



M 電子報 台灣物業管理學會

第 136 期

2017/08/15

Taiwan Institute of Property Management

賀！！

台灣物業管理學會得標內政部營建署社會住宅 規劃設計及興建與營運管理作業策略規劃專業服務案

2017 現代物業發展論壇 與會感言
台灣物業管理學會第 34 期公寓大廈「事務管理人員」講習班

再獲國際肯定！新北 BIM4.0 榮獲 IDC 亞太區智慧城市獎！

社會宅是良方？租金、供給量都是問題！

推動智慧城市 鄭文燦：從治理、生活、產業 3 面相

外牆大理石、磁磚掉落 是天災還是人禍？

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

2017 現代物業發展論壇，緊湊 + 緊張的發表在今晚告一段落。今天的議程與焦點討論，似乎在產業的未來定位多所對話：究竟是結合更多元的媒介（如互聯網、共享平台）加值物業服務的多元性？亦或深化物業本體的核心業務？也許無法立馬找到一個最適切的解答與途徑。但是，一整天的業界、學界密集分享與對話，拋出了許多可深思的議題。

物業管理是一個很特殊的行業，雖說啟業的門檻低，但若認真投



入，則牽涉建築設施（含機電）維護保養、檢測+診斷、樓管、人資、警衛保全、財務&投資、不動產保值經營、

清潔回收、防災等專業。是故，闖物管的門票易買，但要搞大搞火，則須真槍實彈的技術、人資，物管的策畫

者亦須具備整合各專業的能力，又需要時刻亟思物業資產的可持續保值.....。

中國自改革開放後三十多年的歲月，隨著經濟蓬勃發展與人民所得的提升，從沿海到內陸各級城市的風貌地景，已是高樓住宅與寫字樓如雨後春筍般地競逐峰起，物業管理的市場龐大到難以想像....但經歷了如大航海的爭奪市佔率的時代後，除了「量」的滿足，亦進入了「質」的必要提升.....而近期，在中國

境內互聯網商務業態火紅的背景，各地的物管業者亦嘗試著以網路科技、智慧化的軟體技術引入大樓住戶或業主的生活服務（如費用收支、金融、資產管理），形成跨域的物業產業鏈，以增進物管企業體的競爭力與品牌區隔。

而來自於環境背景不同的台灣代表團，則是從不同的角度分享物管實務的另類面向：如陳品峯董事長的物管前期導入精品式的住宿設施規劃設計、林清俊教授藉以智慧化平台技術

執行綠設施的碳足跡管控、敵人的建築外牆面材安全性能的檢測與診斷等.....。對於物業管理發展模式，海峽的兩邊縱使關注與投入的事或有相異，但珍貴之所為藉此平台，多方能有客觀而聚焦的專業對話，其實質的交流，對於物業管理產業的省思與追求進步，具正面之意義。

2017年07月08日
台北科技大學建築學系
楊詩弘助理教授

台灣物業管理學會第34期公寓大廈「事務管理人員」講習班 歡迎報名

日期	時間	課程項目	內容大綱	時數	講師
10/28 (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
10/29 (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		
	1500-1700	集合住宅住戶使用維護手冊範本	A.公寓大廈共用部分及約定共用部分之使用維護 B.公寓大廈專有部分及約定專有部分之使用維護	2	徐源德
11/4 (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)
11/5 (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	

上課地址：台北市福州街10號2樓（捷運中正紀念堂站-2號出口；古亭站7號出口 中華大學台北教育中心）

- 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、繳交學經歷證明文件。
- 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※

本講習班分親自報名及通訊報名二種：

- 1.親自報名：請繳交所須之報名資料及費用。
- 2.通訊報名：請至郵局購買所須費用匯票或支票或匯款等連同報名資料裝入 A4 規格信封內以掛號郵寄至本會。

戶名：台灣物業管理學會

帳戶：合作金庫南京東路分行 0410-7170-97134

地址：104 台北市南京東路一段 86 號 8 樓 801 室

電話：02-2531-3162

傳真：02-2531-3102 陳婉玲秘書

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。

※可利用支票或匯款繳款。

戶名：台灣物業管理學會

帳戶：合作金庫南京東路分行 0410-7170-97134

※凡為本會會員(含公司員工)或三人以上團體(同時)報名者，可享學費 500 元減免優惠。

註冊方式：

- (一)學員資格經初審核可者，本會工作人員將個別以電話通知上課。
- (二)學員於收到上課通知後，於指定日期時間至本會辦理註冊繳費及領取教材及相關資料。

附件一—課程表

附件二—招生報名表

報名表(1)：請勾選參訓類別，每張只限一類

報名表(2)：身分證影本黏貼處

報名表(3)：畢業證書或資格證明文件影本黏貼處

報名表(4)：具結書

更多相關資料請至台灣物業管理學會網查詢：

<https://goo.gl/bqDf7z>

再獲國際肯定！新北 BIM4.0 榮獲 IDC 亞太區智慧城市獎！



新北市政府今年參加 IDC 國際數據資訊 (International Data Corporation, IDC)舉辦之亞太區智慧城市評比，以「BIM 4.0-雲端智慧建築作業平台」獲得「審批、許可、公共安全檢查及分區」項目冠軍首獎，為臺灣唯一獲獎城市。

「BIM 4.0-雲端智慧建築作業平台」為市府工務局同仁自行研發，曾在 2016 年「雲端物聯網創新獎」

榮獲「政府服務組」傑出應用獎，並於 2017 年「智慧城市創新應用獎」獲選優勝，更首次代表台灣在本次 IDC 亞太智慧城市 14 個競賽項目中脫穎而出，一舉拿下「建築許可與土地開發管理」優勝，讓世界看見台灣先進科技。

工務局表示，新北市政府首創的「BIM 4.0-雲端智慧建築作業平台」，是以智慧建築管理概念所發展的系統，目的是將建築物從建築設計階段、施工階段，至建築物竣工階段，結合 BIM 建築資訊模型 (Building information modeling) 技術、GIS 地理資訊技術 (Geographic Information System) 與政府建築管

理資料庫加以整合應用。並從建築執照申請到建築物竣工，提供最完整的建築生產履歷。民眾可利用系統直接了解建築的相關安全資訊，透過雲端網絡，有效管理新北市建築物，保障全市公共安全。

IDC 亞太區智慧城市大賽為 IDC 舉辦之智慧城市專案競賽，共有 14 項競賽類別，由亞太區各城市自行提報參賽，日前公布 2017 年亞太區智慧城市專案入圍名單，本屆超過 150 項智慧城市專案，僅有 42 項專案進入決選名單，本市與印度望加錫市及中國銀川市共同角逐「審批、許可、公共安全檢查及分區」最終由本市於該項目中勝出。

IDC 為全球性科技諮詢與研究調查組織，幫助國際 IT 高階主管與企業制定數位轉型策略進行未來發展。IDC 政府洞見(IDC Government Insights)

則為公部門提供準確、及時且深入之研究與諮詢服務，進而協助城市制定政策及技術決策，本次新北市政府得到 IDC 的肯定，同時也展現了另一種

國際城市外交的成績。

2017 年 08 月 15 日
記者黃慧瑜/ Taiwan News
<https://goo.gl/v2pA3n>

社會宅是良方？租金、供給量都是問題！

20 萬戶社會宅是目前政府推動的重要居住政策，目的是希望能夠照顧弱勢族群提升居住品質，並減少居住負擔。但是政府搖起社會住宅大旗，真的能夠解決居住問題嗎？政治大學地政系教授張金鵬認為，租金與區位還有供給量都是問題，雖肯定社會宅，但成效有限。

為了讓弱勢有更好的居住環境，20 萬戶社會宅是蔡英文政府重要的居住政策，張金鵬認為在亞洲地區台灣的社會宅比例最低，目前社會宅比例僅 0.8%，即使 20 萬戶社會宅如期完成，比例也不過 2% ~ 3% 明顯不足，而且八年 20 萬戶能否順利完成還是個未知數。社會住宅的主要用意不是要拉低房價，而是照顧弱勢族群，如老年人、單親或殘疾人士，這些族群在租屋上相對弱勢，因此由政府提供社會住宅讓

這些弱勢族群能夠解決住的問題，至於抑制房價，則是要從另一個面向著手，而非靠社會住宅來抑制房價。張金鵬補充，社會住宅是需要肯定的，但是在供給的比例上依舊遠低於亞洲其他國家，另外社會住宅的租金訂得是否恰當，所在位置便利性與否都是需要探討的問題，但是就目前社會住

宅的整體狀況來看，要幫助弱勢者的居住正義想法是對的，但實質上無法解決居住的根本問題，應該要投入更多資源在租屋與健全房屋市場的買賣上，所以政府還是有很多空間需要努力。

2017 年 08 月 09 日
記者鍾釗榛/ 好房網
<https://goo.gl/Pp7NyQ>



推動智慧城市 鄭文燦：從治理、生活、產業 3 面相

由桃園市政府、天下雜誌共同舉辦的「天下城市高峰論壇」，2017 年 7 月 27 日在諾富特飯店舉行，會中就「智慧 X 宜居」城市議題，邀請產官學專家

進行演講，桃園市長鄭文燦也以桃園推動智慧城市經驗表示，市府推動過程中，聚焦在智慧治理、生活與產業等 3 個面向，以市民卡為例，至今發

行 78 萬張，一卡多用途，甚至還可兼具社區門禁卡功能，讓市民日常生活更便利。

鄭文燦表示，其中「智慧治理」

方面，市府推出「水情看桃園 APP」，讓市民即時看到河川水位變化；另成立「環境污染監控中心」，使用物聯網 (IoT) 行動工具，在 3.7 小時內，完成公害申報案件處理；消防局「智慧行動派遣 119」系統，消防員抵達火場前，就能預知建築物及周邊所有資料；「智慧區里系統」讓里長不必跑區公所或市府，就能夠掌控案件進度。

「智慧生活」方面，市府推出市民卡，可作為員工證、識別證、學生證、敬老卡、運動卡、醫療卡、社區門禁卡，也可以借書、繳規費，用途非常廣；市府開發「虎頭山智慧導覽 APP」讓遊客更容易熟悉虎頭山生態；機場捷運提供 4G WIFI 服務，讓外國旅客感受到更友善的環境。

在「智慧產業」方面，鄭文燦說，市府將觀光工廠、金牌好店、金牌好

禮等計畫，整合為「智慧商城計畫」，用大數據分析消費行為，讓產業未來經營得更好；市府把智慧城市視為進化的長期目標來推動，更需要市府團隊投入，提高城市競爭力，追求智慧化目標。

另中華電信董事長鄭優、SORAMA 創辦人兼行政總裁 Rick

Scholte、以色列台拉維夫市議員 Gal Sharabi-DeMayo 等人，都就「智慧城市」等相關議題進行演講，會後並進行座談，交換推動過程中的經驗。

2017 年 07 月 27 日

記者謝武雄/ 自由時報

<https://goo.gl/tCvmK7>



自由時報

外牆大理石、磁磚掉落 是天災還是人禍？

外牆磁磚脫落並非單純只是接著劑脫落或磁磚品質不良造成，更有可能是結構體出問題而衍生出牆壁裂縫、滲水、壁癌及漏水，先解決結構上的問題再處理外牆才是正確的作法。

近年來外牆飾材掉落砸傷行人的事件屢見不鮮，民眾奔相走告，盡量行走在騎樓內，以免發生危險。為了避免意外再度發生，除了要清楚知道自己所居住的建築屋齡外，還需要主動檢查外牆飾材是否有鬆動或剝落的現象。

尤其是老舊建築的外牆會隨著時

間逐漸老化、劣化，甚至會影響到建築結構安全。因此，民眾更應該趕緊檢查屋況，除了避免外牆飾材剝落、掉落，造成公共意外，也需注意房子本身、樓梯間...等地方是否有裂縫產生。

然而外牆飾材除了磁磚、大理石之外，還包括鐵窗、鋁窗、外牆窗框、管線、吊掛物，如招牌、造型線板等，這些都是必須列入檢查的項目之一。除此之外，民眾若發現公寓大樓外牆飾材有鬆動或剝落的現象，可向主管

機關檢舉，主管機關將會處以罰鍰，並限期改善。

一旦發生外牆飾材砸傷、砸死人，管委會與區分所有權人都要負擔民事、刑事上的法律責任，因此管委會或區分所有權人應定期檢修與清潔建築外牆，確保公共安全。當有外牆飾材剝落的問題發生時，應該立刻進行緊急維修工作，如有必要性，則應召開臨時區分所有權人大會，共同決議解決問題，以維護民眾生命安全。

目測、敲擊、紅外線檢測分析 定期檢修、清潔外牆

影響建築外牆飾材掉落的原因非常多，絕非單一因素所造成，一般來說，大略可分為：「自然因素」跟「人為因素」兩類。

就自然因素而言，台灣位處於地震帶與颱風帶，時常會有自然的外力對建築物造成損害，例如地震、颱風、日照，以及日夜溫差過大造成的熱脹冷縮等，這些自然環境的變化，就會增加外牆飾材掉落的風險。

而以人為因素來說，最重要的施工工法與施工程序是否正確、施工品質是

否嚴謹，往往都會影響外牆飾材的構造型。例如以磁磚來說，磁磚與黏合劑之間的界面、黏合劑與粉刷層之間的界面、粉刷層與混凝土結構體之間的界面、混凝土結構體本身，這四個連接的界面，只要其中一個在施工程序或品質尚未能達到一定的標準與確實施工，就很容易造成外牆飾材的鬆動或剝落。例如：如果混凝土加水、偷工減料、未確實搗實，就容易造成磁磚連同混凝土塊同時掉落，那麼其後果就不堪設想了。

那麼消費大眾要如何知道外牆的狀況呢？目前評估外牆狀況的方

法有目測、敲擊、紅外線檢測分析等方式。

在外牆還沒剝落前，定期檢修，如清洗外牆時，可以目測來檢視外牆是否有髒汙、白華(壁癌)、龜裂、膨脹、剝落等現象。

當外牆已經發生剝落現象時，可以使用紅外線檢測(溫度分析儀，做成熱影像)及敲擊確認，針對外牆的剝離脫落、隔熱不良、漏水、滲水、裂縫等原因進行調查，再做全面性維修，以達到公共安全。

加強建築結構安全設計

不過，外牆磁磚脫落並非單純只是接著劑脫落或磁磚品質不良所造成，更有可能是結構體出了問題，而衍生出牆壁裂縫、滲水、壁癌以及漏水等問題，要先解決結構上的問題，再處理外牆，才是正確的作法。

台灣位處於環太平洋地震帶上，屬於海島型氣候，如何真正挑選到一棟安全耐震的優質好宅，除了要有穩固的結構系統規劃外，還要兼顧施工性的最佳化設計，藉由過去地震之失敗案例來加強建築的結構安全設計，再加上一個能完整整合結構規劃設計與施工品質技術的團隊，且針對施工安全品質較重要的地方進行拍照，提供「建築安全履歷」的完整呈現，讓消費者在購屋時可以買得安心、住得放心。(文未完)

【詳細內容請參閱最新一期《理財周刊》第 885 期。】

2017 年 08 月 11 日

戴雲發/ 中時電子報

<https://goo.gl/3ZTiQV>

 **信義之星**

24小時 無線關心
只要有Wi-Fi 隨時可看 無遠弗屆

IP cam 遠端監看攝像機

手機監控 無限WiFi 紅外夜視 儲存擴充

 一般光線可看	 手機可以直的看	 不佔空間，安裝簡便
 微弱光線也可看	 也可以橫的看	 加裝SD記憶卡，可回放

信義之星保全遠端監看攝影機

- 適用場合：公共場所安全防護，需長期照護病患。
- 主要功能：手機遠端監看、監看分享、現場收音、遠端對講、錄影回放。
- 安裝配合：需自備WiFi環境，不需固定IP。
- 安裝價格：**5000元**(含安裝工料)
- 聯絡電話：**02-7728-8248 / 0986-758-178**黃先生

