

M 電子報 台灣物業管理學會

Taiwan Institute of Property Management

第 96 期

2015/12/15

2015 台灣物業管理十大新聞票選 有投票就有獎喔
『從台灣卓越建設作品看在地不動產發展』座談會 歡迎報名

大數據分析房價「好時價」上線

大陸將公寓首列入生活性服務業 投資有望獲更高回報

高市新法 可公布外牆剝落危險大樓

南京住宅急修 2 天可申請到維修基金

就像電影 靠人臉辨識從電梯直達住家樓層

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

2015 台灣物業管理十大新聞票選 有投票就有獎囉~

點選投票

感謝各位朋友們為台灣的物業管理新聞選出了前 25 則重點新聞，就像選美一樣，一關關的去蕪存菁，接下來也就是最重要的一次票選了，我們將廣邀理監事、會員朋友、還有一般民眾一起參與(看到這裡，趕快幫我把這封信轉發給您的 MAIL 朋友名單~還有 LINE 阿~FB 阿~，感恩!)，總之，越多人參與越好囉！我們物業管理領域為生活居住品質、為艱苦經營的產業環境、為民眾的權益、以及為政府的政策方向的心聲，才能透過票選活動表

達出去！

請每人勾選十則新聞~ 投票截止
至 12/31 喔~

有投票就有獎，所以請正確填寫您的姓名與 MAIL，好讓小編可以把獎送給您阿~~~

台灣物業管理學會：

<http://tipm.org.tw/>

台灣物業管理學會 FaceBook：

<https://goo.gl/gojLWA>

2015 台灣物業管理十大新聞記者會：

1. 舉辦日期：105/02/01
14:30-15:00 報到
15:00 正式開始
2. 地點：台北市政府沈葆楨廳
3. 主辦單位：台灣物業管理學會
4. 協辦單位：台北市政府都發局
5. 贊助單位：景文物業管理機構
屆時歡迎各位踴躍參加共襄盛舉

會員委員會主委

羅紫萍

『從台灣卓越建設作品看在地不動產發展』座談會 歡迎報名

「2016 國家卓越建設獎系列活動 論壇暨報名說明會」，預定在台北市、新北市、桃園市、台中市、台南市、高雄市，六都辦理，每場將以「從台灣卓越建設作品看在地不動產發展」為主題，邀請歷年獲得全球卓越建設獎作品的公私部門以及評審團委員，分享獲獎作品之規劃設計、施工品質等重點內容，以及未來的台灣在地不動產業，如何持續與世界接軌。

敬邀不動產界先進共同參與此活動，即日起報名至 2015 年 12 月 31 日截止，名額有限，把握機會。請儘速回傳下列報名表完成報名【或報名表下載】。諮詢專線-「國家卓越建設獎執行委員會」委辦單位-倍增國際股份有限公司(02)2964-0680 分機 217 林煜智 先生。6 個場次的活動詳情請洽網站 <http://www.fiabci.org.tw/nationa/info/?sn=10>。

第一場：高雄市

- 聯合主辦單位：高雄市政府、社團法人中華民國不動產協進會

暨 世界不動產聯盟台灣分會

- 時間：2016 年 1 月 6 日(三) 13:30-16:00
- 地點：高雄市政府 都發局 第四會議室 (高雄市苓雅區四維三路 2 號 6 樓西側)

第二場：台南市

- 聯合主辦單位：台南市政府、社團法人中華民國不動產協進會暨世界不動產聯盟台灣分會
- 時間：2016 年 1 月 12 日(二) 13:30-16:00
- 地點：台南市政府 東哲廳 (台南市安平區永華路二段 6 號)

第三場：台中市

- 聯合主辦單位：台中市政府、社團法人中華民國不動產協進會暨世界不動產聯盟台灣分會
- 時間：2016 年 1 月 19 日(二) 13:30-16:00
- 地點：台中市政府 惠中樓 401 會議室 (台中市西屯區台灣大道三段 99 號)

第四場：桃園市

- 聯合主辦單位：桃園市政府、社團法人中華民國不動產協進會暨世界不動產聯盟台灣分會
- 時間：2016 年 1 月 21 日(四) 13:30-16:00
- 地點：桃園市政府 (桃園市桃園區縣府路 1 號)

第五場：新北市

- 聯合主辦單位：新北市政府、社團法人中華民國不動產協進會暨世界不動產聯盟台灣分會
- 時間：2016 年 1 月 26 日(二) 13:30-16:00
- 地點：新北市政府 511 會議室(新北市板橋區中山路 1 段 161 號 5 樓)

第六場：台北市

- 聯合主辦單位：台北市政府、社團法人中華民國不動產協進會暨世界不動產聯盟台灣分會
- 時間：2016 年 1 月 27 日(三) 13:30-16:00
- 地點：將捷國際商業大樓 B4-A 廳(地址：台北市中山區松江路 126 號 B4)

大數據分析房價「好時價」上線

民眾查房價又有新管道。政大地政系特聘教授張金鵬和美國安富金融工程集團合作，以大數據分析方式，推

出全台首座不動產自動估價系統公益性平台「好時價」(House+)，免費提供民眾查詢房地產現在行情，目前誤

差值約 13%，符合國際估價網站誤差值 12%至 18%標準。

實價登錄 只能查成交個案

內政部實價登錄網是目前官方最具透明性的查房價網站，但實價登錄網只能查周圍和區間房價，房價都是已成交的個案行情，可能會遇到低價高報、業者哄抬炒作等疑慮。

張金鵬說，卸任台北市副市長後，一直思考如何健全房市制度，剛好二十多年交情的好友、美國安富集團董事長楊太樂願意提供經費 600 萬元，兩人合作將美國金融業與大眾常用的自動估價系統引進台灣。

自動估價系統公益平台 免費給全民使用

張金鵬說，好時價是以內政部實價登錄網站資料作為基礎，進一步配合歷史行情、空間資料與不動產其他屬性，以目前全球最流行的大數據分析模式，自行開發出國內首座自動估價系統公益平台，免費給全民使用。

好時價與實價登錄網不同點在於，實價登錄網要有實際交易才有個案資料，但估價系統可直接估價、查詢所有物件房產價值，即便沒有成交案例，也能透過大數據估出行情，比找實體估價師估價來得便宜。

「好時價」經過近 1 年研發、測試，目前平均誤差約 13%。張金鵬說，國際估價網站誤差值約 12%至 18%，好時價已符合國際標準，不過由於目前估價系統僅針對六大都會區公寓、大樓住宅產品估價，暫不提供一樓、透天、店面、工廠以及預售屋估價資訊。

業者：是「沒有意識型態」的平台

信義房屋總經理薛健平表示，經過實際測試，大台北普遍有估價偏高的現象，中南部則高低互見，不過整體來說，有助提供更多交易資訊給買賣

雙方，是一個「沒有意識型態」的平台，有助民眾更了解房市行情。

不動產仲介公會全聯會榮譽理事長李同榮說，該平台對銀行業需大批資產估價資訊最有助益，不過一般民眾比較想知道個案行情，且實價登錄資訊未健全，目前仍有誤差，資料恐有疏漏。

記者江碩涵/聯合報
http://goo.gl/glfvC6

各種估價方法比一比			
內容	好時價	實價登錄網	估價師
即時性	透過公式立即取得房屋當下價格	取得過去歷史成交案例價格，非當下價格	需花費時程與人力估算
估價方法	AVM大量估價系統	呈現過去成交價	人力現場勘查
估價結果	依電腦計算，估價過程科學一致化	依買賣雙方成交价格為主	依估價師專業知識及經驗判斷
估價成本	免費	免費	成本費用較高
主辦單位	中華民國住宅學會等	內政部地政司	各估價師

資料來源/各單位

製表/江碩涵

聯合報

大陸將公寓首列入生活性服務業 投資有望獲更高回報

104年12月4日國務院辦公廳出台關於《加快發展生活性服務業促進消費結構升級的指導意見》(以下簡稱《意見》),其中提到“積極發展短租公寓、長期公寓等細分業態”,首次把公寓定性為生活性服務業,並將在稅收、融資等方面給予政策支持。業內人士認為,未來公寓管理企業在稅收方面將

有可能獲得政策支援實現減免,同時公寓企業還可望憑藉“租約”從金融機構獲得資金或發行債券,這都將促進公寓市場更加規範和有序發展。

公寓首被列入生活性服務業

據悉,《意見》把住宿餐飲服務作為重點發展的生活性服務業之一,明確將

“強化服務民生的基本功能,形成以大眾化市場為主題、適應多層次多樣化消費需求的住宿餐飲業發展新格局”,“積極發展短租公寓、長租公寓等滿足廣大人民群眾消費需求的細分業態”。其中公寓首次作為生活性服務業被予以定性,也有望獲得系列政策的支援。有業內人士指出,《意見》首次把公

寓列入生活性服務業,意味著國家將從政策層面鼓勵公寓業態的發展,促進公寓市場的規範化、有序化發展。近年來,廣州公寓投資市場發展興旺,未來公寓業將成為政策支持的风口,迎來市場的新發展。陽光家緣資料顯示,自 104 年 5 月 30 日至今的半年時間,廣州商業物業成交近 1.5 萬套,平均每月售出 2500 套房源,這其中絕大部分為公寓產品。而在廣州的各大開發商中,只要是大型綜合體專案,則必定規劃有公寓類產品。商業地產比重高的開發商,如敏捷集團、奧園集團等,更是商住一體公寓、“創客”公寓、濱海、溫泉、文化旅遊等類型度假公寓全面開花。

公寓企業稅賦將大幅下降

更實際的是,公寓作為生活性服務業將有望獲得國家系列的政策支援,其中備受關注的是財稅上的政策支持。《意見》明確“要求財政部、稅務總局會同有關部門適時推進‘營改增’改革,研究將尚未試點的生活性服務行業納入改革範圍。科學設計生活性服務業‘營改增’改革方案,合理設置生活性服務業增值稅稅率。”

有熟知公寓行業情況的財務人士指出,此前國家明確酒店業將納入“營改增”,但並沒有提及公寓,這次公寓

納入生活性服務業後,未來有望同樣可以獲得“營改增”政策的支持。他表示,雖然同為服務業,但公寓業此前納稅是參照營業稅及附加的標準徵收,公寓企業的稅賦高達 17%以上。如果實現“營改增”以後,稅賦預計普遍能下降 2%以上,如果作為一般納稅人的公寓企業,通過增值稅抵扣後,整體稅賦甚至可以降至 3%左右。

“公寓管理公司稅賦成本降低,對投資公寓的市民來說則意味著收益將增加”,有業內人士表示,現在公寓管理公司與業主簽訂的代管代租協定,往往是公寓出租總營業額扣除 8%-9%的稅費、雜費後,再與業主平分收益,這 8%-9%的費用相當一部分是企業的稅費,如果公寓管理公司稅賦下降,而公寓管理公司之間競爭也頗為激烈,為了吸引業主放出盤源,公寓管理公司 8%-9%的扣除費用也有望下降,業主的收益則會增加。

公寓專案開發商對此也表示歡迎。敏捷華美國際銷售負責人表示,由於項目距離長隆旅遊度假區北門僅 20 米,吸引大批投資者購買公寓用於投資出租。“目前已經有 200 多戶業主與酒店管理公司簽訂了代租運營協定,期待以後業主能獲得更高的收益。”

融資管道拓寬將進一步刺激公寓投資

除了財稅政策的利好外,《意見》也明確“支援符合條件的生活性服務業企業上市融資和發行債券。鼓勵金融機構拓寬對生活性服務業企業貸款的抵押品種類和範圍”,“積極穩妥擴大消費信貸,將消費金融公司試點推廣至全國。”

據瞭解,公寓管理公司企業往往需要大量現金流的周轉,如淡季公司運營成本和租金支出的維持,但大部分公寓管理公司因為沒有實體可以抵押,很難從傳統銀行處獲得貸款。有業內人士指出,該次拓寬抵押品種和範圍,未來公寓企業可望憑藉“租約”從金融機構獲得資金或發行債券。有房地產專家表示,目前旅遊度假區的度假式公寓投資備受市場歡迎,不少公寓管理公司與度假式公寓業主簽訂代租代管協定,取得公寓房源統一出租,實惠的價格加上良好的居住環境,這些公寓極受遊客青睞。而隨著公寓管理公司融資管道的拓寬,一批優質的公寓管理公司得以迅速擴張,有望加快公寓投資市場的良性發展,進一步刺激公寓投資市場。

記者謝蔓/新快報
<http://goo.gl/zPp5pf>

高市新法 可公布外牆剝落危險大樓

近年大樓建築物外牆磁磚掉落、建築工程施工損鄰等事件頻傳。高雄市工務局制定「高雄市加強建築物公共安全管理自治條例」,經市議會三讀通過,未來外牆有安全之虞的建築物,市府可上網公告:針對工地開挖損害

鄰房事件,也規定須先繳交 5%工程造價的災害處理保證金制度。

高市府去年底完成全市 7 千棟 6 樓以上建築物的外牆劣化清查,發現 1064 棟有磁磚剝落情形,其中 367 棟

的情形比較嚴重,磁磚鬆動,隨時有剝落危險,行文要求改善。

但以往因無法源依據,無法公布大樓名稱,民眾不清楚走在哪些地方有危險性。



未來高雄市外牆有安全之虞的建築物，市府將可上網公告。(記者葛祐豪攝)

高市工務局因此在此條例中，增訂「外牆有損壞情況，經主管機關認定有影響公共安全，得將建築物名稱、地址、照片、損壞情形公布於電子網路網頁，並在建築物張貼危險告示。」另規定 6 樓以上建築物，管委會

每年應投保公共安全責任險，最低保險金額每一人身體傷亡 2 百萬元、每一事故身體傷亡 1 千萬元、每一事故財產損失 1 百萬元。

高市工務局長趙建喬表示，近年來陸續發生工地開挖，損害鄰房事件，該條例也訂定繳交特殊建築物災害處理保證金制度。

根據規定，建築物開工時，起造人應提具工程造價的 5%，做為災害處理保證金，如果建築物不幸發生災害，經主管機關通知起造人仍未處理者，可動用這筆款項代為處理。

記者葛祐豪/自由時報
<http://goo.gl/9dfsCm>

南京住宅急修 2 天可申請到維修基金

《南京市住宅物業管理條例》將於 105 年 1 月提交市人代會審議表決。為迎接這一物管新規的出台，市政府昨日公佈了《南京市住宅物業管理條例小區試點工作方案》，宣佈將在一批試點小區開始實行物管投訴登記受理制度，並開啟維修基金 2 天審核的應急使用通道。

針對當前住宅小區物業管理存在的問題，南京市政府將選擇一批具有代表性的住宅小區，開展《條例》創設制度小區先行試點工作，將在試點小區推行實名投訴登記處理制度；在試點小區建立實名投訴登記受理制度，房產、建設、規劃、民政、城管、公安、

質監、物價、人防、環保等部門在住宅小區內公佈本部門聯繫人和聯繫方式，直接受理小區內相關投訴。這些小區還將具備維修資金應急使用綠色通道。小區內發生危及人身安全或者嚴重影響業主居住生活的緊急情況時，業主委員會、物業管理委員會、業主、物業服務企業、社區居委會可以向住宅專項維修資金管理部門提出應急使用維修資金。住宅專項維修資金管理部門應當自收到應急使用書面申請之日起兩個工作日內完成審核，快速啟用住宅專項維修資金。此外，還在試點小區建立物業服務資金獨立建賬和資訊披露制度。由物業服務企業對小區

內物業服務費用、公共收益、代收代繳費用等資訊實行定期公佈。

105 年 2 月底前，南京將在一批試點小區（重點為保障房和老舊小區）建立物業管理委員會和聯席會議制度。3 月底前，在試點小區建立行政部門投訴受理公示制度，啟動維修資金應急使用綠色通道試點。

記者仇惠棟/北京新浪網
<http://goo.gl/9dfsCm>

就像電影 靠人臉辨識從電梯直達住家樓層



云辰電子的車牌辨識系統，直接以錄影機辨識車牌無誤後，就能自動進出停車場大門。張琬聆攝

第27屆台北國際建築建材暨產品展 104 年 12 月 10 日起至 12 月 13 日在台北世貿一館及南港展覽館同步展出，免費參觀，規劃了智慧建築區、衛浴廚具區、家具家飾區、照明燈市區、綠建築綠建材區、地壁磚及裝飾建材區、兩岸展區等，攤位逾 1900 個，除台灣廠商，還有遠從埃及、波蘭、義大利等 12 個國家前來參展，開放時間

為上午 10 時到下午 6 時，有免費接駁車往返世貿一館和南港展覽館。

展場出現不少廠商新品介紹，如主打智慧建築的云辰電子便於現場展示中央監控系統，從車庫、電梯門禁到居家監控，都可進行整合管理，一般進出停車場大門時，多須手持遙控器啟動車庫大門才能進入，近年較常見的則是結合 etc 系統，進行車牌辨識便可直接通行，不過還有另一種採錄影辨識車牌方式，不用加裝 etc 就能暢行無阻，也不怕非住戶車輛隨意進出。此外，還有人臉辨識系統電梯，也省卻平常要刷磁扣卡的管控程



蘋果即時

搭電梯用人臉辨識就直達住家樓層，超方便又安全！張琬聆攝



蘋果即時

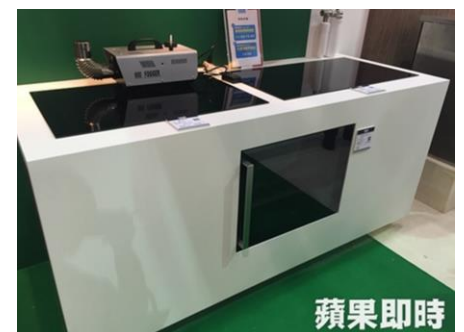
best 廚具品牌展出新品，感應式抽油煙機具美感又智慧化。張琬聆攝

序，該系統可設置好住戶的樓層，一通過人臉辨識後就能直達該居住樓層，達到便捷又居家安全的效果。

知名廚具廠商 best 也於現場展出尚未問世的新品，如具智能又有時尚感的感應式抽油煙機，感應式透明面板輕鬆一碰，就能開啟抽風及風速大小，且平時只要感覺居家空間有油煙、不良氣味，就會主動啟動循環排氣，讓廚房環境更衛生。另有 IH 感應爐，需使用有磁性的鍋具，煮沸的鍋具一離開，爐面僅微溫、不會燙手；還有嵌入式紅酒櫃，具有恆溫效果。

此外，現場還有台灣房屋整建協會來擺攤，展示的則是建築物外牆安全專業診斷人員訓練課程，據現場解說員周世彬表示，有鑑於台北市至少有 4000 多棟須整建的建築物外牆，台北市將修正《台北市建築管理自治條例》關於建築物外牆安全自主診斷檢查的法規，未來須委託專業的檢查人員進行建物外牆安全診斷，該單位因此開班授課，完訓後便取得診斷資格，可進行該項事物的安檢。

記者張琬聆/蘋果日報
<http://goo.gl/BGLQ8N>



蘋果即時

best 的 IH 感應爐一移開鍋具就不會燙手，煮食很安全。張琬聆攝