

『社區管理實務系列』線上公益講座 開始報名了！

過年老宅也要換新衣 北市都發局「都更 5+2」主動出擊

為避免煙囪效應 建物安全梯間防火門關閉

改善海砂屋、耐震度 老公寓好增值？政府安排諮詢

新北整建維護超有感 淡水老屋獲千萬補強經費補助

高雄市無障礙設施改善即日起受理申請補助

公寓大廈耐震補強最高補助 450 萬 台南市府：申請方式近期公告

外牆維護系列 - 鏡面鋼板刮痕修復美容工法

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

『社區管理實務系列』線上公益講座 開始報名了！

2024 年度台灣物業管理學會的『社區管理實務系列』線上公益講座，開始報名了！

今年共 9 位講師、9 場講座。各主題都參考 去年學員們的意見回覆規劃，內容更貼近日常社區管理需求。

首場邀請 齊家教育訓練處長 黃啟昶擔任講師，主題是「會議溝通術-如何開好一場區分所有權人會議」。

講座將於 3 月 22 日 (星期五)

社區管理實務系列講座(視訊)

 公寓大廈專業顧問 江軍 4月12日 社區長期修繕計畫導入 案例分享-瓶頸與策略	 內政部種子教師 徐源德 5月17日 社區設備狀況 爭議案例分享	 公寓大廈專業顧問 黃啟昶 3月22日 會議溝通術- 如何開好一場 區分所有權人會議	 物業顧問 魏偉鵬 6月21日 開會不簡單 學會很容易	 台北市公寓大廈管理協會 秘書長 王雨新 7月19日 社區主任委員心目中 理想的總幹事
 全齡社區顧問 王芸芸 8月09日 高齡友善社區的公共空間- 從通道與大廳說起	 翠亨村名廈社區主任 郭偵誼 9月20日 公寓大廈管理之職業 安全衛生相關議題		 社區主任 李慶楓 10月18日 點交流程與細節 II 之管委會工作事項 (律師主講)	 社區主任 李嘉蕙 11月15日 物業總幹事- 高年級實習生

報名網址：<https://forms.gle/rNwsHg62QHsjUYk7>

講師名單

報名網址：<https://forms.gle/rNwsHg62QHsjUYk7>

10:20~11:50am 舉行，由於人數有限，請儘早報名以免向隅。

- 03/22(五)：黃啟昶：會議溝通術-如何開好一場區分所有權人會議
- 04/12(五)：江 軍：社區長期修繕計畫導入案例分享-瓶頸與策略

- 05/17(五)：徐源德：設備相關-社區設備狀況爭議案例分享
- 06/21(五)：魏偉鵬：開會不簡單、學會很容易
- 07/19(五)：王雨新：社區主任委員心目中理想的總幹事
- 08/09(五)：王芸芸：高齡友善社區的公共空間-從通道與大廳說起

- 09/20(五)：郭偵誼：公寓大廈管理之職業安全衛生相關議題
- 10/18(五)：李慶楓：點交流程與細節 II 之管委會工作細項
- 11/15(五)：李嘉蕙：物業總幹事-高年級實習生

過年老宅也要換新衣 北市都發局「都更 5+2」主動出擊

龍年新春除舊佈新，年久的老宅也該蛻變換新。台北市都發局從去年陸續推出「都更 5+2 箭」，新增「防災型都更專案」及「整建住宅專案計畫」，透過主動出擊協助老舊房屋，以今年的公辦都更 7599 專案計畫，放寬意願書受理格式、簡化程序，開春申請破 5 案，迄今也有 10 案進入第二階段說明會及意願調查。

都發局介紹，「防災型都更專案」以增加誘因、減災害、加速辦的精神，提升「耐震能力不足」的危險建物，市府於去年辦理兩場次都市計畫說明會，專案刻於都市計畫審議階段，預計於今年布實施。

另外，「整建住宅專案計畫」透過增容積、補利息、齊協力的方式提高整宅都更意願，市府主動出擊辦理四場政策法令說明會，將持續擴大觸及整宅專案協助對象。

都發局也說，市府修正「都市更新自治條例」，使得未來更新案件審查時效可縮短 3 個月、全市共計 130 處山坡地危險建築可受惠辦理都市更新、更新建築方案規劃更彈性及便利。

同時，危老排障礙為了改善危險及老舊房屋，市府每年推動 100 件以上重建計畫案核准，持續培訓危老推動師達 5000 名，加強輔導民間辦理危老重建。

而電梯加碼部分，都發局說，市府提高補助金額至每案 300 萬元，迄今已有 9 案核准施工，未來將再加強宣導鼓勵民間申請辦理補助，不僅提升建築安全性，更提供居民安心便利的生活環境。

2024 年 02 月 08 日
記者 邱書昱/聯合報
bit.ly/49jKcQb



台北市都發局從去年陸續推出「都更 5+2 箭」。本報系資料照

為避免煙囪效應 建物安全梯間防火門關閉



為提昇建築物公共安全意識，當火災意外發生時，建築物安全梯常閉式防火門在一定時間

內具有阻止火勢蔓延和煙氣擴散的作用，避免造成防火區劃破壞形成煙囪效應，提供人員及時疏散，避免傷亡達到減災維護居家公共安全目標。

建管處虞積學處長表示，依建築技術規則規定「常時關閉式防火門」應裝設經開啟後可自行關閉之裝置，具有常時關閉功能。另門扇或門槓上應標示常時關閉式防火門等提醒文字，使用者於開啟後均應隨手關閉，避免火災意外發生時，濃煙及火勢蔓延擴大，無法提供逃生通路造成嚴重生命及財產損失。

虞積學處長特別強調，未將

「常時關閉式防火門」維持常時關閉違規事實者，可依建築法規定裁處新臺幣 6 萬至 30 萬元罰鍰。同時呼籲民眾法令並不是以處罰鍰為目的，為維護建築物公共安全，應隨時保有防災及減災觀念，建物留設「常時關閉式防火門」應隨時保持關閉狀態，以提昇建築物公共安全環境，維護市民之生命財產。

2024 年 02 月 15 日
記者 卓羽榛/自立晚報
bit.ly/3UNHIKR

改善海砂屋、耐震度 老公寓好增值？政府安排諮詢

為協助國內持有海砂屋或耐震能力不足建物的所有權人，一同展開建物安全改善工作或措施，以維護建物及整體環境安全，國土管理署將於 113 年 2 月 1 日起至 4 月 30 日止，開放有需求的民眾報名參加「都市更新及危老重建社區輔導會議」。

報名成功者，將提供到府輔導及政策說明等服務，名額有限，請把握申請機會，有關線上報名及活動詳情，可上都市更新入口網查詢。

國土管理署表示，本次報名



老公寓有耐震能力不足或屬於海砂屋，可報名參加「都市更新及危老重建社區輔導會議」。示意圖 / 好房網 News 記者呂詠柔攝

有限資格，須符合以下 3 種情況之一，包括 1、建築物經鑑定，確實為海砂屋者；2、屬於 6 樓以上且已完成建物耐震評估的定量分析 (ID 值) 小於 0.35；3、或有疑似前述 2 種情形者，方

可進行報名。輔導名額有限，符合前述資格且有意願參與的社區，可由 1 名住戶代表進行線上報名。

國土管理署進一步說明，本次委託財團法人都市更新研究發展基金會辦理到府服務，完成報名後，

將由基金會主動聯繫社區及安排到府輔導相關事宜，預計舉辦 10 場次。

2024 年 02 月 09 日
記者蔡佩蓉/好房網 News
bit.ly/3OPN6UA

新北整建維護超有感 淡水老屋獲千萬補強經費補助

為了讓民眾可以住得安全，新北市政府大力推動老舊建築改善，只要建築物無立即危險疑慮，除了重建之外，也可以向市府申請整建維護補助，每案最高可獲得 1500 萬補助，本次淡水就有 1 棟屋齡 45 年的老舊公寓獲得補助。

淡水獲得整建經費 1200 萬的公寓，為屋齡 45 年的 4 層樓建物，住戶入住多年後，因房屋長時間日曬及滲水，建築物混凝土有多處剝落現象，在得知市府推出結構鑑定與都市更新一系列政策後，透過市府提供的房屋健檢、耐震能力詳細評估補助政策，鑑定社區建築物為建議修復補強。

透過都市更新推動師協助整合，最後社區住戶 100% 同意，在去年向市府申請整建維護耐震



補強與立面修繕經費補助，並在今年 1 月 26 日經都更大會通過，成功獲得 1200 萬元補助，此次補助經費將用於加強結構安全、清除違章建築、重新整理外觀並裝飾美化。

新北市政府都市更新處處長林炳勳表示，都市更新不只重建，還有整建維護，市府積極推動多元都更政策，目前新北市多元都更已累計申請 1,395 案，且市府為因應工

料雙漲，於今年起將耐震補強工程補助經費提高為每案總工程經費 75%、上限 1500 萬元，期望透過提高補助額度增加辦理誘因，加速民眾辦理都更整建維護意願。

2024 年 02 月 04 日
記者呂健豪/房產網
bit.ly/4bLiOMp

高雄市無障礙設施改善即日起受理申請補

高雄市為提昇老舊公寓友善無障礙環境，高雄市政府持續辦

理原有住宅無障礙設施改善補助，針對 5 層樓以下的老舊公寓補助增

建電梯，解決公寓上下樓梯不便及安全問題，最高補助上限可達 216

萬元。補助至今已有 6 件通過同意補助申請，首例新興區老舊公寓已完工並取得使用執照。補助已開始受理申請，歡迎市民朋友踴躍提出申請。

為了讓民眾申請補助計畫更易執行，協助高雄市老舊公寓加速推動改善無障礙環境，工務局局長楊欽富表示，該局除了積極爭取中央補助外，並委託專業團

隊進行先期調查作業及免費諮詢服務，解決民眾對於該項補助的疑惑，期能藉此加速申請流程，年年均有申請案件通過審查獲得補助許可。

工務局強調，改善有撇步，補助更輕鬆，歡迎符合無障礙設施改善補助資格之住宅者踴躍提出申請，2024 年度補助於 1 月 22 日公告受理，有意願提出申請的民眾可

洽該局建築管理處楊小姐，洽詢電話 3368333 轉 3995，或至該局建築管理處網頁 - 公告事項 (<https://build.kcg.gov.tw/>) 下載申請計畫書。

2024 年 02 月 15 日
房產網
bit.ly/3UNPuPj

公寓大廈耐震補強最高補助 450 萬 台南市府：申請方式近期公告

台南市政府工務局今 (9) 日表示，有鑒於台灣重大震災導致房屋坍塌，老屋的安全議題備受重視，內政部國土管理署推出「私有建築物耐震階段性補強補助」，台南市今 (2024) 年獲得補助 2 案，共 900 萬元經費，供民眾申請辦理公寓大廈弱層補強，申請方式近期將公告，有需求民眾可自行上工務局網站 (publicworks.tainan.gov.tw) 查詢。

台南市工務局今發布新聞稿指出，根據內政部國土管理署公布，全台灣屋齡超過 30 年的老屋約 449 萬戶，等於將近 5 成房屋為老舊宅，其中台南約有 36 萬戶左右。

為加強建築物耐震力、改善房屋結構問題，內政部近年推動

「私有建築物耐震階段性補強補助」，只要符合耐震能力初步評估結果危險度總分大於 30 分、耐震能力詳細評估結果為須補強或重建的兩項條件之一，經政府核准後，每件補助比率不超過補強費用的 45%，符合條件者最高補助金額可達 450 萬元，大幅減輕民眾的經濟負擔。

工務局表示，並非所有的老舊房屋都可以申請此項補助，本補助係針對公寓大廈的房屋，並依照大廈是否有「管理委員會」，需要檢附的證明文件有所不同。有管理組織的公寓大廈，需檢附區分所有權人會議決議通過申請耐震階段性補強的會議紀錄，申請人必須為「管理組織主任委員」或「管理負責人」。無管理組織的公寓大廈，必須區分所有權人數及區分所有權比例超過二分之一同意 (但區分所有

權同意比率逾三分之二者，其人數不予計算)，並推派一人代表為申請人。

工務局強調，一般人難以從壁癌、地板龜裂或者樓梯間牆壁磁磚脫落等現象來判定老屋是否有抗震的風險，房屋結構健康度仍須由專業人士判斷，為使得民眾更加了解耐震階段性補強的施作流程、重要性及如何申請，內政部提供諮詢服務，如果想要了解或有意申請的社區，可聯絡「階段性補強專案辦公室」(電話 06-3901390)，政府將協助說明，必要時將前往現場瞭解。

2024 年 02 月 09 日
記者林捷庭/民視新聞網
bit.ly/3ldl0O1

外牆維護系列 - 鏡面鋼板刮痕修復美容工法

鏡面鋼板修復知專業技術說明

1. 目前大樓的門廳都採用鏡面鋼材較多，因為鏡面可以延伸空間感，帶動門廳晶瑩明亮之感，對於現代建築注重門面的雕塑更是少不了鏡面鋼應用，然而從安裝到完成撕開保護膠帶，難免會有刮痕，這是施工人員素質不齊難以了解鏡面鋼的級數所在，再者辨識一般人不了解鏡面鋼只能看，避免用硬物碰撞，會產生刮痕，以及未按標準工序施工。
2. 鏡面鋼板能抵抗大氣、酸、鹼、或鹽等腐蝕作用的合金鋼。主要含鉻量不低於15%。鉻鋼中加入鎳、鉬、鎢、鈦、鋳、錳、氮、碳、硅等元素，可改善耐腐蝕性能，並提高工藝，是不銹鋼中級數最高的材質。
3. 通常鏡面鋼板於製程中，手續相當繁瑣，光去雜質的部分就需要多道手續。成型後經過N次研磨拋光手續，鏡面鋼板才能算完成，並透過質材的延展性加工成形。

施工程序

1. 做清潔動作前，須把灰塵砂粒輕拂乾淨，有的沙粒的硬度大於鏡面鋼就會產生刮痕；做清潔時應避免乾毛巾擦拭，用過的毛巾難免殘留沙粒，再日積



月累的重複擦拭應力後，細痕就會慢慢浮現。最好擦拭時能使用工業酒精最能顯現晶瑩剔透或用玻璃穩潔，擦拭後須用30度~45度的角度來檢驗，才能了解是否均勻乾淨。

2. 鏡面鋼修復工序工法說明：

- 先把刮痕較深的區塊做選擇性磨平。
- 做研磨時，需技巧性，避免

成波浪狀。

- 使用多次多番號的輕柔研磨，讓細痕更細。
- 再使用麻輪把細痕拋平。
- 拋光時配合羊脂拋光劑做研磨拋光動作。
- 完工後自然形成緊緻鏡面。

好澄外牆美容股份有限公司



執行長 林承緯

顧問 謝宗民