

- PAGE : 1
物業管理趨勢論壇暨論文獎助活動
- PAGE : 2
臺灣不動產發展新思維專題論壇
- PAGE : 2
避免外牆磁磚砸人 北市簡化流程
- PAGE : 3
鼓勵都更 營建署增自主都更補助
- PAGE : 3
智慧防颱！「Google 防災地圖」
- PAGE : 4
東京防災 花 20 年建地下調節池
- PAGE : 4
捷運周邊劃都更 都更處：非公辦



103 年物業管理趨勢論壇暨論文獎助活動 開放報名！

東京都物業管理機構自民國 93 年起，每年舉辦「台灣物業管理趨勢論壇」迄今，並於民國 94 年起持續辦理博碩士物業管理論文獎助，實踐培育拔擢物業管理人才、善盡企業回饋社會之責任。

今(103)年適逢東京都物業管理機構

成立二十載，論壇特以「臺灣物業管理之國際化與產業化發展趨勢」為主題，邀請臺灣、日本專家，從物業管理發展歷程，解析本產業發展之脈絡，並因應世界潮流，探討兩岸服貿對物業管理發展之影響，及未來臺灣物業管理產業發展之願景，誠摯邀請您親臨指導。

103年度物業管理趨勢論壇暨論文獎助活動議程

一、報到	- 13:00 - 13:30 -
二、開幕式	- 13:30 - 13:45 -
<ul style="list-style-type: none"> ◇ 主席致詞 ◇ 吉田裕幸董事長致詞 ◇ 指導單位致詞、主辦單位致詞 	
三、台灣物業管理趨勢論壇－上半場－	- 13:45 - 15:10 -
<ul style="list-style-type: none"> ◇ 論壇名稱：臺灣物業管理之國際化與產業化發展趨勢 主持人：內政部建研所 何明錦所長 ◇ 與談主題：日本物業管理的發展歷程 與談人：吉田裕幸 (NIHON HOUSING取締役常務執行役員) ◇ 與談主題：兩岸服貿對物業管理發展之影響 與談人：高永昆 (中華民國物業管理經理人協會名譽理事長) 	
四、休息-茶會時間	- 15:10 - 15:30 -
五、台灣物業管理趨勢論壇－下半場－	- 15:30 - 16:10 -
<ul style="list-style-type: none"> ◇ 與談主題：推動臺灣物業管理產業發展的願景 與談人：花敬群 (中華民國住宅學會常務理事) 	
六、座談時間	- 16:10 - 16:35 -
<ul style="list-style-type: none"> ◇ 互動與總結 -專家與現場貴賓互動時間 -結語 	
七、得獎論文頒獎典禮	- 16:35 - 17:00 -

Your Life First

更多詳細資訊請至：

http://www.tokyonet.com.tw/event/Event_Content.aspx?Type=1&News=59

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



2014 臺灣不動產發展新思維專題論壇 歡迎報名!

台灣近年來的不動產發展，即遭受到全球化來勢洶洶地產投資的衝擊與洗禮，也面臨到落實在地化所衍生多樣化生活需求的糾葛與挑戰。台灣不動產如何接受「唯一的不變就是變」之事實？社團法人中華民國不動產協進會與信義房屋、信義學堂合作，共同舉辦「2014 年臺灣不動產發展新思維專題論壇」，探討不動產專業與異業結盟之新生機及蘊藏的新價值。本系列(2014 年 7~12 月，每月一次)專題演講將聚焦於不動產與美學設計經濟、網路科技行銷、綠經濟、物業管理等面向之議題，期盼您共同參與，一起啟迪台灣不動產發展的新思維，展望不動產異業結盟發展之新商機。



2014.10.15(三) pm 2:30~4:30 (2:00-2:30報到)

時尚綠能永續住宅 vs. 智慧綠住宅

• 專題演講 1：讓智慧綠建築引領未來生活
主 講 人：張芳民 總經理/生產力建設集團



• 專題演講 2：以住宅為例，透析智慧綠生活
主 講 人：莊惠文 總經理/佳園建設股份有限公司



2014.11.05(三) pm 2:30~4:30 (2:00-2:30報到)

當房產保價是物業管理課題時

主講人：黃世孟 董事長
財團法人國土規劃及不動產資訊中心



2014.12.10(三) pm 2:30~4:30 (2:00-2:30報到)

談建築的核心價值—建築美學

主講人：黃南淵 理事長
社團法人臺灣建築美學文化經濟協會

- 請預約報名，免費入場。
- 報名專線—社團法人中華民國不動產協進會/游秘書/電話(02)2713-5697。
- 每月份的活動可列計(1) 內政部建築師執業換證積分20點、(2) 公共工程委員會技師訓練積分20分、(3) 公務人員終身學習時數2小時。

敬請回傳報名表(報名表下載)完成預約報名，免費入場。活動洽詢專線：(02)2713-5697 或至 <http://www.fiabci.org.tw/> 了解相關訊息。

避免外牆磁磚砸人 北市簡化流程

台北市 30 年以上老舊建築比例，高達近八成，先前也發生老舊大廈外牆磁磚掉落，砸傷路人的意外，為了避免老舊外牆成為公安危機，台北市市政會議 103 年 9 月 16 日通過修法，放寬一定規模以下建築物外牆，簡化變更申辦程序，可以免辦變更使用執照，希望法規鬆綁，協助公寓大廈盡速進行修繕作業。

台北市這一兩年，發生多起大樓外

牆磁磚掉落砸傷路人的意外，北市建管處 103 年 7 月底時，已經列管 1116 件外牆剝落通報案件，今年特別編列三千萬元的補助修繕，計畫每個月至少執行 300 件外牆修繕，甚至為了加速公寓大廈的外牆修繕作業，北市府市政會議也通過修正，放寬簡化一定規模以下建築物外牆變更申辦程序，建管處副總工程司邱英哲說，過去建築外牆修繕，如果要改變外牆的材料顏色等，都需要申請，不過放寬之後，只要不變更門窗大小等結構安全，沒有產生後續違規狀況，沒有涉及需辦理都市設計審議前提下，一定程度立面、平面變更，可以免辦理變更使用執照，不需要向建管處申

請，簡化相關的修繕流程。至於如果是變更窗戶大小、數量，與原來的建築使用執照不同，就需要提出申請，如果違規，依照建築法，會先要求改善，不改善可開罰 6 到 30 萬元罰款。

副總工程司邱英哲說，甚至過去許多大樓的外牆材質，現在已經找不到材料，也造成屋主修繕的困難度，甚至可能造成屋主的經濟負擔，放寬之後，將過去管很多，簡化為不要設定太多門檻，而是以安全為主要考量。

資料來源：【鉅亨網新聞中心】
<http://www.cnyes.com/>

鼓勵都更 營建署增 自主都更補助

內政部營建署將發布強化自主都市更新新辦法，包含調高計畫費用及補強結構的補助，新增補助耐震評估費用及加裝電梯，希望誘引更多社區自主都更。

都市更新並不限於建商改建，營建署都市更新組組長王武聰說，民國 100 年間公布施行「中央都市更新基金補助辦理自行實施更新辦法」，已核定補助 41 案，每年編列新台幣 1 億元支付，經費除政府預算，也包含推動都更案的收入。

自主都市更新案件不多，王武聰

說，多數申請原因與老舊建築磁磚滑落，滋生糾紛有關。

營建署舉高雄三民區康詩丹庭大樓為例，社區大樓位在轉角處，因建物老舊致磁磚掉落，砸損他人車體，引發糾紛，於是申請更新。

這棟大樓約 50、60 戶，101 年 10 月核定計畫補助 50 萬元，2014 年再核定工程補助 105 萬元，共補助 155 萬元；全案總費用 200 多萬元，每戶約自付 2 萬多元。

王武聰重申，自主都更並非只補助拉皮，而是希望整體居住環境改善，以該案為例，陽台增設設施全部恢復原貌外，冷氣裝設統一化，同時施作防漏水。

為提高自主都更意願，王武聰說，103 年 9 月 26 日將公布部份條文修正後的最新辦法，重點包括計畫費用補助

上限從原本的每案 450 萬元提高到 500 萬元；原本結構補強費用每平方公尺補助上限 800 元，也在增加耐震功能的補強後，上調到每平方公尺補助上限為 4000 元。

另有 2 個新增補助項目，包括補助裝設電梯，以滿足老人化社會需求，但需在建物外加裝，條件是要有空間，也不能只為此項目申請都更。

另一個新增補助項目是建物耐震詳細評估費用，建物樓地板面積 5000 平方公尺，每案補助上限 58.8 萬元；若建物樓地板面積 1 萬平方公尺，得補助上限為 66.3 萬元。

相關自主都更申請，社區居民也可向地方政府委外成立的自主更新輔導團尋求專業協助，再向營建署都市更新組提案。

資料來源：

<http://news.sina.com.tw/article/20140917/13361383.html> 【記者楊淑閔/中央社】

智慧防颱！ 「Google 防災地圖」

網路上流傳著一句名言：「Google 大神無所不能」，如今鳳凰颱風夾帶大風大雨來襲，除了打開新聞台或上中央氣象局網站外，透過科技化的「Google 防災地圖」，颱風位置、警戒區域、降雨量等災害資訊馬上一目了然。

「Google 防災地圖」是「Google 台灣災害應變資訊平台」的一環，也是 Google 長期推廣的全球性計畫，台灣是繼日本之後成為亞洲第二個推出「Google 災害示警」服務的國家。

台灣政府與 Google 合作，匯集了中央氣象局、行政院農業委員會水土保持局、經濟部水利署、交通部公路總局與國家災害防救科技中心等單位提供最新災害資訊，不論是颱風、豪大雨、土石流、淹水、河川與水位警戒等資訊都會即時顯示，是一綜合性的防災系統。

未來只要有災害來臨，Google 會透過網路發出警告，同時整合搜尋引擎與 Google Map 同步顯示特定地區的災害資訊。Android 手機的使用者更能使用 Google Now 服務，卡片式的即時資訊也已經和 Google 災害示警服務整合，未來防災不僅非常的「高科技」，還能更快速的掌握第一手消息。



整合各項 Google 服務的資訊平台。
(圖 / 翻攝自 Google 台灣災害應變資訊平台)

【科技中心 / 台北報導】

資料來源：

<http://www.ettoday.net/news/20140921/403941.htm?from=rss>

東京防災 花 20 年建 地下調節池

日本東京都為迎接 2020 年東京奧運，矢言打造世界第一的安全安心防災都市。台北市長參選人柯文哲 29 日參訪的神田川地下調節池，是東京都為防範豪雨、颱風、海嘯、高潮等水害，花了 20 年時間建成的，藉此終於解除了心頭大患。

東京神田川流域在昭和 20 年代 (1945 年) 初期時到處都是綠地、農田，隨著都市化的發展，綠地逐漸被住宅、商場、辦公大樓取代，到了昭和 60 年代 (1985 年) 初期時，已幾乎看不到綠

地，結果只要遇到豪雨、颱風，東京都便水患連連。

如今，地下 43 公尺深的「神田川環狀 7 號線地下調節池」是一條長 4.5 公里、內徑 12.5 公尺的圓形涵洞，可容納 54 萬立方公尺 (54 萬公噸) 的洪水。當豪雨使河川漲到一定水位後，便開啟水門讓水排到涵洞裡，等河川水位下降了，再抽取涵洞的水排放回河川。

東京都第 3 建設事務所工事第 2 課長高橋義明，日前領著穿上雨鞋的中時特派員參觀地下調節池，他表示，由於前星期豪雨剛過，調節池的水剛排出，因此涵洞內還有積水和淤泥，有時還可發現活魚。

高橋表示，這個調節池是耗資 1010 億日圓 (約新台幣 289 億元) 建造完成

的，未建造前的 1993 年的 1 次颱風造成 3117 戶住宅被沖毀，受害金額高達 160 億日圓，因此只要能應付 3 次水災就值得了。事實上，從 1997 年運用至今，已讓東京都躲過 35 次水患。

高橋指出，可能受地球暖化、氣候變遷的影響，過去平均每年約利用 2 次調節池，去年竟達 5 次，故東京都仍在繼續建設防水患的配套設施，目前除神田川環狀 7 號線調節池外，還有妙正寺川第 1、第 2 調節池等，再搭配河道拓寬、加深、河川分支繞道等工程，現在遇到颱風等天災，也不用擔心都市型洪水的問題了。

資料來源：【黃菁菁/中時電子報】
<http://www.chinatimes.com/newspapers/20140930000482-260108>

捷運周邊劃都更 都 更處：非公辦

新北市政府 102 年針對捷運新莊站及中永和沿線周邊劃定都市更新地區範圍，若於指定時程內提出申請，最高可享 10% 容積獎勵。不過，計畫發布實施初期，部分民眾誤會將大規模公辦都更，擔心房屋面臨拆遷，急忙打電話詢問，才發現烏龍一場。

申請可享 10% 容積獎勵

都更處更新發展科科長洪宜萍指出，新北市現有 150 多萬戶房舍中，屋齡 20 年以上房子超過五成，超過 30 年

者多達 57 萬多戶，建物老舊潛藏都市防災與景觀問題。

洪宜萍表示，為改善居住環境，促進土地再開發利用，配合大眾運輸系統建設完成，選取捷運場站周邊 400 至 500 公尺範圍劃定更新地區，並規劃人行步道、街角廣場及開放空間設置等指導原則，若區內建案六年內提出申請，可依時程給予 3 至 10% 不等容積獎勵，盼提高民間參與意願。

據統計，目前在板橋、新店、永和、三重、中和、新莊、土城及淡水等捷運沿線出口劃定更新地區範圍，共 33 案提出都市更新事業計畫案申請，其中 26 案審議中，7 案已核定。

新北市都市更新學會常務監事黃潘宗認為，位於都市更新地區範圍內的都更案，只要規定期程內提出申請，即可享有容積獎勵，不會增加建商任何成本，對建商與民眾而言都是一項誘因，應能提高參與意願。

不過，捷運周邊推行都更恐遭遇困難，黃潘宗舉例說，以永和地區為例，目前永和路兩側為兩、三層樓透天厝，但一樓店面租金收益高，房東每月可收入 20 至 30 萬元，都更後店面空間可能縮水，且施工期間無法收租，造成地主意願不高、整合困難。

資料來源：【記者賴筱桐 / 新北報導】
<http://news.ltn.com.tw/news/local/paper/817624>