



「不接觸交班」和「不接觸服務」
台電又通知要分區停電，停電時發電機啟動 Q&A 彙整如下
台灣物業管理學會澎湖之旅暨物業產業參訪
居家隔離、居家檢疫、自主健康管理怎麼分？一次看懂
「新北社宅與公益出租人房地稅自治條例」近期將施行

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

「不接觸交班」和「不接觸服務」

國內新冠肺炎疫情再度升溫，公寓大廈應有所警覺，開始推動「不接觸交班」和「不接觸服務」。

社區保全新冠肺炎確診，除了本人須立刻就醫，與其接觸過的前後班同事也必須立即居家隔離，整組服務人員通通沒辦法上班。

即使只是一般小感冒，只要出現發燒咳嗽症狀，為避免居民恐懼，管理委員會也會命其停止工作，由備援人力接替。不容抱病執勤，因此安排備援人力實已刻不容緩！

但除了預備人力，社區大樓還應該著手推動「不接觸交班」，讓要下班的人和來接班的人不必見面和接觸。下班的人完成工作環境消毒後離開，接班保全間隔五分鐘再進入，雙方用智慧裝置確認交接事項及物品，減少接觸降低傳染機率。

推動「不接觸交班」，社區大樓必須重新規劃資訊、物件的移交方式，利用智慧裝置和通訊軟體，訓練服務人員配合執行。

此外，社區大樓還應該實施「不



公寓大廈爭議事件調處委員 饒後樂先生

接觸服務」，減少物業服務人員與居民的接觸。

社區大樓如果有足夠的規模和空間，可以簽約讓業者在出入口設置智能取物櫃。物流業者送貨不再透過保全，直接放進智能取物櫃後發送密碼讓收件者自行領取。

如果沒有設置智能櫃的規模或

環境，公寓大廈可以退而求其次，自己買號碼鎖儲物櫃，服務人員代收掛號包裹後放進櫃中、設定密碼再把櫃位號碼與密碼發給住戶，住戶同樣不必經過接觸，還是可以領到東西。

如果設置號碼鎖儲物櫃也沒有可能，社區大樓至少可以購置架子，當住戶通知櫃檯要來取物時，約定物品

或信件放置的架號，居民領取東西同時自己在架上登記表上簽名，服務人員等住戶離開再取回登記表，避免或減少雙方接觸。

2021年05月15日
公寓大廈爭議事件調處委員
饒後樂 先生執筆

台電又通知要分區停電，停電時發電機啟動 Q&A 彙整如下

一、台電停止供電後，發電機多久可起動？

答：當停電時，大約 10-30 秒左右，自動切換開關(A.T.S)會自動切換至發電機側，發電機會馬上起動，因此，大樓公設約 10-30 秒空窗期。

二、台電的電來了以後，發電機何時會停？

答：台電復電時，自動切換開關會由發電機側自動切過去台電側，大多數發電機大約會繼續運轉 1-5 分鐘之後自動停機，但有少數型式發電機大約會繼續運轉 30 分鐘之後自動停機。

三、發電機的油箱八分滿大約可以用多久？

答：依不同型式、容量，我們的經驗，最少可撐兩小時以上。

四、發電機起動後，會有危險嗎？

答：發電機本身裝置多只偵測及保護開關，當有異常時，它會自動保護停機的。

因此，發生危險機率很低！

五、當發電機啟動了，為什麼有些小公有電、有些沒電？

答：遇到這種情況，大多數是小公自動切換開關(A.T.S)故障沒有切換過去，此時應請機電廠商前來查看！

六、停電了，發電機啟動了，是否可以搭電梯？

答：不建議。因為在台電、發電機變換過程中，容易產生突波，有些電梯會因此而(當機)，或是萬一柴油耗盡了，都有可能發生電梯關人。

七、重要弱電系統，不能瞬間停電也不能缺電，該如何因應？

答：弱電系統中有一部份屬於重要網路，其迴路不能瞬間停電以及缺電(如正在連線中的期貨或是股票網路...等)，或是不能有電壓偏高或偏低者，以上必須增設 Ups 不斷電系統及穩壓器，就可解決以上問題。

八、發電機運轉中，是否可以加柴油？

答：這如同我們開車進加油站加

油，必須先「熄火」一樣，因為，運轉中的發電機溫度很高，有它的危險性！除非油箱與發電機不在同一室內空間。

九、如何做好「預防保養」，讓管理單位在停電時可以完全放心？

- 答：
- (一) 為了預防發電機電池剛好電力耗盡無法啟動，維護單位必須使用「電池電力量測儀」，該儀表可以在 3 個月前檢測電池是否快要壞了，可以提早更換電池，不致於造成停電而無法啟動發電機的窘境。
 - (二) 維護單位每年最少必須模擬停電一次，提早發現問題：
 1. 大公「自動切換開關」是否能自動正常切換供電。
 2. 各小公「自動切換開關」是否能自動正常切換供電。
 3. 各電梯是否因為停電、發電機啟動、或台電再次供

電...等衝擊而造成「當機」關人。

4. 弱電系統、各項設備是否已經做好保護、是否已經做好 UPS 不斷電系統，無法耐衝擊之設備是否已經安裝「自動電壓調整器」。

(三) 平時必須將油箱保持八分滿以上，可應付下一波的停電，因為停電期間柴油車是叫不到的。

十、樓高為九層大樓，為何停電、發電機啟動時，沒有供應電源給電梯？

答：

(一) 發電機在設計時，是以「緊急用升降機」做歸類，它只負責「消防」，以及「緊急用升降機」用電，法規並沒有規定一定要供應給一般低樓層電梯(含10樓以下)。為何有些10層以下大樓停電了，發電機還是會供電給一般電梯，這是因為建商考慮到住戶的方便性而給予恩惠性增設。

(二) 建築技術規則建築設計施工編第55條：建築物高度超過十層樓，依本編第一百零六條規定，設置可供緊急用之昇降機

(即電梯)，其設置規範是依據樓層高度及樓地板面積。本案大樓未超出10層，表示使用之電梯不屬於「緊急用升降機」，因此停電時它就停擺。

解決方案：

在發電機允許(足夠)容量之下，增設ATS自動切換開關及線路，以避免突發停電而造成電梯關人。

2021年05月15日

國霖機電執行長

徐春福 博士執筆

國霖機電 發電機專業

朱木輝副總(消防設備士) 審閱

台灣物業管理學會澎湖之旅暨物業產業參訪

本會在黃世孟名譽理事長帶領下，於四月三十日進行為期三天兩夜之「台灣物業管理學會澎湖之旅暨物業產業參訪」。本次活動係促進理事與會員之交誼而定位為旅遊活動，但因本會的學術交流屬性，行程中亦加入風景區周邊管理與馬公市區集合住宅物業之參訪，而讓此行不僅為離島觀光，亦具產業考察之性質。

自去年因新冠肺炎風暴所引發的海外旅遊危機，由於台灣疫情的相對穩定，讓國內旅遊的人次頻頻升高，而澎湖地區亦是如此。依據澎湖縣政府旅遊處統計，這個人口不到10萬2000人的離島縣，在109年的全年觀光人數高達到114



萬2920人次；而近年的「花火節」的活動規劃，亦是在平日期間吸引更多來自各地之人潮於此旅遊。

三天活動中，本會行程在第一、二天以湖西、白沙、西嶼等風景區之觀光為主；最後一天的馬公行程則著重於市區新建集合住宅現場的訪談、

大型商場的物業考察、以及「興仁里社區活動中心」之社區營造成果探訪。值得一提的「興仁里」的社區發展團體於2016年成立銀髮學堂，提供高齡者日托、學習、交誼與共餐，近年更結合澎湖旅遊的熱潮，推出在地特色飲食「進士餐」

之服務觀光客，除了可促進社區收入外，更達到深度旅遊之意義，此為敝人認為本次活動最令人印象深刻之處。

綜觀澎湖各風景區之主體硬體規劃雖已達到一定之完善品質，但許多設施明顯地無法因應近年爆量的人潮需求。以廁所與停車空間為例，前者在尖峰時間，數量與清潔頻度顯然供不應求；後者則是在空間有限的狀況下，無論是遊覽車、汽機車都常有違停影響出入之情形。而蓬勃的觀光所帶來的飲食需求，使得風景區周邊紛紛設立熱食店或餐廳，然多因未設油水分離設備或油煙未適當排放而影響環境。以上為此行有關觀光景點設施設備可改善之所思。

澎湖具有得天獨厚的自然生態、歷史人文等養分，也是我國推動永續發展為導向之重要環境教育基地，在如此的豐富條件下，期待此地所謂的「海洋文化」推廣可以



持續進步，而吾人亦須亟思：澎湖如何在觀光產業發展與居民寧靜生活品質的確保，取得一個可接受之平衡點。

2021年05月15日
台灣物業管理學會
楊詩弘 秘書長執筆

居家隔離、居家檢疫、自主健康管理怎麼分？規定、條件、補助一次看懂

居家隔離條件、對象？

與確診病例接觸者，會收到「居家隔離通知書」。必須居家隔離14天，每日追蹤2次健康狀況。

居家隔離規定有哪些？

- 隔離期間留在家中或隔離地，不得隨意外出，也不得乘大眾運輸工具。
- 有症狀不得自行就醫，應由當

地衛生機關安排就醫。

- 隔離結束，應再自主健康管理7天。

居家檢疫條件、對象？

具國外旅遊史者，會收到「旅客入境健康聲明暨居家檢疫通知書」，須配戴口罩返家或到指定地點進行居家檢疫。必須居家檢疫14

天，每日追蹤1~2次健康狀況。

居家檢疫規定有哪些？

- 檢疫期間留在家中或隔離地，不得隨意外出，也不得乘大眾運輸工具。
- 有症狀不得自行就醫，應由當地衛生機關安排就醫。

馬上看：[新冠肺炎症狀和感冒怎麼區分？11大症狀一次看，潛伏](#)

期也不同

加強自主健康管理的條件、對象？

經專案申請獲准縮短居家檢疫的人。居家檢疫期滿後至入境滿 14 天，衛生主管機關會每日查核。

加強自主健康管理規定有哪些？

- 僅能從事固定且有限度之商務活動，禁止至人潮擁擠場所（如賣場、夜店、夜市、百貨公司、餐館、觀光景點...等）
- 記錄每日活動及接觸的人，不可接觸不特定人士，而且應全程佩戴口罩及保持社交距離
- 非急迫的就醫需求應延後，就醫時要告知旅遊史（TOCC）

健康自主管理條件、對象？

- 對象 1：通報個案經檢驗陰性者，須自主健康管理 14 天
- 對象 2：居家檢疫 / 隔離期滿者，須自主健康管理 7 天
- 對象 3：加強自主健康管理期滿者，須自主健康管理 7 天
- 對象 4：台帛旅遊泡泡專案返台者，須自主健康管理 14 天

健康自主管理規定有哪些？

- 可正常生活，但要避免出入無法保持社交距離、或容易近距離接觸不特定人士、或無法落實佩戴口罩之公共場所等場域，禁止與他人從事聚餐、聚會、公眾集會等近距離或群聚型活動。
- 延後非急迫需求之醫療或檢

查，如需外出要全程配戴醫用口罩；勤洗手，注意呼吸道衛生及咳嗽禮節；每日早 / 晚各量體溫一次。

- 有發燒、咳嗽等症狀，不可自行就醫，應撥打 1922 依照指示就醫。
- 對象 4 要在入境後 5~7 天至指定醫療院所自費採檢。如就醫後經醫院安排採檢，返家後於接獲檢驗結果前，應留在住居所不可外出。

想要快篩採檢怎麼做？馬上看：[新冠肺炎快篩採檢懶人包 / 地點、流程、費用、院所時間一次看](#)

若沒有配合規定，會有什麼後果？

各項措施的法源依據不同：

- 居家隔離：違者可處新台幣最高 100 萬元罰鍰。
- 居家檢疫、加強自主健康管理：入境時未詳實填寫資料，可處 1 萬至 15 萬元罰鍰，擅自外出可處新台幣最高 100 萬元。
- 自主健康管理：違反規定者可處最高新台幣 30 萬元罰鍰。

截至今年 1 月 25 日為止，各縣市違反居家隔離、居家檢疫裁罰案件件數達 1,390 件，已開罰共計 1 億 7,768 萬餘元。

如何知道自己有沒有被匡列為接觸者？

- 居住地的衛生局會進行疫情調查。
- 依照風險程度匡列居家隔

離的人，蒐集姓名、性別、身分證字號、地址等 13 項資料。

- 居住地的衛生局會和需要居家隔離的人接觸、進行管理和健康追蹤。

全民防疫，我適合打 AZ 疫苗嗎？馬上看：[AZ 疫苗懶人包 / AZ 疫苗副作用、施打對象、保護力及自費價格一次看](#)

誰可以申請防疫補助、補償條件為何？

- 居家隔離者
- 居家檢疫者
- 集中隔離者
- 集中檢疫者
- 照顧生活不能自理的受隔離者或檢疫者的家屬

受隔離或檢疫者，只要符合以下 2 項，即可申請補償：

1. 只要在隔離或檢疫期間，沒有違反相關規定和指揮中心的防疫措施
2. 隔離或檢疫期間，沒有領薪水或其他相同補助

如果是**照顧者**，只要符合以下 2 項，即可申請補償：

1. 照顧生活不能自理的受隔離或檢疫者
2. 為了照顧受隔離或檢疫者而請假或無法工作者

要注意的是，非必要到國際旅遊疫情第三級國家（全球地區，帛琉除外），不得申請補助。

而必要出國的前提包括：

- 因公出差

- 奔喪（三等親以內的直系親屬或姻親、配偶、兄弟姊妹）
- 親屬有重大疾病需出國探視者

- 經認定，國內無任何可用之醫療資源治療，且該病情會危及生命而需要出國就醫的人

2021年05月13日
中央流行疫情指揮中心
is.gd/rDFMeb

具感染風險民眾追蹤管理機制				
介入措施	居家隔離	居家檢疫	加強自主健康管理	自主健康管理
對象	確定病例之接觸者	具國外旅遊史者	專案申請獲准縮短居家檢疫者	對象1：通報個案經檢驗陰性者 對象2：居家檢疫/隔離期滿者 對象3：加強自主健康管理期滿者 對象4：臺灣旅遊泡泡專案返臺者
負責單位	地方衛生主管機關	地方政府民政局/里長或里幹事	中央目的事業主管機關/ 地方政府衛生主管機關	衛生主管機關
方式	居家隔離14天 主動監測1天2次	居家檢疫14天 主動監測1天1~2次	居家檢疫期滿後至入境滿14天 每日進行稽核抽查	對象1：自主健康管理14天 對象2、3：自主健康管理7天 對象4：自主健康管理14天
配合事項	<ul style="list-style-type: none"> ● 衛生主管機關開立「居家隔離通知書」 ● 衛生主管機關每日追蹤2次健康狀況 ● 隔離期間留在家中(或指定地點)不外出，亦不得出境或出國，不得搭乘大眾運輸工具 ● 有症狀者由衛生主管機關安排就醫 ● 如未配合中央流行疫情指揮中心防治措施，將依傳染病防治法裁罰並強制安置 ● 隔離期滿應再自主健康管理7天 ● 其餘應配合及注意事項請參閱衛生福利部公告(連結) 	<ul style="list-style-type: none"> ● 主管機關開立「旅客入境健康聲明暨居家檢疫通知書」，配戴口罩返家(或指定地點)檢疫 ● 里長或里幹事進行健康關懷14天撥打電話詢問健康狀況並記錄「健康關懷紀錄表」 ● 檢疫期間留在家中(或指定地點)不外出，亦不得出境或出國，不得搭乘大眾運輸工具 ● 有症狀者將送指定醫療機構採檢送驗，衛生主管機關加入主動監測 ● 如未配合中央流行疫情指揮中心防治措施，將依傳染病防治法裁罰並強制安置 ● 檢疫期滿應再自主健康管理7天 ● 其餘應配合及注意事項請參閱衛生福利部公告(連結) 	<ul style="list-style-type: none"> ● 除應遵守自主健康管理期間配合及注意事項外，需另配合事項如下： <ul style="list-style-type: none"> ● 僅能從事固定且有限度之商務活動，禁止至人潮擁擠場所(如賣場、夜店、夜市、百貨公司、餐館、觀光景點...等) ● 延後非急迫之醫療或檢查；就醫時應告知旅遊史 ● 使用防疫旅館公用休閒設施應與其他人時間錯開，結束後應通知防疫旅館管理人員進行消毒 ● 專人負責接送及全程陪同，以落實各項防護措施 ● 記錄每日活動及接觸人員，不可接觸不特定人士，且應全程佩戴口罩及保持社交距離 ● 配合衛生主管機關每日回復雙向簡訊回報健康狀況 	<ul style="list-style-type: none"> ● 無症狀者：可正常生活，但應避免出入無法保持社交距離、或容易近距離接觸不特定人士、或無法落實佩戴口罩之公共場所等場域，禁止與他人從事聚餐、聚會、公眾集會等近距離或群聚型活動；延後非急迫需求之醫療或檢查，如需外出應全程配戴醫用口罩；勤洗手，落實呼吸道衛生及咳嗽禮節；每日早/晚各量體溫一次 ● 有發燒或咳嗽、流鼻水等呼吸道症狀、身體不適者：確實佩戴口罩，主動與當地衛生局聯繫或撥1922，依指示儘速就醫，且禁止搭乘大眾運輸工具；返家後亦應佩戴口罩禁止外出，與他人交談時應保持1公尺以上距離 ● 對象4應於入境後5-7天至指定醫療院所自費採檢 ● 如就醫後經醫院安排採檢，返家後於接獲檢驗結果前，應留在住居所不可外出 ● 其餘應配合及注意事項請參閱衛生福利部公告(連結)
法令依據	§ 傳染病防治法第48條 § 嚴重特殊傳染性肺炎防治及紓困振興特別條例第15條第1項	§ 傳染病防治法第58條 § 嚴重特殊傳染性肺炎防治及紓困振興特別條例第15條第2項		§ 傳染病防治法第36條、第70條 § 傳染病防治法第48條、第58條 § 傳染病防治法第67條、第69條

中央流行疫情指揮中心 關心您



www.cdc.gov.tw

疫情通報及諮詢專線：1922

「新北社宅與公益出租人房地稅自治條例」近期將施行

新北市政府稅捐稽徵處表示，依住宅法之授權，新北市針對興辦社會住宅及公益出租人出租房屋提供租稅優惠，制定「新北市興辦社會住宅與公益出租人出租房屋優惠地價稅及房屋稅自治條例」，該自治條例已於2021年4月29日經本市議會三讀通過，近期將公布施行。

該處進一步說明，該自治條例所訂之租稅優惠包含地價稅及房屋稅，社會住宅以興建購買方式興辦

者，免徵地價稅及房屋稅；以包租代管方式興辦者，地價稅按原適用稅率減徵80%，房屋稅稅率則比照自用稅率減徵至1.2%。至於公益出租人部分，地價稅可按自用稅率2%課徵，房屋稅依房屋稅條例原已規定可享1.2%自用優惠稅率。

該處強調由於該自治條例訂定之目的係希望產生激勵效果，鼓勵業者參與興辦增加社會住宅之供給，並鼓勵屋主將住宅出租予符合租金補貼資

格者，為落實簡政便民，簡化申辦流程，符合資格者免由納稅義務人提出申請，該處會主動依主管機關通報清冊辦理稅捐減免。

2021年05月03日
記者林湘慈 / MyGoNews
is.gd/SbcJKr