

NO.116

建<sup>Architecture</sup>築與環<sup>Environment</sup>境

CHANGING  
PERSPECTIVE OF

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

SUSTAINABLE DEVELOPMENT

VOLVO

## VOLVO XC40 RECHARGE

首款純電休旅 全新上市



純電生活 純粹更好

VOLVO XC40 RECHARGE 純電動力

已成為生活美學的一部分

由 CMA 純電平台打造 馭繁為簡 為生活增添舒適與安全

純電續航力超過 400 km 無需取捨 駕馭更純粹

0-100 km/h 加速 4.9 秒 啟動即享極致沉謐駕馭

充電 40 分鐘 蓄電 80% 高速快充 生活更有效率

Google in Car 數位串連 旅程一手掌握

Volvo Cars App 車用智慧互聯 直覺操作 緊密連結生活

現在 只要一步 就能前進更好的純電生活

歡迎蒞臨賞車 體驗 VOLVO 最新科技

\* 此為展示車型，外觀樣式與規格配備以實車及規格配備表為準。相關優惠訊息，請洽全台灣各地展示中心。

VOLVO 汽車授權經銷商 公益展示暨服務中心 台中市南屯區公益路二段 1005 號 04-23851228  
上立汽車(股)公司 崇德展示暨服務中心 台中市北屯區崇德路三段 152 號 04-24229598

## 元心建材 - 靜音水泥

2 靜音水泥

降噪

-17dB

磁磚  
木地板  
SPC

3 樓板

### 為何選擇我們?

1. 獨家配方混合靜音水泥，通過實驗室、新建材及新工法認證，使照OK
2. 方便施工，不需隔音墊，師傅上手時間短，有效降低成本與工期
3. 連代施工保固五年，毛坯屋的最佳選擇
4. 符合營建法規46-6建築構件樓板表面材衝擊音降低量性能測試



### 面材百搭

面材鋪磁磚，SPC  
或木地板皆可，  
毛坯屋或爾後修  
繕，面材任選無  
限制



### 施工容易

工班施作簡單好  
上手，一天就學  
會，黏著直接堅  
固，結構長久安  
全



### 施工保固

施工五年保固，  
本產品已投保責  
任險



元心建材興業有限公司

407 台中市西屯區寧夏路117號  
(04) 2312-9955



LINE



官網



自 Covid-19 疫情以來，資金回流與各項產業往上發展，加上世代換屋需求，我們看到了房市的欣欣向榮，但卻也開始了政府對於不動產業的一連串冠以「打炒房」之名的打壓措施；央行從 2020 年以來已推出四波限貸令，近期更預告擬推出第五次選擇性信用管制，溯及既往造成消費糾紛群起；加上先前房地合一稅 2.0、各地方囤房稅調升等稅制加重造成更多的轉嫁，購屋者負擔反而更大。而金管會對土建融設算條件嚴格，中小型建商因土建融資金取得越發困難，資金斷鏈將造成中小建商進退維谷的現象，只有選擇退出市場或產生減少供給的結果，嚴重影響房地產市場的生態。內政部近期將「平均地權條例」中擬修訂禁止預售屋換約、私法人購屋許可制、設置檢舉吹哨人的條款，以上政策皆為所謂「落後指標」，這些政策隨著時間的推移而變化，未來將反映在經濟、社會、民生等各項問題，在在都對產業、民眾生計及國家整體發展產生衝擊；又國際金融環境，在升息循環壓力下，對於實價登錄、預售屋備查、定型化契約、紅單轉讓等，皆採取嚴懲控管。政策面無所不在的重重限制下，建商還同時面臨了土地取得困難，營建嚴重缺工、建材上漲等困境。可說是不動產開發業有史以來最黑暗的時期！呼籲有關當局應考量未來國家經濟發展，不宜繼續打壓產業，否則將帶來難以預估的衰退震盪。

面對營建物料人力資源問題越發吃緊，因應這樣的現象，公會也於各委員會持續提出探討，像是本會教育推廣委員會，於新建材新工法的課題中研討了鋁系統模板在缺工的現象可能帶來怎樣的改變機會，特別規劃安排會員公司參訪鋁系統模板的施工案場 - 台北廣慈社宅，帶會員實際了解鋁系統模板於工程環境中的利弊；另外面對營建物料價格動盪，於今年初甫成立工程資訊採購策略委員會，正雄特別委請公會本屆常務理事也是新業建設對於工程營建方面非常熟稔的簡福榮總經理擔任該委員會主任委員，經歷上半年幾次研商會議，也召集台中各家指標性建設公司，共同研討今年度第二季的營造工程各項採購發包訊息、分析建材生產及價格發展趨勢。資訊產出後也即時公告於公會各大平台供會員們參考，希望能夠協助會員公司在工程發包採購階段，面對物料的變動，能更精確掌握整體預算成本控制。

隨著 ESG 概念於全球快速竄起，涵蓋環境永續、社會責任、公司治理等關鍵面向已是各產業經營無法迴避的議題，建築產業也是一樣，除了設定減少自身碳足跡的目標外，在建築設計上檢討低碳綠能並導入生活、在工程中計算如何減低環境破壞，並與協力廠商合作碳平衡模式，在未來也將會追求更多積極的行動以降低整體碳排放量；在此趨勢之下，雖然 ESG 看來會是許多公司需面對的新挑戰，初期 ESG 的推動甚至可能會被視為成本負擔，但就永續發展而言，以行動實踐永續綠色營運的承諾將是未來我業必定面對的課題，及早訓練盤點企業碳足跡將可及早進入熟悉布局。

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



# CONTENTS

## 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 市長的話

宜居生活－  
擘劃幸福永續 DNA  
盧秀燕

思辯場

## 12

戒慎不恐懼！打炒房下的未來房市生機  
張旭嵐

## 22

房市熱潮驅動力  
臺中市不動產開發公會

## 26

從桃園航空城的土地管制與開發建設  
窺探未來不動產市場效果  
李家儂

## 32

建築工程友善地球新工法－  
鋁模板談起  
臺中市不動產開發公會

## 36

中科擴大園區與台中巨蛋興建加持  
中科與 14 期重劃區，掀起推案風  
思雲

## 42

倒數計時救地球，  
2050 淨零碳排能做到嗎  
臺中市不動產開發公會

## 50

地上權住宅，  
是誰的菜  
謝平平

## 56

從心出發 用愛打造  
娘家館  
磐興建設

## 64 公益活動

產業攜手做公益  
打造愛的循環式  
臺中市不動產開發公會



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 柯啟煜 林俊良 袁啓訓  
翁毓鈴 卓昭同 王秀蓮 賴廣陽  
魏豪志 林宏明 賴國弘 陳盈吉  
葉昱徵 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 | 施鵬賢  
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  
出版日 | 2022 年 6 月

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



主委 /

黃才丕



新冠肺炎疫情在今年四月進入了第二次大爆發的時期，2020 年以來 Covid-19 一直在改變世界既有的架構，也改變了人們習以為常的日常，建設產業也不例外。本期會刊希望引領讀者，從更宏觀的視野、更長遠的時間尺度，來看產業發展。

前幾期我們探討了疫情加速數位化發展的進程，提升了企業的數位轉型階段，分析了疫情如何迫使人們改變生活的模式，導致對於不動產產品的需求轉型，不動產開發業者也許要注意的面向，不只是從硬體著手，也要思考在疫情後是否會有新格局產生，以利與時俱進調整出最好的方案因應。但長期來看，還需要讓每一位員工都能一起思考如何以數位思維整體運作，這也許就是下一步的改革重點了。本期除了介紹房地市場脈動、各區發展外，我們也特別針對此波房市熱潮議題，提出不同觀點的論述，談談房市除了資金回流，背後的剛性需求存在甚麼樣的消費者組成結構。中央政府應該認真思考房地產業的發展如何健康地發展，而非一味打壓造成全民皆輸的負面效應，宜審慎考量國內疫情狀況，當前外銷、內需產業都需步步為營，且保險業與股市的危機未解，牽一髮動全身的效應都將影響我業的改變。

在今年三月國發會所通過的「2050 淨零排放政策」，也與我們前幾期會刊所重點介紹的 ESG 概念不謀而合，在永續經營的趨勢下，建設產業所承載的社會企業責任，將驅動房地產的未來價值觀念變化與經營模式，如綠色建築、低碳工法、追蹤工程與建築物碳排放量、能源使用控制等數據，都是可以實際執行運作的項目，將來也會成為政策法令所規範的一環，如果能夠盡早佈局讓公司熟悉實戰營運，未來就可以更快在新藍海中站穩腳步。

臺中市不動產開發商業同業公會會刊委員會主委  
惠友建設（股）公司總經理

主委 / 黃才丕

# 宜居生活 - 擘劃幸福永續 DNA

市長 /

盧秀燕



臺中市政府 市長 / 盧秀燕

ARCHITECTURE AND  
ENVIRONMENT

新冠肺炎疫情持續席捲全球，也讓城市應對疫情的能力成為檢視安全、幸福生活的重要指標之一。然而最重要的是在與疫情共存的今日，城市的發展不能就此停滯，如何持續推動各項政策及建設也成為我們極為重視的挑戰。

市府努力從財政、建設、經濟、環境及社福等面向著手落實，讓大家感受到臺中市正在蛻變中，包含肩負臺中車站兩側縫合的大智路打通、「都市之肺」-中央公園的落成、臺中綠美圖及臺中國際會展中心預計分別於本(111)年底及113年底完成主體工程；而臺中捷運綠線自110年4月25日正式通車，亦逐步與民間產業合作推動站點沿線開發，臺中巨蛋體育館工程已於111年5月20日上網招標，預計在111年底前開工。

即使在疫情艱困時期，臺中的優良區位條件也強勢吸引企業在臺中投資，疫情期間企業仍願意大力投資臺中。截至今年4月1日，臺中的投資總額已高達1兆477億元；市府自2019年辦理「臺中購物節」活動，逐年創下登錄消費總金額紀錄，2021年更搭配中央振興五倍券，祭出加碼方案，在各縣市辦理購物節活動中勇奪六都聲量第一，在在都展現了臺中經濟環境的潛力，加以公共建設的落成，將促使更完善的生活品質。

臺中市一直以呼應國際城市格局進行各項市政建設擘劃，市府自110年1月簽署氣候緊急宣言，提出「永續168目標策略」，宣示打造臺中成為無煤城市的決心外，面對「永續發展目標」(Sustainable Development Goals, 簡稱SDGs)已成為城市新顯學的世界趨勢，於110年9月27日透過發表「2021臺中市自願檢視報告」(Voluntary Local Review, 簡稱VLR)明確擘劃2030年努力的目標，做好城市永續管理，讓民眾有幸福感；

並因應新冠肺炎疫情以超前部署、跨域合作為基本方針，持續透過「疫情監測」、「醫療整備」、「防疫物資」、「社區防疫」及「疫苗接種」等5大防疫策略積極應對，並開設「應變中心」及「前進指揮所」，整合跨局處防疫量能，降低疫情帶來社會、經濟與環境衝擊。

呼應聯合國「不遺漏任何人」的宗旨，市府推動各項友善社福及教育政策，包括「公托公幼及親子館倍增計畫」，公托已從原本5家增至20家，公幼自108年至111年總增班數已達214班，親子館更是從原本的4間增至12家，達到3倍增的目標，為年輕家庭提供後盾；以「家」精神所打造的「臺中好宅」，已完工及興建中戶數為5,508戶，不僅提前達標，臺中的青壯年承租比率更是六都最高，積極減輕老中青負擔，全力健全托育環境，希望讓生活在臺中的孩子能快樂成長，家長也安心，老幼無憂。

這些努力讓臺中這座城市的進步被看見，遠見雜誌2021縣市總體競爭力評比，臺中市繼109年排名擠進全臺前5名後，今年攀升至六都第2、全臺第3，為縣市合併升格10年以來的最佳表現，其中在「社會福利」、「環保與環境品質」有明顯的提升，攸關市民生活水準的經濟與就業及教育與文化等關鍵指標，均名列全國前5；天下雜誌2021幸福城市評比榮獲六都第2名，聯合報針對城市的居住幸福感調查，臺中市以90.6%榮獲最幸福城市，防疫滿意度高達90.9%，也是六都第一。

臺中市在各項評比均有顯著進步且成績斐然，這都是全體市民與市府團隊共同努力的成果；市政工作千頭萬緒，要做的事情還有很多，市府團隊必定持續全力以赴，瞭解市民的需求，提供市民更有感的施政，打造與國際接軌的幸福宜居城市。



TAICHUNG REAL ESTATE  
DEVELOPMENT ASSOCIATION

# THINK

# DEBATE

ARCHITECTURE  
AND ENVIRONMENT



# 戒慎不恐懼！打炒房下的未來房市生機

文 / 台灣房屋集團趨勢中心執行長 張旭嵐

Real Estate Vision & Mission

近年房市升溫，也讓炒作亂象重出江湖，不僅紅單高價轉售屢見不鮮，排隊搶購的飢餓行銷亦層出不窮。在炒風漸增的情況下，房價上漲的速度令民眾興嘆，於是政府自 2020 年底開始，便端出一波又一波的打炒房政策，吹皺了房市的一池春水。

## 信用管制連四波 兩大買盤仍活躍

官方近年的打炒房政策，由央行打響第一炮。2020 年 12 月中旬，央行無預警重啟信用管制，截至四月為止，央行已推出 4 波信用管制，使法人買住宅、自然人第 3 戶以上的住宅貸款，上限雙雙降至 4 成；建商餘屋貸款與工業區閒置土地抵押貸款，最高成數也只剩 4 成；購地貸款則限縮至 5 成，且須保留 1 成動工款，並要求應於 18 個月內動工。在央行接連強化管制下，金管會亦跟進央行政策，上調管制項目的放款風險權數，導引行庫緊縮不動產授信金流。

對照 2011 到 2014 年的管制措施，壓低建商土融、豪宅、法人及多屋族貸款成數，是前次高點就出現過的熟面孔，因此市場反應相對平和；但這回信用管制首度將「餘屋貸款」納入，對於建商資金調度的影響不容小覷，部分口袋深度有限的業者，因無法藉由餘屋融資獲取足夠財源，可能會調整推案步調，為市場上的新案供給增添變數。

面對央行再度出招調控房市，產業界戒慎恐懼之餘，也力圖在狹縫中求生存，其中「自住客」及「豪宅客」，可說是信用管制下的房市浮木。政府近年的房市調控政策目標明確，就是「打炒房」而非「打房」，所以自用為主的自住客群，受政策衝擊不大，尤其是「單一自住」的剛性消費者，並非信用管制的對象，購屋心態隨政策起伏的程度較小，需求依舊紮實穩定。

不僅自住族群的商機厚實，豪宅買盤亦值得深入開發。豪宅自從 2012 年 6 月遭央行限貸後，管制始終沒有解除，所以對豪宅客源來說，打炒房政策的干擾輕微，況且不論豪宅貸款上限是以往的 6 成，還是現今的 4 成，對財力雄厚的豪宅買家來說，都不是大問題，因為許多富豪直接不貸款現金購屋，加上高資產族群在疫情助長通膨的時局裡，置產抗通膨的意願相對強勁，所以近期市場上無貸款買豪宅的案例屢見不鮮，儼然是當前房市的一大中流砥柱。

## 地政三法斬通路 預售屋苦吞黃連

官方的打炒房施政，除了信用管制之外，還包括地政三法與房地合一 2.0 的修法，前者的修法目的，在於壓制炒作者的轉手通路；後者則拉高短期持有的交易稅負，藉由「轉售不易、獲利縮減」的兩相配合，達到平抑市場炒作的目標，其中「預售屋」及「私法人」，在地政三法及房地合一 2.0 的修法中首當其衝，特別是地政三法的調整方向，大幅箝制預售屋的轉售，讓預售市場成為政府打炒房的首要苦主。

地政三法修正案實施後，預售屋全面被納入實價登錄的申報體系內，且須於簽約 30 日內即時申報，與此同時，也禁止了紅單交易；今年 4 月，行政院進一步將平均地權條例的修正草案送出院會，草案預計關上預售屋換約轉售的大門，僅有少數非自願及親屬交易可例外。法案是緊縮投資客的轉售通路，而非限制建商銷售，所以假如政策真的實施，消費者幾乎只能向建商購屋，對建商而言，反而不用面對投資客換約的競爭，故政策對業者並不算致命傷。

雖然禁換約的修法，還有待立法院審議，但預售市場的投資客群，已浮現下車潮，估計在法案過關前，預售屋恐有一波「多殺多」的短期震盪，政策上路後，買方結構也將更向自住客靠攏。至於私法人購屋採許可制，或許會讓個別公司的財務規劃欠缺靈活性，可是對整體住宅市場來說，不至於有太明顯的干擾。

追本溯源，官方欲將私法人購屋納入管制，起因於法人囤房的比例頗高，然而據內政部統計，全國約 800 萬戶住宅中，由法人持有的戶數，僅約 50 萬戶，佔比只有 6% 左右，顯示法人買家不見得是住宅市場的主力；另外，最常見的置產法人類型為建商，購買住宅最重要的目的是進行老屋重建，推動危老、都更，符合草案核准的四大用途，因此建商倒毋須對修法抱持悲觀看法。

加上房地合一 2.0 實施後，法人課稅比照自然人，持有 5 年內的短期交易都會被課重稅，是以近期的私法人購屋，已著重中長期佈局為主，短期交易的情況大幅減少；亦有不少法人買家，在節稅效果消除下，直接回歸自然人身分購屋，故往後法人交易的佔比或將下修，所以管制私法人買住宅，對房市的影響是象徵意義大於實質。



Real  
Estate  
Vision & Mission



## 房地合一祭重稅 豁免輕稅留生機

政府打炒房的另一個重點，是拉高短期交易的稅負，使炒作者的獲利空間收斂，於是去年修法上路的房地合一 2.0，便將適用 35%~45% 的高稅率持有期間延長，想以低稅率課稅，須持有 5 年以上；新制亦讓法人課稅與自然人接軌，不再適用營所稅單一稅率，預售屋與股權交易，也通通納入房地合一課稅。換言之，從前以法人名義購屋、投資預售屋的節稅管道已關閉，當中預售屋不但被納管課稅，完工前後的持有期還重新計算，導致預售屋的重稅期恐長達 7、8 年，讓不少買家打起退堂鼓，轉投成屋的懷抱。

今年官方仍持續對預售屋的稅負加壓，3 月時，國稅局重新定義預售屋「無證明之相關費用」的計算標準，從「出售總價」的 3%，改為「已付款項加獲利」的 3%，使免稅額度大縮水；緊接著 4 月，財政部又醞釀把違法紅單交易視同預售屋買賣，納入房地合一課稅，待函釋發布後，去年 7 月起查獲的案件，將一併遭官方追稅。

房地合一 2.0 的重稅狙擊固然可怕，不過防錯殺的豁免對象，仍是房市發展的明燈，比如危老都更案首度移轉、合建分回戶維持輕稅，有助強化地主與建商合作開發的念頭，讓建商更有機會挺進土地稀缺的精華區整合推案；此外，農用且不課土增稅的農地，符合免納房地合一稅條件，又因停徵田賦無持有稅負，在重稅環境下，仍為不動產市場的投資寵兒。

## 囤房稅網開一面 建商銷售期稅率低

中央一再出招打炒房，地方也跟進推動囤房稅，去年 11 月財政部邀集六都及新竹等八縣市「喝咖啡」後，新北、桃園、台中、高雄及新竹縣市，都表態將跟進台北市與台南市，啟動囤房稅的修法。至今年 4 月，台南市、桃園市、新竹市及台中市的囤房稅草案，均已獲議會三讀通過，將於今年 7 月實施，所以上述縣市，2023 年開徵的房屋稅即適用新制。

各地的囤房稅，就戶數認定及稅率各有不同標準，但對建商的待售餘屋，有志一同網開一面，完工 3 年內的建商餘屋，都適用相對低的稅率。依近年的買氣來看，建案要在 3 年內完銷並不難，所以囤房稅對業者的擾動尚屬和緩，且現今囤房稅的稅率最高皆為 3.6%，在稅基未大幅調漲的情況下，稅額增加仍有限，不至於重挫高資產買方的購屋意願，加上單一自住買盤不受政策拘束，市場依然保持相當程度的活性。

值得注意的是，日前財政部徵詢地方意見後，絕大多數縣市均反對調高稅率上限，亦沒有縣市打算援引地方稅法通則，將稅率上限再拉高 30%，所以中央也暫無修法上調稅率天花板的規劃；而且全台除台北市外，所有縣市通通反對囤房稅採全國歸戶，也就是說，民眾若以「化整為零」的方式，均勻在各縣市置產，只要在單一縣市的持有戶數低於囤房門檻，就不一定會被課囤房稅，故而現階段的囤房稅，傾向宣示意味，預期在政策上路後，議題的利空騷動將逐漸平復。



## 升息不息？經濟利多勝利空

伴隨一連串的打炒房措施，許久不曾調升的利率，也在今年動了起來！今年 3 月，央行睽違 10 年半再度升息，且直接大動作上調 1 碼，由於利率牽動的層面廣泛，包括消費者房貸支出、建商融資成本以及市場資金流向等都隨利率波動，令各界無不睜大眼睛，關注這一波升息循環的利率走勢。

一般大眾認為，升息將加重消費者的房貸負擔，降低民眾買房意願，市面上的游資，亦會隨利息揚升回流到金融機構，房市的資金潮將退卻，尤其是各大經研機構評估，美國今年料將升息 9 碼以上，台灣與美國的連動性高，也有大幅升息的機會，屆時房市的支撐力道將下滑，市場由盛轉衰。

上述推論的確是升息可能造成的效應之一，但升息後走向如何？還需審視國內情勢而定。首先，抑制通膨是升息的主要目的，美國傾向大幅度升息，是因美國的通膨率已連續數月超過 6%，可是台灣的通膨率只有 2% 左右，尚屬合理範疇，所以即使央行持續升息的概率偏高，但幅度應該不盡然會跟上美國的腳步。

而且進入 21 世紀以來，央行一年內的升息幅度，最多為 2.5 碼，縱然這回升息循環比照辦理，整體房貸利率還是落在 2~2.5% 之間，依然處於低利環境，對照之下，投資房市的報酬率仍顯誘人；更何況央行的利率政策，不是一味跟著美國走，就拿 2015 年來說，當年底美方升息，央行隨後非但沒跟著調升，反倒還降息 1 碼，所以美國的利率走勢僅供參考。再者，升息也會增加建商的土建融利息支出，部分財務較吃緊的業者，不排除縮減推案以保持財力，因此房市亦存在「供給量縮價格持穩」的機率。

回顧早前幾波的升息循環，可發現在穩定升息的階段，房價其實都處於上升趨勢，深入探究後可發現，升息往往發生在經濟樂觀的時候，因為經濟成長階段，民間承受升息壓力的能力較佳，民眾的購買力，甚至可望與經濟發展同步提升，所以當總體經濟向上發展，房市通常也會共蒙其利，整體展望利大於弊。



Taiwan  
Interest Rate

央行近 20 年升降息狀況		
	調息次數	年度調整碼數
2002	2	-2
2003	1	-1
2004	2	1.5
2005	4	2
2006	4	2
2007	4	2.5
2008	7	-5.5 (升 1 降 6.5)
2009	2	-3
2010	3	1.5
2011	2	1
2012	0	0
2013	0	0
2014	0	0
2015	2	-1
2016	2	-1
2017	0	0
2018	0	0
2019	0	0
2020	1	-1
2021	0	0
2022.3	1	1

資料來源：中央銀行  
製表統計：台灣房屋趨勢中心

打房之下 未來房市現三大趨勢

雖然政府一再加碼打炒房，但房市在資金充裕的大環境下，依舊保持上漲走勢，據不動產資訊平台的最新數據顯示，2021 年第四季，全國房價所得比為 9.46 倍，已追平歷史高點，六都中台北市、台中市及台南市，房價所得比都刷新历史新高，說明這一年多來，即便政府屢屢出招，仍無法逆轉房市的上升步伐；不過受政策牽動，不動產市場也勢必做出調整，總結來說，未來房市將浮現三大趨勢：

1. 自住當道 成屋比重升

央行的信用政策，對自住客及豪宅客的影響較小，因此「自豪」買盤，預料將是市場往後的消費主力；其中單一自住客在信用管制、房地合一 2.0、囤房稅襲捲下，仍可全身而退，最具開發潛力；由於自住客購屋具居住急迫性，對成屋的偏好高於預售屋，加上房地合一 2.0 及地政三法的修法，都劍指預售屋，所以業者的推案規劃，將朝成屋靠攏，預估後續房市將呈現「預售減、成屋增」的此消彼漲態勢。

2. 長效高投報物件 買氣看俏

政府遏止炒作，拉高短期交易的稅負，導引買方對不動產做長抱規劃，可長期穩定收租的土地及店面、投套等物件，將受到投資置產族的高度青睞，尤其是投報率高於 2.5% 的優質標的，即使央行升息，投資效益還是領先銀行配息，有利吸引資產族超前部署。

3. 漸進式整合老宅 成寵兒

官方緊招建商銀根，對便於財務操作的預售屋也嚴加管控，加深業者的推案難度，但打炒房政策並沒有對危老、都更與合建下重手，因此業者可採取漸進整合的方式，循危老、都更及地主合建管道推案，淡化政策的衝擊；且由小而大的逐步整合，對口袋深度有限的建商來說，資金壓力較輕，且危老沒有基地面積限制，將持續成為市場的重要貨源。



圖 / 打房之下，房屋交易可能逐漸形成預售減成屋增的趨勢



圖 / 30 年以上大樓有危老優勢，將成為下一波建商貨源主力

2002-  
2022  
Historical



▪ 近年打炒房政策彙整

信用管制		
事件年月	政策	重點
2020/12	央行第一波信用管制	1. 法人購置住宅，第一戶貸款最高 6 成、第二戶以上貸款上限 5 成，且均無寬限期。 2. 自然人第 3 戶以上購置住宅最高貸款 6 成。 3. 土地貸款最高 65 成，1 成動工後撥貸。 4. 餘屋貸款最高 5 成。
2021/03	央行第二波信用管制	1. 法人購置住宅貸款上限縮至 4 成，無寬限期。 2. 自然人第 3 戶以上減至 55 成、第 4 戶以上縮至 5 成。 3. 豪宅貸款成數降至 55 成，已有三戶以上房貸者，貸款成數降至 4 成。 4. 工業區閒置土地抵押貸款，上限 55 成。
2021/09	央行第三波信用管制	1. 特定地區 ( 六都及新竹縣市 ) 自然人第 2 戶房貸無寬限期。 2. 購地貸款上限降為 6 成。 3. 工業區閒置土地抵押貸款上限降至 5 成。
2021/12	央行第四波信用管制	1. 自然人第 3 戶以上貸款成數降為 4 成。 2. 購地貸款降為 5 成，保留 1 成動工款，並切結於一定期間內動工。 3. 餘屋貸款降為 4 成。 4. 工業區閒置土地抵押貸款降到 4 成。
2022/01	央行強化購地貸款風控	1. 預計動工實際所需時間，最長以 18 個月為原則。 2. 一定期間屆期未動工者，應逐步按合理比例收回貸款，並採階梯式逐年加碼計息。
2022/02	金管會調整銀行風險權數	上調法人購置住宅、自然人 3 戶以上、購地、餘屋貸款、工業區閒置土地等五種抵押貸款在內適用的風險權數，限縮行庫放款金流。

地政三法相關修法		
事件年月	政策	重點
2020/12	立院三讀通過地政三法 ( 實價登錄 2.0 及禁紅單 )	1. 門牌、地號完整揭露。 2. 預售屋全面納管並即時申報。 3. 強化主管機關查核權及罰則。 4. 禁止紅單交易。 5. 預售屋契約備查。
2021/07	實價登錄 2.0 上路	比照三讀版本
2022/04	行政院會通過「平均地權條例」修正草案 ( 函請立院審議 )	1. 限制預售屋、新成屋契約換約轉售，違規按戶 ( 棟 ) 開罰 50~300 萬元。 2. 重罰炒作行為，按戶 ( 棟、筆 ) 開罰 100~5000 萬元，可連續處罰。 3. 建立檢舉獎金制度。 4. 私法人購屋採許可制，取得後 5 年內不得辦理移轉、讓與或預告登記。 5. 預售屋解約應於 30 天內申報。



囤房稅		
事件年月	政策	重點
2021/11	財政部邀集六都及新竹縣市建議適度採行囤房稅	1. 門牌、地號完整揭露。 2. 預售屋全面納管並即時申報。 3. 強化主管機關查核權及罰則。 4. 禁止紅單交易。 5. 預售屋契約備查。
2021/11	台南市議會三讀通過囤房稅	1. 非自住房屋稅率：1 戶 1.5%；2~3 戶 1.8%；4~5 戶 2.4%，6 戶以上 3.6%。 2. 建商待售餘屋 3 年內 1.5%；3 年以上 2.4%。 3. 2022 年 7 月實施。
2022/03	桃園市議會三讀通過囤房稅	1. 非自住房屋稅率：5 戶以下 2.4%，6 戶以上 3.6%。 2. 建商待售餘屋 3 年內 2.4%，逾 3 年併入差別戶數計算。 3. 2022 年 7 月實施。
2022/03	新竹市議會三讀通過囤房稅	1. 非自住房屋稅率：5 戶以下 2.4%，6 戶以上 3.6%。 2. 建商待售餘屋 3 年內 1.5%。 3. 2022 年 7 月實施。
2022/04	台中市議會三讀通過囤房稅	1. 非自用房屋稅率：4 戶以下 2.4%，5 戶以上 3.6%。 2. 建商待售餘屋 3 年內 2%，遇不可抗力因素，得申請延長 1 年。 3. 2022 年 7 月實施。

房地合一 2.0		
事件年月	政策	重點
2021/04	立院三讀通過房地合一 2.0	1. 重稅期 (35~45%) 由 2 年延長為 5 年。 2. 法人課稅比照自然人。 3. 預售屋、股權交易納入課稅。 4. 「土地漲價總數額」設減除上限。 5. 都更、危老、非自願、首度移轉、持有並設籍滿 6 年之自用房地不受影響。
2021/07	房地合一 2.0 上路	比照三讀版本
2021/07	預售屋「無證明之相關費用」計算標準重新定義	未提示相關費用證明文件者，由「成交總價」的 3% 計算費用，改為「已付款項加上獲利」的 3%，上限維持 30 萬元，形同限縮免稅額度。
2022/04	紅單轉售擬課房地合一稅（待財政部發布函釋）	違法紅單交易視同預售屋交易，納入房地合一課稅範圍，預計新規上路後，去年 7 月起查獲之案件都將適用。

利率調升		
事件年月	政策	重點
2022/03	央行升息	升息 1 碼

# 房市熱潮 驅動力



文／臺中市不動產開發公會

因為疫情，2010 年下半年開始，由於資金回流與產業投資，全球的金融秩序與商業規則，皆朝向不同於以往的方向進行，加上民眾換新屋需求，市場呈現榮景，已經無法用既有的規則分析推演產業模式；這一波全球房市的熱潮，可以從人口世代的改變來分析觀察，從台灣房市來看，30-50 歲之間世代成為這波購屋的主要群體，對照全球各已開發國家這波推動房地產的驅動力也是這個世代的主力交易對象，結果似乎不謀而合。

雖然許多學者分析，對於少子化的比例逐日增高的狀況看來，住房需求量將不復以往的穩定。但我們從這兩年全球的金融環境看來，有幾點是將新興世代推升成為購房主力的主要原因。

## 1 由租屋族群轉為購房的需求



目前 30-50 歲世代族群，對於生活的不安定心態，對很多年輕世代來說，擁有自己的房子似乎是很遙遠的夢想，造成不婚不生的抗拒心理但這波推動房地產的驅動力即為原本租屋的族群大宗，原因也歸咎於這個區間的年輕人是全球被認定是目前已開發國家有史以來人數最為眾多的世代，隨著越來越多的人達到購房年齡，慢慢成為房地產市場中交易的重要對象。

美國報導指出，在過去兩年，這些對象佔據了所有抵押貸款的 50% 以上，英國與加拿大的狀況也非常相似，未來兩年將有更多的人口達到首次購屋的年齡，若要滿足如此比原本市場額外的需求，在美國，每年需要多蓋 200 萬戶的房子才能消化，而在 2021 年的新屋開工率也只有 160 萬戶。

## 2 疫情期間的封鎖，人們對於日常生活的觀念改變，使得不動產的交易熱絡

經過疫情肆虐，許多生活新常態已經漸漸習慣，對於健康的需求會提醒人們更重視住家空間的舒適度，為了能夠隔離疫情、遠距工作，有更多的民眾希望擁有屬於自己的住家空間以及屬於自己的辦公空間，而那些已經持有房地產的族群，也因為觀念的改變加速萌生換屋需求，在危機感之中希望能有更好的生活空間。

在英國有報導指出，2021 年首次購房的人口數量，達到 20 年來新高，在美國，疫情也促使年輕族群比原先預定計畫的 timeline 更早購置不動產，我們可以看到新一代的購買勢力正在重塑全球整個房地產市場。



# HOUSE MARKET

## 3 隨著生活習慣家庭觀念的改變

家庭觀念隨著生活習慣相處的改變，使得三代同住的狀況大幅降低，而婚後，長輩與小孩也不再以同住為首選條件。加上有土斯有財的觀念依舊，在這波全球房市熱潮中，台灣也不例外，造成不動產產品坪數調整改小、移轉棟數不斷攀高的原因。

隨著越來越多的新興世代將投入市場，房市交易量增加的狀況下，美國聯準會預計未來一年將再升息 6 次，當利率開始上升是否會造成房市的影響？然而台灣當局的各種打房政策限制，疫情的爆發進一步惡化房市供應。建商被迫停工，又遇上木材、水泥、銅、鋼鐵等原料成本增加和延誤，以及勞動力緊縮、薪資上漲，全都加劇限制。加上全球通膨問題惡化，已使開發商經營環境艱困。

台灣當局對於此現象的抑制方式卻是不斷祭出打壓不動產開發商的各種手段，從稅制面、從工程面、從資金面等等，在在對於開發商提出許多不合理規定，但衍生的問題是如此，成本便不斷轉嫁於房價墊高的事實，房價負擔能力的變化，將會造成購屋族群的龐大壓力，對於供給需求兩端失衡現象，打房政策的兩面刃也勢必導致市場的紛亂。如何面對各項不可控的現象，不動產產業有關當局，實應審慎再思！





# 從桃園航空城的土地管制與開發建設窺探未來不動產市場效果

文／李家儂

TAOYUAN  
AEROTROPOLIS

台灣都市土地發展日漸繁榮，相對於土地問題也日漸增長，從桃園航空城的發展模式觀察，桃園航空城計畫預計將以區段徵收形式獲取 3,130 公頃之土地，其中交通部負責徵收 1,440 公頃之土地，桃園市政府負責徵收 1,690 公頃之土地，另外加上既有周邊已發展地區，該計畫廣達 4,564 公頃，為臺灣有史以來最大的開發及都市計畫（圖 1）。由桃園航空城計畫可見，係遵循都市計畫循序漸進的成長，並逐步進行土地開發，乃透過整體規劃來引導都市及區域發展，以藉由土地管制來落實都市規劃與成長管理，此行不從徑的開發方式較為曠日累時尚屬少見，但對於開發建設而言卻為跳躍式的發展，使得土地使用的轉變落差甚大，可見兩者之間難以兼顧而存在矛盾。

因此，桃園航空城與一般所認知的漸進式發展不同，其差別在於不是由現有產業自然發展進而向外輻射延伸，也不是任由不動產現況發展，待人口聚集至一定規模後再補充公共設施，而是透過計畫與政府主導推動來進行全盤長遠的規劃。

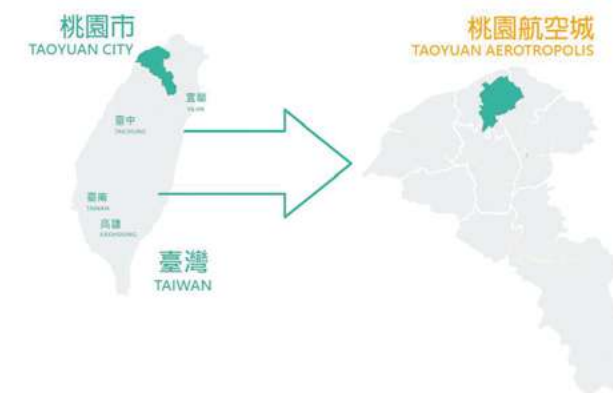


圖 1 / 桃園航空城計畫範圍及土地使用示意圖  
- 資料來源：桃園航空城公司



圖 / 航空城規劃示意圖：台灣門戶區 - 資料來源：KPMG International Cooperative Twitter





圖 / 航空城規劃示意圖：文創科技產業園區及經貿園區 - 資料來源：桃園 SDGs 網站

## TAOYUAN CITY TAIWAN

然而，對於航空城整體性的規劃是有必要的，若是區塊型的開發容易造成區塊與區塊之間的落差，進而延伸連接與縫合的問題，且區塊式開發無法使有限資源做最有效之利用與安排，由於都市規劃程序乃為動態之規劃，是一種動態不斷回饋地過程，而計畫目標為規劃時的重要準則，故都市發展不是靜態的、片斷的組合，是在其特殊的地理條件和社會、經濟、政治、技術的作用之下，進行動態的成長，其中建築物是填充空間實體的基本元素，建築物及其接鄰的街道系統、生活環境及各項設施等，共同形塑都市環境產生土地開發建設之效果。

桃園航空城計畫是台灣有史以來最大的開發計畫，涉及交通規劃、土地開發、都市設計與景觀、基礎公共設施規劃及財務分析等多面向專業整合，透過都市計畫與土地徵收地同步進行，依 108 年 2 月 19 日內政部都市計畫委員會第 940 次會議審議通過，航空城都市計畫面積共 4,564 公頃，其中「機場專用區」1,731 公頃、「自由貿易港區」109 公頃、「產業專用區」563 公頃、「商業區」322 公頃、「住宅區」558 公頃；另劃設所需公園、道路、廣場等公共設施用地共 977 公頃，其中受惠於桃園航空城計畫帶動土地開發佔總計畫面積超過一半達 2,420 公頃。桃園航空城特定區規劃，係以捷運及軌道系統為航空城區內外主要運輸骨幹、輔以公車及輕軌系統整合及延伸服務範圍，並規劃自行車系統連結互通，提升整體交通便利性。

目前桃園航空城計畫相關交通建設規劃：

- 一、航空城捷運（綠）線 預計於 113 年底陸續完工通車
- 二、聯外道路系統（圖 2）

- ① 國 2 大園支線西延 預計於 112 年完工通車
- ② 國道 1 號甲線計畫 預計於 116 年完工
- ③ 台 15 線改線案 預計於 114 年 9 月完工
- ④ 台 4 線路段改善案 預計於 114 年 9 月完工
- ⑤ 桃 5 拓寬延伸 預計 112 年工程施工
- ⑥ 台 31 北延 尚在協商中
- ⑦ 客運園區至機場聯絡道路 已於 110 年 11 月完工
- ⑧ 機場捷運橋下道路 (A15~A17) 第一期預計於 112 年 4 月完工
- ⑨ 桃 15 拓寬延伸 預計於 113 年 11 月完工



圖 2 / 桃園航空城 9 條聯外道路改善項目 - 資料來源：桃園市工務局



桃園航空城特區將串連青埔、大園特區形成最具發展潛力的都市之一，再者青埔發展預估 5 萬人口進駐，大園有 9 萬人口，加上航空城約 18 萬人口進駐，未來預計可成為超過 32 萬人的新興都會區。在高度都市化及人口支撐下，由於航空城特定區計畫於 107 年 3 月 27 日再審通過，觀察 108 年桃園市素地交易件數為 7,973 筆（較上一年成長 5.02%），其中又以大園區年成長逾 6 成最高，成為桃園市素地交易成長之冠，當中有 7 成 5 的土地交易即在航空城特定區，也因而計畫區內農業使用之土地交易均價亦呈現微幅上揚的走勢。截止至 2021 年 12 月全月不動產交易買賣資料，桃園航空城交易買賣案件為 32 件，較上期增加 3 件（上升 10%），大多仍以機場捷運 A16 與 A17 附近之土地為主，買賣成交總金額為 7.14 億，較上期增加 3.38 億（上升 90%）。可見大規模的土地開發也帶動不動產市場的蓬勃發展，為使航空城土地交易資訊透明化，桃園市府建置「桃園航空城土地（房屋）交易透明化平台」，可供民眾透過該系統即時獲得桃園航空城計畫範圍內各筆土地交易資訊（面積、位置、價格、使用分區、交易日期等）外，亦可進行多元化的價、量統計分析，並提供動態土地交易資訊及統計圖表，以輔助民眾掌握近期該區域內不動產市場波動情形及走勢，進而促進不動產交易資訊透明化，引導不動產市場正常發展。

未來，桃園航空城特定區整合都市計畫土地使用與交通運輸，且結合捷運綠線增設 3 個捷運站，以及計畫內道路串接 9 條聯外道路，包括國 2 甲線、國 1 甲線、台 15 線改線、台 4 線路段改善、桃 5 拓寬延伸、台 31 北延、客運園區至機場聯絡道路、機場捷運橋下道路（A15 至 A17），以及 G12、G13a 整體開發案之 1-1-50M 道路等，透過土地使用與交通運輸的整合，全面建立完善的交通路網，紓解航空城及周邊居住與就業人口的交通需求，也整合鄰近青埔地區的周邊建設，包含積極推動的「桃園市立美術館新建工程」、「桃園會展中心」、「桃園流行音樂露天劇場暨國際原住民族文化創意產業園區」、「亞洲矽谷創新研發中心」等，桃園航空城發展概念著重於綠色經濟，且朝向永續低碳的都市模式，致力於資源高效型和社會包容型經濟思考，以新思維取代傳統把建築、產業和人口淨空後再重新發展的傳統做法。

因此，未來航空城發展勢必呈現出有別於傳統都市型態的樣貌，亦必須能與原來的都市相容，以綠色經濟的思維，使航空城成為一個結合產業，人口，生態和都市發展的綜合性計畫，可預期航空城開發計畫成為引領桃園區域發展的契機，達到串聯北、中、南產業轉型及提升國際競爭力。



圖 / 航空城規劃示意圖：樂活優質住宅區 - 資料來源：桃園 SDGs 網站

TAOYUAN  
AEROTROPOLIS



圖 / 航空城規劃示意圖：行政及金融中心 - 資料來源：桃園 SDGs 網站





# 鋁模板談起 建築工程友善地球新工法

文／臺中市不動產開發公會

CONSTRUCTION METHOD  
EARTH FRIENDLY

自近兩年疫情爆發，台商回流，國內無論各種建設都在大興土木，如科技廠房、公共建設及商業、住宅大樓建設等，因而面臨嚴重缺工缺料之窘境，有鑑於此，公會教育推廣委員會一直在討論如何能協助產業解決相關難題的各種辦法，希望針對施工營造部分有進一步了解，除解決缺工缺料問題，是否還能利用技術上的提升或系統性的施工工法來改善產業上的衝擊，本文就以在建築工程中需要大量技術工及材料的模板工程來進行研討；我們邀請國內相關鋁系統模板技術的相關廠商來說明及了解工法。

在上世紀 1980 年代初，建築結構大多以磚造結構為主，建築施工用模板以木模板為主。到了 1990 年代初，各種新結構體系不斷出現，陸續以鋼筋混凝土結構為主。千禧年以來，建築結構體系又有了更大發展，高層建築、超高層建築和大型公共建築大量興建，大規模的基礎設施建設，城市交通和高速公路、鐵路等飛速發展，對模板工程施工技術提高了新的要求。因此國內也不斷引進國外先進模架體系，同時也研製開發了多種新型鋁模板系統。

國內目前已有部分個案導入鋁模板，台北有社會住宅廣慈公宅案例，台中有龍寶建設和大毅建設合作一起推出的愛臻邸，其他地區則有興富發建設華悅城、竹科潤隆及潤弘中壢一號宅等。

以往傳統的模板為木模，要做到品質不容易，需仰賴師傅的技術跟經驗，系統化模板採用鋁模或複合式材料模板，以組裝式的系統，容易入門，且能多次重複使用，木模大多只能使用 3~5 次，否則可能會漏漿，產生蜂窩現象，鋁模可使用 100 多次以上，複合式材料模板可使用 90 次，攤提下來，反而比較便宜。不過，因是新的工法技術，老的工班師傅屆齡退休，年輕人又不願意去工地，營造廠也不願訓練工班，初期推動較為困難，但這一定是未來的趨勢。



圖 / 廣慈博愛園區工程內牆模與內強拆模後



圖 / 樓梯鋁模板組立完成、鋁模板拆模後



材質	鋁模板	VS	木模板
重量	23 kg/m <sup>2</sup>		15 kg/m <sup>2</sup>
購置成本	高		低
使用壽命	100 次以上		4~6 次
模板強度	高，爆模機率極低		低，有爆模風險
RC 完成面	平整		粗糙，誤差大
支撐間距	120 cm		約 70~90 cm
脫模劑	水性脫模劑		不一定
混凝土表面處理	脫模後為平整面		脫模後需打底粉光
脫模牆面精準度	鐵拉片對鎖誤差小，精度佳		靠人工對鎖螺桿誤差大
吸水變形程度	不吸水		吸水後嚴重變形
存放	不受氣候影響		易受潮腐化變形
廢料處理	100% 可回收再製		翻模使用 4~6 次 即需清運至焚化廠銷毀
工地環境	乾淨、動線寬敞、安全		狹窄髒亂、 行走困難具危險性

鋁模板系統不同於過去使用傳統木模板工法，回收與再製是其優勢，遠遠超出傳統木模板的使用率，再加上鋁模板的單塊板面大，承载力高且能抗變形，雖然前期施工上相對細密，鋁模板上標示編號，每塊都得安裝在正確位置，可將施工誤差值降到最低，製圖、前期準備、材料建檔等規畫相當重要，但只要熟練了，人力與時間的耗費都能大幅減少，工地環境也能較木模板來得安全。



圖 / 鋁模板組立，每塊須依標示編號安裝在正確位子

鋁模板與木模板於國內市場使用其優劣比較及未來挑戰

當前營造業的挑戰：1. 模板師傅缺工、2. 泥作師傅缺工、3. 缺工導致工期延誤、4. 建築物廢棄物處理困難及成本上漲。期盼鋁模板工法，能成為解決困境利器之一。

鋁 模 板 優 勢	
品質	1. 完成面平整，誤差小。 2. 減少泥作工打底膨拱問題。 3. 鋁合金模板強度強，耐候性佳，翻用可達數百次。
整合運用	可結合木模板、鋼模及塑膠模。
安全	1. 高強度、模組化品管可減少失誤、結構安全可減少爆模、大肚、歪斜及坍塌問題。 2. 拉片設計強度達 3000kg 以上，工業化製品，誤差值小。
環境保護	1. 可減少營建廢棄物 80%。 2. 工地拆模後乾淨整潔。 3. 可 100% 回收再利用。 4. 耐候佳，不怕日曬雨淋減少模板損壞及可提高安全性。
成本及 工期考量	1. 完成面平整，誤差小，減少打除修補工作。 2. 縮短工期 - 大幅減少內外牆打底粉刷的工作量及時間。 3. 減少打底粉刷工資及材料費用。 4. 樓板模早拆系統，拆模後支撐留在原地免回撐，安全又可增加翻用效率。 5. 提升工率及確保工期。

鋁 模 板 劣 勢
1. 系統鋁模受限於建物造型面需要較單純化，重複性高，否則不利於成本及工期。 2. 系統鋁模的製造商有限且技術工尚未培養，若以目前全台開案量比較，可執行量能過小。

以上分析，雖有足夠的優點及技術可行性，但若以台灣市場的建案來作評估，客戶的喜好多元，建商為滿足客戶需求仍無法僅設計較無變化性之建物，所以在多變設計的成本考量及相關人才栽培仍是目前市場的一大挑戰，但不得不說若有建案可以成功導入鋁系統模板使用，建案棟數及案量充足，相信這樣的系統絕對可以改善缺工缺料及大量降低成本及工期，且也能降低建築業對環境負載衝擊，創造出互利互惠雙贏的市場。





圖 / 台積電中科廠 - 資料來源：TechNews 科技新報

TAICHUNG CITY  
TAIWAN

受惠於中科知名大廠的台積電、友達光電，及美商美光公司，接連敲定在標榜「兆元園區」的中科，加碼投資設廠計畫，加上位於台中 14 期重劃區的台中巨蛋體育館，預定 2022 年 7 月動工興建，可望帶動台中的人口就業與重大建設的紅利，引爆當地建商在上述區域的推案卡位戰，並推升當地房價。

中科管理局提出的「中部科學園區台中園區擴建二期開發計畫」，預計開發面積約 94.62 公頃，包括綠地、公共設施及事業用地等，預計引進半導體產業與其他科學事業廠商，以滿足業者設廠需求。上述土地，包括公有地、台中高爾夫球場與旁邊的用地。

# 中科擴大園區與台中巨蛋興建加持 中科與 14 期重劃區，掀起推案風

文／思雲

CENTRAL TAIWAN  
SCIENCE PARK

■ 中科三大廠最新投資計畫一覽表

公司	最新內容	備註
台積電	為擴大 2 奈米產能布局，已向中科管理局提出新的設廠用地需求計畫	包括公有地、台中高爾夫球場與旁邊的用地
友達光電	宣布在中科后里園區后里 L8B 廠旁，加碼投資逾千億元，興建 8.5 代線級新廠	新廠預計 2025 年投產
台灣美光	買下台灣動力電池芯大廠長泓能源，位於台中市后里區中科北段一筆建物面積 2.08 萬平方公尺，約 6,300.49 坪，金額逾 12.85 億元（未稅）	主要擴大中科廠的營運規模

資料來源：各業者與中科管理局等相關單位 / 整理：思雲



台積電為擴大 2 奈米產能布局，已向中科管理局提出新的設廠用地需求計畫，一旦上述用地拍板定案，預料將掀起另一波中科台中園區周遭的推案熱。

以中科特區為例，豪宅建商 - 寶輝建設，早已捷足先登在中科特區推出「寶輝 VILLAGE」國際總體城區開發案，為打響案名，已分別在市政路與東大路，豎立起斗大的建案廣告招牌，以期搶搭中科園區擴大之後所帶來的購屋潮。

CENTRAL TAIWAN  
SCIENCE PARK

以豪宅建商聞名的寶輝個案為例，中科寶輝 VILLAGE，腹地面積逾 8,000 坪，分別為國際莊園、世紀莊園，及 THE PLAZA 三階段開發案，總銷金額逾 200 億元。

全案以七期豪宅規格設計，特地央請由美、日國際團隊攜手開發，打造猶如「東京六本木」的國際城區，已吸引中科廠商高階主管、企業家及「師字輩」的專業人士等客群購屋，就連中小型建商為搶搭順風車，也如法炮製，在中科的東大路，豎立起建築個案看板，插旗中科的房地產市場。

另一個重大開發案，友達光電睽違 14 年再次加碼投資台中！友達光電 2022 年 2 月宣布在中科后里園區后里 L8B 廠旁，加碼投資逾千億元，興建 8.5 代線級新廠，預計 2025 年投產。

友達董事長彭双浪，3 月拜會台中市長盧秀燕時強調，為鞏固高階資訊科技 (IT) 面板地位，並對下一代新顯示技術 Micro LED (微發光二極體) 展開布局，決定選擇加碼台中投資案。尤其，市府在后里區加速推動各項建設，當地人口也逐步成長，相信在市府行政協助下，友達擴廠將更為順利。

彭双浪也分享友達當時在台中后里蓋廠時，吸引便利商店進駐，該超商光是賣便當，就拿下全台營收最高的超商殊榮，說明公司設廠案，為地方帶來豐沛的商機。

HOULI DIST  
TAICHUNG

當地房仲業者還認為，未來友達台中后里新廠完工後，不僅帶動當地食衣住行育樂商機，也帶來營建、設備採購商機。尤其，友達后里新廠落成後，將招募不少科技新貴，可望為后里的房市，再增添購屋動能。

無獨有偶，中科動力電池芯大廠 - 長泓能源，2021 年 11 月 24 日公告，處分中市后里區中科北段一筆建物面積 2.08 萬平方公尺，約 6,300.49 坪，以逾 12.85 億元 (未稅)，售予台灣美光記憶體公司。

這是美光在中科陸續購入達鴻先進、大鴻先進、橋樑金屬中科后里園區廠房，及土地使用權之後，再搶下后里園區廠房與土地使用權。由於美光與友達相繼加碼投資中科的激勵，讓后里的房地產市場，頓時加溫。



圖 / 台積電中科擴廠案，引發各建商在中科推案的商機卡位戰



圖 / 中科門戶的東大路，因上班車流多，廣告曝光率高，到處可見各建商在此豎立起新建案的廣告招牌





圖 / 台中巨蛋體育館外觀模擬圖 – 資料來源：九典聯合建築師事務所

■ 台中巨蛋體育館興建案一覽表

項目	最新內容
土地位置	14 期重劃區環中路一段、榮德路西南側用地
占地面積	6.95 公頃
總經費	市府投入 65 億元
動工日期	預計 2022 年 7 月動工興建
竣工時期	預定 2026 年竣工
觀眾席	可容納 1.55 萬觀眾席以上
經營移轉 (OT) 案	未來營運以促參方式，引進專業團隊經營
主要設施	包含符合國際標準的主場館、副場館、實驗小學及附屬事業

資料來源：台中市政府 / 整理：思雲

再如，台中巨蛋體育館等了 9 年，終於今年要動工！台中市 2017 年 7 月躍升為全台第二大城，隨著台中都會區的運動產業及休閒娛樂商業持續擴大，台中市需要一座兼具室內大型運動場館，及休閒遊憩設施的綜合性場館，市府投入總經費 65 億元，興建「台中巨蛋體育館」。

台中市長盧秀燕透露，台中巨蛋將於 2022 年 7 月動工，2026 年竣工，未來營運以促參方式引進專業團隊經營。

盧秀燕上任後，即刻啟動台中巨蛋計畫，回歸於 14 期重劃區環中路一段、榮德路西南側用地，占地面積 6.95 公頃，完工後，可容納 1.55 萬觀眾席以上，台中巨蛋包含符合國際標準的主場館、副場館、實驗小學及附屬事業，吸引知名建商忙著卡位推案。

看好 14 期未來前景，亞昕繼之前已買下台中市北屯區仁平段 358～360 地號等 3 筆土地，2022 年又買下平田段 953、953-7 及 958-10～13 地號等 6 筆土地，總面積逾 1,045 坪，總金額 7.13 億元。

亞昕的台中「一緒」建案，2021 年以自地委建方式，委由國原營造興建，工程發包金額逾 4.05 億元（含稅）。2022 年 3 月 17 日辦理「一沐」建案工程發包，同樣以自地委建方式，委由國原營造承建，全案工程發包金額逾 5.73 億元，著手開工興建。

台中 14 期的台中巨蛋、北屯的漢神洲際購物中心，及水湳經貿園區各重大建設的加持，讓亞昕的台中「一緒」及「一沐」建案，成為當地的指標建案。

相較於台中市 7 期土地，因容積高，建案密度也高，多半以商業機能的百貨商場、辦公大樓，及住宅機能的頂級豪宅為主，是一般人認定的豪宅區或頂級商辦區。



圖 / 亞昕在台中市十四期重劃區，陸續推出亞昕「一緒」及「一沐」建案

反觀，亞昕台中 14 期建案，目前招待中心已進駐，主要訴求生活機能、空間舒適，並以購屋剛性需求為主，鎖定首購族，希望為首購族規畫小坪數建案，標榜以小豪宅概念興建，亞昕個案的亮點設施，包括頂級豪宅等級的游泳池等機能設施。

其他知名建商或在地建商，也不落人後，在當地購地推案，包括新業、國泰、順天、雙橡園、精銳、磐興、惠宇及元鈞等多家知名建商獵地。其中，新業建設的「大塊森濤」，傳出購屋客高達 50%，來自高科技大廠高階主管等相關人士；另有 25% 為台商企業主，炒熱 14 期重劃區的推案風。

代銷業透露，新業「大塊森濤」標榜為宜居建築，基地 1,315 坪，建蔽率 20%，讓人住起來，有種置身於田野或公園的感覺。



# 倒數計時救地球， 2050 淨零碳排能做到嗎

文／臺中市不動產開發公會

NET ZERO CARBON  
EMISSIONS

國家發展委員會於今年 3 月 30 日公布了「台灣 2050 淨零排放路徑及策略總說明」，何謂淨零排放呢？是指人為的 6 種溫室氣體（CH<sub>4</sub>、N<sub>2</sub>O、HFCs、PFCs、SF<sub>6</sub>、NF<sub>3</sub>）排放量與其移除量在特定時間（通常是一年）內取得平衡。一個組織或產品產生碳排，可藉由自我減量及外部抵銷機制，例如碳匯（以森林、草原或農地等土地利用來吸收二氧化碳），達到淨零碳排。目前計畫訂定，至 2040 年使各大產業界都能致力於減碳，其中環保署更提出碳費的徵收部分，預計 2022 下半年啟動徵詢企業與民間意見的階段，將分不同期程，企業規模由大到小實施碳費徵收。目前盤點出首波徵收碳費的企業公司共 287 家，但因有些優惠費率，企業必須提出自主管理計畫才能適用，整體仍需時間消化，估計將於 2024 年至 2025 年之間實施徵收。此外，因應國際經貿情勢，本次修法也納入實施碳定價，同時加強氣候變遷人才培育與技術發展；修法並增訂強化資訊公開及公民參與機制。

其中策略總說明中，針對住宅建設部門，我國淨零建築轉型路徑內容是參考日本、美國、歐盟及國際能源總署 (IEA) 等國際組織的發展概念，先以建築節能 50%，其餘用電再以綠電碳中和至零碳排，於 2050 年 100% 新建建築物及超過 85% 既有建築物為接近零碳建築之目標。策略說明中，淨零建築之推動規劃由公有建築物帶頭做起，引導民間建築跟進，針對新建建築先採取鼓勵方式，再逐步修訂法規強制實施；既有建築因數量龐大牽涉民眾權益，所以民間既有建築採鼓勵之獎補助方式為主，公有既有建築則採強制實施；同時研擬強化家電節能措施，並投入建築節能減碳技術及再生能源等之研發與應用工作，共計 4 大推動主軸，由相關部會署分工辦理。



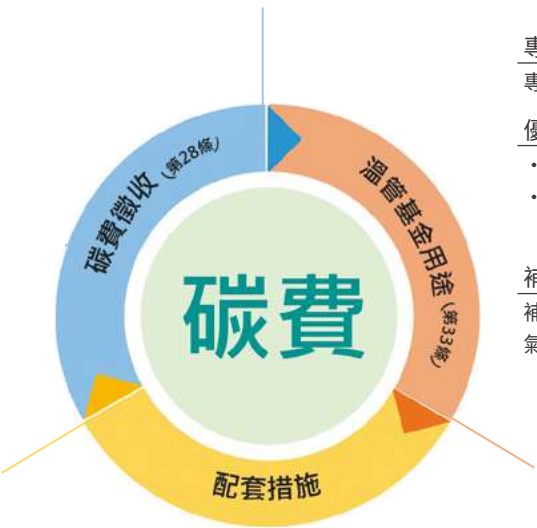
徵收碳費 專款專用

徵收對象

- 先大後小，分階段徵收
- 被徵收對象之直接排放量及使用電力間接排放量
- 電力業扣除提供電力消費之排放量

徵收費率

- 子法訂定，考量原則：
- 我國溫室氣體減量現況
  - 排放源類型
  - 溫室氣體種類
  - 排放量規模
  - 自主減量情形及減量成效
- 定期檢討



專款專用

專供執行溫室氣體減量及氣候變遷

優先用於輔導、補助及獎勵

- 事業投資溫室氣體減量技術
- 溫室氣體減量、研究及開發溫室氣體減量技術。

補助相關機關

補助地方政府及相關機關執行溫室氣體減量工作事項。

自主減量計畫 + 優惠費率 (第 29 條)

提出自主減量計畫能有效減少排放量達指定目標者，適用優惠費率

減量額度抵減碳費 (第 30 條)

碳費徵收對象得以減量額度扣除排放量

2025-2050 進程目標

產業轉型		商業部門	
商業部門淨零 碳排路徑藍圖	2025	2030	2050
	低碳	→ 零碳	
設備或操作行為改善	• 30% 空調與冷凍冷藏設備逐步採用能效 1 級之產品； • 60% 空調最佳化操作：汰換老舊燈具，100% 改採用 LED 燈		• 空調與冷藏全面採用能效 1 級產品； 全面採用更高效能燈具及空調操作最佳化
使用低碳能源	• 業者運具電動化 • 70% 燃油鍋爐轉換為熱泵或燃氣鍋爐 • 能源大用戶 5% 使用綠電		• 採用更高效率之熱泵或氢能鍋爐； 能源大用戶 30% 使用綠電
商業模式 低碳轉型	• 輔導零售業導入智能管理 • 餐飲業推在地食材 • 物流業導入智能檢貨、智能運算，優化路線，減少燃料耗用		• 全面導入淨零排放技術， 智慧化維運及管理
綠建築	• 新建建築之外殼需須符合綠建築規範之隔熱效果		• 既有建築 60% 須符合綠建築之外殼隔熱效果

二、改善既有建築物能源效率

我國既有建築物約占全國總量達 97% 以上，早期建築物如要求全面符合淨零建築基準，對於民眾衝擊較大，因此針對民間建築部分，主要以提供獎補助方式鼓勵自主辦理建築節能改善。

(一) 逐步強制公有既有建築能效評估及改善研訂既有公有建築物強制實施建築能效評估及改善方案，分年分階段辦理公有建築物能效評估，對於未達能效等級標準之建築物，要求各機關逐年編列預算辦理改善。

(二) 補助民間辦理既有建築能效提升既有建築可依據「中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知」申請補助，透過補助項目納入提升能效相關改善措施，以提高既有建築能效。

(三) 推動節能績效保證專案(ESCO)藉由推動節能績效保證專案示範補助，輔導法人、機關及學校導入能源技術服務業進行既有建築節能改善。

(四) 鼓勵企業將建築能效納入企業社會責任(CSR)報告 金融管理機構鼓勵企業將綠建築及建築能效等級納入企業社會責任(CSR)報告，做為銀行及保險業者於辦理企業授信、專案融資審核或訂定投資政策時之考量。

一、提高新建建築物能源效率

隨著新建建築物持續增加，住宅部分碳排放量也會持續增長，為減緩新建建築物碳排，必須採取相關強制或獎勵措施，促使新建建築物在規劃設計階段即納入節能措施。

(一) 建立建築能效評估及標示制度為提升我國建築物節約能源實施成效，規劃結合推動多年的綠建築標章制度，在此基礎上，建立建築能效評估及標示制度，並納入現行綠建築標章制度實施。

(二) 以公有建築物帶頭，引導民間建築提升建築能效依「公有智慧綠建築實施方針」，管制新建公有建築物執行綠建築設計與建築能效評估，以公有建築帶動民間建築提升能效。

(三) 鼓勵民間參與提升建築物能源效率透過建築容積獎勵，鼓勵都市更新及危老重建案取得綠建築、智慧建築標章，並提升建築能效。

(四) 強化建築節能法規，導入建築能效分級管制規定逐年強化建築技術規則中有關建築物外殼節能設計法規及中央空調系統節能設計基準，並研修綠建築基準專章納入建築能效等級管制，以逐步將推動範圍擴展至新建民間建築物。



■ 針對建築部門實施重點



三、提升家電、設備能源效率

我國住宅類建築之耗能以空調及家電設備為主 ( 約占 70%)，其中空調、照明、冰箱、電熱水器等為主要耗電項目，部分設備購置成本較高，民眾汰換意願保守，需有相關配套措施。

( 一 ) 分階段提高家電能效基準目前已推動能源效率標示之節能電器產品，計有冷暖氣機、除濕機、電冰箱等 11 種類別，規劃擴大推動家電產品能源效率分級標示制度，並逐年提升家電產品能效基準。

( 二 ) 貨物稅減徵優惠續行評估  
貨物稅條例已於 110 年 5 月 26 日修正實施，該條例已明定自 110 年 6 月 25 日至 112 年 6 月 14 日止，購買經經濟部核定能源效率分級為第一級或第二級之新電冰箱、新冷暖氣機或新除濕機者，減徵貨物稅新臺幣二千元，後續將評估展延或擴大實施之必要性。

( 三 ) 建築物預留充電設備停車位為考量能滿足未來建築物停車空間內所有電動車輛之充電需求，規劃修正公寓大廈管理條例，規定預留充電設備停車位，且逐年提升充電車位比例。

四、 建築節能減碳新技術及工法研發與推廣應用

參考國際能源總署 (IEA) 所建立之潔淨能源技術指引及國外經驗，國際間淨零排放技術選項中，仍包括相關新技術及工法。

( 一 ) 建築物導入創新節能技術參考國際淨零建築相關技術，規劃研發及推廣適合我國氣候特性與能源使用之建築節能技術及減碳工法，如智慧電表、建立建築物智慧能源管理服務平台及建築物能源管理數據資料庫。

( 二 ) 建築減碳工法及技術研發  
以建築生命週期角度而言，建築材料及工法亦會影響建築物碳排放量，故規劃研究相關減碳工法及技術，包括木竹構造、建築循環經濟、建築延壽及預鑄構造工法等。

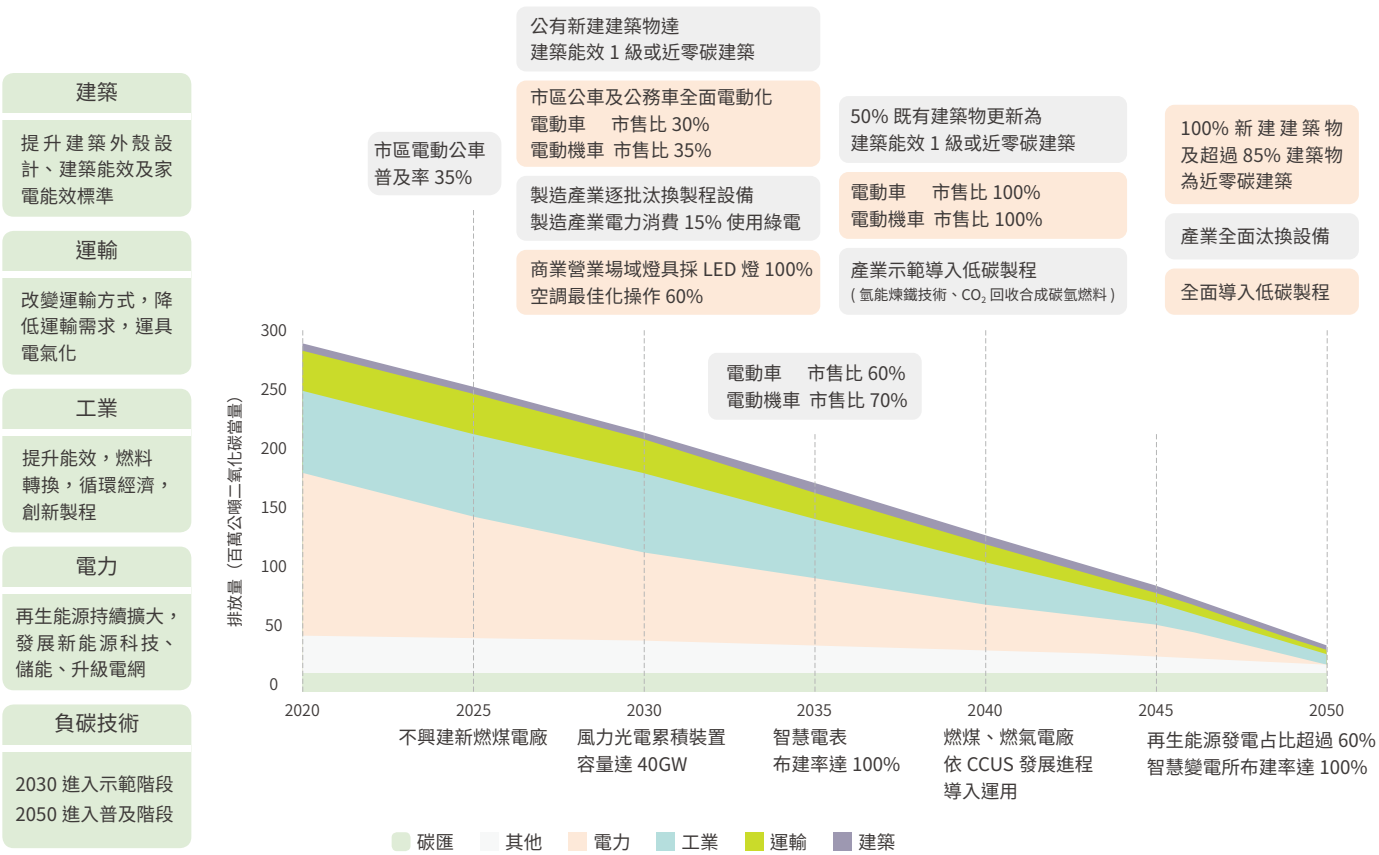


綜觀目前政府所提出的淨零策略，已有環團提出「兩缺一低」的疑慮，在缺預算、缺目標又低估成本的狀況下，且提出的九千億預算多仰賴國營事業，但光是台電今年 1 月即已虧損數十億元，中油到今年 2 月的累積虧損也已達 600 億元，在收入來源不穩定的情況下，就對未來支出畫下大餅，實在令人憂心。又今年 3/3 發生的全國性大停電，雖為台電員工操作失誤所致，國內無缺電問題，但國內對於供電問題的疑慮仍日益嚴重，如果幾座核電廠在 2050 非核家園政策下如期關廠，未來的缺電問題將更加嚴重，原因就在於現下的供電備載容量不足，每一家電廠發電都達到運轉極限，只要出現一個小錯誤，就會造成全面性的問題。電網的情況也很類似，北部供電不足，需要大量的南電北送，而綠電像是太陽能、離岸風電的供電並不穩定，電網需要頻繁的調度，同樣的只要稍有差池，就會造成電網崩潰。

其次在國內用電需求方面，數據指出未來 30 年的用電成長將決定長期經濟成長率。影響用電需求的是產業結構的變化，台灣電子產業一枝獨秀，電子產業產值佔製造業產值從 2000 年的 31.3% 增加到 2021 年的 40.3%；同時，出口佔比也從 46.5% 上升到 55.5%。電子產業是相當耗能的產業，加上國內尚有大量鋼鐵、石化和水泥等高耗能產業，未來這些產業不可能在台灣消失，遑論電動車即將在全球和台灣大量成長，用電需求都將大增。

除了供電與儲能問題，國際零碳排目標至關重要，現在「減碳優於廢核」已是國際上的共識，很多國家把核能列為乾淨能源，有些國家甚至開始恢復核電，以達成 2050 淨零碳排目標。但我國政府卻還執迷於廢核的觀念中，至今台灣政府 2050 年零碳排的目標中，2050 年綠能發電的比重將達到 80%，對台灣而言，似乎是一項艱難的挑戰。

2050 淨零路徑規劃階段里程碑



路徑策略方向及合作模式

協助產業淨零轉型		
四大面向	1 建構企業 碳盤查能力	3 協助企業 掌握資訊
	2 提升企業 減碳能力	4 提提升金融業淨零 轉型之能力建構
二大合作模式	> 採先大後小、以大帶小的模式	
	> 結合產業公協會力量，並由國營事業以身作則	

國內有關供電、電力需求、節電儲能與淨零碳排，還有許多重大問題存在爭議待解決。考慮新的國際形勢，國發會雖然於 3 月底發布「台灣 2050 淨零排放路徑及策略總說明」將制定新能源配比，仍有幾點國際地緣政治因素必須納入考量：

1. 能源安全的脆弱性；在這次烏俄戰爭暴露無遺，我國能源配比在未來數十年中，進口的液化天然氣將佔發電的 50%，我們必須把安全係數保守估計。
2. 核能是自主能源，不能輕言放棄，雖然在 2050 年淨零碳排的已將核能排除，但在新局勢下，連芬蘭、比利時等部分歐洲國家都認為核能是走向永續的過渡性手段，建議我們必須維持一部到兩部核能機組正常運轉，若遇到緊急狀況才能應付。

對比我們國內對於相關議題的推動，考量純電電價高，現下充電仍不方便的狀況下，已設立目標 2040 年要實施 100% 電動車確有其困難，對照台電在今年 3/1 實施的集合住宅於地下室「專設一戶」的政策，雖討論到未來用電安全，但是否全盤思考執行與使用的問題，例如交屋後面對電動車使用仍是少數比例的狀況下，如何分攤公共衍生的費用，應該會是後續使用端會持續爭議的疑慮。

回過頭來看看「台灣 2050 淨零排放路徑及策略總說明」，針對建設產業的主張應該可以更清晰而具體，結合韌性城市發展為基礎，導引產業跟環境共同整體思考加上建築與設備的專業技術，才是讓大眾共識得以一起攜手創造，而非僅是紙上談兵的口號式政策推動。



# 地上權住宅， 是誰的菜？

文／謝平平

## GROUND LEASE

一位財經作家日前在社群貼出粉絲的道謝信，該信最後一句話說出了房市為何日不落——房地產是確定的，股票是想像的。

在萬物皆漲、薪水不漲的年代，一般受薪階級投資獲利，想的還是了結獲利、趕緊買間自己的房子吧。這跟華人傳統的「土地斯有財」觀念無關，只要不是天性喜歡流浪的人，即使他是外國人，都會想有間屬於自己的房子，照顧老小，此為人性。

而較一般市價更低的地上權住宅，在土地稀缺、工料雙漲的今日，雖然可預期問題卻仍無解決之道，但已成民眾的優先考慮選項，許多開發商嗅到商機，早早投標領地。

## 活化公有土地 民眾的許願池

近年被熱烈討論的地上權住宅產品，主要是利用公家或台糖釋出的土地，進行商業開發或作為住宅建設，台北晶華酒店（50 年）、101 大樓（70 年）都是地上權案件；晶華酒店因開幕較早，十年前，就開始積極處理與台北市政府的「換約」，如今可租用到 2045 年。

住宅部分，台北市政府 1997 年推出「台北市地上權國民住宅土地建設局出售實施要點」政策，因而興建了影劇五村（內湖）、萬寧國宅（文山，後更名萬寧山莊）、萬安國宅（文山）等地上權住宅，約有 406 戶。當初，每坪售價約 10 萬元，設定地上權五十年，換句話說，2048 年，住戶就須歸還房屋給台北市政府。

沒想到，萬寧山莊的住戶四處向民代陳情，希望能購入土地權（按持分土地計算，每戶約 60 萬），2010 年，台北市議會通過出售土地給原住戶的決議，雖遭到內政部駁回，但反映了民眾希望「安居樂業」的心願。





## 地上權住宅的二十大問題

「有爭取有希望」是人性，無可厚非，但我們可以想見，今日的地上權產品也將面臨同樣問題——土地租約到期後，最後接棒的住戶何去何從？是否擁有優先承租權？我們不禁額手稱慶，萬寧山莊沒有首開先例，否則後續的地上權住宅運作肯定大亂。但與民眾思考的「到期後何去何從」相比，銀行對地上權住宅如何鑑價，是更令民眾棘手的問題。

目前新完工的地上權住宅案貸款約在五至六成（有開發商會替準住戶拉高貸款成數），反觀遍地老宅的台北市，一般貸款成數維持七成，這也讓我們看到，擁有會增值的土地，在銀行心中，仍是加分利器，也因此，位於精華地段的地上權住宅，增值空間始終有限。

以萬寧山莊為例，從社區開車到信義區一蘭拉麵台北本店，僅 11 分鐘，但近十年的成交價格始終落在 700 至 900 萬中間（以 46 坪為例），是該區唯一 1 字頭的房價；而位於內湖的影劇五村平均售價落在 2 或 3 字頭，是周遭行情的二分之一。

雖然增值空間有限，但好處是夠便宜，仍有成交案件。只是，接手後的民眾可居住的剩餘年限緊縮，其轉手價格是否只能俗俗賣？在 4000 萬只能買到蛋黃區老宅的台北市，其實還是有許多人願意購入，例如自住客、頂客族、退休族等。

## 消費者為何想購買地上權住宅

地上權住宅因沒有土地，不涉及《土地法》，也不需繳交地價稅，買賣不需繳交土地增值稅，但涉及《民法》租賃條約，每年須繳各一筆「地租」與「房屋稅」。因此，地上權住宅在貸款條件、使用權利上，應視為「超長期租屋」，較不會給民眾錯覺。

國家發展委員會曾私下表示，「未來是地上權住宅興起的時代。」但目前地上權住宅案在南部反應較佳，北部因土地高漲，民眾尚可接受地上權，但中部市場反應則相當冷淡。

有一份 2016 年、訪查南科員工認同地上權住宅的研究論文（註一）中寫道，最多受訪者認同「與租屋比較，我認為擁有地上權住宅會有歸屬感及安全感」，其次為「比起支付同區位住宅的租金，我願意支付較高的價錢來購買地上權住宅」，第三為「與租屋比較，我認為擁有地上權住宅，會讓生活品質提升」。

受訪者有一半為七年級生，顯然在十幾年前還很難接受的地上權，已經慢慢被年輕人接受了。該論文也指出，民眾願意購買地上權，以「手上資金可靈活運用」、「家戶所得高低」、「使用年限是重要考量」為主要考量。

然而，二十年前認為地上權有諸多弊病的消費者（或其父母），為何轉變看法呢？推估原因為：一是看到錯過的地上權物件，其價值隨著周邊商圈而水漲船高，雖受使用權年限的限制，但仍有周遭住宅漲幅的一半，十分可觀。其次，地上權住宅多位於精華地帶，例如位於台北車站的「京站花園廣場」，近年也被視為可投資項目，作為長期出租使用，在合理的使用情境下，業者估算，25 年即可回本。



## 愈多人投入 地上權住宅環境愈健康

目前全台地上權住宅案件已經超過 30 件，去年國產署地上權標案（包括住宅區與商業區）數量較前年更多，隨著越來越多人的加入，地上權住宅不夠完善之處，也可隨之修改，包括貸款受限的問題。

公股行庫去年「有條件」推出地上權房貸，隨著議題發酵，未來是否有更多地上權貸款專案或方案推出，頗受到矚目。

而「期滿」後如何處置建物？目前國產署雖表示，地上權租約內容並無約定「續約」一事，期滿將進行拆除。但業界咸認，公家強力拆除建築的可能性並不高，但約滿後如何才能有個圓滿的結果，目前只能且戰且走了。



▪ 近年台灣地上權住宅案

開發商	基地面積	地點	規劃設計	單坪售價	完工日	使用權年限
北 部						
名軒開發	254 坪（840 平方公尺）	台北中正區	15F ／ B5，112 戶，約 15 至 20 坪	100 ～ 120 萬	2025	70
虹耀今采	205 坪	台北中正區	8 F ／ B2，55 戶，15 坪	89~96 萬	2025	70
京站花園廣場	6,465.6 坪	台北車站	18 F ／ B 6，953 戶，19-35 坪	40 萬左右	2018	40
中 部						
親家 Q+	1034 坪	台中西屯	10F ／ B2，110 戶，25、33 坪	建商自租	2016	70
美邦 The Day	283 坪	台中南屯	11F ／ B2，41 戶，26~38 坪	轉為社會住宅	2020	40
君旺建設「傳承」	795 坪	彰化員林	地坪 28 ～ 30 坪、 建坪 50 坪，32 戶，連棟透天	888~998 萬（總價）	2020	70
南 部						
上維地產「銳揚傳家寶」	1,339 坪	台南永康	20 戶店面，26 戶透天別墅住家	1288 萬起	2021	70
名軒開發	593.3 坪	高雄鳳山	14F ／ B2，399 戶，約 25-35 坪	18 萬	—	70
永信建設「韻綠」	2,726 坪（9,012 平方公尺）	高雄三民區	14 F ／ B 3，104 戶，30 坪 - 47.5 坪	15 萬（平均成交價）	2018	70



# 從心出發 用愛打造

## 娘家館

- 磐興建設 -

START FROM THE HEART  
BUILD WITH LOVE

今年春天，磐興建設位於北屯14期的「娘家新館」全新啟用，期能延續娘家館的愛與幸福理念，為住戶擘劃生活、人文、美學、公益的永續服務，就像閩南話所說的「後頭厝」，客戶就像出嫁的女兒，用親切、信任打造最有力的後盾港口。

娘家新館以「致贈一個精緻的禮物盒給這個都市」為設計概念，如玻璃杯一樣簡單純淨的建築，可以調節溫度與光影，建築本體以清水模為概念，外層包覆白色鋁合金擴張網，如同打開一個禮物般的精緻盒，傳遞新活力新創意。





游金洲總經理認為「愛」就是用心感受，總用桂花與含笑的喻意教導同仁，要含著微笑以禮接待到「娘家館」的好友及住戶。

今年在 14 期重劃區推出的「磐興寬心」個案，以尊天敬地、愛護地球為出發點，在建案開發時用現地的土壤及地底下的石頭予以開挖分類，泥土做為景觀的覆土來源，石頭則是經藝術家創作為雕刻品未來置於建案庭園各個角落裡。



磐興不只築建築，更築有溫度的新與心生活，娘家館平台經常演繹各式活動，帶領住戶貼近人文、美學的生活型態，在有溫度的展場裡欣賞藝術家作品、在幸福廚房裡親手烹飪節氣食物，將花與茶帶入社區裡，與大家一同細細品味美好事物。

START FROM THE HEART  
BUILD WITH LOVE





UNCEASING  
CONTRIBUTION

## 永不止息的付出

磐興建設游金洲總經理長期「擔任台灣行動菩薩助學協會」祕書長，投身偏鄉學童助學與課後輔導，更導入各界力量，翻轉偏鄉教育，深知偏鄉學童生活困難，升學資源取得不易，另一方面，深感建築業缺工問題困擾，年輕人不願接手學習傳統工法，導致建築工項人才斷層，於是興起泥作匠人培育計畫。

利用寒暑假及學校課餘時間，率領師傅教授同學泥作技藝，用技職教育「給釣竿」的作法，以師徒制的方式，以匠人的養成精神，來培育建築界優秀職人。讓學子，著實實習得一身受用的專長，八年來已有十多位同學投入建築產業，這樣的成果激勵更多偏鄉國中及老師傅投入匠人培育行列。

近幾年，游金洲總經理陸續成立水電及塗裝匠人試探班，期盼因環境所限而翻轉的教育工程，能幫助弱勢學子改變他們的未來，也為建築產業，增添新興生力軍。

國發會的報告顯示，台灣在 2016 年 15-64 歲的工作年齡開始負成長，2018 年 65 歲以上老年人口占比超過 14%，正式進入高齡社會；目前觀察到從 2014 年以來，缺工人數都落在 20 萬人以上，技術人才斷層問題在台灣社會日趨嚴重，面對大缺工時代，這項難題也許可以從幾個面向著手：就業媒合、職業訓練、移工政策。而磐興游總對於起心動念的共好付出，對於職業訓練這塊能夠推動年輕族群投入建築產業，恰好成了面對缺工議題最根本的轉型方式；缺工問題不僅是政府責任，也鼓勵各企業改善勞動條件與待遇問題。

教育落差可能帶來諸多社會成本，成因錯綜複雜，但磐興游總因應建設產業層面之需求，投入多樣的教育扶助計畫且媒合業界實際執行面。

游金洲總經理常說，他一直努力學習爬兩座山，一座是「幸福」、另一座是「喜樂」，他說「幸福」其實唾手可得，和家人共進晚餐就是一種幸福；用「喜樂」的心情去學習、付出與分享，帶給弱勢正向關懷，為社會盡一份企業責任，是一生的喜樂。在硬梆梆的建築之下，讓愛與溫度走入社會每個角落，溫暖每個人的心。



OUR

TAICHUNG REAL ESTATE  
DEVELOPMENT ASSOCIATION

ARCHITECTURE  
AND ENVIRONMENT

CHARACTERS

OUR GOOD



# 產業攜手做公益 打造愛的循環式

Charitable  
Event

文 / 臺中市不動產開發公會



圖 / 晴朗舒適的天氣，各會選手的參與讓活動更添精采。



今年由臺中市不動產開發商業同業公會主辦的「台灣建築大聯盟第六屆高爾夫球公益聯誼賽」，03月11日在台中國際高爾夫球場盛大舉行！球賽邀集全國不動產界貴賓出席到場參賽，亦邀請協力廠商與市府長官參加，此次也特別結合公益讓全國一起做愛心。

活動延續精采賽程與同樂晚宴，林正雄理事長特別在賽中感謝桃園市不動產開發公會李文科理事長、苗栗縣不動產開發公會沈林傑理事長、大台中不動產開發公會王至亮理事長、嘉義市不動產開發公會陳資雲理事長、臺南市不動產開發公會郭建志理事長、大台南不動產開發公會詹雅嘯理事長、高雄市不動產開發公會黃炯輝理事長與屏東縣不動產開發公會王世賢理事長所帶領的各公會理監事團隊一同參與本屆賽事，也感謝全國各公會在各地對於建設產業的努力，此次特別攜手參賽選手一同愛心做公益。



Charitable  
Event

主辦球賽的本會運動委員會表示，全國各不動產開發公會皆齊心認為企業取之於社會也需善盡社會責任，以推廣健康生活及社會回饋做為本次賽事目標，每次的活動不僅僅是運動賽事舉辦，推廣公益、關懷社會更是重點志業。林正雄理事長亦表示，不動產業在公益議題上一直都是不落人後，今年台灣建築大聯盟高爾夫球賽也以實際行動貢獻各公會的心力，將捐贈予臺中市政府社會局二十萬元轉予各弱勢團體，期盼以企業力量形成一股愛的循環，關懷弱勢、造福社會。



# 臺中市宜居建築 3週年成果作品展

## 成果作品展

**時間:**2022年6月16日~24日 9:00~17:30  
(週一休館)  
**地點:**臺中市大墩文化中心 一樓大廳  
(臺中市西區英才路600號)

## 開幕記者會

**時間:**2022年6月17日 上午10:15~10:45  
**地點:**臺中市大墩文化中心 一樓大廳


## 宜居論壇

**時間:**2022年6月17日 上午10:50~下午17:00  
**地點:**臺中市大墩文化中心 演講廳  
**活動流程(暫定):**  
10:50~12:30 專題講座(一) 宜居臺中新願景-  
宜居建築的過去現在與未來  
專題講座(二) 永續生態城市  
13:30~17:00 專題講座(三) 臺中市宜居建築塑造  
臺中市城市新美學  
專題講座(四) 垂直綠化世界新趨勢  
綜合座談

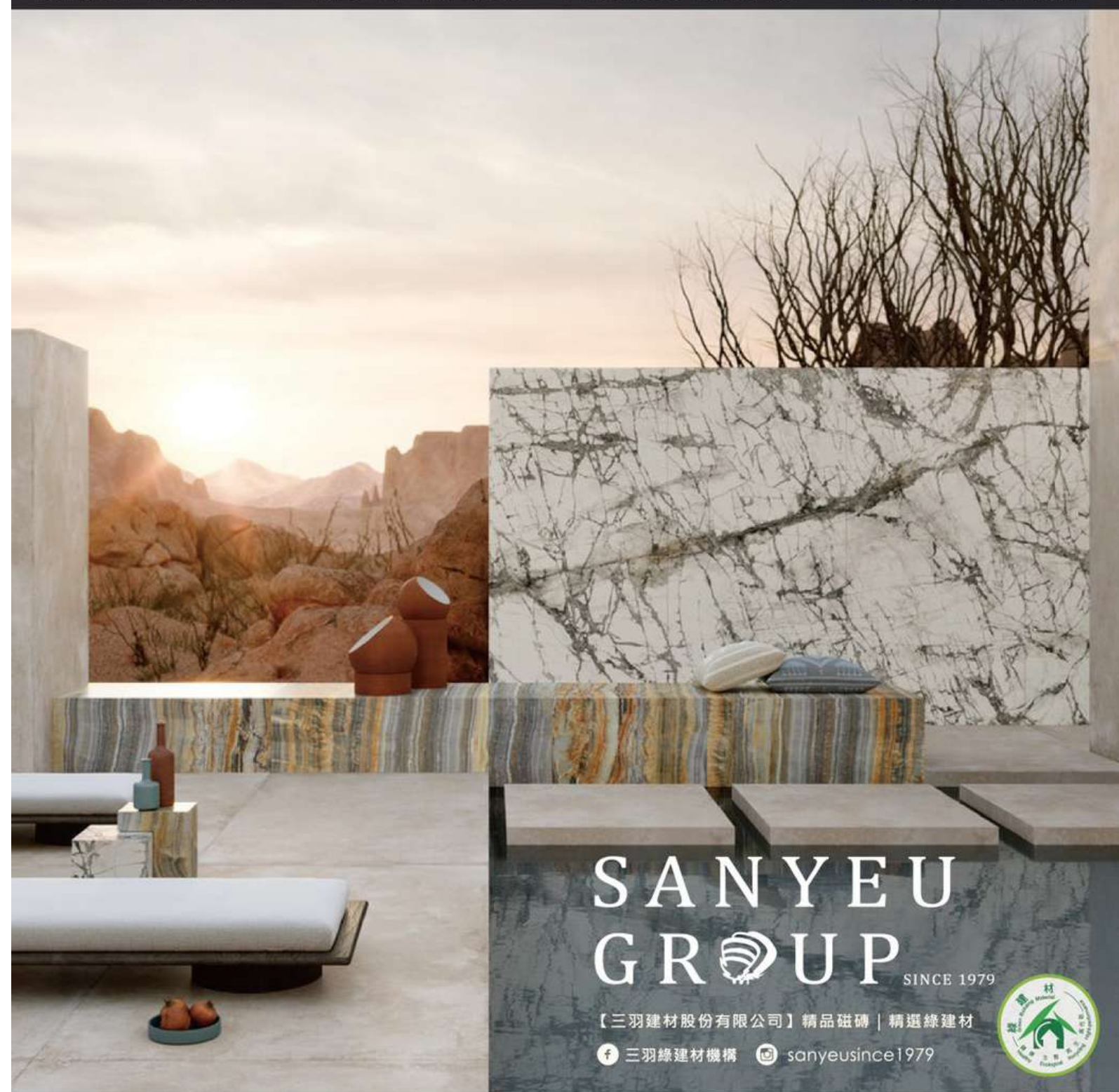
為緩阻全球暖化,改善都市熱島效應,打造幸福宜居的花園城市,以建築物立體多元綠化鼓勵方案,透過點線面三部曲,扭轉都市水泥叢林變成花園都會,在都市中創造全新綠化環境。「臺中市鼓勵宜居建築設施設置及回饋辦法」,已屆滿三周年,建造執照申請113件,其中已核准86案,成果豐碩,為執行「新國際門戶、幸福宜居城」之都市發展願景,辦理作品展分享成果。

主辦單位:  臺中市政府都市發展局

承辦單位:  臺中市建築師公會

電話:04-2314-9988  
臺中市政府都市發展局 

台中三羽 旗艦館 | 台中市北屯區后庄路99號 | 彰化三誠 展示館 | 彰化市中山路三段766號 | 清水榮星 展示館 | 台中市清水區光華路141號 | 豐容泰 鋁窗部 | 台中市北屯區后庄路99號1F  
T: 04-2426-4547 F: 04-2425-7222 | T: 04-7326-781 F: 04-7326-786 | T: 04-2622-6236 F: 04-2622-8256 | T: 04-2426-0558 F: 04-2425-0527



**pierre cardin**

**皮爾卡登瓷磚**

【台灣中彰投地區總經銷】

人工草皮

永久綠化 | 環保無毒

頂級義大利薄板磁磚

寬派大尺寸 | 細緻模花紋裡

客製馬賽克拼圖

獨家客製 | 精緻質感

葡萄牙有機/碳化軟木壁材

阻熱隔音 | 高耐磨可壓縮 | 天然觸感







TRDA