

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

臺北市 113 年度優良公寓大廈評選活動得獎名單出爐

老屋拉皮放寬門檻、加碼補助 台北市 9 月新制上路

老屋、海砂屋想都更 新北市府都更三箭、挺安全方案可協助

新北青年租金補貼 10 月開跑！最高可領 7 千元 申請資格一次看

陽台裝電動百葉窗 北市府：不符合「此條件」算違建 查報拆除！

外牆維護系列/拉皮 / 仿馬賽克磁磚

臺北市 113 年度優良公寓大廈評選活動得獎名單出爐

今年臺北市優良公寓大廈評選活動共計 46 組社區報名參加，經過評選委員會確認計有 37 組社區進入複選，再經市政府遴聘府內外 13 位專家學者至社區實地評選，由「國美山翫水」、「富貴莊園」、「中國信託金融園區」及「圓山岳陽樓」分別獲得小型住宅社區組、大型住宅社區組、商務型大樓組及風華再現組第一名，並由「青年社會住宅 1 區」、「興隆 D1 區社會住宅」獲得社

會住宅組優等獎。評選出的各組第一名各可獲得獎金新臺幣 5 萬元及獎座一座，第二名、第三名也可分別獲得獎金新臺幣 3 萬元、新臺幣 2 萬元及獎座一座，優等獎則可獲頒獎狀一面，另為鼓勵發展自身社區獨特的特色，特別頒發主題特色獎，可獲頒獎金新臺幣 1 萬元及獎狀一面。

臺北市政府建管處處長虞積學表示，臺北市政府每年舉辦優良公寓大廈評選活動的目的，主要是希望促成市民積極參與社區管理事務，藉以提

升市民居住的品質，以往獲頒優良公寓大廈獎項之社區，因為具有完善的管理，成為許多購屋人選購標的參考，證明參與優良公寓大廈評比，可提升社區的品質和價值。頒獎典禮將於 10 月 31 日上午 10 時 30 分假市政大樓 1 樓中庭舉辦，屆時現場將一併公開展示得獎社區成果，歡迎蒞臨參觀指導。

113 年 09 月 06 日
iBT 新聞中心
is.gd/5ikjR1

臺北市113年度優良公寓大廈評選活動得獎名單

小型住宅社區組		
第一名	國美山翫水	穴吹公寓大廈管理維護股份有限公司
第二名	拓真	齊家公寓大廈管理維護股份有限公司
第三名	遠雄常御	東京都公寓大廈管理維護股份有限公司
優等獎	筑丰天母	雅緻國際公寓大廈管理維護股份有限公司
大型住宅社區組		
第一名	富貴莊園	齊家公寓大廈管理維護股份有限公司
第二名	山妍四季藍鵲行館	良福公寓大廈管理維護股份有限公司
第三名	大可山石	開瑞公寓大廈管理維護股份有限公司
優等獎	從缺	
商務型大樓組		
第一名	中國信託金融園區	中捷公寓大廈管理維護股份有限公司
第二名	南港軟體工業園區	捷正公寓大廈管理維護股份有限公司
第三名	長虹新世紀企業總部	高力國際公寓大廈管理維護股份有限公司
優等獎	宏盛國際金融中心	高力國際公寓大廈管理維護股份有限公司
風華再現組		
第一名	圓山岳陽樓	良福公寓大廈管理維護股份有限公司
第二名	大直寧靜香榭	良福公寓大廈管理維護股份有限公司
第三名	景美花園新廈	恩典公寓大廈管理維護股份有限公司
優等獎	從缺	
社會住宅組		
優等獎	青年社會住宅1區	中工公寓大廈管理維護有限公司
優等獎	興隆D1區社會住宅	東京都公寓大廈管理維護股份有限公司
主題特色獎		
1.安全防災管理特色獎	國美山翫水、富貴莊園、榮耀之星	
2.組織經營特色獎	拓真、櫻悅社區、富貴莊園、圓山岳陽樓、大直寧靜香榭、景美花園新廈	
3.無障礙及防墜設施特色獎	華固樂慕	
4.田園綠屋頂美化及環境整潔綠美化特色獎	國美山翫水、大可山石、圓山岳陽樓	
5.節能減碳特色獎	臨沂帝國、山妍四季藍鵲行館、宏盛國際金融中心	
6.最佳總幹事獎	拓真-莊盛富先生、宏盛國際金融中心-吳佩玲女士、青年社會住宅1區-許傳浩先生、興隆D1區社會住宅-續彥廣先生	

老屋拉皮放寬門檻、加碼補助 台北市 9 月新制上路

台北市老屋數量多，逾 30 年房屋比比皆是，占比高達 7 成之多，為協助老舊房屋外牆整新，台北市再祭出新制自 9 月上月，鼓勵老屋整建維護。新制主要有三大亮點，第一，放寬申請資格，不限樓層且可由該棟建築物之選定代表人申請。第二，補助金額提高，除一



般地區的建築物，外牆整新補助金額上限增至 500 萬元；另新增整維策略地區之建築物，補助金額則提高至 800 萬元。第三，簡政便民提高效率，改制一次書面審查程序。

台北市更新處表示，台灣位於歐亞板塊和菲律賓海板塊的交界上，故地震頻繁，且本市平均屋齡逐年增加，外牆磁磚掉落及老屋耐震能力不足的案件層出不窮。為了鼓勵更多市民自主辦理都市更新整建維護，再放寬補助對象，從原本僅補助 6 樓以下公寓，放寬補助 7 樓以上華廈、大樓，不僅可以管理委員會申請補助，也可由施工範圍該棟建築物所有權人選定代表人申請。

因建築材料和人工費用的持續上漲，讓許多原本有意願進行老屋整新的社區裹足不前。為了降低民眾的負擔，本次新制加碼，一般地區的建築物，補助金額上限從 400 萬元增至 500 萬元；另特別地區本市整宅、山限區及本次新增整建維護策略地區之建築物，則由 640 萬元提高至 800 萬元，以促進都市景觀軸帶美化。

此外，為了簡政便民提高審查效率，本次新制將原書面審查及審查小組二階段審查程序，簡化為僅書面審查程序。藉由降門檻、升誘因、簡程序之三大變革，鼓勵市民自主整合辦理，並傳達自助人助理念，加速推動都市更新整建及維護。

台北市更新處提醒，民眾如不知道自有建築物是否位於本市整建維護策略地區，可搜尋「台北市都市開發審議地圖」開啟「整建或維護策略地區」或「整維策略地區(試辦計畫)」圖層，在範圍內的建築物即位於策略地區內。或洽詢更新處 (02-2781-5696 轉 3147、3156~59、3138)，可提供現場可行性勘查、法令說明及相關費用試算與分攤方式等諮詢服務；亦可透過更新處官網熱門查詢申請專區下載資料。

113 年 09 月 02 日
都更全都通新聞中心
is.gd/Cymlbu

老屋、海砂屋想都更 新北市府都更三箭、挺安全方案可協助

我國地震頻繁，老舊建物、海砂屋有安全疑慮，新北市城鄉發展局長黃國峰指出，市府自 2019 年起推動「都更三箭」政策，提供老舊建築物多元都市更新方案，另外市府都市更新處提供「挺安全方案」，全額出資協助有安全疑慮的建築物辦理海砂屋鑑定，協助民眾瞭解自家建築物結構安全情形，工務局也提供建築物耐震能力初步評估與詳細評估相關鑑定補助，提醒大眾多注意居住安全議題。

城鄉局表示，都更三箭分別

為「以捷運帶動城市發展 (TOD)」、「主幹道沿線都更，讓城市風貌改變」、「以防災角度，優先協助危老建築，行動治理解決問題」，希望透過多元都市更新方案逐步改善整體環境市容，民眾可視建築物結構鑑定結果、個案基地條件與整合情形，選擇適宜的重建或整建維護方案，截至今年 8 月底已累積核准 1023 案。

城鄉局指出，市府也有成立「新北市住宅及都市更新中心」，協助有意願的民眾都更諮詢及召開法令說明會，並針對危險建築物提供「580 專

案計畫」啟動公辦都更招商機制，相關資訊皆可透過新北市政府都市更新處官網查詢相關資源，也可利用「新北都更小百科」LINE@官方帳號進入都更處官網 (LINE ID : @urbetter) 或電洽都更處 (02-29506206)、住都市中心 (02-29571999)、工務局 (02-29603456 分機 8945) 洽詢。

113 年 09 月 13 日
記者黃子暘 / 自由時報
is.gd/kn47lY

114年新北青年租金補貼

新北挺青年 房租輕鬆付

申請期間
113.10.1(二) - 114.12.31(三) 隨到隨辦！

申請條件
1. 年齡18歲以上，未滿40歲。2. 現於新北市設籍或就學或就業。

單身	新婚	育(孕)有未成年子女
\$3,500元	\$4,500元	1人 \$5,000元 2人 \$6,000元 3人以上 \$7,000元

* 相關資訊以新北市政府城鄉發展局局網公告為準。

洽詢專線 |(02)2960-3456 分機 7280至7283 或 7094至7098 主辦單位 | 新北市政府城鄉發展局 廣告

新北市 114 年度青年租金補貼，將於今年 10 月 1 日上午 9 時起至 2025 年 12 月 31 日下午 5 時止開放申請，受理對象為年滿 18 歲至未滿 40 歲，在新北市設籍、就學或就業的單身、新婚及育（孕）有未成年子女（胎兒）之青年朋友，歡迎民眾踴躍申請。城鄉發展局表示，今年青年租金補貼家庭年收入限制由 133 萬元放寬為 137 萬元，家庭成員每人每月平均收入限制由 5 萬 6 千元放寬為 5 萬 7400 元，只要

是在新北市設籍、就學或就業的 18 歲以上未滿 40 歲青年朋友，符合單身、新婚未滿 2 年或育（孕）有未成年子女（胎兒）的家庭組成條件，且財產所得、租賃地位置符合規定者，均可提出申請。

城鄉局指出，經審查符合資格者，可享有「單身 3500 元」、「新婚 4500 元」、「育（孕）有未成年子女（胎兒）1 人 5000 元、2 人 6000 元、3 人以上 7000 元」之租金補貼，可透過線上或紙本郵寄方式提出申請（地址：新北市板橋區中山路 1

段 161 號 1 樓住宅發展科）。線上申請者，網址為 <https://nths.ntpc.gov.tw/FC>；紙本申請者，網址為 <https://gov.tw/GJV> 提供下載申請書。詳細資訊可至新北市政府城鄉發展局網站查詢 <https://gov.tw/GJV>。

113 年 09 月 18 日
記者呂詠柔 / 好房網 News
is.gd/QzDEdG

陽台裝電動百葉窗 北市府：不符合「此條件」算違建 查報拆除！

越來越多民眾為了防止日照西曬、防颱擋雨、隱私保護、防

蚊減塵等因素，在陽台加裝電動式升降百葉窗，形成類室內的環境，增加

使用空間。台北市建築管理工程處表示，房屋建照在 2006 年後取得者，若

軌道式或固定式的百葉窗在葉片完全展開時，最低透空率未達 70% 以上，屬於應查報拆除的違建，呼籲民眾安裝前可洽詢建管處，避免遭到檢舉拆除的損失。經查《公寓大廈管理條例》第 8 條第 2 項規定，為保護家有 12 歲以下孩童及 65 歲以上老人，住戶可在外牆開口或陽台，安裝不妨礙逃生且不突出外牆的防墜設施。又根據《內政部台內營字第 1020806442 號令》，防墜設施包括防墜格柵、防墜圍籬（隱形鐵窗）、連桿窗止器、門扣安全鎖等，且需具有簡易拆卸、開啟或破壞的特性，而電動百葉窗並不在防墜設施項目中。

建管處說明，根據《台北市違章建築處理規則》第 10 條規定，領有使用執照的建築物，2 樓以上的陽台加窗或 1 樓加設的門窗，如果沒有突出外牆或陽台欄杆外緣，且原有外牆未拆除者，若經民眾檢舉，建管處將拍



照列管。但建照所載發照日為 2006 年 1 月 1 日以後，陽台不計入建蔽率、容積率者，則將查報拆除。換句話說，如果是 2005 年底以前取得建照，外牆未拆除者，住戶在陽台欄杆加設固定式或軌道式百葉窗，則拍照列管；如屬 2006 年以後的建照，加裝軌道式或固定式的百葉窗，應符合《台北市違章建築處理規則》第 9 條的規定，也就是最低透空率需達 70% 以上，且

面臨道路或基地內通路，並留設至少一處有效開口。建管處表示，拍照列管屬違建違法情節輕微，或既存違建得列入分類分期程序處理，而予以之拍照建檔，暫免查報處分，但經認定有妨礙公共安全、公共通行，仍將查報拆除，民眾裝設前應詳加了解或洽詢建管處，以免遭受不必要損失。

113 年 09 月 05 日

住展雜誌

is.gd/MoEM3E

外牆維護系列/拉皮 / 仿馬賽克磁磚

適逢中秋佳節，祝親愛的好友們；明月常在，月圓人團圓，與所愛的人共享美好。忙碌的工商社會，中秋佳節的到來大家忙著送禮，回禮，幾乎很難去停下腳步去感受大自然的美景，也沒有那麼多「美國時間」關心住居

的外牆的問題，畢竟外牆由無機物所構成，無聲無息的存在，為人們遮風避雨而已。

然而，當發現外牆壁掛飾物會掉落，引起公安事件，媒體大幅報導，大家才驚覺提供我們安居樂業的「住的不動產」也會發生問題，

公部門原先的思考邏輯，是要把外牆維護管理歸到消防公安來處理，後來發現侵犯建築師、土木技師、結構技師的業務範圍，在建築法規（第三十一條之一），領得使用執照達一定年限或外牆飾面具有風險之建築物，其所有權人、公寓大廈管理委員會或管理負

責人應定期委託專業診斷檢查機構或人員辦理建築物外牆診斷檢查及申報。原先的「建築物申報」提出是領有國家證照的三師才能申報，經過業界極力爭取變成檢查機構的檢查員，便可提出申報，相當便民的措施。好像公部門的編制人員也沒那麼多，都必須仰賴建築師公會來幫忙審查，面對海量的審查資料，還是力有未逮，堆積如山的案件依舊堆著，消化緩慢，造成業者怨聲載道，謠言滿天飛，說公部門獨厚建築師公會，公務員不認真是米蟲，既使把建築師公會的人全部都拉來也一樣無法快速處理海量的申報案。只要落實執法，這種狀況是；只會越來越好越來越順這樣。

掉磁磚這件事，一直困擾著房產的擁有者，從比例原則來看一定會發生，畢竟外牆量體那麼大，誰敢說一定不會掉，只是時間問題而已。尤其在台灣地理環境下，地震啦！午後雷陣雨確實會加速磁磚掉落，造成大家恐慌擔心，我們一直以來都是透過管委會來服務客戶的，沒有成立管理委員會的要趕快，合法合規才能享受政府的補助照顧。好澄公司在 15 年前，就提出貼補磁磚 20 塊以內免費的服務，更提出透過外牆清洗目視巡檢，然後做外牆壁掛飾物回報管委會的動作，讓管委會知悉，做編列預算的依



據。

磁磚之於外牆就像一個人的衣服，使用久了，難免要修修補補的，但往往外牆上的磁磚修補之後，會像補丁一樣，掛在外牆上，至為可惜。其實建商遺留的磁磚備品，可以在屋頂上留著，接受同等的惡劣環境影響，補上去的磁磚自然沒色差。為了保有原來大樓的盛大明亮之姿，儘可能的說服客人拉皮，我們甚至於推出用水泥去仿磁磚的工法，以前的「色母」用於水泥，會產生色變，透過界面活性劑的改質，現在是可以「定色」，如此一來便可以解決外牆色差的問題，也不會違背原外牆磁磚設計的美感。

現在的房價越來越貴，用心來維護客戶的房產大樓，讓客戶的房產更保值更漂亮，作為傳世之作。值此中秋佳節，能為後代子孫留下傳世之作，讓子孫仰望明月常在之時，更能感受世代傳承的故事之美。好澄公司為能服務卓越的客戶而感到驕傲。

好澄外牆美容股份有限公司



執行長 林承緯
顧問 謝宗民