



物管學會「第四期-物業管理經理人精業培訓班」執行概況
 大樓警衛室變身「大平台」 不只做保全還賣基金
 桃園社宅結合建築資訊模型 首創 360 度實景線上看屋
 從室外走進室內 嘉市首推居家空氣品質健檢
 「建築法」修法初審 導入第三方查驗機制
 實價登錄地政三法修法，落實居住正義之外應注意的事
 敲外牆有咚咚聲 快檢查磁磚

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：杜功仁理事長
 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「第四期-物業管理經理人精業培訓班」執行概況

一、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。

二、課程地點與日期

上課地點：國立臺灣科技大學、景文科技大學、美麗桂林大廈

三、培訓課程表

| | 日期 | 培訓課程 (講師、上課地點) |
|-------|------|-----------------------------------|
| 課程已結束 | 4/14 | 1-建築構造體維修管理 (講師：杜功仁、楊詩弘@台科大) |
| | 4/21 | 2-物業行政與服務管理 (講師：顏世禮@美麗桂林大廈) |
| | 4/28 | (講師：蔡龍貴@台科大) (講師：朱貴章@台科大) |
| | 5/5 | 3-物業環境養護及環境衛生管理 (講師：朱貴章、邢志航@景文) |
| 未來課程 | 5/12 | 4-建築設備營運管理 (講師：林世俊@台科大) |
| | 5/19 | (講師：徐春福@台科大) (講師：蔡龍貴、張建榮@台科大) |
| | 5/26 | 5-物業安全防災管理 (講師：張建榮、沈奇哲@台科大) |
| 課程 | 6/3 | 6-物業管理法規 (講師：張志源、郭建志@台科大) |
| | 6/16 | 職能認證考核@台科大、景文 |

上課日期與時間：2018/4/14 至 6/3（每周六或
日上課；共 8 天） 時間：08:30-17:20

四、參與課程人數

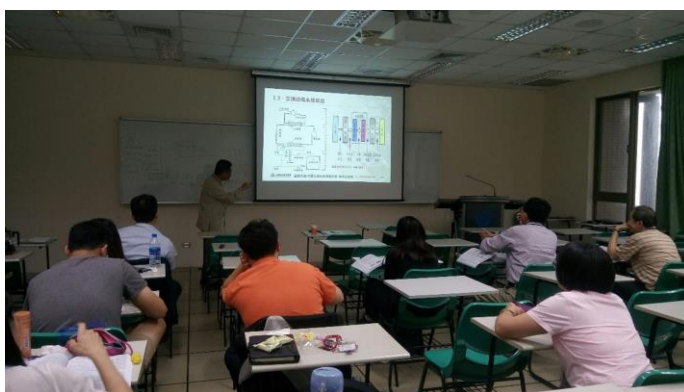
全修課程：9 人 選修部分課程：6 人



「2-物業行政與服務管理」：顏世禮老師於美麗桂林大廈之學科上課花絮



「3-物業環境養護及環境衛生管理」：邢志航老師於景文科技大學之術科上課花絮



「4-建築設備營運管理」：林世俊老師於台科大之學科上課花絮



「4-建築設備營運管理」：林世俊老師於台科大之術科上課花絮

大樓警衛室變身「大平台」 不只做保全還賣基金

走進深圳寶安區，一坪約新台幣 70 萬元的二十層住宅，當過去三年深圳房價漲了五成，這棟大樓的管理費卻每坪收不到新台幣 40 元，十年沒漲。

驚人的是，管理這棟大樓的物業公司—彩生活，2016 年淨利率達 17%，是同行的兩倍，更是中國管理面積最大，獲利率最高的物業上市公司。

當同業面臨人工成本上漲，管理費卻難以上漲的窘境時，彩生活服務集團執行長唐學斌是用 Uber 思維，



沒有創業的點子？其實用心觀察，生活中處處是商機。深圳一家物業管理公司，看準了社區中還有各種服務需求尚未飽和，把自己轉型成平台，幫住戶叫維修、洗衣服、顧小孩、買基金，做成中國獲利率最高的物業上市公司。彩生活執行長 唐學斌（攝影者：駱裕隆）

在短短十五年歷經兩次轉型，從「苦逼(指很困苦)」的產業挖出金礦，把彩生活由傳統物業公司轉變為平台企業。

打開彩生活的 App，住戶可以繳管理費，叫維修工，還可以買黃金、買基金、房屋裝修、家政、洗衣、學童課後教育等社區服務，一應俱全。這些加值服務，已經占彩生活收入的 14%，毛利率超過八成以上。

服務的是「人」，而不是「物業」

回顧這趟轉型之旅，操盤人唐學斌最深刻的體悟，並且不斷告訴員工的是，大家得搞清楚，自己服務的是「人」，而不是「物業」。出發點改變了，結局就是天壤之別。

唐學斌動念轉型的靈感，來自社區裡最不起眼的電梯。

1998 年，有天 E 時代傳媒找上唐學斌，希望在電梯播放廣告，他才驚覺，一棟大樓的電梯，只要放上廣告，整個月什麼都沒做，一年廣告收入就有人民幣 100 多萬元，他睜大眼睛說：「當時整個公司一年才賺(人民

幣 1000 萬利潤啊！啥都沒幹就一百多萬，很開心。」

他突然領悟「物業管理很苦逼、很累，但是其實手上管很大的資源：房子、停車場，甚至是家庭。」自己根本是坐在金礦上，他若可以挖掘出家庭的需求，就可以把金礦挖出來。

打造網路平台 住戶上網就能訂牛奶

只是，自己真的懂這些家庭在想些什麼嗎？唐學斌一轉念，決定開始在社區賣米賣水，並鼓勵員工親自送貨給住戶，按單抽成，這些看似與物業管理無關的服務，在同業眼裡都是不務正業，讓他備受嘲笑。

甚至，他也遭遇過去未有的挑戰：客戶抱怨。深圳人早上習慣喝牛奶，彩生活就跟牛奶公司合作，低價進貨，再以比超市便宜的價格送到牛奶訂戶手上，大受住戶歡迎，但是，當配送數量變上萬住戶時，馬上變成大問題！原來，牛奶品項高達二十多種，低脂、全脂、優酪乳等，光靠人工管理訂單，配送出錯的機率很高，投訴也大增，一件好事變成麻煩事。

為了解決訂單管理與配送問題，1999 年，他帶領團隊親自開發網站系統，方便社區住戶在網路下訂單，這是他後來帶領彩生活邁向平台之路的開始。

仿 Uber 模式 媒合報修需求與工人

當住戶習慣使用網路叫牛奶後，緊接著，唐學斌要求，所有的維修需求都可以用網路報修，例如水電、冷氣故障，用戶不用再個別打電話，向社區管理員報修。

一開始，所有彩生活派駐在社區的員工都反對，因為過去天高皇帝遠，報修數量多少，是否拖延或者沒做好，總公司不會知道，現在一切透明化，唐學斌天天派人去監督進度，最後索性鐵腕停掉所有社區管理處電話，用戶有維修需求只能打客服或者網路報修。

[《未完，詳全文.....》](#)

2018 年 05 月 07 日
記者駱裕隆 / 商周.com
<https://goo.gl/KZYyJF>

桃園社宅結合建築資訊模型 首創 360 度實景線上看屋

桃園市政府為因應 2019 年中路二號社會住宅申租及入住維護管理，開發社會住宅營運管理系統，全國首創結合 BIM 系統 3D 模型及 360 實景看屋技術，並採 APP 多元開發，方便民眾了解社會住宅申請資格，並提供民眾社宅線上申請、360 度實景線上看屋、查詢審查資格及住戶設備線

上報修等事宜。

市府住宅發展處莊敬權代理處長表示，桃園市社會住宅之建築資訊模型(BIM)作業準則內容，參酌內政部建築研究所委託學術單位所作「我國 BIM 協同作業指南之研訂」研究報告，以 Green BIM 分析等方式建構各專業之模型並進行整合，針對重大情節、

可能致使工程窒礙難行或產生錯誤之項目，以「建築、結構、水電管線 BIM 衝突檢核」配合設計及施工進行檢核，並建置竣工 BIM 模型，確實反應建築、結構及 MEP 在施工時的修正及完成的狀況，並在 BIM 模型中加入竣工狀態及主要系統和設備的資訊，以供未來社會住宅設施管理使用。

莊敬權代理處長進一步說明，建築資訊模型(BIM)能更即時有效的提供主要系統和設備的資訊，以手持裝置設備為設計，並運用 APP，使桃園市社會住宅營運管理系統介接 BIM 模型，目前已成功將蘆竹二號社宅 BIM 模型介接至手持裝置 APP，於同一視窗上呈現查詢之系統設備資訊、現場 CCTV 即時影像、2D 圖檔、3D 圖檔、360 度虛擬實境等，佐以現場設備保養拍照上傳雲端平台等技術，可有效縮減修繕回報時程，使桃園市社會住宅之維護管理及修繕維護品質提升。

未來桃園市社會住宅管理營運模式將更智慧化及便民化，讓民眾在家使用手機，即可線上申請、線上看

屋、線上報修等，提供民眾更便捷及舒適的生活。



桃市府推動智慧城市，社會住宅系統結合 BIM，3D 模型+360 實景看屋。

從室外走進室內 嘉市首推居家空氣品質健檢

行政院環境保護署雖有制定《室內空氣品質管理法》，列管對象多以公共場所為主，為讓民眾進一步瞭解居家室內空氣品質現況，嘉義市環保局首度推出「居家室內空氣品質健檢」活動，提供 100 個名額供民眾申請，再派專門人員到府實地檢測，如發現民眾住家空氣品質狀況欠佳，將給予維護管理建議，讓民眾在家也能吸到好空氣。

《室內空氣品質管理法》6 年前上路，嘉義市列管場的空氣品質維護已漸上軌道，鑑於居家室內空氣品質並不在《室內空氣品質管理法》規範內，嘉義縣環保局決定從室外走入室



嘉義市政府首度推出「居家室內空氣品質健檢」活動，透過儀器就能即時獲得空氣品質數值，連市長涂醒哲（左一）都說要報名檢測。（呂妍庭攝）

內，今年編列 300 萬預算，首度推出居家空氣品質健檢，首波 100 戶，以嘉義市建物「所有人」或「現住者」

為主，新成屋或 3 年內裝潢修繕、3 個月內新購置傢俱、有孕婦、3 歲以下、65 歲以上敏感族群等家戶為優先健

檢對象。

「我第 1 個報名」，市長涂醒哲表示，居家健檢偵測器可驗到二氧化碳、甲醛懸浮微粒、總揮發性有機化合物等 7 種物質，整個監測過程簡單，卻能即時讓民眾了解家中狀況，且環保局人員還會提供空調濾網清洗、適時通風、使用健康綠建材標章產品等建議，以減低居家常見潛在汙染源對

健康的影響，強調「台灣首創」的計畫居民很重要，如 100 個名額很快就預約額滿，市府再來想辦法。

市議員蔡文旭也提出室內空氣品質改善小方法，鼓勵民眾買有助淨化空氣品質的小盆栽，並當場建議市府除持續針對公共場所進行抽檢，也可以推廣民眾多種植小盆栽。環保局長張志誠說，因民眾待在家中的時間約

佔 1 天的 3 分之 1，但家戶並非空品法的管制範圍，市府率先推出空氣健檢，創新作法讓民眾對自身所處的室內空氣狀況有所了解，至於接受度如何，還有待觀察。

2018 年 05 月 03 日
記者呂妍庭 / 中時電子報
<https://goo.gl/4RHdJH>

「建築法」修法初審 導入第三方查驗機制

立法院內政委員會今初審通過「建築法部分條文修正草案」，針對一定規模以上建築物，導入第三方專業團體查驗之監造制度；公共使用或一定規模以上之非公共使用建築物，若耐震能力不足，將由主管機關責令補強、重建或改為其他用途。

高雄美濃大地震導致台南維冠大樓等建物倒塌，引發各界強化建物設計審查及施工勘驗制度的呼聲。行政院提案修正「建築法」，針對一定規模以上建築物，導入第三方專業團體辦理建築審查、施工勘驗與竣工查驗，以落實三級品管，此案今由立法院內政委員會審查通過。

初審條文規定，一定規模以上之建物，由建築師或建築師及專業技師

簽證負責之結構、設備及防火避難等項目，應由起造人另委託經地方政府指定或中央主管機關認可的機構、法人、學校或團體進行審查，藉由第三方專業能力，強化管理效能。

列席的內政部次長花敬群會後受訪指出，本次修法主要兩大目的，第一是導入第三方監造制度，以及針對公共使用或一定規模以上非公共使用的建築物，若耐震力不足等公安疑慮，就一定要強制進行補強、重建等改善。

對於審查時立委質疑「一定規模」之界線模糊，花敬群指出，低樓層建築物結構安全不易有問題，有一定規模以上者才會有軟弱層產生，這是避免全面要求導致無謂的擾民，會再找業界、工會與地方政府討論，若有共

識，會訂施行細則落實。

對於施義芳等立委主張應增列罰則，避免參與第三方監造的團體或法人，有不法或包庇過失等情形，花敬群強調，本次是要導入第三方監造作為外部協助角色，以強化審查深度，讓安全性更高，是否共同承擔責任，未來須進一步溝通。

經由立委與列席的行政單位官員密集討論、審查後，擔任會議主席的內政委員會召集委員洪宗熠，宣布全案審查通過，但因部分條文被保留，仍須經由黨團協商。

2018 年 05 月 09 日
記者鄭鴻達 / 自由時報
<https://goo.gl/tU8eRF>

實價登錄地政三法修法，落實居住正義之外應注意的事

行政院會剛通過「實價登錄地政三法」修正草案，擬將以區段揭露實價登錄價格改為「門牌揭露」，公開放

在公部門網站讓民眾查詢。在個資疑慮方面，以去識別化方式，即不提供查詢買賣雙方的姓名、身分證字號、

公司統編及聯絡方式等。

修正草案由現行 30 戶為 1 單位，改為逐戶登錄，完整揭露實價登錄

成交案件門牌或地號，如此可以讓買賣雙方對價格的認定會更接近，有助於迅速完成交易買賣案件，且就法院收取裁判費之計算，將有助益。

以往實價登錄只要違規，例如有些三房兩廳變成三房一廳，依照違規情節的輕重有不同的裁量標準。實價登錄造假的機會應該不大，主要是因為登錄是由代書承作，依一般行情，代書的收費是 1~1.5 萬元，但如果做假被抓到，最高可罰 15 萬元，而且政府也一定會特別留意是否有造假的情形，對代書來講協助作假的風險太大。

實假登錄造假有無涉及《刑法》第 214 條所謂使公務員登載不實事項於公文書罪，須視是否一經他人之聲明或申報，公務員即有登載之義務，並依其所為之聲明或申報予以登

載，而屬不實之事項者，始足構成，若其所為聲明或申報，公務員尚須為實質之審查，以判斷其真實與否，始得為一定之記載者，即非本罪所稱之使公務員登載不實。是以，申報人登錄不實，是否該當《刑法》第 214 條之罪責，端視公務員對於申報事項有無實質審查義務而定。

實價登錄門牌全都露，雖然外界看法兩極，但是實價登錄揭露門牌是國際趨勢，目前最大的問題是台灣風土民情不一樣，除了個資外漏疑慮外，風土民情不同也會衍生許多爭議。許多國家沒有像台灣這麼濫用個資，透過許多公開資料比對一下，便可查到售屋人，這是令許多民眾感到憂心的重要原因。

另外，中國人講究風水，同棟可能只有幾戶因面路沖、壁刀等風水爭

議，價格有差異，實價登錄未必能真實反應市場行情。

總之，實價登錄門牌全都露，對消費者應是好的，特別是將過去 204 萬件登錄資料一起揭露，剛好是房地產由上而下的軌跡，可讓買方不用過度猜測，有助交易認知過程的磨合，若能確實在保護個資配套下，修法並溯及過往交易，對房價透明化極有幫助，對提升房地產交易是好事。

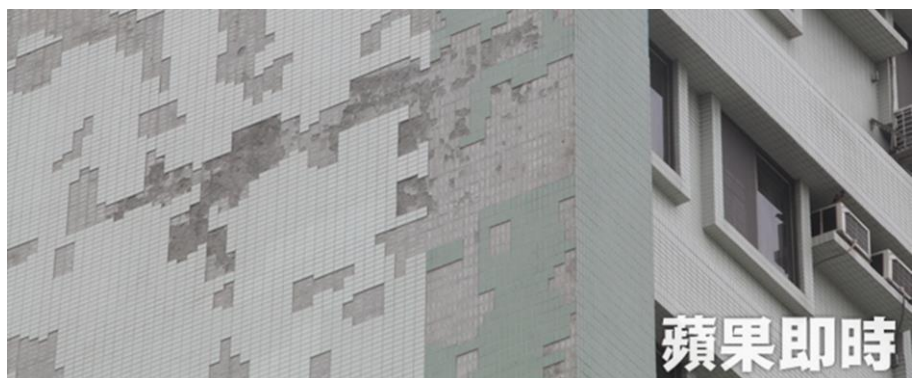
新制規範登錄錯誤，改為處分買賣雙方並加重罰則，政府也應改善登錄系統，力求簡便，並設偵錯機制，而且各先進國家，儘管詳細列出每戶價格、門牌號碼、屋齡折舊等，個資把關仍是滴水不漏。

2018 年 05 月 05 日
律師蕭蒼澤 / 蘋果日報
<https://goo.gl/Vg26vy>

敲外牆有咚咚聲 快檢查磁磚

最近天氣冷熱交替，尤其南部時而出大太陽，時而下雨，不只穿衣很困擾，房子的外衣——外牆磁磚，也很容易出現問題。專家建議民眾要檢視住家外牆的磁磚，若有脫落前兆趕緊進行修補，否則容易造成公安問題。

一般建築物的外牆磁磚脫落用目測就可以發現，但也可以用簡單的方式檢查，住商不動產企研室經理徐佳馨表示，民眾可用錢幣輕輕敲打壁磚，如果發出「咚、咚」聲，代表磁磚呈現空心的狀態，沒有與牆面緊密貼合，就必須進行處理。徐佳馨指出，這種狀況特別容易出現在向光的東



或西面牆，經過長年的熱脹冷縮效應，很容易就會出現壁磚脫落的現象。

不過老屋外牆要整修所費不貲，尤其是大樓動輒幾百萬元，勢必要向政府單位申請補助，但就算向內政部營建署申請都市更新整建維護費用，補助最多也只有總金額的 45%，但若

使用「噴漆」的技術，不僅成本較低，防水效果亦佳，且不必擔心熱脹冷縮的效應，看起來質感也不錯，每平方米的面積費用大約在 1000 元上下。

2018 年 05 月 11 日
記者陳建宇 / 蘋果日報
<https://goo.gl/U1s6cq>