



M 電子報 台灣物業管理學會

Taiwan Ins

第 180 期

2019/06/15

全民開講 「Open Talk - 新北青社宅論壇」
社會住宅納促參重大公共建設範圍 享 5 租稅優惠
台北市府 已將「4 標章」納入興建公宅計畫中
長照銀髮住宅 薛瑞元：盼與社會住宅脫勾
中市水滷中水道系統導入智慧中水表 有效控管供水量
北社區里長共攜手打造 23 處生態示範點
公寓大廈成立管委會 台北市推免費輔導

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

全民開講 「Open Talk - 新北青社宅論壇」

為探討社會住宅永續經營的課題，新北市政府於 2019 年 6 月 14 日邀請台灣物業管理學會榮譽理事長黃世孟、財團法人崔媽媽基金會執行長呂秉怡、台北市政府都市發展局專門委員王金棠、崑山科技大學商業管理學院前院長陳淑美及住商不動產企劃研究室經理徐佳馨等人共同參與「Open Talk - 新北青社宅論壇」，並且邀請民眾現場分享對社會住宅的看法，共有八位民眾登



「Open Talk - 新北青社宅論壇」全民開講共創永續社宅(圖：新北市政府)

記發言，表達對租金及管理的看法，參與情形相當踴躍。

新北市政府副秘書長邱敬斌致詞時表示，除了持續興辦社會住宅，新北市下一階段要面臨的是長期永續經營社會住宅的挑戰，因此，期望透過論壇廣納市民朋友及專家見解，據以作為市府未來調適社會住宅永續自償之經營機制的參考基礎。

黃世孟理事長首先分享社會住宅長期物業經營和管理的內涵及重要性。他指出社會住宅其永續經營之道，需從社會住宅全生命週期來檢視。透過物業管理知識，回饋建築物初始的設計管理、落實合理節流營運成本，才能永續經營社會住宅。呂秉怡執行長認為社會住宅做為準社會福利政策，其財務較難以單獨自償，因此除了需透過建築物和前期物業之規劃來降低

整體興辦成本，亦需透過開創業外收入，以及整合社福和衛政單位資源，來強化政府推動社宅的量能。

王金棠專門委員則提到，台北市的公宅雖然租金設定為市價 85 折，但就經濟弱勢另有社福資源提供分級補助，加強民眾的可負擔性，另外也透過青年回饋戶整合入住青年的專長，以社區營造方式與社區進行溝通。陳淑美前院長則指出社宅不僅是提供住的殼，其設置的商業服務設施可補充社區的生活機能，附屬設施和服務更可進一步提升所在地區的公共服務品質。同時，這些商業和附屬設施亦可為社會住宅創造收益，有助於社宅永續經營。徐佳馨經理則點出雙北租賃市場的特殊行性，以及目前困境和優勢，並分享北京長租公寓的經營案例，藉

此進一步討論引入民間資源投入社會住宅或租賃市場之新思維。現場分享的市民朋友也提出希望社宅管理強化、公共設施共享及空間更友善考量身障需求等正面期許。

最後，新北市政府城鄉發展局黃一平局長表示，新北市政府會以永續及務實的態度來面對社會住宅營運的各項挑戰，在大家所關心的租金層面，除了參考市價基礎以外，也會依營運面向的成本變化及民眾可負擔的情形，來作合理的檢討，並導入社會福利體系資源的關懷，以有效地照顧我們入住的市民朋友，為市民打造在新北安居樂業的好所在。

2019 年 06 月 14 日
記者林湘慈/MyGoNews
<https://is.gd/1xr6hn>

社會住宅納促參重大公共建設範圍 享 5 租稅優惠

為加速社會住宅興建，財政部近日修正「促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍」，新增納入社會住宅，達一定規模以上案件，將可適用多達 5 項的租稅優惠，以吸引民間投資。

財政部表示，根據促參法規定，所謂重大公共建設，指的是性質重要且在一定規模以上的公共建設，至於範圍及標準，則參照「促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍」來認定。先前符合重大公共建設範圍的「社會福利設施」，僅限殯葬設備，此次修正，再新增社會住宅一項。

財政部說，並非所有社會住宅案件都適用，必須是使用土地面積達 0.5 公頃以上，或總樓地板面積達 5000 平方公尺以上社會住宅，才能列為重大公共建設範圍。

符合適用條件的案件，可享有促參法賦予的 5 種租稅優惠，包括 5 年免徵營利事業所得稅、投資支出營利事業所得稅抵減、進口機具設備關稅優惠、地價稅、房屋稅及契稅減免，以及營利事業投資股票應納所得稅抵減。

財政部指出，會將社會住宅列

入重大公共建設範圍，一方面配合政府推動社會住宅政策，另一方面為增加吸引民間資金投入，在政府興建之外，發展其他建設社會住宅模式。根據促參法，未來社宅除享有租稅優惠，也可比照促參案件，若案件財務自償性過低，可興建相關附屬事業，不過，須符合地方政府土地分區等要求。

2019 年 06 月 11 日
記者吳佳蓉/中央社
<https://is.gd/kvPsAz>

台北市府 已將「4 標章」納入興建公宅計畫中

台北市都市發展局表示，新建之公共住宅皆已將「綠建築標章」、「智慧建築標章」、「耐震標章」、「無障礙住宅標章」納入契約設計需求中。

台北市公共住宅設計過程考量新建生態、節能、減廢、健康之綠建築，將「綠建築標章」納入預定取得標章之一，以建立舒適、健康及環保之居住環境；次為促進建築與資通訊產業整合，在建築物內導入智慧化相關產業技術，將「智慧建築標章」納入預定取得標章之二，以達到安全健康、便利舒適、節能永續之目的。

另因本島位於環太平洋地震帶上，考量地震發生頻繁、房屋結構安全、加強施工品質等因素，將「耐震標章」納入預定取得標章之三，以提升公共工程品質與居住安全；最後為提升公共住宅無障礙設施，打造友善生活環境，將「無障礙住宅標章」納入預定取得標章之四，以符合公共住宅多元、共融居住使用特性，前述四項標章皆



北市府已將綠建築標章、智慧建築標章、耐震標章、無障礙住宅標章納入都市發展局直接興建公共住宅計畫中

已於後續公共住宅設計及施工納入。

有鑑於市民對公共住宅的需求及期盼，台北市府將四項標章需求納入都市發展局直接新建公共住宅計畫中，如即將完工的東明、木柵公宅，及施工中、規劃中的廣慈、南港機廠、金華、福民公宅等 39 處基

地共 1 萬 4 千餘戶皆將取得 4 大標章，以打造健康、智慧、安全、友善之好宅。

2019 年 06 月 07 日
記者林湘慈/MyGoNews
<https://is.gd/wWntTJ>

長照銀髮住宅 薛瑞元：盼與社會住宅脫勾

財政部於 2019 年 6 月 6 日針對基隆市長照福利服務園區 BOT 案邀集長照業者、保險業者以及相關單位辦理座談會，「銀髮住宅」議題成為會中討論重點之一，衛福部常務次長薛瑞元表示，目前仍在與內政部研商銀髮住宅該如何規劃，他認為銀髮住宅應與現行社會住宅的設計脫勾，才能夠

在財務上更加彈性，並進一步提升設施與服務的品質。

基隆市長照福利服務園區 BOT 案預計於明年三月公開招商，由於該基地上有 12%住宅用地，基隆市政府希望能優先在此腹地上發展出只租不賣銀髮住宅，形成適合高齡者的生態性聚落，同時更希望透過《促進民

間參與公共建設法》，媒合長照與保險業者，引入保險業豐沛資金挹注長照。

不過長照服務現行的困境仍成為會中焦點，有長照業者提出疑慮，認為現行長照服務費用的天花板太過僵固，不利於業界待遇與服務品質，有些服務進駐社會住宅進行，更

讓價格受到進一步限制。

薛瑞元回應，目前仍在與內政部溝通銀髮住宅的設計，首先必須要符合通用住宅的標準，雖然內政部認為可納入社會住宅體系，但他認為那會使得銀髮住宅的訂價受到限制；另一

方面，衛福部若提出銀髮住宅的定義，則可能會讓銀髮住宅併入機構式長照服務，反而有更多限制。

薛瑞元強調，全台灣 300 多萬個老人當中，有 70%住在沒有電梯的公寓或住家，必須要改變老人家「住」

的品質，不只是服務失能的老人，衛福部更希望為整體老人福利著想。

2019 年 06 月 06 日
記者程士華/聯合新聞網
<https://is.gd/wQDlb7>

中市水滷中水道系統導入智慧中水表 有效控管供水量

台中市政府整合建置水滷水資源回收中心的中水道智慧管網監控系統、數據傳輸等作業，在園區內率先導入中水道系統概念，生活汙水經水滷中心妥善處理後，可提供綠地澆灌、馬桶沖廁及道路洗掃使用，市府並投入約 3500 萬元於中水道系統重要節點處加裝智慧中水表，建立監控系統，預計今年完成建置，可有效分區控管供水量。

水利局表示，水滷經貿園區為國內都市社區中佈設中水道系統首例，未來水滷水資源回收中心可將每日近 1.8 萬噸的生活汙水，處理後轉化為可利用但非飲用的中水，當中 4 千噸透過中水道提供水滷經貿園區內的公共場館及未來園區內建物作為沖廁及澆灌使用，透過智慧管網監控系統控管供水量。

此外，1 萬噸透過再生水處理設施處理後，專管輸送至中部科學園區供給高科技產業使用，透過中水及再生水使用，預估每年可節省 5 百萬噸自來水使用量，達到水資源再利用及穩定產業用水量雙贏。

水利局表示，一般飲用的自來水、



水滷中水道系統導入智慧中水表，將有效控管供水量。(圖/台中市府提供)

或用來沐浴乾淨的水，被稱為「上水」；使用後的汙水則稱為「下水」，例如家庭生活汙水；而「中水」是取於「上水」、「下水」兩者之間的意思，

為城市生活汙水經過處理且達到規定的用水水質標準後回收再利用。

水利局指出，現代社會發展快

速，全世界淡水資源愈趨匱乏的情況下，水資源再利用愈顯重要，落實一滴水多次使用的理念，不只可達到節約

能源，創造水資源再利用的價值，可以打造水與綠的都市環境，建立友善生活空間。

2019 年 06 月 05 日
記者盧金足/中時電子報
<https://is.gd/KDG8q3>

北社區里長共攜手打造 23 處生態示範點



新北市環境保護局於 2019 年 6 月 4 日下午舉辦低碳永續家園暨低碳社區標章授證典禮，由副局長王美文親自頒發證書給 3 個低碳永續家園銅級認證里及 20 個獲低碳標章社區，並表彰其在推動低碳改造上的努力。授證後則邀請到臺北市立大學古建國教授分享如何打造低碳社區案例，期能帶給更多社區啟發與執行力。

副局長王美文表示，有鑒於地球暖化造成氣候變遷，環保局積極進行溫室氣體減量工作，推動各項節能減碳措施，強化社區因應氣候變遷的調適力。2019 年世界地球日以「與野共生」(Protect our Species) 主題行動，並選擇「蜜蜂」作為代表物種，象徵著「再小的生物，都具有無可取代的生態地位」；新北市結合社區及里的力

量，不論是里內角落或社區屋頂，打造生態示範點，成為友善的「生物鄰居」，為生物留下友善的棲息環境。

環保局補充說明，新北市在因應全球暖化與氣候變遷的作為向來以行動深耕在地，在社區方面推動「低碳社區標章」，里則是透過「里環境認證」及「低碳永續家園」推動各項節能減碳措施；包括透過生態綠化、綠能節電、綠色運輸、資源循環、低碳生活及永續經營等 6 大面向，讓市、區、里各行政層級都能具體落實低碳永續，新北市也率全國之先在 2015 年即取得低碳永續家園銀級認證，2018 年分別有三重區永盛里、板橋區大豐里及板橋區民權里。而社區則分別新增 1 個「白金級」、4 個「金熊級」及 15 個「銀鵝

級」低碳社區；迄今新北市總計已有 91 處社區獲得認證，由下而上，打造低碳城市。

此次獲得低碳社區標章認證的社區中，及第金站社區 2017 年取得金熊級標章，2018 年躍升為白金級，社區有效利用空間設置屋頂農場及生態池，增加綠化面積，藉以綠化以及豐富生物多樣性；屋頂農場亦開放住戶認養，並建立標準化管理維護，除了可以體驗農趣，還為都市保留一片綠意。在循環水資源方面，利用冷氣水澆灌植栽，並以屋頂面積建構雨水回收系統。而社區所有樓層電梯口，皆採用感應式照明搭配耐點滅之 LED 燈泡，有效提昇能源效率。在使用綠色能源方面，社區在屋頂設置太陽光電與風力系統並運用於綠屋頂有機農園噴灌系統；另設置落葉及廚餘堆肥回收區、二手書閱讀區、環境教育解說牌等，讓社區就像一個小型的低碳環境教育場域，也讓住戶的節能減碳知識大幅提升。

筑美館社區是在 2017 年曾獲得銀鵝級認證，2018 年更進一步獲得金熊級認證，社區致力於空間綠化，多綠地與植栽，社區常見蝴蝶、峰蜜、蜻蜓及鳥類，植栽並搭配環境教育解說牌，供社區環境教育使用及生態環

境營造。公共照明方面，社區地下停車場已改用 LED 燈具照明，有效提昇能源效率。在綠色交通方面，設有自行車停車區、自行車友善充氣設備以及電動機車充電座，並鼓勵住戶參與綠色共乘網。

園上園社區則是在 2017 年曾獲得銀鵝級認證，2018 年更進一步奪得金熊級榮耀，社區庭園圍籬種植台灣原生種如山蘇、欒樹、樟樹以及山櫻花等，植栽採取多層次種植，具豐富生物多樣性與視覺觀賞性。逃生以及樓層指示燈改用 LED 燈具以及紅外線感應裝置，充分發揮節能效果。此外，社區建築外殼原始設計如外遮陽、隔熱玻璃、川堂運用自然光等均發揮綠建築功能。

峰景翠峰以及台北波爾社區為首



次參加低碳社區標章認證，即獲得金熊級認證好成績。峰景翠峰以及台北波爾社區除設置太陽能發電板，風力發電外，社區更藉由導入創能、儲能與節能等智慧微電網系統，讓大樓平日能夠運用再生能源取代部分市電，降低尖峰用電，為全台創新能源科技的 2 個重要智慧能源示範社區。

環保局強調，標章及認證皆是推動低碳永續的方法，重要的還是要靠各里長及社區的支持與參與，既凝聚了鄰里的情感，也推動新北市邁向低碳城市。

2019 年 06 月 04 日
記者劉家宏/秒捷新聞
<https://is.gd/wKlK9>

公寓大廈成立管委會 台北市推免費輔導

台北市 30 年以上建物共 9 萬餘棟，建管處今天宣布，協助公寓大廈成立管理組織計畫開跑，採完全免費輔導，只要成立管委會，除可向政府爭取相關補助外，也能避免住戶間糾紛。

台北市建築管理工程處表示，經統計，北市領有使用執照的建物共 11 萬 4451 棟，其中屋齡 30 年以上有 9 萬 4893 棟，佔 8 成多，顯示全市建築物較為老舊，且多數公寓大廈缺乏完善組織管理、維護及修繕建物，導致住戶間常引發眾多糾紛等狀況。

建管處長張明森指出，「台北市 2019 年度輔導公寓大廈成立管理組

織計畫」即日起正式起跑，採完全免費輔導，只要是 2004 年 1 月 2 日前領得使用執照，而未成立管委會的 7 層以上公寓大廈，都可免費接受輔導。

建管處說，公寓大廈成立管委會，並完成報備程序，可用管委會名義申請銀行帳戶，避免把公寓大廈經費存放個人戶頭，減少被私自挪用風險，儲存管理費利息還可免納所得稅。

此外，完成報備的合法管委會也可向政府部門申請包括老屋更新增設電梯及增設無障礙設施等相關補助，並參加優良公寓大廈社區評選等

活動，藉此活化公寓大廈社區及提升建物附加價值的生活環境。

建管處說，2019 年輔導公寓大廈成立管理組織活動計畫，即日起至 9 月 30 日止受理報名，有意願且符合條件公寓大廈社區，儘快報名參加，為讓市民了解相關事宜，在 7 月至 9 月共辦 5 場次相關權益法令說明會，相關資訊可至網路搜尋「108 年免費輔導成立公寓大廈管理組織」。

2019 年 06 月 13 日
記者劉建邦/中央通訊社
<https://is.gd/r4cXY4>