



M 電子報 台灣物業管理學會

Taiwan Ins

第 179 期

2019/06/01

2019(重慶)現代物業發展論壇參訪心得
「2019 年亞洲建築物管理聯盟亞洲國際會議」後敘
「共生公寓」興起！一起生活取代蝸居租屋市場
內政部：2019 年將可線上申請住宅補貼
善用高齡智慧 豐富人才寶庫

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

2019(重慶)現代物業發展論壇參訪心得

在因緣俱足的情況下，順利參加本次重慶的參訪活動。從物業管理這行業工作 13 年，由社區祕書做起，歷經區域督導，目前擔任社區主任一職直接面對業主。我一個基層社區服務人員的角色，體驗了中國對物業管理發展高品質的追求以及實踐力，相當震撼！

飛機接近江北機場領空時，映入眼簾的是高聳矗立的樓宇，整齊而有秩序，夜晚自機場前往解放碑，



參訪團與現代物業雜誌宋有興社長(左四)合影

一路上驚呼連連，燈火輝煌的美景，尤其遠眺紅崖洞依山傍水，美不勝收。整個重慶市區所有建築物沿著山城地勢而建，由長江及其分支嘉陵江所包圍，大量的山洞，高架馬路及雄偉的大橋，令人嘆為觀止！

本次論壇主題是商業寫字樓物業的資產管理、設施管理及營運趨勢：

一、探討高端寫字樓管理趨勢中，由第一太平戴維斯西區董事長胡裕華先生，闡述物業資產管理與盈利模式，主要以【始於需求；終於滿意】為宗旨，分享提供一站式服務之綜合解決方案，實現高效日常運營與最佳投資回報，達到資產穩定性成為租戶的最佳選擇。台灣物業管理學會黃世孟教授，更倡導優質如廁體驗可提升寫字樓物業價值，憑藉的是“10%的知識+10%的技術+80%為顧客著想的”用心”所致。

二、上海東湖物業總經理李風先生，以FM 運用於提升辦公大樓物業管理的轉型升級，分享【上海國家會計學院】從成本分析、空間規劃、能源審核、風險控制、非核心業務、發展策略等方面提供專業服務。對於在一線服務的社區經理角色而言，更是必須從這些方面慎思，對業主的著力重點服務之所在。開了眼界聽聞中國設施管理國家標準起草主編劉軍老師介紹：北京最高寫字樓——中國尊(建築總高528米，地上108層、地下7層，總建築面積43.7萬平方米)綜合設施管理平台的實踐，依設施管理 ISO 國際標準，運用標準制定詳細流程，將管理信息化平台，進行高效能的串連，達到設施管理功能的效率提升。



參觀 Savills 與胡董事長(左三)合影 (資料來源：工研院 節約能源園區)



會議代表提問交流



會議主持人點評

三、寫字樓資產價值提升主題，由深圳金馬節能科技公司趙鵬老師講解，從：系統舒適性提升+物

理資產增值+節省綜合成本，三

方面來提升綜合資產管理，針對既有建築營運與保養，實施全週期能源管理服務，協助廣州 TKH

取得鉑金級認證。索克物業姜芳老師提到為提升寫字樓的附加價值，可從品牌、品質、服務、交通、購物、餐飲、停車等七方面思考和研究。

四、樓宇品質與業戶關懷方面：泛海物業總經理張寧先生利用上海GL廣場設施設備大中修診斷報告（結合如中西醫學觀點），取得具體數據提報給業主做物業費及維修資金情況的了解，分輕重緩急逐步做改造，從而提升樓宇品質和效率及滿意度的提升。重慶天驕愛生活物業徐先紅總經理，更以解決寫字樓業戶痛點為主題，詮釋發展客戶生活服務方面的特色經驗，分析企業需求痛點及白領心理痛點，全力打造企業服務產品線和生活服務產品線來直擊痛點，利用定期開辦互動式活動例如：稅務諮詢服務、婚姻聯誼活動等搭建樓宇供需平台達到活化後物業時代寫字樓資產價值。

五、實地參訪體驗國華金融中心寫字樓物業管理現場：單一區權人為國華人壽保險(股)公司投資興建，總面積140,816平方米。由第一太平戴維斯提供物業管理，結合預見式與預約式作前置服務。管理團隊介紹了裝修監理、遷入儀式、辦公傢俱設備和用品集成採購等商務辦公配套服務。現場參觀中控室、設備房、電梯管理、大廳服務、智能門禁與派梯、第一太平戴維斯

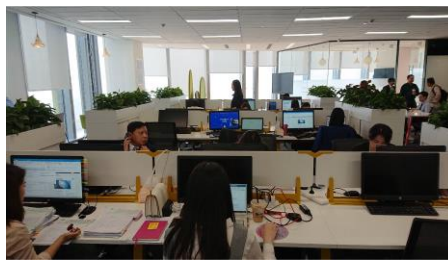
(Savills)開放式的辦公環境，貼心的舒壓休閒區、移動式的會議活動空間、集中電話亭的設計，深刻認識了高端寫字樓的運營及管理。

個人在追求物業管理知識與優質的實踐路程中，秉持著開放的心情及與時俱進的精神，如同徐先紅總經理所言：作為一個物業人，要有理想、能靜下心、能做服務。在這次

參訪行程中，吸收了豐富的新知，見識了高端寫字樓物業服務的【態度】，反思在單一案場中服務，並非固守那畝三分地，而是以更歡喜的心情將所見所聞具體地發揮與實踐。非常感恩京鎂物業蔡董事長妙能小姐，在旅程上一路的提點，永生難忘！

信義之星物業 社區主任 郭偵誼 撰稿

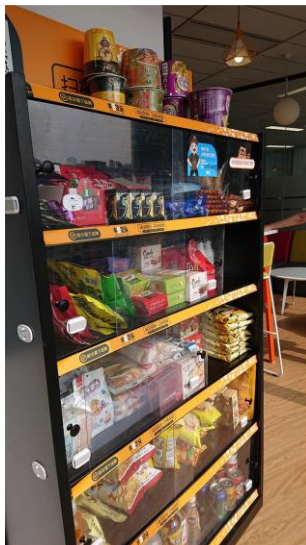
2019年05月25日



Savill 開放式的辦公環境



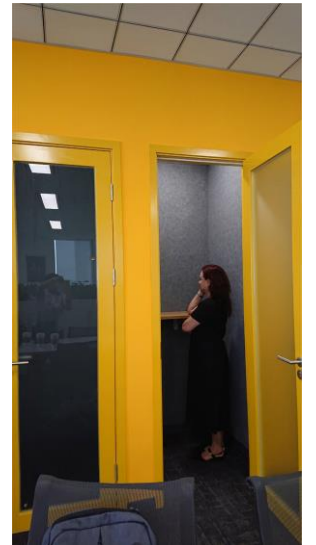
遠眺高橋和建築



Savill 自助式休閒補給站



24H 冷卻水系統



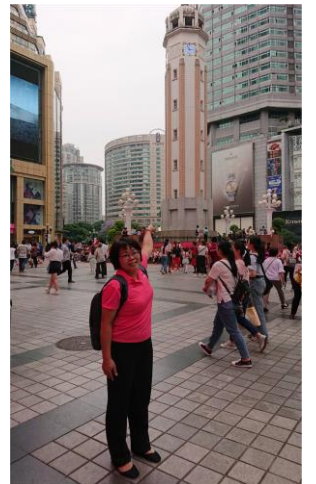
特殊設計辦公室集中電話



Savill 自助式休閒補給站



高聳矗立的樓宇



見證解放碑

「2019 年亞洲建築物管理聯盟亞洲國際會議」後敘

The 7th ABMA Congress in Taiwan 「亞洲建築物管理聯盟第 7 屆國際會議」已於 2019 年 5 月 23~24 日於台北凱達大飯店圓滿完成。

本屆國際會議吸引將近 300 位物業同業嘉賓齊聚台北，共襄盛舉。分別來自日本、韓國、蒙古國、香港、上海、北京、武漢、河南、哈爾濱。

因著物業管理服務朝向科技化、智能化發展，本屆大會的主題即以「BIM 建築信息模型 Building Information Modeling」為主題，研討「BIM」技術目前在物業管理領域的應用與發展。來自各國的與會嘉賓們也各自就本國物業管理的相關主題發表演說，大會現場安排日語、韓語、國語同步口譯，讓與會代表能立即清楚明瞭的理解演講者所闡述內容，不受語言限制及隔閡。

本屆國際會議，台灣物管學會為協辦單位，負責協助大會接待來自大陸各省份、香港的同業嘉賓，因此也安排了專家分享台灣物業管理與 BIM 之應用與發展。由宗陞科技總經理馬鐵寶先生分享：「數位管理新技術 <BIM> 數位科技於物業管理的應用」。

ABMA 大會二年一屆，2021 年的舉辦城市則位於「上海」，會議尾聲來自上海的「上海市物業管理行業協會」徐躍明會長也欣然接下主辦會旗，並誠摯的邀請大家 2021 相聚在上海。

專業的講題是精采而收穫豐盛的，在自己成長的台北接待著來自香港、大陸的同業好友們，心裡覺得既親切又充滿喜悅，很開心藉由這次機會將台灣的美麗介紹給我熟悉的大陸好友們！

誠如黃名譽理事長時常教導我們的：「時間永遠站在物業管理這一邊」。是的，身處物業管理服務行業

的代表們，大家都有與時俱進的認知，明白時代在進步，本業職能也須跟著躍進與提升，才能提升服務的質感與層次，給予客戶更符合期待的服務內涵。

好友們，祝願大家事業鴻圖大展，財源廣袤，後會有期！

會員委員會主委 蔡妙能 撰稿

2019 年 05 月 29 日



中華民國物業管理經理人協會
高敏滄理事長致歡迎詞



來自香港、北京、武漢、哈爾濱
與河南的物業代表們



中國人喜慶的歡躍喜獅開場表演



大會安排日語、韓語、國語同步口譯服務



歡樂的合影



好朋友的歡樂聯誼

~更多會議活動現場照片請至台灣物業管理學會粉絲團：<https://reurl.cc/l2keQ>~

「共生公寓」興起！一起生活取代蝸居租屋市場



台北高房價居大不易，年輕人想擺脫蝸居一族的宿命，「共生公寓」油然而生！台北市有 3 位年輕人將老舊旅店重新改造成共生公寓，只租不賣，強調開放式的公共空間，有客廳、廚房，甚至有樂器室能一起共享、一起生活，營造出家的感覺。

輕快節奏地打鼓聲，這裡可不是什麼練團室，而是公寓裡的樂器室，公共空間還有客廳沙發區、咖啡吧、廚房，走道上像畫廊一般，看了好舒服，整棟六樓位在萬華的這處公寓，共有 22 間房間，住在這裡的房客，稱它為「共生公寓」。

只租不賣，打造好鄰居氛圍，走進房間，3 到 5 坪空間，床鋪、桌椅、櫃子等家具都不用花費心思購買，在這裡人人擁有許多故事，有年輕創業者、外國旅客、網紅和自由工作者等一起煮飯、一起生活，讓人感覺在台北打拚不是一個人。

共生公寓型態



共生公寓創辦人王維綱提到，「我們幾個夥伴都不是台北人，所以那個大學來唸書，工作的時候就會覺得台北好難找房子，所以就想要解決原本的居住問題，才開始有這樣的創業計畫。」

和兩位台大的同學一起創業，因為本身都是北飄族，對於台北居大不易特別有感，三位創辦人都都住在這裡，原本是一間老旅店，後來一起集資砸了 2000 萬元，重新改造成「家」的感覺，今年 2 月中啟用，入住率就高達 90%。

王維綱表示，「我們的強項一來是我們會幫房東，去做他的物件設計，讓它起碼是一個比較有生活感的空間，再來是會做管理的部分，希望

說讓台北的生活不是那麼的無聊，一個人居住在小房間這樣子而已。」

共生公寓實行將近三年，不只整棟型的物業管理，也有一戶三房的住家再分租，目前在大安區、信義區等共有 18 件案子，還有和新北市府合作。

在三峽公共住宅打造適合 60 歲以上，40 歲以下適合的居家環境，房價是一般行情的 8 折，高房價時代，不想成為蝸居一族，國內租屋市場也掀起大革命。

2019 年 05 月 15 日
記者李雯珂、賴冠諭/民視新聞
<https://reurl.cc/6MVLr>

內政部：2019 年將可線上申請住宅補貼

為保障弱勢居住權益，內政部於 2019 年 5 月 16 日部務會報通過「自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法」及「修繕住宅貸款利息及簡易修繕

住宅費用補貼辦法」修正草案，除了取消受家暴或性侵害者應於「最近 1 年」受害的限制外，2019 年 7 月民眾申請住宅補貼時，也將首次開放線

上申請，讓民眾更加便利。

內政部表示，為協助弱勢家庭居住，自 2007 年度起針對租屋、購屋和修繕等都有提供補貼，項目包括對

無力購屋的家庭，提供租金補貼；對無自有住宅或 2 年內新購住宅者，給予自購住宅貸款利息補貼；對僅擁有 1 戶老舊住宅的家庭，提供修繕住宅貸款利息補貼。

保障弱勢 取消 1 年內受暴限制

內政部指出，這次修正主要因應實務情形，針對過去規定受家暴或性侵害之受害者及其子女，須檢附最近 1 年受害之相關證明，考量家庭暴力或性侵害的遭遇，對受害者的影響深遠，為協助受害者自立生活，故這次取消限制，讓受家暴及性侵害者不必受限於「最近 1 年」受害，以加強照顧弱勢居住權益。

更多元 2019 年開放線上申請

2019 年在申請途徑方面，在 7、8 月開放民眾申請時，將多一個線上申請的管道，民眾除了可以書面向地方政府提出申請外，也可以於網站登打申請資料，並將各項證明文件上傳至網站，可省去郵寄，也不必再跑到地方政府申請。

更友善 補件期限放寬至 3 個月

此外，原規定應於核發核定函次日起 2 個月內補件之規定，在這次辦法修正後，2019 年將放寬為 3 個月內補件。另若申請人不幸於提出申請後、核定前死亡者，各直轄市、縣(市)主管機關爾後將會主動通知家庭

成員，家屬可在收到通知後 2 個月內申請變更申請人；若於核定後死亡者，則可在收到通知後 3 個月內變更申請人。

內政部指出，「自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法」及「修繕住宅貸款利息及簡易修繕住宅費用補貼辦法」部分條文修正草案，將依法制作業程序發布施行，並於 2019 年 7 至 8 月辦理住宅補貼時適用，未來也將持續滾動檢討住宅補貼相關法規，以落實居住正義的目標。

2019 年 05 月 16 日
記者方暮晨/MyGoNews
<https://reurl.cc/AandQ>

善用高齡智慧 豐富人才寶庫

根據世界衛生組織就高齡社會的定義，「高齡化社會」指 65 歲以上老年人口數占總人口數 7%，「高齡社會」為達到 14%，達 20% 為「超高齡社會」；國家發展委員會《2012 年至 2060 年人口推計》報告的數據顯示，2025 我國平均年齡將超過 45 歲，屆時有一半以上人口屬於中高齡者，老化速度較歐美國家快許多，到 2050 年時，我國 65 歲以上人口占比將達 35.7%。

聯合國 2017 年「世界人口高齡化報告」的數據顯示，隨著出生率下降，新加坡老年人口比例大幅攀升，於 2050 超過 60 歲人口將占 40.1%，僅次於日本 42.4%、南韓 41.6%、台灣 41.3%。

根據 2019 年 3 月 6 日 Suresh Nair 文章提到新加坡政府面臨高齡社會問題，政府和工會研擬提高退休年齡為 67 歲。

台灣人口面臨結構老化，聯合國數據指出，2050 台灣 60 歲人口將達 41.3%，由高齡到超高齡過程只歷經 24 年，由於總體生育率低，面臨未來勞動人力不足的問題，因此建構良善的中高齡就業環境和職業類型刻不容緩。

在高齡化社會的環境下，台灣社會人才培育的建議如下：

一、鏈結社區資源，結合青年創意和中高齡者智慧，創造友善在地老化的生活和就業型態。日本上勝町「彩株式會社」員工為上勝町的老

人，經營模式是提供高級料理店裝飾的鮮花綠葉。採摘樹葉並非困難的體力工作，當地老人對此工作充滿熱情並建立樹葉檔案，還根據採摘的樹葉大小、形狀分類，篩選後的樹葉可賣到歐洲和美洲的餐廳。樹葉採摘的生意可讓當地老人每年可多賺 1,000 萬日圓。

二、建立中高齡師徒制或顧問制度。許多屆齡退休的高齡技術人才經歷豐富，退休後造成人才訓練無法銜接技術的斷層問題.....

[《未完·詳全文.....》](#)

2019 年 05 月 19 日
記者楊筑嵐/經濟日報
<https://reurl.cc/Vgp4Z>