



M 電子報

台灣物業管理學會

第 143 期

2017/12/01

Taiwan Institute of Property Management

日本建築物長期修繕計畫之研習始末與心得
台灣物業管理學會活動_第 32 屆中日工程技術研討會
學會活動_「台灣外牆相關問題·技術應用及案例分享討論」
學會活動_「2017 台日建築外牆裝修材料診斷與更新技術研習會」
資策會推物業管理 AR 化 拚三大商機
新北列管 205 件頂加違建出租套房 2017 年 12 月 8 日起強拆
北京擬開展小區物業服務評價

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

日本建築物長期修繕計畫之研習始末與心得

回顧本學會創會十年來，致力建築物外牆修繕工法與材料之科技課題，成熟的新工法，科技的新材料，均已經到位了。然而建築物所有者或居住者，無奈難籌措經費成棘手問題。因此，認真思考如何結合建築物長期修繕計畫，未雨綢繆整修維護經費。終於動念組團帶領研習日本建築物長期修繕計畫制度，如今終於實踐這次研習，同時分享研習與參訪心得。

組團研習日本建築物長期修繕計畫之

始末

本次研習經由葛原元宏總經理鼎力協助，規劃研習參訪行程，葛原先生投入用心程度，我只能以精心製作知性的研習旅程來形容。規劃研習專題講授課程，安排參訪案場導覽行程，聚焦講授建築物長期修繕計畫，順利實踐兩天研習、一天參訪之專業課程。

專題講授內容及學員討論問題之研習心得研習主題聚焦於日本 2000 年，公布實施的建築管理維護

法治與法令歷史，簡介日本建築管理公司的業務內容，研習與管理維護相關的建築消防、給排水、防水與外牆修繕，藉由穴吹培訓學校 (anabuki PM academy) 館內周全設施與設備，讓研習參訪學員能夠在最短時間內，方便獲得最快速學習，歸功於日本穴吹培訓學校的課程與設備。令我更感動且感佩穴吹培訓學校館長藤原剛志先生，一人獨擔完整兩天的精闢授課，讓學員留下非常深刻印象。

高齡社會的居家安養環境之改善

與維護，也是本次研習參訪的重點課題。課堂上講授福祉居住環境整備方式，項目包含減少室內不必要的地板高低落差，關設扶手，改善衛浴、廚房空間與設備等等。課堂後安排參訪高齡者出租住宅案場，包含健康老人的單身臥房，日托老人中心、診所與藥房，以及已臥床需長期照護之高齡者醫護設施。健康的人，一但有機會體驗高齡者的體弱與不便，才能更將心比心，共同改善未來的生活環境。

穴吹公司安排兩處建築外牆大型修繕工程案場，一處在施工中，另一處是竣工後。施工中的案場遺憾難能深入見學，但對於竣工啟用後的案場，位置於緊臨海邊的大型公寓大廈社區。社區內有五棟集合住宅，其中四棟已經執行完畢外牆整修維護，然而最後一棟仍未整修維護的集合住宅外牆實況，仍舊乾淨且瑕疵少，實地參訪後確實大開對比的眼界。這如果不是親身到實境，實在很難體會、理解與感動。因此，更令我好奇，眼看好端端的建築物外牆實況，日本為何 12-15 年間一定需要執行整修維護呢？道理似同身體沒病，也會定期身體檢查。有人問我為何？

我只能回覆，關於建築物長期修繕計畫與定期建築檢查制度，日本這一套制度並非政府頒布的強制執行法令，政府僅僅以行政指針的指引誘導，提供業界參考與執行。然而，當前日本不動產購屋消費者，若購屋契約書未明示長期修繕計畫，表明長期繳交修繕經費之物件，消費者幾乎不會購買該物件了。總結言之，問我為



日本四國高松穴吹設施管理學校研習參訪團開課全體合影



藤原剛志館長解說屋頂防水材料與施工方法



研習授課講師、翻譯與會場學員研習情景

何，這已涉及國家人民文化習性，與認知生活要求水準的課題。

關於建築物修繕計畫主題，課程內容從建築生命週期總成本之課題開講，談修繕計畫與資金計畫之意義，何謂標準的長期修繕計畫，以及如何製作長期修繕計畫，內容包含修繕計畫與資金計畫。

台灣物業管理學會的努力目標，既清晰且明確，大聲疾呼社會民眾建立建築物定期健檢及修繕維護之觀念，呼籲政府儘速修法規範，如何研擬建築物長期修繕計畫及編列維修經費制度。

忠告台灣物業管理專業同行，唯有提升管理服務的專業核心能力，物管行業才有社會地位與發展前途。當

社會其他各行各業仍漠視、忽視這一塊長期修繕計畫專業服務時，奉勸物管行業同行們，趁早把這塊領域，俯首彎腰，撿來當寶。

感謝日本穴吹設施管理學校館長藤原剛志先生，感謝台灣穴吹公寓大廈管理維護暨穴吹東海保全總經理葛原元宏先生，感謝穴吹公司董事長新宮章弘先生，大度大量、調兵遣將，指導本次研習參訪行程。這次研習參訪一位隱形人，日商台灣菊水公司總經理秦賢治先生，扮演牽線人，飲水思源更應感謝。

主辦單位台灣物業管理學會感謝 23 位全體參與研習團員，感謝團員郭紀子先生的隨團新聞報導。感謝楊曉爽、廖淳如小姐，兩位全程中文翻

譚，真的勞苦功高，再次感謝。

全文未詳盡，完整研習始末與心得請至台灣物業管理學會網站或粉絲團詳閱。

2017年12月01日

台灣物業管理學會 黃世孟 理事長



台灣物業管理學會活動_第32屆中日工程技術研討會

內政部營建署第32屆中日工程技術研討會舉辦營建分組活動，於2017年11月19日至11月24日間邀請10位日本專家學者來台演講，並分享經驗與交流。

學會協助安排於2017年11月22日參訪活動，經由台灣區陶瓷工業同業公會游德二顧問引薦，當日營建署高文婷組長、組員、芝浦工業大學本橋健司教授、高雄大學廖硃岑助理教授(翻譯)、黃世孟理事長及陶瓷工業游德二顧問一行15人至鶯歌三洋磁磚總廠進行參觀交流。



台灣物業管理學會活動_「台灣外牆相關問題，技術應用及案例分享討論」

學會於2017年11月23日(四)，於台灣科技大學RB-101會議室

召開專業交流研討會-「台灣外牆相關問題，技術應用及案例分享討論」

營建署-樂副組長中丕、汪工務員德君、黃世孟理事長、杜功仁秘書長、顏世禮副秘書長、謝宗義理事、楊詩弘理事、廖硃岑助理教授(翻譯)、陳婉玲秘書、洪沛辰研究員等11人與會。

本橋教授是個傳奇人物，自取得學位後任職於國立建築研究機構近三十年的光陰，期間不只埋首於試驗與實作，還常常走透透於工地現場，也因他兼具理論與實務的經驗，於是長年主導制定外牆裝修材相關的材料性能基準與施工規範，以及參與JIS(日本工業標準)與ISO於各種材料性能規格的統一化與國際接軌.....

故他是在日本建築技術界，屬於跨研究、行政與產業之建築材料界的大權威。他在離開建研所後，有感於提攜後進與傳承經驗的重要性，毅然決然的帶著一身的實務經驗與熱忱，以「歸零」的態度，來到大學擔任教職，從最根本的教育做起，喚起日本年輕人對於基礎材料科學的重要性.....

當日邀請芝浦工業大學本橋健司

教授提供寶貴經驗。

台灣的既有建築維護管理，無論外牆、結構、設備、消防...還有很多可進步之空間，在取經國外之餘，也可好好想一想，行政、法令、規範、技術、材料研發方面，我們還有許多披荊斬棘的事要做。

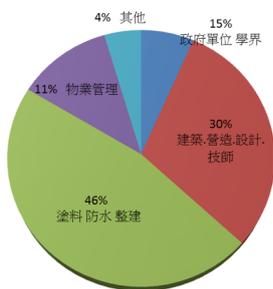


歡迎加入台灣物業管理學會粉絲團，活動花絮近在眼前。

物管學會活動_「2017 台日建築外牆裝修材料診斷與更新技術研習會」

2017 年 11 月 28 日 (星期二)
09:30-17:10 於國立臺北科技大學設計館 8 樓 853 演講廳舉辦「2017 台日建築外牆裝修材料診斷與更新技術研習會」，研習會出席 121 人。
報名狀況:

2017台日建築外牆裝修材料診斷與更新技術研習會



資策會推物業管理 AR 化 拚三大商機

資策會攜手台灣建築中心和億集創見科技，力推物業管理擴增實境 (AR) 化，從設計到檢討施工流程提供服務，未來有機會擴大消防、建築及觀光產業商機。

財團法人資訊工業策進會智慧系統研究所發布新聞稿表示，攜手台灣建築中心與億集創見科技，歷經半年共同投入開發以擴增實境技術、導入

建築資訊建模 (BIM)、搭配微軟智慧眼鏡、平板電腦等行動裝置，可實現即時資訊存取、行動化物業管理、盤點、養護等應用。

為實現建築資訊的視覺化，資策會指出，這次合作案運用擴增實境技術，增強在真實空間呈現虛擬 BIM 的場景，不僅可直接透視建築結構，更能透過裸視演練設備操作、檢修

SOP，甚至能指引建築空間中的管線圖資及方位，以數位化記錄設備履歷資訊。

資策會預期，相關技術應用可擴大消防、建築及觀光等產業商機。

從設計階段來看，資策會表示，擴增實境技術除協助設計師以合理成本，傳達設計意圖；在施工階段，檢核

建築材料的數據、也可通過現場物聯網與公司的 ERP 資料庫連接，現場管理員可在現況比對覆蓋 BIM 模型，利用直覺式溝通確保施工圖說和現地施工趨近一致。

在檢討施工流程時，也可用擴增實境顯示內部隱蔽的設施結構及資產，方便專案效率和資產盤點，進一步發展地理資訊系統 (GIS)、BIM 跨域搭配擴增實境應用，提升城市規

畫、地下管線探測、設計勘查模擬、工程施工查核和建物後資產管理等服務。

2017 年 11 月 21 日

記者鍾榮峰/中央社

<https://goo.gl/FcqEoE>

新北列管 205 件頂加違建出租套房 2017 年 12 月 8 日起強拆

新北市中和區違建公寓大火 9 死震撼社會，頂樓違建出租套房安全再次浮上檯面，新北市違章建築拆除大隊全面動員人力，預計從 2017 年 12 月 8 日起，將強力執行列管中的 205 件頂樓投資客出租套房違建拆除，呼籲屋主先自行拆除，否則絕不寬貸。

新北市政府違建拆除大隊為遏止不肖房東搭蓋違建並在違建內隔間出租套房牟利，自 2015 年起，成立「頂樓違建出租套房專案」查緝違規屋主，總計專案列管 930 件，至今已拆除 725 件，尚有 205 件正在排拆中，拆除大隊已動員全隊人力全面清查，要求屋主自行改善，否則將從 12 月 8 日起全面執行拆除。

工務局表示，中和大火案造成嚴重傷亡，市府除了在第一時間派駐救災團隊支援，協助家屬善後外，並依《建築法》77 之 2 條「供公眾使用建

築物之室內裝修應申請審查許可」規定，開罰房東 30 萬元，並移送法辦。另外也持續針對「頂樓投資客」違章建築嚴格取締，並由拆除大隊強制拆除，以杜絕類似案件發生。

拆除大隊指出，市府每年通過違建預算約 3500 萬元，約有 7 成用於拆除新違建，剩餘經費則會用在以影

響公共安全的既存違建上，或配合市府其他單位通報的違建拆除案件，以有限的預算拆除違建，呼籲民眾勿浪費社會資源搭蓋違建。

2017 年 11 月 30 日

記者曾佳俊/蘋果日報

<https://goo.gl/SY4oF4>



北京擬開展小區物業服務評價

從明年起，北京將每年組織一次居住小區物業服務綜合評價工作。昨天，市住建委公布《關於開展居住小區物業服務綜合評價的通知》（徵求意

見稿）》，面向社會公開徵求意見。綜合評價中，業主評價分值佔 50%，評價結果將在市住建委官網向社會公布，並記入物業服務企業和項目負責

人信用信息。

自明年起每年組織綜合評價一次

徵求意見稿中明確，北京市居住

小區物業服務綜合評價工作將自2018年起開展，每年組織一次，評價範圍為物業公司提供6個月以上服務的居住類物業項目，評價結果將記入物業企業和項目負責人信用信息。

徵求意見稿規定，居住小區物業服務綜合評價內容包括業主評價、專業評價和屬地管理部門評價，其中業主評價分值佔50%，其餘分別佔30%和20%。市住建委相關負責人表示，業主居住在小區裡，對物業服務有著最直觀的感受，以往的專家評價和行政檢查，通常是站在專業管理和行業管理的角度，業主的參與度有限，這次綜合評價以業主評價為核

心，既保障業主作為消費者對物業服務的知情權、監督權，也便於行政主管部門掌握業主對物業服務的需求和意見，更好地為群眾和行業服務。

服務水平連續下降可重選物業

徵求意見稿提出，對服務水平連續下降或存在重大安全隱患未即時整改的項目，屬地街道（鄉鎮）可以建議業主委員會或組織業主共同決定重新選聘物業服務企業。市住建委相關負責人告訴記者，此條規定將一改當前業主在物業事務中處於弱勢地位的現狀，明確業主與物業服務企業是委托與被委托的合同關係，鼓勵業主行使監督權，督促物業服務企業不斷提升服務水平，保障物業區域的

和諧與安全。

綜合評價以《北京市居住小區物業服務綜合評價指引》為基準，採取以區為主、市級抽查的方式，房屋行政主管部門可以聘請第三方機構、選取專家對物業項目進行評價。市住建委還將逐步建立物業服務綜合評價信息系統，指導各區有效開展此項工作，充分發揮政府的服務與監督職能，保障物業管理的良好發展態勢。

結果向社會公布並記入信用信息

徵求意見稿規定，評價結果將在市住建委官網向社會公布，並記入物業服務企業和項目負責人信用信息。評價結果可以作為物業項目招投標和相關部門日常監督的參考依據。對服務水平顯著提高的項目，各區房屋行政主管部門可給予適當獎勵，區房屋行政主管部門負責督促物業企業即時整改並處罰企業的違法違規行為。

社會公眾可在2017年12月8日前，將意見反饋至電子郵箱bjwyzd@163.com。（記者 王萍）

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
- 無線WIFI
- 紅外夜視
- 儲存碟支

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

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，需長期照應病患。
- 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

