



M 電子報 台灣物業管理學會

Taiwan Institute of Property Management

第 92 期

2015/10/15

2015 年台灣物業管理學會香港考察參訪紀實系列-香港科學園

104 年度東京都「台灣物業管理趨勢論壇」完美落幕

高市推安心家園 15 優質公寓大樓上榜

歡迎報名「2015 年物業管理暨防災國際學術研討會」

豪宅淹水 物業公司闖民宅蒐證

高雄夢時代將 Beacon 導入物業管理巡檢

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

2015 年台灣物業管理學會香港考察參訪紀實系列-香港科學園



香港科學園 (Hong Kong Science Park · 縮寫：HKSP) 位於香港新界大埔區白石角，東南面則屬於沙田區，處於吐露港沿岸，毗鄰白石角海濱長廊，鄰近香港中文大學，佔地 22 公頃，共三期工程，除第三期預計 2016 年分階段落成，其餘分別於 2001 年至 2013 年間開始運作，並且獲得 ISO50001 能源管理認證、ISO9001 品質管理認證以及 OHSAS18001 職業安全管理認證，該園區的物業管理-富城物業，組織約有 40

人，主要服務項目為維護該園區的建築設備，包括：草皮噴灌系統、水質偵測系統、冷卻水使用海水、資源回收裝置、垃圾壓縮裝置、節能裝置-垂直風車與太陽能板等設備之運行維護以及相關等支援服務外，其於業務包括保安、清潔、維修、園藝工等均由委外團隊負責。

香港科學園是以高科技及應用科技（包括電子、生物科技、綠色科技、精密工程及訊息科技和電訊）為主題的研究基地，第一期由科學園核心大樓及共享設備技術支援大樓兩部分組成。科學園核心大樓共3棟，位於香港科學園中心區域，主要提供小企業租用，同時亦是後勤服務中樞，提供商務/會議中心、餐廳、健身室、服務式住宅和停車場等多項重要設施的服務。共享設備技術支援大樓則主要為高科技開發中心，包括光電子中心(Photonics Centre)、無線電中心(Wireless Centre)、飛利浦大廈(Philips Electronics Building)、新科中心(SAE Technology Centre)、生物資訊中心(Bio-

Informatics Centre)以及集成電路開發中心(IC Development Centre)。

香港科學園第二期共建有10幢大樓，包括2座能源大樓、2幢位於校園區的實驗室大樓、4幢位於核心區提供實驗室設施的研發辦公室大樓，以及2幢位於企業區的研發辦公室大樓。

第三期更興建3幢8至9層高的科研及實驗室大樓、停車場地庫及各大樓之間的連接路和天橋，總建築面積約105,000m²。大樓可容納150家科技公司，並且引入最新的綠色科技及可持續發展建築設計，包括40%用地設定為綠化園林，栽種1,400棵樹木，裝置大規模的雨水回收系統，並且採用具備成本效益的節能措施，讓園內企業共同實踐綠色概念，於2014年更獲得香港綠色建築議會及環保建築專業議會「新建築類別—已落成建築」大獎。而第三期預計規劃五棟大樓，餘下的兩幢大樓預期於2016年分階段落成。

信義之星總經理 張建榮 撰寫
會員委員會主任委員 羅紫萍 彙整



香港科學園第一期樓宇群



第一期休憩空間



科學園二期地標：高銀會議中心



綠化園林廣場

104年度東京都「台灣物業管理趨勢論壇」完美落幕！

東京都物業管理機構於10/14(三)假臺灣大學圖書館國際會議廳舉辦「104年度物業管理趨勢論壇」。物業管理趨勢論壇今年邁入第

12年，本年論壇特以「從都市治理探討物業設施管理的功能」為主題，由台灣物業管理學會黃世孟理事長主持，邀請台北市政府林欽榮副市長，

從都市治理觀點探討與物業設施管理的關係，林副市長以台北市都市再生與公共住宅的策略為內容，剖釋如何提升城市物業設施的有效利用，及對市民提供

居住服務的政策，並計畫籌組台北市公宅管理公司，強調物業設施管理維運機制是公共住宅成敗的重要關鍵。

本次論壇也邀請前台北市副市長、現任台灣智慧城市發展協會理事長、中國文化大學環境設計學院林建元院長，從宜居城市的觀點探討物業設施管理的任務，林院長從宜居城市的定義、台灣物業管理產業的趨勢、服務供給與需求間的落差等構面，分析物業設施管理的任務。

智慧台灣、智慧城市、智慧建築，是政府長期推動智慧化的政策，本次論壇邀請內政部建築研究所何明錦所長，從智慧城市的建構，探討智慧化物業設施管理的應用，何所長從環境的變遷、智慧城市發展趨勢、及智慧化物業設施管理的應用，並以應用實例說明物業設施管理智慧化的應用，是構成智慧城市的重要元件。

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。東京都物業管理機構特於今年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。期

能透過本次論壇專家分享，及與現場來賓的討論交流，為未來的都市治理

及智慧化城市提供可執行及可參考之作為，建構更舒適便利的宜居家園。

東京都物業管理機構 新聞稿

TOKYO PROPERTY MANAGEMENT	
104年度物業管理趨勢論壇暨論文獎助 議程	
活動時間：104年10月14日（三）下午1:00~5:00 活動地點：國立台灣大學國際會議廳（B1F） 臺北國際會議廳第一會議廳（一樓） 講題主題：從都市治理探討物業設施管理的功能	
一、報到	12:00-12:30
二、開幕式	12:30-12:55
<ul style="list-style-type: none"> ◊ 主席致詞 ◊ 貴賓蒞臨並頒發獎狀 ◊ 副導學位致詞、主辦單位致詞 	
三、台灣物業管理趨勢論壇 (上半場)	13:55-15:10
<ul style="list-style-type: none"> ◊ 論壇名稱：從都市治理探討物業設施管理的功能 ◊ 主持人：台灣物業管理學會 黃世法理事長 ◊ 與談主題：都市治理與物業設施管理的關係 ◊ 與談人：林欽榮(臺北市政府 副市長) ◊ 與談主題：宜居家園物業設施管理的任務 ◊ 與談人：林建元(中國文化大學環境設計學院 院長) 	
四、休息-茶會時間	15:10-15:30
五、台灣物業管理趨勢論壇 (下半場)	15:30-16:05
<ul style="list-style-type: none"> ◊ 與談主題：智慧城市中智慧化物業設施管理的應用 ◊ 與談人：何明錦(內政部建築研究所 所長) 	
六、座談時間	16:05-16:30
<ul style="list-style-type: none"> ◊ 互動座談 -專家與現場貴賓互動時間 -點名 	
七、得獎論文頒獎典禮	16:30-17:00



高市推安心家園 15 優質公寓大樓上榜

高雄市政府工務局推動「安心家園」，舉辦「104 年度高雄市優良公寓大廈暨優良公共安全建築物」評選，優良大樓共有 15 處獲獎，優良公共安全建物有 11 個場所得獎。10 月 13 日由副市長吳宏謀代表頒獎，並勉勵所有管理團隊，共同提升居住品質與城市價值。

「104 年度高雄市優良公寓大廈暨優良公共安全建築物」評比共分為三大類，「雄青組」屬民國 96 年後新建築物並符合新式法規者可報名參加；「雄勇組」則是針對既有建物が在軟硬體方面，都有相當水準的維管條件方可參加；此外，針對「公共安全」，諸如外觀磁磚掉落、升降設備、停車



優質公寓大廈獲獎單位上台領獎

許可等，要達到一定程度才給獎。

工務局表示，目前全高雄報備大樓管理組織達 5,100 個以上，本活動從民國 98 年起陸續辦理，104 年有 23 件參賽，15 個單位獲獎。比賽相當嚴苛，這些獲獎公寓大廈在軟、硬體方面都達到優質水準，才能在眾多參選者中脫穎而出。吳宏謀表示，高雄邁向宜居城市，推動亞洲新灣區、鐵路地下化、輕軌等重大城市建設，在居住方面有賴每一位居民將環境自主管理得更好，一起提升城市價值。

高雄市不動產開發商業同業公會理事長張永義表示，建物は沒有生命的，在於人居住後所創造出的價值，其中物業管理單位是社區重要環節。本次活動喚起建物中的人對於環境與公共領域的關注，以提升居住價值。

高雄市大高雄不動產開發商業同業公會常務理事洪光佐表示，希望物業管理與管委會能將問題回饋給開發建築公司，有助於改進建築使用機能更符合民眾的期待。

公寓大廈管理維護商業同業公會理事長蔡金葉表示，感謝評審與市政府制定良好規範，也提醒大樓要協助社區預防登革熱，清潔病媒蚊孳生源。

高雄市工務局建管處副處長林



獲獎團隊上台領獎



高雄市不動產開發商業同業公會理事
長張永義致詞



高雄市大高雄不動產開發商業同業公會常務理事
洪光佐致詞



公寓大廈管理維護商業同業公會理事長
蔡金葉致詞

廖嘉宏表示，大廈建築在民眾入住後，需要發揮社區的自主管理，其中安全、管理、環境清潔等公共問題，需仰賴管理單位或住戶自組團隊來經營，希望藉由本次選拔活動，促成住戶更有目標地發揮大樓自主管理機制，營造高雄優質居住環境。

優良大樓雄青組：特優為百達儼緻、一品花園；優等為森朵、品學之道；優良為棋琴 10 重奏、克里翁；評審鑑賞獎為陽光西班牙、合群新城信區。

雄勇組：特優為太子文化、雷諾瓦；優等為仰哲、富綠園；優良為凱悅巴里、博愛；評選鑑賞獎為泛美大鎮。

優良公共安全建築物：特優金安獎為高雄國家體育場、大同醫院、高雄第一科技大學行政大樓；優良金安獎為國泰是華明誠分行、凱悅峇里、東方紅社區、第一科大學生宿舍；安全金安獎為蓋特公園、大灣家園老人長照中心、日光樂家老人長照中心。

記者李怡欣/大紀元
<http://goo.gl/azsqko>

歡迎報名「2015 年物業管理暨防災國際學術研討會」

華夏科技大學集合國內外專家學者、政府主管、與相關業者，共同來探討物業管理與防災科技及相關專業知識，協助政府擬定政策方針、

健全物業管理機制、促進建築物使用效率，提升公共管理效能、保障公共安全、擴大就業機會、提高都市及社區環境品質、創造永續經營環境。透

過以論文研討會作為知識分享之平台，增進校際學術交流，以提升學術研究品質，並期能藉由各領域專家學者經驗分享與交流，為物業管理與防災科技開拓

嶄新視野。

- 研討會日期：
104 年 10 月 30 日(星期五)。

- 研討會地點：華夏科技大學聚
鈺樓 6 樓國際會議廳。
- 研討會議程以及相關資訊請至

以下網址查詢：

[http://www.aapm.hwh.edu.tw/
bin/home.php](http://www.aapm.hwh.edu.tw/bin/home.php)。

豪宅淹水 物業公司闖民宅蒐證

台中市南屯區一棟豪宅大樓，上月底發生淹水狀況，物業管理公司為追查漏水原因，竟未經住戶同意擅自侵入住宅內錄影、拍照蒐證，李姓女住戶氣得向警方報案，控告對方擅闖民宅、妨害秘密，林女表示，豪宅發生淹水就讓人難以想像，沒想到管理人員處理態度竟是如此強硬、無理，「根本就是吃人夠夠，看不起租屋客」。

台中市李姓女子（31 歲）表示，9 月 26 日與家人到日本旅遊 5 天，29 日中午正當一家人玩得興高采烈時，突然接獲物業管理公司人員國際電話，告知其住家內淹水，且水已經流到一樓逃生梯，請她趕快返台處理，李女一家人獲知後心急如焚，偏偏又碰上上班機延誤 8 小時，直到 10 月 1 日凌晨才返回承租的豪宅。

李女指出，當天凌晨抵達住家時，一打開大門看見屋內地面全部泡水，已經難過的說不出話，結果管理中心的主任秘書竟迅速衝入屋內，拿出手機直接到照相、攝影，在未經她的同意下，直接拍攝每個房間及陽

台、客廳，這種完全不尊重租屋客的做法，令人相當氣憤，當下立即報警，堅對管理中心主秘提出擅闖民宅、妨害秘密告訴。

李女表示，事後經建設公司勘查，確認室內淹水並非人為導致，原因尚在調查中，但該名主秘卻要求他們必須負責樓下瑜珈教室遭波及的天花板滲水以及木質地板更新，這種要求令人無法接受，更離譜的是，從這個月 7 日開始，靠近陽台的牆面竟然無故不斷滲水，再次遭受水襲，經過多次反映，才聯繫建設公司在上午派員處理，根本將租屋客當成二等公民。

該大樓管理中心主任秘書表示，因擔心承租戶湮滅淹水證據，因此經由大樓主委及屋主指示進入屋內搜證，當下承租戶並未制止其蒐證行為，至於瑜珈教室的天花板及木質地板因淹水遭波及部分，大樓主委已同意修復即可不須更新，將繼續與承租戶協調溝通，對於承租戶反映屋內漏水，當天即請建設公司派員檢測，經確認漏水原因才能進行修復工程，管

理中心都很積極在做處理。

執業律師呂勝賢表示，管理公司為調查漏水原因，進入承租人屋內搜證，雖具有其正當性，但未經承租同意，且屋內房間並無水龍頭、水管等會導致漏水地方，恐有妨害秘密或侵入住居爭議，他建議可協請警方或大樓主委陪同進入，即可避免觸法的疑慮。



記者王煌忠/蘋果日報
<http://goo.gl/PBfemO>

高雄夢時代將 Beacon 導入物業管理巡檢

「智慧雲管家」是目前全台最大社區服務平台，以創新的 B2F

(Business to Family)商業模式，截至 2015 年 9 月底，為全台 1,500 個

社區打造 E 化生活。智慧雲管家總經理萬秉恒表示，智慧雲管家的服務為建設

公司、物業公司、與社區住戶創造三贏，打造專屬社區雲管家 APP，推動社區公告、智慧勤務系統、瓦斯登記、推播專區、公設預約、特約店家、好康商城、繳費專區等多元服務。在 10 月 13 日頒獎的 104 年度新北市優質社區中，有 8 個使用智慧社區雲管家的 APP 與服務。

萬秉恒表示，其雲管家 APP 一方面協助建設公司導入智能住宅概念，提升 E 化優質社區特色、房價及品牌形象；二方面幫助物業公司節省成本和優化服務品質，並提高社區標案的成功機率；三方面讓社區住戶感受到安全、方便、尊榮感，進而活絡社區周邊店家。

「社區雲管家」現在已進駐 1,500 個社區，平均一個社區家庭戶數約 270 戶，累計 APP 下載量已有 20 萬個。據調查，全台灣社區共約 3.7 萬個，「社區雲管家」持續耕耘國內社區，幫助物業公司管理社區，長期目標是朝 3 成市占率邁進。

(一) 8 個新北優質社區使用智慧社區雲管家 APP：

新北市政府自民國 96 年起舉辦優良公寓大廈評選活動迄今 9 個年頭，藉由評比、獎勵、表揚及相互觀摩活動，激勵社區全面提升生活品質。其中，物業管理公司在社區內推動 E 化服務，是重要的評比項目之一。

隨著數位科技趨勢和行動裝置蓬勃發展，社區 E 化除可以增加管委會與住戶間雙向交流的溝通管道外，更能促進住戶間的情感交流，從 104 年度新北市優良公寓大廈得獎名單中可見一斑。

此次 8 個使用智慧社區雲管家



APP 的得獎優質社區，包含大型社區組的第一名的遠雄紫京城、第三名的三峽太子國際村、社區 E 化績優獎的竹城金澤；中型社區組則有用心經營績優獎的麥迪奇名家、環境綠化績優獎的翡冷翠（如附圖）；小型社區組，則是用心經營績優獎的青木賞、綠美化績優獎的鄉林淳風。

(二) 社區服務延伸，讓住戶揪團購物、吸引商家廣告投放：

根據主計處統計，103 年全台灣共有約 667 萬登記戶籍用戶，約 65% 住在社區（約 400 萬戶）。萬秉恒表示，以社區概念可延伸出包含生活購物、金融服務、廣告投放等多元商機，而根據資策會產支處的調查，104 年台灣電子商務市場產值將突破新台幣 1 兆元大關，更讓這波社區 O2O 商機前景可期。

以生活購物來說，社區雲管家 APP 提供有別於現行個人線上購物模式，而是著重促進社區住戶感情，線上線下一起團購撿便宜外，更搭上全球最新隨選經濟（On-Demand Economy）潮流；社區住戶可以同時扮演供給與需求端的角色，就近提供

生活服務，包含食物即時採買及外送、居家清潔、洗衣收送、及任何時間任何型態的跑腿服務，皆是社區雲管家 APP 的創新特色與發展突破。

(三) 社區雲管家，助建案與社區品牌形象的建立：

萬秉恒指出，正由於社區 O2O 的市場規模龐大，涉及的範圍也十分廣泛，社區雲管家 APP 在堅強和創新資訊平台下，更有能力傳遞愛與溫度的社區服務，因此，成立了龐大的在地社區顧問團隊，每年以上百場社區活動增進社區住戶聯誼，包含各式社區活動，像是健檢、兒童繪畫、跳蚤市場、音樂會、大型節慶晚會等，還有愛心公益、到店好康（如雲管家愛倍客 ibeacon）等安排，藉以導入社區雲管家 APP 和認同公司品牌形象。

不少服務社區的物業公司認為，E 化可以提升社區的生活品質、提高社區形象，並且透過居民自主積極參與社區管理維護工作，凝聚居民的向心力，建立優質社區。

記者陳祈儒/MoneyDJ 新聞
<http://goo.gl/w47kzu>