

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。

老社區大變身 市府雙管齊下

「我們的社區想做都更，該從哪裡著手？」為協助老舊地區更新、輔導窒礙難行的都更案，北市府成立的「財團法人台北市都市更新推動中心」，最快九月初掛牌。另外，都更處預計明年推出「Space Share（空間資源分享）計畫」，希望利用閒置空屋，作為文創產業、小公司的發展基地。

都發局長丁育群表示，都更中心將以政府公告劃設的更新地區、整建住宅、老舊國宅為優先輔導對象，協助居民了解都更流程、選擇開發商、建築師等，但不當「實施者」蓋房子。

據都更處統計，最容易成案的都更戶數約在四十至六十戶。動輒上百戶且面積小的老舊國宅、整宅，或面臨小巷道、未來作價空間不大的住宅，建商接觸意願都較低。之後將由都更中心協助，找尋合適的開發模式。

市面上有許多「都更公司」、「一案公司」，幫忙整合地主、談條件。都更處長林崇傑說，這些公司可能刻意忽略意願較低的地主，先讓案子能送件，再轉賣。目前還沒有法令能規範，也無「公會」約束業者，造成市場混亂。

非開發者、不以營利為目的，都更中心甚至可以幫民眾試算更新前後的權利價值。林崇傑表示，因為目的不在賺錢，都更中心協助的估算結果會較合理，希望藉此紓緩社區中的不信任。

北市近年有許多房屋空著，而創意工作者卻苦無發展基地，都更處便有意連結二者。林崇傑說，正規畫「Space Share（空間資源分享）計畫」，希望建立一制度，媒合民眾幾年內不會使用的房屋，供剛起步、符合文創法的小型公司、團體使用。

他表示，目前仍在規畫階段，將做潛在需求者意願調查等作業，年底前會有結果，預計明年開始執行。林崇傑表示，可能以區位、樓層較差的房屋為對象，用減稅等方式吸引屋主將房子委託由政府代管，再讓文創人才利用，創造立足之地。

災後重建永續城市



作者：Noelle Hirsch (熱衷於永續議題，為 Construction Management 網站撰稿，討論營建管理事業與教育)

綠建築運動近年來聲勢大漲，其優點已非常明確，如今許多專家進一步強調，在歷經天災肆虐的城市裡，永續建築具備眾多好處。

建築若依據 LEED 綠建築標準施工，會創造哪些經濟影響，已有各項文獻記錄，Johnson Controls 公司能源與環境事務主管鮑姆賈登 (Paul von Paumgartten) 曾 2003 年撰寫報告，題為「高效能綠建築商業分析：永續及其財務衝擊」，其中列出綠建築諸多益處，例如「減少能源用量及相關成本、提高使用者產能及員工忠誠度、增加市值、因改善室內空氣品質降低健康風險」。依據多項研究，他估算建築物若能遵循 LEED 標準，在 40 年使用期間，成本可節省超過 250%。

當然，建築物效能低落的衝擊，在文獻裡亦鉅細靡遺，「環境暨能源研究院」提到，建築物占美國三分之一碳排放量，IBM 公司類似研究顯示，商業建築使用全球 42% 電力，亦浪費其中半數，相當於數千億美元。



城市與區域遭天災襲擊後，節省能源與推廣永續極為重要，對美國紐奧良尤其如此，卡翠娜颶風七年前摧毀堤防，令當地嚴重淹水，至今尚未完全復原，今日「綠色重建」(Build It Back Green) 計畫鼓勵居民不只重建家園，更採用節能、省水、改善室內空氣品質的綠色技術。這項計畫由「全球綠建築」組織贊助，亦獲多家全國及地方基金會支持，為紐奧良居民開設節能工作坊。



另一案例為美國密蘇里州喬普林 (Joplin)，去年大型龍捲風橫掃後，造成逾 150 位居民喪命，財務損失約 28 億美元，宗教組織 Convoy of Hope 贊助的「極端房屋基金」計畫伸出援手，在當地興建數十間節能屋，市政廳最近亦舉辦講座，介紹雨水管理、地熱系統與替代能源等環保議題。

除了援助受到創傷的城市，里斯 (William E. Rees) 最近在《科學人》雜誌指出，綠建築也能力抗未來災害，他主張建造大批多戶住宅，以降低人均土地使用量，著重於回收方案與汽車以外的運輸工具，並藉由共同發電及運用工業廢棄物，減少家戶能源用量。不過里斯亦提到，光是提升效能還不夠，城市必須建構自給自足體系，由堅固核心與支援項目組成，「若能減少仰賴進口，即可隔絕氣候異常、資源短缺、遠方軍事衝突的部分威脅，且因為居民得仰賴地方體系，就有動力善用手中資源」，結果即可達到「全球永續」。

綠色運動受到民眾歡迎後，許多國家政府機關與非營利組織均開始補助永續建商，美國能源部「能源效能與永續能源辦公室」協助建商運用可再生工法，「企業綠社區」、「Home Depot 基金會」、「贊助人網絡」等非營利組織提供獎助金、貸款、教育機會等，鼓勵任何想改善住家或社區永續性的民眾；「財稅誘因協助計畫」針對消費者與企業，他們若想改用節能設備，部分費用將由美國政府支付，另外還有不少州計畫或地方計畫。

儘管世界各地都無法避免天災發生，人們能藉由綠建築技術，壓低因天災而起的種種風險，且拜多家機構及方案之賜，民眾縱然無法及早防範，也能在災後開始永續生活。

照片來源：[Flickr 用戶 USACEpublicaffairs, gnalnad and State Farm](#)

東京都物業管理機構 101 年度博碩士論文獎助 初審合格名單

東京都物業管理機構 101 年度博碩士論文獎助投稿，初審合格名單如下，本梯次公佈名單為 8/5 前補件完成者，若於 8/15 前補件者，初審結果於 8/20 公告並發函。

初審合格名單

類別	姓名	學校/科系	指導教授	論文題目 (研究主題)
博士	黎昌憲	台灣大學 土木工程學系	郭斯傑	以生命週期觀點建構教學大樓 建築之維護成本預測模型
	柯伯煦	政治大學 地政系	賴宗裕	工業區治理、政府角色與制度 變遷之研究
碩士一般生	徐呈瑞	逢甲大學 土木工程學系	張智元	智慧溫感建材在建築外牆的蓄 熱特性與隔熱材性能之評估
	楊奕權	崑山科技大學 房地產開發與管理研究 所	陳淑美	台灣老人遷徙、住宅決策與經 濟狀況之研究
	陳怡瑞	崑山科技大學 房地產開發與管理研究 所	陳淑美	居住滿意度與遷移意願之研究
	李佩真	雲林科技大學 營建工程系	黃盈樺	社區高齡者的物業管理服務需 求
	鄭萬羽	台北科技大學 建築與都市設計研究所	楊詩弘	無障礙垂直聯通設備設置於既 有建築物現況調查之研究
	蔡爾逸	中央大學 營建管理所	陳介豪	應用支撐向量機(SVM)於都市 不動產價格預測之研究
	陳君陵	國立台灣科技大學 建築研究所	杜功仁	精神職能治療設施之使用需求 與設計準則
	譚沛珊	雲林科技大學/營建與物 業管理研究所	陳維東	應用網絡資料包絡分析法評估 住宅案場的物業管理績效
碩士在職生	鍾慶新	華夏技術學院/資產與物 業管理研究所	陳建謀	商場長期修繕計畫之研究-以 機電設備為例
	熊曉詩	華夏技術學院 資產與物業管理研究所	方 豪	美國與澳洲的不動產投資信託 指數及股票指數間非線性短期 調整
	陳欣祥	華夏技術學院 資產與物業管理研究所	謝百鈞 史經文	物業管理專業證照實施之可行 性研究
	管采榕	逢甲大學 土木工程學系	張智元	集合住宅長期修繕之財務敏感 度分析
	莊凱麟	逢甲大學 土木工程學系	張智元	土木專業課程融入服務學習之 評估模型建構
	洪美娥	大葉大學 管理研究所	范垂爐	衝突歷程的顧客經驗-公寓大 廈管理委員會與住戶衝突事件 之探討
	李鴻岳	成功大學 管理學院 EMBA	潘浙楠	房仲業內部服務品質對員工工 作滿意度影響之研究-以台北 市高專為例

【備註】

1. 得獎名單於 8 月 10 日起發函各合格者。
2. 請初審合格者於 8 月 20 日前繳交畢業論文平裝本乙本(已繳交者可不需再繳交)。
 - 郵寄：10050 台北市忠孝東路一段 55 號 4 樓「東京都物業管理機構 經營企劃部 孫小姐收」
 - 洽詢電話：若有疑問電洽 (02) 2393-3766 分機 223 經營企劃部 孫小姐
3. 複審評審結果由主辦單位於 101 年 9 月 10 日公布。

綠建築室內設計班 勞工局開班

高雄市政府勞工局訓練就業中心今年首度規畫高階職訓課程，其中「綠建築室內設計班」配合新興綠能產業風潮，吸引不少大專畢業生參與。

高雄市勞工局說，行政院主計處調查，台灣碩博士生即將超過 100 萬人，不少大專、碩博士生找頭路不順，紛紛加入職訓行列，希望增加職場競爭力。

勞工局訓練就業中心主任陳石圍說，精誠資訊公司承辦的「綠建築室內設計班」共有 26 人結訓，具備大專學歷者就占了 24 人，參加高階職訓課程，培養第二專長，為職場技能再加值。

101 年 9 月 4 日「臺北市公寓大廈建築物室內裝修宣導說明會」開始報名

- 一、查內政部為導正建築物室內裝修消費市場秩序，並向消費者宣導應委由合法之室內裝修業者辦理設計及工程業務，於 101 年 6 月 25 日公布室內裝修定型化契約範本，本處與中華民國室內裝修專業技術人員學會舉辦旨揭說明會，宣導建築物室內裝修最新政令，並邀請知名專家學者針對綠建材、建築物設施設備之管理維護及室內裝修定型化契約範本內容進行專題演講。
- 二、本說明會同步提供「臺北市公寓大廈建築物室內裝修宣導說明會講義彙編」、「護宅保命教戰守則-室內裝修 100 問」、「建築物機械停車設備安全管理 Q&A」、「建築物升降設備安全管理 Q&A」及「電梯管理實用手札」等 5 冊書籍。
- 三、為擴大宣導全球暖化，響應節能減碳，活動當日如有攜帶水電表號者，可至節能減碳攤位兌換小禮品乙份。
- 四、現場並有本市大安區健康服務中心提供免費健康篩檢活動，活動內容包含三合一篩檢、免費安排到醫院做「乳房攝影檢查」、大腸直腸癌篩檢、口腔篩檢及申請「市民健康卡」等服務。說明會活動並提供茶點（午餐請自理），歡迎報名預約。
- 五、本說明會場次、場地及內容說明如下：
 - (一)時間：
 - 1、101 年 9 月 4 日（星期二）（全程 1 日課程、共 1 場次）。
 - 2、課程時間：上午 09：40-下午 17：00（報到時間：上午 09：00-09：40）。
 - (二)地點：臺北市政府市政大樓親子劇場（信義區市府路 1 號 2 樓）。
 - (三)課程內容概要：
 - 1、室內裝修定型化契約範本說明
 - 2、公寓大廈建築物設施設備之管理維護及對策。
 - 3、綠建材。
 - 4、建築物室內裝修管理制度與申辦程序。
 - 5、公寓大廈規約之室內裝修管理事項。
 - (四)本活動全程免費，預約報名截止日期 8 月 31 日，為免向隅，請儘早報名。逾期欲報名或報名

額滿者請於活動當日至現場候補，不便之處敬請見諒。因本活動座位有限且屬公益性質，報妥者請準時到場，以維權益。

(五)有關研習會報名作業方式：

1、網路報名：請逕上中華民國室內裝修專業技術人員學會網站（網址：<http://www.caid.org.tw> 首頁/訊息公布/課程資訊 項下）

2、傳真報名：傳真向該學會臺北聯絡處辦理（聯絡人：陳秘書、電話：02-87126936、傳真：02-27185659、地址：臺北市松山區民權東路3段144號1221C）。

(六)全程出席者，可登記公務人員終身學習時數6小時，並請於報名時一併勾選「公務人員終身學習時數認證」，俾利行政作業，若未勾選者，恕不提供認證登記服務。

六、本說明會如遇天災、傳染病流行致宣布停班停課，活動將取消辦理，不另行通知。

『定象。臺北』系列展覽即將開展，歡迎市民朋友踴躍參加

由臺北市都市更新處委託中華民國都市設計學會主辦的「定象。臺北」系列展覽將於8月11日下午於URS127設計公店正式辦理開幕，歡迎市民朋友踴躍參加。

「定象·台北」系列展覽包含了兩個展示軸線，一是〈完成中的切片〉水彩個展，一是〈城市·映像〉攝影比賽成果發表。〈完成中的切片〉水彩個展為吳增榮建築師累積了二十年豐富的空間構築經驗之後，用另一個二十年將每天所處的環境用畫筆作抽象的轉化，其在畫作上持續性的修改並紀錄，累積二十年，修正紀錄數量驚人且脈絡清晰，本次展出可看到其部分作品的演變記錄。吳建築師利用水彩可反覆沖洗再畫的特性，刻意讓顏色痕跡相疊，創造出不確定邊界的風格，企圖描述光影在空間中的流動閃耀和邊界模糊的腦中印象。〈城市·映像〉攝影比賽，則由參賽者以一系列的靜態影像（6~10張），去呈現台北市某一個場所的地點感，可以是各種角度、各樣天氣、時間、晝夜、場所發生各式活動樣貌。本次展出前三名和佳作的作品共計13組，以各系列並置展示的效果，展現各式觀看城市的方法，並期望觸發參觀者回頭思索自己心中的城市映像。

本次展覽企圖將實景抽象化的畫展及市民心中城市印象具象化的攝影展，放置在空間中相互交織，藉此誘發市民重新注目自身生活環境，並將目光聚焦於身邊平凡的街道與鄰里巷弄之間，讓原本模糊的印象，經由觀察、記錄等方法，逐漸在市民的腦海中「定象」，成為市民的集體記憶，也期望在集體記憶的建立過程當中，聚集起市民對於環境的認同感，成為老舊社區進行活化時最基底的情感支撐。

「定象·台北」系列展覽於8月11日下午2時舉辦開幕及攝影賞頒獎典禮，本次攝影比賽前三名得獎人，亦將分享如何透過相機觀景窗來記錄屬於自己的臺北城市。本次展期從8月11日至9月16日於URS127設計公店（台北市迪化街一段127號），歡迎市民朋友共襄盛舉。詳細活動訊息請上網查詢【定象。台北】系列展覽活動臉書粉絲頁 <http://www.facebook.com/imagingtaipei>，或電洽活動聯絡人黃小姐 0932817318。



主辦單位：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