

PAGE : 1
台灣物業管理學會赴北京進行物業管理交流

PAGE : 2
台灣物業管理論文發表會公布得獎名單

PAGE : 3
10/3 企業天然災害應變新思維研討會

PAGE : 3
北市推物管健檢

PAGE : 4
內政部推坡地社區自主防災

PAGE : 5
騎樓踩空骨折 判管委會賠

PAGE : 5
RICS 香港理事會選出李春犁為新任主席



台灣物業管理學會赴北京進行兩岸物業管理交流

Taiwan Institute of
Property Management

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：

羅紫萍 助理教授

VIVIENLO@JUST.EDU.TW /

02-82122000#6531

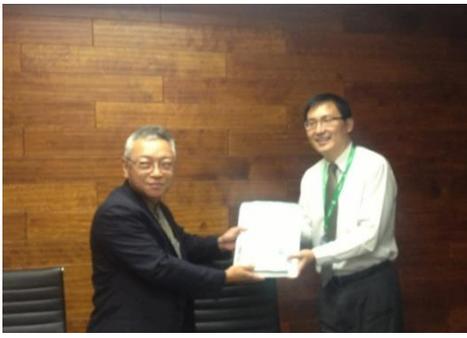


適逢「2014 現代物業發展論壇」於北京嘉里大酒店舉行，由台灣物業管理學會參與協辦，因此由黃世孟理事長領隊赴北京進行兩岸物業管理交流與研討。

8 月 15 日顏秘書長安排於北京均豪物業管理公司及中國物業管協會秘書長王鵬先生交流；8 月 16 日參與協辦 2014 現代物業發展論壇，林世俊、吳韻吾、張建榮等三位會員發表論文，顏事理副秘書長擔任會議主持及點評；8 月 17 日考察北京財富中心案場，該中心係北京 CBD 核心區目前在建規模最大功能最全之商務建築群，由北京達爾文國際酒店物業管理有限公司管理，總建築面積 72.8 萬平方米。

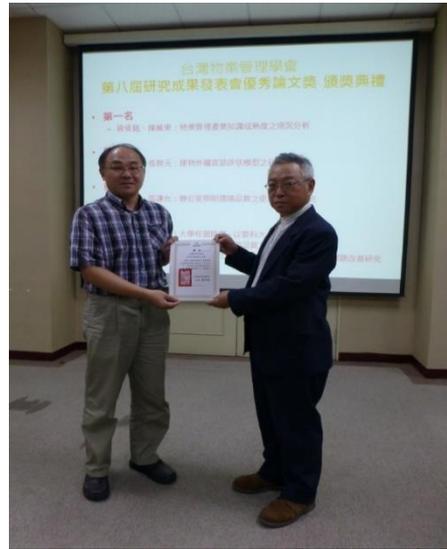
晚上學會於北京與 JFMA(日本設施協會)、CORENET(全球企業房地產資產與設施管理協會)、現代物業雜誌社代表成員晚宴並交流合作事宜。本次兩岸物業管理交流活動順利圓滿，為兩岸合作開啟良好契機。





台灣物業管理論文發表會公布得獎名單

台灣物業管理學會第 8 屆研究成果論文發表會暨景文科技大學第 10 屆物業管理實務研討會於 2014 年 5 月 31 日舉行，當日發表約 60 篇論文，經過學術委員會邀集相關學者與專家，以嚴謹的評選標準進行論文品質與簡報的審查，於 8 月 29 日由理事長頒發前三名與佳作，得獎名單如下所示。



陳維東教授接受黃理事長頒發論文獎

第一名



葉瑞娟同學接受黃理事長頒發論文獎

第二名



張謙允同學接受黃理事長頒發論文獎

第三名



艾品濠同學接受黃理事長頒發論文獎

佳作

名次	題目	作者	單位
第一名	物業管理產業知識管理成熟度之現況分析	曾俊銘、陳維東	國立雲林科技大學工程科技研究所
第二名	建物外牆音診評估模型之研究	葉瑞娟、張智元	逢甲大學土木工程學系
第三名	辦公室照明環境品質之使用後評估研究	鍾欽廊、張謙允	台積電公共設施服務部 中原大學室內設計系
佳作	「以貓造社」文化元素活化猴硠社區發展之環境改善課題研究	邢志航、艾品濠	景文科技大學環境與物業管理系

歡迎報名 10/3 企業天然災害應變新思維研討會

高雄 8 月 1 日的氣爆事件及隨後的豪大雨讓氣爆災區民眾及企業的損失雪上加霜。人為風險事故與天然風險事件的複合常造成社會與企業的重大損失。天然災害則經常在我們災害風險管理不足之處突破並造成嚴重的衝擊，全球氣候變遷下天然災害的變化及與日俱增的強度正挑戰我們企業與社會現有災害風險管理的觀念與做法。面對天然災害的風險與威脅時，企業風險管理作業是否完善？取得風險管理與營運持續管理認證的企業是否即可免除災害的損失？災害事故發生時賴以減損的緊急應變計畫的內容與執行是否合宜適當？企業的災害風險管理與緊急應變計畫如何與政府

會議時間：中華民國一〇三年十月三日星期五

會議地點：中國文化大學推廣教育部延平分部

大新館 圓形演講廳(地址：10042

台北市延平南路 127 號)

主辦單位：臺灣防災產業協會

協辦單位：財團法人中興工程顧問社、新光產物保險股份有限公司、國泰世紀產物保險股份有限公司

會議費用：一般參加者 1,000 元；臺灣防災產業協會會員 500 元；學生優惠價 500 元

報名期間：即日起~9 月 26 日星期五止(名額有限，請儘速報名)

線上報名網址：<https://docs.google.com/forms/d/1QEDpuwtrnGts21fqtH-Tfsdlp2XujOAZApRFz0dzfw/viewform>

相關單位的應變計畫結合以達到互補的效果？在天然災害風險日漸加劇威脅及有限的災防預算下，企業對於天然

災害的風險管理與應變的觀念與做法必須有新的思維，以提升企業在災後持續運營的能力。

※ 本研討會提供公務人員終生學習時數累計以及技師積點

時間	議題	主講人
08:30~09:00	報到	
09:00~09:10	貴賓致詞	
09:10~10:00	企業災害風險管理及緊急應變	姚大鈞 博士
10:00~10:20	休息	
10:20~11:10	淹水潛勢評估 於企業防災應變之應用	呂育勳 副總
11:10~12:00	由日本311東北大地震經驗 談地震防災與應變	鄭錦桐 博士
12:00~13:10	休息	
13:10~14:00	民眾與物業管理的天災防救	羅紫萍 教授
14:00~14:50	由政府防救災體系 談複合式災害之因應思維	單信瑜 教授
14:50~15:10	休息	
15:10~16:00	淺談天災保險商品與保險規劃	何子健 經理
16:00~16:30	綜合討論	

北市推物管健檢

豪宅並非人人買得起，但全民都有權利住「好」宅！繼老屋健檢、老屋拉皮與都更健檢等措施後，台北市政府正著手建立「公寓大廈物業管理健檢機

制」，先從 23 處出租國宅著手，委由東京都物業管理針對這些出租國宅逐一健檢評核，作為未來轉型社會住宅委請物業公司管理服務的參考依據，近期建管處也將提出「公寓大廈物業管理健檢評核表」供市民參考，幫助社區自主檢視，提昇住宅品質。

北市府副市長張金鶚與東京都物業管理機構總經理林錫勳、台灣物業設施

管理協會理事長黃南淵今上午 10 點在市府召開記者會，宣示啟動住宅物業管理健檢，實現永續家園夢想。張金鶚有感而發的說，現有住宅建築的核心價值，往往被導向為賺錢獲利為主，房價高漲，「買到很貴的房子就認了吧，但如果住的不舒服就冤大了！」

張金鶚強調，要提升居住品質，社區物業管理是核心，成立 20 周年的東京都

物業管理實踐社會企業責任，以客觀第三方身分幫忙健檢老舊國宅，「不是只有硬體社區，軟體包括管理人員的訓練、財務計畫，也都是物管工作範圍。」林錫勳表示，921 大地震時，不少建築物受損，公司特別向日本總社反映，調派 10 餘位曾在日本神戶大地震後擔任建物檢查人員來台，提供支援，也讓住戶安心。

由於集合式住宅牽涉到許多公共議題，部分住宅屋齡較長、社區管委會運作不順暢、財務不豐沛，為了治本，林錫勳初步規劃為兩大方向，包括自主檢

【記者王筱君 / 台北報導】

資料來源：

<http://www.appledaily.com.tw/realtimnews/article/new/20140903/462871/>

查與專業物業管理健檢，提供健檢架構供參考。林錫勳也提到，日前新北市永保安康社區氣爆案，不少住戶打到

營建署詢問「社區總幹事與物業管理公司是否有責任？」凸顯民眾對物業公司的依賴與重視。



北市政府著手建立公寓大廈物業管理健檢機制，從 23 處出租國宅著手，委由東京都物業管理針對出租國宅逐一健檢評核。王筱君攝

內政部推坡地 社區自主防災

台灣地狹人稠，許多房子蓋在山坡地上，存在坡地災害風險。內政部建築研究所自 2010 年起推動坡地社區自主防災，安排專業技師到社區勘查災變徵兆，並教導社區相關知識，目前已完成輔導 25 處示範社區，更有 5 處被列為工作坊，納入避難、應變的實際演練，希望將防災觀念導入社區，保障居民的生命安全。

台灣山坡地社區眾多，加上近年極端氣候衝擊，每當地震或颱風來襲時，

坡地災害發生的機率就大為提升。像是 1997 年溫妮颱風來襲時，就導致位於山坡地的「林肯大郡」地層滑動，奪走 20 幾條人命。

為維護居住安全，內政部建築研究所自 2010 年開始推動「坡地社區自主防災計畫」，由各社區自行報名，內政部每年投入最多新台幣 200 萬元經費，安排專業技師到現場勘查，教導民眾如何檢測災變徵兆，以及如何在緊急災害來臨時避難、應變。

內政部建築研究所安全防災組組長蔡綽美 9 日受訪時表示，截至目前，共有 112 處坡地社區接受輔導，69 處經過現地勘查，其中有 25 處已完成巡

檢系統示範社區教導，5 處則列為工作坊，納入避難、防災的實際演練。她說：『(原音)每年都選取 5 處來做巡檢系統示範社區的教導，累積到目前已經有 25 處，而且每年也會選取一個社區來做工作坊。我們也會做實際演練，看它在災害時候整個社區怎麼去做避難、防災的演練，到目前為止，我們也有 5 處的山坡地社區防災工作坊。』

蔡綽美強調，建築研究所主要是教導坡地社區防災知識、實地勘查並提供建議，後續修復等工作仍有賴居民自行尋找技師協助。內政部將持續推動這項計畫，希望把防災觀念導入社區，降低災害風險，以保障居住安全。

【記者劉品希 / 中央廣播電台】

資料來源：<http://n.yam.com/rti/politics/20140909/20140909538708.html>

騎樓踩空骨折 判管委會賠

小心了，騎樓高低不平，如果以「舊建築設施，難負責管理」，法官可不饒，最近判例認定管理者有過失，仍須賠償！

新竹陳姓女子 102 年 10 月 31 日下午行經新竹市鬧區民族路某大樓前騎樓，踩空跌倒，導致左腳踝閉鎖性骨折等傷害，休息 4 個月無法工作，她向大樓管委會提出民事損害賠償，請求工資損失及精神慰撫金等，求償 23 萬餘元。

陳女從事服飾批發買賣，她說，當天下午走在大樓下騎樓，因騎樓與相連

的隔壁騎樓地面色澤相近，卻有 13 公分落差，她踩空跌倒，造成左側腳踝骨折、腫痛，就醫後，以石膏固定一個月，骨折癒合須 3 至 6 個月。

陳女主張，依新竹市都市計畫區騎樓設置標準第 5 條第 1 項，保護規範目的在於使騎樓維持一定高度並保持平整，維護行人安全，降低行人因騎樓崎嶇不平跌倒受傷風險，大樓管委會有維護公寓大廈及周圍環境安全義務，管委會應對她受傷負賠償責任。

陳女求償醫療費 4 千多元，4 個月無法工作的薪資損失 7 萬 6 千多元，及精神慰撫金 15 萬等。

挨告的管委會覺得無辜，指騎樓是 78 年建築時完成，騎樓並非管委會設置，沒有管理維護義務，管委會 87 年

成立迄今，騎樓高度未做改變，也沒有堆放雜物，對騎樓管理沒有違失。

管委會認為，騎樓規範的目的在於便利排水，以免建築物低於路面有淹水之虞，而非保障行走於騎樓的行人安全，且大樓騎樓雖比兩側騎樓高，行走時應可留意，陳女踩空跌倒，自己也有過失責任。

判決書指出，大樓與相鄰的騎樓高低差 13 公分，容易造成行走時踩空跌落危險，管理者應在高低落差處做適當警示，沒有任何警示標誌，很難發現腳下有高低落差。

法官認為，陳女受傷與騎樓欠缺管理維護有因果關係，因此判決大樓管委會要賠醫藥費、2 個月薪資損失及 10 萬元精神慰撫金等共 14 餘萬。

資料來源：

http://www.udn.com/2014/9/8/NEWS/SOCIETY/SOC6/8921727.shtml?ch=rss_social

【聯合報／記者王慧瑛／新竹市報導】

RICS 香港理事會選 出李春犁為新任主席

皇家特許測量師學會 (RICS) 宣佈李春犁獲選為新一屆香港區理事會主席，任期由 9 月 1 日開始為期一年。

新任主席李春犁現任新恒基國際物業管理有限公司董事總經理，並於英國取得設施管理學榮譽學位及測量學文憑。之前李先生曾於政府服務超過 10 年，及被委任由第一太平戴維斯和百慕達信託有限公司之合營公司董事，管理超過 600 個信託物業，在設施及物業管理擁有豐富經驗。

李先生的專業資格涵蓋多個專業學會，包括 RICS 資深會員、香港測量師學會正式會員、英國特許房屋經理學會會員及香港房屋經理學會會員。同時李先生亦為註冊專業測量師 (RPS) 及註冊專業房屋經理 (RPHM)。

李先生一直服務於多個公共組織及機構，如擔任機電工程署紀律審裁團委員、職業訓練局房地產服務訓練委員會前委員、深圳市物業管理協會高級顧問、RICS 香港區住宅專業委員會主席、香港房屋經理學會前會長、香港房屋經理註冊管理局註冊委員會前主席及屋宇署承辦商發牌委員會前委員。

RICS 香港區理事會新任主席李春犁表示：「我非常榮幸獲選為 RICS 香

港理事會新任主席。擔任此要職我將竭盡所能為會員服務，並致力提升本會會員的專業服務水平及國際視野，並向業界及政府提出具建設性的建議，為香港市民服務。同時學會今年將重點關注政府多項房屋政策，包括補地價仲裁先導計劃的運作、物業管理發牌制度的進度、未來城市發展及保育政策等，同時亦關心建築費用高昂的問題；另外亦會銳意推廣 RICS 的註冊估價師計劃及測量師的職業發展。我希望透過上述的工作，可提升 RICS 香港理事會在本港的認受性，及會員的專業形象。」

詳細內容請至：

【美通社】

<http://photos.pnasia.com/prnk/20140905/8521405071-a>