



再不改建房子恐變更小 危老容積獎勵倒數  
 在家裡噴「高濃度次氯酸鈉」消毒，女子產生肺纖維化！  
 台南智慧防汛網 首創物聯網防災  
 VR 老化體驗的下一步：真實世界的不完美  
 長照保險或可切入銀髮照護核心「服務給付」  
 住都中心組社宅國家隊 全國 4100 戶力拼 4 年後完工

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

## 再不改建房子恐變更小 危老容積獎勵倒數

政策助攻之下，台灣的危老重建加速了。最新統計出爐 2019 年每月申請平均有 36 件，而危老條例修法後，要以規模獎勵，逐步取代時程獎勵，就是要吸引危老周邊空地，整併出更大面積。

東森財經記者洪珮瑜：「外牆斑駁掉色，甚至連磁磚都有些脫落，全台灣像是這樣，屋齡超過 30 年的老屋有超過 400 萬戶，讓危老重建不得不加速。」危老重建刻不容緩，施行 3

10%容積獎勵 5/9 到期!		
	容積獎勵	獲得坪數
第一年 ~ 第三年	10%	140坪
第四年	8%	138坪
第五年	6%	136坪
第六年	4%	134坪
第七年	2%	132坪
第八年	1%	131坪
第九年	0%	130坪

年的 10% 基準容積獎勵將在 5/9 到期，以這棟 100 坪房子來看，5/9 前申請危老重建能蓋到 140 坪大，但期限過後，逐年改採 8 6 4 2 1 遞減，最低可能只剩 131 坪，要是過了第九年，獎勵將完全歸零。

民眾：「到現在也還沒。」、「很危險，已經覺得要改建了，當然就是配合改建。」10% 的危老容積獎勵倒數中，從數字就能看出市場搶這波利多有多熱，2018 年危老月平均申請件數僅 11 件，平均核准件數更只有個位數，2019 年開始翻倍漲，分別來到 36 和 26 件。

北市大市政管理學院院長邱英浩：「在危老建築最大突破，一個面積，一個就是過去的時程獎勵，一個好的法令不是立刻的結束，但是如果無條件延長，反而會造成我們更新的速度變慢。」時程獎勵慢慢退場，取而代之的是規模容積獎勵，鼓勵把基地面積做大，要創造雙贏。

北市大市政管理學院院長邱英浩：「從 200 平方公尺，每增加 100 平方公尺還有搭配時程獎勵，上限不得超過 10%，讓大家也在快之餘，基本上有個大規模整合。」建物瞬間夷為平地怵目驚心，就怕這類災難再度上演，低樓層



2019 年開始翻倍漲，分別來到 36 和 26 件。(圖 / 東森新聞資料畫面)



低樓層的「軟弱層」補強，政府補助經費從 220 萬元 拉高至 450 萬元。(圖 / 東森新聞資料畫面)

的「軟弱層」補強，政府補助經費從 220 萬元 拉高至 450 萬元，多管齊下，就要為都市更新注入活水。

2020 年 04 月 23 日  
東森財經新聞  
<https://parg.co/bHF8>

## 在家裡噴「高濃度次氯酸鈉」消毒，女子產生肺纖維化！

新冠肺炎疫情持續，目前還沒有疫苗跟解藥可以治療的病毒，加上可能會得到「肺纖維化」的後遺症，讓許多人很擔憂。但其實除了病毒之外，高濃度的「防疫消毒液」也會讓

肺部受損而產生纖維化，在河南鄭州就出現了 2 名女子，因為長時間使用高濃度的消毒液而導致肺炎。

根據《香港 01》報導，河南省鄭州市有 2 名張姓、王姓的女子在居家

隔離期間，定時噴灑高濃度、沒有稀釋的「次氯酸鈉消毒液」，結果後來出現頭暈、疲倦的症狀，前往醫院就診後，肺部電腦斷層掃描呈現毛玻璃狀，就像是感染了新冠肺炎。

但兩人沒有發燒、咳嗽或呼吸困難等症狀，也沒有流行病學史，醫師在詳細詢問之下，知道兩人在家中都使用消毒液，但沒有稀釋，使用完也沒有開窗通風，則判斷是因為吸入高濃度的氯而導致「過敏性肺炎」。

氯氣可能讓人肺部受損！醫師提醒使用時一定要通風

而次氯酸鈉為什麼會造成肺部受損，其實是因為在使用時分解出來的「氯氣」。

氯氣除了會造成皮膚過敏之外，其實對呼吸道的傷害更大，因為含有氯的產品容易在陽光底下分解，而氯氣就會透過呼吸道吸入。胸腔重症醫師蘇一峰也表示，如果這麼細的噴霧吸入呼吸道之後，會刺激呼吸道上皮發炎，可能會引發肺部損傷、氣喘發作、過敏性肺炎，增加肺癌的機會。

在台灣，也有使用漂白水消毒後緊急肺積水的例子，2016 年時，有一名台中的郭阿嬤使用沒有稀釋的漂白



水，刷洗長黴菌的廁所磁磚，整整吸了 1 小時的高濃度漂白水氣味；結果一掃完之後，就出現喘咳的症狀，送到醫院發現右下肺浸潤、雙側肺積水，因為呼吸困難住院 50 天，還動用葉克膜來救治。

收治的林新醫院急重症部主任林明輝說，次氯酸鈉 pH 值在 9 到 12 的強鹼，會刺激並腐蝕暴露的部位，如果吸入，會引起吸入性肺炎或甚至肺水腫、呼吸衰竭。「人體的肺部，尤其是擔任氣體交換的肺泡非

常脆弱，比起皮膚更容易被傷害，因此在使用這些化學藥劑時，應注意環境的通風。」

而其實次氯酸鈉在經過稀釋之後，因為產生化學反應，反而清潔能力更好，所以不需要使用高濃度的產品；同時也要注意在打掃時，記得戴上口罩，同時保持通風 2 小時，避免吸入殘留的氯氣。

2020 年 04 月 21 日  
文 / 盧映慈 圖 / 何宜庭  
<https://parg.co/bHFv>

## 台南智慧防汛網 首創物聯網防災

台南市地勢低平，每逢汛期常有洪水災情，臺南市長黃偉哲要求運用物聯網技術加入防災，以發揮預期警訊功能，達到預防性疏散撤離及遠離災害的目標，他表示：「治水沒有最好、只有更好，不放棄任何一個會淹水的地方」，為有效掌控淹水狀況及監控大型移動式抽水機，臺南市政府與水利署合作執行智慧防汛網計畫，利用現代數位傳輸科技，融合防災科

技與數位經濟，發展兼具水情資訊傳播與防汛監控的智慧防汛網平台，強化市府水災災害應變與決策能力，減低災害風險與損失，落實黃偉哲市長在今年推動的「3 個提升、3 個永續」，是全國第一個運用物聯網技術在防災的縣市政府。

### 廣設感測器 水情即時監控傳播

目前全台南市淹水感測器有 112

處，分布在台南市轄內 25 個行政區，今年度已完成曾文溪以北地區淹水感測設備裝設，結合水患自主防災社區運用，當感測設備測得積淹水時，第一時間會用簡訊提醒里長注意可能會發生積淹水。

同時監測數據也會回傳至淹水預警系統做加值應用，以利完成前端監測與後台計算。未來將結合「台南水情即時通 APP」全面開放民眾查

詢。

### 運用預警系統 整合多元災情資訊

另外，台南市有大型移動式抽水機 450 台，是全國最多，為即時了解抽水機的操作狀況，水利局已在其中 120 台裝設感測器，可將抽水機的油料使用狀態等資訊回傳智慧防汛平台，以進行監控，當油料不足時，簡訊會立即通知應變人員補充，讓抽排水不中斷，提高應變掌控度。台南市建置的淹水感測器及移動式抽水機資訊都可在台南市智慧防汛網平台上查詢，並同步上傳至水利署水資源物聯網。

黃偉哲市長上任後積極爭取中央補助智慧防災經費，今年再獲水利局補助 1,680 萬元，將在易積淹水地區再增設 150 支淹水感測器及安裝前端感測設備於 150 台移動式抽水機，完成後感測設備將是全國最多。

未來在防汛作業上，將持續運用物聯網技術，並結合智慧防汛網平台監看，市府防災人員可隨時掌握台南



市各地淹水狀況，若再搭配淹水預警系統，將可達到多元災情資訊整合目的，讓台南市成為幸福舒適、環境永續的韌性城市。

2020 年 04 月 22 日  
記者劉靜君 / 經濟日報  
<https://parg.co/bHF9>

## VR 老化體驗的下一步：真實世界的不完美

將心比心的换位思考不容易，在「以服務為本質」的高齡健康管理與照護領域當中，卻是不可或缺的核心技能，為了使學員、在職人員都能細膩化服務與瞭解場域核心要素，北醫跨領域學院和必揚實境科技共同推出了 VR 長照環境導覽體驗系統，已能讓使用者從沉浸式體驗當中體會銀髮長者的日常。

### VR 細膩化的呈現 讓高齡照護專業人員都驚艷

台北醫學大學高齡健康管理學系助理教授林立峯分享 VR 使用經驗說道，在過往課室教學中，教師都不斷在思考「如何引發學生學習興趣」，在與必揚討論開發與使用系統的過程中，發現能夠嵌入互動型指令、下拉櫥櫃的動作、開關門展示空

間概念等動作都令人驚豔。此外，像是輪椅族的移動較為不方便的體驗也都融入其中，未來也相信輔具說明、無障礙設施導入、多元影片嵌入後，體驗能再次提升。

「門的高度、扶手的寬度與高度」這些居家服務領域的「魔術數字」，也正與必揚討論加入量化數字，也說不定可以設計成密室逃脫，讓 VR 老化

體驗的系統，同樣具有遊戲型的體驗，讓學生在使用時便瞭解各細部資訊。此外，林立峯也分享，系統不僅能夠讓學生體驗老化日常，也有機會讓高齡者體驗輔具應用，相當看好 VR 提升高齡健康管理生態體驗。

### 真實世界的不完美 VR 也能夠逐步體現

在系統使用上，台北醫學大學資訊處副資訊長萬序恬分享，這套 VR 系統，目前先以完美環境為開發背景，不過每個長者家中的布置、長輩的行走速度、動作、平衡感都不相同，未來 2.0 版也期待能有更真實的模擬體驗。此外，教學方面也希望能有更正確的數字、即時提醒、聲音提示等內容，不過同時也認為，此 1.0 版本的內容，已讓北醫團隊驚豔，沒想到 VR 呈現的效果如此生動。

在高齡健康管理的 VR 開發路上，必揚實境科技執行長王勇智也分

享，包括程式設計師、美術人員、企劃與專案管理人員都須具備跨領域的知識。過往的教育都會希望從模範生身上學習，然而，世界是多元的。因此，也認為除了現在推出的完美環境模擬，未來也或許能推出「除

錯情境」，讓學員來尋找可以修正、可以調整的物件元素，也讓真實世界的情境，能夠更加融入在教學與在職訓練當中。

2020 年 04 月 29 日  
記者蔡騰輝 / DIGITIMES  
<https://parg.co/bHFy>



台北醫學大學高齡健康管理學系助理教授林立峯與團隊共同使用 VR 體驗系統。台北醫學大學跨領域學院

## 長照保險或可切入銀髮照護核心「服務給付」

在高齡照護、預防醫學、智慧長照的領域中，不少醫療院所與智慧健康的科技解決方案服務商，都希望藉由科技來輔助管理個人健康，像是透過穿戴裝置、在居家裝設若干記錄行動的醫療物聯網設備，然而，在銀髮終端使用者的體驗與習慣上，台北醫學大學高齡健康管理學系主任劉芳分享，立即性的回饋、用戶社群之間的交流、第三方保險的配套方案，或許都是能夠提升銀髮與科技互動的關

鍵。  
**健康管理付費機制 單向變雙向仍舊無法提升 醫師與同儕反饋成關鍵**

過往有些醫療院所推出 1 個月新台幣 100~300 元的慢性病照護計畫方案，提供民眾藉由 Line 等方式，與個案師、護理師、醫師即時溝通與諮詢的服務，然而參加計畫的人數卻寥寥可數；也有人提出，或許商業保險公司藉由彈性調整保費等

方式，讓民眾更願意使用科技來記錄和追蹤自己的身體健康，保險公司也能優化出險的金額與次數，對此，劉芳分享，家中長輩近期養成晚餐後散步的習慣，一問之下，才知道原來是回診時，醫師都會告知「你的數據變漂亮了！」這樣的立即性回饋，且與每次的就診體驗相結合，自然能引發長者使用科技的動力。

其實同儕的幫助功效真的很大，像是薩摩亞商傑尼斯投資控股有限公

司台灣分公司的肺活量超音波測量儀的應用，結合慢跑族群之間的提醒與社群功能，有助於提升科技在健康管理上的應用。

而過去大多都由人來觀察與幫助長者維持健康、肌少症初期就提醒，讓家屬與身旁的醫護人員，能夠即早提升長者的肌力與自我健康管理的健康識能，現在透過大數據平台串聯的方式，能夠在長時間的資料統整與堆疊後，提供更兼具質化與量化分析的應用。

## 全民一同參與長期照護生態 科技健康識能從年輕做起

台北醫學大學跨領域學院院長張佳琪也分享，由於台灣醫療品質好、醫療可近性高，也因此就診相當容易。然而，在整體政府的預算與醫療照護資源人力都有限的情況下，預防醫院和院外的大健康生態系，都有賴於所有產業與社會大眾共同攜手，同時也認為，過去都關注 65 歲以上長者的身體健康與照護，未來或許應該將關注的年齡下修，從職場的員工

健康就要開始管理與維護，如此一來，科技健康能從年輕做起，年紀大時也都已有了科技運用的習慣。

在高齡健康管理人才培育以外，服務的概念則比起以往更加重要。過往保險，不論是醫療險、壽險、意外險等內容，都是給付金額，但在長照的領域，給付服務或許會更吸引現在職場上班族與長輩的青睞。

2020 年 04 月 30 日  
記者蔡騰輝 / DIGITIMES

<https://parg.co/bHFX>

## 住都中心組社宅國家隊 全國 4100 戶力拼 4 年後完工

社宅興建是近年政府實現居住正義重要一環，為落實 8 年 20 萬戶社會住宅政策目標，國家住都中心 2020 年上半年第一波首推需求最大的雙北地區，今年上半年將預計在社會住宅需求最大的雙北地區提供 1900 戶社會住宅，明年下半年動工，下半年將在基隆等 7 縣市推出 2200 戶，今年預計提供超過 4 千戶社會住宅，估計後年上半年動工，2024 年左右完工。

住都中心表示，2020 年上半年第一波首推需求最大的雙北地區，分別位在新北市中和區、三重區、板橋區及台北市萬華區、松山區、內湖區共 12 處，預估可提供社會住宅約 1,900 戶，最快於 2021 年底陸續動工，2024 年初完工。

下半年第二波社宅基地將擴展至全台縣市，基隆市、桃園市、新竹

市、新竹縣、南投縣、雲林縣、嘉義市等 7 縣市共 8 處基地優先入選，預計可提供 2,200 戶，最快於 2022 年初陸續動工，期待於 2024 年底完工。

住都中心綜合業務部副組長吳佳娜表示，過去社宅在政府透過招標 PCM(專案管理顧問)土地取得，前期規劃、需求擬定到發包招標，開始興建工程，其中最耗時的，就是前期規劃與需求擬定，這也是讓營造商卻步不敢接社宅興建工程主要原因之一。

但國家住都中心，與公部門不同，為法人性質，由住都中心承包前期規劃與營運管理的一條龍生產線，可大幅縮短至少 8 個月的發包時程，在興建品質與速度兼顧，更能降低興建廠商參與疑慮。

住都中心執行長張溫德表示，未來社宅依照地區特性有不同專案性質，包括青年、銀髮族、警消、軍人、

學生等，例如萬華的社宅定位為「青銀宅」，中和的為警消宅，而桃園的目前規劃為軍職優先，因為桃園的軍職宿舍缺口最大。

土地取得部分，住都中心綜合業務部組長許國璋表示，土地大多為國有土地，像是台電、台糖、國產署、國防部甚至軍備局，將以前期租用方式，未來社宅土地會持續滾動檢討，進度相對成熟的會優先排進，還有很多基地持續滾動討論中，或許第二波最後不只有 8 處，數量可能會增加。

2020 年 04 月 30 日  
中時電子報、富比土地產王撰述

<https://parg.co/bHFe>