



M 電子報 台灣物業管理學會

第 116 期

2016/10/15

Taiwan Institute of Property Management

台灣物業管理學報開始徵文囉，歡迎踴躍投稿

搶救居住安全 老屋健檢刻不容緩

物管蛻變 延伸食衣住行

你家安全嗎？ 房屋健檢被錢關卡住了

心見聞·隱藏在鋼骨叢林裡的智慧

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

JPM Journal of Property Management

物業管理學報

二〇一七年 春季號 第八卷第一期

徵文公告

敬請踴躍投稿！

◇ 學報主旨

「物業管理」是一個新興的產業與專業，專為物業所有權人及使用者提供建築設施之經營管理與服務。「物業管理學報」之出版目標在於刊載物業管理相關之科學理論、技術、與實

務；透過學術與實務研究成果之發表，希望能促進物業管理領域中創新管理理論、研究成果、理念、經驗、與知識等之傳播，並促使學術界與實務界之交流。

◇ 研究領域與議題

本期刊將刊載「學術研究」及「實務應用」等二類論文，所涵蓋之研究領域與議題如下。歡迎產官學界之專家學者投稿發表相關之研究成果。

建築設施之維修與管理
不動產經營與管理
使用者環境需求與生活服務管理
物業人力資源管理
物業財務管理
物業專案規劃與專案管理
自動化與電腦資訊系統
物業管理最佳實務與個案研究

永續建築與實務
能源管理與資源管理
物業服務創新與品質管理
領導與溝通技巧
物業管理教學、考試、證照制度
物業管理相關法規
最佳物業採購實務
其他

◇ 投稿步驟

欲投稿者請至台灣物業管理學會網站 (<http://tipm.org.tw>)，下載並填妥「投稿報名表」後，連同投稿論文檔案(MS Word 之 doc 檔案格式，格式應符合「學報論文格式樣版」之相關規定)、一起寄發至 jpm@tipm.org.tw。

◇ 學報第七卷第二期出刊

台灣物業管理學報第七卷第二期已出刊，有興趣的朋友可至台灣物業管理學會網站的[出版品-物管學報](#)下載，或可直接與相關作者聯絡。

台灣物業管理學會
(Tel)02-2531-3162
(Fax)02-2531-3102

● 學術研究論文

1. 應用因素分析萃取住宅案場管理之關鍵成功因素【陳維東、黃盈樺、陳建偉】
2. 自力更新組織-參與都市更新意願影響因素之研究【張偉斌、張哲睿、吳韻吾】
3. 我國住宅性能評估檢驗項目之研究【文一智、林采璇、郭智豪】
4. 設施管理系統之功能與所需輸入資料-以 Archibus 為例【張惟傑、杜功仁】
5. 應用 Kano 模式觀點探究物業管理服務品質【姜廷宜、彭雲宏、蘇南】

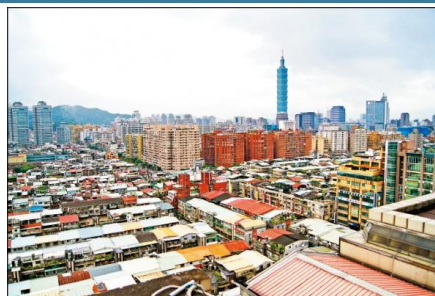
● 實務應用論文

1. 排煙系統設置與消防人員搶救時效之研究-以新北市長期照顧機構為例【楊宏宇、郭耀鴻】
2. 建置設施資產會計模式教學綱要之探討 - 以更新會計與遞延維修會計為例【曾浩璽、余家昀、吳志謙】

搶救居住安全 老屋健檢刻不容緩

自南台灣強震後，結構安全成為話題，近來內政部次長花敬群欲推動老屋買賣強制健檢，雖受批評砲轟，也讓此議題再次受到重視，台灣地震、風災不斷，老屋健檢刻不容緩，然而要檢查什麼、如何補強？專家建議政府應盡速推動管委會成立，否則無實施者，一切也只是空談。

全台老舊建物問題有目共睹，根據內政部統計，全台屋齡超過 30 年的老屋超過 384 萬間，比例近全台一半，居住安全問題讓民眾憂心忡忡，其實老屋健檢不只要檢視房屋是否能承受地震災害的結構安全初診而已，許多民眾不知道，包括防火、避難和相關設備等安全項目性能評估也很重要，許多老房子面臨結構受



全台屋齡超過 30 年的老屋超過 384 萬間，老舊建物問題有目共睹。

損、防火設備不良問題，若一旦發生大型災害，其後果不堪想像，因此老房子都應快速進行詳細評估、修繕補強或都市更新，才能確保民眾的居住與生命安全。

結構與防火安全並重 確保居住安全

目前官方發布的住宅性能評估項目與內容有多種版本，主要重視結構



房屋結構與居住安全習習相關，老舊房屋健檢刻不容緩。

安全以及防火安全兩大類別，結構安全主要評估結構與耐震設計，包括基地狀況、結構系統平面與立面不規則性、耐震能力等；防火安全則分為火災警報、火災滅火、逃生避難、防止延燒 4 評估項目，包括警報與滅火設備、樓梯避難與路徑、鄰棟與上下層樓延燒等問題，皆與居住安全息息相關。

日前新北市推出免費建築物耐震

力初步評估，民眾可以至新北市政府工務局網站申請，由新北市結構技師公會、新北市土木技師公會等專業人員到場檢查主要構造結構系統有無危險疑慮、是否需要修復補強，並接受民眾現場諮詢。負責新北市政府建築物耐震力初步評估的台灣省結構工程技師公會結構工程技師林義閔表示，新北市執行勘驗評估已逾 2 個月，其他縣市如台東已陸續跟進中，而安檢評估有分數級別表，若報告出爐沒有立即性危險，住戶即不用過於恐慌地震造成災害，若結構安全有問題，將進行補強檢討或進行拆除。

健檢須由管委會申請 老屋難以實施

然而老屋健檢首需透過管理委員會申請實施，但《公寓大廈管理條例》自民國 84 年才上路，景文物業管理機構董事長郭紀子表示，屋齡逾 21 年的老房子幾乎沒有管委會，亦沒有維

護修繕基金，更遑論最急需檢視安全性、屋齡 30 年以上的老舊房屋，然而房屋健檢需診視全棟建築，不可能僅鑑定單戶住家，並非如透天別墅可隨意施工檢查般容易，一般社區有不同所有權人，分為專有部分、共有部份等，健檢由誰來實施？錢由誰來支付？若需要在共有牆面鑽心試驗做檢測恐有侵權行為，沒有管委會的老建築實在難以實施健檢。

政府應積極輔導管委會成立 編列補助預算

如營建署推動的耐震性能評估補助須由管委會代表申請，若未成立者則需有全棟 1/2 以上的住戶同意，並推派代表申請，郭紀子質疑，老屋沒有管理委員會或管理負責人，並非每個社區都能有住戶有辦法連署一半以上的所有權人，且一般民眾根本不知道有補助，就算知道也不一定看得懂，亦

不知怎麼做，若老屋無管委會的問題不解決，老屋健檢根本空談。然而多年來政府並未積極輔導社區成立管委會或管理負責人，如今都市過度老化，政府若人力不足也應編列預算，委託經驗豐富的民間單位處理問題。

且真正全面性的健檢並非僅有耐震性能初步評估而已，郭紀子指出，若要有詳盡健檢報告，恐花費數十萬甚至上百萬元，現在官方提供的補助金額只是杯水車薪，有鑑於健檢刻不容緩，政府機關除了首要輔導推動老舊公寓成立管理委員會之外，應輔導管委會成立修繕維護基金，由於老舊建築住戶經濟也較為弱勢，政府也應持續編列健檢補助預算，並統一窗口方便民眾辦理，始能順利推動老屋健檢。

2016 年 10 月 08 日

記者葉思含/自由時報

<https://goo.gl/TgZdSx>

物管蛻變 延伸食衣住行

北台灣近年不少建案導入智慧化系統，物管業者亦不斷發展 e 化服務，讓住戶有更便捷的生活，而高端豪宅的貴賓式服務更是專業細緻，力求屋主滿意，有建商直接設立物管部門提供售後服務，物管業也延伸到接待中心，讓買方看屋時就能體驗未來住家的服務。

目前物業管理的服務差異不大，多為門禁保全、社區事務管理及公設使用等，如何提供新穎的服務，安杰國際物業董事長陳品峯表示，「物管業要像變色龍隨機應變，什麼事都做。」近年出現的服務新招，便是同中求異，藉此提升軟實力。

例如綠建築成趨勢，物管也要升級成綠色服務，陳品峯認為，綠建築的維護是重點，「不只要採購環保建材，還要用環保的方式清潔，才符合綠建築的立意。」強調建築與周圍環境共生的半畝塘集團，由於不少建案採植栽垂直生長的方式，一般物管人員未必熟悉養護技術，預計成立相關部門，專業照顧植栽。

物業嚴格審核人力

元利機構則針對「和平大苑」、「信義聯動」豪宅案，成立「大管家服務團隊」，取有紐約 Skykey 管家證照的大管家吳至貞表示，屆時社區雖有物管



物管業在建案接待中心提供餐點、接待買方，為新服務型態。林琨凱攝



「遠雄左岸」系列社區的區域聯防中心，整合並擴大保全服務範疇。

公司的人員進入，但全面由本團隊把關，所有人員的身家背景、外型、學歷、語言能力等，皆嚴格審核及訓練，「相信屋主不只對居住空間與建築滿意，也會對人力滿意。」

這種禮賓的物管服務，近期也延伸到建案接待中心，如安杰國際物業便進駐遠雄建設多個接待中心，高力國際物業也在竹北「FULL HOUSE」案場提供看屋民眾服務，讓民眾體驗未來住家的物管方式，環都建設則祭出「環衣衛」物管部門，以賓士接送看屋民眾。

智慧、電子 e 化設備逐漸普及，景文物管機構董事長郭紀子認為，物管公司的智慧化程度是買房的重要評估，很多業者都有 APP，但功能較單純，只是將基礎服務轉為電子化，勢必得整合食衣住行功能才有競爭力。

東京都物業管理機構營推中心協理魏雅蘭便分享，該公司的「愛社區 APP」與永豐餘合作商城，提供住戶獨家優惠，未來還與玉山銀行合作線上刷卡繳管理費功能，並整合修繕工程，不用透過管委會便能直接與工班聯繫，提升效率。

透過手機通知取件

中和區「富貴賞」社區近期將裝



保全人員騎電動機車巡邏社區，環保又便捷。



東京都「愛社區 APP」有獨家優惠的商城服務。



「智取站」提供更具隱私性、更便利的網購取貨方式。



採飯店式管理的豪宅，甚至連行李車都納入社區來使用。

設由工研院開發的「智取站」，透過手機通知取件、送件，不需經管理員代收，除保有住戶隱私，還能節省人力，目前已整合物流業者如黑貓、新竹、大榮、郵局配合。

除一般保全，近年「指靜脈辨識」、「虹膜辨識」門禁系統已不少見，中和區「遠雄左岸」系列社區則設立區域聯防中心，採大範圍聯合保全，警衛騎電動機車巡邏，並建置與警局聯繫的監視系統。

雖然好的服務人人喜歡，但為精簡管理費，許多服務無法推廣，高力國際市場推廣及企業傳訊協理朱秉瑩透露，其實高力國際物管有與知名品牌合作，只要住戶提供型號、尺寸，可代為採購衣物，但因管理費太高，落實上有困難，通常交屋後管委會就砍掉服務。

2016 年 10 月 15 日
記者張琬聆/蘋果日報
<https://goo.gl/pkLNfj>

你家安全嗎？ 房屋健檢被錢關卡住了

「我家房子超過 30 年，可是那時候的商人比較不會偷工減料，為什麼要強迫我花錢檢查拿到證明才能賣？誰該出錢檢查？而且之前地震倒塌的房子壽命還不到 30 年咧！」

日前，內政部次長花敬群提出 30 年老屋買賣須附健檢證明的政策構想，讓這項議題受到關注。雖然他因尚未完整規畫就提出而道歉，但基於安全考量，政府的確必須正視房屋健

檢的問題。

先來看同樣飽受地震威脅的日本怎麼做？日本普遍實施的是「耐震診斷」，由於 1988 年起採用新的耐震標準，政府規定該年五月底前施工的學

校、醫院、百貨公司、飯店、安養院、圖書館等眾多使用的建築物，必須接受診斷。

日本耐震診斷怎麼做？

公共建設強制 一般宅利誘

一般住家雖無義務，但政府鼓勵民眾接受檢查，各地方政府也提供檢查補助。費用依面積和結構而異，大約在 20 萬至 40 萬日圓之間(約 6 萬至 12 萬元台幣)，補助最高 3 分之 2，上限是 2 萬到 8 萬 9 千日圓(約 6 千至 2 萬 7 千元台幣)，各地不同。

檢查之後如果需要修繕，通常須花費 100 百萬到 150 萬日圓(約 30 萬至 45 萬元台幣)，政府約補助 23% (各地不同)；國土交通省為了提高耐震程度，8 月決定加碼 30 萬日圓；也就是說，假設屋主要花 100 萬日圓整修，政府將負擔 53 萬日圓，多半是由中央和地方政府各負擔一半。高達 53% 的補助，就是為了將全國的耐震率(耐震性受到認可的建築物占所有建築物的比率)從目前的 82%，希望 5 年後達到 95%。



總的來說，日本對攸關眾多命脈的公共建設，強制規定受檢；一般住宅則施以利誘。事實上，台灣也有健檢補助，但並不普及，除了門檻高等原因之外，最主要的關鍵，恐怕和費用脫不了關係。

以台北市為例，2013 年就開始推動老屋健檢，第 1 年申請件數 136 件，一四年增加到 370 件。台北市政府建築管理工程處正工程司洪德豪指出，申請老屋健檢必須整棟申請，如果沒有管理委員會的公寓大廈，可以推派一位管理負責人來申請，「我

們當時主動告知各管理委員會這項訊息，所以申請相當踴躍。」

但到了一五年，「因為有意願的住戶先前都申請了，」健檢件數只剩 20 件。今年從 5 月 1 日開辦到現在，只有 330 件，遠低於預期。儘管建管處還輔導兩個重點：27 條救災道路兩側和土壤液化區的建築物，健檢量和台北市一年的可執行量 7500 件仍相去甚遠...([本文截自財訊 513 期，詳全文](#))

2016 年 10 月 14 日
記者孫蓉萍/東森新聞雲
<https://goo.gl/q3V8tl>

心見聞·隱藏在鋼骨叢林裡的智慧

建築就像是立體的符碼，隱藏著許多跟當地有關的訊息。解讀這些訊息，可以讓我們通往理性或審美，更進一步，思考我們想要的居住環境是什麼樣子。

大多數時候我們坐在車裡，從一

點趕到另一點，車一停，就到了自己要去的地方。

在不看手機的空檔，我們或許也留意到窗外有不斷變化的景觀，城裡的高樓大廈，郊外的店屋或宗教場所，“不過就是些建築物”。但在特

定時空裡，建築物對我們的意義又不一樣了，我們會不惜千里、花大筆錢去體驗，歐洲小鎮、先進都市、饒有民族特色的山水庭院.....

“不過就是建築物”的說法，深思後，我們自己也覺得不成立，它應該是

隱藏著什麼我們嚮往的東西在裡面，
才有時候如此吸引我們；有時候，
我們卻簡直想對它視而不見。

台灣東海大學建築系邱浩修老師
與蘇睿弼老師在九月初短暫訪馬，在
跟本地建築專業者交流之餘，接受我
們的訪問。言談間，哈佛博士邱老師
笑說：“大概要開十堂課來講解了”，
而擅長都市研究的蘇老師則提醒，都
市發展要以人為本。

固用美，建築最基本觀點

建築，在投資者眼裡是白花花的
金錢，在普通人眼裡是擋風遮雨的空間，
在建築專業者眼裡——他們對建築
都有一雙電眼，掃描過，可以得知一
般人所不能得知的訊息。

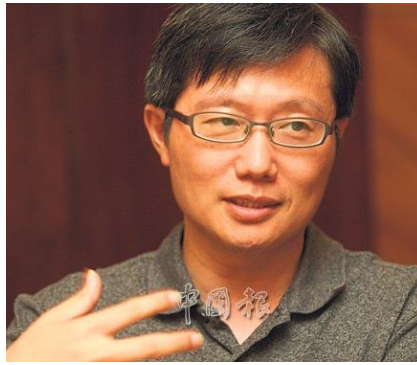
蘇老師說，固、用、美，是看待
建築最基本的觀點，碰見一座建築，
可以從堅固、好用、美觀這三個觀點
去審視它。

從這裡再往外擴展，建築其實隱
含了三個面向，“第一個是生活面向，
第二是社會文化面向，第三是藝術的
面向”，邱老師像在給學生上課般解
說道。

生活的面向很容易理解，像房子
供居住，學校是上課的地方，體育館
可以做運動，這些都是針對建築的功
能性而言。

而建築常常有其象徵性，能夠反
映一個地方的文化；人們的生活方式、
人與人之間的關係，環境的文化，這
些都能透過建築顯現出來。最明顯的
例子是宗教場所，看見它，不費吹灰
之力，我們就能掌握很多訊息。

建築的藝術面向則提供我們更多



邱浩修—東海大學建築系主任，副教授、哈佛
大學設計學院博士

審美的可能性，它是否前衛、創新，
融入了抽象的概念、詩意的想法？

建築是環境的一部分

芬蘭以優質教育聞名全球，孩子
從幼兒時期就有機會接觸建築教育，
學習觀察建築的結構，參與都市的建
築規劃。這樣的課程並不是為了培養
未來的建築師，它就像是基礎教育，
作為引發興趣、刺激觀察、思考與創
造等能力的方法。

邱老師說，台灣過去的建築教育
旨在培育建築專業者，使他們日後不
管在政策或私人領域，都能發揮作
用。然而到頭來，專業者常常會碰到
一個問題：如果民眾不能夠理解、欣
賞，我們為什麼要投入資源去做一件
事情，又或是在過程中沒有參與的興
趣，那對建設一個美好的環境，其實
於事無補。

很多人忽略了，當我們說“建
築”，其實我們在說的也是“環
境”，建築是我們生活環境組成的很
大部分，尤其在城市，更是如此。當
我們只著重計算建築坪數的大小與
利益，邱老師認為，這無疑是把人和



蘇睿弼—東海大學建築系專任助理教授、東海建築
研究中心主任、中區再生基地總監、大墩報主
編、日本東京大學建築學博士學位（專攻大野秀
敏研究室

環境隔開了。

“如果一般人（對建築）沒有價值
的認識，會建構出不怎麼讓人喜歡的整
體環境。”

這樣的說法套用到我國似乎也合
用，尤其在這新舊交替之際，舊建築、
舊城應該如何發展，政策與民意常常出
現對立，表現得漠不關心的人也不少，
大家都嚮往美好的環境，但對於“美
好”，大家又缺乏理論的依據。

對於台灣的情況，邱老師希望，接
下來他們能夠在建築教育上多花些時
間，因為建築不只是上位者、發展商
的事，“這是公民意識，是全民的事情。”

決策錯誤房宅虛設

如果一個地方的發展，只是由上而
下規劃、開發，會得到什麼結果？

邱浩修老師說，結果很可能是開發
商從中得到回饋，然而在生活面向上，
並沒有滿足人民真正的需求。[\(…詳全文\)](#)

2016年10月09日
記者方俊心/中國報
<https://goo.gl/q3V8tl>