

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。

## 參與台北市出租國宅總體檢心得—從物業管理來看出租住宅品質

[真禾機電 徐源德]



本次代表學會參與台北市出租國宅總體檢，以往甚少機會參與出租住宅的觀察，這次以物業管理的角度來觀察出租住宅的品質狀態。

台北市共有 23 處、3833 戶出租國宅，自 69 年起陸續提供出租國宅，以市場行情五折價出租給低收入戶、單親、原住民等弱勢民眾。住宅從套房、兩房至三房都有物業管理的目的不外乎為業主創造更高的價值與房價，以及為使用者提供更滿意的居住品質。

本次觀察出租住宅與一般自有住宅有下列不同之處：

一、出租住宅的使用者完全不在乎前者所述物業之價值與房價，甚至也有可能對於共用部分的居住品質較不關心，或者無力改變。發現的現象是大多出租住宅共有部分共同出入口並未有門禁設施，或者可說可能根本沒有太大的門禁管理的需求。

二、出租住宅並未有自發性之管理組織。絕大多數住宅物業都有管理委員會作為管理組織，出租住宅並未有此等組織，而出租住宅由房東(公部門)擔任管理的工作與角色。自發性與被動性的管理組織所呈現的結果就大不相同。在出租住宅共有部分常看到居民堆積雜物或違規停放車輛，對於居民而言實屬使用空間的增長，但對於公部門管理單位來說，卻是不容易處理的事項；這樣的問題在一般自有產業的集合住宅也常看到，但多可透過自發性的管理組織與鄰里之間影響力解決。

三、鄰里間較無機會互動。因為租屋的原因及沒有適當的場所及活動使然，發現鄰里之間甚少互動，鄰里之間幾乎沒有任何社交活動的建立。這與一般的集合式住宅大有不同。

綜合以上，個人認為公營出租住宅需要專業的民間物業管理公司或成立專責物業管理單位，以提供高品質的管理維戶服務；另外，讓居民自組管理委員會，訂定居住公約，讓有意願擔任管理志工的住戶減免若干房租作為誘因，或可成為提升出租國宅居住品質的另一種方法。



## 第八屆物業管理與實務研討會 公開徵稿暨報名啟事

本研討會目的是集合國內外專家學者、政府機構與相關產業者，共同探討現行物業管理推動政策，目前產、官、學間對物業管理及操作之推展近況，以健全物業管理機制為目標，如何透過各面向的努力促進建築物使用效率，提昇公共管理效能，以期擴大就業機會，進而增進都市及社區環境品質，真正落實以優質的物業管理來創造永續生活環境。

主辦單位：景文科技大學 環境與物業管理系

活動日期：2012年5月11日（週五）

活動地點：景文科技大學 設計館國際會議廳 L401

徵稿主題：

- ◆ 國內外物業管理推展現況
- ◆ 永續建築與資產管理
- ◆ 建築物節能減碳
- ◆ 智慧綠建築應用
- ◆ 健康促進與物業環境衛生
- ◆ 遠距照護與物業資訊科技
- ◆ 社區營造與生活服務
- ◆ 建築資訊科技與應用
- ◆ 休閒物業專案管理
- ◆ 住宅安全維護管理
- ◆ 室內環境品質管理
- ◆ 物業公共管理實務之探討
- ◆ 與物業管理相關的議題

全文截稿日期：2012年4月13日

報名截稿日期：2012年4月30日

投稿須知：以長摘要方式徵稿(不超過6頁為原則)，並以電子郵件方式寄送(E-MAIL如下)，投稿須知請上景文科技大學環境與物業管理系下載。

經審查通過採用之論文，邀請至研討會發表(審查結果立即以電子郵件通知)。

聯絡方式(<http://fs3.just.edu.tw/~envirdep/>)：

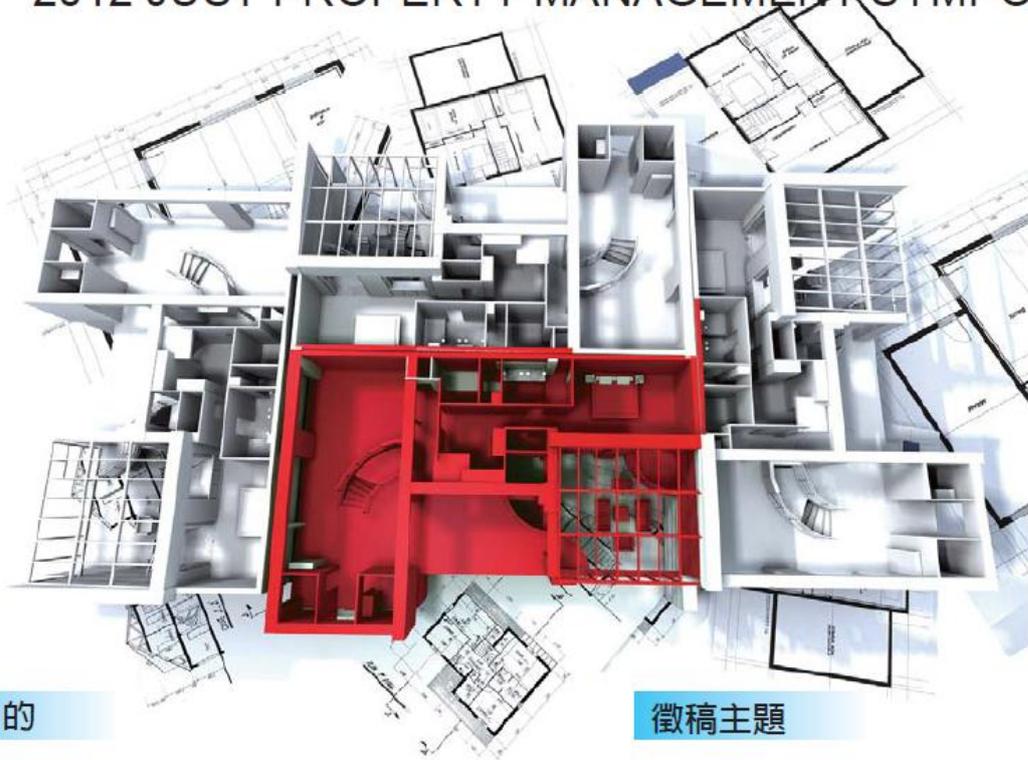
景文科技大學環境與物業管理系 嚴佳茹助理教授、洪麗敏助教

電話：02-8212-2000#2550；02-8212-2000#6566 /傳真電話：02-8212-2801

E-MAIL：janiceyen@just.edu.tw；[lisahung@just.edu.tw](mailto:lisahung@just.edu.tw)

# 第八屆物業管理實務研討會

2012 JUST PROPERTY MANAGEMENT SYMPOSIUM



## 研討目的

本研討會目的是集合國內外專家學者、政府機構與相關產業者，共同探討現行物業管理推動政策，目前產、官、學間對物業管理及操作之推展近況，以健全物業管理機制為目標，如何透過各面向的努力促進建築物使用效率，提昇公共管理效能，以期擴大就業機會，進而增進都市及社區環境品質，真正落實以優質的物業管理來創造永續生活環境。

## 徵稿主題

國內外物業管理推展現況	建築資訊科技與應用
永續建築與資產管理	休閒物業專案管理
建築物節能減碳	住宅安全維護管理
智慧綠建築應用	室內環境品質管理
健康促進與物業環境衛生	物業公共管理實務之探討
遠距照護與物業資訊科技	與物業管理相關的議題
社區營造與生活服務	



研討會日期 / 2012年5月11日星期五

研討會地點 / 景文科技大學 設計館國際會議廳 L401

參加對象 / 物業管理相關領域之學者研究人員，專家 / 設備廠商與各界人士，青年學生歡迎踴躍參加。

主辦單位 / 景文科技大學 環境與物業管理系(所) 洪麗敏/嚴佳茹 02-8212-2000轉2550

相關資訊請至網址 / (投稿須知/格式) <http://fs3.just.edu.tw/~envirdep/>

以長摘要方式徵稿(不超過6頁為原則)，並以電子郵件方式寄送至 [lisahung@just.edu.tw](mailto:lisahung@just.edu.tw)  
[janiceyen@just.edu.tw](mailto:janiceyen@just.edu.tw)  
4月13日全文截止 / 4月30日報名截止

# 北市統籌調配市有房地供給需求

## [產經新聞中心]

(亞洲經濟通訊社產經新聞中心) 臺北市政府依「臺北市政府各機關學校提報公用房地需求列管計畫」列管市府各機關學校未來三年內房地之使用需求，及依「臺北市市有建物分配使用注意事項」掌握市有房地供給，透過現場會勘及市府高層會議，有效分配房地予市府各機關學校使用，提高市有房地利用效能。

臺北市政府財政局表示，市府各機關經管房地如已無使用必要，應提報財政局辦理重新分配，各機關如對該房地有使用需求，則應擬具需求具體計畫，由財政局彙整後，邀集市府研考會、秘書處及都市發展局等相關機關，實地會勘確認需求機關目前使用房地情形，進一步確認使用需求後，簽報召開府級研商會議。於會議中由需求機關具體說明規劃內容，經與會機關比較各需求機關所提規劃，並從房地所在區位、立地條件、市府政策規劃及都市發展角度等不同面向加以評估後，決定市有房地最有效之分配及使用。

截至 101 年 1 月止臺北市政府依上開機制召開會議，已分別就臺北市中正區南門市場 4 樓之 2、信義區行政大樓 3 樓部分空間、萬華區東園街 19 號 8 樓及中山區原培英市場預定地等市有房地，討論其後續之使用。

未來市政府將持續循此機制，檢討市有閒置或低度利用之房地，促使市府各機關將閒置或低度利用之房地資源釋出，除適時提供所屬機關公務使用外，亦可規劃利用，以活化資產；又財政局亦將持續查核各機關財產使用情形，並精進各項土地利用政策及強化市有資產運用效益，以達成市有財產永續經營之目標。

## 內政部建築研究所「2011 友善建築成果專輯」

### [建築研究所]

為因應國內高齡者及身心障礙人口持續增加，建築研究所推動建置適合高齡者及障礙者使用之無障礙環境，以提升居住環境品質。我國雖已實施「建築物無障礙設施設計規範」，對重要之供公眾使用建築物要求強制設置無障礙設施，惟餐廳分布廣泛，多未納入應設置無障礙設施之範疇，又集合住宅之無障礙設施，其設置多較為簡略。

為鼓勵民間自發性追求無障礙環境，自 98 年起，建築研究所即辦理「友善建築評選」活動迄今。100 年度「友善建築評選」活動，徵選範圍已擴及台灣本島之「餐廳」及「集合住宅」，採推薦與志願報名參加之方式，計有 154 件報名，經評審委員親赴現場勘查及會議討論後，計有 108 件入圍獲獎，其中有 12 件為「特優友善建築」，分別為 6 件「特優餐廳」及 6 件「特優住宅」，其共同特色為在用餐區及住家等空間，乃至於連結至戶外環境及相關公共空間之通道、斜坡、電梯、盥洗室、廁所等場所，皆可讓行動不便者能方便無礙及舒適使用。

本活動之各項評選資訊已公布於建築研究所網站，供大家參考，以鼓勵良性循環。期望透過友善建築評選活動的推廣，為台灣塑造友善方便的無障礙環境，並激勵業者再接再厲，共同為高齡者及行動不便的民眾建構一個舒適、便利的生活空間，進而提升台灣整體無障礙空間的設計品質。

# 誠摯邀請 2012 國家不動產政策 新內閣如何帶領不動產產業健全發展-

## 「居住正義 vs. 社會公義」研討座談會

101 年 1 月 14 日總統大選獲得繼續連任的總統馬英九先生，以行政院副院長陳冲接任新組閣揆，並延攬內政部長江宜樺擔任副閣揆乙職，明顯以「財經組閣」顯示馬總統第二任將重點放在經濟發展及民生政策上，突破過往學派導向，展現因應全球經濟危機，開創台灣經濟新局的企圖心。

建築業為百業之首，與台灣整體經濟息息相關，雖然去年「炙手可熱」的商辦行情，在兩岸關係持續穩定、和平的發展交流下，有機會讓外資與陸資來台投資意願大幅提升，但「財經內閣」是否有助活絡兩岸經貿？對於低迷的房市仍可帶來希望？選後之房市政策究竟為何？房產市場第 1 季能擺脫去年 Q4 慘澹冷清的局面而逐步回歸基本面？

2012 新內閣多以經濟為前提，是否得以使房市回溫？！改善國人居住水準與人人皆有好屋住的窘困？本會特別邀請中央及地方政府、建築學者專家暨建築開發公協會等意見領袖簡報，透過座談互動探討中央的住宅政策與地方如何健全房市等重大議題，並於會中廣納建築產官學等民間組織之建言，彙整為年度不動產政策建言書提報至府院。

### 一、 研討主題：2012 國家不動產政策 新內閣如何帶領不動產產業健全發展-

#### 「居住正義 vs. 社會公義」研討座談會

### 二、 時間：2012 年 3 月 15 日(四) 13:30-16:00 (13:10 開始報到)

### 三、 地點：臺北市政府 12 樓劉銘傳廳 (地址：臺北市信義區市府路 1 號中央區 12 樓)

### 四、 主講人及與談貴賓：(邀請中)

臺北市政府	郝龍斌 市長
內政部營建署	蘇憲民 副署長
臺北市政府都市發展局	丁育群 局長
新北市政府城鄉發展局	張璠 局長
中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會	王光祥 理事長
台北市建築開發商業同業公會	吳寶田 理事長
中華民國不動產估價師公會全國聯合會	陳 謙 理事長
中華民國物業管理經理人協會	蘇雅頌 理事長
淡江大學產業經濟學系	莊孟翰 副教授

### ● 共同主辦單位：

內政部營建署、臺北市政府、新北市政府、中華民國不動產協進會暨世界不動產聯合會 臺灣分會  
※名額僅限 80 位，敬請於 2012/3/13(二)前報名，以利現場座位安排之作業，謝謝。

# 公寓大廈「事務管理人員」、「設備安全管理人員」講習課程

## [台灣物業管理學會]

由內政部營建署委託台灣物業管理學會所舉辦的第 15 期公寓大廈「事務管理人員」、「設備安全管理人員」講習課程，上課日期分別為 101/4/21. 22. 28. 29 與 101/4/21. 22 ~ 5/5. 6，皆為周末上課，目前已開始報名，報名於 3/20 截止，名額有限，請盡速報名。

有意報名者可於台灣物業管理學會網頁(<http://tipm.org.tw/>)下載報名表，凡為本會會員(含公司員工)或三人以上團體(同時)報名者，可享學費 500 元減免優惠。報名成功即贈送「公寓大廈自治管理手冊」乙本。

聯絡方式：

地址：台北市南京東路 1 段 86 號 8 樓 801 室

電話：02-2511-2283 傳真：02-2511-2383 陳婉玲小姐。

網址：<http://tipm.org.tw/> [winn112121@yahoo.com.tw](mailto:winn112121@yahoo.com.tw)



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