



M 電子報 台灣物業管理學會

Taiwan Institute of Property Management

第 151 期

2018/04/01

台灣物業管理學會第七屆第一次會員大會 順利圓滿
2018 台灣不動產發展新思維專題論壇 歡迎踴躍報名
2018 年度都市更新整建維護專業人員研習會
防災都更篇-「新北市推動防災建築再生自治條例」發布
112 天的“質”造和“智”造——解密雄安城建第一標
15 行業 1800 家企業 勞檢來了！
俄羅斯商場大火逾 50 死近年最慘 多人跳樓求生

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

台灣物業管理學會第七屆第一次會員大會 順利圓滿

理事長黃世孟致詞

尊敬的全體會員、各位貴賓：大家好

台灣物業管理學會 2018/3/24 召開第七屆第一次會員大會，選舉新任理事、監事及新任理事長，繼續帶領學會未來發展，是一件大事，感謝撥冗出席大會之全體會員。

我即將卸任兩屆(第五屆及第六屆)四年任期理事長職務，藉此致詞稿機會，說幾句感謝祝福與慰勉期待之真心話。首先，感謝秘書長杜功仁教授，協助推展會務四年，負責會務頗有要領與績效。其實，杜教授從第

二屆至第六屆，擔任過五屆秘書長，已經十年頭的歲月，對學會發展做出最大貢獻的功勞者，真心感謝與祝福。

我對於未來的會務發展，有五項重點建議：一、期望增加團體會員、二、舉辦講習培訓、三、創辦視訊講座、四、出版專業刊物、五、拓展國內外參訪。切記，藉由舉辦專業知性活動，務必考量協助財務創收。

今年大會專題演講主題「社會住宅與物業管理」，本會未來絕對有能力，繼續積極服務各縣市政府，期望大家珍惜已經擁有的一切。依據物業管理三類

範疇而言，建議第一類，建物與環境維護，緊抓「危老建築與物業管理」主題，學術委員會主任委員楊詩弘教授，有能力領航帶領邁進。第二類，生活與商業服務，必須嗅覺「高齡社會與物業管理」商機，結合長照專業團體，繼續拓展在宅安養之物管新型服務。第三類，資產營運管理，「智慧城市與物業管理」大趨勢，藉由高科技設備與系統，落實公私部門案場的資產營運與績效活化，並期望兼顧既有的智慧建築，延伸新增的智慧國土之發展領域。最後，我經常自問與

自省，民間那麼多單位的學術文化團體，為何各位團體會員及個人會員，動念參加本學會呢？我須回答。卸任交棒前有三項溫馨期勉，也許也是荒野中的呼喚與建議：

一、推展學會會務，新任當選的全體理監事心態，首先須讓會員內心覺得學會會務「有活動」，服務熱誠「有溫度」，繳費物超所值「有價值」。

二、學會是整合物管行業的發言平台，宜彙整會員需求之高見與建議，以政策說帖方式，向各級政府提出具體建議，做出發展物管貢獻。譬如，推展建築長期修繕計畫與經費編列制度，提案建築法及公寓大廈管理條例之修法條文。

三、學會未來應協助政府部門物業行政，民間公司物業管理行業，邁向擁有專業，且屬高尚服務業之新價值觀。如何取得國家與社會各界的認同與共識呢？建議與公寓大廈、物業管理相關範疇之各公會與協會，共同合作專題研究計畫，探究物業管理定義範疇的關聯產業，釐清年度貢獻國家經濟高產值。以上，敬祝全體會員，事業順利。

黃世孟 理事長

台灣物業管理學會

2018年03月24日



2018 台灣不動產發展新思維專題論壇 歡迎踴躍報名

線上報名

社團法人中華民國不動產協進會與信義房屋、信義學堂合作，共同舉辦「2018年臺灣不動產發展新思維專題論壇」，邀請產官學研專家，從

「休閒與地產」、「社宅與社福」、「卓越不動產的國際化」等系列主題，探討不動產的未來新思維與新趨勢。

2018年4至6月份的主題為

「休閒與地產」，邀請三位專長於不動產開發、都市更新、建築規劃設計、休閒產業、旅遊飯店、休閒地產經營、國際不動產業等領域傑出講師主講。

2018年4月18日(週三)邀請 安邦工程顧問股份有限公司/郭建興 董事長·主講【地產 mega 解密金鑰：休閒是王道】。

休閒生活所帶動的諸如住宿、餐飲、購物、商務、藝文品賞、生態體驗、休閒農業、運動健身、廣告、金

融及遊樂器材等相關的休閒產業，終將成為王道。順勢推移，從休閒產業之區位、價位、地位、品味、寡占、多元、創新、投資、客源、季節、經營、結盟、與行銷等面向，一起探索地產的“mega”商機。

◆ 時間：2018年4月18日(三)下午

2:30-4:10

◆ 地點：信義學堂(臺北市信義區五段100號B1·入口在松智路上·101大樓斜對面)

歡迎線上報名，請前往報名網站：

<https://goo.gl/MPXT4Q>

2018 年度都市更新整建維護專業人員研習會

線上報名

臺北市都更處『2018年都市更新整建維護專業人員研習會』委由宇國國際規劃設計顧問有限公司與國立臺北科技大學蘇瑛敏教授共同辦理。研習課程分為基礎班及進階班。培訓對象以對整建維護有興趣者，希望各位關心社區建築整建維護的朋友們把握機會報名參加。

整維研習課程邀請各領域之專家學者與實務工作者分享整建維護政策、建管法令介紹、財務規劃及執行實務等專業知識。進階班“整維社區案例情境模擬操作演練”由講師們帶領學員模擬操作，模擬整維過程可能發生的狀況，落實整建維護之培訓目的。期望藉由不同專業背景之經驗分享，培養整合性整建維護專業人員，為塑造更好更安全的居住環境努力。

『2018年都市更新整建維護專業人員研習會-基礎班』將於3/23(五)起開放報名，4/21(六)-4/23(一)上課。

※報名方式：整建維護專屬網站

線上免費報名

<http://www.iiwh.com.tw/>



107 臺北市都市更新整建維護專業人員研習會

基礎班

報名時間: 2018.03.23(五)~04.08(日)
上課時間: 2018.04.21(六)~04.23(一)

- 2018.04.21(六)08:00~17:00
 - 整建維護觀念政策推動與方向_更新處代表或蘇瑛敏
 - 整建維護及經費補助申請(公聽會與聽證程序)及事業計畫書製作要領_陳宏毅
 - 整建維護與住宅性能分析_杜杜仁
 - 整建維護整合溝通與財務規劃_周怡君
- 2018.04.22(日)08:00~17:00
 - 整建維護與外牆材質及檢測_楊詩弘
 - 整建維護與電梯之增設_曾國杉
 - 整建維護通用設計綠建材_林佳慧
 - 整建維護與創意設計實際案例分享_陳勳忠
- 2018.04.23(一)08:00~12:00
 - 都市更新整建維護與公寓大廈管理淺談_李宜珊
 - 整建維護實際案例經驗分享_張偉瑜

◆ 課程內容及講師將視實際情況酌予調整，每節課包括10分鐘休息時間

進階班

報名時間: 2018.08.03(五)~08.19(日)
上課時間: 2018.08.31(五)~09.02(日)

- 2018.08.31(五)13:10~17:00
 - 整建維護政策及實務_更新處代表或蘇瑛敏
 - 建築物結構補強_李有豐
- 2018.09.01(六)08:00~17:00
 - 都市更新整建維護與建築管理相關法令剖析_建管處代表
 - 整建維護之物業管理與財務規劃_嚴世禮
 - 整建維護之施工估價與技術_嚴晉慧
 - 整建維護設計新觀念_吳費明
- 2018.09.02(日)08:00~17:00
 - 整維辦理程序經驗_蔡欣沛
 - 整維社區案例情境模擬討論及演練_蘇瑛敏、林佳慧、周怡君、張偉瑜、李宜珊、陳宏毅、蔡欣沛
 - 整維社區案例情境模擬操作成果發表_蘇瑛敏、林佳慧、周怡君、張偉瑜、李宜珊、陳宏毅、蔡欣沛
 - 需參與情境模擬與成果發表合格者方可領取證明

◆ 課程內容及講師將視實際情況酌予調整，每節課包括10分鐘休息時間

報名方式

- 網站報名：www.iiwh.com.tw線上免費報名
- 錄取人數：基礎班80人、進階班60人，報名額滿將關閉線上報名系統
- 洽詢電話：(02)2962-1359

活動地點

- 地點：集思臺大會議中心_洛克廳
- 地址：臺北市羅斯福路4段85號B1 (臺灣大學第二活動中心內)

注意事項

- 活動網址：整建維護專屬網站www.iiwh.com.tw
- 培訓對象主要以學習或對整建維護有興趣者(進階班課程可直接報名，無須先參與基礎班之課程)
- 報名截止後五日內將公布通過名單於活動網站上(執行單位保留審核之權利)
- 基礎班與進階班出席時數(實際簽到)達85%以上且需參與情境模擬與成果發表合格者方可領取證明
- 本研習會已向營建署申請建築師換證積分及公務員終身學習時數認可
- 本研習會不提供午餐，請自備環保杯

主辦單位： 臺北市都市更新處
協辦單位：宇國國際規劃設計顧問有限公司

防災都更篇-「新北市推動防災建築再生自治條例」發布實施及對象

新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例(簡稱防災自治條例)於 2018 年 3 月 21 日公告、23 日實施，對於建築結構安全有所疑慮的建物，又多了一種處理途徑可供選擇，以簡便快速的申請流程，藉由重建、整建或維護重返安全的生活環境。

都市更新處張溫德處長表示，房子就跟人一樣也有生命週期，會因為屋齡、建材、災害等因素造成居住安全上的疑慮，防災自治條例主要目的在於限期消除潛在危險建築物，提供重建及整建維護 2 種協助方式。在拆除重建部分定額給予 50%容積獎勵、

鬆綁相關法令及提供租金、地價稅、房屋稅等 3 項補貼；而在整建維護方面則提高耐震補強費用補助 75%，最高上限可達 1200 萬，主要是，以簡單程序及明確獎勵，鼓勵民眾加速重建及提升建築結構耐震能力。

更新事業科徐子宏科長補充，配合防災自治條例實務執行需求，目前配套訂定 租金補助、稅捐補貼要點及作業注意事項等相關規定，預計 2018 年 4 月陸續推出。另外，市府自 2016 年 3 月起推出「房屋健檢、補強、重建一條龍」服務，目前已有 68 處災害高風險社區派駐都更推動師或輔導團

隊進行輔導，其中已有 8 處修復完成、2 件進入都更程序，19 個社區達成共識將重建或補強，現在本市防災型都更最後一塊拼圖——防災自治條例公告實施，將加速社區凝聚共識，協助居民早日遠離危險家園。

趕緊聽都更小百科了解詳細的補助內容和程序吧！

<https://goo.gl/xaTPwP>

2018 年 03 月 21 日
新北市政府都市更新處
<https://goo.gl/9ZCDg5>

112 天的“質”造和“智”造——解密雄安城建第一標

中國雄安新區設立後首個大型城建工程——市民服務中心從 2017 年 12 月 7 日正式開工，用時 112 天基本完工。這個被外界稱為“雄安城建第一標”的項目，如何既保持高速度施工，又能創造“雄安質量”？項目有什麼亮點？人們能否從中窺見雄安未來的模樣？針對網友關注的這些話題，近日新華社記者進行了實地走訪解密。

創新雄安模式：政府不花一分錢

雄安市民服務中心項目地處容城白塔村及馬莊村交界處，距離白洋淀高鐵站 10 多分鐘車程。記者日前在雄安市民服務中心項目施工現場看到，8 棟單體建築拔地而起，頗具

“中國風”的建築外形莊重大氣。

雄安市民服務中心總建築面積 10.02 萬平方米、佔地 1100 畝、總投資額約 8 億元，未來將承擔政務服務、規劃展示、會議舉辦、企業辦公等多項功能，是雄安新區面向全國乃至世界的窗口。

“不同于以往靠政府負債來推動建設的投資模式，雄安市民服務中心項目由雄安集團和施工聯合體共同合資開發，政府部門採用租用方式使用。”中國雄安集團總經理助理楊忠介紹說，施工聯合體負責項目的投資-建設-運營全鏈條業務，打破了“投資人不管建設、建設者不去使用”的傳統模式，所以建設方必須從建築的全生命周期去統籌考慮，全面

提升項目品質。

開工 8 小時完成第一方混凝土澆築；5 天完成建設現場臨建布置；1000 小時所有鋼結構單體封頂；112 天項目基本建成……比同體量工程施工速度快出 2 - 3 倍，這是雄安市民服務中心項目進度表。

54 歲的宋福生是項目二工區機電安裝質量總監，一名中國建築老員工。他說：“當年我們承建了深圳國貿大廈，創造了‘三天一層樓’的深圳速度，今天我們再次見證歷史，有幸參與‘雄安城建第一標’建設，在工期緊、任務重的情況下，可以說再次續寫傳奇。”

宋福生說，原來機械單一，靠“人海戰術”和塔吊，而如今在雄安的項

目，技術進步飛速，採用装配式鋼結構集成化建築體系，蓋房子像搭積木一樣，可保證建築在短時間內高質量完成。

從“深圳速度”到“雄安質量”

高速度建設背後是高技術的支撐。對雄安來說，有創新才有未來，有質量才有生命。“這一項目使用了30多項建築新技術，在國內民用建築史上尚屬首次。” 雄安市民服務中心項目施工聯合體技術總監葉建說，綠色節能環保的建築是雄安未來的根基。

葉建介紹，雄安市民服務中心項目採用綠色装配式建造方式，大力發展装配式鋼結構、模塊化建築，建築垃圾比傳統減少80%以上，構件工廠化生產，大大減少了現場濕作業，減少了施工噪音，施工工期相比傳統模式縮短40%。

項目引入了“海綿城市”理念，實現雨水收集，污水自主淨化。項目還充分利用可再生能源，向地下打入120米深、直徑15厘米的1510口井，實現與深層土壤熱量交換，滿足供熱、制冷。項目一工區質量總

監胥光說，“我們引入‘被動式房屋’理念，通過保溫牆體、氣密性好的窗戶、高效的建築通風，不用空調、暖氣就能讓冬季室內氣溫保持在16℃以上，實現冬暖夏涼的目的。”

[《全文未完.....》](#)

2018年04月01日
記者高博 曹國廠 / 新華網
<https://goo.gl/kqqCJz>

15 行業 1800 家企業 勞檢來了！

勞動部公布 2018 年勞動條件專案檢查對象，鎖定 15 個涉及公共安全、高工時、高違規，及僱用青少年及派遣工等弱勢就業族群的行業，包括國道客運駕駛、保全業、科技業(電子零組件)等過勞行業，工讀生及勞動派遣等易違規行業統統上榜，預計檢查 1800 家企業。

此外，勞基法七休一例外行業專案勞檢則是「重點中的重點」，將勞檢 500 家企業。

勞動部表示，2018 年度勞動條件專案檢查分上下半年。

至於勞基法七休一例外行業，如製造業、旅行業等 12 個行業，也是今年專案檢查重點對象，檢查時間 3-11 月。勞動部表示，排除七休一適用行業都有限制特殊時間或特殊地點，且經工會或勞資會議同意，另員工 30 人以上者，還要報當地主管機

關備查，因此會從上網登錄企業篩選檢查對象，檢查是否符合經工會同意等程序。

勞基法一例一休再修法 2018 年 3 月上路，勞動部已宣示沒有輔導期，也沒有空窗期，3 月 20 日則公布 2018 年專案勞檢 15 大行業，總計檢查 1800 家企業。勞動部表示，15 個行業也會針對過去專案檢查違規對象複查，因此曾被裁罰的業者可能都是檢查對象。

除了 15 個專案勞檢行業外，勞動部表示，一般檢查仍會不定期進行，對象為社會關注行業，如醫療保健服務業；此外，高違規、高風險及申訴檢查，都會照常進行。

勞動部表示，2017 年勞動檢查發現，雇主未依規定給予加班費、未詳實登載出勤紀錄及使勞工工作超時等違法態樣最為常見，希望事業單位多

注意，勿抱持僥倖心態。



鎖定15行業

上半年勞檢	下半年勞檢
◆航空及交通運輸業	◆保全服務業
◆醫療院所	◆部分工時勞工
◆物流業	◆金融保險業
◆工讀生(註)	◆國道客運業
◆私立幼兒園	◆電子零組件製造業
◆物業管理(大廈管理員)	◆勞動派遣
◆漁船勞工	◆養護機構

(註：今年鎖定便利商店、飲料店、量販業) ■聯合晚報

2018年03月20日
記者陳素玲 / 經濟日報
<https://goo.gl/33JYe9>

俄羅斯商場大火逾 50 死近年最慘 多人跳樓求生



西伯利亞西部工業城一間購物中心發生俄國近年來死傷最慘重的火災。俄羅斯媒體報導，官方證實死亡人數增至 53 人。影片畫面驚見現場多人跳樓求生。

西伯利亞工業城克麥洛伏市 (Kemerovo) 的「冬櫻花購物中心」(Winter Cherry mall) 傍晚發生大火，俄國電視台畫面顯示，現場竄出濃濃黑煙。法新社報導，格林威治時間 25 日上午 11 時爆出火苗(當地時間晚間 6 時)，於晚間 5 時 30 分左右(當地時間 26 日零時 30 分)獲得控制。

路透社報導，俄羅斯緊急事務部今天表示，罹難人數升到至少 53 人。而俄國「今日俄羅斯」(RT) 報導說，俄羅斯調查委員會證實死者中至少 11 人是兒童。

這場火災另造成至少 48 人受傷，12 人仍在醫院，同時估計 16 人失蹤，不過生還機率渺茫。

稍早傳出 60 多人失蹤，當局澄清這個數字是包含那些尚未查出身

分的罹難者。

英國「每日郵報」(Daily Mail) 網站報導，現場可見多位民眾跳樓求生。影片顯示，有人跳入一道門上方的雨篷，引得路人驚聲尖叫。據信這個人傷重不治。目擊者表示，另有人跳下來後逃過一劫。

初步消息顯示起火原因疑為縱火，有一說是孩童在遊戲區海綿池點打火機，有官員說，起火點在這個彈跳床區。

這間購物中心除了有兒童遊戲

區、保齡球館、三溫暖設施及電影院等，還有一座小型動物園，約 200 隻動物恐怕全數喪命。

法新社報導，這是俄國近年來死傷最嚴重的火災。

2015 年 3 月，韃靼自治共和國首府喀山(Kazan)一間購物中心發生大火，奪走至少 11 命。

更早之前，莫斯科地區一家精神病院 2013 年 4 月發生大火，造成 38 人喪生，其中大多是病患，由於病院窗戶加裝鐵窗，許多人在睡夢中被惡火吞噬。同年 9 月，俄國西北部魯卡村(Luka)也有精神病院發生火災，釀 37 死。

2009 年，莫斯科以東 1200 公里的皮姆市(Perm)一家夜店遭遇火劫，造成 156 人罹難，為俄羅斯近代史上最致命的意外之一。

2018 年 03 月 26 日

譯者：盧映孜/核稿：蔡佳敏 / 中央通訊社

<https://goo.gl/56EK9p>



影片來源：RT Youtube 頻道：<https://youtu.be/t75go3E28dY>