

台灣物業管理學會第九屆第一次會員大會花絮  
居家隔離、照護者暴增 個人自救之外 社區團結互助 10 重點部署  
北市將進行「這類建築」公安檢查申報作業  
新北全國首例「老屋換居」 長者歡喜入住社宅  
為自己的幸福發聲 2022 總統盃黑客松開始徵件  
台中囤房稅三讀通過 7 月正式上路

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

## 台灣物業管理學會第九屆第一次會員大會花絮

尊敬的全體會員、各位貴賓：

大家好

首先，願各位會員朋友們在疫情期間一切平安、身體健康！

時間過得真地很快！我們去年才因為疫情的關係，會員大會延至十月份、採線上會議方式舉行。如今時隔半年多，我們又要召開第九屆第一次會員大會。在此謹代表學會感謝各位會員朋友特地撥冗出席本次的會員大會，讓大家可以再次見面、寒暄敘舊；也讓我們有機會為各位會員們報告去年度的執行成

果與今年度的工作計畫。

回顧過去二年，我們完全是在疫情中渡過的。不可諱言的，許多會務的推展也深受影響。雖然如此，楊詩弘秘書長所領導的第八屆會務人員與團隊，卻仍竭盡所能、排除萬難，努力地推動各項會務與計畫，以免會務中斷。在此，我謹代表學會誠摯地感謝他們的默默耕耘與辛勞付出。以下，我擇要向各位報告過去一年的重要成果：

一、研習活動：持續辦理年度研究成果發表會，及年底國際建材

展建築師節專題論壇。

二、出版品：物業管理學報、電子報、電子報彙集持續出刊。

三、教育訓練：除了持續辦理事務管理人員講習班之外，109.11 榮獲勞動部 TTQS 人才發展品質管理「銅牌」認證、申請通過勞動部產投計畫，110.10 及 111.4 分別開辦「物業管理經理人精業實務班 01 期、02 期」。

四、顧問服務與技術輸出：公部門研究計畫與物管顧問案共計 17 個（地方政府都發局與建管處、中華

郵政、營造廠、建築師事務所等)。特別值得一提的是，學會去年積極與公部門合作，承攬了台北市優良公寓大廈評選活動、台北市輔導公寓大廈成立管理組織、私有建築物耐震補強說明會等研究計畫案。

我的二任理事長任期即將屆滿。我很榮幸有機會帶領學會、為學會服務。過程中我收穫滿滿，其間當然不免遭遇一些困難與挑戰，不過也因此得到許多寶貴的經歷與美好的回憶。在此要特別感謝曾經協助過我、給我指教與建言的好夥伴；更要感謝各位會員、理監事、及會務人員的支持與協助。卸任後，我想我還是會轉換身份、以不同方式關心與協助會務的推動。

最後，今年我們將進行理監事的改選，希望各位會員都能投下神聖的一票、選賢與能、選出最理想的第九屆理監事及理事長，繼續領導學會、因應產業需求、推動重要的會務。當然，也衷心期盼各位會員能繼續支持學會、給予我們指教，一起攜手推動會務，讓我們的學會能永續經營、持續精彩。

謹祝全體會員身體健康，事業順利！！

2022年05月01日  
理事長 杜功仁



### 111年第13卷第1期專題論文獎金

於111.4.16第九屆第一次會員大會進行頒獎。

編號	作者	分類	論文題目	獎金	捐助者
247	李敏修	B 實務	社會住宅使用整體浴室技術在室內裝修設計之循環經濟成本效益分析	一萬元	周祖珍 建築師
	陳振誠				
252	徐子淇	A 學術	集合住宅公共空間防疫管理對策之研究	一萬元	黃昭贊 董事長
	蘇瑛敏				

知名媒體人陳鳳馨最近為家裡做好防疫物資的準備，將藥物、快篩包等用品補足，但她也擔心，台灣目前病例爆發，公部門資源恐怕不足、反應也會變慢，「光是罵也沒有用！」因此她認為，社區也應該做好部署，於是透過擔任管委會委員的先生，推動管委會開會討論，推演未來疫情更嚴重時可能出現的問題，進一步研議出應對的 SOP。

新北市議員彭佳芸也指出，新北市近日來確診數飆升，居家關懷專線早就不夠用，市政府已經增加了 10 條專線日夜接聽市民的諮詢電話，區公所的人力也喊不足，未來還要調配志工幫忙，面對公部門窘境，她居住的社區有 500 戶人家，負責保全的物業管理公司前幾天也討論到，如果將來居家隔離、居家照護的人數爆增，必須增加人力以因應送餐、收包裹、倒垃圾等物資傳送需求。

事實上，從去年疫情爆發後，雖然指揮中心有頒布「COVID-19 因應指引：社區管理維護」，但今年疫情已和去年狀況大不相同，不但病毒感染力更強、居家隔離的人數也暴增，連帶出現送餐、送藥、收垃圾等等民生問題，社區該如何因應才能保障住民安全？



( 圖片來源 / Shutterstock )

### 添購快篩劑、規劃就醫路線... 10 個做法保障住戶健康

除了既有的做法，例如公共區域定時消毒、戴口罩、量體溫、保持安全距離之外，社區能做的事還很多。

以位於新北市、有 180 戶的國賓山莊為例，管委會主委陳俊宏指出，未來確診人數只會增不會減，因此已緊急跟物業管理公司討論出初步的防疫措施，確保住戶安全，可分為添購物資設備和服務流程調整 2 大方向：

物資設備方面，主要是設置消毒設備和快篩試劑：

- 在對外通道或每棟大樓門口設置消毒霧化門，讓外送人員、物流業者通過時能消毒。
- 添購體溫量測設備。
- 為警衛、保全等第一線工作人員添置防疫外套。陳俊宏表示，這

和醫療人員所穿的單次使用防護衣不同，防疫外套的材質是 PC 或 PE，可用清潔劑或酒精噴灑後重複使用，「醫療人員的防護衣穿一次即丟棄，醫院有完整的廢棄物處理流程，社區沒有足夠資源，亂丟反而可能造成更大的污染。」

- 採購快篩試劑。現在快篩試劑大缺貨，但陳俊宏建議社區管委會應該尋找管道採購，除了給第一線工作人員使用，若住戶有急需時也可提供，住戶就不用外出購買，增加染疫風險。

[《未完，詳全文.....》](#)

2022 年 04 月 22 日  
作者 / 陳蔚承、林慧淳  
出處 / 康健編輯部  
t.ly/yJmA

## 北市將進行「這類建築」公安檢查申報作業

為強化老舊複合用途建築物之公共安全，台北市政府於 2021 年 12 月 30 日公告自 2022 年起全市執行建築物公共安全檢查簽證及申報作業相關配套措施，將於 2023 年起正式實施 8 層以上建築物(含 H-2 類組集合住宅及建築物之共用部分)公共安全檢查申報作業。

建管處處長劉美秀表示，按內政部現行公安申報規定，集合住宅類建築物達 16 層以上，其公共區域應辦理建築物公共安全檢查簽證及申報，台北市率全國之先於 2013 年公告，將 11 層以上集合住宅納入應辦理申報範圍。隨著建築物屋齡逐年增加及近年發生老舊複合用途建築物之

火災憾事，為確保建築物公共區域之防火避難設施及設備之安全，故下修應辦理建築物公安申報之樓層數至 8 層樓，其檢查項目為「直通樓梯」、「安全梯」、「避難層出入口」、「昇降設備」、「避雷設備」及「緊急供電系統」共 6 項。另為避免首次申報之民眾對於法令不熟識，建管處於 2022 年起將分期執行相關配套措施，上半年實施宣導期(包含編印、發放相關宣導品及至各行政區舉辦(線上)說明會等)，下半年起委託專業團體協助輔導建築物進行初檢作業並擬定改善計畫，於 2023 年第一季完成建築物公共安全檢查簽證及申報作業。

劉美秀處長提醒，除 8 層以上建築物(含 H-2 類組集合住宅及建築物之共用部分)應定期辦理建築物公共安全

檢查簽證及申報外，建築物之所有權人亦應自行維護確保公共區域之逃生避難動線暢通無阻，加強防火避難設施及設備安全之意識(如走廊、樓梯間不得堆放雜物妨礙逃生及常閉式防火門不得敞開或有無法關閉、損壞影響防火避難等)，以共同維護建築物之公共安全。此外，民眾若有建築物公共安全檢查及申報相關問題，歡迎隨時向建管處詢問，服務專線：1999(外縣市請撥 02-27208889)轉 8387。

2022 年 04 月 30 日  
記者方暮晨/MyGoNews  
t.ly/zCNP

## 新北全國首例「老屋換居」長者歡喜入住社宅

新北市政府為解決「老宅困老人」雙老現象，改善居住環境限制，推出「高齡友善換居 - 樓梯換電梯」計畫，協助 65 歲以上長者及身障市民換居到有電梯的社會住宅，111 年 4 月 19 日完成全國首例老屋換居簽約儀式，申請人預計於兩周內搬遷入住，在央北社宅展開便利舒適的新生活。

城鄉局黃國峰表示，新北市首創結合社會住宅推動老屋換居計

畫，去年盤點新店央北社宅與三峽國光社宅 34 戶，供長者或身障市民以屋換屋入住社宅，原居住的老舊公寓空出後，將由新北市住宅及都市更新中心轉租給年輕人。

自去年 7 月方案公告後，接獲眾多民眾詢問，並陸續送件申請，然許多申請案往往是子女積極申請，希望說服長輩入住舒適好宅，往往在提出申請之後，長者對於搬離原本生活的環境有許多考量，或

者是家族內還有需要溝通討論的地方。

他說，央北社會住宅是一座具備全齡化通用設計的智慧建築，社區另配置公共托老中心、日間照護中心等公益設施，並設有與耕莘醫院合作的耕莘診所，生活機能完善。為推動政策協助市民安居，市府結合民政、社政系統加強宣傳，透過擴大宣傳及詳盡解說，消除長輩對居住空間轉換的疑慮，入住生活機能完善之社宅空

間，歡迎有需求的市民送件申請。

例如，全國首例透過換居方案入住社宅的陳爺爺一家，係由子女主動詢問、協助遞件申請。

黃國峰指出，居住在老舊公寓裡的陳爺爺、陳奶奶，經常為出門採買、就醫時必須上下樓梯所苦，在得知老屋換居方案後，陳爺爺主動提出希望申請，經城鄉發展局審查取得資格後，因首波釋出的新店央北青年社會住宅與原來生活圈有段距離、環境也大不相同，抱著先試試看的心情參觀社宅，實地走一遭後，陳爺爺一家對社宅的優良居住品質及社區環境給予高度肯定。

首先，全齡友善的平整路面、電梯出入，解決了高齡者的出門難題，而央北社宅與耕莘醫院合作之耕莘診所，更讓陳爺爺、陳奶奶往



〈城鄉局提供〉

後下樓走到診所就可根據處方簽領藥，無須舟車勞頓，再者，央北社宅裡的公共托老中心可提供在地、即時、便利的社區照顧，入住社宅後，下樓即可參加特別為高齡者打造的課程及活動，最後，對於即將入住的空間，社宅窗外的開闊視野讓陳爺爺一家很滿意，廚房設計更

是深得陳奶奶喜愛，在實地參觀後、完成家族內部討論後，旋即決定簽約，且將於兩周內完成搬遷入住。

2022年04月19日  
記者葉柏成/Yahoo 新聞  
t.ly/2GKh

## 為自己的幸福發聲 2022 總統盃黑客松開始徵件

總統盃黑客松自 107 年至今已第五屆，其主要的目的是為了因應國家發展需求，增進人民福祉，為此政府辦理總統盃黑客松這個活動來邀請點子王來參賽。今年的主題是「安居永續 均衡臺灣」，希望大眾能一起為了臺灣盡一份心力。

2022 總統盃黑客松的主題「安居永續 均衡臺灣」，安居探討的不只是居住在安全的房子，還包括了老人老宅、社宅都更、治安交通及防災避難的內政議題，其中也涵蓋了居住環境、公共衛生的概念。永

續則是希望能找到好的方法，讓社會經濟能夠達到供需的平衡促進永續發展，均衡臺灣是指大眾不僅要重視社會經濟發展，環境保護也很重要。內政部資訊處科長周家揚表示：

「我們辦理總統盃黑客松的主要目的是為了因應國家社會發展需求，展現政府對於資料開放以及資料應用創新的重視。並且要促進跨機關跨領域以及公私協力合作，所以呢就號召資料擁有者、資料科學家及各領域的專家一起交流合作，

共同來加速我們公共服務的優化，同時也藉這個活動來鼓勵公務人員主動創新。希望可以以黑客文化來實現政府服務再造，提升國民福祉。」

自第二屆開辦的公民許願池，參賽者能參考大眾的心願去發想主題，而今年主辦單位加開公民許願池的獎項，最佳創意獎，希望能鼓勵大眾把自己的點子分享出來，促進社會發展。周家揚表示：

「今年呢我們會擴大獎勵的範圍，前五名的卓越團隊我們除了頒

發獎盃外，還會頒發隊員個人的獎狀。拿其他十五個初審晉級的團隊的隊員，我們會頒發入選證明。另外，從第二屆開始呢我們在提案徵件之前都會舉辦公民許願池的活動，讓參賽者能可以把民眾的願望作為提案的參考，那另外呢，今年

為了鼓勵公務人員多多參與這個活動，我們如果公務人員獲得獎項，或者是入選證明者，我們會函請所屬的機關從優與行政獎勵。」

促進國家社會發展，最重要的是要有合宜的政策及企劃還要貼近國人的需求，總統盃黑客松就是一

個讓一般民眾也能大膽提案，展現自我策畫及執行能力的平台，政府也希望國民能夠藉此機會為自己的幸福發聲。

2022 年 04 月 30 日

公民新聞

[t.ly/7FfO](https://t.ly/7FfO)

## 台中囤房稅三讀通過 7 月正式上路

台中市囤房稅法案於 111 年 4 月 21 日經台中市議會三讀修正通過，針對持有台中市非自住住家用房屋按差別稅率課徵房屋稅，4 戶以下每戶 2.4%，5 戶以上每戶 3.6%。將從今年 7 月開始實施，稅額會反映在明年 5 月的房屋稅單。市府表示，感謝議員支持台中市實施囤房稅，落實居住正義。

地方稅務局長沈政安表示，議會討論議案時，有議員關心囤房戶數的計算方式，也有民眾質疑台中市是否持有 7 戶房屋才要課囤房稅？沈局長說明，依財政部規定，民眾本人、配偶及未成年子女，於全國 3 戶以內的住家房屋可以適用自住的 1.2% 稅率，超過 3 戶即視為非自住，會跟其他出租供他人居住的房屋合併計算非自住住家用房屋，而 4 戶以下，每戶都會課 2.4% 囤房稅率，5 戶以上，每戶都會課 3.6% 囤房稅率，並非持有 7 戶以上房屋才要課囤房稅。

地方稅務局說明，本次修法針對特殊性質的房屋也訂定相關配



套，除了自住、公益出租人仍採課徵 1.2% 稅率，及社會住宅房屋稅維持減徵 20% 之外，其他供住家使用的公有房屋、共同共有房屋、勞工宿舍、公立學校 BOT 學生宿舍、營利事業無償供員工使用的地上停車場、包租代管的租賃住宅等，將不計入非自住住家用房屋戶數，維持按原來的稅率 1.5%。

另外，地方稅務局補充，起造人興建 3 年內待銷售房屋住家用房屋，則按稅率 2% 課徵房屋稅，如遇天災、事變、不可抗力因素，無

法於期限內銷售房屋者，得於屆期 2 個月前申請延長 1 年。預估受影響屋主約 8.7 萬人、房屋 10.6 萬戶，市庫 1 年預計增加約 3.8 億元稅收，將全數用於青年及弱勢族群的租屋補貼。

2022 年 04 月 22 日

記者陳仁熙/Yahoo 新聞

[t.ly/RHHV](https://t.ly/RHHV)