



M 電子報 台灣物業管理學會

Taiwan Institute of Property Management

第 160 期

2018/08/15

「台日有機接著劑外牆張貼面磚工法之台日技術共同研習會」後記
台灣物業管理學會 物業管理經理人精業培訓第五期 即日起報名
看壞台北房市 他想將房子全賣掉改當租屋族
日商宅都登台 瞄準包租代管商機
被遺忘的科技「呼叫器」，在日本防災應用發現新價值
赫見高樓「薄片屋」 專家：這樣建築會越來越多

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：杜功仁理事長

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

「台日有機接著劑外牆張貼面磚工法之台日技術共同研習會」後記

台灣物業管理學會多年來關注於建築物外牆面磚之黏著性能與安全。自 2006 年起即以各種研討會的形式，綜合國內外產、官、學界的先進與相關領域的專家就法規、機制、技術、實務等層面發表成果並與各界交流。而在學會長期的推動與呼籲下，近年我國各地方政府與民間逐步就外牆安全的檢查與診斷達成相當的社會共識，將其列為建物使用維護管理階段之重要性能檢證。

本學會秉持一貫關注建築物生命



週期維護修繕之餘，近年就新建與修繕的外牆工法技術進行相關研究與提案。於 2017 年在學術委員會的主導下成立外牆新接著技術的研究/推廣小組、召集台日兩國的專家與業者



進行諸多外牆性能的試驗與實作後，於今年委託本學會秘書長，亦是國立成功大學建築系的楊詩弘老師，承辦「台日有機接著劑外牆張貼面磚工法之台日技術共同研習會+實作體

驗會」於 2018 年 7 月 31 日於台北科技大學設計館盛大召開，計超過八十位的產、官、學先進朋友出席蒞會。

此研討會由在本會理事長，國立台灣科技大學教授杜功仁老師的開場主持下，首先由日本芝蔴工業大學榮譽教授，也是外牆面磚工程研究權威的本橋健司教授，分享日本有關外牆健診制度的沿革與各種新工法；接著由本會秘書長楊詩弘老師針對有

機接著劑於台灣施工習慣的移用性進行一系列的試驗成果發表；下午為台、日各專業廠商講解磁磚接著劑運用的實例；緊接著的重頭戲，則是研討會現場的貼磁磚實作。有別於本會歷年來所舉辦的研討會，此次特別從日本邀請多位面磚貼著專家到場實際演練標準施作過程，並開放現場參加者體驗各種不同面磚的有機接著劑張貼方法。研討會最後的開放問答時間，亦針

對技術、材料、工法、成本方面有許多的互動與回響，而後圓滿落幕。

在此，特別就炎夏當中熱烈參與本次活動的各界人士與會內工作夥伴致上敬意；也感謝內政部營建署、建築研究所指導贊助及日商鐘化、台灣施敏打硬、台灣伯馬、中鹿營造等企業的協力與分享。

台灣物業管理學會秘書長 楊詩弘



台灣物業管理學會 物業管理經理人精業培訓第五期 即日起報名

因應物業管理服務業界殷切之專業經理人才需求，台灣物業管理學會籌辦「物業管理經理人精業培訓班」，針對已取得「公寓大廈事務管理人員」認可證者，提升其專業全職能力。「物業管理經理人精業培訓班」課程內容，首重於總幹事職場處置、實務能力之職能培訓與考核認證，未來擬銜接、發展為「物業管理乙級技術士」。

本次培訓班上課日期訂於 2018 年 10 月 13 日至 12 月 1 日 (每周六或日上課 ; 共 8 天)，規劃了六大類的培訓課程，包括：

- 建築構造體維修管理
- 物業行政與服務管理
- 物業環境養護及環境衛生管理
- 建築設備營運管理
- 物業安全防災管理
- 物業管理法規

師資陣容更多達 13 位與之領域相關之專業教師與實務經驗豐富的業界專家共同授課。

機會難得~即日起即可開放網路報名：<https://goo.gl/qvZ8dB>

● 職能認證

認證日期：2018 年 12 月 8 日 (六)

認證地點：另行公佈

學科考試：六科綜合筆試 (上午)

術科考試：物業安全防災管理(上午)、

物業環境養護及環境衛生管理(下午)

學術科考試皆及格者，核發「物業管理經理人精業培訓班檢定合格證書」

● 報名資格

1. 已取得內政部營建署核發之「公寓大廈事務管理人員認可證」者 (報名時需提供認可證證號)。
2. 有總幹事或社區經理之經驗者達

台灣物業管理學會 物業管理經理人精業培訓班

第五期

上課日期：預計於2018年10月開班 (每周六或週日上課，共8週，將於學會官網公告)
 上課地點：國立台灣科技大學建築系、景文科技大學環境與物業管理系
 培訓目標：為因應物業管理服務業界殷切之專業經理人才需求，台灣物業管理學會籌辦「物業管理經理人精業培訓班」，針對已取得「公寓大廈事務管理人員」認可證者，提升其專業全職能力。「物業管理經理人精業培訓班」課程內容，首重於總幹事職場處置、實務能力之職能培訓與考核認證，未來擬銜接、發展為「物業管理乙級技術士」。

培訓課程1：建築構造體維修管理

講師：杜功仁 (國立台灣科技大學建築系 副教授)
 講師：楊詩弘 (國立台北科技大學建築系 助理教授)

培訓課程2：物業行政與服務管理

講師：顏世禮 (東京都物業管理機構 協理)
 講師：蔡龍貴 (潤泰公寓大廈管理維護股份有限公司 協理)

培訓課程3：物業環境養護及環境衛生管理

講師：朱貴章 (世聯顧問 顧問)
 講師：邢志航 (景文科技大學環境與物業管理系 助理教授)

培訓課程4：建築設備營運管理

講師：林世俊 (良源科技股份有限公司 執行長兼董事長)
 講師：徐春福 (國鼎機電管理服務公司 總經理)

培訓課程5：物業安全防災管理

講師：張建榮 (信義之星公寓大廈管理維護股份有限公司 總經理)
 講師：蔡龍貴 (潤泰公寓大廈管理維護股份有限公司 協理)
 講師：沈奇哲 (信義之星公寓大廈管理維護股份有限公司 協理)

培訓課程6：物業管理法規

講師：張志源 (淡江大學建築學系 助理教授)
 講師：鄭建志 (桃園市政府建築管理處使用管理科 科長)

■ 報名資格：

1. 已取得內政部營建署核發之「公寓大廈事務管理人員認可證」者 (報名時需提供認可證證號)
2. 有總幹事或社區經理之經驗者達一年以上，優先錄取

■ 培訓課程收費標準：

全套課程：每位學員學員酌收12,000元 (台灣物業管理學會會員)、15,000元 (非會員)
 單門課程：每門課程酌收2,000~2,500元 (台灣物業管理學會會員)、2,500~3,000元 (非會員)

■ 職能考核認證日期：將於學會官網公告

■ 職能考核認證收費標準：

費用：3,000元 (台灣物業管理學會會員)、4,000元 (非會員)
 初試未通過者，可申請再次複試 (費用同上)

(報名精業培訓班學員加入台灣物業管理學會，即可享有台灣物業管理學會會員費用)

■ 報名方式：請至台灣物業管理學會官網下載招生簡章 (官網：<http://tipm.org.tw/>)

■ 報名截止日期：預計於2018年9月中旬，將於學會官網公告。

■ 聯絡人：陳婉玲 秘書 (Tel) 02-2531-3162 (Fax) 02-2531-3102 (E-mail) service@tipm.org.tw

台灣物業管理學會
 TUPM-PMI Taiwan Institute of Property Management

一年以上，優先錄取。

- 報名截止日期：2018 年 9 月 2 日 (五)

● 報名程序

1. 填寫【培訓課程 報名表】、【職能認證 報名表】或[線上報名](#)
2. 至銀行或郵局匯款繳費，匯款帳戶請參考報名表。
3. 黏貼收執聯影本於報名表。
4. 將報名表與收執聯影本，傳真或 E-mail 至台灣物業管理學會。
5. 聯絡人：陳婉玲 小姐；
聯絡方式：(Tel) 02-2531-3162

(Fax) 02-2531-3102

(E-mail) service@tipm.org.tw

其他課程相關訊息、課程內容、師資訊息，以及收費標準請參閱學會網站最新消息-物業管理經理人精業培訓班【第五期 招生簡章】

台灣物業管理學會：http://tipm.org.tw/news_1.html

看壞台北房市 他想將房子全賣掉改當租屋族

近年來房價高漲，擁有一間自己的房子對很多年輕人來說是遙不可及的夢想。但卻有一位網友反其道而行，因擔心房市越來越差，想要將家中房產全數賣掉，改至內湖或花蓮地區租屋生活。這位網友獨到的提議雖獲得家中長輩同意，但卻嚇壞許多友人及網友，直言「年輕人就是衝動」。

一名網友在《mobile01》上 po 文表示，外婆年輕的時候從苗栗到台北做生意，不斷買賣土地賺錢，因此擁有不少房產。而原 po 從小和媽媽、姐姐同住，近日他見房市每況愈下，擔心市場從此不回溫，因此想將手上屋齡皆約 40 年左右的房子全數賣出，和媽媽一同到內湖或大直地區租屋，或者至花蓮暫居民宿。而原 po「以租代買」的提議獲得家中長輩的同意，卻被身邊的朋友勸阻，認為他太過衝動。

他的獨到想法引來網友熱議，



一名網友表示，因為擔心房市越來越差，想要將家中的房產全部賣掉，帶媽媽到內湖或是花蓮當租屋族，引發網友熱議。公寓示意圖，圖片來源 / ingimage

部分網友認為原 po 說的不無道理，現在將房子賣掉可以確保有一筆不少的收入，也不用承擔之後房屋折舊、賣不出去的風險，「賣一賣也好，與其以後跌的慘不忍睹，不如趁現在還算高點時賣掉」、「有好價錢就賣吧！換新的房子或適合的，留一些現金在身上也不錯」。

但也有不少網友無法理解原 po 賣掉房產、以租代買的想法，「如果沒貸款壓力，你們家付的房租是不必要的開

銷」、「可以挑地區，逐步出脫，也不一定全部賣掉，有些區域或許條件好，還有機會漲」、「年輕人就是衝動，以為手握的現金很值錢，你賣了可不一定能買得回來」。

2018 年 08 月 13 日

聯合新聞網

<https://goo.gl/888QLg>

日商宅都登台 瞄準包租代管商機

為推動包租代管業發展，日本租賃協會 8 月初特地組團來台拜訪內政部，希望進一步了解台灣市場。據透露，總部位於大阪的日本宅都大型租賃業已搶頭香，準備在台成立子公司，並正式申請參與包租代管市場，顯然相當看好台灣的發展，另兩家業者東急及東京都也摩拳擦掌。

日本租賃住宅管理協會與三好不動產等業者，7 月底至 8 月初來台考察包租代管市場，除了拜會內政部次長花敬群，並考察健康國宅等相關住宅項目。由於日本發展包租代管業務甚久，內政部將由政次花敬群率 20 名業者，於 8 月 19 日赴日本東京參訪 5 天，實地考察當地的包租代管經營方

式，進而加速推動台灣的包租代管產業發展。

官員說，日本宅都、東急、東京都等 3 家大型房屋租賃企業，都有興趣進軍台灣市場，總部位在大阪的宅都跑最快，準備來台設子公司，並申請參與經營包租代管業務。

內政部地政司長王靚琇表示，日

本包租代管的發展歷程剛好和台灣相反，是由下而上，租賃業者組成協會來進行管理，台灣則是由政府先推動租賃專法，再協助業者發展包租代管市場，因此日本對於我國相關法律建置過程也非常有興趣。

王靚琇表示，日本包租代管已非常成熟，有超過 6 成以上的房源都由專業租賃業者管理，因為業者手中擁有房源和客源，可以加速媒合，讓房東不會出現租約中斷而減少租金收入的問題，因此，房東願意繳交 3% 到 5% 管理費用，給專業代管業者處理，進而降低房屋的閒置率。

王靚琇指出，台日雙方對彼此經

驗都很有興趣，例如日本服務非常全面，買賣用的不動產說明書中，要詳實列出房屋是否有非自然死亡的凶宅紀錄，仲介的責任非常大，必須盡其所能地去調查相關資料與報章雜誌，至少要問過 5 個相關人士，這是台灣還沒有做到的。

另外，日本專業包租代管業者也會用高科技來管理房屋，像是老人生活狀況回報、緊急救援措施等，讓房東可以安心租屋給高齡人士，兼顧住宅與長照政策，也是台灣可以學習的方向。

台灣正在拓展包租代管市場的初期，房東們都處在觀望階段，一方面不

願被課稅，另一方面也不想支付物業管理費用，內政部有意借鏡日本發展經驗，加速發展此新興產業。

租賃專法 6 月 27 日上路後，國內將出現特許行業「包租業」、「代管業」，前者由專業經營者先向房東承租房屋，再轉租並管理；後者由專業經營者代房東管理出租房屋的專業服務制度。內政部估計，現約 300 萬人是租屋族、超過 10 萬個房東，但房東管理能力不夠，是包租代管業可興起的潛在商機。

2018 年 08 月 07 日
記者彭煒琳/工商時報
<https://goo.gl/gF5XTa>

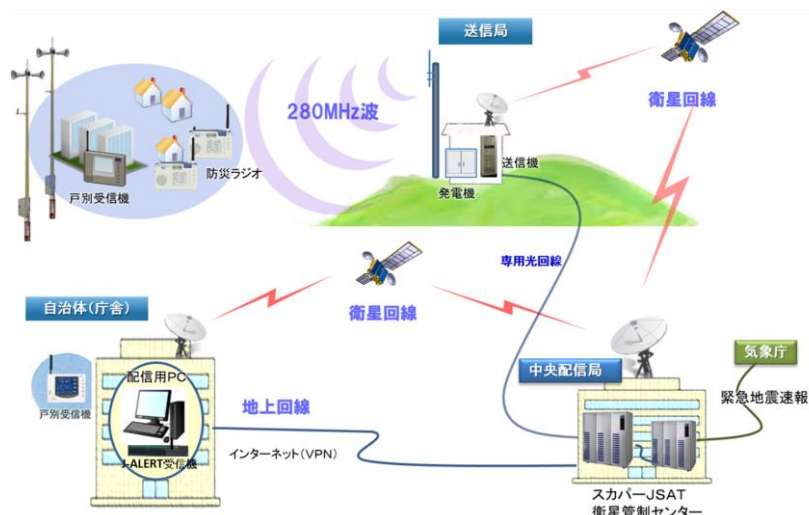
被遺忘的科技「呼叫器」，在日本防災應用發現新價值

大地震突顯了現代手機的脆弱——嚴重依賴密集的基地台，當基地台損壞或斷電時，手機的地震預警通知技術再先進，也傳達不到，地震發生後的資訊傳遞也無以為繼；社區傳統有線廣播系統，斷電以後也一樣沒辦法再傳遞地震情報，這是非常大的問題。然而呼叫器使用的 280MHz 電波，特性是只要有一個中央電信塔，就可以傳送訊息給廣大範圍地域，且對建築的穿透性又好，加上呼叫器比較省電(傳統呼叫器待機可達 15 天)，能持續傳遞中央氣象局的即時警報，也就是說老式單向呼叫器技術反而在天災有更好的存活性，這帶給 Tokyo Telemessage 很大的啟示。於是該公司轉向開發防災用的呼叫器相關

產品，與針對日本地方縣市政府單位的整套解決方案。

最後的方案是在政府單位設立機房與電信塔，然後社區戶外裝設廣播式音聲 / 文字播報機，家家戶戶由政府補助購買防災收音機，收音機其實就是呼叫器、FM / AM 收音機與緊急

手電筒的合體，地震波傳來或堤防要潰堤時，氣象單位的監測器感應到而發出警報時，防災收音機就會即刻閃燈且用最大音量示警，住戶就可及早準備。災難發生後，就算電力中斷、手機不通，最新的災情警訊仍能不斷傳來(包含去哪裡避難的通知)，電



力可支撐 3 天。

這真的是好東西，而 Tokyo Telemessage 的未來就指望它了，於是開始推展業務。起初從鄉下縣轄市推廣，一邊努力去推，一邊還要與公司的巨大財務赤字奮鬥，如果防災電信產品沒有成功，公司就要收起來了。Tokyo Telemessage 從 2011 年奮鬥到 2016 年，終於推廣打開這個獨到的市場，且轉虧為盈，甚至 2019 年大城市京都也預定導入這套系統。Tokyo Telemessage 為呼叫器這項老舊科技找到了第二春，再次發現了它的價值。

現代人常常迷信前衛新科技總是最好，傳統的老舊科技就是要淘汰，



防災收音機的解說影片：<https://goo.gl/uYFQyZ>

但現在是不是應該重新檢討為新而新的思維，從成熟老舊的科技發現新價值？其實「創舊」也是一種創新呢！

2018 年 08 月 12 日
科技新報 Technews

<https://goo.gl/tK3E5E>

赫見高樓「薄片屋」 專家：這樣建築會越來越多

先前全台各地陸續出現外觀扁扁、窄窄的「紙片屋」，引發民眾關注建物結構的安全性，現在又發現北市大安區出現新一代紙片屋，只比紙片屋厚一些些的「薄片屋」。專家認為，雙北為了加速推動危老重建，讓不少小規模的基地、建案越來越多，對未來整體都市規劃不見得是好事情。

日前有網友在 PTT 分享，在北市和平東路看到特殊建案，高樓住宅外觀薄薄看起來很嚇人，據了解該案位於和平東路一段「仰大安」，總樓層 14 層樓高、總戶數 38 戶，規劃坪數為 12、14、25 坪。

除此之外，另位於成功市場旁豪宅建築，外觀看似建築輕薄，只比紙

片屋厚一些些的「薄片屋」，不過從銷售網站內部照片，可得知內部空間並不如外觀視覺的狹小。不少網友認為住在薄片屋裡「颱風天感覺會很可怕」、「小基地建案的悲劇」。「仰大安」的銷售業務汪小姐表示，該案符合一切建築法規，由於鄰和平東路旁，周邊多低矮老屋還未重建，所以視覺觀感看起來較高瘦。對此社團法人建築安全履歷協會理事長戴雲發表示，雙北地區危老建築多，為了避免強震來臨發生憾事，政府力推危老重建的同時，祭出不少獎勵手段，所以現在許多一小塊地、一小棟建築就獨立改重，雖然能夠較快解決居住安全的問題，不過

未來小基地、小規模的「薄片屋」可能會越變越多，這對城市未來整體使用規劃、景觀都不是一件好事情。戴雲發說明，「薄片屋」建築立面瘦扁、單薄，可能影響民眾的居住舒適度，因為屋內可能感受到強烈搖晃，因此建議買「薄片屋」產品的民眾，最好是先確認地下室有無設基樁、連續壁、壁樁等「抗拉拔」設施，可以對抗強震、強風的吹拂與搖晃。

2018 年 08 月 07 日
記者黃靖惠/好房網 News
<https://goo.gl/jDTLYV>