

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。

『2013年物業管理實務研討會』徵稿中

景文科技大學環境與物業管理系『2013年物業管理實務研討會』訂於2013年6月7日全天於景文科技大學設計館4樓國際會議廳舉行。本次會議將邀請ICOIS創新研發中心 Prof. Tariq Malik 教授，Prof. Malik 為英國倫敦大學管理學博士，專長為創新研究，其為多個國際管理研討會之召集人與專業 SSCI 期刊之審查人，本次將以開放式創新在物業管理及國家型研究計畫之應用為主題進行專題演說，其講題為”Open innovation to build the reputation through collaboration of foreign institute - an example of the university and national based research project.”，內容精彩可以預期。

本次研討會特別備有博碩士論文發表場次，歡迎您所指導的博碩士學生投稿並做口頭發表。研討會期間同時舉辦相關的專題海報競賽、客服禮儀競賽、創意節能競賽、業界專家實務研究、以及本系專任教師的國科會國家型能源計畫成果發表等，隨函附上研討會邀稿函，歡迎將您的研究成果與本次研討會的佳賓共同分享，也歡迎您能到場與會，共創物業管理的美好明天世界！

徵稿主題：

- 國內外物業管理推展現況
- 永續建築與資產管理
- 建築物節能減碳
- 智慧綠建築應用
- 健康促進與物業環境衛生
- 遠距照護與物業資訊科技
- 社區營造與生活服務
- 建築資訊科技與應用
- 休閒物業專案管理
- 住宅安全維護管理
- 室內環境品質管理
- 物業公共管理實務之探討
- 物業管理相關的議題

六頁全文截稿日期:2013年5月20日

報名日期:2013年5月30日

會議日期:2013年6月7日

研討會網址:<http://fs3.just.edu.tw/~envirdep/>

北市府計畫推動房屋安全定期檢查申報制度

為了使市民瞭解房屋的安全資訊，臺北市政府計畫研擬老舊房屋定期安全檢查制度，藉以健全房地產市場及確保市民財產安全。

張金鶚副市長今天（2日）下午參加「國土地質大調查」系列報導記者會時表示，汽車每隔一段時間就會做安全檢查，人也有身體的健康檢查，所以思考推動「房屋健康檢查制度」，讓房屋每隔一段年限就接受檢查，就像身體健康檢查一樣，檢查可依屋齡區分頻率、深度與層次的不同，越老舊的房屋檢查就要越仔細。

張金鶚表示，臺北市 60% 以上棟數的房屋屋齡都在 30 年以上，由於房屋不易由外觀察覺其內在的性能品質，必須經由專業技術人員進行客觀評估，因此，市政府計畫研擬一定屋齡以上的老舊房屋，依屋齡區分頻率、深度與層次的不同，責成建築物所有權人定期委託專業技術人員，針對屋況耐震能力、構造材質、地質、機電設備、管路配線、防火安全……等項目進行檢查簽證，並將檢查簽證結果區分等級，市民若清楚瞭解自己的房屋狀況，就可免於恐慌；相對的，若瞭解房屋於地震威脅時並不安全，或補強沒有經濟效益時，也會更有意願進行都市更新。

他表示，像新加坡這些國家的老舊房屋粉刷都可扣抵租稅，所以更可以應用在安全檢查上，以扣抵租稅作為誘因，民眾會更願意做。張金鶚說，他已和建管處與郝龍斌市長談過這個想法，臺北市身為首善之都，郝市長也很支持推廣這個作法，初期將以鼓勵及試辦方式進行，未來則希望能法制化，也希望中央支持，以租稅抵扣方式建立誘因。至於執行細節的部分，建管處近期將邀請建築師、土木及結構技師、不動產、地政、都市更新、建築開發、消費者保護、物業管理……等相關專業團體開會研議，如經確立可行性，將進行後續相關配套制度建立事宜。

遠雄攜手思科 打造智慧建築

遠雄企業團趙藤雄表示，遠雄將積極推動兩岸的智慧低碳節能建築，可望和美國全球最大網路通訊系統設備廠商思科（Cisco）合作；至於已動工的新北市汐止廠辦園區「U-TOWN」，已規畫為全球第一座混合雲端共構建築，將角逐全球第一座「全球智慧生活聯盟 Living Labs Global」（簡稱 LLG）的智慧生活城市國際認證。

趙藤雄昨天率領遠雄企業團和資策會、交通大學，組團赴美國進行生態智慧城市參訪行程，並前往舊金山、奧克拉荷馬市、達拉斯 3 座城市觀摩考察和訪問。

其中，遠雄企業團赴舊金山將洽商和思科集團，針對兩岸進行中和規畫中的房地產開發案，進行智慧低碳生態建築的軟硬體規畫合作。

趙藤雄表示，不論推動智慧低碳生態建築必須投入多少研發成本，他始終相信，傳統的建築藉由整合現代高科技的軟硬體技術，足以提升建築品質，甚至生活品質。

臺北市訂定廣告物優先查處原則 5 月 13 日起實施

身為政經首善之區的臺北市，常因新舊招牌雜沓而遭詬病。臺北市政府率全國之先訂定違規廣告物的優先查處原則，著手整頓臺北市的廣告市容。

建管處處長張剛維表示，有七種類型的違規廣告物屬於重大違規，列入優先查處範圍：

- (一)市地重劃、區段徵收且需辦理都審或已辦理美化更置廣告物等區域。
- (二)應申請雜項執照之廣告物。
- (三)結構、面板損毀或妨礙公共安全、消防救災。
- (四)妨害市容景觀、公共交通之廢棄廣告物或規格不符之廣告物。
- (五)廣告文字圖案有礙公共秩序或善良風俗習慣。
- (六)屋頂樹立廣告物。
- (七)所有權人或管委會檢舉之違規廣告物。

張剛維強調這七種違規廣告物大多是屬於影響公共安全、公共交通、市容觀瞻的範疇，凡是這七種類型的廣告物，一經確認違規屬實，即通知限期 20 天內補辦手續或自行拆除改善，否則即依建築法處 4 萬元罰鍰並強制拆除。因此商家在設置招牌前，可先了解相關規範，若有廣告物疑義，可多利用市府 1999 專線洽詢或提供相關建議，一起為更安全更美好的生活環境努力。

新北市都市更新實務工作坊 開放報名

【新北市訊】你想瞭解都市更新嗎？你知道辦理都市更新遇到問題應如何解決嗎？新北市政府都市更新處連 2 年推出的「都市更新工作坊」，受到極大迴響，102 年度從 5 月 7 日上午起，開放報名，歡迎舊雨新知逕上網報名，名額有限，無論您是初級或進階，都有適合您報名的工作坊課程，請意者把握機會！

新北市都市更新處處長王玉芬表示，自 100 年起開辦的「都市更新實務工作坊」課程，是為了讓民眾瞭解都市更新相關法令及經驗分享，2 年來參與人數已超過上千人次，民眾參與情形踴躍，廣受各界好評。市府今年持續開班，期望透過長期、持續和穩健的課程內容，與面對面的解說，傳遞都市更新知識，並藉由正確的都市更新認知，有效建立民眾對都市更新的瞭解與信任。

新北市都市更新處更新發展科科長洪宜萍指出，102 年度工作坊課程規劃預計辦理 3 個梯次，每個梯次都有「初階班」及「進階班」2 個場次，每場次皆有 2 天課程。為一般民眾所規劃的「初階班」課程將分別於 5 月、7 月和 9 月舉辦，課程內容以都市更新入門、政策法令與流程與案例分享等「觀念宣導」為主。而為專業人士所設計的「進階班」課程則於 6 月、8 月與 10 月舉辦，課程內容重點在於「實務案例分享」，歡迎具有更新實務經驗 2 年以上的專業者或已完成初階班課程的學員報名，進階班希望透過經驗交流，深入解析當前更新執行所面臨的相關問題及對策。希望藉由循序漸進的授課、討論與交流，深化民眾及相關更新工作者的法令觀念，同時宣導新北市都更政策，期望能加速新北市都市更新的推動，在民間培植更多「都更尖兵」。

「都更工作坊」報名方式採用網路報名，第 1 梯次將於 5、6 月登場，為了公平起見，從 5 月 7 日上午 9 時起開放網路報名，因去年民眾參與情形踴躍，今年每場次開放名額增至 300 人，歡迎有興趣的民眾踴躍報名參加。全程參與本活動可登錄技師工程技術顧問公司訓練積分及公務人員終身學習護照時數，報名方式及活動相關資訊請逕至新北市都市更新處網站，網址為 <http://www.uro.ntpc.gov.tw>，首頁下方的「宣導專區」中點選「都市更新實務工作坊」小欄，就能連結報名，也可以撥電話洽詢 02-2960-6206 分機 604。



資料詳洽：都更處發展科李孟達 電話：(02) 2950-6206 轉 604

新聞聯絡：都更處秘書室劉英純 電話：(02) 2950-6206 轉 204

確保室內環境健康工務局推動建築醫生—引入日本病態建築診斷技術為舊建築把脈

【高雄訊】因應中央在前(100)年底公布室內空氣品質管理法要加強室內環境健康，以及近日大陸 H7N9 流感病毒引發擴散傳染疑慮，高市府工務局爭取內政部預算補助推動建築醫生計畫，針對公有建築物室內空氣品質進行診斷外，並將對參與綠建築大獎及高雄厝計畫的民間建築物進行檢測，未來將研擬擴大為既有建物進行綠建築診斷改善，以確保市民健康。

工務局局長楊明州表示，因應大陸 H7N9 流感疫情，市長陳菊已要求市府團隊啟動相關防疫機制，成立疫情指揮中心，並籲請市民提高警覺。根據資料顯示，因環境變異與國際經貿等互動頻繁，類似禽流感等會威脅生命安全的流感病毒等，因為空間密閉或與人畜接觸或空氣傳染可能性增大，容易造成國際或區域性的疫情問題，並帶來社會一連串的負面影響，2003 年 SARS 對台灣與世界各國的衝擊更是歷歷在目。

楊明州說，根據研究顯示人一生中約有 90% 的時間在廣義的室內空間，因此室內空間與人體健康息息相關，舒適度與產值的相關性也是很密切。該局為推動對環境永續與健康節能的綠建築，制定全國首創的綠建築自治條例，要求四千萬以上的公有建築物、高層建築物、工廠、供公眾使用建築物等新建築，都必須達到更高的綠建築規範，並且要使用綠建材達 45% 面積以上，確保新的建築物能讓市民住的更健康。

楊明州表示，而針對為數眾多的 97% 既有老舊建築物，該局則以建築醫生計畫來進行診斷改善，透過專業團隊技術與設備儀器檢測，找出病態建築物的致病或耗費能資源的病因，避免長期身處病態空間而影響使用者健康。近年來該局已經爭取內政部補助及自籌經費進行：四維行政中心、客家文化園區、市立文化中心、市立圖書館三民分館、市立空中大學行政大樓圖書館、勞工生活教育中心等既有廳舍進行綠建築診斷改造，去(101)年也完成文學館等公有建築物室內環境品質檢測診斷，未來將研擬擴大為既有建物進行綠建築診斷改善。

樹德科技大學建築與室內設計研究所所長周伯丞表示，為具體落實市府推動健康建築，確保市民健康，今(102)年建築醫生計畫預計將邀集成功大學、正修科大、台灣病態建築診斷協會及醫療專業等專家參與，針對大高雄高溫高濕的熱帶氣候環境特性，以臨床診斷學的精神，從建築背景資料病史、使用

者問題反應、專家顧問團理學初勘檢查、特殊專業儀器檢查測試、醫生檢測報告分析診斷到改善計畫治療等，針對病態建築提出改善計畫。

台灣病態建築診斷協會副理事長阮漢城說，一般的儀器檢測透過數據比較是可以察覺一個空間是否有哪一項環境因子不良，但是要評估到底是室內空間中的哪一項材料或是設備出了問題，如果不是深具經驗的專業者就很容易誤判。他強調，工務局所推動的建築醫生診斷技術方面，除了使用國內的儀器系統外，在致癌物甲醛與總揮發性有機物(TVOC)有機物的檢測上，特別引入日本病態建築的檢測技術與感知貼片，如此就可以對症下藥做局部改善，運用最經濟的方式來改善老舊建築的室內環境問題。

依文獻資料顯示，總揮發性有機物(TVOC)是空氣中有機污染物影響較為嚴重的一種，具有毒性，會使身體免疫系統失衡，影響中樞神經功能，居住者會有頭暈、嗜睡、胸悶等症狀，長期身處超出標準的室內空間，還可能影響消化系統或損傷肝臟和造血系統。通風不良或未使用環保綠建材裝修的空間，會比較容易有總揮發性有機物或甲醛超標的可能。

工務局建管處處長黃志明表示，因為早期相關法令規定較為不周延，老舊既有建築物室內環境的確存有因建材、使用維護等因素，可能會造成居住者健康或安全風險疑慮。而室內空氣品質危害健康的元兇，首推室內裝潢或家具所使用的油漆或粘著劑等，所揮發出的甲醛及TVOC，其次就是影印機等事務機器操作時排放的碳粒及臭氧等，都容易造成身體不適。此外，許多辦公室大樓多採用中央空調方式，惟為了節省電費而減少外氣換氣量或採用無外氣的FCU系統，常造成室內空氣品質惡化，影響工作效率，甚或成為疾病擴大傳染的危險。

工務局說，根據世界衛生組織(WHO)估計，約30%新建或重新改建的建築物有病態建築症候群的問題，這類病態建築大樓中，約有10~30%的員工有病態建築症候群症狀，長期影響使用者健康及工作效率，並造成生產力低落及經濟損失。該局表示今(102)年度將會持續針對市民較常出入公有建築物優先進行檢測，並對參與目前舉辦中第二屆綠建築大獎及高雄厝計畫的民間建築物進行檢測，未來將研擬擴大為既有建物進行綠建築診斷改善，以確保市民健康。該局也呼籲，市民選擇裝修材料應優先考量健康環保的綠建材，切莫只重視美觀好看，相關資訊可上該局網頁 (<http://web.trying.com.tw/khiaq/>) 瀏覽。

胡志強認為，市府可能自己覺得目前推行成果已足夠，但民眾可能仍覺得不足，在他看來還是「不及格」。市府各局處首長也不很瞭解綠色消費的內容，應該由市府各機關單位「身體力行」，自我要求並落實推動。至於推行綠建築，應鼓勵重於強制，例如提供容積獎勵等方式，讓民眾樂於遵守。



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