



# M 電子報 台灣物業管理學會

第 170 期

2019/01/15

Taiwan Institute of Property Management

第五期物業管理經理人精業培訓班招生中 歡迎踴躍報名  
 前進 CES！台新創聚焦「醫療、AI」裝置獲獎  
 北之特樂銀 打造綠裝修健康宅  
 北市 2019 年續推共享車位 公寓大樓車位也能共享  
 整建廢墟沒補助 「一股熱血」超罕見  
 南市府推動都市更新整建 盼增不少都市新亮點  
 妙天兒涉違法隔 11 間套房 害樓下嚴重漏水搬家

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：杜功仁理事長

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](http://www.janus.com.tw)

聯絡方式：(02)2245-8000

台灣物業管理學會  
 Taiwan Institute of Property Management

第五期 熱烈招生中

物業管理經理人精業培訓班

報名日期 即日起至2019年1月15日起  
 上課日期 2019年4月13日開始

2月25日中午前報名 享 早鳥優惠價

全套課程 優惠 \$3,000元  
 會員再優惠 \$2,000元

為因應物業管理服務業界殷切之專業經理人才需求，台灣物業管理學會籌辦「物業管理經理人精業培訓班」，針對已取得「公寓大

廈事務管理人員」認可證書，提升其專業全職能力，籌辦至今已邁入第五期。本期「物業管理經理人精業培訓班」課程內容，首重於總幹事職場處置、實務

能力之職能培訓與考核認證，未來擬銜接、發展為「物業管理乙級技術士」。

- 上課日期：2019 年 4 月 13 日至 6 月 8 日  
( 每周六或日上課；共 8 天 )
- 上課地點：台灣科技大學 綜合研究大樓、研  
場大樓
- 培訓課程名稱：依狀況 授課日期將適時調整  
(課程表- 詳見招生簡章(近日公告))

聯絡人：陳婉玲 小姐；

聯絡方式：(Tel) 02-2531-3162 (Fax) 02-2531-3102 (E-mail) [service@tipm.org.tw](mailto:service@tipm.org.tw)

更多消息請至台灣物業管理網站或粉絲團查詢

培訓課程 1：建築構造體維修管理	08 小時
培訓課程 2：建築設備營運管理	12 小時
培訓課程 3：物業安全防災管理	12 小時
培訓課程 4：物業管理法規	08 小時
培訓課程 5：物業行政與服務管理	12 小時
培訓課程 6：物業環境養護及環境衛生管理	12 小時

## 前進 CES！台新創聚焦「醫療、AI」裝置獲獎

2019 年美國 CES 展，44 家台灣新創團隊，超過 9 成以醫療智慧裝置，以及運用 AI 人工智能，像是用水就能轉換成具有殺菌效果的噴霧，以及居家用的呼吸檢測器，以及智慧鑰匙等等，開展前就有八家廠商拿下 CES 大獎，透過 TVBS 鏡頭搶先直擊。

記者畢倩涵：「這是我們一般喝的礦泉水，現在把它倒進容器裡面，等待 15 分鐘，噴出來的水它就能達到殺菌效果。」

拴緊、再啟動，燈號閃爍代表裡面正在起化學作用，把水 H<sub>2</sub>O 轉變成殺菌消毒，達到 99% 的強氧化劑。

創淨科技執行長陳建宏：「它的好處是很安全，因為裡面沒有含氯，然後因為是即時製造，所以是非常新鮮的（無防腐劑）。」

用水做的消毒噴霧，自然不怕接觸皮膚或誤食，台灣新創團隊前進美國 CES 展，靠它拿下年度創新獎。

一口氣吐完，機器的數據立刻傳回手機 app，另一家新創團隊打造的是居家用的呼吸檢測器，對有氣喘、或



是馬拉松運動員，都能隨時掌握身體情況，以及運動量是否超出負荷。

薩摩亞商傑尼斯執行長陳嘉宏：「這可以幫助說運動員或是氣喘、肺

慢性阻塞患者，了解說這次的肺功能檢測，是他的藥物控制不好，還是現在的空氣污染特別嚴重。」

LUBN 創辦人鍾淵州：「就把這

個鑰匙放在機器裡面，它鑰匙就收起來了。」智慧鑰匙跟電子鎖不同，它是代為管理人員進出的系統，想拿鑰匙或磁卡，透過 QR Code 認證取得，2019 年 CES，44 家台灣團隊，其中八家在展前就先獲獎。

LUBN 創辦人鍾淵州：「是設計給像物業管理公司，或者是房仲業者，他們有需要是讓他們客戶，到房子裡面來看他們的房子，或是出租他們的房子。」

記者畢倩涵：「今年來到 CES 參展的台灣新創團隊，就比去年成長四成，而其中聚焦在醫療跟 AI 人工智



慧的公司，就高達九成以上，符合國際趨勢，因此也在這邊讓大家看見台灣新創實力。」

2018 年 01 月 07 日  
記者畢倩涵 張肇華/TVBS 新聞  
<https://goo.gl/q5ZnCM>

## 北之特樂銀 打造綠裝修健康宅

北之特樂銀深耕熟齡市場 27 年，並在適當時機授權大陸華正集團開拓大陸老齡市場版圖，透過長期照護專業綠裝修設計團隊以安全、安心、綠建材改善室內肉眼看不見的重重危機。北之特樂銀同時以建構室內無障礙設施暨安全衛浴區、治理室內空氣暨臥室好眠好呼吸區，打造友善健康居住環境！

各國近幾年最關注的議題都環繞在空氣污染及人口上的變化，隨著醫學科技不斷的進步，人口壽命持續上升，據英國城市管理學院暨大陸民政部培訓中心專家教授張華正博士預測，2050 年全世界老年人口將達到 20.2 億，其中大陸老年人口將達到 4.8 億，幾乎占全球老年人口的四分之一，是世界上老年人口最多的國家。因此各國特別關注在長期照護及環境保

護等資源上的運用，以達到人類長壽新世紀與居家環境綠色健康的永續發展。

「跌倒」為台灣 65 歲以上老人主要死因之一，其中尤以老人室內跌倒佔高風險！皆是由跌倒後各種後遺症併發造成死亡。北之特樂銀擁有健全改善居家環境，減少危機發生的各項專業，在綠裝修改善居住環境外，亦有各項專利產品提高生活的便利性，如：開門式浴缸、浴室防滑施工等，降低在家內發生意外的可能。

台灣屬亞熱帶氣候溫暖潮濕，臥室塵蟎含量驚人！據馬偕紀念醫院兒童過敏免疫科資深主治醫師徐世達教授所言，感冒生病大都是過敏造成的，每個人、每個地區、每個種族的過敏原都不相同。環境中的過敏原，台灣以塵蟎最嚴重，許多人常在季

節交替時引發過敏症狀，加上歷年來環境空氣污染 PM 值屢創新高也是引發過敏症狀主因之一，連長時間未外出活動之長者也都有可能因為室內空氣品質不佳而生病。而室內空氣汙染主要元凶排名第一、二位--甲醛及塵蟎，易造成孩童氣喘與老人呼吸困難等症狀。

北之特樂銀藉由除甲醛及抗敏防霉等居家安心施工，提升室內空氣品質，降低引發過敏及慢性病狀的可能。北之特樂銀將預防空氣品質問題視為該企業之時代使命，為台灣、大陸兩岸甚而全球華人老年福祉共同打造安全又安心的熟齡居住環境。

2019 年 01 月 03 日  
中時電子報  
<https://goo.gl/Jk5v8C>



## 北市 2019 年續推共享車位 公寓大樓車位也能共享

北市停車管理工程處去年試辦共享車位業者申請停車位登記證計畫，首創發出「共享車位登記證」來輔導業者合法化，盼藉此增加私人車位合法釋出共享化，舒緩北市一位難求的情況，2019 年正式推出 2.0 計畫，讓民眾把自用車位合法共享出去，不用怕被追繳營業用稅。

民間發展共享車位在北市盛行，但民眾自用停車位原本繳交自用稅率，若車位提供給業者共享化恐有營業稅率疑慮，直到中央去年函釋自有自用車位，只要不超過每天 8 小時、每月 240 小時共享時間，則適用原稅率，才解除疑慮，北市府去年也順勢推出「共享車位登記證」。

北市去年試辦「共享車位登記證」至 2018 年底有 3 家業者申請，共 4 場域、35 格共享車位，停管處預計 2019 年將有 5、6 申請共享車位登記證，合法共享車位數量預計要達 300 格。

共享車位業者之一的易停網表示，租的或買的自用停車位都可以變成共享車位，目前費率由車位主決定，



北市停車管理工程處去年試辦共享車位業者申請停車位登記證計畫，首創發出「共享車位登記證」來輔導業者合法化，今年再續推。圖 / 聯合報系資料照片

每小時費率 10 到 50 元不等，開通共享後就能在公司 App 露出相關資訊；且平面停車位共享化問題較少，只要取得車位所有權人同意，確定是合法停車格即可辦理

易停網指出，有管委會的公寓大廈，通常停車場也有柵欄或鐵捲門，過去洽談還得經過管委會同意，如今改變做法，車位共享主要提供鄰居訪客預約使用，屆時由車位主本人協助解開停車場門禁。

停管處表示，推動「共享車位登記證」是希望讓擁有合法自用停車位的市民能安心找到合法業者來共享自用車位，2.0 計畫主要簡化業者申請程序，讓民眾可上停管處網站找到合法業者資訊，選擇找任一業者合作，後續將由業者向停管處申請共享登記。

2019 年 01 月 03 日

記者翁浩然/聯合報

<https://goo.gl/zCGfxW>

## 整建廢墟沒補助

## 「一股熱血」超罕見

都市更新分成重建、整建、維護 3 種，一般大眾對都更的認知多是狹義的「重建」，不過台中市成功路「心之芳語」社區卻成為另類的「整建」典範，未申請政府補助、無財團介入、純靠

《公寓大廈管理條例》做起來，台中市不動產聯盟協會創會理事長黃昭閱認為，這種「自立整建」很罕見，亦值得鼓勵。

都更中的「重建」，需要房價前

後價差夠大，才能吸引到建商來做，因此幾乎都是以台北為主，「整建」則適用大部分地區，但前後房價差異不會太大，對建商無吸引力，住戶自身也不一定有意願或能力，因此

很少見，而像心之芳語這種無財團介入，還成功做成的，在業者眼中更是「奇葩」。

住商不動產企研室經理徐佳馨認為，這種模式雖然比起重建，時間更短、成本更低，不過難度也頗高，對於零星散戶而言，資金壓力是大的，主事者整合能力、各方面技巧的要求也很高，一般人不會有這樣的耐性去溝通，通常看到的是大型投資客買下大部分產權去做，而不是以 1 人之力去凝聚大部分住戶。

黃昭閔指出，一般都是拿到政府的補助，才會叫正式的都更，心之芳語這案純靠民間的力量自立自強，沒有拿任何行政資源，也算是極少見的「自立整建」，「在前後房價沒有太大差異的社區，運用租金投報率說服



業者認為，「自立都更」沒有拿任何行政資源，是很罕見的案例。陳恒芳攝

大部分住戶，是相當可取也值得鼓勵。」

黃昭閔也認為，這案的仲介發揮買賣佣金之外更大的功能，讓廢墟浴火重生，可能一般仲介看到的是過

程所吃的苦頭，但未來整建完工，房屋代租代管的收益也是可觀，未嘗不是種新藍海。

2019 年 01 月 10 日  
記者洪子恩/蘋果日報  
<https://goo.gl/GBqV5g>

## 南市府推動都市更新整建 盼增不少都市新亮點

你居住的建物或大樓外牆有磁磚剝落或髒亂不堪嗎？台南市府都市發展局正推動都市更新整建維護案，並協助向中央政府爭取規劃費用與工程費用補助。補助對象為依法成立的更新會或公寓大廈管理委員會，只要建築物位於都市計畫範圍內、屋齡 20 年以上且為透天型建物連 3 棟以上或公寓大樓型 4 層樓以上，即可申請。規劃補助費用依樓地板面積級距計算，約 50 萬元起算，工程補助亦依樓地板面積核計，且上限不超過總工程費用之 45%，為參與都市更新的利多。

南市都發局目前已協助社區民眾



向營建署爭取，計有規劃補助案 25 案、工程補助案 12 案，部分社區尚

處整合或發包階段，其中中西區的西門財經大樓、東區文化廣場大樓、



國家新境大樓、永康區的嘉禧王朝大樓、中華世貿大樓等處社區已陸續施工，有些甚至已進入完工收尾階段。

都發局考量民眾不諳法令，且補助計畫製作亦需一定專業人員協助，並已成立自主更新輔導團，可協助民

眾審視申請條件，並免費為民眾製作申請補助計畫，2014 年至 2018 年間已為多處社區成功取得補助，有意辦理或想了解都市更新的市民朋友們，可直接接洽輔導團取得相關資訊，聯絡方式如下：台南市自主

更新輔導團：長榮大學土地與環境研究中心周小姐 06-2785239

2019 年 01 月 15 日  
記者莊漢昌/YAHOO 新聞  
<https://goo.gl/renzpd>

## 妙天兒涉違法隔 11 間套房 害樓下嚴重漏水搬家

妙天禪師的兒子竟然被指控是惡鄰居。位在台北市大同區的一間民宅，一名郭小姐控訴自己住在五樓，卻發現樓上漏水嚴重，上去一看是從六樓開始漏水，指控對方甚至把一間 80 坪的房子隔成 11 間套房。事後雙方進入司法程序，才發現屋主就是妙天禪師的兒子。對此，妙天禪師的基金會表示未來會再了解，但跟禪師無關，他們不便回應。

樓上漏水樓下遭殃，指著牆壁上的狀況，郭小姐控訴自己住了好久的房子，現在卻因為漏水，不僅鋼筋外露，還得被迫搬家。投訴人，郭小姐：「一個東西滴下來，真的是滴下來，滴到爸爸腳上，所以他們也會有點傻眼，現在住這個房子，水怎麼滴到我的腳裡。」

漏水疑似是樓上的住戶害的，這間房子地點就位在台北市大同區這間大樓內，雙方經過協調後，郭小姐的家人一上去看，簡直傻眼。

投訴人，郭小姐：「他這個大樓裡面，正常的房子不會有 11 間廁所啊，如果他是違建的話，這個房子的乘載重量是不是也有問題，他們那個鋼筋

外露以外，還有些是連在一起。」

疑似把房子違法裝修成靈修場，雙方想和解卻沒下文，儘管向北市府檢舉仍然沒用，進入司法程序後，才知道對方背景原來不簡單。

投訴人，郭小姐：「對方是妙天的兒子，第一點樓上拜拜就很奇怪了，你就會懷疑了，再來你下面所找的

人，就是全部都是妙天旗下的人，他們律師也是妙天的人，甚至有些人你搜尋，你也查的到他的資料。」

[《未完，詳全文.....》](#)

2019 年 01 月 07 日  
東森財經新聞  
<https://goo.gl/qXT88P>

