

歡迎讀者踴躍投稿，或提出物業管理相關問題，將提供專家諮詢服務。

理事長黃世孟敬致：臺灣物業管理學會全體會員

### 恭賀創刊臺灣物業管理學會電子報

民國 101 年 01 月 01 日象徵著由 0 到 1，由無到有，活力而新生的開始，如同電腦語言由 0 與 1 開始發展，到今日構成了充滿無限想像的虛擬世界。今日創刊物業管理學會雙週刊的電子報含有此意義，理事長以此為榮，感謝全體理監事的認同，感激秘書長、副秘書長、秘書及各委員會的協助，也期許邁向更有意義的物管未來。

電子報的成立將成為學會與會員互相聯繫的另新一個管道，目前學會網站 <http://tipm.org.tw> 已有將近五百五十萬的瀏覽人次，顯示各界對於學會訊息的需求，民國 100 年時也已成立了 Facebook 粉絲團，不定期發布國內外物業管理相關訊息與新聞，成為一個與會員線上互動的管道。而今，學會主動出擊，定期服務會員，如會員朋友有欲發布之訊息或想尋求解答之疑難雜症，歡迎投稿至本報。

我服務教職二十九年，今年七月底從大學退休。在高雄大學九年教研生涯，留下一項研究成果，就是建立臺灣建築醫院網站。建築物如同人有壽命，人生病上醫院看醫生，建築物劣化、機能故障如同建築疾病，如何到醫院找醫師呢？這是建立「建築病理資訊網站」動機。台灣建築醫院網站 LOGO 選擇「啄木鳥」，因為樹木代表建築物，啄木鳥代表建築醫師，啄木鳥能為樹木去除體內害蟲，助益樹木健康成長。猶如建築醫師診斷治建築物的故障病症，落實建築物健診，永續延壽使用。我採用「啄木鳥」三個字，設計充滿好奇、機靈且有活力又熱情的啄木鳥為 LOGO，您們喜歡嗎？敬請上網點閱「臺灣建築醫院網站」，敬請指教。



【網站】臺灣建築醫院網站：<http://140.127.206.68/doctor/index.asp>

今年學會意圖舉辦評選「2012 年物業管理十二大事件」，概念源自於年末新聞評選，例如：「美聯社評選 2011 年十大經濟新聞」，「聯合報主辦 2011 年第一大新聞票選」、等，既能推展與宣導物業管理專業，同時亦立基學術研究立場，期望建立配套措施，規劃評選機制創辦之。

時逢新年，恭賀新禧，敬祝年年如意

理事長黃世孟教授 2012/01/01

## 白宮推 40 億美元綠建築計畫 民間積極投入



白宮計畫推 40 億美元綠建築計畫，同時創造約十一萬個就業機會—前提是民間企業夥伴能兌現他們開過的支票，好讓歐巴馬政府飛躍鐵公雞議會的攔阻，順利開啟這個為期兩年的計畫。

白宮上週宣佈的「更好的建築」計畫(Better Buildings Initiative)是現任政府與前美國總統柯林頓、眾多民間企業所共同研議，旨在 2020 年前翻修所有美國境內商業建築物，達成建物節省 20%能源的綠化目標。白宮表示，在未來兩年中，聯邦政府將出資 20 億美元，同時美國超過 60 個企業也將出資 20 億美元，攜手改造約 16 億平方英尺的商業及工業用地。

由於投資人及民間機構在建築「翻綠」後將能省下一筆能源節流的費用，再度投入於提升建築的能源利用效率，這樣的良性循環將有效節省聯邦政府的開支，創造一種不收納稅人錢的新募資模式。聯邦政府認為這將是綠建築新的市場機會（雖然部分事實是國會從二月開始就不斷杯葛「更好的建築」計畫，導致經費短缺）。

目前這個計畫將在西雅圖、洛杉磯及亞特蘭大率先展開，而 USAA 房地產、Best Buy 和其他企業夥伴將協助其推展。花旗銀行、私募基金 Hudson Clean Energy Partners、Metrus Energy、Transcend Equity、Renewable Funding 等投資再生能源的資金都將陸續到位，在初期的一年半內投入約五億兩千五百萬美元。

於此同時，能源管理公司如西門子、施耐德電機、漢威聯合、強生控制科技公司也已積極投入改造工程。根據施耐德表示，這項極富挑戰性的計畫將讓美國約 40 個製造業據點的耗能減低 25%。

出自 [GreenTechMedia](#)

## 綠能當道 寵物屋也有綠建築



（中央社記者楊思瑞台南 10 日電）南台科技大學機械系師生研發「太陽能寵物屋」，以太陽能供給自動清理糞便、自動散熱等系統，搭配定時餵食器，提供主人不在家時的舒適環境，已成功技轉民間廠商，可望商品化。

南台科大機械工程系教師郭聰源帶領研發團隊，打造此款具有屋內散熱、屋外防盜照明、自動餵食給水及自動清潔的寵物屋；搭配屋頂的太陽能發電及蓄電池模組，可說是寵物專用的綠建築，今天在校慶活動中對外展示。

南台科大機械所研究生梁尚傑說，研發團隊一開始的創意來源，是希望當寵物主人不在家時，寵物也能獲得妥善照顧。寵物屋內設置滾動式的排泄物清潔系統，定時將糞便集中至蒐集槽內；還可以電腦面板設定，在屋內溫度升高時，啟動風扇通風降溫。屋外設有紅外線感應照明系統，電力皆可由太陽能發電系統供應。

梁尚傑指出，若搭配自動餵食盤及給水器等設施，寵物在無人看顧的情形下，可維持約 1 個星期的舒適生活。

他說，經過研發團隊不斷改良，太陽能寵物屋已獲多項發明展獎項。去年參加瑞士日內瓦國際發明展時，不僅拿到銀牌，也獲得廠商肯定，願意提供銷售通路。研發成果現已技術轉移給民間廠商。

## 【中國進行式】不只上天賞飯吃！看中國水鄉管理



大陸江南水鄉很多，如何脫穎而出，最近我們發現浙江的烏鎮，它加入了服務的軟實力，4 百個民宿採用酒店式管理的方式，客人退房後，必須由民宿管理者前往檢查是否符合乾淨衛生的標準，才能再出租給客人，另外，他們還嚴格執行垃圾不落地和垃圾分類，果然為這個 1 千 3 百年的古鎮，贏得好風評，也間接帶來喜歡慢活，喜歡寧靜和高品質服務的，金字塔頂端的客層。

周庄導遊：「這座小橋就是周庄的後灣橋，沈廳裡面啊，升官發財橋要點人數，咱們要跟好，

大家往這邊走，來。」在您印象中的江南水鄉是這樣，還是這樣？答案是兩者皆是。

嚴管幽靜烏鎮：走在烏鎮的路上，你可以感覺到一股非常寧靜的氣氛，在這邊你聽不到旁邊商家的叫賣聲，更聽不到導遊的大聲公，而來到了周庄，您可以明顯感受到這裡觀光氣氛，非常的濃厚，因為一年 350 萬的人次，就算現在是 11 月的觀光淡季，一天也有 20 團，風景是老天爺「送的」，無法改變，但是鈔票是觀光客給的要他們多掏一點，就得「與眾不同」。

分類垃圾緊抓：水鄉以河為街，清潔人員搖船清垃圾不稀奇，但是要做到垃圾分類就不容易了，清脆的鈴鐺聲，從船頭響到街尾，聽到這個「訊號」，家家戶戶「反射性」動起來。鎮清潔人員：「白色是小飯店的，小飯店的小桶，大飯店都是大桶。」

水鄉垃圾桶「編號」：廚餘用桶子密封好，可回收垃圾用藍袋子，不可回收用黑袋子，桶子上面還有編號，不是怕被偷，而是要嚴懲那些沒有做好「分類」的店家。烏鎮景區管理高級經理施利國：「如果說真的非常嚴重的，我們會處罰，相應 1000 元人民幣以上的處罰，甚至最嚴重的，會對我們出租商鋪終止協議。」

仿東京迪士尼，垃圾 1 日收 3 次：重罰果然奏效，整個烏鎮景區，參考東京迪士尼的作法，所有路邊垃圾桶，一天都得按早中晚清 3 次。施利國：「在(垃圾)變質之前，散發異味之前即時清理，保證在遊客遊覽過程當中，不太會因為垃圾的異味，影響他遊覽的一個心情。」烏鎮 3.4 平方公里，縱橫交叉的河道有 9000 公尺，1300 年來從京杭運河流進來的水，兼具農作、觀賞和運輸功能，最近附近鄰居，泰國的水災教訓，讓他們監測水位更嚴謹。

水箱冷氣機距河面 30cm，監測嚴謹：烏鎮四面環水，水上人家距離水面大概就只有 1.5 公尺，因此他們要嚴格控制水位的高度，每一戶水上人家，都把他們的冷氣室外機，就放在外頭，而且它們距離水面的高度就只有 30 公分，足以證明他們對於控制水位的能力，非常有信心。」5 公分以下是正常水位，10 公分是臨界水位，25 公分已達紅色警戒，需全員撤離。烏鎮水閘管理員顏根強：「如果超出(安全)15 公分，我們就會啟動那個兩台幫浦，同時向外排水，如果再上升，我們會再把這個閘門拉開。」

刻意保留老手法，嚴格貫徹新管理：枕水人家窗內是一景，窗外又是另一番風景，刻意保留的傳統捕魚法很吸睛，但是要留住觀光客，除了表面的表演，還得注意魔鬼都藏在「細節」裡。

水鄉退房專人監測 才准再收客：烏鎮民宿管理者姚靜珠：「(床單)一定要對準，這個(床頭)中線，這樣這個床鋪出來才挺，這枕頭鋪出來的時候，要四個角都要平整、飽滿，客人退房，民宿主人打掃完，不能立刻接客，得由民宿管理經理過來，確認床單是否對齊中線，枕頭是否飽滿才能外租，給客人的眼光要標準一點，因為我們 5A 級景區，所以一定要有一個規範。」

400 民宿集水鄉，船送行李 20 分必到：烏鎮民宿主人：「三幢有 6 件行李要出去。」烏鎮 4 百多家民宿，全都採「酒店式管理」，一件行李掛一個吊牌。烏鎮民宿主人曹杏如：「不麻煩，這是應該的，自己家，你們來自己的客人。」行李送上船後，沿河收送的船夫，得簽上名、押上時間，因為客人說要 20 分鐘內拿到，絕不能有 21 分鐘的誤差，離烏鎮 1 百公里的周庄，同樣靠水發財，900 年來門前那條河，蜿蜒而過，載來了數千萬的遊客，也和他們的生活形影不離，從當地居民，天天在河邊洗衣和捕魚，看得出他們對河水的品質很有信心。周庄汙水處理廠副廠長屈興元：「在 2000 年投入，5200 萬(人民幣)之間，建起了收集能量是 2100 噸的汙水處理廠。」

水鄉經濟命脈清澈見底，徹底掌管：汙水處理廠外頭，昆山政府還特別裝監視器，24 小時監測，排放出去的水質，是否真能清澈見底。



5 年吸引遊客增 400 萬人，數字為證：烏鎮自從加入服務軟實力後，遊客人數從 2006 年的 159 萬，到 2010 年的 575 萬人，增加了 2.6 倍，景區收入從 4.2 億台幣，增加到 23.4 億台幣，翻了 4.6 倍，近幾年甚至直追已經開發多年的周庄。

精緻型經濟江南看俏，切出新特色：看來就算是靠老天爺給的禮物吃飯，如何創造最佳的附加價值，才是延續千年古鎮觀光的最佳途徑。

## ● 合宜住宅自 100 年 12 月 23 日起至 101 年 12 月 31 日止受理申請，有興趣的朋友

請上營建署網站查詢。

<http://ehi.cpami.gov.tw/Net/suihouse/suihouse.aspx>

為協助中低收入之國民滿足基本居住需求，並促進台北都會區住宅供給與需求之均衡，紓緩房價上漲情形，內政部營建署依據行政院九十九年四月二十二日核定之「健全房屋市場方案」，選定機場捷運 A7 站周邊地區及板橋浮洲地區，推定興建合宜住宅，規劃以低於市場之價格優先協助中低收入之無自有住宅家庭購屋。

內政部營建署表示，「合宜住宅承購資格證明」之受理申請期間為一〇〇年十二月二十三日至一〇一年十二月三十一日（或至合宜住宅銷售完畢），申請者須符合「合宜住宅承購資格證明核發作業須知」規定之資格條件，於受理申請期間，填寫申請書並備妥應檢附文件後，以掛號郵寄或送至申請人戶籍所在地的直轄市、縣（市）政府提出申請。申請書自一〇〇年十二月二十三日起開放由內政部營建署網站下載或向直轄市、縣（市）政府索取。

營建署指出，合宜住宅將於興建廠商取得建造執照後，辦理公開銷售作業，有關機場捷運 A7 站周邊地區及板橋浮洲合宜住宅之實際銷售時間及銷售方式，內政部營建署後續將配合興建廠商銷售時

程另行公布。目前規劃依承購人資格依序分為三階段，各階段銷售對象如下：一、第一階段（取得建照後公開銷售）：開放第一類資格條件者（須具有證明）承購。二、第二階段（第一階段開始銷售約三十個月後尚有餘屋時）：符合第一類資格條件者（須具有證明）得優先排序承購，如仍有餘屋，再開放至第二類資格條件者（須具有本證明）承購。三、第三階段（第二階段開始銷售約三個月後尚有餘屋時）：本階段開始銷售三十日內，僅可銷售符合第一類資格條件者（須具有證明），滿三十日後如仍有餘屋，開放一般民眾承購，不再有任何資格限制。

為使民眾充分瞭解申請條件及相關規定，內政部營建署將設有諮詢服務專線（02-3316-9000）

## 公寓大廈「事務管理人員」、「防火避難設施管理人員」、「設備安全管理人員」講習

報名至 1/17 日，詳情請上「台灣物業管理學會」網站。

**上課時間：（敬請及早完成報名，額滿為止）**

公寓大廈「事務管理人員」講習課程表

第 14 期（101/02/25.26~03/3.4）

公寓大廈「防火避難設施管理人員」講習課程表

第 5 期（101/02/25.26~03/10.11）

公寓大廈「設備安全管理人員」講習課程表

第 4 期（101/02/25.26~03/10.11）

**報名手續：**

- 一、填具報名表（附件二—請依所須類別勾選），選填梯次別志願，繳交最近二個月內 2 吋脫帽半身彩色照片（光面紙）一式四張，背面正楷書寫姓名、身分證字號，及繳交國民身分證正反面影本及報名類別。
- 二、繳交學經歷證明文件。
- 三、繳交相關工程經驗之工作資歷證明文件，如報名技術服務人員應檢附勞保卡影本或所得稅扣繳憑單影本。
- 四、填寫具結書。※如有更換姓名請檢附戶籍謄本※
- 五、繳交費用：
  - (一)報名費：新台幣 500 整。
  - (二)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。
  - (三)認可證書費：新台幣 1000 元。

**報名方式：**

地址：台北市南京東路 1 段 86 號 8 樓 801 室

電話：02-2511-2283 傳真：02-2511-2383 陳婉玲小姐。

網址：<http://tipm.org.tw/> [winn1112121@yahoo.com.tw](mailto:winn1112121@yahoo.com.tw)



主辦單位：物業管理學會

贊助單位：潔之方事業

編輯單位：景文科技大學 環境與物業管理系(所)

聯絡方式：[vivienlo@just.edu.tw](mailto:vivienlo@just.edu.tw) / 02-82122000#6531/羅紫萍