



M 電子報 台灣物業管理學會

Taiwan Institute of Property Management

第 285 期

2023/11/01

「台灣城市的空中危機：建築物外牆墜落物防治」論壇
奪冠管委會賺 5 萬！北市「優良公寓大廈」評選 最強三社區出爐
社宅全生命週期管理機制 住都將研訂！
全台 483 萬戶老屋！全面都更改建不可能 專家曝唯一解方
國土署推社宅長者換居 放寬可跨縣市、私宅換公宅
北市核定「補助海砂屋鑑定試辦計畫」

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

「台灣城市的空中危機：建築物外牆墜落物防治」論壇

建築外牆飾材及其附著物墜落危害，已經成為台灣城市的「空中危機」、「行人地獄」的另一種型態！大樓外牆，不僅外牆磚等飾材長年失修，廣告看板、招牌、冷氣機、加裝鐵窗、花架、花盆等等.....無奇不有，而且大量違規，取締不力，不斷造成許多墜落風險與災難。台灣城市老化嚴重而且迅速，加強建築物外牆安全管理，日益迫切！是

城市治理的重大議題。

社團法人台灣物業管理學會、中華民國全國建築師公會、中華民國結構工程技師公會全國聯合會於 2023 年 12 月 07 日(星期四)共同主辦「台灣城市的空中危機：建築物外牆墜落物防治」論壇，地點位於台北市南港區經貿二路 1 號(南港展覽館一館 401 會議室)，歡迎會員朋友踴躍報名，台北市南港區經貿二路 1 號/南港展覽館一館 401 會議室。

座席有限，額滿截止！

【網路報名】：

<https://reurl.cc/a4e2WY>



台灣城市的空中危機：

建築物外牆墜落物防治論壇

時間：2023.12.07(星期四) 地點：台北市南港區經貿二路1號
(南港展覽館一館401會議室)

緣起：建築外牆飾材及其附著物墜落危害，已經成為台灣城市的「空中危機」、「行人地獄」的另一種型態！大樓外牆，不僅外牆磚等飾材長年失修，廣告看板、招牌、冷氣機、加裝鐵窗、花架、花盆等等……無奇不有，而且大量違規，取締不力，不斷造成許多墜落風險與災難。台灣城市老化嚴重而且迅速，加強建築物外牆安全管理，日益迫切！是城市治理的重大議題。

網路報名



座席有限，額滿截止！

【名額】150人

【費用】台灣物業管理學會 會員 300元、
非會員 500元
(含講座、論文集、茶點)

【積分申請】1. 建築師換證積分
2. 技師積分
3. 公務人員終身學習時數

【注意事項】貼心小叮嚀!!

匯款帳戶如下：

帳戶：合作金庫銀行
分行別：南京東路分行
戶名：社團法人台灣物業管理學會
帳號：0410-717-097134

* 請於匯款完成後電話確認
聯絡人：陳婉玲 秘書電話：02-2531-3162
(FAX)02-2531-3102

13:00	來賓報到
13:30-13:40	郭紀子理事長致詞並主題引言
13:40-13:50	內政部國土管理署建築管理組 高文婷組長致詞並主題引言 主持人:林宗嵩秘書長
13:50-14:30	場次一：台北市建築物外牆安全診斷管理機制 主講人:台北市建築管理工程處使用科 趙國鑫科長
14:30-15:10	場次二：建築物外牆公共安全評估與解決對策之實務探討 主講人:雲林科技大學 營建工程系 潘乃欣教授
15:10-15:30	休息、茶敘
15:30-16:10	場次三：建築外牆飾面安全診斷與更新機制之國內外動向 主講人:國立成功大學建築系 楊詩弘 助理教授
16:10-16:40	場次四：既有建築物外飾材公共安全檢查、診斷及申報實務 主講人:中華民國結構工程技師公會全國聯合會 陳宗斌 理事
16:40-17:00	綜合座談 主持人:郭紀子 與談人:高文婷 趙國鑫 潘乃欣 楊詩弘 陳宗斌
17:00-17:10	總結 / 論壇結束



主辦單位：社團法人台灣物業管理學會、中華民國全國建築師公會、
中華民國結構工程技師公會全國聯合會

指導單位：內政部國土管理署，台北市政府建築管理工程處

協辦單位：[社]中華民國不動產協進會、臺灣建築學會、台灣衛浴文化協會、[社]台灣房屋建築產業協會、台灣社區營造學會、台北市建築師公會、中華民國公寓大廈管理維護商業同業公會全國聯合會、台北市公寓大廈管理商業同業公會、新北市公寓大廈管理維護商業同業公會、桃園市公寓大廈管理商業同業公會、中華民國保全商業同業公會全國聯合會、台北市保全商業同業公會、新北市保全商業同業公會、桃園市保全商業同業公會、台北市都市更新學會、國立政治大學地政學系碩士在職專班校友會、臺北市都市更新整合發展協會

奪冠管委會賺 5 萬！北市「優良公寓大廈」評選 最強三社區出爐

臺北市 112 年度「優良公寓大廈評選」活動出爐！經過激烈的競爭，小、中、大型社區及商務型大樓冠軍，分別為「名豐時藝社區」、「朗闊社區」、「政大御花園」、「中國信託行政大樓」奪下，各獲得 5 萬元獎金及獎座 1 座。臺北市都發局表示，該活動是為促進市民自主積極參與社區管理維護工作，發揮公寓大廈規劃及設計功能，維護良好的居住環境，美化生活空間。

除了冠軍有獎金及獎座外，各組第二名、第三名也可分別獲得獎金 3 萬元、2 萬元及獎座 1 座，優等獎及主題特色獎則獲頒獎金新臺幣 5 千元及獎狀 1 面，社會住宅組也評出優等獎一名，為「木柵社會住宅」，頒發獎狀 1 面。

都發局副局長劉美秀指出，臺北市政府每年舉辦的優良公寓大廈評選活動，目的是希望促成居民積極參與社區的管理維護事務，藉以提升臺北市民的居住品質，並進一步促使臺北市成為具有競爭力的國際級城市。

她說，近年凡是在臺北市政府舉辦的優良公寓大廈評比中獲獎的社區，房價會比鄰近的社區來得高，同時也因為有完善的管理，成為許多購屋人指定選購的

112年臺北市優良公寓大廈評選活動得獎名單

小型社區組		
第1名	名豐時藝社區	祥盛公寓大廈管理維護有限公司
第2名	大同明日世界世界館	新美齊公寓大廈管理維護股份有限公司
第3名	潤泰奇岩	東京都公寓大廈管理維護股份有限公司
優等	國美大奇社區	禾聯公寓大廈管理維護股份有限公司
中型社區組		
第1名	朗闊社區	齊家公寓大廈管理維護有限公司
第2名	大同聖苑	國樹公寓大廈管理維護股份有限公司
第3名	翔譽之心大樓	高力國際公寓大廈管理維護股份有限公司
優等	桂林苑社區	麗池公寓大廈管理維護股份有限公司
大型社區組		
第1名	政大御花園	洪英公寓大廈管理維護股份有限公司
第2名	岳泰峰範社區	安橋公寓大廈管理維護股份有限公司
第3名	從缺	
優等	從缺	
商務大樓組		
第1名	中國信託行政大樓	中捷公寓大廈管理維護股份有限公司
第2名	中國信託金融園區	中捷公寓大廈管理維護股份有限公司
第3名	常殷君天廈	東京都公寓大廈管理維護股份有限公司
社會住宅組		
特優	木柵社會住宅	東京都公寓大廈管理維護股份有限公司
主題特色獎		
安全防災管理特色獎	中國信託行政大樓、桂林苑社區	
組織經營特色獎	森立方公寓大廈、大同聖苑	
無障礙及外觀維護特色獎	新川普社區	
環境整潔綠美化特色獎	遠雄首府、威尼斯國際商務大樓、大同明日世界世界館、朗闊社區、友座君綻社區	
節能減碳特色獎	時尚之星、中國信託金融園區、國美大奇社區	
社區團隊特色獎	台北市忠貞國民住宅社區	
最佳總幹事	木柵社會住宅-續彥廣先生、健康社會住宅-張琳女士、岳泰峰範社區-周瑩琪女士、時尚之星-黃啓昶先生、昂詩華社區-劉育成先生、國廷花園廣場-陳俊廷先生	

標的，因此參與優良公寓大廈評比並獲獎的大樓與社區，已經成為保值、增值及「抗跌」的最佳「保證」。

今年的臺北市優良公寓大廈評選活動，總計有 32 個社區入選複審階段，這些進入複審階段的社區，經由臺北市政府遴聘的府內外評審委員進行複評，最後選出 25 個獲獎社區，得獎名單詳參附件。

承辦單位台灣物業管理學會理事長郭紀子表示，臺北市屬於地狹人稠的城市，高樓大廈的都市裡，臺北市民超過 9 成是「公寓大廈」

的住戶，公寓大廈管理更顯重要，當前，面臨的問題與挑戰很多，尤其面臨屋老、人老的「雙老」問題，是臺北市政工作中難以迴避的重大難題，社區管理維護必須更加受到重視。

郭紀子說，政府市政治理與社區自治工作相輔相成，建築管理、社區治理是市政工作重要一環，臺北市政府作為臺北市地方自治事項的最高行政機關，而各公寓大廈管理組織就是社區自治事項的最基層單位，公寓大廈的管理組織組成了最直接、最有效、最綿密的社會基

層組織，市政府與公寓大廈管理組織公私協力，努力推動城市治理與社區自治之有機結合、共

同進步，對城市與社區未來發展有著重要意義。

2023 年 10 月 27 日
記者陳韋帆 / 三立新聞網
t.ly/hI8AX

社宅全生命週期管理機制 住都將研訂！

國家住宅及都市更新中心攜手社團法人台灣建築醫學學會，26 日舉辦「建立社會住宅營運體系之全生命週期管理機制研訂」第二階段成果座談會，聚焦社會住宅的資產維護及物業管理機制兩大議題，也發表社會住宅物業管理作業指南 1.0，期能提升社宅物業管理之效能。繼 3 月「社會住宅營運管理聯繫大平台」邀集六都交流後，會於本月底再次發布第二階段成果。

國家住都中心黃景茂執行長表示，中央興辦社宅明年會陸續完工，社宅的營運管理是下一階段重要關鍵。黃景茂說，社會住宅跟一般集合住宅不同，社會住

宅有公益設施與單位，服務對象更多元，需要建立更多共識跟想法。國家住都中心啟動社宅全生命週期管理機制研究，期望透過六都、物管團隊等第一線經驗交流以及相關議案研究，完善社宅營運管理策略，建立全國一致標準，提升管理效益。

台灣建築醫學學會張智元理事長報告社會住宅營運體系之全生命週期管理機制第二階段調研成果，並發表社會住宅物業管理作業指南，未來將提供物管專業人員訓練與實務使用。

此次座談會吸引約 70 位專業人員共同與會，來自六都住宅部門、社宅物管團隊、建築相關從業者及

專家學者，也有學生慕名報名參與，共同針對社會住宅的維運管理、銜接管理及企劃施工等重要議題，進行交流與意見交換。

隨著社宅數量快速增加，國家住都中心積極推動建立「全生命週期」的制度化管理機制，並已於今年初啟動「社宅營運聯繫大平台」，邀集六都相關部門、國家住都中心及物管團隊，針對營運管理、住戶服務及廠商履約等議題，進行經驗交流。

2023 年 10 月 27 日
記者顏瑋辰 / 經濟日報
t.ly/zmnPs

全台 483 萬戶老屋！全面都更改建不可能 專家曝唯一解方

台灣不只人口面臨老化問題，住宅的高齡化狀況亦相當嚴峻！統計全國逾 5 成住宅是超過 30 年的老屋，平均屋齡約 33 年，雖然近年仰賴都更危老來改建，但專家直言緩不濟急，對於建商覺得沒價值、看不上眼的，地主也無自主更新能力的老屋，除了眼睜睜看房子老壞、拆除，

有效的整建維護才是重點。根據內政部最新統計 2023 年第 2 季全國房屋稅籍住宅共 912 萬餘宅，其中屋齡超過 30 年的老屋共 483 萬餘宅，佔比逾 53% 過半數，平均屋齡約 33 年；其中台北市老屋共 65.5 萬宅，佔比 72% 最高，台南市 39.7 萬宅佔比 55%、高雄市 60.5 萬宅佔比 54%，另外新北市老屋佔比雖

僅 49%，但老屋數將近 83 萬宅最多。

東京都物業管理機構近日針對建築物整建維護議題舉辦論壇，內政部長花敬群也到場表示，雖然這幾年不管從都更或危老看起來已有一定程度的進展，但是老舊房屋數量龐大，都更危老再怎麼快也很難達到全面改建，反而讓建築物延壽、有效及全面

普及的管理維護修繕，才是高齡化社會中重中之重的。花敬群直言，即使政府有不少對老舊建物補強、新設電梯等補助方案，但許多所有權人心裡都期待乾脆直接拆除重建最快，但是實質上以台灣營造業 1 年極限興建 15 萬戶的數量來看，就算 50 年蓋出 750 萬戶，「我們的房子還能再等 50 年嗎？」而且能走都更的除了社區住戶非常團結外，條件也要有開發商願意參與才有機會，所以半數以上的老房子必須面對整建維護的課題。

中華民國住宅學會理事長陳明吉也認為，要期待數量龐大的老舊建物全面都更很困難，更多數可能是建商覺得沒有價值、看不上眼的，地主也無自主都更能例的老屋，也不一定要全部拆除，最後勢必會以整建修繕為重點。台灣物業設施管理協會理事長何明錦則示警，當人口進入高齡社會，住宅建築又急速老化，估計全台有約 43 萬老人住在無電梯的公寓，佔比高達 73%，「老人住老屋」讓住宅邁入「雙老」的困境，由於老舊建築設備維修不易，除常導致生活不便，更易增加公共安全的重大風險，因此未來的住宅維運管理，應朝 BIM (Building Information Modeling，建築資訊模型) 建模技術等科技來重製老舊建物藍晒圖等，以利監測管理。「為了延長建築物的壽命，按照修繕計畫定期進行維護至關重要」，東京

房屋稅籍住宅類依屋齡30年以上區分

住宅統計112年第2季資料



資料來源：內政部不動產資訊平台之住宅統計112年第2季資料 · <https://pip.moi.gov.tw/V3/Default.aspx>

全國屋齡 30 年以上的老屋佔比逾 5 成。圖 / 東京都物業管理機構提供



花敬群直指半數以上的老屋須面對整建維護的課題。圖 / EBC 地產王張琬聆攝



東京都機構董事長奧田実分享日本的老屋整建案例。圖 / EBC 地產王張琬聆攝

都機構董事長奧田実也舉日本為例，屋齡高於 30 年的公寓超過 200 萬件，其中約有 100 萬件建築物甚至建於 1981 年以前、已經超過 40 年屋齡。

對於地震頻繁的日本而言，奧田実指出，耐震診斷和補強是重要議題，也因此投入了龐大資金。建

議其他國家也可探討如何落實修繕計畫與基金，讓建築物在 50~60 年後仍能永續經營。

2023 年 10 月 20 日
記者張琬聆 / EBC 地產王
t.ly/SXmqj

國土署推社宅長者換居 放寬可跨縣市、私宅換公宅

國土管理署 23 日表示，社會住宅包租代管 4.0 長者換居方案新增 2 大亮點，包括「放寬長者跨縣市換居」及「放寬長者私宅換公宅服務」，鼓勵長者將自有房屋加入計畫出租，換居到電梯大樓。

內政部國土管理署在新聞稿指出，隨著都市人口逐步高齡化，老舊無電梯公寓讓住在高樓層的長者出入不便。為改善長者居住品質，正積極推動社會住宅包租代管 4.0 長者換居方案。

國土署表示，社住包租代管計畫從民國 106 年底開辦，到今 112 年已執行到第 4 期計畫，由中央全額補助地方政府與國家住宅及都市更新中心，委託租賃業

者包租代管民間房屋做為社宅，媒合房客入住。截至 9 月 30 日止，累計媒合 8 萬 3476 戶，有效契約為 6 萬 1355 戶。

國土署說，社宅包租代管 4.0 考量長者可能跨縣市搬遷到鄰近親友區域，以更加適應新居所環境，或搭配各地方政府自行興建社宅規定，增加居住資源運用彈性，放寬「長者得跨縣市換居」及「私宅換公宅服務」等規定，提升長者換居意願。

國土署指出，社宅包租代管 4.0 同時提供修繕費補助，每年最高新台幣 1 萬元、公證費及居家安全相關保險費補助，並提供換居方案的長者租金補助，從居家環境到長者的租金負擔等面向都加以考量，透

過補助予以照顧。

國土署表示，包租代管業者從前置的租屋帶看、租約簽訂到租賃期間的管理及相關補助申請，以及租約到期點交等流程，都提供專業服務，長者無須親自處理將自有房屋出租、申請補助等繁瑣事務，也能在入住新居後，得到業者的專業服務，讓長者免顧慮煩惱。

國土署說，目前全台已有 16 縣市加入辦理社宅包租代管，如果民眾有意加入，可洽詢內政部不動產資訊平台或長者換居方案專區瞭解相關資訊。

2023 年 1023 日
記者陳俊華 / 中央社
t.ly/pTv3c

北市核定「補助海砂屋鑑定試辦計畫」

為積極加速推動海砂屋更新重建，台北市政府核定「台北市補助高氯離子混凝土建築物(海砂屋)鑑定試辦計畫」，符合試辦計畫申請資格者，市府即可補助高氯離子混凝土建築物(以下簡稱：海砂屋)鑑定費用，預期可達到提早發現潛在之海砂屋。

本試辦計畫申請資格須符合申請建物區分所有權人比例達 75 % 以上，由管理委員會或管理負責人填具相關申請文件向都發局提出申請。試辦期間溯自 2023 年度 1 月 1 日起至 12 月 31 日

止，每案最高補助鑑定費上限為新台幣 145 萬元。

考量疑似海砂屋之建築物恐有影響結構安全之虞，針對申請符合適用資格之社區，市政府屆時將會同三大公會至建築物現場初步勘查後提送海砂屋審查委員會確認是否須辦理海砂屋鑑定，若符合需進行鑑定之條件，申請人得自行委託都發局認可公告 20 家鑑定機關(構)辦理鑑定，再由都發局撥付鑑定費用予鑑定機構或申請人。

建管處虞積學處長進一步表示，如鑑定結果屬「台北市高氯離

子建築物善後處理自治條例」規定之海砂屋，將依法進行公告列管並限期停止使用，另同時享有放寬容積獎勵 30%、減免房屋稅捐及拆除補助費每戶新台幣 20 萬元，協助市民儘早遠離有安全疑慮之建築物並推動更新重建。有關本試辦計畫及相關申請書表亦可至建管處網站，[海砂屋專區](#)下載。

2023 年 1023 日
記者林湘慈 / MyGonews
t.ly/PM_K2