

# 物業管理產業證照所需知識之系所學門歸屬剖析

凌烽生

德霖技術學院營建科技系副教授兼系主任

## 摘要

本文主要剖析內容，是以大陸所實施之物業管理師執業資格考試範圍為主，由於台灣現行有關物業管理產業之從業人員資格考試，大約僅有公寓大廈管理員之培訓結業測驗，非常欠缺中高級相關技術人員之執業資格考試制度，這對於推動台灣物業管理產業之發展，其品質把關堪慮。茲就大陸現有物業管理師執業資格考試內容加以探討，就其在大學體制學門歸屬類比我國學制，以對未來建立台灣物業管理產業之人才培育證照奠定可行基礎。

**關鍵詞：**物業管理、物業管理師、執業資格考試、物業管理學門

## The Analysis of Included Department Courses of Property Manager Certified Qualified Content

Ling Feng-Sheng

De Lin Institute of Technology, Chairman of Department of Construction Science and Technology,  
Associate Professor

### Abstract

This paper is presented here mainly to direct and introduce mainland system about property manager certified qualified examination courses into taiwan property industry for future system improve of taiwan certified qualified system of property industry.

Those courses of property manager certified qualified examination will be analyzed to compare with current many courses of related property management department of university.

Through thoroughly researching between courses and examination items differences we believe that we can find out good examination system for property management industry and needed man qualified.

**Key words:** property management, certified property manager, certified property manager qualified examination, department of property management

## 一、前言

行政院 2006 年產業科技策略會議曾特別提出物業管理相關的議題：智慧化居住空間發展之檢討與前瞻，然而我國智慧化居住空間的想法，早在 2004 年 11 月 10 日行政院核定「服務業發展綱領及行動方案」即提到-物業管理即所有與建築物使用有關業務之管理活動，其目的在使建築物使用者擁有清潔、健康、舒適、方便並兼顧自然環境保護之生活空間。同時依其服務項目，訂定物業管理範疇為三類：一、建築物與環境的使用管理與維護。二、生活與商業支援服務。三、資產管理。值得一提的是，依中國大陸評估，目前全國物業管理企業已有 2 萬多家，從業人員超過 200 萬人，其認為加入世貿組織後，未來在人才需求上的排列順序是 1.資訊業人才 2.物業管理人員，顯見中國大陸對物業管理人才需求之殷切。

然綜觀我國目前從事與物業管理相似的行業，常有名稱不一，又受限於複雜法令之未易整合，無法申請成立可統合執行業務的公司，但卻必須因應各種法令及服務需求，而設立各種名稱不同的公司。例如過去數年期間，許多大小型不等的建築開發或經營不動產的公司，均在其內部設置獨立的物業管理部門。所以行政院於 93 年 11 月推出十二項服務業的推動計畫，將物業管理服務業納入其中。為追求完美居住品質、環境永續維護及相關服務企業茁長，這僅是開端起步，仍有許多具實質、多功能、複雜化之法令問題待整合，以落實物業管理服務項目三大範疇。

就目前台灣物業管理專業人員管理制度之運作言，與三大物業管理服務範疇相關人才所需證照並無統整，也無硬性規定需具有證照，故難以集中彙整台灣物業管理業從業人員之認證資格。反觀中國大陸於 2003 年 6 月 8 日公佈物業管理條例後，其建設部於 2004 年公佈了「物業管理企業資質管理辦法」，就不同規模等級之物業管理企業之專業技術人員名額作出了明確的規定，所謂他山之石，可以攻錯。故本文就大陸物業管理師執業資格考試範圍內容作一探討，以提供台灣大專以上相關系所規劃課程時參考。

## 二、大陸現行物業管理從業人職業資格考試制度

本段透過介紹大陸物業管理從業人員的職業資格、物業管理師考試有關制度、物業管理師執業範圍等規範，以了解其考用制度的適當性與密切性，反思台灣當前類比其客觀條件下所實施之差異性。

### (一) 物業管理從業人員的職業資格

- 1.建設系統設立的專業技術人員職業資格制度有註冊建築師、註冊結構工程師、城市規劃師、監理工程師、造價師、建造師、房地產估價師、房地產經紀人等。

這部分的人力，已涵蓋台灣的土木建築專業技師，及一部分之資產管理證照人才，並有其一定的執業規範及良好發揮空間。

- 2.物業管理從業人員職業資格是「物業管理條例」設定的行政許可。

這部分強化了物業管理人員之重要性，及其功能性的發揮品質有機會得以控管，目前台灣還沒有制定主要架構規範，這是造成阻滯物業管理產業正常成長之重要因素之一。

- 3.物業管理從業人員，主要是指物業管理經營管理人員和技術工種人員。其中物業管理經營管理人員，主要是指管理處主任、物業經理、小區經理等專業人員。

這部分著重於展現物業規劃與營運管理及其效能發揮之能力，台灣尚未明確訂定必要之專業證照，凡具有企業管理養成、訓練、經驗等歷練者，皆可施以短期物業管理產業概

要解說，即可迅速投入產業服務。

另一為技術工種物業管理從業人員，主要是指從事技術複雜、通用性廣，涉及到國家財產、人民生命安全和消費者利益工種人員。

由於涉及建物多元環境控制之維護運作，非由專業技術認證通過之人員處理，不足以成事。目前台灣已具備相當完備之專業技師或技術士之考照認證制度，鼓勵相關人才協助物業管理之專業設備技術服務，應屬可行。

## (二)物業管理師考試有關制度

- 1.大陸於 2005 年 11 月制定並頒布了「物業管理師制度暫行規定」、「物業管理師資格考試實施辦法」和「物業管理師資格認定考試辦法」，物業管理師資格正式納入國家專業技術人員職業資格系列。

此部分目前台灣未立法。

- 2.物業管理師是指經全國統一考試，取得資格證書，並依法註冊取得註冊證，從事物業管理工作的專業管理人員，執業資格名稱命名為物業管理師(Certified Property Manager)。

此部分值得台灣參考，主要是賦予物業管理產業之服務專業技術之正名與社會肯定。

- 3.物業管理師資格實行全國統一大綱、統一命題的考試制度，原則上每年舉行一次。

- 4.物業管理師資格考試科目為物業管理基本制度與政策、物業管理實務、物業管理綜合能力、物業經營管理。

從其考科名稱尚不易窺其全貌，由考科範圍內容解析，理應易知其隸屬學門，但物業管理產業內涵細密，除人、事、專業技術外，亦需兼顧人性心理，且常枝繁交錯，如何在台灣創立類似證照考試及其內涵，亟需深入剖析。

- 5.應考資格之學歷，以取得經濟學、管理科學與工程、土建等類科系所為主，並隨其學歷高低，規定其所需工作年資及物業管理年資，詳如表一，理論上年資應可併計。對於非物業管理專業之人力，亦允許投入，但需增加相關年資，足見對於相關工作經驗之重視可見一斑。

表一 物業管理師應考資格

學歷 \ 經歷	工作年資	物業管理年資	附註
中專(高職)	10	8	
大專(三專)	6	4	
大學本科	4	3	
雙學士	3	2	
碩士	-	2	
博士	-	1	
其他專業及相應學歷	以上各增加 2 年	以上各增加 2 年	

## (三)物業管理師執業範圍

- 1.制定並組織實施物業管理方案。

這階段為規劃設計管理執行之前期作業，屬考科之物業管理基本制度政策及物業經營管理。

2.審定並監督執行物業管理財務預算。

屬考科之物業管理實務內容之一。

3.查驗物業共用部位、共用設施設備和有關資料。

屬考科之物業管理實務及物業管理綜合能力等內容。

4.負責房屋及配套設施設備和相關場地的維修、養護與管理。

屬考科之物業管理實務及物業管理綜合能力等內容。

5.維護物業管理區域內環境衛生和秩序。

屬考科之物業管理實務內容之一。

6.法律、法規規定和物業服務合同約定的其他事項。

屬考科之物業管理實務、物業經營管理及物業管理綜合能力等內容。

基本上其執業範圍與其考科內容，符合考用合一。

### 三、大陸物業管理師執業資格考試範圍所需知識歸屬學門

基本上大陸物業管理從業人員，主要是指物業管理經營管理人員和技術工種人員。就專業深度言，區分為物業管理員(類似台灣技能檢定各級技術士)及物業管理師(類似高普考之專門職業技術人員)，本文針對物業管理師執業資格考試範圍，包括物業管理基本制度與政策、物業管理實務、物業管理綜合能力、物業經營管理等四大科目，及其科目內容，進行歸屬學門探討。

#### (一) 物業管理基本制度與政策

1.物業管理概述-概念、誕生發展、制度的歷史沿革、物業管理條例。

2.物業管理服務、基本制度、房地產相關制度與政策、國外及香港地區物業管理概況。

本考科以充實物業管理產業之沿革、架構、制度等為主。

#### (二) 物業管理實務

1.物業管理企業-設立、組織形式、機構設置。

2.物業管理招標投標、合同。

3.早期介入與前期物業管理。

4.物業的承接查驗。

5.入住與裝修管理、房屋及設施設備管理。

6.物業環境管理、公共秩序管理服務、風險防範與緊急事件。

7.財務管理、檔案管理、人力資源管理、客戶管理。

8.物業管理應用文書。

本考科內容涵蓋甚廣，包括行政管理、企業管理、財務管理、設施裝修管理、合約管理等。

#### (三) 物業管理綜合能力

1.經濟學、管理學、保險、統計學等基礎知識與應用。

2.公共關係、行政管理、法律、社會學、心理學等基礎知識與應用。

3. 建築工程、建築設備、建築智能化等基礎知識與應用。

本項考科涵蓋商學、法學、建築工學及社會心理學等基礎專業理論及其應用。

(四) 物業經營管理

1. 物業經營管理概述。

2. 房地產投資及其區位選擇。

3. 房地產投資分析技術。

4. 收益性物業價值評估。

5. 房地產市場與市場分析。

6. 租賃管理、成本管理、合同與風險管理、財務管理與績效評價。

7. 寫字樓、零售商業等物業經營管理。

8. 物業經營管理的未來發展。

本項考科以房地產經營管理之專業理論與實務為主。

就四大科目內容及其所牽涉之學門歸屬如表二。

表二 物業管理師執業資格考試類科規屬學門

考科	學門	主要學門	次要學門
物業管理基本制度與政策		物業管理、行政管理	房地產經營管理
物業管理實務		物業管理、行政管理、設施管理	企業管理
物業管理綜合能力		企管、財管、法學、建築工學	社會心理學
物業經營管理		房地產經營管理	企管、財管

表二之考科與學門剖析，試行為學習物業管理產業人才所需之專業理論與實務，建立其系所學門分類。

## 四、台灣物業管理系所課程特色與相關證照關連性

台灣目前與物業管理相關之大學系所及其特色說明如下：

A. 國立雲林科技大學-營建與物業管理研究所

96 學年設所，依其公告之主要研究領域方向，偏向營建管理、設施管理及房地產經營管理。

B. 清雲科技大學-土木工程系物業管理學位學程

96 學年設跨土木、建築、機電、企管等系所之學位學程，依專業必修學分分配比重分析，似偏物業管理基本概述與建物安全設施維護為主。

C. 中國科技大學-建築研究所建築物業管理學程

未公告細節。

D. 開南大學-物業管理學系

96 學年設系，依其與物業管理有關之專業必修學分比例為 12/58，與物業商業有關之專業必修學分比例為 27/58，與物業地產有關之專業必修學分比例為 7/58，其餘 10/58 為基本能力之

養成。

E.逢甲大學-土地管理學系：不動產管理學程

偏向資產管理服務。

F.逢甲大學-建築學系：物業管理學分班

依開設課程種類而定，基本上偏向規劃與建物環境控制維護為主。

G.中國文化大學-建築及都市計畫研究所：

1.物業管理經理人認證班 2.設施管理經理人學分班

基本上為短期認證學分班，前項為物業管理經營管理人員養成，後者為物業管理技術工種人員及其管理人員之混合培訓。

H.景文技術學院-環境與物業管理系

與物業管理有關之專業必修學分比例為 15/52，與物業環境有關之專業必修學分比例為 19/52，其餘 18/52 為基本能力之養成。

I.華夏技術學院-資產與物業管理系

基本上以資產管理即不動產經營管理為主，輔以營建管理包括建物環境控制維護管理、設施管理等養成。

J.南開技術學院-

(1)企業管理系物業服務管理學程-於 2006 年 8 月制定，為開放全校性選讀，學程按照物業管理發展的三階段進行相關課程的培育，即大樓管理專業、生活服務管理專業、資產管理專業等，課程規劃分為物業管理經營與物業管理分析等兩類，即修習企管專業核心課程 10 門課 23 學分，及物業管理實務課程計 5 門課 10 學分，基本上應以培養物業管理經理人為主，擔任物業管理規劃設計及業務執行的地位。

(2)福祉科技與服務管理研究所-全名為銀髮族理財及物業服務管理學程，為其七大專業課程選修之中長程規劃，最低畢業選修 32 學分，偏向商業與生活支援服務之高階人才培育。

茲統計國內各相關系所課程與物業管理師執業資格考科之關連性如表三，表內英文代號為前項相關系所編號。

表三 課程與物業管理師執業資格考科之關連性

考科 \ 學門	主要學門	次要學門	國內相關系所學程
物業管理基本制度與政策	物業管理、行政管理	房地產經營管理	D,I,E,H
物業管理實務	物業管理、行政管理、設施管理	企業管理	D,J,F
物業管理綜合能力	企管、財管、法學、建築工學	社會心理學	A,B,C,D,G,H
物業經營管理	房地產經營管理	企管、財管	I,E,J

當然仍有許多更專業工程技術層次從事人員，其所屬學門散佈在許多工程學院裏，也可以得到適當的培訓而勝任物業管理管工種技術人員。

## 五、 結論與建議

1. 大陸實施物業管理師相關證照及執業許可，逐漸成熟而有依歸，對於該產業之品質保證將具有一定公信力。
2. 台灣所定義物業管理三大服務範疇之相關證照牽涉太廣，對於培育課程之廣度與深度，恐需龐大人力與時間。
3. 大陸物管師資格考試內容，實有值得吾人借鏡之處，雖涵蓋商學、法學、工學與相關物業管理等之課程，但對於物業管理產業之推動執行力，將非常實用而有效。
4. 若定位物業管理產業從業人員之培訓為執行施作應用等層次，則國內相關系所課程發展重心必須有所調整，先以有效優良之執行成效為首要學習及考照重點，次而追求需物管專業理論基礎之周延物管規劃設計成果。
5. 國內專業物管師證照似仍未見籌畫腳步，若稍有延緩恐貽誤國內物業管理產業正常發展。

## 參考文獻

1. 法律出版社法規中心，物業管理條例注釋本，法律出版社，2007年10月
2. 王學發、張東祥、丁川，全國物業管理師執業資格考試輔導，中國社會出版社，2007年3月
3. 台灣物業管理學會，台灣物業管理學會第一屆研究成果論文發表會，中國科技大學建築系所、台灣物業管理學會，2007年3月
4. 中華物業管理協會網站[www.chpma.org](http://www.chpma.org)，2007年3月4日
5. 斐建國等編，物業管理師職業資格考試題解，機械工業出版社，2006年2月
6. 勞動和社會保障部教材辦公室組織，物業管理員，中國勞動社會保障出版社，2006年6月

