



# M 電子報 台灣物業管理學會

Taiwan Institute of Property Management

第 290 期

2024/01/15

社區疑難雜症怎解？現在「一通電話」 專家就上門！

建築申報碳排量 新北 6 月率先上路

不只買不起房！社區管理費「疫後暴漲 45%」

憂住家土壤液化 可上地礦中心官網自主檢查

(外牆維護系列)美容/鋁合金工法 - 鋁合金陽極電鍍的理論基礎

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

## 社區疑難雜症怎解？現在「一通電話」 專家就上門！

北市容老舊，屋齡超過 30 年的老屋相當多、佔比達 86%！社團法人台灣物業管理學會理事長郭紀子表示，臺北市長蔣萬安上任以來，非常重視解決老大樓的問題，期許尚未成立管理委員會的大樓盡快成立，也希望協助社區管委會更專業、有效率的運作。因此，臺北市 113 年度公寓大廈管理組織輔導計畫從 1 月 1 日已經展開。該項輔導計畫委由社團法人台灣物業管理學會辦理，由理事長郭紀子擔任計畫



臺北市 113 年度公寓大廈管理組織輔導計畫從 1 月 1 日已經展開，期許未成立管理委員會的大樓盡快成立，也希望協助社區管委會更專業、有效率的運作。  
圖 / 好房網 News 記者林和謙 / 攝

主持人，他可說是國內網路聲量最高的社區問題專家，對於社區輔導經驗豐富，曾輔導社區召開區分所有權人會議上千場次，他將親自深入社區，執行輔導事務。

郭紀子表示，凡是臺北市民國 84 年 6 月 27 日 ( 含 ) 前領得使用執照而尚未成立管理組織七樓以上的公寓大廈，都可報名申

請協助。已成立管委會的社區，也難免有爭議事件出現，並無法妥善去處理，對於社區管理組織運作遭遇困難的，也可以申請專業輔導團隊協助。郭紀子說，協助成立管理組織，或協助社區管理組織正常運作，提供公寓大廈法律諮詢，召開區分所有權人會議，完成公寓大廈組織報備等，一通電話，專家上門，都是市府安排的免費服務。郭

紀子指出，考量社區住戶平日上班不便，處理社區事務、召開會議通常在假日或傍晚，輔導團隊假日、晚上都會配合，今年春節也不打烊，民眾如有需求，可洽「台灣物業管理學會」服務專線 (02)2212-2248。

2024 年 01 月 15 日  
記者林和謙 / 好房網 News  
[bit.ly/47G18kj](https://bit.ly/47G18kj)

## 建築申報碳排量 新北 6 月率先上路

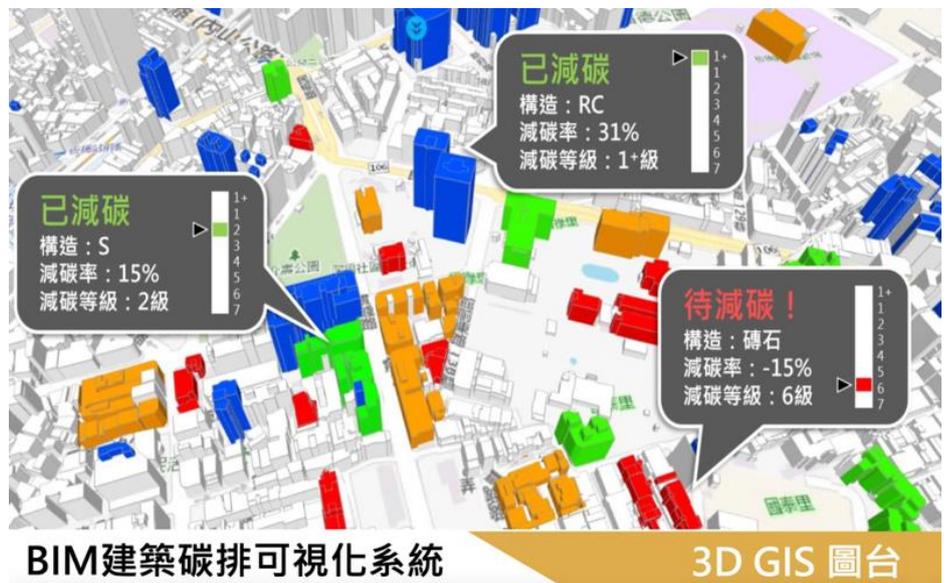
2050 年淨零碳排目標任務艱鉅，新北市府訂下 2030 年由公有建築率先達到碳中和目標，才能逐步落實國家 2050 淨零碳願景。新北市工務局表示，今年起，新北市主辦的公共工程將率全國之先，必須申報及查核碳排量，明 ( 2025 ) 年鼓勵民間建築跟進，2026 年新北市的新建築要全面實施碳揭露。

工務局表示，全球營建部門碳排放量約占 38%，新北市住商部門碳排也約占 39%，建築減碳是邁向淨零的重中之重；為此，新北 2011 年起就開發建築資訊模型 BIM，除方便建築師設計建築，也是計算建築碳排利器；去年進一步連結內政部建築研究所的「建築構建碳足跡資料庫」，讓 BIM 能自動計算建築物「總蘊含碳排量」，也就是建材從原料開採、運送到使用階段的排碳量。

工務局長祝惠美說，新北市的公共建築自 2020 年 7 月起，已全面導入 BIM 的設計系統，協助建築師從建築規畫設計、施工、維運管理等全生命周期，能同步檢核設計方案的排碳量，也可配合內政部建研所推動的「低碳建築評估與認證制度」，發現設計細節或使用建材排碳量偏高，即可隨時調整，對建

築減碳是很大的助力。

工務局科長鄔豪中說，今年 6 月左右，就可將 BIM 的碳排評估樣版納入公共工程契約規範，並由市府的公共工程率先示範，再擴及其他公共工程及民間建築，預期 2026 年就能建立建築物公開資料庫 ( 建築碳排地圖 )，全面實施建築碳排揭露，外界能清楚辨認新建築的碳排等級。



BIM建築碳排可視化系統 3D GIS 圖台  
新北工務局今年起率先要求公共工程申報建築碳排量，目標 2026 年全面揭露建築物碳排量。圖 / 新北工務局提供

鄔豪中說，公私有建築申請綠建築證書時，有提供容積獎勵，愈低碳的綠建築就愈容易取得證書，是鼓勵民間建築跟進的主要誘因。

新北市議員黃心華表示，BIM 能協助建築在設計建築時，模擬日照及天候條件，設計更符合

節能、低碳的建築，也能抓錯、減少施工誤差，提高工程品質、降低成本，如今還能進一步掌握建築生命周期的碳排狀況，值得加速推動。

成大建築系教授蔡耀賢指出，有好用的設計工具，加上金管會推動企業 ESG 認證，會誘導很多企業

主跟進興建、使用低碳建築，其中也有機會因為好的 ESG 評比，獲得利息減碼、貸款加成等優惠；未來要實施碳費或碳權交易制度，都有助民間推動低碳建築。

2024 年 01 月 07 日  
記者李成蔭 / 聯合報  
[bit.ly/423yBlh](https://bit.ly/423yBlh)

## 不只買不起房！社區管理費「疫後暴漲 45%」



台灣物價高，什麼都漲價，就連社區大樓管理費也持續攀升，就有網友抱怨，住家社區管理費，從疫情前一坪 55 元上漲到 80 元，漲幅超過 45%，光是一個月的管理費，就要繳 5000 多塊，面對管理費持續上升，對社區戶數少，公設多的住戶來說，負擔是更重了。

社區管理員：「可以幫我開嗎可以啊。」

包裹信件寄來，有人代收，出門也有叫車服務，還有健身房交誼廳電影院等，多種休閒設

施，滿足不同住戶需求。

社區管委會副主委林家民：「服務有收發信件，然後還有代叫計程車，我們這邊也有送洗衣物的服務。」

不過想要住進，這種飯店式管理社區，就得負擔較高的管理費。

記者劉彥萱：「以 300 戶的大型社區來說，最大的優點就是，擁有豐富的公共設施但相對來說管理費也不便宜，以這棟社區來說，管理費一坪就要 100 元。」

這棟住宅大樓，每戶都是兩房一廳格局，坪數約 35 到 48 坪，因

此住戶每個月，光是管理費，就要繳三到五千元，只是通膨，基本工資不斷調漲下，社區管理費的成本，也跟著提高。

社區管委會副主委林家民：「基本上會影響到管理費的負擔，就是基本工資的調漲，所以說我們光物業保全，跟清潔人員的，他們的收入就會變高，那我們當然相對就是增加，社區這邊去做增加。」

算一算物業保全，加上清潔人員共 12 位，每個月至少就要 7080 萬，還有公共水電，維修費電梯保養，景觀花園維護費用，零零總總加起來，每個月支出約 130 萬元上下。

社區管委會副主委林家民：「那我們夏季電費的話，光今年的夏天，我們社區大概就二十五萬的電費，這樣加起來就一百多，對啊然後它不包括其他的，維養維修這些，那我們外面的一些景觀植栽，也是需要維護，這些都是一些費用。」

台灣物業管理學會理事長郭紀

子：「我們管理費支出，最大宗的支出就是，人事的費用，那包括保全人員，清潔人員機電人員等等，總之所有的人事費用，這些年因為連續八年，基本薪資調漲，那這些人本來就是，薪資比較低的一群，所以這樣子首先就帶來，這個人事成本的大幅度的增加。」

通膨加上物價漲，讓住宅管理費指數，連年攀升，根據主計處統計，2018年是98.14，2021年為100，但到了去年2月指數突然攀升，寫下102.35新高，就有網友抱怨，社區管理費，從疫情前一坪55元上漲到80元，漲幅超過45%，一個月管理費繳五千多塊。

不動產智庫執行長何世昌：「上漲的原因當然是因為，人力市場缺工的問題，那保全的這個成本，薪資都普遍的上揚，所以管理費也勢必調漲，那以目前來看全台灣，以台北市的管理費是最高的，管理費也分這個新建案，以及社區的大小，以台北市百戶的社區來說，新建案的管理



費一坪，大概在一百三到一百六左右，那如果是中古屋社區，大概會打五到七折。」

早年台北市中古社區管理費，每坪收取約60到70元，新北市收50到60元，但近兩年漲幅超過兩成，台北每坪幾乎都要破百元，社區大樓從裡到外，沒有一處不花錢，況且是舊大樓，需要更換的設備只會多不會少，花費又更可觀。

台灣物業管理學會理事長郭紀子：「到今年全台灣的建築物，已經一半以上超過三十年，那以台北市來說那就更加嚴重，三十年以上的大樓，達到百分之四十六，四十年以上的大樓超過一半，那隨著大樓

的年齡不斷地增加，所以很多的設施設備，包括建築物本體，例如說外牆外牆磚等等，這些掉落的狀況就越來越嚴重，所以隨著年紀的增加，所以也造成我們建築物，及其附屬設施設備的維護的成本，不斷地提升。」

管理費一旦不足，未來社區維護，可能受到影響，但面對管理費持續上升，若社區戶數少公設又多，住戶負擔又更重，對無殼蝸牛來說，不只買不起房，管理費恐怕也快繳不起。

2024年01月02日

記者黃冠瑋 劉彥萱 / TVBS 新聞網

[bit.ly/3S33jXf](https://bit.ly/3S33jXf)

## 憂住家土壤液化 可上地礦中心官網自主檢查

日本元旦發生芮氏規模七·六強震，多地傳出房屋倒塌、土壤液化災情，引起國人關切自家建築安全。經濟部地礦中心說明，即使建築位於高度風險的土

壤液化潛勢區也無須太緊張，民眾可先進行五項簡易檢查，若是符合其中一項就無須過度憂慮。

地礦中心的「土壤液化潛勢查詢系統」，依據地質鑽探資料與地下

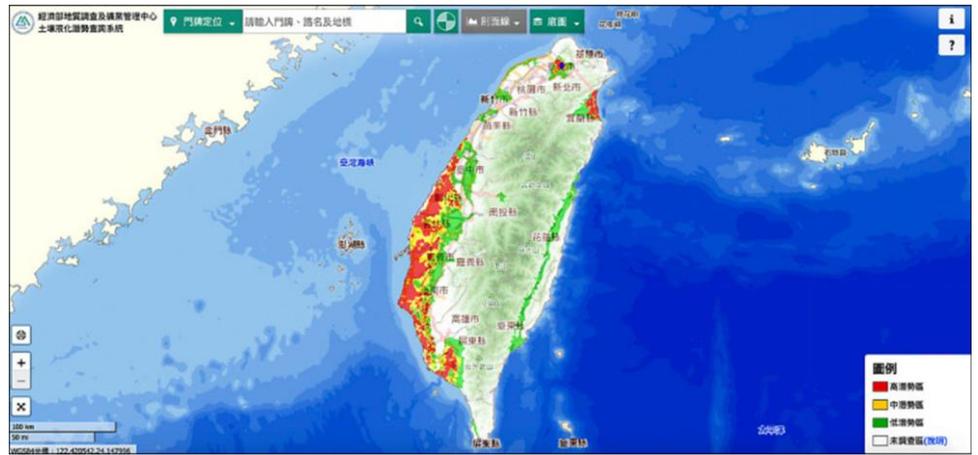
水位資料，以建築法相關規範演算方法，分析在發生約五到六級的設計地震時，可能發生土壤液化的輕重程度，共分為三級，分別為低度風險（綠色）、中度風險（黃色）及

高度風險 ( 紅色 )。

地礦中心指出，台灣沿海的平原地區、平原區的河道附近以及海埔新生地，都有可能發生土壤液化，例如西南平原沿海、蘭陽平原、屏東平原，以及台北盆地等。不過，即使建築物位於高度風險的潛勢區，只要不發生大地震，對建築物不會有任何影響。

地礦中心建議，民眾可先進行簡易自主檢查，下列五項檢查條件中只要建築物符合任一項，通常就不用過度擔心土壤液化的問題。

一、一九九九年十二月二十九日修正「建築物耐震設計規範



與解說」後所設計的建築物；二、建築物具有 ( 含 ) 地下三層以上地下室；三、採用樁基礎的建築物；四、建築物基礎為筏式或版設計，樓高不超過三樓；五、建築物基礎座落在非液化地層，例如黏土層、卵礫石層、岩盤等。

地礦中心提醒，如果民眾進行

自主檢查後，仍無法確認或有疑問，可向所在地的縣市政府，申請建築物結構設計圖及地質調查報告，再向技師諮詢專業診斷。

2024 年 01 月 03 日  
記者廖家寧 / 自由時報  
[bit.ly/3U2RBP9](https://bit.ly/3U2RBP9)

## (外牆維護系列)美容/鋁合金工法 - 鋁合金陽極電鍍的理論基礎

1. 鋁陽極處理的理論及方法與一般電鍍大同小異,亦需要電流、電解質、化學品,而鋁最常與鉻、鋅、銅等成為有厚度的合金。

2. 所謂陽極電鍍;於陽極表面上,讓鋁陰離子與陽離子交互作用配合,形成氧化鋁堆疊成陽極薄膜。製造薄膜時機;讓鋁氧化分子薄膜分解於每一平方英上有百萬點,在塗層上製造許多小孔,因電區與孔洞連結,傾向等距,於四周長成氧化牆或架橋細胞,一旦小孔成功後,薄膜佔一定的比例下,所以

它是與電流密度與陽極處理時間成比例的。

3. 不論鍍件是否染色,封閉是一種最後工序工法作業,事實上封閉是一種化學變化過程,使氧化物塗層變的更具化學穩定性的水化合物表界面,他有抵抗大氣及一般化學品的侵襲能力。

### ➤ 說明

- 陽極氧化物塗層的厚度與封閉品質及腐蝕抗力,是決定鋁合金界面耐候性的關鍵。
- 陽極氧化物塗層的厚度都是以微米來計算。一般外牆平板鋁合金陽極電鍍塗層都介於 2u 至

5u 之間,目前已知的鋁合金系列材質當中,都發生過凹塌孔洞的問題即所謂氧化現象,而反射能量光澤慢慢消失,失去良好的抗候性,慢慢由氧化現象產生分解衰敗,形成表界面抗壓分子結構裂解。

- 形成表面材質劣化因素很多,酸雨,水漬侵蝕,不當清潔,腐蝕性氣體籠罩披覆等等。

### ➤ 對策

- 良好的清潔維護保養工序工法。
- 無腐蝕性清潔藥劑。
- 磨擦係數高且不傷材質的手工

具。

- 透過美容工法恢復原來緊密的表界面。

- 鋁帷幕的水漾美觀維持五十年不變可以辦到,只要你選對廠商。

➤ **鋁帷幕界面美容專業技術說明**

- 當陽極電鍍曾遭到破壞而受損,產生凹塌交錯界面,污染很容易沾黏,日積月累黏固,形成固化污垢交疊,所以很難移除,得到的目視結果,異質化的外觀及變色的外表。

- 透過 n 個步驟的工法工序應用,達到表界面更新和保護電鍍鋁合金塗層,且不會破壞或移除電鍍層。

- 使用美容工法後,電鍍層表面將恢復原來的外觀,並會封閉表面所有細孔,使表面吸附力降低,讓活污穢很難困於表面,恢復原來反射能量,而且不會脫落或引起薄片。

- 只要在正確時間做好清潔維護,便可延長鋁帷幕的使用年限。



好澄外牆美容股份有限公司

執行長 林承緯

顧問 謝宗民

