



PAGE : 1  
新北老屋 首例整建

PAGE : 2  
臺北都更建案預留自行車道 可獲容獎

PAGE : 2  
高雄啟動綠光屋頂計畫，小港太陽光電社區  
率先完工

PAGE : 3  
澳門物管無例可依 灰色地帶多

PAGE : 3  
300 學者組房改盟迫降房價

PAGE : 4  
海外購屋 屢見超收服務費

Taiwan Institute of  
Property Management

主辦單位：物業管理學會

贊助單位：潔之方事業

編輯單位：景文科技大學

環境與物業管理系(所)

聯絡方式：

羅紫萍 助理教授

VIVIENLO@JUST.EDU.TW /

02-82122000#6531



新北老屋 首例整建

《都更條例》停擺，但老舊公寓整建維護不受影響，新北市整建維護方案只要達 100%同意便可快速通關，4 月底開放申請以來諮詢件數已達 57 件，去年透過整建維護方案申請加裝電梯成功的新店區明德路老公寓，更是全台首例，將於明日動工，預計 8 月完工。

雙北市整建維護方案均於上月開放申請，每案補助程度不同，但最多均不超過 1000 萬元，其中新北市申請案若達 100%同意，提交補助計劃書後，便可審議後直接核定，時間約 3 個月。反觀台北市申請案即便全數同意，也須按照都市更新流程送，最快半年才能通過。

鄰捷運屋況極差

一般來說，若只是外牆拉皮、公寓增設電梯、立面修繕等工程，可透過整建維護翻新，若屋況殘破，則有即刻推動都更重建的必要。

如台北市共有 23 處整建住宅，屋齡多超過 40 年，因屋況老舊、整合不易，目前只有一處都更成功。其中位於信義路四段、大安路口的「信維整宅」，雖緊鄰捷運大安站、地段燙金，但屋況極差，壁癌嚴重，走廊更是燈光昏暗且堆滿雜物，過去發生過多次火災。2005 年住戶曾推動都更、事業概要也獲准，但住戶對選擇實施者無共識導致整合失敗。

【潘姿羽 / 新北報導】



北市「信維整宅」雖然地段燙金，但屋況頗差。潘姿羽攝。

## 臺北都更建案預留自行車道 可獲容獎

### 提供空間做公益 均獎勵 5%

台北市都市更新處制定「台北市都市更新案提升環境及公益審議原則」，首創新型態容積獎勵，往後都更大樓動工拆除前，建商可將過渡期間置荒廢的空間提供給社會團體、基金會辦社區活動，將可獲得更新基地規劃設計項目的 5% 容獎；若建案提供預留空間作為自行車道預定地，亦可獲得該容獎。

不少建商以「配合地方重大建設」、「提升都市環境品質」為由，取得名為△F5 的更新基地規劃設計容獎，但付出

建設卻不符公益，招致批評。都更處副總工程司吳金龍坦言，過去對取得容獎的定義較模糊，導致建商隨便拿容獎，因此訂出較明確的新審議原則，而都更處也首次將提供自行車道、活化閒置都更大樓的概念納入容獎。都更處針對△F5-1 列出三個給容獎的通案原則，其一都更範圍完整性，以完整街廓為考量並充分開鄰地協調會。其二環境貢獻原則，如依土地使用分區重視當地都市活動功能、交通系統妥善規劃人行、機車及自行車動線、節能減碳的防災機能、規劃設計提供適當規模住宅。其三地區公益回饋，如都更案拆除前閒置房地供社區計畫展示或公共空間。

不過，市議員阮昭雄質疑，政策方向是對的，但依北市府過去對容積管理

狀況，如審核作業不確實，某些都更案提供的設施恐不符公益使用，新原則將有更多巧門，讓建商多管齊下獲容獎；他舉例，閒置都更大樓再利用的容獎，看似進步，但建商擁有基金會，如舉辦自家活動，左手換右手，容積仍輕鬆入袋。

吳金龍強調，都更大樓或老舊公寓動工前，有三至五年的待拆閒置期，空著浪費，有些建物結構安全沒問題、狀況好，可供社會團體、基金會或協會辦活動，尤其可讓公家單位短期利用；其概念類似於「台北好好看」容獎。他強調，訂出新原則後，可更清楚規範什麼是公益，也避免大家各說各話。

【記者郭安家 / 台北報導】

## 高雄啟動綠光屋頂計畫，小港太陽光電社區率先完工

高雄今年啟動「綠光屋頂計畫」16 項行動，目標要裝設 25000 峰瓦(kWp) 的太陽光電設施，創造 25 億的光電產值。另外，歐揚建設小港區陽光社區率先完工，每年發電量約 10 萬度。市府工務局表示，今年光電建築將以建商版陽光社區與屋頂鐵皮違建轉變為合法光電設施為重點目標。

工務局局長楊明州表示，為營造大高雄成為永續生態城市，並提升建築物景觀風貌，市長陳菊大力推動建築物太陽光電及高雄盾計畫。

置太陽光電辦法等六項政策工具後，依照經濟部能源局統計去(102)年各縣市的光電設置同意數，高雄市光電同意數高達 571 件，是全國光電設置同意數最高的縣市，佔全國同意案件數 2881 件的 19.82%。

此外，太陽光電設置量也達到 23995.6 峰瓦(kWp)，相當於 24 座世運主場館光電設置量，創造 24 億元以上光電產值，佔全國太陽光電設置量 191222.94 峰瓦(kWp) 的 12.55%，高雄已經連續第二年是全國設置數最高的城市。

大高雄不動產開發商業公會理事長卓永富表示，為呼應市府推動「綠光屋頂計畫」，率先將位於小港區廠邊三路推案規劃為陽光社區，共計有 31 戶裝設太陽光電設施，容量共約 77.52

峰瓦(kWp)，每年發電量約 10 萬度。

卓永富說，小港陽光社區案當初建築設計時，就依照建築物的方位與造型等因素，選擇其中 31 戶來統一裝設太陽光電設施，並送給購屋住戶，除可以減少住戶遷入後自行搭建鐵皮屋或採光罩等違建，影響社區建築景觀，也可以發揮屋頂隔熱與節省空調支出效能，兼具省電創能、防水、景觀與綠化、增加屋頂合法休憩空間的功能。

工務局建築管理處處長黃志明表示，今年光電建築將以建商版陽光社區與屋頂鐵皮違建轉變為合法光電設施為重點目標。在高雄的努力下，中央法令已經進行修法預告，屆時新法規發布實施，以建商開發新案整合太陽光電設置方式將更具可行性。

【文/劉建宏/數位時代網站】

## 澳門物管無例可依 灰色地帶多

近年地產興旺，吸引發展商興建新式樓宇吸引買家，同時衍生不少物業管理問題。有物業管理公司負責人指出，澳門暫時沒有專門的物業管理條例，物業管理出現灰色地帶。建議政府適時完善法例，釐清發展商、管理公司及小業主的權利及義務。

### 較少參與業主會

第一太平戴維斯（澳門）董事總經理廖沛霖表示，以管理費為例，澳門暫時沒有法例監管小業主必須交管理費。參考香港法例，小業主欠缺管理費可被“釘契”，並會顯示在查屋紙上，繳納欠交的管理費前無法轉售單位。澳門沒有“釘契”動作，經常出現小業主欠交管理費，有小業主拖半年至一年才繳交，甚至有極端情況

是小業主轉售物業時，因獲豐厚利潤才繳交管理費。拖欠管理費個案時有發生，不排除發展商預設兩至三成業主不交管理費，故新樓宇管理費設在較高水平，以維持日後開支。

第一太平戴維斯（澳門）助理董事及澳門物業管理部主管譚景康表示，民法典規定大廈要有樓宇儲備基金，凡動用該基金必須經過業主會。問題是不少大廈沒有業主會，即使有業主會，也未必取得五成業主通過，因小業主多不出席會議，結果管理公司無法取得法定權限，動用基金進行樓宇維修。澳門物業市場發展不夠成熟，業主參與性、自治意識有待提高，希望小業主長遠明白不出席會議會影響管理公司提供的服務質量，小業主可主動與管理公司反映管理訴求。

### 法例配套未跟上

仲量聯行澳門分公司物業與資產管理部董事周紹智表示，香港早於

七、八十年代已完善建築物管理條件，規定管理公司、小業主各自的權利及義務，做好物業管理公司。反觀澳門民法典有相關條例，但隨着物業市場發展，法例配套未能跟上，令物業管理出現灰色地帶，建議完善相關法規。至於小業主欠交管理費問題，有管理公司會透過小額錢債法庭訴訟解決，但需時甚長。

有小業主反映新樓盤入伙時，必須簽署管理合約預繳管理費或按金才能取得單位鎖匙不公平。

譚景康表示，現時確沒有法例監管，小業主有權選擇簽或不簽，建議政府參考鄰近地區法規填補漏洞。周紹智指出，現時合約上的管理費按金及月數，發展商及管理公司沒有統一標準，也沒有法例給予統一規定，應否監管見仁見智，畢竟屬於商業行為。

【澳門日報】

## 300 學者組房改盟 迫降房價

高房價讓學界看不下去了！300位不動產、財政學者，5月9日宣布成立「房市改革行動聯盟」，六月起將拜會財政部長張盛和、央行總裁彭淮南等5大中央部會首長，以及雙北市市長候選人，要求針對自用與非自

用住宅實施差別利率、差別貸款成數，並提高房屋持有稅率，還給年輕人可負擔的房產環境。



300位來自不動產、財政領域的學者連署成立「房市改革行動聯盟」，發起學者們一起呼口號「房市改革救經濟、房市改革救青年」。

高舉「房市改革、救經濟、救青年」大纛，發起人之一的德明財經科大不動產投資系教授花敬群表示，馬總統高喊出居住正義，但所謂打房措施，都是輕描淡寫。他和幾位學者實在看不下去，決定展開串聯，短短 10 天起參與聯署學者就近 300 人、涵蓋 59 個大專院校、包括不動產、財政、地政等不同領域。另有台灣居住正義協會、公平稅改聯盟、無殼蝸牛聯盟等 13 個公民團體共同參與。5 月 8 日出席成立大會的政大地政系教授林佐裕直指房價年年漲的元凶就是「低利率」與「低持有成本」。他批評，全

台灣有 20% 的閒置住宅，要求法務部、公平會研究把房屋也納入哄抬物價的民生商品範圍內，對囤積者施以刑法論處或處以高額罰鍰。並且要檢討檢討房地產持有稅率成本，至少要提高到市價的 1%，把囤房逼出來。房改盟召集人、台北大學不動產與城鄉環境系教授彭建文指出，過去 10 年主要都會區房價上漲 2、3 倍，高房價帶來「經濟惡化、金融惡化、居住品質惡化，生活惡化」，以及「社會沒有希望，沒有正義，沒有未來」的「四惡三沒有」。他表示，房改盟將對各縣市首長房市選舉政見進行評

鑑，六月起將拜會拜會財政部長張盛和、央行總裁彭淮南、內政部長陳威仁、國發會主委管中閔、金管會主委曾銘宗等 5 個機關首長，以及包括房價最高的雙北市長候選人，如連勝文等。主要訴求為「金融政策調整」與「房產稅制改革」。他進一步說明，聯盟將要求政府部門將購屋對象分為非自用住宅、空地與自用兩大類，分別實施差別房貸利率與貸款成數。非自用住宅的貸款成數甚至可以降到 3 成以下，而自用成數則大幅提高。

【記者陳君瑋 / 攝影】

## 海外購屋 屢見超收服務費

台灣不動產長期租金報酬率偏低，投資客多偏好賺取價差，近年來因台灣打房造成海外投資房產熱絡，不少台灣房仲業者鎖定代銷海外房產的「居間業務」行為，但是《不動產經紀業管理條例》規範模糊，形成交易安全的大漏洞。

### 比行情價賣貴 15%

國內《不動產經紀業管理條例》規定經紀業者對買賣雙方的服務費不得超過總價的 6%，但房仲受海外賣



透過仲介業者購買海外不動產，要注意服務費收取比率。黃競鋒攝。

方委託，就不受台灣法令規範，且由於海外賣方的服務費不透明化，收費超過比行情價賣貴 15%

國內《不動產經紀業管理條例》規定經紀業者對買賣雙方的服務費不得超過總價的 6%，但房仲受海外賣方委託，就不受台灣法令規範，且由於海外賣方的服務費不透明化，收費超過 6%

的狀況很常見。

另外，對於房仲業者賺取價差、房屋瑕疵交易糾紛等，也沒有法規可以規範是否能透過營業保證基金求償，國內房仲業者銷售海外不動產，有著交易安全的問題。業者私下表示，的確出現國內業者賣海外房產賺價差，甚至賣給國人高於行情 15%、超收買賣服務費等情形。

對此，內政部地政司副司長王靚琇指出，若仲介業者銷售海外不動產給國人，一樣受到台灣法規限制，買賣方服務費不得超過 6%，且若是代銷海外建商的不動產，並無「居間業務」則不應收服務費，若發現有超收或多收服務費的狀況，則可要求加計利息及服務費加倍退還的處罰，並處

的罰鍰。

### 應先討論收費方式

台北市不動產仲介經紀商業同業公會理事長黃鵬表示，若賣給本國人，還是得遵守國內規定，但是《不動產經紀業管理條例》對購買海外房產的規範模糊。他建議，若房仲提出服務費要求時，民眾可殺價或討論服

務費的收費方式，且建議要透過大型仲介公司購買，不僅較有售後服務保障，若發生糾紛，也較容易找到申訴管道。

銷售國家	房仲業者	買方服務費	賣方服務費	新案跟建商收取佣金
馬來西亞 澳洲	台灣房屋 國際資產中心	總價2%	不收	成交價2~5%
馬來西亞	久久國際集團	不收	中古屋3%	代銷收5~8%、 獨家銷售6~9%
馬來西亞	長富地產	2%	3~4%	成交價3~4%
日本	信義房屋不動 產株式會社	第一手房不收；中古 屋成交價3%+台幣約 1.74萬元酬謝金，另 加服務費的8%消費稅	中古屋成交價 3%+台幣1.74 萬元，另加服務 費的8%消費稅	成交價約3%

【張欽／蘋果日報】