



台灣公寓大廈暨公共建築長期修繕課題與展望論壇 後記

實踐居住正義 內政部：邁向 8 年 20 萬戶社宅

聚焦 2018 智慧城鄉發展 窺見未來生活的趨勢

首家「郵局長照中心」選定南港郵局！預計 2019 年 10 月完工

官民協力打造銀髮樂活空間 聲寶首座老人住宅落腳新北

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：杜功仁理事長

總編輯：羅紫萍

執行編輯：張玉萍

編輯單位：西南交通大學 BIM 工程研究中心

聯絡方式：陳婉玲 小姐

02-2531-3162

贊助單位：潔之方服務事業股份有限公司

網址：[www.janus.com.tw](http://www.janus.com.tw)

聯絡方式：(02)2245-8000

## 台灣公寓大廈暨公共建築長期修繕課題與展望論壇 後記

台灣物業管理學會長期關注我國物業暨設施的維護管理現況與業界的發展，亦重視與國際相關領域學/業/官/NGO 等團體的交流。特別是台灣都市的公共建築與公寓大廈逐漸向老齡的同時，必須面對診斷、更新、整建等議題。我們近年陸續以海外取經的形式，以日本集合住宅大規模修繕為主軸，分別在 2017 年夏天參訪首都近郊公寓大廈大規模修繕工程案場與丸之內辦公大樓物業管理)、2017

年 11 月穴吹學院長期修繕計畫講習、2018 年 8 月日本東北地區公寓大廈大規模修繕與災後復興活動等。繼本會歷年的學術活動與「長期修繕計畫」的聚焦，並經由各方捐款支持本會自辦委託研究的發表，遂舉辦此次研討會。

會議的主題中，包含日本與台灣現行公寓大廈管理模式的差異、日本長期修繕制度的發展經緯、生命週期重點修繕項目的外牆張貼新技術等涵括法令、制度、技術等層面的新知，獲



得熱烈回響。

我國建築在經歷高度經濟成長期後，呈現多樣態的物理性劣化。然而現行的公寓大廈管理條例僅針對日常管理之費用與收支模式有所規範，而對長期修繕所需之「公積金」並無明確之規定。而如同此次研討會之內容，先進國如日本的經驗可作為未來台灣邁向長期修繕計畫法制化之重要借鏡。

台灣物業管理學會 楊秘書長  
楊詩弘 執筆 2018/12/31



## 實踐居住正義 內政部：邁向 8 年 20 萬戶社宅

即將揮別 2018 年，內政部表示，回顧過去這一年，從緝毒、打詐、災防等國人安全的保障，到社會住宅、危老都更等居住正義的落實都有所突破，像是近 2 年新完工及興建中的社會住宅約有 1 萬 8 千戶，已是 2 年前的 2 倍多，預估 2020 年將達到興建 4 萬戶的目標，實踐居住正義，打造一個安定、安居、安心的幸福家園。

### 加強查賄制暴 確保選舉平順

內政部表示，因應這次九合一地方公職人員選舉，警政署將查賄制暴、毒品、詐欺等列為治安重點項目，加強各項防制作為。在查賄制暴方面，選前警方實施 3 波全國性掃黑行動專案，共逮捕幫派犯罪組織首惡 132 人，手下成員 879 人。另查賄部分，共移送 1,275 件 6,983 人，貫徹選舉活動「公平」、「平安」兩大目標。

### 保護國人安全 運用大數據緝毒

在斷絕毒品危害方面，內政部利用大數據分析找出全臺 1,687 處易涉毒熱點，採智慧化警力配置，保護民眾免於毒害。2018 年全國實施 2 波「安居緝毒」專案，向上溯源，共查獲 3,404 人，以澈底斷絕毒品犯罪網絡。

### 破 5 百詐團 財損降 2 億

在詐欺犯罪防制方面，警方全面查緝電信詐欺機房與取款車手，阻斷不法金流，2018 年共偵破國內及跨境詐欺犯罪集團 535 件、5,666 人；查獲詐欺車手 5,222 件、6,363 人。並透過國際合作，落實跨境打擊，瓦解詐騙集團組織，2018 年詐欺案件的財損，較 2017 年降低 2 億 617 萬餘元。

### 提高警消俸額 續爭國道加給

內政部更考量警消工作環境的高危險性，已爭取到調高基層警消俸

額至 525，及修正因公殉職定義，並持續積極爭取國道警察的危險加給，期盼給基層警消更多、更實質的保障。

### 溫馨便民 國際最佳證照查驗服務

內政部指出，桃園機場於 2018 年獲得英國非營利獨立調查機構 Skytrax 評比為最佳證照查驗服務機場，機場第一線移民官溫馨便民的通關服務，獲世界肯定。另 2018 年 6 月 27 日、10 月 4 日已分別啟用臺韓及臺澳，互惠使用自動通關，有效提升國人通關便捷度。

### 臺灣 NO.1 防制人口販運 9 連霸

此外，我國已連續 9 年，獲美國人口販運問題評比為第 1 級國家，內政部將持續積極協調各部會落實人口販運防制，針對境外漁工及家庭看護工權益保障等議題，不斷檢討精進。

## 建物耐震快篩 確保居住安全

因應 2018 年 2 月 6 日花蓮強震，為維護民眾居住安全，政府已啟動全國建築物快篩、耐震評估及階段性補強等具體作為，2018 年完成全國約 1 萬 6,700 件快篩作業，預估 109 年將全數完成 1999 年 12 月 31 日前興建 6 層樓以上之鋼筋混凝土建築物快篩作業，以減低強震來襲所造成的傷害。

## 盤點全台 201 處孤島 提升防救災能量

另一方面，因應全球氣候劇烈變化，內政部於 2018 年首度完成盤點 15 個直轄市、縣(市)，共 201 處易成孤島地區及防救災整備情形，並建置孤島圖資，以作為災害應變參考。

## 實踐居住正義 邁向 8 年 20 萬戶住宅

內政部表示，為落實 8 年 20 萬戶的社會住宅，政府在很短的時間內，對住宅法大幅翻修，建立穩定可行的社會住宅執行機制，其中直接興建 12 萬戶，2018 年底既有、已完工加興建中戶數 2.5 萬戶，109 年前將達到 4 萬戶的目標。同時戶數最多的林口世大運選手村社會住宅，2018 年提供 2,500 戶對外出租，並於 11 月起陸續開放入住，協助解決年輕人租不起、老弱租不到的問題，確保國人多元居住及生活的需求。

在社會住宅包租代管部分，參與的房東可享所得稅、房屋稅、地價稅優惠及房屋修繕補助，房客則可用市價 5 至 9 折的租金承租。截至 2018 年 12 月 18 日止，累計已媒合 2,683



內政部表示，目前五都已完成社宅賦稅減免條例，內政部呼籲新北市政府加快腳步，比照其他直轄市政府，對於直接興建社會住宅的地價稅及房屋稅皆採免徵。 圖：新頭殼資料照片

戶，約等同 9 個中大型社區的規模，且數量持續穩定成長。

## 包租代管 告別惡房東、惡房客

為促進租賃住宅市場健全發展，國內第 1 部對於住宅租賃產業規範的專法，「租賃住宅市場發展及管理條例」已於 2018 年 6 月 27 日上路，建立包租代管專業服務制度，協助租賃雙方快速處理房屋修繕、租金收取等繁雜事務，有效減少租賃糾紛發生，目前已有 534 家業者申請經營許可，各直轄市、縣(市)公會也相繼成立，以更完善的制度來支持民眾租屋，使租屋成為安穩又有好品質的居住選項。

## 愈早重建賺愈多 危老屋重建破百件

內政部指出，為加速促進危險及老舊建築物重建，2017 年 5 月 10 日已公布施行「都市危險及老舊建築物加速重建條例」，經由中央及各縣市政府合作推廣下，截至 2018 年 12 月 19 日已受理 135 件重建計畫，並有 68 件核准，估計營建投入成本已創造 60 億產值，並逐步改善我國建築耐震能力及提供民眾更安全的環境。

## 都更條例三讀 讓都更動起來

「都市更新條例」第 9 次修正草案歷經立法院兩屆委員的努力，終於在昨日順利三讀通過，未來透過獎勵明確化及賦稅減免等規範，解決實務困境；並增加都市計畫審議、聽證舉行、都更審議強化及協商平台等「三加一道防線」，強化程序正義；同時新增政府主導都市更新專章、協助都更案之資金融通等，以實質解決實務執行爭議，加速都市更新的推動。

## 成立住都中心 力推社宅都更

為提升相關組織人力的執行量能，內政部於 2018 年 8 月 1 日正式成立「國家住宅及都市更新中心」，負責社宅及都更 2 大業務，預計辦理「新北市板橋浮洲商業區」、「臺北市中正區行政專用區(三)」、「臺北市信義區兒童福利中心 A 基地」、「臺北市信義區兒童福利中心 B 基地」、「臺北市中山女中南側地區」、空間合理配置目標「臺北市臺電嘉興街宿舍」、「臺銀臺北市捷運圓山站西側地區」及「新竹市建功高中南側地區」等 8 案都市更新作業。

[《未完，詳全文.....》](#)

## 聚焦 2018 智慧城鄉發展 窺見未來生活的趨勢

當數位應用串連城鄉之間，科技也將更貼近生活，劃時代的創新服務更改變生活契機。「2018 智慧城鄉論壇 x 通訊大賽成果展」12 月 18 日在台北圓山花博公園爭豔館登場，共有四大主軸，分別為：智慧城鄉論壇、智慧城鄉成果展、通訊大賽貴賓談與頒獎典禮、以及通訊大賽參賽作品展示。現場聚集來自全台 60 個創新應用攤位展示，可窺見更多未來生活的趨勢發展。

智慧城市 ( Smart City ) 是指利用資通訊軟硬體技術及應用服務，整合城市的組成系統和服務，以創新方式有效提升資源運用的效率，優化城市管理及服務，並且達成改善民眾生活品質，促成安居、樂業、永續發展的目標，同時也是帶動產業創新應用的關鍵。

為讓智慧應用普及城鄉，經濟部工業局積極推動「智慧城鄉生活應用發展計畫」，目前的各項成果包括智慧健康、智慧零售、智慧能源、智慧交通、智慧教育、智慧觀光、智慧農業、智慧治理等八個領域共 152 個計畫，讓生活的一切透過科技延伸將能更人性化。



「智慧城鄉生活應用發展計畫」，目前的各項成果包括智慧健康、智慧零售、智慧能源、智慧交通、智慧教育、智慧觀光、智慧農業、智慧治理等八個領域共 152 個計畫，經濟部工業局 / 提供

譬如說，智慧治理方面有「智慧減災效能服務」，採用虛擬實境(VR)、擴增實境(AR)、混合實境(MR)技術及 720 度擬真視覺效果，設計防災教育情境及開發無線虛擬互動闖關遊戲，以沉浸式體驗，讓訓練員在虛實環境下練習救災。民間企業或民眾，也可在此災害模擬環境中，學習到如何逃生。智慧農業方面，因應養殖多於捕撈的世界趨勢，「水聚寶」智能水產養殖物聯網服務系統為台灣具優勢的養殖產業導入 IoT，將養殖關鍵「水質數據」，透過雲平台提供養殖戶即時查看，以利控管養殖品質，減輕環境變因災損，提高產量產值。

智慧交通方面除了解決停車痛點的智慧應用外，亦有業者著力於整合 Smart 智慧站牌，結合 QR Code 票證檢核、WiFi 免費上網及隨行定位資訊推播服務來提供旅運資訊，致力將花蓮打造為智慧觀光友善城市。智慧零售方面則有業者著眼於智能販賣機結合安心智慧零售平台，為店家整合資訊流、物流、金流及智慧卡等，同時串連線上消費通路，讓在地店家能有更多銷售管道。

2018 年 12 月 18 日  
記者蘇璽文/經濟日報  
<https://goo.gl/3jRNcb>

## 首家「郵局長照中心」選定南港郵局！預計 2019 年 10 月完工

配合政府推動長照與青年社會住宅政策，中華郵政盤點全國數十處節餘空間，將提供給衛生福利部建置長

照中心，也有部分空間會配合各地方政府改建為社會住宅，其中第一家長照中心選在南港郵局的 3 到 5 樓，預

計 2019 年 10 月建置完成；社會住宅則遍布各縣市，租金應為市價之 7、8 成。

對於郵政與社福的結合，中華郵政董事長魏健宏表示，郵政身為國營事業中的「模範生」，應該善盡社會責任。2018 年初中華郵政盤點出 22 個節餘空間供衛福部挑選，最終衛福部考量病床大小、交通因素後，選擇承租南港郵局 3 到 5 樓的空間，未來將施工改造成長照中心，若成效不錯，其餘還有 21 處可能的候選場址。

原先南港郵局的 3 到 5 樓是供作倉儲使用，每層面積 300 坪，未來租出 3 層樓約有 900 坪的空間。中華郵政資產營運處處長周玲莉表示，一般的長照中心多設在郊區，唯有南港郵局三鐵共構，交通十分方便，可供都市的老年人口使用，將來子女若要探望也很方便。

周玲莉說明，郵政將僅擔任出租空間的角色，關於長照中心的建造、營運都會由衛福部負責。她還透露，2018 年 12 月 19 日早上中華郵政將和衛福部商談南港郵局的租金，郵政內部研擬以每個月一坪 800 元的價格租出，雙方應會簽署 10 到 20 年不等的長約，然而實際價格多少還得看衛福部是否埋單。



中華郵政盤點全國數十處節餘空間，將提供給衛生福利部建置長照中心，也有部分空間會配合各地方政府改建為社會住宅，其中第一家長照中心選在南港郵局。(翻攝自 Google map 街景)

盤點郵局空間建社宅 租金擬  
便宜市價 7 到 8 成

除此之外，因應政府祭出 8 年為青年打造 20 萬社會住宅之政策，中華郵政也有盤點出空間可供地方政府建置為社會住宅，包含淡水郵局、台北大學郵局、潭子訓練中心.....等，租金擬為市價的 7 到 8 成，居住資格則同其他社會住宅一樣向內政部申請。

周玲莉表示，各縣市政府與內政部每個月都會召開會議，盤點地方對

於社會住宅的需求，若有需求就可和中華郵政聯繫，並會由中華郵政承擔建置、及收受租金，目前可供社會住宅使用的地點都已盤點完畢，有些是現成的建築，只須加裝隔間，新建地點則須至少 3 年的施工時間。其中台北大學郵局已委託建築師規劃，預計明年就會發包施工。

2018 年 12 月 18 日

記者廖羿雯/風傳媒

<https://goo.gl/xPDoyF>

## 官民協力打造銀髮樂活空間 聲寶首座老人住宅落腳新北

新北市政府、聲寶股份有限公司及日商台灣三井不動產公司，2018 年 12 月 20 日宣布推出「新北市土城區大安段聲寶老人住宅」興建案，成為市府與民間協力打造老人住宅的首例，也是知名家電大廠聲寶首次在台灣興

建的老人住宅。未來全案將依年長者需求，量身打造起居及休閒娛樂空間，並結合聲寶智慧家電，與三井不動產住宅開發經營專業，共同打造適合老、中、青三代生活的全齡樂活社區，預計可嘉惠 2 萬名銀髮族。

聲寶、三井不動產今天舉辦「新北市土城區大安段聲寶老人住宅興建營運計畫」合作意向書簽署記者會，新北市長朱立倫到場見證，市議員蔡淑君、彭成龍及議員當選人江怡臻等人也出席共襄盛舉。蔡淑君

高度肯定市府積極引入民間資源發展老人居住產業，成功協助用地變更排除投資障礙，讓新北銀髮安居城市發展藍圖更臻完備。

朱立倫說，台灣已邁向高齡化社會，新北市更是全台銀髮族數量最多的城市，據 2018 年 11 月統計數據顯示，全市老年人口已達 53 萬 5 千多人，約占總人口數的 13%，並占全國老年人口數的 17%，且逐年增加。

他說，為打造高齡友善的環境，市府積極針對銀髮族群推出各項創新的「銀光」服務，包括翻轉失能問題的「新北動健康」、解決老人孤獨問題的「青銀共居」與「老人共餐」、支持失智家庭的「新北失智共照網」以及應用資訊科技解決高齡長照需求的「智慧高齡長照服務」，自 2013 年至 2017 年共獲得「台灣健康城市暨高齡友善城市」40 項獎項。

朱立倫說，為達成在地生活、在地老化之目標，市府更成立「老人居住產業聯合推動小組」，積極引入民間資源推動老人居住產業，今天簽署合作意向書的聲寶全齡老人住宅案，就是為首例由市府成功協助業者進行用地變更打造全齡樂活社區整體營造的案例，而聲寶全台首座老人住宅選擇落腳新北市，是對新北市招商環境及友善高齡政策一大肯定。

聲寶股份有限公司總裁陳盛沅指出，土城區大安段聲寶全齡樂活社區中的老人住宅將以只租不售的方式，提供逾百戶老人住宅單位，並規劃結合鄰近老人福利機構與醫護資



源，提供緊急通報及快速轉介機制；其社區公共服務空間將有交誼廳、保健所及銀髮俱樂部等交流活動空間，協助長輩增進人際關係。

他說，這次透過與台灣三井不動產股份有限公司簽署合作意向書，未來可望借重三井不動產各領域的專業進行合作交流，共同攜手打造老人住宅及全齡樂活住宅社區，後續興建完成後預計可直接嘉惠逾 2 萬名土城地區銀髮族。

經發局表示，因應高齡化社會來臨，市府未來除持續推動多元高齡友善政策，提供銀髮族安居樂齡

生活環境，也將積極推升境內老人居住產業發展能量，鼓勵更多民間企業投資開發老人住宅，並扶植在地銀髮產業創新研發及開發消費市場商機，進而帶動整體銀髮相關產業發展，營造銀髮樂活城市。

2018 年 12 月 20 日  
記者王峻昌/新頭殼 newtalk  
<https://goo.gl/eYfJ8k>