



M 電子報 台灣物業管理學會

第 117 期

2016/11/01

Taiwan Institute of Property Management

105 年度物業管理趨勢論壇暨論文獎助活動 活動圓滿落幕！

老人照顧老人 衛福部擬辦「雙老家園」

全球智慧城市台灣 5 城市入圍

加快政府行政效能 新北推 BIM 獲頒傑出應用獎殊榮

對房地產新稅制四大改革建議

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

105 年度物業管理趨勢論壇暨論文獎助活動 活動圓滿落幕！

東京都物業管理機構於 2016 年 10 月 12 日於台灣大學圖書館國際會議廳舉辦「105 年度物業管理趨勢論壇」。物業管理趨勢論壇今年邁入第 13 年，本年論壇特以「**台灣社區防災因應對策之探討**」為主題，由中國科技大學建築系何明錦教授擔任主持人，邀請日本防災技術中心株式會社指川司社長、銘傳大學都市規劃與防災學系陳亮全教授及台灣大學土木工程學系李鴻源教



指導單位、主辦單位致詞(左起：內政部建研所陳瑞鈴所長、中華民國住宅學會彭建文理事長)

授·針對「日本歷年重大災害及未來社區防災機制」、「社區協力推動災害防救」及「台灣環境災害防治的新思維」等相關議題·探討應如何就台灣目前現況推動社區防災機制。



指導單位、主辦單位致詞(左起：台灣物業管理學會杜功仁秘書長、台灣物業設施管理協會黃南淵理事長)

【論壇：台灣社區防災因應對策之探討】



主講人：指川 司

(日本防災技術中心(株) 社長)

【主題：日本歷年重大災害及未來社區防災機制探討】

透過日本災害狀況及防災投入人力物、物力現況·以及政策法令的演變歷程·面對災害·應有以下作為：

1. 自助：具備自身維護共有財產之意識
2. 過去的教訓：將教訓傳承給後代
3. 防災教育：具有防災意識深植人心之意識
4. 法律之整備：不能僅依靠自主性



主講人：陳亮全

(銘傳大學都市規劃與防災學系客座教授)

【主題：社區協力推動災害防救】

採取多元、社區容易接受的方式導入防災概念並製作防災地圖·居民的參與很重要·而物業管理業者可扮演的角色如下：

1. 專業支援、協助的事項：
 - (1) 啟蒙、學習與意識建立。
 - (2) 專業項目：
 - 平時-調查分析、對策討論、組織溝通、演習演練之協調
 - 災時-應變與初期復原之支援。
2. 提供住宅社區(居民)容易使用的知識、技能及災害情資(連結)等之資訊平台建置。
3. 建立可以相互支援與協力的機制(包含與公、私部門間的支援協力機制)。



主講人：李鴻源

(台灣大學土木工程學系 教授)

【主題：台灣環境災害防治的新思維】

氣候變遷影響台灣災害防治政策·如何因應氣候變遷進行調適策略？

1. Data 有效積累, 建立決策支援系統輔助國土規劃。
2. 建立完善法規·從國土計畫、都市計畫、區域計畫各層級全面落實低衝擊開發。
3. 政府運作方式需要改變·跨部會、跨領域建立更強的 Coordination。
4. 改變舊有思維·創造新的夥伴關係：公眾 - 個人 - 公民。

【論文獎助】

東京都物業管理機構贊助論文獎助學金·今年已邁入第 12 年·截至今

年為止·共贊助 124 位學子·本年度論文獎助活動·共錄取 2 篇博士論文、

11 篇碩士論文·得獎名單如下：

博士論文

姓名	學校科系	指導教授	論文題目(研究主題)	獎項
江立偉	臺灣大學 土木工程系所	郭斯傑	老舊建築物外牆磁磚劣化診斷模式之研究	特優
林君安	臺灣大學 城鄉所	陳亮全	台北步登公寓建築生產歷程-現代與風土的互動	特優



博士生論文發表：江立偉

碩士論文

(一)一般生論文

姓名	學校科系	指導教授	論文題目(研究主題)	獎項
李安婷	政治大學 數位內容碩士學位學程	陳聖智 余能豪	以服務設計發展社區社交平台 APP 促進鄰里人際互動與溝通之研究	特優
張惟傑	臺灣科技大學 建築系	杜功仁	BIM 建築資訊與 COBie 表單於建築物設施管理階段之後續應用-以大龍峒公營住宅為例	特優
洪子傑	臺灣大學 土木工程系所	郭斯傑	利用打音法及頻譜分析診斷建築物外牆磁磚劣化之研究	優選
鄧喻合	臺灣科技大學 建築系	杜功仁	臺北市公共住宅物業管理模式之探討	優選
鄧羽矜	中正大學 法律系研究所	謝哲勝	論附隨不動產的契約	佳作
吳孟翰	雲林科技大學 營建工程系	陳維東	探討公寓大廈案場管理因素之關係	佳作
林家儀	高雄第一科技大學 營建工程系所	翁佳樑	由集合住宅改修問題提出預應性策略之研究	佳作



博士生論文發表：林君安

(二)在職生論文

姓名	學校科系	指導教授	論文題目(研究主題)	獎項
林韻茹	台北科技大學 建築系建築與都市設計碩士班	蘇瑛敏	從建築生命週期觀點探討綠建築管理維護之研究	特優
楊德芳	華夏科技大學 資產與物業管理所	方豪 陳建忠	購物中心承租戶室內裝修專案關鍵指標之探討	優選
林秀蕙	台北科技大學 建築系建築與都市設計碩士班	王聰榮	臺北市既成社區改造為生態社區評估架構之研究	佳作
佟光英	華夏科技大學 資產與物業管理所	謝百鈞	以開放式服務創新探討豪宅高端物業管理服務品質-以雙北地區為例	佳作



評審老師講評：彭建文教授



評審老師講評：陳明吉教授



主辦、贊助單位、得獎學生及指導教授合影留念



老人照顧老人 衛福部擬辦「雙老家園」

台灣老年人口成長快速，老人照顧老人的雙老家庭愈來愈多。為協助雙老家庭在地老化，衛福部明年擬試辦「雙老家園服務模式」計畫，尋求地方政府合作，找場地空間建立雙老家園，初期服務對象以心智障礙者與年邁父母為主，讓障礙者獲得照顧，年邁父母也能安心養老。

2015 年 4 月，建國中學退休老師鄭文正就邀集自閉症患者「大肯兒」的家長，向衛福部社家署請命，希望能有社會住宅和長照服務混合的「友善社區雙老家園」，實現居住正義。

社家署長簡慧娟表示，雙老家庭的照顧需求確實日漸提高，年邁父母長期照顧身心障礙孩子，不只負荷重，

自己未來的老年安置也是問題。目前只有部分縣市派社工以個案管理方式，給予雙老家庭支持服務。

簡慧娟說，該署回應鄭老師的提議，研議撥出預算，試辦雙老家園服務，服務對象初期以心智障礙者與年邁父母為主，心智障礙者擬規定大於 40 歲，父母則擬規定大於 60 歲，未來再擴展各障礙類別的雙老家庭服務。但因要找場地，必須地方政府配合，試辦日期還未定。

此外，長照 2.0 計畫擴大服務失能的身心障礙者，不再侷限 50 歲以下，49 歲以下失能身障者也能獲得照顧，長照服務人數將暴增。但簡慧娟坦言，失能身障者的資源不足，包括

照顧人力及社區服務，連身障需求評估也可能讓民眾重複受評。

簡慧娟說，截至 2016 年 6 月底，全台領有身障手冊人口已達 115 萬人，年齡分布以中高齡居多，但全台生活服務員及教保員人數只約 6700 人，還需培植相關服務人力。

簡慧娟表示，未來除了增加並加強訓練照顧人力，還要發展身障社區照顧資源、檢討身障評估流程等，另確定補助 22 個縣市各一輛輔具服務車，以巡迴方式到社區據點，提供身障者輔具評估及維修服務。

2016 年 10 月 26 日
記者鄧桂芬/聯合新聞網
<https://goo.gl/h2fReX>

全球智慧城市台灣 5 城市入圍

國際智慧城市論壇 (ICF) 2016 年 10 月 19 日晚間宣布 2017 全球 21 城市 (Smart 21) 入圍名單，台灣共有嘉義市、基隆市、台南市、桃園市及宜蘭縣 5 城市入列，入選城市數僅次於加拿大。

國際智慧城市論壇評審委員會依城市寬頻基礎發展、知識基礎工作環境、公私部門創新、數位平等、永續發展及倡議方式等 6 大指標，從全球近 400 個城市中選出前 21 城市。

ICF 將再進行另一波篩選後，2017 年 2 月 7 日在台北市宣布全球頂尖 7 大智慧城市 (Top 7)，6 月 8

日在紐約總部公布「2017 全球最佳智慧城市」。

與 2015 年數目相同，台灣今年也有 5 城市入列全球 21 城市。加拿大則有 7 城市入選，居冠，澳洲有 4 城市，另外剩下 5 城市分別來自哈薩克、紐西蘭、俄羅斯、英國和美國。

今年比較意外的是俄羅斯首都莫斯科入選，它是具有高知名度的國際大都會，是入選 21 城市中，唯一人口數超過千萬人的都會。

人口數最少的城市是加拿大英屬哥倫比亞 (British Columbia) 的納爾遜 (Nelson)，人口只有 1 萬 532

人。另外就是哈薩克首府阿斯塔納 (Astana) 這次也入選，美國唯一入選的是紐約州羅徹斯特市 (Rochester)。

國際智慧城市論壇認為，加拿大、台灣、澳洲 3 國具有強烈發展智慧城市與社區的承諾與使命，也願意賦予地方政府更大權力發展。

台灣 2015 年由新北市、桃園市、新竹縣、高雄市及台東縣入選全球 21 城市，今年只有桃園市再度入選。

2016 年 10 月 20 日
記者黃兆平/中央通訊社
<https://goo.gl/wfOto4>

加快政府行政效能 新北推 BIM 獲頒傑出應用獎殊榮

新北市政府工務局推動的 BIM4.0 雲端整合作業平台-「新北市建造執照輔助查核系統」,在經濟部舉辦的「2016 雲端物聯網創新獎」政府服務組 20 件競賽作品當中脫穎而出,奪得傑出應用獎殊榮,將於 11 月 4 日由副總統陳建仁頒獎鼓勵。新北市將持續強化雲端運算及物聯網技術應用發展,以提供市民便利的科技服務品質。

工務局指出,新北市政府首創將建築設計圖說以 BIM「建築資訊模型」方式與雲端運算的技術結合,導入建

築工程以及輔助法規查核,將建築物設計資訊及審查流程資料,導出各類資訊以供數據分析,歷時 5 年研發終於在今年 4 月正式完成建造執照開放空間預審系統,除大幅降低設計方案階段到正式申請案件通過審查的作業時間,更有效加快政府行政效能。

工務局表示,透過 BIM「建築資訊模型」與雲端物聯網空間技術整合,讓在建築管理朝向行政透明化、流程標準化,達成都市與建築空間做全方位的智慧城市便利管理,未來將朝向結合更多元的資訊科技運用,建

構出「智慧政府·科技新北」的藍圖。

工務局表示,BIM「建築資訊模型」不僅能將審查機制視覺化,並提供各類建築設計方案內容輔助檢核,可以快速發覺有問題的建築設計結構,以利進行除錯作業,更能將審查結果意見以 APP 手機應用程式即時通知,改善審查效率,縮短行政流程。

2016 年 10 月 31 日
記者黃村杉/taiwanhot
<https://goo.gl/UzvjHU>

對房地產新稅制四大改革建議

Q：政府自 2013 年開始積極推動一連串房地產稅制改革,主要的四項政策包括提高房屋稅稅基與稅率、公告土地現值及公告地價,並且實施房地合一新稅制。此外,行政院院會於 10 月 21 日通過菸稅與遺產稅修法草案,以作為長照基金財源,預定遺產稅稅收六十三億元。

雖然這一波稅制大幅調整的確已達到壓抑房價效果,卻也引發各界對於新制房產稅是否合理的爭議,再加上乘數效應已導致少數高級住宅稅負暴增二、三十倍,更引起重稅壓垮房市交易,並引發關聯性產業不良後遺症的連鎖效應,究竟房產稅應如何修正才能符合民意,並兼顧抑制房價與經濟發展的目的?

A：新政府上台後,民眾對於房市相關政策普遍感到不滿意,根據房仲業者調查數據,有將近七成民眾認為政府的房市績效「不及格」,其中對於大幅調高持有稅(地價稅、房屋稅)不滿意程度更高達 72%。

雖然政策目標期望透過加稅手段來實現「居住正義」,但就一般民眾而言,在經濟不見起色,薪資所得倒退十六年情況下,大幅調漲房產稅只會讓民眾「未蒙其利先受其害」,不僅達不到居住正義的目的,還可能讓高房價一直高居民怨之首。

以下謹就房地產新稅制提出四大改革建議,以供執事者參考。

第一點：稅制改革應兼顧經濟成長 台灣淺碟經濟一向以出口外需為

導向,近年經濟每況愈下,此可由表一出口占 GDP 比重由 2013 年的 60.87% 大幅下降至 51.23% 見其梗概。在此情勢下,以內需為主的不動產業,尤其是都市更新與公共投資等所帶動的關聯性產業,當可扮演彌補部分經濟成長不足的角色。

因此,當前稅制改革所衍生交易遲滯、都市更新與公共投資等相關議題,就有不少值得斟酌調整之處。

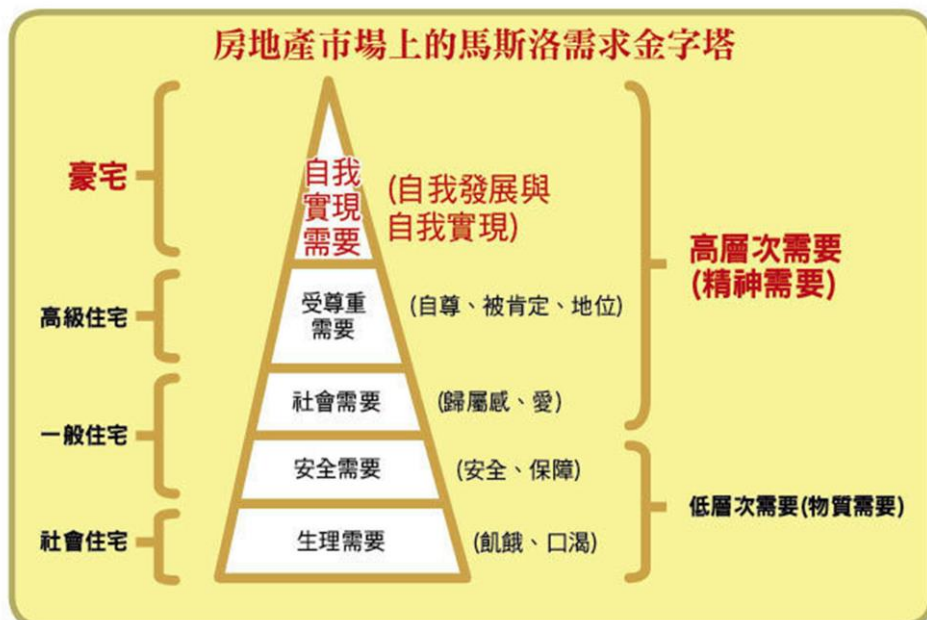
第二點：差異化課稅,兼以抑制投機炒作 在高房價與居住正義前提下,自住輕稅與囤房重稅應是當前各界普遍認同的共識,最近政府大幅調高非自用住宅累進稅率,採取「齊頭式」增稅,雖成功壓抑房價,卻也連帶衍生只求租

金收益而非賺取價差的投資者以及想為子女提前置產者裹足之後遺症。因此建議政府在調整房產稅制時，參考馬斯洛的需求金字塔層級理論 (Maslow's hierarchy of needs)，依不同所得階層與建物屬性訂定差異化稅率(見下頁附圖)，亦即針對金字塔頂端的豪宅、高級住宅或多戶持有者適度調高稅率，並降低中產階層自用住宅稅率。此外，再透過興建社會住宅、租金補貼與利息補貼等方式來照顧中低收入階層，亦即將高端市場所課徵的稅經由補貼方式，以達到滿足中低收入階層居住的基本需求。

第三點：訂定策略性產業優惠稅制，以利招商與獎勵投資。自從今年七月大直新落成的萬豪酒店董事長大聲疾呼房產稅與地價稅大幅暴增後遺症之後，房產重稅嚴重影響到公共投資、壽險業、觀光飯店業、辦公商場等議題方才廣受關注，最近則更波及地上權、BOT 案，直接衝擊施政績效，因此，建議調整房產稅制時，應訂定策略性產業優惠稅率，以期真正達到獎勵投資之政策目的。

其次，針對萬豪酒店案例，台北市財政局預計修改「房屋標準價格及房屋現值作業要點」，就飯店、商辦大樓及十層以上房屋新房屋標準單價，將取消設置游泳池、中央空調、玻璃帷幕和電扶梯等項目的加稅規定，應可視為一項務實的做法。

第四點：積極推動都市更新與公共建設。根據 2016Q2 稅籍資料，全台 844.5 萬戶住宅，屋齡超過三十年者高達 384.19 萬戶，惟自 2014 年



房地產市場上的馬斯洛需求金字塔

07 月 01 日北市府大幅調高房屋稅，導致原本參與都更意願甚高的老屋，因為新屋房屋稅大幅增加而紛紛撤回同意書。

最近，財政局表示，除修正「路段率」重複課稅之外，更擬修訂「台北市都市更新自治條例」，預計修改目前都更後兩年房屋稅減半，第三年即恢復全額的規定；改採漸進方式，亦即第三年繳六成、第四年七成，逐年推進。惟此一延緩措施並未根本解決問題，因此，應朝舊屋原面積不增稅，僅就新增部分課徵新稅方向調整，較為妥適。

其次，2016 年 01 月 22 日北市府宣布 2016 年正式全面啟動「公辦都更 8+2 旗艦計畫」之更新計畫的擬定，並據此列定未來五年間(2016 到 2020 年)的公辦都更的主要實施範疇，以及引導市場與民間資金投資在台北市，且由政府主導之都市更新標的，包括大同區蘭州斯文里整宅、西區門戶、中正區臺大紹興南街、萬

華區南機場整宅、中正區水源營區、文山區安康地區、南港高鐵站區、士林中正路基河路沿線等八案公辦都更進行都市計畫及都市更新程序，另原空軍總部、臺北機廠等二案則將進一步與中央政府展開合作計畫，重新協商發展主題及開發策略；值得關注的是，成敗關鍵仍在於都更後之新稅率如何制定。

至於公共投資方面，最明顯的案例為台北市議會舊址地上權案連續五次流標，加以今年公告地價大漲三成，導致土地租金連帶大幅增加所致。由以上之比較分析可知，如果主管機關還是墨守成規一味堅持高房產稅制，未來不論是房市交易、都市更新或公共建設，恐將止於紙上談兵、原地踏步而已。

【全文未完，詳細內容請參閱最新一期《[理財周刊](#)》844 期

2016 年 10 月 28 日
文·莊孟翰 (詹權駿整理)/聯合新聞網
<https://goo.gl/a57qZ3>