

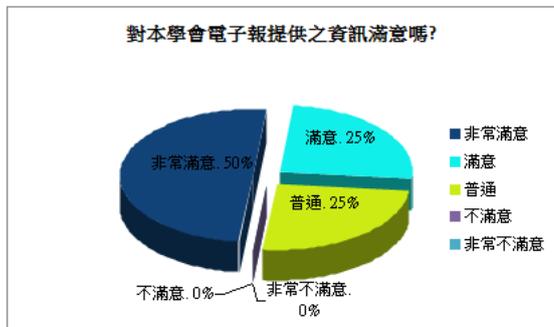
歡迎讀者踴躍投稿，或提出物業管理相關問題，將提供專家諮詢服務。

## 台灣物業管理學會電子報滿意度調查出爐，感謝會員朋友支持！

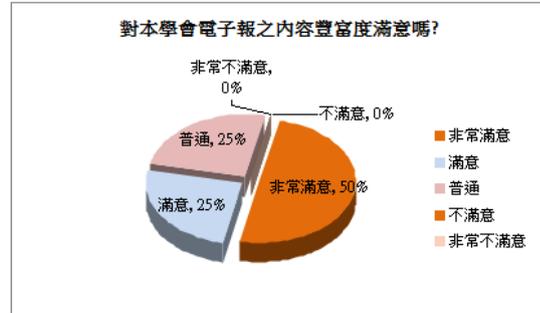
台灣物業管理學會電子報為會員朋友服務，目前已出刊至第36期，為瞭解會員朋友的想法，以達到更好的服務內容與品質，特於第四屆會員大會中進行紙本問卷發放與會後電子問卷寄發，經過統計之後，會員朋友的滿意度約為七成，會員朋友們關心的議題前五項（選擇率高於50%者）依序為：1. 學會活動；2. 國內外研討會；3. 專文刊載（專家或讀者投稿）；4. 物業相關訓練課程；5. 時事新聞。

感謝會員朋友的支持，也顯示仍有改進空間，編輯單位將繼續努力提供更好的服務品質。

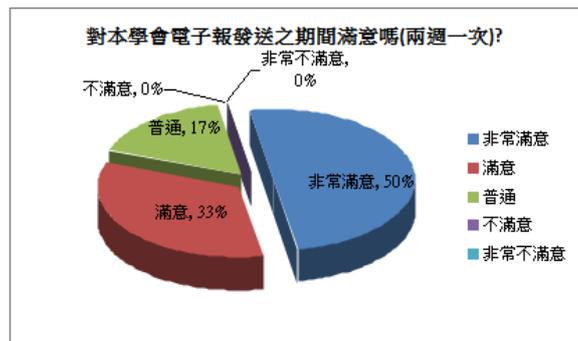
一、請問您對本學會電子報提供之資訊滿意嗎？



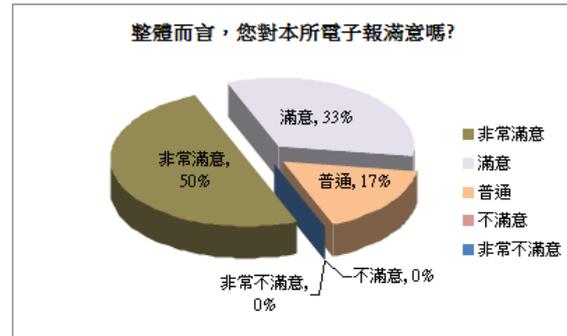
二、請問您對本學會電子報之內容豐富度滿意嗎？



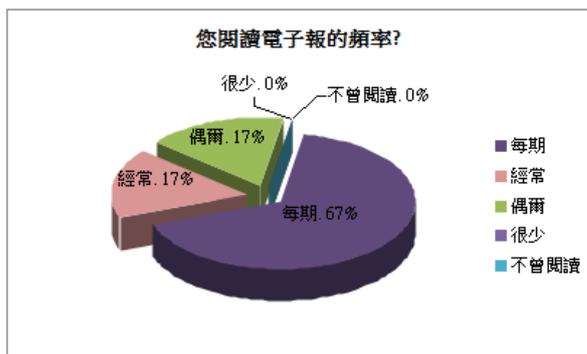
三、請問您對本學會電子報發送之期間滿意嗎(兩週一次)？



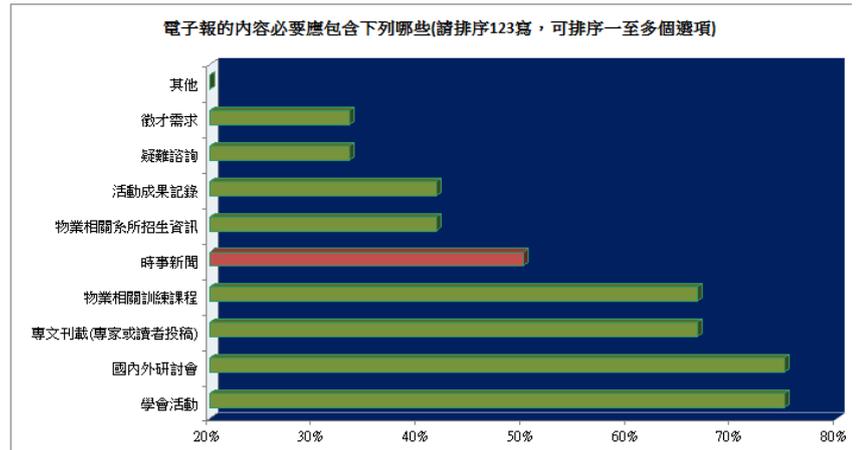
四、整體而言，您對本所電子報滿意嗎？



五、您閱讀電子報的頻率？



六、您認為電子報的內容必要應包含下列哪些(請排序1-23寫，可排序一至多個選項)



# 《物業管理學報》第四卷第二期秋季號徵稿中，歡迎踴躍投稿！

敬愛的會員您好：

「物業管理」是一個著眼於建築物使用階段之設施運轉維修、生活服務、與資產經營管理的專業，也是近年於國內所出現的新興服務產業。為了健全我國物業管理產業之長期發展、累積相關研究成果、促進產官學界的充分交流，「台灣物業管理學會」於民國九十五年一月二十三日成立，並於民國九十九年春季創刊發行學術期刊《物業管理學報》第一卷第一期。

《物業管理學報》之出版目標在於刊載物業管理相關之科學理論、技術、與實務；所鎖定之讀者群為物業管理之學術界及實務界。透過學術與實務研究成果之發表，促進物業管理領域中創新管理理論、研究成果、理念、經驗、與知識等之傳播，並促使學術界與實務界之交流。

《物業管理學報》第四卷第二期秋季號預定於民國一百零二年九月份出刊。在此誠摯地邀請您將踴躍投稿《物業管理學報》，豐富學報的內容並提升學報之品質與應用價值。相關的投稿方式以及論文研究領域詳見徵文公告(附件)。稿件或如有任何問題，請 email 至 [jpm@tipm.org.tw](mailto:jpm@tipm.org.tw) (請洽郭家駿先生)，謝謝。

**JPM** Journal of  
Property  
Management  
**物業管理學報**  
二〇一三年 秋季號 第四卷第二期

Volume 4 Number 2 Fall 2013

ISSN 2076-5509

## 徵文公告

敬請踴躍投稿！

### 投稿步驟

1. 至 <http://tipm.org.tw/>，下載『投稿須知』、『報名表』及『論文格式樣版』。
2. 填寫『報名表』，並完成論文撰寫（應符合論文格式之相關規定）。
3. 將『報名表』及完稿之論文檔案（.doc）郵寄至 [jpm@tipm.org.tw](mailto:jpm@tipm.org.tw)。

### 出版時間

一年出版兩期（每年三月、九月）

### 聯絡方式

主編：杜功仁 助理教授  
E-mail: [kjtu@mail.ntust.edu.tw](mailto:kjtu@mail.ntust.edu.tw)  
Tel: (02) 2737-6512  
Fax: (02) 2737-6721

### 郭家駿 研究助理

E-mail: [jpm@tipm.org.tw](mailto:jpm@tipm.org.tw)  
Tel: (02) 2733-3141 ext.7277  
Fax: (02) 2737-6721

### 學報主旨

「物業管理」是一個新興的產業與專業，專為物業所有權人及使用者提供建築設施之經營管理與服務。「物業管理學報」之出版目標在於刊載物業管理相關之科學理論、技術、與實務；透過學術與實務研究成果之發表，希望能促進物業管理領域中創新管理理論、研究成果、理念、經驗、與知識等之傳播，並促使學術界與實務界之交流。

### 研究領域與議題

本期刊將刊載「學術研究」及「實務應用」等二類論文，所涵蓋之研究領域與議題如下。歡迎產官學界之專家學者投稿發表相關之研究成果。

- 建築設施之維修與管理
- 不動產經營與管理
- 使用者環境需求與生活服務管理
- 物業人力資源管理
- 物業財務管理
- 物業專案規劃與專案管理
- 自動化與電腦資訊系統
- 物業管理最佳實務與個案研究
- 永續建築與實務
- 能源管理與資源管理
- 物業服務創新與品質管理
- 領導與溝通技巧
- 物業管理教學、考試、證照制度
- 物業管理相關法規
- 最佳物業採購實務
- 其他

## 【艷寓臺北 幸福 102】評選活動開跑囉

臺北市一年一度的優良公寓大廈評選活動又要開始了，報名期間自 102 年 6 月 15 日起至 102 年 7 月 15 日止，評選類組分別有小型、中型、大型住宅、商務型大樓及風華再現等 5 類組，本次活動總獎金高達新臺幣 50 萬元，歡迎各公寓大廈踴躍報名參加。

臺北市建築管理工程處處長張剛維表示，為使居民能更加積極的投入社區管理維護工作、保持自家良好的居住環境，特舉辦本評選活動，以喚起全體市民的共鳴，並讓用心維護管理的得獎社區得以接受頒獎表揚，成為其他社區學習的對象，前三名並頒發銅製獎牌一面可掛於社區大門外，除讓社區居民更有榮譽感與向心力外，更增加大樓的附加價值。

為提高社區參與本活動的意願，除了提供獎金及獎牌外，只要完成報名並繳交報告書之社區，將由建管處委託之中華物業管理協會將全程免費協助社區申請「臺北市優良公寓大廈公共安全管理標章」(社區須提供相關文件資料)，經臺北市建築管理工程處核可後即頒發標章，加強對於社區大樓的公共安全認證。

本市凡公寓大廈管理委員會向本府報備後運作 3 年以上者，均可報名參加本活動，評選活動相關訊息，請上「艷寓臺北 幸福 102」形象主題網站。

網址 [http://www.powerring.com.tw/tpgc/index.php?option=com\\_chronocontact&Itemid=21](http://www.powerring.com.tw/tpgc/index.php?option=com_chronocontact&Itemid=21)，評選活動相關問題諮詢與輔導專線，(02) 2768-3955 轉 314 傅小姐，報名社區將安排社區輔導團給予最大之協助

## 廉租房實行物業管理 自建經適房五年內禁止轉讓

天津頻道 天津市政府近日下發關於進一步明確住房保障管理有關問題的通知，明確了天津市廉租住房等管理的有關問題。通知規定，廉租房小區實行物業管理，物業管理費按每月每建築平方米 0.35 元收取。

根據該通知，廉租房小區實行物業管理，成立廉租房承租人代表等參加的小區管理委員會。小區管理委員會監督物業管理單位按照合同約定提供相應的服務，聽取和反映承租人的意見，協調與物業管理單位的關係。房屋和設施設備由經營管理單位代為進行日常養護、維修，費用由市財政根據有關規定撥付。廉租房小區經營性公建原則上只租不售，租金收入可用於補貼物業管理和房屋維修等費用的不足。享受廉租房實物配租補貼的家庭，所承租住房的租金標準按每月每平方米使用面積 1 元收取。物業管理費參照普通住宅小區物業管理四級中準收費標準計收，現按每月每建築平方米 0.35 元收取。

該通知對承租戶如何騰退住房做了明確規定。已在廉租房小區配租的家庭，不再符合廉租房實物配租補貼收入準入條件的，給予最長不超過 5 年騰退住房的過渡期，過渡期內原租金標準不變。期滿後，對家庭人口、住房、收入、財產狀況等仍符合屆時廉租房實物配租補貼條件的，可以繼續承租廉租房，按屆時標準繳納租金；對家庭人口、住房、收入、財產狀況等不再符合屆時廉租房實物配租補貼條件的，應當按市場租金標準繳納租金；對有能力自行解決住房問題的家庭，應騰退住房。

享受廉租房租房補貼的家庭在領取租房補貼期間，家庭人口、住房、收入、財產等情況發生變化的，應在發生變化後的 30 日內向申請領取租房補貼的街道辦事處(鄉鎮人民政府)申報變化情況。經審核，仍符合廉租房租房補貼條件但需調整月租房補貼額的，自審核同意次月起調整；經審核不再符合條件的，自不再符合條件之日起第 4 個月停止向該家庭發放租房補貼。

### 企業自建經適房五年內禁止轉讓

滿 5 年並繳納土地收益價款後可獲完全產權

根據市政府近日下發的關於進一步明確住房保障管理有關問題的通知，企業自建經濟適用住房5年內禁止轉讓，滿5年並繳納土地收益價款後可獲完全產權。

根據該通知，購買定向安置經適房的，取得房地產權證後可以轉讓，首次轉讓時免繳土地收益綜合價款。此後，該住房每次轉讓均應當按照房屋實際交易價格的1%繳納土地出讓金。

通知規定，購買企業自建經適房繳納契稅不滿5年的，不得轉讓。購房人因特殊原因確需轉讓的，由企業按照原購房價格回購。購買企業自建經適房滿5年的，購房人可以轉讓，但應當向政府繳納土地收益綜合價款。該住房再次轉讓時，不再繳納1%的土地出讓金。購買企業自建經適房滿5年的，購房人也可以按規定繳納土地收益綜合價款後取得完全產權。

對於其他經濟適用住房，依據《天津市歷史風貌建築保護條例》實施歷史風貌建築保護騰遷的家庭，或者因特殊原因需要安置由區縣人民政府確認並經市國土房管局復核的家庭，可以參照本通知有關規定申請定向安置經適房。駐津部隊建設的經適房，按照國家和天津市有關規定執行，申領銷售許可證時，建設主體依據建設投資計劃確定。

## 保護兒童安全 大樓住戶可裝設防墜設施

### ---- 年度公寓大廈活動開跑 先辦社區座談講習

【高雄訊】根據內政部統計去(101)年台灣地區至少發生12起兒童墜樓事件，住戶為防範兒童墜樓，如果想要裝設防墜設施，管委會常會以影響外觀為由，拒絕住戶裝設，甚至報請建築主管機關處罰住戶，目前中央已經修法，管委會不得再拒絕住戶設置防墜設施。市府工務局為提供公寓大廈社區管理服務，將於今(102)年6月啟動社區巡迴座談，該局也提供免費法律諮詢、管委會協助輔導成立等服務，也要辦理優良公寓大廈選拔與認證。

工務局長楊明州表示，縣市合併後，大高雄地區總計有4213處公寓大廈社區，社區管理與社區生活品質是市長陳菊十分關心的議題，為落實市府宜居高雄政策及今(102)年度施政四大面向：加強防災、公共安全、經濟、人口成長，該局在公寓大廈管理業務部份，將針對加強社區公共安全檢查、光電智慧建築、選拔優良社區管理與加強基礎建設維護，也因應高齡化社會與老舊社區整建維護趨勢，研訂公寓大廈共用部分維護修繕費用補助辦法，並提案向中央爭取明(103)年補助，針對無障礙、社區安全與環境設施維護提供協助。

楊明州說，內政部已於今(102)年5月8日完成公寓大廈管理條例修法公告，住戶於外牆開口或陽台，得設置不妨礙逃生且不突出外牆的非鐵鋁窗防墜措施，並可以不受限於大樓規約的限制而裝設。因此，為避免發生孩童墜樓，若家中有12歲以下兒童而設置類似防墜措施，則公寓大廈管理委員會不得禁止和拒絕，該局也會透過各種方式加強宣導，避免因管委會不知情而與住戶因設置防墜措施而產生爭端。

楊明州強調，近年來該局委託的專業廠商輔導大樓社區成立管理組織已達160件，但目前還是有近3成公寓大廈還沒成立管理組織，無法依據公寓大廈管理條例對大樓進行管理及維護。由於社區管理組織的運作，不但關係到公寓大廈生活品質，更是與住戶的權益息息相關，因此為鼓勵社區依法設立管理組織並向區公所完成報備，今年將委由專業廠商進行輔導，提供社區自治與管理組織報備協助。

工務局建築管理處處長黃志明表示，今(102)年度公寓大廈管理委員會暨住戶座談會活動，將邀請專家學者、律師、專業團隊，除了教授大樓社區如何改善居家品質、環境設施、提供相關法規依循及爭議調解事件外，今年另有社區改善工程補助說明及智慧建築營造工程的知識簡介，特別邀請內政部建築研究所人員，專程南下講授智慧社區或智慧綠建築相關新知，另外要委請律師及專家講解公寓大廈管理條例、老舊社區耐震診斷、社區資源及管委會運作經驗交流、社區財務管理及機電消防設備功能及突發狀況的處理，歡迎各社區大樓管理委員會及市民踴躍報名參加，現場除致贈精美禮品外，會中還有有獎徵答等活動。

黃志明說，今(102)年 6 場社區座談會預計從 6~9 月分別舉辦，目前選定社區大樓較為密集區域：三民區、苓雅區、左營區、鳳山區、楠梓區及前鎮區等 6 處行政區舉行，第一場為 6 月 8 日星期六下午在捷運美麗島站-二聖廳（高雄捷運美麗島站 11 號出口地下一樓）、第二場在 6 月 29 日星期六下午在三民第一分局 10 樓（高雄市三民區同盟一路 367 號）、第三場在 7 月 20 日星期六下午在楠梓區公所 7 樓（高雄市楠梓區楠梓新路 264 號）、第四場在 8 月 3 日星期六下午在蓮潭會館(高雄市左營區崇德路 801 號)、第五場在 9 月 8 日星期日下午大東藝術文化中心二樓會議室（高雄市鳳山區光遠路 161 號）、第六場在 10 月 5 日星期六在前鎮勞工教育生活中心-203 室(高雄市前鎮區一德路大門入口)舉辦，因場次及座位有限，請管委會管理委員與市民朋友儘早報名，以免向隅，有關座談會議程講座詳情可上工務局建築管理處網站-活動快報查詢(<http://build.kcg.gov.tw/>)、或聯絡建管處承辦人員：楊俊偉（聯絡電話:07-3368333#2428）。

工務局表示，該局今(102)年度仍提供公寓大廈爭議專業律師駐點諮詢，請有需要的市民前來四維行政中心(苓雅區四維三路 2 號)5 樓該局建築管理處現場諮詢，服務時間為每週四上午 10 點到 12 點，或者透過免付費電話 0800-555-108 也有專業律師提供諮詢服務，歡迎有需要的社區或市民多加利用。



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](mailto:vivienlo@just.edu.tw) / 02-82122000#6531/羅紫萍