



不動產代銷公會：對岸低佣金搶市 衝擊大！
PAGE：1
輕型抽水機宅急便 里鄰防災添利器！
PAGE：2
年購屋上限 400 戶 防服貿湧陸資炒房用展！
PAGE：3
WMO：2013 年全球極端氣候一籬筐！
PAGE：4
陰雨天牆壁滲水發霉，怎麼辦？
PAGE：5

Taiwan Institute of Property Management

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：

羅紫萍 助理教授

VIVIENLO@JUST.EDU.TW /

02-82122000#6531



不動產代銷公會： 對岸低佣金搶市 衝擊大

不動產代銷公會全聯會理事長黃炯輝昨天表示，服貿和學運議題對房市沒有影響，房市主要還是看供需基本面，只要有需求，買氣仍在。

但業界人士私下說，大家還是擔心服貿通過後，大陸代銷業者來台會低價承攬代銷、仲介案；台灣目前代銷佣金約百分之五至七，若大陸業者以百分之一搶市，市場肯定會受到衝擊。

不動產代銷公會全聯會昨天舉行新春聯誼，會中代銷業者表示，雖然房仲、代銷經紀業不在這次服貿開放名單中，且大陸小型經紀業者應沒有赴台投資意願，但若大型或是具國企背景的廠商帶著龐大資金來台承攬代銷、仲介案，對台灣業者就可能造成威脅。

業者說，目前台灣代銷業佣金約是百分之五至七，倘若大陸企業以百分之一搶市，將造成很大的威脅；且台灣仲介佣金只規定上限、未規定下限，對岸大財團若有心搶市，很有可能殺價競爭，對市場衝擊很大，業者強力反對服貿協議開放不動產經紀業。

近日反服貿議題引發學運風潮，有產業界人士說會影響股市和房市。黃炯輝指出，學運對房市影響不大，且股市這幾天也上揚、並沒有重挫，房市理應不會受到影響。反而是選舉議題的確影響建商推案，不少建商都為了避開下半年選舉，趕在上半年推案，因為選舉時，政府會推出什麼新的房市政策仍是未知數。

【聯合報／記者江碩涵／台北報導】

輕型抽水機宅急便

里鄰防災添利器

里鄰是防災第一線，提升里鄰社區災害應變能力是北市府推動防救災工作首要目標。大安區公所在台電核能火力發電工程處（和平東路1段39號）舉辦一場別開生面的里鄰防災示範演練，由錦華里鄰社區防災志工編組擔綱演出。並首度亮相今年里鄰防災新利器，2吋及3吋輕型抽水機8台，里辦公處只要接到里內某巷弄淹水，快遞員戴上安全帽，騎上造型機車，立即到達現場啟動抽水，降低災害產生。

大安區蘇素珍區長表示，根據101年台北市612及616水災之經驗，午後強降雨所帶來的淹水災情，往往非大範圍的淹水，而是因家戶排水不及，造成地下室淹水案件，一般抽水機大都需搭配車輛運送，往往緩不濟急，因此大安區公所今年特別添購了8台沉水式電動抽水機，於各次分區均預置1台，部分里辦公處亦有自行購置備用。由於電動抽水機體積輕巧，即使女性志工也可輕易移動，機車即可載運，機動性高，在災害來臨時，可以快速抵達災害現場協助救災，達到區域型防災『抽水宅急便、救災真方便』之效益。

錦華里里長溫美珠說，本次演練是屬於複合式災害演練，演練項目包括「行動防災APP運用」、「災害通報

演練」、「里鄰應變小組即時成立」、「沙包堆疊演練」、「抽水機操作演練」、「住宅火警警報器運作」、「滅火器實際操作演練」、「CPR及AED操作演練」等，26日演練腳本之一，里民家中因電器電線走火，引發住宅火警警報器聲響大作，鄰居通報里災害應變小組指揮官（里長），指揮官剛好不在台北，指揮官隨即迅速指定應變小組成員之一巡守隊隊長廖慕陶代理指揮官啟動救災編組，進行疏散、滅火救災，過程流暢逼真，主要是里民平時已有養成訓練，具備居安思危及防災意識與能力，當災害來臨時才能守護家園。

大安區公所表示，台北市目前在各里成立「里災害應變小組」，大安區目前有53隊共有1,039人，平日除了基本的訓練外，並於防汛期前各里進行實際操演示範，為了讓小組成員充分熟悉救災技能整個演練過程，今年創新思維，透過四機現場轉播連線方式，將演練過程，透過攝影機鏡頭，讓各里觀摩人員更清楚各演練項目的細節，達到示範演練的效果。希望藉此強化災害發生初期里鄰自助自救能力，掌握3至5分鐘黃金救援期，勢必能有效降低災害

【記者王郁淳 / 台北報導】



年購屋上限 400 戶

防服貿湧陸資炒房

香港平均住宅房價一坪約 120-160 萬，服貿有沒有可能讓台灣房市香港化呢？淡大產經系教授莊孟翰觀察，從 2008 年開放陸客來台，兩岸越來越經濟活絡，帶動東區店面租金一坪飆破千萬，以及店面租金越來越高，店面越來越小等現象認為，台灣可能會步上香港高房價的後塵。但是內政部拿出數據顯示，10 年來只有 136 件陸人來台買不動產的個案，並且政府還祭出大陸人就算來台買房，一年不能居留超過四個月，三年內不能移轉等政策，希望有效遏止陸資炒房，也降低民眾疑慮。

車潮、人潮、錢潮，帶動忠孝東路寸土寸金。2010 年中資，亨得利鐘錶以 9 億多天價，等於每坪是 556 萬買下這間不動產，而現在忠孝東路行情已經是每坪上看千萬。SOGO 旁的一級戰區，三月初這裡一二樓，57 坪成交價 6 億，等於每坪是 1300 多萬 (1303.2 萬)，附近租金也創下每坪 2.5 萬的天價紀錄，店面越來越小間，房價越來越香港化了嗎？更令人擔心的是，服貿生效後台灣會不會像香港簽訂 CEPA 一樣，十年來房價越飆越高。淡大產經系副教授莊孟翰：「他們很多錢，想要到台灣來，然後經過一段

漂白嘛，這是第一站嘛，台灣是所有權，比如忠孝東路這邊，你買一戶店面真的他三代五代十代，你只要不賣單那租金就不得了了。」其實香港目前平均住宅房價一坪介於 120-160 萬之間，台北市的平均房價是一坪約 66.2 萬，如果以購屋總價除以家庭年所得的倍數，算出房價所得比香港人要 28 年不吃不喝才能買房，台灣人要花 16.47 年才能購屋，服貿一旦上路，會不會造成陸資湧入加速台灣人購屋痛苦指數。住商不動產企研室主任徐佳馨：「(陸資)購屋之前其實要透過陸委會，其他部會來做審核，所以現階段而言的話，真的靠陸資這樣的一個管道進來去做購買不動產的一個案例，其實是相對比較少的。」

限制中資入侵炒房，政府訂定所謂的 345 方案，購屋三年內不得移轉，大陸人民就算在台購屋，每年居留期限也不能超過四個月，還有貸款不能超過五成，而從內政部統計從近 10 年來(91-102 年)大陸人民購買台灣的房

產有 136 件，大陸企業則有 8 件不動產投資案，遠遠低於台灣的總量管制，內政部規定大陸人民每年買台灣土地上限是 13 公頃，相當於半個大安森林公園，買建物不能超過 400 戶，儘管如此還是引發疑慮。淡大產經系副教授莊孟翰：「(陸資)賣的話，它可以從海外匯進匯出啊，包括很多人從開曼群島進來的，陸配她可以取得身分證啊，或者先生買給她都 OK 嘛，地下經濟你看不到。」陸資要是暗著來，政府真有辦法抵擋嗎，CEPA2003 年上路，雖然帶動香港經濟活絡，但房市也跟著飆漲，這樣的前車之鑑，台灣政府不得不謹慎看待。

【東森新聞】



還不信氣候變遷？

WMO：2013 年全球極端氣候一籬筐

聯合國世界氣象組織(WMO)24 日指出，2013 年全球氣溫與 2007 年並列史上第六高。統計顯示，史上最高溫的 14 個年份有 13 個是出現在 21 世紀；2001-2010 年是史上最熱的 10 年。2013 年全球陸地、海洋表面平均溫度為(攝氏，下同)14.5 度，較 1961-1990 年的平均溫度高 0.5 度，同時也較 2001-2010 年的均溫高 0.03 度。南半球許多地方特別炎熱：澳洲平均溫度甫創歷史新高；阿根廷溫度也創史上第二高。

WMO 秘書長 Michel Jarraud 指出，火山爆發或聖嬰、反聖嬰等自然現象向來都是影響氣候、溫度或引發旱災、洪水的主因，但 2013 的極端氣候事件都與專家預期人類引起氣候變化的結果是一致的：更大的豪雨、更高的溫度以及更多因海平面上升所引發的風暴、沿海洪水。

研究顯示，如果沒有人類活動所引發的溫室氣體排放，澳洲幾乎不可能在 2013 年面臨史上最高溫。



2013 年主要極端氣候事件如下：

- 侵襲菲律賓中部的海燕颱風是史上最強烈的登陸颱風之一。
- 澳洲、阿根廷以及紐西蘭這三個南半球國家分別遭逢史上最高、次高以及第三高溫。
- 寒冷的極地空氣侵襲歐洲和美國東南部部分地區。
- 安哥拉、波札那(Botswana)以及納米比亞(Namibia)面臨嚴重乾旱。
- 季風大雨導致印度、尼泊爾邊界嚴重洪災。
- 暴雨和洪水衝擊中國東北地區和俄羅斯聯邦東部。
- 暴雨和洪水影響蘇丹和索馬利亞(Somalia)。
- 重大旱災衝擊中國南方省份。
- 巴西東北部遭遇 50 年來最嚴重的乾旱。
- 史上威力最強大的龍捲風襲擊美國奧克拉荷馬州 El Reno。
- 超大降雨量導致歐洲阿爾卑斯山地區以及奧地利、捷克、德國、波蘭、瑞士遭逢嚴重洪災。
- 以色列、約旦和敘利亞遭遇史無前例的降雪。
- 大氣層中的溫室氣體濃度達到歷史新高水準。
- 全球海平面達到歷史新高。
- 南極海冰面積創歷史新高。

根據英國風險顧問公司 Maplecroft 在去年 10 月公佈的「氣候變遷與環境風險圖解」，預估到 2025 年全球將有 31% 的經濟產出是來自氣候變遷高風險/極端風險國家、比例較 2008 年增加一倍多。相關新聞詳見《氣候變遷非天意，綠色投資可獲利》。

陰雨天牆壁滲水發霉， 怎麼辦？ 大陸物業的處理方法

核心提示

在陰雨天裡，不少市民家裡會出現內牆潮濕發霉、脫皮，或是屋內滲水的情況。這些常見的室內潮濕滲水問題，該怎麼解決呢？記者就相關問題採訪了廣西建凱物業服務有限公司、上海銀灣物業管理連鎖集團廣西公司等物業公司。

有物業的業主

外牆滲水誰來修？

業主疑問

由於連續陰雨天氣，我們居住的小區外牆滲水，導致內牆大面積發霉，物業已經幾次找人對外牆進行修補但效果不佳。房子已經交付 10 年了，我能否要求物業幫助修復內牆或承擔相應的修理費用？

物業解答

上海銀灣物業管理連鎖集團廣西公司的工作人員認為，房屋滲漏首先要判斷滲漏部位是否為公共部位，才能鑒

定是否需要內外翻修。房屋質保年限通常為：管線保修 2 年，防水保修 5 年。外牆滲水，在房屋質保期內可找開發商幫助修復，費用由開發商承擔。但此房已交付 10 年，已逾質保期，出現問題應“誰使用，誰負責”。針對此種情況，正規的處理辦法是：業主必須先自行將內牆積水清理乾淨，否則物業多次修補外牆也只能是治標不治本；而後通過物業檢查來判定，是否可以動用公共維修基金對外牆進行修復。如需動用公共維修基金，則要按房產局的相關手續走流程，得將情況公示，整棟業主集體簽字表示同意後，才能將公共維修基金用於外牆修復。

裝修損失可賠償嗎？

業主疑問

我的房子 2013 年 10 月入住，今年 6 月就出現漏水情況，除了維修外牆和窗戶，物業應該賠償我的裝修損失嗎？

物業解答

建凱物業、銀灣物業的工作人員認為，在實際生活中牆面或是窗戶漏水，多是開發商的責任。由於房子出現問題的時間還在質保年限內，因此維修外牆和窗戶的費用由開發商承擔，業主的裝修損失也可和開發商協商請求賠付。不

過，物業可以幫助業主檢查確認外牆漏水程度，並給出建議，以及聯係開發商承擔此責。

管道滲水可賠嗎？

業主疑問

我買了一樓盤 1 樓的住房，驗屋時發現內牆嚴重潮濕，查看後發現可能是由管道滲水導致。這樣的情況不知道是否可以索賠？

物業解答

“首先必須辨別清楚是誰的管道、哪裡的管道出現滲水。”廣西建凱物業服務有限公司梁曉彬認為，如果是排污排水的公用管道，則在房屋保修期內可找房屋開發商進行修復，但公共管道造成的此種影響並不好索賠，還需業主與開發商另行協商；如果出現問題的是樓上鄰里私人安裝的管道，或是自來水管道（自來水管道在過戶水表後的部分屬私人管道），則此私人管道誰安裝誰就負責善後。

建凱物業建議，業主在驗房時發現房屋有問題，應及早進行書面登記，開發商將限期整修。如若開發商對此類問題不作為，此類問題又嚴重到影響住房安全的程度，業主可根據合同提出退房或起訴。

沒有物業的居民

常見現象：衛生間漏水。

解決辦法

廣西建工集團第五建築工程有限責任公司的工程師候淋中說，如果滲水量不大，一般情況下可以採取堵漏的形式防止。如果6樓的衛生間漏水，需要在5樓對應的位置找到管口位的漏點，在這個位置進行防水處理，用類似“堵漏靈”這樣的材質將漏點堵好；但是如果漏水情況較為嚴重，還是要治標治本，將整個衛生間全部開挖，做好整個防水層、鋪設砂漿面，再重新鋪設好。

常見現象：牆面發霉發黃脫皮。

解決辦法

這種現象一般都由回南天、潮濕天氣引起，因為防水性能較差的膩子遇水之後，久而久之就會霉變，出現發黃發霉的現象，也隨之脫離牆體造成“脫皮現象”。這種情況，範圍較小的，可以在這個部位重新打磨，再上一層防水性能較好的膩子；範圍較大的，建議全幅牆面重新打磨刮膩子。“而且一般情況下我們都建議再上一層內牆塗料，因為內牆塗料是油性的，相對而言不易發霉。”候淋中介紹道。

常見現象：樓板開裂

解決辦法

“目前針對樓房開裂的現象，除了上述那種全部開挖衛生間做防水、砂漿面的方法之外，還有一種比較便捷的方式。”候淋中介紹道。工程師目前可以採取一種壓力灌漿的方式，通過空心釘用壓力將特殊的藥水注入有縫隙的部位，這種藥水遇水後會迅速凝結，起到防水的作用，不過這種方式的價格也相對較貴。

【記者梁如雪 / 新華網】