



M 電子報 台灣物業管理學會

Taiwan Institute of Property Management

第 260 期

2022/10/15

郭紀子 / 候選人居住政見不應只有都更 社區這件事更重要

社會住宅也要耐震 後續管理不可少

快來申請臺北市住宅節能家電汰換補助 省錢享受綠生活

經濟部提商業部門 2030 淨零路徑· 加快服務業減碳轉型

七縣市囤房稅新上路 財政部：地方估房屋稅增 10 億元

「2022 打開台北」11 月登場！雙北 111 個空間免費開放

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

郭紀子 / 候選人居住政見不應只有都更 社區這件事更重要

居住的地方，會影響我們的一舉一動、認知態度。隨著城市化發展，「公寓大廈」越來越多，台灣以公寓大廈的集合式住宅為主要住居型態。

居住在同一公寓大廈內的居民，持續以集體的行動來處理其共同面對的生活議題，甚至選舉議題、政治傾向。政治選舉，候選人應該明白什麼是聞風而動，高樓大廈的都市裡，對於住戶意識的影響



作者 / 郭紀子 景文物業管理機構董事長、台灣物業管理學會理事長、德明財經科技大學兼任教師。台大土木工程學系博士、政大地政學系碩士。曾任銀行經理、證券公司創辦人暨總經理、海外華文媒體總編輯、非洲華文作家協會副會長、景文科技大學物業管理系、健行科技大學物業管理與設計系等兼任教師、中廣「郭董的物業管理論」專欄廣播節目專家主講人。

力，里、鄰長漸漸式微，管理委員會更加重要！

里鄰長式微 社區管委會更重要

政府為了支持社區自治訂有特定的政策，公寓大廈管理由建築管理單位主導，而公寓大廈管理組織運作與社區活動具有封閉、自我獨立的特性，形成許多公寓大廈與政府部門在社區自治之施政配合、行政資源接軌上脫節，參與社區自治工作的朋友們與從事公寓大廈管理服務者，也很少有機會互相溝通、交流與支援，讓社區自治工作面臨一些無法拓展的瓶頸。

社區面臨的問題很多，尤其老舊大樓問題層出不窮，都市日益老化，「公寓大廈」面臨「老人住老房子、老房子住老人」屋老、人老的「雙老」問題。建築管理是城市治理重要一環，老舊大樓問題是城市治理中難以迴避的重大難題，必須越來越受到重視。

都市雙老問題難解 重開發輕管理成致命傷

近幾十年來，台灣各地，建築物拔地而起，遺憾的是「重開發，輕管理」，粗放式發展，正成為城市發展的「致命傷」。

2021年10月14日高雄城中城大火，至少46人死亡、43人受傷；2022年4月6日，台中市興中街又發生6死7傷重大火



災.....此類公安、消防等無不涉及公共政策與民生。社區自治對於市政資源的介入需求，殷殷期盼，非常需要候選人們的關懷與重視。

公寓大廈管理條例 創造社區基層組織

1995年6月28日《公寓大廈管理條例》頒布，導致社區制度、社區意識以及社區權力結構的演變。城市治理運動尋求認同，候選人的政見尋求認同，而一個一個公寓大廈的管理委員會組成了最直接、最有效、最普遍的社會基層組織，創造著不同公寓大廈裡的意識型態與社區文化。

社區治理的核心價值，是以「由下而上」的「培養社區自主」為目標，與候選人需要「由下而上」的一張張「選票」，兩者不謀而合。

如今，都會區公寓大廈的住戶，面對日益龐大的壓力，包括工作、學業、財務、人際、居住環境以及家庭等等的問題，近來更有政

治、戰爭、疫情、通膨、民生議題困擾，越來越多住戶長期處於「高壓狀態」。「壓力」累積不散，對居民健康產生嚴重的不良影響。

城市市民即社區住戶 候選人應提社區發展政見

城市治理與社區自治相輔相成，城市「市民」就是社區「住戶」，政府在社區自治中能做什麼？哪些是目前已經做到的？哪些是前人無法做到的？哪些是我們能做未做的？政府社區自治主管機關主導的政策為何？政府施政，如何將行政資源導入「公寓大廈」的「社區自治」？

如此等等的問題，可以創造議題，共同探討、分享，「住戶」及其「管委會」期許候選人提出具體施政方向，候選人也應該努力推動城市治理與社區自治之結合、因應與調整，對城市與社區未來發展及方向有更準確的定位。

2022年10月12日
東森新聞
bit.ly/3MJcbOH

社會住宅也要耐震 後續管理不可少

要安全、更要方便，社會住宅有學問！國家住都中心副執行長柯茂榮 5 日於論壇表示，興建社宅需要顧及安全耐震、公共服務等議題，需各部會一起合作才能推動；台北市住都中心代理副執行長蘇雋懿指出，社宅建成後，可透過資料標準化、專人指導等模式，優化後續管理維護的品質。

消基會 5 日舉辦第 5 屆不動產高峰論壇，邀請消基會董事長黃怡騰、內政部地政司司長王成機與永慶房產集團業務總經理葉凌棋等人，一同探討「房市透明化，居住有保障」的議題。

興建社宅考量多

愈來愈多社會住宅即將落成，成為許多民眾的新住屋選擇，柯茂榮表示，目前興建社宅仍有許多挑戰，如評估可興建社宅的土地，常常有既有租約要解除、公共建設需要報廢等問題，還要再加上地方與中央的審議過程，才能取得建照正式開工。

他表示，「社會住宅不只是居住，更關乎居住品質」，所以會積極與地方民眾、政府進行對話，舉辦多場的說明會、工作坊。柯茂榮說，社宅也應規劃佈建公益福利設施，如托嬰中心、公共托

老中心等設施，但這些建設也牽涉衛福部與教育部，還需要積極向中心爭取資源。

缺工影響結構安全

消基會房屋委員會召集人戴雲發指出，台灣地處板塊交界處，未來可能面對到規模 8 以上的大地震，安全耐震成為住宅的必備條件，其中不可或缺的就是「優良的結構規劃設計」與「精準確實的施工品質」。

然而，他表示，目前營建產業面臨到大缺工的窘境，尤其當科技產紛紛回流建廠時，缺工狀況更加嚴重，更出現一天一萬元仍找不到焊接工的狀況。戴雲發補充說，房屋傳統結構都是鋼筋網綁或焊接，要達成穩固的結構並不容易，容易影響到結構安全。

對於營建業的窘境，戴雲發說，在未來透過新技術興建安全的住宅愈來愈重要，如「預鑄工法」，就透過事先於工廠預鑄建築的構材，降低人力與工期，還能保持一定的品質；「耐震系統工法」則透過技術指導，幫助工地現場的鋼筋定位，並強化加工的精準度。

後續管理也應加強

就算經過重重難關，蓋成社宅後，任務仍然沒有結束，蘇雋懿表示，短期應提升管理維護的效率，如派駐專人指導廠商，或標準化各



台北市住都中心代理副執行長蘇雋懿 5 日於第 5 屆不動產高峰論壇分享規劃社宅的經驗。(Photo by 簡嘉佑 / 台灣醒報)

式資料的形式，便於分析；中期則要提升社宅形象，加強品牌行銷；長期則應結合專家與住戶的意見，優化服務品質，並降低後續的維管成本。

新北住都中心副執行長錢奕綱也分享經驗說，中心曾委外進行物業管理，並定期進行服務評鑑，也透過電子化智慧保全，降低物管人力的依賴，加上推動手機 App，提供住戶包括叫修、線上繳費等服務，有效優化社宅服務品質。

2022 年 10 月 05 日
記者簡嘉佑/台灣醒報
bit.ly/3TaO5ig

快來申請臺北市住宅節能家電汰換補助 省錢享受綠生活

對抗氣候變遷，臺北市響應全球 2050 淨零排放趨勢，於 2021 年聯合國 COP 26 期間率先提出 2050 淨零排放路徑，2022 年 3 月發布「臺北市 2050 淨零行動白皮書」、6 月市議會三讀通過「臺北市淨零排放管理自治條例」，擘劃未來 30 年深度減碳藍圖，以具體氣候行動與計畫，展現推動淨零政策決心。2050 淨零排放需要民眾共同參與才能成功，其中「加速推動住商節電」為至關重要的淨零行動，透過市民實踐淨零綠生活，將為城市淨零轉型奠定基礎。

有鑑於臺北市溫室氣體排放量約 75%來自住商部門，當中又以電力使用造成的間接排放為大宗，臺北市環保局今年特別追加預算辦理「住宅汰換節能家電補助」，只要是用電地址位於北市轄內之家庭住宅，於 111 年 7 月 18 日至 111 年 11 月 30 日期間，汰購節能冷氣或冰箱（限定能源效率 1 級），每臺可申請新臺幣 3,000 元補助，每一申請人最多可申請 5 臺補助。若再搭配財政部貨物稅減免，每臺最多退稅 2,000 元，相當於每臺最高可獲取 5,000 元補助金。

環保局指出，由於申請踴躍，加上補助經費有限，額滿為止，呼籲有汰換需求民眾儘速申



臺北市環保局補助住宅汰換節能家電，除網路及郵寄申請外，民眾可至北市 12 處服務據點臨櫃申辦。(圖/ 臺北市政府環保局提供)

請，以免向隅。民眾只要準備身分證明、最近半年其中一期電費單、載明產品型號之購買文件(發票或收據)、廢機回收聯單等文件影本，補助申請方式除了線上或郵寄申辦外，也能夠臨櫃申辦，服務據點共 12 處，提供民眾更多元便捷的申辦選擇，如有相關問題可撥打專線服務電話（市話請撥 0800-661-668，手機請撥 02-8978-8816）。詳細補助資訊請至「[臺北市政府智慧節電網](#)」查詢。

環保局表示，根據 IEA 全球能源部門 2050 淨零排放路徑關鍵策略報告，透過生活行為改變與提升資源使用效率，將可直接帶來高達 8% 的減碳量，因此鼓勵民眾積極汰換

節能家電，降低電費負擔的同時，也能落實淨零綠生活，共同提升北市住宅設備用電效率，也能符合聯合國永續發展目標 SDG 7 可負擔能源、SDG 11 永續城市、SDG 12 責任消費與生產、SDG 13 氣候行動，邁向 2050 年宜居永續、零碳臺北。

2022 年 10 月 12 日
中時新聞網
bit.ly/3gcxX1b

經濟部提商業部門 2030 淨零路徑，加快服務業減碳轉型

為加速服務業減碳，並建構綠色商業型態，經濟部於 10 月 14 日公布「商業部門 2030 年淨零轉型路徑」，提出設備或操作行為改善、使用低碳能源、商業模式低碳轉型、綠建築四大淨零轉型策略，協助服務業轉型。

經濟部表示，服務業占台灣 GDP 六成以上，商業活動不僅與經濟發展高度相關，也在淨零轉型扮演重要角色。其中，商業部門碳排放量有 87% 來自於電力排放、13% 來自於非電力排放。

為協助服務業轉型，並落實節能減碳，經濟部提出「設備或操作行為改善」、「使用低碳能源」、「商業模式低碳轉型」及「綠建築」之四大策略，並透過環境端加強政府管制輔導，以及

企業端引導業者自願減量等二方面進行推動。

首先，透過政府逐年調整設備最低容許耗用能源標準、能源效率分級標示、2025 年起節電目標倍增等管制工具，加速企業汰換耗能設備與導入能源管理系統。

其次，透過研擬強制新建建築物設置太陽光電規範，以及現行用電大戶再生能源義務規定，引導企業設置與使用再生能源。接著亦協助企業應用數據監控及分析技術，發展低碳經營模式，並建立示範推廣案例，帶動商業模式低碳轉型。

最後，則是採鼓勵、宣導或修訂相關法規等方式，提高新建建築之綠建築比例，從源頭達成節能；透過完善法規制度和促進企業落實，期有效降低電力及非電力排

放，降低商業部門碳排放。而除了上述管制措施外，政府也將持續提供企業落實減碳所需要的工具與輔導資源。

經濟部進一步說明，計算碳排則是跨出淨零的第一步，經濟部已建置線上碳估算工具及製作指引措施，協助企業了解自身碳排放，並提供人才培訓課程，協助建構企業碳管理能力。另外，也透過現場節能診斷輔導，推動節能績效保證專案示範推廣補助計畫，並建立綠電交易平台等方式，協助企業落實減碳行動。

2022 年 10 月 15 日

科技新報

bit.ly/3rY6pz8

七縣市囤房稅新上路 財政部：地方估房屋稅增 10 億元

財政部督促地方政府合理化房屋稅負，賦稅署於 10 月 4 日(今日)表示，今年 7 月共七縣市囤房稅上路，蒐集各地方政府預估情形，明年 5 月房屋稅開徵，預計將增加 10 億元稅收；另外今年有九縣市調升房屋標準單價，明年預估增加房屋稅收 1 億元。

換句話說，稅率加稅基調整，初步估計可增加房屋稅約 11

億元。

財政部長蘇建榮於 10 月 5 日將赴立法院財委會業務報告，今日書面報告提前出爐，在重要施政績效方面，財政部提到，配合行政院健全房地產市場方案，持續督促地方合理化房屋稅負。

房屋持有成本過低，被視為炒房元凶之一，在外界對於居住正義的關注下，財政部從稅率、稅基兩

方面著手，督促地方政府動起來。

稅率方面，包括桃園市、台中市、台南市、高雄市、新竹縣、新竹市、屏東縣等七縣市，今年 7 月 1 日起落實非自住住家按持有戶數採差別稅率，也就是俗稱的「囤房稅」，財政部統整各地方政府評估，明年約可增加 10 億元房屋稅。

舉例來說，桃園市稅務局曾預估，實施囤房稅後每年稅增約 1.3 億

元，將用於青年租金補貼；台中市稅務局則預估市庫每年稅增約 3.8 億元，也將用於青年、弱勢族群。

而在稅基方面，房屋標準價格每三年評定一次，今年應重評

稅基的 13 縣市中，有九縣市調升轄內房屋標準單價，預估可增加明年房屋稅約 1 億 387 萬元。

財政部官員表示，這僅是地方政府初步預估，房屋稅按月課徵，民眾持有戶數也可能浮動，明年房

屋稅實際開徵，才能得到較精準的稅收統計。

2022 年 10 月 04 日
記者翁至威/經濟日報
bit.ly/3SbRjai

「2022 打開台北」11 月登場！雙北 111 個空間免費開放

2022 「打開台北 | Open House Taipei」即將於 11 月 12、13 日登場，今年活動邁入第三年，定調「社交台北」為題，以「人們如何形塑空間，空間如何連結人們」的視角切入，預計開放圓山坑道、台北捷運北投機廠-車力維修廠、晶華酒店總統套房等雙北 111 個空間，而今日官方也特別公布了老屋新生、都市運行的後台等 13 組選點指南，將帶大家一同搶先看。

1992 年從英國倫敦緣起的全球性建築活動「打開房子」(Open House)，每年會「打開」城市中多處不開放的空間，邀請大眾免費參觀與導覽。這個全球建築年度盛事於 2020 年首度進軍台北舉辦，即創下近 3 萬人參與的亮眼成績。「打開台北」團隊於 2020 年接受 Shopping Design 專訪時表示，因為取得授權，打開台北會連續舉辦三年，而第三年也就是 2022 年，將以社交台北為題：也就是在疫情衝擊後的兩年，台北的社

交生活會怎樣被改變？

「2022 打開台北」免費開放雙北 111 個空間，希望民眾可以造訪、觀察、分享、玩耍與持續對話，重新審視台北的環境與樣貌，在打開的路途上，感受並重新發現聯繫人際網路的「社交台北」。

13 組選點指南

#01 特殊場域，限時解密

日常難以親近的場域，一年一度的難得機會打開台北驚喜開箱，藏身在民眾的生活圈之外，只有特殊身份或相關人士能夠進入。從俯瞰城市的君悅酒店停機坪，到埋藏地底的圓山坑道，把握機會一睹風采，解密神秘特殊空間！



#02 展館奇遇記

台北林立眾多博物館、展覽廳與表演空間，為城市展出多樣的色彩，創造不同故事的交互關係。看似開放的展館中，想和你聊的不只是過去，將打開隱藏空間，或支撐空間的營運，或醞釀精彩的展演，讓我們將相遇的緣分延續下去。



#03 建築師與他們的寶貝

建築不只是吞納人群的水泥盒子，每棟建築都是別出心裁的藝術品，更是建築師們投注心血的珍愛寶貝。一起來了解建築從設計到完工歷經哪些過程、寄託了什麼樣的創作概念，打開台北公開知名建築師事務所、建築設計工作室的日常。

[《未完，詳全文.....》](#)

2022 年 10 月 06 日
shoppingdesign
bit.ly/3yGcPfl