



M 電子報 台灣物業管理學會

Taiwan Institute of Property Management

第 91 期

2015/10/01

關鍵時刻《公寓大廈管理條例》施行 20 周年回顧與展望論壇

王鵬：發佈 2015 物業服務企業發展報告

東京都 104 年度物業管理趨勢論壇暨論文獎助座談會

國際智慧建築 KNX 標準全球同步 25 周年慶活動 邀您同慶

2015 年台灣物業管理學會香港考察參訪紀實系列-日出康城

主辦單位：台灣物業管理學會

網 址：<http://tipm.org.tw/>

聯絡方式：(02)2531-3162

發行人：黃世孟理事長

總編輯：羅紫萍助理教授

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

贊助單位：潔之方服務事業股份有限公司

網 址：www.janus.com.tw

聯絡方式：(02)2245-8000

關鍵時刻 《公寓大廈管理條例》施行 20 周年回顧與展望論壇



《公寓大廈管理條例》自 84 年 6 月 28 日公佈，施行至今已 20 週年，內政部營建署於本月 9 日假台大法學院霖澤館國際會議廳主辦「《公寓大廈管理條例》施行 20 周年回顧與展望論壇」；召集歷年參與本法立法、修法、司法、研法等產、官、學、研代表進行研討。

本次論壇邀請到在營建署署長任內完成《條例》立法的黃南淵前署長擔任論壇主席；由《條例》起草人戴東雄前法官說明條例的立法背景；由 92 年通過

《條例》修正的計畫主持人及參與歷次修法的高永昆博士與李永然所長，分別說明歷次修法的內容，及行政管理公權力的角色；由主持《條例》相關子法修正計畫、修訂[規約範本]及編訂[公寓大廈自治管理手冊]的劉智園律師及林錫勳總經理，分析說明公寓大廈爭議事件樣態，及《條例》與物業設施管理產業發展的關係；另由參與《條例》歷次修法審議及諮詢的

林旺根理事長及于俊明秘書長，分別就消費者及起造人的觀點，探討《條例》的社會化及起造人的應配合事項。

論壇由營建署王榮進副署長主持開幕式，建築管理組高文婷組長主持綜合討論；委請台灣物業設施管理協會協助執行，本會及各地方公寓大廈管理維護商業同業公會共同協辦，活動辦理完成。



論壇專題發表

上午場次主持人：台灣物業設施管理協會 - 黃南淵理事長

第一場：

發表人 - 戴東雄前大法官



第二場：

發表人 - 高永昆名譽理事長



第三場：

發表人 - 林旺根榮譽理事長



下午場次主持人：內政部營建署建築管理組 - 高文婷組長

第四場：

發表人 - 李永然所長



第五場：

發表人 - 林錫勳總經理



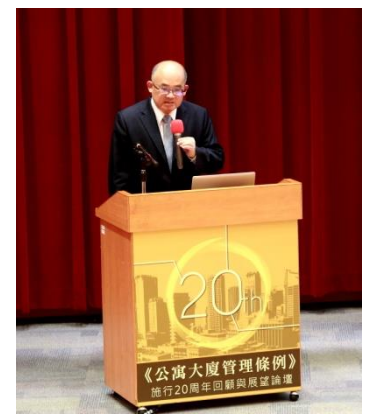
第六場：

發表人 - 劉智園律師



第七場：

發表人 - 于俊明秘書長



王鵬：發佈 2015 物業服務企業發展報告

2015 年 9 月 24 日，由中國物業管理協會主辦、武漢市物業管理協會協辦的首屆中國物業管理創新發展論壇在武漢市隆重召開。中國物協第四屆理事會領導班子成員，各省、自治區、直轄市及部分省市行業協會負責人、物業管理綜合實力百強企業，以及來自全國各地的協會會員單位代表共 1000 餘人參加了此次行業盛會。住房城鄉建設部房地產市場監管司副司長王玉平、物業管理處處長陳偉，人事司副司長郭鵬偉，湖北省住房和城鄉建設廳黨組成員、副廳長苗欣，房地產市場建管處處長王同初，武漢市政府副秘書長單亞蘭，武漢市國土資源和房屋管理局副局長潘臻肇等領導出席了論壇。本次論壇由搜房網進行全程圖文直播，新華社、人民日報、建設報、長江日報、武漢晚報、武漢晨報、楚天都市報等新聞媒體應邀到會進行報導。上午會議由中國物業管理協會副會長周心怡主持。

王鵬：第一部分是綜合勢力 TOP100 企業，首先來看百強企業的分佈，全國的分佈來看，廣東省還是位居第一，一共有 53 家 TOP100，其次是上海和北京。TOP20 企業當中廣東省佔據 10 家，萬科物業再次蟬聯中國實力。其中挑選了幾家企業，碧桂園等等都屬於進步很大的企業，碧桂園從上次的 11 名上升為今年的第五。下面是入圍 TOP 榜單 200 家企業的標識，我提議讓我們大家以熱烈



中國物業管理協會秘書長 王鵬

的掌聲祝賀。

綜合實力 TOP100 企業發展特點：

一、管理規模不斷拓展，增強企業發展動力。隨著我們城鎮化進程的進一步加快，以及房地產市場的蓬勃發展，跟物業服務企業帶來更為廣闊的發展空間。行業在管面積由 2013 年 19.67% 增加到 15 年 32.18%。TOP100 企業的管理集中度由 13 年的 13.6%，145 億當中，2013 年全國物業管理面積占 13.6%，15 年資料達到 19.5%，TOP100 管理集中度的提升，提升 5.9 個百分點。企業再管項目由 13 年的 16174 提升到 24558，增長了 8384。其中學校、醫院等場館業態，隨著政府企事業單位後勤輔助性事項改革逐步，這三種業態得到

快速發展，複合增長率都在 4% 以上，由 13 年的 5.6%，增長到今年的 7.19%。

二、注重企業基礎服務，提升企業管理水準。在基礎物業管理方面百強企業利用智慧化、硬體資訊化管理軟體和移動化操作終端。隨著互聯網廣泛應用帶來企業組織機構變革，實現物業流程的優化和再造，管理和服務的半徑顯著提高，使得百強企業的人均管理面積由 13 年的 2941 m² 增長到 3273 m²，TOP20 的企業人均管理面積 3927.3 m²。TOP20 企業平均創建全國和省級物業管理示範項目 28.55 個，以成為我們行業榮獲該項即溶最多的品牌物業企業，這裡面羅列了一些 TOP 企業物業管理示範專案情況。體現了優秀在專案管理上的能力。

三、經營收入快速增長，加速企業多元化發展。TOP100 企業年均總收入由 2013 年 551 億，提高到今年的 850 億。增長 299 億，複合增長率達到 24.2%，平均利潤率由 2013 年的 5.54%，提高到 15 年的 6.69%。這是物業費的標準各個業態的、住宅的，現在顯示偏低的設備，這也反映行業的現狀，看到經營收入的同時看到企業的成本，尤其是住宅專案調價機制尚未健全，給物業服務企業帶來比較大的實施壓力。看到收入成本 TOP 情況，人工成本達到 56.47%，隨著 TOP100 企業積極應對持續上漲的成本壓力在保障服務的基本上，一方面控制企業經營成本，另一方面滿足業主情況出發。

四、運用互聯網技術，創新企業商業模式。近兩年物業管理行業的商業模式正在不斷發生改變，逐漸成單一走向多元，從傳統走向現代，從基本需求滿足業主基本需求，走向業主深入需求，TOP100 企業管理居住下去有 11242 個，面積達到 22.13 億平方米，業主近七千萬人，在互聯網大時代背景下，業主資源被賦予新的行業價值，充分利用 APP、微信以及其他的互聯網技術，嘗試由服務的提供者轉變為平臺資源的整合商，努力構建物業管理的生態圈和社區商業生態園，通過行業模式創新，服務企業不僅在收入方面得到實實在在的增加，更是

使整個行業帶來可以預期的發展前景，羅列了一些標杆企業和代表企業的商業模式。

五、優化人力資源結構，培育企業核心競爭力。在百強企業從業人員達到 98.32 萬，比 2013 年相比增加了 31.44 萬人，複合增長率為 21.25%，其中經營管理人員 14.03 萬人，操作人員 84.29 萬人，管理層和操作層的比例與 13 年資料基本持平，下一步企業如何來採取更加適合的激勵機制來提高一線員工的薪酬，這也是企業所面臨的問題。從員工學歷來看，TOP20 企業平均本科學歷以上的人員數量比 13 年翻了一倍，達到 1254 名，占從業人員數的 8.81%。對總資產、IT、社區居家養老等複合型人才激增，培養和優化儲備企業的核心競爭力團隊，從而推進企業在戰略實施、踐行企業管理理念、支撐企業轉型升級方面作出我們人才的儲備。

六、物業管理價值得到廣泛認可，重塑企業社會地位。這次我們特別增加一項，向企業提供住宅專案二手房交易均價和管理面積，目前百強企業管理的資產是主宰這塊，總額達到 40 萬億元，專案標杆企業，企業在管項目二手房售價普遍高於周邊同等項目，在房屋租賃市場同樣促使市場產生溢價，優質的物業服務已經成為業主置業索要考慮的重要

因素之一。

七、資本市場助力發展，加快企業戰略佈局，資本有時候更是行業警惕度最為準確的風向標，物業管理所擁有社區資源、輕資源運作模式和最後一公里的連接點，是其他行業不具備的有特優勢，備受互聯網和投資公司的青睞。

八、積極履行社會責任，傳遞企業正能量。伴隨著物業管理覆蓋面不斷擴大，物業服務企業對吸納社會就業發揮著積極作用，百強企業提供的崗位數量 98.32 萬個，外包崗位 27.93 個萬個，絕大部分為秩序維護，保潔和綠化，百強企業在維護社區的穩定，對突發事件的應對，大型活動，像 APEC、世博會等方面發揮巨大的作用，確保業主的居住安全、財產安全和使用安全上發揮著越來越大的作用。同時百強企業在稅收方面的貢獻為 61.12 億，比 2013 年增加了 25 萬億，負荷率增長達到 25.83%，TOP100 企業在居家養老和綠色物業節能和維護社區和諧發揮巨大的作用。

本次活動得到各地物業主管部門、行業協會和廣大物業服務企業對申報活動支援合與配合，再次一併感謝。希望百強企業在今後的工作中以創新發展為動力，在引領行業轉型升級的關鍵時期作出更大的貢獻。

搜房產業網訊

<http://goo.gl/4I2evH>

東京都 104 年度物業管理趨勢論壇暨論文獎助座談會 歡迎踴躍參加

東京都物業管理機構在臺成立、深耕 20 餘年，自民國 93 年起，每年舉辦「台灣物業管理趨勢論壇」迄今，並於 94 年起持續辦理博碩士物業管理論文獎助，實踐培育拔擢物業管理人才、善盡企業回饋社會之責任。

今年《公寓大廈管理條例》施行即將屆滿 20 週年，物業管理行業之發展仍有諸多研議空間。本年度「物業管理趨勢論壇」特以「從都市治理探討物業設施管理的功能」為主題，邀請長期研究都市治理及物業管理專家，結合探討物業設施於都市治理環節裡所扮演角色、具備之功能及可發展之面向。誠摯邀請您親臨指導。

更多活動資訊及線上報名請上：

http://www.tokyonet.com.tw/advicer/Class_Content.aspx?N=68#Enter



Your Life First
104年度物業管理趨勢論壇

從都市治理探討 物業設施管理的功能

INVITATION

▶ **台灣物業管理趨勢論壇 -**
從都市治理探討物業設施管理的功能
東京都物業管理機構在臺成立、深耕20餘年，自民國93年起，每年舉辦「台灣物業管理趨勢論壇」迄今，並於94年起持續辦理博碩士物業管理論文獎助，實踐培育拔擢物業管理人才、善盡企業回饋社會之責任。
今年《公寓大廈管理條例》施行即將屆滿20週年，物業管理行業之發展仍有諸多研議空間，本年度「物業管理趨勢論壇」特以「從都市治理探討物業設施管理的功能」為主題，邀請長期研究都市治理及物業管理專家，結合探討物業設施於都市治理環節裡所扮演角色、具備之功能及可發展之面向，誠摯邀請您親臨指導。

▶ **邀請貴賓**

1. 主持人：
- 黃世孟 理事長 (台灣物業管理學會)

2. 與談人：
(1) 林欽榮 副市長 (臺北市政府)
【都市治理與物業設施管理的關係】
(2) 林建元 院長 (中國文化大學環境設計學院)
【宜居城市物業設施管理的任務】
(3) 何明錦 所長 (內政部建研所)
【智慧城市中智慧化物業設施管理的應用】

主持人：
黃世孟 理事長

與談人：
林欽榮 副市長
林建元 院長
何明錦 所長

▶ **活動時間** 2015年10月14日 (三) 13:00-17:00
會議地點 台大圖書館B1F國際會議中心
地址 臺北市羅斯福路四段一號 B1

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
策劃單位：東昇國際管理顧問股份有限公司
贊助單位：東京都物業管理機構

報名專線：
(02) 2393-3766 分機223 孫小姐
傳 真：(02)2393-3778
E-MAIL：sun@tokyonet.com.tw

報名截止日期：104年10月05日 名額有限，敬請把握

TOKYO PROPERTY MANAGEMENT

國際智慧建築 KNX 標準全球同步 25 周年慶活動 邀您同慶

KNX 全能樓宇智慧控制技術是全世界第一個把樓宇建築低耗能、高效率的控制技術與流程「標準化」及「開放」的技術認證，在歐美各國、澳洲及中國都將這套技術列為國家技術標準。

為了推廣 KNX 全能樓宇智慧控制技術，KNX 協會於 2011 年在台灣成立了訓練中心，提供專業職能

培訓，德國萊茵也於今年在台灣及香港成立了測試實驗室，成為 KNX 協會在大中華區認可的測試機構，提供測試驗證服務。同時，為了慶祝 KNX 協會成立 25 週年以及讓台灣在建築物智慧控制技術上跟上國際的腳步，台灣 KNX 協會與德國萊茵特別共同合辦此活動，邀請各廠商及建築業者共襄盛舉。

報名時間：2015-10-02~2015-10-19
上課地點：台北市松山區慈祐里八德路四段 758 號 4 樓
指導單位：KNX 比利時總會
主辦單位：KNX 台灣分會
協辦單位：台灣德國萊茵技術監護顧問股份有限公司
主辦人簡介：
<https://www.youtube.com/watch?v=uFo pq-N7cig>

國際智慧建築KNX 標準 全球同步25周年慶活動

上課時間	課程內容	主講人	主持人
13:30~14:00	報到 (Registration)		
14:00~14:30	國際智慧建築的概念	KNX分會秘書長楊智翔 先生	
14:30~15:00	KNX 系統說明	東林科技/ Alan Chen	
15:20~15:50	實績介紹 (KNX Case Study)	台灣永諾/James Tsai	
15:50~16:30	KNX產品國際認證	德國萊因TUV/ Arvin Ho	
16:30~17:00	Q&A		

台灣建築中心

報名網址：<http://training.tabc.org.tw/files/902-1000-369.php#>



立即報名

2015 年台灣物業管理學會香港考察參訪紀實系列-日出康城

樂活為 Lifestyle Of Health And Sustainability 的縮寫，代表一種新興的生活型態，而日出康城(LOHAS Park)正希望住在此處的居民都享受朝氣的住在健康之城，具有生生不息，永續的生命力，接近 LOHAS 這樣的生活型態。日出康城鄰近港鐵康城站，由港鐵公司所規劃開發。

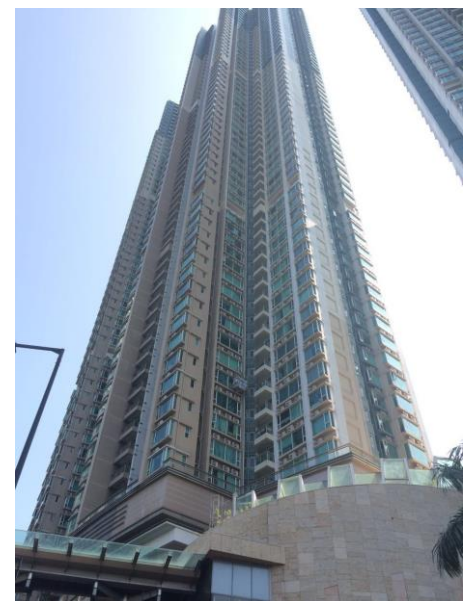
港鐵公司在中國內地、英國、瑞典及澳洲營運的鐵路線，每天服務的乘客達 490 萬人次，港鐵公司在世界各地餐與鐵路建造項目，以及提供顧問及承包服務。同時，港鐵公司不僅參與鐵路建設，也參與鐵路相關的住宅及商業業務項目，並提供物業管理、商場租賃及管理、車廂及車站內的廣告媒體和電訊服務。

日出康城在港鐵的「鐵路加物業」發展模式下，建立集合住屋、購物、辦公及休閒設施於一身的綜合社區，更有完善方便的公共交通網路。「鐵路加物業」的特色是無需政府直

接資助，相反的，透過持有港鐵的控股股權，政府從中獲得可觀的賣地收益和股票增值，這樣的漠視也正推行到中國的主要城市。

日出康城分為三期，第三期正在興建中，每平方米大約七萬到八萬港幣，管理費為每平方米 22 元港幣，當中約 8 成屬於 90 平方米以上的 3 或 4 房大戶型，2 房型的面積大約 60 到 70 平方米。每棟樓大約 70 層高。

日出康城以溫馨精緻的服務，在硬體設計與管理上讓住戶賓至如歸。停車場內設計環保電動車充電服務，以及推行可持續發展的環保回收項目。社區內舉辦各項綠色設施參觀、綠色講座，及綠色工作坊，灌輸住客們共多綠色資訊，也提供共享家庭時間的平台；鼓勵社區民眾參與義工活動，也鼓勵對寵物的愛護與關懷，讓寵物也活鞋的在日出康城生活。



台灣物業管理學會
會員委員會主任委員 羅紫萍