



# M 電子報 台灣物業管理學會

第 210 期

2020/09/15

Taiwan Institute of Property Management

恭喜 66 位學員完成結訓

[研討會報名]推動建築同層排水工法、結合組合衛浴設備系統

論壇：台灣防災政策與機制-探討物業設施管理的參與

社會住宅作為「渡橋」：物業管理如何確保橋上人流暢通？

新北助社區海砂屋鑑定 民眾「0」負擔

明年元月北市中古大廈 可申請修繕補助

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

## 恭喜 66 位學員完成結訓

台灣物業管理學會承辦公寓大廈「事務管理人員」第 41 期講習、「防火避難設施管理人員」第 7 期講習、公寓大廈「設備安全管理人員」第 6 期，恭喜 66 位學員完成結訓。

公寓大廈事務管理服務人員第 41 期 結訓名單					
001	鄧夢曦	008	黃家揚	015	葉倩如
002	張哲銘	009	秦子涵	016	李麗華
003	葉晴芳	010	林國棟	017	洪嘉璟
004	許名松	011	楊水蒼	018	林嘉宏
005	胡志帆	012	洪稚豪	019	蔡良好
006	王中原	013	林衍君	020	賈尚孝
007	林正德	014	簡韶文	021	吳睿嶸

公寓大廈事務管理服務人員第 41 期 結訓名單					
022	陳昭男	029	林進國	036	林怡慧
023	江文鐘	030	袁建業	037	李嘉榕
024	李仁傑	031	施文華	038	王啓新
025	陳志強	032	李念恩	039	白景伶
026	吳瑞祖	033	施伯怡	040	江誌鋹
027	謝沛勳	034	李柏沅	041	江軍
028	林博仁	035	王亭英	042	吳玲君

公寓大廈事務管理服務人員第 41 期 結訓名單					
043	章慶崧	045	莊博棠	047	曾筠雅
044	吳嘉雄	046	黃裕盛		



林錫勳講師

防火避難設施管理服務人員 第 7 期結訓名單		設備安全管理服務人員 第 6 期結訓名單	
001	陳昭男	001	陳昭男
002	吳嘉雄	002	吳嘉雄
003	林延益	003	林延益
004	林正仁	004	林正仁
005	蔡明家	005	蔡明家
006	劉子賢	006	劉子賢
007	高明輝	007	高明輝
008	游輝彬	008	游輝彬
009	張朝順	009	張朝順
010	江 軍		



張志源講師



徐源德講師



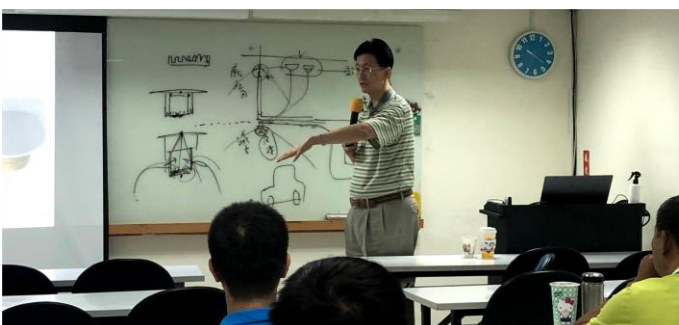
劉智園講師



顏世禮講師



洪德豪講師



雷明遠講師



蔡龍貴講師

## [研討會報名]推動建築同層排水工法、結合組合衛浴設備系統

9月24日(星期四)下午 13:30-17:00 於將捷國際商業大樓(B4 會議廳)辦理『動建築同層排水工法、結合組合衛浴設備系統』研討會，歡迎歡迎踴躍參加!

研討會主題聚焦「集合住宅同層排水法制化與技術規範修訂之課題」，協助營建署早日修訂建築技術規則，提升建築同層排水方式之設計水準。整合民間組合衛浴廠商，參予推動「建築同層排水工法，減少漏水住戶生活糾紛。結合組合衛浴設備系統，促進不動產營造業升級」營建政策目標。邀請產官學研社會各界出席單位，集思廣益共同擬訂「集合住宅建築採同層排水工法與設備之必要與價值」政策說帖。

線上報名：[is.gd/3xfkQx](https://is.gd/3xfkQx)

研討會主旨與政策說帖下載：

<https://reurl.cc/N6rqq6>

**主辦單位：**台灣衛浴文化協會、中華民國不動產協進會

**協辦單位：**台灣建築學會、台灣物業管理學會、台灣給水排水研究學會

**座談會場：**將捷國際商業大樓(B4 會議廳)

**座談地址：**10491 台北市中山區松江路 126 號 (捷運松山新店線「松江南京站」8 號出口)

**座談時間：**9月24日(星期四)下午 13:30-17:00

**主持人：**黃世孟(台灣衛浴文化協會理事長)，共同主持人：鄭政利(台灣建築學會名譽理事長)

更多相關訊息請至[台灣物業管理學會](#)網頁或[粉絲團](#)查詢。

台灣衛浴文化協會 & 中華民國不動產協進會

# 推動建築同層排水工法 結合組合衛浴設備系統

## 9/24 (四) 13:00-17:00

### 將捷國際商業大樓 B4 會議廳

地址：台北市松江路126號  
捷運松江南京站8號出口

13:00-14:00 報到時間  
14:00-14:05 主辦單位致詞

#### 專題報告

14:05-14:20 (15 mins)  
鄭政利/ 台灣衛浴文化協會名譽理事長  
集合住宅建築同層排水法制化與技術規範修訂之課題

14:20-15:00 (40 mins)  
張良瑛/ 十方建築師事務所建築師  
i. 從規劃設計觀點看建築同層排水工法之應用  
吳冠庭/ 允祥營造公司總經理  
ii. 從營造廠商立場談建築同層排水工法與價值之我見

#### 中場休息。茶敘交流

15:30-16:10 (40 mins)  
劉文致/ 毅太企業股份有限公司總經理  
i. Itai 毅太組合衛浴適合安裝社會住宅及公寓大廈  
黃智文/ 和成集團世泰衛浴有限公司總經理  
ii. 牆前同層側排水系統之功法與案例

#### 綜合討論

張清華/ 九典建築師事務所代表人  
林莉婷/ 將捷建設公司執行長  
魏國忠/ 台北市政府都發局公宅施工科科長

16:50-17:00 (10mins) 主席結語  
17:00 散會

主辦單位： 台灣衛浴文化協會  
協辦單位： 台灣建築學會、 台灣物業管理學會、 台灣給水排水研究學會



掃描QR CODE  
下載研討會主旨與議程

報名需知：出席免費，因受限會場席位數，需依據網路報名登記順序受理

※ 請於 9月18日(五)中午前完成報名，以利場地座位安排!

## 台灣物業管理趨勢論壇：台灣防災政策與機制-探討物業設施管理的參與

109 年度論壇主題為「台灣防災政策與機制-探討物業設施管理的參與」，10/14(三)於台大醫院國際會議中心 3 樓舉行，由中華大學建築與設計學院何明錦院長擔任主持人，另邀請消防署-陳文龍署長、國家災害防救科技中心-陳宏宇主任、銘傳大學建築學系-王价巨教授、銘傳大學都市規劃與防災學系-馬士元副教授，針對台灣防災政策、國家災害防救機制、災害防救的自救與互助、社區災害管理的自主救災進行專題演講，活動機會難得，歡迎報名參與。

**日期時間：**109/10/14~13:00-17:30

**活動地點：**台大醫院國際會議中心 3 樓(台北市徐州路 2 號)

~~即日起開放報名~~

相關活動訊息請連截至下列網址參閱。

線上報名 <https://reurl.cc/VXjGA6>

**時間** 109年10月14日  
PM 13:00-17:30

**地點** 臺大醫院國際會議中心  
(台北市中正區徐州路2號3樓)

**指導單位** 內政部建築研究所

**協辦單位** 社團法人臺灣防災教育訓練學會  
銘傳大學都市規劃與防災學系

**主辦單位** 中華民國住宅學會  
台灣物業管理學會  
台灣物業設施管理協會

**策劃單位** 東昇國際管理顧問股份有限公司

**贊助單位** 東京都物業管理機構

**洽詢專線** (02)2393-3766分機223

**電子郵件** E1081305@tokyonet.com.tw 吳小姐

**公司官網** www.tokyonet.com.tw

**【台灣物業管理趨勢論壇活動議程】**

13:00	【報到】
13:30	【致詞】
14:00	【引言】
14:15	台灣防災政策與機制-探討物業設施管理的參與 * 主持人 中華大學建築與設計學院 何明錦院長
14:15	【專題演講】
14:45	台灣防災政策 * 消防署 陳文龍署長
14:45	【中場休息】
15:05	【專題演講】
15:05	國家災害防救的機制 * 國家災害防救科技中心 陳宏宇主任
16:35	災害防救的自助與互助 * 銘傳大學建築學系 王价巨教授
16:35	社區災害管理的自主救災 * 銘傳大學都市規劃與防災學系 馬士元副教授
16:35	【綜合座談】
17:30	

線上報名

東京都物業管理機構 TOKYO PROPERTY MANAGEMENT

## 黃世孟 / 社會住宅作為「渡橋」：物業管理如何確保橋上人流暢通？

99 年 8 月，因應高房價造成的社經弱勢居住問題，多個民間團體組成「社會住宅推動聯盟」展開倡議，迄今已邁入第十年。一路走來，台灣從對社會住宅完全陌生到如今「8 年 20 萬戶」的興辦目標，社會住宅運動灘頭堡攻略當屬有成。

然就民間十年倡議之經歷，深感欲持續推展，知「難」行也「不易」。鑑於此，OURs 都市改革組織規劃「社會住宅十年」系列專文，從多個面向階段性檢視當下關鍵課題挑戰，展望未來並提出建議。

現階段社會住宅興辦計畫「8 年

20 萬戶」總供給量，無論直接興建或包租代管，住宅政策的執行成果關鍵，往往直接涉及物業管理專業服務的課題。本文闡述社會住宅必須結合物管專業之重要性，指出社會住宅營運必須重視住戶遷入簽租前、居住中、遷離退租前三階段的物管

服務課題。此外，也呼籲政府及早確定社宅建築適配之設計水準、設備水準與服務水準的努力方向。

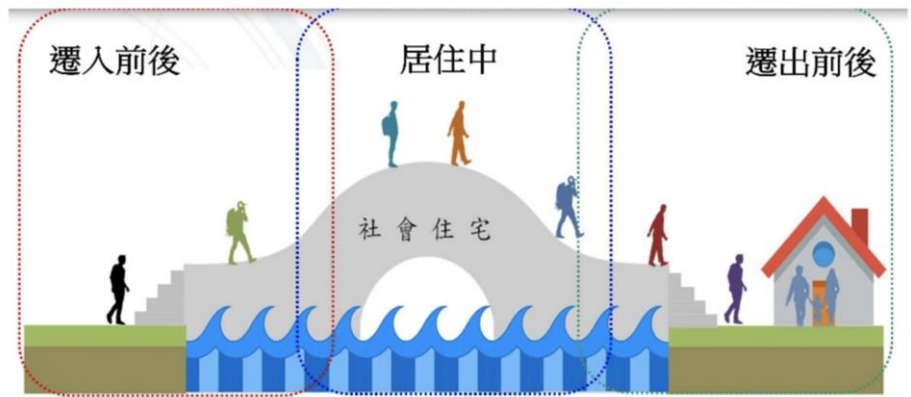
### 社會住宅就是「渡橋」

社會住宅猶如一座「渡橋」<sup>1</sup>，渡橋的角色是協助尚無合宜居所者，透過渡橋轉為有房屋居住者。因此，這座渡橋上不能經常擠滿人<sup>2</sup>，渡橋人不能老站著不動，橋上也必須預留適當的通路，維持合宜的渡橋人流，如此才能發揮渡橋的功能。彰顯社宅功能的關鍵，在於確立租期年限與住房更替率。入住對象無論弱勢戶或一般戶，規範明確入住租期年數，才能促使住戶流動、才有住房更替，達成社會住宅（渡橋）的功能。

調控住戶流動率或住房更替率之政策工具，包含擬訂遷入與遷離條件、規範長短期租方案、制定多元租金補貼辦法、建立營運管理與稽核制度，以及導入專業物業管理服務等面向。換言之，社宅如同旅館，比一般民宅有更頻繁的搬遷現象，因此必須依賴有經驗與專業的物業管理服務。

### 社宅的營運，需依賴物業管理專業服務

聘僱民間物業管理公司協助社宅營運管理作業，共同輔導社宅入住戶學習居住社宅之規約習性，是社宅政策相當重要的一環，尤其遷入簽租前（上橋前）、居住中（在橋上）、遷離退租前（下橋後）三階段，均涉及物



社會住宅扮演渡橋之角色與功能。圖 / 作者提供；來源 / 內政部營建署社會住宅規劃設計興建及營運管理作業參考手冊（107年）

業管理專業服務作業事項。

遷入簽租前（上橋前），政府應在招租機制與各項解說服務上，為即將遷入的住戶提供完善的輔導服務資訊。政府的作用並非只是審核申請遷入許可，而是在確定入住名單與正式遷入前的這段期間，提前協助住戶告知搬遷家具與設備入住要領<sup>3</sup>，配合舉辦住戶入住生活規約說明會<sup>4</sup>，解說社宅周邊各項都市公共設施，包含就業、就醫、就學之生活與商業服務資訊。反之，住戶也有責任學習如何履行居住社宅的義務。<sup>5</sup>

居住中（在橋上）的階段，政府應整合多元公共服務與培力資源<sup>6</sup>，如民間社會企業、志工與慈善團體，針對弱勢戶或一般戶於租期內，擬定更多類型的培力執行計畫。無合宜居所者因入住社宅而逐年自我茁壯、提升脫困與脫貧能力，在租期屆滿順利遷出社宅後，有能力解決安

居問題，或成為有房屋居住者，是社宅推動培力計畫<sup>7</sup>之最崇高願景。因此，無論協助政府執行培力計畫、協助推展社區總體營造、舉辦社宅生活規約說明會等事項，均為目前物業管理主要服務事項。

遷離退租前（下橋後）係指社宅住戶遷離退租（半年或一年）前的階段。政府對於租期屆滿前的遷出戶，應建立遷離住戶的居住履歷<sup>8</sup>，並提供遷離戶有關民間包租代管公司租房資訊、介紹房屋仲介公司的租屋或購屋資訊等，讓遷離戶能於遷離社宅後，如期如願覓得新家安居。<sup>9</sup>

[《未完，詳全文.....》](#)

2020年09月15日  
文：黃世孟，台灣物業管理學會名譽理事長  
OURs 都市改革組織  
is.gd/vU4vkF

## 新北助社區海砂屋鑑定 民眾「0」負擔

新北市政府都市更新處推出「新北挺安全方案」，針對有安全疑慮的房

屋辦理高氯離子鋼筋混凝土建築物（海砂屋）鑑定，由市府全額出資，

民眾不須負擔任何費用，即日起開放申請，受理時間至111年12月

31 日止，盼協助民眾盡快改善居住安全。

都市更新處總工程司李擇仁指出，以往都更前期需由住戶先行出資辦理建築物安全鑑定，因部分住戶不願配合，造成都更推動窒礙難行，市府推出「新北挺安全方案」，訂定「新北市政府處理防災型建築鑑定作業要點」，只要經過市府房屋健檢結果為「應立即辦理結構修復」的建物，或經結構安全性能初步評估結果為「 $R>45$ 」，並整合 2 分之 1 以上所有權人同意及成立管理委員會，或已核准立案的更新會，即可向市府提出申請。

李擇仁表示，針對改善居住安全，市府提供「一條龍」服務，民眾可向工務局申請免費的房屋健檢「初勘」，若要進行耐震「初評」，工務局也有提供補助，而以往「詳評」階段因費用較高，影響住戶參與意願，「新北挺安全」方案由市府編列 3000 萬元預算，



新北市政府都市更新處推出「新北挺安全方案」，針對有安全疑慮的房屋辦理海砂屋鑑定，由市府全額出資。(圖由都市更新處提供)

全額補助有安全疑慮的建物辦理「詳評」，估計可為民眾節省約 60 萬元經費。

李擇仁說明，提出申請的社區，市府將於 11 月起指派專業評估鑑定單位協助辦理海砂屋鑑定作業，依據鑑定結果建議辦理重建或結構補強，可搭配市府的多元都更政策，依社區條件及整合情形，選擇一般都

更、簡易都更、危老重建、防災都更、整建維護等方式，協助社區早日遠離危險。都更資訊可至新北市政府都市更新處網站宣導專區查詢。

2020 年 09 月 10 日  
記者賴筱桐 / 自由時報  
is.qd/9EJAQ6

## 明年元月北市中古大廈 可申請修繕補助

強化公寓大廈居住安全、維護修繕補助機制，北市府 8 月 21 日訂定發布「台北市公寓大廈共用部分維護修繕費用補助要點」，補助 92 年以前興建完成且有成立管理組織的公寓大廈消防設備及公安相關設施，總戶數一百戶以下者，最高補助十萬元；一百零一戶至二百戶者為十五萬元；二百零一戶以上者則為二十萬元，另每一公寓大廈最高補助金額為維護修繕費百分之四十九。

北市建管處處長劉美秀表示，社區成立管理組織好處眾多，維護修繕費用補助不僅能減輕公寓大廈辦理維護修繕的壓力，同時也能強化社區管理組織效率，提昇社區生活品質與安全。由於機關經費有限，計畫明年元月起實施，並將以 1995 年以前領得使用執照、七層樓以上近 1 年始成立管組織並向市府報備之社區為優先補助對象。

另建管處持續辦理「輔導公寓大廈成立管理組織計畫」，免費輔導北市 2003 年前領得使用執照而未成立管理組織之七層以上公寓大廈召開區分所有權人會議、成立管理組織及報備，報名相關資訊可至相關局處網站查詢。

2020 年 09 月 04 日  
經濟日報  
is.qd/qzdFa1