



M 電子報 台灣物業管理學會

第 152 期
2018/04/15

Taiwan Institute of Property Management

台灣物業管理學會第七屆理監事會及會務人員公告
2018 年台灣物業管理學會第十二屆物業管理研究成果發表
會徵文公告

「台灣生活規劃術協會」曾玉慧理事長蒞臨理專專題演講
台灣物業管理學會「第四期-物業管理經理人精業培訓班」
正式開班授課

低碳、智慧、創新 臺中水湳智慧城 打造會學習的城市
快遞在大城市如何“安家” 智能化成為物流突破口

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

台灣物業管理學會第七屆理監事會及會務人員公告

台灣物業管理學會於 107 年 4 月 13 日下午、在臺灣科技大學台灣建築科技中心(TBTC)三樓會議室舉行第七屆第一次理監事會，進行第七屆常務理事、常務監事、理事長之選舉。而後隨即舉行第二次理監事會，提報第七屆會務人員，並進行相關提案討論。第七屆理監事會及會務人員名單如下：



第七屆理監事會

職務	姓名
名譽理事長	黃世孟
理事長	杜功仁
常務理事	陳維東、顏世禮、高金村、江哲銘
理事	張建榮、郭紀子、張智元、蘇瑛敏、邢志航、朱貴章、蔡妙能、陳品峯、林錫勳、蔡龍貴
常務監事	林世俊
監事	黃昭贊、沈英標、李正庸、徐春福

職務	姓名
秘書長	楊詩弘
副秘書長	顏世禮、陳維東、郭紀子
學術委員會主任委員	邢志航
會員委員會主任委員	蔡妙能
財務委員會主任委員	張建榮
國際交流委員會主任委員	高金村
長期修繕專案小組召集人	黃世孟
物聯網專案小組召集人	洪嘉聲

職務	姓名
物業管理學報主編	黃世孟
物業管理學報編輯委員會召集人	陳維東
電子報主編	羅紫萍
電子報執行編輯	張玉萍

2018 年台灣物業管理學會第十二屆物業管理研究成果發表會徵文公告

近來都市環境與建築物使用管理維護所衍生的物業管理議題愈趨多元，如目前社會關注的都市更新、社會住宅、老屋健檢、閒置公共設施、智慧城市....等議題。而「物業管理」的主要目的在於(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。足見成熟的物業管理環境，是現今都市環境所必須注重的發展方向。

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。「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，期望提供物業管理產、官、學界專家代表的交流平台，讓各界發表各類相關課題之重要研究成果。本研究成果發表會今年已邁入第十二屆，將於 2018 年 6 月 23 日於新北市「景文科技大學環境科技與物業管理系及碩士在職專班」舉辦，歡迎各界人士踴躍報名參加。

研討會議題包括：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。「論文格式樣板」(請至台灣物業管理學會網站 <http://tipm.org.tw/>，下載該檔案)。所有審查通過之論文將被收入於本屆發表會 ISBN 的論文中，本次研討會將會舉行優秀論文評選，發表當天將公布優良論文得獎者，並舉辦頒獎儀式

----重要時程提示----

投稿報名截止日期：2018 年 5 月 10 日(四)

全文投稿截止日期：2018 年 5 月 31 日(四)

全文審查結果通知：2018 年 6 月 08 日(五)

研究成果發表日期：2018 年 6 月 23 日(六)

更多相關活動訊息可至台灣物業管理學會網頁或粉絲頁查詢。

參加研習會及投稿作者報名表 Google 問卷



「台灣生活規劃術協會」曾玉慧理事長蒞臨理監事會、進行專題演講

「台灣生活規劃術協會」曾玉慧理事長於 107 年 4 月 13 日下午蒞臨台灣物業管理學會第七屆第一次理監事會，於會前進行專題演講，介紹「台灣生活規劃術協會(TALO)」、解說何謂「生活規劃術」？

「台灣生活規劃術協會」於 2018 年 1 月成立，致力於發展開設優質課程、講座和活動，以提高台灣社會的生活品質，並培育有心成為「生活規劃顧問」的專業人士，協助提升生活、空間、人生的管理能力。曾玉慧理事長自 2017 年 1 月起，積極地與「日本生活規劃術協會(JALO)」密切交流，並邀請 JALO 派講師前來台灣開辦一級及二級認證之講座，協助培訓台灣在此新興領域的專業人才。目前「台灣生活規劃術協會」已有 17 位會員獲得一級認證、24 位會員獲得二級認證。

所謂「生活規劃」(Life organizer)的觀念在美國及日本社會已經獲得普遍的接受。其主張是每個人生活周遭的事物、空間皆應透過有效的管理，獲得井然有序的



生活環境，以提升其生活美學與生活品質。然而，並不是每一個人都具備這樣的能力、或重視這樣的課題，因此需要被教育或需要專業人員的協助。演講中，曾玉慧理事長說明她如何透過「生活規劃術」的收納管理專業操作、協助其輔導對象(一位老阿嬤，舊東西捨不得丟，堆積如山，凌亂無比，已經到了影響其工作效率、生活品質與健康的地步)，重拾生活的秩序及環境品質。輔導前後的反差極大、成效相當卓著。

「清潔」是台灣物業管理公司的

主要服務項目之一，然而大多僅限於社區公共設施與環境的清潔維護。物業管理公司若能結合「生活規劃術」之專業，將其服務範疇延伸至個別住戶的住家內，或許也不失為一種「差異化服務」的策略。更重要的是「生活規劃」的專業服務對住戶生活所產生的影響、及對其生活環境品質之提升，可謂無遠弗屆。未來二會應該有許多合作交流的空間與機會，值得期待。

台灣物業管理學會「第四期-物業管理經理人精業培訓班」正式開班授課

台灣物業管理學會「第四期-物業管理經理人精業培訓班」於 4 月 14 日(六)在國立台灣科技大學，正式開班授課。首先，由杜功仁理事長開班致詞，說明培訓班之源起與課程規劃理念。隨後，開始第一個科目「建

築構造體維修管理」之課程，由杜功仁、楊詩弘老師合授。

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。培訓班課程共有六門：(1) 建築構造體維修管理、(2) 物業行政與服務管理、(3) 物

業環境養護及環境衛生管理、(4) 建築設備營運管理、(5) 物業安全防災管理、(6) 物業管理法規。

培訓班的上課方式除了課堂「學

科」授課外，其中四門課尚有現場「術科」演練。上課日期為 2018/4/14 至 6/3 (每周六或日上課；共 8 天)，上課地點在國立臺灣科技大學、景文科

技大學。2018/6/9 (六) 舉行學科、術科專業職能考核認證。



低碳、智慧、創新 臺中水湳智慧城 打造會學習的城市

你對「智慧城市」的想像是什麼？全世界目前席捲一股智慧城市興建熱潮，包括微軟比爾蓋茲跟 Google 都宣布將以造鎮的方式投入發展。運用最新科技改變人類的生活方式，臺灣的城市要有競爭力，勢必在這波趨勢中佔有一席之地。

從零開始 都市機能的重新分配

「臺中水湳智慧城是一個很好機會，它剛好是一個全新發展的地區，這裡原來是水湳機場轉換過來，因此

它有一個比較好的條件，可以讓我們全新地去規劃智慧城市可以佈局的東西。」臺中市政府都市發展局王俊傑局長如此說道。總開發面積 254 公頃的水湳智慧城，被視為臺中市最後一塊鑽石寶地，自林佳龍市長上任後，三年多來水湳智慧城的興建，被賦予了「低碳、智慧、創新」三大目標，「這不是減少碳排放量，或是拉拉 w ifi 及光纖網路而已。」王俊傑表示，水湳智慧城講求的是「生活在裡面的人，他本身就能享受到智慧化都市所

帶來的生活模式，所以這個智慧化是要能『產出』的，而且最終目標是要帶動臺灣一些產業新的發展。」王俊傑進一步指出，中部地區擁有臺灣最強的工具機產業與精密機械產業，如何在水湳智慧城作為一個實驗場域，引進創新企業總部或是研發單位，目前智慧城就在南側保留 35 公頃作為創新研發專區，搭配水湳智慧城整體建置，希望將大臺中產業連結在一起，進一步給這些單一零組件升級的機會，也帶動臺灣產業的發展。

5大亮點建設

國際會展中心

- 多功能及國際會議廳
- 最大可容納 5,082 個攤位
- 智慧景觀高燈及照明系統
- 熱舒適 (PMV) 控制系統
- 智慧展場物聯平台



轉運中心

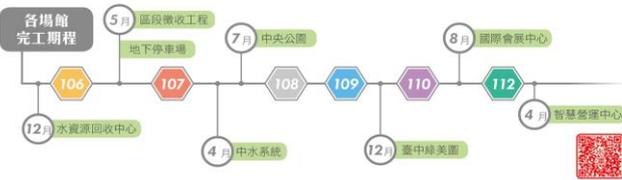
- 客運專用道
- 複合式交通運輸 (Mx.B&B)
- 行控與車輛辨識系統



中央公園

- 華福德教育 12 感官體驗區
- 太陽能發電設施
- 5 個滯洪池
- 智慧管理系統

3大基礎工程



臺中綠美園

- 圖書館及美術館二合一
- 館藏查詢檢索機
- 全自動借還書系統
- 影像智能分析系統
- 距離偵測系統
- 雲端預約服務



中臺灣電影中心

- 國家漫畫博物館
- 影視作品展演平台
- 數位影像資料典藏



智慧營運中心

- 區域地標
- 數位文化中心
- 產業 4.0 發展中心
- 主控中心
- 災害應變
- 路網交控
- 環境監測
- 智慧治理



地下停車場

- 全市最多電動車充電車位
- 智慧停車系統
- 雲端服務系統



水資源回收中心

- 國內公共建設最大薄膜生物處理系統
- 中央監控及智慧化管理
- 80% 回收率之再生水



拼 2022 年啟用 全國第一個智慧城市

「城市興建可大可小，聚焦在水滴智慧城，一開始從規劃建設階段，我們就有智慧城市的建置構想，所以我們後來調整增訂了都市設計審議規範條文，要求水滴園區內所有建築物，包含住宅區等，都必須至少達到合格級的智慧建築等級，我想這個是臺灣第一個嚴格限制要求的地方政府。」王俊傑表示，水滴智慧城園區規劃有 5 大使用分區，包括經貿專用區、生態住宅專用區、文化商業專用區、創新研發專用區、文教區，以及 3 大基礎建設，像是中央公園、停車場及水資源回收中心等，一切都必須圍繞在智慧城市的思

考裡面。

「比如說我們整合路燈系統，全區採用共同管道與『智慧共桿』，包含路口的影像監測器、空氣品質偵測，甚至是有大水發生時地下水位的偵測，這些資料都將匯集到我們的大腦，也就是智慧營運中心，轉化推播給生活在這個場域的人。」王俊傑舉例說，像是交通方面哪裡塞車需要排除？哪裡有停車位靠近民眾洽公的區域，未來就不會發生開車繞圈圈的情況。而目前市府也在思考全區建置智慧電網系統，規定所有建築物都要裝設智慧水電表及瓦斯表等，以後商辦區或家戶的水電、瓦斯等能源使用如有異常，就能夠提前警示也可以成為園區節電

的基礎設備。此外王俊傑也表示，水滴智慧城的水資源回收中心已經在提供中水，會要求園區內全部建築物都要接收這個中水系統。「所有的一切將利用行政的手段，透過都市計畫與都市設計審議來落實，這樣整個智慧城才有辦法實質整合。」王俊傑指出，水滴智慧城作為一個實驗的場域，未來更希望往全臺中、甚至是其他城市推展出去，成為全臺灣、甚至是全亞洲第一個智慧城市的示範場域。

2018 年 04 月 04 日
台中水滴智慧城 / TVBS NEWS
<https://goo.gl/aJCovy>

快遞在大城市如何“安家” 智能化成為物流突破口



杭州市民通過手機掃碼從智能快件箱中輕鬆取件。銳 圖攝(人民視覺)

快遞企業傳統運營模式與大城市規範化管理的矛盾顯現，亟待開啟“二次創業”

快遞在大城市怎麼“安家”(產經觀察)

不久前，深圳開展了第五次禁摩限電整治行動，全市範圍內禁止電動三輪車通行；廣州持續加大對非機動車交通違法的管理和執法力度，快遞車也是治理對象之一；北京、上海等城市則在有序疏解非核心功能，排查各種安全隱患……在此過程中，快遞物流企業的末端網點以及快遞車輛都受到不同程度的影響。

當下，特大城市規範化管理與快遞物流業傳統運營模式之間的矛盾顯現。快遞在大城市該怎麼“安家”？如何拿到特大城市的“居住證”？記者進行了採訪。

大城市快件越來越多，分揀投遞遇到新難題

早晨 5 點半，從首都機場附近的順義樓臺村出發，前往位于順義姚店的分撥中心取件；7 點半，取件完畢，前往東城區集散點；9 點，到達集散點，停車卸貨，往電動三輪車上分揀包裹，開始派送；下午 3 點，派送結

束，進入收件時段；晚上 8 點，啟程前往順義交件，單程 40—50 公里；晚上 12 點，回到樓臺村休息。

這是北京優速東城六部網點負責人楊西秋和手下快遞員一天的生活。

“現在快件越來越多，但網點想找個合適的地方卻越來越不容易，快遞員跑的路也越來越長。”楊西秋說。楊西秋的派送區域是東城，以前網點就在東城區的一個小院裡。隨著城市治理的加強，網點搬了 3 次家。第一次，從小院搬出來，搬到附近 110 平方米左右的門店裡。第二次，搬到了南邊的馬駒橋，但距離分撥中心近 60 公里，距離派送區域 20 多公里，交、取件實在不方便，楊西秋繼續尋找地方。第三次，從馬駒橋搬到了順義樓臺村，辦公、客服、員工都在村子裡。

快遞除了要有網點，還要有集散點。楊西秋介紹，公司租下的集散點其實是東二環邊上的一個停車場，露天無遮擋，“遇到下雨下雪，只能躲車裡，等雨雪停了再分揀。”記者看到，這一停車場集中了 3 家快遞企業：優速、快捷、圓通。而停車場鐵柵欄對面，還有中通的集散地。

在深圳，快遞企業遇到的是另一

種新難題。隨著第五次禁摩限電整治行動的開展，深圳快遞員們只能用兩輪電動車及微型貨車送貨。兩輪電動車載貨少、貨物安全難保障。可即使是兩輪電動車也面臨著備案難的問題。

“深圳將快遞業劃為特殊行業，對兩輪電動車實行備案配額制，但目前的配額數量遠小於需求，缺口較大。”某快遞企業深圳地區負責人說。

兩輪電動車載貨少，微型貨車送貨在深圳可行嗎？“微型貨車分為燃油車和新能源電動車。在深圳，燃油車也實行配額制，牌照難拿。新能源車受到政府部門的鼓勵，可充電也是一大難題。”該企業負責人說。何況，對加盟制網點而言，將電動三輪車更換為汽車，購車及雇用司機都意味著成倍增加費用。

成本高、招工難，傳統投遞方式待創新

在特大城市，快遞企業招工難的問題也越來越突出。

快遞業是勞動密集型產業。特大城市業務量大，快遞員的工資比其他城市要高一些，此前快遞員都願意到大城市幹。但是，近兩年，快遞企業在特大城市招工越來越難。一家快遞網點的負責人告訴記者，員工工資雖然年年漲，但每天工作時間長達 15—16 小時，“太辛苦，很多年輕人不願意幹。年紀大的，很多新技術又學得慢，幹不過來。”即使是採取直營模式的順豐，招工難題也同樣存在。

2018 年 04 月 16 日
記者 李心萍 / 人民日報
<https://goo.gl/652gwK>