

2019 年台灣物業管理學報第十卷 秋季號 · 即日起開始徵文

2019 年東京都學術論文獎助學金申請辦法公告

經理人培訓班花絮報導

公宅興建持續推動 審慎思考後續策略

新北容積獎勵 50%與中央抵觸 內政部：此內容無效

宅地震險 全台投保僅三成

強震頻傳心慌慌！社區管委會該做什麼？這 8 件事一定要做

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

[徵文公告] 2019 年台灣物業管理學報第十卷 秋季號 · 即日起開始徵文

物業管理學報是由台灣物業管理學會理事長杜功仁先生擔任發行人，本學報是一採雙盲制審稿方式的學術性期刊(半年刊)，專門刊登物業管理主題相關論文。目前已經發行至第十卷第一期，並正在申請 TSSCI 中。

出刊優質論文以供學術界及實務界參用乃是本學報的主要宗旨之一，因此特別誠懇地邀請將您的論文投稿到物業管理學報，以便讓各

研究領域與議題

本期刊將刊載「學術研究」及「實務應用」等二類論文，所涵蓋之研究領域與議題如下。歡迎產官學界之專家學者投稿發表相關之研究成果。

- 建築設施之維修與管理
- 不動產經營與管理
- 使用者環境需求與生活服務管理
- 物業人力資源管理與領導溝通技巧
- 物業財務管理
- 物業專案規劃與專案管理
- 自動化與電腦資訊系統
- 物業管理實務與個案研究
- 其他
- 永續建築與實務
- 能源管理與資源管理
- 物業服務創新與品質管理
- 領導與溝通技巧
- 物業管理教學、考試、證照制度
- 物業管理相關法規
- 物業採購實務
- 高齡物業服務與管理

界能分享您的研究成果。

投稿步驟

1. 至 <https://reurl.cc/2764v>，下載『投稿須知』、『報名表』及『論文格式樣版』。
2. 填寫『報名表』，並完成論文撰寫（應符合論文格式之相關規定）。
3. 將『報名表』及完稿之論文檔案(.doc) 郵寄至 jpm@tipm.org.tw。

聯絡方式

主編：林宗嵩 教授

E-mail: lints41@gmail.com

副主編：宋立堯 副教授

E-mail: lysong@ntut.edu.tw

執行編輯：楊宏宇 副教授

E-mail: jpm@tipm.org.tw

Tel: (02)2786-4448#10

即日起徵文 6 月 30(日)截止，歡迎其他相關公告與徵文內容請至台灣物業管理學會網站下載：

http://tipm.org.tw/news_1.html

敬祝 喜樂安康

物業管理學報主編 林宗嵩 敬致

2019.04.10

「物業管理學報」投稿報名表

投稿者填寫欄 (本表為日後聯絡、送審、出版之依據，請以正楷詳細填寫)			
論文資料			
論文名稱	中文		
	英文		
關鍵字	中文		
	英文		
作者資料	姓名	服務單位	職稱
第一作者	中文		
	英文		
第二作者	中文		
	英文		
第三作者	中文		
	英文		
(欄位不足時請自行備紙填寫)			
論文類型 (請勾選)	<input type="checkbox"/> 一、「學術研究」論文：遵循嚴謹的科學研究精神之論文；應具有原創性；內容應包含研究背景、研究目的、文獻回顧、研究方法、研究成果與發現、討論與結論、參考文獻等重點。 <input type="checkbox"/> 二、「實務應用」論文：針對物業管理實際個案之管理理念與趨勢、實務操作、方法與技術等，進行解釋或評論之論文，應具有實務應用之價值。		
研究領域 (請勾選)	<input type="checkbox"/> 建築設施之維修與管理 <input type="checkbox"/> 健康社區與建築環境品質管理 <input type="checkbox"/> 不動產經營與管理 <input type="checkbox"/> 能源管理與資源管理 <input type="checkbox"/> 使用者環境需求與生活服務管理 <input type="checkbox"/> 物業服務創新與品質管理 <input type="checkbox"/> 物業人力資源管理與領導溝通技巧 <input type="checkbox"/> 物業管理教學、考試、證照制度 <input type="checkbox"/> 物業財務管理與採購實務 <input type="checkbox"/> 物業管理相關法規 <input type="checkbox"/> 物業專案規劃與專案管理 <input type="checkbox"/> 高齡長照議題 <input type="checkbox"/> 物業管理自動化實務 <input type="checkbox"/> 社區長照管理 <input type="checkbox"/> 物業管理最佳實務與個案研究 <input type="checkbox"/> BIM之運用 <input type="checkbox"/> 永續建築與實務 <input type="checkbox"/> 其他 <input type="checkbox"/> 智慧社區規劃與設計實務		
第一作者	地址		
聯絡方式	電話	E-Mail	
著作權	本人同意將本論文授權台灣物業管理學會印行出版。本論文內容若有侵犯他人著作權或商業宣傳之行為本人願意承擔一切法律責任。		第一作者 簽名處
論文是否投稿其它刊物	<input type="checkbox"/> 完全相同內容已投稿其他刊物 <input type="checkbox"/> 部分相同內容已投稿其他刊物 <input type="checkbox"/> 未曾投稿其他刊物		
投稿手續	欲投稿者請至物業管理學報網站 (http://tipm.org.tw/CallforPapers3.html)，下載『投稿須知』、『報名表』及『論文格式樣版』。填妥「投稿報名表」後，連同投稿論文檔案 (MS Word 之 doc 檔案，格式應符合「學報論文格式樣版」之相關規定)，一起寄發至 jpm@tipm.org.tw 。		
投稿與刊登費用	本學報暫不收取投稿及論文審查費用，但被接受之論文於刊登時需繳交論文刊登費用 (每頁新台幣 300 元)。		
台灣物業管理學會填寫欄 (投稿者免填)			
論文編號			受稿日期
編審會委員			審查委員

2019 年東京都學術論文獎助學金申請辦法公告

一. 獎助目的：

為鼓勵國內大學相關系所學生及碩士班研究生，重視物業管理服務相關議題並藉以培養專業人才，特提出「論文獎學金獎助」方案作為回饋社會方案，自 94 年迄今已辦理十四屆學術論文獎助，共計 140 餘名學生獲得贊助，並藉此招募優秀人才進

入本公司服務。

二. 獎助對象：

國內公、私立大學碩士生，不限科系，符合物業相關主題者皆可申請。

三. 獎助項目 / 獎助金額 / 申請時間：

(一). 一般生-碩士學位論文：

1. 特優獎：每篇獎學金參萬元(含稅)，獎牌一座，獎狀一幀。
2. 優選獎：每篇獎學金貳萬元(含稅)，獎牌一座，獎狀一幀。
3. 佳作獎：每篇獎學金壹萬元(含稅)，獎狀一幀。

(二). 在職生-碩士學位論文：

- 1.特優獎：每篇獎學金參萬元(含稅)·獎牌一座·獎狀一幀。
- 2.優選獎：每篇獎學金貳萬元(含稅)·獎牌一座·獎狀一幀。
- 3.佳作獎：每篇獎學金壹萬元(含稅)·獎狀一幀。

※請於 108 年 6/30 前檢附相關文件提出申請。

四. 申請辦法與相關文件 (可下載申請辦法及報名表)

[東京都物業管理機構 2019 年度碩士論文獎助申請辦法下載](#)

五. 研究主題：

申請獎助的博、碩士論文研究主題，須屬於物業管理（設施與環境維護、生活與商業服務、資產營運與管理）範疇，且有關以下十項課題之理論發展、實務探討、運作模式、發展策略與個案研究。

- (一). 物業管理制度及法令之相關研究
- (二). 物業管理產業結構及資料庫之相關研究
- (三). 物業管理維護及服務品質之相關研究
- (四). 社區總體營造與防災相關課題之研究
- (五). 不動產資產管理與活化相關課題之研究
- (六). 設施管理與商業支援服務相關課題之研究
- (七). 社區生活服務需求與消費行為之關係研究
- (八). 社區通路之開發與營運（如：網路購物、宅配等相關研究）
- (九). 物業管理專業人才教育培訓相關課題之研究
- (十). 其他提升物業管理產業價值之相關研究

※如有疑問請電洽國立臺北大學不動產與城鄉環境學系戴助教 (02) 8674-1111 分機 67412

經理人培訓班花絮報導

第五期「物業管理經理人精業培訓班」昨天(4.20)正式開始上課。首先，感謝各位學員報名參訓、遠從各地前來上課。我們期許培訓班的課程規劃、

培訓教材能契合學員的需求～其次，未來幾週的課程也要請我們講師群來上課，將寶貴的專業知識與經驗傳授給我們的學員。最後，希望透過

LINE 群組，歡迎學員隨時提出課程上或工作上的問題，也請講師們能即時回覆與分享見解。

台灣物業管理學會 杜功仁理事長

2019/04/21 撰



公宅興建持續推動 審慎思考後續策略

臺北市府都市發展局於 2019 年 4 月 26 日邀請中華民國不動產協進會秘書長黃世孟教授進行演講，主題為社會住宅的規劃設計興建及營運管理，演講過程中提及北市府公宅興建戶數議題，黃教授認為，現階段北市府已規劃一定戶量的公共住宅，在土地取得不易的情況下，採取多元措施或與民間合作，都是可行方向，且公宅興建宜放慢腳步，應思考後續維管策略並重視使用經驗的反饋。

曾擔任臺灣建築學會及臺灣物業學會理事長，現任中華民國不動產協進會秘書長的黃世孟教授，對於社會住宅的規劃設計及營運管理議題相當關注並有深入研究，於去年接受營建署委託編纂社會住宅規劃設計興建及營運管理作業參考手冊，北市府都發局特別邀請黃教授進行演說，黃教授舉出許多國內外案例從使用者及管理者的角度探討公宅的規劃設計。

黃教授在演講中特別提醒，政府在大力興建公宅時應一併考量建物全生命週期所需的總成本，根據日本研究，建物興建成本只佔總生命週期成本的 15%，而建物使用期間的維修及管理成本卻佔了總成本的



50%，目前北市府規劃興建 35 處公宅，預估興建費用需 700 餘億元，這些公宅興建完成後需要多少經費來維管，北市府應該要好好思考。因此對於北市府以多元方式取得公宅，並納入租金補貼及包租代管，黃教授相

當認同，認為公宅推動應該更務實，不宜躁進，並可適度結合民間資源。

2019 年 04 月 26 日
發稿單位：臺北市府都市發展局
<https://reurl.cc/Ymk4X>

新北容積獎勵 50%與中央抵觸 內政部：此內容無效

新北市政府日前訂定防災容積獎勵可達 50%，抵觸危老條例容積

獎勵不得超過基準容積 40%的規定。對此，內政部表示，地方自治條

例不得逾越法律的規定，行政院日前已明確回覆新北市政府此部分內容無效。

考量基準容積為地方自治權，內政部已建議新北市政府，可改以指定策略性更新地區或調整基準容積的方式辦理，同樣可以達到容積獎勵的效果。

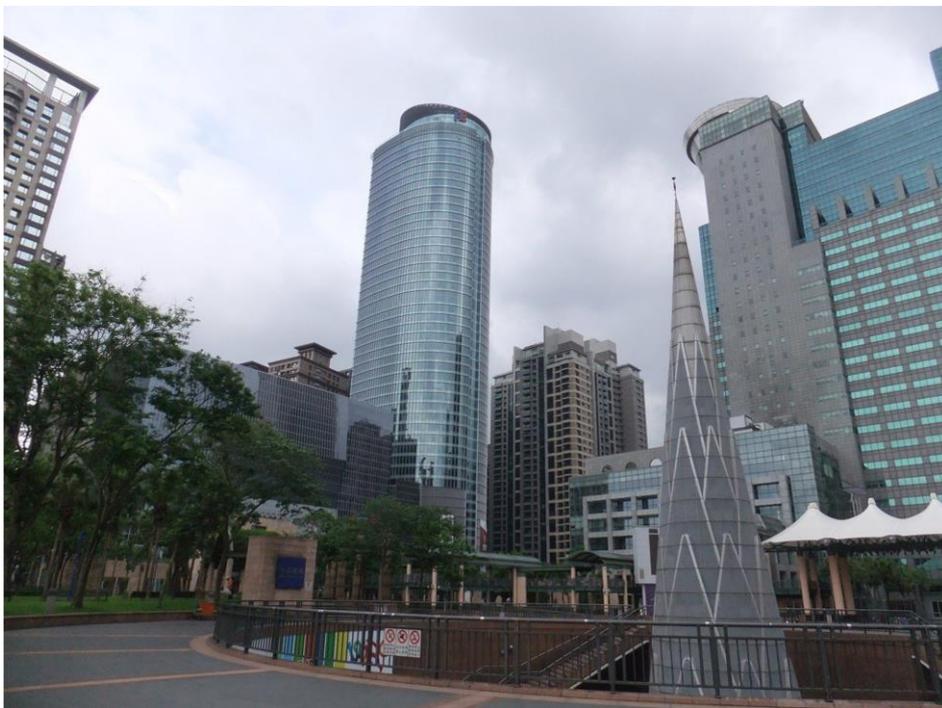
內政部表示，新北市政府為推動防災重建訂定「新北市推動都市計畫

內防災建築再生自治條例」，訂有最高得給予基準容積 50%的獎勵，但這逾越「都市危險及老舊建築物加速重建條例」，容積獎勵不得超過基準容積 40%的規定，危老條例是立法院三讀通過的法律，自治條例不得逾越法

律規定，行政院日前已回復新北市政府防災容積獎勵 50%部分應屬無效，其餘部分同意備查。

內政部並補充說明，「新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例」其他有關老舊須拆除或補強的建築物給予租金補貼、整建或維護費用補貼、地價稅與房屋稅補貼，內政部均予以贊同。

內政部強調，都市計畫容積率與容積獎勵為土地使用管制規定的一環，新北市政府基於老舊建物防災需要，應循合法的方式，指定為策略性更新地區或調整基準容積辦理，以為妥適。



2019 年 04 月 23 日
記者陳熙文/聯合新聞網
<https://reurl.cc/jVm9m>

住宅地震險 全台投保僅三成

日前台東頻繁地震翻身，但截至 2019 年元月底為止，全台住宅投保住宅地震險的比重只仍有 301 萬戶，占總戶數 869 萬戶的三分之一，只比 2018 年同期略增加 1 個百分點。

2016 年南部地震以及 2018 年花蓮地震雖然死傷慘重，然而透過基本地震險理賠的件數及金額分別是 102 件、1.67 億元及 73 件、1 億餘元，平均每件理賠金額約 160 萬元、140 萬元左右。

產險業者表示，近兩年經過兩次大地震後，根據財團法人住宅地震保險基金統計，截至 2019 年元月底，近一年

投保件數雖增加了 13 萬多件，但台灣住宅地震險投保率仍僅有 34.72%，而且都是因為民眾向銀行業者承作房貸，被銀行業者要求投保住宅火險，以保障銀行債權為主，住宅地震險還是有相當大成長空間。

產險業者表示，由於民眾忽略了不動產的風險，若沒有銀行業者要求，民眾主動投保住火險的比率相當低。

華南產險火險部表示，「住宅地震基本保險」為投保火險後自動附加，也就是只要投保「住宅火險及地震基本保險」，就可同時享有火險和

地震險的雙重保障。地震基本險的主要保障範圍包含因地震或地震引起的火災、爆炸、地層下陷、滑動、海嘯、洪水等狀況，造成房屋建築物倒塌或不堪居住達到「全損」程度時啟動理賠，每戶最高可獲得補償金 150 萬元、臨時住宿費用 20 萬元，全各地皆為 1,350 元，等於一天不到 4 元。

住宅地震基本險的保費雖便宜，但保障也很陽春，因此，產險業者表示，若預算許可，可以投保「擴大地震險」，也就是當發生地震時，建築物、動產皆有理賠。

產險業者指出，台灣因位於地震帶上，每年會發生 500 多次的有感地震，發生一般地震時房屋不見得會倒塌，但卻容易造成房屋牆壁龜裂、裂縫、磁磚隆起等「輕微損失」，或

者在震劇烈搖晃時，也會導致家電毀損等「動產損失」情形。

民眾投保基本地震險，建築物未達「全損」或半倒致不能居住的程度，是無法理賠的；但若投保「擴大

地震險」或「住宅綜合保險」，產險公司則可以損失情況而理賠損失。

2019 年 04 月 16 日
記者黃惠聆/中時電子報
<https://reurl.cc/Ymk3D>

強震頻傳心慌慌！社區管委會該做什麼？這 8 件事一定要做

地震不時來襲，除了自己平時多了解避災知識，與社區住戶間關係最為貼近的管委會可以為大家做些什麼？如果你的社區管委會還無萬全準備，專家有以下 8 點建議。

景文物業管理機構董事長郭紀子建議：

1. 在地震發生時管委會應該第一時間迅速發佈溫馨提示與關懷公告，告知住戶大樓狀況，安定人心。
2. 對於需要支援的受災戶要及時組織社區力量，伸出援手。平時找好社區內外的安全避難處，若有災情，社區工作人員與未及時撤離的住戶被困時，應確認其所處

位置，耐心安撫，組織救援，儘量收集維持生命的物資，於安全避難處努力與外界取得聯繫，等候救援。利用媒體掌握緊急情況指示及災情報導。

3. 安排物管、機電等相關人員立即對建築物本體以及電梯、機房、配電房、給排水系統、消防系統、瓦斯等設施設備運行情況進行逐一檢查，及時排除安全隱患，確保設備正常、穩定運行，安全無虞。
4. 社區內高懸的物品應綁牢，不要將笨重物品置於櫃頂等高處，泳池、健身房等公共空間暫時關閉，門門鎖緊，停止營運，以防餘震。
5. 房屋結構若有受損情況，儘快組

織住戶離開受損建築物，疏散時應使用樓梯，不得使用電梯。

6. 藉機組織防災演習、宣導等活動，向物管員工和住戶宣導地震逃生的常識。一定要讓住戶在發生地震時首先要懂得自救，然後鄰里互助。動員全體住戶切實做好防震、防災措施。
7. 告知住戶注意事項，如：震後盡可能穿著皮鞋，以防被震碎的玻璃及碎物紮傷。避免走在屋簷下，防止外牆磚以及鐵窗、廣告物等掉落砸傷。
8. 督導物業管理單位積極推行「平安社區」建設，制定安全管理的各項規章制度，安全事件的應急預案，把公共安全理念、各種安全技能和突發公共安全事件應急能力融入日常物業管理服務中。郭紀子表示，管理委員會是與住戶最貼近的社會基層組織，在災害發生時的功能無可替代。無論事前的地震知識教育、宣導，地震時的避災動作，到震後的建築結構安全檢查，管委會責無旁貸。



管委會在面對地震災害時，有無可替代的功能，能給予住戶幫助。(圖/好房網提供)

2019 年 04 月 23 日
記者林美欣/轉載自好房網
<https://reurl.cc/LeQe3>