



北市住警器安裝率 98% 卻有近 2 成會有這危險
永續住宅 讓建築自然呼吸(台北畫刊 112 年 8 月)

包租代管 4.0 啟動 估年底實質契約 6.8 萬戶

外牆剝落 期待政府輔導更要自強

外牆維護系列專題：清潔

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

北市住警器安裝率 98% 卻有近 2 成會有這危險

為提升民眾消防安全意識，台北市政府消防局自 2010 年起針對未有火警自動警報設備、五樓以下的住宅場所，以戶為單位免費補助發放住宅用火警警報器，截至今年 3 月底，北市的安裝率已經超過 98%。不過最一開始安裝住警器的 2 成家戶，恐怕將面臨「住警器沒電」的情況。對此消防局則提醒民眾，可定期擦拭清潔住警器並按壓測試按鈕，以確保住警器正常運作，當

電池已屆年限而失效時，應自行購買電池更換或整組更換。

根據審計部日前公布的審計報告中指出，台北市消防局從 2010 年起推廣安裝住警器迄今約 13 年，住警器安裝率達 98.34%，不過其中住警器配置電池已逾使用年限有近 7 萬戶，約佔整體 15.89%，未來恐將面臨火災發生時也不會被通知，住警器將形同虛設。審計報告中也提醒北市消防局，應加強宣導民眾定期檢測及落實後續維護工作，並提升預警減少

住宅火災傷亡事件之發生。

對此消防局則表示，為提升民眾消防安全意識，強化住家安全，消防法第 6 條第 5 項規定略以，未設有火警自動警報設備住宅場所之管理權人，應設置住宅用火災警報器並維護之；而為積極推廣住警器安裝，特針對未有火警自動警報設備住宅場所，以一戶補助發放一顆住警器方式，藉以宣導民眾能具有「保護自我財產」之觀念自行安裝住警器。

消防局強調，自 2010 年起推廣安

裝住警器迄今約 13 年，經統計截至 2023 年 3 月底止，台北市應設置住警器之住宅戶數 482809 戶，累計已設置 474801 戶，安裝率約 98.34%。

至於針對審計報告提醒近 2 成住警器快沒電一事，消防局說，在補助安裝時都有同時提醒民眾，可定期擦拭清潔住警器並

2023 年 08 月 12 日
記者丁上程 / 中時新聞網
t.ly/F1Trff

按壓測試按鈕，以確保住警器正常運作，當電池已屆年限而失效時，應自

行購買電池更換或整組更換。



永續住宅 讓建築自然呼吸(台北畫刊 112 年 8 月)

如何讓都市發展朝向永續邁進，是全球都關注的議題。其中循環經濟、綠建築、節能減碳等永續面向，都能在日常生活的「居住」中得到落實。多年來台北市持續推動興辦社會住宅，並在建築設計上兼顧永續、智慧、節能等特點，也與城市美學結合，拓展社宅在永續發展的新可能。

回應聯合國永續發展目標

因應全球 2050 年達到淨零排放目標，以應對氣候變遷、打造韌性城市，各國持續關注全球溫室氣體排放量，而早在 2015 年聯合國便提出「2030 永續發展議程」，當中揭示 17 項「永續發展目標」(Sustainable Development Goals, SDGs)，作為未來 15 年永



續發展的指導原則。在 SDGs 多項目標當中，目標 11 即為實現「永續城鄉」，「促使城市與人類居住具包容、安全、韌性及永續性」。

臺北市都市發展局專門委員魏國忠表示，台北市透過多元方式興辦社宅，為的是確保所有人都能取得適當、安全的住宅與基本服務，

保障弱勢居住權益，藉此實踐永續城鄉。

為社宅量身打造循環經濟

魏國忠指出，為鼓勵綠建築與智慧建築的興建及改善，台北市政府訂定《臺北市建築管理工程處補助社區既有建築物之綠建築或智慧建築改善作業須知》，更在社宅規畫之初，就把

綠建築、智慧建築、安全性及無障礙空間等設計納入考量，正在興建中的南港機廠社會住宅就是一例。

南港機廠社會住宅除了是台北市量體最大的社宅，同時也是全球第一個取得「BS 8001：2017」循環經濟國際認證的社宅，藉由結合「可回收建材與循環建材」、「資源循環再利用」、「廢棄物資源化」、「彈性模組」等策略，讓社宅的資源得以循環再生及永續利用，實踐循環經濟的減量（Reduce）、重複使用（Reuse）、回收（Recycle）、再思考（Rethink）及維修（Repair）等「5R」理念。

魏國忠進一步說明南港機廠社會住宅的厲害之處。在建材和工法上，南港機廠社會住宅為追求資源運用最大化，在混凝土部分加入可回收再利用的飛灰、爐石粉來取代部分水泥建材，並使用工廠裁好尺寸的定尺鋼筋，藉此免去在工地現場裁切鋼筋後所產生的廢材。此外，南港機廠社會住宅也透過太陽能板、滯洪池與電力回生電梯等設計，讓建築本身能夠自行發電與節約水資源，如此一來，社宅每年便可省下10萬度用電量，使其成為綠能社宅的新指標。

智慧社宅成為新家常風景

提到永續發展中重要的節能減碳，魏國忠表示，導入智慧系統的廣慈博愛園區社宅，可說是



廣慈博愛園區社宅導入智慧應用的中央監控系統，具有節能、維安、修繕等多重功能。(攝影/林煒凱)



興隆 D2 區社宅社宅坐落中庭的空中花園為環境植入綠意。

極具代表性的建築之一。園區透過智慧科技應用，對建築物內部各種電力、空調、給水設備、區域保全建置中央監控系統，大幅提升居民生活品質與照護。他舉例，中控系統不僅可以根據用電尖峰或耗電時

段，即時調控內部能源應用；也可藉由觀察用水異常，即時發現漏水區域加以維護、通報修繕；甚至當人員靠近頂樓危險區域，也能藉由即時通報來保障住戶安全。

同時，透過自然通風、自然採光

的建築設計，也能打造「自己呼吸」的社宅。魏國忠以廣慈博愛園區社宅為例，當初請建築師先透過軟體模擬社宅基地的光照角度、光線明暗、熱能分布等因素，藉由跳層挑空及走廊兩端開窗設計，引進充足光線及增加通風效果；建物中庭間則配置許多綠色植栽，並鼓勵住戶一同打造屋頂農園，透過綠化營造舒適宜居的環境。

魏國忠也認為，社宅同時是

提升城市美學的媒介。他提到過往國宅建物經常設計方正，除了看起來單調，建物外觀又常被加裝鐵窗及外掛的冷氣壓縮機，破壞視覺美感。目前台北市社宅在設計上則致力將周遭的自然地景和人文風貌納入考量，讓每棟社宅都能注入在地紋理的美感。例如廣慈博愛園區社宅 B 基地信義衛福大樓 5 至 8 樓分別設計不同高度，以呼應社宅後方高低起伏的四獸山山勢；並且在廣場建置結合綠色植栽花園的共融遊

戲場，住戶既能活動筋骨也能交流情感，創造新的台北家常風景。

在台北市政府的努力下，社宅不僅是永續發展的實踐，更是提升城市美學的關鍵力量，使其成為永續住宅的新典範。

2023 年 08 月 08 日
文 ShibaTian · 攝影 林煒凱
圖 臺北市都市發展局
t.ly/8RNN9

包租代管 4.0 啟動 估年底實質契約 6.8 萬戶

社宅包租代管 4.0 自 6 月起陸續開辦，內政部 2 日舉辦社宅包租代管 4.0 啟動記者會。內政部長林右昌說明「三三三」：三年減稅、三年服務、三年管理亮點，並表示該次放寬長者跨縣市換居，跟私宅換公宅服務。

行政院長陳建仁說，4.0 計畫累積媒合超過 7 萬戶，今年年底達實質契約的包租代管戶數達 6.8 萬戶，等於直接興建社宅加上有實質契約的包租代管戶數共 16.3 萬戶，相信政府 8 年 20 萬戶社宅目標一定可以達成。

林右昌致詞時指出，包租代管 4.0 延續三稅減免、三項費用補助跟三年服務。三稅是提供房屋稅、地下稅、租金所得稅減

免；另提供每屋每年有 1 萬元修繕補助、公證費、居家安全保險費；並享有三年免費租賃管理服務，對房東提供非常大誘因。過去租賃市場屬於私人市場，這次提供更公平跟服務，讓大家更能方便跟安心。

林右昌也說，目標三年時間要增加 8 萬戶包租代管戶數，最大亮點是要強化長者服務，讓住沒有電梯私宅可以換到有電梯又方便的社宅；還有可以從某縣市個人社宅換到另一縣市社會住宅。等於放寬長者跨縣市換居，跟私宅換公宅服務。

林右昌說，台灣有很多老舊房子，長者住在沒有電梯排上爬下很不方便，也容易造成危險，跟社宅

包租代管政策結合，就能換到新的、政府已經整理好的住宅，提高生活品質也解決長者居住問題。另外很多長者的孩子住在外縣市，將房子提供給政府又可以搬到離孩子近地方，就近照顧，居住環境也更舒適安全。這是創造多贏，對年輕朋友來說，長者受到照顧，當晚輩比較安心，又可以節省支出。

林右昌也提到，包租代管不只創立公共平台，也希望可解決過去房東跟房客的糾紛跟不信任。此外，建立新的機制讓租屋環境變得更好，並創造新的產業。目前在社宅包租代管中，已有 2 萬多位專業從業人員取得相關證照，代表這不只是社宅政策，也是住宅產業新的一環。

陳建仁致指出，蔡總統上任以來

政府全力推動 8 年 20 萬戶的社會住宅政策，目前為止直接興建的社宅已接近 8 萬戶，預計今年底開始動工或完成的可達 9.5 萬戶；本次 4.0 計畫累積媒合超過 7 萬多戶，今年底達實質契約的包租代管戶數達 6.8 萬戶，直接興建加有實質契約的包租代管戶數共 16.3 萬戶，相信 8 年 20 萬戶目標一定可以達成。

陳建仁也說，包租代管 4.0 政策將延續「三三三」：三年減稅、三年服務、三年管理。政府



最近透過 300 億擴大租金補貼計畫，由包租代管業者協助房客申請補貼，這樣整個計畫很成功。

2023 年 08 月 02 日
記者曹悅華 / 工商時報
[t.ly/KYN7H](https://www.t.ly/KYN7H)

外牆剝落 期待政府輔導更要自強

高雄岡山一棟廿八年大樓在颱風天晚上，大片外牆磁磚崩落發出轟隆巨響，伴隨煙沙飛石嚇壞附近住戶；所幸當下沒有人車經過，否則後果不堪設想。

該大樓發生磁磚剝落已快廿年，全面更新預估每戶要出卅五萬，居民因此無法達成共識；然而這不是特例，全台灣公寓大廈都是這樣！

台灣都會地區到處可見大樓外牆伸出用來攔截脫落磁磚的攔網，顯示外牆安全維護和公寓大廈管理的失效失能。治標不治本的臨時權宜措施，或許可以接住零星剝落的磁磚，卻擋不住這次整片外牆崩落所造成的傷亡財損。但台灣民眾集體把這個問題

擺著、不看不想，大家都堅信自己不會那麼倒楣。

雖然台灣公寓大廈管理立法已近卅年，但民間的實踐卻一直原地踏步，停留在立法前階段。要維護外牆安全，社區大樓居民必須先具備外牆需要定期安檢、修繕、更新的認知，改變「以後再說」的態度；此外，還需要第三方公正客觀單位協助，預估維護修繕成本和精算分攤方式，最後透過社區大樓居民集體完成，「法制化」方能實現。

在這些民眾完全陌生的要件備齊前，政府抱著法條含糊跳針「外牆由區分所有權人或管理委員會負責」，對解決問題毫無幫助。時間

一到，埋在我們身邊的這些不定時炸彈仍將一一引爆傷人。

期待政府儘早領悟目前法規和文化是兩個不同世界、亟待融合的現實，積極輔導社區大樓建立完善的管理。更希望公寓大廈居民學會自立自強，主動負擔起維護建物安全的責任；大家一起來改變，讓台灣社會永遠不必面對「外牆殺人該誰負責？」這個沉痛問題。

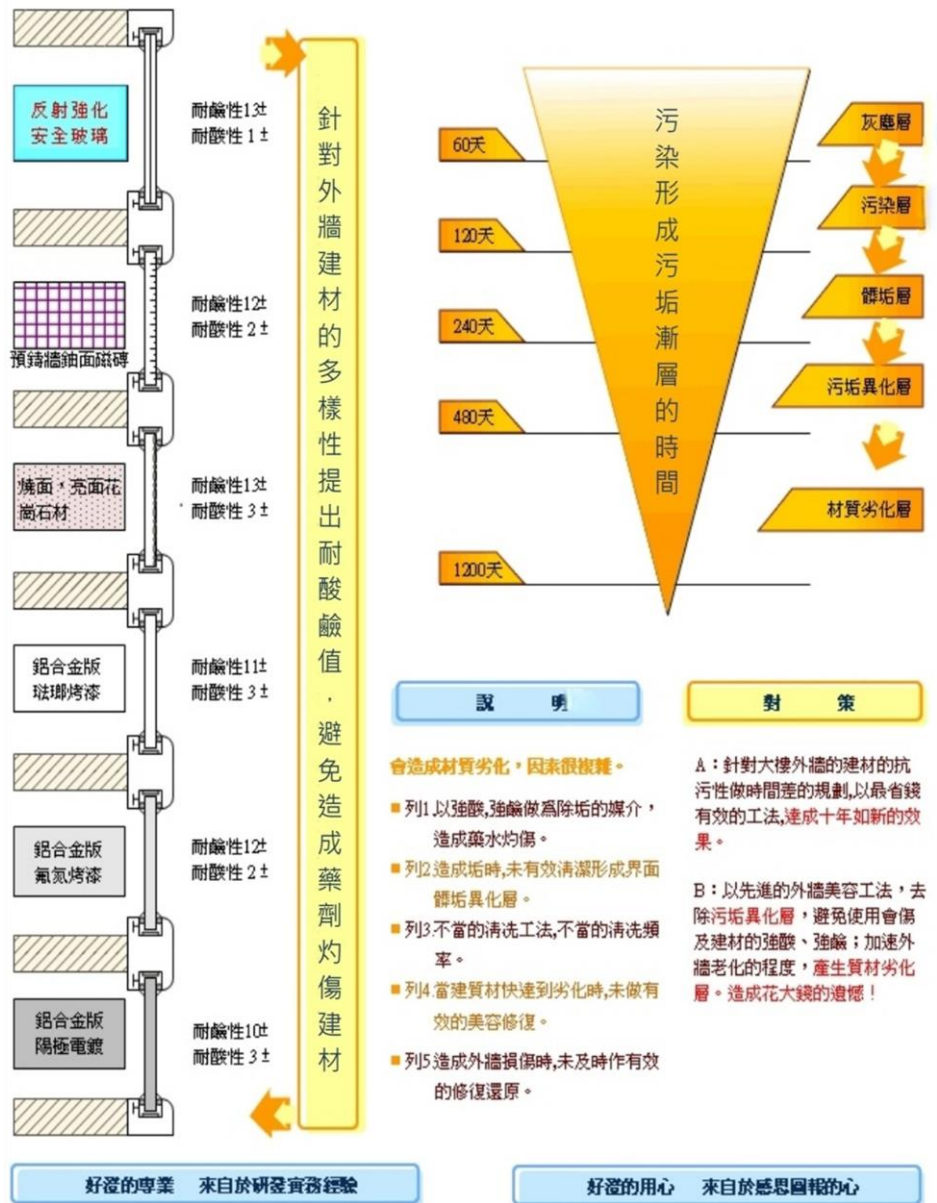
2023 年 08 月 03 日
饒後樂 / 台灣公寓大廈管理顧問協會理事長 (新北市) / 聯合報
[t.ly/8c49L](https://www.t.ly/8c49L)

從事外牆維護行業迄今已三十幾年，一手創立的好澄外牆美容股份有限公司也已佇立業界二十八個年頭，服務過的客戶不勝枚舉，今有幸藉由台灣物業管理電子報的平台，分享從業多年的經驗淺談，在未來的系列專題中，我會分別從六個面向來討論外牆維護，以期提供客戶們對外牆維護更清楚的輪廓，也希望業內的舊雨新知們，更能理解自己身處行業的歷史脈絡。

在清潔的領域裡，客戶主訴的髒污程度，常常只能用「有一點髒」、「很髒」等較為籠統的語彙來表達，與從業人員難免有認知上的落差，造成彼此溝通上的盲點，為此，好澄公司獨家制定十年工法，以數據化、量化的方式，協助客戶判定汙損程度，也為從業人員提供作業流程上的標準。

十年工法中，針對外牆建材的多樣性，提出其酸鹼值的耐受程度，作為清潔前，為客戶提供客製化的第一道標準程序，讓客戶能更清楚的了解，建物的污垢成因，以及清潔後的效果，並建議未來最佳的養護方式，避免建材因不適當的藥劑使用而造成不可逆的灼傷。所謂「十年工法」，簡單來說，即是針對大樓外牆的抗汙性，做出時間差的規劃，以

十年工法



對建材最省錢有效的工法，達成「十年如新」的效果。

以「人」為本，是好澄公司多年運營的努力方向，我們期待創造出更優質的工作環境，為具有英雄性格的登高勇士們提供更好的薪資與福利，也期待開啟外牆維護的神

祕大門，讓更多人了解外牆之於建物的重要性，並建立客戶與從業人員良好的溝通氛圍，我們是好澄，我們下期再見！

好澄外牆美容股份有限公司
謝宗民 顧問 / 林承緯 執行長