

台灣物業管理學會捐贈武漢物業管理同業防疫護目鏡

深獲好評！北市都更整建維護補助方案受理申請

我家也可以重建嗎？快速看懂「危老條例」4 重點

長期待室內就比較健康？還有這風險不能輕忽

台北低收入破舊住宅大改造 搖身綠建築「豪華」社宅

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：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

## 台灣物業管理學會捐贈武漢物業管理同業防疫護目鏡

2019 年 12 月中國武漢發生不明原因肺炎，2020 年 1 月 7 日確認為新型冠狀肺炎(簡稱新冠肺炎)，世界衛生組織 WHO 將新冠肺炎正名 COVID-19。時逢農曆春節中國返鄉人高潮，造成疫情急速擴散，導致大都會的武漢市封城窘局。我接獲現代物業雜誌總編輯成忻女士傳來郵函，提出武漢物業管理同會請求支援的醫療物質訊息，期望友會能伸手援助。此期間我慎重考慮，如何於 2020 年初兩岸氣氛特殊時機募款，2020 年 2 月 1 日決定以



出席採購會議從左至右：黃世孟、杜功仁、劉南輝、陳婉玲、陳品峯與郭紀子  
照片攝於：2020 年 3 月 2 日上午騏飛光學公司台北辦公室

募款發起人立場，撰寫「協助中國新冠肺炎疫情防疫募捐計畫」，郵寄台灣物業管理學會 8 位好友協助募款，截止 2020 年 2 月 15 日，募得 36.6 萬元。

承蒙學會杜功仁理事長的協助，召開通訊會議討論為協助中國武漢地區物管同業對抗新冠肺炎疫情，提議「2020 新型冠狀肺炎防疫募捐捐助計畫」。決議同意辦理。在此期間學會同時委託總編輯成忻女士，協助調查武漢地區最需協助的物業管理同業名單及需求防疫物質，2020 年 2 月 27 日收獲 8 家公司名單，包含武漢市 5 家、隨州市 1 家、十堰市 1 家、鄂州市 1 家，名單顯示服務於醫院的保全及保潔人員最優先。我綜合考量了採



購物質、募款經費、郵寄物流，以及最適防疫物質等多項關鍵因素，最終選擇服務醫院工作人員需求為主的防疫「護目鏡」，委請廈門台商劉南輝董事長，採購騏飛光學公司產品 3000 個護目鏡，單價 100 元/個，合計 30 萬元。3 月 9 日已完成直接出貨至 8 家公司：武漢同濟物業管理、武漢市

居安物業管理、武漢一品行物業、武漢岱家山科技城物業、武漢同博物業管理、隨州市添祥物業管理、湖北和澤物業服務、鄂州市葛店開發區奧特萊斯。3 月 13 日成忻女士回函學會，湖北 8 家物業管理企業已經如數收到防疫護目鏡，請放心。

台灣物業管理學會完成防疫募捐捐助計畫成果，採購總經費(含郵費)合計 318,018 元，募款餘額全捐贈學會。一併感謝全體捐款人及學會全體理事之支持認同，感謝牽線人現代物業雜誌社長宋有興先生及總編輯成忻女士之鼎力協助。

2020 年 02 月 15 日  
台灣物業管理學會  
名譽理事長 黃世孟撰

## 深獲好評！北市都更整建維護補助方案受理申請

為因應高齡化社會來臨、改善銀髮族及行動不便者之使用需求並改善建物立面，提昇老舊建築物之結構安全，讓市民住的更安心，北市府自 2006 年辦理都市更新整建維護補助，推廣至今深獲市民好評，統計歷年已完工結案計 28 件，居全國之冠，另自 2015 年起辦理簡易老公寓增設電梯補助也已完工計 7 件，成果斐然。2020 年度「都更程序整建維護補助」(套餐 A)、「電梯簡易補助」(套餐 B)、「老宅簡易修繕補助」(套餐 C)等補助方案已開始受理，自 2020 年 3 月 9 日起至 12 月 31 日止，全面開放受理市民申請事宜，期望藉由提供補助誘

項次	套餐ABC	適合類型	補助金額	QRcode
1	套餐A (都市更新整建維護補助申請專區)	高樓層建築物 整體修繕、施工費用高者， 補助項目為增建電梯、 外牆修繕、結構補強。	總工程經費之50%為限， 且不超過新臺幣(以下同)1000萬元。	
2	套餐B (老舊公寓增設電梯補助申請專區)	6樓以下公寓僅增建電梯。	總工程經費之50%、 220萬元為限。	
3	套餐C (老舊建築物修繕補助申請專區)	6樓以下公寓外牆拉皮。	總工程經費之50%、 300萬元為限。	
		結構補強。	總工程經費之50%、 400萬元為限。	



因，鼓勵民眾主動辦理建築物整建維護，歡迎市民踴躍申請。

2020 年度之相關整建維護補助方案，其適用對象及補助內容說明如

下：

1.套餐 A(都更程序整建維護補助):適合高樓層建築物整體修繕、施工費用高者，補助項目為增建電梯、

外牆修繕、結構補強，補助金額以總工程經費之 50% 為限，且不超過新台幣(以下同)1000 萬元。

2.套餐 B(電梯簡易補助):適合 6 樓以下公寓僅增建電梯，補助金額為總工程經費之 50%、220 萬元為限。

3.套餐 C(老宅簡易修繕補助):適合 6 樓以下公寓外牆拉皮，補助金額為總工程經費之 50%、300 萬元為限；結構補強補助金額為總工程經費之 50%、400 萬元為限。

更新處說明，除委託專業團隊辦理整建維護相關課程計畫，也受理民眾電話洽詢，赴社區個案輔導，以利民眾了解申請補助事宜。另自 2018

年起更透過整建維護輔導團隊辦理宣導座談會，獲得相當熱烈的回應，2020 年度委託專業輔導團隊橙玗都市更新股份有限公司擴大辦理 12 行政區法令與政策宣導說明會及整建維護主題座談會，主題包含—電梯增建的 N 種可能、增建電梯的甘苦談、整建維護政策、外牆拉皮與公共安全及無障礙與高齡長照等，共計 10 場次(上、下半年各五場次)，相關場次時間詳如附圖 2、附圖 3，內容精彩可期，歡迎有興趣的市民朋友來電(02)2781-5696 分機 3154 洽詢，免費報名參加。

更新處也提醒，若市民朋友想

更瞭解受理補助之詳細內容，可逕向更新處委託之輔導團隊橙玗都市更新股份有限公司(電話：2715-2703)或更新處(電話：2781-5696 轉 3157)洽詢，或可上更新處網站(<https://uro.gov.taipei/>)熱門查詢相關申請專區下載資料與申請文件(如附表)。此外，民眾如對成立管理委員會有疑問，亦可向台北市建管處公寓大廈科(電話：1999 轉 8388)洽詢辦理。

2020 年 03 月 12 日  
記者林湘慈 / MyGoNews  
is.gd/SMQBIIH

## 我家也可以重建嗎？快速看懂「危老條例」4 重點

雖然目前內政部通過的「危老條例」修正草案，提到會將快到期的時程獎勵，修正為屆期後降為 5% 並逐年遞減，且另新增規模獎勵，以降低衝擊。但正所謂吃到嘴裡的才是真的，會算的，通常都還是會拚一把，衝著容積獎勵最高上限值 40% 的目標，努力趕在 5 月 9 日以前提出重建計畫申請。

### 危老重建哪裡好？

### 30 天內就能完成審核

說了那麼多，我知道提到「危老樓重建」大家腦袋可能有點畫面，但卻搞不懂「危老條例」到底在幹嘛？和都更有什麼不一樣？優惠又真的有那麼好嗎？這樣說吧！在台灣，老房子的問題日益嚴重，這影響的不僅



根據台北市建築管理工程處的統計，危老重建計畫近幾個月的申請量明顯攀升，原因無他，大家都急著卡位，即將在 2 個月後就要到期，《都市危險及老舊建築物加速重建條例(以下簡稱「危老條例」)》裡 10% 法定容積的「時程獎勵」。

僅是市容，更多的是安全上的疑慮。政府想解決這個問題，但依現行法規，等都更又太慢了，於是就把主意打到了鼓勵上面，有沒有辦法，利用

獎勵的誘因，促使民眾改建解決危老樓問題呢？因此，打著簡單、快速、有獎勵的「危老條例」應運而生。

「危老條例」就好比提供快速通

關，它不但沒有最小基地面積限制，比起台北市都更從劃定為都更範圍到取得使用執照的平均 6.5 年，危老送件後只要 30 日內就會完成審核（情形特殊者得延長 1 次），而新建築物起造人自核准重建之次日起，180 天內就得申請建造執照（得延長 1 次）。

但相對於「危老條例」申請的簡單快速，它也很坦白的告訴你：不處理複雜的問題。所以想要參加危老，就得全體土地及合法建築物所有權人同意，90%不行、99%也不行，就是要 100%所有權人同意後，才能提出申請。所以，如果你沒辦法解決釘子戶，那麼你還是得走都更，走多數決。另外，像怎麼分配利益才公平這種複雜的問題，「危老條例」也是不管的。案件符合資格，它確認容積獎勵值，但怎麼分潤？有住戶覺得分得少不公平？不好意思，政府不管這部分。

### 百坪房子多蓋 40 坪

#### 還享稅賦優惠

106 年 5 月 10 日發布的「危老條例」為什麼能讓那麼多人趨之若鶩？第 1，獎勵法定容積上限 30%，而初期為促使大家參與，更祭出在條例施行起 3 年內申請，得再給予各該建築基地基準容積 10%獎勵的「時程獎勵」；第 2，放寬高度限制及住宅區建蔽率，讓最高 40%容積獎勵看得到也有機會吃的到；第 3，提供地價稅及房屋稅的相關減免，且符合條件，最長甚至可以到重建後第 12 年。

原本只能蓋 100 坪的房子，現

參、符合「合法建築物」簡化認定條件		
適用對象	類別	備註
<input type="checkbox"/> 實施都市計畫前已興建完成之建築物	<input type="checkbox"/> 舊市區 34.10.25 前 <input type="checkbox"/> 景美、木柵 58.04.28 前 <input type="checkbox"/> 南港、內湖 58.08.22 前 <input type="checkbox"/> 士林、北投 59.07.04 前	須檢討符合簡化書件表四(D4)所列規定
<input type="checkbox"/> 都市計畫發布後至 60.12.22. 建築法修正前已興建完成之建築物	<input type="checkbox"/> 已領有營造執照或建造執照者	須檢討符合簡化書件表三(D3)所列規定
	<input type="checkbox"/> 未領有營造執照者	須檢討符合簡化書件表一(D1)及表二(D2)所列規定

臺北市符合「合法建築物」之簡化認定條件

圖片來源：台北市建管處

在有機會蓋 140 坪還有稅賦優惠，也難怪那麼多人都心動。我知道你想問，既然危老這麼好，那我家可以申請嗎？這得先檢查 3 個必要條件：

### 1. 都市計畫範圍內

如果你家的老房子在台北市，基本上就沒什麼問題，但如果是其他縣市，就得確認是否在都市計畫範圍內。

### 2. 非經目的事業主管機關指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值

雖然說老房子拆掉蓋新房子是一件好事，但這肯定不包括需要保存的歷史文化建物，所以如果你家已經被指定，那麼危老也是不用想的。要如何確認呢？這部分需要去函向主管機關（文化局）詢問，對方會再回函告知。

### 3. 合法建築物

正如同條文命名都市危險及老舊「建築物」加速重建條例，為什麼說老房子很值錢，因為要走危老的必要條件就是那塊地上得要有建築物。所以首先，空地單獨是沒辦法使用「危老條例」的，那麼問題來了，什麼叫「合法」建築物呢？

由於民國 60 年 12 月 23 日《建築法》修正發布後興建之建築

物，均須依照第 28 條：建築物建造完成後之使用或變更使用，應請領使用執照。因此，有無使用執照即為目前合法建築物的判斷準則。

但都說了是老房子了，如果建築物是在法規之前就已經建築完成的話呢？以台北市為例，就可以依據《臺北市建築管理自治條例》32 條、33 條、35 條，幾種舊有合法建築物的方式分別處理。其實這部分，台北市建管處也很貼心，依照幾種情形，已經在申請表格上，區分好了簡化認定條件的類別，只要選擇自己的情況填寫申請相關表單即可。

### 結論》

符合了前面 3 個條件，最後就是看你家是否有以下其中之一「危險」或「老舊」情況：

1. 經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除者。例如：海砂屋、震損屋。
2. 經結構安全性能評估結果未達乙級者（危險係數（R）>45）。
3. 屋齡 30 年以上，耐震初評乙級者（ $45 \leq R < 30$ ），無電梯。
4. 屋齡 30 年以上，耐震初評乙級者（ $45 \geq R > 30$ ），有電梯但經詳評判定改善不具效益。

最後還是得呼籲，危老重建除了增

值，背後的真正目的還是為了你我居住的  
安全，政府提出這麼多的優惠，但如果  
人們還是只會短視近利，光用

獲利角度去衡量危老問題，其實一切  
都是枉然。

## 長期待室內就比較健康？還有這風險不能輕忽

新冠肺炎疫情仍未落幕，很多民眾都會盡量減少外出時間，但是如果室內環境維護不當，也會有很大的健康風險，尤其台灣地區氣候高溫潮濕，很容易孳生黴菌，如果長期居住在黴菌濃度過高的室內環境，不利於人體健康，而潮濕的環境，也容易產生壁癌，如何控制室內的濕度，就成為重要課題。

根據行政院環保署的資料顯示，國人一天有八成的時間處於室內環境，但因為室內不像室外污染，可隨季風或大氣擴散等因素而減少消散，因此室內空氣的品質其實比室外髒 5 至 10 倍，對人體健康有著極大的危險。

台灣綠建材展業發展協會前理事長饒允政表示，黴菌對居家環境的損害，不只是影響美觀、衛生，破壞室內裝潢、傢具，更會因為黴菌而使得材料變質、劣化、分解，失去原有功能。另外，居住在黴菌濃度過高的室內環境中，人們可能因此感染疾病、誘發過敏、氣喘及癌變。

饒允政表示，根據國內醫院感染醫學研究調查，家中的嬰幼兒及年長者、免疫系統缺損者、氣喘患者、異位性皮膚炎患者、過敏性鼻炎患者等族群，最容易受到黴菌危害，因此如

果家中有這些族群，建議養成定期清潔，並維持恆溫恆濕、通風良好的環境，最理想的室內溫度在 28 ° C 以下，濕度則最好在 70%RH 以下。

饒允政表示，想要打造恆溫恆濕、通風良好的環境，其實沒有這麼困難，例如外面在下雨的時候，就不要長時間開窗，避免造成內部濕度太高，容易發霉的環境。也可以利用智能控制的通風換氣設備，讓室內在 24 小時維持通風，不斷循環過濾汙染源。

饒允政表示，如果民眾要使用除濕機來控制室內濕度，一定要注意除濕機滿水時，就要即時倒水，否則室內濕度反而會上升產生結露，更容易造成發霉情形。室內容易發霉的角落，例如鞋櫃、衣物間、洗手槽、倉庫及浴室，都要定期清潔。而當天氣晴朗，且外面空氣的 PM2.5 不高時，就建議開窗讓空氣對流，降低發霉機率。

另外，室內的溼氣也容易誘發壁癌。結構技師、建築安全履歷協會理事長戴雲發表示，台灣屬海島型氣候，濕氣會由混凝土的微細裂縫進入水泥材料中，水分會與鈣質結合形成氫氧化鈣  $\text{Ca(OH)}_2$ ，如果有足夠的空間結晶，尤其是牆面，就會慢慢含水



室內濕氣過大容易導致黴菌滋生。照片戴雲發提供

結晶長成壁癌。因此維持室內乾燥，就不適合壁癌形成，但是如果家具挨著牆壁擺，會造成家具與牆壁間濕氣無法消散，這時候家具背後的牆面，就更容易長壁癌。

戴雲發表示，解決潮濕的根本問題，就能夠減少室內中的水氣，而這部份就必須請建築物結構的專家來勘查。那要如何得知自己買的房子會不會漏水呢？戴雲發建議，要買房子前可先請教營建團隊，是否可以提供施工過程中的相關照片記錄，確認被裝修材料披覆下的施工品質優劣，或者可以選購經「建築安全履歷協會」所認證或按照其標準建造的房子不僅施工品質完全透明化，品質細節也嚴格控管，才可以讓消費者們，買得安心，住的放心。

## 台北低收入破舊住宅大改造 搖身綠建築「豪華」社宅

台北市福民平價住宅今(6)日舉行拆除作業，未來將改建為2棟地上16、17樓福民社會住宅，2期工程預計2026年前全數完工，提供1~3房型共338戶供民眾租用，建物採綠色階梯式特殊設計，打造為北市門面之一。專家預估，未來福民社宅租金單坪約落在800~1200元區間。

位於北市萬華區西園路2段320巷的福民平宅一、二期，共有340戶，位置緊鄰華翠橋，距離萬華火車站、捷運站、中原市場稍遠，附近都是老舊公寓社區，機能不佳。而該平宅42年前建成時，專供低收入戶申請入住，按照身分級距，每月收取2000元以下維護管理費，多年來很難擺脫外界對平宅住戶的標籤化。

為擺脫標籤化、建物老舊、居住安全等疑慮，市府斥資21億元，在福民平宅原址打造社宅，一、二期基地面積分別約2721、3692平方米，於今年底、明年分期施工，提供一期125戶、二期213戶社宅，預計2026年前全數完工。

地下3層、地上16、17層的2棟福民社宅，將以綠色垂直景觀平台立面設計，採多密度植栽規劃，降低車道噪音、灰塵干擾，更有開放式廣場、多功能會議室、都市農園等空間，因社宅緊鄰華翠橋，將成為進入北市的門面建築之一。連北市副市長彭振聲也誇讚，福民平宅會改造成「豪宅級」社宅。未來建物將取得綠建築、

智慧建築、耐震、無障礙等建築標章，改善都市生態環境，提升住宅品質。

平宅拆除前，原住戶已搬遷至青年社宅安置，或是自行搬走，未來將視意願，可優先搬回福民社宅入住。社宅也將保留至少30%戶數，給弱勢民眾申請入住。

屋比房屋總監陳傑鳴分析，區域租金行情每坪約1000~1500元，若以市場行情打8折推算，未來福民社宅租金每坪約800~1200元。

陳傑鳴指出，台北市租屋市場需求龐大，社宅供應明顯不足，未來這些平宅用地，若能在法律及政府許可下，改建為社宅，對紓解民眾的居住壓力應有一定幫助。另外，社宅相較平宅而言，提供居住對象更加多元，不再只有經濟弱勢家庭可獲得保障。

2020年03月05日  
記者楊明峰 / 蘋果日報  
is.gd/e2FwWq



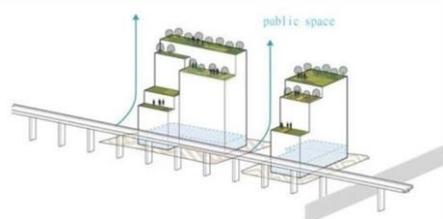
社宅採綠色階梯式設計，將成為北市門面之一。



福民平宅多年來，很難打破外界標籤化印象。  
林琨凱攝



福民社宅一期住戶已搬走或接受安置。  
林琨凱攝



未來社宅將有空中花園及菜園，阻擋噪音與灰塵。翻攝北市網站



社宅基地附近生活機能不佳，租金也相對其他北市行政區，價格將便宜一些。翻攝北市網站