

歡迎讀者踴躍投稿，或提出物業管理相關問題，將提供專家諮詢服務。

臺北市首起公辦都更案正式簽約 期許透過公辦都更 將增值直接回饋給市民

[台灣新快報 2012/06/25]

臺北市政府公開評選「臺北市中正區南海段五小段 72 地號等 17 筆土地都市更新案」都市更新事業實施者案，5 月初由潤泰創新國際股份有限公司獲選，25 日上午，臺北市長郝龍斌與潤泰集團總裁尹衍樑代表雙方簽下合約。本案預計 106 年完工，屆時北市府將分回 196 戶，全作為公營出租住宅使用。郝龍斌對此強調，北市府不僅要透過公辦都更增加臺北市的整體價值，更要把增加的價值，直接回饋到市民身上，他對本案由潤泰創新公司承作，不僅期待，且深具信心。

此更新案基地面積有 5,824 平方公尺，西側臨臺北市立建國高級中學，北側為南海學園、歷史博物館及植物園，文教氣息濃厚、生活機能良好。郝龍斌於致詞時表示，過去的都更案，因為私地主與實施者之間的資訊不對等、彼此互信不夠，造成了很多問題及困難，北市府這次出面主辦都更，採取許多創新措施，就是為了要樹立典範，化解過去民眾對都更的疑慮及誤會，希望能建立互信，並解決都市更新的困難，他對此案充滿期待。

郝龍斌表示，此案有三項創舉：一是公開透明的招標程序，共吸引 9 家廠商公平競爭，讓公、私地主都能提出條件討論；二是大幅改進估價師遴選制度，讓估價師的工作更獨立、客觀，估價的結果，也更有說服力，得到公、私地主及實施者三方的信任；三是北市府這次分回的 196 戶，將全做為小坪數的公營出租住宅，提供給要在臺北市安居的青年朋友。

財政局長邱大展則表示，這次請來荷蘭建築師事務所「mecanoo」擔任建築設計團隊，將為臺北市帶來高水平的國際設計品質，就是要貫徹郝市長對於公營出租住宅的政策理念，臺北市未來的公辦都更都要作為公營出租住宅使用，打破大家對國宅的偏見，讓較低所得的市民，也能享有高水準的生活品質。

郝龍斌也表示，這次南海段的都市更新案是很重要的里程碑，潤泰集團能獲選為實施者，他對於此案的施作品質及管理都充滿信心。他除了感謝教育部、國有財產局的合作，甄選委員、顧問團隊以及市府的都發局、財政局同仁所做的努力，尤其感謝私地主信任北市府，提出許多具體的建議，在與市府洽談、溝通的過程中合作愉快，讓招標案順利完成。

「臺北市中正區南海段五小段 72 地號等 17 筆土地都市更新案」也是荷蘭「mecanoo」建築設計團隊繼「衛武營國家藝術文化中心」案，在臺灣的第 2 個設計案。

郝龍斌稍早接見臺北創意城市發展策略諮詢會議創意城市顧問查爾斯·蘭德利 (Charles Landry)。查爾斯·蘭德利為英國文化協會任命在亞洲地區創意城市發展的觀察員，並擔任世界各大城市的都市發展顧問。郝龍斌在與蘭德利對談時表示，市府希望能藉重查爾斯·蘭德利顧問的建議，給予臺北市更多發展方向的建議。

查爾斯·蘭德利將出席 6 月 23 日至 30 日臺北創意城市發展策略諮詢會議。查爾斯·蘭德利將於明 (26) 日至 28 日，與市府文化局長劉維公、都發局長丁育群等城市發展相關市府首長會談，並至臺北市都市發展相關地區現場會勘後，提出他對於臺北市都市發展的建議。

都發局表示，曾與查爾斯·蘭德利合作過的城市有：澳大利亞的伯斯、坎培拉、雪梨，芬蘭的奧魯、蘇格蘭的亞伯丁等。查爾斯·蘭德利也曾與獲得 2012「世界設計之都」的芬蘭赫爾辛基團隊長期合作，也協助西班牙的畢爾包爭取 2014 世界設計之都，獲得第二順位。

Autodesk 香港建築信息模擬設計大獎 2012 結果公佈

[IT 新聞眼 2012/06/27]

第六屆的 Autodesk 香港建築信息模擬設計大獎頒獎典禮日前於 The Mira Hong Kong 舉行，表揚並肯定了香港業內專業及教育人士於應用創新的建築信息模擬 (BIM) 技術以推動建造業轉型方面的貢獻。

現時推動環境可持續發展已成為整個社會的大趨勢。此現象尤其見於寸金尺土的香港，透過可持續及綠化發展以解決環境規劃的急切需要，以減少浪費資源及降低成本。建築信息模擬 (即 Building Information Modelling, 簡稱 BIM) 技術的應用成為了建築設計的重要工具，透過以智能模型為本的工作流程，大大提高設計及管理建築及基建項目的效率、有效地減低成本和對環境所造成的影響。

Autodesk 香港建築信息模擬設計大獎 2012 — Lead the Way

今年比賽的主題定為「Lead the Way」，而今年勝出機構以不同的方式使用 BIM 技術以改善他們的計劃流程，如設計最佳方案以應用地理上的條件和落實最終設計，令建築師更有效選擇方案和更清楚地表達概念，提高繪圖效率。所有獲獎機構均以不同創新方法運用 BIM 技術以解決他們於建築規劃過程中所面對的問題，如計算所需的淨空高度、預計充足的通道空間、或於建設過程中盡量減少涉及建築設備所衍生的設計衝突。

八個獲獎機構包括 (排名不分先後): Atkins、華懋集團、高銀地產控股有限公司、恒隆地產有限公司、香港房屋委員會、新昌營造集團有限公司、香港鐵路有限公司、呂元祥建築師事務所



熙信樓

熙信樓

華懋集團正部署以 BIM 技術應用於設計灣仔地標「熙信樓」時使用，其中的 Revit 模型，特別針對於評估四個大型弧形凹面的 LED 顯示屏最終設計。BIM 模型能有效地顯示出 LED 顯示屏的四周環境，其後因應設計師改變屏幕的形狀和高度自動作出調整。設計小組還能透過軟件預覽不同屏幕解像度的實際顯示效果，而且還可以使用該模型模擬從地面不同角度觀望顯示屏。發展商華懋集團 BIM 顧問梁志旋工程師 (Ir Francis Leung) 指：「有了 BIM 模型，我們可以模擬在視野不被鄰近建築物所阻礙的情況下從莊士敦道觀看四個顯示屏幕的情景，而從前是沒辦法做到這一點。」



天津高銀Metropolitan-中心商業區
第一階段

天津高銀 Metropolitan 中心商業區第一階段

高銀地產開展了一項複雜的發展項目—天津高銀 Metropolitan，當中包括一座 117 層高、在頂部有一個鑽石型結構的大樓，而 BIM 技術的應用令整個設計過程更流暢。在設計地下停車場時充分地顯示出 BIM 在建築設計的重要性，BIM 的團隊透過 BIM 技術去偵測虛構的天花板淨空高度，並制定了反射天花計劃圖 (Reflected Ceiling Plan)，以顏色線來區別假天花，如有任何機械工程和結構元素顯示於假天花板上均表示淨空不足。



藍塘道住宅發展項目

藍塘道住宅發展項目

恒隆地產有限公司利用 BIM 技術協助設計藍塘道住宅發展項目，當中包括緊急車輛通道之下的樓宇設備系統排序及樓宇基座下的結構安排。泰昇建築工程有限公司高級工程經理 Tommy Lee 表示：「BIM 在發展項目中扮演著十分重要的角色，它能讓我們預覽緊急車輛通道之下樓宇設備排序的雛形，從而更了解這部份的整體佈局。」BIM 有效協助建設團隊減少樓宇設備與結構之間的衝突。



沙田第 52 區公共租住房屋第一期
(水泉澳第一期)

沙田第 52 區公共租住房屋第一期 (水泉澳第一期)

香港房屋委員會正研發有可能是大中華區首個由 BIM 模型獲取詳細數量數據的項目。「5D」模式—利用三維數據，加上時間及價格的資料—比傳統的工料測量(QS)方法更快速產生數據。在研發過程中所製定的標準化程序可幫助開拓 BIM 在建築行業的應用，房屋委員會的高級工料測量師蔡盛霖先生表示：「如果此方法的成效符合預期，我們會考慮將此方法推介給房委會的承建商，以加快建築期內中期付款的評估，為房委會及承建商帶來雙贏的局面。」



軒尼詩道28號商業
發展計劃

軒尼詩道 28 號商業發展計劃

新昌營造集團有限公司在太古地產發展軒尼詩道 28 號的發展項目中採用了 BIM 模型，以顯示該項目完成後所呈現的 3D 模型，工程師不再只靠腦海構想建築物的實體形象。BIM 模型協助完成模擬設計，減少施工上的衝突，並確保建造過程能在狹窄而繁忙的街道上順利進行。新昌樓宇設備工程師郭先生表示：「我們尤其關注工地出入口和大型貨車停泊的安排，以免阻礙施工，為此我們使用 4D BIM 模型展示施工時間與相關的交通流量，並編排從地庫到標準樓層的施工順序。」



廣深港高速鐵路(香港段)
西九龍總站

廣深港高速鐵路 (香港段)西九龍總站

香港鐵路有限公司於廣深港高速鐵路 (香港段) 西九龍總站中廣泛使用 BIM。此項目為香港目前最大的鐵路站建設。建立這個大型而詳細的 BIM 模型，原意是在真正動工前，辨識空間衝突及解決建造協調問題。其後更通過與其承包商之協作，擴大模型的應用層面。該項目團隊計劃以「竣工模型」的形式把 BIM 模型供總站營運人員使用，以輔助現行傳統的竣工圖。



建造業議會「零碳天地」

建造業議會「零碳天地」

香港首座零碳建築「零碳天地」於一年多的時間完成整個設計及施工過程。面對這挑戰，呂元祥建築師事務所採用了 BIM 技術協助選出建築物最佳座向和外型，達致合乎能源與生態效益的整合式設計。呂元祥建築師事務所高級建築師葉頌文表示：「我們在建地基及地庫時採用均衡的挖填設計施工，BIM 技術有助我們預計如何分佈挖掘出的土方建成都市原生林、環形休憩路徑和周邊園境。」

公寓大廈一樓空地可以約定專用嗎？淺談空地約定使用篇

[崔媽媽基金會 徐源德]

問題：我們大樓一樓住戶後方有一塊大約 15 坪的空地，從一開始房屋銷售時就約定為某一戶專用。我們當初買房子時也沒有特別留意，但是第一次區分所有權人會議時，有人提到公寓大廈本身所占地面不得約定專用，請問如果這樣，那區分所有權人會議決議就是無效的嗎？

說明：

一、公寓大廈管理條例第七條如下：「公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。其為下列各款者，並不得為約定專用部分：一、公寓大廈本身所占之地面。..」所以公寓大廈本身所占地面確實不得約定專用。

二、另參酌建築法第十一條：「本法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地」。所以我們常聽到的建蔽率有關，建築基地內建物最大水平投影面積所佔基地總面積比例即為建蔽率。

三、一樓空地約定給某戶專用，該空地並非建築物本身所占地面，應屬於法定空地，自然可以約定專用。

綠建築高腳屋 防水防震會呼吸

[自由時報 2012/06/26]

高腳屋話題近來延燒，台東豐年機場附近也有一棟高腳屋，黑白相間的別墅，除地基以水泥向下穩固基礎，全以電子業無塵室專用的烤漆板及方管鋼組合而成，高姓屋主表示，這是間會呼吸的綠建築，防水、防震又兼具時尚感，住了兩年的感覺「超讚」。



日前全台各地豪大雨，多處傳出淹水災情，內政部有意在易淹水地區推動興建「高腳屋」，使各界熱烈討論高腳屋，台東市區亦可發現高腳屋蹤跡，外觀採黑白色彩，在田園間十分顯眼。

高姓屋主表示，住家基地臨路，卻比路面低個五、六公分，光是填土就要花上百萬元，在經費有限又不淹水的考量下，決定仿東南亞高腳屋模式蓋屋，加上經營鐵工廠的哥哥自蓋了一棟綠建築，便結合兩者，造一棟自己的窩。

高姓屋主說，全棟房屋以廿四根一百六十公分的水泥樁支撐，每根水泥樁的八十公分打入地面，八十公分露出地表，

房屋本身不用水泥，而是以方管鋼及烤漆板組合而成，屋內隔間則是以專利榫接工法連結烤漆板，冬暖夏涼，隔音、隔熱效果皆好，即使連續兩天，也不會感到潮濕。

高姓屋主指出，全屋符合綠建築設計，完工時程僅需三個月，建造成本較一般水泥建物低，目前全台類似的房屋僅有三、四棟，即使未來不續住，仍有三分之一的建材可回收再利用，與一般水泥屋全成建築廢棄物相當不同。

高家一家五口入住兩年多來，「住得很舒服」，也吸引不少喜愛綠建築人士拜訪，甚至有老師帶著學生到此教學。



主辦單位：台灣物業管理學會

贊助單位：潔之方事業

編輯單位：景文科技大學 環境與物業管理系(所)

聯絡方式：vivienlo@just.edu.tw / 02-82122000#6531/羅紫萍