

大樓磁磚剝落修繕 陳其邁：研擬貸款利息補貼等鼓勵措施

老舊大樓外牆磁磚掉落風險高 哪些屋主需申報修繕？

建築充電設備 新北市展開宣導說明會

防災都更門檻高 新北推 2.0 加速更新

南韓暴雨灌入「半地下室」淹死 3 人 暴雨來襲該注意哪些事？

老屋換居 高雄啟動長者與身障者換居計畫

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：郭紀子理事長

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

聯絡方式：(02)2245-8000

大樓磁磚剝落修繕 陳其邁：研擬貸款利息補貼等鼓勵措施

時代力量高市議員林于凱關切大樓磁磚剝落恐傷人、部分管委會卻沒錢處理窘境，建議參考日本、要求建商提長期修繕計畫做法！市長陳其邁答詢表示，會委請民進黨立院黨團提案修法，另研擬貸款利息補貼等鼓勵措施。

林于凱指出，111年6月、高雄發生大樓外牆磁磚剝落砸傷9歲男童事件，而整個6月，服務處就接獲3起外牆剝落的陳情案。



議員關切大樓外牆剝落沒錢修怎麼辦？陳其邁答詢將研擬貸款利息補貼等鼓勵措施。(記者王榮祥翻攝)

鑑於部分大樓管委會欠缺維修經費，林于凱建議市府團隊除加速修訂相關法規，也可參考日本做法，要求建商提出長期修繕計畫，並建議中央政府針對公寓大廈「公共基金」制度進行檢討。

他進一步提到，雖然中央政府提供最高 45% 修繕補助，但自從 2011 年補助方案開辦至今，高雄只有 13 案申請，其中 4 案完工，原因在於 55% 以上的自籌款、對管委會及住戶來說還是巨大負擔。

他透露，有大樓管委會主委建

議，如果外牆修繕費用能像房貸分期付款，例如分成 20 年 240 期，以該大樓外牆修繕估價 800 萬，加上 1.5% 利息每個月也只要 3 萬多元，管委會就能夠負擔。

林于凱也以東京一幢 2011 年完工的大樓案例指出，該大樓完工時就提出未來 30 年「修繕積立金」(類似台灣公寓大廈的「公共基金」，用於大樓完工後的維護)的收支計畫；反觀台灣，一幢造價 25 億的大樓計算結果只需提撥 1055 萬元，顯然不夠用。

陳其邁回應，關於修法，將請民進黨黨團或內政部營建署訂定法源，另也將請市府都發、地政等局處，提出大樓修繕貸款利息補貼、延長貸款等鼓勵措施，至於高雄自治條例，也將請林欽榮副市長進行檢討，對老舊大樓要有適度的強制性規範，保障公共安全。

2022 年 08 月 08 日
記者王榮祥 / 自由時報

is.gd/IVTPDw

老舊大樓外牆磁磚掉落風險高 哪些屋主需申報修繕？

夏日氣溫逐漸飆升，近日午後多有雷陣雨造成溫差陡降，增加建築物外牆飾材鬆脫或構造體破損的風險。台北市建管處表示，將陸續通知旗下房產符合條件的屋主，儘速委託專業人員檢查修繕大樓外牆，以保障建物使用及公共安全。

商業區老舊大樓 優先進行外牆申報

台北市建管處表示，台北市針對建物規模達地面 11 層以上，屋齡 15 年以上或評定外牆具有潛在危險疑慮的建築物，從 2022 年 1 月起將全市 87 棟公有建築物納入第一階段外牆申報。並自 2022 年 7 月起逐步分期通知，持有建物坐落商業區，且核發使用執照起算滿 30 年以上的私有建物為首波對象進行申報，期望於 2023 年 6 月底前完成。

台北市建管處長劉美秀表示，



建管處已修訂申報辦法、培訓計畫、人員管理要點、補助作業要點、作業書表等相關法制程序。除新增專業檢查人員資格，也新增專業診斷檢查機構或專業檢查人員皆可辦理申報，以降低申報人的診斷費用，使檢查費用更為合理。

台北市民收到通知診斷申報公文後，可依台北市建築管理工程處

網頁，點選建物外牆安全專區上所列檢查及診斷人員的名單先行詢價，或查詢申報相關規定及申請表格。如要了解申報辦法及申報補助等訊息，可電洽建管處外牆小組 1999 轉 8394、2775。

2022 年 07 月 23 日
住展房屋網

bit.ly/3ppnAIO

建築充電設備 新北市展開宣導說明會

有鑑於建築物設置電動車充電樁是未來趨勢，新北市政府為使民眾及社區管委會對建築物設置電動車充電樁的用電建議作法、相關法令及補助等事項有所了解，新北市長侯友宜 2 日出席公寓大廈充電設備及法令宣導說明會，期許能藉由充電設備打造社區低碳改造計畫。

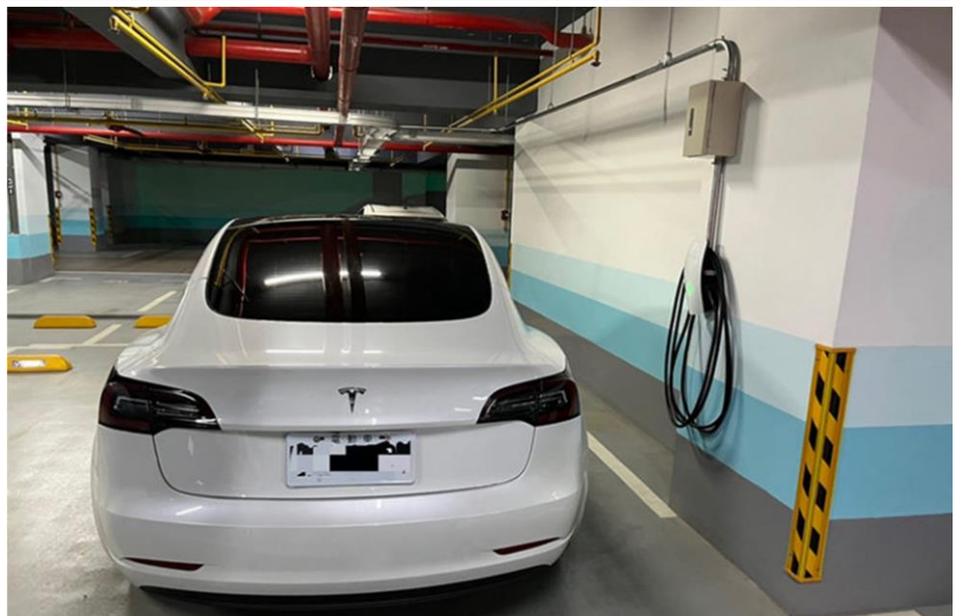
5 社區意願高 33 社區規劃設置

新北市工務局新聞提及，新北市長侯友宜表示，新北市工務局為使各社區更了解環保節能電動車的相關政策及法令，今（2022）年預計辦理 6 場公寓大廈法令宣導說明會，其於 2 日參加的說明會則為今（2022）年度第 3 場說明會。工務局長詹榮鋒表示，民眾對於公寓大廈設置充電樁的相關法令、補助及設備維護方式較不熟悉，工務局有於今（2022）年初出版「新北市既有公寓大廈增設電動車充電設備指引」，積極協助排解車主與管委會雙方的疑慮，並成立專業輔導團隊，免費為社區提供諮詢服務。

此外，配合 2050 年淨零碳排政策，工務局自 2022 年 3 月 1 日起，要求用途為集合住宅的新領建照必須按車位數預留電動車管線；政府機關新建的辦公大樓，公務車使用車位需全部預留管線，其餘車位則須留設 30%，非住宅類的新建工程未來將依環保局規劃期程辦理留設充電設備設置比例等。



圖片／新北市工務局



截至 7 月中旬，新北市有 10,430 個社區報備成立管委會，新北市政府已於今（2022）年初針對這些社區進行輔導，協助社區增設充電樁，目前已有 5 處社區有興趣進入現場諮詢輔導程序中。而為落實社區節能政策，也在今（2022）年公寓大廈評選活動中，首度將設置充電設備等節電環保效能納入評分加分項目中，目前已有 110 處社區參加評選，其中設置或規劃設置中的社區共有 33 家。

該場說明會也有特別邀請台灣電力公司、內政部公寓大廈諮詢種子教師、美商傑明工程顧問公司及台灣特斯拉汽車公司等專業人士及團隊為民眾說明，結合政府政策措施和民間團體實務經驗，預計能提供新北市民眾與社區管委會針對安裝、用電安全及管理維護等依循及參考。

2022 年 08 月 08 日
住展房屋網

bit.ly/3QtEstL

防災都更門檻高 新北推 2.0 加速更新



防災型都更 1.0 主要針對海砂屋，但門檻限制要 100% 所有權人同意，就算僅 1 戶不同意，也無法申請都更。圖 / 新北市都更處提供

新北市推動都更三箭，其中防災型都更 4 年來僅核准 17 件，因防災型都更必須要所有更新戶同意，才能成功申請，跟危老都更相比相差甚大。議員批評，「等太久了」，申請條件早就該升級。新北市都更處坦言，只要有 1 戶不同意，就不能成案，2.0 方案只要超過 9 成同意，就可成案，目標先讓輔導中的 75 案至少完成 50 案。

防災型都更 1.0 主要針對海砂屋，但門檻限制要 100% 所有權人

同意，就算僅 1 戶不同意，也無法申請都更。如板橋林園天廈、三重中寮永安社區、新莊龍鳳新生社區等。

為加速海砂屋都更，都更處推出防災型都更 2.0 版本，將抗震能力不足的建築物也納入補助對象，除了可給原建築容積 1.5 倍獎勵，只要超過 9 成所有人同意或未同意戶 1 戶，即可依循都更條例辦理，但也要求限期重建，退縮留設人行道，至少要臨近 8 米寬以上道路，不可

在巷弄內，避免影響救災動線，還要有結構安全及綠建築雙認證等條件。

都更處指出，只要收到都更申請，確認達標準，就會先給容積獎勵 50%，盼吸引不同意戶也加入都更行列，目標先讓輔導中的 75 案至少完成 50 案。估計該方案推出後，估計影響 2500 戶、約 7 千人。

新北市議員陳永福認為，「等太久了」，申請條件早就該升級，都更理論跟實際推動有落差，防災型都更推動癥結點就是無法讓所有權人面積獎勵相同，即便可以強拆，但不同意戶都要求更多，會損及他人權益，如果能克服此點，要推動都更就很快。

市議員王威元表示，都更處只花 2 個月就擬出 2.0 版本，他鼓勵推動，但是他也提醒，如果現有申請案要照 2.0 版本，就要重新申請，為避免多花行政作業流程，建議先試行一段時間，在轉軌過程中檢討問題再正式推出。

2022 年 08 月 13 日
記者江婉儀 / 聯合報

bit.ly/3pmFhZj

南韓暴雨灌入「半地下室」淹死 3 人 暴雨來襲該注意哪些事？

近來，南韓、日本均出現致命性暴雨，造成民眾財產損害、交通受阻等，南韓甚至有居住在

「半地下室」的民眾，因逃難不及慘遭猛烈灌入的暴雨淹死，被視為電影《寄生上流》的真實版悲歌。

究竟發生了什麼事？暴雨來襲該如何自保？居住在地下室又該注意什麼？

南韓暴雨打破百年紀錄 三人住「半地下室」遭大雨溺斃

南韓首爾首都圈近日出現致命性暴雨，截至 8 月 10 日已造成至少 9 人死亡、7 人失蹤，並有 570 人受災、逾 1200 人被迫疏散。8 月 8 日，首爾當地單日降雨量超過 1920 年以來的紀錄，《朝鮮日報》形容是「百年一遇暴雨」。

各地災情頻傳，有民眾因觸電、山崩殞命，有人因公車站倒塌被壓死、或被道路邊坡坍方掩埋，情況慘不忍睹。南韓網友也紛紛在社群分享災情，包含道路被淹成河道、汽車慘遭滅頂、交通運輸癱瘓、地鐵樓梯出現泥水大瀑布、停電等，還有人拍到重達 140 公斤的人孔蓋噴飛，把柏油路壓得大片龜裂。

當中一起三死意外特別引起關注。一間位於首爾市集合住宅的「半地下室」，因瞬間大雨導致門打不開，屋內三人慘遭短時間內湧入的雨水溺斃。除此之外，當地也有許多建築物地下室淹水，造成不少損失，宛如電影《寄生上流》情節真實上演，讓南韓常見的「半地下住宅」再掀熱議。有鑑於此，首爾市府將協商修改《建築法》，未來可能會禁止地下室或半地下區域用於住宅。

此外，由於暴雨造成多人受傷、失蹤，南韓中央災害安全對策總部已將危機警報上調至最高級別，要求公家和民營機構調整上班時間，以免釀成更多悲劇。

日本東北、北陸與近畿地區亦受到鋒面滯留影響，近日降下破紀錄的豪雨，引發嚴重災情。青森縣與秋田縣在 8 月 9 日這天，單日降雨量堪比往年 8 月一整月的平均雨量；福井縣更是在一天之內，降下兩個月的雨量。

當地陸續傳出停電、鐵路停駛、橋梁斷裂、路面下陷、土石流沖進民宅、房屋遭毀、車輛被沖走、民眾下落不明、養殖漁業備受衝擊等狀況。新潟縣、石川縣和山形縣更有約 50 萬居民，因大雨被迫撤離。

為此，日本氣象廳對部分地區發布最高等級避難警報，並預測這波鋒面將停留到 8 月 15 日左右，豪雨範圍可能持續擴大，提醒當地民眾隨時注意土石流、河川氾濫等災害警報，盡可能在暴雨來臨前，轉移到安全地區。

遇到暴雨怎麼辦？如何預防災害？

若遇上豪大雨警報，民眾應隨時注意降雨量，並做好警戒，可參考我國交通部中央氣象局發布的「雨量分級與相關警戒事項」：

雨量分級與警戒事項

名稱	雨量	警戒事項
大雨	80MM/24HR以上 或40MM/H以上	山區：山洪暴發、落石、坍方 平地：排水差或低窪地區易積水 雨區：強陣風、雷擊
豪雨	200MM/24HR以上 或100MM/3H以上	山區：山洪暴發、落石、坍方、土石流 平地：極易積淹水 雨區：視線不良、強陣風、雷擊、冰雹
大豪雨	350MM/24HR以上 或200MM/3H以上	山區：山洪暴發、落石、坍方、土石流、崩塌 平地：淹水面積擴大 雨區：視線甚差、強陣風、雷擊、冰雹
超大豪雨	500MM/24HR以上	山區：山洪暴發、落石、坍方、土石流、崩塌 平地：嚴重淹水 雨區：視線極差、強陣風、雷擊、冰雹

yahoo!新聞

另外，針對「短延時、小區域」的強對流劇烈天氣現象，氣象局亦有提供「大雷雨即時訊息」，會透過手機簡訊或 App、氣象局官網等方式，針對受影響的範圍提供警示。

由於台灣地形陡峭，上游若發生暴雨，經常導致下游溪水暴漲，造成戲水民眾的危險。5月起上路的

「山區暴雨警示訊息」，選定雙溪、虎豹潭及大豹溪三個高風險遊憩區域試辦，當上游或附近山區發生暴雨時，會透過手機即時發布警報，通知遊憩區內 1 至 2 公里範圍內的民眾。

上述雨勢警訊之外，民眾也可以善用以下兩種工具，了解全台淹水情況：

- 淹水預警簡訊通報系統：由水利

署提供的免費淹水簡訊服務，民眾平時可以先在網頁上，填寫手機電話、電子郵件、所在地等資訊後，當各地雨量的觀測數值，達到設定警戒值時，會主動傳送警戒訊息通知，也有淹水預警語音通報系統。

- 行動水情 App：能以「雨量」、「河川水位」與「水庫」三種分類，查詢全台各地即時水情資訊。大雨來襲時，可以

透過手機的 GPS 定位，查看各地雨量是否達到警戒標準，還能知道水庫洩洪時間、河川水位、氣象衛星雲圖、累積雨量圖、即時監控抽水站影像，以及接收水利署發佈的警戒訊息，提早準備預防災情。

防範淹水又該如何應變？

民眾若想防範淹水，可在家中準備簡易擋水板（如桌子、門板）、沙包。堆置單排沙包，要採人字形

推法、袋口朝內，避免對著水流方向；堆置雙排沙包時，袋口則要朝中間，以免被水沖開。平常也應定期檢查屋頂排水管、排水溝是否阻塞。若有地下停車場車道，則可規畫截水溝，避免水淹進地下室。

[《未完·詳全文.....》](#)

2022 年 08 月 10 日

記者陳昭容 / yahoo 新聞

bit.ly/3dARfMb

老屋換居 高雄啟動長者與身障者換居計畫

為因應老人困老宅居住環境限制，高市都發局啟動長者與身障者換居社會住宅計畫，今天起受理申請，協助 65 歲以上長者及身障市民從老舊公寓換居到有電梯的社會住宅。

申請人自有的老舊公寓空出後轉作社會住宅出租，由市府委託社宅包租代管業者審查物件並辦理媒合轉租，申請人還可獲得租金收益、每年最高新台幣 1 萬元的修繕補助及稅賦減免等優惠。

早期興建的 5 樓以下公寓未設置電梯，爬樓梯對於上年紀的長者及行動不變身障朋友而言可是苦差。因此高市府都發局規畫利用現有電梯社宅，提供換居選擇。計畫以位於鳳山區建國路二段的建國新城共 6 戶作為換居計畫標的。

這處社宅為電梯大樓，周邊

公共設施完善，有大東公園、文山國小、鳳山商工、建國市場、工協市場及全聯福利中心、大潤發等賣場，且鄰近鳳山火車站、捷運鳳山站與長庚醫院，希望增進高齡長輩及身障朋友居住服務與環境品質，展開便利舒適新生活。

都發局長吳文彥說，換居建國新城社宅每戶房型均為 3 房 2 廳 2 衛，每戶室內空間約 27 坪(含陽台)，內附傢俱家電，如床架床墊、沙發桌椅、冷氣、冰箱、洗衣機、廚具收納空間、抽油煙機、瓦斯爐及熱水器等家居所需設備，每月租金 8600 元(含管理費用 600 元；水電瓦斯費自付)，平價租金，優質居住環境，歡迎有換居需求長者及身障朋友承租，入住機能完善的社宅空間。

都發局表示，申請人或家庭成員為 65 歲以上長者或為第 7 類身心

障礙者，全戶人口在高市合計僅持有 1 戶住宅，且屋齡達 15 年，並位於 2 樓以上無電梯合法建物；且家庭年所得低於 50% 位點平均所得(111 年度為 113 萬)，平均每人每月所得低於最低生活費 3.5 倍(111 年度為 5 萬 467 元)等條件，即可提出換居申請。

搬家對於長者及身障朋友而言，離開熟悉住家、街坊鄰居，除了需要適應新環境，心理上也需要時間調適。因此都發局考量長者對換居的疑慮或家庭內需溝通共識，換居計畫先以 6 個月為期，採郵寄方式隨到隨辦方式受理申請，受理時間自今天起至明年 1 月 31 日，相關申請書表可至都發局公告專區下載。

2022 年 08 月 10 日

記者洪學廣 / yahoo 新聞

bit.ly/3zYnix9