

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。

102 年度中央都市更新基金補助已啟動囉！



【住展房屋網/台北報導】為推動都市更新，改善都市生活機能、景觀和生活品質，中央都更基金補助各縣市政府辦理自主都市更新，補助對象包括更新團體、公寓大廈管理委員會、都市更新事業機構、縣市政府主管機關，實施方式可以是拆除重建、整建、維護等方式，例如房屋、大樓的立面改善，得補助擬訂都市更新事業計畫及實施工程費用；符合拆除重建者，得補助擬訂都市更新事業計畫費用。

申請表請上 http://twur.cpami.gov.tw/urquery/urquery_about.aspx?MP=1&ABOUTID=10 詳閱相關申請資料。

102 年度申請時間：

- 第 1 次截止受理時間：102 年 3 月 20 日（星期三）。
- 第 2 次截止受理時間：102 年 6 月 20 日（星期四）。
- 第 3 次截止受理時間：102 年 9 月 20 日（星期五）。

高雄市工務局提供免費公寓大廈管理電話法律諮詢服務

今年度法律諮詢服務，由廠商「謙亨法律事務所」徐維良律師承攬，並設置免付費電話（0800-555-108），提供民眾有關公寓大廈管理之相關法律問題諮詢服務。諮詢時間為本府行政機關上班時間（早上 8:00~下午 17:30 中午不休息），該諮詢服務期限自即日起至 102 年 11 月 29 日止，歡迎有需要的大樓或市民多加利用。

養老地產在南京浮出水面 後期物業管理不可忽視

本報訊 繼商業地產之後，養老地產正受到越來越多開發商的青睞。昨日，南京有開發商宣佈將在二季度推出養老產品，還有一批開發商也表現出了躍躍欲試的態度。

南京市民政局的數據顯示，當前南京 60 歲以上的老年人口數量已突破 120 萬，預計到 2015 年將超過 150 萬人。人口老齡化加速，讓養老地產成為熱點話題。“在南京，基於幸福與健康的中高端養老項目完全是空白。但朗詩會將養老地產作為地產開發的一條新產品線，以後還將開發完全的養老社區，可以自持也可租賃。”朗詩地產昨日對外宣告，今年二季度，其綠色養老產品就將推向南京市場。

據悉，金基、鋒尚等開發商也都表現出了進軍養老地產的想法。另據江蘇香溢置業副總經理張良介紹，該公司開發的金域華府項目也規劃有一棟 1000 平方米左右的養老院。

業內人士提醒，養老地產投入高，回報週期長，對後期物業管理要求相對較高，必須要整合各方資源，例如政府政策扶持、醫療機構、護理康復、保險產品等，然後才是產品體系與服務體系的打造。

就地安置 三重果菜市場都更 達共識



〔自由時報記者賴筱桐／新北報導〕新北市三重果菜市場於民國九十三年由利百代公司申請都市更新案，其土地所有權由區公所、全國漁會及兩百多位地主共同持有，產權屢有紛爭，土地整合困難，加上地方意見分歧，推動過程窒礙難行。現階段建商、市府及攤商已取得初步共識，盼朝「就地安置、先建後拆」的目標規劃，讓懸宕九年的都更案露出一絲曙光！



城鄉局都市更新處更新發展科科长洪宜萍指出，民國六十五年，三重市公所向地主協議收購五十七％土地做為果菜批發市場，其中二十三％售予台灣省漁會關建魚貨批發市場，其餘四十三％由地主投資，興建南北側分貨場，然而土地產權紛雜，加上果菜市場周邊衍生環境、衛生及交通問題，盼以都市更新改善亂象。

洪宜萍解釋，民國九十三年核定民間實施者（利百代公司）申請都市更新事業概要案，並送交計畫審查，但因攤販安置計畫、適當搬遷地點及相關配套措施未明，九十六年案件退回再審，多年來由利百代公司持續協調土地整合事宜及相關所有權人意願。

土地所有權人共兩百二十五人



洪宜萍補充，都更案範圍包含現有果菜市場、力行市場及示範魚市場整個街廓，占地八·五八公頃，總計約九百家攤商，土地所有權人共兩百二十五人。

攤商不願因都更遷他處做生意

新北市青果商業同業公會理事長林裕傑表示，目前果菜市場有五百六十三家攤商，大家都是早期在此工作、落地生根的小老百姓，若因都更案必須遷移他處做生意，恐怕影響整個家庭生計，盼爭取「現地安置、先建後拆、一次到位」的方式執行，日後完成都市更新，創造更舒適的營運空間，相信攤商也樂意配合。

市議員李余典表示，三重果菜市場位於鬧區，附近有學校、魚市場及力行市場，是三重重要地標，地方發展與攤商生計是一刀兩刃，要業者遷移他處緩不濟急、勞民傷財，且牽一髮而動全身，採「就地安置」，可望兩者兼顧，帶動地方發展。

市議員陳啟能建議，三重果菜市場若有效整合，打造新北市農產品集散地，甚至提升為全國農產品物流中心，開放更多民眾購買低價商品，並提供大量就業機會，促進地方繁榮，前提是需規劃完善配套措施，例如開闢市場專用道，集中管理零售業，避免影響現有住宅區。

綠建築停車場 民眾酸：落漆

捷運南岡山站通車不到三個月，運量開出紅盤，最近卻被民眾直擊停車場地面剝落，到處坑坑巴巴滿目瘡痍，機車腳架整支插入其中，紅色瀝青被譏猶如「麻婆豆腐」。高捷公司解釋，設計符合綠建築概念，將持續維護補強。



南岡山站去年底營運，平日吸引四千人次，假日四千五百人次，其中大年初二、初三單日運更衝到八千七百人次紀錄。高捷也規畫四處停車場，以應付龐大人潮。從車站到聯外道路，分別為暫時性機、汽車停放區，及永久性機、汽車停放區。其中，六百七十七位機車停放區使用率較高，平日停放率達三分之二，卻有民眾發現，部分路面嚴重出現凹洞，簡直有礙觀瞻，一旁草叢更有數片瀝青片塊遭棄置，質疑浪費公帑。

對此，高捷公司說明，應是機車立架時加壓所致，當初為符合綠建築設計概念，以彩色瀝青取代傳統水泥地面，雖然彩色瀝青造價相對昂貴，但能有效涵養水分，纖細材質仿若擁有毛細孔，可讓地表順暢呼吸。高捷強調，二月底施工單位發現部分缺陷情形，已加強補修地面。高捷也說，捷運南岡山站去年底申請綠建築標章，二月也取得綠建築候選資格。

打造低碳城 桃縣採購 66 綠能車



桃園縣長吳志揚昨天造訪觀音工業區國瑞汽車廠，參觀豐田油電車及大貨車生產線，稱許該廠率先在台生產豐田環保油電混合車表示，桃園縣率先全國大量採購綠能低碳環保概念車，打造桃園空氣好品質。

吳志揚由縣府工商發展局長陳淑容等主管陪同，到觀音工業區國瑞汽車廠參訪，一行人聽取國瑞汽車在台灣及桃園製造、銷售簡報，並由國瑞日籍總經理星野晴秋接待參觀生產線，吳志揚也試乘該廠生產的HV動力車（註：採用混合動力系統做為動力的車子）。

針對桃園縣府採購該廠 66 輛油電混合車和 HV 車，星野晴秋表示，桃園縣府重視環保採購油電混合車和 HV 車，已是全國首例，他也對吳志揚和縣府表達感謝。

星野晴秋引導參觀生產、組裝線時，國瑞人員說明該廠 1984 年在灣成立後，已是全台最大汽車製造廠，桃園、觀音均設有工廠，桃園一年可生產 16.5 萬輛汽車，連續 10 年產銷量居台灣汽車第一名。

桃園縣積極朝向低碳城市邁進，縣府已大量採購綠能低碳環保車。（圖／好房資料中心）

吳志揚說，縣府積極打造低碳城市，擴大補助油電車、電動公車及電動機車綠能低污染運具，一年高達 5900 萬元，免徵使用牌照稅優惠，鼓勵民眾購買、利用低污染運具，提升環保車輛產業發展。



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