



# M 電子報 台灣物業管理學會

第 125 期

2017/03/01

Taiwan Institute of Property Management

台灣物業管理學會 2017 年第六屆第二次會員大會

[交流分享]中國寧夏-銀川建發物業赴台“取經”

危險老屋重建 產值衝 2.7 兆

北市預售屋銷售管理新制 好壞建商上網一覽無遺

保存大溪老街歷史建築 「源古本舖」修復中

想拿百萬獎金！快參加 Open Data 創新應用競賽

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：西南交通大學 BIM 工程研究中心

聯絡方式：陳婉玲 小姐

02-2531-3162

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

## 台灣物業管理學會 2017 年第六屆第二次會員大會

各位敬愛的全體會員：

台灣物業管理學會 2017 年屆滿十一週年，回顧年來本屆的會務活動，承蒙秘書長、秘書，以及各委員會主任委員所帶領的委員們，無私奉獻，主動投入，會務活動與出版刊物，才能正常如期運作，理事長在此敬表由衷的感謝。

今年會員大會，並非選舉年，除了例行的理事會、監事會之會務報告外，我們特意安排兩項專題演講：

會員大會 會場位置圖



專題演講：從「台味服務」談物業管理服務業之新挑戰  
講者：沈方正(老爺酒店集團 執行長兼礁溪老爺酒店 總經理)

專題演講：海外投資不動產交易與物業管理  
講者：呂宗儒(川元昕建設 總經理)

演講者均是當前物業管理相關實務界的佼佼者，可以從其嶄新的專

業背景，擬進行的專題演講主題與內容，提供物業管理今後可發展的新方向與新機會。期盼全體會員們，能撥冗親臨大會，取新知、見熟友，團聚慶祝。

本次年會特別考量深入服務團體會員，所屬單位或公司人員也有參與及分享機會，嘗試首創專題演講時段，以視訊會議方式，轉播報導一小時。

學會特別出版《電子報》第五集，第101期~第120期彙集，贈送出席大

會會員。

最後，我們希望透過會員大會的交誼互動機會，聽取全體會員的服務需求與寶貴建議，以作為學會推動下一個十年會務的重要依據。

在此誠摯地邀請您報名，撥冗參加本次會員大會活動！

黃世孟理事長

台灣物業管理學會

2017年03月01

【大會時間】 2017年3月25日(六)下午1:30報到 2:00至5:00年會

【大會地點】 台北市中山區長春路176號4樓(國賓影城隔壁，長春國小對面)

【主辦單位】 台灣物業管理學會

【聯絡通訊】 電話:02-2531-3162，電傳:02-2531-3102，學會陳婉玲秘書

#### 【大會議程】

時間	活動內容	
13:30 – 14:00	會員報到	
14:00 – 14:15	黃世孟理事長致詞	
15min	貴賓致詞	
14:15 – 15:00	專題演講：從「台味服務」談物業管理服務業之新挑戰 講者：沈方正(老爺酒店集團 執行長兼礁溪老爺酒店 總經理)	專題演講 視訊轉播 團體會員 單位與公司
45min		
15:00 – 15:20	休息、茶敘	
15:20 – 15:35	專題演講：海外投資不動產交易與物業管理 講者：呂宗儒(川元昕建設 總經理)	
15min		
15:35 – 16:15	理事會報告(杜功仁秘書長) 監事會報告(林世俊常務監事)	
40min		
	提案討論	
16:15 – 16:30	一、台灣物業管理學會2016年度收支決算，提請討論。 二、台灣物業管理學會2017年工作計畫，提請討論。 三、台灣物業管理學會2017年度財務預算，提請討論。	
15min	臨時動議	
16:30 – 17:00	禮成；茶敘、會員交誼	

學會提供會員以下資料文件：

1. 《會員大會手冊》一冊
2. 《物業管理學報》第八卷第一期一冊
3. 物業管理經理人精業培訓班第三期招生簡章

4. 《電子報》彙集第五集 一冊(僅提供出席會員)

更多相關消息請至[台灣物業管理學會網頁](#)或[粉絲團](#)

## [交流分享]中國寧夏-銀川建發物業赴台“取經”

由英國特許房屋經理學會 CIH 中國學習中心牽線，2017 年 02 月 03 日台灣物業管理學會接待銀川建發物業管理公司 趙長青 總經理 親率項目管理團隊一行 16 人赴台，就高端住宅、高端寫字樓、智慧物業管理、物業精细化管理服務、社區生活服務、物業資產經營管理等方面深入學習交流，由本會國際交流主委 高金村 執行長陪同交流。

並且參訪台北 101 大廈，在總監陳振翔先生的陪同下詳細了解了綠色建築的魅力所在。

同日下午，參訪新莊一品莊，由黃理事長、郭紀子董事長進行學習交流，雙方從企業文化、項目管理、社區活動、資產經營、精細服務等方面暢所欲言。最後前往景文科技大學參訪，由 陳王琨 研發長接待交流，了解到該校在培育物業管理人才方面的努力以及該校實際運用在校園物業管理的案例解說！

2017 年 02 月 15 日接待北京海峽之窗經濟文化交流中心董事長，兩岸老齡產業促進協會秘書長楊曉平先生，就學會課程培訓，台灣高端物業遊學，兩岸相關業界交流投資事宜交流，對方允諾全力促成年度京台論壇中增列物業管理子論壇。

台灣物業管理學會  
2017 年 03 月 01





## 危險老屋重建 產值衝 2.7 兆

內政部長葉俊榮 2017 年 03 月 01 日表示，全台 3.4 萬棟有災害風險疑慮的老屋若能全數重建，粗估將創造 2.7 兆元產值，不只達到防災效果，更可創造經濟動能。

內政部本會期將提出「都更三法」，包括「都市危險及老舊建築物加速重建獎勵條例」、「國家住宅及都市更新中心設置條例」及「都更條例」，盼從制度改革強化都更動能、改善居住環境。葉俊榮昨至立法院內政委員會報告都市危險及老舊建築物加速重建獎勵條例草案時指出，此案不只有防災、安全意義，也有經濟效益。

據內政部不動產資訊平台統計，全國 30 年以上建築約 384 萬戶，其中屬於四、五層樓者約 8.6 萬棟，再依過去執行公有建築物耐震檢測經驗，其中約四成耐震係數不足；以此推估，約 3.4 萬棟屬於四、五層樓的建築物經建築物耐震評估後，將有災害風險疑慮。

葉俊榮指出，以每棟營造成本 8,000 萬元估算，如果能逐步推動危險及老舊建築物重建，創造的營造產

值約 2.7 兆元，且「三年內會看到具體成果」。

葉俊榮說明，危險及老舊建築物有急迫重建必要，實務卻常受限更新單元劃定基準限制、基地規模不見得適用都市更新條例獎勵規定，或都更程序冗長、不易推動，加上現行法制對危險建築物只有強拆規定，欠缺獎勵機制，內政部因此另訂都市危險及老舊建築物加速重建獎勵條例，盼加速此類建物重建。

為鼓勵危險及老舊建築物加速

重建，草案明定可適度給予建築容積獎勵，容積獎勵上限為 1.3 倍的基準容積，或原建築容積 1.15 倍；若於條例施行後三年內申請重建，可再給予基準容積 10% 獎勵，因此最高可達基準容積 1.4 倍。

2017 年 03 月 01 日  
記者潘姿羽/經濟日報  
<https://goo.gl/NhFhgo>

### 都市危險及老舊建築物加速重建獎勵條例草案重點

項目	內容
適用建物類型	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 危險建築物：經建築主管機關通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞，應限期補強或拆除的合法建物</li> <li>● 老舊建築物：屋齡 30 年以上、經建築物性能評估改善不具效益，須拆除重建者</li> </ul>
同意門檻	100%
誘因	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 容積獎勵上限：基準容積的 1.3 倍，或原建築容積 1.15 倍</li> <li>● 條例施行後三年內申請的重建計畫，可再給予建築基地基準容積 10% 的獎勵</li> <li>● 建蔽率可依主管機關規定酌予放寬，但以住宅區的基地為限</li> <li>● 房屋重建後，所有權人只要不移轉，房屋稅可終身減半徵收</li> </ul>

## 北市預售屋銷售管理新制 好壞建商上網一覽無遺

消費者過去買賣預售屋，僅能透過廣告、樣品屋去了解屋況，往往容易發生消費爭議。北市府與中央從 103 年進行預售屋聯合稽查，3 年預售屋契約違規率 100%。台北市地政局為了保障消費者，於 2017 年 03 月 01 日發布北市《預售屋銷售管理及聯合稽查作業要點》，鼓勵建商填寫「契約自主檢查表」或送至不動產開發公會進行定型化契約預審，通過的建商名單將上網公布，讓民眾得以挑選優良建商。

地政局地權及不動產交易科長沈瑞芬表示，因消費者在預售屋買賣僅能透過廣告或買賣契約書了解屋況，常常會發生爭議。地政局與法務局、建管處及國稅局 103 年辦理預售屋聯合稽查，3 年共查了近百家，違規率 100%；統計去年所有消費爭議案件來源中，預售屋就佔 55%。

沈瑞芬說，這次修正包括「契約

自主檢查表」及「預售屋定型化契約預審」兩大機制。她解釋，建商未來自行填寫自主檢查表，並交由地政局、公會列案備查，而地政局將不定期針對合格名單抽查。而選擇到不動產開發公會申請預售屋定型化契約預審的建商，通過審查後地政局將不會再抽查。

沈瑞芬補充，地政局是採取鼓勵性質，若建商願意配合就會公布上網，讓消費者可以憑資訊擇優；反之，若廠商不配合同樣會公布，還會不定時針

對未合格廠商稽查。

台北市不動產開發公會表示，預審費用是公會代收轉付給審查委員的車馬費，目前尚未確定價格；至於審議時程，公會表示因為定型化契約預審須逐條去看是否符合內政部規定，加上還要跟建商來回補件，理論上要 1 個月。

2017 年 03 月 01 日

記者鍾泓良/自由時報

<https://goo.gl/eph9ea>



## 保存大溪老街歷史建築 「源古本舖」修復中

大溪老街上一棟擁有 180 年歷史的老建築「源古本舖」，建築完整保存三進式格局，擁有老房子少見的雙店面、雙中庭；並於 98 年由桃園市政府文化局登錄為歷史建築；桃園市文化局於 2017 年 03 月 01 日宣布，源古本舖第二、三進修復及再利用工程正式開工，預計 2018 年 8 月完工。

文化局表示，這棟老屋昔日是大溪人最喜愛的老餅舖「古裕發商號」店舖所在，走過百年歷史，雖然已不再經營糕餅，但在古家後代子孫致力於保存維護歷史建築的群策群力下，逐漸化身為大溪地區獨具歷史文化特色的藝術基地。

事實上，「源古本舖」在民國 101

年時便獲得文化部文化資產局補助完成第一進屋面修復，為使歷史建築可以更加妥善修復及再利用，桃園市政府再次向文化部文化資產局申請補助修復經費，總經費達 4,086 萬 4,000 元整，由文化部補助 2,247 萬 5,200 元，市政府配合 1,430 萬 2,300 元，所有權人自籌 408 萬 6,400 元。

此次修復範圍包含歷史建築第二進、第三進及附屬空間，預計於 2018 年 8 月完工。

文化局強調，未來在修復過程中，工地現場將成為「歷史建築實境修復教室」，提供各國內大專院校之建築及文化資產等相關系所實務教學場域；並在修復之後，持續提供精緻茶食的

糕點與茶飲，以推廣雋永馨香的茶文化，同時延續「古裕發」商行原糕點產業精神，並提供一處充滿大溪聚落與和平路街道故事的敘事場所。

桃園市副市長游建華表示，曾獲文化部「古蹟歷史建築管理維護」特殊表現獎的「源古本舖」，對歷史建築永續經營的精神著實令人驚豔；相信

本次修復二、三進空間後，能有更新更永續的經營模式，為大溪和平路歷史街區提供一優良保存及再利用範例，並期盼能逐步推廣至整體歷史街區。

2017 年 03 月 01 日  
記者李書璇/NOW 今日新聞  
<https://goo.gl/XyvsDA>

## 想拿百萬獎金！快參加 Open Data 創新應用競賽

為強化政府防救災開放資料運用及促進民眾運用防災地圖，透過競賽鼓勵各產、官、學界運用防救災開放資料，發展實用且具創意之產品或服務，內政部消防署與經濟部工業局合作共同舉辦「Open Data 創新應用競賽 - 個人版防災地圖應用」活動，即日起開放一般民眾及新創企業報名參賽，活動累積獎金最高可達 100 萬元。

為促使民眾運用開放資料，透過挖掘、重組、混搭等方式，發展具創意與實用價值之產品或服務，經濟部工業局舉辦 Open Data 創新應用競賽，邀請政府及企業設立組別，以協助解決施政、營運議題進而提升服務品質，以及鼓勵創意與創業發展。

競賽以產品或服務由創意構想轉變為產品之流程進行規畫，並將評選分為海選、複選、商業化驗證檢核與商業化募資發表評選四階段進行，由評審針對各團隊產品或服務構想書，從適切性、創新性、市場性及可行性等面向進行審查，於複選晉級之

團隊將於頒獎典禮進行公開表揚，並可獲得競賽獎金及獎狀，進入商業化驗證期及商業化募資發表之晉級團隊，均可獲得更高額的獎金。

內政部消防署表示，活動中設立「個人版防災地圖應用組」，鼓勵民眾及新創企業運用政府資料開放平臺或網路可搜尋之開放資料，以防救災資料為主(如各類災害潛勢、歷史災害、及時災情點位、避難處所等)，整合創新、日常服務之與地理資訊相關開放資料，以提供民眾、企業或政府服務為目的，發想出可供個人線上存取或網路報案之電子化防災地圖產品(如網站地圖或 APP)等。

希望透過政府防救災開放資料運用，促使防救災地圖效益最大化，供全國民眾得以了解周遭災害潛勢及隨時掌握災害情報，預作整備應變，以提升整體政府與民間之災害應變能力。

參賽須知說明會將分別於 2017 年 3 月 7 日(台北場)及 3 月 9 日(高雄場)舉辦，現場並邀請 105 年度競賽獲獎團隊經驗分享，機會難得，趕快報名。參賽須知說明會報名：<https://goo.gl/yFPE4s> 競賽詳情請見網站：<https://goo.gl/Ra9gxA>。

2017 年 02 月 26 日  
記者葉書宏/中時電子報  
<https://goo.gl/LVQRQg>

**OPEN DATA 創新應用競賽**  
Data for Life Data for the Future

我要報名 聯絡我們 計畫網站 累積金獎

**Open Data 創新應用競賽說明會將於 3/7(二)台北、3/9(四)高雄舉辦，歡迎踴躍報名！**

**競賽宗旨** 為促進民眾運用開放資料，透過挖掘、重組、混搭等方式，發展具創意與實用價值之產品或服務，Open Data 創新應用競賽設立大會指定類之開放資料應用組，並擴大邀請政府及企業設立組別，以協助解決施政、營運議題進而提升服務品質，以及鼓勵創意與創業發展。

**聯絡資訊** 競賽聯絡人：(02)2577-4249 #218 許小姐、#368 李小姐  
e-mail：[od@image.tca.org.tw](mailto:od@image.tca.org.tw)  
服務時間：星期一至星期五 09:00 AM - 05:00 PM  
請踴躍到 Open Data 創新應用競賽最新消息! [加入粉絲團](#)

**個人版 防災地圖應用組**  
中央氣象局 開放資料平台  
**DATA.COA**  
農業開放資料應用組  
經濟地理資料應用組  
Zenbo 機器人應用 您來開發!