

PAGE : 1

新莊老街都更 擬規劃「青年住宅」

PAGE : 2

北市電梯補助最高千萬

PAGE : 3

北京新建小區停車位須配建充電樁

PAGE : 4

選對綠房子 用電省 9 成



## 新莊老街都更 擬規劃 「青年住宅」

20~40 歲新北市民有福了！新北市財政局在捷運新莊站附近規劃的「新莊老街公辦都更案」，未來擬將部分房舍規劃為「青年住宅」。據了解，由於該案 7 成土地都是公有地，引發外界質疑根本是以都更之名，行公有土地炒房之實。對此政府官員解釋，參與都更分回的房舍不可能賣給建商，**未來也將利用部分空間，規劃為只租不售的「青年住宅」。**

新莊老街公辦都更案基地面積約 2277 坪，其中公有土地 1702 坪的面積就佔了 74%。據《自由時報》報導，社會住

宅推動聯盟認為都更案勢必帶動周邊房價上漲，質疑市府可能將分回的房舍讓售給建商牟利，痛批市府假借都市更新名義，公然拿公有土地炒房。加上都更範圍內的歷史建築恐面臨拆除重建，此舉也引來文史團體的不滿。

對此，財政局財產開發科長童偉碩強調，參與都更分回的房舍空間不可能賣回給建商，經討論後也有規劃「青年住宅」的構想。另外，為配合當地文化特性，也會利用 600 多坪空間規劃文化性的服務設施，以保存新莊歷史文化資源。

城鄉局住宅發展科長鄭健志表示，配合市府的住宅政策，該案部分空間將規劃為只租不售的「青年住宅」，雖然相關細節還未定調，**但目前已要求建商納入修正計畫中，入住對象則以 20~40 歲的青年市民為主。**



新莊老街都更後模擬圖（截取自新北市政府網站）

【曾威智 / 綜合報導】

資料來源：

<http://news.housefun.com.tw/news/article/13686171652.html>

## Taiwan Institute of Property Management

主辦單位：物業管理學會

贊助單位：潔之方事業

編輯單位：景文科技大學

環境與物業管理系(所)

聯絡方式：

羅紫萍 助理教授

VIVIENLO@JUST.EDU.TW /  
02-82122000#6531



## 北市電梯補助最高千萬

大台北地區的老舊公寓曾因為都市更新題材，身價大幅成長，如今都更條例修法前景未明，價格也逐漸收斂，公寓屋主若想為資產增值，不如透過加裝電梯，不但可向政府申請補貼，還能增添權狀坪數、改善居住機能，一舉數得。



老舊公寓加裝電梯，不僅居住便利性明顯提升，資產也增值。  
(好房 News 記者陳章帆拍攝)

和大樓產品相比，舊公寓有著公設比低的優勢，不過，由於缺乏電梯，年長者、孕婦及行動不便者居住起來非常不便，即便位處同樣地段，公寓行情普遍都比大樓矮上一截。藉由增設電梯，公寓彌補了最大缺點，可望在房價上扳

回一城，在平均屋齡最高的大台北地區，需求特別強烈。熟悉公寓加裝電梯的磐鼎建設經理王政緯表示，老舊公寓增設電梯的必備條件是足夠的空間，一般公寓都為成屋，無法從室內空間破壞格局增設，必須從外部掛設，增設升降設備後，因為機能性及居住品質提升，較容易吸引購屋族目光，對於在地客或外來買方都增加了公寓價值。加裝電梯案從送件申請到成案時間大約六到八個月，興建成本約 250~300 萬元，透過整建維護保留地景原貌、鄰里情誼，老屋將再次容光煥發。

政府提供整建維護的補助，是讓屋主點頭的一大誘因，台北市《都市更新整建維護實施辦法》、新北市《辦理都市更新整建維護補助要點》都有明文規範，今年「公寓裝設電梯」項

目的補助金額為最高補助 45%、金額上限 1000 萬元，但若有違建、無清空防火巷等情形，則最高補助 30%，金額調降至 700 萬元。至於台北市的申請門檻，仍需劃定更新單元並以整幢(一張建照)為單位，新北市則給予策略地區最高 75%、總金額不超過 1000 萬元的補助，只要「2 連棟」公寓便能申請。

另一個誘因為，公寓增設電梯後，有機會變身為「電梯華廈」，王政緯認為，依照增設的電梯容納大小與設備條件，房價增值上看兩成。其實，法定空間若能登記為住戶私有持份產權，等於「登記現賺房價」，獲得持份面積的房價，裝設電梯甚至不用額外花錢。目前只要電梯不會占用一樓私有產權的社區，增設電梯的成功機會就高，尤其有法定空間的社區，屋主很有機會爭取增加房屋權狀面積。

台北市、新北市「老屋增設電梯」比一比

項目	台北市	新北市
法源	《台北市都市更新整建維護實施辦法》	《新北市政府辦理都市更新整建維護補助要點》
申請條件	6樓以下整幢建築物，須經過7成以上所有權人同意	◎連棟或獨棟透天至少連續5棟 ◎3樓層以上公寓至少連續2棟 ◎6樓以上整幢建物 ◎公寓及透天各1棟相連
屋齡門檻	20年以上	15年以上
補助金額	◎最高補助45%，金額上限1000萬元 ◎若有違建，最高補助30%，金額上限700萬元	◎一般區域補助50% ◎整建維護策略地區或臨30公尺以上道路，補助75% ◎以上總額不超過1000萬元
方式	◎需劃定更新單元，並進入都市更新審議會審查 ◎申請社區必須成立管委會	◎100%同意直接進入都更審議 ◎未取得100%同意，需舉辦公聽會擬定事業計畫送件 ◎1人簽署同意書，且舉辦說明會後可進入預審階段
雙北比較	◎2014年訂立罰則，竣工5年內不得有變更的情形 ◎著重公共空間改善	◎公寓申請條件僅需2連棟即可，門檻寬鬆 ◎具有預審制及新北建築師公會為協助單位

資料來源：台北市、新北市都更處

製表 / 蔡佩蓉

【好房 News 記者馮牧群／專訪】 資料來源：

<https://news.housefun.com.tw/news/article/97333271170.html>



## 北京新建小區停車位須配建充電樁

孫銘訓

【基於消費者的充電習慣，歐陽明高表示，即使是 10%~15%的小區能夠安裝充電樁，也足以能夠支撐起現階段的新能源電動車推廣需求】

在新能源汽車免稅購置政策終於落定後，北京市政府新聞辦昨日發布的一份公告顯示，北京即將出台《關於推進物業管理區域新能源小客車自用充電設施安裝的通知》(下稱《通知》)，要求新建小區停車位配建充電樁的比例不得低於 18%。

一位不願透露姓名的寶馬(中國)人士在接受《第一財經日報》記者採訪時表示：“這是一個非常好的消息，在我們進行電動車推廣的過程中，面臨的最大困難就是能否給願意購買電動車的消費者安裝充電樁，如果不能安裝，那銷售也就無法達成。”

“這是電動車能夠上路的基本條件，”清華大學教授、國家“863”計劃節能與新能源汽車重大項目總體專家組組長歐陽明高表示，“目前，電動車消費者 90%的充電行為都是在家裡完成的。”

北京市科委相關負責人介紹，即將出台的《通知》要求，物業需指定專人配合新能源小客車生產企業和屬地供電公司勘查現場，提供相關圖紙或電源位

置及暗埋管線走向，配合安裝單位現場施工，配合辦理用電變更手續。物業不配合安裝自用充電設施的，或向購車人和安裝單位收取額外費用的，由各區縣住房城鄉建設委、房屋管理局責令其改正，可對物業服務企業和項目負責人分別 1 分，情節嚴重的予以公開曝光。

《通知》指出，目前，北京市正在研究相關政策，允許收取適當的充電樁服務費，動員社會力量，促進酒店、公園、停車場等公共場所建設充電樁。但具體價格尚未確定，整體使用成本應會比燃油車低。

上述寶馬(中國)人士告訴記者：“增加充電車位，實際上並不會為房地開發商增加太多成本，只要有充電線路圖，能通電、能滿足電動車充電電壓、電流需求就好。充電樁佈局之後的整個維護、保養基本都由相應的充電樁提供商負責，不會給相應的物業公司增加成本。”

上月中旬，北京市政府辦公廳印發《北京市電動汽車推廣應用行動計劃(2014-2017)》的通知。該通知規劃了未來三年時間內北京市新能源汽車推廣應用的十六項重點任務和責任分工。

在積極推進單位及個人自用充電樁建設方面，北京市政府要求北京市發改委發布實施《北京市示範應用新能源小客車自用充電設施建設管理細則》；北京市規劃委發布實施《北京市居住公共服務設施規劃設計指標》，明確新建及改建建築要按照不低於 18%的停車位比例配建充電設施，並將此作為規劃

審批條件；北京市住房城鄉建設委發布《關於推進既有居住區新能源小客車自用充電設施安裝的通知》，明確既有居住區內用戶、物業、充電設施建設單位等各方的權利和義務，要求協調配合推進充電設施建設。

2014 年 9 月份，寶馬將把旗下純電動汽車 i3 引入中國，而在此之前，寶馬曾在北京和廣州先後舉行了四次電動車(MINI E 和 BMW ACtive E)的路試測試，在這個過程中，有許多志願者由於所在小區不能安裝充電樁而喪失了使用測試車輛的機會。

“在幫助志願者安裝充電樁的過程中，遭遇了各種阻力，其中有兩個問題比較突出，一是小區物業不配合，二是小區老舊，電網根本不能負荷電動車的充電需求。”上述寶馬人士表示。

清華大學房地所副教授楊贊曾就充電樁的安裝對國內超過 4000 個小區做過調查，“車企可能感覺安裝充電樁並不是很難的事情，但在前期，房地與物業公司首先考慮到的就是風險，最初的感覺是無法逾越的；大家花了很大的功夫去溝通，進行風險評估，現在就有很多想法和思路生。”

楊贊將調查過的小區大體分了三類，即可以安裝、不可以安裝和整修後可以安裝。其中有 10%~15%的小區能夠安裝充電樁，其他兩類的比例相當。

基於消費者的充電習慣，歐陽明高表示，即使是 10%~15%的小區能夠安裝充電樁，也足以能夠支撐起現階段的新能源電動車推廣需求。

資料來源：【鉅亨網新聞中心 / 來源：北美新浪】

<http://news.cnyes.com/%E6%9C%9F%E8%B2%A8/20140711/%E5%8C%97%E4%BA%AC%E6%96%B0%E5%BB%BA%E5%B0%8F%E5%8D%80%E5%81%9C%E8%BB%8A%E4%BD%8D%E9%A0%88%E9%85%8D%E5%BB%BA%E5%85%85%E9%9B%BB%E6%A8%81.shtml?c=energy>

## 選對綠房子 用電 省 9 成

今年是聖嬰發展年，入夏台灣屢飆高溫，室內開冷氣還是悶熱。國內首座綠建築「台大綠房子」主持人韓選棠教授表示，關鍵不在冷氣，在於建材設計與選用；以這座使用雙層玻璃、雙層牆隔熱，以及內倒窗通風的綠房子為例，它不但冬暖夏涼，用電量更是同坪數住宅的 1/10。

走進位在台北市基隆路旁、台大實驗農場一隅的綠房子，一股沁涼感隨即迎面而來，室內空氣更是難以言喻的清新，跟一般冷氣房不是冷得像冰窖，就是讓人又悶又燥的感覺，完全不同。

韓選棠說，綠房子的「秘密」，就是使用「冰棒盒原理」，利用大片搭配斷熱窗框的雙層玻璃，以及雙層牆壁隔熱，同時也隔離噪音；而刻意略向西方裝設的大片玻璃，還可以為房子引進足夠的自然光，白天根本不用開燈，自然可以省去大筆的電費。



台大綠房子，透過隔熱、省電等功能的设计及建材，不用長時間開冷氣，一樣涼爽。(姚志平攝)

## 節能房子 自己動手

### 方式1 換裝雙層玻璃

約為同尺寸單層玻璃價格的6到10倍。

### 方式2 雙層牆壁

以約5到10公分厚的保麗龍貼在房屋內牆，可以西曬牆為主，再以約1公分厚的木板或石膏板裝飾即可。

### 方式3 外牆隔熱

在外牆貼上隔熱材質的磁磚。

諮詢專家：韓選棠教授  
整理：黃天如

有趣的是，為了綠美化，也同時降低房屋西曬主觀的不適感，綠房子的西方還刻意保留了茄冬、樟樹及肉桂等 3 棵綠樹。午後坐在光影穿透樹蔭投射的玻璃窗邊，就可以享受恰到好處的日照，幫助身體分泌天然的維生素 D。

此外，要享受冷氣，又想甩掉壞空氣，建議可以換裝內倒窗，這樣一來，即使開冷氣時也可以將窗戶打開，利用熱空氣浮力原理，把室內的熱空氣排出，不但能大幅提升冷氣效能，室內空氣也會變得舒暢清新。

韓選棠強調，所謂的綠建築，真實的意涵應是「節能建築」，如果買不到現成的綠房子，民眾就應學習聰明投資，讓自家房子搖身一變為節能屋，接下來日積月累省下的電費，絕對值回票價。

舉例說：住在公寓或大樓的民眾，可在自家內牆貼上 5 到 10 公分厚的保麗龍板，再以約 1 公分的木板或石膏板作修飾，有獨棟房子的民眾，則可在天花板做同樣的事；經費較寬裕者，也可以選擇在房屋外牆貼上隔熱磁磚，就能為房子打造「保溫效應」，讓夏天熱氣跑不進來，冬天也可隔絕冷空氣。



韓選棠教授在綠房子的大面積雙層玻璃窗前解說節能方式。(姚志平攝)

【黃天如、實習記者陳俐潔、郭玲瑜 / 台北報導】

資料來源：<http://www.chinatimes.com/newspapers/20140713000304-260102>