

【物業管理學報】專題研究論文徵稿公告

地段、耐震性會影響房價 專家：「物業管理」也很關鍵
產業追蹤 / 旅館業共享空間 有助資產活化
京華城啟示—拆屋工人的悲歌！廢建材再利用
重點整理 7 月實施房產政策懶人包
世界首座亞熱帶旋轉建築測試平台 工研院用來實測節能

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

聯絡方式：(02)2245-8000

【物業管理學報】專題研究論文徵稿公告

物業管理學報是由台灣物業管理學會理事長杜功仁先生擔任發行人，本學報是一採雙盲制審稿方式的學術性期刊（半年刊），專門刊登物業管理主題相關論文。目前已經發行至第十一卷第一期，並正在申請 TSSCI 中。

出刊優質論文以供學術界及實務界參用乃是本學報的主要宗旨之一，因此特別誠懇地邀請將您的論文投稿到物業管理學報，以便讓各界能分享您的研究成果。

研究領域與議題

本期刊將刊載「學術研究」及「實務應用」等二類論文，所涵蓋之研究領域與議題如下。歡迎產官學界之專家學者投稿發表相關之研究成果。

- 建築設施之維修與管理
- 不動產經營與管理
- 使用者環境需求與生活服務管理
- 物業人力資源管理與領導溝通技巧
- 物業財務管理
- 物業專案規劃與專案管理
- 自動化與電腦資訊系統
- 物業管理實務與個案研究
- 其他
- 永續建築與實務
- 能源管理與資源管理
- 物業服務創新與品質管理
- 領導與溝通技巧
- 物業管理教學、考試、證照制度
- 物業管理相關法規
- 物業採購實務
- 高齡物業服務與管理

除原有學報徵稿主題之外，為促使物業管理業界與學界之密切結合，提升物業管理的技術，以供業界處理物業管理實務之參考。特別感謝以下學會會員提供物管實務性研究課題與贊助金，鼓勵各界進行研究、並撰文投稿「物業管理學報」：

1. 信義之星 張建榮總經理
2. 潔之方 黃昭贊董事長
3. 良源科技 林世俊董事長
4. 周祖珍建築師

● 徵稿辦法：

由業者先進提供贊助金及研究主題，供各界人士撰寫論文，投稿【物業管理學報】，經審查通過後，請編輯委員會審定考量其與主題之契合度、專業性等因素來決定發給獎金金額(其他在物業管理學報的網頁上刊登論文主題論文，經查通過後，亦擇優發給優良論文或佳作論文獎狀。

欲投稿者請至台灣物業管理學會網站 http://tipm.org.tw/news_1.html 下載相關活動或報名資料。

● 聯絡資料：

E-mail: service@tipm.org.tw
(Tel) 02-2531-3162
(Fax) 02-2531-3102

投稿步驟

1. 至 <http://tipm.org.tw>，下載「投稿須知」、「報名表」及「論文格式樣版」。
2. 填寫「報名表」、並完成論文撰寫(應符合論文格式之相關規定)。
3. 將「報名表」及完稿之論文檔案(.doc) 郵寄至 jpm@tipm.org.tw。

出版時間

一年出版兩期(每年三月、九月)

聯絡方式

主編：蘇瑛敏 教授
副主編：林宗嵩 教授
執行編輯：羅紫萍 助理教授
編輯助理：陳乃睿
E-mail: jpm@tipm.org.tw
Tel: 02-27712171 # 2909

JPM Journal of Property Management
物業管理學報
二〇二〇年 秋季號 第十一卷第二期

徵文公告

敬請

踴躍投稿！

物業管理學報 專題研究論文 獎助金申請

辦法

由業界先進提供贊助金及研究主題，供各界人士撰寫學術研究論文，投稿【物業管理學報】，經審查通過後，請編輯委員會審定考量其與主題之契合度、專業性等因素來決定頒發的獎金金額，金額一萬起。(刊登於物業管理學報的其他主題的論文，經審查通過後，亦擇優頒發優良論文或佳作論文獎狀)。

徵文期間

- 1、2020年秋季號 9月30日出刊，7月30日前截稿。
- 2、2021年春季號 3月30日出刊，1月30日前截稿。

專題學術研究論文徵稿主題

- ◆ 如何打造專屬廁所之空氣淨化與高防護等級防疫系統
- ◆ 透過排班設計降低保全員流動率的研究
- ◆ 應用IoT技術節約營運費用之研究
- ◆ 從物業管理前期的介入觀點探討建築設計方法

報名方式

- 1.請填妥「投稿意願書」以PDF檔寄至學報信箱 jpm@tipm.org.tw
- 2.參閱「投稿須知」
- 3.參閱「論文格式樣板」完成論文全文
- 4.填妥「投稿報名表」，連同投稿論文檔案一起寄發至 jpm@tipm.org.tw
- 5.以上相關辦法、表格與論文格式檔案請至 <http://tipm.org.tw/CallforPapers3.html> 下載

聯絡
單位

主編：蘇瑛敏 教授
副主編：林宗嵩 教授
執行編輯：羅紫萍 助理教授
編輯助理：陳乃睿
E-mail: jpm@tipm.org.tw
Tel: 02-27712171#2983

贊助者

潔之方服務事業股份有限公司
信義之星保全股份有限公司
良源科技股份有限公司
周祖珍建築師事務所

主辦
單位

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

地段、耐震性會影響房價 專家：「物業管理」也很關鍵

買房要考量的條件很多，建築安全履歷協會理事長戴雲發表示，建築的耐震性為首要考量，能夠大震不倒的房屋才能守護生命及財產安全，但是高品質的居住環境也非常重要，尤其是社區安全與公設維護更是關鍵，這部分就需要透過物業管理去維持與運作。

戴雲發表示，很多民眾忽略物業管理的重要性，但其實好的物業管理，不只是能提供建築物內的勞務與服務，延續建築物的使用壽命，更重要的是，還能藉由營運管理增加收入，進一步提升不動產與土地的價值。

戴雲發表示，傳統的物業管理，都是使用大量的紙本文件，由住戶或管委會進行管理。但是長久下來，管



傳統物業管理，使用大量紙本，造成效率低落。照片台灣國際物業集團提供

委會的成員及社區的物業公司和現場主管，都可能更換，如果每次更換的過程都需要進行文件的交接，很可能就會造成交接不完整，導致接手的單位進行管理時，缺乏所需要的資訊，因而降低現場的服務品質。

戴雲發表示，根據統計，全球建築業每年因為物業管理的隔閡而產生的花類，高達 1.6 兆美元，因此

如何提升物業管理的效率，成為當務之急，目前最好的方法，就是將資訊數位化，來提升效率。戴雲發表示，以目前的大趨勢而言，善用「建築資訊模型」(Building Information Modeling，簡稱 BIM)，可以大幅增加物業管理效率。在營建階段，BIM 用以設計建築物，當設計者將 BIM 完成後，只要馬上將資訊上傳至物業管理系統平台，等到建築物完工之後，所有的資訊都可隨時被叫出來，如此不但節省大量的時間，而且能夠讓建築的資訊相對的完整，保障住戶或業主的權益，也讓管理的品質能夠大大的提升。

2020 年 07 月 14 日
記者李彥穎 / 好房網 News
t.ly/h9nr

產業追蹤 / 旅館業共享空間 有助資產活化

受根據共享空間營運商 ATLASPACE 與尼爾森公司 (The Nielsen Company) 合作調查研究的「2019 共享工作空間調查報告」顯示，90%的傳統辦公室用戶有意選擇共享辦公空間做為未來的工作場所，主要考慮有五項因素，包括頂級商辦大樓位於核心商業區、提供時尚富有設計感的辦公環境、高安全性，以及交通便利、鄰近地鐵或高鐵站等。

根據觀察，不動產行業一直有一

個需求沒有被滿足，就是有效協助業主充分利用資產，做好產品的定位規劃，讓資產的價值獲得最充分的開發與運用，如此才能有利於城市與社會的永續發展，促進整體就業與區域經濟，共享空間或許提供業主一個開創性的選項。

共享辦公空間的核心概念是社群交流、互助合作，以及隨心所欲的自由精神，民眾不必待在同一個位置辦公，或受制於租約或規則，可選

擇在友善的共享空間辦公，同時經營社群與交流，以全新又自由方式工作，共享空間因此吸引新舊世代，以全新方式重新定義工作。

諾締不動產業務公司執行長林大喬分享共享空間逐漸取代傳統辦公室的原因，他說，「你能想像在一個共享辦公空間，躺在吊床上，讀一本書，品嚐著咖啡，與早晨溫煦的陽光共處；工作累了想放鬆，與夥伴在遊戲間打乒乓球。這些都不是在一般傳統辦公

室能看到的現象，也是共享空間吸引人之處」。

共享共聚絕對是趨勢，中國大陸已經開始因應發展，為充分利用飯店資產，在定位規劃時就保留一定比例的房間，提供共享共聚需求的客人使用，雖然這樣的收入不及國際觀光客，但不僅可以滿足中長期商務客需求，在新冠肺炎疫情大爆發期間，還能維持六成以上穩定的住房率。

對多數飯店而言，大廳、餐廳、咖啡廳、會議室等空間不啻為嘗試經營共享空間的首選，商務人士有安靜工作的空間需求，而一般上班日恰好是飯店人流相對較低之時。部分飯店改裝空間後，並不向使用者額外收費，這些飯店主要想提升共享辦公區

吧台和咖啡廳的營業額，以及藉此加深使用者對飯店的品牌印象。

飯店結合共享空間的案例中，新加坡飯店集團「Next Story Group」新推出的都會共享空間品牌「Kafnu」極具代表性，在全球共有五個據點，包括台北、香港、越南、印度及澳洲，其商業模式以會員經營為基礎。Kafnu Taipei 於 2017 年設立，結合作、生活、育樂及享受之理念，由共享工作空間、獨立辦公室、會議室、餐酒館、客房及膠囊艙、交誼空間、專業錄音室、綠幕攝影棚、運動空間及可以舉辦各式大小型活動、發表會或記者會之活動空間構成，創造了共享空間生態系，滿足人們日常所需之元素。

台灣住宿市場供過於求，因應共享空間或共聚需求等趨勢創新，都是資產活化的思考方向與創生作法，國內旅館業是否適合投入共享空間，與地理位置、營運規模、業主思維等因素息息相關，知識力與專業度不足可能浪費時間與資金成本，營收也會大受影響。最基礎作法還是要做好自身的旅館及產品定位、周遭競爭者態勢、潛在使用者需求等整體規劃，以不動產物業管理的角度，進行全面性的評估，才能有效創造最佳資產價值。

2020 年 07 月 05 日
記者吳孟修 / 經濟日報
t.ly/NFUS

京華城啟示—拆屋工人的悲歌！廢建材再利用

「雙龍抱珠」意象的台北京華城購物商場，於 20 日拆除過程中，8 樓的樓板突然塌下，大量建材活埋在 1 樓「小山貓」中的邱姓作業員，送醫急救仍不幸死亡！事故後，台北市政府建築管理處依《建築法》規定而勒令「全面停工」。

違反職 / 公安連連發生？京華城拆除工程被台北市勞動檢查處，以外牆施工架開口「無」防墜措施，勞工有發生墜落災害之虞而要求在 5 月 13~26 日「局部停工」。另一次檢查時也以全區外牆施工架不完備，非立即停工不足以避免職業災害擴大為由，勞檢處以書面通知承攬的萬○營造廠於 5 月 14~26 日「局部停工」。



京華城拆除工程發生一起事故，一名拆除工人遭活埋致死。(資料照，顏麟宇攝)

何況京華城在 5 月 5 日亦因工人拆除 1 樓的電扶梯焊接時，冒出火花引燃廢棄物發生火災！

危老、都更案之民宅拆除需執照嗎？《建築法》第 78 條規定，一般建築物之拆除應先請領「拆除執照」。否

則，拆屋後的空地，會因有原來的「建築物所有權執照」而無法申請新的「建造執照」，致不能蓋新房屋。

筆者質疑，目前執行拆除作業前，除了需要申請「拆除執照」外，目前並「無」拆除設計、監造單位。造成業主只有發包給營造廠來拆屋而沒人監督？而拆屋計畫是否安全、周延？是否會造成噪音、震動及粉塵等干擾鄰居？廢建材運棄、可再利用嗎？一概都由營造廠負責，沒人監造是否會造成便宜行事、偷工減作安全措施？

筆者認為，這種制度上的設計，值得檢討而更細緻化，因為對於小房子，尚可以適用不出問題。而對於像京華城這種地面上 12 層及地下 7 層的龐大建築物，建議要有監造拆除作業之第 3 方專業機構或人員，到現場查核是否營造廠有按照「施工計畫書」作業，才能管理及控制拆屋現場的勞工安全、環境汙染、廢料運棄、再利用及工程進度等。否則，或許會造成有人誤解的，沒計畫的亂拆或無人管？

因為承攬之營造廠難免將本求利，沒有作足防範拆除時突然倒下的

「假設工程設施」，以簡省成本。甚至，營造廠也有可能「再轉包」給下包之工程行，層層剝削，減少利潤。何況，出勞力的下包對於安全設施，未必有基本認知/風險辨識能力，違論「勞工安全衛生」措施，是否依照施工計畫/規範來設置？造成現場拆屋勞工始終處於高風險！

法規上，拆除作業開工的時候就一定要營造廠，但拆除執照可以由建築師或營造場申請都可以。實務上，民間建築的拆除往往沒人管、監督？難怪連連發生工安意外，拆屋營造廠或許會有碰運氣、撈一把的僥倖心態？在對原來的建築結構「傳力系統」不甚瞭解下，貿然以「怪手」等機具破壞結構物的梁-柱結合部，致發生這次京華城的 8 樓樓板突然崩塌下到 1 樓而活埋工人。

筆者以為，為了避免類似悲劇再發生，國內的拆屋制度、管理及技術非無改善空間？尤其對於高樓層或複雜的拆除案件，建議還是要有專業技師、建築師及原設計者來做拆屋規劃和設計，「與時俱進」目前未被重視的拆屋設計、工法、程序及

工期。因為拆除時房子是極為不穩定和危險的，建議也要有現場的勞安衛、監造人員來檢查、查核是否有依照「施工計畫書」進行拆除？尤其是安全、支撐、施工架、施工構架與個人安全防护等設施。

目前台灣很多拆除工班大約有一半是「臨時性」工人，他們不一定會像一般「技術工」懂得拆除時的「危險性」因子，而要求營造廠提供安全措施(支撐、施工架、個人防護工具、建材掉下方式等)。筆者建議，建管機關要修法規定，工地現場要有專業的技師人員(結構技師、土木技師、建築師等)，來指導與確定拆除的順序、機具作業、工法、勞工位置、廢料出口及再利用等，才能避免拆屋時發生重大職業災害，使拆屋行業科學化發展，廢建材再利用推動循環經濟，減少生產新建材的碳排放，對抗氣候變遷朝向永續發展！

2020 年 07 月 05 日
執筆蘇南 / 風傳媒
t.ly/wTGd

重點整理 7 月實施房產政策懶人包

內政部於 7 月推出下列攸關民眾權益的房產建築法規新措施「實價登錄」、「跨縣市辦理 7 項土地登記」、「包租代管業者合法化」、「建築日照規定」、「綠建材標章評定修正」等，住展一次幫您重點整理，快速掃描新

政上路！

不動產買賣案件改由買賣雙方共同申報登錄，「平均地權條例有關實價申報登錄改由買賣雙方辦理」，案件申報登錄時間提前至移轉登記時一併辦理，新制透過買賣雙方相

互勾稽，可提升資訊的正確性與不動產交易透明度。

「跨直轄市、縣(市)收辦 7 項土地登記案件及新增 3 項試辦項目」，方便民眾就近申辦不動產登記，住址變更、姓名變更、門牌整編等 7 項簡

易登記案件，已於 7 月 1 日起正式實施跨直轄市、縣（市）辦理，也增加拍賣、抵押權塗銷、設定（限抵押權人為金融機構）等 3 登記項目試辦，增進申請途徑便利性，受理地政事務所收件後可全程辦理完成。

為加速輔導包租代管業者合法化經營，由各直轄市、縣（市）政府加強查處非法經營包租代管業務者，租賃專法施行前已經營包租代管業者，自專法 2018 年 6 月 27 日施行起得繼續營業 2 年，2 年屆滿後未領有租賃住宅服務業登記證者，不得繼續營業，違者處新臺幣 4 萬元以上 20 萬

元以下罰鍰。

「建築技術規則建築設計施工編第 39 條之 1 日照規定」，增訂擴大檢討冬至日所造成日照陰影之建築物範圍，除位於住宅區之基地外，亦將鄰近之商業區基地納入檢討範疇。藉由強化日照規定，維護居住健康之日照需求，並參酌氣象條件模擬分析及土地利用效率，訂定免予檢討之情形。

「綠建築標章申請審核認可及使用作業要點第 5 點、第 8 點及第 10 點修正規定」鼓勵申請標章續用，可提升綠建築標章申請人於證書期滿

後再次申請延續認可之意願，便民與擴大政府綠建築政策之實施；而「綠建材標章評定基準修正」再生綠建材部分，增訂「瀝青鋪面粒料」、「隔熱混凝土用輕質粒料」、「建築用隔熱材料」、「屋頂隔熱磚」及「控制性低強度材料」等 5 項基準，高性能綠建材之節能綠建材部分，也新增訂 5 項；防音綠建材則配合建築技術規則，增列與升降機道相鄰之分間牆隔音基準及橡膠緩衝材動態剛性基準。

2020 年 07 月 10 日
經濟日報
t.ly/01se

世界首座亞熱帶旋轉建築測試平台 工研院用來實測節能

工研院在經濟部能源局支持下，打造出世界第一座亞熱帶旋轉式建築技術測試平台，未來將用來實驗建築材料、空調、採光等條件的不同，對於建築節能效益的影響情況，將可提升國內節能設備的研發及效率管理，未來也將推展入其他亞熱帶國家的綠能建築市場。

工研院指出，測試平台建於台南沙崙的綠能科技示範場域，將可配合廠商實驗客製化建築配置，依不同光線、溫濕度，抽換建材、工法，並營造出空調、照明、空氣品質、通風、採光、遮陽、隔熱等對綠能建築的節能效益影響。

這座旋轉屋比肩美國的溫帶旋轉建築平台 Flexlab，以及新加坡熱帶旋轉建築平台 Skylab，提供廠商及研發單位實尺寸的建築產品測試，未來目

標設定在降低營建碳足跡並讓建築能源自給自足。

美國加州已設定目標在 2020 年，新建的民用住宅要達淨零耗能，因此建商大量使用 Flexlab 來測試建築覆蓋薄膜塗料，要檢測不同光照條件對於室內舒適度、節能效果在新建材的使用下產生的效益影響。

工研院則目標在 2030 年前，讓永續環境應用成為策略技術，未來旋轉式建築技術測試平台可依業界需求，提供各種客製化的研究與測試，透過實證數據，促成技術或產品創新，進一步協助國內產業快速切入周遭亞熱帶地區的綠能建築市場。

2020 年 07 月 03 日
記者巫鴻璋 / 聯合報
t.ly/GRs1

