



# M 電子報 台灣物業管理學會

Taiwan Institute of Property Management

第 194 期

2020/01/15

老屋拉皮狀況多 掌握 4 原則不花冤枉錢  
重慶大樓「狂燒 29 層」10 消防車到了進不來！  
安全建築 持續推動公有建築補強，完備防災環境  
都發局：2019 年有 8 社宅開工 2020 年預計 5 社宅完工  
建築安全的關鍵因素：混凝土品管  
推廣高齡友善宅 找出最佳方案

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](http://www.janus.com.tw)  
聯絡方式：(02)2245-8000

## 老屋拉皮狀況多 掌握 4 原則不花冤枉錢

老屋因為總價較低，坪數實在，相對 CP 值較高，加上地段選擇與從小的生活環境作考量，所以往往優先選擇屋齡較老的公寓，加上全台有近乎是超過 30 年的老屋，所以年輕首購族買到高出自己年齡的住宅也是相當正常。

房市專家胡偉良也曾提到，買老齡房屋最大的問題在於它的結構安全性及居住的舒適性，由於使用年限的問題，一般這種房子的價值有限，其次，這些老齡房，基本沒有再次轉手



翻新老屋因為屋齡較老，相對狀況較多，結構、樑柱、樓板、牆面...等問題都要特別留意。示意圖 / 好房網資料照

的可能，所以只能等改建或都更，而等改建成功，老屋變新屋，除了結構安全性增加外，居住的舒適性也大幅提升，是非常值得投資的標的物。

而翻新老屋有很多細節必須注意，因為屋齡老，相對狀況可能就會比較多，例如管線、牆面、預算控制等，想要重新裝潢的人，不妨先了解老屋的四大健檢事項。

### 一、拆除改造

老屋電路分配簡單，已不能符合現代家庭的用電需求，所以在裝修時電路必須徹底改造，並重新佈線與配電。

另外，若是瓷磚拆除及地板翻新，只有表層厚度達到 4 毫米的實木地板、實木複合地板和竹地板才能進行

翻新，另外還要注意，局部翻新會造成地板間的新舊差異。

### 二、設計構造

老屋裝修不應該是根據業主想像去做，而是根據實際需要，房子的構造材料，會影響現況的結構強度，若沒有類似建材，有些則可以局部保留，有些可以透過補強或換上類似風格，但不同的材質做替代。

### 三、安全環保

最好在裝修完畢後，對房屋整體進行消毒。可用 1%~3% 的漂白粉水或用 3% 的過氧乙酸溶液噴灑。灑後關門窗 1 小時；如果房屋結構因屋齡老舊而產生脫落與裂縫，剛好也可趁此改為符合標準的低甲醛建材。

### 四、預算控制

基本上 10 年以內房子除非有必須立即解決的狀況，例如漏水、壁癌，否則基礎工程不用動太多，牆面粉刷、木作稍作修補、汰換廚衛設備，以節省開支。

結構工業技師公會理事長江世雄也表示，買老宅不是不可以，但在交屋前必須清楚瞭解屋況，除了排水功能與是否漏水等情形外，結構上，特別要注意，樑柱、樓板、牆面有無裂縫，如出現龜殼狀不必太緊張，可能是油漆脫落造成，但如果是規則性的龜裂，就有可能是地震造成的結構劣損，這都得非常小心。

2020 年 01 月 11 日  
記者戴鈺純 / 好房網 News  
t.ly/R25Xp

## 重慶大樓「狂燒 29 層」10 消防車到了進不來！ 路人合力把車「翻肚」

重慶一棟大樓 1 日突然冒出大火，從低樓層一路延燒至頂樓，但進入社區道路被擋住。為了讓消防車開進社區，數十位群眾自發性合力推動私人轎車，讓消防車得以進入滅火。

綜合陸媒報導，重慶渝北區加州花園社區 1 日下午 5 時許發生大火，火勢相當猛烈，從一樓一路往上，整棟 2、30 樓高都被濃煙吞噬，現場居民不斷尖叫，伴隨著消防與警報聲。

而因為消防通道被堵塞，導致 10 多輛消防車堵在路口，無法即時進入撲滅火勢。現場有數十名群眾合力挪動社區消防通道旁的私家車，直接把車子翻過去，才順利讓消防車進入。



重慶一棟大樓起火燃燒。(圖 / 翻攝自紅星新聞、封面新聞)

重慶消防通報，1 日下午 4 時 55 分接獲通報後，共派出 7 個支隊，10 中隊，38 輛消防車，197 名指站員，現場共營救疏散 260 餘人，截至晚間

8 時明火已基本撲滅，暫無人員傷亡。中國消防指出，2 至 30 層外陽台不同程度過火，主要燃燒物質為陽台雜物、雨棚。

初步核查，火災從社區 A4 幢第 2 層一居民房陽台起火，火苗成立體

狀燃燒，引燃外牆保溫層及雨棚，蔓延至第 30 層陽臺並竄至部分居民房屋內。火災具體原因正進一步調查中。

據瞭解，重慶渝北區加州花園位於重慶市渝北區紅錦大道。公開資料顯示，加州花園由重慶中渝物業發展

有限公司開發建設，於 1997 年竣工。社區總戶數 3848 戶，總建築面積 530000 平方米，物業公司為重慶中渝物業管理公司。

2020 年 01 月 02 日  
記者劉亭 / Ettoday  
is.gd/VwUnvR

## 安全建築 持續推動公有建築補強，完備防災環境

921 大地震 20 年後的今日，檢視政府機關公有建築物的耐震評估及補強成效，耐震初評已完成 29,946 件達 99.8%，詳評已完成 15,822 件達 97.6%，補強已完成 8,159 件達 82.2%，拆除已完成 1,955 件達 83.1%，較之推動前瞻基礎設計畫前已有大幅進展，未來內政部仍將持續督考各機關辦理情形，並規劃向行政院爭取經費持續協助各機關加速執行，藉以強化重要公有建築物耐震能力，確保其防救災功能。

**推動「建築物實施耐震能力評估及補強方案」及「前瞻基礎設計畫一公有危險建築補強重建」**

政府機關的公有建築物作為地震災害應變指揮、收容避難之重要場所，本當以身作則，作為私有建築物耐震改善的榜樣，為了落實災害預防整備工作，行政院於 2000 年 6 月 16 日核定「建築物實施耐震能力評估及補強方案」，由各機關編列預算辦理所轄公有重要建築物之耐震能力評估及補強工作，因部分機關經費籌措困難，復於 2017 年 7 月核定「前瞻基礎設計畫—城鄉建設—公共服務



安全建築 持續推動公有建築補強，完備防災環境

據點整備—公有危險建築補強重建」，改採挹注經費方式，2017 年至 2020 年預計編列 145 億元公務預算、特別預算及地方自籌款辦理相關工作，以加速補強作業之推動。

**前瞻計畫有效提升公有建築物補強數量**

依營建署統計資料，前瞻基礎設計畫推動前(2017 年 6 月)，公有建築物初評完成 27,957 件，詳評完成 14,857 件，補強完成 5,549 件，拆除完成 1,824 件，於前瞻基礎設計畫

推動後 2 年後(2019 年 12 月)，初評完成件數提升至 29,968 件，詳評完成件數提升至 15,856 件，補強完成件數提升至 8,329 件，拆除完成件數提升至 1,978 件，其中補強完成件數地 2 年間提升了接近 2,800 件，完成率也由 57.1% 提升至 83.8%，顯見挹注經費確可有效提升耐震補強工作的進展。

**中央部會期能 2023 年全數完成，地方重要防災廳舍持續協助**  
行政院長蘇貞昌於 2019 年 7 月

18日聽取內政部報告「公有老舊建築耐震補強加速執行策略」後已指示，各機關應加速辦理公有建築物耐震能力改善工作，其中中央各部會自2018年起已大幅編列預算辦理所轄廳舍耐震能力補強工作，尚未完成者亦已排定後續執行期程，預計2023年可全數完成補強作業。

除了公立高級中等以下學校校舍，行政院已於2019年4月18日核定「公立高級中等以下學校校

舍耐震能力改善計畫(2020-2022年度)」，專案予以補助外，地方政府重要的防救災機關之廳舍，如警政、消防、鄉鎮市公所、活動中心(作收容避難及長照服務)及衛生社福機關、市場類建築物，則由中央目的事業主管機關依急迫性及必要性，分年分期納入「前瞻基礎建設計畫—城鄉建設—公共服務據點整備—公有危險建築補強重建」予以協助。

**持續爭取經費協助各機關推動**

前瞻基礎建設計畫之執行將於

2021年8月底屆期，為避免屆期未完成補強之公有建築物成為防災整備的漏洞，內政部已規劃繼續向行政院爭取經費，以持續協助各機關加速執行，另針對補強成效較差之部會及地方政府，亦將持續督考其辦理情形，藉以強化重要公有建築物耐震能力，確保其防救災功能，完備國內防災環境。

2020年01月13日

記者蕭又安 / MyGoNews  
is.gd/yUSK4b

## 都發局：2019年有8社宅開工 2020年預計5社宅完工

台北市政府在12月31日召開「居住正義2.0年度成果記者會」，向市民報告整個年度的住宅政策總成績，其中都發局主導的社會住宅政策，是一大重點。都發局強調，2019年，總共有8處社宅基地開工，另外也有多處社宅進行招租，包租代管方面，今年則媒合1166戶，第2期計畫也將展開推動。

都發局表示，從市長柯文哲上任以來，市府就組成跨局處居住正義專案小組，以社宅出租、民宅更新、健全房市三大方向，來推動居住正義各向政策，今年都發局辦理的社會住宅開工，包括興隆A區及E區社宅、福星社宅、和興水案社宅、三興社宅、華榮市場公辦都更案、樟新水案社宅，另外還有規模最大的南港機廠社宅，年度開工



台北市在2019年，共有8處社宅基地開工，其中規模最大的就是南港機廠社宅。好房網 News 記者李彥穎

戶數達3334戶，另外東明社宅則在今年7月底完工。

都發局表示，未來將持續興建社宅，預估2020年的施工中社宅，約達11272戶，同時已經在2020年

度預算中，編列3處社會住宅興辦基地，包括東湖、松信和朱崙等3案。

都發局表示，預計2020年，可再完工5處社會住宅，共可增加1295戶，並且入住2處819戶。同時，官北及奇

岩地上權住宅也將在 2020 年完成簽約，預計 2021 年可以啟動規劃及興建。

租金補貼方面，都發局表示，

2019 年度，總共申請 13052 戶，比起 2018 年成長 1150 戶，另外也配合中央推動社會住宅包租代管計畫，累積媒合達 1166 戶，2020 年仍將以

以每月媒合 50 件持續務實推動。

2020 年 01 月 08 日  
記者李彥穎 / 好房網 News  
t.ly/pBbMG

## 建築安全的關鍵因素：混凝土品管

結構系統就好比我們身體的骨架，而鋼筋混凝土就是肌肉，若沒好的骨架或肌肉相互作用，就難擋突然地的外力衝擊，也將對身體產生劇烈的傷害。混凝土主要的成份是水泥、砂、礫石、水和少量添加物組合成的，廣泛使用在土木的建築工程上，是一項具備堅固耐久性的材料。但建物在灌漿之前，除了工地現場的鋼筋綁紮要確實之外，針對此混凝土最重要的部份，還有其它多項品管作業需要確認，以確保建築結構的強度到位。

以下為混凝土七大注意要點：

### 1. 混凝土的強度

砂石是決定混凝土強度的一個重要關鍵因素，若選用質地較硬的礫石，混凝土的強度就較易相對提高；但若選用泥岩一類屬於泥性較高的砂石，則有可能削減混凝土的強度。然而，透過壓力試驗，即可測出混凝土的強度，一般常用的混凝土磅數約在 3000~6000Psi(磅)之間，除低樓層透天厝與高樓層的大樓之外，也會因不同設計需求而有所差別，故要針對建築規模、受力大小去配置適合的混凝土強度，不是愈高愈好。

不同類型的水泥，如：普通水泥、早強水泥等，其 28 天強度亦有所差

磅(psi)	公斤/平方公分(kg/cm <sup>2</sup> )	建築物樓高
3000	210	早期透天厝
3500	245	9F以下
4000	280	15F
5000	350	20F
6000	420	25F

異。此外，也應把季節、氣溫、濕度等天氣因素納入配比的調合，注意氣溫變化而調整混凝土的配件，另外在配筋及混凝土坍度等施工問題也應一併考慮。

另一方面，目前台灣砂石短缺但市場需求大，混凝土廠的原有砂石產地無法充份的供應，這時更應注重砂石的品質抽驗，以免發生混凝土材料品質不良，而降低混凝土應有抗壓度，影響房屋的結構安全。

### 2. 混凝土的搗實

混凝土搗實不良，就會造成混凝土無法完全的包覆住鋼筋，代表鋼筋與混凝土沒辦法充分連結，發揮應有的強度。但畢竟在高度約 3 公尺的柱牆模組內，要將混凝土有效灌滿，是需要一點時間，若增加一組機具和人力，是會比較好的；更進一步的，若能在牆模配置外模震動，輔助混凝土在柱、牆內的流動則是更佳的搗實確保方式。

### 3. 避免混凝土加水

混凝土初期是一種塑性流體的物質，若從混凝土預拌廠運送到工地時，流動性原本就會降低，且要壓送到頂樓，讓工人充份將混凝土灌注於模板內，將其包裹住密密麻麻的鋼筋，這不是一件容易的事，就會造成工人投機加水的行為。

所以，合理的控制混凝土流動性，是解決工人不會偷加水的必要條件。若營建團隊願意多花錢一些錢，就能有效解決工地加水的問題。並建議施工的混凝土坍度要在 22cm 以上予以適度加大，使其更具流動性，以確保澆置品質安全。

### 4. 選擇口碑佳的混凝土廠

口碑佳的混凝土廠所生產製造的混凝土，就結構安全上而言，優點絕對大於缺點，舉例來說，混凝土配比之砂石及攪料比例是在一個範圍內皆符合規定，口碑佳的混凝土廠會以品質及施工中之誤差風險為考量，加大標準之要求，所以即使有局部因為施工不良，仍能符合設計要求，故在選用較好之砂石及水泥用量較多之情況下，相對的成本較高。

### 5. 混凝土的生產履歷

一般購屋時，有部分銷售人員會

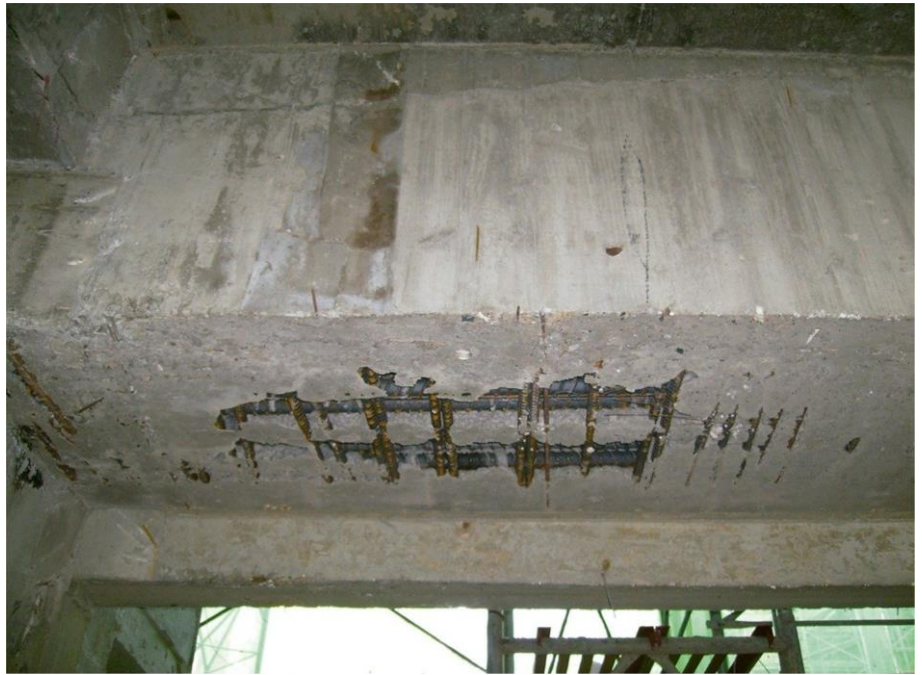
出示房屋混凝土的氯離子檢測，及混凝土抗壓強度試驗報告資料給消費者看，表示他們使用的混凝土材料基本上沒有什麼大問題，但值得注意的是，主要造成混凝土品質不良的原因，往往更多是在於施工的過程中的品管，好比先前提到會有偷加水的問題，為此應該要配合專業人員的確實監督和施作，以防止一個小細節，造成無法修復的錯誤。

### 6. 混凝土的鑽心取樣

若營建團隊能願意提高混凝土支出成本，請混凝土廠商提供適合高樓層坍塌度的混凝土，且營建團隊能於每層樓混凝土澆置完成 28 天後，於現場做鑽心取樣試驗來確認混凝土強度，更能提供更確實的混凝土品質保證。

### 7. 混凝土預拌車品質控管

建議採用數位資訊即時化，在混凝土預拌車上加裝 GPS 定位儀，從預



RC 建築物，混凝土澆置時搗實不良，產生蜂窩，鋼筋無法發揮應有的拉力。圖 / 戴雲發提供

拌廠出發後，可透過衛星定位監控，確保預拌車在原來的軌道上，在一定的時效內抵達工地現場，維持混凝土的品質穩定。

而混凝土預拌車不僅是運輸的功能，在前往工地的過程中，仍須均勻攪拌，維持混凝土的流動性，降低運

送過程硬化及礫料分離的可能，才能達到提高混凝土安全性的效果，避免灌漿時產生龜裂、蜂巢及強度不足的問題產生。

2020 年 01 月 12 日  
建築安全履歷協會理事長 戴雲發 / 聯合新聞網  
is.gd/RO5nNu

## 推廣高齡友善宅 找出最佳方案

高齡少子化的人口趨勢來臨，銀髮住宅的發展已到了政府不容忽視的地步。去年 12 月下旬台中市烏日區，合勤建設所打造的青銀共生宅正式開幕。新光人壽在新北市板橋區的樂齡宅也接著將對外招租。另一建商日勝生在新北市中和的「樂陶居」銀髮住宅，自 2018 年開幕至今入住率更達到八成以上。

銀髮住宅在台灣並不是近幾年才興起，早在 1996 年潤泰集團就已成立潤福生活新象，2005 年台塑集

團也成立了長庚養生文化村。早期銀髮住宅在定位及盈利模式上未能確立，之後跟進投入的業者少。直到近幾年日本「附服務型高齡住宅」營運模式傳到台灣，再度掀起了銀髮住宅在台灣的發展風潮。

以台中市今年即將啟用的「好好園館」為例，這座由靜宜大學社工系教授紀金山發起興建的「附服務型高齡住宅」，其營運模式有三大特色，首先是由企業興建銀髮居住空間；其次引進居家照護合作單位，讓有需求的

銀髮族，透過合約獲得長照服務；最後是提出「青銀共居」理念，要招攬年輕人也能居住其中。

這種「附服務型高齡住宅」在國內引起興趣，多少也反映出業者想擺脫政府的長照法規，以「居住」取代「照顧」思維，營造健康老化的生活品質.....

[《未完·詳全文.....》](#)

2020 年 01 月 02 日  
經濟日報  
is.gd/oD2tF5