



M 電子報 台灣物業管理學會

Taiwan Institute of Property Management

第 126 期

2017/03/15

2017 年度東京都學術論文獎助學金申請 歡迎報名
台灣物業管理學會 2017 年第六屆第二次會員大會 歡迎會員與會
老資產新科技 中市文化資產處首設虛擬實境體驗室
美國新創公司在 24 小時內「印」出一間房子
丹麥打造全世界第一個無碳城
申請綠建築 北市：4 月起需繳保證金
與日本三菱地所物管合資成立公司 南山人壽跨足物業管理

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

執行編輯：張玉萍

編輯單位：西南交通大學 BIM 工程研究中心

聯絡方式：陳婉玲 小姐

02-2531-3162

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

2017 年度東京都學術論文獎助學金申請 歡迎報名

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 2005 年迄今已辦理十二屆學術論文獎助，共計 120 餘名學生獲得贊助，並藉此招募優秀人才進入本公司服務。

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。

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

申請辦法與相關文件（可至[台灣物業管理學會](#)或[東京都](#)網頁下載申請辦法及報名表）

如有疑慮請電洽(02)2393-3766
(分機 223) 方小姐查詢。

◎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

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

台灣物業管理學會 2017 年第六屆第二次會員大會 歡迎會員與會

各位敬愛的全體會員：

台灣物業管理學會 2017 年屆滿十一週年，回顧年來本屆的會務活動，承蒙秘書長、秘書，以及各委員會主任委員所帶領的委員們，無私奉獻，主動投入，會務活動與出版刊物，才能正常如期運作，理事長在此敬表由衷的感謝。

今年會員大會，並非選舉年，除了例行的理事會、監事會之會務報告外，我們特意安排兩項專題演講：

專題演講：從「台味服務」談物業管理服務業之新挑戰

講者：沈方正(老爺酒店集團 執行長兼礁溪老爺酒店 總經理)

專題演講：海外投資不動產交易與物業管理

講者：呂宗儒(川元昕建設 總經理)

演講者均是當前物業管理相關實務界的佼佼者，可以從其嶄新的專業背景，擬進行的專題演講主題與內容，提供物業管理今後可發展的新方向與新機會。期盼全體會員們，能撥冗親臨大會，取新知、見熟友，團聚慶祝。

本次年會特別考量深入服務團體會員，所屬單位或公司人員也有參與及分享機會，嘗試首創專題演講時

台灣物業管理學會
TIPM Taiwan Institute of Property Management

台灣物業管理學會 2017年第六屆第二次會員大會

[大會時間] 2017年3月25日(六)下午1:30報到 2:00至5:00年會
[大會地點] 台北市中山區長春路176號4樓(國賓影城隔壁，長春國小對面)
[主辦單位] 台灣物業管理學會
[聯絡通訊] 電話：02-2531-3162，電傳：02-2531-3102，學會陳婉玲秘書

[大會議程]	時 間	活 動 內 容
	13:30-14:00	會員報到
	14:00-14:15	黃世孟理事長致詞 貴賓致詞
	14:15-15:00	專題演講：從「台味服務」談物業管理服務業之新挑戰 講者：沈方正(老爺酒店集團 執行長兼礁溪老爺酒店 總經理)
	15:00-15:20	休息、茶敘 沈方正簽署會「台味服務：沈方正帶路」
	15:20-15:35	專題演講：海外投資不動產交易與物業管理 講者：呂宗儒(川元昕建設 董事長)
	15:35-16:15	理事會報告(杜功仁秘書長) 監事會報告(林世俊常務監事)
	16:15-16:30	提案討論 一、台灣物業管理學會2016年度收支決算，提請討論。 二、台灣物業管理學會2017年工作計畫，提請討論。 三、台灣物業管理學會2017年度財務預算，提請討論。 臨時動議
	16:30-17:00	禮成；茶敘、會員交誼

與會會員贈送「台味服務：沈方正帶路」簽名書乙本!

專題演講視訊轉播網址：<https://tipmorg.ddns.net:7443/ofmeet/?r=tipm> (帳號密碼詳開會通知)

國體會員單位與公司
專題演講視訊轉播

段，以視訊會議方式，轉播報導一小時。學會特別出版《電子報》第五集，第 101 期~第 120 期彙集，贈送出席大會會員。

最後，我們希望透過會員大會的

交誼互動機會，聽取全體會員的服務需求與寶貴建議，以作為學會推動下一個十年會務的重要依據。

在此誠摯地邀請您報名，撥冗參加本次會員大會活動！

黃世孟理事長

台灣物業管理學會

2017 年 03 月 15 日

台灣物業管理學會
TIPM Taiwan Institute of Property Management

台灣物業管理學會 2017 年第六屆第二次會員大會
專題演講之一

從「台味服務」談
物業管理服務業
之新挑戰

沈方正
老爺酒店集團 執行長兼礁溪老爺酒店 總經理

[講者簡歷]

國立政治大學 阿拉伯語文學系畢業 國立政治大學 企研所企業管理研究班結業 美國康乃爾大學 旅館學院飯店不動產投資課程結業 行政院觀光發展推動委員會 委員 國立高雄餐旅大學 兼任副教授 台北科技大學 管理教授 中華民國觀光旅館商業同業公會 監事 台灣美化協會 常務理事	新光人壽保險公司 顧問 國立政治大學 企研研究所校友會理事 萊萊大飯店 (台北萊萊飯店) 業務部、業務部、餐飲部主管 知本老爺大酒店 行銷業務部協理 知本老爺大酒店 副總經理 知本老爺大酒店 總經理 礁溪老爺酒店 總經理 老爺酒店集團 執行長
--	--

台灣物業管理學會
TIPM Taiwan Institute of Property Management

台灣物業管理學會 2017 年第六屆第二次會員大會
專題演講之二

海外投資不動產
交易與物業管理

呂宗儒
川元新建設 董事長

[講者簡歷]

國立國防大學 政治作戰學院社會工作學系
 國立臺北科技大學 建築系建築與社會都市設計碩士班
 台灣物業管理學會 第六屆國際交流委員會副主任委員
 台灣建築安全履歷協會 第二屆監事
 川元新建設股份有限公司 董事長
 MyGO房地產交易所 所長
 廣發營造股份有限公司 顧問

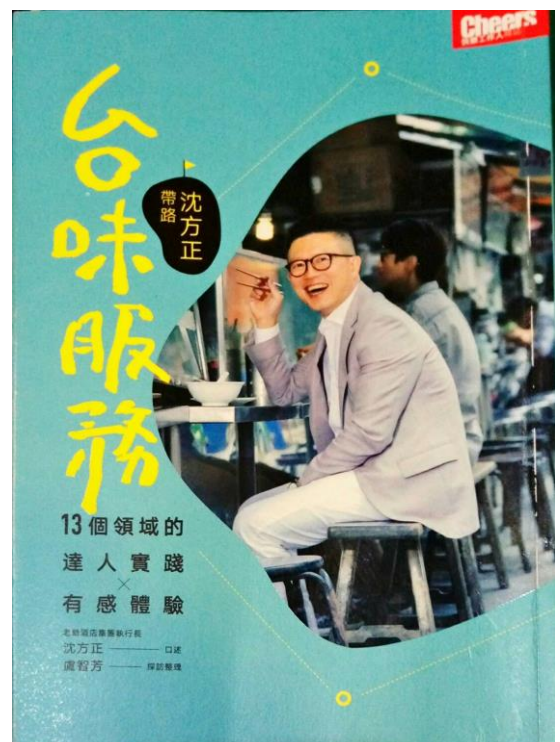
與會會員將提供以下資料文件：

1. 《會員大會手冊》一冊
2. 物業管理經理人精業培訓班第三期招生簡章
3. 《電子報》彙集第五集 一冊
4. 贈送：台味服務-沈方正帶路 簽名書乙本

更多相關消息請至[台灣物業管理學會網頁](#)或[粉絲頁](#)

茲為瞭解會員對本會會務發展與執行的期待，以利規劃今後會務活動方向及方式，乃舉辦《2017 年 會務發展暨活動問卷調查表》，歡迎學會全體會員填寫，網址：<https://goo.gl/nmIikz>

【 2017 年會務發展暨活動問卷調查表 】線上填寫



老資產新科技 中市文化資產處首設虛擬實境體驗室

台中市文化資產處，首度於台中文創園區設立虛擬實境體驗室，藉由「老資產、新科技」的結合，讓民眾戴上 VR 眼鏡，在單一空間內即可遍覽文化資產建物內外特色，提供參訪古蹟歷史建築的全新經驗。

市府文化局表示，引進時下最夯的虛擬實境科技，即希望改變民眾一般對古蹟及歷史建築參觀的嚴肅印象，歡迎民眾來進行虛擬實境體驗，更自由親近的接觸不同文化資產。

文化局指出，因是首度設置，目前文化資產虛擬實境體驗室內先設置

一套虛擬實境眼鏡及電腦系統，初期以歷史建築「台中刑務所演武場」園區導覽為主，未來期待將內容擴充至台中市每處文化資產建物，民眾戴上眼鏡就可以在單一空間中走透透各文資景點，體驗文化之旅。

台中市文化資產逐年增加，截至目前古蹟計有 50 處，為推廣古蹟文化資產，也為便利國外人士參訪台中市古蹟之需，特地編印英文版、日文版和中文版的《台中市古蹟簡介》紙本摺頁，並在文化資產處網站上提供電子檔供民眾下載，提供民眾即時、

無距離且方便的管道，了解台中市文化資產。

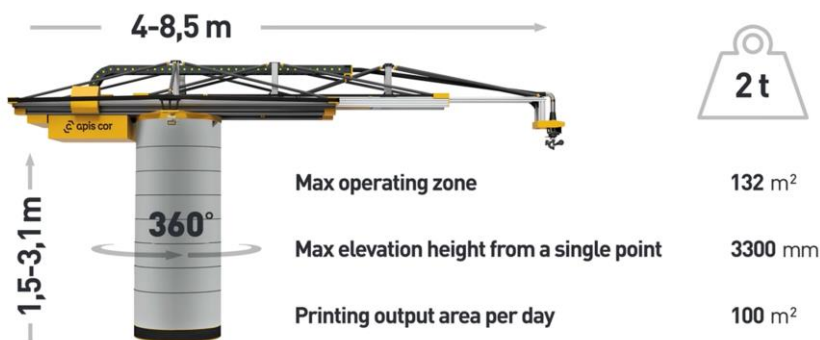
文化資產虛擬實境室目前限每週三及週五下午 2 點到 5 點開放預約體驗，每人每次限時 3 分鐘。預約方式：週一到週五，10:00-12:00；14:00-17:00，採電話預約 04-22290280 分機 614。

2017 年 03 月 14 日
記者馬瑞君/中時電子報
<https://goo.gl/5nyqNb>

美國新創公司在 24 小時內「印」出一間房子

用水泥來 3D 列印建物並不稀奇，不過一間來自舊金山的新創團隊，這次在 24 小時內透過他們的技術，直接在俄羅斯蓋了一間 3D 列印的房子，這就真的是滿厲害的了。Apis Cor 利用一個類似工地吊臂透過一般卡車就能運送的 3D 列印機，將一間房子的大部分結構都給透過水泥給層層疊疊地「印製」了出來 -- 說是大部分，主要是因為像是窗框、結構填充、屋頂等工程，都還是要靠人工的方式進行，但透過 3D 列印建築物的主體，還是為工程省下了不少時間，並可提供相當高的設計彈性，且能降低建置成本。

這間由 Apis Cor 所打造的完整房子，佔地約 38 平方公尺，僅有一



層樓高而且就之前工法示範影片看來，應該也沒有地基。不過 24 小時

內便可以製作出一間相當有設計感的安身之所，配合美金一萬出頭的總成

本，這樣一單位的建物，價位基本上可以說是比很多汽車還便宜了呢。

除了低廉許多的蓋房成本外，Apis Cor 的 3D 列印機還能在相當極端的環境下工作 -- 可以在攝氏零下 35 度內進行列印，但就要搭配大帳篷，才能不受風雪影響。單一吊臂的工作範圍大致上在圓心半徑內 4-8.5 公尺，高度則是支援到最高 3.1 公尺，最大施工面積約為 132 平方公尺內。

其實就目前的展示看來，Apis Cor 主要是展示了自己技術的潛能，先讓人理解透過 3D 列印製造一間具備基本功能的房子已經並非空談，而若是要進行更進階的工程應用，看起來應該也不是太大的問題。就看他們還有其他廠商是否能以此為基礎，搭配傳統的工法來建造出更具規模的建築了 -- 其實在 Apis Cor 的影片中，也有看到搭配鋼筋的建造方式，所以更進階的應用應該早就在計劃當中

了吧。

影片：<https://goo.gl/W0UhJe>



2017 年 03 月 08 日

ENGADGET

<https://goo.gl/V5rhd3>

丹麥打造全世界第一個無碳城

丹麥哥本哈根社區大學的校長，Laust Joen Jakobsen 從他的辦公室望向外面，窗外是一個小型的空地，有籃球場、有草地，在夏天時將會開滿花。但幾個月前，他從同一張窗戶望出去時，窗外只是停車場與住宅建築。對於景觀的改變他感到開心。

這個共 11000 學生與職員的大學，位於卡爾斯伯格郡(Carlsberg Byen)。該郡是哥本哈根 20 億美元的都市發展計劃中的一部分，哥本哈根希望在未來十年內成為世界上第一個零二氧化碳排放的首都。

2006 年的卡爾斯伯格郡樣貌並非如此。當時人口外移，到處是工廠，勞動階級的住宅，外加惡名昭彰的妓院及毒販。都市改造者闢出了一塊 600 百多萬平方呎的區域，政府也第一次要求全丹麥的住戶都要遵守各地區嚴格的節能省碳規定。從那時起，改變了卡爾斯伯格的樣貌。當時，該

城有間也名為卡爾斯伯格郡的啤酒廠，酒廠歷史悠久，但於 2008 年搬遷了。此後，政府希望大刀闊斧改革這城市，計畫以該城作為無碳計畫的試驗站。

為了達成全世界第一個無碳城，丹麥政府規定居家必須做垃圾分類，分類的種類高達十種，以確保資源回收的效率能達到最高。只要不能再度利用的垃圾，就會被焚化爐給焚燒，焚燒的熱氣將提供住宅冬天時的暖氣。主管機關也確保每個建築的資源都能更被有效利用，他們也改善大眾運輸工具，以及加裝再生能源系統，例如風力及太陽能發電設備。此外，居民被強力鼓勵要以腳踏車代步，即便開車，都市中有 2/3 的車是油電混和車或電能車。

除了居民的努力，都市建築上他們也更用心。城市設計者計畫將城市的圓形劇場擴建成兩倍大，一部分將

會當作蓄水池，儲存夏天時的驟雨，當作附近花園的用水。劇場的屋頂擺滿太陽能板以供電，甚至還蒐集地下水，供劇場的冷氣機的冷卻之用。

城市獨一無二的腳踏車道與各個街道結合。為了方便騎腳踏車的居民，火車站特別移近了 750 呎的距離，以鼓勵更多人可以騎腳踏車上下班。在這裡，當舊的建築被拆掉時，超過 96% 的原始材料將被再度利用，供新建築使用。省下了上千噸的二氧化碳排放量，也省下了建築費用，新建築更保有了舊建築的繁華風貌。

卡爾斯伯格郡的都市計畫充滿野心又有創意，但又讓全世界充滿期待。當都市計畫完工之後，相信這城市將會成為全世界都市計畫效法之地。

2017 年 03 月 08 日

記者琪拉/HiNet 新聞

<https://goo.gl/tbI5yJ>

申請綠建築 北市：4月起需繳保證金

台北市建管處表示，通過「綠建築保證金及維護費用管理辦法」，預定2017年4月施行，依規定，起造人須繳納保證金，若建築物造價新台幣1億元，需繳保證金500萬元，違規可不退還。

建築管理工程處今天說，綠建築自治條例從2014年發布實施後，非公有的新建物須取得綠建築標章，且要繳納一筆「保證金」，此外，新建物以及申請都市更新綠建築設計容積獎勵新建物的起造人，也要提列一筆綠建築「維護費」。

為規範繳費詳細內容，台北市訂

定「綠建築保證金及維護費用管理辦法」，經市政會議通過後，2017年4月施行。

依綠建築自治條例規定，非公有新建物應取得綠建築標章，但綠建築標章評定，則是取得使用執照後才能進行，為讓起造人主動取得標章，特別訂定保證金制度。

建管處說，起造人分別領取建造執照以及使用執照前，需繳納各一半保證金，保證金是按工程造價5%計算，目前共有14案。

建管處舉例，假設建築物造價1億元，保證金須繳交500萬元，當起

造人完成規定事項後，都發局才會歸還保證金，若起造人未依規定辦理，保證金可不予退還。

建管處說，至於「維護費」，若建築物造價1億元，維護費須繳交77萬5000元，起造人繳納費用後，由管理委員會或負責人向都發局申請綠建築維護費，並撥入公寓大廈公共基金。

「台北市綠建築保證金及維護費用管理辦法」公告實施後會刊登台北市政府公報，歡迎民眾上網閱覽。

2017年03月08日

中央社

<https://goo.gl/hP7W98>

與日本三菱地所物管合資成立公司 南山人壽跨足物業管理

座落於台北信義計畫區的台北南山廣場即將落成，南山人壽於2017年3月13日宣布，與日本三菱地所物業管理公司合資成立「南山廣場公寓大廈管理維護股份有限公司」，這不僅是國內首家與國際級外資企業合資成立物業管理公司的壽險公司，也是日本三菱地所物管首度在海外設立合資公司。

南山人壽2012年標下世貿二館地上權開發案，並以國際級建築標準打造台北南山廣場，包括採用全亞洲最安全且可抗16級以上風壓之外牆帷幕，並提供最穩定的24小時100%供電備援，友善舒適的3.2米

淨高辦公空間，引進全台最穩定的高速雙層電梯，打造為東亞頂級商業辦公大樓。

此外，在軟體服務上，南山人壽也力求媲美國際頂級商辦服務品質，因此，首創國內壽險業先例，與外資合資成立物業管理公司，透過與日本物業管理領導品牌三菱地所物管公司合資，將其於日本成功建立的營運管理與物業服務技術，移轉至南山物管公司，並量身定作專屬於台北南山廣場的管理制度與服務規範，提供租戶與訪客國際級的物業管理服務。

南山人壽表示，南山物管公司成立資本額為新台幣1000萬元，合資

比例為日本三菱地所物管公司占70%，南山人壽占30%，而日本三菱地所物業管理股份公司是日本物業管理的領導品牌，在租戶服務數、員工數和受託管理的總樓地板面積均名列前茅，其中在東京車站所處的丸之內地區，有60%以上的商辦大樓均委託其管理，這次與南山人壽合資，也是日本三菱地所物管首度在海外設立合資公司。

2017年03月13日

記者顏真真/NOWnews

<https://goo.gl/w39MxQ>