



88 宜蘭強震》北市南機場公寓現拳頭寬大裂縫、手扶梯震壞

蘆洲海砂屋一條街 新北市政府說話了

高雄智慧宅「走入式浴缸」 提供高齡長輩安全泡澡空間

滬打造全球最大 3D 列印建築群

照護獨老 青銀共居、共餐、智慧裝置上線

空屋難以認定？5 千人連署提徵空屋稅，何以換來一場空？

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：成都亮紫智能科技有限公司

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

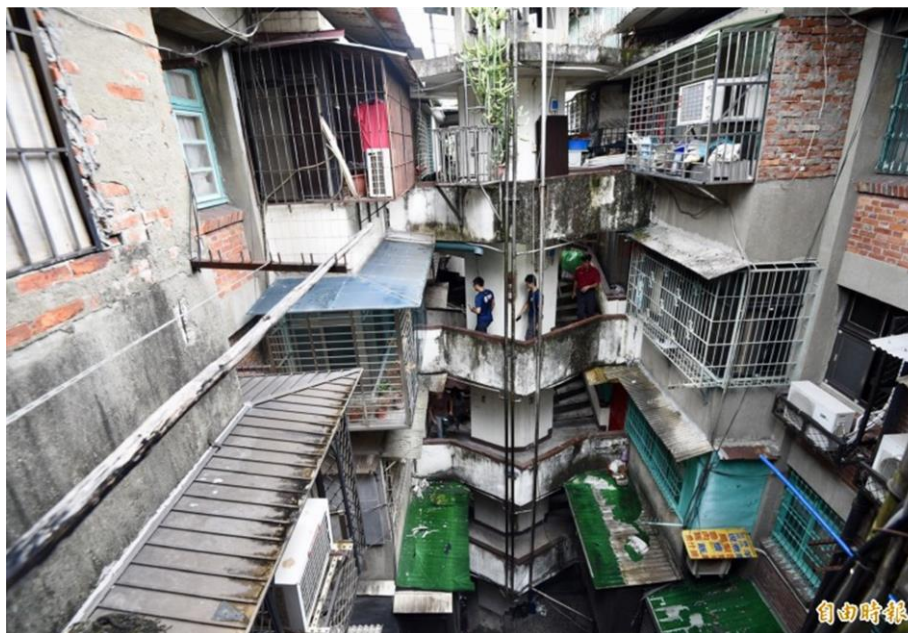
網 址：www.janus.com.tw

聯絡方式：(02)2245-8000

88 宜蘭強震》北市南機場公寓現拳頭寬大裂縫、手扶梯震壞

2019 年 8 月 8 日清晨 5 時 28 分宜蘭縣外海發生芮氏規模 6.0 地震，台北市住宅區也出現 7 件災情，截至上午 10 點為止，建管處接獲 1999 市民熱線通報，4 件外牆磁磚剝落、1 件磚牆倒塌、1 件廣告招牌砸落、1 件合法建物毀損；外牆剝落部分，以松江路與長安東路 2 段交叉口的大樓最為嚴重，所幸無人傷亡，現場均已拉起封鎖線。

南機場老舊公寓也不敵 20 秒地震，外牆水泥剝落，掉落在天井遮陽



自由時報

地板，未砸傷人，但公寓走廊竟出現拳頭寬的大裂縫，樓梯間水泥手扶梯也被震壞；對此，建管處也表示，已將此案列為合法建物毀損，而稍晚可能還會有新增通報案，建管處今天均立即偕同建築師或專業技師到場勘查。

8日清晨地震，建管處早上接獲4件外牆、4件外牆磁磚剝落、1件磚牆倒塌、1件廣告招牌砸落。建管處發言人洪德豪指，若判斷有持續剝落可能肇致危及人車安全，即現場拉設警示帶，並張貼當心墜落物告示，同時輔導社區進行必要的搶修，或施作緊急安全防護措施。

洪德豪說，經判定須修復外牆案件，均逐案列管，並函知社區管理委員會或建物所有權人限期1個月內改善，屆期未改善者，可援引「建築法」裁處屋主6萬元罰鍰，或依「行政執行法」裁罰管理委員會5000元至30萬元怠金。

他說，另外，建管處也有補助修繕建物外牆費用，凡屋齡10年以上非單一所有權人之私有合法建築物均得申請補助，以「棟」為單位提出申請，修繕補助額度每案以10萬元為上限。

2019年08月08日
記者郭安家/自由時報
<https://is.gd/utRzKV>



蘆洲海砂屋一條街 新北市政府說話了

本刊獨家揭露新北市蘆洲區長安街「中園社區」共有19棟95戶居民，因無良建商使用海砂蓋屋，目前四處

可見鋼筋外露、建材崩落，是當地里民口中的「海砂屋一條街」。但因為中園社區的一樓房東不甘每月20萬的

店面租金平白損失，竟私下密謀串聯，拒絕出席都更協調會，使得社區都更遙遙無期。

新北市政府都市更新處回應，針對中園社區都更推動上的困境，新北市都更推動辦公室已於今年 5 月專案輔導協助，並有推動師駐點輔導及民間都更推動公司協助整合，目前同意比大約 60-70%，但仍有部分不同意戶尚需繼續溝通中。

新北市政府強調，將持續給予住戶關心並適時給予協助，對於所謂的釘子戶不會姑息，尤其攸關居住安全的危險更不能妥協，當相關程序完備時，該都更的就都更，該拆除的就拆除。政府只能呼籲房東把眼光放遠，



中園社區居民平日生活起居常戴著安全帽，以求自保。(攝影 / 張文玠)

為了未來更好的利益，放下一己之私，配合完成都更。

2019 年 08 月 14 日
記者劉修銘/CTWant
<https://is.gd/vH7jaT>

高雄智慧宅「走入式浴缸」 提供高齡長輩安全泡澡空間

根據衛福部統計，事故傷害為老人十大死亡原因之一，而其中跌倒又是事故傷害的重要原因。內政部截至 2018 年 3 月底止統計，高雄市 65 歲以上老年人口超過 40 萬人，高居六都第 3。因此，要讓長輩們有個安全的居家環境，預防跌倒意外發生，更顯十分重要。高雄智慧宅為了提昇居家生活環境，守護高齡者居家安全，特別引進「走入式浴缸」的智慧設施，讓高齡長輩及行動不便的朋友可以輕鬆擁有安全舒適的沐浴環境。

工務局表示，市府四維行政中心一樓「智慧建築-智慧住宅南部展示區」中模擬居家空間共設置有智慧參觀入口、玄關、客廳、健身區、主臥室、廚房及浴室等八個分區，結合各項 MIT 的智慧化設備系統，創造「安全、舒適、防災」的生活空間。其中針對衛



浴空間內進行大改造，考量高齡長輩步態不穩及平衡感問題，引進「走入式浴缸」顛覆以往浴缸的使用方式，讓使用者輕鬆走入浴缸，並且使照護



者降低照護負擔，毋須費力便可舒適享受泡澡樂趣，輕鬆擁有安全舒適的沐浴環境。另外展場中亦有相關長照便利的智慧設施，讓高齡者能住的更

安心舒適·歡迎前來參觀·現場有導覽人員為您一一解說唷！

工務局進一步表示，「智慧建築-智慧住宅南部展示區」歡迎踴躍預約參觀，有興趣之民眾與團體可上市府

工務局建築管理處網頁查詢相關資訊(<http://build.kcg.gov.tw/>)·或電洽工務局建築管理處(07-3368333)呂小姐(分機 2430)或劉先生(分機 2428)。

2019年08月09日
記者王承綸/yahoo新聞
<https://is.gd/JTT90L>

滬打造全球最大 3D 列印建築群

伴隨 3D 列印技術愈發成熟、應用領域更廣泛，不只像過去只列印些小東西，逐漸也在建築業掀起新工法革命，尤其上海正率先嘗試。除了已有部分公車站、景觀橋都已啟用 3D 列印製作外，盈創建築科技公司表示，3D 列印技術走到今天，「其實沒有不能打(印)的東西」，更宣布在上海張江高新區青浦園區，將打造總建築面積 5 萬平方公尺、7 棟建築的全球規模最大 3D 列印建築群。

提及 3D 列印建築優勢，盈創董事長馬義和說，建築材料不僅全回收自廢鋼渣、建築廢料具環保效益外，人力等成本更能節省。他以這次 7 棟樓建築群為例，傳統工法至少需 100 到 200 人、施工 1 到 2 年。透過 3D 列印只需 9 名工人、1 台列印機在內等 3 台機械，能在 1 年內完工，比傳統工法節省約 1/3 成本與時間。

所謂「3D 列印」是以數位模型為基礎，運用粉末狀金屬或塑膠等可黏合材料，將材料逐層堆積製造出實品的新興製造技術，除是智慧製造重要部分，與傳統減材製造方式相比，擁有製造複雜物品不增加成本、無需組裝等優點。

大更新 拚原地重建

針對上海的 3D 列印建築群，馬義和說未來將作為上海研發中心，基於現行建築法規標準，這次採用傳統與 3D 列印工法結合，1 到 2 樓樑柱、樓板等仍放置鋼筋，3 到 5 樓就全是純 3D 列印建造。

馬義和坦言，對民眾來說，新技術需要有一個接受過程。因此之前較多先實行在公車站、公廁、公園景觀等部分。例如 2017 年底時上海金山區楓涇鎮先推出 3D 列印公車站；上海濱江的長達 1 公里的綠化牆也是盈創的 3D 列印成品。

他說，目前多數是小更新、小改造，之後朝向「大更新」，例如原地

拆除，再用原來的材料直接重建，屆時示範地點也可能選在上海。

建築標準 仍待建立

美國建造公司 ECOM 中國區總裁鞠珩說，認為普及最大障礙還是標準，各國對 3D 列印建築的標準仍未建立。

鞠珩也指出，3D 列印新建築工法勢必會對傳統造成衝擊，包含建築人力與現有機器設備、材料等，國家在政策推展也必須通盤考慮影響。

2019年08月09日
記者吳泓勳 /中時電子報
<https://is.gd/7MXF4I>



照護獨老 青銀共居、共餐、智慧裝置上線

根據內政部統計，六都中以雙北市的老人獨居宅數最多。為解決獨老宅問題，新北市政府利用社會住宅推動「青銀共居」；北市府推出日間照顧、定點共餐等獨居老人服務；桃市推社宅政策戶及獨老緊急救援服務；中市府將全齡化共居生活納入共好社宅；南市府透過穿戴式行動裝置連結至遠端照護系統照顧獨居老人；高市府推動「老青共居」方案，預計 2019 年十月上路。

鼓勵青年與銀髮長輩住在同一個家戶，新北市政府去年首度嘗試青銀共居，共有三戶、十人參加，今年預計以鄰里家戶的概念，在即將完工的新店央北社會住宅中，保留整個樓層約廿多戶，甄選年輕人、長輩住一起，推動跨世代社群聚落。

北市高齡人口截至去年十一月底占比達十七%，社會局自今年起推動獨居老人服務計畫，涵蓋飲食、居家照護、醫療等；針對健康的獨居老人，提供定點共餐服務，若經評估為輕、中度失能，白天可至日間照顧中心接受照顧，生活無法自理者，則協助申請機構安置服務。

桃園市現正推動的社會住宅，其中有部分比例是分配給獨老的政策



新北市政府利用社會住宅推動「青銀共居」，讓年輕人與銀髮長輩一起生活。（記者何玉華攝）

戶，另提供兩種緊急救援服務，一種是在家中裝設緊急按鈕，遇危急狀況就可以按；一種是獨老每天主動兩次安全回報，如果沒有按時回報，緊急救援中心就會主動通話。

台中市現有共好社宅，已將全齡化共居生活納入考量，在硬體空間上，規劃不同世代間的互動空間，在軟體資源上，則整合社福團體及健康關懷資源進駐。市府也於北屯區北屯段、東區尚武段社會住宅規劃共居試驗。

台南市對於獨老或高齡長者的居家生活照護，結合智慧科技人性化服務，例如透過穿戴式行動裝置連結

至遠端照護系統，可提供生理量測、吃藥回診提示，甚至即時救援；社會局表示，由於高齡老人有不同型態與生活需求，這項智慧科技運用方式尚待評估與合作對象，希望在今年底或明年試辦。

高市府的「老青共居」由市政府調查、輔導、媒合及補助，讓剛出社會、有租屋壓力的青年，和家中有空餘房間的長者配對同住，彼此照應作伴，預計 2019 年十月即可率先上路。

2019 年 08 月 05 日
記者何玉華等人 / 自由時報
<https://is.gd/hoSqD5>

空屋難以認定？5 千人連署提徵空屋稅，何以換來一場空？

2019 年 5 月，有網友在公共政策網路參與平台發起「應課徵空屋稅」的提案，短短 13 日之內就達到 5 千人次

的附議，遠快於規定的 60 日。內政部與財政部也在 7 月 29 日完成回應，但兩個權責機關對於訴求都完全不

予參採，也完全沒有對這一重大民生議題採取其他相應解方。

兩個部門共同的推託之詞，都是

「空屋不易認定」，但民眾提案的目的並非如何認定空屋，而是在於「如何促進閒置房屋有效運用」，以調節購屋與租屋市場扭曲現象。權責機關用技術反對原則，兩手一攤當作問題不存在，顯然完全搞錯重點。

請誠實回答：「持有稅低是否造成住宅市場扭曲？」

讓我們面對一個客觀的事實：台灣的房產持有稅，有效稅率一向極低。國內不動產稅的名目稅率約為 1%，與國際標準相差不大，但由於公告地價與房屋評定現值被嚴重低估，實際上的有效稅率僅約 0.13%，造成所謂「養房的稅比養車還低」的現狀。

這樣的現狀造成台灣特有的房市扭曲市場：同時存在高房價與高空屋率。畢竟按照市場機制，供給提升價格下降，在正常狀況下高空屋率意味著房價應該下跌或停漲；且高房價通常意味著持有稅提高，更不會讓空屋持續閒置。

由於台灣房產持有稅長期低落，高房價卻不用繳交合理的持有稅，造成屋主即便過度持有、甚至完全空置，也能夠輕鬆負擔，更方便作為商品伺機轉賣獲利，造成房產作為商品「交換價值」遠大於其作為住宅的「使用價值」，讓真正想安居樂業的民眾難以負擔。而有效稅率過低，也造成政府財政更加困難。舉凡社會住宅、租屋補貼等住宅補貼項目也難以高效推動。

因此，「空屋難以認定」完全是藉口，關鍵是如何保障絕大多數自住民眾的居住權利。持有稅過低造成市場扭曲，顯然是問題的核心關鍵，公共政



策網路參與平台審議手冊卻稱「租稅與房價的關係國內尚無實證結果可證明其相關性。1972 年時曾課徵的空地稅作為懲罰性稅制，歷經十年後停徵，期間並無實證指出明顯效果。」

姑且不論空屋與空地具備本質上的差異，彭建文等早在 2007 年便透過對北市大同區與內湖區的實證研究指出，有效稅率每提升 1%，房價將會降低 2.02%。且空地稅停徵後，《基隆市稅務局 105 年研究報告：空地稅課徵可能性與研究 - 以基隆市為例》與《花蓮縣開徵空地稅實施可行性研析》都指出，空地稅效果不彰與稅基過低（造成有效稅率過低）有高度關係，何來「租稅與房價無關」之說？

有效稅率已經夠低了，就連可以繳納較低稅率的「自住」標準都極為寬鬆。《自住房屋認定標準作業原則》認定要夫妻與未成年子女持有 3 戶以上才會被認定為「非自住」，這種更有利於多屋者囤房的措施，在房價居高不下的當前，更應該重新檢討。

財政部只會推托說空話，何須公民提案？

目前 3 戶以上才認定為「非自住」的標準，始作俑者正是 2014 年的財政部。十分神奇的是，財政部能夠制定出這種全世界獨一無二的自住認定，卻沒辦法根據溫哥華、日本等空屋稅經驗進行課稅。

日本全國有 846 萬空屋，日本政府可以從中釐出多少是長期無人使用及預定拆除的住宅，多少打算用來出租、多少準備拿來出售、多少是平時無人住但週末用來度假、或加班回不了家時用來過夜的「次要住宅」，可見技術上並非無法做到。難道官員們有辦法常常出國考察，卻沒有能力在重要政策上取經嗎？

[《未完·詳全文.....》](#)

2019 年 08 月 07 日
OURs 都市改革組織/ udn
<https://is.gd/Sq58RP>