

PAGE : 1

「社會住宅經營管理與維護機制座談會」

PAGE : 2

房子都老態龍鍾了 還不快來健檢!

PAGE : 3

「以房養老」條件放寬 不限單身無子女

PAGE : 3

東京附近的藤澤生態智慧街區全面運作

PAGE : 4

「臺中市都市更新整建維護補助」申請

PAGE : 5

內地不動產登記傳 105 年 3 月起實施

PAGE : 5

高雄光電健檢團開診 躉電效能安全把關



營建署召開「社會住宅經營管理與維護機制座談會」

『社會住宅』意指政府直接興建、補助興建或民間擁有之適合居住房屋，採「只租不賣」模式，以低於市場租金或免費出租給所得較低的家戶或特殊的弱勢對象的住宅，此一名詞定義僅為概念指稱，各國中央與地方政府實際運作所使用之名稱不盡相同，例如美國稱之為 affordable housing、日本稱公營住宅、香港稱公共屋邨(簡稱公屋)、新加坡與馬來西亞稱組合房屋(簡稱組屋)等，台灣又因為年代法源和地方政府政策施行而有不同名稱之社會住宅，例如平價住宅、出租國宅、公營住宅、青年住宅、勞工住宅等。

台灣社會住宅廣義概念傾向於那些因受某種政府補貼(土地、利息、稅賦等)的租賃住宅，以低於市場租金的方式供社會經濟弱勢人民租用者。

然而社會住宅該如何經營管理以及維持良好的維護機制，將是社會住宅能否永續經營的重要議題，因此內政部營建署特邀請台灣物業管理學會、台灣物業設施管

理協會、中華民國物業管理經理人協會、中華物業管理協會、福瑞斯國際公寓大廈管理維護股份有限公司、東京都物業管理機構、行政院主計處、行政院人事行政處、公路局、財政部、雙北市政府、台中市政府、台南市政府、高雄市政府、桃園縣政府等於 103 年 11 月 7 日與營建署相關單位進行座談。

雙北市政府表示，社會住宅需思考如何達成財務平衡，政府的責任與負擔比例？如將來純粹委外經營，政府到底該站在什麼樣的角色？是否政府訂定標準由得標廠商收取租金？期建立一套模式以利複製並提供地方政府參考。

台灣物業管理學會由理事張建榮出席代表發言，並表示：

1. 依會員公司經驗，現依採購法委託物業公司經營管理的方式，廠商利潤微薄，且一年一約，又修繕費用由市府編列預算、廠商執行，一旦經費用罄即無法修繕，利潤相對有限，亦無法確保服務品質。

Taiwan Institute of Property Management

主辦單位：台灣物業管理學會

發行人：黃世孟理事長

總編輯：羅紫萍助理教授

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：

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

2. 隨著社會住宅戶數變多，管理人力及機制須更加健全，因此，建築設計建議朝向智慧化設計，並且妥善保存運轉紀錄，以確保管理維護品質。

台灣物業設施管理協會則表示，社會住宅型態多元，規模大小不一，將來維護管理、收支等會有更大差異，因此，須訂定標準規範和對應的不同管理機制。

中華物業管理協會表示，社會住宅設計可採人性化、節能的設計方式，以

減少管理支出、提升生活品質，朝零繳管理費目標努力。

公寓大廈管理公司表示：

1. 建設公司在規劃初期即與物業管理溝通，有效於降低後續管理維護成本，將來如需降低管理費，除創造收益，還要發想其他方式，期待未來與地方政府能達到社區住宅長期經營的共識。

2. 民間是否參與社會住宅的關鍵是誘因，以往以收入最高家、支出最低者得標，現在有些改採最有利標。因此，採

用何種方式一開始要定位清楚。

還有其他單位寶貴的意見，內政部營建署也相繼給予回應，並以彈性、多元為原則，將各單位寶貴意見做為營建署及地方政府未來推動社會住宅經營管理及維護之制度設計參考，而後續將會再邀相關單位聚焦討論。

房子都老態龍鍾了 還不快來健檢!

民眾都更興趣不減，台北市明年續辦都更健檢，更將針對完成健檢的社區加開都更工作坊！

北市今年首次開辦都更健檢，開放 100 件免費受理，雖然全年度僅 42 個社區完成健檢評估及社區說明會，上半年只完成 9 件，受理件數不如預期，但下半年因搭配台北市 12 行政區都更講座活動曝光，現場擺設諮詢服務台，每場講座平均有 6~7 位民眾詢問，報名件數倍增，完成件數達到 33 件，且全年共有 113 件健檢諮詢。

台北市都市更新推動中心企劃組組長夏翠蒂表示，加強了都更健檢曝光管道後，報名件數明顯增加，可見

民眾都更需求一直都在；明年台北市都更推動中心將續辦都更健檢，提供 25 個免費名額，剩下的民眾可自費報名，基本上 1 案費用不會超過 3 萬元。

針對健檢完的社區則增開都更工

作坊，除了更詳細試算更新換回的坪數，也會請專家一同討論都更提案、爭取補助，並協助社區了解不同方案的財務負擔，看是選擇主導權較強的自立都更，或是請建商作為實施者，財務負擔較輕。



蘋果即時

台北市都市更新推動中心今年完成 42 件社區都更健檢。北市都更處提供

【潘姿羽 / 台北報導】

資料來源：

<http://www.appledaily.com.tw/realtimenews/article/new/20141209/521088/>

「以房養老」條件放寬 不限單身無子女

台北市政府於 103 年 12 月 15 日起推出「台北市公益型以房養老方案」，申請門檻比內政部方案更寬鬆！內政部以房養老版本只接受「單身、無子女」老人申請，不能有法定繼承人，抵押房價也不得超過中低收入戶不動產上限的八七六萬元，申請人一旦入住安養機構就終止方案。現在這些限制條件，在台北市通通取消！

最高每月可領 4.3 萬生活費

北市以房養老方案是讓長者將持有的房屋抵押給市府，市府會依申請者年齡與房屋價值精算，每月給付最低一萬五、最高四萬三千元的生活費，每年費用更以 1% 成長以因應通貨膨脹，申

請長者可領生活費到終老。此方案預計試辦至 2015 年底，第一階段申請時間自 15 日至 2015 年的 2 月 16 日；市府將召開審查會篩選個案，先錄取三人（組），後續將視申請人數及條件加開第二階段申請，方案總共錄取五人（組）。

台北市長郝龍斌表示，北市超過六十五歲以上的老年人口共有卅七萬五千人，占全市人口比例近十四%。雖內政部去年已推動試辦方案，但申請條件嚴格，導致乏人問津，北市因此率先放寬規定，若方案順利推動，將做為擴大實施的參考。

北市公益型以房養老實驗方案計畫主持人、財團法人國土規劃及不動產資訊中心副執行長江瑞祥說，北市方案開放六十五歲以上的雙老（夫妻或兄弟姊妹）也能申請，且無房價及法定繼承人的限制，「住帝寶也能申請」；市府與

申請人雙方還需簽訂信託契約，避免不動產遭他人設定其他債權，影響申請長者的居住權益。

台北市社會局長王浩表示，未來申請人的子女可用付貸款方式將房產贖回，地產與房產若增值，也會納入共享制度，讓法定繼承人分回剩餘價值，「是接近商業機制的社會福利制度。」目前至少有廿位（組）長者有意願申請，因經費由公益彩券盈餘支應，先開放五人（組）名額。

關於北市以房養老資訊，民眾可撥打免付費洽詢專線 0800-368-508，或至台北市公益型以房養老網站（<http://rmsc.ippi.org.tw/>）查詢相關資訊。

【自由時報記者葉冠妤 / 台北報導】

資料來源：

<http://n.yam.com/tilt/life/20141210/20141210737464.html>

東京附近的藤澤生態 智慧街區全面運作

根據美國商業資訊報導，藤澤 SST 委員會（一個以松下公司為首的聯盟，松下公司是推動藤澤生態智慧街區（Fujisawa Sustainable Smart Town-藤澤 SST）發展的領導者）103 年 12 月 2 日為這一位於東京郊區、頗具前瞻性的街區舉行隆重開幕式。

由於該街區的核心設施支持其永續發展，且其社區目前已開始運作，藤澤 SST 正從施工階段進入新階段，該街區現已全面發展成為高度重視居民生活方式的生態智慧街區。

核心設施名為藤澤 SST SQUARE，也是街區主要的地標性建築，是群聚該處人士的中央通訊基地。憑藉其街區管理、訪客接待以及社區培育發展功能，該 SQUARE 在促進街區發展中扮演至關重要的角色。藤澤 SST 物業管理公司是位於 SQUARE 的街區物業管理公司。該公司與合作公司一起，在街區內提供五項基本服務：能源、保全、交通、醫療保健和社區服務。該公司還將收集和管理局有關街區整體環境、能源、保全和安全的資訊，以便為街區的生態智慧生活提供支援。

SQUARE 內提供的各種設施一應俱全，可用於提供訪客支援服務和社區培育發展服務，從而促進聚集在街區中的

人們之間的互動。SQUARE Center 設有咖啡廳和餐廳，人們可以在那裡放鬆身心或舉辦環境教育活動及其他活動。另外，還設有介紹該街區主要魅力的展示廳。SQUARE Lab 是食品和工藝品工作室，為居民提供互動式工作坊。SQUARE Mobility 提供環保的交通工具。十二月中旬，名為「湘南 T-SITE」的文化綜合體將在藤澤 SST SQUARE 南側開業。其目標是向聚集在該處的人們提供最大價值，使這一綜合場所成為培養豐富生活方式的場所，不僅是針對街區居民，還包括生活在附近以及從外地來訪的人士。

作為街區的新開發案，藤澤 SST 為無車業主設立了獨立屋住宅區，目前進

行第二階段的銷售。該區域居民可使用街區的環保車共用服務和租車服務，而無需購買私家車，同樣可享受生活，同時減少經濟負擔並有效利用資源。另外，物流新基地的準備工作正在進行中，以便為居民提供環保的物流服務。作為永續、不斷發展的街區，藤澤

SST 將針對未來採取新措施。轄區西側目前尚未投入使用的土地將於 2018 年完工，公司將與合作公司一起將該地塊建成驗證新一代生活方式和業務的場所。12 月，汽車生活實驗室(Car Life Lab)設施將率先開放，用於電動汽車的展示和試車，新場所將用作孕育創新的誕生

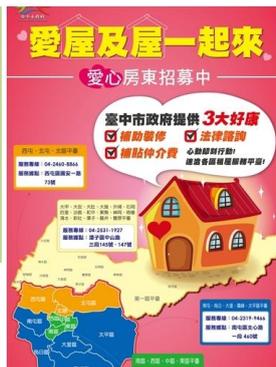
地，將在實際使用中驗證新一代交通工具並以樣品屋驗證新一代生活方式。透過利用在這裡成形的先進設備和服務來創建未來街區，藤澤 SST 委員會將加快努力實現藤澤模式——可以永續發展 100 年的街區。

【中央社】 資料來源：<http://www.cnabc.com/news/aall/201412020522.aspx>

「臺中市都市更新整建維護補助」申請

為鼓勵臺中市民眾進行老宅外牆及外部環境整建維護，臺中市都市發展局 104 年度編列 2 百萬預算，補助相關都市更新案規劃設計及施工經費，每案補助上限為補助項目總經費百分之 25，但位於歷史建物及歷史街區之整建維護，補助金額上限為百分之 50，位於臺中市府公告之整建維護策略地區，補助金額上限為百分之 70，經費有限，只要符合申請資格者，先提出申請即可優先補助，請臺中市民眾踴躍提出申請。

臺中市都市發展局表示，臺中市許多老舊建築，僅外觀老舊，僅需進行房屋外觀微整形即可創造經濟價值、美化市容並活絡地方。為提升城市競爭力及促進地方發展，都市發展局除每年受理臺中市民眾申請中央都市更新基金補助款外，於 103 年度首次編列「臺中市都市更新整建維護補助」5 百萬元，臺中市民眾踴躍，104 年度再次編列「臺中市都市更新整建維護補助」2 百萬元，供臺中市民申請，補助範圍：位於臺中市都市計畫範圍內屋齡 20 年以上之建築物，屬



「連棟透天或獨棟透天式建築物接續達 5 棟以上」、「3 層樓以上雙併式建築物 2 棟以上」或「6 層樓以上整幢建築物」者。補助對象：公寓大廈管理委員會、都市更新團體或機構。

臺中市都市發展局表示，臺中市補助項目包括申請下列項目之規劃設計及施工經費補助：一、社區道路綠美化工程。二、騎樓整平或門廊修繕工程。三、無遮簷人行道植栽綠美化、鋪面工程、街道家具設施。四、立面修繕工程（含廣告招牌拆除及鐵窗拆除之費用）。五、外觀綠美化工程。六、維護公共安全必要之公用設備修繕及更新等。

申請文件則需檢具經臺中市府核定發布之都市更新事業計畫或都市更新事業計畫草案向臺中市都市發展局申請。

臺中市都發局表示，臺中市補助案隨時可受理申請，104 年度預定召開 3 次審查會，各次審查會截止收件時間為：第 1 次截止收件時

間：104 年 2 月 10 日（星期二）下午 5 時。第 2 次截止收件時間：104 年 4 月 10 日（星期五）下午 5 時。第 3 次截止收件時間：104 年 6 月 10 日（星期三）下午 5 時。

【大成報記者鄒志中/台中報導】

資料來源：

<http://news.sina.com.tw/article/20141203/13570817.html>

內地不動產登記傳 105年3月起實施

近日有消息稱，《不動產登記暫行條例》基本落實，已由國務院簽發，將於年內頒布，從2015年3月1日起施行。

《中國經營報》引述部分房產業界人士指出，短期內不動產條例對樓市影

響不大；不過，長期來看，不動產登記在一定程度上能夠提高房地產市場調控，乃至宏觀調控的運作效率，因此對房價有很大影響。

一位業內人士指出，從目前來看，建立不動產登記前的幾個關鍵問題尚未解決，其中小產權房的界定和客觀真實的居民身份證信息系統，是建立不動產登記的前提。此外，目前國土部仍未公布不動產登記試點城市名單，各地不動產登

記恐存在多種登記標準與差異，各方如何實施、落實還是未知。

易居中國執行總裁丁祖昱表示，不動產登記真正難的是全國層面的聯網，即地方政府是否願意將自己城市的不動產登記信息放到全國層面。

【中國財經】

資料來源：

<http://www2.hkej.com/instantnews/china/article/953916>

規疑義解決，或有意接受專案輔導的社區或建商新開發案要裝設太陽光電，都歡迎向該局提出申請，可洽詢該窗口陳小姐（電話：07-3368333 轉 5348）或第五課（電話：07-3368333 轉 3349），相關光電訊息詳情請上該局建管處光電智慧建築計畫網頁

（http://pwbgis.kcg.gov.tw/solarkcg/index.aspx?au_id=3021）。

【記者何沛霖 / 高雄報導】

資料來源：

<http://www.taiwanhot.net/portall.php?mod=view&aid=52845>

高雄光電健檢團開診 幫民眾躉電效能安全把關

為協助太陽光電設置用戶檢查設施運作狀態，市府工務局啟動光電安全健檢服務，目前經過專家檢核20處光電設施情況。專家建議為維持太陽光電系統正常發電與賺得綠金，定期進行光電板清潔維護與系統監測檢查是重要手段。例外受檢民眾強調，光電綠能的架設對於孩子具有正面教育影響，這才是最大的效益。

鐘萬順說，為推廣與引入光電完整的服務鏈，該局從前（101）年開始已經與八家光電相關公會，以及今（103）年與會員普及全球的國際半導體設備與材料產業協會（SEMI）簽署合作備忘錄，並成立太陽光電設施免費健檢諮詢小組，服務全市有設置太陽光電設施申請用戶，減少民眾對太陽光電設施的安全顧慮。

工務局建築管理處處長黃志明表示，健檢團的功能是幫助民眾檢查的屋頂光電設備效能。光電設施如能定期保養維修，就可以確保設備的功能，也能實現躉電的效益。健檢團服務對象是過去

受該局補助1年以上的裝置戶，因為是免費服務性質，採民眾主動提出申請才受理方式。健檢的兩大主軸分別為「建築物安全」，即光電板支撐與建物結構安全判定與查驗；「設備效能」則包括光電設備發電效益檢核與設備運轉機制查驗。

工務局為就近服務市民，在四維行政中心一樓建築管理處有設置太陽光電申設服務窗口。如果對建築物申裝太陽光電設施請照、補助、設置困難或相關法

