



財政部：國有地上權 10 月公告新案

財政部力拚國有地活化，103 年 10 月初將公告今年第四批設定地上權招標案件，花蓮是第一件；此外，鄰近台北市松山機門戶的國泰營區，也將在 10 月底公告招商。官員指出，今年地上權預算目標 30 億元，目前已有 21 億元落袋，達到全年目標不是問題。

財政部表示，政府財政除了稅收之外，也相當重視國有地的活化再利用，包括標租、參與都更、結合特定目的事業機關與民間合作開發等；其中，今(103)年第 4 批設定地上權案源，備受業界矚目。

工商時報報導，國產署官員表示，下周將召開國有地上權審議委員會，確定今年第 4 批地上權案源，其中花蓮美崙國有地已列為第一宗，財政部將以設定地上權方式招商，合約期間 70 年，最快 10 月對外公告，適合作為觀光旅館開發，標脫後，可收權利金達 1 億 1,691 萬元，在 70 年合約期間內租金收益可達 3,150 萬元。

官員說，該基地鄰近縣政府辦公區周

邊，生活及商業機能俱佳，吸引不少建商、觀光飯店業者洽詢。蘇花公路改建工程預計 106 年通車，預期吸引更多大量之觀光人潮，開發為觀光旅館將有利基。

另外，財政部將另外推出台北市精華地段的大面積國有地，位於松山機場門戶對面的國泰營區，預計於 10 月底正式公告招商；官員說，該基地方正且區位良好，深具開發潛力，初估開發效益上看 52 億元，可望再掀搶標熱潮。

國產署表示，推動國有地設定地上權案以來，花蓮至今未有標的，釋出招標訊息後，不少建商、觀光飯店業者洽詢，若順利標脫，將是花蓮地區首宗國有地上權開發案。



資料來源：

<http://www.cdnews.com.tw/>

【記者王鵬捷/中央網路報】

Taiwan Institute of Property Management

主辦單位：台灣物業管理學會

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：

羅紫萍 助理教授

VIVIENLO@JUST.EDU.TW /
02-82122000#6531



松山線通車問題多！地層下陷、屋斜 住戶權益沒人管？



影音來源: https://www.youtube.com/watch?v=sZuEYK_tu30



捷運松山線搶在 11 月要通車，但議員踢爆，沿線周邊地層下陷，房屋傾斜牆壁龜裂，尤其靠近松山站的百年城隍廟，地基被掏空，牆壁裂痕高達 2.3 公尺，初步估計，修繕費用高達上千萬，但市府卻是愛理不理，住戶

心驚驚，擔心房屋倒塌，議員痛批市府根本是搶通車，騙選票。

捷運松山線最快 11 月通車，履勘委員每個細節不放過，但周邊沿線問題卻是一脫拉庫。來到松山站，百年台北府城隍廟似乎有倒塌危機，一夕之間

變危樓，牆壁龜裂，長度高達 2.3 公尺，裂縫之大，女生四隻手指頭都能伸進去，輕輕一剝磚泥便掉落，另一頭牆壁鐵片外露，只能用弓字樑固定。



因為傾斜角度大，窗戶已經卡死打不開、地基被掏空、水泥地板往前傾，一個不小心很容易跌倒；再到廟裡供奉廳，磁磚破裂，一翻開水泥地板都是裂痕，修繕費用至少上千萬，

議員痛批松山線搶在選舉前通車有政治考量。

這棟建築物明顯傾斜，往上一看，原本應該是平行，現在變成一線天！基座寬度約 52 公分，來到 13 樓，縫



隙縮小變成 6 公分，傾斜 46 公分，住戶心驚驚；不僅如此，就連捷運小巨蛋也地層下陷！松山線年底通車，卻犧牲了住戶的權益。

資料來源：

<http://www.cdnews.com.tw/>

【記者王鵬捷/中央網路報】

維護不易 多倫多玻璃大樓恐成建築棄兒

玻璃大樓不環保，浪費冷暖氣。有建築業內人士自己承認，玻璃大樓今天固然得寵，但當管理費高到付不下去的時候，就會成了明日的建築棄兒。

從多倫多離島中央島遠眺，多倫多市天際線實在很美，有國際大都會的架勢。然而，走進市區，卻到處可見玻璃建築，有的是辦公大樓，有的是公寓。一棟棟缺乏設計及美感的玻璃建築，令人覺得這個城市金玉其外，敗絮其中。

由於移民湧進，商業發達，過去 10 年來，多倫多市內的玻璃大樓一棟接一棟建起。以人均計算，目前多倫多市玻璃大樓之多，已居全北美各城市之冠。

玻璃大樓建造簡單快速，但有許多缺點。第一、玻璃大樓不環保，容易浪

費冷暖氣。第二、玻璃大樓不如傳統水泥磚大樓牢靠，無法維持長久。

玻璃大樓雖有環保及不牢固的缺點，但由於視線較好，故一時間蔚為風潮，建商們趨之若鶩，毫無美感的玻璃樓乃一棟棟自平地拔起。

專家表示，建商一窩蜂興建玻璃大樓的另一項原因是，玻璃大樓施工簡單，省時間及成本。傳統水泥磚大樓，水泥部分必須僱請水泥工，窗戶部分又須僱請窗戶工。玻璃大樓既全部使用玻璃，只須僱請一種建築工即可。

多倫多玻璃大樓如雨後春筍般冒出的現象，已引起許多專家的注意及憂慮。多倫多大學建築系教授史卓比 (John Straube) 表示，人們現在購屋只看眼前，而不看未來。玻璃建築 25 年後便需大修，那些從地板一直到天花板的玻璃牆修起來格外麻煩。

史卓比也指出，玻璃大樓由於絕緣差，故冷暖氣浪費大。買這類公寓的住

戶，將來的管理費也有得漲。

退休建築師阿特爾 (Lloyd Alter) 表示，多倫多市內之所以有那麼多醜陋的玻璃建築，完全是建商及建築師偷懶的結果。時間就是金錢，設計複雜美觀的大樓，不但花錢多，而且費時，不如投民眾所好，蓋簡單快速的玻璃大樓，哪管美不美觀或不耐耐用。

有建築業內人士自己承認，玻璃大樓今天固然得寵，但當管理費高到付不下去的時候，就會成了明日的建築棄兒。

多倫多市內設計草率的玻璃建築太多，有損市容，連市長福特都知道。多倫多市議會也決定，今後市內再有新建申請，市政府一定會在設計上加強要求。(詳細內容請參閱全球中央雜誌 10 月號)

【記者張若靈 / 中央社】

資料來源：

<http://mobile.n.yam.com/m/news.php?id=20141012611791>

老宅改建

啜飲歷史好滋味

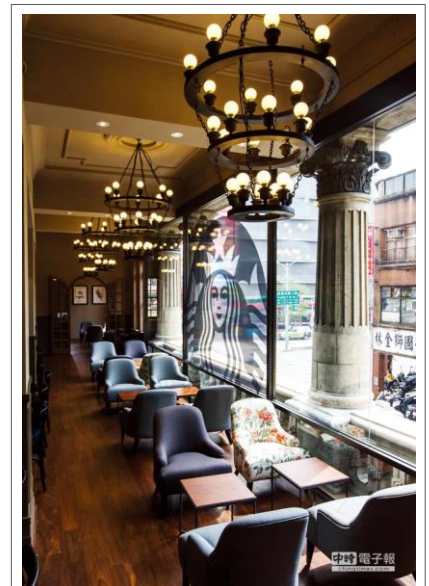
星巴克今(103)年有 2 家老宅改建的咖啡故事館，融合復古與現代，兼具歷史、人文、咖啡，都巧妙以當年歷史舊照與星巴克全球首家門市美國派克市場照片跨時空呼應。

保安門市是第 9 家典藏門市，3 層樓、131 坪，室內 158 個座席，9 月 25 日開張，咖啡迷和文青粉絲聞風而至，

首日業績高出全門市平均 4 成，點購手沖的比例占今日精選咖啡的 3 成。

位於大稻埕的保安門市，1929 年落成，原屋主為金泰亨商行的葉金塗，是生產鳳梨罐頭的富商，人稱「鳳梨王」。巴洛克式建築門面華麗，曾租給新中華大酒樓，與當地著名酒樓江山樓、蓬萊閣等互別苗頭；自立晚報也曾在此經營；民國 78 年後一度荒廢成流浪漢居所；後來經過都市更新保留外觀，重新規畫為地下 3 層、地上 14 層的辦公大樓。

虎尾門市原為合同廳舍-消防廳，是超過 80 年的三級古蹟，保留巴洛克式外觀，仿舊洗石子拼花地磚、沈木及金屬



星巴克保安門市 2 樓為實木地板，利用現代復古風格設計，創造東西融合、新舊交織的特色門市。

配件吊掛排列的天花板、木製條紋壁面、古典木窗框，和鉸鏈設備及消防柱裝置都是舊時原貌。2 層樓、58.9 坪、室內外 60 個座席，鄰近布袋戲館，吸引當地居民、觀光客和部落客，今年 1 月開幕以來，目前平均業績比全台門市高出 2 成左右。

現代茶館 smith&hsu 衡陽店 2012 年 10 月開幕，近日參加北市都市更新處「2014 老屋新生大獎」進入決賽，屋

齡 60 多年，3 層樓、約 70 坪、109 個客席，原先是民宅、曾是銀樓。外觀維持日據時代建造的折衷主義風格建築，內部貫穿 3 層樓的天井下方，用透明玻璃作為中央吧台的擱架；鋼製的房樑和立柱、屋頂結構、沒有粉刷的牆面，自然簡約。透過融貫古今與東西茶文化的精華，打造兼具傳承、創新、充滿故事感的品茶空間。

資料來源：【記者郭家崴/中時電子報】

<http://www.chinatimes.com/newspapers/20141012000580-260117>



smith&hsu 衡陽店房子中部粗糙磚塊的斑駁牆面，隨著天井直通頂層，陽光從天窗寫意灑落。

忽視水震雙災 土地開發埋禍害

本報調查採訪室即 10/13 日起一連 4 天推出「明日城市—與災共生」系列報導，從國土錯誤開發、迷信工程萬能等個案中，探討都市規劃欠缺風險意識的後果；援引荷蘭與水共存的防災經驗，深入介紹民眾自力救濟，轉危為安的故事，期許台灣各大都會區早日邁向具防災能力的韌性都市。

近年台灣飽受地震、颱風、土石流等多重災害威脅，英國風險顧問公司 Maplecroft 今年最新報告指出，以曝露於天然災害風險程度看，台灣的經濟脆弱度高居全球第三。

銘傳大學都市計畫與防災學系主任吳杰穎分析，全台人口最密集的台北和新北市，包括板橋、新莊等地區，屬於地震和水災的雙重災害潛勢區，也是近年來房價高漲的重點開發區，居民必須做好防災準備。

經濟脆弱度世界第三

自 2011 年起，Maplecroft 針對全球 197 個國家製作「天然災害風險年報」，台灣年年上榜，且被評為「極端脆弱」經濟體之一。Maplecroft 首席環境分析師希斯頓博士表示，台灣是全球最易遭遇天然災害，如颱風、土石流和地震的

國家之一，而經濟脆弱度僅次於日本和美國，排名全球第三。

綜合國家地震工程研究中心模擬台北山腳斷層中段位置、發生規模 6.2 地震結果，以及經濟部水利署淹水潛勢資料，以每日降雨量 450 毫米，淹水達 50 公分範圍內居民總數推算水災潛在威脅，發現雙北市的板橋、蘆洲、三重、新莊、士林、五股等，皆為雙重災害潛勢區。

專業者都市改革組織理事長黃瑞茂指出，「這些雙重災害潛勢區，發生地震與水災的風險高，政府忽視災害潛勢資訊，放任土地持續高度開發，不是沒有風險意識，而是建商不同意！整個台灣是開發導向，都市計劃的背後無法改變財團的價值觀，無法擋掉開發商對政府的影響。」

瘋都更卻沒看見危機

前國家災害防救科技中心主任陳亮全說，「宜居都市要確保安全，能開發的地方不要超量開發，不過，我們現在做了很多事是超量在做。」他批評，「全台都在瘋都更，卻沒有看見危機。」

以新北市副都心新莊為例，5 年來人口增加 1 萬多人，房價漲幅超過 5 成，商業區每坪飆到 280 萬，然而，這裡先天上地勢低窪，極易淹水，且土壤液化度高，抗震力相對較弱，是雙重災害高風險區。

新莊塹仔圳溼地服務隊隊長謝堂樹家住副都心一帶，每逢大雨就淹水，2001 年納莉颱風帶來驚人雨量，他涉水去牽車，「當時水淹到腰部，雨如果再大一點，我整個人感覺快被沖走了，好恐怖！」

高樓大廈長得比樹快

早期新莊房價便宜。塹仔圳溼地志工周銘賢搬來快 30 年，「那時候農安街一個機械式停車場車位要 180 萬，新莊一樓店面才 200 萬。」低房價吸引了許多像他一樣的早期移民。周銘賢說，我們也支持不該過度開發，會搬過來，是因為台北市太貴了，但是這些風險資訊，當初並不知道。

新莊在築堤治水和捷運開通之後，建案就開始一個個快速地推出。鄰近塹仔底溼地公園旁就是昌平國小，4 年前

輔仁大學景觀系副教授顏亮一帶兒子來就讀，見證周遭從一片農田綠地，在短短幾年間，竄起一棟棟高樓，「這些大樓長得比樹還快。」顏亮一說。

工程已非防洪萬靈丹

吳杰穎指出，「荷蘭是全世界水利工程最厲害的國家，2000 年宣布要還地於河，就是基於極端氣候的考量，現在極端氣候帶來強降雨，動不動就突破防護標準，靠工程要完全解決水患問題，這是不可能的事。」

要增加城市的防災能力，陳亮全建

議，應該提早公布水災和地震潛勢圖，限制災害潛勢區的開發強度，「要把這樣的觀念跟土地利用結合，現在是這些概念都沒有，問題愈來愈大。」

新莊的問題只是冰山一角，政府掌握災害潛勢資訊，卻未將災害風險納入國土規畫與都市計畫中，導致錯誤地開發土地。從中央到地方，需要思考的是，我們要留給下一代什麼樣的環境？

資料來源：

<http://www.chinatimes.com/news/papers/20141013000315-260102>

【策畫：張瑞昌、謝錦芳、蔡百蕙/執筆：蔡百蕙/中國時報】

日圓貶不停 東京買房變夯

日圓大貶，近來帶動國人新一波日本東京置產熱，業者表示，現在赴日購屋相對便宜，雖然未來仍可能出現匯兌帳面損失，但風險已降低，如採長期收租持有，未來賺到增值機會很大。

日圓兌美元近日盤中一度貶破 110 大關，創 6 年來新低點。兩年前，2012 年 10 月日圓兌新台幣為 2.66：1，今(103)年 9 月底日圓兌新台幣為 3.6：1。

引進日本建案 一天賣 19 戶

房屋財富中心分析師邱太煊表示，上述變化代表兩年前在東京買 2660 萬日圓的房子，台幣要 1000 萬元，現在在東京買同樣總價的房子，只要台幣約 750 萬元，等於打 75 折。

由於算起來很誘人，近來代理日本不動產在台銷售的國內業者，生意都是搶搶滾；全國不動產本月初成立海外部

門，引進日本「芝大門」、「築地」兩建案來台銷售，開賣第一天就賣出 19 戶，日幣 7.2 億元。

日本信義近日和日本三菱地產在台舉辦預售案說明會，300 個名額一天報名額滿，統計 1 至 8 月已成交 279 件，等於天天都有成交，總銷金額也達 165 億日圓。

日本信義社長何宏偉表示，這一波國人東京置產熱，日圓貶值是主因；另外，安倍經濟學的成长戰略將東京列入國家戰略特區，加上申奧效應，一方面大舉興建公共交通建設，另一方面放寬特區內的建築容積限制，使東京地產長期看好。

他表示，日本不動產景氣已明顯復甦，近日外商頻頻在東京掃貨相繼購買大型商辦，更讓台灣投資人如吃定心丸，購屋標的也從低總價、租金投報高的中小型物件，轉為地段佳、總價高，品質優的中大型物件。

邱太煊表示，由於日圓重貶，兩年前進場的投資人，現在匯兌帳面損失達

25%，也因此國人現在赴日本買房，很多人擔心也會賺了租金、卻賠了匯差。

他表示，日圓即使再貶值，空間已有限，現在匯兌風險相對較小；之前進場的人，雖然匯兌有損失，但近兩年東京房價也漲不少，而且日圓貶值，房貸其實也變輕。

他表示，目前來看，投資人可考慮利用美元定存單質借日圓來付購屋款，除了賺到資產增值、利差之外，匯率操作得宜，還可賺到可觀匯差，達到三賺的效果。

【記者游智文/聯合晚報】

資料來源：

http://money.udn.com/storypage.php?sub_id=5599&art_id=413063