

第一章 2010年物業管理產業發展概況

陳維東¹

第一節 物業管理業經營環境的現況

一、物業發展歷程

「物業管理」是Property Management源於香港的中文譯詞，其是以「物業」和「管理」兩個詞彙組合而成。「物業」(Property)乃指不同型態不動產的泛稱，包括土地型態或建築物型態皆可稱之；「管理」(Management)則是應用科學的方法及技術，以達成預期目標與目的的活動或措施。物業管理起源於英國，歐美國家發展物業管理多年成效卓著。亞洲地區的日本、新加坡、香港、澳門亦先後完成物業管理體系，其中尤以日本發展較早，已由以建築物為物業管理主體，進步到以人為主體的人本價值觀。表4-1-1說明物業的中文定義。

表4-1-1 物業的中文定義

物業定義的來源	物業的定義
香港法律(第545章第2條)	指不動產。
香港地產學會 (物業管理專案手冊2005年10月)	是單元性地產。一住宅單位是一物業，一工廠樓宇是一物業，一農莊也是一物業。故一物業可大可小，大物業可分割為小物業。
中國大陸法律 (物業管理條例第二條)/2003	指房屋及配套的設施、設備和相關場地。
中國大陸行業標準 JGJ/T30-2003 (房地產業基本術語標準)/2003	特指正在使用中和已經可以投入使用的各類建築物及附屬設備、配套設施、相關場地等組成的單宗房地產實體以及依託於該實體上的權益。

¹ 雲林科技大學營建與物業管理研究所 教授

2004年10月行政院經濟建設委員會核定「服務業發展綱領及行動方案」使得物業管理在台灣正式獲得正名。長久以來以公寓大廈管理概念的狹義物業管理方式，普遍存在台灣的現象開始有了變化。從「服務業發展綱領及行動方案」不難發現，先前的「公寓大廈管理維護(含括前述定義的前兩類：建築物與環境之使用管理維護、生活與商業支援)」實乃狹義的「物業管理」。故一般認為「公寓大廈管理維護」再加上「資產管理」就是所謂的「物業管理」，但也有部份人士認為，廣義的「物業管理」應包括諸如公共工程等基礎設施的維護管理。

我國物業管理制度面的發展，依其演進時程可概分為三個階段：社會化階段、法制化階段及產業化階段。

(一)社會化階段

台灣的社會結構、價值觀及人民的生活型態，都因經濟成長、科技進步及都市現代化等因素而產生了革命性的變化。社區意識及社群關係模式，已由過去非正式的鄰里互助及鄉土人情關係，轉變為正式組織及共同協約的管理關係。行政院主計處2003年社會趨勢調查報告顯示，居住於公寓式住宅者與鄰居互動，對鄰居及鄰里(社區)公共事務提供義務協助者及鄰里往來均已逐年減少，社區人與人的疏離程度正增加當中。而人口高齡化、少子化、雙薪家庭、單親家庭、無炊家庭、獨身貴族、頂客族、不眠族等新世代的生活型態細分化，物業管理活動能量不斷增加，促使物業管理的服務內涵從不動產服務對象標的擴展至不動產使用者的生活或商業支援服務，由實體的不動產擴展及非實體經營運作的資產管理服務。

(二)法制化階段

台灣在1995年以前，台灣政府尚無訂定專法對建築物使用期間的管理作有效規範，有關建築物管理的法令分別是以治安為目的的警政、防災為目的的消防、鄰里社區為目的的民政、政府開發的國民住宅及營造建設為目的的建築等各單行法或相關法為依歸。1995年6月28日「公寓大廈管理條例」頒佈實施，區分所有權建築物管理才正式進入法制規範的里程碑。

公寓大廈管理的社會制度，乃是以法律規範為原則，作為界定、約束、控制物業管理關係主體的法律地位及其行為關係，從而使之符合特定秩序的

要求。管理服務人乃是管理服務產業活動中的市場主體，受業主或管理委員會的委託或僱用，從事以有償目的提供業主共同利益的公共事務進行管理或服務的行為，其所提供服務法人或自然人、綜合業務或單項業務、許可業務或一般業務、委託關係或僱傭關係，不但形成多元的組合，也同時產生多元的法律關係。表4-1-2彙整台灣物業管理制度的立法歷程。

表4-1-2 台灣物業管理制度的立法歷程

日期 (年/月/日)	法案名稱	主管機關	目的
1929 2009/06/19	《民法》第774、799、800條 《民法》第799、799-1、799-2、 800條(修正)	立法院	區分所有權
1946/10/02	《土地登記規則》第80-84、94、96條	內政部	區分所有權建築物之 登記
1987/06	高層集合住宅管理維護辦法(草案)	內政部營建署	集合住宅管理
1975/07/12	《國民住宅條例》	內政部營建署	1.國民住宅之管理。 2.2005年1月26日修 正第18-1條回歸公 寓大廈管理條例之 適用
1992/01/03 2003/01/08	《公寓大廈及社區安全管理辦法》公布 《公寓大廈及社區安全管理辦法》廢止	內政部警政署	治安對策
1984/06 1989 1993/02/18 1995/06/09 1995/06/28	建築物區分所有管理條例(草案) 建築物區分所有權法(草案) 公寓大廈及社區管理條例(草案) 公寓大廈管理條例(草案) 《公寓大廈管理條例》三讀通過 《公寓大廈管理條例》公布	內政部營建署 內政部營建署 內政部法規會 行政院 立法院 總統	區分所有建築物 之管理
2008/12 2010/12	物業管理服務業法(草案) 物業暨公寓大廈管理條例(修正草案)	內政部建研所 內政部營建署	物業管理服務產業 管理 整合物業與公寓大廈 管理

(三)產業化階段

2004年10月行政院經濟建設委員會核定「服務業發展綱領及行動方案」，已進一步將「物業管理」納入為策略性輔導的產業，將物業管理服務業的產業定義為：「物業管理服務係結合科技與管理技術，考量延長建築物生命週期及使用需求，對建築物與環境提供專業之使用管理維護、生活、商業支援及資產管理等服務之產業。」其目的是要從新興產業的思維，來重新建構物業管理產業未來在台灣法律、經濟及社會的定位。



二、產業分析

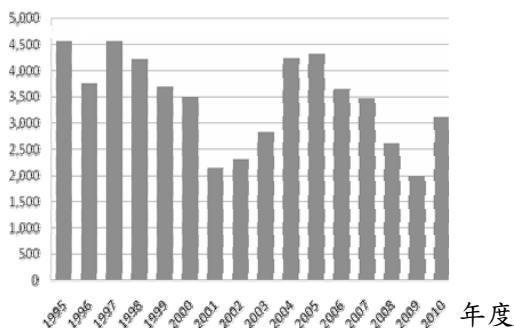
(一)公寓大廈管理維護公司的發展現況

台灣自2001至2010年10年間，建築物的總樓地板面積從21,629,533平方米增至31,174,017平方米，增加幅度約為31%。2004年以來建造執照發照數量雖遞減，但每年平均成長仍以超過3%的數量遞增（參閱表4-1-3）。屋齡結構如同年齡結構，新屋逐年減少、舊屋逐年增加。在1981與1994年分別有兩個興建的高峰期，從1995年截至2010年為止（參閱圖4-1-1），累計總樓地板面積已超過5.5億平方米（約1,540棟Taipei 101大樓）。熱絡的房地產市場意謂著物業管理需求相對增加，對於物業管理產業而言，屬於利多格局。

表4-1-3 台灣近50年建築物規模的量變

屋齡 (年)	總樓地板面積 (平方米)	結構比率 (%)	說明
01-10	361,013,021	35.4	1.50年內的建築物總樓板面積總和達10億2134萬1131平方米。 2.屋齡在20年以內的建築物總樓板面積總和已達7億697萬5759平方米，佔了將近70%。 3.屋齡超過20年以上的建築物總樓板約佔面積總和的30%。
11-20	345,962,738	33.9	
21-30	250,192,775	24.5	
31-40	59,718,597	5.8	
41-50	4,454,000	0.4	
01-50	1,021,341,131	100	

年度面積
(單位：萬平方公尺)



累積面積
(單位：萬平方公尺)

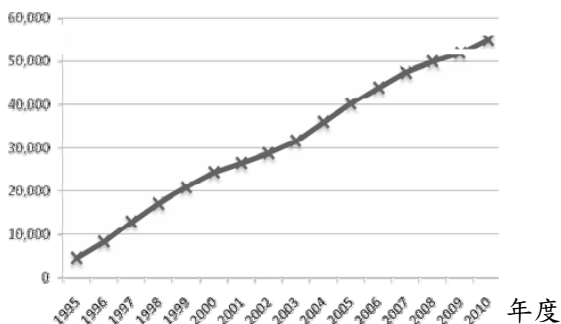


圖4-1-1 房屋年度面積與累計面積(1995-2010)

由於目前我國尚未正式將「物業管理產業」訂列為行業分項，而業務內容幾近與國外物業管理行業相同的「公寓大廈管理維護業」，則兼具法源及訂列於行業分類中，已為台灣社會及市場上普遍認同，及視為物業管理產業的核心行業。截至2011年2月止，全台有612家管理維護公司(如圖4-1-2、表4-1-4所示)，管理服務人員共8,646人，足見公寓大廈管理維護規模之龐大，是相當有前景並具有國際化潛力的新興產業。

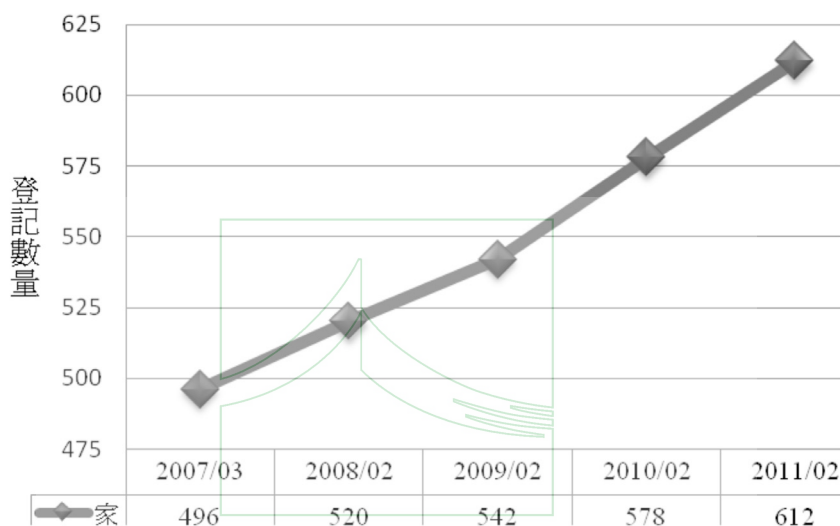


圖4-1-2 公寓大廈管理維護公司登記數統計

表4-1-4 2011年2月公寓大廈管理維護公司登記所在地區表

地區別	公司數(家)	地區別	公司數(家)	地區別	公司數(家)
新北市	106	嘉義縣	0	嘉義市	2
宜蘭縣	2	屏東縣	4	臺南市	18
桃園縣	71	臺東縣	0	臺北市	139
新竹縣	1	花蓮縣	2	高雄市	91
苗栗縣	2	澎湖縣	1	福建省	0
彰化縣	7	基隆市	9	金門縣	0
南投縣	1	新竹市	13	連江縣	0
雲林縣	1	臺中市	142		
總計					612

資料來源：本研究整理自營建署建築管理組資料彙編

(二)駐衛保全公司的發展現況

保全公司以從事駐衛保全業務為主，保全市場競爭因過於激烈，公司都須採取更快速行動，員工須不斷提高生產力，全力追求績效才能在競爭中存活(高永昆，1999)。保全公司因須不斷降價，造成利潤下降或甚至虧損。雖然顧客因而得到價格下跌的好處，但亦將承受服務水準下降的結果，這種惡性循環或許是缺乏進入障礙保障的保全業必須克服的困難。

2010年全台駐衛服務的保全公司計有604家，從業人員數達60,241人(2010，蔡佳宏)。整體市場需求雖成長良好，但因新加入的保全公司太多，並以價格競爭為主要競爭手段，因壓低人員薪資導致人事流動率太高、人員素質良莠不齊、招募訓練發生困難，致使保全服務水準低落，消費者因而不滿，故再繼續殺價或更換保全公司的惡性循環，遂使許多保全業的經營陷入困境。

(三)清潔保潔

清潔服務業屬於物業服務業中的一個專項服務業別，目前住宅及建築物清潔服務即屬清潔服務業的範疇，舉凡大樓外牆及招牌清洗、水塔清潔、室內辦公環境整潔維護等，在在與我們的生活息息相關。行政院環保署曾於2008年委請顧問機構辦理"研擬清潔服務業證照制度計畫"，以了解國內外清潔服務業現況及管理方式，冀望透過健全管理制度來提升我國清潔服務業的形象與效率。許多先進國家均實施清潔服務業證照制度，針對需要清潔或清潔管理專業知識或技能之清潔工作予以訓練及認證，但並不會要求所有的清潔工都要具有證照。認證制度一方面可提升服務品質，一方面亦可降低職災，保護清潔人員安全及健康。

三、法規發展

當前物業管理服物業最重要的法規首推「公寓大廈管理條例」，該條例旨在加強公寓大廈之管理維護，提昇居住品質。公寓大廈管理制度的法系構成是以公寓大廈管理條例暨施行細則、管理組織申請報備處理原則、管理服務人管理辦法、公共意外責任保險投保及火災保險費差額補償辦法、規約範本及受僱或受任執行管理維護契約範本等法令為主體，對公寓大廈主管機

關、起造人、管理組織、管理服務人、區分所有權人及住戶等關係人的權責訂定明確規範(內政部建築研究所物業管理服務產業支援資訊系統，2011)。公寓大廈管理運作體制(參見圖4-1-3)包括區分所有權人與管理委員會(或管理負責人)，管理標的則含建築物、附屬設施及基地等。

「公寓大廈管理條例」影響社會大眾生活習慣深廣且遠，在此法規導入施行多年期間，或因法規制訂的不週延、疏漏、不合理；或因對法規的誤解、宣導不足；或因執行時應用錯誤的程序、方法、技術等，使法規與實務間在執行效果上產生落差。有鑑於此，政府乃於1999年委託中華民國物業管理經理人協會進行是項法系的研修，並據此於2003年12月31日完成修法程序，透過修法有效排除大部份管理執行的阻礙，有助於此法制的普遍落實施行。

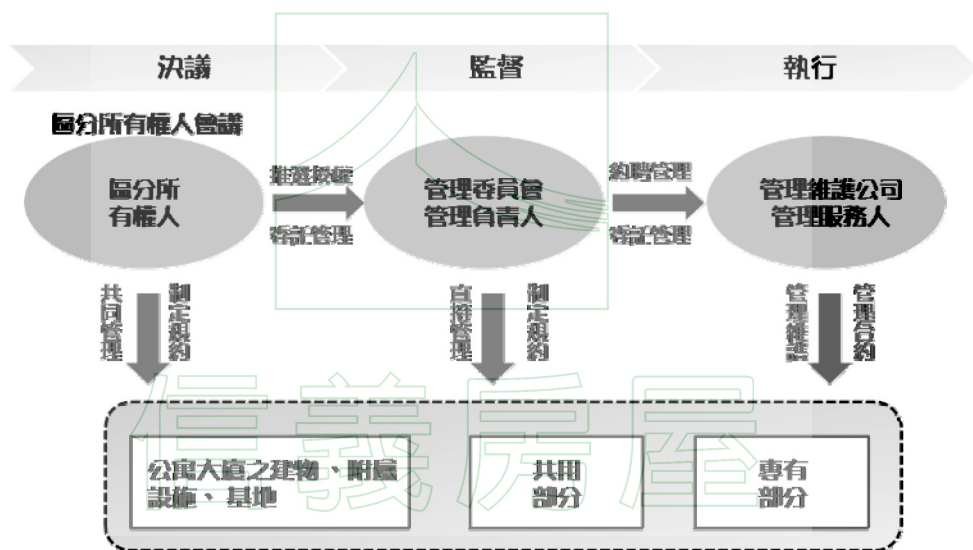


圖4-1-3 公寓大廈管理運作體制(葉陽君，2008及本研究整理)

(一)物業管理服務物業法草案

物業管理產業係結合科技與管理技術，以考量延長建築物生命週期及使用需求，對建築物與環境提供專業之使用管理維護、生活、商業支援及資產管理等服務之產業。「物業管理服務業法草案」共有六章，章節內容如下(王順治)：

第一章：總則

本章主要係在提示：《物業管理服務業法》之立法宗旨、主管機關以及用詞定義。

第二章：物業管理服務業

本章主要係在規範：物業管理服務業之類型區分；業務項目範圍；應具備之人員與資本額條件；負責人之消極資格限制；物業管理服務業申請登記等程序事項與應備文件；參加公會方得執行業務；申請換證及業務檢查項目；以及物業管理服務輔導措施等事項。

第三章：物業管理人員

本章主要係在規範：物業管理師應經物業管理師考試及格；在物業管理師人數未敷業界所需前，得由建築師及技師之物業管理經相關訓練及領得執業證後充任之；並規定物業管理士之資格認定、訓練及執業證核發；以及建築師、技師及物業管理士不得請領執業證之消極資格限制。

第四章：業務及責任

本章主要係在規範：物業管理服務業負責人與物業管理人員之兼營業務禁止；物業管理人員之告知義務；物業管理服務業之人員配置；契約範本等事項。

第五章：罰則

本章主要係在規範：物業管理服務業與物業管理人員違反本法所須負擔之行政責任。

第六章：附則

本章主要係在規範：本法施行前，已從事或欲從事物業管理服務業之緩衝期；公寓大廈管理維護公司之更名程序；物業管理審議委員會之設立；規費收取基準；以及施行日期等事項。

(二)公寓大廈管理條例修正草案

「公寓大廈管理條例」修正草案除了新增修改部分專業名詞，也將“公寓大廈管理維護公司”修正為“建築物管理服務業”，“管理服務人員”也定義為“物業管理師、物業主任或物業管理服務人員”，更明確規範建築物管理服務業從事管理服務的業務、建築物管理服務業之物業管理師或物業主任應負責辦理的工作。

依據台中市公寓大廈管理維護服務商業同業公會(2010)，建築物管理業之物業管理師或物業主任應負責辦理下列工作：

- 1.於簽訂管理服務契約時，說明並交付載明下列事項之委任契約：
 - (1)管理服務範圍。
 - (2)管理服務之內容與方式。
 - (3)費用與支付方式。
 - (4)內容之複委託。
 - (5)契約時間。
 - (6)契約更新、解除與終止。
- 2.對受託執行管理服務事務之公寓大廈，每半年至少召開一次說明會報告管理服務事務。
- 3.對受託公共基金、管理費或其他費用收支、保管之業務，至少每月查核一次並於查核資料簽章。
- 4.查核第五十六條規定之建築物分區規劃事項、第五十七條規定之共用部分移交事項、建築物資產鑑定及經營管理事項、建築物長期修繕計畫事項等文件，並於認可後簽章。
- 5.處理公寓大廈管理爭議狀況。

四、人才培育與教育訓練

物業產業在各企業投入將近30年的時間的磨練、國際大型物業管理顧問公司的引進、國內各大專院校相繼成立相關學系所及學程，以及物業管理公司在職人員之培訓，使其具備物業專業的能力，讓這個產業除了實務技術、經驗傳承之外，也因教育體系提供堅強的理論基礎協助，對該產業發展投入絕對正面的幫助。圖4-1-4為物管教育訓練體系完整架構圖。

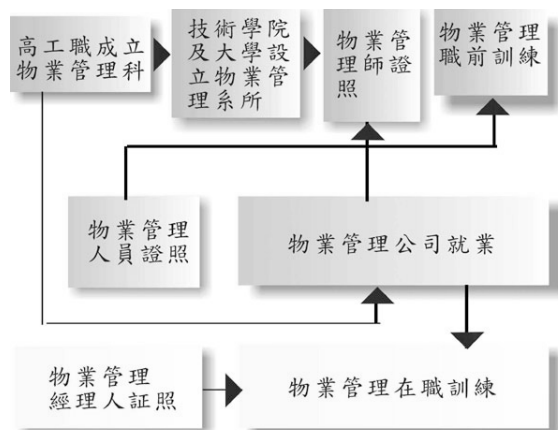


圖4-1-4 物管教育訓練體系完整架構圖(中華物業管理協會，2011)

(一)學校教育

學校的物業管理教育旨在培育具有以下專業技術服務人才：物業管理專業技術能力、智慧建築維護管理能力、物業管理資訊服務及企業經營能力。目前共有6個大學院校設有物業管理相關系所(如表4-1-5)，分別是：(1)國立雲林科技大學營建與物業管理研究所(2)景文科技大學環境與物業管理學系(3)清雲科技大學物業經營管理系(4)華夏技術學院環境與物業管理系(5)和春技術學院物業管理系(6)康寧大學營建與物業學系。由於先前國內與世界先進國家均無物業管理學系，而且各系所成立時間甚短，物業管理專業核心課程架構仍尚待整合。

表4-1-5 設有物業管理相關系所及課程之學校

學校	科系
雲林科技大學	營建與物業管理研究所
景文科技大學	環境與物業管理學系
清雲科技大學	物業經營管理系
康寧大學	營建與物業學系
華夏技術學院	資產與物業管理系(所)
和春技術學院	物業管理系
台灣科技大學	建築學系(開授 設施管理 課程)
高雄第一科技大學	營建工程系暨研究所(開授 不動產物業管理 學程)
中國科技大學	建築系所(物業管理組進修部二年制)
南開科技大學	企管系(開授 物業管理學程 學程)
高雄大學	都市發展與建築研究所(開授 建築策劃與物業管理 課程)
逢甲大學	土木工程學系所(營建工程及不動產物業管理進修學士班)
開南大學	財務金融學系所(不動產管理組)

(二)學、協、公會教育訓練

物業管理專業不僅需含括公寓大廈管理條例規定的三類管理服務人員須具備的能力，另需擴及物業管理服務業發展綱領及行動方案中，物業管理服務公司的三類服務項目所需具備的執行能力。物業管理專業之培訓，除了物業管理公司本身之外，通常必須透過專業的學、協、公會，方有能力擔負起此教育訓練的重責大任。

臺灣目前物業管理相關學、協、公會主要包括：台灣物業管理學會、中華物業管理協會、台灣物業管理經理人協會、中華不動產物業管理推展協

會、桃園縣物業管理協會、社團法人台中市物業管理經理人協會、台北市公寓大廈管理維護商業同業公會及台中市保全商業同業公會等。各學、協、公會相當熱衷於辦理教育訓練，他們所辦理的「公寓大廈管理人員」培訓講習班，多是以物業管理在職人員為主要對象，課程內容主要為公寓大廈「事務管理人員」、公寓大廈「設備安全管理人員」及公寓大廈「防火避難設施管理人員」等。因此，各學、協、公會對於物業管理在職人員之培訓，扮演極為重要的角色。

除此之外，相關學、協、公會亦辦理各種活動。舉例來說，依據台灣物業管理學會2010年大事記一覽表(參見附錄一)，可以看出該學會辦理物業管理相關活動之頻繁，以及其對我國物業管理產業經營之用心及貢獻。

第二節 物業管理業當前主要營業項目

物業管理業的工作屬於綜合管理性的，非僅專項的作業性工作，其管理的範圍確實也涵蓋所有「物業服務業」中，其他專項服務業別(如清潔服務業、保全服務業)的業務範圍。但實際工作的內涵與方式，與其他「物業專項服務業」，完全不同且不重疊。而據內政部建築研究所「研擬物業管理服務業法草案」分區座談會之問卷調查結果，以及南區綜合性整理資料顯示，我國「物業管理產業」業別之業務可涵蓋如表4-1-6所示的範圍。

表4-1-6 物業管理服務業依其業別之業務涵蓋範圍

涵蓋之業務	範圍	涵蓋之業務	範圍
物業事務管理	13.6%	物業保全	12.1%
公寓大廈管理維護	13.6%	物業設施維護	12.1%
物業生活與商業支援	13.6%	物業資產營運管理	10.6%
物業環境管理	12.8%	建物診斷修繕	9.0%

資料來源：吳鑑衡，2011

整體而言，國內物業管理業營運項目包括：環境清潔、保全管理、社區行政、機電設備維護等項目，涵蓋範圍相當廣泛，投入的人力及服務相對也較多。營業項目當中的「環境清潔」為建物基礎需求，因此市場需求高並較為穩定，也是物業管理公司的基本服務。「機電設備維護」包含電氣設備、給排水設備、空調設備、消防備設等，需較為專業的人員進行修繕和維護。



表4-1-7顯示部份物業管理公司業務型態。

表4-1-7 部份物業管理公司業務型態

公司名稱	維護修繕	駐衛保全	環境清潔	公司名稱	維護修繕	駐衛保全	環境清潔
東京都	◆	◆	◆	台業	⊕	◆	◆
千翔	◆	◆	◆	國雲	⊕	◆	⊕
太平洋	⊕	◆	⊕	捷正	⊕	△	⊕
潤泰	◆	◆	⊕	誼光	△	◆	⊕
信義	⊕	◆	⊕	中菱	⊕	◆	⊕
遠企	⊕	△	△	首都	⊕	◆	⊕
富邦	△	△	△	霖園	△	△	△
新壽	△	◆	⊕	中捷	⊕	◆	⊕

◆:公司成立專業公司執行該業務；⊕:公司本身經營該業務；△:委託其他企業公司執行該業務

資料來源：賴明政，2007

目前物業管理公司已逐漸跳脫以往保全警衛、清潔人員傳統印象，服務的範圍也不僅限於安全清潔、維護修繕事項。從社區大樓的周邊產業到生活便利、居住舒適性的提供，都是物業管理公司提供的服務項目之內。從物業管理的經營型態來看，諸如清潔、仲介、維護、消防、機電，甚至代繳費用、社區教學、團體購物、休閒旅遊、洗衣宅配等，都可藉由物業管理整合達到居民的便利性。

物業管理業務還包括建物的維護保養和資產管理等，以下針對於物業管理業務項目進行細項說明：

(一)設施設備業務項目

包括採購管理、機電與空調檢修、建物公共設施檢修與維護、一般事務管理。維護檢修涵蓋電氣設備(消防、昇降、監控等設備)、空調維修(冷凍主機、冷卻水塔、送排風機、配送管路等)及建物診斷(設備診斷、修繕計劃、營繕工事、建材保養等)。

(二)清潔業務項目

一般清潔、專業清潔、廠房清潔、廢棄物處理、灰塵控制、病害防治。

(三)支援業務項目

郵件收發、服務櫃台服務、辦公室後勤與配送、資料處理、文件遞送、會議室規劃、行政秘書、行政及財務管理。

(四)代理及生活業務項目

空氣品質控制、代繳水電費、諮詢顧問(法律諮詢、代書服務)及社區活動(社區社團、社區刊物、社區旅行)等。

(五)保全業務項目

停車場管理、駐衛保全、門禁管制與安全規劃。如防災演練(災難防範、避難救災演習)、駐衛保全(巡邏警戒、即時監控)，著重災前預防、災害搶救應變教育、災後復健救援、e化緊急通報資訊系統、針對各種災害進行模擬逃生演習。

(六)資產業務項目

主要為屋主管理資產、創造來自資產之收益及使資產能保值甚至增值。提供給使用者不動產經營管理顧問、開發租賃及投資管理等服務，代理房東與房客簽定租賃契約、代辦客遷入之屋況及設備點交服務。

(七)招商規劃業務

針對商場大樓、大型社區、豪宅等附設商店做基本商圈、消費族群分析、招商限制及選擇、市場定位分析、擬定業種名單、招商策略及租賃合約建議、租賃標的各樓層的空間安排，以減少業主對租賃標的之負擔等。

第三節 物業管理業經營環境的未來展望

台灣的產業發展大都是各行業自發性追求進步成長，物業管理產業幾乎靠民間業者自行摸索發展。此種發展的作法固然可師法先進國家之長處，但同時也常發生窒礙難行而亟待突破(陳俐茹、陳建謀、蔡易璋，2010)。目前物業管理產業所面臨的發展困境大致如下：

- (一)與台灣地理位置接近，物業管理產業發展較先進的國家地區（如日本、香港、新加坡等），均已發展出該行業完整的“證照制度”，而台灣的物業管理人員證照制度（如物業管理經理人、物業管理師及物業管理人員）仍待建立。
- (二)缺乏物業管理產業資料庫，致產業發展之基本資訊不足。
- (三)物業管理教育不足，教育體系僅設有少數物業管理專門科系，職業訓練體系亦不完整，造成人員素質參差不齊。因此，亟需有完整之教育、職業訓練及在職訓練體系。
- (四)惡性低價競爭及現況整體經營環境，不利合法業者經營發展，難以吸引人才投入物業管理服務行業。
- (五)公寓大廈住戶仍普遍只願支付物業管理公司較便宜的管理服務費用，不在乎其所提供服務品質的高低，業者為了競爭而降價。
- (六)即使在公寓大廈管理條理實施後，仍有許多窒礙難行及灰色解釋空間，而修法進度緩慢，以致阻礙產業的正常發展。

為落實提升物業管理服務品質需求與產業競爭力，未來台灣物業管理服務業可朝以下方向發展：

- (一)儘速推動物業管理相關法規之立法工作，以因應本產業的發展需求。
- (二)落實物業管理公司分級制度，明訂各級物業管理公司應聘任「物業管理師」及「物業管理專業人員」的人數。
- (三)落實物業管理專業證照制度，設立「物業管理師」及「物業管理技術士」的專業證照。
- (四)整合大學院校物業管理系所專業知識核心課程架構，以配合物業管理專業證照考試專業科目之研訂，回應物業管理產業人力需求。
- (五)推動物業前期規劃納入建築開發、規劃與設計，強化未來使用機能與維護管理的便利性。
- (六)吸引更多優秀人才投入物業管理服務業，提升物業管理從業人員之專業形象與產業形象。

參考文獻

1. 高永昆，1999，台灣保全業、物業管理業的現況與未來發展及保全業法檢討，台北市保全商業同業公會研究報告，台北市。
2. 賴明政，2007，東京都公寓大廈管理維護股份有限公司－物業管理產業社區生活資源整合平台，96年度協助服務業研究發展輔導計畫業者創新研發計畫個案研析，第69-92頁，台北市。
3. 葉陽君，2008，公寓大廈管理維護公司評選之研究，逢甲大學工業工程與系統管理研究所碩士論文，台中。
4. 陳俐茹、陳建謀、蔡易璋，2010，臺灣地區物業管理產業發展現況，現代物業雜誌，第11期，第94-96頁。
5. 蔡佳宏，2010，建置台灣地區駐衛保全公司的評鑑模式，國立雲林科技大學營建工程系碩士班，碩士論文，雲林。
6. 台中市公寓大廈管理維護服務商業同業公會，<http://www.tbmma.org.tw>，2010/09/08。王順治，「研擬物業管理服務業法草案」之研擬，吳鑑衡，2011，應用平衡計分卡發展物業管理公司之經營績效評估模式，國立雲林科技大學營建工程系碩士班，碩士論文，雲林。
7. <http://www.abri.gov.tw/utcPageBox/CHIMAIN.aspx?ddsPageID=CHIMDCA&EprHadDBID=51&DBID=989>，2011/03/10。
8. 中華物業管理協會，<http://www.chpma.org/big5/index.asp>，2011/03/11。
9. 台灣物業管理學會，<http://tipm.org.tw>，2011/03/11。
10. 內政部營建署，<http://www.cpami.gov.tw>，2011/03/15。
13. 內政部建築研究所物業管理服務產業支援資訊系統，<http://bm.abri.gov.tw/paper.php?id=93>，2011/03/15。



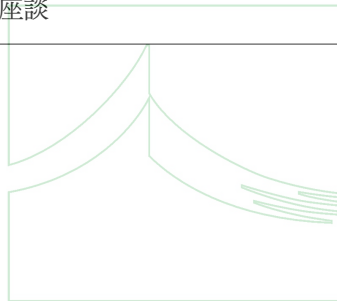
附錄一、台灣物業管理學會2010年 大事記一覽表

日期	負責單位	會務內容
2010/01/01	秘書處	公寓大廈「事務管理人員」第4期開班 (99/01/30.31-02/6.7)
2010/01/07	秘書處	「高雄市O5R10捷運場域再發展暨環境退燒都市設計規劃案」結案
2010/01/29	秘書處	召開第二屆第六次理監事聯席會-2009年度收支結算 2010年度預算提請審查 2010年會議程、議題及第四屆物業管理研究成果發表會提請討論
2010/02/12	學術委員會	本會二〇一〇年春季號『物業管理學報』第一卷第一期創刊發行。
2010/03/20	秘書處	公寓大廈「事務管理人員」第5期開班 (99/03/20.21.27.28)
2010/03/27	秘書處 會員委員會 學術委員會	假中國科技大學，召開「2010年台灣物業管理學會會員大會暨第三屆理事監事選舉」召開第三屆第一次理事會議-常務理事暨理事長選舉。 黃世孟先生連任本會第三屆理事長
2010/03/27	學術委員會	假中國科技大學，舉辦2010第一次「物業管理概論」課程規劃與教學教材發表會
2010/04/08	秘書處	召開第三屆第二次理事第一次監事聯席會議暨選舉第三屆常務監事 第三屆秘書長-杜功仁、副秘書長顏世禮，提請理事會同意
2010/4/23	秘書處	「協助民間申請臺北好好看系二-北市環境更新、減少廢棄物專業輔導計畫案」結案
2010/05/01	秘書處	公寓大廈「事務管理人員」第6期開班 (99/05/8.9.15.16) 公寓大廈「設備安全人員」、「防火避難人員」第1期開班 (99/05/1.2.8.9)
2010/05/10	秘書處	財團法人洪四川文教公益基金會贊助台灣物業管理學會發行2010秋季號『物業管理學報』
2010/05/11	秘書處	投標「協助民間申請臺北好好看系二-基地綠美化專業輔導計畫案」
2010/05/20	秘書處	英國皇家特許測量師學會訪台，於西華飯店進行設宴訪問交流，本會理事長等6位理監事出席接待。.
2010/05/26	秘書處	5/26、27淡水鎮公所「公寓大廈管理年度實務講習」，副秘書長擔任[公寓大廈管理組織報備實務]專題講師
2010/05/28	秘書處	香港城市大學公共及社會行政學系/第四屆房屋學碩士課程研習營，副秘書長05/28及29安排專題講座及物業訪查實習課程。
2010/06/01	秘書處	與「台灣學術線上」簽訂「物業管理學報」以電子出版發行，簽立三年合約
2010/06/04	秘書處	決標「協助民間申請臺北好好看系二-基地綠美化專業輔導計畫案」

日期	負責單位	會務內容
2010/06/12	秘書處	公寓大廈「事務管理人員」第7期開班 (99/06/12.13.19.20) 上課地址:清雲科技大學
2010/06/22	學術委員會	內政部營建署同意參與指導並分攤30000元整-以印刷費為原則 補助本會9月24日辦理「2010年物業管理暨防災國際學術研討會」與「第四屆物業管理研究成果發表會」
2010/06/24	秘書處 國際交流 委員會	舉辦「第一屆優質生活盃物業案場模擬個案競標大賽」獎勵： 第一名，獎學金5,000元暨獎杯及獎狀。第二名，獎學金3,000 元暨獎杯及獎狀。第三名，獎學金1,000元暨獎杯及獎狀。佳 作數名，頒發獎狀。
2010/06/26	秘書處	公寓大廈「事務管理人員」第8期開班 (99/06/26.27.28.29)
2010/06/29 2010/06/30	學術委員會	假台灣科技大學，舉辦2010第二次「物業管理概論」課程規劃 與教學教材發表會
2010/07/01	秘書處	與內政部營建署主辦「中日公寓大廈管理與法制」專業及學術 交流活動，假國賓大飯店2樓長熙春會議室，舉辦專家學者座 談會
2010/07/02 2010/07/03	秘書處	與內政部營建署主辦「中日公寓大廈管理與法制」專業及學術 交流活動-公寓大廈參訪示範社區行程
2010/07/06	國際交流 委員會	理事長7月6日-12日率團到上海進行「中國2010上海世界博覽 會暨參訪物業管理行業協會七天行程」
2010/07/08	秘書處	簽訂「內政部營建署公寓大廈管理服務人員培訓講習」委辦合 約書
2010/07/13	秘書處	杜秘書長7月13.14日代表學會到上海，參加「中國現代物業發 展論壇第三屆教學研討會」
2010/7/17	秘書處	簽訂「研擬公寓大廈規約範本修正草案契約」
2010/7/29	學術委員會	假台灣科技大學，召開2010「物業管理概論」課程規劃與教學 教材製作-各組召集人及指導教授總檢討會
2010/8/3	國際交流 委員會	生活保全股份有限公司贊助本會舉辦「第一屆優質生活盃物業 案場模擬個案競標大賽」
2010/9/3	秘書處	召開第三屆第三次理事第二次監事聯席會議
2010/9/7	秘書處	假集思台大會議中心，協辦「全生命週期資產設施管理暨建築 資訊模型之整合應用研討會」
2010/9/24	國際交流 委員會 秘書處	假華夏技術學院聚鈺樓六樓國際會議廳舉行，「2010 年物業 管理暨防災國際學術研討會與第四屆物業管理研究成果發表 會」
2010/9/24	國際交流 委員會& 秘書處	假華夏技術學院聚鈺樓六樓國際會議廳舉行，「第一屆優質 生活盃物業案場模擬個案競標大賽」頒獎典禮。
2010/9/24	國際交流 委員	與中國現代物業雜誌社簽訂「2010-2011年戰略合作意向書」
2010/10/9	秘書處	公寓大廈「事務管理人員」第9期開班 (99/10/9.10.16.17)開課



2010/10/15	秘書處	營建署補助「2010 年物業管理暨防災國際學術研討會與第四屆物業管理研究成果發表」分攤經費3萬元
2010/10/16	秘書處	公寓大廈「設備安全人員」、「防火避難人員」第2期開班 (99/10/16.17.23.24)
2010/10/26	秘書處	王世燁代理理事長出席東京都99年學術論文發表會暨台灣物業管理趨勢論壇
2010/11/1	秘書處	「研擬公寓大廈規約範本修正草案」結案
2010/11/23	秘書處	召開第三屆第四次理事第三次監事聯席會議
2010/12/18	秘書處	公寓大廈「防火避難人員」第3期開班 (99/12/18.19.25.26)
2010/12/21	秘書處	專案「協助民間辦理臺北好好看系列二基地綠美化專業輔導計畫案」檢送總結報告書至都市更新處
2010/12/25	秘書處	公寓大廈「事務管理人員」第10期開班 (99/1/25.26-100/8.9) 開課
2010/12/31	國際交流委員會&秘書處	與廈門物業管理網唐子魁站長、裕景(廈門)物業陳明軍總經理交流座談



信義房屋