

危險招牌 3 天拆了 828 件

臺北綠建築維護 建管處：無法可管

澳門物管：業主拒加費勢減服務

天津爆炸周圍民宅密集 中國尚無立法規範

颱風地震磁磚掉落成隱憂 管委會應定期自主檢查修復

《公寓大廈管理條例》施行 20 週年回顧與展望論壇 歡迎報名

「現代物業」專訪陳品峯董事長摘要報導

上海將出住宅電梯管理細則 確保正常維保

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

危險招牌 3 天拆了 828 件

中颱蘇迪勒過境台灣，強大陣風讓北市 1190 件招牌掉落或搖搖欲墜，數字創下歷年新高，北市府建築管理處連日來派出超過 2000 人次的工作人員逐一整理，所幸沒有招牌造成市民傷亡。建管處表示，重整工作結束後，將檢討北市招牌設置維護等問題。

颱風蘇迪勒橫掃市區，讓北市 3 天來共接獲 1190 件危險招牌的通報，其中有 460 件掉落地面，730 件高掛半空、搖搖欲墜，通報數字創下近 10



街頭解危 北市遭蘇迪勒破壞的招牌數字創下歷年新高，建管處派出逾 2000 人次拆除 1190 件危險招牌。
圖 / 建管處提供

年來新高。其中中山區一處醫美診所的招牌砸落，壓歪底下 2 座郵筒，卻意外讓「歪腰郵筒」爆紅，甚至成為觀光勝地。

為盡快清除危險招牌，建管處 3 天派出 2325 救災人次，冒雨到各地點移除招牌，至昨晚間為止，已有 425 件

招牌清除，並拆除 403 件有掉落疑慮者，共 828 件。

建管處表示，經清查本次招牌多以小型廣告物為主，因小型廣告物依規定由設置人自行維護，在颱風來襲前難免疏於加固，才會讓廣告物成為街頭危機。待重建工程告一段落，將召集相關

人員對本次鐵皮屋頂掀飛、廣告物砸落等問題再行檢討，並商討因應之道。

記者邱奕寧/聯合新聞網
<http://goo.gl/lAorO4>

臺北綠建築維護 建管處：無法可管

「臺北市綠建築自治條例」於去年十一月正式上路，規定超過一千平方公尺新建物需加裝太陽能光電系統，遭質疑無明確配套規範與權管機關就強制上路，建商拿完綠建築獎勵容積就擺爛，綠能系統恐淪為形式，而建管處表示，太陽能板後續維管是由大樓管委會負責，管委會若不維護，也無法可管。

建商取得獎勵容積就擺爛

北市府為了讓綠建築可以普及，祭出容積獎勵的誘因。根據「臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準」，若是取得內政部綠建築評估銀級以上者，將可獲得法定容積六

%至十%的獎勵，因此許多建商為了取得容積獎勵，紛紛積極想取得認證而無所不用其極。

但依據綠建築自治條例，僅要求起造人必須提撥綠建築維管基金，未來併入公寓大廈公共基金，卻沒有明確權管機關；換言之，建商及住戶換到容積獎勵後，不一定需要維護管理，讓「綠建築」徒具形式。

市議員吳思瑤指出，過去北市府推「臺北好好看」系列，以獎勵容積鼓勵建商廣植綠地，但許多建商未做長期維護，取得容積就拍拍屁股走人，以同樣經驗法則來看，市府鼓勵發展綠能，後續維護機制也應納入管理。

建管處發言人洪德豪表示，綠建築分級評估標章是由內政部核發，台灣建築中心審核，而綠建築標章每三年都需要重新申請，因此還是有控管。

但談到太陽能後續維護，洪德豪僅說，起造人會提撥綠建築維管基金，移交後，會併入公寓大廈公共基金，未來也會由大樓管理委員會負責維護管理。然而對於管委會是否會做好維護責任或繼續申請綠建築標章，建管處坦承，現在仍無法可管。

記者蕭婷方、鍾泓良/自由時報
<http://goo.gl/yfc44h>

澳門物管：業主拒加費勢減服務

《物業管理業務的清潔及保安僱員的最低工資》法案將於 105 年 1 月一日起生效，社會關注實施最低工資將

令管理費上升。物業管理業商會理事長崔銘文表示，現時物管公司正陸續與業主會洽談，瞭解業主會可以接受的調

幅，但估計北區加幅較高，因該區管理員原本薪金較低，工資加幅大，自然增加較多管理費。他希望

業主深入思考，倘若不願調高管理費，管理公司祇好引入智慧管理，等同縮減服務。

北區薪低加幅大

法案規定，屆時住宅大廈的清潔及保安(管理員)將受最低工資保障，最低時薪三十元，最低日薪二百四十元，最低月薪六千二百四十元。

崔銘文表示，該會很多會員正進行前期工作，計算實施最低工資後將增加成本開支等預算，將陸續與業主管委會洽談管理費增幅。不同大廈調幅不同，加幅由三成至逾一倍不等，主要視乎大廈的情況，因為管理員的工資加幅越多，管理費調升幅度越大。初步估計，北區約二百多元管理費的大廈，管理員薪金較低，新法實

施後，調幅會較高，加幅可能達七成至一倍。

有物管公司退場

部分大廈已經成功得到業主同意，因為業主都理解管理員薪金調升，不過仍有不少處於洽談中，最終仍要與業主會開會洽談。

現時亦有部分尚未有業主會的大廈紛紛成立業主會，可方便溝通。最近商會亦接到數幢大廈業主會的信函，指出因為最低工資推行，物管公司選擇“退場”，希望商會可協助新的管理公司進駐，暫時為數不多，祇有數家。亦有部分業主會不滿原有物管公司服務，希望轉換新公司的情况也存在。

智慧管理風險大

不過，倘若業主不願大幅上調管理費，物管公司可能要引入智慧管理，縮減服務及人手。服務方面，可能未必廿四小時都能安排人手，不排除每日有八小時或十二小時“真空”，祇透過智能服務。無可否認，智慧化安全度肯定不及真人，主要透過閉路電視、門禁系統(拍卡、指模)等，但倘若電梯故障等突發情況，未必可以即時解決，以往可以通過電梯對講機聯繫管理員，智慧化則不能即時聯繫外界，萬一孕婦或病人遇電梯故障風險就較高。業主在考慮調升管理費的同時，都需要深入考慮智慧化帶來的問題。

澳門日報

<http://goo.gl/8F1exJ>

天津爆炸周圍民宅密集 中國尚無立法規範



距離爆炸現場約 500 米的建築物毀損嚴重。翻攝騰訊網

海新區一處危險物品倉庫 12 日深夜發生大爆炸，根據現場建築分佈情況，萬科海港城、起航嘉園等一般住宅社區就位於爆炸現場的南側，距離爆炸現場約五六百米。受爆炸波及，海港城、起航嘉園兩個高樓層社區受損嚴重。

在爆炸地點周邊分佈這麼多住宅區，是否合法？一位專家指出，此次爆炸地點周邊民宅多，部分建築跟爆炸地點間的安全距離應該不合理。目前中國在對於危險化學品重大危險源的土地利用規劃上，尚無立法規範，目前

中國只有氯城、化肥等少數行業制定有衛生防護距離標準，而通用的防火巷間距最大一般也只是 150 米，特別對於大量生產、儲存液化毒氣類的危險化學品企業，防火巷不足有安全防護的作用。

中國南開大學物流管理系人員先前調查發現，天津市危險化學品倉儲企業倉庫，普遍距離民宅或道路太近，有的距離甚至不到 300 米。

大陸中心 / 綜合外電報導

<http://goo.gl/6jQ6Xx>

據騰訊網報導指，中國天津市濱

颱風地震磁磚掉落成隱憂 管委會應定期自主檢查修復

颱風季節來臨，外在環境溫度和濕度也不穩定，熱漲冷縮及地震後，大樓磁磚易剝落，一旦砸傷人，建商或大樓管委會、公寓區分持有人將面臨賠償及刑期，市府呼籲民眾快檢修大樓外牆。

都市發展處劉田財處長表示，為確保市民生活安全，本府一直持續加強宣導請管委會、使用人注意老舊建築物外牆磁磚掉落、電梯與機械停車位保養等影響公共安全問題。

都市發展處劉田財說，大樓建築結構保固雖有 15 年，但外牆等保固只有 1~3 年，保固期內建商要負刑事及民事責任，保固期後由管委會及所有住戶共負責任，依《刑法》規定，若是

「過失傷害」將面臨最重 6 個月徒刑，「過失致死」最重是 2 年徒刑外，更因違反《建築法》規定，面臨 6 萬元至 30 萬元罰款，呼籲民眾颱風、地震過後要巡視。

都市發展處強調，大樓外牆問題如果因故短期內無法立即修繕，建議管委會可先委託建築師、結構技師或土木技師等評估設置外牆安全防護網架等臨時性工程，以避免磁磚等掉落造成公安危險。如果已經發生磁磚掉落情況，管委會或管理人員務必第一時間圍起封鎖線，避免人車進入而發生被砸危險，並且呼籲市民若發現本市轄內大樓有磁磚掉落情況請立即通報本處使用管理科(連絡電話：

(05)2254321 轉 214)或市府 1999 專線，本府將派員清查並要求大樓所有權人改善，以維護公共安全。

都市發展處為加強服務民眾，於市府 1 樓該處建築管理科(連絡電話：(05)2254321 轉 131)每週二上午 9:30-11:30 及每週四上午 9:30-11:30 時都有嘉義市建築師公會推派專業建築師駐點，提供市民對建築物外牆構造安全或處理的免費諮詢，有需要的市民或管委員會可以多加利用，來解決大樓社區問題。

記者劉芳妃 / 中央日報
http://goo.gl/njCq1T

《公寓大廈管理條例》施行 20 週年回顧與展望論壇 歡迎報名

《公寓大廈管理條例》自 84 年 6 月 28 日公佈實施，為台灣公寓大廈管理維護制度導入法制化的重要里程碑，藉條例施行迄今 20 周年之際，爰召集歷年參與本法立法、修法、司法、研法等產、官、學、研代表，從不同觀點構面研討條例的法令制度施行成效與管理實務未來發展議題，俾利後續能有助於法令研修及管理政策之擬定；並藉由各界的共同參與，以加強條例施行的宣導及社會關注，促進本條例修正法案的早日通過。

場次	發表時間	發表主題	主講人	
一	09:00-09:05	開幕式致詞	營建署長官	
二	09:05-09:10	論壇主席致詞	黃南淵理事長	
上午場次主持人：黃南淵理事長				
一	09:10-10:00	《公寓大廈管理條例》的立法目的與意旨	戴東雄博士	
二	10:00-10:50	從歷次修法內容探討《公寓大廈管理條例》的發展方向	高永昆名譽理事長	
中場休息				
三	10:55-11:45	從消費者觀點探討公寓大廈自治管理的社會化成效	林旺根榮譽理事長	
	11:45-12:00	綜合討論	營建署長官代表	
午餐/中午休息				
下午場次主持人：黃世孟理事長				
四	13:00-13:50	行政管理公權介入公寓大廈管理的探討	李永然律師	
五	13:50-14:40	《公寓大廈管理條例》與物業設施管理產業化關聯的探討	林錫勳總經理	
中場休息				
六	14:50-15:40	從公寓大廈爭議事件樣態探討《公寓大廈管理條例》的修法方向	劉智園律師	
七	15:40-16:30	《公寓大廈管理條例》對起造人法律規範的探討	于俊明秘書長	
	16:30-16:45	綜合討論	營建署長官代表	
	16:45	論壇結束		
報名表	姓名	職稱	服務單位	>報名表請於 104 年 8 月 31 日前 傳真至：(02)2393-3778 或 e-mail 至：ysl@tokyonet.com.tw >傳真或 e-mail 後請以電話確認 (02)7725-9251 孫小姐
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

「現代物業」專訪陳品峯董事長摘要報導

學會會員安傑國際集團陳品峯董事長接受大陸現代物業採訪，本期電子報將摘錄訪談重點分享予台灣物業管理學會會員。

針對在台灣經營多年的物業管理經驗，陳董表示在台灣要推動“物業設計”，並且與開發商的設計進行融合，首先要以服務的概念出發，考慮物業的呈現氛圍，與開發商作先行溝通，從服務定位、服務內容、成本、管理動線、公共設施項目、未來維護管理甚至在經營上的軟硬件需求，到社區總體營造面的藝文、環保、生活等各層面，並適時加入創新與符合時代趨勢的國際性元素，去說服開發商將這些層面在建築設計中作考慮，以符合市場期待，並且藉由“物業設計”的前期規劃手法避免後續問題產生。

而針對安傑國際目前做過的物業設計，陳董表示最困難的是在綜合體的部分，他表示由於此類型的建築型態介於商業與住宅之管理，分界較

模糊，一些硬體設備與可提供之服務的取舍也較難，因此，在綜合體方面的設計規畫上需更多的溝通與磨合。

有些設計元素不利於建築後期營運與管理，前期規劃該如何讓“形式驅馳功能”，而非功能追隨形式？陳董表示，應盡量從圖紙上發現問題，並且由物業管理公司參與設計規劃，這樣未來不管任何公司來做物業管理都是最省力最方便的。

從物業設計角度看未來高齡化問題，要怎麼融合養老或適老的元素，陳董表示，應以高齡者角度為考量，不僅要在設施設備及功能上，還要有氛圍塑造、溫馨極致、貼心的軟體服務都是養生宅的重點規劃，但在一般的物業設計中，除基本之高齡者無障礙設施及服務外，還是應以一般民眾使用為主，只要在房間裡裝設緊急按鈕或是業主自己透過遠端監控即可。

對於台灣在智能化實現物業服



陳品峯 董事長

務的概念上，陳董表示台灣市場太小，沒有足夠成本去規劃一個這麼大型的數據服務平臺，目前都是小型的物業服務平臺或者 APP，將資訊做單純的呈現。

現代物業-新業主 2015.07 期

上海將出住宅電梯管理細則 確保正常維保

最近電梯事故頻發，如何給市民一個安全保障？早報記者昨日獲悉，上海市住房保障和房屋管理局在給市人大代表、上海三菱電梯總裁萬忠培相關建

議的最新答覆中透露，上海將制定《住宅社區電梯安全使用管理實施細則》，以破解社區電梯維修保養難題。

杜絕雙通道產生矛盾

最近，上海的電梯傷人事件頻現，引發各方關注。

104年8月1日·上海長寧區

中山公園龍之夢商場內，一名清潔工在保潔過程中左小腿被自動扶梯“咬”住不幸截肢。8月3日上午，在上海東湖名苑社區同一部電梯內，電梯驟降造成兩位居民先後體驗了“驚魂一刻”。東湖名苑事故電梯的維修人員表示，該電梯已運行多年，很多內部零件需要更換。他曾向物業多次提出更換要求，並提供費用清單，但物業並未給出明確回應，之後不了了之。

據萬忠培介紹，目前上海市住宅社區電梯總數 65744 台，使用電梯的住宅社區總計 4274 個。“規範住宅電梯的管理已經到了非常關鍵的時期”，尤其是對電梯日常保養不規範、不到位，導致電梯故障多、安全隱患多、使用壽命短，影響了居民的正常出行和生命財產安全。

萬忠培透露，上海市現有住宅物業管理模式有包乾制和薪酬制，這其中，實行包乾制的占 99% 以上，這意味著絕大部分上海的住宅社區電梯保養費由物業包乾費支付，而大修費由維修基金支付。

在萬忠培看來，這種管理模式造成上海很多電梯物業管理輕保養、對保養費過度壓價的傾向。電梯的日常保養單位選擇不嚴，保養品質不到位，加大了電梯安全運行的風險，縮短電梯壽命，加重了由頻繁大修造成的維修基金負擔。

對此，萬忠培建議修改相關規定，對電梯的保養費和大修費統一到一個支付管道，杜絕雙通道產生的矛盾，比如把電梯的保養費歸到維修基金，同時修改動用維修基金的流程，簡化操

作，確保得到及時合理的使用。萬忠培最後對早報記者強調，電梯安全關係老百姓的生命、財產安全，絕對不可忽視。

提高電梯安全管理水準

上海市房管局在答覆中表示，2015 年 4 月 1 日實施的《上海市電梯安全管理辦法》中已明確規定：電梯所有權人應當承擔電梯日常管理、維護保養、改造、修理、檢驗、檢測、安全評估、更新所需的費用。滬上物業服務企業為住宅社區電梯使用管理單位的，物業服務費中的電梯運行維護費應當單獨立賬。市房管局透露，接下來其將探索建立相關制度，督促物業服務企業就電梯維修動用維修資金進行專項專案公佈。

市房管局透露，接下來上海將研究制定《住宅社區電梯安全使用管理實施細則》，進一步落實相關主體責任，規範相關主體行為，提高住宅電梯安全使用管理水準，保障市民群眾乘用安全。

在進一步規範電梯運行維保費的使用管理方面，結合《上海市電梯安全管理辦法》的貫徹實施和市房管局正在進行的《物業服務合同》(示範文本)的修訂，上海將進一步引導業主與物

業服務企業簽訂物業服務合同時，就電梯運行維保費的使用管理作出更加具體、嚴密的約定，確保維保費用能夠真正用於電梯日常運行維保。

市房管局還透露，其正在與市質監局等部門積極商研，探索引導業主、物業服務企業、電梯維保單位簽訂三方合同，就電梯日常維保相關責任履行、費用管理、工作監督等進行明確約定。

另外，針對部分業主責任意識淡薄，電梯安全使用意識不強，電梯故障或存在嚴重安全隱患時維修資金使用困難的情形，上海將制定《住宅專項維修資金續籌的指導意見》，指導業主按法定責任和相應程式予以續籌。同時，上海將繼續借助公民物業使用領域征信管理制度，將業主拒不續籌住宅專項維修資金的行為納入業主個人征信體系。

市房管局透露，上海將研究制定《住宅社區電梯安全使用管理實施細則》，進一步落實相關主體責任，規範相關主體行為，提高住宅電梯安全使用管理水準，保障市民群眾乘用安全。

東方早報
<http://goo.gl/bf7pRU>

