

北市社區綠化補助最高 300 萬元 3 月起受理申請  
老屋亂象多 北市輔導成立管委會 最高補助 20 萬  
自助而後天助 強化防災社區向前行  
台灣自駕公車已成真 智慧城市生活近在眼前  
智慧科技防災 彰顯第三方代管與分析價值

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：月進科技整合有限公司

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

## 北市社區綠化補助最高 300 萬元 3 月起受理申請

台北市政府針對屋齡 5 年以上既有建築物，持續提供綠屋頂及綠能社區改善工程的補助及免費評估診斷服務；建管處表示，去年已有 3 件已完工並獲得補助，台北市的社區可以管委會名義或推派人選申請，每案最高可補助工程總經費以 300 萬元為上限，預計 3 月開始受理。

建管處表示，舉凡設址於台北市的社區，皆可以管委會名義或推

派代表人方式，向台北市建築管理工程處申請相關改善工程補助款，每案最高可補助工程總經費 49%，並以 300 萬元為上限，預計 3 月開始受理。

建管處處長劉美秀表示，建管處於去年度共協助 20 案社區完成評估診斷，並同意工程補助申請計 14 件，其中 3 件已完工並獲得補助，期望透過市府的協助，得以促成政府、民眾與專業廠商三方合作，將臺北市打造成為安全、健康、便利與舒適的城市，實

現智慧低碳綠色便利生活。

劉美秀說，社區可視本身需求，向市府提出綠建築或智慧建築改善補助申請，凡申請項目符合「建築生態保護」、「建築節約能源」、「建築廢棄物減量」、「建築健康環境」、「安全防災監控」、「物業管理應用」、「貼心便利服務」及「基礎設施整合應用」等八大指標任一項目，都有機會獲得補助，改善效益卓越者，更能成為本市綠能示範社區。關於診斷及補助相關訊息，民眾可於建

管處「[綠屋頂及綠能示範社區服務團](#)」網站查詢，亦可於上班時間向建管處洽詢。建管處服務專線：1999 轉 8404（外縣市請撥 02-27258404）。

2021 年 02 月 15 日  
記者潘才鉉/聯合報  
is.gd/AMb5Ja



## 老屋亂象多 北市輔導成立管委會 最高補助 20 萬

老舊社區若缺乏管理，常見樓梯間及走廊堆置雜物、外牆磁磚剝落、水塔乏人清洗、環境窳陋髒亂等情形，台北市建管處為協助社區居民提升生活品質，免費輔導公寓大廈成立管理組織。除了提高社區的居住安全外，還可用管委會的名義，向市政府申請共用部分相關設施設備的修繕補助。

北市建管處處長劉美秀表示，公寓大廈如果成立「管理委員會」並完成報備程序，即發給「公寓大廈管理組織報備證明」，獲此證明即可表徵管理委員會為合法成立，不僅可以作為訴訟或法律程序的當事人能力之證明文件，而且藉由成立過程，得以實踐「住戶自治」理念，確保住戶權益並提昇生活品質。劉美秀進一步提出成立管委會後的 5 大效益。

一、可向金融機構申設專戶儲存管理費或公共基金



社區的管理費或公共基金，得以「管理委員會」名義向金融機構申請設立專戶。若存放於個人戶頭，當事人可能因個人財產受法院強制執行或遭假扣押、假處分等致侵害全體住戶權益，並有挪為己用或據為己有等風險。且儲存公共基金或管理費用的孳息，得免納所得稅。

二、主管機關從旁監督，管理組織

### 運作正常化

公寓大廈成立管理委員會，即應依「公寓大廈管理條例」規定，落實各項法定職務，定期召開區分所有權人會議、選任管理委員、公告會計帳簿及財務報表、會議紀錄，住戶如有違違規情事並予以制止等。主任委員、管理委員倘無正當理由怠忽職責，主管機關將依法督促改善或履行義務，以維管

理組織正常運作。

### 三、多方爭取公部門行政體系的資源溢注與協助

老舊公寓大廈成立管理組織後，可依「台北市公寓大廈共用部分維護修繕費用補助要點」申請共用部分之修繕更新補助（最高補助 49%，並視社區規模大小，補助上限 10 至 20 萬元），以提升居住品質與安全。此外，社區重大修繕之補助項目，還包括老舊公寓增設電梯（補助上限 220 萬）、綠屋頂及綠能社區改造（補助上限 300 萬）、外牆整新修繕（補助上限 1000 萬）

耐震能力階段性補強（補助上限 450 萬）等。

### 四、公共設施設備統籌管理，社區自治確保生活品質

公寓大廈的共用設施或設備，可責請管理委員會統籌保養維護與定期檢查（修），保持設施設備的功能正常。而且基於社區自治精神，有關管理費的收繳方式、保全及樓管人員之聘任、公共設施的管理使用、管理委員的任期與權限、住戶飼養動物之規範、住戶違反義務的處理方式...等，均可經由區分所有權人會議訂定規約，供住戶共同遵守，以確保生活品質。

### 五、依法增設管理維護空間，免除違章建築疑慮

民國 92 年以前興建完成的公寓大廈，基於管理維護需要，管理委員會可委託開業建築師依法申請增設警衛室、辦公室、會議室、設施器材室等類似空間，至少可設 10 平方公尺，最多可達 50 平方公尺，不計入建築面積及總樓地板面積，可免除違章建築疑慮。

2021 年 02 月 17 日  
記者王惠琳/好房網 News  
is.gd/wgWf1f

## 自助而後天助 強化防災社區向前行

近年來極端降雨事件愈趨頻繁，大幅增加臺南市坡地土石流的發生率，威脅市民生命財產安全。黃偉哲市長認為，坡地社區土石流防災要從建立觀念做起；為此，市政府推動自主防災社區，109 年度已在 6 個行政區的 9 個社區辦理防災演練；未來將以自主防災、主動協助、智慧管理三大主軸持續輔導村里，協助民眾遠離災害。

臺南市轄區 38% 為山坡地，共有 48 條土石流潛勢溪流；近年來由滯留鋒面及氣候變遷引發的極端降雨事件愈趨頻繁，恐持續誘發坡地災害，嚴重威脅市民生命財產安全。

臺南市政府自 107 年度起，配



合行政院農委會水土保持局自主防災社區 2.0 計畫，推動自主防災社區，讓社區組織面對災害時能快速反應，提升承受災害衝擊的能力，亦能迅速從中復原。水利局指出，109 年度已在 6 個行政區的 9 個社區辦理 7 場兵棋推

演與 2 場實兵演練，讓在地民眾了解所處環境現況，體認土石流災害無法避免，只能共存，進而深耕防災意識，共同參與社區防災工作，強化社區的抗災、避災、減災能力。

演練前先宣導，並訪問里長與當

地耆老，了解當地歷史災害與易致災位置，搭配空拍照片與地圖資料，使居民了解相關危險因子，再實際運作防災社區疏散班、引導班、收容班與警戒班之自主防災組織；疏散班清楚所有保全戶住處，掌握優先撤離保全戶名單；引導班準備三角錐與警示帶，災情爆發後適時現場封路與引導交通；收容班於集結處準備物資與糧食；警戒班架設雨量筒與環境巡視。透過明確分工，使組織更為熟練，縮短運作時間，提升防救災體系團結與向心力。

水利局表示，未來臺南市山坡地管理與土石流防災要以自主防災、主動協助、智慧管理三個主軸，持續輔導村里精進土石流自主防災專業知能，將防災觀念深耕至村里之中，有效提升基層防救災能量；並整合協調公所與村里防災機制，持續強化自主防災與應變能力，增進土石流災害防救體系與作業效能，協助民眾遠離災害。



2021年02月13日  
記者于郁金/HiNet  
t.ly/uRc8

## 台灣自駕公車已成真 智慧城市生活近在眼前

隨著智慧運輸時代來臨，預估全球車聯網市場也將從去年的 539 億美元，成長到 2025 年的 1,660 億美元。為此，身為國際 ICT 產業重鎮的台灣，也在交通部領軍下，宣示今年是「台灣車聯網車路產業聯盟創始元年」，希望從正在淡海新市鎮進行試驗的智慧電動巴士開始，逐步邁向智慧城市、實現智慧

生活的願景。

2020 年是台灣 5G 元年，交通部也攜手新北市政府，在淡海新市鎮打造 5G 智慧交通試驗場域；並於 9 月起，由測試完成的「自駕電巴 168」展開試營運，在半封閉的 1.2 公里道路上，從淡海輕軌崁頂站往返美麗新影城；12 月再進入第三階段混合車流測試。

新北交通局長鍾鳴時表示，這個階

段是在途經 10 個路口的 5 公里環線上，驗證自駕公車與其它汽機車共同行駛時的安全性。他說：「(原音)我們由封閉式的場域，到達一個半封閉式的場域，到達現在正在進行的、全開放式的混合車流的自駕電巴的測試呢，目前進行得非常成功。那也證明了我們台灣在智慧駕駛的這一塊，不管是零組件、偵測設備、

核心的智慧駕駛技術，都已經接近成熟，而且可以整車地進行環境測試。」

不過，鍾鳴時也坦言，最後是否能逐步邁向智慧城市、實現智慧新生活，還是要看自駕車實際進入淡水市鎮的情況。他說：『(原音)那在這個階段之後呢，長期階段就是要進入到這個實際的淡水市鎮裡面，因為畢竟這是一個測試場域，那邊驗證成功了，進入到這個市民的日常生活裡面，是有多大的衝擊，這也是我們一直想要確認的。那不過這個階段現在已經提前，因為技術不斷地快速發展，所以現在在第三階段，我們也會針對這些環境的複雜度跟車輛之間的互聯性，那能夠提升效益跟提升安全這部分，我們會加快腳步。』

也因此，在不久的未來，當新北市



新北市政府自去年 9 月起，首度在淡海新市鎮展開「自駕電巴 168」試營運。(取自新北市政府官網)

政府將自駕電巴公車路線往外延伸到淡水漁人碼頭，甚至淡江大橋的時候，也將是台灣開啟智慧城市生活的

第一步。

2021 年 02 月 16 日  
記者吳琄君/HiNet  
is.gd/tLTm5b

## 智慧科技防災 彰顯第三方代管與分析價值

上市公司欣興電子去年底位於桃園的廠房驚傳大火，警消全力動員所幸無人傷亡，未料事隔不到百日同個廠房再傳祝融，燃燒約 2500 平方公尺，費時 11 小時終於撲滅；火災意外頻傳，台灣歷史上公共場所火災最慘烈莫過於 1995 年台中衛爾康餐廳，因逃生路線封死與使用易燃建築材料，大火吞噬 64 條人命，事後政府修訂法規也讓往後災害減少。去年四月知名連鎖 KTV 火災，又燒出人們疑慮。裝設完整消防設備卻違規關閉，造成 6 人死亡、67 人受傷悲劇，引發探討「受信總機訊號遠端監控」

與「第三方代管中心」機制，避免下一場家庭悲歌。

### 遠端連線抑止消防動態違規

KTV、商場、餐廳、電影院等休閒場所聚集大量人群，因動線複雜屬於火災高風險區域。通常業者按照消防規範，理應不造成嚴重傷亡。去年知名 KTV 失火前四天曾被稽查，消防、建管全面合格，但災後卻爆出嚴重人為疏失，受信總機竟被關閉，「動態違規」導致排煙、撒水、消防警報、廣播系統等消防設備在火場失去作用。

事件後北市議員向市政府提出，公共場所與特殊營業地點應強制設置「受

信總機訊號遠端監控」、「119 火災通報裝置」，大葉大學消防安全學程兼任教授暨消防設備師協會榮譽理事長何岫璵認為，雲端連線會留下紀錄，確實能嚇阻人為關閉。如同公車、計程車因數位追蹤位置，連帶減少違規或犯罪行為。

火災是多重因素造成的骨牌效應，消防看似工程專業，背後牽涉是人類行為，要扭轉的是認知觀念。「業者不會無緣無故關閉火災受信總機，通常是因為怕影響營業，多次誤報也會變成狼來了。」

何岫璵指出，受信總機誤報有可能是電線受潮短路需重新鋪設，或探測器偵測到員工或顧客室內違規抽菸。但上述原因並非消防單位負責，卻造成其疲於奔命，浪費社會資源。因此北市消防局提出對策，建議商家委託「第三方代管中心」監控，查證後再通報 119。

### 第三方代管核心價值在於數據分析

多次呼籲成立第三方代管制度的何岫璵認為，好的第三方需具備以下條件。一、良好資通訊軟硬體能力。二、有人力因應當下事件。三、具備數據記錄、分析、決策的專業。他不諱言通常民間機構多數只具備兩項，若政府訂定清楚規範，對新產業發展是好事。

第三方單位除了協助監控外，要能像家庭醫師全盤掌握複雜消防專業，以及有數據研究員分析資料能力，提出綜合對策。「當有第三方去紀錄數據，我們才能邁向自主防災，政府也能把資源專注在制度設立。」例如，政府可以要求蒐集各家探測器廠牌三年內誤報數據，並藉由科學證據提出政策改進。

通常台灣建物消防訊號只討論警報和警鈴，但借鏡日本政府所規定的訊號紀錄，竟高達五十多種。何岫璵解釋，數據能產生極大應用價值。光蒐集分析局部地區資料，產生效益可推廣受惠全國。

善用數位科技能夠有效進行消防管理，但何岫璵也直言：「跟交通



與醫療領域相較，消防數位化程度太低，導致災害發生才來應對。」他舉例，每支滅火器上都有專屬條碼，卻沒蒐集擺放位置數據。或是高風險化工廠缺少建築 3D 模型與化學品資料，增加消防救災風險。「真正積極防災是蒐集各場所資料，並善用大數據分析做預防。」

目前歐美中日等國更進一步發展第三方建築管理產業，全面數位化的智慧建築，除了防患火災、分析水患、地震...等災害對建物影響，還能達成節能降低費用，或規劃人流動線增加營收，讓業者更有誘因導入智慧科技。

### 從消防救災走向防患未然

醫學近年來從治病走向預防，消防其實也要從救災進展到防患未然。何岫璵指出，導入智慧化讓場域更安全，24 小時安全監控如同即時健檢。但他也提醒，消防根深蒂固觀念是稽查與調查，需扭轉成積極預防的觀念，才能讓第三方代管發揮價值。



何岫璵建議以第三方訊號代管預防火災發生，不僅可維護公共安全，也提升行政效率

走向預防式消防是文明水準展現，第三方代管與數據分析也是時代趨勢。透過制度設計與新科技，不只幫助人們安全免於災禍侵擾，也能幫全民建構出安全、信賴的生活。

2021 年 02 月 05 日  
商業週刊  
is.gd/XM39Kn