒體線上解說系統網站，以淺顯易懂之文字、圖示及動畫來介紹綠建築蘊含之生態、節能、減廢及健康概念、對策及設計手法，使民眾可透過有趣的互動方式瞭解生物多樣性、綠化量、基地保水等綠建築內涵，以及日常節能、二氧化碳與廢棄物減量之間關係，以瞭解綠建築的意義及綠建築與一般建築間的不同，讓大家對綠建築可以有較清楚的認識。

為讓參訪者測試自己對綠建築瞭解程度，網站並設有評量機制，參訪者可在觀覽後做自我評量，測驗結果將依得分高低獲頒鑽石、黃金、銀、銅級綠色大使證明，該證明可公布於個人臉書 (Facebook) 向親友展示學習成果。

歡迎大家踴躍上網觀覽，期望藉由網站讓大家對綠建築有更深入的认识與瞭解，共同為地球環保盡一份心力。(綠建築互動式多媒體線上解說系統網站 <http://imgb.abri.gov.tw/>)



主辦單位：台灣物業管理學會

贊助單位：潔之方事業

編輯單位：景文科技大學 環境與物業管理系(所)

聯絡方式：vivienlo@just.edu.tw / 02-82122000#6531/羅紫萍