



M 電子報 台灣物業管理學會

Taiwan Institute of Property Management

第 153 期

2018/05/01

給台灣物業管理學會會員的一封信

2018 高雄國際綠健建築暨建材大展

北市大樓「絲襪套頭」 透露這隱憂

老屋變新樓 危老重建增 2 案

天氣風險如影隨形 防災科技漸受矚目

地下管線宛如地底迷宮 IoT 結合 AR 將管線配置立體化

日本人是如何進行物業管理的

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

給台灣物業管理學會會員的一封信

各位親愛的會員，大家好：

我很榮幸被第七屆理事會選任為台灣物業管理學會的第七屆理事長，有機會出來為大家服務，和大家一起努力、一起帶領學會往前走。新手上路，對於從未擔任過理事長的我，此刻的心情，戒慎恐懼多於喜悅。肩膀上的擔子變重了，腦海裡也不斷地想著：該為學會做什麼事？要帶學會走向何方？

幾經思考，在此要向各位會員報告，我上任後將會與各位會務人員一

起努力、推動以下四個首要的會務工作重點：

1. 物業管理專業人才的培訓：台灣物管產業現存許多問題的根源似乎是「專業人才不足」。學會目前已開設「事務管理人員講習班」、「物業管理經理人精業培訓班」。未來我們將會持續開班，同時不斷地修正教材與教法，以期能培養出符合業界需求的專業人才。其實，我心中還有一個的理想，不知能否實現？那就是建置一個

「物業管理培訓基地」，在一棟建築物中讓學員接受到最完整、最實務的演練與培訓；同時讓學會成為業界的「人才庫」。此建置專業「培訓基地」的目標或許可以透過產業界(出錢)與大學(出場地)的合作模式來達成。雖知這是一項艱難的任務，我會努力一試。

2. 貼心的會員服務：未來我希望能拉近學會與會員之間的距離，提供會員貼心、有感服務。希望未來物學會能以最溫暖熱情的方

式，歡迎「新會員」入會；能透過各種方式與「現有會員」常保互動、傾聽會員的心聲、即時掌握其需求；對於擬「退會」的會員，更應該去了解其退會的原因，作為持續改善會員服務的參考。我的首要任務不是追求會員數的大幅成長，而是要照顧到會員的需求、凝聚學會會員的向心力、讓會員願意留在學會。

3. 持續國際交流、舉辦物管參訪活動：國內外物業管理參訪活動是會員朋友們所喜愛的。它不僅可以拉近會員間的距離，同時可以增廣見聞、學習新知，並為自己留下美好的回憶。學會目前已與幾個國內外機構建立合作交流關係，並舉辦數次物管參訪活

動。未來學會希望能再進一步透過各位會員的人脈，拓展與其他國內外機構的合作與交流關係，並藉此挑選經典物管案場，持續舉辦更多的物管參訪活動。

4. 物業管理專業技術輸出與創收：學會過去曾承攬公部門專題研究計畫；最近則有不少公共住宅案、提供物管顧問服務的機會。這些專案也成為學會創收的來源。未來學會將持續致力於物業管理專業技術之輸出（包括物業管理前期檢討、營運與物業管理規劃、長期修繕計畫、物管資訊系統等），透過講師團隊、或顧問團隊之組成，針對特定業主提供其所需的授課服務、或物管顧問服務；也持續為學會創收。

當然，除了以上四個會務工作重點之外，學會還有許多例行的重要會務工作，如研究成果發表會、物業管理學報、電子報等。另外，學會也舉辦或執行一些因應時事所需的研習班、專案小組的專題研究等。我們將會持續推動此類型的會務工作。

在第 152 期電子報中，我已為各位介紹第七屆的主要會務人員。新手即將上路，我和所有會務人員都將竭盡所能地來服務所有的會員。各位會員如有什麼需求，也請跟我們反應。敬請各位會員持續地給我們支持、也不吝賜教～

謹祝 萬事如意、平安健康～

第七屆理事長 杜功仁
2018 年 4 月 30 日

2018 高雄國際綠健築暨建材大展

高雄市政府為落實「生態、經濟、宜居、創意、國際、安全」六項大高雄施政核心價值，以在地建築文化、前瞻綠建築技術，推動「高雄厝」新建築計畫，鼓勵打造符合「環境永續」、「居住健康」的特色綠建築，樹立高雄綠建築新典範與國際形象。

「2018 高雄國際綠(健)築暨建材大展」正是從在地建築文化出發，體現高雄厝的綠(健)築精神，並結合幸福建築(well)、綠色循環經濟、智能永續、宜居生活等主題，呈現兼具人文、專業、環保與流行趨勢的未來概念生活。展會規劃五大新創主題館專



區，以「幸福健康·高雄 Well!」為核心主軸，邀請國內外相關品牌廠商共襄盛舉，不僅凸顯本展策展精神脈絡，也讓品牌廠商印象得以深植人心，同時為參展廠商帶來可觀商機。

~立即登錄即可免費入場參觀~

地點：高雄展覽館

日期：2018/6/08 (五) ~ 6/11 (一)

時間：10:00-18:00

電話：02-2759-7167

主辦單位：

社團法人台灣永續綠營建聯盟

東方設計大學

樹德科技大學室內設計系

上聯國際展覽有限公司

網址：<https://goo.gl/2a1JWK>

北市大樓「絲襪套頭」 透露這隱憂



建築物外牆因磁磚剝落，修繕達不到共識，只能以鋁格網覆蓋。彭仁義攝

北市南京東路上出現一棟宛如絲襪套頭的大樓，全棟建物遠看宛如罩上一層紗，近看則發現它其實被一層鋁格網覆蓋，大樓管理員透露：「磁磚會掉，怕傷到路人所以先包起來。」據了解，該樓目前尚未整合出修繕外牆的共識，所以這樣絲襪套頭的景象，恐還要持續好一陣子。而台北市

隨著建物趨於老舊，這樣絲襪套頭、甚至長出翅膀接磁磚地建物，還存在不少。

根據內政部統計，全台灣住宅類不動產平均屋齡 29.6 年，其中，至少有 47% 的建物，屋齡超過 30 年，六都中，台北市平均屋齡最高，為 33.1 年。另外，也有商仲業者統計，台北市商辦大樓約有 20%，屋齡超過 30 年，甚至預計在 5 年內，佔比將超過 35%。專家則表示，以台灣的氣候環境來看，大樓約莫超過 12 年就須關注磁磚掉落的問題，並定期給予健檢，足見行人走在路上，幾乎是危機四伏。

但修復大樓外牆磁磚要價不斐，台灣物業管理學會理事長杜功仁副教授表示，屋齡、樓高、破損比率、面積以及施工方式等，都會影響維修費用，對於外牆磁磚剝落程度嚴重到需要拉皮的建築物，工程費用確實會是不小的一筆數字。

杜功仁舉例，某 110 戶集合住宅，地上 11 樓的 2 棟建築物，外牆材料為山型磚，修繕費用預估約 3500 萬元，其中包括搭鷹架、施工、材料、工程管理等費用項目，每戶需要分攤約 32 萬元。

台灣物業管理學會副秘書長郭紀子表示，目前老舊大樓公共基金普遍匱乏，因此遇到外牆磚脫落，這類需要大量維修經費的時候，就會捉襟見肘，「通常採用的方法，是以專案工程，向住戶攤收工程費用，但住戶意見分歧多，對於費用分攤方式、收費時機、工程招標、施工方式等，往往難取得共識或決議。」也因此，有愈來愈來絲襪套樓、長翅膀的建物出現，影響市容。

2018 年 04 月 23 日
記者詹宜軒 / 蘋果日報
<https://goo.gl/vgeFcY>

老屋變新樓 危老重建增 2 案

2017 年上路的《都市危險及老舊建築物加速重建條例》，打著所有權人 100% 同意，可拿最高 40% 容積獎勵，繼 2017 年板橋文化段第一案核定後，新北市 2018 年再添板橋江子翠段、新店寶強段 2 案，住戶 180 天內申請建照後即可動工，各興建地下 4 層地上 14 層與地下 3 層地上 14

層住宅，最快 3 年就能入住。

屋齡逾 45 年 結構損壞難修

都更處發展科長洪宜萍表示，板橋江子翠段案位於松柏街 22 巷，大多都是屋齡 45 年以上 3 到 4 層 RC 建築物，經結構評鑑無法達到最低要求，住戶多年整合，本想走簡易都更程序，但在危老條例 40% 獎勵比簡易

都更 20% 多，最後住戶決定改走危老條例程序。

洪宜萍說，該地段鄰近捷運江子翠站，預計將建造棟地下 4 層地上 14 層共計 182 戶的電梯集合住宅，2 月核定重建計畫後，預定 4 月申請建造執照，最快 3 年內就可入住。

第三案新店寶強段是新店區早期

第一批公寓，屋齡高達 50 年以上，房屋現況窳陋，甚至因頂樓樹根向下蔓延，造成房子裡頭長出樹的奇觀，因而建築物結構損壞無法修護不適居住。

住戶全同意 40%容積獎勵

洪宜萍說，新店案 10 幾年前就已在討論都更，但因住戶意見整合不易，近期終於達成共識，本來要走普通都更程序，但因住戶達 100%同意，為加快重建新家腳步，決定走危老條例程序，將興建地下 3 層地上 14 層 67 戶電梯住宅。

洪宜萍說，目前另有 8 案申請重建計畫書送達都更處，他們會加速程序進行，讓住戶及早確認容積額度啟動重建。

都更處長張溫德說，市府 2018 年 3 月 21 日也發布實施「新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例」，再提供有結構安全疑慮建築物重建或結構補強的選擇新途徑，目前正

加速稅捐、租金補貼等要點發布流程中，提供不同需求民眾不同選擇。

2018 年 04 月 20 日
記者葉德正 / 中時電子報
<https://goo.gl/CtM7JY>



板橋江子翠段屋齡 45 年以上，經結構評鑑無法達到最低要求，重建刻不容緩。(葉德正翻攝)

天氣風險如影隨形 防災科技漸受矚目

台灣位處颱風、地震頻仍的區位，每年都會有天然災害發生。政府多年前即思考如何運用科技提前預警，減輕人員傷亡和財產損失。行政法人國家災害防救科技中心董事長蘇芳慶表示，災防中心已使用大數據分析等資通訊科技提高預測準確性。

有鑑於台灣使用社群軟體的人數眾多，災防中心 2018 年 3 月開始與 LINE(ID:@ncdr) 進行公益合作，希望貼近人民的生活和需求的同時，也能即時將地震、洪水、空污等訊息廣為散播。

這是台灣首次彙整 13 個單位、22 種示警資訊放置於 LINE 的平台，

包括雨量、地震、風災、低溫特報、強風、大雨特報、交通阻塞等即時、可信賴、全方位防災資訊。災防中心表示，目前已有 4 萬用戶加入。

此外，為避免地方災害資訊的落差，科技部提撥經費給全國 22 縣市大專院校，負責研析區域性災害資訊，提供地方政府做災害預警與預防措施參考。

考量如何將防災資訊應用於民生與產業，也是災防科技中心努力的方向。例如，針對世大運災害天氣資訊與科學園區水情監測需求提供專門情資服務，進行細緻化情資服務的技術開發。

由於這是國家災防資訊，因此無法由政府提供更細部的商業服務。但民間企業可以取得這些數據再做增值應用。例如「氣象達人」彭啟明所創立的天氣風險管理開發公司，就可取得災防中心的數據，再針對客戶的需求做天氣預測服務。

國家災害防救科技中心主任秘書李維森指出，天氣風險管理開發公司主要是提供客製化的商業服務。但國家災害防救中心是政府的投入的資源，利用各項監測儀器所獲得的數據，最主要的應用是避免天然災害的發生，或減輕天然災害的影響程度，因此一定是無償提供。

但這也不代表該中心無法做客製化服務，例如 2017 年世大運，該中心就做了客製化和細緻化的服務，把風力、雨量等各種預測資料提供給主辦單位。

事實上，除了農林漁牧業對氣象預測非常關切外，工業節能、商業活動、交通運輸、體育活動、觀光旅遊、甚至公共設施的安全防護而言，都有天氣預測的需求。

如果政府提供的天氣資訊不夠細緻，就是民間業者可以把握商機的

項目。況且，災防科技中心主要是針對劇烈的天氣做預警，可能忽略其他氣象變化對特定產業或特定活動的影響。

根據國家災害防救科技中心統計，2017 年災防告警細胞廣播發送服務共 13,719 則，包括地震速報 4 則、地震報告 19 則、萬安演習 14 則、大雷雨即時訊息 14 則、土石流警戒 13,661 則、道路預警封閉 5 則、疫情通知 1 則，消防署緊急支援 1 則。

此外整合水利署、水保局、公路

總局、警政署、地方政府建置的閉路電視(CCTV)，共計整合 16,000 支以上，以提供 24 小時無休的災情監測系統。

國家災害防救科技中心表示，開發細胞廣播與物聯網(IoT)之整合應用是目前重點工作，未來要透過微處理器及 Android 裝置，在接收災防告警細胞廣播訊息後，啟動物聯網裝置。

2018 年 04 月 19 日
記者莊衍松 / digitimes
<https://goo.gl/kYpSW1>

地下管線宛如地底迷宮 IoT 結合 AR 將管線配置立體化

地下管線系統深埋在城市底下，許多管線配置錯綜複雜，宛如地底迷宮，配置圖更容易與實際情況產生誤差，這對於城市管理來說極為不便。有新創業者將物聯網與擴增實境(AR)技術結合將之應用於管線管理上，有望解決過去資訊不透明的缺失，無疑是智慧城市中一項重大發展。

雖然每一條管線在埋入地下前都有設計圖，但因為台灣屬於地層擠壓的島嶼，所以地質會有「同一平面產生不同岩質」的特性產生。而有些部位的地層是無法打通，當遇到障礙只能選擇繞道而行。業者指出，通常這樣的更改並不會重新標示在管道配置圖當中，而造成地底管線雜亂無序。

尤其地底水道、電纜、天然氣等，都由不同單位負責，在配置時若無法了解底層管線配置，則容易有鑿錯部位的狀況發生。業者舉例高雄氣爆事



件的肇因之一便是因為其管線配置不妥。

新創業者原人(LUCI Group)則表示，發展智慧城市最主要的條件便是來自於物聯網技術的應用。其在去年發表利用 AR 技術運用於管線管理上，並透過 IoT 的智慧，將整個地下管線系統智慧化。

原人表示，該公司利用 AR 技術與建築智慧模型(BIM)結合，可將管線配置圖立體化，對於使用者而言可產生影像即視感，如同透視建築物，在

事件處理上將更精準、更有效率。地下水管線配置透過 AR 技術，因此可模擬出水管管線的即視顯像，精準定位水管在壁外、壁內的脈絡。

原人進一步表示，未來若結合在水管中加入感測器，更可即時偵測出水質、溫度、流速等數據，如此維修人員便可經由系統更清楚所有水管狀況，加強城市基礎建設的維運。

2018 年 04 月 16 日
記者廖家宜 / digitimes
<https://goo.gl/uLbWC7>

日本人是如何進行物業管理的



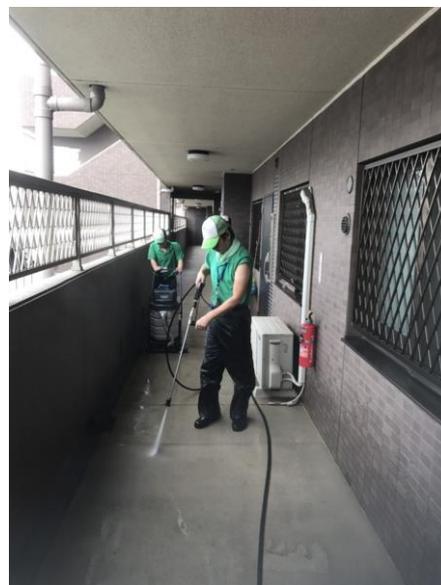
凡是到過日本的朋友，一定有一個感覺，那就是日本的城市很乾淨，乾淨的不只是街道，還有房子，看上去那麼一塵不染。你看日本的建築，很難看出它的年份，因為十年前造的房子和 30 年前建造的房子，從外表上看，都是差不多，跟新的一樣。

為什麼日本能夠做到這一點，而我們中國在 90 年代建造的房子，不少已經成了危房，成了舊城改造的對象？秘密只有一個，那就是日本恪守建築物的維修保養之道。

東京有一家著名的房產中介與管理公司，叫“暖燈國際地產”。暖燈國際地產公司的老闆是一位華人，出生在廣西桂林，所以他的名字叫“桂小川”。桂社長說，當你晚上回家的時候，看到家裡點著一盞燈，你的心會有一種溫暖的感覺。於是，他把公司取名為“暖燈”。暖燈公司已經買下了東京首都圈十幾棟大樓，同時也管理著 200 多棟房子，對於日本的建築物，尤其是公寓樓的管理，有

著豐富的經驗。昨天晚上，我跟桂小川社長一起吃飯，跟他聊起了這個話題：日本的房子為什麼看上去總是新的？他給我講出了這個秘密。

一個人平時有沒有使用美容化妝品，皮膚是會不一樣的。一個精緻漂亮的女人，一定是一個善於保養的女人。房子也是同樣，建造完成後，經過長期的風吹雨打和紫外線的照射，房子的外牆經過若干年之後，一定是會出現劣化。下水管道經過幾年的使用後，一定會出現堵塞。中國的房子



如此，日本的房子也是這樣，那麼，如何能夠保證房子的外牆不過多地出現劣化？如何能夠保證整棟大樓的所有管道暢通無阻？這就需要定期的維修，而且是預防性維修，不是出了問題才維修。

那麼，怎樣保證整棟大樓能夠維持長期的，而且又是經常性的維修呢？日本有一項法定的制度，那就是買了公寓樓的房子，就要繳納維修基金。

維修基金的繳納，是每一位擁有房產權的人必須承擔的義務，而且這一項義務是依據“平等均分”的原則實施的。

首先，在購買新房時，你必須繳納一筆維修基金，一般 3 房一廳的房子，第一次需要繳納大約 150 萬日元，也就是 40 萬元台幣左右。然後，每一個月再繳納 5000 元到 10000 元台幣不等的物業修繕管理費。如果你是租房客，那不需要繳納這麼多錢，只需要交相當於 500 元左右台幣的日元管理費就行。

必須說明的是，開發商在賣樓時，也必須繳納一筆維修基金，而且這一筆維修基金，必須超過所有業主繳納的維修基金的總和。

《未完，詳全文……》

2018 年 04 月 27 日

Sina

<https://goo.gl/fWoAwm>