



# M 電子報 台灣物業管理學會

第 129 期

2017/05/01

Taiwan Institute of Property Management

福建省平潭綜合實驗區交通與建設局國際交流  
 北市大樓外牆強制定檢 今年可望上路  
 立院三讀通過危老屋重建條例 改善國人居住安全  
 既有建築綠改造 台達 EMEA 總部獲歐洲 BREEAM 認證  
 陸推資訊通信產業節能減排·擬加快設備升級改造  
 0206 土壤液化受損建物 21 日開始撥款補助

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：黃世孟理事長  
 總編輯：羅紫萍  
 執行編輯：張玉萍  
 編輯單位：西南交通大學 BIM 工程研究中心  
 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

## 福建省平潭綜合實驗區交通與建設局國際交流

福建省平潭綜合實驗區交通與建設局-張祖柱副局長(黨組副書記)、趙育敏執行董事、錢鵬副局長、李薇副主任、陳前火局長助理、張明火副處長、林智宏科技副局長、姜榕垚科員及唐誠焜科員等人與學會代表:黃世孟理事長、高金村國際交流主委、林世俊常務監事及張建榮理事，針對智慧(綠)建築、物業管理與人口高齡化等相關議題進行雙向交流。





## 北市大樓外牆強制定檢 今年可望上路

大樓外牆磁磚掉落砸傷人，時有所聞，北市建築管理處提案修正「台北市建築管理自治條例」，增訂房屋外牆強制定檢，要求屋齡十五年以上，或建物高三層樓且外牆為石材帷幕飾面的具風險建築物應定檢，違者處管委會或建物所有權人一至五萬元罰鍰，該自治條例草案進入議會二讀，本會期完成三讀，今年可望上路。

防範大樓磁磚掉落，減少傷亡事件發生，北市府一〇三年成立專案小

組，針對全市外牆剝落的建築物，進行全面勘檢並造冊列管，同步訂定檢舉獎勵要點，凡檢舉不在列管名冊內的大樓，檢舉人可獲罰鍰的二分之一獎金，最高十五萬元。

建管處發言人洪德豪說，地面十一樓以上且屋齡達十五年以上，或三層以上的外牆飾面為石材帷幕，經公告有疑慮建物須定檢，目前研判四二一七棟建物須定檢，未依規定檢，處管委會或建物所有權人一萬至五萬，

逾期未改再罰六至十萬元。

此外，洪德豪表示，外牆剝落檢舉獎金正在簽報廢止，檢舉要點頒布實施後，確實有通報案件，但屋主經輔導改善，並未開罰，因此沒有發出檢舉獎金；不過修正通過後的建築管理自治條例，可以替代。

2017年04月24日  
記者蔡亞樺/自由時報  
<https://goo.gl/diquu2>

## 立院三讀通過危老屋重建條例 改善國人居住安全

立法院於2017年4月25日通過「都市危險及老舊建築物加速重建條例」，近期將咨請總統公布施行。在

施行5年內申請重建，除了重建期間免徵地價稅外，重建後的地價稅及房屋稅也減半徵收2年；如果所有權未

移轉，還可享最多10年房屋稅減半徵收。期望能加速危險及老舊建築物整合重建，保障國民生命財產安全。

## 「都市危險及老舊建築物加速重建條例」獎勵優惠規定

項目	說明
適用範圍	除了危險建築物可直接適用外，經結構安全性能評估未達最低等級者，或30年以上建築物之耐震能力未達一定標準且改善不具效益或未設置昇降設備者，均可適用本條例規定重建。
申請程序	重建時由起造人擬訂重建計畫，並經全體土地及合法建築物所有權人同意後向地方政府申請。
容積獎勵	最高為基準容積之 1.3倍或原建築容積之 1.15倍，在條例施行3年內申請者，更可額外給予基準容積10%之獎勵，獎勵項目則由中央另訂辦法。
放寬建蔽率及建築物高度限制	重建基地之建蔽率及建築物高度，並授權地方政府訂定標準酌予放寬。
稅賦減免	條例施行5年內申請者，除了重建期間之地價稅免徵外，重建後之地價稅及房屋稅減半徵收2年，建築物之所有權人為自然人者，於重建前後均未移轉所有權，房屋稅減半徵收期間更可延長至喪失所有權止，但以10年為限，意即房屋稅減半徵收期間最長可至12年。
其他協助	為了協助欠缺自有資金之弱勢者或特殊情形及地區重建，主管機關並可提供重建工程必要融資貸款之信用保證。
申請期限	申請人必須於116年5月31日前提出申請。



依內政部不動產資訊平臺統計，全國30年以上建築約384萬戶，其中屬4、5層樓者約86萬戶，即約8.6萬棟；依過去執行公有建築物耐震檢測之經驗，其中約有40%耐震係數不足，故以此推估約有3.4萬棟屬4、5層樓之建築物，經建築物耐震評估後將有災害風險疑慮。

內政部表示，這次立法院三讀通過的條文，明定適用範圍除了危險建築物可直接適用外，經結構安

全性能評估未達最低等級，或30年以上建築物之耐震能力未達一定標準且改善不具效益或未設置昇降設備，均可適用。

申請程序則由起造人於重建時擬訂重建計畫，並經全體土地及合法建築物所有權人同意後向地方政府申請。提供的容積獎勵最高為基準容積的1.3倍，或原建築容積的1.15倍。在條例施行3年內申請者，更可額外給予基準容積10%的獎勵。重建基地的建蔽率及建築物高度，並授

權地方政府訂定標準酌予放寬。

內政部指出，條文明定申請人必須於2027年5月31日前提出申請，條例施行5年內申請者，除了重建期間的地價稅免徵外，重建後的地價稅及房屋稅減半徵收2年，建築物的所有權人為自然人者，於重建前後均未移轉所有權，房屋稅減半徵收期間更可延長至喪失所有權止，但以10年為限，意即房屋稅減半徵收期間最長可至12年。

這次法案順利三讀通過，內政部長葉俊榮相當感謝立法院全體委員及朝野黨團的支持，特別是立法院內政委員會姚文智委員及曾銘宗委員2位召委，於法案審議期間接續排案審查。後續內政部將儘速完成「結構安全性能評估實施辦法」、「結構安全性能評估補助辦法」、「建築容積獎勵辦法及施行細則」等配套子法之訂定，以利未來執行。

相關文件：

[危老屋重建條例懶人包](#)

2017年04月25日

發稿單位：營建署

<https://goo.gl/TIyTe9>

## 既有建築綠改造 台達 EMEA 總部獲歐洲 BREEM 認證

台達於2017年4月19日宣布其位於荷蘭Hoofddorp的EMEA(歐洲、中東和非洲)總部完成既有建築節能改造，並獲荷蘭綠建築委員會BREEM (Building Research

Establishment Environmental Assessment Method)綠建築「Very Good」等級認證、同時也取得A-class Building 荷蘭建築節能標章。台達技術應用於既有建築改善，

再一次取得成功實例。根據台達新聞稿，台達EMEA總部為30年的既有建築，此次導入樓宇管理與控制系統、建築能源管理系統、太陽能逆變器、儲能系統、功率調節系統及電動

車充電方案等多項台達產品及解決方案，整體節能預期可達 45%。

自詡為全球電源管理及散熱解決方案領導廠商，台達 EMEA 區總經理張財星表示：「台達期以創新技術加速低碳經濟發展，此次應用旗下多項解決方案將荷蘭 EMEA 總部既有建物改造為 BREEAM 認證綠建築，再次驗證台達技術在建築領域的節能實力。台達過去十多年已在全球建造了 24 棟綠建築，不僅回應了荷蘭政府的綠建築政策，也在台達 EMEA 30 周年之際，分享台達深耕節能減碳的成果，一同為節能減碳盡一份力。」

荷蘭綠建築委員會總經理 Annemarie van Doorn 表示：「BREEAM 認證制度客觀地評斷建築物環境友善程度及其永續性。台達位於 Hoofddorp 的總部既有建築獲得了「Very Good」綠建築等級，證明了透過科技將既有建築改善為永續建築的可能，也成為 Haarlemmermeer 地區甚至整個荷蘭既有建築改造的傑出案例。」

EMEA 總部既有建築改造重點為：

- 樓宇管理控制系統：台達樓宇管理與控制系統(BMCS)以子公司 LOYTEC 樓宇自動化技術為基礎，能兼容各種主要樓宇控制通訊協定，連結監控 HVAC 空調系統、照明系統、房間環境控制、可再生能源及儲能等子系統，提供高效節能、符合成本效益的樓宇管理。例如在耗能比重較高的空調，台達系統可優化夜間冷卻、



荷蘭綠建築委員會總經理 Annemarie van Doorn (右)將 BREEAM 綠建築認證頒發給台達 EMEA 區總經理張財星。

排程和溫度及濕度控制，顯著減少空調用電。

- 能源管理系統：台達能源在線(Delta Energy Online)為企業級能源管理系統，整合總部大樓不同子系統電力資訊、提供即時與歷史用電資料分析，協助大樓管理者找出節能機會點以提升能源使用效率。
- 可再生能源及儲能系統：EMEA 總部屋頂裝置 58.24kW 的太陽能發電系統，採用台達效率達 98.6%的太陽能逆變器，並連接 48kWh 電池儲能系統。同時，台達功率調節系統提供雙向功率轉換，適當調度來自於電網、再生能源或儲能系統的電力運用，削減尖峰用電以達到能源使用最佳化。
- 智慧照明：整合 LED 節能燈具、智慧感測器以及子公司 LOYTEC 的 DALI 控制系統，透過恆光控

制搭配人員偵測與調光功能，達到視覺舒適度與節能。系統可根據實際測得的自然光源，自動控制燈光明暗度，確保燈具的光照水準不會超過實際需求，大幅減少不必要的能耗。

- 電動車充電設備：裝置 8 台電動車交流充電器與 1 台 150kW、可同時支援 4 台電動車充電的直流快速充電機，協助台達員工實踐低碳交通。總部附近的 Hyatt Place 飯店也導入 4 台 AC Mini Plus 台達電動車交流充電器，服務飯店住客電動車充電的需求。

2017 年 04 月 21 日  
記者鄒敏惠/環境資訊中心  
<https://goo.gl/4VmOy1>

## 陸推資訊通信產業節能減排，擬加快設備升級改造

中證網報導，大陸工信部發佈《關於加強十三五資訊通信業節能減排工作指導意見》，擬大力推進資訊通信產業升級，加快設備升級改造，建立健全資訊通信業綠色發展長效機制，走高效、清潔、低碳、循環的綠色發展方向。

意見中提出，到 2020 年，大陸資訊通信網路全面應用節能減排技術，高能耗老舊通信設備基本淘汰；電信基礎設施共建共用全面推進；通信業能耗基本可比國際先進水準，實現單位電信業務總量綜合能耗較 2015 年底下降 10%；新建大型、超大型資料中心的能耗效率(PUE)值達到 1.4 以下；新能源和可再生能源應用比例大幅提升。

意見中提出大陸資訊通信業六大重點任務，包括以資訊通信技術應用帶動全社會節能減排、加強行業節能減排技術創新推廣、積極推進行業結構性節能減排、推動企業節能減排管理體系與平台建設、完善行業節能減

排政策標準體系建設、探索與創新市場推動機制。

意見中並提出，大陸資訊通信業要創新推廣綠色網路技術，包括全面推進資訊通信業節能減排改造及技術創新，強化技術節能，積極構建先進綠色網路；新建通信網路全面採用節能減排新技術和設備，推進通信網路結構性和系統性節能減排創新；加快傳統交換設備和高耗能設備的升級改造；加快電信使用者向光纖網路遷移，深入推進光網城市建設。

同時，大陸資訊通信業更要進一步創新推廣綠色資料中心技術，包括推廣綠色智慧伺服器、自然冷源、餘熱利用、分散式供能等先進技術和產品的應用，以及現有老舊資料中心節能改造應用，加快綠色資料中心建設，進一步降低能耗。

大陸資訊通信業界應創新推廣雲端運算等新一代資訊節能技術，包括鼓勵互聯網企業開放平台資源，加

強行業雲服務平台建設，支援行業資訊系統向雲平台遷移；加速軟體定義網路(SDN)/網路功能虛擬化(NFV)技術在資訊通信網路結構優化升級中的應用，提升網路資源的利用率，降低運營成本；以及加強資訊系統(IT)伺服器的節能管理，透過資源虛擬化、雲化等科技方式提高伺服器資源利用率。

意見中並強調，大陸資訊通信業要深化基礎資源共建共用，包括做好城市通信基礎設施專項規劃編制工作，加大電信管道、杆路、鐵塔、基站機房、光纜、住宅社區電信設施的共建共用力道，實現電信基礎設施集約建設；擴展基礎設施共建共用的深度和廣度，探索跨行業的共建共用，擴大共建共用帶來的節能效應。

2017 年 04 月 24 日

MoneyDJ

<https://goo.gl/TWvE7a>

## 0206 土壤液化受損建物 21 日開始撥款補助

台南市 0206 強震，土壤液化致房屋損壞、沈陷、傾斜等災況，市府除積極協助受災戶修復家園，並強力輔導土壤液化區改善修復工程。其中，土壤液化受損建築物損壞評估第 3 階段補助，於 2017 年 4 月 21 日在安

南區公所辦理撥款手續，民眾若不便於前述時間辦理，可於 4 月 28 日以後至市府工務局使用管理科辦理。

工務局表示，土壤液化區因房屋沈陷或傾斜經市府核定補助者，協助修復項目有「房屋頂升或扶正(含地質

改良)」和地質改良」，除自有房屋修繕外，連棟房屋由民眾共同決定施作項目。在市府積極協助輔導下，目前整合完成並提出申請的民眾約 9 成有意施作地質改良，皆由民眾自行請施工廠商施工。

鑑於土壤液化受損建築物頂升扶正(含地質改良)工程施作紀錄，已有339戶送到工務局使用管理科審核，已審核完成的195戶則於4月21日在安南區公所辦理撥款手續。

另外，工務局於2017年3月24日修訂公告「台南市政府辦理〇二〇六震災後危險建築物補助作業實施計畫」中，補助作業實施期間至2017年8月31日，請各受災戶應注意頂升扶正(含地質改良)工程施工工期。

又依2017年3月21日「0206震災復原重建小組」決議：土壤液化區整幢協調共同施作房屋頂升或傾斜扶正，因其施作時須考量連棟房屋整體結構安全及行為，故須整幢協議共同施作；另考量「如僅施作地質改良」，可個別戶單獨施作且對原有整體結構

較無影響，為維護大多數人權及改善土壤液化現象，2017年4月30日前若整幢中取得住戶同意書比例達50%以上者，即核定同意者施作地質改良及檢具施作紀錄證明並給予補助。





**信義之星**

**科技管理 · 精緻服務**

Technology Management  
Exquisite Service



[www.forseti.biz](http://www.forseti.biz)

信義之星物業擁有豐富實務經驗及管理專長，且具備超過60項如水電工、清潔工、園藝工等人才培訓知識庫及SOP。管理智慧化已成為趨勢，信義之星物業運用企業資源規劃，社區智慧管理理念，研發前檯作業系統，以連鎖概念導入物業管理。信義之星物業服務以差異化策略導入e化系統，創造不同目標市場的需求。

### 營業項目

- 前期物業
- 小物件物業管理
- 代管期管理
- 社區法律問題處理
- 輔導舊大樓成立管委會
- 跨境物業服務(海外物業管理)
- 社區/商辦/公共建築物業管理
- 生活服務(飯店式服務)



## 信義之星

信義之星公寓大廈股份有限公司  
 信義之星保全股份有限公司  
 電話：(02)7728-8248 傳真：(02)2758-5920  
 地址：110 台北市信義區信義路四段413號3F之2

立即FB按讚並分享   
 免費提供社區法務諮詢一則

