



# M 電子報 台灣物業管理學會

Taiwan Institute of Property Management

第 173 期

2019/03/01

內政部打造智慧住宅 邀請民眾免費預約體驗  
說好的「門牌全揭露」呢？實價登錄「透明化」政策大轉彎  
從街燈到安防 實踐智慧城市的推手  
陽光社區 綠建築雙贏商機  
新北推動智能管理 都審建管革新  
桃市老屋活化再生 市府補助 50%經費  
環保組合屋超省錢 自產電火不求人

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](http://www.janus.com.tw)

聯絡方式：(02)2245-8000

## 內政部打造智慧住宅 邀請民眾免費預約體驗

內政部於 2019 年 2 月 21 日說，為讓民眾能感受創新智慧產品的優質功能，與產官學界合作，在北、中及南建置智慧住宅展示中心，邀請民眾免費預約體驗，將智慧情境複製回家，提升居家生活品質。

只要聲控，智慧機器人就可依指令幫忙開啟或關閉燈光、空調、居家監控等智慧化系統設備，等於家中有一位專屬管家，相當實用又

新奇。內政部 2 月 21 日發布新聞稿表示，內政部長徐國勇邀請民眾到北、中、南智慧住宅展示中心(區)免費預約體驗，並將智慧情境複製回家，共同提升居家生活品質。

內政部指出，徐國勇下午在部務會報聽取內政部建築研究所報告「推廣智慧居住空間，強化展示中心互動體驗」提到，透過網路、監測設備及系統整合等技術，使智慧化建築物具備自動感知、分析及回應等功能，讓

生活更便利。

內政部表示，為讓民眾能感受國內創新智慧產品的優質功能，內政部與產官學界合作，在北、中及南都有建置智慧住宅展示中心(區)以及易構住宅實驗屋，展示適合在地居住使用、技術穩定且價格平實智慧住宅設備系統。

內政部表示，徐國勇指示建築研究所持續擴充展示項目，積極帶動營建產業與資通訊科技產業的協力發展，為國人營造更安全安心、節能永續、健康照

護、便利舒適及高齡友善的智慧生活環境。

內政部指出，自 2009 年起至 2019 年 1 月底，在台北的智慧化居

住空間展示中心及易構住宅實驗屋已有 165 家設備廠商，335 項產品參與展示，參訪民眾已達 11 萬 4000 餘人次，不但獲得民眾的肯定，也成

為外賓來台參訪智慧綠建築的重要據點。

2019 年 02 月 21 日  
記者王承中/經濟日報  
<https://goo.gl/hrxJDC>

## 說好的「門牌全揭露」呢？實價登錄「透明化」政策大轉彎

實價登錄 2.0 版」(地政三法修法)預計 2019 年 5 月送立法院審理，不過卻傳出卡關。由於擔心預售屋即時登錄可能出現哄抬價格；門牌全揭露考量個資問題，內政部地政司副司長王成機坦言，此案的「預售屋即時登錄」以及「門牌全揭露」兩項一直受到公會、業者相關單位反對，最後是否推動還未確定。

對此，台灣大華不動產估價師聯合事務所所長張義權表示：「這是觀念問題」，美國更重視個資保護，但早就推動門牌全揭露，連房屋買賣的歷史紀錄都有。至於預售屋即時登錄可能出現哄抬價格，張義權認為現今對於炒作價格的懲處方式很明確，只要抓得到，還怕什麼？

張義權認為，台灣太安於現狀，不願面對改革陣痛期，如此一來，資訊不透明更容易出現假消息，長期來



地政法修法面臨的門牌揭露，是否影響個資呢？不妨從美國來看 (圖/PROchia ying Yang@flicker)

看絕對是不好的影響。然而他十分肯定將實價登錄申報責任回歸給「買賣雙方」，才能減少糾紛。

台北市政府副秘書長李得全也在個人臉書表示，「如果選舉到了，連實價登錄門牌資訊都不敢揭露公開，何來資訊透明？如何健全房市，更不必

奢談居住正義！」天時地利不動產顧問公司總經理張欣民也公開留言表示認同上述說法。

2019 年 02 月 20 日  
記者段佩宜/好房網  
<https://goo.gl/T2TT5z>

## 從街燈到安防 實踐智慧城市的推手

快速都市化造成的資源匱乏與生活品質低落等問題，讓越來越多的城市管理積極透過物聯網 (Internet of Thing)、巨量資料分析

(Big Data) 與人工智慧 (Artificial Intelligence) 等新科技打造智慧城市，提供民眾更便捷且安全的生活體驗。

舉例來說，紐約市民可用行動支付服務繳交停車費，汽車儀錶板可與智慧路燈連線，市民一下車，智慧路燈就會自動變亮，離開後會自動熄滅，此外，

還在街道旁的垃圾桶上安裝音響，當汽車的車窗被惡意份子砸破，智慧垃圾桶慧發出警示聲音、智慧路燈則會閃爍燈光並通知警察，警察到現場後則會主動發送簡訊給車主。

為加速智慧城市的普及，日月光推出系統級封裝(SiP)平台，將之應用在智慧街燈、建築物智慧能源管理、智慧交通、智慧停車與空氣品質監測等方案，點亮智慧城市網絡，推動城市、國家的永續發展。

### 技術整合平台 加速智慧化腳步

食、衣、住、行、育、樂的全面智慧化，一直是城市管理者努力的目標。為享受智慧城市帶來的綜效，城市管理者積極邀請跨業夥伴投入，逐步建立智慧街燈、建築物智慧能源管理、智慧交通、智慧停車、智慧消防與空氣品質監測等智慧化應用，然後，透過串聯各項智慧化服務的方式，打造高效、安全且便捷的市民生活圈。

### 以智慧路燈照亮城市每個角落

從美國洛杉磯、英國倫敦、智利聖地牙哥、日本東京、中國寧海到台灣桃園，世界各地的城市管理者皆積極佈建智慧路燈，藉此提升能源使用效率、降低維修人力，以及照亮每一個角落；此外，也有不少城市管理者將之視作蒐集天氣、溫度、濕度、光照、PM2.5、雜訊、雨量、風速、車流等資訊的重要管道，然後，透過持續不斷的數據分析提升城市在安全、交通與環保等領域的服務能量。

特別值得一提的是，開始有城市



圖片來源：shutterstock



影片網址：<https://youtu.be/TWJjGV7UKHw>

嘗試將智慧路燈與智慧電網、智慧交通與智慧安全等多種智慧化服務整合在一起，以更好的解決市民或城市管理者遭遇的問題，例如智利的聖地牙哥藉由整合智慧照明與智慧電網技術的方式，在地震發生時讓照明系統發揮疏散功能等。

為協助、加速台灣各個城市管理者佈建智慧路燈的腳步，日月光整合 BLE+MCU SiP、LoRa/SigFox/NB-IOT/LTE+MCU SiP、UV/IR Sensor 等技術的智慧街燈方案，讓街道上的

路燈可以因應環境光源變化，自動調整開關與亮度。

### 以智慧能源管理打造安全生活環境

隨著地球暖化與能源匱乏等問題日趨嚴重，如何有效管理能源成為熱門議題。

[《未完，詳全文.....》](#)

2019年01月31日  
futurecity  
<https://goo.gl/JkGfJ9>

## 陽光社區 綠建築雙贏商機

台灣面臨嚴重缺電危機，在綠能發展跟不上用電的需求下，全台缺電危機迫在眉睫，不僅工商大老對工業用電問題憂心忡忡，一般民眾也擔心家庭民生用電都會發生問題。

### 能源轉型 考驗供電銜接

台灣能源轉型操之過急，為了達成 2025 核電除役的目標，政府在 2016 年 7 月訂定 2025 年整體能源配比为「燃氣 50%、燃煤 30% 及再生能源 20%」的目標，再生能源發電占比從現在的 5%，在 8 年內要達到 20%，即是成長為目前的 4 倍以上；如果與德國相比，再生能源占發電比在 1999 年僅 5%，花了 12 年才提升到 20%。如今台灣推動的時程要比德國縮短了 3 分之 1，電力供應銜接問題迫在眉睫。

台灣再生能源發展條例已在 2009 年通過，但一開始因技術問題等因素，多數人認為綠能科技產品缺乏經濟誘因，致使參與動機及動能不足，產業也無法進一步擴大成長，勢必要持續搭配經濟誘因的政策加持，才能激發更多民眾共同參與。



都江建設先前推出的太陽光電宅，深受好評。(都江建設提供)

### 政策加持 激發民眾參與

此外，天災及空汙問題益加明顯，大眾開始更進一步地反思核能及火力發電的必要性及危險性，在政府大力推動及補助下，近幾年台灣綠能發電的設置有了明顯的成長，其中「太陽能發電」更成為民眾最能接受且受到歡迎的電力來源。

不只台灣，世界先進國家在能源方面也持續推動發展相對穩定且汙染低的太陽能，有調查報告指出，以日本及德國為例，即使在日照最充足的地區，其發電效率只有 900 至 1000 瓦的水準，但台灣屏東卻可發出 1500 瓦的電力，差距相當驚人，台灣更具

備發展太陽能的條件。

其實台灣各縣市都具備太陽能發電的極佳條件，「光電宅」也將成為綠建築的新方向，宜蘭已有建商嗅到這股商機，除了獲得宜蘭縣政府的輔導，近期更將通過經濟部能源局「陽光社區」核准立案，勢必會帶動宜蘭地區甚至全國性「綠能光電宅」的風潮。

2019 年 02 月 27 日  
記者胡健森/中時電子報  
<https://goo.gl/TgctnB>

## 新北推動智能管理 都審建管革新

新北市政府為加速都審建管時程提出新政，新北市政府工務局及城鄉發展局已針對目前實際情形進行全面審視與檢討，將以智能管理、加

速審議及原則通過例外審查等三大主軸革新建照審查、都市設計審議行政流程，達到都審建管革新精進、簡政便民的目標。

今天市政會議時市長侯友宜指出，工務局與城鄉局辦理建築執照審查與都市設計審查業務，承擔了人民居住安全、建築政策推動與公共環境品質做把

關的責任·同仁責任大·業務也繁重·所以同仁們不但要努力工作(work hard)·更要聰明而有效率的工作(work smart)。

侯友宜說·過去常聽到業界對於建照審查·都市設計審議審查時程建言·市府團隊必須誠實面對外界批評·工務局與城鄉局已針對目前實際情形進行全面審視與檢討·將從智能管理·加速審議及原則通過例外審查等三大主軸革新建照審查·都市設計審議行政流程·兩局所提革新方案應於3個月內完成階段成果·讓民眾有感。

新北市政府城鄉發展局長黃一平說·為加速行政效率·目前都市設

計審議案件每周至少3場小組·每月至少1場大會·送件資料正確且齊全就立即排會·2次小組未決·就直接送大會審決·專案小組及大會當場做成會議紀錄·業者及建築師現場確認紀錄內容·減少爭議·對於目前業界對於都市設計審議核備期程的建言·也修正行政流程·對於小組報告案(佔都市設計審議總案件量56%)由局總工程司決行·未來也將透過智能管理·除讓市府內部有效控管案件期程·都市設計審議平臺也將個案進度公開揭露·業者及建築師可以即時掌握案件辦理情形。

新北市政府工務局長朱惕之說·為提供更簡政便民的服務·推行

各項業務精進作為·包括建築師公會協檢·建管即時通APP的啟用·啟動案件輔導機制及管控建築執照審查進度流程透明·尤其建管即時通APP新制是全國首創·可以有效掌控建照申請流程·立即啟動起承監造人共同審照機制·同時協助申請人將建築師的設計修正期程一併納管·使審照流程完全透明·化解外界疑慮。

朱惕之強調·建築執照的核發同時涉及土地開發利用管控·在市府各項行政流程縮減後·未來建築執照的核發效率必然會大幅提高。

2019年02月20日  
記者黃秀麗/自立晚報  
<https://goo.gl/YZjLCh>

## 桃市老屋活化再生 市府補助 50%經費

桃園市政府為鼓勵私有閒置老屋活化·去年由都市發展局住宅發展處所推動的「老屋再生活化補助計畫」·已邁入第2年·2019年2月1日開放申請·2018年度獲老屋活化補助共2案·已有1案完成修繕·成為富岡老街與富岡火車站的新去處·本補助申請案採隨到隨審方式受理·歡迎民眾踴躍申請。

「2019年度老屋再生活化補助計畫」補助項目包含老屋建築整建或修建·老屋室內修繕及老屋活化經營三項·建築整建或修建每案最高補助40萬元·室內修繕每案最高補助90萬元·活化經營包括文化藝術·公共事務·公開展覽·經營使用等項目·

### 老屋再生活化是什麼?

提升全市歷史、文化風貌質量·  
讓具有歷史、文化價值的老屋得以活化利用·再現風華·  
期透過老屋建築修繕及經營補助·帶動全市老屋再生活化·  
進而復甦街區活力·振興在地產業並凝聚社區意識。

**補助範圍及標的**

全市 具歷史、文化保存  
及再利用價值·且屋齡達**40年以上**之合法建築物

OR

屋齡未達40年者·經**文化局**認定**有歷史、文化價值者**

均可申請每月一萬元補助·營造使用人·所有權人與地區三贏·讓老房子被活化·不再閒置。

2019年除了本計畫可以申請之外·今年文化部也推動「老建築保存再生計畫」·編列高額的預算·補助私有老

建築約 50%的經費，鼓勵民眾多加申請，促進本市老屋保存再生與活化。

若民眾想進一步了解補助內容，

可至桃園市政府住宅發展處網站首頁→訊息公告→最新消息→「2019 年度桃園市老屋再生活化補助計畫」，查閱相關資訊，或電洽市府住

宅發展處都市更新科(03)329-8600 分機 201~208

2019 年 02 月 16 日  
記者葉志成/台灣好新聞  
<https://goo.gl/fmVbP4>

## 環保組合屋超省錢 自產電火不求人

易於組裝的環保組合屋現在愈來愈常見，巴西聖保羅 (São Paulo) 一間由建築師打造的預置屋 (prefabricated home) 不僅建材為百分之百可回收，且還可自產電力及重複利用水資源，還能生火，從製作到組裝，約半年時間。

據建築雜誌《dezeen》報導，巴西一間建築公司「SysHaus」與建築師 Arthur Casas 合作設計一個未來的環保住家，建材是鋁和 MDF 等再生材料製成。

建築師在屋上規劃了太陽能板，可吸收太陽能轉化成電使用，供居家使用，另外還有收集雨水可供重複使用的裝置，可用來洗澡、洗菜等日常活動。甚至還有配備生物消化器，將有機廢物轉化為氣體，可供應廚房和壁爐生火，不用倚靠外力，就可維持基本運作。

Arthur Casas 表示，組合屋可以依據使用習慣做「加裝」配備，像加入空調或年輕人喜愛的智能居家助手，可幫忙調節家中的溫度、溼度等，且只需 3 個月製作期及 3 個月組裝期，半年就可完成夢想中的環保住家。



2019 年 02 月 16 日  
記者黃政嘉/蘋果日報  
<https://goo.gl/X4HfbX>