

臺北市私立育達高職 103 學年度第 二 學期教師赴企業界訪視報告

教師基本資料				機構基本資料			
人事編號	2906	學期編號	025	機構名稱	歐艾斯公寓大廈管理維護股份有限公司		
教師姓名	洪美玲			受訪人姓名	連維全	職 稱	副總經理
職 稱	專任教師兼資處科主任			地 址	台北市松山區八德路 3 段 20 號 10 樓之 1		
任教科目	資料庫應用			電 話	02-25774948		
訪視日期	104/3/29			傳 真	02-25775549		

基本資料請務必填寫，內容行數及頁數不限

與機構接待人員合影



該企業簡介說明：

歐艾斯集團為 2007 年丹麥 ISS 集團與太平洋保全共同設立的「綜合物業管理服務」公司，目前擁有 3,000 多名員工，提供客戶完善的高品質服務。依據過去在台灣物管領域擁有的豐富經驗，繼續穩佔台灣市場領導地位。

歐艾斯公寓大廈管理維護股份有限公司(ISS)設施管理服務範圍涵蓋豪宅、住宅社區、辦公大樓、廠房、百貨商場、飯店、醫院等物業，以專業管理、資源整合、標準作業流程與增值服務，為客戶節省更多成本與創造更多價值。在物業管理的，市場 ISS 具百年管理經驗，不斷創新技術和改善流程，強調單一溝通窗口，確保服務彈性，致力於提供增值服務，擁有多項輝煌成就，扮演市場領導者角色。

為具體實踐企業責任，該企業針對四個不同層面——以人為本、環境保護、利潤成長、夥伴關係，定義實踐原則，從保護員工合法權益、節約地球資源、遵守商業道德到創造正面社會效益。期許能善盡責任，也透過和客戶之間的合作，幫助客戶共同履行。

營業項目除物業管理以外，ISS 的服務領域還包含安保服務、辦公支援服務、配餐服務、清潔服務和設施管理服務。

訪視重點：

一、商場經營管理實務研習(A202 國際會議廳)

主 講 人：歐艾斯集團 連維全 副總經理

內 容：連副總開講時即點出目前隨著生活水準不斷提升，導致近年來資產經營管理產業發展迅速，需要大量中高階管理人才。而物業管理包含百貨商場、智慧住宅的加值型服務；目前國內的人才培訓管道只有華夏科技大學與景文科技大學兩所學校設置有「資產與物業管理系」，且兩校每年畢業生總人數根本不夠市場需求。況且目前百貨公司林立，所需維護與相關專業管理人才為數不少。

其中亦談到台北 SOGO 百貨公司復興店之所以業績佳，分析原因有：粉絲多、折扣多、商品多、且地點佳，並與板南線、文湖線捷運系統共構。若大品牌要進駐百貨公司，通常會評估消費群並重視櫃位的裝潢。

由歐艾斯集團接手經營後起死回生的有新竹風城購物中心，在集團進駐後於 2012 年新開幕並重新命名為巨城(Big City)，且號稱北台灣最大，規模全台僅次於高雄夢時代，而其成功經營的契機則為進駐商家變多、交通停車場更為便利。

二、綜合座談(A202 國際會議廳)

座談人員：黃裕鈞(產與物業管理系副教授)、陳建謀(產與物業管理系 系主任)、方豪(產與物業管理系副教授)、連維全 副總經理

內 容：談及華夏科技大學與台北育達高職的合作，可以支援指導學生專題製作，也會提供學生升學的管道，更希望藉由兩校校際交流，提供本校學生到企業參訪的機會。

三、資產管理實務案場參訪(台北 SOGO 百貨公司復興店)

帶領參訪員：連維全 副總經理、黃裕鈞 副教授

內 容：逐層樓介紹台北 SOGO 百貨公司復興店的經營業務，並說明櫃位安排的條件與想法，大致會女性相關物件放在低樓層，原因即考慮逛街的客群與其購買力。

訪視心得及建議：

隨著生活水準不斷提升，導致近年來資產經營管理產業發展迅速，需要大量中高階管理人才。透過此次的「資產經營管理教師研習營暨 SOGO 復興館實地參訪」初步對資產經營管理產業以及此一產業的發展前景與及相關所需之專業技能有所認識，對於科內學生的產業現況認識與升學輔導有另一層面的幫助。

資處科的學生已具備 3C 產品及電腦操作有一定的能力，若能向上進修「資產與物業管理系」新興科系，對於物業管理需求所需的專業管理人才，有更切合的就業能力與機會。

歐艾斯公寓大廈管理維護股份有限公司行業服務項目包含物業服務、辦公室支援服務、保全服務、餐飲服務及清潔服務。徵才項目很多，本校畢業生若再升學，也可爭取機會進入該公司。

另外參訪台北 SOGO 百貨公司復興店後，在這百貨林立的一級戰區，SOGO 百貨能屹立不搖，其經營的策略與哲學是值得探就與學習的。而國外品牌的櫃位有不少男士，其儀態與語言能力頗具水準，或許本校應外科的學生亦可把握到百貨公司見習的機會。