



M 電子報 台灣物業管理學會

Taiwan Institute of Property Management

第 240 期

2021/12/15

台灣老舊公寓大廈管理維護與公安消防課題論壇 產官學界齊聚

公廁政策說明會 郭紀子應邀巡迴演講

「青年躺平族」的居住正義何解？專家提「這國」住宅政策

居住正義不是僅看房價

鼓勵民眾申請耐震補強補助 一同為居家安全把關

救援連線推 13 年 北市僅 3 成裝設

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：月進科技整合有限公司

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

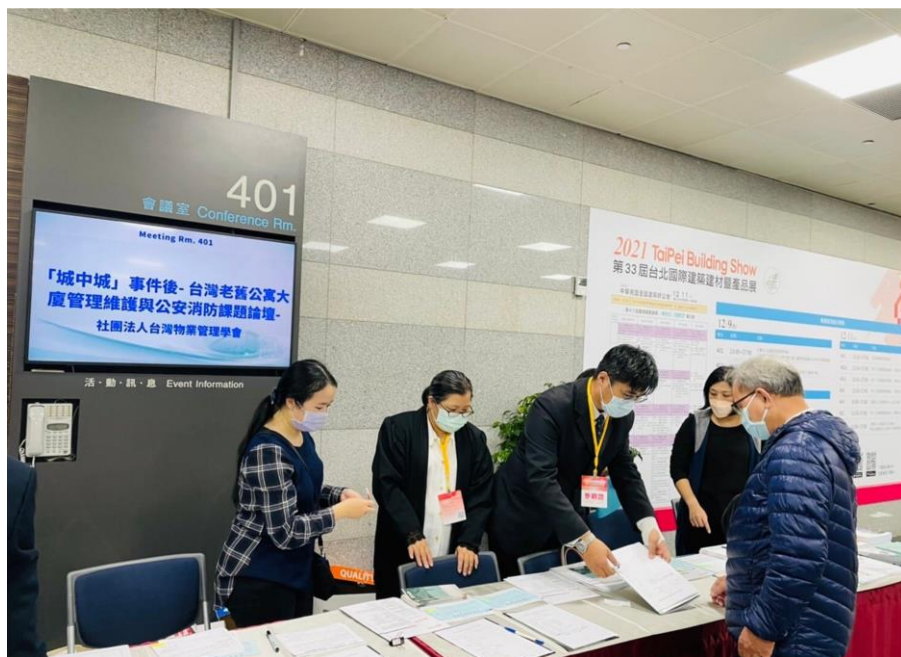
網址：www.janus.com.tw

聯絡方式：(02)2245-8000

本會舉辦台灣老舊公寓大廈管理維護與公安消防課題論壇 產官學界齊聚

高雄「城中城」事件後，老舊危險公寓大廈成立管理組織以及公共安全、消防安全管理問題，引起各方面高度重視，本會於今年 12 月 9 日藉建築師節 50 周年慶暨國際建材展期間，在台北南港展覽館隆重舉辦台灣老舊公寓大廈管理維護與公安消防課題論壇，產官學代表近百人齊聚，並邀請內政部等單位擔任指導及協辦單位。

論壇中，內政部營建署建管組



高文婷組長應邀主講我國老舊公寓大廈建築物暨管理組織發展現況與展望，景文物業管理機構董事長，同時也是台北市輔導公寓大廈成立管理組織計畫主持人郭紀子主講老舊公寓大廈成立管理組織輔導經驗與政策建議，本會理事、國霖機電執行長徐春福主講老舊公寓大廈公共安全、消防安全之挑戰與改善策略，並於綜合座談中回答大家的提問。

本次論壇由台灣物業管理學會楊詩弘秘書長主持，理事長杜功仁教授於開幕時致詞，並親自主持最後的綜合座談。

「城中城」社區遭祝融之災，造成 46 條人命枉死，內政部緊急通過「公寓大廈管理條例」修正草案，內政部建管組高文婷組長從國家治理的高度，闡述「公寓大廈管理條例」的架構、立法意旨等等，也表示，已取得建造執照、興建完成的老舊危險公寓大廈，多數沒有成立管理組織來協助共用部分修繕、管理與維護、公共安全檢查、消防安全設備檢修等工作，因此，研修「公寓大廈管理條例」，除要求這類老舊建物，強制成立管理組織，也規定直轄市、縣（市）主管機關，得委託專業機構協助公寓大廈成立管理委員會或推選管理負責人，並可補助成立費用。

郭紀子從城市治理的角度，說明社區管理組織的重要作用，並表示，住戶在成立管理組織上仍存在許多抗性，建築物公共安全、消防安全堪虞，嚴重影響居住安全與品質，無法



避免對都市整體環境產生衝擊，成為許多都市的發展困擾，不符合現代都市永續發展的需求。他並以實際輔導經驗及研究成果提出其中的關鍵因素及適當的解決對策。

徐春福以多年實務經驗，還原老舊公寓大廈現場，提出現行消防法規、公共安全法規執行狀況、問題與建議。

與會者均表示獲益良多，尤其

一些老舊公寓大廈的新任主任委員踴躍出席參與，並積極提問，主動與專家交流，成為本次活動一大亮點。

環保署於全國各區域辦理多場次公廁政策說明會 郭紀子應邀巡迴演講



為使公廁管理單位能夠更有效的管理清潔公廁，環保署於今年 10 月至 12 月初在全國各區域

先後辦理 6 場次公廁政策說明會，並於苗栗舉辦 1 場大規模精進營，邀請各地方環保局、公廁管理單位

參加，以交流會方式辦理。本會副秘書長、景文物業管理機構董事長郭紀子應邀擔任巡迴全國講師，於 7 場次分別發表演講。

說明內容包含物聯網智慧管理公廁介紹，公廁營運、設施管理及協助媒合公家機關及私人公廁單位與物業管理公司合作，以利台灣未來公廁水準的整體提升。巡迴演講地點包括新竹、高雄、臺中、花蓮、臺北、嘉義等地，全國各地方相關人員集中授課，受訓人員約 700 人。

「青年躺平族」的居住正義何解？專家提「這國」住宅政策

對於國內高房價、居住正義的議題，各界討論相當多，且政府陸續推出打炒房措施，包括房地合一 2.0、實價登錄 2.0、央行選擇性信用管制...等，以及近日財政部房屋稅修法討論等；不過房價仍持續高漲，房價高也讓很多年輕人放棄購屋，且近年掀起一股「躺平族」風潮，年輕世代認為即使努力也無法改變現況，乾脆不買房、不買車、不結婚、不生育、不消費，衍生消極的人生觀；專家也提出新加坡住宅政策，或許國內政府可以作為參考。

有土斯有財、買房成家立業，為許多華人的傳統觀念，不過在長期寬鬆的貨幣政策與低利率下，市場熱



錢多、湧入房地產，造成房價居高不下。政府也推動打炒房措施、健全房市方案，運用高稅賦、透明化交易價格資訊做為抑制房價工具，

但國內房價漲勢仍頗兇猛，民眾薪資與存錢的速度、似乎難以追上房價。

新加坡「組屋」的制度，就是

讓住者有其屋，民眾可以因此安居樂業，新加坡的住宅政策算是相當成功；而且新加坡房價所得比為 5.1，以台灣去（2020）年第 4 季房價所得比是 9.2，可看出與新加坡有不小差距。

立法院法制局研究員盧焜鑫深入分析指出，新加坡公民與永久居民在開始工作，就須繳納公積金，除供退休後資金的運用，也可轉於買房；新加坡也推行公共住宅，也就是「組

屋」政策，公民於準備結婚時可向政府登記，單身者年滿 35 歲以上也可申請購買。

盧焜鑫表示，新加坡住者有其屋政策鼓勵年青人購屋，住宅自有率達九成，相較台灣廣建社會住宅，採只租不賣，恐無法提供年青人購屋動力與誘因；在解決現階段問題的同時，可多規劃未來更積極的措施。此外，不作為是躺平族面對高壓、淘汰快的時代，來反抗現

狀的現象，政府可利用更多、積極的政策工具平抑房價，使年輕人買房並不是不可能，也可建構家庭、學校、職場、社會及社群媒體等生活協助網與系統，給予年輕人生活與心靈支持。

2021 年 12 月 08 日
記者林和謙 / 好房網 News
t.ly/j0Vz

居住正義不是僅看房價

中央銀行總裁楊金龍近期在立法院財委會的答詢過程中，先後說出兩句值得省思的「真心話」，一是「讓房價回到一般人買得起的價位是太難、一直以來都無法達到的目標」，另一則是「年輕人若買不起房，可以選擇先租房」。乍看之下，央行在祭出選擇性信用管制的同時，又承認高房價似乎已經回不去了，並勸買不起房的年輕人可以用租屋取代購屋，難免讓人覺得有點未戰先敗的味道。但若以務實的角度來看，楊金龍除了說出事實，也點出國內的一大問題，即政府防止房價炒作之餘，對租屋價格也應有更完整且合理的管控辦法，才能真正實現居住正義。

市場在討論高房價問題和政府打炒房時常忽略的一點，是把焦點放在「打」而非「打的對象」。以央行為例，從 2009 年前總裁彭淮南時代推出房市針對性審慎措施（也就是一般

所說的選擇性信用管制）以來，訴求的都是打炒房而非打房，兩者差別在於，央行政策的重點是盡可能阻斷市場資金過多和利率過低而引發投機資金轉向房市的炒作行為，而不是透過政策手法讓房價下跌。更簡化來說，央行追求的效果是在減少投機資金干擾的情況下，讓房價反映物價和經濟表現有秩序的緩漲，而非讓房價完全不漲或反向下跌，甚至央行就是要避免投機資金推高房市、未來泡沫化後可能產生的價格崩跌效應。

不可諱言，房價高漲讓很多買不起房的人痛苦指數升高，但房價下跌真的就百利無害？首先，對於目前沒有自住房屋者來說，房價要跌多少才符合所謂「買得起」？單這個問題就不可能有答案；再者，對揹負房貸者而言，房價跌幅若過大，房屋形同成為負資產，依過往

香港和日本的例子來看，不少人可能在負債（貸款）金額遠高於資產（房屋價值）的情況下選擇違約、不再繳房貸，最後結果就是銀行產生壞帳、法拍房屋；更不用說，如果房價跌幅超過 30% 或 50%，除了銀行可能產生系統風險，民眾也會出現信心危機，對整體經濟和金融穩定絕非好事。

所以政府房價政策重點在「穩」，即房價緩漲或緩跌，不希望房價因為投機因素暴漲暴跌而干擾一般購屋者的成本，但絕對不是把房價壓低到「所有人都買得起」，這樣的期待基本上就是完全錯誤，對已辛苦購入自用住宅者更是一種不公平。從這個角度來看，央行的選擇性信用管制已大幅限縮炒地、炒房者向銀行借錢成數和利率，其他部會的實價登錄、房地合一稅、囤房稅和空屋稅等政策，相

信也會逐步發揮作用，且各部會政策對首購（即名下僅一屋）者都設有保護措施，以免錯殺實質剛性需求，所以只要未來房價是緩漲而非急漲，便可視為是政府的平穩房價政策有效。

但在此同時，政府也不能忽視，居住正義除了來自房價，租金也是重要面向。以國外經驗來看，美國民眾平均 31 歲才首次購屋，比利時和德國則各是 37 歲和 42 歲；再看歐洲擁有獨立住房的比重只有六成，這顯示不僅台灣，各國都有比重不低的人口是用租屋解決居住問題。

台灣近年租金上漲是明顯的事實，也已經有不少學者在討論物價議題時提及，但另一個較少被提及的觀點是，相較各主管機關對房價和房屋移轉的關切和緊盯制度，台灣的租屋市場一直形同黑洞，除了不利居住正義，也變相成為投機炒房者的幫手，因為租金制度的不透明和租屋市場各種漏洞，炒房者除了可用租金轉嫁炒房成本，也可用來規避相關稅金，

例如台灣不少租屋者是被房東要求租金不得報稅、否則就會漲租，等到房地合一稅規定的滿五年以上，炒房的出租者再用「自用」的名義出售，除了避稅，期間的融資成本等於是租客彌補。

因此，政府要平穩房價、實現居住正義，絕對不能僅把重心放在房屋買賣，而無視房屋租賃的部分。目前的社會住宅和包租代管都是不錯的起步，但政府對這一塊的重視度有待提升，執行力更可說是不及格。像是社會住宅的申請資格、申租年限，其實可以更有彈性，而不是單純僅定位在提供弱勢、年輕族群短期（最長六年）租屋需求，以國外為例，部分租屋者未必是經濟弱勢而必須暫時租屋，而是沒有傳承需求或因家庭成員改變而希望以租代買，在國內已有 REITs 商品也有信託架構的條件下，發展出 10 年、20 年的租賃住宅制度，並非不可能；甚至民間房地產投資

者如果著眼的是穩定租金收益而非短期房價變動價差，同樣可透過長租制度使其與投機炒房者分流。

要建立完善的租賃制度，除了政府可提供稅負優惠等為誘因（例如租屋者可在一定限額扣抵綜所稅、長期出租者可減免地價稅或房屋稅等），更要配合透明化和公正化的第三方機制，像是目前房價有實價登錄制度可供參考，租金也應設立類似機制，以反映市場合理價格。

居住是人的基本需求，但買房不是人生唯一選項。政府落實居住正義的重點，是讓民眾可以各安其所，不論買房者或租屋者都可以盡量避免價格過度波動，而非朝人人買得起房的方向努力，否則誠如楊金龍所言會變成「永遠無法達到的目標」。

2021 年 12 月 02 日
工商時報
is.gd/7Ep5Ww

鼓勵民眾申請耐震補強補助 一同為居家安全把關

營建署表示，台灣位處於菲律賓及歐亞板塊交界處，受到板塊運動影響，因此民眾時常能感受到地震的發生。為避免地震災害造成過度損傷，近年來積極推動私有建築物耐震階段性補強，最高可補助 450 萬，協助民眾改善房屋結構問題，強化住宅耐震能力，以維護生命安全和居住品質。

營建署進一步說明，針對「非單

一所有權人」之私有建築，如有房屋安全上的疑慮，經耐震能力初步評估危險度總分大於 30 分以上，即符合施作補強資格，每件最高可補助補強費用之 45%；如果建築物屬於「耐震能力初步評估結果危險度總分大於 45 分」、「耐震能力詳細評估結果為須補強或重建」或「經執行機關認定耐震能力具潛在危險疑

慮」者，補助比率還可由 45% 提高到 85%，大幅減輕民眾負擔金額，歡迎有辦理意願的民眾，可向建築物所在地之地方政府申請。

推動私有建築物耐震階段性補強相關宣導平台

營建署表示，為讓民眾更了解耐震補強政策，設置「私有建築物耐震階段性補強資訊網」

(<http://privatebuilding.ncree.org.tw/>)及「奈震一家-耐震 a+ · 守護你的家」(請搜尋

@ncreeprivatebuilding)

FaceBook 官方粉絲團，提供居家安全與耐震補強的相關資訊，建立起家園保護的各項知識與觀念。此外，營建署亦委託國家地震工程研究中心成立「階段性補強專案辦公室」，提供民眾諮詢服務 (專線：02-6630-0237)，若想進一步了解更多、更詳盡的耐震補強資訊，該中心能免費派員至社區舉辦說明會，歡迎民眾多加運用。(以上內容由內政部及內政部營建署提供。)

2021 年 12 月 15 日
thehubnews
is.gd/AhOGDa

耐震 守護你的家

有補強 住安心

私有建築物階段性補強 最高補助450萬

免費派員到社區輔導說明
私有建築物階段性補強專案辦公室
電話：(02)6630-0237

內政部 內政部營建署

救援連線推 13 年 北市僅 3 成裝設

台北市人口老化，台北市社會局民國 97 年起舉辦「緊急救援連線系統」，透過早晚問安，由老人、獨居長者主動按壓系統，確保其居家安全，列冊的獨居老人還可以免費申裝；但是市議員潘懷宗指出，北市已經列冊的獨居長者 7107 人，僅有 2148 人裝設，比率只有三成。社會局表示，長者不願意裝的原因是定時

安全回報的機制過於繁瑣，未來將設法精進系統。

潘懷宗表示，以今年為例，截至 11 月 2 日止，只有 8 人主動透過市民服務大平台提出申請。其餘的使用對象全都是被動地由各區社福中心、老人服務中心，以及平宅社工評估是否符合北市列冊的獨居長者，再協助提送申請書至社會局老

人福利科審查。

潘懷宗批評，一個政策推行了 13 年，但都未見起色，裝設使用率始終在兩、三成徘徊，更有民眾表示因「系統太吵只好拆機」。

[《未完·詳全文.....》](#)

2021 年 12 月 10 日
記者楊正海/聯合報
is.gd/yGypYd