

台灣物業管理學會研究成果發表會花絮  
『不動產經營結合物業管理』研習班開班花絮  
通過第三期「物業管理經理人精業培訓班」職能檢定名單  
香港房地產協會蒞台交流物業管理相關議題  
綠建築標章夯 日本建材來台成立展示中心  
年省 10 萬電費 社區低碳不是夢  
包租代管助弱勢？其實肥到投資客

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](http://www.janus.com.tw)

聯絡方式：(02)2245-8000

## 台灣物業管理學會研究成果發表會花絮

台灣物業管理學會今年的研究成果發表會特別移師南部，與國立高雄大學、國立高雄第一科技大學聯合主辦「2017 年第十一屆物業管理研究成果發表會」，6 月 17 日(六)上午於國立高雄大學人文社會科學院舉辦成果發表會，與會來賓總計約 70 名，發表論文分為四個場次共有 23 篇；同日下午約 20 名貴賓參訪高雄總圖書館與高雄展覽館建築案例。

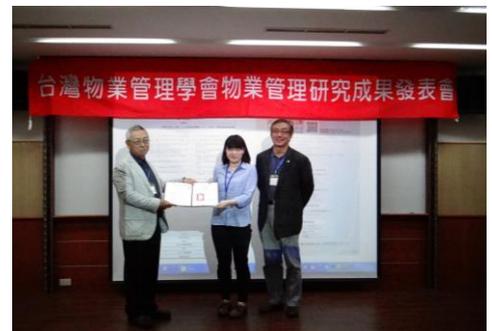
此次成果發表會頒發優良論文



獎 10 篇，包括「新型公寓大廈管理維護契約模式之因應策略：以顧問式

契約為例」(作者：郭進泰·高秉毅)、「國際大型運動場館營運情形研究：

以國家體育場與高雄現代化綜合體育館為例」(作者：鄭凱航·張惠雲·廖硃岑)、「從鄰里單元論探討台北市整建住宅區位與便利性之研究」(作者：譚岐亮·蕭闊偉·楊詩弘·謝秉銓)、「都市更新事業權利變換制度探討」(作者：李逸瑋·蔡宗潔)、「從物業管理觀點探討我國歷史街區再利用發展課題-以剝皮寮歷史街區為例」(作者：余承翰·宋立珪)、「公共建築使用初期修繕項目與費用探討-以國立高雄大學圖書資訊大樓為例」(作者：王亭謨·李怡安·廖硃岑·張惠雲·傅宥榛)、「淺談“長期修繕計劃”對建築物維護與更新的意義——以台灣自建出租型學生公寓為例」(作者：何亭枚·胡麗瓊·廖硃岑·傅宥榛)、「高雄市日間照顧中心現況調查分析研究-以燕巢日照中心與茄荳日照中心為例」(作者：卓鈺庭·李宗羲·謝秉銓)、「高層建築物全棟緊急疏散策略擬定之分析-以C棟建築為例」(作者：蘇崇輝·黃雨濤·蔡家宏)、「BIM於辦公大樓營運管理之需求探討」(作者：顏廷羽·杜功仁)。



## 中華民國不動產協進會『不動產經營結合物業管理』研習班 開班花絮

本次「不動產經營結合物業管理」研習班特邀請台灣物業管理學會協辦，並禮聘了不動產業、物業管理、資產管理領域等各面向的專家。內容則從物業管理前期介入之建築設計方法、BIM、綠建築、智慧建築的運用，一直到社區公共設施交屋等等，希望

讓各位研習學員收穫豐富，獲得不動產營運與物業管理結合之完整知識。

結至 106 年 6 月底已完成三周的課程，包括：第一週主題《房產+物管》，由世聯顧問有限公司 朱貴章負責人及台灣物業管理學會 黃世孟理事長拉開序幕，第二週主題《房產

+物管》則由陳清楠 建築師及台灣宗陞智能工程有限公司 謝博全執行長進行授課，第三週主題《綠建+整維》由良源科技股份有限公司 林世俊執行長兼董事長以及國霖機電管理服務公司 徐春福總經理授課，以下為開班花絮：



## 通過物管學會第三期「物業管理經理人精業培訓班」職能檢定名單

恭喜以下 11 位學員通過台灣物業管理學會第三期「物業管理經理人精業培訓班」· 職能檢定：

### 通過檢定名單

馬傑德	洪虹麗	張書慈
王添明	韓敦仰	仲志霖
李振南	陳奕丞	姚慧卿
陳品玟	陳志豪	



## 香港房地產協會蒞台交流物業管理相關議題

香港房地產協會袁副會長(右二),CIH 亞太分會吳前任主席(左三)及香港路德會官塘書院馬校長(左二),6月 15 日蒞台交流物業管理相關議題,由台灣物業管理學會黃理事長(右三),中華民國購物中心榮譽理事長(右一),及台灣物業管理學會國際交流委員會高主任委員(左一)與會接待,會中,對港、中、台等物業管理等相關議題展開熱烈討論!!



## 綠建築標章夯 日本建材來台成立展示中心



近年來綠建築成為潮流，建材選擇要求防火、抗菌、無毒機能，台灣位處地震國家，建築物外牆採用大理石或磁磚，藏有掉落的公安問題，在日本市占率極高的綠建材看好台灣發展綠建築市場，打入台灣的建築業及商業空間，還在台灣成立第一間展示中心，室內板材研發擬真的石紋及木紋紋路，外觀採環保塗料美化，建物不必拉皮即可煥然一新。

《室內空氣品質管理法》2012年實施上路後，內政部營建署也同步推行綠建材標章，確保國人選用建材時之參考，並要求建築物室內裝修材料、樓地板面材料及窗，綠建材使用率應達總面積 45% 以上，綠建材市場需求量激增。

台灣愛克工業董事長特助許博翔表示，台灣地震頻仍，大理石與磁磚等外牆，經過風吹雨打等天候條件考驗後，常面臨磁磚掉落或需拉皮的問題，日本綠建築的塗料和板材，近年



來打進台灣建材業市場和商業空間，客層以建商、建築師與設計師居多。

「提供綠建築建材，發揮抗菌、防火效果，愈來愈多消費者接受！」許博翔說，愛克工業在日本的機場、購物商場、車站等地都有其建材作品，台灣的「奇美博物館」取得綠建築標章，公共區域牆面即採用愛克工業板材，抗菌的防火壁板，提升維護博物館綠建築的資產價值。

業者提醒，目前已有多項綠建材在市面上販售，雖然提供低甲醛與低揮發性有機物質的影響，但許多綠建材較缺乏防火與抗菌的機能，使得消防安全與生物性室內空氣污染源問題仍未改善。

近幾年台灣老年人口逐年攀升，連政府都關注投入老年照護與安養議題，「銀髮住宅」也應運而生，許博翔表示，「銀髮住宅」除在空間上需有充足的採光及通風外，裝修也要減輕壓迫感。

「使用多樣風格，溫潤、柔和紋理的板材結合細膩且清新色彩的美感，讓長者的居住環境更為放鬆！」許博翔說，採用抗菌效果的綠建材，也能改善傳統病房或安養中心的異味與冰冷空間氛圍。

日本建築外牆的材質相當多元，而且使用「塗料」比例相當高，這種塗料並非油漆，而是塗布在建築室內外牆面，達到建築抗汙的塗層材料，能依塗刷工具和手法，變化出多樣細膩的牆面質感，視覺美感不輸厚重的大理石或其他石材。

顛覆一般豪宅採用石材凸顯氣派豪華觀念，台灣愛克工業引進日本綠建材的塗料，機能上滿足不易褪色的「耐候性」，不會隨著底層龜裂變形的「可彎性」，及不易附著汙垢的「低汙染性」，還可達到不燃材料認證的「不燃性」，在強調健康安全住宅及餐廳、飯店等商業空間環境，耐磨、抗菌、防霉、耐燃、設計變化多樣性的無毒健康綠建材，為裝修建材增加新選擇。

2017年06月29日  
記者盧金足/中時電子報  
<https://goo.gl/cibJfQ>

## 年省 10 萬電費 社區低碳不是夢

新北市政府環保局自一百年起首創「低碳社區標章認證」，依綠建築、

綠色能源、循環資源、綠色交通、永續生活環境及創新作為面向，共廿項

指標進行評比，授予「白金級」、「金熊級」或「銀鵝級」認證，至今共有

六十五處社區獲得標章認證肯定，今年天詰社區、捷運上郡及台北桂冠等獲「白金級」標章。

天詰社區首創將社區公共用電資訊揭露於公告欄，並針對公共用電作檢討及分析，更將燈具全數更換為LED 節能燈具，每年節約電費約十萬元，成效卓著；捷運上郡社區於屋頂設置太陽光電板及節能教育解說牌，除提供社區公共用電節省社區開銷

外，同時讓住戶體驗綠色能源。

台北桂冠社區則設置再生能源—風光戶補系統，運作中產生之電力併入大公用電，另搭配雨水回收及落葉廚餘堆肥，使屋頂農園達到總體資源循環及環境教育概念。

新北市政府環保局七月五日將在市府五〇七會議室主辦「分享·傾聽社區永續發展軌跡論壇」，邀請「白金級」低碳社區代表，以及推動低碳

生活、屋頂農場多年的民間團體與專家，提供實務經驗及豐富的節電秘訣，歡迎社區、物業管理公司、學校或對社區生活環境永續發展有興趣民眾，上網填報名表 <https://goo.gl/8fkank> 參加。

2017年06月27日

聯合新聞網

<https://goo.gl/GY4VXG>

## 包租代管助弱勢？其實肥到投資客

為了解決弱勢族群，租不到房子的問題，政府擬推出「包租代管」方案，讓無殼蝸牛用市價的八折租房，但有物業管理機構業者認為，政府祭出的誘因可能落入投資客的口袋，且出現專業包租代管公司幫忙投資客的現象。

根據內政部規劃，個人房東如果把房子委託專業經營者代管或出租，訂定三標準分別祭出租金申報綜所稅減免優惠，租金收入 6000 元以下免綜所稅、6,000 元~2 萬元則有 53% 免稅額，而 2 萬以上則適用原本財政部的 43% 計算綜所稅，另外，房屋稅和地價稅也可以減徵。政府政策立意良善，但景文物業管理機構董事長郭紀子對東森新聞雲記者表示，2 萬元以下低房租的房東，尤其是小套房存在大量投資客，但稅負誘因是公共財，這樣的減免優惠，可能落入投資客口袋，出現包租代管公司幫忙投資客的現象。網路論壇 mobile01 則有網友認為，政府以市價八成承租，再用補助方式轉租給房客的做法，在經費有



限之下，勢必會因為承租價太高造成每戶補助金用的過多，不但讓受惠總戶數受限，投資客將流動空屋直接丟給政府處理，變成投資客的最佳出口。而在實務操作上，郭紀子認為還會出現一個現象就是，低租金的房屋，房東願意租，但業者不願承辦；反之，高租金的優質房，業者有利潤，但房東不願租，地下租賃市場依舊存在。郭紀子以月租金 6,000 元房屋為例，業者除了要找到房源、找到租客，還要將房東與房客媒合成功，帶看、溝通協調、房屋整理維修、簽約以及契約期的管理等，但所得收益若

依 10% 計算，一年只有 7,200 元，若沒有非常大的規模或者綜合效益，業者要賺錢幾乎不可能，將會影響業者參與意願。反之，對於高租金價格住宅，微薄的誘因對於高價住宅房東誘因不足，而且承租者許多為外國駐台人士，沒有抵稅的需求，地下租賃市場仍難以避免。

2017年06月25日

記者陳思瑜/好房網 News

<https://goo.gl/GfkSjL>



# 的生活家

您生活上是否常常需要專業的協助  
像是水電、設計、打掃...等等，相關的需求  
但是卻不知道該從何找起？



信義之星物業，特別嚴選945修繕網，提供生活與商辦住家所需  
修繕服務。一張需求單聯繫合適的修繕服務網，享有優質服務。



[www.945fix.com](http://www.945fix.com)

修繕網

