



M 電子報 台灣物業管理學會

第 279 期

2023/08/01

Taiwan Institute of Property Management

與日本 RenoHappia 公司探討建築大規模修繕技術之交流會
 一張「防颱措施表」保平安 社區專家傳授檢查七大重點
 北市曝青銀換居推動難的原因 配合需求租期延長為 12 年
 居住正義解方 社會住宅披荊斬棘找出路
 政府出作業！籲幫長輩檢視「耐震安全」1 棟樓最高補助 450 萬
 暑假學子返鄉 租屋用電安全不容忽視

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

[活動報導] 與日本 RenoHappia 公司探討建築大規模修繕技術之交流會

本次交流活動舉辦於 2023 年 7 月 21 日，由台灣菊水股份有限公司主辦，與台灣物業管理學會進行一場有關大規模建築修繕工程的技術交流活動。首先活動開始，由本會名譽理事長黃世孟教授介紹日方及我會的出席者，本會郭紀子理事長、杜功仁常務理事、蔡妙能常務理事、徐春福監事、楊詩弘顧問、好澄外牆美容股份有限公司謝宗民董事長、千里達企業股份有限公司張繼文

總經理之我會成員皆共同熱情接待。

技術交流活動由台灣菊水股份有限公司林芳裕總經理致詞，菊水公司深入在面材塗料的研發，使用於各種建築物結構及外牆改修領域。接著由日本 RenoHappia 公司的渡邊清彥代表介紹日本建築大規模修繕工程的現況與發展趨勢，同時也說明外牆 GNS pin-anchor 工法，此工法為了改善外牆磁磚更換的工期、費用與周圍環境所產生的問題，不僅適用於大規模修繕工程，也適用於屋簷前端、



陽台前端、突出部分等容易剝落且具有高風險的狹小部位，並且此技術已取得日本技術審查證明書。關於 GNS pin-anchor 工法的詳細介紹，請參閱日本

RenoHappia 公司網站 (<https://reno-happia.co.jp/gn/>)。日本 RenoHappia 公司成立於 1964 年，長期專注於建築物外牆服務，於 2018 年成立臺灣分公司，等候適當機

緣開業進行外牆檢查及診斷服務，屆時有興趣的會員朋友們歡迎接洽聯繫。

月進整合科技有限公司
羅紫萍 總編輯



一張「防颱措施表」保平安 社區專家傳授檢查七大重點

你做好防颱準備了嗎？台灣物業管理學會理事長、景文物業管理機構董事長郭紀子表示，防颱準備由外到內樣樣不能少，首先要檢查七大主要項目，包括「清理社區排水系統、易掉落物檢視、窗戶貼膠帶防破、趁機檢視漏水，以及查看電線以及瓦斯管線」，再進一步檢視細節，才能確保防颱無虞。

一、清理排水設施並檢視漏水
颱風時常挾帶豪大雨，所以社區內外應檢查屋頂、公設等是否已做好防水防護，排水孔、道的落葉雜物清理乾淨，避免阻塞造成排水困難，甚至蔓延到屋內；年久失修的牆壁、屋頂、窗框縫隙都需多加留意，若發現可見縫隙，可先利用

防水噴劑、塗料應急，等颱風過後再進一步處理。

二、窗戶貼膠帶防破碎
颱風瞬間強風時常造成窗戶破碎，貼膠帶提升強度有限，但最大效果可防止窗戶遭強風或吹落物集中，碎裂後造成的人員傷亡，所以貼上米字、對角線可有效大幅降低玻璃飛濺的機率。

三、檢視易掉落物
許多房屋年久失修，須注意外牆是否磁磚、水泥等已有剝落跡象，若有需做緊急處理，陽台、頂樓放置物品也應妥善收納與固定，避免掉落砸傷用路人或他人財物，屆時還有可能背上刑責。

四、電路瓦斯管線要注意

由於全台老屋眾多，許多電路、瓦斯管線都已老舊，容易在風災損壞電力設備時，造成短路、甚至引發火災，建議將非必要電源拔除關閉外，也須確實巡視其他電源是否穩固。

五、緊急電力與照明設備
切勿使用蠟燭！由於風災有可能引起停電，所以先準備好手電筒，並檢查緊急照明設備是否正常運作，建議準備至少可維持 1~2 個小時電力備用，但蠟燭部分盡可能不要使用，避免引發火災造成遺憾。

另外，若情況允許可準備發電機，避免停電時冰箱、抽水機停機，建議挑選功率約 800~1000W，醫療儀器若有特殊需求，也要特別注意符合其功率的備用電源。

大樓防洪措施自主檢查表

類別	編號	項目	狀況記錄		備註
給排水系統	1	中庭排水孔雜物清除	<input type="checkbox"/> 淤積	<input type="checkbox"/> 已清除	清潔員
	2	頂樓落水孔雜物清除	<input type="checkbox"/> 淤積	<input type="checkbox"/> 已清除	清潔員
	3	周邊水溝	<input type="checkbox"/> 淤積	<input type="checkbox"/> 已清除	清潔員
	4	車道斜坡排水溝、排水孔雜物清除	<input type="checkbox"/> 淤積	<input type="checkbox"/> 已清除	清潔員
	5	設備運行	<input type="checkbox"/> 正常	<input type="checkbox"/> 異常	機電員
緊急供電系統	1	發電機燃油	<input type="checkbox"/> 正常	<input type="checkbox"/> 異常	機電員
	2	發電機啟動系統(停電時由ATS轉換供電)	<input type="checkbox"/> 正常	<input type="checkbox"/> 異常	機電員
	3	發電機電瓶水位	<input type="checkbox"/> 正常	<input type="checkbox"/> 異常	機電員
	4	ATS盤功能測試	<input type="checkbox"/> 正常	<input type="checkbox"/> 異常	機電員
	5	發電機壓力	<input type="checkbox"/> 正常	<input type="checkbox"/> 異常	機電員
廢污水系統	1	泵及馬達自動交替控制	<input type="checkbox"/> 正常	<input type="checkbox"/> 異常	機電員
	2	ATS盤功能測試	<input type="checkbox"/> 正常	<input type="checkbox"/> 異常	機電員
消防系統	1	火警受信總機	<input type="checkbox"/> 正常	<input type="checkbox"/> 異常	機電員
	2	緊急廣播系統主機	<input type="checkbox"/> 正常	<input type="checkbox"/> 異常	機電員
其它	1	庭園植栽	<input type="checkbox"/> 傾斜	<input type="checkbox"/> 已固定	清潔員
	2	所有樓層電梯間、樓梯間窗戶	<input type="checkbox"/> 未關	<input type="checkbox"/> 已關	保全員
	3	防水閘門	<input type="checkbox"/> 正常	<input type="checkbox"/> 異常	保全員
	4	防水砂包、砂袋	<input type="checkbox"/> 充足	<input type="checkbox"/> 不足	保全員
	5	防洪公告	<input type="checkbox"/> 未公告	<input type="checkbox"/> 已公告	保全員
	6	容易吹落物固定或移置	<input type="checkbox"/> 未處理	<input type="checkbox"/> 已處理	保全員
	7	保全人員以及住戶防洪宣導注意事項	<input type="checkbox"/> 已宣導	<input type="checkbox"/> 未宣導	保全員

六、沙包、攔水閘板、抽水機一樣不能少，「大樓防洪措施自主檢查表」一項都不可少。

管委會或公寓鄰居們應共同備有沙包、攔水閘板、抽水機，在緊急豪大雨來臨、造成積淹水時可做緊急應變，若真排水不及發生淹水，須特別留意別讓水淹到電梯或其他電路設備，避免短路或發生進一步危險。

由於風災有可能致使水、電、瓦斯等供應中斷，所以應備妥 2~3 天份的乾淨飲用水、乾糧、收音機、甚至醫藥箱；最後附上一張「大樓防洪措施自主檢查表」供大家參考，是否有將安全防颱都做

2023 年 07 月 23 日
記者陳韋帆 / 三立新聞網
t.ly/9jDFF

北市曝青銀換居推動難的原因 配合需求租期延長為 12 年

台北市長蔣萬安推動青銀換居，北市都發局表示，由於高齡長者習慣長年居住的生活圈，成為搬遷意願一大考量，市府瞭解申請者的需求後，近半年在南港已成功媒合 4 戶，並考量長者老化不易重複搬遷等因素，今年 6 月 20 日也公告將租期延長為 12 年。為維護社區環境品質，社宅違規記點制度為全體住戶均有的

管理規範，並非針對特定對象所制定。

都發局表示，目前北市社會住宅以全通用設計為原則，充分考量各年齡層、身障或行動不便者的需求規畫，「社會住宅青銀換居計畫」在媒合時，都發局也會主動向申請人瞭解需求，並配合裝設臥室及浴廁輔具、提供基本標配家具，以提供符合長者需求之友善居住空

間。

至於社會住宅社區違規記點制度，為市府自 100 年辦理大龍峒社宅出租時，即已建立之一致性規範，目的是希望與社區住戶共同維持社區居住環境品質，並未有針對特定對象而有不同規範，相關規定均於申請、簽約過程中與申請人充分溝通。

對於議員提到要求訪視、檢查房屋等，為物業管理人員基於關懷住戶

立場，定期訪視瞭解住戶居住情形或是否有轉租情形，或因設施設備修繕需求及特殊狀況需訪視協助等，才會協調進入住戶居住空間訪視，並非常態性的管理要求。

北市府表示，目前青銀換居共有 5 戶媒合成功，北市於 111 年提出試辦計畫主要以提供行善及青年一期社宅均以一房型為

主，經過一年的試辦後，僅有 1 戶媒合成功，經檢討瞭解多數長者希望有家庭照顧者陪伴入住，以及長者希望居住於交通便捷、附近生活機能完善的地區，因此在 112 年上半年檢討，並逐步擴增佈點的行政區及各種房型，新增東明社宅之一、二、三房型，已於半年期間成功媒合 4 件，且在 112 年 6 月已經再度調整公告。

北市府表示，除將新增釋出洲美社宅三房型單元外，也已調整租期規定為 12 年，未來仍會持續滾動檢討調整計畫佈點，協助更多有需求的長者。

2023 年 07 月 24 日
記者林麗玉 / 聯合報
t.ly/BrLCz

居住正義解方 社會住宅披荊斬棘找出路

新北一場社宅預定地興建說明會上，居民聲嘶力竭地抱怨公共停車場恐消失，還驚動市議員及立委關切，負責執行的住都中心只得調整設計圖，將地下 3 層規劃為地下 4 層，提供更多車位，光是多挖這一層，要額外花新台幣 1 億元經費，新增的 30 個車位，換算成本達 300 萬元。

這是住都中心推動新北市汐止區「崇德好室」社會住宅時發生的真實場景，即使社宅預定地為一塊平整空地，沒有拆遷爭議，還是引來居民怨聲載道。

攤開國家住宅及都市更新中心網站陳列的社宅說明會會議紀錄，不論雙北、桃園還是台中，居民似乎有志一同，念茲在茲的都是「會不會造成周邊房價下跌」、「社宅住戶有部分是低收入戶，會不會影響當地居民素質」

等負面印象。

「與民爭地」成阻力 社宅推動披荊斬棘困難重重

放眼北中南推動社宅的案例，幾乎都遇到重重阻礙，中央社團隊採訪了具有推動社宅實務經驗者，均不約而同地回答，「民意」也是一大阻力。

國家住都中心副執行長柯茂榮舉例，軍方握有較多土地，但上面大多有違占、違建等情況，甚至住戶直接把圍牆蓋在軍方圍牆之上，還振振有詞說，不能拆他的「開心農場」。

面對各種光怪陸離的現象，柯茂榮已經練就一顆「強心臟」，一派輕鬆笑說：「司空見慣了啦！」他直言，排除狀況需要時間，有些要經過訴訟，有些甚至得走上強拆。

前台北市都發局長林洲民也分

享經驗，當年台北市府推動的 38 個社宅基地「去到哪裡都被反對」。

「每塊土地都一定有問題，沒有乾乾淨淨的」，柯茂榮語氣略顯無奈地說，用地取得困難，不見得是難在來源，後續協調問題才是關鍵，但也只能好好溝通，拜訪里長，與當地里民說明未來規劃，來來回回要開好幾次會，「協調至少要半年以上」。

社宅土地取得困難，柯茂榮認為是有個觀念沒辦法打破，就是民眾認為房價會被拉低，導致抗議很激烈，這情況在台南、台中都有案例。

國外社會住宅存量高 關鍵在社宅申請採輪候制

社宅推動之初，筆路藍縷，但時間證明一切。林洲民表示，當初廣慈社宅遭到激烈反對，房價是因素之一，如今周邊房價未受影響，同一批反對的意見領袖也對落成的廣慈園區鼓掌叫好，因為綠地、社福設施都非

常完善，「這條路是值得的，也讓我相信，蓋好社會住宅，好宅就是豪宅」。

社會住宅推動聯盟召集人彭揚凱分析，國外社會住宅存量高，重要關鍵是採輪候制 (waiting list)，也就是登記排隊，社會大眾的殷切期盼形成龐大政治壓力，每天盯著社宅進度有無前進、何時輪到自己入住，讓所有政治人物、不論政黨，只要當選就得持續蓋。

事實上，內政部營建署已經規劃社宅採取輪候制，營建署官員表示，目前社宅的確是僧多粥少，估計最快在 2025 年的下階段興辦計畫全面推動輪候制。

寸土寸金找地難 社宅融入社區有解方

歐美國家推動社會住宅有百年歷史，日本則在二戰過後，投入興建社會住宅，鄰近國家韓國起步稍晚，但也自 1980 年代末期開始發展，時至今日，政府仍持續宣示大量興建的決心，如今韓國社宅存量已逼近 8%。

台灣起步晚、動作慢，要在居住需求最高的雙北市尋求適合開發的基地，難度也更高，讓推動社宅之路更崎嶇，台灣社宅存量至今仍未突破 1%。

彭揚凱也說，台灣社會住宅政策「先天不足」，相較於國外投入興建社宅時，正值都市擴張的

階段，且是國家經濟發展的黃金時期，台灣遲至 2010 年才起步，都市發展早已接近臨界，政府能量也有限，既然如此，更應參考國外，直接讓社宅融入都市開發的一部分。

彭揚凱分享國外做法，以美國為例，最常見的是給開發商容積獎勵，但要求釋出一定比例當社會住宅作為回饋，德國則鼓勵民間興建出租住宅，開發商能拿到更多優惠；此外，結合大型都市開發政策，如 TOD 模式，在捷運週邊興辦社會住宅也非常普遍，還能減輕居住者的交通成本。

除了 TOD，林洲民表示，台灣人口結構走向少子化，以台北市老松國小為例，學生人數曾經破萬人，如今不到千人，這麼大的校地，所有權人是台北市政府，重新規劃後，「想要作醫院、警察局、社會住宅、托兒所，什麼都可以！」

青年弱勢都能安居 社宅與房市共榮非互斥

回首來時路，林洲民感慨說道，民間的阻力曾是最大難處，因為民眾把社宅貼上各式負面標籤，當作嫌惡設施，但隨著北市社宅逐步完工，居民看到社會住宅也能是「好宅」，房價不受影響，「今天回想，(難處)已經消除了」。

細看台北市社會住宅規劃，綠化及公益設施已是標準配備，內湖

區舊宗段公共住宅及河濱公共住宅、中山區錦州街公共住宅等，有著垂直綠化、屋頂菜園、空中花園等綠意點綴。

建築規劃上，則考量人口結構及地方需求，配置不同空間，如文山區華興段公宅設有社區公共托育家園、老人日照中心，松山區健康公宅有托嬰中心、老福中心以及老人日照，萬華區福星公宅則有老人活動中心、身障日間作業設施、非營利幼兒園等。

有了良好的規劃設計，社會住宅不只接納了青年及弱勢家庭，更緊密與地方結合，補足原先欠缺的機能，成為加分項目。

數字會說話，房仲業者統計雙北市戶數 500 戶以上十大社宅，發現過去一年，周邊 1 公里內的住宅實價全數走揚，漲幅最大逾 14%。

若要說社宅助長房價，林洲民認為，「不管房價是否上漲，社宅都要持續興建」，社會住宅是需要被照顧的市場，和房地產自由市場並不衝突，甚至在社宅存量極高的荷蘭、柏林，都同樣有房價高漲的問題。

他說，「與其抑制 (自由市場)，不如創造另一個平行的世界 (社會住宅)」，期待中央與地方攜手合作之下，台灣社會住宅能夠持續向前邁進。

2023 年 07 月 23 日
記者潘姿羽 / 中央社
t.ly/bRnOs

政府出全民暑假作業！籲幫長輩檢視「耐震安全」 1 棟樓最高補助 450 萬

暑假到了，不少人都會回到老家探視長輩，內政部營建署表示，台灣處於地震帶，建物耐震安全相當重要，許多人久久回到家鄉一次，建議大家可趁機會，幫家中長輩探視老家安全，若有需要，可申請「耐震補助」，申請通過，弱層補強(俗稱耐震補強)1棟補助最高可達 450 萬。

營建署為推廣私有建築物耐震弱層補強政策及提升民政防震意識，自 112 年 7 月 17 日起至同年 7 月 31 日止，舉辦 FB 粉絲專頁按讚及網路抽獎活動，邀請民眾在宣傳抽獎臉書貼文標註兩位好友並留言「耐震好家在，補強更安心」。

參加者有機會獲得千元或百元的 7-11 商品卡，共有 15 名，還有帆布手提袋 50 名等好禮，更多詳細資訊請至 FB 粉絲專頁「營建署-好康報」。

營建署說，防災須防患於未然，國人應居安思危，重視建築物耐震補強的好處與重要性，以



守護居住安全。此外，相關耐震弱層補強施作案例或流程說明可至「私有建築物耐震弱層補強資訊網」查詢。

營建署還提到，國家地震工程研究中心亦有成立「耐震補強專案辦公室」，可提供民眾諮詢服務

(專線：02-6630-0237)，歡迎多加運用，落實守護家園，就從重視居住安全開始做起。

2023 年 07 月 17 日
記者陳韋帆 / 三立新聞網
t.ly/VfpVN

暑假學子返鄉 租屋用電安全不容忽視

暑日假期到來，大專院校學生可能出遊或返鄉陪伴家人，租屋處也許暫時無人居住新北市消防局針對學生對象加強宣導工作，提醒留意居住處所內的電器設備、電線插頭及充電器是否拔

除，避免祝融意外發生。

消防局第一大隊長羅凱文表示，多數學生離鄉背井就讀或打工，應慎選良好的租屋環境，校方也應重視租屋知識宣導，有好的觀念才知自身權益，要求房東改善租

屋安全或向消防單位舉報。

[《未完·詳全文.....》](#)

2023 年 07 月 17 日
記者葉柏成/民眾網
t.ly/92PcS