



M 電子報 台灣物業管理學會

Taiwan Institute of Property Management

第 287 期

2023/12/01

物業管理的專業化：兩岸四地的共同追求
老舊複合使用公寓大廈主動輔導有成！中市 112 年再獲特優佳績
危老條例修正案三讀通過
修正案三讀通過 危老重建公有房地須參與
石綿建材一級致癌物 彰化縣府開放申請免費到宅清運

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

物業管理的專業化：兩岸四地的共同追求

2023 年 11 月 17 日由本會郭紀子理事長帶領國際交流委員會高金村主委、蔡妙能常務理事、好澄外牆美容(股)公司 謝宗民董事長夫婦出席「香港物業管理師學會」第 13 周年年會。

交流活動在香港舉行，雲南省管理業協會會長宋有興、副會長何謙、常務副計量成忻等應邀與會者與來自兩岸四地的物業管理業代表共話物業管理的專業化發展，共同推動物業管理業的交流與合作。



香港《物業管理服務條例》(第626章)(以下簡稱《物管條例》)規定,自2023年8月1日起,所有向香港有公契的物業提供多個類別的物業管理服務物管公司,以及在持牌物管公司擔任管理或監督角色的物管人,均須按《物管條例》要求持有相關有效牌照,才可繼續提供物業管理服務,香港物業管理業監理局負責落實《物管條例》下的發牌制度。

11月17日上午,各地代表了解了香港物業管理業監理局。監理局主席黃江天博士、總經理彭慧深女士為此詳細介紹了監理局的成立背景、主要職務以及香港物業管理業發牌制度與據介紹,《物管條例》就物管公司(即經營提供物業管理服務業務的業務實體)訂明單一級別的發牌制度,並為物管人訂購兩個級別的發牌制度,即物管人(一級)牌照及物管人(二級)牌照。在物管公司中,就該公司提供的物管服務擔任管理或監督職責的物管人才須領牌,一線人員無須領有物管人牌照。

發牌制度的實施旨在提高香港物業管理業的品質和標準,保護物業業主的合法權益,同時也為整個行業帶來更高的透明度和規範化。新制度監管及管制物業管理服務的提供;提升物業管理專業能力,並提升該專業的能力及專業性;及維持及提升物業管



理專業的地位。

在互動討論環節,參訪代表與監理局團隊圍繞物業管理持牌制度差異、持續專業發展等問題展開了深入討論。雲南省物協宋有興會長

提出持牌制度中物管公司與物管人的、物管公司持牌應具備的條件、物管人持牌的工種設定、牌照關係是否要根據物類別進行區分等多個問題,引發現場熱烈討論,彭慧深總經理與

黃江天博士一一解答。

香港《物業管理服務條例》(第 626 章)已於 2023 年 8 月 1 日全面實施，香港週邊地區包括內地、澳門以及台灣如何看物業管理專業化 此課題？ 11 月 17 日下午，在香港理工大學舉辦香港物業管理師學會週年研討會「物業管理的專業化」主題研討中，演講嘉賓圍繞各地區物業管理的發展歷程、發展趨勢、政策、制度建設、人才建設、存在困難、智慧化管理服務、不動產資產管理、設施管理、ESG 永續發展等分享交流。會後，與會代

表出席了香港物業管理師學會第十三週年慶典晚宴。

活動期間，各地嘉賓也參訪了香港啟勝管理服務有限公司所服務的甲級辦公大樓「環球貿易廣場 (ICC)」和大 環球貿易廣場 (ICC) 是香港第一高樓，主辦單位旨在為參訪者提供參觀了解專案永續發展的重點規劃設計與營運管理，尤其是智慧設施、協作與永續等管理特色。曾經被譽為全球人流量最高的商場 - 香港沙田新城市廣場，於 1984 年建成，毗連港鐵沙田站，是港鐵東鐵沿線最大型的小型購物管理者介紹說，39 年來始

終與時俱進，持續活躍、優化升級。

雲南省物業管理產業協會及其會長單位現代物業雜誌社，與香港物業管理師協會及其前身 (大中華物業管理學會) 有著長期而穩定的友誼，雙方成立至今，即在協會 (學會) 建設與管理、專業交流與訪問學、社會活動協作與支隊 持、內地以及港澳台地區的行業協會 (學會) 等專業社會組織合作與發展等方面，開展了多方面的合作往來。

2023 年 11 月 23 日
現代物業
bit.ly/41aEOel

老舊複合使用公寓大廈主動輔導有成！中市 112 年再獲特優佳績

內政部國土管理署「112 年內政部全國公寓大廈業務推展考核」成績日前出爐，台中市住宅發展工程處自 106 年成立以來，於 107 至 111 年已 5 度榮獲特優獎項，今年再度蟬聯都會型甲組特優，肯定住宅處辦理「強化老舊危險複合用途建築物公寓大廈管理組織」成果及「台中樂居金獎」等各項公寓大廈諮詢輔導、補助、法令知識宣導推廣等積極作為，昨 (28) 日由住宅處長陳偉王於市政會議將此殊榮獻予市長。

住宅處表示，公寓大廈管理

組織報備及相關業務考核，是由內政部國土管理署(原營建署) 每年度針對全國各縣市進行公寓大廈業務推展項目評分，評比內容包含組織報備情形、主要業務推動情形、積極措施及推動等 16 個項目，著實考驗各地方政府對公寓大廈業務的管理能力。

住宅處指出，市府自 106 年訂定輔導公寓大廈成立管理組織計畫起，便透過輔導、補助、評選等多項政策，積極提升公寓大廈管理效率、建構完整報備資訊，並配合中央政策及公寓大廈管理條例修法，加碼提升輔導公寓大廈輔導的量

能，設立諮詢服務櫃台、專線，提供市民諮詢有關公寓大廈成立管理組織、報備及後續管理維護相關問題，並清查尚未成立管理組織的住商混合複合使用公寓大廈，並主動派員至社區輔導成立管理組織，以提升市民居住安全及環境品質。

此次評選也首度納入「強化老舊危險複合用途建築物公寓大廈管理組織」評分項目，台中市共列管 43 處，其中原有 9 處未成立管理組織，除其中 3 處配合政策自行成立外，6 處成立管理組織意願較低的社區經主動派員、積極輔導後，皆已成立管理組織，有效爭取台中市考核成績。

住宅處提醒，6 樓以上集合住宅為應辦理消防檢修申報場所，成立管理組織除申報單位明確外，相關檢查缺失的修繕以管理組織名義支出(發票開立時填寫統編、抬頭)也可用於申請「公寓大廈共用部分及約定共用部分維護修繕費用補助」，如尚未成立管理組織的社區請務必配合住宅處派員，依規定成立管理組織，市府針對成立公寓大廈管理組織、區權會或管委會等會議召開，提供免費諮詢與輔導服務，其他公寓大廈社區如有相關需求也可依規提出申請，共同促進社區自治的有效運作，解決社區安全設施設備維護更新等問題。

住宅處補充，相關資訊請詳



見住宅處網頁

<https://thd.taichung.gov.tw/981522/Lpsimplelist>，或加入台中樂居管家 line 官方帳號(ID:@tchd)，以利第一手掌握台中市最新公寓大廈相關訊息；如有疑義也可徑至住宅

處公寓大廈諮詢服務櫃台洽詢，或電洽 04-22289111 分機 69518、69526。

2023 年 11 月 29 日
台中市政府
bit.ly/3Gt4Noh

危老條例修正案三讀通過

立法院 2023 年 11 月 21 日三讀通過「都市危險及老舊建築物加速重建條例」第 5 條之 1 修正草案，內政部長林右昌感謝立法院全體委員及朝野黨團的支持，使修法順利通過。林右昌表示，為利公私合作及推動危老重建，這次修法新增公有財產除 3 種例外情形，應一律參加危老重建，並排除適用土地法等公有財產管理規定，將大幅提升公有財產參與危老重建效率，保障國人

居住安全。

林右昌說明，依規定危老重建的推動，須取得計畫範圍內全體公、私有土地及合法建築物所有權人同意，但現行危老條例並無類似都市更新條例第 46 條定有公有土地及建築物應一律參加的規定，以致重建計畫範圍內，如有公、私土地及建物夾雜情形，公有財產必須依土地法、國有財產法、預算法及地方公有財產管理法令等程序規定，辦理時程冗長，影響整體危險建物

與居住環境更新改善時效。

因此，這次修法明定公有土地及建築物，除已有合理利用計畫、或公有土地面積比率達重建計畫範圍 5 成以上、或公有土地面積比率達重建計畫範圍 3 成以上且重建計畫範圍符合更新單元劃定基準者等 3 種情形外，應一律參加重建，並增訂排除其他公有財產管理規定。

林右昌也提到，為保留公有財產參與重建的彈性，這次修法明定可依協議合建、標售、專案讓售或其他法

令規定來辦理，如公有財產管理機關採協議合建方式參與危老重建，因涉及重建前後土地及合法建物價值等計算，公有財產管理機關應委託不動產估價師就公有財產價值進行查估，並循各該公

有財產價格評估審議機制的程序，與起造人協議重建分配比例，以保障公有財產權益。

林右昌指出，為落實本法案相關工作，後續將邀集財政部、直轄市、縣(市)主管機關，儘速訂定重建

方式適用條件、辦理程序及其他應遵行事項等，以利加速推動公私有土地夾雜類型的重建案件。

2023 年 11 月 29 日
記者方暮晨/MyGoNews
bit.ly/3uQm3RK

修正案三讀通過 危老重建公有房地須參與

立法院於 11 月 21 日三讀通過危老條例修正草案，新增公有財產除三種例外情形，應一律參與危老重建，提升公有房地參與危老效率，為危老重建量能再添柴火。

同時，住宅法修正案也在立法院會三讀過關，明定公益出租人租約不可做為稅捐機關查稅依據，另也放寬政府住宅政策協助對象，從原本須育有三名以上未成年子女調整為兩名，盼能幫助更多育兒家庭。

內政部列為本會期優先法案的危老條例，11 月 9 日在立法院通過初審，內政委員會審查結果，雖各朝野立委提出不少版本，但最後仍以行政院版初審過關，不須經過黨團協商，並於昨日三讀通過。

內政部長林右昌表示，感謝立法院立委及朝野黨團支持，使修法順利過關，修法後將能大幅提升公有財產參與危老重建效率，保障國人居住安全，接下來將與財政部等單位加速訂定子

內政部兩法案三讀通過	
法案	修法重點
危老條例	公有財產除已有合理利用計畫、公有地面積達重建計畫範圍五成以上、公有地面積達重建計畫範圍三成以上且重建計畫範圍符合更新單元劃定基準等三情形外，應一律參加重建
住宅法	公益出租人租約不可做為查稅依據，另放寬住宅政策協助對象，從原本須育有三名以上未成年子女調整為兩名

資料來源：內政部 翁至威 / 製表

法。

林右昌表示，依規定危老重建推動，須取得計畫範圍內全體公、私有土地及合法建物所有權人同意，但現行危老條例並無類似都市更新條例第 46 條定有公有房地應一律參與之規定。

因此，在修法前，危老重建計畫範圍內若有公、私土地及建物夾雜情形，公有財產必須依土地法、國有財產法、預算法及地方公有財產管理法令等程序規定，辦理時程冗長，影響危老推動時程。

林右昌表示，此次修法明定公有土地及建築物，除已有合理利用

計畫、或公有土地面積比率達重建計畫範圍五成以上、或公有土地面積比率達重建計畫範圍三成以上且重建計畫範圍符合更新單元劃定基準者等三種情形外，應一律參加重建。

同日三讀通過住宅法修正案，修法明定公益出租人租賃契約資料，不得作為租賃所得、房屋稅及地價稅查核依據，鼓勵屋主成公益出租人，照顧更多弱勢族群。

2023 年 11 月 22 日
記者翁至威/經濟日報
<https://reurl.cc/jvNVp1>

石綿建材一級致癌物 彰化縣府開放申請免費到宅清運

石綿早期被廣泛使用在建材上，後因有致癌性遭禁用，彰化縣迄今仍有多數家戶是石綿瓦，而廢石綿清理費用每噸高達 4.5 萬至 7 萬間，為減輕家戶負擔，彰化縣政府向環境部爭取補助，解決家戶石綿建材廢棄物高額的清理費用，民眾可向縣環保局提出申請，經現勘核准後由民眾自行拆除，環保局將到宅清運送往合法的處理廠處理，民眾無須負擔清運及處理費用。

石綿具防火、絕緣、耐高溫等特性，於民國 60、70 年代大量運用於屋瓦或防火建材，世界衛生組織（WHO）已將石綿列為一級致癌物，主要危害來自吸入破損的石綿纖維，所以石綿建材如有破損，民眾有可能吸入飛散的石綿纖維導致健康風險，但若是結構完整尚無健康危害疑慮，請民眾勿驚慌。

依據衛星遙測資料判讀，彰化縣約有 2.5 萬棟含石綿瓦、石綿浪板建材的建築物，這些早年的建築物，近年已進入拆除的高峰，但在拆除石綿瓦時，要避免進行破碎、切割，並保持外形良好，拆除後的石棉要經濕潤密封包裝，才能降低石綿纖維逸散風險。

彰化縣環保局表示，此次補助對象為三大類建築物類型，包括住宅（依房屋稅繳款書、水費繳費憑證判認）、農業設施（未達



▲世界衛生組織將石綿列為一級致癌物，為解決家戶石綿建材廢棄物高額的清理費用，彰化縣政府將受理家戶申請到宅清運送往合法的處理廠處理，民眾無須負擔清運及處理費用。（彰化縣政府提供）



▲民眾可向彰化縣環保局提出申請，經現勘核准後由民眾自行拆除，環保局將到宅清運送往合法的處理廠處理，民眾無須負擔清運及處理費用。（彰化縣政府提供）

登記規模畜禽飼養建物）、宗教場所（寺廟、教堂等），但「公有建築物及已停工、歇業或關廠（場）之事業建築物部分」，並不屬於補助範圍。

彰化縣環保局指出，如果符合資格有意申請者請檢具申請表、土地或建物登記謄本、近期房屋稅繳款書或水費單、石綿建物外觀照片等資料，向環保局提出申請，確認受理資料齊全後，將派員進行石綿建材建築物實地調查及拆除過程的宣導作業，符合者將排期程清理作

業，清運處理預算至年度用罄為止。如有申請疑義，可洽彰化縣環境保護局，電話：認（04）7115655 轉 437 或 428 洽詢；或上彰化縣環保局網站下載申請書（下載網址：

<https://www.chepb.gov.tw/licensing>）。

2023 年 11 月 23 日
記者林明佑/台灣好報
<https://reurl.cc/L68ez3>