

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。

現代物業網刊登黃世孟教授線上作品研討會

現任於財團法人國土規劃及不動產資訊中心的黃世孟教授，自2010年10月至今，在《現代物業》雜誌主持專欄，其間發表專欄文章22篇。黃世孟教授作品，立意良善，文風平易，臧否合度，思想獨立，構思精準，視野拓達；以學者胸襟直面行業困局而坦蕩發音，在慎密論證之間更有出自深厚專業學養和廣博見聞而後發的務實建議。黃世孟教授作品，對都市更新、垂直綠化、“候鳥人口”與老齡社區、文化提升物業價值、活化校園閒置物業、跨界學科混搭解決綜合管理難題等提出了獨特見解和明確的解決方案，因而越來越得到《現代物業》讀者的廣泛關注與好評，並深刻地影響了產學兩界人士的實業操行和學術構建。

歡迎讀者至現代物業網填寫線上讀者調查 <http://www.xdwy2001.com/Item/Show.asp?m=1&d=4225>

现代物业网

读家评弹

Modern Property Management
现代物业出品

第1期“学以致用”——黄世孟教授作品研讨会

黄世孟教授是台湾高雄大学都市发展与建筑研究所教授，自2010年10月至今，在《现代物业》杂志主持专栏，其间发表专栏文章22篇。黄世孟教授作品，立意良善，文风平易，臧否合度，思想独立，构思精准，视野拓达；以学者胸襟直面行业困局而坦荡发音，在慎密论证之间更有出自深厚专业学养和广博见闻而后发的务实建议。黄世孟教授作品，对都市更新、垂直绿化、“候鸟人口”与老齡社区、文化提升物业价值、活化校园闲置物业、跨界学科混搭解决综合管理难题等提出了独特见解和明确的解决方案，因而越来越得到《现代物业》读者的广泛关注与好评，并深刻地影响了产学两界人士的实業操行和学术构建。

分享到:  2

作者导读

- 物业管理与台北都市更新发展的结合



00:00 / 04:27

- 【宝岛百态】台湾大专院校物业管理学系发展历程及教学
- 【产业延伸】台湾物业管理结合绿色建筑、绿整合之发展
- 【传统物业】东莞市物业管理协会考察报告

宝岛百态 更多...

2011年台湾物业管理产业发展概况（下）

年份	营业收入	净利润
2011	1,234.56	123.45
2010	1,123.45	112.34
2009	1,012.34	101.23
2008	901.23	90.12
2007	890.12	89.01
2006	789.01	78.90
2005	678.90	67.89
2004	567.89	56.78
2003	456.78	45.67
2002	345.67	34.56
2001	234.56	23.45
2000	123.45	12.34

台湾物业管理业在2012年后将因新的制度而发生许多变化，新版劳动保险条例的实施将会引发物业管理公司经营成本上升，对保... [详细]

关注：现代物业V

作者精彩观点：

物管公司的各项标准作业程序规范内容必须公开，不要当作业务机密。要求物管工作人员作业的事务之规定容易，提升清洁作业人员的服务态度与基本素质，只透过人力培训、专业讲习似乎仍有盲点。... [详细]

台中市的春水堂宣称是台湾珍珠奶茶发明者，若能在春水堂店面外的街角，竖立“珍珠发迹地”解说牌，除了加深城市文化底蕴之外，也能增加物业房地产价值，更不用说对春水堂日常业务的帮助了。... [详细]

简单界定跨域价值的核心价值与观点：藉由异质产品的结合、高与低相异需求的结合、物业结合优质服务等手段，策划整合创造特色，就能产生因跨域而增值，因跨界而创价。... [详细]

“蚊子馆”（低度使用、闲置场馆），今后如何减少并杜绝此不良现象，必须建立机制，让物业管理专业服务业参与公共工程与设施于建设前阶段的规划设计与管理，并有管道尽早介入工程设施竣工后启用阶段的营运管理与维护。... [详细]



扫一扫

(現代物業管理雜誌)黃世孟教授作品專欄

物業管理趨勢論壇暨論文獎助-開放報名！

誠摯邀請大家踴躍參與，詳細內容請至 http://www.search888.com.tw/upload/pdf/201309/102_EDM_P20131016.pdf

線上報名 http://www.tokyonet.com.tw/adviser/Class_Content.aspx?N=66#Enter



102年度物業管理
趨勢論壇暨論文獎助

高齡化社會

物業管理服務之發展策略



時 間 中華民國 **102** 年 **10** 月 **16** 日 (星期三)
下午 **13:00-17:00**

地 點 國立台灣大學圖書館國際會議廳 B1F
(台北市羅斯福路四段一號 圖書館地下一樓)

102年度物業管理趨勢論壇暨論文獎助活動議程

一、報到	- 13:00 - 13:30 -
二、開幕式	- 13:30 - 13:45 -
◇ 主席致詞	
◇ 吉田裕幸董事長致詞	
◇ 指導單位致詞、主辦單位致詞	
三、台灣物業管理趨勢論壇 - 上半場 -	- 13:45 - 14:50 -
◇ 論壇名稱：高齡化社會物業管理服務之發展策略	
主持人：內政部建研所 何明錦所長	
◇ 與談主題：日本物業管理公司因應高齡化社會之作為	
與談人：竹中秀夫 (NIHON HOUSING株式會社取締役副社長執行役員)	
◇ 與談主題：高齡化社會與物業管理服務的關係	
與談人：黃世孟 (國土規劃及不動產資訊中心董事長)	
四、休息-茶會時間	- 14:50 - 15:10 -
五、台灣物業管理趨勢論壇 - 下半場 -	- 15:10 - 16:10 -
◇ 與談主題：因應高齡化的建築設計與規劃	
與談人：沈英標 (十方聯合建築師事務所創始人、台灣衛浴文化協會理事長)	
◇ 與談主題：因應高齡化物業管理專業人員職能的調適	
與談人：林建山 (環球經濟社社長)	
六、座談時間	- 16:10 - 16:35 -
◇ 互動與總結	
- 專家與現場貴賓互動時間	
- 結語	
七、得獎論文頒獎典禮	- 16:35 - 17:00 -

指導單位

內政部建築研究所

贊助單位

東京都物業管理機構

主辦單位

中華民國住宅學會
台灣物業管理學會
中華民國物業管理經理人協會

策劃單位

東昇國際管理顧問股份有限公司

洽詢專線 (02)2393-3766 分機223

電子郵件 sun@tokyonet.com.tw 孫小姐

【經濟日報／宋健生】由台中市地政局打造的「台中市不動產資訊樂活網」最近上線，標榜是全國首創、且功能強大，讓不動產交易價格更透明，也可以幫民眾輕鬆找到好房子、好土地。

這個網站，透過圖形化呈現易淹水、潛勢危險山坡地與溪流、汙染管控、周邊公共建設及開發計畫、土地使用分區等資訊；連學校、公園、停車場、景點也都有，甚至還加入 Google 街景圖，應有盡有。

內政部 99 年補助市府建置這個網站時，只有簡單的不動產資訊。縣市合併後，不動產交易量大增，加上實價登錄上路，因此地政局重新改造網站，加入許多重要訊息及功能，也使得原本僅 2 萬多人次上網，迅速增至 8.9 萬人次。

民眾向內政部申報不動產交易資料後，地政局本於專業判斷「去頭去尾」，將價格過高或過低的 8% 不正常案件剔除，剩下的 92% 均已登錄網站，目前有 3 萬多筆不動產交易資料。「台中市不動產資訊樂活網」網址 <http://158.taichung.gov.tw>。

不動產禁令剛鬆綁 兩壽險業立馬搶樓



好房 News 記者馮牧群／採訪報導 九月金管會對壽險業投資不動產管制鬆綁後，月初南山人壽馬上砸 48 億元搶下臺中勤美誠品，為綠園道周邊房市添加話題；9/12 南山人壽再出手標下敦南商圈商辦大樓，全球人壽也拿下礁溪臺電地上權開發案，在壽險資金回籠後，今年商用不動產市場看來仍大有可為。

廣豐實業為活化資產，委託戴德梁行標售臺北市敦化南路一段的萬國大樓四樓，位置鄰近松山機場，2014 年松山線完工後還有捷運利多，底價約為 3.58 億元，經過十搶一的激烈競爭後，南山人壽最終以 4 億 300 多萬元脫穎而出，溢價約 12.5%，南山在商辦大樓布局再下一城。

跨出臺北市，臺電礁溪地上權案在同一天開標，全球人壽以 13 億元權利金，溢價多達 185% 取得，創當地新天價，硬是擊退四季酒店與國泰人壽，志在必得的決心可見一斑。

南山人壽繼勤美誠品案後，9/12 再買下萬國商業大樓四樓。
(戴德梁行提供)

全球人壽指出，該案坐落礁溪健康休閒重劃區，可開發項目多元，且礁溪近年觀光旅遊資源成長快速，日本、香港及東南亞遊客都愛造訪，是臺灣最具觀光前景的知名景點，加上基地面積夠大，非常適合公司進行旅館開發布局。

商仲業者預估，游資重回市場後，第四季會有較多中大型的成交案，市場氣氛轉趨樂觀，不過，大臺北地區商用不動產租金持平、價格走升，投資報酬率很難滿足金管會規定的 2.875%，反觀中南部精華區的物件投報率仍有 3.5~4% 左右，壽險業者可能因此南下獵樓。

災害重建 李鴻源推防災保險

內政部長李鴻源於 9/12 表示，重大災害造成人員傷亡，且需重建經費，將研擬比照歐美國家，對重大公共基礎建設投保防災保險。

李鴻源下午參加新北市災害管理國際研討會，以「從氣候變遷談防災政策與行動方案」為題發表專題演講。

李鴻源說，全世界其他國家發生災害時，有 50%、60% 都是保險公司買單，台灣卻是 99% 由政府買單，造成財政相當大的負擔。

他說，9 月初拜訪德國智庫，討論氣候變遷及災害保險相關議題，並受邀參加英國艾克斯特大學舉辦的「國際洪水調適會議－亞洲與歐洲的經驗對談」，以台灣經驗為題發表演說。

他表示，台灣的防災地圖做的比其他國家還要好，災害傷亡人數大幅降低，這是在英、德交流期間，其他國家羨慕台灣的地方。

他說，台灣依據 7835 村里規劃防災地圖，民眾遇災害時，可存糧自救避險，政府可據以救災，連遙遠的高雄市那瑪夏都有自己的防災地圖。

不過，李鴻源指出，台灣從 921 地震到莫拉克風災，政府編列新台幣 4000 多億元特別預算，財政負擔沉重。

李鴻源說，重建經費每一分錢來自政府，「這是落伍的觀念」，歐美先進國家如美洲，災後有 66% 由保險公司理賠。因此，政府已認真思考為道路、橋梁、鐵路、捷運、高鐵等基礎建設，投保防災保險，9/11 也與保險產業公會研商相關事宜，希望很快可以落實。



內政部長李鴻源（圖）9/12參加新北市災害管理國際研討會表示，重大災害造成人員重大傷害，將研擬比照歐美國家的作法，政府對重大公共建設投保防災保險。

房價持續漲 北市祭「房價指數」「不動產管理規範」多帖藥方

【林麗玉報導】台北市的房價高，小老百姓抱怨買不起房，已經成為政府民怨的前十大，為了讓房市更加合理，台北市副市長張金鶚上任後，相繼祭出「房價指數」、「不動產經紀業發佈交易消費資訊管理規範」，就是希望讓房市因為資訊透明，讓房價更合理，不過台北市公布連續兩波的房價指數，指數都呈現微幅上漲，其中五月份最新的房價指數為 109.29，比去年八月份基期上漲了 9.29%，更比今年四月上漲 1.99%。

北市地政局副局長潘玉女說，「如果再以台北市四個次分區的住宅價格指數看，台北市最高的次分區為中山松山南港區 114.07、其次為大安信義中正區 109.65、士林內湖大同區 107.84、萬華文山北投區 103.97。不過指數變動率最高的次分區大安信義中正區，相較於上一個月，漲幅為 3.92% 最高，全區的標準住宅總價為兩千零四十四萬最高。

調查房價指數的這九個月以來，以中山松山南港最高，原因是興建中的松山線、臺鐵等公共設施帶動，另外萬華文山北投區較低，是因為交易價格相對要為穩定。大安信義中正區比上一個月的指數變動率最高，是因為這個次分區五月份的小套房交易熱絡。」

不過面對小老百姓的薪資倒退十多年，北市府首度由政府部門發佈房價指數，結果呈現連續三個月上漲，還是讓民眾買房的信心盡失，更買不起房子，外界質疑，北市府副市長張金鶚上任，任務之一就是讓房市合理，不過這兩波房價指數，都呈現上漲，是否有更有效的打房措施？

張金鶚說，北市府公布房價指數，目的並不是要打房，打房還是需要中央金融及稅制的措施，北市府能做的，就是讓房市資訊更透明。甚至為了讓房市透明，避免建商、仲介哄抬房價，張金鶚上任之後，也首度推動「台北市不動產經紀業發佈不動產交易消費資訊管理規範」，如果移送公平會調查，建商廣告涉及虛偽不實或引人錯誤，違規屬實，依照公平法，是可以最高處五到五千萬元不等罰款。

姑且不論台北市政府陸續推動「房價指數」、「不動產交易消費資訊管理規範」有沒有實質的打房效果，不過張金鶚說，健全房市與打房儘管是兩回事，不過卻有其高度相關，因為房價要合理，資訊透明很重要，甚至副市長張金鶚還要提前推動台北市老屋健檢計畫。面對台北市動輒單坪百萬的高房價，難怪小老百姓大喊吃不消，而北市府相繼祭出多多帖藥方，從房價指數、不動產資訊管理規範、到老屋健檢，儘管一下子看不見房價合理的成效，不過張金鶚說，慢慢透過房市資訊透明，未來受益的不只是消費者，包括房仲、建商提供訊息，也較能讓民眾相信，相信未來會視三贏的局面。

不動產報酬率 東京擠下紐約 重登第 1 寶座

【路透社報導】。英國房地產仲介商 Savills Plc (SVS-UK) 昨天公佈了全球 10 個主要城市的調查結果，東京重回全世界不動產報酬率最高的城市寶座，這歸功於日本首相安倍晉三的刺激經濟措施，讓投資者信心增加。

剛剛獲得 2020 年奧運主辦權的東京，房屋租金報酬率「非常誘人」，高達 4.7%，相較之下，日本政府的 10 年公債報酬率卻只有 0.8%。紐約市排名第 2，租金報酬率與 10 年公債殖利率間的差距為 3.6%，第 3 名的巴黎，其差距為 2.7%。

在首相安倍努力刺激經濟後，日本不動產市場出現了反彈復甦的跡象。日本國土交通省的資料顯示，在 7 月份，住宅興建量呈現連續第 11 個月的上升現象，是 2004 年 2 月以來最長的連續成長。東京都的住房價格今年上半年平均上升了 1.2%。

Savills 在聲明中指出，雖然有點意料之外，不過東京的房租報酬率比政府公債利率高出 3.9%，是值得投資人購買的標的。而不管就報酬或資本成長潛力來看，紐約的住屋不動產都仍是值得投資的目標。

報告同時預測，紐約的房屋價格在未來 3 年，有可能上升高達 30%，而同時期，東京的房屋價格也有可能上升至少 10%。

印度孟買是這次調查的城市中的最後一名，因為孟買的房屋價格有被高估的現象，而且租金呈現負成長，報酬率更是可憐的負 4.2%。

這項調查將當地的初始房屋租金收入與 10 年期的政府公債利率做比較，得出不動產的投資風險排比。其他受調查的城市包括第 4 到第 9 名的倫敦、新加坡、悉尼、香港、上海及莫斯科。



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 / 02-82122000#6531/羅紫萍