

PAGE : 1

台灣物業管理十大新聞記者會 完美落幕

PAGE : 3

[特別報導]記者會幕後花絮

PAGE : 4

裝修糾紛不再求助無門 可求償

PAGE : 4

機械停車問題多 高市不合格逾 8 成

PAGE : 5

新保 2015 年聚焦三大重點

PAGE : 5

新北市：簡易都更 「四」在必行!



## Taiwan Institute of Property Management

主辦單位：台灣物業管理學會

發行人：黃世孟理事長

總編輯：羅紫萍助理教授

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



## 【最關心的居住事】2014 台灣物業管理 十大新聞記者會 完美落幕

台灣物業管理學會創立十週年，首次舉辦【最關心的居住事】2014 台灣物業管理十大新聞票選活動，廣邀學會會員及物業管理從業人員參與投票，評選出最重要、最值得關心的物業管理十則新聞。

最關心居家事名列前茅三則新聞包括：一、北市住宅物業健檢 社宅將參考，二、房價多賣數萬元外牆拉皮、找五星級物管就對了，三、北市府首創物業健檢 開放報名中，顯示社會各界對於居住家產保值與創價的殷切。名列第四至第六則新聞包括：四、外牆剝落傷人算誰的 管委會、住戶都有責任，五、天佑高雄氣爆 26 死 285 傷，六、893 棟老舊大樓外牆安全檢查百餘棟需要改善，顯示對於老屋、病屋與環境公安的關懷。其餘十則新聞尚包括都市更新、智慧居家、銀髮族商機、購屋糾紛問題多、等。



2014 年度十大新聞票選活動，彰顯當前民眾最關心的物業管理議題，除了居住家產保值與創價，老屋病屋與環境公安等兩類型議題外，第七至第十則新聞如下：整建維護大樓老屋拉皮換新裝都更議題，智慧居家與防災科技導入物業管理新趨勢，高齡化少子化社會到來陪伴商機跟著夯之銀髮族商機，以及房屋漏水最多的購屋糾紛仍陰霾纏身未散，彰顯訊息非常值得政府及業界重視。

## 【十大新聞票選結果】



景文物業管理機構  
郭紀子 董事長



台灣物業管理學會  
黃世孟 理事長



宗陞數位有限公司  
高金村 執行長

1. 【房屋健檢檢測】北市住宅物業健檢 社宅將參考
2. 【專業物業管理增值增效】房價多賣數萬元外牆拉皮、找五星級物管就對了
3. 【房屋健檢】北市府首創物業健檢 開放報名中
4. 【公安事故責任歸屬】外牆剝落傷人算誰的 管委會、住戶都有責任
5. 【管線災害事故】天佑高雄氣爆 26 死 285 傷
6. 【老舊建物屋況欠佳】893 棟老舊大樓外牆安全檢查百餘棟需要改善
7. 【整建維護】北市都更整建維護 35 年大樓老屋拉皮換新裝
8. 【智慧防災應用發展】地震預警、智慧平台...住宅管理新趨勢
9. 【銀髮族商機】高齡化、少子化 「陪伴商機」跟著夯



逢甲大學土木系  
張智元 教授



台灣科技大學建築系  
杜功仁 教授



東京都物業管理機構  
顏世禮 協理

台灣物業管理學會基於專業主張，向政府及業界建言如下五項：

1. 立法院儘速審議通過「公寓大廈管理條例」修正版，杜絕建築物容易締造二次施工的弊端。建議內政部營建署及地方政府公營住宅(包括國民住宅及社會住宅)，以及建築物達一定屋齡以上的公寓大廈，建立強制定期健檢申報制度。建議內政部建築研究所建立公正客觀的公寓大廈物業管理健檢制度，據以評定物業設施管理的服務水準，協助民眾提升居住生活品質。
2. 行政院儘速整合內政部、財政部與衛福部，研訂「老屋危險分級評估方案」、「老屋整建分級融資補助方案」、「社會弱勢居民自宅安全分級補助方案」與強制「公寓大廈管理負責人投保公共意外保險」，讓危險房屋無所遁形、分級管理，並積極照顧社會弱勢族群。
3. 內政部營建署制訂 BIM 規範，提供業界導入準則。建議內政部建築研究所推展智慧居家與防災科技導入物業管理平台。建議科技部將物業管理平台推至雲端，配合行動裝置讓物管及民眾訊息取得更具即時性。
4. 國家發展委員會推展台灣國內及國際高齡族群，行動健康如同候鳥人口，來台長宿休閒、觀光旅遊，同時結合台灣強項之醫美健檢、在地美食、體驗學習、安養不動產開發等關聯產業發展，拓展高齡族群物業服務。物業管理業界儘早應對「陪伴商機」的到來，拓展高齡族群物業服務新興市場。並建議內政部、衛福部繼續落實無障礙環境之改善，順應高齡化社會制定高齡者居家安養，必須配套的衛浴空間與設備改善專案補助方案。
5. 台北市都市更新政策方向，推展拆除重建型都更須兼顧整建維護型都更業務，主動劃設整建維護型都更獎勵補助地區，示範帶動都市再生發展。對應 2014 年度最重要第一則新聞「北市住宅物業健檢 社宅將參考」，建議推動社會住宅專案計畫，必須導入專業的前期物業規劃，善用民間優質的物業管理服務能力，落實有績效的永續經營管理。

## [特別報導] 2014 年物業管理十大新聞記者會幕後花絮

會員委員會自從接獲黃理事長指示，於 2015 年初籌劃舉辦 2014 年物業管理十大新聞記者會，即著手收集台灣物業管理相關新聞，自 2014 年一月起，每個月整理 20 則相關新聞，累積一年份共 240 則新聞後，邀請理監事會開會討論挑選出每月 10 則最具代表性的新聞，共 120 則。為了讓參與活動的人員更便利閱讀與投票，將每則新聞賦予關鍵字及定義後，會員委員會內部再從 120 則新聞篩選至 60 則新聞，經過學會會員及物業管理從業人員的網路票選後，最終選出 2014 年最重要、最值得關心的物業管理新聞事件或議題。本次投票共計回收 129 份有效問卷，每人可複選 10-30 則新聞，共計 2102 票。

所有的新聞截至 2014 年底方能收集完成，然而為了保持新聞熱度，會員委員會接受挑戰在 1/15 日舉行記者會，半個月的時間必須迅速的完成票選網頁規劃與設計、問卷發送、統計分析、議題評析與訴求研擬、場地決定、海報設計與印製、媒體邀請、貴賓名單、記者會形式與議程、記者會發表投影片，以及許多瑣碎的行政與溝通事宜，若非獲得黃世孟理事長的大力支持

與推動，並且迅速決策；秘書長杜功仁教授親力親為的協助主辦，開設多場的籌劃會議，邀請理監事們共同參與，並且完成很棒的背板與海報設計；國際交流委員會高金村主任委員熱心的包下與媒體聯繫的工作，讓我們能夠在短時間內邀請到多家的報社與雜誌，並且提供攝影機與攝影師於記者會全程錄影；副秘書長顏世禮協理提供專業意見，擔任評析與訴求的智囊團；勞苦功高的陳婉玲秘書包辦許多聯繫與溝通的細節，才得以讓記者會順利進行；感謝會員委員會的夥伴江立偉委員和張玉萍小姐，常常在主任委員羅紫萍的召集下開

會至半夜，以高效率與專業協助完成記者會的籌辦。

台灣物業管理學會的第一次票選活動與記者會能夠順利舉行，除了有許多的工作人員與理監事們的大力協助，更感謝會員們參與此次的票選活動，以及多年來的默默支持，未來我們將更努力的提供最優質的會員服務，共同為民眾的居住與生活品質發聲，為物業管理業界創造更大的市場與商機。

更多幕後花絮請至『台灣物業管理學會』

FACEBOOK：<http://goo.gl/LQDM9o>

羅紫萍/會員委員會主任委員



## 裝修糾紛 不再求助無門 可求償

行政院消保處今天表示，行政院已審議通過「室內裝修相關契約書範本」，包括裝修費可分階段付費、業者需提供保固擔保、延宕施工可求償等顧及民眾權益規範。

行政院消費者保護處表示，消費者保護會已審議通過內政部營建署研擬的建築室內裝修相關契約書範本，期望民眾在與業者訂定契約時可以援用。

根據行政院消費申訴及調解管理系統的資料，近3年室內消費糾紛，統計至103年12月，相關申訴案件約有近1000件。

資料來源：

<http://www.cna.com.tw/news/afe/201501130159-1.aspx> 【記者陳政偉 / 中央社】

## 機械停車問題多 高市不合格逾8成



高雄市全面清查2000棟建築物電梯及清查機械停車設備，結果不合格率讓使用潛藏極大危機，建管處通知限期改善，否則就裁罰。

消保處簡任秘書陳星宏表示，目前研擬建築物室內裝修相關定型化契約，在遇到消費糾紛跟地方消保官申訴時，作為調解依據。如果走民事訴訟途徑爭取權益，法院也會參考上述範本作為判決依據。

陳星宏表示，現行「消費者保護法」在業者違反定型化契約應記載不記載事項並沒有處罰條款，未來經修法將增列罰則，對未依約的業者處以罰鍰。

陳星宏指出，根據所研擬的契約書範本，業者如未照契約所訂設計或施工各階段期限完成工作時，可按日課罰總價千分之一的違約金。

消費者可與業者約定，就已經完成的設計或施工，按契約總價的一定比例分段付款，並應該提供保固保證金至少為總價5%，作為日後履行工程保固的

擔保。

另外，如果裝修業者因可歸咎責任的原因，沒有依期限完工，經書面催告超過15天仍未完成，或業者將工程轉包給他人承作，消費者也可以用書面方式主張終止契約。

營建署建築管理組組長謝偉松表示，目前建築法的規範，是針對建築物構造體、建材、天花板裝修、大型傢俱等固著式的施工有明訂規範，但像壁紙、壁布、窗簾、家具、活動隔屏、地氈等的黏貼及擺設實屬於室內設計，不在規範內。

謝偉松表示，室內裝修相關契約書就是要顧及民眾權益而設想，要減少與裝修業者的消費糾紛，找到合格業者是必然前提，民眾可以在營建署網站查詢合格登記的室內裝修業者。

高雄市102年發生電梯夾死人的意外事件，為了確保大樓電梯安全及定期檢查取得許可，建管處去年清查2000棟建築物電梯及機械停車設備清查，發現447台電梯沒有許可證，1517組機械停車設備沒有許可證。

工務局說，高雄市2000棟建築物4171台的電梯清查中，其中沒有許可證有447台，占清查數的11%，許可證過期沒有換證的有335台，占8%；另外，清查1936組的機械停車設備中，有1517組沒有使用許可證，占78%，有許可證但已經過期75組，占4%，清查後顯現近2成電梯及超過8成機械停車設備沒有依法保養或申請許可證。

工務局建築管理處長黃志明表示，

升降電梯、機械停車設備未依規定辦理定期保養、檢查及申報，要依建築法第77條規定並限期改善，若未改善可依依處以新台幣6萬元到30萬元的罰鍰，若為營業使用者，將視其違規情形停業或報請中央主管機關廢止營業登記證。

【聯合財經網】

資料來源：

[http://money.udn.com/storypage.php?sub\\_id=5641&art\\_id=635615](http://money.udn.com/storypage.php?sub_id=5641&art_id=635615)

## 新保 2015 年聚焦三大重點 將升級成為「智慧生活服務業」

新光保全(9925-TW)正式擬訂其 2015 年業務發展三大重點以「智慧生活」、「健康照護與促進」、「機器人」為營運焦點，在屆滿 35 年同時，新光保全大力布局物聯網及多角化服務，並拓展海外市場，力圖打破傳統保全業印象，升級成為「智慧生活服務業」。

新保總經理洪國超表示，新光保全成立至今年已 35 週年，公司營運將聚焦提出三大業務主軸，第一是「智慧生活」，現今市場上討論度很高的智慧家庭、智慧建築或智慧城市，都是屬於智慧生活的內涵，新光保全將以 35 年的保全服務基礎，包括 24 小時管制中心、科技化的勤務派遣及架構完整的服務體系，提供食、

衣、住、行、育、樂相關的智慧生活服務。

同時，在「健康照護與促進」焦點上，新光保全擁有眾多事業體，可結合新光集團資源，包括醫院、銀行、人壽等，共同推展健康照護與促進服務。

最新浮出檯面的新保「機器人」布局上，洪國超指出，國內各企業都僅止於觀望的機器人產業，新光保全早已默默耕耘 10 年，累積的經驗與技術能量，有助於進行正式的商業化發展。

由新保轉投資「台灣智能機器人公司」2015 年將進行擴編為 40 人的組織，與中國空拍機大廠合作，將開發防災型空拍機產品，業務將擴及以無人飛行器

進行橋樑、壩體等大型建築結構體的安全巡邏及安全偵測。

新保旗下的台灣智能機器人公司已完成設立程序，由新光保全持股 51%，股本轉擴大為 2 億元，並由新保董事長林伯峰出任董事長，人員編制將在 2015 年進行擴編為 40 人的組織，其產品及服務項目則明確鎖定在安全防災、居家服務兩大項目。

新保指出，擴大編制後的「台灣智能機器人公司」與中興工程顧問社以及中國最大空拍機廠商技術合作，將空拍機結合安全監控的技術，並將開發防災型空拍機的產品，未來可替代人力來進行工程場地的空拍偵測或結構檢查，尤

【記者張欽發 / 鉅亨網】

資料來源：

<http://www.nownews.com/n/2015/01/12/1573230>

## 新北市：簡易都更 「四」在必行！

說到都更，一般人的印象多為程序繁雜，時間冗長，然而本市率全國之先依據土地使用分區規定推動的「簡易都更」，以簡單又快速的程序，提供老屋更新的另一途徑，目前已有 3 案核准且開工，而位於五股登林路上的第四案也在 104 年 1 月 12 日取得建造執照。為營造良好的宜居環境，本案也協助開闢計畫道路，並提供小型鄰里公園及 4 公尺人行道供大家使用，而在建物本體設計也以高齡者貼心好宅規劃。

新北市都市更新處長王玉芬表示，新北市許多老舊社區存在建築物不耐震，消防安全堪慮，沒有人行道等問題，再加上

人口高齡化社會來臨，如何加速老舊建物重建，並提升住宅環境動線流暢，是政府努力的方向。而「簡易都更」與「在地就養 在宅老化」兩項政策的結合，除了以簡單快速的程序達到老屋重建，且同時提供高齡者舒適又安全的貼心好宅，達到宜居好環境。

簡易都更第四案位於五股登林路上，雖然是住宅區但早期配合產業發展以工廠使用為主，如今隨著都市機能調整，透過簡易都更將改建為擁有 66 戶，地上 14 層、地下 4 層的住宅社區，留設 440 平方公尺的小型鄰里公園，讓周邊居民增加休憩空間，也提供 4 公尺人行道及協助開闢 8 公尺計畫道路，讓地區交通系統不論是人行或車行都更為便利。而也因應人口高齡化時代來臨，建商更為銀髮族免費增加無障礙坡道、無門檻設計等居家安全設施，打造長者宜

居的「貼心好宅」。

隨著簡易都更個案媒體報導，民眾對於申辦簡易都更的詢問度亦逐漸提升，為使民眾了解及認識簡易都更，市府已建置網路平臺，提供簡易都更相關資訊供民眾參考，為了更貼近民眾需求，今年(104 年)持續辦理 15 人連署專人免費到府說明的服務，預計 3 月開始受理，請注意市府都市更新處官網訊息。(簡易都更相關法條、申請流程等資料可至市府都市更新處網站首頁/宣導專區查詢：

<http://www.uro.ntpc.gov.tw/web/Home>

【記者閻光濤/中央網路報】

資料來源：

<http://news.sina.com.tw/article/20150112/13672460.html>