



**M 電子報** 台灣物業管理學會

第 309 期

2024/11/01

Taiwan Institute of Property Management

台北最良好居住環境出爐！社區「用心維護管理」被看見

中市囤房稅 2.0 保留至 11 月再議

山坡地開發限制多 原民蓋不了家

求救鈴失效、磁磚剝落 議員批社宅品質不佳

陸劣質「毒水泥」大量進口中美洲 易致癌危害健康

拚社宅興建速度 內政部：退場學校、舊機關列評估

高雄社宅是否擴及高齡族市場？ 都發局：尚無考量

主辦單位：台灣物業管理學會

網址：<https://www.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

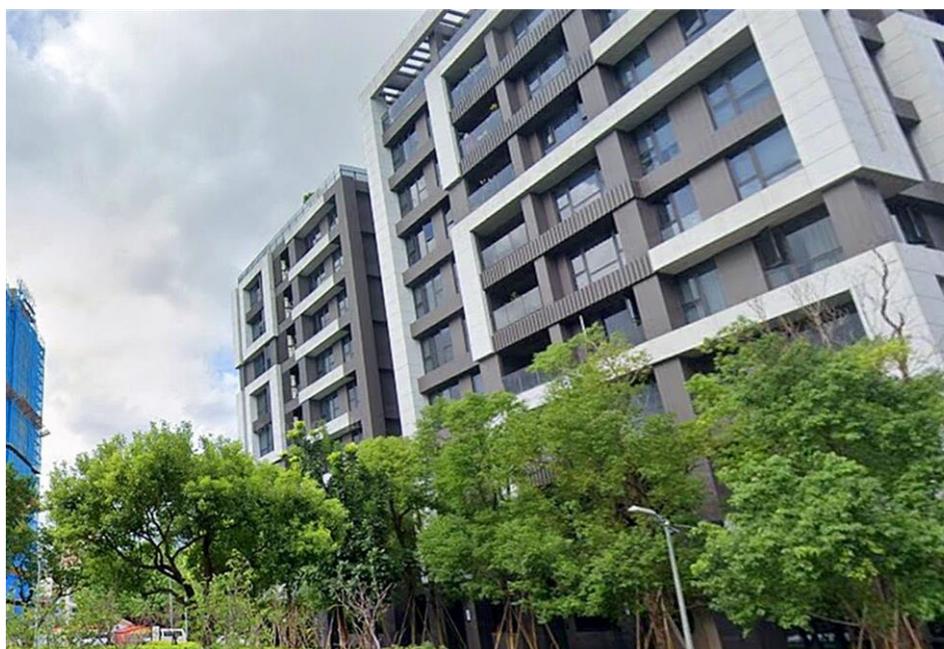
贊助單位：潔之方服務事業股份有限公司

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

聯絡方式：(02)2245-8000

## 台北最良好居住環境出爐！社區「用心維護管理」被看見

臺北市政府為了鼓勵居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，希望藉由優良公寓大廈評選活動，表揚其「用心維護管理」的方式，喚起全體市民的共鳴，大家一起為將台北打造為世界級都市，成為台灣的驕傲。臺北市 113 年度優良公寓大廈評選活動，經過激烈的競爭，分別由「國美山翫水」、「富貴莊園」、



「圓山岳陽樓」、「中國信託金融園區」奪下小型、大型社區、風華再現組與商務型大樓冠軍，共有 23 個社區及 4 名個人獲獎。

各組冠軍將可獲得 5 萬元獎金及獎座 1 座，各組第二名、第三名將可分別獲得獎金 3 萬元、2 萬元及獎座 1 座，優等獎及主題特色獎則可獲頒獎金新臺幣 1 萬元及獎狀 1 面，社會住宅組也評出優等獎二名，為「青年社會住

宅 1 區」、「興隆 D1 區社會住宅」，將頒發獎狀 1 面。臺北市建築管理工程處將於 10 月 31 日（週四）上午 09 時 30 分於市政大樓 1 樓中庭舉辦表揚暨頒獎典禮，並於會場公開展示得獎社區成果。評選活動承辦單位社團法人臺灣物業管理學會理事長郭紀子表示，很多老社區會擔心自己社區過於老舊而不敢參選，其實，主辦單位非常鼓勵老舊社區參選，只要用心經營有特

色，就有機會得獎。他指出，各社區的管理公司或總幹事應積極協助社區管委會辦理參評，社區得獎標誌著優秀的經營業績，成績彰顯，才能被外界看到，會有更多的機會受到肯定。

113 年 10 月 20 日  
記者林和謙 / 好房網 News  
is.gd/EBIWti

## 中市國房稅 2.0 保留至 11 月再議

國房稅 2.0 明年 5 月將開徵，台中市地方稅務局配合修正《台中市房屋稅徵收率自治條例》，16 日在議會法規委員會審議，但因其他五都至今未對房屋稅調整拍板定案，多數議員認為應了解其他縣市情況、政策能否達到效果，決議該案保留至 11 月討論，地稅局並應提出相關數據資料。

台中市地稅局依照財政部規範版本，提出《台中市房屋稅徵收率自治條例》修正草案，提高非自住房屋稅率為 1.5% 至 4.8%，且採全國總歸戶計算。地稅局長沈政安表示，台中市繳納房屋稅者約 120 萬戶，若依修正版本調整稅率，稅額減少的占 34.5%、約 41.5 萬戶，稅額增加的占 8%、約 9 萬多戶。

對此，市議員黃守達支持市府修正房屋稅率，他認為可回應



近年來社會對高房價、居住正義的訴求。

市議員陳俞融、江肇國則說，站在捍衛居住正義的立場，希望透過調整房屋稅打擊囤房情況，同時讓租屋環境更友善，但從上次修法至今，市府未調查房屋稅調整後相關效益，包括台中市目前空屋情況、房屋出租數字等，市府應提供

相關資料一併檢討，回應民眾對居住正義的期待。

市議員李中則認為，市府提出的修正草案完全依照財政部版本，且採最高稅率，但目前另五都都還未審議該案，希望等到其他五都結果出爐，了解稅率區間高低情況及年限區間長短等，且尚有不少縣市對此條例有意見，建議保留至 11 月、下次開會再討

論。

目前全台有 12 個縣市提出地方稅率調整版本，南投縣議會已退回 2.0 版。沈政安強調，維護居住正義與打房無法靠單一種手段解決，且提高房屋稅率不一定能有效打房，但近年來台中市房

屋出租情況確有增加；根據估算，若依草案修正稅率，稅額增加者平均需多繳 4100 元、減少者平均可少繳納 820 元。

最後法規會決議該案保留至下次開會討論，附帶決議地稅局應提供稅率調高後台中市空屋率、房屋

出租情形，以及五都稅率制訂情況、可能影響戶數及市府財政影響評估等資料。

113 年 10 月 17 日  
記者林欣儀 / 中時新聞網  
is.gd/U2p2dO

## 山坡地開發限制多 原民蓋不了家

在山區蓋房子依法規須先提水土保持計畫，但設計一套計畫至少 10 萬元，所費不貲。桃園市議員陳瑛昨質詢為原民請命，指諸多法規限制，讓原民窮盡一生積蓄也蓋不了自己的家，還衍生違建，盼政府補助與簡化流程；市長張善政允成立專案小組協助。陳瑛說，山區部落受非都市計畫土地管制辦法與山坡地開發相關法規限制，想要興建合法房子既困難又昂貴，部落族人就算花光積蓄也無法蓋房，只能在舊有房舍加蓋使用，造成原鄉「風景美、建物醜」窘境，且加蓋的房子也有違建問題，問題一天不解決，不合法的房子只會越來越多。

陳瑛認為，山坡地建築申辦審查程序繁瑣，水保計畫費用更是高昂，盼市府協助簡化程序，並補助水保計畫技師簽證與建築結構施工安全簽證費用，減輕部落族人負擔。張善政說，山坡地開發最大的挑戰就是坡度太陡或水保無法符合規定，如果沒安全



疑慮又合乎法規，後續流程進行就都不是問題，只是花時間、花錢和需要專業技師協助。他允諾研議成立專案小組，在山坡地安全無虞的前提下盡力協助，比照航空城安置街廓提供公版建築圖，縮短審查流程。原民局表示，今年 7 月已與水務局合作試辦裁罰前先勘查輔導計畫，如果市府接到原鄉部落水保案件，會由原民局與專業的水保技師先上山會勘輔導合法，目前受理 43 件已經輔導 35 件。另外，由於原民部落違建態樣是全國性的問題，會持續跟中央反映，爭取放寬法令與補助。水務局則強調，山坡

地蓋房子如果有開挖、整地的情形，一定要提報水保計畫，違者將面臨 6 萬元以上、30 萬元以下罰則，可以連續裁罰。今年總共查獲 7 件，罰金總共 67 萬元，若情節嚴重者，將移請建築管理處列管報拆。

113 年 10 月 31 日  
記者陳俊智 / 聯合報  
is.gd/1dRWc1

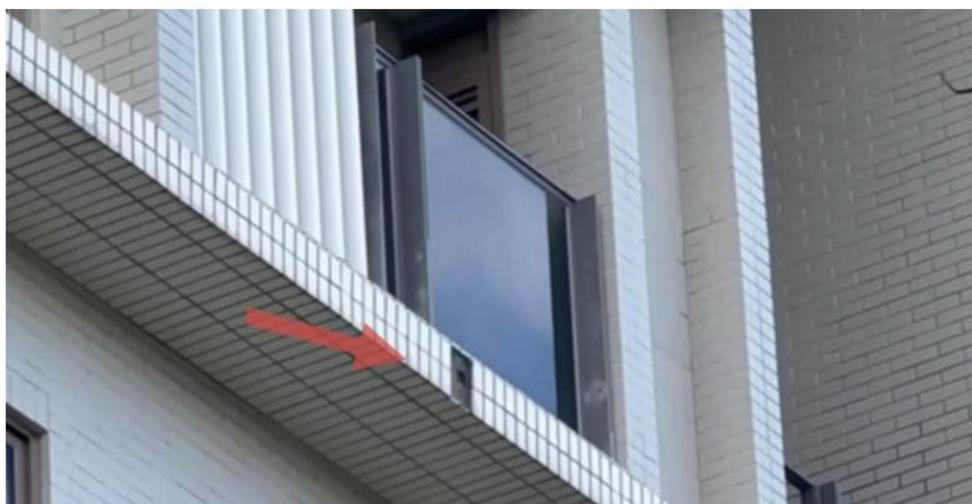
## 求救鈴失效、磁磚剝落...議員批社宅品質不佳 都發局：持續巡檢改善

台北市福星、廣慈社會住宅近期陸續開放民眾入住，品質卻出現問題，有住戶發發現福星社宅被困在安全梯間內，按求救鈴毫無反應；廣慈社宅也出現磁磚剝落狀況，議員指出，都發局應要求建商做好品質管理，不要讓社宅品質不佳淪為北市「代名詞」。都發局允諾，會全面清查、檢視相關機制，維護設備。

陳怡君表示，日前接獲住戶陳情，走樓梯運動返回家裡樓層，結果被鎖在安全門外無法推開，按了安全門旁求救鈴尋求幫助，卻發現求救鈴按下去無法回彈，完全起不了任何作用，只能從10層樓慢慢爬樓梯到一樓，才得以脫困。

陳怡君說，市府耗費鉅資打造的社宅，才開放沒多久「設施比玩具還爛」。此外造價182億，堪稱是台北市風景最美、地段最貴、造價最高的廣慈社宅，起用沒多久，也有民眾發現外牆有多處磁磚掉落、公共區域、地下停車場有零星漏水，十分落漆。

陳怡君批評，廣慈社宅入厝時，北市還出書教戰社宅經驗，如今啟用二年，卻面臨掉磁磚的窘境，住戶擔心掉落一塊瓷磚後，旁邊的磁磚也會跟著搖搖欲墜，萬一變成磁磚雨砸傷人危及民眾，後果將不堪設想。



台北市福星、廣慈社會住宅近期陸續開放民眾入住，品質卻出現問題，有住戶發發現福星社宅被困在安全梯間內，按求救鈴毫無反應；廣慈社宅也出現磁磚剝落狀況，議員指出，都發局應要求建商做好品質管理，不要讓社宅品質不佳淪為北市「代名詞」。圖 / 議員陳怡君提供

陳怡君說，社宅品質非報修完結案了事，都發局都應有責任要求興建建商做好品質管理，不應讓社宅成為品質不佳的代名詞，社宅品質瑕疵非首次，每個社宅皆有類似狀況，申請報修次數屢創新高，興建、管理的都發局與住都中心難辭其咎。

都發局表示，已通知工程人員會同物管人員巡視，針對有缺失部

分將即時改善，部分社宅如有設備故障情形，已要求住都中心就所屬社宅全面清查，並再檢視定期檢查機制，以維護現場設備正常運作。

113年10月29日  
記者洪子凱 / 聯合報  
is.gd/XEdjCf

## 陸劣質「毒水泥」大量進口中美洲 易致癌危害健康

近年中國生產的廉價水泥大量走私進口中美洲國家。這些水泥使用劣質原料，不僅建築安全堪慮，更被驗出高含量的致癌物「六價鉻」，嚴重傷害人體和汙染環境。

瓜地馬拉媒體「中美洲360」( CentroAmerica360 ) 的調查報導，以「淹沒」2 字，形容在官商勾結和既得利益者的操控下，中國水泥大量走私進入瓜地馬拉、哥斯大黎加、巴拿馬等多個中美洲國家。

報導中指出，瓜地馬拉建築業者表示，瓜國有 60% 的水泥，不管是合法進口或非法走私，源頭都是中國。中國水泥為了壓低成本搶占市場，品質成分都非常差，以此建造的建築物，更可能

有安全上的風險。過去 5 年中，已經有 7 萬噸劣質水泥走私進口，讓瓜國工業每年損失約 1500 萬美元 ( 約新台幣 4 億 8000 萬元 )。

此外，中國水泥在生產過程中，為了降低成本，使用不符合環保要求的有毒物質。巴拿馬就在中國水泥中，驗出高含量的致癌物「六價鉻」。人體肺部如果吸入「六價鉻」會導致罹患肺癌的風險，人或動物如果喝下被「六價鉻」汙染的飲水，可能會罹患胃部腫瘤的疾病。

巴拿馬工業聯盟 ( SIP ) 更指控，進口到巴國的中國水泥「六價鉻」含量，比其他歐美國家允許的含量，高出 25 倍以上。導致使用中國水泥的國家，不管是農業和飲用水安全，都造成人民長期的健康

威脅。

此外，拉丁美洲鋼鐵協會 ( Alacero ) 也調查，中國每生產一噸水泥就排放了 2.24 噸二氧化碳，而拉丁美洲生產的則為 1.55 噸。該協會更強調，中國大量傾銷拉丁美洲鋼鐵和水泥，已經影響該地區超過 140 萬個直接或間接的就業機會。拉美各國目前正嚴肅面對，中國劣質水泥對自身產業發展及人民健康安全所造成的風險和衝擊。

113 年 10 月 22 日

瓜地馬拉市 21 日專電 / 中央社  
is.gd/xt8X0v

## 拚社宅興建速度 內政部：退場學校、舊機關列評估

少子化衍生高等教育學校出現倒閉潮，國民黨立委黃健豪建議，政府應明確收回校地，並以興建社宅為優先；內政部表示，持續擴大盤點公有土地，無論是退場學校、低度利用及老舊機關廳舍等，只要有適合興建社宅的土地，就會依據所在區域展開需求及適宜性進行評估。

為提升社宅興建速度，內政



部表示，尋找社會住宅興辦的適當用地，已持續擴大盤點公有土地，包括退場學校、低度利用及老舊機關廳舍等，與主要部會合

作規劃社會住宅，持續擴充全國社會住宅存量，給予租屋家庭支持及平價優質的居住空間。

113 年 11 月 01 日  
游念育 / 中時新聞網  
is.gd/vNQz0e

## 高雄社宅是否擴及高齡族市場？都發局：尚無考量

政府為落實居住正義推動社會住宅，高雄市規畫數量已逾 2.2 萬戶，議員指台灣明年步入超高齡社會，常發生房東不願意租房給高齡者情況，日本高齡宅交通便利，鄰近醫療機構，高雄也該有高齡專屬社宅。都發局坦言，目前社會住宅沒有特別針對長者規畫，銀髮族權責屬社會局執掌。

高雄市社會局統計，至今年 9 月底，高雄市 65 歲以上老人 53 萬 8114 人，占比 19.69%。高雄老人人口明年將突破 20% 大關，進入超高齡社會，依據長照規畫，高雄已設 561 個 C 級巷弄站、548 個社區關懷據點，但仍有許多身體健康的長者不需要入住照護機構，存在一般租屋需求。

湯詠瑜表示，目前社宅設計、座落地點及補助設施，看起來都是以服務青年、有小孩家庭為主，但仍有不少銀髮高齡族群有租屋需求，要在市場上找到租屋供給卻不容易，日本有推動附服務的高齡社宅，分成看護型與一般型，以住家型態出發非住宿機構，約三分之二的高齡宅都是



都會型，坐落交通便利之處，甚至九成蓋在醫療機構附近，走路可到達，方便高齡族就醫。

湯詠瑜詢問都發局，接下來高雄市的社宅供給或未來規畫，有沒有可能提供符合長輩需求的住宅。

都發局長吳文彥說，提供銀髮

服務的高齡宅權責及長照護理機構是社會局職掌，牽扯醫療照護與社會照護兩部分合作，目前社宅沒有這個考量。

113 年 11 月 01 日  
記者徐白櫻 / 聯合報  
is.gd/xH452c