



M 電子報 台灣物業管理學會

第 175 期

2019/04/01

Taiwan Institute of Property Management

台灣物業管理學會 2019 年第七屆第二次會員大會成果報告

公寓大廈管理服務人員(含總幹事)講習 即日起開始報名

『澳洲物業管理聯盟』台灣交流參訪花絮

2020 完工！台南特色綠建築竟是果菜市場 山丘梯田設計超吸睛

北市府 3/22 舉辦綠屋頂及綠能設施補助說明會

新北捷運都更點線面 容積獎勵加速更新城市

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

聯絡方式：(02)2245-8000

台灣物業管理學會 2019 年第七屆第二次會員大會成果報告

尊敬的全體會員、各位貴賓：

大家好

時間過得很快，我接任理事長一職已經快屆滿一年了，也到了舉行年度會員大會的時間。由於今年沒有選舉事務，所以我想可以用比較輕鬆的方式舉行會員大會，向會員朋友們做會務與成果報告。有別於以往，今年我們特別選在基隆港麗星郵輪上面開會員大會，會前安排郵輪的參訪活動，會後也擬於長

20 台灣物業管理學會 19 第七屆第二次會員大會

【時間】2019年3月29日(五) 16:00報到 16:30-19:00會員大會
【地點】基隆港西岸旅客中心1樓(基隆市港西街16號)

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

報到集合 16:00-16:30 基隆港西岸旅客中心1樓
郵輪參訪 16:45-17:30 麗星郵輪
會員大會 17:45-19:00 麗星郵輪-凌雲卡拉OK
餐敘交誼 19:15-21:00 長榮桂冠18樓咖啡廳



榮桂冠餐廳與會員們餐敘交誼。希望能給各位會員一個全新另類的會員大會體驗。

在此，我謹代表學會誠摯地感謝各位特地撥冗、遠道而來，參加今天的第七屆第二次會員大會。我簡單扼要地向各位報告去年度的重要執行成果、及未來一年度的主要工作計畫：

一、秘書處：感謝楊詩弘秘書長協助學會於 2018.7.20.完成「社團法人」法院登記；財政部國稅局及銀行亦完成變更戶名為「社團法人台灣物業管理學會」。並感謝他續辦「長期修繕」、「外牆磁磚修繕技術」研討會，及規劃暑期日本物管參訪行程。

二、學術委員會：感謝前任主委邢志航教授的付出與貢獻，因另有他就，無法續任。感謝高雄第一科技大學營建系廖婉茹教授願意接任，除了表示歡迎，也預祝她能早日熟悉學會會務，一展長才。

三、會員委員會：感謝蔡妙能主委積極地規劃、執行會員相關事務，帶來新氣象。除了招募新會員有功，也分區派代表關懷會員、傾聽會員需求，舉辦知性分享沙龍。會員是學會最重要的資產，希望會員們不吝告知你們的需求，作為未來學會會務推展的重要依據。

四、國際交流委員會：感謝高金村主委長年穿梭於二岸之間、蔡妙能副主委積極參與國際研討活

動，讓我們學會持續與中國、香港、澳門等之物管相關協會保持經常性的交流。而去年最特別的要算是澳洲物管參訪行程了，兼具知性與感性之旅，也拓展了另一個國際交流的對象。我們會持續規劃辦理類似的物管參訪行程。

五、財務委員會：感謝張建榮主委協助導入財報軟體、使學會帳務登錄作業電子化；並完成企業網銀開設及四大超商繳費申辦，未來匯款、繳費作業將更有效率。

另外，值得一提的是學會近年承攬不少公部門之研究專案(公宅等)，感謝研究團隊成員的積極配合、展現多樣化專業，建立學會的專業顧問形象，頗受業主肯定。最後，要感謝黃世孟名譽理事長於去年初啟動「長期修繕計畫」自辦研究案，歷時半年，逐步為台灣建立了第一套客觀嚴謹的長期修繕計畫方法論與應用案例，意義深遠。

謹祝全體會員身體健康，事業順利。

理事長 杜功仁

2019年3月25日



公寓大廈管理服務人員(含總幹事)講習 即日起開始報名

● 開班日期與課程表

本次講習內容包括：

1. 公寓大廈「事務管理人員」第 38 期 講習課
2. 公寓大廈「防火避難設施管理人員」第 7 期 講習課
3. 公寓大廈「設備安全管理人員」第 6 期 講習課

上課日期訂於 2019 年 05 月 18 日至 05 月 26 日 (每周六、日上課 ; 共 4 天)

本次師資陣容邀請與之領域相關之專業教師與實務經驗豐富的業界專家共同授課。包括：顏世禮、王順治、林錫勳、徐源德、劉智園、柳金堂、劉京翰、張智元等講師。

機會難得~！即日起開放報名至 2019 年 4 月 16 止。完成報名手續即贈:台灣物業管理學報乙冊。

~報名手續與費用~

- (一). 報名費：新台幣 500 整。
- (二). 學 費：1.事務管理人員：新台幣 6000 整。
2.技術服務人員：新台幣 6000 整。
- (三). 認可證書費：新台幣 1000 元。
- (四). 填具報名表 (附件二—請依所須類別勾選)：選填梯次別志願，繳交最近二個月內 2 吋脫帽半身彩色照片 (光面紙) 一式四張，背面正楷書寫姓名、身分證字號，及繳交國民身分證正反面影本及報名類別。
另繳交相關之證明文件請詳閱**招生報名表**
三人以上團體(同時)報名者減免學費 1000 元
- (五). 本講習班分親自報名及通訊報名二種
 - 1). 親自報名：請繳交所須之報名資料及費用。
 - 2). 通訊報名：請至郵局購買所須費用匯票或支票或匯款等連同報名資料裝入 A4 規格信封內以掛號郵寄至本會。
戶名：社團法人台灣物業管理學會
帳戶：合作金庫南京東路分行 0410-7170-97134
地址：104 台北市南京東路一段 86 號 8 樓 801 室
電話：02-2531-3162 傳真：02-2531-3102 陳婉玲秘書更多相關訊息、課程內容、師資訊息等請至[台灣物業管理學會網站](#)

『澳洲物業管理聯盟』台灣交流參訪花絮

2019『澳洲物業管理聯盟』台灣交流參訪團由澳洲施伯欣太平紳士及孫曉龍助理領隊，一行 17 人來台進行 8 天 7 夜物業參訪及觀光；本會會員熱情接待貴賓至寧夏夜市<千歲宴>聚餐，共享“臺灣夜市美食”包括：蚵仔煎、臭豆腐、滷肉飯、豪大雞排、麻油腰花、放山雞...等 23 道庶民佳餚一次到位，嘉賓讚不絕口。

接下來的行程本會更安排「澳洲物業管理聯盟」參訪：



1. 台北市興隆 D2 公共住宅
2. 新北市中和區-遠雄-左岸<香榭園>
3. 竹北市-富廣開發<青景喆>
4. 台中市<森邸>智慧化社區
5. 台南市安平區-富立<遠奏曲>
6. 台南市-興富發<成大城>

本次的參訪行程特別感謝本會會員信義之星物業、安杰國際物業、京鎔物業、正安物業、國霖機電及理和物業，他們以太陽般的溫暖融化了每位貴賓，『澳洲物業管理聯盟』也表達了希望下次再訪臺灣的機會。

3 月 24 日本會假仁愛路老上海菜館設席宴請「澳洲物業管理聯盟」參訪團領隊澳洲施伯欣太平紳士及孫曉龍助理；藉此感謝 2018 年 10 月學會至澳洲布里斯本參訪，施伯欣紳士及助理精心規畫行程並親自接待，學會也規劃再次參訪澳洲活動，讓更多的會員先進了解澳洲物業管理權及其產業特性。



2020 完工！台南特色綠建築竟是果菜市場 山丘梯田設計超吸睛

台南特色綠建築居然是一座果菜市場！由荷蘭建築團隊設計的新化果菜市場，設計成山巒起伏的梯田景觀，新穎設計超吸睛，預計 2020 年完工。

為了改善交通混亂與環境髒亂事宜，台南市政府決議遷移位於新化區的「新化果菜市場」，新地點將落腳市道 175 線新化虎頭埤虎踞營區附近台糖用地，鄰近國三新化系統交流道、省道台 20 線，對外交通相當方便，用地約 8 公頃，其中賣場約達



1 公頃，除提供約 180 交易攤位，還提供廣大停車位，可有效解決當前新化果菜市場不易停車窘況。

新市場由荷蘭建築團隊 MVRDV 與台灣「都市里人規劃設計有限公司」共同合作的設計，有如生機梯田般的綠建築，將完全跳脫市場的傳統面貌，重新定義並構築果菜市場新美學。荷蘭 MVRDV 也是負責海安路景觀改造的團隊。

4 層樓的建築有如山形梯田的開放式空間，頂樓上面則是有連綿的綠意植栽，從遠處看像是山丘般有高低起伏，設計相當具有特色。新的市場將規劃為綠建築特色，並將以「拍賣為主、議價為輔」、「青果為主、蔬菜為輔」兩主軸。

市場也將引進現代化資訊拍賣設備，並增設冷藏區招商營運，可望吸引高雄、屏東、嘉義、雲林等鄰近

縣市前來交易，並結合虎頭埤風景區等景點，打造為觀光市場，啟用後每年交易量可達約 8 萬公噸以上，比目前 5 至 6 萬公噸大幅增加，成為南台灣重要果菜市場。

2019 年 03 月 22 日
文 / Sharelife 分享生活
圖 / MVRDV、台南市農業局、Pexel
<https://reurl.cc/M656W>



北市府 3/22 舉辦綠屋頂及綠能設施補助說明會



為推動社區節能減碳及貼心便利等目標，台北市政府建管處針對屋齡 5 年以上既有建築物，提供綠屋頂、綠建築或智慧建築改善工程的補

助及免費評估診斷規劃作業。自即日起至 2019 年 5 月 14 日止(以郵戳為憑)，依「台北市建築管理工程處補助社區既有建築物之綠建築或

智慧建築改善作業須知」向建管處申請改善相關工程，每案最高可補助工程總經費 49%，並以 300 萬元為上限。

建管處處長張明森表示，2019 年建管處持續委託「財團法人台灣建築中心」提供社區專業服務，進行綠屋頂、綠建築及智慧建築評估診斷規劃與協助社區完成申請工程補助相關作業，並於 2019 年 3 月 22 日下午 1 時 15 分於市政府中央區 2 樓親子劇場舉辦「台北市補助社區既有建築物之綠建築或智慧建築改善工程宣導說明會及暨成果展示」，現場除有精彩的相關講座外，

還設有「智慧建築」及「魚菜共生」
二大主題技術展覽，提供現場模組展
示與洽詢相關知識。

張明森處長進一步說明，本年度
總補助金額為新台幣 1,010 萬元
整，2018 年度共有 19 件社區完成

評估診斷，並同意工程補助申請計 9
件，其中 5 件已完工並獲得補助；
希望藉由公私合力，一同創造節能、
健康、便利與安全的生活環境，實現
智慧低碳綠色便利生活之美好願
景。民眾可於建管處網站首頁「最新

消息」或「綠屋頂及綠能示範社區服務
團」下載申請表，並瀏覽網站內相關訊
息，亦可隨時向建管處或台建中心洽
詢。

2019 年 03 月 17 日
記者林湘慈/MyGoNews
<https://reurl.cc/74Q41>

新北捷運都更點線面 容積獎勵加速更新城市

新北市政府將提出「都更三箭」
方案，提高 20 捷運站到主要幹道周
邊容積獎勵，盼點連線成面，加速更
新城市。也可能因最小基地適用限
制，促進老舊建物買賣，活絡房市。

根據內政部不動產資訊平台，新
北市住宅戶數約 159 萬戶，其中屋
齡逾 30 年的老舊房屋達 70 萬戶，
約占總數 44%，在臺灣地震頻繁及
老舊建物耐震能力不足下，更凸顯現
都更的重要性，尤其是海砂屋等老
建築更有立即性的危險。

也因此，政府歷年來陸續提出多
項更新方案，可分別依適用防災自治
條例或都市危險及老舊建築物加速
重建條例，或是簡易都更、都市更新
條例等，各方案有不同的容積獎勵或
稅賦減免優惠，但若從容積獎勵來
看，都更處主任秘書李擇仁指出，「都
更三箭」方案應是各方案優惠之最。

只是因都更程序冗長再加上不
同意戶權益等居住正義問題，一直是
社會大眾關切的議題，在新北市長選
舉期間，民進黨候選人蘇貞昌就提出
百倍速都更，侯友宜也提出「都更三
箭」的政策並於當選後積極落實。

所謂都更三箭的第一箭就是
「捷運到哪，都更就做到哪」，第二
箭「主要道路兩側的房屋都更」，第
三是「推動防災型都更，提升公共安
全」。

為落實都更三箭，新北市政府
18 日跨局處成立「新北市都市更新
推動辦公室」，侯友宜強調「部隊成
立，要開始作戰了」。將在半年內在
全市舉辦 200 場的都更說明會。

但為促成都更案，市府提出優
渥的容積獎勵誘因「大眾運輸導向
(TOD) 適用原則」21 日送都委會
審議。將依是否捷運雙線交會、運量
每年達 1200 萬人次到 2000 萬人次
等特點，劃出優先適用 TOD 的 20
處捷運站周邊地區，以及距捷運站
150 公尺或 300 公尺等適用 TOD 適
用原則的區域範圍。

TOD 區域中的更新案將可獲得
最高兩倍的容積，但這些容積並不
是可憑空取得，也是有條件限制。

李擇仁指出，TOD 更新案可取
得基準容積加更新容積獎勵 50%，
還可再上加 20% 增額容積及透過容
積移轉或其他獎勵取得的容積共

30%，將達基準容積的兩倍，但須具建
築基地達 2000 平方公尺 (605 坪) 以
上及臨路寬 8 公尺以上道路的基地長度
達 20 公尺以上等條件。

其中，更新容積獎勵部分需提供
10% 的空間供托老托幼或社宅等公益
使用，而增額容積的部分還需價購，至
於買容積的標準是公告地價乘 1.4 倍或
估價土地現值乘於 0.5 倍，李擇仁指出，
這些標準仍待都委會審議確定，但這些
公益回饋或價購成本，一般僅占建案極
輕微的比例。

第二箭的主要幹道沿線提高基準
容積，也就是市府在都市計畫法新北市
施行細則增訂 39 條之 2，讓臨主要幹
道區域且路寬 20 公尺可提高 20%，30
公尺提高 30% 及 40 公尺提高 40%，但
同樣基地需達 2000 平方公尺且臨路長
度達 16 公尺以上等條件限制，此一修
正案同樣也交都委會配套審議。

[《未完·詳全文.....》](#)

2019 年 03 月 20 日
記者王鴻國/中央社
<https://reurl.cc/RLGYD>