



# M 電子報 台灣物業管理學會

第 145 期

2018/01/01

Taiwan Institute of Property Management

卓越物業管理案場之台北 101 大樓、遠雄中央公園豪宅參訪

卓越物業管理案場之 PPP 模式 參訪

兩岸三地物業管理論壇暨卓越參訪團 花絮

2018 國家卓越建設獎系列活動-全國不動產建設論壇 花絮

物業管理經理人精業培訓班第四期招生中 歡迎踴躍報名  
第二十九屆第二次建築研究成果發表會優秀研究成果發表獎

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

## 卓越物業管理案場之台北 101 大樓、遠雄中央公園豪宅參訪



詳細講解台北 101 大樓綠色建築運維管理

2017 年 12 月 15 日，由台灣物業管理學會、現代物業雜誌社主辦，雲南省物業管理行業協會協辦的“台灣卓越物業管理案場參訪”活動，考察學習台北 101 大樓深度運營管理、遠雄中央公園的豪宅物業管理。

台北 101 大樓是台灣第一高樓，全球最高綠建築和環地震帶最高建築物，為台北市重要地標之一。是台灣第一個民間 BOT(建造 - 運營 - 轉換)專案，土地使用權 70 年。大樓總高度為 508 米，2004 年時被世界高樓協會認證為

世界最高建築 ( 508 米 )、世界最高使用樓層 ( 438 米 ) 和世界最高屋頂 ( 448 米 )。大樓內裝備 2004 年吉尼斯紀錄認證的世界最快速電梯 ( 1,010 米/分鐘 )，以及世界最大、最重的風阻尼器 ( 直徑 5.5 米、重 660 噸 )。

大樓設計融合了祥雲、鬥、古錢幣、龍、龜、寶塔等象徵東方文化的元素，非常講究風水學。但建築設計更多考慮的因素是大樓的使用功能。例如大樓電梯換乘的設計，保證每一位客人最多只需換乘一次便可到達想去的樓層；物業管理的工作是從設計師動手設計前就已經開始規劃未來大廈如何管理，把怎麼管理整棟樓的概念灌輸在大樓的設計系統中。

由負責台北 101 大樓運營管理的台北金融大樓股份有限公司專案主管進行全程講解，詳細介紹台北 101 大樓在綠色建築運維的管理實踐，例如雨水收集再利用、能源管理控制系統、環保清潔產品使用、垃圾分類處理等。

遠雄中央公園定位為高端社區，由 AJI 安傑國際物業集團從前期物業設計規劃開始參與，至今已邁入第 6 年，持續為社區提供專業飯店式服務。

AJI 安傑國際物業集團陳品峯董事長、AJI 安傑國際物業集團陳震謙副總經理全程陪同，詳細介紹遠雄中央公園社區物業服務情況，參訪過程中，每一個細節之處都彰顯了社區的高品質物業服務。遠雄中央公園社區采台灣銀級規格，六項綠建築標章智慧型住宅，建物本身



台北金融大樓股份有限公司大樓物管部環境組主任李榮鈞詳細介紹大樓垃圾投遞系統與垃圾分類處理。自動化處理系統，減少人工作業及貨梯使用；杜絕垃圾存放帶來的蚊蟲鼠滋擾等。



台北 101 大樓運營管理方——臺北金融大樓股份有限公司專案主管與大陸代表深入探討超高層建築的運營與管理問題。

分為 A、B、C 棟，並采品字設計。社區 1 樓週邊規劃 8 戶店面，1~3 樓為公設會館，1 樓有健身房、圖書館、宴會廳、兒童遊戲室、媽媽教室。2 樓有室內溫水泳池、三溫暖 SPA、烤箱蒸氣室、運動交誼廳、韻律教室。3 樓有電影視聽會議中心、鋼琴品茗區等會館設施。社區住戶招待賓客舉辦宴會活動，可委派專業飯店餐廳外燴於宴會廳舉辦招待賓客，媽媽教室不定時舉

辦各項活動課程並和兒童遊戲室相鄰且采透視隔間，讓家長可隨時掌握小孩動態。健身房則設計採用落地窗，住戶運動同時可觀賞中庭花園綠景。

[《全文未完.....》](#)

2017 年 12 月 17 日

現代物業雜誌

<https://goo.gl/nXA68w>

## 卓越物業管理案場之 PPP 模式南港 City Link、精緻豪宅新莊一品莊參訪

2017 年 12 月 16 日，由臺灣物業管理學會、現代物業雜誌社主辦，雲南省物業管理行業協會協辦的“臺灣卓越物業管理案場參訪”活動，深度考察學習 PPP 模式南港 City Link、精緻豪宅新莊一品莊的物業管理。

CITY LINK 南港店，臺北首座最有價值的複合性建築，位於三鐵共構的南港車站，以多元發展、接軌國際為概念，打造多角化經營、成為國際級多元發展轉運站中心，以 Shopping Resort 為概念，提供顧客一個陽光、慢活、駐足、購物的悠雅空間，用心營造出全新型態的購物環境，提供一個集時尚流行、美食休憩、親子娛樂的空間，不但位於重要交通樞紐與國際接軌，並深入融合本地生活圈。CITY LINK 南港店滿足民眾生活上所需的各種活動，如交通、購物、旅行、休閒，更進一步成為運輸及當地商業活動中心。

由負責 CITY LINK 南港店運營管理的業主方——潤泰旭展股份有限

公司專案協理方順利、潤泰旭展股份有限公司 CITY LINK 南港店店長宋家康，物業管理方——潤泰公寓大廈管理維護股份有限公司副總經理楊國霖、潤泰公寓大廈管理維護股份有限公司南港車站大樓服務中心經理陳英巨集進行全程接待及深度講解，宋家康店長從商業管理方面詳細介紹 CITY LINK 南港店的招租及運營情況，陳英巨集經理從物業管理方面介紹專案的物業管理情況，並與大陸代

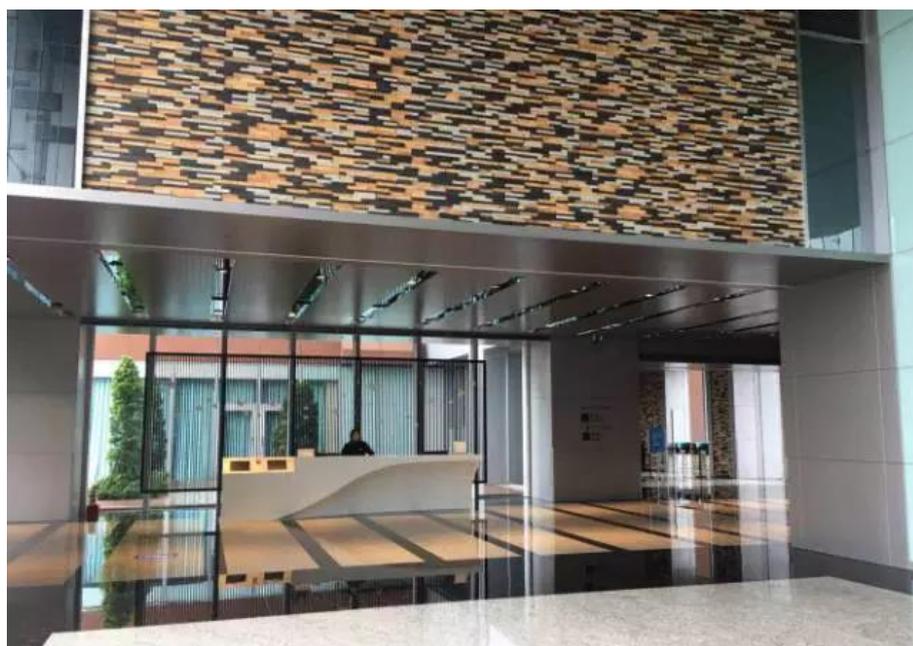
表進行熱烈互動交流，探討複合業態的物業運營及管理特色實踐——防災中心的設備、位置、構造及量化管理標準；車站旅客、消費者進出動線設計及規劃等。

[《全文未完.....》](#)

2017 年 12 月 17 日

現代物業雜誌

<https://goo.gl/bAWGLW>



A 棟辦公大樓服務前服務台

## 兩岸三地物業管理論壇暨卓越參訪團 花絮

2017 第 29 屆台北國際建築建材暨產品展於 2017 年 12 月 14 日至 12 月 17 日展開為期 4 天的展場，本次展覽共分成智慧建築、綠建築、綠建材、綜合建材、家具家飾、照明燈

飾、衛浴廚具、地壁材及裝飾材料等 9 大主題展出，台灣物業管理學會本次以優良不動產展示區展出(攤位編號 N901)。在展期第一天，由台灣物業管理學會與現代物業雜誌社共同辦

理的 2017 兩岸三地物業管理論壇暨卓越參訪團一同參與本次展場開幕典禮並觀展，一同至學會參展攤位進行交流。



剪綵儀式



兩岸三地物業管理論壇暨卓越參訪團-開幕典禮大合影



現代物業雜誌社 宋有興社長 香港物業管理師學會 馮國雄會長  
本會 黃世孟理事長 國際交流 高金村主任委員-展場合影



兩岸三地物業管理論壇暨卓越參訪團-觀展花絮

## 2018 國家卓越建設獎系列活動-全國不動產建設論壇 花絮

中華民國不動產協進會於 12 月 15 日當天於南港展覽館 4 樓會議室舉辦「2018 全國不動產建設論壇」，邀請建築師、六都相關局處及公協學會代表，以主題-「新一代社會變遷，不動產發展新思潮」，宣導不動產發展規劃，如都更、長照物管、集合(社會)住宅、公共設施建設等

2017 年 12 月 15 日  
<https://goo.gl/qBxutc>



(左起)中華民國不動產協進會 王小濤常務監事、景文物業管理機構 郭紀子董事長、社團法人中華民國物業管理經理人協會 蘇雅頌名譽理事長、中華民國不動產協進會 黃世孟秘書長、中華民國不動產協進會 黃南淵名譽理事長、臺北市政府社會局 許立民局長、中華民國不動產協進會 林長勳理事長、中原大學 陳政雄教授、臺灣衛浴文化協會 沈英標名譽理事長、成功大學建築學系 江哲銘教授、德兆建設股份有限公司 王明德董事長、中華民國不動產協進會 許俊美監事、大展國際股份有限公司 邱文良董事長、中華民國不動產協進會 練福星 常務理事。

# 物業管理經理人精業培訓班第四期招生中 歡迎踴躍報名

## ● 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」。

## ● 開班日期與課程表

上課日期：

2018年4月14日至6月3日  
(每周六或日上課；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  
(4月28日上午: 電資大樓 E206;  
4月28日下午: 電資大樓 E110)

報名截止日期：

2018年3月23日 (五)

## ● 報名程序

1. 填寫【培訓課程 報名表】或【職能認證 報名表】
2. 至銀行或郵局匯款繳費，匯款帳戶請參考報名表。
3. 黏貼收執聯影本於報名表。

## 台灣物業管理學會 物業管理經理人精業培訓班

第四期

上課日期： 2018年4月14日-6月3日 (每周六或週日上課)

上課地點： 國立台灣科技大學建築系、景文科技大學環境與物業管理系

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」。

04/14(六) 培訓課程1: 物業行政與服務管理  
04/21(六) 講師：黃世孟 (台灣物業管理學會 理事長)  
講師：顏世權 (東京都物業管理機構 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)

04/21(六) 培訓課程2: 物業環境維護及環境衛生管理  
04/28(六) 講師：朱貴章 (世聯顧問 顧問)  
講師：邢志航 (景文科技大學環境與物業管理系 助理教授)

05/05(六) 培訓課程3: 建築設備營運管理  
05/19(六) 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 (國聲機電管理服務公司 總經理)

05/12(六) 培訓課程4: 物業安全防災管理  
05/19(六) 講師：張建榮 (信義之星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 (信義之星公寓大廈管理維護股份有限公司 協理)

05/26(六) 培訓課程5: 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)

06/03(六) 培訓課程6: 物業管理法規  
講師：張志源 (淡江大學建築學系 助理教授)  
講師：郭建志 (桃園市政府建築管理處使用管理科 科長)

### ■ 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號碼)
2. 有總幹事或社區經理之經驗者達一年以上，優先錄取

### ■ 培訓課程收費標準：

- 全套課程：每位學員收費12,000元 (台灣物業管理學會會員)、15,000元 (非會員)
- 單門課程：每門課程收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：2018年6月9日 (六)

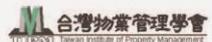
### ■ 職能考核認證收費標準：

- 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)
- (報名精業培訓班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：2018年3月23日 (五)

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



4. 將報名表與收執聯影本，傳真或 E-mail 至台灣物業管理學會。
5. 聯絡人：陳婉玲 小姐；

聯絡方式：(Tel) 02-2531-3162 (Fax) 02-2531-3102

(E-mail) [service@tipm.org.tw](mailto:service@tipm.org.tw)

更多相關消息請至台灣物業管理學會 [粉絲團](#) 或 [網站](#) 查詢

恭賀！第二十九屆第二次建築研究成果發表會優秀研究成果發表獎

臺灣建築學會  
第二十九屆第二次建築研究成果發表會  
優秀研究成果發表獎得獎名單(共7篇)

2017 年由中國科技大學建築系執行舉辦的第 29 屆第 2 次建築研究成果發表會，於 2017 年 12 月 17 日圓滿落幕。本屆除了既定之研究成果論文發表會，亦首次配合台北國際建築建材暨產品展於臺北世貿南港展覽館四樓發表，冰激產、官、學各界共襄盛舉。

研究成果主題範圍包括：總論、生態與永續、規劃與計畫、建築設計、建築歷史與理論、建築環境技術、建築工程技術、建築經濟與管

類別	論文名稱	就讀學校	作者
總論	長期照顧機構環境設施安全之探討	中國科技大學建築系研究所	夏美玉、滿浩然 何明錦
	從法規層面探討集合住宅陽台設計對都市景觀及立體綠化之影響	臺北科技大學建築與都市設計研究所	董妍均 宋立堯
規劃與計畫	以失智友善探討臺北市日間照顧中心之空間	臺北科技大學建築與都市設計研究所	尤品雅 蔡淑瑩
	共居住宅制度臺灣推動之可能性研究	中國科技大學建築系研究所	呂旻勳、夏美玉 何明錦、周世璋
建築歷史與理論	西班牙殖民地法令-美洲城鎮空間構成之落實	臺北科技大學建築與都市設計研究所	廖心詮 王維周
建築工程技術	建築物外殼水泥粉光添加物之隔熱效果研究	臺北科技大學建築與都市設計研究所	藍岳堃 黃志弘
電腦應用	以摺紙為基礎的參數化動態設計	成功大學建築研究所	吳尚樺 簡聖芬

理、電腦應用、環境行為及其他等 11 項。

本次優秀研究成果發表獎由審查委員提出優秀名單，且於發表會當日經主持人推薦通過者，並且合乎下列四點條件：(1)需由第一作者或共同作者發表；(2)研究內容完整，研究方法客觀，且有具體結論者；(3)口頭報告清晰，時間掌控良好；(4)具有學術上或實務上之貢獻。恭喜以下得獎人員。

2017 年 12 月 17 日

臺灣建築學會

<https://goo.gl/ka5b58>



因應少子高齡化之大趨勢，缺工情況將日益明顯，大樓管理自動化也勢在必行。過去大樓自動控制均須透過布線及使用PLC來完成，建置費工且成本高昂，無法大量普及。拜WIFI之運用普及化及ARDUINO平台之助力，使大樓自動化不再那麼遙不可及，且可大量運用以減低人的使用，大樓管理即將進入2.0的時代。

## 運用場合

### 門禁機器人

如果門未關閉，會發送訊號至管理者，可透過遠端，影像操作APP將門關上。

### 能源管理

透過偵測，控制噴灌、照明迴路、排煙機等的開關，達到節約能源的效果。

### 運轉管理

透過偵測，以事先了解泵浦、馬達運轉狀況、事先預防更換，並確保運轉效率。



大樓自動控制專家  
信義之星股份有限公司

• 台北市信義路4段413號3樓之2 • 電話 02-7728-8248