



M 電子報 台灣物業管理學會

Taiwan Institute of Property Management

第 114 期

2016/09/15

中央推社會住宅 北市萬戶公宅擬納「包租代管」
台北國際技術交易展：創新科技解決方案驅動產業升級轉型

買房小心破產社區 管理費繳到淚崩
台灣物業管理學會成都重慶高端物業考察交流之心得(三)

陳品峯：不管你來不來 大陸市場就是那麼大

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

中央推社會住宅 北市萬戶公宅擬納「包租代管」



林洲民表示，北市低度利用的房屋約有 3 萬 4000 多戶，可由「包租代管」政策釋出，作為公宅使用。(台北市政府提供)

中央推出 8 年 20 萬戶社會住宅，取得管道，而中央的 20 萬戶中，將包其中，部分將以「包租代管」作為屋源 括北市府推動的 8 年 5 萬戶公共住

宅，但北市府卻未言明以「包租代管」作為公宅的具體戶數為何，除了卡在中央《住宅法》中的租賃住宅稅率尚未修法，致不利空屋釋出外，市府仍有許多考量待討論。對此，內政部政次花敬群表示，中央將推出一套包租代管方案，提供充足誘因給房東釋出空屋，包括立院開議即將修改的《住宅法》與《租賃專法》。

所謂包租代管，即是由政府或委託民間公司向民間承租空屋，政府作為二房東，保證每年屋主的承租收入，

且代為管理空屋。

都發局長林洲民表示，北市低度利用的房屋約有 3 萬 4000 多戶，可由「包租代管」政策釋出，作為公宅使用，但沒有公布確實的屋數，原因在於仍有許多課題待克服。像是租屋糾紛處理問題、屋主擔心凶宅、民間空屋寧可閒置避免折舊、稅制不合理導致的租屋市場地下化、缺乏專業運作機制等，這些都為包租代管公共住宅增添阻力，且需要中央政府協助排除障礙。

代管民宅每戶每月 1 萬免稅、每年 1 萬修繕費用

對此，105 年 9 月 12 日出席的內政部政務次長花敬群表示，為讓房東對政府包租代管放心，財政部對包租代管的每一個民間房屋，每月有 1 萬免稅，超過的 60% 列為必要費用，真正併入綜合所得稅的只有 40%，另外還有每年一萬的修繕補貼，另，《住宅法》修法後，地方政府的房屋稅地價稅都比照自用住宅，地價稅自用與非自用不再差五倍，房屋稅也不列入囤房。他說，如此讓民間空屋有人管理，也不是檯面下交易，房東不怕逃漏稅，又幫助了政府政策，讓房東有充分誘因，提供空屋。

此外，花敬群也提到，市政府也未必要當二房東，也可以委由企業來作委託採購，承攬者的營業稅免除，即將修訂的住宅法相關條文都有，未來還有《租賃專法》的完成，民間租賃管理服務業，也有類似比照的機制，他還透露，小英總統跟他說房子也說想參與包租代管，他笑說，「報告總統，



中央推出 8 年 20 萬戶社會住宅，其中部分將以「包租代管」作為屋源取得管道，而中央的 20 萬戶中，將包括北市府推動的 8 年 5 萬戶公共住宅。(取自王幼鈴臉書)

你的房子太好了，沒有辦法」。

社宅政策群找「公平中的效率 效率中的公平」

花敬群表示，社宅政策的出發點是基於對弱勢照顧，但所有政策都是「效率」優先，政府在尋找哪些資源沒有被充分利用，讓他可以在公平面有更積極的效果，因此，「公平中的效率，效率中的公平」，是政府在尋找的。

花敬群說，社宅不只是福利政策，也是產業政策，蓋房子本身也是經濟發展，空房拿出來利用也是效率的展現，是產業是福祉是幸福，公平正義的方向會陸陸續續展現出來。花說，「我們有共同的理想，但不是純脆照顧弱勢，而是對都市長遠發展的期待」。

由於花敬群曾表示，各縣市的空屋包租代管將由中央政府全額資助，社會住宅推動聯盟召集人彭揚凱今天表示，這樣的情況下，中央會希望由地方政府擔起包租的主要責任，以求穩定與控制，但若遇到繁雜的租屋糾紛，地方政府顯然要擔起責任，如此會牽



花敬群表示，為讓房東對政府包租代管放心，財政部對包租代管的每一個民間房屋，每月有 1 萬免稅。(取自王幼鈴臉書直播)

涉到地方政府的意願問題，執行起來仍有其難度，若有機會逐一克服，他認為，仍應主要提供給弱勢者居住，而非取得租金補貼即可到外面租屋的年輕人，此外，具有入住資格所得分配也應修改回 40%，而非現行的 50%。

2016 年 09 月 12 日

記者王彥喬/風傳媒

<https://goo.gl/qSF8Zh>

台北國際技術交易展：創新科技解決方案驅動產業升級轉型

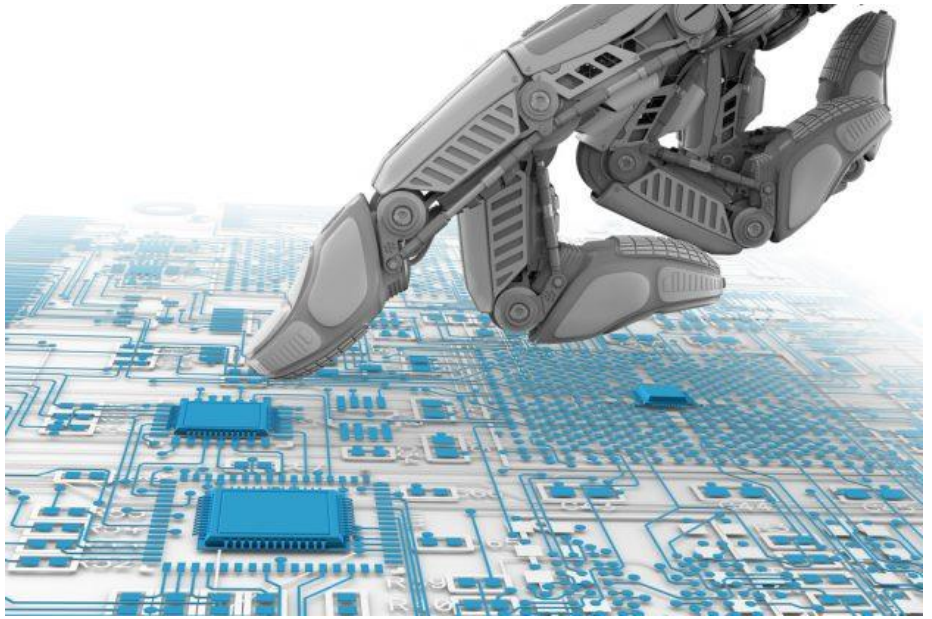
雲端服務、大數據分析、人工智慧已成為 21 世紀的顯學，各大廠商紛紛投入資源與人力，將原有的產品服務與這些新興科技整合起來，形成一個完整的產業生態鏈。但在產業轉型之前，需要先克服一些實際的問題，例如雲端服務所產生的新形態資安威脅，企業是否有因應的解決方案？在進行大數據分析之前，如何將龐雜的資訊去蕪存菁，即時提供決策需要的分析資料？不同的控制器有不同的操作語言與通訊界面，如何讓它們能互通有無彼此溝通？這些問題都是廠商在產業變革的浪潮下，能否成功的關鍵要素。

第 12 屆「[2016 年台北國際發明暨技術交易展](#)」將於 105 年 09 月 29 日至 10 月 01 日於台北世貿一館展出，將有來自美國、德國、英國、日本、新加坡等共 12 個國家參展，超過 500 家廠商及發明人，展出超過近千件專利技術作品。

展覽分為創新產品展示（發明競賽區）與技術交易媒合（技術交易區）兩區，其中，技術交易區由工業局負責策劃，針對綠色節能、雲端科技與資料科學、智慧生活、生醫保健與農業科技等面向，展示五大部會產官學研之創新技術，其中多項展品榮獲國際 R&D100、IF 設計大獎。

雲端科技服務

雲端運算服務近年來高速成長，根據四大雲端服務廠商（亞馬遜、微



軟、IBM、Google）所發布的 2016 年第二季財報，雲端運算服務的收入比 2015 年同期增長了 53~162%，在科技產業普遍不景氣的氛圍下表現極為亮眼。因應雲端服務伴隨而來的資安威脅，資策會展出「CloudOrion 雲巫獵者」，提供 Google Apps for Work 的中小企業，在不需具備艱深的雲端資安技術下，全面掌握企業使用者雲端服務活動狀況，防止雲端資料外洩及評估雲端資源潛在風險。

「CloudOrion 雲巫獵者」包含四個特色：雲端安全視野（Visibility）、企業雲端合規（Compliance）、彈性化部署（Flexible Deployment Options）、異常行為偵測（Anomaly Detection）。主要是讓企業主藉由資料視覺化技術，快速掌握員工在雲端服務中的舉動；提供政策規則部署系統，讓公司內防護規範可延伸至雲端

服務；以機器學習技術，透過存取軌跡的利用與使用者工作群組的關聯，建立行為模型、持續偵測使用者行為是否偏差。

工研院資通所則推出「FamiCare 創新雲端視訊服務平台」，具備雲端儲存管理及智慧分析能力，提供穩定且具擴充彈性的雲端視訊服務。FamiCam 網路攝影機除了安裝容易，使用者可透過手機 App 觀看家中即時狀況、調閱歷史影像並進行視訊內容偵測與分析。當事件發生時，使用者可透過手機 App 或電子郵件取得資訊即早處理。

FamiCare 可將不同時間與空間物件整合，製作成數張具有代表性的視訊精華圖片，大幅縮短使用者檢閱時間。未來可延伸至關懷嬰幼兒、老人甚至寵物安全，並配合智慧終端，跨足商場監控、定位服務、娛樂影音、能源管理、健康照護等服務。



大數據 (或稱巨量資料) 的應用首要面對的問題是如何處理龐雜的資訊，例如飛機引擎 1 個小時就能夠產生高達 20TB 的紀錄，一趟長程飛行就有好幾百 TB 的資料量，若是高解析度的影像，資料量又更大，因此需要有能對數據進行簡易管理，並提供運算環境的資料管理平台。

綠色能源監控與診斷系統

電機組的重要零組件，如軸承、齒輪箱、發電機等開發出監控與診斷系統。在監控部分，可即時記錄風力機各運轉區間的數據，即時顯示狀態並做為後續決策判斷的依據；而在診斷部分，透過頻譜分析擷取各零組件特徵訊號，以判斷風力機狀態是否正常，可即時提出警告與危險等訊息。



The diagram illustrates the Big Data ecosystem components and architecture. At the top, four icons represent the core functions: Management (管理), Research & Development (研發), Sales (銷售), and Customer Service (客服). Below these, the main data processing stack is shown: Hadoop Core (hadoop core), Apache Spark (APACHE SPARK), Apache Storm (APACHE STORM), and Apache HBase (APACHE HBASE). The bottom section shows the physical architecture with five server racks labeled '計算資源地' (Computation Resource Location) and five storage units labeled '存儲資源地' (Storage Resource Location).

▲ 資策會研發出「巨量資料管理平台即服務 Bistro Service Edition」。

另外由科技部協助台北市政府及台電共同開發「台北市智慧電網第一期計畫」，於興隆公共住宅導入智慧家庭 / 建築電能管理系統、智慧電表及符合 OpenADR 2.0b 的自動需量反應 (Automatic Demand Response · ADR) 技術，並裝設太陽能發電系統、儲能系統及相關資通訊設備與顯示頁面，以構成綠色公共微電網系統。

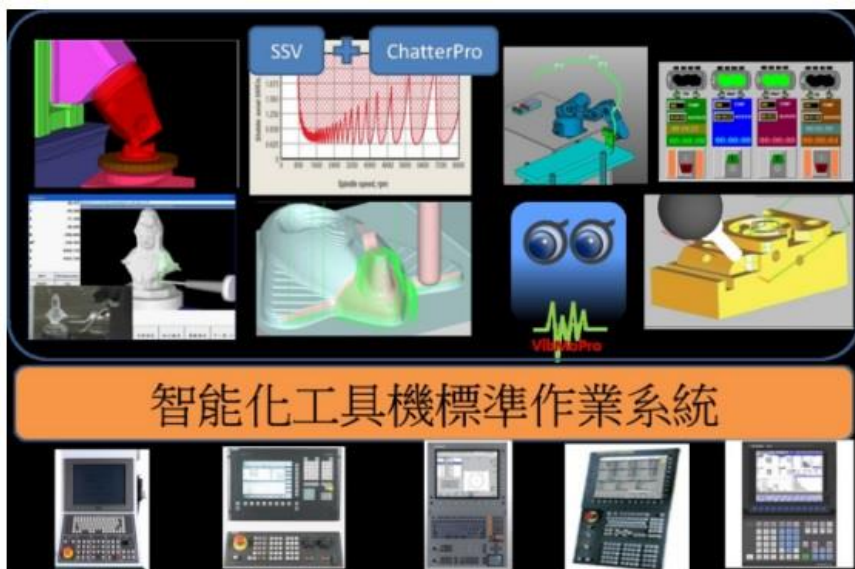
所研發的「工具機智慧化軟體開發平台」，已累積開發完成線上防碰撞、線上顫振抑制與加工參數優化軟體，並

相容於國產控制器及其他商用控制器，未來更將強化平台核心功能並邀集產學研團隊共同開發更多加值應用軟體，使其成為工具機智能化軟體的標準開發平台。

2016 年 09 月 06 日

TechNews

<https://goo.gl/HCAqk5>



▲ 工研院智慧機械中心所研發的「工具機智能化軟體開發平台」。(Source：工研院)

買房小心破產社區 管理費繳到淚崩

台灣都會區屋齡愈來愈高，市場許多房屋交易都是中古屋，尤其近年房價高漲，購買屋齡 20 幾年的社區大樓更是司空見慣，不過，不管買預售屋、新成屋或是中古屋，買房前一定要瞭解社區公共基金有多少、未來幾年有沒有修繕計畫，乃至住戶繳交管理費的狀況。若未來有重大修繕時，諸類「破產社區」恐怕會讓住戶繳費繳到欲哭無淚。

社區的「公共基金」依公寓大廈管理條例規定，來源有 3 種，包括起造人領得使用執照 1 年內，必須依據工程造價提列一定比例的金額；其次，依據區權會決議結果繳納，或是利息及其他收入等。在民國 84 年公寓大廈管理條例通過前，因為法令不周嚴，經常發生社區管理基金遭人濫用或盜用的情形，因此民眾購買使照在民國 84 年前的社區，也要特別留意公共基金是否足夠。景文物業管理機構董事

長郭紀子分析，目前許多社區的長期維護修繕基金不足，因此出現了瀕臨破產的社區，過往豪華泳池、健身房等設施，都因必須繳高額修繕費用而荒廢養蚊子，因此購屋者買房前，一定要瞭解社區管理基金多寡，進行基本的試算。「現在說再豪華的社區，社區公設規劃不當、公共基金分配不均，很多設施還是會荒廢。」郭紀子舉例，以士林區一座早期知名建商、諸多名人居住的豪宅來說，因基地面積廣闊，當初地下室打通更規劃豪華健身房、交誼室等設施，光是電費與配置的接待人員金額支出就很可觀，加上 20 幾年過後必須重新修繕，粗估整修費達 1 億元，即便是豪宅住戶也不願攤那麼多錢。豪華社區公設如今變成了沒有住戶會去的荒廢「鬼屋」，郭紀子說，前幾年台北房價起漲，但這個豪宅社區卻因公設拖累，並沒辦法賣到好的行情。他建議買方，在房市轉空頭之際，要盡量避開買總戶數少的社區，避



景文物業管理機構董事長郭紀子提醒，不要買到公共基金瀕臨破產的社區。(好房網 News 記者蔡佩蓉攝影)

免未來公共基金不足或漲價；當然，更不要迷信豪華社區公共設施，「未來這些東西的修繕，會給你帶來很大的代價。」

2016 年 09 月 10 日

記者蔡佩蓉 / 好房網

<https://goo.gl/cKlexw>

台灣物業管理學會成都重慶高端物業考察交流之心得(三)

首先感謝台灣物管學會安排這次豐收的成都之旅，也感謝行程中團員們對我這位新成員熱情的接待與照顧。

置地廣場的參訪與胡董對於國內物業管理的沿革及自我突破，甚至於對未來物業發展的潛在困境都有很深的論述及分享。

新世紀環球中心是目前世界最大單體建築，以這麼龐大的量體，能有獨到的經營理念及物業管理的思，惟實屬不易。另外值得一提的消防中隊的設置，充分反映出“防災”意識的覺醒。

重慶市規劃展覽館提供了一個市民參與的平台，也表達政府對未來政策的宣示。

感謝宗儒及桂哥安排參觀 CIC 天和國際中心，我想由於他們對此案的用心，似乎不僅僅對業務行銷品質上的提升，同時也感受到工程及管理品質上的進步。

行程期間，理事長曾多次提到智慧(能)化對建築及物業管理的導入，末學提出小小的見解：

1. 智慧(能)化的真諦是藉由新技術的導入解決問題。

2. 基礎建設的全面考量，才是真正開始面對問題。
3. 問題不是不會發生，只是經營管理是否能敞開心胸儘早面對。
4. 完備的系統整合才是解決問題的第一步。
5. 良善的物業管理+智慧(能)化不僅能有效並即時的解決問題，也為建築載體長期維運面對未來問題提供一把“智慧之鑰”。

2016/09/15

益昇智慧科技股份有限公司
台灣智慧城市發展協會 交通召集人
洪嘉聲 董事長

陳品峯：不管你來不來 大陸市場就是那麼大

由中國機電商會台北辦事處主辦的“2016 台灣青年企業家參訪團”，5 日到 9 日完成 5 天的上海、廈門參訪行程。副團長、中華兩岸 EMBA 聯合會副理事長陳品峯接受中評社訪問時表示，不管兩岸政治的變化，大陸市場是相對友善，且其招商優惠政策並不是只對台而已，台灣很多人用狹隘眼光，認為大陸對台政策都是有目的，沒看到大陸是對全世界放出善意，反而台灣市場是非常封閉，雖然保護某些產業但其實失去很多。

對於此次台青企業家參訪團帶來的意義？陳品峯表示，此次團員都是在台灣已經創業，或是正準備創業的年輕朋友，他們很多對大陸的發展還

是懵懵懂懂，畢竟在台灣環境中，對大陸市場有正面也有反面聲音，而以他在兩岸間跑了十多年的經驗來看，不管你來不來，大陸市場就是那麼大，且大陸有很多機會，因為這裡同文同語，很多人在大陸也掌握許多先機。

“2016 台灣青年企業家參訪團”是由中國機電商會台北辦事處主辦，中華兩岸 EMBA 聯合會和台灣中國文化大學協辦，由李榮民擔任團長，以及中華兩岸 EMBA 聯合會副理事長陳品峯、文化大學駐大陸代表處代表蔡佳麟任副團長。

參訪團共有 34 位成員，青年企業家類別包括生醫、茶業、文創、科技類等，參訪團此行在上海和廈門進行 5 日

參訪，也參加 8 日在廈門舉行的第十九屆 98 投洽會，台灣中評社記者此次全程隨團採訪。

陳品峯是安傑國際物業集團董事長，安傑物業為了區隔品牌，將酒店公寓服務範圍，劃分到關係企業的安捷國際公司執行，與台中順天建設合作第一棟國際行政公寓，這是實現『物業管理+資產經營』理念的一個成功案例。安傑物業在大陸則打敗歐美頂尖物業公司，取得亞洲十大豪宅之一的廈門“恒禾七尚”的前期物業設計顧問規劃工作。

[參見原文...](#)

2016 年 09 月 12 日
記者張嘉文 / 中國評論新聞網
<https://goo.gl/PAZDhH>