



住宅補貼、老屋健檢最大問題：錢從哪裡來？
環評草案通過 蓋高樓須推綠能
「台灣社區防災因應對策之探討」歡迎大家踴躍參與
住得安心 高市推動房屋生產履歷
災害稅額減免申請 先拍照後清理
沒掌握重點 看房看再多都沒用

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
執行編輯：張玉萍
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

住宅補貼、老屋健檢最大問題：錢從哪裡來？



近日內政部次長花敬群在一場研討會上指出，內政部正研擬修法推動30年以上老屋買賣要附健檢證明，讓買賣雙方資訊更為平等。花敬群引發朝野立委反彈，認為相關配套措施都未成形，就提出一個不成熟的政策。住宅法是行政院欲優先通過的法案，目前的修正草案當中也欲新增「老屋健檢」相關法條，若如期修法，將與「住宅基金」同樣成為實作上的財政難題。

花敬群日前拋出30年以上老舊房屋買賣要附健檢報告，引發大眾譁然。(攝影/林煒凱)

弱勢補助怎麼做？

行政院的修正草案在民團極力抗議之後，將社會住宅對於弱勢的保障比例調高至 30%，也保留原有 12 類對於弱勢群體的定義，目前行政院版本已經送入行政院審議，也有多位立委提出修正草案，更進一步討論社會住宅補貼如何入法。

社會住宅推動聯盟召集人彭揚凱認為，在國際上租金的計算與補貼都是以「可負擔能力」為準，未來租金可階梯式調整。營建署說要 3 年時間，才能完成相關租金資料或價格蒐集、負擔標準及補貼金額計算方式。「意思就是說年底修法，過了 3 年蔡英文這一屆任期都過了，標準才會出來？我們認為應該在 1 年內擬定標準！」揚凱說。

崔媽媽基金會執行長呂秉怡指出，「弱勢家庭很難進入買屋或是合法租屋市場，很多都只能選擇簡陋的違建居住，依目前法律無法申請租屋補貼。」彭揚凱認為，應該設有 3 年的落日條款，待政府興辦社會住宅後，輔導居住合法住宅。內政部營建署署長許文龍則認為，此舉有鼓勵違建的隱憂。

災害頻繁，住宅性能評估很重要

日本政府在阪神大地震之後，開始積極立法住宅性能評估與相關的責任保險制度，現行住宅法並沒有強制

執行，是透過鼓勵的方式進行，內政部的修正方案是以「先獎勵，後強制」的進程來做設想。立委姚文智提出的修正草案是規定「一年後新建之集合住宅，起造人應辦理住宅性能評估。」不動產開發商業聯合公會秘書長于俊明認為，透過獎勵的方式就可以協助消費者有充足資訊，強制將可能造成房市低迷，房仲業者與民間團體對於強制或獎勵住宅性能評估有歧見。

消基會房屋委員會召集人林旺根認為，「2 月台南大地震之後我們發現不只是老屋的問題，也有施工品質的問題，如果沒有法律的支撐，個別建築業者很難主動去做『住宅履歷』和『住宅性能評估』。」花敬群的發言之所以被認為不成熟，是因為「全台 30 年以上老屋有 384 萬戶，如果都要做老屋健檢，我們政府有沒有那麼多錢？健檢之後沒有做耐震補強還是沒有用。」

台北市土木技師公會理事長洪啟德指出，「『老屋健檢』其實是整棟來做檢查，所以實際上每一戶要分擔的錢並沒有很多，只是大家一直覺得要花錢，就會反對這件事。」目前，台北市老屋健檢的費用是一幢 2 萬元，若有 10 戶去均攤，一戶僅要花 2000 元，大部分人經常做的海砂屋檢測一戶則需要 5000 元，「若大家都願意花錢做海砂屋檢測，同樣都是為居住安全著想，為什麼不做老屋健檢呢？」

住宅補貼，中央、地方誰出錢？

花敬群雖將「住宅基金」的使用推給財政部，但許文龍認為，「站在公部門的立場，抱持財政永續的態度，目前中央住宅基金不到 700 億，現金也不到 200 億，在這樣的狀況下，地方興辦的社會住宅，希望盡量不要使用中央住宅基金。」立委姚文智認為，「住宅法修正是行政院的優先法案，未來應該由中央撥充更多經費，讓地方政府更為方便。」

政策的實際執行者其實是地方政府，住宅法當中對於住宅基金設置愈完備，就愈能有效協助地方政府推動，除了住宅基金，國有土地租用租金減免也是中央政府可協助的部分。財政部認為修正草案中提到撥用地方政府地價稅、房屋稅一定比例做為地方住宅基金，但地方收入其實沒有很多，是否有助益，有賴地方政府詳細評估。

台灣社會福利總盟秘書長孫一信認為，「財政問題其實牽涉到住宅部門還是社福部門去吸收補貼的成本，住宅補貼往往是地方社福部門吸收成本，經常造成社福業務的排擠，若法規直接在但書中明寫『社宅融資不列入未償還公債總和』，將可使財源更為充分。」

2016 年 09 月 28 日

記者李佳穎 / 信傳媒

<https://goo.gl/15hGY0>

北市受理的環評案件高達 8 成是高樓建築，昨北市環評委員會通過「台北市推動宜居永續城市環境影響評估審議規範」草案，規定未來興建高樓須設置太陽光電設備、雨水回收系統、預留電動車充電空間，並加強施工期間空汙以及噪音規範，打造宜居城市。

環保局副局長蔡玲儀表示，依照環境影響評估法規定，30 層以上的住宅大樓及 20 層以上的商辦大樓，必須實施環評。北市近 3 年申請環評案的高樓建築有 35 件，每年均超過 10 件，相較 10 年前的案量成長 3 倍，更有必要針對高樓建築特性，進行開發審議規範。

蔡玲儀說明，該草案最大的突破是推動綠能，未來針對建築基地超過 1000 平方公尺的高樓，須在屋頂設置建築面積 5% 以上的太陽能光電設備，推估每年可增加 20 萬度的再生能源發電量。

建築物也須就外殼、空調、照明及動力等設備系統，提出節能效益評估，施工及營運期間應減少 50% 溫室氣體；針對北市旅館、商辦大樓等用電大戶，則須設置能源管理系統，建立能源履歷，並進行用電需量管理，



北市環評委員會昨通過「台北市推動宜居永續城市環境影響評估審議規範」草案，規定未來興建高樓須設置太陽光電設備、雨水回收系統、預留電動車充電空間，並加強施工期間空汙及噪音規範。（本報資料照片）

達到節能減碳功效。

另外，建築也須設置雨水回收再利用設備，用於植栽澆灌、高溫灑水等，讓自來水替代率達 4% 以上；為減緩熱島效應，屋頂平台、法定空地和建築物本體的綠覆率應超過 50%。

北市近年推動友善電動車環境，未來高樓汽機車停車位，須規畫三分之一空間安裝或留設充電系統，也應保留自行車停車位。至於，空汙及噪音防制部分，也明訂建築施工時，須加裝濾煙器或符合第 4 期以上汙染排

放標準的機具或車輛，並在工地設置噪音即時監測看板。

環保局強調，昨環評會審議通過草案後，1 個月內將公告實施，未來如果建商通過環評後，未能依照規範具體實施，市府可依《環評法》處 30 萬到 150 萬元罰鍰。

2016 年 09 月 27 日
記者陳燕珩 / 中時電子報
<https://goo.gl/iYBRHs>

「台灣社區防災因應對策之探討」歡迎大家踴躍參與

線上報名

2016 年 2 月 6 日凌晨將近 4 點，發生美濃大地震，與 1999 年集集大地震並列為台灣於二戰後造成嚴重傷亡之地震，同時也造成台南市永康區的維冠金龍大樓倒塌，死亡人數高達

115 人，是台灣史上因單一建築物倒塌而造成傷亡最慘重的災難事件。也因此，建築物結構安全議題與社區防災意識，再度受到民眾重視，政府單位也持續宣導並研討相關建築法令之規

定與施行。

東京都物業管理機構於 2012 年即以「從日本 311 東北大地震探討公寓大廈防救災機制」為論壇主題，宣導社區防災意識。為持續強化普羅大

眾對於防災的概念及實際作為，今年度的「物業管理趨勢論壇」，特別規劃「台灣社區防災因應對策之探討」主題，邀請對防災議題長期研究並具實務經驗之日本、台灣專家，透過論壇的舉辦，互相分享、討論社區實務防災作

為，期能藉此建立社區防災意識，也讓民眾從生活環境中能逐步落實災害防救的實際作為。

東京都物業管理機構在台成立、深耕 20 餘年，自民國 93 年起，每年持續舉辦「台灣物業管理趨勢論壇」，

並於 94 年起持續辦理博碩士物業管理論文獎助迄今，實踐培育拔擢物業管理人才、善盡企業回饋社會之責任，在此也誠摯邀請您親臨指導，共襄盛舉。

時間 中華民國 **105** 年 **10** 月 **12** 日
PM 13:00-17:30

地點 國立台灣大學圖書館國際會議廳 B1F
(台北市羅斯福路四段一號 圖書館地下一樓)

指導單位

內政部建築研究所

主辦單位

中華民國住宅學會
台灣物業管理學會
台灣物業設施管理協會

贊助單位

東京都物業管理機構

策劃單位

東京國際管理顧問股份有限公司

洽詢專線 (02) **2393-3766** 分機 **223**

電子郵件 sun@tokyonet.com.tw 孫小姐

公司官網 <http://www.tokyonet.com.tw/>

【物業管理趨勢論壇活動議程】

13:00 【報到】

13:30 【開幕式】

【物業管理趨勢論壇】

主持人-中國科技大學建築系 何明錦教授

■ 日本歷年重大災害及未來社區防災機制探討

13:55 -指川 司 (防災技術中心株式會社 社長)

15:55 ■ 社區協力推動災害防救

-陳亮全 (銘傳大學都市規劃與防災學系 專任客座教授)

■ 台灣環境災害防治的新思維

-李鴻源 (台灣大學土木工程學系 教授)

15:55 【Q&A座談時間】

16:20

16:20 【論文發表】

16:50

16:50 【得獎論文評論】

17:20

17:20 【博碩士論文獎助頒獎典禮】

17:30

線上報名



東京都物業管理機構 TOKYO PROPERTY MANAGEMENT

住得安心 高市推動房屋生產履歷

你買的房子鋼筋綁紮是否牢固、混凝土澆置是否確實、磁磚拉拔強度足夠嗎？高雄市工務局規劃今年試辦「房屋生產履歷」，盼透過修法於明年施行。

工務局長趙建喬今天指出，買房子是民眾一辈子的大事，台南維冠大樓倒塌，引發民眾對建築結構安全的恐慌，建築興建品質備受重視。他說，為讓民眾購屋有更多工程設計與施工品質資訊，市府要推動房屋生產履歷，讓興建過程透明化。

建管處長蘇俊傑表示，建材除了不偷工減料，在興建過程更要精準確實，鋼筋綁紮、混凝土澆置、磁磚拉拔力等，還有建材產地紀錄或輸入證明等。他說市府規劃要透過修法，於高雄市建築自治條例中規範於建築申請使用執照時，依法提供審查，以為發照的參考。

他指出，市府規劃今年試辦，明年起施行，希望建商、營造業者和建築供應商都要落實規範要求。

高市府自 9 月 1 日起推出 4 樓以

上公寓住宅耐震安檢，將提供全額補助 8000 棟建物耐震初步評估；至於去年檢測 6 樓以上建物耐震度有疑慮的 200 多棟建築，要再進行複評者，市府提供 190 棟名額供申請，每棟可獲補助新台幣 30 萬元。

2016 年 09 月 21 日

記者王淑芬 / 中央社

<https://goo.gl/9ij35g>

災害稅額減免申請 先拍照後清理

災害損失全攻略



先拍照後清理



30日內
檢附相關文件提出申請

- 國稅局
- 地方稅捐機關
- 各地監理站



災害發生後
30日內申請

綜合所得稅

全部受損→原則以發生年度之房屋評定現值認列
半倒半毀→以修理費憑證核實認列
屋瓦/門窗/裝潢→以修理費憑證核實認列
傢俱/電器→無法修復者，依原購價格-折舊認列
可修復者依修理費核實認列
衣物日常用品→無法提出證明者，其損失金額以
不超過當年免稅額合計數為限
受有賠償或殘值出售之金額者，應列為損失之減項

國稅局

(損失金額在
15萬以下，採
書面審核)

房屋稅

毀損3-5成→減半徵收
毀損5成以上→免徵

地方 稅捐機關

地價稅

因山崩/地陷/流失/沙塵等因素無法使用土地→免徵

地方 稅捐機關

綜合所得稅

交通工具→無法修復者，依原購價格-折舊認列
可修復者依修理費核實認列
受有賠償或殘值出售之金額者，應列為損失之減項

國稅局

(損失金額
在15萬以下，
採書面審核)

使用牌照稅

汽車/機車(151cc以上)

30日內可修復→按修車日數減免
報停或報廢→計算至停用或報廢前1日

地方 稅捐機關

災害發生後
30日內申請

汽車燃料費

報廢→計徵至災害前1日
修復→按修車日數減免

各地 監理站

台灣。好生活網
www.taiwan168.com

▲稅務單位災害稅額減免申請海報

梅姬颱風來襲，台中市多處路樹招牌倒塌掉落，壓毀汽車、房屋，甚至還有民眾因此受傷，市議員邱素貞、南區國光里長陳仁榮呼籲民眾，颱風過後，民眾清理家園之前，應「先拍照後清理」，在30天內向有關機關提出災害稅額減免申請。

梅姬颱風登陸橫掃，強勁陣風吹襲之下，台中市有許多路樹被強風吹倒，阻礙交通，市議員邱素貞、國光里長陳仁榮28日一早冒著風雨，騎

車外出巡查里內颱風災情，並帶領環保志工清除興大路、台中路、國光路口等道路樹枝，維持交通與市容整潔。

邱素貞表示，颱風來襲，許多民眾屋頂被吹掀、招牌吹落、車子被壓壞，其實這些由颱風造成的損害，只要民眾在「清理前先拍照」，並檢附相關文件，就能向國稅局、地方稅捐機關、各地監理站申請災後稅額減免。

根據財政部中區國稅局網站提供的「災害損失全攻略懶人包」，舉凡房屋受

損，屋瓦、門窗、裝潢、傢具、電器、衣物日常用品等，都可列為財損項目，如果損失金額在15萬元以下，採書面審核。房屋若毀損3至5成，當年度房屋稅減半徵收，毀損5成以上，免徵房屋稅。若房屋崩塌無法使用土地，免徵地價稅。

此外，汽機車受損，若受損情況可在30天內修復，可按修車日數減免牌照稅和汽燃稅；若汽機車報停或報廢，牌照稅和汽燃稅則徵至災害前1日。

國光里長陳仁榮 28 日即經由「Line」等社交網站，發送給國光里鄰長群組一張「災害損失全攻略」，希望透過鄰長協助宣導，爭取民眾權益。

鄰長謝耀鏞說，過去為了避免麻

煩，風災自認倒霉，如今發現，只要先拍照就可以申請災後稅額減免，對於降低損失，不無小補，他將立即宣達里民這項訊息。

2016 年 09 月 28 日

記者李梅金 / 中央社

<https://goo.gl/9ij35g>

沒掌握重點 看房看再多都沒用

工作數十年，好不容易存下頭期款，終於可以一圓買房夢，開始踏入尋覓理想房子的階段，但許多首購族在沒經驗的情況下，看了許多房子還是摸不著頭緒。到底看房該注意哪些事，才能安穩穩地完成購屋大事？

許多人第一次買房時，內心都有許多疑問，不知道看房的重點到底該擺在哪，常常看了許多房卻還是抓不到看房訣竅。兩位專家都分別提及了重點，分別是 3 絕對，5 不用！對此，房產專家邱愛莉在商周財富網上表示，看房有 3 個大重點絕對要把握：

1. 採光、通風與動線：

走進屋內，觀察房屋的採光與通風是否良好，可以特別注意廁所是否有對外窗，可以減少入冬潮濕的情形；接著要看房屋的動線，實際從走過客廳、餐廳、浴室，觀察動線是否流暢，避免日後還要變更格局產生龐大費用。

2. 屋況：

檢查房屋水流是否乾淨、流量是否足夠；注意天花板有無漏水、滲水、壁癌；插座數量與位置是否符合所需、電線是否外露；檢查窗戶

是否能緊密關上。

3. 房屋周邊環境：

房子所屬巷弄的寬度是否適中，過窄的巷弄恐影響自身安全；看房時別忽略公共空間，可從樓梯間是否乾淨來判斷鄰居素質；周邊機能是否完善，最近的車站多遠、路燈照明設備是否完善等。

專欄作家季子弘在《姊妹淘》網站中也曾提過，其實買房子就跟挑老公一樣，除了剛剛邱所說的三個，而五項「不能妥協」的基本條件則是：1. 外

觀不用太新，維護好才是重點，2. 公設不用太高，實用坪數才重要，3. 地段不用太好，居住品質更重要，4. 格局不用太方正，家庭營造是重點，5. 裝潢不用太華麗，用料紮實才重要！

2016 年 09 月 25 日

記者謝晴雯 / 好房網 News

<https://goo.gl/7M749J>



專家表示，看房掌握 3 大重點，才能買進好房。