

2015 年第九屆 物業管理研究成果發表會  
2015 年台灣物業管理學會香港考察參訪團  
住戶有糾紛 可找調處委員會  
104 年 6 月 26 日老舊公寓加裝電梯說明會  
香港樓宇維修支援限 30 年以上樓齡  
台南建築志工服務團隊成軍  
架廣告沒規範 將研商限制  
程序繁複 港邊老建物拉皮掛零

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：黃世孟理事長  
總編輯：羅紫萍助理教授  
編輯單位：景文科技大學環境與物業管理系(所)  
聯絡方式：[VIVIENLO@JUST.EDU.TW](mailto:VIVIENLO@JUST.EDU.TW)  
02-82122000#6531  
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

## 2015 年第九屆 物業管理研究成果發表會

主辦單位：台灣物業管理學會、英國皇家特許測量師學會、國立台灣科技大學建築系

會議日期：2015 年 7 月 3 日 ( 星期五 ) 上午 9:00 至下午 16:30

會議地點：國立台灣科技大學國際大樓二樓會議廳 ( 臺北市基隆路四段四十三號 )

費用：本次研討會共有兩場專題演講、及 25 篇投稿論文之口頭發表。歡迎各界人士參加本次研討會。台灣物業管理學會會員可免費獲得論文集一套 ( 含光碟一張 )；非會員則酌收每人 500 元 ( 現場收費；RICS 英國皇家特許測量師學會會員每人酌收 300 元 )。主辦單位將提供點心與中餐。

報名方式：請於 2015 年 6 月 30 日 ( 星期二 ) 下午 17:00 前，將填妥之報名表以 E-mail 或傳真方式 ( 02-2737-6721 ) 回覆，以完成報名程序 ( 報名表下載處：<http://tipm.org.tw/> )。

聯絡方式：杜功仁副教授：kjtu@mail.ntust.edu.tw；Tel: (02) 2737-6512；Fax: (02) 2737-6721

洪沛辰研究助理：jeniafa@gmail.com；

Tel: (02) 2733-3141ext.7277；Fax: (02) 2737-6721

時間	活動議程	
8:30 ~ 9:00	報到、領取資料	
<b>I. 開幕式</b>		
9:00 ~ 9:20	開幕式、貴賓致詞	
9:20 ~ 9:40	學會 黃世孟理事長致詞	
<b>II. 專題演講</b>		
9:40~10:30	<b>專題演講一：台灣物業管理當前課題之探究</b> <b>黃世孟</b> 台灣物業管理學會 理事長	
10:30~11:00	休息、茶點	
11:00~11:50	<b>專題演講二：RICS 展望未來日新月異的世界</b> <b>林俊銘</b> 世邦魏理仕 董事總經理 (FRICS)	
<b>III. 簽訂儀式</b>		
11:50~12:00	英國皇家特許測量師學會 (RICS) 與台灣物業管理學會 (TIPM) 簽訂合作備忘錄 (MOU) 簽約代表：梁偉立 北亞區副總裁 (RICS)、黃世孟 理事長 (TIPM)	
12:00~13:00	休息、午餐	
<b>IV. 研究成果發表會</b>		
	<b>IB-201 場次一 (主持人：)</b>	<b>IB-202 場次二 (主持人：)</b>
13:00~13:15	A1 節能績效保證契約於私有建築物能源設備節能管理之應用-以台中地區某購物商城為例	C1 BIM 資料移轉至 Archibus 之流程探討-以大龍峒公營住宅空間管理為例
13:15~13:30	A2 公共建設公私協力關鍵績效指標之研究	C2 Utilizing BIM for Energy Management of Educational Facilities
13:30~13:45	A3 用灰色理論預測臺灣地區房地產價格之研究	C3 建構中高型公寓大廈之長期修繕估價系統
13:45~14:00	A4 針對入住養生村服務需求調查	C4 6D 設施資訊管理系統之研究
14:00~14:15	A5 物業前期規劃之專業與價值	C5 建築醫生導航系統導入科技物業管理之應用
14:15~14:45	休息、茶點	
	<b>IB-201 場次三 (主持人：)</b>	<b>IB-202 場次四 (主持人：)</b>
14:45~15:00	A6 房屋仲介公司加盟體系儲備幹部制度研究	C6 老舊建築外牆改良之效益評估
15:00~15:15	A7 整合 GIS 與 BIM 運用於地下管線管理	C7 以紅外線熱影像方法檢測建築外
15:15~15:30	B1 探討公寓大廈管理維護服務業創造共享價值之關係	C8 牆磁磚劣化模式之研究
15:30~15:45	D1 住宅案場管理之關鍵成功因素台北市公共住宅管理模式之研究	C9 運用行動應用程式於公共工程管理-以某機關大樓為例
15:45~16:00	E1 台北市公共住宅管理模式之研究	C10 植物工廠冰水主機熱負荷監控實測與分析-以臺灣大學人工氣候室為例
16:00~16:30	<b>V. 優秀論文頒獎典禮、閉幕</b>	

## 2015 年台灣物業管理學會香港考察參訪團

2015 年台灣物業管理學會香港考察參訪團 即將額滿！

2015/8/20(四)~22(六) 三天二夜行程 歡迎報名參加!!

團費：非會員 \$ 22000 元、會員優惠價 \$ 20000 元，實際價格旅行社以正式報價為準(此團限額:20 人)

連絡人: 台灣物業管理學會 秘書 陳婉玲

電話：0-2-2531-3162 (FAX)02-2531-3102

更多相關消息請上台灣物業管理學會查詢：

Facebook：<https://goo.gl/wzf0uz>

學會網址：<http://tipm.org.tw/>

日期	行程內容
8/20(星期四)	上午 07:25am(Taipei)—09:15am(HK) 下午 Domain Shopping Mall( <a href="http://www.domain-mall.hk">www.domain-mall.hk</a> ) 購物中心物業管理案場參訪交流
8/21(星期五)	上午 香港城市大學( <a href="http://www.cityu.edu.hk">www.cityu.edu.hk</a> ) 校園物業管理案場參訪交流 下午 Science Park ( <a href="http://www.hkstp.org">www.hkstp.org</a> ) 科學園區物業管理案場參訪交流
8/22(星期六)	上午 香港鐵路有限公司( <a href="http://www.mtr.com.hk">www.mtr.com.hk</a> ) 地鐵物業管理案場參訪交流 下午 RICS 英國皇家特許測量師學會交流座談 晚上離港 20:10pm(HK)---21:50pm(Taipei)

## 住戶有糾紛 可找調處委員會

北市建管處常接到民眾投訴鄰居違建、社區管委會移交瑕疵等問題，過去只能建議住戶循司法解決，恐曠日廢時。建管處 2 個月內將成立「台北市公寓大廈爭議事件調處委員會」，未來住戶間或與管委會有糾紛、無法自行解決，可向市府申請調處。

據《公寓大廈管理條例》規定，縣市政府為處理公寓大廈爭議事件，可邀資深建築師、律師等專家成立調處委員會，新北、台中和高雄市都已設置相關組織。

北市的調處委員會預計會有 17 名委員，除了都發局、建管處、地政局和法務局等府內代表，其他 13 位都是府外專家，包括資深建築師、土木技師、結構技師和地政士、社會福利專家各 1 名，還有資深律師、物業管理專家 3 名，和物業管理學者 2 名。

建管處副總工程司邱英哲表示，未來若民眾和鄰居、管委會間有糾紛，無法自行解決，就可以申請免費調處。建管處目前還在遴選成員，預計最快 2 個月內成立。未來收到調處需求，第一階

段先由輪派委員介入協調，邀請爭議雙方到建管處協談；若再無法解決，則提到調處委員會大會中討論。

邱英哲說，調處委員會沒有「裁判權」，主要目的是協調。他舉例，1 樓住戶長期占用法定空地，引起樓上住戶不滿，若循法律途徑解決，可能耗時 5 年、10 年。如果能有委員先調處，分析可能的結果，或許就有一方願意退讓，讓事情早點落幕。

記者陳芃/中國時報  
<http://goo.gl/Huh7Uz>

## 104 年 6 月 26 日老舊公寓加裝電梯說明會

臺北市都市更新處「都市更新整建維護及政策推動委辦案」輔導團隊「崔媽媽基金會」將於 6 月 26 日舉辦老舊公寓加裝電梯說明會，屆時會針對老舊公寓加裝電梯的方式進行說明，亦會邀請專業者於現場提供諮詢與評估。歡迎有需要之民眾踴躍報名參加。

日期：104 年 6 月 26 日

時間：下午 13:30~16:30

地點：郵政博物館 2F 視聽室

地址：臺北市重慶南路 2 段 45 號（中正紀念堂捷運站 2 號出口）

攜帶文件：使用執照竣工圖說、地籍圖、地形圖、1 樓現況照片

報名專線：02-23658140\*233 蔡小姐

主辦單位：臺北市都市更新處

執行單位：崔媽媽基金會

（轉載訊息）

103年度輔導核准補助都市更新  
整建維護及政策推動委辦案

### 老舊公寓加裝電梯說明會

日期：104年6月26日  
時間：下午13:30~16:30  
地點：郵政博物館 2F視聽室  
地址：臺北市重慶南路2段45號  
（中正紀念堂捷運站2號出口）  
攜帶文件：使用執照竣工圖說、地籍圖、  
地形圖、1樓現況照片  
報名專線：02-23658140\*233 蔡小姐



主辦單位：臺北市都市更新處  
執行單位：崔媽媽基金會

## 香港樓宇維修支援限 30 年以上樓齡

市建局 2015 年 6 月 9 日宣布，將整合及優化「樓宇維修綜合支援計劃」（綜合計劃），服務範圍在 7 月起會由九龍、葵青及荃灣擴大至全港，而申請條件將由樓齡達 20 年或以上調高至 30 年或以上的私人住宅或商住樓宇。市建局解釋，30 年或以上的樓宇嚴重失修比例較 20 年樓高出幾倍，故希望集中資源在前者上。市建局又估計，全港符合資格的樓宇達 13,000 幢。局方每年可處理大約 250 個申請，每年用約 1 億多元。

### 綜合計劃下月擴至全港

「樓宇維修綜合支援計劃」是市建局與房協自 2011 年 4 月 1 日共同管理的一站式服務，向合資格的私人住宅或商住樓宇提供樓宇復修技術支援及財政資助。因應 2011 年《市區重建策略》中提到樓宇復修為市建

局兩個核心業務之一，市建局自 2013 年 4 月 1 日起已接手處理所有屬九龍、葵青及荃灣區的綜合計劃的新申請。局方昨日宣布，服務範圍將由 2015 年 7 月 1 日起進一步擴至全港，即綜合計劃以後會由市建局單獨負責。

而綜合計劃的詳情亦會作出部分調整，包括申請條件將由樓齡達 20 年或以上的私人住宅或商住樓宇，調高至 30 年或以上；為鼓勵大廈業主進行維修時選用一些環保物料或加裝節能設備，以推廣可持續發展，計劃將特別在「公用地方維修津貼」內增設環保項目津貼，每個法團的津貼上限為 60 萬元或每戶津貼上限 1,500 元。

另外，為了更有效地運用資源，市建局將主力推行綜合計劃下較受業主歡迎的「公用地方維修津貼」，而停止

接受「公用地方維修免息貸款」的申請。市建局指，若業主在維修上有財務需要，可考慮申請屋宇署的「樓宇安全貸款計劃」及由房協管理的「長者維修自住物業津貼計劃」。

### 合資格樓宇達 13000 幢

市建局樓宇復修部主管鄧堃霖解釋，相關調整是希望將資源用於協助 80 年代中期或以前建成的樓宇，因為這些樓宇的狀況和物業管理水平一般較差。他說，過往 4 年與房協每年原則上批准了約 200 個個案，當中只有 10% 為 20 年至 29 年樓齡樓宇。他又估計，全港符合資格的樓宇達 13,000 幢，每年可以處理 250 個申請，預算每年只需投放 1 億多元，不會對局方的財政造成太大壓力。

記者陳廣盛/文匯網訊  
<http://goo.gl/FwSxc0>

## 台南建築志工服務團隊成軍

臺南市政府工務局建築管理科自去年開始試辦建築師志工駐點服務，以專業角度協助民眾解決建築相關問題，104年6月11日於民治市政中心南瀛研習中心舉辦第一屆建築志工服務團隊訓練講習會，會中邀請多位專家學者擔任講師，主要希望參與志工除提供最專業的諮詢外，能自我成長以提升志願服務理念。工務局建築管理科於民治市政中心每週二、四下午二點半至四點半，定時有建築師志工駐點服務，為民眾解說建築相關問題，歡迎有需要的民眾多多利用。工務局表示，講習會邀請對象為建築師公會之專業建築師及相

關人員參訓，此次訓練主要目的，在讓志工增加自己的奉獻精神及充滿服務

熱誠；未來將邀請更多相關公會人員擔任志工，共襄盛舉。



圖：市府工務局「建築志工服務團隊」成軍，104年6月11日於民治市政中心南瀛研習中心舉辦第一屆志工講習。(圖：台南市政府 / 提供)

今日大話 / 台南新聞中心

<http://goo.gl/FldE0L>

## 架廣告沒規範 將研商限制



巨幅廣告傾倒侵入台北捷運軌道意外，影響 2000 名旅客通勤，還害列車撞上造成車體刮傷。北市廣告物管理機關建管處 104 年 6 月 13 日表示，廣告物申設規定並未規範捷運周邊或沿線設置廣告物，基於公共運輸安全，建管處與北捷將會商研議做適度限制。

### 建管處北捷不同調

台北捷運公司 104 年 6 月 13 日表示，若釐清責任是廣告主疏失，依違反《大眾捷運法》第 50 條之 1 第 1 項第 2 款，造成列車延誤 10 分鐘以上或致設備損害，且立即影響行車安全與公共安全，處 5 萬元罰單。至於車體損傷也研議求償。

不過，雖然北捷指廣告牌設在規定禁建的 6 公尺之外，但建管處才是主管單位，該處總工程司邱英哲表示，依「北市廣告物暫行管理規則」，臨時性的競選廣告物，由建築師簽證安全

無虞才准予設置，因數量龐大，建管處僅書面審核，並不會逐一到場察看，昨倒塌廣告鷹架是競選結束後漏拆，傾倒若傷到人，比照外牆磁磚砸落傷人，依《建築法》開罰 6~30 萬元，但昨意外未傷人，無法依影響公共安全開罰。

邱英哲說，現捷運周邊未對廣告物設置有限制規定，昨發生此意外，將與北捷研商捷運軌道沿線或車站周邊如何管制廣告物的設置。

蘋果日報

<http://goo.gl/Aw99aR>

## 程序繁複 港邊老建物拉皮掛零

基隆港邊建築物黑漆漆老舊，不像國際港口，營建署獎勵建物整建拉皮，近年來大樓外牆磁磚剝落傷人，也可通過整建拉皮改善，不過到目前為止基隆整建拉皮案仍掛零。

### 唯一申請案永隆大廈 規劃已3年多

而基隆市唯一一件申請整建拉皮的永隆大廈管委會說，規劃至今已三年多，「民間蓋大樓都蓋好了」，營建署邊審邊修法，行政程序太繁複了，差點打退堂鼓。

基隆港發展郵輪母港，郵輪觀光客與日俱增，基隆港區周邊是基隆市發展較早的區域，建築物老舊，國門黯淡，前行政院長劉兆玄到基隆港視察，指示基隆港門面要拉皮。

基隆市政府將忠一路與中正路面海路段指定為都市更新區，輔導港區旁忠一和中正路有管委會組織的大樓「示範」整建拉皮，營建署補助拉皮項目包括老舊建築物立面、招牌、鐵窗、景觀綠美化、防水或改善無障礙設施等。

今年初永隆大廈正式申請自主更新整建維護，是第一件申請自主都更整建拉皮案。

永隆大廈有七十三戶，屋齡快四十年，規劃至今已三年多，還在都更委員會審議，大樓管委會總幹事林啟蔚說，三年多來走得跌跌撞撞，起初住戶

質疑政府只正面拉皮，後棟住戶覺得不公平；整建時鐵窗、冷氣必須拆除改建，住戶隔間難配合等。由於管委會運作還算正常，管理基金有存款，規劃費由營建署全額補助，將來工程費最高可爭取七十五%補助，剩下由管理基金支付，住戶不必出錢整建，管委會召開住戶大會，逐步化解住戶疑慮，才取得八十%以上住戶同意整建。

林啟蔚說，流程太繁複，住戶難免質疑「到底還做不做？」附近一信大樓自行整建半年就完工了。幸管委會到台北市取經，成立專案小組，固定成員持續推動外牆拉皮。

林啟蔚指出，台北市和新北市外牆拉皮整建案例多，自己有經費、補助辦法，程序也簡單多了。

### 市府：檢討內部作業 加快審查速度

市議員藍敏煌等人認為，近年陸續發生外牆磁磚剝落傷人意外，同時基隆市景觀要改變，市府應儘速輔導老建築整建拉皮。

市府都發處長徐燕興說，已經在檢討內部作業，會加快審查速度。都市設計科長許銘嘉說，將協助舉辦公聽會等程序，同時在都更審議期間，將向營建署爭取，同步申請審查工程補助款，縮短流程。

### 營建署：與都更整建維護補助辦法修法無關

〔記者徐義平 / 台北報導〕對於永隆大廈整建拉皮一案拖延三年仍未執行一事，對於外界質疑與營建署都更整建維護補助辦法邊審邊修法有關；對此，營建署都更組回應，此事與都更整建維護補助辦法修法無關，因此，建議該大廈管委會應該詢問地方執行單位基隆市政府。



基隆中正路永隆大廈今年元月申請都更整建拉皮。(記者盧賢秀攝)

盧賢秀/自由時報

<http://goo.gl/cd9HOf>