

台灣物業管理學會 第十六屆 物業管理研究成果發表會 徵稿公告
住不起的警訊！住戶因管理費集體焦慮 疑這公設有多浪費？
海砂屋重建與容積獎勵，建築物鑑定不可省
趕快回家檢查！網議「這些」熱水器 NG 裝設地點你避開了嗎？

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

聯絡方式：(02)2245-8000

台灣物業管理學會 第十六屆 物業管理研究成果發表會 徵稿公告

- **主辦單位：**
台灣物業管理學會、宏國德霖
科技大學不動產經營系
- **合辦單位：**
國立臺北科技大學建築系
- **發表日期：**
2023 年 6 月 3 日上午
(實體發表)
- **發表地點：**
國立臺北科技大學先鋒國際研
發大樓
- **【投稿報名方式】**
 1. 閱讀「徵文辦法與投稿須知」。
 2. 填寫「報名表」、回填完成報名
程式
 3. 參照「論文格式樣板」完成論文
全文
 4. 上述相關辦法、表格及論文格式
檔案請至台灣物業管理學會網頁
http://tipm.org.tw/CallforPapers16_P.html 下載
- **【重要時程】**
 1. 報名截止日期: 2023 年 5 月 5 日
 - (五)。
 2. 全文截止日期: 2023 年 5 月 19 日
(五)。
 3. 審查結果公告: 2023 年 5 月 25 日
(四)。
- **【聯絡方式】**
 4. 陳婉玲秘書/ E-mail:
service@tipm.org.tw
Tel:(02)2531-3162/
Fax:(02)2531-3102。
 5. 曾建福行政助理 / E-mail :
[m11107007@student.hdut.edu.
tw](mailto:m11107007@student.hdut.edu.tw) / Tel : 0988-303868。

徵文 公告

2023 第十六屆 台灣物業管理學會 物業管理研究成果發表會

- ◆主辦單位：台灣物業管理學會、宏國德霖科技大學不動產經營系
- ◆合辦單位：國立臺北科技大學建築系
- ◆發表日期：2023年6月3日上午(實體發表)
- ◆發表地點：國立臺北科技大學 先鋒國際研發大樓

【投稿報名方式】

1. 閱讀「徵文辦法與投稿須知」
2. 填寫「報名表」、回填完成報名程序
3. 參照「論文格式樣板」完成論文全文
4. 上述相關辦法、表格及論文格式檔案及投稿內容請至台灣物業管理學會網頁 http://tipm.org.tw/CallforPapers16_P.html 下載

【重要時程】

報名截止日期：2023年5月5日(五)
全文截止日期：2023年5月19日(五)
審查結果公告：2023年5月25日(四)

【聯絡方式】

聯絡人：曾建福行政助理
E-mail：m11107007@student.hdut.edu.tw
Tel：0988-303868

陳婉玲秘書
Email: service@tipm.org.tw
Tel: (02)2531-3162 Fax:(02)2531-3102

【研討主題與相關議題】

- A. 物業與資產管理
- B. 生活服務與管理
- C. 設施維護與管理
- D. 部門組織與管理
- E. 物業法規與實務
- F. 教研與證照制度
- G. 其他

【優秀論文獎】

徵選三篇優秀論文，各頒發一萬元獎金。
另擇五篇佳作論文，各頒發三千元獎金。

未得獎但全程參加論文發表會者，
當天閉幕式將頒發論文入選證書以茲鼓勵。



- ※ 所有審查通過之論文將被收錄於本屆發表會ISBN的論文中。
- ※ 本次研討會將會舉行優秀論文評選發表，擇日將公佈優良論文得獎者，並舉辦頒獎儀式。
- ※ 主辦單位將邀請優良論文作者投稿物業管理學報。

住不起的警訊！住戶因管理費集體焦慮 疑這公設有多浪費？

主計處統計社區住宅的管理費指數在今年 2 月創下新高，來到 102.35。不要小看「管理費指數創新高」，這不是一件小事，這是「住不起」的又一重大警訊！而且管理費逐年快速升高絕對是可預期的，沒有最高，還有更高！

不要以為買了房子就只有房貸壓力而已，現實中，在買不起、租不起的情況下，更出現了「住不起」的現象，管理、維護、修繕問題，每個月要繳的管理費金額不小！

管理費節節攀升 造成住戶集體焦慮

其壓力已經嚴重影響住戶居住品質與身心健康，很多社區出現了公設荒廢，甚至住戶集體焦慮，產生管理費壓力症候群，有的住戶因此情緒失控，更嚴重的並造成心理失調。

近年來，因為管理費問題，住戶與保全、物管、清潔等協力廠商的衝突，住戶與管委會的爭執，鄰里住戶意見的分歧等等，不斷產生，社區不安現象越來越普遍與嚴重。

5 大主因 管理費井噴

造成住宅管理費越來越高，主要原因包括：

1. 近年基本薪資不斷上升，而管理費中的最大支出就是人事成本，物管、保全、清潔、機電人員

住宅管理費指數

時間	住宅管理費指數
107年	98.14
108年	98.18
109年	98.64
110年	100.00
111年	100.59
112年2月	102.35

資料來源：主計處網站

的薪資水平大多是貼著基本薪資在走，因此連帶的影響會相當顯著。

2. 長期以來，法制面、社會面都很忽略長期修繕基金準備，大部分社區沒有於平時日積月累提存公共設施的長期維護、修繕經費，而當社區逐年老舊，都市日益老化，就會衍生出很多維修成本，重大修繕的專案分攤費用遽增，管理費需求會出現「集中爆發」的井噴現象。

3. 近 20 年來，隨著新大樓建案越來越多，開發商刻意引導、消費者普遍注重公設配套、服務的大環境下，也明顯拉抬整體管理費的水準。

4. 通膨因素，萬物齊漲，各項維修材料、設施更新費用、日常水

電費用增加，進一步推升社區支出，也導致管理費負擔進一步加重。

5. 過去建築疏於管理，造成嚴重的城市居民健康、安全問題，隨著各種消防、公安事故頻發，政府加強建築管理法令規範，執行強度越來越高，同樣推升居住成本。

5 個減輕管理費負擔的方式

如何盡可能減輕管理費負擔問題：

1. 發揮社區住戶自治功能，自己的事自己做，盡可能減少外聘管理人力編制。

社區住戶要自己動手，多參與社區公共事務，尤其是善用社區退休的健康老人、熱心住戶，道理很簡單，自己做就可以少請人了。目

前保全、清潔、機電、物管人員都嚴重缺工！薪資水準、社會地位低下，工作時間長，專業不受尊重，勞基法保護員工等因素，造成從業人員素質良莠不齊，流動率超高，對於社區並不是什麼好消息，頻繁換人，社區怎麼會管理好？

也許住戶自己組織住戶自行處理還更安全、更妥適。尤其高齡社會趨勢下，社區退休的健康老人增加，社區是共同的「家」，別忘了「家有一老，如有一寶」。

2.多買設備少請人。善用現代科技手段，科技手段管理社區可以顯著降低管理費支出。

3.公設轉型，少公設就會少支出。住宅發展，「豪宅」、「飯店式管理」成為行銷層面的重要訴求，到了「概念氾濫」的程度，林林總總的公共設施，眼花撩亂。不恰當的公共設施，如溫泉、SPA、游泳池等，使用成本非常高，而住戶使用頻率很低。

為了彰顯豪宅或者飯店宅的特質，常常看到住宅大樓 1 樓有豪華氣派的大廳，佔用很大的公共空間。飯店大廳的設計與氛圍，在旅客的動線之中，可以給旅客良好的第一印象以及渡假、尊榮、奢華感，反觀社區住戶，動線最常態是出家門、進電梯、下到地下停車場、開車出門，或者回來停車、上樓反其道而行，1 樓大廳通常不在動線中。

1 樓大廳佔用很大空間，設置服務櫃檯，使用者主要為物管、保



全人員，夏天天氣炎熱，開空調電費負擔重，不開空調，工作人員熱得受不了，是管理中普遍傷腦筋的問題。對於絕大多數的一般性社區住宅來說，我真的很質疑，需要那麼大的大廳嗎？

4.平時多存錢，設置長期修繕基金。

建築物隨著時間的推移，會因氣候、天災、自然老化等物理因素或人為不當，而面臨各個部位的劣化問題。在其生命週期中因經年累月所衍生的劣化，可透過階段性的修繕而恢復其原有性能，為促進建築物的性能維持與耐用化，需要一個長期性、預防性的專業計畫。

藉由計畫內所設定的工程作業儘早回應建築物不同部位的問題，進行整修、改良，以達成與時俱進的性能提升，甚至超越建築物建造之初，而「長期修繕計畫」當然需要平時日積

月累的經費作為保障，避免將經費支出集中一次分攤，讓住戶無法因應。

5.減低日常耗能成本與增加設備的耐用性。

新建物於前期設計中，就要評估居住空間與設施需求，結合綠建築與智慧建築設備與系統，兼顧在地住戶未來管理費及公共基金負擔能力做妥善、科學規劃，未雨綢繆。

對於既有建築，也可以進行隔熱性能改善，以及設施設備能源效率提升等，成效很好，且可能取得政府補助與獎勵。

2023 年 03 月 13 日
作者郭紀子/東森新聞
bit.ly/42b38NX

海砂屋重建與容積獎勵，建築物鑑定不可省

根據內政部不動產資訊平台最新統計，全台屋齡三十年以上的老屋逾四六〇萬戶，占比超過五成，也就是每兩戶就有一戶符合都更危老重建屋齡門檻標準的住宅，其中又以台北市老屋情況最為嚴重，尤其長年飽受海砂屋之苦的民眾，如遇地震來襲就膽戰心驚，深怕建築發生倒塌意外生命財產毀於一旦，居住安全格外受到重視。

民國七〇至八〇年代是海砂屋最猖獗的時候，海砂屋正式名稱為「高氯離子混凝土建築物」，是指建造過程中在混凝土中不慎摻入了被海水汙染未經處理乾淨之海砂，而非正常所使用之乾淨河砂，因此混凝土中氯離子含量過高且不符規範，容易導致建築鋼筋生鏽，連帶造成鋼筋鏽蝕體積膨脹，當鋼筋腐蝕生成物的體積比鋼筋體積大至數倍時，會撐開混凝土造成保護層剝落、牆壁龜裂，裸露之鋼筋接觸到空氣更加速損壞結構安全。

肉眼可見鋼筋生鏽、水泥剝落 進行初步判斷

倘若肉眼看到有鋼筋生鏽、水泥剝落的現象，加上梁柱或牆也有鋼筋生鏽、混凝土剝落的話，為確保居住安全，建議找有經驗之技師或工程人員到現場，根據房屋現況判斷是否疑似為海

砂屋，如初步判斷有可能為海砂屋，再委由經「財團法人全國認證基金會」(TAF)認證合格且有提供鑽心取樣及高氯離子混凝土建築物試驗之機構先進行簡易鑑定、小範圍取樣，簡易鑑定預估費用約二至三萬元內，如試驗結果顯示相關數據超標嚴重再進行後續程序，可節省費用與避免引起其他住戶恐慌。

若相關數據嚴重超標，則為海砂屋機率相當高，應積極面對與邀集鄰居共同討論後續，建議共同出資委由經 TAF 認證合格之機構進行正式的海砂屋鑑定，若住戶們希望進行都更危老重建並爭取海砂屋之容積獎勵，那海砂屋鑑定更是必要的程序。

「高氯離子混凝土建築物鑑定」須房屋所有權人出具檢測同意書，同意檢測單位進入所持有屋內進行調查，鑑定人員會在不破壞建築物主結構體的前提下，於結構體鑽洞取樣作為檢測樣本，對各樓層之白華、析晶、混凝土剝離或剝落、裂損狀況及鋼筋鏽蝕狀況等損害現況拍照並記錄，將取樣之鋼筋及混凝土試體帶回試驗室進行檢測，根據鑽心取樣檢測試驗結果判斷是否為高氯離子鋼筋混凝土建築物，確認相關數據嚴重超標後，再委由專業技師依據相關程序，判定需要辦理補強、防蝕處理或是結構安全有疑慮需拆除重建。

在實際案例中，曾遇到地主明知家中疑似為海砂屋，但經過裝潢、整修後認為依然可居住，且擔心若被判定為海砂屋可能會影響房價或無法出租，而忽略了最重要的居住安全，直至看到鑑定報告上混凝土氯離子含量超標、混凝土強度離法規所規定的安全值相差甚遠時，才恍然理解自己是居住在多麼危險的環境中！

位於地震帶的台灣，建築安全應是房屋所有配備中的標準配備，當存有高度安全疑慮之建物，一旦面臨大規模的地震，則可能造成無法估算的重大生命財產損失。當房屋被判定為海砂屋且須拆除重建時，鼓勵應把握機會將危險建築拆除，不只拆除後能申請政府補助，透過危老重建或都市更新還可爭取海砂屋之容積獎勵。建議尋求有經驗之結構技師及海砂屋都更成功的重建團隊，協助地主順利辦理相關重建程序，好的團隊能把品質、安全與經濟兼顧之共同合作下，落實安全品質透明化的執行，才能真正擁有更安全、舒適的居住環境，從此以後免於地震的恐慌。

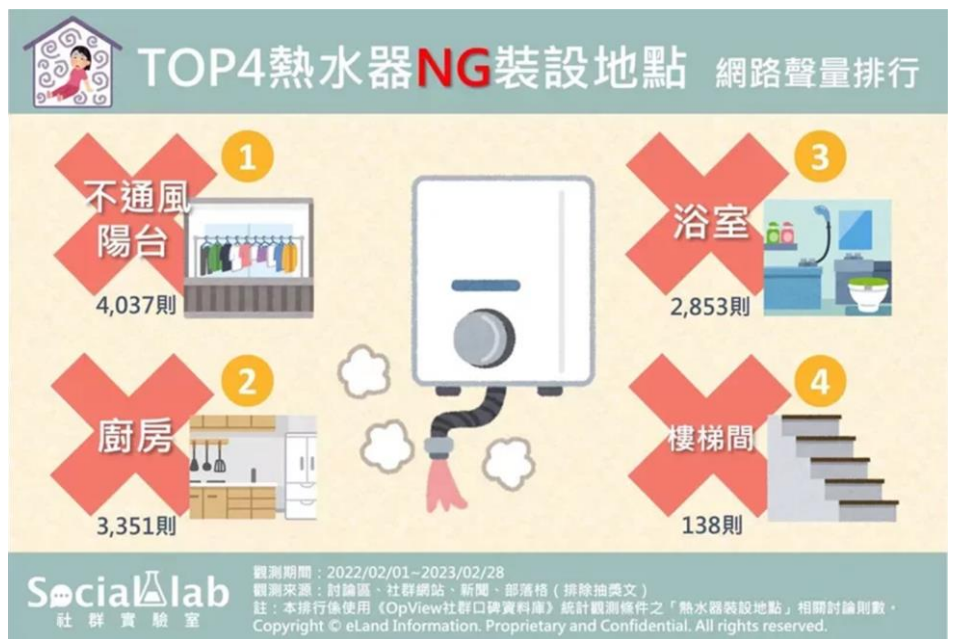
2023年03月2日
作者戴雲發/理財周刊
bit.ly/3LsES3Z

趕快回家檢查！網議「這些」熱水器 NG 裝設地點你避開了嗎？

《Social Lab 社群實驗室》本次透過《OpView 社群口碑資料庫》追蹤近一年內「熱水器裝設地點」相關話題的網路聲量，帶您了解網友熱議的四大熱水器 NG 裝設地點。在外奔波一天，你也很想趕快回家洗個暖和的熱水澡嗎？放鬆泡澡之餘，小心在不知不覺中一氧化碳中毒！根據內政部消防署統計，每年 12 月至 2 月是居家瓦斯熱水器一氧化碳中毒案件的高峰期，無色無味的一氧化碳若吸入過多，會使人頭暈目眩、四肢無力，甚至昏迷死亡，因此家中熱水器的安裝地點尤為關鍵。

「陽台」得避免晾衣加裝窗戶「浴室」、「廚房」再冷也要開窗通風！

觀察近一年內網友針對「熱水器裝設地點」相關話題的討論，可以發現「陽台」受到網友最熱烈的討論。由於熱水器的裝設地點需保持良好的通風環境，因此不少人會選擇將熱水器放置在陽台，但卻忽視了日常生活方式也可能造成潛在危害，有在做水電師傅的網友表示「瓦斯熱水器安裝環境不能堆放雜物、不加裝氣密窗或鋁窗，更不可晾曬大量衣服」。有網友分享「原本以為在陽台裝熱水器很安全，結果老人家又加裝窗戶且密閉不開，怎麼講都講不聽」，讓他很擔心家中



安全，也有網友提到「我家也是加裝窗戶但會打開，奈何家人常常在陽台晾衣服」，對此有人建議可加裝「強制排氣型熱水器」，降低瓦斯燃燒不完全以及避免廢氣滯留的機率。

居住在地狹人稠的都市，不是家家戶戶都有陽台可裝設熱水器，這時「廚房」與「浴室」就是許多小家庭的首選，然而室內易形成密閉空間，更會受到潮濕環境影響。日前在基隆有家庭因為將熱水器安裝在廚房，門窗緊閉通風不良，導致一家四口全都一氧化碳中毒，事件也引發網友討論，有人提到「裝在家裡一定要選電熱水器或強制排氣型熱水器」，也有網友建議「裝在浴室的電熱水器要與淋浴區隔開一定距離」，例如馬桶上方就是不錯的選擇。

另外，不少居住在老舊公寓民

眾會將熱水器安裝在「樓梯間」，認為這樣不佔家裡空間又安全，但其實多數公寓的樓梯間無安裝窗戶，且經常被住戶堆積各種雜物導致空間更加狹小，同樣也易造成通風不良與逃生困難等危害，對此有網友表示「熱水器旁邊最好不要擺放太多雜物，或可以選擇加設一氧化碳偵測警報器」，防範於未然。

你家的熱水器裝在安全的地方嗎？就算裝設在陽台也需注意有無其他遮蔽物影響通風，若是居住條件有限只能安裝在室內，也需選擇安全的熱水器機型以及持有合格證照的業者安裝，定期檢查維修，隨時注意空氣流通，保障你我的居家安全。

2023 年 03 月 12 日
Social Lab 社群實驗室/聯合新聞網
bit.ly/42c5Se1