



避免與病毒共處一室！謹記 8 要點：家中冰箱、插座都是關鍵

北市危老重建推動師修法，危老輔導邁入新里程

危險建物清查改善率 76% 內政部：持續督導至改善完成

北市大樓外牆剝落檢測完成率不到 4%？建管處這樣說

擋不住地震、低溫 外牆磁磚掉落、磁磚隆起爆裂該如何避免？

當房價變新民怨！民調 63% 贊成政府動用刑法抑制投機炒房歪風

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](http://www.janus.com.tw)

聯絡方式：(02)2245-8000

## 避免與病毒共處一室！謹記 8 要點：家中冰箱、插座都是關鍵

據許多公衛學者的研究指出，全球新冠肺炎疫情恐將持續，未來也可能還有其他疫情大流行，呼籲人類要學會與病毒共處。景文物業管理機構董事長認為，從建築領域的研究角度出發，應呼應公衛專家的警示，推動全方位的「防疫建築」與「建築防疫」，而建築界的思維應是努力減少、甚至消滅建築物內的病毒，而非與病毒共處一室。郭紀子指出，在疫情嚴重時

期，往往需要採行嚴格的管制措施。以現今台灣地區的居住型態而言，大部分民眾都居住在連棟建築，或在獨棟建築的多戶住宅中居住，因此，重點則會落在這類集合住宅社區居民防疫行為的共同行動上，其防疫措施推行即成為一項最重要的議題。

疫情爆發已 2 年之久，由此可知，「防疫建築」與「建築防疫」，仍是非常值得繼續重視的話題。郭

紀子表示，「防疫建築」應考量在建築物規劃設計之初，新建築設計導入新科技成果，改善通氣、排水、清潔問題，透過新建材及新工法應用，來阻斷或消除細菌、病毒傳播的可能，改善環境與空氣品質，甚至規劃必要的隔離通道與空間。而「防疫建築」，則與「建築防疫」兩者相輔相成，開發商在防疫建築規劃設計之初就應該導入物業管理專家對於建築防疫的經驗與知識，才

能達成目標。郭紀子將不同國家傳染病預防指南的一般原則，與多家庭社區防疫管理實際採行之措施相結合，總結出以下建議：

- 一. 在入口、大廳和流通區域，建築物必須能夠有效限制人員，並對其進行消毒、記錄體溫、提供洗手液或消毒液，並對人員過境區域進行即時消毒。
- 二. 衛生間、健身房、游泳池等公共設施，必須能夠有效控管、消毒，增強及時關閉與全面消毒、全面恢復使用的靈活性。

- 三. 每天清潔公共設施、區域經常接觸的表面，工作量增加，設備易損，必須考量安裝非接觸式設施，並使用耐用易清潔的材料，如音控開門器、音控電梯按鈕等。
- 四. 建築空間與動線應能應對實施社會疏遠政策和自我隔離措施。
- 五. 建立物業管理人員作為控制社區感染的帶頭人角色，服務區、接待區規劃必須有新思維。
- 六. 擴大有足夠空間的儲藏區和冰箱儲藏食物。

- 七. 提供充足的電源插座，增加 Wi-Fi 網絡的可用性，通過 APP、社區群組或視頻會議等電子技術實現社區防疫。
- 八. 禁止措施及處罰措施，容易引起糾紛，「防疫建築」應能盡量避免此類情形發生，將住戶或建築使用者的防疫行為化為自覺行動或無知覺被動行動。

2022 年 01 月 30 日  
記者呂詠柔/好房網 News  
is.gd/048OLc

## 北市危老重建推動師修法，危老輔導邁入新里程

為推動危老都更推動師轉型強化服務面向，北市府修正「臺北市危老重建推動師輔導推動費核發要點」規定，並於 111 年 1 月 30 日起施行。

建管處處長劉美秀表示，本市危老推動成效顯著，市民經由推動師長期深耕用心努力，對危老條例已有相當程度認知，為開啓危老推動師轉型邁入嶄新里程。

自今(111)年起危老都更推動師培訓內容已強化公寓大廈組織管理相關法令課程，藉危老推動師之服務熱忱，協助整合轄內公寓大廈成立管理組織凝聚居民自治精神，並鼓勵具危老推動師資格者踴躍參與都市更新課程，轉型為危老都更推動師，優化服務品質及效能，改版後的多元講習培訓課程，將大幅拓展現有推動師之專業知能，為市民提供如：建築物耐震

附表一、危老重建輔導推動費核發項目及額度

類別	戶數 輔導項目	10 戶以下	11 ~ 30 戶	31 ~ 50 戶	51 戶以上	請款時機
		危老重建	完成耐震初步評估	1.0 萬元	2.5 萬元	
	完成耐震詳細評估	2.5 萬元	5.0 萬元	7.5 萬元	10.0 萬元	領得評估機構公函
	完成重建計畫報核	7.5 萬元	15.0 萬元	20.0 萬元	30.0 萬元	領得本局核准公函
備註	一、推動師應先向建管處完成輔導備查程序，並自備查函發文之日起 6 個月內協助住戶申辦耐震初步評估、詳細評估、重建計畫，俟領得評估機構或本局重建計畫核准函後，始得依本要點第五點規定申請核發輔導推動費。 二、耐震能力初步評估、詳細評估輔導推動費以棟計算；重建計畫以核定之一宗基地計算。 三、單一所有權人之建物不予補助輔導推動費。 四、輔導本市列管地震受災屋、海砂屋完成重建計畫報核者，其重建計畫輔導推動費依表列額度 2 倍發給。					

階段性補強、輔導公寓大廈成立管理組織、申請外牆修繕或拉皮整新、老舊公寓增設電梯等各多元的優質服務，以達「安全、便利、人

性化」的宜居環境。

劉美秀處長強調，本次輔導推動費核發要點增列 110 年 2 月 28 日以前未取得機關核備即先申辦重

建計畫，且輔導備查後在 6 個月內核准重建計畫者，得檢具相關證明文件申請推動補助費用，以鼓勵推動師於

整合期間所花費的心力及辛勞，同時酌修推動師輔導推動補助費核發，相關詳細資訊，已詳載明於建

管處-危老重建專區。

2022 年 01 月 28 日  
網路地產王  
is.gd/Xo506t

## 危險建物清查改善率 76% 內政部：持續督導至改善完成

高雄「城中城大樓」事故造成嚴重傷亡，為避免憾事再次發生，內政部即展開老舊複合用途建築物安全精進措施，每月邀集各縣市政府開會討論與檢討，針對類似的危險建築物進行全面清查與改善。內政部表示，截至 22 日為止，22 縣市列管案件共 247 件，已完成改善有 190 件，平均改善率 76.92%，改善中的案件有 57 件，皆會持續列管督導直至改善完成為止。

內政部說明，高雄市、嘉義市、南投縣、屏東縣、澎湖縣與連江縣，6 縣市所列管的案件皆已全數改善完成；此外，改善中的 7 縣市，包含彰化縣改善率 92%、新北市改善率 88%，台南市改善率 86.67%、基隆市改善率 80%、台北市改善率 77.78%、桃園市及嘉義縣改善率均為 75.00%。其餘未達 75% 的縣市，將責由營建署及消防署持續列管督導。

內政部指出，透過每月中央與地方召開的研商會議，要求所有供公眾使用建築物，爾後縱然停（歇）業仍應持續辦理公共安全檢查申報，不得中斷。且經認定屬於欠缺管理機制而有安全疑慮者，要



高雄城中城火警發生後，警、消勘查起火的房間。圖 / 本報資料照，記者林保光 / 攝影

求改善包含廢棄物公告清理、防火門扇修復、妨礙逃生雜物清除、消防設備改善等項目。每 15 天提報一次改善進度，列管監督直到完全改善為止。

針對弱勢戶部分，內政部除採取勸導改善外，也提供搬遷安置及租金補貼之選擇，多元整合包租代管、社會住宅等資源，給予其必要的協助與支持。此外，也強化消防救災演練，並優先協助裝設住宅用火災警報器。

內政部說，除推動上述立即作為外，在法制面也同步配合相關修

法工作，讓改善公安的各項措施皆能到位。近期已擬具公寓大廈管理條例修正草案，現已函報行政院審查中。

為強化老舊危險建築物之改善，內政部除鼓勵成立公寓大廈管理組織外，另同步盤點現有補助機制，依「中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知」，由都市更新基金提供建築物的整建維護工作，並提供工程經費補助，藉此改善環境，強化公共安全。

內政部表示，後續除定期召開檢討會議列管各地方政府執行成效、協助解決實務面臨的問題外，也將列管

## 北市大樓外牆剝落檢測完成率不到 4%？建管處這樣說

台北市近來頻傳大樓外牆磁磚剝落砸傷人事件，為維護民眾公共安全，北市府針對 11 樓以上，自核發使用執照之日起算滿 15 年或評定外牆具有潛在危險疑慮的建築物，首創建築物外牆安全診斷檢查及申報制度，依「由公而私、公安優先」原則推動申報，並採分期分類方式實施。市府表示，都發局今年元旦起已逐步通知應辦理外牆申報之公有建築物管理單位，必需今年 12 月 31 日前完成申報作業，以達示範作用，期能有助於私有建築物申報之推廣；今年 7 月 1 日起，續以商業區且核發使用執照起算滿 30 年以上建築物為申報對象進行申報。

建管處長劉美秀表示，台北市達 15 年及 30 年以上建築物數量龐大，考量行政資源量能，因此將原訂申報制度實施時間順延至今年啟動，律定每期申報時限為 1 年，目前累計於非申報期間主動完成申報者計有 154 棟，建管處對於願意基



台北市首創建築物外牆安全診斷檢查及申報制度，依「由公而私、公安優先」原則推動申報。圖 / 台北市建管處提供

於公安考量，而自發性進行外牆申報之建物所有權人，表達高度的感謝與支持，但對於媒體報導僅有 3.35% 外牆申報完成率之誤解特予澄清。劉美秀強調，為降低申報人辦理申報成本並促進申報程序合理性，都發局已修訂申報辦法、培訓計畫、人員管理要點、補助作業要點、作業書表等相關法制程序，新

增專業檢查人員資格、增加專業診斷檢查機構或專業檢查人員也可辦理申報程序，降低申報人之診斷費用，使檢查費用更為合理等策進作為，以促進建築物外牆安全診斷檢查及申報作業之落實，達到維護建築物公共安全目標。

2022 年 01 月 27 日  
記者呂詠柔 / 好房網 News  
is.gd/K1Ffsk

## 擋不住地震、低溫 外牆磁磚掉落、磁磚隆起爆裂該如何避免？

前一陣子地震而發生外牆磁磚掉落，電視新聞不斷放送畫面，引起營

建署高度關注，並發布相關新聞提醒民眾小心安全。近期因為低溫也

有幾起地磚隆起爆裂的事件，羅特麗精品磁磚提出以下幾個方向供民

眾參考，以避免大樓磁磚掉落或家中磁磚爆裂等情況再次發生。

### 外牆磁磚掉落 – 牆面及磁磚都應施做黏著劑

外牆掉落的問題通常和施工品質、黏著劑的選用較為相關。施工師傅是否在磚的背面及牆面都有塗膠，才是確保磁磚能否穩固黏貼的關鍵。羅特麗說明，日本 311 大地震時有非常多外磚掉落，日本政府從中研究發現，把抓力強的黏著劑均勻塗抹在牆面及磁磚背面，才是牆面磁磚牢固的根本。

因此，水泥砂漿和黏著劑應該要牆面、磁磚兩邊都要塗抹，這樣兩邊的膠黏著在一起，磚背後的溝縫被填平後，抓力才會夠，才能有效解決外牆磁磚掉落的問題。

### 地磚隆起爆裂 – 避免塗抹不平整產生的「空氣包」

而「地磚爆裂隆起」通常是因為天氣變化而發生，羅特麗表示，造成隆起的主因是因為地板和磁磚中間有「空氣包」，可能是當初施工打底時沒有將地板打平整，或師傅在鋪貼的任一環節不小心留了空隙，讓「空氣包」留在磁磚下面，氣體隨著天氣變化不斷熱脹冷縮而往上擠壓，磁磚自然在一定時間之後就隆起爆裂了。



要避免磁磚下的空氣擠壓，首先師傅的地板打底功夫要確實，抹在地板和磁磚的背膠也要抹得很均勻紮實，尤其邊邊角角都不能忽略，確保地板和磁磚都是「滿漿」的狀態，才能讓地磚長年維持平整不隆起的狀態。

不論磁磚隆起、掉落或龜裂，

切勿在第一時間錯怪磁磚品質，需從磁磚背膠塗抹及地板平整度來判斷是否問題發生源頭，從源頭解決才能在地震或低溫時避免類似情形再次發生。

2022 年 01 月 24 日  
記者 Nichole Wong/東森新聞  
is.gd/KCWNYP

## 當房價變成新民怨！民調 63% 贊成政府動用刑法抑制投機炒房歪風

當前的房價飆漲已經成為全台素民之痛，不但青年族群紛紛被躺平了，大學教授們也同意「宅」應是今

年的代表字，同時籲請政府應該中央和地方聯手打擊投機炒作為，並善用公有地等公共資源，加速興

建社會住宅，有效落實高喊了多年的居住正義。根據國家公益發展協進會委託趨勢民調進行的「六都房

價與居住正義」調查，針對房價合理性部份，有 67% 的受訪民眾對於居住縣市的房價感到不合理；58.9% 民眾認為政府最能有效抑制房價的措施為「禁止炒作行為」；另有 63.8% 的民眾贊成政府動用刑法來抑制房地產的投機炒房。

此項調查有效樣本為 1070 人，訪問對象為居住六都且年滿 20 歲的一般民眾，採用電話調查方式，以分層比例隨機抽樣進行，抽樣誤差在 95% 的信心水準下正負 3%，訪問日期為 110 年 12 月 29 日到 12 月 31 日。國家公益發展協進會對此一民調報告，並請全台大專教授發表看法。對此上述民意，中興大學法律專業學院院長李惠宗說：「聯合國有關住房公約，把住房視為人身的固有尊嚴，同意政府禁止將居家用房商品化，也對住房最高持有數採取限制。政府對利用人頭購買住宅、一次性購買數件住宅、預售屋轉手賺取差價，都應加以管制，並立法處罰。」台大法律系兼任教授蔡茂寅則指出，政府擬採法律管制來打擊房地產炒作，符合法律的正當性和社會的公義性，若抨擊它違憲，言之過早，也太過武斷。房價過高顯然已經嚴重影響到民眾的購買意願。有關購屋意願的調查顯示，有 40.2% 的民眾表示在未來十年內不會考慮在台灣買房，主要因為「房價太高」(47.8%)、「沒有需求」(36.6%)、「沒有錢」(13.9%)。台灣科技大學科管所教授劉華美說，今年台灣的民意可以「宅」字來代表，一是顯示新冠疫情後宅經濟的興起，二是房



近一年房市交易火熱，就連法拍物件也很搶手，不時傳出法拍屋搶標熱潮，民眾在撿便宜的同時，若發現原屋主有積欠房屋稅、地價稅狀況，仍須由原屋主負繳納欠稅款的義務。圖 / 好房網 News 記者賴心怡攝

價高漲確實已成了大部份民眾不可承受之重，政府對於法人購買房地產，又快速謀利的行為，不能不加以限制。而經此一民意調查的交叉分析發現，其中以臺北市的民眾對於當地房價感到不合理的比率高於另外五都，而高雄市的民眾對於當地房價合理性則保持正向評價。六都民眾對於房價不滿比率分別為：台北市，76.3%；新北市，72.3%；桃園市，70.3%；台中市，69.3%；台南市，62%；高雄市，52.2%。對於六都民眾對於房價的看法，高雄大學政治法律系教授廖義銘強調，房地產市場有它地域的特性，政府打炒房的政策固然正確，但也要充分考量地方發展的需求和差異性，不能全部一體通用。文化大學商研所長顏敏仁指出，六都民眾對房價不滿指數都超過，顯示房價過

高已成民眾之怨，政府要行大於言，扼止不當炒作，也要針對青年族群的需求，加強只租不售社宅的供應。全台房屋愈蓋愈高、空房愈來愈多、自有率也愈來愈高，但房價卻愈來愈不合理，面對台灣房地產偏離市場的「四高」畸形現象，政府應該如何當機立斷拿出對策？針對抑制房價措施的調查顯示，民眾認為在政府的《禁止預售屋及新建成屋換屋轉售修正草案》中，真正能抑制房價的措施主要為「禁止炒作行為」(58.9%)、「管制私法人購屋」(56.7%)、「限制換約轉售」(48.2%)。

[《未完，詳全文.....》](#)

2022 年 01 月 26 日  
記者王佐銘/匯流新聞網  
is.gd/P1yseX