

建築
與環境

Architecture
Environment

No.115

for sustainable future.

臺中市不動產開發商業同業公會
TAICHUNG REAL ESTATE DEVELOPMENT ASSOCIATION

TAKE ACTION

V O L V O

22 年式全新上市

XC40 T3 Momentum

本月入主享現金優惠價 NT\$ **157.6** 萬元起

定價 160.7 萬元起

超低頭款 NT\$ 2.4 萬元

或其他分期購車優惠方案

限量獨享價值 NT\$ 9.5 萬頂級科技配備升級



有五大工廠遍佈歐亞、美洲地區

台中梧棲廠是台灣第一個生產SPC工廠。(歡迎蒞臨本廠參觀指導)

全世界最大
SPC
石晶地板工廠



我們的石晶板提供：

- 比SGS更高的品質標準
- 工廠實驗室的檢測服務
- 世界性知名可信賴品牌
- 十年保固永久保修
- 符合新法規的降噪產品



元心建材興業有限公司
Yes BM Enterprise Co.,

40750台中市西屯區寧夏路117號 TEL: 04-2312-9955 FAX: 04-2312-0033
E-mail: chung.for@gmail.com http://www.yes-ceramics.com

MARKET

chair
man

回顧 2021 年的房市，住宅市場在剛性需求支撐、營建成本高漲、通貨膨脹保值心態、等各大利因環境下，展開一波上揚局勢，全台土地市場、商用不動產、住宅產品市場皆全面價量齊揚，房市邁入景氣技術循環的主升段。

隨著建設業發展，需求大增下，營建所需各項原物料因國際航運塞車加上全球性通貨在油價與大宗物資大幅上升帶動的影響下，造成營建成本持續上升，建造原物料交貨遙遙無期之外，缺工現象也日益嚴重，已看不到整體工程預算天花板，對於工程交屋的嚴峻考驗，呼籲同業要小心評估風險關鍵，這項市場機制也漸漸反應在預售屋銷售端節奏放慢的現象；面對波動的營建成本，正雄也在今年中主動向中華民國不動產估價師公會全國聯合會建議在「第四號公報」中之「營造或施工費標準表」，應與時俱進調整接近執行估值單價，因此中華民國不動產估價師公會全國聯合會於 110 年 11 月 1 日發布的新版「第四號公報」，修正調高營造或施工費反映營建成本變動趨勢，將影響後續銀行端在進行建築融資評估金額之基礎得以提高，望緩解同業在政策限縮下之不足。

在營建工料雙漲議題方面，全國各地方政府皆諒察建設產業的困境，已發函通知可自動展延建築期限，像台中市政府都發局早在 2020 與 2021 年分別公告可自動展延建築期限的消息，於 2020 年領得台中市建造、雜項執照，或執照至 2020 年 1 月 22 日仍為有效者自動延長建築期限 2 年，2021 年 6 月 11 日再度公告於 2021 年領得建造、雜項執照者，建築期限展延 2 年，無須另行申請；但針對營建工期延宕苦無解方，衍伸出的建案逾期交屋狀況，中央政府卻遲無作為，僅以建議循民事訴訟或消費爭議等管道解決，如此消極之回應讓產業如何面對買賣雙方之市場糾紛。

建請內政部主管機關，應將「疫情警戒期間」及「營建缺工」等情事納為預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第 12 點第 1 項但書得順延期限之事由，方能減少預售屋買賣履約爭議及交易糾紛等問題；同時也建議公部門應建立「交屋工期調整審議機制」，能夠更彈性的應對大環境所衍伸的工期延遲問題，否則在不合理的工期節奏下，營建品質將難以控管。延續工料雙漲的議題，尤其是面對缺工的人力斷層問題，產業都在思考如何是否能將工程轉入科技面，才能提升營造品質與效率，像是 VR 模擬興建體系、空拍機、紅外線感應等技術都是目前台灣已經應用在工程的現代科技。而鋁系統模板對於人力配置、對於友善環境的優勢，在公會的教育推廣委員會中也提出討論，鋁系統模板可重複利用的環保概念、組裝上有標準作業程序的基準、鋁模板所導致的廢棄物也遠比傳統木模板來的少、而鋁模板灌漿拆除後的狀態也可減少後續泥作修飾的大量人力等優點，加上建築設計已逐漸轉型 BIM 數位系統建置，在營建各項環節更能精準掌握不同工種介面的問題，搭配鋁系統模版規格化的特點，是值得投入研究的項目之一，相信未來應該會發展出各種增進效率的方法。公會將會持續研討各項方案，不定期舉辦各項新建材新工法的座談會分享給同業，與產業一起面對未來挑戰！

CHAIRMAN



臺中市不動產開發商業同業公會理事長
富旺國際開發（股）公司董事長

理事長／林正雄

理事長／

CONTENTS

建築與環境
Architecture Environment

思辯場

2 / 理事長的話

理事長的話
林正雄

4 / 目錄

6 / 焦點 360

主委的話
黃才丕

8 / 局長的話

都市退燒進行式
黃文彬

12 /

超前部署的臺中市熱島退燒政策
林子平

22 /

房地產市場專欄：游資充沛大發利市
建商六都灑網大獵地
張旭嵐

30 /

疫後美國房市的轉變趨勢
臺中市不動產開發公會

36 /

SDGs 和低碳時代的來臨
將如何改變建築產業的發展
臺中市不動產開發公會摘錄自黎淑婷院長講座

42 /

從 ESG 到 2021 的世界建築日
龔瑞琦

50 /

房地合一 2.0 修法重點及注意事項
徐俊成

64 /

台中捷運宅，
成為通勤族或投資客購屋首選
思雲

70 /

台中商辦市場活絡
共享辦公室改攻專業人士
謝平平

76 /

帶動產業躍昇 實踐宜居城市願景
臺中市不動產開發公會四十五年有成
文章出處遠見雜誌



臺中市不動產開發商業同業公會

發行人 | 林正雄

編輯顧問 |

謝麟兒 林隆深 謝明汎 邱名仕
張世欣 簡福榮 唐廷照 游金洲
彭國郎 柯啟煌 林俊良 袁啓訓
翁毓玲 卓昭同 王秀蓮 賴廣陽
魏豪志 林宏明 賴國弘 陳盈吉
葉昱徵 徐永豐 郭毓民 林清賢
莊季雄 陳梓銘 張鈞豪 林天財
陳俊維 谷中嶽 劉國隆

會刊委員會

主任委員 | 黃才丕
副主任委員 | 郭維坤
榮譽主委 | 施鵬賈
委員 |
李 中 何敏誠 林丙申
龔瑞琦 思 雲 李思齊
陳品竹 謝平平

總編輯 | 李佳蕙
核稿 | 劉映呈
執行美編 | 劉映呈
美術構成 | 厚禮牛設計
印刷 | 捷采印刷

會址 | 408 臺中市西屯區
市政北七路 186 號
20 樓 -1
TEL +886-4-22545111
FAX +886-4-22545215

PROPTECH

director

主委

黃才丕



公會一直以來持續思考對於產業快速變動下的挑戰，如何與時俱進的去思考下一步，上一期會刊我們談到疫情下的數位轉型，去年開始的疫情改變了全球人們原本習以為常的生活習慣，人與人之間轉換成一個疫情模式下的互動連結。而我們不動產業呢？是否也有數位轉型的趨勢可以來探討呢？

這兩年來我們常聽到所謂的不動產科技 (PropTech，結合 Property 和 Technology) 通常泛指的是前段銷售階段的銷售管理平台建置、B2B 以及 B2C 行銷平台建置延伸至交屋後之社區管理客服平台建置，建築建造階段的數位應用同樣也有相當比例被提出討論，尤其當全球產業皆面臨缺工的窘境，可以看到營建缺工已經是全國甚至是全球都在聚焦的難題，國內營造業者也在研發各種數位轉型的方法，透過越臻成熟的 BIM 製圖技術，在設計階段就能將未來營建會遇到的問題介面提早檢討，減少損料及重工的機率，同時也更精準的縮短工期。

不可諱言，Covid-19 疫情已經改變我們的工作文化，也發展了全新的商業操作模式，在 2021 年十月份，我們看到臉書創辦人馬克祖克柏向全球介紹他的 Metaverse (中文稱元宇宙) 在各領域的應用，在生活方面、在教育方面以及未來的虛擬工作環境，都有跨世代的全新世界觀。Metaverse 是各種科技的匯集，如雲端運算、人工智慧、AR/VR、網路通訊及區塊鏈科技的整合，我們看到那不只是一個虛擬宇宙，每項介紹都在強調優化未來人們的沈浸式體驗。凌駕在時空與現實的限制上，建築在 Metaverse 的發展將會突破許多疆界，就像祖克柏在影片中所說，在設計製圖完成就可以模擬現實建造過程，同時在虛擬世界也將需要重新建造一個新的世界，也許在將來，建築師或建築產業將會不受限地域性的條件限制，房地產業不只是在地的場域佈局，未來可預期發展出無國界的虛擬世界運作體系。

回到我們公會來看，會務工作最直接與外部連結的數位媒介就是網站，最近全新上線的公會網站，將以更便捷的介面服務會員，例如我們的「建築與環境」會刊，在公會新網站上，以「焦點 360」的面貌，讓所有與產業相關的文章資訊都可以更即時的呈現在網站。也許我們離元宇宙的烏托邦還有一段距離，仍存在許多不確定性，但可以確信的是，數位發展將迎來一個加速發展的時期。

臺中市不動產開發商業同業公會會刊委員主委
惠友建設（股）公司總經理

主委／黃才丕

都市退燒進行式

2021 年 10 月 31 日在英國蘇格蘭格拉斯哥 (Glasgow) 舉行的全球年度氣候峰會 (COP26)，各國領導人就氣候變化應對方案和行動等全球話題展開討論，其中首要任務是實現零碳排放及溫室氣體減量，防止全球進一步升溫。臺中市長盧秀燕接軌國際，以「永續發展」為目標，於 110 年 9 月底訂定「2021 台中市自願檢視報告」(Voluntary Local Review，簡稱 VLR) 之施政藍圖，檢視 2050 年溫室氣體淨零排放的目標。

面對未來的極端氣候與熱島效應，都市發展局以「引風、增綠、留藍」的都市環境策略，研議城市降溫。例如從上位的國土計畫，串連臺中市的綠帶、河道整體規劃，再至都市計畫與都市更新，留設都市風廊空間規劃的獎勵規範，並鼓勵建築物依「臺中市鼓勵宜居建築設施設置及回饋辦法」設置的垂直綠化設施、複層式露台等免計容積計算等一系列的降溫減碳政策，降低臺中市都市熱島的環境衝擊，提升城市韌性。

另「臺中市鼓勵宜居建築設施設置及回饋辦法」自 108 年 3 月 26 日起實施至 110 年 11 月 1 日止，統計已核准 70 個建案，統計宜居案件合計種植了 2,035 棵喬木、綠化面積共 19,935.84m²，固碳量增加 10,309.5 公噸，約創造了 1.4 座文心森林公園，若以小型社區以平均約 20 棵喬木計算固碳量，約等於增加 70 多處小型社區鄰里公園，即「一建案，一公園」的方式，補足都市垂直綠化缺少之情形，公私協力扭轉都市水泥叢林變成城市花園，形塑綠意優質幸福宜居的都市規劃理念。

臺中市政府都市發展局再一次誠摯的邀請臺中市民與建築相關業者，踴躍參與、創造宜居建築，共同協力為打造「宜居生活、幸福城市」的都市發展目標邁進！

局長／

黃文彬

臺中市政府 都市發展局局長 / 黃文彬

COMMI- SSIONER



THINK D-EB-STATE

Taichung
Real
Estate Development
Association

HEAT ISLAND ISSUE

Reducing
the urban heat island
effect.



超前部署的臺中市 熱島退燒政策

成功大學規劃設計學院副院長 建築學系特聘教授 / 林子平

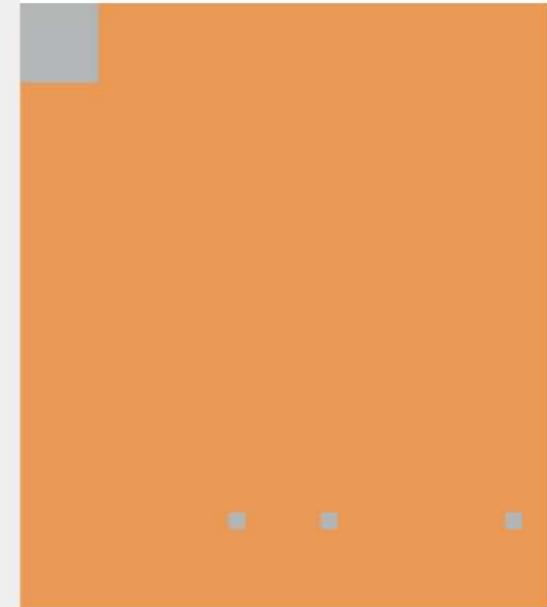
REDUCING

一、都市熱島是一座已存在 200 年的「島」

在一個炎熱的夏天夜晚，你騎著車從安靜的郊區騎到熱鬧的市區。沿途你看到環境及活動逐漸改變，無形中影響都市熱量的吸收與釋放。地面及道路人工化增加，在日間蓄積更多太陽的熱量，並在夜間釋放大量我們看不見的紅外線熱量；自然綠地與空地減少，導致了蒸發散效果變差，無法透過潛熱釋放的方式較有效地帶走地面的熱量；建築物密度及高度增加，阻擋了都市中既有的風道，使得冷空氣不易進入，熱空氣不易排出；空調與交通的排熱更是關鍵，使得都市中的熱源不斷增加。

以上這些原因，使你感受到周圍的氣溫慢慢升高，這種市區的氣溫比郊區高的現象，就稱為「都市熱島現象」。都市熱島可不是最近才被注意到的，它被發現的時間甚至比我們耳熟能詳的「氣候變遷」、「全球暖化」都還要早。在距今 200 年前的 1818 年，英國的盧克·霍華德便已發現，倫敦市中心在夜間的氣溫，比郊區足足高了約 2.1°C 。

為什麼要用「島」這個字來描述都市高溫的現象呢？這是因為都市的氣溫有高低起伏的變化，若畫出等溫度線圖，看來就很像島嶼的等高線圖。在這個虛擬的島上，高溫區像島上的山峰，而且往往不只一座；而低溫區如島上的平原，也可能是兩個山峰之間的山谷。都在同一時間下最高溫區及最低溫區的溫差，就是「都市熱島強度」。



Reducing
the urban heat island
effect.

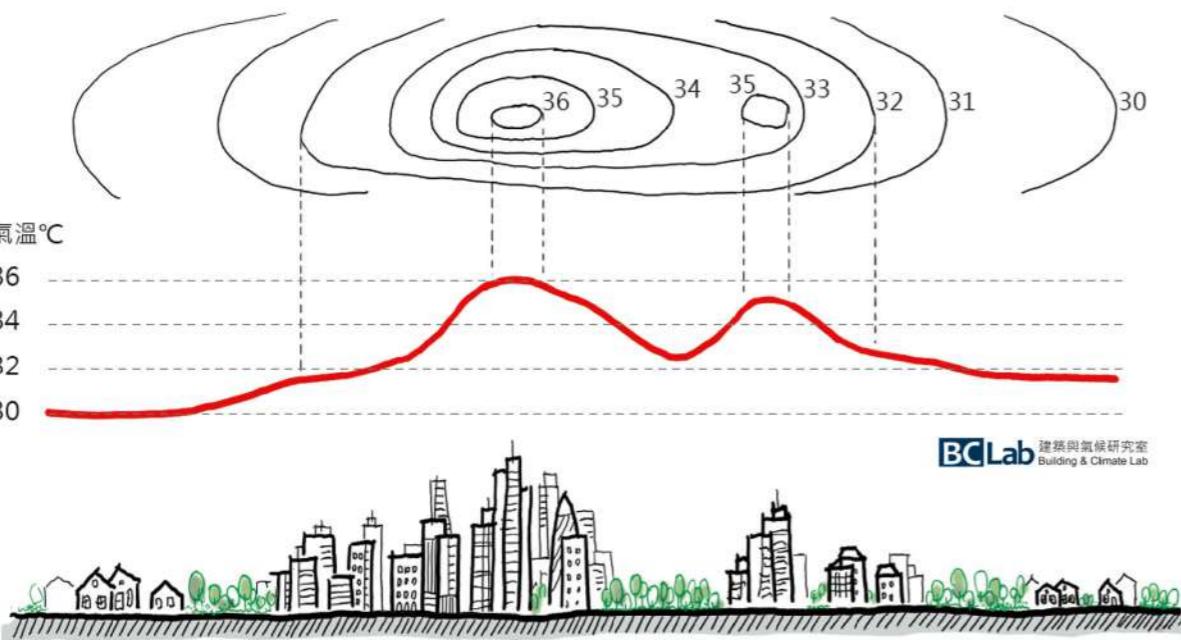


圖 / 都市氣溫的分布圖及剖面圖如同島嶼一樣地起伏。市中心是典型的高溫區，郊區則為低溫區 - 源自林子平, 2021

二、臺中市哪裡最高溫？

為了長期觀測都市熱島現象，成功大學建築與氣候研究室（BCLab）在六都的市區建立了高密度地面氣溫量測網（HiSAN），將小型的氣溫感測器放入一個通風遮蔽良好的白色遮罩，設置在都市的路燈桿上約 2.5 公尺的高度，記錄的數據以無線方式每半小時上傳雲端。量測的結果同時搭配中央氣象局部分氣象測站的資訊，即可繪製都市的熱島地圖，觀察都市溫度分布的現象。

臺中市最高溫的區域，是否就出現在市中心呢？如果我們觀察臺中市的都市型態，目前發展最密集的區域，當屬於西屯區國道一號東側的區域，由臺中大道往東延伸接近舊市區的區域，包含客運轉運站、大型百貨公司、夜市、市政中心、商業大樓、以及密集住宅區。然而，長期的觀測數據顯示，這個區域的氣溫其實並不高，與郊區的溫差也有限，夏季較高溫處通常出現內陸易蓄熱的烏日、大里、霧峰區，或延伸至臺中火車站附近的密集舊市區，如上圖即顯示這種氣溫分布特徵。

探究臺中市發展密集處氣溫不高的原因，是由於此區域的公園設置數量多，面積也大，也有多條綠園道及鐵道綠廊。除此之外，有八條河川（筏子溪、南屯溪、土庫溪、梅川、柳川、綠川、旱溪、大里溪）以東北／西南向流經此區域，恰與本區域夏季夜間的盛行方向接近。在這樣的條件之下，公園綠地有利於涼風的創造、河道則協助氣流的傳送，具有緩和都市高溫化的潛力，這也是臺中市氣候宜人、適合居住的重要特色。

三、熱島降溫並不難，但要提早規劃

都市熱島除了受到天氣條件及自然地貌的影響外，主要還是人為所造成的。既然是人為的，就一定有辦法解決，只是降溫的方式絕非施展絕招一蹴可及，而是要提早規劃且長期抗戰。以下就針對三種策略逐一說明。

「增綠再留藍」為都市降溫的根本之道。除了足夠的綠化面積外，樹種應優先選擇應以枝葉密度愈高大型喬木，並搭配足夠的覆土深度和樹穴面積，不僅能反射大部分的太陽輻射、降低地面溫度，也能透過葉片蒸散及土壤水份蒸發的潛熱傳遞方式來有效降溫。若是人工鋪面也應盡可能維持其透水性，增加地表蒸發冷卻的效果。

「讓路給風走」是加速散熱的關鍵策略。應要保全自然風廊，從郊區引入涼爽氣流到都市，並規劃都市風廊，避免密集建築物的阻擋氣流，讓氣流暢行無阻。都市中的大型綠地及水域可自然產生徐徐涼風，周圍建築物應加大棟距讓風吹出，避免正面阻風，而是建築物側身來確保涼爽空氣可流進都市每個角落。

「遮蔭供人行」，是熱島加劇下確保人們步行舒適及健康的最後防線。枝葉茂密的開展喬木，或是輕量化的遮蔽設施，就像是一把傘阻擋了太陽輻射，使大部分的能量可在第一時間反射出大氣層外，減少都市熱量蓄積。而下方的陰影處則因表面溫度大幅下降，會減少地表紅外線輻射的釋放，避免加熱空氣，也提高行人的舒適性。除了使用植栽遮蔭之外，騎樓、迴廊、頂棚都是很好的遮蔽設施，讓日間行走舒適，也能使夜間地面輻射熱減少，可以緩和夜間都市高溫化問題。



H E A T
ISLAND
EFFECT

Reducing
the urban heat island
effect.

四、臺中市的熱島退燒的策略佈局

然而，隨著氣候變遷及全球暖化的問題，未來的都市也將承受逐漸氣溫上升的壓力，同時，都市的發展也會吸引更多的居住及工作者，土地的密集開發、建築物的劇增、空調及交通的發熱，均會使得市區高溫的出現機率增加。因此，面對都市熱島的問題應當「超前部署」，提早因應。

有鑑於此，內政部「國土計畫法」在第七章的「氣候變遷調適策略及國土防災策略」中，已將熱島效應列入都市及鄉村集居地區的氣候變遷調適的議題。而今年（2021年）四月份經內政部核定、臺中市政府公告的「臺中市國土計畫」，則明確將減緩都市熱島列為各策略區發展構想，並詳述其具體作為。包含應建構都市綠帶空間，並與藍帶串連，加強都市通風。同時，應配合各策略區夏季盛行風向，透過都市計畫通盤檢討、都市設計、都市更新、建築管理，規範主要及次要風廊周邊留設大型空曠地帶、建物應控制棟距或配合退縮，以落實風廊規劃。再則，為提高都市對高溫及日晒的調適能力，都市應創造良好的遮蔭空間，提供涼適的步行及無礙空間。

在18個直轄市、縣市政府之中，臺中市是唯一將「熱島減緩」、「風廊規劃」、「遮蔭創造」完整策略納入直轄市、縣市國土計畫的城市。而為了準備這場都市降溫戰役，臺中也超前部署，進行全面的策略佈局。首先由低碳辦公室與「熱島退燒大聯盟」先於2019年辦理「臺中市降溫對策論壇」，在論壇中針對日漸嚴重的都市熱島效應擬定對策。

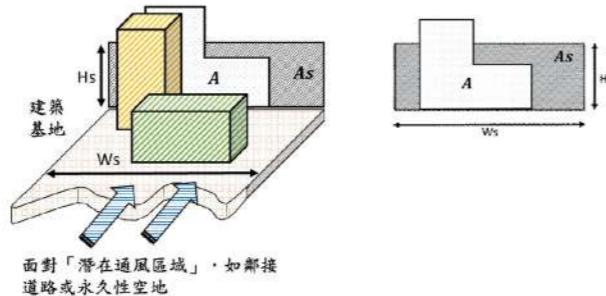
其次，低碳辦公室召開推動委員會，會中通過城市的「引風、增綠、留藍」的政策方向，宣示將運用「引風、增綠、留藍」三帖降溫特效藥，透過增加都市風廊及水域來引風、提升都市綠色覆蓋面積，積極改善空品，緩解都市熱輻射。



五、通風：基地通風率納入都市更新，都市風廊導入通盤檢討

接著，許多重要的政策法令及於都市發展局中落實。在「臺中市都市更新建築容積獎勵辦法」中，新增「△ F14-4 建築量體與環境調合」項目，以「基地通風率」作為評估指標，並依建築設計通風條件給予獎勵額度，期藉由新訂獎勵誘因，引入城市風廊，緩解熱島效應。

附圖 1 基地通風率 (SVR) = 1 - A/As 計算式說明

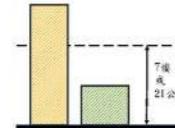


面對「潛在通風區域」，如鄰接道路或永久性空地

A : 基地內建築物量體（含陽臺、雨遮、造型版等）垂直投影到「潛在通風區域」之虛擬面積，單位為平方公尺。
As : 基地內基準風阻面積。As = (Hs x Ws)
Hs : 基地內基準建築高度。Hs = (1.5 x 基準容積率 / 法定建蔽率) x 3.5
Ws : 基地通風寬度。基地面對「潛在通風區域」之垂直向最大投影寬度

圖 / 臺中市都市更新建築容積獎勵辦法中，關於基地通風率及棟距管制說明
-源自臺中市政府，2020

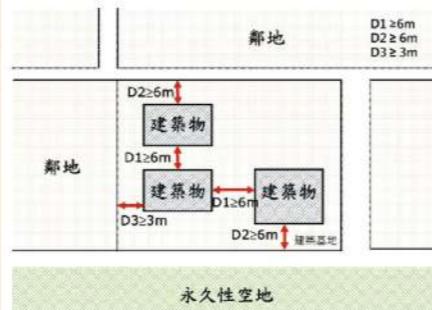
附圖 2 適用案件



附圖 3-1 鄰棟間隔圖例



附圖 3 鄰棟間隔及退縮距離圖例



同時，都市熱島減緩的具體對策，也列為都市計畫通盤檢討的重要議題。在臺中市都市計畫新市政中心專用區（七期）通盤檢討規劃案中，即進行說明風廊系統的建置，首先依據長年的風速風向資料，定義本區的夏季主要盛行風為南風。接著，將建築的面積及高度呈現於圖面上，空白處為道路或空地，其次是以 100 公尺為網格單元，依建築投影面積及高度計算粗糙長度，顏色愈深代表粗糙長度愈大，潛在的風阻愈大。

Reducing the urban heat island effect.

■

最後則利用機會成本路徑的方法，假設風會優先選擇進行阻力較小的路徑，便能由南向北逐一繪製可能的風廊路徑。指認出潛在風廊後，如果有預計開發的土地位於重要的風廊上，可以降低開發的強度（如降低建蔽率、容積率、建築高度），或是調整建築設計（配置、量體、棟距、退縮），進行相關管制及獎勵。

圖 / 都市風廊指認時，需先進行地表建築物及空地資料彙整（上），並計算各網格單元的粗糙長度（中）最後依盛行風向繪製可能的風廊路徑（下）。
- 源自林子平，2021



六、遮蔭：亟待法令解套的熱島調適策略

除了綠化及通風之外，都市遮蔭設計為一項重要的熱島調適策略，也是創造都市風貌及人本交通的重要途徑。新加坡在中央商業區、商業及住商混和區域、捷運站方圓 400 公尺內均需留設「遮蔽走廊」（即騎樓或迴廊），來提供良好的逛街與步行舒適品質。其次，在捷運站與其方圓 400 公尺範圍的公共區域（如學校、醫療機構、商業住宅社區等）之間的路徑上，均需設置「遮蔽連通道」（獨立於建築物的有頂蓋通道）來連接公共運輸系統與公共建築。截至 2018 年，新加坡已完成了超過 200 公里遮蔽路徑的建設，顯見新加坡政府對於都市遮蔭的重視。

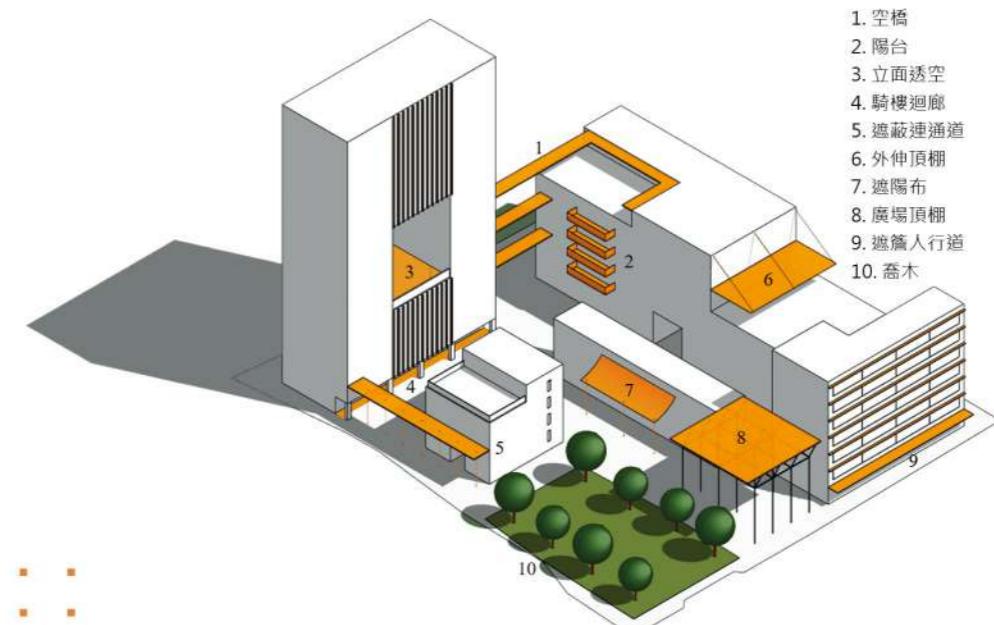


圖 / 都市遮蔭設計是熱島調適策略，也是創造都市風貌及人本交通的重要途徑
- 源自林子平，2021，涼適城市的遮蔭設計



Reducing
the urban heat island
effect.

七、結語：面對氣候變遷下的都市退燒，法令也應與時俱進

目前「氣候變遷」已升級為「氣候緊急狀態」，各國在巴黎協議要求下使盡全力控制世紀末地球暖化在攝氏 1.5 度以內，但都市卻在當前日常狀況就輕易地上升 2 度，這也顯示都市熱島退燒的迫切。當綠化降溫與通風散熱這類的「減緩」策略來不及跟上熱島的升溫，那麼遮蔭設計這類的「調適」策略就應該要即刻推動。

首先，都市遮蔭設計兼具熱島調適及步行舒適性，應進行系統性的規劃，才能提供連續性的有效遮蔽。透過應用科學分析模擬為證據，提供都市遮蔭設施的尺寸、比例、材料，以達到既經濟又有效的遮蔭效果。

其次，都市應指認出重點遮蔭區域，並於都市計畫細部計畫內要求設置，因其具有高度公益性，得明訂該設施免計建蔽或容積率，以增加業者設置的意願。達一定規模以上建築物則輔以都市設計審議把關，以確保都市景觀風貌，並建立管理妥善之維護管理機制。在建築使用管理階段，除可針對遮蔽設施進行查核及取締外，更可研議配合建築物現有公共安全檢查申報機制，加以納管施以檢查，以維護市容。

最後，中央應重新檢視建築技術規則中遮蔽設施的相關法令，並在合理的配套措施下，逐步放寬遮蔽設施的相關建蔽及容積限制，以因應氣候變遷下嚴苛的都市高溫化挑戰。

都市遮蔭的觀念對台灣並不陌生，各縣市政府最常見的即為騎樓留設，臺中市七期部分區域則需留設 4 公尺深的迴廊或騎樓。固然民眾高度期待都市中應有連續性的遮蔭，以提高步行的品質，政府也體認並理解到都市遮蔭系統設計的重要性，但是，目前若要在台灣推動都市遮蔭設計，除了太陽光電發電設備等綠能設施得免依建築法規定申請雜項執照、退縮騎樓得計入法定空地之外，若在建築基地內獨立遮蔽物，均需計入建蔽率及容積率。

如基地臨接道路的有遮簷人行道、國中小的風雨操場及連通走廊、透天住宅或集合住宅大樓之間的連通廊道、商業空間的迴廊與廣場遮棚…等人工遮蔽設施投影面積，依法都需計入允建的建築面積中。當基地的建蔽率及容積率有限時，且這些設施無法設置太陽能光電板，或是沒有相關都市及建管制度下的指定或放寬時，這些能創造舒適健康且友善步行的遮蔽設施，往往就先被犧牲而無法興建。

參考資料

- 林子平, 2021, 都市的夏天為什麼愈來愈熱？：圖解都市熱島現象與退燒策略，商周出版
- 林子平, 2021, 涼適城市的遮蔭設計，臺灣建築學會會刊雜誌，第 102 期，臺灣建築學會
- 臺中市政府, 2020, 臺中市都市更新建築容積獎勵辦法
- 臺中市政府, 2021, 臺中市國土計畫（核定版）

Six
municipality

SIX



MUNICIPALITY

游資充沛大發利市 建商六都灑網大獵地

台灣房屋趨勢中心執行長 / 張旭嵐

圖 / 台中捷運沿線重劃區土地交易熱，七期更是建商競逐的焦點



今年房市雖遭遇疫情，又碰上房地合一 2.0、實價登錄 2.0、央行打炒房等政策變動，使得市場略有起伏，但在游資旺盛、剛需強勁的支撐下，不動產買氣依舊延續近年的上升步伐，量能持續衝高。

台灣房屋集團根據六都地政局的資料統計，今年前三季六都買賣移轉棟數，合計已逾 19 萬棟，比去年同期多了 1.26 萬棟，由於六都量能約佔全台的 75~80%，且第四季又是傳統購屋旺季，據此推估，今年全台的買賣移轉棟數，可望挑戰 35 萬棟大關，締造近 8 年的新高紀錄，眼看市場迎來一波長紅，業者無不把握機會搶市，並大舉補充土地庫存以備推案。

CAPITALITY



MUNICIPALITY

Six
municipality

雙北缺地 業者劍指老屋、地上權

六都當中，就屬雙北地區的土地資源最稀缺，因此今年4月新北市地政局舉辦土地標售時，即使正處於央行加碼限貸的管控風頭上，依舊引爆業者的搶地大戰，不僅二重疏洪道重劃區出現17家業者爭搶一塊捷運站旁精華地的盛況，連以往關注度較低的金山区地重劃區，都轟出了3筆標的全壘打的佳績，顯示雙北業者已然「求地若渴」，且在鬧區素地難尋的情況下，建商獵地目標已從蛋黃區、蛋白區，再進一步擴散到了蛋殼區。

台灣房屋集團趨勢中心執行長張旭嵐表示，為了在開發飽和的雙北鬧區擠出土地推案，近年建商積極投入雙北市中心的老屋整合，以危老途徑開疆闢土，加上這兩年適逢疫情，許多產權單一的老舊飯店、百貨商場面臨經營壓力，屢屢傳出轉售退場的消息，對不動產業者來說，是投入危老重建的好時機。據內政部營建署統計，自危老政策上路到今年9月底為止，雙北累計核准逾900件危老重建案，比施行多年的都更還多，儼然已是雙北蛋黃區的推案主力。

除了投入老屋重建外，曾經被視為票房毒藥的地上權，近年也由黑翻紅。今年6月，上市櫃建商皇翔擊退多家勁敵，以8.54億標下舊憲兵司令部東區辦公室地上權，換算權利金單價達367.4萬，溢價率超過6成；另外10月中旬，曾二度流標的北士科軟橋段地上權案，在拆成三標後，便吸引新光人壽海砸44.02億元，取得88、93地號兩標，而台北市之後還有信義區陸保廠、南港車站旁等兩宗重量級地上權招標，由於前者鄰近信義計畫區，後者正居東區門戶計畫核心，預料將有不少業者投石問路。



圖 / 青塘園可說是桃園版秋紅谷，為都市民眾多元的遊憩空間 - 源自台灣房屋

桃園黃金線 沿機捷掀購地潮

緊鄰雙北的桃園，近年大舉吸收台北、新北的外溢買盤，不但人口持續成長，房市價量也蒸蒸日上，其中機捷沿線因往來雙北便利，對消費者尤具魅力，加上官方在機捷站區力推新市鎮開發，遂使機捷沿線成為建商開拓桃園市場的重點所在。

9月中旬，桃園市地政局舉辦今年第一次區段徵收土地標售，一口氣釋出機捷山鼻站、興南站及高鐵桃園站共49標60筆土地，果不其然掀起搶購熱潮，寶佳、興富發、中悅、桃大、宜誠等指標建商都沒有缺席！該次標售最終標脫38標，得款超過218億，其中A10山鼻站轟出全壘打，青埔特區及A20興和特區的商業區土地，也雙雙突破百萬單價，說明業者對後市的信心十足。

這回標售中，中壢的青芝段146地號，因擁有青塘園景觀，且面積超過1700坪，是青埔蛋黃區的稀有物件，故競爭十分激烈，共17組人馬搶標，最終宏普以總價26.3億、單價151.3萬脫穎而出，寫下青芝段的地價紀錄。首度標售的A20站興和特區，初登場的37筆標的即收到近百封標單，且商業區全數高價標脫，其中由寶佳林陳海拿下的豐興段156、157地號約2100坪土地，直接衝出105萬元高單價！宏普購得的約2416坪豐興段137、139地號土地，單價也站上103萬元，表現技驚四座。

興和特區北銜青埔特區、南接中壢市區，雖然目前尚待開發，但區位條件深受業者肯定，且興南站的不動產價位，與青埔、中壢市區相比仍屬相對低價，對消費者具吸引力，且該站周邊還有老街溪整治、生活圈2號道路拓寬等題材，區域前景可期，被視為桃園房市的下一個潛力新秀。

台中下個 CBD 水湳崛起挑戰七期

說到重劃區的潛力新秀，台中的水湳經貿園區，絕對是各界抱以高度期待的耀眼巨星！水湳經貿園區因位居台中市的心臟地帶，加上當中的文商段土地容積率高，是台中新興重劃區中少數可高度開發的區段，且經貿園區建設雲集，匯聚中央公園、電影中心、會展中心、綠美圖及轉運中心於一身，題材的豐富程度令其他重劃區難以望其項背，因而被譽為七期之後台中的下一個CBD。

事實上，水湳經貿園區也確實展現出挑戰七期的強烈企圖心。今年4月，經貿園區的文商段79地號，在官方的土地標售中，斥資72億購得，換算單價高達280萬，不但刷新了區段地價新紀錄，也幾乎可與七期比肩。

可別以為280萬就是水湳地價的天花板，在官方土地標售創高價後，民間也將約3000坪的文商段公園首排土地釋出，委由商仲標售。雖然該標售案因疫情延宕，但該地挾帶容積移轉優勢，可興建樓高逾150公尺的地標建築，所以底價破百億，換算起標單價380萬，比當前的七期地王還高，若順利標出，將取代七期長久以來的霸主地位，榮登台中土地單總價雙冠王寶座，因此各界對於該標售案都拭目以待。

面對水湳來勢洶洶，七期也不是省油的燈，近來頻頻以重磅土地交易宣示老大哥地位。今年1月時，興富發便公告以近18億買下沙夏汽車旅館；隨後又在2月公告斥資超過28億，買進惠民段約907坪土地；接著4月，興富發豪擲逾12億加購惠民段土地，再以齊裕營造名義，海砸近32億收購樺品居摩鐵及周邊土地；9月又在惠民段加碼約10億購地，堪稱是新一代的七期土地公。

除了興富發之外，遠雄4月也海砸逾28億，將波特曼汽車旅館收入囊中，換算土地單價約320萬；在地知名建商聯聚，6月間亦約28.8億購入沐夏精品旅館現址，土地單價同樣達320萬；而10月上旬，皇翔建設更大手筆以逾77億，將原欲標售的七期近2900坪土地攬胡。樁樁件件的大買賣，再彰顯出七期的非凡身價，也為七期後續的市場發展增添可看性。

MUNICIPALITY



圖 / 水湳經貿園區建設雲集，題材豐富，被譽為七期之後台中下一個 CBD - 源自房地王新聞

台南雙引擎 南科高鐵軸帶成型

台中七期相繼吸引大陸、興富發、中悅、忠泰、遠雄、皇翔等北部建商插旗，台南也不惶多讓，單單今年就有春福、國建、京城、遠雄及櫻花等外地業者，進軍臺南的「南科—高鐵軸帶」購地卡位。

南科及高鐵特區，是促進臺南城市升級的兩大引擎。近年南科因台積電投資上百億購地擴廠，相關產業鏈跟進護國神山腳步挺進南科，促使南科發展突飛猛進，且由於南科設廠需求殷切，三期園區的擴建已蓄勢待發，業者著眼未來性，便鎖定南科周邊市鎮佈局，包括善化、新市、安定、安南等地，近年就受南科紅利嘉惠，房市價量出現飛躍性的成長。

不讓南科專美於前，歸仁高鐵特區因擁有沙崙綠能科學城、大台南國際會展中心、中研院南院、三井 Outlet 台南等豐富利多，近年也終於嶄露頭角湧現推案，同時也與南科南北串連，構築南科到高鐵間的城市新軸帶，因此軸帶間的歸仁、仁德、東區及永康，業者都磨刀霍霍佈下重兵。

今年1月，台糖進行高鐵武東段1765坪土地合建案招商，就引來春福、達麗、聯上、清景麟等8家建商角逐，結果春福建設以約6.04億奪魁，打響今年高鐵不動產市場的開門紅；2月時，國泰建設也耗資6.53億，買進東區關帝段約680坪精華地；3月京城建設更是大手筆，一舉砸下33.8億重金，買下仁德家樂福附近廣達1.69萬坪的工業區土地；5月上市櫃建商遠雄，亦在安南區溪東段投入5.15億，取得近1300坪的土地庫存。

下半年則有櫻花建設與麗晶建設，不約而同買進永康鹽行重劃區土地，其中櫻花9月以近8億購入的平道段千坪地，換算土地單價逾70萬，創下當地土地交易的價格紀錄，未來推案可望拉抬區段的房價水位。



圖 / 台南科學園區台積電實景圖 - 源自蘋果地產

科技龍頭加持 北高雄重兵集結

南科周邊房市因台積電、科學園區翻紅，同樣的情況也在北高雄上演。張旭嵐分析，近年官方大力推動橋頭科學園區的建置，如今已是箭在弦上，今年第三季又傳出台積電擬設廠楠梓的消息，即便台積電並未正面證實，投資人依舊聞「積」起舞，因此建商積極部署北高雄，一路從楠梓到岡山掃貨土地。

高雄市今年首季標售土地時，岡山信義段逾1100坪的標的，即被皇苑建設以自然人名義，花費6.58億購得，換算單價逼近6字頭，令人驚豔；楠梓高大特區的藍田西段，反應也很熱絡，逾1800坪的住三用地，由遠雄以總價2.77億、單價43萬，擊敗其他11家業者出線，但真正的重頭戲到了第三季才上演。



圖 / 岡山區 87 期重劃區 - 源自高市地政局

PROSPEROUS

六都人財兩得 房市利基深厚

建商佈局鎖定六都其來有自，因六都產業投資興旺、就業機會豐沛、福利制度周全、城市機能完善，即使全國總體人口由盛轉衰，六都仍憑藉雄厚實力磁吸鄉村人口，放眼全台，除了新竹地區，幾乎沒有任何省轄縣市可與六都互別苗頭，因此全國建設側重集中六都的情況將愈演愈烈，建商基於長遠考量，勢必在六都大灑網，尤其是六都的新興重劃區，因土地供給相對充沛，可說是建商耕耘的重中之重，所以未來遠景備受看好，若能在起漲階段搶佔先機，對於往後發展無疑是如虎添翼。

疫後美國房市 的轉變趨勢

文 / 臺中市不動產開發公會

面對全球這一年因為疫情熱錢回流、而 QE 量化寬鬆政策下，全球各大城市房市走升，全美 20 大城市，後疫情時代的房地產市場一片欣欣向榮，房價漲幅達 20%。而美國聯邦住房金融局（Federal Housing Finance Agency）的數據也顯示，美國房價已連續上漲 40 個季度。同樣的房市榮景也在台灣發生，台灣近兩年針對房價飆漲，政府啓動一連串打房措施，例如實價登錄 2.0、房地合一稅 2.0、央行多波選擇性信用管制，都企圖截斷投機通路和投資客大肆獲利的可能，但卻把房價越打越高，本篇文章我們來探討美國房地產市場於 COVID 疫情下是否有做出什麼鼓勵措施？在美國房地市場自由發展的氛圍，有哪些政策可以跟台灣來比較的呢？



COVID 疫情下，自從 2020 年 3 月以來，美國政府有提出申請延遲還款的房貸寬限紓困計畫，在美國的數百萬屋主根據 CARES 法案獲得還款寬限期，允許暫停或減少抵押貸款付款。但在 6 月 30 日紓困計畫陸續期滿終止後，美國法拍屋件數有增加現象。美國房市影響全球經濟的重大時間節點可以回溯自 2008 年的次級房貸市場風暴後，影響相關連結之金融商品之價值，引發股市大幅下跌，導致全球信用緊縮危機。經過次貸風暴後，全美在控管融資貸款的各項管道都變得相當謹慎嚴格，貸款方面看的不只是信用紀錄，還要檢查個人所有收入、報稅證明等綜合信用報告，也就是我們翻譯為債務收入比 Debt to Income Ratio (DTI)，是美國用來衡量負債能力的一個重要指標。



圖 /Debt-to-Income-Ratio - 源自 PicsHealth 網站



圖 /DTI - 源自 Cresible 網站

債務收入比 (Debt to Income Ratio) (DTI)

$$\text{DTI} = \text{Monthly Debt} / \text{Monthly Income} \quad (\text{負債比例} = \text{月債務} / \text{月收入})$$

要件	內容
1. 先確定收入	一般收入組成都是薪資單上的收入，但須注意的是銀行審核貸款看的數字是稅前的收入。
2. 再確定每個月的固定債務與收入 (Monthly Debt & Income)	每月大部分的收入支出是固定的。例如車貸，學貸或固定的支出等。
3. 每月債務 (Monthly Debt)	較難預估的則是購買房子的 PITI (還款本金，還款利息，房地產稅，和保險。)

實價登錄系統在美國行之有年，已實施有 45 年的歷史，美國經濟一直以來都以自由市場運作為理念，針對住房市場制定有完善透明的資訊公開機制，因此不管在公部門或私部門都能查詢到不動產價格的各項背景資訊。跟台灣現行實價登錄較不同的是，資料是由貸款銀行負責填寫 HUD-1 (過戶收費清單) 申報，內容包含原始不動產交易價格，以及各項改建、增建的房屋資料，甚至連裝潢翻修等資料都會如實記錄，在全美任何房屋買賣交易都需要出具這份表格，因此交易資訊透明度非常高。幾乎無投資客炒作空間，因此民眾對於實價登錄價格資訊的信賴感也讓買賣雙方交易更順暢。



圖 /1031-exchange - 源自 coakleyrealty 網站

稅務政策：台灣 vs 美國

台灣	美國
房地合一稅 房屋及土地，以合併後的實價總額，扣除實際取得成本後，按實際獲利課徵所得稅。	1031 Exchange tax 賣家在出售原有房產後購買價值更高或等值的房產，無需繳付資產利得稅。
實價登錄 實價登錄 1.0 版 2012 年開始實施 實價登錄 2.0 版 2021 年開始實施	實價登錄 已實施至少 45 年
各項容積獎勵	SB9 法案 土地面積 2400 平方英尺以上，即有 2 倍以上容積率的放寬政策，旨在解決住房不夠的居住問題。
土地房屋物件標售平台 政府與民間獨立運作	土地房屋物件標售平台 政府與民間合作經營

房市價格波動因紹除了我們熟知近兩年的 QE (貨幣量化寬鬆政策) 、通貨膨脹、原物料大漲等主因外，在疫情改變生活模式後，遠距工作讓人們的價值觀開始改變，其中所謂 1980~1990 年代出生的千禧世代 (millennials) ，這個世代拜嬰兒潮父母所賜，生長環境相對富裕，因此不像以往美國的民情是到了一定年紀就會搬出家裡獨立生活，這批世代在歷經疫情影響的生活模式改變後，過去兩年都一次傾巢而出搬離與父母同住的房子，同時也因為疫情，美國政府所提供的各項補助，不管是日常的補助、小孩每月固定的補助、針對不同企業所紓困的補助等，變相地發了不少錢，加上隔離在家消費變少而存款變多，而有了頭期款，所以不管是租屋或購屋的需求都急速上升；供給方面，則是在 2008 次貸風暴後，當時房價跌到只剩下原來的四成，幾乎所有建案都受到衝擊，市場急速緊縮，有數據指出，2010 到 2019 年這十年之間，新建案的供給量比過去的十年減少了將近一半比例，既有的房產供給與需求失衡，數據指出，目前需求的缺口仍有 350 萬棟的驚人數字，導致的不只是房價上揚，連房租更是漲幅驚人。以房屋售價來說，官方資料顯示，全美過去的 12 個月來，漲幅高達 14.5% ，若單以加州來看，漲幅更高達 18.8% 。

新建案售價

時間	新建案平均售價
1960 年代	930 萬起
1970 年代	1,140 萬起
1980 年代	990 萬起
1990 年代	1,100 萬起
2000 年代	1,230 萬起
2010 年代	680 萬起

MARKET

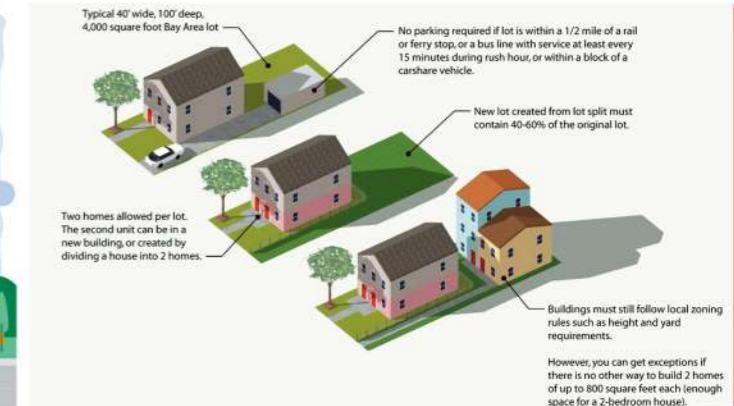
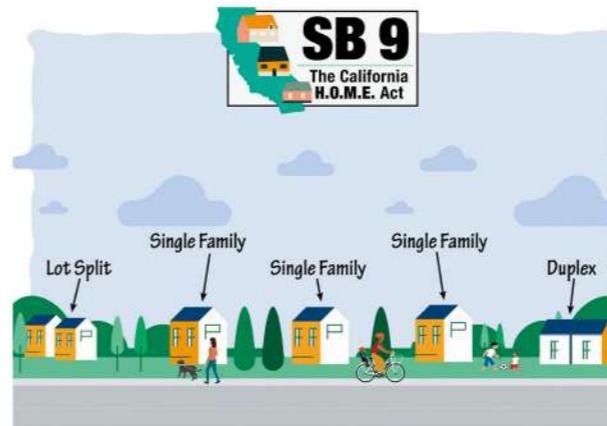


圖 / Neighborhood impact

美國當務之急除了救經濟這個全球性議題，增加不動產的供給也是必要推出的政策，例如 2021 年 9 月 16 日州長紐森正式簽署通過，取消加州單一土地獨立產權屬性的 SB9(Senate Bill 9) 和 SB10 地產法案，允許擁有地權的所有權人分割土地以利規劃多戶住宅，改變目前加州現有的土地規劃制度，類似台灣的獎勵容積率的概念，假設原來土地僅能蓋一戶的獨棟別墅，因為 SB9 的法案可以把土地強度放寬到最多四個單位的比例，當然前提還有指定使用分區的條件下，希望能夠創造更多住房供給；但這項法案在 2022 年 1 月 1 日生效前就有許多質疑圖利某些對象之嫌，且 SB9 居住人口密度所以造成降低原本居住環境品質的可能性相關單位並沒有相應的政策，法案上路後是否能順利執行仍待觀察。



圖 / SB9 居住環境影響



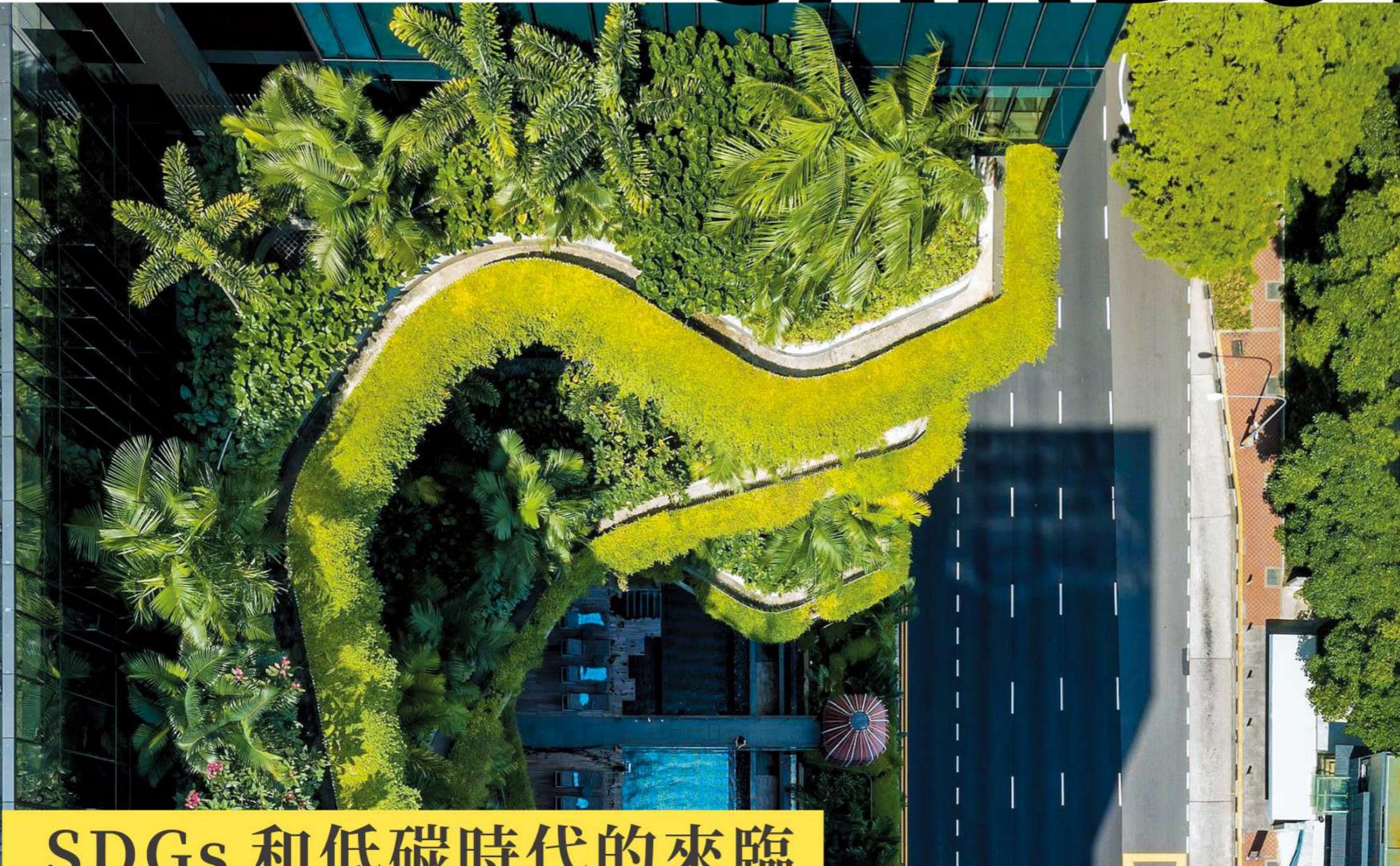
圖 / SB9 反對聲浪 - 源自 CNN 新聞圖片

在台灣目前最棘手的除了營建物料上漲外，還有缺工的人力斷層問題，在美國同樣嚴重，全美各大城市出現龐大勞動力缺口，原因不只是疫情限制下，隔離政策導致遠距工作，家庭結構照顧的模式改變、甚至是因為疫情離職等因素造成，更重要是美國經濟強勁成長而出現的各大產業勞動力需求。但無論美國眼下的缺工問題比對疫情前的勞動力市場，短期內各大產業人力已無法回到疫情前的狀態，隨著疫情的影響，人們都在調整對於工作的態度，人力短缺危機長期下來將會預告成為隱憂。綜觀以上對於美國房市的相關政策與現象，比較台灣近兩年的打房措施，可看出美國是以利多的鼓勵政策，希望帶動全民的經濟發展，而非台灣以打壓方式如加稅、限縮貸款、調高利息等方法抑制房市發展。在全球房市波動之際，我們更需要關切的是，全球通膨與貨幣政策勢必會因此做出調整，牽一髮而動全身，台灣的經濟產業也將處於一個轉折的關鍵時刻，供應鏈中斷和勞動力短缺狀況若持續，各項成本推升通膨情況下，同業必定得謹慎評估推案風險。

LOW-CARBON

Construction

Industry

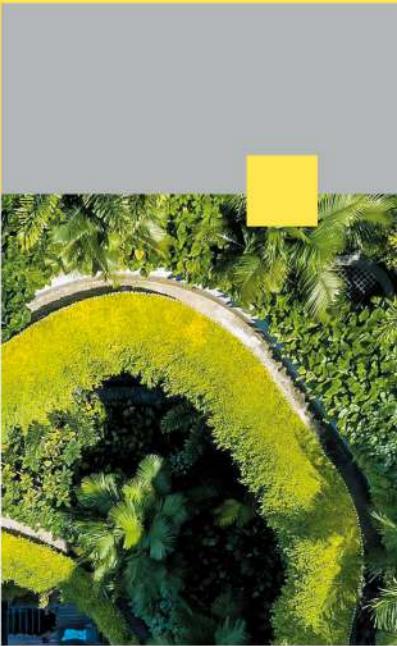
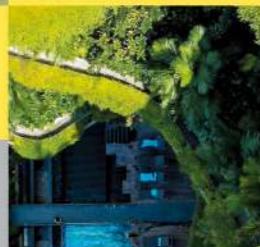


SDGs 和低碳時代的來臨
將如何改變建築產業的發展

文 / 臺中市不動產開發公會摘錄自 逢甲大學建築專業學院 黎淑婷院長講座

圖 / 源自綠色和平

LIFE



隨著人類發展的進程，也使地球面臨有始以來最大的危機，尤以氣候變遷對世界各地的可持續發展構成很大的威脅。為了改變我們的世界，2015年9月在紐約舉行的聯合國可持續發展峰會通過了2030年可持續發展議程（2030 Agenda）及其17個可持續發展目標SDGs。同時，在2015年12月聯合國氣候變化大會通過巴黎協定（Paris Agreement），期望能聯手透過這項氣候協議遏阻全球暖化趨勢。ESG是繼CSR企業永續經營概念下，為衡量一家企業經營的績效指標，也就是市場參照的投資標準；而SDGs，則是列出更細節的準則，兩者密切結合時，將帶動企業高成長、創造更多社會福祉。這兩項協定都是為了建構更永續的未來，因此全世界各國家、城市、企業都以此為終極目標而制定出符合各國的實行策略。永續發展與減碳行動已是刻不容緩的目標，而回到建築來看，根據聯合國環境規劃署的統計，全球的建築業佔全球資源總量的30%、全球能源消耗的40%以及溫室氣體排放總量的30%，建築產業被稱為是高碳排的產業，因此透過建築的減碳策略也是國際公認的重要的永續發展一環，SDGs目標11：建構具包容、安全、韌性及永續特質的城市與鄉村。發展可持續的建築也是當今所有建築人應該懷抱的核心思維。

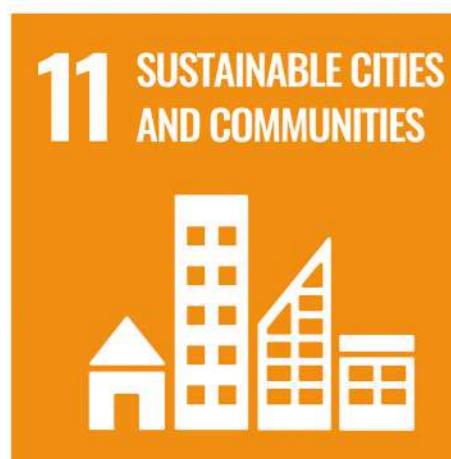


圖 / SDGs 第 11 項目標 - 促進城市與人類居住，具包容、安全、韌性及永續性

台中市為了減碳，近年也訂定「臺中市鼓勵宜居建築設施設置及回饋辦法」。推動宜居建築的政策格局遠比台灣既有綠建築標準所規範的來得更大更廣，2008年以來師法新加坡花園城市的綠色工法，打造台中市成為宜居建築的目標；從政策面來看，新加坡比我們目前台中市所推行的宜居建築有更多獎勵措施，自稱為花園城市的新加坡，不只是景觀陽台不計容積，在空中花園還有獎勵容積，另外，多孔隙設計的配置方式，開窗表面積增大可以帶動室內通風率，即可減少潮濕的狀況發生，也是獎勵的項目之一。可以看到新加坡時代性的新建築在背後絕對有相當強度的政策面在支撐著。除了政策面的鼓勵，台中的宜居建築，將來最重要的是住在裡面的住戶，即所謂的使用者，攸關交屋後的維護管理，對於這項綠色革命，未來每個人都扮演著重要的角色。現代的建築新思維，講求的不只是建築本身的美，而是帶動建築周邊環境鄰里的品質提升，城市也因為共享而成為一個更好的社會。進而創造願景的動力讓每個人成為更好的個人。這與SDGs中所講的共享共好，不謀而合。

LOW



圖 / cop26

地球暖化的衝擊，極端氣候的嚴峻考驗，剛結束的COP26《格拉斯哥氣候協議》(Glasgow Climate Pact)，全球都對於這項議題提交了具體行動，這次會中提出了「2050淨零碳排」目標，讓各國元首不得不正視這個危害全球的議題，COP26《格拉斯哥氣候協議》(Glasgow Climate Pact)中，有一些新的方案，其中幾個發展快速的新興經濟體，由於人口眾多而成為世界主要排碳國，如「金磚四國」(BRIC)包括中國、俄羅斯、巴西和印度，每次氣候高峰大會都是外界的聚焦對象，但同樣背負國家巨大經濟成長壓力，因而也十分抗拒大規模的減碳行動。中國所勉強提交的減碳計畫就與目前中國大缺電的問題息息相關，中國國家主席習近平喊出將在2030年達到用碳高峰、在2060年前邁向「碳中和」的目標，中國的中央政策宣導加強「落實減排」的調控壓力，導致各地政府為了呼應中央，由

-CARBON

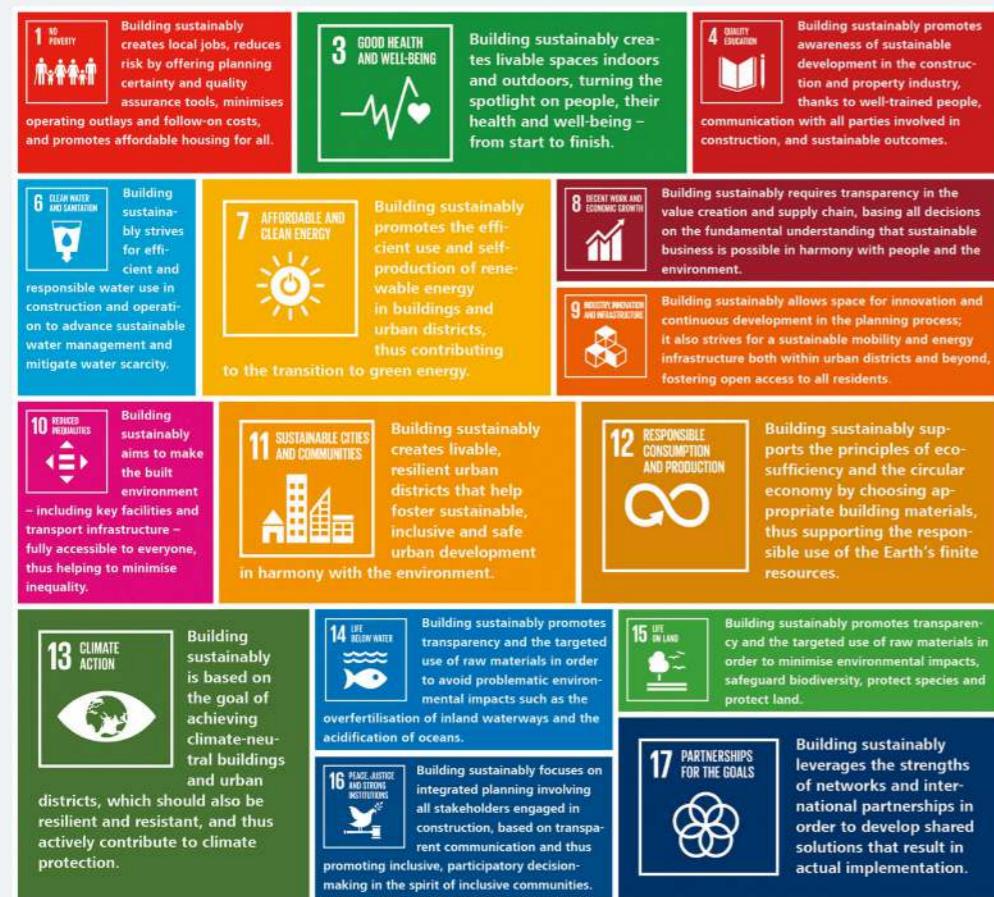
排碳有價的未來，金融業也沒有缺席，面對世界大廠對供應鏈的淨零碳排要求，以及未來碳稅、碳費的必然，國內外皆積極響應綠色金融行動方案。目前已知有玉山銀行與兆豐銀行兩家銀行都宣布已完成信用卡碳足跡認證，盤點其發行信用卡從原料、製程、配送、使用、到最後廢棄之整體生命週期之碳足跡；而大多數銀行已開始對於高碳排敏感性的產業，採取有條件的放款，玉山銀行在今年五月更是丟出第一個影響各大企業的震撼彈，將來沒有碳揭露的企業，將不接受申請融資的服務；對於建築產業而言，除了最直接的融資問題，滙豐、玉山、永豐和渣打等四家銀行目前提供「綠色房貸」相關的產品。如個人房貸擔保品符合「財團法人台灣建築中心」綠建築標章認證者，可

提供低利率及貸款費用的專案優惠。另外在今年十月，在財政部指示下，國內九大公股行庫將於2022年全數完成「赤道原則簽署」，藉由公股金融事業聯合倡議，使更多企業重視ESG，協助台灣企業進行低碳轉型。2021年可以看到金融市場上致力ESG發展，開啟了全新的篇章。SDGs不只是一個口號，勢將帶動未來投資的趨勢與機會。

低碳時代來臨，需要改變許多既有的生活思維來因應，採取的行動方案絕對跟減碳有密切關係，歐盟在歐洲綠色協議與歐洲氣候法中提出「Fit for 55」55個方案的措施與目標，涵蓋氣候、能源、建築、碳交易、土地利用、交通運輸、稅賦等面向，以驅動經濟和社會轉型。

SDGs 與建築相關的項目多達 15 項

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



「55 套案」重點措施與目標：

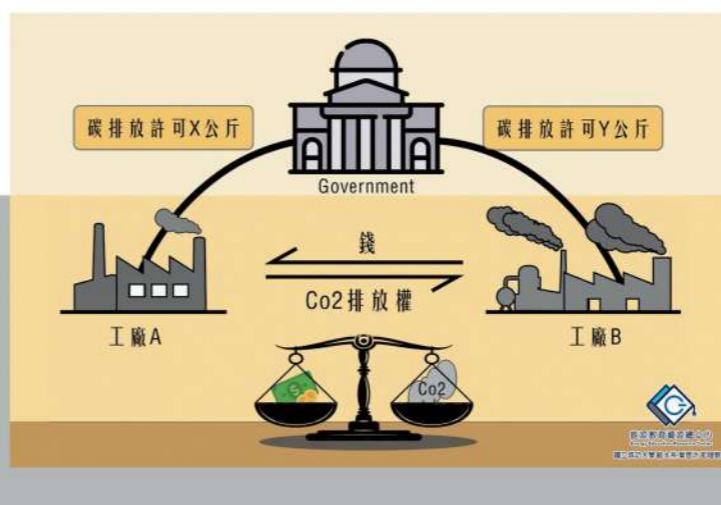
1. 歐盟碳交易體系（ETS）再擴大，2030 年起取消航空業免費排放配額。
2. 完善「碳邊境調整機制」(CBAM)，外國的鋼鐵或鋁等高碳排商品必須購買配額，才能進入歐盟市場。
3. 2035 年禁售燃油車；2025 年建築營造與公路運輸的燃料供應者納入新的排放交易機制。
4. 增加再生能源的使用，2030 年再生能源占比達 40%（原訂目標為 32%）。
5. 實施能源稅賦改革，家庭供暖、航運、航空、漁業、電力供應將納入課稅範圍。
6. 利用自然碳匯，在 2030 年減少 3.1 億噸二氧化碳；2030 年前在歐洲種植 30 億棵樹木。
7. 設立社會基金補助改善家戶能源效率。

我們從建築的視角來看世界局勢下連動影響，可以看到「Fit for 55」中所提到的 CBAM 「歐盟碳邊境調整機制」(Carbon Border Adjustment Mechanism) 將於2023年開始上路，屆時台灣產業界最快將在兩、三年內就會遇到「碳關稅」的風險，鋼鐵、鋁、化肥、電力等產業，估計會有新台幣 230 億元的貿易額受影響，後續恐擴大到半導體、面板、資訊通訊、材料等產品輸出，若無法達到減碳目標的供應商，在國際市場發展空間將受到壓縮。而許多建築材料也與我們建築產業有絕對直接的關係，不容輕視。

而碳權的議題，在去年又可以從電動車龍頭品牌特斯拉的營收看到，「碳權」是一種無形概念，又稱為「碳排放額度」(Carbon Emission Credit)，用最白話的方式說，為了達成減碳目標，每家車廠需要降低生產每輛車所產生的碳排放量，如果無法達成歐盟設定

的目標，就會被罰款甚至停工。相反的，如果車廠的碳排放量低於歐盟設定的標準，那就能夠獲得「碳排放額度」，並且轉賣給那些無法達標的車廠，幫他們免除罰款甚至續命。也因為特斯拉是全電動車廠的製程，完全沒有使用到碳排額度的情況下，就將碳權賣給其他各大車廠以應付符合歐盟規定的最高碳排放量。

台灣身為歐盟地區第 12 大貿易國，周邊的國家包括中國、南韓、日本、新加坡都有相關機制上路，台灣必須正視且及早準備，以免未來各產業受到的衝擊將是措手不及的。台灣不管在地方或中央，都提出了相關的政策白皮書，蔡英文總統提出了「2050 零碳」的目標，在台中市，除了我們熟悉的宜居建築，早已在 103 年提出了發展低碳城市的自治條例，而台中市的都市設計審議原則，也都依循 SDGs 的內容來作為建議發展方向。公司品牌永續經營的目標下，應立即思考如何盤點碳足跡的重要性，極端氣候之下，現在所有提出的行動方案都極為重要，SDGs 永續發展目標可以是值得我們參考的原則，展望永續的環境，期許建構世界健康無慮的家園生活，沒有人是局外人，建築產業必須準備好接招。你，準備好了嗎？



Construction Industry

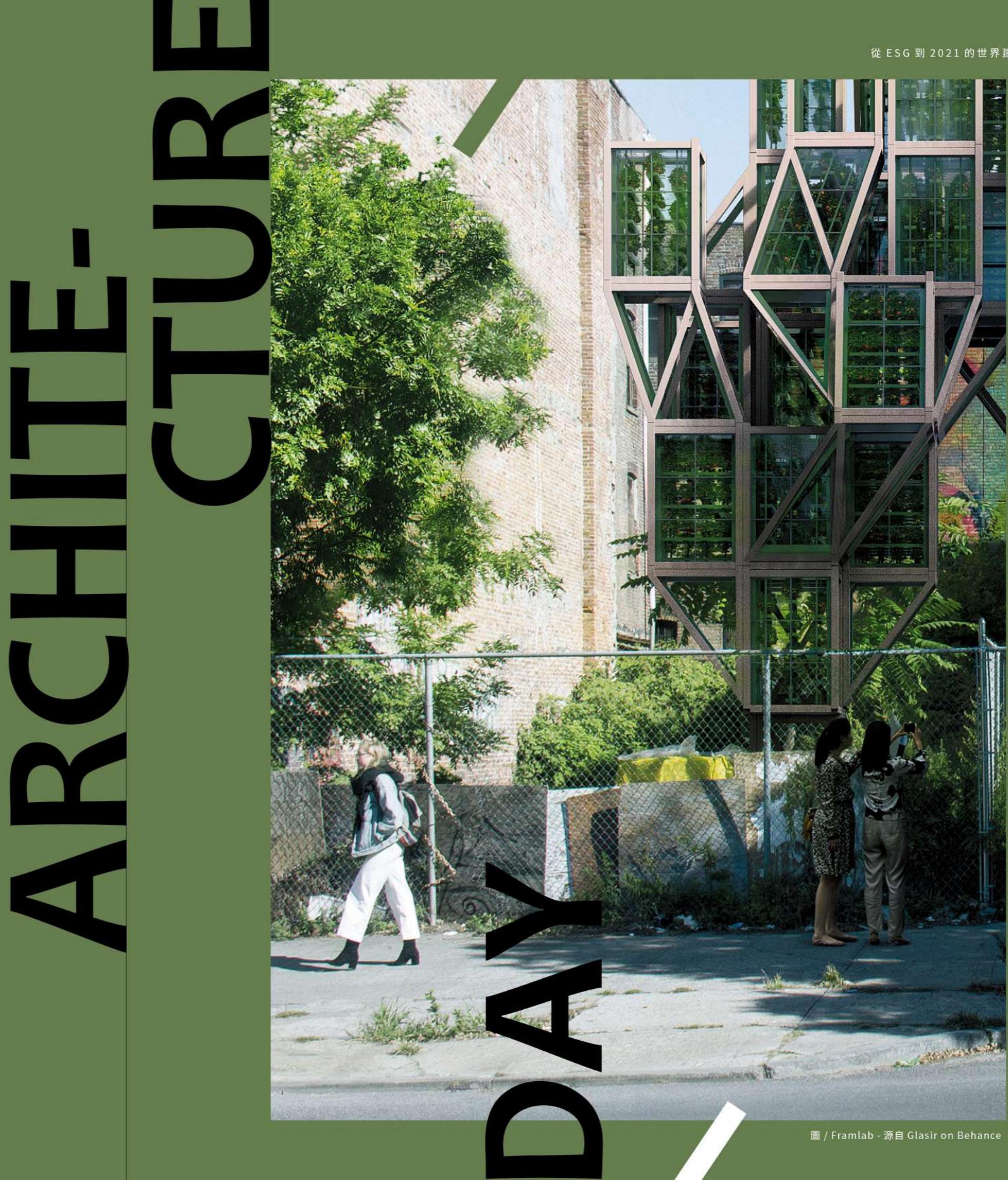
圖 / 碳交易 - 源自能源教育資源總中心

Fit for 55

從 ESG 到 2021 的世界建築日

建築師 / 龔瑞琦

過去這幾年「永續發展」、「ESG（環境、社會、公司治理）」已經成為媒體當紅用語；企業界在思考投資、發展、創利的對策時，無不把這些概念拿來討論，舉凡與其有關的像碳足跡、碳中和、氣候變遷、全球暖化、綠色供應鏈等議題，到從商業界延伸到政界，從個別的公司到各個國家，討論的範疇越來越大，已經是行星尺度的等級。可見得這個因為環境破壞後產生的反省（反應），必須要到了重新定義未來世代的工作與生活方式，它與工業革命改變近代人類社會一般，接下來這些因應「永續」思維而形成的行動將會徹底的改變我們，其力道甚至更勝於工業革命。



DAY

圖 / Framlab - 源自 Glasir on Behance



圖 / ESG 涵蓋對環境、社會、公司治理的關切 - 擷取自網路

international
architecture day.

十六世紀以來「企業」乘著資本主義的翅膀發展至今，因為極大化股東權益，經理人篤信「股東至上理論」，大量生產、消費地球資源，到今天已經犧牲了大量的外部利益關係人，尤其是不會發出抗議聲音的自然環境，近年來環境的破壞與自然界的反撲：如大氣溫度、暴雨量屢創新高、空氣污染到了致命的地步、森林大火讓瀕危動物名單更多了……這些變化已經危及人類的生存。我們赫然發現正在與時間賽跑，聯合國氣候變遷委員會（IPCC）今年提出預警，人類必須在不到10年的時間內採取行動，才能避免因氣候變遷造成更嚴重的衝擊，倘若現在不立即行動，生物多樣性將會流失，人類生活亦會受到重創，未來每年將會有幾兆美元的損失，這些損失已不只是企業，更是全體人類共同承擔。

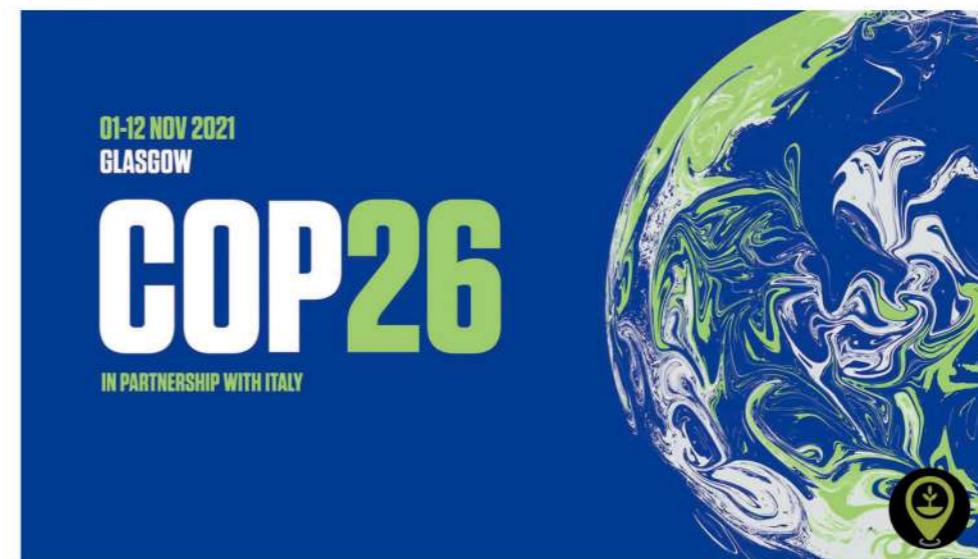
2015年聯合國宣告十七項永續發展目標，加上各國簽署「巴黎協定」開啓了人類社會影響工作、生活方式的顛覆性思考與行動。而企業的經營與生產更加重視對社會、環境所造成的衝擊與影響，各先進的公司更將屬於內部管理事務也用「永續」的概念去思考企業經營的各種環節是否相符合。這些行動已經成為全球經產界的風潮，消費者亦支持能夠兼顧環境與社會責任的公司、產品，更多的汽車廠開始更大量研發各種新能源車，以生產電動車的特斯拉市值即將破兆美元即可證明。



圖 / 人類對環境造成破壞引來大自然的反撲 - 擷取自網路

圖 / 聯合國宣告十七項永續發展目標 SDGs - 源自聯合國官網 <https://sdgs.un.org/goals>

2020年1月COVID-19肆虐全球所有國家，尤其是發展越快的國家受到創傷越厲害，人們體會到大自然的反撲威力如此巨大，有超過2億人確診，490萬人不幸喪命，雖然經過近2年的努力全球疫情漸趨緩和，但其影響我們社會運作、跨國活動、經濟物流、人民生活依舊無法復原，在各領域已經造成無法改變的後遺症，許多國家、人民陷入看不到光明的境地。這個過程似乎預告著：因「地球暖化」所造成的更多領域的失序、混亂、損失將是多麼的巨大，世界各強國美國、中國、英國、法國……等未等到疫情完全控制住，已經從各個領域動起來：2021年COP26在英國哥拉斯哥舉行全球首腦會議，討論氣候變遷應對方案和行動，中國大陸展開所謂「能、耗雙控」行動，美國重返巴黎氣候峰會……，大家都有了急迫感，因為從當時巴黎協定各國所承諾的減碳目標遠遠沒有達到，且目前的情況推估最多再12年1.5攝氏度就會被突破，到世紀末會來到升溫3攝氏度，為減緩升溫趨勢，各國都訂定了「零排放」目標，其中尤其是中國宣布要在2060年實現碳中和（carbon neutral），這個佔世界碳排放近30%的國家作出無條件的承諾，依聯合國估計其他國家包括英國、日本、韓國等近110個國家已經加入這個行列，他們均承諾在本世紀中期實現「零排放」。

圖 / COP26 今年在英國哥拉斯哥舉行全球首腦會議，討論氣候變遷應對方案和行動 - 源自官網 <https://ukcop26.org/>

作為碳排放的最大戶 - 建築相關產業，及大量建築物聚集而成的都市，其生產、構築、使用、到拆除的全生命周期，佔全部能耗的一半，而二氧化碳排放更佔據了全球約70%，從這些數據表明：建築物與城市相關產業如果不採取減碳行動，上述各國相關的承諾均為虛幻。為了表達對未來環境的集體責任，繼1928年的CIAM之後，創立於1948年由全球320萬位建築師所組成的國際建築師協會（UIA-Union International des Architects）於1996年起將「世界建築日」與聯合國的「世界人居日」同期舉行慶祝活動，並確定為每年10月的第一個星期一為「世界建築日」與「世界人居日」，此項決議為世界提供了一個良好的機會，它促使各國、各地區、各國際組織、各公民團體、建築師共同聚焦在所有全球普遍性問題：包括住宅缺乏、人口過度集中都市、生態環境遭到破壞、環境污染、各地建築特色與文化價值被忽視……等議題。

因應疫情緩解後聯合國世界人居日在 2021 年 10 月的主題定為：「我們加快城市行動，建構無碳世界」，國際建築師協會則擬定了「清潔環境，健康世界」為節日標題，這主題確認城市活動包括交通運輸、建築、能源消耗、廢棄物管理產生的城市溫度氣體為全球主要的排碳源，世界人居日將大力推動全球邁向零碳活動，並鼓勵訂定切實可行的零碳排計劃。各地的建築師、設計師、景觀建築師等都正視並迎接這一挑戰，思考自身角色並探索各自的實踐方案。



圖 / 2021 世界建築日主軸：清潔環境，健康世界 - 源自官網 <http://www.aiauk.org/news/2021/9/22/world-architecture-day-4-october-2021>

1

這些探索方案中較為引人注目的有：

碳及生命周期評估如何影響建築的決策？

利用 BIM 文件檔案中獲得相關資訊，例如材料、尺寸、造型等，而評估的對象是基地、基礎地板、樑柱、屋頂外牆覆蓋物等主要建築元素，通過整合所有的資訊，我們就可以確定哪些建築構件最容易導致全球變暖、其排碳量多少？它們在生命週期間哪個階段對環境影響最大？運用上述方法制定一套評估方式，並得到可靠的結果。



圖 / 碳循環示意圖 - 源自 Archdaily

圖 / 建築生命週期示意圖 - 源自 Archdaily

圖 / Framlab 在紐約市用模式化系統，集中生產營養價值高的食品 - 源自 Archdaily



圖 / 巴黎 Nature Urbaine 設置在屋頂的 1.4 萬平方米的大型農場 - 源自 Archdaily

2

從農場到餐桌：建築如何促進新鮮食品供應？

Rafael Tonon 在《從農場到城市》中指出，美國有 95% 的食品到達零售店前行程超過 16000 公里，這意味著從食品產地到物流的過程要創出多少運輸碳排，這種情況鼓勵了地方主義（Locavorism）的成長—僅從當地生產或是小型企業購買食物，這樣免除了食品在長途跋涉過程中其營養、新鮮度受到影響，且這個生產與消費習慣已經反映在城市規劃與建築上，這些項目把建築、技術、環境教育相結合，也為城市帶來綠色！這些作法包括了小型社區屋頂及大型的垂直農場，如巴黎的 Nature Urbaine 它在屋頂上開設了一個有 1.4 萬平方米的大型農場，可以出產超過 1000 種水果蔬菜。還有 Framlab 在紐約市用模式化系統，集中生產營養價值高的食品。



圖 / Superfarm 是一個六層垂直結構，專門用於都市農業 - 源自 Archdaily

3

超越泥土和竹料、木頭－大城市的鄉土材料

運用當地的材料和技術興建建築物，本來是缺少財政和材料資源而驅動的，但是現在運用這些材料、技術的原因已經不同，著眼於更少使用工業機械化的建工藝，減少對環境與社會負面的影響，同時也減少長途運輸產生的碳排，又可以彰顯每個地方的建築特色，越來越多的建築項目均有這些思考，大至 2020 東京奧運主場館，小至印度、亞洲的一些小項目。

ARCHITECTURE



圖 / 2020 東京奧運主場館以日本原生木材為建築體主要材料 - 源自 Archdaily

international
architecture
day.



圖 / 印度許多校園以當地木材興建校內建築 - 源自 Archdaily



圖 / 柬埔寨使用當地竹子做為學校建物的主要材料 - 源自 Archdaily

THE LAW 2.0

房地合一 2.0 修法 重點及注意事項

聯捷聯合會計師事務所 / 徐俊成會計師

一. 房地出售所得稅稅率比較 - 適用於非建屋出售

	舊制 (房地分開適用應稅免稅)	房地合一 1.0 (只有房地交易)	房地合一 2.0 (含房地、預售屋、符合一定條件之股權交易)
適用時間點	104 年 12 月 31 日 (含) 前取得過戶完成，於 105 年 1 月 1 日以後出售	105 年 1 月 1 日以後取得過戶完成且 110 年 6 月 30 日 (含) 前出售且過戶完成	105 年 1 月 1 日以後取得過戶完成且 110 年 7 月 1 日 (含) 以後出售且過戶完成
境內	土地免稅 房屋應課稅	持有時間 1 年以內：稅率 45% 持有時間超過 1 年未逾 2 年：稅率 35% 持有時間超過 2 年未逾 10 年：稅率 20% 持有時間超過 10 年：稅率 15%	持有時間 2 年以內：稅率 45% 持有時間超過 2 年未逾 5 年：稅率 35% 持有時間超過 5 年未逾 10 年：稅率 20% 持有時間超過 10 年：稅率 15%
個人	土地免稅 房屋應課稅	持有時間 1 年以內：稅率 45% 持有時間超過 1 年：稅率 35%	持有時間 2 年以內：稅率 45% 持有時間超過 2 年：稅率 35%
申報方式	土地免申報 房屋交易併同個人綜所稅 申報	規定日期起算三十日內自行申報	規定日期起算三十日內自行申報
境內	土地免稅 房屋應課稅	未區分持有期間 房屋及土地稅率均 20%	持有時間 2 年以內：稅率 45% 持有時間超過 2 年未逾 5 年：稅率 35% 持有時間超過 5 年：稅率 20%
境外	土地免稅 房屋應課稅	持有時間 1 年以內：稅率 45% 持有時間超過 1 年：稅率 35%	持有時間 2 年以內：稅率 45% 持有時間超過 2 年：稅率 35%
營利事業	併同營所稅年度合併計稅 合併報繳 (土地虧損不能與應稅所得互抵，不能於以後年度盈虧互抵)	年度合併計稅 年度合併報繳	年度分開計稅 (按上述稅率分開計算應納稅額，合併報繳或申報納稅。虧損不能與非出售房地營業之利益相抵，但得自交易年度之次年度起十年內之房屋、土地交易所得中減除。) 年度合併報繳

二. 營利事業房屋、土地交易所得計算 (適用於非建屋出售、營利事業合建分售之土地)

- (一) 非建屋之房屋、土地交易 (買賣) 、營利事業合建分售之土地其稅率依持有期間不同稅率 20%、35%、45%，申報方式分別計算稅額及合併報繳 (每年度申報)
- (二) 建屋出售 (興建房屋完成後第 1 次移轉之房屋及其坐落基地)，依規定計算之房地交易課稅所得，可併計一般營業行為之營利事業所得額課稅 (申報方式維持合併計算稅額及報繳)，稅率為 20%。

(三) 交易所得之計算 (作業要點 21、22、24)

① 房屋、土地交易所得 = 交易時成交價額 - 相關成本 - 可直接合理明確歸屬或分攤之費用、利息或損失

- 個別歸屬認定：應就各筆房屋、土地之收入及相關成本、費用、利息或損失作個別歸屬認定。
- 無法個別歸屬之費用：應依個別房屋、土地收入占全部房屋、土地總收入之比例計算應分攤數。
- 無法個別歸屬之利息支出：應就利息支出大於利息收入之差額部分，按購買該房屋、土地之平均動用資金，占全體可運用資金之比例為基準，採月平均餘額計算分攤之。
- 上述之費用係指因出售房屋、土地所產生之費用。
- 營利事業當年度交易二筆以上、取得日期不同或適用稅率不同之房屋、土地者，應按前述逐筆計算交易所得

② 如果①計算之房屋、土地交易所得為正數，則房屋、土地交易納稅所得計算如下：
房屋、土地交易納稅所得 = 房屋、土地交易所得 - 公告土地現值計算之土地漲價總數額

- 如果房屋、土地交易納稅所得為正數，則應納稅額 = 房屋、土地交易納稅所得 × 適用稅率 (不併計營利事業所得額)。
- 如果房屋、土地交易納稅所得為負數則以零計算。
- 交易所得 (房地合一 2.0) 與營利事業所得分開計稅，不能互抵營利事業損失。

③ 如果①計算之房屋、土地交易所得為負數 (交易損失)，則處理方式如下：

- 交易損失應先自當年度適用相同稅率的不動產交易所得中減除，減除不足的部分，得自當年度適用不同稅率的不動產交易所得中減除；仍有餘額，得自交易年度之次年起 10 年內之不動產交易所得 (房地合一 2.0 制) 減除 (後抵 10 年)。房地合一 2.0 房地交易虧損可以不經會計師稅務簽證就可後抵 10 年房地合一 2.0 房地交易所得。
- 交易損失 (房地合一 2.0) 與營利事業所得分開計算，不能互抵營利事業所得。



(四) 釋例：

① A 公司 110 年損益情形如下：

範例：

	聯捷 a 段土地	忠明 a 段房地	經融 a 段土地
取得日期	108 年 8 月 1 日	108 年 2 月 26 日	109 年 3 月 26 日
出售過戶完成日	106 年 6 月 20 日	110 年 7 月 20 日	110 年 9 月 20 日
適用稅制	房地合一 1.0 制 (110.07.01 以前出售)	房地合一 2.0 制 (110.07.01 以後出售)	房地合一 2.0 制 (110.07.01 以後出售)

② B 公司 110 年損益情形如下：

範例：

	聯捷 b 段土地建屋出售	忠明 b 段房地	經融 b 段土地
取得日期	108 年 8 月 1 日	108 年 2 月 26 日	109 年 3 月 26 日
出售過戶完成日	110 年 8 月 20 日	110 年 7 月 20 日	110 年 9 月 20 日
適用稅制	興建房屋完成後第 1 次移轉之房屋及其坐落基地	房地合一 2.0 制 (110.07.01 以後出售)	房地合一 2.0 制 (110.07.01 以後出售)

分析說明：

會計項目	一般營業	聯捷 a 段土地	忠明 a 段房地	經融 a 段土地
收入	2,000	5,000	6,000	10,000
成本	(1,600)	(4,500)	(5,500)	(8,900)
費用	(200)	(100)	(200)	(300)
業外收入損失	100	(50)	(70)	(80)
所得或損失	300	350	230	720
土地公告現值土地漲價總數額		(200)	(100)	
課稅所得	300	150	130	720
持有期間			2.5 年	1.5 年
稅率 (註 1)	20%	20%	35%	45%
應納所得稅	60	30	46	324

註 1：按個別適用稅率分別計算應納稅額

分析說明：

會計項目	一般營業	聯捷 b 段土地建屋出售	忠明 b 段房地	經融 b 段土地
收入	2,000	5,000	6,000	10,000
成本	(1,700)	(4,500)	(5,500)	(9,800)
費用	(300)	(100)	(200)	(300)
業外收入損失	(100)	(50)	(70)	(80)
所得或損失	(100)	350	230	(180)
土地公告現值土地漲價總數額		(200)	(100)	
課稅所得	(100)	150	130	(180)
虧損扣抵	(註 1) 100	(註 1) (100)	(註 2) (130)	(註 2) 130
虧損扣抵後所得	0	50	0	(註 3、4) (50)
稅率	20%	20%	35%	45%
應納所得稅	0	10	0	0

註 1：聯捷 b 段土地為建屋出售，所得可以抵營業虧損。

註 2：經融 b 段土地及忠明 b 段房地同為房地合一 2.0，故經融 b 段土地虧損可以抵忠明 b 段房地之所得。

註 3：經融 b 段土地虧損抵忠明 b 段房地之所得尚有虧損餘額，不能抵聯捷 b 段土地建屋出售之交易所得，其餘額得自交易年度之次年起 10 年內抵房地合一 2.0 房地交易所得。

註 4：房地合一 2.0 房地交易虧損可以不經會計師稅務簽證即可後抵 10 年。

THE LAW 2.0



三. 個人房屋、土地交易所得計算

(一) 交易所得之計算

① 出價取得：

- 房屋、土地交易所得 = 交易時成交價額 - 原始取得成本 - 因取得、改良及移轉而支付之費用。

② 繼承或受贈取得：

- 房屋、土地交易所得 = 交易時成交價額 - 繼承或受贈時之房屋評定現值及公告土地現值按政府發布之消費者物價指數調整後之價值 - 因取得、改良及移轉而支付之費用。

③ 房屋使用權、預售屋及其坐落基地、符合一定條件股份或出資額之交易所得 = 交易時成交價額 - 繼承或受贈時依遺產及贈與稅法規定計算之時價 - 因取得、改良及移轉而支付之費用。

(二) 申報規定

① 不論有無應納稅額，應於交易日之次日起算 30 日內向管轄稽徵機關辦理申報。

② 符合下列情形之一免辦理申報：

- 交易之房屋、土地，屬農地（符合農發條例）、徵收或協議價購及公共設施保留地。
- 個人以自有土地與營利事業合建分屋，以土地交換房屋。
- 個人提供自有土地、合法建築物、他項權利或資金，依都市更新條例參與都市更新，或依都市危險及老舊建築物加速重建條例參與重建，交換房屋、土地。
- 但前二項換入房屋、土地之價值低於換出土地、合法建築物或他項權利之價值，所收取價金部分，仍應按比例計算所得，申報納稅。

(三) 個人節稅規劃

① 善用重購自用住宅稅賦優惠

自用住宅換屋，2 年內不管是先買後賣或是先賣後買，土地的部分可以退土地增值稅。房地合一稅不論是新舊制，只要是小屋換大屋，都可以全額退稅，新制下大屋換小屋還可以依比例退稅，需特別留意的是重購後 5 年內不得改做其他用途或出售，不然需追繳原扣抵或退回稅款。

重購自用住宅的稅賦優惠		
稅費種類	土地增值稅	房地合一稅（新制）
適用項目	土地	土地、房屋
適用對象	需為同一所有權人	可為本人或配偶
自用住宅定義	1. 本人或配偶、直系親屬設有戶籍 2. 房屋需為本人或配偶、直系親屬所有 3. 出售前 1 年未供營業使用或出租	1. 本人或配偶、未成年子女設有戶籍 2. 房屋需為本人或配偶所有 3. 出售前 1 年未供營業使用或出租
面積限制	都市面積 <3 公畝，非都市面積 <7 公畝	無
優惠稅率	● 新購自宅用地的申報移轉地價 - (原出售自宅用地申報移轉地價 - 已繳土地增值稅) = A (A 需為正數) ● 已繳土地增值稅款 ≤ A 時，已繳的增值稅款可全數退還 ● 已繳土地增值稅款 > A 時，可退還相當於 A 的稅款	小屋換大屋，全額退稅 大屋換小屋，比例退稅
限制條款	5 年內不得改作其他用途或出售，否則須追繳原扣抵或退回稅款	
次數限制	無次數限制	
買賣期限	2 年內完成先買後賣或先賣後買的重購行為	

② 個人與其配偶及未成年子女符合所得稅法第 4 條之 5 第 1 項第 1 款規定之自住房屋優惠者，其課稅所得在 400 萬元以下免稅；超過 400 萬元部分適用 10% 稅率。

個人與其配偶及未成年子女符合下列各規定之自住房屋、土地如下：

1. 個人或其配偶、未成年子女辦竣戶籍登記、持有並居住於該房屋連續滿六年。
2. 交易前六年內，無出租、供營業或執行業務使用。
3. 個人與其配偶及未成年子女於交易前六年內未曾適用本款規定。

四. 個人房地合一 2.0 維持適用 20% 稅率情形：

- (一) 因財政部公告之調職、非自願離職或其他非自願性因素，交易持有期間在 5 年以下之房地者。(1. 受家暴或人身安全威脅而搬家賣屋。2. 非自願離職或調職。3. 無力還債或補稅遭強制執行。4. 負擔重大傷病醫藥費。5. 房屋遭鄰居越界建築。6. 共同持有房屋未經同意遭變賣。7. 個人同時繼承房地與不動產擔保債務時，若無力償還該筆債務，可變賣房地還債。)
- (二) 個人以自有土地與營利事業合建房屋（合建分屋、合建分售、合建分成），自個人土地取得之日起算 5 年內完成並銷售該房地者。
→ 合建地主不受影響
- (三) 個人提供土地、合法建築物、他項權利或資金參與都市更新及危老重建者，其取得房地後第一次移轉且持有期間在 5 年內之交易。



五. 營利事業房地合一 2.0 維持適用 20% 稅率情形：

- (一) 因財政部公告之非自願性因素，交易持有期間在 5 年以下之房地者。
 - (1. 因應銀行法第 76 條規定，金融機構需在四年內處分抵押權或質權之不動產。2. 依民法第 796 條規定，房屋遭隔壁鄰居越界建築。3. 營利事業欠債或欠稅，而且進入強制執行階段。4. 依土地法第 34-1 條規定，營利事業與他人共同持有房屋在未經同意下遭變賣。)
- (二) 以自有土地與營利事業合建房屋，自土地取得之日起算 5 年內完成並銷售該房地者。
- (三) 營利事業提供土地、合法建築物、他項權利或資金參與都市更新及危老重建者，其取得房地後的第一次移轉且持有期間在 5 年內之交易。
- (四) 營利事業交易其興建房屋完成後第 1 次移轉之房屋及其坐落基地，依規定計算之房地交易課稅所得，仍併計營利事業所得額課稅（申報方式維持合併計算稅額及報繳），稅率為 20%。

六. 未提供個人交易房屋、土地所支付之必要費用之證明文件可減除金額修正

- (一) 個人交易房屋、土地所支付之必要費用，如仲介費、廣告費、清潔費、搬運費、換約費等，得列為費用減除。需提示費用之證明文件才可核實認定。
- (二) 未提示費用之證明文件或所提示之費用證明金額未達成交價額百分之三者，稽徵機關得按成交價額百分之三計算其費用，並以新臺幣三十萬元為限。（原 1.0 版本規定為成交價額百分之五，且無金額上限。）
- (三) 個人地主與營利事業合建分售，地主若無法提示費用之證明文件，建議申報房地合一稅時分戶申報（每戶一張申報書），可享有每張申報交易成交價額百分之三或上限最高新臺幣三十萬元之費用。有時代書會為方便作業，同時過戶之土地會合併在一張申報書，此時這張申報書只能有最高新臺幣三十萬元之費用。

七. 房地合一 2.0 建商與非建商，課稅方式大不同

- (一) 非建商（所得稅法第 24-5 條第 2、3 項）
 - ① 一般買賣或其他方式取得之房屋及土地在出售時。
 - ② 房地交易產生之所得分開計稅（依持有期間適用不同稅率 45%、35%、20%），其所得或損失不能與非房地交易或建商（建屋出售）產生之損失或所得互抵（但損失得自交易年度之次年度起十年內之房屋、土地交易所得中減除）。
- (二) 建商（所得稅法第 24-5 條第 4 項）
 - ① 營利事業交易其興建房屋完成後第一次移轉之房屋及其坐落基地（營利事業必須以起造人取得建物所有權第一次登記所取得之房屋）。
 - ② 房地交易產生之所得或損失不論持有期間稅率為 20%，可以與非房地交易產生之所得或損失互抵。
- (三) 營利事業以自有土地與建商合建（所得稅法第 24-5 條第 2 項第 1 款第五目）
 - ① 所得稅法第 24-5 條第 2 項第 1 款第五目「營利事業以自有土地與營利事業合作興建房屋，自土地取得之日起算五年內完成並銷售該房屋、土地者，稅率為百分之二十。」
 - ② 所得稅法第 24-5 條第 1、2、3 項規定房地交易產生之所得分開計稅，其所得或損失不能與非房地交易及建商（建屋出售）產生之損失或所得互抵（但損失得自交易年度之次年度起十年內之房屋、土地交易所得中減除）。
- (四) 營利事業（非建設業）以自有土地於 105 年 1 月 1 日以後興建辦公室或廠房，嗣後於 110 年 7 月 1 日以後出售時適用建商課稅方式
 - ① 依法適用所得稅法第 24-5 條第 5 項「營利事業交易其興建房屋完成後第一次移轉之房屋及其坐落基地。」不論持有期間稅率為 20%。
 - ② 房地交易產生之所得或損失可以與非房地交易產生之所得或損失互抵。
 - ③ 建議財政部應解釋讓營利事業明確適用。

Personal house

2.0

THE LAW



八. 房地合一 2.0 新增預售屋轉讓交易課稅規定：

- (一) 個人及營利事業交易預售屋及其坐落基地，其交易視同房屋、土地交易，適用房地合一 2.0 規定課稅及申報。
- (二) 個人房地合一稅 2.0 之前，其屬權利所得，應計入個人綜合所得之財產交易所得課徵所得稅。
(因為沒有扣繳憑單，所以許多人會心存僥倖漏報)
- (三) 個人房地合一稅 2.0 之後，比照房地交易計算交易所得，依取得日至交易日計算持有期間適用之稅率計算應納所得稅，無論是否獲利都必須在交易日後一個月內向戶籍地稽徵機關申報房地合一稅。(110 年 7 月 1 日起預售屋納入實價登錄，已無僥倖空間)
- (四) 所得計算：所得 = 收入 - 成本 - 必要費用 (仲介、換約手續費等，可以主張 3% 且上限 30 萬之無法核實認定必要費用)。
- (五) 營利事業預售屋轉讓比照非建商課稅及申報。

九. 房地合一 2.0 新增個人及營利事業交易符合一定條件之被投資營利事業股份或出資額，其交易視同房地合一 2.0 房地交易，其課稅規定：

(一) 一定條件指：

- ① 個人及營利事業直接或間接持有國內外營利事業之股份或出資額過半數。
- ② 該營利事業 (包含營利事業本身或其控制之事業) 股權或出資額之價值 (指公司淨值) 50% 以上係由中華民國境內之房屋、土地 (包含房屋使用權、預售屋及其坐落基地之價值) 所構成者。
- ③ 以上兩條件須同時符合且交易日在 110 年 7 月 1 日以後。

(二) 110 年 7 月 1 日以後交易符合一定條件股份或出資額課稅規定不再適用所得基本稅額條例 (最低稅負) 及財產交易所得之規定。

(三) 所得計算：所得 = 收入 - 成本 - 必要費用。再依持有期間適用之稅率計算應納稅額 (稅率依持有期間為 45%、35%、20%、15%，營利事業不適用 15%。)

(四) 股權或出資額交易之申報規定：

- 個人：交易日後 30 天內向戶籍所在地稽徵機關申報。
- 營利事業：併入當年度營利事業所得稅結算申報。

(五) 適用或不適用房地合一 2.0 股份或出資額交易課稅之差異：

	交易標的	不適用房地合一 2.0 (持有比率未超過 50%)	適用房地合一 2.0 (持有比率超過 50%)
個人	出資額或未印製股票之股份交易	所得依財產交易所得課稅，綜所稅率從 5% 至 40%。	所得稅率依持有期間為 45%、35%、20%、15%。
	依法印製股票之股份交易	所得綜所稅免稅，但應計入基本所得計算課稅 (每申報戶每年可扣除 670 萬扣除額)，稅率為 20%。	
營利事業	出資額或未印製股票之股份交易	併入所得計稅，營所稅率為 20%。	適用房地交易產生之所得分開計稅，其所得或損失不能與非房地交易產生之損失或所得互抵，所得稅率依持有期間為 45%、35%、20%。
	印製股票之股份交易	所得營所稅免稅，但應計入基本所得計算課稅 (可扣除 50 萬扣除額)，稅率為 12%。	

釋例：

1

情況

甲君與乙君於 104 年 4 月 1 日投資聯捷有限公司，甲君佔 49% 出資額，成本 2,450 萬元，乙君佔 51% 出資額，成本 2,550 萬元。甲君及乙君同時於 110 年 10 月 1 日出售聯捷有限公司出資額，甲君出售價格 4,900 萬元，乙君出售價格 5,100 萬元，聯捷有限公司出資額之價值佔房屋、土地價值比率 60%。甲君及乙君之出售所得稅為多少？

解：

	甲君	乙君
所得種類	綜合所得之財產交易所得 (持有比率未超過 50%)	適用房地合一 2.0 (持有比率超過 50%)
收入	4,900 萬元	5,100 萬元
減：成本	2,450 萬元	2,550 萬元
減：費用	0 萬元 (上限)30 萬元	
所得	2,450 萬元	2,520 萬元
持有期間	不用計算	6.5 年
所得稅率	40%	20%
應課徵所得稅額	980 萬元	504 萬元

說明：

- 個人對有限公司投資額交易持有年限愈長，適用房地合一 2.0 稅率可低至 20%、15%，低於綜合所得稅率 40%。
- 甲君在情況 1(有限公司) 較情況 2(股份公司) 負擔之所得稅高，所以可以考慮聯捷有限公司改制為股份公司。

2

情況

甲君與乙君於 109 年 4 月 1 日投資經融股份有限公司，甲君佔 49% 出資額，成本 2,450 萬元，乙君佔 51% 出資額，成本 2,550 萬元。甲君及乙君同時於 110 年 10 月 1 日出售經融股份有限公司出資額，甲君出售價格 4,900 萬元，乙君出售價格 5,100 萬元，經融股份有限公司出資額之價值佔房屋、土地價值比率 60%，經融股份有限公司依法印製股票。甲君及乙君之出售所得稅為多少？

解：

	甲君	乙君
所得種類	基本所得計算課稅 (持有比率未超過 50%)	適用房地合一 2.0 (持有比率超過 50%)
收入	4,900 萬元	5,100 萬元
減：成本	2,450 萬元	2,550 萬元
減：費用	(證交稅)15 萬元 (上限)30 萬元	
所得	2,435 萬元	2,520 萬元
持有期間	不用計算	1.5 年
適用所得稅率	20%	45%
應課徵所得稅額	預估 $(2,435-670) \times 20\% = 353$ 萬元	1,134 萬元

說明：

- 甲君在情況 1(有限公司) 與情況 2(股份公司) 負擔之所得稅，股份有限公司較為有利。
- 乙君在房地合一 2.0 高稅率情況下，所得稅額明顯高於甲君，乙君交易前應避免房地合一 2.0 之適用。

3

情況

B 公司與 C 公司於 107 年 4 月 1 日投資聯捷有限公司，B 公司佔 49% 出資額，成本 2,450 萬元，C 公司佔 51% 出資額，成本 2,550 萬元。B 公司及 C 公司同時於 110 年 10 月 1 日出售聯捷有限公司出資額，B 公司出售價格 4,900 萬元，C 公司出售價格 5,100 萬元。聯捷有限公司出資額之價值佔房屋、土地價值比率 60%。B 公司及 C 公司之出售所得稅為多少？

解：

	B 公司	C 公司
所得種類	營利所得財產交易所得 (持有比率未超過 50%)	適用房地合一 2.0 (持有比率超過 50%)
收入	4,900 萬元	5,100 萬元
減：成本	2,450 萬元	2,550 萬元
減：費用	0 萬元 (核實)0 萬元	
所得	2,450 萬元	2,550 萬元
持有期間	不用計算	3.5 年
所得稅率	20%	35%
應課徵所得稅額	490 萬元	892 萬元

說明：

- B 公司在情況 3(有限公司) 與情況 4(股份公司) 負擔之所得稅，股份有限公司較為有利。
- C 公司在房地合一 2.0 高稅率情況下，所得稅額明顯高於 B 公司，C 公司交易前應避免房地合一 2.0 之適用。

4

情況

B 公司與 C 公司於 109 年 4 月 1 日投資經融股份有限公司，B 公司佔 49% 出資額，成本 2,450 萬元，C 公司佔 51% 出資額，成本 2,550 萬元。B 公司及 C 公司同時於 110 年 10 月 1 日出售經融股份有限公司股權，B 公司出售價格 4,900 萬元，C 公司出售價格 5,100 萬元。經融股份有限公司出資額之價值佔房屋、土地價值比率 60% 且依法印製股票。B 公司及 C 公司之出售所得稅為多少？

解：

	B 公司	C 公司
所得種類	基本所得計算課稅 (持有比率未超過 50%)	適用房地合一 2.0 (持有比率超過 50%)
收入	4,900 萬元	5,100 萬元
減：成本	2,450 萬元	2,550 萬元
減：費用	(證交稅)15 萬元 (證交稅)15 萬元	
所得	2,435 萬元	2,535 萬元
持有期間	不用計算	1.5 年
適用所得稅率	12%	45%
應課徵所得稅額	預估 $(2,435-50) \times 12\% = 286$ 萬元	1,141 萬元

說明：

- C 公司在房地合一 2.0 高稅率情況下，所得稅額明顯高於 B 公司，C 公司交易前應避免房地合一 2.0 之適用。



(六) 股份或出資額交易依適用或不適用房地合一 2.0、股份或出資額持有期間或公司組織種類等不同，其課稅方式及稅率大不同，在交易前可做適當之規畫可減少稅負。

十. 新增土地漲價總數額增設減除上限規定

- (一) 防止利用土地增值稅稅率與所得稅稅率之差異來規避稅負。
- (二) 房地合一稅課稅基礎 = 房地收入 - 房地成本 - 相關費用 - 土地漲價總數額上限 (新增土地漲價總數額減除上限)
 - 土地漲價總數額減除上限 = 交易當年度公告現值 - 前次移轉現值 (超限部分不得減除，超限部分所繳納之土地增值稅得列為費用減除)
- (三) 房地合一 2.0 後正常不會發生土地漲價總數額減除上限之情形。

十一. 新增都市更新與危老重建適用 20% 稅率

個人及營利事業參與都更或危老重建取得房地後第一次移轉，稅率為 20%。

十二. 新增營利事業出售房屋、土地不適用同業利潤率核定所得

- (一) 所得稅法第 24-5 條第 5 項「稽徵機關進行調查或復查時，營利事業未提示有關房屋、土地交易所得額之帳簿、文據者，稽徵機關應依查得資料核定；成本或費用無查得資料者，得依原始取得時房屋評定現值及公告土地現值按政府發布之消費者物價指數調整後，核定其成本，其費用按成交價額百分之三計算，並以三十萬元為限。」
- (二) 依上所得稅法規定，營利事業只要房屋、土地交易就須提供帳簿、文據，依查得資料核定。若未提供就依所得稅法第 24-5 條第 5 項後段規定「依原始取得時房屋評定現值及公告土地現值核定成本，費用按成交價額百分之三計算，並以三十萬元為限，」無法適用同業利潤率核定其所得。例如 A 公司以土地與 B 公司合建分售，只要土地過戶日在 110 年 7 月 1 日以後，A 公司申報 110 年度營所稅就須依帳載成本費用申報營所稅，無法適用同業利潤率申報營所稅。
- (三) 建設公司建屋出售房屋、土地應依所得稅法第 24-5 條第 5 項規定查核，似乎被排除適用所得稅法第 83 條「其未提示者，稽徵機關得依查得之資料或同業利潤標準，核定其所得額。」及查核準則第 6 條「營利事業之帳簿文據，其關係所得額之一部未能提示，經稽徵機關依所得稅法施行細則第八十一條之規定，就該部分按同業利潤標準核定其所得額者。」，此規定之同業利潤標準應只適用於非房屋、土地交易之營業所得。建設公司於 110 年 7 月 1 日過戶之房屋、土地，其所得無法適用同業利潤率申報營所稅，建議其成本、費用憑證應全數取得，可以減少出售房屋、土地所得稅。

十三. 從房地合一 2.0 開始，合建分售個人地主不會被視為營利事業（職業地主）

- (一) 所得稅法第 24-5 條第 6 項「獨資、合夥組織營利事業交易房屋、土地，應由獨資資本主或合夥組織合夥人就該房屋、土地交易所得額，依第十四條之四至第十四條之七規定課徵所得稅，不計入獨資、合夥組織營利事業之所得額，不適用前五項規定。」，原「作業要點十八」個人被視為營利事業規定（出售土地盈餘併入綜所稅，依適用稅率最高 40%。）本次修訂已刪除，不再有被視為營利事業（職業地主）之適用。
- (二) 房地合一 2.0 開始，合建分售個人地主不再受 5 年內不超過 2 案會被視為營業行為之限制，因此個人地主與營利事業合建分售不受案數之限制。
- (三) 獨資、合夥組織營利事業房地合一適用情形：
 - 1.107 年～110 年 6 月 30 日房地合一 1.0 期間，因應所得稅修法，獨資合夥出售不動產所得須先行列入營利所得範圍，再歸課到個人綜合所得稅，依個人適用綜所稅率 5%～40% 課稅。
 - 2.110 年 7 月後房地合一 2.0 上路後，將獨資合夥組織交易不動產全面改為比照個人，若獨資合夥組織有出售不動產行為，必須在移轉登記日後 30 天內申報，且適用 15%～45% 房地合一稅率。
- 3.建議不要用獨資合夥組織（個人建屋）興建房屋出售。



THE LAW 2.0

圖 / 源自 taiwannews



台中捷運宅
成為通勤族或投資客購屋首選

MRT

TAICHUNG

因台灣房地產景氣轉好，加上台中捷運綠線通車效應發酵助威，台中捷運綠線共規劃六站七處土地開發基地，目前只剩捷運市府站 G9-1 及 G9-2 站，還箭在弦上，伺機推出，其餘五站的捷運車站聯合開發案，均花落北部建商之手。其中，冠德建設搶得頭香，2021 年第四季推出台中首宗捷運共構宅 - 「冠德文心綻」，上演首波捷運宅的銷售風，可望成為日後捷運宅推案的參考指標。

冠德建設在位於台中市河南路與文心路交叉口的台中捷運綠線文華高中站（G8 站），推出台中首宗捷運共構宅 - 「冠德文心綻」，2021 年第四季正式公開，15 樓以下，每坪開價 46 ~ 56 萬元，最高樓層，業界推估將挑戰每坪 60 萬元，不亞於七期房價。

台中政商界不禁要問，北部建商挾著捷運站的推案經驗，積極競標捷運共構宅案，扮演「遠來和尚會念經」角色，還是本地建商因無捷運共構宅案的經驗，及考量競標金額龐大，以「近廟欺神」作風，不敢參與競標中捷綠線的捷運宅招標案。

冠德透露，「冠德文心綻」為台中捷運綠線「文華高中站」共構宅，興建完成地上 28 樓地標的建築，規劃 2 房 ~ 3+1 房，主力坪數 30 ~ 52 坪，共計 200 戶共構宅。

「冠德文心綻」原估總銷約 30 億元，冠德可分回銷售金額約 18 億元，但因全台今年房地產景氣回春，加上今年台中房市買氣市況升溫，預售單價及總銷金額聯袂提升，估計公司可分回總銷金額，可上修到 25 億元。

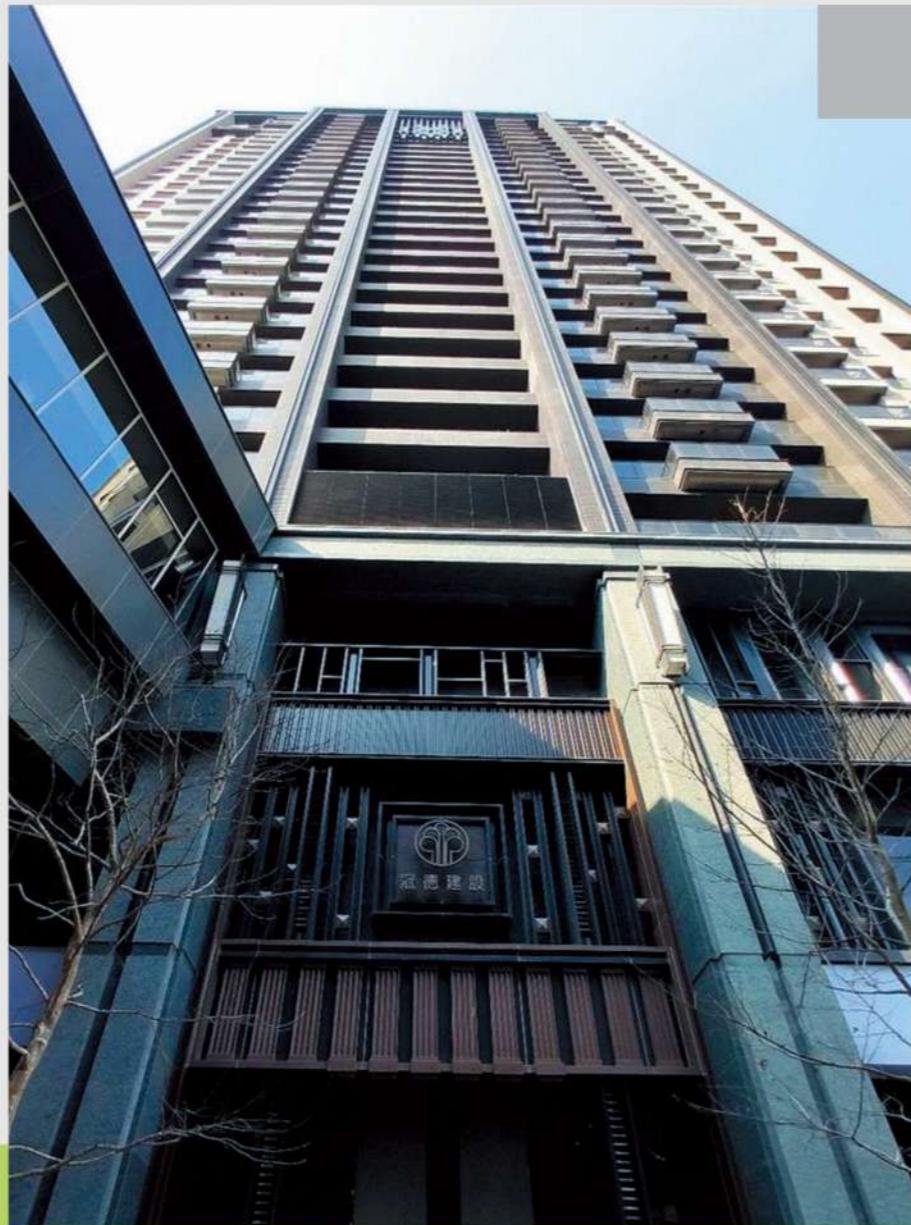


圖 / 冠德建設台中首宗捷運共構宅 - 「冠德文心綻」 - 源自台中市交通局提供



圖 / 冠德建設台中首宗捷運共構宅 - 「冠德文心綻」 - 源自台中市交通局提供

回首來時路，中台灣第一棟捷運共構宅 - 「冠德文心綻」，這是世義貿易公司 2014 年 11 月取得開發權，與冠德建設合作興建地上 28 層、地下 6 層的住商大樓，其中，捷運設施空間位於地下 3 樓至地上 3 樓，該工程 2017 年 7 月 17 日舉行開工典禮，歷時 3 年 7 個月，2021 年 3 月 4 日取得使用執照。

該捷運宅樓高百米，坐享 360 度夜景，冠德銷售捷運宅的最大賣點，就是訴求「到站即到家」的城市移動便利性。尤其，全棟建築規劃，已取得綠建築標章銀級資格，更是當地的地標性建築。

台中捷運綠線車站開發招商案，一波接一波，台中市交通局 2021 年 7 月 2 日宣布，四維國小站（G5 站）土地聯合開發案，由冠德建設獲最優申請人，預估投資金額 17.1 億元，冠德將興建地下五層、地上 22 層商辦大樓。這是冠德繼文華高中站共構宅之後，再一次取得中捷綠線場站開發案。

目前冠德取得的中捷綠線開發站數共有 2 站，僅次於日勝生集團共取得文心崇德站（G6 站）、文心櫻花站（G8a 站），及南屯站（G11 站）等三站，讓上述兩家上市建商集團成為中捷綠線捷運站聯開案的最大贏家。

台中捷運綠線規劃六站七處土地開發基地中，目前只剩捷運市府站 G9-1 及 G9-2 站，面積共達 3,660 坪，採聯合開發案，總銷金額上看 230 億元，總量體達 5.3 萬坪，未來可望成為新地標「雙子星大樓」；但因 G9-1 及 G9-2 站第一次流標，交通局檢討招商條件，目前已有多家潛在投資人洽詢，市府將擇期推出。

交通局透露，位於 7 期台灣大道、文心路兩條主要幹道交叉口，未來將是台中捷運藍、綠線唯一轉乘車站，基地面積逾 2,000 坪的市政府站（G9-1）土地開發案，在各方期待下，將重磅登場，容積率、建蔽率分別為 650% 及 70%，地段條件具有絕對優勢。

在台中綠線捷運共構宅建築設計方面，台中市交通局長葉昭甫說，四維國小站與文華高中站，同樣由趙英傑建築師事務所操刀，但有別於文華高中站規劃住宅產品，冠德看好台中近年台商回流及投資激增所衍生的商辦需求，四維國小站聯合開發案，改採商辦大樓規劃，預計興建 2 戶店鋪及 189 戶辦公室。冠德將以綠色運輸 (Green Transport) 建築概念，將建築立面以垂直綠帶呈現，輔以共享辦公 (Coworking) 的辦公空間規劃理念，將二、三層與水平的綠色運輸理念，連結為實質公共空間使用，彰顯開發建築物共用辦公的綠色價值。

另台中捷運綠線南屯站 (G11 站) 開發案，由日勝生子公司集順生活科技 (日勝生為共同投資人) 獲最優申請人，預估投資金額 23.5 億元，將規劃興建地下五層、地上 27 層的地標型建築物，總樓地板面積約 1 萬 1,070 坪，共計 299 戶住宅及三戶店鋪。南屯站開發基地面積 771 坪，法定容積率及建蔽率，分別為 500% 及 70%。這是日勝生與集順生活科技 2020 年 10 月共同取得台中捷運綠線文心崇德站 (G6 站)、文心櫻花站 (G8a 站) 聯合開發基地招商案，合計將投資 30.8 億元之後，又拿下捷運綠線南屯站開發案，凸顯該集團深耕台中捷運宅的企圖心。

葉昭甫指出，隨著台中捷運綠線通車營運，捷運藍線、捷運綠線延伸線、機場捷運 (橘線)、捷運 (紫線) 等路網也緊鑼密鼓規劃中，未來軌道運輸將更活絡台中人流和物流，「人往四處走，貨向八方流」，促成更多跨境和跨區域的投資和商業活動，帶動整體經濟成長。葉昭甫說，軌道經濟引領台中未來經濟發展已成為新趨勢，台中將逐步朝向大眾運輸導向型發展 (TOD, Transit-oriented-development) 的都市發展模式邁進，近幾年捷運綠線沿線成為房市熱區，捷運土地開發案在市場上，更是炙手可熱，可見一斑。

台中捷運綠線土地開發案已完工或取得最優申請人資格一覽表

站名	開發廠商	投資或總銷 (億元)	規劃內容
文華高中站	冠德建設與世義貿易公司合作	總銷 30 多	地上 28 層、地下 6 層的住商大樓，目前已完工，共規劃 198 戶住宅、2 戶店鋪
文心崇德站 文心櫻花站	日勝生與 100% 持有的子公司集順生活科技	共投資 30.8	建置地上 24 層的店鋪及集合式住宅，其中，文心崇德站 241 戶；文心櫻花站 178 戶
南屯站	日勝生與 100% 持有的子公司集順生活科技	投資 23.5	將規劃興建地下五層、地上 27 層的地標型建築物，共計 299 戶住宅及 3 戶店鋪
四維國小站	冠德建設	投資 17.1	興建地下 5 層、地上 22 層商辦大樓，共計 2 戶店鋪及 189 戶辦公室

表 / 整理：思雲 - 資料來源：台中市交通局

台中捷運綠線 2021 年 4 月 25 日通車，上路不到 1 個月，就碰上新冠肺炎疫情三級警戒，運量下滑至平均 1 天僅 3,392 人次搭乘，但警戒降為二級、開學後，搭乘人次回升，9 月平均日運量達 1.63 萬人次，累計 10 月 9 日為止，總運量突破 200 萬人次。截至 10 月底為止，台中市捷運綠線每日搭乘人數突破 2 萬人次，顯見捷運已成為學生上學、民眾上班通勤或購物的最方便交通工具。

圖 / 台中捷運綠線南屯站共構大樓開發案示意圖
- 源自台中市交通局提供



COWORKING



圖 / 聯聚中雍外觀 - 聯聚建設提供

台中商辦市場活絡 共享辦公室改攻專業人士

文 / 謝平平

2019 年，商用不動產復甦帶動土地交易大增，台商回流是主因之一，身為精密機械、自行車、電子產業大本營，台中商用不動產除七期也陸續出現商辦新亮點，北部建商冠德建設、日勝生也大舉南下，前者取得文華高中站、四維國小站標案，後者拿下文心崇德站、文心櫻花站、南屯站等標案，將為當地帶來不同的都市風貌；而在原市區外圍，海線近日也出現商辦大樓，反應了現代人不同的工作方式及新興產業的興起。

商辦大樓過往是收益性較高的投資產品，根據內政部統計資料，2021 年 1-8 月核發「辦公服務類建築建照」總樓地板面積約 1,838,687 平方公尺（556,202 坪），六都占比約 81%，以台中 22% 最高，台北與桃園次之。台中本擁許多製造業聚落，三十年前，台商陸續外移，致使中部商辦市場進入「時空膠囊」凍結；2010 年，台中市政府搬遷至現址，加上百貨公司吸納其他中部客群，該區陸續匯集人潮，豐邑建設、順天建設、親家建設並率先在此興建商辦大樓。

SPACE

六都「辦公服務類建築建照」樓地板面積 (2021年1-8月) 單位：平方公尺

	住宅(不含農舍)	占比	辦公、服務類建築	占比
新北市	2,409,213	14.7%	154,582	8.4%
臺北市	922,843	5.6%	357,557	19.4%
桃園市	2,223,374	13.6%	359,437	19.5%
臺中市	3,403,135	20.8%	416,209	22.6%
臺南市	1,767,967	10.8%	36,992	2%
高雄市	1,479,917	9%	77,271	4.2%
全台總量	16,354,459	—	1,838,687	—

三十年中，七期重劃區成為綠草如茵、得獎建築林立的區塊，加上台中歌劇院、國際飯店紛紛進駐，七期已成為中部難以取代的區塊，對於開發國際商辦市場如虎添翼。曾有人質疑當「水湳經貿特區」開發完成，「七期還會是七期嗎？」，業界看法傾向水湳經貿特區仍需一定時間醞釀，或許不需要再一個三十年，但可預見十年是基本養成期。

七期商辦供給與需求

台商外移後，台中商辦市場呈現二十年空窗期，這段期間根留台灣的廠商或者轉型成功，或是二代創業、科技新創產業誕生，造就了新一波的供給面。2016年前後，已成國際企業的台商回流（近二年態勢更加明顯）、二代接班，加上物聯網興起、BIM 結合新建建築，新完工的辦公大樓在規劃設計更符合現代人的生活與工作形式。加上許多企業家已在此購入住宅，七期更是商辦的首選。

面臨來自中部各縣市的客戶，七期距離高鐵站僅 15 分鐘車程，加上西側即是中科、台中工業區、精密園區等產業聚落，雖不若台北車站、臺灣華爾街（南京東路）等處，商辦成群，銀行林立，但客群精準、需求明確。例如：聯聚建設「聯聚中雍大廈」領軍衝破每坪租金 1,500 元的門檻，外觀特殊的 NTC 國家商貿中心每坪租金則緊追在後；由西班牙建築團隊 EMBT 設計的中信金控台中金融大樓是許多外商、大型企業的首選；周遭商辦各有自己特點，自成商辦聚落。

圖 / 中信金控臺中金融大樓外觀，目前進駐率約八成



七期商辦一覽表 (2021)

	完工年份	規劃單位	進駐客戶
聯聚中雍大廈	2019	28-32	億豐工業、全成製帽、九興控股、百和興業
中信金控台中金融大樓	2018	32	勤業眾信、美商 3M、墨力集團、安成集團
親家市政廣場	2018	196	台慈軸承、光明頂創育、代代木國際精品
NTC 國家商貿中心	2018	243	賀凱國際、京都工業材料、駿鰲通運、乳之初牧場
豐邑 A8 市政核心	2015	153	World Gym、薩摩亞商創新視界公司、群益生醫
CBD 時代廣場	2014	247	元創精密車業、星泓電力、泓德能源、宗億國際
鼎盛 BHW	2014	231	明輝智慧醫材、信暘綠電、這一小鍋、燒肉同話
親家 T3 市政國際中心	2012	176	貝里斯商艾恩斯遊艇、美商勞倫斯科技、德晃實業
順天經貿廣場	2011	—	美商動信安全、大島影像製作、日商鋼板工業
豐邑市政都心廣場	2010	222	美商微視科技、樹和教育、永傑數位科技
台中 TOP1 環球經貿中心	2022	134	—
聯聚瑞和大廈	2021 Q3	—	—
台中之鑽	2023	—	—

而台中商辦投報率也較台北為高，八年前，台中七期商辦產品投報即落在 4.2% 左右，比台北市的 3% 要高，至今市場拉抬，投報步步高升，至於租金與管理費是否可能蓄勢上走，目前尚在觀望中。除傳統的全棟商辦建築，近年興起的豪奢共享辦公室與其提供之附加價值，因符合科技微型創業者的工作型態，而大行其道，也已經進駐七期商辦大樓。

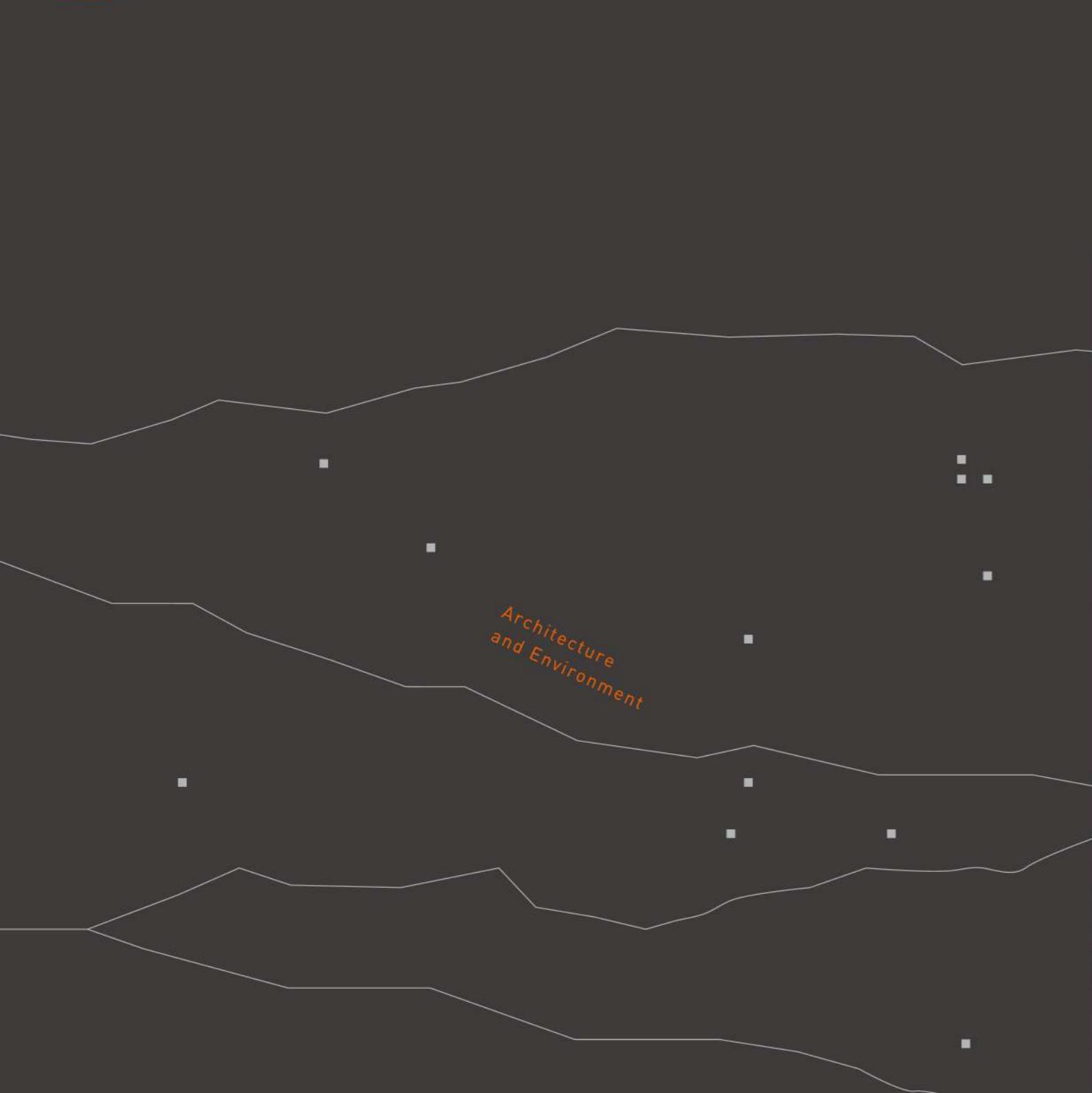
七期豪奢共享辦公室

三十年前，個人電腦體積縮小，加上「撥接上網」的科技，讓各界都以為這是社會的終極革命；但近十五年網路科技的竄起，社會風氣大變，也讓原本描述電腦所帶來的「第三波革命」改為指陳數位革命，其滲透到生活、企業經營、甚至店面價值的變更，商辦空間也因而有所改變。

以位於七期的二家共享辦公室為例，不僅提供秘書服務、飲品服務，在室內設計上都以氣派、時尚為主。承租者以年輕的律師、會計師、醫師為主，也有常常需要外出的數位行銷、頂尖人才等承租，二至三人辦公室則以設計公司、新創公司為主，與許多提供給年輕人的輕裝修共享辦公室大不相同。

可惜 Covid-19 攪局，承租業務量並不如預期，因此在承租方式上，也有所改變，但值得注意的是，台北、台中的共享辦公室經營者多為會計師事務所，可提供承租者會計、法律智財權等諮詢服務，甚至創業資訊、營登服務等；部分還規畫有創業課程、團體聚會，台北共享辦公室甚至規劃有錄音室、攝影空間等，提供大量網路影音創作者一條龍服務。在物聯網、5G 即將到來的時代，台中新一波的商辦大樓以其多年的建築經驗，勢必能提供相當優質的服務，雖然台中商辦市場不若台北大，但以有限的供給量、優異的設計能力、興建品質，也足以滿足台灣隱形冠軍或立足台灣的國際大廠需求。

OUR CHARACTERS OUR GOOD





帶動產業躍昇 實踐宜居城市願景

臺中市不動產開發公會 四十五年有成

文章出處 / 遠見雜誌

綜觀六都的房市，從建築規劃、施工品質、客戶服務到售後服務，皆做到無微不至，深獲市場及消費者肯定，絕非台中莫屬。事實上，台中建商具有相當的向心力，同業間更是良性競爭，發揮各自專長及特色，更吸引消費者長年追隨。進一步細究箇中關鍵，臺中市不動產開發公會居功厥偉，從成立以來，不僅扮演驅動產業向前的火車頭角色，更是凝聚共識，帶動產業升級共好的核心主軸。

許多外地人到台中考察房地產後，都會驚嘆於台中建商對於房子興建的高品質要求，及細緻到位的顧客服務。有別一般建商間競爭意識，台中建商普遍的印象除了強調品質好、服務好外，最難得的特色就是「同業感情好」。

livable ————— city

「無私」貢獻精神 驅動合作發展

做為凝聚台中建商共識與情感的重要推手—臺中市不動產開發公會榮譽理事長暨政策委員會主委穆椿松不假思索地表示，「因為『無私』。」曾任公會理事長的他分享，儘管市場競爭激烈，台中建商之間本就存有合作的文化，在互助過程中，也能互相取經，彼此交流學習，不斷改進、提升自己的品質。

從創立以來，臺中市不動產開發公會便致力於維護建築品質與秩序，同時也扮演與國際建築動態接軌、與政府溝通橋樑及照顧會員需要等角色，其終極目標就是希冀讓台中，甚至是台灣的建築業發展更加美好！

世代交替傳承 以中台灣為核心打造重要舞台

走過四十五個寒暑，從一開始的筚路藍縷，到現今成為中台灣首屈一指的建築代表公會，現任臺中市不動產開發公會理事長林正雄感性地表示，「除了感謝公會理監事們的支持及歷任理事長的寶貴經驗傳承外，面對未來的市場變化，我們也將落實經驗傳承與世代交替，讓我們的陣容更加壯大，也更能發揮承先啟後的影響力。」

有鑑於台中市現已躍升為台灣第二大城，同時為國際認證的宜居城市，具備居住好生活、產業發展等優勢潛力，並肩負帶領中台灣區域發展領頭羊的任務，公會特別在四十五周年號召希望工程計畫時，首創公會建築歷史多功能展演館，新館除了在硬體建置多功能空間展示介紹公會歷史以及台中建設業的發展歷程外，「這將成為中台灣建商的重要舞台及樞紐。」穆椿松與林正雄一致表示。

穆椿松指出，「在城市發展下，北部都會區的房型多以大樓為主，然而中南部除了大樓，還有不少透天厝等鄉村產品，針對這類房型的規劃、設計、法規等，相較來說，資源及關注度較低，因此，在新館展示歷史里程外，也是一個至關重要的為建築業發聲舞台。」

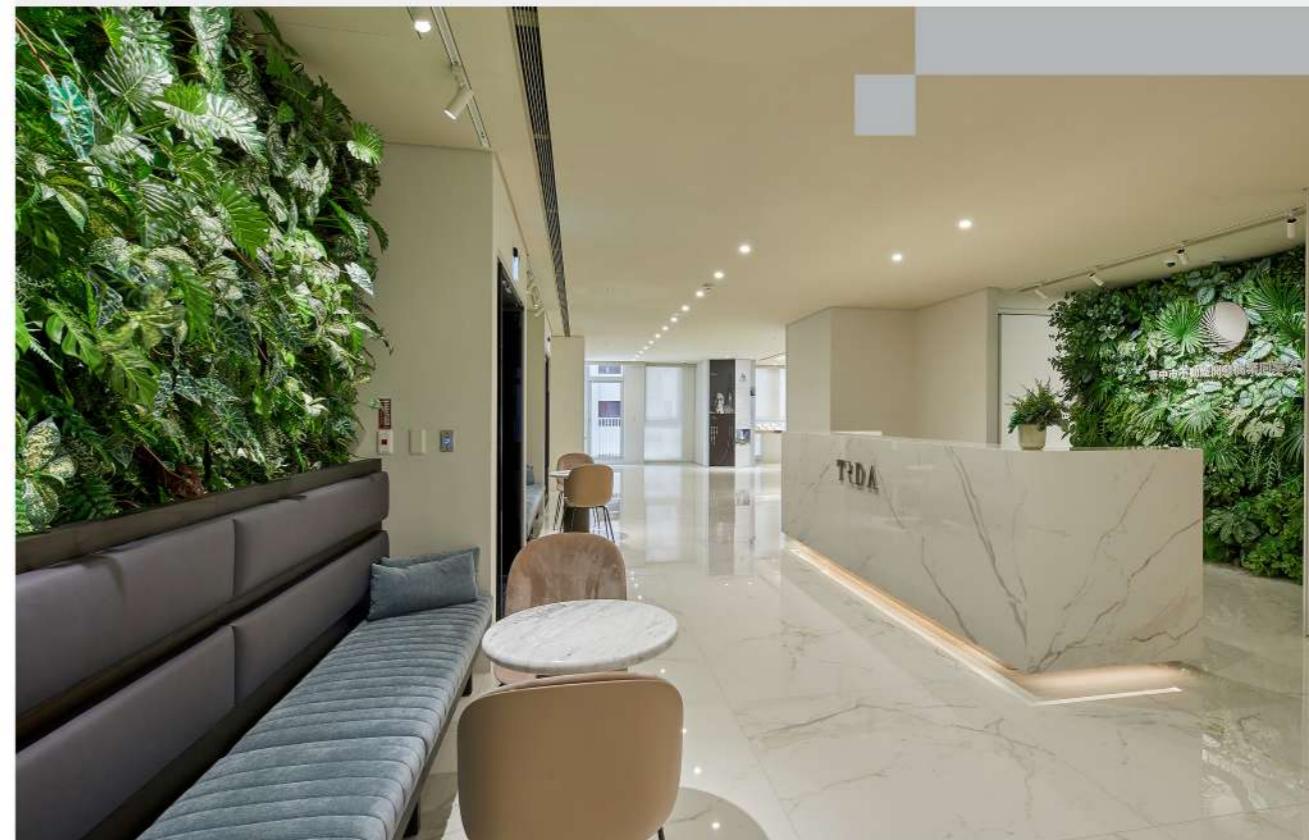


圖／臺中市不動產開發公會榮譽理事長穆椿松



圖／臺中市不動產開發公會理事長林正雄：公會以傳承與創新帶動產業，引領台中成為全國最亮麗的都市，讓宜居城市真正落地，成為新時代的城市典範

livable ————— city



圖／臺中不動產開發公會新會館

從建築到社區全面回應 ESG 讓宜居城市真正落地樹立城市典範

近年來，ESG 盛行，公會也恪盡職守，戮力落實。林正雄表示，除了從一開始規劃設計便要善待環境與土地，並使用對節能有助益的建材與設計方式。而有鑑於台中市府鼓勵將綠化植栽引入市民居家空間，增進鄰里關係與互動，逐步提升整體居住環境品質，打造台中成為宜居城市，而針對臺中市推動的「宜居建築設計及鼓勵回饋辦法」，我們持續爭取垂直綠化設施應予以保存登記產權面積，若不得保存登記，則建議取消相關回饋金收取。

至於在社會責任上，除了公司治理外，也相當重視「社區總體營造」。好的社區營造不但能優化生活環境以及讓鄰里關係更加友善，連帶的還能提升社區總體價值，為住戶帶來資產增值的機會。當然，在新冠疫情影響下，也帶動健康意識的提升，我們未來也更將大力推動「建築 4.0 智能宅」、朝「綠能智慧建築」升級邁進，並推動房屋分級制度，帶動產業全面提升。

近來，綜觀全球房市，在超低利率環境與資金簇擁下，房價節節攀升，也讓「居住正義」成為新議題，對此，穆椿松與林正雄不約而同指出，「健全房市需要多管齊下，並非一味打房，以房產市場為例，畢竟隨著土地成本取得、建材成本高漲、甚至缺工等因素影響下，房價真的是很難回頭，也因此，該讓它回復市場自由機制外，同時政府也該同時提出多元提供社會住宅、進行稅制改革等政策，如此，才有可能落實真正的居住正義。」

四十五年來，秉持著傳承與創新的精神文化，歷屆公會理事長團隊胼手胝足為台中打造出亮眼的都市景觀，放眼未來，公會仍將承志前行，在群策群力下，共生共榮，引領台中成為全國最亮麗的都市，同時也讓宜居城市真正落地，成為新時代的城市典範。

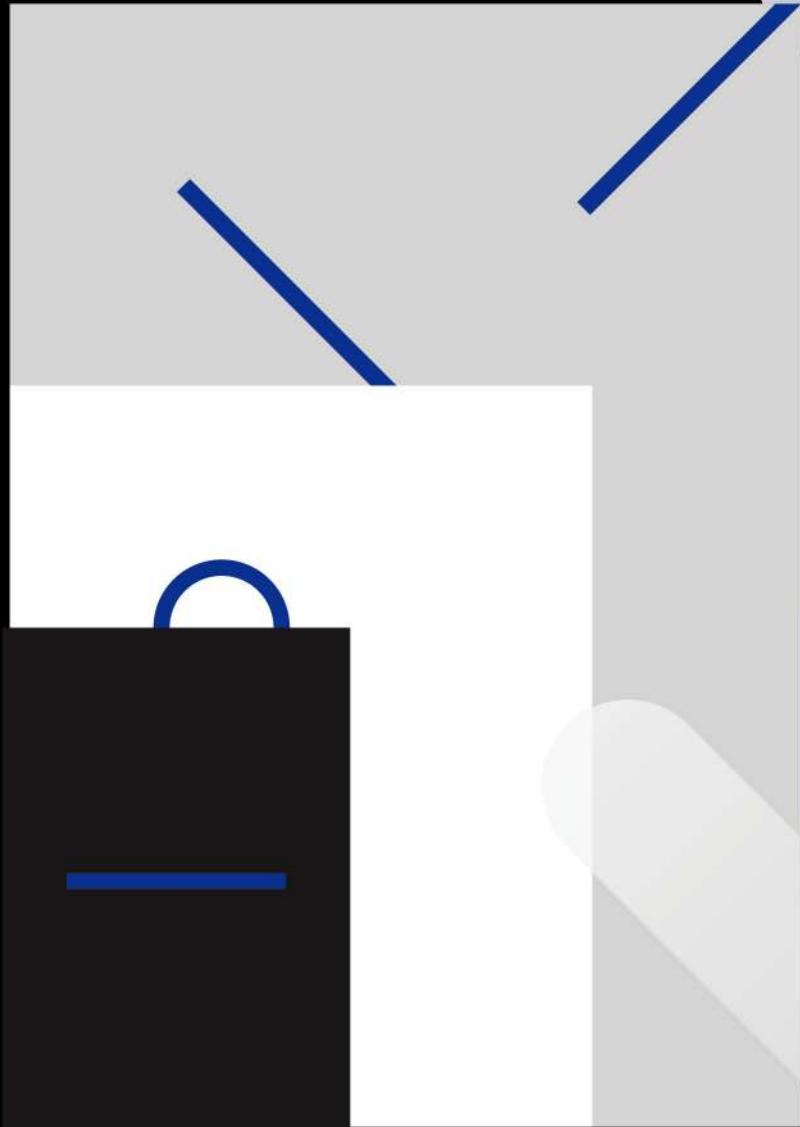
Ht

HOLYCOW

Beyond Imagination
厚 禮 牛 設 計

由內而外 深度品牌企劃

深入溝通品牌臉譜，讓房地產廣告不只是廣告，品牌形象也同步深耕。



歷時十年，擁有操作上百家知名品牌的厚實經驗，跨足房地產企劃與商業企劃，
榮獲德國IF、德國紅點、金點設計等多項國際大獎的專業品牌設計團隊，
不只為專案打造形象，更融會品牌文化與特質，為企業量身建立與消費客層深度共鳴的優質形象。

房地產整體企劃 | Real Estate Planning
廣告文案 | Copywriting
品牌規劃 | Branding
包裝設計 | Packaging Design

網頁設計 | Web Design
空間設計 | Interior Design
攝影企劃 | Photography

台中三羽 旗艦館 | 台中市北屯區后庄路99號
T: 04-2426-4547 F: 04-2425-7222

彰化三談 展示館 | 彰化市中山路三段766號
T: 04-7326-781 F: 04-7326-786

清水榮星 展示館 | 台中市清水區光華路141號
T: 04-2622-6236 F: 04-2622-8256

豐容泰 鋁窗部 | 台中市北屯區后庄路99號1F
T: 04-2426-0558 F: 04-2425-0527



SANYEU GROUP

SINCE 1979

【三羽建材股份有限公司】精品磁磚 | 精選綠建材

三羽綠建材機構 sanyeusince1979

歐嵐石薄板-玫瑰粉水晶 150X300X0.6cm made in Italy

pierre cardin

皮爾卡登瓷磚

【台灣中彰投地區總經銷】



