



**M 電子報** 台灣物業管理學會

第 308 期

2024/10/15

Taiwan Institute of Property Management

落實居住正義 使用權社宅官方研議推出  
賴總統的「居住正義」內政部補強說明  
颱風過後必檢項目曝！專家揭「鐵皮屋頂+磚牆」最危險  
防磁磚雨 北市補助放寬  
北市修訂環評審議規範 納入建築施工營運碳減量  
外牆維護系列/外牆清洗/杜拜

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](http://www.janus.com.tw)  
聯絡方式：(02)2245-8000

## 落實居住正義 使用權社宅官方研議推出

賴清德總統國慶演說強調落實居住正義，內政部 113 年 10 月 13 日表示將射出四箭，包括將持續發動預售屋聯合稽查，以及研議使用權社宅，另外也將續推社會住宅，並透過租金補貼擴大照顧租屋族。

內政部昨日表示，為滿足長期租屋者需求，已開始研議「使用權社宅」，透過公辦、民辦協力模式，提供有別於現有社宅短租之外，長年限使用權且負擔合理



的租屋新選擇。這也是內政部首次主動提及這項政策。

據先前方向，使用權社宅使用年限規劃為 20 年，且使用權利不能交易、無法轉讓，避免淪為炒作工具，有別於現在的社宅、或地上權住宅，提供租屋族更多選擇。

針對高房價，內政部指出，

打擊不動產炒作是政府重點工作，內政部已多次修法，並會同地方政府聯合稽查，累計查處 350 個建案，裁罰金額超過 4,734 萬元，遏止違規。

另外也持續加速推動社宅及租金補貼。社宅方面，未來辦理區段徵收及市地重劃都須留設總開發面積 3%至 5%土地作社宅使用，也將

優先於六都、竹苗彰等縣市，盤點 5 公頃以上國有非公用土地等基地擘劃社宅小造鎮計畫。租金補貼方面，近年除放寬申請資格、加碼補助金額，擴大辦理之外，也簡化申請流程。

113 年 10 月 14 日  
記者邱琮皓 / 經濟日報  
is.qd/EFNmRo

## 賴總統的「居住正義」內政部補強說明

賴總統於國慶演說時提到實現「居住正義」，擴大租屋族的照顧，平衡換屋族的需求。內政部 113 年 10 月 13 日表示，將持續積極推動「百萬戶租屋家庭支持計畫」興辦社會住宅、擴大租金補貼專案，以及公布租金統計資訊，並且發動預售屋聯合稽查，減輕民眾居住負擔，照顧國人居住需求。

內政部說明，為了加速推動社宅興辦工作，已研擬「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都須留設總開發面積 3%至 5%土地作為社宅使用，並以開發成本專案讓售給中央興建社宅；且因應都市擴充及產業園區布局，優先於六都、竹苗彰等縣市，盤點 5 公頃(原則)以上國有非公用土地、國有公用或國營事業低度利用土地、退場校地、整體開發案留設社宅用地等基地，

協同地方政府共同擘劃小造鎮計畫願景，並邀集各部會整合產業發展、長期照顧及社會福利資源，納入民眾日常消費、托老托幼、高齡照護與社福網絡體系；同時亦持續盤點各部會經管低密度使用國公有土地，結合老舊宿舍、廳舍改建方式，擴大社宅用地取得。另為滿足長期租屋者需求，也開始研議「使用權社宅」方案，透過公辦及民辦協力模式雙管齊下，提供有別於現有社宅短租之外，長年限使用權且負擔合理的租屋新選擇。

其次，為減輕無自有房屋的個人及家庭的居住成本支出，內政部推動「300 億元中央擴大租金補貼專案計畫」，短期之內，合格戶數已由一開始的 28 萬戶，成長至 2024 年 9 月底核定補助的 67.7 萬多戶。為進一步擴大對於不同年齡層的租屋族群照顧，內政部已簡化租金補貼申請流程，放寬申請資格，加碼補貼金額(詳細資訊，請逕

上內政部「300 億元中央擴大租金補貼專區」查詢，(網址 <https://has.nlma.gov.tw/>)，2025 年租補專案支持對象將大幅提升至 75 萬戶，有效協助租屋族減輕生活負擔。此外，為促進租屋市場資訊透明，2024 年 8 月起，更陸續公布大學學區及全國各行政區租金統計資訊，讓租屋族易於瞭解當地市場租金行情，提供其選擇合理租金水準標的之參考。

針對房價問題，內政部指出，除了興建社會住宅、推動包租代管與租金補貼外，打擊不動產炒作仍是政府的重點工作之一。為此，內政部已進行了多次法規修訂，並會同地方政府進行 8 次預售屋聯合稽查，累計查處 350 個建案，裁罰金額超過 4,734 萬元，有效遏止違規行為。未來，政府將持續關注房市交易狀況，對於哄抬房價或重大違規行為，將快速嚴格處理，保障消費者的權益。

內政部強調，提供安心成家的環境，興建平價且優質的社會住宅，是

## 颱風過後必檢項目曝！專家揭「鐵皮屋頂 + 磚牆」最危險

颱風山陀兒帶來許多災情，甚至有人屋頂被掀飛，災後除了清理家園，也應該確認房屋狀況是否潛在風險。專家提醒，若有主體結構外的構造，像是鐵皮加蓋、露臺、雨遮或掛在外面的冷氣架，都要特別留意是否有鏽蝕或結構不穩情形，千萬別放任不管，造成他人財產或生命損害時，得負起相關法律責任。

山陀兒颱風 3 日從高雄小港附近登陸，高雄港更一度測得史上最強 17 級強風，有網友在社群平台上分享家中的鐵皮屋頂整片被吹飛，畫面令人怵目驚心。究竟颱風過後，民眾可以如何觀察自家建築結構是否安全？

建築安全履歷協會創會理事長戴雲發表示，颱風天屋頂被吹走，代表結構本身不穩，尤其是以鐵皮搭建，更應該特別注意，其中又以「鐵皮屋屋頂搭配磚牆」最危險，因為磚牆遇到地震會裂開、倒塌，鐵皮屋頂遇到颱風也會被吹飛。

戴雲發提醒，家裡若有往外搭出去的陽台、露臺、雨遮，以及掛在外面的冷氣鐵架都要特別注意，是否因為年久失修出現鏽



山陀兒颱風狹帶的強風驟雨造成附近的鐵皮屋遭吹毀，鐵皮屋頂幾乎整片墜落在停車場內。記者劉學聖 / 攝影

蝕情形，因為這些都是主體結構外的構造，可能當初施作價格較低，品質可能較差，雖然平常遮風避雨沒問題，但安全性就可能有疑慮。

網路上甚至傳出超商店員合力壓緊門框影片，但最終仍不敵強風，門框破裂全毀，戴雲發說，這就是有所謂的前兆，一定是店員看到玻璃及門框搖晃劇烈，感覺快被吹毀，才會趕緊合力緊壓，不然一般颱風來，符合規定的窗戶及房屋不至於摧毀得如此嚴重，就像是平常地震時，若別人家都沒什麼出現裂縫，只有自己家裂縫特別多，那就得注意。

戴雲發呼籲，若自家的違章建築

倒塌、被吹掀，影響他人生命與財產，這類事件就不能推給天災，因為起因是屋主沒把自己家的結構顧好，也必須負起相關的法律責任。

另外，若想趁此時看屋的民眾，住商不動產企劃研究室執行總監徐佳馨也說，豪大雨對住宅是最大的考驗，特別是原本屋況不佳，重新裝潢過的物件，往往在大雨中原形畢露，利用颱風過後看屋，最好以未裝潢過的房子為主，如果以裝潢屋為首選，那最好選擇已經裝潢過一陣子的房子，更容易看出房屋本身的好壞，有效降低買到漏水屋風險。

台灣房屋集團趨勢中心執行長張

旭嵐則建議，颱風雨後賞屋，主要可以觀察陽台外推處、門窗接縫處、衛浴管線及陽台排水管

等，若購買的房屋是最高樓層，則要注意天花板是否有漏水情形，並到樓頂觀察排水情形。

113 年 10 月 04 日  
記者胡順惠 / 經濟日報  
is.gd/jmVCL3

## 防磁磚雨 北市補助放寬

台北市中山區松江路 1 處大樓日前外牆磁磚大規模掉落，砸中 1 名正騎單車經過的 4 歲男童，所幸僅右大腿瘀青挫傷，不過磁磚剝落問題再次引發關注；民進黨台北市議員顏若芳指出，北市每年平均有破百件建築物外牆磁磚掉落通報案，但外牆拉皮補助近 5 年竟僅通過 2 案，所有 50 年以上建物要花 12 萬 4952 年才能完成拉皮翻新，痛批市府放任「天降殺機」。北市都更處回應，已調整補助方案內容，以促進申請意願。根據統計，台北市今年至 9 月底共有 228 件建物外牆磁磚剝落通報，其中 134 件屬較嚴重個案因而列管，北市府也要求位於商業區、11 樓以上且屋齡達 30 年以上的大樓，需於 2026 年 12 月 31 日前申報外牆安全診斷，但迄今應申報 913 棟僅有 315 棟提出，申報比例 34.5%，再拖下去恐怕沒辦法如期完成。

顏若芳指出，都更處對外牆拉皮補助推出整建維護、簡易程序方案，整維補助近 5 年補助案掛 0，簡易程序補助近 5 年則僅有 2 案，且截至 2023 年中，台北市 50 年以上的老屋計有 4 萬



台北市每年平均有破百件建築物外牆磁磚掉落通報，但外牆拉皮補助近 5 年竟僅通過 2 案，台北市議員顏若芳痛批市府放任「天降殺機」，要求提出精進改善措施。(台北市議員顏若芳研究室提供 / 黃敬文台北傳真)

9981 棟，如果依照每 5 年僅補助 2 案的速度來更新拉皮，恐需 12 萬 4952 年才能完成翻新。都更處表示，補助上限達 1500 萬元的「整建維護」方案，目前仍要求申請者要以管委會為窗口；補助上限達 500 萬元的「簡易程序」方案，由於過去限制 6 樓以下建物，多數社區未成立管委會，造成申請困難，今年已調整方案內容，提出 3 大精進作為，包括過半建物所有權人推舉代表人可免成立管委會、刪除樓層限制及提高補助金額，以增加申

請意願。建管處回應，對發生外牆飾面剝落的建築物，接獲通報後會立即委託台北市建築師公會專業建築師到場評估外牆損害等級，如已達危險等級將列管；若在 1 年內通報剝落的案件經建築師勘查達 2 次危險等級者，將要求建築物所有權人於 6 個月內做外牆安全診斷檢查及申報。

113 年 10 月 10 日  
記者黃敬文 / 中國時報  
is.gd/k2gstH

## 北市修訂環評審議規範 納入建築施工營運碳減量

北市環評會今天通過修正案，未來環評開發案除了綠建築標章，還須取得建築能效及智慧建築標章等，並導入低碳（低蘊含碳）建築標示，以管理施工期間碳排等。

台北市環保局今天召開環評委員會，通過「台北市推動宜居永續城市環境影響評估審議規範」修正案，為邁向 2050 淨零排放目標，未來北市的環評開發案，除應取得黃金級綠建築標章，還須取得建築能效 1+ 級（近零碳建築）標示及黃金級以上智慧建築標章。

環保局指出，將創先導入低碳（低蘊含碳）建築標示，以管理施工期間建材生產、運輸與施工過程的碳排放量；同時，高於中央規定，非高樓建築的環評開發案也應進行溫室氣體增量抵

換。

環保局表示，環評開發案施工期間應導入工地污染科技化管理，施工機具則應取得金級排放自主管理標章；營運期間也要求須取得室內空氣品質認證，如有設置餐飲業應建立循環容器借用、歸還及清潔循環系統，並加入環保餐廳，旅館開發案則應取得環保標章認證。

環保局說明，「台北市推動宜居永續城市環境影響評估審議規範」為北市環評委員會審查原則，開發單位進行環境影響評估作業時，必須依照審議規範要求進行規劃、評估，納入環境影響說明書或評估報告書，經環評委員會審查通過後，切實執行。

環保局表示，由於環境影響評估法對於通過環評開發案有追蹤監督機制，環境影響評估文件記載環境保護措施與對策，等同於開發單

位的承諾。

環保局指出，此次修正以智慧零碳建築、工地污染科技化管理及淨零新生活等面向推動深度減碳，修正重點包含創先納入建築施工營運碳減量，首度要求新建建築物於施工階段的建材製造、運輸與施工過程應取得低碳建築標示；營運階段則應取得 1+ 級建築能效標示，以降低建築整體碳排放量。

另外，除環境部「溫室氣體排放量增量抵換管理辦法」所訂，高樓建築等 4 類環評開發行為須依法令進行溫室氣體增量抵換外，其餘類別環評開發案亦須提出溫室氣體減量措施，責成開發單位抵換排放增量。

[《未完，詳全文.....》](#)

113 年 10 月 09 日

記者陳怡璇/中央社

is.gd/c5zUHM

## 外牆維護系列/外牆清洗/杜拜

這次跟著我們台灣物業管理學會的姊妹會 PMA 參加世界物業聯盟年會的大會，深感榮幸。一行人包括陳理事品峯先生，公寓大廈全國聯合會高理事長敏瀨女士，保全公會理事長吳總裁富榮先生及台灣物業管理學會蔡常務

妙能女士和安捷物業集團蔡總經理及兩位精通美日的安捷物業集團高階主管同行。代表台灣出席這次的年會，台灣隊相對的出色，獲得如雷的歡呼掌聲，為國爭光。

在杜拜所看到的大樓群場景，猶如置身科幻片中，一點都不真實，為了科技美感或炫技，在外

觀的雕塑上，真的是可以天馬行空來設計處理外牆造型，入內：參觀的時候，您會發現內牆內飾的設計，精雕細琢外，更體貼人性機能，絲毫沒有浪費空間，完全符合視覺上的美感/恰到好處唯美感受，置身其中猶如幻虛之境。

其實在寫這篇時，心情是相當複

雜，很難去用奢華或豪華或者說用「富到會流油」來形容杜拜，呈現出來的感覺就是「越享受越富有」。在台北高得離譜的房價，讓年輕人想擁有一個安身立命的地方都幾乎不可能，連租金付得都很累，年輕人會感嘆世代剝奪，不是沒有道理的。房價高代表百姓是有錢的，但政府的思考邏輯是打壓，為何不把有錢的能量發揮出來，提倡越享受越富有的概念導引，不再是從前什麼勤儉持家之類的思想。

都更會推得很慢的原因，很複雜的利益關係，每個人都想靠政府用政策解決，但政府在處理政策時，在公平性裡面翻來覆去，那有可能符合大家心目中的公義。核心問題就是房價貴。如果可以「遷都」的話，讓台北不再是政經中心，台北房價才有下修可能，而且是「短空長多」，藉由這次的大規模都更讓台北躍升為「世界都市」，再加上一些政策導引，鼓勵老百姓要捨才有得的經濟活動，「生活的品質」才是核心追求的目標，這樣的內需肯定會造就經濟大幅增長。

現在的台北，世界都市排名都在 40 幾名，以台北人的身份地位及有錢，很不對等，其實台北很容易成為「世界都市」，只是政府用一系列有效政策把老百姓的「紙上富貴」引導轉化成為經濟動能，台灣肯定能翻上好幾翻的。

很期待這樣的台北，富麗景

象的到來，讓台北人捨得花費在洗潔外牆及維護這一塊。杜拜在「世界都市」都排列前茅，當然評比的内容，在整潔這塊的效應是基本的，在杜拜逛的時候，可以感受到沒有「視覺污染」這種事，連招牌都精心設計過，連敬告標語都沒有，舒適協調的場景，乾淨舒服的可以放鬆心情的逛。很棒的 shopping 環境。

杜拜位處沙漠，水資源相當匱乏，除了進口水以外，就是海水淡化處理，瓶裝水 100 CC 要賣台幣 30 元。天空看到不到雲，不下雨是常態，一年平均雨量，不超過 300 毫米，根本不會有雨水污染的問題，但玻璃上會有一層輕微的霧霾，就

必須做玻璃清洗，在杜拜只要五樓以上，都必須有洗窗設備，一定時間內清洗，來保持盛大明亮的神奇怪狀的大樓群，而且都是「乾洗乾刮」的工法來做外牆玻璃清潔，洗潔的頻率多，自然就不會有重垢的問題，洗潔時，只要少量的水，就可以澄澈明亮。除了羨慕之外，滿希望我們台灣也可以用「乾洗乾刮」的方式來清洗外牆，好澄為能服務卓越之顧客而感到驕傲。

好澄外牆美容股份有限公司



執行長 林承緯

顧問 謝宗民

