



# M 電子報 台灣物業管理學會

Taiwan Institute of Property Management

第 275 期

2023/06/01

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：郭紀子理事長

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

TIPM 新南向 2023 曼谷行的我見我思  
泰國的台灣機遇正是時候—台灣物業管理學會新南向泰國參訪小記

海砂屋重建限時議員提案修正條例 北市府擬評估  
新北營建廢棄物高達 75 萬噸 業界籲推使用循環建材

冷氣電風扇防火小撇步 居家安全一大步

## TIPM 新南向 2023 曼谷行的我見我思

很開心能參與這次南向參訪活動，整個參訪行程的安排是相當用心，這已經算是準投資團的行程。讓我見識到「正大集團」深耕精耘 40 年的成績，在高、闊、廣、深的組織架構裡，企業責任的核心價值，被定義在美好生活品質的領航計畫中，真的不簡單，這是企業家的標準精神。

傾聽，和諧，興趣，辦法，動機，承諾，個人一直奉為主臬，謹遵奉行。

此次有幸拜會曼谷 JLL 仲量聯行的行程，雖與會人士有些失態，可能是沒有會前會的關係，還是自認第一的心態作祟，不得而知。跨國公司講的是身段，也是等級問題，總裁的畫面視訊角度就告訴大家，從屬關係，已經把我們定義為取經，所以我們問的問題，言不及義，這有點可惜。

拜會我國駐泰國經貿辦事代表處，聽到莊碩漢代表講到台北故鄉時，莊代表畢竟接受過民意洗禮，懂

得庶民語言，他用輕描淡寫的小故事講述背後隱藏深沈的無奈，闡述為政者不是不為，而是迫於事實的無奈，是需要用時間換取空間，心有所感。

講到泰國的投資環境，莊代表有很重大的期許，想要做事的人，需要些許的東風，他也期許我們成為東風。這也是為什麼他會想方設法邀請謝金河到泰國參訪的原因。

朱拉隆功大學建築系的圖書館參訪。朱拉隆功大學在泰國是排名第一的名校。聽黃契介建築師說明，每

平米造價 20 萬銖，乍聽有點存疑，但進到圖書館裡，直覺合理。圖書館的設計能營造肅靜的閱讀氛圍，就相當的不容易。尤其燈光的安排設計好用，好看，好美，襯托出圖書館該有的質感。動線的安排，讓移動不成為擾動，自然舒適的環境就產生了。即使安排了活動，也沒有干擾的問題，完全是精心設計，值得讚賞學習。

我想這次參訪曼谷的行程，修正了對泰國的即有印象，除了電線沒有地下化，交通有點混亂外，所看到的街廊，建築物呈現的現代化，已具國際都市發展的樣態，未來相當可期。

此次真的不虛此行，在此感謝郭理事長的帶領及黃老師的壓陣，和我一路相伴的朋友們，謝謝各位。

2023 年 05 月 23 日  
好澄外牆 謝宗民



泰國的台灣機遇 正是時候 — 台灣物業管理學會新南向泰國參訪小記

2023年5月17日，早上5點，我們陸續抵達桃園國際機場，台灣物業管理學會新南向泰國參訪團展開了5天4夜的參訪行程。經過大約三個半小時的飛行，我們降落曼谷蘇凡納布機場（Suvarnabhumi Airport），「沙娃滴卡」！泰國人合掌、溫和有禮，特別的問候，顯現了他們的熱情與生性寬厚，也讓我們立即感受到已經踏上了泰國的土地。

此行之目的主要在於了解泰國之國情、政情、商情、僑情、學情等，探討台灣不動產界尤其是物業管理產業如何在台灣新南向政策下拓展泰國機遇，本會如何與泰國相關專業團體、學術單位、產業機構等建立聯絡乃至夥伴關係。行程期間，我們先後參訪了仲量聯行泰國總公司(JLL Thailand (Bangkok))、駐泰國台北經濟文化辦事處(Taipei Economic and Cultural Office in Thailand)、正大管理學院(PIM)、泰國中華會館等重要單位。

現任駐泰國台北經濟文化辦事處莊碩漢代表、經濟組倪克浩組長熱情地接待了我們參訪團一行，進行了長約2小時的座談，為我們介紹了泰國發展與台商的機會，並鼓勵我們在政府新南向政策指引下，前來泰國發展，莊碩漢代表用鴻海投資案、泰達電子等案例，告訴我們：「台灣前



圖 1: 駐泰國台北經濟文化辦事處莊碩漢代表(中)與參訪團一行，進行了長約2小時的座談。



圖 2: 本會郭紀子理事長向仲量聯行泰國總公司物業及資產管理總監 Dexter Norville 贈送會旗。

進泰國，當前是最好的機會！」。

此行也得到了陳王琨教授的大力協助，陳王琨老師曾在景文科技大學環境與物業管理系任教，擔任學校研發長等職務，5年前移居泰國，於東南曼谷大學物流與供應鏈管理研究所擔任教授。在他的安排下，我們拜會了

正大管理學院，該校執行董事梁秉群、鐘福安、管理科學院院長 Nata Tubtimcharoon 教授、不動產與物業管理系老師以及國際處的主管與我們進行了交流，並且帶領我們參觀了教學設施，學生在校3個月、實習3個月不斷的輪迴，技職教育非常務實的做法，使得學生學以致用、深受業界

歡迎，畢業時就業率達到 100%，讓我們印象非常深刻。

此次行程中，泰國中華會館也是很重要的一个環節，據李那隆理事長介紹，泰國中華會館成立於民國前 5 年(一九〇七年)秋，國父孫中山先生偕汪精衛等由越來泰，主持成立中國同盟會總支部於泰京，並指導組織中華會所，至今已有 117 年的悠久歷史。李那隆理事長為泰國第四代華僑，他憶起在臺灣求學經歷，當年以僑生來台，畢業於國立政治大學公共行政學系，曾任泰國留臺校友會總會理事長，為政大

109 學年度傑出校友。他長年熱心僑務，他說，會館設置了中華語文中心，專門教學正體字與ㄅㄆㄇ系統的注音符號，盼藉此發揚中華文化，每年舉辦國語演講比賽，並辦理中山講座等。該會館秦鎮漢秘書長及部分理事也參加了當天的交流活動。同時，李那隆理事長並特別安排中國大陸在曼谷投資的不動產開發商與我們進行了深入的交流，夏津晶董事長介紹了泰國的投資環境與開發案情況，提醒我們要投資一定要做好「落地」準備，避免走彎路。

本次參訪團成員包括：台灣衛

浴文化協會理事長、本會榮譽理事長黃世孟教授，中華保全協會會長、本會顧問湯永郎及夫人，新北市公寓大廈管理維護同業公會理事長、忠華保全集團吳富榮總裁，本學會國際交流委員會主委、宗陞數位有限公司高金村執行長，本學會常務理事、京鎂公寓大廈管理維護公司蔡妙能董事長，本學會會員委員會主委、全齡通用居住空間規劃師王芸芸，本學會理事、益昇智慧科技股份有限公司董事長洪嘉聲及夫人，新都興資訊股份有限公司葉武霖總經理，好澄外牆美容公司謝宗民董事長，千里達企業有限公司張繼文總經理，正安公寓大廈管理維護公司易永秋總經理，鴻法公寓大廈管理維護公司何天慧總經理，金箍棒智慧物業管理顧問公司田智娟執行長、楊博翔業務經理及蔡德明專員，租賃平台股份有限公司共同創辦人周庠業務長，周祖珍建築師事務所陳姿伶秘書等，共 21 人。

我們在泰國的行程每天非常滿檔，有很多的收穫，參訪活動圓滿順利，也得益於黃契介建築師事務所的大力協助，黃契介建築師全程親自安排、解說，特別致謝！



圖 3: 泰國中華會館李那隆理事長(前排中)熱情接待參訪團一行。

## 海砂屋重建限時議員提案修正條例 北市府擬評估

北市府針對海砂屋設自治條例，規定 5 年內未申請重建，容積獎勵逐年遞減，議員認為條文恐讓所有權人不願參加重建，建議修正；北市建管處今天指出，若議會通過後將會評估。

台北市議會法規委員會討論包含議員提案修正「台北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例」第 7 條規定。國民黨台北市議員游淑慧說，此自治條例規定，海砂屋應在 5 年內申請重建，但規定一定

期限，恐影響住戶重建意願。

她指出，北市府自治條例規定，海砂屋 5 年內申請改建完成，可獲 30%容積獎勵及增加樓地板面積等優惠措施，但超過 5 年未申請，每年遞減 5%，最低只能維持 10%容積獎

勵。

游淑慧表示，住戶會認為越接近自治條例限制時間，容積獎勵越來越少，原不願重建的海砂屋住戶，就更不願意接受重建，提案要求北市府取消原規定，並放寬限制時間。

列席會議的國民黨北市議員汪志冰說，假設刪除此自治條例內規定的時間限制，恐造成過去遵守規定的屋主不滿，後續會引發爭議。

北市府法務局表示，如已申請建造或重送的海砂屋，經修法通過後仍可適用，但興建完成的建案，就無法申請補助。建築管理工程處統計，北市須拆除重建的海砂屋共 251 棟、5096 戶。

北市議會法規會決議，要求建管處應先提供過去資料，如透過此自治條例申請容積獎勵的住戶等數據，收到資料後，待下週續審。

建管處表示，針對海砂屋都有列管公告，並依建築法通知所有權人應在 2 年內停用，且若無正當理由而繼續使用，可罰所有權人新台幣 5000 元以上、6 萬元以下，並按次處罰；若議員提出有關海砂屋自治條例修正案，經議會通過，將評估後續作法。

2023 年 05 月 31 日  
記者劉建邦/中央通訊社  
bit.ly/3WM33xE

## 新北營建廢棄物高達 75 萬噸 業界籲推使用循環建材

新北市營建工程廢物產量居高不下，加上民眾自行裝修部分，總計 75 萬噸。營建廢棄物處理困難，對環境影響極大，業界認為推動循環建材，可以降低汙染成本。市府表示，目前已鼓勵使用循環建材，也會在公共工程做示範。

新北市目前老屋眾多，且地狹人稠，居住需求高，不論都更還是蓋社宅，住宅興建成本居高不下，加上缺工缺料，導致興建困難，營建汙染也多。

新北市議員黃淑君認為，市府應推行循環建築，讓建材可被再利用，且透過預鑄工法可減少第一現場的施工時間，讓住宅的汙染減少，減少人力的耗損，也可透過工法，達到建築物可像樂高一般，配合需求隨時重組。

黃淑君認為，市府應積極考量資源的「循環」再利用，推行「材料護照」及「循環建築認證」，透過政策誘因，降低碳排。



現有營建廢棄物都會送到營建廢棄物處理廠分類，業界認為可以使用循環建材，可降低對環境的汙染。圖 / 新北市環保局提供

台糖就在台南規劃沙崙智慧綠能循環住宅園區，達到低度汙染排放，呼籲市府應積極檢視政策，搭配社會住宅的興建，與時俱進。

全國建築師公會理事林忠慶表示，循環建築就是營建廢棄物再利用，過去拆掉老屋後，剩下的營建材料就當廢棄物丟棄，對環保是不好的，必須要挖很大的坑或是山凹掩埋，對生態跟國土環境不好，若採用循環建材，確實可以減少環境

汙染。

另外，台灣由於政策問題，若想推動循環建材恐要花 20 年以上，相關概念還是流於形式，加上台灣沒有建制所有各行各業可用的資料管理庫，在推動上確實有難度，這也是未來的重中之重，呼籲政府單位應該正視相關問題。

城鄉局表示，目前市府已經推動智慧建築、綠建築、節電設施等規範，也會與內政部建研所及台灣建築

中心合作，研擬相關規範，會納入社會住宅執行。內政部也有在推動，雖然成本高，但還是必須要做業界的示範案例，鼓勵民間也配合來做，社宅、都更案多管齊下。

工務局表示，現有的綠建材

就是循環建材的概念，已經鼓勵使用，針對議員希望制定建材護照，目前會花 2 周研議，哪些建材也可納入利用。

環保局表示，新北依照中央建築能效管理精神，推出「節能 E 好宅」和「節能 E 管家」政策，加速

住商建築節能。未來也會針對建築物本體及空間環境營造，以納入物料、空間、水及生物等循環。

2023 年 05 月 18 日

記者江婉儀/聯合報

[bit.ly/3OPwPQp](http://bit.ly/3OPwPQp)

## 冷氣電風扇防火小撇步 居家安全一大步

每逢夏天到來，天氣逐漸炎熱，電風扇及冷氣使用率大增，由於季節性電器產品閒置一個冬天後可能佈滿灰塵，若運轉不順或過熱故障，甚至有起火疑慮，據彰化縣消防局統計，去年彰化縣計發生五件電風扇火警，八件冷氣機火警，所幸發現即時，未造成人員傷亡。彰化縣消防局特別提醒，電風扇使用完畢建議拔除插頭，若家中電風扇發生轉不動、轉速忽快忽慢、發出嗡嗡聲等異常狀況，代表馬達軸承已故障，應避免使用；若冷氣機發出異音、不冷或不正常跳電，應拔除插頭停用，並委請專業廠商檢修。

此外提醒民眾夏日家庭用電大增，平時應謹慎用電，留意家中電源線不拉扯，定期清除電器棉絮灰塵，插頭插座不髒汙，延長線不超載，才能減少火災意外的發生。

以下提供防範電風扇及冷氣機火災小撇步，提醒大家切勿輕

忽電風扇及冷氣機故障時發出的警訊，共同守護居家安全。

### 一、電風扇：

(一) 風扇馬達線圈過熱：老舊風扇可能發生軸承運轉不順問題，若卡死不轉，或發現風葉啟動時緩慢，後突然加速，或停止時為突然停止，非緩慢停止，可能軸承乾澀缺油，應避免使用。

(二) 電容器故障：啟動後風葉未轉動，用手一撥能正常轉動或電動機發出嗡嗡聲，可能為啟動電容器故障，若持續使用可能發生冒煙甚至起火危險。

(三) 內部配線短路：電風扇通常設計有擺頭轉向功能，風扇馬達連結至風速開關間配線可能因拉扯磨擦造成線路絕緣外皮破損，造成短路起火。

(四) 電源線短路：電風扇時常搬動可能造成電源線因拉扯導致接點鬆脫接觸不良，或電源線遭重物擠壓造成半斷線，進而引起電源線短路起火。

(五) 任意無限制使用延長

線：當延長線上電器過多時，或使用多個延長線連接時，延長線過負載起火之危險性大增；另外若使用延長線也容易因品質不佳、線路磨損破皮、鼠類嚙咬等增加火災風險，不可不慎。

### 二、冷氣機：

(一) 故障應立即檢修：使用時若發現冷氣不涼、燒焦異味、運轉異音或不正常跳電，應立即停機並斷電(拔除)，委請專業檢修人員進行保養維護。

(二) 避免清潔不當：冷氣機內部機板及配線若髒汙進水，恐造成短路引起火災，建議民眾平時家中自行清洗濾網即可，若需細部清洗務必委由專業人士處理。

(三) 留意異物入侵：長時間未使用之冷氣機內可能引來昆蟲壁虎進入機體內部，若碰觸機板接點引起短路起火，或室外機遭鳥類築巢造成散熱不良引起火災。

2023 年 05 月 19 日

記者方一成/YAHOO 新聞網

[bit.ly/43CCSMc](http://bit.ly/43CCSMc)