

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。

環保綠建築 免費幫機車充電

廿四小時不打烊的便利超商要如何省電？開一間綠色環保超商，或許是選項之一。

全家便利商店公關楊松鏞指出，由於便利商店用電量逐年攀升，為響應節能減碳趨勢，配合內政部「綠色便利商店認證」計畫，費時一年、耗資千萬元，選擇平均日照時間達十五小時、適合太陽能發電的嘉義市，打造第一個通過認證的綠建築超商。

嘉市全家博東店，地基採用可保水的透水磚，照明設備使用LED燈具，屋頂則鋪設太陽能板、打造太陽能光電系統，並與工研院合作研發能源管理系統，用電腦調節控制台電與太陽能電的使用；店外還設置電動機車充電站，順利成為全台第一家通過內政部綠建築認證的便利超商。開幕近一年來，整體業績上漲一成，客人的消費金額也比其他店高出一到兩成。

此外，楊松鏞說，博東店占地也較其他店面大，店內就有五十坪，店外保留四十年老樟樹，還設有停車場及兩個免費電動機車充電站；停車方便加上充電便利，往往使來店的客人多停留也多掏錢，平均每名客人花費約八十到一百元不等金額。

常到全家消費的黃先生說，他沒有電動機車，但因停車方便也喜歡來此消費，日後購買電動機車，也會優先想到這家店。

〔記者王善嫻／嘉市報導〕



考慮嘉義日照長，全家嘉義博東店屋頂鋪設太陽能板，打造太陽能光電系統。（全家提供）



門市入口設置電動機車充電站，讓客人多停留也多掏錢。（全家提供）

完整解決方案 智慧綠建築節能有一套

隨著 ICT 產業發展，各國正逐漸將 ICT 技術應用於建築，從各自獨立的設備，逐漸發展到系統整合，並可藉由系統自動化反應操作，達到建築節能、安全、舒適等全面性的品質提升，並朝向智慧社區、地區及城市發展。

內政部也於 2011 年 9 月 20 日發布「智慧建築標章申請認可評定及使用作業要點」，自 2012 年 1 月 1 日起生效，明確定義「智慧建築」為藉由導入「資通訊設系統及設備之手法」，使空間具備主動感知之智慧化功能，以達到「安全健康、便利舒適、節能永續」目的之建築物。因此，不只是新建建築物，既有建築物也可能因為導入適當的解決方案，搖身一變成為「智慧綠建築」。



中華電信數據分公司 公眾處科長
潘明憲

為了符合政府智慧綠建築推動目標，中華電信數據通信分公司公眾數據處科長潘明憲指出，中華電信目前正致力提供 iEN(Intelligent Energy Network)智慧建築解決方案，希望能以節能減碳功能為基礎，整合通訊自動化(CA)、建築物自動化(BA)、安全自動化(SA)、家庭自動化(HA)及物業管理系統等系統，提供安全安心、節能永續、舒適便利等智慧化雲端服務。

必須先建立跨系統整合平台

潘明憲指出，智慧建築解決方案的主要內容，必須先建立一個跨系統整合機制的服務(雲端)平台，以便將各種自動化子系統以及物業管理子系統進行納管整合，達成各子系統間相互連動整合的目的，並依據客戶需求，提供智慧化整合管理服務。

以建築物自動化為例，解決方案除了提供建築物各種公共設備系統之自動化、整合連動及能源管理功能外，同時還要給予建築物管理者，透過現場或遠距方式，智慧監控及管理系統的功能。

至於家庭自動化解決方案，則是要提供宅內各種電子與通信整合設備之自動化、整合連動及能源管理功能，並給予用戶透過現場或遠距方式，智慧化監控及管理各種家電系統的功能。

潘明憲指出，目前許多大樓都交由物業管理公司來管理，因此中華電信還特別針對物業管理公司，提供多項豐富且實用的物業管理功能，協助提升建物營運效率，降低營運成本。

智慧綠建築節能有一套

以能源管理為例，由於大樓能源使用主要以「電力」為主，大樓可透過裝設數位式電表，收集電力消耗數據，並以網路化方式連結 Web 管理介面平台，將各數值以即時方式呈現於看板，當用電度數超過所設定之契約容量值時，系統會自動以 Mail 或簡訊方式，對大樓用戶發出警告訊息，以避免違約罰款。

潘明憲指出，能源管理在醫院、學校尤其重要，國內某技術學院只是針對教學大樓、各間教室、停車場，進行用電管理及電力需量管理，如依照課表排程，控制每間教室依據上課時段自動開關冷氣，每年就節省約 100 萬元以上的電費支出。

而國內某醫院也因為改善熱水設備及照明系統，採用新的熱水泵取代原有的熱油系統，潘明憲指出，改善後的節能率高達 48.3%，節費率高達 59.7%。



主辦單位邀請國內外產、官、研各領域專家進行專題演講，並規劃一場 Panel Discussion

至於中華電信自己也為總公司大樓導入智慧建築解決方案，至今年 5 月止已較去年同期減少用電 111,700 度，節省電費約 279,250 元。潘明憲指出，未來還會陸續增加更多功能，節能比率將會更優異，預估只要 3.5 年就可回收 339 萬元的建設成本。

導入解決方案方便取得標章認證

除了提供解決方案外，潘明憲指出，智慧綠建築如何取得各種標章認證，也相當重要。除了國內目前正在推動的智慧及綠建築標章外，由美國綠建築協會制定，近年來廣為全世界其他先進國家採用的 LEED(Leadership in Energy and Environmental Design)也相當熱門。潘明憲指出，LEED 目前已經發展出多種評估系統版本，iEN 主要是針對「新建築」LEED-NC(New Construction)及「既有建築」LEED-EB(Existing Building)版本，提供服務。

此外，基於 P(規劃)、D(執行)、C(檢查)及 A(行動)持續改善之循環執行的「ISO 50001 能源管理系統」也廣泛受到重視。潘明憲指出，適當的解決方案可透過數位電表的佈建，及平台智慧化的分析與報表功能，提供全面、可靠的能源監督量測，進而確認節能績效，達到協助企業改善能源使用效率。

潘明憲強調，中華電信未來將會爭取異業結盟，希望透過數位雨林的概念，在控制器(Controller)、電力、空調、照明等設備方面，能跟更多業者合作，以更有效率的推動智慧綠建築市場。

桃園綠建築 將揭牌啟用

桃園縣內第一座完全由縣內綠色環保企業捐助自家環保綠建材產品，在中壢國小靠近中壢市延平路校園旁，一棟符合綠建築八大指標的桃園縣環境教育體驗館「綠苑」，9月15日正式揭牌啟用，成為桃園縣內第一座推廣環境教育場所。

桃園環保局配合環境教育法的施行，推廣綠色消費，構思興建一座綠建築的「環境教育體驗館」。全館整棟建築和內裝，完全由桃園在地企業集腋成裘的精神與熱忱，共同打造完成。整棟建築都是 MIT，不但是 MADE IN TAIWAN，也是 MADE IN TAOYUAN。

建築的樓頂設有太陽能板發電和風力發電系統，供應館內室內照明 LED 燈的用電。內部設置變頻式空調、LED 電燈、LED 電視、隔熱玻璃等建材，每年電費可節省高達 41,063 元。省水方面採用省水馬桶及省水水龍頭跟腳踏式水龍頭，水費每年可節省 2,447 元，透過使用這些綠能產品，每年可節省 43,510 元水電費，以及減少 7000 公斤二氧化碳排放量。

館內另有綠能運具、自行車、紙傢俱、環保清潔用品等展示，透過館內使用各廠商綠建材和節能商品的展示，讓民眾建立節能減碳愛地球的觀念。

配合揭牌啟用儀式，在中壢國小舉辦綠能市集活動。活動現場有贊助企業、環保團體等進行設攤，各攤位提供購物優惠，參與活動的民眾，只要自備環保杯或隨行杯就可飲用免費飲料。

各攤位進行諮詢或通過闖關遊戲，還可獲得精美小禮物。活動現場也將開放「綠苑」給民眾參觀，館內將由中壢國小的學生擔任小小導覽員負責解說館內各項節能產品，希望藉由體驗「綠苑」的環境教育，以及環保、節能綠建材和綠色消費，傳達給縣民愛地球的永續生活理念。

景文物業管理機構成立一周年-堅持深耕產業厚植人才

景文科技大學環境與物業管理系傑出系友郭紀子先生與其擁有的控股公司台灣樂活國際實業有限公司共同出資新台幣伍仟餘萬元，於中華民國精彩一〇〇年設立景文物業有限公司、景文保全股份有限公司、景文公寓大廈管理維護股份有限公司，並已陸續接管台北市大安區、中正區、士林區多棟知名豪宅，信義區、內湖區、南港區多棟豪宅建案委託管理業務也於近期簽約。

景文物業管理機構表示，第一，公司將堅定不移地走建教合作的發展道路。以與景文科技大學物

業管理系暨物業管理研究所的合作為起點，將大量吸納各校訓練有素的物業管理系、所畢業生，以大學為依托建構公司人才庫，同時，為老師及同學們提供接觸實務、輔導案場、研習案例的機會，理論與實踐相結合，教學相長，產學共榮。

第二，執著綠色環保、永續經營的動態事業理念。景文物業將利用現代科技與細膩縝密的思維，推動持續性社區環境改善，落實節能減碳、綠建築改造與管理，精雕細琢，提升產業經濟產值，為業主物業保值增值提供保障，並減輕其居住負擔，進而由社區營造擴及社會環境之整體發展，提升物業管理產業更為龐大之社會效益。

第三、追求服務之穩定性與長期化，以建構更完善的老人居住環境與服務為己任。高齡化社會來臨，社區老人愈來愈多，公司將致力加強銀髮族物業照護，結合社會資源共同推動長者居家服務，紓緩家庭照顧壓力，以改善生活品質。因此，期待得到業主的長期信賴與託付，努力為業主的居家提供綜合性的物業服務供給，包括居家長者的日常陪伴、休閒娛樂、清潔打掃、餐飲、諮詢乃至一般醫療保健服務之協助，透過物業服務項目多元性與專業性，真正落實社會福利家庭化、社區化，使居家老人得到尊嚴的持續性照顧。

第四，以發展社會企業(social enterprise)為目標。物業管理是具有社會性的工作，從事物業管理服務，要達到或超越道德、法律及公眾要求的標準，景文物業願意結合學校、社福機構、民間慈善團體的力量，將企業辦成真正的社會企業。

「臉笑、嘴甜、心熱、腰彎、儀美。」是景文物業管理機構對員工形象的基本要求，郭董事長說：「其中，腰彎最為關鍵；物業管理不僅做建築物的維護管理，更重要是對人的服務；做建築物的維護，要彎腰做事，做人的服務更要彎腰，放低姿態、縮小自己、柔軟其心、柔軟其行。」

郭董事長說：「身為公司負責人，腰彎得比員工更低，不僅是示範作用，也體現對人才、對員工的尊重；得人心者得天下，景文物業管理機構禮賢下士、善待員工、尊重包容、唯才是舉、海納百川的文化，一定能夠吸納大量的優秀人才；有人才，企業必定會蓬勃發展。」



郭董事長接受優良社區獎項頒發



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