

台灣物業管理學會上海物業參訪交流分享預告

雙北危老正夯 容積獎勵可望延長

淹水、熱浪、乾旱將成為常態 台灣有哪些城市真的做好準備？

都更推不動！民眾「居住安全」慘遭威脅 阻礙關鍵曝光

3D_ARx BIM Data x IoT.創見政府治理數據儀表板

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

台灣物業管理學會上海物業參訪交流分享預告

台灣物業管理學會一行 18 人，由榮譽理事長黃世孟老師擔任團長，國際交流委員會高金村主委及會員委員會蔡妙能主委協助領隊的“TIPM 上海物業參訪交流”於 2019 年 11 月 12 至 14 日三天順利成行。11 月 12 日參訪前灘特區，11 月 13 日參訪上海中心，11 月 14 日參訪港陸廣場，由各案場業主或管理公司領導熱誠接待交流，雙方互動熱絡，團員們均感受



11 月 12 前灘特區參訪交流

益匪淺！下期將有詳細內容與會員們分享，敬請期待！

2019年11月15日
國際交流委員會
高金村主任委員撰



11月13日上海中心參訪交流適逢上級領導視察案場管制，移至樓下咖啡廳交流！



11月14日港陸廣場參訪交流

雙北危老正夯 容積獎勵可望延長

過去內政部曾多次表示傾向不支持「危老條例的容積獎勵延長」，但內政部次長花敬群終於首度鬆口表示：外界提出延長的想法，內政部支持，但要逐年遞減，並容納接地氣的規模獎勵，估計整合 300、400 坪面積即可享最高的 10%容積獎勵，且行政院與內政部都支持危老條例的時程獎勵可做調整，但要搭配規模獎勵。

根據內政部統計，全台逾 50 年以上房屋已高達 69.5 萬戶，且屋齡超過 30 年以上的老舊房屋，今年更已達到 410 萬戶，其中又以台北市占比 68% 最高，但都更實施至今已 20 年，卻面臨滯礙難行，因為更新的速度遠遠追不上「房子變老、變危險」的速度。

因此 2017 年 5 月，內政部推出「危老條例」，這條專為危險老舊住宅所開闢的「重建高速公路」，不僅取消最小基地面積限制之外，更有容積獎勵明確、且 75 天內審核完成的優點，但前 3 年獎勵的多 10%容積時程，只到明年 5 月 9 日截止，由於「危老條例」沒有最低面積限制，因此可預期將



由唐璽建設打造的全台首件危老案，基地位於新埔捷運站 3 號出口，現況已將老屋拆除，未來即將化身成為耐震的新式集合住宅。圖：唐璽建設提供

湧現「申請熱潮」。

花敬群受訪時指出，外界關注「危老條例」10%的容積獎勵何去何從，且各方也拋出了延長 1 到 3 年等不同意見，但不論延長幾年總有落日的一天，更應該要思考的是「沒有時間限制的配套」，同時更進一步說明「危老條例」時程獎勵將逐年遞減，可能會剩一半，但「會結合規模獎勵，兩者合計同樣最多可達 10%」，且條件不像都更「可怕」，相信能符合各界所需，同時指出，初估整合面積至少

要 100 至 150 坪以上，300 到 400 坪即可拿到 10%獎勵，這樣的條件不算門檻太高。

至於「危老條例」的修法時程，花敬群表示，目前多位立法委員已在醞釀提案，在行政院、內政部等行政部門支持下「落日可望三讀通過」。

另外，花敬群也提到，台灣已逐漸擺脫都更已死的氛圍，都更案到年底超過 80 案，這已創下史上新高，危老重建也有 370 至 380 案，2019

年的危老案與都更案可望達到 450 案，已大幅超越過去年平均 40 案的成績，足見市場及業界的活絡。

以全台首件危老案來說，位於板橋捷運新埔站 3 號出口旁的 35 棟連棟式透天建築，屋齡就已高達 50 年，基地面積 941.68 坪，該案由「唐璽建設」負責危老重建，並於 2017 年 11 月 28 日獲核准危老重建計畫書，重建完成後將打造成為一棟地下 4 層、地上 25 層的電梯集合住宅，且建築基地退縮 4 公尺以上，並設置無遮簷人行步道及納入綠建築，同時加入耐震設計與無障礙設計，落成後整棟大樓可供 250 戶居民居住，並且使用 SRC 工法建造，重建前原地價一坪市值約 50 萬元，重建後 1 坪市價破 70 萬，估計總市值達到 51.4 億元。

唐璽建設董事長董景翔受訪時則強調，全台灣超過 30 年以上未達防震係數的老舊建築占全台一半，其中雙北老屋數量更是之冠，其次是高雄、台中、桃園..等。但台灣居住安全的問題不僅是老屋充斥，還有海砂屋的數量，著實令人擔心，且以台灣目前老屋增加的速度來估算，再過十年，恐怕 30 年以上老屋，將超過 600 萬戶大關，屆時將占台灣房屋總戶數



內政部長花敬群受訪時表示，未來危老容積獎勵可望延長。圖：內政部提供

800 萬戶的 75%。且台灣超過 50 年的超級老屋也愈來愈多，這些老屋的混凝土恐將變質劣化，造成鋼筋鏽蝕、水泥崩落等情形，嚴重將影響房屋結構安全，而且台灣直到 921 地震過後，才嚴格要求耐震設計與施工規範，換言之，興建超過 20 年的建築物通常沒有 5 級以上的耐震設計。另外，過去國有房地依據法令無法經由合建分屋的方式參與危老重建，使毗鄰基地或同棟建築因此失去危老重建的機會，實務上也經常發生興建基地範圍因包含國有房地而無法推動重建的情況，舉例來說：某棟公寓內某層樓層、臨路的帶狀畸零地以及國產署持分的房地資產，未來地主在進行危老重建整合

時發現興建基地範圍有類似前述情形的小規模國有房地，便能主動向住都中心提出申請，將由國家住宅及都市更新中心以價購國有房地的方式參與危老重建，協助有關危老重建個案順利進行。對於危老政策的推動，政府協助了民眾提升居住安全的決心，同時創造了地主、社區、都市發展的三贏局面，讓危老重建從理想實現成具體，因此唐璽建設才能打造「危老全台第一案」，並持續在危老重建上戮力。

2019 年 11 月 14 日
記者賴麗如/工商時報
t.ly/9DyA7

淹水、熱浪、乾旱將成為常態 台灣有哪些城市真的做好準備？

隨著全球氣候變遷的影響加劇，颱風、乾旱、熱島效應，等等以往認為是異常的天氣現象，逐漸成為常態。全球 55% 的人口居住於城市地

區，稠密人口讓城市不能不認真面對氣候風險。根據英國碳揭露計畫 (CDP) 10 月底發佈的最新報告，台灣 20 個縣市當中不到半數城市

在問卷中揭露城市所面臨的氣候風險。其中最常見的風險是颱風、極端高溫與土石流，台灣的城市該如何應對？

根據報告，自我揭露氣候風險的全

球 620 個城市當中，有 85%，也就是 530 個城市坦承，它們正面對氣候變遷的風險。最主要的三大自然災害風險分別為淹水（71%）、極端高溫（61%）以及乾旱（36%）。

換句話說，居住在這 500 多個城市的將近 5.2 億人口，每天在城市裡的居住安全、交通安全，甚至於人的身心健康，都會受到氣候的影響，而且風險愈來愈巨大。

氣候成為城市治理不可忽視的風險

位於柏林的英國 CDP 城市與區域副主管詩琳（Shirin Reuvers），強調在看氣候變遷對人類生活衝擊時，城市是非常重要的觀察尺度。

「因為全球大多數的人口住在城市中，」她受訪時表示，讓城市本身透過數據與資料來看自身面臨的氣候風險，最大好處是提醒城市管理者時時保持警覺，也讓民眾更有意識。

來自英國的非營利組織碳揭露計畫（CDP, Carbon Disclosure Project）創立於 2000 年，主要任務在於鼓勵企業與城市揭露自身的碳排放以及暴露於氣候變遷的風險當中，作為全球投資人的參考指標。

從 2010 年起，CDP 開始從企業資訊揭露跨入城市範疇，一開始只有 50 個城市填寫氣候表現問卷，到了今年，已經與全球超過 800 個城市有合作。

詩琳說，台北市跟高雄市都是從 2010 年開始，就積極填寫氣候風險問卷，表示城市治理者有健全的意識。

今年的報告有何特別？詩琳說，

這是 CDP 第一次計算並公布每個城市的氣候風險分數（hazard scores），主要就是希望在累積夠多資料後，每個城市可以長期追蹤觀察面對氣候風險的應對措施，並與其他城市比較學習。

然而，詩琳強調，氣候風險分數比其他城市高，不一定是壞事。因為分數計算方式是讓城市自己評斷每個氣候風險的嚴重程度，再把這些風險的數字加總。數字偏高，儘管顯示城市氣候風險較高，但城市自己有意識，也是好事。

以台北市為例，氣候風險分數 9 分雖在台灣偏高，詩琳認為，這可看出台北很認真看待這些風險以及思考應對方式。

在問卷中，台北提出各種應對的方式，例如災害警示系統與綠屋頂等等。「可以看出，台北跟高雄從 8 年前就開始填問卷，每一年都更清楚自己面對的氣候風險以及能思考如何應對。

自我檢視氣候風險，猶如做健康檢查。儘管一堆紅字讓人怵目驚心，但知道風險，才能集思廣益思考如何改善或研擬因應方式。

詩琳建議，每個城市都應該認真進行氣候風險的脆弱性檢視，分享資訊，讓每個城市都可跟彼此學習。

她更指出，歐洲也有可跟台灣學習之處。例如歐洲近年夏天經歷罕見熱浪，柏林現在秋冬有愈來愈多強風，導致電車停駛，這都是以前沒碰過的狀況。

針對 CDP 揭露的台灣城市氣候風險，中研院環境變遷研究中心副主任許異雄指出，城市受到的氣候風險確實較為明顯，研究指出主要表現在暴雨、高溫與乾旱等層面上。

[《未完，詳全文……》](#)

2019 年 11 月 06 日
作者劉光瑩/天下雜誌
t.ly/3WPgb

2018年台灣6大城市的氣候風險因素與因應方法

縣市	城市自行呈報的氣候風險	氣候風險調適措施（列舉）	氣候風險分數
新北市	極端高溫、乾旱、河川溢流、土石流、蟲媒傳染病（例如登革熱）	土石流與暴雨防災演習與預警系統	9
屏東縣	急降雨、河川溢流、土石流	土石流與暴雨防災演習與預警系統	7
宜蘭縣	颱風、極端高溫	土石流與暴雨防災演習與預警系統	3
高雄市	暴雨、颱風、乾旱	1.開發都市多元用水來源 2.加強排水系統，興建滯洪池	7
台中市	颱風、暴雨、土石流	1.線上災害預警系統 2.土石流預警系統	7
台北市	熱浪、颱風、暴雨、極端高溫	1.災害定位app 2.推動綠屋頂與城市綠化	9

資料來源：CDP (Carbon Disclosure Project)

備註：全台灣共有8個城市填寫2018年氣候風險問卷，但桃園市與新竹縣並未同意CDP公開資料

都更推不動！民眾「居住安全」慘遭威脅 阻礙關鍵曝光

台北老房比例高，不僅使市容看起來老舊，民眾居住的安全也成一大隱憂，政府近年來持續推動老房的都市更新，進展速度卻十分緩慢，其背後阻礙不外乎為意見整合困難，造成許多「釘子戶」；為解決都更窘境再推《危老條例》，不過是否真能達到效益？房市專家對此深入解析。

住商不動產企研室經理徐佳馨表示，關於近幾年台北持續推動都更，都更速度卻進展緩慢，背後有 3 大原因：第一，地主之間意見上的整合，無論是地主本身自己的財務狀況，或者是地主認為，都更後應該要分回的金額及價值，這部分對地主而言彼此認知不一，形成一些落差。

第二，無論是容積的價格或大家較不熟悉的計價方式，目前都尚未有大家都能信服的標準跟公正機構，這個其實會影響到整體推動的進度，形成阻礙都更的「釘子戶」，同時也沒有較強制的法則實行，甚至有些釘子戶透過輿論的力量得到正義，卻延宕他人的權利，且這樣的狀況層出不窮。

第三，牽扯到的是政府端的法規，從政府端的法規觀察發現，近幾年皆採取放寬的態度，不過越放寬，其實會影響到日前已經簽署的業者，大家理所當然會期待政府有更新、更有利的作為，卻使推動上更加的艱難。

至於《危老條例》的推行，兩者差別為何？徐佳馨指出，內政部發現民眾在都更意見整合上的困難，尤其是面積越大的物件，整合難度越高，危老



台北老房比例高，不僅使市容看起來老舊，民眾居住的安全也成一大隱憂，政府近年來持續推動老房的都市更新。（示意圖／新北市都更處提供）



住商不動產企研室經理徐佳馨。（圖／陳人豪攝，2019.10.30）

影片網址: t.ly/9Dyx3

條例則指的是，只要有單一的基地，他有建築線就可以申請，對於受到「釘子戶」卡住的都更區域，實質上有很大的幫助。不過，興建之後條件並不會像完整的都更，達到良好的經濟效益，但對於解決居住安全，它確實有立竿見影的效果。

此外，徐佳馨也強調，對於一些

不動產標地的持有人，比如說一些財團，他們其實可以透過危老的方式，把老舊建物做拆除重建，使資產的價值獲得提升，外加容積獎勵的空間，它還能獲得更多空間運用。

2019年11月08日

今日新聞

t.ly/rzl0R

3D_ARx BIM Data x IoT.創見政府治理數據儀表板

桃園市政府工務局為提升公共工程建設暨建設後應營運管理效能，在經濟部工業局「普及智慧城鄉生活應用計畫」支持與協助下，與台灣國際公寓大廈公司、億集創見應用科技、緯謙科技、沛米科技、台灣建築中心共同合作發展「3D-AR-BIM 物聯網履歷平台」。3D-AR-BIM 已成為國際智慧城市管理資產數據與擬定治理決策的重要技術，像是新加坡智慧國家計畫即已納入，而本計畫透過智慧物聯網 (AIoT) 技術結合 AR/MR 視覺技術，所發展出的可視化數據儀表板，可望改變建築物規劃設計、營造施工和營運管理上的作業流程，特別是對於地下管線的設計模擬及狀況偵查等的資訊掌握，也讓民眾享受到安全、可靠的都市環境。同時，本計畫可有效建構設備養護修繕大數據庫，建立起城市建物履歷機制，讓地方政府掌握未來長期修繕維護週期、成本及研擬預算之基礎，強化地方城市治理的效能。

以桃園國民運動中心為例，本計畫實施後，當民眾對於場域設施使用發生問題時，場域管理者可隨時將現場的模型和數據即時同步，快速找出問題並加以排除，降低市民使用設施的不便性。就設施維運層面而言，管理者透行動化 APP 可即時掌握設備盤點、養護修繕進度與追蹤管理，進而提升市政設施對市民的服務品質。

在建物管理數位化、圖像化與智慧化的智慧安全技術應用下，地方政府可減少公共建築管理負擔及節省巡檢人力，並且可擴大應用在節能控管、



桃園國民運動中心



蘆竹國民運動中心

防災救災引導等公共治理領域，如：發生火災時，後台指揮官可透過整合之資訊準確了解救災人員之確切位置、動向、現場環境、危險物品擺放等資訊，給予精準指令，減少救災時間與確保人員安全。

桃園國民運動中心 3D-AR-BIM 平台實施成果深受桃園市政府工務局肯定，規劃未來將全面導入全市 10 個運動中心，同時配合 11 月 15 日經

濟部工業局與桃園市政府所合辦的智慧城鄉建設研討會活動，將實績成果與 22 縣市與會代表分享、交流，展現本系統對於公有設施智慧管理的便利性，期望能將桃園市成功經驗擴展推廣至全國需求機關。

2019 年 11 月 13 日
作者蔡富丞/HiNet 生活誌
t.ly/vYMAq