

PAGE : 1

以房養老無人申辦 金融業喊放寬門檻

PAGE : 2

北市「老屋新樣行動展」 2 / 7 登場

PAGE : 2

澳門海事局推樓宇自來水系統維護

PAGE : 3

奢侈稅 3 年 不動產貢獻 120 億

PAGE : 4

不動產座談會 學者：社宅不一定要蓋

PAGE : 4

澳門倡建殘危樓資料庫



Taiwan Institute of Property Management

主辦單位：台灣物業管理學會

發行人：黃世孟理事長

總編輯：羅紫萍助理教授

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



以房養老無人申辦 金融業喊放寬門檻



以房養老政策效益不彰，台銀人壽最近在內部發出經濟研究報告，發現房價波動過大、長期利率不確定、欠缺主管機關標準程序規範、產品太複雜等問題，建議政府放寬申請資格、仿照美國成立專責辦理機構，並提供合理的不動產鑑價模式，才有執行空間。

可仿美國設專責機構

台銀最新 1 期經濟研究報告指出，國內「不動產逆向抵押貸款」(俗稱以房養老)申請人資格限定 65 歲以上單身高齡者，且要有不動產、無繼承人、不符合低收入戶資格者才可承辦，相關專案從 2013 年 3 月試辦至今，尚無申辦案例。

台銀人壽不動產暨放款部放款科代理科長蔡志鴻說，國內金融業為高度監理及管制性行業，相關創新金融產品若未經主

管機關事前審查及同意，難以執行，建議仿照國外專責機構，先制定並公布完整標準流程、示範性合約及專責諮詢機制，降低金融機構在推動初期的學習成本。

金融主管說，台灣金聯過去有統合不動產鑑價及收購能力，政府如有配套機制補貼貸款利息，應能有效降低銀行承作以房養老業務的利率走升風險，而政府亦可針對以房養老反向貸款，提出類似中小企業信保基金機制，民眾要擔付的信用風險也可降低。

此外，有鑑於人類平均壽命延長及婦女生育率降低，先進國家未來人口結構老化現象日益嚴重，將會危及經濟及社會發展，各國均實施相關因應政策。台經院、中經院、中研院與金融研訓院 4 大智庫在 1 月 29 日聯合提出警訊，要求政府重視老化帶來的各項衝擊。

台經院指出，我國婦女生育率下降速度過快，生育率水準較先進國家或鄰近新興工業國家還低，人口結構老化問題更為嚴重，有必要及早加以因應。

【陳瑩欣／蘋果日報】

資料來源：<http://goo.gl/vCS6R1>

北市「老屋新樣行動展」 2 / 7 登場

臺北市都市更新處將於 2 月 7 日至 2 月 23 日於台北光點迴廊展覽廳舉辦「老屋新樣態推廣行動展覽」，從臺北老公寓建築史探討，到新時代住居設備的引入，重新發現老舊公寓的魅力與價值，歡迎市民朋友一起共襄盛舉。

更新處表示，為推廣都市更新整建維護及都市再生理念，並彰顯臺北市老舊公寓空間特性及發展歷史脈絡之價值，藉由本展覽一系列的設計規劃提案，重新賦予舊公寓時代性新機能，進而讓都市更新的想像具有另一種全新思維，重新打造既有街區活化、鄰里關係，並營造更具特色的都市生活品質。民眾亦可持活動導覽手冊，慢步於中山區巷弄，領略舊建築之美，觀察臺北老公寓於歷史脈絡中的內涵與故事。

展覽另於 2 月 8 日下午兩點舉辦老舊公寓新生樣態與整建維護推廣課題講座，邀請淡江大學建築系助理教授劉欣蓉老師及十禾設計吳聲明建築師分享臺北市老舊公寓發展系譜與維護整建相關案例操作。

【記者李鈺銅 / 中時電子報】

資料來源：

<http://www.chinatimes.com/realtimenews/20150127004233-260405>

澳門海事局推樓宇自來水系統維護

海事及水務局訊：為進一步加強公共部門對樓宇自來水系統維護的認識，海事及水務局日前舉辦《樓宇自來水系統維護指引》講解會，加深公共部門人員對樓宇自來水系統維護工作和“指引”的了解，推動公共部門將“指引”加入轄下設施的物業管理操作乃至外判招標等，促進落實執行，提升本澳樓宇自來水系統的維護以及管理水平。

公共部門積極參與

《樓宇自來水系統維護指引》講解會於日前在海事局轄下航海學校禮堂舉行，共有二十七個公共部門逾六十人出席。海事及水務局向出席者介紹自來水系統組成部分以及樓宇供水方式，並講解樓宇自來水系統的管理權責、常見問題以及維護工作等。由於樓宇自來水系統有別於樓宇其他公共設施，在維護管理方面必須具備良好的相關知識，尤其是清洗儲水箱屬於密閉空間工作，要對儲水箱檢查和清潔，必須由合資格的專業人員在特定指引下操作，因此海事

局向出席者詳細講解了樓宇自來水系統的維護方法，包括清洗儲水箱的事前準備、安全措施、衛生要求、清洗工具以及程序等，有助公共部門正確做好轄下設施的自來水系統管理。海事局與出席者就樓宇自來水系統維護管理工作和“指引”實施等交流意見。

多元方式推廣指引

特區政府去年十月推出《樓宇自來水系統維護指引》，海事局按部就班進行系列配套工作，包括到不同社區向市民宣傳推廣、設立“樓宇自來水系統維護指引網上專頁”、向物業管理及清潔服務業界舉辦講解會、開辦“樓宇水箱清洗操作培訓課程”及“樓宇供水設施保養及檢查培訓”等，透過“宣傳教育”結合“實務培訓”。首階段計劃以社會房屋及公共設施為試行對象，推動公共部門在物業管理招標時會加入指引並落實執行，由政府先行先試，發揮良好示範作用。

逐步推至商廈住宅



海事局舉辦樓宇自來水系統維護指引講解會，27 公共部門逾 60 人出席講座。

現時全澳約有一千二百幢高層樓宇，未來特區政府會按部就班將“指引”推向商廈和私人樓宇，促進大廈業主及物業管理實體加強樓宇自來水系統的維護管理，保障樓宇的飲用水水質安全。海事局未來會繼續透過多元化的方式，積極推廣樓宇自來水系統的相關知識，希望大廈業主和管理公司共同配合，做好維護管理工作，如定期檢查大廈和屋內供水設施、至少每半年清洗水箱一次等，保障樓宇供水穩定和安全衛生。

【澳門日報】

資料來源：<http://goo.gl/rPofu6>

奢侈稅 3 年 不動產貢獻 120 億

奢侈稅上路 3 年，截至 2014 年 9 月稅收 156.6 億元，僅不動產就核課 120.2 億元，平均單件課稅金額約 63 萬元，相當於一台國產車，國稅局就近年查稅經驗，歸納出 19 項常見疏失或違章型態，發現最常見的是民眾不熟悉法令，未辦理戶籍登記與持有期間算錯遭課稅。

房仲業者表示「國稅局查稅愈來愈精」，提醒民眾不要疏忽被加罰補稅。

奢侈稅從 2011 年 6 月開徵，非自用住宅 2 年內轉手、高價勞務和汽車等消費品要課稅 10% 至 15%。據財政部賦稅署到 2014 年 9 月底的最新統計，不動產核課 1.9 萬件，稅收 120.2 億元；珠寶、遊艇等特種貨物(高級精品)課 1.2 萬件，稅收 53.8 億元，至於高爾夫球場、俱樂部會員證等特種勞務最少，只課到 5713 萬餘元。

上一次奢侈稅課徵統計，是到 2014 年 5 月底止，當時共課徵 1.65 萬件，貢獻稅收 90.3 億元，平均每件課稅 54.5 萬元。但是 2014 年 6 到 9 月，4 個月間多出 2500 多件，多課了近 30 億元。

信義房屋不動產企研專案經理曾敬德表示，「這表示國稅單位現在愈查愈有心得，課到的稅會比較多。」房仲公會全聯會榮譽理事長李同榮指出，最近確實很多客戶反映國稅局查稅頻頻，過去辦理自住戶籍遷移完成即可，但最近國稅局派出人力加強「落籍稽查」，看該戶水電使用情形，嚴防人頭落籍情況。「查得愈來愈精，現在想藉人頭逃稅愈來愈難，建議不要有投機心理。」



奢侈稅上路 3 年稅收 156.6 億元，民眾疏失以未辦理戶籍登記與持有期間算錯最多。

住商不動產企研室主任徐佳馨指出，從國稅局近期的資料來看，不動產課徵疏失最大以「未辦妥戶籍登記」、「持有期間算錯」為最大宗。她提醒，

持有期間買入是移轉過戶日，但賣出是簽約日，許多人會弄錯。曾敬德指出，許多人用第三人、親屬名義買賣規避，但國稅局會查金流情況，最後會被罰款 2.5 倍。

奢侈稅上路3年稅收統計

稅收類型	金額
不動產	120億2,061萬元
特種貨物(汽車、遊艇)	53億8,300萬元
特種勞務 (高爾夫球場、俱樂部會員證)	5,713萬元
總稅收	156億6,075萬元

*統計截至103年9月30日 資料來源：財政部賦稅署 製表：王玉樹



奢侈稅上路 3 年稅收統計

【記者王玉樹 / 中時電子報】 資料來源：<http://goo.gl/eAAWp8>

不動產座談會 學者： 社宅不一定要蓋

六都選戰後住宅與房地產官學對談列車最後一場於 1 月 27 日於台北舉辦，座談會上，官方表示未來要加強都更政策政府資源整合，增加基金運用彈性等。學者則建議「社會住宅不一定要蓋」。

中華民國不動產協進會主辦「從全球觀點看臺灣在地不動產發展趨勢」的第三場會議今在台北市政府舉辦，會中營建署都更組王武聰組長表示，全國總計有 807 萬戶住宅，屋齡超過 30 年以上約計有 294 萬戶，其中北部地區佔 133 萬戶，亟待更新。中央自 2005 年起協同地方政府勘選 235 處都更示範地區，目前有 25 件成功案例。未來都更政策將整合政府相關資源、加強都市更新專業培訓、增加都更基金運用彈性、協助籌措都更實施經費、補助住戶推動

【記者王玉樹 / 中時電子報】

自主更新、建立都市更新產業平台。

不動產開發公會于俊明秘書長認為，土地增值稅實際上是「所得稅的分離課稅」，公會建議，土地增值稅原來就有的減、免規定，應該同步在未來房地合一稅轉軌，並同步廢除奢侈稅。

淡江大學經濟系莊孟翰副教授則提出建議，認為社會住宅其實不見得一定要蓋，原因是因為人口減少當中，不宜多蓋。可以反向由需要的人來登記，或者先從租金補貼或是購屋補助開始。

資料來源：<http://goo.gl/HolUnH>

澳門倡建 殘危樓資料庫

程順明倡建殘危樓資料庫

程順明表示，新一年街總大廈服務面對更多新的問題和挑戰，如舊樓公共地方失修與安全隱患漸現，小業主維修意見不一；現行《民法典》關於解決管理糾紛的分層所有權法律制度滯後脫節；大廈管理行業者參差等。他促請政府按樓齡年期和殘危程度篩選，建立殘危樓宇資料庫，加強舊區舊樓巡查，早日完善大廈管理各項相關政策和法規。

密切監察樓宇隱患

面對有關問題，程順明稱，該會持續推動政府盡快就《分層樓宇共同部分管理法律制度》開展立法程序，消除現存大廈管理法律不足引致糾紛頻生。法律制度的修改，應配合其他相關大廈管理法律制度實施，如《分層建築物管理商業業務法》、《物業管理範疇的清潔及

保安僱員的最低工資》等。

該會持續推動居民藉政府部門更新樓宇資助計劃，主動做好樓宇的保養維修，解決樓宇滲漏及殘缺問題；並督促政府完善殘舊樓宇檢驗維修行政處理流程，建議政府放寬資助樓齡上限和擴大維修資助範圍，設立物業維修基金保障制度。同時按樓齡年期和殘危程度篩選，盡早建立殘危樓宇資料庫，加強舊區舊樓巡查，按先急後緩處理，對存在安全隱患的樓宇密切監察，如實向公眾披露。

規範廣告招牌法律

政府應嚴格執行《廣告及招牌安裝指引》，就大廈公共地方懸掛廣告招牌規格、高度、間距和亮度作更清晰規範，盡快完善大廈公共地方懸掛廣告招牌法律，讓私人樓宇及經屋的管理委員會能獲取額外收入。

街總續加強凝聚大廈管理委員會的力量，完善大廈管理委員會聯席會議機制，推動居民關注大廈管理事務。支持樓宇仲裁中心各項工作，主動、及時介入大廈各類管理危機的協調，減低矛

盾激化，並將重新梳理大廈聯繫會員的關係，發展新大廈會員，壯大管委會隊伍。

個案政策研究入手

為提高大廈管委會成員和小業主樓宇管理的意識和能力，續組織大廈管委會成員和業主代表參加不同大廈管理實務培訓和工作交流活動。強化與政府部門合作，開展各項公民意識的教育工作，鼓勵業主主動關心樓宇狀況，提醒業主要定時維修。

今年上半年湖畔大廈的離島大廈管理資源中心將投入服務，職能隨主力協助離島區各幢大廈解決管理糾紛和維修問題外，並研究涉及大廈管理的政策法規，提出政策綜合意見。街坊總會的大廈服務會持續從個案工作及政策研究兩方面入手，改善現時積存的大廈管理問題。

【澳門日報】

資料來源：<http://goo.gl/5ZkmdV>