

REAL-ESTATE MANAGEMENT QUARTERLY

# 建築經理

半年刊

專業 · 公正 · 服務

資產管理公司與  
建築經理公司的結合之道

都市更新案  
以信託方式辦理芻議

論中國大陸對  
土地利用的法律規範

後SARS時代的  
房地產走勢分析

兩岸三通後的  
台灣都市發展因應芻議

建築經理業管理條例草案  
簡易答客問

第18期

中華民國建築經理商業同業公會 發行  
中華民國九十二年七月一日 出版



# 德運金融中心

## 續建工程案



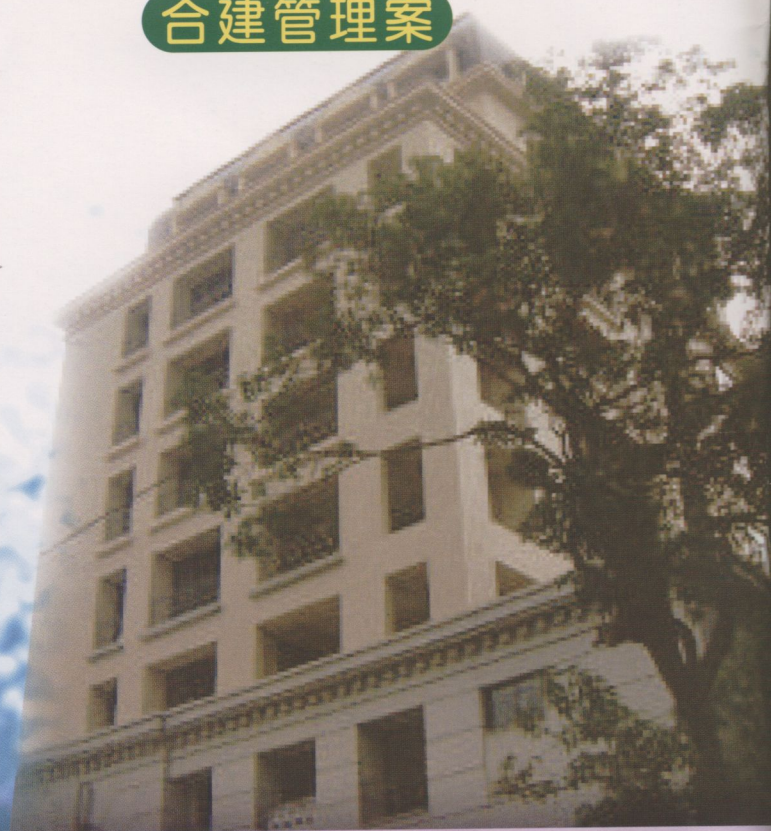
十六年來，  
「誠信」、「專業」、  
「服務」及「創新」，  
始終為我們努力不懈的  
目標，未來將持續扮演  
不動產開發、整合及提  
供第三者信用之角色，  
為您竭誠服務。

# 和旺青田官邸

## 合建管理案

服務項目： 產權信託  
合建管理  
工程查核  
專戶收支管理  
續建完工管理

具體成果： 申貸續建融資  
工程順利完工  
承購戶購屋保障  
確保資金合理使用  
合建分配公正安全



東亞建築經理股份有限公司 (第一銀行投資)

地址：台北市忠孝東路一段94號9樓 電話：(02)2327-8233



# REAL-ESTATE MANAGEMENT QUARTERLY

## REAL-ESTATE MANAGEMENT QUARTERLY

- 刊頭語  
破浪前行  
—記在建築經理業法制化關鍵時刻 蔡實鼎 2
- 重大法案  
為建築經理業管理條例催生 林旺根 5
- 趨勢分析  
建築經理公司未來業務之願景 謝慧鶯 6
- 建經贏的策略  
資產管理公司與建築經理公司的結合之道 郭鴻彬 9
- 實務進階  
都市更新案以信託方式辦理芻議 陳美珍 11
- 探訪建經系列  
建築經理公司現況報導系列之一  
探訪中國建築經理公司 李菁菁 15
- 產業關聯  
建築產業經濟活動體系檢討 花敬群 19
- 二岸觀察  
論中國大陸對土地利用的法律規範 李永然 22
- 大陸贏的策略之三  
兩岸三通後的台灣都市發展因應芻議 林永汀 28
- 探索二岸  
「上海樓市海外版」空降台灣發行 蔡為民 33
- 市場分析  
後 SARS 時代的房地產走勢分析 張欣民 35
- 立法說帖  
建築經理業管理條例草案簡易答客問 公會 39

中華民國八十五年十一月二十日創刊

發行人：蔡實鼎

顧問：陳美珍、吳毓勳、胡其龍、

林宜璋、趙希江、彭慶、

劉文炳、賴宗良、黃奕鋒、

顏文澤、盧文哲、翁林澄、

石企孟、黃振烈、馬中訓、

蔡明忠、周添財、簡新英、

王清連、邱祐勳、林張素娥、

蔡友聰

編輯委員會

召集人：曹奮平

委員：林光輝、於小濤、馬中訓、

王珏

總編輯：蕭明康

編輯：張芳凝、林瑛佩

美術編輯：洪孜攸

發行所：中華民國建築經理商業同業公會

地址：台北市基隆路二段189號12F-4

電話：(02)2377-8862

傳真：(02)2377-8863

設計印刷：磊承印前出版事業

網址：[//www.Lcprint.com.tw](http://www.Lcprint.com.tw)

電話：(02)3234-5089

地址：台北縣中和市員山路164號2F

本雜誌經台北市政府核准登記

登記證為局版北市誌字第玖壹參號

中華郵政北台字第5899號

執照登記為雜誌交寄

編者按：本刊自第十六期起改為半年刊發行，每年發行期數雖減少，但每期內容則更為多樣豐富，尚祈關心不動產市場發展與交易安全制度建立的讀者持續予我們支持、指正並踴躍惠賜您的卓見，共為建築經理發展歷史留下鮮活見證。



# 破浪前行

## ——記在建築經理業法制化關鍵時刻


如何使一個行業能長治久安，在穩固的基礎上成長，主管機關與同業公會都責無旁貸。

建築經理業是第一個由政府主動設計創立的行業，因行政程序法的實施，使得自民國七十五年頒布的管理辦法失去效力，未來若無管理法源代替，建築經理業多年來建立的營運規則將逐漸瓦解，回歸公司法成一般公司而沒有建立設立與淘汰機制，良莠不齊的現象必隨之發生，建築經理功能的式微，對購屋者與金融單位尤其是一大損失，為此，本會於第四屆立法院會期內即展開立法準備，雖經公聽會與內政委員會審議迄未能完成，至第五屆新會期，立法院陳學聖委員、秦慧珠委員、卓榮泰委員與陳建銘委員為本業二度提出管理條例草案，本年五月五日並經內政委員會決議請內政部於一個月內提具行政院版草案報行政院，再會同立法院版併案逐條審查。

營建署至此積極面對本案，研提過程中數度徵詢本會意見，草案初成並召集相關單位研商，會中經建會、經濟部均表樂觀其成，消基會房屋委員會召集人林旺根先生並專文表達支持給予本案莫大助力，然而財政部對銀行投資部份與建築開發業公會代表不樂見本案之爭論，仍為研議過程中徒增之遺憾。

財政部自八十五年輕率作出本業為非金融相關事業之行政指示後，即多方阻撓銀行與建經之結合，行政院曾於八十六年「建築經理公司管理辦法」修正案中針對財政部此一看法作出如下裁示：「...財政部此一限制為建築經理業者最所詬病之處，並使本辦法名存實亡，財政部此一限制之規定，是否違反本院台七十四內字第一二六八〇號函所示扶助建





築經理業及穩定不動產金融之政策？」財政部實不應忽視行政院對此所提之質疑與裁示。

財政部既承認過去銀行投資為建經公司設立先決條件的事實，未來也不禁止銀行投資建經公司，但就是不贊成將之列為未來新公司成立條件頗不合理，建經公司從事業務幾乎都與銀行有切身相關，既從事其周邊事業，有銀行投資應屬必要，如果此條件取消，未來市場上將產生二類建經公司，內部的協調與管理上都將是問題，非但二類建經公司間將可能產生不公平之競爭，素質參差不齊結果，也將影響社會對其整體公信的建立。

建築經理業是一座功能完備的橋樑，在建築業者、購屋者與銀行間扮演溝通與協調的專業角色，可受託協助業者取得適量及適時興建資金、降低投資風險、確保工程品質並建立購屋者對個案信心，化解購屋糾紛等，其與建築開發業的功能是相輔相成的，且本條例中並無訂定任何強制條款，開發業者不應有利益衝突之顧慮。

令人欣慰的，值本業法制化關鍵時刻，本會之主張業已獲得財政部、金融局暨建築開發業等單位高層之理解與認同，不啻為本業法制化進程又邁前一步，並盼在本業法制化推動之時，亦能促使建築開發業法制化早日完成，使二者皆能以更完備的產業形象與服務效能，共創新而恆久的產業繁榮。

法制化只是一個起步，如何因勢利導以落實政府賦予的政策功能更屬至要，資產再生、重整與處分、都市更新、信託管理與不動產證券化經營管理等等，無處不是挑戰，無處不是商機。對於唯一跨建築與金融領域的建築經理業而言，破浪前行，路，將是無限的寬廣。嚴冬將盡，陽春已然不遠。

理事長 蔡寶鼎



## 內政委員會開會通知

立法院內政及民族委員會 開會通知

受文者：本會委員

速別：最速件

密等及解密條件：普通

發文日期：中華民國九十二年五月二日

發文字號：台立內字第0921600119號

附件：如文

會議名稱：立法院第五屆第三會期內政及民族委員審查「建築經理業管理條例草案」案第一次會議

開會時間：九十二年五月五日（星期一）上午九時至十二時、下午二時

三十分至五時三十分

開會地點：本院第十會議室

主席：陳委員建銘

附註：

一、本次會議邀請提案委員陳委員學聖說明立法要旨，並請內政部長余政憲列席說明並備詢。

二、委員發言方式

1、上午八時至九時，出席委員在會場親自簽到後依序登記於發言登記表（甲）；列席委員會親自簽到後依序登記於發言登記表（乙），並準時於上午九時不經唱名依序列於項優先登記表（甲）之後。

2、上午九時以後，不論出、列席委員，均親自依序於其後繼續登記。

三、附相關草案及議事日程一份。

正本：本會委員、陳委員學聖、余部長政憲、財政部、法務部

立法院內政及民族委員會





# 為建築經理業管理條例催生

林旺根

房地產交易之風險大致有四大原因，其一，偽造集團惡意詐騙；其二，交易當事人隱瞞重要資訊；其三，締約後因賣方財務周展發生問題而不動產遭限制登記、減損價值效用等難以預期之變化；其四，行政人員或不動產交易輔助人之違法或過失損及交易者權益。

面對上述種種風險，主管機關與立法者歸納避險方法不外是，一、交易輔助行業應繳納營業保證金，二、交易者投保產權保險，三、委由金融機構配合建築經理公司辦理履約保證，四、交易輔助人投保責任保險等機制。

以消費者保護之觀點而言，上述分擔風險的機制，均屬必要。然而，現行法制中，除交易輔助行業應繳納營業保證金，如不動產經紀業繳納營業保證金、地政士繳納簽證保證金等已完成立法建制外，至如產權保險卻因欠缺法律明文而流於空彈；交易輔助人員投保責任保險亦欠法律明文。

至於，金融機構配合建築經理公司辦理履約保證，在房地產長期不景氣之時期，無論對於消費者權益之確保，或提昇建築開發商銷售之可信賴度，均有其顯著裨益，對於保障交易安全，有其不可抹煞之貢獻。然而，建築經理公司之存鄉，雖有營建署訂頒「建築經理公司管理辦法」予以規範，惟因該辦法為行政命令，受行政程序法之限制，至民國九十一年十二月三十一日前如未完成法制化，恐有面臨失據之處境。

於此建築經理公司『存亡絕續』之關鍵時刻，幸有陳委員學聖等為落實不動產市場交易秩序之改善及保障交易者權益，提出『建築經理業管理條例』草案，該草案仍維持建經理公司管理辦法之基本架構，尊重市場自由機制，對相關行業（包括建築開發商或不產經紀業）並無任何強制規定，但對消費者而言，卻多一種保障交易安全之選擇，此一專業性應有繼續存在之必要；故而，消基會房屋委員會於民國九十二年一月二日晚上，召開九十二年度第一次委員會議時，特別論及此一法案之重要性並願為此法案催生，至盼立法院委員諸公，儘速為此一保障消費者之重要法案完兼立法程序，俾以建全交易法制。

敬致

立法委員 公鑒

消基會房屋委員會召集委員 林旺根敬啓

民國九十二年一月二日



# 建築經理公司

## 未來業務之

# 願景

謝慧鶯

建築經理公司自民國七十五年間依「建築經理公司管理辦法」設立，由建築、金融、土木、地政、都市計劃、法律、企管等專業人才組成服務團隊，以公平誠信的原則提供交易鑑證、財務稽核、工程進度查核、專業營建管理等整合性服務，有效扮演地主、建商、融資銀行及消費者間「橋」的角色。過去在房地產高峰期，曾有一段黃金歲月，如今隨著房地產經濟的泡沫化，建築投資個案銳減，融資銀行日趨保守，不動產交易案量下降，建築經理公司未來業務之願景究應如何在既有的基礎上重新定位或轉型，均是值得業者深思的課題。

台灣地狹人稠，歷經數十年來之建設發展，都市景觀也伴著都市發展的腳步而隨之成長、衰頹，都市內之可建用地取得已日益困難，故老舊社區藉由「都市更新」之方式重建將是未來都市土地開發的主流。「都市更新條例」及其相關子法自公佈實施已屆五年，期間雖然有些公辦或自辦的都市更新事業計劃陸續核准，但因籌資不順利，指標性個案完成率並不高。

許多 921、331 災後重建及海砂屋拆除重建，藉由建經公司協助受災戶整合不同意見及申請建築融資，業已以信託方式辦理成功在案，這些重建個案有的有建商參與投資，有的是由受災戶合資興建，再以獎勵面積的銷售所得支付重建所需費用，均由建經公司協助整合，並在信託架構下負責營建管理及財務控管。由於某些獎勵措施僅適用於全體地主同意參與的情形，不像





都市更新可採多數決的機制，其整合的複雜程度並不亞於都市更新，建經公司基於長期耕耘於地主、建商、融資銀行間所建立的信用與口碑，應善用自各類重建個案所累積的整合經驗，積極尋求在都市更新的領域發揮專業團隊服務之機會，不僅協助整合地主及建商間不同意見，並提供都市更新案全體地主與建商運作成功之信託架構，更可在協助申貸融資或尋求投資者之餘，提供全案控管的服務。

此外，過去不動產開發個案主要著眼於完工後出售獲利，建商或投資者受限於財力及週轉能力，對於需費時整合的大型複雜個案多敬謝不敏，少數財力本尚稱雄厚的建商投身其中還是相繼在這一波房地市場不景氣中重挫，甚至一蹶不振，連帶融資銀行也損失慘重，其中不乏地段區位良好可能獲利的個案，這些個案如不能有效執行完成，無異「為山九仞，功虧一簣」，實屬可惜；但是已經出問題的個案要再起死回生，最重要的是有風險控管機制的建立，才能使投資者或融資銀行有信心投入資金，建經公司以第三公正人的角色介入，負責營建管理及專案控管，以信託法律架構整合各方權利義務，讓個案在風險有

效控管下繼續執行完成，不僅降低銀行損失，更可解決工地荒廢所衍生的問題及社會責任。

由於建經公司長年協助建商整合合建案及申請融資，實質運作上比多數銀行信託部在不動產信託制度研究更早更深入，對於大型開發案參與開發者及投資者之權利義務在信託架構中如何規範也有廣泛的研究，因此，將來不論是都市更新或是處理銀行 NPL 不動產擔保品續建或轉讓，均可以其專業協助在第一時間儘速處理，並以信託法律關係架構風險控管的機制，提供協助籌資或貸款的服務，使開發進度不會因資金缺口或參與計劃任一方的問題而延誤，開發案得以順利興建完成及銷售，確保融資銀行或投資者資金之回收。

建經公司過去以其專業能力在輔導建築業健全經營或改善不動產交易秩序，確實有其建樹，並在跨業整合業務上累積了雄厚的基礎，未來業務也應著重發揮其核心價值，積極挑戰多年來建商無法整合的大型都市更新開發案或陷入膠著的金融機構逾放擔保品續建案。這些個案是有實質的開發效益，才會吸引許多建商前仆後繼的投入，但是不論是建商與地主間存在利益衝突的對



立立場或債權的處理協商過程，因既定偏見而缺乏有效溝通，建經公司的介入，不僅可以第三公正人的角色協助建商與地主溝通、整合不同地主的意見、協調債權銀行讓售債權，更能在計劃形成的初期即商洽融資銀行或投資者，以信託法律架構控管風險，使財務規劃得以搭配開發進度，避免開發計劃因資金不能到位而流於紙上談兵的下場。

金融資產證券化相關法令已陸續頒布實施，以房屋貸款債權發行的受益證券（MBS）即將於近期推出，未來金融機構為有效運用資金提高週轉率及分散風險，將金融資產信託發行受益證券自資本市場取得資金的情形將會越來越普遍，另外，不動產證券化條例草案也將於立法院通過後實施，提供開發業者另一種財務工具及籌資管道；不論是以抵押貸款債權或以不動產資產信託發行受益證券，其定價過程必會涉及資產評價或信用評等，特別是以經營管理為主的擔保品，信用評等更需從多方面加以考量，建築經理公司以

長期參與土地開發業務控管的經驗，在協助信用評等公司運作上也有相當的空間。

建經公司未來應強化既有的整合服務，在策略聯盟上積極佈局，藉由融資銀行、投資人、建商、行銷顧問、工程規劃顧問，經營管理公司、信託業等的分工合作形成有高度執行力的團隊，在整合債權人、地主、承購（租）戶、招商乃至未來發行不動產受益證券提供全套服務架構，不僅可以運作於都市更新、金融機構逾放擔保品續建案，更可協助有收益性不動產信託受益證券發行的規劃，在信託法律架構下有效控管風險，藉由直接或間接金融工具的引進，推動都市更新或逾放（NPL）在建工程續建，實質活絡不動產市場，提供就業機會，促進經濟發展，並達成地盡其利，有效改善都市環境，提昇整體生活品質的目標。 ■

作者任職中國建築經理公司



# 資產管理公司 與 建築經理公司 的 結合之道

郭鴻彬

資產管理公司與建築經理公司可以採取合作模式

將彼此的業務互相結合、共創商機同享利益

資產管理公司成立的主要目的是為了協助銀行處理其逾期抵押品，銀行因受限於銀行法 74 條（投資其他企業及非自用不動產之限制）及 76 條（承受擔保物之處分）之限制，除了自用不動產外，不能擁有非自有不動產；至於因逾放而承受的擔保品也必需於二年內處分（目前由於景氣問題，處理抵押品之期限已展延為四年）。由於不動產的價值受景氣影響甚為深遠，並且常隨景氣之起伏而漲跌互見；銀行因承受之期限短，所以往往無法對抵押品作一良好的規劃處理，因此才有專業的「資產管理公司」應運而生。

資產管理公司透過合法的程序向銀行取得較為便宜的抵押品（土地或建築物）或不良債權；利用專業的管理功能，對抵押品（或不良債權）詳加評估之後，運用自行開發、合作開發、委託經營、合作管理、出售、出租等模式，以創造該抵押品（或不良債權）的最高附加價值。一方面解決銀行的逾期放款，另一方面活絡不動產市場交易，賺取資產管理所創造出來的效益。在景氣低迷，銀行呆帳甚多的時刻，資產管理公司有其時代的使命與舞台。國外的資產管理公司，其資本額大約在 40 萬 0 萬美金之間，資本額不是很大，但是其背後的資金來源要相當充裕才行。因為資產管理公司主要的目的是處理資產，落實資產的歸屬作業；即儘速促成資產的使用權或經營權能夠回歸到真正的使用者或經營者手上，從而充分發揮「地盡其利、物盡其用」的最佳效果；而非吸收資產或長期擁抱資產淨待升值，所以資本額的多寡並不是經營資產管理公司的重點。

資產管理公司如上所述，係為處理銀行逾放的擔保品而設，因此是一種消極的防治措施；若能夠往前思考，事前即能夠協助銀行防止逾放或減少逾放，才是資產管理公司更積極的作為。



建築經理公司的功能，正好是在不動產加工生產過程中，採取事前評估、事中進度查核，以防範於未然的措施。然而建築經理公司歷經十餘年的經營，始終無法得到銀行更進一步的認同，其主要的原因是，建築經理公司不具有資產管理的功能，無法積極有效的協助銀行處理建築融資所產生的逾放。

若能將兩者的功能結合起來，前階段由建築經理公司負責對開發個案，事前的評估、事中的查核加上資產管理公司事後的清理處分功能，則銀行對整個不動產的放款，就有了積極有效而完善的管理，起到減免逾放個案的產生或即使逾放產生，其損失也都在可控制或預期範圍內。因此資產管理公司若結合建築經理公司，則勢必有如虎添翼之感，針對銀行的不動產融資業務，發揮充分且必要的功能；除了短期的治標職能（協助銀行處理逾放擔保品）之外，尚有中長期固本培元的職能（協助銀行評估、查核、清理處分以避免逾放）。

#### 雙方結合其優點說明如下：

一、建築開發商擬向銀行申請融資時，可由資產管理公司事先以清理處分的角度予以評估其善後的可行性，認為可行，再由建築經理公司負責代向銀行申辦融資，並於施工過程執行進度查核及融資簽證。由於資產管理公司係從清理處分的角度來評估，而且資產管理公司確實有其執行力，則銀行配合融資的意願應會提升；如此一來，建築經理公司就容易承接建築融資業務。同時為了配合建築融資案的清理處分，資產管理公司應有相當的資本額（建議十億以上）以利清理處分時作為吸納資產或繼續施工之用，雙方業務結合可提供銀行最佳的融資服務。

二、雙方業務結合後，由資產管理公司向銀行購置未完工的建築物，委由建築經理公司評估並負責完成，完工之後，資產的附加價值提升，同時也容易出售，賺取較高的利潤；至於建築經理公司則有營建管理的業務承做，增加商機。

三、資產管理公司出售資產時，配合買方，向銀行辦理貸款時，可將資產信託給建築經理公司，以確保購買人、銀行（貸款人）、資產管理公司等三方的權益。此一模式因為有貸款配合，自然容易為買方接受，對資產管理公司而言，可提升資產出售效率；至於建築經理公司則可增加信託業務，因此對雙方而言都是互萌其利。

四、未來在「不動產證券化條例」通過之後，資產管理公司可將握有的資產做為證券化的標的，並於證券化後，向民間集資，以發揮財務桿桿原則；而在資產管理公司的證券化過程中，許多委外業務，現階段而言將以建築經理公司為最佳選擇，同時雙方合作也為建築經理公司帶來許多業務機會。

基於以上的分析可知，將資產管理公司與建築經理公司做異業結盟，雙方功能互補，將可望創造出銀行、資產管理公司、建築經理公司、消費者四贏的局面。同時，過去不動產開發的建築融資其控管的環結，因為有了資產管理公司的加入，獲得圓滿的解決。期盼資產管理公司的中外負責人，能夠有所體認，充分與建築經理公司合作，除了給予自己帶來商機與利益之外，也可帶動建築經理業的復甦。 ▣

作者為本會顧問



# 都市更新 以

# 信託方式

## 辦理芻議

陳美珍


台北市都市發展局表示，目前市政府正邀集住戶代表、學者專家、建築經理商業公會與金融機構，共同研究以信託方式辦理都市更新，籌得老舊住宅的改建基金。

以信託方式辦理可以降低風險，更可以導入專業管理者，使財務狀況更加透明化。不過由於目前的法令仍不夠健全，因此短期內要以信託方式辦理改建，還有實務上的困難。未來發展局會全力推動修法，並進行宣導。以下僅就本案主要課題研析供各界卓參。

**一、都市更新開發所需資金龐大，其營建資金籌措及營建管理尤為重要，都市更新以信託方式辦理與民間合作開發之差異及優劣為何。**

◆營建資金籌措：由於信託財產的獨立特性，信託行為不因委託人受託人或受益人之死亡或破產而終止，信託財產獨立於委託人、受託人或受益人之財產之外，信託財產更可對抗第三人（信託成立前之債務除外），因此信託的法律架構可提供都市更新案全體地主與建商於開發期間破產隔離及專款專用的控管機制，更新計畫之執行進度可免於受任一參與更新計畫者之個人財務風險或死亡繼承問題之影響。以信託





方式，辦理都市更新籌措資金時對於融資者債權保全更有保障，因此相較於一般的民間合建開發方式融資銀行或投資者也較有意願。

◆營建管理：在信託架構下，可由受託人委託公正專業公司或技師全程控管施工品質及施工進度，並據以依工程進度核實撥款，更由於第三公正人的介入，在承攬營造廠商違約或財務危機時，即可更換合適廠接手，不致產生工程進度延誤或法定抵押權的糾紛，較能保障參與更新者的權利；而一般的民間合建開發方式由建商全權負責施工及監造，一旦建商無法依約執行或產生財務危機，如未確實給付包商工程款，後續處理更形複雜，對於參與更新者的權利也較無保障。

◆不論是財務或工程進度的掌控，以信託方式辦理地主人數眾多的都市更新案尤具風險控管的功效，雖然必須額外支出信託管理費，但其功效如同投保意外險，以相對小額的費用有效達成風險控管的機制，且由於信託後起造人變更為受託人，信託期間建物為土地產權一致，辦理相關建築執申請或變更程序、建築物總登及設定也不需所有地主和起造人逐一用印，有效簡化流程，對於融資機構也較有保障。

◆受託人於參與更新者間扮演公正第三人及善良管理人的角色，忠實而公平合理的對待所有委託人及受益人，相較於建商與地主及其他權利人利益衝突的立場，較能有效溝通階同的意見。



## 二、以信託方式辦理都市更新案，其未來市場趨勢及實務操作方式為何，建築經理公司所扮演的角色及可提供哪些專業服務。

◆921、331 災後重建及海砂屋拆除重建，建經公司協助受災戶整合不同意見及申請建築融資，均已以信託方式辦理成功在案，這些重建個案有的有建商參與投資，有的是由受災戶合資興建，再以獎勵面積的銷售所得支付重建所需費用，但均由建經公司協助向主管機關申請補助及獎勵，並在信託架構下負責工程查核及財務控管。由於某些獎勵措施僅適用於全體地主同意參與的情形，不像都市更新可採多數決的機制，其整合的複雜程度並不亞於都市更新，建經公司長期耕耘於地主、建商、融資銀行所建立的信用與口碑，不僅協助整合不同意見並提供都市更新案全體地主與建商運作成功之信託架構，更可在協助申貸融資或尋求投資者之餘，提供全案控管的服務。（詳如附件）

## 三、都市更新開發案實施者取得金融機構營建融資後，其營建融資不足部分，如政府以都市更新基金先行墊付，一般金融機構要求其資金到位之額度比例，另如能以都市更新基金作擔保，金融機構之接受程度為何。

◆一般金融機構核撥營建融資係依融資成數按工程進度撥款，營融資不足部分亦應於工程款撥款時補足到位。

◆如由都市更新基金擔保申請融資，應可視基金規模及擔保比例增加融資成數或降低融資利率。


## 四、以信託方式辦理都市更新案，目前亟待建制之法令機制與配套措施為何？

◆以信託方式辦理都市更新之法源依據已明列於都市更新條例，不過整宅類型都市更新案由於建商投資意願低落，多數由規劃公司出面整合，規劃公司對於申請營建融資所應具備的條件及程序也不甚熟悉，對於以信託整合融資部分並未於更新計畫時提出，因此形成空有核准之更新計畫而無可行的財務規劃的局面。如政府有意大力推動整宅都市更新，除由都市更新基金墊付營建融資不足部分或擔保申請融資之法源依據應確立外，對於實施者的獎勵措施也有必要再深入檢討，目前都市更新所能增加的獎勵容積在整宅案地區對於建商並不具吸引力，因此不論是以專案核准跨區轉容積或類似之提案制度的建立應可有效提升建商參與投資之意願。

◆整宅案中由於原規劃居住面積多過於狹小，參與更新者又多數為弱勢團體，合資興建幾乎是不可能，是否可考慮由政府先出資興建，無能力融資或出資者以取得一定年限使用權方式處理（或以現住者死亡為使用期限），解決某部分安置問題，日後政府再轉售回收資金。 ▣

作者為中國建築經理公司 總經理





**(A) 都市更新以信託方式辦理籌資前置作業：**

1. 所有參與信託者（委託人）之房外貸款全部轉貸至融資銀行，將第一順位抵押設定與該銀行。如有參與更新不參加信託，則需按比例提供其應提供興建費用及不參與更新者之補償費。
2. 辦理建築融資時不論是否貸款，全部委託人同意提供土地設定擔保借款。
3. 建築融資核貸金額不足支付興建費用及不參與更新者之補償費時，委託人需提供自備款支應。信託興建期間委託人需自行支付信託報酬、房屋貸款及建築融資利息。
4. 如信託興建期間委託人無法自行支付信託報酬、房屋貸款及建築融資利息，則以專案融資方式辦理（困難度較高）。

**(B) 都市更新以信託方式辦理申請融資及作業程序：**

1. 都市更新計劃報核期間先整合參與更新者信託意願後，洽融資銀行核貸專案融資或建築融資成數及意願。
2. 洽不參與更新者之信託意願（協商更新完成後出售不動產後再支付補償費之可行性）。
3. 融資形式及核貸成數確定後（不足支付興建費用時及不參與更新者之補償費，委託人需有能力提供自備款），以完成核准之都市更新事業計劃內容為信託目的辦理不動產信託，依權利變換計劃為受益分配之基礎，全體受益人同意以信託財產抵押設定籌措開發資金。
4. 興建完工後辦理總登及權利變換計劃，並協調銀行將舊房屋貸款及建築融資未償餘額轉為新屋之房屋貸款。
5. 出售未分配單位，以支付不參與更新者之補償費。
6. 信託終止辦理結算。

**(C) 都市更新以信託方式辦理，建經公司服務事項：**

1. 協助爭取融資，並協調融資銀行按工程進度撥款以擰節利息成本。
2. 協助或代為委任設計監造建築師、營造廠，負責發包及工程進度及品質之監督及查核，依據核定之工程數量與進度撥款。
3. 依約定期出具收支報表及信託事務辦理情形予委託人及受益人。



● 建築經理公司現況報導系之一 ●

## 探訪

李菁菁

# 中國建築經理公司

七十四年政府政策性通過創設建築經理行業，並明文規定需由銀行投資 30 % 以上，而自七十五年首由土地銀行與交通銀行共同與民間合資設立中國建築經理公司開始，國內陸續成立二十六家建築經理公司，今年並已邁入第十八個年頭，本刊特別針對各公司成立至今發展演變進行報導，以供各界參酌。

### 中國建築經理公司

基本資料：

成立時間	75 年 4 月
資本額	成立時：1 億元 目前：6 億元
投資銀行	土地銀行 交通銀行
董事長	陳 棠
總經理	陳美珍
轉投資	中國開發資產管理公司 北京開太物業交易保證有限公司





專訪陳美珍總經理：

國內第一家由政府政策性輔導成立的中國建築經理公司今年已邁入第十八個年頭，民國七十六年開業初期即加入業務行列並擔任業務經理的陳美珍，對建築經理發展演變如數家珍，尤其八十九年正式內升接下總經理一職，統籌掌管資本高達六億元的公司，期間適逢整體經濟景氣不佳、加上國內外政經情勢混沌不明，在國內建築環境丕變及政府未予法令及政策支持下，她如何在既有基礎上持續發展及開拓新的業務令人矚目，也值得建經同業及各界參酌，以下為訪談重點：

**本刊問：面對建築大環境不景氣有何因應之道？**

陳美珍答：

國內房地產市場持續低迷、整體建築產業規模日益萎縮，各金融機構對建築相關融資仍未見放寬，公司也儘可能減少人事開支五年前員工最多曾達八十餘人，目前僅剩二十餘人。另外，近幾年公司積極參與九二一災後重建服務、而拓展都市更新、不動產信託管理、不動產證券化及投入不良資產之管理運用等則是未來重點目標。

**本刊問：貴公司投入九二一災後重建服務成績為何？**

陳美珍答：

九二一地震後，公司即積極介入協助財團法人九二一重建基金會辦理各項重建工作，其中有關「臨門方案」，透過建經輔導辦理受災社區重建工作，獲得政府、基金會及受災戶的肯定，這四年來公司承做的臨門方案社區重建個案累計已有近三十個之多，以戶數計超過 2500 戶，更新後總樓地板面積達六萬五千坪。公司主要服務事項有：

1. 都市更新會之重建財務計畫評估。
2. 更新重建計畫之抽查工程品質及進度查核。
3. 重建計畫工程撥款簽證。
4. 重建計畫之營建管理。
5. 重建計畫之產權管理。
6. 不動產清理處分及續建管理。



7. 協助都市更新會事項等。

一開始參與推動臨門方案時因基金會及政府部門不太了解建經功能並不順利，後經公司努力經營推動並做出成績，其不僅成爲近幾年公司重要業務項目，同時也讓建經同業找到新的業務來源。  
(有關建經行業積極投入九二一災後重建服務現況另爲文報導)

## 本刊問：貴公司原積極規劃上市上櫃，目前有何改變？

陳美珍答：

公司成立初期資本額1億元，經營獲利穩定，在建築產業陸續朝上市上櫃發展風潮下，公司亦逐年辦理盈餘轉增資方式進行，目前實收資本額已達六億元。前幾年因逢建築業不景氣，不少建築業上市上櫃後經營不佳，加上發展本業透過市場集資已無誘因，公司已停止上市櫃動作，並且不辦公開發行。以公司現有發展六億元資本額似嫌偏高，未來不排除以減資方式提高獲利率。

## 本刊問：貴公司轉投資朝多角化發展情形為何？

陳美珍答：

目前公司轉投資事業有：常在開發股份有限公司，八十二年成立時以從事土地開發及投資興建爲主，曾在內湖康寧護校自辦重畫區內附近推案，目前僅剩數戶餘屋出租中。而爲發展不良金

融資產業務，最近已將該公司更名為「中國開發資產管理股份有限公司」。

另外六年前也將國內建築經理制度拓展至大陸，並與大陸金融業共同合資在北京成立「北京開太物業交易保證有限公司」，目前以服務當地企業主爲主。因大陸金融體制不完善、加上人爲因素及變數多，目前並無擴大計畫。

## 本刊問：貴公司未來拓展業務重點為何？

陳美珍答：

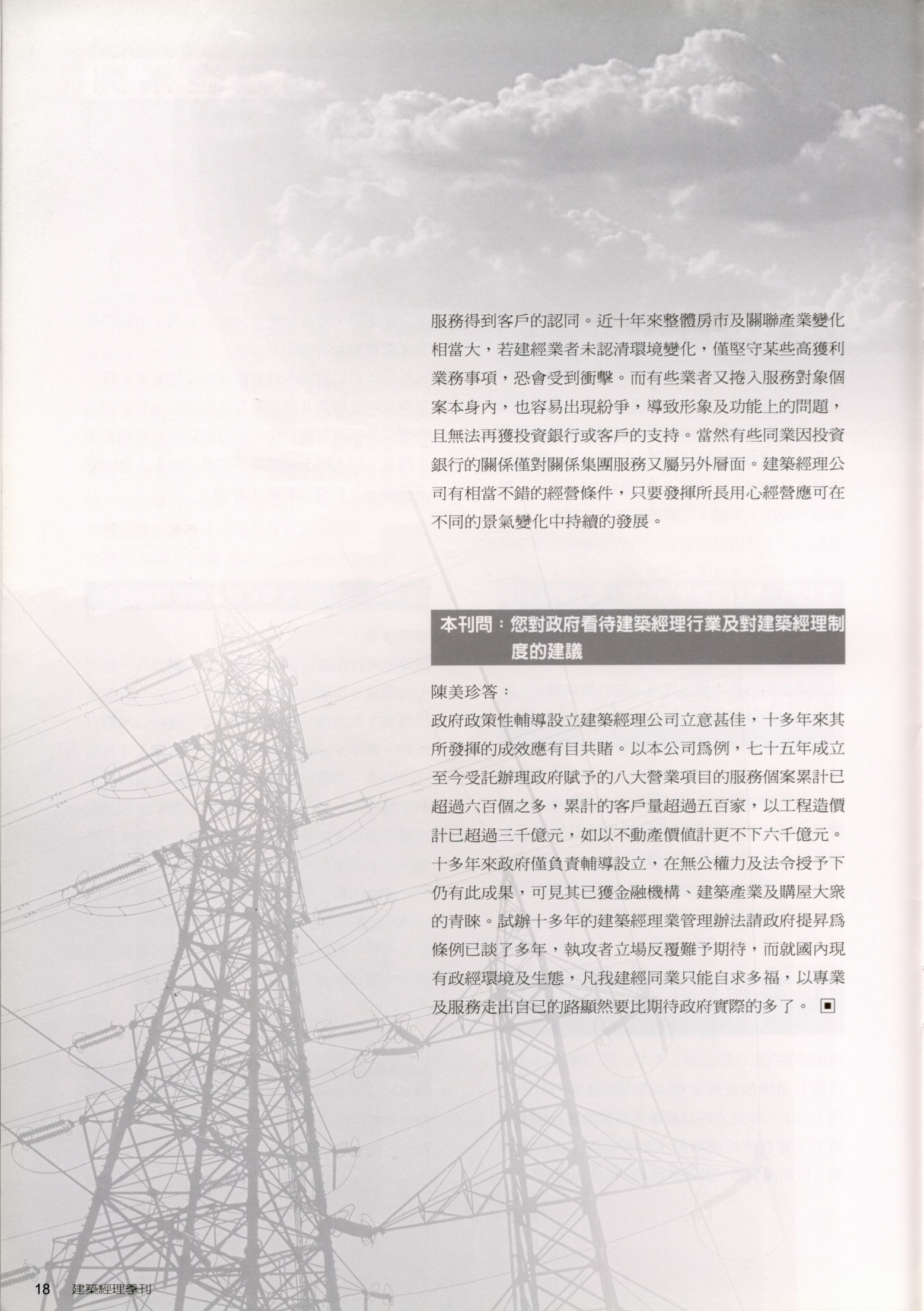
建築經理行業除在基礎本業上努力經營外，也需配合環境及市場走向進行調整，以九二一災後重建服務工作爲例其雖很辛苦，卻因建經公司備有地政、建築、金融、法務及會計等專業人才可以迅速導入，並獲受災戶及基金會認同，而取得各項重建工作。目前災區重建臨門方案工作漸進入尾聲。公司未來重心將朝都市更新、不動產信託管理及不動產證券化發展。而近幾年不良金融資產陸續釋出勢必對整體市場產生新的衝擊。公司已積極佈局，除將轉投資的公司更名成立資產管理公司外，並以本身具有金融業投資的優勢，積極介入銀行不良資產經營、管理及處分等業務。

## 本刊問：請提出您對同業經營上的建議

陳美珍答：

建築經理公司橫跨建築、金融兩大領域。其扮演金融、建築商及購屋人中間服務角色，應以專業





服務得到客戶的認同。近十年來整體房市及關聯產業變化相當大，若建經業者未認清環境變化，僅堅守某些高獲利業務事項，恐會受到衝擊。而有些業者又捲入服務對象個案本身內，也容易出現紛爭，導致形象及功能上的問題，且無法再獲投資銀行或客戶的支持。當然有些同業因投資銀行的關係僅對關係集團服務又屬另外層面。建築經理公司有相當不錯的經營條件，只要發揮所長用心經營應可在不同的景氣變化中持續的發展。

#### 本刊問：您對政府看待建築經理行業及對建築經理制度的建議

陳美珍答：

政府政策性輔導設立建築經理公司立意甚佳，十多年來其所發揮的成效有目共睹。以本公司為例，七十五年成立至今受託辦理政府賦予的八大營業項目的服務個案累計已超過六百個之多，累計的客戶量超過五百家，以工程造价計已超過三千億元，如以不動產價值計更不下六千億元。十多年來政府僅負責輔導設立，在無公權力及法令授予下仍有此成果，可見其已獲金融機構、建築產業及購屋大眾的青睞。試辦十多年的建築經理業管理辦法請政府提昇為條例已談了多年，執政者立場反覆難予期待，而就國內現有政經環境及生態，凡我建經同業只能自求多福，以專業及服務走出自己的路顯然要比期待政府實際的多了。 ▣



# 建築產業 經濟活動體系檢討

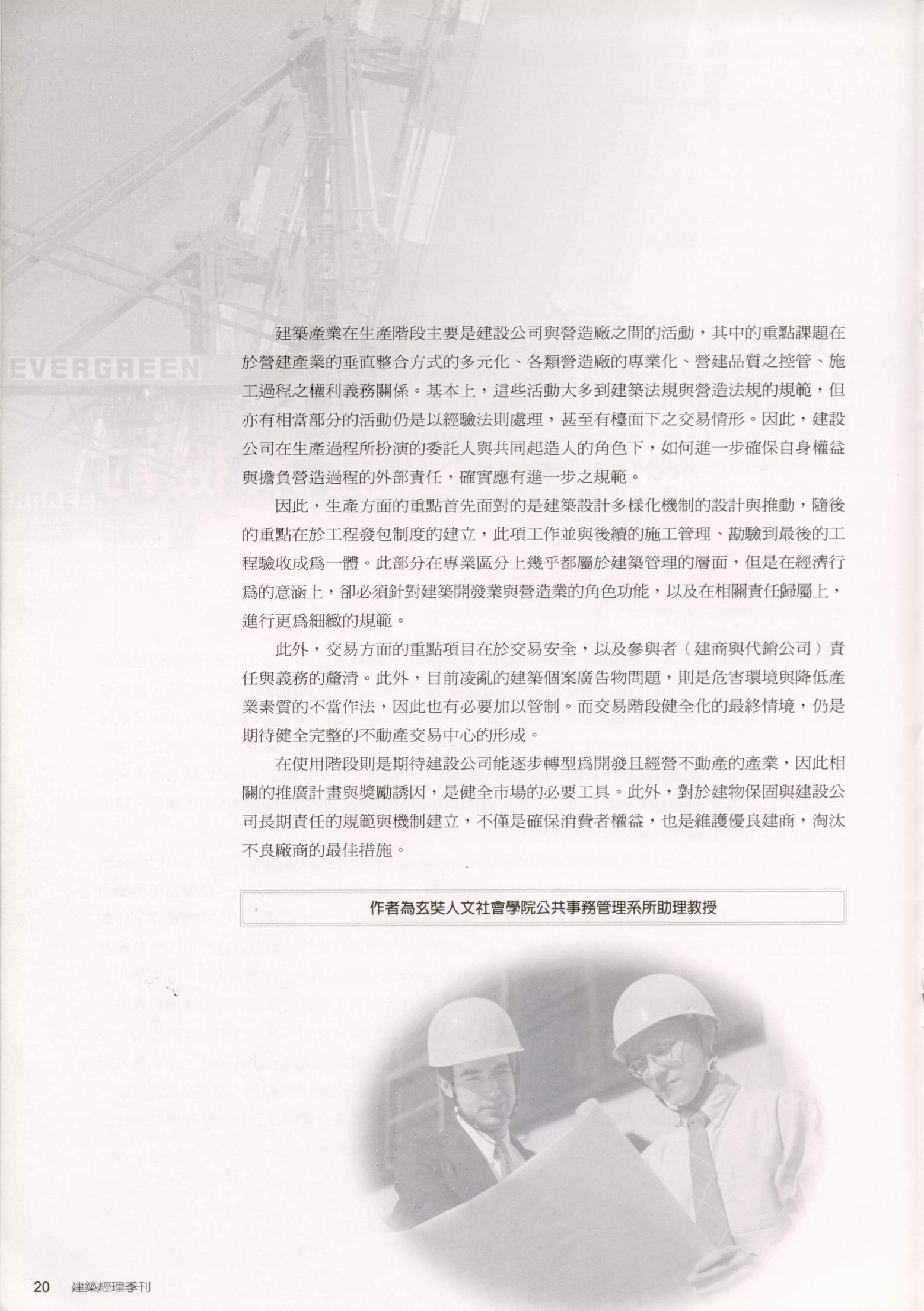
花敬群

「制度之建立除了順暢市場活動外，也應對產業發展有所貢獻」。國內建築產業的運作模式經過近四十年的發展，從早期的自地自建到預售制度的形成，進而發展出仲介代銷與建築經理制度，以致近年來逐漸受到關注的不動產證券化。這些隨著社會經濟環境變遷的市場活動與制度，是由許多相關行業共同完成，且在產業活動運作流程中發揮各項功能，創造不同的價值。本文以建築開發業為核心角色，分別從建築產業在投資、生產交易、使用等四階段之價值活動與參與角色關係，建構建築產業之市場運作圖像。

建築產業在投資階段的活動角色關連，首先是建設公司的成立，並進行的購地或合建，其次為建設公司與金融機構的貸款條件與投資計畫評估，建設公司與顧問或代銷業的投資計畫研擬。這三項主要經濟活動之間存在著相互影響的關連，亦即購地計畫與投資計畫影響著土地融資與建築融資的條件，而融資條件也同樣影響著投資計畫的執行，其中的關鍵因素則在於建築產業人員與金融體系人員的「專業化」的水準與程度，以及制度上如何有效提升此專業化與對此專業的各项管理與考核。

因此健全的建築產業經濟活動體系，應是以合宜的「進入門檻」作為開端，並針對不同層級與專業類型的建商給予不同的營業範圍規範。此外，在土地取得方面應針對合建方式，提供普及化的契約範本，以塑造市場公平結構；在資金融通方面，應加強計畫融資與不動產證券化的角色，同時提供企業與投資計畫評等機制，以強化體質健全公司之資金取得，並淘汰體質不良公司。





建築產業在生產階段主要是建設公司與營造廠之間的活動，其中的重點課題在於營建產業的垂直整合方式的多元化、各類營造廠的專業化、營建品質之控管、施工過程之權利義務關係。基本上，這些活動大多到建築法規與營造法規的規範，但亦有相當部分的活動仍是以經驗法則處理，甚至有檯面下之交易情形。因此，建設公司在生產過程所扮演的委託人與共同起造人的角色下，如何進一步確保自身權益與擔負營造過程的外部責任，確實應有進一步之規範。

因此，生產方面的重點首先面對的是建築設計多樣化機制的設計與推動，隨後的重點在於工程發包制度的建立，此項工作並與後續的施工管理、勘驗到最後的工程驗收成爲一體。此部分在專業區分上幾乎都屬於建築管理的層面，但是在經濟行爲的意涵上，卻必須針對建築開發業與營造業的角色功能，以及在相關責任歸屬上，進行更爲細緻的規範。

此外，交易方面的重點項目在於交易安全，以及參與者（建商與代銷公司）責任與義務的釐清。此外，目前凌亂的建築個案廣告物問題，則是危害環境與降低產業素質的不當作法，因此也有必要加以管制。而交易階段健全化的最終情境，仍是期待健全完整的不動產交易中心的形成。

在使用階段則是期待建設公司能逐步轉型爲開發且經營不動產的產業，因此相關的推廣計畫與獎勵誘因，是健全市場的必要工具。此外，對於建物保固與建設公司長期責任的規範與機制建立，不僅是確保消費者權益，也是維護優良建商，淘汰不良廠商的最佳措施。

作者為玄奘人文社會學院公共事務管理系所助理教授





建築產業經濟活動體系

	經濟活動	參與角色	相關課題	健全措施
投資階段	公司成立	建設公司	1. 決定資本額 2. 是否加入產業公會 3. 確定經營項目	1. 成立要件與企業分級制 2. 業必歸會機制 3. 特許經營項目
	擬定投資計畫	建設公司 顧問公司 代銷業	1. 經營模式為投資基金、開發者或經營者 2. 市場分析 3. 投資策略分析	1. 各類型建商功能之區隔 2. 專業證照制度建立
	取得土地	建設公司 代書地	1. 購買可建築土地或取得地上權 2. 購買非建地進行土地	1. 頒訂與推廣合建契約範本
	取得資金	建設公司 金融機構 建築經理公司	1. 發行公司債或證券 2. 土地融資與建築融資 3. 自有資金管理	1. 企業評估機制建立 2. 計畫評估機制建立
生產階段	建築設計與工程發包	建築師 工程顧問公司 營造廠 土木包工業	1. 垂直整合成立營造公司 2. 選擇營造廠 3. 工程發包規劃	1. 建設公司與營造廠關係之釐清 2. 統包與分包制度之檢討 3. 中小型個案工程執行方式檢討
	施工、工程管理與勘驗	建設公司 營造廠	1. 工程品質控管 2. 工程進度控管	1. 建築品質責任歸屬機制之建立 2. 營建工程外部性處理機制建立 3. 營繕工程責任歸屬機制之確立
交易階段	銷售企畫	建設公司 代銷公司	1. 市場分析 2. 企畫執行	1. 市場分析資訊供需體系之建立 2. 優良企畫案例獎勵機制之建立
	廣告與銷售	建設公司 代銷公司	1. 廣告宣傳 2. 銷售服務	1. 交易安全機制之建立 2. 建商與代銷業責任義務之釐清 3. 建築個案廣告管理辦法之擬定 4. 研議不動產交易中心制度
	議約與簽約	建設公司 代銷公司	1. 契約內容說明 2. 契約之履行	1. 契約範本與相關說明書之擬定 2. 違約與違規之規範
使用階段	經營管理	建設公司 仲介公司 樓管公司	1. 經營計畫研擬 2. 建築物經營管理 3. 委託經營	1. 經營模式之推廣計畫 2. 相關獎勵機制之建立
	售後服務	建設公司	1. 保固條款之簽訂 2. 售後服務之執行	1. 消費者保護措施之擬定 2. 長期責任確保機制之建立

資料來源：本研究整理



論中國大陸對土地利用的

法律規範



李永然

壹、前言

中國大陸自經濟改革開放以來，爲了因應市場經濟之變革，在社會主義土地公有制之原則下，土地制度起了相當大之變革，當然對土地利用之相關的法律規範日益完善，筆者願藉本文探討中國大陸對土地利用的法律規範。

貳、劃撥土地使用權

土地所有權型態有「全民所有」和「集體所有」之分，「全民所有」或稱「國有」，惟基於「兩權分離原則」，企業或自然人可以依法取得土地使用權。全民所有之土地，基於使用權又有「有償出讓土地使用權」和「行政劃撥土地使用權」之分。

劃撥土地是指通過行政劃撥的方式，無償提供土地使用人使用的國有土地。劃撥土地使用權和土地出讓使用權的區別，除了其設立方式上的無償及有償之分以外，還有一個重要之點就是劃撥土地使用權不能進入市場，即不能轉讓、出租、抵押，只能通過“先出讓、後入市”的方式進入市場。換言之，國有土地的使用權制度存在著“雙軌制”雙軌制的必要性問題，實質上就是一個有沒有必要保留劃撥土地使用權制度以及如何保留這種制度的問題。我們認爲，保留國有土地使用權的劃撥制是必要的，其理由有二：首先，保留劃撥制有利于滿足土地的公共需要，國家機關、人民團體、國防、教育、文化、科學、衛生、體育和其他公益事業的用地，如果採取土地使用權有償出讓方式，則勢必提高這些事業的成本加重財政負擔，從而限制這些事業的發展。其次，在今後一個較長時期中，建設用





地的計畫分配製仍在一定範圍內有保留的必要，對於國家投資的基礎建設專案，以及那些不能營利而有?國計民生所需要的專案，實質上具有社會公益的性質，對他們提供劃撥土地使用權是正當、有益的。至于國家投資建設的其他經濟專案，則可以採用土地使用權作價出資的辦法；此時的土地使用權屬於出讓性質，應適用出讓土地使用權的有關規定（可以轉讓、出租、抵押）。

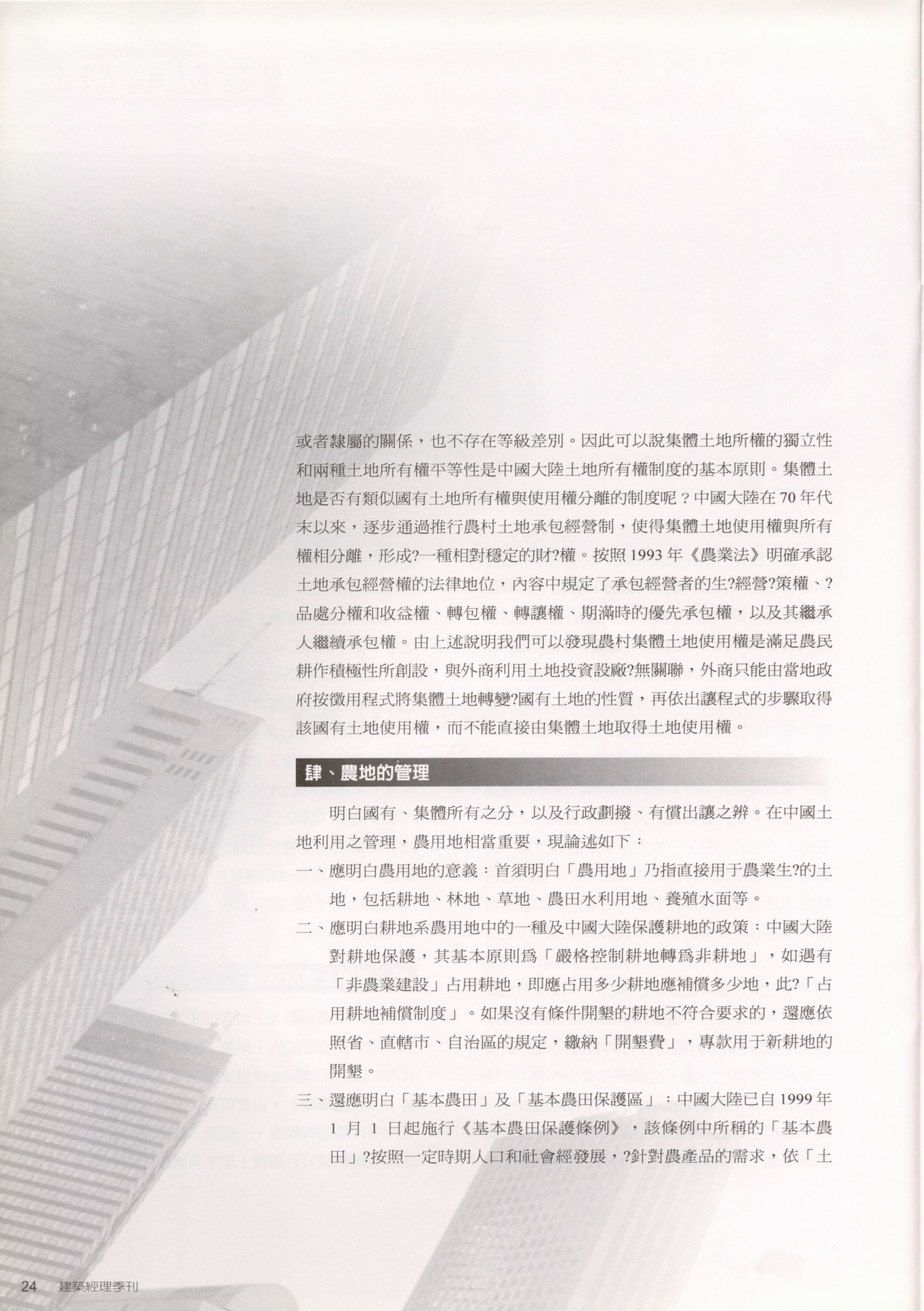
但是，應當看到簡單地沿用原有的劃撥土地使用權制度是不利于中國地?市場的秩序和發展的。首先，我們必須面對大量的存量劃撥土地自發進入市場的問題。一方面企業要進入市場，就要使用其資產從事各種經營活動，其中自然也包括對土地資產的市場利用。人爲的禁止這種利用，勢必限制企業的生存和發展，並且往往是禁而不止。而現行的“先交出讓金再入市”的規則，在企業普遍缺乏資金的情況下，實際上也難以操作。另一方面，機關和事業單位以國家財政投入不足?理由，有紛紛自行將自己使用的劃撥土地投入經營性用途，這樣便形成了所謂“土地隱形市場”。這種隱形市場是一種異常現象，同時又是制度轉軌時期難以避免的現象。對這種現象的治理，應採取疏導?主的方針，即在肯定多

數用地上的合理利益需求和肯定土地使用權走向市場的大趨勢的前提下，逐步將國有土地的市場利用行?引入規範化的軌道。其次我們還必須面對增量土地使用權被大量地拉入行政劃撥軌道的趨勢，由于取得行政劃撥土地的成本很低，加上對劃撥土地入市的限制措施在實施過程中的軟化，在增量土地供應中目前存在著、今後還必然存在人們竭力爭取劃撥土地使用權的現象。這樣，劃撥土地自發入市的問題就將寵澤,去，土地隱形市場亦將愈演愈烈。由此又派生出以象徵地價“出讓”國有土地使用權的變相劃撥作法，使有償出讓制度發生扭曲、變質。這種狀?不僅會制約地?市場發展和擾亂地?市場秩序，而且會滋長政府部門中的腐敗現象，阻礙土地市場的法制化進程。

### 參、集體土地所有權

按照中國大陸《土地管理法》等相關土地法律規定，城市市區的土地屬於國家所有，農村和城市郊區的土地除法律規定屬於國家所有之外，屬於「集體所有」。由此可知，土地所有權人在大陸現行規定有兩個，一個是「國家」，另一個便是集體組織，且兩種土地所有權間不存在派生





或者隸屬的關係，也不存在等級差別。因此可以說集體土地所權的獨立性和兩種土地所有權平等性是中國大陸土地所有權制度的基本原則。集體土地是否有類似國有土地所有權與使用權分離的制度呢？中國大陸在 70 年代末以來，逐步通過推行農村土地承包經營制，使得集體土地使用權與所有權相分離，形成一種相對穩定的財權。按照 1993 年《農業法》明確承認土地承包經營權的法律地位，內容中規定了承包經營者的生計經營權、產品處分權和收益權、轉包權、轉讓權、期滿時的優先承包權，以及其繼承人繼續承包權。由上述說明我們可以發現農村集體土地使用權是滿足農民耕作積極性所創設，與外商利用土地投資設廠無關聯，外商只能由當地政府按徵用程式將集體土地轉變為國有土地的性質，再依出讓程式的步驟取得該國有土地使用權，而不能直接由集體土地取得土地使用權。

#### 肆、農地的管理

明白國有、集體所有之分，以及行政劃撥、有償出讓之辨。在中國土地利用之管理，農用地相當重要，現論述如下：

- 一、應明白農用地的意義：首須明白「農用地」乃指直接用于農業生產的土地，包括耕地、林地、草地、農田水利用地、養殖水面等。
- 二、應明白耕地系農用地中的一種及中國大陸保護耕地的政策：中國大陸對耕地保護，其基本原則為「嚴格控制耕地轉為非耕地」，如遇有「非農業建設」占用耕地，即應占用多少耕地應補償多少地，此「占用耕地補償制度」。如果沒有條件開墾的耕地不符合要求的，還應依照省、直轄市、自治區的規定，繳納「開墾費」，專款用于新耕地的開墾。
- 三、還應明白「基本農田」及「基本農田保護區」：中國大陸已自 1999 年 1 月 1 日起施行《基本農田保護條例》，該條例中所稱的「基本農田」按照一定時期人口和社會發展，針對農產品的需求，依「土



地利用總體規劃」確定不得占用的耕地，而「基本農田保護區」，乃指對「基本農田」實行特殊保護，而依「土地利用總體規劃」和依法定程式確定之特定保護區。應劃入上述區域的耕地，如：蔬菜生?基地、農業科研、教學試驗田、有良好的水利及水土保持設施的耕地…等。

四、更應明白農用地轉為建設用地需經批准：中國大陸《土地管理法》第四十四條規定：建設占用土地，涉及「農用地」轉為「建設用地」，須辦理「農用地轉用審批手續」。而此一審批主要仍應符合「土地利用總體規劃」1和「土地利用年度計劃」中確定的農用地轉用指標；城市和林莊、集鎮建設占用土地，涉及「農用地」轉用的，還應當符合城市規劃和林莊、集鎮規劃2。

## 伍、違法利用土地與犯罪的規範

依上所論，中國大陸對土地所有權的型態、土地使用權及其利用均有規範，所以，于利用土地或進行土地使用權的轉讓應注意避免犯罪；因中國大陸《刑法》第二百二十八條訂有「非法轉讓、倒賣土地使用權罪」、《刑法》第三百四十二條訂有「毀壞耕地罪」及《刑法》第四百十條的「非法批准徵用、占用土地罪、低價出讓國有土地使用權罪」。在上述三條法條中，第四百十條系與「國家機關工作人員」有關，本文以下僅將「非法轉讓、倒賣土地使用權罪」及「毀壞耕地罪」進行探討。

### 一、非法轉讓、倒賣土地使用權罪

按中國《刑法》第二百二十八條規定：以牟利為目的，違反土地管理法規，非法轉讓、倒賣土地使用權，「情節嚴重的」，處三年以下有期徒刑或者拘役，併處或者單處非法轉讓、倒賣土地使用權價額百分之五以上百分之二十以下罰金；「情節特別嚴重的」，處三年以上七年以下有期徒刑，併處非法轉讓、倒賣土地使用權價額百分之五以上百分之二十以下罰



金。構成本罪，必須：

1. 行為人在主觀上具有犯罪故意，即具有利用非法轉讓、倒賣土地使用權，從中牟利之目的；
2. 行為人在客觀上有為違反法律、行政法規規定，非法轉讓、倒賣土地使用權的行為；
3. 行為人在轉讓、倒賣土地使用權的行為，須「情節嚴重」或「情節特別嚴重」。

如果行為未達情節嚴重以上的程度，是未構成犯罪的。而在何種情形下，才可謂之「情節嚴重」或「情節特別嚴重」。現分述之如下：

(一)情節嚴重：包括下述情形之任一，即：

1. 非法轉讓、倒賣「基本農田」3 五畝以上的；
2. 非法轉讓、倒賣農田以外的「耕地」4 十畝以上的；
3. 非法轉讓、倒賣其他土地二十畝以上的；
4. 非法獲利人民幣五十萬元以上的；
5. 非法轉讓、倒賣土地，接近上述數量標準？具有其他惡劣情節的，如曾因非法轉讓、倒賣土地使用權受過行政處罰或者造成嚴重後果等。

(二)情節特別嚴重：包括下述情形之任一，即：

1. 非法轉讓、倒賣基本農田十畝以上的；
2. 非法轉讓、倒賣基本農田以外的耕地二十畝以上的；
3. 非法轉讓、倒賣其他土地四十畝以上的；
4. 非法獲利人民幣一百萬元以上的；
5. 非法轉讓、倒賣土地接近上述數量標準？具有其他惡劣情節，如造成嚴重後果等（參見最高人民法院審判委員會第 1119 次會議通過《關於審理破壞土地資源刑事案件具體應用法律若干問題的解釋》，2002 年 6 月 22 日實施）5。

## 二、毀壞耕地罪



其次，中國《刑法》于第三百四十二條，即：違反土地管理法規，非法占用耕地改作他用，數量較大，造成耕地大量毀壞的，處五年以下有期徒刑或者拘役，併者或者單處罰金。本條中所稱的「耕地」乃指種植農作物的土地，包括：菜地、園地，其中園地又包括苗圃、花圃、茶園、果園、桑園和其他種植經濟林木的土地。行為人構成本罪，必須：

1. 具有違反土地管理法規，非法占用耕地改作他用的故意。
2. 有非法占有耕地改作他用的行為。
3. 數量較大，造成耕地大量毀壞的行為。

而何謂「數量較大」？何謂「造成耕地大量毀壞的行為」？中國最高人民法院于2000年6月19日發布《關於審理破壞土地資源刑事案件具體應用法律若干問題的解釋》即有規定，現分述之如下：

- (一)非法占用耕地數量較大：乃指非法占用「基本農田」五畝以上或者非法占用基本農田以外的耕地十畝以上。
- (二)非法占用耕地，造成耕地大量毀壞：乃指行人非法占用耕地建窟、建墳、建房、挖沙、采礦、取土、堆放固體廢物或者進行其他非農業建設，造成「基本農田」五畝以上或者基本農田以外的耕地十畝以上種植條件嚴重毀壞或者嚴重污染<sup>6</sup>。

## 陸、結語

依上所論，中國大陸自經濟改革開放之後，土地利用已逐步完善，取得、轉讓土地使用權均需依循相關之法律規定，土地開發者于利用土地更不得只顧一己之私利，而罔顧國法之規範。惟「徒法不足以自行」，相關法令除有賴人民之遵守外，更需仰仗執法人員之貫徹執法，如此一來方能樹立法制之威信。 ■

作者為永然法律事務所所長



# 兩岸三通後的台灣都市發展

## 因應芻議

林永汀

### 前言

誰都料想不到，一場 SARS 疫情，會讓台灣的公投議題在國內、國際間吵得沸沸揚揚。追根究底，都是選舉惹的禍。試想，如果不要有那麼多選舉、如果不要什麼事都以選票為考量，台灣該有多好？包括兩岸三通也是一樣。我們相信，二〇〇四年總統大選後，不管哪一組搭配當選，兩岸三通勢必會有大幅度進展，現在，對於台灣都市發展計畫，不能不未雨綢繆。

### 「金馬小三通」開啓兩岸直接通航事務

行政院於民國八十九年十二月十三日依離島建設條例第十八條規定，通過「試辦金門馬祖與大陸地區通航實施辦法」，全文計三十六條，終於在民國九十年一月一日因「金馬小三通」而開啓了阻絕達半世紀餘的兩岸直接通航事務。雖然「試辦金門馬祖與大陸地區通航實施辦法」第三十五條規定：「依本辦法試辦通航期間為一年，如有必要得予延長。前項試辦期間，如有危害國家利益、安全之虞或其他重大事由時，得由行政院以命令停止一部或全部之實施」，以及大陸有關單位對「金馬小三通」抱持較為冷漠的態度，使得「金馬小三通」對兩岸全通的助益，普遍不被看好；但是，一般都認為二〇〇一年兩岸都加入 WTO（世界貿易組織）後，兩岸實質上就已經「三通」了。而且，外國在台商會，尤其是美國商會對兩岸三通的殷殷期盼；總統經濟顧問小組也重提推動亞太營運中心的建立，兩岸三通並不是那麼遙不可期，樂觀的看，二〇〇四年總統大選後，應該就很快可以實現。因此，在兩岸加速通商、通郵、通航的前提下，台灣地區的國土規劃、土地利用、都市發展是否會遭到衝擊？有哪些影響？值得有關部門正視並及早釐訂因應機制。



### 「兩岸全通」在可見的短暫未來即可實現

時間拉回兩岸加入 WTO 前的民國八十九年年底。

民國八十九年十一月二十五日，台塑集團董事長王永慶、富邦集團總裁蔡萬才、華新麗華名譽董事長焦廷標、永豐餘董事長何壽川四位工商企業龍頭連袂赴台北市重慶南路總統官邸與陳水扁總統會談兩個半小時；四人口徑一致要求檢討並鬆綁「戒急用忍」政策，同時在有配套措施情況下開放三通。

民國八十九年十一月二十五日，行政院陸委會副主委陳明通在「新聞交流與兩岸關係研討會」除了表示兩岸三通評估報告可望在民國八十九年底完成送交行政院討論外，同時指出大三通跨部會評估小組將兩岸三通分三個階段評估。第一階段配合兩岸加入世界貿易組織（WTO）之後，根據國際規範，將擴大開放大陸物品進口、陸資企業來台投資服務業等兩岸通商部分進行調整開放。第二階段就兩岸通航進行整體規劃，並就商品、資金、人員等直接往來展開兩岸協商；而這個階段的開展，必須配合相關經濟安全及應變機制的有效建立。第三階段則是提前全面開放三通。

民國八十九年十二月五日呂秀蓮副總統在

「八十九年全體僑務委員會議」進行專題演講時指出，兩岸在二〇〇一年進入世界貿易組織（WTO）之後，可取得談判解決問題的機制；而且兩岸之間不再是「大三通」和「小三通」的問題，而是「全通」；因為，新時代來臨，兩岸應有創造性、想像力、建設性的新思維，進入 WTO 後，兩岸可取得平等與相輔相成的談判機制，藉由經貿往來產生新的視野，兩岸關係沒有理由趨向不理性。

從上述三則事例可知，加速開放兩岸三通，不但是工商企業界引頸企踵盼望的課題，同時也是政府部門積極規劃的政策。所以說，「兩岸全通」在可見的短暫未來即可實現，絕對不是空談奢言；至少在兩岸加入世界貿易組織後，原本應該可以很快實現。只是，兩岸三通被兩岸政府注入太多政治考量而已。

### 兩岸三通後對台灣地區經濟發展的優勢

台塑集團董事長王永慶面見陳水扁總統時提出，兩岸三通後可以直接降低台商的經營成本，使台商競爭力大為提高，同時呼應中研院李遠哲院長的「時間說」認為，在兩岸都加入世界貿易組織（WTO）後，如果台灣可以與大陸好好配合，雙方可以一起進步；反之，當歐美各國企業在大陸加入世界貿易組織（WTO）後加碼投資，



搶先爭下市場，則台商在大陸的優勢將被嚴重削弱。

就在台塑集團董事長王永慶等四位工商企業龍頭赴總統官邸面見陳水扁總統，國民黨智庫國家政策研究基金會也在同一天即民國八十九年十一月二十五日舉辦座談會討論當前財經情勢，為台灣當前的經貿困境提出建言。會中，國民黨國家政策研究基金會執行長江丙坤指出，兩岸未來經貿互動過程中，真正的籌碼就是台灣整體的經貿實力，因此台灣本身的投資環境才是真正的關鍵；台灣若要維持整體經貿優勢，放寬戒急用忍政策與開放大三通應該納入整體策略中的一環；但是，具有產業競爭力的企業，仍然應該根留台灣。

相對於王永慶等工商企業龍頭對開放兩岸三通的急迫性要求，江丙坤的建言對台灣地區在兩岸三通後的經濟發展情勢，則點出了台灣企業在兩岸加入世界貿易組織 (WTO)、開放三通後「不具競爭優勢的產業應大幅開放大陸投資，具有競爭力的產業應根留台灣」的因應之道，單就這點而言，即已直接衝擊台灣當前的農業政策而連帶牽動國土規劃利用的問題。

### 大幅開放投資大陸農業項目對台灣農業政策與國土規劃利用的影響

長久以來，在大陸地區從事投資或技術合作的農產品項目，計有一千餘項，其中「禁止類」農產品項目只有綠茶、普洱茶、紅茶、罌粟子、大麻子、鴉片汁液及其萃取物等茶類及具有毒品疑慮的項目而已。「准許類」有二百餘項，其餘七百餘項均列為「專案審查類」。

但是，為了因應兩岸加入世界貿易組織 (WTO) 及開放兩岸三通，政府各部門莫不加緊腳步積極研擬評估報告。依據行政院農委會完成的「對大陸戒急用忍政策評估」指出，現有七百多

項列為「專案審查類」的大陸農產品投資項目，將會有高達五百多項改列為「准許類」，其中又以台灣地區最不具競爭力的漁畜產品為主，農委會亦研擬評估報告送經濟部併入赴大陸投資開放項目。

原屬「專案審查類」的五百餘項不具競爭力農產品投資項目改列為「准許類」後，由於係以各類漁畜產品為大宗，且各種生鮮產品及種苗都將開放投資，台灣沿岸漁業資源將逐步衰竭外，養殖業更將遭受直接衝擊；尤其，畜牧業的豬、牛、羊、鹿、雞、鴨各類活體及冷凍、小型切片項目，也將大幅開放赴大陸投資，對畜牧養殖業衝擊更大。

漁業、畜牧業中不具產業競爭力的項目，大幅開放赴大陸投資，造成漁業、畜牧業等農業生產人口高失業率，將是兩岸加入世界貿易組織 (WTO)、開放兩岸三通的嚴重社會問題，但這只是冰山之一角而已。因為，在高失業率的社會問



用一九九七年香港回歸大陸時建立的「台港模式」解決，也就是說雙方飛機進入對方領空時都不必掛旗；但是，對「空運」而言，直航產生的問題，並不是如此單純。

詳言之，因為兩岸分屬不同飛航情報區，且對鄰近領空的航路領空稱號也不相同。所以，兩岸空運直航既然必須先解決飛機飛越不同飛航情報區時的航管交接及航路名稱統一的問題，甚至，基於台灣地區的安全考量，所以規劃的空運直航是以桃園中正機場及高雄小港機場作為空運直航的「對口機場」。

在這樣的境況前提下，傳統上廣遭詬病的「重北輕南」、「重南北輕中部」、「重西部輕東部」的台灣都市發展現象，似乎成為永遠逃避不了、跳脫不開的宿命；而中部地區民眾冀盼藉由兩岸三通能帶動中部地區經濟發展契機與闢建中部國際機場的願望，也似乎變成遙不可及的夢想。因此，在空運直航不可能繁榮中部地區的境況下，如何使台灣北中南三大都會達到均衡發展，值得探究。

個人在所著「房地產法律談續五篇～投資權益」乙書（民國八十年十一月出版）第四〇八頁「政府政策對房地產市場的影響」乙文（原載民國七十九年十月一日出版「稅務與投資」雜誌第二七〇期）提到為解決都市發展不均衡所造成都市人口密集、房價偏高的現象，建議政府政策應「奠基底部從根救起」，以加速公共工程交通建設為出發點，擴大需求、刺激景氣，進而建立全島都會區交通網，例如大台北都會網、大台中都會網、大高雄都會網，並將三大都會網分別在新竹、嘉義連結，且使大台北都會網延伸至基隆、宜蘭，大高雄都會網延伸至屏東，另外加上花東都會網，台灣會有更美好的明天。這樣的建言，在兩岸三通之後，藉由海運直航，似乎可能實現。

題壓力下，如何使龐大的留空、閒置土地，能夠獲得妥適利用，讓原先從事而即將失業的農、漁、畜牧業生產人口還可以因土地而過活，更是政府部門施政的嚴重考驗，以免雪上加霜。

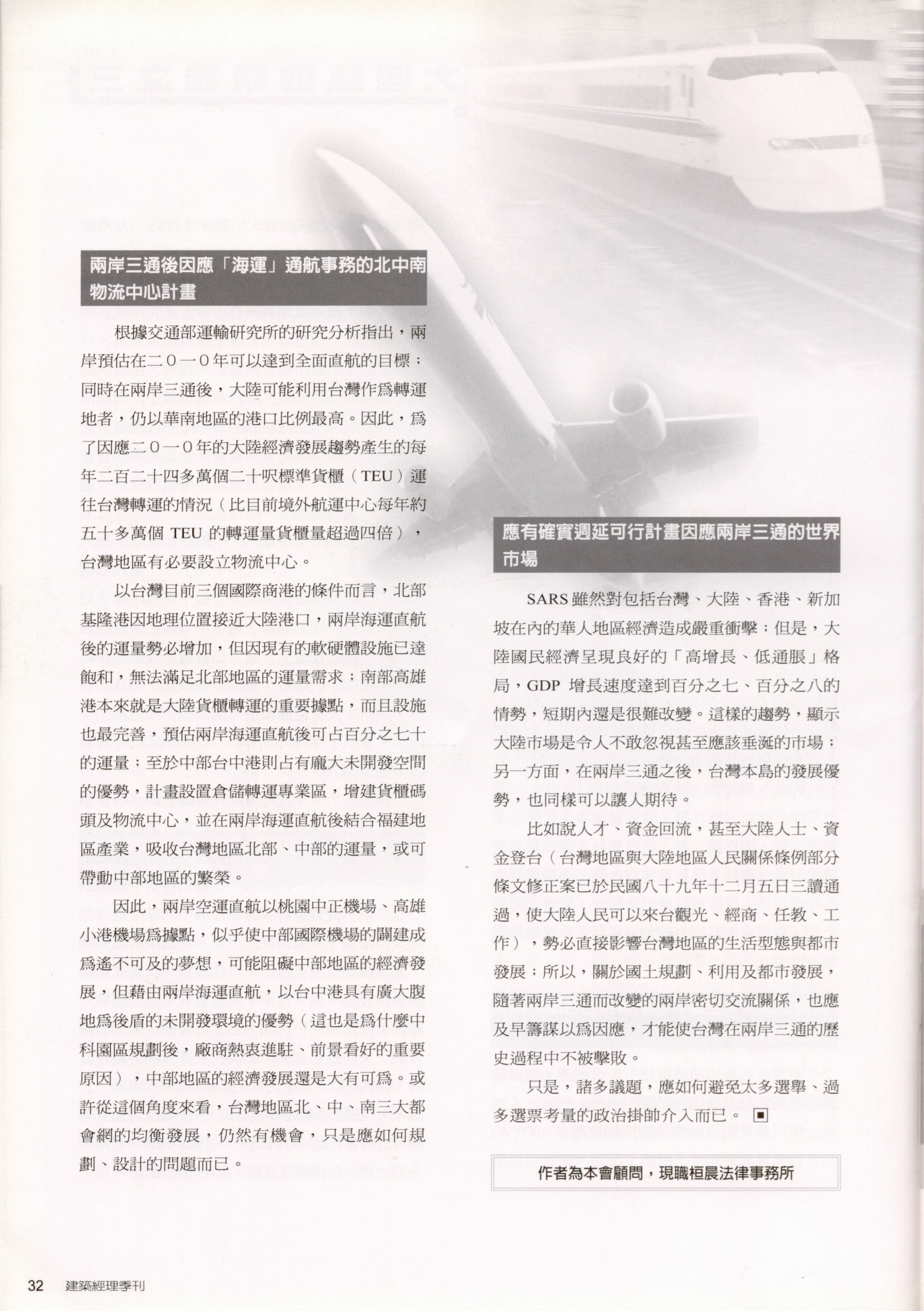
因此，兩岸加入世界貿易組織 (WTO)、開放兩岸三通後，解決農、漁、畜牧業人口的失業問題之外，因為農、漁、畜牧業赴大陸投資及大陸農、漁、畜牧產品大量進口台灣，而造成原先供作農、漁、畜牧業生產用途留空、閒置不用的土地，更應有周詳縝密的利用規劃，才能冀免問題更加惡化。

## 兩岸三通後「空運」通航事務對台灣地區都市發展的影響

兩岸三通後的通航事務中，「空運」項目是真正能產生最大效益與影響的業務；然而，「空運」項目牽扯的政治性技術問題也最多。

首先要面對的是「掛旗」問題，雖然可以沿





## 兩岸三通後因應「海運」通航事務的北中南 物流中心計畫

根據交通部運輸研究所的研究分析指出，兩岸預估在二〇一〇年可以達到全面直航的目標；同時在兩岸三通後，大陸可能利用台灣作為轉運地者，仍以華南地區的港口比例最高。因此，為了因應二〇一〇年的大陸經濟發展趨勢產生的每年二百二十四多萬個二十呎標準貨櫃（TEU）運往台灣轉運的情況（比目前境外航運中心每年約五十多萬個 TEU 的轉運量貨櫃量超過四倍），台灣地區有必要設立物流中心。

以台灣目前三個國際商港的條件而言，北部基隆港因地理位置接近大陸港口，兩岸海運直航後的運量勢必增加，但因現有的軟硬體設施已達飽和，無法滿足北部地區的運量需求；南部高雄港本來就是大陸貨櫃轉運的重要據點，而且設施也最完善，預估兩岸海運直航後可占百分之七十的運量；至於中部台中港則占有龐大未開發空間的優勢，計畫設置倉儲轉運專業區，增建貨櫃碼頭及物流中心，並在兩岸海運直航後結合福建地區產業，吸收台灣地區北部、中部的運量，或可帶動中部地區的繁榮。

因此，兩岸空運直航以桃園中正機場、高雄小港機場為據點，似乎使中部國際機場的闢建成為遙不可及的夢想，可能阻礙中部地區的經濟發展，但藉由兩岸海運直航，以台中港具有廣大腹地為後盾的未開發環境的優勢（這也是為什麼中科園區規劃後，廠商熱衷進駐、前景看好的重要原因），中部地區的經濟發展還是大有可為。或許從這個角度來看，台灣地區北、中、南三大都會網的均衡發展，仍然有機會，只是應如何規劃、設計的問題而已。

## 應有確實週延可行計畫因應兩岸三通的世界市場

SARS 雖然對包括台灣、大陸、香港、新加坡在內的華人地區經濟造成嚴重衝擊；但是，大陸國民經濟呈現良好的「高增長、低通脹」格局，GDP 增長速度達到百分之七、百分之八的情勢，短期內還是很難改變。這樣的趨勢，顯示大陸市場是令人不敢忽視甚至應該垂涎的市場；另一方面，在兩岸三通之後，台灣本島的發展優勢，也同樣可以讓人期待。

比如說人才、資金回流，甚至大陸人士、資金登台（台灣地區與大陸地區人民關係條例部分條文修正案已於民國八十九年十二月五日三讀通過，使大陸人民可以來台觀光、經商、任教、工作），勢必直接影響台灣地區的生活型態與都市發展；所以，關於國土規劃、利用及都市發展，隨著兩岸三通而改變的兩岸密切交流關係，也應及早籌謀以為因應，才能使台灣在兩岸三通的歷史過程中不被擊敗。

只是，諸多議題，應如何避免太多選舉、過多選票考量的政治掛帥介入而已。 ▣

作者為本會顧問，現職桓農法律事務所



# 空降台灣發行

台灣房市又多了一個“搶水喝”的和尚？！

蔡為民

## 前言

從今天開始，台灣的房地產業又多了一個競爭對手，值得注意的是，這個競爭對手並不來自台灣，而是來自彼岸的上海！

「上海熱」延燒三年，其房價同樣連續三年強勁走高，迄今不但多數地區漲幅超過 100%，銷售面積達 2 7 0 0 萬<sup>m</sup>²，銷售率更突破 1 0 0%，明顯呈現供不應求的態勢！

## 從台北看天下，從上海看世界！！

這樣的輝煌在 2 0 0 3 年，或許仍將繼續，或許會稍將停憩，但可以確定的是，按照上海目前發展的態勢與速度，它躋身國際型大都會，睥睨整個亞洲，與紐約、倫敦比肩而立，將指日可待；從這個角度看上海房地產，我們大概可以下一個這樣簡單而粗糙的結論：短期內，它或許有少數區域乃至同類型產品供給過多，一時間拖累市場景氣及價位，但若以 3 ~ 5 年為觀察期，則上海房地產已註定龍袍加身，成為中國的房市龍





頭；就好像台北市一樣，不論陳水扁再怎樣努力的扭轉，“從台北看天下”仍是必然的視窗，誰要它是台灣政治與經濟的中心呢？也因此使有意及已赴上海投資房地產的國人，絡繹不絕於途，從而對上海房地產資訊的需求，與日俱增。

### 台灣面積不一定比上海大？！

瞄準這樣的商機及挾著筆者曾在國內發行不動產市場週報達 15 年的經驗，於上海展開不短時間的“明查暗訪”後，與上海具官方背景的強勢房地產媒體「上海樓市」技術合作、共同推出「上海樓市海外版」雙月刊，而首期於四月份發行的結果，證明市場的存在，且日益壯大中！筆者期許這本刊物能提供台商（胞）正確的選購房屋方法、認識各區發展現況與前景，乃至投資的趨吉避凶之道；畢竟上海很大，面積達 6 千多平方公里，看似台灣的 1/6，其實它“一馬平川”沒有高山都是平原，較之可用土地僅 1/3 且東西發展遲緩的台灣，差距相當有限；是故，消費者如若對上海的地段或發展認識不清，很可能作出錯誤的投資與決策。

### 非同類型刊物所可比擬！

雖然這幾年也曾經有過專門報導大陸房地產的刊物，但往往係採當地媒體的資料彙整方式，加以摘錄刊登，實用性堪慮；況且大陸範圍過於遼闊，缺乏針對性，因此並未引起投資人注意及青睞。而「上海樓市海外版」，則係鎖定台灣人最感興趣與看好的上海地區，詳細提供完整的房地產個案資訊，及以台商（胞）角度切入市場，探索房地產商機，絕對不是坊間泛泛報導的書

籍，可以相提並論，畢竟，「上海樓市海外版」的合作對象，是上海最具規模、資訊最詳實，發行份數達 15 萬份的「上海樓市」月刊，光是負責蒐集資料的市調人員，即有 20 人之多！

### 「上海別墅風情展」12 月登“台”亮相！

另外，許多人建議筆者，認為光是靜態的出版刊物，不符經濟規模與效益，應該在兩岸商機交流上，扮演更積極的角色！其實「上海樓市海外版」的發行，只是筆者作為「台滬雙邊房地產資訊平台」的開始，緊接著將組織上海房地產業者及投資人到台灣參觀、考察；事實上，若非 SARS 疫情的效應影響，第一團 10 人早該抵達台灣！其他的計劃尚包括：在台滬兩地舉辦各類型房地產展會、兩岸房地產投資講座……等，希望對促進、提昇雙邊房屋營建技術與經營策略，乃至商機交流互換及買賣房屋有所助益。而國內首次「上海別墅風情展」也即將在 12 月份隆重登“台”！

### 結語

最後我要強調，「上海樓市海外版」的發行，不在於誰幫誰“吸金”，而是應時順勢，協助台胞（商）在投資上海房地時，有所依循及降低可能風險，其結果反而是倒過來的，也就是讓更多的投資收益得以回籠，形成良性的經濟循環；畢竟，對投資而言，關鍵目的是獲利，而非套牢！！ ▣

作者為「上海樓市海外版」發行人暨總主筆



# 後 SARS 時代的

# 房地產走勢分析

張欣民

儘管目前國內外 SARS 疫情都已緩和，但國內房屋市場還是無法倖免於這場 SARS 之衝擊，這波 SARS 疫情對房地產市場的影響以及未來民衆購屋觀念的轉變，都將是業界不能忽略的重要課題。

## 一、前言

繼三月間中國大陸爆發非典型肺炎以來，疫情就迅速的傳開來，非典型肺炎也正式正名為嚴重呼吸道症候群（SARS），兩岸三地互動頻仍的台灣，當然也無法置身於事外，勤姓台商以及中鼎工程員工隨之陸續染病，但因初期疫情還未全面擴散開來，所以政府還一度沉迷於「三零」的數字迷思當中，直到四月底台北和平醫院封院，疫情迅速蔓延開來，而且從北延燒到南台灣，全台都籠罩在 SARS 的死亡陰影之中。

因此在避免 SARS 上身或是遭到居家隔離的情況下，不論個人或企業都盡量減少或取消不必要的外出或是商業活動，於是需要人與人面對面接觸的服務業首當其衝，生意一落千丈，其中更以觀光旅遊、航空、飯店、大眾交通等行業所受的衝擊最大，房地產業在民衆避免人與人接觸的找屋看屋行為下，市場買氣就頗受影響，當香港淘大社區及台北萬華華昌國宅等地傳出疑似社區感染等案例後，房屋市場上買盤的疑慮就更形升高了。顯然的，房屋市場也無法倖免於這場 SARS 疫情之衝擊，儘管目前國內外 SARS 都已經趨緩，但這波 SARS 疫情對房地產市場的影響以及未來民衆購屋觀念的轉變，都是業界不能忽略的議題。





## 二、SARS 肆虐下的市場反應

五月可說是這波 SARS 疫情最嚴重的時候，房地產市場所受到的衝擊也就最明顯，主要的影響顯現在以下的四個面相：

### 1. 預售個案暫停或延後推出

受到景氣長期低迷以及市場供過於求的影響，國內建築業者好不容易在去年看到市場買氣匯集的榮景，原本打算在今年好好推出一些新的預售個案，但是誰知卻半路殺出個 SARS 來，打亂了業者的推案計畫，在 SARS 疫情不知何時能告一段落的情況下，已經箭在弦上的新個案只好先停下來，看疫情何時受到控制，再決定推出時機；至於還未進行的推案計畫，則全面喊停，其中最具指標的就是建築業龍頭國泰建設年度 70 億的推案全部取消。

### 2. 成屋市場買氣萎縮，買賣屋意願衰減

在成屋市場也同樣不能倖免於 SARS 的衝擊，在賣屋的人，因為擔心經紀人及看屋人可能帶來 SARS 病毒，所以有委託後但拒絕被看屋的情形產生，至於買屋的人也因購屋的急迫性不

高，而有暫緩找屋、看屋的動作，市場觀望的氣氛於是越來越濃，最後的結果就反應在市場的銷售量上，五月份成屋市場上各家房屋仲介業者的交易業績都是呈現衰退的現象，衰退幅度在一成五到三成五之間，是去年來成屋市場單月衰退幅度最大的一個月份。

### 3. 民衆漸漸形成一種抗 SARS 房屋的概念

儘管在 SARS 的肆虐下房屋市場的銷售普遍呈現衰退的情形，購屋人紛紛延緩購屋行動，但是在報章雜誌不斷的教育之下，在內心之中已然形成一種新的抗 SARS 房屋的概念，這種新的購屋觀在 SARS 疫情趨緩後，應該會明顯的反應在實際的購屋行為上。

### 4. 「異地備援」風險意識高漲，第二辦公室概念興起

隨著和平醫院的封院以及後來太平洋 SOGO 百貨的封館，讓國內各大公民營事業都意識到：萬一辦公單位有人感染 SARS，必須全面封樓或是大部份人員遭到隔離的風險。於是紛紛啟動「異地備援」的機制，有的是採取人員輪流上班的方式，有的則另覓不同地點的上班處所，以分散風險，所以「第二辦公室」也成了這陣子與 SARS 一樣響亮的新名詞。

## 三、後 SARS 時代的市場走勢



經過將近兩個月的折騰，SARS 的疫情終於獲得有效的控制，國人也可脫下口罩，走出戶外呼吸新鮮的空氣。只是 SARS 疫情雖然獲得控制，但它就如打不死的蟑螂般，從此要與我們共存在一起，所以在這波 SARS 之後，房地產市場也將開始出現一些質變，也就是所謂「後 SARS 時代」的來臨，「後 SARS 時代」預期可看到下列不同於以往的市場轉變：

### 1. 買氣遞延效應產生

一般而言，房屋的需求是相對較穩定的，所以一旦市場出現重大利空，市場交易儘管會有暫時性中斷的現象產生，但是只要市場利空因素消失，房屋市況不只會迅速恢復正常，而且往往會有前面壓抑性買盤大舉出籠的遞延效應產生，這從過去中共飛彈試射、921 大地震、納莉風災等都得到印證，因此這次的 SARS 衝擊雖然造成整個市場買氣的萎縮，但大家都相信，只要疫情可盡快獲得控制，買氣遞延的效應很快就會看到。

### 2. 健康住宅概念興起，選屋時會增加抗 SARS 的考量

這次的 SARS 疫情對房屋市場並不全然都只有負面的，實際上它也有一大好處，那就是讓民眾有了「健康住宅」的概念，健康住宅的定義目前並不明確，只是在後 SARS 時代民眾懂得如何去找一些較符合健康概念的產品，這種購屋觀念

的改變，相信也會影響到往後房屋產品的規劃及設計。根據信義房屋一份「後 SARS 時代購屋行為」的問卷調查顯示，在防災方面，有高達 74.6% 的民眾會將抗 SARS 的觀念納入購屋時的考量，就是最明顯的佐證。

### 3. 產品面的轉變

#### ◎建築業者在設計理念上的改變

在健康住宅購屋觀興起後，首先會改變的就是建商在產品規劃及設計上會跟著改變，就像 921 大地震後，國內掀起了一波波抗震住宅風，SRC 或是 SS 等以「軟性」鋼材為訴求的產品至今不衰，而且這不限於高樓產品，有些特別強調安全性的別墅住宅也採用鋼骨建材。當然 SARS 也給了建築業者這樣的新產品規劃商機，預料不出一、兩年市場上就會有全新的抗 SARS 健康住宅出現，它可能是不會遭病菌感染的電梯大樓，也可能是更新一代的公寓產品，但就像夾層屋一樣，建商一定會在狹窄的市場中找到另一條出路。

#### ◎購屋人對產品好惡之轉變

以往在台北的住宅市場上，民眾購屋的喜好度應該是新電梯大樓、公寓、透天厝或別墅，不過隨著 SARS 疫情的爆發，購屋民眾



在產品的好惡程度已經有很大的轉變，公寓、公園住宅、透天厝的排序已普遍超過高樓層電梯大樓產品，後SARS時代這種現象還會延續下去，除非有真的抗SARS電梯住宅出來，否則這種態勢可能不容易改變。

在信義房屋的同一份調查也顯示，產品喜好度上，以無電梯的公寓最受青睞，佔31.5%，其次依序是公園住宅（不管產品類型）25.1%、10樓以下電梯住宅13.1%、開放空間住宅大樓8.8%、透天厝8.4%、別墅7.3%以及10樓以上電梯住宅5.8%。至於在決定購屋的關鍵條件上，有37.3%的民衆將通風採光佳列為購屋時的首要考量，明顯的超越傳統以地段（29.6%）與價格（22.9%）為優先的思維模式。

至於辦公大樓，以往最流行也最具有現代感的玻璃帷幕大樓，受制於它的密閉性，早就

傳出有退伍軍人症的弊病，現在在SARS來襲之下，更是注定它是屬前SARS時代的產品，未來一定會慢慢被市場所淘汰，如何創造更健康、更通風、不會有密閉式空間的辦公大樓，將會是後SARS時代辦公大樓的重要趨勢之一。

#### 4. 房價盤整時間拉長

盤整十多年的國內房地產市場，好不容易在去年出現買氣熱絡的榮景，台北市的房價也已持續持穩達三季的時間，眼看今年就有止跌緩步上升的機會，但經這波SARS一攪局，房價盤整的時間勢必要拉長，至於會延後拉多長，則要看疫情持續多久了！

#### 5. 兩岸購屋態勢的互易

經過這次的SARS風波，在出入境都會遭到居家隔離的情況下，很多台商可能都面臨了有家歸不得的困擾，於是可能會興起舉家搬到對岸的念頭，另有些台商面對這次SARS的不可知風險，對於在大陸繼續投資與否，可能就會有更深沉的思考，有些甚至會有不如歸去的想法，這兩股力量都會造成兩岸間另一波的人口移動，創造出更多的買賣屋需求。

### 四、結語

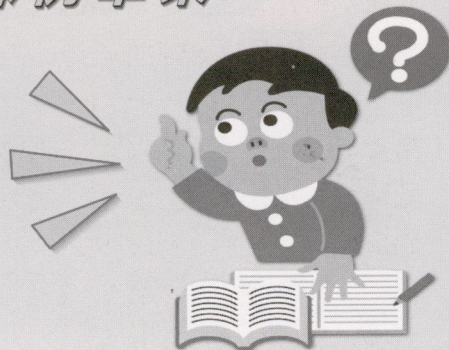
歷史上多次的瘟疫都造成人類社會巨大的轉變，這次的SARS疫情來勢兇兇，其影響力也絕對不能輕估，只是在如此巨大轉折的疫情危機之後，真要不被SARS打敗的，是那些能從這波SARS疫情當中看到轉機，並尋到商機的人！ ▣

作者為信義房屋研展部協理



## 建築經理業管理條例草案

### 簡易答客問



#### 一、建築經理業管理條例立法目的為何？

建立進（設立）與退（淘汰）管理機制，使既有的建築經理業藉完備的管理提升整體執業水平，以獲得社會信賴，而能確實擔負不動產交易市場上專業公正第三者角色。

#### 二、相關法規已齊備，建築經理業是否不必再立法？

近年與不動產有關行業如不動產經紀業、地政士、估價師、信託業、營造業、工程技術顧問業等均已完成法制化管理，但不動產交易法、住宅法、建築開發業、建築經理業等法案尚未完成，促進不動產交易安全並建立秩序需要市場上每一環節都健全，且各法案立法宗旨不同，並不重覆。

#### 三、現今房屋市場以成屋為主，是否仍需要建築經理業？

近年由於房屋量供過於求，預售案比例降低，但預售市場並未消失，預售對相關當事人皆提供資金籌措的便利，未來在在建後售的趨勢下，投資業者對銀行資金的需求更形迫切，在無銷售率等參考指標下，借貸風險相對更高，同時以不動產交易面向之龐雜，整體市場環境仍有賴第三者機制之運作以調和各方權利人間緊張關係，並降低風險，化解紛爭。

#### 四、建築經理業為何需要銀行投資組成？

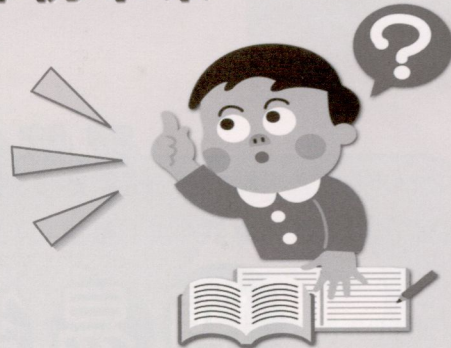
建築經理業主要功能在輔助銀行對不動產金融授信的安全，自需得到銀行的充分信賴，既為替銀行做週邊業務，應有銀行參與投資（參見民國七十四年「建築經理公司管理辦法草案」立法說明），且在銀行的監督下經營，對相關當事人亦屬有利。

#### 五、建築經理業法制化會不會造成寡佔？

建築經理業所從事業務並無排他性，亦無強制性，在市場中完全符合自由競爭的原則，目前參與市場家數亦已非少數，自不符公平交易法第五條對獨占與寡占之定義，即使建築經理業管理條例對其設立定有基本條件，但相較於銀行業、證券業、保險業、信託業、期貨業等其設立基本條件尚非常低，誠無造成獨占或寡占之疑慮。



## 簡易答客問



### 六、本法案會不會違反信託業法？

信託並非建築經理業之業務，建築經理業執行專案履約管理業務，為能有助於當事人間之協議或契約義務獲得有效管理，有時須藉助信託法的規定，以信託為執行管理之工具，但因並不涉及不特定大眾且不涉及授信行為，故不會與銀行法或信託業法抵觸。

### 七、本法案會不會違反不動產估價師法？

建築經理業之業務涉及估價者將複委予不動產估價師辦理。至不動產估價師法過渡條款完成，建築經理業亦不得以估價項目收取費用，建築經理業所為之興建計畫與不動產評估徵信，包括建築計畫、銷售計畫、財務計畫之綜合可行性暨風險評估，因與估價領域不同，自不違反估價師法。

### 八、本法案會不會與建築開發業利益衝突？

建築經理業是一座功能完備的橋樑，在建築業者、購屋者與銀行間扮演溝通與協調的專業角色，可協助業者取得興建資金、降低投資風險、確保工程品質並建立購屋者對個案信心，化解購屋糾紛等，其功能是相輔相成的，且本條例中並無對他業訂定強制條款，自不應有利益衝突。

### 九、本法案所訂罰則是否過輕？

本條例對建築經理業違反規定者，明訂有廢止設立許可情形，並比照銀行法、信託業法，除一般刑罰外並加重行政罰處分，且均能按次處罰，不可謂不重，應能收到違失阻卻的效果。

### 十、建築經理業的顧問與監督角色是否衝突？

建築經理業本質為服務業，執業所得為服務費用而不能參與分配投資之利潤，其定位為超然第三者之立場，縱為顧問，亦當善盡監督責任以對相關當事人負責，二者並無衝突。

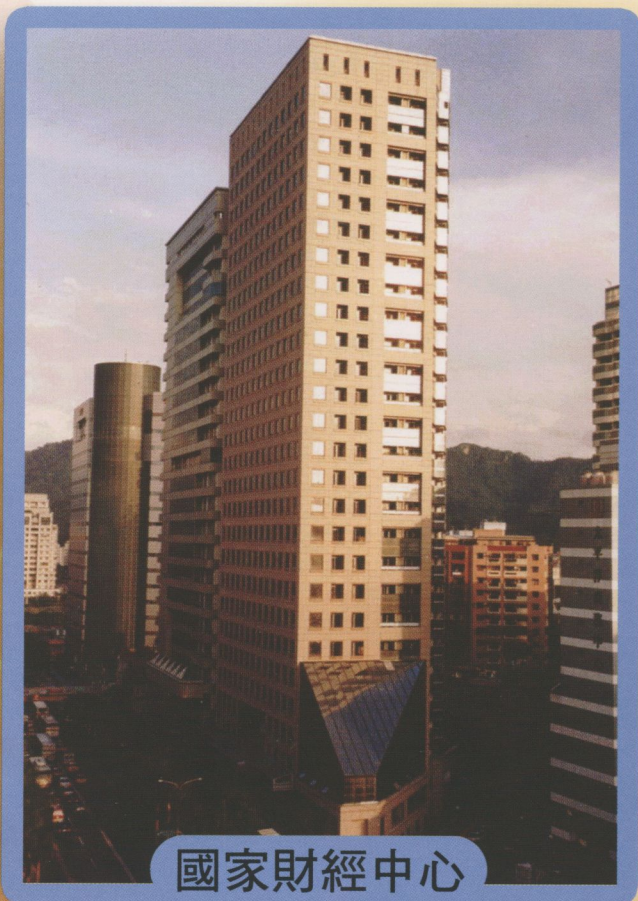
### 十一、本法所給予執業權力與責任為何？

本條例並不給予建築經理業除了設立條件規範外之任何特許或特權，建築經理業對所服務的每項業務均依約負責，違失則有行政罰、刑罰及廢止營業執照等之處分，且業務過失各相關專業人員與公司負責人均須依法負連帶責任，使相關當事人更有保障。 ▣

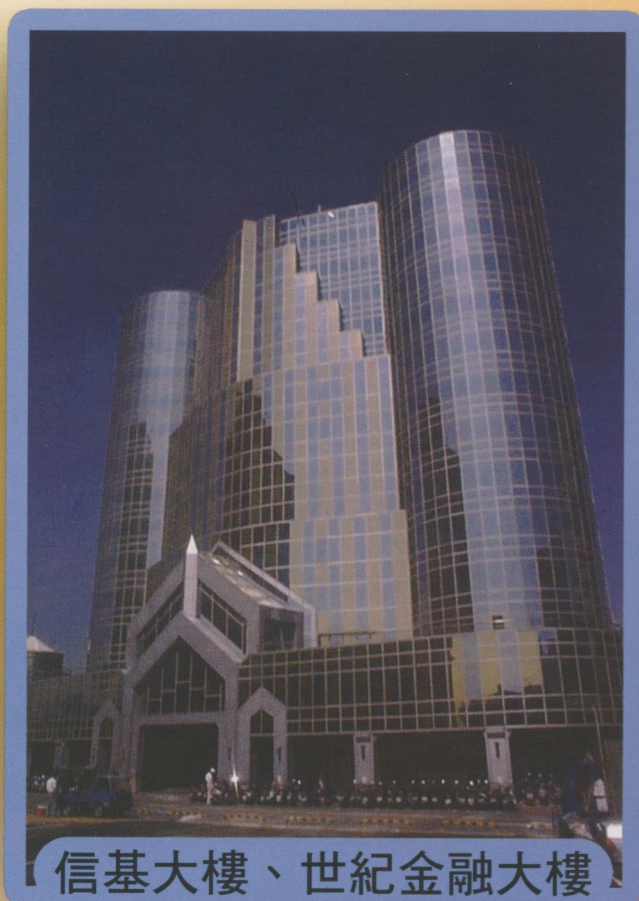


提供建築業者

# 專業的服務



國家財經中心



信基大樓、世紀金融大樓

## ● 臺灣建築經理（股）公司

- 營業項目：
- 顧問諮詢
  - 代辦建築融資
  - 營建管理
  - 預售契約鑑證
  - 代辦履約保證

## ● 嘉泰營造（股）公司

- 甲級營造廠  
土木建築工程承攬

## ● 臺經公寓大廈管理維護（股）公司

- 公寓大廈管理服務

**台北總公司：** 台北市民權東路六段 160 號 13 樓  
網址：[www.tremc.com.tw](http://www.tremc.com.tw)

電話：(02) 2796-2228 傳真：2796-2227  
E-MAIL：[tremc@ms3.hinet.net](mailto:tremc@ms3.hinet.net)

**台中辦事處：** 台中市中港路一段 199 號 18 樓之 2

電話：(04) 2328-6883 傳真：2328-2463

**高雄辦事處：** 高雄市中正二路 93 號 8 樓之 1

電話：(07) 224-1801 傳真：224-2865



個人自行買賣房屋土地，需承擔多少風險呢？  
交易發生金錢糾紛時該如何處理呢？

富邦建築經理公司提供您

不動產買賣

價金履約保證



富邦建築經理股份有限公司

Fubon Construction Management Co., Ltd.

地址：台北市大安區仁愛路四段 169 號 23 樓 電話：(02)2776-9977