



2016 台日韓既有都市建築診斷與活化國際研討會  
 物業管理經理人精業培訓班第二期 歡迎踴躍報名  
 台灣物業管理學會成都重慶高端物業考察交流之心得(一)  
 台灣物業管理學會成都重慶高端物業考察交流之心得(二)  
 桃園爭取到 3.8 億 老屋免費健檢 2.6 萬棟

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  
 執行編輯：張玉萍  
 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](mailto: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](http://www.janus.com.tw)  
 聯絡方式：(02)2245-8000

2016 台日韓既有都市建築診斷與活化國際研討會

線上報名

建築物的立面構造已成為現代都市建築外貌之一，台灣建築外牆貼磁磚已成為台灣都市景觀特色，然而進年年候變化加劇讓符合磁磚施工規範的建築物，於未達耐用年限前產生的劣化與剝落，以至於影響公共安全的新聞事件逐漸發生。

隨著國人對於建築外牆安全性的意識提升、各地方政府亦開始重視相關課題。本會希望繼 2007 年舉辦「建築外牆磁磚劣化與維修技術研習會」及 2015、2016 舉辦「台日建築外牆

時間	議程	
08:30-08:55	報到、領取講義	
08:55-09:00	開幕式	
專題演講上午場次 (地點：設計館 853 演講廳)		
09:00-10:00	建築再生學-既有設施活化的特色	角田誠 教授
10:00-12:00	REFINE-新的建築再生手法	青木茂 特任教授
12:00-13:20	午餐休息	
專題演講下午場次 (地點：設計館 853 演講廳)		
13:20-14:20	東京郊區之公共空間變遷與活化	吉川徹 教授
14:20-15:20	日本與韓國的社會固定資產運用政策	李祥準 助理教授
15:20-15:30	茶敘休息	
15:30-16:30	日本的建築外牆診斷與更新手法新趨勢	三上貴正 准教授
16:30-17:00	台灣大學校舍外牆診斷調查之實務探討	江立偉 博士
17:00-17:30	綜合討論暨閉幕式	

磁磚性能診斷與更新工法研討會」後，更能使國人對於既有都市建築診斷與活化策略感到重視。同時在人們使用之下建築物也隨之而老化，對於成長型都市來說，建築活化也是一個關鍵提之一。

本研討會為營造安全舒適永續宜居的居住環境，避免造成不幸死傷的危險，必須提早關注高層大樓建築診斷及建築活化課題，尤其是建築診斷、建築如何診斷將會成為本研討會關鍵課題，藉此邀請日本及韓國學者一同來分享各國的建築診斷活化策略，特舉辦「台日韓既有都市建築診斷與活化國際研討會」。

### ● 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、磁磚公會等材料經銷商等相關團體人士

### ● 研習會訊息

主辦單位：國立臺北科技大學、台灣物業管理學會

協辦單位：皇家特許測量師學會、日本首都大學東京、日本東京工業大學

承辦單位：國立臺北科技大學建築系

贊助單位：良承工程股份有限公司

研習時間：2016年9月6日(二)

08:30-17:20

研習地點：國立臺北科技大學

設計館 853 演講廳

## 物業管理經理人精業培訓班第二期 歡迎踴躍報名

線上報名

10/08 培訓課程1：物業行政與服務管理  
10/15(上) 講師：黃世孟 (台灣物業管理學會 理事長)  
講師：顏世禮 (東京部物業管理機構 協理)  
講師：蔡龍貴 (潤泰公寓大廈管理維護股份有限公司 協理)

10/15(下) 培訓課程2：物業環境維護及環境衛生管理  
10/22 講師：廖寶玟 (景文科技大學環境與物業管理系 系主任)  
講師：周芷玟 (景文科技大學環境與物業管理系 助理教授)  
講師：邢志航 (景文科技大學環境與物業管理系 助理教授)

10/29 培訓課程3：建築構造體維修管理  
講師：杜功仁 (國立台灣科技大學建築系 副教授)  
講師：楊詩弘 (國立台北科技大學建築系 助理教授)

11/05 培訓課程4：物業管理法規  
講師：張志源 (內政部建築研究所綜合組 助理研究員)  
講師：郭建志 (桃園市政府建築管理處使用管理科 科長)

11/12 培訓課程5：物業安全防災管理  
11/19(上) 講師：張建榮 (信義之里公寓大廈管理維護股份有限公司 總經理)  
講師：蔡龍貴 (潤泰公寓大廈管理維護股份有限公司 協理)  
講師：沈奇哲 (信義之里公寓大廈管理維護股份有限公司 協理)

11/19(下) 培訓課程6：建築設備營運管理  
11/26 講師：林世俊 (良源科技股份有限公司 執行長兼董事長)  
講師：徐春福 (國霖機電管理服務公司 總經理)

#### ■ 報名資格：

1. 已取得內政部發給核發之「公寓大廈事務管理人員認可證」者 (報名時需提供認可證證號)
2. 有總幹事或社區經理之經驗者滿一年以上，優先錄取

#### ■ 培訓課程收費標準：

- 全套課程：每位學員學費約12,000元 (台灣物業管理學會會員) 、15,000元 (非會員)
- 單門課程：每門課程約2,000-2,500元 (台灣物業管理學會會員) 、2,500-3,000元 (非會員)

#### ■ 職能考核認證日期：105年12月3日 (六)

#### ■ 職能考核認證收費標準：

- 費用：3,000元 (台灣物業管理學會會員) 、4,000元 (非會員)
- 初試未通過者，可申請再次複試 (費用同上)

(報名精業培訓學員加入台灣物業管理學會，即可享有台灣物業管理學會會員費用)

#### ■ 報名方式：請至台灣物業管理學會官網下載招生簡章 (官網：<http://tipm.org.tw/>)

#### ■ 報名截止日期：105年9月30日 (五)

#### ■ 聯絡人：陳宛玲 秘書 (Tel) 02-2531-3162 (Fax) 02-2531-3102 (E-mail) [service@tipm.org.tw](mailto:service@tipm.org.tw)

台灣物業管理學會  
TIPM TAIWAN INSTITUTE OF PROPERTY MANAGEMENT

### 培訓目標

為因應物業管理服務業界殷切之專業經理人才需求，台灣物業管理學會籌辦「物業管理經理人精業培訓班」，針對已取得「公寓大廈事務管理人員」認可證者，提升其專業全職能力。「物業管理經理人精業培訓班」課程內容，首重於總幹事職場處置、實務能力之職能培訓與考核認證，未來擬銜接、發展為「物業管理乙級技術士」。

### 開班日期

上課日期：2016年10月8日至11月26日 (每周六上課；共8天)

上課地點：台灣科技大學 研揚大樓(暫定)  
景文科技大學環境與物業管理系  
(10/15、10/22 上午：電資大樓 E206；  
10/22 下午：電資大樓 E110)

## 報名資格

1. 已取得內政部營建署核發之「公寓大廈事務管理人員認可證」者(報名時需提供認可證證號)。
2. 有總幹事或社區經理之經驗者達一年以上，優先錄取。

報名截止日期：105 年 9 月 30 日 (五)

詳細請參閱報名簡章或來電洽詢 02-2531-3162 陳婉玲秘書  
名額有限!!可先線上報名 <https://goo.gl/1BvIKN>

## 台灣物業管理學會成都重慶高端物業考察交流之心得(一)

台灣物業管理學會於 2016 年 8 月 16 日至 8 月 20 日，組團考察大陸成都與重慶之高端商辦物業，是一次成功的且知性的考察之旅。能獲得令人滿意的收穫，往往事前與背後有故事可說，存在熱心服務與貢獻者。

首先感謝李秉展先生(成都西南交大副教授)、羅紫萍小姐(景文科大環境物管助理教授)、精心安排成都仁恆置地廣場、環球購物中心之參訪案場，舉辦第一太平戴維斯物業顧問公司、成都世紀城物業服務公司之交流座談會。承蒙台灣物業管理學會呂宗儒會員，安排在重慶認識 MyGo 房地產交易所之林楠桂建築師、楊凱絡經理，詳細解說重慶市中心 CIC 天和國際中心超高層綠建築參訪案場。

四夜五天的日夜緊湊行程，全體考察團員伙伴們，如海綿吸水般的求知物業發展新趨勢，獲益良多。本人撰文感謝參與團員：蔡妙能(京鎂保全公司董事長)、錢光宇(京鎂保全公司董事)、林偉傑(鑫樂事業執行長)、洪嘉聲(益昇智慧科技董事長)、楊詩弘(台北科技大學建築系助理教授)、宋立堯(台北科技大學建築系副教授)、江立偉(台灣大學土研所博士後研究

員)、陳品峯(安杰國際物業董事長)，同行中的說笑同歡與專業爭辯分享，值得回憶的一次交流之旅，很值得學習與警惕的心得摘要如下：

藉由第一太平戴維斯物業顧問公司華西區，胡裕華董事長之經營心法之分享內容，深知物業管理當前在大陸的五項生存課題，第一項劈頭明講，社會媒體經常報導物管案場的失誤新聞，造成物管行業公信力頗遭受損。反觀，令我深思與回憶，台灣媒體是否報導過由於優質的物業管理公司之專業，提升不動產案場開發之高獲益的新價值？如果回憶沒此印象時，那麼台灣物業管理學會應義不容辭，俯首彎腰撿起這一片被遺忘的新領域，做出對台灣物管行業之新貢獻。

至於第二項談及制度落實待加強、政策執行力度不夠，第三項主體矛盾欠協調、行業糾紛頗複雜，第四項收支缺口趨擴大、企業盈利水平不佳，第五項專業技術管理人員缺乏、人員流動率頗高。我對第五項課題，提問有關大陸物管案場，未來導入智慧化設備與系統的方式，逐漸減少用人力的可行性？胡董事長的回覆



是中肯的，案場初期擬採用高端智慧設備與系統的成本，當前遠高於傳統物管人力的雇用制度與薪資。換言之，智慧化趨勢遲早是會到，但現在時間還不到時候，頗能理解。反觀，台灣社會近期的勞工團體上街抗爭，爭取休假福利的跡象顯示，今後物管人力成本絕對逐年

攀高，社區或公寓大廈的門廳、車道之各出入口，設置傳統的保全哨站服務方式，必由智慧化設備與系統，取而代之結合建築空間設計方案，因此，台灣逐年酌減保全保潔人力，有朝一日，出現無人服務卻人性化的智慧門廳，請就先相信，別再懷疑了。

參訪成都環球購物中心案場，號稱世界當前最大的一棟單體建築，相信許多團員會大開眼界，有所感覺與感動。猶如經常居住小鄉鎮的居民，突然有一天進入大都會去逛一般的興奮。我在日本千葉縣見識過城市中的滑雪場，一棟大建築幾乎比可擬成一座下雪的山頭，超大超高的大建築。在美國的許多大型購物中心，也經常見識到如同成都市，環球購物中心般的大建築。雖說有如此的前述體驗，您說我不感動嗎？是感動進步的硬體營建，卻敏感到軟體維護。



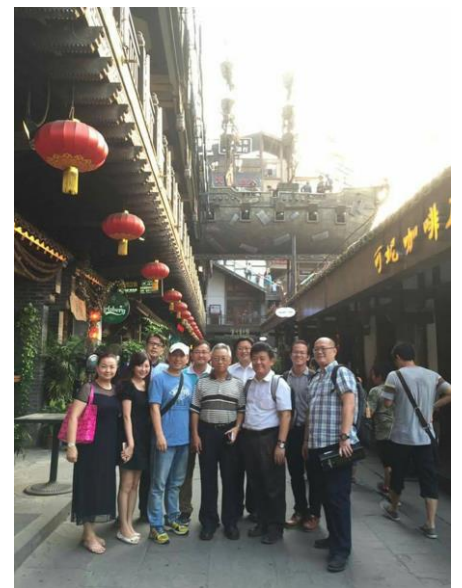
我敏感到僅只開館啟用三年的建成環境，如何考量未來三十年間的管理維護之嚴肅課題。環球購物中心之分公司，成都世紀城物業服務公司，執掌環球購物中心建築與設備的物業管理業務。組織中設置正式編制的消防隊，齊全的人員與設備，任務針對園區一旦發生火災，警報響起後最初期，提升自我先能滅火的功能，令我耳目一新，頗有啟發。

若有機會藉由「安全第一」的防災功能，提前意識到應該考量「品質維護」物管績效，也許仍存在若干專業待議課題。一、未來三十年，環球購物中心經營決策主管單位，如何未雨綢繆研擬長期維護計畫與編列年度修繕經費？二、針對開館營運後各年度、各分區、各項目、各設備機種的(水電瓦斯等)能源使用經費，是建築物生命週期中的最大宗營運成本，考量如何維護並提升設施設備之性能，必需研擬開源節流的具體對策與方法？三、園區營運與物管最相關的成本就是(保全、保潔)人事經費，目前充沛且仍低價的配置物管人力之方式，未來三十年仍會面臨如何、何時導入智慧設備與系統，逐年酌減傳統的(保全、保潔與保養)三保人力之課題？

我回憶小學校園生活，最快樂的一天就是學期中的遠足，當年國小教育制度中規劃遠足課程，今天留存給我的記憶，僅給學生快樂的郊遊活動。其實校方或導師們，也未嘗努力規劃藉由遠足的機會，特意安排在遠足地點，落實校外教與學的互動課程。同理推之，已出社會服務的人們，如何藉由

參加精緻主題的旅遊安排，從旅遊過程獲得更專業與知性的體驗與收穫，這是我一直在想的一個課題，所謂教學結合旅遊的教育新產業，或稱服務新產業，也是台灣物業管理服務也可以開發的新事業。您說對嗎？

這一趟成都重慶行，確實開了眼界，再次感謝安排行程的好友，專案解說的同行朋友，希望有緣再相會於台灣卓越建築與物業案場，台灣物業管理學會主辦的優質走學團。



2016/8/30  
台灣物業管理學會 黃世孟理事長

## 台灣物業管理學會成都重慶高端物業考察交流之心得(二)

2015 年台灣物業管理學會考察香港，立偉因故無法參與。在抱憾一年後學會舉辦成都重慶考察，毫不遲疑立刻報名參加。為什麼這麼迫不及待參與呢？首因是因為由黃理事長親自帶團參加可以接觸很多平常接觸不到的特殊案場，透過參訪與交流深入當地物業管理的知識核心，事半功倍有效率的學習到最新的管理觀念與技術。其二則是每次學會考察都能享受到很多當地最有特色的美食，基於上述如此吸引人的誘因，學會名額往往有限，第一時間報名的我總算幸運搭上本次學會一起出國學習參訪的便車。

本次參訪行程聚焦於近年高度發展的四川省成都市與重慶市。成都為四川省省會，是中國西南地區物流、商貿、金融、科技、文化、教育中心及交通、通信樞紐，別號天府之國，自古以來就是中國西部的重要文化、軍事中心。成都行程中拜訪了中國華西區第一太平戴維斯機構負責人-胡裕民董事長，以及世界最大單體建築物-新世紀環球中心管理負責單位，世紀物業服務公司趙氫總經理。胡裕民董事長親自為我們介紹了管理中國華西區第一太平戴維斯的心路歷程，以及物業管理產業在中國所面臨的困境及機會。並引導我們參訪了水錦界、恆大廣場等第一太平戴維斯所管理的案場，觀摩與參訪成都物管的作業流程、人員排班管理、動線安排等細節。新世紀環球中心是金氏世界紀錄認



證，目前世界最大的單體建築物，結構主體長 500m，寬 400m，高 100m，建築面積 176 萬 m<sup>2</sup>。如何管理這麼大的單體建築物也是與會者非常有興趣的學習項目。管理商場最關鍵的技術在於緊急事件發生時的處理，趙總經理引領我們參觀了中控室，說明環球中心內監控設備管理技術，透過影像辨識技術，以及人員長時的監控，可以確保緊急狀況發生時在最短時間內保全趕到處理。但若發生大型的災害（如火災），環球中心配備自有的消防隊可在 3 分鐘內趕至現場處理，同時聯繫當地的消防隊共同協助滅火。這部分是跟一般物業案場比較特別的地方。

重慶的參訪主要聚焦在觀音橋商圈的發展。觀音橋是近幾年來重慶主力發展的商圈之一，由九天開發公司林楠桂總經理親自迎接我們參觀重慶 CIC 天和國際中心的建築設計規劃以及施工現況。CIC 天和國際中心是目前重慶第一高樓，由 indigo 酒店、辦公大樓及國際精品購物中心所組成。林總經理除了帶領我們參觀標準層的規劃格局外，亦讓我們上 46 層樓觀看目前的施工品質以及從第一高樓眺望全重慶市的感受。居高臨下的感受成慶



的發展。

本次參訪收穫良多，除了成都、重慶重點發展區域的物業考察外，也嘗試了從成都到重慶的高鐵體驗。中國的高鐵速度比台灣高鐵稍慢，距離跟台灣高鐵北高差不多（成都重慶 308km，台北高雄 342km）。單就票價而言比台灣高鐵便宜蠻多的。個人乘坐的心得是椅子比台灣高鐵舒適，車廂的穩定性則台灣高鐵略勝一籌。

本次參訪見證中國城市的迅速開發，也見識到中國物業管理產業蓬勃發展，商機龐大，但因市場已逐漸成形，競爭者也相對較多。個人淺見是中國與台灣物業管理的差異在於細膩度，台灣的物業管理以貼心服務、以人為本的服務理念，與中國快速拓展、積極搶市的理念大不相同。然而中國物業管理前期參與建築設計的落實比台灣更加深入，這是台灣建築設計需要學習的。因為物業管理前期參與落實得當，中國反而在住宅的社區內設置更多更科技與更人性化的設備。如在社區內放置個戶專屬的冷凍儲存櫃，訂購的生鮮食品送到社區時，物管人員會分送至各個住戶的冷凍儲存櫃中，待屋主回家後輸入密碼即可取用維持新鮮狀態的生鮮食品。考量後續

## 桃園爭取到 3.8 億 老屋免費健檢 2.6 萬棟



桃園市獲得內政部 3.8 億元補助。(圖 / 翻攝自桃園市政府網站)

桃園市長鄭文燦上任後推行住宅政策·透過興建社會住宅照顧弱勢家族及年輕人·同時還規畫「老屋健檢」套餐·免費提供 921 地震前建造的老舊建物辦理結構、外牆及升降設備的診斷服務·其中結構安全診斷項目·**獲得內政部 3 億 8 千萬元的補助金額·預計為 2.6 萬棟建築物辦理初部結構安全評估作業**·是該市近年規模最大的建築物安全維護補助措施。

桃園市政府規劃於 105 年 9 月底前·針對全市 22 萬 9 千 245 戶市民進行宣傳免費的專業服務·未接獲通知的市民·像自家申請建造或建造完成日期在 88 年 12 月 31 日者·可以主動接洽與桃園市合作的專業團體·或是到建築管理處(使用管理科)申請。此外·為了提供完善的「老屋健檢」服務·建管處設有輔導小組·針對健檢結果需補強或重建之建物·

進行個案輔導·讓上述「老屋」能順利辦理都市更新重建和整建維護措施。

建築管理處處長王振鴻表示·老屋健檢攸關建物所有權人的權益甚多·在中央修法的政策部分·內政部刻研擬修法·針對一定屋齡以上的建物が買賣移轉產權時·必須比照海砂屋揭露耐震能力評估的結果;出租營業使用申辦建物用途變更時·須提出耐震能力評估報告始得准予變更;大規

模的特定用途建物(如旅館、醫院、老人福利機構、宿舍)需每 2 年定期辦理耐震能力評估及申報作業。

桃園縣政府表示·配合 106 年 1 月 1 日首度制定的違章建築修繕處理規定「桃園市發展低碳綠色城市自治條例」·針對未影響公共安全的屋頂、露臺、陽臺等違建·在取得耐震能力評估或補強結果為安全無虞之前提下·允許採用綠建材、再生建材、綠屋頂或太陽能光電發電系統等設施辦理修繕。因此·住家有附建違建的建物更需「耐震能力評估」·瞭解「違建是否會造成整棟合法建物的危害」·同時可以取得未來辦理修繕的資格條件。上述為**本次推動的免費健檢服務項目·「老師健檢」收件至 12 月底止·明年則需視中央補助額度來訂。**

2016 年 08 月 19 日

ETtoday 新聞雲

<http://goo.gl/WU32xP>



都市發展局邀專業團體一同辦理「老屋健檢」事務。(圖 / 翻攝自桃園市政府網站)