



M 電子報 台灣物業管理學會

Taiwan Institute of Property Management

第 291 期

2024/02/01

台北市公寓大廈管理協會宣布成立

新北首例私有住宅弱層補強完工 擴大補助提升居住安全

近日氣溫驟變 籲加強檢視建築物外牆磁磚安全

危老重建可申請減徵地價、房屋稅 屏東危老重建鄉鎮巡迴開跑

教育部「青年好政」北中南提案說明會開跑 關注居住正義

送暖！台北市再生家具擴大 2 申請對象 每戶最多 6 件

物業擺爛、「找嘸管委會」甘有可能？ 原因恐出在這

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](http://www.janus.com.tw)

聯絡方式：(02)2245-8000

## 台北市公寓大廈管理協會宣布成立

台北市公寓大廈管理協會(1/24)在台北市天成大飯店隆重舉行成立大會，並選舉第一屆常務理監事及郭紀子先生擔任理事長，約一百多位社區代表出席。郭紀子先生同時也是台灣物業管理學會現任理事長，擔任台北市輔導公寓大廈成立管理組織及優良公寓大廈評選計畫主持人多年，常在社區第一線奔走，是網路聲量最高的社區問題專家。他表示，曾輔導社區召開區分所有權人會議上千場次，切身



感受推動老舊公寓大廈設立管理組織過程之備極艱辛，也深切了解公寓大廈管理委員運作之苦，於是，就起心動念，籌組台北市公寓大廈管理協會，一手推動公寓大廈成立管理組織，一手把分散、獨立、封閉的各個公寓大廈管理委員會組織起來。他說：「將公寓大廈管理組織再組織，城市治理中的社區自治體系才能完善」。

郭紀子表示，台北市，號稱台灣的首善之都，卻被國際旅遊指南評為「全球最醜城市之一」，外牆斑駁，樓頂加蓋，陽台外推，鐵窗鐵皮屋，亂七八糟的廣告招牌，建築物內部漏水長壁癌、消防設施停擺、公安設施不足等等，各種怪象橫生，疏於修繕、管理、維護，而要推動都市更新、重建又困難重重，住戶意見分歧，經濟發達的台灣，城市卻發展至此，令人感慨。要解決

這些城市治理的嚴重問題，公寓大廈管理組織的運作是非常重要的基礎工作。

郭紀子說，台北市超過九成的市民居住在公寓大廈裡，公寓大廈的修繕、管理、維護、整建、更新問題，無不仰賴住戶的自治管理組織來處理，遺憾的是至今仍有大多數的老舊公寓大廈未成立管理組織，基層一盤散沙，各掃門前雪，而已成立的公寓大廈管理組織運作問題也很多，專業不足、封閉、自我獨立、經常改選、不穩定、擔任管理委員意願低落、有責無酬、虛應其職等等現象，形成公寓大廈自治管理的瓶頸，甚至越來越多管理委員因社區事務長期處於「高壓狀態」，對其健康產生嚴重的不良影響。台北市公寓大廈管理協會的定位，就是公寓大廈管理委員會聯合會，希望能夠加強公寓大廈管理組織、專業工作者、政府、民意機關之間的聯結互動，協助公寓大廈管

理組織運作，協調公寓大廈管理組織間之關係，增進共同利益，促進落實公寓大廈之管理維護工作，提昇居住品質。

各自分散的管理委員會，勢單力薄，困難重重，若有了共同的組織，可能就不一樣了，協會是一個平台，幫助大家聚在一起，完成共同的目標，如果將台北市上萬個社區管理委員會團結起來，達成台北市完善的公寓大廈自治組織體系，組織就是強大的力量，全體市民都在公寓大廈的網絡中，可以做的事情會很多，可以推動民間的社區治理、城市改良運動，對於城市治理、都市更新、建築物維護、社區營運都可以發揮重要作用，協會的成立是社區自治、社區營造、城市治理的新探索，毫無疑問將會成為推動社會進步的關鍵角色。

2024年01月25日  
記者謝易晏 / 工商時報  
<https://reurl.cc/lgY8qj>

## 新北首例私有住宅弱層補強完工 擴大補助提升居住安全

新北市為提升既有建築物耐震能力及結構安全，與中央自108年起推動耐震能力不足的建築物弱層補強專案，109年更將每棟補助經費從最高220萬元調整為450萬元整，如果耐震能力初評顯示危險度總分大於45分，補助比例最高可達85%。相較於

108年增加了40%的補助，大幅減輕住戶自行負擔金額。

工務局表示，新莊區自立街一處5層公寓，住戶於111年發現自家樑柱結構受損，擔心有安全疑慮而向市府諮詢，工務局隨即提供耐震能力初步評估補助及弱層補強補助申請方案。補強作業從工程開工

到完工僅花費4個月時間，已於近期完工，相較危老都更，能讓住戶在短時間內且負擔費用少的方式，盡快享有更安全的居住環境，住戶對於市府的全力協助給予肯定，也很高興返回安全的新家園。

工務局指出以該案為例，原本529萬元的施工費用，現在全體住戶

只須共同負擔 80 萬元，平均一戶少於 10 萬元，因此住戶都對補助政策深有感受，儘管社區整合過程中難免對補強設計方案、居住使用影響程度、補強經費的負擔比例等問題產生分歧，不過在市府團隊協助整合民眾、結構技師、施工廠商等各方意見，最終達成共識且已順利完成補強工程。至目前為止新北市共有 14 棟房屋申請弱層補強，已全數核准，申請棟數達全國第一。

工務局說明，建築物經由適當的結構補強，可以降低地震造成的損壞，「弱層補強」的優點為施工快速、負擔費用低、安全性高，並盡量以利用公共空間進行補強為設計原則施作。相關資訊可至「新北市政府工務局網站-危老重建專區」：



<https://pse.is/5jl45m> 查詢，或撥打本局弱層補強聯絡窗口：(02)29603456 分機 8971 至 8973。

另外，國家地震工程研究中心設有私有建築物弱層補強專案辦公室，工務局會協助聯絡研究中心，

派員免費到社區辦理弱層補強說明會，讓申請人得到充份的資訊與協助，歡迎民眾踴躍提出弱層補強補助申請。

2024 年 01 月 21 日  
記者葉柏成 / 民眾網  
<https://reurl.cc/nrYWn2>

## 近日氣溫驟變 籲加強檢視建築物外牆磁磚安全



依據中央氣象局預報近日氣溫變化較大，大樓外牆磁磚可能因熱脹冷縮，產生鼓脹現象甚至發生剝落意外，北市建管處籲請市民朋友從事於戶外活動時，請儘可能選擇具有遮蔽的空間(如騎樓)，以維人身安全。

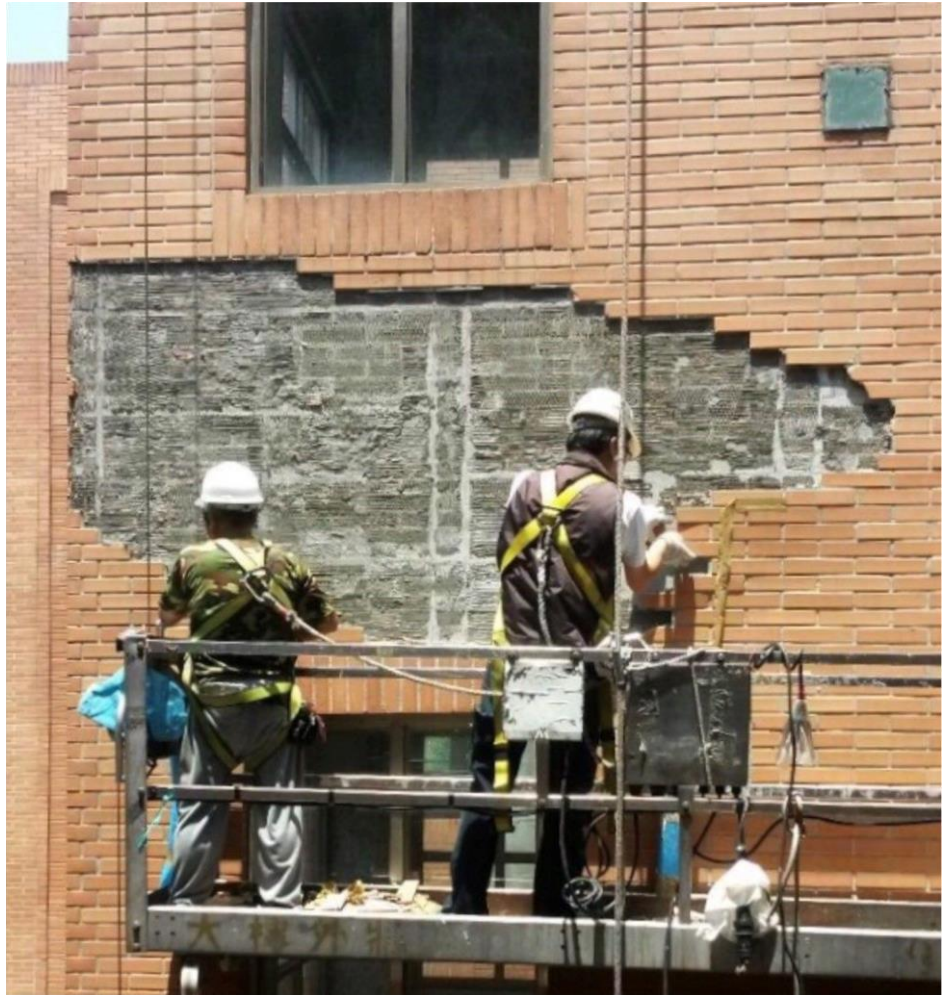
建管處處長虞積學表示，北市建物所有權人及公寓大廈管理委員會應重視建築物外牆飾面及增設附掛物安全，確實做好外牆自主檢查，如目視發現破損、脫落或鬆動等情況，應立即將危險範圍適當架設警示標誌或防

護措施，提醒用路人及車輛注意安全，並儘速僱工修復，避免因磁磚掉落傷及無辜造成憾事。

他說，如未維護其構造安全，建管處將依建築法規定，處建築物所有權人或公寓大廈管理委員會新臺幣 6 萬元以上、30 萬元以下罰鍰或新臺幣 5 千元以上、1 萬元以下怠金，並得連續處罰直至改善為止。若因外牆剝落致人傷亡者，後續恐將面對民、刑事賠償之責任。

虞積學強調，為鼓勵民眾維護老舊建物外牆安全檢測及完成修繕，依「臺北市建築物外牆飾面剝落申請修繕及補助費用作業要點」規定，民眾可申請補助修繕建築物外牆費用。

補助對象為屋齡 10 年以上的建築物，以棟為單位，補助最高限額為新臺幣 10 萬元，採實支實付；民眾可洽臺北市建築管理工程處使用科櫃台、聯絡電話：02-2720-8889#8394 外牆小組，或逕至建管處網頁（[連



結] ) 「建物外牆安全」宣導專區中查詢補助相關規定及申請表格。另北市都市更新處亦有老屋拉皮更新補助，每案核准補助額度上限以不逾核准補助項目總工程經費之 50%，且不超过新臺幣 1,200 萬元

為限。如有需要可上更新處網站（[連結]）查詢。

2024 年 01 月 19 日  
民生電子報  
<https://reurl.cc/dLaK7M>

## 危老重建可申請減徵地價、房屋稅 屏東危老重建鄉鎮巡迴全面開跑

為因應潛在災害風險，加速都市計畫範圍內危險及老舊瀕危建築物之重建，改善居住環境，提升建築安全與國民生活品質，內政部特別制定「都市危險及老舊建築物加速重建條例」，且於同條例訂定重建後地價稅及房屋稅

減半徵收之規定，以鼓勵民眾加速重建。

屏東縣政府提醒民眾，在 116 年 5 月 11 日前申請危老重建計畫，且建築物重建完成取得使用執照後，則需由起造人檢具申請書及相關文件，向地方稅務局所屬稽徵機

關申請地價稅及房屋稅減半徵收二年。

屏東縣政府辦理危老重建說明會及課程活動即將於 1 月至 3 月啟動第一階段，將陸續於屏北地區(屏東市、長治鄉、內埔鄉、麟洛鄉等地區)各舉辦 5 場說明會及 5 場課

程，後續將前進屏中、屏南等各都市計畫區內的行政區舉辦。

屏縣府城鄉發展處表示，全臺危老重建需求逐年增加，為讓民眾快速瞭解危險及老舊建築物重建办理流程與細節，屏東縣政府委託長榮大學擔任輔導團辦理社區說明會，內容主要宣導危老政策，讓民眾得知補助內容、申請資格及分享危老重建案例，快速判斷是否符合自身需求。

另針對相關從業人員，亦規劃一系列危老重建教育訓練講座，進一步說明申請流程、如何備妥相關文件，逐一講解實務操



作面之細項。全程參與課程的學員，可取得結業證書並協助登錄相關專業人員課程學習時數。

2024年01月24日  
記者林耀文 / 地產天下  
<https://reurl.cc/WROpN9>

## 教育部「青年好政」北中南提案說明會開跑 關注居住正義

教育部青年署推動「青年好政」計畫，今年以「居住正義」為主題，2月將於北、中、南舉辦提案說明會，邀請關心公共議題的青年和民間團體暢談國內居住現況與前景。

教育部青年發展署發布新聞訊息指出，為提供青年公共議題參與管道，青年署因此推動「青年好政-Let'sTalk」計畫，鼓勵青年自主辦理 Talk 討論，盼捲動各

界青年關心公共事務。

113年「青年好政-Let'sTalk」計畫以「居住正義」為主題，並於2月22日、2月24日、2月25日將分別在台北、台南、台中舉辦「青年好政-Let'sTalk」提案說明會，每場說明會提供70個名額。

青年署表示，歡迎對「居住正義」有興趣的18至35歲青年、民間團體參與說明會，了解 Talk 計畫及提案注意事項；民間團體或青年

可組成團隊，於3月31日前申請青年好政計畫，評選後擇優錄取30至35組團隊辦理 Talk 討論，並發給執行獎勵金，每組最高新台幣16萬元。

2024年02月01日  
中央社  
<https://reurl.cc/OGmxzg>

## 送暖！台北市再生家具擴大2申請對象 每戶最多6件

農曆春節將至，不少家戶陸續除舊佈新換家具，台北市環保

局「再生家具·讓愛永續」援贈計畫持續推進，服務對象除了原住

民、低收入戶及中低收入戶，今年更擴大至特殊境遇家庭、身心障礙

家庭，盼提升弱勢家庭的居住品質，即日起申請至 10 月 31 日，每戶最多能申請 6 件再生家具。

環保局 2013 年起推動「再生家具·讓愛永續」援贈計畫，這些昔日是某些家庭的舊愛，經整理變身為需要者新歡，迄今已贈送 882 戶家庭，提供 2943 件再生家具，包含去年 8 月卡努颱風重創南投山區，援贈 52 件再生家具給信義鄉、仁愛鄉等受災戶，協助盡快回歸正常生活。

去年援贈家庭中一名低收入戶的黃先生，原住所被鑑定為海砂屋，他配合拆除作業而暫居他處，卻只有一張床鋪。因為經濟拮据，他只能克難地將所有家當全堆床上，並在床角擠出一點臥睡空間。環保局說，社工協助黃先生申請再生家具，環保局了解他的居家空間及需求，提供小巧的餐桌、衣櫃等合適家具，讓他得以紓緩生活的窘迫。



環保局表示，援贈計畫原限於原住民族、低收入戶或中低收入戶，今年度擴大服務對象到身心障礙家庭、經北市社會局核定具有特殊境遇家庭資格者如單親家庭等，盼改善更多弱勢家庭居家生活品質。

若有申請需求者，可攜帶含詳細記事的新式戶口名簿或最近 3 個月電子戶籍謄本影本，並準備 4 項身份資格之一的證明文件，即日起至

10 月 31 日前，直接向北市環保局申請，或請原住民族事務委員會、社會局、各區行政中心、都市發展局協助代轉申請。每戶最多能申請 6 件再生家具，例如腳踏車、木製桌椅、木製衣櫃或書櫃等。

2024 年 01 月 20 日  
記者林佳妏 / 聯合報  
<https://reurl.cc/RWka7Z>

## 物業擺爛、「找嚟管委會」甘有可能？ 原因恐出在這

好社區帶你上天堂，不好社區讓你房屋價值折損！近日一名網友表示，買房自住一段時間，發現物業管理很糟糕，想反映管委會卻根本不存在，讓他不知道如何事好。

他在 PTT 上發文指出，前年於台中太平區買房，自住後發現物業態度不佳、處事拖延消極，

去年就遭到住戶檢舉，如今物業似乎想報復住戶，讓他超害怕，他想反映問題給管委會，但聽說根本沒有管委會，而詢問房仲，房仲則表示不清楚詳細狀況。

對此網友直呼事件離譜，「沒有管委會，哪來的物業？」、「管委會組不起來？慘」、「沒管委會誰出帳給物業...」；另有人分析「建商還沒

賣完，管委會沒成立吧」、「建商代管嗎」。

[《未完·詳全文.....》](#)

2024 年 01 月 25 日  
記者黃芸涵 / 好房網 News  
<https://reurl.cc/orYN1l>