



# M 電子報 台灣物業管理學會

Taiwan Institute of Property Management

第 232 期

2021/08/15

公寓大廈管理服務人員(總幹事)培訓講習 即日起開放報名

北市 219 名「社區建築師」提供免費專業諮詢

免費廢除化糞池 提昇居家環境品質

海地 7.2 強震在台北? 戴雲發: 148 萬棟房子很危險

智慧防疫 提升城市免疫力

四大商機夯, 產業如何跟進? 掌握一大關鍵, 布局海外市場

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: 月進整合科技有限公司

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](http://www.janus.com.tw)

聯絡方式: (02)2245-8000

## 公寓大廈管理服務人員(總幹事)培訓講習 即日起開放報名

### ● 開班日期

1. 公寓大廈「事務管理人員」講習

第 44 期 (110 年 10 月 16 日、17 日、23 日、24 日)

### ● 授課講師

本次師資陣容邀請與之領域相關之專業教師與實務經驗豐富的業界專家共同授課。包括: 顏世禮、王順治、林錫勳、徐源德、劉智園、劉京翰、洪德豪等講師。

機會難得~! 即日起開放報名至額滿為止。完成報名手續即贈:台灣物業管理學報乙冊。



台灣物業管理學會承辦

公寓大廈「事務管理人員」講習

第 44 期 (10/16 17.23.24)

敬及早完成報名, 額滿即止

聯絡地址: 104 台北市中山區南京東路一段 86 號 8 樓 801 室

電話: 02-2531-3162 傳真: 02-2531-3102 陳婉玲小姐。

網址: <http://tipm.org.tw/> service@tipm.org.tw

※完成報名手續--贈:台灣物業管理學報乙冊※

三人以上團體(同時)報名者減免學費 1000 元

〈110/ 9/13 報名截止〉

- 防疫規定事項

參與人員未施打疫苗或疫苗接種未達 14 天者，須有 3 日內快篩或核酸檢驗陰性證明，且每 3-7 天定期快篩。

為維護所有參訓人員防疫安全，講師、工作人員及學員皆包括，並依下列三者擇一進行：

- 出具疫苗接種黃卡免篩檢。
- 課前進行現場快篩，快篩試劑由培、回訓單位準備，需拍照，格式如附件三。
- 公私立醫院 / 診所開立之核酸檢驗醫師證明。

若快篩結果為陽性，該名人員需立即離場，並請培、回訓單位清消場地且即刻通報 1922 及當地政府衛生局。

更多相關資訊請至[台灣物業管理學會](http://tipm.org.tw)官網查詢。

[http://tipm.org.tw/news\\_1.html](http://tipm.org.tw/news_1.html)

## 「住」的問題快找他！北市 219 名「社區建築師」提供免費專業諮詢

根據建管處處理業務經驗中，常見「裝修要申請嗎？既存違建可否修繕？頂樓漏水要如何處理？有房屋結構安全疑慮有不知道如何處理？」等熱門問題。有鑑於一般民眾對於建管法令的不熟悉，導致日後產生違規使用或有新違建的情形，甚至有公共安全疑慮，北市 219 名「社區建築師」提供多項建管專業服務。北市建管處自民國 95 年起推動「社區建築師」制度，至今已 15 年，透過與北市建築師公會協助，遴選具有實務經驗的建築師們並分配責任區域，合法舉薦建築師並免費諮詢服務，協助市民朋友申請解決以上問題。

例如常有市民檢舉便利商店因租小店面再將二戶打通擴大營業面積或搭蓋違建占用法定空地及防火巷之情形，而遭建管處查處開罰行為人甚或建築物所有權人；又如隨著全民「瘋運動」、「顧健康」的健身房，常因設置地點在一樓及地下室而有打除樓板加室內梯及擴大營業面積至防空避難室而遭公寓大廈管委會或住戶檢舉。為避免不諳法



令導致觸法受罰，類此室內裝修行為外(如拆除分戶牆、樓板開口)等破壞主要構造影響公共安全之動工，即應依法委託室內裝修從業者向北市建築師公會申報施工並經建築師檢討簽證結構安全，始符規定。建管處劉美秀處長表示，北市共計 219 名社區建築師，是一群具有高度服務熱誠的「在地化」專業開業建築師，除了上述常見「住」的問題外，本處近來積極推動之「建築物外牆診斷檢查 / 申報及修繕」、「集合住宅無障礙設施改善」、「集合住宅設

置共用部分設施設備(如電動汽車充電座)等補助以及「輔導成立公寓大廈管理組織及報備」等服務項目，社區建築師們依其建築技術與對建築法令等專業素養，協助市民朋友或社區大樓住戶解決問題。若民眾想要聯繫社區建築師諮詢相關問題，可電洽 02-27208889 轉 8387，由專人服務，或可至台北市建築管理工程處網站首頁 > 「建管業務綜合查詢」 > 「宣導專區」 > 「社區建築師專區」查詢。

2021 年 08 月 12 日  
記者黃芸涵/好房網 News  
[is.gd/oi9hg](http://is.gd/oi9hg)

## 免費廢除化糞池 提昇居家環境品質

高市政府水利局為改善市民居家環境，積極向中央爭取經費辦理污水用戶接管，截至今年 6 月底接管率已提昇至 46.62%，已有效降低污染源。為使環境改善成效更提昇，水利局爭取預算免費為市民廢除化糞池，針對大樓地下層亦訂定「高雄市政府水利局辦理建築物地下層既有化糞池廢除或改設為污水坑補助要點」，補助廢除化糞池，每處新台幣五萬八千元；改設污水坑者，依建築物地下樓層分別補助七萬二千元至十萬八千元不等，水利局呼籲市民多多利用此項補助改善生活品質。

一般化糞池的設計會有三個沉澱槽，污水進入沉澱槽後，逐槽進行沉澱，再排放至污水下水道系統。化糞池常產生沼氣與異味、容易孳生蚊蟲，化糞池爆炸的事件亦時有耳聞，同時住戶尚需支付設備維護修繕、定期抽水



高市工務局推動免費廢除化糞池化專案，圖為糞池廢除施工中(左)與化糞池廢除完工後(右)對比。(圖 / 高雄市政府工務局提供)

肥及抽水馬達運轉電費等繁雜支出，廢除化糞池可一勞永逸解決上述問題。

水利局表示辦理污水用戶接管工程時，請民眾配合廢除化糞池，由公辦工程於污水接管後，將化糞池

抽乾、清潔消毒、回填，以提高環境衛生及安全。

2021 年 08 月 04 日  
記者徐炳文/風傳媒  
[is.gd/AMr8d4](https://www.setn.com/news/is.gd/AMr8d4)

## 海地 7.2 強震在台北？戴雲發：148 萬棟房子很危險

我國友邦海地，人口稠密的首都太子港 8 月 15 日發生規模 7.2 極淺層強震，累計至少造成 1,297 人、逾 5,700 人傷、1.36 萬棟建築摧毀、1.37 萬棟受損，直到現在救難人員仍持續搜救當中。中華民國建經協會理事長戴雲發表示，這樣的強震若發生在我國任何一個都會區，尤其是台北，30 年以上老屋逾 148 萬棟，傷亡恐怕會



難以想像，光是想想都會害怕。

「海地這樣的強震已經跟 921 大地震差不多了。」戴雲發說，921 大地震芮氏規模為 7.3 級，29 人失蹤、11,305 傷，51,711 棟房屋全倒、53,768 棟房屋半倒，要知道，震央南投多是平房，若是在雙北區域，後果難以想像。

引述前內政部長李鴻源的話「台北若發生 6.3 級以上淺層地震，恐怕會有 4、5 千棟倒塌。」更何況是 7 級以上超強震。戴雲發解釋，台灣早期建築法規較鬆，921 大地震後，各地方政府才全面提升規範，也就是說目前台灣老屋應持續加速都更、危老進度。

「雖然政府近年都更、危老進度表現可圈可點，但速度仍追不上龐大的老屋數量」戴雲發建議，政府應持續想辦法再加速，而民眾倘若居住在 30 年以上老舊建築，觀察屋況有「漏水、磁磚掉落、龜裂」等情形，就代表房子屋況比別人差，應該盡快加入危老、都更行列。

戴雲發指出，以建物而言，南投、海地的建物，都是 1~2 層樓高度，人口工作、居住密集度都相對較低，但台北則皆是高樓大廈，人口密度相對不少，而且台北盆地還會有「盆地效應」會放大地震力。



▲近 5 年全台都更案共核准 942 件、危老案共核准 1,547 件。(示意圖 / 記者陳韋帆攝影)

引述前內政部長李鴻源的話「台北若發生 6.3 級以上淺層地震，恐怕會有 4、5 千棟倒塌。」更何況是 7 級以上超強震。戴雲發解釋，台灣早期建築法規較鬆，921 大地震後，各地方政府才全面提升規範，也就是說目前台灣老屋應持續加速都更、危老進度。

「雖然政府近年都更、危老進度表現可圈可點，但速度仍追不上龐大的老屋數量」戴雲發建議，政府應持續想辦法再加速，而民眾倘若居住在 30 年以上老舊建築，觀察屋況有「漏水、磁磚掉落、龜裂」等情形，就代表房子屋況比別人差，應該盡快加入危老、都更行列。

《三立新聞網》彙整新北市、

台北市政府最新資料，大台北區域目前共有 148 萬 642 戶 30 年以上老屋；921、311 之後列管建物中，紅標雖然已全部解除，但黃標台北市仍有 51 件、新北市 14 件黃標，合計共 65 件。

另根據內政部最新資料，全國屋齡 30 年以上數量，截至 110 年 Q2，總計為 4,491,986 宅；危老案部分，截至 110 年 06 月 30 日，近 5 年全台重建計畫受理數 2,136 件、共核准數 1,547 件；都更案部分，截至 110 年 7 月 31 日，近 5 年受理總案件數為 1,370 件、共核定 942 件。

2021 年 08 月 16 日  
記者陳韋帆/三立新聞網  
[is.qd/oab0KA](https://www.setnews.com/news/is.qd/oab0KA)

## 智慧防疫 提升城市免疫力

台灣從五月中新冠疫情大爆發，能在兩個半月從爆發高峰到穩定控制、逐步降級鬆綁，除了民眾的自律與

防疫意識之外，中央與地方從開始扞格磨合到後來的溝通合作，發揮關鍵的作用；但更重要的是地方的

執行力。

面對新冠疫情，接觸基層第一線的地方政府首長與團隊，莫不戰

戰兢兢積極防疫，甚至超前部署（例如新北市與彰化縣擴大社區普篩）；這種積極謹慎的防疫態度，讓疫情逐步獲得控制。各地方政府在掌握確認感染源、進行疫調、擴大社區篩檢、居家隔離、執行疫苗接種等阻絕傳播鏈的表現，可圈可點。

隨著疫情的擴散與起伏，地方首長的領導統御和團隊的跨局處合作、跨縣市通報協調，都影響地方政府危機處理能力與防疫表現。除了短期的危機處理能力之外，地方政府應善用長期累積的城市治理能量，增強防疫決策與作為。

全球城市治理的主要趨勢是推動智慧城市，疫情期間如何利用城市數位基礎建設，對疫情的大數據進行全面的資料收集、追蹤整合、共享與分析，進而迅速掌握疫情、進行疫調、熱區預警、盤點與調度醫療資源等，將有助於提高防疫決策效率，增強地方防疫能量。

我國推動智慧城市多年，今年三月在南港舉辦第八屆智慧城市論壇暨展覽，台北、桃園及高雄三個直轄

市共同主辦，加上全球六十二個城市的參與，展覽主題包括智慧醫療、智慧交通、智慧建築、智慧節能、智慧政府等應用。五月中面對疫情突襲，我們才發覺我國推動智慧城市經年，但整合防疫實務的能量仍未到位。

以智慧防疫為例，中央推行的簡訊實聯制，供地方政府衛生局有疫情調查需求時，向指揮中心申請調閱，以即時展開接觸者匡列、環境清消等防疫措施。然而，地方政府抱怨想申請簡訊實聯制資料進行疫調，資訊量大、申請流程時間難以掌控，防疫作戰效率大打折扣。

防疫需要跨域治理，中央與地方應共同整合各單位防疫資料，連結電信營運商用戶定位資訊，精準判斷人口流動與預測疫情擴散方向。地方政府衛生、民政、交通、警政、消防等功能各司其職，面對疫情需快速反應及決策（例如確診病患後送到哪家醫院），智慧防疫要求必須資料整合與分享，才能迅速掌握疫情，做出決策。

在數位科技發展及防疫的需求下，城市環境將從「人工量測」到「機器監控」，全球各城市都加速建置 AI 視訊監控系統，以高精度影像辨識為基礎，搭配人工智慧的防疫視訊監控，結合 LTE / 5G 網路，每分鐘可測量百人體溫，大幅度提高檢驗效率。此次疫情對政治、經濟、產業、消費及民眾的工作與生活都帶來挑戰，也開發智慧防疫的創新空間。

智慧城市是全球城市治理的共同願景，但智慧城市不只是紙上競賽；而是長期累積的數位轉型基礎工程。面對新冠疫情變種病毒的威脅，我們應整合公私部門的資源與網絡，透過跨域治理與開放資料的分享，建構智慧防疫的實務解決方案，提升城市的防疫能量，有效增強城市免疫力！

2021 年 08 月 09 日  
李永騰 / 空中大學公行系教授、前青輔會主委（新北市）

[is.gd/JtmUn0](https://is.gd/JtmUn0)

## 四大商機夯，產業如何跟進？掌握一大關鍵，布局海外市場

年來國際經貿詭譎多變，再加上 COVID-19 疫情大流行，台商拓銷海外市場挑戰巨大。然而，儘管大環境充滿不確定性，但新科技推陳出新、世界各國對永續地球的追求，仍衍生出龐大商機。為協助新北企業跨越拓銷挑戰，擷取智慧永續商機，新北市政府今

年將於 9 月 7 日~9 月 8 日以視訊方式辦理為期兩天的「國際採購商洽會」，活動以 5G 及 AIoT 作為活動策畫主軸，整合新北市優勢產業規劃「運動科技」、「防疫科技」、「5G/AIoT(人工智慧物聯網)」、及「綠色能源」四大產業為洽談主題，

協助新北企業掌握後疫時代商機，積極佈局海外市場。

### 逾 240 場視訊媒合 串連 20 國海外企業買主

新北市經濟發展局局長何怡明表示，一直以來，新北市政府都積極透過推動產業發展，實現新北市打

造智慧城市與永續地球的願景，也藉此為新北市產業在智慧科技與永續應用、建立優質的軟硬體服務與系統整合能力。相信這次聚焦潛在商機龐大的四大洽談主題，可以把新北市優質產業的產品、解決方案或服務，推介到全球市場

新北市經發局指出，這次採購商洽會為新北市產業媒合歐美、東北亞、東南亞，以及中國大陸等逾 20 國買家，包括越南電信業者及運營商 (Viettel Group)、韓國醫療及運動器材通路商(Hubiotechms Co., Ltd.)、專門進口高端電子科技產品越南通路商(Hung Long Co., Ltd.)及多次參與活動的義大利買家(Microlab)等，預計進行 240 場次視訊媒合，初估約可創造逾 3 億元商機，後續更可促成新北與國際業者長期商業合作，帶領新北業者全面搶入國際市場。

### **新北四大優質產業 搶佔全球商機有實力**

綜觀今年商洽會的四大洽談主題，每一個領域商機都高度可期，且新北市產業都具備優質產品或解決方案，藉此洽談會媒合買主，相信可為企業贏得商機。

#### **運動科技**

110 年 10 月的「全國運動會」將在新北市舉辦，新北市「運動科技」產業受到高度矚目，舉凡智慧衣、智慧手環等穿戴式科技，整合 AI 與 AR、VR、MR 等體感技術的智慧運動用品，以及運動復能設備或健康促進與電競產品等，都可藉此商洽會集



結在一起，藉由產業串連的能量，把新北市優質運動科技產品拓銷到全世界。

#### **防疫科技**

COVID-19 疫情持續在全球疫情延燒，「防疫科技」商品需求依舊龐大，由於台灣防疫做得非常好，受到全世界讚譽，因此海外企業都具備高度意願來台採購防疫科技產品或解決方案。而新北市產業在環控感測系統解決方案、監控門禁系統、非接觸式生理量測系統、零接觸經濟服務、宅經濟服務等防疫科技具備優勢，可望藉由商洽會贏得商機。

#### **5G/AIoT**

「5G/AIoT」兩大前沿科技正引領世界邁向全智慧生活時代，全球採購商機龐大，而新北產業在 ICT 關鍵零組件、物聯網、5G 關鍵技術與創新應用、巨量資料、雲端服務與應用...等領域具備優勢，極具競爭力的優質產品或解決方案，可藉由此商洽會對接全球精準買家，贏得商機。

#### **綠色能源**

近年環保意識抬頭，包括太陽能電池與模組、智慧充電樁等「綠色能源」，也成為國際熱銷的採購項

目。新北市產業在綠色能源相關領域包括再生能源、智慧電動車、智慧電網、智慧防災、智慧家庭、智慧建築等具備競爭優勢，絕對不能錯過這次商洽會，可以接觸到全球綠色能源買主的拓銷契機。

新北市經發局已經連續 8 年舉辦的國際採洽會，具有豐富商洽經驗更深受國際買家信任，成為海內外業者重要的採購平台。相信今年國際採洽會聚焦新北優質產業與具備潛在商機的主題，將再次為新北市企業衝破疫情封鎖線，拓展廣大的海外商機。

#### **活動資訊：**

- 活動時間：2021 年 9 月 7 日~9 月 8 日
- 指導單位：新北市政府
- 活動地點：台北新板希爾頓酒店 宴會樓 1 樓吉祥廳
- 報名期限：110 年 8 月 20 日止
- 詳細訊息：可至活動網頁 ([https://isourcing-trade.com/zh/activity\\_single/0](https://isourcing-trade.com/zh/activity_single/0))查詢，或洽 02-25987495 分機 110 柯小姐