



M 電子報 台灣物業管理學會

Taiwan Institute of Property Management

第 211 期

2020/10/01

台中金質獎建築美學參訪之旅

台中金質獎建築美學參訪心得(一)

【智慧生活轉型】桃園市用 AIoT 搞定市民大小事

頂樓沒「這設施」會影響隔熱？專家：多慮了！

簡化新建材申請程序 認可時間將直接砍半！

上樓就不想下樓 北市公寓增設電梯最高補助 330 萬元

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

台中金質獎建築美學參訪之旅

2020 年年初新冠肺炎肆虐全球，也打亂了台灣物業管理學會一整年的許多活動計畫；原訂四月份的澳洲物業參訪行程也被迫取消。如今在疫情趨緩、獲得有效控制之際，學會也決定著手規劃國內物業參訪行程，希望能提供會員一些知性的參訪與學習的機會。首先，學會於九月底舉辦台中金質獎建築美學參訪活動，已於上週末順利成行、完美落幕。其次，學會亦正在籌劃於十一月舉辦台南

物業參訪行程，敬請大家期待。

關於本次「台中金質獎建築美學參訪之旅」活動，我首先謹代表台灣物業管理學會、誠摯地感謝台中市智慧綠城市協會潘乃欣理事長籌劃主辦本次活動，並邀請本學會擔任協辦單位。本次活動共 20 人參加。其次，我更感謝協會洪嘉聲秘書長（本學會 lot 工作小組召集人）、本學會會員委員會蔡妙能主委，費心規劃行程、聯繫參訪案場、安排交通車、與推薦台



中特色餐廳，讓大家可以以最輕鬆、最有效率、又多元豐富的方式，參訪三個榮獲金質獎的經典案場：

1. 鉅虹建設「闊上景社區」
2. 總太建設「織築社區」
3. 國家表演藝術中心「台中國家歌劇院」

最後，我也要感謝三個案場的管理單位主管與導覽人員：台灣國際物業張晉銓總經理、鴻法物業何天慧總經理、台中歌劇院管理部鄭晴文經理，為我們詳細地介紹案場特色、物業管理模式，並解答大家的提問。

每次參訪活動都是一個學習的歷程。這次我們親眼見證了近期獲獎作品的規劃設計特色，也見習了維護管理團隊面對問題的用心與解決之道。



總太建設「織築社區」(鴻法物業)



國家表演藝術中心「台中國家歌劇院」



鉅虹建設「闊上景社區」(台灣國際物業)

經過一整天緊湊的參訪行程與案場洗禮後，大家收穫滿滿，也為本次活動畫下完美的句點。

2020年09月15日
台灣物業管理學會 杜功仁理事長

台中金質獎建築美學參訪心得(一)

各位夥伴好

台中市智慧綠城市協會成立宗旨即為提供一產學研跨界平台，推動以台中市為基礎，推廣中部縣市智慧綠城市發展，期望能整合產官學研力量拓展國內外智慧城市的商機，並進行跨業交流，以促成資通與智慧技術應用概念的快速整合與實踐，至今已邁入第五年，雖然三月遇到了疫情，部分既定工作計畫都受到影響，不過並不影響我們的腳步，本著服務會員的初衷，努力與公私部門與理念一致的友會進行交流與合作。

這次本會非常高興能與台灣物業管理學會合辦此次參訪活動，在本



國家表演藝術中心「台中國家歌劇院」

會洪秘書長與台灣物業管理學會蔡總的努力下，以及杜功仁理事長、高敏瀾理事長與所有參加團員的熱情相挺下，讓此次活動圓滿成功。

本次活動參訪三案場為主要內容，其中包含闊上景、織築與台中國

家歌劇院，在接待方熱情與詳盡的解說下，雖然限於時間安排，無法針對每一案場的運維方式進行深入探討，但就外觀呈現結果而言，雖然三案限於現行制度與經費有限的情況下在運維所編列的預算均不甚高，但從細

節處，均能感覺到各案場物業管理團隊的專業與用心，期望未來三案可朝向自動化物業管理，為物業管理領域帶來更多代表性的作品。本次參訪後深覺雖然台灣物業相較於其他先進國家可能沒有足夠的預算用在物業管理上，卻不會因此犧牲服務品質，我認為這就是台灣物業管理的特色之一。

最後在此感謝各位夥伴，祝大家身體健康，闔家平安，事業順利！

2020年09月30日
台中市智慧綠城市 潘乃欣理事長



鉅虹建設「閱上景社區」(台灣國際物業)



總太建設「織築社區」(鴻法物業)

梨子咖啡館

【智慧生活轉型】桃園市用 AIoT 搞定市民大小事

從物聯網(IoT)概念的誕生，到 5G 行動通訊技術、人工智慧(AI)等新科技的高速發展，各種創新應用紛紛問世，過往只能在科幻電影場景中窺見的智慧生活已逐漸成為現實，能實際解決人類食衣住行、甚至更深層的需求。

為落實永續發展理念，桃園市打破傳統思維，致力推動智慧城市，在 2019 年榮獲 ICF 全球智慧城市首獎。2020 年更主辦 ICF Top 7 國際智慧城市頂尖論壇，與來自澳洲、巴西、加拿大、西班牙、日本及美國的智慧城市代表齊聚交流，分享桃園發展智慧城市的經驗，並與在地產業進行媒合，共同激盪未來更多智慧創



Photo Credit: 桃園市政府

新可能性。

許多地方政府都積極發展智慧城市，究竟「桃園經驗」有哪些值得借鑑之處？桃園市以「[聯合國永續發展目標](#)」(Sustainable Development Goals，簡稱 SDGs)為核心宗旨推

動智慧城市，包括捷運、航空城等重大建設均應用低碳環保、智慧建築、智慧防災系統等技術，頗受國際肯定，其中更以「智慧韌性」、「安居樂業」、「健康友善」3 大目標作為發展願景。

城市韌性的重要關鍵——「智慧應用」

為強化氣候變遷的調適、保護自然與人文資源、建構安全公平的社會，桃園市將智慧科技應用至環境及防災面向，強化城市韌性，保障人民安全。

如特別考慮到消防救災工作分秒必爭，對於即時獲取救災現場資訊的需求強烈，打造「[行動派遣 119](#)」的智慧救災平臺，讓第一線救災人員可透過平板、手機或電腦等，快速查詢相關資訊，在抵達現場前就能掌握現場狀況，救災一次到位。

以火災為例，過去消防人員需於抵達現場後，調閱建築物平面圖、消防水源分布圖，詢問化學物質或危險物品貯放場所，並翻閱緊急應變手冊、物質安全辨識資料等，才能決定進一步的因應措施。

桃園設有[智慧救災平臺](#)將報案資訊、現場指揮派遣、周邊環境及氣候資訊、水源分布、化災防範、出勤車輛、維生管線、道路挖掘場所及相關單位聯繫都整合在一起，能即時輔助指揮官戰略決策，搶得救災部署先機。

此外，智慧救災平臺更率先將救災案件位置結合 Google 街景及自動導航功能，讓救災人員能用最快的速度到達現場，提升搶救效率，為民眾的生命、財產爭取黃金救援時間，也確保消防人員安全獲得更大保障。同時，出勤人員還可以透過 APP 上傳現場照片、即時回報狀況，救災調度更靈活。



安居樂業：桃園以智慧運用營造優質舒適的居住工作環境，成為宜居、宜業、宜遊、宜學、宜養等諸事皆宜的城市，不只提升市民幸福感，也讓來就業、就學、遊玩的民眾能感受桃園市的活力與魅力。

創造人人都幸福的「智慧城市」

做為六都中最年輕的城市，「支持第一哩路，成為年輕人的首選城市」一直是桃園重要施政方向。在產業發展提供就業機會的同時，桃園市以智慧運用營造優質舒適的居住工作環境，並輔以社會支援，成為宜居、宜業、宜遊、宜學、宜養等諸事皆宜的城市。

桃園也擴大層面，針對不同年齡層、不同性別、不同族群提供更友善的環境與政策；包括增進市民健康福祉、提供優質公平教育與尊重多元文化及性別等。

今年桃園市就以管理公共建築、設施的「[3D-AR-BIM 智慧物聯網履歷平臺](#)」及「[下水道智慧監控系統](#)」獲得 2020 智慧城市創新應用獎。其中，地方政府中首創建置的「下水道智慧監控系統」，結合了 IoT、監測設備及雲端運算等技術，透過大數據分析，提供重要決策支援訊息，能大幅提升都市防災與下水道維護管理的效率。

上述下水道智慧監控系統特別以桃園、中壢、龜山、大溪、龍潭等人口密集的防汛重點區域作為示範區域，密集設置雨、污水下水道監測站、水質監測站及路面監視站。包括數位資料記錄器、監測模組、通訊、電力等設備均架設於下水道人孔內，方便維護人員即時了解下水道的運作狀況，有效降低日常維運及巡檢的人力成本，也減少開挖馬路影響民眾交通的不便。

這套監控系統整合防災應變流程，能根據雨量、排水位、管線狀態等多方數據資料綜合分析，針對路面淹水、水質異常等變化發出預警，讓民眾得以在第一時間採取行動減災、避災，將損失降到最低。同時，更採用 NB-IoT (窄頻物聯網) 通訊模組回傳資訊，節省大量通訊費用。

隨著永續議題日漸受到重視，桃園市持續深耕科技執法、智慧教育、機器人及語音服務應用、智慧醫療等領域，更於扶助弱勢族群、毒品防制、促進性別平等、永續能源、資源分配

正義、保障勞工權益等方面多角度投入，發揮公部門的創新動能。

除了利用各項資訊科技，為市民帶來更安全、方便、健康且幸福的生

活，桃園更將緊扣數位連結、市民參與、經濟成長、社會進步及環境保護等面向，以實際行動呼應聯合國永續發展目標，走向智慧永續的未來。

2020年09月25日
INSIDE
is.gd/Lo012s

頂樓沒「這設施」會影響隔熱？專家：多慮了！

日前有網友在網路論壇 PTT 表示，現在居住在高雄的大樓，屋頂上有設置空中花園，但是花園的雜草太多，每個月必須花費 3 千元整理，管委會為了節省費用，打算將植物移除。原 PO 不知道這樣做，對住在頂樓的自己會帶來哪些影響，便詢問其他網友，「對住在頂樓的我會有很大的影響嗎」？

許多網友認為，若把空中花園留著，將會增加房屋漏水的風險，「有花園比較不熱，但漏水風險較高」、「花園一開始都很美好，難保證 10 年後，不會因大雨漏水進來，這時處理也是要將花草處理掉」、「就算有防水層，

植物的根久了還是有可能找到縫鑽進去，全部都清掉是比較安全的作法」。

不過也有人指出，如果把花園移除，可能會影響頂樓的隔熱效果，「對隔熱影響很大，有經驗的建商應該會挑樹種和限制生長的措施，如果自己也沒把握，只留泥土蓋草皮也有效，只是灑水要做，如果管委會堅持全部剷平，記得爭取做隔熱措施」。

建築師林淵源表示，頂樓空中花園的優點，一是多了一個生活空間，二是增添綠建築的環境，三是可以美化都市景觀；至於缺點，如果是老舊的房子，可能會有頂樓樓板滲水的問

題，因為若植物的根沒有控制好，將會竄到牆壁的縫隙裡，會把裂縫撐得更大，另外植物落葉也會造成地面排水的阻塞。

另外，林淵源針對網友擔心移除空中花園會影響隔熱效果回應，空中花園確實有隔熱效果，但其實作用不大，就算移除也不會帶來太大影響。

林淵源指出，空中花園的最大問題在於疏於維護，若沒有好好管理，原本的好處反而會變成問題，所以總歸來說，如果大樓無法好好維護，移除將是利大於弊。

2020年09月18日
記者張庭甄 / 好房網 News
t.ly/stFd

簡化新建材申請程序 認可時間將直接砍半！

為加快新穎建材應用在建築物上，內政部修法，未來申請建築新材料認可，可至內政部指定的評定機構，同時完成評定及認可服務，約 14 個工作天就可收到認可通知書，大幅縮短認可時間，每年預估有 600 件申請認可案受益。

內政部表示，現行申辦建築新技術、新工法、新設備及新材料認可的

專業廠商，在取得性能測試報告書後，須至營建署指定的評定機構取得性能規格評定書，再至營建署申請認可程序，完成試驗、評定、認可 3 階段程序，約 30 個工作天，才能領到認可通知書。

而這次修法，考量到建材認可制度從民國 63 年施行迄今，已超過 46 年，整體制度相當成熟，並參考國外

先進國家的認證機制，由民間機構認證，政府擔任監督者，因此，內政部於 9 月 24 日部務會報通過「建築技術規則總則編」第 4 條修正草案，簡化建築技術、新工法或建築設備查核程序，明定認可工作得委託經指定的性能規格評定機關（構）、學校或團體辦理，縮短行政時效。內政部指出，依規定經認可的建築新

技術、新工法、新設備及新材料的有效期限，最長以 3 年為限，認可期限屆滿應重新申請認可延續，每年營建署受理申請認可案量約 600 件。未來

修法後，將委由指定評定機構分攤認可工作，將可大幅縮短認可核發時間。

2020 年 09 月 28 日
記者張庭甄 / 好房網 News
is.gd/aBLVmk

上樓就不想下樓 北市公寓增設電梯最高補助 330 萬元

北市老屋存量為六都之首，平均屋齡約 34.6 年，更是全台平均建物最老的城市，30 年以上且無電梯的公寓超過 8 萬棟，根據台北市都更處統計，2015 年開辦的「都市更新整建維護補助方案」針對電梯增建最高可補助 330 萬元，目前已有 36 件申請案，最新完工的是位於大安區潮州街的「旭大華廈」，不僅獲准百萬補助款，更為年長住戶大幅改善生活。

台北市都更處指出，過往都更實施重點以往多著重在「拆除重建」，然在所有權人整合不易、資金負擔較重，加上北市土地建物密集度較高，無法輕易進行都更重建或改建，如何讓「老公寓居民及長者的進出無礙並提升居住安全」，成為北市府施政重點。

而都更處持續推動「都市更新整建維護補助方案」進行增建電梯及修繕整理的方式，使市民改善居住品質，提升整體環境及建築物結構安全性，自 2015 年起推出協助老舊建築物更新增設電梯補助，迄今已有 36 件申請案。

近日位於本市大安區潮州街的「旭大華廈」，是申請增設電梯獲准

百萬補助款的社區之一，社區住戶黃太太表示，起初從網路新聞看到市政府有增設電梯補助方案，便和鄰居一同前往更新處舉辦的整建維護政策宣導說明會了解詳情，整合過程中因 2 樓住戶為高齡長者，長期行動不便對電梯有迫切需求，鄰居間均能相互體恤，很快就達成增設電梯的共識。

在電梯完工前，黃太太見到鄰棟長輩提菜爬樓梯辛苦的模样，實在不忍，於是時常幫忙鄰居提菜上樓。過去是「上了樓就不想下樓，下了樓就不想上樓」，直到自己居住的公寓有

了電梯，出門與回家不再是「苦差事」。

更新處表示，今年度「北市協助老舊建築物更新增設電梯補助作業規範」從即日起至今年 12 月 31 日止受理申請，每棟建築物補助增設一座電梯，包括設計及施工費以總工程經費 50% 為上限，最高可補助 220 萬元，如果電梯規格符合北市通用設計規範，上限可提高至 330 萬元。

2020 年 09 月 21 日
記者張瀟勻 / 地產天下
is.gd/9lcVYU



位於大安區潮州街的「旭大華廈」，不僅獲准的「都市更新整建維護補助方案」百萬補助款，更為年長住戶大幅改善生活。(圖/台北市都更處提供)