



M 電子報 台灣物業管理學會

第 239 期

2021/12/01

Taiwan Institute of Property Management

台灣老舊公寓大廈管理維護與公安消防課題論壇
110 年度物管學會趨勢論壇：「樂齡「宅」居住空間與設施管理」
互動地圖儀表板推動智能建造
住都中心與智慧物管系統合作 社宅也能 VR 看房
360 度安全家園正式來臨 STAI 全智慧守護家園

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

「城中城」事件後-台灣老舊公寓大廈管理維護與公安消防課題論壇

緣起

高雄「城中城」社區遭祝融之災，造成 46 條人命枉死，內政部部務會報緊急修法通過「公寓大廈管理條例」修正草案，內政部表示，在 84 年 6 月 29 日「公寓大廈管理條例」施行前，已取得建造執照、興建完成的老舊危險公寓大廈，多數沒有成立管理組織來協助共用部分修繕、管理與維護、公共安全檢查、消防安全設備檢修等工作，因此，研修「公寓大廈管理條

例」，除要求這類老舊建物，限期強制成立管理組織並訂定罰則外，也規定直轄市、縣（市）主管機關，得委託專業機構協助公寓大廈成立管理委員會或推選管理負責人，並可補助成立費用。社區住戶在成立管理組織上仍存在許多抗性，建築物公共安全、消防安全堪虞，嚴重影響居住安全與品質，無法避免對都市整體環境產生衝擊，成為許多都市的發展困擾，不符合現代都市永續發展的需求。我們有必要探討

其中的關鍵因素，提出適當的解決對策，以改善當前日益惡化的狀況。

於 110 年 12 月 9 日辦理之「台灣老舊公寓大廈管理維護與公安消防課題論壇」，歡迎各位會員踴躍報名參與。

※ 請於匯款完成後電話確認

聯絡人：陳婉玲秘書電話：02-2531-3162 (FAX)02-2531-3102

「城中城」事件後--- 台灣老舊公寓大廈管理維護 與公安消防課題論壇

※會議議程

13:00 來賓報到

13:30-13:45 杜功仁理事長與貴賓致詞

13:45-14:35 場次一：我國公寓大廈管理業務的發展現況與展望

主講人：內政部營建署建管組組長 高文婷

14:35-15:25 場次二：老舊公寓大廈成立管理組織輔導經驗與政策建議

主講人：台北市輔導公寓大廈成立管理組織計畫主持人 郭紀子

15:25-15:45 休息、茶敘

15:45-16:35 場次三：老舊公寓大廈公共安全、消防安全之挑戰與改善策略

主講人：國霖機電執行長 徐春福

16:35-16:50 綜合座談

16:50-17:00 主持人總結/論壇結束

2021

主持人：楊詩弘秘書長

【主辦單位】台灣物業管理學會、中華民國全國建築師公會

【指導單位】內政部營建署、內政部建築研究所

【協辦單位】中華民國不動產協進會、臺灣建築學會、台灣衛浴文化協會
社團法人台灣房屋整建產業協會、中華民國物業管理經理人協會
台北市建築師公會、台北市公寓大廈管理商業同業公會

【積分申請】1. 建築師換證積分 2. 技師積分 3. 公務人員終身學習時數

【費用】台灣物業管理學會會員300元 非會員500元(含講座/論文集/茶點)

【名額】100人

報名網址及詳細資訊：

陳婉玲 秘書

TEL:02-2531-3162

FAX:02-2531-3102



時間：2021. 12. 09(星期四)下午13:00-17:00
台北市南港區經貿二路1號/南港展覽館401會議室

110 年度台灣物業管理趨勢論壇：「樂齡「宅」居住空間與設施管理」



建築物生命週期的整建與維護、資產活化與資產管理、生活服務平台應用等議題，而「高齡化社會物業管理服務」也曾在 2013 及 2017 列為論壇主題；每年論壇的議題都深具前瞻性。

今年論壇以[樂齡「宅」居住空間與設施管理]為議題；對於即將在 2025 年 65 歲人口達 20% 以上「超高齡社會」的台灣，更有研討的必要性及急迫性。

「台灣物業管理趨勢論壇」今年已是第十八屆；持續舉辦探討物業管理趨勢發展的範疇，涵

括物業管理產業化發展與政策趨勢、社區安全防災的機制與對策、物業設施管理智慧化的整合應用、

2021 年 11 月 30 日
台灣物業管理學會



內政部建築研究所綜合規劃組王順治組長綜整近年研究高齡者居住空間與設施管理的相關課題。



日勝生活科技銀光計畫蔡芳文總顧問以其豐富的規劃及營運管理經驗，分析樂齡居住空間規劃與設施營運管理成功關鍵因素。



台灣受恩劉庭軒董事長闡述受恩公司將高齡者連續性照顧服務，提供多元彈性的智慧照顧環境，建立長輩生活型態模型，透過完整的日常紀錄、即時回報提醒，以及智能數據分析與直覺圖表呈現，進而提升照顧者與被照顧者的生活品質。

互動地圖儀表板推動智能建造

建造業議會為推動業界數碼轉型，近日推出「香港智能建造」互動地圖儀表板，讓業界監察進展，大眾也可一窺佔本港 GDP 逾 4% 的行業情況。地圖儀表板內含五類資訊，包括：

一、本地建造業數碼應用調查

總數 280 個建造項目中，近半已實施數碼化，不過以公營項目為主，而佔總數近七成是私人項目，數碼化僅及三分之一。目前互動地圖上的示範案例不多，只見如香港科技大學、機電工程署和市區重建局等個案，筆者期待香港建築業數碼化更成熟時，有更多成功例子可供分享。

二、「組裝合成」(MiC) 項目調查

包括項目進度、港九分布、建築物料等。互動地圖上展示已完成、建造中、正在拆卸等不同階段的項目。

三、屋宇署資料月報內的資料圖像化

包括已發出拆卸令的樓宇數量、新審批圖則、已簽發佔用許可證的新落成樓宇等。

四、數碼轉型觀感和障礙調查

在 387 個受訪機構中，只有不足一半表示已經或將會數碼化，近七成是因應客戶要求，也有逾半稱數碼化



可降低風險、提升機構形象；至於主要障礙，原來也是來自客戶，另外超過三分之一受訪者指懂數碼技術的人手不足、難以改變現今工作流程.....種種人為因素令數碼之路舉步維艱。

五、數碼化項目以建築訊息模擬 (BIM) 調查

在 280 個建造項目中，不足一半採用 BIM，以公營項目為主，私人的大約佔三成。

其實建築是在環境空間的活動，應與地理資訊密不可分，因此 BIM 和地理資訊系統 (GIS) 這些先進科技，在施工過程中扮演重要角色，例如結合光學雷達 (LiDAR) 和無人機數據，監察進

度；通過聲音傳感器，偵測施工對環境的影響；設置地理圍欄 (geofence)，讓員工出入高危地帶時收到警示，增強工地安全等。

今天，建築行業普遍對數碼轉型欠缺認知，或懶於改變，而工作人員又因新技術的培訓不足，令執行無力。這恍如 20 多年前公營機構和政府部門只肯用紙本地圖，認為行之有效；可是到今天，以 GIS 為核心的電子地圖已經大行其道，一方面方便部門之間溝通，處理颱風、山泥傾瀉、建築物結構等突發事件，功效尤其顯著。

2021 年 11 月 23 日
作者鄧淑明/港人講地
is.gd/OnN9fv

住都中心與智慧物管系統合作 社宅也能 VR 看房

新北住都中心與遠端智慧物業管理系統的新創品牌「金箍棒 JGB

Smart Property」(以下簡稱金箍棒) 平台合作，將在三重五谷王、土城

明德等兩處青年社會住宅導入系統，啟動高度自動化租賃物業管



新北住都中心與金箍棒 JGB Smart Property 正式簽約，在社宅導入遠端智慧物業管理系統，左為新北住都中心副執行長錢奕綱，右為 JGB Smart Property 執行長田智娟。

理，(二十五)日正式完成簽約，住戶未來可透過手機、平板或電腦跨裝置，登入平台使用 VR 看房、線上簽約等服務，享受數位升級的便捷生活。

三重五谷王、土城明德青年社宅為新北市政府藉由容積獎勵方式分回的社宅，目前已完成招租，預計一一年十二月底開放入住。新北住都中心與金箍棒合作項目包括：七百二十度身歷其境的「VR 線上遠端看房」；不受地區侷限、方便快速的「電子簽章

智能合約」，還有即時簽約與帳單通知，以及線上修繕的派單管理，提供住戶更便利的居住環境。

新北住都中心表示，藉由導入智慧化物業管理系統，能提供社住宅戶更便利的服務，例如線上繳費節省住戶前往金融機構或超商繳費的時間、線上物業報修不受時間及地點限制，管理人員收到通知後立即通知廠商至現場處理，且在線服務住戶過程皆有紀錄，省去日後查詢的困擾。同時，住都中心啟倡導

節能減碳政策，用數位化、電子化簽約替代傳統紙本文件，傳達永續經營理念，提高行政效率。

金箍棒的租賃管理雲端化服務，融合新創產業技術與業界經驗。金箍棒執行長田智娟提到，物業管理是需要長期與人接觸且移動性高的行業，自去年全球疫情衝擊下，尤其在台灣三級警戒期間，多數業者無法維持舊有的經營模式，金箍棒至今幫助超過百家的包租代管業者，在疫情期間維持穩定入住率，很高興受到新北住都中心肯定，透過系統提供 VR 線上看房、線上簽約、即時修繕追蹤、出租管理等服務。

新北住都中心與金箍棒的合作，協助政府落實居住正義，推動物業管理的產業規模化發展，運用地產科技(PropTech)達成零接觸的租賃流程，提升續約率、降低空屋率，體現後疫情新常態的無接觸工作模式。

2021年11月25日
記者王志誠、周貞伶 / 台北新生報
is.gd/VKIMjS

360 度安全家園正式來臨 STAI 全智慧守護家園

數月前新聞曾報導社區安全事件，一名國小女學生由母親送抵補習班大樓後，某男子形跡可疑尾隨小女生進入大樓，所幸該母親機警叫住小女生而化解危機。試想一下，如果沒有這位機警的母親預警到異狀，這位

女學生的後果是否將不堪設想？現實中很多犯罪行為並非一眼即可看出，而是透過一連串的行跡嗅出可疑。為了更好的保護人身安全與公共安全，許多公共場所、廠辦大樓、校園社區都會架設監控攝影

機。但是，許多憾事仍不斷發生，靠事發後調閱監視器影像，無法做到事前預防，全民安全需要能夠「防範於未然」提前攔截悲劇發生。為此，結合人工智慧 AI 的突破性產品「STAI 智慧時空」，提供智

能影像推理與分析服務，透過最新 AI 智慧科技，預測警示即將發生之犯罪事件或是危險行為，迅速掌握犯罪者的移動軌跡，縮短大量追查時間，做到 360 度安全防護。

AI 影像推理分析，公共安全管理不可缺

STAI 將 AI 智慧運算最大化，其科技先進之處主要在預測事件與追蹤軌跡；運用多項影像辨識偵測與具人工思維的 AI 系統，分析眾多監視攝影機所傳回的影像，結合時間、空間數據和人(物)間關係做出統整，即時準確的偵測並推理出事件的來龍去脈，找到關鍵人(物)，以此搭配物業管理保全系統，便能全面完善的保護民眾。就對安全防護最有貢獻的「預測複雜事件」功能而言，可以針對不同需求設定指令給 AI，當 SATI 發現超乎 AI 設定的異常畫面時，會先依據不同片段畫面推理判斷是否可疑，而後自動發出警示以便即時做出應變。而追蹤犯罪的「立體追蹤軌跡」，在鎖定特定人或物件之後，提供智能化影像推理與分析，不斷搜尋影像、回溯且快速找出其路線的軌跡，包含平面與立體面樓層，進而模擬出動線，省去耗損大量人力與時間調閱影片。新加坡最大私人保安集團 - 策安 Certis 集團 CDO 數位長符史山特別跨海連線站台記者會，他表示：「在後疫情時代，如何在現有的人力資源下，應用科技提高保安服務品質，是重要目標。將 STAI 的服務未來應用在大型公共場域，通過建立起一套即時偵測系統，確保增強安防監



控能力的同時，優化民眾各場域體驗。」

應用領域涵蓋俱全 快速完整掌握安全關鍵問題

除了保全物業管理之外，SATI 可以廣泛運用在各領域上，包括：安全防衛、人身安全、工安管理、友善社區。例如在商業大樓、廠房、車站、購物中心、遊樂園、停車場等室內戶外空間，即時偵測與辨識異常事件、即時追蹤目標並通報警示，有效預防犯罪與事故發生；STAI 是成就各種智慧應用服務的最後一哩路，完善智慧城市、智慧交通、智慧大樓、智慧工廠、智慧校園的發展，改善公共安全與建構更友善的生活環境。

STAI 在美國已申請/取得 20 項以上專利的核心技術「在地運算(In-Data Computing)」，可說是突破過往影像分析技術的關鍵大腦。於台北、新加坡、美國設有辦公室的核桃運算股份有限公司董事長 許有進博士表示：「STAI 智慧時空」，是一

個擁有「在地運算 (In-Data Computing)」核心技術，結合 AI 人工智慧、大數據、IoT、影像分析等新興科技，已經突破到在沒有人類幫助下，可偵測出六個關鍵問題，包括發生什麼事？何時發生？在哪發生？誰曾經參與？相關人在哪裡？以及接下來會發生什麼？目前已和國網中心及新加坡 Certis 集團合作，目前成功佈署在沙崙智慧綠能科學城以及生活工場竹北旗艦店，未來更可廣泛運用在經濟層面上，在智慧商店的熱點分析、人流動向分析，創造更大商業價值。智慧時空將 360 度完整提供不受時空限制的安全防護服務。」

2021 年 11 月 23 日
台灣英文新聞
is.gd/Hzq0lc