



不只稅暴增 2017 年管理費也要漲？！

2016 年度新北市公寓大廈管理研討會

大眾運輸地下化共構如迷宮 北市消整合防救機制提速

Gartner 預測 2020 年半數智慧城市得因應氣候變遷能力

迎接未來長照挑戰 新北落實社區基礎

精實地價查估 居住正義一環

都更健檢 專家：5 大類危險房屋最迫切

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

不只稅暴增 2017 年管理費也要漲？！

2016 年地價稅漲很大，明年房屋稅調漲民眾更受影響。台灣物業管理學會理事暨財務委員會主任委員郭紀子表示，地價稅、房屋稅齊漲，金額驚人，居住成本大幅提高令不少民眾跳腳，但噩夢恐遠不僅止於此，工時及基本薪資的調整，將導致物管、保全業全面蘊釀漲價，且幅度會在 10% 左右，一定會讓住戶有感。

郭紀子說，「低薪」、「過勞」、「高工時」、「高流動率」一直是台灣保全業難以克服的嚴重問題，有相當數量的

大樓管理員、保全員領取的薪資低於最低標準，處於違法的狀態。自 2017 年 1 月 1 日起，台灣每月基本工資由 2 萬 0008 元調整至 2 萬 1009 元，調升 5%、1001 元，每小時基本工資分二階段調整，第 1 階段自 2016 年 10 月 1 日起調為 126 元，第 2 階段自明年 1 月 1 日起調整至 133 元，總計調升 13 元，總調幅 10%。

在這樣的調薪幅度下，郭紀子分析，對於行業利潤極低、人員薪資徘徊在最低薪資的保全業而言，肯定不堪

重負，目前已經全面蘊釀漲價，而漲價合理幅度約在 10% 左右，物管、保全人員服務費佔社區財務支出結構 7 成，調漲必影響社區財務健全、增加社區財務支出，住戶繳納的管理費將面臨不得不調漲的現實窘境。且老屋維護修繕基金原就長期不足，稅負、勞工的薪資福利調整、維護材料費用上漲等等多重因素之下，維護管理成為都市安全的重大挑戰。

2016 年 11 月 08 日
記者葉思含/自由時報
<https://goo.gl/zLqCps>

一、研討會之目的包括：

1. 促進社區居民對於公寓大廈管理之瞭解，鼓勵居民自主積極參與社區管理維護工作，以全面提升居住生活品質。
2. 從消費者觀點探討公寓大廈自治管理施行成效與管理實務，俾利社區居民對於自治管理有更深層、更廣泛的認識。
3. 增進社區民眾對公寓大廈常見問題（屋頂平台、外牆維修）及爭議案件之認知，以維護自身權益，提升生活品質。
4. 增進社區居民對於高風險家庭之認識，藉由瞭解高風險家庭民政系統，主動關懷發現、訪視、服務及通報，及早發現遭遇困難或有需要協助的高風險家庭。
5. 藉由此研討會宣導新北動健康計畫，灌輸社區民眾越動越健康的概念，藉以從源頭解決長照的需求。

二、日期：

2016 年 11 月 30 日(星期三)上午 8 時 30 分至 15 時 50 分

時間	主講人	會議內容
08:30~09:00	報到	
09:00~09:10	新北市政府工務局 朱惕之 局長	大會致詞
09:10~10:00	中華民國地政士公會全聯會 林旺根 榮譽理事長	從消費者觀點探討 公寓大廈自治管理的社會化成效
10:00~10:10	休息時間	
10:10~11:00	新北市政府 高風險家庭服務管理中心 卓立人 社工師	高風險家庭整合型安全網
11:00~11:10	休息時間	
11:10~12:00	中華物業管理協會 法律顧問 劉智園律師	公寓大廈屋頂平台、外牆維修歸屬之認定及應注意事項
12:00~13:00	中午用餐	
13:00~13:50	中華物業管理協會 顧問 陳世鴻	公寓大廈爭議案件處理基本概念
13:50~14:00	休息時間	
14:00~14:50	台灣物業設施管理學會 顏世禮 秘書長	公寓大廈會議規範與 會議籌辦作業
14:50~15:00	休息時間	
15:00~15:50	新北市政府衛生局 健康管理科	新北動健康
15:50	賦歸	

三、報名：

即日起至 2016 年 11 月 25 日止，報名網頁請點網址：
<http://www.publicwork.ntpc.gov.tw/course/>，名額共 300 名，每社區至多 2 名，額滿為止。

四、地址：

新北市政府大樓 5 樓 507 會議室 (板橋區中山路 1 段 161 號 5 樓東側)

主辦單位：新北市政府工務局
協辦單位：中華物業管理協會

大眾運輸地下化共構如迷宮 北市消整合防救機制提速

北市大眾運輸地下化都聯結有共構大樓；出入口眾多繁雜形如迷宮，北市消防局為提升防救應變能力，除對各單位防救機制進行整合外，並在

10 日上午在台鐵松山車站舉辦首次結合台鐵松山車站、捷運松山站及共構大樓等單位共同舉辦的「自衛消防編組暨消防搶救演練」，期能在

災害發生時快速發揮救災功能。

北市消防局指出，今年 7 月松山車站發生爆裂物事件，造成 25 人受傷的重大災害，鑑於共構大樓經常有許多旅

客及人員出入，多數市民不熟悉內部動線，且地下化的場所如遇災害發生容易造成視線不明，空間侷限易造成恐慌，導致災害傷亡風險高，希望藉由此次聯合自衛消防編組演練，強化大樓各單位人員的橫向聯繫、互相支援及合作，落實通報機制及任務分工，提升編組人員熟悉通報、滅火及引導人員避難疏散等要領，期使災害損失降至最低。

此次演練採多點複合式防救災規模，假設車站月台發生爆炸、停車場與大樓辦公室發生火災及車站廣場毒化物外洩等情境，立即啟動內部共同自衛消防編組及外部消

防、警察及衛生單位支援救災。自衛消防編組演練項目包含災害通報、初期滅火、疏散避難、傷患救護照顧及善後處理與復原等。救災演練項目包含大量傷患處置、滅火攻擊、化災處理等，總計動員 350 名及各式救災救護車輛 15 輛。

2016 年 11 月 10 日
記者孫曜樟/東森新聞雲
<https://goo.gl/U7vXoC>



▲北市大眾運輸地下化共構如迷宮，北市消防局整合各單位防救機制首度在松山車站進行演練，期能在災害發生時提升救災速率。(圖 / 記者孫曜樟翻攝)

Gartner 預測 2020 年半數智慧城市得因應氣候變遷能力

國際研究暨顧問機構 Gartner 表示，到了 2020 年，半數智慧城市的建設關鍵績效指標 (KPI) 將包含都市韌性 (Resilience)、永續發展力與因應氣候變遷能力。

對此，全球城市已開始設定新的目標並將之納入具體計劃，隨之而生的各種可衡量數據將協助世界各國達成於聯合國氣候變化綱要公約第 21 次締約方會議 (COP 21) 中所設定的溫室氣體減排目標。

Gartner 研究副總裁 Bettina Tratz-Ryan 表示，為因應歐盟 Horizon 2020 計劃中針對能源效率、碳排放減量與再生能源設定之各種目標，許多歐洲城市已就能源永續、資

源管理、社會融合與社區繁榮推出各項計劃。

於 2016 年 11 月 10 日閉幕的 Gartner Symposium/ITxpo 大會期間，Tratz-Ryan 探討了物聯網技術與資料情境分析功能將如何加快智慧城市的發展與執行。

全球主要城市均已設定各種交通與移動目標，透過以物聯網為基礎的智慧城市解決方案來解決或緩解交通堵塞問題，但都會移動 (Urban Mobility) 並不僅僅只是一種從 A 點移動到 B 點的無縫式選項。

Tratz-Ryan 指出，車輛共乘、大眾運輸電氣化、為電動車打造的基礎建設，以及針對內燃機徵收交通擁塞

稅 (Congestion Charging) 都是可讓空氣更乾淨、降低溫室氣體排放且節省能源，並同時改善噪音與道路環境的具體作法。

Tratz-Ryan 表示，佛羅倫斯卡 (Florence Card) 說明了結合上述各種與氣候變遷、都市韌性及永續發展相關的措施所能帶來的龐大經濟效益。佛羅倫斯卡提供免費搭乘電動公車到各大觀光景點的服務，而在利用環保電動公車的同時，也有助於提升遊客的文化及觀光體驗。

這個例子說明了這些能創造經濟利益的措施也能同時與氣候變遷、都市韌性及永續發展直接地結合。

就氣候變遷目標的執行來說，感測

器已成一個為重要元素，更堪稱是智慧城市的核心。根據 Garner 預測，2017 年全球城市將使用約 3.8 億個感測器來達成與永續發展及氣候變遷相關的目標。

到了 2020 年，這個數字將會增加至 13.9 億個，占所有智慧城市連網物件使用數量的 20%。在 2017 年，智慧商用大樓與運輸相關的使用案例將成為主流，佔所有智慧城市物聯網裝機量的 58%。

由於生態設計指令 (Ecodesign Directive) 規定歐盟成員必須在 2016 年底前淘汰白熾燈泡街燈，Gartner 分析師認為，這類永續發展的目標也會為投資及創新帶來正面影響，特別是座落於都市走廊間的工業區。

Tratz-Ryan 認為，都市將成為發展新科技的優良處所，使工業擁有適合進行壓力測試的環境，也將帶給城市影響深遠的好處，不僅可以達到 Horizon 2020 計畫所要求的目標，還能創造更為環保且具包容性的城市，成為市民認可的關鍵績效指標。

阿姆斯特丹就是一個很好的例



artner 表示，到了 2020 年，半數智慧城市的建設關鍵績效指標 將包含都市韌性、永續發展力與因應氣候變遷能力。

子，當地政府投入大量心力連結能源韌性(Energy Resilience)與綠色科技創新和替代性資源。此外還著手打造方便使用者操作的多重模式移動選項，例如車輛共乘、自行車車站或可步行街道。

歐盟能源效率指令 (EU Energy Efficiency Directive) 要求公共建築及私人房產必須每年降低 3% 的能源消耗。目前暖氣、冷氣與照明大約佔去一棟建築能源消耗量的 60%。

Tratz-Ryan 指出，為照明、暖氣

及冷氣系統設置綜合作業管理系統能減少 50% 的能源消耗量。這對致力於減少溫室氣體排放量的城市來說將是一極大貢獻。

裝設智慧 LED 照明系統的企業可以省下 60-70% 的能源成本；此外，若能根據建築的居住與使用狀況來整合暖氣、通風及空調系統，也能省下將近 50% 的經費。

2016 年 11 月 10 日
記者吳秀樺/蘋果日報
<https://goo.gl/i1ajr>

迎接未來長照挑戰 新北落實社區基礎

長照的愛與關懷問題，是政府未來必然要面對的挑戰，新北市府這幾年從社區做起，包括推動銀髮俱樂部、老人共餐，及公共托老中心、老人志工等，都是希望在社區預做準備。

依據國家發展委員會人口推估報告指出，預估 2018 年，台灣 65 歲以

上老年人口比率將達 14%，正式邁入「高齡社會」。

行政院長林全 2016 年 6 月初在立法院答詢表示，不會推長期照顧保險法草案，希望用稅收制取代保險制，估計稅收制 1 年希望有新台幣 400 億、500 億元。

新北市長朱立倫表示，長照制度的經費來源是現在各界討論的議題，新北市若能先做好志工訓練、家庭照護協助等社區基礎長照，將來在推動老人長照工作，不管是採用保險制或是政府稅收制，都比較容易達成。

行政院未來推動長照的工作重點，

包括增加居家照服員留任誘因、強化日照中心發展與功能提升，修訂法規清點全台閒置公有空間，並修正法規以利轉為長照服務支用，加速醫療與長照銜接，提供充足的生活照顧與健康服務，讓老人不變成病人。

朱立倫表示，對長者而言，活得健康快樂比活得長壽更重要，根據統計，台灣相對於先進國家，不健康的餘命比較長，而先進國家如北歐地區，不健康餘命可能只有幾個星期。因此，如何促進健康是市府首重課題，也需要民眾大家一起努力。

衛生局表示，目前新北市已在新店、三峽、中和、板橋、新莊、三重、淡水成立 7 家長期照顧管理中心。另外，針對偏遠地區成立長期照護服務據點，提供長照服務。

朱立倫表示，市府準備推動的「動健康」，需要透過醫療、學校體系，包括運動中心、銀髮俱樂部、松年大學及樂齡學習中心一起推動。

他指出，孤獨是老人最大的殺手，讓年長者動起來，聚在一起學習、娛



樂才能帶動他們的健康，新北市政府之前推動老人共餐，也是同樣的目的。

在醫療資源的分配方面，市府近年積極爭取，持續努力興建醫療院所及增加床位，預估 3 年後新北市可增加 3200 個床位，已可以平衡都會地區需求。

新北市府衛生局長林奇宏接受中央社訪問時表示，針對偏鄉地區的老人照顧，除成立雙溪長期照護服務據點等，另外，運用移動診間、衛生所提供包括老人的照顧、牙醫、眼科、復健等方式，達到穩定提供偏鄉醫療資源的目標。

為了做好基礎工作，新北市政府衛生局也提供長照志工特殊訓練，人力可以分配在長照個案家訪或電訪關懷，長照中心行政庶務協助、檔案整理，長照服務宣導活動支援。



為了做好基礎工作，新北市政府衛生局也提供長照志工特殊訓練，人力可以分配在長照個案家訪或電訪關懷，長照中心行政庶務協助、檔案整理，長照服務宣導活動支援。

衛生局表示，因應人口高齡化及疾病慢性化的趨勢，隨著長照中心的成立，加上衛生所本身設置的復健中心，可以提供偏鄉民眾更貼心的全人、全家、全社區的全面性健康促進與照護服務。

2016 年 11 月 12 日
記者黃旭昇/中央社
<https://goo.gl/g798Jb>

精實地價查估 居住正義一環

內政部擬推動「精實地價查估方案」，希望透過不動產估價師與大數據分析的結合，獲取較為精準的土地價格，未來將取代公告地價及公告現值制度，值此地價稅開徵時期，引發部分人士質疑將增稅打房，本人研究房地產價格多年，認為內政部此舉是改革的正確方向。

過去實施公告地價及公告現值二

價制度，價格的產生過程跟時序不同，不僅無效率，也造成一地多價的困擾，內政部欲以較有效率的估價技術，利用實價登錄資料庫，通過不動產估價師及大量估價等方法，強化地價查估工作，改變當前公告土地價格不合理的亂象，讓地價決定更具有代表性，值得鼓勵。

部分市場人士質疑大量估價技

術不夠精確，而否定上述方案的必要性。實際上國內大量估價技術的準確性已經與國際水準相近，甚至部分技術已獲得發明專利的肯定，大量估價技術亦已有多個國家廣泛運用在不動產價格的查估上；未來搭配不動產估價師的介入，可以合理且有效率的決定各種土地的價格，以更為科學化及效率化的方式查估地價，這本來就是政府應該進行的工作，

應該給予支持。

此外，未來若地價查估方式改變後，稅負與稅制應如何調整，相信各界可以更廣泛討論，並使配套更為完整。但要注意的是，台灣由於地價稅及房屋稅偏低，長期以來不僅變相鼓勵投機，也惡化地方財政；以台北市為例，縱使今年公告地價大幅調漲，地價稅的實質稅率平均仍僅萬分之四，遠低於國際平均一%的標準，且七成以上之稅額仍在四千元以下，應

仍屬可負擔範圍。報載有台中西屯地主稱地價稅自五萬漲至廿萬，但從其稅單揭露的地號查詢實價登錄顯示其土地市值可能近三億，價值三億土地過去僅繳五萬元地價稅，這正凸顯台灣房地價如此高昂的原因。財政部也聲明未來稅基將透過打折方式處理，避免傷及無辜。

台灣的不動產價格制度長期偏離現實是眾所皆知的事實，因此造成的房地價不合理上漲也造成廣大民怨，

如今要走向正常的道路或許將引起既得利益者的反抗，但防堵市場的投機不也是居住正義的一環嗎？稅制改革或可併同稅基與稅率通盤檢討，而內政部願意以更好的方式強化土地價格的代表性，這是重要的基本工作，應給予支持。

2016年11月07日

記者楊宗憲/聯合報

<https://goo.gl/nAFaSQ>

都更健檢 專家：5大類危險房屋最迫切

紐西蘭再度發生強震；總統蔡英文主持執政決策協調會議，討論老舊住宅都更。結構技師戴雲發表示，其實在嚴重土壤液化區、海砂屋等5大類危險房屋才是最該先接受房屋安全健檢。

紐西蘭南島城市基督城附近，當地時間11月14日陸續發生兩次規模7.8和6.8的強震，已知2人死亡；基督城曾於2011年遭規模6.3地震重創，造成185人喪生，如今才相隔短短5年又再次發生強震。

總統府14日晚間召開執政決策協調會議，討論老屋更新問題。蔡總統指示三點，應從增加老屋容積誘因與獎勵規範；並希望公股行庫積極參與都更；相關部會協調整合都更條例修正、設立專責機構以及金融機構參與等，和地方政府共同努力。

台灣建築安全履歷協會理事長，結構技師戴雲發表示，政府推動都更

多年因配套不足無顯著成效，要有效突破當前困境，政府必須拿出誘因、資源與有效的配套方案，優先協助處理居住安全有明顯危機的社區，從結構安全來看看到底有哪些建築最迫切需要被好好檢視。

他認為，最急須房屋健檢的五大類危險建築包括土壤液化嚴重地區建築、海砂屋建築、順向坡地區建築、921、331或206地震損害較嚴重的建築、921地震前設計興建的平面配置設計較為不佳的建築。

戴雲發建議政府以快篩方式找出並協助這5大類危險房屋的住戶進行補強或都更重建，而不是知道有急迫性待處理的危險建築卻毫無作為，等著悲劇再次發生。

政府應帶頭做出成功案例，找出一棟危險建築或劃定一個示範區域，給予獎勵並協助做出成功模式，讓民眾感受都更改善生活品質、居住環境，

改變都更的負面印象，實質讓大眾看見執行效益，才能有效增強民眾對都更的信心度，加速老舊及不安全建築都更的腳步。

他強調，在建築安全品質獎勵政策上，各地方政府推行的都更補助及獎勵制度，均在最後查驗階段的「書面審查」。政府應改成積極有效的「第三方查驗」及安全品質能讓大家共同檢視的「建築安全履歷」，以防止如維冠大樓不肖建築團隊偷修改設計圖或偷工減料的情形再度上演，政府加速推動「防災型都更」的美意，若在未嚴格把關下，很可能原地重建了一棟新的不安全的建築。

2016年11月15日

中央社

<https://goo.gl/NnUQCn>