

公寓大廈管理服務人員(總幹事)培訓講習 即日起開放報名
產業人才投資計畫物業管理經理人精業實務班開放報名
居住正義 2.0 北市論壇精彩火花「實現居住正義」

從 10 年普查 解決居住與人口問題

鼓勵年輕人投入災害防救 新北消防局首創防災青年守護團
柱子爛掉、漏水、磁磚脫落 近千萬新成屋慘況曝光

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

公寓大廈管理服務人員(總幹事)培訓講習 即日起開放報名

● 開班日期

1. 公寓大廈「事務管理人員」講習
第 46 期 (110 年 11 月 6 日、7 日、13
日、14 日)

● 授課講師

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、劉京翰、洪德豪
等講師。

機會難得~！即日起開放報名至額
滿為止。完成報名手續即贈:台灣物業
管理學報乙冊。

台灣物業管理學會承辦

公寓大廈「事務管理人員」講習

第 46 期 (11/ 6. 7. 13.14)

依-短期補習班因應 COVID-19 防疫管理指引-舉辦

敬及早完成報名，額滿即止

聯絡地址：104 台北市中山區南京東路一段 86 號 8 樓 801 室

電話：02-2531-3162 傳真：02-2531-3102 陳婉玲小姐。

網址：<http://tipm.org.tw/> service@tipm.org.tw

※完成報名手續--贈:台灣物業管理學報乙冊※

三人以上團體(同時)報名者減免學費 1000 元

〈110/ 10/13 報名截止〉

更多相關資訊請詳閱招生簡章!!

http://tipm.org.tw/news_1.html

物業管理經理人精業實務班01 第01期

課程編號：138642 [遠距教學]

報名日期 2021年 9月16日起
上課日期 2021年 10月16日 ~ 2021年 14月 4日 八周 64小時

報名方式

1.請先至台灣就業通：

<https://www.taiwanjobs.gov.tw/Internet/index/index.aspx> 加入會員

2.再至在職訓練網：

<https://ojt.wda.gov.tw/> 報名



● 訓練目標

可學習到之知識內涵包括建築構造體維修管理、物業安全防災管理、建築設備營運管理、物業管理法規、物業行政與服務管理、物業環境養護與環境衛生管理等。

本次課程以訓練單位辦理收費標準，補助每學員百分之五十至八十訓練費用，其餘由學員自行負擔。學員屬特定對象，補助全額訓練費用。每人3年內最高補助7萬元，以激發勞工自主學習，加強專業知識或技能，提高職場競爭力。

● 適用對象

年滿十五歲以上，具就業保險、勞工保險或農民保險身分之在職勞工，且符合下列資格之一：

1. 具本國籍。

2. 與中華民國境內設有戶籍之國民結婚，且獲准居留在台灣地區工作之外國人、大陸地區人民。

3. 符合入出國及移民法第16條第3項、第4項規定之單一中華民國國籍之無戶籍國民，或取得居留身分之泰國、緬甸、印度或尼泊爾地區無國籍人民，且依就業服務法第51條第1項第1款規定取得工作許可者。

4. 跨國(境)人口販運被害人，並取得工作許可者。

● 報名方式

本方案課程報名方式係採線上報名機制，招訓與遴選方式係以線上報名時間先後順序為準，以維公

開公平原則。

● 網路報名步驟

1. 先至台灣就業通網站 (<https://www.taiwanjobs.gov.tw/Internet/index/index.aspx>) 加入會員

2. 再至在職訓練網 (<https://ojt.wda.gov.tw/>) 線上報名 課程編號：138642。

以下為110下半年度開辦之物業管理經理人精業實務班01第01期補助課程，報名時間(110/09/16 12:00 ~ 110/10/11 18:00)歡迎有興趣想進修之民眾報名參加，謝謝。

欲知詳細課程內容，歡迎電洽承辦詢問!!(聯繫窗口:陳婉玲秘書

居住正義 2.0 北市論壇精彩火花「實現居住正義」

為讓年輕人和弱勢族群都能買得起房或租得到房，地方和中央政府及

各路學者專家，除了精進住宅政策、金融措施及實價登錄機制外，

也期望透過稅制改革，鼓勵公益出租，以實現居住正義。今年7月1

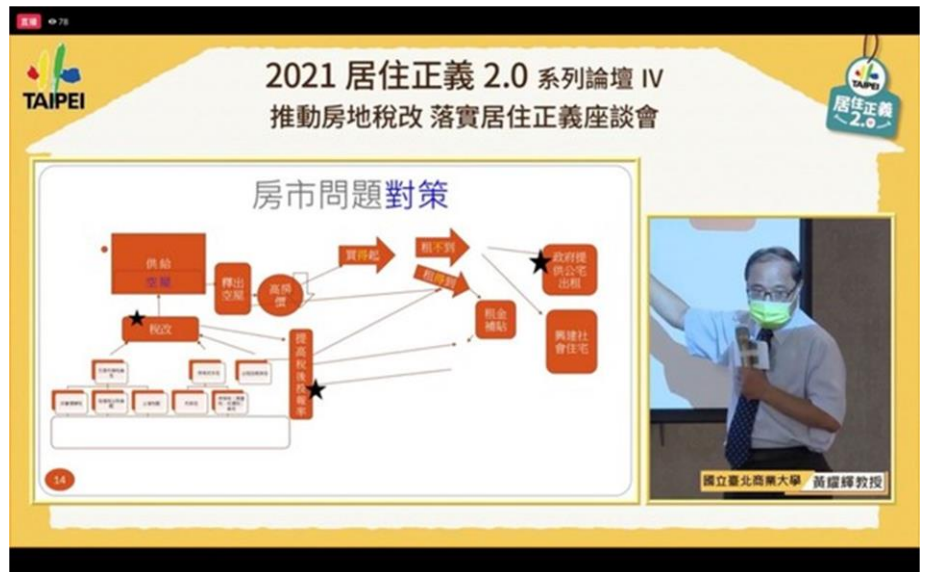
日起實施的房地合一所得稅 2.0，便是希望透過修正所得稅法來降低投資客短期炒作房產的情況，不過身為首都的臺北市政府認為，稅制還有可以探討的空間，因此在 9/10（五）舉辦的居住正義 2.0 主題論壇中，特邀市府相關局處首長、主管以及專家一同進行討論，針對「自住輕稅」、「公益減稅」、「多屋重稅」等多方面，提出臺北市政府目前的施政成績，以及倡議中央房地稅改方案。

其實大部分的人買房是想自住，讓自己和家人有個安身立命的棲所，如今卻是多數人買不起一間房，而少數人持有多屋囤房，造成年輕人以及弱勢族群產生居住權剝削感。國立臺北商業大學財政稅務系教授黃耀輝認為，囤房會大大傷害「住者有其屋」的基本人權，他表示現行房屋稅條例，雖然授權地方政府課徵 1.5% 最高到 3.6% 的「囤房稅」，但多數縣市幾乎都採最低稅率課徵，造成囤屋者即擁有 4 屋（含）以上者持有成本低。黃耀輝教授也發現相比英、美、加拿大等國，台灣的不動產持有稅有效稅率太低，容易導致囤房現象。再者，如果只推動房地合一稅 2.0，短期交易定義緊縮，而持有成本未提高，囤房客仍可多撐過 3 年，造成閉鎖期間房價反而上漲。所以黃教授表示中央應推動「囤房稅 2.0」，持有成本提高才能使囤房者有感而釋出空屋，讓房價停漲、緩跌。

對此，臺北市政府財政局長陳家業表示，臺北市是全臺少數確實執行「差別稅率」的縣市，對於持有 2 戶



臺北市政府提出居住正義 2.0 計畫，論壇連發，邀請各路專家討論政策改善。（圖 / 北市府提供）



國立臺北商業大學財政稅務系教授黃耀輝對於房市問題準備了相當豐富內容。（圖 / 翻攝自北市稅處 fb，下同）

以下者，每戶稅率 2.4%，3 戶以上者每戶都是按法定最高稅率 3.6% 課徵房屋稅，適度提高持有成本，也讓臺北市囤房比例成為六都中唯一下降的縣市。另外，家戶全國只持有一間臺北市的房屋，設籍且符合自住使用，房屋稅基折減相當稅率由 1.2% 調降為 0.6%，以「自住輕稅」和「多屋重稅」雙管齊下減輕一般民眾負擔、實現居住正義。OURs 都市改革組織秘書長彭揚凱也支持看法，並認為臺北市政府已

將該做的都做了，但目前中央政府就空屋、囤房相關資訊掌握相對不足且未充分揭露，既迴避問題也致使政策改革陷入停滯，建議可評估採中央特別稅，以空屋轉做租屋為目標，並引導屋主加入租補、包租代管。

..... ([未完 · 詳全文](#))

2021 年 09 月 15 日
ETtoday
is.gd/ZLLf3n

從 10 年普查 解決居住與人口問題

最近主計總處公布「二〇二〇年人口及住宅普查」初步結果，這項普查十年才辦一次，是我國最重要的人口及住宅國勢調查。普查結果，去年底常住人口二三八三萬餘人，平均年增率僅百分之零點三，為有普查以來人口最低成長；六十五歲以上老人占百分之十六，三六七萬餘人，較十年前大增百分之六十三，顯示少子化及老年化問題嚴重。

去年底普查家戶數有八〇三萬餘戶，單身家戶占百分之廿六，增加最多；夫婦二人家戶占百分之十三；單親、三代、父母與已婚子女及隔代家戶也都增加。惟獨父母與未婚子女此傳統家庭形態相對大幅減少百分之七點六，僅占百分之卅。如此家庭戶數與結構的改變，將影響住宅數量及大小的提供。

再比較去年底住宅數八九九萬餘宅，相較家戶數多了九十六萬宅，約百分之十二。若考慮國際間認定百分之三至五的合理空屋率，台灣住宅存量遠超過家戶存量需求，明顯「供過於求」。房市問題最主要是住宅作為投資炒作商品，寧願空屋也不願出租，才會形成「供不應求」，造成民眾擔心買不起、買不到又租不起、租不到的焦慮困境。

去年底普查有一六六萬餘宅空屋，空屋率為百分之十八點五，為有普查以來最多的空屋數量。假設每戶房價以平均五百萬元計算，將有八兆



三千億元的資產閒置，每年若以百分之一利息設算，台灣每年在房地產上的資金損失就有八十三億，不可思議！這與內政部利用台電低度使用所認定空屋數，去年底有八十七萬餘宅，空屋率為百分之十一點九，僅為普查空屋數量的一半，明顯低估空屋資源浪費嚴重問題。房價昂貴，空屋數量持續增加，凸顯住宅資源的分配嚴重不均，也反映貧富差距越加嚴重。

因為高齡化趨勢，高齡者的居住狀況也需要更多關注。獨居老人較過去十年增加百分之六十三，有廿二萬餘戶；僅與配偶二老同住也大幅增加百分之六十一，有廿九萬餘戶。而與子女同住（包括子女賴家）雖也增加，但其相對比例減少許多，顯示老人居住照顧需要更多資源協助。

從普查結果看到十年來年輕人未婚不生趨勢越來越明顯，根據學

界研究，這與高房價有相當關連。弔詭的是台灣住宅存量遠大於家戶數量，再加上高空屋率，少子化及高齡化，住宅明顯供過於求。若在正常市場機制運作下，高房價不應長期維持，顯示市場機制失靈，政府相關政策未能有效介入改善。

普查結果的啟示是，住宅政策若能以居住使用為目標，對非自住使用住宅能在金融及稅制上給予明顯抑制，包括大幅降低貸款成數與提高利率；增加非自住者的持有與交易成本，包括稅基與稅率的提高，如此住宅「去商品化」的投資炒作減少，人人有屋住，年輕人敢婚敢生，老年人居住也能從稅制改革中獲得更多資源照顧，人口與住宅問題將獲得大大的改善。

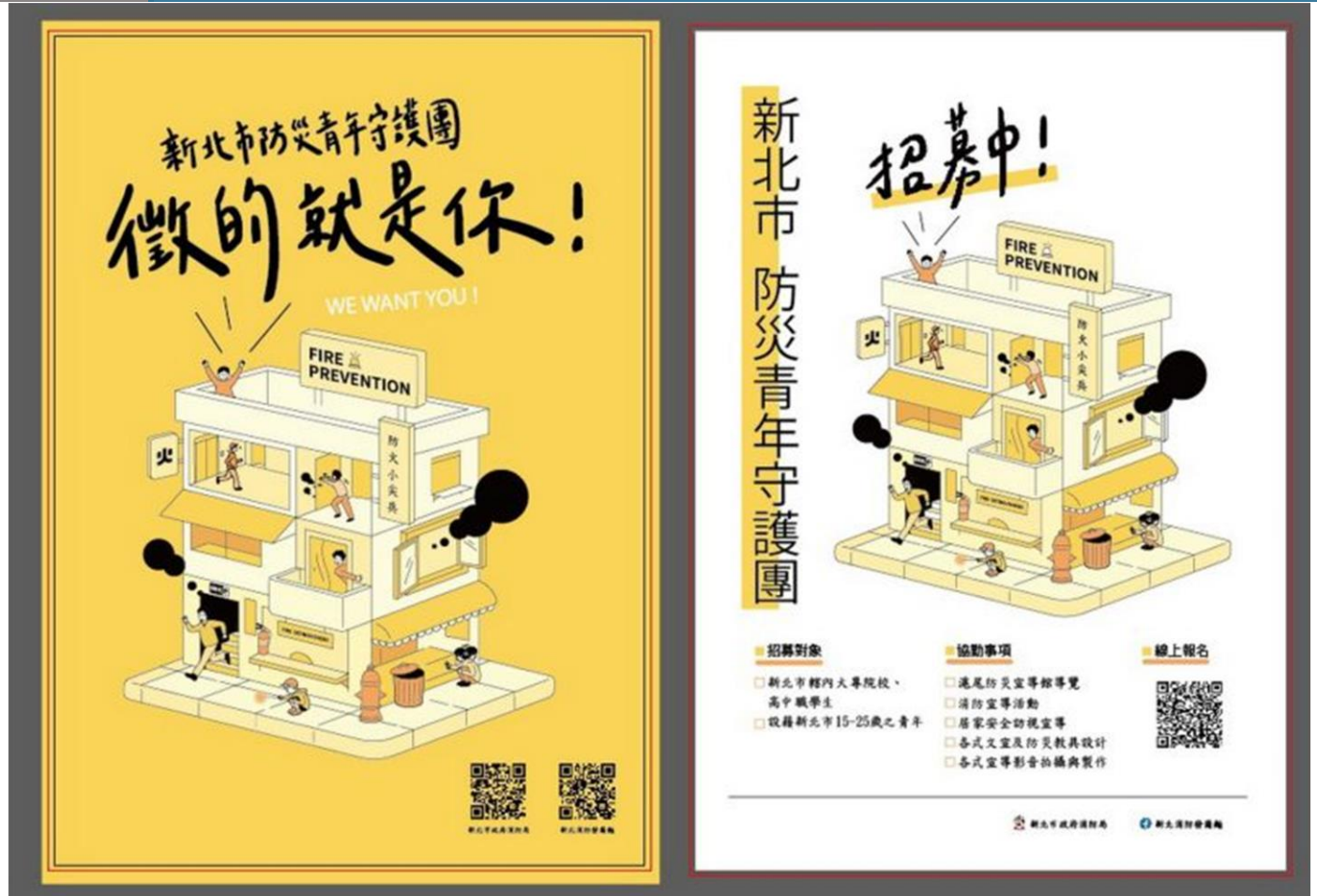
期待中央及地方政府能認真看待普查結果，找出人口與住宅現象與趨勢的背後原因，提出因應對策，解決問題。也期待人口學會與

住宅學會等相關學術團體學者共同合作，深入研究普查資料庫，不只

是發表學術論文，更要提供政策建議讓政府參考。

2021年09月08日
張金鶚 / 清華大學科技管理學院榮譽講座教授
聯合報
is.gd/gu734L

鼓勵年輕人投入災害防救 新北消防局首創防災青年守護團



新北市政府消防局為了鼓勵年輕人投入災害防救的志願服務，首創成立「新北防災青年守護團」，並於官方網站《新北消防發爾麵》FB 粉絲專頁、YouTube 頻道、IG 等平台上，播出「新北防災青年守護團招募影片」的重磅消息，廣邀新北有志青年報名入團！

消防局指出，新北防災青年守護團分為活動策劃、美宣設計及資訊公關等 3 組，除安排出隊與宣導

活動外，團員參與消防局的社群經營、防災教具、宣導影片，及宣導品設計等創意發想等；未來 110 年的上學期，將安排每人約 6 次的出隊公益活動。

消防局說，出隊公益的活動，包括協助居家安全訪視、滬尾防災宣導主題館導覽，以及大型宣導活動等；透過動手實作的過程，學習防災知識並與社會接軌，而非閱讀既定的背景知識，將防災的知識，

藉由經驗傳承至青年思維，再由青年傳播至社會大眾。

消防局表示，以往的防災規劃，多著重在老年及親子的族群，對於各年齡層尚未普及；為強化青年的防災觀念並深化社會網絡，特成立「防災青年守護團」，培育青年火災預防、一氧化碳防制、緊急救護、地震、颱風等防救災知能；期望能藉由青年的力量，創造屬於 21 世紀的真實烏托邦。

「防災青年守護團」的招募時間，從即日起至 9 月 22 日止，只要是新北市轄內大專院校、高中職的學生，或設籍新北市 15 至 25 歲的青

年，詳情或報名請至新北市政府消防局官網的公告事項查詢；歡迎大家加入為社會貢獻一己之力，一起 Fire Up！你就是下一個防災英雄！

2021 年 09 月 06 日
記者陳志仁 / NOWnews
is.gd/gu734L

柱子爛掉、漏水、磁磚脫落 近千萬新成屋慘況曝光

買房可說是人生大事之一，千辛萬苦存夠頭期款，交屋時每個人一定都希望能入住美麗新屋。不過，有網友在臉書爆料，一間位於台南某社區的新成屋，交屋後發生各種慘況，讓他大嘆「連開驚喜包」。

一名網友在臉書「靠北建商 2.0」PO 文，他提到台南九份子某個四棟大樓社區，除了施工時曾發生頂樓火災，交屋後更是「驚喜」不斷，如今該建案已漲到一戶近千萬價碼。原 PO 提到，前陣子下大雨除了壁裂漏水、噴水瀑布，甚至發生排水管脫落造成樓下淹水，直嘆「讓我首購族大開眼界」。

除了漏水之外，原 PO 還透露房子外觀磁磚脫落，地下停車場的柱子甚至爛掉、裂開，種種慘況讓他不禁反諷「奉勸想找這區案子的朋友真的要好好挑選。像我們這種優質產品，真的值得好好考慮」。原 PO 表示，交屋後的種種慘況讓人無法接受，決定快刀斬亂麻脫手。

文末原 PO 提到，買房前必須有成本觀念，同樣社區為何有建商開出的價格硬是比別人便宜，他反問「真的覺得建商佛心？」提醒民



眾買房前不要貪圖小便宜，即使入手隔壁較貴的建案，但若施工品質較好可以免去一輩子煩惱。

..... ([未完 · 詳全文](#))

2021 年 09 月 15 日
聯合新聞網
is.gd/S5xwU