



M 電子報 台灣物業管理學會

Taiwan Institute of Property Management

第 217 期

2021/01/01

「物業管理業融和安老服務的發展與可行性」座談會
物管學會 2020 冬季先端物業參訪活動台南學習之旅 分享
物管學會 2020 冬季先端物業參訪活動台南學習之旅 花絮
北市「社宅長期維護管理精進模式研討會」專題演講花絮
「智慧科技與建築資訊系統於建築維護管理的運用趨勢」論壇花絮

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

「物業管理業融和安老服務的發展與可行性」座談會

一群建中、北一女的畢業校友有志一同地關心高齡者的福祉與長期照護，因而成立「台灣建青高齡福祉協會」，並擬進一步探討結合「安老服務」與「物業管理」之可行性。在本會會員周祖珍建築師的引薦之下，雙方代表於 2020.12.19 (六) 下午、假台灣大學社會工作學系四樓 401 會議室，舉行了「物業管理業融和安老服務的發展與可行性」座談會，探討以下相關議題：

- 1 長者從健康到衰老過程，應該採取「階段性居住與照顧安排」？
- 2 目前物業管理服務者，所能參與提供的服務項目為何？
- 3 物業管理業如何融合安老服務？

「台灣建青高齡福祉協會」的代表有：林松潔理事長、傅從喜秘書長 / 教授、陳景寧常務理事、陳正芬常務理事 / 教授、李漢文理事、周祖珍建築師、玉山銀行陳三益資深經理、

恩主公醫院林哲宏主治醫師等八人。本會代表則有：杜功仁理事長、黃世孟名譽理事長、郭紀子副秘書長、林宗嵩主任委員、安杰物業代表陳麒善先生、周祖珍建築師等六人。

雙方經過了二個小時的熱烈地討論與意見交換後，大致上達成以下共識：

1. 物業管理業融和安老服務的思維方向與策略是正確的：透過物業管理公司，可以觸及上萬

個住宅社區、上百萬戶家庭，有利於長照相關的政令宣導與服務提供。

2. 惟物管公司所提供的「物業管理服務」僅限於公寓大廈的「公共設施(公領域範圍)」；而長照服務公司則是提供「長照安老服務」給公寓大廈的「部分住戶(私領域範圍)」。二者在本質上是有很大的差異的，要整合二者有一定的困難度。
3. 長照安老服務公司可思考與物管公司進行策略聯盟，成為其諸多協力廠商之一，提供長照安老服務給社區中有需求的住戶。
4. 部分高齡者可能住在早期的無電梯公寓或電梯華廈大樓。這些社區大多沒有成立管委會、也沒有物管服務。長照安老服



務的提供需要另覓其他方式。

5. 未來協會與學會可以持續交流，並為雙方所代表的產業、構思可行的服務整合或合作模式，共同關心高齡者福祉與長照安老服務。
- 會後，杜功仁理事長並代表本學

會致贈學會出版品(最新一期學報、電子報彙集)給協會林松潔理事長，為本次座談會活動劃下完美的句點。

2020年12月19日

文：台灣物業管理學會 杜功仁 理事長

台灣物業管理學會 2020 冬季先端物業參訪活動台南學習之旅 分享

此次學習之旅，春福把它定位為給每天辛苦工作的自己放一天慰勞假，藉此放鬆心情，好好享受，在此，春福將美好的回憶暨心得分享給物管學會伙伴們！

一、此次的參訪對象，第一站是台南的台積電，第二站是府都建設(府都物管)，我們發現兩地的招待人員都非常熱情地款待，又帶著一份鄉下人的樸實，這樣的感覺是我們部份服務人員比較欠缺的「真」。

二、台積電是 LEED 白金級得主，



從我們參訪中發現，廠房外的小橋流水生態環境，除了有自然水鴨在池塘上玩耍，當螢火蟲季節來臨時，這裡

也是賞螢的最佳地點之一；廠房內做好「外部檔版」隔熱，讓光能照射進來、熱輻射阻擋在外；靠近窗邊的地方裝

上感知器，當外部照進來的光線足夠時，靠近窗邊的燈將自動熄滅，改採用自然光；廁所裝上感應器，當人出現在廁所時，燈具自動點亮；廁所採用雙負壓，將較污濁的空氣由廁所排出；廠房內裝上二氧化碳感知器，當氧氣量低於標準值時，會自動引進外氣，保持廠房空氣的新鮮度。另外，在安全上，除了各廠房可以經由影像快速聯繫之外，台積電已經研擬出一套工安發生的預防方法、處理對策，並且已經有條理的準備好工具，平時已經做好演習訓練，這些都值得我們學習。

三、府都建設（府都物管）第一站參訪住宅高樓，它外牆採用「清水模」建築，大樓已經是將近 10 年的建築物，維護得像剛新建好一樣。台灣建築物外牆很喜歡貼磁磚，這些磁磚經過 30~40 年之後，總有一天會掉下來（都怪地心引力），如果砸到人、砸到車都很麻煩，如果剛開始就採用「清水模」，沒有貼磁磚，從源頭解決，也是一種不錯的選項，這裡有美味的咖啡招待分享哦！感恩！

四、府都建設（府都物管）第二站參訪大型別墅群，地點就在安平海邊，這裡海岸線很美，可以看海，河流的出水口，有很多紅樹林自然生態；這裡每一棟都是獨立，佔地面積達百坪以上，建築環境有點像江南風味，又有點像東部的「理想大地」度假村，住在這裡的人們，可以放慢腳步，享受專屬的幸福；這裡有一個大池塘，池塘中有各式各樣顏色的魚兒，魚兒會經由設計好的流水道，游



到各棟住家裡面，向主人打招呼哦！這裡有台灣知名的冰淇淋，我們感謝府都建設（府都物管）熱心款待冰淇淋，再次感恩！

五、最後感謝主辦單位(杜理事長、楊老師、高董) 的用心，以及台積電及

府都建設伙伴的講解招待，下次再有這麼有意義的活動機會時，請學會伙伴們多多參與哦！

2020 年 12 月 30 日

文：國霖機電 執行長 徐春福

台灣物業管理學會 2020 冬季先端物業參訪活動台南學習之旅 花絮

首先，感謝主辦方台灣物業管理學會、協辦方國立成功大學建築系與宗隆數位有限公司促成此次的 2020 冬季先端物業參訪活動，內容豐富充實，使人獲益良多。

此次的行程包含台積電 14 場 P5 大樓及府都建設的 All-In One 住宅

與白鷺灣社區，不論是台積電抑或是府都建設的人員，皆既專業又滿懷熱誠，而非驕矜自滿，不愧為行業翹楚。

其中，個人印象最深刻的部分為台積電南科基地從前期規畫就開始注重永續、環保，園區內的植物不僅僅做為造景，更是針對昆蟲、動物的

棲息地做選擇，為了環境也拒絕使用化學清潔劑及除蟲除草劑，這份用心著實令人感動，期待台灣未來有更多企業願意為環境盡一份心力。

2020 年 12 月 30 日

文：國霖機電專案部助理秘書 徐萱

北市「社宅長期維護管理精進模式研討會」專題演講花絮

臺北市政府都市發展局於 109 年 12 月 16 日辦理「社宅長期維護管理精進模式研討會」圓滿落幕，包括來自全國產官學界逾 130 人參與。都發局表示，柯市長非常重視社會住宅的興建供給量，更重視社宅後續長期維護管理的永續性和有效性，且要求同仁出國考察社宅維護管理模式，並促成這次研討會，相關討論建議將納入本市社宅長期維護管理規劃之參考。

柯市長於致詞時提到，社宅不只是大樓建築物，臺北市政府興辦的 2 萬戶社宅可以對本市社會運作模式產生漣漪性的影響力，包括睦鄰 SOP - 使社宅不再是鄰里抗議的鄰避設施、設置社福設施、甄選青創戶協助社區經營等。目前本府正研擬於明(110)年 3 月明倫社宅入住時，結合悠遊卡公司之悠遊付，從租金、管理費等社區費用均以無現金支付。本市不但社宅的量規模最大，也是蓋得最



快，很多挑戰本市都是最先面對，而且須要以務實的思考來解決問題。

本次研討會設定「營建工法與建材」、「智慧化管理」、「物業管理」、「長期財務計畫與管理」四大主軸，結合工程與物管的視角來探討社宅長期維護精進方向，在「營建工法與建材」專題，邀請到潤泰精密工程公司介紹預鑄外牆的工法及成效，及分享該公司以詳實的 BIM 模型高度整合營建工程各環節專業，甚至其建置的相關資料對後續維護操作的都可達到相當輔助效益；在「智慧化管理」邀請到群光電能李國維經理分析如何利用智慧感測來解決目前建築營運管理方式遇到的困難和挑戰；在「物業管理」專題，由台灣物業管理學會黃世孟名譽理事長精闢剖析從社宅物業管理服務水準檢視建築生命週期成本的觀點，關注的課題除了社宅建物硬體，還包括社宅住戶居住期間的教育及遷出前後的過渡期服務；在「長期財務計畫與管理」專題，由台灣物業管理學會杜功仁理事長解析建築生命週期物業管理和長期修繕的成本課題，以更宏觀的角度來看，財務模式和建物生命週期密不可分。



最後都發局黃景茂局長於研討會總結指出，今天的研討會從不同的角度來探討社宅長期維護管理可以著力的地方，包括設計、規劃到營運管理階段，目前都發局住宅工程科、住宅服務科在這些方面都有嘗試部分納入這些先進的操作和思考，今天

在座專家提出的建言和策略，本局還有很多值得參考落實，這個研討會議是個開始，期待日後本市社宅長期維護管理工程面、財務面、管理面愈臻完善。

2020年12月17日
台北市政府都發局新聞稿

「智慧科技與建築資訊系統於建築維護管理的運用趨勢」專題論壇花絮

近年本學會透過與中華民國全國建築師公會的合作，在每年建築師節與建材展期間，於台北南港展覽館舉辦物業管理專題論壇，歷年的主軸

均與社會關注之發展動向息息相關。繼 2019 年的「IOT 於物業管理的結合」議題受到熱烈迴響，今年將其進一步深化，主題為「智慧科技與建築

資訊系統於建築維護管理的運用趨勢」，邀請國立成功大學建築系副教授兼數位智造工坊副執行長沈揚庭先生進行專題演講：「智慧維運——人



本與自然友善的生活管理」，以作為新穎科技運用於物業管理的理論與發展趨勢的概要解說。在整體議程的設計上，除了沈教授的演講以外，本學會亦安排四位業界專家，包含：衛武資訊股份有限公司的蘇郁智研發部經理、億集創建應用科技的張晉銓總經理、台北 101 大樓物業管理部的楊德芳經理、月進整合科技的羅紫萍副總經理，分別就 BIM 與智慧管理模式等層面，分享實際運作之個案。

「物業管理」向來是維持設施基本性能與資產價值的重要工具，現今在建築機能越趨複雜下維護管理的難度益為增加，既往的物業管理以大量人力達成服務的傳統模式，勢必面臨調整。是故，智慧科技的運用與結合建築資訊的透明化，係為提升物業管理效能的重要利器。目前在推動過程中，雖然於技術或資訊落差等層面尚有待克服之議題，但隨著近年產官學界的共同投入研發，也從一些指標型的公共建築與公寓大廈案例中看到成果的運用，其技術的成熟與市場



之普及應是指日可待。

本論壇未受今年疫情的影響，報名人數超過百人而現場座無虛席，可見其主題受到重大注目，亦突顯台灣社會對於物業管理工具與運作模式

優化的關注。本學會未來將持續就相關主題以研討會、論壇或發表會等形式以供各界分享。

2020 年 12 月 20 日
文：台灣物業管理學會 楊詩弘 秘書長