



M 電子報 台灣物業管理學會

第 300 期

2024/06/15

Taiwan Institute of Property Management

第十七屆物業管理研究成果發表會 花絮~
社宅租金依「身分別」作基準 不同所得可能繳相同租金
新住宅政策！年蓋 1.5 萬社宅 專家憂整合難
外牆維護系列 / 更新 / 多彩漆

主辦單位：台灣物業管理學會
網 址：<https://www.tipm.org.tw/>
聯絡方式：(02)2531-3162
發行人：郭紀子理事長
總編輯：羅紫萍
執行編輯：張玉萍
編輯單位：月進整合科技有限公司
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

第十七屆物業管理研究成果發表會 花絮~

古木陰陰六月涼，幽花藉藉四時香。六月的雲林科技大學校園，綠地、花園、行道樹，花木扶疏，景致優美，盎然夏意，洋溢生機，無論您從哪裡來，應該都會想要擁抱這一切的美好。

今年，台灣物業管理學會物業管理研究成果發表會已經舉辦到第十七屆，非常感謝雲林科技大學的合作承辦。台灣物業管理學會已在時序的變遷裡，走過了漫長里程；物業管理研究成果發



表會在歲月的流轉裡，也遇見了無數的風景。

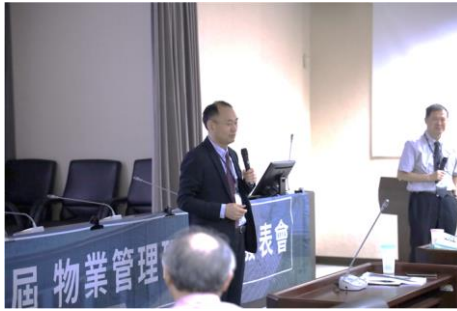
我極為期待六月十五日的雲林之行，不僅可以欣賞校園內寧靜而

優美的環境，可以與大家散步、欣賞四季變化中的風景，又可以看到物業管理研究成果發表會上所帶來的精采表現。

當前的時代，充滿挑戰和機遇，物業管理的扮演著至關重要的角色。城市，處在迅速發展中，樂活城市，永續城市，必須努力規劃發展新格局，形塑城市美學新意象，促進土地資源有效利用，打造樂活安居生活環境。社區，需費用心經營與維護，組織管理、社區營造、關懷親善、綠化美學、防疫防災、節能減碳等多元面向。而今，處在台灣特殊的形勢下，無論是防災、公共安全，亦或突發事件應急處理，都成為物業管理的重要課題，幸福宜居的城市與社區，良善管理，才能維護公共安全，提高環境品質。

每年的物業管理研究成果發表會，都要關注當前重要議題的變遷，促進學術交流、知識分享與社會進步，成為重要的場域，為業界專業人士和學術界同仁提供一個共同交流的平台。本次發表會有來自不同領域的作者，大家的研究成果和見解將為我們帶來新的思考和啟發。在這裡，我們不僅可以探討物業管理領域面臨的挑戰和機遇，還可以分享最新的研究成果和最佳實踐。

四場次的成果發表，研究領域廣泛深入，成果豐碩，我要特別感謝所有作者的貢獻，大家的研究和洞察為物業管理學術發展



理事長致詞



雲林縣政府建設處 李俊興處長



增添了色彩，也為整個物業管理的專業發展貢獻了力量。

本屆發表會經歷了半年的籌備，備極艱辛，我要特別感謝所有熱心參與付出的各位同仁、專家學者以及同學們的努力促成，特別是活動承辦人本會常務理事、雲林科技大學工程學院院長陳維東教授，從活動規劃、論文邀稿、老師邀請到活動程序安排，鉅細靡遺，親力親為，深為感佩！

延續歷屆的做法，本次活動之發表者全程參與，具有優秀論文獎候選資格，本次選出優秀論文 2 篇（各一萬元獎金），佳作論文 3 篇（各三千元獎金）。我也要在此恭喜所有的得獎者！

最後，我衷心期許本屆物業管理研究成果發表會能夠成為促進學術交流和合作的一個新契機，藉由彼此分享科學探究的歷程，相互發覺未盡完善的論述，以補強各自的研究成果或進一步地去確定更深層的研究方向，這也是辦理成果發表會的另一個目的，因此，不論在發表會過程中或是會後回饋，大家相互指正，彼此砥礪，促使我們百尺竿頭、更進一步，都非常具有意義。

謝謝大家！敬祝大家身體健康、萬事如意！

社團法人台灣物業管理學會

理事長 郭紀子




主持教授合照(左至右) 陳維東教授、潘乃欣教授、謝秉銓教授、郭紀子理事長
廖硃岑教授、楊詩弘教授、林宗嵩秘書長



作者：郭進泰



作者：張少俞、杜功仁



作者：顏治明、許舒雯、陳維東



作者：林裕昌、周品好



作者：謝之瑢、潘乃欣、黃盈棻



學會理監事蒞臨指導

獎項	作者	題目
優秀論文獎-1	郭進泰	將問題導向學習法結合虛擬實境行動學習法應用於物業與租賃管理之教學成效
優秀論文獎-2	張少俞、杜功仁	台北市出租國宅之物業管理模式現況調查
佳作論文獎-1	顏治明、許舒雯、陳維東	建築物消防排煙設備問題之價值工程研究分析
佳作論文獎-2	謝之瑤、潘乃欣、黃盈棻	從提升建築價值與住戶滿意度角度探討物業管理介入前期規畫整合策略
佳作論文獎-3	林裕昌、周品妤	替換避難標示色彩對提高高齡者辨識力之可能性



國立雲林科技大學 雲泰表演廳
總務處資產經營管理組 組長 李妤莉



專題演講-2030 雲林產業發展願景
雲林縣建設處 李俊興處長主講



社宅租金依「身分別」作基準 不同所得可能繳相同租金

台灣居大不易！賴清德總統承諾落實居住正義，續推社會住宅以百萬戶為目標，要打造台灣成為悠然過活的地方，但內政部卻修改社宅租金制度，致弱勢民眾資格不符，成為被社宅漏接的邊緣人。立委質疑，政府帶頭當包租公，將窮人分級，蓋再多社宅也住不起，這套複雜的新制還開放縣市雙軌，官員也霧煞煞。

內政部二月推出全國統一的社會住宅租金分級收費原則草案，規畫七月上路，新制考量近年推動所得分級方式經驗發現，因報稅資料不完整，造成錯置過度補貼，改以「身分別」作基準，再依弱勢程度分級，租金最

低可享市價三折。

民團質疑新制 衝擊無特殊身分低薪族

不過，民間團體質疑，新制將造成「不同所得繳納相同租金」的謬誤，無特殊身分的低薪族群，租金還可能升至最高級。民團抗議聲浪不斷，七位在野立委提案要求改採「收入計價」，內政部修正原則，將「最低生活費」納入租金分級制度，原先「身分別」三階收費，改為「身分加收入」五階收費，仍遭質疑拼裝車做半套。

按照市價打折 不同縣市租金落差過大

社宅推動聯盟研究員廖庭輝指出，「租金可負擔」是社宅核心價

值，依照「身分別」計算租金，會出現不同所得繳相同租金的「垂直不公」，衝擊低薪青年與邊緣弱勢；租金採市價打折，造成不同縣市社宅因市場租金落差過大的「水平不公」，即便中央提出綜合方案，卻像拼裝車，既未解決原先財稅資料不足問題，又漏接弱勢。

勵馨基金會林口服務中心主任李玉華說，政府想只看身分不看收入，卻連如何區分身分間的弱勢程度都說不明白，更忽略個案的實際支出成本。

[《未完·詳全文.....》](#)

2024 年 06 月 04 日
記者黃婉婷 / 聯合報
<https://reurl.cc/aGombb>

新住宅政策「8 年百萬戶」助租屋族！年蓋 1.5 萬社宅 專家憂整合難

國土署與國家住都中心在簡報中提到，過去 8 年推動的 20 萬戶社會住宅將於今年底達標。針對總統賴清德宣示的 8 年百萬戶租屋家庭支持新目標，國土署與住都中心已設定了每年新建 1.5 萬戶、包租代管 2 萬戶，以及 50 萬戶租金補貼的三大落實方式。

內政部指出，在房價部分，因受到整體經濟成長及資金充裕影響，世界各國多面臨房價上漲情形，但在政府推動打炒房等各

項措施下，112 年住宅價格指數的平均季漲幅為 1.66%，較 110、111 年漲幅 2.09%、2.07%縮小，房價漲幅趨緩，內政部將密切觀察房價變動情形。

在直接興建社會住宅方面，劉世芳指出，過去大家擔心的社會住宅品質問題，將透過生活圈概念尋找適當用地，擴大盤點公有土地，包括低度利用、老舊機關廳舍及學校合作興建社會住宅。同時，他也強調，社會住宅必須緊密結合各地

生活圈的布建，並透過「小造鎮」方式，將社會住宅與托嬰中心、幼兒園、日照中心等重要公共服務設施結合。

[《未完·詳全文.....》](#)

2024 年 06 月 10 日
今日新聞
<https://reurl.cc/70qyAl>

記得 2022 年 6 月份的時候，去看了由忠泰美術館策展的「挑戰—安藤忠雄」那天下著小雨，還是擠滿了人，內心是由期待轉為興奮，很難靜下來，尤其多巴胺分泌旺盛時，根本靜不下來，在高亢的情緒下，很難去感受安藤忠雄要呈現什麼，似有若無的「走走看看」一直持續著，就這樣花了近三小時，走出松菸展館，抽了兩根菸，然後就離開了，結束這場心靈饗宴。

現在回想起來，有點惋惜，只記得安藤忠雄在序文前半段講的，現在我分享給大家；建築，一場永無止境的挑戰；如同所有的人造物一般，終有一天，建築也會風化凋零。人類為抵禦這種必然性所展現的意志，可以稱之為建築的歷史—如果可能，我想創造出能永存於人們內心深處的建築，而非僅僅是物質或形式的存在。

這種神級的人，講的話只會

讓人由衷的仰望，甚至於連嫉妒都會很自然。時常聽到很多做工程的人會說專業不被尊重，時常怨嘆懷才不遇的窘境，說花錢永遠最大，花錢永遠都是對，事實上「花錢最大」可以稱為普世價值，天花板本來就在這裏。假使你做的東西，不被認同，不被尊重，代表你取悅客人的高度不足，開什麼玩笑，客人花錢，就是要開心，就是價值交換，客人要的是「越享受越富有」，全部過程中，除了要原來的標準流程外，是否可以滿足客人的「真正想要的」，這才是重點。除非你是神級的安藤忠雄。

這次來談「多彩漆」應用在外牆上，這樣的需求，最會碰到的事就是「顏色」，按照標準作業程序外，要慎重觀察客人心境的變化，多做溝通，確認再確認，才能有效取悅客戶。尤其碰到別墅型的大型社區，更要花時間溝通確認，尤其是這個層級的客人；對客人來說這是心靈寓所，對顏色的挑剔是一定

的，可能早上要的颜色跟晚上要的颜色會不一樣，尤其這種多彩漆，顏色豐富，很容易在視覺上產生俗俗的感覺，沒有價值感，一定要做豎起來的樣板，請客人早中晚的花時間慎選，由客人決定，這樣客製化的工程才會順利取得客人認同。

多彩漆跟石頭漆的視感完全不同，石頭漆和多彩漆施作過程都一樣，須要有大風力的風槍來噴塗，噴塗時，要特別注意速度及距離相對應的關係，一定要熟手而且穩定度要夠，噴塗出來的效果才會標準。

美感是需要邏輯性去演繹的，這是客人的心靈寓所。我們為能服務卓越顧客，而感到驕傲。



好澄外牆美容股份有限公司

執行長 林承緯

顧問 謝宗民

