

大樓健檢 30 萬 議員轟 降為 4~20 萬

明管明線、建物生產履歷掀話題

2015 不動產新思維論壇 歡迎報名

都更屋齡 30 年？50 年？

老人補助 將不得扣押

老人養生村 入住觀察眉角多

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：黃世孟理事長

總編輯：羅紫萍助理教授

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

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

大樓健檢 30 萬 議員轟 降為 4~20 萬

北市大樓發生多起外牆剝落砸傷人事件，北市建管處決定「健檢」老舊大樓。但一次費用高達 30 萬元，遭議員砲轟，建管處修正後，依不同大樓條件，改為 4 萬至 20 萬元，補助則以 8 萬元為上限。

根據「台北市建築管理自治條例」，屋齡 15 至 30 年以及 3 層樓以上外牆為石材帷幕的大樓，應每 6 年檢查一次，屋齡 30 年以上建物則每 3 年檢查一次，北市有 3547 棟大樓需做

健檢。

建管處日前表示，一棟大樓健檢費用需 30 萬元，每戶約負擔 7 千元，修正後，改為 5 層以下 4 萬元，6 至 10 層為 6 萬至 8 萬元，11 至 30 層 8 萬至 12 萬元，31 層以上 12 萬至 20 萬元，標準依石材、帷幕系統及貼著飾面材作價格區分。由建管處找有證照的建築師和技師健檢。

若檢查有問題未依規定改善者，建管處原將依自治條例開罰大樓管委

會 1 千至 5 千元，如未設管委會，則依建築法開罰 6 萬至 30 萬元，並對所有住戶開罰。議員質疑開罰金額太高，有管委會大樓罰得比沒管委會大樓低，在分配權責上有問題。

對此，建管處也統一修正為 3 萬元以上至 10 萬元以下罰鍰，並合併開罰，一棟罰一筆。不過，議員質疑，若大樓沒有管理員，只罰一筆住戶要如何均分罰鍰？

建管處表示，可請住戶推派一位

負責人處理，也會個別通知住戶繳交罰鍰，但無分批開罰規畫。

但議員認為，若沒規則，無管理員的大樓恐怕無人願意負責，最後法

規委員會決議擱置，待建管處研擬罰則辦法再討論。

記者劉宛琳/聯合新聞網
<http://goo.gl/osu7pl>

明管明線、建物生產履歷掀話題

華人買屋向來看建商，用心的建商可以在市場打出好牌，輝泰建設總經理黃德華初到青埔時當地仍屬荒蕪，為了打造地區住宅好品質，黃德華不只擔任航空城發展協會理事長向政府建言，住宅上更以建物生產履歷、明管明線住好宅，在施工絕佳品質上做領頭羊。

黃德華日前在房地產博覽會上向聽眾完整的解釋第三代住宅住三代的觀念，從明管明線，建物生產履歷及智慧化系統引進，加上輝泰建設提出住滿三年不滿意購回保證，都引起看屋潮持續發酵，也顯示出他對自己蓋的房子充滿信心。

以琴海 30 公分高的高架地板為例，黃德華說，因為管道間可以移動，漏水不會困擾其他住戶，可住三代原因在此，因管線不相屬要撤掉或重新布置都方便，即使漏水透過智慧建築物聯網，漏水感知器會感知漏水點，將資訊傳到管理處及住戶手機中；打開維修孔即可維修。

同時，高架設計也能隔絕噪音，並且是顧慮到老人家與無障礙空間的友善設計；除了每棟大樓都有無障礙電梯，大門與 LOBBY 大堂兩者連



琴海仿生建築特色在青埔獨樹一幟。圖 / 輝泰建設

接平坦無坡。

針對百年建築，因為 RC 裡沒有水電管鋪設在內；根據國內外文獻可知，如果是清潔的 RC 可以使用 140 年之久，琴海 RC 非常堅固不會有老化問題。此外琴海耐震標章是經過第三公正機關認可，由內政部頒發。

再談到建物履歷，黃德華指出，此猶如建物身分證，和植物生產履歷相同，負責任的把建物開發到完工過程作記錄與攝影，此包括相片，平面結構圖、水電圖，這些資訊都傳到到雲端裡中，有別於傳統交屋清冊，琴海會給一組雲端號碼，購屋者可以在電腦中看到建物相關所有標章，測

試，與當初施工的細節，例如 7 樓住戶上網就可以查看 7 樓當初建造過程結構、水電配置等。

另外，客製化隔間也是琴海優勢，黃德華認為，建物應該要看重住客需求，按個人所需做規畫，依設計做房間數調整；不會出現房子蓋好後不適合打掉的情形；不只浪費建材同時也破壞環境產生廢棄物。

琴海防水工程也是一絕，一般陽台極怕漏水，但琴海陽台不怕漏水還可以蓄水降溫。綠建築蓄水用作回收水澆灌之用，使用後可以降溫二至三度。

琴海強調綠建築，生態上有萬坪綠

視野公園，一樓前後景觀生態池園，加上老街溪經過都能降溫 2~3 度，建築師王朝雍所設計的深凹窗，讓太陽無法直射進來，加上複層 LOW-E

玻璃與斷冷斷熱節能窗；及大樓 LED 燈節能設備。環保廚餘有機肥料可以種菜；中央集塵避免灰塵藏垢，偵測二氧化碳濃度啟動全套管，引進新鮮

空氣等都讓琴海在生態 節能、減廢、健康等指標上通過考驗拿下黃金級綠建築標章。

記者王怡君/工商時報
<http://goo.gl/DJaCXv>

2015 不動產新思維論壇 歡迎報名

社團法人中華民國不動產協進會與信義房屋、信義學堂、將捷股份有限公司，共同舉辦「2015 臺灣不動產發展新思維專題論壇」10-12 月份【樂活與建築】講座。從 10 月份起，活動舉辦地點將改至將捷國際商業大樓 B4 會議室(臺北市松江路 126 號 B4，請從臺北捷運松江南京站 8 號出口右側巷子進入大樓)。

11 月 18 日(週三)邀請「財團法人獎卿護理展望基金會」杜敏世 秘書長主講「高齡社會安養及護理之樂活」，12 月 19 日(週三)邀請「景文科技大學/旅遊管理系」顏建賢 系主任主講「高齡旅遊與長宿體驗」。請預約報名(報名表下載)。

網址：<http://www.fiabci.org.tw/>

本活動可列計(1) 內政部建築師執業換證積分 20 點、(2) 公共工程委員會技師訓練積分 20 分、(3) 公務人員終身學習時數 1 小時。活動免費，洽詢專線：(02)2713-5697。



臺灣近年來的不動產發展，既遭受到全球化來勢洶洶地產投資的衝擊與洗禮，也面臨到落實在地化所衍生多樣化生活需求的糾葛與挑戰。社團法人中華民國不動產協進會與信義房屋、信義學堂、將捷股份有限公司合作，共同舉辦「2015 臺灣不動產發展新思維專題論壇」，希望藉由邀請產官學研專家聚焦於不動產與人文、藝術文化及樂齡生活的相關議題，跨界融合從中探討不動產新世代的新價值觀。

臺灣快速邁向高齡社會的進程，城鄉空間要求無障礙環境，居家空間期待人性化、智慧化，無論男女或老幼活動在空間中，經常感受到被尊重，才有尊嚴且能樂活。「樂活與建築」專題論壇主題，包括高齡社會衍生的安養長照機構與建築、銀髮族居家如何朝終生住宅之建築設計、健康高齡族群如何樂活體驗知性旅遊。



臺灣近年來的不動產發展，既遭受到全球化來勢洶洶地產投資的衝擊與洗禮，也面臨到落實在地化所衍生多樣化生活需求的糾葛與挑戰。社團法人中華民國不動產協進會與信義房屋、信義學堂、將捷股份有限公司合作，共同舉辦「2015 臺灣不動產發展新思維專題論壇」，希望藉由邀請產官學研專家聚焦於不動產與人文、藝術文化及樂齡生活的相關議題，跨界融合從中探討不動產新世代的新價值觀。

臺灣快速邁向高齡社會的進程，城鄉空間要求無障礙環境，居家空間期待人性化、智慧化，無論男女或老幼活動在空間中，經常感受到被尊重，才有尊嚴且能樂活。「樂活與建築」專題論壇主題，包括高齡社會衍生的安養長照機構與建築、銀髮族居家如何朝終生住宅之建築設計、健康高齡族群如何樂活體驗知性旅遊。



日期：2015 年 11 月 18 日(三)
pm 2:30~4:10 (2:00-2:30報到)
地點：將捷國際商業大樓 B4會議室
(臺北市松江路126號B4，捷運松江南京站 8號出口右側巷子進入)

主講人：杜敏世 秘書長
財團法人獎卿護理展望基金會

高齡社會安養及護理之樂活

台灣地區於民國82年已邁入老人國，二十多年來長期照顧機構應運而生，已達1000家以上，銀髮族照顧的需求包含身體、心理、社會、靈性各方面，生活品質與居住品質有密切相關，目前有許多建築業者因不了解失能者之照護需求，因而無法設計出理想的居住空間，此次演講是從住民之各類照護需求演繹優良長期照顧機構應有之設計概念。



- 預約報名，免費入場。
(報名專線—社團法人中華民國不動產協進會TEL: (02)2713-5697)
- 本活動可列計(1) 內政部建築師執業換證積分20點
(2) 公共工程委員會技師訓練積分20分、
(3) 公務人員終身學習時數1小時。



日期：2015 年 12 月 19 日(三)
pm 2:30~4:10 (2:00-2:30報到)
地點：將捷國際商業大樓 B4會議室
(臺北市松江路126號B4，捷運松江南京站 8號出口右側巷子進入)

主講人：顏建賢 系主任
景文科技大學/旅遊管理系

高齡旅遊與長宿體驗

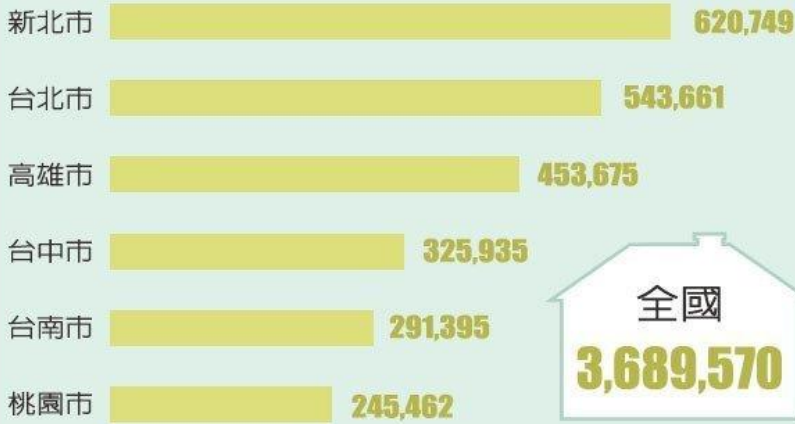
常宿休閒Long Stay是未來旅遊新興模式，適合銀髮族緩慢與深度的旅遊模式，到海外長宿，透過在外國的長期居留以及與當地人士的交流溝通而發現到各種嶄新事務，藉以反省自我的價值觀。也即是經由當地人生活互動的經驗，了解其國家歷史與世界遺產，用少許花費自編獨特的退休生活作品集，而達到擁有良好生活品質的人生夢想。



- 預約報名，免費入場。
(報名專線—社團法人中華民國不動產協進會TEL: (02)2713-5697)
- 本活動可列計(1) 內政部建築師執業換證積分20點
(2) 公共工程委員會技師訓練積分20分、
(3) 公務人員終身學習時數1小時。

都更屋齡 30 年？50 年？

30 年以上老屋數量



資料來源：內政部 製表：游智文 聯合晚報

30 年以上老屋數量 製表：游智文

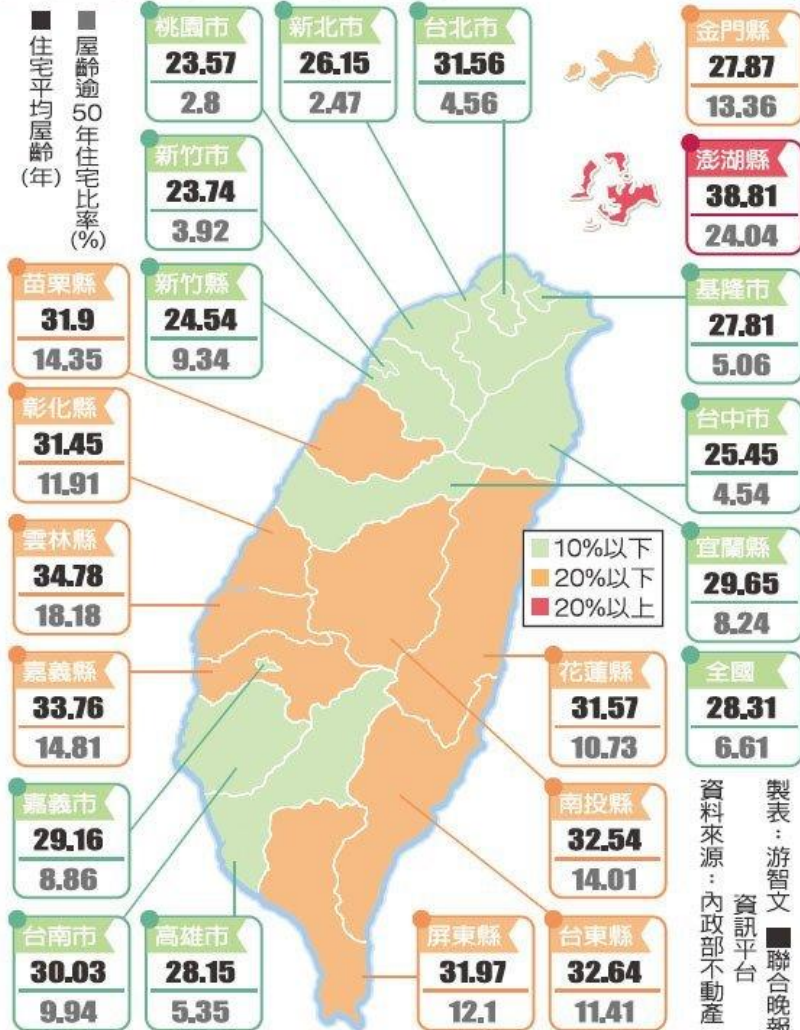
近 5 年大台北都更新建案數量

年	台北市		新北市	
	建案個數	更新戶數	建案個數	更新戶數
2011	1	72	0	0
2012	4	194	1	4
2013	5	543	1	40
2014	9	574	3	267
2015	7	299	4	455
合計	26	1682	9	766

資料來源：住展雜誌 製表：游智文 聯合晚報

近 5 年大台北都更新建案數量 製表：游智文

各縣市住宅平均屋齡與屋齡逾 50 年比率



各縣市住宅平均屋齡與屋齡逾 50 年比率 製表：游智文

屋齡多少以上就應更新？營建署表示，國內一般認定鋼筋混凝土的建築耐用年限為 50 年，但並沒有任何正式報告；以國際來看，各國因氣候、有無地震等因素，有不同的認定標準。

結構技師戴雲發也表示，一棟建築物到底能用多久，沒有一定標準，921 大地震以前大多數的房子，由於在設計安全性、混凝土的強度以及鋼筋的品質相對較差，基於居住安全，使用超過 30 年以上的建築確有更新改建必要；至於新建案，如果按照法規落實施工，使用 50 年以上沒有問題。

至於國內多將 30 年以上房子即列為都更目標，營建署都更組表示，這是目前地方政府的標準，主要是從實際情況來看，一棟建築物屋齡達 30 年以上，視折舊損壞程度，通常就有維護、整建與改建的必要，而這些都屬於都更的範圍。

營建署建築管理組表示，鋼筋混凝土建築耐用年限沒有一定標準，國內很多已有百年歷史的建築物，現在也仍然在使用中，建築耐用年限和國情也有直接關係，大陸型國家氣候乾燥，建築物相對比較耐用，相反的，海島型國家，因為溼度高、含鹽高，建築耐

用年限就比較短，但仍得視保養維護情況。

官員指出，像是美國帝國大廈在上世紀啟用，目前屋齡已有 84 年，但

經過良好的維護與補強，未來使用超過百年都沒問題。

記者游智文/聯合財經網
<http://goo.gl/b4SIw4>

老人補助 將不得扣押

台灣老人福利政策大躍進，104 年 10/28 上午立法院社福衛環委員會初審通過「老人福利法部分條文修正案」，明訂老年人請領各項現金給付或補助等權利，不得扣押、讓與或供擔保，老年人不用再幫子孫還債。

目前中低收入老人如果未接受收容安置，可以申請生活津貼，如果失能程度評估為重度以上，家人照顧者、照顧者則可向直轄市、縣市等主管機關申請特別照顧津貼。

但部分老年人擔任子孫信用擔保人，一旦出問題，領取生活津貼及特別照顧津貼之後，即遭銀行扣押，新法上路後，銀行不得再扣押老年人相關津貼。

中低收入老人申請津貼 取消設籍時限

此外，現行各縣市對於老年人申請相關津貼均設一定門檻，規定當事人需設籍滿一段期間，始能申請。對此，修正案明訂中低收入老年人在申請生活津貼、特別照顧津貼時，所在地主管機關需取消設籍時間的限制。

在老年人二度就業方面，10/28 中

午修正案通過「勞工主管機關應積極促進高齡者就業，並致力老人免於就業歧視」等相關條文。

推動社會住宅 排除老人租屋障礙

此外，立院也通過修正案第 33 條「住宅主管機關應推動社會住宅，排除老人租屋障礙，直轄市、縣市住宅主管機關得擬定計畫獎勵屋主提供老人租屋機會」。

在老年人安全方面，修正草案明

訂六大危及老年人安全的行為，包括儀器、妨害自由、傷害、身心虐待、留置無生活自理能力之老人獨處於易發生危險或傷害的環境，以及留置老人機構後棄之不理等。

老年人如遭遇上述情況，縣市主管機關需提供適當短期保護及安置，老年人如果想提出告訴或請求損害賠償，主管機關應給予協助。

記者李樹人/聯合財經網
<http://goo.gl/dTPs1n>



台灣老人福利政策大躍進，「老人福利法部分條文修正案」明訂老年人請領各項現金給付或補助等權利，不得扣押、讓與或供擔保。報系資料照

老人養生村 入住觀察眉角多

高齡化社會，老人養生村成為趨勢，不少口碑好的養生村客滿。專家建議，觀察養生村內外環境、氛圍、服裝儀容與氣色等都是重要眉角，若能「試住」，更可深度體會是否宜居。

年老之後，能住在環境清幽，就醫與生活相對便利的環境頤養天年，最好子孫經常探望問候，夫復何求？

但並非每位老人都能如此幸運，特別是老人的健康狀況不一，若需長期照護，後代子孫又忙於工作，無法親力親為，自然會想請長輩住在有專業照護、環境好的處所休養。

長庚養生文化村主任倪同芳表示，長照照護體系非常龐大複雜，依老人的健康狀況不同，從健康、亞健康、失能、失智、日間照護、全天照護、社區關懷等狀況，對應到不同程度的養護機構，各有不同的主管機關管轄，適用的法律和法規多如牛毛。

倪同芳舉例，入住養生村的是健康老人，屬老人住宅法管轄；悠然山莊、雙連安養中心等屬多重方式照護者適用老人福利法，護理之家又屬護理法所管，且護理機構和老人福利機構各有不同的評鑑標準，相當複雜。

倪同芳說，以規模和佔地不小的長庚養生文化村為例，入住者多為健康老人，目前 A 棟樓 706 戶，有 600 戶入住，人數達 750 人，預計明年 3、4 月將開放 C 棟樓，目前光是排隊申請入住者就有 400 餘人；長庚打算分階段先開放 200 人，一方面工作人員要倍增，二來工作人員和老人家之間也要磨合期和適應期。

她分析，根據內政部 103 年 10 月發布 102 年全台 65 歲以上健康老人入住養生村者，占 14.5%，健康情形不佳入住各式養護機構者占 45%。其中健康老人入住養生村的比例，從 5 年前的 19% 降到最新的 14.5%，推估原因是 65 歲以上老人家「不服老」，認為子孫還需要老人家幫忙照顧，因此不考慮入住養生村。

但有些較特別的族群，例如長年旅外老年歸根者、無子女的頂客族、婚姻狀況結束者、必須自我供養者，即使是 60 多歲也會選擇入住養生村。

若家中真有老人需要入住「養生村」或「退休宅」時，子孫該如何選擇合適的處所，確實有不少「眉角」。倪同芳認為，應該要先到養生村觀察裡外環境、氛圍好壞、明亮、通風、老人開朗與否，甚至打聽口碑。

如果願意的話，倪同芳甚至建議老人可以先試住一段時間，親自體驗環境和設備，看看能否融入整體環境及滿意度之後，再做決定。

收費高低也是老人和家人要審慎考慮的重點。倪同芳說，以長庚為例，約 14 坪大的房間，單人月租約 1.8 萬元，雙人月租 2.3 萬元；約 22 坪大房間，單位月租約 2.6 萬元，雙人約 3.1 萬元。

另外還有入住時預收一年住宿費作為入住保證金，於退住時無息退還，14 坪和 22 坪約從 21.6 萬元到 37.2 萬元不等。

根據作者褚士瑩在「忘了：走

一段無悔的失智照護旅程」一書中「選擇與參訪照護機構重點」提醒讀者，參訪者要確認機構是政府合法立案，養護和安養機構要有社政單位的立案證明，護理之家和日間照護機構要有衛生單位核發執照。

此外，公共安全設備是否完備、生活環境乾淨整齊與否、服務品質內容、醫療資源等，都是參訪照護機構時要留意之處。

褚士瑩在書中還建議，家人送老人家進入機構前，雙方心理調適也是大學問，除了先前的心理建設，入住後的頻繁探視是有必要的。失智病人照顧要點之一是維持固定的、熟悉的生活環境，除非問題無從改善，否則不宜任意變換病人的生活環境。

看好養生村的商業潛力，大型建商興富發正考慮在新北市金山區規畫興建「退休宅」，目前尚無明確的銷售時間；興富發副總經理廖昭雄分析，金山地區有山有海，附近有金山醫院，距離台北市近，方便子孫來探視，是個興建「退休宅」不錯的地點。

廖昭雄指出，「退休宅」其實要求條件很高，除了要有自然環境的配合，建築方式也要符合無障礙空間、最高安全要求、人性需求等；內部管理還要用物業管理公司維護，它不同於一般大樓的管理委員會決定管理方式，如此才能維持一定的服務品質和安全保障，讓退休老人住得更安心。