



# M 電子報 台灣物業管理學會

第 112 期

2016/08/15

Taiwan Institute of Property Management

稅改逼走老屋住戶 學者嘆霸凌  
 台北市政府補助社區既有建築物之綠建築或智慧建築改善申請  
 輔導公寓大廈成立管理組織，名額有限，報名要快  
 削價惡果 物管淪為低薪血汗慘業  
 2016 房市金磚論壇 30 日登場 開講建築居家安全  
 天降危機砸人 選用強力黏著劑貼磚嚇驚  
 社區物業管理“最後一公里”難題如何解決？

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](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

## 稅改逼走老屋住戶 學者嘆霸凌



將容不下弱勢族群而出現「驅逐效應」，若政府沒有相關配套，恐將衍生出嚴重的社會問題。

郭紀子表示，許多老人與弱勢族群，原本是住在精華區的老房子，但若未來房屋稅不斷調漲，甚至回溯老屋，他們勢必無法負擔，只好遷離。政府一方面喊著要加稅，另一方面卻與提倡的社會住宅與混居政策背道而馳，彼此間相互矛盾、排擠，令人擔憂。

郭紀子以上海為例，他說，上海

房屋稅議題爭議不斷，已成為目前房市最大的一隻「黑天鵝」，未來是否加稅，不僅攸關房市走向，對無力負擔的社會底層民眾而言，更是種霸凌。景文物業管理機構董事長郭紀子指出，一旦房屋稅調漲並回溯，精華區

內環講英文、中環講普通話、外環講上海話，使得「住在內環」成了一種身分象徵，使得沒有能力的人被向外排擠，形成一種驅離效應，政府近來的稅改方向，難道是要讓這種景象在臺灣上演？

他進一步表示，台灣老屋問題日益嚴重，居住安全有很大的疑慮，但現在都更卡關，就必須要有長期維護社區營運的「修繕基金」來支撐。然

而，許多人連繳管理費都有困難，若是房屋稅再調漲，想修繕房子恐怕也是心有餘而力不足，這讓老屋住戶未來該如何是好。

台灣法學基金會董事長、中正大學法律學系教授謝哲勝認為，調高房屋稅卻欠缺配套作法，會產生許多問題，例如出現房東將稅負壓力轉嫁到租金的狀況，更不利於弱勢的租屋族群。

中正大學財經法律學系教授盛子龍

表示，政府徵收房屋稅目的為何？正當性的基礎在哪？都必須要說清楚、講明白。他建議，房屋稅應依個人所得，以合理的比例課稅，而自用住宅免稅的想法也不太實際，但可以訂出免稅額，並給予適當減免空間。

2016年08月01日

記者簡蕭羽濤/富比士地產王

<http://goo.gl/bscZ23>

## 台北市政府補助社區既有建築物之綠建築或智慧建築改善作業申請辦法

「[臺北市府都市發展局協助社區既有建築物之綠屋頂或綠能社區改造工程補助](#)」，第四次報名申請自即日起至105年9月30日止，相關補助作業流程及注意事項如下：[《連結網址》](#)

一、本年度本局建築管理工程處(以下簡稱執行單位)受理申請補助案件及辦理相關事宜，**有關申請補助作業程序(詳附件1)**。

二、申請案應符合「臺北市府都市發展局補助社區既有建築物之綠建築或智慧建築改善作業須知」規定，即日起備妥**申請書(詳附件2)**、**執行計畫報告書(詳附件3)**，依該須知第3點第1項申請補助者請檢送「綠屋頂改善工作執行計畫報告書」；依同點2~8項申請補助者請檢送「綠能社區改善工作執行計畫報告書」、及相關文件、圖說，親自或寄送至臺北市建築管理工程處(11008臺北市信義區市府路1號南區2樓秘書室總收文室)，信封上並應載明「申請

補助社區既有建築物之綠建築或智慧建築改善作業」字樣。受理截止日為105年9月30日止，申請日期以收件日期或郵戳日期為準，逾期申請者，不予受理。

三、申請案件需補正資料者，由執行單位書面通知申請人後，於通知補正日起一周內將資料補正，逾期未補正或補正後仍不符規定者，將駁回其申請。執行單位於受理截止日起7日內完成初審作業(遇國定或例假日順延至上班日)；複審作業於受理截止日起22日完成(遇國定或例假日順延至上班日)，執行單位得安排進行現場評核作業，申請人應配合評核作業；執行單位於複審後寄發入選結果於申請人。

四、執行單位得按實際完成結果核定補助金額，必要時於竣工期限內申請人得申請工期展延6個月，並以一次為限。

五、申請單位完工後申請補助應接受執行單位辦理竣工審核，完成竣工審核後，檢附**完工報告(詳附件4)**，

依須知第3點第1項申請補助者請檢送「綠屋頂改善工作完工報告書」；依同點2~8項申請補助者請檢送「綠能社區改善工作完工報告書」)及**請款文件(詳附件5)**辦理補助撥款。

六、以上未盡事項依核定發布「臺北市府都市發展局補助社區既有建築物之綠建築或智慧建築改善作業須知」為準。若有其他疑義，可逕電洽臺北市建築管理工程處營建科27258405 辛冠儀小姐。

七、本須知所需經費由本局建築管理工程處年度預算支應，**總經費以年度預算1,010萬元額度為限**。本補助之公告申請期間屆滿，補助款仍有結餘者，本局得再次公告受理申請。補助金額於公告申請期間用罄，本局得公告停止受理補助之申請。

2016年07月18日

臺北市建築管理工程處

<http://goo.gl/7Sx53Q>



## 輔導公寓大廈成立管理組織，名額有限，報名要快

臺北市政府105年輔導公寓大廈成立管理組織

一、為輔導本市公寓大廈組成管理組織，讓住戶共同打造安居和諧的居住環境，本次參加計畫之公寓大廈完全免費成立管理組織。

二、輔導對象：93年1月2日前領得使用執照七樓以上公寓大廈。

三、報名時間：自即日起至105年10月31日止。

四、服務項目：1.公寓大廈法律諮詢 2.召開區分所有權人會議 3.成立管理組織 4.完成公寓大廈組織報備

五、成立管理委員會的優勢：除了藉由管理委員會維護社區安全，提高附加價值外，尚可申請本府各項補助 1.老屋健檢 2.原有住宅無障礙設施改善 3.建築物外牆飾面剝落申請修繕 4.本府其他機關編列執行之相關公寓大廈補助款項。

公寓大廈報備及相關權益、法令說明會

一、活動場次(請於活動前3天報名)：8/15(一)、9/1(四)、9/12(一)、9/27(二)、10/3(一)

二、活動時間：上午9:00~12:00

三、活動地點：台灣公寓大廈品質管理協會-臺北市松山區八德路四段678號9樓之1

四、活動課程：1.籌組公寓大廈相關法令及公寓大廈報備事項處理原則說明 2.公寓大廈管理條例等相關法令分析 3.兒童防墜設施設置規

定 4.政令宣導。

五、活動辦法：

1. 以上活動即日起報名，全程免費參加(法令說明會用線上報名並全程參與的市民，得享有建管處特別準備的精美禮品)

2. 臺北市105年輔導公寓大廈成立管理組織計畫 [http :](http://www.powerring.com.tw/tpm/)

[//www.powerring.com.tw/tpm/](http://www.powerring.com.tw/tpm/)

3. 報名及輔導專線：(02)2768-3955 傅先生#319 黃小姐#387

4. 臺北市建築管理工程處諮詢專線：1999轉8388(或8389)

2016年08月08日

臺北市建築管理工程處

<http://goo.gl/buX2fa>



臺北市建築管理工程處  
Taipei City Construction Management Office

**免費** 報名要快,名額有限!  
成立管委會

### 臺北市政府105年度輔導公寓大廈成立管理組織

**輔導目的** 為輔導本市公寓大廈組成管理組織，讓住戶共同打造安居和諧之居住環境，本次參加計畫之公寓大廈完全免費成立管理組織。

**輔導對象** 93年1月2日前領得使用執照七樓以上之公寓大廈。

**報名時間** 自即日起至105年10月30日(三)止。

**服務項目** 一、公寓大廈法律諮詢 二、召開區分所有權人會議  
三、成立管理組織 四、完成公寓大廈組織報備

**成立管理委員會的優勢**  
除了藉由管理委員會維護社區安全，提高附加價值外，尚可申請本府各項補助  
一、老屋健檢  
二、原有住宅無障礙設施改善  
三、建築物外牆飾面剝落申請修繕  
四、本府其他機關編列執行之相關公寓大廈補助款項



### 公寓大廈報備及相關權益、法令說明會

**活動場次** 請於活動前3天報名

**活動時間** 8/15(一)、9/1(四)、9/12(一)、9/27(二)、10/3(一) 上午9:00~12:00

**活動地點** 台灣公寓大廈品質管理協會-臺北市松山區八德路四段678號9樓之1

**活動課程**  
一、籌組公寓大廈相關法令及公寓大廈報備事項處理原則說明  
二、公寓大廈管理條例等相關法令分析  
三、兒童防墜設施設置規定  
四、政令宣導

**活動辦法**  
1.以上活動即日起報名，全程免費參加。  
(法令說明會用線上報名並全程參與的市民，得享有建管處特別準備的精美禮品)  
2.臺北市105年輔導公寓大廈成立管理組織計畫 [www.powerring.com.tw/tpm/](http://www.powerring.com.tw/tpm/)  
3.報名及輔導專線：(02)2768-3955 黃小姐 # 387、傅先生 # 319  
4.臺北市建築管理工程處諮詢專線：1999轉8388 (或8389)

請大家一起來看棒球~  
2017臺北世界大學運動會  
2017.8.19-8.30

YAHOO! 奇摩

免費成立管委會 搜尋

承辦單位：台灣公寓大廈品質管理協會

## 削價惡果 物管淪為低薪血汗慘業

新北市勞工局日前公布轄內 56 家物業管理機構檢查結果，發現違反勞基法的事業單位共 19 家，佔比高達 33%，未依法提繳勞保金或以多報少者，則有 15 家之多。業者指出，在發達國家相當受到重視的物管專業，到了台灣卻因惡性競爭，被迫淪為就業環境惡劣的低薪血汗「慘業」，民眾輕視、政府漠視，才是根本原因。

台灣物業管理學會理事暨主任委員郭紀子指出，國內物管市場高度競爭，削價搶客成為重要的「生存之道」，以致於從業人員薪資無法提升、勞工偏向高齡化，勞動者權益無法獲得確實保障。政府近年因重視勞工權益而加強稽查，立意雖好，但多是「為檢查而檢查」，違法者固然該罰，政府卻從未深入了解其中的根本原因。

郭紀子指出，物管公司是處於政府與客戶之間的「夾心餅乾」。一方面，由於法令趨嚴，政府要求改善勞動條件，企業經營成本遽增；另一方面，業者除了要面臨同業間的削價競爭，客戶也常常一味地只想著要「砍價」，殊不知，「羊毛出在羊身上」，砍價犧牲的卻是社區的管理品質。

郭紀子表示，以社區管理為例，實務上遇到的情況是，一年一屆的管委會，只要成員一換，新上任的主委



新北市勞工局日前公布轄內56家物業管理機構檢查結果，發現違反勞基法的事業單位共19家，佔比高達33%。(圖片由新北市政府勞工局提供)

通常都會要求物管公司降價，顯示管委會存在的價值並確實有正常運作，但這樣做只會換來另一間收費更便宜，但服務品質愈來愈低下的公司。由於物管人員不受到重視，在工時、薪資及福利等均不受保障的情況下，流動率相當高，而住戶更會發現，樓下的保全人員或總幹事經常換人，甚至出現社區大額款項被侵佔的情形。

郭紀子指出，要維持社區管理的正常運作有一定的成本，以配有一哨 24 小時的保全，以及總幹事、秘書與清潔人員各一名進駐的物管服務案場為例，一般而言，市場上至少要有每個月 26 萬元左右的行情，若低於行情

者，就可能遇到遊走在法規邊緣，甚至是非法經營的業者，從業人員的素質自然也就參差不齊。

物管、保全公司的清潔、保全從業人員，多為沒有專業技能或較高齡者，只能以勞力與時間換取更多薪資，清潔人員許多除了一份正職，還要兼個一差半職，改善收入；若是該業主無法讓他排更多的班，只好換到另一間違反勞基法規定，但可以讓他多排班的公司，造成業者守法經營更加困難，服務大打折扣，最後更形成惡性循環。

2016 年 07 月 26 日  
記者蘇彥菱/富比士地產王  
<http://goo.gl/HhU81o>

## 2016 房市金磚論壇 30 日登場 開講建築居家安全

一年一度房地產界盛事 2016 房市金磚論壇 8 月 30 日將在台北市登

場，台灣建築安全履歷協會理事長、結構技師戴雲發表示，今年有別以往著墨

市場走向，今年將邀請專家開講建築及居家安全，帶領民眾找回「住的安



全」。

「2016 房市金磚論壇」由台北市建築交集會與台灣建築安全履歷協會共同主辦，戴雲發指出，活動還有房地產相關領域社團大力支持，有感於今年初高雄美濃大地震維冠大樓倒塌造成重大傷亡及全球邁入高齡化議題居住環境該如何因應。

這次論壇主題鎖定「安心好宅未來新趨勢、建築暨居家安全提升」，除戴雲發探討建築結構安全、教導民眾辨別在地震後辨自家住宅屋況以及在買屋前肉眼排除掉一些不安全設計的建築；自由空間教育基金會董事長唐峰正則主講「UD 通用設計」，分析將是未來 10 年最夯的空間設計理

念；也邀請中興保全新建築事業處處長何沛軒分享除了透過雲端智慧提升生活便利，如何善用監控系統提高居家防護安全。

2016 年 08 月 12 日  
記者龍益雲/中時電子報  
<http://goo.gl/f55czu>

## 天降危機砸人 選用強力黏著劑貼磚嘍驚



近年來部分建商改用黏著劑黏貼外牆磁磚，施工品質較好控管，磁磚掉落機率也因此降低。

磁磚掉落砸傷人時有所聞，輕者毀壞路上車輛，重者還可能造成行人腦袋開花有生命安全疑慮。過去貼磁磚多採海菜粉加水泥砂漿，但添加比例常因師傅素質高低與習慣調配比例

不同，品質不穩定。近期部分建商改採黏著劑黏貼，每坪價差達上百元。

巴巴事業副總郭俊慧表示，黏貼磁磚過程，貼磚師傅常因個人習慣與判斷調配海菜粉加水泥砂漿比例，造

成施工品質參差不齊，透過黏著劑依比例調配，可有效掌控水泥砂附著在結構體上的附著力，壁體乾溼也關係到黏著劑強度，「購屋族若到工地監工如看到建商選用背溝較深磁磚，黏著力咬合較強，未來脫落機率較低。」

建商若使用黏著劑成本較高，郭俊慧指出，選用較好黏著劑，每坪成本可能達百元，以 1 棟 15 樓大樓、百戶住家而言，成本會多出 80 萬元以上，「使用黏著劑的黏貼面積不能過大，面積太大在高樓層常因風量大，導致磁磚假固定並非真正附著，時間一久即有掉落風險。」

2016 年 08 月 13 日  
記者葉家銘/蘋果日報  
<http://goo.gl/ORVHhu>

## 社區物業管理“最後一公里”難題如何解決？

房屋滲水漏水，高層電梯下墜，業主委員會籌備成立兩年卻阻礙重重。近日，長沙藏龍湖上國際花園(簡

稱藏龍社區)業主向新華網反映了該社區物業管理方面的諸多問題，無獨有偶，長沙融聖國際業主也表示，自家房屋外

牆滲水卻遲遲得不到物業解決，停車場換了門禁系統之後收費開始上漲等等。

藏瓏社區和融聖國際業主的遭遇並不罕見，社區物管是城市管理的重要組成部分，關係到民眾的日常生活，近年來各地政府部門也對其給予了較大重視，但層出不窮的物業糾紛也折射了社區物管的難度之大，如何處理好這“最後一公里”則成為了社會各界面臨的共性難題。

隨著社會生活水準的提高，居民對物業管理的需求也隨之增加，但由於物業公司管理水準參差不齊，業主和物業之間的糾紛普遍難以避免。據瞭解，除了藏瓏社區和融聖國際之外，中海國際社區、勤誠達新界、中信新城、新里程瀟湘名城等長沙多個社區業主都曾向媒體反映過社區物業服務問題，多集中在物業收費過高、收費不透明，房屋整改拖拉，停車位元高價收費，公共區域衛生管理混亂，安保系統管理不力等方面。

### 糾紛頻出 原因為何？

物業糾紛的出現與多重因素有關，一方面，在物業管理過程中，業主委員會通常是業主的發聲筒，但由於許多業主對這一民間組織的作用並不瞭解，以至於沒有成立業主委員會的社區也普遍存在。此外，業內人士指出，在目前的物管環境下，業主委員會所起到的監督和協調作用有限，難以從根本上解決物業糾紛。

更有甚者，業主委員會在成立過程中就遇到了諸多阻礙。據藏瓏社區業主反映，該社區業主委員會於2014年5月就開始籌備，至今已有兩年多時間，但由於社區所在的洪山橋社區街道代表及開發商的干預，候選人遲遲未定，業主委員會的成立目前仍處

於停滯狀態，使得社區物業缺乏監督。

湖南省首家城鄉社區服務類社會組織“湖南省三湘文明社區促進中心”（簡稱“湖湘社”）名譽理事長吳礫星表示，物業糾紛的出現還與政策環境有關，目前相關的物業政策針對性和服務性不強，雖然具有一定的監管力度，但是服務力度較小，對於社區物業管理的實際作用有限。

此外，物業公司管理品質、物業工作人員管理水準欠佳也是引發物業糾紛的因素之一。據長沙住建委資料顯示，截至2015年，長沙市共有物業服務企業1089家，其中一級資質企業39家、二級資質企業119家，其餘則為實力較差的三級企業。業內人士指出，物業公司的管理方式和品質直接影響著社區的宜居程度，部分素質不高的物業從業人員更是為物業糾紛的出現埋下了隱患。

長沙萬科物業服務有限公司總經理王仕偉表示，物業行業在中國還很年輕，行業的發展非常不均衡，不同企業在服務的水準上千差萬別。行業內難免會出現部分物業公司出於企業盈利壓力，服務品質較差的情況。他們往往會忽視業主的正當權利和合理要求，處理問題簡單化，在與業主的交往中容易產生摩擦。

### 物業矛盾糾紛如何解？

物管短板突出，物業糾紛和矛盾頻頻出現，降低了廣大民眾最後一公里社區生活圈的居住品質，影響著社會穩定，是城市管理過程中亟待解決的重要問題。

過去十年，房地產行業快速發展，但隨著市場行情的變化，面對逐漸加

大的競爭壓力，各大房企也開始重視社區物業管理這片廣袤市場。花樣年的物管平臺彩生活一直在物管行業佔據著大片江山，截至2015年底的管理面積達到了3.2億 $m^2$ ，日前更是正式宣佈收購萬達物業；萬科物業運用互聯網科技和資訊技術的應用，實現物業服務的智慧化，截至2015年底的管理面積已達到2.1億 $m^2$ ；另外中海物業、中奧到家、綠城服務等也紛紛加入了物管大軍之列。

物管企業的轉型升級及管理模式的優化，對提升社區物業管理水準大有益處，王仕偉表示，任何一家物業服務企業都是社區管理和社區服務的參與者，應當肩負起“共建和諧社區”的重大社會責任。政府部門還應加強指導與監管。目前政府部門對物業服務有指導價格，但對於指導價格卻沒有相應的具體服務內容和服務標準。因此，物業公司沒有客觀的依據，更沒有一個機構和相應的程式來評價物業服務的好壞，這或許是行業主管部門需要思考的一個問題。

吳礫星也強調，目前的物管法規能起到的實際作用不大，政府部門需要加大政策支援，保證物業管理行業的公正公平，讓業主和業主委員會能有所作為；針對物管行業可能存在的腐敗行為，包括開發商、物管公司和社區街道之間的利益關係，紀檢、監察等有關部門要依法查處、有所作為。

2016年08月04日

記者邵一嬋/新華網

<http://goo.gl/pxL1ci>