



M 電子報 台灣物業管理學會

Taiwan Ins

第 183 期

2019/08/01

台灣物業管理學會 第 39 期公寓大廈「事務管理人員」講習

房屋的皮膚病：爐渣屋

安全家居 政院：展現地震防災新科技

智慧防汛-淹水感測系統 Line 8 月底 BOT 推撥

新北市都市更新整建維護補助申請 8 月 1 日起跑

社子大橋亞洲「橋」楚 臺法攜手監測市民安全

落實居住正義！老房修繕出租 再享各種稅優

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：成都亮紫智能科技有限公司

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 39 期公寓大廈「事務管理人員」講習 歡迎報名

● 開班日期與師資

本期上課日期訂於 2019 年 10 月 05 日至 10 月 13 日 (每周六、日上課；共 4 天)

本次師資陣容邀請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。包括：顏世禮、王順治、林錫勳、徐源德、劉智園、柳金堂、劉京翰等講師。

機會難得~！即日起開放報名至 2019 年 09 月 03 日止。完成報名手續即贈:台灣物業管理學報乙冊。

● ~報名手續與費用~

(一).報名費：新台幣 500 整。

(二).學 費：

1.事務管理人員:新台幣 6000 整。

2.技術服務人員:新台幣 6000 整。

(三).認可證書費：新台幣 1000 元。

(四). 填具報名表 (附件二—請依所須類別勾選)，選填梯次別志願，繳交最近二個月內 2 吋脫帽半身彩色照片 (光面紙) 一式四張，背面正楷書寫姓名、身分證字號，及繳交國民身分證正反面影本及

報名類別。

另繳交相關之證明文件請詳閱

招生報名表

三人以上團體(同時)報名者減免學費 1000 元

(五). 本講習班分親自報名及通訊報名二種

1). 親自報名：請繳交所須之報名資料及費用。

2). 通訊報名：請至郵局購買所須費用匯票或支票或匯款等連同報名資料裝入 A4 規格

信封內以掛號郵寄至本會。

地址：104 台北市南京東路一段 86

更多相關訊息、課程內容、師資訊

戶名：社團法人台灣物業管理學會

號 8 樓 801 室

息等請至[台灣物業管理學會網站](http://www.taiwanpm.org)

帳戶：合作金庫南京東路分行

電話：02-2531-3162

0410-7170-97134

傳真：02-2531-3102 陳婉玲秘書

公寓大廈「事務管理人員」講習課程表					
日期	時間	課程項目	內容大綱	時數	講師
10/5 (六)	0800-0830	訓前準備、開訓典禮		1	班主任
	0830-1230	公寓大廈管理條例及其施行細則	條文說明	4	顏世禮
	1330-1630	公寓大廈管理服務人管理辦法	公寓大廈管理服務人管理辦法 條文說明	3	王順治 (建築博士)
10/6 (日)	0900-1200	公寓大廈公共行政事務管理實務	A.文書處理及信件管理 B.會議規範	5	林錫勳 (物管專家)
	1300-1500				
	1500-1700	集合住宅住戶使用維護手冊範本	A.公寓大廈共用部分及約定共用部分之使用維護 B.公寓大廈專有部分及約定專有部分之使用維護	2	徐源德
10/12 (六)	0900-1200	規約範本	規約與建築物使用管理維護之關聯性	3	林錫勳 (物管專家)
	1300-1800	公寓大廈管理維護爭議事件處理	公寓大廈及社區爭議事件問與答	5	劉智園 (律師)
10/13 (日)	0800-1000	公寓大廈財務管理實務	會計作業及財務管理	2	柳金堂 (會計師)
	1000-1200	建築物管理維護技術及企劃	A.建築物使用者之需求 B.區分所有建物之經營管理 C.建築物的保養管理	2	劉京翰
	1300-1700	公寓大廈管理組織籌組運作及申請報備處理原則	公寓大廈管理組織報備程序	4	顏世禮
	1700-1800	其他	結訓	1	班主任
	1800-1900	考試		1	

房屋的皮膚病：爐渣屋

除了海砂屋與輻射屋外，爐渣屋也是近幾年備受關注的議題，包括松菸文創大樓、浮洲合宜住宅等公共建築，都曾陷入爐渣屋風暴。許多人辛苦一輩子買的房，就因為這爐渣屋的問題，可能三個月、半年就發作一次，令人十分頭痛！但究竟什麼是爐渣屋？而

我們又該如何自保呢？

所謂爐渣屋，是指煉鋼爐渣摻入混凝土裡當作是砂石原料而蓋出來的房子。由於爐渣外形和砂石相似，因此有砂石業者誤用，滲入建築用的混凝土裡，不知情的建商就會蓋出令人擔憂的「爐渣屋」。

爐渣屋和一般砂石蓋出來的房屋相比較，爐渣裡面的成分具有大量的游離氧化鈣，遇水之後易膨脹，使得建築物的混凝土表面出現類似長「青春痘」的難看外觀，也令人憂心後續建築物的耐震性能及使用年限。若誤用在結構體的粉刷層，會使建築

物外牆剝落，但不致命；若是摻入混凝土結構體中的砂時，一旦接觸到水氣，體積會膨脹，導致混凝土復發剝落，雖然不立即致命，長期以來也會影響結構安全。

爐渣並非完全不能使用，根據前工程會主委陳振川的研究，若是「煉鐵」的爐渣、爐石跟飛灰，只要經過適當處理，加入混凝土後，能有加強建築物的效果，在使用前也必須符合「無毒害」、「品質符合使用要求」、「完成安定化控制膨脹處理」以及取得「使用者認同」等四大前提。

若已經買房才發現是爐渣屋，可先簡易判斷問題嚴重性。若僅發生於牆面粉刷層時，且其表面摻雜爐渣問題不大，可透過防水漆重新粉刷，隔絕水氣與爐渣再次相互作用，但若問題較嚴重時，可能要把粉刷層刨除並重新製作。如是發生在天花板，可能就比較嚴重，房子本身的結構體可能受到汙染，如是結構體的混凝土受到爐渣汙染，則需盡可能想辦法將水氣及結構體做隔離，加厚及加強粉刷層



經過酸鹼值試驗，pH 值大於 10，砂石原料就可能受到劣質爐渣汙染。圖片戴雲發提供

的品質也是一個初步解決方案。亦建議找結構技師或土木技師等專家，將脫落粉料檢驗，並與建商協尋後續處置。

若是消費者擔心會選購到會含有爐渣的房子，建議可以選擇有「建築安全履歷協會」所認證標章的建案。因為建築安全履歷協會是從砂石源頭開始做把關的。在砂石原料進混凝土廠之前，就得經過酚酞測試、pH 酸鹼值試驗(如 pH 大於 10 極可能受到汙染，絕對禁用)、磁吸試驗

(可以判斷是否含有此成份)等三道檢驗流程，合格才可使用。等於協會在材料源頭就幫消費者及業者做初步把關，故購買「建築安全履歷協會」認證的建案，對消費者相對比較有保障，也更能讓消費者們買的安心且住的放心。

2019 年 07 月 23 日
建築安全履歷協會理事長 戴雲發
/聯合新聞網
<https://is.gd/VTY4bi>

安全家居 政院：展現地震防災新科技

行政院科技會報辦公室 2019 年 7 月 22 日與科技部、交通部、「民生公共物聯網計畫」推動小組、國家實驗研究院國家地震工程研究中心(國研院國震中心)以及中央氣象局地震測報中心共同在宜蘭縣蘭陽博物館舉辦「震守家園 民生公共物聯網」主題展開幕，希望協助國人認識最新的地震速報科技，並習得正確的結構抗震觀

念。

科技辦指出，本次展出中央氣象局與國研院國震中心所提供的「複合式地震速報」系統，該系統可在強烈震波來臨前，提早數秒到數十秒，透過手機簡訊、警報接收機燈光、聲音、電子看板等多元方式告知，即時提供民眾防震應變。科技辦強調，「震守家園 民生公共物聯網」主題展更

針對地震來臨時，揭露完整的因應與防範措施，例如日常的整備：耐震桌、隔震/減震建築物、結構安全監測系統、地震速報服務系統等。

科技辦表示，透過「前瞻計畫：建構民生公共物聯網計畫」的推力，速報資訊也在此次展覽中對外公開，期望能吸引產業界運用速報資訊，開發地震防災產業，例如結合智慧防災

控制，可開啟逃生動線指示、避難掩護點指引、開門、關瓦斯、停電梯等方式，協助民眾避難。此外，高科技廠房更可用於設備機台的緊急應變，例如化學管線或生產線機台的自動關閉，減低地震災損，加速震後復原，共同打造智慧型防災的安居家園。

科技辦指出，「民生公共物聯網計畫」分別在水、空、地、災四個面向，廣佈物聯網感測儀器，藉由儀器數據收集及物聯網資料開放，在地震來臨前，迅速讓民眾以手機收到國家級警訊通知，並及早避難，中小學也會在地震來臨前，以校園警報系統迅速通知避難。

科技辦執行秘書蔡志宏在開幕時表示，現今科技仍無法有效預測地震何時來臨，但是藉由地震波傳遞的特性，當破壞力較小但傳遞速度較快的 P 波來臨時，偵測後立即發佈警訊，讓民眾可以在破壞力較大的 S 波到達前，採取緊急避難與因應作為。

協辦單位蘭陽博物館館長陳碧琳表示，此次展覽主要是與生活息息相關的防災環境展，有許多大型儀器與自動裝置，又有全國唯一的六軸地震體驗屋，對蘭陽博物館而言，是許多



安全家居 政院：展現地震防災新科技，齊力守護家園(圖：科技部)

科技裝置的大型展覽，該館也會透過學校系統，鼓勵家長利用暑假帶中小學生來體驗、參觀；開學後也會請學校來館進行校外教學活動，充分利用難得的設備及裝置。

科技辦強調，有鑑於規模 6 以上的中大規模地震約有 70% 發生於台灣東部海域，中央氣象局近年來積極建置宜蘭、花蓮連結至屏東外海的海底地震海嘯觀測系統，鋪設約 695 公里的光纖海纜，並新增 6 座地震海嘯觀測站，強化地震速報功能。海纜觀測系統在本次主題展中將以模型方式呈現，計有海域電纜式海底地震儀模型、海底纜線模型(雙鎧、單鎧、

輕型遮蔽)、台灣海域地震及海嘯觀測系統路線模型等。

科技辦表示，「震守家園 民生公共物聯網」主題展將從 7 月 22 日起，在蘭陽博物館展出兩個月，藉由科普活動以及動、靜態展示，宣導「民生公共物聯網」在地震防災方面的成果，讓參觀的民眾可以對地震防災有更深入的體驗。藉由沉浸式的體驗方式，使民眾更有感，更了解台灣在地震防災科技上的進步。

2019 年 07 月 22 日
記者方暮晨/MyGoNews
<https://is.gd/9vJxJJ>

智慧防汛-淹水感測系統 Line 8 月底 BOT 推撥

新北市水利局表示，今年 0520、0527、0721 幾次短延時強降雨事件，瞬間雨量超過本市雨水下水道設置保護標準，造成本市部分地區積淹水發生，為此新北市政府水利局預計今年 8

月於市轄區內重要積淹水熱點位置設置 70 組物聯網淹水感測設備，並配合今年 6 月於本市設置 46 處雨水下水道水位計，從道路至下水道全天候監控市區排水系統水位，並於狀況

發生時即時指揮調度相關人員進行緊急應變處理，是本市今年度有效處理淹水狀況並提升人民有感之一大亮點。

為減少災害事件發生與增加都

市防災、預警及應變能力，經濟部水利署於今年補助「新北市智慧防汛網建置計畫」，利用物聯網科技技術及創新產品，提升對淹水災害事件之掌握度。此外，更運用 LINE 機器人(Line BOT) 技術進行相關訊息主動推播，讓防災人員將過去著重於單點的淹水監測，

可延伸到全街廓面的淹水掌握。

除大量建置淹水感測設備外，結合地理資訊技術(GIS)之運用，可快速展示各淹水熱點之現況，更搭配淹水範圍快速運算之先進功能進行淹水體積推估，該體積可用於估算所需之抽水機組數量，作為決策之參考。有

效提升防汛應變之大數據掌握，為後續智慧化的防災科技奠定良好基礎，進一步改善居民的生活安全品質，打造新北智慧城市。

2019 年 07 月 30 日

記者黃秀麗/自立晚報

<https://is.gd/qMV2WMJ>

新北市都市更新整建維護補助申請 8 月 1 日起跑

新北市政府推動老舊建築物辦理整建維護，2019 年 7 月 26 日先提供到府諮詢服務，8 月 1 日起到 12 月 31 日受理「都市更新整建維護補助」申請，提供經費補助最高上限 50%，如在策略性地區可提高到 75%，以 1000 萬為上限。

目前全市已有 5 處完工，包括新店明德段增設電梯案、新莊恆安段外牆拉皮案、永和永利段外牆拉皮案、蘆洲光華段增設電梯案及林口立面修繕案，另有 5 處社區仍在施工。市府希望透過補助讓民眾加速維護老舊公寓或補強建築物耐震度，促進外觀美化、居住安全。

市府都更處表示，位在新北都市計畫範圍、屋齡達 15 年以上的合法建築物，都可申請外牆拉皮、結構補強



新北市永亨大樓施工前，外觀老舊，有礙市容。圖 / 都更處提供

或老舊公寓增設電梯，可透過傳真或線上填寫諮詢表申請輔導團隊到府服務，將由建築師提出專業建議，評估基地條件是否符合補助範圍、能否施工等等。

2019 年 07 月 28 日

記者施鴻基/ 聯合新聞網

<https://is.gd/19E7Ms>

社子大橋亞洲「橋」楚 臺法攜手監測市民安全

近年來全球環境變遷，極端氣候頻仍，城市之基礎建設安全亦遭受考驗，水災、風災、地震後結構是否依然

穩固也成為民眾關注的焦點。因此，臺北市在積極推展智慧城市的過程中，也透過與法國新創公司

Morphosense 合作，藉由 Morphosense 獲得歐盟「Horizon 2020 (H2020)」科研補助計畫的協

助下，引進巴黎鐵塔之監測科技於社子大橋，自 6 月開始「社子大橋結構監測系統實證計畫」部署結構監測系統，遠端蒐集數據並即時預警、通報。

根據世界銀行及跨國保險組織發布之研究指出，台灣之土地、人口受災風險居世界首位，而臺北市之事故和天災造成之經濟損失規模亦為全球第一。社子大橋因採單臂斜張橋設計，結構複雜，橋體之受力及營運狀況更需審慎關注。

資訊局呂新科局長認為此次與工務局新工處合作之「社子大橋結構監測系統實證計畫」，將可藉由台法合作的契機，創造國際技術交流之互動管道，進而普及物聯網及 AI 等技術應用。而資訊局於此次合作外，未來也會持續開放實證場域，將智慧科技置入真

實生活情境裡試煉，透過政府力量及所有參與的夥伴，激發出更多資通訊產業之智慧應用，打造臺北市成為宜居永續的韌性城市。

工務局新工處也指出此次測試內容包括安裝結構監測傳感器，即時測量橋梁的 3D 幾何變形和結構的三軸振動，相關檢測數據將提供予專業顧問公司判讀。此外，透過影像辨識蒐集車流數據，結合演算法監測橋體結構，將可瞄準智慧防災監測，達到智慧安防目的，保障民眾公共安全。

此外，Morphosense 技術總監 Mikael Carmona 表示，透過臺北智慧城市專案辦公室媒合，與臺北市政府和台灣世曦顧問公司合作，進行以橋梁結構監測專案的亞洲第一個實證計畫，期間更獲得歐盟 H2020 計

畫經費補助，得以利用其物聯網等新穎技術，準確監測公共建物設施，提升民眾使用建物、橋梁之安全性，同時獲得寶貴經驗及信心，對該公司的國際市場也有極大助益。

Horizon 2020(H2020)為歐盟成立以來所推動最大型之研發創新計畫，自 2014 年起，以逾兆元台幣規模提供歐盟成員國針對創新技術研發、商轉之經費補助；此次社子大橋計畫預計試辦至 2019 年 10 月 31 日止，藉歐盟計畫帶來之台法合作契機，亦讓非歐盟成員的台灣得以間接掌握國際前瞻關鍵技術的方向。

2019 年 07 月 16 日
記者蔡尚勳/ 經濟日報
<https://is.gd/AqVTm8>

落實居住正義！老房修繕出租 再享各種稅優

為解決青年、弱勢租房問題，政府除了蓋社會住宅，現在還想辦法，活化空屋老房！和公股銀行合作，推社會住宅包租代管專案融資，鼓勵房東，修繕房子，出租做愛心，不僅能享有房屋稅、地價稅減免，就連給代管業者的 25% 服務費，通通不需要負擔，希望落實居住正義。

去除壁癌，重新粉刷，50 年的老套房，變得超明亮，還附設各種家具，就連廁所，也乾溼分離。光修繕這 10 坪大的套房，就要將近 50 萬，但不是每個人，都有錢修房，加上政府發現，全台有 80 萬，低度用電戶，因此和銀

行業者合作，推社會住宅包租代管專案融資，要把老房子，作為社會住宅。

房東的擔憂，不是沒有原因，一但房子作為社會住宅，房租就得打 8 折，原本能租 2 萬塊，現在只能租 16000，加上銀行貸款，50 萬元修繕，分 3 年攤還，一個得還 14300 元，若還要繳交，包租代管費、被政府課稅，讓房東興趣缺缺。

就怕房東覺得不划算，政府給利多，房東只要透過專案貸款，把房子修好，租給包租代管業者 3 年，原本要繳給業者，25% 的管理費，政府幫忙出，房屋稅也將從 2.4%，降到

1.2%，地價稅從千分之 10，降到千分之 2，還想有綜所稅減免。

為了替青年、弱勢族群，解決居住問題，政府除了出錢出力蓋房，再推活化老房，努力落實居住正義。

2019 年 07 月 20 日
民視新聞
<https://is.gd/qcKOLA>