



M 電子報 台灣物業管理學會

Taiwan Institute of Property Management

第 97 期

2016/01/01

建築外牆整修維護之材料與技術研習會 開放免費報名
創意狂想巢向未來-智慧綠建築創意競賽成果揭曉

房地合一倒數 自住、多屋差很大

海中城市成真？綠色生態村可納 2 萬人

「自來水鉛管汰換、血鉛檢驗」 雙北同步更新

中國以物業為切入的社區 O2O 興起

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

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

聯絡方式：(02)2245-8000

建築外牆整修維護之材料與技術研習會 開放免費報名

線上報名

台灣物業管理學會有感於國內建築外牆飾材健檢診斷、整維修繕之制度已經逐步建立，為提供公私部門的物業所有權人、使用人或主管單位，包括社區與公寓大廈管理委員會、各專業技師與建築師、各級政府建築行政主管單位，擴大了解建築外牆更新與維護，當前市場上已有的多樣材料，先進的科技工法，乃主辦「建築外牆整修維護之材料與技術」發表會。

內政部營建署研擬外牆飾材納入建築物公共安全申報制度，台北市建築物

外牆安全診斷及申報管理辦法；高雄市擬訂建築物公共安全管理自治條例，因受此制度之影響，即將啟動台灣建築物維護更新之新興營建新商機。然而，建築物外牆飾面所選擇材料之種類與品質，是否原磁磚飾材更新一定延續採用新磁磚？是否有其他建築外牆飾面新材料？依據材料別的更新施工技術，是否落實更紮實的專業技術？目前公私各界正努力聚焦關心建築外牆整維修繕的「檢測技術」、「更新工法」、「飾面材料」等課題。

本發表會彙整磁磚、塗料、石材建築外牆三種主要材料，針對國內外之科技材料與先進技術，提供社會各界了解，兼顧推廣建築物長期修繕維護更新之社會教育。

研習對象：

1. 主管建築管理、土木營建、室內設計或物業管理等各級政府行政管理人士
2. 從事公共工程設計與監造、土木與結構工程等工程營建技術之相關專業技師團體人士

3. 開業建築師、從事建築設計或監造相關人士、建築室內裝修專業技術團體人士
4. 不動產業界、建設開發公司、代銷與仲介公司等專業技術團體人士
5. 民間社區與公寓大廈維護管理、保全保潔、設施設備維護管理等相關物業管理人士
6. 民間社區與公寓大廈之管理委員會主任委員、管委會委員及住戶人士
7. 建築外牆相關石材公會、塗料公會、磁磚公會等材料經銷商等相關團體人士

主辦單位：台灣物業管理學會、國立台北科技大學、中華科技大學

指導單位：內政部營建署、內政部建築研究所、台北市政府都市發展局

協辦單位：中華民國不動產協進會、台灣衛浴文化協會、臺灣建築學會、臺北市建築師公會、新北市建築師公會、臺北市都市更新學會、新北市都市更新學會、中華民國物業管理經理人協、台灣陶瓷工業同業公會、台北市石材商業同業公會、台灣區塗料工業同業公會、台灣房屋整建產業協會等

研習時間：2016年1月29日(星期五) AM:900-PM16:40

承辦單位：國立台北科技大學建築系楊詩弘助理教授，中華科技大學建築系謝秉銓助理教授

研習地點：國立台北科技大學設計館 8 樓 853 演講廳 (忠孝新生捷運站四號出口)

費用：免費

報名地點：台灣物業管理學會秘書處(台北市南京東路一段 86 號 8 樓 801 室)

聯絡人：陳婉玲秘書 (電話) 02-25313162 (電傳) 02-25313102 (電子郵件) service@tpim.org.tw

創意狂想巢向未來-智慧綠建築創意競賽成果揭曉

恭喜!! 本會團體會員-台積電團隊奪得第九屆創意狂想「巢向未來組」的冠軍獎盃。

綠建築設計與智慧科技結合的「智慧綠建築產業」，目前不僅是全球前瞻科技的趨勢，也是政府全力推動的四大新興智慧型產業之一。內政部建築研究所為了普及智慧綠建築，並啟發全民智慧綠建築創意風潮，今年度的「智慧綠建築設計創意競賽」已邁向第九屆。競賽的舉辦係鼓勵智慧綠建築創意設計，並以推動落實為重點，號召既有建築空間，導入前瞻科技或永續設計之改善工程實例，希望呈現新舊建築物的智慧綠建築設計，改善優質生活空間與樣貌。



競賽激發產學創意 「巢向未來」讓環境更永續

內政部建築研究所所長何明錦致詞時提到，因應全球氣候變遷問題，政府處理環境永續發展勢必要有方法

擬訂，藉由智慧綠建築設計競賽，集結學界與產業端的智慧，把資通訊技術應用至建築載體，讓兩者的結合形成「生態、節能、減廢、健康」共構的綠建築 EEWB 系統。

何明錦進一步指出，本次競賽的目的，一來讓大專院校的建築設計相關科系學生，結合跨領域知識發揮「創意狂想」；二來則是讓既有的建築空間載體，結合跨域技術達到改善工程實例，同時讓業界了解到產品應用，從既有環境獲得改善，讓原有建築「巢向未來」更永續。所以競賽目的最終是要把這些單品建築規劃案，逐漸擴展到社區規模，下一步甚至應用至整個智慧城市。

「巢向未來組」從既有建築空間工程實例得使用執照且無違建的案場，導入前瞻科技技術，包含資通訊、感測技術、遠端控制、大數據、IoT 等，解決生活中常其面臨的問題或困境。並進一步滿足居住者在安全安心、健康照護、節能永續、便利舒適等方面的需求，呈現改善工程後的優質生活空間與樣貌。

以人為本的首獎設計案 台積電用可行技術展現創新能量

104 年「巢向未來組」的冠軍獎盃由台積電團隊奪得，其設計案為「積智·機智」：智能建築新趨勢，設計概念主要環繞在「設施管理」及「智慧節能」這兩項層次。

台積電公共設施部經理鍾振武解釋，這次「積智·機智」設計案重點環繞在「以人為本」，從服務員工為出發點再加上創新，讓各種有關智慧綠建築的創意能凝聚在一起。所以整個智慧綠建築設計案，其出發點是針對員工、人的服務及創新這三大項概念來設計。

而許多產業界在思考創新的智慧綠建築過程，往往以為需要市場非常前瞻的技術，或是需投入高額預算才

能改良建案，台積電本次競賽作品就是要打破業界迷思。鍾振武提到，在改善的建築內部來講，台積電採用的資通訊應用，並不是使用最前瞻或是剛發明的技術，而是導入市場上可以使用、買的到且價格合理的技術。例如物業管理系統，簡化工作介面及流程、減少人工作業時間、增加視覺化圖表管理，以利提升辦公物業營運管理效率。

此外，台積電利用現有的 e-tag 停車硬體設備結合自行之開發管理程式成為智慧化停車管理系統。除提供一般的停車管理、查詢估能外，還可以檢測記載同仁在停車場內之超速、逆向等違規行為。使用這套停車管理系統，我們內部統計每個月省下約可 4,500 分鐘停車時間，超速違規車輛每年由 312 件降至 73 件。

當台積電自詡為引領台灣產業的領導者，在企業社會責任方面也希望走在台灣企業之前示範給大家看。透過市面可行的技術，包含建築內部原有的 Wi-Fi 設施，或是市面普遍的指紋辨識技術，也能打造出台灣智慧建築鑽石級等級。目前台積電的智能建築參觀訪客已累積到 8,000 位，鍾振武認為台積電在鼓勵創新思維的過程，一來讓內部員工集思廣益新的 Model；二來參考國外企業案例，例如台積電是微軟的企業客戶，就能在貿易過程參考他們的創新做法，經過內化後再跟台灣現有科技或產業相結合。

「積智·機智」設計案 創造質/量化效益

鍾振武特別提到這次參賽的設計案，在設施管理的質化效益上，最值

得產業應用技術，就是智慧綠建築的物業管理端已經能結合 BIM(Building Information Modeling)工具。利用智慧型裝置介接 BIM 3D 視覺化技術，現場查修時可達到圖資互查的功效，以及在不同時間地點可提供多人操作的管理平台。過去要查看建案內部設計圖時，只能靠 2D 且多張分散的設計圖看室內設計的管線、消防、電路。但利用 BIM 工具後不僅多圖結合成一個 3D 模型，同時在預算預估方面也不會產生錯估的陷阱，所以是能具體落實在業務管理端的應用。

除了質化效能之外，「積智·機智」設計案的量化效益，也是奪得本屆金獎的勝出因素。其量化效益共分為四個層次：1.以終端能源使用者樣貌建構智能會議室：單一建物年省 18,980 度電，年省新台幣(下同)56,940 元，年減 12,109 公斤碳排放量。2.智慧化照明營運整合管理系統：單一建物年省 209,015 度電，年省 627,045 元，年減 133,352 公斤碳排放量。3.智慧化空調控制系統：單一建物年省 307,718 度電，年減 196,324 公斤碳排放量。4.跨廠區建築自動化(BA)及智慧化管控：單一建物年省 982,078 度電，年減 626,566 公斤碳排放量。年減的碳排放量，約計等同於 16 座大安森林公園 1 年的碳吸附量。

本屆評審之一的台灣大學智慧生活科技整合與創新研究中心劉佩玲主任提到，今年作品最大特點都是從自身周遭的日常居家、辦公室中尋找問題。其實創新最大特色就是找問題跟找答案，所以在找問題過程，願意從身邊的住家、社區關懷作為起點來展

現深度關懷，或是從棘手問題像是懸浮空汙、旱災議題，從建築體本身來思考，在操作過程就能找到深入的觀察與研究。

劉佩玲另外還提到，今年巢向未來組的競賽作品，建案都能提出數據輔助的具體績效，同時拓展到防災、鄰近社區結合的相關應用，並滲透到其他產業，這是跨產業合作的絕佳契

機。她也說明非常看好今年冠軍隊伍台積電的作品，針對跨廠區考慮到生命週期的物業管理，並結合 IoT、大數據技術，整合「能源管理」與「預約使用」。在完全不改變終端能源使用者的行為模式，建構軟體端的智能管理「智慧化判斷—設施設備開關與預約使用狀態」。

劉佩玲說從台積電的設計案，她

想起過去 IBM 許多研究單位的系統是獨自分開，這就造成資源浪費，所以智慧建築就是要結合商業模式，持續往服務方向推進。所以她希望金獎作品未來能做到整廠的技術輸出，包含物業管理系統及能源節省示範等，這是台灣應該深耕的技術領域。期許「智慧綠建築設計創意競賽」競賽能持續展現跨領域合作案例，這也是未來台灣綠建築產業跟人才培育的重要能

記者黃心純/DIGITIMES
<http://goo.gl/Qv0L9K>

房地合一倒數 自住、多屋差很大

房地合一稅制明年起上路，面對全新的不動產交易稅制，民眾要「顧好荷包」，得留心哪些細節？安永執業會計師楊建華表示，「自住族」應注意確保符合自住條件，避免掉出優惠範圍；「多屋族」則建議，以預期交易獲利較高的房地作為自用住宅，降低整體稅負。

自住 需實際居住連續滿六年

楊建華表示，房地合一稅制提供自住者很大的優惠，不僅有四〇〇萬元免稅額，且適用稅率僅十%，但本人或配偶及未成年子女須設有戶籍、持有並實際居住連續滿六年以上，且六年內只可適用一次。換句話說，要適用自住優惠，設籍、持有及居住都要持續六年，若遷離戶籍，得重新計算六年的年限，民眾須留意。

其次，房地合一稅制鼓勵長期持有，持有期越長、稅負越輕；而因繼承或夫妻贈與取得不動產的民眾，別忘了有「持有期間加計」的權利。例

如，父親二〇一六年將二〇〇八年買進的房子贈與兒子，兒子在二〇一七年售出，持有期間可從父親二〇〇八年買入開始計算，但前提是本人或配偶及未成年子女須設籍並居住，且未出租或營業使用。

不過，楊建華提醒，贈與不動產的取得成本，為贈與時的房屋評定現值及土地公告現值，遠低於市價，以成交金額減取得成本計算出的交易所得將飆高；因此，從節稅觀點來看，不利於贈與後出售，較適合贈與後供子女長期自住。

楊建華說，還有一種比較「土法煉鋼」的節稅方式，就是盡量保留完整證明單據，列報可扣除的成本費用；按規定，購入房屋時的契稅、印花稅、代書費、規費、公證費、仲介費、廣告費、清潔費、搬運費等，都可申報扣除。

多屋 規劃房地稅高者當自住

另外，隨著公告地價及房屋評定現值調升，近年房屋稅及地價稅也持續增加。楊建華表示，想要節稅，對「自住族」而言，適用自用住宅優惠同樣是最好方式，惟房地合一、房屋稅及地價稅認定的「自住」標準都不同，須特別留意；至於對「多屋族」而言，將房屋稅、地價稅較重的房屋規劃成自住房地，可降低整體稅負。

適用房地合一稅	買進時間與總價	適用舊制
2015年1月1日，阿德購買的北市預售屋交屋，總價1000萬元	2014年1月1日，阿德購買台北市成屋，總價1000萬元	
2016年以1300萬元出售，獲利300萬元	2018年12月以總價1300萬元出售，獲利金額為300萬元	
仲介服務費及其他相關支出約50萬元	相關支出	仲介服務費及其他相關支出約50萬元
持有超過1年、但未滿2年售屋，適用稅率為35%	適用稅率	獲利金額併入綜所稅計算，稅股加計薪資所得，所得淨額超過450萬元，適用稅率40%，依照房地比3:7
假設土地漲價總數額為100萬元	土地增價	土地增價稅已扣除
約52.5萬元	推估出售房地產獲利後需繳納費用	約30萬元

製表：記者徐義平
資料來源：住商不動產企研室

記者吳佳蓉/自由時報
<http://goo.gl/CJEJl>

海中城市成真？綠色生態村可納 2 萬人

全球面臨氣候變化影響，海平面上升成為各國考驗難題，而海中城市也成為建築師的未來城市設計構想。比利時綠色建築師打造出一座海中城市，外型猶如水母，可容納 2 萬人，人類將可在上頭自給自足。

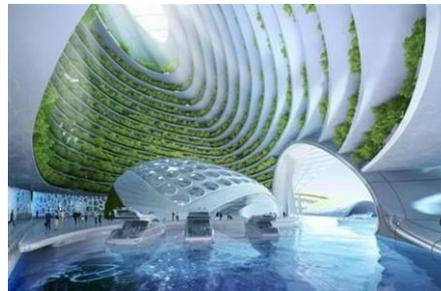
被選為全球 50 位綠色星球永續綠建築獎建築師的 Vincent Callebaut 操刀，於海中打造人類住宅、商辦，水面下建築構造可深入海底 1,000 公尺，有 250 層，每層寬 500 公尺。藉由煙囪設備達到空氣流通，頂部浮出水面則作為出入口及船隻碼頭使用。

這座生態村還包括農地、海水養殖等未來城市生活空間，自給自足減少碳足跡，飲用水也將是取自海水淡化獲得，不需化石燃料發電。海中城

市將利用回收物、海藻等建材結合 3D 列印技術打造，計畫設置於世界五大



綠建築師操刀海中城，並以虛構少女的一封信凸顯出土地日益減少的自然資源。(取自 vincent.callebaut.org)



綠建築師操刀海中城，並以虛構少女的一封信凸顯出土地日益減少的自然資源。(取自 vincent.callebaut.org)

洋內，每平方米造價 1,430 英鎊(每坪約 2 萬元台幣)。



海中城市外型猶如水母，可容納 2 萬人，人類將可在上頭自給自足。(取自 vincent.callebaut.org)



水面下建築構造可深入海底 1,000 公尺，有 250 層。(取自 vincent.callebaut.org)

記者簡怡欣/中時電子報
<http://goo.gl/oCTbKK>

「自來水鉛管汰換、血鉛檢驗」 雙北同步更新

新北市轄內 1 萬餘自來水鉛管戶皆位於台北自來水事業處供水轄區，新北市副市長高宗正與台北市副市長鄧家基於在日前針對鉛管議題進行討論，雙方在消費者權益保障、鉛管同步更換時程等議題均已達成共識。而新北副市長侯友宜也特別要求北水處在血鉛檢驗、鉛管更換期程上，對雙北市民應公平處理。

北水處已訂有「管線汰換與鉛管汰除計畫」，預定 3 年內完成雙北市轄



鉛管用戶現在可獲得台水公司減免水費優惠。(圖/東森新聞)

區鉛管全面汰換 (第 1 年完成 60%、第 2 年完成 90%、第 3 年將剩餘的 10% 完成); 而新北市政府為加速轄區鉛管汰換工作，將定期與台北市政府召開鉛管汰換協調會議，給予道路挖掘免受禁挖管制、簡化交通維持計畫審查等行政協助。

此外，新北市政府目前配合北水處汰換期程已核發 33 路段挖路許可。預計北水處在年底可完成永和區中正路、秀朗路、中和區景新街、新店區文化路，還有三重區大同南路等路段的鉛管汰換工程。

雙北鉛管含鉛量最高10路段

名次	路段	含鉛量
1	北市中正區中華路1段	6.9
2	北市北投區大同街	6.7
3	北市北投區中央北路1段	6.5
4	北市中正區長沙街2段	6.3
5	北市北投區公館路	6.1
6	北市南港區新民街	5.9
7	北市萬華區萬大路 北市大同區南京西路	5.7
9	北市文山區興隆路1段	5.5
10	北市文山區羅斯福路5段 新北市三重區景通街 新北市中河區景新街	5.4



註：單位為「微克/公升」(mg/L)
飲用水含鉛量依規定每公升不得超過10微克，不過因為鉛可以在人體內累積，因此10微克也不是安全含量。



日前雙北鉛管路段 95% 水被驗出含鉛。(圖 / 記者謝侑霖製表)

地方中心/ETtoday 新聞雲
<http://goo.gl/FHEZLY>

中國以物業為切入的社區 O2O 興起

社區 O2O 的興起

中國奧園地產集團總裁助理、奧園跨境電商集團總裁苗思華就向記者表示，奧園旗下的跨境電商品牌「奧買家」將在 3 年內打造約 80 家自營跨境電商直購體驗中心和 200 家加盟店，致力於成為中國跨境電商 O2O 模式的領先品牌。

對於這樣的底氣，更多地來源於房企本身的「特殊性」。其中最為明顯的就是，房企手上擁有最實在而數量可觀的「客戶」。「萬科在珠三角有 20 萬戶家庭，輻射 100 萬的經濟人群，按 400 元一個人頭，就有 4 億客戶資源輸送給跨境電商企業。」萬科黃埔倉負責人曾傑在介紹萬科在「跨境電商」方面的優勢時表示，社區的居民資源是萬科做「跨境電商」最重要的優勢。

而早在商業地產已經立穩腳跟的奧園，則是通過旗下的商業中心資源來樹立起跨境電商直購體驗中心的招牌。如在番禺奧園廣場新開業的奧

買家跨境電商直購體驗中心，為番禺目前首家也是規模最大的跨境電商直購體驗中心，就是由奧買家跨境電子商務有限公司採用完全自營的模式經營。

社區 O2O 以物業為切入

「一個社區容納著成千上萬的家庭，只有物業服務和每個家庭日日相聯、息息相關，因為熟悉，所以以物業為切入口的社區 O2O 更容易贏得人和。」中國指數研究院的分析指出，隨著互聯網思維的影響和市場化發展進程的加速，萬科、金地、綠城、保利、中海、萬達等房企現時都開始發力社區商業模式的創新，而其中獲得成功的無一例外地將社區 O2O 和物業改革牽線。

對房地產業而言，「社區 O2O」時代的到來無疑是一大機遇和促進其進一步轉型升級的催化劑。據媒體報導，上海某房地產企業由於物業管理用房建設面積過多，就用空閑的房子

作為桶裝水的臨時倉庫，代售上海多個品牌的桶裝水，每桶水賺一元錢差價，結果一年下來光桶裝水就掙了幾十萬元的利潤。這隻「社區商業」的例子，「社區 O2O」的誘惑顯然大得多。

對於擁有龐大社區客戶消費群體而言，早早切入到電商甚至跨境電商領域的房企們，在「社區」里可賣的東西顯然不止「油鹽醬醋茶」，凡是居家需要的、個人生活需要的，都會是「暢銷」的。

據數據顯示，一個城市的三口之家，每月的「社區」消費多在 2000 多元至 1 萬多元，一年至少就有 3 萬元，如果按照 20% 的利潤計算，一年就可賺 6000 元，即使只拿 1% 的傭金，也有 300 元。那麼，圈住 10 萬戶，就能賺 3 到 60 億元，這還沒算平台衍生出來的眾多收益。而大型房企在經過十數年的開發，現時擁有的社區資源顯

記者蔣勁勁/北京新浪網

<http://goo.gl/Zy3yTv>