



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。

台灣物業管理學會物業顧問感想 [安杰物業經營顧問 總經理陳品峯]



甚麼是物業前期規劃

很多人對於物業管理這個行業名稱並不是很了解，最多人將物業管理和物流管理混為一談，更遑論清楚知道包羅萬象的物業管理，其業務範圍及內容到底包含甚麼。物業管理範疇依據內政部營建署的分類大致可以分為三類，分別是：第一類建築物管理與維護、第二類生活與商業支援（飯店事務業管理）及第三類資產活化。而物業前期規畫則是在一棟建物仍然是建築圖面規劃的前期階段，就考慮了以上三類管理範疇的可能性。

空間使用關主—物業設計師

物業前期規畫的出發，就是藉由物業設計師站在使用者及管理者的角度，由使用行為切入，檢討使用空間，考量生活、休閒、交誼的功能。包含建築結構、動線、室內空間、空間設施設備等面向，與建築、室內設計、景觀設計等團隊，彼此給予意見相互討論，以圖面做為想像的實現過程，激盪出一次比一次更成熟、

更完整的構想，共同打造出舒適、貼心的居住環境，以各自的專業及經驗，期望砌築出一個不只提供居住，還可以滿足居住者期望及管理者需求的空間。

物業設計師要站在維護者的立場考慮維護管理者的服務空間、服務動線，服務設備，服務設施……等，是否足以支撐維護管理者在社區提供完善的管理與服務。所謂巧婦難為無米之炊，尤其這些年來，一方面消費者對於服務的要求已經逐年提昇，而物業服務人員的工作意識也抬頭了，以致涉及物業服務人員工作權益相關的議題也浮出抬面，如何讓這群服務人員，願意在同一個社區提供常年的服務，已經越來越難了，而這樣的狀況也成為社區管理一個很重要的課題，而多少的編制人力才能滿足使用者所需求的服務？哪些服務才是顧客想要的？又合理的管理費用是多少……等諸多問題，都需要「物業設計師」，在一開始就將這些問題檢討與解決。

導入物業前期規劃讓貼心建商戰勝黑心建商

許多社區規畫「有設置」即可的空間，鮮少有貼心建商考慮使用者的需求，舉例如貼心建商對於信箱間的規畫，會設計可平整放入大本雜誌的尺寸，並且考量使用者的生理機能，儘量年長者讓不用蹲下來取信；信箱區也會設置拆信台與廢紙投擲孔；另外貼心建商為因應使用者的生活趨勢，考量居民利用網路購物或是生鮮宅配的生活方式，規劃宅配室與冰箱，好讓物業公司服務住戶收送生鮮宅配；游泳池考量使用者動線的流暢及私密性，也是貼心建商的功課，以著衣乾進乾出的動線規劃為原則，區隔已入池者與未更衣者的動線；若空間足夠，亦規畫親子廁所，讓親子更衣有更自在舒適的地方。

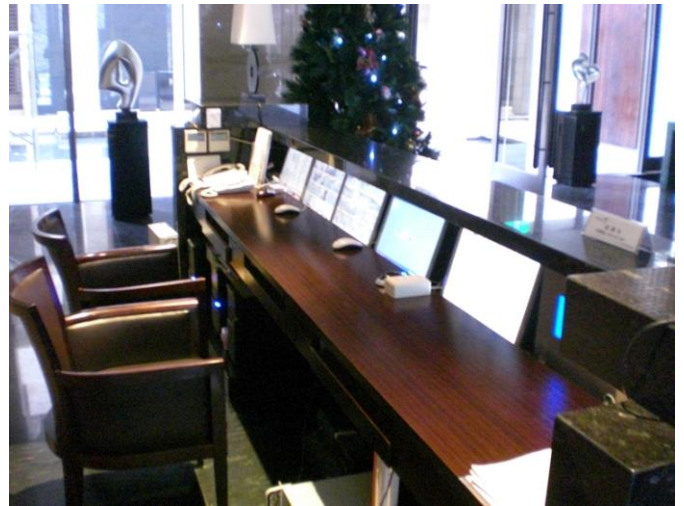
公設重點不再多寡，而是在於可以「被使用」

許多建案為了銷售噱頭，將數十種的休閒公設，填塞至有限的公設使用空間，導致每一個休閒設施雖然都建置在社區中，但卻有活動空間不足或是不實用的情形。因此公設重點不再多寡，而是在於「可被使用」。

物業設計師，在規劃前期就會介入與各設計與工程與銷售單位共同討論，也會依據個案區域、客層、各戶坪數、銷售單價，市場趨勢等等眾多因素，提供最適切的建議與修正。

建築新顯學

我們期待「物業設計師」，將會繼燈光設計後，成為建築規劃類下的一門「新顯學」，我們也希望提供高端物業服務之建設相關企業，能透過物業服務設計的前期介入，為社區整體體現出更好的服務面向與品質。



圖：沒規劃的櫃檯(左)與有規劃的櫃台(右)

香港物業管理業擬漲基本薪資 7% [香港雅虎新聞 2012/04/28]

香港最低工資時薪 28 元實施近一年，清潔工人、物業管理及保安業僱員收入增長較明顯，香港物業管理公司協會表示，業界需要以近 30 元聘請員工，較法定最低工資高 7%。

中小企聯合會會長劉達邦說，有個別規模較小的物管保安公司因而結束營業。環境衛生業界大聯盟召集人甄瑞嫻說，如果更進一步調高最低工資，業界經營將更加困難。

但有立法會議員認為，即使時薪加至 33 元，總成本只是增加約 1%，影響不算太大。

綠建築情境創意設計賽 彰縣表揚獲獎學生 [台灣新聞報 2012/04/24]



彰化縣政府為激發綠建築設計創意，結合台灣建築中心及彰化縣建築師公會，辦理全國大專院校學生「綠建築情境創意設計比賽」，縣長卓伯源、建築師公會理事長謝式毅、台灣建築中心董事長陳慶利等人，24 日在縣府中庭表揚獲獎學生。卓縣長表示，天然資源逐漸匱乏，節能減碳是無法回頭的趨勢，彰化縣希望透過這項綠建築創意設計比賽創舉，朝零碳排節能綠建築努力。

卓伯源縣長表示，日前特地前往澳洲參訪阿德雷得市的低碳建築生態社區，以及了解 2030 新雪梨計畫，並與南澳洲政府都市更新局次長等人交流，就是日後能在彰化縣打造出一個低碳、生態的綠建築環境；彰化縣結合台灣建築中心及彰化縣建築師公會，舉辦以學生規劃未來綠建築願景的設計比賽，不但是全國各縣市首創，且在全國各大專院校中已經引起一陣參與綠建築規劃設計的風潮，今日比賽頒獎更代表縣府與各界對環保議題的關切，期許大家共同朝零碳排節能建築努力。

彰化縣建築師公會理事長謝式毅，對於縣府主動舉辦這項節能綠建築比賽感到十分高興，更高興的是擔任比賽評審的建築師，從評審中發掘並準備延攬參賽優秀同學，謝理事長表示下屆比賽將再加碼，鼓勵更多同學參賽，創造更多優秀作品；台灣建築中心陳董事長則指出，去年共有 3300 件節能建築申請案，經統計每年可節電 10 億度、節水 4600 萬公噸，節省水電支出約 30 億元。

彰化縣府表示，這項比賽共有 15 所大專院校參加、百餘件作品參賽，由於參賽學生多為設計科班出生，所提出作品皆具有相當的水準，使得參與評選的專家學者難以抉擇。最後選出台灣科技大學建築研究所學生湯千慧為第 1 名，其作品「田·間」以巧妙的設計手法克服環境的限制，創造出符合生態、節能、減廢、健康的綠建築設計，24 日由卓伯源親贈獎狀及 5 萬元獎金；第 2 名北科大何家豪、台科大陳邵玥，第三名台科大林璟宏、聯合大學翁郁琇及佳作、入選作品也獲贈 2 萬至 2 千元不等的獎金及獎狀，相關優良得獎作品將於 24 日至 27 日於縣府中庭展示。

縣府表示，未來縣府將繼續辦理「綠建築情境創意設計比賽」並評估提高得獎獎金，讓本項設計比賽在校園內變成傳統的設計盛事，期望綠建築節能減碳的觀念能從校園扎根，也期許台灣這片土地能更朝向永續環境及綠色城市發展。

智慧建築平台整合雲端及數位匯流 [智慧化居住空間 2012/04/27]

國策顧問范良鏘指出：我國 ICT（資通訊）產業有 15 項世界第一，數位匯流今年 7 月即可看高畫質數位電視，100Mbps 寬頻網路之涵蓋率也預定明年可達 80% 以上，如能將雲端科技及數位匯流之軟、硬體技術，導入智慧建築服務平台，今後幾年將是我國發展智慧綠建築產業之最佳時機。

我國電子化政府服務在全球 138 國評比中排名第 2 至 5 名，如能有效導入智慧建築服務平台，更能使台灣智慧綠建築產業加速拓展，提供人民及工商企業更安全、便捷、節能、舒適又省錢、省時、省人力之服務。政府如有更完整的配套措施，加速制定健全的法令規章、制度，將智慧建築、雲端科技及數位匯流產業之發展利基入法，提供必要的輔導、補助或獎勵等誘因，加上產、官、學、研相關專業領域及產業之整合與協同努力，應可促成這三項智慧產業鏈更具國際競爭力，進而進軍國際市場，達成我國政策發展目標。



主辦單位：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