



M 電子報 台灣物業管理學會

Taiwan Ins

第 178 期

2019/05/15

電力自發、自用、還可自存！全台首見「儲能」社區來了

內政部通過 4 項子法 都更容積獎勵明確化

銀髮安養宅結合都更 助政策

因應高齡化 科技部推互助 App

買到這種房可拒付房貸？新版預售屋買賣契約將上路

為何日本能成為世界防災模範生？「海綿城市」足以讓台灣借鏡

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

聯絡方式：(02)2245-8000

電力自發、自用、還可自存！全台首見「儲能」社區來了

和一般小老百姓日常生活息息相關的建築部門（住宅、商家），除了應設法強化節能績效，也要對即將到來的「分散式能源」（Distributed Energy Resource）時代做好準備。

過去幾年，台灣的電力供應狀況不可謂不緊張，前年盛夏夜突然其來的「815 大停電」，儘管事後檢討是人為疏失成分居多，依舊使不少民眾對猶如走在鋼索上的能源政



永和的台北波爾社區，相關綠能設備來自寶盛國際、達旺電力、加百裕工業。
（圖片來源：新北市經發局）

策心驚膽跳。回顧 2018 年，原本被認為情勢同樣嚴峻、甚至可能重演跳電窘境的一年，如今看來竟然安然度過了。

「冷氣時」減 1/4，化解 2018 缺電危機

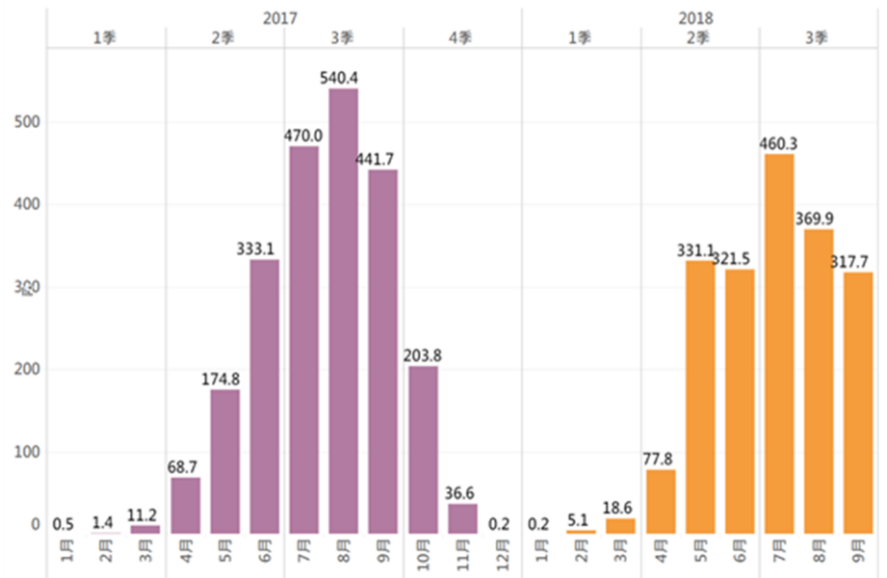
關鍵為何？除了老天爺的眷顧，「冷氣時」是個大家必須記住的關鍵字！

顧名思義，冷氣時是指均溫超過攝氏 28 度的小時數，通常超過這個溫度、室內空間就得啟動冷氣或其他降溫設施，用來計算每年耗電量最高的夏季尖峰時段有多長，也就是供電系統最可能遭遇瓶頸、電網最可能崩潰、或相關單位（從台電、能源局、經濟部、到行政院）壓力最大的要命時刻。位於亞熱帶的台灣以 28 度為標準，不過有些位於溫帶的歐洲國家，則是以 26 度作為統計冷氣時和熱浪天數的基線。

調閱截至八月份的資料，儘管全台 22 縣市耗電數據幾乎都比去年同期增加，只有連江縣（馬祖）比去年降低 6.47%。但你今年應該很少看見什麼大篇幅報導缺電危機的新聞，也沒聽過有那位台電主管或政府官員大聲疾呼節約用電、大談台灣電網快撐不住了。最大原因，就是 2018 年的冷氣時比去年明顯減少，大為紓解夏季尖峰時段的缺電壓力。

數據會說話，過去這一年的冷氣時高峰提早出現在五月份（331.1 小時），幾乎是 2017 年同期（174.8 小時）的兩倍，這番「早熟」景象在當時嚇壞一堆人，深怕 2018 年將隆重上映「缺電之夏」續集。幸好從六月份起，高溫狀況開始步入坦途，往年最炙熱的第三季（7~9 月）合計冷氣時只有 1147.9 小時，比前一年（1452.1 小時）驟降逾四分之一，幫台灣有驚無險地度過最可能發生缺電的關

冷氣時趨勢圖



2018 年「冷氣時」大減，也無「秋老虎」現象，幫助台灣挺過了缺電危機。

（資料來源：工研院 節約能源園區）

鍵時刻時。

但話說回來，我們不能把老天爺偶一為之的「神救援」當成必然，拉抬台灣耗電量連年上升的主要用電單位依舊脫不了責任，尤其和一般小老百姓日常生活息息相關的建築部門（住宅、商家），除了應設法強化節能績效，也要對即將到來的「分散式能源」（Distributed Energy Resource）時代做好準備。

新北搶頭香，全台首見「儲能」社區

不久前，連續兩屆拿下民間團體（能源轉型推動聯盟）評鑑的「縣市政府能源政策排行榜」榜首的新北市政府，就做了一次（嚴格說是兩次）不錯的嘗試。

[《未完，詳全文.....》](#)

2019 年 05 月 06 日

記者高宜凡/台達電子文教基金會

<https://reurl.cc/nXaa6>



2018 年「冷氣時」大減，也無「秋老虎」現象，幫助台灣挺過了缺電危機。

（資料來源：工研院 節約能源園區）

內政部通過 4 項子法 都更容積獎勵明確化

為落實都更條例，內政部部務會報 2 日通過 4 項子法，目標讓都更容積獎勵明確化，新增結構堪慮建築物、智慧建築、無障礙環境、耐震設計、協議合建等 5 項容積獎勵，同時提供 10 年 2 階段限時容積獎勵，並鼓勵大面積、多戶數的都更。

立法院三讀通過《都市更新條例》修正案後，內政部積極推動落實 12 項子法，2 日的部務會報通過《都市更新建築容積獎勵辦法》、《都市更新條例施行細則》、《都市更新團體設立管理及解散辦法》修正草案，以及訂定《各級都市更新及爭議處理審議

會設置辦法》等 4 項子法。

其中，都更容積獎勵明確化是都更條例修法的重點，內政部表示，這可以讓住戶與實施者在整合階段，就可算出獎勵後的總容積，以及自家可分回多大的坪數，增加雙方的互信基礎，大幅降低獎勵額度的不確定性，提高民眾對都更機制的信任。

都更獎勵辦法中新增 5 項容積獎勵，包括結構堪慮建築、智慧建築、耐震設計，容積獎勵額度為 10%，無障礙環境設計與協議合建，容積獎勵額度為 5%。

限時容積獎勵部分，在劃定應實施更新地區部分，自實施日起 5 年內獎勵基準容積 10%；前項屆滿日後 5 年內獎勵基準容積降為 5%。未經劃定應實施更新地區，前 5 年為 7%、後 5 年為 3.5%。

完成 1 萬平方公尺以上的都更案，獎勵基準容積 30%；一個以上完整街廓者，獎勵 5%；3,000 平方公尺到 1 萬平方公尺者，獎勵容積 5%，每增加 100 平方公尺，另給予 0.3%。

2019 年 05 月 03 日
記者彭煒琳/工商時報
<https://reurl.cc/NDvkk>

銀髮安養宅結合都更 助政策

政府最重視的銀髮、都更危老重建兩大政策有「二合一」空間，國內包括金融及建築業等業者及專家建議，政府現在不論是推都更或是危老建物重建，在新建物規劃時，都可將社區型銀髮安養宅的規畫納入，如此一來，不僅可同時助攻兩大政策，未來社區型的銀髮安養宅更可望在全台遍地開花。

相關統計數據顯示，世界各國中，日本步入高齡社會的時間最快，但日本在銀髮安養照護不論政策制度或老人住宅、安養機構，其多樣性及社區參與度，都最值得師法。

合勤健康事業董事長、台灣樂齡建築發展協會秘書長李柏憲引述日本

近九年來的發展經驗指出，日本在 2011 年修訂「長者居住法」，放寬經營長者住宅的申請，甚至還能取得政府的資助修建老舊建物，為老人建立「無障礙生活空間」，同時給予租稅優惠，吸引更多的企業投入經營長者住宅。

到了 2013 年，在上述法規引導下，社區型的銀髮安養宅已如雨後春筍一般在全日本推展，日本的長者住宅已接近 13 萬戶，現在日本的目標是在 2020 年增至 60 萬戶，且日本這類附照護機能的老人住宅類型非常多，從附服務高齡住宅、小規模多機能機構到特別養護老人院、日照中

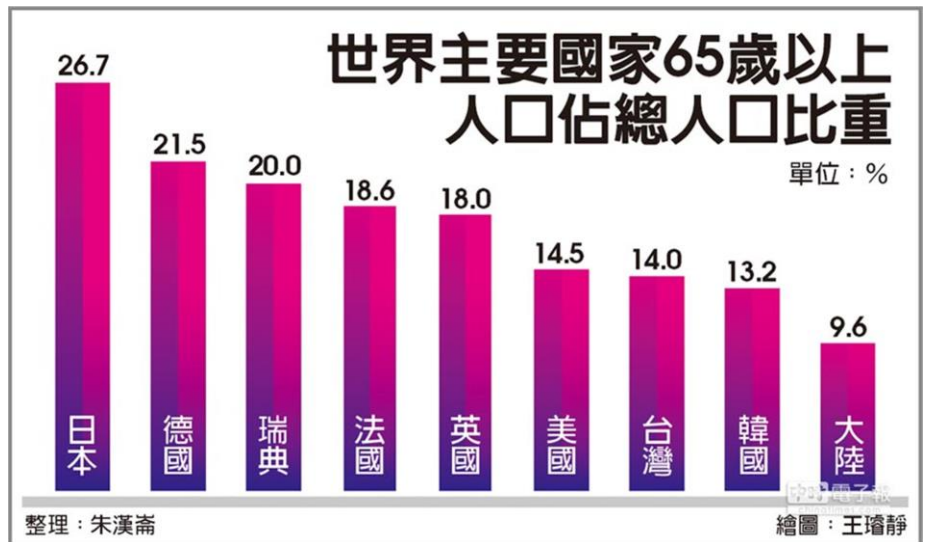
心等，可滿足各類型長者不同的需求。

危老重建及都更授信是當前各大行庫執行的重要政策，有行庫主管就直言，很多必須進行危老重建的公寓，居住者都已 50、60 歲，未來建商在協助居民進行重建時，可試著結合建商、安養業者，一起打造「銀髮安養宅」，可讓銀髮安養宅未來成長速度更快。

例如合勤建設在台中烏日高鐵站旁的國內首座社區型銀髮安養宅，將會在 8 月完工，同時結合先前專精豪宅與飯店、現為國內首家投入老人住宅營運的景文物業管理

合作·相關的產業正在形成新的產業鏈;該銀髮安養宅也是由合作金庫將所謂五大多元化信託執行的第一件個案。

李柏憲指出·所謂「共生」·有內共生·也有外共生;內共生指讓入住長者既有公共區的活動·餐飲可使用·又有私密的個人空間居住區·而外共生即指由外圍的客戶·社區的居民一起加入該生態系·於是使共生宅可以同時呈現多種面貌·既有長照機構的照護服務及安全條件·同時也具備旅館的生活服務及自由進場的優勢。



世界主要國家 65 歲以上人口佔總人口比重

2019年04月29日
記者朱漢甫/工商時報
<https://reurl.cc/eaRex>

因應高齡化 科技部推互助 App

內政部去年宣布台灣正式邁往超高齡社會·高齡者生活及健康照顧需求大增。科技部今天宣布將科技導入人文創新與社會實踐·研發專屬台灣社會的社群互助 App·讓民眾交換彼此需求·提供互惠服務·啟動由下而上的新互助時代。

弘道老人協會 1995 年在台灣首推時間銀行概念·目的是想解決台灣人口老化·但長照人力缺乏·有錢也換不到人力的問題。許多子女與父母分居兩地·又無法親自照顧長輩·時間銀行供使用者平時以各種形式幫助長者·例如當醫院或樂齡課輔志工換取時數。當親人需要協助時·就可以拿你服務他人換得的時數接受服務。

科技部以時間銀行為發想·推出的台灣時間互助 App·導入區塊鏈

與 AI 應用·特色包括結合虛實的遊戲或情境·客製化特色交換平台·跨境交換功能。該計畫由台灣大學建築與城鄉研究所教授張聖琳領導·以桃園大溪至善高中為實驗地·透過 App 結合大溪實境遊戲·協助青少年融入社區·媒合他們學習傳統的木工·茶生意·豆干產業·各項學習與服務時數都能以時間交換。

計畫團隊表示·台灣自 1995 年開始推動時間銀行制度·歷經 20 餘年發展·發現台灣人樂於當志工卻不求回報·或是服務不易接觸到更多人群等因素·讓時間銀行普遍面臨大量儲存而少量提領的單向式服務現象。

計畫團隊分析·主要問題還包括供需間媒合不易·大多應用在照護領域·以及科技應用程度低。張聖

琳說·時間銀行以人的服務取代錢·但傳統的分工和交換都以貨幣為媒介·概念推動上也不易·而科技可以協助媒合彼此需要的服務。

計畫團隊表示·台灣時間互助 App 提供跨域交換·未來將研擬於多個館舍間建立志工跨館舍計時平台·並提供志工更簡便的計時方式·同時創造更多服務時間需求·嘗試改變志工在服務時間上只存不提的習慣·促進時間供需之平衡性。

科技部長陳良基說·區塊鏈的去中心化特質適合用於媒合服務·希望這項計畫能協助科技結合人文·促進社區互助。他希望這個計畫能讓參與者的人生意義不同·還能促進社會的合作與團結。

2019年05月14日
記者潘乃欣/聯合新聞網
<https://reurl.cc/vXYlo>

買到這種房可拒付房貸？新版預售屋買賣契約將上路



為了保障民眾購買預售屋權益，新版「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」將於十一月施行，主要有六大修正內容，包括：二〇一八年以後申請建照的預售屋，附屬建物僅「陽台」可以登記、禁用爐碴興建房屋、增列結構保固項目等 6 大重點。業者若違反規定，最高處卅萬元罰鍰。

過去曾傳出建案使用爐碴建材興建房屋，在這次修正內容也納入賣方使用的預售屋建材，不得含有電弧爐煉鋼爐碴（石）的規定；若買方發現預售屋使用這種建材，可通知金融機構終止撥付貸款給賣方。

根據內政部揭示的新版預售屋買賣定型化契約內容，更改要點包括一、2018 年 1 月 1 日以後，申請建造執照的預售屋，僅限「陽台」得列入其附屬建物面積。二、預售屋建材，禁用含有電弧爐煉鋼爐碴（石）。三、明訂水、電、瓦斯管線相關費用之負擔方式。四、增列結構保固項目。五、明確預售屋共有部分項目、及其面積計算方式。六、

修正履約擔保機制相關用語、及擔保公司資格。

新版定型化契約不得記載事項載明，附屬建物除「陽台」外，其餘項目不登記也不計價。不具獨立權狀的停車位，像是法定停車位、自行增設停車位或獎勵增設停車位等，車位面積登記納入預售屋共有部分項目。

此外，為了強化建商責任，參考「建築法」第八條規定，增訂基礎、承重牆壁、樓地板、屋頂及明確雜項工作物的範圍，由賣方保固十五年。

2019 年 4 月 18 日中午花蓮發生規模 6.1 地震，台北市長安東路 2 段和信義路 4 段兩棟大樓發生傾斜靠在隔壁大樓的情形。信義房屋不動產企研室專案經理曾敬德表示，首先還是先請結構技師確認結構是否安全，即使這兩棟大樓沒有立即危險性，大樓住戶仍需思考加快重建的必要。

曾敬德指出，住戶之間彼此要有共識，趁現在政府提供危老改建方案，整合彼此的共識促成改建的機

會；若已有結構性的問題，端視是否有合適的改建方案，或者政府提供何種協助計畫，重點還是要整合住戶之間的共識。

由於城市發展長久，各都會區 30 年以上中古屋占比都相當高，台北市甚至將近七成。台灣房屋智庫發言人張旭嵐表示，台北市有許多高屋齡的大樓都更協調不易，重建案例稀少，特別是屋齡 30 年以上，經結構安全性能評估建築物耐震能力未達一定標準，常見的屋像是房屋龜裂、結構不安全，可依危老條例申請重建，明年 5 月前申請者還有容積獎勵，非常適合為都更卡關者解套，也是避免發生居住安全問題的根本方法。

依內政部統計，全台逾 30 年屋齡的老屋高達 398 萬戶，中央為鼓勵老屋更新重建，於 106 年 5 月發布「都市危險及老舊建築物加速重建條例」，推出三項獎勵改建誘因，第一是獎勵法定容積上限 30%、第二是放寬高度限制及住宅區建蔽率、第三是提供重建期間地價稅及改建後房屋稅減免。

[《未完·詳全文.....》](#)

2019 年 05 月 13 日
東森財經新聞
<https://reurl.cc/xX5nL>

為何日本能成為世界防災模範生？「海綿城市」概念足以讓台灣借鏡

水資源管理產業導入 AI，就是利用海綿城市的六大策略—滲、滯、蓄、淨、用、排，使海綿城市與智慧城市站在同一陣線上，一齊邁向「價格」蛻變至「價值」的層次。

我國在海綿城市技術上歷時較短，理念與內容仍在不斷地發展與創新中，為了提升我國海綿城市發展競爭力，可由國外發展經驗及動態取得參考，就像高雄市長韓國瑜市長講的：「立足臺灣、胸懷大陸、放眼世界、征服宇宙」

我們今天就來胸懷大陸、放眼世界，了解中國大陸、美國及日本這三個地方如何快速實踐城市水資源利用管理，以及我們若想要彎道超車，第一步應該先改變什麼。

中國大陸的海綿城市

2012 年 7 月，北京及其周邊地區遭遇暴雨及洪澇災害，造成 79 人死

亡，1 萬多間房屋倒塌，160 萬人受災，經濟損失高達人民幣 116 億元。每年一到雨季，中國大陸各大城市最怕聽到的字詞就是「看海」，無論是沿海的一線城市北京、上海、南京、廣州，甚至是內陸城市武漢、蘭州、成都、南寧、貴陽，都無一倖免，根據中國大陸國家防汛抗旱總指揮部《中國水旱災害公報》顯示，2013 至 2015 年之間，每年平均至少有 180 個城市飽受「看海」之苦。

為了解決此狀況，中國大陸於 2015 年啟動了海綿城市建設，設立 16 個試點城市，並於同年的國務院常務會議上，部署加快海綿城市建設，首批海綿城市總投資額超過人民幣 300 億元。「海綿城市」成為中國大陸十三五規劃下的重點項目之一，利用六大策略—滲、滯、蓄、淨、用、排，保護城市水系、增加城市綠地、提高

雨水滲滲調蓄能力的建設，有效控制和減少地表徑流。以廣州天河為例，主要利用「蓄」、「滯」解決當前看海的燃眉之急，利用生態滯洪池蓄集降雨成為調蓄設施、屋頂綠化滯留雨水等手段，核心目標是將地表雨水逕流留下來，不讓雨水降下後在太短的時間就進入都市的排水管網，避免排水管網的壓力太大。

美國的低衝擊開發 LID

美國休士頓大概是近年來美國淹水最慘烈的地方，2017 年 8 月哈維颶風重創德州，降雨量創美國歷史新高，造成 30 人死亡，900 億美元損失。為何休士頓毫無招架能力？首先，休士頓是美國唯一沒有土地使用分區管制的大城市，土地開發不受繁文縟節的法規限制，使得建築物與都市開發快速成長，短短 50 年之間人口從 60 萬暴增至 600 萬，早就超過環境容忍程度。其次，他們早有好的工具在手上，卻不好好應用。

美國早在 1990 年即提出海綿城市建設方法：低衝擊開發技術 (Low Impact Development, LID)。低衝擊開發技術是一種微觀尺度的理念，強調在降雨當下時刻、當下地點，.....

[《未完，詳全文.....》](#)

2019 年 05 月 14 日

作者黃恩浩/風傳媒

<https://reurl.cc/vXYVo>



由國外發展經驗與技術發現，治水不缺工具，缺的是如何用全局思維判斷要用哪些工具，而不只是只想著把水抽掉。(示意圖/ olliechiu@pixabay)