

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。

中市都市更新整建維護補助 最高補助 70%

規劃設計及施工經費補助項目包括：一、社區道路綠美化工程。二、騎樓整平或門廊修繕工程。三、無遮簷人行道植栽綠美化、鋪面工程、街道家具設施。四、立面修繕工程（含廣告招牌拆除及鐵窗拆除之費用）。五、外觀綠美化工程。六、維護公共安全必要之公用設備修繕及更新等。

每案補助上限為補助項目總經費 25%，但如位於歷史建物及歷史街區整建維護，補助金額上限為 50%，市府公告整建維護策略地區補助金額上限為 70%，經費有限，只要符合申請資格者，先提出申請即可優先補助，請民眾檢具經市政府核定發布的都市更新事業計畫或都市更新事業計畫草案，向都市發展局提出申請。

本補助案隨時受理申請，今年度預定召開 3 次審查會，各次審查會截止收件分別為：4 月 11 日下午 5 時、6 月 11 日下午 5 時、8 月 11 日下午 5 時。相關資訊可至臺中市政府都市發展局網站查詢或電洽都發局都市更新工程科聯絡人張小姐，電話：04-22289111 分機 65501。

為鼓勵市民進行老宅外牆及外部環境整建維護，臺中市政府都市發展局今年首次編列 500 萬預算，補助相關都市更新案規劃設計及施工經費，屋齡達 20 年以上的建物，若符合條件最高可補助總經費的 70%，只要符合申請資格者，先提出申請即可優先補助，請符合資格的民眾檢具相關資料提出申請。

都發局表示，臺中市許多建築雖然較為陳舊，但僅需進行房屋外觀微整形，即可創造經濟價值、美化市容，並活絡地方。都發局除每年受理民眾申請中央都市更新基金補助款外，今年度更首次編列「臺中市都市更新整建維護補助」500 萬元，提供市民申請，以提升城市競爭力及促進地方發展。AA

「臺中市都市更新整建維護」經費補助對象為公寓大廈管理委員會、都市更新團體或機構。只要是位於本市都市計畫範圍內屋齡 20 年以上的建築物，屬於「連棟透天或獨棟透天式建築物接續達 5 棟以上」、「3 層樓以上雙併式建築物 2 棟以上」或「6 層樓以上整幢建築物」，則可提出整建維護補助經費申請。

【台灣好新聞/記者李梅金】

2014 防災國土高峰會暨 Fire & Safety 國際防火防災應用展，歡迎報名 !!

由臺灣防災產業協會主辦，2014 年防汛期前全國最大規模的國土防災盛會—「2014 台灣國土防災高峰會暨防救災技術與設備應用主題館」，將於今年 3 月 19 至 21 日在台北世貿南港展覽館，與「Secutech 台北國際安全博覽會」、「Fire&Safety 台北國際防火防災應用展」同步登場。

本活動積極邀請相關防災政府單位與業者共襄盛舉，可說是產官學一次到位，全台防災大集合。以「國土防災高峰會」與「主題展示」兩大規畫進行多方交流，提供科技化與智慧化的國土防災規劃建置的最佳參考。目前預計參與的政府與科研單位包括：水保局、水利署、氣象局、地調所、公路總局、林務局-農林航空測量所、臺北市工務局大地工程處、國家實驗研究院、臺灣大學氣候天氣災害研究中心、臺灣科技大學公共資產與設施管理研究中心、逢甲大學地理資訊系統研究中心...等。以及多家防救災業者熱烈響應包含：臺灣防災產業協會、中興工程顧問社、環興科技、北極星測繪、台禹監測科技、華亞科技、經緯衛星資訊、豐以軒、中構日建、千倍科技...等。

國土防災高峰會預計邀請前內政部部长李鴻源、行政院科技部長張善政、天氣風險管理開發公司彭啟明博士等，分享防災政策與實施成果；也由多家業者分享最新的防災科技應用。

展示部分：「政府防災主題館」將邀請中央相關部會展示多項防災系統與技術之建置成果，如：土石流監測、氣象監測、災害評估與預測模式系統、橋梁與隧道安全防護、政府防災科技研發等。「防救災設備應用展示區」將邀請業者展示最新科技設備，讓民間的最新科技導入政府的運作系統。更多活動詳情，歡迎來電洽詢(02)26599080 分機 622 徐先生、203 修小姐，或至 http://www.secutechfiresafety.com/14/tw/seminar_register.aspx?ff=9 網站報名查詢。

2013 年大陸百姓價格投訴"黑名單" 物業糾紛居榜首!

物業管理服務與百姓的生活息息相關，幾乎涵蓋了生活的每一個角落，這也使得物業容易成為群眾關注的焦點問題。在日前公布的煙臺市 2013 年價格投訴熱點中，物業糾紛居百姓價格投訴“黑名單”榜首。

物業管理亂象頻現

2 月 18 日，家住煙臺市芝罘區福旺街的李先生遇到了一件煩心事。“從緊鄰的新世界花園社區大門回自家房子，要交 100 元的藍牙押金，這不是變相收過路費嘛！”李先生氣憤地說道。據了解，福旺街有 8 棟公寓，很多通勤族上下班要經過新世界花園社區大門，而物業將該社區的規定用在了他們身上：想要進社區先交 100 元藍牙押金，車停在新世界花園還得每年交 600 元的停車費。

“我們雖然走的是他們社區的大門,但是回的是自己的家,這‘進門費’太不合理了。”李先生說道。而福旺街另一位業主告訴記者,就算交了600元的停車費,物業也不會為他們提供車位,福旺街的通勤族都非常不滿意。記者採訪了新世界花園社區的物業經理,而物業給出的解釋是:收取的每年600元並不是“進門費”,而是因為沒有停車位的車主把車停在社區公共區域,物業要收取一定的服務費。



“由於物業管理涉及的範圍很廣,很多社區物業會鑽法律漏洞,時常出現亂收費的現象,而社區居民不清楚相關的法律法規,往往蒙在鼓裡。”煙臺市物價局價檢局檢查一科科长王義獻說。據介紹,2013年價格諮詢、投訴的問題主要涉及住宅物業管理收費、交通運輸、停車場收費等方面,而這些問題都與物業管理相關。“不交錢—降質量”的惡性循環煙臺市物價局統計數字顯示,2013年物業管理類投訴229件,佔投訴總量的24.4%。社區內停車收費、供水二次加壓收費、收取業主“裝修期間電梯使用費”是物業管理投訴中最突出的問題。

“面對部分物業企業的亂收費現象,大部分社區業主的選擇是拒交物業管理費,而這樣做的後果就是物業公司缺少管理經費,服務質量自然就降低,最終造成惡性循環。”王義獻說。據了解,物業服務企業良莠不齊的現象確實存在,隨著煙臺市城鎮化進程的加快,很多年輕的物業公司在管理和培訓方面跟不上,服務不規範、不到位,物業管理企業的財務收支不透明,服務觀念尚需改變,服務意識、服務水平還有待提高。

但是,記者在各社區的走訪中發現,在某些物業一些不合格的服務行為背後,同時存在的是部分業主對物業工作的不了解和對物業管理人員的不尊重。部分業主認為物業管理人員就是“管家”,理所當然要為自己弓背哈腰,稍有不滿就強加指責。居住多年還沒領到房產證,或是社區管道漏水、牆壁有裂縫等問題都歸咎於物業身上,而實際上這些問題都是開發商的遺留問題,與物業無關,但是物業公司往往莫名其妙背了“黑鍋”。難題破解還需多方努力。

針對物業與業主的矛盾,記者採訪了煙臺中鐵逸都的物業管理部門。“我們做了市場調查,從業主方面考慮,業主希望的是物業的收費能夠透明;而我們物業部門想的無非就是希望業主能夠多與我們溝通,良性溝通才能構建和諧家園。”中鐵逸都物業部部長趙敦建說道。該物業公司實行了物業費用公示制度,並積極邀請業主參與物業管理,業主對物業的滿意度很高,其中最重要的原因就在於“溝通”二字。

行業協會在難題破解方面也需發揮相應作用。煙臺市目前約有物業管理企業580家,從業人員近8萬人,全市物業管理協會於2013年6月成立。但就現實操作情況來看,作為全市各物業企業的管理交流平臺和紐帶,面臨著很大的挑戰。

對於物業管理中矛盾最為突出的價格問題,煙臺市物價局工作人員提醒市民,根據規定物業企業只需對收費標準進行公示即可,政府部門不強行干預。對於市民存在的物業管理收費疑惑和質疑,可以撥打煙臺市價格監督舉報電話12358進行諮詢,物價局會按照價格法規進行解決。

軟弱層＋盆地＋近斷層 3 效應威脅大台北 !!

最近地震頻繁，讓人覺得大地震是否即將到來而惶恐。筆者就建築結構專業之見解，提供政府與民眾參考。不是無力改建，就是不知自己的房子有危險，政府有責任也有義務提出辦法，讓民眾知道自己處境，而非一再的躲避九二一大地震後已經存在老舊建築物耐震能力不足之問題。

- 山腳斷層應早日改列為第一類活動斷層：**在九二一地震以前中部車籠埔斷層為第二類活動斷層，大地震之後即改列為地一類活動斷層。山腳斷層曾經發生過大地震且目前活動相當頻繁，應改列為第一類活動斷層，使建築物耐震設計可以適用，而非等到房子蓋好後再予補強。
- 近斷層兩側五公里以內應劃定為防災型都更範圍：**由於近斷層建築物所受之地震力較非斷層帶者大很多。有必要將近斷層兩側之建築及土地納入防災型都更範圍，並予獎勵，使民眾就新建、改建或補強有所選擇。
- 政府應建立「斷層雲」供民眾查詢：**近斷層建築物受地震力較大，政府應籌建「斷層雲」App 供查詢。房子買賣與興建均可上網查詢，而非等大地震後才發現房子蓋在斷層線上。

由於大台北地區建築物底層多為大賣場、餐館或其他大型商業空間，一樓容易產生「軟弱層效應」，再加上台北「盆地效應」與山腳斷層「近斷層效應」，三效應合一的話，建築物倒塌數量決不是六千棟可以比擬，政府應正視此一事實風險。

【聯合報／蔡萬來／結構技師(嘉義市)】

淄博張店區提升城市管理 打造“全域城市化”

記者 2 月 20 日從山東省淄博市張店區區 2014 年城市建設管理暨園林綠化會獲悉，張店區將 2014 年確定為“城市管理提升年”，推進 27 項城建重點工程建設，並在全區 220 個老舊小區全面推行簡易物業管理。

據悉，張店區將加快推進 27 項“得民心”城建重點工程建設，抓緊立項實施民眾反映強烈的項目特別是基礎設施建設項目，涉及道路改造提升、老舊小區管理、便民市場建設、城市裸露土地綠化、中小學新建改造等方面。在保證這些項目盡快開工的前提下，張店區將把好各個施工環節的質量安全關，堅決杜絕較大以上安全事故發生，同時全面做好相關資金保障。

同時，該區 220 個老舊小區將全面推行簡易物業管理。目前張店區第一批 43 個老舊社區已全部推行或啟動簡易物業管理，下一步將在全區 220 個老舊小區全面推行，徹底整改老舊小區。由於簡易物業管理有市場化運作、社區統管、成熟物業公司代管等多種模式，該區各鎮辦將因地制宜，利用扶持資金推行簡易物業，確保居民的居住環境得到持久改善。

與此同時，張店區今年將啟動 5 個村住房建設工程，建成 15 萬平方米，確保 2000 戶居民遷入新居；開工 100 套公租房和 800 套限價房，基本建成 1100 套經適房，6 月底前財政投資的區公租房項目將竣工投用；民政、人社、國土、教育、衛生等部門密切配合，積極推進農民市民化。

【中新網／伏曉；馮萍】

最美的綠建築 米蘭垂直森林即將完工

義大利米蘭興建中的新概念綠建築「Bosco Verticale」(垂直森林)施工3年多，終於接近完工，住戶可望於今年內入住。義大利建築師鮑埃里要把兩棟27層的大樓陽台變成栽滿綠樹的公園，遠看兩座高樓有如垂直森林。

要把730棵樹木、5000叢灌木和1萬1千個盆栽全部安放就位，其實難度頗高。想住進這綠意盎然的豪宅，代價也不便宜，估計每戶公寓售價在2800萬至8600萬元台幣之間。

米蘭垂直森林雙塔小檔案

☆建築：地上27層、地下3層，樓高116.5公尺

☆內部規劃：71戶住宅

☆綠地面積：約3千坪

☆建築師：鮑埃里(Stefano Boeri)

☆施工期：2011~2014年

☆造價：約27億元台幣



【蘋果日報】



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