



M 電子報 台灣物業管理學會

Taiwan Institute of Property Management

第 134 期

2017/07/15

2017 現代物業發展論壇 與會感言
106 年度既有建築智慧化改善案例成果觀摩會 <北中南場次>

總分類碼於 BIM 全生命週期發展論壇

有做制震、隔震設計就一定安全嗎？

2017 建築界奧斯卡 台灣 5 處建築入圍！

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 現代物業發展論壇 與會感言

今年適逢「現代物業」出刊 15 周年，「現代物業發展論壇」10 周年紀念，主辦單位邀請各方嘉賓齊聚 <昆明中心皇冠假日酒店> 召開「2017 現代物業發展論壇」，這兒同時也是 15 年前「現代物業」創刊舉行新聞發佈會的地方，格外具紀念意義。

學會今年代表團成員有七名，由國際交流委員會主委高金村先生領導，安杰國際物業集團陳品峯董事長、良源科技林世俊董事長(學會



常務監事)、國立台北科技大學建築系楊詩弘博士、台南保全公會黃泰欽理

事長(理和物業董事長)、台中正安物業易永秋董事長，還有我總計七名代

表與會。

今年主題是「物業產業鏈-營利模式拓展」。中國近年來經濟發展蓬勃，人民收入提升，物業服務的市場日益茁壯，〈包程式〉的服務模式裡，服務品質的深度、廣度與服務團隊的盈利是相輔相成互為依恃的。學會有三位代表分別發表專題演講：

- (一)、安杰國際物業集團陳品峯董事長-《物業服務盈利模式擴展-台灣物業經營案例分享》。
- (二)、良源科技林世俊董事長-《從建築碳足跡談服務創新的智能綠建築跨平台管理系統之效益》。

- (三)、國立台北科技大學建築系楊詩弘博士-《台灣建築外牆面材安全性課題、政策與機會》
- 三位代表分別從物業服務、綠建築節能、外牆面材安全等議題呼應主題的深度研討，獲得嘉賓滿堂喝采！

我與台南保全公會黃理事長也榮幸獲邀代表台灣同業上台擔任自由觀點評論嘉賓，與內地同業共同研商《如何利用戶聯網成熟技術平台開發供應商與服務商間合作》、《如何看待中國內地專業技術的權威認證需求》及《如何避免物業管理鏈上的重覆研發，實現資源共享，合作共贏》，嘉賓們前瞻式的高論與觀點，激盪出許多值得深思的議題與發想。

第二天的參訪來到「斗南國際花卉產業園」，這是全亞洲最大的花卉產銷拍賣市場，全天候 24 小時運營，每天營業額達人民幣



60,000,000 元，產值驚人。園區規劃完善，銀行、快捷酒店、捷運，連接高速公路的通路，先進的拍賣搶標設備，流水線切花整花、進貨/運貨區，迅速連結載貨的交通樞紐。從二十年前的小農村鮮花市集，到今日國際花卉產銷園區，看得到正確規劃所產生的驚人成果與經濟效益！

其實海峽兩岸三地的物業管理

法規是完全不同的，但藉此平台各方客觀而聚焦的專業對話與實質的交流，對於物業管理行業的發展與進步是具有正面意義的。

2017年07月08日
地點：中國雲南/昆明
京鎔物業 蔡妙能 董事長

2017 年度既有建築智慧化改善案例成果觀摩會 <北中南場次>

內政部自 2006 年起辦理既有建築物智慧化改善獎補助工作，係以我國現行智慧建築評估基準為基礎，針對安全防災監控、健康照護管理、便利舒適服務、智慧節能管理及系統整合應用等專業領域，提供既有建築物智慧化改善之獎補助經費。至 1016 年止，已完成 119 案公有建築物改善，透過補助的方式，帶動智慧化產業技術研發與整合，促進經濟發展並提升既有建築物之生活環境品質，營造更智慧化的生活環境。

為能擴大推廣既有建築物智慧化改善工作，並分享已完成之優良改善案例經驗，乃規劃本次改善案例觀摩會活動，整合「安全防災監控、健康照護管理、便利舒適服務、智慧節能管理」等四項主題，面對高齡少子化造成的社會變遷，本年度特別安排「健康照護管理」領域之專題演講，藉此推廣居家環境智慧設備整合服務系統。

本次活動於北、中、南區辦理 3 場次之「既有建築物智慧化改善案例

成果觀摩會」，活動邀集不同屬性之受補助單位進行實例分享，說明其歷年執行成果，提供智慧化改善經驗分享與交流平台，並透過實地參訪解說讓與會者可直接體驗既有建築物智慧化改善操作及其效益。

活動日期與地點：

南部場 (2017 年 07 月 26 日,星期三)：國立高雄應用科技大學-土木系 7 樓會議室(高雄市三民區建工路 415 號)

中部場 (2017 年 08 月 01 日,星期二)：國立中興大學-圖書館 6 樓會議廳(台中市南區興大路 145 號)

北部場 (2017 年 08 月 08 日,星期二)：國立陽明大學-活動中心第一會議室(台北市北投區立農街二段 155 號)

觀摩會對象：

- (一)各中央機關及國立院校所屬之公有建築物管理人員。
- (二)公寓大廈管理委員會及已立案之各級私立學校、老人福利機構、

兒童及少年福利機構或身心障礙福利機構等。(三)各場次名額 80 名，報名額滿為止。

報名方式：

(一) 請上財團法人台灣建築中心網站報名。

(二) 網址：

南部場：

<https://goo.gl/nkSUCb>(報名截止：2017 年 07 月 21 日)

中部場：

<https://goo.gl/flb6V6> (報名截止：2017 年 07 月 28 日)

北部場：

<https://goo.gl/n42pBz> (報名截止：2017 年 08 月 04 日)

謹邀請參加由內政部建築研究所主辦(指導)，財團法人台灣建築中心執行之「2017 年度既有建築智慧化改善案例成果觀摩會」，課程全程免費，歡迎大家上網報名參加並分享活動資訊。

總分類碼於 BIM 全生命週期發展論壇

隨著建築資訊建模 (Building Information Modeling, BIM) 技術的日益發展與普及，以 BIM 模型作為工程資訊之載體，整合工程全生命週期所逐步建立及累積之資訊，具備有資訊整合、傳遞與展示的能力，並可在

設計階段便對施工進行分析與模擬。

以 BIM 為基礎發展電腦輔助建築設計法規審查為未來發展的必然趨勢，已有許多國家加強發展相關應用輔助建築設計法規審查上，我國亦有臺北市政府、新北市政府等建管單

位積極推動相關系統與制度之研擬及建置，並已取得初步成果開發出系統雛型架構。在實現電子化、自動化、無紙化的進程，資訊標準化是其實現之重要關鍵，故本研究期能透過統一的標準工程總分類編碼

(OmniClass)·表達營建資訊分類的各個不同面向·納入工程初期規劃至後續維護管理所關聯的所有空間、物件、人員、機具等內容。

而我國營建產業目前官方的標準編碼僅有公共工程委員會所頒布之「公共工程施工綱要編碼」·係基於 1995 年版 Master Format 為作業基準取向其目的在於滿足採購之相關需求·以標準化的編碼連結施工規範、工項、價格及單價分析·主要應用於設計施工階段。隨著 BIM 技術的發展·為了能連結建築全生命週期維度上的產業資訊·現行的編碼架構已不敷使用。

勢必須有一套新編碼的導入·且需能夠與我國現有官方標準的「公共工程技術資料庫」有效的串聯與介接。

經過文獻回顧與評估後·以美國 CSI 協會所發展之 OmniClass 工程總分類碼最能滿足此項需求·且能有效的

與營運維護的 COBie 標準作銜接·透過 BIM 技術「物件 Object」、「屬性 Attribute」與「可編碼 Encode」之特性·供工程全生命週期各階段的參與者作資訊的交換、提取、編輯·以延續至建築物的營運維護管理使用。

故舉辦本次論壇。會中將邀請擁有相關知識與實務經驗的專家學者·就目前工程全生命週期 BIM 應用與編碼發展策略及技術·提供經驗之交流與成果共享。

報名網址：

<https://goo.gl/dqKJLz>

| 編碼發展論壇內容 | | | |
|--------------------|---------------------------|-------------------------------|---------------------------|
| 場次 | 第一場(南部場論壇)◻ | 第二場(中部場論壇)◻ | 第三場(北部場論壇)◻ |
| 預計時間 | 8/11(五)◻ | 8/25(五)◻ | 9/08(五)◻ |
| 舉辦地點 | 高雄應用科技大學◻ 土木系 702 會議室◻ | 逢甲大學◻ 人言大樓 B1◻ 第四國際會議廳◻ | 新北市新店區◻ 大坪林聯合開發大樓◻ |
| 議程 | | | |
| 13:00~13:20 | 報到◻ | | |
| 13:20~13:30 | 主辦單位致辭◻ | | |
| 專題一 13:30~14:20 | BIM4.0 雲端整合作業平台-黃毓舜◻ | 以 BIM 推動資訊化建築管理-黃毓舜◻ | BIM 技術推動營建自動化與標準化之趨勢-林祐正◻ |
| 專題二 14:20~15:10 | BIM 應用於設施維護管理之機會與挑戰◻ | BIM 模型鑑別及界面整合-黃隆茂◻ | BIM 在施工管理的說寫做-江志雲◻ |
| 15:10~15:30 | 休息時間(茶歇與交流)◻ | | |
| 專題三 15:30~16:20 | 總分類碼於 BIM 全生命週期之應用-黃正翰◻ | 總分類碼於 BIM 全生命週期之應用-黃正翰◻ | 總分類碼於 BIM 全生命週期之應用-黃正翰◻ |
| 16:20~16:30 | 綜合討論與座談◻ | | |

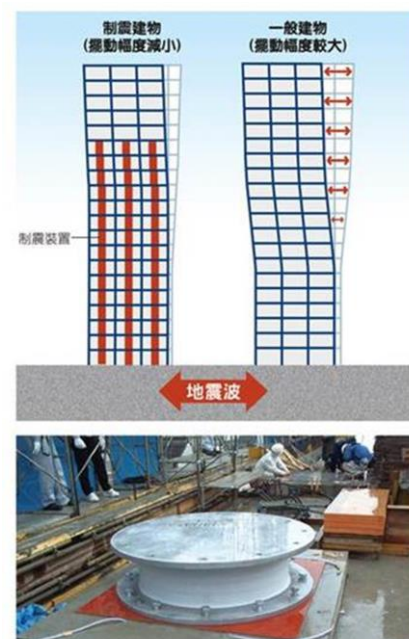
有做制震、隔震設計就一定安全嗎？

購屋除了比較抗震設計外·「耐震級數」也是可以參考的指標之一·但是如果沒有搭配「優良的結構規劃設計」與「精準確實的施工品質」·地震來襲依舊岌岌可危。

隨著科技的發展·現今建築工法也日益進步·建築材料更是日新月異·近年來在推案市場上·已開始有不少打著「隔震、制震」技術當賣點的建築案推出·相對的也提供消費大眾更多的耐震選擇·然而有做制震、隔震設計·房子就一定安全嗎？

其實建築結構安全中的「優良的結構規劃設計」及「精準確實的施工品質」·才是好房安全耐震的根本。制震、隔震都是好的建築工法·倘若建築團隊花大錢引進制震、隔震技術·卻忽略了規劃設計及施工品質的重要性·那麼這棟建築也沒有辦法發揮其應有的抗震效能·地震來襲時還是有可能不堪一擊。

制震裝置考量整體結構設計 勿造成破壞



另外制震、隔震建築在規劃時，也應一併考慮日後這些設施的保養、檢修、維護，甚至於更換的問題。而制震的裝設也應考量整體結構設計，絕不可未經專業設計計算即任意加裝在建築結構上，以免因結構應力集中的地方沒有加強設計，反而造成原有結構的破壞，影響建築安全。另外，隔震的規劃設計及施工品質更應特別加強要求，否則若因施工不精準或基礎不均勻沉陷等，造成大樓有傾斜問題，地震過後沒辦法回到原位時，對建築安全更是一大隱憂。

地震災後，「制震」、「隔震」被當成最好的行銷話術，有做防震技術裝置的建築，價格比一般建築貴上許多，但耐震設計真的需要這麼貴嗎？是否真的做了這些裝置就比較安全耐震

呢？

大家都知道，施工品質存在著一分錢一分貨的簡單道理，若施工品質要求度高，其成本當然也會較高，比如說最基本的綁鋼筋的工錢，從每噸三千多元到甚至上萬元以上的都有，那品質差在哪裡呢？你家的房子綁鋼筋品質的工錢是怎樣的？安全、安心？還有鋼構工程之採購發包有分一級廠及二級廠之不同承攬單價，甚至預拌混凝土廠亦有一級廠及二級廠之分別。

簡單來說，這些施工單價的差異，幾乎差不多可以當成消費大眾初步判斷施工品質好壞的差別。若在這建築主體結構的設計與施工品質上，不願意以合理的價錢發包、不願意嚴謹的要求各施工項目的細節，就好比

台南大地震倒塌的「台南維冠大樓」，它幾乎完全命中我的《挑房 Follow me》書中，九二一大樓倒塌的設計施工十大危險基因，像這種連基本的規劃設計與施工品質都不夠到位的建築，就算再加上很多隔震、制震裝置，如此就可以更耐震嗎？當然是不可能的，而這也是「台灣建築安全履歷協會」及我們「Alfa Safe 建築系統」一直在提倡建築「優良的結構規劃設計」與「精準確實的施工品質」重要的原因。

[【詳細內容請參閱《理財周刊》第 881 期。】](#)

2017 年 07 月 14 日
記者戴雲發/中時電子報
<https://goo.gl/Uau5Vb>

2017 建築界奧斯卡 台灣 5 處建築入圍！

被譽為建築界奧斯卡的世界建築獎 (World Architecture Festival-WAF)，近日公布 2017 年入圍名單。2017 年的 WAF 將在 11 月 15 日至 17 日，於德國柏林 Arena Berlin 舉行，是全球唯一的世界建築節慶。WAF 邀請全球的建築專業人士作為評審，所有入選作品皆會名留青史，收錄於「世界建築大全 World Buildings Directory」中。

台灣共有五處建築設計入圍，包括兩處已建成作品、三處待建成作品，當中包括 6 月才剛被國外知名建築網站 ArchDaily 報導的宜蘭「安永心食館」觀光工廠(生產、能源及回收類、已建成作品)、台中 SY Construction 總部(辦公室類、已建成作品)、台中夜光月亮門台中市文化中心(競賽作品





類、待建成作品)、台中液體固體混合建築表皮(實驗性類、待建成作品)、台東 GASEA - The Cliff House 金樽林宅 (住宅類、待建成作品)。

甫於 7 月 6 日舉行盛大開幕儀式的「安安心食館」, 是半導體材料設備通路商龍頭-崇越科技, 在宜蘭蘇澳斥資十億打造之世界級食品觀光工廠。崇越集團董事長郭智輝、前行政院長游錫堃、宜蘭縣長吳澤成, 聯袂出席典禮, 共同促進宜蘭在地觀光。

安安心食館以海洋、魚、人文為元素, 設計出具有太陽能發電、節能照明、屋頂雨水回收、基地保水等功能的綠建築, 目前已取得「鑽石級綠建築」候選。館內共分為四層樓, 總



坪數約 4600 坪, 為全台首座結合「食品安全」與「環保節能」的觀光工廠, 也是唯一整合高科技、多角化與國際化的綠色觀光工廠。

「安安心食館」分為四大區, 互動體驗區、生產製造區、教育體驗區、禮品區。館內大量運用科技互動遊戲, 適合全家大小共同參觀體驗, 可在充滿樂趣的環境中, 認識海洋飲食

教育, 及全台獨家的 CAS Fresh 細胞活存保鮮冷凍技術, 如何保留水產的新鮮美味、寓教於樂。暑假就走一趟宜蘭, 看看入圍建築界奧斯卡的安安心食館, 安排一次親子小旅行吧!

2017 年 07 月 14 日
記者葉又齊/中時電子報
<https://goo.gl/tVbA5r>



信義之星

www.forseti.biz

科技管理 · 精緻服務

Technology Management
Exquisite Service



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

