

- PAGE : 1
買房也要買幸福 贈書活動
- PAGE : 2
北市府首創物業健檢 開放報名中
- PAGE : 2
北市老屋既老又多！7 成平均屋齡 30.78 年
- PAGE : 3
北市土地公告現值挑戰連 11 漲
- PAGE : 4
取代都市更新 中市拉皮再造舊城區
- PAGE : 4
房地合一稅開鑼，多屋族逃命趁現在
- PAGE : 5
世界首座懸吊式綠建築 高雄新圖總館營運



買房也要買幸福 贈書活動

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



公設+管理費=買屋成本的36%
別讓公設成為乏人問津的數字罷!
第一聲：合理的管理費該收多少？
房價有值，管理更有值！

各界名人，一致推薦

中研院特聘 高永居 合庫博士 國家發展委員會特聘委員	林立達 淡江大學法政學院教授	林寶善 前僑務委員會副主委	陳煒欽 保險工業發展協會理事長
綠雅匯 台北市信义區大華信實業公司	陳建謀 綠島建設總經理	田大權 宏觀自主理人	王福強 21世紀不動產副總裁
徐志強 房產室內設計總經理	魏宗南 陽光設計大師	倪子仁 好房網總經理中心執行長	張麗蓉 綠島建設行銷副總裁

全書贈品：金石堂、博客來網路書店皆可購買！
歡迎向公辦物業委員會單位、與我們互動分享，諮詢專線：02-8768-2768

理、好用的相關尺寸，所以還有很多需要各位先進、專家能提供指正與建議之處。

筆者身為物業服務產業中的一員，更希望政府能加速制訂相關設計之規則，讓學界能發展成為專業的課程，也讓建商得以依循，建築師也能正視物業設計的必要性，從事物業的企業能懂得要求與運用，以及讓所有消費大眾能了解與支持後，得到好的住宅生活品質。

本書出版的過程不易，特別感謝推手文化優秀的編輯群的幫忙，也感謝蔡欣怡、詹志松、劉謹嫻、潘莉慧、林淑鎂等夥伴們的協助整理，這是我們共同的心血結晶。更由衷地感謝來自產、官、學界的領導、師長與先進們對本書的推薦與鼓勵。出版此書，旨在拋磚引玉，希望『物業設計』能蓬勃發展，成為一門顯學，如書中有未盡之處，惠請您不吝指教，以便我們日後有機會調整時，能適當予以修正。謝謝！

[作者：陳品峯]

特別感謝安杰國際集團 陳品峯總經理
提供本學會會員免費索書名額！

聯絡窗口為：

02-8768-1155 分機 331 陳小姐

Mail:nasa.chen@a-just.com

北市府首創物業健檢 開放報名中

北市府繼「老屋健檢」、「都更健檢」之後，再推出「物業健檢」免費服務，現至年底前受理申請，歡迎社區的管委會踴躍報名免費健康檢查。

都發局表示，社區可採「自主健檢」及「專業健檢」兩種方式辦理，「自主健檢」是自發性的檢查，由北

市建管處網站提供自主健檢表格，社區可自行下載後依照健檢表內容自我檢視，作為社區物業管理參考。

「專業健檢」則提供物業管理健檢專業平臺，由有正式登記的公寓大廈組織提出申請，再由都發局委由建築師、機械電機技師、物業管理等專業人員組

成健檢小組，進行社區物業健診。健檢報告及結果僅提供社區參考，並不對外公開。

【聯合報／記者莊琇閔／即時報導】

資料來源：

<http://udn.com/NEWS/BREAKINGNEWS/BREAKINGNEWS3/9062291.shtml>

北市老屋既老又多！ 7成平均屋齡30.78年

政府近期宣布將解除「老屋增稅禁令」，未來持有老屋的稅率將不再優惠。根據內政部資料顯示，目前全台灣房屋平均年齡為27年，屋齡20年以上的老屋佔住宅區比重更是超過6成；一旦法令實施，影響層面並不小。其中台北市老屋佔比更是居全台之冠，比例高達7成，且平均屋齡更是高達30.78年。

永慶房產集團研究發展中心經理黃舒衛表示，以北市為首的全台老屋佔比普遍都高，因多數縣市的房屋標準單價已數十年未調整，老屋的增稅禁令解除後，地方政府若調高老屋的房屋標準單價，課稅時也未增加排他條件，將會讓眾多老屋持有者增加不少負擔。

全台屋齡老化情況嚴重 5成以上是老屋

不過不只是台北市，全台灣住宅屋齡老化情況相當嚴重，嘉義縣、澎湖縣、雲林縣超過20年老屋比例都超過7成，就連全台灣老屋數量墊底的桃園與新竹，老屋佔比也超過半數。

黃舒衛解釋，北市房市因長期供需失衡，需求一直大於供給，尤其市中心素地難尋，新案供給難以大幅增加，再加上都市更新供給有限，造成區內老屋林立，老屋佔整體北市住宅市場比重逼近8成，穩居各縣市之冠。

依據政府資料，Q2為止全台六大都會區中，平均屋齡都超過20年，其中，北市住宅平均屋齡高達30.78年，不僅是六都中，平均屋齡最高的，也比

古都台南的29.39年還老。目前在北市屋齡20年以上的老屋，有68.3萬多間，等於每4間北市住宅，就有3間以上屋齡超過20年，比重確實相當的高，未來這些老屋的整建、重建等更新問題，值得政府單位重視。

今年來「北市」住宅交易 老屋佔53%過半

另外，黃舒衛表示，全台老屋多，實際交易也相當頻繁，根據內政部實價登錄揭露資料顯示，2014年至今，買賣移轉量最大的六大都會區中，屋齡20年以上的老屋佔住宅市場交易比重，北市以53%，再度高居六都之冠，其次，台南及台中，也分別有49%及48%，都是老屋交易廣為市場接受且熱絡的都會區。

黃舒衛指出，雖然老屋具有折舊與較高修繕費用等問題，但因為主要都會區生活便利，屋況及社區口碑看得到，加上老屋價格相對實惠很多，因此仍受到不少購屋民眾的青睞。

2014年Q2六都住宅平均屋齡		
屋齡排名	縣市/地區	住宅平均屋齡
1	台北市	30.78
2	台南市	29.39
3	高雄市	27.49
4	新北市	25.42
5	台中市	24.99
6	桃園縣	23.05
全國		27.68

來源：內政部不動產資訊平台，永慶房屋彙整

以老屋交易最普遍的北市來說，因是首都關係，政經資源都優於其他縣市，加上市中心地段好、學區佳、住戶品質高，部分老舊公寓及戶數單純的華廈更具都市更新價值，使得北市老屋具有極佳的保值性，因此，民眾上對於北市老屋接受度也相對其他都會區更高。

7層樓以下房屋可能不加稅 熱度估提升

另外，由於政府已將「老屋增稅禁令解除」，黃舒衛分析，目前表態有意調整老屋房屋標準單價的縣市已有台北市及台南市，其中，台北市政府初步擬定的方向為，房屋年限 20 年以上、7 層樓以下的房屋，北市傾向不調整房屋稅基，即不

會加稅。

黃舒衛表示，由此條件去看，未來 5 樓以下的無電梯公寓及 7 樓以下的大樓華廈老屋產品，市場熱度將有機會進一步提升，有意購置老屋者不妨多留心。

【鉅亨網/記者許庭瑜】

資料來源：

<http://news.cnyes.com/>

北市土地公告現值 挑戰連 11 漲

台北市政府 11 月 7 日召開 2015 年公告土地現值公開說明會，會議資料顯示，受惠於經濟成長率增加、失業率降低，以及台北市積極投入公共工程與交通建設，全市各行政區地價持續攀升，土地公告現值可能連續第 11 年上漲。

說明會資料指出，台北市中山、松山、大安、信義及中正區，因位處市中心，公共設施完善且具學區優勢，區內高級住宅、都市更新建案價格屢創新高，加上捷運松山新店線將於 2014 年 11 月中旬通車，讓區域地價隨之上漲。

而南港、內湖與士林區，則因指標性高級住宅建案推出，整體開發地區發展漸趨成熟，區內住宅、商辦、廠辦大樓價格逐年推高，在南港車站 BOT 開發案、影視音產業園區、雲端產業園區及台北藝術中心等重大建設挹注下，地價持續上漲。

至於大同、萬華、文山、北投區，由於不動產價格相對較低，對於首購族頗具吸引力，加上區內有大面積都市更

新及眷村改建案、捷運松山新店線即將通車、萬華火車站 BOT 開發案等題材，地價也穩定攀升。

住商不動產企劃研究室主任徐佳馨說，2014 年台北市公告土地現值平均調幅為 13.23%，是 22 年來調幅最高的一次，預估 2015 年會續漲，但幅度可

能較小。

徐佳馨強調，地政局的報告中，直指松山區、中山區受惠於松山線年底通車，房價明顯起漲，也容易反映在公告現值上，加上松山區屬於北市府認定的「蛋黃區」，漲幅勢必更明顯，2015 年



台北市房地產價格居高不下。(圖 / 記者林信男攝)

資料來源：

<http://www.ettoday.net/news/20141107/423179.htm>

【記者林信男 / 台北報導】

取代都市更新 中市拉皮再造舊城區

「都市更新」不再是解決舊城區沒落的唯一選擇。台中中區敗象近 30 年，4 年前，隨著「宮原眼科」進駐台中火車站前，掀起舊建築活化新商機熱潮，根據台中市府都發局統計，進駐中區的旅館已有 53 家，成為許多背包客的最愛。

台中市政府計畫將草悟道人潮引進中區，打造全長約 2.8 公里的步道天堂。都發局長沐桂新表示，近 5 年拉皮整修的旅店達 50 多家，所謂「沒落中區」已不存在，都發局並將規劃 3 條人行步道，沿途有 50 多家特色商店，讓背包客出了旅店，就能漫步在老建築的氛圍中。

草悟道成功吸引人潮，但是中西區



都發局長沐桂新(中)表示，中區再造已獲得初步成果，包括自由路、中山路的人行道已完成修復，許多店家也把騎樓空間讓出來，讓街道更整齊。(記者黃玉燕 / 攝影)

議員張宏年觀察，西區草悟道人潮並未延伸進中區，他感到可惜，建議將草悟道自行車道延伸至台中火車站，將人潮拉進中區，共創中、西區雙贏。

沐桂新說，都發局計畫明年向中央申請 2 千萬元的補助，加上台中市府的

1,200 萬元，希望能將民生路打造成友善的人行與自行車道空間，成功貫穿中西區，讓遊客往來兩區景點能更順暢。

【記者黃玉燕 / 台中報導】

資料來源：

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

房地合一稅開鋤， 多屋族逃命趁現在

財政部今年積極推動房地合一實價課稅政策，最快將在 2016 年實施，今年已陸續引發市場恐慌，尤其台灣人「有土斯有財」觀念不變，不少投資人特別喜歡存錢、買地、囤房，認為不動產最具保值、增值效果，但房地合一稅開鋤後，未來賣屋稅金恐增好幾倍。

房地合一實價課稅 成打房殺手鐮

永慶房產集團研究發展中心經理黃舒衛分析，雖然房地合一實價課稅對自住民眾影響較小，但對多屋族、高資

產族群來說卻是一記殺手鐮。根據財政部最新規畫，房地合一實價課稅目前方向為賣方賣屋後的房價扣除成本，將直接納入綜合所得稅計算，也因為買賣房地產獲利不低，一納入綜合所得稅後很有可能「爆表」，直接將所得稅率衝高到最高等級 45%，因不動產買賣被課徵的稅負將大幅增加。

舉例來說，假設陳先生 2 年半前買了一間台北市 2000 萬元的房屋，最近出售價格為 3000 萬元，由於已過奢侈稅年限，所以不計算奢侈稅，假設土地增值稅約 100 萬元、房屋稅約 20 萬元，陳先生售屋後須繳交的稅負就只有 120 萬元。

但若實施房地合一新稅制後，陳先生售屋的 3000 萬元房價先減掉買入價

2000 萬元，再假設裝潢、代書費等其他成本共 200 萬元，陳先生實質賺到的 800 萬元將直接以實價課稅計算，若以最高稅率 45% 來算，陳先生光是房屋交易所得稅就有 360 萬元，即使扣除土增稅的 100 萬元，交易利得稅仍會高達 260 萬元。

用新稅制結算下來，陳先生售屋後總共要付出 360 萬元稅金，比之前土增稅加上房屋稅的 120 萬元整整多出 2 倍。

當房屋買賣價差越高，稅金將增加得越多，有些房屋以新稅制課稅後，稅金可能比原本高出 5 倍、甚至 10 倍以上，賣屋成本三級跳，大幅壓縮獲利空間。

交易量創新低 賣方讓價為成交關鍵

除了房地合一稅外，政府同時積極查核預售屋投資交易狀況，預售屋買賣後的價差獲利也直接被納入綜合所得稅計算，整體房市政策與稅改方向漸趨嚴格，未來房地產交易成本將越墊越高。

除了房地合一實價課稅將導致房地產交易稅金大幅增加，其餘利空消息也削弱了購屋人信心，全球近期面臨升息議題，央行也加強購屋管制，財稅單位查稅及銀行貸款趨嚴，買方追價意願已不如從前，房價上漲幅度明顯收斂，房市買氣不佳，觀望心態特別濃厚。

根據內政部統計，今(103)年 1 至 8 月全台房屋買賣移轉棟數約 21 萬 6 千棟，幾乎創下近 11 年來同期新低，直逼 2003 年 SARS 時期約 21 萬 4 千棟低量，今年度交易量恐將面臨 33 萬棟「低量保衛戰」。

另外根據各縣市政府地政單位統計，全台六大都會區九月房市交易量共約 1 萬 8 千棟，月減幅約 2.5%，年減幅則高達 22%，持續創谷底新低。對此，住商不動產企劃研究室主任徐佳馨分析，賣家是否願意讓價、拉大議價空間，將成為成交關鍵。

房地合一 交易利得稅原則

實施時間 ▶ 最快 2016 年

課徵方式

稅目：所得稅
稅基：房地合一實價課稅
稅率：目前規畫採分級稅率，持有時間越長稅率越低、越短稅率越高

減免措施

長期持有：目前規畫 10 年以上可減免達 9 成
自用住宅：自用 1 戶、總價 3000 萬元內、持有 5 年以上免稅

配套方案 ▶ 目前規畫奢侈稅同步停徵

資料來源：財政部 資料日期：2014/10

資料來源：

<http://www.cna.com.tw/magazine/32-1/201411100007-1.aspx>

世界首座懸吊式綠建築 高雄新圖總館營運



高雄市圖書新總館今(103)年 11 月 13 日起試營運。這座「樹中有館、館中有樹」的綠建築文化地標，座落於高雄亞洲新灣區的圖書總館建築，高雄港美景盡收眼底，且以罕見的懸吊式結構設計，結合綠建築標準，獲得國際評圖首獎，特色是擁有 6 項第 1 的圖書館。

市長陳菊表示，新圖書總館是高雄

人獻給高雄的禮物，不僅彌補了高雄長期缺乏國家級公共圖書館資源的缺憾，更利用便利的海空交通條件，促進高雄以閱讀接軌世界，引領高雄城市轉型，打造永續發展的知識殿堂。

高雄市文化局指出，新圖總館是全世界第 1 座懸吊式綠建築、全球最大懸吊景觀中庭、全球景觀穿透性最高圖書館、全球首座挑高 7.5 米無柱遮蔽式廣

場、全國首座全方位系統建築及全國最具功能彈性建築物等 6 項特色。此外，「室內無柱空間」及「由上往下施工」更是 2 大建築工法特色，除了強調人、書與樹的關係，更記錄著一場史無前例的市民運動美好遠景。

文化局說，新圖總館為全台首次由政府民間攜手完成的國家級公共圖書館，其中市府斥資 19 億元興建硬體，民間捐款 5 億元購書，目前已有逾 70 萬冊藏書，距離百萬藏書目標還有段距離，市府歡迎民眾小額捐書。文化局說，民眾可透過雲端書庫的線上電子書籍資源，讓知識不受限於時間和空間。

文化局長史哲指出，市總圖還規劃二期工程，要建構 30 層樓的文創大樓，預估每年可以為市府進帳 5000 萬元權利金，以為總圖運作的後盾。

今天的開館儀式，在悠揚的交響樂聲和絢麗的彩煙映襯下，由千人齊力拉開巨大緞帶蝴蝶結包裝的建築體，象徵獻給高雄的禮物。

資料來源：【新頭殼 金名/高雄報導】
<http://newtalk.tw/news/2014/11/13/53585.html>