



台灣物業管理學會 承辦講習 即日起開放報名
會員委員會小型會議：如何節能及改善用電品質

【物業管理學報】專題研究論文徵稿公告

【執法過當？】大樓管委會不該做的 3 件事

疫情之後的智慧空間 MIC 點出六大反思議題

在地老化 日本啟動黃金計畫

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：成都亮紫智能科技有限公司

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 承辦講習 即日起開放報名

● 開班日期

1. 公寓大廈「事務管理人員」講習
第 41 期 (109 年 8 月 15 日、
16 日、22 日、23 日)

2. 公寓大廈「防火避難設施管理
人員」講習第 7 期(109 年 8 月
15 日、16 日、29 日、30 日)

3. 公寓大廈「設備安全管理人員」
講習第 6 期(109 年 8 月 15 日、
16 日、29 日、30 日)

● 授課講師

本次師資陣容邀請與之領域相關

之專業教師與實務經驗豐富的業界專
家共同授課。包括：顏世禮、王順治、
林錫勳、徐源德、劉智園、柳金堂、劉
京翰、洪德豪、雷明遠等講師。

機會難得~！即日起開放報名至
額滿為止。完成報名手續即贈:台灣物
業管理學報乙冊。

● 報名手續與費用

(一).報名手續：1.填具報名表(附件二
—請依所須類別勾選)、2 吋脫帽
半身彩色照片；2.學經歷證明文
件；3. 相關工程經驗之工作資歷

證明文件；4.填寫具結書；5. 繳
交費用。

(二).報名費：新台幣 500 整。

(三).學 費：

1.事務管理人員：新台幣 6000
整。

2.技術服務人員：新台幣 6000
整。

(四).認可證書費：新台幣 1000 元。

(五). 本講習班分親自報名及通訊報
名二種

1). 親自報名：請繳交所須之報

名資料及費用。

- 2). 通訊報名：請至郵局購買所
須費用匯票或支票或匯款等
連同報名資料裝入 A4 規格
信封內以掛號郵寄至本會。

戶名：社團法人台灣物業管理學會

帳戶：合作金庫南京東路分行

0410-7170-97134

地址：104 台北市南京東路一段 86 號
8 樓 801 室

電話：02-2531-3162

傳真：02-2531-3102 陳婉玲秘書

Email：service@tipm.org.tw

凡為本會會員(含公司員工)或三人以上團體(同時)報名者減免學費 1000 元。

更多相關訊息、課程內容、師資訊息等請至[台灣物業管理學會網站](http://www.tipm.org.tw)



台灣物業管理學會承辦

公寓大廈「事務管理人員」講習
第 41 期 (109/ 8/15.16.22.23)

公寓大廈「防火避難設施管理人員」講習
第 7 期 (109/ 8/15.16.29.30)

公寓大廈「設備安全管理人員」講習
第 6 期 (109/ 8/15.16.29.30)

敬及早完成報名，額滿即止

聯絡地址：104 台北市中山區南京東路一段 86 號 8 樓 801 室

電話：02-2531-3162 傳真：02-2531-3102 陳婉玲小姐。

網址：<http://tipm.org.tw/> service@tipm.org.tw

※完成報名手續--贈:台灣物業管理學報乙冊※

三人以上團體(同時)報名者減免學費 1000 元

〈109/ 7/15 報名截止〉

會員委員會小型會議：如何節能及改善用電品質

受到新冠疫情的影響，許多會議都被迫取消，本次活動在疫情剛解封就順利成行，為會員委員會的努力鼓掌！

本次的小型會議邀請到知名學者，景文科技大學電資學院章學賢教授，章教授是政府能源顧問，也與產業緊密結合，因此本次小型會議特別邀請章教授為大家解說『如何節能及改善用電品質』的專題。

章教授用台電公司的電力供應即時數據，解釋了尖峰用電、台



灣電壓與國外電壓的基本觀念，再用店價表來說明表燈用電與時間電價的差異，接著說明智慧電表的原理與數位電表的不同，也讓社區用電的困

惑得到解答。

章教授用醫院節能報告的案例說明電壓與功率之間的關聯，以及測試時間不同可能陷入一種錯誤的數據結果，

接著又用真實數據說明節電率迷思與合理的節電率。最後還讓大家知道電力品質污染因素，以及常見的居家走火問題，提醒物業管理專家們需要在物業前期規劃中考慮到用

戶習慣。

用電是一個人人都切身的議題，更是物業管理領域必須學習的專業，章教授用深入淺出的案例來進行說明，並對與會成員的分享提出電學專

業角度的看法，讓這場會議意猶未盡，捨不得放章教授下課離開！

2020年06月08日
物業管理學會 電子報主編
羅紫萍 撰



【物業管理學報】專題研究論文徵稿公告

【物業管理學報】為台灣物業管理學會發行的期刊，由本會杜功仁理事長擔任發行人，每年出刊兩期(三月、九月)，目前已發行至2020年春季號，正申請科技部SSCI中。

除原有學報徵稿主題之外，為促使物業管理業界與學界之密切結合，提升物業管理的技術，以供業界處理物業管理實務之參考。特別感謝以下學會會員提供

物管實務性研究課題與贊助金，鼓勵各界進行研究、並撰文投稿「物業管理學報」：

1. 信義之星 張建榮總經理
2. 潔之方 黃昭贊董事長
3. 良源科技 林世俊董事長
4. 周祖珍建築師

● 徵稿辦法：

由業者先進提供贊助金及研究主題，供各界人士撰寫論文，投稿【物業管理學報】，經審查通過後，請編

輯委員會審定考量其與主題之契合度、專業性等因素來決定發給獎金金額(其他在物業管理學報的網頁上刊登論文主題論文，經查通過後，亦擇優發給優良論文或佳作論文獎狀。

● 徵文期間

1. 2020年秋季號 9月30日出刊，7月30日前截稿。
2. 2021年春季號 3月30日出刊，1月30日前截稿。

● 專題研究論文徵稿資料

專題研究論文一	
贊助者	信義之星保全股份有限公司 張建榮總經理
贊助金總額	新台幣 3 萬元
研究主題	透過排班設計降低保全員流動率的研究
研究主題 背景資料	<p>傳統的保全業最為人詬病的是機動代班人員的流動率大、服務品質欠佳，究其原因，不外乎是在服務的案場時間不長，不易對住戶熟悉，或是個人的錯誤認知，反正是來代班，混過去就沒事了，但常常就是因為如此，招來客訴，連累到公司。</p> <p>解決之道，如果案場沒有代班人員，全部都是正班人員，應該可以解決流動率甚至於服務品質不佳的問題，但實務上排班錯綜複雜，牽涉到保全員上班時數是否會影響到收入，實務上有所謂單哨、雙哨、三哨、四哨的需求，讓每位保全人員上班的時數趨於一致，降低流動率提升服務品質，是本研究的動機及背景。</p>

專題研究論文三	
贊助者	良源科技股份有限公司 林世俊董事長
贊助金總額	新台幣 2 萬元
研究主題：	應用 IoT 技術節約營運費用之研究
研究主題 背景資料	<p>在當今「綠能環保」的趨勢下，打造能夠節約能源的智慧建築(不論是商業大樓、工廠或住宅)，將是確保節能結構的必要先決條件。對於商業建築而言，使其智慧化十分重要，因為節能建築可降低能源成本，並為工作人員提供高效的工作環境。</p> <p>然而，為了達到此目的，這些建築物需要各式的基礎設施，以確保有效操作如加熱/冷卻系統、照明控制、空調控制等；這一切將仰賴物聯網(IoT)技術。</p>

2020 年 6 月 15 日

物業管理學報主編 蘇瑛敏

專題研究論文二	
贊助者	潔之方服務事業股份有限公司 黃昭贊董事長
贊助金總額	新台幣 3 萬元
研究主題：	如何打造專屬廁所之空氣淨化與高防護等級防疫系統
研究主題 背景資料	<ol style="list-style-type: none"> 1. 廁所通常為密閉狹小空間，又屬人流密集、疫病交叉感染之高風險區域，為避免成為防疫漏洞，設置高防護等級之防疫系統成為當前刻不容緩的議題。 2. 廁所因為人體排泄物處理及排放的空間，因此環境中的異味問題也是管理者經常面對的頭痛問題，如何有效、長效的解決這個議題，將是為廁所改頭換面的絕佳途徑。 3. 面對現今社會對於空間環境品質提升的要求，以及防疫需求與觀念的大幅提升，如何打造專屬廁所之空氣淨化與高防護等級防疫系統是物業管理行業未來提升管理範疇及延伸行業機會之契機，故特提此研究主題以做廣泛討論。

專題研究論文四	
贊助者	周祖珍建築師事務所 周祖珍建築師
贊助金總額	新台幣 3 萬元
研究主題：	從物業管理前期的介入觀點探討建築設計方法
研究主題 背景資料	<p>建築物生命週期中，物業管理是一個重要角色。為使物業建成後能更滿足住戶的需求，提高物業的價值及減繳管理費目的，建築規劃設計階段需要物業管理前期的介入，以使業主(建設公司、未來住戶)、建築師、物業管理公司三者共創互利三贏的局面。</p>

【執法過當？】大樓管委會不該做的 3 件事

2020 年 6 月 9 日媒體報導一名管委會的副主委將住戶違規的影片

PO 到群組，卻被住戶質疑是否侵犯個資，引起網友熱議。筆者聯想到近日美

國警察執法過當引起社會族群對立的風波，而大樓的管理委員執行大樓

規約維護秩序過當恐怕也會引起社區的對立與反彈，不利共建社區和諧，茲提供以下觀點與實例供管委會執行維護社區秩序參考。

一、社區管理委員不應扮演社區警察的角色：

實際上社區管理委員並未被賦予任何執法權限，因此不應扮演社區警察的角色，再者管理委員會的法定職務內容及範圍是有所限制的，基本上是以執行區分所有權人會議決議事項以及社區一般例行性管理維護業務為主，而非無限度縱容委員擴張權限扮演起警察執法的角色。

筆者舉一實例，新北市位在中和某社區的安全委員經常半夜三更在住戶門口拍照違規擺放拖鞋或鞋墊等雜物貼在群組上，此舉其實已嚴重侵犯隱私權，而且半夜三更陌生人突然出現在門口會驚嚇到住戶。再者就算是警察執法也不會在半夜三更偷偷摸摸開單，更何況維護社區秩序也應要在適當的時間執行，因此該名委員這種作為也引起不少住戶反彈。

二、社區管理應回歸專業：

現在的社區大樓大都會聘任物業經理、社區祕書以及保全員來專責管理社區，所以社區管理在秩序維護上也應回歸專業管理，住戶違反社區規約事項應由物業專業從業人員來執行開立違規通知單的工作，若是屢勸不聽才是進入法律程序以管委會名義寄發存證信函通知並執行社區規約所訂的罰則。

由於管理委員本身也是住戶，



因此由管理委員來執行維護社區秩序工作容易發生不客觀的問題，再加上管理委員不一定具備物業管理專業能力，所以社區管理應回歸物業管理專業，讓專業人員執行應盡的責任與義務，以前面安全委員的案例而言，社區住戶於公共空間堆放雜物的違規處理應由物業經理或保全人員於每日例行性安全巡檢作業時順便執行就可以了，該安全委員不應該在半夜三更在住戶門口拍違規照片貼在群組上。

三、社區群組不應淪為網路霸凌工具：

現在社區多數有社區群組作為通知社區事務的便利工具，但對於住戶或委員不應在群組上進行人身攻擊，否則群組恐淪為網路霸凌工具。

筆者舉一實例，新北市某新完工社區，第一屆管委會中某位委員因具備工程背景，針對社區公共設施點交議題提出諸多意見，建議社區聘任第三公正方的專業機構來協助社區公設點交並阻撓社區主委在委員會成立的第1個月即提出要強行公設點交的提案，該名委員雖然順利阻止社區主委強行公設點交的提案並協助社區聘任第三公正方的專業機構來

協助社區公設點交，但該委員在過程中卻是在社區群組中飽受網路霸凌，由於群組中建商仍安排諸多網軍在社區帶風向，該委員被建商安排的委員以及網軍抹黑攻擊，建商安排的網軍甚至接二連三的進行轟炸式漫罵，這對該名願意挺身為社區爭取權益的委員很不公平，因此建議社區住戶及管委會應有社區群組不可進行人身攻擊的共識，以免社區群組淪為網路霸凌工具。

我國社區管理因制度設計上的問題，管委會往往被誤認為是至高無上的權力中心，而管理委員更常常擅自擴權而不自知，然而依照公寓大廈管理條例的精神，管委會的職責以執行區分所有權人會議決議事項為主，因此管委會或管理委員皆有其權限範圍。而社區管理工作最重要的還是要回歸物業管理專業，畢竟管理委員皆為兼任義務職且本身不一定具有物業管理專業，因此尊重專業，謹守職權分際才能創造社區和諧與資產增值的雙贏局面。

2020年16月11日
華夏科技大學資產與物業管理系
陳建謀 副教授/蘋果日報
t.ly/V9cS

疫情之後的智慧空間 MIC 點出六大反思議題

當技術發展介入並改變了人與環境互動，「智慧空間」的概念也逐漸受到矚目，資策會產業情報研究所 (MIC) 指出，像是智慧辦公室、智慧商店、智慧醫院、智慧家庭等，其中與生活最息息相關的，便包含了居住空間。MIC 產業顧問勵秀玲表示，肺炎疫情帶來人類對於居住空間反思的機會，綜觀全球發展趨勢，共有六大居住空間的反思議題值得後續觀察。

首先要審視「城市低密集型住宅型態」是否需要改變，根據聯合國資料顯示，全球 500 萬以上人口城市已從 2015 年的 73 座，預估成長

到 2030 年 104 座。隨著人口增加與城市化發展，城市面臨許多挑戰，而在疫情期間有更多人注意到大樓建築潛藏的健康與衛生風險，像是電梯與電梯按鈕、門把手、眾多鄰居。相較起來，獨立式住宅使人們更容易維持社交距離。

對於「家的開放式空間」，MIC 認為，人類對於家的需求將從安全堅固，到需要食物與水的儲藏室，除此，入口、客廳、餐廳、廚房等公共空間與個人生活空間也需要被更明顯的區隔開。針對未來居住空間的反思，第三個議題是「自給自足的供電與供水設施」，未來建築將思考如何擁有

自己供電與供水的設施，目標是為了因應完全封閉的緊急情況，將風險最小化。

議題四則為「空氣與供水的過濾與淨化」，在後疫情時代，人們將更願意為空氣與供水的過濾系統付費，而智慧家庭系統不僅能控制室內溫度，也能控制空氣品質，甚至未來居住空間的設計可納入設置具有消毒功能的清潔室，清潔室將成為送貨人員與客人進出的入口。

[《未完·詳全文.....》](#)

2020 年 06 月 05 日
記者 胡照鑫 / YAHOO 新聞
t.ly/119u

在地老化 日本啟動黃金計畫

面對高齡化與少子化的雙重壓力之下，長照服務面臨人力極度短缺的窘境，鄰近的日本「在地老化」三階段發展進程，可做為台灣落實在地化的參考借鏡。

工研院產業科技國際策略發展所分析師何翠蘋指出，日本政府透過政策，結合醫療單位、民間企業、志工與公部門各方資源，提供長者在家庭、社區潛在的保健、醫療、福利等需求，逐漸達成日本型的在地老化模式，可作為台灣未來的參考借鏡。

日本是全球老化速度最快國家之一，老年人口在 2025 年例可能突

破 30%。但全時照護的老人安養機構，因讓長者離開熟悉的生活環境與脈絡，很大程度地忽視了長者的情感需求，讓各國開始提倡「在地老化」的概念。

日本發展「在地老化」照護服務可區分為 3 個發展進程，首先是 1989 年制定黃金計畫，共有 8 大重點，大抵為建置健康照護所需的硬體設備及人才培育、長壽科學之研究與教育、以及興建機構所衍生的土地活用問題。

1994 年修定「新黃金計畫 (New Gold Plan)」，不僅對老人照護服務範疇及人物力擴充，更重要的是對未來政策的架構提出 4 大基本理念。包括「使

用者本位、支援自立」、「普遍主義」提供普遍性長照服務。、「提供綜合性服務」，以及「社區主義」，強化地區性長照服務機構與居家照護支援中心功能。

1997 年正式通過介護保險法，由政府(保險人)與長者(被保險人)共同分擔介護所需的費用。

[《未完·詳全文.....》](#)

2020 年 06 月 07 日
記者 王玉樹 / 中時電子報
t.ly/PTZ5