

PAGE : 1
RICS 北亞分會拜會台灣物業管理學會

PAGE : 2
大安 141 件都更 為老舊萬華 3 倍

PAGE : 3
都市更新實務工作坊特別班 報名中

PAGE : 3
石化管線列嫌惡設施 不動產鑑價額砍 1 成

PAGE : 4
「桃園縣防災管線配置圖」只剩中油未完成



國際交流
報 導

英國皇家特許測量師學會 (RICS)
北亞分會拜會台灣物業管理學會

Taiwan Institute of
Property Management

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：

羅紫萍 助理教授

VIVIENLO@JUST.EDU.TW /
02-82122000#6531



英國皇家特許測量師學會 (RICS*) 北亞分會總裁 Jason Ho 及副總裁 Ernest Leung 於八月七日上午拜會台灣物業管理學會黃世孟理事長，本學會杜功仁秘書長、國際交流委員會高金村主任委員亦陪同接待。雙方各自介紹其學會發展方向與會務推動重點，並洽談會未來可能的合作方式。

RICS 是一個英國皇家所認可特許的專業團體，成立至今已 145 年。RICS 是一個國際性、具有代表性的不動產領域專業團體 (不動產估價、營建工料測量、商

業地產、設施管理等十七個不動產相關領域)，目前全球有將近十四萬個會員，亞洲地區則有二萬個會員。

在北亞地區，RICS 已於香港、新加坡、中國、日本、韓國成立分會，未來也計畫在台灣成立分會。RICS 於 2012 年一月成立在台灣籌備處，推動相關業務、以廣招不動產各領域之會員，目前在台灣已經有七十個左右的 RICS 專業會員，以不動產估價、商業地產等領域為主；未來也希望能招募到營建工料測量、設施管理 (物業管理)、不動產開發等其他不動產相關領域之會員。



右三 Jason Ho 總裁；左二 Ernest Leung 副總裁

RICS 在台籌備處預計每年辦理二至三次的不動產專業人員申請入會之培訓課程。

RICS 的入會程序相當嚴謹，不僅著重於入會申請者專業資歷與能力之考評，也特別重視其職業道德。成功申請入會者表示他們在不動產某個領域的專業能力與水平是合格的（相當於我國的證照制度），也是國際間外商公司從事不動產相關業務時評估服務公司或從業人員專業能力之認定標準。此外，成為 RICS 會員後，可以獲取 RICS 長期累積建立的不動產各領域之專業知識與操作標準，以及各地會員彼此間的網絡合作關係。

此次的拜會中，雙方達成以下的合作共識：

1. 專業標準之導入：RICS 協助本學會將其「設施管理」專業之操作標準導入台灣
2. 會員拓展：本學會協助 RICS 在台灣開拓「設施管理」領域之專業會員
3. 專業知識與經驗之分享：雙方合辦國際性研討會或優良案例參訪活動
4. 雙方會員之交流與合作：雙方促進二岸三地之會員彼此間之交流與業務合作機會

* RICS: Royal Institute of Chartered Surveyors 英國皇家特許測量師學會 <http://www.rics.org/tw/>

2014.08.07

杜功仁

台灣物業管理學會 秘書長

大安 141 件都更 為老舊萬華 3 倍

政府聲稱都市更新是為了改善市容、加強建物安全的必要政策，但台北市府資料顯示，各行政區中都更件數最多的是大安區 141 件，為市容老舊、缺乏建設的萬華區 3 倍以上。而大安區都更案推案開價每坪動輒破百萬元，也遭民眾批評都更根本是圖利財團。

建商以市場導向

都市更新處統計都更審議辦理情形，台北市 12 行政區都更件數前 3 名分別為大安區 141 件、中山區 118 件和中正區 93 件，地段都很精華。目前大安區新推的都更案「友座臻靈」，每坪開價 130~140 萬元，中正區都更案

「中正晏京」每坪開價 96~120 萬元。都更件數最少的行政區則為萬華區，僅 46 件。

台北市都市更新處處長林崇傑回應，萬華區多是老社區，土地持分很細、土地所有權人也較多，因此推動較困難，但北市府和北市都更推動中心已介入協助居民自力更新，也持續和居民討論希望都更帶來怎樣的環境，不是一定要蓋新大樓。

但也有政府官員表示，建商推動都更以市場導向，在市中心推動都更，對業者來說分回的價值較高，也比較好賣，但像萬華區除了房屋價值相對低，加上產權複雜、土地缺乏整理，建商整合時間更長，因此件數明顯縮減。

資料來源：

<http://www.appledaily.com.tw/appledaily/article/property/201408>

13/36018939/

「建商綁架政策，那還要政府幹麻？」民眾陳則愷批評，沒有政策配合，都更不都更都得看建商臉色，這樣根本是本末倒置。德明財經科技大學副教授花敬群也說，台灣把都更和建商推案劃上等號，現在都更主要由建商主導，沒那麼迫切的地方都更進展較快，真正需要都更的地方反而緩慢。

政府應積極主導

花敬群建議，政府應加強推動自力都更，提供專業協助，積極扮演主導者角色，不是推給民間自行處理，否則再過 10 年，建物老化速度更快，台北市將不再是首善之都。

【潘姿羽/台北報導】

都市更新實務工作坊特別班 報名中

新北市政府都市更新處為讓民眾能深入了解都市更新法令及經驗分享，特別推出「都市更新實務工作坊」特別班，8月11日起到8月22日止受

理網路報名。都更處副處長謝登武表示，這次特別班是真的很特別，強調特別之處在於其課程設計是著重在於新北市都市更新政策、簡易都更、整建維護及個人權益保障等知識為主，而且是針對新北市政府率全國之先所推出的「都市更新陽光法案」三部曲進行授課。

都更處更新發展科長洪宜萍表

示，辦理「都市更新實務工作坊」特別班，是因為不少民眾對都市更新不瞭解，常常是既期待又怕受傷害，因此市府推出都市更新陽光法案，期望以健全的制度讓民眾在參與都更時能更放心，且能加速新北市都市更新的推動。並指名額僅有100名，有興趣民眾可到都市更新處網站

【黃村杉 / 新北報導】

資料來源：

<http://news.sina.com.tw/article/20140811/13086793.html>

石化管線列嫌惡設施 不動產鑑價額砍 1 成

高雄氣爆事件延燒，在榮化昨宣布停工後，銀行團昨也表示，因停工期間不須要銀行支應購料，銀行不考慮挹注新資金給榮化，但也不會回收資金。

銀行業自氣爆後隨即啟動 2 大融資應變措施，包括緊盯榮化財務狀況，確保逾 160 億元長期借款不致生變；另將石化產品運輸路線列入「嫌惡設施」行列，調整鑑價評估依據，若不動產貸款物件底下正好是油管埋設區域，新申貸不動產鑑價金額恐再下修 1 成。

銀行凍結榮化新借貸

債權銀行主管說，榮化跟銀行團

總借貸額度 105 億元，將先採取凍結新額度撥款，截至 6 月底，榮化直接和銀行團借貸 105 億元，多是各銀行自行借

貸，其中兆豐銀約 15 億元，合庫約 11 億元，台銀、彰銀約 10 億元，中信銀持有 4.5 億元無擔保放款部位；此外，華南銀和第一銀對榮化集團各自借貸 20 億元左右。



高雄氣爆事件延燒，榮化要向銀行新借款貸難度增加，銀行對高危險區域房貸恐更保守。

兆豐銀身為榮化的聯貸主辦行，外界憂心銀行可能抽銀根，兆豐金暨兆豐銀總經理徐光曦昨表示，榮化在國內外都有資產，此次是單一事件，如果把它弄垮，對銀行也沒好處

中信金總經理吳一揆表示，高雄氣爆很不幸，但李長榮化工是塑化股中債信優良的客人，銀行會等責任釐清後，只要營運正常、獲利正常，可以正常繳息，銀行不會抽銀根。

至於福聚太陽能日前向經濟部、銀

行團提出紓困請求，北富銀為其聯貸案主辦行，仍持續出面與福聚太陽能協商紓困案條件。但據了解，銀行團希望榮化能對福聚太陽能出具的承諾，至今仍得不到榮化善意回應。

另有銀行主管透露，不動產鑑價會受到「嫌惡設施」影響，銀行核貸金額可能因此與市價出現落差，高雄氣爆事件發生後，石化工業區土地會更謹慎，銀行鑑價時可能會出現「新嫌惡設施」，鑑價金額最多恐再降 1 成。

【金融組/台北報導】

資料來源：

<http://www.appledaily.com.tw/appledaily/article/finance>

理由	狀況	說明
當地市場反轉	市場成交價格變動，供需異常即會調整	◎嫌惡設施鑑價波動落差可到1成以上 ◎近捷運、學區、醫院等生活機能強區域可以加分 ◎分行經理授權貸款金額1500萬元至2500萬元，嫌惡區域最高恐只能貸到1000萬元
周邊有嫌惡設施	例如緊鄰作法開壇處、近宮廟、加油站、油庫、油管揭露區域、油槽車必經路線	
地質變化	地震、土石流造成土地鬆動，有損鄰現象產生區域	

常見銀行鑑價變動狀況

註：以銀行公告為主

資料來源：記者整理

「桃園縣防災管線配置圖」 只剩中油未完成

縣議會第 17 屆第 10 次定期會 4 日由吳志揚縣長進行施政報告，由於高雄氣爆事件人心惶惶，各議員不分黨派都針對縣內地下管線配置，和如何預防類似事件發生、通報系統、人員訓練、設備夠不夠等問題提出質詢，並希望中油桃煉廠遷廠期程要盡快訂出來。

吳志揚表示，「桃園縣防災管線配置圖」是在他上任後才開始落實，目前已完成中華電信、欣桃、台電、自來水公司四家事業體的防災管線配置圖，公營事業只剩中油部分尚未納入，會盡快完成。

至於地下管線的設置、汰換的檢查機制等較細節問題屬工安領域，各種不同管線維修事屬專業，需由中央

專法規定，前提是要先取得地方政府同意後，在拉管線時就要依中央所制訂的規範來施工。目前針對新建社區，縣府已要求將所有管線納入共同管溝，統一管理。

由於高雄氣爆事件發生的關鍵三小時內欠缺精準判斷，錯失災害預防契機，吳志揚說化學毒害的專業判斷跟消防搶救專業訓練是不一樣的領域，今後會加強補足。

工商發展局陳淑容局長說明，桃園縣工廠林立，但屬石化業的其實不多，其他大小不一的化學廠共有 764 家，辦理工商登記時就已要求要檢附緊急應變計畫；至於工安部分目前是發生事故時才會派人查緝。高雄氣爆發生後，工商發展局已跟消防局、工務局、環保局

等相關局處研議，一週內，也就是最晚 8 月 7 日要求這些廠商儘速完成管線檢測，縣府並會針對高列管廠商優先稽查。

另屬公營事業體的台灣中油桃煉廠和欣桃瓦斯，在縣內的管長分別為 365 公及 1456 公里，2 家公司也必須於 7 日前完成管線檢測，提報縣府。

至於中油桃煉廠遷廠一事計畫，吳縣長說，早在民國 92 年經濟部就有此項提議，但 93 ~ 98 年間沒做，直到 102 年 8 月又重燃希望。至於詹江村議員質疑的民進黨市長候選人連署中油工會的反遷廠計畫，另一方面黨籍縣議員又在議會強勢質詢吳縣長要儘速處理遷廠的態度，在沒有人願意將煉油廠設在自己居住城市的前提下，這件事後續將如何發展，頗耐人尋味。

【記者高爾辰 / 桃園報導】

資料來源：<http://news.cts.com.tw>