



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。

贊助單位：潔之方事業

2013 台灣建築論壇 高齡化社會居住環境與老人照護服務 歡迎報名！

一、活動時間、地點

時間：102年12月14日（星期六） PM 13:00~16:30

地點：台北世界貿易中心第一展覽館二樓第二會議室

主辦單位：中華民國全國建築師公會

執行單位：社團法人台灣衛浴文化協會

二、邀請對象

社團法人台灣衛浴文化協會會員、相關政府單位（包括台北市政府、新北市政府、環保局、社會局等）、相關團體（台北市建築師公會、新北市建築師公會）及相關廠商、相關科系大專院校

三、活動議程

時間	主要流程	內容說明
13:00~13:30	報到	
13:30~14:30	專題演講（50分鐘）	人口老化與照顧服務及建築類型演講/ 演講者：陳政雄建築師 / 老人建築研究室主持人
14:30~15:30	專題演講（50分鐘）	高齡社會與居住環境演講/ 演講者：沈英標理事長 / 台灣衛浴文化協會
15:30~16:30	專題演講（50分鐘）	通用設計公共建築國內（校宿舍）、國外（航廈） 案例演講/ 演講者：盧武雄主委 / 台灣衛浴文化協會評鑑委員會
16:30	散會	

四、報名時間與方法

即日起至2013年12月6日止

「地上權住宅如何成為減輕負擔的新選擇」研討會 歡迎報名

不到市價七折的地上權住宅是否值得買?50年、70年或是中古地上權住宅合理價格是多少?房屋貸款以及賦稅條件又有甚麼不同?

2010年政府禁止大面積國有地出售而改採地上權標售以來，已標出10萬坪以上的公有地上權土地，除了辦公、商場等商業設施陸續動工興建之外，近期北市民生社區正式有地上權住宅的推出，這也是市場睽違多年後再度出現地上權住宅案。由於地上權無法養地，越早開發越有利，預料接下來地上權住宅將密集推出而成為民眾購屋的新選擇。

這項未來的明星商品，是否能夠順利地被市場接受。在土地制度、銀行貸款以及交易機制上需要什麼配套措施?才能夠達到替政府開源、增加國庫收入，同時幫購屋者節流、減輕負擔的雙贏效果。

(一) 活動地點：政大公企中心國際會議廳（台北市金華街187號綜合大樓7樓）

(二) 活動時間：12月20日（五）14:00（13:30報到）

(三) 主辦單位：政大商學院信義不動產研究發展中心

(四) 活動洽詢：張小姐 02-29393091 分機81142 Email: ncscre@nccu.edu.tw

(五) 報名網站：

<http://moltke.cc.nccu.edu.tw/Registration/registration.do?action=conferenceInfo&conferenceID=X07487>

2013年12月20日（週五）議程	
1330-1400	報到
1400-1410	開幕致詞 唐揆／國立政治大學商學院院長 盧敬植／國立政治大學商學院信義不動產研究中心主任
1410-1510	主持人引言 林建元／臺灣大學建築及城鄉研究所教授 地上權住宅的前景與挑戰 于俊明／中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會秘書長 他山之石-日本借地權住宅制度介紹 林旺根／中華民國地政士公會全國聯合會榮譽理事長
1510-1530	中場休息
1530-1620	地上權產品如何定價 卓輝華／中華民國不動產估價師公會全聯會名譽理事長 地上權住宅的貸款機制 高明賢／臺灣土地銀行副總經理
1620-1640	Q & A

敬請推薦人才 財團法人國土規劃及不動產資訊中心不動產資訊群招募



財團法人國土規劃及不動產資訊中心內部組織有三個單位：國土規劃群、不動產資訊群、資訊技術室。

不動產資訊群招募人才，專業背景：一、住宅政策、二、GIS地理資訊系統、三、都市更新（符合兩項者均可）若您有適當的推薦人選，目前中心即時可聘請，敬請直接聯絡：

黃瓊瑩（不動產資訊群協理），郵件信箱：joanne@mail.ippi.org.tw，連絡電話：02-2367-2179

實價登錄上路 1 年多 累積資料已破 50 萬筆

不動產實價登錄自去年 8 月 1 日實施，根據內政部統計，至今已累積超過 50 萬筆實價登錄資料，揭露率更達到 92%，內政部除感謝相關業者協助推動，也希望相關業者持續配合，落實如期如實申報登錄，促進不動產交易資訊透明化，減少不動產價格哄抬現象。

內政部今（29）日公布最新一波不動產實價登錄資料，總計已有超過 50 萬筆資料可供民眾查詢，揭露率也續創新高，達到 92%。

內政部表示，今年 11 月份上期所揭露的 1 萬 7000 餘件，包括買賣案件 1 萬 6000 餘件、租賃 861 件及預售屋 215 件，相較上期揭露之 1 萬 5000 餘件增加 2000 餘件，自去年 10 月 16 日開放民眾查詢交易案件登錄資訊至今，可供查詢之成交案件資料累計已有 50 萬餘件，網站訪客更已超過 2632 萬人次。

內政部指出，配合行政院政府資料開放（open data）政策，自今年 7 月 1 日起也已於內政部「不動產交易實價查詢服務網」及「政府資料開放平臺」（<http://data.gov.tw/>）提供免費下載發布當期之實價登錄資訊，累計至 11 月 21 日止，共計有 7 萬 760 人次下載，民眾如有下載批次資料需求者，可以多加利用。

內政部表示，期望藉由不動產成交案件實際登錄資訊的發布與提供查詢，促進不動產交易資訊透明化，減少不動產價格哄抬現象，使房地產市場發展更為健全，逐步實現居住正義。



內政部統計，不動產實價登錄上路1年多，至今已累計超過50萬筆資料。（圖／資料照）

香港房屋經理學會：支持標準工時立法 實際時數可對應工種釐定

香港 2013 年 11 月 27 日電 /美通社/ -- 香港房屋經理學會（下稱「學會」）支持標準工時立法，認為可平衡本地勞工的工作及個人生活，為香港創造更佳的工作環境和更有質素的生活模式，提升香港社會的凝聚力。在物業管理範疇方面，訂立標準工時將無可避免增加人手需求及增加工資成本，因此學會建議政府在訂立法例時，必須詳細研究不同工種的標準工時，及給予物業管理公司與從業員有適當的自主權。

作為物業管理專業學會，最關心是標準工時的實施會影響前線員工的人手需求和工作量，現時物業管理（物管）行業前線員工例如保安及顧客服務等一般實行每更 12 小時之兩更制，如實施標準工時，將難以避免改為每更 8 小時的三更制，對前線員工勞動力需求將即時增加三分之一，造成工資成本增加，物業管理費會面臨向上調整的壓力。綜合最低工資實施後的經驗，部份業主為避免增加管理費，會採取一些措施以節省開支，如減少物業管理員工的數目但仍須分擔額外的工作量，減少員工的福利或延遲／縮減保養維修的工程項目等，令管理服務質素以至保養維修進度受到嚴重的影響。學會專業會員一直以提供優質服務予業主／住戶為宗旨，因此建議政府在訂立標準工時應詳細研究立法對物管行業的影響。

除關注服務質素外，學會同時關注物管前線員工的收入。物管前線員工因標準工時立法而令工作時數減少，收入難免受到影響，部份員工或選擇兼職或加班以彌補收入，如此亦將影響平衡生活的理念，甚至因休息時間減少而影響員工的工作表現。另一方面，由於收入減少，業內跨區就業誘因減低，對商業核心區如中環，或半山豪宅區物管人手短缺情況將面臨更大的壓力。

學會重申非常重視前線員工的平衡生活，認為在軟性福利制度上，可為員工帶來歸屬感及減少工作壓力，例如設立勤工獎、車資／住宿津貼、雙糧以至優秀表現員工等獎勵計劃，但此舉必須得到業主的支持。所以，學會建議政府可充份研究市場的實際情況為不同工種訂立相應的標準工時，令不同行業及員工均有合適的標準。政府亦可考慮為公司及員工設立自主條款，為欲爭取多勞多得或有收入有壓力的員工帶來靈活彈性的安排。

香港房屋經理學會會長袁翠儀女士表示：「藉著『最低工資』所得的經驗，在推行或考慮『最高工時』立法前，政府應要廣泛諮詢各行各業、勞資雙方不同立場的看法和考慮，若然立法實施後，出現通貨高漲、生產力減退、有人冇工做或有工冇人做，對穩定香港及經濟發展必定造成負面的影響，當局應該審慎行事。」

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 10 月會員人數約 2,700 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>

老宅都更耗時 低成本整建正流行



大台北地區都市更新緩不濟急，市府補助的老宅整建開始流行。
(好房資料中心)

老舊房屋比重高，是攸關大台北居住環境安全的一大隱憂，都市更新行政程序繁瑣，且牽涉多方權益，並非適用每個地區，相較之下，成本不高、完工時間短的老宅整建更為普遍，民眾接受度高。

新北市首件舊公寓增設電梯案已審查通過並取得建照，只須兩個月時間即可完工，解決年長者行動不便的問題。凡是新北市屋齡 15 年以上的舊公寓，只要所有權人向市府提出申請，

就有專業團隊到府說明、協助整合住戶、預估費用，每案市府最高補助 50% 工程費或 1000 萬元。這起位於新店區的增設電梯案，公寓屋齡已達 36 年，左鄰右舍有許多高齡長者，行動不甚方便，但熟悉社區環境而捨不得搬家，住戶向市府提出申請後，順利取得其他 5 位屋主同意，尤其 1 樓住戶也願意配合提供空間設置，最後得到近五成經費補助，讓老公寓掛上新電梯。台北市以整建方式活化老宅的例子也不少，除了一般民眾可申請的大樓外牆拉皮之外，2010 年起市府開始推動「都市再生前進基地」(Urban Regeneration Station, 簡稱 URS) 計畫，作為都市再生的源頭，把公有閒置土地或老屋透過程序，交由具有經驗、有實績的團體來設計經營與管理。第一座基地為迪化街的「URS 127 設計公店」，而後陸續有「URS 44 大稻埕故事公坊」、「URS 27 華山大草原」、「URS 21 中山創意基地」、「URS 13 南港瓶蓋工廠」、「URS 155 創作分享圈」及「URS 27W 城市影像實驗室」，最新整建個案為南京西路的「URS 1」，前身是「黑美人大酒家」，市府將簡單裝潢整理後作為城市藝文沙龍使用。



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 / 02-82122000#6531/羅紫萍