



M 電子報 台灣物業管理學會

Taiwan Institute of Property Management

第 155 期

2018/06/01

第七屆會員委員會-2018 的工作計畫開展囉~~
第十二屆物業管理研究成果發表會活動公告
「建築物長期修繕計畫與經費編列制度」研究計畫的展開
第四期物業管理經理人精業培訓班，舉行結業式！
林口社會宅 最低租金 5,500 元
「智慧建築標章推廣課程」(北中南場)(免費報名)

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

第七屆會員委員會-2018 的工作計畫開展囉~~

甫接任會員委員會的主任委員，心裡其實七上八下的沒個底，沉澱下來省思後，並閱讀過本會規章及組織簡則後，決定從<落實提升對於會員服務的品質>，<協助了解會員對於學會的期待及予協助>，<制訂會員服務作業規範>開始著手進行，當然最重要的是~遵照理監事會決議，協助學會所舉辦的每一場活動、論壇、會議的進行。

2018 年 5 月 25 日，我們於新竹「AJ HOTEL」召開第一次會務會議，針對本屆委員們對於學會會員服務度

加深加廣，落實提升對於會員服務的品質，協助入會會員達到對於學會的期待或協助，落實對於會員的關懷與潛能的發揮等做了深入的研討，並確定是可以被執行的。這些敘述決不是口號，我們將其做成會員服務執行規範，由各區在各區的委員們分別執行及記錄，所有記錄會逐次呈報到會務會議及理、監事會議上。

我期待的是~所有的會員不再只是一個編碼一個名字，每一位會員都應該被關懷，被了解，被照顧，被協助，這才是有溫度有溫暖且溫馨會員服務



原則。

感謝黃名譽理事長世孟、楊秘書長詩弘的蒞會指導，會員委員會的全體委員備感榮耀與溫馨。我們都準備好了，如同杜功仁理事長交代的，會員服務的執行規範絕對不會只是一份擺放著的文件，會被落實執行的。

所以，各位親愛的會員夥伴們，未來如果您接到我們各分區委員們的問候電話，請儘量暢所欲言，我們會很樂意的很榮幸的為您服務，也請給我們可以服務您的機會，誠摯的感謝您！

職稱	姓名	責任分區
主任委員	蔡妙能	桃園、新竹、苗栗地區
副主任委員	洪嘉聲	台中、雲林、嘉義地區
委員	羅紫萍	中國大陸地區
委員	黃泰欽	台南、高雄地區
委員	吳培錚	宜蘭、羅東地區
委員	林偉傑	大台北地區(台北市、新北市)
委員	賴慶育	台北地區
委員	葉智文	台北市



第十二屆物業管理研究成果發表會活動公告



2018年 台灣物業管理學會

第12屆物業管理研究成果發表會
第14屆物業管理與實務暨
第3屆環境教育與科技研討會

主辦單位：台灣物業管理學會、景文科技大學環境科技與物業管理系
指導單位：內政部營建署、建築研究所
研習時間：2018年6月23日(六)AM9:00-PM17:00
研習地點：景文科技大學 人文暨設計學院演講廳L401、L403、L404
研習費用：免費(包含茶點、論文集)
贊助單位：內政部營建署、建築研究所

重要時程

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8日(五)
研究成果發表會：2018年6月23日(六)

報名方式

請至台灣物業管理學會網站下載
報名表 <https://tipm.org.tw/>
填寫報名表後，E-mail至沈志達執行助理
jscomepm@gmail.com
或傳真至(02)2211-2896

聯絡方式

陳婉玲 學會秘書
E-mail: service@tipm.org.tw
Tel: (02)2531-3162
Fax: (02)2531-3102
主辦單位
邢志航 助理教授
陳志豪 執行助理
沈志達 執行助理
E-mail: jscomepm@gmail.com
Tel: (02)8212-2000#6798
Fax: (02)2211-2896

物業管理研究成果發表會

地點一 人文暨設計學院演講廳L401
主題：物業與資產管理
設施維護與管理
時間：AM9:30-AM11:25

地點二 人文暨設計學院演講廳L403
主題：環境與物業管理
專題成果發表
時間：AM9:30-AM11:25

地點三 人文暨設計學院演講廳L404
主題：部門組織與管理
生活服務與管理
時間：AM9:30-AM11:25

優秀論文頒獎典禮

地點：人文暨設計學院演講廳L401
時間：PM11:50-PM12:10

建築案例參訪

地點：臺北市政府消防局防災科學教育館
時間：PM14:00-PM17:00
費用：300元(包含交通、導覽、保險)

線上報名QR-Code

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

景文科技大學
23154 新北市新店區安忠路99號
<http://www.just.edu.tw>

廣告

台灣物業管理學會與景文科技大學環境科技與物業管理系將於 107 年 6 月 23 日假景文科技大學設計館 4 樓國際會議廳、辦理 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及第十四屆物業管理與實務暨第三屆環境教育與科技研討會。本次成果發表會內容包括「物業與資產管理」、「生活服務與管理」、「設施維護與管理」、「部門組織與管

理」、「物業法規與實務」、「教研與證照制度」等六大面向相關議題之研究成果發表，現場規劃三個空間供口頭簡報及海報發表，歡迎各界人士踴躍參加。

為期 1 日的發表過程中，除上午有豐富的研究論文發表外，另下午規劃「臺北市政府消防局防災科學教育館」案例參訪，邀請與會者來親身體驗災害現場模擬及防災科學教育的目

地。

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。

報名資訊

請至台灣物業管理學會網站下載報名表 (<https://tipm.org.tw/>)，並於 6 月 22 日前填寫報名表後，E-mail 至沈志達執行助理 jscomepm@gmail.com、傳真至(02)2211-2896 或經線上報名方式填寫亦可。

聯絡方式

陳婉玲 學會秘書

E-mail: service@tipm.org.tw

Tel: (02)2531-3162

Fax: (02)2531-3102

主辦單位

邢志航 助理教授

陳志豪 執行助理

沈志達 執行助理

E-mail: jscomepm@gmail.com

Tel: (02)8212-2000#6798

Fax: (02)2211-2896



線上報名

「建築物長期修繕計畫與經費編列制度」研究計畫的展開

內政部營建署於 2016 年的統計，全台住宅屋齡超過 20 年占比高達近七成，顯示我國建築已出現嚴重老化問題。然而以目前都市更新的期程耗時，長年恐不及改善既有環境持續劣化，故於現今唯有建立建築長期維護的策略，以延長建築物結構與設備壽命，方能確保居住安全，並降低老舊住宅所導致的公安風險。

目前我國各界對於建築物的生命週期使用者多著眼於看得見的規劃設計、建築營建階段之時間與成本，卻常忽視在建物生命週期中，日常與維護管理佔生命週期 40-50 年，所需維護費用(維護管理費 + 營運費)也高達 50%-90%，而隨建築物老化，其附屬設施設備也逐漸劣化，除降低建築物使用機能外，維護成本亦隨著屋齡而遞增。然而，一般的公寓大廈管理組織，多未事先提估建築老化的修繕費用，而是建築出現突發故障才緊急維修，故常發生維修金額超過預算而臨時無法支應的問題，更遑論建築物老化後所需的大規模更新之成本評估。且目前國內缺乏建築物維護週期相關的機制與資料庫，各建築修繕預算編列多以「傳統經驗法則」判斷，亦會發生預算不足、浮編及延遲維護或過度修繕的問題，缺乏科學性的評估標準。綜合上述，有鑑於國內都會建築老化趨勢日益顯著，因此，建構一套適於本土，以公寓大廈外牆長期修繕為導向的維護管理模式，實為我國都市建築延壽化、都市空間安全化的重要作為。



綜合所述，為配合公寓大廈管理條例於未來的修法，並呼籲政府制定建築物長期修繕計畫與經費編列制度，規範公寓大廈管理委員會於每年度舉辦公寓大廈區分所有權人大會，應該列入長期修繕計畫的討論議題；另一方面，在廣大的民間房屋市場，也必須要探討建設公司的新屋銷售，如何將建築物長期修繕計畫與經費編列，列為不動產交易與契約公開資訊；而近年政府積極所推動的公宅政策方面，亦有必要於立案計畫書中，明確概估社宅的營運期間，以作為長期修繕計畫之經費編列的整備。是故，如何研擬適合台灣的建築物長期修繕計畫與經

費編列專業技術，乃當前迫切的重要課題。

依據前述的背景，本學會於去年十二月獲得中華民國不動產協進會的邀請與贊助，由本學會黃世孟名譽理事長領軍，啟動「建築物長期修繕計畫與經費編列制度」研究團隊，邀請台、日兩國曾參與 2017 穴吹物業管理參訪的團員，以及台灣物業管理學會的會員，組成跨國的「建築物長期修繕計畫」研究會，並針對兩項研究子題：「因應長期修繕計畫實施之公寓大廈管理條例等相關法規增修訂項目內容」、「建立執行建築物長期修繕計畫與經費編列制度」，分別設置研究小組。自

2018 年 1 月啟動至今，兩個子計畫已藉由多次的工作會議、訪談、田野調查、現況實測等具體手法，並結合法規專家、民間業者、政府機關業務

承辦夥伴等協力，預定於今年六月底提出完整的結案報告，包含長期修繕制度的機制提案、相關法規配套、具體計算法則與經費推估要點等具體的

提案，以作為我國推動整體建築安全性提升、延壽、保障居住者等政策的主要基石。

第四期物業管理經理人精業培訓班，舉行結業式！



結業式板上紀念簽名板

第四期培訓班於 6 月 3 日舉辦結業式。當天為培訓班最後一天上課，杜功仁理事長在第六門「物業管理法規」課程結束後，在台灣科技大學舉辦第四期培訓班的結業式。結業式一開始，杜理事長簡單致詞後，提供機會讓學員發



第四期物業管理經理人精業培訓班 大合照@台灣科技大學

表心得與建議，在場與會的 7 位學員回覆也相當熱烈，對於下一期的培訓班課程改善有很大的幫助。未來學員

還須通過 6 月 16 日的職能認證考核，學科及術科總分均達及格標準者，將獲頒「檢定合格證書」。

林口社會宅 最低租金 5,500 元

林口世大運選手村社會住宅於 2018 年 6 月 1 日正式對外招租，共有 2,500 戶出租，由於最低租金僅 5,500 元，頗受矚目，這也是國內史上出租戶數最多的社會住宅，預計 11 月首批租戶可以入住。

內政部長葉俊榮表示，林口社會宅的特色是高品質、低租金，房型具備一到四房，希望協助小家庭、單身青年、經濟與社會弱勢者等多元居住及生活



林口選手村社會住宅全景圖。圖 / 新北市政府提供

需求；新北市城鄉局也說，林口選手村社會住宅鄰近機場捷運 A9 林口站，此次共招租 2,500 戶，最低租金 5,500 元，還提供基本家具、冷氣、廚具等設備，並可另加價選擇配備床架、衣櫃等。

內政部資料顯示，根據規劃，一房的室內坪數加陽台約 13 到 17 坪、二房 18 到 26 坪、三房 31 到 36 坪、四房 35 到 40 坪。

內政部指出，此次出租房型以三房最多，主要是鼓勵年輕父母生育。

林口社會住宅申請對象分為優先戶、睦鄰戶、原住民戶、新婚或育幼戶、警消戶及一般戶。其中 750 戶提供給懷有第三胎及經濟或社會弱勢者的優先戶；1,200 戶提供給一般戶；125 戶為內政部保留的睦鄰戶，供設籍於林口區滿六個月以上在地居民申租；175 戶提供新婚二年內或育有學

齡前幼兒者。125 戶提供給一般原住民戶；另保留 125 戶給基層警消人員。

租金方面，優先戶平均一坪 307 元，一般戶則為 367 元，均低於林口區每坪 600 元；若以總坪數換算，優先戶的租金約 5,500 元至 16,600 元；一般戶則為 6,500 元至 20,000 元。

2018 年 06 月 02 日

記者林彥呈、翁至威 / 經濟日報

<https://goo.gl/HKotrH>

「智慧建築標章推廣課程」(北中南場)(免費報名)

為落實推動智慧綠建築發展，內政部已優先訂定公有建築物進行智慧綠建築設計之實施方針與實施日期，提供各公有建築物新建智慧綠建築之依循，以達示範效果。主要規定內容係公有新建建築物之總工程建造經費達新臺幣 5 千萬元以上者，自 2012 年 1 月 1 日起，應取得候選綠建築證書及綠建築標章；另自 2013 年 7 月 1 日起，公有新建建築物之總工程建造經費達新臺幣 2 億元以上者，應取得候選智慧建築證書及智慧建築標章。近年來，申請智慧建築標章案件已有顯著增加。考量目前智慧建築評估手冊內容較為繁雜，且相關技術進步快速，為加強推動普及智慧建築，內政部建築研究所於 2014 年 4 月成立智慧建築解說與評估手冊編審小組，針對手冊內容進行檢討修正，已於 2016 年 1 月完成「智慧建築評估手冊 2016 年版」修訂作業，修訂內容包括各指標評定內容、評分基準及相關申請作業表單等。

鑑於前揭規定之施行，為使相關單位及從業人員得以更加瞭解實施內容與作業流程，且對於在日後新建建築物的規劃設計及如何取得認證等工作，提供更明確之依循準則。爰此，於本計畫中配合規劃於北、中、南各辦理一場宣導講習活動，擬以「智慧建築評估手冊 2016 年版」修訂之內容進行說明。

活動日期：

1. 臺北場: 2018 年 6 月 14 日(星期四)
上午 9 時 00 分至下午 17 時 00 分
2. 臺中場: 2018 年 6 月 28 日(星期四)
上午 9 時 00 分至下午 17 時 00 分
3. 高雄場: 2018 年 7 月 05 日(星期四)
上午 9 時 00 分至下午 17 時 00 分

活動報名截止日：

1. 臺北場: 2018 年 6 月 08 日(星期五)
2. 臺中場: 2018 年 6 月 22 日(星期五)
3. 高雄場: 2018 年 6 月 29 日(星期五)

活動地點：

1. 臺北場: 大坪林聯合開發大樓 15 樓

國際會議廳(新北市新店區北新路 3 段 200 號 15 樓)

2. 臺中場: 台中文化創意產業園區 衡道堂小禮堂(臺中市南區復興路三段 362 號(台中舊酒廠))

3. 高雄場: 高雄國際會議中心會議空間-403A 會議室(高雄市鹽埕區中正四路 274 號)

報名方式：

- 費用：免費報名參加。
- 請至財團法人台灣建築中心網站「課程地圖入口網」報名。
- 開放名額：各場次開放名額 100 名，額滿為止。
- 網址：

<http://training.tabc.org.tw/files/90-1000-2.php>

財團法人台灣建築中心

<https://goo.gl/cE38WZ>