

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。

## 台灣物業管理學會第七屆研究成果發表會 論文徵文啟示

主辦單位：台灣物業管理學會、中華科技大學建築系、財團法人伊甸社會福利基金會

協辦單位：中國科技大學建築系、國立臺北科技大學建築系、國立台灣科技大學建築系

指導單位：內政部營建署、內政部建築研究所

會議時間：2013年11月9日（星期六）

會議地點：中華科技大學

### 【徵文辦法與投稿須知】

本研究成果發表會歡迎物業管理產、官、學各界之專家學者針對以下物業管理相關之各類主題與課題，提出研究成果、進行發表：

- A. 物業經營與資產管理 D. 人力資源與組織管理
- B. 高齡環境與物業管理 E. 建築維護技術與管理
- C. 制度教育與生活服務 F. 都市更新與資產活化

### 重要時程提示

全文提出截止：2013年10月12日（星期六）

審查結果通知：2013年10月22日（星期二）

出席報名截止日期：2013年10月22日（星期二）

發表會日期：2013年11月09日（星期六）

詳細報名辦法與徵稿方式請至台灣物業管理學會網站 <http://tipm.org.tw/>，下載該檔案。

## 物業門禁管理是否涉及隱私？

深圳推行「出租屋門禁系統」是否侵犯居民的私隱，有不同的看法。

香港法律界人士指出，基於物業管理及保安原因，香港一些大型屋苑都有類似的做法，單位小業主或住客都要憑身份證在物業管理公司辦理住客證磁卡，以用作出入屋苑及大廈用途，住客出入大堂及乘搭電梯同時都會被錄影監控。

不過他說，香港保護私隱法例有很嚴格規定，屋苑管理公司搜集得來的資料只能用作保安用途，而且每隔一段合理時間便需要銷毀有關資料。

### 沒規定資料保留時限

至於內地法例，政府在監控這方面的權力比香港來得大，亦沒有明文規定監控得來有關資料保留的時間及用途，居民能夠做到的，或許應該相信政府會比私人管理公司更有力保護監控所得資料，不會被移作別用。又或者你搬至沒有實行「出租屋門禁計劃」的地方，以避開監察。

## 我們需要這麼多“第一高樓”嗎？

在市場經濟條件下，超高層建築是被逼出來的，因為服務業規模太大，而土地資源有限，不得不向空中要空間。但在我國的一些城市，“第一高樓”與寬馬路、大廣場一樣，往往成為政績攀比的工具，一些地方官的虛榮心決定了城市的天際線。今後十年，我國平均每5天建成一棟摩天大樓，一些地方將設計高度紛紛瞄準區域第一、中國第一，甚至世界第一。我們需要這麼多“第一高樓”嗎？

### 事件

#### 資金鏈斷裂 蘇州“世界最高”瀑布樓爛尾近10年

近日，在蘇州的“寒山聞鐘”論壇上，一則題為《國際服裝城的瀑布大廈可以爆破掉了》的網帖，引來不少人關注。網帖稱，位於蘇州相城區中心地段的瀑布大樓，2004年12月封頂後，空置近10年。昨調查發現，棟瀑布大樓其實是“中國國際服裝城”的標志性建築。中國國際服裝城佔地62公頃、總建築面積近100萬平方米，2008年建成後，一直無人問津。



### 蘇州瀑布樓爛尾近10年，服裝城成鬼城

2013/08/11上午，在蘇州相城區中心華元路和澄和路交界處，一棟通體水藍色、形似帆狀，側面呈階梯形的20層高樓映入眼簾，在烈日照耀下十分顯眼，一旁還連著一棟橢圓頂的輔樓。這就是網友提及的瀑布大廈。



### 有必要造這麼多“第一高樓”嗎？

目前，數量為美國88%的中國摩天大樓，支撐僅為美國29%的第三產業產值。儘管超高層建築面臨的挑戰眾多，但我國不少地方建設摩天大樓的熱情不減，甚至像義烏、華西村等縣級市、村鎮，也豎起了超過300米的高樓。

目前，中國不少“第一高樓”的背後，卻是地方國有資本在支撐：天津 117 大廈有天津國企海泰控股的身影，南京紫峰大廈的股東之一是南京國資集團，大連、武漢的綠地中心則是上海國有控股企業綠地集團的項目。

## “第一高樓”市長說了算。

在市場經濟條件下，超高層建築是被逼出來的，因為服務業規模太大，而土地資源有限，不得不向空中要空間。但在中國的一些城市，“第一高樓”與寬馬路、大廣場一樣，往往成為政績攀比的工具，一些地方官的虛榮心決定了城市的天際線。這些“第一高樓”不是市場說了算，而是市長說了算。市長的虛榮心決定了城市的天際線。

## “身條高”並不意味著收益高，脫離市場的“拔高”只會讓超高層建築淪為笑話。

超高層建築不斷崛起，高端租客卻是有限的，並不是每一座摩天大樓都能消化掉每天上百萬元的運營費用。昔日的深圳第一高樓地王大廈，目前的租金水平已淪落到市場中低檔。

## 盲目建高樓是文化不自信、經濟不自信的表現

作為一個發展中國家，他們仍處於追趕中，有一種文化不自信、經濟不自信。急于自我表達，太需要別人的承認，於是第一高樓就像奢侈品一樣，不是人人能擁有，一旦擁有，就顯得不一样了，哪怕有時它不那麼實用。

地質條件、超高層建築救援、純鋼結構、管理維護……這些問題都成為了困住世界級高樓建築維護的難題。

## 地質難題：高層建築地基開挖需降壓排水，會導致地表水位下降，造成地面沉陷。

目前，中國發生地面沉降災害的城市超過 50 個。不斷長高的城市，能否守住不變的地平線，仍是一道待解的難題。從經濟角度看，軟土地質、高烈度地震區，不適宜建設 300 米以上的超高層建築。盡管現代技術可以解決結構穩定的問題，但造價不菲。

## 超高層建築救援也是世界性難題。

有些高樓採用純鋼結構，而純鋼結構無法克服火災的致命打擊，會使超高層建築救援陷入困境。

## 管理維護面臨挑戰

超高層建築一般會容納上萬人同時辦公，對通風、供電、供暖、給排水、電梯等系統的要求也更高。為了減少高空氣流擾動，超高層建築一般都封閉運行。如果空調出現故障，就意味著全樓上萬人都要在悶罐裏工作。

光污染、熱島效應愈演愈烈。

超高層建築在提升城市形象的同時，也會加大城市的負荷，造成光污染，形成熱島效應，帶來區域擁堵等城市病。

蘇州”第一高樓“成爛尾樓、長沙”天空城市“被停建……這些事例無不讓大家感受到由盲目建築高樓而引發的社會問題。樓高未必形象好，現代化的內涵無須通過建立高樓來展現，而應通過社會文明的建設來昭示。鱗次櫛比的摩天大樓為城市穿上了一件件華麗的外衣，而由高樓過度建設而造成的光污染、資源浪費等問題卻引發了城市內部的危機。我們真的需要這麼多高樓嗎？這一問題需要我們更多的反思。

【蘇州報導】

## 容積獎勵新建案 屋頂至少一半綠化

### 綠建築自治條例 明年完成立法

〔記者郭安家／台北報導〕今年夏天因熱島效應，台北市白天氣溫達攝氏卅六度以上，為此台北市建管處正研擬「台北市綠建築自治條例」草案，預計明年完成立法，明年底或後年公告實施，只要申請容積獎勵的新建案，其屋頂至少二分之一面積要綠美化，設置雨水回收及灌溉系統，否則不發建物使用執照。

台北市綠建築自治條例目前在預告階段，讓專家、團體提供意見，明年送至市議會審理。新法上路後，綠屋頂查核作業將由建築師簽證，建管處仍會不定期抽查，若大樓取得執照後又剷除綠屋頂設施，建管處將採取開罰手段。

### 價逾五千萬元公有新建物 強制實施

其餘沒有容積獎勵的新建案，建管處則採第二階段納管，一樣具有強制性，但綠屋頂面積是否要達二分之一，且何時開始實施，建管處仍要與學者、專家進一步討論。不過，明年起，凡造價五千萬元以上的公有新建物，屋頂面積均要二分之一以上綠化，且設置雨水回收及澆灌系統，市府也將選定兩所學校實施。

高雄市去年五月首度通過「高雄市綠建築自治條例」。目前北市僅有「台北市建築物及法定空地綠化實施要點」，規範基地面積一五三·七坪的住宅大樓、基地面積六〇五坪的商業大樓，可選屋頂或女兒牆設置花園、花台，屋頂花園應占總面積四分之一。

建管處副總工程司邱英哲說，綠屋頂是北市落實永續發展策略，市府已在北投圖書館、花博公園新生展館引入綠屋頂設計；也在錫瑠環境綠化基金會協助下，完成信義區行政中心綠屋頂、劍潭里活動中心及信義國中試驗薄層綠屋頂，可解決載重問題。

建管處說，綠屋頂除夏季隔熱，也可冬季保溫，信義區行政中心實測，屋頂中央區綠化後，頂樓的室內溫度降低約三至五度。



台北市建管處研擬「台北市綠建築自治條例」草案，要求民間新建物屋頂綠化。圖為信義區行政中心的綠屋頂。（記者郭安家攝）

## 防災型都市更新推動變數甚多

隨著近年來因全球氣候變遷加劇，帶來重大的天然災害，各國莫不加速啟動亡羊補牢的對策。而台灣除了每年都要承受颱風、暴風所帶來氣象型災害的嚴峻考驗之外，更因為地處地震多發帶，面對更難預測的強震侵襲，自然不能心存僥倖的無所作為。內政部長李鴻源上周分別在國民黨中常會和行政院向馬英九總統及江宜樺院長做簡報時，提出「防災型都更」的推動機制構想，無疑是一個值得正視的公共安全議題。有待經由更縝密的調查、探討，以及更周延的修法配套，讓國人即使面臨無法防躲的各式各樣天然災變，也能夠將生命財產的傷害損失降到最低。

依據李鴻源部長的構想，最應該優先推動「防災型都更」的，應屬大台北地區。此一方面因為大台北地區不只是台灣的政經樞紐、首善之區，以及是人口最稠密的地區。更重要的是大台北地區正好位於山腳斷層帶的兩側，根據國家地震中心模擬，大台北盆地如果發生規模 6.3 級的地震，大台北地區的民房就可能倒塌逾 4,000 棟。其中的癥結即在於目前大台北地區逾 30 年以上的老舊房屋初估將近 70 萬戶，由於耐震度不足，一旦強震來襲，恐將首當其衝。

大台北地區除了要面對不可測的強震侵襲，面對颱風的頻繁侵襲，以及動輒百年不遇的強降雨所帶來的土石流和水患，同樣也是必需嚴肅面對的嚴峻考驗。因而益發凸顯針對老舊房舍耐震度不足，或無法承受颱風吹襲、土石流衝擊、強降雨水患的山區地帶或低窪地區，透過都市更新的方式，讓人民能夠住在抗災能力更強的新屋，免於或降低天災所帶來的傷害，理應是政府應為，人民樂見的公共政策。

然而，如所周知在台灣要推動都市更新，由於人民的權利意識高漲，再加上每個人對被規劃列入都市更新的自有住宅之配合度和期待值差異極大，因此近年來即使已有都市更新條例的法源依據，並給予一定的優惠獎勵，但是都更的推展進程遠遠不如預期。更極端的如士林文林苑都更案所引爆都更高、同意戶和不同意戶之間的尖銳對立乃至訴諸公堂，乃使都更案的推動泥足深陷，進退失據。

文林苑都更案的前車之鑑，自然令人不敢對內政部規劃推動的「防災型都更」，抱以樂觀的期待。而在內政部的規劃構想中，想要化解都更阻力，只好祭出更具吸引力的誘因，也就是將提出量身打造的容積獎勵辦法，不但提高優先劃設防災型都更基地的法定容積，還打算給予額外的容積獎勵，最高可望達到一般都更的 1.5 倍。對此構想，江宜樺院長不只表示支持，並指示可先選擇小型區域做為示範區先行試辦，然後再予全面推廣。

針對內政部擬給予額外容積獎勵的構想，有鑑於「防災型都更」較諸一般都更，更具重要性和迫切性，如果切實能夠順利推廣，加速更新，自然可以產生民眾、政府與相關產業多贏的正面效應。不過即使確能興利，以下幾方面的配套仍不可少。

首先是「防災型都更」的適用範圍如何界定的問題，必需先予釐清。這其中牽涉到給予容積獎勵的誘因是否足夠，如果誘因不足，民眾的配合意願自然不高。而如果誘因太大，則可能造成的流弊將是非屬災害潛勢危害地區的一般民宅及都更業者勢將多方設法爭取一體適用，副作用則是現行的容積率管制制度將遭到破壞，都會公共空間被壓縮，堪稱是治一經卻損一經。

其次，給予特別的容積獎勵，自然要透過修法程序，然而以今天立法院的民粹掛帥，都更條例修正案送審，立院能否快速完成立法固然是一個變數，屆時委員所提的修正案胡亂加碼，以致破壞容積率管制的精神，更是一個難以掌控的變數。

再者，即使立院配合修法，內政部也能如期完成第一階段的前置作業檢討評估及擬訂都更計畫和都市計畫專案變更，但是真正負責執行的還是在地方政府。因此地方政府的執行意願與執行能力，無疑又是另一個不可測的變數。

最後，「防災型都更」即使構想再好，規劃再完善，誘因令人心動，老舊民宅的所有人是否願意配合辦理還是充滿變數。畢竟人民的財產權受到憲法層級的保障，位處潛勢災變危害區的民宅不想或沒有能力條件配合都更，一旦災變來臨，是否能跳脫同蒙其難的宿命，恐怕連上帝都無法給予明確的答案了。

【工商時報】



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