

《建築法》修法通過 強化既有建築物耐震安全
社宅年度推量創新高 內政部擬推建築物能源標示系統
北市建管處推動「綠屋頂」改造計畫 每案最高補助 300 萬
搶長照市場 工研院推「AI 健康監測秘書」
高雄打房「開徵囤房稅」估增 3 億稅收 全來拿補貼青年租屋
營建署推危老屋重建 公辦都更「重組城市發展軌跡」

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

《建築法》修法通過 強化既有建築物耐震安全

行政院會於 2022 年 2 月 10 日通過《建築法》第 77 條之 1 修正草案，將送請立法院審議。內政部表示，為強化既有建築物耐震安全，這次修法新增原有合法建築物「構造」安全不符現行規定，經評估檢查應改善者，將強制要求改善及補強，屆期未改善者，可處 6 萬至 30 萬元罰鍰，並得連續處罰，以確保國人居住安全。

內政部表示，依「建築物公共



行政院會於 2022 年 2 月 10 日通過《建築法》第 77 條之 1 修正草案，將送請立法院審議。圖/行政院提供

安全檢查簽證及申報辦法」，凡 1999 年 12 月 31 日以前取得建照的特定用途建築物，如旅館、醫院、百貨公司、學校、商場、量販店等，樓地板面積累計達 1,000 平方公尺（302.5 坪）以上且單一所有權者，均強制辦理耐震能力評估檢查及申報。

不過現行《建築法》第 77 條之 1，僅規範供公眾使用等合法建築物的「防火避難設施」及「消防設備」不符現行規定者，政府可視情形令其改善或改變其他用途，但卻未對辦理耐震能力評估檢查不合格者，加以規範。因此，這次修法新增「構造」安全部分，強制構造安

全不符現行規定，應予以改善。

內政部指出，未來將加強與立法院朝野黨團溝通協調，期能早日完成修法作業，以守護國人生命財產安全及居住品質。

2022 年 02 月 10 日
記者楊文琪 / 經濟日報
t.ly/U1rg

社宅年度推量創新高 內政部擬推建築物能源標示系統

2018 年起營建署與國家住都中心，共同建立社宅興建一條龍作業模式，擴充推動量能。而社宅本體也以取得綠建築標章為原則，內政部次長邱昌嶽強調，未來建置建築物能源標示系統勢在必行，以呼應 2050 年淨零碳排的國際趨勢。

據營建署資料，政府去年直接興建社會住宅推量 1.8 萬戶，整體數量將突破 5.5 萬戶；租金補貼計畫戶數 12 萬戶，社宅包租代管也穩健成長，有近 3 萬戶的媒合戶數。

營建署指出，社會住宅的建築本體，都以取得綠建築、無障礙住宅及智慧建築標章為原則。內政部次長邱昌嶽進一步表示，為呼應 2050 年國際淨零碳排的趨勢與要求，建置建築物能源標示系統勢在必行。他說：『(原音)我們後續因為 2050 年淨零碳排的要求，建構建築物的能源標示系統這件事情可能非做不可，換言之，以後建築物都會有一個能源分級制度，就像我們的電器產品從 0 級到 6 級這樣



內政部次長邱昌嶽日前出席第 17 屆中華民國傑出建築師作品展。
(林詠青攝)

的制度，可以看得出來整個建築物對能源使用的狀況。』

營建署強調，2018 年起與國家住都中心建立社宅興建一條龍的作業模式，透過土地盤點、都市計畫、社宅規劃、設計發包及工程管理程序無縫接軌，擴充社宅推動量能。而在社會住宅的居住品質及

服務上，營建署指出，無論是保留開放空間可供社區民眾使用、友善行人空間、托嬰中心、幼兒園或日照中心等，都經由合宜友善的設計，納入社宅居民及周邊社區需求。

2022 年 02 月 04 日
記者林詠青 / yahoo 新聞
t.ly/7Hzb

北市建管處推動「綠屋頂」改造計畫 每案最高補助 300 萬

北市建管處針對屋齡 5 年以上既有建築物，持續提供綠屋頂及綠能社區改善工程的補助及免費評估診斷服務；舉凡設址於台北市社區，均可以管委會名義或推派代表人方式向建管處申請相關改善工程補助款，每案最高可補助工程總經費 49%，並以 300 萬元為上限，預計 4 月開始受理，請市民屆時留意建管處公告資訊。建管處表示，庭園式屋頂綠化為長久性設置的景觀設施，依據屋頂條件及社區需求構築庭園，供美觀欣賞與休憩功能用途。以休憩家具及多種高低的植栽搭配，小型喬木、低矮灌木、草坪與地被植物豐富景觀層次，常見的綠化手法也會搭配薄層式、盆鉢式植栽，並搭配澆灌系統建置，為減少管理維護的困擾，透過整體性設計，使主體建物加分、創造公共活動空間。此外，建管處提到，施作綠屋頂時須將建築物的承載量、防水處理、家具景觀及喬木固定問題列入首要考量。

建管處處長劉美秀表示，建管處於 2021 年度共協助 20 案社區完成評估診斷，並同意工程補助申請



台北市庭園式綠化案例。圖 / 北市建管處提供

計 14 件，期望透過市府的協助，得以促成政府、民眾與專業廠商三方合作，將臺北市打造成為安全、健康、便利與舒適的城市，實現智慧低碳綠色便利生活的美好願景。劉美秀更進一步表示，本市社區可視本身需求，向市府提出綠建築或智慧建築改善補助申請，凡申請項目符合「建築生態保護」、「建築節約能源」、「建築廢棄物減量」、「建築健康環境」、「安全防災監控」、「物業管理應用」、「貼心便利服

務」及「基礎設施整合應用」等八大指標的任一項目，皆有機會獲得補助，改善效益卓越者，更能成為本市綠能示範社區。關於診斷及補助相關訊息，民眾可於建管處「綠屋頂及綠能示範社區服務團」網站查詢，亦可於上班時間向建管處洽詢。

2022 年 02 月 11 日
記者賴心怡/好房網 New
t.ly/kRsA

搶長照市場 工研院推「AI 健康監測秘書」

農曆春節期間，天氣變化莫測、早晚溫差大，必須隨時留意家中長輩

身體狀況。工研院為了讓民眾隨時透過行動裝置，掌握家人的生理狀

況，結合 AI 人工智慧及熱影像偵測技術，特地研發出的「智慧熱影像

安護系統」，將能化身個人健康監測秘書，運用在安養機構、居家等不同照護場合，貼心守護家人健康。

工研院指出，高齡化與少子化趨勢，不僅護理人力短缺，讓居家長期照護者得以獲得暫時性休息的「喘息服務」需求也大增；而該系統，能化身個人健康監測秘書，應用在安養機構及遠距醫療，提供去識別化或個人化生理監測，還能客製化設定安全感測的警示條件，造福廣大照護需求者。

工研院智慧微系統科技中心研發組長陳柏戎指出，為了讓研發成果滿足不同使用需求，團隊在開發技術前曾花費一番工夫進行田野調查，得知在醫院病房或長照機構裡，被照顧者或家屬非常重視隱私，只有不到兩成的人願意使用彩色影像的遠距生理監測裝置，願意使用熱影像遠距生理監測裝置的被照顧者或家屬則高達八成。

此外，一般醫院及長照機構為防止被照顧者跌倒，會在床邊設置緊急求救鈴，經調查發現，預防跌倒比起救助跌倒更為重要，在許多情況下，被照顧者跌倒後根本無法自行按下緊急求救鈴，若要改用穿



工研院「智慧熱影像安護系統」利用 AI 人工智慧及熱影像偵測技術，打造個人健康監測秘書。(圖 / 工研院提供)

戴式的生理監測裝置，除了價格高昂、無法共用，長期穿戴也可能造成被照顧者不便甚至不適。

陳柏戎表示，團隊在調查過程中發現居家照顧者喘息服務的需求，故決定針對個人健康監測秘書為概念，打造智慧熱影像安護系統，進一步透過工研院服務系統科技中心研發團隊強化遠距生理偵測功能，不僅能零接觸地持續監測生理訊號，還能即時通報跌倒、離床等異常示警，結合可攜帶式設備與物聯網，無遠弗屆地協助偏鄉診間和家庭的遠距醫療需求，減輕照護

者負擔。

陳柏戎表示，每個人家裡都有長輩，也都會老，智慧熱影像安護系統的研發過程，研發團隊成員其實就是在跟自己與身邊的人對話，體貼需求、滿足需求，隨著新年假期來臨，除了全家團聚外，這項有溫度的研發成果，也將擔任全家人的健康秘書，感測生理也體貼人心，且該系統日前也獲得 2022 美國消費性電子展 (CES) 創新獎肯定。

2022 年 02 月 02 日
記者吳康瑋/ETtoday 新聞雲
t.ly/EIUi

高雄打房「開徵囤房稅」估增 3 億稅收 全來拿補貼青年租屋

因應房價持續看漲，高雄市全力推動居住正義，提出「住：全力興建社會住宅」、「租：擴大青年租金補貼」、「買：市民首購低利貸款」、

「課：課徵囤房稅」四個管道的政策同時推動。未來課徵囤房稅的新增稅收預估將有 3 億元，將全部作為補貼擴大青年租金的財源。

為推動產業轉型和落實居住正義，首先，市府已和國家住都中心合作推動 1 萬戶社會住宅，並陸續動土興建，預計 3~4 年後即可完工

營運；其次，市府將運用囤房稅增加的稅收，用於擴大青年租金補貼，減輕初入社會及育兒家庭的租屋負擔。

再則，對於有購屋計畫的青年朋友，市府請高雄銀行提供貸款期間最長 40 年、利率最低 1.31% 起的房屋首購低利貸款；最後，市府已預告修正「高雄市房屋稅徵收自治條例第四條、第十三條」（即「囤房稅」機制），針對本市非自住用房屋按差別稅率課徵房屋稅。

都市發展局吳文彥局長分析，高雄市幅員廣闊，家住郊區的年輕人到市區工作，往往需要就近在市區租屋，但現行內政部每年開辦的租金補貼，補貼資格限同戶籍親屬無自有住宅。

如與持有住宅的父母同戶但在外租屋者即不符合規定；另外，家戶每人每月平均所得限額為最低生活費 2.5 倍（33,353 元），因條件較為嚴格，估計本市有租屋需求的青年族群約僅有 30% 受惠。

因此，市府也決定擴大放寬申請租金補貼的資格條件，只要設籍高雄市的青年家庭，家戶每人每月平均所得限額，由最低生活費的 2.5 倍提高到 3 倍（40,023 元），且只要申請人、配偶與戶內小孩在高雄市無自有住宅並有租屋事實即可申請。例如老家在甲仙區但因工作租屋在三民區，雖與父母同戶也能提出申請；預計放寬後可擴大照顧約 10,000 戶。

擴大青年租金補貼，補貼金額分成單身、已婚家庭及育兒家庭 3 個級距，每月分別補貼 2,000、3,200 及

高雄市推動 居住正義

- 住 社會住宅
- 租 租金補貼
- 買 首購房屋低利貸款
- 課 課徵囤房稅

P.1 高雄市政府

高雄從 4 大方向全力推動居住正義。(圖 / 高雄市政府提供)

高雄市推動居住正義！申請條件放寬

現行條件	放寬條件
本人及配偶戶籍成員於 全國 無自有住宅	本人及配偶於 本市 無自有住宅
每人每月平均所得低於最低生活費 2.5 倍 (110 年度為 33,353 元)	每人每月平均所得低於最低生活費 3 倍 (110 年度為 40,023 元)

P.5 高雄市政府

高雄市推動居住正義！

分級補貼 & 擴大名額

補貼類型	單身青年	青年已婚家庭	青年育兒家庭
補貼金額 (元/月)	2,000	3,200	3,400
增加名額 (戶)	增加 10,000 戶		

P.7 高雄市政府

高雄居住正義，擴大放寬申請租金補貼的資格條件。(圖 / 高雄市政府提供)

3,400 元，預計補貼 12 期；受理審核會秉持青年優先、市民優先及弱勢優先三大原則，給予青年及育有子女家庭的評分比重，以鼓勵青年結婚育兒及外縣市青年移居高雄，為高雄增加人口。

所需經費則待「高雄市房屋稅徵收自治條例」修正通過後併同內政部租金補貼申請時間實施，相關要點也將於實施前公告。

2022 年 02 月 05 日
記者賴文萱/ETtoday 新聞雲
t.ly/l6tz

高雄市推動居住正義！ 推動課徵囤房稅

使用情形	現行徵收率	修正調整規劃	
1. 自住房屋 2. 公益出租	1.2%	維持不變，不受影響！	
非自住房屋	1.5%	持有 3 戶以下	2.4%
		持有 4 戶以上	3.6%
		公共共有 社會住宅 租賃住宅 等 9 種非屬 囤房性質房屋	1.5%
影響估算	112 年度預計影響 5.4 萬人 、 7.1 萬戶 房屋		

! 自治條例修正草案仍須經議會三讀通過，於公布後施行

P.10

高雄市政府

高雄將課徵囤房稅，非自住房屋持有 3 戶以下 2.4%、4 戶以上 3.6%，預計影響 5.4 萬人、7.1 萬戶房屋。(圖 / 高雄市政府提供)

營建署推危老屋重建 公辦都更「重組城市發展軌跡」

2021 年度都市更新及危老重建案，在中央、地方與民間共同協力下已有相當執行績效，營建署表示，核准案量已突破 700 案。針對政府主導都更，內政部次長花敬群指出，如果國家在一個地方有比較多土地，可以透過連動式都更做整體性規劃，重組城市發展軌跡。

營建署表示，民間主導的都更危老重建，從 2017 年至 2020 年都更加上危老案每年平均約 500 案，至 2021 年已輔導地方政府核准 782 案，可明顯看出執行成效。此外，政府主導都更方面，2021 年營建署更已協助政府機關，成功引入民間業者擔任出資人或自行實施共 54 案，民間投資金額約新台幣 3,448 億元。

內政部次長兼任國家住宅及都市

更新中心董事長花敬群指出，國家住都中心積極推動公辦都更，其中「台北市捷運圓山站西側地區都市更新案」及「台北市信義區兒童福利中心 B1-1 基地都市更新案」事業及權變計畫都已核定。以信義區兒童福利中心的案子來說，確實算是「連動式都更」的第一個示範案的起點，未來當地還有「B2」基地可作通盤規劃，重組城市發展軌跡和環境改造。花敬群說：『(原音)所以說我想連動式的都更，當國家在一個地方、一個地區有比較多土地的時候，確實可以透過這樣子的方式，讓整個地區的環境改造有一個通盤式的規劃，也可以把產權做更完整的整理，讓整個都市其實幾十年來發展的軌跡能夠被重組、重整，我

相信這都是非常好的事情。』

營建署進一步指出，目前已完成「都更條例」部分條文修正並訂定相關子法，將會落實執行危險建築物代拆，以及核予中高樓層建築物獎勵。目前地方政府正全面清查轄內老舊危險複合建築，後續若經評估有進一步納入公辦都更的必要時，營建署將優先補助先期規劃、整合意願及評選實施者費用。

2022 年 02 月 03 日
記者林詠青/中央廣播電台
t.ly/glnD