



M 電子報 台灣物業管理學會

Taiwan Institute of Property Management

第 109 期

2016/07/01

[成都重慶高端物業考察交流之旅] 隆重推出 歡迎報名
 杜絕「雨後看海」還需完善排水設施
 全國首例「包租代管」社會住宅高雄啟用
 想安全美觀 纜線地下化早該推動
 業界精英探討如何配合《物業管理服務條例》實施
 美商 ERA 創新思維 五大轉型計畫迎新局
 共享經濟夯 商發院分享藍海新商機

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
 執行編輯：張玉萍
 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

[成都重慶高端物業考察交流之旅] 隆重推出 歡迎報名

此次"成都重慶高端物業考察交流之旅"僅有 20 個名額先搶先贏，本團將有深度商業考察與企業對談，歡迎報名對象：1.物業管理公司高階主管與經營者 2.有意尋求海外發展機會的從業人員 3.有意往大西部商業投資者

一. 出團日期：2016 年 8 月 1 日(一)~ 8 月 5 日(五) 五天四夜

二. 團費：非會員 \$ 36800 元 會員優惠價 \$ 33800 元 (單人房+7500 元)

本行程以考察交流為主 觀光將做適時調整，限額:20 人 不足人數將補團費差價

三. 行程特色：非購物團、五星級酒店、成都進重慶回(松山機場直飛)及高端物業考察

四. 報名截止日：2016.07.07

連絡人：秘書 陳婉玲

信箱：service@tipm.org.tw

電話：0-2-2531-3162 (FAX)02-2531-3102

行程內容	
本行程以參訪交流為主 觀光將做適時調整	
8/1 (星期一)	四川航空 05:45pm 松山機場-成都
8/2 (星期二)	上午 第一太平戴維斯 參訪案場確認中 下午 第一太平戴維斯座談會議程

<http://www.fanguancha.com/data/view/190.htm>

晚上 錦里步行街 寬窄巷子 太古里 (自由行)

8/3 (星期三) 上午 新世紀環球中心 參訪行程確認中

下午 成都→重慶

晚上 重慶九街 (自由行)

8/4 (星期四) 上午 重慶市中心 觀音橋商圈 超高層綠色建築領跑者—CIC 天和國際中心

下午 重慶市規劃展覽館

8/5 (星期五) 上午 鵝嶺公園
下午 出發前往重慶江北機場 四川航空 4:20pm 重慶-松山機場

※ 詳細議程與報名表請上 [台灣物業管理學會](http://www.tipm.org.tw) 或 [粉絲團](#) 查詢

杜絕「雨後看海」還需完善排水設施

海綿城市仍存「排澇」軟肋

入汛以來，全國多地發生的內澇再次引發對「雨後看海」的關注，輿論更將目光投向正在如火如荼推進中的海綿城市試點建設。

被稱為新一代城市雨洪管理概念的海綿城市，在國際上的通用術語是「低影響開發雨水系統構建」，下雨時吸水、蓄水、滲水、淨水，需要時將蓄存的水「釋放」並加以利用，城市在適應環境變化和應對雨水帶來的自然災害等方面具有良好的「彈性」。

去年3月，包括山東濟南在內的全國16個城市入選首批海綿城市試點。今年，試點城市再次擴圍，14個城市入選成為第二批海綿城市試點。然而值得關注的是，近期一些海綿試點城市仍飽受「看海」的考驗。

「海綿城市建設是項長期系統工程，不能著急，要從根本上解決『看海』的問題，還需要『綠灰』結合。」對此，26日，中國城市規劃設計研究院水務與工程院副院長謝映霞接受經濟導報記者採訪時說。

試點推進如火如荼

據悉，中央財政對上述海綿城市建設試點給予為期3年的專項資金補助，各地試點推進火熱進行中。

導報記者了解到，據了解，濟南市已選擇大明湖興隆片區作為試點，按照規劃，該片區試點區域共安排43個大項、137個子項，總投資79.26億元。

根據規劃，到2020年，市區內年徑流總量控制率達到70%、對應控制設計降雨量為23.2毫米，年均

控制徑流總量為951萬立方米；有效緩解城市洪澇災害、泉水利用不足、雨污水混流三大問題，實現雨水資源化、泉水資源化、污水資源化，提高城市防洪排澇減災能力。

根據中央財政政策安排，濟南市3年試點期間，將獲得中央財政補助15億元，通過中期評估和最終驗收後，還可獲得補助總額20%即3億元的獎勵，共計18億元。

山東兩項指標高於全國

「近來突發的幾次強降雨天氣，損失不小，等雨停、等路上的水退下來，有些單子甚至要耽誤一個工作日的時間。」26日，位於濟南前衛街社區的韻達快遞物流點工作人員對導報記者說。

強降雨給城市生活帶來了極大不便，緩解暴雨等極端天氣對於城市排水的影響顯得更加迫切。

中投顧問發佈的《2016-2020年中國海綿城市建設深度調研及投資機會研究報告》指出，我國大部分城市排水系統缺乏應對極端天氣能力。根據建設部2010年對349個城市內澇情況的調查，2008-2010年共有289個城市發生了不同程度的內澇，占調查城市數的80%。2015年以來全國20個省市因為洪澇導致2000多萬人受災，暴雨洪水造成的直接經濟損失約353億元。

去年10月，《國務院辦公廳關於推進海綿城市建設的指導意見》明確，通過海綿城市建設，最大限度地減少城市開發建設對生態環境的影響，將70%的降雨就地消納和利用。到2020年，城市建成區20%以上的面積達到目標要求；到2030年，城市建成區

80%以上的面積達到目標要求。

但據導報記者了解，在實際海綿城市試點建設中，自我加壓提高標準的城市不在少數。山東於去年就提出了更高的徑流總量控制率目標，全省徑流總量控制率75%，同時，到2020年城市建成區25%的面積達到目標要求，兩項關鍵指標均高於全國設定值。

強降雨還需「灰色設施」

「海綿城市是指城市發展的理念與方式。建設海綿城市確實可以緩解暴雨等極端天氣對於城市排水的影響。但是建設海綿城市就不再『看海』了嗎？」謝映霞對導報記者拋出了這個公眾關心的問題。

在她看來，著眼於低影響開發雨水系統構建的海綿城市建設，通過低影響開發設施對降雨進行控制的，主要是指24小時以內的20毫米左右的雨，對汛期極端天氣下出現的強降雨，就目前來看，還是需要通過完善「灰色設施」，即城市排水系統建設來預防「看海」，這就是所謂「綠灰結合」。

中投顧問研究總監郭凡禮表示，我國目前的海綿城市建設過程中還存在一些問題，海綿城市建設應該以保護生態系統為前提，在建設過程中不能因為追求經濟效益而忽視生態效益。應該對當地的生態、城建環境做基礎性研究和觀測，合理地設計和規劃建設方案，包括城市海綿體技術規劃，並堅持保護生態的原則。

記者王偉/新浪新聞
<http://goo.gl/JVgBFW>

全國首例 「包租代管」 社會住宅高雄啟用

高雄市政府當房東，創全國首例，租用台電公司位於鳳山五甲社區 55 戶公寓，做為公共出租住宅，近日完成首批 25 戶修繕工程，陸續提供弱勢族群入住、使用。這是新政府上任後，採用「包租代管」模式，興辦社會住宅的首例，並正擴大辦理中，希望能夠以低於市價 30% 以上的價格，出租給弱勢族群。

高雄市政府都發局主任秘書高鎮遠 105 年 6 月 27 日表示，小英政府的社會住宅政策包括「包租代管」及「興建新屋」，由於興建新屋牽涉中央補助經費、尋覓適當地點等，加上每戶新建成本約 300 萬元，因此，高市府選擇最快實現的方式，先進行包租代管的社會住宅。

高鎮遠指出，高市府已跟台電簽約 10 年，向台電承租位於鳳山凱旋路和新富路附近的 55 戶台電公寓，做為包租代管的標的，每戶住宅面積約 15 坪，格局為 2 房 2 廳，在完成修繕之後，首批 25 戶已開始提供給拉瓦克部落的原住民入住。

都發局長李怡德表示，台電率國營企業之先與市府合作，提供低度利用宿舍，配合包租代管社會住宅政策，是一件 3 贏的局面，他說，另外的 30 戶也正加緊趕工，預計 105 年底可修繕完成。

房仲業者指出，台電公司鳳山五甲社區 55 戶公寓附近，周邊有幼兒園、中小學、公園綠地、市場及停車場等公共設施，生活機能極佳 15 坪格局為 2 房 2 廳的住宅，月租至少 6 到 7 千元，根據高雄市政府都發局規劃的方案，弱勢族群承租的同樣住宅，



鳳山五甲台電宿舍修繕前照片。(高市都發局提供)



鳳山五甲台電宿舍修繕後照片。(高市都發局提供)

租金大概只有市價的 70% 到 60%，相對便宜。

目前除了台電之外，高市府也正跟郵局、航港局、自來水公司等多家國營事業，洽談台電模式的包租代管政策，都發局主秘高鎮遠指出，高市府希望能夠擴大辦理「台電模式」包租代管的社會住宅。

不過，有些弱勢族群傾向領取租

金補助模式，高市府也同步考量持續進行，至於第 3 種方式，就是興建新屋。高鎮遠說，需要從長計議，因為，興建新屋的社會住宅政策，牽涉中央補助款、尋找適當地點和土地等，都將耗費更多時間，而且，興建成本每戶大約 300 萬元，也是一個議題。

記者顏瑞田/工商時報

<http://goo.gl/6Ftq0L>

想安全美觀 纜線地下化早該推動

12年前，台北市南京東路發生一起機車騎士遭電纜線割喉的意外，所幸因車速不快而未釀悲劇。明道大學景觀與環境設計學系副教授張源修表示，基於安全考量，纜線地下化是一定要做的，但建議市府擬好配套，針對各種管線規畫共管系統，未來整修將更容易。

張源修說，不論是法國巴黎、英國倫敦等進步城市，天空乾淨、建築美麗，呈現美麗的城市景觀，纜線地下化是邁向進步國家的方向，也是進

階為城市美學的第一步。

他表示，每逢颱風造成路樹傾倒，纜線在外容易受到影響，讓民眾生活恐斷水、斷電，基於安全理由，一定要纜線地下化，這也是早該推動的政策，以目前北市完成進度來看，速度可再加快；只是同時也要擬定完整配套，例如規畫統一共管系統，整合瓦斯、排水、電纜線等，方便未來管理。

台北市立大學城市發展學系教授兼系主任暨代理院長邱英浩也持正面態度，他說，回顧台灣過去發展，都市

發展速度快，例如從只有無線電視到有線電視出現，短短時間包括電力、通訊等設備陸續建立，等於是發展到哪，纜線就牽到哪，未考慮對環境的影響。

他認為，如果市府有魄力執行纜線地下化，重整纜線系統，這是正面的，但如同捷運一樣，完工後帶來方便，施工時造成不便，纜線地下化的過程也需要民眾共體時艱，才有辦法順利完成。

記者黃意涵/中國時報
<http://goo.gl/EMqklr>

業界精英探討如何配合《物業管理服務條例》實施

大中華物業管理學會及香港地產行政師學會 105 年 6 月 16 日下午在香港理工大學蔣震劇院舉行物業管理周 2016 - 論壇暨優秀從業員頒獎典禮。這次論壇的題目為「業界如何配合《物業管理服務條例》的實施」，探討《條例》實施後對業界的影響，從而讓業界對條例有更深的認識，並積極裝備配合條例的實施。今天出席的嘉賓及參加者共逾 250 人。

這次活動由 105 年二月開始，包括優秀從業員選舉、職業講座及論壇等，讓普羅大眾能更瞭解物業管理工作，並促進行業邁向專業化及培養新一代對行業的興趣，廣納生力軍以應付社會對物業管理日益增加的需求。主辦單位非常榮幸，邀請到規管物業管理行業諮詢委員會前主席鍾沛林律

師、GBS、OBE、JP 將擔任本次活動的主禮嘉賓並發表演辭。

規管物業管理行業諮詢委員會前主席鍾沛林律師表示：「物業管理監管局即將成立，業界守則和法規屆時亦會相繼出台。當申訴機制完善後，業界預料投訴將會相應增加，建議物管公司應加強與法團聯繫，做好溝通工作，攜手帶領物管行業踏上專業之路。」

本屆物業管理周其中一項重點活動—「物業管理周 2016 - 論壇」邀請到業界的專業人士分享物業管理界的最新資訊及對《條例》實施的看法。這次論壇雲集業界專家，包括大中華物業管理學會會長馮國雄博士、廉政公署首席廉政教育主任 / 港島蘇艷玲女士、香港理工大學建築及房地產學系教授許智文教授，以及香港測量師

學會物業設施管理組前主席楊文佳測量師。

論壇上各位講者以深入淺出的方式，與蒞臨嘉賓分享他們對主題的專業意見。透過一眾講者深入討論，期望透過業界專家的見解，讓市民大眾及從業員更了解《條例》，積極裝備配合條例的實施。

大中華物業管理學會會長馮國雄博士表示：「上月《物業管理服務條例》在立法會順利獲三讀通過後，標示業界將進入一新局面，條例下將成立「物業管理監管局」，負責執行物業管理公司及從業員的註冊；並推廣物業管理工作。往後如何發展及推動註冊機制是至為重要，希望各從業員及物管公司能透過論壇，為相關法例的推行作出充足的準備。」

香港地產行政師學會會長何超蓮女士表示：「物管行業將要進入一個專業化的時代，從業員定當擔任一個重

要的角色，故必須裝備自己，擴闊知識層面，利用科技協助管理，為業戶提供優質及全面的服務。而物管公司

應投放更多資源去培訓人才，以提升服務質素，加強競爭力。」

記者朱漢崙/中時電子報
<http://goo.gl/zse0MM>

美商 ERA 創新思維 五大轉型計畫迎新局

美商房仲 ERA 在台灣 25 年，總部喬遷新址至北市敦南仁愛圓環，入駐新址之際，同時啟動五大轉型計畫，包括(1)提升海外商用與住宅不動產業務比重、(2)為投資置產客戶提供節稅與投資架構計畫、(3)跨足物業管理與租賃服務、(4)提供模組化的新都更管理服務、(5)包櫃模式搶進代銷市場，希望提供更多元的服務。

ERA 台灣區總裁黃鵬諱表示，台灣發展的軌跡跟日本相似，全球的成熟經濟體都將失去高成長動能，進入彭總裁所說的「新平庸經濟」時期，房市買賣的交易量下跌，傳統房仲代銷必然要思考轉型因應新局。他形容台灣 ERA 從一樓搬上七樓的喬遷，意味了更看清楚遠景，五大轉型方案就是要創造出「跨區經濟」、「參與經濟」、「共享經濟」新模式。

「房市低迷之際，國內游資都在找出口，我們不能當作沒看到。」黃鵬諱點出近年海外房地產投資熱的關鍵因素，但他也強調「不能把客戶置於險地」，所以台灣 ERA 積極與日本、新加坡分公司接洽代理商用商用不動產物件等收益型產品來台銷售。新加坡針對海外買家購置住宅，都要額外加課印花稅，但為吸引企業與國際資金投資，商用不動產就享有諸多投資優惠。以日本市區整棟飯店、辦公大



●美商ERA台灣區總裁黃鵬諱，推動五大轉型策略，成為置產投資的solution provider。圖／鄭啟明

樓，和新加坡全新商辦作為投資標的，因投資規模大，台灣 ERA 即能提出包含節稅、法律、海外分公司登記等「投資架構」，投報上看 7%。

「國內房地產市場則要因應成屋餘屋賣壓考驗，同時在都更議題上提出新商業模式，解決開發商與住戶的利益拉鋸。」黃鵬言希指出，ERA 跨足物業管理與租賃服務，從社區秘書保全、總務修繕、代租代管，在第一線完成一條龍服務。

黃鵬諱指出，日本有 15 萬家房仲服務全國 1 億 2 千萬人口，日本能養活這麼多房仲就是產業多角化經

營的關係，顯見台灣房仲還可有多元服務經營的成長空間。ERA 也以共享經濟概念，提出「都更管理」的新市場模式，提供「都更問題解決方案」，成為 solution provider，協助沒有營建經驗的自辦都更住戶，跑都更程序、找律師、建築師、營造廠等，僅收取比建商跑都更程序更低的 3% 服務費。另一方面，面對嚴峻的成屋餘屋賣壓，ERA 積極以包櫃銷售模式接洽建商，同時呼籲業界打開新思維，開創建商、代銷、仲介聯賣的新競合平台。

記者鄭啟明/工商時報
<http://goo.gl/8MG4lf>



商發院舉辦創新物流商業模式 SIG，吸引業者與民眾積極參與。商發院/提供。

共享經濟當紅，創造出新的就業機會與經濟型態，對企業經營及就業市場都產生影響，台灣業者如何在共享經濟浪頭上，搶食商機？財團法人商業發展研究院執行經濟部技術處計畫，舉辦「創新物流商業模式」SIG(Special interest group)分享會，邀請工研院及新興群眾物流企業 lalamove 共同主講，以共享經濟下的群眾物流服務為主軸，從趨勢面、技術面及實務面深入剖析群眾物流服務發展現況，吸引統一速達、丹堤咖啡、鼎新電腦、台灣松下等超過 50 位有興趣的業者及民眾參與，針對群眾物流在台未來應用可能性及發展方向進行討論。

共享經濟已經由個人出租零散器具發展到提供專業服務的制度化商業模式，也帶動越來越多自由工作者與個人承包商等新勞務角色出現，市場、商業模式出現轉變，海外新創企業如 Uber、Airbnb、lalamove、GoGoVan 等均積極投入，並已切入我國市場，台灣也有潔客幫、PickOne 挑場地等類共享經濟模式的新創企業逐步發跡。

商發院丁凡研究員指出，共享經

濟商業模式是沿著產業生命週期路徑發展，位於週期末端的服務將遭受較顯著的衝擊，新的服務提供者將弱化消費者對傳統服務型態的依賴。至於新型態共享經濟商業模式中，則以交通與住宿分享的發展腳步較快，已由利基階段過渡至突破階段，在歐美及中國大陸都有不少應用案例。此外，我國電子商務及 O2O 服務蓬勃發展，也成為支撐群眾物流服務在台發展的重要基礎。

丁凡也提醒，群眾物流服務仍存在許多潛在風險與問題，例如貨物安全、服務品質、法律責任、勞工權益及用戶隱私等，因此未來群眾物流在我國發展的觀察重心，有很大一部分將著重在政府如何訂定合適法規以保障供需雙方的權益，同時又保障創新商業應用的活力與彈性。

工研院服科中心經理彭浩軒則由技術研發的角度出發，剖析台灣城市物流服務的創新技術解決方案，包括日前已導入我國兩大超商龍頭的無人化智取站服務、百貨商場便捷物流服務、冷鏈物流多溫共配服務以及機車冷鏈快捷服務等。彭浩軒特別指出，過去我國物流技術發展多著重在高科技產業物流及國際供應鏈優化層面，但隨著經濟發展及消費市場的變動，未來物流技術的開發方向將著重在更貼近消費者端的生活服務業物流領域，希望能夠確實提高民眾生活品質。

lalamove 執行長陳少勤認為，以運用閒置財貨創造經濟價值為核

心的共享經濟模式，對於增進市場效率有相當大的幫助，陳少勤也指出，lalamove 目前在雙北市場的營運狀況已逐步邁入穩定階段，招募到的司機人數已突破 5,000 名，為維護服務品質及用戶權益，lalamove 除要求司機提供身分證、行駕照等文件證明資料外，也會提供基本教育訓練。陳少勤表示，使用 lalamove 服務的客戶大多是看中其配送速度、高彈性與價格優勢，目前用戶滿意度回饋相當高，未來也不排除向新北以外的地區擴張。

我國行政院針對共享經濟模式已提出在台設立公司、合法繳稅以及確保消費者權益三項原則，企業若符合標準，基本上政府均採取支持立場，對於群眾物流服務在台發展具有正面助益。為因應城市物流需求高漲及勞動力縮減等困境，目前工研院正積極研發「城市物流協同作業平台」，導入語音辨識、自動指派配送工作、最佳路徑規劃、地理資訊即時透通等技術，支援專職與非專職物流士進行快速配送，並由商發院協助平台模式的適地化導入、服務設計、商業應用及市場推廣等，本平台預期今年 9 月正式上線，目前正積極尋找合作驗證對象，期望與有意願的業者攜手合作，共同打造新型態城市物流解決方案。

記者蔡穎青/經濟日報

<http://goo.gl/NKCY0E>