



M 電子報 台灣物業管理學會

Taiwan Ins

第 187 期

2019/10/01

與「大洋洲台灣商會聯合總會」施伯欣總會長敘之絮
整合價值與多元服務—2019 (昆明) 現代物業發展論壇
將捷集團歡慶 27 週年！建築跨足休閒產業再創新里程碑
包租代管第 2 期 10 月上路 擴大補助達 2 萬戶
921 地震 20 年 十大倒塌危險基因你家中了幾項？
新北都更容積獎勵 新增空間退縮、基地內設人行通路
人工智慧 x 物聯網 開啟台灣 AIoT 應用變革新世代

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：成都亮紫智能科技有限公司

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

與「大洋洲台灣商會聯合總會」施伯欣總會長敘之絮

本會與「澳洲物業管理協會」的情誼起源自 2017 年底的一場拜會，隨之而來的密切來往旋即在 2018 年 10 月展開，我們組團參訪了澳洲布里斯本、黃金海岸、雪梨，對於物業管理權與物業服務案例有了深刻的認識；緊接著 2019 年 3 月由施理事長帶領「澳洲物業管理聯盟」回訪台灣，安排參觀了本會會員們從北至南的物管案例。透過雙方多次的交流，因專業而灑下的情誼在時間中逐漸茁壯。



2018 年 10 月-本會澳洲物業參訪

、 2019 年 6 月施伯欣太平紳士接任「大洋洲台灣商會聯合總會 (Taiwanese Chambers of Commerce in Oceania)」的總會長(President)·於 9 月份應僑務委員會安排·返台接受全球台商會僑領的精英班培訓課程·本會把握此難得機會·邀請施總會長撥冗一敘。



2019 年 03 月-澳洲物業管理聯盟回訪



2019 年 09 月 20 日-與大洋洲台商總會施總會長聯誼

本次會面中·學會已安排妥 2020 年 4 月訪澳洲物業管理的 Part 2 行程·我們將考察布里斯本的房地產·也將帶領會員共同見識坎培拉的城市管理·與墨爾本的物業管理項目。熱情的施總會長誠摯的邀來同在僑領精英班上課的夥伴：墨爾本台商會姜為開監事長、加拿大(溫哥華)台商會蔡安惠會長、新加坡華商青商會林士伯總經理·在這場聚會中一起歡敘。幾位僑領們·在僑居地皆事業有成·返鄉造福鄉梓·真正都是台灣之光！



2019 年 09 月 20 日-與大洋洲台商總會施總會長聯誼

海內存知己天涯若比鄰。我們用著熟悉的語言·聊天敘舊話家常·我們約

定了明年四月的澳洲行程·也約定了 2021 年的加拿大溫哥華之旅·帶會員們考察不動產市場與物業管理。還有隨時啟航的新加坡·政府的公屋管理政策與實務案例都值得我們借鑑與學

習。真是非常有收穫的一場聯誼呢！

台灣物業管理學會
會員委員會 蔡妙能主委
2019 年 10 月 01 日

整合價值與多元服務—2019 (昆明) 現代物業發展論壇 《會議紀實》

臺灣物業管理學會名譽理事長、臺灣衛浴文化協會理事長黃世孟·從大學宿舍之物業管理、社會住宅之物業管理、藝文場館之物業管理·探討公共物業雙贏的策略·詳細介紹了“臺灣公共物業招標制度與智慧科技設施管理”。



宋有興社長主持第一時段論壇情景



黃世孟名譽理事長回覆學員提問情景

大學宿舍之物業管理以高雄中山大學為例·高雄中山大學總務處單項發包、監督與驗收委託民間物業管理

公司依約提供專業服務的專案包括：1、門禁管理與安全維護；2、環境清潔整理；3、環境保護與美化；4、宿

舍設施改善與維護；5、消防安全與設施。

社會住宅之物業管理·以 2012

年 1 月開放入住的臺北市大龍峒社會住宅為例，詳細介紹社會住宅的開發背景，住戶入住前、居住中、遷出前物管服務事項和如何善用居住期間之培力資源脫貧脫困。社會住宅培力模式包括五個方面的內容：生活減壓、健康促進、專業培職、生活技能、心靈工坊。例如在生活技能方面，設置有家電維修工坊：邀請業師或社區住戶維修達人，擔任社宅家電維修工坊講師，教學電器維修、幫忙維修或諮詢；愛心早餐店：於社宅空間開設早餐店或便利商店等店家，可以雇用社宅弱勢族群或令其在商鋪實習，使社宅弱勢族群能擁有一技之長；社會住宅居住學習：如何在社會住宅有限空間的房型中規劃生活傢俱與道具，如何收納與住藏，需有人教導、而且應該學習。

北部流行音樂中心場館為例介紹藝文場館之物業管理。專案採用公開



林世俊常務監事主持第三時段論壇情景



林世俊常務監事主持第三時段論壇情景

競標的方式委託物業服務公司提供專業物業管理服務。黃世孟認為，業主方的關鍵需求在於罩門不能斷電、空調品質、安全聚散。而最終中標公司的服務建議書中有針對罩門答復業主的需求。另外中標公司有三個方面的智慧科技運用：一，執行場館能源管理，提供節電而不斷電的各種定



論壇結束主持人及主講人團體合影



論壇結束主持人及主講人團體合影

期維護檢測方案；二，設置場館 PM2.5 偵測器，提出空調空氣品質各種監控調整方案；三，結合建築資訊系統，監控場館出入口人流量，從而實現機動配置保全人力。

台灣物業管理學會
名譽理事長 黃世孟
2019 年 09 月 30 日

將捷集團歡慶 27 週年！建築跨足休閒產業再創新里程碑

淡水觀光新亮點！滬尾藝文休閒園區 9/29 隆重開幕

淡水為台灣重要文化觀光城市，各界引頸期盼最美的「新北市滬尾藝文休閒園區」即將開幕，這一切要感謝知名建商將捷集團努力四年多規劃設計興建施工，總投資超過 22 億成本，以最優雅的姿態矗立於淡水河畔上。

淡水河畔最美的 2.16 公頃「新北市滬尾藝文休閒園區」集結國際級飯



店、百工百貨、電影商城、餐廳、展演場所、娛樂等六大特色結為一體，是北台灣首座新形態的休閒園區。

將捷集團從 2014 年底與新北市政府、財政部國有財產署簽約完成



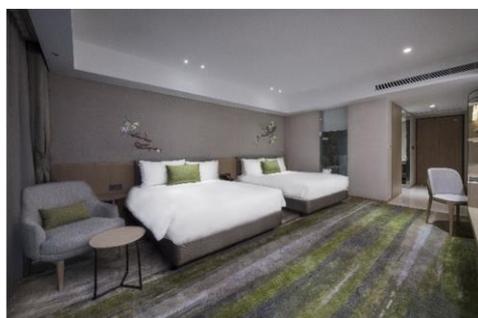
後，擁有堅強完整事業體，及憑藉多年來累積的營建經驗與實力，站在專業角度上從規劃設計、投資開發到施工與管理，採一條龍服務機制，加上近年來參與多項與政府合作的運動休閒中

心計畫，公共工程營建實力有目共睹，在業界立下好口碑，淡水最美麗的地景藝文休閒園區「滬尾藝文休閒園區」，再度成為集團成功從建築業跨足休閒業的指標作品。

林長勳總裁全程參與「滬尾藝文休閒園區」開發興建，他表示「園區興建過程中，考量到淡水氣候，把建築從錯落變成一個整體。邀請九典建築師事務所，一起打造了一座黃金級綠建築的園區。用一年時間做生態調查後並展開米粉寮溪整治工作，保護園區內既有老樹且植入更多樣化台灣原生種的植物。園區的建築物融入當地生態環境景觀，以營造一座在『森林中的美術館』為願景並實現與生態、共榮、共好的環境。

將捷集團創辦人林長勳總裁，為建築師身分的企業家，今年恰逢林長勳事務所 45 週年，一路走來秉持『建築是一輩子的責任』，將『建築師的社會責任』同時付諸實踐在都市環境、建築設計、企業經營、社會服務與公益事業。

未來，透過淡水既有生態、老街、歷史古蹟、人文藝術串聯起淡水各觀光景點，而園區擁有 3,000 坪綠化植栽且面觀音山及淡水河成為淡水藝



文、休閒、觀光、購物、餐飲、住宿新亮點。帶動大台北都會區職人工匠展覽的新平台，園區特別於 9 月 29 日起至 11 月 14 日舉辦將捷集團林長勳建築師 45 週年職人展，及藝術家巴豪嵐·吉嵐「原動力革命·淡水首展」，本次「小山豬來憩淘」特展，將散佈於園區各處，歡迎民眾在旅遊之餘，來一趟知性之旅。

「滬尾藝文休閒園區」小檔案

投資興建：將捷集團-文創實業股份有限公司

投資金費：超過 22 億元

建築等級：黃金級綠建築

園區面積：2.16 公頃

樓層規劃：

1. 地下 1 層停車場
 2. 地上 1 層~2 層禮萊廣場
 3. 地上 3 層~6 層將捷金鬱金香酒店
- 園區定位：生態、旅遊、藝文、餐飲、娛樂、住宿六特色新型態休閒園區。

園區規劃：將捷金鬱金香酒店及禮萊廣場、多功能藝術展場、百工百貨。

鄰近景點：淡水老街、紅毛城、滬尾砲台、雲門舞集、漁人碼頭。

滬尾藝文休閒園區粉絲團：

<https://www.facebook.com/fabmalltw/> 照片來源 / 將捷集團提供

台灣物業管理學會
常務監事 林世俊
2019 年 09 月 30 日

包租代管第 2 期 10 月上路 擴大補助達 2 萬戶

為擴大辦理社會住宅，內政部營建署今天表示，第 2 期包租代管將於 10 月上路，將與國家住宅及都市更新中心、六都的租賃公會合作，遴選

出租賃住宅服務業者加入，2 期合計將擴大補助達 2 萬戶。

內政部營建署國宅組長歐正興指出，「租賃住宅市場發展及管理條

例」從 2018 年 6 月 27 日上路後，已經一年多，全台灣成立的租賃業者超過 300 家；因此，政府希望除了縣市政府辦理之外，也加入住都中心、租賃公會

一起合作，遴選出最適合的業者，負責該縣市的包租代管業務，預計將創造 1 萬 5000 戶的包租代管服務。

歐正興表示，不論是公會版或是縣市版加入計畫的房東及業者，都可享有獎勵補助及稅賦減免等優惠；不過為了提升品質，第 2 期計畫的業者，必須先取得租賃住宅服務業登記

證，才有資格。

歐正興指出，第 1 期社宅包租代管已經在各個縣市政府陸續開辦，當時因為是試辦，且租賃專法也還未正式上路，只有找房屋仲介、物業管理公司合作；不過，因為各都開辦速度不一，加上房東對包租代管的認識尚不足，目前都還在媒合中，第 1 期

已完成包租代管服務的有 5000 戶。

歐正興說，政府希望透過第 2 期包租代管上路，可以拓展更多房源，使租屋市場更健全，若加計第 1 期合計將擴大補助達 2 萬戶。

2019 年 09 月 22 日
記者方暮晨/中央社
is.gd/CSZisG

921 地震 20 年 十大倒塌危險基因你家中了幾項？

921 地震今年滿 20 年，建築安全履歷協會理事長戴雲發表示，唯有避開 921 大地震倒塌受損大樓設計施工的十大危險基因，並透過建築內部鋼筋混凝土結構及施工品質控制，才能確保蓋出禁得起地震考驗的建築。

十大危險基因包括結構平面及立面不規則、一戶四根柱~單跨建築柱子太少、軟腳建築、短柱、短梁等不佳設計、混凝土品質不良等。

戴雲發理表示，台灣因地理環境的關係，每一次地震都考驗著建築物對於天然災害的承受度，一旦建築的結構不穩固，小則建物牆壁龜裂，產生漏水等；嚴重一些，鋼筋外露遭受風吹日晒鏽蝕後，影響建物安全。

他說，大部分的人看房子只看外表，真正攸關房子安不安全的建築物內部鋼筋結構品質，由於被混凝土包覆完全看不見，且交屋驗收時也無法查驗，記錄建築物的細節顯得更加重要。

如能將重要的結構安全系統規劃設計，以及結構安全施工過程的品質部分，經過一套嚴謹的規範記錄，並納入有血統證明的建築安全履歷，製定蓋房子的 SOP 標準作業流程，蓋出來的建築物除了美觀，也可讓人住起來安全又安心。

戴雲發表示，結構安全最關鍵的是鋼筋綁紮及混凝土品質，這部分應全程以影像紀錄公開透明化，同時採用創新建築 4.0，如鋼筋預組工法、鋼筋混凝土預鑄工法、系統化鋼筋工法及系統模板工法，利用自動化加工技術，使其一體化與配件化，解決建築工人現場綁紮施工不易的問題，也可減少傳統模板施工所需增加的打底粉刷重量。

他表示，這類建築不僅耐震，甚至室外牆面不用再打底粉刷，即可直接真實呈現，或直接油漆或貼磁磚與石材，就能擁有超強防水能力，並可成為超越百年的建築。

戴雲發表示，建築結構安全，預防勝於治療。最好的預防，便是

921 地震 大樓 倒塌 受損 的 十大 危險 基因	結構平面及立面不規則
	一戶四根柱~單跨建築、柱子太少
	軟腳建築~軟弱層問題
	短柱、短梁效應與搭梁及轉角街屋圓弧梁等不佳設計
	柱主筋與箍筋等之搭接、綁紮不良
	梁柱接頭未綁紮確實及梁筋在梁柱接頭之錨定長度不足
	箍筋間距過大且未做 135 度彎鉤
	梁柱主筋搭接長度不足
	梁柱鋼筋設計過密間距太小
	混凝土品質不良

資料來源 / 建築安全履歷協會

能在建造時就蓋出結構安全的建築物。政府推動的危老都更政策，若能將最高端、科技的建築工法導入，應能成為提升台灣建築品質的契機，讓民眾能住到一百年都不需要被都更的優良安全住宅，以免只有建造出更多新的但未必真正安全的建築。

2019 年 09 月 16 日
記者游智文/經濟日報
is.gd/41xM3R

新北都更容積獎勵 新增空間退縮、基地內設人行通路

新北市政會議 2019 年 9 月 18 日通過「都市更新建築容積獎勵辦法」，明確畫分中央、地方容積獎勵項目，讓民間可依照項目執行，累計最高獎勵上限 50%。都更處長張溫德說，過去容積獎勵項目不夠明確，常在審議時被扣除，一般獲得容積獎勵約 30 到 40%，很難達到上限；辦法通過後，只要對公眾有貢獻就能獲獎

勵，新規定預定兩周後實施。

張溫德說，新辦法做到就給，不會有好壞差別的模糊空間，目前中央提供的容積獎勵項目主要有綠建築、智慧建築、結構安全性能、無障礙空間規畫、時程獎勵、規模獎勵和協助開闢公共設施；新北另增加空間退縮、基地內留設人行通路、街角廣場等項目。過去道路未達 8 米容積會

遭折減，如今可透過方案給獎勵彌補。

市府城鄉局長黃一平說，過去項目不夠清楚常無所適從，如今項目清楚可避爭議。

2019 年 09 月 18 日
記者施鴻基/聯合晚報
is.gd/pG5VnO



The image is a promotional banner for the 'AloT Taiwan' exhibition. It features a dark blue background with a futuristic, glowing blue and white illustration of a city or industrial scene with various IoT devices and data flows. The text is in white and yellow. On the left, it says 'AloT Taiwan 台灣國際人工智慧暨物聯網展' and '必看攻略 AloT最新5大應用亮點'. On the right, it says 'TAITRONICS AloT Taiwan' and '2019/10/16-18 台北南港展覽館1館'. At the bottom left, it lists the organizers: '中華民國對外貿易發展協會' and '台灣區電機電子工業同業公會'. At the bottom right, there is a yellow button that says '參觀預先登錄'.

2019 年，世界邁入 5G 元年，自 AlphaGo 再三擊敗棋王，人工智慧(AI)與物聯網(IoT)應用大爆發，自動駕駛技術、刷臉支付與智慧餐桌等無人經濟一直不斷推陳出新，也吸引企業競相投資。例如今年麥當勞收購以色列 AI 公司，計畫將相關技術導入餐飲服務流程；微軟也著手和醫療生技新創企業合作，共同研發智慧醫療服務。

AI 與 IoT 的發展彼此相輔相成，整合為 AloT(人工智慧物聯網)的嶄新應用型態，未來搭載 5G 基礎建設與技術，更能加速產業轉型。台灣資訊製造生產能量豐沛，還擁有大批優秀硬體人才，自然也不能在這一波數位新浪潮中缺席。

為促進台灣 AloT 產業創新應用發展，去年首屆推出即獲好評的「台灣國際人工智慧暨物聯網展」(AloT Taiwan)，今年將再度攜手第 45 屆「台北國際電子產業科技展」(TAITRONICS)，10 月 16 日至 18 日於台北南港展覽館 1 館盛大登場。展中特別針對不同的應用場域，規劃 AloT 五大主題館區，從各種方向提出未來生活解決方案，顯示出強攻 AloT 市場的企圖心。

5G 技術加速智慧化 助業者佈局 AloT 市場

例如以最新 5G 智慧應用技術為主軸「DO IT TODAY 創新科技館」，便展出多項運用 5G 網路虛擬

化技術、智慧型行動裝置邊緣計算等最新科技的應用場景。包括如 AI 保全、智慧農業等，都能藉由 5G 網路加速落實。

另外，「智慧生活暨大健康主題館」則展示多項由 AloT 智慧科技打造的健康醫療產品，例如具備生理偵測功能的智慧服飾、智慧成人紙尿褲，以及去年甫獲衛福部獎項肯定的心臟頻譜血壓計等。其他主題館包括「台灣雲協—雲端物聯網主題館」展示智慧資安管理平台，以及專注再生能源，推動儲能服務產業的「台灣儲能系統產業主體館」等都令各界矚目……

[《未完·詳全文……》](#)

2019 年 10 月 01 日
廣編企劃
is.gd/A9BmHY