

# 日本式物業管理



國立東華大學企管系EMBA在職專班 蔡嘉芳

指導教授 林達榮教授

# 大綱

---

- 日本物業管理特色介紹
- 東京都物業管理公司介紹
- 台灣物業管理發展概況介紹

# 日本物業管理特色介紹-服務項目



服務範圍的完整性  
一次完成永久服務



# 關於東京都物業管理機構



Your Life First



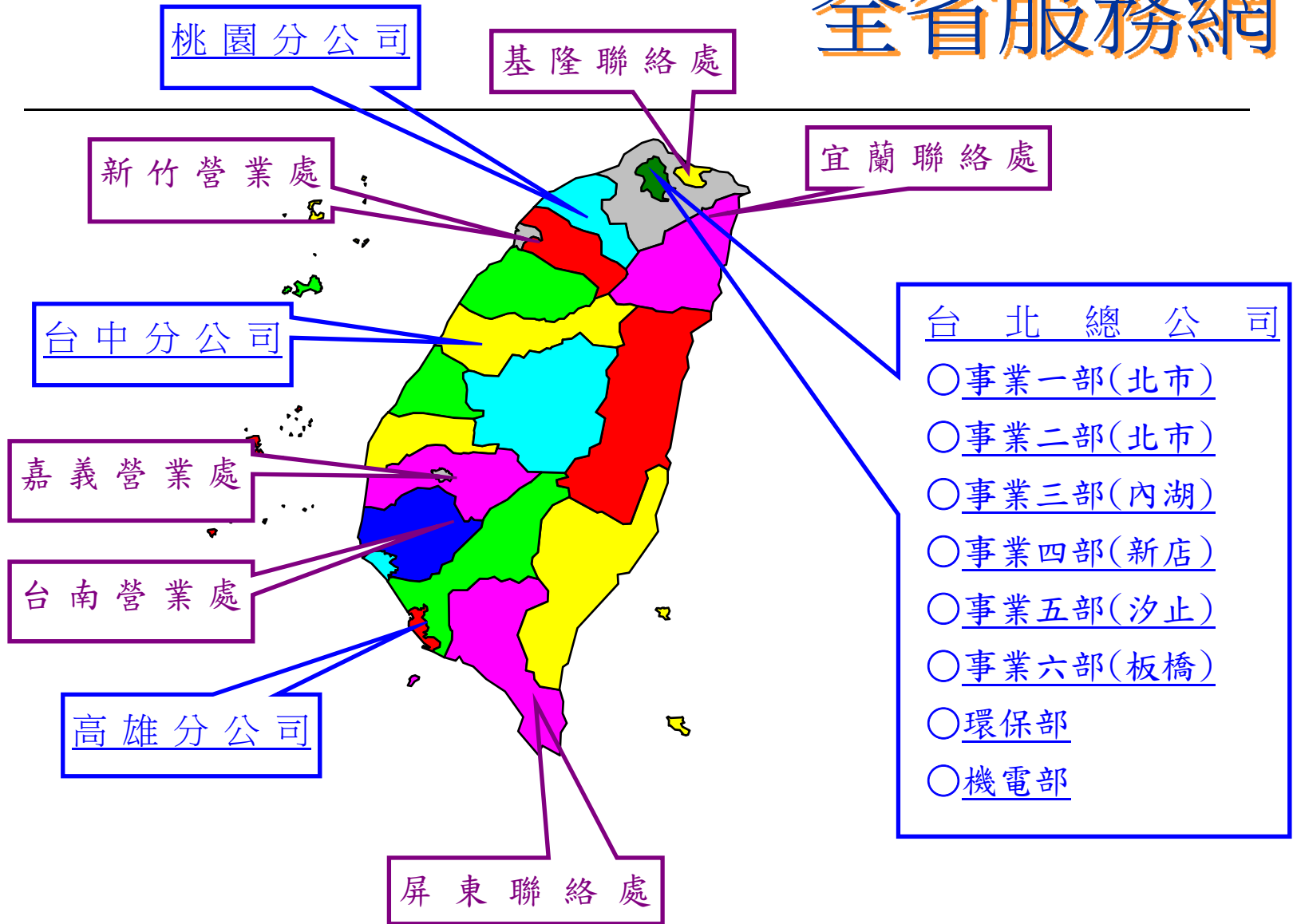
由於科技的日新月異、數位寬頻時代的趨勢  
建物管理將隨著人類生活型態的改變  
衍生出更為細緻的管理需求  
東京都將致力提供優良的建物管理服務平台  
為創造更美好的環境，善盡企業社會責任

## 以日本NIHON HOUSING株式會社管理經驗

---

NIHON HOUSING為日本上市的專業物業管理公司，也是日本民營企業中最大的建物管理服務公司，在日本各地設有支店，並跨足海外市場，先後在台灣、中國大陸及菲律賓設立物業管理公司。

# 全省服務網



# 日本專業技術在台灣延伸

---

- 一、完整制度
- 二、執行力
- 三、專業化
- 四、創新研發
- 五、回饋社會發展產業

# 一、完整制制-規章制度

---

- 內控管理制度
- 遵守法令委員會：監督經營



## 二、執行力

---

- 督導制度：  
稽核制度、預防與糾正
- 教育訓練：  
培訓、養成、由外而內
- 緊急處理：  
24小時管制中心、遠端監控系統、支援
- 客戶第一：  
服務品質定期客戶訪談

## 三、專業化

---

- 前期物業規劃
- 綜合管理規劃
- 專業證照制

## 四、創新研發

---

- 創新提案
- 生活服務商業支援
- 生活服務平台經營

## 五、回饋社區發展產業

---

- 舉辦產官學座談會
- 提供論文獎助學金

# 台灣物業管理發展現況

---

- 建築物區分所有權的規定
- 公寓大廈管理條例的制定過程
- 台灣物業管理現況

# 建築物區分所有權的規定

---

- 早期建築物「區分所有權」的法律只有在民法〈物權編〉第799條及第800條中規定。
- 70年代後，由於台灣經濟成長快速，人口大多集中於都市，集合住宅急速成長，逐漸引發分爭問題。

# 公寓大廈管理條例的制定過程

---

- 民國84年6月9日立法院第5屆會期通過  
    〈公寓大廈管理條例〉

## ◎目的：

1. 明訂住民權利義務。
2. 給予適當的管理,以維持公寓大廈的產值。
3. 提昇居民生活品質。

# 台灣物業管理服務

---

■物業管理服務業依其服務項目可分為三類：

第一類：建築物與環境的使用管理與維護

提供建築物與環境管理維護、清潔、保全、公共安全檢查、消防安全設備及附屬設施設備檢修等服務。


第二類：生活與商業支援服務

提供物業代辦及諮詢行業、事務管理、物業生活服務（社區網路、照顧服務、保母、宅配物流）、生活產品（食衣住行育樂）及商業支援等服務。

第三類：資產管理

提供不動產經營顧問、開發租賃及投資管理等服務。





---

報告完畢

敬請指教