



M 電子報 台灣物業管理學會

Taiwan Institute of Property Management

第 132 期

2017/06/15

2017 不動產經營結合物業管理研習班開課囉!

從設施管理觀點談建築設施保全之最佳實務

消防安全有疑慮 居民警告未獲回應

北大社宅「青銀共居」 7 月將辦體驗營

老屋拉皮前 應先確保結構是否安全

趨勢觀察 / 人工智慧融入生活 助企業轉型

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

執行編輯：張玉萍

編輯單位：西南交通大學 BIM 工程研究中心

聯絡方式：陳婉玲 小姐

02-2531-3162

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

2017 不動產經營結合物業管理研習班開課囉!

台灣之建設業、不動產開發業者，傳統上多以土地「開發、興建、銷售」為主要之營運模式。建設公司將興建之產品銷售予客戶之後，多半即「功成身退」，除了建築物之保固服務外，較少建設公司涉入後續不動產之營運管理事務。

但此「開發、興建、銷售」之營運模式，讓一塊土地只能產生一次性的出售效益。建設業、不動產開發業者為維持一定之推案量與穩定之營業收入，必需持續不斷開發或



購置土地。雖然部分案件得有逢低入市之可能性，但也有很多時候，建設

業必須在景氣高點時買入土地，也造成建設業、不動產開發業者之風險。

台灣不動產業常受到景氣循環的影響；在不動產景氣下滑，加上消費者意識抬頭，建設開發業者最近常遇到交屋時不順利、消費者抗議與交屋紛爭。待物管介入後才發現很多設計規劃時未導入物業管理之建築案，也才發現物業管理前期介入之重要性。

近幾年政府大力推動 BOT 案、地上權標售案，除了國泰、富邦等集團外，也有愈來愈多建設業者選擇保留部分資產、投入資產管理與永續經營的行列。將捷集團近年來也在地上權、BOT 案等各類商用不動產案件 多有斬獲；從取得台北市捷運行天宮站、松江南京站聯合開發商辦大樓開始，就保留部分或全棟的產權，做複合式商辦大樓的資產管理。

在 3 年前，將捷集團也取得新北市政府滬尾藝文休閒園區的 BOT 案，園區規劃了四星級飯店，以及綜合親子、家庭、休閒、環保綠化的新型態商場，經營的商用不動產類型也變得更加多元。

當商用不動產案件變得更加多元，物業管理前期導入就變得更加重要。物業管理跟資產管理近年來有很多嶄新的觀念及工具，可以讓業者在前期規劃、後續管理營運、消費者服務上做到更加完善！

本次的研習課程，不動產協進會特邀請台灣物業管理學會協辦，並禮聘了不動產業、物業管理、資產管理領域等各面向的專家。內容則從物業管理前期介入之建築設計方法、BIM、綠建築、智慧建築的運用，一直到社區公共設施交屋等

等，定能讓各位妍習學員收穫豐富，獲得不動產營運與物業管理結合之完整知識。

最後祝福本次的研習班圓滿順利，所有的成員都能滿載而歸！

2017.06.15

中華民國不動產協進會

林長勳理事長

更多相關消息及詳細資訊請至台灣物業管理學會網站或粉絲專頁查詢。

即將額滿 請把握最後席次：
網路報名 <https://goo.gl/OITXbo>
陳婉玲秘書：(電話) 02-2531-3162 · (電傳) 02-2531-3102 · (電子郵件) service@tipm.org.tw





從設施管理觀點談建築設施保全之最佳實務

Best practice in physical security – FM perspectives

2017年7月11日, 台北福華飯店

時間: 2017年7月11日
13:30 報到
14:00 研討會開始
16:00 研討會結束
貴賓交流及點心時間

地點: 台北福華飯店
台北市仁愛路三段160號4樓

費用: RICS皇家特許測量師學會、台灣物業管理學會會員: 新台幣600元
非會員: 新台幣1,000元
*本次活動學會委由「盈科泛利股份有限公司Accuvally Inc (Accupass 活動通)」執行款項代收付及發票開立。

著裝: 靈活的商業服裝

登記: 2017年7月4日前



在土地、房地產、建築和基礎設施的發展和管理領域, RICS竭力促進並強制執行最高的專業資格和標準。RICS承諾提供一致標準, 為所服務的市場注入信心。清楚明確的安保策略, 是商業成功的推手, 使營運井然有序, 降低風險。本次研討會, 將明晰規劃及部署實體保全的典範實務, 並進行案例研究。歡迎物業管理、營運維護相關人士和有興趣之各界人士報名參加。

研討綱要如下:

- 發展安保策略
- 規劃流程
- 發包採購
- 運作執行
- 持續改善

座位有限, 請先報名, 以免向隅。

www.rics.org/securitytw

主持/主講: 杜功仁博士FRICS

台灣科技大學建築系副教授, 台灣物業管理學會秘書長

與談: 江維中先生 MRICS

台北金融大樓股份有限公司大樓物管部經理

與談: 高若軒先生

世邦魏理仕跨國企業服務部副董事

合作提案及相關諮詢請洽: e.jchen@rics.org t +886 [0]2722 1177

支持機構:



rics.org

消防安全有疑慮 居民警告未獲回應

大樓去年才斥資完成翻新

格倫菲大樓建於一九七四年, 是市政府委託肯辛頓暨切爾西物業管理組織 (KCTMO) 管理的社會住宅, 共有一百二十戶, 在富裕的肯辛頓區中租金低廉, 近期花了一千萬英鎊、耗時兩年翻新整修, 二〇一六年五月完工, 包括新的外牆牆面以及公共暖氣

系統。

社區居民組成的「格倫菲行動團體」, 二〇一三年起就向市府警告該棟大樓有消防安全疑慮, 包括地下室鍋爐間滅火器設備、電梯機房、電氣室設備檢測、維護都過期十二個月; 居民也曾抱怨緊急逃生出口受阻。

去年十一月, 即翻新工程完工後

六個月, 該團體撰文說, 「只有一場災難事件」才能凸顯格倫菲大樓的安全風險, 並指最有可能促成改變的是場嚴重大火。十四日大火後, 格倫菲行動團體表示, 「我們所有的警告都被置若罔聞, 我們早就預言早晚會發生像這樣的災難。」

「衛報」報導, 大樓整修工程在



外牆加裝噴塗聚酯粉末塗料的鋁製防雨板，這些防雨板及外牆隔熱材在大火中顯然燒得非常猛烈。

不過，負責整修工程的萊登公司十四日聲明，其工程「符合所有要求的建築管控、消防規範和健康、安全標準」。另外，一封二〇一四年給居民的信函宣稱，大樓設計都「依據嚴格消防安全標準」，並建議居民遇上火災時應該待在屋內。

住十六樓五十五歲居民達法恩

說，居民向市政府抱怨大樓安全多年，都沒用，「我還活著算幸運」。他認為這起大火「是集體謀殺」。

倫敦市長可汗說，對這起火災感到心痛，這起大火挑起高樓安全疑慮，另外，大樓管理方建議居民若失火時待在屋內是否恰當，這些都是有待回答的問題。

2017年06月15日

記者管淑平/自由時報

<https://goo.gl/zcmRmE>

北大社宅「青銀共居」 7月將辦體驗營



新北市政府擬在三峽北大安置住宅的26戶社會住宅，挑選3戶試辦青銀共居，預計7月舉辦3天2夜體驗營，以短期試住探訪有意願的青年和長輩，後續採「long stay」模式，策劃6個月為1期的定居規劃，建立青銀共居機制。

城鄉局副局長江志成表示，學生

或年輕上班族壓力大，居住環境品質差，高齡獨居長輩人際網絡疏離，缺乏相互照應，未來社會住宅不該侷限於物業管理功能，而是主動創造人與人的連結，透過社群活動與體驗，激發多元參與。

市府邀請推動「共居公寓」有成的團隊「玖樓」規劃青銀共居方案，初步構想長者條件為60歲以上，能自理生活者，7月將舉辦3梯次的「人生公寓體驗營」，透過3天2夜活動，媒合青年與長者試住，後續調查有意願的長輩，進入第二階段。

第二階段採「Long stay」模式，讓長輩和青年共居數週到數月，透過長期互動及紀錄觀察，累積成果與經驗，策劃6個月為1期的定居規劃，期間將安排「懂老知青」生活分享、健康飲食與營養知識課程、共創工作坊等跨世代活動，若雙方不合適，可隨時中止合約，預計今年下半年上路。

2017年06月11日

記者賴筱桐/自由時報

<https://goo.gl/MiR6Fc>

老屋拉皮前 應先確保結構是否安全

為提升都市景觀更新及美化居住環境，近年來政府祭出「誘因」鼓勵民眾進行老屋拉皮，政府美意固然是好，但房子就跟人一樣，一旦年紀大

了，房屋結構也會「老化」，若有一個結構本身已不堪負荷的房子上加以外觀拉皮美化，不僅無法達到原有目的，更有「金玉其外，敗絮其中」的

安全之虞。

所謂外觀拉皮，係指針對房屋外部以水泥、磁磚、大理石及燈光重新整理。拉皮的目標不僅是希望提升居

住的安全性、延長房屋使用時間，並提升質感，順帶也拉升不動產的價值。

營建署依據《都市更新條例》宣布在 2018 年前，將補助老舊合法建物整建維護或拆除重建，許多大樓管委會積極準備申請相關費用，期盼建物能「煥然一新」。不過，在考慮建築物拉皮的前期，是要先確保房屋結構安全無虞下才可進行的，故建議應先找結構、土木技師或建築師檢測主體結構的安全性，先就建築有安全疑慮部分進行結構上的補強，其次才能開始講究外觀美化問題。倘若該棟建築結構已老化到無法補強，建議拆除重建，才能確保建築安全。

混凝土為房屋結構主要材料之一，也具備保護鋼筋的功能。混凝土建物一般使用年限約為五十年，若施工品質良好，也可能一百年都沒問題。但其承重與耐震能力像人一樣，會隨著歲月而逐漸弱化，專業名詞稱為「混凝土中性化」。台灣早期施工品質、混

凝土之調配比例並不是很講究，更會加快中性化程度，影響抗震強度。

善用「住宅自主健康檢查手冊」

以老舊建物最常發生的窗戶四角裂縫為例，若當初混凝土品質佳、確實施工、窗戶四角的鋼筋均有進行補強，建物因老舊而產生的裂縫多會在安全值內；反之，則產生裂縫大，雨後水氣易滲入牆內，日積月累，埋設在混凝土中的鋼筋會逐漸鏽蝕，進而影響房屋使用性及結構安全性。

前內政部長李鴻源曾經說過，若在台北發生芮氏規模 6.3 強震，估計台北市會有近四千棟房屋全倒或半倒。因此建議民眾在申請拉皮前，應先確認自家房屋結構是否安全，否則空有美觀外表，但本身結構是不安全的，遇到地震時更要命。台灣各地結構安全相關公會均有房屋結構檢測服務，到場諮詢(無附檢測證明)費用約數千元，若須額外鑽心等檢定項

目，費用視量體大小、取樣點多寡而定。一般民眾則可選擇使用內政部營建署的《住宅自主健康檢查手冊》，先行辨認房屋是否需要「儘速維修」或「儘速檢查」。



【全文未完，詳細內容請參閱最新一期《理財周刊》875 期】

2017 年 06 月 02 日
記者戴雲發/聯合新聞網
<https://goo.gl/WGkJK>

趨勢觀察 / 人工智慧融入生活 助企業轉型

最近有一則相當引人關注的科技新聞，Google 所開發的圍棋電腦 AlphaGo，以壓倒性的優勢連續贏了 19 歲的世界棋王柯潔三次。這是繼去年 AlphaGo 以 4 比 1 戰勝前世界圍棋冠軍韓國李世石後，再次證明了依靠大數據和智慧演算法的人工智慧，已經達到新的里程碑，也等於宣告了人工智慧新時代的開始，值得你我正視並妥善因應。

今天我們看到的新科技應用，包

括西洋棋或圍棋電腦、自動駕駛汽車、機器人、虛擬實境、都市智慧交通管理、機器翻譯等，其實都是依靠具備大量、多樣性和即時性的大數據採集和處理來進行智慧判斷，也就是將必要作決策解決的不確定性問題，轉化成數據處理的智慧問題，因此能發揮人工智慧的巨大優勢。

人工智慧的實務應用上的例子不勝枚舉。就政府來說，人工智慧可以被用來蒐集大量數據，透過機器學

習，分析數據並找出規律；只要鎖定交易異常的用戶或就診狀況就可以找到如逃漏稅、金融詐欺者或流行病的傳染證據並採取因應對策。

類似亞馬遜的企業運用電腦、感測器、手機等蒐集的大數據，分析客戶的消費行為，可以找出例如某些婦女懷孕、某人喜愛購買特價商品的訊息，可適時提供孕婦用品和特價優惠券以拓展個人化行銷。

Google 的自動駕駛汽車除了車

上的多具感測器隨時掃描並分析數據，還透過行動網路和 Google 的超級數據中心連接，了解更完備的環境資訊，讓自動駕駛更安全。

善用電腦和大數據的人工智慧，確實可以大幅改善現有產業的商業模式，締造更有利潤的新產業。

然而，未來人工智慧的發展，除了不斷改善有效挖掘、過濾和整理數據的技術，更需要能兼顧數據安全和隱私，才能消除發展障礙，走得更好；例如醫院可以蒐集分析病人的診療數據，提供及時有效的病理研究，但技術上又須能有效監控，避免侵犯病人的隱私。

近年來，人工智慧的技術在下列的領域發展神速，令人驚艷，包括：機器人（管家用、服務型、醫療手術用、教學用、金融交易或理財顧問等）

無人駕駛汽車、虛擬實境、智慧型穿戴裝置、行動裝置的 Siri 語音軟體、整合物聯網應用的智慧系統等。人工智慧持續的發展愈來愈快，對人類社會的影響層面也愈來愈廣。

矽谷知名的創業者吳軍，在他的著作《超級智能時代》中指出，藉由人工智慧的大數據分析，現有的產業形態，包括農業灌溉、社區節水、NBA 球員的選擇和訓練、工廠客製化的製造、交通規畫、降低醫療成本與個性化治療、開發抗癌特效藥、提高司法案例分析和律師的效率、電腦寫作、甚至反恐預警等，都會產生革命性的改變，形成取代舊產業的嶄新形態。

不過吳軍也認為，這樣的發展趨勢，雖然可以造福人群，讓人類生活更便利、更安全，但同時也會剝奪人

們的工作機會，形成種種社會問題。

至於個人和企業未來如何因應？專家建議：多理解和認識人工智慧技術的發展，努力調整目前的思考、生活和產業經營方式；讓人工智慧融入日常生活；進行企業轉型，優先導入相關的人工智慧應用技術，努力從這一波革命性的大改變中受益。

此外，為了防範違反道德和侵犯個人隱私，甚至機器威脅人類的風險，未來是否要對人工智慧的研究與發展制定法律限制和監控機制，也是政府和業者需要提早規畫和思考對策的重要課題。

2017 年 06 月 13 日

記者洪瑞浩/經濟日報

<https://goo.gl/CzdSq1>



科技管理 · 精緻服務
Technology Management
Exquisite Service

信義之星
www.forseti.biz

信義之星物業擁有豐富實務經驗及管理專長，且具備超過60項如水電工、清潔工、園藝工等人才培訓知識庫及SOP。管理智慧化已成為趨勢，信義之星物業運用企業資源規劃，社區智慧管理理念，研發前檯作業系統，以連鎖概念導入物業管理。信義之星物業服務以差異化策略導入e化系統，創造不同目標市場的需求。

營業項目

- 前期物業
- 代管期管理
- 輔導舊大樓成立管委會
- 社區/商辦/公共建築物業管理
- 小物件物業管理
- 社區法律問題處理
- 跨境物業服務(海外物業管理)
- 生活服務(飯店式服務)



信義之星

信義之星公寓大廈股份有限公司
信義之星保全股份有限公司

電話：(02)7728-8248 傳真：(02)2758-5920
地址：110 台北市信義區信義路四段 413 號 3F 之 2

立即FB按讚並分享



免費提供社區法務諮詢一則

