



台南推升級版防災地圖！Google 地圖有標示

「複合式開發」住宅亮點十足 兼顧居住正義與公共利益

智慧宅新商機 免手動成懶人救星

專業技師公會加入 強化建築工地防災

新北推動智能含水量觀測 土石流防災再進化

北市整建維護講習課程 翻轉都更新概念

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

## 台南推升級版防災地圖！Google 地圖有標示

台南今(27)日上班上課，「防災資訊」升級版！市長黃偉哲臉書貼文防災資訊，提醒南市目前道路橋梁封閉情形，並且運用「防疫口罩地圖」概念，在 Google 地圖標示地點，點進去一目了然，提醒民眾提早改道避開以上路段位置，注意安全。

南市目前道路、橋梁封閉情形，包括永康區鹽水溪過水便橋（會封到汛期結束）、新市區潭永橋、崙頂2號橋、南175虎山道路過水橋、歸仁區中路橋，截至今日上午7時，



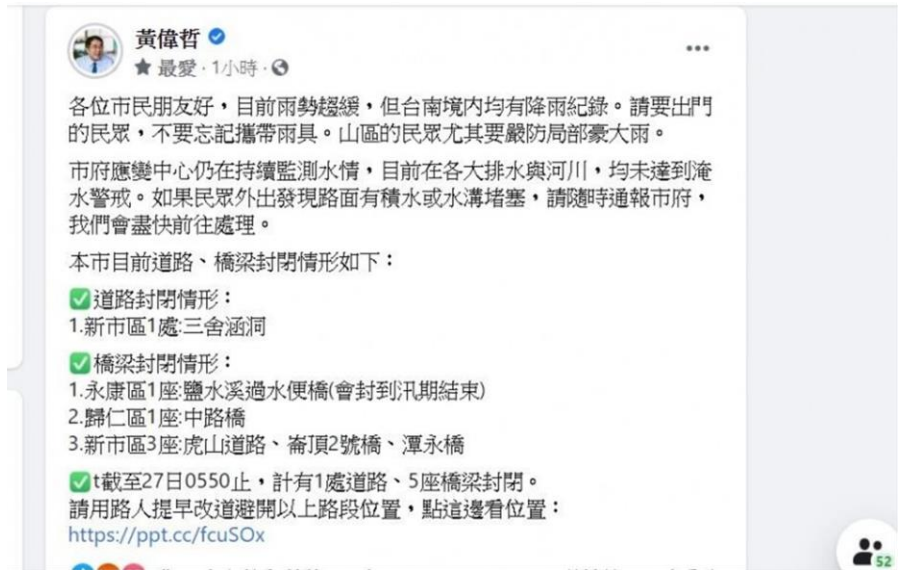
台南防災資訊地圖，運用「口罩地圖」概念，提醒哪裡有道路橋樑封閉訊息。(記者洪瑞琴翻攝)

共有 5 座橋梁封閉，無道路封閉。

市府表示，目前雨勢趨緩，但台南境內均有降雨紀錄，山區民眾尤其要嚴防局部豪大雨，市府應變中心仍在持續監測水情，目前在各大排水與河川，均未達到淹水警戒，如果民眾外出發現路面有積水或水溝堵塞，請隨時通報市府，會盡快前往處理。

不過，各區雨況雨勢不一，時緩時驟，網友留言兩極化。有人怨歎留言「開始下大雨！放假很難？」「天公伯也剛上班了」「下雨了，看來今天又要全溼送貨了」；也有人按讚說「還有位置地圖」、「努力的市長，反應迅速的市府團隊，馬上反應馬上改善」、「市府團隊辛苦了」。

2020 年 08 月 27 日  
記者洪瑞琴 / 自由時報  
t.ly/w6GV



黃偉哲臉書連結防災資訊地圖，提醒民眾注意。( 摘自臉書 )

## 「複合式開發」住宅亮點十足 兼顧居住正義與公共利益

人口老化已是不可避免的現象，諸多國家面臨此問題，台灣也不例外；內政部統計指出，2018 年國內 65 歲以上老年人口就已達 330 多萬人，佔總人口比例達 14%。國發會近期估算國內總人口數在今年初達最高峰，但之後人口數會負成長，死亡人數高於出生數，老年人口相當多。對此現象，相關政策勢必要做，包括住居方面；學者表示，社會住宅、公共住宅的立意都很好，不過打造一個全面性的住宅形式、又兼顧區域發展與經濟繁榮，是可以思考的方向。



「複合式開發」住宅兼具公益與居住正義，是不錯的構思。示意圖 / 好房網資料照

國發會國內最新的人口報告指

出，預估至 2025 年時台灣將邁入「超高齡」社會，平均每五人就有一人是 65 歲以上的老人，比例達 20%。此數字相當值得關注，除了安養機構、照護中心的設立，政府也推動友善住宅、安養住宅...等政策。如政府呼籲信託 2.0 計劃當中的友善住宅部份，像是合勤建設與銀行合作打造共生宅，老人與年輕人住在相鄰處，可互相照應又保留自我隱私，包括在台中烏日、苗栗、桃園、新莊...等地都有規劃。

除了老齡化現象，國內房價高也是解決的問題，因此政府也大力興建社會住宅；淡江大學產業經濟系副教授莊孟翰表示，社會住宅進度慢，

供給跟不上需求，廣義與全盤規劃的住宅才會是可行的方向。

台南鐵路地下化東移工程結合照顧住宅的都更計劃就是一個不錯的案例；莊孟翰說，此計劃由台南市政府與建商合作，政府將台糖用地徵收後，以優惠價格並訂定開發條件來公開標售，土地取得成本也較低，最後由富立建設執行此專案興建「和築真邦」。

此案有規劃照顧原本拆遷戶居住的「照顧住宅」，每坪售價 10.5 萬元；還有每坪價格 21.5 萬的一般住宅，讓建商的利潤也可取得平衡；莊孟翰指出，這樣的方式為以一般住宅的獲利作為社會住宅的補貼，創造公

共利益並兼顧民眾需求。

莊孟翰表示，推動社會住宅可以連結「軌道經濟」來做規劃，像是台南鐵路地下化的例子；政府可主導土地的取得與開發計劃、招商計劃，以提高容積獎勵搭配優質建商，進行有效益的都市計劃，住宅可結合圖書館、活動中心、托育中心、照護中心...等，又可銜接交通便利性與區域發展、繁榮，打造成「複合式開發」住宅，兼顧民眾、建商以及公共利益，這是可實現的正向住居政策。

2020 年 08 月 27 日

記者林和謙 / 好房網 News

t.ly/CjFW

## 智慧宅新商機 免手動成懶人救星

物聯網時代加速智慧住宅成形，宏碁和歐加智能共同推出新軟硬體應用服務，主打居家生活自動偵測後就能幫你拉下窗簾、開抽風機、除濕機，連動口都不用，讓懶人生活達到新境界。而有鑒於疫情帶動空調大廠對於居家空氣品質的重視，大金推出健康空氣宅，力求讓家中不開窗也能吸到好空氣，日立強化綠能形象，首創冷氣、暖氣和熱水三合一的新變頻空調，迎合未來節能世代。

物聯網在 5G 開放後，讓智慧住宅成為市場主力，台灣科技大廠宏碁攜手歐加智能在 2020 台灣室內設計材料大展中大秀未來住宅的科技樣貌。主要透過歐加智能裝置 E-Box 為核心，再透過宏碁的人臉辨識系統、Air Monitor Pro 空氣品質偵測器等落實居家智慧生態圈，整合居家日常需求為一體，操控物聯網家電不再單

靠語音、手機連結，而是可以自動偵測需求做出反應。

簡單透過生活運用來說明，在廚房內，當 Air Monitor Pro 空氣品質偵測器偵測到有異味，但偵測器無法連動抽風機或是其他裝置，但可以把訊號傳送給 E-Box，透過 E-Box 來觸發其他裝置的開關，就能即時開啟抽油煙機，減少居家的危機。E-Box 最大好處在於，家中的家電不需要智慧功能，僅需要有電動開關的裝置即可，就能透過 E-Box 進行開關，但費用採用客製化定價，歐加智能裝置 E-Box 約為 9 萬 9500 元，會依照不同需求而有價差。

宏碁另一套技術為 AI 人臉辨識引擎，可運用在居家的門禁安全、家中數位留言板等。先以門禁安全來說，透過人臉辨識後才能開門，打造智慧安防系統，還可設定兒童電子圍籬，當孩子



宏碁和歐加智能在台灣室內設計材料大展中，打造一系列智慧居家場景，圖為智慧保全系統。周頌德攝



萬物物聯網，窗簾也加入市場，當日照光線的照射程度愈來愈高，智慧裝置偵測器會感應環境照度，連動歐加 E-BOX 主機拉起窗簾開啟智慧遮陽模式。

不在正常時間離開會出現警示，且防疫期間戴口罩也能精準辨識開鎖。同時，該套辨識系統還可運用到成為家中的留言板，在任何螢幕或是電視裝入辨識系統後，當辨識到不同對象，會出現不同的留言內容，同時可以揮手來翻頁操控。

### 積極佈局健康防疫宅

不僅宏碁、大金、日立等空調廠商都有新產品的亮相。因新冠肺炎讓空調大廠積極佈局健康防疫宅，最主要的概念就是要讓民眾待在家也能呼吸到好空氣，減少室內空污造成肺部的危害，透過可以過濾 PM2.5 的過濾網和 HEPA 來去除有害物質入內，不僅如此，還有新風換氣機，不需要開窗，就能引進過濾後的新鮮空氣，讓家中空氣品質能大幅提升。

日立則推出首款熱結合冷氣、暖氣和熱水器功能的變頻三合一空調，充滿綠能概念，把吹冷氣時產出的熱氣回收製成熱水，整套空調費用約 10 萬元，並不算便宜，但長久來看其實可以省下不少熱水器的費用，可是熱水桶的空間頗大，對於小空間的都會住宅來說會有點限制。

2020 年 08 月 28 日  
記者周淑萍 / 蘋果日報  
t.ly/QA73



水溫或濕度都可透過語音助理直接調整，溫度需要調整時可直接聲控，直接喊「熱一點」或「太熱了」，溫度會自動往上或往下調整 2 度，當洗完澡後，浴室的濕度達到某一程度後，會自動觸發除濕機功能，打造沐浴後的乾爽空間。



將人臉辨識、智慧裝置主機系統和電子鎖結合，進行臉部辨識開門，當有外人想試圖打開門鎖，便能連動 E-BOX 智能主機發送警報通知，且在防疫期間，戴上口罩也能進行辨識，實際解鎖速度快速。



透過 AI 智慧家務系統的 Kiosk 人臉辨識連動裝置，當偵測到相對應人臉時會出現對應的留言板畫面，還能支援手勢操控，揮揮手就能翻頁。



日立推出首款結冷氣、暖氣、熱水等三項功能的空調，室內吹冷氣時，回收室外機釋放出來的熱能製造熱水，以 4 人小家庭為例，一年會比天然氣省下超過 1 萬元的費用，變頻三合一空調整組費用約 10 萬元。

## 專業技師公會加入 強化建築工地防災

防汛期間各地區可能發生局部大雨或豪雨情況，高雄市政府工務局為加強建築工地安全，訂定「建築工地深開挖巡檢作業」，委任專業技師公會派員巡檢，提高建築工地深開挖階段施工安全，工務局特別呼籲營造建築工地及各事業單位應格外加強

安全措施，檢視外牆施工架基礎地面是否平整緊密、基腳是否下沉及滑動，確保建築工地安全，以維護市民生命財產安全。

工務局代理局長黃榮慶表示，近年全球因氣候變遷的影響，為避免極端氣候造成工地災害事件，加強建築

工地安全，該局與高雄市建築師公會合作，啟動本市建築物施工指定勘驗作業機制，平日委由建築師進行勘驗作業時針對工地防災措施提供改進建議，於發生緊急災害時該局同仁與專業技師、建築師會於第一時間前往現場釐清災害事故並避免災害擴大，

確保鄰房居住安全。期望結合本市土木技師公會及建築師公會等民間專業技師公會力量，全面強化高雄市建築工地防災能量！

工務局強調，為避免颱風或豪雨來襲造成工安災害，各單位對建築工地安全管理應更加謹慎，期許所有建築案工地一同努力杜絕公安意外。民眾針對工地安全或環境衛生管理有疑慮時，可隨時向該局建管處反映，或撥打高雄萬事通 1999 話務中心、環保公害專線 0800-066666 等服務電話反映。並呼籲高雄市市民隨時密切關注氣象局發布的天氣資訊，作好防汛整備，並注意自身安全，將危險與災



害降至最低、維護住宅居家環境之安全。

2020 年 08 月 17 日  
住展房屋網  
t.ly/puHK

## 新北推動智能含水量觀測 土石流防災再進化

近年氣候環境變遷，災害發生也日趨頻繁，新北市土石流潛勢溪流共計 235 條，數量位居全國第二，為避免土石流災害對於山區部落及村里造成潛在危險，農業局推動疏散治理規劃，並進行避難疏散檢討與保全資料更新。今年首次引進土壤含水量試驗儀器，藉由掌握降雨後土石流潛勢溪流集水區土壤含水量變化，進而觀察災害潛勢。

以 108 年金山區新增的 DF235 土石流潛勢溪流為例，經調查後得知，目前溪流內原有結構物良好無損，目前集水區植被情況良好，無明顯崩塌裸露區域，由於該區域內保全戶有設籍與不定期居住，每年度仍須持續針對保全對象加強避難疏散宣導，保持與保全戶的聯繫管道，以達到災時即時完成避難疏散。



土壤含水量試驗儀器示意圖。圖 / 新北市農業局提供

為精進災時應變能力，今年首次使用土壤含水量試驗儀器，利用量測土壤介電常數取得穩定的土壤含水量資訊，具有精度高，響應速度快的特性，於災害當下為社區居民爭取更

為充足的反應時間，選定土城 DF054、新店 DF098 兩處土石流中、高潛勢溪流進行測試，希藉由觀察土壤含水量徵兆比對降雨資料作為新北預警參考。

農業局表示，每 5 年會進行一次滾動調查，調查溪流材料情況、坡度及下游保全對象，有效調整土石流影響範圍及調整土石流高低潛勢。溪流狀況不佳急需治理的溪流，會將滾動調查評估報告提供予工程單位作為治理規劃依據。

另外，也會依中央氣象局局發佈累積雨量值為黃色警戒或紅色警戒進行土石流保全戶疏散撤離，疏散至防災避難所避難，確保全戶安全。

2020 年 08 月 26 日  
記者江婉儀 / 聯合新聞網  
t.ly/Mp0L



新店區 DF098 土石流潛勢溪流空拍影像。圖 / 新北市農業局提供

## 北市整建維護講習課程 翻轉都更新概念

「整建維護」政策一直是市府推動都市更新重要的一環，北市有逾 5 成的老舊公寓沒電梯、超過 30 年的住宅佔總體建物 6 成，密集度高且結構耐震等級不符現在法令規定，現今邁入高齡化社會，建築物機能與安全性逐年下降，不僅造成市民居住的安危，也影響市容美觀與潛藏公共安全等問題，都更重建雖可帶來嶄新的空間環境，但所需經費及整合時間較長，對於北市龐大老舊公寓待改建，實在緩不濟急，因此整建維護儼然成為大部分市民改善居家生活品質首選。

此次課程講習由北市建築管理工程處洪主任秘書德豪、王瑞婷建築師、王聖富講師同台開場！授課內容包含老公寓增設電梯、居家通用設計、外牆檢測、結構補強、公寓大廈管理等最新法令解析、實際案例分享等相關議題，課程中與學員互相交



臺北市都市再生學苑-109 年度都市更新整建維護課程講習第 1 場次已於 8 月 15 日(六)松山區敦化區民活動中心圓滿落幕，豐富課程讓學員滿載而歸。

流，學員均表示獲益匪淺。

更新處表示，系列課程內容以宣導整建維護觀念與補助政策為主，希望藉由課程翻轉都更新概念，鼓勵市民主動辦理建築物整建維護，臺北市都市再生學苑-109 年度都市更新整建維護課程講習後續場次，分別於

109 年 9 月 12 日 (六)、9 月 26 日 (三)、10 月 24 日 (六)陸續啟動！請已經報名並且獲得通知的學員請準時入場，以免浪費寶貴的機會。

2020 年 08 月 17 日  
HiNet 生活誌  
t.ly/yNtm