

台灣物業管理學會第六屆理監事會名單公告

全景重播！2016 現代物業發展論壇

京鎂物業 蔡妙能董事長：2016 現代物業發展論壇參與心得

歡迎報名台灣物業管理學會第十屆物業管理研究成果發表會

台灣物業管理學會-公寓大廈管理人員證照班 歡迎報名

〈北部〉須附水電配線圖 建物使用執照可望增門檻

王柯敏督辦代表建議：早日出台物業維修資金管理辦法

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

台灣物業管理學會第六屆理監事會名單公告

2016 年 5 月 7 日台灣物業管理學會舉辦第六屆第一次會員大會，並且進行第六屆理監事候選人投票，以下公布本屆當選之理監事名單：

職務	姓名	職務	姓名
理事長	黃世孟	常務監事	林世俊
常務理事	顏世禮、陳維東、楊詩弘、張智元	監事	李正庸、沈英標、周世璋、黃昭贊
理事	高金村、陳王琨、許俊美、張建榮、郭紀子、 王世燁、林錫勳、朱貴章、謝宗義、 陳建謀	候補監事	王小藩
候補理事	溫琇玲、徐春福、邢志航、羅紫萍、吳韻吾	秘書長	杜功仁
		副秘書長	顏世禮、陳維東

全景重播！2016 現代物業發展論壇

2016年5月14日現代物業發展論壇“多元業態下的大物業和大社區”正式拉開帷幕。本會由國際交流委員會-高金村主委領隊一行7人出席盛會並發表演說，收獲豐碩，受益良多，聆聽來自各地的同業，分享由不同角度，不同目的地所交叉設計的不同層面的各項物業服務交會出的數據、成果！

其中，本會會員台灣安杰國際物業集團董事長陳品峯先生分享《買房就是買幸福——為物業整體服務而設計》，並且非常熱情的與參會嘉賓探討有關物業設計方面的問題，將整理如下：



一、台灣目前有物業設計的建築比例多少?2 請問大陸比例?

回答：

- 1.可能是微乎其微，但是其實每個專案多多少少都會有前期介入，四大行也做這個，只是屬於被動式，我做的事主動式，在空間都尚未界定前就提出想法，而不是既有框架下去勉強體現。
- 2.我特別強調還有服務的設計，大家可以關注這張圖表，所以服務範圍很廣大深。
- 3.我的物業設計概念不止是前期物業介入，也包含到交房期的服務設計，一直到房屋終老前都有機會，就如老舊房屋也要拉皮，或室內必須重



參會嘉賓合影



參會代表在監控室學習經驗

新設計裝修，我們可以因應趨勢與時尚，順勢改正前期末考慮到的方方面面，順勢調整之。

二、台灣物業設計誰找您?(業主還是開發商)，費用多少?

回答

- 1.面向很廣，可以與同業協同、與建築師、設計師協同、幫行銷公司找亮點，需品牌支持時提供支持，政府機關專案例如公營住宅，當然最大需求還是開發商。
- 2.因為物業設計切入點也不同，需求不同，時間點不同，台灣因為面積小，大約在數十萬台幣到數百萬之間。大陸與四大行報價差不多，以二十萬平方米高端物業，約在每年40-60萬RMB之間。
- 3.目前我個人認知，幾大國際品牌，其實以品牌使用為主，提供的服務比較制式，我們沒有很大品牌力，但我們量身訂制，提供務實的物業設計



綠城專案參觀考察

理念，而且講很細，尺寸都會標出來，垃圾量要計算出來，甚至配合設計師的大廳設計，連物業人員服裝都必須室內設計師搭配，這部分可又要另外寫本書了。

- 4.但是大家別以為我只是作物業設計，物業設計只是我的名片，後續還有培訓、物業實操、酒店公寓、招商運營，綠色物業、.....這才是物業企業可以長尾的營利來源。

三、物業管理的多業界融合，怎樣能切實的把台灣物業服務特色融合在大陸的物業服務中?

回答

- 1.確實我是將台灣溫馨物業服務導入大陸，台式服務也是我的底子名片，大陸業主對我們比較多認可的是『務實、認真、客氣、懂得先創造被利用價值』，也就是要五毛給一塊(當然也是受傷很多啦)。
- 2.所以物業設計只是我們切入市場的

核心利器，延續這個利器，我們也做培訓，售樓處服務氛圍的設計，或直接進入物業实操，所以幾年下來也慢慢接上地氣，只是物業实操還是辛苦差事，受限物業費，還是只能說有比對面物業好一些些，還在努力中。

四、物業可以從用戶、物業運營，成本等角度提出產品設計優化建議，請問安傑陳總，關於住宅、商業、辦公業態產品物業需求目前有成熟的设计標準嗎，設計標準包括哪些方面，是如何分類的，在項目設計階段是如何介入的？

回答

- 1.題目很大，物業設計從屋頂到筏基，可以從門外五十米討論到廁所裡。可以從開發商批地前到房屋終老，而且不限標的性質，不管是住宅、商業、機場甚至空間站都是。
- 2.目前沒有設計標準，所以我也希望透

過廣大產業、官方、學者的投入，及早有人出本『物業設計資料集成』，這也是我的夢想。

- 3.所以目前建議先參考我的書(比較針對台灣住宅)，或是現代物業雜誌已經開始的連載，謝謝。
- 4.最重要的事大家多理解、參與、投入，讓『物業設計』成唯一門顯學。

五、請教陳總，物業設計是不是僅僅針對早期介入，對於在經營寫字樓的項目如何去做物業設計？假如業主不認可物業設計該如何解決呢？謝謝！

回答

- 1.不針對前期，從開發商批地『前』到房屋整修改建。
- 2.我從事物業設計，從講出一項建議，到需多免費建議，到目前公司一個部門時數個專案同時進行，是需要時間累積經驗的。
- 3.目前開發商都還需要教育，建議我們

同業，先從自己既有項目做起，收集問題、新專案就找出幫助銷售的亮點....等等，來打動開發商，運用行銷單位的力量夠有效喔。

- 4.針對寫字樓的物業設計，我都參考日本寫字樓的物業服務，我應該有數千張照片，從服務細節與服務氛圍著手，可以做的事情太多太大了。
- 5.寫字樓一般前期介入的部分不講，我更特別強調如何維持乾淨與明亮的種種措施，從地墊的規劃、大型清潔設備的進出收納方式，樓層內規劃吸煙室、前台的規格，前台服務的內涵，需要搭配的後勤空間與功能，綠色節能維護管理方面的設計，計程車排班.....，不好意思，這要另外寫本書喔，無法一次講完喔，謝謝。

公地網

<http://goo.gl/JgeRFi>

京鎂物業 蔡妙能董事長：2016 現代物業發展論壇參與心得

因緣際會，我是最晚報名的參加者，但慶幸躬逢其盛，得以參與了這麼一場超越、前瞻、突破傳統藩籬，走出舊思維迷失的精采物業發展論壇盛會。

有同業比喻，這是一場物管同業間的「華山論劍-武林大會」，呵呵！來自各地的同業，分享著由不同角度，不同目的地所交叉設計出的不同層面間各項務業服務過程中所交會出的數據與成果，大家都努力地在辛苦的物業服務領域中，期能創出一片新藍海。

論壇研討的議題非常符合時勢

- 開放式街區與大社區-因應政策

宣導要拆掉小區的圍籬，還公共街道權於眾，致居民產生的不安心理因素之各個層面探討研議。並邀請台灣林德福博士演講「社區總體營造-天母婦慈協與社區養老」。

- 開放式街區對城市發展和物業管理行業的影響-
- 大物業的創新管理-
- 智慧社區與特色服務-
- 多元業態-邀請台灣安杰物業陳品峯董事長演講「買房就是買幸福-為物業整體服務而設計」
- 物業管理的多業界融合-
- 產業鏈-
- 技術支持和數據運用-



當互聯網(網際網路)被充分運用在物業管理的體系中，我們該如何重新審視物業管理的與物業服務的知識與價值呢？

我也有幸被邀請擔任嘉賓，分享台灣的物業企業因應大數據時代來

臨，對「技術支持和數據運用」的作業方式。

一天半的物業發展論壇，精采觀點輩出，研討的範疇廣泛，演講者水平均高，闡述立論精湛，論壇現場透過微信群組接受提問，受訪者即席回答。

這論壇的交流範圍與議事程序已大大超越了民間一般會議的規格了，這場盛會我收穫豐碩，受益良多！

京鎂物業
蔡妙能董事長

歡迎報名台灣物業管理學會第十屆物業管理研究成果發表會

[線上報名](#)

「物業管理」的主要目標在於
(1) 確保「建築設施使用者」(人) 獲得舒適、健康、安全、符合機能的居住或工作環境；(2) 提升「建築設施設備」(物) 運轉之穩定性、效率、及永續性；(3) 創造既有「建築資產」(業) 之附加價值。

除了私有公寓大廈之住宅類建築外，其他公共建築如交通設施、學校設施、醫療設施、辦公設施、商場百貨設施、運動休閒設施、政府所屬公有設施等，皆需要專業的物業管理、來維持最有效率的使用管理。

「台灣物業管理學會」本著持續關心國內物業管理產業健全發展之宗旨，定期舉行研究成果發表會，試圖提供物業管理產、官、學界專家代表一個交流平台，讓大家發表各類相關課題之重要研究成果。

2016 年即將舉辦第十屆研究成果發表會。本屆發表會論文主題範圍涵蓋 A.物業與資產管理、B.生活服務與管理、C.設施維護與管理、D.部門組織與管理、E.物業法規與實務、F.教研與證照制度等六個主題。

本屆發表會中投稿之相關論文，除提供當日物業管理研究成果之發表，並供後續相關研究之參考，可充分表現本學會研究成果。值此政府正

積極推動國家經濟建設之際，本學會更會運用研究成果，全力投入提升國家整體之物業管理品質與水準，為我

國家建設與物業管理產業開創更美好的明天。

大會議程安排

2016 年 6 月 24 日(星期五)		
台灣物業管理學會第十屆物業管理研究成果發表會		
上午場: 海外建築師專題演講 (地點: 設計館 853 演講廳)		
時間	發表會議程與主題	
08:30-09:00	報到、領取講義	
09:00-09:05	開幕式及前言 黃世孟 台灣物業管理學會理事長	
09:05-09:55	東京都市活化與建築延壽戰略 讚岐亮(Sanuki Ryo) 日本東京首都大學助理教授	
09:55-10:05	茶敘休息 10min	
10:05-11:45	日本既有設施「建築再生」的 Refining 手法 青木茂(Aoki Shigeru) 青木茂建築工房 主持人	
11:45-12:45	午餐休息 60min(臺北科技大學第六教學大樓學生餐廳)	
台灣物業管理學會第十屆物業管理研究成果發表會		
下午場: 學術成果分組發表		
時間	會場一: 宏裕科技大樓 B424 廳	會場二: 宏裕科技大樓 B425 廳
12:45-14:25	主題: 物業與資產管理 主持人: 國立臺灣科技大學建築系 杜功仁副教授	主題: 部門組織與管理 主持人: 國立高雄第一科技大學營建系 謝秉銓助理教授
14:25-14:35	茶敘休息 10min(海報發表者發表時間)	
14:35-16:15	主題: 設施維護與管理 主持人: 國立臺北科技大學建築系 楊詩弘助理教授	主題: 生活服務與管理 主持人: 台灣物業管理學會 顏世禮副秘書長
16:15-16:40	閉幕式、頒發優秀論文獎 黃世孟 台灣物業管理學會理事長	

研習對象:

1. 主管建築管理、土木營建、室內設計或物業管理等各級政府行政管理人士。
2. 從事公共工程設計與監造、土木與結構工程等工程營建技術之相關專業技師團體人士。
3. 開業建築師、從事建築設計或監造相關人士、建築室內裝修專業技術團體

- 人士。
4. 不動產業界、建設開發公司、代銷與仲介公司等專業技術團體人士。
 5. 民間社區與公寓大廈維護管理、保全保潔、設施設備維護管理等相關物業管理人士。
 6. 民間社區與公寓大廈之管理委員會主任委員、管委會委員及住戶人士。
 7. 建築外牆相關石材公會、塗料公會、磁磚公會、等、等材料經銷商等相關團體人士

- 主辦單位：台灣物業管理學會、國立台北科技大學
- 研習時間：2016年6月24日(星期五)AM:900-PM17:40 整天
- 承辦單位：國立台北科技大學建築系楊詩弘助理教授
- 研習地點：國立台北科技大學-(忠孝新生捷運站四號出口)
海外建築師專題演講 設計館 853 演講廳
學術成果分組發表 宏裕科技大樓 B424 廳、B425 廳
- 費用：免費 100 人 (包含午餐、茶點及論文集)
- 報名截止日：2016年6月20日
- 聯絡人：陳婉玲秘書 (電子郵件) service@tipm.org.tw
(電話) 02-2531-3162 (電傳) 02-2531-3102

更多消息請上[台灣物業管理學會網站](http://tipm.org.tw)或[粉絲團](#)查詢~

台灣物業管理學會-公寓大廈管理人員證照班 歡迎報名

台灣物業管理學會-公寓大廈管理人員證照班開始授課囉，課表如下：

第 28 期 (105/ 7/ 23.24.30.31)

公寓大廈「事務管理人員」講習課程表

第 6 期 (105/ 7/ 23.24.30.31)

公寓大廈「防火避難設施管理人員」講習課程表)

第 5 期 (105/ 7/ 23.24.30.31)

公寓大廈「設備安全管理人員」講習課程表

敬及早完成報名，額滿即止

聯絡地址：104 台北市中山區南京東路一段 86 號 8 樓 801 室

電話：02-2531-3162 傳真：02-2531-3102 陳婉玲小姐。

網址：<http://tipm.org.tw/> service@tipm.org.tw

※ 完成報名手續--贈:台灣物業管理學報乙冊※
三人以上團體(同時)報名者減免學費 1000 元

《105/ 6/22 報名截止》

〈北部〉須附水電配線圖 建物使用執照可望增門檻

市府制定「桃園市建築管理自治條例」，日前送市議會完成一讀審查，在市議員舒翠玲提議下，未來建築物完工後必須先檢附水、電的管線完工查驗圖表，才能申領使用執照；市府都市發展局說，審查時將以專業技師簽證的圖為主，建築水電配線圖建商本來就有做，未來只是要求建商提供

作成資料庫存檔，供民眾日後消費爭議時調閱，實務上沒問題。

舒翠玲說，以往常有民眾購屋後才發現水電規劃有問題，雖然懷疑建商未按圖施工或偷工減料，但礙於無法取得配線圖，事後很難追究，自治條例要求建築完工後必須先附上水電配線圖，在三讀通過後，民眾未來只要發

現房屋水電出狀況，可向建管處調閱配線圖，釐清在營造過程是否未按圖施工或偷工減料情形，確保消費者權益。

此外，建築工程在施工時經常造成鄰居屋損問題，市府的自治條例雖然規範建築工程達「一定規模」時，需辦理鄰房現況鑑定，但「一定規模」是

什麼？鑑定範圍多廣？並沒有明確定義，舒翠玲也要求明確訂出，但都發局認為必須與五大工會協商，最後附帶決議需在自治條例通過後一個月內，邀集市議會工務審查小組與五大工會共同研議。

舒翠玲表示，新的建案導致附近房屋受損的情形越來越多，她常接到

新建案開挖地下室造成鄰損的陳情，以往因欠缺事前房屋現況鑑定，導致民眾遇到時難以舉證，往往處於弱勢。

她說，鄰房現況鑑定目前六都只剩桃園市尚未實施，以台中市而言，開挖深度的兩倍水平距離範圍內，鄰房需做現況鑑定，桃園市應儘速將興建規模、鑑定範圍明確訂出來。

預計週三進行二、三讀審查

這項自治條例預計在週三由市議會進行二、三讀審查，若屆時沒有其他議員提出意見，自治條例就會三讀通過

記者邱奕統 / 自由時報
<http://goo.gl/ZOiPkG>

王柯敏督辦代表建議：早日出台物業維修資金管理辦法

106年5月31日湖南省人大常委會副主任王柯敏一行，來到長沙市物業維修資金管理中心，針對物業專項維修資金籌集、監管、使用、增值難的問題，督辦代表建議辦理情況。

近年來，湖南省許多早期交付使用的商品房已經進入維修保養的集中期，急需啟用維修資金。然而，現實情況是，由於申請手續繁瑣、周期長、審批部門多等原因，絕大部分的維修資金都存在「交錢容易用錢難」的問題。

湖南省住建廳有關負責人在會上介紹，湖南省物業專項維修資金分為商品房和售後公房兩類。截至2016年3月底，全省商品房專項維修資金累計歸集總額達到329.1億元，累計使用約7.8億元，使用率為2.37%；各市州商品房專項維修資金近3年年均增值率徘徊在2%至3%區間。售後公房維修資金使用率也相當低，大部分市州沒有提取或提取金額很少。

針對上述問題，湖南省十二屆人大五次會議期間，湖南省人大代表齊建湘提交了《關於解決住宅專項公共維修資金籌集、監管、使用、增值難的建議》。隨後，湖南省人大常委會主



任會議確定該建議為重點處理建議。

為了促進物業專項維修資金籌集、監管、使用、增值「四難」問題逐步解決，湖南省住建廳表示，計劃在2016年7月底以前，聯合省財政廳下發《湖南省物業專項維修資金管理辦法》，規範全省物業專項維修資金管理，理順相關管理體制。同時，針對需要地方立法解決的條款，提出相關政策建議，爭取納入《湖南省物業管理條例》。

「這份建議辦好了可以讓千家萬戶受益。」王柯敏在講話中指出，認真辦理人大代表建議是政府部門的法定

義務，要強化辦理責任，著力在「辦」字上下功夫；要帶著責任、帶著感情、帶著使命去辦理，爭取讓《湖南省物業專項維修資金管理辦法》早日出台，讓老百姓真正獲得實惠。

記者劉容 / 北京新浪網
<http://goo.gl/9cG0Ea>