



M 電子報 台灣物業管理學會

Taiwan Institute of Property Management

第 199 期

2020/04/01

新店央北社宅推跨世代共居 共 29 戶只要申請就免抽籤入住
疫情推遲管委會成立 可用線上區權會保障權益
疫情海嘯來襲，社會安全政策也需「超前部署」
不是放著就沒事！專家：房屋電線應定時更換
全齡體健公園 銀髮更健康
都更三箭展現成效 侯友宜：2022 年目標破 550 件都更案
新北防災自治條例首案 五股海砂屋拆除獲 50%容積獎勵
日本以無人機檢視高樓外牆

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：月進整合科技有限公司

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

新店央北社宅推跨世代共居 共 29 戶只要申請就免抽籤入住

新北市於 2017 年及 2018 年分別推動青銀共居及青年共居計畫，今年度於新店央北社會住宅將辦理「跨世代共居種子計畫」，共計 29 戶，申請人提出回饋構想，經審查評選通過，即可免抽籤入住。本計畫於 2020 年 3 月 2 日以線上及紙本開放受理報名，並於 3 月 15 日舉行徵選說明會，最快今年 9 月入住。

新北市政府城鄉發展局局長黃一平表示，為提供共居新型態之社宅供給模式，本市已於 2017、2018 年

分別年推動三峽北大及永和國光兩處設宅青銀共居及青年共居試辦計畫，今年度將於新店央北社宅 1,070 戶中以 29 戶作為示範種子戶（包含青年種子戶及青銀共居種子戶），希透過培力訓練、共享空間之提供及種子戶回饋方案，增加社區交流及互動支持之機會，並凝聚社區意識，以達質量並具之社會住宅永續推動。

已於 3 月 2 日起至 3 月 31 日正式受理申請提案徵選種子戶，共計 29 戶，包含套房型 22 戶（22 間）、

二房型 6 戶（每戶 2 間，共 12 間）、三房 1 戶（每戶 3 間，共 3 間）。套房型租金 9,200 元、二房型 6,500 至 8,200 元、三房型 4,700 至 9,000 元，透過「建立社群緊密度」及「關注兒童陪伴」為主題，分成「居家活動類」、「體育休閒類」、「親子兒童類」、「心靈成長類」四大類提案徵選種子戶。本局成立徵選小組進行兩階段甄選，經書面提案及資格審查後召開簡報面談，未來也將透過管理單位協助社區營造融合社群。

城鄉發展局補充說明，申請跨世代共居種子計畫的市民朋友基本資格為：青年 20 - 40 歲、長輩 65 歲以上，且設籍、就學或就業於本市；2018 年個人平均每月所得低於 5 萬 1,331 元

(含)整；財產限制部分，以新北市、臺北市、基隆市、桃園市無自有房屋為原則。如對本次計畫有任何疑問，歡迎撥打報名專線：0937699864 李小姐，或撥打新北市政府城鄉發展局

(02) 89516767 分機 631，將有專人提供洽詢。

2020 年 03 月 15 日
好房網編採中心
t.ly/rE0jR

疫情推遲管委會成立 可用線上區權會保障權益

武漢疫情持續延燒，不僅影響市場買氣，也延遲社區交屋、管委會成立進度。日前有住戶投書媒體，踢爆建商為賣餘屋且規避管理費繳納情事，也有住戶為了避免群聚感染，刻意延遲區權會召開、管委會成立。專家建議，若交屋後管委會仍未成立，影響社區基本管理事務，區權會可採取線上開會、錄影記錄，避免影響住戶權益。

購買預售屋大事不只「點交房屋」，入住社區後還有一件更重要的事，就是成立社區管理委員會。建案於完工後，依據公寓大廈管理條約內容，建築物所有權登記之區分所有權人若已達半數或區分所有權比例合計半數以上時，起造人應於三個月內召開區分所有權人會議，區權會的召開，除可成立社區代表之管理委員會之外，更可進行社區規約訂定及變更調整，以利社區運作。

敦環開發不動產仲介經理蔡鴻霖表示，社區運營眉角多，住戶於陸續



管委會邀請第三方公正單位查驗公設，根據檢驗報告要求建商限時改善。(圖/彥星提供)

入住後即有日常公設使用需求，例如資源回收室、大廳 LOBBY、信箱包裹收發室等，成立社區管委會除可儘快遴選合適物業管理公司，實質運作社區公共管理事宜。

為因應防疫措施減少群聚風險，中部亦有建商採用「線上區權會」，透過視訊軟體召集會議，維持跟現場會議一樣的會議溝通性與意見表達，更能維護全體住戶的健康安全！

考量數位模式辦理可能對於部分住戶仍有適應難度，建商指出，住戶

也可選擇親自至會場參與區權會，但必須配合現場防疫措施，區權會中重點議題決議也將透過現場及多人線上會議視訊系統輔助達成虛實合一，防疫期間 E 化措施貼心服務保障住戶權益及健康。

2020 年 03 月 27 日
記者張瑞傑 / 鉅亨網
is.gd/1jx5eN

疫情海嘯來襲，社會安全政策也需「超前部署」

2019 新型冠狀病毒疾病 (COVID-19) 的疫情，接連在全球各地爆發且持續加劇。臺灣各種「獨立」的防疫措施，讓疫情尚未如歐美各國大流行，享譽國際。

為應對防疫措施，立法院先於 2 月 25 日通過《嚴重特殊傳染性肺炎防治及紓困振興特別條例》，再於 3 月 13 日三讀通過「中央政府嚴重特殊傳染性肺炎防治及紓困振興特別預算案」。

參考各國疫情的發展軌跡，先是境外移入，再變本地社區傳染。在尚未開發出疫苗或解藥之前，目前較有效的防疫措施，就只有採取隔離對策以減緩病毒傳播。隔離的規模先從疑似感染的人群（學校班級、工作同事），再擴大到疑似感染的街區，再擴大到封城，乃至全國封閉，實施邊境管制。

有識之士擔心，一旦疫情持續，第一波的「病毒海嘯」過後，可能還會迎來第二波的「經濟海嘯」。筆者身處歐洲重災區之一的法國，觀察法國政府的各種應對措施後，對臺灣未來在社會政策領域可能需要「超前部署」的項目，提出一些建議；而此「超前部署」項目，主要是針對兩大民生問題。

有錢，但無法買東西

此情況可能出現在第一波的「病毒海嘯」期間，容易發生在受居家隔離的民眾、獨居老人與行動不便人士，以及物流宅配路線末端的偏遠鄉鎮。大部分店舖因為隔離措施而被迫暫停營業，或是因隔離措施禁止人們



新型冠狀病毒接連在歐美各國爆發，臺灣各種「獨立」的防疫措施，控制疫情得當，享譽國際。圖 / 歐新社

長距離移動，過往習以為常的上街購物將變得困難。

我們這些「上網世代」的人，或許會直覺地認為那就「上網訂購宅配」。問題在於，並不是每個人都會上網，或是都能上網。尤其獨居老人、高齡社區、弱勢家庭，可能沒有足夠的知識或設備上網，或甚至沒有信用卡線上付費。此時，便容易出現「資訊能力淘汰」的現象。或是偏遠地區平常就已是物流宅配末端，疫情來襲時，導致民生物資來的比平常少、也比平常慢。

對此，各級政府（尤其偏遠鄉鎮公所）或許可以考慮偕同地方的村里長、社政單位，針對區域內居民的基本民生物資需求，協調中大型的零售業者，每週固定二至三天的某個時段，派物流車到社區或鎮上的鄰里活動中心販售常用民生物資。

同時，亦可請零售業者改編常見的促銷型錄，變成可用來勾選累加金

額的「生活物資採買型錄」，接受現場訂購，下次物流車再一併送來。淺白地說，就是把我們已經習慣的「網路訂購作業」紙本化，雖然不如網路訂購迅速及時，但或許能藉此緩和不同世代人群資訊能力的落差，同時能解決物流傳送末端偏遠鄉鎮的基本民生需求問題。

可以買東西，但沒有錢

第二種情況會比前一種情況棘手的多。這可能出現在第二波「經濟海嘯」期間，而且影響期間及幅度可能更深遠。

疫情隔離期間，政府鼓勵大部分的人留在家裡「遠端工作」，但根據歐美國家近期的數據指出，最多只有三分之一的工作職位能在家中電腦前完成。

[《未完·詳全文.....》](#)

2020 年 03 月 30 日
記者甘獻基 / udn
is.gd/KVD9L9

不是放著就沒事！專家：房屋電線應定時更換

萬華區一老舊公寓因電線走火引發的火災，造成重大死傷，這起意外也給外界示警，房屋的電線電路應視屋齡定時更新，才能保護居家安全。

台北市華西街雙併式老舊公寓於 2020 年 3 月 14 日清晨發生火災，造成 5 死，警消初步鑑識研判是懸掛的電線短路釀禍。

室內建築設計師江榮裕先前接受《好房網雜誌》訪問時指出，必須仔細評估室內所需的各種電器與用電量，通常 20 年以上的老房子電線規劃已老舊，將主要線路加大，對於用電量較大的電器，如冷氣、冰箱，建議增加負載量，避免電線走火或線路超載發生意外。江榮裕認為，若買了一間超過 20 年的老公寓，天然氣或是瓦斯管線都必須更新，也要注意瓦斯外洩的危險。室內設計師邱柏洲先前接受《好房網 News》訪問時也指出，電線的使用年限大約 15 至 20 年便須要更換。買屋換屋後，該如何判斷電線是否更新？邱柏洲認為，其實有 2 個方法：首先打開電箱檢查電



房屋的電線電路應視屋齡定時更新，才能保護居家安全。(圖 / 好房網 News 資料照)

線上的製造日期，電線出廠時會在外殼上印上製造日期與規格，這是很好判別的方式。另外可檢查電線上有沒有噴漆的殘漬，建商在進行牆面上漆時，為了加快施工速度多採用噴漆而非粉刷，因此會在電線外層留下噴漆的殘漬，只要看到這種情況，就能判斷房子有多久，這條電線就有多老。邱柏洲也指出，以往認為更換家中所有電線非常麻煩，若只是單純更新，只需要以抽換的方式施工，以 3 房 2 廳為例，更換所有電線僅需要一個工

作天就可完成，費用大約在 3 萬至 4 萬之間，因此建議 20 年以上的老屋需更換家中線路，對居住安全是一大保障。水電師傅受訪時指出，若家中常見到電燈閃爍的狀況，建議先打開家中總電源電箱檢查，假使發現開關有發燙的狀況，建議馬上叫修，以免發生電線短路走火。

2020 年 03 月 16 日
記者羅力元 / 好房網 News
is.gd/Jdd8Z2

全齡體健公園 銀髮更健康

新北市持續推動的公園全齡化改善計畫，中和區錦和運動公園於三月十八日開放體健試用，其中加入了四項體健設施，其功能分別為訓練上肢肌力、手眼協調、平衡感及核心肌群，

讓家中長輩也能在公園從設施中訓練身體機能及保養，體驗市府推動多元全齡公園。

新北市政府城鄉發展局局長黃一平表示，錦和公園為全台灣第一座引

進北歐芬蘭體健設施的公園；其中樂齡大轉輪，轉輪上裝有可移動的小球，用手轉動球可改善肘部和肩膀的活動能力；起伏的平衡木可訓練爬坡及下坡的平衡感。

新北市政府城鄉發展局企劃建築科科長黃永盛補充說明，家中長輩在公園使用各項體健設施時，建議有家人陪伴並參照器材及告示牌上的使用

說明，也能使用手機掃描告示牌上的QR CODE 下載「新北市動健康」APP 記錄日常訓練的成果，維持身體日常運動的習慣。

2020 年 03 月 21 日
台灣新生報
t.ly/LewqX

都更三箭展現成效 侯友宜：2022 年目標破 550 件都更案

新北市都更推動辦公室 2020 年 3 月 18 日滿一週年，新北市城鄉局表示，在市長都更三箭大力推動下，新北市危老核准案件為全國最多，率先突破百件，尤其在海砂屋新更是不遺餘力，新北市長侯友宜表示，都更三箭為任內首要政策執行，近期危老申請件數有逐漸累積趨勢，更宣示 2022 年多元都更可破 550 案目標。

新北城鄉局局長黃一平表示，根據新北市政府統計，新北市超過屋齡 30 年以上老屋超過 70 萬戶，目前危老都更已核准 119 件，是全國危老率先突破百案的縣市，市長任內動土有 47 案，案量成長約 2 倍，但相比老屋數量，都更仍有很長的路要走。

黃一平指出，去年新北市都更推動辦公室成立後，積極走入社區、主動關懷住戶，提供諮詢與協助，至今辦理 413 場說明會、走遍 22 個行政區，參與人數達 16,625 人次，實地會勘 318 案，逐戶拜訪 3,031 戶，協助社區民眾朝重建路邁進；同時透過加速行政流程與多元都更管道，讓新北市都更遍地開發造成風氣。

都更處表示，攸關居住安全沒有妥協空間，海砂屋都更刻不容緩，這一年市府透過成立前進工作站、頒布



新北市都更推動辦公室今(18)日滿一週年。/圖業者提供

代拆機制、完成都更配套修法等突破性作法，讓淡水東來社區、五股西雲路社區、蘆洲水湳街與蘆洲民義段海砂屋順利拆除，展望未來將持續透過專業人才養成、社群網站資訊溝通、擴大媒合平台和 106 快速通關方案加速審議等創新作為，多管齊下增進都更推動案件數。

都更處表示，因今年 5 月 9 日危老條例施行 3 年內申請重建計畫之 10%時程容積獎勵將屆期，近期申請案量有逐漸累積趨勢，目前新北市危老重建已有 159 件申請、核准 120 件，另都市更新總申請量達 512 件、核准 267 件，危老推動師認可以達

400 位，希冀年底能達成目標 600 位以上。

侯友宜指出，都更是一條複雜漫長的路，但這條路一定要做好，未來還有更多的挑戰與工作，像是促成新北市住都中心的成立等，市府會持續以魄力和效率執行，目標是 2022 年多元都更至少累積 550 案，使市民盡速享有一個安全、便利以及舒適的生活環境，讓更新後的新北市都更好。

2020 年 03 月 18 日
文章出自富比士地產王 / 中時電子報
is.gd/alq0oa

新北防災自治條例首案 五股海砂屋拆除獲 50%容積獎勵

位於新北市五股區五福路上一處海砂屋，因屋況不佳，有天花板剝落、鋼筋裸露情形，2015 年市府列管追蹤，住戶申請「新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例」，成為全市首例，2020 年 3 月初動工拆除，可獲得 50%容積獎勵。

新北市都更推動辦公室專門委員邱信智表示，此案基地面積約 452 平方公尺，原為地上 5 層、共 15 戶的公寓住宅，市府去年 4 月起深入社區輔導，辦理說明會，幫助住戶了解各項重建方案的優缺點，並定期至社區訪視，經多次討論，決定先拆除危險房屋，去年 11 月住戶開始簽署同意書，終於在 3 月動工拆除，並取得防災自治條例獎勵適用證明，可獲得 50%容積獎勵。

市府城鄉發展局長黃一平表示，「新北市推動都市計畫內防災建築

再生自治條例」提供基準容積最高 50%的獎勵，並給予租金、地價稅、房屋稅等補貼，希望透過獎勵措施，讓危險建築物依循多元重建管道，加速推動更新，提升居住安全。

都市更新處主任秘書李擇仁指出，原本「新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例」申請期限只到

今年 3 月 22 日，但因應市民需求，鼓勵危險建物加速重建，將延長至 2023 年 3 月 22 日止，今年起市府將協助辦理都市計畫個案變更，目前已有 10 案申請。

2020 年 03 月 15 日
記者賴筱桐 / 自由時報
is.gd/NS7Yke



位於新北市五股區五福路上一處海砂屋屋況不佳，住戶申請新北市防災建築再生自治條例，三月初拆除。(城鄉發展局提供)

日本以無人機檢視高樓外牆

日本為有效解決高樓層建築物老舊問題，正嘗試利用無人機來檢視建築物的外牆。對於可能發生的墜機風險，相關人員事先從樓頂沿著外牆垂掛釣魚用的魚線，並讓線穿過機體，降低無人機飛出軌道或墜機發生。

根據日本放送協會報導，日本國立研究開發法人建築研究所以及民間建設公司稍早進行了一項以無人機檢查高樓外牆的實驗，地點在東京中野車站附近一棟 20 層高的大樓，藉由

操控架有攝影機的無人機沿著高度達 90 公尺的大樓外牆移動拍攝樓面外觀，再從中判斷外牆有無龜裂或油漆剝落現象。

這樣做比起傳統搭鷹架，由作業員直接目視檢查效率好得多，但因為是在人口稠密的都會區，稍一不慎恐有墜機風險，過去少有人這樣做。因此實驗時，相關人員事先從樓頂沿著外牆垂掛釣魚用的魚線，並讓線穿過機體，降低無人機飛出軌道或墜機風

險，如此即可大幅節省成本和時間，建設公司希望能在今年秋天實際加以運用。

該建築研究所主任研究員宮內博之表示，都會區的高樓和公寓大廈快速增加，危老成了重要課題，「我們要以安全為第一考量，在此原則下擴大運用無人機檢查危老建築。」

2020 年 03 月 17 日
YAHOO 新聞
is.gd/yCuaZG