

歡迎讀者踴躍投稿，或提出物業管理相關問題，將提供專家諮詢服務。

## 台灣物業管理學會 2013 年度年費繳費通知

各位學會會員新年快樂：

過去一年感謝各位會員對學會的支持與鼓勵，到今年二月底止學會網頁點閱率已突破 773 萬人次。為提供更多元服務、更及時的學會現況及物業管理訊息，會員委員會除了繼續發布學會電子報之、經營學會的 facebook 粉絲專頁之外，亦將於近期推出新版學會入口網頁，請各位會員能邀請更多關心物業管理產業發展的人士加入學會及 FB 交流粉絲團，一起為物業管理產業打拼。

會員委員會在此除了先向各位會員拜晚年、恭祝大家新年快樂之外，也順便提醒未繳交今年會費的會員們，抽空利用學會劃撥帳號繳交 2013 年度之常年會費，感謝您！。

### 銀行或郵局匯款收執聯影本黏貼處

繳款方式：

銀行或郵局匯款：至全國各銀行及郵局匯款。

1. 匯款帳戶如下：

帳戶：合作金庫銀行 分行別：南京東路分行

戶名：台灣物業管理學會

帳號：0410717097134

2. 繳款後請將收執聯影本黏貼於本表下方傳真至

台灣物業管理學會 (傳真) 02-2930-9076。

對於會員事務有任何問題，歡迎隨時與本學會會務承辦人員連絡！

會務秘書：吳玫芳 小姐 助理秘書：賴俊仰 先生

聯絡方式：(Office) 02-29313416#2418or2419 (fax) 02-29309076

(e-mail) service@tipm.org.tw

# 中國地政研究所【地政論壇】物業管理前期介入不動產開發之課題

主講人：國土規劃及不動產資訊中心 黃世孟董事長(<http://www.ippi.org.tw/zh/aboutus/info02.aspx>)

時間：民國 102 年 03 月 08 日(星期五) 上午 9:30 至 12:30

地點：土地改革紀念館十樓會議廳(台北市敦化南路一段一號十樓)

主辦單位：財團法人中國地政研究所

聯絡人：黃小姐 Tel: 2577-7831 ; Fax 02-25793730 ; E-mail : crile.org@msa.hinet.net

## 3/8(五)論壇大綱

前言 (問題)

壹、物業管理協助不動產開發，有方法嗎？(1.政府建築審議制度專業觀點 2.物業管理服務專業觀點)

貳、物業管理前期介入專業服務，有何商機？

(1.物業管理前期介入之定義 2.物業管理前期介入之課題 3. 建築生命週期成本之觀點)

參、檢視建築設計品質理論架構，有何方法？

(1.檢視架構、面向與方法 2.物業管理前期介入專業服務團隊)

肆、物業管理前期介入診斷檢視：專案解說：自辦都市更新單元案事業計畫書

【物業管理第一類】建物與環境維護 (1.保全防災 2.設施整維)

【物業管理第二類】生活與商業服務 (3.保潔保健 4.生活服務)

【物業管理第三類】資產經營與管理 (5.創收財務 6.品牌行銷)

結語 (建議)

u 建築屋齡高齡化猶如人口結構老年化

u 時間，永遠站在物業管理這一邊

費用：

1.無需鐘點時數證明者每人 200 元

2.申請公務人員學習時數認證者每人 300 元

3.申請專業訓練鐘點證明者每人 600 元

## 東京都公寓大廈管理維護股份有限公司「102 年度博碩士論文獎助申請公告」

一、獎助對象:國內公、私立大學博、碩士生，不限科系，符合物業相關主題者皆可申請

二、獎助項目/獎助金額/申請時間

(一)博士研究論文：2 篇，每篇獎學金陸萬元(含稅)，獎牌一座，獎狀一幀。

(二)碩士畢業論文：

1. 一般生論文：

(1)特優獎：2 篇，每篇獎學金叁萬元(含稅)，獎牌一座，獎狀一幀。

(2)優選獎：2 篇，每篇獎學金貳萬元(含稅)，獎牌一座，獎狀一幀。

(3)佳作獎：3 篇，每篇獎學金壹萬元(含稅)，獎狀一幀。

2. 在職生論文：

(1)特優獎：2 篇，每篇獎學金叁萬元(含稅)，獎牌一座，獎狀一幀。

(2)優選獎：2 篇，每篇獎學金貳萬元(含稅)，獎牌一座，獎狀一幀。

(3)佳作獎：3 篇，每篇獎學金壹萬元(含稅)，獎狀一幀。

**\*請於 102 年 6/30 前檢附相關文件提出申請。**

申請辦法與相關文件：請上 [www.tokyonet.com.tw](http://www.tokyonet.com.tw) 下載 獎助論文申請辦法或電洽(02)2393-3766#223 孫小姐

## 中興保全加速蛻變 推單身女子公寓

中興保全副總經理朱漢光表示，今年是中興保全蛻變的一年，去年切入 POS 店管系統市場，表現超乎預期，今年除擴大推出不同產業別的 POS 外，也將從蘇州開始進軍大陸市場，正式跨出海外。

此外，因新法上路和市場成熟，耕耘已久的智慧建築和自動體外心臟除顫器（Automated External Defibrillator, AED）的市場，進入加速成長階段。而與國產實業合作，第 1 個跨集團整合案「單身女子公寓」，也預期在今年能定案。以下為專訪紀要：

問：是否有進軍國際計畫？

答：去年 8 月成立的子公司中保科技，將主要負責集團海外市場開發。中保科技第 1 個產品 POS 店管系統「開店快手」在台灣銷售表現佳，未來會以設直營公司或尋找代理商的模式前往海外，將以大陸、東南亞、日本等亞洲地區為優先，亞洲又以大陸為優先。現在在大陸蘇州已找到代理商，今年下半年可望開始銷售。

由於大陸資通訊環境不發達，設直營公司經營有一定難度，所以初期和代理商合作，產品則用賣斷的形式。子公司台灣視訊生產的 DVR、監視器等，未來也都可望在海外開拓市場。

問：POS 店管系統「開店快手」推出後市場反應如何？

答：去年底推出餐飲業 POS 市場反應超乎預期，到今年初已建置超過 500 戶，為歷年最快達成目標的產品，針對零售業設計的 POS 也已完成開發，3 月份將擴大宣傳，接著今年 5、6 月會再推出連鎖業 POS。

中保以租賃式服務、充足的校修據點、雲端即時運算技術為跨足 POS 三大競爭力。全台擁有 85 個分支機構，可以就近維修；資訊又能即時雲端儲存、備份。POS 出問題，租賃式服務能馬上派員前往，以機換機，即時雲端下載點餐記錄，迅速接軌，為業界首創。

問：智慧建築業務發展為何？

答：目前每年在國內約承攬 200 棟智慧建築工程，挹注集團營收逾 3 億元，中保能提供整體規劃、供應設備、整合系統、與協助申請智慧建築標章，長期合作的建設公司包括富邦、國泰、冠德、興富發、皇翔等約 100 家。

日健建設近期開賣的日健昇，其智慧建築相關設備、系統，即是中保協助規劃與標章申請。

今年開始，公家機關 2 億元以上的建案，都必須申請智慧型建築標章，政策鼓勵，加上都市可開發土地越來越少，建商新推案都走向精緻化、智慧化，建商也樂意推出智慧型建築為產品加值，接受度越來越高，商機將持續看好。

問：單身女子公寓目前規劃為何？

答：目前規劃以租賃模式，只租不賣，且只提供給單身女子，地點目前還未確定，但以國產現有土地為主，將由國產集團旗下國雍營造負責建設，結合中興保全的樓管、保全系統、綠建築、清潔，預計全案可望在今年下半年抵定。

問：AED 發展契機為何？

答：AED 今年進入成長階段。衛生署去年修訂「緊急醫療救護法」通過，要求每日有 1,000 人次，或 250 位 60 歲以上長者進出的場所，都要安裝 AED，加上台灣民眾對 AED 認識漸長，有利推廣。

AED 俗稱傻瓜電擊器，是為心臟驟停的緊急情況，設計給一般民眾都能使用的搶救儀器，在日本、歐美國家極為普遍，平均每 10 萬人都設有超過 200 台，台灣目前平均每 10 萬人只有 17 台，目前中保市占率約八成。

估計台灣 6 年內市場能增加 10 倍以上，過去中保採賣斷形式，一台 AED 要價 15 到 20 萬元，今年也改採租賃模式，約租費 3,000 元，大幅降低門檻，可望刺激裝設意願。



## 都更冷 北市公寓連 4 月跌 1 成

都更冷，台北市老公寓行情連跌 4 個月。根據內政部實價登錄網資料，北市公寓自從去年 8 月實價登錄以來，均價從每坪 50.05 萬元一路跌到 12 月每坪 44 萬元，跌幅逾 1 成，其中萬華、文山區跌幅更是高達近 3 成。

住商不動產統計內政部實價登錄網資料，發現台北市公寓行情連續 4 個月下滑，去年 8 月北市公寓均價為 50.05 萬元，但 9 月均價就滑落至 49 萬元、10、11 月均價各為 48.43 萬元、46.59 萬元，北市公寓連跌 4 個月，跌幅超過 1 成。

其中跌幅最高的是萬華、文山區，12 月成交均價為 27.2 萬元、30.62 萬元，4 個月來各跌 26.84%、24.17%；台北市萬華區公寓僅 2 字頭，文山、內湖、北投公寓均價也都僅 3 字頭，與以往仲介動輒喊到 4、5 字頭行情截然不同。

## 內政部建築研究所出版「綠建築 綠改善-打開綠建築的 18 把鑰匙」一書之

### PDF 檔，歡迎下載參閱

本書係挑選具有示範性質之綠建築及既有建築綠改善案例，以淺顯易懂的方式介紹何謂綠建築，以及如何以簡易的手法將既有建築改善為具有綠建築內涵，並輔以實際改善成功案例之照片或圖畫，吸引讀者透過本書介紹之案例方式，帶動既有建築「綠改善」之風潮。

如需下載請至下列網址

<http://www.abri.gov.tw/GetFile/GetMbr.aspx?FileLocation=DwnAtt\&FileName=DwnAtt-147.PDF&Source=DwnAtt&SourceDBID=147>

或下列網址至手冊區下載。

更多資訊

- <http://www.abri.gov.tw/utcPageBox/CHIMAIN.aspx?ddsPageID=CHIMWA&CatID=A>

## 以房養老 3 月上路 津貼領終身

內政部昨天宣布「以房養老」試辦方案三月上路。年滿六十五歲、無法定繼承人、名下單獨持有不動產，且不動產公告現值不超過中低收入戶標準的國人，可將不動產抵押給政府，但仍享有房屋使用權，終身領取生活津貼。高齡失能後若需長照服務，費用也由政府負擔。

官員透露，行政院長江宜樺本周一核定內政部呈報的以房養老試辦方案。內政部提出精算後的給付金額試算表，原僅依申請人年齡、性別及不動產估價現值訂出不同的給付額度；但政院考量通貨膨脹等因素後，在最後階段敲定津貼額度逐年遞增一%，盼強化



一樣有屋 兩樣情▲內政部「以房養老」試辦方案即將上路，全國 11 萬名獨居老人，只要符合申請條件，將可申請加入。圖為弘道老人福利基金會邀請老人跳騎馬舞。（本報資料照片/呂家慶攝）

申辦誘因。

國內部分年長者缺乏收入及存款，生活窮困，卻因名下持有一定價值的不動產，不符領取社會救濟的條件。行政院二〇〇九年開始研議國外行之有年的「不動產反向抵押貸款」，盼協助長者將不動產抵押給政府，但仍可繼續無償居住，每月還領有生活津貼。

經三年多研議，以房養老試辦方案終獲政院核定。內政部長李鴻源昨天舉行記者會，宣布以房養老自三月一日起試辦，提供有意願參加的長輩一個「養老的新選項」。該方案由財政部公益彩券回饋金補助六千四百萬元，各地方政府也將撥補相關預算支應，名額以一百人為上限。

由於以房養老試辦方案為社福性質，因此排除名下持有高價不動產的獨居長者，只有不動產價值未超過《社會救助法》所定的中低收入戶標準才得以申請。以台北市為例，其不動產公告現值須在七七六萬元以下。

依內政部公布申請者每月可領取金額的精算表，只要性別、年齡及其不動產估價結果不同，每月的津貼額度也將隨之調整。由於女性的平均餘命較男性長，因此男性的給付金額將略高於女性。

有鑑於不動產公告現值往往比市價低，內政部在計算其價值時，申請資格採公告現值審查，但津貼給付則改以市售鑑價計算。也就是朝「降低門檻、提高津貼」方向設計，盼讓更多有需求的獨居老人安享晚年。

另外，為讓長輩安心，生活津貼採「終身給付制」，等於「活愈久、領愈多」，即使領取金額超過房屋價值，政府仍保障給付。申請者能自理生活時，政府將定期派社工前往住處訪查。晚年失能後若需長期照護服務，政府也將在給付生活津貼之外，另行負擔其長照費用。



主辦單位：物業管理學會

贊助單位：潔之方事業

編輯單位：景文科技大學 環境與物業管理系(所)

聯絡方式：[vivienlo@just.edu.tw](mailto:vivienlo@just.edu.tw) / 02-82122000#6531/羅紫萍