

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。

專業人才培訓(台北場、台中場)-綜合佈線應用與實務講習會

敬邀蒞臨

『智慧化居住空間產業聯盟-綜合佈線 SIG』

專業人才培訓—智慧建築-綜合佈線應用與實務講習會(台北/台中場)

智慧化居住空間產業聯盟—綜合佈線 SIG 持續舉辦的綜合佈線人才培育講習會，提供建築物與各界實務上相關之綜合佈線規劃設計與施作人員最新的佈線理念與實務訓練。政府於今年七月起對於公新建建築物之總工程建造經費達新臺幣 2 億元以上者，應取得智慧建築標章及候選證書等相關規定。有鑑於此，國內現行的智慧建築標章，日後預期會扮演重要的評估角色。其中綜合佈線指標屬於智慧建築標章中的基礎指標之一，是各式建築物申請智慧建築標章時必須施作的項目。

因此今年的課程除延續對於管理層面的法規發展與進度外、對於綜合佈線技術層面的發展趨勢觀察、還規畫綜合佈線的實務課程包括綜合佈線在不同類別建築物的規劃、以及佈線上各系統介面整合等實務課程。期盼能透過此次講習會傳播更多綜合佈線實務經驗，讓更多建築師、電機技師等專業人員橋接參與未來成長中的智慧建築市場。誠摯歡迎您的蒞臨與指導。

主辦單位：內政部建築研究所

執行單位：智慧化居住空間產業聯盟、財團法人工業技術研究院

會議時間：台北場：102 年 10 月 15 日(二) 下午 13:30 ~ 17:00

台中場：102 年 10 月 22 日(二) 下午 13:00 ~ 16:30

相關訊息亦請上智慧化居住空間產業聯盟網站查詢

台北場：

http://www.ils.org.tw/intelligent/subject_content_activity_full.aspx?PageCurrent=1&PageSectionCurrent=1&PageBlock=1

台中場：

http://www.ils.org.tw/intelligent/subject_content_activity_full.aspx?PageCurrent=2&PageSectionCurrent=2&PageBlock=1

防災型都更 選定台北吳興街

【聯合報／記者林新輝、李順德／台北報導】

內政部長李鴻源透露，內政部推「防災型都更」計畫已有積極進展。第一個計畫初步選定台北市吳興街一帶的松山斷層地區，國防部原則同意配合，將釋出四點七公頃營地，作為吳興街舊公寓拆遷後的安置與興建地。內政部在此將打造一個防震型社區。

李鴻源接受本報專訪表示，內政部初步選定防災型都更地點，台北鎖定吳興街一帶、新北選定三重、五股、蘆洲、新莊一帶，而台南市選在台南學甲一帶的斷層區。他說，計畫成功與否與地方政府攸關，地方若積極，就會成功。

李鴻源說，台北的防災型都更目前正與台北市政府商談中，一旦定案明年就可啟動，新社區三至五年可完成。目前吳興街一帶所住四至五樓的舊公寓，未來依都更程序公告、拆遷，移入約一萬多坪的國防部用地，不僅安全性提高，當地還作為信義區的延伸，有很大的誘因與潛力，商機無限。

營建署代署長許文龍表示，營建署推防災型都更的試辦地點，的確選了台北、新北，台南市三處，其中以台南市最積極。

內政部次長蕭家淇說，內政部在推動作為，將先定義防災型都更，擬出推動辦法，確定「防災型都更」地區，易淹水、有公共安全疑慮、環境窳漏，安全係數不足、地震斷層帶的地區房子，都列為優先策略性都更。

李鴻源表示，大台北地區是台灣地震潛勢最高的地方之一。上一次大地震是清朝康熙卅三年，代表能量已經累積很高，再加上台北地下水管制做得很成功，地下水位很高，一旦發生地震，土壤液化的潛在危機也非常高。

他表示，依相關機關評估，如果台北發生如南投六級地震，至少要倒四千棟房子，這不是危言聳聽，是有科學根據的。防災型都更計畫已向府院簡報，並獲得支持，將採由上而下，主動策略性推動、獎勵，並限期都更。

房貸利率若升至 3% 房市拉警報

【聯合報／記者陳信升、孫中英／台北報導】

房地產業者昨天表示，房貸利率走升，勢必衝擊不動產市場，但是衝擊大小的關鍵在於利率上升的幅度。

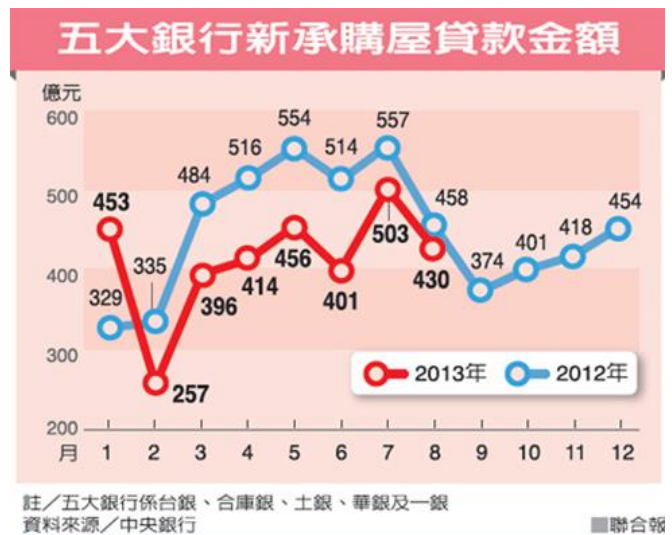
淡江大學產經系副教授莊孟翰分析，一般來說，房貸利率若上升至百分之三，屬於警戒區域；若上升至百分之五，市場就存在崩盤的風險。以台灣目前市況，租金投報率為全球最低，購屋壓力在全球排名名列前茅的情況來看，房貸利率調升，勢必造成市場「反轉」。

莊孟翰解釋，今年上半年，房市處在「量縮價漲」的格局，原本就預期下半年將出現「量增價跌」的現象；若央行升息的動向明朗，許多投資性的資金將從不動產撤出。



全國第一個防災型都更選定台北市吳興街一帶，國防部同意配合

釋出舊營舍。記者李順德／攝影 [f 分享](#)



主要經濟體實質利率

單位：%

經濟體	1	2	3=1-2
	1年期 定存利率	CPI年增率* (2013年預測值)	實質利率
南韓	2.200	1.31	0.890
中國大陸	3.000	2.48	0.520
瑞士	0.200	-0.17	0.370
台灣	1.355	1.07	0.285
泰國	2.375	2.44	-0.065
日本	0.025	0.19	-0.165
美國	0.630	1.50	-0.870
歐元區	0.548	1.44	-0.892
英國	0.950	2.79	-1.840
新加坡	0.250	2.27	-2.020
菲律賓	0.750	2.88	-2.130
印尼	5.125	7.43	-2.305
香港	0.050	4.37	-4.320

註：*：台灣係8月16日主計總處之預測數，其餘為Global Insight 9月15日之預測數
資料來源／中央銀行

東森房屋董事長王應傑認為，QE暫緩退場，證明美國聯準會(Fed)對市場景氣復甦仍有疑慮，以彭總裁的角色考量金融市場的系統性風險也實屬恰當；但是奢侈稅欲從嚴修法，加上世界經濟前景未明之際，央行一旦升息，勢必讓國內的不動產市場蒙上一層陰影。

銀行業者表示，近年因為房價高漲，民眾房貸「金額」也大增，很多房貸一貸都是上千萬元，若利率調高，民眾負擔將大為吃重。

以一千萬元房貸為例，假設借款利率為百分之二、借款年限廿年，用本息平均方式償還，目前每期房貸本金加利息支出為五萬零五百八十八元。但若房貸利率提高一個百分點，升到百分之三，同樣條件下，借款人每月房貸支出提高到五萬五千四百六十元，每月將多負擔四千八百七十二元。

惠譽信評金融機構評等副總經理黃嫻如說，近年台灣利率低，民眾債務負擔占家計總所得比率，也一路下滑；但惠譽近期試算，台灣利率只要上升零點五個百分點，目前約百分之卅八的債務負擔比率，就會回升到百分之四十左右；如果利率上升兩個百分點，民眾債務負擔比率，則會回升到百分之四十七，即二〇〇五年，卡債風暴時的最高水準。

北市地政局首創 不動產「1 站式」過戶

【聯合報／記者邱瓊玉／台北報導】

北市地政局下月推出全國首創的「買賣案件跨機關、跨轄區一站式窗口整合服務」。民眾辦理不動產買賣移轉或抵押權設定登記時，不必再到稅捐處申報，只要上網申報、列印稅單，繳稅後到地政事務所辦理過戶即可，除省去稅捐處這一關，辦理時程也從3天縮短為2天。

地政局專員洪慧媛表示，民眾辦理土地、房舍等不動產買賣移轉，或是抵押權設定登記的案件時，需先到稅捐處完成契稅、土地增值稅、地價稅、房屋稅、印花稅共5種稅款申報，繳清後才能到地政事務所辦過戶。

為避免民眾奔走兩地，地政局下月起和稅捐處合作，於北市古亭、建成、松山、士林、中山及大安6個地政事務所內多設一個稅捐櫃台，民眾只要上網申報、列印稅單，到超商繳稅，再到地政事務所稅捐櫃台蓋上「查無欠繳XX稅」印章，即可辦過戶。

洪慧媛表示，新措施上路，辦理時程可省下1天，並可跨所辦理登記，大安區的不動產買賣，也可在古亭等其他地政事務所辦理登記。

單一窗口整合服務僅適用購買「一戶」的民眾，若一次購買2戶以上，如建商收購多筆土地等情形不適用。相關訊息可上地政局官網 <http://www.land.taipei.gov.tw/> 查詢，或電洽1999。

社區改造綠建築 北市最高補助 40 萬

【聯合報／記者邱瓊玉／台北報導】

為鼓勵社區節能減碳，北市府建管處訂定「補助社區既有建築物之綠建築改善試辦作業須知」，只要是 94 年 1 月 1 日前申請建照的建物，即可申請補助。中小型社區最高補助 10 萬元，中型社區 20 萬元，大型社區 40 萬元，明天起開放申請。

補助條件首增「排富條款」，只要是被稅捐單位課徵「豪宅稅」者，都不能申請補助。

補助項目分四大項，分別為生態保護、節約能源、廢棄物減量及建築室內健康等。80 戶以下的小社區，最高補助 10 萬元，80 戶至 150 戶的中型社區，補助 20 萬元，150 戶以上的大社區，補助約 40 萬元，補助金額以不超過施工金額 50% 為上限。

建管處 95 年起，推出「節能風水師服務團」活動，免費幫社區進行節能減碳的健診，不過不少社區反映，雖然是「免費」健診，後續的改造卻要花大錢，與其補助健診，不如補助改造費用。

建管處副總工程司邱英哲表示，為提高社區改造意願，今年訂定試辦作業須知，只要社區經節能風水師免費健診後，確實針對節能風水師建議進行改善，即可申請補助。

邱英哲指出，由於 94 年 1 月 1 日後申請建照的建物，多有綠建築的相關規定、設計，因此補助條件，限定 94 年元月前申請建照的建物才可申請補助，且社區需設有管委會，並坐落在北市轄區。

綠建築改善補助試辦一年，明起開放申請，有疑問可電 1999。

社區節能減碳 補助項目

主要項目	次要項目
建築生態保護	<ul style="list-style-type: none">● 基地綠化改善措施● 建築物牆面或屋頂綠化● 親和性圍籬設置● 基地保水改善措施● 雨水貯集生態池
建築節約能源	<ul style="list-style-type: none">● 太陽能光電利用● 外遮陽改善● 屋頂隔熱改善● 雨水或中水回收再利用● 空調、電梯、照明(主要耗能設備)節能改善
建築物廢棄物減量	<ul style="list-style-type: none">● 資源回收再利用● 廢棄物貯存處理改善● 落葉與廚餘堆肥處理● 社區小型農園● 汙水處理改善
建築室內健康環境	<ul style="list-style-type: none">● 室內音響環境改善● 室內照明環境改善● 室內空氣品質環境改善● 室內溫熱環境改善● 綠建材使用

資料來源／北市建築管理處
製表／邱瓊玉

■ 聯合報



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