

台灣物業管理學會 公寓大廈管理講習課程 歡迎報名

台日建築物外牆磁磚性能診斷與更新工法研討會記錄(下)

西南交通大學 BIM 工程研究中心揭牌成立

2015 年台灣物業管理學會香港考察參訪紀實系列-港鐵天晉

2015 Autodesk 建築資訊模擬設計大獎

臺北市老舊公寓增設電梯全國首創簡易補助方案

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

台灣物業管理學會 公寓大廈管理講習課程 歡迎報名！

公寓大廈 25 期「事務管理人員-總幹事」講習課程 & 第 5 期「設備安全管理人員」講習課程 & 第 6 期「防火避難設施管理人員」講習課程。完成報名即贈送台灣物業管理學報乙冊·三人以上團體(同時)報名者減免學費 1000 元·報名截至 104 年 9 月 30 日止·歡迎報名參加！

更多詳細資訊請上台灣物業管理學會網站或 facebook 查詢。

公寓大廈「事務管理人員」講習課程表第 25 期 (104/ 10/ 31、11/1.7.8.)

日期	時間	課程項目	講師
10/31	0800-0830	訓前準備、開訓典禮	班主任
	0830-1230	公寓大廈管理條例及其施行細則	顏世禮
	1330-1630	公寓大廈管理服務人管理辦法	王順治博士 (建築師)
11/1	0900-1200	公寓大廈公共行政事務管理實務	林錫勳(物管專家)
	1300-1500	集合住宅住戶使用維護手冊範本	徐源德
	1500-1700	規約範本	林錫勳(物管專家)
11/7	0900-1200	規約範本	林錫勳(物管專家)
	1300-1800	公寓大廈管理維護爭議事件處理	劉智園(律師)
11/8	0800-1000	公寓大廈財務管理實務	柳金堂(會計師)
	1000-1200	建築物管理維護技術及企劃	劉京翰
	1300-1700	公寓大廈管理組織籌組運作及申請報備處理原則	顏世禮
	1700-1800	其 他	班主任
	1800-1900	考 試	

第 6 期 (104/ 10/ 31、11/1.7.8.)

日期	課程項目	講師
10/31	1.公寓大廈管理條例及其施行細則	劉智園 (律師)
10/31	2.公寓大廈管理服務人管理辦法	王順治 博士
11 / 1	3.規約範本	林錫勳 (物管專家)
11 / 1	4.建築物管理維護技術及企劃	劉京翰
11 / 1	5.集合住宅住戶使用維護手冊範本	徐源德
11 / 7	6.建築物防火避難設施及消防設備 維護	雷明遠 博士
11 / 7	7.建築物使用管理相關法令	張智元 博士
11/ 8	8.建築物公共安全檢查簽證及申報 辦法與作業程式	徐源德
10/31 11/8	9.其他	顏世禮 (班主任)
11/8	10.考試	

第 5 期(104/ 10/ 31、11/1.14.15)

日期	課程項目	講師
10/31	1.公寓大廈管理條例及其施行細則	劉智園 (律師)
10/31	2.公寓大廈管理服務人管理辦法	顏世禮
11/1	3.規約範本	林錫勳 (物管專家)
11/1	4.建築物管理維護技術及企劃	劉京翰
11/1	5.集合住宅住戶使用維護手冊範本	徐源德
11/14	6.建築物設備設置標準及維護	王順治博士 (建築師)
11/14	7.建築物使用管理相關法令	張智元博士
11/15	8.建築物公共安全檢查簽證及申報 辦法與作業程式	徐源德
10/31 11/15	9.其他	顏世禮 (班主任)
11/15	10.考試	

[特別報導] 台日建築物外牆磁磚性能診斷與更新工法研討會記錄(下)

台日建築物外牆磁磚性能診斷與更新工法研討會第一天於 2015 年 8 月 18 日完美結束，緊接著第二天 8 月 19 日，由 秋本雅人 (株)セメダイン技術本部部長開場，分享日本在防止外牆磁磚剝落的彈性接著劑張貼、施作方法與其試驗之結果，為各位帶來新技術的分享與改善之建議，緊接著由國立臺北科技大學建築系 楊詩弘教授說明臺北市目前在實施磁磚檢查的現況，以及未來所要面對與解

決的相關課題，意在呼籲重視台灣建築外牆磁磚的剝落病態與居住安全，結束上午精彩的議程，下午，由 山崎健一 (株)LIXIL 磁磚開發部部長，分享日本東北地方太平洋沖地震 (東日本大震災) 的建築物外牆貼磁磚震災調查報告，探討在面對天然災害的情況下，建築物發生剝離、剝落等問題，以及降低地震造成磁磚損害之策略。

由於前三場的議程非常精彩且充



實有趣，接下來的 20 分鐘休息時間，更是讓與會的專家學者們紛紛至前與研討會主講者進行專業的諮詢與交流，令現場氣氛熱絡異常。

短暫的交流時間過後，接著由冠錫營造有限公司 江永華總經理，以及臺

灣物業管理學會建醫小組 江立偉先生 進行本次研討會建築物外牆磁磚剝落檢測與維修的專案報告，與各位專家學著分享多年來在此研究上的經驗與方法，經由專案的案例分享，讓本次研討會在最後能以最完美且充實的呈現落幕。



西南交通大學 BIM 工程研究中心揭牌成立

2015 年 9 月 14 日南交通大學 BIM 工程研究中心揭牌成立。中心契合工程業界需求，將有助於提升學生專業素質，增強學生就業力，有利於技術和應用創新。來自設計、施工、製造、運維及軟體等 30 家單位嘉賓代表及高校師生近 150 人歡聚一堂，共同研討和分享 BIM 研究與應用的最新成果與經驗。

活動現場，西南交通大學 BIM 工程研究中心與臺灣宗升數位有限公司簽署了戰略合作協定，與達索析統（上海）資訊技術有限公司、歐特克軟體（中國）有限公司、BENTLEY 軟體（北京）有限公司舉行簽署了戰略合作備忘錄。

據瞭解，為提升學生的市場競爭力，BIM 工程研究中心將支援學生 BIM 相關證照考試輔導，中心成立之後將申請為 Autodesk 與 CATIA 兩項國際專業認證考試機構，學生修完學分可直接在校考試，取得國際專業證照。BIM 工程研究中心成立後除、落



實課程與證照輔導，還將舉行學科競賽，增加學生學習參與度，並邀請各界專家擔任評審，共同見證西南交通大學 BIM 競賽成果。

在當天 BIM 應用研討會上，中國工程院院士楊永斌結合過去 30 年的經驗，闡釋了世界的資訊變化，勉勵大家迎向資訊潮流，擁有健康心態；上海交通大學 BIM 研究中心劉西拉教授介紹了 BIM 協同平臺和資料標準的研究與應用；西南交通大學戰略夥伴單位——臺灣景文科技大學羅紫萍教授、臺灣宗升數位有限公司總經理謝博全以長期在 BIM 領域的系統開發經驗，



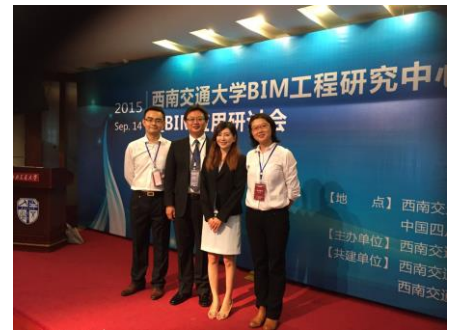
介紹了 BIM 在智慧城市與智慧建築雲平臺的管理應用。鐵道第三勘察設計院集團有限公司副總工程師王長進、中國中鐵二院工程集團有限責任公司 BIM 資訊中心總工程師董鳳翔、碧桂園 BIM 設計研究部總經理王文劍等嘉賓分別作了題為《鐵三院鐵路 BIM 研發應用介紹》、《中鐵二院 BIM 技術應用實踐》、《BIM 在房產行業的實際應用》的精彩演講。

據介紹，BIM 技術的產生與發展，為土木工程業和教育行業帶來了前所未有的發展機遇，運用 BIM 技術可解決“智慧城市”建設中的瓶頸問題——土木工程領域的“資訊孤島”，並可以將傳統的以工程藍圖、CAD 電子圖紙形式保存的建築工程師的經驗與智慧轉換成為可被電腦查詢、顯示、處理的標準化資料，為

我國“智慧城市”的建設發揮極為重要作用。

據悉，西南交通大學 BIM 工程研究中心的成立，充分發揮了高校與企業的互補優勢，將有助於解決 BIM 技術運用的基礎性問題，推動先進數位化技術在工程教育的發展，促進資訊化技術與傳統建築業的進一步深度

融合，為傳統土木工程注入新的生機與活力。



記者王萬川、實習生曹秋媛/四川經濟日報訊
<http://goo.gl/fi51af>

2015 年台灣物業管理學會香港考察參訪紀實系列-港鐵天晉



2015 年 8/20 至 8/22 台灣物業管理學會香港考察三天兩夜參訪行程之一，是位於香港地鐵站上以酒店、商場、住宅及辦公為主的混合型

共構大樓-「天晉」，本趟行程主要探訪其物業管理公司-港鐵物業在整體的管理與維護上的運作模式與其經營之經驗分享。

「天晉」是港鐵/新鴻基地產於 2013 年初完工交房的新建大樓，基地面積約 39990m²，其物業管理公司--港鐵物業管理之住宅面積約有 80000m²，商用面積約為 20000m²，共 30 層建築中，住戶數為 1028 戶，其餘均用於酒店、商場及辦公。



港鐵物業整體的管理組織包括物業經理、助理經理(工程)、督導與管工共 7 人，以及委外項目團隊，包括保安、清潔、維修、園藝等等，合計約 70 人。

本次有幸能夠至港鐵物業進行參訪，不僅了解港鐵物業的整體營運模式，對於相關之議題也做了更深入的探討與了解，包括：

管理議題

1. 保安人員缺工率及流動率均大。
2. 保安人員主要年齡落在 50 餘歲，月休 4 日，一天 3 班，每班 8 小時。
3. 雖然保安、保潔人員缺工厲害，但香港仍不准雇用外地勞工。
4. 此地住戶主要為本地之中產階級中上所得者，住戶水準還不錯。

5. 住戶約有一成為來自外地的投資者。
6. 香港物業管理採僱傭制，現場服務人員工資及年終獎金 2 個月，每年由業委會編列預算支付，管理公司則收取固定服務費率，預算費用之 8%。
7. 住戶投訴之主要內容均與清潔及人員服務不佳有關。
8. 港鐵物業標榜六星級服務，但我觀察主要仍展現在生活服務上，所謂酒店式管理，香港主要管理在於管理成本過高，是值得探討的問題。
9. 財報每月製表，每季公布一次。

建築議題

1. 港鐵物業採的開發模式為鐵路加物業，開發案均位於地鐵上方。
2. 開發內容多為綜和體。(通常為住宅+商場+辦公樓)。
3. 人工平台上景觀池、游泳池及植栽均採用大量防水層設計及工法，經驗值得借鏡。
4. 水表及電表設於走道，瓦斯表則置於家戶內，皆採人工抄表，有待提升技術。
5. 尚缺乏工作陽台觀念。
6. 空調因無置於工作陽台，維修風險較高。
7. 室內游泳池採熱泵加熱方式，利用空調冷卻產生之熱能加熱產生熱水供應游泳池使用。

[張建榮 報導 · 會員委員會 編撰]

2015 Autodesk 建築資訊模擬設計大獎

全球 3D 設計、工程及軟體領導廠商 Autodesk 公司 (Autodesk, Inc.) 於 2015 年 08 月 28 日在香港舉行 Autodesk 建築資訊模擬設計大獎 2015 (香港、澳門及台灣) 頒獎典禮，表揚各建築專業人士與學生運用建築資訊模型 (Building Information Modeling, 簡稱 BIM) 解決傳統 2D 技術問題。今年也是首度由香港、澳門及台灣合辦此大賽，台灣企業與學生團隊首次參賽即表現傑出，奪下四項大獎。透過此獎項，Autodesk 期許台灣、香港、澳門地區未來有更多企業和學



生運用 BIM 技術提升專案生產力、效率、安全性及品質。

Autodesk 台灣、香港暨澳門總經理李煥明博士表示：「今年建築資訊模擬設計大獎，港澳台三地初次合辦，共有

四件建築作品來自台灣，台灣團隊均表現不凡，充分展現台灣建築工程業界對最新科技應用的迅速推動。憑藉『設計·領創·未來』，我們會持續致力激發設計師及工程團隊更多創新思維，透過 BIM 生命週期管理方案，增

進技術及建築計畫的發展。」

今年設計大獎一共頒發十八座獎項予十四家企業、兩組學生團隊，其中台灣得獎者由台灣世曦工程顧問股份有限公司、亞新工程顧問股份有限公司以及國立成功大學榮膺四項大獎，獲評審一致讚揚其積極採用

BIM 技術的作品，台灣世曦工程顧問股份有限公司藉其「三鶯線捷運系統工程」與「雅加達捷運 CP106 段工程」專案一舉拿下兩項大獎，成為今年的大贏家之一，而亞新工程顧問股份有限公司則以「台灣高鐵彰化站工程」專案獲獎。學生方面，台灣國立成功大學

團隊於兩席學生組獎項中成功搶下一席，以「導入 BIM 於總承包商之工程專案管理應用」榮獲學生獎項。

如需更多有關 2015 Autodesk 建築資訊模擬設計大獎的資料，請參考官方網站。

台灣產經新聞網
<http://goo.gl/V1eOJT>

臺北市老舊公寓增設電梯全國首創簡易補助方案

為快速改善高齡社會及行動不便者之生活需求及提昇老舊建築物使用效能，臺北市都市更新處自 104 年 9 月 9 日起公告施行「臺北市協助老舊建築物更新增設電梯補助作業規範」。未來 6 樓以下公寓申請電梯補助，不需要再透過冗長的法定都更審查程序，只要該棟建築所有權人 100%同意並領取電梯建築許可，即可提出申請。每案補助總工程費最高 50%，且不逾新臺幣 200 萬元；如果電梯規格符合通用設計規範，可提高至 300 萬元上限。

更新處表示，因應高齡友善城市

並落實無障礙生活環境，老舊公寓增設電梯已是未來必然趨勢，為鼓勵老舊公寓加設電梯並提高整合度，更新處創全國首例，訂定臺北市協助老舊建築物更新增設電梯補助作業規範，跳脫冗長都更程序，凡是 104 年 9 月 29 日之後取得電梯建築許可或使用許可之公寓大廈符合資格者即可申請。

另外牆修繕拉皮及居住環境更新改善補助，本年度自 9 月 14 日起受理申請，惟 7 樓以上建物需先經老屋健檢評估為 D、E 級及提列建議改善事項後始得提出申請。每案補助總工程費最高 45%，且不逾新臺幣 1000 萬元

為限。倘住戶有同時申請增設電梯及拉皮補助，則須依都市更新條例規定程序申請。

若市民想了解更多補助之詳細內容與差異，可逕向更新處委託輔導團隊財團法人崔媽媽基金會(電話：2365-8140 轉 231)或更新處(電話：2321-5696 轉 3011)洽詢，或可上臺北市都市更新處網站 <http://uro.gov.taipei/>，於首頁/宣導專區/104 年度都市更新整建維護補助申請專區下載相關申請文件。

補助方式	臺北市協助老舊建築物更新增設電梯補助作業規範(僅增設電梯)	104年度都市更新整建維護規劃設計及實施經費補助申請暨審查原則(拉皮或拉皮+電梯)
補助對象	*屋齡20年以上，6樓以下建築物。 *非單一所有權人。	*屋齡20年以上，6樓以下建築物。 *7樓以上需經老屋健檢。 *非單一所有權人。
辦理程序	取得建築許可後即可申請， 流程簡易 。	依都市更新條例辦理。
同意比例	該「棟」所有權人 100% 同意。	土地及建物所有權人 3/5 同意，產權面積 2/3 同意。
補助費用	*一般補助，總工程費 50% ， 200萬元 上限。 *通用設計，提高至 300萬元 上限。	總工程費 45% ， 1000萬元 上限。
申請時程	104年9月29日起至104年12月31日止 。	104年9月14日起至104年12月31日止 。