

本會應邀出席臺北市住宅及都市更新中心喬遷揭牌典禮

住宅法、危老條例增修 立院初審通過

北市試辦海砂屋鑑定補助「這時間」辦理也可追溯申請

高市啟動冷氣與外牆巡查 提醒社區改善維護安全

北市開放違建屋頂裝太陽能 但要先過 3 關

天價社宅惹人怒 看得到租不到 居住正義出了什麼問題？

外牆維護系列:美容-玉晶石

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

本會應邀出席臺北市住宅及都市更新中心喬遷揭牌典禮

本學會理事長郭紀子 11 月 16 日應邀出席臺北市住宅及都市更新中心喬遷揭牌典禮，並於典禮中致詞。

李四川副市長兼董事長、市政府副秘書長張溫德、游適銘及社會局、工務局、都發局三位局長都出席了該項活動。

主辦單位只有請李副市長及兩位貴賓致詞，本會郭紀子理事長為其中之一，顯見台北市住都中心對物業管理重視及寄予期許。



住宅法、危老條例增修 立院初審通過

「住宅法部分條文修正草案」、「危老條例增訂第 5 條之 1 草案」9 日於立法院初審順利闖關，多項版本經併案協商後，最終均維持政院版本通過，並附帶三決議。未來，公有財產原則參與重建，將不再受土地法等限制；也明定租金補貼資訊不得做為查稅依據，出租給領取租金補貼的房客，房東不必再擔心遭查稅。

此外，也因應少子化及社會經濟情勢，考量育兒經濟負擔較為沈重，內政部表示，為營造友善居住環境、減低家庭育兒負擔，放寬經濟或社會弱勢資格，本次住宅法修法從原本須育有三名以上未成年子女調整成二名。

另住宅法增訂，房東若將房屋出租給社會福利團體當二房東，再由 NGO 團體轉租符合租金補貼申請資格的房客，也可認定為公益出租人。

危老條例方面，為解決公有土地取得卡關問題，增訂重建土

地及合法建物為公有財產者，原則皆應參與危老重建案，加速危老重建案效率；排除土地法、國有財產法及地方公產管理等規定。

同時也設定三項例外排除條款，包括一、公有財產另有合理利用計畫無法參與重建，二、公有土地面積比率達重建計畫範圍 50% 以上，以及三、公有地比率超過三成，且符合更新單元劃定標準等情形，則依照都市更新程序。

另外，為保留公有財產參與的彈性，初審條文也明定，公有財產參與危老重建方式，可依協議合建、標售、專案讓售或其他法令規定辦理。

初審過關並三項附帶決議，分別為一、研議住宅法增訂相關條文，合法輔導建經公司從事履約擔保，健全公正第三方機制。二、為使住宅成為信託財產，出租給可領取租金補貼對象時，信託受益人也可公平享有租稅優惠，提案要求內政部會商財政部，以函令解釋納入租稅優惠範圍。三、解決少子化，

內政部應研議社宅考慮提供一定比率給育幼未成年子女，不限人數。

委員要求，內政部應輔導管理建築經理公司從事履約擔保，並健全公正第三方機制，以保障住宅市場交易安全；內政部應儘速研議在住宅法中增訂相關條文，合法化建築經理業辦理住宅興建工程管理與履約擔保等相關業務及行業管理，以促進住宅交易市場秩序。

協商過程中，針對公有地比率超過 30% 或 35% 有所爭論，內政部次長花敬群說明，都更權利變換程序，在財產價值評估和分回計算上較危老採估價師計算更有依據；而危老已是 100% 同意，改走都市更新程序並不會增加太多時間，反而能獲得更好的獎勵回饋及租稅優惠，對所有權利人來說更有保障，因此最終維持原案 30%。

2023 年 11 月 09 日
記者林于衡 / 工商時報
[t.ly/4Jk4W](https://www.ty.com.tw/news/4Jk4W)

北市試辦海砂屋鑑定補助「這時間」辦理也可追溯申請

擔心自家是否為海砂屋，卻又因鑑定費用高而卻步的民眾注意了，台北市建管處表示，市府已於今（2023）年 10 月 6 日核

定公告「台北市補助海砂屋鑑定試辦計畫」，符合資格者，市府將補助海砂屋鑑定費用，最高可獲得 145 萬元補助，資格符合的管理委

員會盡快申請海砂屋鑑定補助。

海砂屋鑑定補助 每案最高 145 萬元

台北市建管處處長虞積學指出，在試辦期間，今年 1 月 1 日起已進行

海砂屋鑑定的建築物都可追溯申請，條件是建築物區分所有權比例需達 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，市府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。

若符合需鑑定的條件，申請者可以自行選擇都發局認可的 20

家機構進行鑑定，市府將依據建築物的總樓地板面積計算補助鑑定費用，每案最高補助 145 萬元，由都發局撥付鑑定費用予鑑定機構或申請人。

鼓勵都更重建 拆除補助 20 萬元

此外，考量疑似海砂屋可能對建築結構安全構成威脅，一經鑑定確認為海砂屋，將依照「台北市高氯離子建築物善後處理自治條

例」，進行公告列管並限期停止使用。另為鼓勵市民儘早遠離有安全疑慮的建築物並推動更新重建，列管案件同時享有放寬容積 30%、減免房屋稅捐及拆除補助費每戶 20 萬元等獎勵。

2023 年 11 月 07 日
記者蔣巧薇 / 住展房屋網
t.ly/fkLH1

高市啟動冷氣與外牆巡查 提醒社區改善維護安全

建築物外牆及冷氣室外機經長年風吹日曬，恐發生磁磚隆起或剝落、冷氣支架不穩固等情形造成危險。高市府 11 月至明年底，將啟動冷氣家電安裝及外牆維護安全巡查，提醒社區改善。

台灣天氣潮濕多雨、颱風、地震頻繁等外在因素，建築物外牆及冷氣室外機等，經長年風吹日曬，外牆磁磚貼可能有隆起或剝落；另外，民眾也常忽略室外冷氣機安裝及外牆維護，不注意就容易發生意外災害，如感電、傾倒、墜落物等。

高雄市工務局建築管理處今天發布新聞稿表示，為確保市民

生命財產安全，自 11 月至明年底，市府將啟動冷氣家電安裝及外牆維護安全巡查。

建管處表示，安全巡查內容包含「冷氣室外機支架」是否鏽蝕或斷裂，以及「外牆磁磚」是否隆起或剝落等，若有此情形，即會通知社區注意改善。

針對冷氣安裝作業安全，勞工局也提醒，在高處作業前，應先檢視施工環境，設置作業警示區域；合法設置工作台及上下設備；張掛安全網或安全母索；戴安全帽及其他必要防護具。電路作業中，配電盤應上鎖或標示「禁止送電」、「停

電作業中」或設置監視人員監視。

高市府表示，民眾應先落實自主檢查室外維護狀況，若因維護不良或安裝不慎，造成傷人或毀損財物事件，屋主及相關人員須負擔民刑事責任。

此外，市府針對屋齡 20 年以上房屋的整建更新，提供規劃設計與工程經費補助，最高可達總工程經費 45%，民眾如有外牆整建更新需求，可洽都市發展局申請補助服務專線 (07) 336-8333 分機 5427。

2023 年 11 月 01 日
記者蔡孟妤 / 中央社
t.ly/6JaSA

北市開放違建屋頂裝太陽能 但要先過 3 關

為推動綠能政策，北市府今年 7 月起，鼓勵民眾在屋頂設置

太陽能發電設備，屋頂若有違章建築，在不影響公共安全和妨礙違建

處理的前提下，屋主可依法申請，設置與違章建築結構分離的太陽能板，

但若未來違建需拆除，不得以設備為由阻撓。

建管處長虞積學指出，目前中央法令的規定，屋頂存在違建時，不影響公共安全及妨礙違建處理，屋主可申請在違建上方設置太陽能板，其中結構分離型太陽能板與違章建築完全分開，不影響違建拆除工作，因此北市開放申請設置。

虞積學說明，合法建築物屋頂如有違章建築，為確認太陽光電發電設備設置不影響公安及不妨礙違章建築處理，應先填具「違章建築諮詢表」，向建管處確認該太陽光電設備類型，同意後再依「再生能源發電設備設置管理辦法」規定檢附文件，向北市府產發局申請同意備案。

申請人取得同意備案後，再依「設置再生能源設施免請領雜項執照標準」附相關證明文件送建管處申請備查及竣工備查，即

自己的電、自己種！

台北市開放違建屋頂裝太陽能板！

STEP 1 官網下載並填寫違章建築諮詢表
確認不影響公安，也不妨礙違章建築處理

STEP 2 向北市府產發局申請同意備案
依「再生能源發電設備設置管理辦法」規定檢附文件

STEP 3 準備證明文件送建管處申請
依「設置再生能源設施免請領雜項執照標準」

倡議+

可辦理再生能源發電設備登記。

建管處表示，該政策可以擴大民眾參與綠能，增加再生能源比例，另一方面也兼顧必要的違建處理工作。屋主若欲設置太陽能板，必須確保該設備與違建結構完全分

開，屋主不得以設備為由阻撓違建拆除作業。

2023年11月06日
記者洪子凱 / 聯合報
t.ly/PAyAN

天價社宅惹人怒 看得到租不到 居住正義出了什麼問題？

近日新莊副都心的「天價社宅」引爆社會輿論，其實這並非首個被嫌租金太貴的社會住宅，早在 2020 年，位於台北市大同區的明倫社宅就曾因月租 4 萬元而備受爭議。

起初政府為解決弱勢族群的居住問題而規劃出「只租不售」

的社會住宅政策，立意相當善良，只是在執行過程中因為過於強調「財務自償」導致爭議頻發，也使得政府的一番美意大打折扣。

社宅佔比僅 2% 難滿足弱勢住房需求 筆者認為，目前台灣社宅主要存在供給數量少、租金價格高、申請資格寬等三個方面的問

題。首先，在社宅供給方面，由內政部不動產資訊平台揭露，截止到目前 9 月底，已建成和新完工的社宅合計只有 2.8 萬戶，包租代管的社會住宅也僅有 8.3 萬戶，加起來還不到全國約 923 萬戶住宅存量的 1.5%，即使把興建中、規劃中的社宅也算進來，其佔比也只有全國住宅存量的

2%左右，顯然很難滿足所有經濟弱勢族群的住房需求。

財務自償緊箍咒 精華社宅開價高

其次，在住宅租金方面，目前台灣社宅以「財務自償」為原則，月租金開價通常為市場行情的 8 折左右，這就導致部分位於精華地段的社宅存在開價過高的情形。目前台北明倫社宅 44 坪的 3 房單位月租金為 36,900 元、接近 4 萬元；新莊副都心社宅最便宜的兩房單位月租金也要 18,900 元起，普通單薪家庭或經濟條件更差的弱勢群體負擔起來確實相當吃力。

入住標準寬鬆 影響資源分配公平性

另外，在申請資格方面，現行社會住宅申請資格為家庭年所得低於當年度 50 分位點，反觀周圍其他國家或地區，日本社會住宅入住標準為所得分位 25%，香港入住標準為所得分位 30% 以下，顯見台灣的社宅入住

標準其實仍屬寬鬆，使得部分經濟條件尚可的民眾有機會去與經濟弱勢爭搶有限的房源，這也在一定程度上影響了社會資源分配的公平性。

[《未完·詳全文.....》](#)

2023 年 11 月 01 日
張琬聆 葉沛堯 / 好房網 News
t.ly/oUiu7

全國社會住宅興辦進度統計表

單位：戶

區域別	興辦主體	截至112年9月30日達成數					規劃中	總計
		既有	新完工	興建中	已決標待開工	小計		
臺北市	中央	0	67	470	786	1,323	6,282	7,605
	地方	5,588	5,772	7,891	729	19,980	80	20,060
	小計	5,588	5,839	8,361	1,515	21,303	6,362	27,665
新北市	中央	0	2,914	5,444	3,255	11,613	7,059	18,672
	地方	418	4,039	2,679	80	7,216	3,856	11,072
	小計	418	6,953	8,123	3,335	18,829	10,915	29,744
桃園市	中央	0	0	438	2,976	3,414	1,083	4,497
	地方	0	4,211	419	920	5,550	1,480	7,030
	小計	0	4,211	857	3,896	8,964	2,563	11,527
臺中市	中央	0	203	700	2,763	3,666	3,325	6,991
	地方	0	2,719	3,260	1,391	7,370	3,142	10,512
	小計	0	2,922	3,960	4,154	11,036	6,467	17,503
臺南市	中央	0	202	2,589	2,307	5,098	1,532	6,630
	地方	0	0	564	1,274	1,838	250	2,088
	小計	0	202	3,153	3,581	6,936	1,782	8,718
高雄巿	中央	0	544	5,598	6,205	12,347	3,713	16,060
	地方	241	367	1,757	0	2,365	850	3,215
	小計	241	911	7,355	6,205	14,712	4,563	19,275
其他縣市	中央	0	741	3,858	2,857	7,456	5,626	13,082
	地方	6	43	90	0	139	0	139
	小計	6	784	3,948	2,857	7,595	5,626	13,221
合計	中央	0	4,671	19,097	21,149	44,917	28,620	73,537
	地方	6,253	17,151	16,660	4,394	44,458	9,658	54,116
	小計	6,253	21,822	35,757	25,543	89,375	38,278	127,653

目前社宅供給數量仍不足。(圖 / 內政部不動產資訊平台)

外牆維護系列:美容-玉晶石

當台灣步入開發中國家以後，大樓越蓋越多，天際線越來越模糊。用來保護牆體的飾物品項就很複雜，尤其在台灣的外牆飾物，除了本土以外，更是集世界的大成，您可以看到義大利，法國，西班牙，英國，美國，中

國，日本，集世界之大成。相對地清潔的問題就產生，多樣化的複雜性，在在考驗著每家公司的功課是否有做到位。外牆飾物被洗壞時有所聞。

今天在這裡分享一個案例，發生在內湖的行善路，某口碑良

好的上市建商，用了「玉晶石」做外牆飾物，很可惜的在洗粗疵時，為求如期交屋，用了強酸低於 1 的洗劑清洗，酸灼傷玉晶石的表面，玉晶石是中國製鈾的產品，產品的 SGS 檢驗報告說，耐酸性不低 3，用了低於 1 的強酸去洗，我只能說無奈。

特性與性能 Properties & Characters

玉晶石與其他建材比較表
Characters Comparison (New Cristone vs. building materials)



特性 Properties	檢測標準 Standards (ASTM)	玉晶石 New Cristone	米蘭玉石 Milano Cristone	複合結晶石 Double Layer	大理石 Marble	花崗石 Granite
比重 Specific gravity (g/cm ³)		2.6	2.5	2.33	2.7	2.7
彎曲強度 Bending Strength(kg/cm ²)	C880	250	600	125	170	150
抗壓強度 Compressive Strength (ton/cm ²)	C170	3.0	3.5	2	0.9-2.3	0.6-3.0
瞬間破裂強度 Sudden-Shock Strength (kg×cm/cm ²)		2.5	2.5	-	2.1	2.0
彈性係數 Young's Modulus (×10 ⁴ 、kg/cm ²)	CNS 2215	6.0	6.5	-	2.8-8.4	4.3-6.7
莫氏硬度 Morse (Moh's)		4-6	4-6	4-6	3-5	5.5
腳踏磨損抗力 Abrasion Resistance		27	27	-	20-25	40-50
比熱 Specific Heat (cal/g - 50°C)		0.19	0.19	-	0.19	0.19
熱膨脹係數 C.O.E (×10 ⁻¹ /°C .30 ~ 380°C)		80	80	-	80-260	50-150
熱傳導率 Thermal Conductivity (kcal / nhr°C)		1.75	0.32	-	1.9-2.0	1.8-2.1
吸水率 Water Absorption (%)		0.08	0.07	結晶層 0.02	0.30	0.35
耐酸性 Acid Resistance (1% H ₂ SO ₄)		無異狀	無異狀	無異狀	10.3	1.0
耐鹼性 Alkali Resistance (1% NaOH)		無異狀	無異狀	無異狀	0.30	0.10
凍結抵抗 Freeze Resistance (%)		0	-	-	0.23	0.25
UV 黃化測試 Yellowness Index	G155-13 E313-15el	無異狀	無異狀	無異狀	-	-
UV 色差測試 Color Difference	G155-13 D2244-16	無異狀	無異狀	無異狀	-	-

附註:本表為材料經專業驗證單位多次試驗之平均值,僅供參考用 (t: 18±1 mm/14±1 mm) **另具測試報告備查

後來管委會邀請我當顧問，也收了 21 萬的顧問費，協助管委會解決玉晶石案，還好建商為顧及本身蓋房子的信譽，拿出 500 萬做玉晶石的美容，好澄公司也如期如質達成使命。因為我在第一次看到玉晶石，就知道這樣的產品，在台灣的清潔環境難保不出問題，我也在 17 年前做了美容修復的準備，歷經 4 年，才找出玉晶石修復美容的標準工序工法。因為玉晶石跟石材的本體結構不同，主要成分是百分之三十五是陶質，百分之六十五是二氧化矽的螯合生晶體，淬出有透度的質感，套句玩翡翠的用語，像冰種翡翠的質感。以上

好澄外牆美容 (股) 公司
執行長 林承緯
顧問 謝宗民

