



# M 電子報 台灣物業管理學會

Taiwan Institute of Property Management

第 165 期

2018/11/01

## ● 專輯報導：台灣物業管理學會澳洲物業參訪活動(一)

台灣物業管理學會「澳洲物業參訪交流」行後記  
澳洲人一粒藥治兩種病 物業管理權制度有可借鏡之處

澳洲物業管理相關公部門與協會之交流活動

Sydney Opera House 雪梨歌劇院參訪行

Savills 雪梨案場物管參訪心得分享

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

聯絡方式：(02)2245-8000

## 台灣物業管理學會「澳洲物業參訪交流」行後記

因著 2017 年澳洲物業協會施伯欣理事長(也是澳洲昆士蘭臺灣商會會長/太平紳士)拜會及邀約，是本會此次率團參訪澳洲物業管理及交流的契機。

這趟行程規劃了半年多，參訪昆士蘭州的布里斯本、黃金海岸及新南威爾斯的雪梨。有昆士蘭州「物業管理權」案場的參訪觀光行程。因緣際會還得以邀請到臺北國家兩廳院(成立 32 年)、台中歌劇院(成立 2 年)同仁同行，以對等互訪方式參訪





雪梨歌劇院(成立 45 年)的後臺設備設施交流對談。以及新南威爾斯州雪梨 Savills 資產管理的商辦及整建案例。當然還有觀光及購物行程。此行也認識了多位澳洲物業、政治、經濟界的菁英，收穫實在豐碩！



昆士蘭的物業管理權買賣、昆士蘭州政府與物管協會間的合作互助；雪梨歌劇院後臺設備設施參訪及彼此就場館的維護、管理議題交流；雪梨 Savills 如何以精簡的人力，結合公部門(消防單位)的即時應變處理，達到資產管理最佳效益化等...這些都有專篇報導。

在這裡，我想分享的是團員們相處的 9 天時光裡，愉快的、開心的、滿滿笑容的點點回憶~~

會員委員會 主委  
蔡妙能 執筆 2018/10/26



## 澳洲人一粒藥治兩種病 物業管理權制度有可借鏡之處

蔡英文政府推出的「包租代管」政策，目前主要由仲介業者投入經營，成效如何還是未知數，後續問題如何完善，專家不無擔心。社團法人台灣物業

管理學會一行 20 人在理事長杜功仁教授的帶領下，目前正在澳洲訪問，了解由澳洲人創造的非常特別的物業管理權制度。這是一種管理維護與包租代管

兼顧的制度，透過這套制度的推行，可使物業的管理維護品質得以保障，也解決了空屋及投資客的包租代管問題，可謂「一石二鳥」，有值

## 得台灣借鏡之處。

「物業管理權制度」起源於 1970 年代中期的澳洲昆士蘭州黃金海岸。該地區是世界著名的渡假勝地，對於澳洲國內外的人士，黃金海岸永遠充滿想像，不僅有新移民和觀光客喜愛的濱海風光和山林景觀，甚至富有的退休者、投資客和商界人士也認為黃金海岸奔放的色彩十足迷人。因此，許多人在此購買度假屋或專門用來出租給度假者做不動產投資，房屋的委託管理維護與包租代管成為市場的重要需求。

一位聰明的年輕律師 Gary Bugden 開始在此領域鑽研，推動建構相關法令與制度，經過幾十年的發展，這套管理制度經過時間證實非常成功，目前發展方興未艾，在整個昆士蘭，幾乎所有中大型物業開發案都採取物業管理權模式。也因此，Gary Bugden 律師被尊冠「物業管理權之父」的美名。

傳統的物業管理權有三個基本要素：



社團法人台灣物業管理學會理事長杜功仁到澳洲訪問，了解澳洲人創造的物業管理權制度。

(圖 / 郭紀子提供)

一、被授權充當社區業主的租賃代理，執行包租代管業務。

二、與社區的業主人團體 ( body corporate，相當於台灣的公寓大廈管理委員會 ) 簽署照顧公共物業的合同，負責社區管理維護工作。

三、在社區購買至少一戶房地產的所有權 ( 通常包括住處和辦公空間 )，成為住戶之一 ( community titles scheme )。

因此可以看出，物業管理權制度實際上是管理維護與包租代管整合兼顧的制度，經營者有兩個主要收入來源，一個是來自為物業中的共用部

分提供管理維護所得到的業主人團體工資 ( Body Corporate Salary )，另一個則是為個別業主執行包租代管的業務收入。

人們選擇投資物業管理權有很多的原因，包括不錯的投資回報、銀行提供貸款援助、工作與家庭兼顧和比較穩定的收入等等。物業管理權被視為一個非常安全的投資管道，一期合約一般從 10 年到 25 年，住戶滿意則可以無限期續約。

2018 年 10 月 10 日

文 郭紀子/ETtoday

<https://goo.gl/jzV5Qo>

## 澳洲物業管理相關公部門與協會之交流活動

感謝施伯欣理事長的安排，台灣物業管理學會澳洲參訪團一行二十人得以拜會澳洲昆士蘭州的物業管理相關公部門及協會，開啟了雙邊之交流與互訪。

### 1. 拜會昆士蘭州政府 Body Corporate and Community Management Bureau

學會參訪團於 10.16 日上午拜會昆士蘭州政府之 Body Corporate and Community Management Bureau ( BCCM，一個類似台灣「公寓大廈管理科」的政府單位 )。委員長 Chris Irons 親自接待，並由專員 Frank Hemeter 負責簡介 BCCM 所提供的服務 ( 施伯欣理事長協助翻

譯 )，包括：管委會之相關法令說明及線上培訓課程、區分所有權住宅單元買賣 ( 含物業管理權交易 ) 之相關法令說明、社區爭議調解服務、及電子報等。整個拜會行程 ( 簡報與問答時間 ) 約一個多小時。隨後我代表學會致贈學會會旗及伴手禮給委員長 Chris Irons，並合影留念。



在這個簡短的拜會行程中，我獲得二個印象深刻的資訊：(1)昆士蘭州在「州政府」層級成立 BCCM，以最精簡的人力(不到 50 人)為轄區內超過 45,000 個住宅社區及管委會提供服務與管理。(2)BCCM 規定每個區分所有住宅社區應向住戶收取管理費，並分配到二個基金：administrative fund 行政管理基金、及 sinking fund 長期修繕基金；管委會得定期委託專業人士 (quantity surveyor 估價師) 研擬十年期的長期修繕計畫與估算長期修繕費用，作為籌措長期修繕基金、訂定管理費收費標準的參考依據。

## 2. 澳洲物業管理相關協會之座談與交流

感謝昆士蘭台灣中心陳淑芳主任提供會議室場所，讓學會參訪團於 10.14 日下午，與澳洲物業管理聯盟的 Carl Wu 理事長及數位會員進行一場座談會。會中並由 Bugden 律師事務所 Kevin Pai 律師講解昆士蘭州「物業管理權」制度的緣起與相關法令架構；信地產公司負責人 Celine Tseng 小姐則現身說法、分享她經營物業管理權業務之經驗。讓學會參訪團成員對於澳洲「物業管理權」制度有

更深入的了解與認識。

此外，施伯欣理事長也協助邀請其他物業管理相關協會的重要成員，以非正式、餐會的方式與學會參訪團進行交流。其中，包括負有昆士蘭物業管理權之父稱號的 Gary Bugden 律師、澳洲物業管理經理公會 ARAMA 之 Trevor Rawnsley 執行長、Mike O' Farrell 全國理事；以及澳洲建物管理認證協會 ABMA 之

Lynda Kyriadakis 執行董事、Paul Cooper 執行董事。餐會中，雙方把酒言歡，互贈禮品書籍，也談及明年澳洲物管相關協會成員擬組團至台灣進行物業參訪與交流。

台灣物業管理學會 理事長  
杜功仁 執筆 2018/10/31



## Sydney Opera House 雪梨歌劇院參訪行

有幸隨團赴澳洲參訪雪梨歌劇院，對於雪梨歌劇院身為澳洲重要地標，自許成為表演藝術場館的國際指標，其自信與高度十分感佩。設定建築 250 年限規劃營運維護，提出節能、綠建、減碳重要績效指標，導入 BIM 系統，整合維修、監控等系統，具體而有遠見，讓人讚賞不已，值得台灣表演藝術場館學習。

以維護的角度看其硬體的設計，印象較深刻的部分如下：

1. 公共空間地坪採用混凝土澆灌「斬碎粉色花崗石」板鋪設而成，因厚度高、板塊間設計預留導角溝縫，戶外具有防滑及排水功效，且可承受高荷重與撞擊力，若日後損壞時，得進行整塊面更換。室內空間為求整體美觀則將溝縫抹平。可大幅減少日後地坪損壞維護成本。
2. 觀眾席座椅主要材為金屬與木質背板，每一張座椅均可獨立拆卸，提高了許多維護的方便性。金屬

支架裸露方式具有年代的設計感，為其特色之一。椅布為平滑布面，與亞洲多數劇場採剪毛、絨毛式相較，舒適度與質感較差。

3. 道具進出牆面均設有塑膠防撞板，可減少牆面因碰撞所需要的維護作業。

關於 BIM 系統，粗略來說可分為建模階段與軟體運用階段，若新建物於設計階段即導入運用，則可進行設計分析、預算造價計算、工程管理控制工作，然後在營運後進行物業的維護管理；然若是舊建築物，則需要龐大的資金和時間重新進行建模階段的工作。兩廳院雖未導入 BIM 系統，但同樣屬於超過 30 年以上的建築物，也已開始進行手繪圖檔與建物管線的調查，並朝圖檔電子化的方向著手，若爾後評估需要使用 BIM 系統，則可以快速的完成建模工作。

另外，雪梨歌劇院的音樂廳預

定在 2020 年進行大幅度的音效改善，主要是為了改善其舞臺上的音效不佳問題，又為了讓其具有多功能的表演機能，值得期待。而台北國家兩廳院的音樂廳音效品質在滿席時約為 2.0 秒，是極佳呈現浪漫時期交響樂的場所。經歷了 2015 年大整修後仍堅持保有原來的音場效果。

最後，雪梨歌劇院在設計之初即納入提供民眾親近之空間、走道與動線等規劃，包括各式駐店、餐廳、用餐休憩區等，乃至於結合觀光的各式導覽活動等，每年數百萬到訪人次，也是台灣表演藝術場館可以借鏡與學習之處。

感謝台灣物業管理學會，讓台北國家兩廳院及台中歌劇院能有機會與雪梨歌劇院進行交流，本次參訪經驗與過程獲益良多，也期待彼此再次合作，共同學習與精進。

姚蕙玲-國家兩廳院工務暨安全部/經理  
歐耀鍵-國家兩廳院工務暨安全部/營建組組長

2018/10/30 聯名執筆

## Savills 雪梨案場物管參訪心得分享

### 案場一：60 Union Street · Prymont

這座位於雪梨派蒙區 60 Union Street 的 A 級建築被稱為 "U60"，由 Charter Hall 開發，2006 年由 Baulderstone 建造完成，是一棟 7 層樓高的商用大樓，原為美國運通

(American Express)作為辦公大樓及機房使用。

目前整棟大樓正在整建中，包括地面入口、大堂(含植生牆)(圖 1-1)以及各個樓層的大廳、浴室及機電設備(圖 1-2 和 1-3)；大樓的門



圖 1-1

面(1-4)已完成更新，以金屬顏色鋁板包層，獨特且具隔熱及遮陽效果。同時招商工作也在進行中，目前已有 Coles、飲食類零售商及其他商辦陸續進駐，租金約為 650~700 澳幣/M2。

此外，商用辦公樓設計為開放式空間，天花板管線設計(非台灣高架地板)(圖 1-5)，還有頂樓的特殊排水孔裝置(圖 1-6)等特色，值得學習。

可惜的是，由於案場在整建中，無法參觀中控室，也無法瞭解未來智慧化管理的運作方式。

### 案場二: One Pacific High Way

這座位於 North Sydney 純商用大樓，興建於 1987 年中，目前為 AMP CAPITAL 所擁有。這棟舊大樓經過空間及機電整修後，應該為滿租的狀況。

空間整修與案場一大致相近，也為開放式空間，天花板管線設計(圖 2-1)，機電整修主要在冰水主機(圖 2-2)、水塔(圖 2-3)及消防(圖 2-4)。

中控室有電梯監控及簡單訊息資訊，若有重要事件發生會透過簡訊發給物管經理。

消防的智慧監控整合(圖 2-5)是將訊息同時發給物管經理及消防局，消防局將緊急派勤務檢查，不管是否有誤報情況，每次出勤均收澳幣 2000 費用。之後會再因事故處理狀況另行收費，這部分實屬於物業管理業者之不確定成本。

台灣物業管理學會 物聯網  
洪嘉聲 執筆 2018/10/19



圖 1-2



圖 1-3



圖 1-4



圖 1-5



圖 1-6



圖 2-1



圖 2-2



圖 2-3



圖 2-4



圖 2-5