



內政部盼地方與中央合作 持續擴充社宅興建用地
保障承租人申請租金補貼 內政部修住宅轉租定型化契約規範
擴大租金補貼 擬加碼至 75 萬戶
北市老屋修繕補助申請少 將檢討
危老重建逾 7 成核准案均申請耐震設計容積獎勵
外牆維護系列/清水模

主辦單位：台灣物業管理學會
網 址：<https://www.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

內政部盼地方與中央合作 持續擴充社宅興建用地

內政部表示，社會住宅關係許多民眾福祉，無論中央、地方政府皆應積極回應社會期待，全力推動社會住宅政策，期盼地方政府可以協助取得社會住宅用地，和中央共同實現居住正義目標。

內政部說明，為了落實社會住宅政策，持續盤點擴充社會住宅用地，內政部推動「整體開發地區社會住宅土地規劃及取得實

施方案」，未來辦理區段徵收及市地重劃時，直轄市應留設 5%、其餘縣市應留設 3%土地供社會住宅使用。

內政部提到，地方政府透過整體開發取得建築用地，在兼顧開發區財務平衡下，能夠自行興辦社會住宅，或專案讓售、有償撥用方式提供中央興建社會住宅，這項方案已提報行政院審議。

內政部指出，區段徵收或市地重劃地區本是各縣市規劃推動之新興發

展地區，因此在開發初期即應配合整體發展及人口成長之居住需求預先規劃及留設社會住宅用地。

內政部進一步說明，整體開發區內，國有或國營事業參與區段徵收及重劃所分回的土地，會優先以無償或低價長期出租方式，供社會住宅使用。

內政部強調，社會住宅關係許多民眾福祉，無論中央、地方政府皆應積極回應社會期待，全力推動社會住

保障承租人申請租金補貼 內政部修住宅轉租定型化契約規範

為落實居住正義，健全住宅租賃關係，內政部表示，為保障包租業的承租人申請租金補貼、促進租屋電費公平合理及承租人電費資訊查詢權益，減少租屋電費超收爭議，因此預告修正「住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項」。

內政部指出，「住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項」是依據《消費者保護法》第 17 條第 1 項規定，以及《租賃住宅市場發展及管理條例》第 32 條第 3 項規定，在民國 108 年 2 月 23 日公告，並於 108 年 6 月 1 日生效。

內政部表示，在 112 年 6 月 14 日公告增訂「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」不得記載事項第 10 點，出租人不得於租賃契約明文禁止或以不當約款限制承租人申請租金補貼；113 年 7 月 8 日則公告修正應記



載事項第 6 點、第 11 點，促進租屋電費計收合理公平及電費資訊透明。

內政部說，為使包租業與承租人間的住宅轉租定型化契約配合一致性修正，因此擬具「住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項」部分規定修正草案，預告期為 8 月 2 日起到 8 月 12 日止。

內政部指出，此案是為落實居住正義，健全住宅租賃關係的重要事

項，是授予民眾利益、為維護公眾利益必要，因此依內政部主管法律及法規命令草案辦理預告作業要點，縮短預告期間為 10 日。對於公告內容有任何意見或修正建議者，可洽詢內政部地政司。

113 年 08 月 04 日

Yahoo 新聞

is.gd/NqLl2L

擴大租金補貼 擬加碼至 75 萬戶

總統賴清德選前承諾推動居住正義，訂定 8 年百萬戶租屋家庭支持目標，以滿足 80 多萬戶有

租屋需求的家戶。據了解，行政院會 15 日將拍板「300 億元中央擴大租金補貼專案計畫」，該項租金補貼已

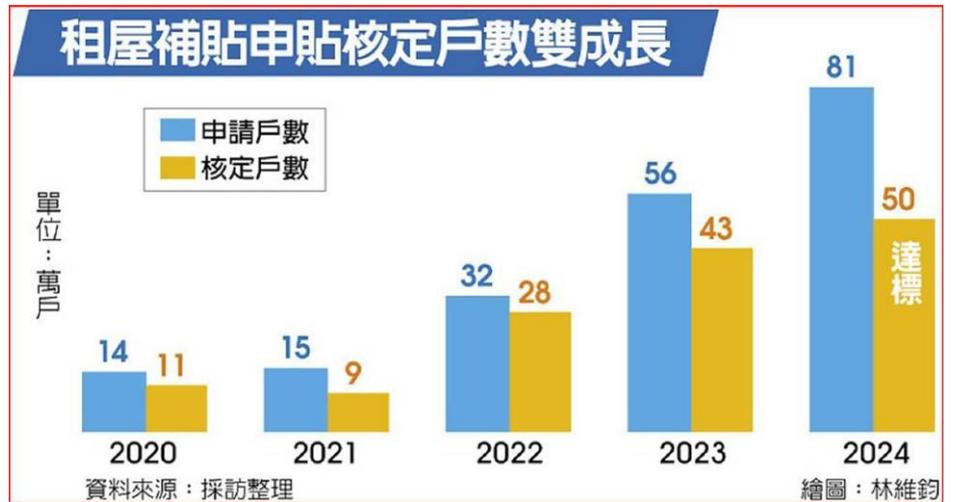
達成 50 萬戶目標，可望進一步擴大加碼至 75 萬戶。

政府自 2022 年下半年開始，辦

理擴大租金補貼，該年度核定補貼件數將近 28 萬件，隨後內政部推動多項措施，包括申請年齡放寬至 18 歲、租約無房東身分證號可申請、放寬房屋認定條件等，經上述調整，補貼件數已達成 50 萬戶目標，整體核定補貼件數呈跳躍式成長。

官員說明，此計畫一定會達標，除了規劃每年新增 3.5 萬戶社宅，包括直接興建社宅 1.5 萬戶及包租代管 2 萬戶外，在租屋補助方面，由於申請件數「爆量」超過 81 萬戶，核定件數逾 52 萬戶、達成 50 萬戶的目標，因此擬透過新版的專案補貼計畫，進一步加碼至 75 萬戶。

官員強調，已申請租屋補助、但尚未核定的民眾不用擔心，「今年度超過 50 萬戶的部分將全數滿足」，由於明年度申請量



可能繼續提升，將透過該計畫協助更多租屋族。此外，為使在外求學的學子、社會新鮮人等需扶持的族群都能被照顧，擬規劃讓經申請且符合資格者，全數給予補貼。

另一方面，為了維護租屋者權益，內政部規劃就取得的租賃實價登錄、包租代管及租金補貼案件資料，在「去識別化、個資保護、不用修法」的原則下，2025 年 1 月公布各區域租金行情，並推動租屋法律扶助

機制、建立多元糾紛處理管道，確保每位租客和房東權益都能得到保障。

內政部長劉世芳表示，8 年百萬戶租屋家庭支持的新目標一定達成，將優先透過 8 年百萬戶租屋家庭支持計畫的推動，紓解民眾住的需求，也會制訂相關政策回應相關的居住問題。

113 年 08 月 15 日
記者呂晏慈/工商時報
is.gd/MtgzQ3

北市老屋修繕補助申請少 將檢討

台北市有 7 成房屋屋齡超過 30 年，北市建管處、都更處分別提供公寓大廈維護修繕、都市更新整建維護補助最高 130 萬元和 1500 萬元，市議員曾獻瑩發現，許多社區根本不知道有補助，去年總申請件數僅 45 件，質疑市府宣傳不足。建管處、都更處回應，將會滾動檢討補助措施，輔導老舊社區成立管理委員會時也會加強宣導。

截至今年 3 月底，北市已有 10 萬棟房子屋齡超過 30 年，市府為加強建物安全，由建管處提供 20 年以上屋齡的房子，補助公寓大廈共用部分維護修繕，最高 130 萬元，包括「公安申報費用」、「避雷設備及昇降設備」和「水塔維護」等項目。

此外，都更處則提出都市更新整建維護，協助屋齡 20 年以上、5 樓以下中低樓層建築增設電

梯，最高可獲 300 萬元補助，改善外牆整新拉皮最高補助 400 萬元。

曾獻瑩指出，許多社區完全不知道建管處、都更處有提供補助，以去年為例，建管處維護修繕補助僅 32 件申請，補助 32 件共 267 萬元，都更處都市更新整建維護補助只有 13 件申請，補助 12 件總計 3398 萬元。

他要求市府應多舉辦說明會，讓社區掌握相關補助，北市原先只對 8 樓以上集合住宅大樓要求公安申

報，明年擴大對 6 樓以上大樓也必須公安申報，公安申報是市府定期和社區連結的重要平台，建管處應善用公安申報的時機，讓各社區掌握補助資源即時修繕，協助老舊大樓改善確保公共安全。

建管處專委鄭大川回應，考量消防、公安設備修繕金額龐大，損壞時會直接影響居住安全，因此補助金額由原最高 25 萬元提高至 130 萬元，並增加補助避雷設備及昇降設備、法定空地地坪修補、水塔維護、頂樓平台防墜設施、頂樓平台安全門監視器、頂樓平台安全門緊急照明、頂樓平台安全門發報警示設備和公安申報費用項目。

他指出，未來在輔導老舊



台北市有 7 成房屋齡超過 30 年，北市建管處、都更處提供公寓大廈維護修繕、都市更新整建維護補助，不過，市議員曾獻瑩發現，許多社區根本不知道有補助，去年總申請件數僅 45 件，質疑市府宣傳不足。(本報資料照片)

社區成立管理委員會時，會將補助訊息告知社區住戶，也會發放補助懶人包傳單給各物業管理公協會及區公所，讓更多社區接獲補助訊息。

都更處主祕謝明同說，會逐年滾動檢討補助措施，透過簡便程序、

加碼補助及專業輔導，提升民眾申請意願。

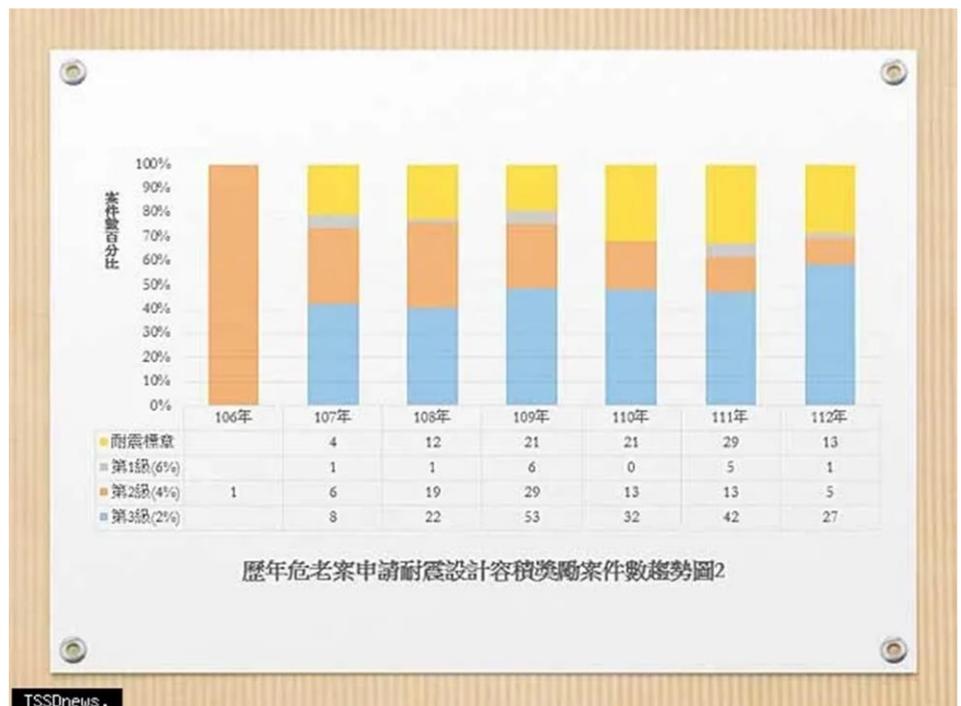
113 年 08 月 15 日
記者劉彥宜/中國時報

is.gd/hne0Hi

危老重建逾 7 成核准案均申請耐震設計容積獎勵

近年台灣地震頻繁，0403 地震再度喚起民眾對於建築物耐震能力的重視，新北市除了因應震損放寬法令，也持續針對危險及老舊建築物推動「580 專案」、「防災都更 2.0」及「危老重建」等多元政策，其中危老案核准數已達 563 件，逾 7 成核准案皆有申請耐震設計容積獎勵，足見耐震對於居住安全之重要。

新北市都市更新處林炳勳處長表示，「都市危險及老舊建築物加速重建條例」的立意宗旨，是



為了加速危險老舊建物重建，並提升新建建物的安全與品質，確保人民的居住安全，是以，將耐震設計容積獎勵列為優先申請項目。統計自危老條例發布至今，新北市已經核准的危老重建計畫案中，共 399 案已申請耐震設計

容積獎勵，占全部核准案量 71%。經分析又以申請結構安全性能評估『第三級』者為最多，共有 195 案、其次為耐震標章 106 案、結構安全性能『第二級』87 案，且進一步分析近 2 年的危老重建計畫案件，申請耐震設計容積獎勵的比

例更達 8 成以上，透過建築物耐震能力的提昇，讓民眾的居住安全愈來愈有保障。

113 年 08 月 03 日

記者王志誠、周貞伶/ Yahoo 新聞

is.gd/hne0Hi

外牆維護系列/清水模

8 月 9 日的公益講座/外牆維護，談及清水模的維養，礙於時間關係未能講清楚，借由這個這篇專欄再稍為探討一下。清水模的存在由安藤忠雄把「清水混凝土」透過模版澆制成為大家所熟知的「清水模」。並在 1976 年以「住吉的長屋」的作品，讓大家了解他以清水模作為表面飾材的獨特設計風格及後來的「光之教會」而聲名大噪，更在 1995 年獲頒建築界最高的榮譽——有建築界貝爾之稱「普立茲克獎」。現在大家都稱安藤忠雄為大師。一個把建築物當藝術品來設計，在未來的人類歷史中，留下深刻且可閱讀的建築物。

在台灣的清水膜，剛開始由大陸工程的創辦人：殷之浩先生率先引進，後來在民生東路三段 100 號建造了漢德民生大樓做為紀念。並以清水模做為外牆支撐梁本體，至今 21 年了，依舊呈現後現代工業風精準的線條，座落在民生大道上。同時期的十三行



博物館也是以清水模做為牆的飾物，透過場景的設計更加有移步換景獨特的質感。比較特殊的是把澆制的成型木版，改成銅版來澆制成型，讓水泥胚鹼和銅版產生化學反應呈現出細微的貴金屬貴氣的效果，然而可惜的事，後來的維護保養沒做好，仔細的看讓清水模表界面上很漂亮的銅離子殘缺不全，相當可惜。其實只要固定時間用「純水」擦試即可，就可以維持很久。

目前在台灣用清水膜最多的是北部的東煒建設跟南部的府都建設，都有很不錯的代表建物；2008 東緯建設在汐止所蓋的「東煒大局」有路過的話，不妨好好欣賞一下，如是的清水模建築風格在汐止，很少見到，應是汐止人之福。南部的府都建設，是跟我們台灣物業管理學會去參訪才知道台南人這麼幸福，能住在大氣的府都建設所蓋的房子裡。像

「府都 ALL IN ONE」及 2006 年的白鷺灣低度開發的社區都是匯集人文氣息的養生代表作。其實台灣有很多的建商，是把理想當目標來蓋房子的。

常聽到很有房產的擁有者，動不動就要告建商，氣極敗壞指責建商的不是，理由千奇百怪，聽久了真的就懂了，無非是彰顯自己是懂的，是厲害的，建商不懂，自己是對的，建商都是錯的。然而這樣一來，住在自己持有的房產裡，會開心嗎？不是認同才會花大錢購買嗎？怎麼今是昨非？其實購買房產，是犒賞自己的成就，跟建商搞好關係就相當重要，往後的維護保養，有咨諮詢的對象，讓建商提出建議，這樣房子住起來才舒服，因為建設公司才是科班的。所提出的建議才能讓房產有建設性的意見，讓房產更保值。

要保值的話，清水模還是要洗的，最好不要超過二年，不要說喜



歡清水模的「味道」，所以就不洗，其實所謂「味道」的質感，來自污染長期下來所產生的污垢異化層。清洗時，先用高壓沖洗，磅數以不超過 90 磅為原則，有重垢的部分，採用 5 % 以內的稀鹽酸來洗，就能找回您當初買房時的感動，讓歷史厚度的外牆清水模質感彰顯，遇見不凡的擁有者。好澄公司為能服務卓越的顧客而感到驕傲。

好澄外牆美容股份有限公司



執行長 林承緯

顧問 謝宗民

