



# M 電子報 台灣物業管理學會

Taiwan Ins

第 189 期

2019/11/01

2019 物業管理論壇-在 AIoT 支持下的物業管理全新生態系統  
台灣物業管理趨勢論壇-台灣物業設施管理產業的回顧與展望

廢土變黃金 紅磚產業浴火重生

公寓大廈管維問題多 南市辦研討會提升居住品質

比地震更致命的「建築殺人」-關於耐震，我們必須知道什麼？

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

聯絡方式：(02)2245-8000

## 2019 物業管理論壇-在 AIoT 支持下的物業管理全新生態系統

隨著台灣人民居住習慣的轉變，物業管理逐漸受到重視。物業管理的型態也由傳統單純的空間管理發展出物業經營管理、設施管理以及資產管理活化等新議題。科技持續的進步，物聯網的應用與我們的日常生活密不可分，藉由智慧科技的輔助，物業管理變得更方便和智慧。透過產業界、政府單位、學術單位及國內外物業管理相關協會等多方互相交流，促進物業管理智慧化發展，共同合作解決物業管理的缺口、強化物業管理流

程以及提升軟實力。

有鑑於此，由中華民國全國建築師公會、台灣物業管理學會共同主辦本次「在 AIoT 支持下的物業管理全新生態系統—物業經營管理、設施設備管理以及資產管理與活化」論壇活動，串聯各方專家學者並以智慧物聯網為主題，包含 AIoT 技術的發展、物業經營管理、設施設備管理以及資產管理活化等議題，期望帶動台灣智慧物業管理服務品質，更為台灣在物聯網應用

發展上邁向下一個里程碑。

- 時間：2019年12月12日 (四) 13:00-17:00
- 地點：南港展覽館一館 403 會議室
- 【名額】100 人
- 【費用】台灣物業管理學會會員 300 元/非會員 500 元/ (含講座 論文集 茶點)
- 匯款帳戶如下：  
帳戶：合作金庫銀行  
分行別：南京東路分行  
戶名：社團法人台灣物業管理學會

● 帳號：0410-717-097134

※ 請於匯款完成後電話確認

聯絡人：陳婉玲秘書電話：02-2531-3162

(FAX)02-2531-3102

● 報名方式：

【網路報名】<https://goo.gl/iAE2ck>

座席有限 額滿截止 !!

活動詳細資訊如海報，或可至台灣物業管理學會網站或 FB 粉絲團查詢。



2019.10.29

IoT 工作小組召集人 洪嘉聲

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

# 在 AIoT 支持下的 物業管理全新生態系統

物業經營管理 × 設施設備管理 × 資產管理與活化

時間：2019.12.12 (四) 下午 13:00-17:00

台北市南港區經貿二路1號 / 南港展覽館403會議室

## [會議議程]

### 13:00 會員報到

13:30 杜功仁理事長與貴賓致詞

13:45 引言人致詞 / 內政部建築研究所 何明錦前所長

13:55 數位模擬、數據模型到數位學生：以AIoT實現虛實整合  
/ 工研院資通所 智能製造服務系統組 李坤敏副組長

14:25 百年智慧物業的磐石－數據  
/ 台積電 公共設施服務部 鍾振武經理

### 14:55 休息、茶點時間

15:15 工業遺產轉型與智慧化管理維運計畫－以文化部文化資產園區為例  
/ 文化部 文化資產局 施國隆

15:45 中國大陸大型物業管理企業增值服務及高科技應用情況  
/ 第一太平戴維斯物業管理公司 胡裕華董事長

16:45 綜合座談

### 17:00 活動結束

[指導單位] 內政部營建署、內政部建築研究所

[承辦單位] 台灣物業管理學會、中華民國全國建築師公會

[協辦單位] 中華民國不動產協進會、中華民國物業管理經理人協會、台灣衛浴文化協會、臺中市智慧綠城市協會、[社]台灣智慧建築協會、[社]台灣房屋整建產業協會、[社]台灣建築醫學學會、安捷國際公寓、益昇智慧科技(暫定)

[積分申請] 1.建築師換證積分 2.技師積分 3.公務人員終身學習時數

[費用] 學會會員 300元 非會員 500元 (含講座 論文集 茶點)

[名額] 100人

## 報名網址及 詳細資訊：

陳婉玲 秘書  
service@tipm.org.tw  
TEL: 02-2531-3162  
FAX: 02-2531-3102



# 2019

# 108 年度台灣物業管理趨勢論壇-台灣物業設施管理產業的回顧與展望

本論壇已持續舉辦 15 年，今年欣逢東京都物業管理機構成立 25 週年，25 年來全方位經營物業管理產業範疇業務；藉此際邀請物業設施管理產業的主要核心專業領域代表，以 [台灣物業設施管理產業的回顧與展望] 為主題，採專題演講及座談方式舉行。

論壇由中國科技大學何明錦教授主持，引言中回顧物業管理的由來與內涵、產業的發展歷程；探討物業管理產業概況及面臨的課題；展望產業創新、智慧化趨勢及未來發展等；詳實的闡述台灣物業設施管理產業的回顧與展望。

專題演講由台灣智慧城市發展協會林建元理事長以「台灣物業管理產業的轉型與創新」為題，分析物業管理的生產要素面臨發展瓶頸，包括勞動力減少、老化、法令僵化；物業管理面臨高需要、低需求，需要成長、需求緩慢。林教授續從物管智能化、服務平台化、建築延命化、長照社區化、資產代管化、防災證照化等社會趨勢，提出產業未來創新商機與轉型遠景；建議產業應提昇生活品質與居住環境品質的公益貢獻，並從物業管理的普及與服務內容擴大開始，因應高齡少子化，物業管理更必須充分而有效的結合智慧科技。建議政府制定獎勵政策，如稅項減免、鼓勵退休人力再就業、輔導產業發展計劃、物業管理納入國民教育課程、結合智慧城市發展等，以建立良好的物業管理產業發展環境。



## 物業設施管理產業代表座談會

**環保清潔**由潔之芳環保事業機構黃昭贊董事長與談，展望環保清潔業務的未來趨勢，將包括「綠清潔、安全、AI、清潔作用原理進化、資訊科技應用-碎時管理、共享」等領域發展；產業未來除了要善於總結與傳播物業管理發展經驗，更要善於利用現代科技設備，使得創新成為當代清潔服務與物業管理合作與發展的重要推動力。

**安全防災**由高雄市保全同業公會楊啟銓理事長與談，展望安全防災業務的未來趨勢，必需應用如智慧感測防盜系統、智慧影像分析、智慧緊急求救系統等，智慧環境感知資訊整合從安全防災系統中獲得各項智慧化監控與整合防災的大數據分析。以達到「對於可能危害建築物或威脅使用者人身安全之災害，達到事先防範、防止其擴大與能順利避難的智慧化安全防災系統」。

**設施管理**由新都興資訊(股)公司葉武霖總經理與談，展望設施管理業務的未來趨勢，將整合 BIM-3D+AIOT+360+行動支付智慧化服務；一方面滿足各協同參服務廠商的



主持人 何明錦教授



主講人 林建元理事長

分工流程需求、對於設施設備管理必要的位址資訊、參數資訊、運轉資訊及維護資訊等，透過 BIM、IOT、3D/360、行動通訊等技術整合應用，達到讓建築物設施功能正常運作的

可靠性、異常及故障排除的及時性、服務品質的穩定性、及資訊彙整的正確性。

**工程修繕**由逢甲大學-土木工程學系張智元教授與談，展望工程修繕業務的未來趨勢，應從房子的「健康、安全、保值」等三大需求探討；針對建築物各項土木、設備等工程修繕事項，以預防保養(PM)、改良維護(CM)、維修預防(MP)、損壞修繕(BM)等的四種維護方式，輔以實施案例說明；張教授更強調在建築物使用週期中，完整的房屋健診、財務健診及長期修繕計畫等，將是未來評估房屋價值的重要因素。

**生活服務**由信義房屋(股)公司王聖憲協理與談，分享信義房屋推動「社區幫」共好社區的經驗；E化社區透過E化作業提升社區管理的便利性；串聯在地資源攜手在地店家、社團、鄰里共同服務社區；社區服務滿足社區需求，提升住戶生活品質；享有集團資源的有無外送、信義居家、友好企業合作案...等，提供住戶更優質的服務。

**資產管理**由兆基管理顧問(股)公司陳柏勳執行副總經理與談，從租賃住宅市場發展介紹新興的租賃住宅服務業；《租賃住宅市場發展及管理條例》立法讓租賃關係有保障、住宅租賃有幫手、爭議處理有管道、委託經營有利多、專業服務有制度。租賃住



綜合座談，右起主持人何明錦教授及與談人林錫勳總經理、陳柏勳執行副總、王聖憲協理、張智元教授、葉武霖總經理、楊啟銓理事長、黃昭贊董事長



活動現場出席踴躍



入場簽到

宅服務業包含「包租業」及「代管業」，同時也建立租賃住宅管理人員專業證照制度，藉由專業經營者提供租屋點交、收租與押金管理、日常修繕維護及糾紛協調處理等專業服務。

**綜合管理**由東京都物業管理機構林錫勳總經理與談，除了闡述當前物管產業概況；並提出目前物業管理公司面臨困難，包括勞動條件的人力成本、人力結構、健康管理、勞資爭

議等諸般問題，及期待包括將單純社區管理服務人員排除於保全業法、強制健檢及長期修繕計畫與修繕基金及應納入建築法及公寓大廈管理條例，並列為房屋貸款成數及利率之調整參數、勞基法及健康管理規則應正視分散型且大量雇用勞工之分散型服務業所面臨之問題、將修繕費之提繳納為所得稅申報之扣抵項目等多項法令變革。以建構健全及友善的產業經營環境，讓物業管理產業能發揮服務社會價值，並作出更大的貢獻。

2019年10月31日  
經營企劃部 顏世禮協理

## 廢土變黃金 紅磚產業浴火重生

紅磚製造業攜手產官學研發，將廢土變黃金，以複合材料強化耐震系

數及隔熱，加上磚造厝具備冬暖夏涼優勢，環保又耐震，獲得綠建材標章

肯定，讓這個夕陽老產業浴火重生。

高雄市直轄市磚瓦公會理事長蔣

瑞泰表示，紅磚過去主要原料為黏土，由於政府對山坡地及農地黏土開採規範愈趨嚴格，加上建築材料及工法日益推新，讓上百年歷史的台灣紅磚製造業逐漸沒落，被視為夕陽產業。高雄市 8 年前有 40 多家磚窯廠，目前僅存 7 家。

蔣瑞泰指出，一座磚窯廠斥資往往新台幣上億元，業者為謀生存轉型，近年來結合官學界將廢土變黃金，以自來水廠淨水污泥、營建工程廢土及水庫淤泥，研發出符合國家標準的高品質紅磚，獲得政府綠建材標意肯定。

[《未完·詳全文.....》](#)

2019 年 10 月 05 日  
記者陳進添/中央社  
is.gd/6Ee72w

## 公寓大廈管維問題多 南市辦研討會提升居住品質



午場由在日本已有 60 年的外牆塗料產品經驗的上市上櫃公司日本菊水化學株式會社，其海外據點「台灣菊水股份有限公司」董事兼總經理秦賢治擔任主講人，以日本、臺灣的實務經驗，分析台灣的建築物現狀及老化狀況，以宣導關於外牆安全意識及其調查技術。

會議中屢次提到建築物生命週期的概念，強調不論是公寓大廈或任何建築物都有屬於自己的使用年限，如何對我們的「家」進行健康檢查、如何治療都需要事先進行規劃，不侷限於舊屋，新屋也應該及早擬定長期修繕計畫。這個概念也激起現場聽眾的共鳴；放眼望去臺南市屋齡超過 30 年的老舊房屋近 30 萬餘棟，有關居住安全的隱憂也逐漸浮現，由國立成功大學建築系楊詩弘助理教授主講的「台灣建築外牆飾面材維護管理現況與安全性強化策略」講題，也拋磚引玉的談及臺北市即將上路的建築物外牆安全診斷檢查及申報制度，能使產官學界更加重視建築管理的重要性，並期待未來政府在法規上能借重同處地震帶的日本成功經驗，讓人民的居家安全更有長遠的保障。

台灣冬季冷熱溫差大，加上地震頻傳，時有外牆磁磚剝落等致傷人事件發生，或大樓管理不善產生問題種種因素，使公寓大廈管理維護成為社會重要議題。市府工務局 5 日在成功大學舉辦首次「公寓大廈管理維護技術國際研討會」，邀請內政部營建署建築管理組高文婷組長以公寓大廈為框架，以架構原理、立法內涵、常見爭議等「公寓大廈管理面面觀」，啟發民眾對於社區自治管理的意識，吸引各縣市建築管理、物業管理等相關團體與從業人員及本市公寓大廈管

理委員會代表等踴躍參加。

國際研討會中，特別邀請兩位來自日本的專家進行專題講座，上午場由在西日本株式會社穴吹 HOUSING 的第一個台灣分公司「穴吹公寓大廈管理維護股份有限公司」董事總經理宮武保朝分享日本物業針對「公寓大廈生命週期長期修繕的趨勢」的管理觀念，除建築工法的進步使得建築物的壽命更長、品質更好，並且法令要求所有權人必須建立長期修繕計畫，充裕長期維護修繕基金，定期實施建築物的維護保養；下

最後，為呼應內政部營建署高組長提及的公寓大廈常見住戶間的私權爭議，市府建議可透過區公所調解委員會、公寓大廈爭議事件調處委員會協助；辰剛律師事務所莊志剛律師也分享許多管理委員會與住戶間爭

議問題的探討，再次呼籲民眾遇到相關法律問題，仍應請教專業。而新都興資訊股份有限公司葉武霖總經理主講之「BIM-3D+AIOT+360+行動支付實現智慧社區生活服務簡介」，分享了應用 APP 進行智慧社區應用

服務實例，展現未來社區服務的新趨勢。

2019年10月05日  
記者莊漢昌/台灣好新聞  
is.gd/UZyzie

## 比地震更致命的「建築殺人」——關於耐震，我們必須知道什麼？

### 盤點 921 地震「建築殺人」3 原因

921 時，柯孝勳還是中央大學土木工程學系的博士班學生，現為國家災害防救科技中心地震與人為災害組組長的他，回憶起那一夜的震撼，仍感到有些不真實。

地震發生後，國家地震工程研究中心集結全國一千多位大專院校教授與研究生、工程顧問公司技師與民間團體成員，分成 9 個組別進行勘災調查，包括地質及斷層、強地動觀測及分析、交通設施、工業設施與建築物震害等，柯孝勳參與了建築物震害調查小組，被分配到重災區之一台中石岡勘災，他想起讓他印象深刻的一幕：「我們在路口等紅燈時看到一車車棺木往災區送，又聞到還沒被挖出來的遺體氣味，當下我突然就愣住了，直到那時，我才真切感覺到大災害的沉重感。」

### 2 個主因：一樓成軟弱層、施工品質不良

地震工程界有句老話：「地震不會殺人，建築物才會。」

這句話當然不是絕對，因為地震引發的山崩、海嘯一樣會致命，但不可否認，地震時大部分的傷亡都是因



建築倒塌或嚴重損毀所造成。1906 年梅山地震與 1935 年新竹 - 台中地震造成上千人死亡的主因，就是當時普遍的土角厝建築耐震能力太差，雖然日本殖民政府因此不再將土角厝列為合法建築，但因民眾普遍經濟能力不高，實務上無法禁止繼續使用、興建。直到 921 地震前，全台灣建築總數還有約 5% 是土角厝，但住在這 5% 土角厝中的居民，卻占了 921 罹難者總數的 41%。

另外有 28% 的罹難者，是居住在理應較為堅固的鋼筋混凝土建築中。根據國家地震工程研究中心的勘災結果，鋼筋混凝土建築達嚴重破壞

以上程度者占了 48%，導致民眾產生「鋼筋混凝土建築不安全」的印象，使得 921 地震後的房產市場吹起一陣鋼骨鋼筋混凝土構造風潮，其實這是個迷思，在 1995 年的阪神地震中，嚴重破壞比例最高的反而是鋼骨構造樓房，這個例子很能說明不同的建築材料各有不同特性及優缺點，事實上只要設計得宜，不論鋼筋混凝土、鋼骨鋼筋混凝土或鋼骨構造都可以有良好耐震能力。

[《未完·詳全文.....》](#)

2019年10月23日  
文 林書帆 / 報導者  
is.gd/zMZ3ye