

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。

防災研究室 專業協助市府決策

【聯合報／記者王昭月 **BLOG**／高雄報導】

劇烈天氣變化成常態，颱風夾帶豪雨過境時是否應該放假，考驗地方首長。高雄市3年前在內政部補助下執行防災深耕計畫，獲學界傾力協助，也讓市府團隊在颱風天做停班、停課等決策時，多了專業的判斷依據。

康芮颱風來襲，高雄連續4天大雨傾盆，雨量標準不斷上修，民眾擔驚受怕。國立高雄第一科技大學環境與安全衛生工程系、國立高雄大學土木與環境工程系師生合組的防災工程研究室團隊，連日來24小時輪班，緊盯氣象情資分析研判，不斷即時更新，提供市府作為決策參據。

防災深耕計畫由內政部補助，縣市政府配合，莫拉克風災後開始推動，縣市各有配合的學術團隊，高雄市由第一科大副校長樊國恕、高雄大學助理教授吳明淙共同主持，團隊平時深入基層加強防災教育訓練，有災時進駐市府災害應變中心、水情中心提供專業協助，讓市府官員面對災情時有如服了顆定心丸。



防災工程研究室連日來，24小時監控雨勢及水情，守護市民安全，左起為張盛涵、李啟榮、卓越人。
記者王昭月／翻攝

曾在國家災害防救科技中心服務過的吳明淙助理教授指出，防災工程研究室比照中央操作規格，提供高市府的氣象監測分析，屬「總統級」，雖然無法百分之百神準，至少提供市府官員決策方向。

吳明淙不諱言，颱風期間到底該不該放假，事關民眾安危、企業產能等問題，對地方首長而言，不只是專業問題，還是政治問題，一旦判斷失準，可能馬上引來政治衝擊，非同小可。

不過他們也發現，縣市首長現在面對颱風豪雨，是否停班、停課等問題，除參照學術團隊專業建議外，也磨合出自己的模式，例如高雄市在颱風來臨前，即先執行預防性撤離；宣布停班、停課的決策，趨於保守，以求降低風險。

綠建築標章 私有建物納管

【聯合報／記者邱瓊玉／台北報導】

都市熱島效應嚴重，為了達到節能減碳，北市建築管理處擬訂定綠建築自治條例，未來只要是接受容積移轉、容積獎勵的私有建物，增加容積達20%以上，至少需取得銅級以上的綠建築標章，否則無法取得使用執照，預計最快今年底前上路。

夏季天氣炎熱，北市市區氣溫往往又較郊區高出許多。建管處表示，聯合國環境署研究，都市屋頂綠化率達70%以上，都市上空的二氧化碳含量將下降80%，不僅紓解熱島效應，冬季還有保溫效果，北市府為此決定訂定綠建築自治條例。

北市建管處副總工程司邱英哲表示，未來工程造價3千萬元以上的市有新建物，至少應取得合格級的綠建築標章，若超過5千萬元，不僅應取得銅級綠建築標章，屋頂至少要綠化一半，且要回收雨水作植栽澆灌使用，否則就拿不到建築物的使用執照。

此外，未來只要接受容積移轉、容積獎勵的私有新建物，增加容積在法定容積20%以上，或增加之容積樓地板面積在1千平方公尺以上，應至少取得銅級綠建築標章。

若增加的容積在法定容積30%以上，或增加的容積樓地板面積在2千平方公尺以上，應至少取得銀級。

邱英哲表示，輻射汙染、海砂屋、都市更新等新建物的容積獎勵，原意希望透過補助，增加民眾更新意願，為避免造成推動上的負擔，不適用綠建築自治條例。

邱英哲表示，為了推動太陽能利用，另外還規定建築面積達400平方公尺以上的新建物，應該在屋頂設置太陽光電發電設備，設備及其投影面積應達建築面積廿分之一以上。

簡易都更上路 住宅防災更安全



新北市都更處長王玉芬。

新北市都市更新處26日表示，「簡易都更」獲得迴響，不但提高誘因，降低建商興建成本，住戶也可以提升居住品質與安全。

中央社26日報導，新北市都更處長王玉芬在記者會表示，新北市30年以上屋齡老舊房屋有42萬多戶，普遍耐震係數不佳、缺乏停車空間，及巷弄狹小，安全堪慮。

市府加速老舊房屋更新，並因應中央的「防災型都更」政策，提出簡便快速的「簡易都更」，已於8月22日實施。目前，有相當多的老舊社區民眾詢問，有汐止區的社區提出申請。

都更處說，「簡易都更」的好處，對建商而言，時間就是金錢，審查程序從傳統的都市更新需要2年，縮短為2個月至3個月，有效降低建商的營運成本。

至於面對住戶，新北市內有許多4到5層樓老舊建築及違建密集存在，只要能都更，都具有防災意義，仍重視重建後的環境要求與防災，考量增加幢距及鄰地距離，以強化防救災性能。

新北市城鄉發展局表示，現階段只要基地面積達1000平方公尺以上，土地及合法建築物所有權人100%同意，符合申請條件循建照程序辦理，送都市設計審議通過，就可獲得15%獎勵容積。

明年並會下修到面積500平方公尺，與20%獎勵容積上限。簡易都更上路後，市府已受理汐止火車站附近的申請案，並進行都市設計審議，預計今年10月可申請建照後就能改建。

這項政策讓老舊房屋重建，不必僅有「都市更新」一條路可走，「簡易都更」讓老屋再現第二春有了希望，只要整合所有權人的意見一致，民眾可住得更安心。

壽險 可任公辦都更實施者

【經濟日報／記者邱金蘭／台北報導】

金管會於102.08.29發函，即日起開放保險業可以投資並擔任公辦都更案件的實施者，以提高保險業投入都更案件意願，導引保險資金投入公共建設。

根據都市更新條例規定，都更實施者是指依條例規定實施都市更新事業的機關、機構或團體，包括須擬定更新事業、權利變換計畫等。

過去金管會認為這些已超過保險法規定保險業可經營的業務範圍，加上都更實施者可能涉及收購爭議等，不同意保險業做都更實施者。

為導引保險資金投入公共建設，金管會決定有條件開放保險業，可以擔任「公辦都更」案件的實施者，以提高保險業投入意願，並在昨天發函，即日起開放。

保險業者認為，對業者是利多。

財政部之前推出的51件、規模1,800億元的公共建設案中，有七件是所謂的「公辦都更」案件，其中基隆火車站、碼頭都更計畫，及台北市南港調車場都更計畫等案，最受壽險業者關注。

根據金管會昨天發布「保險業投資公辦都市更新案件並擔任實施者相關規定」，未來保險業投資案件以公辦都更案件為限。

並需符合以下條件：「都更案件主管或主辦機關認定屬配合政府政策或公共建設目的之公辦都更案件」、「100%公有或國營事業持有」、「基地完整」、「單獨開發」、「無涉再行整合其他土地」的土地或地上權。

第二，對於辦理公辦都更案件所得取的資產，不得涉及有非屬保險法規定業務的經營，並應有利利用並獲取收益的事實。

第三，保險業應符合「資本適足率法定標準」(RBC須在200%以上)，且投資前無執行各項資金運用作業內部控制處理程序有重大缺失未改善等情事。

遠東巨城 通過 ISO 物業管理服務驗證

【經濟日報／記者李珣瑛／即時報導】

遠東巨城購物中心今天宣布，以零缺失通過SGS台灣檢驗科技公司ISO 9001:2008「物業管理服務」驗證，成為全台灣第一家物業管理服務通過ISO驗證的購物中心；也創下全台灣購物中心開幕以來，最短時間通驗證的記錄。

遠東巨城購物中心董事長李靜芳表示，遠東巨城購物中心開幕一年多來屢創佳績，締造1,800萬人次造訪的實績，支持與肯定巨城對整體賣場物業管理的努力。

李靜芳指出，要確保超過10萬營業空間所的安全、清潔、設備、停車等物業管理環環相扣的每一個細節都順暢，是件艱難的任務。

她說，為營造台灣最佳購物環境，遠東巨城購物中心在籌備期間，就矢志要將嚴格的物業管理服務予以制度化、系統化、標準化，今年3月底營運未滿一年就積極規劃導入ISO 驗證，並在全體員工的齊心努力下，在四個月時間以零缺失通過驗證。這項授證儀式，已於102.8.25舉行。

遠東巨城購物中心總經理羅仕清指出，消費者來到巨城，除了購物外，最有感的應屬賣場管理，包括賣場設施的修繕維護、消費者出入的安全與便利、購物環境的清潔和舒適等，才能保證提供最安心的購物環境品質。

曾服務於警界的現任遠東巨城購物中心物管長朱鴻達協理，他也是台北監視器系統建置的表要推手，他說，完善的CCTV監視系統將有效提升管珀機動性，能在第一時間通知相關人員處理各項突發狀況。同時，開幕一年已大幅解決周末車潮及閉店後的車輛離場疏導問題，已成為兩岸各企業參訪學習的項目之一。



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