

理事長給全體會員的一封信

2015 台日建築外牆磁磚性能診斷與更新工法 熱烈報名中

中古屋買賣糾紛 房屋漏水高居首位

澳門物管清潔保安最低工資介紹

「房地產+互聯網+金融」房地產眾籌平臺

全國首座「通用設計」標章認證的公共建築

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：黃世孟理事長

總編輯：羅紫萍助理教授

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

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

理事長給全體會員的一封信



敬致：台灣物業管理學會全體會員

仲夏酷暑，問候各位。

台灣物業管理學會成立於 2006 年初，當年 3 月 3 日召開第一屆第一次理監事會議，籌組團隊後正式推展會務，屈指一數，2016 年即將屆滿十周年。綜觀當今公部門國政、市政，或私部門公司、社團，甚至自己或自己父母有意義的年齡，總會記得祝賀慶壽。擔任學會領航的我，敏感必須善用學會十週年滿歲良機，藉由回顧、表達感謝，策劃展望、推展會務。

會務戰略：整合實務專題、成立研究小組、邀約會員參與、成就分享商機

我認為會務發展戰略的方向與目標，最重要的評價指標與關鍵情節，首先自問究竟為會員做過那些有意義的服務與感動？因此，會務戰略工作首項選擇，研擬如何拉回會員關心會務，參與會務之課題，近期公告[整合實務專題、成立研究小組、邀約會員參與、成就分享商機] 服務計畫。

學會以成立研究專案小組的服務模式，開放會員參加，敬邀有興趣的會員，主動登記報名：

專案一：不動產開發如何結合前期物業 (召集人: 黃世孟理事長)

專案二：公共建築營運如何結合物業管理機制(召集人: 杜功仁秘書長)

專案三：台灣卓越物業管理案場遊學團(召集人: 高金村國際交流委員會主任委員)

專案四：建築外牆飾材磁磚工法培訓班(召集人: 楊詩弘學術委員會主任)

專案四關係至八月十八日、十九日兩天，本學會舉辦「2015 台日建築外牆磁磚性能診斷與更新工法」研習會，容許我敘述以下兩個想法：

學會曾於 2007 年、2009 年及 2015 年連續三次舉辦建築外牆磁磚工法研習會，是我十幾年前就開始呼籲，外牆貼磁磚建築遲早會出現的皮膚病症候群，如今逐日嚴重呈現了。此種建築病症屬物業管理(第一類)建物與環境維護與管理課題，是當今物業管理服務行業大商機。

台灣建築外牆飾材的意外公安與醜陋觀瞻，深遠影響城市景觀風貌外，更讓社區及公寓大廈管理委員會，承擔莫大心理負擔且不定期會發生的意外刑責。我以屋齡三十年您家為例，某天建築外牆磁磚或石材意外剝落，造成行人傷亡悲慘事故。當今的行政權責與刑責歸屬認定趨勢，外牆飾材供應商無責、建築師無責、營造廠無責、建設公司無責，責任歸屬全落在大樓管理委員會，無設管理委員會者該責任歸大樓或公寓全部住戶，這是當今物管服務與技

術發展大趨勢。

因此，期盼本學會全體(個人或團體)會員，儘量理解本次研習會有關物業管理服務與技術的發展大趨勢，敬請撥冗報名參加「2015 台日建築外牆磁磚性能診斷與更新工法」研習會，直接關係您居家安全，也間接從研習中找到商機。感謝會員，祝福會員。

台灣物業管理學會網站：

http://tipm.org.tw/news_1.html

台灣物業管理電子報：

http://tipm.org.tw/publication_3.html

台灣物業管理學會學報：

http://tipm.org.tw/publication_1.html

台灣物業管理學會理事長

黃世孟筆 2015/7/31

2015 台日建築外牆磁磚性能診斷與更新工法 熱烈報名中

[線上報名](#)

建築物外牆習慣使用磁磚已形成台灣都市景觀特色，然而符合磁磚施工規範的建築物，於未達耐用年限前產生磁磚的劣化與剝落，以致影響公共安全的新聞事件逐漸發生。本會繼 2007 年首次舉辦「建築外牆磁磚劣化與維修技術研習會」後，隨著國人對於外牆磁磚安全性的意識提升，各地方政府亦開始重視相關課題，目前已有北高兩市以自治條例方式，針

對都市建築外牆立面飾材著手規範。然而，外牆性能的檢視、判斷、維護、更新上有許多技術、機制性之議題仍待討論，乃舉辦本次研習會緣由。

本次研習會為營造安全且舒適居住環境，避免造成不幸死傷的公安危險，必須提早關注高層大樓建築物磁磚剝落與維護技術之課題，尤其亟待提升外牆磁磚的耐久性、安全性或清

潔性之維護認知。尤其台灣城鄉建築外牆普遍雜亂增設多種附加物，極易造成磁磚剝落，而且妨礙外牆清潔維護，甚至嚴重醜化城鄉風貌，均是台灣居民共同體會的現實問題。

本研習會提供各級政府建築管理行政主管及單位人員，省思建築物健診與維護技術與立法新面向，協助建築與營建相關專業團體與職業公會，儘早培訓

建築物健康診斷與維修技術專業技術人才。同時教育建築屋主認同建築物定期維護保養，確保延壽使用的永續課題，特舉辦「建築外牆磁磚性能診斷與更新工法」研習會。

研習對象：

1. 主管建築管理、土木營建、室內設計或物業管理等各級政府行政管理人士
2. 從事公共工程設計與監造、土木與結構工程等工程營建技術之相關專業技師團體人士
3. 開業建築師、從事建築設計或監造相關人士、建築室內裝修專業技術團體人士
4. 不動產業界、建設開發公司、代銷與仲介公司等專業技術團體人士
5. 民間社區與公寓大廈維護管理、保全保潔、設施設備維護管理等相關物業管理人士
6. 民間社區與公寓大廈之管理委員會主任委員、管委會委員及住戶人

士

7. 建築外牆相關材料公會、磁磚製造商、經銷商等相關團體人士

承認學分：

公共工程委員會「技師換照訓練積分」、營建署「建築師研習證明」、公務人員發展中心「公務人員終身學習護照」

主辦單位：台灣物業管理學會、國立台北科技大學

指導單位：內政部營建署、內政部建築研究所、台北市政府都市發展局

協辦單位：中華民國不動產協進會、中華民國物業管理經理人協會、台灣伊奈股份有限公司、台灣陶瓷工業同業公會、台灣衛浴文化協會、皇家特許測量師學會 (RICS)、臺灣建築學會、臺北市建築師公會、臺北市都市更新學會

承辦單位：國立台北科技大學建築學系、國立高雄第一科技大學營建工程系

研習時間：2015 年 (第一天) 8 月 18 日 (星期二)、(第二天) 8 月 19 日 (星期三) 兩整天

研習地點：國立台北科技大學宏裕科技大樓國際會議廳 (忠孝新生捷運站四號出口)

承辦人：國立台北科技大學建築學系 楊詩弘助理教授

費用：台灣物業管理學會會員每位 2,000 元，非會員每位 3,000 元 (包含二日午餐、茶點及研習講義)

聯絡人：陳婉玲秘書 (電話) 02-25313162 (電傳) 02-25313102 (電子郵件) service@tpim.org.tw

目前活動正熱烈報名中 報名截止至 8 月 14 日止，人數有限，請儘速報名。

更多消息請上台灣物業管理學會網站查詢：<http://tipm.org.tw/>

澳門物管清潔保安最低工資介紹

第七 / 二〇一五號法律《物業管理業務的清潔及保安僱員的最低工資》，已經於七月十三日在《澳門特別行政區公報》公佈，並將於二〇一六年一月一日起生效。當中訂定了物業管理業務中，從事清潔及保安工作僱員的最低工資。

最低工資訂定

根據第四 / 九八 / M 號法律通

過的《就業政策及勞工權利綱要法》規定，最低工資是達致就業政策所定目標的其中一項措施。當中規定須確保最低工資及其定期調整，使推動社會公正、改進勞工生活條件、維護勞工權利的目標得以實現。

二〇〇七年，澳門特別行政區政府已經“先行先試”，在公共部門的外判清潔及保安服務中推行最低工資

措施，以便為相關僱員提供收入保障。為持續改善收入較低僱員的待遇，特區政府會逐步推行最低工資，經總結上述措施的實踐經驗，現階段先為在物業管理範疇，從事清潔及保安工作的僱員訂定最低工資。

最低工資金額

在衡量各方面的因素，包括僱員收入能否維持生活所需、企業或僱主的承

受能力、特區整體的競爭力、社會的營商環境，以及比較鄰近地區實施最低工資的情況等，法律對物業管理業務中，從事清潔及保安工作的僱員最低工資金額作出規定，有關金額分別為：按小時計算報酬的僱員，每小時三十元；按日計算報酬的僱員，每日二百四十元；按月計算報酬的僱員，每月六千二百四十元。此外，法律亦規定最低工資並不包括超時工作報酬、雙糧或其他同類性質的報酬。

適用範圍

第七 / 二〇一五號法律《物業管理業務的清潔及保安僱員的最低工資》的適用對象為物業管理業務中的清潔及保安僱員，按照法律規定適用

於以下勞動關係：

- 一、經營物業管理業務的企業（如物業管理公司、清潔公司），為向他人提供公共地方及都市房地產的清潔及保安服務，而與相關工種僱員建立的勞動關係；
- 二、房地產所有人（如業主、業主會），為對居住用途的都市房地產的共同部分進行清潔及保安工作，而與相關工種僱員建立的勞動關係。

此外，不論僱員的職稱為何，從事下列任一類型的工作，均會視為從事清潔或保安工作：

- 一、使用清潔設備、工具或清潔劑進行打掃、清洗或同類工作；

- 二、看管、保護動產及不動產的工作；
- 三、看守並管制個人在公共地方及都市房地產進出、逗留及通行的工作。

處罰規定

假如在合同中訂定的報酬違反最低工資的規定，有關合同條款會視為不存在，而且須依法支付有關報酬；對於沒有支付法定最低工資的僱主，最高可科罰金五萬元（有關罰金是按每一涉及的僱員計算，如涉及兩名僱員，最高可科罰金十萬元，如此類推）。法律的遵守情況，會由勞工事務局負責監察。

法務局供稿/澳門日報
<http://goo.gl/Nhbqvn>

「房地產+互聯網+金融」房地產眾籌平臺

從 2014 年開始，國內房地產巨頭開始推出各種形式的房地產眾籌項目。再加上潘石屹、任志強等地產大佬的加持，把「房地產+互聯網+金融」這個概念推向輿論高潮。

房地產業與眾籌如何發生鏈式反應？南七道專訪國內房地產眾籌平臺房籌網創始人陳宏楷，聽聽這位創業者的理解和判斷。

陳宏楷們眼中的行業背景（眾籌房地產的機會）

過去十多年裡，購置房產是最有保障的投資，很少會大幅下跌。大量投資房地產、跟得上中國這艘航母的人

財富快速上漲，可支配資源越來越多。

但是，隨著經濟的增速放緩和貨幣政策的收緊，房地產的黃金髮展期已經過去，本來就總量偏少的市場接盤者更加稀少。物業面臨價格調整和去化緩慢的雙重難題。

另一方面，占人口絕大多數的大眾投資者由於可支配的資金較少，只能局限於儲蓄、保險、股市、公募基金等或者收益率不高、或者風險畸高的投資產品。而房地產等高收益、低風險的投資品因門檻極高，大眾投資者無法參與。由於在房地產上的社會發展紅利的分配不公，導致近年來貧富差

距越來越嚴重。

普通民眾的錢放在銀行，拿到的是最低的收益保障。資金通過各種管道進入到房地產，由於環節的增多，加上利潤，極大的拉高了成本，最後房子又以高價格賣給了普通民眾。普通民眾承受著最高的成本，拿著最低的收益。

在陳宏楷看來，「互聯網+金融+房地產」的房地產眾籌模式可以改變原有的困局。他創立房籌網的初衷，就是運用房地產眾籌模式，打造國內一個大眾房地產投資平臺，讓大眾也能簡單地投資大宗物業，享受穩定收

益。普通投資者從最低 1000 元的金額開始投資，縮短普通民眾首次置業的週期。

模式、團隊與融資

作為一名連續創業者，陳宏楷在創立房籌網前，曾經擔任某國有商業銀行支行行長，積累了多年的金融和風控經驗，同時對於置業和資產管理也頗有瞭解。後來下海創業，開辦 IT 公司，投資物業和地產，均收穫頗豐。2008 年金融危機時，大量物業價值被嚴重低估，陳宏楷逆勢而行，大量收購價值被低估的物業，獲得了不菲的回報。

他在讀中山大學 EMBA 時，遇到了從美國回來的陳暉。後者是研究美國眾籌的專家，所管理的創投基金是美國最早投資眾籌公司的基金之一。他向陳宏楷介紹了美國 Fundrise 等房地產眾籌模式。

美國熱門的房地產眾籌網站 Fundrise 由本傑明·米勒(Benjamin Miller)和丹尼爾·米勒(Daniel Miller)于 2012 年成立。他們的初衷是為了手頭只有數百美元的普通投資者，也有機會參與地產建設。Fundrise 在 2014 年完成了 3000 多萬美元的 A 輪融資。領投方為中國的人人公司。參投方包括曾投資過 Kickstarter、Reddit、Lyft 等倡導「分享經濟」的聯合基金 (Collaborative Fund)。

Fundrise 的運作模式是在平臺上列出各種房地產項目，從 100 美元起步，投資者購買房地產項目中的份額，按照投資占比，投資人可以從房

地產出售所得收入中獲利，也可以拿到一定比例的租金收入。據海外媒體報道，去年美國房地產眾籌募集的資金已經達到了 10 億美元，估計這一數據在 2015 年底達到 25 億美元，增長率將超過 100%。

在國內，各個巨頭也盯上了這塊巨大的市場，平安集團下的平安好房，就是對這塊的佈局和試水，對短期內出手困難但房價有上升空間的現房，採用「購買+眾籌」的模式。在退出時，投資者獲得增值收益；成功操作的例如廣州北部萬科城項目。萬達和京東也相繼試水房地產眾籌這塊業務。

房籌網採用的是互聯網化的 Reits(房地產信託投資基金)，對於有穩定收益、但總價高且不可分割的產品，在選擇物業後發起眾籌募集資金。眾籌成功後，房籌網協助所有投資者成立資產管理公司，由資管公司整體購買和持有物業，並委託協力廠商專業物業管理公司等進行管理運營。投資者通過金融產品持有物業相應權益，獲得租金收益以及物業增值收益。這樣一來，大眾投資者就能夠以少量資金投資房地產，享受房地產的高回報。而開發商在極短時間內實現物業變現，節省了資金成本。

房籌網的出發點是在北上廣深一線城市尋找價值被嚴重低估或者高折扣的物業；專注於對整體打包的資產收購，比如整體收購一個項目，一定階段的持有，投資的用戶獲得的是未來的增值收益和租金收益。傳統

的投資，大多是嚴肅、私密、保守甚至是複雜的，但是在房籌網，公開、有趣、便於操作是投資的特點。房籌網近期上線的 375 萬項目，14 分 56 秒被搶購一空，另一個 82 萬的項目也在 28 秒內被秒殺。

投資關鍵的是風控，這也是房籌網最關注的要點：資金通過銀聯協力廠商支付，去到監管銀行，錢進入到帳號，只能劃撥到開發商和原來的業主。通過銀行和銀聯，來把控資金端風險。同時，由專業律師事務所全程負責監管，保證投資人的權益。

在投入到互聯網房地產金融前，多次創業的陳宏楷深知，互補的優秀團隊才是關鍵。於是，陳宏楷花了近半年的時間尋找相關領域的合夥人：國內房產眾籌早期佈道者陳暉、有著多年互聯網和移動互聯網背景、曾經操盤過數千萬用戶產品的唐偉鎮；擅長管控和執行、曾經在珠三角某地任職多個政府部門主要領導職務的肖偉波；從廣州市國土局下海、國內知名律師事務所合夥人的邱培傑等，都在房產眾籌這個願景下加盟團隊。很快，房籌網正式上線，並在公司完成註冊 1 個月後完成了一千萬的天使融資，估值 1 億。目前更大手筆的 Pre-A 輪募資也基本上接近尾聲。

金融：房地產與互聯網的結合點

陳宏楷認為，在未來，房地產與互聯網的結合將更多體現在金融屬性上；原來的剛性需求轉化為客戶的衍生消費，才是互聯網+房地產的未來發展方向。

這也不止是陳一個人看法。原華遠地產董事長任志強也說，「房地產企業和金融公司的組合模式，對於房企

而言，可以把整個行業、傳統的生產方式和融資方式顛覆。對消費者來說，則

全國首座「通用設計」標章認證的公共建築 市圖總館貼心獲肯定

「推了 11 年，通用設計建築終於在新北市立圖書館開花結果。這是全台少見的機會，在新北市開放、堅持的態度下完成了。新北市立圖書館成台灣第一個獲得通用設計標章認證的公共建築，也是各地的示範，期待未來經驗輸出，讓通用設計的概念融入更多建築規劃中。」自由空間教育基金會唐峰正董事長說。

新北市立圖書館新總館以「讓所有使用者感覺貼心」的全新設計概念打造，於 104 年 7 月份正式獲得「供公眾使用之建築物通用設計圖書館」標章認證，成為全國第一座符合「通用設計」的公共建築，28 日上午的市政會議中，「自由空間教育基金會」唐峰正董事長特別頒發認證標章予朱立倫市長。

為了讓市民享有友善、安心的閱讀環境，甫於 6 月 30 日正式開館的新北市立圖書館新總館，首創針對 0-99 歲使用者的需要，建築空間設計規畫皆符合「通用設計」的 7 大原則：公平使用、彈性運用、簡單易用、明顯的資訊、容許錯誤、省力操作、及尺度合宜，打造全齡通用的人性化閱讀空間，並於七月分通過認證，成為 6 都亦即全國第一座通用設計圖書館。

新北市市長朱立倫表示，一座大

型的圖書館，是建築、設計、藝術與所在地文化風情、當代使用者的需求與習慣，乃至於一個城市的深度規劃所做的完美結合。為了吸引民眾走進圖書館，使得閱讀成為一種享受。新北市讓圖書館的空間不再只是一個藏書的書庫，而是一個延伸家庭環境的閱讀空間。因此，空間的改造就顯得非常重要，新北市立圖書館總館和其它改造中的分館，都努力營造出如同讀者家中大書房空間的感受，讓大家願意走進圖書館。

新北市文化局長林寬裕表示，公共圖書館的服務對象涵括 0 歲到 99 歲的讀者群，必須方便每一個年齡層的讀者，不論是父母與小孩、老年人或行動不便的身障者，因此非常需要導入通用設計！更重要的是，通用設計不針對特定族群，而是為了每個人的未來所做的。這是個滾動式的學習歷程，需要經常的檢視和修正，才能符合人們當下使用的需求。

「通用設計」為市圖新總館設計的重要特色之一，全館 1-9 樓，所有走道寬度、斜度、書架間距、無高低差及門檻等，皆符合通用設計「平順易通達」的原則精神；閱讀桌椅、服務櫃台、電腦、視聽設備的高度與深度皆可讓輪椅方便接近使用；升降閱讀桌則可

依身高自由調整高度；兒童區提供適合不同身高及年齡層的閱讀桌椅；銀髮族沙發座椅則特別挑選柔軟、舒適、有把手、易起身的樣式；主服務動線以及緊急疏散方向增設地貼標示，並且以白、紅、橙、黃、藍、綠、紫、粉紅等 9 種顏色區隔易辨識；廁所設置明顯區分標示牌，讓老人不必戴老花眼鏡，就能看到等，各種貼心考量及便利的設計，均考量全齡需求，讓「圖書館」成為從 0 歲到 99 歲都能安全自在使用的公共空間，反映了通用設計空間極大的包容性。

「自由空間教育基金會」唐峰正董事長曾親訪新北市立圖書館新總館多次，認為通用設計建築和一般建築最大的不同是消除了空間的壓迫感，並能兼顧符合各族群的使用需求。加上新北市立圖書館軟性服務佳，讓人到此能有被關懷及照顧的感受。唐峰正董事長說，通用設計是一種同理心的設計概念，並非只針對特殊族群，而是可以解決「人」在生活中可能面對的不便。新北市首創打造通用設計圖書館，帶頭推廣友善公共空間，除了營造更為溫馨便利的閱讀環境，同時讓城市更友善美好。