



M 電子報 台灣物業管理學會

Taiwan Institute of Property Management

第 105 期
2016/05/01

2016 第十屆物業管理研究成果發表會 歡迎踴躍投稿
東京都物業管理機構 105 年度博碩士論文獎助申請辦法
地層位移高雄柴山民宅恐漸漸滑進海裡
(台南) 老屋健檢補助 爭取放寬 6 樓以下
以房養老 銀行公會提 5 建議
澳門舊樓滲漏多街總促修法嚴罰
台灣居安大調查 台南人最怕地震

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

2016 第十屆物業管理研究成果發表會 歡迎踴躍投稿

「物業管理」的主要目標在於(1) 確保「建築設施使用者」(人)獲得舒適、健康、安全、符合機能的居住或工作環境;(2)提升「建築設施設備」(物)運轉之穩定性、效率、及永續性;(3)創造既有「建築資產」(業)之附加價值。「台灣物業管理學會」本著持續關心國內物業管理產業健全發展之宗旨，定期舉行研究成果發表會，試圖提供物業管理產、官、學界專家代表一個交流平台，讓大家發表各類相關課題之重要研究成果。本研究成果發表會今年已邁入第十屆，將於 2016 年 6 月 24 日於國立臺北科技大學舉辦，歡迎

各界人士踴躍報名參加。

- 報名截止日期：2016/05/20 (五)
- 全文截止日期：2016/05/20 (五)
- 審查結果通知：2016/05/27 (五)
- 發表會日期：2016/06/24 日(五)

聯絡窗口

秘書：陳婉玲

E-mail：service@tipm.org.tw

Tel：(02)2531-3162

Fax：(02) 2531-3102

研究助理：林家民

E-mail：jjalin@gmail.com

Tel：(02)2771-2171#2905

0988-050484

台灣物業管理學會
TIPM Taiwan Institute of Property Management

2016年 | 台灣物業管理學會
第10屆 | 物業管理研究成果發表會

徵文公告

主辦單位：台灣物業管理學會、國立台北科技大學建築系
發表地點：國立台北科技大學 科研大樓 424、425
發表時間：2016年6月24日(五)

研討主題與相關議題

- A. 物業與資產管理
商業與不動產管理、財務管理、資產估值、都市更新等
- B. 生活服務與管理
生活服務與管理、環境服務管理、公共服務與社區發展等
- C. 設施維護與管理
商業與辦公大樓、公共設施之維護與管理、設施維護法規、設施管理與建設、設施與資訊科技之應用等
- D. 部門品質與管理
設施管理部門之組織與職責、設施與人、設施、設施與管理、設施計劃、設施環境等
- E. 物業法規與實務
公寓大廈管理、地產管理(建築)、安全防災、智慧建築、物業管理與保險人等相關法規、各類建築設施之物業管理實務、優良物業管理之個案研究等
- F. 教研與學術制度
物業管理科系之教育目標、課程與教學內容、實習、研究課程與方法、學術與實務研討、研討目錄等

重要時程

- 報名截止日期 / 2016年5月20日(五)
- 全文截止日期 / 2016年5月20日(五)
- 審查結果通知 / 2016年5月27日(五)

投稿報名方式

1. 踴躍「徵文辦法」報名
2. 踴躍「徵文報名」, 踴躍刊登報名和序
3. 踴躍「徵文內容投稿」, 踴躍刊登全文
4. 踴躍刊登刊登投稿

聯絡方式

陳婉玲 秘書
E-mail: service@tipm.org.tw
Tel: (02) 2531-3162
Fax: (02) 2531-3102

林家民 研究助理
E-mail: jjalin57@gmail.com
Tel: (02) 2771-2171 #2905
Tel: 0988-505484

※ 所有審查通過之論文將被收錄於本屆發表會 CD 的論文中。
※ 本次研討會將舉行優秀論文評選，發表論文將公布優秀論文得獎者，並頒發頒獎儀式。

報名表及相關資料請至[網站下載](#)

東京都物業管理機構 105 年度博碩士論文獎助申請辦法

東京都物業管理機構於 93 年成立十週年之際，恰為政府頒布「公寓大廈管理條例」十年，對此，本公司特於十週年慶舉辦產官學研討會，主題為：「臺灣物業管理產業結構與公寓大廈管理條例大體檢」。會中為鼓勵國內大學相關系所學生及博、碩士班研究生，重視物業管理服務相關議題並藉以培養專業人才，特提出「論文獎學金獎助」方案作為回饋社會方案，自 94 年迄今已辦理十一屆學術論文獎助，共一百餘名學生獲得贊助。

歷屆論文獎助活動皆邀請產官學界代表共同探討台灣物業管理產業未來發展趨勢，期能透過物業管理研究資源之整合，健全國內物業管理服務機制，以提升住宅居住品質，使台灣成為亞太優質生活中心。

獎助對象：博、碩士班研究生

凡就讀國內公、私立大學博士班之研究論文，碩士班之畢業論文，其研究主題與建築物管理、安全管理、設備維護、環保美護、社區生活與商業支援服務、資產營運與管理等物業管理相關內容，且未接受任何單位補助及其他獎助學金者。

申請期限及方式

一、即日起至中華民國 105 年 6 月 30 日止，檢具申請文件提出申請（以郵戳為憑）。

二、研究成果繳交：

（一）博士研究論文：論文計畫於申請時一併提出，獲獎研究論文於 105 年 8 月 31 日前提出，逾期取消申請資格並繳回已發獎學

金。

（二）碩士畢業論文：105 年 7 月 31 日前，逾期不列入評選（以郵戳為憑）。

三、申請文件郵寄地址：100 台北市忠孝東路一段 55 號 4 樓「東京都物業管理機構收」，信封上請註明「申請 105 年度博碩士論文獎助」。

審查方式

一、博士、碩士之論文評選採分開評選。

二、資格審查：由主辦單位依申請人於 105 年 6 月 30 日前，提出之申請檢附文件辦理資格審查，並於 7 月底前函覆審查結果。

三、論文成果評審及公告：

獎助論文之研究主題

申請獎助之博、碩士論文研究主題，須屬於物業管理（設施與環境維護、生活與商業服務、資產營運與管理）範疇，且有關以下十項課題之理論發展、實務探討、運作模式、發展策略與個案研究。

一、物業管理制度及法令之相關研究

二、物業管理產業結構及資料庫之相關研究

三、物業管理維護及服務品質之相關研究

四、社區總體營造與防災相關課題之研究

五、不動產資產管理與活化相關課題之研究

六、設施管理與商業支援服務相關課題之研究

七、社區生活服務需求與消費行為之關係研究

八、社區通路之開發與營運（如：網路購物、宅配等相關研究）

九、物業管理專業人才教育培訓相關課題之研究

十、其他提升物業管理產業價值之相關研究

更多詳細的申請辦法及報名表請至[東京都物業管理機構網站](#)下載

地層位移高雄柴山民宅恐漸漸滑進海裡

高雄柴山是知名景點，有許多知名餐廳，每逢假日都吸引眾多人潮，不過柴山的西半部屬於順向坡地質敏感區，包括餐廳和民宅在內，平均每年要往台灣海峽方向滑動約 10 公分，隨處可見房屋龜裂位移痕跡，市府耗資千萬設置自動化監測系統，卻坦言只能減緩位移速度，長期關注的專家只擔心一旦遇上極端氣候、大雨及地震，後果恐怕不堪設想。

柴山居民：「這邊都是、這個都是，都有補過的啦！」滿是裂痕的牆面或天花板，在柴山住戶眼裡只是小CASE，來到另一戶民宅。環境教育講師朱訓智：「這溝本來沒有，這溝原來是跟它的地基是黏在一起的。」門前有條裂了 40 公分左右深溝，住戶自行填上沙土以免踩空，路旁擋土牆裂縫就和成年男子拳頭一樣寬，都是腳底下踩的土地，形同不定時炸彈證明。

環境教育講師朱訓智：「只要有地震，這個地殼就會錯動，尤其這邊是崩積地形。」就怕極端氣候下大雨，加上地震，專家擔心的不得了。因為柴山西半部屬地質敏感區，全是順向坡，鼓山區桃源里約 40 戶住在險境中，平均每年往台灣海峽位移 10 公分。

環境教育講師朱訓智：「它是結構很鬆散的。」關係到柴山居民居住安全，自動監控位移系統進駐，

顧問公司副理柯文貴：「(這一個就是)孔內伸縮計。」孔內伸縮計首度在鏡頭前曝光。柯文貴補充：「扯動的時候，它這個是不是就會往上提。」



柴山住戶房子嚴重龜裂

柴山敏感區



柴山為順向坡，每年向台灣海峽位移 10 公分

一樣的監測設備，在柴山至少設了 11 處，地層是否位移，監測數字傳回電腦，每 10 分鐘更新一次。

高市水利局總工程司韓榮華：「地滑要完全的停止，我想這個可能沒辦法透過我們工程的手段來防止，只能減緩這樣的情形發生。」

記者：「會擔心房子龜裂問題嗎？」

柴山居民：「當然會，每一個人都會。」面對居民疑慮，官方只能治標，地層構造加上順向坡地形，柴山地質敏感區先天不良，怎麼解除位移危機？現階段還是無解。



孔內伸縮計監測柴山位移情形



高市水利局總工程司韓榮華

記者記者翁郁雯、黃智忠/三立新聞網

<http://goo.gl/iujMIF>

(台南)老屋健檢補助 爭取放寬 6 樓以下

配合內政部釋出老屋健檢政策，工務局受理八十八年十二月卅一日前取得建造執照且六樓以上集合住宅，首波公告補助有一千七百多件，但目前僅十多件申請，反而是六樓以下私有透天厝詢問熱烈，工務局只能向中央反映民情，由中央決策是否再放寬條件。

工務局表示，目前公告為老屋健檢初步評估，以「棟」為單位來申請，每棟建物總樓地板面積未滿三千平方公尺，補助六千元；每棟總樓地板面

積三千平方公尺以上，補助八千元，初步評估費用全額補助。

不過，老屋健檢申請情況不如預期，目前首波符合資格的申請件數才十多件，比例僅約一%，原因可能是怕大樓健檢影響房價之外，若需要補強修護，缺乏實質補助經費，民眾嫌麻煩。

但是開放申請以來，卻有不少六樓以下的透天厝屋主詢問能不能申請，未來是否彈性放寬條件，工務局無法給肯定答案，只能代向中央反映，希

望中央下週有討論結果。

工務局呼籲，老屋健檢受理時間至五月卅一日止，東區、北區、中西區、南區、安南區、安平區、仁德區、關廟區、歸仁區、龍崎區等十區，向該局建築管理科一股提出申請，其餘廿七區則向民治中心的建築管理科二股申請。

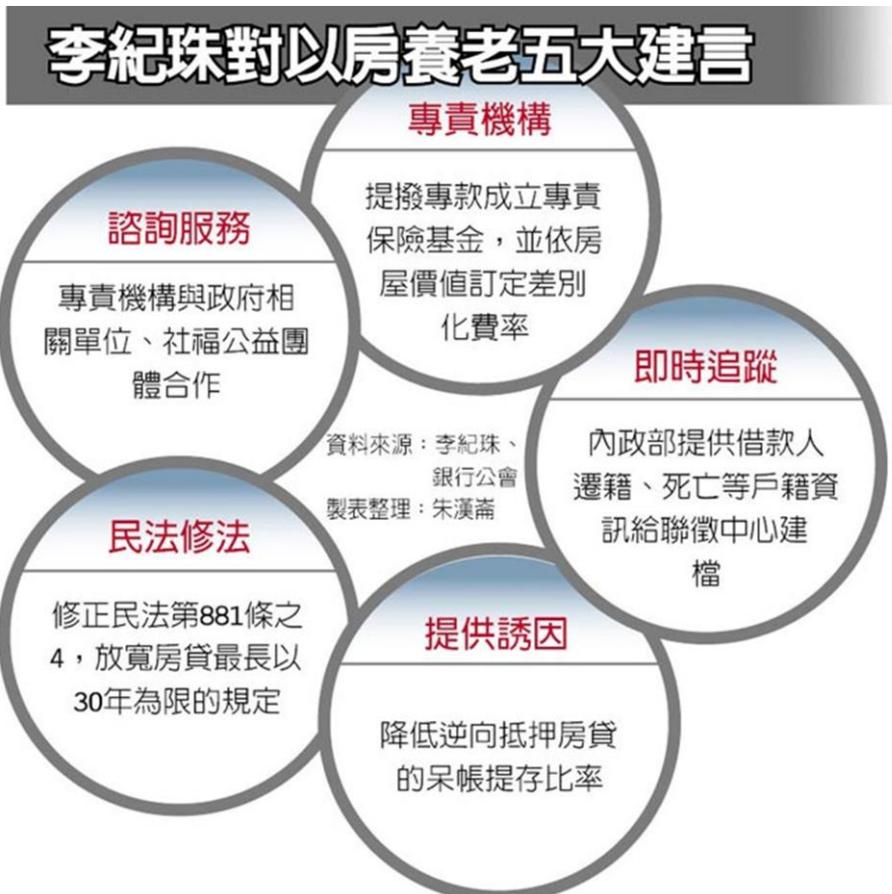
記者洪瑞琴/自由時報
<http://goo.gl/U79Dtx>

以房養老 銀行公會提 5 建議

銀行公會理事長李紀珠 25 日指出，她將向新任金管會主委丁克華提出以房養老五大建議，其中為降低銀行在承作時對延壽風險的疑慮，建議金管會應仿香港、美國成立專責的保險基金，來承擔借款人終老後出售房屋所得不足以清償銀行撥款總額的風險。

銀行公會也已安排在 2016 年 5 月 10 日舉行以房養老研討會，屆時美國 HECM 以及香港按揭證券兩大以房養老的專責機構，將派新任副秘書長與副總裁來台與會。李紀珠認為，以房養老應由金管會擔任主政工作，再結合內政部與法務部：「因為貸款與餘命都是金管會的職掌」。

李紀珠指出，目前以房養老有三大問題，一是都訂有到期日規定，因



此沒有所謂「終身給付」，且不具「無追索權」特性，屆時若借款人房子出售價值不足以償還借款，銀行有權處理借款人的其他財產。

第二是最高年限 30 年，30 年期滿後要繼續延撥，就不在原抵押權設定範圍內，接下來若辦理續借或新借容易引發爭議；第三則是銀行若大量承作，銀行資金被大量鎖在不動產，會產生流動性的問題，不僅銀行大筆資金被綁在不動產，而且 20~30 年後銀行會大量處分不動產，也會影響房地產的價格。

為避免上述三大疑慮，她認為，金管會出面主事協調內政部、法務部，根據銀行公會的五大建議訂定配套措施。

建議一是建議參考美國 HECM 及香港按揭證券作法，由金管會成立專責機構，並提撥專款設立保險基金，以承擔借款人終老後出售房屋所得款項不足清償貸款本息差額的風險，並由政府來對借款人資格、可貸金額、成數、相關費用等，訂定統一條件；若對象範圍擴大到高資產客群，建議可以對房屋價值超過一定金

額的借款人，收取較高費率的保險費，並自行負擔諮詢費用。

建議二是前述的專責機構一併提供年長的借款人諮詢服務，以建立對以房養老正確觀念；三是建議內政部提供借款人遷籍、死亡等戶籍給聯徵中心以利銀行查詢；四是法務部要修民法第 881 之 4 條，破除房貸期限不得超過 30 年的規定，例如可將房貸期間延長至 50 年；最後則是建議金管會要給予降低呆帳提存比率等鼓勵銀行辦理的誘因。

記者朱漢崙/中時電子報
<http://goo.gl/zse0MM>

澳門舊樓滲漏多街總促修法嚴罰

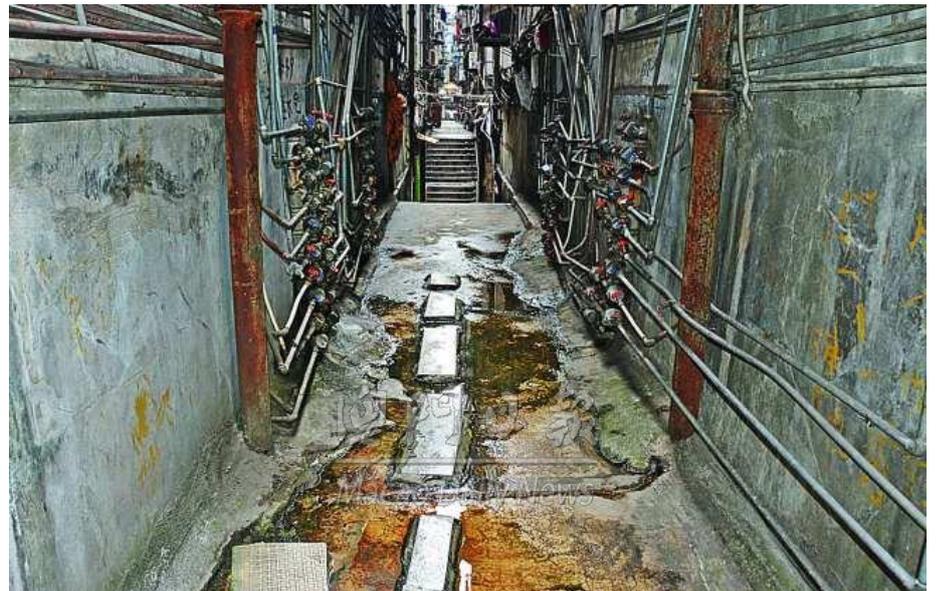
澳門舊區不少樓宇因欠缺維修保養，不時出現滲漏水等情況，影響居民生活。街總社會事務委員會主任陳家良認為，現行法律在未經業主同意下當局無權入屋檢查，期望政府修法擴大樓宇滲漏水中心的權限，也應嚴格執罰不合作的業主。



部分樓宇有外牆因水管破裂出現“小瀑布”

臭味積水滋生蚊蟲

2016/04/21 下午三時，陳家良、馬黑祐坊會副會長鄭麗霞等與傳媒落區視察樓宇滲漏水情況，並到受影響家庭了解。現場所見，區內不少樓宇間的道路因渠道問題充滿積水，滋生



坊會指北區有不少樓宇間經常出現滲漏水情況

蚊蟲，更不時傳出臭味，路面和樓梯濕滑，途人過路時也要格外留神，環境衛生惡劣。

舊樓殘破鋼筋外露

居住在牡丹樓約二十年的馮婆婆反映，九十年代起住所已陸續出現不同問題，現今屋內玻璃窗已變得破

爛不堪，鼠患、長期滲漏水更導致鋼筋外露等，每逢“翻風落雨”樓梯變得濕滑，不敢出門，日前更有石屎剝落，直言“好彩走遲一步，唔係砸死都冇人知”。期望政府盡快啟動都市更新，給她一個安樂窩。

冀能強制入屋檢查

陳家良表示，雨季即將來臨，憂慮積水問題再不改善或會助長登革熱、寨卡病毒等傳播，促當局加強環境清潔。又稱現行法例規定，未經業主同意滲漏水聯合處理中心無權進入單位維修和檢查，更可拒絕合作。即使中心找到滲漏源頭，一旦業主拒絕維修，受影響戶也祇能向法院提出索

償。期望政府修法賦予中心在通知業主後可強制入屋檢查，也應相應處罰不配合的業主。認為《分層樓宇共同部分管理法律制度》仍未立法，促政府盡快立法，消除因法律不足引致的樓宇管理問題，推動業主做好樓宇的定期檢查和維修保養。

鄭麗霞表示，祐漢“七屋群”樓

齡逾四十年，經歷風吹雨打日久失修，尤其是外露的水管已生鏽和損壞，滲漏水和石屎剝落屢見不鮮，嚴重影響居民生活。曾收到居民指“食食吓飯有舊石屎跌落嚟”，更有長者因此受傷，促政府正視問題且盡快落實都市更新。

澳門日報

<http://goo.gl/n1dWCl>

台灣居安大調查 台南人最怕地震

台灣人最怕什麼？答案是「地震」。遠見雜誌昨公布「2016 國人居住安全大調查」，發現台灣人最怕的天災是地震。台灣對居住安全的信心不及格，平均只打了 53.5 分。但「居不能安」的禍首不是天災，而是黑心建商和政府執法不力。

這份調查由遠見雜誌與永慶房屋合作，在 2016 年 4 月 1 日至 15 日期間，以網路進行調查，有效樣本規模為 758 人，最大抽樣誤差為正負 3.6%。

哪種天災最讓台灣人「居不能安」？結果發現，高達 77% 的台灣人怕地震，其次是擔心火災（48%），第三名是氣爆等公安意外（22%）。

居住在不同地方的民眾，反應也不同。六都中，最擔心地震的，前四名是台南人、台北人、新北人和台中人，比例都超過 8 成。其中剛經歷「震」撼教育的台南人，是最怕地震的（86.1%）。而最怕火災的是人口密集的新北市人，最怕風災的則是曾遭八八風災的高雄人。

若要台灣人為整體住宅安全打分



數，平均只拿到 53.5 分的低分。進一步針對六都分析，最沒安全感的是台中市民，平均僅打了 51.3 分，其次是台北人的 51.7 分及高雄人的 52.2 分。

為什麼民眾會對居住安全沒信心？調查顯示，制度是原因。41% 的人認為「建商或營造廠的品質良莠不齊」是禍首，其次是政府執法不力（20.2%）、建築相關法規過於鬆散（17.5%）、都市更新不夠快

（10.4%）。

多數台灣人認為「治亂世要用重典」。想解決住安問題，43% 民眾表示應該要對黑心建商、營造廠及執法不力的公務員重罰。21% 民眾認為要強制房屋健檢及補強，19.9% 民眾認為要將建築相關令修得更嚴，14.7% 認為應該加快都更。

記者陳宛茜/聯合新聞網

<http://goo.gl/f7gtYx>