



# M 電子報 台灣物業管理學會

Taiwan Institute of Property Management

第 161 期

2018/09/01

「社會住宅規劃設計及興建與營運管理作業策略規劃」- 發表會  
2018 世界台商講座-「澳洲最夯的物業管理行業經驗談」歡迎報名  
《傳產》日本災後重建經驗·社區居民管理組織應重視  
9月12日「從居住履歷談社會住宅之設計與社福」專題演講  
新北市推動防災社區 自主守護鄰里安全  
能源議題受關注 智慧照明成市場主流  
護理之家火災背後·日治時代的建築技術規則還適用嗎?

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：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

## 「社會住宅規劃設計及興建與營運管理作業策略規劃」- 研究成果發表會

台灣物業管理學會 2018 年 9 月 14 日(五)於國立台灣科技大學 RB-102 演講廳舉辦「社會住宅規劃設計及興建與營運管理作業策略規劃」- 研究成果發表會·現場贈送手冊資料·歡迎會員踴躍報名

台灣科技大學國際大樓提供收費停車·與會人員請多多利用大眾運輸工具·敬請見諒。

線上報名：<https://goo.gl/r49A5x>

### 開會議程

議程一 14:30~16:00	台灣物業管理學會第七屆第三次理監事聯席會
議程二 16:00-16:30	物業管理經理人精業培訓班 - 第四期授證典禮
議程三 16:30-18:00	學會承接營建署委託專業服務案 - 「社會住宅規劃設計及興建與研究營運管理作業策略規劃」成果發表
議程四 18:00-20:00	晚宴餐敘 (蘇杭餐廳·餐費：500 元-現場繳交)

~更多相關消息請至報名網頁或[台灣物業管理學會網站](http://tipm.org.tw)查詢~

## 2018世界台商講座

# 澳洲最夯的物業管理行業經驗談

**現職：**澳洲生活智庫地產學院院長  
澳洲專業地產仲介培訓機構講師  
澳洲建物管理準則審查委員及培訓講師

**經歷：**澳洲昆士蘭台灣商會榮譽會長  
大洋洲台灣商會聯合總會諮詢委員  
世界台灣商會聯合總會理事  
中華民國僑務委員會僑務促進委員  
第33屆大洋洲台僑暨華僑團體聯合會秘書長



施伯欣 榮譽會長  
主講

照片來源：本人

**主辦：**台北經營管理研究院、世界台灣商會聯合總會  
台灣科技大學暨校友總會  
**日期：**9/28（週五）晚上7點至9點30分  
**地點：**台灣科技大學國際大樓1B 301會議室  
台北市基隆路四段四十三號  
**費用：**公益不收費，但需事先報名  
**線上報名：**[www.mit-tpe.org](http://www.mit-tpe.org)



台北經營管理研究院於2018年9月28日主辦世界台商講座，並邀請到施伯欣榮譽會長與與會嘉賓分享澳洲特有的物業管理權概念，歡迎踴躍報名參加~

施伯欣榮譽會長2017年曾拜訪台灣物業管理學會。2018年10月學會主辦的澳洲參訪行程中，也有勞施會長協助安排布里斯本、黃金海岸的物管案場參訪。2018年9月28日他將於國立台灣科技大學進行物業管理專題演講-澳洲最夯的物業管理行業經驗談。

難得的機會還在考慮什麼，立即上網報名參加吧~

<https://goo.gl/wXVpSz>

台北經營管理研究院  
<https://goo.gl/MB7563>

## 《傳產》日本災後重建經驗，社區居民管理組織應重視

南台灣豪雨成災，重建之路漫長，台灣物業管理學會參訪團目前正在日本仙台附近地區訪問了解311災後重建經驗，學會副秘書長郭紀子表示，日本人民災後重建中，社區內部秩序

保持了極其穩定的狀態，在不斷完善的救災機制中，社區居民管理組織的作用得到了發揮與重視。

郭紀子表示，根據當地參訪案例的介紹，主要經費來源為地震保險理

賠、社區長期修繕基金以及政府補貼款項。許多社區的建築物整修如新，社區住戶並未另外出錢。社區管理組織、地震保險理賠、社區長期修繕基金制度健全，是災後重建的三大法

資，而这三項，都是台灣的薄弱環節。

郭紀子說，日本 311 經驗顯示，社區管理組織的完善已足可擔當凝聚社會基層的內核，於災害發生時發揮組織基層市民的作用，政府可在更宏觀層面配置調度資源，合理指揮救災。同時，一場巨災所導致的災難，不僅在於生命的逝去和財產的流失，還在於精神的創傷，救災和災後重建的過程，不僅是經濟和慈善資源傾斜的過程，在這些宏觀重構之外，還有大量的微觀重構。

郭紀子說，更多的時候，微觀秩序決定著內部社會的秩序是否穩定。單純依靠政府完成對所有層面的、情況複雜的建設，不僅難承其荷，也做不到資源最好配置。日本的經驗證明，社區管理組織從事微觀管理，是一個高效辦法。居民參與管理可以帶來的另一個正面發散是，在責任感和主人翁意識主導下，人們常常會展現出人性最光輝的一面。

2018 年 08 月 28 日  
記者郭鴻慧 / 中時電子報  
<https://goo.gl/52K5Ck>



## 2018 年 9 月 12 日「從居住履歷談社會住宅之設計與社福」專題演講

社團法人中華民國不動產協進會與信義房屋、信義學堂合作，共同舉辦「2018 年臺灣不動產發展新思維專題論壇」，邀請產官學研專家，從「休閒與地產」、「社宅與社福」、「卓越設

計與作品」等系列主題，探討不動產的未來新思維與新趨勢。

2018 年 7 至 9 月份的主題為「社宅與社福」規劃三主題，首先由政府導言社宅興辦與營運現況與未來發展。

由於社宅採取混居方式，如何透過政府的住宅政策及社會福利制度，建構居住的社會安全網，以利保障國人基本居住品質。因此，需了解社宅設計邁向住戶租用、房型多樣、功能複合

趨勢之建築設計硬體課題，兼顧居民總體社造結合物業管理，善用社福資源落實培力方案之軟體課題。

2018年9月12日(週三)邀請 社團法人中華民國不動產協進會/黃世孟秘書長，主講【從居住履歷談社會住宅之設計與社福】。每人有就職、就學、就醫履歷，同理每人一生也有多樣的居住履歷，主講人將從居住履歷談國家社宅政策，詮釋出租型社宅之渡橋功能。分析國宅、社宅與世界各國公營住宅之案例特色。從物業管理前期介入觀點，檢視當前社宅設計與營運課題，呼籲政府社宅行政承辦人員、民間建築專業人員，了解社宅設計邁向住戶租用、房型多樣、功能複合趨勢之建築設計硬體課題，兼顧社宅社區居民總體社造，結合社福資源培力方案之軟體課題。

歡迎您線上預約報名【[前往線上報名](#)】，免費入場。活動洽詢專線：(02)2713-5697。

社團法人中華民國不動產協進會

<https://goo.gl/kdKm9P>



主辦單位 | 社團法人中華民國不動產協進會 | 信義房屋 | 信義學堂

## 2018 臺灣不動產發展新思維專題論壇

### 2018年/7-9月【社宅與社福】講座

本季主題「社宅與社福」規劃三主題，首先由政府導言社宅興辦與營運現況與未來發展。由於社宅採取混居方式，如何透過政府的住宅政策及社會福利制度，建構居住的社會安全網，以利保障國人基本居住品質。因此，需了解社宅設計邁向住戶租用、房型多樣、功能複合趨勢之建築設計硬體課題，兼顧居民總體社造結合物業管理，善用社福資源落實培力方案之軟體課題。



日期：  
2018.09.12 (三)  
pm 2:30-4:10 (2:00-2:30報到)

主講人：  
黃世孟 秘書長  
社團法人中華民國  
不動產協進會

地點：  
信義學堂 台北市信義路五段100號B1  
入口在松智路上，101大樓斜對面

#### 講題：從居住履歷談社會住宅之設計與社福

每人有就職、就學、就醫履歷，同理每人一生也有多樣的居住履歷，主講人從居住履歷談國家社宅政策，詮釋出租型社宅之渡橋功能。分析國宅、社宅與世界各國公營住宅之案例特色。從物業管理前期介入觀點，檢視當前社宅設計與營運課題，呼籲政府社宅行政承辦人員、民間建築專業人員，了解社宅設計邁向住戶租用、房型多樣、功能複合趨勢之建築設計硬體課題，兼顧社宅社區居民總體社造，結合社福資源培力方案之軟體課題。



- 預約報名，免費入場。
- 傳真報名：(02)2713-4346 電話：(02)2713-5697。
- 網路報名：[www.ficabci.org.tw](http://www.ficabci.org.tw)。
- 本活動可累計 (1) 內政部建築師執業登錄積分、(2) 公共工程委員會技術訓練積分、(3) 公務人員終身學習時數。

## 新北市推動防災社區 自主守護鄰里安全

新北市政府為將防災觀念深耕至本市社區民眾，從 98 年起每年推動防災社區工作計畫，希望提昇民眾對災害的認識、災前的準備和緊急應變的知識及態度，達到強化社區自主抗災能力之目標。

新北市災害防救辦公室今年已遴選出 13 處整合型防災社區及 18 處自主型防災社區，透過「社區工作會議」、「講習課程」、「訓練與演練」等方式輔導社區推動自主防災。此外，為使各示範社區居民實際熟悉各編組作業模

式，並檢視社區防災推動成果，消防局將於 8 月 17 日、20 日、28 日及 9 月 29 日、10 月 7 日，分別在石門區尖鹿里、深坑區土庫里、八里區長坑里及萬里區中幅里、永和區竹林里等 5 區辦理「社區防災演練暨年度成

果展」，其中 8 月 20 日 15 時深坑區土庫里防災演練活動，邀請臺北市大同區光能里防災社區伙伴到場觀摩及經驗交流，現場也安排消防防災宣導活動，歡迎市民朋友屆時到場共襄盛舉。

消防局黃德清局長強調，本市推動防災社區，透過市府各防災團隊努力輔導下，除了深化培養社區民眾防災觀念，更提升社區自主防救災能力，共同建構一個安全家園。

另為使本市防災社區推動更具效益，統整市府各單位與企業的資源，本市災害防救辦公室整合消防局、水利局、工務局、農業局、社會局、原民局、教育局、警察局及各區公所等單

位，加上今年 12 家企業合作防災事務共同參與防災社區推動，使各類災害防護更加有力，市民生命保護更加提升，讓新北市民眾有更安全、安心、安居的三安生活環境。



2018 年 08 月 07 日  
記者吳家註/中時電子報  
<https://goo.gl/D781FZ>

## 能源議題受關注 智慧照明成市場主流

伴隨著 LED 元件發光效率持續提升與製造成本大幅下滑，在改善地球暖化問題的前提下，各國政府均透過各種政策推廣 LED 燈具，也帶動 LED 照明應用持續擴大。

美國能源部即認為 LED 照明效率是傳統燈具的 6~7 倍以上，且產品耐用度更達到 25 倍以上，預期在未來 20 年內為美國節省 2,500 億美元的能源成本，且照明用電量可減少近 50%，能減少 1,800 萬噸碳排放。在省電、減少碳排放的多重優勢下，自然推動全球 LED 燈具的銷售量，根據 IHS 公布資料顯示，2017 年全球 LED 照明市場規模達 581 億美元，較 2016 年成長 19%，於總體照明市場滲透率達 38%。

儘管 LED 照明市場潛力無窮，但在過去幾年吸引許多新進者加入下，讓原本步調向來緩慢的照明業，逐漸走向削價競爭的紅海市場，迫使多家照明品牌大廠重新調整經營策略。如 Philips 已於 2016 年 5 月分拆照明事業，Osram 則在 2017 年 3 月 5 日將照明業務—Ledvance 公司售出，至於 GE 也於 2017 年 6 月 8 日正式宣布出售照明業務，避免集團獲利能力受到侵蝕。

### 消費市場陷入價格戰 國際大廠鎖定智慧照明

隨著 LED 照明產品滲透率持續成長，消費市場呈現過度競爭的趨勢，也帶動 LED 照明燈具朝低價化發展。



美國聖地亞哥引進 GE 的智慧路燈解決方案，部署多達 4,000 盞智慧路燈，且保有傳統路燈的外型，預計每年節約總費用達 250,000 美元。圖片來源：GE

LEDinside 在 2018 照明級封裝與 LED 照明市場展望中指出，照明市場將朝向智慧照明、利基照明、新興國家照明發展，其中又以智慧照明市場的潛力最

大。

因為，即使市面上有高演色性 (Color Rendering Index ; CRI) 超過 90 以上的 LED 照明燈具，但受限於價格相當昂貴、一般消費者無法感受該燈具的特色，目前泰半被應用在對色彩還原度和光品質較為挑剔的高階商業照明市場，如博物館照明、零售照明、食品照明等。

為此，國際照明大廠開始將物聯網技術、感測器融入照明系統之中，形成智慧化系統，可依照消費者喜作控制，朝系統整合及光環境設計發展。如 Philips 所推出的 CityTouch 城

市路燈系統、GE 智慧路燈 LightGrid 系統及 Predix 雲端平台等等，進一步為道路照明提供智慧管理的服務，協助落實各國推動的能源管理政策。

工研院產業經濟與趨勢研究中心產業分析師黃孟嬌說，智慧路燈儼然成為先進國家關注的重要議題，狹義智慧路燈是指應用智慧型照明管理，使道路照明順應各式各樣條件與情境，如時間、天氣、交通流量等等，以實現成本與省能源目標。

至於廣義型的智慧路燈，除具

備應用智慧型照明管理系統外，還可搭配網路與感測系統，串連城市交通、供水、防災、安全、電信等相關基礎設備，提供照明以外的功能與價值，讓城市人民享有更便利的生活與品質。只是因智慧路燈初置成本高，因此現階段仍以經濟條件較佳的區域市場成長較快，預期北美為未來最大市場，其次分別為歐洲、亞洲等等。

[《未完·詳全文.....》](#)

2018 年 08 月 29 日

DIGITIMES

<https://goo.gl/tjWuoZ>

## 護理之家火災背後，日治時代的建築技術規則還適用嗎？

2018 年 8 月 13 日凌晨，發生不幸的衛生福利部台北醫院附設護理之家大火事件，長照機構防災避難的安全議題再度被廣泛討論。事件焦點除了矛頭指向火災發生原因——使用管理維護及定期安檢是否落實的疑慮之外，長照機構建築設計的實務問題其實更為關鍵，卻遭忽略。

建築硬體及消防設備既然已經合法了，為何還讓傷亡如此慘重，難道只是人員防災訓練的不足？相關單位與長照機構的專業空間設計者應該自問：沿自日治時代(西元 1945 年)所施行的《建築技術規則》，在建築設計法規及消防設施設備設置標準在水平避難的觀點上，是否還適用於現今長照機構建築設計？足以因應在災害發生當下及時提供空間使用充分保障的減災條件，並同時掌握各類使用者避險基本的安全嗎？

**疏散避難的「連續陽台」，台灣為何做不到？**

以建築設計觀點來說，舉凡與設計有關的規劃限制與技術要求，《建築技術規則》是被建築師們人放在案頭上，奉為圭臬的原則法令。雖然主管全國建築管理的機關內政部營建署歷年新編、修正《建築技術規則》條文的動作從未間斷，也因應社會整體環境對空間需求企圖與時俱進，然而，現行規定中，透過樓地板面積及陽台比例所計算出的容積開發總量，應就不同的建築類型來做調整，而非原有通案式一體適用。

尤其，目前控管建築物整體開發限制的《建築技術規則》第 162 條規定，容積樓地板面積與設置陽台面積，僅有十分之一的計算比例，

可優惠免計容積樓地板面積；民間所有的開發與設計觀點，無一不把本條文所規定的面積比例，操作於全部類型的空間開發平面上。

但住宿式長照機構裡多是行動不便、需坐輪椅、甚至臥床的長者或身心障礙者，一旦遇有意外災難，逃生撤離需人協助，所以必須比一般建築類型的規畫有更嚴謹的避難空間，在照顧房間的空間平面尤其應該考量不同方向的水平避難方式，像是設置對外的陽台或走廊。但目前單一型式建築管理，僅給在陽台設計上十分之一的樓地板優惠面積可能不足運用，特別是位於寸土寸金都市裡的小型基地，.....

[《未完·詳全文.....》](#)

2018 年 08 月 27 日

文林嘉慧/THE REPORTER

<https://goo.gl/KfPrRJ>