

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。

行政院會通過「都市更新條例」修正草案

行政院會今(29)日通過內政部「都市更新條例」修正草案，將函請立法院審議。

行政院長陳冲表示，臺灣地區經過數十年經濟快速成長，都市規模不斷擴展，造成都市人口急遽增加，早期發展的地區，建築物呈現結構老化、防災與抗震能力不足，不但嚴重影響市容，並造成都市機能衰退，確有必要加速推動都市更新，以滿足都市居民對於都市環境品質及公共安全的要求。

陳院長指出，本次檢討修正都市更新條例，除配合政府主導都市更新案的推動，強化公產參與都市更新機制外，並針對目前民間實務上的爭議與困難，進行全面性檢討與改進，以確保都市更新過程中各方權益的衡平。

陳院長強調，對於目前社會所關注的議題包括都更資訊不對稱、相關通知未能送達、政府強制徵收及強制拆除的爭議、都更案的預售時機，以及公有土地遭私有土地以小吃大的現象等，未來完成修法程序後，都可獲得適當的解決，將使都市更新機制更加健全，並趨於公平合理，有助於改善都市地區之環境品質及推動都市再生。對於該法案修正後，未來執行細節部分，陳院長指示內政部要先預作準備，並且多收集業者對於都市更新案的相關意見作為參考。

本案修正要點如下：

- 一、為強化資訊公開及民眾參與，增訂資訊公開及通知送達之方式，以維護民眾權益。(修正條文第 5 條及第 6 條)
- 二、為增加事業概要之代表性，爰修正限制事業概要之申請主體及提高其應取得同意之門檻，並明定申請事業概要核准應具備之項目，俾利地方主管機關進行實質審查。(修正條文第 20 條)
- 三、為減少都市更新事業計畫實施之爭議，加強民眾權益之保障，適度提高都市更新事業計畫應取得同意之門檻，及修正所有權人撤銷同意書之條件限制。(修正條文第 36 條)
- 四、因協議合建係於私契約協議權利價值分配結果，將影響參與權利變換之所有權人選配之權益，為確保公平合理分配，實施者若無法取得全體所有權人同意時，應採權利變換方式辦理，爰刪除現行條文第 25 條之 1。
- 五、明定公有土地確有合理利用計畫無法併同更新者，得不參與都市更新，及明定公有土地達一定規模者，原則應由政府主導開發，以維護公產權益。(修正條文第 43 條)
- 六、明定權利變換範圍內土地改良物未拆除或遷移完竣前，不得辦理銷售，以及違反時之罰則規定，避免影響預售戶之權益。(修正條文第 53 條及第 78 條)
- 七、增訂實施者請求主管機關代為拆除或遷移時，主管機關應先進行調處之程序，及不服主管機關調處結果，得提起行政訴訟之機制，以有效推展更新事業進行，並保障土地改良物所有權人、管理人或使用人之權益。(修正條文第 55 條)

- 八、為保障參與更新事業之所有權人權益，都市更新以權利變換方式實施時，都市更新事業機構或都市更新會及出資者，應將所需資金以信託方式專款專用，以降低實施風險。(修正條文第 61 條)
- 九、為鼓勵實施者亦得朝整合全體同意之協議合建方式，實施都市更新，明定經政府劃定應實施更新之地區，因協議合建辦理產權移轉時，得減徵土地增值稅及契稅。(修正條文第 66 條)
- 十、為避免影響推動中更新案之安定性，爰訂定過渡條款，就已報核之都市更新事業計畫案，准予維持適用報核當時之規定。(修正條文第 83 條)

實價資訊都登錄 交易資訊全都露

交易價格不透明 購屋資訊難取得

擁有一間可遮風避雨、庇護家庭的房屋，是大部分人的夢想。不過房屋的價格往往高達數百萬，甚至是數千萬，是一個家庭需要努力幾十年才能負擔。長久以來，因為缺法令強制規定，房屋的成交价格欠缺具公信力的平台可提供民眾查詢，只能透過仲介業者提供所謂的行情資料作為參考，而這些資料是否真實，也因為缺乏公信力，以致民眾沒有辦法取得房屋的真實交易價格資訊。

資訊申報及揭露 兼顧透明及隱私

因為交易資訊不透明，所以常發生買賣糾紛，反映房屋的「透明化、公開化」是不動產交易安全之重要基礎，交易資訊愈透明公開，買賣雙方之權益愈受到保障。為了解決資訊不透明的問題，所以內政部推動了實價登錄制度，修正平均地權條例、地政士法及不動產經紀業管理條例等條文，將所有土地及房屋的買賣案件、房仲經手租賃案件及代銷預售屋案件之交易資訊全部登錄，並於區段化、去識別化後對外提供查詢，以兼顧資訊透明，保障個人隱私，讓民眾在買賣土地或房屋時可以有具公信力之資訊可以參考。

然而，只提供成交价格還不夠，所以申報人尚需申報除交易價格以外之其他資訊，政府機關並加值提供相關資訊，以利外界查詢應用。對外提供查詢時，則將買方之姓名等個人資料予以去除，並將成交案件門牌或地號資料以 1-50 號的區間方式提供，可兼顧個人隱私及交易資訊透明之目的。



簡政務次長太郎視察申報登錄作業情形

申報簡易 資訊豐富

實價登錄要填寫項目簡單明確，且附有填表說明，逐一填寫十分容易。同時為了便利申報登錄，本部已經開發完成不動產成交案件實際資訊申報登錄系統，申報人可利用自然人憑證或工商憑證辦理申報登錄事宜。

譬如王小華在 9 月買了一間房子，並且在 10 月 3 日完成登記，而且也沒有透過房仲居間成交及地政士辦理過戶，所以小華就必須在 11 月 3 日前自行申報登錄。他可以用自然人憑證透過申報登錄系統，完成申報登錄。如果沒有自然人憑證或不會使用電腦，他也可以到房屋所在地之地政事務所以紙本申報

的方式辦理。

為了提供成交案件資訊查詢服務，內政部也開發了「不動產交易實價查詢服務網」，讓民眾可利用各種電腦設備之瀏覽器查詢，並開發 android 之 APP，增加查詢之行動性及便利性。



不動產成交案件資訊查詢介面

資訊透明 全新里程

實價登錄制度是我國邁向不動產交易資訊透明化之里程碑，社會各界均對本項制度賦予相當期許，本部將妥擬完善之執行辦法，輔以完善宣導，以達落實不動產交易價格資訊透明化之目的。



地政事務所受理申報登錄情

大陸召開工程建設標準《智慧建築設計標準》送審稿審查會議

根據住房和城鄉建設部《關於印發〈二〇一一年工程建設國家標準制訂、修訂計劃〉通知》(建標[2011]17號)的要求，上海現代建築設計(集團)有限公司會同有關單位共同修訂完成了工程建設國家標準《智慧建築設計標準》GB/T50314送審稿(以下簡稱《標準》)。

根據住房和城鄉建設部《關於印發〈二〇一一年工程建設國家標準制訂、修訂計劃〉通知》(建標[2011]17號)的要求，上海現代建築設計(集團)有限公司會同有關單位共同修訂完成了工程建設國家標準《智慧建築設計標準》GB/T50314送審稿(以下簡稱《標準》)。

2012年10月30日~31日，住房和城鄉建設部建築電氣標準化技術委員會在北京組織召開了《標準》送審稿審查會議。住房和城鄉建設部標準定額研究所林常青、住房和城鄉建設部建築電氣標準化技術委員會孫蘭、審查委員會專家及標準編制組成員參加了會議。會議由孫蘭主持，並宣佈了以陳漢民教授級高工為主任委員、萬力教授級高工和耿望陽高工為副主任委員的審查委員會。上海現代建築設計(集團)有限公司成紅文院長代表主編單位對與會領導和專家表示感謝，並表示將一如既往支持工程建設標準化工作。林常青對審查會提出了具體要求。

審查專家聽取了趙濟安代表編制組關於《標準》修訂工作的彙報。對《標準》進行了逐章和逐條認真、全面的審查，形成審查意見如下：

1. 編制組提交的送審資料齊全、表達規範，內容詳實、符合《工程建設標準編寫規定》的要求。
2. 編制組在認真研究近年來國內外智慧化技術發展演進、總結我國智慧化工程實踐經驗、全面匯總建築智慧化工程行業對《標準》的修訂意見後，對《智慧建築設計標準》GB/T50314-2006 進行相應的技術提升、補充完善和必要的修改，使《標準》具有時效性、適用性和可操作性。
3. 《標準》修訂符合智慧建築工程對智慧化系統設計的需求，《標準》倡導科學的技術理念，具有前瞻性和創新性，為智慧建築工程設計全面、具體的技術依據。《標準》的實施將創造顯著的經濟和社會效益。《標準》總體達到國際先進水平。
4. 按強制性條文編制的規定要求，編制組慎重、嚴謹地擬制了本標準的強制性條文。審查專家對送審稿提出的第 3.8.6 條、第 3.9.12 條強制性條文進行了嚴格的審查及修改補充，同意按修改後的條文進行上報審查。
5. 審查專家對《標準》送審稿提出了以下審查意見和建議：
 - (1) 按照國家標準《智慧建築工程質量驗收規範》送審稿審查會議紀要的建議。在《標準》第 2 章中補充有關智慧化各子系統的術語。
 - (2) 第 3 章按設計標準、架構規劃、系統配置等內容修改為 2 個章節。
 - (3) 第 4 章至第 10 章的建築類型應按照建築專業標準體系進行調整。
 - (4) 附錄中系統配置表的建築分類應按照各有關建築規範劃分，其他建築的智慧化系統按基本標準配置。

其他詳細修改意見和建議（略）。

審查委員會各位專家對《標準》送審稿無重大分歧，一致同意通過審查。建議《標準》編制組按照審查會提出的意見和建議，對《標準》送審稿進行修改和完善，儘快形成報批稿上報。

市府舉辦高雄曆永續綠建築國際論壇暨頒獎典禮

陳菊與國際永續建築環境促進會簽署合作協議

【記者劉曉明 / 高雄報導】2012 高雄曆綠建築大獎結果揭曉，計有 23 件作品獲獎，高雄市政府 26 日舉行高雄曆永續綠建築國際論壇暨頒獎典禮，由市長陳菊頒獎表揚。她表示，推動大高雄建築風貌多元性與地景特色，融合新創意與國際接軌，她期待城鄉都有不同的建築特色，打造綠建築永續宜居城市。

為推動社會參與高雄曆計畫，邁向綠建築永續環境，市府首度舉辦高雄曆綠建築評選，下午在金典酒店舉行頒獎典禮，並與國際永續建築環境促進會 (iisBE) 執行董事 Nil s Larsson 簽訂推動「高雄曆綠建築技術交流備忘錄」，雙方承諾未來三年持續建築環境經驗交流，提升高雄國際能見度，iisBE 將以國際綠建築工具 SBTool 建築評估制度，協助高雄曆



高雄市政府 26 日在金典酒店舉辦高雄曆永續綠建築國際論壇，市長陳菊〈左〉與國際永續建築環境促進會執行董事 Nils Larsson〈右〉簽訂推動「高雄曆綠建築技術交流備忘錄」。〈記者劉曉明攝〉

計畫的執行。

陳菊表示，高雄首創「綠建築自治條例」，鼓勵住家屋頂設置太陽光電、通過太陽光電推動小組設置要點、光電智慧建築認證標章等相關光電建築法令，結合補助辦法及光電媒合平台機制，讓高雄在光電設施居全國之冠。她同時希望讓更多追夢者能以創新思維，打造具台灣特色的建築，為高雄綠能城市圓夢。

首屆高雄厝綠建築評選頒獎典禮後，隨即展開永續綠建築國際論壇，論壇針對建築永續、健康、減碳、防災及智慧化進行國際最新趨勢與技術進行報告，邀請國內外專家學者對全球氣候變遷及生態城市設計等議題交換國際經驗。

力求在地化 搭上紅火商機

目前國內智慧建築的發展，因政府對智慧化居住空間相關政策大力推行，及相關資通訊設備的人機介面和導入建築物的整合技術逐漸成熟，以及資訊化、數位化及智能化的整合技術漸趨成熟，再加上以智能為訴求的建築物，都能凸顯市場差異性，進而提升業者的企業形象和產品附加價值，締造推案的高銷售單價和高銷售率，也因此，國內建商和相關開發業者漸把智慧化列入興建建築物的必要配備。

台灣智能建築已成氣候，反觀大陸的智慧建築市場則正在起步中；據瞭解，大陸單體建築規模通常以數百戶起算，各棟大樓多以毛胚方式交屋；另外，大陸在智慧建築必備的終端感測設備方面儘管也有生產，但欠缺整合能力，這些都是台灣相關業者的強項和切入方向，以經濟規模取得價格優勢，提升在地業者採用的意願。

但對台灣業者來說，大陸某些系統則是台灣當地所沒有的，例如地熱、暖氣及適合各地溫差的熱水系統等，這些都必須在當地汲取經驗以改進智慧建築的系統功能，才有能力進一步打開大陸市場。華雄總經理張勳騰指出，大陸幅員廣大，文化、生活習性和氣候差異比台灣多上許多，為適應如此多樣的變化，智慧建築產品必須做一番調整才能適應在地化推行。

華雄希望為大陸智慧建築市場注入一股創新的活水。張勳騰表示，科技創新和應運的核心概念就是「化繁為簡」，屆時各種家電設備都能進行自動控制，使用者只要依照以往使用經驗和統計數據，便能輕鬆地依照不同時間和環境，規畫出各種使用情境，或是讓使用者「一指搞定」，使用單一化按鍵進行智慧情境的控制。



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