



M 電子報 台灣物業管理學會

Taiwan Institute of Property Management

第 142 期

2017/11/15

2017 台日建築外牆裝修材料診斷與更新技術研習會
「人與建築都會老化·日本建築長期修繕計畫值得效法
解決都更難題·郭紀子籲公寓大廈管理條例也需修正
買什麼房子? 郭紀子: 5 萬人死傷換來的經驗可借鏡
200 元巧創消防道具 加裝住警器可救一命
伊朗強震 450 死: 當黑心合宜住宅·成為地震水泥棺材

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

聯絡方式: (02)2245-8000

2017 台日建築外牆裝修材料診斷與更新技術研習會

線上報名

研習緣由:

台灣物業管理學會有感於國內建築外牆飾面材的健康診斷、整修維護制度、相關技術交流的迫切性，自 2006 年起舉辦多次外牆維護、診斷、更新等機制與技術發表之研討會。本年度為提供公私部門的物業所有權人、使用人或主管單位，以及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，擴大理解建築外牆更新與維護之重要性，針對海內外之

相關機制與技術發展動向、當前市場上已有的多樣化的材料、先進科技的工法等議題，乃主辦「2017 台日建築外牆裝修材料診斷與更新技術」研習會。

近年來，隨著內政部營建署逐步研擬外牆飾材納入建築物公共安全申報制度，而台北市及高雄市政府，亦依據建築管理自治條例訂定建築物外牆安全診斷及申報管理辦法，從中央到地方，受此制度與辦法之影響，即將啟動台灣建築物維護更新之營建新

商機。然而，建築物外牆飾面維護與更新(拉皮)時，選擇材料種類與品質，是否原磁磚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?或依據新材料更新時，是否有更紮實的專業施工方法?乃當前公私部門各界關注焦點。因此，本次研習會除了以台日兩國之外牆診斷/更新的機制列為重點討論之餘，在技術方面，主要針對[磁磚與接著劑]、[塗料]、[乾式石材張貼]等建築外牆三種材料，介紹國內外科技的材料與先進的工法，提

供社會各界了解，兼顧推展建築物長期修繕維護專業計畫。

研習對象：

1. 政府主管建築管理、土木營建、建築設計或物業管理等各級政府行政管理人士
2. 從事公共工程之設計與監造、營建與施工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、等相關材料經銷商等相關團體人士

承認學分：「技師換照訓練積分」、「建築師研習證明」、「公務人員終身學習護照」、研習證明

2017台日建築外牆裝修材料 診斷與更新技術研習會



線上報名
QR code



主辦單位：台灣物業管理學會、國立臺北科技大學建築系
協辦單位：國立高雄第一科技大學營建工程系、日本建築仕上學會台灣外壁委員會
承辦單位：國立臺北科技大學建築系、日商台灣菊水股份有限公司
支持機構：RICS英國皇家特許測量師學會
研習時間：2017年11月28日（星期二）09:30-17:10
研習地點：國立臺北科技大學設計館8樓853演講廳（忠孝新生捷運站四號出口）
研習費用：免費
研習名額：100人
報名截止日期：11月24日
聯絡人：陳婉玲秘書（電話：02-25313162 / 電子郵件：service@tpim.org.tw）

【專題演講系列_上午場】

專題演講一：台灣當前的物管發展趨勢與外牆裝修材維護課題
09:40-10:05 主講人：黃世孟 台灣物業管理學會 理事長

黃世孟



專題演講二：台北市建築物外牆定期診斷申報制度實施與展望
10:05-10:30 主講人：李豪偉 台北市政府建築管理工程處使用科 科長

李豪偉



專題演講三：建築外牆裝修材診斷與維修現況的各國比較
10:40-12:20 主講人：北垣亮馬 日本東京大學大学院建築學專攻 講師

北垣亮馬



【專題演講系列_下午場】

專題演講四：台灣建築外牆石材施工問題與對策探討
13:30-13:55 主講人：翁佳樑 國立高雄第一科技大學營建系 副教授

翁佳樑



專題演講五：不同外牆磁磚張貼工法之黏著性能比較分析
13:55-14:20 主講人：楊詩弘 台灣物業管理學會學術委員會 主任委員

楊詩弘



專題演講六：建築外牆裝修材料更新工法之台日技術差異
14:20-15:10 主講人：秦賢治 日商台灣菊水股份有限公司 總經理

秦賢治

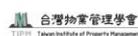


專題演講七：日式外牆裝修材料更新工法於本土之應用與課題
15:20-16:10 主講人：陳育秀 朋柏實業有限公司 副總經理

陳育秀



綜合討論：面對建築皮膚老化的機制與技術對應
16:10-17:00 與談人：黃世孟 台灣物業管理學會 理事長
橋高義典 日本建築仕上(裝修材)學會台灣外壁委員會 委員長
田村雅紀 日本工學院大學建築學科環境材料學研究室 教授
北垣亮馬 日本東京大學大学院建築學專攻 講師



相關詳細資訊可至台灣物業管理學會[網站](#)或[粉絲團](#)查詢

「人與建築都會老化，日本建築長期修繕計畫值得效法

台灣物業管理學會於2017年11月13號赴日本四國高松穴吹設施管理學校進行研習參訪，由學會黃世孟理事長與杜功仁秘書長帶隊，研習日本公寓大廈的法律沿革與穴吹培訓學校有關物業服務、防災與設施管

理、高齡福祉環境、長期修繕計畫的發展。

理事長黃世孟提到，台灣公寓大廈管理條例許多都是沿襲日本法令而來，本條例在2005年通過，約晚了日本23年，而近年來，日本政府因應

世代變遷，隨時調整相關法令，相對於台灣公寓大廈管理條例，實有大幅調整之必要。

安杰國際物業董事長陳品峯表示長期修繕計畫在日本行之有年，政府與產業都相當重視，在台灣因為法令

並無規定，住戶、或物業管理公司亦不清楚長期修繕計畫的作法與重要性。所以希望未來能透過公寓大廈管理條例的修訂，將這些規定納入，只有政府與法令走在前面，住戶或產業界也才有發展的依據，尤其是台灣大力推動社會住宅的興建，建築物的長期修繕管理與防災計畫，是關乎人民的居住安全的重要議題。

台灣物業管理學會本次於日本參訪為期五天的行程，成員包含大學教授、建築師、學會理監事、十多位物業與設施管理相關產業負責人等共 25 人。參訪日本租賃住宅、高齡住宅、住商混合住宅、大規模修繕、重劃區公寓大廈、獨棟社區總體營造等，希冀能台灣為從法令面例的增修到實質案例的仿效，讓台灣的居住環境與品質有更顯著提升的提升。



2017/11/15

安杰國際物業 陳品峯撰文

解決都更難題，郭紀子籲公寓大廈管理條例也需修正

為解決都市更新難題，最近政府不斷祭出新的措施，包括《都市危險及老舊建築物加速重建條例》上路，最新的又有「《都市更新條例》修正草案」經跨部會討論也將定案。物業管理專家直指，政府提出的這些措施聚焦在拆除重建上，建議都市更新中的「整建、維護」也應給予充分重視，兩者一併進行修正相關法令條款，尤其是《公寓大廈管理條例》中應增訂長期維護修繕責任與修繕基金條款。

台灣物業管理學會理事暨主任委員郭紀子指出，都市更新不是只有拆除重建，還有「整建、維護」也是非常

重要的手段，而現行的《公寓大廈管理條例》第十條規定「共用部分、約定共用部分的修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。不過，實際上執行的結果，就是台灣的公寓大廈長期維護修繕計劃闕如，長期維護修繕基金不足，成為台灣都市景觀頹敗的重要原因之一。

郭紀子說，在日本，除建築工法的進步使得建築物的壽命更長、品質更好，並且法令要求所有權人必須建立長期修繕計劃，定期實施建築物的維護保養，而區分所有權人每個月繳納管理費時，還要同時支付一筆「修

繕積立金」，長期維護修繕基金充裕的背後有著法令的保障。

郭紀子說，台灣應該仿效日本做法，修正《公寓大廈管理條例》，更加具體化要求管理負責人或管理委員會制定公寓大廈定期的維護修繕計劃並向主管機關報備，並規範區分所有權人於每個月繳納管理費時，同時支付一筆長期維護修繕基金，因為日積月累的修繕費用，需要進行大規模修繕時，就不會有經費困窘的問題。

2017年11月14日

時報資訊

<https://goo.gl/NMHGW1>

買什麼房子？ 郭紀子：5 萬人死傷換來的經驗可借鏡

房價下修已三年，不少人覺得可以買房子了，但要買什麼樣的房子？景文物業管理機構董事長郭紀子說，日本人用 5 萬人死傷換來的經驗，值得台灣民眾借鏡。

郭紀子日前隨台灣物業管理學會參訪團正在日本訪問。

他說，1995 年日本關西發生阪神大地震，官方統計 6,434 人死亡，43,792 人受傷。阪神大地震是日本史上第一個對公寓大廈造成重大損害的天災，造成房屋不同程度損壞近 40 萬棟，讓日本民眾買房標準發生重大轉折。

他表示，災難之前，管理費、修繕金比較低的集合住宅比較好賣；災難之後，民眾意識轉變，管理費、修繕金比較高、管理維護比較好的集合住宅受到購屋者的青睞。

郭紀子表示，日本政府對建築物防震要求也提高，根據日本建築物抗震改進促進法的要求，在日本，如果一個不達標建築，無法透過修繕而達標，就只有拆除一條路，絕無迴旋餘地。

另依日本區分所有權法規定，公寓大廈大規模修繕工程經過管理組合會

(相當於台灣的區分所有權人會議)半數同意就可以達成決議。決議執行過程中，如有個別住戶不繳納修繕費用，公寓大樓理事會可以透過法律手段強制購買該戶區分所有權。

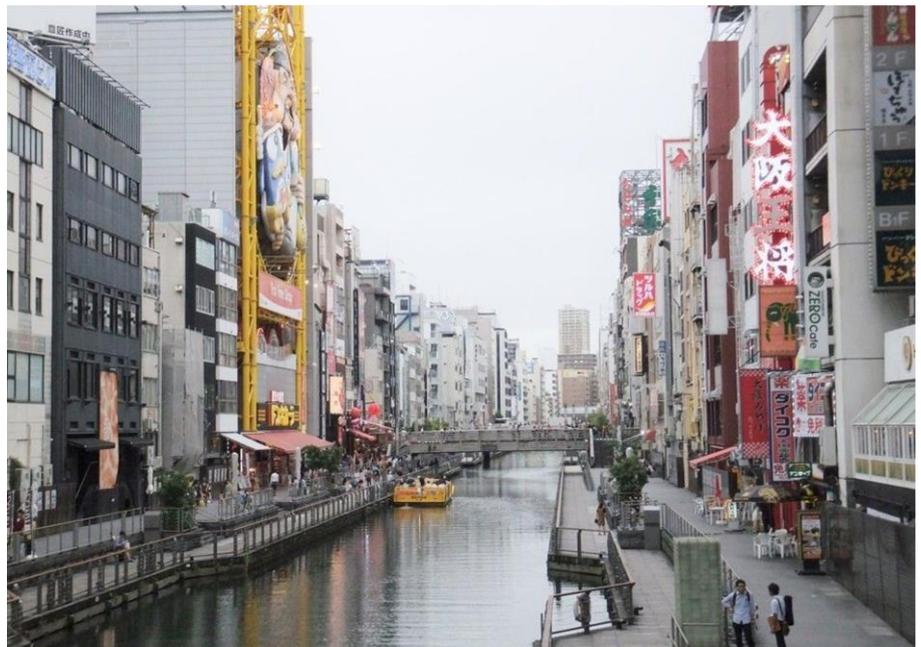
郭紀子表示，相較之下，台灣公寓大廈管理的相關法令太過寬鬆或執行不落實，導致大量安全堪虞的集合住宅得不到整治。

郭紀子引述日本穴吹培訓學校館長藤原剛志指出，1991 年前後，日本地價下跌，泡沫經濟破裂，民眾大量帳面資產在短短的一兩年間大

幅縮水。房價暴跌標誌著房地產業的寒冬，但是 1994 年至 2002 年卻是日本出現的第六波購屋潮時期。

其中配備高機能的系統廚具、自動斷熱性能、高附加值的服務中心、公共設施、以及高安全性的防盜、耐震等公寓大樓普遍熱銷，成為房屋市場主流，並一直延續至今，和以前重視外觀的豪華氣派，大相逕庭，值得台灣房地產業者參考。

2017 年 11 月 15 日
記者游智文/經濟日報
<https://goo.gl/NVZjSs>



200 元巧創消防道具 加裝住警器可救一命

2017 年 10 月 29 日台北市公寓火警一家四口葬身火場，「深夜火警若有住宅警報器也許能救一命！」

台南市政府消防局第二救災救護大隊玉井消防分隊役男林品憲及陳舜卿突發巧思，製作創意宣導品老舊獨

棟透天住宅模型。

完成的模型可模擬一般住宅火災

火場初期產生大量濃煙，濃煙沿著樓梯上飄造成煙囪效應，煙層持續由高樓層往低樓層蓄積，可讓民眾清楚看見煙流動的情形。

玉井消防分隊長廖鼎鈞表示，火警一開始火勢不大時，應立即往下跑出去，若已有大火及濃煙，就要關上房門，躲在房間內或到陽台、窗戶邊等待救援。

火災發生時正確避難方式及住家安裝住警器，都可以救命。

模型長 50 公分、寬 45 公分、高 75 公分，製作過程為期前後約 2 周，2 位消防役男就地取材利用部分資源回收物品及自行採購圖畫紙筆文具共計花費新台幣約 200 元(低成本、高 CP 值的宣導品)。

玉井消防分隊表示，創意宣導品未來將針對玉井區各機關、學校及民間團體由消防人員進行防火宣導時，實際利用該模型施放煙霧，讓民眾直接觀看煙層蓄積情形並進行



玉井消防分隊巧創老舊公寓模型，宣導火警發生時濃煙竄升情況，提醒民眾裝住宅警報器及建立正確消防觀念。圖/玉井消防分隊提供



玉井消防分隊巧創老舊公寓模型，宣導火警發生時濃煙竄升情況，提醒民眾裝住宅警報器及建立正確消防觀念。圖/玉井消防分隊提供



玉井消防分隊巧創老舊公寓模型，宣導火警發生時濃煙竄升情況，提醒民眾裝住宅警報器及建立正確消防觀念。圖/玉井消防分隊提供

防災教育，強化民眾防災意識，另呼籲民眾住家內應放置滅火器及安裝住警器，保障生命財產安全。

2017 年 11 月 02 日

記者吳淑玲/聯合報

<https://goo.gl/ZYpFZN>

伊朗強震 450 死：當黑心合宜住宅，成為地震水泥棺材

遭到 7.3 地震重創的伊朗西部，災後 24 小時的死傷已攀升至 450 人罹難、6,700 餘人受傷。雖然伊朗政府派出了革命衛隊進駐偏鄉災區，但因物資運補不易且災區氣溫偏低，官方已於周二宣布「停止搜救行動」，把物資轉投入於災民安置。伊朗紅新月會表示，在受創最重的克爾曼沙赫省 (Kermanshah)，約有 1 萬 2,000 棟建築倒塌——但引發討論的，卻是這



這些損毀屋舍許多都是屋齡不到 10 年、由伊朗政府出資補助給中下階層的「合宜住宅」計劃。圖/美聯社

些損毀屋舍許多都是屋齡不到 10 年、由伊朗政府出資補助給中下階層的「合宜住宅」計劃。

震央在庫德斯坦境內，緊鄰伊拉克 - 伊朗邊境的 1112 大地震，目前已至少造成 450 人死亡，絕大部份的罹難數字，都集中在伊朗西部克爾曼沙赫省的兩座城鎮——薩爾波勒扎哈卜 (Sarpol-e Zahab) 與席林堡 (Qasr-e Shirin); 而在伊拉克境內，亦傳出 16 人死亡、數百人受傷。

伊朗政府表示，在震災發生後，當局已動員陸軍與革命衛隊分頭前進災區；但考慮現實狀況與各地重災區的回報，伊朗政府認為瓦礫堆下仍有生還者的機會已很渺茫，因此當局遂於周二上午決定「停止搜救任務」，全力轉向災民安置。

截至目前為止，伊朗受阻的西部

幹道大多已經搶通，但克省境內仍大規模斷水、斷電，山區災情的回報仍不通暢。此外，災後將近 200 次有感餘震，更讓數萬災民寧可在寒風中露天過夜，也不敢回到受損的屋內，前線的救援物資、機具嚴重匱乏，官方媒體、網路社群上亦傳出搜救部隊以手機照明；或者是醫護人員在瓦礫堆旁，在手電筒下露天緊急手術的克難畫面。

物資待援之外，在本次震災中，約有 1 萬 2,000 多棟建築倒塌。但包括死傷最慘的薩爾波勒扎哈卜鎮，大批的傾垮建物都屬於 10 年前伊朗政府主推的合宜住宅 BOT 造鎮——「同理心計劃」 (Mehr housing project)。

同理心計劃，是由伊朗前總統——阿赫瑪迪內賈德 (Mahmoud

Ahmadinejad) ——於 2007 年所推動的住宅政策。為了解決國內居住問題，阿赫瑪迪內賈德要求伊朗政府提供土地，並透過銀行中介，以合作社的方式成立「同理心基金」：一方面，政府以低價租借國有地 99 年的方式，吸引建商投資造鎮；一方面，任何名下無房產的伊朗公民，都可申請參與基金，並獲得政府的購屋借貸，購入「限定售價」的合宜住宅。

阿赫瑪迪內賈德認為同理心合宜住宅的推動，將解決國內居住正義的問題，幫助難以取得銀行購屋信貸的低收入民眾，也能自主購屋、成家立業；此外，國內數百萬戶預定建案的大興土木，也能振興內需、滿足民眾就業。.....

[《未完 · 詳全文.....》](#)

2017 年 11 月 14 日
轉角國際

<https://goo.gl/ARS16X>



信義之星
Technology Management
Exquisite Service
www.forseti.biz

信義之星物業擁有豐富實務經驗及管理專長，且具備超過60項如水電工、清潔工、園藝工等人才培訓知識庫及SOP。管理智慧化已成為趨勢，信義之星物業運用企業資源規劃，社區智慧管理理念，研發前檯作業系統，以連鎖概念導入物業管理。信義之星物業服務以差異化策略導入e化系統，創造不同目標市場的需求。

營業項目

- 前期物業
- 代管期管理
- 輔導舊大樓成立管委會
- 社區/商辦/公共建築物業管理
- 小物件物業管理
- 社區法律問題處理
- 跨境物業服務(海外物業管理)
- 生活服務(飯店式服務)



信義之星

信義之星公寓大廈股份有限公司
信義之星保全股份有限公司
電話：(02)7728-8248 傳真：(02)2758-5920
地址：110台北市信義區信義路四段413號3F之2

立即FB按讚並分享

免費提供社區法務諮詢一則

