

迎高齡社會 營建署鼓勵老公寓設電梯
協助海砂屋住戶檢測 新北都更處設專區
加拿大華人物業管理會稱「節省訴訟時間費用」
澳洲廣用中國劣質建材 成「定時炸彈」
全球 10 大最酷綠建築 北投圖書館上榜
新版不動產說明書 嫌惡設施獨漏變電箱
超越房地合一稅 迎向房市健康發展之路

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

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

聯絡方式：(02)2245-8000

迎高齡社會 營建署鼓勵老公寓設電梯

內政部營建署表示，104 年度受理申請民眾自主更新規劃設計及整建維護工程補助第二、三梯次將在 6 月 10 日及 9 月 10 日截止收件，將依申請補助計畫書審查結果核給補助經費。

營建署表示，我國將邁入高齡社會，為鼓勵老舊公寓增設電梯，內政部已修法，並針對依都市更新條例程序，採整建維護方式辦理 20 年以上及 5 層樓以下老舊合法建築物提供增設昇降機設備費用，最多達 45% 經費補助。

104 年度第二、三梯次受理補助申請作業將於 6 月 10 日及 9 月 10 日截止收件，民眾可向直轄市、縣(市)主管機關提出申請。

內政部在 103 年 9 月 26 日已修訂「中央都市更新基金補助辦理自行實施更新辦法」，增加補助增設昇降機設備費用，以該項工程施作費用 45% 為補助上限，鼓勵營造無障礙的建築環境。

營建署指出，凡屋齡達 20 年以上

及 5 層樓以下的合法建築物，且基地符合地方政府所定都市更新自治規定，並循都市更新條例程序採整建維護方式辦理，可享有補助老舊公寓增設電梯費用最多達 45%。

中央社

<http://goo.gl/TwTQLs>

協助海砂屋住戶檢測 新北都更處設專區

為協助高氯離子鋼筋混凝土建築物的住戶，也就是俗稱的海砂屋，透過都市更新改善居住環境，新北市政府多管齊下，除了提供免收審查費、協助成立更新會等行政協助之外，特別在都市更新處網站設立海砂屋專區，即日起正式上線，供民眾瞭解海砂屋，進而自主更新。

本市境內目前約有兩千多戶海砂屋，都市更新處處長王玉芬表示，為鼓勵海砂屋住戶儘早改建，提升居住安全，針對海砂屋辦理都市更新，提供包含免收審查費、送件同意門檻低、可簡化環境評估檢討項目外，還會主動辦理法令宣導說明會，並協助成立更新會及建置網頁專區等多項協助，為海砂屋辦理更新塑造優良的環境與條件。

都市更新處更新事業科科長程靜如進一步表示，現行一般更新重建案概要審查費 6 萬元，事業計畫審查費 11 萬元，權利變換計畫審查費 11 萬元，三項費用均免，比一般更新案件至少可省 28 萬元；海砂屋若經政府公告為「迅行劃定都市更新地區」，僅須超過土地及合法建築物人數及面積 1/2 同意，就能提出申請。

程科長指出，海砂屋得以原建築基地範圍劃定更新單元，其須檢討之項目較少，且有些項目得免檢討。在容積獎勵方面，除可申請都市更新容積獎勵外，還可申請海砂屋容積獎勵，最高可達 30%。另外亦會主動聯繫海砂屋社區是否需辦理都市更新法令宣導說明會及輔導，後續視情況將社區列為輔導專案，進行更新前期規劃，並協

助其成立更新會。都市更新處網站新設立的海砂屋專區即日起上線

(http://www.uro.ntpc.gov.tw/web66/_file/2991/upload/sandweb.html)，提供民眾查詢海砂屋更新相關資訊、輔導經驗和案例，讓民眾瞭解市府對海砂屋的協助及作法，再助民眾辦理都市更新一臂之力。

圖	蘆洲區民義段	蘆洲民義段
圖	五股區德晉段	• 社區位置：蘆洲中山一路一帶 • 建築面積：666.5 平方公尺 • 建築時間：本案地上建物為 5 樓公寓，屋齡約 30 年有奇，承托板多次崩塌。 • 目前進度：已完竣鑑定，並已成立更新會立案，目前進入事業計畫階段。
圖	永和區永平段	
圖	樹林區文林段	1. 自行劃定更新單元範圍的界線決定：本社區依據建築師劃定共有 76 戶，基地內有三筆法定空地，作為防火巷用；提出申請的南側 30 戶居民希望更新單元範圍不應納入三筆法定空地，以免法定空地地主參與分配之困難。再者，若將納入法定空地，必須先辦理分割，但北側 43 戶地主未加入重地，要請其放棄分割土地，恐有困難。綜上所述，故不將法定空地納入本次更新範圍。
圖	新莊區雙鳳段	2. 高氯離子熱點原容積數額如何採計：居民雖希望更新單元範圍不納入法定空地，但希望保留現況 30 戶原容積（含法定空地）與獎勵。
圖	三重區碧華段	

更新日期：104年05月25日
社區輔導案例

圖

圖

更新後樓層示意圖

新北市政府
New Taipei City Government

為保障更新計畫第一階段 08:00~18:00 (週六、日及例假日除外)
專線電話：(02) 2960-2020
傳真：(02) 2960-2020
地址：(200) 新北市大同區民生路 1 號

記者梁正/好房網 News
<http://goo.gl/O3QqH3>

加拿大華人物業管理會稱 「節省訴訟時間費用」

加拿大華人物業管理協會會長余月瑛 (見圖) 表示，省政府成立一個新的仲裁機構解決紛爭是好事，可避免上法庭曠日持久，也節省不少訴訟費用。

安省目前沒有法例規定物業管理人必須考牌，有牌物業經理全省仍不足 1,000 人。她說，1996 年入行時，大多數物業管理人沒有牌；到 2003 年考取牌照，全省也只有大約 200 人有牌。很多在小鎮從事物業管理工作 30 多年經驗豐富的經理人，至今也是無牌。

須接受 20 小時在職進修

她說，要取得物業管理牌照，除要完成所有課程外，還必須擔任物業經理最少兩年，並且獲得推介。持牌後每年仍需接受 20 小時在職進修。

現時有愈來愈多公司要求物業管理人有 RCM(Registered Condominium Manager) 資格，因此近年考牌人數不斷增加。除了找工作更容易外，有牌物業管理人的薪酬亦較高。

不過暫時仍是僧多粥少，因不斷有新 Condo 落成，持牌管理人卻有限。省政府推出的新政策，相信會迫使很多同業急忙讀書進修；但另一方面，也要考慮到如何協助在職物業管理人取得牌照。

現時的共管物業法案雖然是 1998 年立法，2001 年才正式實施，但已經很透明化。她說，任何業主或住客要求查財政報告，以至會議紀錄，並不是黑廂作業。只是很多人不明白這些途徑。

爭拗交獨立仲裁

新規例最大的優點是將很多爭拗交由獨立仲裁。她說，大廈經常有噪音和貓狗等寵物的問題。慣常處理方式是警告，然後發律師信。如果鬧上法庭，往往要一、兩年才可以解決。以前的問題比較簡單，但隨 愈來愈多，不同階層和背景的住戶令問題也愈趨複雜。事實上，現時的法律也可以在上法庭之前先經仲裁，新法有一個專門委員會處理則更好。

她說，近年也多了不少業主對儲備基金或管理費感不滿，狀告業主會的情況。業主應明白業主會成員也是業主，彼此立場一致。共管物業可以視為一個小鎮。業主會經業主選舉產生，監督物業管理公司，物業管理人則負責日常運作，業主毋須過問日常事務。

星島日報

<http://goo.gl/HFIFVn>

澳洲廣用中國劣質建材 成「定時炸彈」

近日報導因一些建築商使用從中國進口的廉價建築材料，致使澳洲一些公寓變成「定時炸彈」後，澳洲政府將對墨爾本商業中心附近的高層建築進行檢查。更為讓人擔憂的是，可導致火災的中國進口劣質材料遍及全澳，近十年使用的相當普遍。

據澳洲廣播公司報導，在澳廣的晚間 7:30 節目《漏洞》(loopholes) 中，行業協會和防火專家透露，一些高層建築使用了一些不合格的建築

材料。

2014 年 11 月，墨爾本達克蘭 (Docklands) 區一棟 21 層的建築起火事件，引發了各界對高層建築安全質量的擔憂。一隻被丟在陽台桌上的香煙是這棟名為 Lacrosse 的高層建築發生火災的「肇事者」。在不到 15 分鐘的時間裏大火吞噬了大廈的 13 層樓。火災的原因是整棟大樓都用了中國進口的便宜鋁制外牆材料 Alucobest。

Lacrosse 大樓使用的廉價外牆材料 Alucobest 從外觀上看不出與合格材料有甚麼不同，Alucobest 外面是鋁，但其內層為高度易燃的聚乙烯或塑料纖維。而應該使用的包層叫 Alucobond，外面有相同的鋁，但其內層是耐高溫的礦物纖維。

澳洲聯邦科學與工業研究組織受墨爾本城市消防隊委託，對該材料進行了燃燒測試，發現從中國進口名為 Alucobest 的鋁製外部包覆材料不到一

分鐘就起火。

維省建築管理局(VBA)向建築商發出了審核通知，並將對墨爾本市區 170 棟使用這種外部包覆材料的建築進行檢查。維省建築管理局表示，不

符合規定的建築商的詳情將在他們的官網上出現。

建築、林業、礦產和能源聯合會全國秘書奧康納 (Michael O'Connor) 說，他認為便宜的外部包覆材料不是

只有 Lacrosse 大廈使用。他說：「這種材料使用相當普遍，遍及全澳，布里斯本、珀斯、墨爾本，所有的省府城市。」

記者李玉/大紀元

<http://goo.gl/OKpRxP>

全球 10 大最酷綠建築 北投圖書館上榜

台北市立圖書館北投分館獲選世界十大最酷綠建築之一！國外旅遊網站「WHEN ON EARTH」選出世界十大綠建築，北投分館名列其中，網站指出，北投分館是座對環境相當友善的建築，且有大量窗戶，讓空氣流通之餘，還可減少空調使用，節能減碳。

網站評比指出，北投分館是台灣第一座綠建築，獲台灣 E E W H 系統 (Ecology、Energy Saving、Waste Reduction、Health) 中最高等級的鑽石認證標章，北投分館不僅有大量窗戶，屋頂也相當有特色，部分覆蓋光伏電池，可直接使用太陽能發電，相當環保，屋頂上的植被還能涵養水，屋頂也

被設計為能儲水供圖書館廁所使用。

北市圖館長洪世昌說，北投分館全館是木造建物，屋頂是十六千瓦太陽能發電，發電量是全館用電量的 10%，屋頂上也設有雨水回收系統，收集雨水可用來沖馬桶、澆灌花木；因北投分館是綠建築，所以館內有五、六百本與生態、節能相關書籍，未來也會辦講座、研習與書展。

北投分館在三、四年前曾獲選為全球最美的廿五座公立圖書館之一，二〇〇六年開館後，獲鑽石級綠建築；E E W H 系統有生態、節能、減廢、健康四大範疇，等級分為鑽石級、金、銀、

銅、合格。

其他九間最酷綠建築分別為英國倫敦的 The Crystal、澳洲墨爾本的 Pixel Building、杜拜的 The Change Initiative、美國西雅圖的 Bullitt Center、日本福岡的 ACROS Fukuoka Foundation Building、美國匹茲堡的 Phipps' Center For Sustainable Landscapes、泰國四色菊府的 Wat Pa Maha Chedi Kaew、巴林麥納瑪的 Bahrain World Trade Center、新加坡的 Khoo Teck Puat Hospital。

記者梁珮綺/自由時報

<http://goo.gl/PmdWj0>



台北市立圖書館北投分館獲選世界十大最酷綠建築之一。
(記者朱沛雄攝)



杜拜 The Change Initiative
(取自 WHEN ON EARTH 官網)



澳洲墨爾本 Pixel Building



英國倫敦 The Crystal
(取自 WHEN ON EARTH 官網)

新版不動產說明書 嫌惡設施獨漏變電箱

日前新北市新莊區，因地震後變電箱起火，造成鄰近民宅 1 死 1 傷的悲劇，新版不動產說明書 104 年 10 月上路，未來包括周邊半徑 300 公尺內的重要設施包括警察局及福地等都須標示在不動產說明書，卻獨漏變電箱，參與此次修法的新北市地政士公會榮譽理事長林旺根表示，變電箱未列入應記載的嫌惡設施，但大多民眾對於變電箱是否造成安全問題存有疑慮，且在地經營的房仲應了解因為有遮蔽體掩蓋的變電箱所在，理應列入。

近來地震頻繁，台灣又有斷層帶經過，林旺根指出新版不動產說明書，也未把房屋是否在斷層帶上標示

進去，還有許多改進的地方，且新版雖增列許多細項資料，但仍屬於「最低標準」，買方若有疑慮可要求仲介

業者補上資料，避免未來買賣糾紛產生。



新版不動產說明書未把變電箱列為應記載事項。(資料照片 蘋果日報)

超越房地合一稅 迎向房市健康發展之路

從 103 年 4 月至今，由囤房稅揭開序幕的各種管制措施，無論是對資金的截流、持有成本的激增，還是投資利得的限縮，都讓買盤縮手，全台房市陷入價量齊跌的冰風暴。然而，行政院版的房地合一稅已送入立法院，民進黨也有盡快完成立法的共識，驚擾房市一整年的重大政策，在朝野、學界、社運界、業界共同祈願下，即將塵埃落定。但現階段充其量只能說是「利空明朗化」，讓民眾看到所有的風險變數。別忘了立法過程的拉鋸、折衝及明年的總統、國會大選，政經環境的變數仍多，買氣復甦力道依然薄弱。「利空出盡」的說法，甚至推論下半年價量齊揚的預測，恐怕說得太快、太樂觀，民眾仍須謹慎，但態勢漸明，下半年市場回穩有望。

房地合一稅其實就是透過「所得稅法」的修正，將不動產交易獲利扣除土地增值及費用，作為財產交易所得的一部份，並分離課稅，不但稅基計算趨於合理，稅率的設計也較能符合政策需求，不會有輕縱或誤傷之嫌。而針對短期交易，最高課徵獲利 45%，則維持奢侈稅重稅的精神，但「有賺才課」的前提可矯正奢侈稅設計的謬誤，除了減少短期投機的誘因，屋主也不用擔心賠售還要被罰重稅，形成價跌、奢侈稅、財交稅的三重懲罰，故可提升市場的流動性，降低金融體系的風險。

不管未來房地合一稅是否按現行

版本上路或稍有微調，預估市場會因奢侈稅退場，擴大釋放量，再加上趕在容積新制前申請的案量，以及新屋交屋，多方挹注，供給量將持續攀升，惟短期投資進場的比例仍低，追價激情消散，且升息循環的哨聲將響，買氣應屬中性偏保守，因此價格不存在上漲的空間，但降價以求盡早出場的個案將層出不窮，還會再壓低買方出價的水準，有意售屋的屋主切勿錯判形勢。

台灣房市在這波稅改整頓之後，將回歸到以自住、自用、長期置產為主要買盤的穩定市況，而民眾進、出場除了取決於居住、使用需求外，長期置產則著眼於總體經濟的投資環境展望。房地產市場秩序在實價登錄、實價課稅、公營住宅等制度大破大立之下，應可逐漸導進穩健發展的發展軌道，政策變動的衝擊也必然淡出。

目前房地合一稅的設計，若將日

出條款設在明年元旦，則對於絕大多數的買、賣雙方來說，毫無影響，而即使將日出條款回溯實價登錄之時，甚或奢侈稅實施之時，等於日頭早就照在我們頭上，哪來何時搶進、出逃的糾結？有需求、負擔得起，就該準備進場；而早年取得房產者，如今獲利均已相當豐厚，對於目前政府調控房市不鬆手，想獲利了結或睡得安穩，早日汰弱留強，也屬應當。

全台住宅存量約 841 萬戶，每年交易量多則 50 萬戶，少則 30 萬戶，頂多就是 3%到 6%的有買賣行為，實際參與市場的總人數也不超過總人口量的 5%，實在不需要虛耗太多資源在這麼小的議題上做意氣之爭。大家不妨放寬心看待市場的演變，用更健康、更長遠的態度，滿足居住及置產的需求。



葉凌棋認為，下半年房市有望回穩。(好房網資料中心)