

台灣物業管理學會 曼谷深度之旅(一)

台灣物業管理學會 曼谷深度之旅- JGB 取經學習獲益良多(二)

2023 台灣物業管理學會第十六屆物業管理研究成果發表會 花絮

第十六屆優良論文及佳作論文評選-得獎者名單

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 曼谷深度之旅(一)

非常榮幸本次能夠隨同台灣物業管理學會一同參訪曼谷，了解當地的物業管理及房地產市場，並且與當地政、商、學界交流！

本人 Shawn 有從事過泰國房地產銷售，因此對當地市場有些許了解，對曼谷市中心也還算熟悉。這次是疫情爆發以來再次第五度踏進泰國以及曼谷，心情興奮且非常好奇這幾年來曼谷的發展。

踏進曼谷以後首先最衝擊感官的就是天氣：泰國的天氣相當炎熱，但除了雨季之外，尚屬相對乾熱的天氣；因此雖然相當曝曬，但不至於到滿頭大汗。

第二個受到衝擊的感官就是視覺：曼谷的市中心滿滿都是相當高且新穎的高樓大廈，住宅或商辦大樓動輒蓋到超過 40 樓以上，雖然還是會看到老舊的公寓穿梭在大樓之間，但整體市容顯然比台北市中心來的新穎且摩登。

曼谷市中心的住宅大樓有幾大特色：首先，就是上述的樓高。曼谷當地因為鮮少有地震，因此鋼筋混凝土大樓動輒蓋上超過 40 樓以上，且地下室不會挖得很深，反而停車空間大多都在低樓層(譬如說 1 至 7 樓)。再來，就是曼谷的住宅大樓大多擁有相當齊全的公設，如無邊際泳池、完整健身房、壁球室、視聽室等等；但有別於台灣的住宅建築法規，泰國為實坪制，因此豐富的公設都不會計入買屋者購買的坪數之中。

第三個感官衝擊在於傍晚時分，市中心極度壅塞的道路：這次參訪剛好有機會在最尖峰時刻搭當地計程車，深刻感受所謂「走路比開車快」的誇張狀況。不過，泰國人大多屬於較溫和且友善個性，因此鮮少在馬路上聽到按喇叭的煩躁聲響，大多用路者都選擇耐心且樂天的等待心情。

本次行程也參訪了國際地產服務與跨國物業管理領導品牌之一「仲量聯行 (Jones Lang LaSalle, JLL)」，見識到了當地 A 級辦公室的頂級管理，以及了解到了當地辦公樓的供需狀態。除了對於當地市場發展迅速感到驚喜，更令人留下深刻印象的是 JLL 每一位工作夥伴的專業度以及多國語言能力，令人激賞！

總結來說，泰國在於商界與學界有非常多可以令我們學習、參考的地方，甚至或許有投資或發展的潛力。不過，做任何地產投資以前還是誠心建議一定要充分理解當地法規、當地市場需求以及風俗民情，再做判斷！

這次的參訪讓本人 Shawn 收穫非常豐富、印象極度深刻！非常感謝黃榮譽理事長、郭理事長與學會各方先進、還有黃建築師及蔡董事長費心安排的豐富行程，還有 JGB Joanna 及其夥伴的引薦，謝謝！

周庠 業務長
租寓平台股份有限公司/
共同創辦人/



台灣物業管理學會 曼谷深度之旅- JGB 取經學習獲益良多(二)

首先十分感謝本次學會費心策畫的新南向政策泰國曼谷考察行程，讓金箍棒能夠有向各方先進前輩學習和交流的機會！此外，也再次感謝與各位長官先進們，不吝給予我們地產科技新創晚輩的指導與建議！

本次行程參訪了國際房地產服務與跨國物業管理領導品牌之一「仲量聯行 (Jones Lang LaSalle, JLL)」於曼谷的新落成總部。我們除了解 JLL 在泰國 40 餘年來於房地產市場的深耕發展外，他們的專業知識和應用創新方法著實令人印象深刻。從對永續發展和智能建築的議題關注上，我深深感受到了他們致力於為客戶提供高品質服務的使命感，如此也才能吸引高素質的人材持續加入。

其次，我們參訪了 ICONSIAM 複合商場，並欣賞了曼谷壯觀的天際線。作為東南亞區域重鎮的曼谷，其建築發展非常迅速且具有創新性，曼谷的天際線代表了城市的成功繁榮和發展，這對於我們作為物業管理業者來說，是一個重要的參考。

另外，我們還有機會拜會了大使館，並能與莊大使交流座談。大使館是促進國際合作和交流的關鍵，在引進外國投資和促



於 JLL 泰國曼谷總部現場簡報



於駐泰國使館拜會莊大使

進國際貿易方面發揮著重要作用。這次與大使的暢談讓我明白到，作為一個物業管理者，我們需要關注全球市場和國際化趨勢，並主動尋求國際合作的機會。

於學情方面，我們參訪了正

大管理學院，其致力於培養具有實踐能力和創新思維的學生。他們的課程設計和實踐教學模式使我們意識到，在物業管理領域，我們需要不斷學習和提升自己的技能，使能應對快速變化的市場需求與創新挑戰。

總結來說，本人 Joanna 與 JGB 成

員們在學會於泰國商情、政情、學情與僑情等多方深入考察與交流過程，收穫著實豐富！也非常期盼 JGB 金箍棒未來能再有機會

參與學會活動，能夠為台灣優質專業的物業管理產業貢獻一己綿薄之力！最後，本人再次感謝黃榮譽理事長、郭理事長與學會各方先進，

與黃建築師、蔡董事長費心於曼谷當地安排與介紹，感謝各位！

JGB 金箍棒執行長 田智娟

2023 台灣物業管理學會第十六屆物管理研究成果發表會 花絮



這些專業領域重要議題的探討，體現了現今建築物、不動產、物業管理專業學術的重要內涵及價值觀，其所引發的物業管理及其跨領域思考，將會進一步推動物業管理學術及實務領域的發展。

創新與研究，是物業管理學術發展及產業升級的重要動力，為了彰顯、鼓勵、帶動台灣物業管理產、學、研創新研究能量，本學會每年與不同的大學舉辦物業管理研究成果發表會，布局學術發展，驅動產業升級，已然成為台灣物業管理學術與實務研究的樞紐平台，今年，已經進入第十六屆，論文數量多於往年，果豐碩。

本屆發表會經歷了半年多的籌備，我要特別感謝所有熱心參與付出的相關同仁、學者專家贊助者以及作者們的努力促成！特別是活動承辦人本會副秘書長、宏國德霖科技大學不動產經營系葉文芝助理授，非常辛苦，從活動規劃、論文邀稿、老師邀請到活動程序安排，鉅細靡遺，親力親為，深為感佩！

八個場次的研究成果發表會主持人暨優秀論文獎初選評審，包括臺北科技大學土木工程系系主任林祐正教



又到六月，台北科技大學校園，鳥語花香，綠意盎然，在內政部營建署、內政部建築研究所的指導下，由宏國德霖科技大學、國立台北科技大學承辦，在此隆重展開。本次發表會，我們很高興邀請到數位發展部數位產業署呂正華署長蒞臨，並發表

「我國數位產業推動策略與作法」的專題演講，精彩可期。

四場次成果發表會，研究領域分為「A 物業與資產管理(不動產管理)」、「B 生活服務與管理」、「C 設施護與管理」、「D 部門組織與管理」、「E 物業法規與實務」、「G 其他」等六大主題，共 43 篇論文，

授、雲林科技大學工程學院院長陳維東教授、雲科技大學營建工程系潘乃欣教授、壹北科技大學建築系廖硃岑副教授、中國文化大學土地資源學系郭進泰副教授、成功大學建築學系楊詩弘助理教授、高雄科技大學營建工程系謝秉銓助理教授、及宏德霖科技大學不動產經營系文芝助理教授，都是本專業領域最一流的專家學者，要負責天的主持與評審活動，非常辛苦，也表達誠摯感

謝！

延續往年的做法，本次活動之發表者全程參與，具有優秀論文獎候選資格，將選出優秀論文三篇(各頒一萬元獎金)、佳作論文五篇(各頒三千元獎金)。對於獲獎作者也表達恭喜！

論文選拔分二階段進行，第一階段(初選)由各場次主持人選出論文，共計 16 篇入圍;第二階段(決選)四位獨立評審以投票方式選出優秀論文與佳作論文，並於當日公佈頒

獎。各位老師秉持公正、公平原則，認真甄選優秀作品，也非常感謝他們！進步，源自不滿於現狀的渴望。台灣物業管理學會鼓勵創造性地進行學術與實務研究，真正的學術創新都是對趨勢的深入把握、對規律的充分探究，我期許，所有研究成果發表者都有精采的表現，活動順利圓滿，謝謝大家！

台灣物業管理學會理事長 郭紀子

第十六屆優良論文及佳作論文評選-得獎者名單

| 優良論文得獎者-各頒發獎金一萬元與獎狀一幀 | | |
|-----------------------|--|---|
| B-07 | 第一名 社會住宅公共設施共享為社區照顧空間之 可行性評估研究 | 楊詩弘、杜功仁、王榮進、褚政鑫 成功大學建築系助理教授、國立臺灣科技大學建築系教授、內政部建築研究所所長、內政部建築研究所助理研究員 |
| A-05 | 第二名 優質物業管理對於房價的影響：以台北市 優良公寓大廈評選獲獎社區為例 | 郭進泰、邱婕茵、王惟穰 中國文化大學土地資源學系副教授、中國文化大學土地資源學系學生 |
| D-02 | 第三名 高層高密度都市下建築牆面及屋頂綠化組 合對都市微氣候之影響 | 蘇瑛敏、徐榆庭 臺北科技大學建築系教授、臺北科技大學建築系暨建築與都市設計碩士生 |
| 佳作論文得獎者-各頒發獎金三千元與獎狀一幀 | | |
| A-10 | 四樓之污名化效果對房價之影響—傾向 分數配對法與無條件分量迴歸分析 | 羅元琛、李春長 屏東大學不動產經營學系碩士生、屏東大學不動產經營學系教授 |
| D-10 | 陽台樣式與空調室外機配置型態對行人層 與陽台內溫度影響之研究 | 周家棟、蘇瑛敏 臺北科技大學建築系暨建築與都市設計碩士生、臺北科技大學建築系教授 |
| C-03 | 循環經濟商業模式分析應用於監控設備之 研究—以北部某大學之教學大樓為例 | 王文琳、陳振誠 臺北科技大學建築系暨建築與都市設計碩士生、臺北科技大學建築系副教 |
| C-07 | 都市更新公益設施使用滿意度之研究-以 臺北市為例 | 陳孟活、林淑雯 臺北市立大學城市發展學系學士、臺北市立大學城市發展學系助理教授 |
| B-02 | 社區財務收入及支出的計算方式之探討 | 黃韋綺、黃裕鈞 華夏科技大學資產與物業管理系碩士生、華夏科技大學企業管理系副教授 |



成果發表會現場



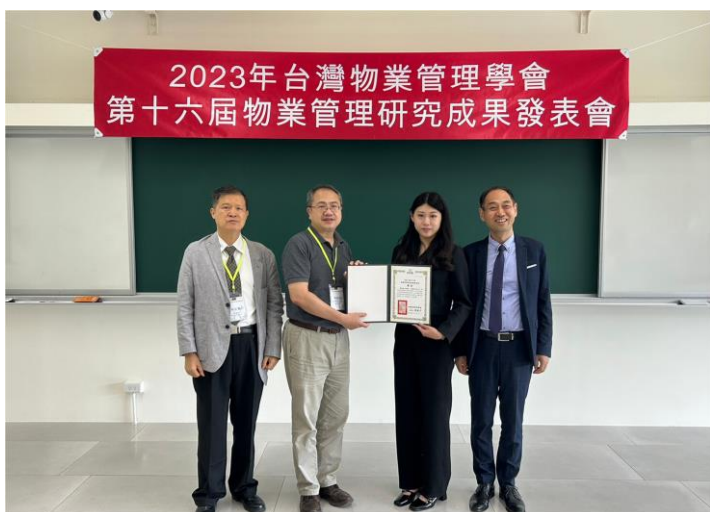
主持暨評審教授



5名佳作論文得獎者



第一名 優良論文得獎者



第二名 優良論文得獎者



第三名 優良論文得獎者