



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：月進整合科技有限公司  
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

住宅防火災 產險專家教你六招

買老公寓、透天等著被自然淘汰？「這些事」不改火災恐成常態

夏天屋頂熱 新北補助幫降溫

Google 推出虛擬點字鍵盤，讓視障人士愉快玩手機有多難？

後新冠肺炎的危機 VS 轉機 建築正式進入「防疫型幸福健築」世代

## 住宅防火災 產險專家教你六招

北市錢櫃 KTV 林森店 4 月 26 日火警釀 6 死多人受傷，意外頻傳，建築消防安全、電器使用安全等話題掀起網路熱議題。國泰產險運用長年損害防阻經驗，六招教民眾增強火災防範意識。

據內政部消防署統計，台灣平均每 4 小時就發生一次火災。獨立住宅火災發生次數第一名，占約 4 成多，集合住宅火災第二名，占不到兩成。而且火場的罹難者，有超過

### 六招防火災

第一招	室內裝修選擇耐燃性材料
第二招	若有鐵窗應增設安全逃生口
第三招	安裝住宅用火災警報器與滅火器
第四招	選購具有商品檢驗合格標章及過載安全裝置的延長線；並安全使用電器，避免線路過載或是在夜間或無人時充電，進而造成電氣火災。
第五招	建立正確火場求生觀念
第六招	家中大型家具或懸掛物請固定牢靠

資料來源：國泰世紀產險

經濟日報

90%，是死於五層樓以下的建築物，也就是透天厝、鐵皮屋及磚造平房等。

## 產險專家建議民眾六招防預住宅火災

國泰產險資深副總許嘉元表示，「消防」議題近期備受關注，面對火災對生活衝擊的影響，除了本身財產損失與人員傷亡以外，甚至還有鄰屋賠償責任。國泰產險運用長年損害防阻經驗，六招教民眾增強火災防範意識。

第一招：室內裝修盡可能選擇耐燃性材料，木造裝潢雖然溫馨但卻容易助長火勢。

第二招：保持逃生動線暢通，若有鐵窗應增設安全逃生口。

第三招：公寓與透天厝住戶建議安裝住宅用火災警報器與滅火器，以利在火災發生時即刻應對。

第四招：選購具有商品檢驗合格標章及過載安全裝置的延長線，並安全使用電器，避免線路過載或是在夜間或無人時充電，進而造成電氣火災。

第五招：建立正確火場求生觀念，爭

取災害來臨保命機會。

第六招：家中大型家具或懸掛物請固定牢靠，以免地震來時發生危險。

## 租房也要投保 做好風險轉嫁

一般人多在買房子的時候順便投保火險，主要因為為了安全保障與後續相關事宜，台灣現行有貸款的房子，銀行都會強制保地震險和火險，「但如果沒有貸款或是租屋族，就很少人買火災險，但是就算還完房貸，財產依舊很寶貴，還是需要添保障，而且若房客租下房子後，因火災造成財損，也有可能會被房東求償等等。

一般民眾可能會認為，只有屋主才能投保火險，但實際上，租屋族也可自行投保住宅火險。

隨著林森錢櫃事件，讓國人對於火災等居家風險意識上揚，國泰產險資深副總許嘉元也表示，國泰產險推出「住家保戶傘」居家綜合型保險商品，將「火災、寵物咬人、家中長者摔傷」等多項居家風險都納入保障，提供住戶保險解方。

以國泰產險獨家商品「住家保戶傘」為例，主要承保受損機會較高的裝潢和動產，無論是火災、天災或常見意外事故所致的損害皆在理賠範

圍。而個人動產方面往往需隨身攜帶，不受到空間限制，可以擴大承保到工作場所、其他租賃或暫時搬遷的地點。

火險理賠有上限 加值服務更划算

火災險的費用並不高，以國泰這張綜合險保單最低保額 50 萬元為例，保費只需 1,914 元。不過要留意火災理賠一般有上限，是動產價值的 50%。亦即損失 100 萬元，保險公司會只賠 50 萬元。

此外國泰這張保單範圍加大卻更划算，更進一步將住家 50 公尺內的自有機車遭意外焚燬也納入保障範圍。另外，民眾如擔心住家發生意外事故波及鄰居，或是平常在外活動不小心造成他人傷亡或財物損失而延伸的賠償責任，例如寵物咬傷鄰居、家中看護外出不小心撞壞他人物品等，都屬於住家保戶傘的賠付範圍。

[《未完·詳全文.....》](#)

2020 年 05 月 22 日  
記者葉憶如 / 經濟日報  
t.ly/eDzf

## 買老公寓、透天等著被自然淘汰？「這些事」不改火災恐成常態

2020 年 5 月 3 日高雄發生高醫前院長賴文德住家大火，造成 5 死悲劇，引發大眾對住宅火警的關注，不料時隔一周，母親節當天，台北、桃

園接連發生民宅火災，造成 2 人不幸罹難。無獨有偶，台北與桃園發生火災的民宅，都是屋齡數十年的老舊公寓、透天厝，老屋消防安全再度引發

網友熱議，直言根本是「社會達爾文主義」。

台灣近日接連數起民宅火警，讓網友在 PTT 上發言感嘆「鐵窗又來



了」，不僅高雄火警因鐵窗阻礙逃生釀成悲劇，10日在台北羅斯福路發生火警的公寓也是加裝滿滿的鐵窗，讓不少網友感嘆「應該立法強制拆除鐵窗，不然一樣的事還是會發生」、「台灣老公寓裝鐵窗率很高，各種防火設備又是最低。政府應該強制立法這種房子繳房屋稅要繳高一點，然後政府替你裝防火警鈴」。

不過也有網友無奈認為「每年鐵窗都會死一堆人，但民眾對於政府要介入都會大反彈，CP值至上，安全相關的設施或政策，只要沒用到就會被瘋狂一直罵浪費與搶錢」、「鐵窗政府很難介入，遭小偷會被靠北到不行」，更有人悲觀認為「30年以上台北市老公寓，哪一間沒鐵窗、頂加？隨著房子越來越老，電線、電器走火風險每年增加，這以後一定變成常態」。

除了鐵窗阻礙逃生，電線老舊也常成為悲劇發生原因，根據台北市近3年火災統計數據，居家火災3878件，造成44死62傷，火災肇因雖以爐火烹調居冠，但致死人數僅1人，遠低於「電氣因素」造成的15人死亡。最主要的原因就在於爐火烹調造成的火災大多能及早發現，火勢較小容易控制，而電氣引發的火災往往一發不可收拾。

YouTuber 建築先生曾指出，正常使用的電線壽命約為15年，8、90年代建造的房子，電線直徑為1.5平



台灣公寓常見加裝鐵窗，發生火災容易阻礙逃生。示意圖 / 台北市消防局提供

方毫米，容易因過細使得線路發熱，高溫使得電線老化。加上現在的家電有許多大功率的電器，如：氣炸鍋、洗碗機等，老屋線路不堪負荷，就容易引發火災。

室內設計師邱柏洲過去接受《好房網 News》訪問時就建議，電線的使用年限大約15至20年便須要更換。更換電線也不如民眾想得麻煩，以3房2廳為例，單純更新所有電線，只需要以抽換的方式施工，大約一個工作天就可完成，費用大約在3萬至

4萬之間。

儘管專家頻頻呼籲民眾注意住宅安全，網友卻無奈表示，「老公寓可怕的是鄰居通常老人很多，消防意識很差，我在這裡都住30幾年了啦，以前都沒怎樣啊，不會這麼倒霉啦」、「換電線其實工程不大，重點是其他戶有沒有跟著換新」、「老舊公寓真的少碰較好」。

2020年05月18日  
記者王惠琳 / 好房網 News  
t.ly/9qwi

炎炎夏日即將到來，頂樓因日曬關係造成溫度經常高居不下，新北環保局指出，新北市清涼屋頂補助計畫即日起至 6 月 12 日止受理民眾，補助項目包括隔熱漆、隔熱地磚、綠化等，補助上限為 20 萬元，名額有限歡迎民眾把握。

環保局指出，屋頂透過相關施工可避免太陽直射屋頂，減緩城市熱島效應，也能讓建築物降溫、省電、省荷包，甚至避免屋頂材質老化或漏水，還能延長屋頂使用壽命。

環保局說，2018 年起推動清涼屋頂補助計畫，目前補助 88 處共施作面積約 7172 坪，平均室內溫度可降 4.5 度，換算下來夏月總節電量約 22 萬度，若以冷氣能源效率分級 1 級能效來看，等於減少 458 台冷氣

使用 1 年的電量。

環保局表示，隔熱漆每坪最多補助 1000 元、隔熱地磚每坪至最多補助 1500 元、綠化每坪最多補助 3000 元，屋頂隔熱方式由民眾決定，可以自由搭配施作方式，若有違建樣態或

已施作無壁式雨棚的屋頂，則不能申請補助。

2020 年 05 月 19 日  
記者王敏旭 / 聯合報  
t.ly/vnyi



新北環保局指出，屋頂施作綠化，可避免太陽直射屋頂並降溫。圖 / 新北環保局提供

## Google 推出虛擬點字鍵盤，讓視障人士愉快玩手機有多難？

即便是今天十分普及的智慧手機和網路，也並非能無差別地讓每個人享受到，尤其是視障人士。上帝關上了他們的一扇窗，卻沒有為他們打開另一道門。所幸科技已經承接了這個任務，如今視障人士已經可以在手機上使用聊天 App、網購、叫車、點外送，這在過去難以想像。

不過要讓視障人士愉快地玩手機依舊不是一件容易的事，從 Google 最近發表的虛擬點字鍵盤就可見一斑。

觸控螢幕已經是智慧手機的主

流，然而這種互動方式對視障人士不友善。在取消了實體按鍵後，視障人士無法透過觸摸來定位，這對日常的使用帶來了不便。雖然視障人士可以透過外接的實體點字鍵盤來輸入內容，但如果是在室外使用智慧手機，也不太方便。

另一種方式則是語音輸入，儘管如今 AI 語音辨識準確率已經越來越高，但這也受制於使用者的口語標準程度，而且還有一些不適合說話的場合。

那有沒有辦法讓盲人在不連接

外部裝置的情況下在觸控螢幕上打字呢？

不久前 Google 發表了一款應用於 Android 系統的虛擬點字鍵盤 TalkBack，可以讓盲人直接快速地在手機上打字。

這款點字鍵盤的原理基於盲人最常用的「點字」，這種點字由 6 個點組成，卻可以透過不同的排列組合方式來表達 64 種字元，用以對應不同的字母、數字、標點符號等。

在 Google 的點字輸入法中，點擊鍵位 1，則輸入字母 A；同時點擊



鍵位 1 和 2，輸入字母 B；同時點擊 1 和 4，輸入字母 C，同時點擊 1、4、5，則輸入字母 D，以此類推，暫時只支援英文。

在輸入點字時，用戶需要同時用 6 根手指點擊螢幕，因此在使用時需要採取一種比較特別的橫握姿勢，要將螢幕朝外，用大拇指和小拇指頂住架著手機，其餘手指用於點擊螢幕。點字鍵盤中的 6 個點，其實是 6 個區域，這也是為了更方便盲人點擊。

此外，還支援手勢操作，比如左滑為刪除字母，兩指同時左滑可刪除單詞，向右滑動能添加空格，用 2 根手指向右滑動則是換行，兩指向上滑動就能發送。

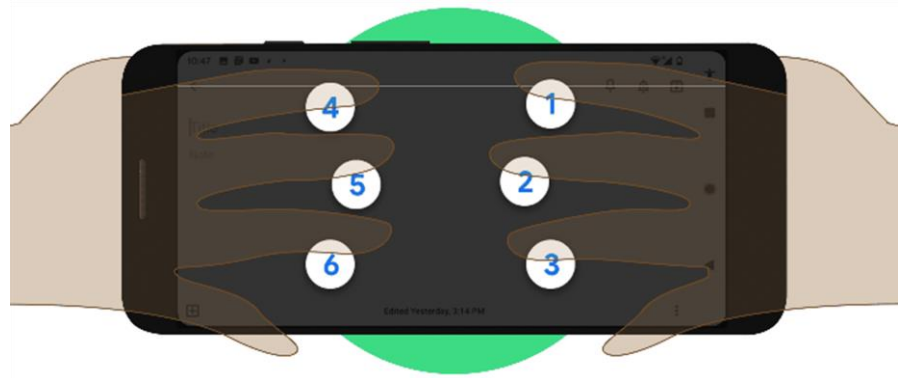
Google 的 Android 無障礙設計主管夏冰瑩表示，盲人使用這款鍵盤打字的速度可達到接近普通人使用 Qwerty 鍵盤的程度。

其實類似的虛擬點字鍵盤之前已經支援 iOS，但在視障人士中並不普及，不是因為他們不用 iPhone，而是很多視障用戶邁不過最開始的設定和上手的那道坎。

可見用戶的教程設計重要性，一點也不比點字輸入法本身小，這也是夏冰瑩在設計過程中遇到的最大挑戰之一。

當我去視障學校，找了真實的、對科技沒有那麼了解的視障學生測試的時候，發現了天大的問題：沒有任何一個用戶能完成我設計的教程。

一開始很多視障人士甚至聽不懂什麼叫做「橫向握住手機 (hold phone horizontally)」，還有用戶在



消費者只要戴上「XRSPACE MOVA」，就能瞬間置身「XRSPACE MANOVA」建構的虛擬世界中的永慶門市，由永慶經紀人協助在虛擬世界中帶看房屋。

聽到手勢操作的教程後卻不能立即嘗試，這讓他們感到難受。

雖然 Google 最終很好地解決了這些問題，是否意味著視障人士都能在鍵盤上打字如飛了？未必。

除了它目前支援的語種有限，更重要的原因是懂「點字」的盲人越來越少了，據統計美國只有 10% 的盲人懂得這種點字，學習難度和語音技術的興起，都讓這個全球使用率最高的點字漸漸被拋棄。

不過在設計面向視障人士的應用和功能時，這些還不是最大的障礙。

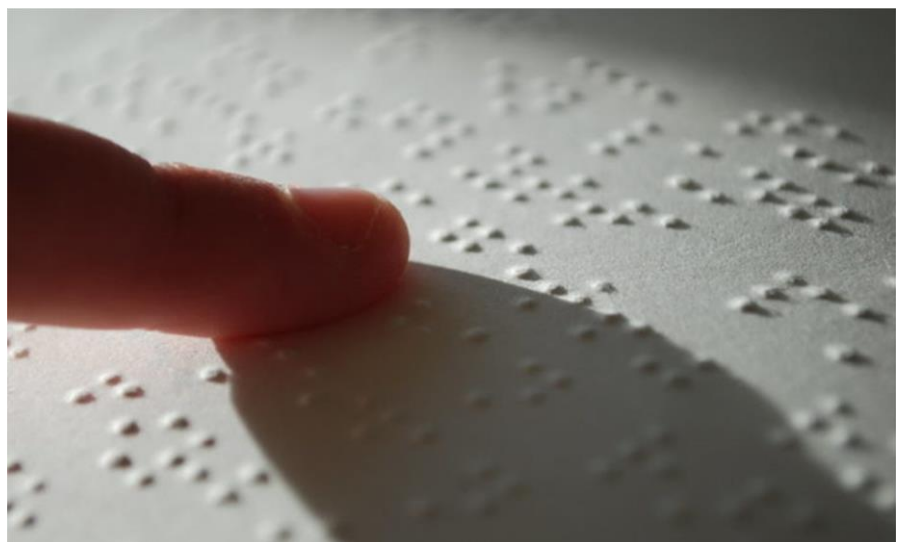
### 無障礙設計的障礙是什麼？

在互動設計中，有一個叫做「無障礙網頁 (accessibility)」的概念，即無論生理功能是否完整，任何人都享有使用一個軟硬體產品全部功能的權利。

在智慧手機的無障礙網頁上，蘋果和 Google 花了不少工夫，其中 iOS 的 VoiceOver 和 Android 的 TalkBack 這 2 款系統自帶的螢幕閱讀器，堪稱電子時代的點字。

[《未完，詳全文.....》](#)

2020 年 05 月 16 日  
作者 愛范兒 / technews  
t.ly/qUgS



點字。(Flickr/Stefan Malmesjö CC BY 2.0)

## 後新冠肺炎的危機 VS 轉機 建築正式進入「防疫型幸福健築」世代

面臨新冠肺炎的肆虐與衝擊全球各地，未來恐需與病毒長期對抗，對建築產業界是危機及轉機的關鍵時期，應趁機思考如何因應這個空前的變局與機會。為此，財團法人台灣建築中心、台灣幸福健築協會及台灣永續能源環境專業協會，日前聯合辦理「後新冠肺炎之防疫健築」演講，邀請台灣幸福健築協會總顧問江哲銘，針對「新冠肺炎地球正在改變」、「健康建築與幸福健築」、「後新冠肺炎之防疫健築」等主題進行專題演講。

江哲銘教授說，其彙整近 50 年建築發展的過程與脈絡，從石油危機催生綠建築→健康建築→幸福健築→防疫健築，約每十年就有一個危機，促使台灣的建築往前邁進，最終以人為本之「健」築，才是我們追求的目標。

對未來防疫建築的趨勢，江哲銘教授表示，整合建築全生命週期管理、BIM 建模、AIoT 人工智慧化調適等，如入口處潔淨處理、彈性隔離分離辦公、可主動調控防疫隔離模式、改善大樓的健康通風和空氣過濾等。並提出建築與不動產的產業轉型方向，在面對物質及資源取得越來越困難的時代，未來有更多方向放在精神方面，利用非物質精神文明（人文、藝術）填補地球資源的匱乏，而幸福健築就是強調物質+非物質（心物合一），未來建築不動產發展趨勢為「幸

福感=用得少+過得好」。

台灣建築中心執行長許世杰表示，此次疫情不僅迫使各產業思考新的議題，人與建築環境之健康關係被重視，建築產業界可利用此次台灣防疫成功的經驗及應用的技術，對建築的規劃設計、建造及營運各階段重新作檢視，積極尋求後疫情時代建築的新價值，而關聯的建材設備及顧問服務產業，或許可創造對國際輸出機

會，未來台灣建築中心將與台灣幸福健築協會合作，推出更多優質健康建築推廣活動，最近活動將於 7/11 及 7/18 舉辦「健康建築概念驅動建築舒適與節能線上推廣課程」歡迎民眾報名。

2020 年 05 月 27 日  
記者詹豐彰 / 經濟日報  
t.ly/2QsR



台灣幸福健築協會總顧問江哲銘（右）接受採訪 台灣建築中心/提供



台灣建築中心執行長許世杰  
台灣建築中心/提供

江哲銘教授提出防疫健築抗新冠病毒的作法  
詹豐彰/攝影