

從蘇黎世住宅合作社模式，回望台灣「合作住宅」的 N 種可能
新北多元住宅方案 積極推動社宅及包租代管
有一種危老屋，只有過半住戶同意就可都更
台北內湖 江南市場 BOT 案大樓啟用，區域房市添利多
北市擴大節能設備補助 即日起受理申請

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：杜功仁理事長

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

聯絡方式：(02)2245-8000

從蘇黎世住宅合作社模式，回望台灣「合作住宅」的 N 種可能

這場講座除了延伸探討都市街區活化的可能，更將討論重心擺在如何活化住宅空間內的社群與人際關係。引言人李仲庭拾起麥克風，簡介三位講者的分享脈絡，希望帶領聽眾瞭解合作住宅的內涵、政治社會環境的背景分析，最後深入合作住宅的經營實務；從瑞士的案例回溯台灣的住宅政策背景，透過探尋台灣合作住宅的實驗路徑，重新想像居住生活的 N 種可

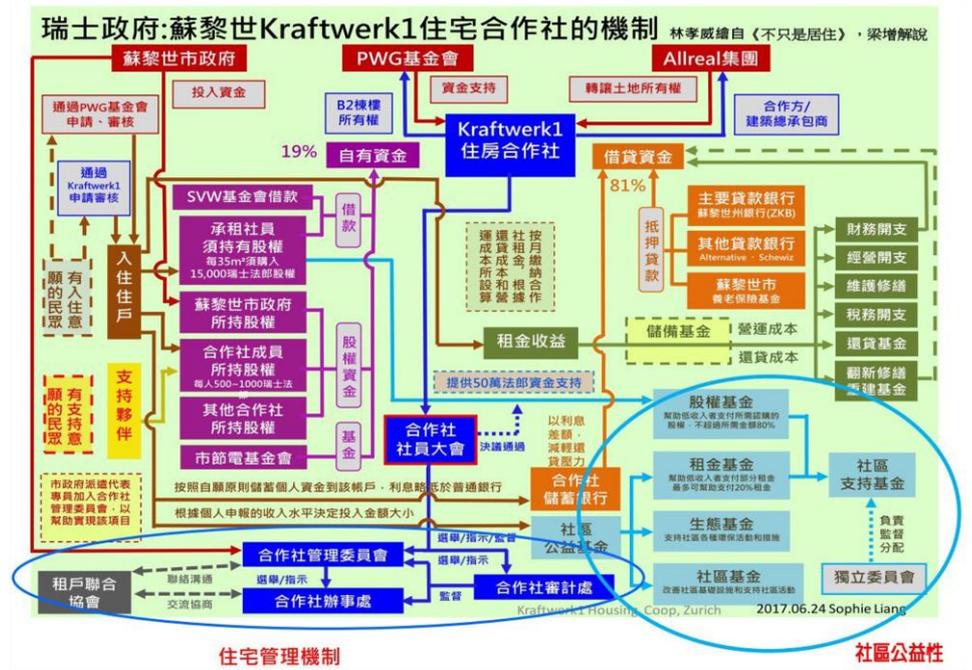


能。

蘇黎世住宅合作社模式的核心理念

台北大學金融與合作經營學系梁玲菁教授首先從住宅合作社 (Housing Cooperative) 的概念開始梳理。住宅合作社，是一種互助共同居住的組織模式，但它指的不僅僅是共居的事實，更重要的是社區共同體的形成過程。住宅合作社是由一群有相同理念及需求，願意共同出資建造、管理住宅者所形成的組織。不同於商業公司是資本的結合，以利潤成長作為合作前提；合作住宅模式的關鍵在於民主參與、共治、共商、共決的社群關係，它不以營利為唯一目標，而是透過責任分擔與利益共享，相互協作經營一個以「人本生活」的社會經濟事業體。

梁老師主要以蘇黎世住宅合作社 Kraftwerk1 為例。首先說明瑞士發展「非營利住宅合作社」的時代脈絡。瑞士從十九世紀末以來，經歷歐洲景氣蕭條的低谷，房屋市場供需失調，經濟資本較豐富的中產階級大量搬離市中心，因而產生郊區化現象。都市中心百廢待舉，但政府短期之內難以大量興建房屋滿足人民需求，此時城市中興起的「住宅合作社」便成為突破居住困境的新出路。人們以互助合作的方式興建居所，藉此降低開發與仲介成本，同時也闢建了都市更新的另一路徑，開啟都市社區中新的組織型態。而住宅合作社也需要國



圖：瑞士蘇黎世 Kraftwerk1 住宅合作社營運：組織架構、資金結構、基金運用 | 資料來源：梁玲菁再增修說明 (2018.07.13)，不動產估價師林孝威繪自賈如君、李寅著 (2016.03)，《不只是居住》，重慶大學出版社，頁 144-145。修改自梁玲菁、蔡孟穎、林孝威、李嗣堯 (2017)，〈聯合國永續發展之住宅合作模式——英國、德國、瑞典、加拿大、日本、瑞士之借鏡〉，《信用合作》，第 134 期，頁 26，圖 2。

家政策友善支持才能順暢運作，因此包括土地優惠政策、相關社會金融創新、法律、賦稅機制等也在這期間逐漸擴充完備。

Kraftwerk1 住宅合作社的營運模式至今仍持續複製運用在蘇黎世其他地區，它整合共同居住社群中人們的勞務與空間需求，以鄰居之間交流並結成志願分工的團隊，包括：家庭照護、文化保存；垃圾分類、太陽能發電的生態平衡；金融跟經濟交換等活動。透過社員之間的勞務志願交換，「實現在地經濟和生態上自主工作與生活連結」，並在社群居住空間中，提供生活、餐飲、消費、娛樂等需求服務，開創出「社區經濟共同體」的社群新協力模式。

梁老師在簡報中指出 Kraftwerk1 住宅合作社的社區具有多種豐富生活

機能，例如由在地社員居民經營幼兒園、電影院、社區儲蓄銀行，還有青年創業商店連結社員農地的農產品等，彷彿下一個街區的轉角我們就能遇見更友善多元的生活實景。如此繁榮共利的街區，全來自於住宅合作社的基本主張，梁老師強調歐洲政府和市民深刻認知，「土地與居住空間」應從商品交易市場的投機過程中撤出，以社群人本需求為核心，採「民主共決、社員參與」為營運機制，規劃適宜居住，而非易於炒作販售的住宅形式，促成更有紋理質地的生活空間，才能永續經營城市的發展。

[《未完·詳全文.....》](#)

2019 年 02 月 10 日
文：廖芷妮 (無條件基本收入協會理事) /
The News Lens
<https://goo.gl/U99vAb>

新北市將突破 400 萬人口大關，據統計，20 歲到 40 歲年輕人占 30% 以上，還有 12% 為 65 歲以上銀髮族，新北市政府將推動多元住宅協助方案，目前市府仍在研議增加補貼名額，另也同步推動 3 處社會住宅招租及包租代管，希望透過社宅招租及補貼多種方式扶助民眾安居新北。

城鄉發展局黃一平局長表示，為解決市民居住問題，市府除了提供不同補貼方式，2019 年將有 3 處社會住宅即將完工，分別為三峽國光、新店央北及永和中正橋社會住宅共 1,381 戶。新北市居住好康在這裡，請多加利用。

社會住宅方面，永和中正橋青年社會住宅為與派出所共構的社會住宅，鄰近頂溪捷運站，三峽國光青年社宅靠近捷運三鶯線三峽站，而新店央北青年社宅鄰近捷運環狀線十四張站，三者皆具有大眾運輸系統及完善的生活機能，可供青年便捷的生活環境與可負擔的住宅費用。此外，為解決租賃市場常見問題，如弱勢房客租不到適合的房子、租金價格過高、承租的物件可能是違建、會漏水等，或是房東因租屋管理麻煩，而寧願將

108 年度新北住宅補貼預計期程

住宅補貼	預計期程
新北市低收入戶修繕利息補貼	3 月起受理申請
購屋、修繕、住宅租金補貼	7 月-8 月受理申請
新北市捷運青年住宅租金補貼	10 月-11 月受理申請
社會住宅	預計期程
三峽國光青年社會住宅招租作業	7 月公告
新店央北青年社會住宅招租作業	9 月公告
永和中正橋青年社會住宅招租作業	11 月公告
租屋講座及諮詢	預計期程
新北校園租屋講座	5 月-7 月、9 月-12 月
租屋法律諮詢講座	8 月、11 月

(圖 / 新北市政府提供)

房子閒置不出租的狀況，政府於 2018 年正式開跑包租代管計畫，開辦至今已共有超過 1600 位房東及房客申請，並成功媒合 550 簽約件數，以包租或代租代管方式有效運用閒置房屋，轉租給有居住需求的民眾和弱勢家庭。城鄉發展局住宅科科長鄭健志提醒，3 月有低收入戶修繕住宅補助，7、8 月有住宅補貼，10 月則捷運青年住宅

補貼，未來將陸續公告訊息，欲申請的民眾請多加留意。另補充，市府有與消保官、崔媽媽基金會配合，若平時有租屋疑問也可協助民眾法律諮詢。

2019 年 02 月 11 日
記者黃蕙珊/好房網 News
<https://goo.gl/Jm7KmA>

有一種危老屋，只有過半住戶同意就可都更

2016 年政黨輪替後，新任內政部花敬群次長宣示推動都更三法，「都市危險及老舊建築物加速重建

條例(危老條例)」、「國家住宅及都市更新中心設置條例」完成立法後，「都市更新條例修正草案」也於立

法院會期最後一天修正通過，不難感受到政府欲藉此實踐競選政見；但對於民眾而言，最關心的不是立法的成果，而

是能否藉修法克服推動都更的障礙。

就實務經驗而言，民眾推動都更最大的困難在於 1.專業知識不足、2.資金取得困難、3.同意比例難以凝聚；前兩項困難若藉由專業團隊尚可突破，惟就同意比例難以凝聚，尚需大量人力、物力投入整合；且因都更整合時間、成本都難以估計，且若推動失敗，投入之成本恐有去無回。

政府為祭出誘因推動都更，三讀通過危老條例，僅須建物通過危老資格認定，就可以申請最高容積獎勵 40%，且免去都更長達數年的審議過程，重建計畫原則上 1 至 2 個月即可審查通過，被認為是推動都市更新的一大利器；但該條例規定的重建門檻為全體住戶 100%同意，無疑是在都更條例多數決之外更高的門檻；惟筆者認為既已符合危老建物認證，法制上應該較都更放寬同意比例門檻；對此花敬群次長在此次推動的都更條例修正中，也設有相應措施，力求已進行危老重建整合但未達 100%同意重建之社區，可採危老 / 都更換軌並行的新戰略。

各縣市政府中，首以新北市政府循新法推動危老建物更新；新法都更條例於 2018.12.28 三讀、2019.01.30 經總統公布，並自公布日施行。新北市都市計畫委員會於 2019.01.31 依都更條例第七條，劃定「東來大廈海砂屋社區」為都市更新地區，加速社區整合推動重建事宜；該社區因海砂屋問題且長年無人維護，導致建物混凝土龜裂、剝落及鋼筋鏽蝕裸露，地下二樓至一樓情況尤為嚴重，2017 年 11 月

發生騎樓塌陷意外。

有別以往都市更新著重經濟發展，將營造產值視為產業發展火車頭，希望都市更新拉動經濟發展的論述；近年從中央到地方推動都市更新的政策目標著眼於「防災型都更」及危老建物改建，回顧此次都更條例修法，是應大法官釋字 709 號解釋，對事業計畫概要發動門檻、未要求設置適當組織審查事業計畫概要以及非以公開方式舉辦聽證，使利害關係人以言詞為意見之陳述，等三項理由宣告都更條例有關部分，未於公布之日起一年內檢討修正者，該部分規定失其效力。但都更條例修法關鍵的部分，是當都更須採取強制手段時，最低限度的同意門檻應如何設置？

回顧 709 號解釋中陳新民大法官所提出的部分不同意見書，有提出除原房屋已有更新的急迫性，否則應

以九成以上的住戶的同意為門檻，此與新法提高同意比例，修正為政府劃定更新地區(公劃地區)同意比例門檻產權、人數逾 75%、民眾自行劃定更新單元同意比例門檻產權、人數逾 80%；產權逾 90%，人數可不計，所追求的精神相符合。

有關何謂「更新的急迫必要性」？陳新民大法官於意見書中又揭示了「都更標的都更必要性的分級與認證」的概念，「分級制度基本上可以依其急迫性，對於老舊建築物，可區分為如紅、黃、綠等三個等級。唯有非都更不可的「紅色等級」，發動與同意的門檻可以降低，例如規定逾 50%同意便可進行重建。

文中舉例而言，如果一個老舊公寓，雖然仍然堅固，卻苦無電梯設備；鑑於樓中有不少老邁住戶，行動不便。主管機關便可作出本棟建築



論者表示，「紅色等級」的危老屋，只要同意門檻逾 50%，便可進行重建。示意圖，非本文所指對象。資料照片

物已經達到了「整建紅色程度」評鑑處分，以使得該建築物能迅速獲得裝置電梯的可能性。

同意門檻關乎更新案是否能送交主管機關審核，也是更新案成否取得建築許可、融資貸款的重要依據；取得同意比例送交審核通過後，更新案才具有法律上的效力。對於尚居住於危險及老舊建物（如海砂屋、震損屋、耐震能力不足等）住戶，若有意改建卻擔憂無法達到 100% 重建門檻，可嘗試下列步驟：

住戶僅須達到該棟建物所有權、人數比例的 1 / 2 即可向主管機關申請「都市危險及老舊建築物結構安全性能評估」；若達到危老建物認定，但尚無法達到 100% 同意之重建門檻，所有權人可向主管機關建議劃定為更新地區；依新法都更條例第 7 條第三款（筆者稱為換軌條款）規定，符合危老條例第三條第一項第一、二款規定之建築物，主管機關應視實際情況，逕行劃定或變更更新地區；若經主管機關審查，採取

逕行劃定為更新地區，則同意比例門檻下降為逾 50% 即可推動更新。

此後危老建物推動更新時，門檻有望下降，不但兼顧保證居住者生命、財產安全，因成案性提高，節省溝通整合上成本；後續主管機關及專業團隊能將節省的成本投入於弱勢安置、都更爭議協調等，提高都市更新推動效率。

2019 年 02 月 11 日
文：蔡馥羽/蘋果日報
<https://goo.gl/B2EBYK>

台北內湖 江南市場 BOT 案大樓啟用，區域房市添利多

柯文哲市長曾說：「一個機構的好壞看廁所，一個城市的好壞看市場」，2019 年 2 月 14 日是台北市第 2 座 BOT 改建落成的公有市場大樓啟用，並邀請到柯文哲市長蒞臨見證，是促進民間協助政府辦理公共服務、傳統市場邁向現代化的更進一步。由改建後的江南市場為地下 3 層、地上 9 層，3 樓以上為旅館，開啟台北市傳統市場邁向現代化的新時代，該案由江南聯盟（甲山林建設及漢洋建設）負責興建，甲山林建設董事長祝文宇也蒞臨盛會。

舊有江南市場係 1984 年完成建造之四層樓建築，惟經 2000 年鑑定為高氯離子建築後，市府考量民眾使用安全確有改建之必要，且著眼於藉由民間投資興建公共建設、引進企業經營理念以改善公共服務品質，已成為國際趨勢，在公共利益優先、興建現



代化市場、提升優質採買服務之訴求下，於 2010 年經公開徵選方式與民間機構江南聯盟（甲山林建設及漢洋建設）簽訂江南市場 BOT 案投資契約。

江南市場 BOT 案民間機構投入公共建設投資規模 6 億 4 仟萬元，未來包括土地租金及權利金預估可達 2 億 6 仟萬元，改建後的江南市場大樓

為地上 9 層、地下 3 層建物，其中 1 樓為超級市場，提供各類雜貨、蔬果及生鮮魚肉，2 樓為親子餐廳，3 樓以上則為旅館，甲山林集團宣布要與凱薩飯店合作，管理經營逾 100 間飯店，1 樓現在確定由家樂福超市進駐。整棟大樓為周邊居民、上班族等廣大市民及旅客提供多元服務，可望成為內湖區人潮聚集的新消費

商圈。

新江南市場大樓的完工，不僅結合超級市場及旅館，提供到訪內湖區觀光景點之外來遊客及至內湖科學園區出差之商業旅客創新的便利服務，鼓勵訪客實際走入內湖；更結

合在地社區生活需求，供應鄰近市民、上班族快速輕食享受及多樣化購物空間，並透過在地串連，活絡當地商圈及創造親子友善市場環境，未來市府將持續引進民間投資及活化土地使用，並積極推動市場硬體

提升及軟體輔導，使台北市傳統市場邁向現代化。

2019年02月14日
記者蕭又安/MyGoNews
<https://goo.gl/2e8Ts8>

北市擴大節能設備補助 即日起受理申請



北市產業局 2019 年確定持續加碼節能設備補助，不僅服務業補助新增兩項目，補助對象更由服務業擴大至家戶住宅的冷氣及冰箱家電。

針對「服務業汰舊換新節能設備補助」，除已實行的無風管空氣調節機(分離式、窗型、箱型冷氣)、室內停車場智慧照明、辦公室照明及能源管理系統繼續受理補助申請外，2019 年擴大補助項目新增電冰箱及中央空調系統。電冰箱需符合能源效率 1 或 2 級，每公升補助 10 元，每台以 3000 元為限。中央空調系統最高補助 50%，每案 400 萬元為限。

北市產發局特別設立「服務業節電補助服務中心」，提供一條龍便利服務，專人專線接聽諮詢電話(0800-580-037)，也提供線上客服及 Line 即時客服(ID @gik9185a)等多元溝通管道，歡迎於上班時間多加運用。

「家戶住宅汰換耗能家電補助」將補助家戶汰換高耗能的老舊冷氣及

臺北市補助住商汰舊換新節能設備

※補助相關規範請上服務中心官網查詢或撥打客服專線 好節電經濟學

類別	項目	補助標準
服務業補助	A 電冰箱	最高補助10元/公升 每戶上限補助金額 30000元
	B 分離式、窗型、箱型冷氣	每kW補助1000元 每戶上限補助金額 30000元
	C 辦公室、室內停車場智慧照明	每盞補助10元/盞 每戶上限補助金額 30000元
	D 辦公室及室內停車場LED照明器具	每盞補助10元/盞 每戶上限補助金額 30000元
	E 智慧管理系統	每案補助50% 每案最高補助金額400萬元
	F 中央空調系統	每案補助50% 每案最高補助金額400萬元
住宅補助	I 電冰箱	最高補助10元/公升 每戶最多3台
	II 分離式、窗型、箱型冷氣	最高補助10元/kW 每戶最多2台

若申請補助費用100萬元以上時，每案自負款應高於補助款。

申請流程

服務業 A、B、C、D：1. 設備汰換 2. 填寫表單 3. 審核申請 4. 驗證補助 5. 補助撥款
E、F：1. 汰換申請 2. 審核申請 3. 結案設置 4. 設備汰換 5. 填寫表單 6. 審核申請 7. 驗證補助 8. 補助撥款

住宅 I、II：1. 設備汰換 2. 填寫表單 3. 文件寄送 4. 抽籤 5. 補助撥款

服務業節電補助：0800-580-037 | 臺北市住宅節電補助：1999轉6612 | 服務時間：週一至週五 09:00-18:00

北市擴大住商節電設備補助，服務業最高可補助 50%，住宅最高 15000 元。

(台北市產發局提供)

電冰箱，只要符合能源效率 1、2 級，並於 2018 年 12 月 7 日後購買汰換，皆可申請補助。冷氣(分離式、窗型冷氣)每 kW 補助 1000 元，每台以 3000 元為限，每戶最多 3 台。電冰箱每公升補助 10 元，每台以 3000 元為限，每戶最多 2 台。若以一個家庭汰換 3 台冷氣 2 台冰箱，最高可補助 1 萬 5000 元。

申請民眾需備齊廢四機聯單正

本、載明新機型號發票影本、汰舊換新前後照片、新機產品保證書影本、近一期非營業用戶電費單等相關文件，掛號郵寄至「北市信義區市府路 1 號 5 樓西北區，北市府產業發展局」申請，信封註明申請補助住宅汰換冰箱/冷氣)。

2019年02月01日
記者莊琇閔/聯合報
<https://goo.gl/ERsHLj>