

PAGE : 1
 高鐵站區土地標售 北冷南熱

PAGE : 2
 公共共有房屋 可享自住稅率

PAGE : 2
 新北市首件公寓增設電梯案開工

PAGE : 3
 都更綱領 2.0 張金鶚：讓都更全面點火

PAGE : 4
 高雄厝智慧社區 專業輔導服務

PAGE : 4
 慘！不動產年移轉僅 31.5 萬棟

PAGE : 5
 台北 101 無論有無贊助 跨年煙火照放



Taiwan Institute of
 Property Management

主辦單位：台灣物業管理學會

發行人：黃世孟理事長

總編輯：羅紫萍助理教授

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



高鐵站區土地標售 北冷南熱

交通部高鐵局今天標售桃園、新竹、台中、台南 4 站的特定區土地共 10 筆，總計標脫 7 筆，全數集中在台中和台南兩站，合計標脫土地總金額約 14.78 億元，標脫部份平均溢價率 7.6%。

相較於中南部的熱銷，北部的桃園站及新竹站土地以槓龜收場，桃園站釋出土地雖然地點好，但因底價仍高，未能順利標脫；新竹站土地面積過小，北部兩站皆以流標收場。

信義全球資產經理王維宏指出，從平均標脫價格來看，台中站的住宅區每一年都在成長，今年兩次標售成果，平均土地單價每坪約 26 萬元以上，商業區價格更從 101 年的 31 萬元成長到今年的 45 萬元，推估可能與此次釋出的標的區位較好有關。

台南站這幾年的釋出以住宅區為主，今年以來行情已站穩 10 萬元以上，相較 100 年成交行情約 6.8 萬元，台南站周邊也成長了 5 到 6 成。

王維宏指出，相對台中和台南高鐵站

週邊土地順利標脫，桃、竹地區未能順利標脫。高鐵桃園車站特定區本次標售 1 筆商業區土地、1 筆住宅區土地，兩筆土地位置接近，都是面對老街溪第一排的精華土地，其中商業區土地為青山段 440 地號(面積合計約 2285 坪)，底價每坪約 102.15 萬元。住宅區土地為青山段 450 地號(面積約 1538 坪)，底價每坪約 89.92 萬元，桃園兩筆土地無人投標；今(103)年 6 月桃園曾經標售 3 筆土地，但當時也因為訂價過高，無人出手全數流標，此次底價並未調降，同樣流標收場。

至於高鐵新竹車站特定區這次標售 1 筆住宅區土地，為家興段 573 地號(面積約 83 坪)，總價僅約 3460 萬元，底價為每坪 41.65 萬元。標的於 2012 年時曾經標售過一次，當時底價為每坪 33.36 萬元，不過兩次都是流標。

資料來源：【中央社/記者韋樞】
http://money.udn.com/storypage.php?sub_id=5641&art_id=537713

公共共有房屋 可享自住稅率

公共共有房屋，也可享有自住房屋優惠稅率了。財政部賦稅署 103 年 11 月 26 日發布最新解釋令，公共共有房屋如供本人、配偶或直系親屬實際居住使用，且符合住家用房屋的認定標準，就能按較低稅率課徵房屋稅。

官員強調，地方稅捐機關今年進行房屋歸戶調查時，已將公共共有房屋排除在外，因此在解釋令發布之後，民眾若希望將名下的公共共有房屋歸為自住房屋，必須自行向當地稅

捐處申請，以便適用較低稅率。

房屋稅條例在今(103)年 6 月 4 日修正公布，提高非自住的住家用房屋稅率為 1.5% 到 3.6%；個人所有的住家用房屋同時符合「房屋無出租使用」、「供本人、配偶或直系親屬實際居住使用」、「本人、配偶及未成年子女全國合計 3 戶以內」等三要件者，可按自住使用房屋稅率 1.2% 課徵房屋稅。

財政部賦稅署副署長許慈美說，地方稅捐機關曾反映，子女繼承、夫妻合

購等「公共共有」房屋，申報自用住宅優惠稅率時，認定方式引發爭議，因此財政部經研議後，決定發布解釋令。

財政部表示，公共共有房屋，其公共共有所有人所有潛在應有權利部分，如供其本人、配偶或直系親屬實際居住使用，且符合住家用房屋之三大條件者，可適用自住房屋 1.2% 之優惠稅率。

在房屋持有戶數的認定上，官員說，將按共有人關係來區分，如果共有人為夫、妻或其未成年子女，在認定公共共有房屋時將以 1 戶來計算。

另外，如因繼承而成為房屋共有人，在計算房屋持有戶數時，原則上將分別以 1 戶來計算。

舉例而言，甲、乙為夫妻，與其未成年子女丙，3 人公共共有 A 屋，該屋供 3 人自住且未供出租，即符合自住房屋的認定標準，如果甲、乙、丙 3 人名下均無其他房產，可確定適用自住房屋 1.2% 的優惠稅率來課徵房屋稅。

依據財政部統計，103 年度的房屋稅在今年 5 月開徵，全國共有 1,009 萬戶查定戶數，應稅房屋共 800 萬戶，共繳稅 629 億元，與去年相比成長 2.3%。

公共共有房屋課稅原則

公共共有類型	公共共有人	戶數認定原則	自住房屋認定條件
買賣	夫、妻及未成年子女	以 1 戶計算	1. 房屋無出租使用 2. 供本人、配偶或直系親屬實際居住使用 3. 本人、配偶及未成年子女全國合計 3 戶以內
	共同購買房屋並區分持分者	按個人所有持分共有房屋，分別以 1 戶計算	
繼承	其他親屬(如兄弟姐妹)		

資料來源：財政部

製表：林淑慧

公共共有房屋課稅原則

資料來源：【記者林淑慧 / 台北報導】

<http://www.chinatimes.com/newspapers/20141127000163-260205>

新北市首件公寓增設 電梯案開工

新北市老舊公寓多，但大多數都沒有設置電梯，對於銀髮族或是行動不便

的老人來說，外出都是一大難題，不過 103 年 11 月 26 日新店區就有 1 戶 36 年的老舊公寓取得電梯建築執照，並且近期將進行電梯機坑基礎工程開挖，成為全台第一件舊公寓增設電梯案。如此一來，不僅居家機能明顯提升，資產也會增值，一舉數得。

新北市首件老舊公寓增設電梯案

地點就位在新莊區明德路，是一棟屋齡已達 36 年的 5 層老公寓，住戶皆是高齡長者，新北市政府都市更新處長王玉芬表示，為解決長者們上下樓梯費力及行動不便之問題，也希望能提供年長者一個行動無障礙的居住環境，此一工程於 102 年 11 月取得建照，今(103)年 9 月順利開工，11 月底即將進行電梯機坑

基礎工程開挖。

不過民眾也要注意，若是老公寓打算裝設電梯，1樓屋主就算用不到電梯，房屋稅也會增加。依照《房屋稅條例》第3條，房屋稅是以附著在土地上的各種房屋及有關「增加該房屋使用價值」的建築物為課徵對象，因此，電梯若是附著在房屋的設備，會增加房屋使用價值，依照房屋原本適用的標準單價計算得另外加價，並核算新增加的房屋現值。稅捐處說，民眾雖住在1樓，就算沒有使用電梯，但裝設電梯已經增加整棟公寓的房屋使用價值，還是得補繳房屋稅。電梯業者表示，通常與同棟住戶談裝設電梯時，1樓多是不需付裝設費，由4、5樓屋主負擔比例最多，而裝設電梯的公寓一定會增值，同時也會增加稅的負擔。



新北市首件公寓增設電梯案開工，新北市申請後勢看漲。(截取自新北市政府都市更新處)

資料來源：

<https://news.housefun.com.tw/news/article/18741085292.html>

【好房網 News 記者黃慈雯 / 整理報導】

都更綱領 2.0

張金鶚：讓都更全面點火

台北市副市長張金鶚 103 年 11 月 25 日再度推出「都市更新行動綱領升級 2.0 版」，張金鶚說，行動綱領主推多元都更，對台北市整體發展，分成九大策略地區，包括台北車站特區、南港車站特區、內湖水岸生態特區、及南機場住宅特區等，另外針對小基地面積，推動微型都更。

台北市長郝龍斌任期只剩下一個月，副市長張金鶚在郝市長卸任前，再度推出「台北市都市更新行動綱領升級 2.0 版」，張金鶚說，北市府去年已經推出 1.0 版，為了扭轉外界對於都市更新

很難推動、時間久的刻板印象，這次推出的都市更新 2.0 版，希望成為台北市都市更新的聖經，正面強化都市更新效益，包括都更的模式，可以採重建、整建維護、或重建整建維護併行；至於實施的類型，則有公辦更新、民辦更新、自力更新、代理實施者等；都更規模，也針對大中小面積，在台北市推動九大政策性都市再生地區更新，並且推動小基地的改建及微型都市更新，張金鶚說，都市更新行動綱領 2.0 版，就是要讓台北市的都市更新，可以「全面點火、遍地開花」。

張金鶚說，為了加速台北市的都市更新，除了加強推動一般型都市更新，北市府也針對台北市整體規劃了九大策略性地區，包括國家門戶中心的台北車站特區、松山機場周邊特區、南港車站特區；以及創意經濟廊道的華山建啤

空總特區、松菸與台北機廠、松山車站特區；低碳宜居城市的公館水岸特區及內湖水岸生態特區；至於萬華老舊社區，也推出南機場住宅特區，透過民間與政府合作，推動都市整體更新，不過媒體質疑，九大策略地區，只有南機場是台北市比較老舊的社區，張金鶚說，九大策略地區主要是針對已經有所開發，卻缺乏整合的地區，短期有機會整體規劃的區域，甚至由東向西串起廊帶，至於大同區由於有許多土地，屬於台銀或私人所有，產權也比較零碎，推動上比較不易，會持續將老舊社區，作為策略地區的核心。

【中廣新聞網/記者(林麗玉報導)】

資料來源：

<http://news.sina.com.tw/article/20141125/13550069.html>

高雄厝智慧社區 專業輔導服務

高市府工務局建築管理處為擴大推廣「高雄厝智慧建築與智慧社區計畫」，委託東方設計學院室內設計系辦理「高雄厝智慧社區專業輔導服務」，並邀請產官學研代表共同組成「智慧生活科技專家輔導顧問團」深入高雄各個代表建築與社區現場輔導，推廣智慧生活科技與技術應用。

高市府建管處處長黃志明表示，市府未來推動高雄厝智慧建築與社區之核心理念，與「高雄厝設計及鼓勵回饋辦法」及「光電智慧建築」共同創新整合，並應用於未來推動「高雄亞洲新灣區智慧社區實證計畫」與「國際智慧宜居城市」之施政參考。

智慧生活科技專家輔導顧問團之專家學者針對高雄新舊建築與社區，從安全監控、節能管理、便利舒適及健康照護等四大分類進行輔導，內容包括資訊通信、安全防災、健康舒適、節能管理、綜合佈線、貼心便利、設施管理、系統整合等智慧生活科技，並至建築社區現場輔導、諮詢、診斷與社區居民互動立即解決現況問題。103年11月份已輔導多個大型社區，包括鳳山區悠活館社區、左營區翠華國宅社區、鼓山區堅山大世紀社區等大型社區，提供專業輔導服務，帶動高雄厝智慧建築社區優質生活。

輔導顧問專家國霖機電副總經理許旗忠說明，高雄市建築近幾年推動高雄厝相關政策與計畫，在生態永續綠建築部分已有很好成效，既有社區之傳統管理問題，未來透過智慧雲端管理及收發方式，可有效整合服務社區之物業管

理活動、安全監控與便利收發。

茂迪公司工程師劉俊甫也針對社區「智慧光電整合及智慧安全防災」說明，高雄既有社區之屋頂適合「太陽光電設置」，直接提供光電發電效益與屋頂隔熱、防水等間接效益，另「高雄厝設計及鼓勵回饋辦法」之創新法令與補助措施，皆對社區安裝「智慧光電等設施」推動有所助益。而「智慧防災感測技術」則有多個社區希望能夠安裝「智慧瓦斯偵測與遮斷器」，避免相關災害的發生，並提供智慧防災之預防與立即通報處理機制。

相關專業輔導與服務資訊取得，市民可直接連絡高雄厝智慧生活科技輔導服務窗口，電話(07)336-8333轉分機2432柯先生或東方設計學院室內設計系，電話(07)693-8026轉分機14

【經濟日報/記者董鍾銘】

資料來源：

http://money.udn.com/storypage.php?sub_id=5723&art_id=53743

慘！不動產年移轉僅 31.5 萬棟

2014年房市一片慘澹，中信房屋企研室昨發布研究預測，估計全年不動產買賣移轉數將落在31萬5523棟左右，比去年衰退15.16%，創下近13年新低。中信房屋副總經理劉天仁表示，若是交易量持續萎縮，成交價就可能出現向下修正情況，修正幅度則視區域與條件而定。

前9個月移轉棟數24萬1128棟·



2014年房市一片慘澹，房仲業者預測2014年全年買賣移轉量將落在31萬5523棟左右，比去年大幅衰退15.16%，將創13年來新低。圖為房仲業者藉由iPad等科技產品介紹物件資訊。

(本報資料照片)

較去年同期衰退 12.57%，中信房屋企研室根據已公布的 10 月六都交易總量回推，算出 10 月全台移轉量約 2 萬 5000 多棟。另推估 11 月因選舉干擾預測成交量萎縮 5%，12 月選舉退場可較 10 月平穩成長 1%，全年交易量可能落在 31 萬 5523 棟，較去年 37 萬 1892 棟，衰退 15.16%，創下 2001 年成交量 25 萬 9494 棟後，13 年來新低。

據統計，過去 24 年來，台灣房屋交易最高量出現在 1996 年，當時全年

突破 50 萬棟。

劉天仁表示，5 月後因囤屋稅通過及政府擬推實價課稅，衝擊房市，移轉量一路下滑，「完全回不去了！」他認為，目前價格未明顯下修，可是照以往經驗看交易量持續萎縮，成交價就會向下修正，修正幅度視區域與條件而定。

但房仲公會全聯會榮譽理事長李長同榮認為房價下修有限。他說，目前是「心理因素」，讓買方跟賣方僵在那裏。預估因為價格沒有明顯下修，選後

會有撐不住的自住客、換屋族釋出物件，交易量可望回溫。下半年雖然台北市房價有小降 5%~7%，但是因豪宅價格鬆動拉低平均值所致。不認為選後房價會大跌。

台灣房屋智庫執行長劉怡蓉則是指出，國內房屋自有率已達 8 成，房市的動力主要是靠換屋族與資產配置族支撐，未來房市成交量要再放大，確實不容易。

資料來源：<http://www.chinatimes.com/newspapers/20141126000696-260110>

【記者王玉樹 / 台北報導】

台北 101 無論有無贊助 跨年煙火照放

今(103)年台北 101 與資策會合作啟用擴增實境體驗裝置，民眾可把自己的照片放上大螢幕互動。針對眾所矚目的台北 101 跨年煙火，台北 101 董事

長宋文琪表示，已與有意贊助廠商洽談，但提到不論最後有無贊助，跨年煙火仍會照常登場。

台北 101 表示，現跨年煙火比照去年規劃 218 秒，一樣會搭配音樂進行，總預算估計達 3 千 8 百萬元，目前已和兩、三家有意贊助的廠商洽談，包含國際精品品牌和台灣服務業者。煙火組件現正在國外組裝，預計 12 月 10 日左右運抵台灣。

宋文琪說，台北 101 煙火代表台灣門面，洽談贊助商也很謹慎，不是有錢就可以，還要考量企業性質、形象等。

資料來源：

<http://www.appledaily.com.tw/realtimenews/>

【記者朱正庭 / 台北報導】



台北 101 與資策會合作的擴增實境體驗裝置今啟用，裝置地點在台北 101 地下 1 樓。朱正庭攝



台北 101 與資策會合作啟用擴增實境體驗裝置，民眾可把自己的照片放上大螢幕互動。朱正庭攝