

物業管理經理人精業實務班第 04 期 學費補助 80%
房貸補貼拍板！家戶所得 120 萬以內可獲補助 每戶 3 萬元

34 項「無效管委會」徵兆 郭紀子：出事就來不及了！
北市推動社區綠能智慧設施最高補助 300 萬元 說明會 3/10 登場
危老重建案再給胡蘿蔔 採預鑄工法可給予最高 5%容積獎勵

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：郭紀子理事長

總編輯：羅紫萍

執行編輯：張玉萍

編輯單位：月進整合科技有限公司

聯絡方式：陳婉玲 小姐

02-2531-3162

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實務班第 04 期 學費補助 80%

● 培訓目標

為因應物業管理服務業界殷切之專業經理人才需求，台灣物業管理學會籌辦「物業管理經理人精業培訓班」，針對已取得「公寓大廈事務管理人員」認可證者，提升其專業全職能力。「物業管理經理人精業培訓班」課程內容，首重於總幹事職場處置、實務能力之職能培訓。

● 開班日期與課程表

上課日期：2023 年 4 月 29 日至 6 月 24 日（每周六或日上課；共

8 天）

上課地點：淡江大學台北校園(台北市大安區金華街 199 巷 5 號教室)

● 收費標準

培訓課程收費標準：

- 全套課程：每位學員 10,100 元
- (勞動力發展署北基宜花金馬分署補助：\$8,080，參訓學員自行負擔：\$2,020)
- 一般勞工政府補助訓練費用 80%、全額補助對象政府補助訓練費用 100%

● 授課講師

本次師資陣容邀請與之領域相關之專業教師與實務經驗豐富的業界專家共同授課。講師如表。

● 報名程序

請先至台灣就業通：

1. <https://job.taiwanjobs.gov.tw/internet/index/agree.aspx> 加入會員
2. 再至 在職訓練網：<https://ojt.wda.gov.tw/> 報名
3. 聯絡人：陳婉玲 小姐；

師資陣容			
 <p>廖硃岑 國立台北科技大學 建築系 副教授</p>	<p>學歷：東京大學工學系研究科建築學專攻工學博士。 經歷：東京大學新領域創成科學研究科 研究員、日本綜合設計建築設計師日本 NTT Facilities 建築設計師、國立高雄大學建築學系副教授、台灣物業管理學報執行編輯。</p>	 <p>洪德豪 台北市政府建築管理處 總工程司</p>	<p>學歷：中華工學院土木工程研究所碩士。 經歷：臺北市政府建築管理處 總工程司、中國科技大學兼任講師、公寓大廈管理服務人員講師</p>
 <p>楊詩弘 國立成功大學建築系 助理教授</p>	<p>學歷：日本東京大學建築工學博士。 經歷：台灣物業管理學會秘書長、台灣義築協會副理事長、台灣建築學會秘書長、國立臺北科技大學助理教授、國立臺北科技大學總務處營繕組組長、中華大學建築系兼任助理教授。</p>	 <p>劉智園 弘義律師事務所 主持律師</p>	<p>學歷：亞洲大學經營管理研究所。 經歷：台灣物業設施管理協會秘書長、物業管理相關科系暨研究所教職、政府物業設施管理相關法規研修訂計畫成員。</p>
 <p>張建榮 信義之星公寓大廈管理維護股份有限公司 總經理</p>	<p>學歷：元智大學企管研究所。 經歷：遠企公寓大廈管理維護股份有限公司總經理、丹麥商歐艾斯公寓大廈管理維護股份有限公司營運長。</p>	 <p>朱貴章 世聯顧問 顧問</p>	<p>學歷：東方設計學院電機工程系學士。 經歷：仲量聯行物業暨資產管理部資深協理、世邦魏理仕物業設施與資產管理部總監、東京都物業管理機構特別助理、怡盛集團千翔公寓大廈管理維護股份有限公司專案處長、潤泰集團潤泰營造工程股份有限公司工程技術部襄理。</p>
 <p>徐春福 國霖機電管理服務公司 執行長</p>	<p>學歷：中國南開大學經濟學院博士。 經歷：中華民國公寓大廈管理服務職業總工會榮譽秘書長、經濟部中小企業處榮譽指導員、中華民國公寓大廈管理服務職業總工會公寓大廈管理服務班講師、經濟部能源局能源管理人員調訓班講師、台灣能源技術服務發展協會會員、嶺東科技大學講師、雲林科技大學業界教師。</p>	 <p>黃昭贊 潔之方服務事業股份有限公司 董事長</p>	<p>學歷：世新大學。 經歷：國家文藝中心(兩廳院)規劃與管理(環衛清潔.病媒防治)(開幕期約 10 年); 101 開幕物業進駐規劃與管理(環衛清潔.病媒防治); 世貿中心、國貿大樓物業規劃管理(環衛清潔.病媒防治); 台北捷運新店線、淡水線...及各機場開運之物業管理(環衛清潔.病媒防治)10 年以上。</p>

師資陣容



張志源
淡江大學建築學系
助理教授

學歷：國立雲林科技大學設計學博士。
經歷：中華民國建築師、內政部營建署技士、逢甲大學建設學院室內設計進修學士班兼任助理教授。



蔡龍貴
華夏科技大學
兼任講師

學歷：華夏科技大學資產與物業管理研究所碩士。
經歷：華夏科技大學資產與物業管理學系兼任講師、台北市內湖區西康社區發展協會理事。

房貸補貼拍板！家戶所得 120 萬以內可獲補助 每戶 3 萬元

內政部 16 日赴行政院會報告「落實居住正義政策精進方案」，其中在中低薪購屋支持方案上，所得條件門檻為 2021 年家戶所得合計於 120 萬元以內，補助範圍區分台北及其他縣市兩級距，台北市房貸核貸金額為 850 萬元以下，其他縣市須在 700 萬元以下，符合兩要件才能申請，撥付金額為每戶 3 萬元。

根據內政部規畫，房貸補貼將使用疫後特別預算約 150 億左右，補貼時限為 1 年，粗估 40 萬戶受惠，申請資格資格基準日為今年 2 月 28 日，民眾申請核定後一次撥付，撥付金額為每戶 3 萬元。

內政部指出，此方案是針對一定年收入以下，原始貸款總額一定金額以下的中低薪房貸族，對象是

中產以下自用住宅貸款戶支持方案(草案)

針對一定年收入以下，原始貸款總額一定金額以下的中低薪房貸族，對象是已經有貸款的人，而不是未來要買房子的人。

資格基準日

- 112年2月28日為基準日

撥付方式

- 申請核定後一次撥付

撥付金額

- 每戶3萬元

資格條件

- 僅有1筆自用性質購置住宅貸款
- 名下持有房屋1戶以內
- 110年家戶所得合計於120萬元以內
- 原始核貸金額臺北市850萬元(總價約1,200萬元)以下，其他縣市700萬元(總價約1,000萬元)以下

已經有貸款的人，而不是未來要買房子的人。

在資格條件上，包括僅有 1 筆自用性質購置住宅貸款、名下持有房屋 1 戶以內，其中排富條款要符合，2021 年家戶所得合計於 120 萬元以內，原始核貸金額台北市為 850 萬元

(總價約 1200 萬元) 以下，其他縣市 700 萬元 (總價約 1000 萬元) 以下。

2023 年 02 月 16 日
記者黃婉婷/中時新聞網
bit.ly/3xYcM8K

34 項「無效管委會」徵兆 郭紀子：出事就來不及了！

你家管委會碰到事情就閃躲，社區事務經常置之不理，甚至違背社區利益，顯然就是無效管委會嗎？台灣物業管理學會理

事長郭紀子接受《三立新聞網》訪問並陳列 34 項無效管委會的特徵，他說，「管委會若呈現無效狀態，不僅可能害住戶受傷，還有可

能導致公共意外發生，揹負刑責！」

關於無效管委會，郭紀子陳列「財務管理」、「建物及設施管理」、「生活秩序與營造管理」三大類共 34

細項如下：

一、財務管理

1、財務不公開透明，費用動支無制約機制，帳務簽核流程不嚴謹，面臨風險。

2、收費未運用銀行繳費或超商代繳等服務系統，造成不便。

3、住戶欠繳管理費，時有發生，無強制執行作為。

4、可能發生管理費分擔標準不合理。

5、面臨修繕需求，經費不足。

6、政府機關各種社區營造、修繕補助款，不知道如何申請。

二、建物及設施管理

1、有龜裂現象，滲漏水長壁癌等問題。

2、外牆安全有疑慮(有外牆磚、飾材浮凸或剝落情形，或廣告物腐朽可能發生墜落等.....)

3、有人行道地磚膨脹、剝落情形。

4、電梯常常故障，需要重大修繕或更新，安全疑慮。

5、無緊急發電機或經常故障或已停擺。

6、消防設備不完整或嚴重故障或已停擺。

7、多處外推、加蓋等違建林立。

8、周圍上下、外牆面、樓頂平臺違章廣告物、鐵鋁窗林立。

9、設備保養、維修相關紀錄不完整。

10、裝潢管理不善，發生剪刀



牆拆除、剷除樑柱表面等影響建築物安全問題。

11、沒有無障礙設施。

12、門禁管制、監控設施不足。

13、需要都市更新而實施重建，卻集體不行動，任由居住品質日益低下。

三、生活秩序管理與社區營造

1、出租戶多，進出人員複雜。

2、無管理員進行門禁管制或管制不嚴格。

3、疫情流行期間，無防疫措施或防疫措施不嚴格。

4、住戶裝修未落實安全管理，沒有施工保證金及許可制度。

5、無緊急事件或災害應變措施。

6、環境髒亂，住戶於公共處所堆置雜物或違規使用。

7、未規劃廢棄物集中處理空間。

8、未定期清洗水池、水塔。

9、空氣品質不良。

10、無病媒防治措施或未定期施作。

11、無景觀設施或未落實綠美化養護。

12、重大節日(聖誕節、春節等)無社區活動或應景裝飾布置。

13、違法違規事項遭政府主管機

關警告、處罰、列管或產生罰鍰不繳。

14、住戶爭議事件多，產生鄰里糾紛，甚至陳情、訴訟案件。

15、不了解政府社區營造政策與資訊。

郭紀子表示，管委會管理社區依據「公寓大廈管理條例」所規範，地方主管機關則為公寓大廈管理科，聽起來制度齊全，事實上，多數管委會缺乏法律意識，執行上經常缺乏動力，主管機關亦經常卸責於民，如同一盤散沙。

他說，管委會主委通常 1~2 就會轉任一次，實務經驗上，不少主委經常為不想得罪鄰居，執行社區公共事務都能閃則閃，且推三阻四，建議地方主管機關立法宜因強化，且加強宣導，並強化條例執行力，別讓「公寓大廈管理條例」形同虛設，流於文字。

2023 年 02 月 16 日
記者陳韋帆/三立新聞網
bit.ly/3me3X83

北市推動社區綠能智慧設施最高補助 300 萬元 說明會 3 / 10 登場

為推動社區節能減碳，臺北市建管處針對屋齡 5 年以上既有建築物，提供綠能智慧建築，包含綠屋頂、綠建築及綠能設施..等的免費評估診斷作業，並補助工程改善經費，每案最高補助工程總經費 49%，並以 300 萬元為上限。臺北市建管處處長虞積學表示，為因應「臺北市淨零排放管理自治條例」規定，於 2050 年達到淨零碳排的目標，今年建管處持續委託「財團法人台灣建築中心」提供社區專業服務，進行綠能智慧建築評估診斷規劃及協助社區完成工程補助申請作業，並訂於 112 年 3 月 10 日下午 1 時於臺北市政府親子劇場舉辦宣導說明會暨成果展示，現場除有主辦單位計畫講解及說明外，另外特別邀請往年獲得補助社區及其他單位進行經驗分享與交流。

此外還設有「智慧建築」及「魚菜共生」二大主題技術展覽，提供最新技術、現場模組展示及洽詢相關訊息，意者可經由

網路報名或將報名表傳真至台灣建築中心。欲報名的民眾可至建管處網站首頁「最新消息」或「綠能智慧建築改善服務團」網站下載申請表，並瀏覽網站內相關訊息，亦可隨時向建管處或台灣建築中心洽詢。受理申請評估診斷作業自 112 年 3 月 10 日起至 112 年 4 月 28 日止，申請工程改善補助則是自 112

年 3 月 10 日起至 112 年 6 月 9 日止，相關工程有機會獲得每案最高工程總經費 49%，並以 300 萬元為上限之補助。

2023 年 02 月 20 日
記者唐主桂/好房網 News
bit.ly/3KMBoc1



臺北市建管處針對屋齡 5 年以上既有建築物，提供綠能智慧建築，包含綠屋頂、綠建築及綠能設施..等的免費評估診斷作業，並補助工程改善經費。圖 / 臺北市政府提供

危老重建案再給胡蘿蔔 採預鑄工法可給予最高 5%容積獎勵

危老重建案近年大爆發，截至今年 1 月累計受理案件突破 3,300 件，申請案全台遍地開花，但卻遇到缺工困境。對此，

內政部營建署透露，針對營造業缺工一事，將修正危老及都更容積獎勵辦法，新增採預鑄工法最高給予 5%容積獎勵。

依《都市更新建築容積獎勵辦法》加計時程及規模獎勵、綠建築證書、社福或公益設施等獎勵，整體容積獎勵以 40%為上限。

預鑄工法是指在工廠先預鑄結構體，減少工地現場澆築混凝土的作業流程，可以大幅降低了人力及施工時間等成本，有效縮短工期。

因此，考量重建品質、人力及時間成本的平衡，營建署將檢視修正都市更新及危老重建的容積獎勵辦法，預計將預鑄工法列入容積獎勵項目，將可有效節省重建工程所需的營建勞動力並縮短工期，並能改善既有傳統場鑄工法的缺點，提升重建工程品質與效率。

此外，針對目前營造業者的痛點之一的「缺工」，官員表示，依照勞動部先前函釋，屬於「公益性」工程可申請移工。因此，都市更新、危老重建等住宅工程都可聘雇移工。

營建署指出，目前危老容積獎勵辦法中，針對綠建築、智慧建築、耐震設計等給予一定獎勵，未來將納入預鑄工法，加計時程及規模獎勵的 10%後，同樣以 40%為限。而容積獎勵方案，目前研擬以預鑄構件體積占全結構體達 75%以上者，可得基準容積 5%獎勵；占 50%以上、未達 75%者，可得 4%；占 25%以上、未達 50%者，可得 3%。

官員表示，為了加速公有房地重建，在這個立院會期內政部將優先推動《都市危險及老舊建築物加速重建條例》修法，明訂



危老 8%時程獎勵 5 月 11 日截止，現已湧現一波趕搭 8%獎勵末班車的熱潮。圖為新北市新店區寶強段危老重建基地。圖 / 新北都更處提供

危老重建獎勵項目

類別	說明
預鑄工法獎勵	研擬以預鑄構件體積占全結構體達75%以上者，可得基準容積5%獎勵；占50%以上、未達75%者，可得4%；占25%以上、未達50%者，可得3%
時程獎勵	至今年5月12日危老時程獎勵為4%，而今年5月12日後時程獎勵將調降為2%

資料來源：採訪整理

陳姿穎 / 製表

圖 / 經濟日報提供

公有非公用土地及建築物，除已有具體利用、開發計畫或面積達重建計畫一半者外，應一律參加危老重建，不受相關公有財產管理法令限制，以加速公有房地參與重建的辦理時效，修正條文草案將在近期提送行政院會討論後，送立法院審議。

2023年02月28日
記者陳姿穎/聯合新聞網
bit.ly/3SGVOFy