

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。

## 3M 研發中心 環保綠建築展創意



美商 3M 台灣子公司「3M 台灣研發中心」今天落成啟用，建築物採取環保綠建築，成功達到 30% 以上的節能減碳成果。桃園縣長吳志揚、經濟部常務次長杜紫軍、3M 全球營運副總裁 Hak Cheol Shin、3M 台灣子公司董事長金均卓上午共同為 3M 亞太區第一座綠建築研發中心舉行剪綵典禮。吳志揚指出，3M 長期致力綠能環保，是桃園縣內最好的工業夥伴，也希望位於楊梅市的研發中心，能成為 3M 在全球的標竿。

金均卓表示，3M 利用綠色科技加上創新思維，相信對帶動經濟助益、促進產業創新升級，提升民眾對綠色生活的認知有很大啟發，且善盡企業責任。美商 3M 亞太區綠建築研發中心，位於桃園縣楊梅市，占地面積 300 坪，地上 4 層的建築物採取講究環保的綠建築，可成功達到 30% 以上的節能減碳成果。美商 3M 表示，這是 3M 在全亞洲第一座綠建築研發中心，並搭配運用超過 30 多項 3M 相關產品達到節能減碳成果，也展現 3M 研發中心在各項研發概念和創意產品。

新的研發中心內展示上百項 3M 產品，例如 N95 口罩、速食店油炸問題時的油質老化測試紙、符合減碳的交通反光號誌材料、減低高分貝噪音的耳罩等產品。

## 百貨大賣場遊樂場公安大檢查—未申報將依法開罰



因應近日有火災造成公安與人命傷亡問題，以及寒假及春節假期也將來到，為確保市民購物遊樂安全，市府工務局於 101 年底同步啟動百貨公司、量販商場、機械遊樂設施公共安全檢查，將持續進行到今(102)年一月底。另外針對 101 年應該辦理公安申報業者共計 4708 家，申報率 91.99%，其中還有 377 家未依法申報，該局將進行查處，請業者儘速改善或補申報，否則將依法開罰或連續處罰，甚至要強制斷水斷電。

工務局局長楊明州表示，為落實陳菊市長「進步高雄、宜居高雄、幸福高雄」施政理念，提供市民安全的活動購物場所，該局依照中央規定加強場所公共安全檢查及維護措施，啟動寒假與春節期間擴大公共安全檢查，首波針對易於短時間內聚集大量人潮的大型百貨公司、量販商場、機械遊樂設施等場所加強稽查，不讓公共安全有空檔假期。

楊明州說，這次執行春節假期公安檢查是從 101 年 12 月 27 日開始，至今(102)年 1 月 21 日止，邀請市府消保官及本市建築師公會、電機技師公會、室內裝修公會、建築物公共安全檢查公會等專業公會、市府消防局等相關單位組成聯合稽查，針對本市大型百貨公司、量販商場、機械遊樂設施場所，實施建築物公共安全檢查，並且將採通知或突擊檢查方式，稽查發現有缺失，一定會要求不合格業者立即或限期完成改善，否則依建築法規定即處罰業者或使用人 6 至 30 萬元罰鍰，或連續處罰至改善為止，也不排除斷水斷電。

101 年度各類建築物依法需要申報公共安全檢查列管場所 4774 家，完成申報 4284 家，申報率 90.30%，還有 460 家未依法申報。其中公共集會類 74 家全部申報完畢。商業類應申報 1387 家，有辦理申報 1364 家，尚未申報有 23 家。工業及倉儲類應申報商業類應申報 236 家，有辦理申報 229 家，尚未申報有 7 家。休閒文教類應申報 2574 家，有辦理申報 2268 家，尚未申報高達 306 家。衛生福利類應申報 511 家，有辦理申報 470 家，尚未申報有 41 家。其中申報狀況最不理想的是休閒文教類，申報率僅 88.11%，他說將會加強查核與宣導，提高公安檢查申報率。

工務局表示，該局 101 年配合內政部營建署開發高雄建物公安 APP 已開放下載，目前提供 APPLE iOS 及 Android 版本供民眾查詢建物公安申報結果，可利用 APPLE iOS 及 Android 商店搜尋「建物公安」下載安裝即可。民眾可以運用手機 APP 隨時隨地查詢建築物公安、該建築物場所位置、檢查結果及檢查人所拍攝照片，方便了解所消費場所的安全性。

工務局呼籲各業者，除了每年或每兩年委託專業檢查人進行公共安全定期檢查外，平時也應對建築物本身注意使用操作安全性，尤其是防火區劃鐵捲門是否正常運作、風管貫通防火區劃處是否設置防火閘門、樓梯間逃生通道是否暢通、室內裝修材料是否使用防火材料、電線管路是否老舊應該更新等加強檢視，並且定期公安申報，以確保建築物公共安全及市民消費安全，讓民眾平安過好年。該局再次強調，公共安全並無法律假期，市民朋友如有發現業者有公安違法情事，歡迎隨時向該局檢舉（建築管理處第三課服務專線：07-3373250）。

## 港推綠建築 打造零碳天地



隨著全球暖化問題愈加受到重視，香港政府也竭力尋找減少溫室氣體的排放方式。由於建築物是溫室氣體排放的主要來源，香港建造業議會打造出一實驗性的綠色環保建築「零碳天地」，改變香港人對綠色生活的認知，還可將先進的環保設計輸出到其他城市與國家，創造多贏局面(圖為參與打造「零碳天地」計畫的呂元祥建築師事務所環保設計總監梁文傑)。

寸土寸金的香港擁有舉世聞名的「建築叢林」，據統計，香港建築物因能耗產生的溫室氣體排放占全香港的 6 成；且建築物的用電量占香港總用電的 9 成，建造綠色建築有其迫切性。

參與打造「零碳天地」計畫的呂元祥建築師事務所環保設計總監梁文傑表示，「零碳天地」位在香港九龍灣，建物占地 1,400 平方公尺，於去年 6 月落成。由於香港政府計畫在 2020 年將碳強度從 2005 年水準降低 50% 到 60%，基於這樣的目標，零碳天地首要目標，就是要將建物的用電量降到最低。

梁文傑指出，所謂零碳建築，是指建物每年運作所需的能源，完全由再生能源提供。「零碳天地」除了利用可再生電源就地發電；並在設計上強調通風與採光，降低用電量；同時利用生物燃料發電，多餘的電力還可回饋到電網中。零碳天地屋頂上頭置放 1,000 多片太陽能板，且屋頂設計採斜面，以配合香港緯度，盡可能提高太陽能板吸光量。此外，該建築還能「轉廢為能」，使用回收的廢食用油再生的生物柴油發電，讓能源利用率高達 70%，比一般發電設施只能利用 40% 高出許多。

梁文傑說，建築物中特別設計多扇大面窗戶加大型吊扇，利用天然通風循環，每年可減少逾 34% 空調系統負荷和能源使用量。此外在建築物外圍，還栽種香港原生植物綠化區，優化建物附近氣候，減少城市熱島效應。

梁文傑指出，藉由「零碳天地」的建設，不止希望逐步尋找減少香港建物碳排放的模式，裡頭還擁有多項首度在香港應用的環保建設技術，未來可做技術輸出。此外，每年還能接待 4 萬名訪客到此參觀，將零碳環保概念傳遞出去。

## 台北市核准第二件都市更新案



該案位於松山區，更新後可釋出306餘坪人行步道空間，提供合適規模住宅約23戶。

北市府繼 2012 年 11 月 12 日審議通過首宗老舊公寓都更案後，再於 2013 年 1 月 28 日審議通過第二宗老舊公寓都更案。該案位於松山區，更新後可釋出 306 餘坪人行步道空間，提供合適規模住宅約 23 戶，符合供高齡者住宅服務與居家照護空間之黃金級綠建築，誘導老舊社區轉型為節能減碳、生態、友善的社區。

更新處表示，對於第二宗審議通過之個案，係位於松山區南京東路四段 53 巷、南京東路四段 53 巷 3 弄、敦化北路 145 巷 23 弄及南京東路四段 53 巷 7 弄所圍街廓，實施者為首泰建設股份有限公司，更新單元面積約 681.23 餘坪，依實施者規劃期程

後續俟完成權利變換計畫後，預計 2015 年 6 月開工，2017 年底完工。

該基地更新前 64 戶、更新後為 83 戶，完工後將釋出 306 餘坪人行步道空間，提供合適規模住宅約 23 戶，符合供高齡者住宅服務與居家照護空間之黃金級綠建築，希望能藉此改善窳陋市容、提升建築生活機能，並提出調整地區微氣候及加強都市防災機能等環境貢獻措施，誘導老舊社區轉型為節能減碳、生態、友善的社區，提升整體環境品質。

再者，該都市更新案位於台北小巨蛋及台北體育館對面，鄰近主要幹道之敦化北路及南京東路，且距離興建中之捷運松山線市立體育場站步行僅約 5 分鐘內，該更新審議通過後，應可帶動周邊區域辦理都市更新之契機，對引領期盼老舊公寓改建更新之民眾，更添增參與都更的信心。

更新處進一步表示，為解決本市四、五層樓推動更新不易，改善老舊社區多位於巷弄狹小、生活機能不佳、社區安全防災堪慮、公共設施不足、缺乏電梯及其他現代設施設備等，推出老舊公寓更新專案。自 2010 年 8 月 2 日起受理至 2013 年 1 月 28 日已有 56 案提出申請，其中事業概要共 30 案、事業計畫共 26 案，預期可以協助本市逾 3,800 戶住戶辦理更新。

為確保生活品質提升及考量環境貢獻程度，申請案須經都計、都設、都更三階段審議程序，目前已有 7 件經都委會審查通過、都設委員會審議通過 3 件，都更審議會通過 2 件。市府展現協助台北市民推動老舊社區都市更新之決心，將積極持續推動老舊公寓更新專案政策，提供老舊社區更新改建必要之協助。

## 北京市將推出綠色物業管理等貼近民生的地方標準

2013 年 1 月 17 日，記者從首都標準化委員會第一次全體會議上獲悉，北京市將推出綠色物業管理標準等一系列貼近民生的地方標準。國家質檢總局黨組成員、國家標準委主任陳鋼，北京市副市長、首都標準化委員會主任洪峰出席會議。

今年北京市標準化工作更關注民生領域，包括組織修訂城市基礎地理信息、綠色物業管理標準、排水管道功能等級評定標準、生活垃圾焚燒廠運行管理規範、市政交通一卡通技術標準等地方標準。

洪峰要求，要把標準化從基礎性工作提高到戰略性工作高度部署，要重視標準對城市和企業綜合競爭能力、影響力的支持，要加強與中央單位、國際標準化組織、周邊省市的合作，重視運用系統思想開展標準化工作。



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](mailto:vivienlo@just.edu.tw) / 02-82122000#6531/羅紫萍