

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。

IBM 智慧建築技術提升美國聯邦大樓能源效益

~創新的智慧建築系統將被安裝在 50 棟政府單位建築中，預估每年將節省 1,500 萬美元 ~

2012 年 5 月 21 日紐約訊 – 美國國務管理局(GSA)日前與 IBM 簽訂合約，雙方將共同開發並安裝先進的智慧建築科技在 50 棟能源消耗最高的聯邦政府建築中。這是 GSA 智慧建築策略中最大的一項計畫，這項措施是將建築管理系統聯結到中央雲端運算平台，藉此將可提高效率並節省每年納稅人高達 1,500 萬美元。

商業建築使用美國能源比例最高，約佔 40%；而 GSA 擁有全國辦公空間高達 1.82 億平方英尺。GSA 計劃能滿足總統歐巴馬的 13514 行政命令要求之一，在 2015 年達成降低 30%聯邦政府建築能源消耗的目標。

根據合約條款，IBM 將開發一個能監測全國建築效能和將不斷產出的資料彙整到一個中央控管設施系統，以便能更快的分析並更明智的制定決策。此專案採用創新的建築管理技術，能和主要建築控制系統即時連結，讓聯邦建築更具能源效率。當全面實施後，GSA 將透過有用的資料和分析來節省能源和降低建築經營成本。

拉曼大學與馬來西亞建築管理協會加強建築管理領域合作



拉曼大學與馬來西亞建築管理協會今日簽署學術合作瞭解備忘錄，以加強雙方在建築與物業管理領域的合作關係。

拉曼大學會計與管理學院在去年新增的兩項課程，即工商管理碩士（建築管理）及建築與物業管理學士（榮譽學位）課程，並受建築管理協會承認。

拉曼大學校長拿督蔡賢德指出，這兩項課程的畢業生將能夠加入該協會成為“畢業生成員”，若達到必要的註冊條件，就可以成為“註冊建築經理”（Registered Building Managers）。

他說，雙方將攜手進行建築與物業管理領域的研究、出版活動、培訓工作坊和講座、領域發展活動等，而該協會也會為拉大學生提供就業講座和實習機會。

蔡賢德今日與馬來西亞建築管理協會主席拿督張昌國簽署瞭解備忘錄，由拉曼大學副校長（國際與學術發展）尤芳達及該協會總秘書 S.文卡德瓦蘭見證。

出席者包括會計與管理學院院長王升福。

張昌國指出，有必要提昇建築管理技巧，以確保這個領域的持續發展。“我們有信心拉曼大學將在這兩項課程提供完善的課程內容和教材。”

社區整建維護—推動步驟程序篇 [崔媽媽基金會 呂嘉裴整理]

整建維護（俗稱老屋拉皮）的議題近年來受人注目，當老屋尚未達重建的必要，而內部公共空間已開始窳陋不堪、外牆磁磚掉落、屋頂漏水、電梯老舊、鐵窗廣告纜線紛雜等破損問題陸續浮出，老屋就像穿著充滿補丁殘破的破衣。房子也有生命週期，需修繕維護否則急遽凋零，對於社區來說，推動時常意見分歧而千頭萬緒，但若有基本概念並取得共識，並不不再是空想。該如何開始著手？在此提出步驟建議如下：

步驟一：自我檢測

首先，針對建物窳陋情形，如屋頂滲漏、外牆龜裂、磁磚脫落等指標性項目，進行清點、拍照，列出初步需修繕項目。

步驟二：溝通討論

1. 調查修繕意願：因為修繕範圍是共有的，工程費自然也須共同分擔，故能得到多數所有權人的支持是整維計畫能否順利推動的重要關鍵。調查可採問卷、會議或逐戶拜訪等方式進行，特別提醒，徵詢意見時應清楚說明須分擔工程費，以免因認知落差而成為日後推動的阻力。

2. 能負擔費用統計徵詢各戶能負擔金額並作統計，才能評估修繕工程預算。另，若社區存有公共基金是否可支應？提醒，隨著屋況老化，修繕的機會將大幅增加，因此社區最好能有儲備修繕經費（亦是公共基金）的規劃，且公共基金也不宜於單次修繕工程中耗盡。

3. 確定施作項目

自我檢測後可能列出很多要修繕的項目，但限於經費無法畢其功於一役，因此建議共同討論、排列修繕急迫性，在預算內先解決基本必要的問題，有剩餘經費，再逐一添加較不緊急的項目。

步驟三：請廠商估價

社區有了明確的施作項目與預算額度後，就可以請廠商估價。提醒，廠商報價務必要有相同的基礎，否則不同的材料、工法都可能造成高低價差，而無法比較。

步驟四：決定整建維護施行方式

推動老屋整建可透過「建築管理」及「都市更新」兩種程序辦理（比較列表如下）。若社區採用都市更新的方式進行整建維護，除可降低同意門檻外，亦可獲得經費補助。目前，營建署及部分地方政府都有整建維護補助方案可申請，瞭解相關補助辦法後，社區自行評估申請適用性，即可決議最終整建維護方式。

整建維護辦理程序比較表

	都市更新程序 (以台北市政府 100 年度公告為例)	建築管理程序
申請程序	需先獲得整建維護補助資格，並完成事業計畫書核定程序，才得以申請相關執照與動工	無須經過都市更新事業計畫程序，直接申請執照動工
同意比例	更新範圍內私有土地及私有合法建物所有權人數超過 3/5，面積超過 2/3	更新範圍內所有權人 100% 同意
經費補助	一般地區：總經費之 45% 且 1000 萬元為限 策略地區：總經費之 75% 且 1000 萬元為限	無補助，全額自費辦理
所需時間	耗時較長（約需二年左右）	耗時較短（約需六個月）

香港房屋經理學會：引入實務會員級別 提升專業水準

香港 2012 年 6 月 5 日電 /美通社亞洲/ -- 香港房屋經理學會（下稱「學會」）為提升業界服務質素及知識水平，學會增設「實務會員」(Practitioners)會籍，以協助業界資歷豐富的從業員提升其於業內的認受性，以應付未來不斷上升的物業管理人才需求。

根據職業訓練局於今年初提出的《人力資源調查報告》指，香港現時有 73,481 人從事物業管理行業，經理級別有 3,533 人，佔 4.8%；主任級別則有 11,318 人，佔 15.4%。惟對於近年政府積極增加房屋供應的政策而言，現時物業管理人才的數目遠未足夠。

學會於 2011 年 10 月 31 日通過設立「實務會員」級別，期望吸納以下經驗豐富的房屋管理人員加入：

具備本地大學或大專院校的本科學士學位，如非本地大學的學位須由學會另行審訂；現職中層全職物業管理人員(如高級主任或助理經理)；物業管理能力最少達資歷架構四級或完成學會認可的課程/訓練或其他由學會界定為資歷架構四級同等或以上的水準；須具六年或以上實務物業管理經驗；完成「實務會員」須具備的實務經驗要求(PER)。

學會將全力協助實務會員晉級以便於日後能獲取專業會員資格。「實務會員」可報讀學會認可的進修課程，並通過學會界定的英語能力評估，報讀由學會認可的進修要求及完成專業會員須具備的實務經驗要求 (PER)，便可晉升及獲取專業會員會籍(Member of The Hong Kong Institute of Housing，簡稱 M.H.K.I.H.)。

學會設立「實務會員」，目的在於提升業界專業水準。鑑於現時行內從業員水準良莠不齊，學會設立此級別會籍，通過專業訓練及評估，不但可讓僱主及大眾更清晰分辨，避免非業內人士或未達水準者魚目混珠，同時能提升物業管理的服務水準。

學會會長余泰基先生表示：「現時政府雖對物業管理從業員發牌制度各項細節未有定案，但學會設立『實務會員』會籍，可確立其職業定位，並集合業界相關級別人士的意見，從而要求政府設立具認受性的發牌制度。」

香港房屋經理學會(The Hong Kong Institute of Housing)成立於 1988 年 11 月 29 日。截至 2012 年 5 月會員人數約 2,500 人，所管理的房屋不少於全港所有房屋百份之七十。學會成員負責策劃和統籌各種房屋管理服務，工作包括房屋設計、供應、改善、管理和行政事務。香港房屋經理學會除積極在港擴展會務外，還經常與中國大陸、台灣及澳門等地方房管機構和學術組織，進行及發展交流活動。

傳媒查詢，請聯絡：

孫靄寧小姐／洪焯華先生

電話：+852-2372-0090

傳真：+852-2372-0490

手提：+852-9516-5341／+852-9254-9250

電郵：jenny@creaitvegp.com / andy@creativegp.com



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