



# M 電子報 台灣物業管理學會

Taiwan Institute of Property Management

第 229 期  
2021/07/01

2021 年 6 月 19 日第十四屆物業管理研究成果發表會報導  
 輔導老舊公寓大廈成立管理組織如何精進作為 專家研討會獻策  
 實價登錄 2.0 門牌全都露 長照機構門窗採防火材  
 7/1 新制上路 總統向國人報告 5 措施  
 免抽籤入住 北投新奇岩社宅「青年創新回饋計畫」徵件開跑

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](http://www.janus.com.tw)  
 聯絡方式：(02)2245-8000

## 2021 年 6 月 19 日第十四屆物業管理研究成果發表會報導

「台灣物業管理學會」秉持關心國內物業管理產業健全發展之宗旨，定期舉行研究成果發表會，試圖提供物業管理產、官、學界專家代表一個交流平台。本研究成果發表會今年邁入第十四屆，由物業管理學會與國立臺北科技大學建築系共同舉辦。原定 2021 年 6 月 19 日（星期六）上午於國立臺北科技大學舉辦，經負責籌劃之學術委員會與學會理事商議後因應疫情改以線上 google meet 視訊方式進行。



圖 1：成果發表會徵文海報



圖 2：成果發表會海報

第十四屆物業管理研究成果發表會共有六個主題，分別為主題 A 物業與資產管理，主題 B 生活與服務管理，主題 C 設施維護與管理，主題 D 部門組織與管理，主題 E 物業法規與實務主題，與其他。在各屆先進踴躍支持投稿下，主題 A 與主題 C 各收有 8 篇論文，主題 E 有 7 篇論文，主題 B 有 3 篇，主題其他有兩篇，主題 D 一篇，總計 29 篇論文。主題 A 有一篇來自日本首都大學東京的英文投稿。

6 月 19 日的會議共分四個線上討論室進行。各討論室最高參與人數，討論室 1 有 58 人，討論室 2 有 36 人，討論室 3 有 36 人，討論室 4 有 28 人。討論室 1 由廖硃岑副教授主持，8:00 至 9:30 進行內容包括杜功仁理事長開幕式致詞，財團法人台灣營建研究院循環經濟推動辦公室黃榮堯執行長演講，以及統創大樓介紹影片。黃榮堯執行長演講題目為「營建循環經濟發展與物業管理角色 ( Role of Property Management in Development of Construction Circular Economy )」。原定下午由高金村理事領隊參訪綠建築鑽石級案例統創大樓，改以影片方式廣知眾界。圖 3 為討論室 1 開幕式理事長致詞截圖，圖 4 台灣營建研究院循環經濟推動辦公室黃榮堯執行長演講截圖，圖 5 與會貴賓合照。討論室 2、3、4 分別由謝秉銓助理教授、陳振誠副教授、李美慧助理教授主持，9:30 至 12:30 進行不同主題之論文發表。各篇發表 10 至 12 分鐘，討論 3-5 分鐘，共 15



圖 3：討論室 1 開幕式理事長致詞

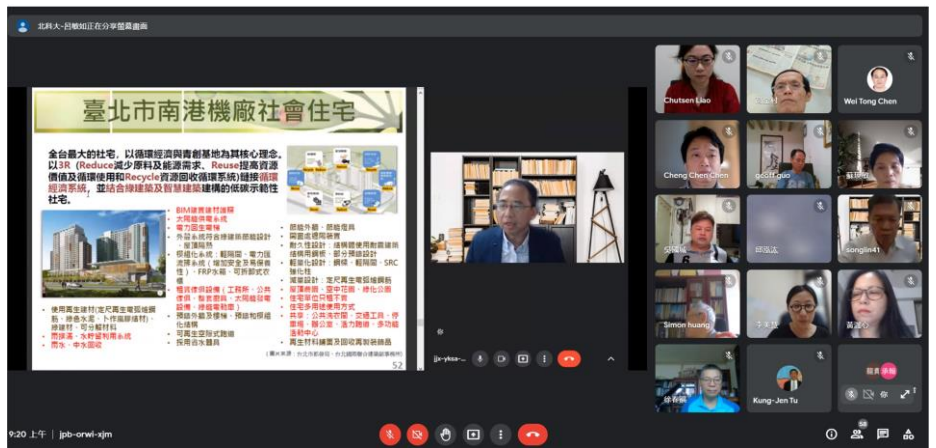


圖 4：討論室 1 台灣營建研究院循環經濟推動辦公室黃榮堯執行長演講



圖 5：討論室 1 與會貴賓合照

**調查結果: 第一次問卷調查**

表 2: 對於社宅在八大類物業管理的難易度認知表

類別	各別管理項目之平均百分比			
	居住生活管理	生活服務事務	環境清潔管理	安全防災管理
居住生活管理	2 (5.4%)	1 (2.7%)	1 (2.7%)	0 (0%)
生活服務事務	0 (0%)	10 (27%)	1 (2.7%)	0 (0%)
環境清潔管理	13 (35.1%)	14 (37.8%)	13 (35.1%)	0 (0%)
安全防災管理	6 (16.2%)	6 (16.2%)	12 (32.4%)	12 (32.4%)
其他	4 (10.8%)	5 (13.5%)	10 (27%)	0 (0%)
總計	32 (86.4%)	34 (90.9%)	33 (89.1%)	12 (32.4%)

■ 「八大類物業管理服務範疇」: (參見表 2)

- 一般既定認知上，社宅比起民間住宅的管理難易度。在「生活服務與事務管理」、「環境清潔管理」、「安全防災管理」、「能源管理」認為社宅比起一般住宅在管理執行偏向容易。
- 其中「安全防災管理」占比為最高(合計 70.2%)。
- 「長期修繕計畫」方面，大部分認為社宅在執行上比起一般公寓大廈困難(含回答無法執行者共占 54%)。
- 「租賃管理」、「住戶生活管理」方面，社宅與一般集合住宅，兩者相較，孰難孰易，認知之觀點不一。

圖 6：討論室 2 楊詩弘秘書長發表截圖



分鐘。圖 6 為討論室 2 楊詩弘秘書長發表截圖。經審查評定本屆成果發表會之優秀論文如下表 1 所示，線上研討會結束後立即於物業管理學會官網公告優良論文名單以及各場次討論室錄影檔案。第一名、第二名與第三名論文各 1 篇，佳作 6 篇。第一名作者為李敏修、陳振誠，論文名稱「以循環經濟觀點探討社會住宅應用不同材質隔間牆之成本效益分析」。

本次成果發表會順利舉行，特別感謝學會杜功仁理事長、楊詩弘秘書長、陳婉玲秘書、高金村理事、林宗嵩學術委員會主任委員、廖硃岑學術委員會副主任委員，優良論文審查委員群，討論室主持人以及版主，所有與會的會員和貴賓，國立臺北科技大學建築系等。同時感謝內政部建築研究所以及內政部營建署的補助支持。

2021 年 06 月 26 日  
學術委員會 廖硃岑副主委 撰寫

名次	類別	作者姓名	論文名稱
第一名	C 設施維護與管理	李敏修、陳振誠	以循環經濟觀點探討社會住宅應用不同材質隔間牆之成本效益分析
第二名	A 物業與資產管理	陳宥年、楊詩弘	臺南市優先劃定危老重建推動地區評估指標架構之初探
第三名	C 設施維護與管理	郭庭羽、杜功仁	社會住宅運維階段之長期修繕費用解析—以北部某社會住宅為例
佳作	A 物業與資產管理	莊雲竹、蘇瑛敏	以既有醫療設施轉用為住宿式機構規劃之研究
佳作	A 物業與資產管理	郭進泰、郭明青、王邑宸、林楷歲、丁子祥、張宇翔、張涓陽、邱重麒、邱子洋	路沖屋房屋用途之研究：以台灣六都為例
佳作	B 生活與服務管理	楊承乾、蘇瑛敏	北投地區高齡者住宿式機構夏秋季活動空間舒適度研究
佳作	C 設施維護與管理	洪沛芸、陳念祖、陳振誠	探討社會住宅中循環經濟於室內裝修項目之研究
佳作	E 物業法規與實務	林裕昌、何立婷	公有市場建築使用管理與樓層區劃現況調查研究
佳作	其他	蔡千瑩、蘇瑛敏	台灣常見住宅類型通風效益研究

## 輔導老舊公寓大廈成立管理組織如何精進作為 專家研討會獻策

本會承辦 110 年度台北市公寓大廈管理組織輔導計畫，為進一步完善輔導做法，由計畫主持人本會副秘書長郭紀子於 6 月 8 日召集約 30 名專家學者舉辦專題研討會，因應疫情，採視訊會議方式進行，與會專家提出許多寶貴意見。

與會專家學者包括，本會榮譽

理事長黃世孟教授，本會理事台北科技大學建築系蘇瑛敏教授，本會常務監事前台北縣政府工務局局長李正庸副教授，本會理事國霖機電集團徐春福執行長，本會理事宗陞數位有限公司高金村執行長，本會理事景文科技大學創校校長林宗嵩教授，本會理事益昇智慧科技股份有限公司洪嘉聲董

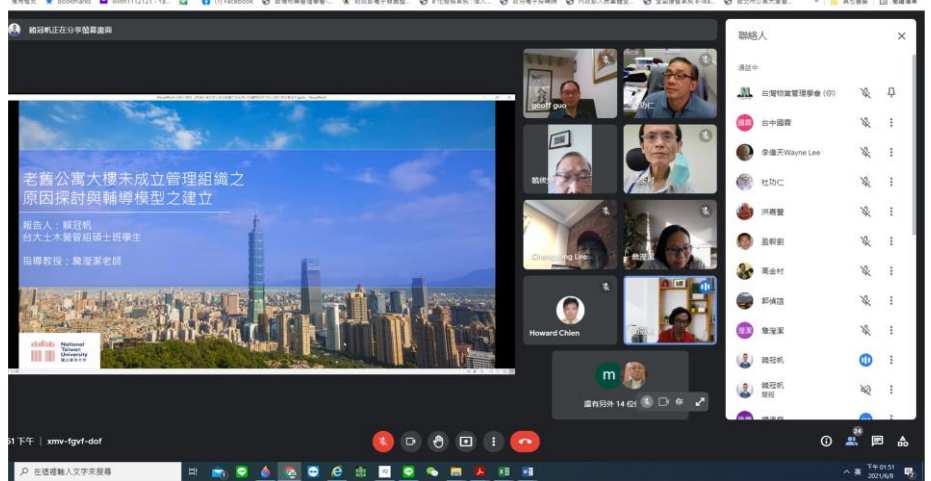
事長，社團法人台灣社區培力學會陳世鴻執行長，桃園縣公寓大廈爭議事件調處委員饒後樂等，也有部分社區委員與住戶代表列席會議。本會理事長台灣科技大學建築系主任杜功仁教授出席並致詞。國立台灣大學土木工程學系詹澄潔助理教授為本次研究的指導教授，為會議

做了總結。

會中，專家學者提出許多寶貴意見。如：針對民眾未成立管委會的原因，應從實務層面提供更多元的思考角度。從成本的角度來說，民眾傾向將社區管理、維護、修繕成本外部化，而且會評估成立管委會與否的成本與效益，一定要讓民眾感受到成立管理委員會有效益、有好處。相對於新建大樓有起造人協助召集第一次區分所有權人會議，日後又有專業物管公司服務，老舊大樓管理組織缺乏輔導與陪伴機制，政府輔導量能嚴重不足。專家們普遍同意提高誘因與加強輔導是成功推動的關鍵，也因此，針對補助的經費來源有了更深入的探討，有專家建議從稅制著手，針對已成立管委會的社區減免房屋稅以提供獎勵，反之，對於未成立管委會的老舊公寓大廈，除了針對公寓大廈管理條例新增罰鍰機制外，也可從提高其房屋稅，或以現有的其他法律(如：建築法第 77 條)來處以罰鍰。政策的落實需要政府做好跨部門的溝通，統一不同部門的政策。政府也應建立輔導陪伴之機制，協助社區中對公共事務熱心的關鍵人物，來推動社區成立管委會，並於成立管委會後，適時提供包含法律或政令等諮詢服務給管委會，以利其後續能正常運作。

2021 年 06 月 28 日

景文物業管理機構董事長 郭紀子 撰寫



### 提升民眾成立管委會意願之AHP問卷調查(專家與民眾的意見比較)

	專家	民眾
1.1-1.3	1.1使網頁說明文字更淺顯易懂 20%	1.1使網頁說明文字更淺顯易懂 20%
	1.2內容排版更加簡潔或圖像化 40%	1.2內容排版更加簡潔或圖像化 40%
	1.3委託專業人士舉辦法令說明會 40%	1.3委託專業人士舉辦法令說明會 40%
2.1-2.3	2.1派專家到社區協助會議... 40%	2.1派專家到社區協助會議... 38.8%
	2.2表揚社區的管理組織或... 20%	2.2表揚社區的管理組織或... 16.9%
	2.3提供管委法律與顧問援助 40%	2.3提供管委法律與顧問援助 44.3%
3.1-3.2	3.1修繕獎勵或補助優先給予報備成立管委會者 50%	3.1修繕獎勵或補助優先給予報備成立管委會者 50%
	3.2新成立管理組織者給予公共基金獎勵 50%	3.2新成立管理組織者給予公共基金獎勵 50%

## 實價登錄 2.0 門牌全都露 長照機構門窗採防火材

內政部 110 年 6 月 25 日公布 7 月 1 日新制，其中，不動產成交案件實際資訊申報登錄新制（實價登錄 2.0），要求未來成交案件地號與門牌須完整揭露，且將紅單交易納管並禁轉售；為了長照相關機構可延長避難時間，增進公共安全，「建築技術規則」建築設計施工編第 86 條長照機構分間牆及門窗，應採防火材。

內政部指出，實價登錄 2.0 新制 5 大變革包括，成交案件地號與門牌完整揭露；預售屋銷售前備查、全面於成交後 30 天內即時申報；增訂機關查核權、加重屢不

改正罰責，最重可按次罰新臺幣 100 萬元；紅單交易納管並禁轉售，違規按戶、棟處 15 萬至 100 萬元罰鍰；預售屋買賣定型化契約納管，違反「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」，可直接按戶、棟處 6 萬至 30 萬元罰鍰。

內政部說，這次調整為方便申報，也已完成開發「不動產成交資訊及預售屋資訊申報網」，業者只要使用工商憑證或自然人憑證，就能網路申報。此次修正後，納入預售屋買賣定型化契約及紅單交易管理，可遏止預售屋交易炒作，保障消費者權益，健全市場發展。

此外，為了長照相關機構可延長避難時間，增進公共安全，7 月 1 日起「建築技術規則」建築設計施工編第 86 條長照機構分間牆及門窗應採防火材規定也將上路。其中，為強化長照相關機構寢室於火災初期，於非起火的寢室關閉室內門窗減少濃煙竄入，延長可避難時間，新增規定限制分間牆及門窗應為金屬、矽酸鈣板等不燃材料製造或具半小時以上防火時效，以確保火災發生初期的安全。

2021 年 6 月 25 日  
記者吳典獻 / 青年日報社

[is.gd/E6vOE3](https://is.gd/E6vOE3)

## 7/1 新制上路 總統向國人報告 5 措施

總統蔡英文 7 月 1 日公布 7 月新制分兩大類五措施。總統說，育兒新制包括孕婦產檢次數從 10 次調高為 14 次、產檢假從 5 天增為 7 天等；居住正義新制包括抑制短期的投機炒房的房地合一稅 2.0 與實價登錄 2.0。

總統上午在臉書發文表示，7 月到了，除了要持續落實防疫外，政府也有兩大類重要的措施如期上路，她要向關心育兒和房價的大家報告，兩重點分別是育兒新制上路與居住正義新制上路。

育兒新制上路有 3 措施，第一，為了支持準媽媽，把孕婦產檢補助的次數，從 10 次調高成 14 次，產檢假也從 5 天增加為 7 天。

第二，為了創造更友善的育兒環境，把

### 7/1 關鍵新措施一次看

- 育兒新制**
  - 孕婦產檢次數從 10 次調高為 14 次，產檢假將修法由 5 天增為 7 天
  - 育嬰留停津貼加碼，由原本 6 成新提升為 8 成新
  - 擴大不孕症試管嬰兒補助，首次補助上限 10 萬元、後續每次最多補助 6 萬元
- 居住正義**
  - 房地合一稅 2.0：2016 年後取得房地，持有 2 年內出售課 45% 持有逾 2 年、未滿 5 年出售課 35%
  - 實價登錄 2.0：實價登錄揭露至門牌、納管紅單交易

小英關心您！

蔡英文 @iing



育嬰留職停薪的津貼，從 6 成薪提高到 8 成薪。

最後，擴大了不孕症試管嬰兒補助，一般民眾第一次最高補助新台幣 10 萬元，後續每次最多補助 6 萬元，希望幫助到想生小孩的夫妻。

居住正義新制上路有 2 措施，

首先是按照房地合一稅 2.0 的規定，2016 年後取得的房地、預售屋及特定股權交易，若在持有 2 年內出售，將會課 45% 稅率。持有超過 2 年、未滿 5 年內出售，則會課 35% 稅率。這是為了抑制短期的投機炒房。

第二個措施是按照實價登錄 2.0

的規定，房屋成交案件的地號和門牌要完整揭露，預售屋的定型化契約要納管，紅單交易也要納管並禁止轉售。這也是為了避免炒作，保障消費者的權益。

2021 年 07 月 01 日  
記者溫貴香 / 中央社

[is.gd/JJKYmV](https://is.gd/JJKYmV)

## 免抽籤入住 北投新奇岩社宅「青年創新回饋計畫」徵件開跑

為了形塑社會住宅好鄰居、好生活的友善樂活形象，同時打造優質居住環境，臺北市選定北投區新奇岩社宅辦理「青年創新回饋計畫」，計畫入選者將有機會免抽籤就能入住社宅，實現社會公益、居住正義。

都發局表示，「青年創新回饋計畫」讓符合社會住宅入住資格的民眾以個人或團體模式，依據專長類型提出具社會性、公共服務性的社區回饋計畫，獲得免抽籤入住優質社宅。新奇岩社宅總戶數共 288 戶，將提供 20 戶為青年創新回饋計畫的名額。

本次提案類型包含社宅溝通與形象平台、社宅公共空間建構、社區運動與健康、休閒樂活、老幼族群的社會關懷、青年創業與社區經濟、磺港溪再生與丹鳳山生態倡議、原住民文化推廣、北投學、地方文化再生與在地行旅、家庭藥師、健康食尚社區等十二種類型。徵件期間從即日起到 7 月 8 日下午 5 點止，提案



類型分為四大面向：

- 一、社區經營（社宅溝通與形象平台、社宅公共空間建構與經營）
- 二、生活體驗（社區運動與健康、休閒樂活）
- 三、周邊鏈結（老幼族群的社會關懷、青年創業與社區經濟）
- 四、地方創生（磺港溪再生與丹鳳山生態倡議、原住民文化推廣、北投學、地方文化再生與在地行旅、家庭藥師、健康食尚社區）

相關說明可上 [臺北市社會住宅](#)

[青年創新回饋計畫](#) 臉書粉絲專頁查

詢。

都發局表示，本次申請全面採用網路線上申請，欲參加報名者請先到臺北通官方網站註冊帳號並經實名認證成為金質會員，於徵件截止日前以臺北通帳號登入臺北市政府安心樂租網，線上填寫申請資料並上傳相關證明文件進行提案申請，如有撤案需求可於徵件期間線上提出撤案（次數上限為 3 次，超過上限則須以書面向都發局提出撤案申請）。

2021 年 6 月 21 日

[is.gd/Mcrn1F](https://is.gd/Mcrn1F)