



M 電子報 台灣物業管理學會

第 98 期

2016/01/15

Taiwan Institute of Property Management

十大新聞票選活動揭曉，敬邀參加 2/1 記者會，熱烈報名中！

做出心得 物業公司跨足餐飲市場

360 度遠端看屋 虛擬實境當紅

土銀新推以房養老貸款 利息可掛帳

澳洲物業法的 12 個細小變化將會帶來大不同

台北十大商辦樓 重管理機能外觀

薛承泰談「居住不不正義」

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

TIPM 2015 十大新聞記者會

Taiwan Institute of Property Management



一、不動產開發與稅制



二、社會住宅與住宅政策



三、都市更新



四、綠建築與智慧科技



五、違建、住宅災害、公共安全



六、老人照顧、人口老化



七、居住與環境品質

八、物業管理與服務

九、國際物業

敬邀參加105/02/01記者會，熱烈報名中！

一房二市三安全
全民關注佑台灣

我要報名



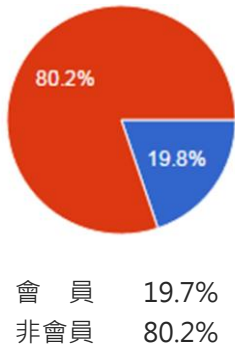
舉辦日期 | 105/02/01 (一)
14:30-15:00 報到
15:00 正式開始

地 點 | 台北市政府1樓沈葆楨廳 (中庭)
主辦單位 | 台灣物業管理學會
協辦單位 | 台北市政府都發局
贊助單位 | 景文物業管理機構

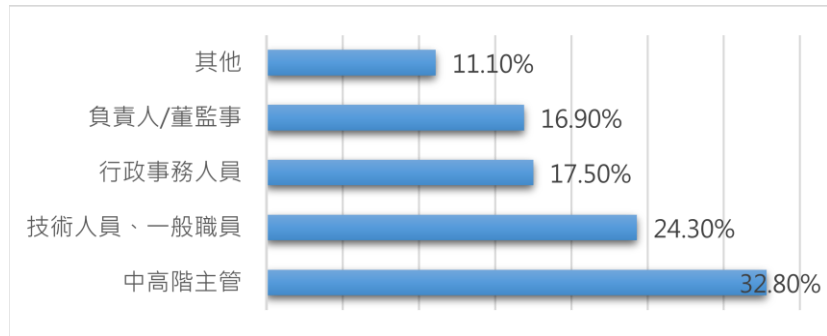
十大新聞票選活動揭曉，敬邀參加 2/1 記者會，熱烈報名中！

【台灣物業管理學會十週年慶 2015 十大新聞】票選活動從 104 年 12 月 05 日至 12 月 31 日，歷經近一個月的投票時間，感謝各位朋友的踴躍參與。選學會共收到 217 筆有效投票數，簡要分析本次投票概況：

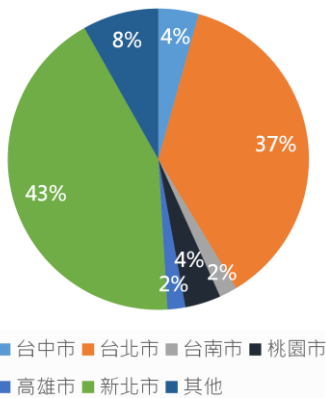
投票人員身份比例



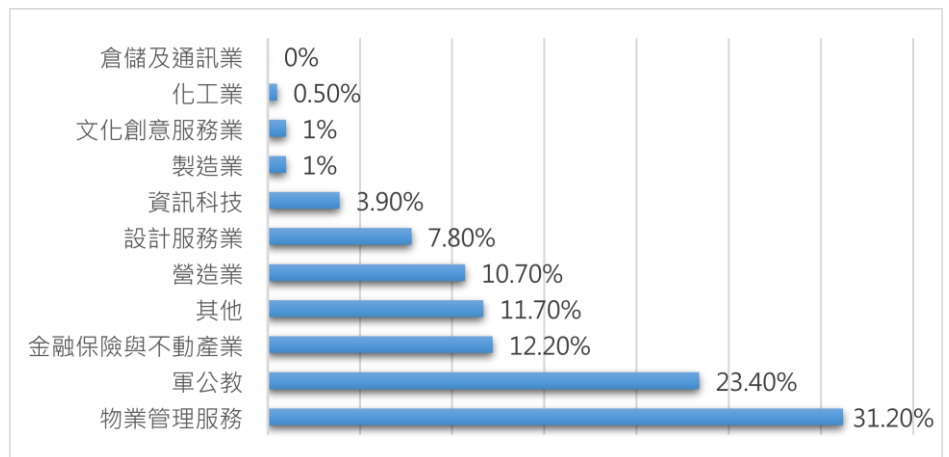
投票人員職稱比例



投票人員居住地縣市比例



投票人員職稱比例



現在揭曉前十大新聞：

1. 房地合一稅上路、奢侈稅期退場 台經院：明年房市價量俱跌(137 票)
 2. 屋齡多少以上就應更新？30 年？50 年？(122 票)
 3. 中國新趨勢！這 4 大服務業正在高速擴張，你發現了嗎？(112 票)
 4. 北市要老屋強制定檢 否則依法開罰(107 票)
 5. 八仙塵爆事件！台灣「公共安全」亮紅燈(106 票)
 6. 你上榜了嗎？鉛水管分布地圖標給你看(104 票)
 7. 立院三讀通過長照法 106 年施行(103 票)
 8. 公寓裝電梯補助更簡便 不需走都更程序了(88 票)
 9. 社會住宅 另一個健保黑洞！(78 票)
 10. 為市民打造智慧城市！大都會城市運用「大數據」助施政規畫(76 票)
- 本次投票為感謝各位朋友的踴躍參與，提供 3 種獎項：
1. 我最神準獎：目前統計最高命中率為 7 則，共有 14 位朋友得獎！
 2. 我最好運獎：以亂數隨機抽樣 10 位朋友！
- 以上抽獎過程影片與名單已公佈於學會 FB 粉絲團。

3. 電子報一年份：人人有獎(如果您非會員，正在閱讀本報，恭喜您已收到獎品囉!)

【台灣物業管理學會十週年慶 2015 十大新聞記者會】在 105 年 02 月 01 日於台北市政府 1 樓沈葆楨廳(中庭)舉行，將廣邀電視、平面媒體以及神秘嘉賓，現場將致贈實用小禮，現在!!記者會報名時間開始囉~歡迎各位朋友踴躍報名，一起共襄盛舉!

台灣物業管理學會
會員委員會主委 羅紫萍

做出心得 物業公司跨足餐飲市場



伯克鍊物業執行長柯滄丰（左）與行政總主廚林振慰過去因提供豪宅餐點服務，在時機成熟下開設狀元閣港式茶餐廳一試賣就獲得格友們好評。(馮惠宜攝)



狀元閣港式茶餐廳港點精緻可口，價格也平易近人。(馮惠宜攝)



當紅炸子雞都是老饕級客人最愛。(馮惠宜攝)

經營豪宅物業管理顧問公司的伯克鍊物業過去於豪宅提供簡餐、宴會餐飲，累積經驗揮軍餐飲市場，在台中滿口路4段開設「狀元閣港式茶餐廳」，除提供港式點心、熱炒菜，也同步為旗下近40間的豪宅大樓製作餐點，伯克

鍊執行長柯滄丰強調，跨足餐飲是提供內部廚藝團隊更好的舞台，也強化物業管理供餐品質控管。

狀元閣港式茶餐廳由伯克鍊物業管理公司團隊成立，由前裕元酒店主

廚林振尉擔任行政主廚，店內暢銷商品像是腊味蘿蔔糕、鮮蝦腐皮卷、蟹黃燒賣、鳳爪、鼓汁排骨、流沙包、韭黃蝦腸粉、芋頭酥...等，由於價格適中每天供不應求。

另外店內的腊味雞球煲飯，用生米現點現做要20多分鐘(採用特殊設備製作品質穩定)，魚類祇有筍殼魚，肉質結合石斑魚、黃魚的美味，還有宜蘭櫻桃鴨及當紅炸子雞都是老饕級客人最愛。值得一提是店內供應的飲品，冷飲凍檸茶、鹹檸七喜都是港味十足，熱飲普洱、阿里山高山茶都是精選的。

柯滄丰指出：伯克鍊物業管理顧問公司，成立至今已8年，因豪宅的公設都設計成類似飯店的公設，如輕食吧檯、餐飲宴會廳等，所以物業公司提供服務時，依社區需求會配廚師駐點服務，但不是每個社區都有辦法派任專職廚師，因此伯克鍊物業之行政主廚林振尉，內部創業成立狀元閣港式茶餐廳，來支援沒有駐點廚師的配置，另外也提供廚師到社區宴會服務，給社區更便利生活方式。

記者馮惠宜/中時電子報
<http://goo.gl/EwgHmQ>

360 度遠端看屋 虛擬實境當紅

經濟部工業局於空總新基地科技村成立「超適居 Smart City」7日開幕，利用時下最夯的VR體驗，透過AR

擴增實境技術，只要戴上VR虛擬實境眼鏡，就能感受3D樣品屋現場，也能利用手持智慧裝置，虛擬出中古屋、毛

胚屋裝潢後狀況，展場有多家建商和海內外代銷進駐，預計15日讓民眾免費參觀體驗。

虛擬實境裝置備受國際科技商關注，就連臉書創辦人豪擲 20 億元將開發商 Oculus VR 娶進門，經濟部工業局與國內房地產業者及 iStaging 宅妝合作，推出混和擴增 AR、虛擬實境 VR 看房體驗，讓消費者一秒遇見家的樣子。數位宅妝總經理李鐘彬表示，體驗過 VR 看屋，會發現原來手機、電腦的小小螢幕都局限了我們的想像。在「超適居 Smart City」現場，民眾可戴上頭戴式顯示器，以 360 度視角連線觀看實體與虛擬的樣品屋空間，從進門街景公設到室內裝潢，有如身歷其境，看透每個角落，想像未來家的樣子。

彥星廣告客戶群資深顧問李紹齡

表示，目前已有遠雄、國揚、甲山林、麗寶等房產業者加入，在現場設置攤位供民眾體驗看屋，也有許多海外房地產業者，銷售日本、馬來西亞、柬埔寨

物件，透過 VR 虛擬眼鏡和技術，不用出國就能看到海外建案資訊，展場將長駐 2 年，之後也將有更多業者合作進駐。



現場有多家海內外房地產業者和家居業者進駐，透過 VR 技術，遠端了解建案狀況和未來裝潢後成果。

記者朱語蕎/自由時報
<http://goo.gl/0ye3k8>

土銀新推以房養老貸款 利息可掛帳

土地銀行 18 日正式開辦「樂活養老」以房養老貸款專案，利率 2% 至 2.8%，核貸成數最高 7 成，放款成數若未超過 5 成，則利息在貸款期間可掛帳，最後再結算收取，目前已有入詢問。

財政部次長兼土地銀行代理董事長吳當傑今天上午出席土地銀行與花蓮縣政府合作辦理首見「社會福利公益安養信託」暨開辦「樂活養老」貸款活動儀式。

他表示，土銀於 2013 年配合內政部試辦公益性逆向房貸實驗方案，現在更推出商業型樂活養老貸款，首創「利息全數掛帳」方式，意即民眾以房產設定抵押，核貸金額未逾認定價 5 成，則享有每月領取貸款時，無須先支

付利息，屆期後再予本金一次償還，確保民眾退休生活所需資金來源穩定。

土銀總經理高明賢表示，土銀「樂活養老」貸款專案利率自 2% 起至 2.8%，且無需按照不動產鑑價金額核算貸款設定費，若民眾房產經過鑑價值新台幣 2000 萬元，但民眾僅想要貸款 500 萬元，可以貸款金額的 140% 核算貸款設定費。比起合庫的以房養老專案利率 2.13% 至 2.93%，且須以鑑價金額核算設定費，不僅利率較低，也能省下設定費。

根據金管會最新資料，去年 11 月房貸及建築貸款逾放比率同步上升，12 年來首見，不動產授信風險似有升高跡象。吳當傑表示，土銀房貸月平均逾放比逐年下降，風險控管有成；今年

房地合一新制上路，房市不確定因素消除，且土銀不動產授信與政府保障自住的政策一致，對豪宅貸款與投資客原則上不承作，因此土銀房貸業務不會受到房價下修的影響。

高明賢補充，土銀房貸月平均逾放比，從 2013 年的 0.266%，到 2014 年的 0.181%，去年底再降為 0.18%，逐年下降，因此不用擔心不動產授信風險提高；另外，去年底土銀房貸餘額為 7322 億元，年增 240 億元，其中屬於首購族的青年安心成家貸款餘額為 1100 億元，年增 300 億元，顯見去年土銀不動產授信對象多以首購、自住族為主。

記者邱柏勝/中央通訊社
<http://goo.gl/hin4p>

澳洲物業法的 12 個細小變化將會帶來大不同

關於物業法的修改在大的方面的影響，如大多數業主同意就可強製出售整樓等方面，已經有了大量的宣傳，但這個法案修改的哪些細節可能會給人們帶來不同呢？Domain 房地產信息網列舉了如下 12 項：

1. 罰款支付給業主法團

違反章程的罰款金額將會交給業主法團，這部分錢將不再是省政府的財政收入。但這也不會是熱心的物業委員會的搖錢樹，因為他們仍需要經過同樣的法律程序。

2. 打擊亂停車現象

在新的計劃下，業主法團將能夠自行與地方議會達成協議，在他們的物業

計劃中允許停車管理人員對車場進行巡邏，對亂停車者進行罰款。但這些變化也有一個缺點，簡單的說就是居民如果將車停在了自己車位外的共同財產區域，或將汽車停放在訪客停車位上也會吃罰單。

3. 可對臥室人數設限

業主法團現在可以對允許在一套公寓內居住的人數設限，規定的上限為每間臥室不得少於兩個大人。這個限制實際上是一個基準，業主法團可以用它來防止過度擁擠和多佔用空間。首次違規的罰款可 1.1 萬澳元，此後再違規可罰款 2.2 萬澳元。

4. 對委員會成員進行限制

物業管理人員、租房代理、看房者和建築經理不得擔任物業計劃的委員會工作，除非他們自己也是業主，以防他們通過委託投票的方式控制委員會，按照自己的利益運營。

5. 對委託投票進行限制

每位持有者的委託投票將限制在 5 %。

6. 限制吸煙

在新變化的物業法中，吸煙者的瀟散煙霧被確定為「公害」。以前吸煙者禁止在公寓樓門口抽煙，但可在自己陽台吞雲吐霧，這樣同樣會對鄰居造成影響。按照新的規定，居民不得給鄰居製造這樣的危害。

記者陳光/大紀元
<http://goo.gl/GJpkIx>

台北十大商辦樓 重管理機能外觀

外商不動產顧問公司高力國際，邀請 1 萬名客戶票選出心目中優質的台北十大辦公樓，包括大陸工程敦南大樓等出列。高力國際說，交通、管理、機能、外觀識別度佔很重要因素。

高力國際邀請 1 萬名以上客戶，從台北市中心 30 棟非供集團自用的 A 級與頂級辦公大樓中，票選心目中的優質商辦大樓。結果得票數前 10 名的大樓(以筆劃數排序)包括大陸工程敦南大樓、台北 101 大樓、國泰金融中心、國泰置地廣場、統一國際大樓、新光人壽保險摩天大樓、臺北文創大樓、遠企中心、遠雄金融中心與震旦國際

大樓。

高力國際董事總經理劉學龍表示，近 20 年來信義計畫區陸續落成多棟嶄新且識別度高的辦公大樓，這次票選有多達 6 棟大樓名列前 10 名，確立信義計畫區為台北市辦公大樓首選的地位。部分入選的大樓雖然屋齡超過 20 年，但憑藉良好的物業管理、大樓規劃與妥善的維修保養，除吸引優質客戶長期租賃外，也在這次票選活動中取得佳績。

高力國際辦公樓租賃服務部執行董事楊慧明分析，良好的交通可及性、

優質的大樓管理、完善的生活機能、大樓外觀識別度高與大樓內部動線及格局規劃佳，是這些票選名列前茅大樓的共通特點。且這些特點也恰好是受邀票選客戶選擇自己使用的辦公大樓時，除租金外，最在意的優質大樓應具備前 5 大條件。

劉學龍表示，這些承租人選擇辦公室的考量因素，值得大樓業主在擬訂大樓品質提升計畫或潛在投資人擬訂投資計畫前參考。

記者韋樞/中央通訊社
<http://goo.gl/BSi3qk>

「居住正義」議題近年來隨著房價上漲而發酵，年輕人「住不起或租不起房子」成為最有力的訴求！於是政治人物紛紛跳出，承諾在任內要蓋多少數量的社會或青年住宅，以低於市場價格來出租。另一種主張，即利用市場中的餘屋，讓需要的人在市場中自行找尋合適的房屋，由政府來進行租金或購屋的利息補貼。

其實這些主張多年來政府也都有在做，是沒能力做好？還是議題沒抓準？各候選人不能疏忽過去的教訓，更不能缺少對未來的評估！

首先要問，政府究竟在此議題應扮演何角色？簡單說，就是規畫與協助兩件事。前者就是完備法令、稅制與建立制度，後者要先定義出「誰」才是需要被協助的對象？畢竟政府是用納稅人的錢來協助所謂的「弱勢」。過去未能成功，原因之一乃因於媚俗性需求，導致協助對象條件不清楚，也未能有效區分就業租屋與居家購屋的需求。

至於對未來的評估，主要是少子化的衝擊，未來大學生租屋需求將大減，若還要在公有地上興建青年住宅，需考量土地的有限，地點也未必能符合年輕人就業的近便性；更重要的，未來十年年邁長者將會釋放出百萬間房舍給下一代或進入市場，數量遠遠超過候選人開出的支票，可能翻轉居住正義的內涵！日本住屋擁有率六十

%，明顯低於我國，他們過去廿年的泡沫化，台灣是否會步其後塵，不得不慎！

此外，議題專注在大台北的「居不易」也不符正義，應含括全國各地，讓大家都機會獲得一個舒適而有尊嚴的環境，不只是青年能安心工作成家，也要讓小孩安心成長，老人安心養老！

試想，一個社區若建築結構薄弱、缺乏管理、綠地遊憩空間又不足，就算年輕人拿了政府補貼進住，發現鄰里相互干擾時有衝突，聽到樓上夫婦吵架，隔壁嬰兒哭鬧，樓下老人無處可去，能「安」居嗎？遑論形構出「家」與「婚姻」的想法！

過去十幾年房價節節上升，雖然和熱錢湧進有關，加上利率與稅制偏低，何嘗不是民眾怕存款貶值而轉向房地產投資，並頂住了炒房基本盤！台灣九十九%民眾一輩子賺不到一億元，五十%以上人們傾卅年生命工作也賺不到一千萬，當聽到有人轉手買賣土地進帳上億，短短數年買賣房舍獲利千萬...在薪資長年停滯氛圍下，眼看著房價飆升，又聽到這些以房地產致富的例子，如何叫人不生氣？

也許歷史在循環，君不見，去年一整年房市急凍，銷售量與新案在比率上大幅下滑，實際移轉戶數甚至低於SARS期間，未來幾年房價頹勢已

可預見。此時，政府若要實踐「居住正義」是否應朝向都市更新方式來重建「友善住宅與社區」？利用市場閒置成屋來交換老舊公寓作為誘因，一棟棟、一區區來進行，相信十年後都市面貌將煥然一新，也可防止房市崩盤，更有助於落實全面而永續的「居住正義」。

居住正義起碼談了廿年了，也成為了新政治正確，然而，這些年來台灣地區家戶自有住宅率，以戶為單位接近了九十%，相較世界主要工業國家，算是「超高」。政治人物不能再媚俗，說清楚要協助買房或租屋的對象，並考量未來趨勢估出數量，否則會是另一個「廣設高中大學」！最後，也可能是最重要的，別忘了拉升薪資水平，否則「居住不不正義」，豈是一個「不」字了得！