

敬致台灣物業管理學會全體會員

恭喜學員通過『第六期物業管理經理人精業培訓班』職能檢定

建築降溫改造最高補助 30 萬 符合資格趕快來申請

社區外牆剝落快維修 這社區獲政府補助 1,577 萬

維護公安，外牆安全診斷檢查由你做起

北市「居住正義」座談會相關建言納入後續推動參考

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：月進整合科技有限公司

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

敬致台灣物業管理學會全體會員

尊敬的全體會員、各位貴賓：大家好

首先，感謝各位會員及第七屆理監事的託付，讓我有機會擔任學會第七屆理事長，為各位會員們服務。時間過得很快，如今我接任理事長一職已屆滿二年了；而今年的會員大會，我們也即將進行第八屆理監事的改選。由於年初新冠肺炎肆虐全球，使得原訂三月底要舉行的會員大會延宕至今。過去幾個月的時間，相信各界的會員朋友們都經



歷了各種生活工作上的衝擊與不便、也被迫必須調整因應。所幸政府的防疫措施得宜，使得我們現在得以安樂地在這片土地上正常生活、自由行動；堪稱不幸中的大幸。

回顧過去二年，我們努力地推動各項會務，辦理許多的活動、執行許多計畫，希望能讓會員朋友們覺得參與學會是值得的、是有收穫的。在此，容我誠摯地感謝楊詩弘秘書長所領導的第七屆會務人員與團隊，在您的默默耕耘、群策群力、辛勞付出之下，才能成就如此豐富、多元、有趣的會務成果。我擇要向各位報告部分重要成果：

- 一、本學會第一次在「海上郵輪」舉辦會員大會 (2019.3)。
- 二、研習活動：二屆年度研究成果發表會，一次外牆磁磚研習營、及二次年底國際建材展論壇(- 青木茂建築師專題演講)。
- 三、出版品：物業管理學報四期、電子報 56 期 (151 至 206 期)、電子報彙集二冊、「建築物長期修繕與經費編列」方法論。
- 四、參訪活動：一次澳洲、二次日本、一次上海之物管參訪活動(- 澳洲墨爾本參訪)。
- 五、國際交流：訪問、接待澳洲物管聯盟、中國現代物業、香港 CIH 及物業管理師學會，共 8 次。
- 六、專業培訓班：8 期「事務管理人員講習班 (33-40 期)」、3 期「物業管理經理人精業培訓班 (4-6 期)」。
- 七、顧問服務與技術輸出：17 個公私部門物管顧問案(營建署社會住宅

案、新北市政府社宅總顧問案、中華郵政「郵政物流園區」案)。

雖然以上成果還算豐碩，不過我相信未來應該還有許多其他值得推動的會務方向、及需要改善之處。敬請各位會員多多表達您的需求、提供建議，作為第八屆理監事會及理事長努力的方針指引。此外，也歡迎各

位有志之士、加入會務人員的行列，一起攜手推動會務，讓我們的學會能永續經營、持續精彩。

謹祝全體會員身體健康，事業順利。

2020 年 07 月 22 日

物業管理學會理事長 杜功仁



左起 宜佳利周郁菁總經理 台北科技大學邵文政教授 臺中市智慧綠城市協會 潘乃欣理事長 黃世孟名譽理事長 杜功仁理事長 [社]中華民國物業管理經理人協會 高敏瀾理事長 臺灣科技大學 江維華副校長 (臺灣建築學會理事長)

恭喜學員通過『第六期物業管理經理人精業培訓班』職能檢定

恭喜學員各位通過『第六期物業管理經理人精業培訓班』職能檢定，也謝謝授課老師帶來內容豐富主題實務的課程，未來台灣物業管理學會也會持續開班授課，精心安排豐富且專業的課程給各位學員。

物業管理經理人精業培訓班 【第六期】職能檢定通過名單

1	王獻堂	冠呈能控/總經理
2	鄭孟涵	信義之星物業/社區主任
3	廖毅閔	慧智物業/社區保全
4	石朝旭	東京都物業/社區經理
5	陳建仁	尚志資產/處長
6	李善瑞	中華郵政/專員
7	陳宜君	中華郵政/專員
8	游昆潔	力信物業 /物業維修部副理
9	劉沛淇	國強保全 /行政保全
10	周熙捷	鼎城公寓 /社區主任
11	曾淑娟	誠鷹公寓 /社區經理
12	陳繼民	國樹公寓大廈 /經理
13	黃今里	誠鷹公寓 /社區經理
14	王明義	中華物業/襄理

物業管理經理人精業培訓班 【第六期】結訓名單

1	曾薪樺	振業化工廠
2	李振宇	振業化工廠
3	鄭婉筠	群安保全 /樓管總務
4	陳燦	慶興不鏽鋼/業務



建築降溫改造最高補助 30 萬 符合資格趕快來申請

為推動臺南市建築物降溫，減少建築物能源使用，臺南市環保局推出

「109 年臺南市建築降溫改造補助計畫」，可申請對象包含本市集合式

住宅、機關、學校、社福機構及符合經濟部能源局公告之指定能源用戶

(20 類)；本次補助項目包含建置綠屋頂、綠籬、綠牆及降溫隔熱設備，每案需自籌 10%，最高補助金額為新臺幣 30 萬元，總補助經費為新臺幣 300 萬元，申請時間即日起至 109 年 8 月 21 日或至補助款用罄為止，以郵戳日期時間或現場收件日期時間順序為準。

市長黃偉哲表示，受到全球氣候變遷及都市熱島效應影響，導致居住環境溫度居高不下，透過建築隔熱措施，如建置綠屋頂及綠牆不僅可以達到隔熱降溫效果，還能使公共空間綠美化，以減少室內空調、夏季電力的大量使用，改善室內居住環境。

環保局長謝世傑進一步說明，本次補助項目包含建置綠屋頂、綠籬、綠牆及降溫隔熱設備，每案需自籌 10%，最高補助金額為新臺幣 30 萬

元，總補助經費為新臺幣 300 萬元，將由專家學者進行防水與載重等建築物結構評估及建議，藉由建築綠化或降溫隔熱設備降低室內溫度，及達到省電的功效。

詳細報名資訊可至環保局首頁/最新消息/訊息公告/「109 年臺南市

建築降溫改造補助計畫」(<https://reurl.cc/g79aV7>)下載，若有相關問題，可撥打洽詢電話 (06)3123089 轉 21，將有專人為您服務。

2020 年 07 月 31
HiNet 生活誌
t.ly/jGkx



社區外牆剝落快維修 這社區獲政府補助 1,577 萬

內政部營建署 109 年 7 月 30 日表示，為鼓勵老屋更新，民眾若採自主更新，可申請中央都市更新基金補助，重建最高可獲得 800 萬規劃補助，整建或維護也可獲得補助，最高可達工程費用 75% 補助。

內政部舉例，例如桃園光峰社區，經鑑定為海砂屋，建築物陸續出現牆壁龜裂、天花板剝落及鋼筋裸露等問題，社區決定以自主更新方式辦理重建。

在桃園市政府協助申請下，於



中央補助臺南社區自主更新案，整建維護前(左)磁磚剝落，影響公共安全及通行，整建維護後(右)美觀且安全無虞

106 年間獲得擬訂都市更新事業計畫補助費用 187.5 萬元，目前事業計畫已核定，今年 5 月間社區申請權利變換計畫補助費用，已獲內政部原則同意補助 124 萬元。

另外台南國家新境社區自主更新案，在整建維護前，磁磚剝落，影響公共安全及通行，整建維護後美觀且安全無虞，全案耗資 4,034 萬元，其中內政部補助 1,577 萬占總經費 39

%。

內政部表示，以往都更改建，常由建商主導實施，其實民眾也可選擇採自主更新方式辦理，由住戶組成更新會自主更新，好處是親自參與增加彼此信任度，在都市更新事業各階段皆可享有主導權，更新後房地較能符合民眾居住需求，且更新會或地主可獨享更新後增值利益。

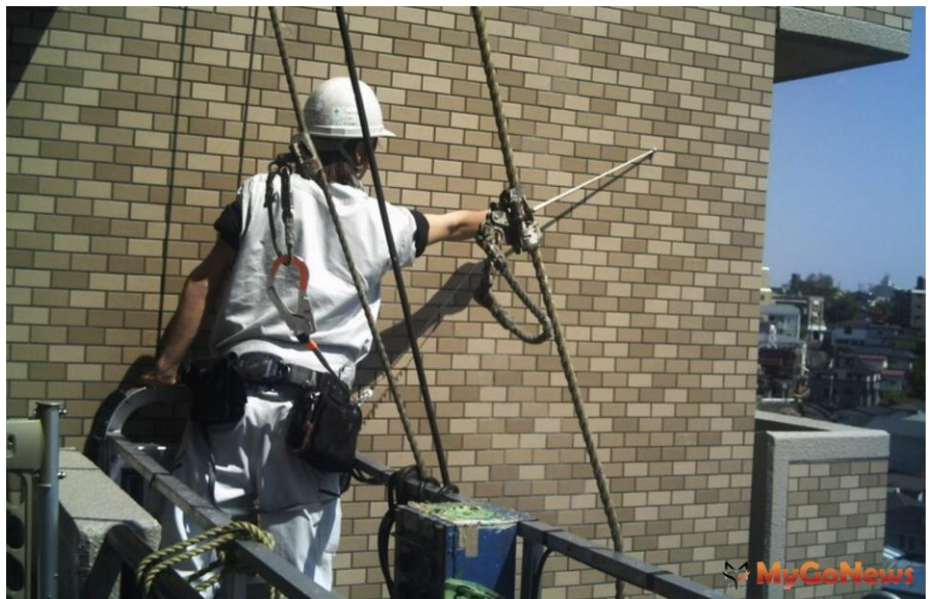
內政部表示自主更新可申請中央都市更新基金補助，109 年度自主更新補助已開放受理申請，將於今年 9 月 15 日截止收件，將於 9 月 15 日截止收件，有需求的民眾可直接向所在地都市更新主管機關申辦。

2020 年 07 月 31 日
記者游智文 / 經濟日報
t.ly/8rOo

維護公安，外牆安全診斷檢查由你做起

台北市地狹人稠高樓密佈，極端氣候對建築物影響，時有外牆飾面剝落造成人員傷亡意外事件發生，台北市政府於年初發布「台北市建築物外牆安全診斷檢查及申報辦法」，積極培訓外牆診斷及檢查之專業人員，協助台北市地面 11 層以上且屋齡超過 15 年建築物之申報人(建築物所有權人、公寓大廈管理委員會或管理負責人)辦理外牆檢查及診斷，藉由定期申報制度建立民眾自身加強建物外牆安全管理維護之觀念，打造安全的空間環境。

建管處為落實推動台北市建築物外牆安全診斷檢查及申報制度，近期將陸續函請上述申報對象辦理申報，申報人可於台北市建築管理工程處網頁(網頁路徑：宣導專區>建物外牆安全>外牆申報專區>外牆申報專業檢查及專業診斷人員名單)，洽專業檢查人員於建築物面臨建築線或基地外圍供公眾通行側之外牆面進行診斷檢測，其檢查報告書檢送予申報人委



維護公共安全人人有責，外牆安全診斷檢查由你做起(圖:台北市政府)

託之專業診斷人員，作為外牆診斷之依據。

建管處處長張明森表示，為落實申報制度並監督案件確實完成修繕，將核發檢查及診斷補助費用予申報人，檢查費用依建築物樓層數及面臨道路水平投影寬度分別補助 3 至 8 萬元不等，診斷費用每件補助 8000 元，後續亦可請領修繕補助，

外牆之修繕補助費用以 10 萬元為上限。如民眾對於申報有需要，可洽台北市建築管理工程處使用科櫃台，聯絡電話：2725-8412 外牆小組；或逕至建管處網頁，建物外牆安全專區中查詢申報相關規定及申請表格。

2020 年 07 月 19 日
記者方暮晨 / MyGoNews
t.ly/o96G

北市「居住正義」座談會相關建言納入後續推動參考

北市府 2020 年 7 月 20 日舉辦的「居住正義理想與實踐」座談會已經圓滿落幕，座談會過程由市府李得全副秘書長主持，邀請張金鶚教授擔任主講人，並由 OURs 專業者都市改革組織執行長彭揚凱、消基會房屋委員會召集人張欣民就相關居住正義議題進行分享與討論，過程順利圓滿，相關建言將逐一檢討納入後續推動參考。

北市府李得全副秘書長在活動開場即代表柯文哲市長感謝關心居住正義議題的專家、學者、市民及市府 16 個局處協力推動居住正義團隊的參與。李得全副秘書長表示，北市府自柯市長上任後面對市民「買不起房、租不到房」的問題積極推動居住正義，2014 至 2018 年北市府落實「資訊透明」、「交易安全」、「價稅合理」三大面向，提出 10 大策略，51 項行動方案推動健全房市，同時以興建社會住宅、分級租金補貼、優先照顧弱勢及提昇居住品質 4 大住宅政策，逐步實踐居住正義。

2019 年進入居住正義 2.0 階段，除與內政部建立住宅政策溝通平台並邀請民間團體參與外，更持續積極以社宅出租、民宅更新及房市健全三大面向推動 50 項行動方案。李得全副秘書長以台北經驗為例，強調「居住正義是用做的，不是用喊的」，在大家努力實踐下，改變已經發生，台北市的下一步將從建商囤房稅改、包租代管租稅優惠、多元興辦社宅、成立行政法人、精進租金補貼及包租

代管、價格資訊更透明、推動房屋稅改及出租弱勢免所得稅等方向努力，期待中央、地方及民間團體一起努力，達到居住正義的理想-「安得廣廈千萬間，大庇天下寒士俱歡顏」。

張金鶚教授長期推動居住正義，在擔任台北市副市長期間完成實踐居住正義理想六大行動綱領，他指出居住正義應包含居住安心、居住公平、居住保障及居住尊嚴四大面向。台北市房價指數居高不下、房價所得比居全國之冠，要健全房市應要建立公平效率市場機制-促進不動產資訊正確多元解決資訊不對稱、有效管理規範業者行為保障消費者權益、落實土地稅制改革減少投機炒作情形，以達到資訊透明多元、避免投機炒作、市場健全穩定、公平合理負擔目標。張教授建議出租住宅應照顧弱勢家庭而非著重興建數量，並建議市府應持續辦理老屋健檢及都市更新。最後，張教授強調理想要堅持、作法要務實，居住正義沒有特效藥，需透過多元的資源分配才能達到。

專業者都市改革組織執行長彭揚凱以居住正義民間十年倡議經驗，提出住不到、租不好及買不起三大問

題及強化弱勢居住照顧、引導租屋市場發展及健全住宅市場機制等三大解決方向，並建議台北市針對弱勢居住者協助「落實可負擔租金政策、包租代管弱勢優先、解決租金補貼看的到吃不到的問題及社宅要質量兼備」；另針對無須補助但租不穩、買不起族群，應朝實價登錄區段化縮小確保消費權益及發展租屋市場及合作住宅等方向努力，建立沒有騙人的房市，實現居住正義。

消基會房屋委員會召集人張欣民表示，消費者對居住正義的要求是「資訊要對等」、「資訊要透明」及「價量要公開」，台灣現在的房市資訊透明度不足，建議可以從建立預售屋不二價銷售制度及制定預售屋銷售管理專法努力

居住正義是北市府重要政策，市府將結合各界力量持續落實，讓青年、老人、經濟弱勢、身心障礙者及一般市民，在台北市都可以有品質合宜、價格合理的居住空間，成為宜居永續的城市。

2020 年 07 月 20 日
記者林湘慈 / MyGoNews
t.ly/wm9R

