

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。

對抗氣候變遷 歐巴馬宣示成立 10 億美元基金

美國總統歐巴馬 14 日宣布在 2015 年政府預算中，成立一個 10 億美元的基金，用來協助全美國對抗氣候變遷所造成的影響。

歐巴馬是在加州佛雷斯諾(Fresno)宣布這個基金，展現歐巴馬對人口最多的加州加速援助的承諾。加州之前遭逢有紀錄以來最嚴重的乾旱，目前正極力復原中。這場乾旱重創了該州的農業、能源和其它工業生產。

根據白宮表示，這個基金將協助美國全國各社區，處理極端氣候事故，包括水災、旱災、熱浪和野火等。同時也將用來協助進行各項研究，以預防氣候變遷所帶來的影響，包括海平面上升、極端溫度等。



美國總統歐巴馬

歐巴馬曾在 2013 年宣示了「氣候行動計畫(Climate Action Plan)」，而這個基金就是此計畫的一部份。雖然部份內容可以用行政命令來完成，但這個基金仍需國會批准，因此增添了不確定性。【新聞引據：採訪、路透社】

防災型都更 選定 8 大區域推動

行政院長江宜樺昨召集相關部會討論由內政部提出的「防災型都更」計畫，會後內政部長李鴻源受訪指出，他已選定台北市松山機場旁、台中市舊火車站附近等八大區域推動防災型都更，不但減輕民眾對地震的恐慌、讓城市翻轉，也可振興經濟、創造二十年的經濟動力，並建造五千戶社會住宅，是多贏的政策。

這八大區域包括台北市松山機場旁、中山女中對面、吳興街附近陸保廠；新北市林口 A9、桃園中壢老街溪、台中舊火車站附近、台南永康後甲里斷層、高雄港(鐵路局)，未來尚要經行政院核定。

政院幕僚單位對「防災」二字有疑慮

江揆昨邀集內政部、國防部、財政部、教育部、主計總處等針對防災型都更召開第一次跨部會會議。李鴻源表示，會中政院幕僚單位對「防災」二字有疑慮，擔心引起民眾恐慌，希望他談「都市更新」就好，不要提到「防災」。

李：防災才是重點 也可讓城市翻轉振興經濟

但李鴻源認為，「防災型都更」計畫中「防災」才是重點，最近大台北地震引起民眾關心，「現在推防災是個好時機」。

八大區域中的台北市吳興街陸保廠，屬國防部的閒置土地，除內政部想做為防災型都更示範區外，教育部也想爭取為國際文教中心，形成「內政部、教育部搶地」；內政部退而求其次只要一半的土地、約二·五公頃，不過昨天會中未做決定。

李鴻源說，昨天會中多數部會都支持防災型都更計畫，「政府不必花一毛錢，就可創造五千戶的社會住宅」；江揆則請他與相關部會及地方政府溝通，並做好財務規劃，之後再向行政院繼續報告，但未定時程。

交通部常務次長、兼代台鐵局長范植谷說，鐵路用地要變更為住宅用地，牽涉變更地目及回饋比率問題，也牽涉到與地方政府的協調，但若能順利變更為車站特定區，對台鐵營運有幫助。

台北市都發局長邊泰明表示，防災型都更的對象應是老舊、窳陋，或者巷道寬度與建築耐震係數不足的社區，不懂為何中央要選吳興街陸保廠這塊空地，做防災型都更示範區，畢竟都更定義是老房子拆掉重蓋，但選在一塊沒房子的空地推動示範區，有點奇怪，這部分有必要和中央「坐下來談一談」。

新北市都市更新處長王玉芬表示，對內政部規劃，新北市樂觀其成，也將全力配合。桃園縣政府城鄉發展局長吳啟民表示，贊成內政部的推動計畫，中壢市老街溪有很多鐵皮屋、消防通道狹窄，未來在都市更新過程當中，會引入防災的觀念。台中市副市長黃國榮昨天表示，台中舊火車站周邊，配合鐵路高架化及新火車站興建、建國市場的遷建，原本就有一系列的開發規劃，配合中央的都更計畫，應有更好發展。

台南市都發局長吳欣修表示，市府目前選定永康榮民醫院對面的網寮營區、精忠二村及慈光九村推動都更，面積可達八公頃，軍方已同意，未來該區建築物除高耐震係數外，也注重防洪及防災疏散的設計。【自由時報】

香港加強業主物業管理能力



民政事務局局长曾德成

代主席：

我回應一下議員在這一節提到的大廈管理和地區行政的問題。

為協助業主履行管理大廈的責任，《建築物管理條例》（《條例》）提供了法律框架，讓業主組成立案法團，合力管理好自己的大廈。為了使這個條例與時並進，我們成立了《建築物管理條例》檢討委員會，這個委員會由相關的專業界別及對物業管理有豐富認識的人士組成。

經過多次會議，檢討委員會的工作已經完成。我們正在就檢討的結果在政府內部研究跟進，目標是在今年年中提出初步的法例修訂建議，諮詢持份者的意見。

關於鍾樹根議員重提的設立樓宇事務審裁處一事，檢討委員會曾經仔細考慮，而注意到不論是在司法系統內或者外設立樓宇事務審裁處，都牽涉不少問題。如果在司法系統內設立審裁處，可能會與現有渠道，包括小額錢債審裁處、土地審裁處、區域法院和高等法院原訟法庭的工作重疊，令到制度複雜化。

另一方面，大廈管理和維修的糾紛往往不單涉及金錢，還會牽涉到非常複雜的大廈業權及維修責任的問題（例如滲水及公用部分的界定等）。如果在司法系統之外設立審裁處，將這些案件交由非司法人員判決，亦都並不合適，所以委員會對這個建議是有保留的。

民政事務總署（民政總署）一直推行各種措施，加強業主和法團管理大廈的能力，以盡量減少相關糾紛。舉例來說，成立了大廈管理糾紛顧問小組，就複雜的大廈管理案件和糾紛，向業主提供權威性的專業意見。

如果爭拗雙方都願意接受透過調解處理糾紛，我們亦會介紹他們參加由香港調解會及香港和解中心推行的「義務專業調解服務」計劃，接受免費的專業調解服務。

大廈維修涉及巨額的工程費用。有些法團對於如何開展工程，特別在聘任工程顧問的時候，感到困難重重。民政總署與香港測量師學會、香港工程師學會及香港建築師學會合作，將會於今年4月推行「『顧問易』大廈維修諮詢服務計劃」，為有需要的法團提供專業的意見及文件範本（包括草擬招標文件、分析標書和草擬合約文件），協助法團聘請認可人士，以開展大廈維修工程。民政署亦會邀請法團參加廉政公署的防貪講座，以了解如何預防樓宇維修保養工程涉及的貪污。

政府高度重視任何與樓宇維修相關的罪行。如果發現有不法之徒企圖以違法手段獲取維修合約，執法部門必定會積極跟進。我們知悉警方會透過執法、情報搜集和防罪宣傳教育三管齊下的策略，打擊與樓宇維修相關的罪行。警方亦已經在「有組織及三合會罪案調查科」成立了專責工作小組，就樓宇維修工作，和有關法團和業主保持緊密的聯繫，加強情報搜集，並且與相關政府部門和機構合作，推行防罪的公眾教育和宣傳工作。

至於多層大廈內設立的賓館，鍾樹根議員及姚思榮議員表示關注。政府正考慮修訂《旅館業條例》，研究是否納入公契條款等因素，以加強維護大廈業主及住客的權益。

我感謝葉國謙議員提出關於區議員待遇的意見。區議會是政府施政和推行地方行政的重要夥伴。政府一向十分重視區議會在這方面的重要角色。政府在今年1月，提高區議員的開支償還款額，包括實質增加營運開支償還款額34%，此外，更會於今年內檢討區議員的酬金安排，我們會就建議的方案進行諮詢（包括區議會議員薪津獨立委員會，以及諮詢立法會民政事務委員會）。我們打算於今年內公布調整的水平，到下一屆區議會實施。

我謹此陳辭，多謝主席。

（以上是民政事務局局長曾德成2月14日在立法會會議上就行政長官施政報告致謝議案（第五節：管治、政制發展及地區行政）辯論的致辭全文。）【香港政府新聞網】

哈爾濱物業管理-裝修保證金與車庫管理費

買了新房子，物業會收取裝修保證金，因退費引起的糾紛屢見不鮮。為規範物業服務行為，哈爾濱市出臺物業管理新規定，收取裝修保證金被明令禁止。

此前，新房裝修時，進駐物業一般都會與業主簽訂協議，由業主先行繳納一筆房屋裝修保證金，1000元至2000元不等。由於協議缺乏細則，價格制定及退費時間基本由物業決定，留下隱患。

根據近日出臺的《哈爾濱市物業服務收費管理辦法》，收取裝修保證金被禁止，物業可收取裝修管理費，只能用於裝修期間清運建築垃圾、電梯垂直升降及裝修管理支出，費用按不超過建築面積每平方米5元收取，不得以任何形式再收取其他與裝修有關費用。以建築面積100平方米的房屋計算，裝修管理費將不超過500元。【新華網哈爾濱/記者強勇】

哈爾濱物業服務收費管理辦法實施 車庫物業費減半

車庫的物業費怎麼收？小區公共空間的經營收益歸誰？垃圾清運費到底該不該交？物業費包含二次加壓供水費嗎？這些長期困擾市民甚至引發糾紛的問題終於有了規範。13日，《哈爾濱市物業服務收費管理辦法》正式實施，《辦法》將保潔、公共設施設備的養護等業主最關心的收費標準進行了細化。強化了物業服務的考核標準，讓業主在享受質價相符的物業服務同時，更大程度的維護了業主和物業的合法權益。

物業服務包含

二次加壓費 電子門維護

與過去不同，《辦法》將物業服務等級倒置，由原來的一級為最高等級變成最低等級，逐級上升，開放了服務等級設置，為今後更高等級服務標準的設定預留了空間，避免目前指導價格封頂導致的高端物業服務收費困境。

新的物業服務內容分為基礎物業服務、級差物業服務和特有物業服務三個部分。其中，基礎物業服務包括基礎管理、屋面日常保養維護、二次加壓供水、化糞池清掏、單元電子門維護等5項服務內容。基礎服務不分等級，實行無差別化定價成本，不論其他等級服務高低，這部分統一定價為每月每平方米0.13元。這是所有物業企業必須達到的服務標準。



級差物業服務包括綜合管理、公共區域保潔服務、清冰雪、公共區域秩序維護、公共區域維修養護、公共區域綠化養護等四級服務內容，其中一級、二級、三級、四級(不含綠化)分別對應的定價成本為每月每平方米(多層)0.38元、(高層)0.39元；(多層)0.54元、(高層)0.56元；(多層)0.86元、(高層)0.89元；(多層)1.19元、(高層)1.23元。其中，清冰雪服務，一、二級每平方米0.01元，三、四級每平方米0.02元；公共秩序維護，一級和四級之間定價成本相差較大，四級是一級的4倍，主要是小區的封閉和智能化管理程度影響成本差異較大。此外，一級服務標準有所提高，定價成本(不含綠化)與原成本標準相比提高了0.14元，對提升老舊小區物業服務質量，保證基本運營起到保障作用。

特有物業服務包括電梯管理、車輛管理、裝修管理、公共責任險等4項服務內容。其中，電梯管理服務費保留了原標準規定的每月每戶11元至120元的標準，但對電梯管理中的基礎費用管理作出相應的補充修訂。室內停車泊位物業服務費按照政府指導價標準，實行平面和立體車位兩檔價格，平面車位物業費80元/月，有塑膠地膜90元/月；立體車位物業費110元/月，有塑膠地膜120元/月。立

體車位要求有專業的維保公司定期維修保養，若不能通過相關部門質檢，則不允許使用。同時，室內停車場泊位物業費與熱費分別收取。

近年來，哈市多次發生小區意外責任事故，由於物業企業無法支付賠償常常引發矛盾。《辦法》規定，經業主大會同意，物業服務企業可以為住宅物業服務區域投保公共責任險，費用按照物業服務面積分攤。

服務項目側重

清掃保潔 維修養護 綠化養護



《辦法》除了新增加多項服務內容與價格標準外，還強化基礎物業服務的比重，“清掃保潔”、“維修養護”兩個項目成本在各級服務成本構成比例中均有所提升。屋面維修、二次加壓供水、化糞池清掏、單元電子門維護這4個服務項目，是從原物業服務標準中“共用部位維修養護”部分單設出來的，此標準已高於原四級標準“共用部位維修養護”8項服務成本標準的總和。並將“綜合管理”項目成本，在各級服務成本構成比例中均有所降低。

此外，“綠化養護”項目成本也有所改變。以前按建築面積計算綠化收費，客觀上易形成“不夠用”或者“用不了”的情況，很難有收支對應的實際問題。《辦法》由原來按照建築面積測算改為按綠化面積測算後，將綠化面積年總成本再按月按建築面積分攤。依據綠化成本監審，物業服務綠化養護定價成本，一、二、三、四級分別為每年每平方米 2.36 元、2.86 元、4.40 元、4.94 元，杜絕收支不合理的問題。

公共空間經營收益歸全體業主

《辦法》第二十條規定，對於有房屋裝修需求的業主或物業使用人，物業服務企業應與之簽訂裝修管理協議，督促其遵守有關規定。物業企業可收取裝修管理費，用於裝修期間清運建築垃圾、電梯垂直升降及裝修管理支出。《辦法》規定裝修管理費按照不超過 5 元/平方米(建築面積)標準收取，並明確規定物業企業收取裝修管理費以後不得以任何形式收取其他與裝修有關的費用。

基於基礎物業服務項目在單體車庫物業服務中基本不體現，級差物業服務項目也只是部分體現，根據質價相符的原則做降價調整。《辦法》第十七條規定與住宅配套建設使用的單體車庫的物業服務費，按照同住宅區物業服務收費標準減半收取。

未解決小區內停車難問題，《辦法》第十九條規定，經業主大會同意，在符合消防安全等規定前提下，可利用物業管理區域內的公共空間設置停車泊位，根據《關於印發機動車停放服務收費管理辦法的通知》規定，每月每台 60 元至 90 元，所得收入扣除管理服務費用後歸全體業主所有，並按照業主大會的決定使用。

養護費和電梯基礎費專款專用

《辦法》第二十三條規定，物業服務費用中的共用部位共用設施設備日常運行保養維護費、電梯費中的基礎費用，應當作為業主預購物業服務的費用，獨立核算、專款專用、結轉滾存備用。

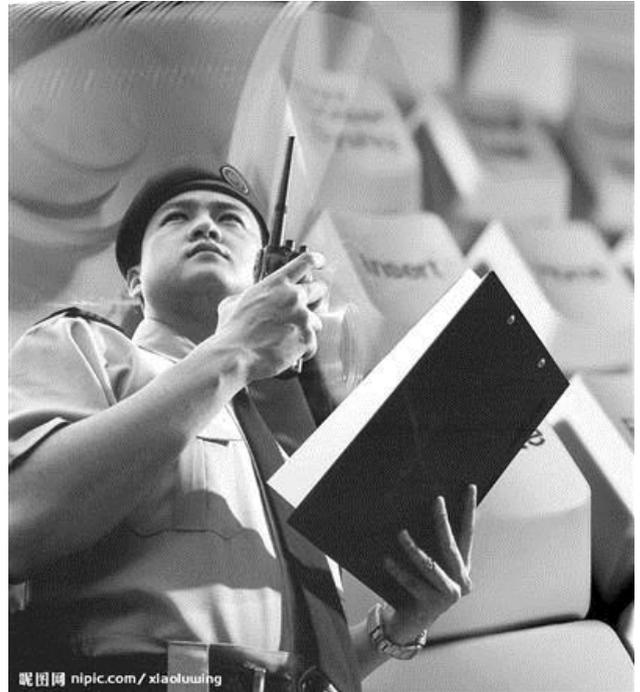
共用部位設施設備維修養護和電梯基礎收費實行專戶儲存，不發生不使用，逐年滾存，結轉待用，防止將未發生的定向使用經費轉化為企業利潤，保證共用部位設施設備維修養護和電梯養護能夠得到應有的經費保障。

物業服務與信用掛鉤

服務不合格將被清退

《辦法》第六條規定，暫時未達到《辦法》規定的一級物業服務標準的，通過改造硬件和提升服務，達到一級標準後，可執行基礎服務和一級級差服務的成本標準(不含綠化費)，例如，高層每平方米 0.52 元(0.13 元+高層 0.39 元)。對於不能按照一級級差物業服務內容提供全項服務的，可以根據所提供的服務項目執行相應的成本標準，如在提供基礎服務的基礎上，還提供了一級綜合管理和共用設施設備維修養護服務的，可以執行 0.27 元(0.13 元+0.10 元+0.04 元)的定價成本。

《辦法》第十五條規定，物業服務監管實行日常考評制度，對於連續兩次考核不合格的物業服務企業，按級差物業服務收費標準下浮 10% 的處理，對於連續考評不合格的，應降低級差物業服務等級和收費標準。一般設定為半年或一年評定一次。對認真整改達到要求的物業企業，可回到原標準；對於不認真整改的，經考核確認後可以降低服務等級和收費標準，直至辭退。



新規更注重服務結果

“《辦法》對物業服務的概念和內容進行了分類，更對價格進行了細化，今後的物業服務就是花多少錢享受什麼樣的服務。”歐洲新城業主委員會主任張澤仁告訴記者，《辦法》新增了諸如車位費用、清雪費用等價格標準，這些細化分類的實施，降低了業主和物業的糾紛。哈爾濱物業供熱集團物業房產部部長戴英波表示，《辦法》彌補了以往一些服務項目定價缺失的問題。同時，一些單體樓房或一些不具備級差服務的老舊小區也有具體的服務內容和價格標準，方便日後的服務。

哈市物業辦副主任張曉輝介紹，過去的物業服務標準只規定了服務頻次，沒有規定服務效果，導致業主對物業服務質量難以監督和衡量，缺乏可操作性。新標準著重對每項服務應達到的效果進行了明確規定，對每項內容都設立了考核分值，並對總體服務情況設立了達標分數，增強了政策的可操作性，便於業主及行政主管部門對物業服務質量的監督考核。為下一步全民開展物業服務質量考評提供了有利依據。哈市住房保障與房產管理局局長孔慶勳強調，物業企業若要依照《辦法》調整物業價格，必須先行做好服務，試運行 3 個月，獲得業主的滿意及認可的才能調整，業主不滿意的一律不能調整，擅自調價的要嚴厲查處。

相關鏈接

《哈爾濱市物價局關於加強居民進戶費和物業服務費管理的通知》、《哈爾濱市物價局〈關於加強居民進戶費和物業服務費管理的通知〉的補充通知》、《關於進一步規範物業服務收費工作的通知》同時廢止。

【中國日報網/記者梁庚 張博】

預售屋實價登錄 變嚴

內政部全面檢討實價登錄制度，為防堵預售屋炒作，未來預售屋申報實價登錄，擬改為「簽訂買賣契約後 30 日內申報」，價格全面攤在陽光下，預售市場不二價時代將來臨；同時，實價課稅需配套措施條文也將刪除，為未來實價課稅鋪路。內政部 2 月 14 日舉行「不動產成交案件實際資訊申報登錄制度通盤檢討會議」，邀請產官學三方研商實價登錄健全方法。擬刪除實價登錄三法「已登錄之不動產交易價格資訊，在相關配套措施完全建立並完成立法後，始得為課稅依據」的相關條文規定。

內政部擬刪除「實價課稅需有配套措施」的條文，意即不用透過立法就能實價課稅，建商認為是為未來實價課稅作準備。但房產專家指出，肯定政府健全房市資訊透明化的決心，但預售屋屬於債權行為、未具有產權，目前並無法源依據債權有必要申報實價登錄，恐怕會有結構上的問題。

2012 年實價登錄制度上路後，國稅局即以實價資訊來進行預售屋、新成屋、中古屋的查稅動作，檯面下的實價課稅早已開始。建商說，若實價課稅上路，將大幅提高民眾持有不動產及交易成本，威力大過奢侈稅，將是未來民眾是否願意持有不動產的最大關鍵。

內政部實價登錄通盤檢討修正重點

- 地政士申報登錄之責任歸屬問題
- 擬刪除實價登錄三法「已登錄之不動產交易價格資訊，在相關配套措施完全建立並完成立法後，始得為課稅依據」相關條文規定
- 預售屋申報登錄資料擬從「委託代銷契約屆滿或終止」改為「簽訂買賣契約後」30日內申報登錄成交資訊，並增列代銷業者簽訂委託代銷契約後，應限期申請備查及相關罰則規定
- 預售屋申報登錄及揭露時程不符社會期待，擬納入建商自行銷售預售屋，需申報實價登錄
- 屋主自行租屋案件，是否全面納入實價登錄申報範疇

資料來源：內政部 陳美玲/製表 經濟日報

建商並指出，條文刪除後，政府更可直接強推相關不動產加稅政策，如豪宅稅，直接以總價 8,000 萬元產品為課稅目標。

不過，內政部副司長王靚琇昨天表示，刪除相關條文是因應「外界」聲音，因外界不斷詢問實價課稅的配套措施在哪裡，為避免「社會大眾產生實價課稅疑慮」，才希望刪除。她強調，刪除此條文，並沒有替接下來的實價課稅預先做準備，會議純粹是與各界專家「交換意見」。

另外，預售屋申報制度也將改變，目前實價登錄制度中，成屋、中古屋買賣登記過戶一個月內，必須登錄房價。但預售屋方面，僅規定建商、代銷「完銷或結案後」，才須登錄行情，目前登錄約一成左右；預售屋紅單銷售遭外界批評，繼台北市副市長張金鶯要查預售屋後，內政部也將補破網修正。



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 / 02-82122000#6531/羅紫萍