

恭喜台灣衛浴文化協會黃世孟理事長榮獲「年度建築人物獎」

「房」不勝防？從德國居住正義看台灣
真可行嗎？兌現居住正義 政見擬「旅館轉社宅」
一把火燒出危機意識 專家提 3 點強化消防設備
開發住宅安全警示系統 大葉大學獲專利
新北都更示範街道牆面新生 擴大受理民間申請

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：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

聯絡方式：(02)2245-8000

恭喜台灣衛浴文化協會黃世孟理事長榮獲「年度建築人物獎」

2021 國家卓越建設獎於 09 月 23 日舉行實體頒獎活動，副總統賴清德更親自出席，展現中央對不動產與住宅發展政策的重視，出席貴賓包括產官學各界重量級人物，與所有公私部門得獎單位共襄盛舉，分享得獎榮耀。

今年獎項包括「國土建設特別貢獻獎」、「年度建築人物獎」、「年度建築人物獎」、「綜合成就獎」，本會誠摯恭喜台灣衛浴文化協會黃世孟理事長榮獲「年度建築人物獎」。





「房」不勝防？從德國居住正義看台灣

9月26日，在本屆德國大選的同一天，德國首都柏林舉辦了一場特別的公投，題目是是否贊成由政府徵收大型房企的房子，結果出爐，高達56.4%的選民選擇贊成。雖然公民投票的結果不會直接成為法律，但給柏林市政府帶來極大的壓力，做或不做？

之所以會有這個公投，源於柏林房租在近十年上漲的速度太快。根據不動產顧問公司瑞普萊坊(Knight Frank)的統計，過去十年間，柏林的房租翻漲超過二倍，高居全德各城市之

冠。其原因很多，一方面新屋蓋得太慢，另一方面，柏林人口短短十年間，從333萬增加到366萬，大量的人口湧進來，自然推升了房租。但其實有一個更重要的原因，那就是房源掌控在少數幾家大型房企手上，才讓房企予取予求。

值得注意的是，原本這些房源不在房企手上，而是在柏林邦政府手上。既然在邦政府手上，政府自然能以較低的價錢租給人民，這也是在這之前的房租相當便宜的主因。然而，

後來的變化卻是這些房產漸漸落入私人手上，而且為大型房企所買下。從這地方也可以看出，正因為柏林邦政府當初的決策失誤，才導致後來柏林漲得太快的房租，也才導致於今天的政府要收前政府留下的爛攤子，而柏林房客則深受其害。

所以，蔣經國總統說「錯誤的政策比貪污更可怕」，說的就是貪污是一時的，金額有限的，可以彌補的，而決策錯誤所造成的傷害卻是長久，而且可能永遠無法彌補和逆轉。

那麼，公投倡議者所提出的方案是否有助於房租的穩定呢？對於這個問題，當然有不同的看法，而不同的看法其實是代表了不同的利益。

德國自民黨主席林德納 (Christian Lindner) 說，「只有增加住宅量才是對抗房租上漲的方法」，對於他的說法，我一半同意一半不同意。同意的是，增加供給對於抑制房租當然是必要的；但光是增加供給不能穩定租金，原因是新增的房子不會落入平民手上，而是會再次落入房企手上，於是，房企手上的房子越來越多，越能壟斷價格，而不可能減租。還在任上的德國總理梅克爾說：「確實需要更多住宅，並且應該對通過收取高額租金謀取暴利的行為進行打擊。

但是，徵收房地產集團的住房並不是緩解住房緊張狀況的合適方法。」梅克爾的前半句屬於好聽的空話，後半句則是避重就輕，「徵收大型房企的房子」之目的不在於緩解住房緊張，而是抑制房租；剛當選的柏林邦長吉菲 (Franziska Giffey) 說「徵收私人產業



並不能創造更多可負擔房屋供應」，這種說法也不對。一旦依照公投的倡議，由柏林邦政府把房企手上的 24 萬套公寓買下來，同時繼續興建新房，那麼，房租怎麼可能不降下來？

林德納 (Christian Lindner) 還說，「這種強制徵收的行為損害了憲法關於保護私人財產的規定」，這種說法似是而非，徵收並非沒收，而是有償徵收，只要補償的價格合理，怎能算是損害私人財產？何況，究竟是大型房企的貪婪重要，還是柏林 82.6 % 的租房家庭的居住正義重要？這

不是一目了然的事情嗎？除非政治人物自己已經與房企利益捆綁在一起，那就沒話說。

而如今，西方的民主殿堂早已扭曲變形，成為了政客與商人勾結的屠宰場，因此，公投後的柏林邦政府會做出什麼決定，恐怕是出所料。

2021 年 10 月 12 日
文 劉明德/ 聯合報
is.gd/ThuMOI

真可行嗎？兌現居住正義 政見擬「旅館轉社宅」

為落實居住正義，蔡總統不只一次喊出「8 年 20 萬戶」一定達標，只是看看目前的數字，還有一段落差，如今內政部提出「第三條路」，要將在這波疫情中受影響的旅館轉做社會住宅，看似雙贏的合作模式，其實還有不少待解決的困難，包括需求的更動與資金的補貼。

青年旅館業者陳育辰：「這是我們旅館大廳也是我們交誼廳，我們客人可以吃飯聊天地方。」

每一個細節親力親為，兩年前為了開這間青年旅館，不到 40 歲的陳老闆，可是砸下幾乎所有資源。

青年旅館業者陳育辰：「確定要(結構)補強之後，大概又花了 200 萬

也花了一個多月，就是把它重新依照法規補強，像這柱子本來跟牆平行，我們現在整個凸出來擴大一倍。」

以外國旅客為主，原本一切都很順利，誰知道開幕才幾個月，就碰上疫情攪局，如今住客掛零成了常態，在難以經營的現況下，政府也順

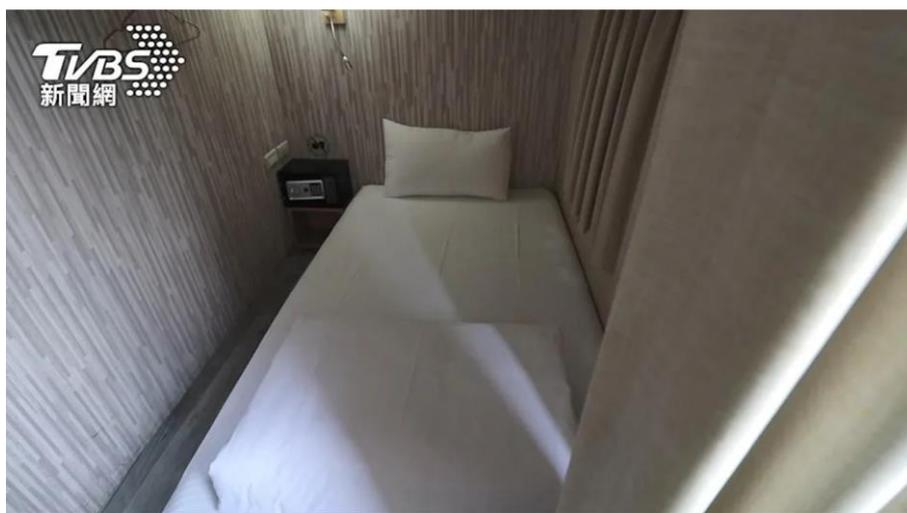
勢出招，推出與合作雙贏計畫，要將旅館轉軌做為社會住宅。

青年旅館業者陳育辰：「租的話也要看租的價錢，因為像我們只有兩個房間，租出去也只能租兩戶的話，可能對我們沒有這麼有利，那我們又要花一筆錢改建，那如果租完又要改建回來，那不如我們就賭說譬如半年後，生意會更好一點，我們目標也是在找長租客，可是像這種青年旅館的形式，要找長租客是比較有難度啦，因為你看這空間住一年的話，我看也是...你要放自己東西，或是生活沒有到這麼方便啦。」

將現有房屋做為未來社會住宅標的，繼社會住宅、包租代管後，內政部研擬準備「第三條路」，透過政府直接興辦，但實質上仍是原先擁有者的資產，以共同合作方式，讓旅館縮短閒置，讓三至五年的時間仍有穩定收益。

記者陳文越：「為達成總統蔡英文的「安心住宅」政見，內政部規劃社宅住宅計畫，目標 8 年內興建 20 萬戶社會住宅，裡頭包含 12 萬戶的直接興建，還有 8 萬戶的包租代管，而到 2020 年底時候，包含興建中興建完成的社會住宅有 4 萬戶出頭，但是包租代管的部分，截至今年五月底達成率只有 22.8%，而現在，在這時間點推出旅館轉社會住宅，喊得非常響亮，但從整體空間規劃到設備都是一大問題

以一般旅館房間來看，從動線空間規劃到使用便利性，就是設計做旅館用的，短期使用跟長期居住就有



差，就算有意願轉社會住宅，也不是想就可以。

北市旅館公會理事長韋建華：「一般旅館的房間內部會有一些烹飪設備，還有洗滌設備，你還是必須要有洗衣機烘衣機，18 坪來算的話營造成本可能就 300 萬連裝潢，所以你用 10 分之一的投入，畢竟旅館已經都蓋好了，你只要稍微改一下就可以了，政府與其花 300 萬去蓋一戶社會住宅，不如投資 30 萬在旅館做轉型費用，這是一個創造三贏的機會。」

現實面條件就是第一層考量，旅館業已經在苦苦撐，可掏不出錢再進化，就怕缺少中長期計畫，雙贏反而變雙輸。

巢運發言人彭揚凱：「多元嘗試

啦但因為也不夠成熟，也不確定可以做，所以現在就說它是第三條路，我大概覺得說有點誇大，這政策應該要有一個比較長的時間，而且對一個公共政策來講，這才是一個比較穩定的公共政策，不然就會很容易讓人懷疑，它純粹只是為了充數量，這三到五年，反正到時候可以算在蔡總統的所謂多少戶裡面，反正三到五年就下一屆了無所謂啦。」

落實居住正義，「社宅計畫」宣布啟動第二階段，在蔡總統再次宣示 2024 年，20 萬戶一定達標的口號下，任何方法都先納入考量。

2021 年 10 月 02 日
文 陳文越 張鎮安/ TVBS
is.gd/551H5k

一把火燒出危機意識 專家提 3 點強化消防設備

高雄市鹽埕區老舊大樓「城中城」大火造成嚴重傷亡，也讓許多民眾興起危機意識，關心住家消防設備是否充足。專家指出，民眾首先須了解「防火避難設施」與「消防設備」不能混為一談，接著是留意上述設施與設備是否符合現行規定，並呼籲民眾設置火災警報器。

住宅怎樣的消防規劃才安全？景文物業管理機構董事長、社團法人台灣物業管理學會副秘書長郭紀子表示，建築物可分為「防火避難設施」與「消防設備」兩種規劃，各為逃生避難及救災的工具。

從「防火避難設施」來看，根據《建築技術規則》相關規定，重點在防火及避難兩項內容，防火是防止建築物外部的火勢延燒，同時預防內部火災發生、成長、漫延及擴大；避難則由安全區劃及避難設施二個體系構成，前者目的在確保建築物內人員能逃離至安全區域，後者則是火災發生時，可以確保人員逃生通道保持順暢無阻。

郭紀子舉例，防火避難設施相關規定，包括出入口、走廊、樓梯、排煙設備、緊急照明設備、緊急用升降機、緊急進口、防火間隔等，屬於建築物構造的一部分，不易搬移改裝，必須在房屋建造時就一併考量。



至於消防設備，則包括發現通報設備、初期滅火設備、煙控設備及消防搶救設備等，從早期發現火災、發出警報、通報安全避難，實施初期滅火，可減少燃燒、抑制發煙量，以加壓方式防止煙霧侵入、利用機械力將煙排出以及提供消防搶救上之必要設備。

這類設備屬於附設在住宅內的器具，例如自動撒水設備、火警自動警報器設備等。郭紀子補充，建築物應按用途分類分別設置滅火設備、警報設備及標示設備，且設置數量及構造應依《建築技術規則》的規定。

此外，依據《建築法》第 77-1 條規定，為維護公共安全，原有合法建築物防火避難設施及消防設備不符現行規定者，應視其實際情形，令其

改善或改變其他用途，所以建築物所有權人或使用人應依主管機關令其改善的項目及期限內改善，才能避免類似悲劇發生。

最後，依內政部消防署「住宅用火災警報器設置辦法」，每個居室至少安裝一只火災警報器。消防署也為降低住宅火災致人命傷亡，訂有《補助直轄市及縣市政府推動設置住宅用火災警報器作業原則》，提供住警器的安裝補助。郭紀子建議，由於住警器能提早偵知警報，提高避難逃生，且價格便宜，便於安裝等優點，民眾可自行採購住宅用火災警報器安裝。

2021 年 10 月 15 日
東森新聞
is.gd/7PcyJR

開發住宅安全警示系統 大葉大學獲專利

大葉大學消防學程深化防災設備研發，運用智慧監測讓救災更即時，師

生共同分工下研發的「住宅安全警示系統」，透過整合感知器與物聯網技

術，這項發明在 2021 韓國 WiC 世界創新發明大賽榮獲銀牌，並取得

新型發明專利。

消防學程助理教授周中祺指出，近年投入古蹟防災輔導過程遇到無人進駐或管理人力不足的古蹟歷史建築，發生火災時，即使感知器響了，也可能因為現場沒有人，無法第一時間察覺火災警報。

周中祺表示，實驗室歷時一年，在學士學位學程周中祺老師、林璟汶老師帶領博士生上官莒中、碩士生黃曉菁、大四生江昊宸、蔡沅洪、潘雅琦、莊宇宸開發「住宅安全警示系統」，師生共同分工下研發的「住宅安全警示系統」，透過整合感知器與物聯網技術，偵測多重火災參數變化時，立刻進行災害判別。

確認災害後會發送影像畫面和警報通知給管理人，不只是讓救災工作更即時，更提升了古蹟歷史建築的管理效率，這項發明已取得專利，今年參加2021 韓國 WiC 世界創新發明大賽，也獲得銀牌肯定。

消防學程大四生江昊宸表示，為了克服火災發生後無法第一時間被人發現的問題，他們跨領域學習，並且嘗試結合感知元件技術、物聯網控制介面、無線網路模組、影像傳輸模組等元素整合。

他說，在老師的指導下，以及學長姐與同學的共同努力，成功開發出「住宅安全警示系統」。這個系統會自動偵測溫度、濕度、煙霧等資訊，當環境數

值達到系統判定的火場條件下，現場的蜂鳴器會發出聲響，系統也會傳送警示訊息給管理人，管理人也可透過行動裝置觀看現場影像，進一步了解現場災害情況。

消防學程主任葉啟輝說，消防學程自成立以來，一直著重消防產業升級與防災管理能力的培植，這次的研發成果是同學們大三專題實作課程以及碩博士學長姐共同合作的學習成果，也獲得國際發明競賽與專利的肯定。

2021 年 10 月 12 日
記者謝五男/大紀元
is.gd/TH4sSx

新北市更示範街道牆面新生 擴大受理民間申請

新北市推動主要道路整建維護立面修繕示範工程，敲除即將掉落磁磚及外觀改造，第一階段已展現成果，住戶喜迎「新家」之餘，更提供自家建物牆面為政策宣傳作為回饋。新北市政府啟動第二階段擴大受理民間申請，藉由建立示範，讓民眾了解都更不僅只有重建，整建維護也可以改善公共安全、居住環境及美化市容景觀。

都市更新處長張壽文表示，第一階段完工後住戶表示有感，除了市容變美了，也不用再擔心會「天外飛來一磚」，凸顯公共安全重要性。

張壽文也說，住戶配合市府都市更新政策及全運會活動，提供建物牆面宣傳做為回饋，其中有 3 處示範標的外牆下周三起配合全運會宣傳，讓市府能夠進行政策推廣，由政府及民

間共同合作，讓老屋也能有新用途，合力讓新北市變得更美更好。

都更處表示，市府已啟動第二階段「新北市受理民間申請都市更新示範街道環境改善計畫」，由原先政府主導的板橋區縣民大道周邊，擴大示範到本市 8 條主要道路或古蹟周邊道路，建立更多示範軸帶，促成區域性環境改善，目前已有兩案送件申請，申請時間至明年 12 月 31 日止。

市府未來將視情形辦理第三階段示範環境改善工程，屆時將評估以三大指標如規模指標、區位指標、環境及違章處理指標通盤考量，依申請案件指標分數高低，給予不同比例補助額度，加強建築物參與的公益性及環境貢獻度。

都市更新處表示，新北市老舊房

屋常伴隨有磁磚剝落、外牆老化漏水等問題，都更三箭政策優化主要街道兩側環境，並由市府出資設計及施工辦理立面修繕工程。第一階段示範計畫已完成 4 處示範標的、1 處施工中，敲除 190 平方公尺即將磁磚剝落的牆面進行填補、3672 平方公尺防水面料塗佈及管線整理。除了長期推動重建以外，整建維護也能提升居住安全。

第二階段擴大受理民間申請，只要符合計畫資格及實施範圍，且完成社區意願整合，即可向市府申請示範計畫，由市府出資進行設計及施工。

2021 年 10 月 03 日
記者葉德正/中時
is.gd/ltdFw8