

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。

台灣物業管理學會第四屆第一次會員大會紀錄



時間：2012年3月10日（星期六）上午9：00至
12：30

地點：台灣科技大學國際大樓IB-202會議廳（二樓）台北市大安區基隆路四段43號

出席人員：87人（應出席人數163人；出席87人：含親自出席59人，委託出席28人）

一、主席致詞：各位會員、全體理事與監事、秘書處同仁們，蒞臨大會的各位貴賓，大家好。

感謝各位、歡迎您們，撥冗參加台灣物業管理學會 2012 年的會員大會。今天的日子，讓我憶起 2006 年創會理事長黃南淵先生，在中國科技大學格致樓召開年會，同時舉辦「台灣物業管理業發展與未來展望」學術研討會光景，光陰如梭，一晃就過了六個年頭，臺灣物業管理學會逐漸長大了，藉此時機回顧台灣物業管理服務業的發展概況與趨勢外，理事長也有責任需明言，經營學會之未來發展方向與機會。



二、報告事項：

理事會報告（秘書杜功仁）

台灣物業管理學會2012年大事記一覽表



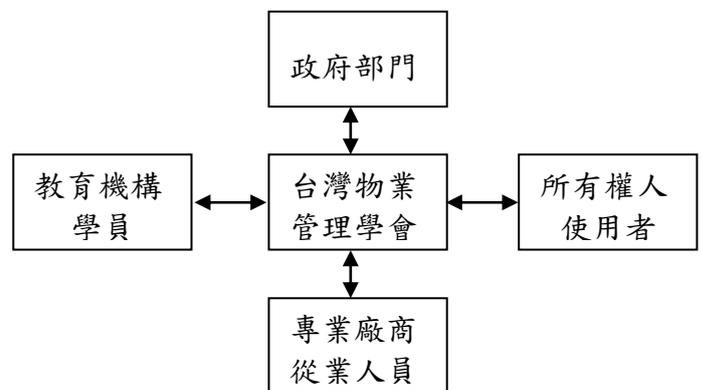
日期	負責單位	會務內容
2012/1/1	會員委員會	「台灣物業管理學會電子報」1月1日創刊發行，每月一、十五日發刊；贊助單位：潔之方事業，編輯單位：景文科技大學環境與物業管理系(所)。
	秘書處	會員劉穎女士捐贈 10 萬元，協助本會會務發展。
2012//1/17	秘書處	公寓大廈「事務管理人員」第 14 期

		(2/25.25~3/3.4)、「防火避難設施管理人員」第5期(3/25.26~3/10.11)、「設備安全管理人員」、第4期(3/25.26~3/11.12)開班。
2012/2/17	秘書處	召開第三屆第七次理監事聯席會議 2011年度結算；2012年度工作計畫等提請審查。
2012/2/17	學術委員會 秘書處	假台灣科技大學，舉辦「物業管理概論授課教師座談會」邀請授課教師與會。
2012/3/10	秘書處 會員委員會	假台灣科技大學國際大樓 IB-202 會議廳，召開 2012 年本會第四屆第一次會員大會。舉辦「台北京站—物業管理案例參訪」活動，由本會杜功仁秘書長、顏世禮副秘書長帶隊，共 18 人參訪；感謝萬達通實業與東京都物業管理公司之協助。
2012/3/12	學術委員會 秘書處	公寓大廈「事務管理人員」第 14 期(2/25.25~3/3.4)、「防火避難設施管理人員」第 5 期(3/25.26~3/10.11)、「設備安全管理人員」、第 4 期(3/25.26~3/11.12)結訓；申辦認可證中。
2012/3/29	秘書處	召開第三屆暨第四屆第一次理監事聯席會議

台灣物業管理學會之主要發展目標與2012年度工作計畫

本學會之主要發展目標：

1. 開發財源、創造營收
2. 發展國內物業管理之證照制度
3. 揭櫫物業管理之專業與價值、宣揚其正確內涵
4. 鼓勵產學交流與合作
5. 物業管理從業人員之在職教育與專業形象提升
6. 行銷本學會所提供之專業服務，發揮影響力
7. 確實掌握會員之需求
8. 推動物業管理相關法令之制定或研修
9. 物業管理專業職能之定義
10. 物業管理核心課程之規劃



台灣物業管理學會2012年度工作計畫

計畫類型	年度工作計畫
一、研討會	<ul style="list-style-type: none"> ● 籌辦「第六屆物業管理研究成果發表會」(2012.8) ● 與東京都物業管理機構合辦「東京都 100 年度優秀論文發表會」(2012.10)
二、座談會	<ul style="list-style-type: none"> ● 籌辦「公寓大廈管理條例修訂現況研討座談會」(2012.4) ● 籌辦「公共工程物業管理服務需求座談會」(2012.6)
三、專業人員培訓班	<ul style="list-style-type: none"> ● 持續舉辦「公寓大廈管理人員」培訓講習班

四、國際交流	<ul style="list-style-type: none"> ● 與現代物業合辦『現代物業發展論壇－2012 物業管理財富與機會』(2012.6) ● 與RICS洽談、引入『RICS物業管理專業課程或證照』(2012.2~12)
五、出版品	<ul style="list-style-type: none"> ● 《物業管理學報》2012年第三卷第二期秋季號期刊之出刊 ● 申請成為TSSCI期刊之自評工作(2012.9) ● 持續發行電子報
六、課程規劃與教材	<ul style="list-style-type: none"> ●
七、承辦研究專案	<ul style="list-style-type: none"> ● 與其他相關學會或協會共同推動『老人物業服務』(2012.2~12) ● 申辦物業管理法制及產業發展相關政府專案
八、學會相關網站	<ul style="list-style-type: none"> ● 更新學會網頁版面、學會網頁之外部連結 ● 首頁廣告專區與收費標準
計畫類型	年度工作計畫
一、研討會	<ul style="list-style-type: none"> ● 籌辦「第六屆物業管理研究成果發表會」(2012.8) ● 與東京都物業管理機構合辦「東京都100年度優秀論文發表會」(2012.10)
二、座談會	<ul style="list-style-type: none"> ● 籌辦「公寓大廈管理條例修訂現況研討座談會」(2012.4) ● 籌辦「公共工程物業管理服務需求座談會」(2012.6)
三、專業人員培訓班	<ul style="list-style-type: none"> ● 持續舉辦「公寓大廈管理人員」培訓講習班
四、國際交流	<ul style="list-style-type: none"> ● 與現代物業合辦『現代物業發展論壇－2012 物業管理財富與機會』(2012.6) ● 與RICS洽談、引入『RICS物業管理專業課程或證照』(2012.2~12)
五、出版品	<ul style="list-style-type: none"> ● 《物業管理學報》2012年第三卷第二期秋季號期刊之出刊 ● 申請成為TSSCI期刊之自評工作(2012.9) ● 持續發行電子報
六、課程規劃與教材	<ul style="list-style-type: none"> ●
七、承辦研究專案	<ul style="list-style-type: none"> ● 與其他相關學會或協會共同推動『老人物業服務』(2012.2~12) ● 申辦物業管理法制及產業發展相關政府專案
八、學會相關網站	<ul style="list-style-type: none"> ● 更新學會網頁版面、學會網頁之外部連結 ● 首頁廣告專區與收費標準

監事會報告(常務監林世俊)參閱本會第四屆第一次會員大會手冊

三、討論提案

提案一：台灣物業管理學會2011年收支決算表，提請討論。

說明：2011年台灣物業管理學會歲入、歲出決算：本學會2011年會務現金結餘**505,294**元，所示

2011年度會務收支表，收入**4,517,842**元，支出**4,869,552**元，

結餘 **-351,710**。請參閱【大會手冊附件5-1】& 2011年財務

報表【大會手冊附件8-2】。

決議：照案通過

提案二：台灣物業管理學會2012年工作計畫，提請討論。

說明：台灣物業管理學會於2012年2月17日召開第三屆第七理監事聯席會議，由秘書處規劃全年度的會務活動工作計畫，委請各委員會年度活動工作計畫。請參閱【大會手冊P.13~16】

決議：照案通過

提案三：台灣物業管理學會2012年收支預算表，提請討論。

說明：擬定2012年度收支預算表，收入2,581,270元，支出2,581,270元；請參閱【大會手冊附件9】。

決議：照案通過

九、選舉事項：

監票：高金村理事發票：王國軒、胡恩喆唱票：陳君陵、蘇純萱、鄭安志計票：黃俊逸、夏安婷、趙于慧

選舉得票數及理、監事當選人：

理事：黃世孟（74）、杜功仁（71）、陳維東（59）、顏世禮（50）、周世璋（49）、溫琇玲（47）、王敏順（45）、張智元（45）、王順治（44）、王世燁（43）、林錫勳（41）、鄭文彬（40）、陳建謀（39）、李正庸（35）、高金村（31）等15人

候補理事：吳韻吾（28）、蕭良豪（28）、陳海曙（24）、羅紫萍（24）、楊詩弘（22）（五人）

監事：沈英標（63）、卜遠程（59）、林世俊（51）、丁育群（48）、宋國城（46）等5人

候補監事：黃昭贊（36）（一人）

十、臨時動議：無

台灣物業管理學會第三屆第八次暨第四屆第一次理監事聯會議會議紀錄

一、時間：2012年3月29日（星期四）下午5：30至9：00

二、地點：吉星港式飲茶-粵宴樓（台北市南京東路一段92號3樓）

三、出席人員姓名：

第三屆理事：黃世孟、周世璋、陳建謀、王世燁、王敏順、李正庸、高金村、張智元、陳維東、蕭良豪（應出席人數15人；出席10人）

第三屆監事：丁育群、卜遠程、沈英標、林世俊（應出席人數5人；出席4人）

第四屆理事：黃世孟、周世璋、杜功仁、陳建謀、王世燁、王敏順、李正庸、高金村、林錫勳、張智元、陳維東、顏世禮、鄭文彬（應出席人數15人；出席13人）

第四屆監事：丁育群、卜遠程、宋國城、沈英標、林世俊（應出席人數5人；出席5人）

四、缺席人員姓名：第三屆理事—溫琇玲、王順治、吳明修、杜國源、林宗嵩

第三屆監事—江哲銘

第四屆理事—溫琇玲、王順治

第四屆監事—無

五、主席：黃世孟紀錄：陳婉玲

六、主席致詞：理事長感謝台灣物業管理學會第三屆秘書長、副秘書長、各委員會主任委員的服務與貢獻

七、報告事項：報告台灣物業管理學會2012年會（第四屆）理事、監事改選結果及工作計畫等。

八、 討論提案

提案一

提案單位：秘書處

案由：選舉第四屆常務理事、理事長。

說明：依據本學會章程下列事項辦理常務理事及理事長之改選：

1. 第十五條：本會置理事十五人，由會員（會員代表）選舉之，分別成立理事會。選舉前項理事時，依計票情形得同時選出候補理事五人，遇理事出缺時，分別依序遞補之。
2. 第十七條：理事會置常務理事五人，由理事互選之，並由理事就常務理事中選舉一人為理事長。理事長對內綜理督導會務，對外代表本會，並擔任會員大會、理事會主席。
3. 當選理事十五人：黃世孟、杜功仁、陳維東、顏世禮、周世璋、溫琇玲、王敏順、張智元、王順治、王世燁、林錫勳、鄭文彬、陳建謀、李正庸、高金村

候補理事五人：蕭良豪、吳韻吾、陳海曙、羅紫萍、楊詩弘

決議：

選舉常務理事五位：由十位出席之理事、及三位委託人相互推舉

選舉第四屆理事長：由十位出席之理事、及三位委託人，從五位常務理事中投票選舉理事長

提案二

提案單位：秘書處

案由：選舉第四屆常務監事。

說明：依據本學會章程下列事項辦理常務監事之改選：

1. 第十五條：本會置監事五人，由會員（會員代表）選舉之，成立監事會。選舉監事時依計票情形得同時選出候補監事一人，監事出缺時，分別依序遞補之。
2. 第十九條：監事會置常務監事一人，由監事互選之，監察日常會務，並擔任監事會主席。
3. 當選監事五人：沈英標、卜遠程、林世俊、丁育群、宋國城。候補監事一人：黃昭贊。

決議：選舉常務監事一位：由五位出席之監事相互推舉

提案三

提案單位：秘書處

案由：本學會如何藉由報章雜誌專欄區，正確推展及報導物業管理服務業，提請討論。

說明：會員心聲（胡光明／歐艾斯公寓大廈管理維護(股)／區經理）：

由於時間倉促,昨日參加會員大會後,本想向黃理事長發表一下埋藏在心裡已久的感想:我總是在報章雜誌媒體裡的不動產版面看見一些不動產仲介或業務員對外發表"物業管理"好壞的看法,舉凡這個社區大樓的價值在於出入動線管理費或收取高低或地段或生活機能.....等等不同的分析與見解在水果日報上對媒體講解說明,殊不知所說得一切僅是自我就仲介面對物業管理的片面之辭與看法,我很希望學會能在相關報章雜誌上發表正確的物業管理專欄專區,讓社會大眾更明白何謂"物業管理",物業管理的重要性及物業管理與現今生活的不可分離性.....等等的言論與正確的論述,相信這些內容的後續的出現,會是昨日與會會員也想要的心聲吧!

決議：

本學會未來擬循以下管道、對外界說明「物業管理之服務範疇、專業與價值」：

1. 報章報導：透過各大報紙不動產版之線上記者
2. 學會網站及臉書粉絲專頁
3. 廣播電台

九、選舉事項

1. 常務理事當選人（得票數）：杜功仁(11)、陳維東(11)、周世璋(10)、黃世孟(9)、鄭文彬(3)
2. 理事長當選人（得票數）：周世璋(10)
3. 常務監事當選人（得票數）：丁育群（0）、卜遠程（0）、宋國城（0）、沈英標（0）、林世俊（3）

十、臨時動議

臨時動議一

提案單位：秘書處

案由：第四屆秘書長、副秘書長、秘書等聘任人員，提請理事會同意。

說明：

1. 依據本學會章程第二十二條 本會置秘書長、副秘書長各一人，承理事長之命處理本會事務，其他工作人員若干人，由理事長提名經理事會通過聘免之，並報主管機關備查。
2. 新任理事長周世璋提名第四屆聘任人員如下：一秘書長：杜功仁（國立台灣科技大學建築學系 助理教授；第四屆理事）一副秘書長：顏世禮（東昇國際管理顧問股份有限公司 經理；第四屆理事）一學會秘書：考量學會之財務狀況，建議停聘學會秘書。
3. 正副秘書長之原理事職缺由候補理事吳韻吾、蕭良豪等二人遞補之。
4. 會後將由理事長展開各個委員會正副主任委員、委員等會務人員之委任。

決議：照案通過

臨時動議二

提案單位：秘書處

案由：台灣物業管理學會之新會址，提請理事會同意。

說明：

本學會會址擬由原會址（台北市南京東路一段86號8樓801室）移至新會址（台北市文山區興隆路三段56號中國科技大學懷恩樓302室）

決議：照案通過

六福集團插旗南港 展望未來 10 年



南港 BOT 案旅館外觀照片

為搶攻觀光產業「黃金 10 年」新商機，觀光集團無不展現旺盛企圖心，積極拓展事業版圖。已橫跨國際旅館、渡假旅館、主題遊樂園、電影院、連鎖零售烘焙、物業管理、營造建設的六福旅遊集團，日前宣佈與潤泰集團簽訂租賃契約，承租南港車站 BOT 案之辦公、飯店、商場的綜合商用大樓 7 至 30 樓作為國際觀光旅館，預計 2015 年底前正式開幕，並展現信心表示，將成為台灣未來 10 年最大型且擁有最多房間數的國際連鎖旅館。

南港車站的商務旅館，整體內部裝潢費用等投資金額約 10 億元，將規劃為擁有 488 間客房、包含餐廳、多功能會議及宴會廳的國際商務旅館，並引進尚未在國內設點的全新國際連鎖品牌。因三鐵共構的絕佳交通優勢，鎖定客源多元化，除日本、歐美及本國商務旅客外，明年捷運南港線東延段完工，只要搭 1 站捷運，即可抵達台北世界貿易中心南港展覽館，因地利之便，參展會議(MICE)的國際客群將成為主要客源之一；此外因雙捷運(板南線及文湖線)交會可快速到達內湖美麗華、信義計畫區及臨近的三高和快速道路到外縣市(如宜蘭、板橋、桃園)，也可吸收日本、韓國、港澳及新馬等亞洲

地區自由行旅客。

六福旅遊集團總管理處協理劉春豪表示，承租南港車站 BOT 案之多目標使用大樓 7 至 30 樓作為國際觀光旅館，是近年來的最大型旅館的投資案；同時六福旅遊集團繼關西六福莊生態渡假旅館以「無毒環保、回歸原始、私房景點」引領旅遊奢華風潮流及台北威斯汀六福皇宮在今年度以「全新改裝，引領頂級飯店新視野」推出國內嶄新概念互動式料理的「Silk Road Feast 絲路宴餐廳」，相信未來南港車站 BOT 案的國際旅館也將是台北耀眼的新星。

101 年度景文科技大學環境與物業管理研究所在職碩士班招生，報名日期至 04/23

景文科技大學環境與物業管理研究所為全國唯一結合環境與物業管理之系所，設置於電資學院，整合環境永續與前瞻資訊技術於環境規劃及智慧綠建築趨勢研究。希冀結合理論與實務技術，配合電腦自動化等科技發展，導以團隊合作與全方位思考模式，融入技術、認知、情境等教學方法，志於為國家培育高階環境與物業管理人才。

研究所發展方向與重點：

1. 環境規劃與管理
2. 室內空氣品質分析
3. 物業資產維護與活化
4. 建築物節能減碳
5. 智慧綠建築應用

報名日期:2012 年 03 月 20 日~2012 年 04 月 23 日

招生名額:在職專班生 15 名

考試方式:筆試 20%(管理學、環境科學、物業管理三選一)、面試 50%、資料審查 30%

招生簡章:<http://jeb.just.edu.tw/jeb/doc2008/20120117MpmG-01.pdf>

電話:(02)8212-2000 分機 2000

國防大學綠建築 國道新地標



(中央社記者陳培煌桃園 10 日電)位於桃園縣八德市的國防大學有座綠色建築體育館，屋頂以四氯乙烯為材質的永久膜包覆，具備節能減碳功效，連在附近國道三號往來的車輛，都可看到其類似太空罩的白色屋頂。

國防大學率真校區上午開放參觀，此校區總面積達 31 公頃，包括校本部、戰爭、陸、海、空軍學院。

校內體育館的白色屋頂設計最引人注目。國防大學體育室主任張鎮倫說，體育館是校內符合綠建築的大樓，其類似太空罩

的屋頂是以四氯乙烯為材質的永久膜包覆，具備抗壓能力。

他指出，因屋頂因素，館內白天不需開燈即可擁有明亮光線，加上通風設計，使大樓具備節能減

碳功效。

張鎮倫指出，體育館內擁有挑高 20 米的網球與籃球場，還有外籍學生最常去的壁球場。其他還有桌球、高爾夫球、溫水游泳池與重訓練習間。特別是重訓場地，因每次使用人數過多，還得領號碼牌、限時使用。

除有綠建築，校內所有廢水都經過二次使用，包括花園澆水、廁所沖水等皆利用這些「再生水」。校內還設置滯洪池，具備防洪蓄水功能。

另外，位於院部大樓的海軍研究室，參照船上官廳格局設計，室內擺放許多退役與現役海軍將領與軍官贈送的書籍、照片、紀念物與船艦模型。其中包括參謀總長林鎮夷一級上將訪美期間，美國太平洋艦隊司令威拉德上將所致贈的六分儀。

最近北韓試射衛星議題發燒，研究室內的仿海圖桌上擺放 1 張「北韓衛星發射示意圖」，供軍官討論相關國家的因應措施與火箭預估落海點。

校內還包括具有紅外線感應、可在官兵通過時顯示整套 6027 字孫子兵法的校部大樓正門上方窗戶；利用油壓技術、藉由光線變化可顯示書冊圖樣的圖書館大門；以及校內別具特色的公共藝術裝置。

國防大學率真校區自規劃設計到完工歷時 7 年，全案總經費計新台幣 43 億 8000 餘萬元。校內設置校部、院部、教學研究等大樓，以及圖書館、生活休閒大樓、綜合體育館等設施。



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 / 02-82122000#6531/羅紫萍