

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。

## 第九屆物業管理實務研討會促進物業學術與產業的發展

【秘書室報導】景文科技大學環境與物業管理系暨研究所為促進物業管理學術與產業的發展，提供國內物業管理相關系所與產業界一個互動的平台；並結合國內各大專校院與政府部門共同合作，於102年6月7日(星期五)上午9:00至下午17:00在景文科技大學設計館L401演講廳隆重展開。

### 特邀新竹縣環保局長黃士漢博士專題演講



研討會當天上午九時由景文劉世勳主任秘書代表校長主持開幕式致歡迎詞，台灣物業管理學會理事長周世璋教授也以貴賓身分代表致詞，接著邀請新竹縣環保局長黃士漢博士，以「我的認知環保與體驗」為題發表專題演講，闡述資源回收業形象改造的歷程與成功案例，強調未來資源回收與物業管理仍是快速成長的產業。而新北市土地利用學會總幹事洪士揚，也簡短的介绍推廣「地盡其用」的理念。

負責承辦研討會的環境科技與物業管理系主任鄭文彬表示，此次研討會分別舉行業界專家實務論文發表、博碩士研究生論文發表、國科會低碳人才培育計畫研究成果發表，另外會議中同時安排3個時段舉辦物業管理專題海報競賽、物業客服禮儀競賽及物業節能減碳創意競賽等活動。

### 景文科技大學與仲量聯行簽約合作辦理契合式教學

本次會議也同時完成景文與仲量聯行合作辦理契合式教學簽約儀式，由校長鄭永福與該機構協理黃惠民、經理范詩豔共同簽署合作協議書，開創產學無縫接軌的新頁，此外，研討會也充分發揮國內產官學研論文交流的最大功能，大會將全部論文及內容放置於景文科技大學圖書館的雲端電子書櫃內，與會者只要透過網路媒體即可立即閱讀全部論文，減少紙張使用。是節能減碳又環保的創意作法，值得大力推廣。



## 臺北市建照技術抽查新制 7 月 1 日上路

台北市建管處針對建築執照技術抽查案件，為能提昇建築設計品質，增進行政效率，在兼顧審查品質及速度原則下，對於台北市目前執行之各項執照抽查作業，全面進行檢討，並提出具體改善措施，以為本市全民把關。

都市發展局長邊泰明表示，健全的技術抽查制度，有助都市整體環境品質提升，更能保障市民居住財產，亦即建築執照抽查品質良窳，攸關市民公共安全，設計建築師之簽證責任不容有任何形式扭曲，市政府絕對站在市民公共安全立場進行技術抽查。

建管處長張剛維表示，我國現行審照制度為行政審查與技術簽證分離，實務上仍具有許多缺失，本次改善措施包括：

- (一)縮減抽查時間，改善後採行分流作業，縮短辦理天數，加速抽查效率。
- (二)製作建築執照技術抽查審查表，使抽查作業時有一致性標準，達到正確檢核執照內容之目的。
- (三)山坡地案件全部列入技術抽查，避免該類案件設計建築師誤解法令，致使基地地面，樓層高度等簽證錯誤，故為加強控管，且降低簽證錯誤比率，未來山坡地涉及整地原則案件，將全面納入技術抽查範圍，以確保簽證品質。
- (四)分工抽查：現行抽查建造執照主辦單位為建管處，變更設計及變更使用執照則由臺北市建築師公會主辦，新制則考量抽查作業連貫性，將高層建築物、涉及山坡地地形整地原則及保變住案件從建造執照至變更設計均由建管處辦理，其餘案件則由公會辦理。
- (五)建立懲處機制與增列獎勵制度，明確界定未符合規定事項及屬重大缺失項目，經抽查會審會議決議後，移送本市建築師懲戒委員會辦理。建照抽查及審照制度在 7 月 1 日修正後，仍會持續辦理檢討，務求進步。

張處長更進一步表示，建照技術抽查之預期效益與目的，在於檢核設計建築師是否確實依都市計畫、建築技術規則等相關法令來設計建築物，讓每位設計建築師於抽查完成並確認後，皆能知悉自身應負的簽證責任，如此將能提昇本市建築設計品質及行政效率，亦保障消費者購屋之權益。

## 台南市建物有智慧？沒取得證明不給驗收

台南市政府配合科技的進步、因應溫室效應帶來的氣候影響，自 7 月 1 日起，公有建築物總工程建造經費達 2 億元以上者，申請建造執照須取得候選智慧建築證書及標章，始可發給結算驗收證明書，成為「智慧建築物」。另外，公有新建建築物之總工程建造經費未達 5 千萬元者，自 103 年 1 月 1 日起，也需通過日常節能與水資源 2 項指標，才可發給結算驗收證明書。



工務局表示，根據專家學者的解釋，「智慧建築物」是指建築物及其基地設置建築自動化系統 (Building Automation System, BAS)，配合建築空間與建築體元件，從人體工學、物理環境、作業型態及管理型態角度整合，將建築物內之電氣、電信、給排水、空調、防災、防盜及輸送等設備系統與空間使用之運轉、維護管理予以自動化，使建築物功能與品質提昇，以達到建築之安全、健康、節能、便利與舒適等目的。

工務局指出，未來台南市公有建築物將愈來愈有智慧，更提昇為民服務品質。市府配合內政部推動公有新建建築全面實施綠建築，自 102 年 7 月 1 日起，公有新建建築物之總工程建造經費達 2 億元以上，且建築使用類組符合「公有建築物申請智慧建築標章適用範圍表」規定者，建築工程於申報一樓樓版勘驗時，應同時檢附合格及以上候選智慧建築證書，於工程驗收合格並取得合格及以上智慧建築標章後，始可發給結算驗收證明書。另外，公有新建建築物之總工程建造經費未達 5 千萬元者，自 103 年 1 月 1 日起，亦需通過日常節能與水資源 2 項指標。

## 中央指導！打造高貴不貴的庶民化智慧建築



新北市板橋浮洲案合宜住宅立面示意圖(資料來源：日勝生活科技股份有限公司)

【MyGoNews 袁柏宣/綜合報導】推動新興智慧型產業為國家當前重要政策之一，行政院為加強綠建築發展與善用我國資訊與通信科技 (Information and Communication Technology，簡稱 ICT) 智慧型高科技產業優勢，發揮更大整合效益，於 2010 年 12 月核定通過「智慧綠建築推動方案」，以期達到節能減碳促進 地球永續發展、全面提升居住環境品質、並帶動傳統建築與 ICT 產業發展的三贏目標。

所謂「智慧綠建築」，是指在建築物內，應用綠建築技術及智慧型高科技技術、材料產品，使建築物更安全健康、便利舒適、節能減碳又環保。其中綠建築部分已推動多年，成效斐然，內政部為加強推動智慧建築政策，延用推動綠建築之作法，由公有建築物率先帶頭做起，以逐步引領民間業界共同推動，所以特別訂定了管制公有建築物進行智慧建築設計之規定，自 2013

年7月1日起，總工程建造經費達新台幣2億元以上之公有新建建築物包括辦公廳舍、大專院校等，須取得智慧建築標章及候選證書。

除了前述推動公有建築率先施行外，為讓社會大眾對「高貴不貴」的智慧建築有較深入之認識，內政部特別協調板橋浮洲、林口A7等合宜住宅得標業者響應政府政策，將智慧化技術導入合宜住宅，期望透過智慧化之系統及產品設備之導入，以建構省能、安全、便利的居住環境，提高住宅之品質，同時藉由合宜住宅的引用，讓業界及民眾了解並有機會親身體驗庶民化智慧建築，進而引導民間業界跟進，擴大落實方案推動效益。

由於智慧綠建築為行政院四大新興智慧型產業重要政策之一，藉由公有建築作為領頭羊，及合宜住宅落實高貴不貴的庶民化智慧建築概念，可帶動國內建築水準全面升級，同時有利於資通訊等產業發展，達到民眾、產業界與政府三贏的目標。

庶民化智慧建築，主要係針對民眾生活需求較為相關之設備、系統，花費有限經費，使住戶可直接受益，相關效益包括：提供防盜監控、防災及有害氣體偵測與阻斷裝置等，有效提升住宅之安全性，呼應多數民眾將安全列於首要之生活需求，並且提高建築物操控管理的效率與服務能力，記錄建築物管理需求各類資料記錄、分析與統計報表，提供建築設備最適與最佳化之運轉控制，降低建築物營運維修成本，住戶亦可減少管理費支出。

同時，提供建築物優質有效的資訊與通信服務及預留服務擴充性，提供未來管線變更增設的彈性，避免破壞結構體及影響美觀，並且透過智慧化的節能管理，有效降低建築物設施設備耗電，以達到節省電費的具體效益，而且經由完整的資通信服務網路，各類服務得以直接導入住家環境，提升居住生活品質，房價更可保值。

以新北市板橋浮洲合宜住宅案為例(圖1至3)，該案經由內政部建築研究所主動提供協助已達到智慧建築之要求，且該案原已申請獲得黃金級綠建築及鑽石級生態社區候選證書，成為國內第一個符合智慧綠建築政策目標之合宜住宅案。該案在智慧建築之規劃內容主要包括綜合佈線、資訊通信、系統整合、設施管理及安全防災等，這些設備系統及先進技術對未來住戶無論在使用或管理維護等都有很大的好處。

舉例來說，在綜合佈線系統方面，該案已考慮未來電信、網路、視訊、建築物自動控制服務等需求，保障智慧服務與智慧生活的可提供性，並在資訊及通信系統機能上，增加其可靠性、安全性、使用的方便性及未來的擴充性，以提高建築物及其使用者的競爭力。又如安全防災方面，在建築物防災中心整合防火、防水、防盜、防有害氣體及緊急求救等系統控管，以保障社區安全，並且透管完善的設施管理，藉由系統軟體的應用，來達成各項作業活動及設備維運的智慧化功能。另外，該案運用智慧建築理念，整合建物內電氣電信、給排水、防災、防盜等設備系統，維護管理自動化，以節省物業管理上花費最大的人力與水電成本，達到最佳經濟效率之管理。

除了板橋浮洲合宜住宅案外，林口A7合宜住宅案各得標業者，包括遠雄建設、皇翔建設、麗寶建設及名軒開發等四家業者，及台北市安康公營住宅的潤弘精密工程等，均正積極將智慧建築理念納入該公司負責的住宅規劃設計案中，以使這些住宅均可達到智慧建築之要求，對於我國推動智慧建築普及化具有指標性意義。

# 香港物業管理員對推發牌制的期望

## 香港房屋經理學會理事 區大明

對於推行物業管理發牌制度，不少物業管理從業員都表示支持。大家均期望透過發牌制度，反映從業員的能力並提升物業管理專業的水平。

### 助提升行業素質

推行發牌制度，可一併提高物業管理公司及從業人員的管理質素：公司及從業員在統一及清晰的工作守則下，能加強合作關係，合力提升行業的素質。同時，更能清楚釐定各個角色的責任，避免互相推卸責任的問題。而個人從業員多級發牌方案的安排亦符合現時業內的狀況及需要，並能讓公眾有更多選擇。一套清晰的多級發牌制度能讓公眾對不同級別的個人從業員的能力有更清楚的認識，從而可選擇適合其需要的物業管理從業員。

香港資歷架構已說明物業管理行業的主要職能範疇共有七項：

- |               |             |
|---------------|-------------|
| (一) 環境管理      | (五) 應用法律    |
| (二) 建築物維修保養   | (六) 財務及資產管理 |
| (三) 業戶管理及社區服務 | (七) 人力資源管理  |
| (四) 設施管理      |             |

為免在職能及責任上的混淆，發牌制度應限於負責協調及監督所有提供七項職能的公司及個人從業員。只提供某項或多項樓宇服務的公司及個人從業員，其職能事實上未能完整涵括物業管理的所有職能，因此不應在發牌制度範圍內，而且這些個別服務（如保安、升降機保養）均已受其他法例規管。個人層面方面，如向別人提供服務，為一幢或多幢大廈的物業管理服務作全面統籌或質素保證承擔責任，便應受規管。二級發牌方案下，個人從業員可分為「專業物業經理」及「物業管理從業員」。

### 應提供晉升梯階

「專業物業經理」應為已經由「房屋經理註冊管理局」評審及接受註冊的專業人士或擁有其他同等認可專業資歷的人士。在評審及接受申請人註冊時已就學術資格、年資等資歷進行審核，並要求註冊人謹守行業守則和持續專業發展。借助這些專業註冊的評審機制，將減輕新成立的專業註冊管理局的工作量及運作成本，並更易得到公眾的信任與尊重。另一方面，「物業管理從業員」則應達到香港資歷架構中的第四級。為鼓勵「物業管理從業員」持續發展，應向他們提供上升至「專業物業經理」的梯階。至於未達水平的從業人員，未必會獲得管理當局向他們發牌，而他們必須在「專業物業經理」或「物業管理從業員」督導下執行職務。



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](mailto:vivienlo@just.edu.tw) / 02-82122000#6531/羅紫萍