

物業管理經理人精業實務班第 05 期 歡迎踴躍報名
台灣物業管理學會 公寓大廈「事務管理人員」講習 歡迎踴躍報名
社宅如何再進化？新北住都率先「做這件事」：民眾住得更安穩
「磁磚雨」成另類行人地獄！專家籲速修公寓大廈管理條例
落實居住正義！新北 894 戶社宅下月開放申請

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



台灣物業管理學會
T.I.P.M. Taiwan Institute of Property Management

勞動部 產業人才投資計畫 熱烈招生中

物業管理經理人精業實務班第05期

課程編號：159125 [實體教學 及 參訪交流]

報名日期 2024年 8月22日 中午12:00起
上課日期 2024年 9月21日 ~ 2024年 11月 9日 8周 64小時

報名方式

1.請先至台灣就業通：
<https://job.taiwanjobs.gov.tw/internet/index/agree.aspx> 加入會員

2.再至在職訓練網：
<https://ojt.wda.gov.tw/ClassSearch/Detail?OCID=144670&plantype=1> 報名

政府補助 80%~100%

為因應物業管理服務業界殷切之專業經理人才需求，台灣物業管理學會籌辦「物業管理經理人精業實務班」，針對已取得「公

寓大廈事務管理人員」認可證及相關產業者，提升其專業全職能力。課程內容，首重於總幹事職場處置、實務能力之職能培訓。

優良社區 及 智慧化居住空間參訪交流。

堅強講師陣容 不容錯過 !!
※資格條件

1. 「公寓大廈事務管理人員認可證」者 2. 建築、設計、營造、房產仲介、資產管理、社區服務等相關工作者。
- ※報名起迄日期
1. 113年08月22日中午起
- ※ 共 計 64 小 時 課
- 113年09月21日(六)至113年11月09日(六)
2. 每 週 六 08:30~12:30、13:30~17:30 上課
- ※ 報名方式
1. 請先至台灣就業通：
2. <https://job.taiwanjobs.gov.tw/internet/index/agree.asp> 加入會員
3. 再 至 在 職 訓 練 網：
<https://ojt.wda.gov.tw/> 報名
- 費用：\$10,100
(勞動力發展署北基宜花金馬分署補助：\$8,080·參訓學員自行負擔：\$2,020)
- 一般勞工政府補助訓練費用80%、全額補助對象政府補助訓練費用100%
- 更多課程相關訊息可至台灣物業管理學會網站查詢。

課程表

時間	2024年9月21日(六)	2024年9月28日(六)	2024年10月5日(六)
地點	淡江大學台北校園 台北市大安區金華街199巷5號 教室		
	1.建築構造體維修管理	2.物業安全防災管理	3.物業環境養護及環境衛生管理
08:30~08:45	課程導言：物業管理經理人之精進專業新平台-郭紀子理事長	一、安全服務項目規劃	一、物業環境管理作業範疇
08:45~10:20	一、認識建築構造體	二、安全防災設備講解	二、物業環境清潔衛生服務概說
10:30~11:20	二、如何盤點一棟建築物的構造體？		
11:30~12:20	三、建築構造體的預防性維修工作重點有哪些？		
12:20~13:30	中午休息、用餐		
	1.建築構造體維修管理(續)	2.物業安全防災管理(續)	3.物業環境養護及環境衛生管理(續)
13:30~14:20	四、如何處理建築結構問題與進行結構安全初步檢視-	三、安全專業知識	實習課(德國凱馳公司)：
14:30~15:20	五、如何處理外牆漏水問題？	四、安全管理案例討論	3.物業環境清潔衛生工作規劃實務
15:30~16:20	六、如何處理外牆磁磚剝落問題與進行外牆檢修？		4.物業管理清潔衛生維護、設備、工具應用與安全作業
16:30~17:20	七、如何處理室內裝修劣化問題？		
時間	2024年10月12日(六)	2024年10月19日(六)	
	4.物業行政與服務管理(續)	4.物業行政與服務管理	
08:30~09:20	1、行政管理-	4. 公寓大廈管理組織籌組與運作	
09:30~10:20	2、社區規約範本(研擬與規劃)		
10:30~11:20	3、生活服務項目制定		
11:30~12:20			
12:20~13:30			
	3.物業環境養護及環境衛生管理(續)	4.物業行政與服務管理(續)	
13:30~14:20	4、清潔工作計畫與作業頻率(SLA)制定	5. 公寓大廈管理維護爭議事件處理	
14:30~15:20	5、關鍵環境管理-		
15:30~16:20	6、飲用水、空氣品質、病媒蚊防治作業要點暨物業環境風險管控		
16:30~17:20	7、物業環境外包商合約管理要點		

時間	2024 年 10 月 26 日 (六)	2024 年 11 月 2 日 (六)	2024 年 11 月 9 日 (六)
	五. 建築設備營運管理	六. 物業管理法規	七. 戶外教學
08:30~09:20	一、電力系統-	1、物業管理與公寓大廈 2、物業管理與建築公安管理	總複習
09:30~10:20	二、給排水系統		優良社區參訪
10:30~11:20	三、消防系統		1.社區行政管理
11:30~12:20	四、弱電系統-		2.社區營造
12:20~13:30	中午休息、用餐		中午休息、用餐
	2. 建築設備營運管理	5.物業環境養護及環境衛生管理 (續)	
13:30~14:20		緒論	參訪
14:30~15:20		3、物業管理與法令	智慧化居住空間展示區 116
15:30~16:20			台北市文山區景福街 102 號
16:30~17:20	七、建築設備營運管理	4、物業管理與建築管理	02-2930-0575 廖 R. 分享與綜合討論

台灣物業管理學會 公寓大廈「事務管理人員」講習 歡迎踴躍報名

● 開班日期

公寓大廈「事務管理人員」
講習 第 59 期 (113/ 10 月
12.13.19.20)

● 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、林錫勳、洪德豪、徐源
德、張志源、劉京翰、劉智園等
講師。

機會難得~！113 年 9 月 9 日
報名截止。完成報名手續即贈:台
灣物業管理學報乙冊。



台灣物業管理學會承辦

公寓大廈「事務管理人員」講習

第 59 期 (113/ 10 月 12.13.19.20)

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：<https://www.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

〈 113/ 9/ 9 報名截止〉

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

信箱：service@tipm.org.tw
陳婉玲小姐。
網址：<http://tipm.org.tw/>

更多課程相關訊息可至台灣物
業管理學會[網站](#)查詢。

日期	時間	課程項目	內容大綱	時數	講師
10/12 (六)	0800-0830	訓前準備、開訓典禮		1	班主任
	0830-1230	公寓大廈管理條例及其施行細則	條文說明	4	顏世禮
	1330-1630	公寓大廈管理服務人管理辦法	公寓大廈管理服務人管理辦法 條文說明	3	張志源
10/13 (日)	0900-1200	公寓大廈公共行政事務管理實務	A.文書處理及信件管理	5	林錫勳 物管專家
	1300-1500		B.會議規範		
10/19 (六)	0900-1200	規約範本	規約與建築物使用管理維護之 關聯性	3	林錫勳 物管專家
	1300-1800	公寓大廈管理維護爭議事件處理	公寓大廈及社區爭議事件問與 答	5	劉智園 律師
10/20 (日)	0800-1000	公寓大廈財務管理實務	會計作業及財務管理	2	顏世禮
	1000-1200	建築物管理維護技術及企劃	A.建築物使用者之需求 B.區分所有建物之經營管理 C.建築物的保養管理	2	劉京翰
	1300-1700	公寓大廈管理組織籌組運作及申請 報備處理原則	公寓大廈管理組織報備程序	4	洪德豪
	1700-1800	其他	結訓	1	班主任
	1800-1900	考試		1	

社宅如何再進化？新北住都率先「做這件事」：民眾住得更安穩

今(113)年度新北住都中心管理社會住宅估計將達到30處、共3,689戶，其規模與經驗都居全國之最，在同性質行政法人中，新北住都中心不僅最先取得ISO國際認證，為提升社宅管理的穩定性與品質，近日更領先全國發布「社會住宅標準化流程SOP手冊」，依據實際業務針對常規性作業擬定標準化作業程序，提供物業管理及相關從業人員的實體教育訓練，並結合手冊準則說明，強化工作成效，建構

完善社宅管理流程。新北住都中心董事長陳純敬表示，社會住宅為國內當前最重要的住宅政策，且具有公益性，透過政策持續推動，進一步解決住宅相關問題、改善居住環境品質。

新北住都中心負責社宅接管前期的規劃考量及接管後期的營運管理，秉持著高效出租市有資產、降低維護成本、建立穩定且有效率的管理準則為目標，逐步提升新北社宅居住品質。隨著社宅管理總量持續增加，新北住都中心在後期營運

管理階段，面對著第一線維管人員的相關業務執行的差異仍有諸多挑戰，因此不斷嘗試把各種管理經驗併同實務操作，整合數年前線經驗並經多次討論修正後，逐步打造後期營運管理的標準化作業程序，新北住都中心期許未來能建置一個更專業、更高效及更穩定的社會住宅服務體系，讓社宅居民「安穩的住，住得安穩」。

113年07月23日
記者林和謙 / 好房網 News
is.gd/DDrYdE

「磁磚雨」成另類行人地獄！專家籲速修公寓大廈管理條例



老屋外牆磁磚剝落砸傷人事件頻傳，成了另類的空中危機。根據內政部建築研究所報告指出，公寓大廈屋齡超過十六年，有兩成出現劣化，超過三十年有高達 8%，外牆重度剝落。尤其是老舊建物，若沒成立管委會，就會面臨誰來管，誰出錢的問題。專家就呼籲，要盡速修正公寓大廈管理條例，強化民眾公共安全，降低傷人事件一再發生。

土木技師拱祥生：「其實要先去刷，要把它先把它清除下來，用人為的方式，先主動去把它清除。」

大樓外牆龜裂鐵窗歪斜，磁磚剝落更是嚴重，這是北市民生社區，建成花園大廈，屋齡超過三十年，0403 花蓮大地震後，北市府認定建築受損，雖然主結構沒問題，但若磁磚脫落，從高空往下掉，路人只能自求多福。

土木技師拱祥生：「窗台的旁

邊都有開裂，保護層剝落，還有剝落的狀況，這個就像我們落石一樣，岌岌可危，隨時一個不小心的地震，或豪雨之後，就會無法預期的砸下來。」

這景象在大台北地區，隨處可見，人車來來往往，就怕把人給砸傷，高齡老屋外牆頻頻剝落，成了另類的空中危機，拱祥生指出新大樓一定要設專戶公基金，自費檢修外牆，而老舊建物，若沒成立管委會，就會面臨誰來管，誰出錢的問題，呼籲政府應該提出獎勵辦法，誘導措施才能防範未然。

土木技師拱祥生：「老舊建物你應該要有配套，跟獎勵辦法就是說，你一定的這個年限以上的大樓，你應該要有獎勵辦法，因為以前沒有公基金，還有甚至以前沒有管委會，所以以前沒有管委會，以前沒有公基金的部分，其實你要有獎勵的辦法，要誘導措施，讓它能夠維護公共安全。」

台灣物業管理協會理事長郭紀子：「像這一棟大樓，位在台北市非常精華的地段，而且這個樓下還有商場，所以我們的行人公眾很多，所以這個外牆磚脫落，會造成非常嚴重的，公共安全的疑慮。」

來到北市公館商圈，汀州路三段這棟建物，外牆惡化更是嚴重，目前搭建護網，預防磁磚往下掉砸到行人，但這只能是臨行性措施，郭紀子直言，問題卡在人和錢，大樓沒成立管委會，缺乏公基金做重大修繕，多數住戶也不願改變現狀。

台灣物業管理協會理事長郭紀子：「在沒有管理組織的狀況之下，住戶就是一盤散沙，第二個就是沒有錢無經費，尤其這些老大樓，有的根本沒有在收錢，像現在修外牆，可能面臨幾百萬上千萬的經費，從哪裡來住戶根本繳不出來。」

外牆整建維護經費龐大，讓住戶卻步，目前全台房屋步入高齡化，面臨屋老人老雙老危機，根據內政部建築研究所報告指出，公寓大廈屋齡超過十六年，就有兩成出現劣化，超過三十年有高達 8%，外牆重度剝落現象，不只磁磚雨下不停，雜亂無章的外牆附掛物，更是不定時炸彈。

台灣物業管理協會理事長郭紀子：「像那種冷氣，當我們地震颱風發生的時候，因為它的那個架子都會有腐蝕，像這種搖晃的時候，就很容易造成墜落。」

公共安全意外事件頻傳，磁磚剝落冷氣機掉落事故，對民眾生命財產安全造成威脅，但現行法規並無強制力，專家呼籲公寓大廈管理條例，應該要修法避免憾事發生。

台灣物業管理協會理事長郭紀子：「公寓大廈管理條例裡面，我們希望政府對於，這些大樓能夠進行修繕的，我們給予適當的補助，甚至給予獎勵，第二個我

會比較建議，去修正建築法規外牆如果墜落，造成問題，使用管理人要承擔相應的責任，外牆的公共安全管理，納入到我們的建築法規裡面去。」

內政部營建署建築管理組組長高文婷：「公寓大廈管理條例，不以罰則為目的，因為它是要教你怎麼社區自治，所以要自治，講到自治就是變成要有，對於安全大家有警覺，是有考慮說，用一個公共安

全檢查申報的機制，來強迫大家去重視這個問題，那目前這個制度，台北市已經有在實施，那我們也在觀察台北市執行的成效。」

我國相關法令是否完備，政府應通盤檢討，儘速修法補破網，保障行人安全，杜絕天外飛來橫禍。

113年07月17日

記者 劉彥萱 / TVBS 新聞網

is.gd/edNrzU

落實居住正義！新北 894 戶社宅下月開放申請

為了協助更多青年以及弱勢家庭的居住權利，新北市政府積極興辦社會住宅，今年上半年透過自建以及容積獎勵捐贈、都更分回、多元社福等多元取得，已經招租了 5 處社會住宅、總共有 240 戶。最新宣布下半年將會有 6 處新社宅陸續完工開放招租，共計 894 戶，相關申請資訊即將於 8 月 1 日公告於新北市住都中心官方網站。

新北市府將於 8 月起開始公告受理申請 6 處社宅，包括中和安邦、新店民安、五股芳洲、泰山信華、新店斯馨 3 號、土城明德 3 號六處，戶型包含套房、兩房及三房，租金按承租戶等級分類，最低僅 5 千元起。894 戶社宅單元將由新北市住都市中心公告及受理申請。

其中規模最大的中和安邦社

會住宅，位於中和區連城路及安邦街交叉口，鄰近環狀線中和站、萬大樹林線 LG06 站，交通十分便捷，周邊臨近各大型購物商場，生活機能健全，共提供 632 戶社宅單元，基地內容納多項公益設施，包括身障日照中心、托幼、托老以及青年創客中心等，提供周邊民眾完善的社會服務體系。而中和安邦社會住宅無論在規劃設計或工程品質都相當用心，榮獲公共工程金質獎、國家卓越建設獎 - 社會住宅類金質獎、最佳規劃設計類卓越獎以及新北市工安獎及優質獎等殊榮。

第二處的新店民安社會住宅，位於安民街三巷及安光公園旁，鄰近捷運安坑輕軌安康站，距高速公路安坑交流道僅 5 至 10 分鐘車程，交通便捷，周邊商店林立，生活機能完善，共提供 194 戶社宅單元。民安社會住宅除了納入非營利幼兒

園及店舖商業空間進駐外，也融入了環境永續概念，留設開放空間退縮增加與鄰里住戶間的互動。本案也拿下國家卓越建設獎 - 社會住宅類優質獎、最佳規劃設計金質獎以及新北市公共工程優質獎，新北市政府會繼續用心打造高品質、高水準的社宅，提供市民良好的居住品質。

另有 4 處為容積獎勵回饋取得的社會住宅，五股芳洲社會住宅位於五股區芳洲二路，鄰近芳洲公園及新北市立五股國民小學，且鄰近台 64 線快速道路，交通及生活機能便利，共提供 23 戶社宅空間。

[《未完·詳全文.....》](#)

113年07月27日

記者陳郁柔/NOWnews

is.gd/eUbTAa