

歡迎讀者踴躍投稿，或提出物業管理相關問題，將提供專家諮詢服務。

「綠建築」規範 明年公有建築帶頭做

推動智慧綠建築方案，從政府做起，內政部新規定，2014年1月1日起，總工程造價未達5000萬元的公有新建建築物，應通過日常節能及水資源兩項指標，達到公有建築物帶頭落實智慧綠建築的示範作用。

自2001年起，內政部依照綠建築推動方案，要求總工程造價在5000萬元以上的公有新建建築物，應檢附合格級以上候選綠建築證書，且在工程驗收合格，取得合格級以上綠建築標章後，才發給結算驗收證明書。

內政部指出，明年起，總工程造價未滿5000萬元的公有新建建築物，也應通過日常節能、水資源2項指標，採由建築師自主檢查方式辦理，工程主辦機關應於契約明訂，必要時委請各地建築師公會、內政部指定的綠建築標章評定機構等，於填發結算驗收證明書前完成確認，全面提升公有建築物的節電、節水效益。內政部表示，為了全面推動綠建築設計，去年5月及11月曾修正建築技術規則綠建築基準專章，擴大建築基地綠化、保水、雨水或生活雜排水回收再利用的適用範圍，並提高綠建材及建築物節約能源設計檢討基準，發展台灣本土亞熱帶建築新風貌。另外，為防止中央空調系統超量設計，也依《能源管理法》規定訂定「新建建築物節能設計標準」，今年6月發布後，可望逐步完備綠建築與建物節能設計的相關規定。



國內綠建築法規在明年將有明顯進步。(好房 News 記者陳韋帆拍攝)

內政部多項措施 103 年上路

內政部民國 103 年將推出多項新措施，包括 1996 內政服務熱線免付費，大陸地區人民在台灣取得不動產物權採行總量管制。

從 103 年 1 月 1 日起，民眾不論是內政業務諮詢或身分證掛失，使用手機或市話撥打「1996 內政服務熱線」都免付費。為推動智慧綠建築發展，從 103 年 1 月 1 日起，公有新建建築物總工程建造經費未達新台幣 5000 萬元者，應通過日常節能及水資源兩項指標。

內政部地政司訂定「大陸地區人民在台灣地區取得不動產物權採行總量管制之數額及執行方式」，自 103 年 1 月 1 日起施行。內政部說，長期總量管制為，土地 1300 公頃，建物 2 萬戶；每年許可大陸地區人民申請取得不動產數額則為土地 13 公頃，建物 400 戶，年度數額有剩餘者，不再留用。內政部原則每半年檢討長期總量及年度數額；必要時並得視年度數額使用情形，邀集相關機關及各直轄市、縣市政府會商後，機動檢討調整。

為了確保遊客在國家公園區內，免除菸害干擾，提高園區環境品質，墾丁、玉山、陽明山、太魯閣、雪霸、金門及台江 7 座國家公園及壽山國家自然公園，將自 103 年 4 月 1 日起，於園區內指定區域實施禁菸措施。

地上權 購屋減壓新寵

近年地上權案越來越熱，預料 2014 年將是地上權住宅的啟動年，專家多認為，若未來估價方式、銀行貸款能夠逐漸摸索出一條路，必有助於打開地上權住宅的一二手市場。

政大商學院信義不動產研究發展中心近日舉辦「地上權住宅如何成為減輕負擔的新選擇」研討會，從估價、開發商、銀行的角度來解析地上權產品。包括不動產開發公會全聯會秘書長于俊明、估價師公會全聯會名譽理事長卓輝華、地政士公會全聯會榮譽理事長林旺根、土地銀行副總經理高明賢等都與會。

近年標得地上權的開發商，最煩惱的就是能否分割設定地上權與民眾貸款相關問題。高明賢指出，銀行面對地上權產品亦有幾大難題，包括持分地上權難估價、地上權產品價格隨時間下降、市場性與流通性欠佳；且地上權消滅，地上建物須無償移轉登記為國有，而銀行需出具「地上權消滅後，不論債權是否已獲清償，均拋棄於地上建物之抵押權」承諾書，都不利銀行債權確保。

且大部分國有地之地上權及其建物限制不得分割移轉，承買人買到的只是使用權並非所有權，對銀行辦理分戶貸款之債權擔保力不佳，影響銀行辦理分戶貸款意願，如台北京站案。今年 9 月 30 日以後，承買人如果可取得建物所有權，連同應有之地上權持分設定抵押權予銀行，可提高銀行辦理分戶貸款意願。

于俊明說，地上權住宅有不少優勢，包括價格較周邊行情為低、租金報酬率相對較高、日後移轉沒有土地增值稅問題，且北市都市更新困難，擁有土地持分效益也相對有限。不過地上權畢竟是有使用年限的產品，購置地上權的住宅將脫離增值的觀點，回歸居住需求本質。

不過現況也存有一些問題，包括「使用權」的住宅融資貸款困難、貸款額度低且利率高、地上權業主若不能長期經營，國有財產署面對處理住戶問題、且使用權住宅不具物權性，其流通則缺乏物權登記的公示力、公信力，影響交易安全，另外使用權住宅非屬區分所有建物，連區分所有權人會議都難召開。至於「地上權」的住宅可能面對，未來持有稅增加，如房屋稅因為豪宅稅、囤房稅而加重、支付的地租也可能因為公告地價調漲而增加、且地上權住宅的融資條件不比所有權，另外存續期間屆滿須歸還土地等問題。

估價與收回制度 尚待建立

地上權產品價格約為市價的 65 成~7 成，卓輝華提醒，購置地上權產品時，不能以所有權觀點考量其價值，如權利期限越短時，價值也隨之遞減，另外還要思考地上權到期時，還剩下甚麼權利，且地租以公告地價計算，未來是否趨勢朝向調升等問題。

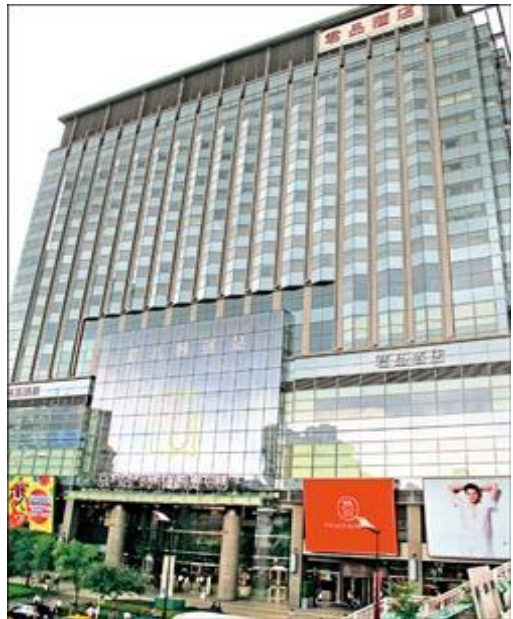
林旺根則表示，日本借地權住宅制度能夠順利推行，主要仍是受惠於每個環節都有完善的配套措施，如法院以非訟事件裁定、快速定紛止爭、建立完整的估價制度、日後的收回機制等，相較於國內剛起步的地上權住宅市場，還有許多可以借鏡之處。

內政部 打造智慧綠城市

內政部今年規畫建置的「智慧綠建築—智慧住宅中部展示區」，已於 12 月 20 日在臺中市政府市政大樓願景館開幕；「南部展示區」則於 12 月 26 日，在高雄市捷運大東站地下 1 樓穿堂層盛大開幕。



地上權案的接受度越來越高，已成大台北房市的新亮點。



「京站」是最具指標性的地上權住宅。



智慧住宅中部展示區開幕由內政部政務次長蕭家淇(右四)與臺中市副市長黃國榮(右三)共同主持開幕典禮。圖／業者提供

內政部政務次長蕭家淇於「中部展示區」開幕致詞中表示，推動新興智慧型產業為國家當前重要政策之一，行政院為提升建築物導入綠建築設計及善用我國 ICT 智慧型高科技產業之優勢，發揮更大整合效益，於 99 年 12 月核定通過「智慧綠建築推動方案」，以積極推動結合綠建築設計技術與智慧化設備推動智慧綠建築。

智慧綠建築推動方案執行以來，截至 11 月獲得綠建築標章或候選證書之案件已達到 4,247 件，每年省電超過 12 億度，同時，已有超過 1 萬戶以上的合宜或公營住宅將智慧綠建築納入規畫。另外，為讓民眾業界有機會親身體驗、認識智慧建築，內政部特別在台北景美設置「智慧化居住空間展示中心」，吸引不少國內外民眾參觀。蕭家淇指出，營造智慧綠建築，創造健康生活品質，促進綠色經濟產業，並逐步朝向智慧綠城市發展，讓國民都能享有安全健康、舒適便利、及永續的智慧綠建築環境。

中國國土部：不動產統一登記制度建設已有新時間表

據經濟之聲報道，國土資源部中國土地勘測規劃院 12 月 26 日發布了《2013 中國土地政策藍皮書》。國土部表示，明年用地規模將實施總量控制和減量供應，另外，與房地產稅密切相關的不動產統一登記制度建設已有了新的時間表。

統計數據顯示，今年北上廣深賣地收入破 5000 億，同比暴漲 150%。同時，11 月 70 個大中城市中，價格下降的城市僅 1 個。在這樣的背景下，多方呼吁通過增加土地供應來為房價減壓。但國土資源部中國土地勘測規劃院副院長周建春在藍皮書發布會上透露的信息卻是：明年國家將嚴控土地供應增量。周建春：明年國土資源部將會全面推行節約集約用地政策，用地規模實施總量控制和減量供應，加大存量建設用地供應，減少新增建設用地。

據了解，這段時間大約有 18 個城市推出了樓市調控新政，其中 15 個城市提出“要擴大土地供應”。亞太城市房地產業協會會長謝逸楓分析認為，明年的用地政策，也許將給地方樓市調控帶來壓力。謝逸楓：新增住宅用地指標減少，可能會影響到市場供求關係。北上廣深，像深圳除了填海和山丘改造地，是沒有地可賣了。在這種情況下，明年地方政府真的可能沒有太多新增的用地拿出來賣了。

一面是市場希望增加土地供應為房價上漲減壓，另一面是國家將嚴控土地供應增量。中國土地勘測規劃院地價所所長趙松認為，兩難之下，地方政府可以選擇的策略是挖掘存量用地。

趙松：增加供應有存量和新增，這幾年強調提高集約節約程度，實際要看有效可使用的空間上。比如前幾年有供應出去的但一直沒有開發，是浪費的。還有閒置的，低效利用，這一部分盤活也能緩解一下供需矛盾。除了在土地供應上做文章外，房產稅也被業內視為調控房價的利器。但前提是，要實施不動產統一登記制度，摸清市場情況。中國土地勘測規劃院副院長周建春透露，目前制度建設已有了新的時間表。

周建春：2014年，國土資源部將會研究起草《不動產登記條例》、《不動產登記辦法》等規章制度，整合建立不動產登記信息管理基礎平臺，做好國家層面有關不動產登記銜接工作。【記者晏琴】

北市職災地圖 將增肇災處

北市府勞動檢查處昨和北市不動產估價師公會、不動產仲介經紀商業同業公會共同簽署「安全伙伴」，未來全市 900 多家、2 萬多名不動產業者在銷售物件時，若該物件在施工過程中曾發生重大職災，即會主動提供相關資訊，供消費者參考。

此外，為詳細標出「凶宅」所在地，未來勞檢處在公布職災地圖時，將和不動產業者合作，新增「肇災處」項目，確認意外發生的樓層、基地位址等詳細資訊，達到資訊真正透明化。

勞檢處統計，今年共發生 8 件重大職災死亡，因有 2 件屬民宅個資隱私，僅公布 6 件職災工地，包括台大社會科學院、官景、吉鴻電子文德辦公大樓、信義聯勤、台北文化體育園區及台北資訊園區等工程建案。北市副市長張金鶚表示，職災地圖的公布有其必要性，尤其是施工中發生重大死亡職災，至於公布後，房價是否會下跌，則交由市場機制決定。

對勞檢處公布職災地圖，北市不動產估價師公會及不動產仲介經紀商業同業公會昨都表示贊同，認為市內建案最多，房價也最高，此舉可避免消費爭議。

不動產估價師公會理事長張能政則認為，一旦基地被公布是「凶宅」，影響層面很大，應標示究竟是哪一層樓出過人命。【聯合報／記者邱瓊玉／台北報導】



主辦單位：物業管理學會

贊助單位：潔之方事業

編輯單位：景文科技大學 環境與物業管理系(所)

聯絡方式：vivienlo@just.edu.tw / 02-82122000#6531/羅紫萍