



M 電子報 台灣物業管理學會

第 237 期
2021/11/01

Taiwan Institute of Property Management

台北市優良公寓大廈 10/29 頒獎

強化公寓大廈管理營運 臺南首辦管委會委員培訓

110 年度第二次徵案啟動 號召翻轉城市新提案

城中城大火 內政部：一個月完成老舊建物造冊

柯文哲認應修法強制設管委會 北市明年起 8 樓以上需公安申報

大疫時代，「綠建材」讓宅在家樂活深呼吸

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：月進科技整合有限公司

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

台北市優良公寓大廈 10/29 頒獎

台北市政府為鼓勵居民積極投入社區管理維護工作，提昇居住環境品質，2021 年度優良公寓大廈評選活動結果出爐，分別由「忠泰大美社區」、「迪化街十連棟」、「萬壽社區」、「南港軟體工業園區」、「康寧 AIT 社區」分別奪下小型、中型、大型社區、商務型大樓與風華再現組冠軍，各可獲得 5 萬元獎金及獎座一座，第二名、第三名也可分別獲得獎金 3 萬元、2 萬元及獎座一座，優等獎則可獲頒獎狀一幀。



臺北市府建築管理工程處 劉美秀處長致詞

另為鼓勵市民發展自身社區獨特的特色·特別頒發主題特色獎·可獲頒獎狀一幀及 5 仟元獎金。台北市政府訂於 10 月 29 日上午 10 時 30 分在市政大樓 1 樓中庭舉辦表揚暨頒獎典禮。

本年度因應防疫升級·參賽社區歷經書面初審·複審兩階段評選·台北市政府遴聘包括:具法律、會計、社會工作、社區營造、管理維護、管理實務、消防、環保及建築專長等市政府內外專家學者評選後·選出獲獎社區及管理維護公司與人員等獎項·得獎名單請參見附件。

2021 年 10 月 16 日
記者林湘慈/ MyGoNews
is.gd/uqdf02

110年度優良公寓大廈評選得獎名單			
序	類型	社區	
第1名	小型住宅社區組	忠泰大美社區	亞大管理維護股份有限公司
第2名	小型住宅社區組	大同明日世界明日館	齊家管理維護有限公司
第3名	小型住宅社區組	高過岸	皇家國際管理維護股份公司
優等	小型住宅社區組	森立方公寓大廈	自聘(伍朝陽)
第1名	中型住宅社區組	迪化街十連棟	台灣捍衛管理維護股份有限公司
第2名	中型住宅社區組	閱讀春樹社區	洪英管理維護股份有限公司
第3名	中型住宅社區組	夏木漱石行雲區	勤讚管理維護股份有限公司
優等	中型住宅社區組	德運官鼎社區	克莉絲汀國際管理維護股份有限公司
第1名	大型住宅社會組	萬壽社區	潤泰管理維護股份有限公司
第2名	大型住宅社會組	重陽花園新城	自聘(劉鴻全)
第3名	大型住宅社會組	潤泰萬花園社區	潤泰管理維護股份有限公司
第1名	商務型大樓組	南港軟體工業園區	捷正管理維護股份有限公司
第2名	商務型大樓組	德安印象二期	連鴻管理維護有限公司
第3名	商務型大樓組	威尼斯國際商務大樓	勤讚管理維護股份有限公司
第1名	風華再現組	康寧AIT社區	國際維和管理維護有限公司
第2名	風華再現組	台大JIA社區	康盛管理維護股份有限公司
第3名	風華再現組	圓山岳陽樓社區	中菱管理維護股份有限公司
優等	風華再現組	華美聯合大廈	自聘(李文忠)
特優	社會住宅組	健康社會住宅	中工管理維護股份有限公司
安全管理特色獎	1. 森立方公寓大廈 2. 大豐名廈		
和樂里鄰特色獎	3. 大豐名廈 4. 臺北市青年社會住宅		
外觀維護特色獎	5. 鉞金苑社區 6. 圓山1號院社區		
最佳進步特色獎	7. 大龍峒社會住宅		
環境整潔綠美化獎	8. 大同明日世界明日館 9. 植心園公寓大廈 10. 芬第LIFE社區 11. 德運官鼎社區 12. 欣聯芳朵社區 13. 圓山1號院社區 14. 臺北市興隆D2區社會住宅 15. 臺北市文山區木柵社會住宅 16. 東明社會住宅 17. 明倫社會住宅		
防疫管理特色獎	18. 圓山1號院社區		
最佳總幹事獎	19. 忠泰大美社區 20. 森立方公寓大廈 21. 南港軟體工業園區 22. 德安印象二期 23. 夏木漱石行雲區 24. 萬壽社區 25. 康寧AIT社區 26. 臺北市健康社會住宅 27. 臺北市青年社會住宅 28. 臺北市興隆D1區公共住宅		
積極參與特色獎	29. 麗芙花園大廈		

強化公寓大廈管理營運 臺南首辦管委會委員培訓

臺南升格直轄市後·隨著產業與交通發展·人口往都會區集中·公寓大廈隨之興起。為協助社區主委更容易上手公寓大廈管理業務·臺南市政府與臺南市物業管理發展協會今年度首次開辦「台南市公寓大廈管理組織委員培訓營」·首場訂於 10 月 30 日舉行·洽詢可撥打協會服務專線 06-2603987 王小姐。

市長黃偉哲對於物業管理發展協

會為提升臺南市公寓大廈管理營運·回饋社區免費開辦培訓課程的精神表示贊同；並為落實社區自我管理·提升居住生活品質·減少公寓大廈糾紛事件·屆時將到場為培訓營揭開序幕·以鼓勵更多優質的主委投身社區事務。後續還會再開辦 2 場培訓課程·歡迎新成立報備管委會之各項委員共襄盛舉。

工務局表示·首辦培訓課程內容

將從實務面出發·並邀請公寓大廈資深從業人員及律師·針對法令·管理運作及爭議處理等方面·透過深入淺出·案例討論等方式·讓與會主任委員都能快速的熟悉社區事務及組織運作。

工務局表示·公寓大廈小從環境維護·大到設施設備檢修·都仰賴管委會的運作·包括定期完成社區的安全檢查及設施設備修繕更新·

讓社區住戶的財產生命皆得以保障。市府期望藉由社區組織委員的培訓，提高公寓大廈管理維護品質，讓市府、協會與管委會三方聯手為住戶打造更優質、更安全的生活環境。

2021年10月21日
記者莊漢昌/ 台灣好新聞
is.gd/c2Kvzv



110 年度第二次徵案啟動 號召翻轉城市新提案

臺北市「110 年第 2 次 1+7 智慧領域徵案」將於 11 月 1 日於 Smart Taipei 網站上的[徵案專區](#)正式公告上線。本次各機關共計提出 14 個徵案主題，號召各領域專家為城市問題提出解決良方。另為能讓產業界瞭解提案計畫，預計於 11 月 2 日舉辦「110 年第 2 次 1+7 智慧領域徵案產業說明會」，透過臺北智慧城市專案辦公室[臉書](#)直播，由臺北市智慧城市 1+7 領域推動小組代表說明本次徵案內容，歡迎各方產學研單位共襄盛舉。

臺北市政府自 109 年起每年兩次舉辦 1+7 智慧領域徵案，分別為 5 月及 11 月，由北市府各領域機關分別提出需求，邀請產業提供創新解決方案。本年度第二次徵案於 11 月 1 日開跑，提案包含交通局提出將公車車機應用程式化的需求，盼整合現有其他車上設備訊息，建構開源作業系統以利後續更新與維護；都發局提出應用延展實境(XR)結合社會住宅既有的建築資



訊模型(BIM)，於社宅進行設施維護管理；另環保局亦提出於道路安全島進行 AI 偵測垃圾棄置的需求，透過擷取違規行為影像，作為後續取締告發使用等。透過 1+7 智慧領域徵案，媒合政府領域需求與產業創新解決方案，打造公私協力場域驗證成果之基礎，提升創新解決方案擴大落地可行性，以實踐智慧城市概念。

「110 年第 2 次 1+7 智慧領域徵案」徵案期程自 110 年 11 月 1 日起至 11 月 30 日止，各領域需求議題

與提案申請方式請參考 Smart Taipei 網站[徵案專區](#)；欲了解提案機關徵案內容說明，歡迎關注臺北智慧城市專案辦公室臉書，參加 110 年 11 月 2 日由本局舉辦的「110 年第 2 次 1+7 智慧領域徵案產業說明會」[線上直播](#)。

2021 年 11 月 01 日
記者曹景旭/ 民眾網
is.gd/IMgd1e

城中城大火 內政部：一個月完成老舊建物造冊

高雄城中城大火造成 46 人死亡，老舊公寓缺乏管理的問題亟需解決，內政部長徐國勇今日主持「老舊複合用途建築物建築、消防安全精進作為會議」，要求地方政府一個月內完成全國老舊複合用途建築物盤點造冊，3 個月內完成荒廢雜亂建物等危險環境清理改善、公安消防稽查及救災演習工作。

徐國勇指出，為強制老舊危險建物成立管理組織，21 日內政部務會報已通過「公寓大廈管理條例」修正草案，將儘速陳報行政院審查後，送請立法院審議，以保障國人居住及生命財產安全。

內政部表示，為強化老舊複合式建物安全，今日會同經濟部、環保署、警政署及各地方政府消防、建管等相關單位召開研商會議，要求各地方政府於今年 11 月 22 日前，全面清查盤

點全國所有老舊複合用途建築物，追蹤造冊列管。

針對老舊複合用途建築物，如有荒廢雜亂的樓層或空間，建築物所有權人應於 2022 年 1 月 22 日前，完成環境清理改善，排除所有危險因子；期間要求地方政府定期就「盤點納管、環境清理、稽查狀況及執行救災演練」的辦理情形回報中央，屆期仍未改善者，將依建築法及消防法規定開罰，倘現場無法進入，警察及工務機關亦會配合排除，維持秩序。

地方政府清查及稽查如有委託專業團體(機構)經費需求，將予以補助相關作業費用。

內政部指出，為加強停(歇)業或荒廢場所的公共安全管理，將依建築法第 77 條規定及消防法第 6 條規定，要求停、歇業或荒廢的建築物

所有權人、使用人或管理權人，負起維護建築物合法使用與其構造及設備安全的義務與責任，自即日起將全面清查列管，強力執行公安及消防安全檢查。

同步啟動「消防法」修法，強制要求複合用途建築物內營業場所有停業、歇業等未使用情形者，仍應定期辦理消防安全設備檢修申報，以明確管理權人維護消防安全設備的義務，並強化複合用途建築物共同防火管理及整體避難訓練，更全面檢視消防法的罰責，提升妨礙消防安全檢查等之處罰，修正草案將儘速陳報行政院審查後，送請立法院審議，以保障民眾居住安全。

2021 年 10 月 22 日
記者彭煒琳/ 工商時報
is.gd/Nn7PJG

柯文哲認應修法強制設管委會 北市明年起 8 樓以上需公安申報

高雄鹽埕區 40 年屋齡的「城中城」，14 日凌晨發生大火造成嚴重傷亡，引起各界關注，凸顯大樓消防安全管理問題；台北市長柯文哲、副市長黃珊珊今臨時增加行程，下午視察台北市西寧國宅，柯文哲受訪表示，以前內政部規定 16 樓以上才會查公共區域的公安檢查，2014 年起台北市 11 樓

以上就要檢查，台北市這類複合型的大樓有 124 棟；北市府今宣布明年 1 月 1 日開始，8 樓以上就要開始公安申報。

被問到台北市僅有 4 成大樓設管委會，柯文哲表示，2003 年以後的新建大樓大部分都有強制設管委會，之前的確很多都沒有，市府有專案輔導

小組要求設管委會，但他認為現在只能用勸導的方式，乾脆直接修法比較快，「中央政府、立法院都在你們手中，什麼法要通過都可以。」

柯文哲重申，設管委會應要先強制設立，後面問題再解決，尤其舊的那些高樓建築物，至於西寧國宅，在西區門戶計畫是最後一個大的子

為打造低碳環保的宜居城市、幫助地球永續而努力，內政部建築研究所指出，這不只符合世界趨勢，更因為建築材料的品質攸關居住環境的舒適程度，對居住者的身心健康更有日積月累的長遠影響，住得舒活安心，建物也可永續傳承，照顧全家人和下一代的健康。

「綠色」是「心」方向，核發綠建材標章數量創歷史新高

自從新冠肺炎疫情侵襲以來，國人宅在家的時間拉長，甚至線上工作、會議、上課、購物、點餐用餐都在家裡進行，於是加倍注重住所的建材品質，而企業則基於環保意識，採用綠建材構築工作空間，致力改善員工們的工作環境，留人留心，善盡社會責任，邁進幸福企業。

對於綠建材的需求，從內政部建築研究所綠建材標章核發件數創新高，就可以看得出來。建築研究所指出，從 2004 年建立綠建材標章制度起，透過相關檢測與評定程序，鑑別、標示建材的品質及性能，讓國人選購優質建材。不但進而提升室內環境品質，更引領產業發展，截至 2021 年 9 月底止，歷年已累計核發 2,877 件標章，涵蓋 20,499 種產品。

值得注意的是一年多來新冠肺炎開始蔓延全球，臺灣民眾儘量避免出入公眾場所，重新定義「宅在家」的意義，拉升生活水準，建築研究所 109 年度共計核發 292 件綠建材標章，核發件數創下歷史新高，可以說「綠色」是臺灣產業的「心」方向。

4 類「人本健康、地球永續」綠

建材，推進善的循環

從綠建材申請件數的持續提升，可以看出綠建材標章制度已成功獲得產業界、消費者的重視與迴響，並有效推進國內綠建材的產製及消費風潮，民眾可選購的綠建材產品也趨於豐富多元，建築研究所推動綠建材標章制度迄今，顯見已有效提升國人居住環境品質，促進建材產業轉型與升級，邁進善的循環。

從「人本健康、地球永續」理念出發的綠建材，建築研究所訂定四大分類：生態綠建材、健康綠建材、高性能綠建材、再生綠建材，生態綠建材指的是「採用生生不息、無匱乏危機的天然材料，具易於天然分解、符合地方產業生態特性，且以低加工、低耗能等低人工處理方式製成的建材，稱為生態綠建材。」比如國產天然的木竹材。

健康綠建材以臺灣本土室內氣候條件為考量，訂定建材之總揮發性有機化合物(TVOC)及甲醛逸散速率基準，因此健康綠建材也可稱為「低逸散綠建材」。

高性能綠建材意指「性能有高度表現的建材、材料組件，能克服傳統建材、建材組件性能缺陷，提升品質效能。」生活中常見如噪音干擾、基地保水能力不佳、建築外殼耗能、光害等問題，都可藉由採用性能較佳的建材產品，獲得改善。目前綠建材標章的評定項目包含防音、透水及節能等性能，包含防音的隔音牆、透水的植草磚、節能的玻璃與塗料等等。

再生綠建材係指「利用回收材料，

經過再製程序所製造的建材產品，並符合廢棄物減量(Reduce)、再利用(Reuse)、再循環(Recycle)3R 原則製成的建材。」再生綠建材應兼顧性能、健康、生態基本要求，在維持建材所需基本功能的前提下，提高使用回收材料的比率，比如廢陶瓷、廢玻璃、石質下腳料即是。

在內政部建築研究所帶動下，公私協力，研發製產更多擁有綠建材標章的產品，供消費大眾從房屋設計、裝潢、施工之初就選用，蔚為新動能，將可兼具企業創新產品設計、共享服務、循環再利用的正向經濟成長與資源再生永續效益，人們長保健康，也降低對地球生態環境的衝擊。

聯合國大會提出的「2021 年的十大重點議題」指出，面對新冠疫情肆虐全世界的險境之後，以 SDGs (Sustainable Development Goals) 為準則讓世界重回軌道變得無比重要，其中一大議題就是與大自然和解，我們應該降低溫室氣體排放量，關鍵產業如製造業應設定減碳里程碑。

在這關鍵的一年，從製造業當中的綠建材大力推廣起，實踐在生活層面、在消費層面，期望綠建材深入大眾居家角落，臺灣綠色承諾也與世界潮流接軌，正如象徵幸福的永恆極光，將讓世界看見臺灣的美好。

2021 年 10 月 27 日
文/ 遠見雜誌整合傳播部企劃製作
is.gd/IB2gwZ