

物管學會「總幹事專業認證制度與培訓班」說明會與試教

潤泰創海砂屋重建先例 住戶免出錢

租屋爭議調處 改按年租金多寡收費

三星打造物聯網實境 在台推出智慧屋

雲端物管 APP 夯 成優良社區評比助力

大陸物業服務標準化技術委員會在深圳成立

柯 P 聽進去沒？公共住宅高 CP 值 才有搶租潮

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

## 台灣物業管理學會「總幹事專業認證制度與培訓班」說明會與試教

台灣物業管理學會為提供重視物業管理領域，以及從事物業管理領域之先進專業的品質認證，特開設「總幹事專業認證制度與培訓班」。

並且，為了慎重提供給學員更好的課程與內容，特別舉辦台灣物業管理學會「總幹事專業認證制度與培訓班」說明會，針對培訓之課程依主題進行說明與試教，並且邀請業界專家進行研擬、修正與調整，以達到課程內容難易適中，且容易理解之目的。

本次「總幹事專業認證制度與培訓班」說明會與試教活動分為三次進行，第一場的說明會與試教於 104/09/01 舉辦，邀請之業界委員包括安杰物業陳品峰董事長、潤泰蔡龍貴協理、安杰物業蕭寬民協理、信義之星尤官正副總經理與衛安保全丁夢斌副總等，培訓課程講師：

- 杜功仁講師-建築構造體維修管理
- 張建榮講師-物業安全防災管理

第二場的說明會與試教於 104/10/12 舉辦，邀請之業界委員包



第一場 杜功仁講師



第一場 張建榮講師

括國霖機電徐春福總經理、真禾機電徐源德總經理、潤泰蔡龍貴協理、世聯朱貴章顧問，以及華夏科技大學蔡易璋教授等，培訓課程講師：

- 林世俊講師-建築設備營運管理
- 張志源講師-物業管理法規

第三場的說明會與試教則於104/11/20 舉辦完成，邀請之業界委



第三場顏世禮講師

員包括景文物業郭紀子董事長、潤泰林永清專案經理、華夏科技大學蔡易璋教授、台北市公寓大廈管理維護公會蘇雅頌理事長、台北大學王世燁教授，以及潔之方李志豪處等，培訓課程講師：

- 邢智航講師、廖寶玫講師、周芷玫講師-物業清潔與環境管理
- 顏世禮講師-物業行政與服務管理



第三場 右二邢智航講師、左一廖寶玫講師、左二周芷玫講師



第二場 林世俊講師



第二場 張志源講師

## 潤泰創海砂屋重建先例 住戶免出錢



潤泰創新 (9945) 將創下房地產史上的海砂屋重建先例，確定把位於台北市辛亥路、汀州路口，屋齡約 25 年的自建案「潤泰雙子星」，全棟疑似為海砂屋的 12 層樓高、總計 106 戶，出錢、出力、出人，預

計 6 月份，重新打掉「潤大雙子星」，並重建 15 層樓高的住宅大樓。

潤泰創新國際公司總經理李志宏表示，潤泰新是在 2012 年例行性檢查已完工社區時，發現「潤泰雙子星」大樓有鋼筋外露、混凝土剝落等現象，因而發現這棟大樓疑似海砂屋；雖然當年興建「雙子星」時，政府法規並沒有有關海砂屋、砂石含高氯離子等檢測標準，但是潤泰集團總裁尹衍樑依然很「大器」的立刻決定，要秉持良心，還有潤泰永久售後服務的責任，勢必要整合所有住戶，不惜成本，也要把大樓重新。

經 1 年多的說明、整合和說服住戶後，潤泰新充份展現誠意，並在

2014 年 12 月份終於與 106 戶住戶簽約完成重建合約。並依海砂屋重建獎勵容積，可爭取到 30% 的新增容積；但潤泰實際只使用 22%，最後決定只分回其中的 19% 多，其餘都回饋給住戶，全棟將重建為 15 層樓高的住宅大樓。

潤泰透露，「潤泰雙子星」預計在六月份全棟拆除重建；在重建和施工期間，潤泰將給予所有住戶租金或住房補貼，妥善安置所有住戶，至 2018 年下半年完工交屋為止。

據悉，尹衍樑這次重建「潤泰雙子星」的大手筆，每 1 建坪的造價成本，至少要砸進 18 萬元、甚至 20 萬元，1 毛都不要原住戶負擔；而且，潤泰還要再負擔營業稅，完全倒貼。

目前附近房價行情每坪自 4 字頭至 7 字頭都有，一旦重建完成，依潤

泰「品牌」的加分效應，房價可望三級跳。

記者蔡惠芳/中時電子報  
<http://goo.gl/2rYk0z>

## 租屋爭議調處 改按年租金多寡收費

內政部 104 年 11 月 27 日表示，為減輕房屋承租人負擔，將租賃爭議申請調處案件的收費標準，由原來的每件一律新台幣 1 萬 5,000 元，改按年租金價額不同，分別收取。

內政部表示，考量民眾如有不動產租賃爭議，例如租金調漲、房屋修繕等糾紛，因承租人多為經濟弱勢，為避免其申請調處造成經濟負擔，所以將房屋租用等租賃爭議申請調處案件的收費標準。

修正後，年租金在新台幣 18 萬

元以下者，收取調處費用 3,000 元；超過 18 萬元至 36 萬元以下者，收取 7,000 元；超過 36 萬元至 48 萬元以下者，收取 1 萬 1,000 元；超過 48 萬元者，則維持原本 1 萬 5,000 元的費用。

此外，對於因地籍清理而發現登記簿所有權權利範圍空白的逕為更正登記，及主張時效完成申請不動產役權或農育權登記等所生爭議案件，皆於本次修正納入得予調處，總計共有 20 項調處項目，更加保障民眾財產權益。

內政部指出，本次修正草案將依「規費法」規定，於報財政部同意後發布施行。

民眾如有不動產糾紛爭議，除可依規定申請調處外，也可依鄉鎮市調解條例規定，向鄉、鎮、市公所調解委員會申請調解並免收費用，或是走法律訴訟途徑，民眾可以斟酌實際需要選用。

記者王鼎鈞/今日新聞  
<https://goo.gl/oGVHtg>

## 三星打造物聯網實境 在台推出智慧屋

三星積極打造物聯網實境，台灣三星電子企業解決方案事業部總經理吳昇奇指出，看好物聯網對台灣經濟成長影響的潛力，特別引進三星在南韓、新加坡、澳洲的成功經驗。

中央社 26 日報導，三星在台灣推出 120 坪的智慧展示屋，吳昇奇說，長久以來，三星不斷建構未來智慧生活的藍圖，在 2014 年三星的出貨量高達 6 億 6500 萬個產品。他預估 2016 年台灣物聯網裝置產值逾 20 億美元，相信明年一定會看到三星智慧家庭在台灣的成功案例。

他引述市調機構顧能 (Gartner) 最新報告強調，2016 年全球物聯網裝置將達 64 億個，帶動的服務支出金額將達 2350 億美元；麥肯錫全球機構則預估 2025 年全球物聯網產業市場規模可望達 11 兆美元。

關於三星智慧生活方案，他解釋，依不同的客層需求量身訂做，年輕人愛花俏、夠炫的事物，搭配的智慧方案就儘量讓功能多元，採用外觀色彩鮮豔的智慧裝置。

適合銀髮族的老年智慧建築方案，三星也會提供適合穩定需求的智

慧家庭解決方案。

三星推出「Smart Home 智慧家庭」，以 9 種日常生活情境，超過 40 種應用創造居家物聯的無限可能，體現最適適性的智慧應用。回家開門將不再需要鑰匙、密碼或指紋辨識，直接用手機當成鑰匙解鎖開啟家門，並啟動一系列個人專屬的回家模式設定。

打開電視的第一個畫面，出現 SMART HOME Energy Management 模式，告知家中用電量，和本月須繳電費。居家空間透過預先設定，可依據不同時間情境自動調整適合的氣氛燈光。



藉由濕度感應器偵測水龍頭漏水，或多功能用途感應器偵測冰箱忘記關緊，並由聲控音響提醒、溫度/濕度感應器偵測到室外在下雨，自動將窗簾放下。

洗衣機設定智慧控制，直接以手機遠端遙控，選定適合的洗程和開始洗衣的時間，一到家中就衣物便已洗

好。

具備物聯網連網功能的 Samsung 智慧冰箱可直接撥打電話或與家中其他電視同步連結，看劇不間斷與錯過任何一分一秒重要時刻。

晚間睡眠則由睡眠追蹤感應器分析睡眠量和品質，提供個人化的睡眠

報告與改善睡眠的專業建議，其準確度高達 97%。透過即時免接觸式感應器，來分析心跳和呼吸頻率、以及睡眠時的動作，因此隔天一早起來，就可以獲得個人化的睡眠報告。

記者王冠/中央日報  
<http://goo.gl/YKnVPI>

## 雲端物管 APP 夯 成優良社區評比助力

近年因智慧型手機、平板電腦普及，社區的物業管理也有了重大變化，尤其是結合雲端 APP 模式，讓社區住戶可透過手機內的 APP，馬上可得知收到新郵件、包裹、掛號等，不僅如此，瓦斯抄表也不用像過往在電梯內利用紙筆填寫，而是直接在 APP 輸入回傳，這項服務已經吸引全台許多社區使用，今年新北市的優良公寓評比，更有 8 處得獎社區跨入雲端服務。

現代手智慧型手機，這樣的媒介也被運用在社區管理之中。例如業者智慧雲管家，便研發社區雲端物管 APP，由社區管委會承租每月 1500 元的設備，再與住戶推廣 APP 程式。住戶使用的界面，有每個社區名稱及物管公司名稱，進入 APP 之中，可以看見「郵件專區」，也就是諸如有包裹、掛號等送達時，社區物管人員在電腦內輸入完資料後，會即時傳給住戶，尤其現在民眾喜歡上網宅配購物，有了這個 APP 就能知道宅配送達的情形。

除此之外，也常受到住戶關注的還有「推播專區」，例如社區隔日要清洗水塔，前一日管委會則會推播「明日洗水



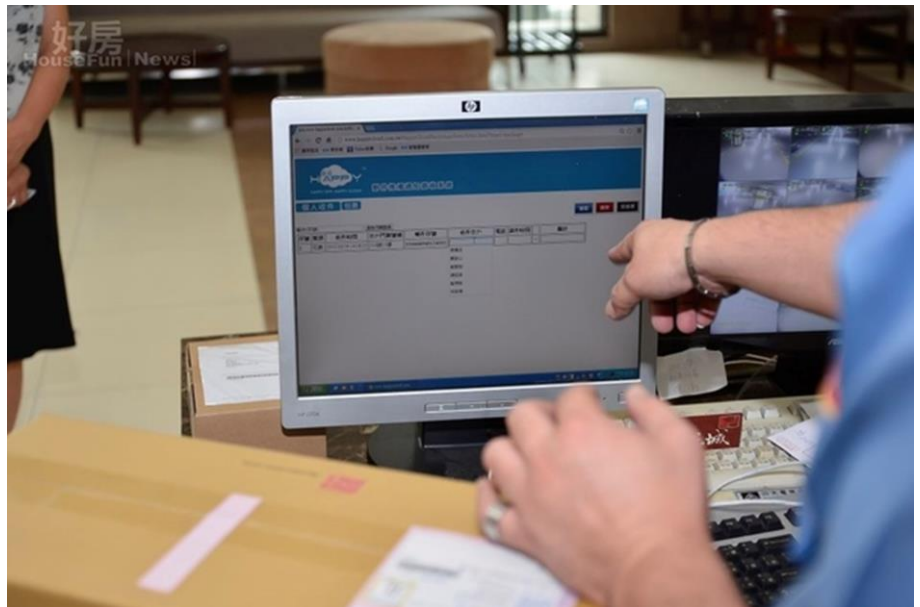
塔」的消息，或是颱風將至，也能透過這個消息告知所有住戶社區狀況。

另外，程式內也可輸入瓦斯度數，住戶在家就能直接輸入，不用在社區櫃檯或樓梯間以紙筆書寫，甚至免去打電話到瓦斯公司語音登錄。

今年得到新北市優良公寓大廈評選的「遠雄紫京城」管委會主委宋耀廷表示，社區 573 戶，目前大概有 280 戶至 300 戶社區開通雲端 APP 服務，沒有開通使用的住戶，可能是長輩或屋主在國外，社區整體實際居住使用率不低。

雲管家的服務，最便捷之處在於提供住戶包裹、宅配送達的訊息，但一般平信郵件仍是直接放入信箱內，不另行通知。住戶假設在上班或外出，則可即刻透過手機得知宅配抵達，住戶要領取包裹時，僅需在簽名板上簽名即可完成取貨。

該項服務除了強化社區物業服務之外，未來也將強化團購、生活探索、



「遠雄紫京城」物管人員示範，包裹抵達時，會掃描貨物單的條碼，資訊顯示在電腦後，再輸入包裹收件人與住戶地址，鍵入 E 化資料。資料備檔完成後，物管人員便會發出通知。

區域商家合作等服務。甚至今年還發生利用物管 APP 做善事的小插曲，智慧雲管家總經理萬秉恆分享，他自己住在新北市新店，今年蘇迪勒颱風過境時，臨近的溪洲部落淹水，得知受災戶需要物資的消息，他所居住的社區便在 APP 推播，募集鍋碗瓢盆物資的訊息，社區住戶相當熱心，看到推播訊息紛紛響應，他聯繫業務同仁後，立即將社區住戶即時提供的物資，送達溪

州部落。只是，這個 APP 雖便捷了住戶，但對於社區物管人員的工作負擔卻增重了。因為並非每個住戶都使用雲端 APP 服務，尤其大多長輩仍習慣使用紙本簽收，因此物管人員除了要鍵入 E 化資料之外，還需以傳統紙本方式備檔，提供住戶簽收。

記者蔡佩蓉/好房網  
<http://goo.gl/Lz0U1f>

## 大陸物業服務標準化技術委員會在深圳成立

專司物業服務領域國家標準制修訂的中國物業服務標準化技術委員會，2015 年 11 月 23 日在深圳成立，這是第四家落戶深圳的中國專業標準化技術委員會，秘書處由中航物業管理有限公司承擔。

國家住房和城鄉建設部衛明副司長、中國物業管理協會會長沈建忠擔任第一屆委員會主任委員，廣東省住

房和城鄉建設廳副廳長陳英松等參加成立大會。

第一屆中國物業服務標準化技術委員會由 41 名委員組成，委員來自高等院校、科研院所、物業行業協會、物業服務業企業等單位的專家和技術骨幹，所屬單位基本涵蓋了全中國東、西、南、北、中各區域，具有廣泛的代表性。

沈建忠表示，加快發展現代服務業已成為經濟發展新的增長點，但目前整體來看，全國物業服務業水平參差不齊，服務內容和質量與服務對象的需求還存在著一定差距。全國物業服務標準化技術委員會的成立，標誌著中國物業服務業標準相關工作走入了規範有序的發展正軌，將有利於全面提升物業服務行業的服務水準。



有利於中國物業服務業標準與國際接軌，對中國物業服務業的發展和繁榮有著十分重要的意義。

深圳是中國最早引入物業管理的城市，創造了多個中國第一，截至到2014年末，深圳物業服務企業達1870家，其中一級資質129家，在管物業管理總建築面積11.7億平方米，總營業收入405億元，物業管理從業人數超過37.7萬。

承擔中國物業服務業標委會秘書處工作的中航物業管理有限公司，連續多年在中國物業管理行業排名前列，具有較好的標準工作基礎，先後主導制定了4項廣東省物業標準，主導制定《物業清潔服務基本要求》等國家標準。

據悉，委員會將完成中國物業服務標準體系設計，建立並不斷完善標準體系表，形成包括基礎通用標準、服

務標準、信息技術標準和行業管理標準4個方面的物業服務標準體系。2016年完成標準體系設計和標準體系表，到2020年形成完備的、開放式的物業服務標準體系。

記者鄭小紅/新浪網  
<http://goo.gl/2H78oo>

## 柯P聽進去沒？公共住宅高CP值 才有搶租潮



公共住宅要獲市民認同，必須兼顧負擔得起的租金與優質住宅環境。(好房網 News 記者陳章帆攝影)

興隆公共住宅104年11月27日順利完成抽籤，由於租金低廉又是潤泰集團所蓋的房子，總戶數雖僅有272戶，但短短2週收卻吸引3195人提出申請，中籤率不到10%，相較上半年市府以「聯開宅」充數公共住宅，最後因高租金、沒有傢俱設備，導致一半租不出去，這次興隆公共住宅搶租的狀況，正是因為高CP值的關係。

位於台北市文山區的興隆公共住宅，最低13坪套房月租金含管理費僅6900元，16坪1房月租金8600元，2房租金則是1萬2900元與1萬3400元，最大的3房30坪租金也才1萬6100元，加上室內又附傢俱，造就了這次抽籤熱潮。不過，興隆公共住宅實際來說是前市長郝龍斌的政績，相較之下，柯文哲上半年

大張旗鼓用捷連聯開宅要作為公共住宅，推出小碧潭站「美河市」套房，月租金就要8400元至1萬9500元，台北橋站「美麗台北」套房月租1萬2200元，2房更要2萬2800元至2萬8400元，已經不是一般老百姓租得起的空間。雖然是市價85折出租，卻因是沒有附傢俱，甚至連窗簾都沒有的現況交屋，加上租金貴桑桑，最後竟然有一半的戶數都沒人要租，甚至最後不少人棄籤。因此，公共住宅要讓民眾埋單，勢必要打造高CP值的住宅空間，未來公共住宅政策才有機會成功。

記者蔡佩蓉/好房網  
<http://goo.gl/Q5fZqQ>