



# M 電子報 台灣物業管理學會

第 122 期

2017/01/15

Taiwan Institute of Property Management

台灣物業管理學會 公寓大廈「事務管理人員」講習  
建築 BIM 雲端數位化 社區防災助公安  
「老屋重建條例」能解都更困境？  
新政府力推社會住宅 內政部：近九成民眾支持  
預製組件設計建構港式創意 提升品質與安全

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](mailto: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](http://www.janus.com.tw)  
聯絡方式：(02)2245-8000

## 台灣物業管理學會 公寓大廈「事務管理人員」講習

台灣物業管理學會-第 32 期公寓大廈「事務管理人員」培訓講習於 2017 年 3 月 18 日至 19 日以及 3 月 25 日至 26 日舉行，歡迎踴躍報名，2017 年 2 月 14 日報名截止，額滿即止。

聯絡地址：104 台北市中山區南京東路一段 86 號 8 樓 801 室

電話：02-2531-3162

傳真：02-2531-3102 陳婉玲小姐。

網址：<http://tipm.org.tw/>

[service@tipm.org.tw](mailto:service@tipm.org.tw)

※ 春節前完成報名手續—免報名費※  
※ 贈: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。

~報名手續~

一、填具報名表(附件二—請依所須類別勾選)，選填梯次別志願，繳交最近二個月內 2 吋脫帽半身彩色照片(光面紙)一式四張，背面正楷書寫姓名、身分證字號，及繳交國民身分證正反面影本及報名類別。

二、繳交學歷證明文件。

三、繳交相關工程經驗之工作資歷證明文件，如報名技術服務人員應檢附勞保卡影本或所得稅扣繳憑單影本。

四、填寫具結書。※如有更換姓名請檢附戶籍謄本※

五、繳交費用：

(一)報名費：新台幣 500 整。

(二)學 費：1.事務管理人員：新台幣 6000 整。

2.技術服務人員：新台幣

6000 整。

(三)認可證書費：新台幣 1000 元。

0410-7170-97134

詳細報名資訊請至學會網頁或  
粉絲團查詢。

※可利用支票或匯款繳款。

※凡為本會會員(含公司員工)或三

戶名：台灣物業管理學會

人以上團體(同時)報名者，可享學

帳戶：合作金庫南京東路分行

費 1,000 元減免優惠。

日期	時間	課程項目	內容大綱	時數	講師
3/18 (六)	0800-0830	訓前準備、開訓典禮		1	班主任
	0830-1230	公寓大廈管理條例及其施行細則	條文說明	4	顏世禮
	1330-1630	公寓大廈管理服務人管理辦法	公寓大廈管理服務人管理辦法條文說明	3	張志源
3/19 (日)	0900-1200	公寓大廈公共行政事務管理實務	A.文書處理及信件管理	5	林錫勳 (物管專家)
	1300-1500		B.會議規範		
3/25 (六)	0900-1200	規約範本	規約與建築物使用管理維護之關聯性	3	林錫勳 (物管專家)
	1300-1800	公寓大廈管理維護爭議事件處理	公寓大廈及社區爭議事件問與答	5	劉智園 (律師)
3/26 (日)	0800-1000	公寓大廈財務管理實務	會計作業及財務管理	2	柳金堂 (會計師)
	1000-1200	建築物管理維護技術及企劃	A.建築物使用者之需求 B.區分所有建物之經營管理 C.建築物的保養管理	2	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	公寓大廈管理組織報備程序	4	顏世禮
	1700-1800	其他	結訓	1	班主任
	1800-1900	考試		1	

## 建築 BIM 雲端數位化 社區防災助公安

新北市政府運用科技，加強建築管理、審查、發照，並希望利用大數據資料庫多方運用。工務局特別推動 3D 建築資訊模型 ( Building Information Modeling ) 政策納入工程合約。

工務局長朱惕之表示，這些基礎工程建構在累積的大數據，政府希望擔任領頭羊角色，帶領建築業界迎向新的時代，「這是可長可久的百年大



新北市工務局工程科股長黃毓舜 2017 年 1 月 5 日表示，新北市推動「建築資訊模型」( BIM ) 科技技術，將大數據運用在公共工程、建築管理、橋樑、地下 3D 管線、路燈維護，及社區防災，對將來防災與救災體系是一大改革。中央社記者黃旭昇新北市攝

工程。」尤其將來對於救災、防災更是重要。

工務局股長黃毓舜表示，建築資訊模型(BIM)已是世界工程技術發展趨勢，新北市領先其它縣市，將 BIM 技術導入建照核發作業系統，不僅有效發揮除錯技術，加快審查時效，減輕人工作業負擔，更透過雲端工程及系統作業。

他說，電影中，時常可以看見在重大災難，或不可能的任務中，影片主角透過建築物的 3D 立體影像，進行超級救災或任務。這樣的場景，台灣也逐漸實現建築物大數據雲端管理。

他說，以往建築書圖都是平面的，目前，逐漸建構建築資訊模型，結合地理資訊系統 (GIS) 與救災系統，更可以加速救災速度。即使，平常建築的生命週期中，各類管線、運轉機器的維修，可以更落實，對於住戶都是保障。

黃毓舜強調，「有青才敢大聲」，已經有建商逐漸採用建築資訊模型 (BIM) 技術，無論是規劃、設計、施工管理，以及將來執照審查，都可以透過電腦數據運用，建商完工後，將整



新北市府推動「建築資訊模型」( BIM ) 技術，工務局 2017 年 1 月 5 日日舉行記者會，搭配時下最夯的虛擬與擴增實境、浮空 投影等技術，將應用在導覽等各項公共服務網路。中央社記者黃旭昇新北市攝

個數據與資訊移交給管理委員會，有助於將來的管線巡查、維修。

黃毓舜希望以新北市政府做為火車頭，帶動整個產業。建築資訊模型 (BIM) 技術，有如建築物的 X 光機，將來建築管理人不管換了幾手，只要有雲端資訊，建築物的各種圖表、資料，「一雲在手」，對建物安全都是一大保障。

工務局 2017 年 1 月 5 日記者會，以 3D 列印方式，秀出新北市府大樓建築及機電模型，並搭配時下最夯的

虛擬與擴增實境、浮空投影等技術。市府期望未來雲端技術，多元應用在導覽等各項公共服務網路、物聯、空間導引。

建築設施使用 3D 模型分析設計，既可提昇工程品質，減少錯誤變更的成本浪費，也能節能減碳。市府大樓 9 日起，將舉辦 5 天「2017 新北 3D 雲端智慧城—BIM 工程創新應用成果展」，向民眾宣示市府對雲端技術長期投入的成果。

2017 年 01 月 05 日  
記者黃旭昇/中央通訊社  
<https://goo.gl/vndMn2>

## 「老屋重建條例」能解都更困境？

都市更新加速推動，是各界的共識與焦點，關鍵是應如何推動？在推動過程中，如何避免不公的利益分配與都市環境和法律體系的破壞爭議？換言之，政府推動「危險老屋重建條

例」能否突破困境且避免爭議？

首先，危險老屋重建給予各種獎勵的正當性為何？過去都更提供獎勵，是因老屋重建後提供空間供公眾使用產生公共利益，包括道路、開放

空間、停車場、公共設施或場所，即便如此，均需嚴格審查，避免獎勵不當。

危險老屋不但產生居住不安全，且可能危及周遭，產生負面外部性，照理應予以懲罰並強制改善；如今政府

不執行公權力，保障人民居住安全，反而提供獎勵讓住戶自行解決；原本該給棒子，卻反過來給蘿蔔，這樣獎勵的正當性何在？

**其次，危險老屋重建必須全體住戶同意，政府既強調此條例適用對象是經建築主管機關嚴格評估有危險且有拆除必要建物，為何還需要住戶都同意才拆除？**如此少數住戶不顧自身安全影響大多數住戶權益，政府公權力不介入，是不顧人民的居住安危，是否失職？

**第三，是否一定要達到卅年以上老舊屋齡？**政府應該只有建物安全是唯一標準，屋齡較新的建物也可能因不當增建、改建，甚至違建，再加上土壤液化或地震風災等影響，成危險建物；這些未達卅年的老屋，政府就不介入評估是否危險，且排除適用，是否恰當？

**第四，為危險老屋另立重建專法，是否破壞整體法制？**危險建物必須拆除以保安全，這是建築法令規範的基本原則，完全不應涉及容積率、建蔽

率、甚至租稅及融資等獎勵。如今為改善居住安全，捨棄建築法令基本規範與執行，也不去面對整體都市環境改善，透過都市計畫或都更條例修訂，全面解決問題，只為急功近利，排除根本建築法令、都市計畫或都更條例規範，另立專法；如此便宜行事，破壞法制，對後續的影響不可小覷呢？

**第五，立專法是否能突破困境，加速推動都市更新？**都更推動關鍵在地主與建商實施者協商整合，如今地主百分之百同意不需整合，且不限建物地區規模，換言之，單棟四樓危險老舊公寓的改建，也可適用獎勵對象，如此不但失去都更的本質，更可能使得原本都更地區範圍的個別建物改建，阻礙後續該地區都更的整合推動。因此，此條例的推動，不但可能無助都更，反不利未來都更的加速推動。

或許有人認為，居住在危險老屋地主，有些是弱勢家庭，若缺乏多方獎勵將無法重建。這是將弱勢居民的

補助和老舊危險房屋的獎勵，混為一談；目前已有許多投資客專門投資危險老屋等待都更，我們研究發現有些老舊都更宅，比鄰近屋齡較新屋況較佳的房子還要貴，如此不合理現象，將因此條例更加嚴重。

追根究柢，訂定危險老屋重建條例，只是政府不願執行保障人民居住安全的公權力，希望透過獎勵討好危險老屋地主，自行解決個別房屋改建，其結果是本來就該重建且容易談成的少數地主（包含投資客），突破現行建築、都計及都更法規，輕易獲得各種獎勵，形成錦上添花效果；多數困難整合的危險老舊房屋，政府仍未積極介入，沒有雪中送炭，都市更新的困境仍然無解，令人憂心。原本藉此小規模零星個案重建，企圖達到振興經濟與房地產業目的，能否達成也令人懷疑。

2017年01月08日

張金鶚/聯合新聞網

<https://goo.gl/BMM6dd>

## 新政府力推社會住宅 內政部：近九成民眾支持

新政府力推八年 20 萬戶社會住宅，內政部表示，「住宅法」修正案 2017 年 1 月 11 日公布施行，委託民調機構調查結果顯示，有近八成八受訪民眾支持政府推動社會住宅政策；後續將以民意為基礎，積極協助地方政府推動社會住宅，落實居住正義。

調查結果指出，民眾對於社會住

宅政策及相關做法的支持程度上，有近七成三的受訪民眾支持社會住宅提供在當地讀書或工作且戶籍在外縣市的民眾居住，近八成九的受訪民眾支持社會住宅提供經濟或社會弱勢的民眾居住。整體而言，近八成八的受訪民眾支持政府推動社會住宅政策。

其次，民眾對於住家附近成立社會住宅的接納程度，近八成四的受訪民眾能夠接受住家附近成立社會住宅，受訪民眾認為可以增加其對社會住宅的好感與接受程度做法，比率較高的前四項依序為「社會住宅的妥善管理」（85.1%）、「回饋當地民眾」（76.8%）、「增加鄰里共同使用空間」

( 76.3% )、「建築外觀的設計」  
( 63.5% )。

而民調顯示，社會住宅能對民眾帶來正面效益，約五成二的受訪民眾認為政府推動社會住宅政策，能夠提高民眾結婚或生子的意願。

本次調查於 2016 年 11 月 21 日至 24 日委託「臺灣指標調查研究股份有限公司」辦理，成功訪問 20 歲以上的民眾 1,079 人，在 95% 的信心水準下，最大調查抽樣誤差不超過 ± 3.0 個百分點。

2017 年 01 月 13 日

潘姿羽/ 經濟日報

<https://goo.gl/c29aqf>



台北市健康路與三民路口社會住宅用地 ( 右 ) 附近房屋。記者屠惠剛 / 攝影

## 預製組件設計建構港式創意 提升品質與安全

「預製」這個字，在不少人心目中總是帶有負面的感覺，因為大家都對一式一樣的倒模式東西心存恐懼。不論從房屋建築到室內設計，預製組件一直影響着香港人的生活，不知不覺間成了香港的特色，預製組件成了我們生活空間的重要一部分，不過別被這種系統式的結構嚇怕，如能巧妙地運用這講求流動性和功能性的設計，配合現實環境的需要，在局限的條件下發揮最大的可能性，將可轉化成港式風格的創意。

每次說到預製組件，人們第一個反應必然是聯想到公共房屋，然而對這設計只是略知皮毛，在模糊的預製組件概念下，不少人以為預製組件加快建築速度絕非好事，又如鉛水事件中出事的喉管同是預製組件，令人誤



公屋在建屋工程增加使用預製混凝土組件和預製建築構件。

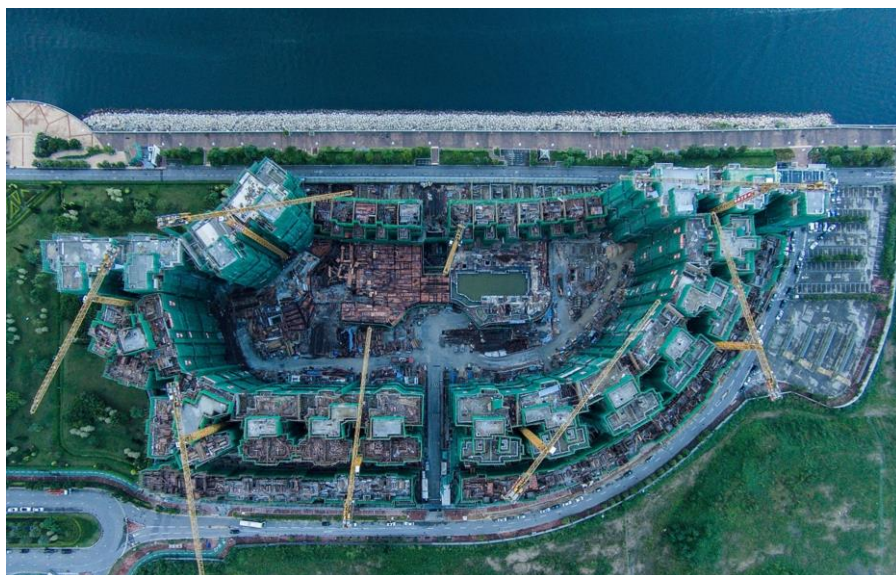
以為預製的不是好東西。對此，香港建築師學會副會長衛翠芷博士表示不理解，曾在香港房屋署工作多年，並從事香港公共房屋歷史及發展方面的學術

研究的她，指出預製組件 ( precasting ) 及預製方法 ( prefabrication ) 有不少好處：「若沒有預製組件，工人得將所有工作在

棚架上或在高空平台上做。現時的樓愈起愈高，加上天氣因素，好天曬落雨淋，工作環境艱難，對工人的要求極高。試想像將所有事情搬到 40 層高才做，連駁條喉都較難。然而，預製組件在大型廠房生產，小型的組件甚至能在地盤生產，即使地方如何狹迫，始終在平地建造，不論運輸、建造環境、檢測等都方便得多。」

### 品質與安全的提升

衛博士指以預製組件建成的建築，質素更有保證，例如外牆連窗框預先製作好，不易漏水，若然先造好石屎牆，加上窗框然後才填補空隙，便容易出現漏水的情況；另一方面，檢測工作如在平地進行，若發現出錯時亦能迅速修改，「預製組件技術令工作環境更安全，由於預製組件可在廠房預先完成，再將成品運送到地盤，因此工地會較整潔，變相令工地環境更加安全。」有別於一貫以來對預製組件的想法只有加快建築速度，原來亦能確保品質、工業安全及方便運輸。雖然預製組件有眾多好處，但世事無完美，預製組件建築需要花上更多前期工夫，不但設計時要計算精確，測試時更需要一件一件整合，衛博士解釋道：「預製組件的駁口位要仔細計算，例如一塊外牆放落間牆，要預計會否漏水，由於是將兩件硬件裝嵌在一起，並非現場才倒入石屎，石屎是流動性高的物料，可因應需要而變更形態，因此使用預製組件建築，需要投放更多資源於前期工作。」預製組件於公屋出現，最早可追溯至建於 1960 年代的牛頭角下邨，惟當時的設計是否以預製組件建築出發就不得而知，衛博士則指 1970 年代建築開始



現時香港一般住宅的外牆都是採用預製組件，衛博士表示若沒有預製組件，工人得將所有工作在棚架上或在高空平台上做。

嘗試將少量預製組件套用於公屋建築上，例如花槽。首先大規模使用預製組件建築，從設計時已由此角度出發的公屋為 1989 年設計，1992 年興建的和諧式公屋，已開始使用大板模、Modular 設計及機械化生產。

### 不是單一的標準化

縱然有不少聲音指預製組件的出現令公屋設計愈趨單一，衛博士卻認為混凝土預製組件與預製方法實踐了現代建築的主旨——大量生產，技術的成熟令設計有更多不同的變化：「上世紀初的現代建築主旨已倡導建築要有大量生產（mass production）但亦要有變化（variety）。以前預製組件面對的問題在於成本，由於預製組件建築需要投放更多資源於前期工夫，包括設計、機械、運輸等，需要一定的生產量才能回本。然而，多年來已有很多經驗累積，例如運輸方面，以前可能會有太多預製組件堆在地盤的情況，但現在可將一件組件抵達工地後第二天便組裝上建築物，可見編排上已

有足夠經驗，整體成本減少，不用重複多建才能回本。」

現時的公屋設計，亦有回應設計多元的需求，衛博士續說：「建築物可以約有五成是預製組件建成，當中可加入不同元素，從中便會有變化，現時房署都採用此模式，不是每幢都標準化，單位雖是標準的，但砌法有不同，又或者在組件上加上不同裝飾，這就可以在基本單元中產生變化，做法有很多。」公屋的標準樓層，即是建好地基及大堂，大堂以上的樓層建築周期（construction cycle）約 6 至 10 日，加上現時的技術，公屋理應愈建愈快，然而現時的公屋的落成日期竟比舊時緩慢，衛博士認為這非建築及設計因素所致，而是行政問題：「現時講究透明度，除花時間設計，還要回應訴求和各樣行政需要，包括諮詢、收地、審批等。」

2017 年 01 月 05 日  
麥婉婷 謝欣慧/香港 01 好生活  
<https://goo.gl/YiUny5>