



# M 電子報 台灣物業管理學會

Taiwan Institute of Property Management

第 171 期

2019/02/01

歲末齊聚 · 期許新的一年會務大躍進  
社會住宅 · 目前興辦成效已達 2.8 萬戶  
住宅共享如何為地方經濟貢獻數十億美元  
房子決定了你健不健康！專家道出「健康建築」的科學依據  
尖峰用電自給自足 智能綠塔住商大樓 2019 完工

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

## 歲末齊聚，期許新的一年會務大躍進

社團法人台灣物業管理學會第七屆第四次理監事聯席會，於上週五(2019/01/25)在台北市民生東路二段儂季花園盛大召開。

邁向新的一年，學會與中國、香港、澳洲、日本的相關學界/業者即將有更多的交流；針對生命週期與長期修繕學術計畫，也積極與各公部門爭取中；另，春節過後，也緊鑼密鼓籌辦物業管理經理人精業培訓班、公寓大廈事務管理人員



講習班、物業管理研究成果發表會、建築外牆更新技術研習會等；此外，今年八月下旬，我們也會舉辦北九州工業遺產營運管理暨建築再生 Refine 案例的海外參訪....。

本會在理事長杜功仁教授與名譽理事長黃世孟教授的領導下，各委員會內閣同仁與理監事，具有強大的默契與共識，無非是希望這個有關建築、設施生命週期息息相關的管理知識與經驗，能成為台灣環境邁向永續、有效的經營、資產的加值、與空間之延壽.....。

為什麼一個學會一年要做這麼多事？

因為，對於台灣房屋建築「重視生、輕視養」的現狀，我們感到無比的焦慮與憂心。而在許多大專院校相關學系大部分不重視物業管理專業知識重要性的氛圍下，我們只能盡量從民間組織發聲、推廣，呼籲物管理念納入設施/建築生產的必要與可能的正面價值。

該做的事，如果努力，必會有收穫.....。本會理監事與委員會內閣夥伴，平日均有繁忙的事業、課務、研究等，但每次開會、工作小組等會務，就算北中南奔波，均能排除萬難奉獻時間與所長，達到超高的出席率與共識，在兩位理事長的帶領下有效地完成一個個的任務。



在此感謝會員先進的鼓勵與支持，特別是秘書處的夥伴扮演強大的行政後盾，身為秘書長的我再次於此深深致謝。

祝大家新年快樂；針對物業的生命週期，在大家努力下，期許：新房子能好好被規劃、老房子能好好被對待。

台灣物業管理學會第七屆第四次理監事會議

花絮影片請至[學會 FB](#) 觀賞

台灣物業管理學會

楊秘書長詩弘 執筆 2019/01/30

## 社會住宅，目前興辦成效已達 2.8 萬戶

內政部營建署與各地方政府合作推動社會住宅，目前興辦成效已達 2.8

萬戶，預估可協助 8.4 萬人減輕居住負擔；預期 113 年達成興辦 20 萬戶

社會住宅，將有 60 萬民眾受惠。在協助民眾減輕居住負擔的同時，也

能創造就業機會及經濟產值，帶動整體經濟發展，讓幼童快樂成長、青年安心打拼、長者放心安養。

### 社會住宅好處多，助您成家添好孕

內政部營建署表示，社會住宅租金實惠、生活機能完善，同時還會搭配幼兒園、日照中心等社會福利服務，已成為許多青年族群居住的首選。分析「台北市興隆 1 區社會住宅」的住戶資料，2 年內有 13 對佳偶於設籍後結婚，結婚率為全國的 1.6 倍；承租戶於設籍後共出生 20 個小寶寶，出生率為全國的 1.8 倍。這個結果也顯示出社會住宅能讓年輕家庭居住安定，促進結婚率、生育率提升。

### 中央地方齊打拼，社會住宅動起來

內政部營建署指出，直接興建部分，第 1 階段目標至 2020 年預計興辦 4 萬戶；第 2 階段目標 2018 年至 2024 年預定興辦 8 萬戶。目前各直轄市、縣(市)政府提報 2016 至 2020 年計畫推動 133 案 45,519 戶，加計 2016 年以前已完工出租(既有戶數)7,079 戶，合計 52,598 戶。目前興建中、已完工及既有戶數，合計達 25,424 戶，分別位於台北市、新北市、桃園市、台中市、高雄市、新竹市、嘉義市及台東縣。

### 中央盤點第二階段社會住宅用地 223 公頃已預備

內政部營建署表示，為協助各縣市政府籌備第 2 階段 8 萬戶的社會住宅用地，經召開多次會議研商，已協調各國公營事業、國防部及財政部全力協助盤點適宜興建社宅之土地，目

表一、社會住宅執行情形統計表 (資料日期：107年12月)

縣市別	既有 (105年10月 31日前完工)	規劃中	興建中	新完工	合計
臺北市	6,377	6,310	6,124	1,170	19,981
新北市	422	3,088	1,393	4,708 (內政部 2,907)	9,611
桃園市	0	9,582	2,637	225	12,444
臺中市	0	4,774	1,570	401	6,745
臺南市	0	430	0	0	430
高雄市	241	408	0	74	723
新竹市	6	748	0	0	754
嘉義市	33	0	0	0	33
臺東縣	0	0	0	43	43
其他縣(市)	0	1,834	0	0	1,834



前評估適宜供興辦社會住宅用地(包含都市更新等活化方案)，全國合計 162 處，面積 223 公頃。

### 編製社會住宅作業參考手冊，促進社會住宅品質之提升

為引導社會住宅主辦單位辦理社會住宅之規劃設計、興建與營運管理各階段之作業品質提升，內政部營建署特委託台灣物業管理學會編製「社會住宅規劃設計興建及營運管理作業」參考手冊，作為各級政府相關承辦人員及業界相關從業人員之參考，以促進社會住宅品質之提升。該參考手冊劃分三篇：第一篇政策與規劃，其內容包含政策內涵、興辦事業計畫、補助作業及招標作業；第二篇設計與營建，其內容包含設計管理及營建管理；第三篇營運與物管，其內容包含營運管理及物業管理。該手冊將於近期完成驗收後，函送各縣市政府及相關業界公會參考。

### 包租代管好康多，房東房客煩惱少

內政部營建署提及，為積極鼓勵

民眾釋出民間住宅，加入包租代管轉化為社會住宅，2017 年社會住宅包租代管試辦計畫，政府祭出多項補助及獎勵措施，包含補助房東修繕費、包租方案居家安全保險費、房客租金補助、協助代墊租金、獎勵業者服務費用及享有賦稅減免等優惠項目。六都自 2018 年 1 月開辦以來，截至 2018 年 12 月 14 日止，媒合戶數已超過 2,600 戶，等同創造了 8 個中型規模住宅社區，將使租屋族群能有更安穩的居住環境。

### 開拓公私協力契機，提升包租代管量能

內政部營建署表示，未來社會住宅包租代管，將採雙軌制執行，除由六都擴及至 14 縣市共同辦理外，將配合租賃住宅市場發展及管理條例 2018 年 6 月 27 日施行，導入國家住宅及都市更新中心與租賃住宅服務業合作力量，全面提升包租代管媒合量能，盼藉此擴大社會住宅供給，減輕地方政府興辦社會住宅負擔，並健全住宅租

賃市場與產業的發展。

### 跨界合作有意思，社會住宅進行式

內政部營建署強調，將持續與各地方政府、國公營事業、國防部、財政部、經濟部、衛生福利部及原住民族委

員會合作推動社會住宅，引入更完善的社會福利服務及多元入住方案，打造高品質無障礙的社會住宅，並促進社會住宅與當地社區的融合，使社會住宅能成為住戶滿意，鄰居歡迎的優

質社區，讓國人都能住得好、住得起、住得精彩。

2019年01月27日  
記者方暮晨/MyGoNews  
<https://goo.gl/J8v5xY>

## 住宅共享如何為地方經濟貢獻數十億美元

Juniper Research 的研究資料指出，到 2022 年，共享經濟的收益預計將成長至目前的兩倍以上，達到 402 億美元。除了共享交通，當地日租民宿（也稱為度假短租或短期租屋）是最大的成長助力之一，近年來日租民宿不斷成長並為地方經濟帶來可觀的經濟效益，像是增加家庭收入及到為更多人提供收入機會等。如果考量到日租民宿的所有相關服務，日租民宿所帶來的經濟優勢更是顯著。

日租民宿所提供的低房價較能吸引旅客長時間停留，而且旅客在住宿外的消費力也會提高。研究顯示，在蒙特利爾選擇短租的旅客待在當地的時間，比入住飯店的旅客長約 50%。而 HomeAway 在其 2017 年的短租市場趨勢報告中指出，從 2015 年到 2016 年，美國旅客的停留時間已增加了 27 %。

不只房東和當地商家能從以日租民宿為主的旅遊方式中受益，即便是日租民宿發展尚在早期的現在，政府對當地日租民宿的徵稅已經為社區帶來重要的貢獻，這些新稅收能用來幫助當地社區，例如支持政府在合宜住宅（芝加哥和洛杉磯）、藝術發展（舊

金山）和旅遊景點行銷（法國和佛羅里達）等方面的經費。

日租民宿能經由提升旅遊潛力帶來經濟成長，根據《日經新聞亞洲評論》報導，每年旅日旅客人數約 2400 萬名，預計到 2020 年將突破 4,000 萬名，旅遊業貢獻的國內生產總值比例也將成長一倍左右，此外，日本目前約有 800 萬間閒置房屋，這些閒置房屋能消化即將到來的住宿需求，綜觀以上所述，一個發展完善的住宅共享經濟極具影響力。

日租民宿也能因應熱門活動增加住宿選擇，不僅幫助政府當局消化高峰旅客人潮，更為當地經濟發展引入更多資源，如 2018 年在明尼阿波利斯所舉行的超級盃約吸引 67,612 人前往觀賽，另外還有數萬人參加相關活動，據《華盛頓郵報》報導，當時該市大約有 4 萬間飯店房間，其中有 19,000 間在超級盃開始的兩年前就被訂走。相較於傳統飯店無法滿足大量的住宿需求，日租民宿則提供了緊急的替代方案，同樣地，在 2016 年的里約熱內盧奧運，Airbnb 則提供了超過 20,000 個住宿選擇，滿足大量湧入巴西遊客的需要。

值得一提的是，當地日租民宿支持整個就業生態圈，世界經濟論壇表示：「每 30 名新遊客，就會為當地創造一份新工作」，許多公司為滿足這成長中的產業而提供產品和服務，像是提供物業管理服務的 Urban Bellhop 和 Guesty，或是經常替房東的物件拍照的專業攝影師，清潔和洗衣服務也是這產業顯而易見的需求。

不同於飯店，日租民宿沒有自己的清潔服務人員，因此能為需要工作機會的人創造一系列清潔和維護工作，但當紐約於 2016 年 10 月通過並於 2017 年 1 月執行新的房屋共享法規時，嚴格的法規讓人們失去了工作，財富雜誌描述了一位在法規改變前正要擺脫貧困的紐約清潔工的故事，原本她的收入以及社會福利金已足以提供她穩定的生活，但因為法規改變，到 2016 年 11 月時她每週工作時數約只有 25-30 個小時，而到 2017 年 1 月，她每週的工作時數更只剩 8 小時左右。

當地日租民宿市場的興起創造了無數的就業機會，Agoda 的研究發現，全球有超過 75 家企業直接或

間接與房屋共享市場連結，當地日租民宿源自線上服務的概念也激發了其他無數線上服務平台，同時也為各式各樣的人們創造機會。

如果地方市政府當局允許當地日租民宿成長，那麼旅客、房東、業者、當地企業和社區通通都會受益，但若當局假裝日租民宿不存在，或者抵擋潮流並說「這裡禁止住宅共享」，他們也只能暫時拖延這潮流所

帶來的影響，而且這種抵擋趨勢的做法並不會為人民帶來好處。

就像共享經濟一樣，日租民宿也改變了企業對社區的影響，監管機關需要制定能真正解決問題的配套措施，同時不阻擋旅客、房東和當地社區提供長期回報的機會，如果能得到政府適當的支持和管理，當地日租民宿能充分利用閒置的住宅，為失業者創造就業機會、增加跨

文化交流並成為當地企業和社區重要的稅務收入來源，我們相信監管機構將能迎合改變的趨勢並保障各方的利益，於此同時他們也能看到社區的成長與繁榮發展。

2019年01月16日  
記者蔡尚勳/經濟日報  
<https://goo.gl/j2JkKQ>

## 房子決定了你健不健康！專家道出「健康建築」的科學依據

幾年前我剛認識綠學院的 Julia 時，我們聊自己為什麼會成為綠建築「教育家」(理念型的人)，對推動綠建築如此執著，他跟我講了一個他的故事。

當時 Julia 在一間非常知名的外商公司上班，公司花了幾千萬裝潢了一個新辦公室，開開心心搬過去。「公司看起來非常氣派，但是我一進去就頭暈，見了人眼睛對不了焦，還成天感冒請假。」

當時還沒有多少人知道綠建築，遇到這種狀況，大概都會往身心症的方向處理。現在看來，當初若早點學會這就是綠建築裡談的病態建築症候群 ( Sick Building Syndrome, SBS )，至少我們還會知道這件事要跟誰求償！

我國很早就有綠建築評估指標系統 ( EEWB )，它注重的四個面向是生態、節能、減廢、健康；而這幾年美國 LEED 綠建築評估系統流行到臺灣，它注重的七個面向是整合程序、地點與交通、永續性基地、能源效率、用水效



率、材料、室內環境品質。這些隨著這幾年的宣傳，大概你都已經知道了。

而我今天要更進一步，把焦點集中在關注使用者在建築物中的健康與福祉，亦即建築物的使用者「人」本身，帶你認識「健康建築」。

你或許會說，健康建築不都已經包含在我國和美國的綠建築評估系統裡，為什麼說這是更進一步呢？

這是因為綠建築整合的面向非

常廣，健康是它的其中之一，一般僅佔 30% 以下，不可能談得很詳細。於是國際 WELL 建築研究院 ( International WELL Building Institute, IWBI ) 推動了 WELL 健康建築標準，目前已覆蓋全球 43 個國家，臺灣亦不落人後，已有兩個 WELL 認證的辦公室。

**人的一生 90% 的時間是在建築物裡，建築物健不健康，決定了你健不健康**

為何要特別強調建築對健康的影響呢？這就要回到文章一開頭 Julia 的真實經驗。大多數人一生 90%的時間是在建築物裡，建築物健

不健康，對你的健康狀態有很大的決定權。WELL 於是融合了建築、醫學與工程三大領域，用科學的精神推出健康建築標準。

[《未完·詳全文.....》](#)

2019 年 01 月 28 日  
作者何宗翰/風傳媒  
<https://goo.gl/9GrRqT>

## 配備百萬瓦級儲能 尖峰用電自給自足 智能綠塔住商大樓 2019 完工

德國南部城市弗萊堡 ( Freiburg ) 新都市計畫的一處工地上，預計 2019 年底完成、16 層樓的住商大樓智能綠塔 ( Smart Green Tower ) 正在加緊施工，這裡將是下一代的智慧建築的起點嗎？

在這個極具野心的計畫裡，節能建築、太陽能光電與智慧管理系統只是基本配備，挾著百萬瓦等級的儲能電池，在建築師弗萊 ( Wolfgang Frey ) 的計畫裡，這裡將扮演削弱尖峰用電需求的角色，並與附近大樓整合，成為區域智慧綠電網的中心。

### 百萬瓦儲能加太陽能 尖峰用電靠自己

「這裡會是未來的回收水中心，這些水將供廁所使用」、「這裡以後是住戶的多功能活動廳，那裡有一大片玻璃，可以望向外面」、「看到起重機嗎？建完後這裡有 48 公尺高，比那架起重機高度低一點」，從地下室到三樓，穿梭在層層灰色隔間牆與建築支架間，工地主任清楚地描繪他所看到的智能綠塔。未來，這棟建築將搭配一百萬瓦 ( 1MW ) 的儲能系統，由鋰離子電池與氧化還原液流電池提供，遠超過一般家用儲能電池數千瓦的規模。



大樓的主要電力來源是太陽能與儲能，如何調配高比例的再生能源與儲能系統是一大課題。智能綠塔光是在設計與研發、規劃階段就花了四年，除了弗萊建築集團外，西門子公司、區域電力公司巴登諾瓦 ( Badenova )、儲能公司 ads-tec 與弗勞恩霍夫太陽能系統研究所

( Fraunhofer ISE ) 分別擔任合作夥伴與技術支援。

[《未完·詳全文.....》](#)

2019 年 01 月 24 日  
記者陳文姿/peopo 公民新聞  
<https://goo.gl/NshCvY>