



M 電子報 台灣物業管理學會

Taiwan Institute of Property Management

第 86 期

2015/07/15

2015 年第九屆 物業管理研究成果發表會圓滿落幕

2015 台日建築外牆磁磚性能診斷與更新工法

建物修繕紀錄都在這裡 不怕換管理員

迎接高齡化社會：新北市推舊公寓增建電梯補助

高市「你家蓋綠屋頂·我來補助！」

南港豪宅是大違建？ 都發局：確實有兩處壓到箱涵

主辦單位：台灣物業管理學會

網 址：<http://tipm.org.tw/>

聯絡方式：(02)2531-3162

發行人：黃世孟理事長

總編輯：羅紫萍助理教授

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

贊助單位：潔之方服務事業股份有限公司

網 址：www.janus.com.tw

聯絡方式：(02)2245-8000

2015 年第九屆 物業管理研究成果發表會圓滿落幕！

2015 年 7 月 3 日於臺灣科技大學國際會議廳所舉辦的不動產管理專業發展論壇暨 2015 年第九屆物業管理研究成果發表會已圓滿落幕，感謝各位貴賓與會員朋友們的參與。

活動當天蒞臨的貴賓如內政部建研所何明錦所長、宏大不動產估價師聯合事務所所長卓輝華所長、國泰建設股份有限公司李虹明總經理、中華民國公共工程資訊學會嚴國雄秘書長、台北大學不動產與城鄉環境系林

邱錦副教授都到場共襄盛舉，另外還有遠從香港而來簽署合作協議的英國皇家特許測量師學會 (RICS)，由梁偉立 北亞區副總裁介紹 RICS 的歷史與制度，並代表 RICS 與台灣物業管理學會簽署合作協議。

早上的不動產管理專業發展論壇邀請了兩場主題演講，由黃世孟理事長演講『台灣物業管理當前課題之探究』與世邦魏理仕林俊銘董事總經理演講『RICS 展望未來日新月異的世界』



· 內容精彩且與時事脈動連結，引起聽眾濃厚的興趣。

下午則為第九屆物業管理研究成果發表會，計有 16 篇口頭發表論文，6 篇海報發表論文，分為兩場地進行，參與人數眾多，顯示台灣物業管理領域對於研究發展的關注程度，成果發表會之後由台灣物業管理學會頒發本屆論文獎得主，分別如下：



更多精彩照片請上台灣物業管理學會粉絲團，歡迎自由下載！

名次	論文名稱	作者
第一名	建築醫生導航系統導入科技物業管理之應用	張智元、李易儒
第二名	以紅外線熱影像方法檢測建築外牆磁磚劣化模式之研究	江立偉、羅紫萍
第三名	智慧化在公寓大廈物業設施管理之應用	黃世孟、林錫勳、顏世禮
佳作	6D 設施資訊管理系統之研究	林昭修、杜功仁
	探討公寓大廈管理維護服務業創造共享價值之關係	姜廷宜、佟光英、彭雲宏
	老舊建築外牆改良之效益評估	文一智、彭哲志
	應用灰色理論預測臺灣地區房地產價格之研究	楊進興、文一智
	植物工廠冰水主機熱負荷監控實測與分析-以臺灣大學人工氣候室為例	嚴佳茹、陳宗德

2015 台日建築外牆磁磚性能診斷與更新工法

建築物外牆習慣使用磁磚已成為台灣都市景觀特色，然而符合磁磚施工規範的建築物，於未達耐用年限前產生磁磚的劣化與剝落，以致影響公共安全的新聞事件逐漸發生。本會繼 2007 年首次舉辦「建築外牆磁磚劣化與維修技術研習會」後，隨著國人對於外牆磁磚安全性的意識提升，各地方政府亦開始重視相關課題，目

前已有北高兩市以自治條例方式，針對都市建築外牆立面飾材著手規範。然而，外牆性能的檢視、判斷、維護、更新上有許多技術、機制性之議題仍待討論，乃舉辦本次研習會緣由。

本次研習會為營造安全且舒適居住環境，避免造成不幸死傷的公安危險，必須提早關注高層大樓建築物磁磚剝落與維護技術之課題，尤其亟待

提升外牆磁磚的耐久性、安全性或清潔性之維護認知。尤其台灣城鄉建築外牆普遍雜亂增設多種附加物，極易造成磁磚剝落，而且妨礙外牆清潔維護，甚至嚴重醜化城鄉風貌，均是台灣居民共同體會的現實問題。

本研習會提供各級政府建築管理行政主管及單位人員，省思建築物健診與維護技術與立法新面向，協助建築與營

建相關專業團體與職業公會，儘早培訓建築物健康診斷與維修技術專業技術人才。同時教育建築屋主認同建築物定期維護保養，確保延壽使用的永續課題，特舉辦「建築外牆磁磚性能診斷與更新工法」研習會。

研習對象：

1. 主管建築管理、土木營建、室內設計或物業管理等各級政府行政管理人士
2. 從事公共工程設計與監造、土木與結構工程等工程營建技術之相關專業技師團體人士
3. 開業建築師、從事建築設計或監造相關人士、建築室內裝修專業技術團體人士
4. 不動產業界、建設開發公司、代銷與仲介公司等專業技術團體人士
5. 民間社區與公寓大廈維護管理、保全保潔、設施設備維護管理等相關物業管理人士
6. 民間社區與公寓大廈之管理委員

會主任委員、管委會委員及住戶人士

7. 建築外牆相關材料公會、磁磚製造商、經銷商等相關團體人士

承認學分：

公共工程委員會「技師換照訓練積分」已登錄受理，並頒發結業證書、公務人員發展中心「公務人員終身學習護照」

主辦單位：台灣物業管理學會、國立台北科技大學

指導單位：內政部營建署、內政部建築研究所、台北市政府都市發展局

協辦單位：中華民國不動產協進會、台灣衛浴文化協會、台灣建築學會、台北市建築師公會、台北市都市更新學會、台灣陶瓷工業同業公會、台灣伊奈股份有限公司

承辦單位：國立台北科技大學建築學系、國立高雄第一科技大學營建工程系

研習時間：2015年(第一天)8月18日(星期二)、(第二天)8月19日(星期三)兩整天

研習地點：國立台北科技大學宏裕科技大樓國際會議廳(忠孝新生捷運站四號出口)

承辦人：國立台北科技大學建築學系 楊詩弘助理教授

費用：台灣物業管理學會會員每位2,000元，非會員每位3,000元(包含二日午餐、茶點及研習講義)

報名地點：台灣物業管理學會秘書處(台北市南京東路一段86號8樓801室)
聯絡人：陳婉玲秘書(電話)02-25313162(電傳)02-25313102
(電子郵件) service@tpim.org.tw

更多消息請上台灣物業管理學會網站查詢：<http://tipm.org.tw/>

2015年8月18日(星期二)			2015年8月19日(星期三)		
時間	議程	主講者	時間	議程	主講者
08:30-09:00	報到、領取講義		09:00-09:20	報到、領取講義	
09:00-09:30	開幕式及長官致詞	黃世孟 臺灣物業管理學會理事長	09:20-10:50	日本防止外牆磁磚剝落的彈性接著劑張貼施工方法之簡介	秋本雅人 株式会社セメダイン技術本部部長
09:30-10:10	加強建築物外牆飾材安全之鑑建政策	高文婷 內政部營建署建築管理組組長	10:50-11:10	休息	
10:10-10:20	休息		11:10-11:50	臺北市實施磁磚檢查之現況與課題	楊詩弘 國立臺北科技大學建築系教授
10:20-11:50	日本建築物定期申報制度與外牆裝修材之調查診斷方法(以磁磚材料為主)	本橋健司 芝浦工業大學工学部教授	11:50-12:10	Q&A 主持人：王世輝(臺灣物業管理學會理事)	
11:50-12:10	Q&A 主持人：黃世孟(臺灣物業管理學會理事長)		12:10-13:10	午餐	
12:10-13:10	午餐		13:10-14:40	日本東北地方太平洋沖地震之建築物外牆貼磁磚震災調查報告	山崎健一 株式会社LDXL磁磚開發部部長
13:10-14:40	日本建築物外牆磁磚剝落機制與防止剝落商品、施工方法之開發與變遷	山崎健一 株式会社LDXL磁磚開發部部長	14:40-15:00	休息	
14:40-15:00	休息		15:00-16:20	專業報告：建築物外牆磁磚剝落檢測與維修 【案例A】臺北林森北路金品大樓 【案例B】臺灣大學校舍土木館、工學院	江永華 冠錫營造有限公司總經理 江立偉 臺灣物業管理學會建築小組
15:00-15:40	臺灣建築磁磚市場產品與施工規範之當前課題與對策	游德二 臺灣陶瓷工業同業公會總幹事	16:20-16:40	Q&A 綜合座談 主持人：王世輝(臺灣物業管理學會理事)	
15:40-16:20	高雄市全面實施外牆健檢實務與課題	翁佳樑 國立高雄第一科大建築系教授			
16:20-16:40	Q&A綜合座談 主持人：黃世孟(臺灣物業管理學會理事長)				

聯絡資訊

承辦人
報名方式
報名日期
報名費用
聯絡方式

國立臺北科技大學建築學系 楊詩弘助理教授
詳如臺灣物業管理學會網站 <http://tipm.org.tw>
截至於2015年8月14日(星期五)
臺灣物業管理學會會員每位2000元整，非會員每位3000元整
臺灣物業管理學會秘書處(臺北市南京東路一段86號8樓801室)
(聯絡人) 陳婉玲秘書 (電話) 02-25313162
(傳真) 02-25313102 (信箱) service@tpim.org.tw



建物修繕紀錄都在這裡 不怕換管理員

社區換一個物管業者，舊資料就不見了，該怎麼辦？

物管業者「東京都」近期推動社區大樓修繕工程，從「物業管理」跨足「建築修繕」，於 104 年 7 月 9 日宣布 8 月推出「O2O 建物長期修繕智慧平台」網站，整合政府建築使用執照、區域氣候及地震天災等資料，讓社區能長期建構修繕資料，適時維護建物安全。

東京都營推中心協理魏雅蘭表示，網站將由物管人員輔導社區輸入健全資料，民眾就可在平台查詢每個的社區屋齡、修繕記錄及針對社區的修繕規劃等資訊，目前全台約有 4 萬個社區，估計 8 月平台上路後，可達 9 千筆社區供查詢。

景文科技大學環境與物業管理系助理教授羅紫萍表示，國內有些房



台灣社區老屋愈來愈多，長期若無修繕保養，容易發生磚牆剝落、漏水等問題。東京都提供

子明明屋齡才 10 年，看起來卻像 30 年以上，可見國人對於建築普遍照顧不周，因此年年意外頻傳，很多老建築遇上修繕經費不足的問題，事實上，建物都應以 5 年為一期作不同階段的修繕規劃，才能延續建築物的壽命。

記者于靜芳/蘋果日報
<http://goo.gl/fi51af>



東京都今舉辦建築物座談會，邀請各界專家出席說明危安問題。于靜芳攝

迎接高齡化社會：新北市推舊公寓增建電梯補助

台灣未設電梯的舊公寓何其多。為便利行動不便者進出家門，新北市政府提供 4、5 層樓集合住宅補助經費，幫助住戶增設電梯設備，繼新店區老舊公寓開工後，蘆洲區光華段的一棟 5 層樓公寓日前也取得建照，預計 104 年 9 月開工。該申請案共獲得經費 192 萬，而新北市政府則表示補

助最多可達增建經費的 50%。

東森報導，都市更新處指出，以這次取得建照的增設電梯案為例，申請人蘆洲沈小姐表示，婆婆年歲已高又住在 5 樓，上下樓梯總是不太方便，因此當同棟 4 樓住戶向她討論增設電梯意願時，就馬上同意配合申請，希望

能解決婆婆上下樓的困擾。

中央社報導，都更處副處長謝登武表示，許多老舊公寓無電梯，隨著高齡化社會來臨，市府期望透過都市更新整建維護方式，改善建物機能，提供年長者良好的無障礙生活環境。

自由報導，都更處更新發展科科长洪宜萍亦表示，老舊公寓裝設電梯涉及政策、法令、資金、住戶整合及空地條件等問題。市府將透過經費補助、輔導團隊專案協助、隨到隨審及貼心預審等措施提高誘因，凡位於新北市，屋齡 15 年以上的 4 到 5 層樓集合住宅，有適當空間符合電梯設置條件者即可申請，每案補助總經費以 50% 為原則

The News Lens 關鍵評論網
<http://goo.gl/Gsc0Co>



高市「你家蓋綠屋頂，我來補助！」

為讓屋頂綠化成為全民運動，高雄市政府工務局今年度建築物立體綠化及綠屋頂補助計畫已經開辦，每個示範點最高補助金額以新臺幣 80 萬元為限。

工務局長楊明州表示，縣市合併後，大高雄排碳佔全台四分之一，市長陳菊提出打造綠能生態城市政策。該局在首創全國提出綠建築自治條例、建築物設置太陽光電辦法後，103 年再創新制定高雄厝設計與回饋辦法，並且研訂綠化標章、造園家培訓，推動建築物立體綠化及綠屋頂補助計畫，讓高雄市更能生態永續。

工務局表示，訂定推動建築物立體綠化及綠屋頂的目的，主要是營造宜居城市，鼓勵民眾於建築物設置立體綠化及綠屋頂，運用在地資源，提出



因應策略與發展構想，增加社區居民休閒空間、有機農業推廣及建立都市生態跳島，以減少都市熱島效應，建構節能減碳之建築。立體綠化補助將依總經費、設計型態與面積核定補助示範點，工程費可以包含設計監造、硬體建設及展示設施架設費用，但不包括

防水工程及後續維護費用。相關提案若經綠屋頂補助計畫技術審查小組審查通過，將會核定最終補助額度。

立體綠化補助申請人資格，是指設立登記或立案在高雄的法人或非法人團體；公寓大廈社區可以由管理負責人或管理委員會提出申請。申請條

件是設置於市轄區都市計畫範圍內不是全棟從事營業行為的供公眾使用私有建築物，而且必須是領得使用執照一年以上，也沒有申請過立體綠化同性質的補助社區才可以提出。另外啟動市民參與立體綠化的專案計畫，預計將以補助、技術培訓、專家

輔導諮詢等來協助市民美綠化所居住的建築物。

第一波立體綠化及綠屋頂補助已經開辦，歡迎有興趣市民儘速提案。承辦綠屋頂推動計畫的服務小組將於每週上下班時間內，就輔導申請與建置

設備的評估上，提供電話的解說諮詢，並有四位輔導人員協助到府現場勘查及評估，有興趣的民眾可洽該局建築管理處第二課林小姐或許先生，洽詢電話 3368333 轉 2287、2286。

記者許凱涵/審新聞
<http://goo.gl/177uFa>

南港豪宅是大違建？ 都發局：確實有兩處壓到箱涵」

北市南港區的「新庄埤」是南港地區重要的疏洪水道，但卻有建商疑似在箱涵上興建豪宅(東騰昆陽湖)，北市都發局於 104 年 7 月 8 日上午赴現場進行勘查，經過近 1 小時的檢視，都發局建築管理科長戴興達表示，確實發現建物兩處已壓到箱涵，下周建管處將請建商到府說明，若確定違規可能要求拆除或變更相關設計。

緊鄰南港 202 軍營的「新庄埤」，

是南港區保留最完整的埤塘，面積達 105 公頃，更是周圍唯一的洩洪道，該去在 2001 年被指定為公園用地，但前市長郝龍斌上任後，以洩洪道無排水功能為由將土地賣給建商，周圍也開始興建了不少棟湖岸豪宅。

新庄埤守護聯盟會長卓基坪則說，洩洪水道被台北市政府賣掉後，環團多次拉布條抗爭，最後前都發局長邊泰明在 2 年前做出結論，要求當地

「恢復既有巷道」，但 2 年過去了，這段期間北市府毫無作為，也讓建物越蓋越大，最近新的市長柯文哲上任，環團再次當面陳情，總算讓建管處正視問題，到場進行勘驗。

都發局科長戴興達表示，經過上午的會勘，發現建物有兩處經過箱涵，一處長 60 到 70 公分、寬 40 到 50 公分，另一處則是一樓外牆一塊三角形，長度約 10 公分，都發局會將今日會勘結果函送建管處，下禮拜請廠商進行說明，若確實違規將進行改善。記者詢問是否會強制拆除？戴興達表示也可能採變更設計的方式，但一定會要求改善。

陪同進入會勘的卓基坪表示，根據《水利法》建築物就是不能夠侵占箱涵，該棟建物樓高 17 樓，儼然已經是棟超級大違建，柯文哲剛剛拆了幾百棟違建，如今碰到財團的大違建，就看他會不會繼續硬下去。



北市都發局今天到南港豪宅進行會勘，看是否壓到箱涵。陳思豪攝

記者陳思豪 / 蘋果日報
<http://goo.gl/5bfhdj>