

澳洲物業管理聯盟施伯欣理事長訪問台灣物業管理學會

家幸福 APP 一指輕鬆升級智慧社區

禍從天降 小心頭頂上的安全！

居住正義論壇VI 10月16日開始線上報名

因應未來社會·加州開發 AI 智慧公寓

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](http://www.janus.com.tw)

聯絡方式：(02)2245-8000

## 澳洲物業管理聯盟施伯欣理事長訪問台灣物業管理學會

澳洲物業管理聯盟施伯欣理事長、協同澳洲昆士蘭台灣商會葉齊緯會長於 2017 年 10 月 5 日上午拜會本學會，就澳洲與台灣之物業管理產業與服務模式等議題進行交流。本會由黃世孟理事長、杜功仁秘書長、國際交流住任委員高金村、林世俊常務監事及財務委員會主委郭紀子等 5 人接待。

施理事長在會中介紹了澳洲特有的物業管理體制：物業管理權之交易制度。這個制度起源於昆士蘭



黃金海岸。在 1970 年代昆士蘭黃金海岸興起「渡假式投資物業」；外地投資者需要有個 Caretaker (照看者) 住在現場代為管理、出租。開發商便開始把「物業管理權」 Onsite Management Rights 當成是賣點來進行交易。購屋者若同時兼具物業管理的專業技能、也願意為社區提供物業管理服務，則可向開發商購買一戶住宅單元、及為期 25 年的「物業管理權」，成為常駐的小區經理 ( onsite manager )。

小區經理受聘於社區業委會 ( 相當於台灣的管委會 )，其合約期滿前可與業委會協議續約。其主要收入來源與工作內容有三：

1. 照看者酬勞 ( Caretaker Remuneration )：根據 Caretaker Agreement 協議上的工作內容而定，一般來說小區經理的主要工作包括住戶服務、社區清潔、植栽養護等工作。此類酬勞通常隨著 CPI 通貨膨脹指數或固定比例每年調漲；
2. 出租管理佣金 ( Letting Commission )：小區經理替投資者出租管理物業的佣金收入，隨著租金上漲而增加；
3. 其他收入 ( Other Service Fees )：小區經理整理後院花園，替業主、租客、業委會額外的維修工作等等。小區經理與客戶協商，通常要比外面請人價格有競爭力。

小區經理在其物業管理服務合約期滿前，亦可選擇將其不動產及



「物業管理權 ( 包含其照看者合約、出租管理合約，如下圖 )」轉讓或出售予他人。其「物業管理權」之售價大約是其各類物業管理服務總收入之四到六倍 ( 隨著時間有增值的潛力 )。截至 2016 年底為止，在澳洲可買賣的物業管理權已成長到近 4000 個住宅社區 ( 大多集中於昆士蘭地區，此地區每年約有新台幣 480 億的「物業管理權」交易量 )。

關於住宅社區與物業管理公司的權責關係，澳洲與台灣之間最大的差異在於：

1. 業主大會選出「業主委員會」( 相當於台灣的管委會 ) 來負責公共事務監督營運；
2. 「業主委員會」委託「業委會經理」 ( Body Corporate

Manager ) 輔助「業主委員會」執行社區之「行政工作」( 社區大會、財務等事務 )；

3. 「小區經理」接受「業主委員會」之委託，實際執行各項物業管理服務工作，並對「業主委員會」負責。

本學會將規劃澳洲里斯本之物業參訪行程，以更深入了解其物業管理產業與體制，並與澳洲物業管理相關協會進行交流。敬請期待！

2017 年 10 月 15 日  
國立台灣科技大學副教授  
台灣物業管理學會 秘書長  
文/杜功仁

## 家幸福 APP 一指輕鬆升級智慧社區

### 家幸福 APP 一指輕鬆升級智慧社區

不說您可能不知道，目前已經有業者推出一個社區智慧平台，像 Line 般讓手機變成家中的對講機，訪客來訪能先看到訪客的圖像保護住戶的隱私安全，許多社區的服務，用手機就能輕鬆將您所居住的社區升級為智慧社區！

在經濟部技術處的支持下，運用技轉自工研院的先進雲端技術，提供智慧社區應用服務的「家幸福 APP」平台，結合了雲端服務、物業保全及生活服務夥伴，將同時全面滿足物業、保全夥伴及社區、家庭和商辦大樓的住戶們。

### 家幸福 讓家更安全、幸福

「家幸福 APP」目前所提供的社區雲端智慧服務，包括：郵件包裹管理、網路對講機、線上訊息留言、即傳圖像的訪客通知、好記錄又好查詢的雲端電子公告五大項，不僅讓物業管理公司的社區日誌管理能夠一指完成，更能符合社區住戶對於即時、安全及便利的需求。其中網路對講機可說是社區服務的一大突破，因為社區對講機老化導致維修費用與時間大增的問題，只需使用「家幸福 APP」的網路對講機服務，手機上網，無論有沒有在家，都可與社區服務中心通話，也可以留下像 Line 一樣的訊息。

### 家幸福 讓物業業者更輕鬆

「家幸福 APP」更針對物業及保全管理提供雲端物業服務管理平台，提供包括人員差勤打卡服務、巡邏打卡服務、工作群組聯繫服務、社區財會系統

服務、安全與環境管理服務等功能，不止能有效降低物業及保全管理的成本，更能確保資訊不漏接，大大提升效率。

結合事務用科技、服務用人才，家幸福堅信唯有優質服務才能吸納優質人才投入物管團隊，當管理員不用老是忙於瑣事，而是能夠真正有時間、願意花心思投入社區的管理和提升時，正是社區整體住戶生活品質提升的關鍵。

擁有物業管理 30 年經驗的家幸福董事長蘇雅頌表示，「家幸福 APP」提供的智慧生活整合服務平台，技轉自工研院的雲端視訊監控及雲端對講機系統等 Online 智慧視訊技術，並由家幸福團隊加以整合，結合銀行等級的高資安防護規格，並將攜手 Offline 的生活服務業者，完整建構嶄新的 O2O 跨域合作商業

模式。

### 讓消費者、物業者和家幸福三贏的營運模式

然而，家幸福耗費鉅資研發的 APP，為什麼卻讓大樓、社區用戶免費下載使用，與物業管理業者也以類似合作夥伴的模式攜手前行，僅收取低廉的雲端空間使用費？及幾乎不超過 1 萬元的硬體建立，還不需擔心系統維護的費用。

蘇雅頌說，過去，許多物業管理業者自己投入資金研發 E 化的管理系統，然而卻沒有足夠資源進行不斷的升級和改善，現在，愈來愈多的物業管理和保全業者加入家幸福平台，集眾人的資源，不僅可以不斷優化更新，而在平台開放第三方服務上架後帶來的分潤收入，更將讓每個社區成為物流的最後一哩路，將成為不可忽視的消費新勢力。



經濟部科技專家蔡猷陞及工研院資通所鄭聖慶副所長聯手家幸福蘇雅頌董事長及捷登產經顧問蔡智杰董事長共同催生 O2O 智慧家庭服務平台在台實現。 智慧慧/提供

## 住在大樓社區的您「家幸福」了嗎？

讓大樓社區住戶時常困擾的問題：只有孩子在家，有訪客怎麼辦？讓你望穿秋水的包裹送到了嗎？社區要消毒、洗水塔，有記得做相關準備嗎？有東西

想交待警衛代收，能否隨時查閱？如果住戶想要享有這樣的雲端智慧服務，不妨將「家幸福 APP」介紹給社區的物管業者，因為社區所需的全方位雲端智慧服務，只要透過「家幸福

APP」就能輕鬆掌握。

2017年10月11日

記者許奕雯/經濟日報

<https://goo.gl/agmEd1>

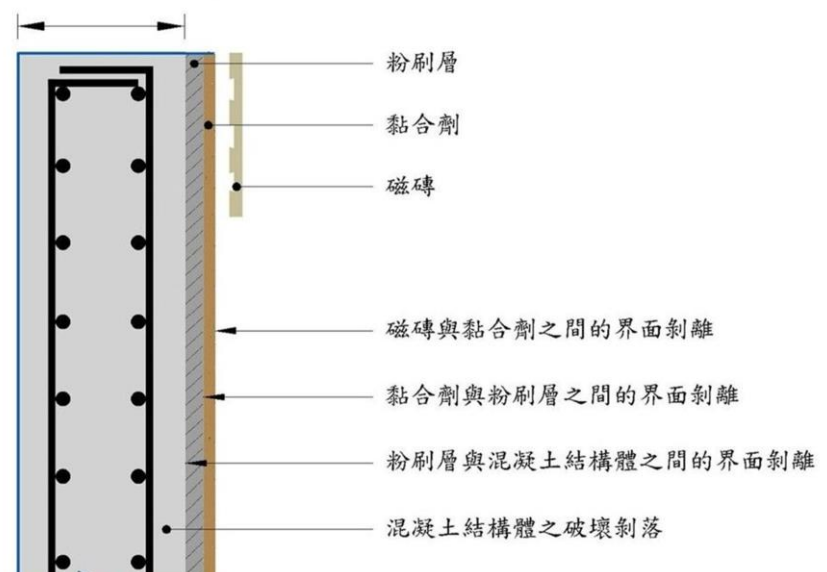
## 禍從天降 小心頭頂上的安全！

近年來外牆裝飾材掉落砸傷行人的事件層出不窮，民眾口耳相傳盡量行走在騎樓內，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，以避免外牆飾材剝落、掉落，造成公共意外，除此之外，也需注意房子本身、樓梯間...等地方是否有裂縫產生。

一旦發生外牆飾材砸傷、砸死人，管委會與區分所有權人皆要負擔民事、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，以保護民眾生命安全。

影響建築外牆飾材掉落的原因眾多，絕非單一因素所造成，一般來說，大略可分為：「自然因素」跟「人

鋼筋混凝土外牆(結構體)



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性。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。

那消費大眾要如何了解外牆的狀況呢？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，可以目測檢視外牆是否有髒汙、白華、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。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、壁癌以及漏水問題，要先解決結構上的問題，再處理

外牆，才是正確的。

近期新建大樓有愈蓋愈高的趨勢，以外牆磁磚來說，除了使用適當的黏著材料，必須也要針對不同的尺寸大小、厚度及重量採用對等的黏著材料，在乾淨的外牆黏著面進行黏貼，更進一步在現場進行拉拔試驗測

試，以確認所用的磁磚黏著劑與現場施工品質都符合黏貼安全品質。

[《詳全文.....》](#)

2017 年 10 月 15 日  
台灣建築安全履歷協會理事長 戴雲發  
/聯合新聞網  
<https://goo.gl/LBdW4H>

## 居住正義論壇VI 10月16日開始線上報名

都市品質關係著每個居民的生活，使得都市發展與都市環境被視為重要的居住政策，台北市政府舉辦居住正義論壇，就是要透過論壇的方式讓民眾可以了解政府的政策方向，本次論壇的主題將探討都市環境與容積移轉，想要參加居住正義論壇的方法很簡單，即日起可以在[居住正義論壇官網](#)線上報名。

由於近年來市民關注都市發展及都市環境品質，且容積移轉相關議題涉及民眾權益屢屢引起各界關心，臺北市政府將於 2017 年 10 月 23 日(一)下午於晶華酒店舉辦「居住正義論壇VI」探討都市環境與容積移轉議題，就「河川區容積移轉」及「古蹟容積移轉」2 主題進行深度討論。本次論壇市長將親自出席致詞，並邀請中央部會及專家學者代表與關心本市都市發展之議員、市民與會，共同探討容積移轉制度應如何在都市環境價值、文資保存價值及保障地主權益三者之間求取平衡。期望能健全容積移轉制度，並兼



臺北市政府將於 2017 年 10 月 23 日(一)下午於晶華酒店舉辦「居住正義論壇VI」探討都市環境與容積移轉議題。(台北市政府提供)

顧都市環境品質、都市風貌及居住正義。北市水利處表示，臺北市因應河川治理與長期疏濬之需求，而限制使用堤外的私有土地，考量私有土地所有人權益，政府應辦理徵收，但受限於財源因素，因此政府無法全數徵收河川區私有土地，不過，水利法於 103 年修正第 82 條條文，為政府和私有土地所有人，提供了解套的方法，該法新增容積移轉辦

理方式，使得私有地可以採該方式取得。這次論壇將邀請產官學界各界代表與關心本市都市發展之議員、市民參加，論壇當天也會在 youtube 直播，來不及報名也可以透過直播參與論壇。

2017 年 10 月 16 日  
記者鍾劍榛/好房網 New  
<https://goo.gl/F1Xjxp>

由於少子化與高齡化，老人獨居現象將愈來愈明顯，為因應未來社會樣貌，各國政府絞盡腦汁，如新北市政府試辦青銀共居，盼一次解決空屋、高房價、獨居 3 大問題即是一例。智慧家庭應用也可望減輕長照壓力，加州新創公司 Brain of Things 宣布正在加州 3 地開發「機器人家園」，這

些公寓配有大量感測器和自動化燈具和電器，透過電腦伺服器收集數據，使用機器學習演算法構建行為模型，能夠學習，適應居民的習慣和偏好。

麻省理工科技評論 ( MIT Technology Review ) 報導形容這個機器人家園的學習能力到「幾乎令人

毛骨悚然的程度」。Brain of Things 創辦人 Ashutosh Saxena 是史丹佛大學研究人員，聲稱「機器人家園能夠知道居住者在做什麼，如看電視或睡覺，隨著追蹤居住者在房裡的活動，還可以知道更多。」

譬如，居住者早上起床上班時，公寓的百葉窗會自動拉起，晚上在正確的時間自動關上；如果公寓感覺到居住者晚上起床喝水，會自動點亮夜燈；如果週末晚上晚回家，或有朋友來家裡聚會，機器人家園甚至會在星期天早上晚一點啟動日常任務。

有些人可能會質疑智慧家庭的必要性，但是對家庭裝置增加更多智慧化技術、聯網和溝通能力是不可否認的趨勢。Nest 恆溫器可學習辨識用戶的加熱偏好，而 Smart Things 等公司的產品可透過網路使用現有設備，並透過程式使裝置更智慧化。

Saxena 的學術研究側重於機器人學習和分享資訊的方式，他認為，雖然近來已經對汽車自動化給予極大關注，但自動化家庭可能更為重要，原因是人們花 5.5% 的時間在汽車上，但花在家裡的時間高達 68.7%。

[《詳全文.....》](#)

 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



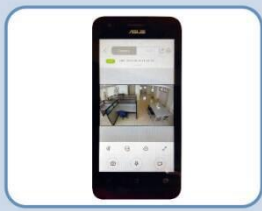
紅外夜視



儲存擴充



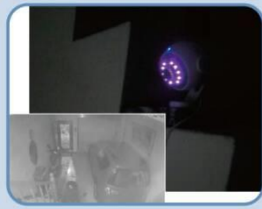
一般光線可看



手機可以直的可



不佔空間，安裝簡便



微弱光線也可看



也可以橫的可



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



2017年10月16日

記者黃嫻 / TechNews

<https://goo.gl/YmEud7>