



M 電子報 台灣物業管理學會

第 163 期

2018/10/01

Taiwan Institute of Property Management

台灣物業管理學會 2018 年度 4~9 月新入會會員名單
 2018 年現代物業發展論壇-物業與設施管理科技的力量 歡迎報名
 區塊鏈 + 物聯網，能為公司做到哪些事？一次告訴你
 新北引進 BIM 智慧化管理！建物維護公安更透明
 正式上路 北市公宅智慧社區建置及服務系統參考手冊
 「合格」養老院卻讓多名老人葬身火窟，衛福部將如何修法？

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

台灣物業管理學會 2018 年度 4~9 月新入會會員名單

台灣物業管理學會一直以推展物業管理學術、強化產業競爭力為宗旨，至 2005 年 9 月成立至今，不僅積極落實建立物業管理法制，更努力推展產業走上國際化，蓬勃物業管理相關專業之發展，其成效有目共睹。

而能夠激勵學會持續進步，永續發展之動力一直都是集結了全體理監事、會員委員會以及每位會員之力量、支持與鼓勵。承蒙各位齊心的愛護與努力，未來，如何提升物業管理專業價值，促進台灣物業管理國際競

姓名	性別	服務單位	職稱
林谷峰	男	公寓大廈培訓中	
葛原元宏	男	穴吹公寓大廈管理維護(股)	總經理
郭偵誼	女	信義之星公寓大廈管理維護 (股)公司	社區經理
陳銘心	女	力信建設	行政協理
葉武霖	男	新都興資訊股份有限公司	總經理
張宏傑	男	東和公寓大廈管理維護(股)公司	社區經理
游昌霖	男	信義之星公寓大廈管理維護(股)	組長
鄭仁雄	男	柏新科技股份有限公司 台灣室內環境品質管理協會	總經理 理事長
胡宗爰	男	龍昇公寓大廈管理維護(股)公司	總經理
許煌麟	男	建國科技大學/空間設計系	副教授

爭力將是學會持續努力之方向。

另一方面，會員們的熱情支持與積極參與是學會最重要的後盾，在此殷切冀望會員們能不吝指教並為物業管理挹注源源不竭的活水、使學會能再接再厲、不斷地求進步，必能共築物業新榮景！

此外，2018年學會也新進了13位個人會員，在此，學會誠摯歡迎各位的加入，也歡迎對物業管理領域有興趣的先進及同學加入成為本會會員，一同為提升我國物業管理環境發展與研究努力。

姓名	性別	服務單位	職稱
呂俊毅	男	新壽物管公司	副總經理
		台北市公寓大廈公會	理事
		傑仕堡商旅(股)公司	董事
邵文政	男	台北科技大學建築系	副教授
文一智	男	國立雲林科技大學工程科技研究所	副教授

~ 加入會員方式請詳台灣物業管理學會-入會辦法 ~



2018年現代物業發展論壇 人工智慧+物聯網-物業與設施管理科技的力量

時間：2018年11月16-17日(11月15日報到)

地點：蘇州工業園區國際大廈4樓國際會議廳(蘇州大道西2號)

形式：1天主題研討(11月16日)+半天專案考察(11月17日上午)

會務註冊費：RMB1680元/人

主辦：現代物業雜誌社

協辦：台灣物業管理學會

學會會員註冊費：RMB1000元/人

會議註冊報到當天(11月15日)

由會務組提供接風晚宴，會議當天(11月16日)中餐、晚餐由會務組統一安排，紀念禮品和資料，安排考察(11月17日上午)。

本行程機票及訂房，請聯繫本會國際交流委員會-高金村主委，熱烈歡迎會員報名參加！

台灣物業管理學會國際交流委員會配合現代物業發展論壇籌辦11/18-21上海高端物業管理參訪交流活動，詳細行程規劃中，敬請期待！

報名回执表

107.10.20 截止報名

報名單位				座机	
詳細通信地址				邮编	
姓名	性別	职务	手机	微信	QQ/E-maill

聯絡人：台灣物業管理學會 國際交流委員會 高金村主委

連絡電話：(0)02-8522-7989 #11 0938-002-359 信箱：kim@gisaec.com

區塊鏈 + 物聯網，能為公司做到哪些事？一次告訴你

區塊鏈 (blockchain) 被視為「將顛覆商業世界」的關鍵技術，近來的熱議程度就跟幾年前人人隨口談論「物聯網」(IoT, Internet of Things) 的情況類似。如今回頭來看，你會發現物聯網的發展並沒有當初想像的快速。

根據國際數據公司 (IDC) 研究，近 4 年來企業和物聯網相關的投資持續增加，2020 年將達到 1 兆美元。儘管如此，這個數字還是沒有達到 2016 年的預測規模：約 1 兆 300 0 萬美元。

BCG 和思科 (Cisco) 攜手研究，希望找出物聯網發展不如預期的限制因素，以及解決方案。我們發現，業界人士一直都知道物聯網有助於資訊互通，可大幅提升效率，卻始終不願意揭露自家資訊給其他平台，主因就在於缺乏「信任」：我怎麼知道揭露了數據和資訊，你會拿去做什麼？又怎麼知道你提供的數據是可信的？

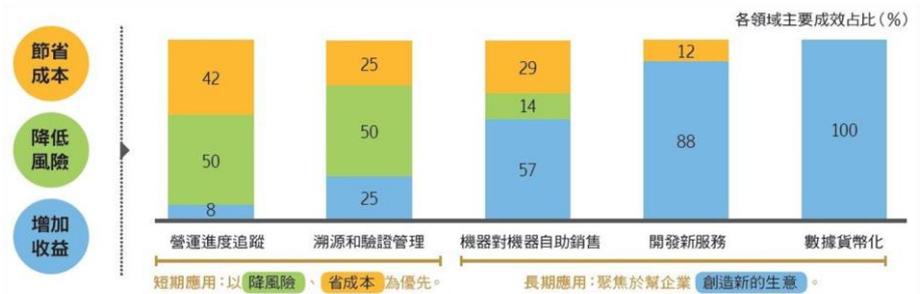
想要化解這個信任危機，具有去中心化、不可篡改特性的區塊鏈，正是解決問題的有效技術。

區塊鏈 X 物聯網「短期應用」：進度追蹤和溯源管理

在新科技顛覆商業的路上，大多數公司都還在摸索，小規模地試點。以下整理出 5 個可以運用「區塊鏈 X 物聯網」的領域，供有意朝此方向發展的企業參考。

1. 營運進度追蹤

將同產業的供應鏈接上同一條



區塊鏈+物聯網的 5 種應用和 3 大效益。

鏈，搭配感測器 (sensor) 和物聯網，就能自動感測每次物品轉移的數量、頻率等資訊，並且更新在區塊鏈上，供上下游廠商參考。這會省下許多手抄、開單的行政作業和溝通成本；當資料有問題時，相關廠商也都會察覺。

2. 溯源和驗證管理

有些產業 (如精品、汽車) 需要可信度高的資訊來源，像是出廠後經歷了哪些存放空間、轉手過幾次、是否維修過等，都會影響產品的價值。當買方、賣方、維修方都可以將相關資料，透過物聯網上傳至區塊鏈，就能方便下一個買家查看，確保資訊沒有被隱匿。

食品業也是一樣，可以使用物聯網感測技術，搭配區塊鏈寫入資料，全面掌控從生產到銷售之間的重重加工與分銷機制，當特定一批商品出問題，馬上可以找出商品的途徑，推斷問題在哪裡。

3. 機器對機器 (M2M, machine to machine) 自助交易

過去能源產業只能集中發電、集

中銷售，有了物聯網和區塊鏈，就可以在無人干預之下，透過網路溝通，自主分銷能源。其中，物聯網技術可以測量和記錄能源儲存的狀態；區塊鏈分散式帳本的特性，則可以讓個別用戶分頭進行線上交易、支付和結算。

4. 開發新服務

走到家門口卻找不到鑰匙，應該是許多人生活中的痛點。雖然已經有物業管理公司看準這項需求，開發出智慧門鎖，還是有人會擔心密碼外洩。如果能採用區塊鏈加密儲存，未來你可以按密碼就進門，還無須擔心物業公司得知你的密碼。

5. 數據貨幣化

受限於法規，醫院不能立即更新病患的相關病歷，導致許多病患轉院時，都要再次經歷問診、拍攝 X 光片等過程。未來如果有適當的隱私授權規定，就可透過區塊鏈傳遞病歷資料，讓醫療數據在不被竄改的前提下更為流通，特定病患甚至能授權資料促進藥品研發和醫療研究，從中得到相應的回饋。

以目前已通過「概念性驗證」(P OC · proof of concept) 的比例來說，前述 2 個應用領域已經有 6 成和 3 成通過概念性驗證；後面 3 個領域的通過比例不高，仍有大量的測試與失敗，主因在於大多數人還無法掌握區塊鏈的內涵，法規的調整與配套也沒還到位。

不過，區塊鏈與物聯網相輔相成已是確定的趨勢，短期內能幫助企業節省成本、降低風險，長期有望成為提高收益的重要來源。

區塊鏈 + 物聯網，可為企業帶來 3 大效益

根據 BCG 和思科(Cisco)的共同研究，目前可以結合區塊鏈與物聯

網的 5 個應用領域，分別是營運進度追蹤、溯源和驗證管理、機器對機器自助交易、開發新服務、數據貨幣化。

2018 年 09 月 18 日
作者徐瑞廷/經理人月刊第 166 期
<https://goo.gl/bkq18Q>

新北引進 BIM 「建築資訊模型」 智慧化管理！建物維護公安更透明

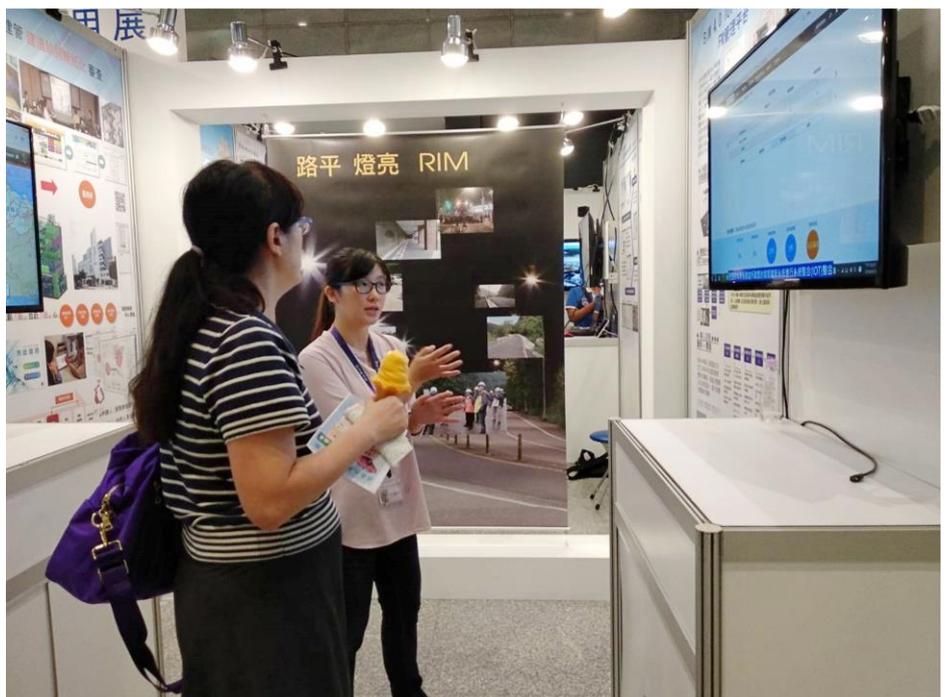
「2018 BIM 4.0 新北智慧城創新應用展暨研討會」展示新北市升格以來，推動 BIM (建築資訊模型 Building Information Modeling)、RIM (道路資訊模型 Road Information Modeling) 等各項創新應用成果。

新北市長朱立倫表示，BIM 在國外的操作經驗已證明，可以有效協助解決工程上常見的錯誤問題與節省工程成本，近年來 BIM 的技術更被廣泛的應用到智慧城市發展的領域中，以及建造執照開放空間預審，不僅加速審查行政效率，更讓新北市連續榮獲「2016 雲端物聯網創新獎 - 政府服務組傑出應用獎」及「2017 年智慧城市創新應用獎」等殊榮。朱立倫期許 BIM 技術未來能造福台灣各項產業，帶動台灣經濟，創造更多就業機會。

新北市工務局指出，新北市自民國 2013 年起率先全國，引進 BIM 技術，運用在工程規劃、設計、施工管理，並從運動中心、藝文中心等重大



新北市長朱立倫出席開幕典禮。(圖 / 新北市政府提供)



導覽員解說展覽內容。(圖 / 新北市政府提供)

公共工程優先實施，透過市府自行研發的管理系統，將 BIM 技術從原有輔助建造執照開放空間預審，擴大應用到施工管理及使用管理，不僅可以加速審查行政效率，透過智慧化的管理，更讓建築物的維護及公共安全更為透明。

BIM 技術除了讓建築物管理維護更方便之外，也可運用於城市安全，新北市引進全國最新技術 RIM 整合平台，提供轄區道路、橋梁、地下 3D 管線、路燈等使用，透過系統監控，讓養護單位即時掌握路面及地下管線的狀況，也可保障市民的安全。另市府辦理「安家固園計畫」，已完成具平原地區之液化潛勢評估，市民可以透過新北市土壤液化潛勢查詢系統，利用網路、手機方便查詢住家的土壤液化潛勢，並提供液化小常識、問答集等正確防災觀念，打造宜居城市、建構安心家園。

2018 年 09 月 26 日
作者郭岱軒/ LimitlessIQ
<https://goo.gl/guEbjN>



民眾實際體驗防災教育桌遊。(圖 / 新北市政府提供)



BIM 研發團隊向民眾解說。(圖 / 新北市政府提供)

正式上路 北市公宅智慧社區建置及服務系統參考手冊

台北市政府林欽榮副市長於 9 月 26 日(星期三)邀集內政部建築研究所、都發局、資訊局、台北市聯合採購發包中心、智慧城市專案辦公室 (PMO)、財團法人台灣經濟研究院、台北市電腦公會等舉辦「台北市公宅智慧社區建置參考手冊及服務系統參考手冊(2018 年)研商會議」，並宣布台

北市公宅智慧社區建置參考手冊及服務系統參考手冊(2018 年)正式上路。

台北市公共住宅智慧社區結合智慧科技，應用於設計、興建與管理維護，除考量節能、節水、社區安全外，也將建構智慧社區管理雲、智慧電網、智慧化高齡健康住宅等，使

居民在安全、健康及舒適便利等方面能接受到更及時與全面性的照護。內容從智慧社區之採購策略、設計與施工、竣工驗收到後續營運管理階段，建構全流程的操作設計原則，並提出必須建置的項目(包括：安全防災、資訊通信、建築自動化、節能管理與智慧電網、智慧生活服務及物業管理)，以及

選擇性建置項目(包括：智慧圖書館、智慧托育、智慧商業零售、智慧健康照護等)。

林欽榮表示訂定相關參考手冊主要是作為公共住宅發包內容的依據，並提供給設計單位、ICT 科技廠商參考遵循，考量智慧科技應用日新月異且涵蓋範圍廣泛，其內容秉持「開放」、「相容」、「可演進」三個原則，台北市政府於 2016 年 7 月推出第 1.0 版之「台北市公共住宅智慧社區建置規範手冊」、2017 年 7 月推出第 2.0

版，歷經 2 年之場域實證及檢討，調整修正【設計階段】及【施工階段】之內容，制定「台北市公共住宅智慧社區建置參考手冊(2018 年)」及更新「台北市智慧社區服務系統參考手冊」，以確保智慧設備之功能性、新穎性等，共同引領台北市公共住宅朝向智慧社區發展。

在智慧社區的採購策略方面，除加強智慧科技應用在工程標內之重要性、增進營造廠、建築師及 ICT 產業異業整合外，將依基地特性需

求，規劃部分智慧化系統獨立辦理「智慧科技應用標」，藉此加強產業創造新興經營模式。「台北市公共住宅智慧社區建置參考手冊(2018 年)」、「台北市智慧社區服務系統參考手冊」相關資訊請至都發局網頁參閱，網址：<http://www.housing.taipei.gov.tw/ph-ae/smart-community>。

2018 年 09 月 27 日
作者林湘慈/MyGoNews
<https://goo.gl/6xPEiG>

「合格」養老院卻讓多名老人葬身火窟，衛福部將如何修法？

長年以來，老人福利機構多次大火造成嚴重死傷，近日，衛福部預告《老人福利機構設立標準》修正草案，未來，老人福利機構限高 10 樓、寢室隔間也必須與「樓板」密接，避免天花板跟樓板的空隙，成為火災濃煙的通道。

造成多人喪生的老人福利機構，防火安檢竟都「合格」

《長期照顧服務法》在 2015 年制定完成，2017 年 6 月公告上路，衛福部目前仍在修正相關子法。與長期照顧相關的《老人福利機構設立標準》也將修正。

由於長照機構多次大火，許多行動不便的長者逃生不及，尤其 2016 年 7 月，新北市新店區一間位在 8 樓的「樂活老人照顧中心」清晨發生火災，雖然安檢合格、評鑑為甲級，但仍造成 6 死 27 傷的慘劇。《中國時報》報

導，許多人認為問題源於行動不便的長者垂直逃生不易，當時，就有專家在會議中建議，將建築物「限高」納入討論，但最後認為老人垂直逃生能力本來就有限，應以水平避難為主，不需「限高」。

**新店老人照顧中心大火 5 死 2 命危
安檢評鑑為甲級**

然而 2018 年 8 月，衛福部立台北醫院位於 7 樓的護理之家失火，雖然人員配比、消防安檢都合乎規定，卻仍造成 9 死 39 傷的悲劇。

《聯合報》報導，討論過後，衛福部決議長照機構未來應加強防災設備、設施，第一步先修正《老人福利機構設立標準》。

修正《老人福利機構設立標準》：限高 10 樓、阻隔樓板空隙

9 月 7 日，衛生福利部公布《老

人福利機構設立標準》修正草案，其中，在防災方面，新增了以下規定：

- 建築物樓層最高以 10 樓為限，不溯及既往。
- 原本寢室間的隔間高度只與「天花板」密接，改為寢室間的隔間高度需與「樓板」密接。舊有長照機構，必須在修正施行日起 2 年內改善隔間。
- 護理站需配置哨子或擴音器、防煙面罩、指揮棒。兩層樓以上機構，必須配備無線電。

[《未完·詳全文.....》](#)

2018 年 09 月 17 日
作者林湘慈/The News Lens
<https://goo.gl/z6K5GZ>