



M 電子報

台灣物業管理學會

Taiwan Institute of Property Management

第 298 期

2024/05/15

台灣物業管理學會 物業學報第十五卷二期 徵文公告

恭喜~!!物業管理學報 112 年優良論文得獎人員

外牆磁磚剝落砸傷人事件頻傳 監委要查了！

高雄 6 層以上公寓大廈外牆飾材修繕補助 最高金額 15 萬

北市「行愛住宿長照機構」開幕！導入「智慧床墊、電子尿布」

都更條例將修法放寬！加速 921 大地震前建物更新對象多一類

北市山限區都更都審原則公告！

外牆維護系列 / 修復 / 抵石子

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 物業學報第十五卷二期 徵文公告

● 學報主旨：

「物業管理」是一個新興的產業與專業，專為物業所有權人及使用者提供建築設施之經營管理與服務。「物業管理學報」之出版目標在於刊載物業管理相關之科學理論、技術、與實務；透過學術與實務研究成果之發表，希望能促進物業管理領域中創新管理理論、研究成果、理念、經驗、與知識等之傳播，並促使學術界與實務界之交流。

● 研究領域與議題

本期刊將刊載「學術研究」及「實務應用」等二類論文，所涵蓋之研究領域與議題如下。歡迎產官學界之專家學者投稿發表相關之研究成果。

- | | |
|-------------------|------------------|
| ➤ 土木與建築設施之維護 | ➤ 智慧社區規劃與設計實務 |
| ➤ 不動產經營與管理 | ➤ 健康社區與建築環境品質管理 |
| ➤ 使用者環境需求與生活服務管理 | ➤ 能源管理與資源管理 |
| ➤ 物業人力資源管理與領導溝通技巧 | ➤ 物業服務創新與品質管理 |
| ➤ 物業財務管理與採購實務 | ➤ 物業管理教學、考試、證照制度 |
| ➤ 物業專案規劃與專案管理 | ➤ 物業管理相關法規 |
| ➤ 物業管理自動化實務 | ➤ 高齡長照議題 |
| ➤ 物業管理最佳實務與個案研究 | ➤ 社區長照管理 |
| ➤ 永續建築與實務 | ➤ 建築資訊模型於設施管理應用 |
| ➤ 物業防災管理 | ➤ 施工管理 |
| ➤ ESG 在物業管理中的應用 | ➤ 其他 |

● 投稿步驟

1. 至 <http://tipm.org.tw/> · 下載『投稿須知』、『報名表』及『論文格式樣版』。
2. 填寫『報名表』、並完成論文撰寫 (應符合論文格式之相關規定)。
3. 將『報名表』及完稿之論文檔案 (.doc) 郵寄至 jpm@tipm.org.tw。

更多相關消息請至 [台灣物業管理學會官網](#) 查詢。

JPMJournal of
Property
Management

物業管理學報

二〇二四年 秋季號 第十五卷 第二期

徵文公告

敬請踴躍投稿！

恭喜~!! 物業管理學報 112 年優良論文得獎人員

作者	類型	題目
張育端、劉曜華、陳錚漢	學術	臺中市社會住宅物業管理與居住品質探討
許智豪、吳佳容、廖楷民	學術	運用空間動態疏散模型改善傳統公有市場的疏散策略
王子怡、楊詩弘、鄭泰昇	實務	既有混合建築的複層立面改造之研究

外牆磁磚剝落砸傷人事件頻傳 監委要查了！

我國逾 30 年老屋逼近 500 萬戶，外牆磁磚剝落砸傷人事件頻傳，尤其我國地震頻仍，加劇大樓外牆磁磚掉落風險，嚴重影響公共安全。監察院 5 月 4 日表示，監察委員田秋堇、張菊芳、林盛豐對此甚表重視，已申請立案調查。

監委表示，究竟類似磁磚傷人事件一再發生之原因為何？內政部國土管理署有無系統性解決方案？建築相關法規有無建物外

牆磁磚設計施工、年限、定期檢測及安全申報、整修補助等規範？是否落實執行管理？相關因應防範措施及改善作為為何？其他國家如何防範管制？如何追究管理維護修繕

責任及罰則為何？現行法令規範是否周妥？攸關民眾生命財產安全，有深入調查之必要。

113 年 5 月 4 日
記者王鼎鈞 / yahoo 新聞網
t.ly/vGBvu



高雄 6 層以上公寓大廈外牆飾材修繕補助 最高金額 15 萬

高市府工務局今(113)年首次辦理「6 層以上公寓大廈外牆飾材修繕補助」，只要在 113 年 12 月 2 日受理截止前，提出申請並修繕完成，每件每平方公尺最高補助 3,500 元且合計不超過 15 萬元為限。歡迎符合資格的大樓管委會或管理負責人把握機會踴躍申請。

工務局局長楊欽富表示，依據該局巡查建物外牆結果統計顯示，常有隆起、破損、裂縫、位移及剝落等劣化情形。為督促及協助大樓儘早改善完成，該局首次辦理外牆維護修繕補助，期能提升住宅大樓外牆飾材安全進而保障市民人身安全。

工務局表示，補助對象為本市 97 年 12 月 31 日（含當日）前取得使用執照之非公有建築物，且為 6 層以上的公寓大廈，由已完成報備的管理委員會或管理負責人提出申請，需委託開業的丙等以上綜合營造業或土木包



工業使用原材質或類似材質並於 12 月 2 日前完成修繕。

工務局進一步說明，本次補助費用為依實際修繕金額覈實補助，前已獲得本府及其他機關申請相同性質的補助不予重複補助，有意願申請或對申請程序疑慮的大樓，可於上班時間電洽市府四維行政大樓 5 樓建築管理處（第五課、第六課），電話 07-3368333 北高雄轄區分機 2418 至 2422、南高雄轄區分機 2423 至 2427 各轄區承辦人。

工務局指出，申請文件及相關補助資訊可至「市府工務局建築管理處」網頁右方圖示-「113 年度高雄市公寓大廈外牆飾材修繕補助專區」（網址：<https://build.kcg.gov.tw>）查詢及下載，另市府都市發展局亦有老屋拉皮更新補助，如有需要可上都市更新服務網（<https://urbanrenew.kcg.gov.tw>）查詢，歡迎多加運用。

113 年 5 月 3 日
記者李祖東 / 今傳媒
t.ly/n13Q5

北市「行愛住宿長照機構」開幕！導入「智慧床墊、電子尿布」

「臺北市立行愛住宿長照機構」今（2）日開幕，為北醫大體系設立的首家住宿型長照機構，導入「智慧床墊、電子尿布、智慧圍籬、人臉辨識」等智

能設備，並與臺北醫學大學附設醫院就醫資料整合及提供 24 小時遠距醫療服務。

坐落於內湖行善社會住宅的行愛住宿長照機構由臺北市政府委託

臺北醫學大學經營，占地 847 坪，共設有 79 床，提供設籍北市連續一年以上的 65 歲以上，包含中重度失能、長期臥床具有管路、造瘻口等護理需求住民，24 小時住宿照顧服務。



臺北醫學大學陳瑞杰董事長表示，北醫大體系在 112 年進駐關西亞洲健康園區，成立北醫樂

齡診所，提供高齡健康宅住民高品質的醫療服務，此次行愛住宿長照機構順利落成後，明年也即將開辦

六張犁社會住宅日間照顧中心。

北醫附醫暨行愛住宿長照機構施俊明院長表示，行愛住宿長照機構整體空間寬敞明亮，另規劃百坪的行愛幸福學苑，提供機構住民復健運動、規劃社區活動，鼓勵公宅與機構住民間的雙向互動，機構也特別導入多項智能裝置，在門禁管理上，除了透過人臉辨識與智慧圍籬系統進行出入口管制外，更採用最新型的床邊照護 TOF 感測系統。

113 年 5 月 2 日
記者趙于婷 / ETtoday 新聞雲
t.ly/UnA9O

都更條例將修法放寬！加速 921 大地震前建物更新 對象多了這一類



為加速 921 前建物更新，內政部今天通過都更條例修正草案，擴大適用原建築容積更新重建的對象，從現行針對實施容積管制前已興建完成的合法建築物，放寬至實施容積管制前已掛號申請建照的建築基地也適用。

內政部 5 月 9 日下午透過新聞稿表示，9 日部務會報通過「都市更新條例」第 65 條修正草案。

內政部指出，考量容積實施管制前的建築容積多大於管制後的法定容積，且此類建築多為 921 大地震前建造，以現今建築法規標準而

言，恐有耐震不足的疑慮，因此修法擴大適用原建築容積更新重建的對象，從現行針對實施容積管制前已興建完成的合法建築物，放寬至實施容積管制前已掛號申請建照的建築基地也可適用。

內政部提到，期盼透過增加改建誘因，以提高建築物所有權人參與都市更新的意願，並達到提升建築物與民眾居住安全目標。

內政部補充，為確保符合前項條件民眾的權益，這次修法也明定條例修正實施前，已擬訂都市更新事業計畫送地方政府審議的案件，亦得適用原建築容積計算。

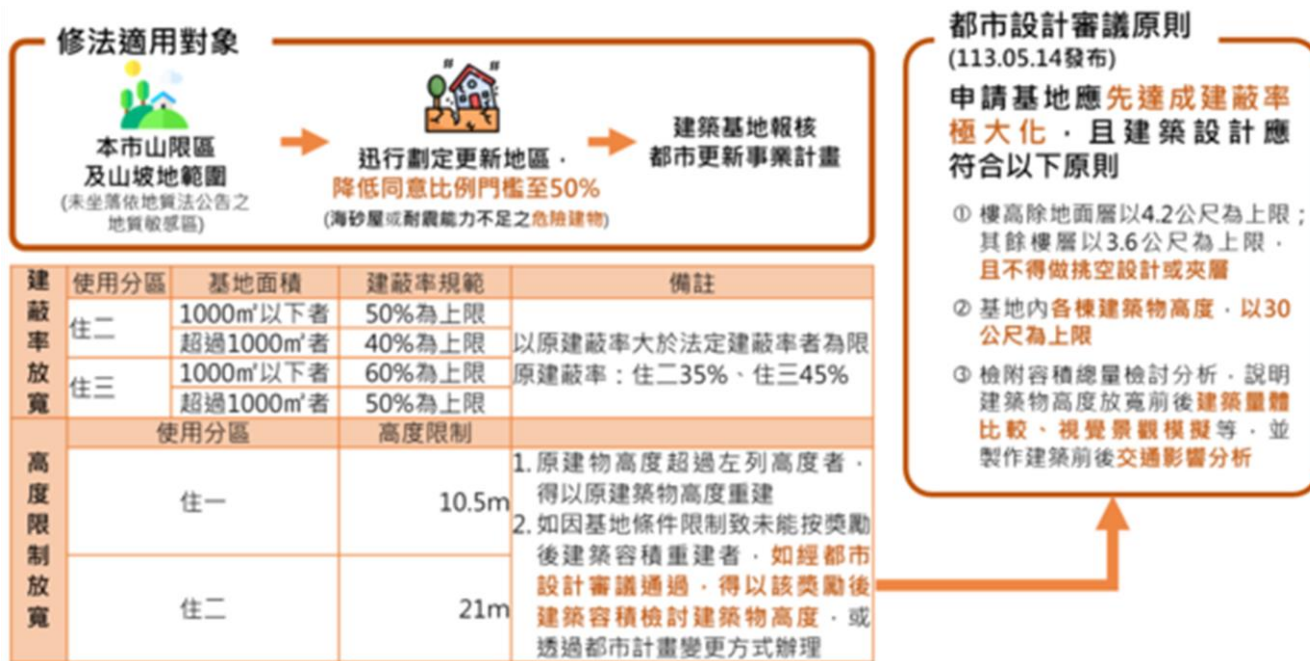
內政部強調，台灣歷經多次地震災害，居住安全攸關國人生命財產保

障，因此都市更新工作必須持續推動，都市更新條例第 65 條修正草案，將盡速陳報行政院審查

後，送請立法院審議，以強化國內居住品質及國人安全。

113 年 5 月 9 日
記者陳正興 / 聯合報
t.ly/Rcj-C

北市山限區都更都審原則公告！「放寬建物高度、建蔽率」須符合 3 條件



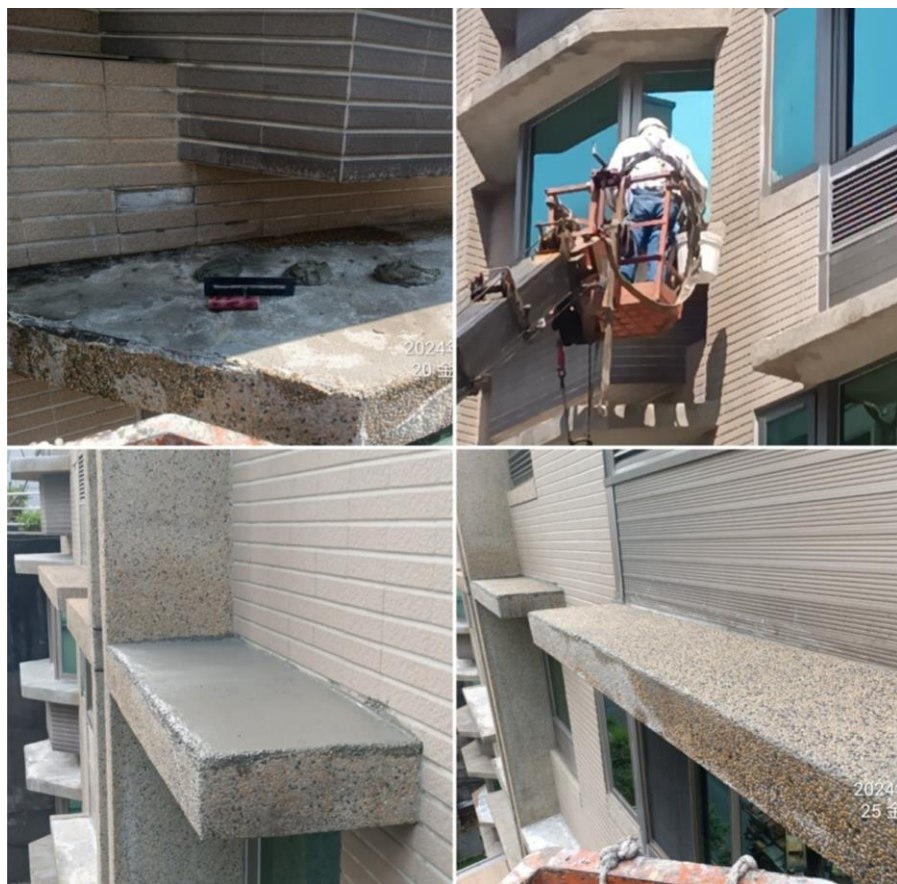
因應全球極端天氣現象加劇，並兼顧環境及坡地老舊建物之居住安全，北市府於 112 年 12 月 18 日修正公布臺北市都市更新自治條例，開放位處非地質敏感區之山坡地、山限區內危險建物得辦理都市更新；其中，如需經都市設計審議檢討建築高度者，市府公布都市設計審議原則，將檢討項目明確化，以提高行政效率、簡政便民，加速都市更新推動！更新處表示，依臺北市都市更新自治條例第 18 條，依水土保持法、山坡地保育利用條例規定公告之山坡地，以及臺北市公告之「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制地區」(簡稱山限

區)，範圍內非位於地質敏感區的危險建物(海砂屋或耐震能力不足)，得經市府依法逕行劃定更新地區以辦理都更重建，並酌予放寬建築物高度及建蔽率，且如因基地條件限制，未能依核定後之容積重建者，得透過都市設計審議或都市計畫變更檢討建築物高度。

以第二種住宅區為例，現行規範建築高度最高為 21 公尺、建蔽率最大為 50%，如因基地條件限制而有高度放寬需求者，便得透過都市設計審議突破 21 公尺高度限制。為落實簡政便民、提高行政效率，市府於 113 年 5 月 14 日公告「山坡地及山限區危險建物都市更新案經都市設計審議檢討建築物高

度」審議原則，明確規範在建築高度最高至 30 公尺前提下，實施者只要於建築設計時，滿足建蔽率最大化、不做挑空設計及夾層，並檢附高度放寬前後建築量體比較、視覺景觀模擬及交通影響分析，即得經都市設計審議委員會審議檢討建築高度。更新處進一步表示，因應逐年加劇的極端天氣事件，今年地震頻繁也促使民眾思考提升居住安全；市府除本系列修法精進措施外，持續推動改進都更 8 箭政策，自各面向精進都市更新機制，打造安心住屋的臺北。

113 年 5 月 14 日
記者戴鈺純 / 好房網 News
t.ly/4cRCB



扞石子作為牆壁的飾物，在台灣超過二百年，大量出現在日據時代的公部門建築群，然後搭配磚頭或紅色磁磚，在當時形成日式的先進的，時尚的，威權的代表建物，包括現在總統府，台北賓館都是指標性的建築物。但細究扞石子於日據時代的工法，又分為扞石子，洗石子，斬石子三種工法交錯應用，基本上原料不變，只是應用工法不同，以扞石子來講；古早的做法是這樣；把海菜粉加水發酵靜置後隔天使用，這時才把小石子和水泥跟像果凍的海菜粉混合使用。但現在

都混合搭配好的，直接加水便可使用，相當方便。

如果於施作扞石子時的前處理很重要，必須把水泥底先打毛，增加比表面積，再上一層益膠泥，讓扞石子緊緊抓牢於施作區域。表面處理後，用抹刀把扞石材塗抹於牆上，因為扞石材的施工比較細緻，使用抹力的訣竅，在於有抹壓的感覺，才能黏固，所以表面摸起來比較滑順，如果沒有滑順，必須抹到順為主，厚度必須要抓到 2 公分，抹平之後，待七八分乾的時候，用海綿沾水後擰乾，將表面水

泥擦去，多擦幾次，讓小石子露出即可。等扞石材的水泥乾掉之後，再用清水加海綿重新擦拭至小石子上沒有水泥灰為止，才算大功告成。

以上是扞石材施作的工序工法，但台灣地處地震帶，難免會產生龜裂，透過打診棒的打診，可以得知澎龜或密著不實的地方，再行敲除重新鋪設。扞石材的修復是件吃力不討好的事，往往要找原來的規格品就相當費力，等好不容易找到，但還是有新舊之差，光新舊之間的填補接縫，小石子的分佈間縫平均，都相當麻煩，往往還要選小石子，一顆顆按壓上去，才能看起來好像沒有修過一樣。做扞石材的修復必須相當有耐心，按部就班的做，做好之後會比新鋪設的還有成就感的樂趣。

好澄外牆美容股份有限公司

 執行長 林承緯
顧問 謝宗民