

台北市府免費輔導公寓大廈成立管委會
地震規模 6.0 新北啟動「黃單」建物安全巡查
旅館轉社宅 1/10 起受理申請 目標 2 年推出 2 萬戶
建築物生命週期評估 揪出高達 28% 被忽略的「隱含碳」
溫差大小心天降意外 北市通報 17 件大樓外牆磁磚剝落
台灣社福總盟關注社宅租金定價，盼落實居住正義

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

台北市府免費輔導公寓大廈成立管委會

為落實公寓大廈管理條例之立法目的，打造安居和諧之居住環境，台北市建管處積極辦理「台北市輔導公寓大廈成立管理組織計畫」，免費輔導台北市 1995 年 6 月 27 日前領得使用執照而未成立管理組織之七層以上公寓大廈召開區分所有權人會議、成立管理組織、報備及相關公寓大廈法令之宣導。

建管處長劉美秀表示，老舊公寓未成立管理委員會，共用部分無

人維護，致大樓內消防、避難逃生、昇降、水電等設備及環境清潔缺乏管理，產生公安疑慮，急需成立管理委員會以維護市民居住安全，為鼓勵老舊公寓成立管理組織，明年度「台北市公寓大廈共用部分維護修繕費用補助」將會以首次成立管理組織之公寓大廈提高補助金額，使老舊公寓大廈在成立管理組織後能有更充分資金改善社區消防及公安設備，使社區成立管委

會後能煥然一新，提升居住品質。相關問題諮詢與輔導專線：台北市建築管理工程處 1999 轉 2722 曾先生。

2022 年 01 月 13 日
記者林湘慈/MyGoNews
t.ly/1pqQ

地震規模 6.0 新北啟動「黃單」建物安全巡查

東部外海於 1 月 3 日下午發生芮氏規模 6.0 地震，新北市最大震度 4 級，工務局啟動列管的 12 件「黃單」建物安全巡查機制。消防局也召集特搜人員整備待發，以因應可能災情發生。

工務局副總工程司陳德儒向中央社記者表示，在九二一地震後所列管的「紅單」建物，由於有立即危險性，都已陸續都更或拆除，解除列管。至於 12 件黃單建物，市府都會密切關切並給予單一窗口的協助。

他表示，在今天地震後，工務局就啟動安全巡查的工作，透過單一窗口機

制進行連繫，以確實掌握列管建物震後情況，初步了解，各列管建物現況並沒有額外的損壞情形發生。

他表示，這 12 件黃單建物大多已沒有人居住，許多建物都在進行危老都更或重建，少數有人居住的建物也已在市府輔導協助下進行結構補強。若有安全疑慮，市府會提供建物結構免費的初步評估或詳細評估等協助，必要時介入輔導，以確保民眾的居住安全。

此外，為迅速因應可能的災情，新北市消防局在震後於消防局南雅分

隊集結特搜人員，積極整備相關搜救、醫療及後勤器材與裝備，隨時待命趕赴災區救援。

消防局長黃德清表示，保護民眾生命為消防人員使命，快速動員集合救災能量，才能爭取黃金救援時效，並快速應變災害，將傷害減至最低，以確保民眾生命財產安全。

2022 年 01 月 03 日
中央社
t.ly/R8IV

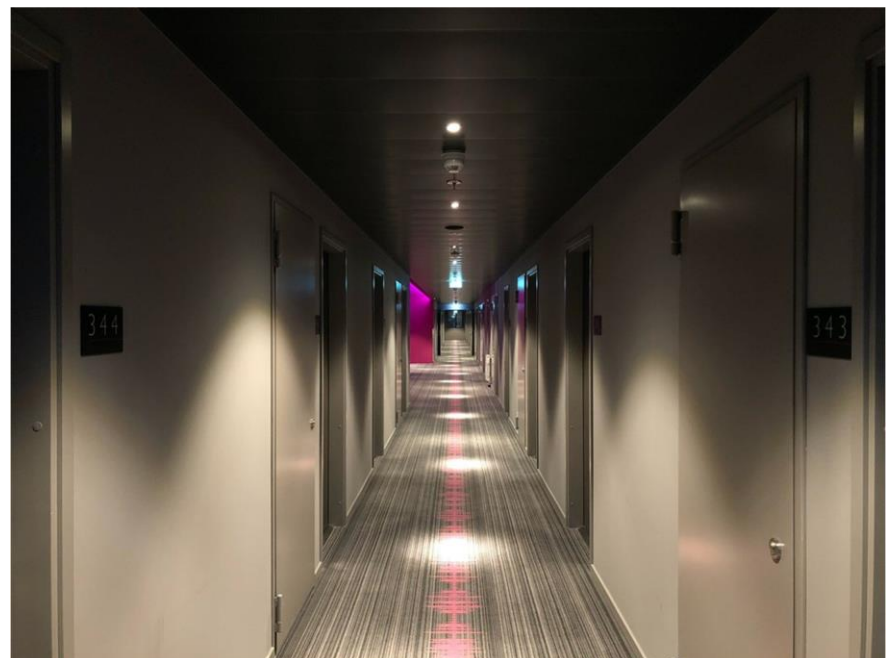
旅館轉社宅 1/10 起受理申請 目標 2 年推出 2 萬戶

國家住都中心執行內政部旅館轉社宅計畫，於 1 月 10 日正式受理業者提案申請，目標在 2 年內推出 2 萬戶社會住宅，並提供修繕補助及租稅優惠。

行政院日前核定「運用既有旅館及公私有房舍轉型社會住宅計畫」（簡稱旅館轉社宅），規劃今年上路。

國家住宅及都市更新中心（國家住都中心）執行內政部旅館轉社宅計畫，今天正式受理業者提案申請，除協助旅館業者度過疫情，也提供都會區就業人口及租屋家庭更多居住選擇。

國家住都中心發布新聞稿說，旅館轉社宅計畫徵求對象包含旅館、民



間住宅及公有房舍，可由旅館業者及租賃住宅服務業者提案申請。加入社會住宅的建築物可享有租稅優

惠，免徵地價稅、房屋稅，租金收入也免徵營業稅。

國家住都中心指出，為提升住

宅品質，政府提供每房（戶）新台幣 4 萬元的修繕補助，對停業的旅館修繕費另額外補助 1 萬元。

此外，國家住都中心表示，政府也將提供市價租金差額補助、最高 10% 房間總數的空房補助，及每次 3000 元的公證費補助，降低業者經營風險。

國家住都中心說，以建築物規模資格來說，整棟建築物加入本計畫的房舍需有 15 房（戶）以上，分樓層

加入則要有 30 房（戶）以上或達原本旅館總房間數的 1/2。

要作為社宅，國家住都中心表示，建築物須符合消防、公共安全、居住水準、通風採光等條件，並具備獨立衛浴和生活必須的公共設施，讓未來入住房客能夠享有安全且安心的居住環境。

為加速旅館轉社宅計畫執行，國家住都中心每月將召開 1 至 2 次審查小組會議。審查小組由內政部

地政司、營建署、交通部觀光局、建築師公會、不動產估價師公會及專家學者共同組成，確保申請提案符合計畫。

旅館轉社宅提案通過並完成修繕後，業者就可申請修繕費用補助，並在營運的 3 年期間持續享有相關優惠。

2022 年 01 月 10 日
記者蘇思云/中央通訊社
t.ly/6bKg

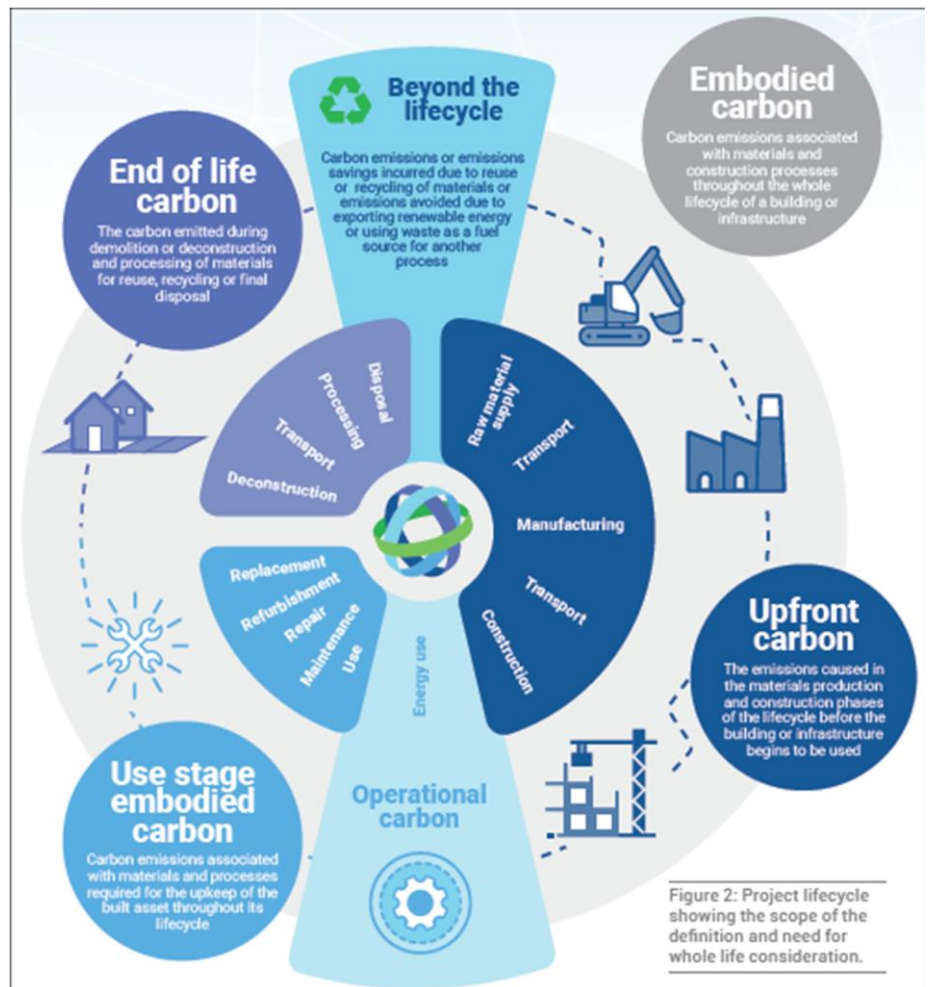
建築物生命週期評估 揪出高達 28% 被忽略的「隱含碳」

“透明化建築全生命週期的碳排放將可驅動整體產業鏈——從建築師、室內設計師、營造商到建材商，調整其碳排放較大的「熱點」，也能讓投資者和業主更正確地選擇建築設計與相關產品，達到降低建築碳排放的最大效益”

截至 2021 年 11 月初，全球已有超過 130 個國家宣布推動淨零排放（Net zero emissions）。然而，要達成這目標，實際上仍存在許多的挑戰——現今的建築產業就消耗了全球 36% 的能源、產生 38% 的碳排放、消耗 50% 的材料與資源。預計到 2060 年，該產業的碳足跡將再成長 1 倍。因此，如何透過「生命週期評估」找到高碳排的環節、進而擬定應對策略顯得格外重要。

建築生命週期評估：揪出那些被忽略的「隱含碳」

生命週期評估（Life Cycle



建築生命週期碳評估。圖片來源：Asia Pacific Embodied Carbon Primer

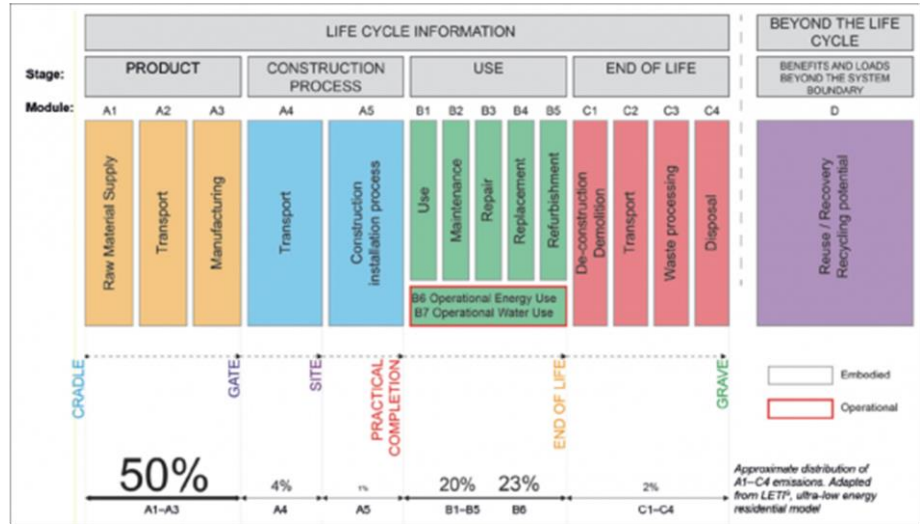
Assessment, LCA) 指的是：產品或服務從原料取得到最終處置的生命週期中，各項投入與產出對環境的潛在衝擊的評估。以建築物為對象，並聚焦在環境衝擊之中的碳排放，可以發現，在生命週期之中，除了營運過程能源相關的碳排放（簡稱「營運碳」）之外，還包含剩餘生命週期內所產生的碳排放，稱為「隱含碳」（Embodied carbon）。比起營運碳，隱含碳經常被忽略。

根據《亞太區隱含碳入門》（Asia Pacific Embodied Carbon Primer），建築物的隱含碳約占全球能源相關碳排放量的 11%，且占建築業排放量的 28%。更令人擔憂的是，從現在到 2050 年，在建築物開始使用前產生的碳排放，也就是新建築在建材的原料、運輸、製造階段，到建造過程的運輸和施工過程，前期碳排（Upfront carbon）將占新建築一半的碳足跡，可能因此消耗全球很大一部分的碳預算。

不盤查 就無法管理碳排放量

儘管隱含碳的占比如此之高，但依照國際知名工程顧問公司奧雅納（Arup）推估，對建築物的產品生命週期所產生的碳足跡加以量化的專案，目前全球只有不到 1%。

同時，在第 26 屆聯合國氣候大會（COP 26）時發布一項針對顧問工程師協會（Association of Consultancy and Engineering）成員的調查顯示：只有 19% 的大型顧問公司和 21% 的中小企業在他們的建築設計中完整計算隱含碳和總碳足跡。



一個中型住宅生命週期各階段的碳比例。圖片來源：英國皇家結構工程師學會

可以據此推論，約有八成的建築專案缺乏前期碳排資訊，所以業主即使有心，也很難取得建築總碳足跡資訊、進一步做建築生命週期的減碳管理。

為了驅動建築產業鏈盤查生命週期的碳足跡，歐洲國家已經開始推動相關政策，以發展相關的工具與資訊揭露方式。

以一致的方法學 提升生命週期影響的透明度

2012 年，荷蘭在《建築規範》（Bouwbesluit 2012）第 5.9 條中，要求樓地板面積大於 100 平方公尺的新建住宅和商辦大樓在申請建築許可時，需基於生命週期計算 11 種不同的環境指標（例如對酸雨、水資源、臭氧層破壞等），並揭露全球暖化潛勢（Global warming potential）和所消耗的原料及化石燃料。這些估算值來自於「國家環境資料庫」（National Environmental Database），並於後續使用統一的方式學來評估建築和

土木工程生命週期的環境績效，這項政策也在 2013 年年初成為強制性規定。

今年 11 月 29 日，英國皇家特許測量師學會（RICS）也與 48 個國際組織，共同發表「第三版國際成本管理標準」（International Cost Management Standard, 3rd Edition），成為全球第一個評估建築生命週期碳的通用標準。

此外，環境產品聲明（EDP）需經由第三方驗證，可揭露單一產品或一組產品，其在生命週期中對環境產生的各類影響。例如，在芬蘭，環境產品聲明由芬蘭建築資訊基金會（RTS）發布，揭露在其公開的資料庫中。透過一致的標準來揭露產品的環境影響，環境產品聲明可以確保相同的資訊在不同的市場上可以被互相比較。

《未完，詳全文.....》

2022 年 01 月 04 日
台達電子文教基金會
/Peopo 公民新聞
t.ly/cj9j

溫差大小心天降意外 北市通報 17 件大樓外牆磁磚剝落

根據中央氣象局預報，近日氣溫變化大，大樓外牆磁磚恐因熱脹冷縮產生鼓脹現象，導致磁磚剝落恐砸傷路人。北市建管處指出，從 12 月至今已有 17 件大樓外牆磁磚剝落的案件，屋主應立即修復，若因外牆剝落致人傷亡還要負民刑事責任，未盡安全維管責任也會處最高 30 萬罰鍰。

北市建管處表示，從去年 12 月變冷開始，統計到今天為止，共收到 17 件大樓外牆磁磚剝落的通報案件，去會勘後，其中 8 件要求屋主限期改善並列管，其餘只有輕微狀況，沒有掉落的危險性，不需要列管，但屋主還是要注意後續是否有惡化狀況。

建管處長劉美秀指出，北市建物所有權人、公寓大廈管理委員會應重視建築物外牆飾面安全，確實做好外牆自主檢查，如目視發現破損、脫落或鬆動等情況，應立即將危險範圍適當圍設警示標誌或防護措施，告知用路人及車輛注意安全，並盡速僱工修復，避免因磁磚掉落傷及無辜造成憾事。

建管處強調，若未維護建物構造



北市建管處表示，從去年 12 月變冷開始，統計到今天為止，共收到 17 件大樓外牆磁磚剝落的通報案件；照片為北市某公寓大廈外牆剝落。圖 / 聯合報系資料照

安全，將依建築法規定，處以建築物所有權人或管委會 6 萬元到 30 萬元罰鍰，並得連續處罰直至改善為止；若因外牆剝落致人傷亡者，後續恐將面對民、刑事賠償之責任。

為鼓勵民眾維護老舊建物外牆安全，建管處提到，北市有訂定「建築物外牆飾面剝落申請修繕及補助費用作業要點」，補助市民修繕建築物外牆費用，補助對象為屋齡 10 年以上的建築物，且非單一所有權人，以棟為單位提出申請，並以臨道路側修繕補助為限，每棟上限

10 萬元，需整棟 50%以上住戶同意推派代表或由已報備立案之管委會提出申請。

另外，都市更新處也提供「老屋拉皮更新補助」，每案核准補助額度上限，以不超過核准補助項目總工程經費的 50%，且不超過 1200 萬元。

2022 年 01 月 11 日
記者鍾維軒/聯合報
t.ly/Ypxo

台灣社福總盟關注社宅租金定價，盼落實居住正義

位在高雄市鹽埕區、屋齡高達 40 年的「城中城」大樓，在 2021 年 10 月發生嚴重火災，造成 46 人死

亡、41 人輕重傷。這場無情惡火也燒出高齡者與弱勢族群的居住危機，反映老人與身障者常被房東視

為「拒絕往來戶」，只能選擇租金較低、生活品質較差的地方居住，讓社會住宅、居住正義等議題再度

浮上檯面。

早在 2010 年，台灣社會福利總盟、崔媽媽基金會、OURS 專業者都市改革組織等 13 個民間團體就組成「社會住宅推動聯盟」，積極向政府展開倡議，盼解決高房價造成的社經弱勢居住問題。隔年，立法院三讀通過《住宅法》，將社會住宅出租弱勢戶比率訂定為 10%，在 2015 年又修法增加為 30%，2021 年再提高到 40%，寫下新的里程碑。

如今 10 多年過去了，台灣從對社會住宅感到陌生，到現在提出「8 年 20 萬戶」的興辦目標，實屬有成。在政府直接興建的部分，截至 2020 年底，全國已完工、施工中與已決標待開工的社會住宅數量，超過 4.7 萬戶；至於包租代管的部分，經過幾年市場磨合，媒合戶數在 2021 年明顯增加，累計約 2 萬件。

推動只租不賣、租金合理的社會住宅，一路走來，相當不容易。對此，台灣社會福利總盟秘書長孫一信回憶道，在《住宅法》立法之初，大家對社會住宅的印象，仍停留在安康平宅、照顧低收入戶的老舊聚落，因此政府要興建社會住宅時，常引發社區居民抗爭，但實際上，社會住宅的外觀與耐震等級，都比周遭環境來得更好，也因這點讓當地社區慢慢接納。

民眾對社會住宅的觀感逐漸轉變，孫一信說，他們參與非常多社會住宅的說明會，發現社區現在不太會反對弱勢戶入住，而是擔心社區人口增加造成空間擁擠、交通混亂等問



13 個民間團體共同組成「社會住宅推動聯盟」。(台灣社會福利總盟提供)

題，大多以爭取增加停車空間、保留公園綠地、老人日照、兒童公托等服務為主。

不過，社會住宅租金如何定價才合理，多次引發各界爭論。為了滿足社會住宅的自償率，中央或縣市政府常會將興建、管理支出、修繕、地價稅與房屋稅納入成本計算，但蓋在都會區的社會住宅成本較高，租金往往居高不下，對弱勢民眾來說，根本難以負擔，即便抽中入住資格，也只能放棄。

「現在最重要的事情，就是解決社會住宅的可負擔租金！」孫一信說明，《住宅法》通過後，南部因房租、房價相對低，長期以來，不太重視社會住宅議題，直到高雄市長陳其邁上任後，才陸續推動社會住宅的規劃，但即使高雄的社會住宅蓋好，可負擔租金的問題沒有解決，城中城的居民還是租不起。

換言之，社會住宅難以透過租金自償，應透過補貼與多元收益健全財務。像台北市政府在 2017 年首

創「九宮格分級租金補貼」制度，將家庭所得收入分為三階，再按照人口數分為 1 至 2 人、3 至 4 人、5 人以上，提供 9 種區間補助，最低每月約補貼 1000 元，最高補貼 1 萬元以上，讓更多弱勢戶租得起社會住宅。

內政部營建署也跟進台北市政府，研議制定租金分級補貼標準。《住宅法》在 2021 年 5 月三讀修正後，不僅明定中央主管機關應斟酌社會住宅承租者所得收入、負擔能力與市場行情，並訂定分級收費，同時也增加公益出租人免稅額度，從原本的 1 萬元提高到 1.5 萬元，吸引更多房東願意將住宅出租給弱勢族群。

[《未完·詳全文.....》](#)

2022 年 01 月 14 日
記者邱家琳/YAHOO 新聞
t.ly/93jr