



2021 年 6 月 19 日 第十四屆物業管理研究成果 視訊發表會

管理服務人與服務意見報告

疫後住宅與防疫 要怎麼住才安全？

2021 科睿唯安 創新論壇 Clarivate Innovation Forum

未達耐震最低等級！新店這危險老屋啟動都更

桃園水資源循環再利用

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

2021 年 6 月 19 日 第十四屆物業管理研究成果 視訊發表會

台灣物業管理學會 2021 年第十四屆物業管理研究成果發表會因 COVID-19 疫情影響，改採線上會議方式。以下為發表規則及會議議程。

研究成果發表會使用 google meet 軟體進行，2021 年 6 月 19 日(六)上午 8:15-12:30 每間討論室將開放最多 100 位先進參與，歡迎學術及實務界各位先進自由選擇場次參加視訊發表會！

當天，請各位先進提前 10 分鐘進入討論室，並請關閉麥克風。

討論室 1(開幕式，專題演講，原參訪地點介紹)：

<https://meet.google.com/jpb-orwi-xjm>

討論室 2(主題 A，主題其他)：<https://meet.google.com/zoh-teay-qrb>

討論室 3(主題 C，主題 D)：<https://meet.google.com/ues-xwxi-uvv>

討論室 4(主題 B，主題 E)：<https://meet.google.com/ypd-nfwc-uvd>

議程	Agenda
	2021 年第十四屆物業管理研究成果發表會活動項目
	I. 開幕式 II. 專題演講 III. 案例影片欣賞
	討論室 1 主持人：臺北科技大學 廖硃岑副教授
8:15-8:20	開幕式致詞 台灣物業管理學會 杜功仁理事長
8:20-9:10	主題：營建循環經濟發展與物業管理角色 Role of Property Management in Development of Construction Circular Economy 主講人：財團法人台灣營建研究院 循環經濟推動辦公室黃榮堯執行長/教授
9:10-9:15	統創大樓介紹影片播放

IV. 學術成果分組發表			
第一場	討論室 2	討論室 3	討論室 4
9:30-10:45	主持人：高雄科技大學 謝秉鈺助理教授	主持人：臺北科技大學 李美慧助理教授	主持人：臺北科技大學 陳振誠副教授
	主題 A. 物業與資產管理	主題 C. 設施維護與管理	主題 E. 物業法規與實務
9:30-9:45	A1【莊雲竹、蘇瑛敏】 以既有醫療設施轉用為住宿式機構規劃之研究	C1【劉佳音、廖殊岑】 臺北市教育局管理文山區國民小學間置空間之原則分析	E1【馬伯勳】 有害廢棄物處理業之職業安全衛生系統風險管理研究
9:45-10:00	A2【林思靜、吳南威】 以台灣郊區文創園區之發展來看中興文化創意園區發展的可能性	C2【郭庭羽、杜功仁】 社會住宅進階階段之長期修繕費用解析—以北部某社會住宅為例	E2【林裕昌、黃承瀚】 周邊環境延遲因子對歷史建築之影響—以迪化街為例
10:00-10:15	A3【魏偉鵬】 公寓大廈合理公共水電費之研究	C3【洪沛芸、陳念祖、陳振誠】 探討社會住宅中循環經濟於室內裝修項目之研究	E3【林裕昌、蔡念哲】 商場之安全梯出入口可視性調查分析
10:15-10:30	A4【吳國城、蔡仁卓】 泵浦技術改善對熱水器效率影響之研究	C4【呂敏如、廖殊岑、高大鈞】 結構體澆水與否對於外牆二丁掛磚拉拔強度之影響	E4【應韻仙、陳振誠】 探討危險老舊房屋重建政策，加速城市再造之效應—以台北市為例
10:30-10:45	A5【陳育年、楊詩弘】 臺南市優先劃定危老重建推動地區評估指標架構之初探	C5【李敦修、陳振誠】 以循環經濟觀點探討社會住宅應用不同材質隔間牆之成本效益分析	E5【林裕昌、李侑穎】 古蹟再利用建築周邊延遲因子評估之案例探討—以台南古蹟展示館為例
10:45-11:00	休息		

IV. 學術成果分組發表			
第二場	討論室 2	討論室 3	討論室 4
11:00-12:15	主持人：高雄科技大學 謝秉鈺助理教授	主持人：臺北科技大學 李美慧助理教授	主持人：臺北科技大學 陳振誠副教授
	主題 A. 物業與資產管理	主題 C. 設施維護與管理	主題 E. 物業法規與實務
11:00-11:15	A6【楊詩弘、徐祥恩】 物業管理業者對於社會住宅營運管理認知與課題之研究	C6【賴建宇、溫琇玲、鄭人豪】 社會住宅智慧化管理效益評估之研究	E6【林裕昌、何立婷】 公有市場建築使用管理與樓層區劃現況調查研究
11:15-11:30	A7【譚岐亮、楊詩弘】 Research on Methods of Information Sharing and Consensus Building with Citizens on Public Facility Management in Japan	C7【蔡仁卓】 雲端視聽化系統結合 BIM 於室內設計應用之研究	E7【楊欣潔】 高齡者住宅火災預防對策之研究
11:30-11:45	A8【郭進泰、郭明青、王邑辰、林楷崧、丁子祥、張宇翔、張海陽、邱重麟、邱子洋】 路沖屋房屋用途之研究：以台灣六都為例	C8【高大鈞、廖殊岑、呂敏如】 紅外線熱影像溫度差與空鼓率之關聯性研究	主題 B. 生活與服務管理 B1【楊承乾、蘇瑛敏】 北投地區高齡者住宿式機構夏季活動空間舒適度研究
11:45-12:00	主題 其他 其他 1【蔡千瑩、蘇瑛敏】 台灣常見住宅類型通風風效研究	主題 D. 部門組織與管理 D1【黃迦心、陳俐茹、陳建謀】 物業管理公司主管適任性評量指標之研究	B2【林瓊真、蔡淑瑩】 國內照顧咖啡館的經營與發展
12:00-12:15	其他 2【王靜雯、蘇瑛敏】 不同都市密度對風環境的影響		B3【龔麒、蔡淑瑩】 從高齡消費者觀點探討量販店之友善環境規劃

管理服務人與服務意見報告

公寓大廈為一非營利性鬆散組織，居民與管理委員普遍缺乏經營管理專業。經常放著該做的事情不做，偏偏做些不該做的事，以致侵害住戶權益、製造衝突爭端、甚至引發訴訟，危害公寓大廈正常發展。

譬如經常可見社區大樓不准住戶開設餐廳或限制停車位不得出租外人、某些管理委員會用磁卡控制出入來強迫住戶繳管理費或遵守規定，去年桃園一社區禁止外送人員送餐給居家檢疫住戶，逼迫住戶自己出來領取再向政府通報違規，連市長都忍不住批評，要求公寓大廈也要講人情義理。最近疫情嚴峻，很多管理委員會自行超前部署，規定即使有屋主陪同，也不讓訪客進入社

區。這些跨越紅線、背離人情法理的事情時有所聞，每每困擾居民、造成困擾。

「社區自治」是公寓大廈管理的基本精神，但並不代表放任社區大樓想做什麼就做什麼，仍應受到其他法律強制禁止規定、公序良俗、比例原則等限制。如果居民無視文明社會所建立起的各種條條框框，陷入自私自利，「社區自治」就容易荒腔走板、惹事生非！

要改善這個現象，應該要讓法規所設計的「管理服務人」發揮作用，扮演促使公寓大廈貼近法規行事的「介面」。方法是規範管理服務人針對社區大樓在制度變更與進行決策時，必須提供「管理服務人服務意見報告」，對於區分所有權人會議或管理委員會的議案或指

示，就適法性、普遍性和經濟性等因素提供分析建議，寫進會議紀錄或做為附件，以牽動社區大樓朝理性方向發展。

要推動良好公寓大廈管理，「管理服務人」必須改變目前凡事聽命管理委員的角色。協助發展公寓大廈管理價值倫理與專業技術標準。提供公寓大廈居民與管理委員會充足的資訊、正確的邏輯和解決問題的方法。否則不但專業難以獲得肯定尊重，公寓大廈也將繼續身陷是非爭議當中。

2021年06月11日
公寓大廈論壇
饒後樂老師 撰

疫後住宅與防疫 要怎麼住才安全？

疫情大流行使我們陷入了許多未知的領域，雖然可能很難確定 COVID-19 的下一步發展，但是，住宅與防疫危機的議題已經不容忽視了。

回顧歷史，二戰之前，隨著社會和經濟的發展，城市人口急劇增加，特別是城市的急劇膨脹和居住環境的惡化，使人們進一步認識到住宅區過度擁擠、用水安全等居住衛生條件對居住生活品質的影響。19世紀和20世紀初期大規模地改善公共健康和住房運動，就是通過改進城區供水系統、衛生設備和空氣流通設施，改善過度擁擠的住房狀況，大大減少了霍亂和肺結核等傳染性疾病的傳播。

二戰之後，人們反省大規模建設之後出現的衛生防疫與安全健康問題，不斷改進建築設計、規劃與管理等，但是，室內空氣品質相關的致病建築物綜合症(SBS)、建築物關聯症(BRI)和室內化學物質過敏症(MCS)等仍然凸顯了「致病建築」或「致病住宅」(Sick House)引起疾病的嚴重性。2003年 SARS 流行期間，香港淘大花園住宅區爆發了 329 人感染、被稱為最嚴重「疫廈」住宅建築感染致病事件。新冠病毒感染案例，去年香港、廣州等地也分別出現同一棟樓不同樓層用

戶相繼感染的情況，專家推測可能存在不明傳染源，其病毒可能通過共用電梯或者排汙管道傳播而致使疫情蔓延擴大。

新冠病毒疫情防控，住宅建築是疫情防控的第一道防線，是阻斷疫情蔓延擴散的重中之重。新冠病毒疫情是對我們住宅發展與物業管理體系及其相關領域應對能力的重大挑戰。

大樓社區的居住，建築密集、人口集中、人際互動頻繁，存在著疫情防控一系列亟待解決的問題。雖然政府對社區提出了防疫指引，提出感染預防建議和控制措施，但由於既有傳統住宅建築設計對生命健康安全保障及防疫的客觀認識經驗不足，不僅存在著衛生防疫的系統性技術措施缺失等現實瓶頸，而且在硬體方面，空間規劃、動線安排、設備與建材使用等等，應對新冠病毒疫情防控也存在許多不利條件。面對如何應對新冠病毒等類似突發疫情防控的新課題，更要深刻看到建築與住宅面臨的革命性變化，以促進居住者的健康安全。

過去的富人，喜歡以結合城鄉的方式居住，分別在城市與鄉村置產。他們在城市豪宅大樓過冬。到了疾病肆虐的炎夏，富人會逃離城市前往鄉間別墅避暑、避疫。但是，今日社會，越來越多的百姓往城市集合住宅聚集。疫後，我們還

是住在城市的大樓裡。城市的居住環境、住宅建築及其防疫問題無以迴避地成為社會重要議題，尤其可能引發的交叉感染問題更應受到極大關注。

傳染性病毒疫情，在社區中的傳染是人與人之間的傳染，可通過住宅建築硬體實施病毒傳播，反過來，我們積極地想，也可以因此加以阻斷，室內空氣環境質量控制技術措施也可以提高住宅建築的衛生防疫性能，從而降低病毒傳播機會或避免傳染性病毒疫情的發生。建設健康安全的人居環境成為人們追求的共同目標，隨著建築健康安全設計、健康安全建材推廣、相關管理與保障技術的研發，具有衛生防疫優良性能的新型防疫建築誕生，將是一次新的可以達成的轉型升級。

以住宅建設位居世界領先水準的日本為例，日本整體浴室因其性能優越已在普通的住宅中廣泛使用，同層排水、同層換氣與空氣消毒技術推廣應用，效果良好，此乃廁所與浴室衛生防疫與健康安全性能保障的集成技術，研究借鑒日本居住衛生防疫與健康安全保障的經驗，對台灣未來住宅發展大有裨益。

鄉下或城郊的透天住宅，雖然有人際接觸較少的優勢，也非一定安全，也要滿足住宅建築衛生防疫

與居住安全健康保障方面的系統性要求。根據防疫人員提出的防疫盲點，南部地區最常見的透天厝住宅型態，污水直接排放到屋後水溝，長期淤積無人清理的結果，變成病媒蚊繁殖的溫床。2015 年入夏以來在台灣南部發生登革熱疫情，其中

以台南市遭受感染者最多，影響居家安全及健康。

總而言之，不論是什麼樣的住宅產品，未來的住宅防疫設計，應滿足長期居家的舒適性、居家辦公的靈活性、居家活動的安全性與住宅對健康的促進性；更應通過設計組織合理的

空間、居家動線、引進或製造良好的空氣與妥善處理給排水等，且能引導居住者形成良好健康的生活習慣和生活方式，從而為居住者營造安全、舒適、健康的居住環境。

2021 年 06 月 13 日
景文物業管理機構董事長 郭紀子 /工商時報
is.gd/gMROAs

2021 科睿唯安 創新論壇 Clarivate Innovation Forum

創新是推動組織成長和競爭優勢的關鍵，而智慧財產 (IP) 是成長策略的核心。商業競爭環境快速變遷，加上歷經新冠肺炎疫情侵襲，加速數位轉型已是頂尖機構能否保持競爭優勢及持續成長的關鍵。如何運用數位技術顛覆創新，帶動資料導向決策？如何發揮智慧財產的全部能量，及時發現創新機會，加速產品上市時程？這些已是企業經營管理階層及智權研發團隊每天都面臨的挑戰。

科睿唯安 (Clarivate) 致力提供關鍵可靠的專業資訊，協助企業及研發機構制定決策，加速創新。今年我們特別規劃全球線上論壇，邀請多位來自不同產業的專家齊聚一堂，分享如何釋放智慧財產力量，超前部署競爭優勢。國際與談貴賓陣容包括來自江森自控 (Johnson Controls)、漢高 (Henkel)、阿里巴巴 (Alibaba)、聯想 (Lenovo)、阿克蘇諾貝爾 (AkzoNobel)、費列羅 (Ferrero) 等知名品牌的 IP 領導

人，台灣本地嘉賓則有工研院、友達光電與台耀化學，結合全球與在地觀點，橫跨多個不同產業，透過線上論壇方式為您提供全面視野。

日期：2021 年 6 月 25 日 (五)

時間：13:30 – 16:35

形式：線上論壇 (採用 Cisco Webex 平台)

議程：請至活動網頁查詢

is.gd/nowOWE

未達耐震最低等級！新店這危險老屋啟動都更

新北市政府大力進行都更三箭政策，多元都更目標希望在 2022 年累積核准數達 550 件，而都更三箭中的其一就是「以防災角度，優先協助危老建築都更」；近日新北市政府就公告劃定新店區中正路惠國市場附近一處社區為更新地區，此社區的所在位置不錯、機能優異，不過建物相當老舊，經過專業單位進行結構安全性能



評估、耐震評估，結果都未達最低等級，急需都更重建。新北市的多元都更政策，包括透過一般都更、危老重建、防災都更、簡易都更、整建維護等，以及公辦、民間辦理都更雙軌進行，目標在 2022 年累積核准數達 550 件，目前多元都更累積核准案已超過 400 件。新北市都市更新處表示，新店區惠國市場這處老舊社區，面積約 8,424.52 平方公尺（約 2,548 坪），是地上 2 至 3 層建築物、共 202 戶，1 樓為私有零售市場、2 樓以上是住宅的住商混合使用。

此社區所在位置就在新店中正路上並接近北新路，走路到捷運七

張站 10 分鐘內可到、走路到捷運新店區公所站也僅約 6 分鐘，公車路線相當多元，食衣住行機能佳，也有學校、銀行、診所，整體生活機能相當好；不過可惜的是，社區屋齡相當久、結構堪憂，恐影響居民的居住安全。今（2021）年 4 月該社區由社團法人新北市土木技師公會辦理耐震初步評估未達最低等級，結構安全性評估也未達最低等級，且建築物已有鋼筋裸露、天花板剝落及樑柱多處龜裂等現象；新北市都更處指出，整體住戶已凝聚頗大共識朝都更重建，而市府也已協助劃定更新地區，讓都更事業計畫送件門檻降低，加速都更推動。目前此社區住戶對於辦理都

更重建已有不小共識，且新北市政府也協助劃定為更新地區，整體住戶重建共識達 50% 即可，最高可申請 10% 時程獎勵（包含在一般都更程序積獎勵上限 50% 內）。新北市都更處說，「都更三箭」政策及相關策略，以社區經結構安全性能評估未達最低等級、耐震詳評或海砂屋鑑定為建議拆除重建者為優先協助對象，市府將協助提供劃定更新地區遠離危險，加速重建。

2021 年 06 月 13 日
記者林和謙 / 好房網 News
is.gd/eF0o9f

桃園水資源循環再利用

台灣發生五十年來最嚴重的乾旱，所幸這兩周的梅雨鋒面，帶來豐沛的雨量，精準下在集水區內，全台各地水庫水位稍有上升，但要解除旱象，還有一段距離，民眾仍必須節約用水，才能度過這一次缺水危機。

以石門水庫來說，蓄水量從七%回升到一五%（至六月三日止），稍稍解渴，石門水庫負責整個桃園地區、部分新竹、部分新北的農業、生活及工業用水，是大桃園居民賴以生存及經濟發展的重要命脈。

桃園市是北台灣的工業大城，六都之中，人口成長最快

速，加上桃園升格為直轄市，許多大型的建設，像是捷運、航空城等如火如荼展開，而企業也不吝惜將總部、聯絡處設在桃園，創造就業機會，人口、建設突飛猛進，所耗用的水資源遽增，如何有效管理水資源是現階段亟待解決的課題。

桃園市政府水務局總工程司張弘岳表示，桃園本是一塊台地，山高水急，水容易流入大海，不容易被留住，台灣目前沒有適合的地點再去開發水庫，除了節約用水、開闢新水源之外，水務局也利用最新的科技，讓一滴水充分利用二次、三次，穩定生活及產業用水，具體實現循環經濟。

要讓水資源效益最大化，不外乎污水下水道系統的建設，收集來自家庭的生活污水，經過水資源回收中心處理後之放流水，依水質需求及處理成本平衡考量，可直接供應放流水，或再經超微過濾(MF)或逆滲透(RO)或兩個程序串聯處理產製再生水，供產業製程用水及次級用水使用，減少對自來水的依賴，成為「第二水源」。

多管齊下 處理生活污水

桃園的污水下水道建設是採用「雙管齊下」，甚至是「多管齊下」方式來推動，說是「雙管」，一方面政府自辦，另一方面與民間企業合作，採促參(BOT)方式進行；而在公

共水管還未到達之地區，具法規規定一定規模(一百戶或五百人)以上的建案必須設置污水處理設施，且市地重劃、區段徵收或自辦重劃等工程施作同時也必須設置污水下水道系統，因此也稱為「多管」。

桃園市規劃十二處水資源回收中心，目前在運轉的有八座，各有不同的戰略位置及功能，如龜山水資源回收中心位於龜山工三工四工業區內，可處理工業廢水及生活污水，而大溪、石門、復興、三民等四座水資源回收中心，位於石門水庫及大漢溪上游，肩負保護水源的重任，新增的文青水園水資源回收中心於去年啟用，能妥善處理桃園、新北交界四座合宜住宅的生活污水。

張弘岳說明，與民間合作的 BOT 案有三處，包含桃園北區水資源回收中心、桃園南區(中壢)水資源回收中心及埔頂水資源回收中心，三個系統涵蓋桃園八成人口數的污水收集、處理，其中以桃園北區水資源回收中心發展最快，接管已達十萬戶。桃園南區水資源回收中心處理中壢、平鎮等地區生活污水，目前主幹管建設已達五、六公里，明年開始建廠，埔頂水資中心預計於今年動工，兩者可服務近二十一萬戶的污水接管。

未來計畫在新屋、觀音等濱海地區建置水資源回收中心，目前已跟中央申請預算，通過核定

以後，會陸續開工。此外，偏遠地區、山區或水源保護區，因投資的自償率不足，無法以促參方式吸引業者參與投資，乃以政府自辦方式進行。

再生水 產業發展最佳助手

目前旱象嚴峻，工商大戶為求穩定用水以確保營運不中斷，已有多家企業向水務局申請放流水，像是南亞塑膠公司去(一〇九)年向北區水資源回收中心申請專管取水，每日使用一、五萬公噸的放流水；文青水園水資源回收中心已採用生物處理加高級薄膜處理，淨化生活污水成為再生水後，並同步埋設專管，未來可供鄰近龜山華亞科技園區使用，且市政府也與華亞科技園區內部分的用水大戶簽訂使用再生水的備忘錄。

市政府致力鼓勵與宣導的企業自發建設再生水系統，如友達公司廠內自設廢、污水處理系統，製程水回收再利用，達到零排放的目標。另外，航空城也規劃了二座水資源回收中心，收集、處理航空城及附近都市計畫區的生活污水製成再生水，未來可提供給航空城做次級用水使用。

值得一提的是，桃園北區水資源回收中心是全台最大的 BOT 污水處理廠，每天可產生二十萬噸的放流水，考量到其他工業區的用水需求，桃園水務局於一〇九年與經濟部工業局、中油公司、亞東石化公司簽訂再生水契約，配合「再生水資源發展條例」啟動桃園北區水

資源回收中心再生水 BOT 計畫，推動北台灣第一座再生水廠。

該再生水廠預計於今年七月公告招商，二年內完成建廠，第一期完工後每日最多可產出四萬噸的再生水，供應觀音工業區、桃園煉油廠、南亞塑膠及航空城使用，相當於十六萬人生活所需的用水，減輕石門水庫沉重的供水壓力。

全球氣候變遷，雨不是下得太少，就是暴雨成災，根據統計，一〇六年到一〇九年，通報淹水案例近七百件，其中桃園、八德、中壢、平鎮等都會區就超過一半，尤其是一〇八年七月龍潭區的強降雨，最大時雨量達 133.5mm，遠超過排水系統可承受的範圍，雖說是水災，這些雨水若能及時貯留住，也是一項珍貴的水資源。

雨水貯留 保存地下水脈

張弘岳說明，根據建築法規，建築物體達一定的規模(三百平方公尺以上)，必須共同分擔雨水貯留的責任，具體的做法是在屋頂、建築基地地下或屋外設置一個小型的滯洪池，分擔地面逕流並貯留雨水，減少地面逕流及排水設施的負荷，達到防災的功能。

[《未完，詳全文.....》](#)

2021年06月10日
文：蔡武穆/ETtoday
is.gd/y8IHR1