



M 電子報 台灣物業管理學會

Taiwan Institute of Property Management

第 135 期

2017/08/01

『不動產營運與物業管理』研習班之結業感言
波浪板老建築藏石綿危害 致癌每年恐破百件
前瞻智慧建築與生活提升台灣競爭力 廖俊智、鄭文燦都支持
實價登錄推 2.0 版 門牌全都露

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

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

聯絡方式：(02)2245-8000

『不動產營運與物業管理』研習班之結業感言

中華民國不動產協進會主辦、台灣物業管理學會協辦之『不動產營運與物業管理』研習班，授課時間從 2017 年 6 月 15 日迄 7 月 20 日為期六週，每週星期四下午 13:30-17:00，合計 52 位學員報名，合計選課 294 堂課。研習班開課式，由中華民國不動產協進會林長勳理事長致詞，啟開序幕。

回顧主辦動機與推展班務

台灣不動產每年新屋興建數量逐年減少，既有積累成屋數量快速



增加。就不動產開發建設業之永續經營觀點而言，(一)為確保提升新屋的建築總體品質，認同規劃設計階段導入前期物業顧問服務，不但重要且彰顯價值。(二)建案交屋後建築物漫長生命週期，仍存在永續經營服務商機，為提升不動產資產營運與管理能力，

迫切需結合優質物業管理服務。因此，中華民國不動產協進會，邀協辦單位台灣物業管理學會合作，開授「不動產經營結合物業管理」研習班。研習領域含「物業管理與設計」與「行銷與資產營運」，邀請理論結合實務講師，課程規劃六個領域與十二講題。

回顧啟動主辦與協辦研習班務，規劃有品牌的講師群與十二講題，頗容易。開始公告招募學員，推展研習班報名課務，真困難，沒想像中那麼容易招募學員。班務工作人員曾經向我建議，期望協進會與學會兩團體的全體理事與監事，每位協助推薦一位學員報名，即可大功告成。回想這個建議，太天真了。所以，我寫研習感言第一句話，感謝 52 位報名學員。

感謝授課講師與講題

邀請講師、規劃講題是我的工作，需要費時備課與準備講義，如此微薄的講授鐘點費，再次感謝參與講師的爽諾，以下簡介講師及講題：

一、房產前期物管



朱貴章(世聯顧問有限公司負責人)從建築全生命週期談前期物業顧問介入不動產開發之理論與實務

黃世孟(台灣物業管理學會理事長)從物業管理觀點探討公寓大廈住戶減繳管理費之建築設計方法



二、BIM+PM 物管



陳清楠(建築師)探討 BIM 整合智慧建築標章與設施管理指標之應用



謝博全(台灣宗陸智能工程有限公司 CEO)BIM+FM+IoT - BIM 住宅智慧化設施物聯網

三、綠建築與整維修繕



林世俊(良源科技股份有限公司董事長)從建築碳足跡談服務創新的智慧

綠建築跨平台管理系統之效益



徐春福(國霖機電管理服務公司總經理)從智慧化設施與設備保固維護觀點談建築長期修繕計畫

四、經營與行銷



張麗莉(龍寶建設公司董事長)幸福生活的園丁 - 因為用心所以幸福



王俊傑(海悅國際開發總經理)建設公司如何設計規劃來結合物管服務提高房屋去化成效

五、減碳與物管



林憲德 (成功大學建築學系教授) 建築物碳足跡評估認證與不動產發展商機



張建榮 (信義之星公寓大廈管理維護公司總經理) 不動產開發商如何評選與督導物業管理服務公司之關鍵要領
六、公設與規約



徐源德 (真禾機電股份有限公司總經理) 以公設點交為軸心回顧與展望任務週期



劉智園 (律師) 從住戶生活糾紛訴訟案之回饋、啟發公寓大廈管理規約之研擬

開辦視訊專題講座

研習班結業式在講師與學員把酒言歡聚餐中畫下句點，雖是本次研習班結束，卻又是啟動視訊專題講座新業務。

我有三個夢想，(一)舉辦報名繳費的研習班、培訓課程，今後必須採用時代進步的網路視訊通訊科技，不必再麻煩學員來研習會場，而是學會會務主動進場到學員的家。會務趕緊製作視訊專題講座的講師與講題名單，期盼台灣物業管理學會，趕快端出名廚與名菜。(二)舉辦報名繳費的研習班、培訓課程，製作授課講義的內容或品質，水準需能令每位學員愛不釋手，動念珍惜且保存。期盼台灣物業管理學會主辦單位，懂得盡責要求。(三)旅遊結合學習已形成一種新行業，研習培訓結合參訪案例，必定也是一項有魅力的創新服務。期盼台灣物業管理學會，慎選亮點特色的典範案例，安排學員與講師有互動機會，也許是下階段發展的新挑戰的新方向。

2017/07/28
台灣物業管理學會
黃世孟理事長



波浪板老建築藏石綿危害 致癌每年恐破百件

第一類致癌物石綿現雖已禁用，但仍許多民眾生活在石綿建築或有拆除工人面臨石綿危害，只要有波浪板、石綿瓦的老舊建築可能都隱藏危機。台大公衛學院研究發現，與石綿傷害指標疾病「間皮瘤」近年發生率快速增加，估計 2020 至 2030 年每年新發個案恐破百件，甚至與肺癌相關，呼籲政府全面統計並標示國內石綿建築。

台大公衛學院 2017 年 7 月 19 日舉辦《致命粉塵》新書發表會，台大健康政策與管理研究所教授鄭雅文指出，因石綿具有隔熱防火效果，石綿普遍用在建材上，在 1970 到 1980 年代使用到高峰，甚至被用於香菸濾嘴。

鄭雅文指，國內於 1990 年禁用，但政府至今未全面統計國內到底有多少石綿建築，即便認為石綿建築，在拆除作業時防護不足仍造成石綿粉塵吸入；只要在 1990 年之前建造、有波浪板或石棉瓦的建築，可能隱藏石綿危機。

鄭雅文說，石綿暴露道疾病發生潛伏期長達數 10 年，因此近年相關疾病快速增加，10 多年前每年間皮瘤發生個案約 50 多件，推估 2020 至 2030 年每年新發個案恐超過百件；另國人癌症十大死因之首的肺癌，也恐與石綿粉塵危害有關。

鄭雅文表示，政府應儘速建立石綿相關產業或建材的通報機制，並加

強石綿產品的標示，讓民眾與勞工充分了解。

她也強調，石綿若是沒有破碎，就不會釋出致癌粉塵，建議拆除時要有完整的防護，包含 N95 口罩等，或噴水採濕式作業，降低粉塵危害。

2017 年 07 月 19 日
記者江慧珺/蘋果日報
<https://goo.gl/VbUf2g>



前瞻智慧建築與生活提升台灣競爭力 廖俊智、鄭文燦都支持

桃園市政府與前瞻社共同舉辦「前瞻智慧建築與生活提升台灣競爭力」論壇，2017 年 7 月 29 日上午在中壢區南方莊園渡假飯店登場，中研院院長廖俊智、桃園市長鄭文燦都出席，他們一致認為，智慧建築與生活是未來趨勢，也是因應環



境變遷的重要思考方向。

廖俊智說，「前瞻」就是要預見未來世界的樣子，也要思考今日應如何因應、如何準備，其中智慧建築可以從綠建築的構想持續前進，若未來每棟大廈同時也是植物工廠，除了能自給自足、減緩能源短缺問題，也能減碳，維護環境的永續發展。

鄭文燦也認為，政府應扮演推動智慧

建築與生活的重要角色，所以在桃園市新建的社會住宅，雖然經費考量，只能有基本設計，但也一定會是綠建築。而桃園市政府大量發行的桃園市民卡「一卡多用」，會兼具行動支付等功能並結合各種證件，市民將會因為好用而習慣成為「數位公民」，加入智慧生活的行列。

論壇另針對「突破台灣現狀：邁向

智慧生活」、「桃園智慧建築產業現況與未來」舉辦專題演講，還有「智慧生活的科技應用與趨勢」、「智慧建築產業與綠色永續發展」等議題討論，希望為桃園邁向智慧城市開創新契機。

2017年07月29日

記者周敏鴻/自由時報

<https://goo.gl/43snBq>

實價登錄推 2.0 版 門牌全都露

實價登錄制度 2017 年 8 月 1 日屆滿五周年，內政部端出「2.0」版本，規劃門牌去區段化、建置不動產履歷，預售屋也要即時登錄，拚下會期送進立法院。

內政部地政司司長王靚琇表示，實價登錄制度修法將朝五大方向，務求此制度「更即時、更透明、更正確」，希望這次修法讓不動產市場價格制度更健全；尤其國人已慢慢可接受房價透明的做法，除了改為「門牌全都露」，接下來也會推動不動產履歷，建置完整房屋歷次交易紀錄，這在國外已行之有年，能讓市場更透明。

五大修法方向，首先是門牌去區段化，直接揭露門牌號碼。

現行門牌以 30 號為一個區間，但往往同一區間房價落差很大。

其次，建立歷次交易價格的「不動產履歷」，民眾可查詢到想買的房子是否在過去幾年多次轉手、價格被炒高。

實價登錄，實實在在的好幫手

內政部
不動產交易實價登錄

可供查詢案件：約117萬件
網站造訪人數：約5千500萬人
OpenData累計下載次數：約26萬人次
APP下載次數：約13萬2千次

實價登錄政策，
80%民眾滿意

行政院
Executive Yuan

資料來源：內政部

第三，實價登錄買賣案件申報義務人回歸買賣雙方。內政部官員說明，現行法令是由地政士優先申報登錄，但過去未申報或申報不實遭裁罰的件數，有九成以上是地政士受罰；不過細看受罰原因，多是因業務繁忙或助理不熟悉實務操作造成的人為疏失，並非刻意申報不實。也因此，本次修法擬將申報義務回歸買賣雙方。

第四，預售屋應於簽訂買賣契約書後 30 日內申報登錄；第五，將建商自售預售屋納入規範，建商自行銷售預售屋也應於買賣契約簽訂後 30 日內申報登錄。

另外，現行制度是預售屋代銷契約屆滿或終止後申報登錄，內政部官員坦言，實價登錄制度上路後，確實發現建商和代銷傾向將簽約時間拉長，從原本半年、一年，普遍延長到

一年以上，導致預售屋登錄時間普遍與交易時間有一年半至二年的時間落差，參考價值降低。

為強化「即時」、「透明」的原則，已規劃預售屋不論是委託代銷還是建商自售，都應在簽訂買賣契約書後30日內申報登錄。

2017年08月01日
記者潘姿羽/聯合新聞網
<https://goo.gl/UKiMv9>

實價登錄制度五大修法方向	
修法方向	現況
門牌去區段化	實價登錄採區段化、去識別化的方式揭露，門牌以30號為一個區間
建置「不動產履歷」，可以查詢歷次移轉價格	未標註同一房地的歷次交易狀況
以買賣雙方為申報義務人	申報登錄以地政士為第一順位
預售屋應於簽訂買賣契約書後30日內申報登錄	代銷業者應在委託代銷契約屆滿或終止30日內申報登錄
建商自行銷售預售屋者，應於買賣契約簽訂後30日內申報登錄	建商自售預售屋，可在交屋移轉登記時再做整批登錄
資料來源：內政部、採訪整理	潘姿羽 / 製表



信義之星

www.forseti.biz

科技管理 · 精緻服務

Technology Management
Exquisite Service



信義之星物業擁有豐富實務經驗及管理專長，且具備超過60項如水電工、清潔工、園藝工等人才培訓知識庫及SOP。管理智慧化已成為趨勢，信義之星物業運用企業資源規劃，社區智慧管理理念，研發前檯作業系統，以連鎖概念導入物業管理。信義之星物業服務以差異化策略導入e化系統，創造不同目標市場的需求。

營業項目

- 前期物業
- 小物件物業管理
- 代管期管理
- 社區法律問題處理
- 輔導舊大樓成立管委會
- 跨境物業服務(海外物業管理)
- 社區/商辦/公共建築物物業管理
- 生活服務(飯店式服務)



Our Service

信義之星

信義之星公寓大廈股份有限公司
信義之星保全股份有限公司
電話：(02)7728-8248 傳真：(02)2758-5920
地址：110台北市信義區信義路四段413號3F之2

立即FB按讚並分享



免費提供社區法務諮詢一則

