



M 電子報 台灣物業管理學會

Taiwan Institute of Property Management

第 252 期

2022/06/15

想拉皮先有管委會！城中城大樓第一排公寓大廈獲專案輔導
2022 居住安全博覽會 | 建築安全 | 危老都更 | 銀髮安居
300 億元房租補貼上路 7/1 起申請 4 類人加碼
新北水利建造物檢查 首次導入 UAV 輔助
加強房屋耐震 北市最高補助 450 萬
彰化公寓大廈 700 棟須組管委會
大樓私自打除樓板增設隔間 高市府聯合稽查鐵腕開罰

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：郭紀子理事長

總編輯：羅紫萍

執行編輯：張玉萍

編輯單位：月進整合科技有限公司

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

想拉皮先有管委會！城中城大樓第一排公寓大廈獲專案輔導

先前高雄市府將面臨城中城大樓第一排 6 幢建築物做立面拉皮整建作業，但其中 3 幢還未成立管理組織，經工務局專案輔導，大高雄第一城大樓成為第 1 幢成立管理委員會的公寓大廈，且市府已核准報備。工務局局長楊欽富表示，為讓區域景觀煥然一新，將面臨城中城大樓第一排 6 幢建築物立面做拉皮作業，包括新鹽埕大樓、大高雄第一城大樓、金鹽埕大樓、七福商

店、廣新公寓及瀨南街混合住宅後側。

其中，大高雄第一城大樓、七福商店、廣新公寓等 3 幢大樓於施作時尚未成立管理組織，無法對該建築物牆面做拉皮工程，因此工務局隨即專案輔導，請輔導團協助該 3 幢大樓成立管理組織。該 3 幢未成立管理組織的大樓經輔導團密切接洽大樓區分所有權人及代表人，其中大高雄第一城大樓輔導團於 5

月即與該大樓區分所有權人接洽，成功輔導推選召集人協助召開區分所有權人會議，並順利選任管理委員會，高市府已於 6 月 6 日核准報備，成為第 1 幢成立管理委員會的大樓。另外七福商店公寓及廣新公寓也透過輔導團的協助，分別預計於 7 月及 6 月中旬成立管理組織。工務局呼籲，公寓大廈應該要成立管理組織進行自治管理，透過住戶全體積極參與關懷社區，配合守望相助協防巡守組織，提

昇居住品質，達成社會公共安全、安寧、安居三安目標，以落實公寓大廈管理條例期許大廈「自治共管」的宗旨，且還有機會申請高雄市首創的優良公寓大廈認證標章、優良公寓大廈評選及其他相關的補助，增進大樓的居住品質以及提升老舊集合住宅大樓的公共安全。

2022年05月21日
記者黃芸涵/好房網 News
is.gd/R23sdQ



2022 居住安全博覽會 | 建築安全 | 危老都更 | 銀髮安居

2021 年國內房價漲幅可觀，成為政府與民眾最關切的議題之一，展望 2022 年，高房價仍將是各界矚目的焦點，但與高房價相比，「居住安全」更是無可妥協的最高價值，亟需各界投注更多關注與努力，全面提升居家安全與居住品質。

工商時報揭櫫「2022 居住安全年」的願景，希望透過大型展會喚起各界重視，並首度舉辦「居安高峰論壇」，藉產官學界良性溝通、專業對話，翻轉觀念、凝聚共識，共同打造我們的安居家園。

五大層面 聚焦台灣居住安全

- 【智慧安居】智慧建築、科技物管，關住安全、健康、舒適的居住體驗。



- 【建築安全】關注建築物耐震/結構/防火/公共安全等。
- 【都更危老】推動都市更新、促進危老重建，打造兼顧安全與居住品質的幸福家園。
- 【交易安全】配合政府健全預售屋、新成屋交易政策，首度評鑑代銷業，保障購屋者權益。
- 【銀髮安居】推薦適合銀髮族安居、樂居環境。

四大展區

- 【建築安全區】安全建材及設備、科技物管、智慧建築、綠建築...等。
- 【危老都更區】建設公司及各類型專業單位，提供專業諮詢服務。
- 【政府主題區】中央及地方政府政令宣導，專業諮詢服務。
- 【銀髮安居區】銀髮住宅、銀髮用品、安全傢俱...等。

- 展覽日期：2022-07/08-07/10
- 展出時間：10:00-18:00

- 展出地點：臺北花博爭艷館(台北市中山區玉門街1號)
- 主辦單位：揆眾展覽事業股份有限公司

- 洽詢專線：02-2797-9559
- 更多消息以及入場方式請上官網查詢：is.gd/kEul14

300 億元房租補貼上路 7/1 起申請 4 類人加碼

全球通膨巨獸來襲，房租跟著落地起漲，壓得租屋族喘不過氣。內政部於6月8日邀集民間社福團體、不動產相關公會及團體...等26個團體代表，召開「300億中央擴大租金補貼圓桌會議」，宣布擴大租金補貼專案，將於7月1日開放申請，預計將有50萬戶租屋族受惠。

行政院2022年5月核定擴大租金補貼專案為4年計畫，將租金補貼戶數從目前12萬戶大規模提升至50萬戶，並對初入社會的單身青年、新婚夫妻、育兒與社會經濟弱勢家戶的補貼金額，加碼給予1.2倍至1.8倍，總經費從目前每年57億元擴增至300億元。

內政部次長花敬群表示，擴大租金補貼專案是政府維護租屋族居住正義的重要里程碑，將結合社福團體及不動產相關公會的自有宣傳管道，精準傳達申請資訊，參與的團體及公會也會就近、主動協助民眾線上申請。

租金補貼將協助目前正接受「整合住宅補貼資源實施方案」者，或社會住宅包租代管承租戶的舊戶，提供試算服務，透過5大



擴大租金補貼7月申請，單身、新婚、育兒及弱勢最高加碼1.8倍(圖/卡優新聞網)

步驟，包括「地方政府調查試算意願、系統自動帶入資料、重新審查試算結果寄發通知、確認同意申請、核定撥款」，確保補貼申請權益。

內政部營建署指出，舊戶如果仍未持有住宅、未享有其他同性質補貼、平均每人每月所得在最低生活費3倍以下，重新審查後仍符合這次300億元擴大租金補貼申請資格。

因此，舊戶有2個時間點要特別留意，首先是6月會陸續接到地方政府或租賃業者詢問，有無意願

由營建署進行補貼金額試算；接著是從7月中下旬起，營建署陸續將試算結果以電子郵件方式，通知有意願試算的舊戶，舊戶須在期限內點選信件內連結，上網回覆「同意」才算完成申請程序。2021年未留下電子郵件的舊戶，營建署會另外以郵寄方式通知。

2022年06月08日
記者段楚禎/卡優新聞網

is.gd/mw59WG

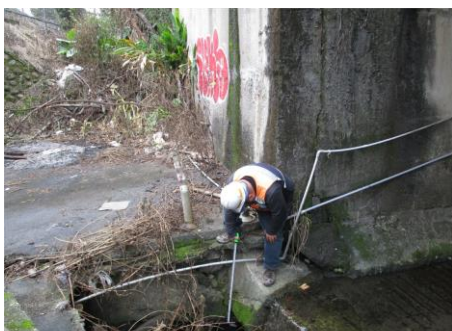
新北水利建造物檢查 首次導入 UAV 輔助

新北市水利局每年於汛期前，依據「水利法」第 49 條及中央訂定之「水利建造物檢查及安全評估辦法」規定進行檢查，今(2022)年更導入 UAV (無人飛行載具) 輔助作業，以 UAV 成果製作為正射影像，利用區段空拍照片、影片輔助相關檢測。

水利局長宋德仁表示，新北市幅員廣大，境內有 19 條市管河川、71 條區域排水、7 座分洪設施及 7 處林口滯洪壩，檢查長度高達 521 公里，委託專業廠商、技師針對河道、水利建造物及跨河橋梁、欄杆等以目視步行方式進行檢查，因水利構造物有些位於人員不易到達或環境狀況難以接近進行設施檢查，故導入 UAV (無人飛行載具) 輔助檢查，藉以提昇檢查之效率。

宋德仁指出，水利構造物除了依規定定期檢查之外，當降雨量超過該建造物保護標準之設計暴雨量，或地震達到震度 5 弱級以上時，將啟動個案不定期檢查工作，像在去年豪大雨後，啟動檢查發現，深坑區外股排水基腳破損、汐止區橫科溪護岸崩塌等情形，一發現即派工進行搶修，目前已修護完成，即時的檢查修復可避免災害擴大。

這 2 年來，除了疫情起起伏伏外，氣候的瞬時變化也同樣讓



人摸不著頭緒，這段防疫期間，市府除了「防疫」外也不忘了「防汛」，完成了市轄內河道、護岸、堤防、人行陸橋、分洪設施及滯洪壩等設施逐項完成各項檢查，再加上新設備及技術輔助，持續辦理改善及後續追蹤，以減少天災造成水利建造物發生大規模破壞之機會，

最重要的是保障人民生命財產安全。

2022 年 06 月 15 日
記者王峻昌 / 新頭殼 newtalk
is.gd/82VmLQ

加強房屋耐震 北市最高補助 450 萬

為改善房屋耐震結構，台北市政府自 2020 年 6 月起啟動免費諮詢、整合意願等服務，並推動私有建築物耐震補強補助，依照分類補助費用，分別提供 45%、85% 補助率，大幅減輕民眾負擔金額。

台北市建管處指出，建築物耐震補強補助費用，最高可補助 450 萬元，若補助的建築物屬「耐震能力初步評估結果危險度總分大於 45 分」、

「耐震能力詳細評估結果為須補強或重建」或「經執行機關認定耐震能力具潛在危險疑慮」者，補助比例則得調高至 85%。

協助整合意願 全市設 130 個「危老工作站」

台北市建管處長劉美秀表



示，目前台北市計有 130 個「危老工作站」，民眾可前往提出詢問，市政府將免費提供法令解說、協助社區住戶整合意願、輔導申請耐震能力評估、提具重建計畫外，針對無法重建的老舊建物，藉由推動師整合能力，辦理老舊公寓大廈成立管理組織、建築物

階段性補強及整建維護等服務項目，全方面協助老舊建築相關問題。

2022 年 06 月 12 日
住展房屋網
is.gd/WWPZ52

彰化公寓大廈 700 棟須組管委會

彰化縣公寓大廈輔導管理自治條例經彰化縣議會三讀通過，未來縣府將針對 6 樓以上公寓大廈，分期公告輔導成立管委會，經公告輔導若未成立者，區分所有權人將挨罰 1 萬至 5 萬元罰鍰。議員認為，輔導成立管委會工程浩大，但有助提升住戶安全。

彰化市喬友大樓去年火警造成 4 死，催生制定彰化公寓大廈輔導條例。縣議員吳章達說，上月中央通過修法公寓大廈管理條例，增訂凡認定有危險的公寓大廈，限期成立管委會或推選管理負責人，迫使彰化修法半年的草案再次修正，經多次協商後才定案。

建設處長湯國榮說，彰化的輔

導條例是補中央法令不足，針對縣內 6 樓以上的既有公寓大廈，都要成立管委會或推派管理人，估計有 700 多棟大樓得成立，縣府將分類分期公告，並舉辦講習、設立諮詢站，也將與勞工處合作開設訓練班，未來成立管委會須向鄉鎮公所備查。

湯國榮指出，6 樓以上公寓大廈都算有規模，除了自住，不少人出租

收益，所有權人不是只收租金，應有實際管理作為，或督促房客投入管理，對區分所有權人也訂有罰則。吳韋達表示，要納管過去沒有人管的老舊公寓大廈成立管委會不容易，縣府人力也有

限，但公安改革才能避免憾事發生。

條例也明定，管委會得向消防局申請防火宣導與避難逃生課程，不定期舉辦建築物搶救演練；針對中低收入戶或弱勢戶數過半的公寓

大廈，可向縣府申請補助防火避難設施與消防安全設備；自治條例送內政部核定後實施。

2022年06月12日
記者林敬家/聯合報

is.gd/aLDHBv

大樓私自打除樓板增設隔間 高市府聯合稽查鐵腕開罰

高市新興區某住商大樓12樓頂樓未經申請擅自打除樓板增設隔間，且樓梯間堆放大量雜物等，嚴重危害公共安全，經市府聯合稽查，裁罰6萬元，並要求所有權人於30日內補辦程序或恢復原狀，如仍未辦理，將連續處罰。

消防局表示，日前接獲民眾陳情，某住商大樓12樓頂樓擅自打除樓板增設隔間，且樓梯間堆放大量雜物等，嚴重危害公共安全，市府對該大樓及施工樓層消防安全設備缺失，分別開立限期改善通知單，並要求大樓管委會及12樓所有權人於1個月內改善完畢。

消防局說，另工務局針對該大樓12樓打除樓板並進行裝修逾期末完成補件程序，裁罰6萬元，並要求所有權人於30日內補辦程序或恢復原狀，如仍未辦理，將連續處罰，此外，該大樓屋頂層出入口有堆積雜物影響逃



高市新興區某住商大樓頂樓擅自打除樓板增設隔間，且樓梯間堆放大量雜物等，嚴重危害公共安全，市府人員前往聯合稽查。(圖消防局提供)

生，亦發函管委會於文至3日內改善完畢。

消防局及工務局呼籲，大樓應隨時保持各項公共空間、通道、梯間及出入口等防火避難設施淨空，如有涉及建築行為變更除應依法向工務、消防等機關提出申請外，施工期間應維持基本消防安全設備運作功能，而施工單位亦應注意用火

用電管理，掌握工程進度，妥善維護公共安全。

2022年06月13日
記者方志賢/自由時報

is.gd/p2MWOj