



8 至 15 層大樓首次公安申報棟數達 7 成 申報補助 4 月 30 日截止
政府砸 300 億加碼租金補助 內政部：具五層劃時代意義
租屋族看過來！桃園社宅招租 1374 戶 5/3 開放申請
新北市四大策略 導入社宅
北市山限危老建築難改建 女兒牆倒塌事件恐重演

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

8 至 15 層大樓首次公安申報棟數達 7 成 申報補助 4 月 30 日截止

高雄市政府 111 年 1 月 1 日起、開始受理 8 至 15 樓集合住宅 (H-2 類組) 首次辦理公安申報，申報費用全額補助，累計公安申報完成棟數已達 7 成；市府提醒申報補助將於 4 月 30 日截止，未申請大樓住戶把握機會。

工務局長楊欽富表示，目前補助棟數已達 3131 棟 (達 7 成)，申報補助本月即將截止受理，申請人除藉由市府四維行政中心 1 樓大廳 (苓雅區四維三路 2 號) 專業公會「輔導窗口」臨櫃申請，也可郵寄

至申請人自選的專業公會，經專業公會協助辦理申請。

工務局說明，已成立管理委員會、並依公寓大廈管理條例完成報備之公寓大廈，由管委會主委或管理負責人為代表人；未完成管理組織報備的公寓大廈、或未成立管委會者，由建築物所有權人過半數、及其應有部分合計過半數同意並推派一人為代表人申請。

公安申報「輔導窗口」臨櫃服務時間為週一至週五上午 9 時至 12 時、下午 2 時至 5 時，洽詢電話

336-8333 分機 3415、2418 至 2427。

5 大專業公會輔導窗口輪值表及補助相關資料可至該局建築管理處 /111 年度本市 8 至 15 樓集合住宅 (H-2 類組) 首次辦理公安申報經費補助專區 (網 址：<https://build.kcg.gov.tw/>) 查詢，歡迎多加運用。

另外，工務局今年度也啟動專業團體輔導諮詢服務，幫助社區成立合法的管理組織，若大樓尚未成立管理委員會或管理負責人，北高雄區 (鼓

山、三民、左營、楠梓、橋頭區以北)大樓住戶,可洽詢「高雄市公寓大廈管理維護商業同業公會」蔡總幹事(電話:0933313814);南高雄區(苓雅、前金、新興、大社、大樹以南)大樓住戶,可洽詢「台南市物業管理發展協會」楊協理(電話:0912989421),或電洽工務局建築管理處第六課黃先生(3368333轉2426),將由專業團體免費協助輔導成立。

2022年04月15日
記者王榮祥/自由時報
is.gd/wjAKRO



政府砸 300 億加碼租金補助 內政部：具五層劃時代意義

行政院上周院會通過「300億元中央擴大租金補助專案」,以每年編列300億元預算,協助50萬戶租屋家庭減輕生活負擔,遭到輿論批評是「政治買票」。內政部111年4月3日表示,這項政策對國內住宅政策的發展,具「經濟成長果實與租屋民眾共享」、「加碼補助房客與房東共創雙贏」、「主動協助經濟弱勢家戶申辦」、「五成以上家庭受惠並促成租屋市場改革」、「持續辦理有序健全租屋市場」等五層劃時代重大意義。

首先內政部表示,協助租屋家庭是政府近年來最關注的政策核心,但近期房租上升與物價上漲態勢明顯,民眾租屋需求與生活壓力逐漸增高,幸好國內經濟

成長表現良好,後續發展量能亦相當樂觀,因此政府決定將經濟成長果實直接分享給租屋民眾,同時大幅提升整體居住福利政策的目標,建構更完整的租屋福利體系。

其次,擴大租金補貼政策採「放寬申請資格、提高補貼金額、簡化申請程序、中央直接核撥」等四項基礎,除讓更多租屋家庭得到更高的補貼外,同時結合跨部會合作,民眾只要填寫申請書,上傳租約與存摺封面即可完成申請,其他資格資料則有跨部會的大數據平台完成,大幅降低民眾準備資料的困擾。

此外,本專案同時搭配去年6月住宅法修法完成的房東所得稅、地價稅與房屋稅等三稅減免配套措施,讓過去被詬病的看得到吃不

到、房東抗拒或租賃雙方對立等問題降到最低,進而共創雙贏。

第三,過去有不少經濟弱勢者,因數位落差或其他原因而未能申請補貼,確實是政策落實上的問題。對此,政府將透過大數據分析,掌握無自有住宅且未申請補貼的經濟弱勢家戶,主動通知與協助完成申請,讓福利資源有效提供給最需要家庭。

此外,這次的政策方案一改過去違建住戶不能申請補貼的盲點,讓過去被遺漏卻又需要協助的違建租屋者,在政府服務下獲得應有的溫暖。

第四,2020年住宅普查全國租屋家庭約87.6萬戶,政府提供50萬戶租金補貼後,將有超過半數的租屋家庭直接獲得政府協助,且租賃契約都完全符合相關租稅規定,得到政府的管理與服務,不僅絕大多數的弱勢

租屋者的負擔減輕，相關的租賃糾紛也會減少。在此之後，政府便可以順勢建構有效的租屋服務平台，讓國內所謂租屋黑市與租屋歧視問題，獲得制度上的改善。

第五，內政部表示，行政院長蘇貞昌在行政院記者會上特別指出，高房價時代應鼓勵與協助民眾安定租屋，住宅政策重點應

是讓租屋市場健全，讓民眾租得安心也租得起。此外，蘇院長在院會討論時也清楚指示，這是一項相當重大的政策，後續要持續辦理，並請內政部加強宣傳。

內政部強調，院長的政策宣示清楚表明住宅政策的核心方向，就是在擴大租金補貼與社會住宅兩大政策的基礎上，以安定租屋生活，強化政府協助，有序健全發展租屋

市場做為住宅政策的主軸。

內政部進一步強調，將秉持此劃時代的政策目標，辦理好擴大租金補貼政策的執行工作，並積極規劃租屋市場健全發展的配套措施，讓政府的良法美意成為租屋民眾持續且溫暖的支持。

2022年04月03日
記者翁至威/經濟日報
is.gd/dfhfzX

租屋族看過來！桃園社宅招租 1374 戶 5/3 開放申請

有租屋需求的民眾有福了！桃園市政府住宅發展處表示，桃園區中路三號社會住宅及中壢區中壢一號社會住宅將進行同步招租，多達 1,374 戶全新社會住宅將於 111 年 5 月 3 日~5 月 16 日開放民眾申請。

住宅發展處指出，中路三號社宅鄰近司法園區及南桃園交流道，交通便利，行車 10 分鐘可抵達藝文特區，提供 417 戶出租住宅；另中壢一號是桃園中壢地區首座社宅，鄰近忠貞市場及龍東路商圈，機能完善且傳統小吃眾多，提供 957 戶是桃園目前規模最大的社會住宅，興辦時同步改善周邊道路拓寬、電纜地下化及規劃公園綠地，一併提升周邊地區生活機能。

住宅發展處強調，中路三號及中壢一號皆提供一房型、二房型及三房型 3 種房型，承租類別



區分為一般戶及政策戶，其中桃園市政府為協助本市桃園區及龜山區海砂屋住戶儘速搬離有安全疑慮的住家，於中路三號另保留 44 戶供海砂屋住戶申請。租金部分延續分級制分為 5 級，依家庭成員平均月所得所在級距收取租金，體恤承租人的負擔能力。如有需求可同時申請

兩處社會住宅，但每一社會住宅僅能擇一類別及房型申請，例如政策戶一房型。

申請者條件須：

1. 18 歲以上
2. 設籍桃園市或於桃園市就學就業
3. 家庭成員於基隆、臺北、新北、桃園、新竹縣市均無自有住宅

4. 家庭成員每人每月平均所得低於 5 萬 3,484 元

5. 家庭成員所有之不動產總價值低於 564 萬元

住宅發展處表示，申請方式採網路或現場 2 種方式受理，網路申請時間自今年 5 月 3 日上午

8 點至 5 月 16 日下午 5 點，線上填寫申請書並上傳相關文件；或於上班時間到桃園市社會住宅服務中心一樓服務櫃檯現場申請（桃園區力行路 300 號）。受理截止後將由中心辦理審查、評點抽籤、補件、看屋選屋等作業，最快於今年 11 月起

租，申請須知、程序等詳情可至社會住宅服務中心網站查詢。

2022 年 04 月 01 日
記者黃靜瑩/yamenws
is.gd/Z5J7ML

新北市四大策略 導入社宅

為實踐居住正義，解決弱勢及青年居住問題，新北市政府積極推動「居住方式多元化」、「住宅負擔合理化」、「居住環境優質化」、只租不售的社會住宅，透過優惠租金減輕居住負擔，歷年新北社宅開放招租時的熱門景況，如實反映了社會對於社會住宅的期待與需求，新北市以四大策略 - 自主興建、攜手中央、都更三箭公益回饋、容積獎勵公益回饋等方式導入社宅，積極為新北市民謀福利，並以青銀共居、跨世代共居等新穎作法增加社宅住戶的多元性，預計年中展開招租作業的土城員和青年社會住宅，更於基地內設置青創中心，吸引更多年輕人入住新北。

新北市過去經歷了快速發展及人口移入，轄內素地稀少，自 100 年啟動社宅興辦計畫後，首先從市有土地著手，訂定自主興建萬戶社宅目標，預計將於 112 年前全數完工，並且攜手中央，積極盤點新北市轄內具變更可行



性之國有土地，優先提供社會住宅使用，同時導人民間力量，以都更三箭、容積獎勵等政策公益回饋，擴增社會住宅戶數及地點，更為在地社區引入所需之公共服務設施；市府團隊秉持著做實事的精神，細緻規劃並導人民間資源，更積極配合中央政策，建設新北是新北市政府理所應當的責任，經費來源無論是來自中央挹注、地方自籌、抑或是公益回饋，只要順利建成落腳新北，都是新北市民的福利。

攜手中央 加速審議

配合中央推動社會住宅政策，新北市政府與內政部營建署、國家住都中心及財政部國有財產署通力合作盤點新北市轄內具變更可行性之土地，優先規劃做為社會住宅使用，前期盤點及變更的努力成果陸續呈現，為能提供更多優質社會住宅供市民入住，新北市政府全力協助加速審議作業，除 110 年 8 月發布實施的泰山空指部社宅外，另以土地權屬多屬公有、未來將興建約 1,600 戶的三重永德段社會住宅案為例，自 110 年 12 月 8 日起開始公展至 111 年 1 月 21 日市大

會審議通過，僅耗時 2 個月，未來將興建約 1,600 戶社會住宅並參採地方建議需求，規劃多元公益設施空間，使土地使用效益更具彈性，以創造更優質都市環境及居住空間，經 111 年 1 月 21 日新北市都委會第 137 次大會審議通過，現於同年 3 月 25 日提報內政部都委會審議。

另一方面，在人口稠密或具正向成長的中和、汐止等地區，新北市政府亦積極爭取社宅落腳。現正辦理再公開展覽程序的中和都市計畫第二次通盤檢討（第二階段），經內政部都委會及新北市都委會審議通過，未來將興建 2000 戶社會住宅，共提供 3.2 公頃的社會福利設施用地；汐止區文高用地解編後，南側屬公有土地部分，將劃設社會福利設施用地約 1.3448 公頃，未來將優先興建約 900 戶社會住宅，有助於鼓勵年青人口在地就業及生活，現正辦理公開展覽程序，並預計於 111 年 4 月 15 日上午 10 時在汐止區公所舉辦說明會。

都更三箭、容積獎勵

除積極爭取社宅落腳新北，加速社宅用地之審議及行政作業外，新北市更結合民間力量，透過都更三箭、容積獎勵等政策，為在地引入相對缺乏的公益設施，其中的重要選項就是社會住宅，在評估個案區位及捐贈量體後，揀選符合條件者作為社宅捐

贈基地，今年 3 月都市更新大會審議通過的中和南山段都更案事業計畫，即申請都更二箭之容積加給優惠，將於更新後回饋提供 60 戶社會住宅，新北市素地有限，透過都市更新積極爭取社會住宅，亦是實現居住正義、增加公益空間的一帖良方。

自主興建

新北市在爭取社宅的方向上沒有停過，在自主興建部分，今年已有土城員和社會住宅、永和中正橋社會住宅等兩處基地完工，刻正同步進行相關工程驗收程序及後續招租準備作業，預計於年中陸續公告招租，社宅在建工程更同時間有七處進行中，從今年初甫動工的板橋江翠段社會住宅、正在進行地下開挖的泰山中山段社會住宅、施工至二樓正面臨公共空間及管線配置等施工複雜度最高的新店民安段、土城永和段、土城大安段三處社宅，以及已初具規模興建至六樓以上的三峽國光二期、中和安邦段兩處社會住宅，工程管理複雜度雖高，但興辦進度均按預定期程穩健推進。

採全齡共享通用設計

新北市政府興辦的社會住宅均採全齡共享的通用設計，並從細節著手用心打造貼心空間，努力把人文、自然找回來，將品味生活的美好分享出去，以增加居民交流為出發點的各項設計特色深獲肯定，目前已於不同社宅基地分別打造了兒童遊戲場、屋頂農場、健身房、共享廚房等項目，均受社宅住戶青睞，自 110 年初成立新北市住宅及都市更新中心後，逐步將

智慧化物業管理系統導入社宅，提供線上繳費、線上報修等服務，讓社宅住戶輕鬆享有便利生活，最重要的是，社宅基地內結合設置托育中心、托老中心、身障者日照中心、庇護工場、青創中心等嘗試，為社宅住戶及周遭居民帶入新的公共服務設施，以前瞻規劃造福在地社區。

今年年中即將公告招租、位於土城區莊園街及學府路 2 段交叉處的土城員和青年社會住宅，在建築外觀用色活潑，造型多有特色，設計開放大樓梯及空橋、錯落的綠化半戶外休憩空間，並融合智慧建築、綠建築及通用設計等，是一座融合節能、智慧、無阻礙的新世代建築，且土城的生活機能逐步完備，學區、市場、大型購物商城、醫院等，一應俱全，基地內更以公益回饋空間興建設有托育中心、托老中心、青創中心等公共服務設施，充實在地生活機能。

品質有保證 深獲各界肯定

新北市的社宅興建品質有保證，成果深獲各界肯定，以 108 年完工、共 1070 戶的新店央北青年社會住宅為例，歷年來容獲中央公共工程金質獎、金安獎、社團法人中華民國不動產協進會國家卓越建設獎及新北市政府優質獎、工安獎等多項殊榮，今年更在環境方面榮獲 110 年社團法人中國土木水利工程學會工程美化與景觀【優等】獎，不僅興建過程中「蓋得好」，完工後更是「管理好」、「維護好」！央北社宅從建築規劃上就將自然條件納入設計考量，儘量降低對周遭環境的衝擊，著重通風採光、智慧

建築（智慧數位水、電表等設施）及設置 80 幾片太陽能板，並留設高達千坪綠地，包括可食地

景、屋頂農場、跳層綠化、種植喬木超過 160 棵及 10 米林蔭步道等，讓住宅本身就環保又節能！

2022 年 04 月 04 日
記者周貞伶、王志誠/yahoo 新聞
is.gd/WzwrzS

營建署：強制成立管委會 僅針對公告列管的危險建築物

台北文山區再興社區日前發生女兒牆倒塌意外，有議員就發現，附近其實有整片山坡地社區皆為 38 年以上老公寓，因為是住二山限無法進行都更，而危老重建又必須要所有權人 100% 同意難以推動，若住戶無經費修繕，最後命運就是眼看房屋損毀。都發局回應，會研擬相關法規，將都更與危老概念結合，讓危老同意達一定比例就能重建。

議員王欣儀指出，再興社區女兒牆倒塌算小問題，在當地有整片山坡地社區，至少有 1700 多戶，都是 38 年以上的 5 層老公寓，但都更卻一直受限，如果要走危老重建，必須要所有權人 100% 同意，整建也沒有經費，就算通過了也無法比原本高大或蓋電梯大廈。

王欣儀說，當時的法令不符合現代需求，現在的建築技術、工法與結構安全都比以前更好，市府應要研擬開放調整，她認為如果重建可以蓋到 7 層樓，不僅能有電梯，還多 2 層的住戶能分擔重建經費，提高危老重建議院。

議員秦慧珠表示，有些山坡地蓋房子後無法進行都更，房屋最終的命運就是損壞垮掉，雖然有中央



和地方的法令限制，北市府還是能在權責內處理，不能都更山坡危險建築就不能解套，現在的都更或危老同時還得注重防災，如果山區老屋都不能處理，會害死居民，被判無期徒刑，就算真的垮了也無法蓋回去。

對此，北市都發局長黃一平解釋，再興社區女兒牆倒塌是因為屋頂漏水造成鏽蝕，水泥剝落、原本被包覆的鋼筋鏽蝕，整面牆才會掉落。事實上有關「住二山限」的範圍，包括在士林、內湖都有，本身無法都更，但能做危老重建、整建或海砂屋改建。

不過黃一平說，「住二山限」因環境因素容積獎勵不能提高，雖

危老重建有最高 40% 容積獎勵，但必須所有權人 100% 同意，以大型社區來說很難做到，應結合都更、危老概念，讓同意達到一定比例由少數服從多數推動重建，但同時考慮山坡地建築結構安全，容積不可能和平地一樣，能更有條件規劃一定比例的容積，都發局正在分析思考是否有修法必要。

2022 年 04 月 06 日
記者鍾維軒/聯合報
is.gd/pET8FL