

歡迎讀者踴躍投稿，或提出物業管理相關問題，將提供專家諮詢服務。

## 「老人住老宅 台灣住宅發展的未來？」研討會

主持人：陳小紅/行政院經濟建設委員會副主任委員

主講人：彭建文/國立台北大學不動產與城鄉環境系教授薛立敏/中華民國住宅學會理事長、中國科技大學國際商務系教授丁致成/財團法人都市更新研究發展基金會執行長

地點：政大公共行政及企業管理教育中心國際會議廳(台北市金華街187號)

時間：2013-01-04



10年後，台灣人口成長停滯、65歲以上人口大幅增加150萬人，佔總人口比例達18%，逐漸邁入超高齡社會。在此同時，屋齡40年以上的老舊住宅增加2百萬戶，每3間就有1間。

人口及房屋同步老化所造成的供需結構轉變，將如何影響台灣的住宅市場？房地產相關產業又該如何因應？如果「老人住老宅」是台灣都市難以避免的未來趨勢，我們的住宅相關政策應該如何調整，不僅讓住宅市場得以穩定發展，同時塑造「體貼老人、鼓勵生養」的都市環境。

鑒於未來住宅需求及供給都面臨「高齡化」的結構性問題，本中心特定於2013年1月4日下午02:00，假政大公共行政及企業管理教育中心(台北市金華街187號)舉辦「老人住老宅 台灣住宅發展的未來？」研討會，邀請專家學者提出觀點及建議，分享各界人士。

### 討論子題

一、台灣未來住宅供需結構變化以及對市場的影響

與談人：彭建文(國立台北大學不動產與城鄉環境系教授)

二、住宅政策如何因應人口及住宅同步老化的趨勢

與談人：薛立敏(中華民國住宅學會理事長、中國科技大學國際商務系教授)

三、面對老齡化社會的都更作法與談人：丁致成(財團法人都市更新研究發展基金會執行長)

請上聯合報名系統報名

<http://moltke.cc.nccu.edu.tw/Registration/registration.do?action=conferenceInfo&conferenceID=X05813>

## 智慧辨識技術加持 東京都物業管理機構服務更貼近社區

身為全台灣最大的物業管理公司，東京都著力於行動辨識技術，與既有社區服務平台的整合並不只為了宣示公司在資訊應用上的成熟度，而是期待藉此讓他們所服務的社區住戶擁有更便利的管道來參與社區事務，進而對所居住的環境產生認同感與凝聚力。

東京都物業管理機構（以下簡稱東京都）為日本 NIHON HOUSING 株式會社集資成立之公司，從 1994 年成立至今，旗下包含東京都保全公司、東京都公寓大廈管理維護公司、東京都環保服務公司、眾鼎機電工程公司以及東昇國際管理顧問公司等關係企業，目前管理約四千棟公寓大廈，擁有逾八萬總管理戶數，為台灣住宅管理最大的物業管理公司。



物業管理服務業的主要營收來自建築物使用管理、社區生活服務以及社區資產管理等三個項目。東京都物業管理機構總經理林錫勳表示，社區生活服務雖非最大獲利來源，卻能深化物業管理公司與社區的關係，進而取得社區修繕、維護等委託專案。對於東京都來說，社區生活服務是非常重要的客戶經營，因此早在 2004 年就參與資訊創新服務專案，建構社區價值服務系統。

### 社區網路平台打頭陣 貼心服務領先業界

東京都第一個社區服務平台於 2006 年建置完成，並於 2007 年開始正式營運。這個名為 Search888 的社區生活服務網，除了提供社區居民各類農產品的團購服務外，也是社區事務的溝通平台，舉凡如公共設施預約、社區活動宣導、活動花絮分享、甚至提供住戶各類生活、保險、理財等資訊都可以在平台上找到，服務種類十分廣泛。

儘管東京都對於 e 化社區服務十分積極，但在當時這樣平台的使用率卻很有限。林錫勳認為，高度都市化的工商業社會社區間的凝聚力低，物業管理公司不易與社區住戶建立緊密的關係，相對地，住戶也很難養成使用社區服務平台的習慣。根據物業管理公司的經營法則，任何社區都起碼得經過三年以上的互動，才能算是該物業管理公司的有效客戶。

儘管如此，持續在社區生活服務耕耘的東京都，五年多來累積可觀成果。東京都目前管理約四千棟公寓大廈，集合式住宅的管理戶數超過八萬戶，已為台灣最大的物業管理公司。有鑑於提供生活服務的基礎強大，遂於 2012 年獲得經濟部商業司的智慧辨識服務輔導案，將既有的網路平台與辨識技術進行整合，提供社區更多元化的生活服務。

### 社區網站平台立穩馬步 逐步延伸到行動智慧辨識

東京都推出物業管理界第一支生活服務 APP-「愛社區 i-search」，先前將 Search888 網站上的各項服務延伸至行動手持裝置上，讓社區住戶或一般民眾透過智慧型手機或是平板電腦就可使用 LBS 社區特約商店查詢、預約訂餐、QR Code 到店集點等服務。

「愛社區 i-Search」是社區住戶與周邊店家的溝通平台，對於新搬入社區的居民來說，是實用的「入厝手札」，住家附近的郵局、銀行、水電行、刻印行等生活資訊，透過 APP 上的 LBS 服務即可掌握；另一方面，對於各社區周邊的店家而言，藉著 QR Code 掃描功能，讓來店顧客進行消費集點，或可發送 LBA 主動推播廣告、電子優惠券等，增加附近居民再次來店消費的意願。

「愛社區 i-Search」作為周邊商店與社區居民的橋樑，在生意媒合之餘，也可提升東京都在物業管理服務的知名度。此平台為開放制，不管是否為東京都物業管理的客戶，都可藉由平台享受社區團購、特約商店查詢、紅利點數查詢、折價券管理、個人商店推薦等會員服務。

另一方面，東京都特別針對既有社區會員，規劃差異化服務，透過權限控管，只要是東京都所管理的社區，可在 APP 後台上傳社區最新公告與會議通知，各社區的居民，透過身份認證即可進入自己社區的專屬頁面，查詢社區管委會的財報與社區活動內容，亦能根據需要設定訊息推播，隨時參與社區事務。

林錫勳表示，對於東京都來說，「愛社區 i-Search」具有雙重意義：鞏固既有客戶、開發潛在客戶。林錫勳認為，台灣市場有限，擴大經濟規模是企業獲利的必然選擇。物業管理案場數量越趨可觀，生活服務的廣度才會出現，進而造就可觀的收益。

## 活絡社區商業互動 智慧應用平台創造無形效益

與行動裝置整合的智慧辨識服務在實作階段面臨不少難題，諸如：APP 與 Android、iOS 平台相容性的技術問題、與社區周邊商店爭取優惠的溝通、以及 LBS (Local Based Service) 服務難以在商業群聚較不明顯的中南部拓展的難題等，然而東京都皆能逐漸克服。技術方面，可支援 Android 的「愛社區 i-Search」APP 在 2012 年 7 月正式推出，與 Apple 的 iOS 相容版本，也已於同年 10 月上架。

林錫勳表示，為了便利社區住戶，東京都目前正積極規劃社區會員的行動繳款服務，在克服個資法限制問題以及建置銀行金流架構，未來住戶可在收到社區管委會催繳推播訊息後，即刻以各種便利機制繳交管理費，即時又方便。

在應用面，除了目前試行「愛社區 i-Search」服務的台北市、新北市（新店、板橋等區）部分社區外，如在高雄的美術館農 16 特區，也已經展開 LBS 相關應用。林錫勳認為，針對社區展開的商業服務，難以用數字衡量出效益，卻有助於帶動其他商業活動的活絡，短期來看，也許是附近商家的來客率增加，然而，社區居民對平台使用的依賴度增加進而帶動對社區事務參與度，長期來看，社區將發展出獨特的性格，形成消費喜好明確的小型聚落，屆時也成為在地農產品的銷售商圈，以及表演團體的曝光舞台，林錫勳認為，這些所產生的社區活動之長遠效益，卻是難以估算的。

## 高雄市政府核定首宗都市更新案

通過都更案的和平大樓將改建為 29 層住宅大樓

位於高雄市苓雅區七賢路底的和平大樓，成為高雄市政府首宗核定的都市更新案，業者整合 67 戶住戶，未來將改建為 29 層住宅大樓。

和平一路、七賢路底的和平大樓，原是 40 年以上的平價住宅，產權全為民間所有，由於高雄房地產市場活絡，房價均有明顯上升，業者看好和平大樓所在區位鄰近三雅新公園及大統百貨和平店，具有都市更新投資潛力，因此進場整合民眾改建意願。

都發局指出，都市更新須整合民眾意願及協調權利分配等，比一般空地建案須投入更多的時間成本，因此才會有都市更新容積獎勵機制來平衡營建成本。都市更新取決於建商與住戶間能否達成共識，同時，更新的權利價值分配愈透明合理，審議通過的速度愈快，相較於一般都市更新案動輒 2-3 年以上，和平大樓從申請送件到核定約一年半，算是較快。

都發局指出，目前高雄市有數宗都市更新申請案件，部分尚屬整合階段，部分已進入實質審議階段，和平大樓推動成功，意味高雄都更市場逐漸形成，希望能藉此催化高雄市都市更新的推動，提升住宅環境品質。市府也會基於鼓勵建商投入，以及為民眾權益把關的立場，來促成都市更新案。

都發局說，市府將都市更新的土地面積門檻從 4500 m<sup>2</sup> 下修為 1000 m<sup>2</sup>，民眾也可自行提出都市更新案，由於都市更新法令較為複雜繁瑣，市府都發局也有提供法令諮詢輔導的服務。

## 推動光電智慧建築 高雄市成果領先全台

高雄市政府推動光電智慧建築計畫成果豐碩，市長陳菊表示，市府將持續推動公私有設置太陽光電，目標以每年為高雄市增加 10 百萬瓦，相當於 10 座世運主展館光電設置量，創造每年 20 億元以上光電產值，來打造高雄市成為綠能示範城市。10 日在鹽埕區國際會議中心舉辦的大高雄太陽光電成果展，市府並與國內三大光電產業組織簽訂投資合作協議，期能進一步為高雄引進綠能產業。

中華民國太陽光電發電系統商業同業公會、台灣太陽光電產業協會、中華民國太陽熱能商業同業公會三大光電組織與市長陳菊簽定光電投資與技術合作備忘錄，並與八大公會簽訂光電媒合平台合作。陳菊表示，明年高雄市要舉辦亞太城市高峰論壇 APCS，會議主題是「城市經濟新創能—城市挑戰，城市行動」，將與上百個國際城市交流多元前瞻的創新城市經營理念，高雄也很樂意分享過去 10 年間，從港口工業城市轉型為「生態永續與創意都會」城市的「高雄經驗」。



陳菊指出，此次合作簽約，將為要申裝太陽光電的市民、社區及工廠等，找到更高品質的技術服務。市府及市議會將積極協同產官學研引進綠色產業資源，提供建築物法規諮詢、市民業者服務協調窗口與相關補助措施、積極協助在地太陽光電業者 PV-ESCO 服務能力。市府將持續推動公私有設置太陽光電，目標以每年為高雄市增加 10 百萬瓦，創造每年 20 億元以上的光電產值。而高雄光電媒合平台，讓城市節能減碳與綠能產業導入、系統商產品推廣與獲利、申設市民或工廠出租屋頂得利，創造多贏局面。

工務局表示，市長陳菊今年動支市府第二預備金 1163 萬元啟動光電智慧建築計畫，並且在市議會支持下完成綠建築自治條例制定，工務局也率先全國研訂 6 項創新法令政策工具，高雄市太陽光電設施備案數量在今年 9 月起衝高為全國第一，佔全國 21 縣市申請數的五分之一。

## 波灣國家愛地球 瘋蓋綠建築

隨著環保意識抬頭，即使是卡達等能源充沛的波斯灣國家，也開始興建綠色建築。

對多數遊客而言，造型獨特的卡達國家會議中心很難不被注意。這座由日本建築師磯崎新所設計的建築，屋頂上有 3,500 平方公尺的太陽能板，被視為世界上對環境最無害的會議中心之一。

監督這項建築工程的艾斯塔計畫管理公司 (Astad) 執行長哈里發說：「我們想改變人們的刻板印象。我們是地球的一份子，須創造對環境友善的事物。」

對蘊藏大量石油和天然氣的卡達而言，興建綠色建築似乎很怪。不過，為確保新一代了解他們須保護並節省能源，石油和天然氣生產國紛紛擁抱綠色概念。

國際能源署 (IEA) 指出，卡達的人均碳排放量居全球之冠，其次是科威特、巴林和阿拉伯聯合大公國。

美國綠建築協會 (USGBC) 指出，中東興建綠色建築起步比歐美和亞洲慢很多，但在爭取領先能源與環境設計 (LEED) 認證方面卻居領先地位。中東目前有 1,348 座申請 LEED 認證的建築，僅次於亞洲和美國。

USGBC 全球市場開發資深副總裁坦伯頓說：「過去數年中東一直專注在嘗試推動永續建築計畫，且大多聚焦於打造新建築，而非翻修現有建築。」

另外，美國芝加哥也吹起一股節能風，許多建築加裝節能裝置以降低能源成本，例如河濱喜來登飯店 (Sheraton) 的新恆溫器 1 年可節省 13.6 萬美元。喜來登等 14 座主要商業建築已簽署「改造芝加哥」(Retrofit Chicago) 計畫，挑戰 5 年內減少能源使用量 20%，估計 1 年可省下逾 500 萬美元。



主辦單位：物業管理學會

贊助單位：潔之方事業

編輯單位：景文科技大學 環境與物業管理系(所)

聯絡方式：[vivienlo@just.edu.tw](mailto:vivienlo@just.edu.tw) / 02-82122000#6531/羅紫萍