



# 第五章 2013年物業管理產業發展概況

顏世禮<sup>1</sup>

2013年度台灣物業管理產業，猶在水煮青蛙的環境中變化；提升社會居住社群的生活品質，攸關物業設施管理的法令及政策持續修正越趨嚴格，將加速物業管理市場的專業化；但物業管理產業的服務報酬普遍偏低，人事成本卻逐年攀升，造成人力資源開發困難；勞資爭議事件增多，勞動政策更不利於當前以高度勞力密集的物業管理服務產業發展，物業管理行業面對各項罰責、勞檢、職災、勞資爭議、職缺等經營環境下，物業管理服務已成為低利潤高風險的產業，如何調整物業管理產業的發展策略，已是產業當前的主要課題；茲從下列構面回顧2013年度台灣物業管理產業的發展概況。

339

## 壹、兩岸物業管理產業發展契機

### 一、ECFA服務貿易協議開拓物業管理產業市場的機會

兩岸服務貿易協議已於2013年6月21日兩岸兩會第9次高層會談完成簽署，這次服務貿易協議的簽署，符合政府「以台灣為主，對人民有利」的最高指導原則，增加台灣物業管理相關業者赴陸發展及開拓市場的機會。

#### (一)房地產服務(CPC822)

大陸方面單方承諾開放台灣方赴大陸參與「建築設計服務業」及「以收費或合同為基礎的房地產服務業」（即物業管理服務業），台灣業者在大陸

<sup>1</sup> 台灣物業設施管理協會秘書長、台灣物業管理學會副秘書長、東京都物業管理機構協理。

設立的獨資物業服務企業，在申請企業資質時，可以將在台灣和大陸承接的物業建築面積共同作為評定依據，但在大陸承接的面積不得低於50%，在台灣承接的面積不得用於其在大陸設立的多家企業申請資質時重複計算。

### (二)建築物清潔服務(CPC874)

允許台灣業者在大陸設立合資、合作或獨資企業，提供建築物清潔服務。依據經濟部投資審議委員會資料顯示，台灣已於2012年3月30日開放陸資來台投資建築物清理服務業，截至2013年7月，並無任何陸資來台投資，而台灣已有3件赴大陸建築物清理服務業，投資金額為1,510.2萬美元。

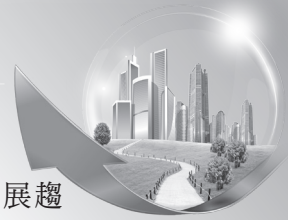
### (三)環境服務業

環境服務業包括：廢（污）水處理業、廢棄物清除處理業、資源回收業、環境檢測服務業、病媒防治業、環境（工程）顧問業、其他環境衛生及污染防治服務業等7類。環保署轄管環境服務業（除病媒防治服務業外）自2009年6月30日起已分批公告為開放陸資來台投資業別項目，這次服務貿易協議的市場開放清單包括：污水處理服務業、廢棄物處理服務業、廢氣清理服務業、噪音與振動防制服務業、土壤及地下水污染整治服務業5項，均為已開放陸資來台項目，開放市場對於產業衝擊影響不大。

大陸方面開放清單包括排污服務(CPC9401)、固體廢物處理服務(CPC9402)、廢氣清理服務(CPC9404)、降低噪音服務(CPC9405)、自然和風景保護服務(CPC9406)、其他環境保護服務(CPC9409)、衛生服務(CPC9403)等7項，承諾事項為台灣業者在台灣和大陸從事環境污染治理設施運營的實踐時間，可共同作為評定其在大陸申請企業環境污染治理設施運營資質的依據；允許台灣業者在大陸設立合資、合作或獨資企業，提供環保服務。

## 二、開啟兩岸台、港、澳、閩、粵五地物業管理行業交流合作框架

為促進台灣、香港、澳門、福建、廣東五地物業管理行業共同發展，2012年11月8日台港澳閩粵五地行業代表共同在廈門簽署物業管理行業交



流合作框架協議，協議內容涵括物業管理政策法規、物業管理現狀和發展趨勢、物業管理行業面臨的現實問題、物業服務行業的發展戰略、物業管理商業模式創新等方面；共同推動各方物業管理行業協會互訪，促進各方物業服務企業業務及行業重點領域合作交流，包括物業管理諮詢服務、專業技術培訓課題研究等，促進各自優勢互補；並於每年度由各地區輪值舉辦「兩岸五地物業管理論壇」，第一屆論壇已於2013年10月17日在香港舉行；未來發展業界予以期待。

## 貳、物業管理產業化政策的發展

### 一、《公寓大廈管理條例》全文修正草案，已函送立法院審議

內政部於2012年10月30日部務會報通過《公寓大廈管理條例》修正草案，業於2013年6月17日由行政院函送立法院審議；本次草案係全文修正，修正重點包括強化移交機制、限制受託出席人員、促進分區規劃與管理、改善管理費收取與運用、加強起造人管理責任、健全管理組織運作體制、推動規約草約公平與合理等7大層面；修法後將更有利於公寓大廈諸多管理事務的推動，對公寓大廈管理制度，影響深遠。

### 二、《公寓大廈管理條例》通過部份修正修文

#### (一)增訂防墜設施規範及實施防墜設施設置原則

內政部於2010年時，考量兒童墜樓事故頻傳，為兼顧都市景觀、消防救災及全體區分所有權人權益，採循序漸進方式，先修正公寓大廈[規約範本]為引導，透過區分所有權人會議修改規約，讓有兒童的住戶得依規約設置防墜設施；及於2013年5月8日修正《公寓大廈管理條例》第八條，增訂「公寓大廈有十二歲以下兒童之住戶，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不出外牆面之防墜設施。防墜設施設置後，設置理由消失且不符前項限制者，區分所有權人應予改善或回復原狀。」的規定；內政部並於7月4日發布「公寓大廈防墜設施設置原則」，提供社會大眾以茲遵循，減少不幸墜樓事件的發生。

## (二)修正有關區分所有權人會議代理出席資格限制

2013年 5月 8日修正《公寓大廈管理條例》第二十七條，修正「區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人代理出席；…」；修法後對於區分所有權人會議代理出席資格雖有明確限制，但在實務上恐圖具形式不易執行。

## 三、修訂[規約範本]加強專有部分室內裝修管理

內政部2013年6月5日公寓大廈[規約範本]增訂第二十二條之一，住戶室內裝修遵守之事項；住戶如有天花板、內部牆面裝修、高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏、分間牆變更等室內裝修行為，應依「建築物室內裝修管理辦法」之規定，委託合法之室內裝修從業者設計及施工；經向主管建築機關申請審查許可，領得施工許可文件後，始得施工；同時必需遵守公寓大廈所訂的管理規定事項。將專有部分的室內裝修管理納入自治管理規範。

## 四、公寓大廈管理委員會受僱員工納入《勞基法》適用

《勞動基準法》實施近三十年，仍有約三十萬名勞工被排除適用，勞委會近年不斷擴大《勞動基準法》適用範圍，其中勞委會常接獲受僱於大廈管理委員會的勞工陳情勞動條件差、僱用關係不穩定，並極力爭取納入《勞動基準法》之適用；勞委會委員會議於2013年12月26日審議通過，將未分類其它社會服務業中的大廈管理委員會，納入適用《勞動基準法》，受益人數約估6千人；適用對象範圍亦包括公寓、住宅、社區及其他與大廈管理委員會性質相當的管理組織，考量依《公寓大廈管理條例》規定成立並報備者，其組織管理與運作上較為制度化，因應《勞動基準法》適用較無困難，而管委會未依該條例成立或報備者，需較多時間宣導與緩衝，爰採分階段方式分別自2014年7月1日及2015年1月1日適用《勞動基準法》。

## 五、地方政府自治法令加強建築物管理品質

(一)台北市率先修正噪音管制標準，新北市、台中市等地方相繼實施



行政院環境保護署空氣品質保護及噪音管制處指出，近年噪音陳情案件居高不下，是各類陳情件數首位，2009年起，案件數已突破5萬件，但其中有9成以上是符合噪音管制標準或無法量測，實際稽查處分率僅8%，顯示噪音管制標準與民眾感受有落差，故地方政府加嚴噪音管制標準。

台北市率先完成噪音管制標準修法，主要修正噪音管制標準重點有：調整噪音管制區時段區分方式、加嚴噪音管制標準值和新增風力發電機組專屬噪音管制標準。在調整噪音管制區時段部分；第一、二類噪音管制區（住宅、文教風景區為主），晚上管制開始時間從原晚上八時提前到晚上七時，夜間結束時間從清晨6時延後至上午7時。第三、四類噪音管制區（住商混合和工業區為主），晚上管制開始時間從晚上8時提前到晚上7時。自2013年8月1日起，在住宅區非視聽歌唱業營業場所，晚上10點到隔天上午8點，例假日中午12點到下午2點，這兩個睡眠時段，若提供卡拉OK歡唱擾民，最高可處三萬元罰鍰；登記為飲料店、小吃店、飲酒店等餐飲業，若是違法提供卡拉OK的規定，經檢舉將處3000元以上、3萬元以下的罰鍰。以免造成噪音汙染。

新北市及台中市等地方政府，亦於2013年底相繼檢討完成修正其噪音管制標準，並於2014年初正式實施，應有效降低近鄰噪音的糾紛。

## **(二)台北市11層以上集合住宅(H-2類組)自2014年起應理建築物公共安全檢查簽及申報。**

現行內政部建築物公共安全檢查申報規定，16層以上的集合住宅必需每二年申報一次，16層以下則由當地主管建築機關依實際需求公告實施；各縣市政府均據以執行多年，並未對16層以下的集合住宅要求申報；鑑於台北市人口密度高、建築物密集，部分大廈梯間亦有堆積雜物或放置鞋櫃、腳踏車等爭議，台北市政府認為有提昇居住環境安全、避難逃生無礙之必要，故率全國之先，自2014年1月1日起要求全市約有900多棟11層未達16層以上的集合住宅應辦理建築物公共安全檢查簽證及申報，申報頻率為每三年1次，申報期間為1月1日到3月31日，檢查範圍不涉及個別住戶的專有空間，均為公共設施的部分，包括「直通樓梯」、「安全梯」、「避難層出入口」、「昇降設備」、「避雷設備」及「緊急供電系統」等六項，檢查合格後，由專業檢查機構以網路向建管處申報即可。如未依規定申報，經輔導仍拒不辦理者，得處管委會主任委員1000元以上5000元以下罰鍰；若建築物所有權人、使用

人有嚴重違反公共安全情事拒不改善者，可處6至30萬元罰鍰。

### (三)北市府建立外牆磁磚剝落通報機制

台北市大約有十一萬多棟建築，三十年以上約有八萬五千多棟，台北市為因應避免大廈發生磁磚掉落的公共危險，將全面進行北市建物外牆磁磚總巡檢，機制，包括區里巡查通報、市民通報及主動巡查，2014年開始針對北市分區、重要路段等，主動委託民間專業單位進行總巡檢，另外2013年6月已經建立的區里通報機制，2013年底已經通報八百多件，依照個案分三等級查處，如果是第一類最緊急的「通報外牆剝落傷及行人」，建管處會緊急到現場拉警示帶、並張貼當心墜落物告示、依建築法處六到三十萬元、並要求限期施做安全防護、建管處也會公告列管資訊等。北市府也會建議中央立法及修法，包括外牆飾面施工規範品質簽證，一定樓層以上建築物禁貼磁磚，公寓大廈外牆安全投保公共意外責任險等，並且修訂台北市建管自治條例，強制規定台北市一定年限建築物，應該主動辦理外牆檢查，另外台北市老屋健檢案件，經過判定外牆有公安疑慮的就會輔導改善。希望未來藉此帶動房屋買賣時能將公安檢查項目納入買賣契約的規範，除可降低消費糾紛的發生外，也可保障建物公共安全。

### (四)北市老屋健檢計畫提前推動並擬修法

台北市全市9萬多棟房屋，其中屋齡30年以上老屋約6萬5千多棟，創全國之先推動「老屋健檢計畫」，原定2014年元月起實施提前到2013年10月起試辦，受理100件，經費編列200萬元，健檢補助對象為30年以上集合住宅，作為住宅使用的戶數達全棟1/2以上，以整幢為單位，由管委會提出申請，未成立管理組織可推派代表申請，並取得半數屋主同意，每幢補助金額1萬5千至3萬元不等。並預計2014年上半年檢討完成《北市建築管理自治條例》修法，要求30年以上老屋每5年定期強制健檢一次；老屋健檢項目包括結構、防火、逃生、設備及外牆安全等5大項，評定結果分為優、佳、尚可、差、極劣等5個等級，健檢報告僅送住戶作為整修維護的參考，不會對外公開。



## 參、物業管理服務產業發展概況

物業管理綜合管理業務範疇可細分為多項專業的單一支援服務業，綜合物業管理公司與同業競爭外，同時與各專業分工業務廠商競爭，形成錯綜複雜的競合關係；而物業管理關聯性較高，群聚明顯的行業主要為公寓大廈管理維護業、保全業、環保清潔業及機電維護業等，茲分述各行業的市場動態發展趨勢如下。

### 一、公寓大廈管理維護業

#### (一)公寓大廈管理維護公司登記家數<sup>2</sup>

依據內政部不動產資訊平台統計，公寓大廈管理維護公司在2007年登記數為518家，至2013年增加至658家，6年成長27%，2013年比前年微幅成長2.49%。

表3-5-1 公寓大廈管理維護公司登記家數統計表

2007Q4	2008Q4	2009Q4	2010Q4	2011Q4	2012Q4	2013Q4
518	542	572	606	613	642	658

資料來源：內政部不動產資訊平台<sup>3</sup>。

公寓大廈管理維護公司為受託經管公寓大廈管理業務，為最直接及優先提供物業管理業務。依據內政部營建署統計，各地方政府所轄管行政區所登記公寓大廈管理維護公司家數統計至2012年第4季共計642家，2013年3月共計647家，12月增至658家(如表3-5-2)，其中僅新北市(119)、桃園縣(83)、新竹市(14)、新竹縣(6)、台南市(19)及高雄市(103)等區域稍有成長，而其他區域為持平狀態。

<sup>2</sup> 全國建築管理資訊系統入口網：<http://cpabm.cpami.gov.tw/index.jsp>。

<sup>3</sup> 內政部不動產資訊平台：<http://pip.moi.gov.tw/NET/E-Statistics/E3-4.aspx>。

表3-5-2 公寓大廈管理維護公司登記統計數<sup>4</sup>

縣市別	公寓大廈管理維護公司登記家數		縣市別	公寓大廈管理維護公司登記家數	
	2013/3	2013/12		2013/3	2013/12
01 台北市	144	144	12 嘉義市	2	2
02 新北市	117	119	13 高雄市	100	103
03 基隆市	10	9	14 台南市	18	19
04 桃園縣	79	83	15 嘉義縣	0	0
05 新竹市	13	14	16 屏東縣	4	4
06 新竹縣	5	6	17 澎湖縣	1	1
07 台中市	139	139	18 宜蘭縣	2	2
08 苗栗縣	2	2	19 花蓮縣	2	2
09 彰化縣	7	7	20 台東縣	0	0
10 南投縣	1	1	21 金門縣	0	0
11 雲林縣	1	1	22 連江縣	0	0
總計				647	658

資料來源：全國建築管理資訊系統入口網。

## (二)公寓大廈管理服務人員人數：

依據營建署登錄統計，在2010年4月取得認可證人數共有41,642人，至2013年12月增加至62,558人。4年來成長約50.22%，而2013年12月累計比同年3月增加4451人，短短9個月即成長7.6%。其中「事務管理」證照者有51,973人，比同年3月47,869人成長約8.6%。(如表3-5-3、表3-5-4)

表3-5-3 公寓大廈管理服務人員認可證統計

2010/04	2011/02	2012/2	2013/03	2013/12
41,642	47,539	52,495	58,107	62,558

資料來源：全國建築管理資訊系統入口網。

<sup>4</sup> 內政部不動產資訊平台：<http://pip.moi.gov.tw/NET/E-Statistics/E3-4.aspx>





表3-5-4 公寓大廈管理服務人員資格種類統計

公寓大廈管理服務人員 認可資格種類	統計日期	
	2013/03	2013/12
事務管理	47,869人	51,973人
技術服務—設備安全	3,295人	3,365人
技術服務—防火避難	1,569人	1,633人
事務管理，技術服務—設備安全	2,855人	2,894人
事務管理，技術服務—防火避難	1,009人	1,063人
技術服務—防火及設備	214人	233人
事務管理，技術服務—防火及設備	1,296人	1,397人
總計	58,107人	62,558人

資料來源：全國建築管理資訊系統入口網。

### (三)物業服務需求量的持續增加

#### 1.建築存量累增

截至2013年第2季全國建築總量計9,084,604戶，住宅存量計8,319,742戶，建築總量及住宅存量年成長僅約0.5%；而台灣屋齡在15年以上的住宅建物達78.95%<sup>5</sup>，重大修繕工程及設備維修更新業務需求量應相應呈現。(如表3-5-5)

政府為了抑制投機、定房價、開徵奢侈稅、實施交易實價登錄、房貸融資緊縮、公營住宅等政策干擾市場，造成房市的大幅波動，預期效應將持續2~3年；未來房屋預售市場投資(機)客比例降低，新建社區自用購屋比例增加，建商銷售期及交屋期延長，銷售期及代管期委由專業管理公司協助銷售及管理權移轉的業務需求增加；購屋行為趨於理性，並重視物業管理水準，資產管理將隨著不動產市場轉向大規模開發及長期投資而需求增加。

表3-5-5 全國建築總量統計(戶)

	98Q4	99Q4	100Q4	101Q4	102Q2
建築總量	8,752,436	8,860,603	8,925,602	9,036,482	9,084,604
住宅存量	7,898,894	7,997,595	8,006,125	8,275,460	8,319,742

資料來源：內政部不動產資訊平台<sup>6</sup>。

<sup>5</sup> 內政部不動產資訊平台，房屋稅籍住宅類數量依屋齡區分。

<sup>6</sup> 內政部不動產資訊平台：<http://pip.moi.gov.tw/NET/E-Statistics/E3-4.aspx>

## 2. 公寓大廈管理組織報備數累增

公寓大廈管理組織報備數量，與公寓大廈管理業務量成正比，2011年8月31日累計公寓大廈管理組織報備量31,974個，根據營建署彙整至2013年上半年的累計報備量為37,056個，2年來成長15%以上；其中台北市、新北市、桃園縣、台中市及高雄市等區域報備數均已超過4,500個，與第6位的台南市1,714個相差達2.5倍以上，顯見六都都市化程度迅速發展，公寓大廈管理組織報備量的增長，也促使該地區公寓大廈管理維護公司業務服務需求量的相應增加。

表3-5-6 各縣市公寓大廈管理組織報備及管理維護公司登記統計

縣市別	公寓大廈管理組織報備數		縣市別	公寓大廈管理組織報備數	
	2013/06/30			2013/06/30	
01 台北市	6419		12 嘉義市	450	
02 新北市	6942		13 高雄市	4737	
03 基隆市	768		14 台南市	1714	
04 桃園縣	4521		15 嘉義縣	97	
05 新竹市	1316		16 屏東縣	509	
06 新竹縣	1420		17 澎湖縣	39	
07 台中市	5899		18 宜蘭縣	446	
08 苗栗縣	649		19 花蓮縣	60	
09 彰化縣	584		20 台東縣	11	
10 南投縣	195		21 金門縣	27	
11 雲林縣	252		22 連江縣	1	
總計	37,056				

資料來源：各縣市政府2011/8/31資料；內政部營建署彙整至2013/6/30資料。

## 二、保全服務業

物業管理職能中從業人員佔最多為駐衛保全，保全業在2012年3月登記共538家，至2014年2月累計設立登記749家，但在業者計560家<sup>7</sup>；保全業為了配合實施[保全人員工作時間規範]及《勞動基準法》的規定，不但人事成本攀升，人力缺員狀況更加嚴重，行業缺員率超過10%以上，造成保全服務品

<sup>7</sup> 2014/02/07，經濟部商業司登記核准設立，不含停業、廢止、解散等之保全業家數。



質不定，及違規案件增加；根據北市勞動局 2013年度公布因違反新修正公布《勞動基準法》的事業單位<sup>8</sup>，保全業共計18家佔總家數198家之9.1%(表3-5-7)，為各行業違規家數之冠，違規事項主要係延長工時、加班費及休假等規定；2008年至2011年北市共發生4起保全人員從事專業外工作致死亡災害，為維護保全人員權益，避免因業主要求而從事專業外工作而致災，台北市勞動局已建請中央在「駐衛保全服務定型化契約」加註不得從事作業的實例，使作業範圍更明確。另勞委會於2014年2月6日通過《派遣勞工保護法》草案，將保全工作(業主自聘)列入不得使用派遣工的限制類別；面對勞力市場環境規範的改變，派遣保全工作業務將受到重大衝擊。

表3-5-7 台北市2013年度保全業違反勞動基準法之事業單位數統計

月份	總家數	保全業	公寓	環保
1-2	31	1		
3-4	19	4		
5-6	35	3		
7-8	37	5		1
9-10	50	1	1	
11-12	26	4		
小計	198	18	1	1

### 三、清潔維護業

2013年3月登記在業環保業者3,025家<sup>9</sup>，清潔業者757家；至2014年2月環保業者增至3,113家<sup>10</sup>，清潔業者增至762家；除綜合物業管理公司設置環保清潔專責部門外，一般建築物的環保清潔工作，如打掃、地板地毯清洗、牆壁除塵、擦拭玻璃與垃圾清理等清潔項目，通常由一個清潔團隊或小型企業社承攬，其他定期性如消毒、清洗水塔與外牆、及其他特殊清潔(如打腊)等業務，則由各業別專業廠商提供服務；近年因大型公共及商業場所服務需求增加，及配合政府綠建築、環保、節能、室內空氣品質、病媒防治等政策，

<sup>9</sup> 2013/03/12，經濟部商業司登記核准設立，不含停業、廢止、解散等之環保及清潔業家數。

<sup>10</sup> 2014/02/10，經濟部商業司登記核准設立，不含停業、廢止、解散等之環保及清潔業家數。

促進清潔維護業者朝向專業化的清潔技術發展；其與環保服務、家事管理、居家照護等業務更有整合發展的趨勢，清潔維護業將緩步改善高勞力低利潤的產業特性。本行業同樣受缺工所困擾，建築物清潔服務業者已促請政府除開放陸資來台之外，可考慮針對建築物清理服務業開放外勞進用，以解決國內缺工問題；業者另建請政府肯定建築物清理服務業為專業的清潔代工服務業，對於建築物清理服務業從業人員的基本薪資、勞工休假日、65歲以上的勞健保、職災保險、工時限制及專業證照的核發等規定，能適時修訂因時代變遷及老齡化所衍生的不合時宜規範。

#### 四、機電維護

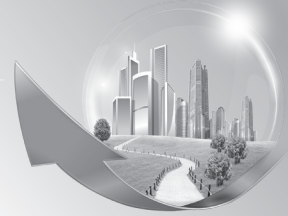
建築物的機電、消防、電梯等附屬設施設備的檢查、保養、維修及更新業務，分屬不同的專業領域，市場提供服務有各項設備類的技師與技術士，及各專業關聯技術廠商，涉及技術服務的需求較高，2013年3月以機電維護登記在業者僅7家，但機電工程業者計604家、消防工程業計486家、電梯業計151家<sup>11</sup>；至2014年2月機電維護登記在業者維持7家，但機電工程業者增至計622家、消防工程業減至484家、電梯業增至157家<sup>12</sup>；市場並無明顯的量變，經營尚屬定狀況。

#### 五、工程修繕

台灣建築物工程修繕業務，將有無限的市場商機，一方面是15年以上屋齡的住宅建築已趨近80%，老屋建診、修建及整建，期使建物延壽的意識經已形成；另一方面是近期外牆瓷磚剝落傷人的公安意外事件頻傳，急需予以實施預防及修護對策；而屋頂或外牆等發生漏水非常普遍；配合高齡化社會的老人生活空間需求，無障礙的友善空間的改善也需求殷切；凡此種種均為工程修繕的

<sup>11</sup> 2013/03/12，經濟部商業司登記核准設立，不含停業、廢止、解散等之機電維護業、機電工程業、消防工程業及電梯業者家數。

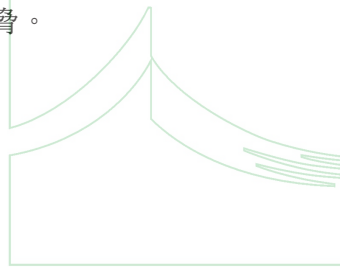
<sup>12</sup> 2013/03/12，經濟部商業司登記核准設立，不含停業、廢止、解散等之機電維護業、機電工程業、消防工程業及電梯業者家數。



業務，預期工程修繕將會成為物業管理產業發展中的一項核心業務。

## 肆、結語

台灣物業管理服務產業面臨兩項重大挑戰，一是物業管理產業相關業務的行業法規及社會制度愈趨於嚴格，現有廠商必需因應調整其經營策略，以掌握新的市場商機及配合法令規範；其次是物業管理服務產業的人力資源面臨常態不足的困境，除技術性業務外，有關保全、環保、事務管理等高度依賴人力的業務，都因缺工及高流動率而導致服務品質的不定、業務拓展停滯、甚致無法履約等結果；產業人力資源環境若持續惡化，以勞力密集為主要業務的物業管理公司，在短期內如果無法順應產業環境的變遷，調整經營策略，將面臨適者生存的威脅。



# 信義房屋