



M 電子報 台灣物業管理學會

Taiwan Institute of Property Management

第 213 期

2020/11/01

20201027 物業管理學報執行編輯及助理完成交接
瀕危老屋遍全台 重建應重視五大建築面向
外牆檢測申報後責任歸誰？ 社區怕成冤大頭
人口、住宅普查將展開 盛竹如、鍾欣凌代言籲配合
共管設備汰換工程預明年完工 降低城市開發破壞
科技聚寶 智慧慢老 / 貼心科技助銀髮族「趴趴走」

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

20201027 物業管理學報執行編輯及助理完成交接

20201027 物業管理學報執行編輯及助理完成交接;感謝原執行編輯羅紫萍,助理陳乃睿的辛勞付出。新任學報執行編輯為台北科技大學建築系廖硃岑副教授,助理為台北科技大學建築系碩士生呂敏如,大家一起努力辦好學報,也要準備科技部的期刊評比!



明年底北市社宅可達 2 萬戶

台北市長柯文哲 29 日上午，赴市議會進行重大交通與工程建設與開發案進行專案報告，針對社宅政策，他表示，最終的目標仍是興建 5 萬戶，但仍需要時間。目前來說，盤點已完工、施工中、招標中、規劃中的社宅，加上都更分回的戶數，到明年底約可達到 2 萬戶左右，未來再整合公有住宅，配合租金補貼和包租代管，市府可提供的「可負擔住宅」數量，就能超過 4 萬 7 千戶。

柯文哲表示，截至 2020 年 9 月 23 日，台北市府興辦的社會住宅，一共有 126 處。其中，21 處是已完工的社宅，共計提供 3705 戶社宅；31 處是施工中及待開工的社會住宅，預計可提供 10340 戶；2 處是招標中及待上網的社會住宅，預計提供 388 戶；還有 7 處是屬於規劃中的社宅，因涉及公有土地撥用、地上物騰空、都市更新期程、都市計畫變更等因素，因此還在研議協調，等確定後就會陸續上網招標。

另外，柯文哲表示，市府還有從 65 處都更聯開案，分回 2980 戶，目前仍在規劃及施工當中。到了明年還



會再盤點 5 處基地，可再增加 790 戶，這些全部加起來，就能達到 20772 戶。柯文哲也說，目前台北市政府提供的出租國宅共有 3599 戶、平價住宅有 180 戶、老人住宅有 328 戶、中繼住宅也有 355 戶，未來市府將把這些公有住宅整合，納入社宅體系，這樣又能多出 4472 戶。再加上租金分級補貼和包租代管政策，到明年底，以多元方式提供的戶數，就來到 47800 戶。柯文哲強調，除了興建以外，社宅的管理維護效率，也是重點。因此都發局已經在 7 月底正式啟用

「台北市社會住宅管理服務雲」，專為營運中及規劃施工中的社宅，進行統一管理服務，並且結合市府現有住宅承租資料庫，住戶只要透過網站就能提出報修，物業管理人員也更容易掌握住戶的反映，可望提升修繕效率和住戶滿意度。

2020 年 10 月 29 日
記者李彥穎 / 好房網 News
is.gd/lhvTbt

瀕危老屋遍全台 重建應重視五大建築面向

根據內政部不動產資訊平台統計，2020 全台灣住宅平均屋齡 30 年以上建築物數量已逐日龐大，不安全建築遍布全台，又台灣經常發生大、

小地震，每當手機響起地震通知時，總是引起大家的恐慌與害怕。戴雲發再次呼籲，老舊房屋普遍存在抗災、抗震能力不足，更缺乏消防安全設

施，且高齡化社會來臨，當地震來襲一旦引發火災，生命財產將面臨相當大的威脅，不可預期的強大天災更可能造成一夕之間拖垮國家命脈的關

鍵。

以居住生活品質為例，隨著社會高齡化，居住在老舊公寓的年長者對於電梯需求不斷增加，當老舊公寓已經帶給年長者生活上的困擾時，顯然已非單一個案的議題，綜觀我國建築物高齡化的問題，甚至可能比人口老化更嚴重。「建築結構安全，預防勝於治療！」最好的預防，便是能在建造時就蓋出結構安全的建築物，在建造時就發揮其安全的價值！

最急須房屋健檢的五大類危險建築：

一、土壤液化嚴重地區建築：

地表下二十公尺內之砂質土壤結合高地下水位時，遇到一定強度的地震搖晃，使砂質土壤失去承載建築物重量的力量，即造成建築物下陷或傾斜。

二、海砂屋建築：

在建造過程不慎在混擬土中摻入海邊未經處理乾淨之海砂，而非正常使用之河砂，沙中氯離子含量過高易導致鋼筋生鏽，造成鋼筋體積膨脹、混凝土保護層剝落，嚴重者房子會有崩塌的危險。

三、順向坡地區建築：

順向坡只要水土保持不良，若有大雨沖刷，就易順著坡地地形向下滑落，形成土石流。除了要注意本身建築之結構安全外，更應察看基地四周的擋土牆、路面是否龜裂傾斜，這些周遭環境的問題，都有可能直接影響房屋安全。



老宅示意圖。圖 / Unsplash

四、921、331 或 206 地震損害較嚴重的建築。

五、921 地震前設計興建之平面配置設計較為不佳的建築：

房屋結構具平面不規則性，在地震來襲時，各層樓震動所導致樓層側向力，會與平常靜止狀況有明顯的差異，房屋轉角處形成集中應力造成破壞。

危老都更重建後的新建築，不僅僅需要有良好的耐震根本，如今，世界各地面臨疫情威脅，社會大眾逐漸重視健康安全的居住環境，居家內部的生活空間，更是與人們息息相關，因此，一棟能讓住戶安心、放心又耐久的建築，必須在「五大面向」都應重視。

1. 建築造型外觀與環境品質：

一棟好建築的外觀應包含建築外觀是否對稱、外牆建材材質、風格與色調、日後維護之便利性等，在這類基礎建構下，後續再發展其他多樣化造型表現，將能使該建築創造更豐富的外觀表情。

2. 兼具機能與美學的室內生活空間：

以人為本的空間設計，實用機能與美感並立，強調陽光和空氣共存，在生活空間講究細節符合人體工學，設計 0-99 歲都可以在此永久生活的舒適空間。

3. 百年結構安全品質：

建築內部的鋼筋韌性及支撐力，與混凝土施工品質的好壞，二者攸關整體結構安全的成敗，間接導致建築結構是否防裂、防漏水壁癌等。採用百年耐久且精緻細膩的施工工法，例如：Alfa Safe 柱中柱，由一根沒有中斷的鋼筋彎折而成，柱中柱的內柱是圓形穩定的形狀，就好像奧運舉重選手束腰帶的概念，束完腰帶後能夠舉起更多的重量，抗震韌性提升近一倍。另外，在房屋安全上，裝飾裝修設備品質、輕量化建築趨勢及採用建築抗震工法亦不容忽視。

4. 設備機電及物業管理與時俱進：

隨著科技日新月異，社會在互聯

網與智慧化產品的高速發展下，物業管理也與時俱進邁入智能化發展，提升更高的管理效率與提供更先進的客戶服務。設備機電與物業管理應順應社會時勢做萬全準備，方能提供給居住者舒適、便利且永久的居住環境。

5. 健康無毒的安心環境：

近年來綠建築設計概念，如節

能、淨水等系統，及注重健康空氣品質，如防霉、塵蟎、PM 2.5，室內隔音、綠建材要求等等日趨重要。節能環保的目的是能住得更舒適，營造健康居住環境，不能僅求美觀，同時也要注意建築的耐用性與易維護性。

戴雲發提醒，推行危老都更改建並非只是拆除老舊房屋重建而已，更應注重新建築的結構規劃設計及施

工品質兩大要點，建築安全應該是每棟建築的「基本配備」，而不是「選配」，才能有效、實質地符合都更危老之重建目的，再加上好建築該具備的元素，為自己及家人換一棟安全、耐久又耐震的好宅，更不用時時刻刻擔心面對地震災害帶來的恐慌。

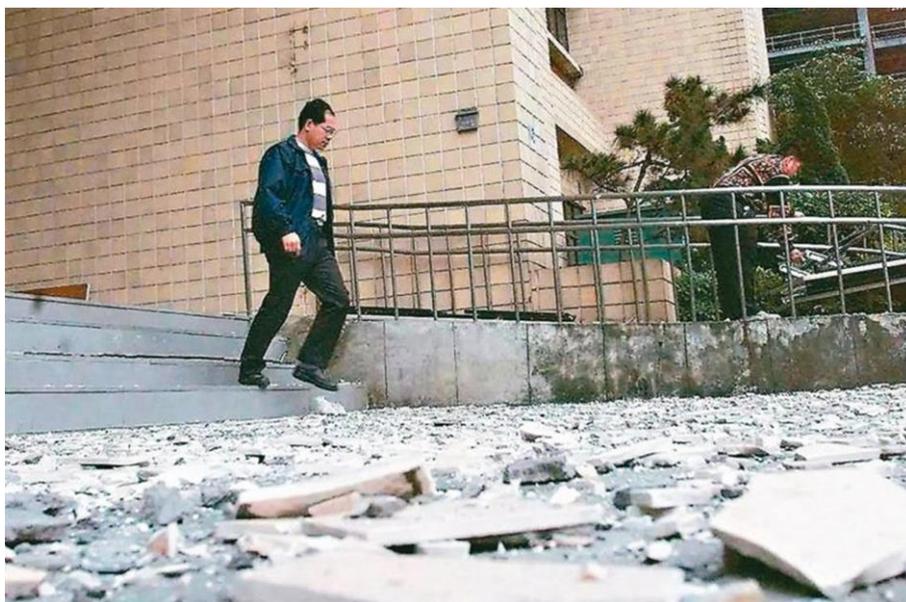
2020年10月31日
戴雲發 / 工商時報
is.gd/gVBlae

外牆檢測申報後責任歸誰？社區怕成冤大頭

北市府首創全國，要求全市 4393 棟 11 層樓、15 年以上大樓須外牆檢測申報。不過議員質疑，社區大樓外牆申報後，若還發生磁磚掉砸傷人，依目前新修正辦法，責任歸屬應還是在住戶，質疑社區花大錢申報恐成冤大頭。都發局長黃景茂表示，會再釐清相關責任歸屬。

議員洪健益質疑，依市府新修正的外牆申報制度，若無法立即改善，需提改善計畫書，由診斷人員簽證進入申報列管。不過簽證後，大樓外牆若出事，檢查人員、技師卻無任何責任？

議員陳義洲也質疑，不管「建築法」或「建築技師規則」，技師主要是檢測建築結構，外牆損害應不至於需要到技師，除非結構出問題，但市府的外牆申報機制，卻要求社區要有技師簽證。王欣儀也說，社區管委會花大錢申報，結果簽證技師沒責任，社



北市大樓外牆磁磚掉落砸傷人頻傳，市府要求全市 4393 棟老舊高樓，應做外牆健檢申報。本報資料照片

區不是冤大頭？

都發局科長李彧表示，依照「建築法」規定，建物建成之後，所有權人的確應負管理維護責任，但檢查、診斷人員簽署、簽證，也應有相關的專業判斷責任。不過還是要看發生什麼狀況，若掉落磁磚砸到人，就會有刑事問題，就會去追究專業診斷人的

相關責任，包括之前的修繕建議、委託施工等責任。

李彧表示，北市府後續也會進一步確認相關責任的釐清，但要納入法條、或以 QA 的方式說明，都還要進一步研議。

另外，議員李建昌也質疑，校園也有建築外牆問題，不應只有 11 樓

以上老舊大樓才須檢測申報。

李彧表示，除申報制度，市府針對曾有外牆磁磚剝落的建物，都會將危險等級分為 A 至 E，所以若有校園

或公私建物發生外牆磁磚剝落，市府都會列為潛在危險建物，即便沒有 11 層樓以上，也會列管。

2020 年 10 月 21 日
記者林麗玉 / 聯合報
is.gd/5BP6Lq

人口、住宅普查將展開 盛竹如、鍾欣凌代言籲配合

2020 年人口及住宅普查，將於 11 月展開，行政院主計總處為了宣導普查，特地邀請了資深媒體人盛竹如、藝人鍾欣凌擔任雙代言人，呼籲民眾全力支持配合普查工作，也提醒三不二會，避免民眾被詐騙。

2020 年人口及住宅普查，將於 11 月 8 日正式展開，但或許您還不清楚什麼是普查，其實普查與社會福利、政策制定息息相關。

行政院主計總處主計長朱澤民表示，「我們全國大概就普查區裡面，我們有 7 萬個普查區，抽 15% 來作為一個全面的訪查。」

普查代言人盛竹如說，「還有住宅使用狀況，民眾居住品質，都會透過普查數據，成為進步的動力。」

這次普查以「普查掌握現在、數據啟動未來主軸」，強調透過普查可以了解各地區實際人口分布、家庭組成、

長期照顧、托育政策、就學就業、使用語言及居住情形等現況，這次預計動員 1 萬 6000 多名普查人員，訪問 120 多萬家戶。

朱澤民更說，「事實上我們工作的地點，不是在他生活的重心，不是在戶籍所在地，大概目前已經接近三成，所以我們要來辦這次的活動，辦這一次的普查。」

民眾可接受普查員的訪問，也可

自行上網填報並參加抽獎，最大獎十萬元商品券，另外普查有提醒口訣「三不 + 二會」，普查員不會洩漏個資、不會詢問跟普查表無關的資料、不會要求提供帳號或存摺，而且普查員會配戴證件、會遞送受訪戶函。

2020 年 10 月 27 日
記者林靜芬、郭文海 / 民視新聞
is.gd/8YX4fc



共管設備汰換工程預明年完工 降低城市開發破壞

桃園市長鄭文燦 15 日上午前往大園區視察共同管道設備更新汰換工程進度時表示，共同管道是城市的基礎建設也是智慧城市的象徵，可以減少道路挖掘，降低城市開發的破壞

性。目前桃園已建置約 169 公里長的共同管道，並投入近 2 億元經費辦理高鐵桃園站區及航空城共同管道設備更新汰換，工程預計 2021 年 2 月底完工，將有助於提升共同管道維護

管理的效率。

鄭文燦說，本工程將更新汰換既有的老舊設備、零組件及線路，此外，也將導入智慧化管理，利用 BIM 建築資訊模型建置及 IOT 技術，有效監

控共同管道內設備狀況，同時建立中央監控整合系統及管道內無線網路，以及管道內氣體偵測系統設備，進出人員則須配戴管制手環，確保人員作業安全。

鄭文燦指出，桃園市先前投入 40.6 億元，針對中路重劃區、經國重劃區、新闢道路工程等，興建 169 公里長的共同管道，第二階段再投入約 46 億元，針對草漯重劃區、月桃路拓寬、機捷 A20 站、捷運綠線等區域，完成 164 公里共同管道布建，完工後

將可提供包含電力、電信、自來水、有線電視、寬頻、天然氣等各管線單位充分使用，相信桃園市共同管道監控中心也將成為智慧城市示範點及亮點。除此之外，為了加速建設速度，鄭市長希望各管線單位協助分擔使用費或建設費，未來也將研擬即使沒有共同管道也須收取管線業者道路使用費，藉此提高循環基金的再利用，擴大管道布建範圍。

工務局副局長陳智仁強調，桃園市自升格以來，已規劃 1,591 公里共

同管道建設藍圖，目前已完成 9 處共 169 公里共同管道，市府團隊將持續建設共同管道，未來 10 年內預計再完成 400 公里共同管道，並將持續優化維護管理工作，以減少道路挖掘，保障市民用路安全。

2020 年 10 月 15 日
記者傅聖仁 / 桃園電子報
is.gd/62FoB4

科技聚寶 智慧慢老 / 貼心科技助銀髮族「叭叭走」

隨心所欲的叭叭走，是樂齡銀髮族的必備要件。但長者受限於體力或疾病，走穩、走遠不再理所當然，甚至會因為曾經跌倒而害怕出門。當外出成為長者最期盼又最恐懼的生活日常，科技人貼心觀察使用者需求，打造出偵測、矯正、扶持的步行科技，協助他們重新邁出人生的步伐。

高齡社會到來，銀髮族的樂齡生活逐漸受到重視，尤其長者的行動能力，更是健康樂活的關鍵。根據國民健康署統計，「跌倒」高居 65 歲以上事故傷害死亡原因第二位，也是老人失能的主因之一。老人跌倒的原因有很多，疾病、關節退化或藥物都有影響；幸好，根據統計，早期衰弱的患者仍然有 2 成至 2 成 5 機會恢復正常，若能盡早提供協助，就能有效預防老人跌倒失能。

全身步態測試系統 一條龍解



工研院開發「全身步態測試系統」，結合「智慧地墊」與「肢體骨架動態分析系統」，評估異常步態風險等級、異常部位分析，協助銀髮族重新邁出人生的步伐。

決行走問題

如何預防跌倒？從走路步態，即可看出端倪。工研院開發的「全身步態測試系統」，結合「智慧地墊」與「肢體骨架動態分析系統」2 項技術，長者不須穿戴任何裝置，只需步行 3 到 4 公尺，即可偵測行走時腳底與地面接觸的壓力分布、大小、步行速度、步頻、步幅、人體壓力中心 (Center of Pressure ; COP) 移動軌跡等步態

資訊；再輔以獨特的影像融合技術，提供深度視覺感測與立體影像辨識功能，精準辨識受測者足、踝、膝、腕、軀幹、頸、肩、臂和關節的位置與移動，綜合評估受測者的生理年齡、評估異常步態風險等級、異常部位分析。

[《未完，詳全文.....》](#)

2020 年 10 月 27 日
工業技術與資訊 / 聯合新聞網
is.gd/Uwa3oP