

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。

香港房屋經理學會物業管理調查

【消息來源：香港房屋經理學會】

行業前景亮麗 逾六成高管人員年薪過百萬

香港 2013 年 11 月 4 日電 /美通社/ -- 香港房屋經理學會（下稱「學會」）為慶祝成立 25 周年，於今年 4 至 5 月期間對學會會員展開一項名為「會員專業資歷概覽」的大規模問卷調查。目的是為明確香港物業管理經理的專業資格，為物管專才未來發展提供依據，同時尋找有關影響物管專才事業發展的重要元素。

是次調查透過電郵方式邀請 2,510 名香港房屋經理學會會員回答問卷，共收到 846 份回應，有效回覆率為 34%。反映職位及薪酬方面，合共 658 人或 78% 受訪者擔任管理級或以上職位。調查發現，物業管理行業薪酬水平及職位，與年資有關鍵相連性，大部份年資超過 20 年以上的人仕，均可有逾百萬年薪。可見物業管理行業講求廣泛專門性，而且通過積極進修及專注發展物管事業，並累積知識與經驗，將有可觀的薪酬回報，故行業前景亮麗。

另外，調查亦發現，職級在經理或以上的人士，其所服務的物業種類較為廣泛，主要涵蓋住宅物業、零售物業、寫字樓及工業樓宇。大多數受訪會員管理兩類至四類物業，而常見的組合為住宅及零售物業，或零售及寫字樓。學會相信，隨著政府增加房屋供應的政策，對物業管理人才的需求將大幅增加，尤其具備豐富管理經驗的物業經理，相信未來物業管理專才會管理更多不同類型的物業。

物業管理行業講求廣泛專業性，因日常工作涉及多種與物業管理有關的法制、財務、維修及人事等範疇，因此大部份從業員均積極進修不同專業知識及技能。根據香港資歷架構為物業管理行業所訂定的七個主要職能範疇，包括「為業主、租客和社區提供物業管理服務」、「物業環境管理」、「大廈修葺保養」、「財務及資產管理」、「設施管理」、「人力資源管理」及「應用法律」。調查顯示，高層管理人員及部門主管通常參與所有七個範疇，而八成以上的受訪者均參與上述其中五類職能。

另外，調查亦發現，受訪的物業管理從業員的學歷與職位雖無直接關係，然而新入行的年輕從業員，其學歷水平愈來愈高，故相信在未來發展層面，學歷與職位將有更大的關連性。

香港房屋經理學會會長袁翠儀女士表示：

「學會致力於推廣物業管理行業形象，特誠邀香港大學協助學會為會員進行大規模的問卷調查，讓會員及市民大眾了解物業管理從業員的專業性及行業動向，可作為日後籌劃會員持續發展課程的依據，並作為政府及物業管理市場的重要參考指標。另一方面，根據長遠房屋策略督導委員會的文件，建議未來 10 年房屋供應將增加 47 萬個單位，這意味著對物業管理人才需求更大，如要符合此新供應量，將額外需求 800 個專業物管專才，及 4,000 個前線督導級從業員，而現時本地認可課程每年提供

的畢業生遠未能符合此數，因此建議政府應增撥資源，協助及資助相關課程，以滿足需求，保障香港物業市場健康發展。」

香港大學建築學院城市研究及城市規劃中心主任趙麗霞教授表示：

「過去 20 多年，香港的房屋管理專業發展突飛猛進，經過大概 60 多年的發展和經驗累積，香港的房屋管理模式已廣為其他城市借鑒。我們的研究中心很榮幸獲得香港房屋經理學會的邀請，合作進行此項基礎研究工作。並借此機會祝賀香港房屋經理學會 25 年來在促進專業房屋管理方面的卓越成就，並祝願學會日後有更超卓的成功。」

香港房屋經理學會

香港房屋經理學會 (The Hong Kong Institute of Housing) 成立於 1988 年 11 月 29 日。截至 2013 年 8 月會員人數超過 2,600 人，所管理的房屋不少於全港所有房屋百份之七十。學會成員負責策劃和統籌各種房屋管理服務，工作包括房屋設計、供應、改善、管理和行政事務。香港房屋經理學會除積極在港擴展會務外，還經常與中國大陸、台灣及澳門等地方房管機構和學術組織，進行及發展交流活動。如欲了解更多，請瀏覽香港房屋經理學會網址：<http://www.housing.org.hk/>

北市集合住宅高樓 需申辦安檢

【中央網路報】

台北市建築管理工程處 11 月 12 日表示，台北市 11 層以上集合住宅，明年起應辦理公安申報，違者將依建築法開罰。

根據中央社台北 11 月 12 日報導，建管處表示，為提升集合住宅大樓的公共安全，台北市從明年 1 月起、率全國之先，將要求 11 層以上的集合住宅應辦理建築物公共安全檢查簽證及申報。

建管處長張剛維說明，現行內政部規定 16 層以上的集合住宅才需要安檢申報，各縣市政府也依此執行多年；但有鑑於台北市人口密度高、建築物密集，因此決定擴大為 11 層以上的集合住宅，都應加入公共安全檢查行列。

張剛維指出，明年新增應辦理安檢申報標的為「11 層以上未達 16 層的集合住宅」，全台北市約有 900 多棟，檢查申報期間為明年 1 月 1 日至 3 月 31 日，檢查申報頻率為每 3 年 1 次。

此外，管委會或管理負責人可經由「內政部營建署建築管理資訊系統」查詢專業檢查機構資訊，擇一委託辦理公共安全檢查。

張剛維說，公安檢查範圍都是公共設施的部分，有直通樓梯、安全梯、避難層出入口、升降設備、避雷設備及緊急供電系統等 6 項，檢查合格後，由專業檢查機構透過網路向建管處申報即可。

建管處提醒，若未依規定辦理公共安全檢查申報者，將依建築法處建築物所有權人、使用人新台幣 6 萬元至 30 萬元罰鍰。

香港政府擬設物業管監局

【港聞部報道】

政府計劃成立物業管理監管局，監管物業管理公司和從業員及推行發牌制度，預計明年初完成草案。

不少私樓都有聘請物業管理公司，負責大廈管理和維修。但在地方行政高峰會上，有區議員表示，收到不少投訴指管理公司管理不善：「職員亦都沒有申訴，管理階層良莠不齊，管理極差，我們都沒有辦法叫它走，特別是管理公司。」

民政事務局局长曾德成表示，正計劃成立獨立的「物業管理監管局」，監管物業管理公司及從業員，長遠推行強制發牌制度：「我們正進行法例草擬工作，今年底可以簡介立法建議，明年初提交條例草案。強制發牌機制可以有效監察物業管理公司及從業員質素，進一步保障業主及市民大眾權益。」

另外，本港有約5,700幢「三無大廈」（即無業主立案法團、無居民組織和無管理公司）。曾德成表示，已推出計劃協助大廈成立法團，及招募居民聯絡大使協助管理大廈。

李鴻源：防災型都更明年推出

【中央網路報】

內政部長李鴻源11月13日表示，防災型都更預計在台北市、新北市、台南與高雄市，順利推出也是明年的事情。

中央社11月13日報導，營建署今天舉辦「102年度都市更新投資說明會」，並邀請李鴻源致詞，他在會後受訪時，作以上表示。

李鴻源表示，防災型都更的行政經費約新台幣1億多元，未來推動的時候，與投資型都更是一樣，也是採民間參與，利用閒置公有土地，政府可以不必多編列預算，這是內政部優先要做的事。



內政部長李鴻源（右）13日出席「102年度都市更新投資說明會」，頒獎表揚招商成功案例的政府單位

他致詞時表示，去年發生文林苑都更案、大法官對都更條例解釋，內政部推都更條例新版本，正在立法院審議，立法委員也有很多版本，現在希望聚焦可以創造實施者、民眾與政府三贏。

此外，李鴻源指出防災型都更，根據國家地震中心研究，如大台北地區發生6級地震，會倒4000棟房子，政府不可能眼睜睜讓它倒掉，內政部已鎖定地區，在台北市、新北市、台南市、高雄市。

他表示，營建署已編列經費，與技師公會合作，定義位置與建築物，下一步是利用都更方式，保障三贏，包括民眾生命財產、讓都市更漂亮及更安全，實施規模也會遠超過千億元商機，對台灣經濟帶動扮演重要角色。

李鴻源進一步指出，從接收國家地震中心資料，到實施方案及編列經費，差不多是半年時間，營建署與時間賽跑，因為何時發生地震是無法預料，希望在發生前，朝防災都更努力。

購買房屋申報契稅時，別忘了填寫「契稅申報書附聯」，可同時申請房

屋稅、地價稅之稅捐優惠

【中央社訊息服務】

常常有購屋者在不動產移轉登記後，因疏於對房屋部分申請依實際使用情形課稅，或土地部分申請按自用住宅用地稅率課徵，等接獲稅單時才提出申請，卻已逾規定期限。因房屋稅是依房屋實際使用情形按月課徵，房屋使用情形若有變更，應於變更日起 30 日內，檢附有關文件向所轄稅務局申報，如逾規定期限，當月 15 日前申請自當月適用，當月 15 日後申請自次月適用；而地價稅則自次年期始可適用，導致平白多繳了稅款。

為解決徵納雙方的困擾，本局設計了契稅申報書附聯（不動產移轉後使用情形申報表），於移轉現值申報時即時輔導，使購買自用住宅的民眾，能同時申請按住家用 1.2% 稅率課徵房屋稅及按 2‰ 自用住宅優惠稅率課徵地價稅。

提醒民眾應檢視自己房屋與土地的課稅情形，供住家用的房屋，是否已按住家用稅率核課房屋稅，符合自用住宅用地稅率要件的土地，是否按自用住宅用地稅率繳納地價稅，假如不是，請儘快向所轄稅務局提出申請，千萬別讓您的權益睡著了。

若您對房屋稅有不了解的地方，可以直接向所屬各分局洽詢，將有專人為您解答，亦可上網查詢，網址為：www.pttb.gov.tw。

解決都更爭議 成立協商平台

【記者陳惠惠／台北報導】

為加速推動都市更新，台北市政府推出都更爭議協商機制，由都更中心擔任平台，邀相關 NGO（非政府組織）代表及專業人員組成協商小組，希望能消除建商及住戶間的不信任感，達成共識。

北市都市更新推動中心副執行長林啟賢說，目前協商爭議平台專家成員有 37 人，包括地政、不動產估價、建築、都市計畫、都市更新等相關領域專家、學者等。市長郝龍斌昨天在市政會議後記者會表示，民眾和業者間，因資訊不對等產生互信問題，透過公正第三方調解，建立協商平台，可協助處理爭議，解決信心不足問題。永春社區都更案，為都更中心辦理爭議協商機制首例。

林啟賢說，由於有部分住戶不同意，永春都更案的實施者已將更新單元畫為重建、整建維護兩區段，目前仍有 4.6 戶對權利變換估價結果、選屋公平性等有疑慮，實施者上月向都更中心申請協商。市府昨天也公布永春都更案 5 人協商小組名單，包括政治大學公共行政學系特聘教授江明修等人。林啟賢說，初步溝通，4.6 戶並未反對協商小組名單。但他也表示，協商小組是以「做公親」的態度，「媒婆也



永春社區都更案，為都更中心辦理爭議協商機制首例。（好房 News 記者陳韋帆／攝影）

無法包生」。公正第三方的主要目的是調解，提出可能的共識方向，並將協商過程和可能方案做成報告，送主管機關，供審議時參考。都更處表示，整個協調過程不會超過3個月，若協商順利，明年永春都更案就可動工。但不管協商成功與否，林啟賢說，基於使用者付費原則，將視個案複雜程度，收取15萬到30萬元不等費用，若為都更戶提出，市府可補助半數，建商則要全數自付。

極端氣候損失重大 企業主需事前防範

【記者郭宜均/台北報導】



近年來世界各國因極端氣候的影響蒙受重大的損失，聯合國開發計畫組織統計，全球天然災害損失於1960年代每年約755億美元，至2011年代已逼近每年損失2650億美元，50年來損失增加至3倍，且趨勢不斷增加。

英國風險管理顧問公司(Maplecroft)於2011年公布調查報告，美國、日本及台灣都是天然災害高風險國家；世界銀行亦曾指出，台灣是全世界曝險土地面積比例與可能受災人口比例最高的國家之一，對台灣企業主而言，天災風險亦承擔無法預測之營運風險，不得不注意。

為了讓更多客戶瞭解極端氣候對於企業可能造成的影響，國泰產險於11月7日至8日在桃園南方莊園渡假飯店舉辦「損害防阻研討會」，以企業風險管理、天災預判及保險規劃等不同專業面向，為客戶導入企業風險管理之新思維，如何運用損防技術控制損失及適當轉移企業風險，並與客戶分享風險管理與成本效益的最佳化措施。

會中特別邀請臺灣防災產業協會姚大鈞博士、國立中央大學馬國鳳教授、國立台灣大學譚義績教授、天氣風險管理開發公司彭啟明博士、ACR亞洲資本再保險集團趙偉洋精算師、台北市公證公會游秋萍理事長，期盼透過此研討會的交流互動，使企業客戶了解唯有正視風險、瞭解風險並做好企業風險管理，才可使企業永續發展並創造效益。

國泰產險損防部謝昶盛經理表示，希望傳達給客戶正確保險與風險管控資訊，交流損害防阻技術，共同降低災害損失，讓客戶廠商永續經營。



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