

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。

台灣物業管理學會第七屆研究成果發表會 歡迎報名參加!!

主辦單位：台灣物業管理學會、中華科技大學建築系、財團法人伊甸社會福利基金會

協辦單位：中國科技大學建築系、國立臺北科技大學建築系、國立台灣科技大學建築系

指導單位：內政部營建署、內政部建築研究所

會議時間：2013年11月9日（星期六）

會議地點：中華科技大學

出席會議報名

本研討會採取免費方式，敬請踴躍參加。惟無論發表者或非發表者請於2013年10月30日(星期三)前完成報名程序。(報名表請至台灣物業管理學會網站 <http://tipm.org.tw/>，下載該檔案，並將報名表 e-mail 至物業管理學會吳秘書玫芳、董助理秘書宜恆 service@tipm.org.tw)

避稅房釋出+利率看漲 房市氣氛變了！

【聯合報／本報記者陳信升】

國內房市多頭行情強強滾，鈔票追著房價跑，市場潛規則是，屋主漫天開價，買方卻無力還價，形成「賣方市場」，但隨著奢侈稅「避稅房」大量釋出，中央銀行示警「利率可能調漲」，屋主優勢正逐漸流失中。

國內（尤其雙北市）房市飆漲10多年，在全球資金充沛、熱錢滾滾情況下，房地產景氣7年、11年循環的說法似已失靈，「台灣房市已經沒有循環這檔事」學者說，現在市場已經無法想像房地產在跌價時的慘況。

不動產具抗通膨、保值的特質，全球金融危機後，熱錢四處流竄，房市成為投機客、有錢人與財團的「天堂」，推動房價不斷創新高，也迫使自住需求者，只能移往郊區購屋，或是挑選小坪數的產品，成為「蝸居族」，在薪資凍漲下，飆漲的房價成為民怨之首。

為了平息民怨，政府「打房」大旗，分別祭出限制區信用管制、奢侈稅以及實價登錄等措施，希望「溫和」引導不動產市場回歸供需機制，但成效始終並不明顯。

不過隨著美國QE縮水或退場，全球寬鬆貨幣政策「派對」即將結束，央行示警「利率看漲」，加上財政部研擬調高公告土地現值、公告地價等不動產「持有稅」，許多敏感投資客嗅出「房市氣氛變了」，急著賣屋離場，導致房仲公司物件激增。住宅供給雖然已增加，賣方優勢漸失，買方的談判空間與籌碼與日俱增，但眼看房價仍然多空未明，或許，等待是不錯策略。

想逃奢侈税？ 财政部大查税

道高一尺，魔高一丈，為逃避財政部課徵奢侈税，坊間「研發」出預告登記、信託、以租代售等各種逃稅手段，但別自以為聰明，國稅局已盯上這些新興手法，已找出破解之道，正展開新一波不動產大查稅行動。

奢侈税自 100 年 6 月開徵以來，截至今年 9 月稅收總計 100.6 億元，其中不動產奢侈税就占了逾半數，為 67.85 億元。但自奢侈税實施以來，坊間悄悄流行運用預告登記、信託、贈與或人頭戶等不當規避稅負的手法來逃稅。所謂「預告登記」產權，就是在出售不動產時暫不辦理過戶，由買方同意先採預告登記方式以確保產權，等到賣方持有該房地期間超過 2 年後，再辦理移轉登記，以避開奢侈税（奢侈税規定在兩年內交易就要課徵）。



國稅局盯上坊間逃避奢侈税的手法，正展開一波不動產查稅行動。
(圖／好房資料中心)

等規避奢侈税方式，財政部表示，只要是不合常規的信託規劃避稅案件、租賃案件都會被國稅局盯上，若被查到，除了要補稅外，還會加處罰鍰，呼籲民眾千萬不要心存僥倖。此外，五區國稅局為了追查藉人頭戶避稅者，也已經針對沒有資金能力又疑似人頭戶的短期買賣不動產案件，從資金流向加強選案查核。財政部指出，一旦被查獲有漏報奢侈税的行為，不但要補稅，最重還可依所漏稅額加處 3 倍罰鍰。

除了上述坊間流傳的各式不當規避稅負的手法外，預售屋雖確定不列入奢侈税課徵範圍，但房地產業者表示，現在交屋前換約買賣，國稅局幾乎是全面掌握，「一件也跑不掉」，稅捐人員先從建商手上取得買方名單，再比對交屋登錄的屋主，只要兩者不是同一人，就展開追查，雖然這部份為針對獲利部份課稅，但所得稅申報最高稅率可達 40%，高於奢侈税持有未滿一年課 15%、未滿兩年課 10%。奢侈税開徵逾兩年，財政部雖預計 11 月才將奢侈税修法版本呈送行政院，並確定預售屋不納入課稅範圍，但近來國稅局不只加強對預售屋換約進行查稅，五區國稅局也已針對「假預告真賣屋」、「假信託真避稅」、「以租代售」等案件積極進行查核。

對此一方式，國稅局已針對預告登記案件進行清查，只要出售持有期間在 2 年左右的預告登記不動產，都已被列為查稅對象。至於有民眾將房子登記為信託財產，並透過信託移轉，或是買賣雙方簽訂租約，買方住滿兩年再過戶



上海迪士尼城堡 高科技上身

【聯合報／大陸新聞中心／綜合報導】

上海迪士尼度假區主題樂園與配套設施建設正有序推進，據當地媒體披露，上海迪士尼度假區將以科技含量最高的特色亮相，其標誌性景點「奇幻童話」，將是全球最具互動性的迪士尼城堡。

據新民晚報報導，上海迪士尼樂園各相關建設正全面展開，包括 BIM（Building Information Modeling，建築資訊模型）等創新技術手段在設計、建設中大量應用，有助於推動設計與施工效率最大化，確保上海迪士尼度假區整體開發協調運行。2015 年年底開園之際，上海迪士尼度假區將以「創新之園」面貌亮相，入園遊客會發現不少亮眼的創新元素。

報導稱，全球每個迪士尼樂園都有一座童話城堡，裡面住著舉世聞名的公主。上海迪士尼樂園的標誌性中心景點—「奇幻童話」城堡不僅是最高、最大的，而且將是最具互動性的迪士尼城堡，並成為樂園船載遊樂項目的壓軸場景。

上海迪士尼度假區管理公司近日發布相關圖片，對外展示 BIM 技術在「奇幻童話」城堡建設中的運用。BIM 是一種應用於工程設計建造管理的資料化工具，通過參數模型整合專案資訊，便於設計、建築、運營等主體協同工作。

通過 BIM 技術精確類比施工進程，設計團隊為度假區內許多建築物與配套設施遴選出最佳方案，並整合施工進度計畫，提高執行效率，減少對環境的影響。

上海迪士尼度假區雖然是迪士尼家族的新成員，但有望成為科技含量最高的迪士尼主題樂園。2013 迪士尼粉絲博覽會日前在洛杉磯舉行，博覽會展示的高科技，一些已用於上海樂園的設計中，例如引人注目的是「DIS」（Digital Immersive Showroom，數位化身臨其境陳列室）技術，可讓幻想工程師通過直觀體驗，測試迪士尼樂園的遊樂設施。

據華特迪士尼主題樂園及度假區主席湯世德表示，幻想工程部門在特效、遊樂設備系統、互動科技、現場娛樂、纖維光學、音訊系統等領域，擁有百餘項專利技術。

湯世德指出，在了解上海樂園遊客更多的遊覽、消費習慣後，會量身打造適用的技術，讓遊客獲得的遊樂體驗更為簡單、方便、趣味、高效。除了原汁原味的迪士尼體驗，上海迪士尼度假區將擁有為本地傳統和文化量身定製的特別元素。

大陸專家提醒:面臨災害合理制定保險計劃助力風險防範

【新華網北京報導/記者李延霞 譚謨曉】

地震、風暴、海嘯、洪水、乾旱等自然災害每年都會給人類造成大量人員傷亡和財產損失。近期受颱風“菲特”的影響，上海、浙江等地多出現暴雨及大暴雨，部分地區積水淹城，再次警醒人們要提高防災減災意識。

10 月 13 日是第 24 個“國際減災日”。保險專家提醒，自然災害的發生也許難以抑制，但防災減災的意識可以主動提高，從而讓社會更從容地面對災難。除了安全保障的常識學習，合理地制定保險計劃，能夠在災後提供實實在在的人身保險及經濟保障。

中宏保險的專家指出，保險通過對客觀存在的未知風險予以轉移，把不確定的損失轉化為確定的保險成本支出，從而進行有效的風險防範和管理。災害發生前正確的預警能夠減少其可能造成的損失，災害發生後保險能夠創造合理的處理機制：它能夠有效地分散和轉移風險，促使全社會形成合力，共同抵禦災害的侵襲；可以補償災難給家庭乃至社會造成的傷害，使災後的生活快速回到正軌，最大限度地撫平災難帶來的傷痛。

據瞭解，從國際上看，經濟發達國家由保險機制負擔的巨災經濟損失份額大約在 30% 至 40%，有的甚至可達到 70% 以上。而目前大陸的保險賠付在災害損失中的比重還比較低，比如汶川大地震中保險業的賠付僅佔總損失的千分之二左右。合理利用保險機制分散風險尚有很大潛力可深究。

中宏保險專家提示，防災首先要保人身安全，大部分以生命為賠付條件的人壽保險（如終身壽險、定期壽險、兩全保險等）都未將地震、颱風、洪水及海嘯等自然災害排除到保險理賠範圍外。換句話說，如果被保險人遭遇上述自然災害而導致身故，除特殊說明外，受益人都能獲得相應的保險理賠。

另外，面對不可預見的意外風險，消費者可以考慮為自己、為家人買一份意外險，以防止天災人禍對家庭生活帶來毀滅性打擊。人身意外傷害保險保障，最基本的保障有兩項，一是死亡給付，另一項是殘疾給付。可以用較少的經濟成本，減少災難風險所帶來的經濟損失。

防災外交管道台日將成立防災平台

【聯合報／記者李順德／即時報導】

我國參與國際組織，又多了「防災外交」的管道？內政部長李鴻源於10/11證實，他與日本防災擔當大臣已有共識，未來將成立台日防災平台，彼此交流防災防颱經驗，且2015年台灣有機會到日本參加聯合國的國際防災會議。

李鴻源表示，他最近訪問日本，曾有機會拜訪日本防災擔當大臣，彼此交換防災、防颱經驗。日本的確在防震方面居世界領先地位，但在防颱、土石流與淹水防洪等，台灣比日本還有經驗，而且做得比他們還好。

李鴻源說，日本防災擔當大臣已同意11月派人到台灣來考察，將與消防署談台日防災平台的合作計畫，他們有誠意透過台日的防災互補經驗，進行合作。同時，聯合國委由日本於2015年舉行國際防災會議，類似國際組織的活動，日本將邀台灣參與會議。

李鴻源也向日本防災擔當大臣，說明台灣打造亞洲最大防災訓練科技基地的構想，預定將消防署竹山防災訓練中心、結合警大、台大相關防災中心，進行整合，預定這1、2年內可以有雛型出現。

龜速都更錯不在政策 房市景氣波動是關鍵？

【好房 News 記者蘇彥菱／臺北報導】

自從文林苑事件爆發與大法官對都更條例部分條文做出違憲裁決，「都更已死」的聲音更加充斥，雙北市為加速都更，於上個月先後祭出相關方案，然而財團法人都市更新基金會執行長丁致成表示，其實都更並沒有因「突發」事件而止步，未來相關政策之推動，所要面臨的最大變數或考驗，應為市場景氣。



自力都更難推行的原因，財團法人都市更新基金會執行長丁致成認為，居住或擁有房屋者的心態問題，方是關鍵。（圖／好房資料中心）

財團法人都市更新基金會執行長丁致成表示，去年3月爆發文林苑事件後約半年，北市都更處光是應付外界質疑和壓力，便已筋疲力竭，更遑論檢核及審查個案，不過自從委外檢查及審核後，推動速度明顯變快，根據他的了解，雙北市今年9月以前核准的個案，較去年同期來得多。除了公辦都更，最近流行的是「自力都更」，為了協助有意願的社區不仰賴建商「自力更新」，如新北市「都更家教」，即訓練一批「都市更新師」輔導老舊社區居民整合意見、規劃，最後提出都更申請；台北市都更中心則成立「融資平台」，與10

家銀行合作，可望解決民的融資問題。縱使雙北端出諸多誘因，無非是想提升民眾自力都更之意願，然丁致成認為，進行自力都更，融資問題是其次，心態才是重點。原因在於，一般亟需都更的建築物，居住或持有者多半為年長者，其是否仍願意在已或屆退休時，再背負一筆債務，如此的心理層面問題，才是推行自力都更之關鍵。

然而，公辦都更才是主菜，更是推動都更成績優劣的關鍵所在，例如面積多達3公頃的南港調車場更新案，相較之下，上個月揭牌之中山女高南側案，還得由營建署繼續整合周邊私人土地，因此丁致成預期，該案要正式招商，恐再等2到3年。丁致成指出，其實都更並無因「突發事件」嘎然而止，推動關鍵在於房市景氣。他表示，該基金會成立之初，正值房市低檔，故推廣難度甚高，基於看空市場，缺乏增值誘因，開發商興趣缺缺。待日後房市轉熱，推廣才見起色。如今資金面臨緊縮，經濟復甦力道又疲弱，房市已走了十幾年的多頭，一旦房市景氣出現反轉，民間參與都更的意願肯定又會下降，屆時政府得釋出更多誘因才行。



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