

物業管理經理人精業培訓班」理事長開班致詞

土壤液化潛勢資訊列入不動產買賣合約

耐震若沒過 拆屋重建最高補助 500 萬

新北社會宅導入智慧節能

新北住宅整建維護補助申請起跑 上限 1000 萬

桃園老屋健檢、都更整建維護補助 4 月起受理申請

大陸社區物業轉型面臨「藍海」

營建署倡議 推建物強制險

中市 7 期蓋社會住宅 議員憂難解決空屋問題

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：黃世孟理事長

總編輯：羅紫萍助理教授

執行編輯：張玉萍

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

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

物業管理經理人精業培訓班」理事長開班致詞

台灣物業管理學會「物業管理經理人精業培訓班」終於在 105/03/12 正式開課，在 03/09 的培訓班準備會議中，黃理事長表示：

1. 營建署未來新政策 - 建築外牆飾材公安申報，專業證照未來擬委由專業團體認證核發，因此，未來，台灣物業管理學會也將朝向專業認證機構邁進，建立市場專業認證品牌，期望能發揮專業形象，讓參與培訓的物管人員取得

更有價值的認證執照。

2. 目前公寓大廈管理人員有許多培訓的課程與制度，台灣物業管理學會開設的「物業管理經理人精業培訓班」參與學員皆為物業管理相關產業高層，因此授課內容除了學理上及知識性理論外，亦應針對當前市場狀況，實際從從業人員所面臨的問題來加以設計課程。

3. 培訓證照取得必須要有考核淘汰機制，考核機制的設計，包含考試、考

題設計，以及後續考試爭執、糾紛的調解也很重要。建議成立資深委員會，由學會理事長、營建署建築管理組組長及公會代表組成，針對考生的疑慮提出完整說明，如此也能確保考核出題的公正性。

4. 通過認證所頒發的認證書設計，宜慎重設計，考慮是否回報參與課程學員所屬單位主管，間接鼓勵社會上物管人員參加培訓的動

力。

5. 授課教師，針對教材的編排，宜採取精簡化，同時在格式上力求統一，以達授課認證機構的專業一致性。

第一期培訓課程：物業行政與服務管理已於 03/12 順利開班，接下來培訓課程分別在 03/19、03/26、04/09、04/23 開班，相關資訊請上[台灣物業管理學會](#)網站或[粉絲團](#)：

會員委員會主任委員



第一期物業管理經理人精業培訓班



蔡龍貴講師



顏世禮講師

土壤液化潛勢資訊列入不動產買賣合約？

土壤液化潛勢區查詢系統一公佈，引起房地產業界與屋主一陣譁然。即使行政院已經延遲一個月發布土壤液化潛勢區查詢系統，仍然被房地產業界視為配套措施未臻完善。住商不動產企劃研究室主任徐佳馨認為土壤液化不像海砂、凶宅等具有過去案例可供查考價格的修正幅度，責任歸屬與是否構成解約條件也在未定數。

行政院發言人孫立群在記者會中一度提及，本週消保會要討論是否要將土壤液化資訊列入房屋買賣必要記載事項中，徐佳馨認為這樣做後續所引發需要解決的問題會相當多。

徐佳馨認為，對新成屋來說，因為建商有能力做土壤液化的檢查，但對成屋來說，無論是買方、賣方或是仲介業者，都是沒有財務能力事先做這類調查，也因此位在土壤液化潛勢高風險區的房屋買賣將會出現責任歸

屬的問題，像是房屋貸款、產險保額這些方面的議題要怎麼處理，會有一系列的議題急需討論。

在目前已知的資訊下，徐佳馨認為，土壤液化高潛勢區短期內會出現價格震盪，議價幅度可能增加至 1 到 2 成。新屋與老屋相比之下，因為有土壤改良證明，受到影響有限，反倒是沒有地下室或是結構已經出問題的老屋，短期內買氣應該會受到影響。

然而資訊透明公開是否是壞事？國立政治大學地政系特聘教授張金鶚認為，將房地產相關資訊透明化絕對是好事，資訊透明才能夠反映出真正的房價。當然公佈之後會有影響，但第一步要先釐清的是，受到影響的地方到底有多不安全，釐清事實接下來要討論的是如何改善，減少過度誤判，地震來會不會造成影響、造成影響的程度都是要釐清的。他呼籲，千萬不要

為了價格而要錢不要命，這才是最重要的事情。

- [內政部提供土壤液化與配套措施的 25 個 Q&A](#)
- [內政部土壤液化防治專區](#)

此次，內政部在公佈土壤液化潛勢區查詢系統同時，提出了幾項配套措施，分別是：

1. 補助建物結構耐震度健檢、
2. 補助建築物補強或重建、
3. 要求私有特定用途供公眾使用建築物辦理耐震評估補強。

補助建物結構耐震度健檢主要針對 1999 年 12 月 31 日前設計或建造的建物，補助方式分為全額補助 8,000 元進行初步評估，預計將花費 6 年完成全台 76 萬餘戶老屋健檢，至於詳細評估則是有 45% 補助，以不超過 30 萬為限。補助建築物補強或重建，則是需

要經過專業技師診斷確認，拆除重建全額補助但上限是 500 萬元。至於整建維護補強工程，評估費用予以全額補助，耐震補強以最高 55% 補助為原則。

針對學校、醫院、旅館、社福機構、電影院、百貨公司（商場、量販店）運動休閒場所等私有特定用途公眾使用建物，將修訂法令強制增列耐震評估報告。針對變更使用辦法之建物，若是需補強之建物，則是必須補強後才能申請變更使用

根據內政部營建署統計，全台灣目前約有 76 萬多件需要檢查包括耐

震性各方面影響居住安全的老舊住宅，目前中央政府也已經撥出一年 20 億的預算，打算逐年進行評估。

此外，行政院也公佈協助民間建築物改善土壤液化的四項措施。

第一項為公開土壤液化潛勢圖，第二項則是補助地方政府進行中級土壤液化潛勢圖，內政部將在 2016 年度內給予地方政府必要補助經費，由地方政府提出調查計畫向內政部申請，經審核通過後方能執行。2017 年度之後的作業將由各地方政府自行編列預算，中央政府將視績效與經費來源決定是否繼續補助。

第三項措施則是補助地方政府進行地質改善示範計畫，同樣也是落在 2016 年度內，由地方政府請工程專業單位提供社區或區域之液化地質改善計畫，向內政部申請，經審查通過後實施。2017 年度則是由地方政府自行編列預算。

第四項則是協助民眾自主檢查，並提供大地工程專業諮詢。目前行政院已經協調大地專業團體配合台北市、新北市、台南市、高雄市、宜蘭縣、新竹縣、新竹市、屏東縣等地方政府。

The news lens 關鍵評論
<http://goo.gl/jbahxX>

耐震若沒過 拆屋重建最高補助 500 萬

首波八縣市土壤液化潛勢資訊今天公布，內政部表示，未來將搭配分期分區的老屋健檢計畫，協助地方政府補助符合條件的老舊住宅做耐震能力評估。一旦老舊住宅必須拆除重建，現在就可透過都市更新計畫費用，最高補助 500 萬元。

依據內政部的規劃，初評時，政府全額補助每戶 8000 元；詳評每件 30 萬元，政府補助 45%；如有需要施工加強耐震係數者，最高補助 450 萬元。

內政部說，實施整建維護工程時，耐震補強工程費用，予以最高 55% 的補助。對於無法透過都市更新程序補強或重建的建築物，內政部也會研擬計畫及經費來源規劃，經行政院核定後，透過直轄市、縣市政府補助。

老屋健檢主要補助對象是，1999 年 12 月 31 日以前設計建造的建築物，可由住宅建築物所有權人提出結構健檢補助申請。建築物結構耐震能力評估，分為兩階段，初步評估為全額補助；詳細評估的補助費用為 45%，至

多不超過 30 萬元。

一旦評估後，需要做建築物補強或重建，補助對象則為經專業技師專業診斷，需拆除重建或補強的建築物，這些補強或重建措施，可透過都市更新程序辦理。

內政部表示，都更團體擬的都更事業計畫費用，若拆除重建，全額補助上限 500 萬元。

聯合新聞網
<http://goo.gl/fYNjnG>

新北社會宅導入智慧節能

新北市社會住宅導入智慧化建築理念，已於二月完成設置感應照明及節電燈具，提升能源使用效率及落實節電政策，節能效率高達 60%。

新北市政府城鄉發展局局長邱敬斌表示，「永和青年住宅」、「五股銀髮公寓」、「汐止花東新村原民專案住宅」、「新店中正原民專案住宅」、「三峽

隆恩埔原民住宅」五處 404 戶原本每月用電量合計約 24,000 度，在全部汰換為節電照明燈具系列並配合感應照明後，每月用電量約減為 9,000 度，每

月用電節能 15,000 度，節能效率高
達 60%，在智慧節電上成功達到示範
效果。

新北青年社會住宅設計施工上，
除了必須品質好及採用通用設計外，
同時也是優質「智慧綠能建築」。新建

中之永和秀朗派出所共構青年社會住
宅、板橋府中段青年社會住宅，依智慧
建築八大指標規劃，並已取得智慧建
築候選標章。設計中的新店央北青年
住宅亦納入智慧綠建築規劃，同時提
供部分開放空間作為城市農園及社區

營造。新北青年住宅以「好設計、好品
質、好管理及好鄰居」理念，並與城市
整體發展脈絡結合，逐步落實智慧城
市，提供優質的生活環境。

台灣新生報

<http://goo.gl/oVjm41>

新北住宅整建維護補助申請起跑 上限 1000 萬

地震災害頻傳，住宅安全受到重
視，首度將建築物耐震補強經費納入
補助的都更整建維護補助計畫，
03/04 起受理申請，市民可以檢視住
家內外部是否需要補強整建，向都市
更新處申請建物結構補強、外牆拉皮
或是公寓增設電梯，每個申請案補助
上限 1000 萬元。

都市更新處處長王玉芬表示，南
台灣地震災情影響市民心理，民眾普
遍希望住家安全提升，都市更新處去
年修訂法令，納入補助建築物耐震補
強經費，民眾申請外牆拉皮修繕或公
寓增設電梯時，可以同步辦理結構補
強，讓建物兼具外觀亮麗，內在強健。

都市更新處發展科科長洪宜萍補
充，依據「105 年度都市更新整建維
護規劃設計及實施經費補助」申請案



住宅整建維護補助，首度將建築物耐震補強經費納入補助，即日起受理申請至年底。(新北市府都市
更新處提供)

經審查核定後，可以獲得總工程經費
50%，每案以 1000 萬元為上限；都市
更新處也設有整建維護輔導團隊，民

眾可撥打市府都更處電話洽詢 (02-
2950-6206)。

記者何玉華 / 自由時報

<http://goo.gl/2SrKS6>

桃園老屋健檢、都更整建維護補助 4 月起受理申請

此次台南震災，讓各界關心老舊
建築物安全問題，桃園市府建築管理
處將針對 921 大地震前取得使照的 6
樓以上建築物，提供免費健檢，此外，
配合老屋健檢結果，市府住宅發展處

也同步啟動都市更新整建維護補助，
兩項計畫都是從 105 年 4 月 1 日開始
申請。

其中，老屋健檢部分，全市共有 3
千多棟建築物，未來將委由建築師、結

構技師、土木技師等 3 個公會辦理。

至於都市更新整建維護補助部
分，今年補助 1000 萬元，屋齡 15 年
以上的合法建築物，符合特定條件都
可提出申請，每案可補助 45% 經費，

電話：(03)329-8600 轉 201~204。

若建築物位於「公告整建維護策略地區」或「因風災、火災、地震或

爆炸，致受損害房屋」，則不受 15 年屋齡限制，公告整建或維護策略地區者，補助費用可提高至 75%。

公告整建或維護策略地區計有 5 處，分別位於桃園、中壢、內壢火車站周邊、中壢老街溪兩側及大溪老城區。

記者謝武雄 / 自由時報
<http://goo.gl/mI4Xji>

大陸社區物業轉型面臨「藍海」

1月20日，藍光發展旗下企業四川嘉寶資產管理集團股份有限公司(證券簡稱：嘉寶股份，證券代碼：834962)在北京全國中小企業股份轉讓系統有限責任公司舉行新三板上市企業掛牌儀式。嘉寶股份是西南地區首家掛牌新三板的現代服務業物業企業，同時也是目前新三板規模體量最大的現代服務業物業企業。

據悉，嘉寶集團藉助「互聯網+」技術理念，於2015年4月自主研發並推出了生活家服務體系及APP作為其轉型現代服務業企業的核心。生

活家APP涵蓋了「小區公告、拍照報修搶單、在線繳費、一鍵開門」等基礎功能。目前，生活家APP已入駐藍光地產位於全國的75個小區，用戶量超9萬戶、使用人數超10萬人，已入住用戶安裝度超83%、活躍度超60%。「憑藉自身管理的社區規模、商業資源優勢及技術平台，能讓社區O2O概念切實落地。」藍光集團有關人士這樣告訴筆者。

根據《2015全國物業管理行業發展報告》數據顯示，截止到去年底，我國物業服務企業共10.5萬家、管理規

模為164.5億平方米、從業人員711萬、年營業收入3500億元。由此可見，社區物業藉助「互聯網+」轉型，將面臨一片尚待開墾的「藍海」，含金量很高。

2015年，是很多房企物業社區O2O落地的一年，相信未來會有更多的企業加入其中。企業盈利，業主也能得到實惠和方便。

北京新浪網 / 胡龍友
<http://goo.gl/FgM4c3>

營建署倡議 推建物強制險

老屋健檢計畫

件數 → 56萬件(但地方提出62萬件)

初估經費 → 395億元

配套措施 →

- ◆ 全面推動不動產交易揭露初評正面資訊
- ◆ 全面推動不動產保險機制，建商強制投保商品責任，一般住戶投保高額地震險

適用對象 → 88.12.31前申請建照公私有建物

類別 →

- ◆ 非住宅類修法強制自行耐震補強
- ◆ 住宅類增修法規強制耐震補強，予初評全額、詳評45%補助、補強上限220萬元補助

製表：呂雪慧

營建署於 03/10 邀各單位研商老屋住宅健檢計畫配套措施，除擬不限住宅類別全面推動不動產交易初評資訊揭露外，也將建議金管會檢討金融法規，要求建商強制投保建物商品第三責任險，並提供誘因提升民眾投保地震險意願，一旦政策成真，國內產物保險商機將大增。

營建署月中將向政院提報老屋耐震能力健檢計畫，週四將邀各單位研商配套措施。內政部估計，民國 88 年 12 月底前取得建照老屋約 56 萬件（4.5 萬件為公寓大廈），但地方提報資料更多達 62 萬件。北市府也向內政部表示，老屋健檢今年「不喊卡」，爭取中央補助，官員說，地方可因地制宜增加補助項目。

營建署初評估需動支 70 億元，若含詳評及耐震補助，總經費初估 395 億元，其中額外匡列全台土壤液

化潛勢區 6 萬件初評，6 千件詳評，惟限中、高等級潛勢區才可適用這項補助。

健檢配套之一是強制不動產交易資訊揭露，營建署擬在定型化契約強制住宅健檢初評資訊揭露，以不需補強或實施補強等合格資訊為主，且不限住宅類。俟全台完成健檢，營建署擬在 6 年後強制公告不動產交易資訊揭露，週四營建署將聽取地方政府、地政司、消保單位意見，確認執行有無困難。

另一配套是引進保險機制。官員說，目前地震險僅基本額度，保費 1 千多元無法反映保障需求，且未全面強制，因此投保地震險比例並不高。

營建署官員說，未來強制建商或屋主買賣不動產，投保建物商品第三責任險，以免像現在即使訴訟贏了官司卻無法領到補償金，未來商品有保

險，受災戶可從銀行拿到保險理賠金。

針對一般住戶，將建議金管會提供誘因，讓民眾投保地震或災害險意願。官員說，這二種型態保險都應推廣建立，且應擴大地震險市場規模，讓市場機制健全，環環相扣，出險受災戶獲理賠機率愈高，如此老屋健檢才有後續效益可言，訴訟也才有意義。

金管會表示，921 地震後民眾風險意識加劇，投保地震產物保險比率，由 921 之前 0.2%，今年 1 月提高到 32.27%，約 271 萬戶投保住宅地震基本保險，但這項保險一般和火災併在一起，費率 1,350 元，保額僅 150 萬元，大多是向銀行押抵不動產的民眾才有此強制保險，加貼抵押權後一旦出險 6 成歸銀行。官員說，目前商業保險機制雖可加買保障，但誘因不足，一般貸款戶只投保基本保險。

記者呂雪慧/中時電子報
<http://goo.gl/zGYksn>

中市 7 期蓋社會住宅 議員憂難解決空屋問題

台中市府將在 7 期蓋社會住宅，有民眾質疑為何在 7 期蛋黃區規畫「住商混合」住宅、租金打 7 折仍偏高，且沒解決空屋問題；市府都發局對此表示，西屯惠來厝段社會住宅規畫案，基於公益性原則，設托老、托幼中心，還有青年創業空間、社區圖書館、長青活動場所，電動車電池交換站等都是提升地區生活便利性與生活環境品質的選項。

市議員黃馨慧表示，根據調查 2011 年台灣的空屋數為 155 萬戶，空屋率高達 19.3%，即每 5 間房子當中，就有 1 間是空屋，台中空屋率高達 21.6%，高居全台第 2，市府不思

考高房價、空屋問題，興建低於建築成本、高額租金的社會住宅，質疑其合理性？

黃馨慧認為，「都會區」房價過高造成民怨太深，但社會住宅的興建應該考慮使用者需求、興建或管理方式，且並非只有「新建」一途，其他方式包括成立平台機制、協調空屋出租，因地制宜的租金補貼制度，推青年成家補助租賃政策。

市府都發局強調，有關未來西屯惠來厝段社會住宅規畫案，基於公益性原則，除原規畫設置托老、托幼中心外，還有開放空間公園化、青年創業空間、社區圖書館、活動中心、長青活動

場所(老人共餐)、i-Bike 站、電動車電池交換站、E-car 停靠站、派出所等，都是提升地區生活便利性與生活環境品質的選項。

市府針對未來管理，將成立住宅法人負責，未成立前，則會請民間公寓大廈委託物業管理公司管理。

至於以後的實際租金標準？市府說，會依屆時的市場行情估價來訂定，目前所有的規畫仍處於可行性評估階段，公聽會上地方的相關建議，都會納入總體考量。

記者盧金足/中時電子報
<http://goo.gl/Fu3udC>