

台灣物業管理學會 2023 年第九屆第二次會員大會

物業管理學報 111 年度優良論文獎獲獎名單

社區管委會分身乏術？糾紛多？物管推手正進行這「大計劃」

高市私有住宅耐震評估及弱層補強補助 5/10 啟動

桃園 8 至 11 層集合住宅 明年起須公安申報

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：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 2023 年第九屆第二次會員大會

三分建設，七分管理；物業管理是國家建設、城市治理、社區自治關鍵一環；您我攜手，行穩至遠。

理事長 郭紀子

尊敬的各位貴賓、名譽理事長、理監事、顧問，親愛的全體會員，台灣物業管理學會的好朋友們：大家好！

請容許我謹代表社團法人台灣物業管理學會感謝大家蒞臨我們的會員大會！今天，我們歡聚一堂，一年一度，討論如何進一步發展我們的學會、物業管理學

術、教育、產業乃至如何支持國家建設、城市治理與社區發展，非常具有意義！

近年來，隨著社會經濟的發展和都市化的進程，物業管理行業也迎來了空前的發展機遇。作為這一行業的代表，我們應該有責任和使命，不斷提高自己的專業素養，不斷探索和創新，發揮影響力，為社會、為國家、

為城市、為社區居民、為物業管理業者、學者創造更多的價值。我在 2022 年春節期間，不僅向全體理監事、會員發送新年賀卡，還向立法院全體立法委員、六都市長、六都全體市議員、中央及地方主管機關首長、友會理事長、媒體朋友等等，寄送了新年賀卡上千份，我的新年賀詞是：三分建設，七分管理；物業管理是國家建

設、城市治理、社區自治關鍵一環；您我攜手，行穩至遠。

近幾十年來，台灣各地，建築物拔地而起，遺憾的是「重開發，輕管理」，粗放式發展，正成為城市發展的「致命傷」。所謂「三分建設，七分管理」，強調的是永續經營之物業管理方案，對於社會、國家、城市、建築物營運發揮高效率、高品質、高安全、低成本、低消耗、低浪費，達到「永續經營管理」的目標，所具有之重要性。國土計劃、都市計畫、城市空間、建築空間規劃、所有的土木建設與社區治理，要確實符合需求，就必須與物業管理者溝通，相當一部分工作必須交由物業管理者執行，物業管理遍及全社會，貫穿建築物全生命週期，毫無疑問已經成為社會進步的關鍵環節之一，應該受到足夠的重視。物業管理的專業發展，本學會的美好未來，需要政府、立法機構、全社會的支持，而這些單位、個人、社會的進步，也需要與我們攜手，廣泛的互利合作，必然創造雙贏，達成我們追求美好生活的遠大目標。

我們也清楚地意識到，目前的物業管理行業仍面臨著許多的挑戰和困難。例如，市場競爭日趨激烈、管理水平參差不齊、專業人才缺乏、勞工匱乏、物業管理專業教育與學術凋零等等問題，都需要我們共同努力來解



決。

在學會的發展中，我們需要進一步加強內部組織建設，完善管理制度，提高會員的參與度和創造性，鼓勵學術創新和技術研發，增強對外交流和合作，加強職業教育，連結社區，植根社區，推動產業進步，所以，我們今年特別成立了職訓中心、社區發展委員會、產業發展委員，邀請更多不同專業領域的人士參與學會，共同促進物業管理行業的發展和進步。

我今天很榮幸地邀請到中國國民黨立法院黨團總召集人曾銘宗立法委員，他曾任金融監督管理委員會主任委員、合作金庫商業銀行總經理、臺灣銀行董事長、財政部次長、國民黨代理秘書長等等極其重要的職務。也邀請到物業管理中央主管機關內政部花敬群政務次長，

花次長任內，推動《都市更新條例》部分條文修正、《都市危險及老舊建築物加速重建獎勵條例》、《國家住宅及都市更新中心設置條例》及《都市再生條例》等法案，目前還兼任國家住宅及都市更新中心代理董事長，對於社會住宅、公辦都更或其他都市發展議題，都不斷地協調落實，其貢獻居功厥偉。今天並親自前來發表專題演講，談社會住宅社區經營管理的課題與發展，一定精采可期，讓我們收穫滿滿。

同時，也非常榮幸地邀請到臺北市建築管理工程處梁志遠副總工程司蒞臨！公寓大廈管理由建築管理單位主導，我今天要特別向各位貴賓、各位會友、會員報告，我們考量到公寓大廈已經成為都市居住的主要形式，而公寓大廈管理組織運作與社區活動具有封閉、自我獨立的特性，形

成許多公寓大廈與政府部門在社區自治之施政配合、行政資源接軌上脫節，參與社區自治工作的朋友們與從事公寓大廈管理服務者，也很少有機會互相溝通、交流與支援，讓社區自治工作面臨一些無法拓展的瓶頸。都會區公寓大廈的住戶，面對日益龐大的壓力，包括工作、學業、財務、人際、居住環境以及家庭等等的問題，近來更有政治、戰爭、疫情、通膨、民生議題困擾，越來越多住戶長期處於「高壓狀態」，「壓力」累積不散，對居民健康產生嚴重的不良影響。因此，我們目前正在籌組台北市公寓大廈管理委員會聯合會，希望把分散、獨立、封閉的各個社區管理委員會組織起來，台北市先行，摸索成功，其他五都我們的團隊也會去籌組，目標是未來的幾年將六都的管理委員會全部組織起來。這是一個大的計劃，需要人力、時間、熱情、耐心、經費等等資源，一步步去實現，希望大家多多支持、參與。

最後，我也要感謝全體會員以及各界的好朋友對於本學會長期以來的支持和關心，也希望大家能夠在今後繼續發揮積極性和創造力，為本會、為物業管理的專業發展做出新的貢獻。

謝謝大家！敬祝各位好朋友們一切平安、身體健康、幸福快樂！

2023年05月13日
理事長 郭紀子



中國國民黨立法院黨團總召集人曾銘宗立法委員



臺北市建築管理工程處梁志遠副總工程師蒞臨



專題：社會住宅社區經營管理的課題與發展 內政部 花敬群 政務次長

物業管理學報 111 年度優良論文獎獲獎名單

定於 2023 年 5 月 13 日會員大會頒發優良論文計學術類 2 篇・實務類 1 篇・各頒發獎金 1 萬元和獎狀。

學術類
作者：楊承乾、蘇瑛敏 題目：「北投地區高齡者住宿機構日常活動空間舒適性及二氧化碳分布之研究」
作者：楊詩弘、許文馨 題目：「住宿式長照機構規劃階段之檢討項目重要性研究」

實務類
作者：易英謨、謝百鈞 題目：「藝術裝置導入高級住宅之價值創造」



易英謨(右)、謝百鈞(左)



楊承乾(右)、蘇瑛敏(左)



楊詩弘

社區管委會分身乏術？糾紛多？物管推手正進行這「大計劃」

近幾十年來，國內六都與各地的大樓一棟棟蓋，隨著社會經濟的發展及都市化的進程，物業管理行業也迎來空前的發展，不過「重開發，輕管理」，正成為城市發展的「致命傷」。台灣物業管理學會理事長郭紀子指出，目前學會正在籌組台北市公寓大廈管理委員會聯合會，希望把分

散、獨立、封閉的各個社區管理委員會組織起來，先從台北市開始做，待摸索、發展成功後，將陸續籌組另外五都的公寓大廈管理委員會聯合會，目標是未來幾年時間，將六都的管委會聯合會全部組織起來，讓各社區運作更加順暢、專業，並使社區跟政府之間的溝通、政策落實更徹底。公寓大廈已經成

為都市居住的主要形式及住宅樣態，郭紀子表示，公寓大廈管理組織運作與社區活動具有封閉、自我獨立的特性，形成許多公寓大廈與政府部門在社區自治的施政配合、行政資源接軌上脫節，參與社區自治工作的朋友們與從事公寓大廈管理服務者，也很少有機會互相溝通、交流與支援，讓社區自治工作面臨一些無法拓展的瓶

類。

郭紀子指出，目前公寓大廈已成立管委會的社區，普遍存在的問題，包括管委會的成員多有另外的正職工作，也不是公寓大廈相關專家、並不清楚相關法規，很多時候也沒有這麼多時間處理社區事務、且無暇去深入管理，以及與住戶溝通，因此越來越多社區有糾紛出現，並無法妥善去處理。此外，都會區公寓大廈的住戶，面對日益龐大的壓力，包括工作、學業、財務、人際、居住環境以及家庭...等問題，近來更有政治、戰爭、疫情、通膨、民生議題困擾，越來越多住戶長期處於「高壓狀態」，「壓力」累積不散，對居民健康產生嚴重的不良影響。郭紀子說，為了協助各社區能更專業、有效率的運作，我們目前正在籌組台北市公寓大廈管理委員會聯合會，希望把分散、獨立、封閉的各個社區管理委員會組織及團結起來，先從台北市開始做，去摸索、成功推行，其他五都的聯合會也會陸續去籌組，目標是未來幾年將六都的管委會聯合會全部組織起來；這是一個很大的計劃，需要人力、時間、熱



郭紀子指出，目前台灣物業管理學會正在籌組台北市公寓大廈管理委員會聯合會，希望把分散、獨立、封閉的各個社區管委會組織起來，先從台北市開始做，待摸索、發展成功後，將陸續籌組另外五都的公寓大廈管委會聯合會。圖 / 好房網 News 記者林和謙 / 攝

情、耐心、經費等資源，一步步去實現，幫助社區治理、國家發展走得更好，而社區運作順暢了，也能更落實政府要執行的政策。郭紀子也提到，目前國內物業管理行業仍面臨著許多的挑戰與困難，包括市場競爭激烈、管理水平參差不齊、專業人才缺乏、勞工匱乏、物業管理專業教育與學術凋零...等，都需要努力來解決；而國土計劃、都市計畫、城市空間、建築空間規劃、所有的土木建設與社區治理，要確實符合需求，就必須與物業管理者

溝通，有相當一部分工作必須交由物業管理者執行，物業管理遍及全社會，貫穿建築物全生命週期，毫無疑問已經成為社會進步的關鍵環節之一，應該受到足夠的重視，政府與民間攜手合作，創造多贏，追求更美好的生活。

2023年05月14日
記者林和謙/好房網 News
t.ly/kUt6

高市私有住宅耐震評估及弱層補強補助 5/10 啟動

為確保高雄市民居住的安
全，鼓勵市民進一步了解自身居

住環境安全，2023 年持續推動
「私有住宅耐震能力評估補助」及

「私有住宅弱層補強補助」，高市府積
極向中央爭取耐震初評補助分配案件

300 棟、耐震詳評補助 3 棟，初步評估每棟初步評估最高補助 1 萬 5 千元、詳細評估最高補助 40 萬元；另因現行建築物耐震設計規範已有大幅修正，符合私有住宅弱層補強補助條件者，每棟補強最高補助 450 萬元，預計自 5 月 10 日起開始受理，歡迎高雄市民踴躍參與申請。

工務局局長楊欽富表示，私有住宅建築物耐震能力評估可提供市民生命財產及居住安全評估資訊，高雄市自 2016 年至 2022 年度已受理申請共有 3 千 8 百餘棟，2023 年度工務局更是積極向中央爭取初步評估補助分配案件數計 300 棟、弱層補強補助分配案件數計 2 棟。並表示建築物耐震能力評估報告書結果更是可以作為辦理危老條例拆除重建或建築

The infographic features a teal header with a yellow house icon and a speech bubble containing the text '安心住'. The main title is '耐震評估及弱層補強補助'. Below the title, four items are listed with checkmark icons: '初步評估每棟最高補助 1.5萬元', '詳細評估每棟最高補助 40萬元', '弱層補強每棟最高補助 450萬元 (經審查認定者，補助上限得提高至450萬且不過總補強費用百分之八十五為限)', and '申請受理至112/12/1前'. The bottom right corner includes the '台灣好新聞' logo and the tagline '關心跟你有關的新聞'.

物弱層補強的重要參考依據，期望提供市民對自宅安全認知與居住安全。

工務局表示，符合補助對象的建築物，由代表人填妥申請表格文件後，郵寄至高雄市政府工務局，地址：高雄市苓雅區四維三路 2 號 5 樓受理民眾申請，有意願申請或對申請程序有疑慮的市民，可洽市府四維行政大樓 5 樓建築管理處(第

五課)，電話 07-3368333 分機 2421，由專人協助說明。相關公告及申請書資料可至高雄市政府工務局建築管理處網頁（網址：<https://build.kcg.gov.tw/>）查詢。

2023 年 05 月 09 日
記者許高祥/YAHOO 新聞
t.ly/uq74

桃園 8 至 11 層集合住宅 明年起須公安申報

桃園市 16 層樓以上的集合住宅公安申報已行之多年，今年 12 至 15 層集合住宅首次納入應辦理公安申報範疇，為逐步加強集合住宅公共安全管理，明年起 8 至 11 層集合住宅，每 3 年也要辦理 1 次公共安全檢查及申報作業，違者將開罰 6 至 30 萬元。

建管處指出，中央規定 16 樓以上大樓每 2 年要公安申報，15 樓以下則授權地方自行決定，前年 10 月高雄城中城大火後，各地

方政府重新審視低樓層集合住宅公安申報必要性，桃園市去年正式公告，規定全市 12 樓至 15 樓的 1132 棟大樓今年 1 至 3 月要公安申報，8 樓至 11 樓的 850 棟則於明年申報，未來每 3 年 1 次。

建管處表示，社區應委託專業機構或人員檢查公安，透過每 3 年 1 次的安檢機制，檢視自己居住場所的安全梯、避難層出入口、昇降設備、避雷設備及緊急供電系統是否符合安全，以確保災害發生時的

逃生安全。

建管處自去年開始已辦理 10 場宣導說明會，更將檢查申報費用及改善費用納入公寓大廈修繕補助的範圍，社區管委會可以在完成申報或改善之後，向建管處申請相關補助費用。今年下半年也會持續辦理相關宣導說明會，以輔導社區於明年 1 至 3 月申報期間完成首次申報、改善作業。

2023 年 05 月 03 日
記者蔡依珍/時報資訊
t.ly/wliW