



M 電子報 台灣物業管理學會

Taiwan Institute of Property Management

第 137 期

2017/09/01

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 暑期日本東京都市建築與物業管理參訪-心得與感想

台灣都更觀念落伍 日本流行「再生建築」

台灣外牆劣化沒人管 日本 12 歲就打美容針

安全科學成就明日科技——前進物聯網、大數據與人工智

建築業者強化物業管理布局 智慧家庭商機轉向智慧社區

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 暑期日本東京都市建築與物業管理參訪-心得與感想

各位團員，2017 年 8 月 25 日
又是忙碌一天，已順利結束參訪行
程。

感謝各位配合，感謝詩弘安排
及翻譯，感謝貢獻禮物多位團員。

第一天，有關外牆健檢及更新
修繕，關鍵在日本一般大樓區分所
有權人，已認同依據制度積累長期
修繕經費。台灣的公寓大廈管理條
例，需儘速制定召開區權會時，總幹
事需報告建築物之長期修繕及經費
編列計畫，成為議題，也該列為今後



優良公寓評薦要素。其次，學會需有
志氣與勇氣，帶頭教育社會大眾與居
民。

第二天，建築物更新再用，工程
技術面向已經不難，如何導入合宜的
業態及業種才是成敗關鍵。因此，概

估更新工程經費及研擬活化再生財務計畫，此項評估技術是專業，必需有人教，大家來學，就顯得相當重要。

第三天，下午三菱地所參訪，案例頗有參考價值。我了解前期物業設計，仍在百家爭鳴時期，有系統積累經驗建立資料庫，學會應該出面作出平台。顧客當然重要，服務員也同等重要，重視後場空間的物業管理機制，是台灣當前業界急待加強與學習重點。

總之，參訪見識能開眼界，百聞不如一見，本趟行程期盼大家各有收穫。

我很期待台灣物業管理學會，能帶頭指導物業公司，協助大樓或社區管委會，實際研擬長期修繕計畫及編列經費之課題。

以上，是我參訪心得與感想。候機時間撰文，分享大家。

2017年08月25日
台灣物業管理學會
黃世孟 理事長撰稿



台灣都更觀念落伍 日本流行「再生建築」

1991 年日本經濟泡沫破滅之後，在重建經費不足的窘困下，「再生建築 (Refining Architecture)」愈來愈受到青睞。近期赴日本東京考察的專家認為，日本的今天就是台灣的明天，台灣都市已經進入整建、維護的階段，在高齡少子化的趨勢下，必須思考「建築再生」的落實方案。

景文物業管理機構董事長郭紀子說，在台灣都市更新雖然納入了「整建、維護」措施，但似乎仍停留在改善結構安全、拆除違建、外牆拉皮等最基本層面，而日本的建築師及物業管理者已經把強調創新的建築設計、智慧綠建築、建築美學及物業管理規劃等，導入老舊建築物之中。

郭紀子說，因老屋拆除重建面臨整合不易以及權利變換與分配的衝突，而建築再生在原建築物基礎上進行整建，對於區分所有權人而言，避開了權利變換與分配的糾葛，推動起來會比較容易，而再生建築的耐用年限、美觀、智慧化等各項建築設計元素，都完全可以達到都更的效果。

台灣物業管理學會這次赴日拜訪投入建築再生領域長達 35 年的日本首都大學東京研究戰略中心教授青木茂，他以「再生建築」做為挑戰東京發展的策略構想，出版了「再生建築」等多本叢書。

青木茂特別分享，「再生建築」與拆除重建相較，費用可以節省 30% 左右，而施工期則大幅縮短到 3 分之 1

以下，把對環境的影響降到最低，他強調，建築物不應該是用完即丟的消費品，建築物的壽命可以不斷地延長。

郭紀子則建議，台灣應該盡快加強這方面的研究與制度的建構，例如

政府的政策引導、再生建築專業人才的培養以及金融機構融資的配套協助等等。

2017 年 08 月 24 日

記者蔡佩蓉/好房網 News

<https://goo.gl/sj3tJ8>



台灣外牆劣化沒人管 日本 12 歲就打美容針

台灣的市容老舊，尤其大多屋主都沒有整建維護的觀念，因此台灣的建築物「皮膚病」十分普遍。長期倡導與推動建築物整建維護的台灣物業管理學會近日組織學者專家及業者前往日本東京參訪，發現外牆整修案例之中，皆為 12 年屋齡的房子，便進行外牆全面整修工程，台灣在這個領域，也必須跟上亞洲各國才行。

台灣物業管理學會理事長黃世孟表示，日本民眾有很好的習慣，注重公共秩序與利益，對於建築物的整建維護願意投入；此外在法制面的部分，日本政府規定，住戶每個月除了需要繳納管理費，還要繳交相當金額的修繕基金。景文物業管理機構董事長郭紀子表示，本次參訪的外牆整修案例，建築物年齡都只有 12 歲，12 年屋齡的房子就進行外牆全面整修工程，在台灣幾乎是不可能。他說，日本的「建物區分所有法」授予管理委員會更大的權力，具有獨立法人地位，區分所有權人會議的決議門檻也比台灣來得低，因此落實整修工程相對比台灣容易。

台北科技大學建築系助理教授楊

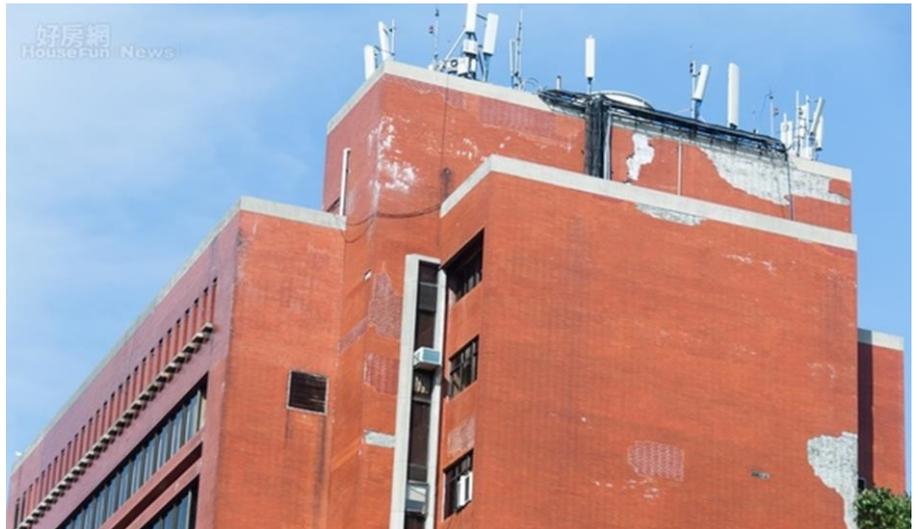
詩弘表示，台灣的建築物外牆劣化問題嚴重，日本的外牆健檢與整修技術先進，值得台灣借鏡。黃世孟補充，目前台灣最重要的是，須盡快修訂公寓大廈管理條例，增列修繕基金條

款，改變大樓修繕無米之炊的窘境。

2017 年 08 月 23 日

記者蔡佩蓉/好房網 News

<https://goo.gl/8qVpHQ>



IOT 新創論壇：安全科學成就明日科技——前進物聯網、大數據與人工智

IoT (物聯網)的崛起已為生活演繹許多的不可思議，如今在「人工智慧」的日臻純熟下，IoT 更為

各界帶來超越性的期待，並持續成為投資熱點。根據 2017 年財富雜誌(Fortune)500 大企業 CEO 意見

調查，針對「未來會投資哪些重要科技」的問題，有高達 91%的 CEO 們表示，未來會投資雲端運算，其

次有 86%表示會投資行動運算，有 81%的 CEO 們將投資 AI 機器學習，而遠距感測則有 71%——此正呼應「大數據」加上「機器學習系統」將是未來物聯網應用關鍵的預言。

事實上，從製造商的工業 4.0、到車聯網、照護醫療、城市建設、智慧家居...等，IoT 的大舉應用正襲捲你我生活的各個面向，並熱鬧演繹意想不到的創新商業模式。面臨酷炫科技的洪流，賦予人們生活安心的「安全科學」將扮演更重要的角色，亦成為獲取商業成功與長遠永續的核心樞紐。Gartner 即已指出至 2020 年，全球將有逾半數企業的資安方案必須重新設計或擴大規模，以因應物聯網的資安需求。

隨時代的演進，「安全科學」已經證明其雖為基礎工程，卻是萬物取得穩然長程發展之鑰，因此可預見 IoT 這場戰役的取勝關鍵，在於如何建立消費者的高度信賴與安心！今年國際安全科學專家 UL 再度與 DIGITIMES 攜手合作這場唯一以「創新安全」貫穿科技性話題的《IOT 新創論壇：安全科學成就明日科技——前進物聯網、大數據與人工智慧》。會中將邀請領跑新創領域的產業巨擘，分享雲端上的創新應用經驗以及如何建立消費者信心，UL 亦將載入與時俱進的「安全科學」，協助企業做出智慧且更負責任的商業決策。

今年的唯一，敬邀您參與這場別開生面的產業論壇！席次有限，報名從速！

更多訊息請至網頁查詢。

2017 IOT 新創論壇
2017 IOT Innovation Summit

安全科學成就明日科技 —— 前進物聯網、大數據與人工智慧
Safety & Security Science Empowering IoT, Big Data and AI

2017年9月13日 // 9.13.2017
台北寒舍艾麗酒店 // Humble House Taipei

線上報名

活動議程

時間 Time	議程 Agenda	講師 Speaker
09:00-09:30	報到 Registration	
09:30-09:40	歡迎致詞：信任完勝智慧未來 Win Smart Future with Trust	
09:40-10:10	世界大翻轉 — 前進物聯網、大數據與人工智慧 Flipping the World! The advance on IoT, Big Data and AI	DIGITIMES總經理 黃欽勇 Colley Hwang, President, DIGITIMES
10:10-10:40	安全科學成就明日科技 Safety & Security Science Empowering Innovations	UL研發總監 王凱魯博士 Ph.D. Carl Wang, Director, UL Research
10:40-11:00	休息，商業交流互動 Tea Break, Business Consulting	
11:00-11:40	工業4.0 — 智慧製造的實踐 Industrial 4.0	台灣西門子軟體工業股份有限公司總經理 陳敬智
11:40-13:00	自行午餐 Lunch	
13:00-13:20	創新安全擁抱智慧企鵝 Embrace Smart Business with Innovation Safety	UL電子科技產業部首席工程師 江志翔 Flore Chiang, Principal Engineer, UL Consumer Technology
13:20-14:00	翻出圈籬的人工智慧 Artificial Intelligence Making Everything Possible	NVIDIA亞太區資深技術行銷總監 嚴永信
14:00-14:40	劃時代的交通革命！無人車、自駕車蓄勢待發？ Transportation Landmarks – Auto Mobiles On Road	DIGITIMES 研究中心分析師兼專案經理 林芬卉 Jessie Lin, Analyst & Project Manager, DIGITIMES Research Center
14:40-15:00	休息，商業交流互動 Tea Break, Business Consulting	
15:00-15:40	大數據時代，電商的新創商業模式 E-Commerce Innovative Business Models	香港商阿里巴巴香港電子商務有限公司台灣分公司總經理 傅紀清
15:40-16:30	新創科技與安全交鋒 — 探索智慧解決方案 New Tech vs. Safety/Security – Smart Solutions (擇一參加)	
	Track 1: 智慧居家 — 以小搏大的控制器 Smart Control to Fulfill Smart Home	UL 家電、空調、製冷設備暨燈具組 專案工程師 林宗慶 Will Lin, Project Engineer, UL Appliance & HVAC and Lighting UL 環境暨傢俱部資深業務經理 谷婉琳 Lina Ku, Sr. Sales Manager, UL Environment & Furniture
	Track 2: 智慧建築 — 美好生活的安防應用 Smart Building to Make a Better Living	UL 建築與生命安全科技部 工程經理 吳權泰 C.T. Wu, Engineering Manager, UL Building & Life Safety Technologies UL 環境暨傢俱部資深業務經理 谷婉琳 Lina Ku, Sr. Sales Manager, UL Environment & Furniture
	Track 3: 智慧醫療 — 安全長照健康熱潮 Smart Medical Care to Care with Safety	UL 健康科學部工程總監 王舜民 Samuel Wang, Engineering Director, UL Health Sciences

活動網址：http://www.digitimes.com.tw/seminar/UL_20170913

建築業者強化物業管理布局 智慧家庭商機轉向智慧社區

智慧家庭發展多年，但真正成功的廠商卻依然寥寥可數。不過，近年有越來越多建設公司開始轉型成物業管理公司，從單純的房屋銷售轉變成服務供應商，這個趨勢為資通訊(ICT)業者布局智慧家庭創造了新的突破點。未來資通訊業者可藉由與建設公司深度合作，打造出完整的智慧社區空間，並藉此迂迴地將各種智慧家庭應用帶進使用者的日常生活中。

資策會 MIC 資深產業分析師許桂芬指出，智慧家庭市場有待突破的關鍵困難之一，在於消費者對於不同家電往往偏好不同品牌，因此控制系統難以整合。為解決此困難，日系廠牌 Panasonic 與蘋果 (Apple) 的 HomeKit，都曾尋求建設公司合作，盼藉此打開全套智慧家電設備的銷售

通路。然而，建築業與 ICT 產業思維模式不同，對於家電、居家設備的使用維護年限要求不同，加上消費者對家庭電器設備的品牌偏好很強，因此這種異業合作的困難度不低。

不過，由於近年來建設公司的業務日益多角化，並且很明顯地朝物業管理進行布局，因此，資通訊業者可以將家庭自動化、遠端監控、家庭居家照護等智慧家庭的概念，轉為運用於物業管理領域。例如管理社區攝影機、電梯、消防系統，為社區的公共安全加分。消費者對這種模式的接受度也比較高。

Gartner 提出的數據指出，2017 年智慧家庭安全市場規模達 65 億美元。居家與社區的安全視訊監控、環境感測在未來也將是市場熱點。在物

聯網時代，不只是 IP Cam 的應用，氣溫、瓦斯、煙霧等等感測資訊，都能夠是智慧家庭安全市場的範疇。並且能夠透過遠端監控、數據分析達到更廣泛的應用，實現智慧家庭願景。

許桂芬分享，高齡化社會也加強了安全市場的需求，然而，銀髮族常常對穿戴式裝置、監視攝影機等直接監控手段存在排斥心理。因此，相關廠商開始發展出藉由偵測房門、冰箱的開關狀態，來推斷高齡者居家活動狀況的解決方案。這些開關偵測應用的出現，可望帶動市場對新型態感測器的需求。

2017 年 08 月 31 日

記者程倚華/新電子

<https://goo.gl/37R4UN>



科技管理 · 精緻服務
Technology Management
Exquisite Service
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

