



● 專輯報導：台灣物業管理學會澳洲物業參訪活動(二)

雪梨歌劇院設施與能源管理之永續性
布里斯本、黃金海岸物業管理權之參訪案例報導
外媒報導：台灣物業管理學會來澳考察物業管理權行業
郭紀子：澳洲物業管理權制度·台灣包租代管可借鏡

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：西南交通大學 BIM 工程研究中心
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

雪梨歌劇院設施與能源管理之永續性

建築物生命週期以 50 年為基
期，歷經 45 年頭的雪梨歌劇院
(Sydney Opera House, 以下簡稱
SOH)，從 2013 年開始，進行 10
年期的永續節源計畫之評估，預計
2023 年(50 歲)，將完整盤點館內
設施與能源控制狀態，邁進向下一
個 50 年頭永續經營與管理。作為

Focus Areas

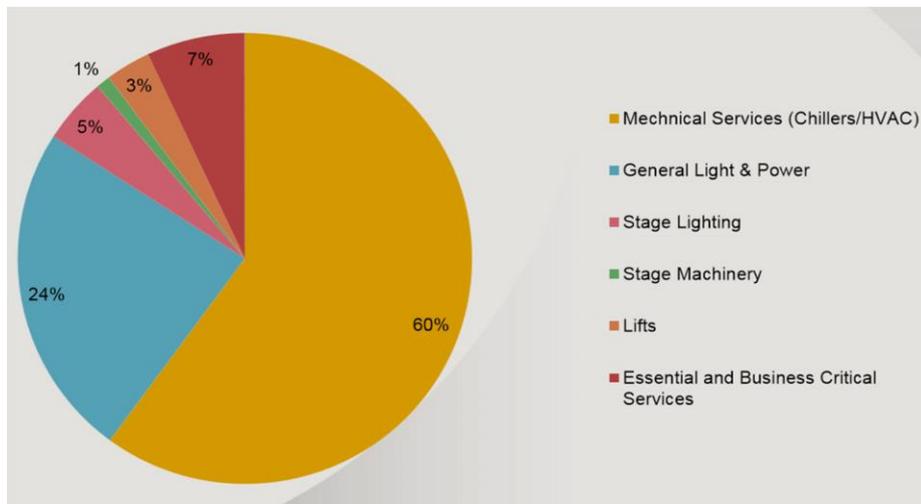


圖一：雪梨歌劇院永續評指標項目包含能源效率、材料、氣候變遷、自然環境、水資源、廢棄物回收、交通運輸、以人為本、管理風險、商業經營、合作夥伴以及觀眾與遊客等 12 項指標。
資料來源:雪梨歌劇院

¹ 澳洲綠色之星評估系統由澳洲綠色建築委員會 Green Building Council of Australia (GBCA) 評定，建築環境生命週期階段主要以社區 (communities)、設計 (design)、建造 (as built)、內裝 (interiors)、績效 (performance) 的 5 項永續性來評價，並利用評比工具 (rating tool) 進行評估，可針對建築的場址選擇、設計、營建、及維護之環境衝擊作出評估，級分為 1-6 個星等級，雪梨歌劇院以 5 個星等級 (60-74 分) 為終極目標，達澳大利亞卓越建築等級。參考網站: <https://new.gbca.org.au/green-star/>

扮演聯合國世界文化遺產以及世界最負盛名觀光勝地之一，中華民國物業管理學會代表團之參訪與交流，親身經歷，實為難得，可視為另一種典範移轉 (Paradigm shift)。SOH 永續評估計畫除對於館內空間與設施進行分階段更新外，2023 年在能源管理項目上共有 12 項指標(如圖一所示)，已達以下主要目標；1.減少目前標準的 20% 能源使用。2.回收再利用 85%營運下所產生廢棄物。3.達到 5 星等級之澳洲綠色之星評估系統評估指標 (GBCA¹)。4.成為世界建築所認證之碳中和² (Carbon neutral) 建築設施，此指標已在 2018 年完成達標，比預期之目標時間提早 5 年完成。SOH 作為地球村的一員，面對環境與能源短缺問題，透過以永續管理為使命以及推手，引領示範。

SOH 因為封閉性展演空間，主要碳足跡排放以電力為主，全天候冷暖空調設施啟動下，占總碳排放之 81%。預估 2023 目標值年將減少 20%的耗能(與原先 2004 年之耗能基礎資料相比)。在場館電力使用分配上(如圖二所示)，主要以空調運轉之耗電量為首要，占總碳排放之 60%，一般如燈具與其它電力使用占總耗電量 24%，另外，舞台燈具與數位自控機械設備占總耗電量 6%，大型升降機設備占總耗電量 3%，營運與管理之電力之預留耗電量約為 7%。對於未來表演場館之營運電力分配上，必須特別留意。目前在春季時節之用電量上，尖峰時間為



圖二：雪梨歌劇院電力使用分配示意圖

資料來源:雪梨歌劇院

12:00 到 16:00 週區，以 2018 年 10 月監控結果為例，約可降低約 14% 用電量。

澳洲為全世界乾燥的地區之一，年平均降雨量不到 600 公釐，是缺水地區，新南威爾斯州政府為節省水資源，鼓勵各級公共建築進行漏水查檢與即時監控，SOH 作為澳洲政府最具規模之公共設施，如何滿足水資源用又不浪費情況下，必須有效考量。透過建築監控與控制系統 Building Monitoring and Control System (BMCS)³，對於老舊管線進行汰換，以確保水資源之有效使用，因有效查核機制系統之建置，一年將節省 20000 公噸的水資源。SOH 因為世界觀光景點，一年將近有 800 萬人次造訪，所產生之大量廢棄物，相當可觀，雖然一般性的廢棄物約占 39%無法回收，混和性回收廢棄物占 36%，廚餘占 9%，未來可作為再生建材或生質能源之使用材料，建築物因營運下所



圖三：雪梨歌劇院 Jorn Utzon 特展

照片來源:林葳攝

生之廢棄物回收指標，2023 年目標值要達 85%。值得一提是有關單一使用塑膠製品，在廳堂場所中完全被取代，且在基地底下的基礎礁岩復育，再次友善提供水下生態棲息場域。

1957 年丹麥建築師 Jorn Utzon 從北歐有機性與地域性的觀點下，獲得競圖首獎，先見之名幫雪梨市量身規劃，以環境為本體，設計雪梨歌劇院，歷經種種困難，13 年完成。遺憾的是，雖然 Jorn Utzon 始終未回到

² 碳中和是指總釋放碳量為零；通過碳交易付錢給其他國家或地區以換取其二氧化碳排放權。

³ 參考網站: <http://www.antarctica.gov.au/>

雪梨見證這偉大的建築物，2018 年以特展方式再次呈現世人面前 (如圖三所示)，以緬懷他對 SOH 的付出。雪梨市政府仍依循 Jorn Utzon 理念，面對極端環境氣候影響，永續與能源控

制下，2013 年開始，為期 10 年的永續節源計畫之評估，執行已邁入第五年，SOH 扮演承先啟後之重要先鋒以及示範，期望再創 50 年，從世界文化遺產將傳承為人類永續環境之重

要資產。以上，謹祝福雪梨歌劇院 45 歲生日快樂。

逢甲大學建築專業學院副教授

林葳 執筆 2018/11/01

布里斯本、黃金海岸物業管理權之參訪案例報導

布里斯本、黃金海岸可以說是澳洲「物業管理權」制度的發源地。本次學會澳洲物業參訪行程的重點之一是此類住宅案例的實地參訪。以下將分別介紹三類住宅產品之案例：公寓大廈大樓社區、獨棟住宅社區、公寓大廈住宅小區。



案例一：Hxxxx, Newstead 布里斯本

- 住宅社區類型：公寓大廈大樓社區
- 戶數：約 230 戶 (1/3 自住、2/3 投資出租)
- 房型：一房、二房、三房、閣樓
- 單元面積：平均約 100m²
- 管理費：平均約 5,200 澳幣/戶-年
- 經理房售價、物管權售價：經理房約 65 萬澳幣、物業管理權 465 萬澳幣、合計 530 萬澳幣 (約 1.2 億台幣)
- 物業管理權之每年收益：管理員 (4~5 人) 工資 260,000 澳幣、租賃佣金 530,000 澳幣、合計 780,000 澳幣 (約 1,700 萬台幣)
- 工作內容：社區公共區域維護 (修花草樹木、泳池清潔、收發信、公共區域清潔等)



案例一：Haven, Newstead 布里斯本

案例二：Surfers xxxx · 黃金海岸

- 住宅社區類型：獨棟住宅社區
- 戶數：61 戶 (自住、投資各 30 戶 · 經理房 1 戶)
- 房型：二房
- 單元面積：平均約 200m²
- 管理費：平均 3,200 澳幣/戶-年
- 經理房售價、物管權售價：經理房 50 萬澳



案例二：Surfers Palms North · 黃金海岸

幣、物業管理權 48 萬澳幣、合計 98 萬澳幣
(約 2,000 萬台幣)

- 物業管理權之每年收益：管理員 (2 人) 工資 83,000 澳幣、租賃佣金 24,000 澳幣、合計 107,000 澳幣 (約 235 萬台幣)
- 工作內容：社區公共區域維護(修花草樹木、泳池清潔、收發信、公共區域清潔等)



案例二：Surfers Palms North · 黃金海岸

案例三：Sxxxx Resort · 黃金海岸

- 住宅社區類型：公寓大廈住宅小區(無電梯)
- 戶數：30 戶(自住 20 戶、投資 10 戶)
- 房型：二房
- 單元面積：平均約 100m²
- 管理費：平均 5,000 澳幣/戶-年
- 經理房售價、物管權售價：經理房 47.5 萬澳幣、物業管理權 117.5 萬澳幣、合計 165 萬澳幣 (約 3,630 萬台幣)
- 物業管理權之每年收益：管理員 (1 人) 工資 48,000 澳幣、租賃佣金 105,000 澳幣、合計 153,000 澳幣 (約 340 萬台幣)
- 工作內容：社區公共區域維護(修花草樹木、泳池清潔、收發信、公共區域清潔等)



台灣物業管理學會
理事長 杜功仁
會員委員會主任 委員蔡妙能
執筆 2018/11/15

案例三：Splendido Resort · 黃金海岸

外媒報導：台灣物業管理學會來澳考察物業管理權行業

起源於黃金海岸由昆士蘭發展成熟的物業管理權制度，引起台灣產學界相關領域專家的注意。日前，社團法人台灣物業管理學會理事長杜功仁教授率領相關領域的產學界專家學者一行 20 人前來參訪。澳洲物業管理聯盟

名譽理事長施伯欣太平紳士負責接待並安排了全部的參訪行程。此行參訪團成員包括台灣著名的物業管理專家台灣物業管理學會副秘書長郭紀子先生、該學會會員委員會主任委員蔡妙能小姐以及逢甲大學建築

學院副教授林葳先生等人。

參訪期間，專家團首先參訪了昆士蘭台灣中心，並於中心聽取了澳洲物業管理聯盟的簡報介紹，詳盡了解物業管理權制度的起源、法令架構以及目前方興未艾的發展狀

況，分別由施伯欣榮譽理事長、現任理事長 Carl Wu、Bugden 律師事務所 Kevin Pai 律師以及信地產公司負責人 Celine Tseng 小姐進行簡報交流。昆士蘭台灣中心主任陳淑芳女士也一同出席了這項活動，並以地主身份對來自台灣的專家團表達歡迎之意。

參訪團一行也拜會了昆士蘭州政府相關單位，州政府主管官員 Chris Irons 委員長向參訪團成員介紹了目前物業管理權制度發展所面臨的許多法律爭議問題，以及因此而衍生出來的糾紛調解。他們表示，法令不斷完善，而且由於居住型態越來越趨向集中化，需要調解的小區各種爭議事件越來越多，凸顯物業管理權制度越來越受到社會的關注，有著非常重要的社會價值。

實務案例的參訪過程中，分別到訪了布里斯本以及黃金海岸多個小區以及商業辦公樓項目。駐布里斯本台北經濟文化辦事處洪振榮處長親自帶領專家團成員參觀辦事處所在大樓的管理營運狀況，會談中並高度推崇施伯欣榮譽理事長對於澳洲物業管理權制度發展所做出的卓越貢獻。

在與當地物業管理領域專家學者的交流活動中，互相贈送了相關專業書籍，台灣物業管理學會並邀請澳洲物業管理的專家學者明年訪問台灣，加強雙方的合作與交流。素有昆士蘭物業管理權之父雅號的 Gary Bugden 律師出席了該項活動。

市議會華人市議員 Steven Huang 特別安排參訪了布里斯本市



政大樓及議會。黃議員詳細介紹了市政大樓保存維護以及管理營運的情形，專家們對於古老建築物的維護保存都展現了高度的興趣。

參訪團還在盧淑媛僑務委員的安排下來到了裕峰集團的管理公司總部，總裁傅裕峰先生親自招待並贈送每個團員一份澳洲本地特產留念。管理公司 Retail First 執行董事親

自向團員們介紹了澳洲的購物中心管理，讓台灣專家借鑑參考。

台灣物業管理學會副秘書長郭紀子表示，此行團員們皆收穫滿滿，感到澳洲的物業管理權制度有值得台灣借鏡之處，應該繼續加強交流，互相取長補短。他說，台灣的都市發展以集合住宅為主，城市高度集中，商辦也以高層建築物比較普遍，

因此發展出了非常成熟的物業管理架構體系以及實務經驗，對於澳洲未來都市集中化發展下物業管理需求也有值得借鏡之處。

<https://goo.gl/muQHcT>
施伯欣 執筆 2018/10/31



~完整照片請至網頁瀏覽~

郭紀子：澳洲物業管理權制度，台灣包租代管可借鏡

包租代管到底如何一般大眾霧煞煞，社團法人台灣物業管理學會副秘書長郭紀子介紹在澳洲昆士蘭幾乎所有中大型物業開發案都採取物業管理權模式。他說，澳洲的物業管理權制度，是一種管理維護與包租代管兼顧的物業管理權制度，物業管理權制度的推行，使得物業的管理維護品質得以保障，也解決了空屋及投資客的包租代管問題。可謂一石二鳥，有值得台灣借鏡之處。

郭紀子說，物業管理權制度起源於 1970 年代中期的澳洲昆士蘭州黃金海岸。該地區是世界著名的渡假勝地，對於澳洲國內外的人士，黃金海岸永遠充滿想像，不僅新移民和觀光客喜愛黃金海岸的濱海風光和山林景觀，甚至富有的退休者、投資客和商界人士也認為黃金海岸奔放的色彩十足迷人。因此，許多人在此購買度假屋或專門用來出租給度假者做不動產投資，房屋的委託管理維護與包租代管

成為市場的重要需求。一位聰明的年輕律師 Gary Bugden 開始在此領域鑽研，推動建構相關法令與制度，經過幾十年的發展，這套管理制度經過時間證實的確非常成功，目前發展方興未艾，在整個昆士蘭，幾乎所有中大型物業開發案都採取物業管理權模式。也因此，Gary Bugden 律師被尊冠「物業管理權之父」的美名。

郭紀子表示，傳統的物業管理權有三，包括被授權充當社區業主的租賃代理，執行包租代管業務；與社區的業主人團體簽署照顧公共物業的合同，負責社區管理維護工作；在社區購買至少一戶房地產的所有權（通常包括住處和辦公空間），成為住戶之一（community titles scheme）。

因此可以看出，物業管理權制度實際上是管理維護與包租代管整合兼顧的物業管理制度，經營者有兩個主要收入來源，一個是來自物業中的共用部分提供管理維護所得到的業

主法人團體工資（Body Corporate Salary），另一個則是個別業主執行包租代管的業務收入。

郭紀子說，人們選擇投資物業管理權有很多的原因，包括不錯的投資回報，銀行提供貸款援助，工作與家庭兼顧，比較穩定的收入等等。物業管理權被視為一個非常安全的投資管道，一期合約一般從 10 年到 25 年，住戶滿意則可以一次又一次無限期續約。

2018 年 10 月 23 日
記者郭鴻慧/工商時報
<https://goo.gl/wi35yR>