



M 電子報 台灣物業管理學會

Taiwan Institute of Property Management

第 212 期

2020/10/15

為何「物業前期規畫」很重要！

109 年度台灣物業管理趨勢論壇 活動圓滿落幕！

台南市府 10/13 起，公寓大廈大小事諮詢團隊幫助你

北市整建維護法令說明會 10/22 開講

防重大火警公安 北市擬修法要求裝火災警報器

公寓大廈業務推展考核 中市獲 3 年來最佳名次

電力數據大解放！民眾未來可以決定電力大數據給誰用

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

為何「物業前期規畫」很重要！

「物業前期規畫」這個議題在台灣最近很夯，確實它很重要，想要蓋出一棟好用的大樓，我們必須從源頭做好「前期規劃」，但是很可惜，從公家機關到私人建商，很少人去重視它！直到一棟大樓蓋好了，才產生為何管理費那麼高、為何電費那麼高、為何設備那麼會故障...等等問題。其實從一棟大樓設計到發包階段，已經決定 90% 以上的品質，再來才是由「物業管理」接棒去維持原建案「當

初的觀感」及設備的「可靠度」。

在「物業前期規劃」範疇裡涵蓋「機電前期規劃」，機電前期規劃做得好，可以減少設備故障、降低維修費用、降低電費，同時增加設備的可靠度。如建造一棟百年壽命的大樓，其消防管路必須採用可撐百年壽命的「不銹鋼」材質，而不能採用只耐 25 年的鐵管。又如台灣生產的受信總機不但品質好、服務好，新購及後續零組件價錢合理，但有些起造單位卻轉

向國外購買，造成後續使用單位被「綁標」而叫苦連天的窘境。還有在原設計「屋頂排水管」時，不能與住戶陽台共用一支幹管，避免幹管半塞而住戶淹水的麻煩...等，這些議題在我們周邊都一直重複發生，其實這些困擾都可以在規劃、設計、發包等階段都可以避免掉的。

國霖機電台中總公司於 7 年前遷移新址，使用六個樓層大約 1500 坪的建築物，這裡原本是一棟 20 年的

廢墟，我們自己規劃整建辦公環境，前不久得到「經濟部能源局」舉辦全台「節約能源競賽」第二名。第二名還不稀奇，最稀奇的是這環境裡面裝置了約 1000 支 4 尺 LED 燈、15 處刷卡機、20 支監視器、15 處電磁鎖...等，經歷 7 年多，沒有壞掉任何一項設備，也因此驗證，做好「設備前期規劃」、耐用年限拉長，其實已經做好 80% 以上的「長期修繕計畫」。另外的 20% 春福認為必須維持設備的「可靠度」，以「監視器」施工品質分享，同樣的一棟大樓，一邊是國霖的辦公區（如圖一），一邊是住宅區（如圖二），這樣不同施工的團隊，其產品「耐用年限」及「可靠度」也相差甚多。因此，好的物業管理、好的機電管理，可以讓一棟大



圖一



圖二

樓百年都能維持建築「當初的觀感」及「設備的可靠度」，不好的物業管理，也許不到 60 年就須將「建築物」打掉重來，在這當中，物業管理扮演著重要的角色。

2020 年 10 月 06 日
國霖機電 執行長徐春福 撰文

109 年度台灣物業管理趨勢論壇 活動圓滿落幕！

東京都物業管理機構已持續舉辦 16 年的「台灣物業管理發展趨勢論壇」，本年度論壇為響應政府推動建立由下而上永續運作的自主救災機制，協助推廣災防工作；今年再以 [台灣防災政策與機制-探討物業設施管理的參與] 為主題，邀請國家防災領域代表與物業管理產業核心領域專家，共同探討災害防救的策略，及產業管理的參與。

開幕式首先由論壇召集人林錫勳經理說明舉辦論壇的沿革，以實踐企業回饋社會的初衷；指導單位：內政部花敬群次長、建築研究所王榮進所長蒞臨指導期勉；主辦單位：住宅學會彭建文常務監事、台灣物業管理



左起：銘傳大學都市規畫與防災學系馬士元副教授、銘傳大學建築學系王价巨教授、消防署災害管理組冷家宇組長、國家災害防救科技中心李維森主任秘書、內政部花敬群次長、東京都林錫勳總經理、建研所王榮進所長、台灣物業設施管理協會何明錦理事長、台灣物業管理學會杜功仁理事長、住宅學會彭建文常務監事

學會杜功仁理事長、台灣物業設施管理協會何明錦理事長等開幕致詞；隨

即展開論壇議程。

本屆論壇由中華大學建築與設

計學院何明錦院長主持，何院長在引言表示，台灣受全球化與氣候變遷衝擊，本土自然環境的特性，受各種天然災害威脅，脆弱程度為世界之冠；全民應建立防災觀點的韌性概念：在改變環境中的調適能力以及在緊急事故的影響下能夠抵擋、吸收與快速復原的能力。發展減災與調適科技建構安全防災韌性社區與都市。

消防署災害管理組冷家宇組長以推動及執行防救災任務的主管機關，闡釋台灣防災政策。包括防災規劃、災害整備、及在重大災害發生時的應變統合機制；平時提高民眾的防災意識普及自救，以強化社區民眾互助救能力；推動韌性社區、防災士及企業防災，以落實防火與防災的管理。

國家災害防救科技中心李維森主任秘書介紹台灣防救災法令與體系的发展歷程；國家災害防救科技中心的任務，在「推動與整合災害防救研發能量，運用各項災害防救科技研發成果，研提災害調適策略，協助政府強化災害防救作業效能與提昇社會整體抗災能力，減輕災害事件所造成之衝擊與損失」。從「災害風險評估、早期預警與應變、資訊服務平台、防災能力發展建構、以及落實推廣應用」等發展重點；建構國家災害防救的機制。

銘傳大學建築學系王价巨教授指出，危害地景在未來將是常態，我們必需準備好面對不安全的未來，提高居安思危的意識，具備災害發生時應有的「態度、知識、技能」，讓防災成為一種生活態度。防災關係生命的



綜合座談會(左起:王价巨教授、冷家宇組長、李維森主任秘書、何明錦院長、馬士元副教授)



冷家宇組長主講台灣防災政策與防災管理推動



李維森主任秘書主講台灣防救災法令與體系的发展歷程



王价巨教授主講災害防救的自助與互助



馬士元副教授主講社區災害管理的自主救災



參與盛況

存續，在市民的自助、區域的共助、及行政的公助之間，建構垂直、水平及擴展的責任分擔體制，反覆持續推動防災「文化」化，經過世代扎根深化，才能建立一輩子可以帶著走的能力。以達到災害防救的自助與互助。

銘傳大學都市規畫與防災學系馬士元副教授，以「防災社區」及「韌性社區」建構的內涵及運作；防災社區透過民眾的動員、防救災的學習與訓練、災害環境的檢視、減災對策的研擬、社區組織的建立、防救災設施

與設備的整備等活動的過程，來改善居住環境的安全，並強化社區整體的防救災能力，當災害發生時能迅速應變。在防災社區的基礎上，藉著培育防災士、研擬社區行動計畫、復原計畫及持續運作計畫等工作，輔導取得韌性社區標章，並結合當地學校、企業及非營利組織，來降低社區面對災害的衝擊，提升社區災後迅速復原能力，更重要的是提升民眾自助、互助的觀念，以達到韌性社區防救災自主持續運作的目標。

何明錦院長指出：因應極端氣候、複合性災害衝擊以及高齡化之自然、社會環境變遷，物業設施管理與社區安全防災的未來展望；應結合營建業、銀髮照護與 ICT 產學研界與政府力

量，活用防災科技之創新研發，拓展智慧化物業管理。協助建構安全防災、節能減碳、友善健康社區。承擔社會責任，期能給予這個社會作出更大的貢獻。

更多資訊，請參考公司官網：

www.tokyonet.com.tw

台南市府 10/13 起，公寓大廈大小事諮詢團隊幫助你

為貫徹市長黃偉哲要讓台南市民「住的安心、生活開心」的宗旨，工務局開辦公寓大廈諮詢櫃台，自 2020 年 10 月 13 日起，由專業人員從法規面與實務面提供所需資訊，讓民眾了解公寓大廈管理業務、協助社區辦理公寓大廈組織成立及報備，希望能落實社區自主管理、提升居住生活品質、減少公寓大廈糾紛事件。

台南市公寓大廈如雨後春筍般林立，糾紛事件亦層出不窮，因此公寓大廈管理日形重要。工務局為輔助公寓大廈成立「管理委員會」，並協助其解決紛爭，特別委請專業諮詢團隊，分別每周二、四下午於永華市政中心設置諮詢櫃台，及民治市政中心採預約諮詢時間方式，協助民眾排憂解困。

工務局自 2020 年 10 月起委託專業團隊免費輔導台南市公寓大廈管理組織之成立及報備，凡是於 1995 年 6 月 28 日公寓大廈管理條例公布前，領得使用執照而尚未成立管理組織之七層以上公寓大廈，都可以免費接受輔導召開區分所有權人會議、成立管理組織，並協助依內政部頒訂「公寓大廈管理報備事項處理原則」



公寓大廈大小事 市府諮詢團隊幫助你(圖：台南市政府)

申請線上報備或電子檔報備等相關事宜。

工務局表示，台南市公寓大廈成立「管理委員會」並完成組織報備程序，除可參加優良公寓大廈評選活動之外，還可申請公寓大廈無障礙設施改善之補助，用以提升公寓大廈安全、無礙的生活環境。且透過管理委員會的營運，亦可健全社區管理，讓公寓大廈經費設立專戶儲存管理，運用透明化，避免存放個人戶頭受個人信用連累遭假扣押、或私自挪用等的風險；專戶儲存管理費用，戶頭利息

還可以免納所得稅。

公寓大廈若有大小事務需要諮詢，或協助輔導管理委員會成立報備等事項，可撥打服務專線，永華市政中心 06-2951026、民治市政中心 06-6324146。

2020 年 10 月 11 日
記者林湘慈 / mygonews
is.gd/0a2TZ0

北市整建維護法令說明會 10/22 開講

因應高齡社會到來及行動不便者的生活需求，北市推動整建維護政策，以維護市民居住環境安全與品質，由都市更新處於委託專業都更公司擔任輔導團隊，於 12 行政區辦理「整建維護」說明會，民眾對於老公寓增設電梯、外牆拉皮、結構補強申請及公寓大廈管理等相關議題，透過說明會與輔導團隊專家進行互動問答，讓民眾更有意願進行住戶整合。

北市住宅屋齡 30 年以上佔總建物 6 成，歷次說明會中不乏有民眾擔憂增設電梯是否會破壞原建築的主要結構，針對此疑問，輔導團隊專家王瑞婷建築師表示：「增設電梯並不

會破壞建築主結構，因建築師在設計階段會請專業技師進行評估，同時會依個案使用適當工法預防地震來臨時，原有建築物與新建電梯因碰撞而產生損壞。」

因建管處今年起落實推動臺北市建築物外牆安全診斷檢查及申報制度，以維護行人、車輛安全。民眾對於老舊公寓修繕外牆拉皮需求明顯增加。民眾常提問：「若外牆尚未修繕造成磁磚剝落砸傷用路人，該由誰負責？」經輔導團隊說明，如已成立管委會，將由管委會負責，若未成立管委會，將由磁磚剝落該戶負責。為協助民眾辦理外牆拉皮，避免事故發

生率，更新處提供七位數高額補助，每棟補助 300 萬為上限，且不超過總工程經費 50%。

更新處表示，藉由辦理 12 行政區法令說明會，服務在地市民加強都更新概念，鼓勵市民主動辦理建築物整建維護，本年度整建維護與政策宣導說明會最後 1 場次，將於 10 月 22 日(四) 19:00-20:00 開講，採免報名、免費用方式，歡迎民眾準時入場，以免向隅。

2020 年 10 月 12 日
住展房屋網
t.ly/bmgZ

防重大火警公安 北市擬修法要求裝火災警報器

台北市消防局今天表示，3 月、4 月分別發生 2 起重大公安意外，擬修正火災預防自治條例，規定居住用建築及餐廳、飲酒店等場所，應依法設置住宅用火災警報器，並訂罰則。

北市府消防局指出，3 月 14 日萬華區華西街 1 樓小吃攤火災，造成樓上出租雅房的房客 5 死；4 月 26 日錢櫃林森店因業者關閉消防安全設備，釀 6 死，2 起重大公安事件讓市民對公共安全產生疑慮。

為提升醫院、旅館、電影院、KTV 及酒店等場所公共安全，消防局表示，

會持續加強檢查相關處所消防安全設備，並建立公安檢查三級查核制度，強化檢查效能及督導機制。

消防局指出，擬修正「台北市火災預防自治條例」，規定居住用建築物及餐廳、飲酒店、超商等各類場所，管理權人應依「住宅用火災警報器設置辦法」，設置住宅用火災警報器，且增訂罰則規範。

消防局統計至今年 8 月底，因住宅用火災警報器提醒民眾發生火警案例，共 433 件，呼籲民眾在居室、客廳、廚房及樓梯間等處裝設住警器，

且定期自行測試、清潔並更換電池。

消防局表示，未正確安裝住警器或安裝數量不足，仍是目前火災造成人命傷亡的主因，民眾應多加留心並確實安裝及定期測試住宅用火災警報器，以爭取發生火災時應變及避難逃生時間，降低傷亡機率。

2020 年 10 月 08 日
中央社/聯合新聞網
is.gd/Oqx8Hf

公寓大廈業務推展考核 中市獲 3 年來最佳名次

台中市政府近幾年推出「台中樂居金獎」，結合共用修繕維護費用補助，讓社區管理維護得宜，市民安居樂業。109 年內政部全國公寓大廈業務推展考核成績日前出爐，台中市住宅發展工程處獲都會型甲組第 2 名特優獎，創 3 年來最佳名次。

住宅處表示，內政部營建署每年針對全國各縣市進行公寓大廈業務推展項目評分，評比內容包含組織報

備情形、主要業務推動情形、積極措施及推動等 16 個項目，考驗各地方政府對公寓大廈業務的管理能力，今年市府再度榮獲公寓大廈管理組織報備及相關業務考核特優獎項，7 層樓以上公寓大廈報備率達 72%。

此外，住宅處開發「4D_BIM 智慧建築設施設備雲端管理平台創新服務」，有效掌控興建進度，降低營運管理維護成本，也榮獲今年第 7 屆智

慧城市創新應用獎，未來也將持續努力，協助社區善盡經營管理，維護住戶權益。住宅處提醒，公寓大廈成立管理組織，召開區權會或管委會等會議，市府均有提供免費諮詢與輔導服務，如有需求可依規提出申請，相關資訊詳見[住宅處網頁](#)。

2020 年 10 月 08 日
記者呂詠柔 / 好房網 News
is.gd/3xveeU

電力數據大解放！民眾未來可以決定電力大數據給誰用

臺灣開放電力數據發展邁開重要一步，台電正式推出 AMI 智慧電表用電查詢服務，讓民眾能以 App 查看家中每 15 分鐘用電資訊，這些數據未來還能帶來嶄新的居家能源管理服務，當智慧電表裝設率達 3 百萬戶時，還能蒐集電力數據衍生新興應用，有機會帶動產業新變革，更將成為台電發展電力大數據應用的關鍵。

走進臺北市忠孝東路 6 段某棟台灣電力公司（以下稱台電）老宿舍改建的單身出租公寓，即使人才到了門口，不用進房舍，房客從第三方 App 就能看到現在房間用電情形，不用查看電表，就能知道自己房間用了多少度電，甚至精細到每分鐘用電記錄都一清二楚。

從這些用電資訊，住戶馬上就有



台電於 8 月下旬推出電力 App 更新時，首度增加 AMI 用電資訊查詢功能，這個功能結合了通訊傳輸功能的智慧電表，讓安裝該電表的低壓或一般用戶，現在也能夠隨時查看前一日個人用電資訊，甚至可顯示每 15 分鐘用電。(攝影 / 洪政偉，圖片來源 / 台電)

看到即時的試算電費金額，不用等兩個月一次的電費帳單才知道，還能設定電費上限，超過立刻發送提醒，這支電力 App 還能遠端控制冷氣、升降窗簾，來管理每天用電支出。甚至屋頂太陽能板的發電資訊都能整合到單一 App 中，不只發電，以後連儲電都合一。

不只住戶能精打細算用電，房舍的物業業者，也能從單一後臺隨時監控公寓裡每月、甚至每天整體用電分布情況，來妥善做好能源管理。……

[《未完·詳全文……》](#)

2020 年 10 月 08 日
文：余至浩 / ithome
is.gd/WNlcUu