



**M 電子報** 台灣物業管理學會

第 241 期

2022/01/01

Taiwan Institute of Property Management

物業管理教育訓練後記

公寓大廈管理服務人員培訓講習 即日起開放報名

老宅健檢！出現這些問題應速處理

8~15 樓建物公安申報 高市元旦起每棟最高補助 1 萬 6 千元

全台土壤液化潛勢圖資網路年底同步上線

高雄推居住正義 住租買課四管齊下

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

## 物業管理教育訓練後記

後疫情時代來臨，隨著疫情狀況稍有趨緩，實體互動課程啟動了，這是最開心不過的好消息。2021 歲末我們規劃專題講座，讓現場同仁可以回到公司共同學習，分享經驗與交流，雖然住宅案場要讓管委會同意上課不容易，但是大家抱持學習的決心，也深得管委會的支持，驗證了團隊的服務品質有深受肯定。

課程規劃為三梯次，分別於



物業副總致詞

12/15、12/17 及 12/22 進行，課程內容包含「上級及下屬溝通技巧」、「物業行政與服務管理」、「物業安全防災管理」及「物業管理法規」四堂課。每梯次副總經理都會利用前 10 分鐘跟參訓的夥伴們勉勵集團的發展優勢與物業管理行業的新契機，燃起夥伴們對職涯發展的高度期許。期勉內容摘記如下：

### 一、集團發展優勢

1. 集團具備優質的名聲與品牌價值，後續透過企業合作取得土地開發的機會倍增。
2. 都市更新案源需求日趨熱絡，建築工程案源量體亦持續成長
3. 集團建築工程類競圖案源持續加強開發，其中複合型態案源比例較高，如高雄的凹子底開發案有辦公、旅館等用途。

### 二、物業管理的新契機

1. 現有案場採統包服務模式，透過價值創造與保值措施，讓客戶感受服務的成效，跳脫產業價格競爭的瓶頸。
2. 積極投入物業前期規劃領域，讓物業走向資產管理的型態，也規劃多元多階培訓課程，提升夥伴們的專業風采。



饒後樂老師



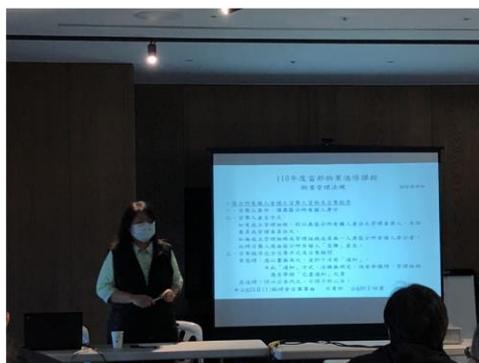
蔡龍貴老師



雷明遠博士



朱貴章顧問



劉智園律師

3. 結合科技技術運用，如 BIM+FM、IOT、AI 等項，協助團隊轉型為科技物業 (PMTEC)，提升資產營運效益與延長使用年限之關鍵效益。

課程中，夥伴們透過雙向互動，達

到彼此經驗交流的功效，也在課後就其面臨的問題進行深度探討，相信在崗位上的運用有實質幫助。後續期盼集團能在物業產業發展扮演領頭羊的角色，學會也會在後續延申運用的課程規劃更上層樓。

2021 年 12 月 30 日  
朱貴章顧問執筆

## 公寓大廈管理服務人員培訓講習 即日起開放報名

### ● 開班日期

1. 公寓大廈「事務管理人員」講習第 48 期(111 年 3 月 5 日、6 日、12 日、13 日)

2. 公寓大廈「防火避難設施管理人員」講習第 9 期(111 年 3 月 5 日、6 日、19 日、20 日)
3. 公寓大廈「設備安全管理人

員」講習第 8 期(111 年 3 月 5 日、6 日、19 日、20 日)

### ● 授課講師

本次師資陣容邀請與之領域相

關之專業教師與實務經驗豐富的業界專家共同授課。包括：林錫勳、顏世禮、徐源德、張志源、蔡龍貴、洪德豪、劉京翰、劉智園、饒厚樂、李明芬、黃敏政、雷明遠等講師。

機會難得~！即日起開放報名至額滿為止。完成報名手續即贈:台灣物業管理學報乙冊。



台灣物業管理學會承辦

公寓大廈「事務管理人員」講習

第 48 期 (111/ 3/ 5. 6.12.13)

公寓大廈「防火避難設施管理人員」講習

第 9 期 (111/ 3/ 5. 6.19.20)

公寓大廈「設備安全管理人員」講習

第 8 期 (111/ 3/ 5. 6.19.20)

敬請及早完成報名，額滿即止

聯絡地址：104 台北市中山區南京東路一段 86 號 8 樓 801 室

電話：02-2531-3162 傳真：02-2531-3102 陳婉玲小姐。

網址：<http://tipm.org.tw/> service@tipm.org.tw

※ 完成報名手續--贈:台灣物業管理學報乙冊※

三人以上團體(同時)報名者減免學費 1000 元

《111/ 1/25 報名截止》

### 師資陣容

姓名	服務機關
林錫勳	東京都物業管理機構 總經理 台灣物業管理學會 理事 國立台灣大學國際企業研究所碩士
顏世禮	台灣科技大學教授級專家 亞洲大學經營管理研究所管理學碩士
徐源德	大葉大學事業經營學 碩士 華夏技術學院資產與物業管理系兼任講師
張志源	內政部建築研究所 助理研究員 雲林科技大學設計學 博士
蔡龍貴	華夏科技大學 兼任講師 華夏技術學院 資產與物業管理碩士

姓名	服務機關
洪德豪	臺北市建築管理工程處 副總工程司 中華工學院 土木工程研所
劉京翰	東京都物業管理機構 襄理 國立中央大學營建管理研究所 碩士
劉智園	弘義法律事務所 主持律師 國立政治大學法律系
饒厚樂	固德建築物管理維護有限公司 國立成功大學 工業設計學系學士

姓名	服務機關
李明芬	東京都物業管理機構 襄理 洪國德霖技術大學 不動產經營系學士
黃敏政	新北市政府水利局 正工程司 淡江大學建築研究所 碩士
雷明遠	中國科科技大學 兼任副教授 台灣大學森林環境及資源學研究所 博士

## 老宅健檢！出現這些問題應速處理

根據內政部統計，今年第三季全台住宅平均屋齡為 31 年，其中，40 至 50 年老屋占 21.55%，是各屋齡區間最高的占比。許多人住在老宅，該如何判斷建物結構是否安全？結構技師指出，大柱、大樑若出現 45 度裂縫，就算只有一條，都應找專業技師檢測；另外，社區坐落於順向坡、土壤液化潛勢區，或本身屬於震後列管的紅黃單建物、海砂屋等，也是較需要請專家協助判斷結構安全的類型。

結構技師、建築安全履歷協會創會理事長戴雲發表示，老宅結構安全至關重要，千萬不可以有「前幾次地震都沒事」、「裂縫存在已久，應該沒關係」、「檢測要花錢，還可能影響房價」等觀念。主要原因在於，早期建築物對耐震性能的要求沒有現在高，灌混凝土的品質及鋼筋綁法也不若現在好，而且混凝土隨著時間過去，強度會老化，產生「中性化」問題，更何況經年累月的大小地震，也會對建



築物造成力學上的破壞。

如何判斷自家老宅已有立即需要「健檢」甚至補強的需求？戴雲發說明，假設家中的大樑或大柱，出現各種「力學形式的裂痕」，例如地震造成的 45 度裂縫，或是鋼筋有銹蝕瑕疵，造成大柱有垂直裂痕、大樑有水平裂縫，即使只有一條、無論裂縫寬度如何，都代表建築物

可能已經在示警「體質出現問題」，應盡速找專家檢測，討論是否應進一步補強。

若大樑或大柱沒有裂痕，但建築物坐落於土壤液化潛勢區、順向坡上，或是屬於海砂屋、地震後列管的紅黃單建築物，又或是結構是「大 L」、「大 T」、「大 U」型，戴雲發說，這些都屬於潛在風險較高的

類型，應定期請專家協助檢測。

戴雲發表示，一般而言，若建物本身的體質是 70 分，還能經由專業補強，但若本身體質只有 30 分，再補強也只是多花錢，仍然住得不安

全，這個時候就會建議循危老或都更的方式改建。因此，有疑慮的民眾應直接尋求結構專業技師協助，較能清楚判斷自宅的體質，再展開補強或重建。

2021 年 12 月 28 日  
今日新聞  
is.gd/CEP2DI

## 8~15 樓建物公安申報 高市元旦起每棟最高補助 1 萬 6 千元

高雄市政府為提升市民的大樓公共安全，自 111 年 1 月 1 日起，將 8 至 15 樓的 H-2 集合住宅納入公安申報檢查對象。為減輕本次新增大樓所增加的委託申報費用，工務局將補助大樓申報建築物公共安全費用，總補助經費 6150 萬元，並提供每棟最高補助 1 萬 6 千元，歡迎市民提出申請。工務局局長楊欽富表示，高市已公告擴大 8 至 15 樓 H-2 集合住宅，自明 (111) 年 1 月 1 日起開始納入公安申報範圍，住戶居住安全有保障。該局將同步輔導本市 8 至 15 樓建築物所有權人、公寓大廈管理委員會及管理負責人完成辦理首次公安申報作業，自明 (111) 年 1 月 1 日起開始受理，每棟最高補助 1 萬 6 千元。

工務局表示，建築物所有權人或使用人，應委託專業檢查機構或人員辦理檢查，如有成立管理組織由管委會或管理負責人申報；未完成管理組織報備或未成立管委會者，由建築物所有權人過半數及其應有部分合計過半數同意並推派一人為申報代表人，於 111 年 4 月 30 日前郵寄或親送至



為減輕本次新增大樓所增加的委託申報費用，高雄市工務局將補助大樓申報建築物公共安全費用，總補助經費 6150 萬元，並提供每棟最高補助 1 萬 6 千元。圖 / 好房網 News 記者呂詠柔攝

自選之專業公會，或至市府四維行政中心 1 樓聯合洽公區 (苓雅區四維三路 2 號)，由公會派駐公安申報「輔導窗口」協助臨櫃申請。工務局說，公安申報「輔導窗口」臨櫃服務時間為週一至週五上午 9 時至 12 時、下午 2 時至 5 時；洽詢電話 336-8333 分機 3415、2418 至 2427。申請書下載及補助資訊可至該局建築管理處 / 111 年度本市 8 樓至 15 樓集合住宅 (H-2 類組) 首次

辦理公安申報經費補助 [專區](#) 查詢，歡迎市民朋友多加運用。

2021 年 12 月 25 日  
記者呂詠柔/好房網 News  
is.gd/EeNnJZ

## 全台土壤液化潛勢圖資網路年底同步上線

經濟部中央地質調查所於 2021 年底 12 月 30 日更新全台土壤液化潛勢圖資，最新圖資將同步公開於地調所「土壤液化潛勢查詢系統」與「地質資料整合查詢系統」等網路查詢系統，同時也收錄於《台灣土壤液化潛勢圖集與說明書》，歡迎各界查詢與參閱。

此次資料更新有台北市、新北市、宜蘭縣、台中市、彰化縣、雲林縣、台南市、高雄市、屏東縣等 9 縣市，其中台北市士林區、萬華區，新北市蘆洲區、三重區、新莊區、五股區、板橋區，宜蘭縣頭城鎮、礁溪鄉、宜蘭市、羅東鎮、冬山鄉，台中市大甲區、大安區、清水區、梧棲區、龍井區，彰化縣伸港鄉、和美鎮、花壇鄉，台南市善化區、安定區、安南區、永康區、南區、仁德

區，高雄市永安區、燕巢區、橋頭區、仁武區、林園區，屏東縣屏東市、麟洛鄉地區有較大變動。

地質調查所自 1992 年起，即開始針對平原區地下地質調查與相關地質災害評估。2016 年美濃地震後行政院指示地質調查所公開全台土壤液化潛勢圖後，地質調查所分年分期陸續發布，於 2019 年 11 月完成全島圖資公開。本次更新內容，結合了近年來陸續完成的調查資料，也包含 2016 至 2017 年內政部「安家固園」計畫補助直轄市、縣(市)政府加強土壤液化調查的鑽探資料，以及地質調查所後續補充調查資料，並統一進行分析評估。土壤液化潛勢圖資之更新，納入了最新的調查資料與成果，以期更加掌握災害潛勢。

最新圖資已於土壤液化資料查詢系統上線，您可以用電腦或手機均可以查詢特定住址的液化潛勢和相關說明。若您查詢結果顯示為建築物坐落於中、高潛勢區時，也請勿過度擔心，可以依循查詢系統中「土壤液化 Q&A」提供的簡易自主檢查，包含如：是否依 1999 年 12 月 29 日修正「建築物耐震設計規範與解說」後所設計之建築物；建築物是否具有地下 3 層以上地下室；建築物基礎形式採用樁基礎等；或是如仍有疑慮，可請專業技師進行諮詢與診斷。

2021 年 12 月 30 日  
記者方暮晨/MyGoNews  
is.gd/81JpMh

## 高雄推居住正義 住租買課四管齊下

高雄市推動居住正義，除了將與中央合作，興建 10,500 戶社宅，也將放寬、擴大租金補貼，只要在高雄市無自有住宅，每人每月平均所得低於最低生活費 3 倍，估約 40,023 元，在比全國條件寬鬆之後，將可增加 1 萬個名額，青年已婚家庭每月可獲得 3,200 元的租金補貼，同時，提供市民首購低利貸款、以及課徵囤房稅，「住租買課」四管齊下。

國家住都中心三民區明仁好室社會住宅，23 日動土，陳其邁指出，推動居住正義，要有多元配套的政策工具，包括「住租買課」，其中，「住」的部份，全力興建社會住宅，「租」的部份則是擴大青年租金補貼，「買」的部份，則提供市民首購低利貸款，並且「課」徵囤房稅，四個管道的政策同時推動。

陳其邁表示，推動產業轉型和

落實居住正義，這兩項工作，高市府都責無旁貸，首先，高市府已和國家住都中心合作推動 1 萬戶社會住宅，並已陸續動土興建，預計 3 到 4 年後，即可完工營運。

[《未完·詳全文.....》](#)

2021 年 12 月 23 日  
工商時報  
is.gd/QP0lZK