

儘早申請 危老時程獎勵逐年遞減 2%  
放寬租屋補貼標準 受惠戶增  
強化行人通行安全 推友善無障礙空間規劃  
新竹市舉辦社造聯合說明會 希望更多人參與社區營造  
以先進技術強化系統效益 智慧能源管理兼具舒適與節能  
老舊大樓裝充電樁 住戶憂公安

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：月進科技整合有限公司

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

## 儘早申請 危老時程獎勵逐年遞減 2%

《都市危險及老舊建築物加速重建條例》於 2017 年 5 月 10 日公布施行，依條例規定 3 年內 10% 時程容積獎勵已於 2020 年 5 月 11 日屆期，並自 2020 年 5 月 12 日開始逐年遞減 2%。台中市政府都市發展局表示，時程容積獎勵將逐年遞減至歸零，呼籲有需求的民眾把握機會儘早申請，讓危險老舊建築物重建新生。

都發局表示，時程獎勵 10% 已於 2020 年 5 月 11 日到期，額

度將逐年遞減 2%，預計 114 年 5 月 11 日歸零。2021 年 5 月 11 日前申請危老重建仍有 8% 時程獎勵，不過 2021 年 5 月 12 日後時程獎勵將再下修至 6%。

都發局指出，危老條例另有修正法令，只要申請基地面積達二百平方公尺者，給予基準容積 2% 的規模獎勵，每增加一百平方公尺，另給予 0.5% 獎勵，而規模獎勵加上時程獎勵至多 10%。時程獎勵將逐年調降，請民眾儘早申請。

都發局表示，為簡政便民，對於申請時程、規模獎勵及結構安全評估獎勵

等案件者，不需另排會審查，以會辦各業務單位方式辦理，可縮短審查時程；此外，透過危老條例辦理重建，有「快速通關」、「獎勵明確」、「稅捐優惠」等好處，請民眾把握機會申請，讓危險老舊建築物重建新生。

2021 年 03 月 14 日  
記者林湘慈/MyGoNews  
is.gd/dvT72s

## 放寬租屋補貼標準 受惠戶增

內政部部務會報 11 日通過，修正放寬申請房屋租金補貼的所得標準及無自有住宅認定標準，同時刪除購屋及修繕補貼貸款年限限制，增訂展延寬限期等彈性措施，以加強保障弱勢民眾。

內政部指出，「身心障礙者房屋租金及購屋貸款利息補貼辦法」修正案中，把資格限制放寬為兩項標準，符合其中 1 項即可。第一，家庭總收入平均分配全家人口「未達當年度每人每月最低生活費 2.5 倍」。以桃園市為例，2021 年每人每月最低生活費 2.5 倍標準為 3 萬 8,203 元，而台灣地區平均每人每月消費支出 1.5 倍標準為 3 萬 4,322 元，當地的身心障礙家庭只要家庭總收入平均分配全家人口低於 3 萬 8,203 元就可申請。

第二，「未超過台灣地區平均每人每月消費支出 1.5 倍」，以台南市為例，2021 年每人每月最低生活費 2.5 倍標準為 3 萬 3,260 元，而台灣地區平均每人每月消費支出 1.5



刪除購屋及修繕補貼貸款年限限制，增訂展延寬限期等彈性措施，以加強保障弱勢民眾。

圖 / 本報資料照片

倍標準為 3 萬 4,322 元，所以當地的身心障礙家庭只要家庭總收入平均分配全家人口低於 3 萬 4,322 元就可申請。

由於所得標準放寬，符合資格者可能會增加，考量地方政府編列預算時程，本項放寬規定將自 2022 年 1 月 1 日施行。

此外，內政部長徐國勇 11 日赴立法院報告指出，2020 年全國核准改建計 4 萬 199 戶，較 2019 年的 2 萬 2,842 戶，將近翻倍成長，政府持續增加重建誘因，於 2020 年 11 月 10 日

修正發布「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」，鼓勵小型重建基地（未達 200 平方公尺）整合鄰地擴大重建。

為加速都市高風險建築物重建更新，內政部提出「都市更新條例」修正案，簡化拆除或遷移協調程序，並放寬容積獎勵額度上限等規範。該條例草案經行政院於 2020 年 12 月 28 日函送立法院審議。

2021 年 03 月 12 日  
記者彭煒琳/工商時報  
is.gd/PkXLke

## 強化行人通行安全 推友善無障礙空間規劃

打造安全友善的公共通行空間，內政部延續「前瞻建設」精神，加強無障礙行人空間規劃，人行道保留至少 2.5 公尺寬度，走起來更

舒適更安全。

視障者來到路口準備要過馬路，但汽車和機車來來往往真的好危險。視障者鍾先生：「在過馬路如果說沒有那個警

示帶或者是定位點，會有個很大的問題就是，我們在過馬路的時候可能會越走越歪、走到車道上去。」

為了強化行人通行機能和安全

性，現在有更友善的無障礙環境規劃。定向行動訓練師謝老師：「再依著這個攔截點，他可以找到一個定位點，那個定位點就是對準斑馬線，所以他可以對準斑馬線過馬路就不會走偏。」

土城延祿里長周婕：「現在社區裡面老人、小孩、幼兒越來越多了，所以他們需要空曠的空間、需要無障礙的，這個很重要，我們這段金城路三段這段，是做的最美麗、最符合標準的一段。」

以友善安全空間規劃人行道，安全通行空間保留至少 2.5 公尺，也力推人行道平整又延續，讓馬路不再如虎口。

內政部部長徐國勇：「我們的前瞻基礎建設裡面，我們在這裡把所有道路的這些障礙物打通，把它連接貫穿起來，所以每一個族群、每一個不同的人，都可以舒適連續地在安全的路上行走，這就是我們的工作也是我們的目的。」

延續前瞻基礎建設精神，藉由



全新的空間規劃，對視障者與長者、幼童更加友善。



力推人行道平整，讓馬路不再如虎口。

實質空間規劃落實社會照顧機能，大幅提升都市生活品質，不管是視障者、長輩、小孩，任何人都能夠

安心過馬路，讓路口不再是虎口。

2021 年 03 月 09 日  
三立新聞  
is.gd/7onlOp

## 新竹市舉辦社造聯合說明會 希望更多人參與社區營造

為持續推動社區總體營造並鼓勵有意投入社造工作的市民加入，新竹市府文化局舉辦 2021 年新竹市社區補助聯合說明會，整合市府 6 局處、7 項社造相關補助計畫與資源，包括老屋活化、愛享冰箱、農村再生及社區規畫師等，協助社

區工作者了解計畫下各項軟硬體補助資源，還設有諮詢攤位解答疑難雜症，號召更多社區夥伴一起投入社區改造行列。

市長林智堅表示，新竹市近年來不僅有優良的硬體建設，也將透過社區營造將人與在地文化重新連結，同時讓在

地居民、耆老講述社區特色，延續在地歷史文化脈絡與紋理，讓更多人認識新竹之美。

文化局長黃暉蕙表示，市府近年來積極推動社區總體營造，號召各路夥伴共同參與社區改造行列，提供多項社區營造補助計畫及相關

配套輔導機制，例如文化局的社區補助計畫、老屋活化經營及保存再生計畫、社會處的社區培力、愛享冰箱、食堂計畫、產業發展處的農村再生計畫、都市發展處的社區規畫師駐地輔導計畫、教育處的終身學習推廣以及環境保護局的低碳永續家園等多項社造補助資源，一次解答各項計畫疑難雜症，整合局處資源，讓參與社造的民眾依據各社區改造需求，有效投入適合的補助計畫及資源。

文化局副局長李欣耀則表示，社區營造的目的是希望藉由社區營造的概念發現問題，再由公私部門共同解決問題，再創社區美好；社區營造的業務範圍非常廣泛，各社區所需要的不只是單一資源能完成，希望集合大家的力量與資源，共同促成社區營造的推廣。

文化局指出，文化部推動社區總體營造政策，希望藉由藝文活動的推展，創造居民共同新生活價值，以共創地方文化魅力的光榮為目標，並透過培育藝文人才，協助相關文化資源弱勢社區、輔導新住民自主提案等，以提出各項實際改善



新竹市舉辦社區營造說明會，希望用公部門資源幫助地方上的社區參與改造。圖 / 市府提供



新竹市舉辦社區營造說明會，希望用公部門資源幫助地方上的社區參與改造。圖 / 市府提供

行動，與政府協力促進社區良善循環發展。

2021年03月05日  
記者巫鴻瑋/聯合報  
is.gd/liq6Fm

## 以先進技術強化系統效益 智慧能源管理兼具舒適與節能

在各種新技術的導入下，現在能源系統已從過去的被動管理轉化為主動掌握能耗數據、改變用電行為，目前市場上已有各種的解決方案，物業管理業者或家庭用戶都可視本身

的需求來選擇最適合的方案，以智慧化管理機制，落實環境永續願景。

地球環境的異常變化加劇，極高與極低溫不斷出現在不該出現的地方，近期最明顯的就是德州大停電事件。

2021年2月15日開始，數波不尋常的北極暴風雪侵襲德州，氣溫驟降導致民眾大量使用暖氣，在電網不堪負荷的態勢下，該州出現大規模停電，有400萬戶家庭無電可用。德州

停電的原因眾多，除了氣候異常外，電力公司的設備無法在極端氣溫下穩定運作也是其一，而要避免類似情況再發生，短期作法是強化能源設備的穩定度，長期作法則是精準聰明的使用、管理能源，此作法不僅能降低地球的負擔，節能效益也可以直接體現在能源費用的支出。

在所有的能源中，電能是用量最高者，而在電量使用上，又以工業最大，一般工業國家都有 50% 左右，接下來依序是佔 25% 的民生用電與 20% 的商業用電，就此比例分配來看，工業與商業就佔了一個國家 70% 的電能使用量，因此其電源管理的效益也最佳，只要下降一定比例，就能減少大量的電能消耗，這也是近期智慧工廠、智慧建築都將能源管理列為旗下 IT 系統重點功能的主因。

至於民生用電，過去多靠政府的政令宣導，提醒民眾隨手關燈、盡量減少開冷氣...等，近年來智慧住宅概念啟動，節能已經從被動改為主動，民眾可經由系統掌握家中各電器的用電數據，並透過自動化機制聰明制定家中的用電模式，讓節能與舒適可以兼具。

### 整合各端設備狀態 精準掌握用電資訊

再從系統架構面來看，現在建築能源管理主要為 BEM ( Building Energy Management System )，此系統負責監控大樓公共空間的電能使用，如果是商用辦公大樓，如果是家庭用電管理，則是進一步內縮為 HEMS ( Home Energy Management System )，無論是 BEMS 或 HEMS，能源管理系統的主要運作方式都是先



圖 1：舊大樓的能源管理系統的主要導入困境，在於既有系統之間的整合與軟硬體鏈接。

( source : Queen's College Mississauga )

擷取各端點設備的用電量，將數據透明化後，再藉由自動化技術控制設備，達到用電最佳化的目標。

建築業能源管理概念啟動相當早，早期西門子、洛克威爾、Honeywell 等全球大廠都有推出類似的系統，不過一座建築所需的資訊不僅僅是能源，安全監控、消防、照明...等也都有各自的系統，建築 IT 剛起步時市場技術並未成熟，各類系統的功能也較為簡單，因此彼此之間並未整合，而且即便有整合需求，不同系統之間各異的通訊協定問題也難以克服，因此當時多為獨立運作。

建築 IT 系統的整合一直到技術成熟、終端市場的導入意願也提升時才出現，系統整合的主要效益在於管理層面。過去各自獨立運作時，所有系統的介面同時呈現，如有事故發生，管理者難免會顧此失彼，整合後此一問題將獲得解決，透過智慧化設計，管理者只會看到有狀況的設備或環境訊息，例如設備用電狀況只有在異常時，系統才會發出警訊通知管理者，並在畫面上顯示設備所處的環境狀態與用電數值。

觀察目前市場發展，系統整合已成為各自動化大廠 BEMS 的基本設計

之一，如果導入對象是新大樓，其問題相對簡單，這類工程在建築設計階段就會納入，並於大樓建造時一併完成。導入困難較高者則是舊建築，雖然難度高，不過此市場也最大，因此多數自動化業者與系統整合廠商也都有提出服務方案。

至於舊大樓的能源管理系統的主要導入困境，在於既有系統之間的整合與軟硬體鏈接，目前大樓常見的系統通訊協定，包括工業控制器的 Modbus 與 OPC、照明系統的 DALI、電/水/瓦斯錶的 M-Bus、影像監控的 ONVIF，業者必須先將這些協定整合到軟體平台，再將數據以數位化方式呈現於系統介面。

### 打造智慧雲端架構 全面提升系統效益

至於呈現方式，現在的 BEMS 已從過去的純地端架構走向雲端化。雲端化最大的好處是降低系統建置成本、提升管理彈性。BEMS 與一般企業 IT 系統一樣，初期都需投入巨額建置成本，用以儲存、運算終端設備所傳來的數據，在雲端概念出現後，業者不必耗費大量時間與金錢建置系統，採用公有雲業者的

平台就可讓系統上線使用，未來也不必編制維護人員，對資源有限的物業管理者而言，是較佳的選擇。

而如果是製造業、金融業、政府機關等建築資訊敏感度較高的業者，則可考慮自建私有雲，雖然初期需投入大量成本，不過雲端平台可集中管理資訊，系統也可將手機、平板等手持式通訊裝置納入，提供遠端管理功能，強化系統效益。

2021年03月08日  
作者 王明德/聯合新聞網  
is.gd/EaCsxk



圖 2：精準聰明的使用、管理能源不僅能降低地球的負擔，節能效益也可以直接

## 老舊大樓裝充電樁 住戶憂公安



台北市長柯文哲鼓勵民眾使用電動車並在家充電，不過議員質疑，台北市約 10 萬棟老舊社區大廈的電線、變電器，能否負荷電動車裝設充電樁電壓，讓許多住戶憂心有公安疑慮，要求市府訂定相關規範。建管處表示，已成立輔導團免費輔導，若有社區要設共用充電樁，也給上限 20 萬補助。輔導團成立這一週，已近 10 案申請輔導。

北市府推動低碳城市，議員王欣儀質疑，北市屋齡逾 30 年的老舊社區高達約 10 萬棟，最近她接

獲許多民眾陳情，指自家社區老舊，擔心社區的電線能否負荷電動車充電樁電壓，會不會成社區不定時炸彈？議員要求，北市府應訂定明確規範，讓民眾能有所依循。

北市府回應，充電樁設備及管理是由經濟部標檢局制定，充電樁依 CNS（中華民國國家標準）相關規範，新增用戶需依台電規章提出申請審查，委請電器承裝業及電機技師施工。

至於用電場所裝有電動運輸工具充、換電設備者，契約容量未達一定瓦的公共使用建物，要提報自主維護管理計畫。

建管處主秘洪德豪說，常見的社區大廈安裝電動車充電設備，多是由住戶自家電表後端供電，從大樓機房中的電表外接電纜，並沿牆面拉到住戶停車格旁，再設置家用充電樁或壁掛式充電座，

電費由住戶自行負擔。不過因充電設備裝在社區內，常涉設備安全、用電過載、配線穿孔恐損結構等問題，不少管委會的確有疑慮。

洪德豪說，市府上周已成立專業輔導團隊，提供免費社區諮詢，成員包括建築師、電機技師公會、物業管理協會等，針對社區個別狀況提出設備安全、用電是否過載等諮詢。

為提高管委會在公共停車空間設置充電設備意願，市府也訂定「北市公寓大廈共用部分維護修繕費用補助要點」，今年度起，只要管委會申請電動車充電設備及維管費用，最高補助總經費 49%，並視社區規模大小，補助上限為 10 至 20 萬元。

2021年03月08日  
記者林麗玉/聯合新聞網  
is.gd/7fGdPp