



PAGE : 1  
敬邀參與 2015 年第五屆第二次會員大會

PAGE : 2  
104 年度東京都學術論文獎助學金申請辦法

PAGE : 3  
北市 8 萬棟外牆磁磚剝落風險大

PAGE : 4  
安杰台式物業管理 大躍進

PAGE : 5  
綠建築標章效期延為 5 年

PAGE : 5  
北市居民翻轉老社區 250 人圓桌熱議

PAGE : 6  
2015 年 第 11 屆物業管理實務研討會

Taiwan Institute of  
Property Management

主辦單位：台灣物業管理學會

發行人：黃世孟理事長

總編輯：羅紫萍助理教授

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



### 敬邀參與 2015 年第五屆第二次會員大會

【大會時間】 2015 年 5 月 7 日 (星期四) 下午 18 : 00 至 21 : 30

【大會地點】 Hotel Cozzi 和逸台北民生館 2F Lounge  
104 台北市中山區民生東路二段 178 號 (電話 02-7706-3398)

【主辦單位】 台灣物業管理學會

【大會議程】

時間	活動內容
17:30 – 18:00	會員報到
18:00 – 18:20	黃世孟理事長致詞：十週年慶、展望學會大未來
18:20 – 19:00	杜功仁秘書長：台灣物業管理學會會務報告
19:20 – 20:30	楊子葆前駐法代表 (附件一)：淺談品味葡萄酒 含現場品酒，並提供有獎徵答贈書數本《味無味集》(作者 楊子葆)
20:30 – 21:30	餐敘 (菜單請參閱附件二)、交誼

學會提供出席會員以下資料文件：

1. 《會員大會手冊》一冊
2. 《物業管理學報》第六卷第一期 一冊
3. 《電子報》第 61~80 期合輯 一冊

敬請填寫以下出席狀況調查表，並回傳給陳婉玲秘書、以利統計出席人數。

聯絡方式 E-mail：service@tipm.org.tw；Tel: 02-2531-3162；Fax: 02-2531-3102

## 回覆函

\*\*\*\*\*

台灣物業管理學會 2015 年會員大會 出席狀況調查

姓名：

連絡電話：

出席

不克出席

請於 4/15(三) 回復 以利安排席位及大會作業 謝謝 !!

\*\*\*\*\*

更多相關訊息請至台灣物業管理學會查詢：[http://tipm.org.tw/news\\_1.html](http://tipm.org.tw/news_1.html)

## 104 年度東京都學術論文獎助學金申請辦法

### 壹、獎助目的：

為鼓勵國內大學相關系所學生及博、碩士班研究生，重視物業管理服務相關議題並藉以培養專業人才，特提出「論文獎學金獎助」方案作為回饋社會方案，自 94 年迄今已辦理十屆學術論文獎助，共計 100 名學生獲得贊助，並藉此招募優秀人才進入本公司服務。

### 貳、獎助對象：

國內公、私立大學博、碩士生，不限科系，符合物業相關主題者皆可申請。

### 參、獎助項目/獎助金額/申請時間：

#### ● 博士研究論文：

二篇，每篇獎學金陸萬元（含稅），獎牌一座，獎狀一幀。

#### ● 碩士畢業論文：

一般生論文：

在職生論文：

1.特優獎：二篇，每篇獎學金參萬元（含稅），獎牌一座，獎狀一幀。

2.優選獎：二篇，每篇獎學金貳萬元（含稅），獎牌一座，獎狀一幀。

3.佳作獎：三篇，每篇獎學金壹萬元（含稅），獎狀一幀。

1.特優獎：一篇，每篇獎學金參萬元（含稅），獎牌一座，獎狀一幀。

2.優選獎：一篇，每篇獎學金貳萬元（含稅），獎牌一座，獎狀一幀。

3.佳作獎：二篇，每篇獎學金壹萬元（含稅），獎狀一幀。

※請於 104 年 6/30 前檢附相關文件提出申請。

## 肆、研究主題：

申請獎助的博、碩士論文研究主題，須屬於物業管理（設施與環境維護、生活與商業服務、資產營運與管理）範疇，且有關以下十項課題之理論發展、實務探討、運作模式、發展策略與個案研究。

- 一、物業管理制度及法令之相關研究
- 二、物業管理產業結構及資料庫之相關研究
- 三、物業管理維護及服務品質之相關研究
- 四、社區總體營造與防災相關課題之研究
- 五、不動產資產管理與活化相關課題之研究
- 六、設施管理與商業支援服務相關課題之研究
- 七、社區生活服務需求與消費行為之關係研究
- 八、社區通路之開發與營運（如：網路購物、宅配等相關研究）
- 九、物業管理專業人才教育培訓相關課題之研究
- 十、其他提升物業管理產業價值之相關研究

## 伍、申請辦法與相關文件請至東京都物業管理機構網站查詢：

104 年畢業博、碩士學術論文獎助申請辦法及報名表下載（預計 104 年畢業者申請）

如有疑慮請電洽(02)2393-3766（分機 223）孫小姐查詢。

- 指導單位：內政部建築研究所
- 主辦單位：中華民國住宅學會  
台灣物業管理學會  
中華民國物業管理經理人協會  
台灣物業設施管理協會
- 贊助單位：東京都物業管理機構
- 策劃單位：東昇國際管理顧問股份有限公司

## 北市 8 萬棟外牆磁磚剝落風險大 建管處僅列管 825 件

台北市內大樓外牆砸傷人意外頻傳，柯文哲團隊也制定《台北市建築物外牆安全暫行管理辦法》，希望能減少傷害，不過，台北市議員戴錫欽 104 年 4 月 12 日上午召開記者會，質疑該辦法中設定由「專業人士」診斷石材是否安全，但這個專業需由誰認定？

戴錫欽指出，目前台北市中 11 萬餘棟的建築物，超過 20 年屋齡需定期診斷的，就有 8 萬多棟，但建管處卻只列管 825 件，與實際情況根本不成比例。

此外，戴錫欽也質疑，市府雖然基於美意制定管理辦法，但是我國尚未有「石

材安全檢測技術士」的認證機制，又怎麼判定專業？同時，辦法中的第三條更

將專業人士侷限於「建築師、土木技師、結構技師」。



台北市石材商業同業公會理事長林富商認為，台北市正在研擬的暫行管理辦法中，有多項巡檢工作是可以由該會提供專業技術協助之處，但因該會並非內政部營建署列管對象，才不能貢獻一己之力。

對此，北市都發局副局長兼建管處長張綱維解釋，對於外牆剝落已經有實行計劃，多由里長或民眾自行通報，再由建管處列管，並委由專業人士到場進行勸導改善，不配合者可裁罰 6 到 30 萬元不等。

張綱維表示，建管處也在 104 年 4 月 13 日上午召開會議，討論暫行管理辦法的內容要點，預計在六月公佈，但礙於現行法規未能將石材專業者列入，張綱

維則表示可以改用合作的方式，搭配分組進行，一同維護公共安全。至於立法部分，張綱維強調，將修訂《台北市建築管

理自治條例》，並在本會期結束前送達議會，對於外牆安全將有更積極的作法。



【記者黃瀟瑩 / 東森新聞雲】 資料來源：<http://goo.gl/BVSQjh>

## 安杰台式物業管理 大躍進

集團新闢藍海 去年營收衝 7,500 萬元  
明年業績可望成長三倍

大陸房市狀況不佳，安杰國際物業集團卻靠著「台式」服務精神、「物業設計」等專業，在大陸豪宅市場打造一片藍海，業績從 2011 年的人民幣 60 萬元（約新台幣 300 萬元）成長至 2014 年的 1,500 萬元（約新台幣 7,500 萬元），預計明年業績還會增長二至三倍。

安杰國際集團主要業務包括物業管理、設計、休閒地產等，在台合作企業有遠雄、中悅、鄉林、台開等，員工人數逾 400 人，近年發展重心放在中國大

陸，預計 2015 年將擴編至 1,500 人。

安杰國際集團董事長陳品峯早年與遠雄合作，透過遠雄，常與建築大師李祖源或是燈光大師袁宗南等大師級人物接觸，學到富人對於高端豪宅的規格與要求。

陳品峯表示，「台式服務」要以客為尊，例如自家經營的酒店式公寓，如果是阿拉伯人入住，就會放置可蘭經，並放置阿拉伯人喜歡的甜食，若是身高較高的外國人入住，則會換一張較大的床，讓客人住得更舒服。

2011 年，因為安杰物業以客為尊的服務，經朋友介紹與大陸七匹狼集團恒禾置地合作亞洲十大超級豪宅之一「恒禾七尚」，為開拓大陸市場打下關鍵一役。

「恒禾七尚」是廈門第一家帶進

「台式服務」的豪宅，占地 20 萬平方公尺，「管家」（物業管理人員）共 180 人。恒禾置地總經理傅盛華曾對媒體表示：「挑剔的中國企業家一直在尋找大陸稀缺的東要，而以客為尊的台式服務，在大陸肯定是稀缺資源。」

三年過去，安杰的知名度大開，業務範圍已廣及大陸 13 個城市和地區，從上海、北京、廈門、漳州、莆田、安溪、昆山、淮安、蘇州、山東到柬埔寨，明年即將開工的案子就有十餘件。連萬科集團旗下的萬科物業公司董事長朱保全也曾找陳品峯到上海演講。

### 酒店式公寓 收益看好

安杰國際董事長陳品峯在 2008 年全球金融海嘯時，在上海古北區時看見很多大樓因為賣不出去，改裝成酒店式

公寓出租，陳品峯當時就看好「收益型物業經營」的模式。

回到台灣，他觀察到內湖「羅馬假期」是套房為主的社區，臨近內湖科學園區，基地旁又是「沐蘭旅館」，正是酒店式公寓的絕佳規劃與地點！原本試圖說服業主額外投資裝潢套房，添購「一卡皮箱就能入住」的設備，但建商與陳品峯不熟識擔心受騙，他乾脆自己先談下三間套房並投入資金裝潢。

「2009年政府為振興經濟發放每人3,600元消費券，在收消費券就能入住的訴求下，農曆新年期入住率超乎預期，也代表酒店式包租商機可行。」他說。

建商也深感驚訝，同意出資裝潢尚未出售的房屋，並向買方訴求保證回租。沒想到效果不錯，不少已購客戶都回頭找安杰裝潢出租。後來，陳品峯乾脆自創「安捷國際酒店式公寓」

品牌，如今在台北市已有「安捷京站商務會館」、「安捷國際商務會館」、「安捷羅馬假期會館」等。安杰物業的事業版圖已經擴及台北、上海、廈門、蘇州等兩岸城市。

【記者孫淑瑜 / 經濟日報】

資料來源：<http://goo.gl/XKmZLq>

## 綠建築標章效期 延為 5 年

內政部從民國 88 年推動綠建築標章制度以來，已有超過 5000 件建築物獲得綠建築標章或候選綠建築證書；從今(104)年 7 月 1 日起，綠建築標章或候選綠建築證書有效期限將從 3 年延長為 5 年。

內政部表示，過去有效期限 3 年，可能部分建築物獲核准綠建築標章或證書，但建物尚未啟用，經啟用後尚未看到成效，標章或證書有效期限已過，因此延長期限為 5 年。

延長有效期限另一個原因也是配合地方政府容積獎勵保證金每 5 年退回一定比例的機制，讓兩者期限規定一致。

104 年 7 月 1 日起除延長標章或證書有效期限外，也明確規定申請綠

建築標章或候選綠建築證書應由申請人檢具認可申請書及申請日前 6 個月內核發的評定書，提出申請。

綠建築標章為自願申請制度，為加強推動效益，行政院從 90 年推動綠建築相關方案，也核定「智慧綠建築推動方案」，規定工程總造價達新台幣 5000 萬元以上的公有新建建築物必須取得綠建築標章。

【記者孫淑瑜 / 經濟日報】

資料來源：<http://goo.gl/XKmZLq>

## 北市居民翻轉老社區 250 人圓桌熱議

北市府都市更新處昨舉辦「萬華大同心座談」，以「世界咖啡館」形式圍圓桌討論，共有 250 人參加，包括里長、居民、社區協會等，討論關於街友、都

市更新、老舊社區、西門町文化等議題。有別於以往「由上而下」的規畫方式，改為「由下而上」的討論，將居民的願景納入將來都市規畫中。

「萬華大同心座談」昨在西門町紅樓舉行，分為北、中、南萬華區和北、南大同區，包括「西門町的閒置空間應該活化使用」、「如何與街友共處」、「青年公園該如何利用」、「式微

的在地產業如何轉型」、「南機場的改建與再生」等，都是昨天熱烈討論議題。

座談由各「桌長」引導，還有白髮蒼蒼的爺爺和奶奶也加入討論，氣氛熱烈，每組都分享想法、互相激盪，最後由「桌長」凝聚共識，並在地圖上繪製成果。

擔任「桌長」的台灣古地圖史料文物協會理事高傳棋說，老舊社區如何活

用的議題，從 30 年前就在討論，怎麼樣可以讓曾經繁榮的艋舺有番新面貌，是當地居民最關心的，也希望子子孫孫能以住萬華為榮。

都更處總工程司方定安說，萬華和大同區是台北市的老舊社區，也是市府的「西區門戶計畫」之一，過去一

直都有舉辦小區域的座談，去年舉辦第一屆「萬華大同心座談」，共有 156 人參加，今年更踴躍。

【記者高宛瑜 / 聯合新聞網】

資料來源：<http://goo.gl/b5wfDo>

## 2015 年 第 11 屆物業管理實務研討會

現今的物業管理有別於過往傳統概念，物業管理範圍可應用於各個層面，在開發源頭方面，始起從物料整合、規劃設計、施工建造等都可透過物業管理加以控管，提升建造品質並降低環境污染；建設完工後，更可透過物業管理延長建物使用壽命、降低環境污染危害

及提升商業經營價值，並可透過多方規劃與合作提升建物及社區價值，進而提升該地區不動產與土地的價值。

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，提升公共管理效能，改觀傳統物業管理觀念，以期擴大就業機會及意願，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

- |            |            |
|------------|------------|
| A. 物業與資產管理 | D. 部門組織與管理 |
| B. 生活服務與管理 | E. 物業法規與實務 |
| C. 設施維護與管理 | F. 智慧科技應用  |

全文截稿日期：2013 年 5 月 10 日(週日)

報名截止日期：2013 年 5 月 28 日(週四)

相關資訊請上網址：<http://fs3.just.edu.tw/~envirdep/>

連絡方式：

鄭文彬教授

TEL：02-8212-2000 轉 6597

洪麗敏助教

TEL：02-8212-2000 轉 2550

主辦單位：景文科技大學 環境與物業管理系暨研究所

活動地點：景文科技大學 設計館國際會議廳 L401

活動日期：2014 年 5 月 29 日 (週五)

## 2015 年第 11 屆 物業管理實務研討會

JUST PROPERTY MANAGEMENT SYMPOSIUM

- A. 物業與資產管理**
  - 資產與不動產管理、財務管理、資產活化、都市更新等
- B. 生活服務與管理**
  - 生活機能與服務、環境品質管理、公共設施與共享設施之管理等
- C. 設施維護與管理**
  - 專案規劃與管理、設施設備運轉與維護、整建修繕技術、建築生命週期管理、新工法與技術之應用等
- D. 部門組織與管理**
  - 設施管理部門之經營規劃、領導與人事管理、服務品質管理、資源分配、績效評估等
- E. 物業法規與實務**
  - 公寓大廈管理、使用管理(總章)、安全防災、物業管理服務人等相關法規、各類建築設施之物業管理實務、優良物業管理之個案研究等
- F. 智慧科技應用**
  - 電腦與資訊科技應用、智慧生活管理、智慧手持應用程式開發、建築資訊模型整合應用、能源管理等

**徵文公告**

**重要時程 |**  
全文截稿日期 / 2015. 5. 10 (日)  
報名截止日期 / 2015. 5. 28 (四)

**投稿報名方式 |**  
1. 閱讀「徵文辦法與投稿須知」  
2. 填寫「報名表」，回傳完成報名程序  
3. 參照「論文格式樣板」完成論文全文並寄回完成投稿程序  
4. 上述相關辦法表格及論文格式檔案請至下列網站下載 <http://fs3.just.edu.tw/> (另設)

**連絡方式 |**  
鄭文彬教授  
Tel：(02)8212-2000 轉 6597  
洪麗敏助教  
Tel：(02)8212-2000 轉 2550  
主辦單位 / 景文科技大學 環境與物業管理系暨研究所  
發表地點 / 景文科技大學 設計館國際會議廳 L401  
發表時間 / 2015. 5. 29 (五)

