



vision

建築師對物業管理之認識

台灣省建築師公會
理事長 王文楷



- 市場分析
- 重新了解建築師的工作特性
- 建築師的業務
- 台灣產業結構的變遷
- 結語



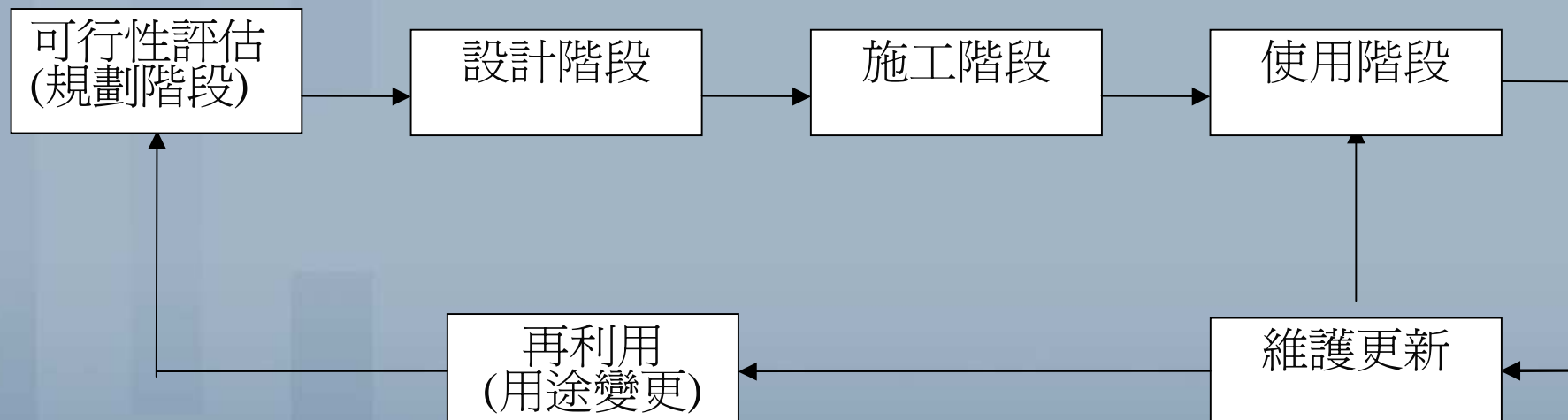
市場分析

vision

vision

建築物的生命週期

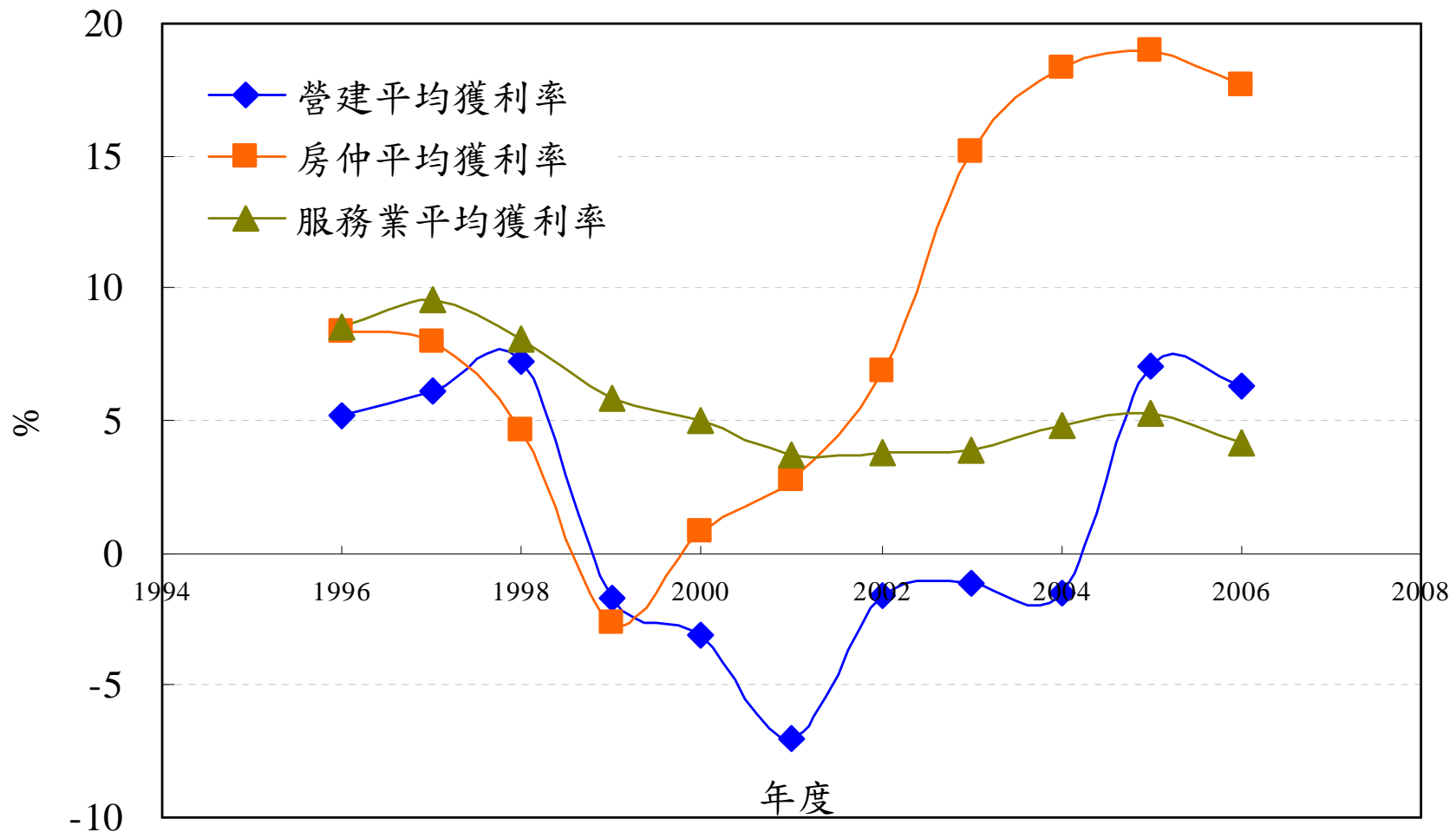
資料來源：工程會(2003)



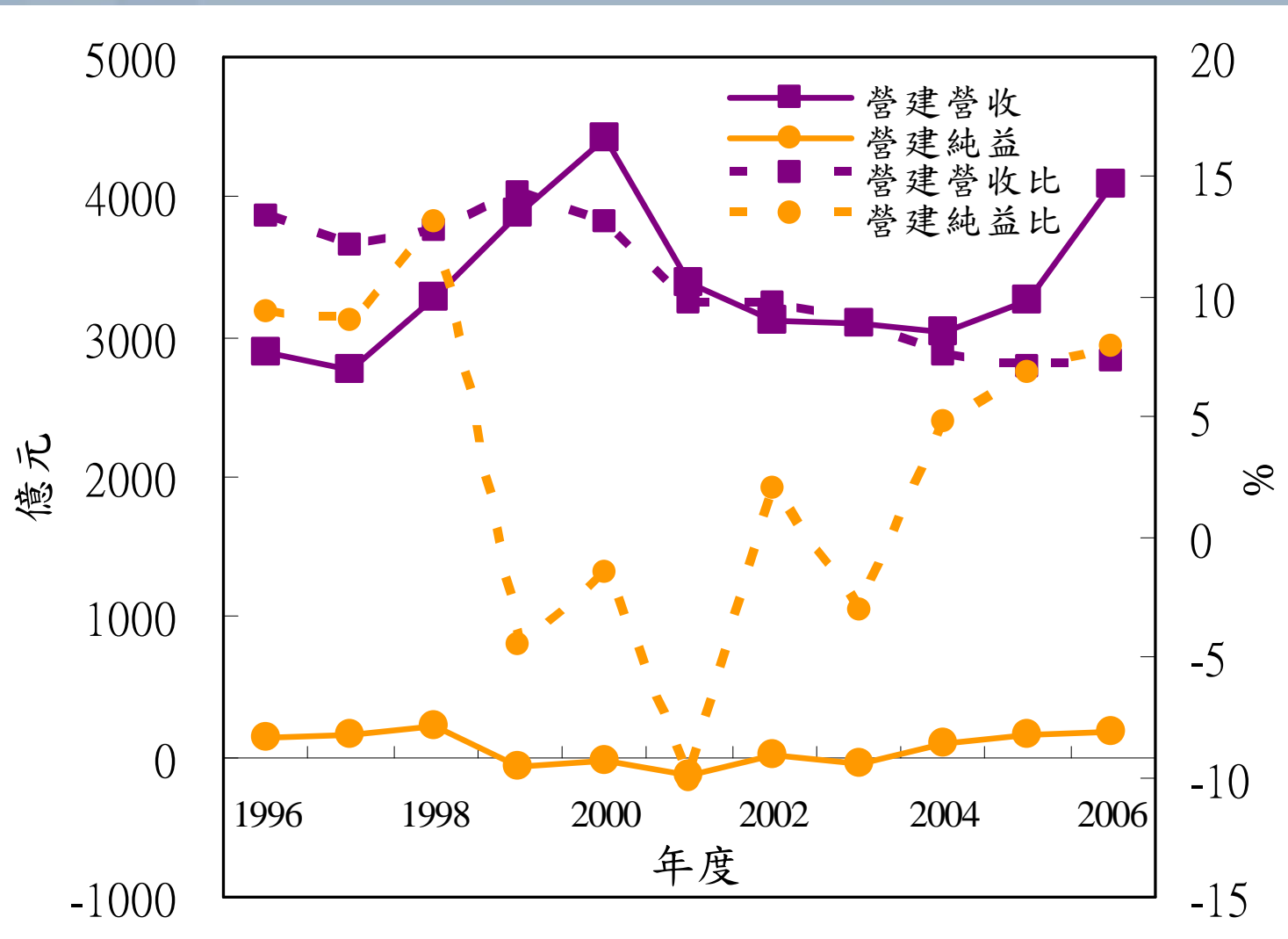
建築物生命週期有**95%**在於物業管理

1995~2005建設相關產業獲利能力比較

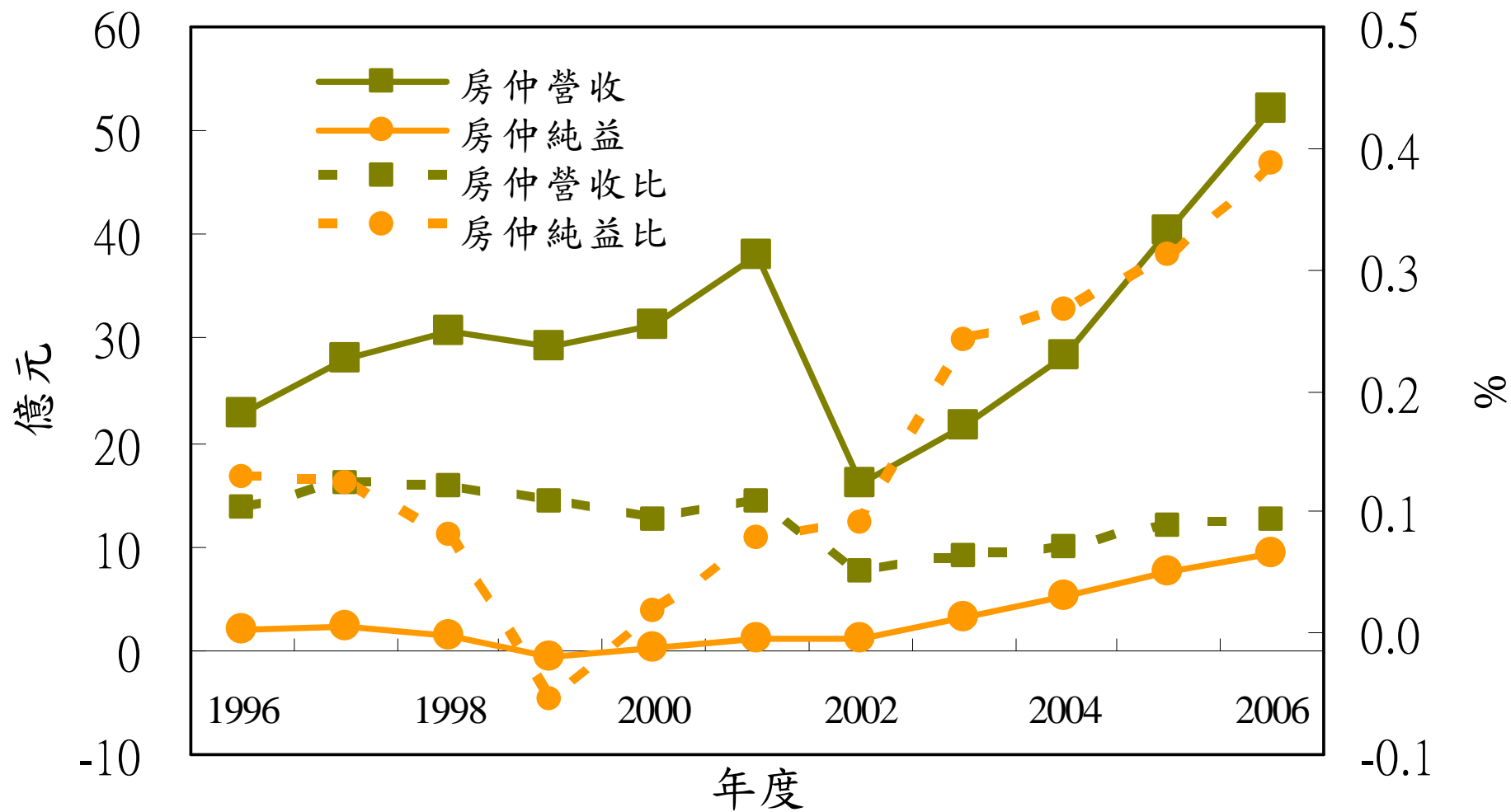
天下雜誌 500大服務業調查



營建業獲利能力



房仲業獲利能力





營建業與房仲業表現比較

資料來源：工業技術研究院 趙念慈

1995～2005年間，進入500大服務業的房仲業家數最多不超過2家（約五年只有一家上榜），而營建業則由100家左右降至86家（2001～2005年間，進榜工程承攬家數約在50～60家，建設業約在20～30家之間）。由先前的研究得知，我國建築數量趨於飽和，1994年後建築使用執照核發數量逐年降低。我國住宅自有比例高達85.1%；目前購屋者仍以首購自住為主，但是比重下降，換屋自住以及第二自住屋的需求增加。可以預期的是房仲業尚未興起，而舊屋整建需求將日漸浮現，更新的舊屋將取代部分新建物的供應。



住宅市場分析

資料來源：工業技術研究院 趙念慈

- 住宅需求量估計
- 屋齡需求走向
- 住屋品質需求
- 市場規模



住宅需求量估計

據經建會的估計，台灣人口數量預計在民國127年達到零成長，上限估計為2560萬人，意即未來40年的人口成長數僅340萬人（成長15%），增加的人所衍生的住宅需求約110萬戶（相當於目前住宅餘屋數）。台灣人口成長緩慢，晚婚、不婚的人口增加，使得每年人口只增加十七、八萬人。目前每年需求之住宅戶數約為12~16萬戶（每年家戶成長量），民87年以前建商搶搭容積率列車，市場釋出戶數大幅超過需求，造成餘屋大增，再加上農地釋出、眷村改建和都市更新，都將提高土地和房屋供給量；除此之外，台灣房屋目前自有率已高達85%（全台總戶數為750萬戶），住宅市場幾近飽和。可以預見從現在以至未來自住型住宅需求成長空間非常有限。



屋齡需求走向

我國建築數量日趨飽和，自1994年起建築使用執照核發數量逐年降低。2003~2004年貸款購置中古屋的比率由49%增為52%（相當於21萬戶）；除此之外，根據中信房屋2000~2005年統計資料顯示，「3年以下」的新屋、「10~15年」的一般中古屋、以及「25年以上」的老屋成交比率升高，目前這三類房屋的成交總和已超過總成交量之半。值得注意的是25年以上的老屋有漸成主流之勢，其銷售率由2000年的9.91%增至25%，並且「老屋」的平均銷售天數亦較2000年減少了12天，居去化速度第一名。「老屋」受到青睞是因具備完善房屋週邊機能、低價格與低公設三方面的優勢。



住屋品質需求

屋主的整建意願與屋齡以及家庭的生命週期相關。基本上屋齡與損害維修、重新裝修以及隔間改善成正比；再者，家庭的成長與增/擴建、隔間改善以及重新裝修成正比。值得注意的是，整建花費以0~4年屋齡的投入為最高（所有整建項目皆居冠），而屋齡15~34年的中古/老屋對隔間改善僅次於增/擴建與重新裝修的投入。就地區而言，北部以重新裝修為主，其他地區以增/擴建為多。就住宅型態而言，公寓以重新裝修為主，獨/連棟則是增/擴建。



市場規模

建築相關產業包含建築工程（房屋工程與設備）、機電/電路/管道工程（機電、管道、冷凍/空調）、室內設計裝潢業、以及建材業。

我國建築相關產業營業額（新建物）因建物數量飽和而下降，1997～2002年由3,591億元降為3,374億元（住宅約佔1/3達1,100億元）。根據1999～2003年資料顯示，我國建材年總營業額約3000億元，其中批發佔60%，零售40%。批發中75%為房屋裝潢業所用，3%零售流至修繕業，裝潢修繕使用材料約1,386億元，若將空調通風工程計入（2002年冷凍/空調184億元），30%流向修繕業（按房屋設備安裝業估計）則為55億元，裝潢修繕業總計1,441億元。因此，住宅新建與既有維修目前約具2,500億元規模。可以預見的是既有住宅維修需求將浮現，並大幅成長。



重新了解建築師的工作特性

vision

vision



服務

「服務」的意義（王德馨、江顯新撰，市場學）

「以勞務來滿足消費者的需求，但不牽涉商品之轉移，或者商品移轉居於極不重要的地位」。

根據此一廣義的定義，故服務市場應包括專業性服務業，如建築師、醫生、律師等或提供娛樂服務之場所，如電影院、遊樂場等。



專業

J.Gonld and William A.Kolb (**1964**) 社會科學辭典定義為：
「至少必須從一部份理論性的課程（非純粹實務）獲取高度專業化知識及技巧的行業，通常由大學中或其他的機構進行測試，然後轉移給顧客具有相當權威的人或單位，這類的聯繫非常謹慎...是透過實務界人士所組成之同業會...他們訂定入會、訓練及一般行為規則，並保護自己的專業地位」。

牛津英文辭典（1986）定義為：「採用學術或科學上的部份專業知識，並將其應用於某項藝術實踐的一種行業」。



專業性服務-1

在現代社會中，專業被賦予獨特的地位，受到特別的重視。他們具有以下各項特徵（許士軍，1994）：

- 1.從事這門職業，並非只是靠由一種技藝或手藝(可由師父傳授)或靠經驗習得，而是**依據某一門知識或有系統的理論**，至少它們和經驗同樣重要。
- 2.從事這門職業，有其基於專門知識和訓練的**職業權威性**，獲得社會及主顧的承認。譬如說，在執行業務的範圍內，社會及顧客應尊重其所採取的方法或技術，不能由外行人妄加干預或評斷。
- 3.從事這門職業，有其**行為規範**。譬如同業之間或與主顧間的關係，形成或訂定有特定之倫理原則，成員們必須加以遵守或採取自律行為。



專業性服務-2

4. 從事這門職業，應該負起專業上社會責任與功能。雖然一般而言，專業人員所得報酬較一般其他職業為高，但這是副產品，而不應該是專業人員追求的目標。

5. 加入這門職業，常需經過某種資格或條件之鑑定程序，譬如受過某種訓練，通過某特定考試及實習，具備某種職業證照、公會成員資格等等。

6. 對於這門職業的份子常組成有某種同業公會，一方面為保住本業之地位及發展，另一方面，亦擔負上述執行自律，控制成員資格及行爲，促進同業溝通之類的工作。



專業性服務業

建築有其專門知識及專用的語言非經長期與正規訓練不可得、政府訂有建築師資格取得途徑、授與執照的方法及建築師公會以高度自治的方式，訂有嚴格的入會標準與懲戒等。其他諸如：醫師、律師、會計師也有類似行爲。

因此，可以稱爲這些行業爲「專業性服務業」。由於法令規定及專業素養之要求，在執行業務前，需要投注大量的時間、精神及教育費用，經過嚴格的國家考試方能取得正式資格。

專業人員必須遵循既定的職業道德規範，以及自我對於持續專業教育之要求，因而專業人士普遍受到社會大眾之肯定與敬重。



行業之定義

行業指工作者工作場所隸屬之經濟活動部門，職業則指工作者個人本身所擔任之職務或工作；以酒廠所僱司機為例，在職業分類中司機屬運輸工具操作工，在行業分類中，因酒廠之經濟活動為釀酒，屬製造業之飲料製造業。

所謂行業，係指經濟活動部門之種類，而非個人所從事之工作，每一類行業有一定主要經濟活動，但因分工關係，往往需要各種不同職業工作人員，而同一種職業之工作人員，亦常分布於各種不同之行業。



職業之定義

職業是指個人所擔任之工作或職務，具備下列條件：

1. 須有報酬 — 係指因工作而獲得現金或實物之報酬。
2. 有繼續性 — 係指非機會性；但從事季節性或週期性之工作亦認為有繼續性。
3. 為善良風俗所認可 — 如從事之工作雖可獲得報酬，但不為善良風俗所認可，則不認定為其職業。

凡幫同家人工作間接獲得報酬，而工作時間在一般規定三分之一以上者亦認為有職業。其有工作而無報酬，義務從事社會公益工作者及有收益而無工作者，如醫院之義工、依靠財產生活者，均不認為其有職業。



職業與行業的不同

一般人常將工作場所隸屬的行業與個人所擔任的職業混為一談，為避免誤解，對二者之區別首須加以說明。

職業與行業不同，行業係指經濟活動部門之種類，包括從事生產各種有形物品及提供各種服務之經濟活動在內，因此每一行業，因分工之關係，常需不同職業之工作者；而同一職業之工作者，常分布於不同之行業。



專業人員

中華民國職業標準分類 第2大類－專業人員
凡從事科學理論研究，應用科學知識以解決經濟、社會、工業、農業、環境等方面問題，及從事物理科學、生物科學、環境科學、工程、法律、醫學、宗教、商業、新聞、文學、教學、社會服務及藝術表演等專業活動之人員均屬之。本類人員對所從事之業務均須具有專門之知識，通常須受高等教育或專業訓練，或經專業考試及格者。

行業結構表

行業結構表

單位：%

年(季)別	合計	農、林、 漁、牧業	工 業					服 務 業									
			小 計	礦業及 土石 採取業	製造業	水 電 燃氣業	營造業	小 計	批發及 零售業	住宿及 餐飲業	運輸、 倉儲及 通信業	金融及 保險業	不動產 及 租賃業	專業、科 學及技術 服務業	教 育 服務業	醫療保健 及社會福 利服務業	政 府 服 務 生產者
				小 計	批發及 零售業	住宿及 餐飲業	運輸、 倉儲及 通信業		金融及 保險業	不動產 及 租賃業	專業、科 學及技術 服務業	教 育 服務業	醫療保健 及社會福 利服務業	政 府 服 務 生產者			
86年	100.00	2.42	31.88	0.46	25.18	2.12	4.12	65.70	14.47	1.88	6.04	10.08	8.66	1.80	1.35	2.35	10.81
87年	100.00	2.36	31.22	0.51	24.81	2.09	3.81	66.42	14.92	1.94	6.28	9.91	8.63	1.89	1.41	2.47	10.67
88年	100.00	2.43	29.90	0.47	24.02	2.04	3.37	67.66	15.61	1.99	6.42	10.11	8.49	2.05	1.53	2.59	10.78
89年	100.00	1.98	29.09	0.39	23.76	1.95	2.98	68.93	16.27	2.08	6.32	10.04	8.54	2.20	1.63	2.66	10.87
90年	100.00	1.85	27.62	0.37	22.73	1.97	2.55	70.53	16.16	2.12	6.45	10.26	8.72	2.32	1.82	2.88	11.38
91年	100.00	1.75	27.58	0.39	23.07	1.95	2.17	70.66	16.33	2.05	6.46	10.55	8.33	2.29	1.84	2.97	11.23
92年	100.00	1.69	26.56	0.32	22.48	1.94	1.82	71.75	16.58	2.02	6.34	10.76	8.49	2.30	1.89	3.00	11.66
93年	100.00	1.68	25.58	0.34	21.95	1.65	1.65	72.73	17.53	2.08	6.47	10.81	8.37	2.40	1.87	2.99	11.42
94年(r)	100.00	1.70	24.97	0.31	21.40	1.59	1.66	73.33	18.27	2.17	6.36	10.72	8.31	2.41	1.88	3.06	11.28
第1季(r)	100.00	1.64	25.08	0.33	21.50	1.50	1.75	73.29	17.55	2.05	6.53	10.09	8.13	2.26	1.87	3.01	13.20
第2季(r)	100.00	1.87	23.18	0.32	19.67	1.50	1.68	74.95	18.46	1.94	6.33	11.91	8.74	2.39	1.91	3.31	10.88
第3季(r)	100.00	1.56	25.57	0.28	21.92	1.87	1.50	72.87	17.48	2.30	6.45	11.09	8.14	2.51	1.92	3.01	10.99
第4季(r)	100.00	1.75	25.88	0.33	22.34	1.48	1.73	72.36	19.54	2.35	6.14	9.90	8.25	2.46	1.82	2.93	10.06
95年																	
第1季(r)	100.00	1.53	24.50	0.32	21.05	1.29	1.84	73.97	18.24	2.07	6.40	10.18	8.11	2.36	1.88	3.02	12.91
第2季(p)	100.00	1.83	22.74	0.34	19.50	1.30	1.59	75.43	19.35	1.95	6.19	11.53	8.84	2.57	1.93	3.33	10.66



建築師 ARCHITECTS

內政部職業訓練局編製

建築師的工作時間

因為建築師是一種**自由職業**，工作時間較不受拘束。通常建築師事務所的工作時間係比照公民營機構，週一至週五每天工作八小時，假日循例休息，但是建築師往往會身不由己的排滿與各項業務關係人商談的時間表，或者是在深夜不受干擾的構思設計靈感，尤其是參加設計徵圖時，幾乎每位建築師都有通宵不眠的工作經驗。

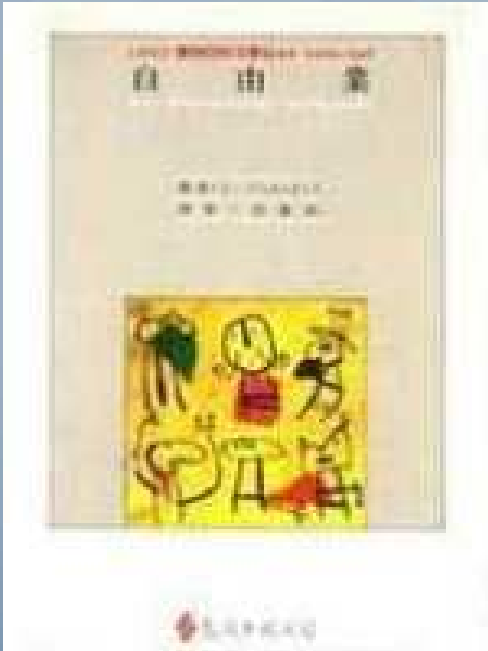


建築師的工作型態與待遇

就工作型態而言，建築師事務所大致分為獨力經營或伙同數名建築師成立聯合事務所共同執業。聘用從業人員開銷頗鉅，通常因業務量之大小取決用人的規模。

有關待遇方面，建築師的收入早被一般社會大眾認為是少數高所得的職業之一，藉著提供**專門技術服務**而收取酬金，其標準係依建築物種類、大小、工作之繁重簡易，按照全部建築費之百分率核計。

自由業



書名 [Title] → 自由業

作者 [Author] → J. Vagogne

自由業是工業化社會分工下的新行業，『以非工作契約方式，獨立執行一項智性工作』。在某個意識下，它代表一種特權階級、知識專家的同義詞、政治的代言人、中間階級的主導者，年輕人最嚮往的理想職業。事實上，他們愈來愈徬徨不安：不再富有、強大，專業知識不斷面臨挑戰...



建築師的業務

vision

vision



建築師法

第 16 條

建築師受委託人之委託，辦理建築物及其實質環境之調查、測量、設計、監造、估價、檢查、鑑定等各項業務，並得代委託人辦理申請建築許可、招商投標、擬定施工契約及其他工程上之接洽事項。

第 37 條

建築師公會應訂立建築師業務章則，載明業務內容、受取酬金標準及應盡之責任、義務等事項。前項業務章則，應經會員大會通過，在直轄市者，報請所在地主管建築機關，核轉內政部核定；在省者，報請內政部核定。



省(市)建築師公會建築師業務章則

第一條 本業務章則依建築師法第三十七條訂定之。

第二條 建築師為**自由職業**之一，其任務為受委託人之委託，辦理建築物及其實質環境之調查、測量、設計、監造、估價、檢查、鑑定等各項業務。並得代委託人辦理申請建築許可，招商投標，擬定施工契約及其他工程上之接洽事項，一面受委託人之酬金，一面運用其藝術及技術上之學術與經驗盡其業務上應有之各項業務。在設計時期，建築師對於委託人處於顧問之地位，貢獻意見及設計繪圖。

第三條 建築師之主要業務分為勘測規劃、詳細設計、現場監造。



美國建築師學會

- (1)設計前服務，為對所設計之建築訂定程式計畫(PROGRAM)，包括資料之組織、收集與研究、市場分析、可行性研究及經費之估算。
- (2)基地分析階段，為對作業中之基地上實質環境之分析、現有公共設施、地質之探勘、有關法規之檢討及預期環境衝擊等之研究。
- (3)草圖階段，為對業主需求之設計構想及建築物之初步雛型，此時建築師應與業主對程式計畫作最後之確定。
- (4)設計發展階段，為將草圖之構想作繼續深入之發展。
- (5)設計詳圖階段，為對前述之設計及圖面作更深入之配合以求可送請執照及發包施工之用。
- (6)招標或議價階段。
- (7)施工管理階段。
- (8)完工後服務。

前述(1)至(5)之階段均是建築設計服務業之主要工作。



台灣產業結構的變遷

vision

vision



台灣產業結構之變遷

- 初級經濟時期(Primary Economy) 以農業為主，農業生產佔國內生產毛額之比率的高峰是1953年的34.46%。
- 工業經濟時期(Industrial Economy)以工業為主，台灣經濟於1968年，開始由農業社會轉為工業社會的發展階段。
- 服務性經濟時期(Servicing Economy) 以服務業為主，即所謂的後工業化經濟時期(After Industrial Economy)，台灣經濟於1989年後，由工業社會轉型為以服務業為主的經濟型態。



台灣服務業發展面臨瓶頸

2004/08/12 經濟日報

台灣服務業產值去年已高占國內生產毛額（GDP）的67.8%，與歐、美、日等國所占比重接近，但服務業就業僅占總就業人口的57.9%，較產值比重落後將近10個百分點。在歐、美、日等國兩者比重十分接近，而英、荷及韓國服務業就業所占比重超過產值比重，顯然台灣服務業未能充分發揮創造就業功能。

而且近四年來台灣服務業產值平均每年僅成長2.9%，較前四年平均每年成長6.9%，滑落了一半以上，成長率甚至低於服務業發展成熟的美國；顯示台灣服務業發展面臨瓶頸，已到改革刻不容緩的地步了。



全國服務業發展會議

- 爲因應知識經濟的發展、產業結構的改變及提升國民生活品質，行政院經濟建設委員會與相關部會於**93.03.31**通過「服務業發展綱領及行動方案」，以服務業發展再創台灣經濟奇蹟爲願景，並以提高附加價值，創造就業機會爲二大主軸。
- 未來服務業發展以年平均成長率**6.1%**爲目標，服務業的產值於**2008**年占國內生產毛額（**GDP**）比重達**71.4%**；服務業的就業人數占總就業人數則達**60%**，並以服務業支援農業及工業的發展，持續各產業的成長動能，使整體經濟成長率達**5%**以上。



服務業發展綱領及行動方案

12項服務業：

金融、流通、通訊媒體、醫療保健及照顧、人才培訓人力派遣及物業管理、觀光及運動休閒、文化創意、設計、資訊、研發、環保、工程顧問等。



物業管理

物業管理為針對公寓、大廈、社區等建築物硬體；及服務其社群與生活環境之軟體，作維護管理與全方位之經營。換言之物業管理即**所有與建築物使用有關業務之管理活動**，其目的在使建物使用者擁有清潔、健康、舒適、方便並兼顧自然環境保育之生活空間。為因應我國都會之發展及經濟成長趨勢，集合性商業及住宅公寓大廈社區普遍增加，對服務品質要求日愈增加，相對物業管理服務業發展也相對重要，已衍生成為我國一項重要的新興服務產業。



物業管理產業特性

物業管理與生活環境為一體，注意人的居住環境，生產、生活、生態為社群環境，其中生活包括休閒、遊憩、居家、工作等，而建築物生命週期有**95%**在於物業管理。



從市場經營角度看物業管理

市場經營的角度而言「物業管理」之服務範疇
可分為，三大主軸：

- 投資管理
- 建物管理
- 生活管理



投資管理

- (1) 物業投資開發可行性評估
- (2) 物業使用規劃及代理執行
- (3) 租賃管理及仲介銷售



建物管理

- (1) 居家安全管理
- (2) 建物設備管理
- (3) 環境衛生管理



生活管理

- (1) 行政及財務管理
- (2) 代理及生活服務



結語

vision

vision



94年會員大會報告

民國94年台灣省建築師公會會員大會文檔向全體會員呼籲，公會要以入世的精神開展社會公益活動，建築師要將專業議題轉化成民生議題，讓專業平民化、日常生活化，所以定軸為「全方位建築師」時代的來臨，尤其面臨21世紀服務產業的蓬勃發展，建築師更不可窄化只關心房屋設計監造，更應積極擴大參與各相關領域服務；而且政院經建會在93年9月2日舉辦全國服務業發展會議，其中12項重點服務業發展規劃內有關「物業管理、觀光及運動休閒、文化創意、設計、工程顧問」均與建築師專業領域息息相關，所以要積極迎接。



95年會員大會報告

民國95年台灣省建築師公會會員大會，除積極捍衛建築法第13條公義性的不容任意修正外，文楷向全體會員呼籲，建築師應引領建築走入生活，普及社會廣眾，所以定軸為「積極擁抱社會」時代的來臨，建築師應加速對社會的專業服務，落實民眾對建築師專業信賴的保護。



報告結束 謝謝各位

vision

vision