



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。

贊助單位：潔之方事業

台灣物業管理學會第七屆研究成果發表會

台灣物業管理學會第七屆研究成果發表會 議程表

大會議程

2013年11月9日(六) 中華科技大學

09:00-09:30	報到(復華樓 12 樓)		
09:30-10:00	開幕式(復華樓 12 樓國際會議廳)		
專題演講 1(復華樓 12 樓國際會議廳)			
10:00-10:40	主題:中小型物件管理 主講人:張建榮 (信義之星物業 總經理)		
10:40-11:00	休息、茶敘		
研究成果發表會 上午場			
	復華樓 9 樓會議室	建華樓 9 樓設計廣場	建華樓 2 樓設計教室
發表:10 分鐘 問與答:5 分鐘	主題：物業經營與資產管理 主持人: 顏世禮副秘書長	主題：制度教育與生活服務 主持人: 張智元副教授	主題：建築維護技術與管理 主持人: 杜功仁秘書長
11:00-11:15	企業總部辦公大樓設施管理 體制之建置程序 發表者:鄭富瀚	雲端行動學習輔助物業綠色保 潔操作教學之初探 發表者:邢志航	大學學生宿舍大樓之消防 安全管理 發表者:薛舟淵
11:15-11:30	各國住宅性能評估制度比較 之初探 發表者:塗佳雯	公寓大廈管理維護業的知識管 理—執行程度與經營績效關係 之探討 發表者:陳維東	智慧型辦公大樓空調及照 明節能實務 發表者:溫琇玲
11:30-11:45	住宅長期修繕計畫標準作業 之研究 發表者:陳建謀	從集合住宅管理與維護觀點探 討共用建築設備自主管理機制 建立之研究 發表者:張坤海	消防中繼機房設置原則之 研究 發表者:趙清德
11:45-12:00	前期物業管理導入 BIM 之 研究 發表者:林敏菁	市民運動中心設施管理指標建 構之研究-以台北市為例 發表者:楊乙軒	電磁波屏蔽材料對於公寓 住宅廚房電器之研究-以新 北市為例 發表者:許謝錦寶
12:00-13:20	休息、午餐(復華樓 9 樓會議室及設計廣場)		

專題座談 2(復華樓 9 樓會議室)

13:20-14:00
 主題:物業管理產業的形態與願景
 主講人:史經文 (里洋物業公司 總經理)

研究成果發表會 下午場

	復華樓 9 樓會議室	建華樓 9 樓設計廣場	建華樓 2 樓設計教室
發表:10 分鐘 問與答:5 分鐘	主題：高齡環境與物業管理 主持人: 陳維東教授	主題：人力資源與組織管理 主持人: 吳韻吾副教授	主題：都市更新與資產活化 主持人: 楊詩弘助理教授
14:00-14:15	以房養老跨業模型研究－物業管理與社會福利機構為例 發表者:程建輝	協力造屋後期使用維護管理現況探討之研究-以大專師生協助部落「義築」為例 發表者:沈聖雯	都市更新自力更新組織參與意願之探討－以自我調整學習理論觀點 發表者:吳韻吾
14:15-14:30	台北市日間照顧中心空間規劃及服務內容之比較研究 發表者:蔡倩汝	叫修維護軟體應用於購物中心的效益探討-以 A 購物中心為例 發表者:林世俊	博物館空間服務藍圖建構之調查研究－以國立臺灣博物館土地銀行展示館為例－ 發表者:李瑞娟
14:30-14:45	台灣騎樓與無遮簷人行道地坪鋪面面磚之防滑係數訂定基準之研究－以台北市公共工程為例 發表者:張瑋皓	健康工作環境管理系統在高科技廠辦之應用 發表者:卓秀蓉	台北市出租國宅居住空間使用維護管理之研究 發表者:高芳萱
14:45-15:00	寒冷季節住宅建築溫熱環境管理策略之探討 發表者:林錦鴻	機關建築物於防災避難管理之研究 發表者:林政達	台北市都市更新事業計畫書管理維護計畫撰寫現況之研究 發表者:蔡旻潔
15:00-15:20	休息、茶敘		
15:20-16:00	閉幕式、優秀論文獎頒發(復華樓 9 樓會議室)		

台灣物業管理學會第七屆研討會審查通過論文題目

1. 寒冷季節住宅建築溫熱環境管理策略之探討	13. 台北市都市更新事業計畫書管理維護計畫撰寫現況之研究
2. 機關建築物於防災避難管理之研究	14. 企業總部辦公大樓設施管理體制之建置程序
3. 從集合住宅管理與維護觀點探討共用建築設備自主管理機制建立之研究	15. 智慧型辦公大樓空調及照明節能實務
4. 電磁波屏蔽材料對於公寓住宅廚房電器之研究 -以新北市為例	16. 公寓大廈管理維護業的知識管理 —執行程度與經營績效關係之探討
5. 住宅長期修繕計畫標準作業程序之研究	17. 健康工作環境管理系統在高科技廠辦之應用
6. 大學學生宿舍大樓之消防安全管理	18. 各國住宅性能評估制度比較之初探
7. 李瑞娟-博物館空間服務藍圖建構之調查研究 —以國立臺灣博物館土地銀行展示館為例	19. 都市更新自力更新組織參與意願之探討 —以自我調整學習理論觀點
8. 以房養老跨業模型研究 —物業管理與社會福利機構為例	20. 台北市日間照顧中心空間規劃及服務內容之比較研究
9. 消防中繼機房設置原則之研究	21. 協力造屋後期使用維護管理現況探討之研究 —以大專師生協助部落「義築」為例
10. 市民運動中心設施管理指標建構之研究 -以台北市為例	22. 台灣騎樓與無遮簷人行道地坪鋪面面磚之防滑係數 訂定基準之研究 —以台北市公共工程為例
11. 前期物業管理導入 BIM 之研究	23. 叫修維護軟體應用於購物中心的效益探討 —以 A 購物中心為例
12. 台北市出租國宅居住空間使用維護管理之研究	

【物業管理趨勢論壇】-高齡化社會物業管理服務之發展策略 圓滿落幕！

台灣在 2018 年將有超過 14% 的 65 歲以上高齡人口，社區結構及生活型態也將隨之改變，「在宅老化」及「高齡者社區化」已日趨普遍，物業管理服務如何因應，已經到了不得不關心的議題；東京都物業管理機構於 16 日舉辦今年度的趨勢論壇，由內政部建研所何明錦所長主持，邀請台、日專家學者從物業管理觀點，針對台、日高齡化社會與物業管理服務間的各项可能問題及解決方向、建築物之設計與規劃及物業管理專業人員職能之調適等議題作深入探討。

日本第一大獨立性物業管理公司的 NIHON HOUSING 取締役副社長竹中秀夫先生，分享日本物業管理公司對於高齡化的現象，所採取的措施與經驗分享。物管公司應充份掌握每個社區中個別高齡居住者的實際狀況，並採行適當的追蹤調查，隨時掌握最新資訊，評估其需要協助事務，持續提供其「關注」、「確認安危」及「緊急狀態因應」的生活支援服務。

國土規劃及不動產資訊中心黃世孟董事長，以新屋-老屋與低齡-高齡構成的四個象限，分析「兩大老化」交集關係的居住空間與物管服務需求的對應策略；從高齡者住與行的設施環境、食與衣的生活服務及育與樂的學習樂活等構面，剖析物業管理服務的商機。

台灣衛浴文化協會理事長暨十方聯合建築師事務所沈英標建築師，主張分別從高齡化與全齡化、全齡化設計與通用設計的規劃，以達到簡明訊息、容許差異、尺度合宜、省力操作、簡單易用及靈活運用等通用原則；並以居家住宅改造範例來解說符合高齡者需求的生活空間。

環球經濟社林建山社長認為，高齡化社會物業管理職能的延伸與擴張，未來將會發展為總合營運、現場情境營管、環境工程、聯網機制、機動運籌及後台營管等職務類型，並結合資訊與通訊科技(ICT)的「遠距居家照護(Tele-homecare)」機制與策略聯盟，有效提供住戶健康管理與保健服務的重要機制。



左起

主持人:內政部建築研究所所長 何明錦

與談人:NIHON HOUSING 株式會社取締役副社長執行役員 竹中秀夫

與談人:國土規劃及不動產資訊中心董事長 黃世孟

與談人:十方聯合建築師事務所創始人、台灣衛浴文化協會理事長 沈英標

與談人:環球經濟社社長 林建山

何明錦所長指出，高齡化社會物業管理服務應該是在社會市場需求變化，以及高度市場化機制的自由開放與自主抉擇前提下，自然地發展，物業管理服務業者則更須要貼近社會脈動與市場發展的趨勢，致力於職能創新，強調企業倫理，與承擔社會責任，期能給予這個社會作出更大的貢獻。



活動當日除舉辦物業管理趨勢論壇並頒發論文獎助，生活服務專區也同時規劃有「i-Search+愛社區點數平台」及「銀髮生活服務群聚」展示區，讓與會來賓能更加了解社區點數平台之使用，並透過互動對銀髮生活有所體驗。本次活動共吸引 200 餘人參與，藉由每年物業管理趨勢論壇暨論文獎助活動的舉辦，希望能發揮拋磚引玉的作用，號召更多人才投入物業管理產業，並透過各項重點議題之探討與關

注，期能對社會發展有所助益。



【活動實況】

大陸物業管理業收入逾 3000 億

10月28日發布的《物業管理行業發展報告》顯示，截至2012年底，中國物業管理行業已擁有71000餘家企業，612.3萬從業人員，管理各類房屋面積145.3億平方米，年營業收入超過3000億元。

據中國物業管理協會會長謝家瑾介紹，目前中國物業管理業態由以住宅為主向寫字樓、商業物業、工業廠房、醫院、學校、寺廟、步行街、街道以及各類城市綜合體等管理擴展。

行業快速發展的同時，也面對許多亟待解決的深層次問題。例如，從業隊伍人才匱乏，導致服務質量有待提高。此外，業主大會制度實施難，運行不規範，也導致物業服務市場主體長期缺位，專項維修資金支取難。

防災都更 內政部 4 年檢實公設

內政部長李鴻源 10 月 28 日說，4 年內核實檢討總人口需求，全面檢討公設用地需求，作為推動防災型都更、改造都市景觀風貌籌碼。

根據中央社 10 月 28 日報導指出，空拍攝影師齊柏林拍攝的紀錄片「看見台灣」，揭露國土風貌。行政院環境保護署長沈世宏、內政部長李鴻源、經濟部水利署和農委會今天到立法院社會福利及衛生環境委員會針對「俯瞰台灣的美麗與哀愁～從環境保育、國土資源資訊整合、森林資源復育及保育、統合水域資源規劃與河川治理檢視台灣國土規劃」備詢。

李鴻源報告說明，台灣地震頻仍，年平均雨量旱澇加劇，國土過度開發、水庫淤積，部分地區地層下陷，加上人口結構老齡化及都市集中化，又有氣候變遷等衝擊。內政部著手針對國土容受力進行分析與調適，並已完成整合建立易淹水風險地圖、土石流風險地圖等完整資料庫。

面對上述衝擊，李鴻源認為，可透過都市計畫公共設施保留地，以生活圈模式設計，作為都市防災系統。

李鴻源指出，長期來都市計畫區人口有高估現象，卻沒因應人口變遷趨勢合體調整，人口達成率 6 成以下的一般都市計畫區，占全台總都市計畫區比例約 1/3。

李鴻源說，內政部計畫於 4 年內，針對人口成長不如預期的都市計畫區，考量發展趨勢核實調降計畫人口，撤銷不必要公共設施，結合都市規劃與排水，推動防災型都更，改造都市景觀風貌，未來也將要求建商建置滯水花園、綠街道、礫間下水道等友善環境都市設計。

祝融無情 防災科技結合人文思維

歷史古蹟因年代久遠，建材老舊，往往一遭遇祝融襲擊，多年文化樣貌就付之一炬。然而現代人們對文化資產保存及防火安全意識都稍缺乏，造成保存或搶救過程未臻完善。也因此，社會急需建立防災科技結合人文思維觀念，才能欣賞歷史古蹟過去所蘊藏的意境，並同時做好防災工作。

歷史文化古蹟富有當代底蘊，也具有教育宣導作用，但中華文化的歷史古蹟如宗祠、寺廟等，都是木造建築，容易因線路老舊產生火苗，或經地震引發火災破壞，因此現有的文化古蹟都有配置消防裝置。

◎過於遵守法規 消防設備不適用

國科會過去 3 年執行了防災科技整合型計畫，探討台灣古蹟或歷史建築的資產保存與防災關係，結果發現，許多古蹟的消防設備並不符合古蹟保存及使用需求；有的裝置因放置地點突兀，甚至破壞古蹟空間意象，顯示多處缺乏防災文化的正確認知。

根據調查古蹟及歷史建築致災因子統計，345 處古蹟中 24%屬於管理維護體制不佳，36%則是輔助的消防設備不足或不當引起，已佔主要致災超過 6 成，顯見民眾觀念不足。中央警察大學消防學系教授簡賢文說：『(原音)現在目前的古蹟他的管理組織，還有人都有問題；消防設備也有問題，例如不足、位置不當，或是沒有保全防範別人來縱火的，這兩個比較重要，可是人力最貴，所以最簡單的就是申請國家預算，申請消防設備，可是出現一個問題，申請的消防設備不好用，是一般建築物的消防設備。』

◎救災缺乏認同 古蹟二度破壞

簡賢文說，民眾有認為消防設備是給消防人員用的錯誤迷思，因此錯過搶救第一時間，再加上消防隊對古蹟不熟悉，強力水柱也直接破壞古蹟。例如國家二級古蹟彰化元清觀深夜發生大火，1/3 的古蹟被大火吞噬、1/3 被消防隊員救火毀損，剩下 1/3 則在鑑識起火原因中又遭破壞。

文化部文化資產局副局長粘振裕說，目前文化資產保存法可針對不同個案制訂因應計畫，可以排除都市計畫法、建築法及消防法規範，並在防災整合型計畫團隊協助下，建立古蹟價值評估及風險評估機制。他說：『(原音)古蹟的建材、使用的材料沒有辦法符合現代消防法規規定，但是古蹟又不可能改成防火材料，怎麼做呢?就要有因應計畫，雖然沒有一定要用消防設備，但至少要有管理組織、或是簡易的消防設施，透過人員操作使用，預防火災的發生；萬一發生火災，搶救是可以的，不會造成很大的損害。』

◎古蹟防災 管理與設備同等重要

由於古蹟不能以現代法規等同視之，不足之處應由管理體系彌補，因此團隊協助文資局設立審查表格，作為審查評估之用。閻亞寧說，當重大天災發生時，公部門當以人命救援為優先，而非古蹟，但與古蹟有強烈連結，或是管理者就應建立反應機制，例如製作簡易型消防裝置，以軟水壓噴灑，一面保護古蹟以待救援，增加保存機會。



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