

地政學訊

國立政治大學地政學系 Department of Land Economics

第 28 期，民國 100 年 5 月 11 日

發行人：徐世榮 系主任

主編：陳奉瑤 老師

編輯：政治大學地政學系學術發展委員會

地址：台北市 116 文山區指南路二段 64 號

電話：(02)2938-7106 傳真：(02)2939-0251

網址：<http://landeconomics.nccu.edu.tw>

專題報導

認識地價

林英彥

(中國地政研究所所長)

一、前言

「地價」這個名詞，表面上非常通俗，人人都知道地價就是土地的價格，而且大家都明白，都市裡的地價非常昂貴，一般人都買不起，所以不敢想去買土地。這是一般社會大眾對地價印象，但如果對地價作深入研究，會發現地價其實是非常複雜的東西，其內容多到可以寫成一本書，而且它與每個人都有非常密切的關係，因此每個人都應該關心地價。

如果有人說他與地價沒有任何關連，那這人一生必定是悲哀的，因為他努力奮鬥一輩子，却沒有得到一塊土地，那不是悲哀嗎？反過來說，只要他有一間房子，或是他想買房子，就一定會遇到地價問題，因為至少他會問要繳納多少地價稅？如出售房子就得繳增值稅，這就會遇到公告土地現值的問題。在國人對「有土斯有財」的堅固觀念下，土地是最重要

的財產，而且生命與財產又是大家所最重視的兩件事情，所以你能夠說地價與你無關嗎？

二、地價的種類

地價的複雜情形，我只要舉出地價相關的名詞就足夠讓人暈倒的。看我信手拈來，地價就有以下 30 幾種：1 市價，2 交易價格，3 收益地價，4 成本價，5 估定地價，6 區段地價，7 宗地地價，8 評議地價，9 標準地價，10 基準地價，11 公告地價，12 公告土地現值，13 規定地價，14 申報地價，15 法定地價，16 課稅地價，17 累進起點地價，18 正常價格，19 限定價格，20 特定價格，21 特殊價格，22 抵押價格，23 拍賣底價，24 拍定價格，25 差額地價，26 合理地價，27 公允價格，28 比準地價，29 路線價，30 移轉地價，31 前次移轉地價等等，這些名詞的意義，相信地政系的學生也不一定全部瞭解，那社會一般人士更不用說了，在此也由於篇幅關係，無法就這些名詞逐一解釋，故要向讀者們表示歉意。不過個人正在規劃撰寫一本「認識地價」專書，這些名詞當然會在書中詳細說明，有興趣者敬請期待。

三、地價問題

既然地價與每個人都有密切的關

係，那除了要去瞭解地價的相關名詞之外，還有那些問題值得大家去關心呢？以下特舉出幾個問題供關心地價者做為討論的題材。

1、如何抑制地價高漲？

最近幾年台北都會區地價狂飆，引起極大民怨，而政府似乎拿不出一套對策來，請問你有何妙計可施？

2、壓低地價會使房價下降嗎？

很多人認為房價很高是因為地價很高造成的，換言之，大家認為地價就是構成房價的因素，如果這想法是對的，那壓低地價當然會使房價降下來。可是我個人認為壓低地價不會使房價下降，因為地價不是構成房價的原因，地價是房價的結果。換言之，因為房價高所以地價才高，不是地價高所以房價才高，因此個人認為以某種措施來降低地價，進而企望房價下降，這種思維是錯誤的。不知你是否認同這種看法？

3、地價上漲是否會引起物價上漲？

從前在學校上土地經濟課時，常會為這問題而與同學們辯論，因為幾乎所有同學都認為地價上漲會引起物價上漲，但我認為物價上漲會引起地價上漲，而地價上漲是不會引起物價上漲的，由於這是完全相反的看法，所以難免要辯論一番，結果雖然不能完全說服同學，但到現在我還是堅持我的看法。

4、兩價應該合一或分離？

所謂兩價，指的是公告地價與公告土地現值，前者原則上每三年重新公告一次，後者每年公告一次。在過去重新公告地價那一年，公告土地現值與公告地價是一致的，這稱為「兩價合一」，但如此却造成公告土地現值調

高，則公告地價跟著提高，結果民眾之地價稅加重，引起反彈。不過，如果考量民眾之地價稅負擔而壓低公告土地現值，這又造成徵收補償偏低，還有漲價會歸私，違背平均地權政策理念。可見兩價合一造成公告土地現值調高或調低都有問題，因此乃於民國 80 年開始實施兩價分離政策。可是這也產生許多問題，於是又有應該回復兩價合一之聲音出現，不知你的看法如何？我個人是主張兩價都廢除，其理由容於其他機會說明。

5、基地持分相等，地價是否應相同？

現在公寓大廈林立，房屋所有人對基地產權是採持分方式，如果一棟十層樓房，每層房屋面積一樣，通常基地持分面積也相同，那他們的地價是否相等？但大家都知道，樓房各層有價差，可是課地價稅或增值稅（假設各層同時買賣移轉）的稅額是相同的，這樣合理嗎？

6、為何地租除以利率會變成地價？

學過估價或學過土地經濟學的人都知道「地租÷利率＝地價」。這種關係又稱為地價法則，但一般人可能會懷疑為什麼地租÷利率會變成地價呢？道理其實很簡單，但你會加以解釋嗎？

四、結語

過去日本有一句土地神話，那就是「地價一定會上漲，買土地一定會賺錢」，結果造成日本之泡沫經濟，現在泡沫崩潰，地價下跌了，但你會認為日本的地價從此不會再漲了嗎？台灣的地價波動也很大，你的看法又是如何呢？

英國皇家特許測量師學會(RICS) 簡介

卓輝華

(宏大不動產估價師聯合事務所所長)

(英國皇家特許測量師學會資深會員[FRICS])

一、前言

筆者於中華民國不動產估價師公會全國聯合會理事長任內，推動不動產估價師加入英國皇家特許測量師學會(The Royal Institution of Chartered Surveyors ;以下簡稱 RICS)會員之考核，2009 年國內第一批、共二十位、十年以上經驗的資深不動產估價師，赴香港面試取得專業會員(MRICS)資格；次年再舉辦第二次的推薦考核面試，共有九位資深不動產估價師取得專業會員資格。2010 年 5 月 20 日，RICS 亞洲區理事會王書燐理事長(王理事長將擔任 RICS 2011-2012 年總會國際理事會理事長)到台灣參訪交流，他表示以台灣的專業水準，應積極推動籌設台灣分會的成立。其間，RICS 與國立政治大學地政系、國立台北大學不動產與城鄉環境系積極聯繫，進行專業學位與課程認可之合作。

二、RICS 發展沿革

RICS 於 1868 年由英國各地的測量師學會和俱樂部聯合組成，1881 年維多利亞女王授予「皇家」榮譽，要求該機構以「維護和促進專業為公眾利益」而努力。1946 年起，開始使用英國皇家特許測量師學會之名稱。RICS 主要的發展目標在推動專業教育、國際專業標準、國際經驗交流、國際專業技術的研究。

RICS 是一個專門職業的自律性組

織，也是一個專業權威的團體。目前與全球 40 多個國家和國際專業組織密切合作，在 146 個國家擁有超過 14 萬位會員，同時認可國際上 500 多個著名大學或研究所的教育訓練課程，較著名的包括英國劍橋大學、英國倫敦經濟學院、法國巴黎大學、義大利米蘭理工學院、美國麻省理工學院、美國喬治亞州立大學、香港大學、新加坡大學、大陸清華大學、同濟大學等名校，擁有約 34 萬名學生會員。每年有 500 篇專業研究和政策方面的論文發表。目前亞洲有超過 7000 名會員，其中香港有 4000 餘位最多，其餘會員分佈於新加坡、泰國、馬來西亞、韓國、日本、大陸、菲律賓等國家。亞洲約有四十餘所大學專業課程被 RICS 認可，短期內政治大學的同學將有機會申請加入 RICS 學生會員。

三、測量師專業分類

測量師之名稱，在台灣普遍會被認知為是地籍測量、大地測量或航空測量之類的專業。實際上，RICS 經過 140 餘年的發展，已經整合不動產相關的專業領域，發展出 17 個專業項目，該些專業會員均稱為測量師(Surveyors)，每一項目下設有專業委員會，各個專業委員會的職責是進行專業推廣、教育訓練、開發業務機會等事宜。這 17 個專業包括：

- 1、商用物業(commercial property)
房地產管理，租賃代理，投資財務評估等。
- 2、測繪(Geomatics)
收集、分析整理測量空間資訊，土地和水文測量，地圖測繪，地界管理等。

- 3、建築監管(Construction)
建築和開發的商業管理、進度控制、風險和合約管理等。
- 4、估價(Valuation)
土地、房地產及商業的租售或投資估價，績效評估，籌款策略，專家證人服務等。
- 5、專案管理(Project Management)
專案計畫完成開發項目，團隊建立和管理，進度管制與竣工管理等。
- 6、爭議解決(Dispute Resolution)
解決房地產爭議，仲裁，調解，專家證人服務等。
- 7、環境保護(Environment)
管理和評估房地產和土地對環境的影響，持續性使用，污染，再生及土地管理等。
- 8、規劃及開發
(Planning and Development)
房地產評估，土地徵用，交通和基礎設施，水資源管理等。
- 9、設施管理
(Facilities Management)
建築管理和操作，績效採購管理，物業服務管理等。
- 10、文物及藝術精品
(antiques and Fine Arts)
文物及藝術精品的估價、買賣和管理等。
- 11、管理諮詢
(Management Consultancy)
物業管理方案，業務管理和實踐，社團和個人破產及重組管理等。
- 12、建造及工料測量
(Quantity Surveying and Construction)
建築和開發的成本估算。
- 13、住宅物業(Residential Property)
公共或私人住宅的投資和開發，房地產經紀，評估，法律談判和資產管理。
- 14、礦業及廢棄物管理
(Minerals and Waste Management)
礦山開採計畫、估價，等別評定和

總體規劃等；廢棄物管理，垃圾處理及稅收，評估及許可管理等。

- 15、農村物業(Rural)
農村土地、林業用地的評估和管理，徵用洽談和環境評估等。
- 16、廠房與機械(Plant and Machinery)
商業資產、廠房機械管理，評估和買賣，保險，等級鑑定及稅收等。
- 17、建築測量(Building Surveying)
建築管理維護、設計、保險評估、測量、法定許可和缺陷鑑定等。

四、加入會員途徑

大多數 RICS 會員必須先取得 RICS 認可的學歷資格與教育課程學分，然後通過專業勝任能力評核(簡稱 APC)，才能成為會員。取得會員資格之一般路徑為：正在學習 RICS 認可的課程者，可以申請為學生會員(RICS Student)；畢業後已經工作，並且打算成為會員者，可以申請為見習會員(RICS Trainee)；當其成功通過專業勝任能力評核(APC)後，即為專業會員(MRICS)；成為專業會員 5 年後，可以申請成為資深(Fellow)會員(FRICS)。

取得會員資格的途徑有三。

(一)、畢業生途徑

已修完或正在修讀 RICS 認可的大學課程人士，通過專業勝任能力評核(APC)後取得專業會員(MRICS)資格，專業勝任能力評核(APC)之方式分為四種：

- 1、無工作經驗到 5 年相關工作經驗者，應參加 24 個月 APC 結構化訓練加上持續專業訓練 96 小時。
- 2、5 年到 10 年相關工作經驗者，應參加 12 個月 APC 結構化訓練加上持續專業訓練 48 小時
- 3、10 年以上相關工作經驗者，應參加 RICS 規定之持續專業訓練達若干

小時。

- 4、未獲得 RICS 認可的學位者，需進行由 RICS 認可的 450 小時的學習課程(該課程由 RICS 認可的培訓機構提供)

(二)、資深專業人員途徑

具有至少十年的專業工作經驗，擁有被認可的相關學歷，並被業界公認為資深專業人士，同時符合 RICS 的相關要求者。

- 1、擁有與測量相關專業學士學位，或者相關專業學會會員資格(視為同等學歷)，需有 10 年測量工作經驗，且現任高級職務者。
- 2、擁有與測量相關專業學士學位，並且擁有與測量相關專業更高學位，或者無測量相關專業學士學位，經過至少 5 年全日制學習(或等同兼讀學習時間)後取得更高學位者，需有 5 年測量工作經驗，且現任高級職務者。
- 3、擁有與測量相關專業博士學位，需有 5 年測量工作經驗，且現任高級職務者。

(三)、學術途徑

從事教授 RICS 認可的大學課程的教授學者。

不動產估價產業發展及估價技能培養

陳玉霖

(麗業不動產估價事務所所長)

(台北市不動產估價師公會理事長)

一、不動產估價產業現況發展

台灣地區不動產估價產業的發展，自民國 40 年代起，因為金融、經濟等業務需求，即有民間業者投入此

一行業，不動產鑑定即為估價之代名詞，不動產估價此行業在台灣已發展 60 年之歷史。當時並無任何從業人員專業資格限制，只要向經濟部申設公司執照時，於公司登記營業項目標明土地、不動產鑑定、鑑價業務，皆可從事估價業務，估價之業務包括不動產、動產及無形資產等。

台灣地區自民國 50 年代之後，房地產市場歷經數次不動產景氣循環之變化，期間遭遇到金融超貸風暴導致銀行、信合社、農會的擠兌、合併；私人企業利用人頭，進行不動產交易利益輸送，土地徵收補償價格偏低、民怨不斷等風波。皆因不動產估價制度與從業人員未能健全管理所致。

民國 89 年 9 月 19 日立法院三讀通過「不動產估價師法」，是年 10 月 4 日總統令公佈實施。截至 100 年 4 月 28 日止，不動產估價師考試及格人數為 354 人，共有 272 位不動產估價師開業並加入不動產估價師公會，以 231 家不動產估價師事務所執行業務；民國 94 年 3 月中華民國不動產估價師公會全國聯合會成立時開業估價師為 99 位，至 100 年 4 月開業估價師達 272 位，成長幅度約 2.7 倍。

依人數區分事務所規模，以個人事務所經營者佔 210 家，比例高達 90.9%；以總開業人數比則為 77% 為個人事務所型態。以聯合事務所營運者佔 21 家，比例僅 9.1%；其中，以兩位不動產估價師組成聯合事務所之比例最高，達九家；三位不動產估價師組成聯合事務所者有九家，四位不動產估價師組成聯合事務所者僅二家；目前最多合夥估價師之聯合事務所為九位，僅一家。由不動產估價師事務所

之規模分析，很明顯地，與其他專門職業技術人員如律師、會計師或建築師事務所相比，不動產估價師事務所以合夥執行業務之規模明顯偏小。

二、不動產估價業務種類

不動產估價師法第十四條規定：「不動產估價師受委託人之委託，辦理土地、建築改良物、農作改良物及其權利之估價業務。」因此，凡是土地、建築改良物、農作改良物及其權利，均為不動產估價師執行業務範圍。

根據中華民國不動產估價師公會全國聯合會公告之服務範圍，有下列二十二項：

1. 金融機構不動產抵押擔保物之估價。
2. 公開發行公司不動產買賣交易估價。
3. 法院民事執行處拍賣不動產之估價。
4. 法院民事糾紛有關土地分割、合併等之估價。
5. 都市更新權利變換前後不動產價值之估價。
6. 聯合開發有關政府、地主、投資者之權益價值估價。
7. 土地開發合建分配之權益價值估價。
8. 土地重劃前後地主權益價值估價。
9. 區段徵收地主分配抵價地估價。
10. 政府公共工程徵收地上改良物估價。
11. 政府公共工程徵收農作改良物估價。
12. 政府公共工程土地徵收之估價。
13. 不動產證券化之不動產開發價值之估價。
14. 各項工程造價或鄰房損害之不動產價值減損之估價。
15. 土地使用分區變更前後之價值差異估價。
16. 會計作業對不動產以最近日期重新估價。
17. 企業購併對不動產價值之估價。

18. 企業投資以不動產作價入股之估價。
19. 各級政府公有不動產標售買賣估價。
20. 移民國外有關之不動產價值之估價。
21. 不動產權利(地上權、抵押權等)。
22. 其他土地、建築改良物、農作改良物及其權利之估價。

目前法規有強制規定須進行不動產估價，有公開發行公司不動產買賣交易、法院民事執行處拍賣不動產、都市更新權利變換估價、聯合開發權益價值估價、土地重劃前後估價、及不動產證券化估價等，目前土地徵收條例將來以合理市價進行補償，亦可能委託不動產估價師進行估價。

三、不動產估價技能培養

不動產估價專業之考試科目有民法物權與不動產法規、土地利用法規、不動產投資分析、不動產經濟學、不動產估價理論、不動產估價實務；不動產估價師的學歷背景，除地政、不動產、土地開發、都市計劃等相關類科外，亦有土木、建築工程、商學、法學等相關類科高學歷者投入。

不動產估價技能培養首先重視系統性知識學習，須整合不動產之相關法令，分析不動產開發強度及法令所允許之開發內容；再者，善用及熟悉不動產市場分析工具，分析及定位不動產最有效利用，透過不動產市場調查，分析不同產品定位之可能價格；最後，透過使用適當不動產估價方法評估合理價位。

不動產估價類型有購物中心、商場、辦公大樓、飯店、商務住宅、都市建地、工業用地及農地等，不動產估價類型所需專業知識皆不同，由此可見，不動產估價學門是一跨領域的、科技整合的專業知識，不動產估

價師需有高度之知識、豐富經驗與正確之判斷力，始能為正確價格之鑑定評價。

四、不動產估價產業展望

不動產估價師法通過迄今，已 11 年之時間，前 10 年在產官學之共同努力下，為不動產估價師建立制度及發展基礎，第二個 10 年將會是不動產估價業務躍進來臨，舉凡 IFRS 要求不動產價值之時價或公平價值認定、土地徵收補償應以合理市價補償、容積移轉應以合理市價為轉換機制、不動產變更回饋金計算機制應以合理市價為基礎、公有不動產讓售、基準地查估合理市價、及金融、保險等機構對於不動產抵押擔保品合理價格之認定等，上述業務未來皆有可能成為不動產估價師之業務，不動產估價產業前景仍是值得期待。

淺談不動產業的商業道德

趙正義

(仲量聯行台灣區董事總經理)

時序進入五月，已近驪歌初唱的日子，不少地政系的莘莘學子即將離開校園步入社會。由於近年來不動產市場熱絡、房價飆漲，許多人因房地產而致富，而世界級的富豪也多與不動產有關，可能也讓許多學子對於不動產業充滿憧憬。

不動產相關行業，從建築投資、代銷、仲介、估價到物業管理，包羅萬象。但由於房地產投資金額龐大，行業弊端也時有所聞，從建築的偷工減料、坪數灌水、虛偽不實的銷售手法、在交易過程暗中收取回扣、或是估價師受到客戶影響等。人非聖賢，

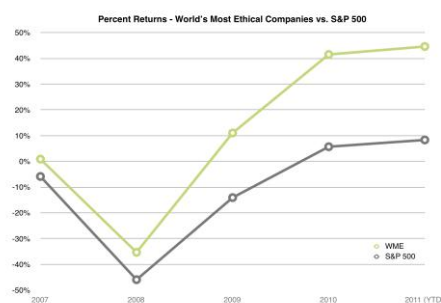
由於利之所趨，很容易讓人身陷其中。因此如何維繫應有的商業道德，對於不動產業的健全發展甚為重要，也是國際上相當重視的課題。

全球著名智庫—美國道德村協會 (Ethisphere Institute) 考察數千家公司，並進行客觀深入的評估來決定全球最具商業道德企業入選名單。上榜企業包括來自 38 個不同行業的 110 家企業，如微軟、福特汽車、星巴克等，在全球數十萬家不動產相關行業中，仲量聯行為唯一連續四年皆獲獎者，可見不動產業要維持商業道德確屬不易。

道德能賺錢嗎？

在資本主義盛行的功利社會中，只要有錢賺，常常是「道義放兩旁，利字擺中間」，自古有云「商人重利輕別離」，「殺頭的生意有人做，賠錢的生意沒人做」，在業績的壓力下，為何要堅持道德呢？道德能讓公司賺錢嗎？

根據美國道德村協會的統計(如下圖)，全球最具道德企業(WME)的營業表現，的確較 S&P 500 上市企業的平均獲利為高，2010 年甚至高出 40% 以上，過去五年來的股價漲幅則高出 53%，可見具有商業道德的企業，確實可為公司帶來實質的獲利以及長遠的價值。



李嘉誠：「重義不重利，商之大者」

事實上，舉凡全球知名大型企業的品牌價值，都是奠基於道德與誠信。華人首富李嘉誠能在香港地產界擁有傲人的成就，也在於其對商場道義的重視。本公司之所以獲得眾多國際企業委託辦理跨國性的不動產投資、租賃、管理等業務，最大的秘訣也在於客戶對公司的信任。

在美國安隆(Enron)與英國霸菱銀行事件之後，企業越來越意識到商業道德行為對於品牌聲譽具有重要影響。尤其在資訊發達的今日，企業的不當行為很快就會廣為流傳並損及品牌形象，從而失去消費者的信心與購買意願。資本主義雖有重利輕義的弊端，但在自由市場的競爭下，具有企業倫理道德的企業最終還是會勝出，商業道德也會成為公司最寶貴的資產。

誠然，堅持道德也會喪失些許業務的機會，例如仲量聯行因堅持客觀估價，有時必須婉拒了一些估價案的委託。儘管短期的利益受損，但卻也贏得客戶的長期尊重與信賴，獲得尊重後，在英國甚至僅出具一頁簡式估價，收費即可達數十萬台幣。對比近年來台灣估價費用日益低廉、估價師地位不受尊重，主要也是有些估價師低價競爭，或過度配合客戶所造成，使得有些客戶認為估價師只是背書的工具，結果是撿了芝麻掉了西瓜。唯有同業們堅持專業道德，不要只看短期的利益，才能創造可長可久的商業大利。

商業道德還包括社會責任

商業道德不只是對專業品質與誠信的堅持，還包括企業對社會應盡的

道德責任。美國道德村協會對商業道德的評鑑包括：企業內部的道德規範、員工以及業界對該公司的評價、企業的創新、對於永續環境的投資、以及社會關懷等。在推動永續發展環境方面，不動產業尤其有責無旁貸的社會責任。

商業道德貴在實踐

商業道德不應只是企業的宣示，最重要的是要能付諸實際行動。本公司每位員工進公司時，都要簽署並遵守公司制定的道德規範(Code of Ethic)，公司在全球各地均設有道德經理，以及 24 小時服務的道德專線，可使用各種主要語言來反應或檢舉仲量聯行不當的商業行為。如有重大違規事件，即便是總經理也會立即遭到解聘，絕無循私偏袒。仲量聯行的全球最高道德主管/法務長 Mark Ohringer，也因此獲選為全球百大最具影響力的律師。

對於商業道德的履行，也是國際專業證照考試的重點。英國皇家測量師協會對資深估價師的口試中，考官詢問的內容，主要都在於如何堅持 RICS 最重要的 12 項道德操守：「正直不阿、尊重他人、誠懇可靠、樹立榜樣、透明公開、敢言道正、承擔責任、奉公守法、貴乎自知、避免衝突、客觀持平、保守機密」。

最重要的，商業道德可使你睡得安穩

談了許多商業道德的好處，其實最重要的是，如果我們堅持商業道德，就不必鎮日提心吊膽，擔心不當行為被舉發。筆者從事不動產業超過 20 年的時間，雖然財富猶不如人，但最欣慰的是公司對道德的堅持，工作

雖忙卻心安理得，每天都能安然入睡，也贏得眾多客戶的長期友情與尊重。心安平安，不就是人生最大的福報嗎？如果你也認同仲量聯行的理念，歡迎有機會加入我們的行列。

地政論壇

都市計畫工業區使用分區 變更審議之幾點看法

林秋綿

(台北大學不動產城鄉與環境學系副教授)

都市計畫工業區劃設係提供工業發展有關設施使用為主，其土地使用管制依都市計畫法及其施行細則相關規定辦理。但隨著都市發展與產業環境的轉型，相當數量之工業區面臨基盤設施欠缺及區位條件欠佳，已無法滿足產業的需要，或市區內工業區因都市擴張致原工業使用與周邊土地衍生土地使用相容性之議題。民國 83 年內政部訂定「都市計畫工業區檢討變更審議規範」，作為工業區轉型變更之作業依據。迄今共有 9 次修正，最近一次為民國 95 年元月。同時內政部都市計畫委員會審查相關變更案能有一致性，在第 662 次及第 675 次會議，特別將涉及都市計畫工業區檢討變更審議事項審查意見做成決議。民國 99 年 3 月 30 日 727 次會議針對 675 次決議事項條文第二點提出建議意見，以利該會於審查相關事項時，能有一致性的標準。相關事項擇要說明如下。

壹、有關「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定

一、辦理程序

依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第二條之規定，工業區變更辦理之途徑有二：一為通盤檢討，另一為個案變更。

二、工業區檢討變更原則

依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第四條之規定，檢討變更原則為：

(一)上位計畫之指導

依區域計畫之指導，考量工業區密度、區位等檢討變更

(二)區位

什麼條件下可以變更，而變更後適宜做為什麼分區使用。

(三)總量管制

變更後之住宅及商業區不得違反通盤檢討之相關總量。

(四)檢討變更之優先次序

應考量計畫人口實際所需住、商總量之前提下，捐贈土地面積、公共設施、公用設備之配合條件，由各級都市計畫委員會審議時擇優評定之。

三、附帶條件及許可條件

依審議規範第五、六條規定，公共設施應內部化、及自願捐贈相關之回饋等。

四、開發方式

依審議規範第七條規定，開發方式有三：(一)區段微收；(二)自願捐贈土地；(三)自願捐贈代金。

貳、內政部都委會 662 次、675 次及 727 次會議意見

一、變更範圍

二、回饋捐地不得以代金繳納

- 三、變更後基準容積計算
- 四、不適用停獎及開放空間獎勵
- 五、最高容積獎勵上限
- 六、公共設施提供及無償捐贈地方政府
- 七、開發時程完成期限

參、審議的要項

一、變更必要性

由於工業區變更為其他使用時，特別是使用强度高之住、商使用時，往往替該原做工業使用之土地帶來相當可觀之利益，所以土地業主或所有權人，通常不耐通盤檢討之曠日廢時，而走依都市計畫法 27 條第一項之途徑辦理。但也因此，變更之考量多數以申請人本之利益為優先，整體工業發展走向或附近住、商需求是否具迫切性等，未列為重大考量。因此於都委會審議時，常要求申請者或開發者須補充說明。

二、容積量體管制

變更後之土地使用以不加重都市環境整體之負擔為原則，因此對土地使用分區內之發展容量做出上限之建議意見，亦為內政部都委會審議重點。

三、公共設施內部化

同樣地，變更後之土地使用以不加重都市環境整體之負擔之原則下，相關公共設施之提供，且其對周遭環境之貢獻，成為審議重點，除其量體是否足夠，種類是否恰當外，對公共設施之公益性、自鳴性亦在考量之列。

四、回饋

工業變更後之使用，往往有很大之利益存在，該項利益應與社會分享，故而要求須捐贈一定比例之可建築用地。

肆、值得注意之幾項議題

一、整體發展動向不明

過去審議工業區變更使用之過程中，仍以個案申請為主流。在審議過程中發現地方政府一方面允許現有工業區變更為其他使用分區，一方面又提出將農業區變更為工業區之要求，兩者間有乃矛盾現象產生。到底各地方其產業未來發展如何定位？

二、公共設施及環境負荷

變更過程中對容積或公共設施之要求，係以不影響該地之環境品質為考量，但各地方政府過去之案例，多半允許申請者以代金方式繳納，如此一來，不但未來提昇當地公共設施水準，甚至變相加重當地之公共設施負擔。即便是提供了規定下限之公園或綠地，也常因區位規劃問題，而淪為該開發案之中庭花園，公益性不足。

三、代金抵繳

過去申請變更之案例，對於回饋之可建築用地，地方政府往往同意開發者以代金方式折算繳納，其計價基礎多為公告現值加四成。這樣的作法，無疑與規範之精神不符，且申請變更者以公告現值加成方式取回土地，開發後再市價賣給購屋者，有相當之利益，對社會公平性而言，殊為不妥。因此近來審議過程，多半不許以代金繳納折算，且即便可折算代金，其計價基礎方式亦要求須經估價師估價後再研議。

伍、結論

工業區變更為高強度使用，伴隨高開發利益，在審議過程中與申請者緝銖計較，常被認為是找麻煩，但無論是地方政府主管者，或申請變更者，應多以社會利益為考量前提，讓

工業區變更對社會、地方政府及開發商達到三贏局面，此才是工業區變更之最高原則。

An Overview of Housing Affordability Problem in Australia

Nelson Chan

(Senior Lecturer, School of Economics and
Finance, University of Western Sydney)

Australia is a unique country. It occupies one whole continent which also happens to be the largest island in the world. With a land area of about 7.6 million square kilometres and a population of around 22 million, it is easy to think that Australia does not have a land supply problem, and housing problem should have nothing to do with this lucky country. Unfortunately this is not the case. In fact, Australia is facing a serious housing problem.

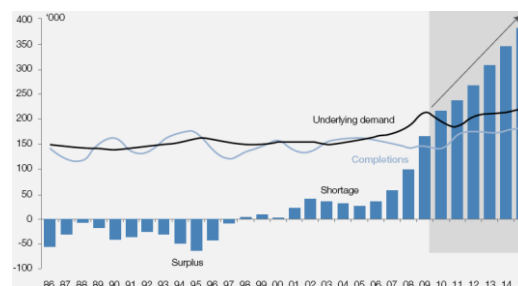
According to the 7th Annual Demographia International Housing Affordability Survey, Australia is ranked No. 2 in the least affordable nations, and housing in 5 major cities is severely unaffordable. The current median housing price in Sydney is \$500,000 and \$465,000 in Melbourne.

The main reason for Australia's housing affordability problem is that, in the past decade, house prices have been increasing at a rate faster than income levels. High house prices also lead to high rents and many people cannot afford to rent a property. Take Sydney as an example, key workers are being priced out

of the private rental and home buyer markets due to price increases. The following table shows the rental stress faced by key workers in Sydney.

position	Average weekly salary	% of single salary needed to pay rent
Architects, surveyors	\$1265	47%
School teacher	\$1336	44%

The fundamental cause of declining housing affordability is that demand has outstripped supply, leading to a housing shortage. In 2009 this shortfall of supply to demand was estimated to be 640,600 dwellings, which is equal to 14.9% of dwellings nationally. The following graph illustrates the shortage of supply over demand.



While housing problem in Australia is indeed caused by the fundamental fact that demand outstrips supply, there are other issues leading to the problem.

It is obvious that the solution to the housing affordability problem is by increasing supply. However, it is not easy to achieve the goal. Assuming measures have been introduced to stimulate housing supply, it is still impossible to have large scale increase in housing supply in short time. In the March quarter of 2011, building approval was given to

13130 dwelling units. Assuming this rate of production can be maintained throughout the year, the annual house production is 52,520 units. At this rate of annual house construction, it will take at least 12 years to fill the current gap of 640,600 dwellings, not to mention further demand due to population growth. Accordingly, it is envisaged that house prices and rents will continue to rise in the next 10 years. More young people are forced to stay with their parents and that the queue for public housing will be getting longer.

經驗分享

從海棉開始

高銘頂

(第一太平戴維斯總經理)

接到邀稿後，就一直在想要寫點什麼主題，既然是給系上學弟妹參考的，如果內容太實務，不僅無法引起共鳴與興趣，實質幫助也不大；但如果要著眼於學術領域，一來瞭解自己並非做學問的料子，二來系上名師與高徒比比皆是，怎敢隨意班門弄斧；想了很久，覺得如果可以提供給學弟妹們參考的，就是這些年來的工作態度，這是在 10 多年前初入職場時主管送我的一段話，他說：年輕人要把自己當成一塊海棉，雖然拿起來很輕沒什麼感覺，但只要願意放進水裡面努力吸收，再度出水時，雖然外表沒有任何變化，但那桶水的重量已經轉移到海棉上變成自己的重量了。

回憶起民國 84 年從部隊退伍進入

職場，在懵懂之間進入一家外商顧問公司從事不動產估價的工作，開啟了學以致用的職場生涯，雖然號稱本科系畢業，但其實還是什麼都不懂，從學習看謄本、整理謄本開始，一連串的訓練諸如：套繪都市計畫圖、計算土地坪效、勘察現場、尋找比較案例、繕寫報告書初稿等等，第一份全部自己完成的估價報告書約在一個月後誕生，終於明白了收費的估價報告書跟在學校實習課所做的有何不同，當然也感受到當中的樂趣進而深深地愛上了這個工作。

在學習與訓練的過程中，我的主管時常跟我說：要像海綿一樣努力吸收，只要吸收進去就是你自己的，假以時日當融會貫通後，將產生驚人的爆發力，我一直將這個道理奉為圭臬並身體力行，因為有著地政系畢業的背景，對地政相關資訊吸收力較佳，同時我發現有二件事是必須充實的。

第一件事是電腦操作能力：在那個年代，文書處理還停留在 PE2、倚天中文系統，試算軟體還停留在 Lotus，一般都是手寫稿交給秘書打字然後再校對，蠻費時的，適巧 Windows 推出 3.1 搭配 Office 軟體，於是我開始研究將 Lotus123 表格轉換為 Excel，PE2 改為 Word，在跟秘書們一起努力下，大幅提昇了作業速度，也奠定了在團隊中的附加價值。

第二件事就是財務分析能力：以往地政系課程中，較缺乏財務分析課程，但其實不動產市場中，資金扮演著極為重要的角色，要當一名稱職的不動產顧問，是不能不懂財務的，因此除了積極去上財務分析的課，也常去請教財經背景的朋友，並共同討論

不動產開發案的現金流量表與分析，也讓我在日後職場生涯中，享受了莫大的競爭優勢。

這 10 幾年來，除了工作內容應具備的各項條件外，類似上述原本工作範圍以外的知識與能力，我也一直讓自己處於海棉吸收狀態，最值得一提的不外乎接觸商仲業務，由於公司內部就有商仲部門，這讓在估價部門的我時常抱持極高興趣，有空時會跟著商仲部門同事去帶看或準備資料，這麼多年下來，讓我除了估價工作與能力外，也瞭解了買賣、租賃流程與從事商仲工作的能力，這期間並沒有真的受到商仲工作的訓練，但今天我卻帶領了將近 20 人的商仲團隊，完成一件件數億、數十億、甚至上百億的不動產交易案。

常有人會說：運氣不好、等不到機會；其實我要說的是，機會到處都有，就看你準備好了沒，在一個準備好的人眼中，時時都有機會，處處都是機會，只要你隨時讓自己像海棉般地吸收各種知識，讓自己處於準備好的狀態，那麼你的機會將源源而來。

數位教學網站經營經驗分享

賴炳樹

(國立政治大學地政學系博士班四年級)

我是政治大學地政系博士班四年級的都市計畫助教賴炳樹，以下是我擔任 5 個學期教學助教的一些心得與經驗與您分享。

我對於學生的理想是 1.培養學生做報告、簡報、口語表達的能力、2.學習快速有效的讀書方法、3.建立永續自主學習的態度與價值觀，除了每週

50 分鐘的 TA 討論課之外，我也相當重視教學平台的經營管理，希望能建立學生自主數位學習的態度。

目前政治大學提供給老師的教學平台分為 WM3 與 Moodle 兩種，而 Moodle 與學生的互動功能較強，Moodle 的好處有以下幾項：Moodle 附加檔案 128MB 大於 WM3 的 64MB、Moodle 的管理介面較人性化、易操作、Moodle 有整個課程備份功能，以便留存教學歷程、Moodle 的討論區可允許每個人自由選擇要訂閱或是不訂閱，直接發送 MAIL 給每個學生、Moodle 可以方便檢視學生的學習瀏覽紀錄、Moodle 可以設定權限指派角色給助教、學生、訪客、Moodle 可方便上傳作業和給分、Moodle 的意見調查功能可設定是否公開、Moodle 有搜尋討論區和進階搜尋的功能……等。

我覺得網站經營 5 關鍵要素-好快、好多、好看、好玩、好用，也就是更新快、資料豐富、首頁整齊、有趣生動、操作實用，所謂「好玩」就是要想辦法讓平台變得有趣，這就涉及經營者能否善加利用 Moodle 的功能。我在平台上除開了正課與討論課的討論區外，我還開了「哈啦聊天區」，讓大家在做作業疲累之餘可以偷閒看看笑話找樂趣，而美食分享討論更讓人回味再三，學生在平台上不僅獲得精神上的滿足，也獲得肚子上的滿足。不少學生就反應笑話分享區是他們印象最深刻的討論區，因為本來想說關於課堂的線上資源應該都是文獻、報告、資料那類一板一眼的東西，結果居然會有笑話，讓他們非常意外跟驚喜。而「好用」則是要想辦法讓 Moodle 變得更親人，這樣學生容易入

手，就不會因為嫌麻煩而懶得使用。其實 Moodle 的功能已算是不錯，能不能讓它「好用」其實都要看使用者如何應用。我非常推薦 Moodle 的「意見調查」功能，我常利用這個讓學生來安排上課主題的順序，藉此提高學生對課堂的參與度。

另外用 Moodle 來上傳作業也非常方便，因為老師可以直接在線上閱讀並且打分數，不僅可以掌握作業繳交情況和時限，也省掉老師跟 TA 每次必須收一堆作業跟登記分數的工作。而所謂的「好快」指得就是網站管理者必須常常更新網頁內容，這樣才會讓學生有上網瀏覽的動機，進而養成他們固定使用 Moodle 學習的習慣。現在雖然很多課程都有使用 WM3 或 Moodle 平台，但是有一大部分仍只是把數位學習平台當作電子布告欄，用來公布一些課程訊息或者提供教材下載。這種用法對於 Moodle 來說，其實是大材小用了。因此，TA 的用心經營是很重要的，像我除了會在 Moodle 上放置課程的相關資料外，也會時常更新一些關於都市計畫的新聞，而這些新聞就常常引起學生的注意和討論。而也因為網站勤於更新，讓學生對於使用 Moodle 平台更有興趣。因為每週 TA 討論課的時間只有一個小時，TA 與學生能相處的時間其實不多，但是藉由 Moodle 平台，雙方就獲得在課堂外相處的額外時間，不僅有助於提高彼此熟悉度，也有助於 TA 掌握學生的學習狀況，並且及時反饋給老師。只要願意付出時間與心力去耕耘這個平台，讓這個平台成為學生喜歡到訪跟聚集的地方。這些成果都是耕耘得來，只要付出您的熱誠與用心，同樣

會獲得豐厚的回報。

另外，我也相當推薦 Powercam 的功能，我固定會用 Powercam 錄下 TA 課內容，而且它方便的地方在於不需要另外架設錄影機，因為錄的只是電腦上的畫面跟講者的聲音，因此只要一台筆電就可完成。學生覺得對學習很有幫助，因為它讓我們重新複習上課所遺漏的東西，又或是 TA 課有事不能去時，它也可以幫助我們藉由網路上課，真的很方便，就像是個無形的老師。此外，在利用 Powercam 軟體於輔助 TA 討論課教學反省時，也可以應用 Powercam 軟體於學生論文或推甄口試簡報模擬與錄影，用於檢視學生簡報的速度與重點，以避免學生論文口試時緊張結巴。

地政活動紀實

- ◎ 由本系與中國文化大學土地資源學系、長榮大學土地管理與開發學系、國立台北大學不動產與城鄉環境學系、逢甲大學土地管理學系(以上學校依筆劃順序排列)聯合主辦，2011 第九屆土地研究學術研討會—環境變遷下的土地管理與災害防治，已於 100 年 5 月 7 日 8 時 30 分假中國文化大學曉峰國際會議廳舉行，地政學界各方有志之士紛沓而來，研討會並於是日順利落幕。

地政活動訊息

1. 為慶祝本校 84 週年校慶，本校訂於 100 年 5 月 14 日舉辦一年一度的「憶起唱遊—政大校友返校日」活動，本系為響應此一盛大的慶祝活動，亦將於當日下午 14 時邀請

本系歷屆畢業系友，返校與我們「憶起唱遊」。聚會地點為本校綜合院館南棟六樓製圖(二)教室，歡迎地政系所有系友一同共襄盛舉。

2. 本系訂於100年5月23日10時假綜合院館270624室舉辦「系友職涯座談會」，為使本系在學學生提早了解畢業後的職涯規劃方向，邀請到甫畢業未滿5年的系友返校分享就業經驗。歡迎所有未來有志投入地政相關行業的同學蒞臨參加。

學生園地

1. 本系系友、在學學生參加「99年公務人員高等考試三級考試暨普通考試」錄取榜單：

(1) 高等考試三級考試地政類科：劉雅明、方怡茹、吳宛臻、戴國正、程沛綺。

(2) 高等考試三級考試都市計畫技術類科：許銘峰、林佩萱、蔡桂君、賴怡臻、蕭閔偉。

(3) 高等考試三級考試測量製圖類科：吳宇、陳家輝、謝幸宜。

(4) 普通考試地政類科：蔡宗翰、湯嘉薇。

(5) 普通考試都市計畫技術類科：林佩萱、陳仲萌。

(6) 普通考試測量製圖類科：邱彥璋、吳宇。

2. 本系系友、在學學生參加「99年專技人員普通考試不動產經紀人」錄取榜單：

林宜均、陳伊庭、許巍瀚、陳亭瑋、藍冠雅、阮佳萱、陳俊叡、湯嘉薇、謝坤龍、賴俊達、蘇偉強、陳盈竣、郭益銘、蔡侑成、張開宇、賀碩成、

李榮泰、馮允暉、李宜平、張晏甄、張翰青、林澹倩、傅聖婷、洪雋典、張雅婷、莊士賢、陳佑軒、邱郁伯、陳昭穎、陳彥全、陳昱利、紀凱婷。

3. 本系系友、在學學生參加「99年特種考試地方政府公務人員考試」錄取榜單：

(1) 三等考試地政(臺北市)：

張曉慈、彭竹君、余采螢、李妮臻、沈彤芬。

(2) 三等考試測量製圖(臺北市)：劉庭宣、彭鈞毅、郭清智。

(3) 四等考試測量製圖(臺北市)：林汝晏。

(4) 三等考試地政(新北市)：

陳妍如、陳星佑、陳威如、曾怡惠、林哲宇。

(5) 三等考試地政(桃園縣)：

龔永香、陶敏、黎佳貞。

(6) 四等考試測量製圖(桃園縣)：鍾齊。

(7) 三等考試測量製圖(竹苗區)：高安勤。

(8) 三等考試地政(雲嘉區)：

徐采資。

(9) 四等考試都市計畫技術(花東區)：侯昱光。

100學年度個人申請新生座談會

- ◎ 本系大一新生入學管道中，甄選入學之個人申請佔總招生名額比例吃重。為使錄取之優秀學生、家長能夠更加瞭解地政學系，將本系列為優先志願，故特別於100年4月24日13時於綜合院館270624製圖教室(二)舉辦新生座談會，為個人申請新生及家長對於本系沿革、現

況、特色及未來發展等方面做詳實的介紹。希望藉由親師的交流與溝通，讓新生在本校及本系的學習更加充實與順利！

不動產大辭典

◎ 房屋稅 housing tax

房屋稅，係對房屋或其可增加使用價值之附著物價值所課徵之財產賦稅。依房屋稅條例第3條規定：房屋稅係以附著於土地上之各種房屋，及有關增加該房屋使用價值之建築物，為課徵對象。所稱房屋，係指固定於土地上之建築物，供營業、工作或住宅使用者。所稱增加該房屋使用價值之建築物，係指附屬於應徵房屋稅房屋之其他建築物，因而增加該房屋之使用價值者，如大樓之電梯或違章增建部分[房屋稅條例2]。亦即，違章房屋仍應依法課徵房屋稅。房屋稅依房屋現值，按下列不同使用情形區分為三種稅率課徵：

1. 住家用房屋，最低不得少於現值1.2%，最高不得超過2%，但自住者不得超過1.2%。
2. 非住家用房屋，其為營業用者，最低不得少於現值3%，最高不得超過5%。其為私人醫院、診所、自由職業事務所及人民團體等非營業用者，最低不得少於1.5%，最高不得超過2.5%。
3. 房屋同時作住家及非住家用者，應以實際使用面積分別計課，但非住家用者，其課稅面積不得少於1/6。其徵收率由直轄市及縣(市)政府擬訂提經當地民意機關通過，報財政部備案，但在縣(市)部分，省政府認有統一規

定，必要時得提經省民意機關通過，報財政部備案。

房屋稅之納稅義務人依房屋稅條例第4條規定，向房屋所有人徵收，其設有典權者，向典權人徵收，共有房屋則向共有人徵收，並由共有人推定一人繳納。

◎ 房屋現值

納稅義務人於房屋興建完成後30日內，依照房屋稅條例規定，應申報房屋稅籍及使用情形，主管稽徵機關應依據不動產評價委員會評定之標準，核計房屋現值。依前項規定核計之房屋現值，主管稽徵機關應通知納稅義務人。納稅義務人如有異議，得於接到通知書之日起30日內，檢附證件，申請重行核計。

亦如，現行房屋稅之課稅依據，即為房屋現值，而房屋現值，亦為該建物之主建物面積所核計之房屋價值。按建物面積，包括主建物面積、附屬建物面積及公共設施面積三種。而核課房屋稅之現值，係指房屋所有人所專有專用之主建物部份，尚不一定包括附屬建物與公共設施(即共用部分)面積在內。

本單元內容取自中國地政研究所印行

【不動產大辭典】(林英彥教授主編)

※我們的專業領域

土地行政與法制、不動產管理、土地規劃、都市與國土規劃、土地測量、不動產估價、房地產仲介等不動產相關領域

※學生的專業證照

不動產估價師、都市計畫技師、測量技師、地政士、不動產經紀人

* 本學訊可至地政學系網站(<http://landeconomics.nccu.edu.tw>)下載