



M 電子報 台灣物業管理學會

第 108 期

2016/06/15

Taiwan Institute of Property Management

鑫樂國際 林偉傑執行長：物業管理經理人精業培訓班培訓心得

銀髮族照護問題浮現 智慧社區商機驚人

解構「未來之家」：從外觀、骨骼到智慧的環保智能體驗

防災開先例 新北屋頂漏水修繕也補助

物聯網時代來臨 當家電變成貼身管家

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

執行編輯：張玉萍

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

鑫樂國際 林偉傑執行長：物業管理經理人精業培訓班培訓心得



從事休閒運動產業至今也有二十餘載，近十年間進入到社區型態的休閒會所，主要以住戶的健康管理為導

向，並延伸社區整體營造活動，常常與住戶互動建立起彼此信任的關係。

而在社區這幾年也與物業管理，有著密不可分的合作關係，不論在大樓的結構以及消防安全維護管理，都是環環相扣無法脫離置身其外，本身也因此參與公寓大廈事務管理人員的檢核，但總是無法對整體物業管理有全面的認知。

這幾年一直尋找國內物管相關研習課程，卻都未見各相關單位有開設物業實務課程，直到今年初得知台灣物業管理學會將開辦第一期「物業管

理經理人精業培訓班」查看授課內容正是我所需要的，二話不說立馬前去登記報名。

課程期間台灣物業管理學會理事長黃世孟教授無不時刻關切學員學習狀況，每門專業課程教授也都準備相當紮實的內容，課程除了學科還要上實務術科，從整體課程的連貫性看來該課程絕對不是倉促成軍，後來經實地了解果然不出所料，本次課程可是經歷籌備兩年左右才在今年推出，我何其有幸可以參與到，在這真心感謝學會及所有授課教授的無私付出！

最後也要鼓勵一下自己，放棄休假積極投入學習終於通過了學科及術科的測試，取得了台灣物業管理學會所頒發相當專業精美的證書!期待本課程能持續下去造福更多同業，一起提升國內整體物業管理品質，讓社會對於我們的專業更加尊重。



銀髮族照護問題浮現 智慧社區商機驚人

受到先進國家出生率下降，以及受惠醫療技術不斷進步，人類壽命正逐漸延長，而根據聯合國公布的調查報告指出，全球 60 歲以上人口占比將由 1950 年的 8%、2011 年的 11%，將逐步上升至 2050 年的 22%。特別是未來老年人口增加速度將為平均人口的 3 倍，因此預估 60 歲上人口數將會在 2050 年達到 20 億的新高，而人口最密集的亞洲地區，老年人口更將由 2005 年 3.7 億人增加至 2050 年的 12 億人，約占全球 60% 以上，勢必將衍生出勞動力人口不足、醫療費用暴增等種種問題，成為各國政府不得不重視的新挑戰。

鑑於前述種種問題，近來市面上許多以物聯網為核心發展的智慧應用服務，如德國、日本、韓國、大陸、台灣積極發展的智慧工廠，即是希望藉由導入自動化生產設備，解決勞動人口減少的困境。至於智慧社區、智慧醫療等，亦是利用智慧設備之間的資料自動交換，讓人類生活能夠變得更便利，讓暴增醫療費用支出獲得良好控制。

如美國加州政府近來便積極發展 30-Day Readmission Rate，而以福



內政部建研所發表的永續智慧社區推動方案，著重在結合其他智慧服務，如智慧交通、智慧安全防災、遠端醫療照護等，能讓銀髮族享有更完善的照顧服務。內政部建研所

利著稱的北歐國家，便投入籌建全國雲端 eMR，至於澳洲、印尼則以發展遠距醫療機制為主，寄望提供民眾更完善醫療服務體系。至於台灣衛生福利部亦在多年前便推動遠距醫療平台，希望讓偏遠地區民眾能在資訊設備協助下，享有更完善的醫療服務，堪稱是智慧社區發展的雛形。

根據資策會調查報告指出，全球智慧社區在 2015 年產值已經達到 2,560 億美元，且未來更呈現持續成長的趨勢，所以包含電信/網通、建築、保全、能源、運輸、醫療、資訊服務、家庭管理與智慧連網裝置等業者，早已紛紛搶進商機無限的新市場。只是

智慧社區涉及應用服務範疇很廣，如智慧家電、智慧建築、智慧醫療、智慧水電等服務，很難單一廠商全部提供，因此服務供應商能否各種智慧系統整合成適合銀髮族需求的應用服務，將是該智慧社區能否成功的重要因素。

研華智能副總經理余金樹指出，由物聯網技術建構而成的智慧社區，若能與醫療院所結合，形成一套完善智慧醫療系統，即能從預防重大疾病發生的角度出發，降低可觀的醫療費用支出，讓銀髮族能夠享受更棒退休生活。台灣在醫療與資訊科技有相當不錯的基礎，政府單位若能結合民間業者，建構智慧社區的示範場域，未來

勢必有機會向其他國家輸出整套解決方案，成為帶動台灣整體經濟成長的新動能。

照護人力短缺 仰賴遠照平台協助

智慧社區備受全球關注的原因，在於能從保健、醫療、照護等階段著手，達成健康管理、疾病預防、疾病診斷、疾病治療、復健/療後照護等目的，實踐個人健康、運動管理、飲食管理，乃至於高齡化社會最需要的遠距居家照護服務。在穿戴式裝置、智慧醫療設備等設備協助下，醫療院所能夠透過雲端管理平台協助，主動監控社區中銀髮族的生理變化狀況，進而在重大疾病初期給予適當的藥物治療，讓有限醫療資源發揮最大效益，同時解決日益嚴重的照護問題。

工研院產業經濟與趨勢研究中心主任蘇孟宗認為，老年人口增加衍生的照護問題，對各國醫療體系都是一項巨大挑戰，如美國政府便預估自 2015 年起的 10 年間，65 歲以上潛在需照護人口，將從 4,800 萬人大幅增加至 6,500 萬人，且 85 歲以上的重度照護人口，更從 30 萬人增加至 740 萬人。在此狀況之下，將面臨照護人力不足的窘境，唯有積極發展智慧社區，建構一套完善遠距智慧健康照護服務，才能讓銀髮族享有更完善的醫療服務。

內政部建築研究所組長廖慧燕說，智慧社區以為人中心所發展，因此智慧系統整合面向需更廣泛，才能迎合銀髮族的生活需求。為此，內政部建研所提出「永續智慧城市-綠建築與社區推動方案」，除以低碳節能為推動主軸外，更著重在結合其他智慧服務，如智慧交通、智慧安全防災、遠端醫療照護等，推動智慧化社區創



日本藤澤永續智慧社區具備能源管理、安全安心、便利交通、健康照護、社區管理等 5 大特色，目前亦規劃與地區照護系統結合，能為銀髮族提供醫療、照護、用藥等服務。日本松下集團

新實證示範計畫，期望吸引相關業者投入示範場域的建置，如行動裝置設備商、雲端服務運營商、醫療器材廠商等，共同搶進智慧社區的市場。

日本推動智慧社區有成 可為台灣發展借鏡

全球發展智慧社區最早的國家，非在 2005 年即邁入超高齡化社會的日本莫屬，該國於 2000 年便通過社會福祉事業法，為民間業者提供介護服務的依據，也讓日本智慧照護產業發展的速度領先各國。儘管早期物聯網技術尚且不夠成熟，許多照護服務都是人力親為完成，卻讓相關業者有足夠時間了解銀髮族的真正需求，為發展智慧社區奠定非常好的基礎。

如專注在平板電腦、雲端應用服務的 Hitachi，近來便選擇與穿戴是裝置業者-AND 合作，推出以生活資料加值為核心的健康管理服務，讓護理人員能從遠端掌握銀髮族的健康狀態，以便獲得醫療院所的妥善照護服務，此解決方案已順利切入美國、東南亞等國家之中。而以計步器、體重/體脂器、血壓器等設備聞名的 TANITA，亦推出多種能將生理資料傳送到雲端管理平台的智慧健康設備，讓有意切入智慧社區領域的服務商或醫療院所，

無須大幅改變銀髮族的居住環境，即可為該社區推出健康照護服務。

至於松下集團則選擇與 ICT 業者合作，在 2014 年於日本神奈川縣藤澤市打造的藤澤永續智慧社區(Fujisawa SST)，該社區是以居民的生活作為出發點，利用多種智慧設備與軟體服務，規劃出智慧社區發展的架構。藤澤永續智慧社區不僅具備能源管理、安全安心、便利交通、健康照護、社區管理等 5 大特色，目前亦規劃與地區照護系統結合，能為銀髮族提供醫療、照護、用藥等服務，堪稱是台灣發展智慧社區的最佳參考範例。

中興新村再活化 成台灣智慧社區示範點

根據經建會預估資料顯示，台灣將在 2018 年邁入高齡化社會，屆時 65 歲以上人口將占總人口數 15% 以上，因此行政院自 2007 年起便開始規劃與推動遠距照護試辦計畫，即是希望利用資訊設備的協助，讓長照失能者與慢性病患者能在於居家環境中，依然能獲得持續性、周全性與完整性醫療照護服務，以達健康維護與促進。

近來在各種智慧健康管理設備問世之後，衛生福利部從 2015 年起便以遠距健康照護服務基礎，搭配愈來愈完善的 4G 行動寬頻，在一般社區與居家環境中，進一步提供遠距生理量測服務，一旦發現有健康異常情形者，則能由醫護團隊以視訊面對面方式，提供更完善醫療診斷與照護服務。不僅如此，衛生福利部更進一步在 2016 年推出全方位社區居家醫療照護網計畫，針對有居家醫療照護需求的民眾，提供個別化的到宅服務，讓民眾在家也能獲得社區醫療照護，讓智慧社區概念能夠逐步被落實。

至於負責規劃台灣資訊產業發展策略的科技部，則在整合行政院中各部會的專案計畫之後，以中興新村作為台灣推動智慧社區的示範區，為農業市集及明日餐桌、智慧穿戴裝置、車聯網等議題，提供一個完善且貼近

民眾生活的應用實驗場域，同時扶植民間產業的發展。

值得注意之處，在於衛生福利部將會建置一套整合性照護雲端系統服務，運用結合各種健康照護設備的智慧雲端量測系統，由不同團隊提供遠

距整合式諮詢服務，監控在地民眾與銀髮族的生理狀態，對台灣投入智慧健康照護、智慧社區等領域，可望帶來極大幫助。

科技商情 DIGITIMES
<http://goo.gl/dtWXvc>

解構「未來之家」：從外觀、骨骼到智慧的環保智能體驗

在一棟幾天建造的房子里，體驗未來建築建設模式、綠色生態節能及智能化的發展方向，這就是「未來之家」。

105年6月12日，中新網記者在重慶採訪「未來之家」的設計方、材料供應方、家居配套方，全方位解構其從外觀、骨骼到智慧的環保智能功能。

「未來之家」是第七屆中國(重慶)國際綠色低碳城市建設與建設成果博覽會重點打造的示範建築，共288平方米。

「未來之家」表面看來是木頭和綠色植物的組合。

重慶源道建築規劃設計有限公司主創設計師羅斌帶中新網記者參觀時介紹，從外觀看，「未來之家」的地面、牆面使用的是木板，比石材更環保。牆體裝飾面使用的是秸稈板，無甲醛釋放，不污染環境，營造健康、環保、低碳的生活環境。

尤其值得稱道的是「垂直綠化」功能。羅斌說，外牆有掛板，可以栽培綠色植物，從而增加綠化面積、淨化空氣，同時也可以隔熱、防寒。這種技術特別適合重慶這樣的高層建築密集的城市。兩三層的房子有綠樹遮陰，而高

層建築的外牆有了「垂直綠化」技術后也能自然地隔熱、節能。

除了「表皮」的環保外，「未來之家」的「骨骼」更是節能降耗的典範。

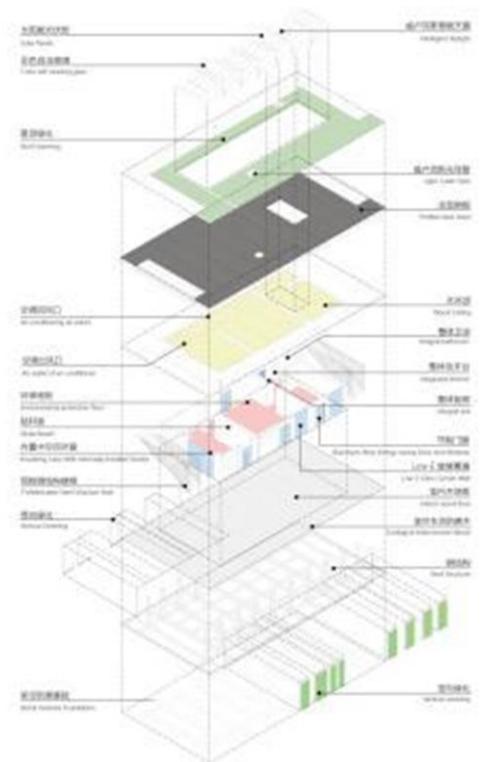
羅斌說，「未來之家」採用鋼結構，其構件在工廠預製造好后，運到工地直接裝配，只需五六天時間即可完工。

鋼結構主體具有構造簡單、輕質高強、安全性能高、抗震性能好、建設周期短、可回收利用率高特點。鋼結構材料與混凝土相比可增加建築有效面積達8%以上。

據重慶瀚方鋼結構有限公司副總經理李雷介紹，「未來之家」採用的高頻焊接H型鋼結構比傳統熱軋型鋼更抗壓、受拉。這種鋼結構在生產過程中不產生廢氣廢水，也可回收利用，已在重慶部分基礎設施、商品房上使用。

有「皮」、有「骨」，還需有「智慧」。「未來之家」的智能體現在安保、家居設備控制等方面。

重慶金鑫智慧科技有限公司總監羅樂說，智慧門控系統除了支持指紋識別外，還支持靜脈紋、密碼、RFID卡和手機開鎖，能夠對不同人的許可權、密碼進行設定。有客人來訪的時候，按下電子門鈴，來訪人的視頻傳送



到主人手機上，並可以實現實時對講。如果是熟人，則可以手機遠程遙控門鎖開啟。在開啟安防模式下，電子門鈴還會探測在門口徘徊的人，並抓取照片發送通知到業主手機。

進入房間后，家裡所有的設備都隨用戶的預先設定而啟動，如窗簾開啟、通風開啟、電視開啟等。羅樂說，

「未來之家」有一個特別時髦的地方，就是全宅都是語音控制的。比如，客廳吊燈現在是白色的，用戶只要說「客廳燈變紅色」，客廳燈光就自動變紅。用戶如果說「大海是什麼顏色」，「未來之家」也能明白指令，將吊燈變藍。當用戶說「我心情不好」，「未來之家」還能自動播放安慰語。

因為與周邊商圈的融合，用戶說

「我現在肚子餓了」，「未來之家」會詢問「你想吃快餐還是零食」，並且按照用戶的回答訂外賣、通知超市送貨上門等。

家中的電器也是隨時待命，「未來之家」實時了解家中的溫濕度與空氣質量，家中空調、窗簾都會自動運行。

此外，重慶瑞坤科技發展有限公司營銷總監張宇展現的智慧安防產

品，讓老人和小孩更安全。智慧安防結合雲對講系統、智能監控系統、智能樓宇對講系統，在小區內部打造主動安全防範機制。用戶給小孩和老人佩戴手環，可以在小孩離開小區時收到報警通知，也可以實時定位老人的位置，防止走失。

記者劉賢/北京新浪網
<http://goo.gl/kahzcW>

防災開先例 新北屋頂漏水修繕也補助

新北市政府推動防災型都更，105年6月1日再修法增加建物補助項目，單棟建物即可申請耐震補強，並提供耐震初評全額補助。另因應民意，也增加住宅使用年限，城鄉局首度將屋頂漏水修繕列入補助項目之一，鼓勵民眾踴躍申請。

城鄉局長邱敬斌說，206南台大震引發民眾對老舊房屋居住安全的重視，市府為加速推動老舊房屋重建，上周修法簡化都更申辦程序，本周再追加修訂整建補助項目，放寬民眾申請資格，也將常見的漏水問題，列入補助項目之一，以提升居住安全品質。

都更處發展科長洪宜萍說，修訂的法規包括兩大部分，其一針對「耐震補強工程」，過去須為兩棟以上連續建築才可提出申請，修法放寬申請限制後，除了耐震補強工程，不再與外觀拉皮工程綁作套裝，也開放獨棟建物提出申請，並比照行政院安家固園計畫，耐震初評費用全額補助，詳評補助45%，補強工程則補助50%，總體以1000萬元為上限。

其二是增訂「屋頂平臺防水工程」為補助項目之一。洪宜萍表示，屋頂漏水一直是老舊建物常見問題，考量漏水鏽蝕建築鋼骨，影響建築結構、縮短

居住年限，加上過去不少民眾諮詢時，表示期盼市府針對漏水修繕提供相關補助，因此市府開創先例，將漏水修繕也列入補助項目之一，凡位於都市計畫區內、屋齡15年以上合法建築都可申請。

洪宜萍強調，城鄉局都更處推動防災型7大步驟，目前相關法規皆已依序修訂完成。加以修法簡化簡易都更申辦程序、擴大適用範圍，巷弄內的老舊房屋也有機會重建，建物補助項目也提升，歡迎民眾踴躍諮詢申請。

記者連珮宇/聯合報
<http://goo.gl/vF3w9R>

物聯網時代來臨 當家電變成貼身管家

隨著網路及智慧手機普及，人類的生活、消費習慣及商業模式正逐漸改變，未來你的手機裡可能會收到「有人按門鈴囉」、「冰箱食物不足要不要幫你提前訂購?」、「洗衣機壞了要不要

連絡工人維修?」等這類貼心訊息，而發送者不是別人，就是家中的電器用品，因為透過網路就可將物品串連，再經過資訊分析傳送給廠商，進一步提供無微不至的服務，物聯網時代的來

臨，將徹底顛覆大家的生活，甚至許多國內、外大廠也已提前布局卡位，成為全球科技產業布局新亮點。

顛覆商業模式：羊毛出在狗身上，豬來買單

復華全球物聯網科技基金協管經理人郭智偉指出，所謂「物聯網」就是讓物件透過感應器上網，相互連結並透過微處理器及大數據、人工智慧，而使物件能點對點互動、智慧化，進而提供人類全新的服務，就像家中門鈴一旦可連接上網，即便沒人在家，當有人按鈴時，就透過網路連結發送訊息到屋主手機中，直接與來者進行對話。

當然，物聯網不只改變人類的生活習慣，也改變了消費習慣及傳統商業模式，透過資料分享與串流，企業不再依賴販售獲得利潤，而依靠的是資料交換，這也被形容是「羊毛出在狗身上，豬來買單」的模式，即使用者購買產品不用付錢，相關成本將由第三方廠商吸收。

應用鋪天蓋地：食衣住行通通用得到

郭智偉說，過去網路時代消費者產生數據是為了做精準行銷，但物聯網產生的數據是為了提升運作效率，以工業 4.0 而言，透過設備運作的數據分析，進而提升生產效率，防範產線中斷及預先備材。他更以汽車保養為例，一般都認為 5 千公里進行小保養、1 萬公里大保養，但這只是經驗法則，未來的車聯網希望做到的就是透過引擎運作，就可得知引擎效能，進而降低故障發生率及提醒車主進廠維修保養。

物聯網也已經運用在農業科技及醫療上，過去農夫是看天吃飯，但現在透過物聯網的運用，可直接進行土壤分析，還有溼度、溫度感測器，預測收成率及農產品價格，目前美國已有很多廠商與肥料廠合作。

此外，物聯網在醫療部分也朝向智慧醫療、遠距離監控發展，目前許多穿戴式裝置可監控心跳血壓，在美國



復華全球物聯網科技基金協管經理人郭智偉指出，「物聯網」就是讓物件透過感應器上網，相互連結並透過微處理器及大數據、人工智慧，而使物件能點對點互動、智慧化，進而提供人類全新的服務。

(圖 / 資料照片)

已有醫院發展遠距醫療，希望透過與醫材廠商的合作，蒐集更多醫療數據，提供醫院進行即時監控，對於有疾病或有潛在疾病的人，在發病前即可預先通知及治療，尤其對於現今高齡社會，各國醫療成本上升速度比經濟成長還快，物聯網下所發展的智慧醫療及遠距監控就能大幅減低醫療成本，提高醫療資源的使用效率。

當然，物聯網在行的運用更擴展至 UBER 與自動車的結合。郭智偉說，UBER 訴求的就是資產閒餘價值的提高，而目前各大車廠也積極進行 UBER 商業模式的布局，尤其自動車重要核心就是連網技術，未來推出的汽車將是在路上自動駕駛來服務消費者。因此，現在很多車廠都積極布局，投資雲端及人工智慧，甚至過去水火不容的歐洲三大車廠，近年卻合力買下一家地圖資料公司，即是著眼於未來物聯網應用的潛力。

物聯網也運用在教育上，像是透過與虛擬實境(Virtual Reality, VR)的結合，已有醫學院做為開刀教學，甚至使用在球賽、演唱會及旅遊服務上，郭智偉預期，就像電視一樣，未來每個家庭可能都會有一套 VR 設備，融入你我的日常生活。

物聯網基金將開幕，掌握全球科技新亮點

也由於物聯網的發展，隨著生產高度智慧化，中介機構也將逐漸消失，像是金融科技就衝擊銀行分行，智慧醫療讓人們看病不一定非到醫院，智慧城市的推動，許多服務在網路就可完成，因此，物聯網也造就大量商業模式改變的轉機股與成長股，尤其 1995 年至 2015 年支撐科技產業的消費電子成長趨緩，包括 PC、智慧手機及平板等，因此，科技產業投資也進入全新的思維，相較於智慧型手機、個人電腦已發展至成熟期，物聯網產業仍具高成長潛力，也將是布局全球科技產業的新亮點。

也因為物聯網商機潛力大，復華投信日前已遞件申請募集「復華全球物聯網科技基金」並獲金管會證期局核准，將是國內第一檔主動式管理、聚焦物聯網科技的科技主題基金，預定 105 年 6 月 23 日正式開幕，預計募集上限新台幣 200 億元，計價幣別有新台幣、美元兩種，由合作金庫擔任基金保管銀行。

記者顏真真/今日新聞
<http://goo.gl/LmrvPS>