

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。

英國綠建築協會 Task Group 的最新報告出爐



英國綠建築協會最新公佈的報告發現，加碼住宅能源效率改造的獎勵，可能增加每年 150 萬的改造案件，並且為英國經濟每年貢獻數億元英鎊。

引進獎勵政策如降低節效率房屋的 Council Tax 和印花稅，有可能大幅提升改造的需求，並提升經濟成長，同時減少建築物的碳排放量。

這份報告由 Task Group 完成，其中來自英國綠建築協會成員的代表包括：ACE、Berwin、Leighton Paisner、Carillion、Cundall、Deloitte Real Estate、E. ON Sustainable Energy、HTA Design、Keepmoat Group、Kingspan、Knauf Insulation、Marks & Spencer、Mitie、Paul Appleby Consultants、Saint-Gobain、Sweett Group、Travis Perkins、Willmott Dixon、Verco、WSP Group、WWF-UK

報告〈UK-GBC Task Group Report: Retrofit Incentives〉全文下載：

<http://www.ukgbc.org/resources/publication/uk-gbc-task-group-report-retrofit-incentives>

重慶理工大學開設首家物業管理 MBA 課程

“賣房子是一次性的，物業維護卻是一個持續行為。大陸領先的幾大地產公司通過優質的物業管理服務，在提升品牌價值方面的作用有目共睹。”重慶理工大學物業管理 MBA 教學中心主任董蘭說，“隨著現代物業服務領域的不斷延伸，度假、酒店、養老物業持續發展，對基層人員的能力提出了新要求，更加考驗企業中高層的策略眼光。”

大陸物業管理已發展了近 30 年，積累了一批實戰經驗豐富的從業人員，但行業內仍然稀缺能提升整體價值、引領未來發展的高端人才。比如，面對日益增長的物業管理成本，傳統的管理模式就是簡單地增收物管費。然而如何通過轉變經營方式，拓寬資金管道，多方位地嘗試自主創收，來實現與廣大業主互惠互利、資源分享和長遠發展才是物業管理行業的未來方向。

針對有知識儲備提升需求的從業人員，重慶理工大學與博眾房地產管理研究院合作開設了國內首家物業管理 MBA 課程。通過理論課、專業課和到世界知名物業企業實地考察等學習方式，解決行業內管理者在系統性和戰略性知識儲備方面的不足，並秉承學以致用的育人原則，用優秀的物業管理為物業公司和地產公司搭建一個合作的橋樑。



節能與智慧綠建築報導

面對全球氣候持續暖化、極端氣候所帶來的天然災害（例如颱風、洪水、熱浪侵襲、森林火災等事件），台灣已不能置身事外，因此具備節能減碳、舒適便利與安全健康的智慧綠建築，再度成為因應生態環境惡化的熱門話題。



▲未來建築—聯合國位於肯亞首都奈洛比的非洲總部
（資料來源：聯合國環境規劃署網頁）

彈丸之地 能源消費驚人

內政部統計處資料顯示，從2004年累計到2013年5月底為止，台灣總人口數為2,334萬人，是世界第50大人口最多的國家。此外，台灣每平方公里的人口密度達到645人，在全球超過1千萬人口國家中，人口密度排名第2。

值得一提的是，台灣65歲以上人口占總人口比率的11.29%，人口老化指數為77.80%，這兩項數據都較上年同月（2012年5月）增加0.31%、4.09%，但平均每戶人口2.84人較上年同月的2.87人，減少0.03%。



▲遠雄建設「遠雄中央公園」打造綠能、智能及性能住宅。
建案專屬網站 <http://tp.houseube.tw/17167>

以上數據顯示，台灣除了要面對氣候暖化所帶來的嚴峻挑戰外，還要正視台灣已步入高齡少子化時代，民眾在家安養的需求將與日俱增的潮流趨勢，而這也是將建築物導入節能概念與資通訊科技的主要原因。因為透過智慧綠建築不僅能使住宅建築達到節能永續，還能使民眾在實踐環保節能時，也能感受到安全便利，可說是提供了解決生態環境惡化與改善生活品質的一帖良藥。



▲利舟建設「利舟官耀」備有雨水回收及排水通氣防疫系統。
建案專屬網站 <http://tp.housetube.tw/17935>

不過，光靠民眾在家裡節能減碳就能改變全球生態環境嗎？根據內政部資料，在世界主要國家中，台灣住宅自有率高達 83.9%，超越日本的 52.6%，美國的 57.3%，英國的 67.2% 以及澳洲的 64.9%，搶進世界前五大住宅自有率國家之列。可見，民眾在家中只要養成隨手關燈關水、少開空調，不僅可為自己省下一筆可觀的水電費，還能履行世界公民應善盡保護生態環境的義務。



▲富也泰建設「府中參御苑」強調配備智慧冷暖空調。
建案專屬網站 <http://tp.housetube.tw/16638>

台灣的暖化速度對全球氣候會造成什麼影響呢？根據美國能源資訊局資料（Energy Information Administration，簡稱EIA）顯示，台灣整體能源消費量（包括石化相關產品、天然氣、煤、電力等能源）為全球第20名，其中用電量高居全球第16位（註：該數據係1980~2010年間累計消費電力），由此可見，台灣在世界版圖上雖僅彈丸之地，但對於能源的消耗，絲毫不遜於擁有廣大領土的國家，這是國人在享受便利的電力設施之前，應深思是否對環境構成負面影響的地方。



根據經濟部能源局資料，在民間五大電力消費產業中，服務業（如連鎖便利商店或賣場）占21%，住宅占19%，因這兩項並非製造業，倘若能減少電力消費也不致於影響國內生產總值GDP(Gross Domestic Product)，尤其在住宅部分，如能獲得社會大眾認同與配合，反而比在產業界宣導節能觀念，更能收到事半功倍的效果。

節約能源 捨我其誰

房地王表示，民眾在準備購屋或進行房屋修繕以前，最好先了解哪些設備的耗電量最大，之後再針對這些設備選用擁有自動化耗能管制的產品（如變頻式空調，自動點滅的照明設備，感應式節水控制器，節能家電器具等），藉此提升建築能源效率與智慧化生活品質。

住宅類建築耗電設備占比						
類別	夏季月(6-9月)		非夏季月(10-5月)		全年	
	公寓	透天	公寓	透天	公寓	透天
一般家電	41%	36%	59%	57%	51%	48%
空調設備	41%	32%	6%	7%	22%	18%
照明及其他設備	18%	32%	35%	36%	27%	34%
總電量	100%	100%	100%	100%	100%	100%

資料來源：內政部建築研究所；房地王彙整

房地王提到，在居家安全及健康照護方面，透過遠距安全監控、門禁管制、煙霧及火災偵測等系統，即可防止災害發生或將災害降至最小。同時可利用情境控制、電視、多功能遙控器或手機等設備作為控制器，達到舒適便利的生活需求。此外，針對家中有病患、老人或身心障礙者，可設計居家健康照護系統，以避免延誤就醫時機。

房地王指出，目前較受人矚目的智慧綠建築，包括遠雄建設在中和所推出的系列作品如「遠雄左岸」，以及在新莊所推的「遠雄中央公園」或在汐止上市的「遠雄U-TOWN」等，都是強調結合國際首席建築團隊，聯手打造兼具綠能、智能與性能的建案，因話題性十足，經常攻站各大媒體財經版面頭條標題。

另外，富也泰建設位於板橋忠孝國中學區的「府中參御苑」建案，除了擁有地理位置優勢外，每戶均為大面採光設計，讓住戶不用從早到晚點燈以節省電費開銷。同時使用七合一多功能冷暖轉換機設計，讓人們在享受舒適生活之餘，又可節能減碳，善盡地球公民責任，可說一舉兩得。

為避免潮溼氣候影響人體健康，利舟建設於蘆州所推的「利舟官耀」建案，特別採用英國 STUDOR 排水通氣防疫系統，藉此保障住戶的生活品質，並設有雨水回收機制，以達到節水節能的環保目的。

另一個兼具環保與養生概念的建案是玄泰建設在林口所推出的「玄泰美」，採用隔熱節能環保玻璃、長庚生技活化水處理器、日本防疫清淨機及日本智慧空調等系統，宣稱是一座集科技、養生、時尚為一體的精緻豪宅。



▲玄泰建設「玄泰美」重視節能健康的住宅環境。
建案專屬網站 <http://tp.houseube.tw/14607>

新北市熱門地區智慧綠建築行情

區域	地段	案名	建商	推案型態	建坪	每坪單價	特色
中和區	—	遠雄百合園	遠雄建設	預售大樓店住	住:58~76	—	智慧社區及智慧宅概念
新莊區	中央路、福壽街	遠雄中央公園	遠雄建設	預售大樓住家	90~150	—	結合綠能、智能及性能一體設計
汐止區	新台五路一段	遠雄 U-TOWN	遠雄建設	預售廠辦	95~1300	—	與國際著名資通訊業者聯手打造雲端經貿特區
板橋區	四川路一段	府中參御苑	富也泰建設	施工大樓店住	—	65~70萬/坪	戶戶採光並備有七合一冷暖轉換機
蘆州區	仁愛街	利舟官耀	利舟建設	成屋大樓住家	25.7~25.7	總價:1080~1080萬	採用英國 STUDOR 防疫及雨水回收系統
淡水區	新市二路三段	邀月	良將建設	預售大樓店住	住:40~80	28~31萬/坪	採用單層排氣、長庚生技活水與智慧門禁設計
林口區	民有街	玄泰美	玄泰開發	預售大樓店住	住:65~82	(住) 37~40萬/坪 (店) 27~63萬/坪	採用隔熱節能玻璃、長庚生技活水及日本防疫清淨設備
	忠孝一路、文化三路一段	丞石淳	丞石建設	預售大樓住家	30~60	總價:900~1300萬	每戶皆為自然光源並備有英國防疫收氣閥系統
碧歌區	大同路	三居靚貴	潤旺建設	施工大樓住家	40~51	—	採用英國 STUDOR 排水通氣防疫及長庚生技活水系統

資料來源：房地王

房地王表示，台灣此時正處於全球能源短缺、面臨人口老化的關鍵時刻，而且民眾對節能減碳意識高漲，對所居住的環境品質也要求越來越高，加上國內房地產產業發展成熟，以及各縣市地方政府積極推動都市更新計畫，這些機會點終於使智慧綠建築的未來發展，出現了一線曙光。

基隆路整宅都更審議核定 預計 104 年動工

台北市一共有二十二處老舊整宅，其中位於信義世貿對面的基隆路整宅更新案，經過多年協商整合，今天(十五號)終於完成都市更新審議核定，北市都發局表示，後續基隆路 B 基地更新案，還需要進行權利變換核定，預計一百零四年九月動工，一百零七年底完工，都發局長邊泰明說，基隆路 B 基地整宅都市更新後，依照目前信義區的房價行情，更新後為三十一層樓的商辦混合大樓，房價將翻漲。(林麗玉報導)

台北市的都市更新推動，目前一共有二十二處老舊整宅，建築大多為三十、四十年屋齡的老舊建築，除了有安全顧慮，整宅也因為產權複雜、居民整合不易、還有更新財務問題，整宅要辦理都市更新的難度更高。而目前台北市都更中心專業協助的整宅更新案中，位於基隆路、世貿對面的基隆路基地 B，十五號已經通過「都市更新審議會」，都更處總工程司張溫德說，基隆路基地 B 更新案，更新前為五層樓老舊建築，一百零四戶，更新之後，將興建為三十一層樓商辦混合大樓，更新後為一百七十三戶，更新後最小坪數為 25-30 坪；最大坪數為 85-90 戶，未來更新的建築，也將退縮人行步道，週邊的環境品質，將有大幅提昇。都發局長邊泰明說，目前基隆路 B 基地的房價行情，目前應該是在信義區的交易水準之下，不過更新之後，房價看好。

而目前信義區新成屋房價，預估基隆路 B 基地都市更新之後，每坪價格將翻漲，而除了 B 基地，基隆路 A 基地面積高達六千六百多平方公尺，戶數多達五百三十五戶，都市更新的困難度及產權複雜度更高，原本有三組實施者整合，都過不了半，先前核准的概要也都失效，不過 B 基地通過都市更新審議，對 A 基地來說，是一劑強心針。另外水源四五期整宅的都市更新進度，預計今年下半年，也可以通過都市計畫審議。

高雄綠建築條例滿周年 減碳量 1.2 萬噸—增加綠能產值近百億

全國首創的高雄市綠建築自治條例行滿一年，市府工務局統計執行該項條例後，共計創造綠色產業產值約百億以上，減碳量有 1.2 萬公噸以上等。近期台灣部分地區月平均氣溫創 117 年新紀錄，高雄也有部分地區白天高溫飆上 37 度以上，台電電費又蠢蠢欲動，綠建築節能減碳的全面推廣確實有其必要性。

工務局局長楊明州表示，高雄市綠建築自治條例是地方政府首創超越全國法令標準的綠建築規定，市長陳菊曾表示，高雄是重工業的城市，每年的城市二氧化碳排碳量占全國的三分之一，我們更應該努力去進行各項節能減碳的作為。該條例在去(101)年 7 月 1 日發布實施，到今(102)年 6 月 30 日滿一年，在受到條例管制約 300 件新開發案綠建築效益上，確實很明顯，而且這些成效將會隨著每年新建物的增加而持續累積，將高雄逐步打造真正的生態永續城市。

楊明州說，針對綠建築自治條例實施一年，這些高標準的綠建築案約占全年度申請案近 1800 案的 2 成，初步統計綠建築設施的主要項目成效：屋頂綠化 18164 平方公尺、太陽光電設施 4425 峰瓩(KWp)、自行車停車位數 704 輛、附屬淋浴設施 336 平方公尺、雨水貯集設施 4344 立方公尺、節能燈具總瓦數 765770 瓦(W)、節能燈具省電量 382885 瓦(W)。

國立屏東商業技術學院不動產經營系教授張桂鳳表示，綠建築自治條例執行後，對綠建築相關產業的經濟效益與就業機會推估，根據101年7月至102年6月執行結果的專家推估，綠建築總面積有313414坪，在平均預估綠建築造價約7.8~9.7萬/坪，其產生綠建築產值將有56~118億。該系黃名義教授說，其同時將帶動的總體經濟效益有84~177億，創造1998~4196人數的就業機會。

專家也評估，在綠建築自治條例規定設置太陽光電的經濟效益上，去(101)年共計約有15335峰瓦(KWp)，如果每1峰瓦(KWp)以平均10萬元計，約創造15億光電產值，帶動總體經濟效益將有20多億，創造約127人以上就業機會。

工務局建築管理處處長黃志明表示，綠建築自治條例於102年1月7日修正發布後預定目標值：太陽光電設施發電量4359峰瓦(KWp)，減碳量約3408噸，相當每年種340800棵喬木，光電量約達5.5座世運主場館設置量，發電量約可支持3800戶住家全年用電。屋頂綠化目標15萬平方公尺，約可減碳300公噸，相當於每年種3萬棵喬木，綠化面積約達23座標準足球場面積，可發揮滯留雨水效能，減輕強降雨時公共排水系統負擔。

黃志明說，還有屋頂隔熱設施設置約可節省空調用電108000度，減碳約66096公斤，相當於種6609棵喬木，可降低屋頂層室內溫度約1~2度。雨水貯集設施13200噸，約6座國際標準游泳池蓄水量，分散設置可協助地區微滯洪。雨水雜排水回收再利用，約可年省水210000噸，相當於90座國際標準游泳池蓄水量。

工務局表示，綠建築自治條例預估年度節能減碳的總合效益目標值：總省電量每年578萬度、年總省水量38.5萬噸、年總減碳量3887噸、年總屋頂綠化面積15萬平方公尺、年總雨水收集量1.32萬噸。而第一年執行成效檢討結果，因為要降低對房地產業衝擊，自治條例內訂有適應緩衝機制，因個案基地條件等問題，可先以折繳代金方式辦理，該局再將所收代金運用於相關綠建築推廣研究與實作上。

工務局說，自治條例訂有調適條款，譬如針對太陽光電、綠建築設備及設施無法設置時，可以將設置經費依年度折減比例繳交給市府，而且起造人繳交代金後於建築物領得使用執照後三年內，如果依該自治條例再設置太陽光電、綠建築設備及設施後，市府會無息退還起造人繳交的代金。該局強調，三年度過渡期結束後，於105年起預估綠建築的效益將全面達成目標值。



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