



PAGE : 1
修法定檢外牆 營建署：盡速啟動

PAGE : 2
重視建築結構與配件維護 業者籲立法

PAGE : 2
北市老舊公寓都更 1 坪換 1 坪專案至 8/1

PAGE : 3
2072 戶海砂屋 重建路迢遙

PAGE : 3
黃世孟理事長：物業管理觀點的主張與建言

PAGE : 5
大陸住宅專項維修金 5000 億 趴在銀行

修法定檢外牆 營建署：盡速啟動

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



林滄敏於 104 年 03 月 24 日上午在立法院舉行記者會表示，大廈外牆磁磚脫落、砸傷行人事件頻傳，他將提案修正建築法，建立建築物外牆定期檢查機制，規定一定屋齡以上建築物，就算外牆外觀沒異狀，都應按時委託專業人員檢查外牆，管理委員會或住戶如果違反規定，依法處罰。

中華民國全國建築師公會顧問陳銀河說，建議比照德國、芬蘭，老舊建築物外牆與內部老舊管線 20 年一定要整修，用鼓勵性做法如一定額度內提供所得稅扣抵優惠與立法強制整修雙管齊下。

台灣房屋整建產業協會理事長葉祥海說，磁磚掉落最大問題是施工者問題，包括使用黏著劑有問題、地震或熱漲冷縮等因素，建議比照日本，要有專業技術師且外牆檢查人員要專業訓練。

內政部營建署建築管理組代理組長黃仁鋼表示，營建署曾針對磁磚剝落召開相關會議強化管理機制，清查、巡查且造冊列管 7 層樓以上、15 年以上屋齡公寓大廈。

他說，台北市與高雄市有老屋健檢制度，將兩市做法轉給其他地方政府參考訂定相關管理機制。外牆修復管理事項，列優先補助對象與營建署優先考核重點。

至於是否修法，黃仁鋼表示，會盡快邀相關公會、縣市政府等研商修法內容、配套與人員訓練等。

【大紀元報導 / 中央社】

資料來源：

<http://www.epochtimes.com/b5/15/3/24/n4395244.htm>

重視建築結構與配件維護 業者籲立法

瓷磚、石材掉落、鷹架倒塌，一連串建築工安意外，讓人不禁對國內大樓外牆施工品質捏把冷汗，台灣對建築外牆的接合固定使用材料，如後置錨栓等，竟無相關法源依據。

結構技師賴映宇表示，台灣位處地震帶，且氣候潮濕多雨，日前發生的大樓外牆石材掉落事件，從現場看到的固定錨栓應是內迫式，這種錨栓並不適用於地震帶的台灣，但新建大樓仍持續使用類似錨栓，且使用的是會鏽蝕的 410 材質，最好改用 304、316 等級不鏽鋼材質。

賴映宇說，錨栓易受地震力影響，但台北市最近沒有較大地震發生，可見施工工法與配件品質更需要被放大檢視，一般外牆保固都是 10~20 年，砂膠

10 年左右就是極限了，20 年以上屋齡，應該定期做老屋健檢。此次意外事件，媒體報導都關注在傷人毀物事件，大樓施工品質安全反倒被嚴重低估了。

HILTI (喜利得) 公司指出，內迫式錨栓是利用敲擊使錨栓前端膨脹片撐開，達到固定需求，這種施工法遇到地震時，無法有效提供承載力量。建議選擇使用扭矩控制類型膨脹錨栓，利用鎖緊螺母帶動螺桿及膨脹錐達到固定，在遭遇地震時，可有效發揮持續膨脹效能。

HILTI 強調，一般建物設計使用年限需超過 50 年，外牆石材固定亦應如此，若無法保證固定點的使用年限，都將是未知的掉落風險。國際間對於錨栓接合設計上，皆有相關規範要求，如歐盟

ETAG001 規定固定錨栓需通過潛變測試，確保長期使用品質，此外也包含錨栓承受地震的測試及允收規範。

在亞洲，地狹人稠的香港、新加坡都有清楚的法規，位處地震帶的台灣卻無任何作為。

日前有業者投書台北市政府，要求政府重視，建管處回覆將召開專案會議，邀集專家商討制定。業者呼籲，大樓工安問題，有必要像之前「食安議題」，重新檢視國內大樓工安與建築工程品質。否則，類似石材掉落砸死人事件，絕對不會是最後一次。

【記者李炎奇 / 經濟日報】

資料來源：

http://money.udn.com/storypage.php?sub_id=6722&art_id=787802

北市老舊公寓都更 1 坪換 1 坪專案至 8/1

前台北市長郝龍斌推動的「4-5 層樓老舊公寓都市更新專案」，受理期限即將到今(104)年 8 月 1 日，北市都發局提醒，符合專案計畫資格的老舊 4、5 層樓公寓社區，請儘速在期限內，依法申請。

北市都發局表示，前市長郝龍斌任內，為了積極加速台北市 4-5 層樓老舊

公寓都市更新，推出一坪換一坪獎勵，從民國 99 年起政策推動，都發局統計，到今(104)年 2 月底為止，都市更新處已經受理了 86 案，其中事業概要 25 案已經核准，事業計畫 10 案都市更新審議通過，3 案已經公告核定實施，已經完成階段性目標。

都發局表示，這個老舊公寓都更一

坪換一坪專案，公告受理期間為 99 年 8 月 2 日起至今年 8 月 1 日截止，期滿就不再延續辦理。

【鉅亨網 / 來源：中廣新聞網】

資料來源：

<http://goo.gl/XExEX0>

2072 戶海砂屋 重建路迢遙

海砂屋影響居住安全，重建之路卻很漫長！新北市截至 103 年 2 月底止，共 64 件、2072 戶海砂屋申請報備，但僅有 3 件、111 戶完成重建，由於海砂屋有安全急迫性，但政府未強制規定須拆除重建，因涉及私權，得由住戶整合協調，導致有些案子一拖好幾年，令人提心吊膽。

未強制規定拆除 僅 111 戶完成重建

工務局建照科股長陳嘉興指出，海砂屋正確名稱是高氯離子混凝土建築物，態樣包括房屋建造時使用含過量氯離子的建材，濱海房屋長期受海風吹襲、房屋位於化學鹽類工廠附近等；這類房屋加上品質不佳或施工不當，造成鋼筋腐蝕，恐導致結構受損，承載力不足，影響防震效果。

陳嘉興表示，早期建築技術規則未

要求廠商申請施工勘驗時，需檢附建物氯離子檢測資料，直到民國 84 年 6 月 30 日修改法規，以杜絕海砂屋存在。除非該棟建物被列為「危樓」才可強制拆除，重建須取得所有權人同意，往往因整合困難而破局。

工務局：須所有權人同意 整合困難

都市更新處更新事業計畫科長程靜如表示，目前新北有 237 處基地申請都更，其中 11 處確定為海砂屋，另一處尚



三重海砂屋鋼筋裸露鏽蝕，市府協助劃定「都市更新地區」，把住戶同意比例門檻降低為 2 分之 1。(都更處提供)

未完成鑑定，海砂屋可循都市更新條例或簡易都更重建，住戶同意比例須達一定門檻，並委託相關公會鑑定取得證明，坊間行情 30 坪空間費用約兩萬元，有些人不願意掏錢，也有人認為房屋堪用想維持現狀，整合遭遇困難。

三重區大勇街一處屋齡不滿 30 年的五樓公寓，去年底確認為海砂屋，外牆鋼筋裸露，磁磚嚴重剝落，因住戶對於重建家園已有共識，市府協助劃定「都市更新地區」，把申請送件的住戶同意比例門檻降低為二分之一，盼加速重建進行。

【記者賴筱桐 / 自由時報】

資料來源：

<http://news.ltn.com.tw/news/local/paper/866858>

黃世孟理事長：物業管理觀點的主張與建言

從物業管理觀點窺探台灣建築物外牆面飾石版剝落事件，究竟應該提出那些主張與建言？我嘗試從政府機構與民間機構之不同立場，法規制度與管維技術兩面向，劃分四種類型的觀點與建言：

(一) 政府機構的法規制度

政府建築管理政策：

內政部營建署建築管理組的宏觀職責，應將視野觸及新建工程經費逐年減少，整維工程經費逐年增加的發展特性，必須針對高齡老屋或病態舊屋，儘速制定有關建築物定期強制檢查與整維修繕制度。

建築整維補助與獎罰：

健康高齡老屋或病態舊屋，積極落

實整維延壽永續使用，是建築管理政策大方向時，建議政府每年度編列經費補助各地方政府，讓老屋整維能獲得適當比例的補助經費，帶動台灣公私部門業主，藉由建築整維修繕風氣，激發不動產再轉型發展，助益不動產之產經擴大內需。反之，建築外牆面飾材料剝落影響公安，導致人員傷亡事件必須嚴格執行重罰。重罰大

樓管理委員會或所有權人，追究未盡妥善維護建築責任，糾正漠視建築年久失修的陋習。推展全國既有建築物整維修繕政策大方向時，建議財政部必須出面參與，緊密結合施工責任險、銀行意外保險等制度，並認同建物環境之物管維護經費，訂定可減免(或抵免)建築物年度房屋稅制之獎勵辦法。

(二) 政府機構的維管技術

修訂建築技術規則：

台灣位處颱風與地震頻繁的嚴酷地區，建議儘速修訂或增訂建築技術規則相關條文，參考日本或大陸建築技術規範，明訂樓層數別或建築某高度以上的建築物，大樓外牆面飾材料禁止採用磁磚或石版的施工規則。建議政府針對建築外牆面飾磁磚或石版之公共建築，急需逐年編列經費全面健檢，帶頭示範建築整維再活化利用新作風，避免發生公共建築外牆磁磚剝落造成人員傷亡之窘境。

施工規範結合人才培育：

探討大樓磁磚或石版剝落原因，經常成為咎責互推之羅生門困惑。換言之，材料供應商抱怨工人未依正確規範施工，營造廠商堅持施工法政府並未詳細規範，購屋者面臨建築物外牆缺陷，當然追究建設公司的職責。因此，與大樓外牆面飾相關的各政府主管單位，內政部營建署、勞動部、公共工程委員會及財政部，與各地方政府建管單位，橫向職責整合課題，顯然成為當前緊密再協調釐清解決出路之良方。

(三) 民間機構的法規制度

公協會專業自律責任：

建築外牆之石材、磁磚等相關同業公會，對於產品生產與經銷，需兼顧產品施工品質與水準的維護，必須結合政府機構的行政法規與管理辦法，落實施工技術規範與人員培訓與品管。尤其建築外牆磁磚日久剝落原因，乃磁磚本體背面溝縫深度與形式不良，產製不洽導致容易造成剝落之瑕疵，石版剝落關鍵在於乾式吊掛錨栓施工作業之良否，因此公協會專業團體有責任必須自愛與自律。

建築健檢機構與技術：

政府一旦制定建築物定期強制檢查制度後，民間專業團體究竟有多少機構擁有勝任技術，足夠協助全國或全市龐大舊建築外牆健檢專業服務。因此，樂見台灣房屋整建產業協會、台灣建築物維護管理學會、台灣物業管理學會、等，民間整維機構團體的成立，更希望過去偏好從事新建工程為主的營造廠，或從事室內外整建維護的各專業技術公司，調整視野關心整維市場業務，提升整維專業技術水準，儘早成為可認同的建築健診機構與整建技術服務單位。

(四) 民間機構的維管技術

大樓管理委員會職責：

對應政府推展補助房屋整建政策時，必須制定獎罰辦法，明確提示建築物所有權人、大樓管理委員會或主任委員，必須妥善維護建築安全正常運作的重責，否則一旦發生意外造成人身傷亡事故，責屬全體住戶須概括承受，接受重罰並須賠償。因此大樓管理委員會有職責轉知政令趨勢，給予住戶有責任知道建築外牆定期維護之常識。簡言之，將建築外牆定期維護的必要性，逐年加

重社區或大樓管理委員會的職責，建築物定期檢測與維護作業事項，必然成為物業管理日常重要業務項目。

修訂社區及公寓大廈管理規約：

社區或公寓大廈管理委員會與主任委員，職責既然日愈繁重，日常執行公共事務的職權，尤其處理公安的緊急事務，應該修訂規約內容始能獲得保障授權。建議台北市登錄有案約八千棟公寓大廈管委會，針對建築物外牆面飾材料劣化實況，應該定期編列大樓物業管理經費，委託建築健診機構或整建技術服務單位，避免台中梧棲大樓外牆維護的窘境。理解藉由大樓定期整維修繕，反而提升房產資產價值。

台灣建築物外牆磁磚或面飾石版，剝落造成傷亡事故，請大家相信仍會繼續發生。可悲地譬喻成當前台灣城鎮交通，猶如每天無時無刻發生的車禍事故。當車禍事故已被世間麻痺容忍時，建築外牆磁磚剝落傷亡事故，文明的城市絕對不能容忍與容許。台北市政府若只停留在依法執行罰款 30 萬，也絕對無濟於事。醫生專業的台北市長柯文哲先生會救人，更期待柯市長有眼光、會重視，提出解決台灣建築「皮膚病」的良方。

省思台灣 2015 年當前建築物外牆磁磚或面飾石版剝落之物業大觀報導，推測大陸 1980、90 年代高度經濟成長後的龐大房地產建設，再過幾年也會面臨嚴峻的建築整維、修繕、再利用的挑戰課題，希望借鏡台灣痛苦經驗，警醒大陸物管新生機。

台灣物業管理學會
黃世孟 理事長

大陸住宅專項維修金 5000 億 趴在銀行

電梯停運、房屋漏水、牆壁剝落，但維修資金卻遲遲撥付不下來：

喚醒住房維修金 為何這麼難

據中國物業管理協會物業維修資金研究專業委員會的不完全統計，自 1998 年實行住宅專項維修資金管理辦法至今，中國收繳的維修資金在 5000 億元左右。但進入「中年維修期」和「老年危房期」的建築逐漸增多，資金的供需矛盾突顯。一些房屋電梯停運、房屋漏水、牆壁剝落，但維修資金卻遲遲撥付不下來。

大量住宅專項維修金趴在銀行

昆明市五華區從 2006 年 12 月開始啟動住宅專項維修資金收繳工作。據統計，截至 2014 年底，五華區共收取 50 多個物業項目住宅專項維修資金 4.3 億元。「由於不少開發商欠繳，目前仍有 40 多個小區 7000 餘萬元住宅專項維修資金尚未移交至住宅專項維修資金專戶。」該負責人告訴記者，目前住宅專項維修資金在住建廳指定的銀行專業賬戶中存儲，利息相對較低，而目前五華區每年住宅專項維修資金使用量不到總額的 2%。大量住宅專項維修金趴在銀行賬上。

事實上，住宅專項維修資金管理使用滯后的主要原因是資金從申請到撥付時限較長。房產管理科工作人員建議，當務之急是進一步明確緊急情況使用住宅專項維修資金的相關規定，以便合理使用住宅專項維修資金。

試點「應急維修」可直接使用維修資金

2014 年 10 月初，長沙香頌國際小區有部電梯過了保修期，因鋼絲繩斷骨，停止了運行。經過「公告—施工—驗收—公示」等環節，不出一個月，

13500 元從長沙市物業維修基金管理中心直接撥付給施工單位。據介紹，長沙市從 2003 年開始歸集物業專項維修資金，到 2014 年底歸集總金額達到 120 億元。由於受到「雙 2/3」業主簽名難的問題，資金使用率為 1.18%。

改變始於 2012 年 2 月，兩花區在全省率先試點物業維修基金管理創新。兩花區城鄉建設局局長張學軍介紹，試點經驗主要包括三方面：一是發生電梯故障等危及人身安全的 5 種緊急情況時，可以直接使用物業維修資金；二是對「同一物業管理區域內全體業主受益，且單項物業維修和更新、改造項目費用在 3 萬元以下」的項目，一次表決，多年受用，不用重複簽名；三是將 3 萬元以下的一般維修項目交由區級部門外勘和審批。

到 2013 年 7 月 1 日，《長沙市物業專項維修資金管理辦法》正式施行，兩花區試點經驗得以在全市推廣。「一些物業小區持續多年的房屋漏水、消防設施毀壞等問題得到解決，一些主水管爆管、供電線路燒壞等突發問題得到及時處理。」張學軍說，從辦法施行至今，兩花區完成應急維修 238 宗，共撥付款項 300 多萬元。

信息平台織就資金安全保護網

上海早在上世紀末就開始歸集、管理住宅維修資金，至今 10 多年，商品住宅維修資金已歸集了 443 億元。截至目前，上海已累計使用維修資金 38 億元，使用率為 8.6%，高於全國平均水平，這源於上海市在管理住宅維修金方面的制度創新。

業主大會自我管理的原則是上海在建立維修資金制度時確立的。在業主

大會成立前，維修資金由市、區兩級房管部門代為管理，資金存放於專戶管理銀行開立的維修資金代管專戶中，按幢立賬，按戶核算；業主大會成立後，維修資金本息全部劃入業主大會銀行賬戶，按照專戶儲存、專款專用、業主決策、自我管理、政府指導監督的原則管理維修資金。

周宏偉表示，上海在健全政策法規基礎上，建立了一個統一的信息平台，2002 年正式啟用，「利用信息化手段，以系統管人，以系統規範業務，保證業主大會規範管理和使用維修資金。」

以小區電梯故障為例，物業發現後需先制定維修預案，包括預算金額、維修起始時間、施工單位以及對業主的影響等，錄入信息平台，平台自動生成告示單，物業列印出來，在小區張貼。2/3 以上的業主通過後，形成業主大會決議，同樣平台生成告示單，告知全體業主，並可實施維修工作。「從銀行支取維修資金，必須出示施工合同、業主大會決議、支取匯總表等憑證，每個信息都帶有條形碼，銀行掃描核對，不匹配就是偽造，不僅不會支付，還會通知物業企業予以追查。」張炳軍表示。

「2008 年，我們還引入了工程造價諮詢單位和審計單位，對小區動用維修資金 5 萬元以上工程進行審價、使用程序進行審核。」周宏偉說道，第三方機構的引入，有效地減少了維修資金使用過程中出現的工程造價高估冒算、使用程序不規範等問題。

截至目前，機構共出具審價報告

【記者楊文明 等 / 人民日報】

資料來源：

<http://goo.gl/WqkUyP>