



M 電子報 台灣物業管理學會

第 139 期

2017/10/01

Taiwan Institute of Property Management

## 台灣物業管理學會 恭祝大家 中秋節快樂

風華再現在!遇見臺中安全舒適宅  
高齡化社會的物業管理服務新趨勢

北市府:「點線面」調整房市「正常發展」架構

無障礙大改造 弱勢家庭居住空間更安全

海砂屋危害公共安全 重建刻不容緩

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

執行編輯:張玉萍

編輯單位:西南交通大學 BIM 工程研究中心

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

### 風華再現在!遇見臺中安全舒適宅

臺中市智慧綠城市協會成立 2016 年 10 月,以建立城市嶄新風貌,改善市民生活品質,並以邁向城市永續發展及提升城市競爭力為宗旨。於 2017 年 9 月 20 日由台灣物業管理學會協助舉辦「風華再現在!遇見臺中安全舒適宅」論壇,邀請產、官、學、研專家共同探討,並將結論提供給政府日後制定法規時可供參考。

而該會主要的任務之一,就是整合政府、產業、學術、研究等各界



臺中市智慧綠城市協會理事長林永裕。 蔣佳璘 / 攝影

資源,透過資訊科技的應用及創新思維,提出智慧綠城市解決方案及建

議,並作為智慧綠城市相關產業之交流平台,協助推動其他有利於智慧綠

城市發展之工作。

從「京都議訂書」到「巴黎氣候協定」，顯示世界各國都深刻感受到氣候及自然環境對人類生活的反撲，先進國家紛紛開始積極投入智慧綠城市的規劃與建設，減少碳排放量及對環境的破壞。而政府、產業、學術研究單位，正是促使這項工作真正落實的鐵三角，且缺一不可。首先必須有學術研究單位提供最先進的趨勢、知識及經驗，產業提供需求，政府才能制定明確的政策和法規；政府制定明確的政策與法規後，產業界才有依循的方向和準則；當產業界真正動起來，必須有學術研究單位的協助，再透過產業間的合作與競爭，自然而然帶動產業的升級、工作及生活品質的改善，進而提升城市的競爭力，也會逐漸改善城市的體質及樣貌。

智慧綠城市的規劃與建設既然是一個全球化且不可避免的趨勢，該會以臺中市行政區域為組織區域，引進世界各地的智慧綠資源及經驗，結合臺中市在地產業及建設，在「智慧綠城市的規劃與建設」這項

工作上，戮力扮演好整合、驅動、諮詢和合作夥伴，以及評估的角色，綜合而言，該會希望透過以下短、中及長期目標，逐步落實臺中市成為具有特色及競爭力的智慧綠城市：一、就短期目標而言，透過舉辦課程、論壇、參訪等活動，邀請產官學研各界參與，特別是希望將智慧綠的概念及實際作法分享給在地的產業，也讓政府及學術單位有機會聽取產業界的想法及實施上的困境，然後給予適當的協助。在此階段，強調的是整合和驅動的角色。二、就中期目標而言，當政策、法規明確，產業界願意嘗試引進智慧綠的概念及作法，我們開始強化諮詢和合作夥伴的角色，提供智慧綠的前期規劃，並協助客製化各產業所需的

解決方案。三、就長期目標而言，當整個智慧綠城市動起來，我們除繼續扮演好上述三種角色，更要協助進行發展智慧綠城市相關專案的效益評估，進行修正與強化，讓大家的努力走在對的路上，是此階段最重要的任務。

此外，該會組織雖然不大，但為此次的智慧綠論壇，從理事長到理監事及所有會員，無不卯足力量，大家各盡所能，義務提供協助，更感謝臺中市政府、物業管理學會及專家學者們的大力支持。我們期許有更多的力量投入台中市智慧綠城市的規劃與建置，也會一直努力朝目標邁進。

2017年09月20日  
記者蔣佳璘 / 經濟日報  
<https://goo.gl/LQHE1u>



台灣物業管理學會 黃世孟理事長、與會貴賓與專家學者共同合影。蔣佳璘 / 攝影

## 高齡化社會的物業管理服務新趨勢

線上報名

東京都物業管理機構在台成立、深耕 20 餘年，自民國 2004 年起，每年舉辦「台灣物業管理趨勢論壇」迄今，並於 2005 年起持續辦理博碩士物業管理論文獎助，實踐培育拔擢物業管理人才、善盡企業回饋社會之責任。

本年度「台灣物業管理趨勢論壇」特以「高齡化社會的物業管理服務新趨勢」為主題，邀請長期研究高齡化社會及物業管理專家，結合探討物業設施於高齡化社會環節裡所扮演角色、具備之功能及可發展之面

向。誠摯邀請您親臨指導。

開課日期：2017/10/18(三)

下午 13:00-17:30

上課地址：：國立台灣大學圖書館國際會議廳

誠摯邀請大家踴躍參與！

師資介紹：·主持人：何明錦(中國科技大學建築系 教授)

·主講人：楊志良(亞洲大學 名譽教授) -【演講專題：銀髮海嘯下，物業管理的新挑戰】

·主講人：吳思華(政治大學商學院 教授)-【演講專題：高齡化社會物業設施管理產業發展策略的新思維】

·主講人：徐業良(元智大學老人福祉科技研究中心 主任)

-【演講專題：高齡者居家及社區智慧環境科技應用的趨勢】

時 間 **106年10月18日**   
PM 13:00-17:30

地 點 **國立台灣大學圖書館國際會議廳**  
(台北市羅斯福路四段一號 圖書館地下一樓)

指 導 單 位  
內政部建築研究所

贊 助 單 位  
東京都物業管理機構

主 辦 單 位  
中華民國住宅學會  
台灣物業管理學會  
台灣物業設施管理協會

策 劃 單 位  
東昇國際管理顧問股份有限公司

洽 詢 專 線 **(02)2393-3766**分機**223**

電 子 郵 件 E1041797@tokyonet.com.tw 陳小姐

公 司 官 網 www.tokyonet.com.tw

【台灣物業管理趨勢論壇活動議程】

|       |  |
|-------|--|
| 13:00 | 【報到】   |
| 13:30 | 【開幕式】  |
| 14:00 | 【高齡化社會的物業管理服務新趨勢】<br>主持人：中國科技大學建築系 何明錦教授<br>【銀髮海嘯下，物業管理的新挑戰】<br>▶ 亞洲大學 楊志良名譽教授 |
| 14:00 | 【高齡化社會物業設施管理產業發展策略的新思維】<br>▶ 政治大學 商學院 吳思華教授                                    |
| 16:00 | 【高齡者居家及社區智慧環境科技應用的趨勢】<br>▶ 元智大學老人福祉科技研究中心 徐業良主任                                |
| 16:00 | 【Q&A座談時間】  |
| 16:25 | 【結語】   |
| 16:30 | 【得獎論文評論】   |
| 17:00 | 【博碩士論文獎助頒獎典禮】  |

線上報名



東京都物業管理機構 TOKYO PROPERTY MANAGEMENT

更多相關訊息及報名資訊請至：[http://www.tokyonet.com.tw/adviser/Class\\_Content.aspx?N=72#Enter](http://www.tokyonet.com.tw/adviser/Class_Content.aspx?N=72#Enter)

## 北市府：「點線面」調整房市「正常發展」架構

2009年高房價為行政院研考會調查民怨之首，2017年六都市政品質與競爭力調查，各都房價合理程度之滿意度排名普遍最低，顯示房價漲幅相對不合理，民眾買不起房，甚或租不到房的「居住不正義」已為眾矢之的。面對市場機制扭曲、房價不合理困境，北市房地政局以健全房市為出發點，並提出「資訊透明」、「交易安全」、「價稅合理」三大面向作為整體架構，據以研擬行動策略與方案，引導房市健全發展。

其中，提升資訊透明是為健全房

市的首要工作，北市地政局冀由強化實價登錄資訊及其加值運用，並以「全面」、「即時」、「正確」為目標，從「點」狀個案資訊之加值應用，延伸提供價格指數「線」型趨勢，進而思考從整體「面」向解析房市訊息，以傳達客觀、正確的房市資訊，協助各界輕鬆掌握房市完整脈動。

由於實價個案資訊多元龐雜，為利民眾輕鬆尋屋比價、掌握行情趨勢，地政局特別整合台北地政雲-實價登錄資訊查詢服務，推出買房三部

曲實價查詢活用秘笈，從第一部找個案：引導應用捷運站定位、地圖框選等多元定位查詢及篩選功能快速找出所需交易個案訊息；第二部尋社區：點擊地政雲最夯的社區查詢功能，透過所選社區交易案例量價統計與交叉比較，掌握最適需求社區之行情趨勢；第三部做分析，點選進階統計功能，即能以所篩選案例製作統計圖表，強化資訊解讀效率，讓使用者第一次操作即能輕鬆上手。另為回應使用者熱切需求，2017年10月預計

再加碼 100 戶以上社區，敬請期待。

房價指數是國際企業評估投資、設立據點時觀察市場趨勢的重要指標，為強化北市與國際市場接軌能量，避免民間以未標準化品質樣本計算均價發布之房價趨勢訊息，無法真實反應價格水準變動，地政局借鏡國際房價指數編製理論與經驗，率先全國編製發布公部門版住宅價格指數及商辦租金指數，期藉定期提供具公信力的指數資訊，協助各界包含海外企業解讀北市住宅與商辦市場房價、租金之變動趨勢，做為輔助投資決策、買屋賣屋及政策評估之參考。

從房訊需求者的視角觀察，房市交易個案統計與指數訊息雖已能掌握，然總體與次級市場資訊仍分散，且缺乏簡明易懂的市場動態解讀指標，房市整體狀況與變化對於一般民眾理解門檻仍高。地政局從市場面向出發，以買賣登記及實價登錄資料為基礎，從總體至次級，住宅至商辦、店面，買賣至租賃等各級

市場，為民眾有條理的建立房市資訊解讀架構，2017 年 6 月發布升級版北市 2016 年不動產市場動態年報。近期更致力於整合國內不動產相關統計資訊，嘗試建立具理論基礎、科學化的房市動態指標與燈號，發布「房市指標溫度計」，期能透過明確的指標，貼近民眾直觀感受的燈號溫度，降低房市訊息參與及理解的門檻，協助各界從歷史趨勢、整體面向解讀房市變化。

依資訊經濟學 (information economics) 理論，完整的資訊能輔佐

決策者做成較正確的判斷與選擇，降低資訊不對稱所造成市場操作與機制扭曲失靈問題。地政局將持續努力推升房市資訊更臻透明完整，提供即時、完整、易讀的統計資訊與指標，引導民眾從被動的資訊聆聽者，化身為主動解讀者，掌握資訊與力量，促使房市機制回歸健全發展，落實居住正義。

2017 年 09 月 25 日  
記者方暮晨/ MyGoNews  
<https://goo.gl/t5M2wv>



## 無障礙大改造 弱勢家庭居住空間更安全

為了改善弱勢族群的居住環境，台北市政府社會局與永慶慈善基金會、衡山基金會合作，進行「居家無障礙大改造合作計畫」。首案自 2017 年 9 月 24 日起施工，協助一戶身心障礙家庭施作屋頂遮雨棚、加裝壁掛式洗澡椅等等，讓案戶擁有更安全的生活空間。

居家無障礙大改造合作計畫是由北市社會局先針對有需求的身心障礙家庭進行調查，由永慶慈善基金會和衡山基金會一同進行家訪，衡山基金會協助申請，永慶慈善基金會捐款協助。以本次案戶為例，從 7 月開始陸續進行評估、核定、設計、規劃，



志工協助安裝壁掛式洗澡椅。永慶慈善基金會提供

9月24日起預計施工一週。

永慶慈善基金會運用自身的居家設計專業，以「全齡通用宅」為原則，規劃案戶的修繕改造計畫。期間有永慶慈善基金會和衡山基金會的志工一同協助拆除破損屋頂、重新施作遮雨棚浪板、在室內施作省力拉門、更換開關，並在廁所安裝壁掛式洗澡椅等等，降低年邁、行動不便的案戶滑倒受傷的風險。

本計畫於6月15日舉辦合作啟動記者會，預計第一波106年將徵選出8戶住家進行無障礙環境改造及清理，每案最高可補助10萬元。

2017年09月29日  
記者崔雅慧/ 蘋果日報  
<https://goo.gl/qJKmFP>



志工協助清理回收室內雜物。永慶慈善基金會提供。



志工協助施作屋頂遮雨棚。永慶慈善基金會提供。

## 海砂屋危害公共安全 重建刻不容緩

淡水沙崙一幢公寓外牆磁磚剝落、內部水泥塊掉落、鋼筋裸露情形，921大地震後認定為危樓，之後也鑑定確認為海砂屋，社區內人心惶惶，擔憂只要一場地震，生命財產恐毀於一旦。

民眾在購屋時都會盡量避免買到「海砂屋」，因為海砂屋的壽命大約只有6至10年，相較於一般混凝土結構建築是非常短的。超過這個年限後，就容易出現混凝土塊剝落等損害建物外觀與結構強度的現象，更可能危及住戶生命財產安全。

據台北市建管處2017年5月統

計，「須拆除重建」的海砂屋共計45處，其中26處已進入都更程序，但有19處社區至今仍未建立共識。新北市海砂屋則有78件、3205戶。

不過，海砂屋要拆除重建，過去需要100%住戶同意，容易卡在住戶意見難整合；若轉往同意門檻較低的都更，卻要面臨冗長程序。

新北市都市更新處副處長謝登武認為，海砂屋有公共危險的疑慮，具有急迫性，除審議的認定標準比較寬外，審議程序也會加速進行。

新北市2004年開始啟動海砂屋

都市更新，統計至2017年8月為止，78件海砂屋案件中，陸續有27件建商與所有權人提出都更申請案，其中有9案為自力都更。

以新店大溪地庭園社區及淡水沙崙社區建築物兩處為例，在都市更新推動師的協助下，獲得多數居民共識，朝自力更新方向推動重建，市府考量當地居住與附近社區的公共安全，2016年11月17日新北市都市計畫委員會審議通過劃定為都市更新地區，降低事業計畫送件的同意比率門檻，從75%降為67%，提供容積

獎勵誘因，希望加速重建。

而台北市都發局也在今年 6 月決定，未來海砂屋選擇走都市更新程序，只要同意比率達 90%，就可納入「快軌機制」，亦即優先排入北市都更審議委員會，並召開公辦協調會，官方將協助讓全體住戶同意都更。

- 自力都更停滯 20 年 推動師陪住戶擘劃藍圖

為協助都更腳步加快，新北市政府

在 102 年首創都市更新推動師制度，經過 100 個小時的培訓課程，及兩階段的考核，共有約 300 人通過，由新北市政府城鄉發展局授予新北市都市更新推動師證明，協助都更居民重建一個安全的家。

其中，今年 61 歲的王朝志，就是在第一屆取得更新推動師資格。

淡水區沙崙里淡海路的社區，為 70 年興建完成 5 層樓鋼筋混凝土造建物，總戶數 70 戶，因為外牆磁磚

剝落、內部有水泥塊掉落、鋼筋裸露情形，原本建商與所有權戶協調答應原地重建，遭到強力反彈後，進度停滯不前，自力都更進度斷斷續續。

家住永和的王朝志，接手淡水區沙崙里後，最忙時兩、三天要跑淡水一次，有些住戶根本已經搬離，分散住到新北各地，就算是發了開會通知書，不出席的就是不出席，王朝志還要一個一個親自前往拜訪，接觸了解每一戶的狀況。

已經到含飴弄孫的年紀，在大太陽底下東奔西跑，王朝志搔著頭說，遇到無法協調的住戶，難免沮喪，忍不住抱怨住戶太難纏、難以溝通，太太看在眼裡一邊虧他都抱孫了還找事做，一邊勸他「歡喜做、甘願受，不然就收手」，讓他不好意思抱怨，打起精神再戰。

身為推動師，王朝志說，「一定要通才」，也要隨時注意各種法規的更新，幫住戶找到最佳的投入時間點，雖然新北市府會在不同階段給予獎勵金，但他也坦承，付出心血與時間相較，一定是不成比例，要做推動師，「要有做公益的熱情」。

[《.....詳全文》](#)

2017 年 09 月 30 日

中央社

<https://goo.gl/QRaexZ>

信義之星  
門禁警示器  
防盜/居家防護

110V 無線訊號 警報 防護

多一道安全把關，防護升級更安心



電源開關 ON

綠燈亮

一般住宅電源  
110V



開門時

蜂鳴器響+黃燈閃光

蜂鳴器間歇鳴響  
與閃光燈號  
提示開門狀態



門開未關

黃色閃光提示

門開久未關  
蜂鳴器停響不擾鄰  
保留閃光燈號  
提示開門狀態



電源開關 OFF

停機

停機以利長時間  
開門情況  
例如：  
搬貨、檢修等

### 信義之星保全 門禁警示器

- 主要功能：防盜、警示、居家防護。
- 安裝價格：**3000**元(電源與感應器5米內免收配線費用)
- 聯絡電話：**0986-758-178**(黃先生)