

2015 年兩岸物業管理價值提升交流會 成功落幕  
柯 P 擬公宅管理公司 李同榮憂淪為冗員冗事公司  
強震潮 + 溫差大 老舊建築磁磚易剝落  
30 年以上老屋 將檢查結構及外牆  
新北節電診所開張 助 7 千社區省錢  
六都人房子越買越小 台北人更腰斬  
尼國震撼！ 潘建志籲加速公辦、防災型都更  
都更案資訊公開透明 都更處：上官網即可查詢

主辦單位：台灣物業管理學會  
網 址：<http://tipm.org.tw/>  
聯絡方式：(02)2531-3162

發行人：黃世孟理事長  
總編輯：羅紫萍助理教授  
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](mailto:VIVIENLO@JUST.EDU.TW)  
02-82122000#6531

贊助單位：潔之方服務事業股份有限公司  
網 址：[www.janus.com.tw](http://www.janus.com.tw)  
聯絡方式：(02)2245-8000

## 2015 年兩岸物業管理價值提升座談交流會 成功落幕

台灣物業管理學會於 104 年 04 月 22 日晚間與 VENCI-CIH 進行交流晚宴，與會嘉賓包括中華民國購物中心前理事長劉耀東先生、宗陞數位有限公司總經理謝博全先生，以及台灣物業管理學會相關理監事，總計 18 位人員。

當晚，中華民國購物中心前理事長劉耀東先生針對當年 101 購物中心的設計、規劃、招商，以如何將 3、4 樓層商場逆轉勝，並引進世界知名精品進駐，進行精采演說。

另外，潔之方事業 黃昭贊監事以及東京都物業管理機構 顏世禮副秘書長，也針對兩岸三地的物業管理發展及趨勢進行探討與分享，與會交流甚歡！

特別感謝宗陞數位有限公司，以及潔之方事業贊助交流晚宴座談活動。



## 柯 P 擬成立公宅管理公司 李同榮憂淪為冗員冗事公司

台北市長柯文哲計畫成立「公宅管理公司」，盼有效管理市有出租住宅。但吉家網不動產董事長李同榮 27 日批評，政府根本不懂物業管理，成立「公宅管理公司」，難保不會變成「公冗員冗事公司」。

台北市政府打算出資成立「公宅管理公司」，專責管理市有出租住宅，主要業務包括公宅出租、物業管理及建物維修等服務，北市府都市發展局擬訂定「台北市公宅管理維護公司設置自治條例」，明訂「公宅管理公司」業務範圍與組織架構。

李同榮表示，過去市府主導的國宅處成效不彰，導致老百姓聞國宅色變，就是因為政府根本不懂物業管理，再好的建物也管理不好，如今北市府竟打算把有意願的約聘人員，轉到「公宅管理公司」，給予職業保障，「這樣的人事規劃與作法一點也不專業」。

李同榮痛批，北市府小看了物業管理，難保「公宅管理公司」不會變成「公有冗員冗事公司」。

李同榮也說，既然是公司，就要談到經營，除了專業經理人的聘任非常重要以外，公司的治理包括人事、財務、管理、服務等，都須要長遠規劃，北市府就地取才的想法，可能會「未上路就先出錯」。

李同榮強調，公營住宅相關業務無法只靠「公宅管理公司」來承載，也不是都發局在繁忙業務中，所能負荷的工作，建議北市府應成立「公宅局」，專門負責公營住宅業務。

李同榮認為，北市府只要拿出「公宅管理公司」十分之一的預算，就可設置「公宅局」，負責規劃與監督工作，至於建置、管理、租後服務，可全部委外，不但節省經費，也可避免出現「冗員冗事」現象。



柯文哲打算成立「公宅管理公司」。

(圖 / 台北市政府提供)



吉家網不動產董事長李同榮。

(圖 / 記者林信男攝)

記者林信男/東森新聞雲  
<http://goo.gl/dn0Gla>

## 強震潮 + 溫差大 老舊建築磁磚易剝落

近來大樓外牆磁磚掉落，砸傷、砸死人事件頻傳，消基會 104 年 04 月 29 日上午表示，強震潮加上溫差大，易導致老舊建築外牆物件及磁磚剝落，一旦砸傷人，建商、大樓管委會、公寓區分所有人，恐涉及過失傷害、過失致死等刑事責任，同時也須負起民事賠償責任，呼籲民眾應盡快檢查外牆材料是否有鬆脫現象。

消基會董事長陸雲說，近來台北市、新北市都發生大樓磁磚掉落砸傷砸死人事件，高雄市去年進行 6 樓以上建築物外牆劣化清查，7000 件個案中，有 1064 件磁磚剝落，平均每 7 棟就有 1 棟外牆剝落，比例頗高。

消基會房屋委員會委員戴雲發表表示，依內政部頒布的預售屋定型化契

約，建設公司及營造廠對於建築的結構體，通常保固 15 年，但外牆飾材不屬於結構體，且涉及到建築設計、施工方式、工人素質，甚至是黏著劑種類等其它因素，較無法判斷使用年限，因此業界一般只保固 1 至 3 年。

戴雲發說，若於保固期內，建商要負刑事及民事責任，保固期後則是

管委會的責任。部分傳統公寓因住戶少，未成立管委會，則是由所有的住戶負責，提醒民眾特別留心。

依刑法規定，過失傷害及過失致死，最重可分處 6 個月及 2 年徒刑外。此外，建築法規定，若因外牆物件剝落，造成傷人或砸傷物品、車輛等公安事件，可處以 6 萬元至 30 萬元罰鍰，

得連續處罰，並限期停止使用。此外，民眾一旦發現公寓大廈磁磚已有崩落現象，其他住戶或第 3 人可以向主管機關檢舉，主管機關得依建築法處以罰鍰並命限期改善。

戴雲發表示，針對建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全，目前建築法僅是

提醒式的規定，並無明定罰則，呼籲政府應在法律面訂定維護責任與檢測義務，強制要求公寓大樓主動管理、修繕外牆飾材，而非造成傷害後再進行賠償。

記者馮靖惠/聯合影音  
<http://goo.gl/Mukpxa>

## 30 年以上老屋 將檢查結構及外牆

台灣 104 年 4 月 21 日發生多起地震，所幸桃園未傳出重大災情，但有少部分學校發生磁磚脫落、圍牆倒塌及地磚損害等損傷，桃園市長鄭文燦 4 月 21 日表示，將推出「老屋健檢計畫」新政策，委託專業技師公會檢查境內 30 年以上老房子的結構及外牆安全，提醒老舊房屋住戶注意建築物安全並定期維護。

根據教育局調查，受損學校包括蘆竹大竹國中、大溪中興國小、復興介

壽國小、龜山龍壽國小、大溪田心國小、桃園青溪國小、觀音樹林國小及大園內海國小等，其中除龍壽國小及樹林國小尚需專業評估外，其他學校修復預算約 80 萬元。

鄭文燦指示教育局督導，並協助學校根據實際損害儘速完成修復，維護校園安全，他表示，中古車需定期檢測，老舊建築物同樣也需要健康檢查，目前只有台北市政府及桃園市政府實施老屋健檢計畫，北市府今年編

列 400 萬元預算，桃園則編列 1000 萬元預算經費，市府將委託專業技師團體，進行 30 年以上老舊建築的健康檢查，並提供修復的意見。

此外，市府也提醒，山坡地住宅容易受地震影響滑動，住在山坡地住宅的市民，也應特別注意建築物安全。

甘嘉雯 / 中時電子報  
<http://goo.gl/b7afk>

## 新北節電診所開張 助 7 千社區省錢

夏季用電高峰期將至，根據經濟部資料，新北市人均用電量(不含工業用電)為每人每天 10.59 度，環保局推動各項節能措施，成立「節電診所」，免費幫住戶診斷節電方案，並與物業管理公司合作，提供誘因，協助全市 7000 個社區大樓，汰換公共用電為節

能燈具，為民眾顧荷包。

新北市從 100 年開始推動低碳社區計畫，因幅員遼闊、意見難以整合，四年僅輔導約 200 處社區節能，環保局低碳社區發展中心主任朱益君說，未來將透過表揚或補助，鼓勵物業管

理公司將汰換節能燈具納入投標社區大樓管理的回饋項目，並定期公布公共用電資訊，全市 262 家黃金里資收站，也將增列節電商品，讓節電變「有感」。

三重區「萊茵賞」社區經輔導後，



將景觀燈換成 LED 燈，32 盞年省 9,907 度電，社區主委劉雲芳說，包含車道、樓層指示燈、公共區域照明均更換節能燈具，總計年省約 7 萬度電、27 萬 3,904 元電費，「更換費用幾年就回本」。

南韓首爾以「省一座核電廠」推動

節能，而新北市境內核電廠密度全球最高，以核一廠為例，每年發電量約一百億度電，如何省下一座核電廠？

環保局長劉和然說，新北市約 400 萬人口，若每人每天省 1 度電，年省 14.6 億度電，而新北市人口佔全台六分之一，市民共同參與，讓省下一座核

電廠不再遙不可及。

### 節電省水英雄棒 即起報名

另環保局舉辦「新北節電省水英雄棒」競賽，邀請學校、民間社區參與，最高可獲獎金一萬元，104 年 4 月 22 日起至 6 月 20 日報名，詳情公布於「新北市低碳生活網」。



環保局推動節能措施，籲市民每天省下一度電，讓地球更美好。

(記者陳韋宗攝)

家電節能方法與效益	
家電	方法及效益
冷氣	1、溫度調高1度C (適溫26-28度)，日省0.4度電，年(6-9月)省電費140元。 2、少吹1小時(3.5坪)，日省1.3度電，年(6-9月)省電費470元。 3、定期清洗冷氣濾網，日省0.67度電，年(6-9月)省電費240元。
熱水瓶	白天上班(8時至17時)、夜間睡眠(24時至6時)設定關機，日省0.27度電，年省電費300元。
電視	少看1小時，日省0.23度電，年省電費250元。
燈具	家用100瓦白熾燈泡換20瓦省電燈泡，汰換6顆、一天用3.5小時，日省1.68度電，年省電費1840元。
待機電力	隨手拔電器電源，日省1度電，年省電費1100元。

家電節能方法與效益。(資料來源：環保局 製表：記者陳韋宗)

記者陳韋宗 / 自由時報

<http://goo.gl/RdAIWZ>

## 敬邀參與 2015 年第五屆第二次會員大會

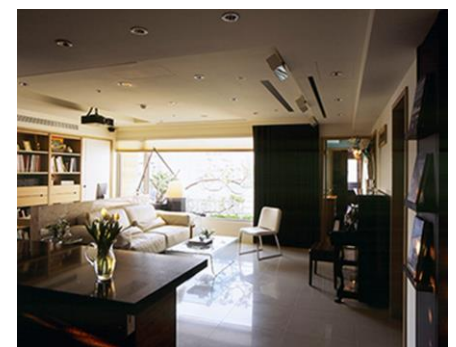
房價高漲，民眾買房也越選越小！根據建物買賣移轉資料，發現 10 年前六都民眾平均購屋坪數 41.6 坪，去年縮水到 35.2 坪，台北市更縮到 24.3 坪，近乎 10 年前的一半。而值得注意的是，北市的房子，不僅買方買不起房，連屋主也賣不掉，目前成交期已拉長至 2 個月以上。

全國不動產比較六都民眾歷年購屋坪數變化，發現六都去年購屋坪數 35.2 坪，較 10 年前的 41.6 坪，減少 15%，台北市坪數銳減最多，去年為 24.3 坪，與 10 年前 45.7 坪相比，縮水 21.4 坪，減幅近 5 成。

高雄市 10 年前平均有 48.3 坪，去年僅 35.6 坪，衰退 26%，桃市、新北市、中市也分別減少 24%、17%、11%。僅台南市微幅增加 6%，去年 43.6 坪，較 10 年前的 41.3 坪，多了 2.3 坪。

民眾購屋面積大幅減少，不僅與房價相關，政策導向更是關鍵。全國不動產執行副總經理林迦廷分析，近年央行陸續祭出 4 波打房措施，北台灣列入選擇性信用管制區，加上銀行放款趨嚴，使得資金流向小坪數產品，雙北市、桃園市購屋坪數萎縮，口袋不深的自住首購族、長期置產族只能愈買

愈小。



林迦廷指出，遠離北台灣才能有居住品質，房屋坪數可放大到 35 坪以上，但因房價逐年高漲，台中、高雄也轉向大樓或公寓，台南市仍多二代或三代同堂，購屋仍以透天為主，加上房價低，故坪數還見微成長。

除了房價高漲外，台北大學不動產與城鄉環境系教授彭建文認為，薪資結構是一大問題，20年薪資所得沒有改變，但台北市房價漲3倍，只能愈買愈小，面積縮水2~3倍，雖然今年房價有下修3~5%，但薪資所得也要跟著提高，否則無法改善居住品質。

台灣房市正處尷尬期，沒房的民眾買不起房，有房的民眾卻賣不掉房子。據信義房屋統計，台北市去(103)年第1季平均交易時間需42天，今年(104)年第1季卻需69天，高雄市也拉長到2個月，新北市也拉長到54天，六都房屋銷售速度明顯減緩。信義房

屋專案經理曾敬德表示，六都僅台南市表現穩定，顯見買方態度謹慎，房子愈來愈難賣！

網路地產王/綜合報導  
<http://goo.gl/OC1L9K>

## 尼國震撼！ 潘建志籲加速公辦、防災型都更

尼泊爾 104 年 04 月 25 日發生規模 7.9 的強震，傷亡人數一再攀升，醫師潘建志 4 月 26 日對此表示，尼泊爾許多建築老舊不耐震，但據內政部估算，台北市若發生 6 級以上地震，估計將有 4700 棟建築倒塌，雖然「公辦都更」、「防災型都更」會帶來不便，仍應加快腳步推動。

04 月 25 日尼泊爾規模 7.9 的強震造成當地人員嚴重傷亡，就連當地著名的古蹟比姆森塔 ( Bhimsen Tower )、尼泊爾帕坦皇宮也幾乎全毀，潘建志今天對此表示，雖然上週就有 50 位地震專家在首都加德滿都開會，指尼泊爾太多老舊不耐震的建築是大危機，但仍未料到這麼快就發生強震，造成如此嚴重的傷亡。

潘建志指出，面對強震導致建物倒塌的隱憂，唯一對策就是住進有足夠耐震係數的新建築！不過潘建志也說，台北市過去以自辦都更為主，導致城市更新速度緩慢，柯 P 新政雖然提出「公辦都更」、「防災型都更」，卻仍須中央部會立法部門配合。

潘建志呼籲，雖然「公辦都更」、便，但為了在下次大災難來臨前先做好準備，仍應加快腳步推動。「防災型都更」可能造成生活暫時不



尼泊爾 4/25 發生芮氏規模 7.9 的強震，潘建志對此表示，雖然上週有 50 位地震專家指尼泊爾太多老舊不耐震的建築，但仍未料到這麼快就發生強震，造成如此嚴重的傷亡。(法新社)



尼泊爾 4/25 發生芮氏規模 7.9 的強震，當地著名的古蹟比姆森塔幾乎全毀。(美聯社)





BillyPan 潘建志醫師

45分鐘 · 編輯紀錄 · 0 · 0

說這專頁讚

尼泊爾大地震，7.9級，死傷慘重。外電報導，一星期前世界知名50位地震專家才在首都加德滿都開會。檢討的結果，尼泊爾老舊不耐震的建築太多是大危機，只是沒想到來的這麼快。

大家可能不知道，台北市若發生六級以上的地震，估計會有\*\*4,700棟建築倒塌(內政部估算)，台北盆地在強震下甚至會出現土壤液化。市民除非搬走，唯一的對策就是住進有足夠耐震係數的新建築裏。但過去台北市以自辦都更為主，城市更新速度牛步緩慢。柯P新政提出『公辦都更』、『防災型都更』的概念，還要中央都會立法部門全力配合。在下次大災難來之前，我們不知道有多少時間。

我的選區在中山區和北松山區，兩個區大馬路旁的小巷弄，對照下有很大不同。中山區在日治時代已開發，現在還蠻多老建築舊社區。而北松山區過去不少眷村，則多已改建成國宅和集合式大樓。其中效率上的差異，就在『自辦』和『公辦』之間。

這不光是台北市的隱憂，也是全台灣都會區的問題。

『公辦都更』需要人民信賴政府才推的動。政治人物請和財團保持距離，讓人民可以依靠。『防災型都更』一定要做，就算暫時生活不便，還是要接受理性的政策。讓我們以集體智慧來面對未來的大挑戰。

潘建志臉書全文

(照片出處 英國太陽報 The Sun)



針對尼泊爾強震導致許多建物倒塌，醫師潘建志指台北市也有類似隱憂，雖然「公辦都更」、「防災型都更」會帶來不便，仍應加快腳步推動。

(圖擷自「BillyPan 潘建志醫師」臉書)

## 都更案資訊公開透明 都更處：上官網即可查詢

想瞭解住家正在辦理的都更案資訊嗎？新北市政府都更處長王玉芬強調，為加強資訊公開透明化、建立雙方互信基礎以減少爭議，因此建置都市更新查詢系統，民眾到都市更新處官網即可查詢，只要輸入門牌地址就可查詢住家附近是否有都更申請案件，也可以查詢各都更案資訊及掌握進度。

王玉芬指出，以往辦理都市更新過程中，常因實施者(建商)未主動告知權利人(地主)都更案資訊，造成實施者與權利人間的不信任，進而影響都更案推動進度。如今為加強資訊公

開透明化、建立雙方互信基礎以減少爭議，於102年制定都更陽光法案規範實施者應主動提供都更案資訊予相關權利人，今(104)年3月更完成都市更新資訊查詢系統建置，方便民眾取得都更案資訊。

都更處更新事業科長程靜如表示，過去常接獲民眾來電詢問住家附近是否有辦理都更，亦或陳情表示不瞭解都更案資訊及辦理進度，隨時害怕房子會被拆除，而對「都更」產生恐懼感。自從「新北市都市更新案件實施者提供諮詢服務與資訊揭露處理要點」於102年10月14日起發布實施

後，規範實施者(建商)於辦理自辦公聽會前應將個案資料提供予相關權利人，並將相關資訊公開於專案網頁後，來電詢問都更案資訊的民眾已大幅減少。

相關資訊可至市府都市更新處官網(<http://www.uro.ntpc.gov.tw>)查詢。

記者黃村杉 / 今日新聞  
<http://goo.gl/vIY1xV>