



M 電子報 台灣物業管理學會

Taiwan Institute of Property Management

第 119 期

2016/12/01

公宅住戶 將可成立自治會

生活十大痛點有解方

安全疑慮房屋限期都更 最高容獎 50%

工時長薪水低...保全+大廈管理勞檢 36%違法

老宅注入新活力 社區規劃師來了

科技•數據•物業管理價值論壇 歡迎報名

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

公宅住戶 將可成立自治會

公共住宅要「好」，除了興建品質，管理效率更是關鍵。日前興隆公宅 1 區居民反映物業管理公司管理情況不佳，都發局研商後，決定協助住戶成立自治會，未來可針對社區維護、修繕等做成決議，經市府核可後執行。都發局表示，預計明年大龍峒公宅新的一批住戶入住後，也會將這套制度引入社區。

興隆公宅 1 區住戶之前向議員簡舒培陳情，指社區部分地點髒亂無人理、菸味亂竄，物業管理公司未積極處

理；簡邀市長柯文哲到場了解後，柯承諾會成立住戶大會，讓居民參與管理。

北市目前完工的公宅，只有興隆 1 區和大龍峒全棟都是公宅；都發局表示，因居民不是房屋所有權人，無法依法成立管委會，便改用自治會形式。與住戶討論後已訂定「台北市興隆公共住宅住戶自治會組織章程」，272 戶預定要選出 11 位委員，由票數最高、次高者擔任主委與副主委。

關於自治會的權利義務，組織章程規定可以申請設備的修繕、改良，和



北市都發局將協助興隆公宅 1 區成立自治會。(陳芃攝)

決議社區其他管理維護事項，主委每年召開 4 次常會，決議須送都發局核定。都發局表示，未來像是吸菸管理，或是否要畫定吸菸樓層等問題，就會和自治會討論，但調整租金、更換物業管理公司等涉及政策的議題，不在自治會決議範圍。

將來自治會運作勢必需要經費，

都發局說，仍在考慮要開放自治會收費，或從管理費撥款支應。預計明年 1 月底大龍峒公宅租約到期、新住戶入住後，也會把這套制度引進社區。

目前興隆公宅 1 區的自治委員還「難產」，讓原定 11 月初的選舉至今無法舉行。簡舒培推測，應是陳情後，物業管理公司有改善，居民對此事較

沒那麼著急，且都發局也消極處理；但她說，還是應該給住戶自治權利與義務，決定環境問題該怎麼處理。

2016 年 11 月 30 日
記者陳芃/中時電子報
<https://goo.gl/SSp24K>

生活十大痛點有解方

工研院產業經濟與趨勢研究中心 (IEK)，長期致力於觀測科技產業趨勢脈動，並自 2013 年開始每年發表 IEK 專刊，探討當前最重要的產業議題。根據聯合國公布的「世界都市化前景報告」，全球 70 億人口中有半數居住在都市地區，其中擁有超過一千萬人口的「超級城市」已從 1990 年的 10 個增加為現在的 28 個。另根據我國內政部調查，臺灣人口持續往六都集中，近七成的人集中在六個直轄市。都市化所衍生的治安、塞車、汙染...等等問題，越來越需要仰賴科技力量介入解決，這正是打造「智慧城市」的必要性。

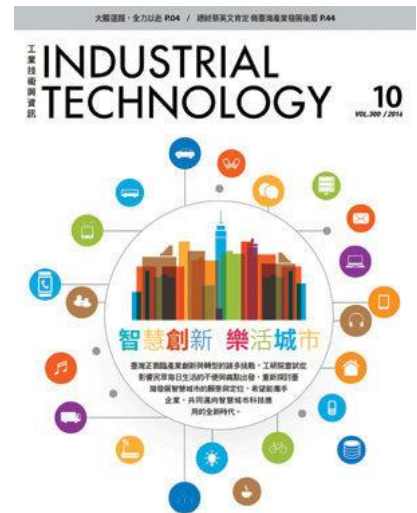
從市場發展角度來看，智慧城市的主要訴求就是解決人民生活的痛點，而其中的每一個解方都有可能形成新興的市場需求。透過多方研究，工研院 IEK 歸納出臺灣十大在地民眾生活痛點，分別是食品安全、災害防治、消費購物、環境監測、居家生活、觀光旅遊、行的便利、能源效率、高齡照護及犯罪預防等。臺灣若能運用

創新科技、政府開放資料、開源軟體或硬體、群眾創意等，針對這 10 大痛點提出解決方案並建立智慧城市產業供應鏈，則臺灣經濟轉型將再添一大動力。

智慧城市如何促成商機蓬勃？基本上，智慧城市的建構需仰賴感測技術、有線 / 無線網路、行動網路與雲端運算等科技，因此智慧城市的建置不僅影響城市運作的效率和品質，也創造龐大的經濟價值，更被視為是智慧型手機之後的最大成長商機所在。世界銀行估算一個百萬以上人口的智慧城市建設，在達到實際應用程度的 85% 後，財富約可增加 2 至 2.5 倍。

結合區域創新 關注在地需求

智慧城市商機誘人，工研院董事長吳政忠於論壇致詞時指出，發展智慧城市的關鍵，在於智慧城市發展與區域創新息息相關，且需與在地需求緊密連結。從這樣的角度出發，在地政府與在地產業必需建立共識，透過在地大專院校及學術機構的鏈結，找



出創新的在地想法並結合製造優勢，共同針對當前生活環境提出改善之道，建立具有地方特色的智慧產業，「這也正是工研院近年積極扮演的角色，透過智慧科技加值，協助產業升級。」吳政忠強調。

他同時也提到，「城市的主體是人，一定要『以人為本』，我們不能再獨尊效率經濟，我們必需懂得觀察人的生活、人的需求，因此當務之急就是要培養出結合科技及人文專長的數位跨領域人才，工研院已長期投入相關人才的培育。」

智慧城市火車頭 拉動臺灣產業升級

工研院院士、智融集團董事長施振榮於論壇致詞時也表達相同看法，「我們現在應該要走到微笑曲線的最右邊，也就是使用者需求及服務，我們需透過科技、人文、製造的跨領域結合來解決問題，目標就是讓人類活得更快樂、更舒適。」

看好智慧城市的發展，工研院院士聯誼會已成立智慧城市推動小組，期望能以智慧城市為火車頭，來拉動臺灣其他產業前進升級。施振榮並提醒臺灣業者應該一改過去以服務西方歐美市場為主的觀念，因為智慧城市的主戰場是在亞洲。

工研院 IEK 主任蘇孟宗指出，臺

灣擁有適當的國土、適當的人口，且擁有深厚的資通訊產業實力，發展智慧城市的條件不輸其他大城市，非常適合做為各種智慧城市解決方案的試驗場域，「針對臺灣的在地問題找到解方，透過複製，在國外也能創造市場。」

學習先進典範 IEK 專刊提出關鍵解方

臺灣究竟該如何發展智慧城市，蘇孟宗建議應學習英國與新加坡等先進國家的新興模式，包括，以人為本，解決在地問題；從大型公司主導，轉向擴大公民參與；以及利用開放式平台，促成創業生態圈，激發跨界跨域創新動能等。

為集思廣益，此次論壇亦邀集臺

北市副市長林欽榮、臺灣雲端運算產業協會副主任委員吳漢章、聯安醫院執行院長吳右任、龍吟研論總監李竺姮、宇萌數位科技創辦人白璧珍等各界領袖參與，共同描摹臺灣智慧城市發展的新願景（表）。此外，2016 IEK 專刊《解問題：智慧創新 樂活城市》已針對臺灣發展智慧城市的定位及策略已提出諸多深入解析，並針對各項關鍵議題提出解決方向，值得有志人士探究箇中商機及市場可行性，為切入智慧城市產業及早做準備。

2016 年 11 月 16 日
記者陳玉鳳/聯合新聞網
<https://goo.gl/EovZB5>

安全疑慮房屋限期都更 最高容獎 50%

為加速都市更新，新北市推動「防災型都更」2.0 方案，將制定《新北市防災建築再生自治條例》，經專業技師鑑定有安全疑慮之房屋，取得百分之百所有權人同意，一年內拆除，給予 50% 容積獎勵，不用依循都市更新條例的冗長流程，草案最快明年送交市議會審議。

建築物鑑定費用 社區免出資

市長朱立倫表示，過去都更推動緩慢，卡在行政程序冗長，民眾整合困難，自治條例以加快程序、提高容積獎勵及稅捐減免提高誘因。都更處長張溫德表示，防災型都更 2.0 方案，

包括主動輔導、擴大資金補助、訂定自治條例三大面向，目前新北市一千多件老屋健檢案，其中五十二件疑為海砂屋，被判定須立即修復或重建，另有三十六處列管追蹤的海砂屋，市府主動派遣都更推動師蹲點輔導。

依過去經驗，部分住戶尚未進入整合階段，已為了建築物鑑定費用爭論不休，以往須完成鑑定取得證明，市府才提供補助，新方案將從都市更新基金提撥五千萬元，補助海砂屋鑑定或建物結構耐震評估，社區免出資，若鑑定結果為需要補強者，工程經費補助從目前的 50%，提高至 75%，減少整合過程的不確定性，

降低財務負擔。

都更處長：蘿蔔與棒子都要運用

「蘿蔔與棒子都要運用！」張溫德表示，經判定有結構安全疑慮的建物，取得全部所有權人同意，限期一年內拆除，不須經過審議，可獲 50% 容積獎勵，市府提供搬遷期間租金補貼，重建期間與重建後四年享有地價稅、房屋稅減免措施，若不限期改善，將祭出鐵腕，依建築法第八十一條限制居住或強制拆除。

新北市都市更新學會理事長蔡仁捷認為，市府政策能提高民眾自主更新意願，接近「一坪換一坪」的目標，對

於推動防災型都更或海砂屋改建，具有正面幫助，他舉日本為例，站在預防災害角度，凡判定有安全疑慮之建物，政府主動出擊，給予高額容積獎勵，他樂見市府釋出善意。

都市更新研究發展基金會執行長丁致成持肯定態度，但他認為執行恐遭遇困難，補助鑑定費雖能提高住戶參與誘因，萬一被鑑定為海砂屋或危險建物，無法如期整合成功，補助該還給市府嗎？容積獎勵會消失嗎？以九二一災損建物來看，百分之百同意拆除重建的案件僅是鳳毛麟角，無法整合者仍占多數，需要更周延的都更機制介入。



自治條例草案規定經判定為海砂屋須立即修復或重建者，若取得百分之百所有權人同意，一年內拆除，可獲五十%容積獎勵。(都更處提供)



新北市老舊社區多，市府推動防災型都更，讓法令、資金與技術全面到位，提高民眾參與都更誘因。(記者賴筱桐攝)

2016年11月23日
記者賴筱桐/自由時報
<https://goo.gl/ZAMHzJ>

工時長薪水低...保全+大廈管理勞檢 36%違法

保全業及大廈管理員都屬工時長，薪資低行業，勞動部 2016 年 5、6 月間針對保全業及大廈管理業進行專案勞動檢查，120 家中有 44 家有違法情事，違法比率 36.6%，其中仍以加班未給加班費、未給假日工資及超時加班最嚴重，占違法案件一半以上，其中大廈管理業與未給加班費、超時加班等案件更占六成七。

一般社區及大樓都由保全人員或大廈管理員負責社區安全維護，因此兩者工作時間都很長。

勞動部於 2016 年 5-6 月間針對全國保全服務業及物業管理事業機構（即大廈管理）各 60 家實施勞動條件檢查，檢查重點包括工時、例假、休假、工資給付及勞保勞退等事項，



結果共 44 家發現違法情節，各地方政府總計開罰 244 萬元，並已公布違法名單。

違法事項中，保全服務業共計 36 項，其中以加班未給加班費八件最多，其次是超時加班及未達基本工資各六件，假日未給工資或休假

日上班未給加倍工資各五件。受檢公司中，台灣士瑞克保全公司(新北市)、鴻銳保全公司(新北市)、遠泰保全(台南市)及起將保全公司(台南市)都違反三項法令。

大廈管理業總計違法案件 28 件，以加班未給加班費八件最多，其次是

超時加班六件，未給假日工資或休假日工作未給倍工資五件，三項合計 19 件，占違法案件 67%。其中以德安國際公寓大廈管理公司（台北市）同時

違反加班未給加班費、超時加班、應放假未給休假及每七天休給一天休息四項最多。

2016 年 11 月 18 日
記者陳素玲/聯合新聞網
<https://goo.gl/4Be50G>

老宅注入新活力 社區規劃師來了

隨著北市經濟中心轉移，老舊街區逐漸衍生建築安全堪虞、公共空間不足及生活機能不佳等問題。為此台北市政府提出「都市再生計畫-社區規劃師工作室駐點」、「Open Green-打開戶外綠生活新公共空間」、「老屋新用計畫」、「廣告物社區營造示範」等措施，推動老舊社區活化。

市府進一步表示，2015 年隨著大同再生計畫、士林再生計畫、中正萬華復興計畫、東區門戶計畫推動，市府以「社區規劃師工作室」長期駐點，打造溝通平台，因應地區不同特性，衍生出三種經營模式類型：策略議題型、人文脈絡型、鄰里經營型。

若是策略議題型(同德街駐點、中興街駐點)，將以主動出擊拜訪為主；人文脈絡型(迪化街駐點、剝皮寮駐點)則以在地駐點經營社區及社群網絡為主；而鄰里經營型(昌吉街駐點、



東園街駐點)兼具兩者優點；各社區規劃師工作室亦因應網路世代，透過臉書更新工作室經營情形與相關市府計畫資訊。

另結合北市社區營造相關人才（社區規劃師、青年社區規劃師、儲備社區規劃師及社造人才），市府也以「Open Green」計畫為核心理念，透過社區提案徵選，打開都會綠生活

空間，進行規劃設計與實作，加強獲選社區培訓交流與空間資源媒合。此外，也以「老屋新用計畫」媒合配對相關老屋，輔導團隊進駐與空間活化，並以「廣告物社區營造示範」與社區共討論城市美學，以廣告物作為實踐。

2016 年 11 月 30 日
住展房屋網
<https://goo.gl/kYd5av>

科技•數據•物業管理價值論壇 歡迎報名

物業管理長期處於地產與建築產業鏈的末端，默默服務於萬民大眾，但也是產業鏈條中最接近消費市場的前端，科技的驅動與資本的覺醒

已開啟物業管理價值時代。

腳踏實地與仰望星空是“物業之道”的兩面。腳踏實地基於優勢資源與能力的強化，努力將物理近距離

變為心靈貼近，這是物業企業的競爭之本；仰望星空基於企業發展追求，致力快速的資源整合並將優勢轉化為市場勝勢，這是物業企業價值所在。

時間：2016年12月17日

支援單位：山東宏泰物業 / 山東魯商

自由報名，社會報名需事先申請，審核

地點：山東濟南山東大廈能源廳

物業 / 山東誠信行物業...

後確認名額。

主辦：英國特許房屋經理學會

遠洋億街區

報名請洽：02-25313162 陳婉玲秘書

臺灣物業管理學會

論壇規模：200人；

報名截止至12月10日

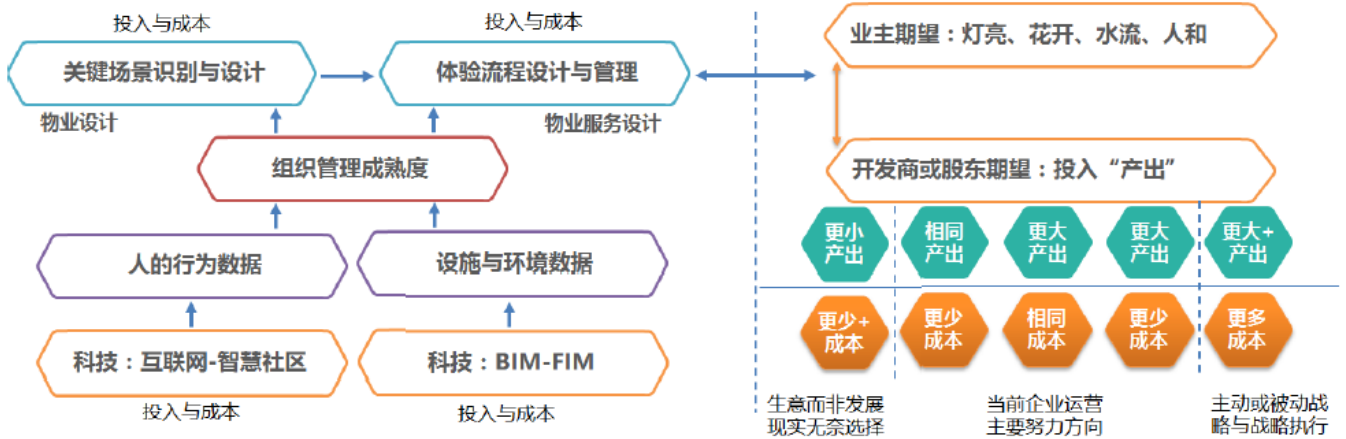
濟南市物業管理協會

論壇費用：免費；

Email: service@tipm.org.tw

承辦：VENCI-CIH 中國學習中心

CIH會員、濟南市物協會員企業



主題		嘉賓
9:00-9:10	致辭與開場	特邀嘉賓致辭（濟南市物協領導等嘉賓） 主持嘉賓：韓玉峰山東宏泰物業發展有限公司總裁， 濟南市物業管理協會副會長
9:10-10:10	物業設計與 物業服務設計	陳品峯英國國際管家協會管家、中華國際酒店式公寓發展協會理事長、知名物業設計 顧問、物業設計暢銷書作者、25年建築物業經驗
10:10-10:30		交流與挑戰環節
10:40-11:20	智慧社區與物企管理 成熟度	孫林億街區發起人、總經理、註冊物業管理師、武漢大學軟體工程碩士、于華潤置地、 遠洋地產等大型物業企業從業多年
11:20-12:00		交流與挑戰環節
12:00-13:00		簡餐交流與午休
13:00-14:00	預防性設施管理與物 業服務品牌	侯國強劍橋大學碩士、中海實業副總裁（局級），中海油大樓、協和醫院等全國服務 運營標杆專案總負責人、為主起草北京市醫院後勤物業管理條例，並出版多部物業管 理專著
14:00-14:20		交流與挑戰環節
14:30-15:00	社群行銷與物業企業 行銷	官輝華北大MPA、同濟EMBA、CIH中國研究中心主任、VENCI基準建築文化中心主 任
15:00-15:30		交流與挑戰環節