

全國社宅平台啟動 中央攜手六都建全生命週期管理機制

內政部揭房貸補貼 3 萬資格 6 月起開放申請

北市再生家具援贈 擴增對象

北市社宅入住首月「鑑賞期」不滿意可退 還推第三方驗屋保品質

公益出租人專享 3 稅優惠 唯獨「重購退稅」不適用

林右昌：運用 AIoT 加速推動智慧建築

高市推動建築智慧化 智慧雲補助到你家

外牆修繕...議員籲降門檻 學者：住戶共識是關鍵

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

全國社宅平台啟動 中央攜手六都建全生命週期管理機制

國家住都中心邀集全台六都營運管理社會住宅的相關部門，24 日首度展開「社會住宅營運管理聯繫大平台」，連續 2 日進行密集交流討論。國家住都中心代理董事長花敬群、執行長黃景茂以及內政部營建署、六都相關工作人員共聚一堂，分享社宅經營的挑戰，期整合各地經驗，建立「全生命週期」的制度化管理機制，提供民眾更好的服務體驗。

黃景茂於開幕時表示，社會

住宅的興辦是國家當前最重要政策，「社宅營運聯繫大平台」成立，是一重要里程碑，要讓第一線社宅管理者都能在這裡彼此學習，累積實務知識，當遇到問題時也能找到相互支援的夥伴，強化整體社宅規劃設計與營運管理量能，大家共享經驗，互相交流，共同進步。

國家住都中心舉辦「社宅營運聯繫大平台」活動，邀集台北市、新北市、桃園市、台中市、台南市、高雄市的住宅部門、住都中心及物管團

隊，針對社宅物業管理、住戶服務、廠商履約等重要議題進行經驗交流，也請來逢甲大學教授張智元，從「全生命週期」的角度探討社宅的營運管理。六都夥伴們共同建議中央應訂定一致的社宅租金基準，並分享社宅傢俱與家電採以租代售的做法，值得再深入探討。

張智元強調，社會住宅應建立簡明易操作的驗收、點交及維護機制，讓無經驗的人員也能立即上手。他也說，如果能留意一些設計的細節，像

是設置固定式安全母索，保護屋頂修繕工人的安全，或保留高度較低的信箱，讓輪椅住戶也能方便拿取郵件，就能增進各類使用者的安全與舒適度，也進而減輕管理人員的負擔。

近年來社會住宅不僅受民眾關注，也有許多縣市首長宣示興辦意願。目前全國已完工及決標

的社宅戶數達 7 萬 2289 戶，並有近 1 萬 8 千戶社宅開始提供民眾居住服務。隨著社宅數量快速擴張，管理的難度也會愈來愈高，因此必須及早整備更全面的管理制度與組織。

國家住都中心表示，社宅營運聯繫大平台將由國家住都中心與六都輪流舉辦，昨日現場共同推舉台

北市政府接棒辦理下一場的交流，期逐步建立嚴謹且採制度化的管理方法，使全國的社宅資源均能長期保養維護，以良好的狀態，支持更多世代的人在社宅安心居住。

2023 年 03 月 25 日
作者張孝義、李盛雯
CNEWS 匯流新聞網
bit.ly/40Kj8Fh

內政部揭房貸補貼 3 萬資格 6 月起開放申請

立院已於上周三讀通過「疫後強化經濟與社會韌性及全民共享經濟成果特別預算案」，行政院於 3 月 27 日召開記者會說明各項方案。內政部表示，「幫中低薪房貸族減輕生活壓力」方案，預計受理時間 6 月起至 12 月底止，申請方式採網路線上或臨櫃申請，補助金額 3 萬，預計嘉惠 55 萬戶中低薪房貸族。

內政部說明，符合下列資格之民眾，可申請房貸支持方案：

1. 僅有一筆自用性質購置住宅貸款，並須有非呆帳之貸款餘額。
2. 合計持有房屋一戶以內。
3. 原始核貸金額台北市 850 萬元以下的房屋、其他縣市原始核貸金額 700 萬以下的房屋。
4. 110 年家庭成員各類所得總額合計 120 萬元以內。

參、支持方案

核定後一次撥付每戶3萬元

國內有自用性質購置住宅的貸款戶，其與配偶、未成年子女應符合下列各款條件

- ✓ 合計僅有一筆自用性質購置住宅貸款，且有非呆帳之貸款餘額
- ✓ 合計持有房屋一戶以內
- ✓ 原始核貸金額：臺北市住宅為850萬元以內
其他直轄市、縣(市)住宅為700萬元以內
- ✓ 110年家庭總所得合計120萬元以內
- ✓ 認定基準日112年2月28日

5. 認定基準日 112 年 2 月 28 日。

內政部表示，定額支持 3 萬元，是以全國平均房貸餘額 495 萬元，111 年央行累積升息 0.625% 來估算而得，因此本政策不適用於購買高價住宅之民眾。

內政部說明，此政策的重點是要減輕中低薪房貸族的居住負擔，並再次強調協助對象是已有貸款的人，而不是未來要買房子的人，此外購買高房價者也無法適用。

內政部指出，這項計畫目的，

是支持受疫情衝擊的中低薪民眾，另也會持續透過擴大推動租金補貼、增加直接興建社會住宅及擴大辦理包租代管等措施，讓民眾能有多元的居住支持可以選擇及實質減輕其居住的負擔。關於「居住正義」的落實，未來會有次序、有重點的提出多元措施，規劃長遠且永續的居住政策。

2023 年 03 月 27 日
記者吳家豪/YAHOO 新聞
bit.ly/3Uj09Q0

北市再生家具援贈 擴增對象

為助更多社會弱勢家庭改善居家環境，享有更好生活品質，台北市環保局一一二年持續推動「再生家具·讓愛永續」援贈計畫，今年並擴增援助弱勢服務，將更多需政府協助家庭及弱勢關懷機構或團體（如高齡失業、獨立負擔家計失業、身心障礙等）列入服務對象，統計至今年度二月底止已送出二千五百九十七件再生家具，幫助了八百四十三戶弱勢家庭改善居家生活品質。

台北市環保局日前接受里長引介拜訪位於文山區的洪張女士，洪張女士是家中長姐，年逾七十載，由於雙親已亡故，目前獨力扶養家中領有身心障礙證明的弟妹，屬需高度關懷的低收入戶家庭。經社工人員查訪後發現住處相當凌亂，居家用具皆到處散落，因家庭收入不高，扣除基本生活所需後，已無添增家具餘力，此次環保局援贈三件床架組、書櫃及小板凳等再生家



具，洪張女士相當高興，改善了家中的生活環境，享有較好的居住品質。

環保局表示，該計畫讓再生家具循環利用，減少最終廢棄資源物處理量，降低溫室氣體排放與環境衝擊，因應國家淨零碳排政策，建構資源永續循環社會；另一方面弱

勢家庭普遍經濟較拮据、缺乏家具或家具不勤使用，透過再生家具的循環再利用，他們可省下購買家具的費用，改善居家生活品質，讓愛與資源共循環。

2023年03月20日
記者孫耀樟/YAHOO新聞
bit.ly/3Uadz0u

北市社宅入住首月「鑑賞期」不滿意可退 還推第三方驗屋保品質

台北市「松信社宅」於3月15日舉辦動土典禮，台北市長蔣萬安說，這將是地下3層、地上11層的90戶建築，預計2027年完工；另從萬華莒光社宅開始，除維持「162專案」

外，更新增第三方驗屋，以及入住首月可無條件退租等措施。

松信社會住宅規劃為地下3層、地上11層建築物，可提供90戶社會住宅，包含一房型56戶、二房型26戶及三房型8戶，並設

置區民活動中心及里辦公處，蔣萬安提到，規劃設計上，將取得綠建築、智慧建築、耐震、無障礙等標章認證，也承諾將持續精進驗收、驗屋等品質管控機制。

台北市政府都發局專門委員魏國忠今天受訪時則指出，針對住戶入住初期，對場所不適應或不熟悉，抑或是施工有小問題需要調整的，都會依照現有的「1-6-2 快速維修方案」處理，也就是 1 小時內現勘、無須備料的修繕需於 6 小時完成修繕，常見缺失須備料者須於 2 日內完成修繕。

而除了「1-6-2 快速維修方案」，魏國忠接著提到，之後的社會住宅將會新增 2 大新措施，分別是「第三方驗屋」以及「入住首月鑑賞期」，預計從萬華區莒光社宅選取部分房型試辦，之後的社會住宅則全面適用。

而針對「第三方驗屋」，魏國忠說明，其比照民眾購買一般建案找私人機構驗屋，透過紅外線顯像儀等高科技儀器，預先找出入住後可能的問題，每戶預計增加 1 萬元



的成本，不過全由市府吸收，不會轉嫁到租客身上。

而「入住首月鑑賞期」方面，魏國忠則解釋，住戶入住後首月先適應居住模式與生活、不收租金，如果覺得沒問題就續約，但如果覺得不能適應，則可無條件退租，市府將會退回原先已繳納的公正金，退租者仍可申請其他社會住宅，不會被列為「黑名

單」，至於退租的房間，則會安排給候補的民眾。

至於今天新動土的松信社宅，租金預計定為多少？魏國忠指出，這要等到完工前半年左右才會去調查附近的價格。

2023 年 03 月 15 日
記者賴昀岫/壹蘋新聞網
bit.ly/3zExmLW

公益出租人專享 3 稅優惠 唯獨「重購退稅」不適用

政府近年大力推動居住正義，其中就包括了「公益出租人」，希望房東可以把房子租給符合租金補貼資格的民眾，還享有房屋稅、綜所稅、地價稅的優惠。但公益出租仍屬於出租行為，並非自用住宅，因此若買新房賣舊房，並不能享有重購退稅的優勢。

很多民眾都知道買賣房子可

以重購退稅，但對於重購退稅的限制卻不清楚。近期就有網友發問，自己參加政府的包租代管，結果賣舊房買新房無法申請重購退稅。專家則表示，重購退稅必須要是自用住宅，若出租就不符合標準，就算是租給弱勢當「公益出租人」也一樣。

所謂的公益出租人，就是房屋的所有權人，將房子租給符合租金

補貼的民眾，例如低收入戶、身心障礙者等。高雄市都發局表示，公益出租人可享有 3 種優惠稅率：房屋稅等同自用住家的 1.2% 稅率，綜所稅有每屋每月租金收入最高 1 萬 5000 元的免稅優惠，以及地價稅適用自用住宅用地稅率 2%。

高雄市地政士公會常務理事謝志明表示，重購退稅是指民眾重購自用住宅用地，可以申請退回賣出舊屋所

繳納的土地增值稅，貼補買新房子土地總額價款的差價，但條件除買賣必須在 2 年內完成之外，還必須沒有出租、營業等行為，單純屬於自用住宅才符合條件。

因此，如網友所說自己參加政府的包租代管政策，謝志明指出：「即便是公益出租人，同樣也屬於出租行為，因此只享有房屋稅、地價稅及綜所稅的優惠，重購退稅並不在公益出租人的優惠當中。」

享有優惠	優惠內容	房客身分	法源依據
房屋稅	同自住家用稅率1.2%。	符合租金補貼申請資格者不論是否有接受租金補貼均可享有此優惠	房屋稅條例第5條第1項第1款、住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準第3條
綜合所得稅	每屋每月租金收入最高1萬5,000元之免稅優惠(110年6月9日住宅法修正前為最高1萬元)	符合租金補貼申請資格者須為獲租金補貼者	住宅法第15條
地價稅	由地方政府評估狀況決定是否配合住宅法第16條適用自用住宅用地稅率2%(註)	符合租金補貼申請資格者不論是否有接受租金補貼均可享有此優惠	住宅法第16條

註：1.詳內政部不動產資訊平台-住宅補貼-公益出租人-直轄市政府、縣(市)政府辦理公益出租人地價稅減徵情形

註：2.地價稅是否適用優惠稅率，應視地方政府有無依住宅法第16條規定，就租稅優惠之期限、範圍、基準及程序制定自治條例。

2023年03月28日
記者陳建宇/ETtoday 新聞雲
bit.ly/3mhl2yd

林右昌：運用 AIoT 加速推動智慧建築

內政部長林右昌今天說，希望台灣最強項的人工智慧物聯網 (AIoT) 密切整合建築管理與智慧建築的發展，加速推動智慧建築。

林右昌今天參觀在台北市南港展覽館二館舉行的「2023 智慧城市展暨淨零城市展」，他參觀前受訪表示，智慧城市對一個城市的發展，還有提高民眾的生活品質非常重要。

他說，內政部建築研究所主管台灣建築環境控制與節約能源

技術，以及整個建築營造的技術提升，這次視察是希望能加速推動智慧建築。

林右昌表示，智慧建築跟淨零排放的相關政策須由公有建築物帶頭做起，並且引導民間跟進，更希望讓台灣最強項的人工智慧物聯網 (AIoT) 密切整合建築管理與智慧建築的發展，帶動新的產業平台建立。

他表示，這樣一來，將對未來建築產業、都市環境與經濟發展都有非常大的貢獻與力量。

智慧城市展自 2014 年開辦以來，已邁入第 10 屆，今年更新增「2050 淨零城市展」，吸引來自全球 43 個國家、115 個城市、超過 1500 位海外人士來台參加，且分別在台北市與高雄市兩地開展，共有近 2000 個攤位，參與廠商家數達 550 家。

2023年03月31日
中央社
bit.ly/436XUmN

高市推動建築智慧化 智慧雲補助到你家

高雄市政府為推動建築智慧化，鼓勵民間公寓大廈或大型建築物設置雨水貯集滯洪設施觀測

系統、淹水感測系統、用水量觀測系統、公共區域用電量觀測系統及公共區域增設電動車充電設備，今

年已開辦高雄層智慧雲補助，申請日期至 112 年 6 月 30 日截止，總補助經費共 550 萬元，補助金額每案每項

高達 10 萬元到 30 萬元，歡迎市民踴躍申請智慧雲補助計畫。

工務局局長楊欽富表示，高雄積極部署 5G 產業，規劃於亞洲新灣區打造智慧城市發展聚落，宣示實踐「高雄 5G 智慧城市」，在此市府積極推動儲能、節能的應用推廣，為落實建築智慧化並減輕民眾設備費用負擔，市府編列預算進行補助，使得民眾可藉由觀測系統協助，透過數位化即時監控，創造數位治理的核心價值。

工務局表示，該局持續推動智慧建築專案，並著重於建築「智慧防洪」及「智慧節能」兩大方面推廣，以提升建築性能及節能表現，大樓設置雨水貯集滯

洪設施觀測系統、淹水感測系統可協助建築物管理者於智慧平台查看水資源情況及接收危害情事之緊急警報，以降低民眾財損風險。另外用水量觀測系統、公共區域用電量觀測系統可以紀錄民眾於公共區域用水用電習慣，配合傳輸至平台紀錄經電腦分析，改善用水用電習慣並調配用電設備之排程節能，達到節省水費及電費降低契約容量。

參與補助計畫的多城建設位於左營區大樓，110 年度總公共用電為 521,295 元，經裝設用電觀測系統後 111 年度總公共用電為 497,907 元，降低了 4.5%，契約容量也從 70 呎調降至 55 呎，使建築物管理更為智慧化並有效的進行能源管控。

另外電動汽車已逐漸進入快速成長期，充電設施設備需求大增，為落實減碳智能建築生活，也納入本年度補助項目重點之一。今年度智慧雲總補助經費 550 萬元，補助期限至 6 月 30 日，有意願申請補助的市民，可向該局建築管理處智慧雲窗口許小姐、聯繫（電話：3368333 轉 2428）。相關補助事項等內容，也可上建築管理處（<https://build.kcg.gov.tw/>）網頁查詢。請市民把握機會一同來推動智慧建築。

2023 年 03 月 22 日
記者許高祥/台灣好新聞
bit.ly/3MgIMhR

外牆修繕...議員籲降門檻 學者：住戶共識是關鍵

磁磚脫落釀公共危險隱憂，民代建議適度放寬門檻、增加誘因，學者認為管委會角色吃重，要獲政府補助，需獲得 4 分之 3 住戶比率同意通過，是高門檻，然補助費用是納稅錢，也不宜輕易調整。

市議員李雅慧表示，公部門拉皮補助偏低，建議拉高補助幅度增加誘因，讓危樓有翻整機會，也要對不配合者訂罰則，積極介入管理。

「管委會整合能耐很重要！」高雄市建築學會執行長廖

慧萍分析，老舊大樓管委會面臨外牆修繕難題時，常見情況是住戶拿不出錢，或因管委會體質差、自住戶少租戶多，難以通過修繕表決門檻。

廖慧萍觀察，爭取補助成功的個案至少要花 3、5 年時間，從公共安全角度來看，靠公部門補助緩不濟急，管委會能否發揮整合力量，住戶共識是否夠高是關鍵。

高雄市都更學會理事郭孝先認為，若管委會體質不健全、住戶參與度低，即便政府提供整建維護補

助款，後續要推動修繕整建仍有難度，如遇到住戶身分較弱勢、財政不健全，執行更是難上加難。

2023 年 03 月 25 日
記者徐白櫻、古和純、陳弘逸
聯合報
bit.ly/43jYjm2