

REAL-ESTATE MANAGEMENT QUARTERLY

建築經理

季刊

專 業 · 公 正 · 服 務

經營策略

變天後的房地產經營策略

網路商機(一)

網路的葫蘆裡，賣的是什麼藥?!

網路商機(二)

E世紀網路建築的契機與商機

網路商機(三)

房地產網路資料庫 開啟地產相關業者新視野



第 11 期

中華民國建築經理商業同業公會 發行
中華民國八十九年四月三十日 出版



德利事業

科技建築 · 數位生活

在跨入21世紀數位時代的今日，為提高企業的競爭優勢及兼顧企業擴展版圖，展現成為【高科技建築代言人】的雄心，『德利建設』更名為『德利開發科技股份有限公司』，並結合文鑫營造工程，成為『德利事業』(d-Life Group)團隊，正式宣告導入新的企業識別系統。

新的德利事業企業識別系統是以21世紀追求的數位科技生活-Digital Life為整體設計概念的起源，並將科技、建築、數位未來融為一體，呼應原來德利建設以科技藝術呈現建築之美與人文之真的執著，傳達出德利事業現階段戮力經營的目標；未來，德利事業的發展將朝向數位科技的開發，讓未來生活處處皆見科技的巧思與驚喜，全力實踐CI導入的企業信念，打造更人性、更創意、更科技、更生活的德利新世紀！

■ 德利事業的旗下企業

- ◎ 德利開發科技股份有限公司
- ◎ 文鑫營造工程股份有限公司

德利開發科技股份有限公司

■ 德利事業的轉投資事業群

- ◎ 飛虹積體電路股份有限公司
- ◎ 台灣固網股份有限公司
- ◎ 網路家庭投資開發股份有限公司
- ◎ 交大創投股份有限公司
- ◎ 良福保全股份有限公司
- ◎ 德先股份有限公司
- ◎ 建榮創投股份有限公司
- ◎ 友為創投股份有限公司

地址：103台北市南京西路36號10樓 代表號：(02) 2556-2288 傳真：(02) 2558-3455
客服電話：080-059-088 德利網站：<http://www.derlee.com.tw> E-mail：derlee@mail.derlee.com.tw

REAL-ESTATE MANAGEMENT QUARTERLY

■刊頭語

- 以透明化建立買賣互信機制 蔡實鼎 2

■人物專訪

- 速立不動產金融防火牆
—專訪立法院 林忠正委員 張芳凝 3
- 不景氣是推動不動產交易安全機制最佳良機
—專訪中華民國房地產政策研究學會理事長朱雲鵬 張芳凝 5

■經營策略

- 變天後的房地產經策略 莊孟翰 7

■網路商機之一

- 網路的葫蘆裡賣的是什麼藥？ 蔡為民 13

■網路商機之二

- e 世紀網路建築的默契與商機 張欣民 17

■網路商機之三

- 房地產網路資料庫開啓地產相關業者新視野 陳偉文 21

■法律進階

- 不動產相關從業人員對於租賃契約的應有認識
—從民法債編的修正談起 李永然 24

■法令櫥窗

- 繼承人為被繼承人之連帶保證人效力 林永汀 28

■法令探討

- 都市更新權力變換各項負擔之分配 張義權 32

■市場觀察

- 商用不動產投資的新天地～
內湖六期重劃區廠辦大樓 曾東茂 36

■交易安全小常識

- 不動產金融 本刊 40

中華民國八十五年十一月二十日創刊

發行人：蔡實鼎

顧問：熊智明、陳美珍、吳毓勳

簡盛義、胡其龍、林宜璋

趙希江、彭慶、顏宗賢

賴宗良、黃奕鋒、顏文隆

高孔航、翁林澄、劉昌展

黃振烈、馬中訓、蔡明忠

張義濱、簡新英、王清連

邱祐勳、林張素娥、林三源、

廖國真、蔡友聰

編輯委員會

召集人：曹奮平

委員：林光輝、於小濃、郭鴻彬

黃幼林、馬中訓、王珏

總編輯：蕭明康

編輯：張芳凝、林瑛佩

美術編輯：黃靜嫻

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：磊承印刷事業有限公司

電話：(02)3234-5089

地址：台北縣中和市員山路164號4F

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

以 透明化 建立買賣互信機制

— 正視要求「不動產血統書」制定呼聲 —

國人對建築物甚至是自己居住的房子品質，究竟有沒有信心？一項由房地產政策研究學會針對台北、台中、高雄三大都會區的調查，結果發現，竟有高達 77 % 的國人對自己的房子品質信心不足！甚且有 50 % 的民眾在 921 地震期間，擔心房子有傾斜、倒塌的顧慮，至於認為會有龜裂可能的更高達 76 %；此外在懷疑自己房子可能屬於海砂屋或輻射屋污染的比例亦各佔 51 % 及 60 %，均超過半數以上，該調查並顯示高達 73 % 的消費者表示，如果將來購屋，會要求屋主出示相關證明文件以確保權益。

消費者購屋總會面臨二大風險，一是房屋能否完工，以及完工的房子是否安全，由上項的調查結果顯示，社會大眾普遍生活在「居不安」的疑懼之中，不論是「福林家園」的海砂屋、或「民生別墅」、永春國小教室的輻射屋，均僅為冰山之一角，而經過九二一震災的考驗，施工過程的虛實一一浮現，新齊家促進會與房地產政策研究學會結合社會公益團體聯手制定的「不動產血統書」適時完成，自有其指標意義，期盼住戶做房屋真正的主人，讓所有工程參與者能直接面對其產品品質的追蹤檢驗，而能還「證」於房屋的主人，這樣的呼求值得正視與肯定。

我們認為，消費者在掌握「知」的權利上，僅具追索補償的路徑並不足恃，若能充份掌握施工中的每一環節，購屋風險方能全然化解。然而，要求購屋者都能具備營建專業，這樣的代價未免嚴苛，做為不動產交易安全的捍衛者與實踐者，我們有義務讓購屋者獲取充份「知」的權利，協助建築業者將一切作業透明化，以誠信、效率提升競爭力，以「不動產血統書」所要展現的結果為目標，以紮實的管理過程為根本，二者相輔相成，澈底達成購屋置產安枕無憂。

「透明化」使一切攤在陽光下，一直是建築經理業在作業上所遵循的方式，這種作業方式今天證明是符合社會所期待的，諸如確保交易公平的「契約鑑證」、協助資金正常管道的「建築融資簽證」管理，建立交易各方信心的「履約保證」與保障工程效率與品質的「營建管理」等都是如此，可以說經由適切而縝密的管理，才可能落實「透明化」也才能實在地呈現出符合期望的結果。

「不動產血統書」就是作業透明化的一種結果，也正是社會對不動產交易安全的一種期待，透過消費意識的覺醒，這種誠信、透明的作業態度不得不蔚為主流，買賣互信機制的確立已為期不遠了。■

理事長 蔡寶鼎

新政府 新思惟



速立不動產金融防火牆

張芳凝

專訪立法院林忠正委員



民進黨贏得公元兩千年台灣總統大選，由陳水扁、呂秀蓮所領軍的新執政團隊除需面對中共嚴峻打壓，國內長期惡質黑金文化與不健全的財政、金融及不動產課題，也亟待新政府妥善解決。長期從事財經研究，也是民進黨少數熟稔財經政策法令，目前並擔任立法院預算委員會重要把關角色的林忠正立委觀察認為，杜絕黑金應從整頓及改善金融體制作起，而加速土地信託、不動產證券化及推動ESCROW履約保證制度，是健全金融與不動產交易安全最有效的良方之一。

從民進黨財經智囊轉進成為不分區立委，並長期擔任立院把關國家預算工作的林忠正立委，

對於此次陳水扁及呂秀蓮順利當選公元兩千年總統及副總統大選有期待也有期許。林忠正表示，陳水扁以近四成選票贏得總統大選，在總統制與內閣制不分，加上立法、行政相互干預下，對於未來台灣政局來說都是一項新的經驗。目前陳水扁面對民進黨國會席次未過半，所採取兩個方法

一、以聯合政府爭取各黨派支持，並在立院組成聯盟。

二、訴求全民政府內閣，跳脫政黨及權力邏輯，讓新政府得以順利運作。從陳水扁當選後選唐飛擔任閣揆及網羅各界人才，似乎有著全民政府的格局，不過將來立院生態國民黨、民進黨等間互動與競爭仍存在極大的變數。

林忠正認為，短期內立法院對新政府質詢遠比施政或法案審查來得有興趣，整個選舉支票要落實恐需一段時間。而最受國人及國際關注的兩岸問題，自從陳水扁當選後，中共在「一中」原則其籌碼及條件似乎更趨嚴苛，兩岸問題很難解決，只能戒急用忍，審慎因應。除了政治及兩岸問題正熱鬧上演外，國內經濟、財政、金融及不動產等課題，在國際及亞洲經濟持看好，上半年

出口再創新高，股市也未受太大衝擊。不過未來國際經濟情勢，仍需視美國經濟能否持續維持榮景而定。另外，目前外資主要集中投資在金融及股票市場上，兩岸關係好壞影響很大，其也是未來觀察重點之一。

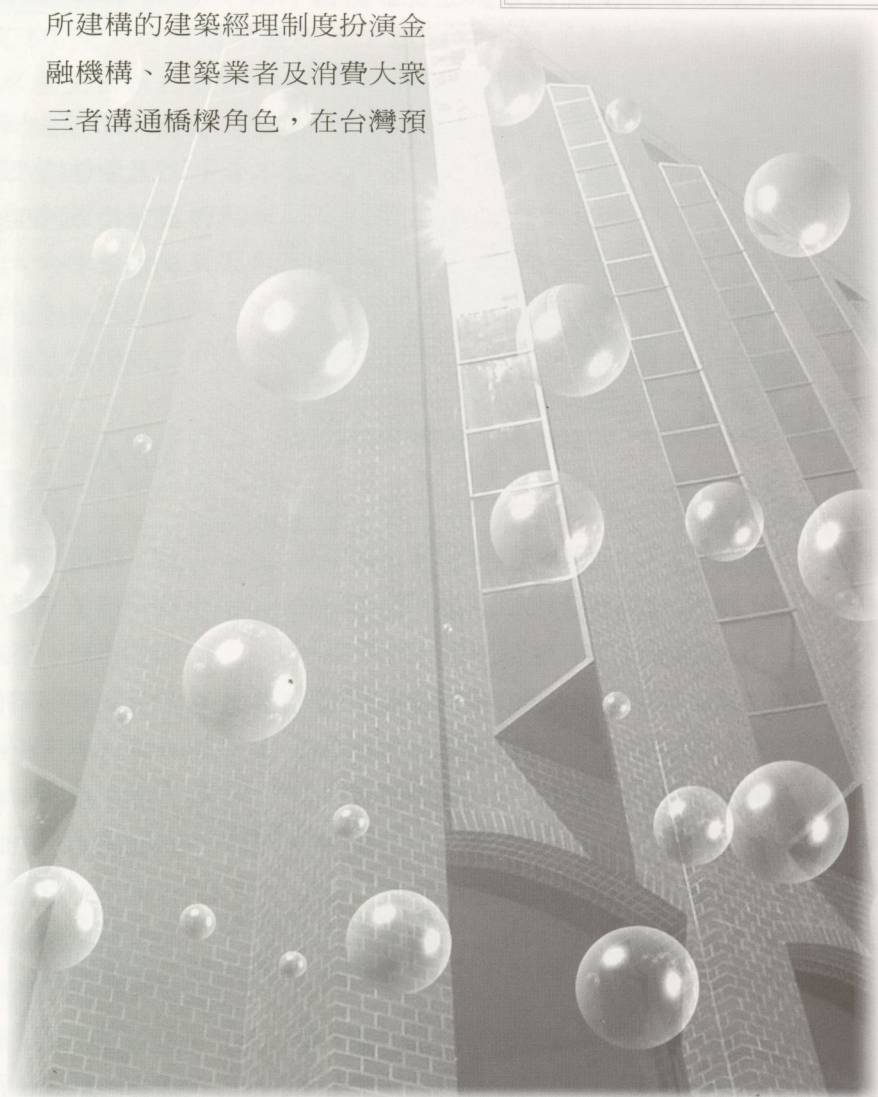
熟稔國內財金問題的林忠正委員不諱言，台灣基層金融問題嚴重是黑金文化重要溫床，而過去金融商品有限，其中又以房地產為金融主要授信擔保來源，只要不景氣或人為因素，極易產生嚴重後果。他表示，整頓金融，擴大業務範圍，同時落實土地信託及不動產證券化，才可能減輕逾放等問題。他指出，去年通過開放農地自由買賣即是在改善基層逾放問題，而長遠之計，應是在推動金融現代化、專業化，百貨化及大型化，建立風險控管防火牆。面對基層金融逾放等問題，政府應加速開放成立資產管理公司及小額融資公司等。

以往政府在金融及證券市場干預過度，阻礙國際化與自由化發展，未來政府在資本市場應關心資訊是否完全公開透

明、有無不法內線交易情事等，才能扭轉形象。另外，為了公共利益及健全國內不動產交易安全，政府及民間應共同來推動「ESCROW」履約保證制，透過公正第三者來維護買賣雙方應有權益。過去政府為健全預售屋市場交易安全所建構的建築經理制度扮演金融機構、建築業者及消費大眾三者溝通橋樑角色，在台灣預

售屋仍有其存在價值，其可扮演更積極的功能與角色。而未來不論是土地信託或不動產證券化，也需有專業客觀的機構來配合推動，建經業也可與信託公司等來共同發展。 ■

作者為不動產資深記者



不景氣 是推動

不動產交易安全機制最佳良機

張芳凝

專訪中華民國房地產政策研究學會理事長朱雲鵬

「不景氣是建立良好交易制度最佳時機」。國內知名財經學者現任中央研究院社科所研究員朱雲鵬長期從事推動交易安全工作，目前也擔任中華民國房地產政策研究學會理事長，他表示，國內不動產交易環境仍存在相當多的問題，政府及民間應把握不景氣階段加速改革角步，共同來建構優質的不動產交易安全機制，讓消費大眾能夠買得，住得都安心，而好得業者也能真正得到應有保障。

多年前從學界轉入行政院公平交易委員會擔任委員，正

逢國內房地產糾紛頻傳，其申訴案件高居各類交易之冠，當時朱雲鵬對此現象相當不解及憂心，遂積極結合民間學界、消費團體及業界共同催生不動產交易安全制度。六年前由民間與政府相關部門有心人士所共同努力的「不動產交易安全策進會」正式成立，其並擔任副理



事長一職。朱雲鵬指出，我國不動產交易環境複雜，糾紛又多，但政府及消費大眾似乎都未加以正視。

他舉例，一般人購買相機、汽車等都要求有使用說明及保證書等，而不動產動輒上百萬、上千萬元，購屋大眾卻要求不高，而多數建商也未負起一定的責任及義務，導致問題叢生。他表示，幾十年來房地產交均停留在傳統交易型態，沒有太大的進步。為了擴



大參與層面及真正落實其理想，去年九月朱雲鵬再度結合多位立法委員、營建署官員、房地產專家學者及業者共同成立「中華民國房地產政策研究學會」以透過政策、法令及制度全盤改進來提昇房地產水準。

朱雲鵬指出，房地產政策研究學會係由產、官，學及民間公正人士所組成，其不屬於政府及業界，盼能良心推動有利大眾的法令及政策。最近，房地產政策研究學會歷經多次研討正式對外發表建立「不動

產血統書」，即每一新建個案每一戶都要有血統書，並成為房屋買契約書重要附件內容。朱雲鵬表示，不動產血統書係指從建地開發到房屋興建過程中所有相關證件加以進結列管，以使建築品質能夠大幅提昇，另外，好得建商也能夠有出頭天。他說，未來學會計劃對於採用的建商給予認證表揚，同時也將陸續推廣到新建成屋及中古屋上。

國內房地產受到容積率實施及房地產供過於求影響，短期內難有好轉可能，朱雲鵬呼

籲政府及民間應把握不景氣階段來建構良好的不動產交易機制。朱雲鵬表示，今年學會將以催生「不動產交易法」及「不動產估價師法」為最主要工作之一。另外，對於推動交易安全機制，政府在十多年前輔導設立的建築經理制度也扮演相當的功能及角色，目前首要應提升其法定地位，未來在不動產交易法中也應將其重要機制納入以完備不動產交易安全體系。 ■

作者為不動資深產記者



變天 後的 房地產經營策略

莊孟翰

房地產業的發展，變動因素非常的多，在民國 60、70 年代主要是受到經濟層面的影響，而 80 年代則是在法令政策方面的變更甚為劇烈。如今，在 318 總統大選之後，又加入了政治變天的不確定因子。未來，新總統陳水扁必須要在兩岸的關係上得到良性的互動，才能有助於台灣房地產的復甦，甚至於經濟的整體發展。就兩岸的經貿往來觀察，目前保守估計約有 3~4 萬名台商赴大陸投資，從 1991~1999 年的投資總額高達 300 億美金，9 年來台灣對大陸貿易順差更高達 1,100 億美金，剛好相等於台灣目前的外匯存底。在台灣經濟已經有相當程度地依賴大陸市場的前提下，只有當兩岸關係趨於和緩，雙方均能以大格局的思維方式作考量，共同發展出所謂大中華經濟圈時，充分運用兩岸三地高達 3,400 億美元以上的外匯存底時（日本目前為 2,700 億美元），才是大家都能得利的局面；反之，如果兩岸走向惡性競爭，甚至是兵戎相見，則必須花費更大的軍事成本、外交成本、社會成本……等各方面無謂的耗費，相信必然非全體中國人之

福，至於台灣現行經濟走向，明顯能看出是往高科技產業發展，十幾年來的耕耘也獲得不少甜美的果實。不過，高科技產業在技術上有歐美先進國家專美於前，後又有亞洲四小龍、四小虎與大陸緊追在後，可說是前有斷崖、後有追兵，如果沒有持續進步將會是十分危險的情況，在未來財經掛帥的時代當中，新政府是否能組成強而有力的財經內閣？是否能達成兩岸政治共識？將是各行各業最關心的議題。

房地產市場以往所面臨的課題

中華民國過去所展現的經濟實力，在 1998 年台灣 GDP 為 2,611 億美元排名世界第 19 位、國民平均年所得 1 萬 3 千多美元排名第 25 位，表現可說是相當亮麗。而房地產業自 60 年代至今，經歷過 62~63 年、67~69 年與 76~78 年三次高峰期，其中前兩次肇因於經濟成長快速、油價與物價大幅上漲的影響，相對帶動房價的走揚；最後一次的房地產景氣高峰，則是由於市場資金充沛，包括外匯、國民所得、利率、貨幣供給餘



額……等配合，造就了股市與房市的成長。但民國 80 年以後，房地產可說是急轉直下，其間所遇到值得注意的議題如下。

一、超額供給情況嚴重

民國 80 年以前，消費者還停留在房地產是投資與保值的理財標的當中，但 80 年延宕多年才實施的容積率管制，造就了供過於求的市場狀況（地狹人稠的台北市除外），投資房地產非但不能保值，更可能是賠本生意。而 80~88 年間，每年以 16 萬戶的餘屋量逐漸在增加當中，累計至 88 年底已經有 137 萬多的餘屋，若以目前年需求量 10~12 萬戶的速度，即使停止所有個案再推出，恐怕也必須要有 11~13 年的時間去消化；更何況在現實市況方面買氣弱，如：租屋比買屋划算、短期內地震威脅陰影未除、政治變動等不利因素，觀望氣氛濃厚，需求量還可能會往下掉。因此可預見的是如果沒有政策與經濟上的大變動，未來三年內房地產景氣恐怕無法復甦。

二、新建成屋崛起

前述民國 80 年容積率實施，在此之前大批預售屋推案，大抵至民國 83 年完工，因此當年爆出大量成屋，我們也可以將 83 年視為重要轉捩點。以往房地產市場幾乎是以預售屋與中古屋為主流，但若就同一區位而言，新建成屋價位上比預售屋便宜，屋況又比中古屋好，自然比較容易獲得消費者青睞，新建成屋也漸漸佔整個房地產市場相當大的比重。

三、法拍屋的滯銷警訊

法拍屋的數量，從 81 年的 1 萬 7 千多筆成長到 88 年的 10 萬 4 千多筆。雖然次數增加，但年度拍賣總金額卻由 86 年的 920 億下滑到 87 年 840 億，形成不增反減的現象，敲定次數到 87 年也成長到 3.8 拍。而以將近四次才完成拍賣的所得，其結果可能不到市值的一半，對於融資的企業而言，將會是沉重的心理負擔。如果腳步踏錯，下場可能是一無所有，甚至可能引發金融危機。

四、國宅即將大量釋出

至於國宅方面，最明顯的例子是 921 大地震之後，全省提供出 5988 戶的國宅，並以七折的優惠價格，提供購屋申請，但申請戶數僅一千多戶，成交只有七百多戶。雖然部份案例有區位上的個別差異性，但不免讓人懷疑，以價格便宜、超低優惠房貸利率甚至七折優待出清的國宅，都會有滯銷的情況，那麼房地產春天是否真有可能再度來臨？另外，雖然政府已經提出國宅興建暫緩兩年，但到 88 年底尚有 3 萬多戶的國宅有待釋出，對業者更是雪上加霜。

五、房屋自有率的大幅提昇

台灣地區的房屋自有率，從 70 年代的 45%，成長到 88 年的 85%，比歐美先進國家的約 60% 還高出很多。在“有土斯有財”的傳統觀念與房地產具有保值、增值的功能影響下，每個人都強烈地想要有個人私有房屋，甚至是第二間、第三間房屋。但時至今日，房屋自有率過高，壓縮房地產市場成長空間，業者來推案不再能一味追求剩下 15% 的首購消費族群，必須考量到剩下 85% 換屋族群的需求。

六、容積率全面實施，增加建商上地成本：

去（88）年年初，行政院提撥 1600 億房貸基金，曾經刺激出一波市場買氣，但至六月底子彈用盡後，市場景氣再度下殺。到了 7 月 18 日容積率的全面實施，在較建蔽率更嚴格的空間使用情況下，就台北市而言，土地成本還可以反映到售價上，但台北以外的地區，如：台中市或高雄市，房屋售價已經無法負擔多出的建築成本，當然影響業者推案意願。

七、消費者重視生活品質與觀望氣味濃厚

921 大地震帶給台灣居民心理恐懼感甚鉅，



尤其一些標榜超高建築如：「高雄東帝士 85 國際廣場」，就發生嚴重滯銷、甚至退戶的情況。但同時，消費者也開始意識到結構安全性的重要性，乃至於居家生活品質。一些不合時宜的產品，如：2+1 房、重疊別墅、夾層屋……等，都將受到市場嚴格的考驗；相形之下，產品規劃的區隔也顯得日益重要，包括 SRC 結構也會比較獲得消費者青睞。而在去年以來，包括兩國論的提出造成兩岸關係緊張、地震陰影揮之不去延緩消費者購屋時機，再再打擊房地產短期市況。

近十年推案量分區探討

房地產市場在經歷十年的不景氣，許多體質不健合的上市營建公司，不少比例發生了財務危機，如：國揚、國產、皇普、新巨群、尖美、廣三……等不可勝數，日前營建股紛紛跌破股票面

值，三十幾家上市營建公司股價市值總和，竟然比不上一間華碩電子的市值，一棟棟實實在在的高樓大廈，敵不過電子業的未來遠景，令營建業者情何以堪？餘屋出清困難，業者的資產又而成為負擔，相信必是業者們共同的心聲與最怕遭遇到的困境，如何掌握市場現況成為首要課題，以下就全省各地推案狀況作分區簡述。

一、台北市

台北市的土地稀有、取得不易，相對業者的推案數量也少，從 1991 年以來，歷年核發的住宅類建照執照與使用執照，每年多則 7、8 千戶，少則 3、4 千戶。這數千戶的住宅供應量，當然對首善之都台北市向言，完全不敷使用，在供不應求的情況下，台北市只有賣不出的價錢，沒有賣不出的房屋，從成屋推案的銷售率來看，至少都能維持在 40 % 以上的銷售水準，而各行政區的平均房價也呈現微幅成長。

二、台北縣：

反觀台北縣的推案狀況就大不相同，統計近十年來推案量，每年少則 1 萬 1 千至 1 萬 2 千戶，多則將近 3 萬戶。所幸，台北縣有捷運通過的利基，包括最先通車的中和、永和、新店、淡水等地區，大大降低了交通所需時間，有助於該地區餘屋的出清。

三、桃園縣：

桃園縣地區核發的使用執

照數量，在 1994~1995 年間（83 年）達到最高峰，將近三萬戶成屋於一年內釋出，平均每年也多在 1 萬 5 千戶上下，銷售狀況當然深受影響。如聯邦集團的「大聯邦」第 1~8 期，五年內去化不到 5 成，目前只能以 8 萬／坪的低價出清。

四、新竹縣市：

新竹市場較小，雖然歷年來核發的使用執照均在 3000~6000 戶，仍然出現供過於求的情況，對於科學園區的消費層而言，電子業原是個不錯的對象，但相對這些高收入族群要求的生活品質、環境地段也相對的高，寧願選擇居住台北市高級地段當通車族，也不願就近在新竹地區置產，使得新竹一些高級住宅也乏人問津。

五、台中縣市：

台中縣市近十年來土地開發非常迅速，台中市歷任市長均致力於重劃區的開發，同樣在民國 83 年，使照核發量達到最高峰，約為 6 萬 5 千戶。在 80 年之前，台中市每年不到 1 萬戶的推案量就已經難以消化，83 年後暴增的餘屋，更使得台中地區房價難以抬頭，銷售率更是跌落谷底。另外，台中地區在 921 大地震受創最深，不僅心理創傷使消費者退卻，對於部份成屋而言，只要其中有一戶在地震當中發生問題，連帶會使得其餘戶數銷售出現困難，成為中部業者最大的隱憂。未來業者推案，必須更著重產品





規劃的特殊性與地段的優越性才有出線的機會。

未來建築業經營策略分析

近年來由於國內房地產市場，不斷受到政治、經濟、社會乃至於政策或天災等各種層面之影響，除市場景氣面臨有史以來最嚴苛之考驗外，建築業者更應明察秋毫妥為因應，俾立於不敗之地；此外，就現階段國際化與經濟自由化所帶來之新契機，亦是建築業者所應即時掌握之新商機，因此，建築業者未來之營運發展應特別重視以下十大方向，俾便掌握先機，再創新局。

一、首重財務規劃

除應節省管銷即日常開支之外，更應力求降低利息負擔，尤其廣告費用更應設法樽節；此外，亦應特別重視工期之掌握與施工成本之節省，尤其是在現階段整體產業面臨高成本與低銷售率之雙重壓力，加以金融業預放比率超過百分之五，而在同病相憐之前提下，建築業者倘若沒有一套完整的財務規劃，必然不足以因應龐大的資金需求。

二、加強促銷餘屋

最近幾年由於房價普遍往下滑落，導致消費者裹足不前，相對的餘屋量亦告逐年累增，而在短期內市場景氣依然見不到復甦的跡象，加以房地產存貨每年持有成本高達 10 %～15 % 的特性，建築業者尋求自救之途徑，當以出清存貨為上策。

三、重塑品牌形象

隨著居家品質之日益提昇，購屋者亦逐漸重視品牌形象。因此，除要確保工程品質，不使用海砂、輻射鋼筋之外，更應重視售後服務與管理維護，藉以塑造優良之品牌，進而掌握品牌之區隔優勢。

四、重視消費者比較心理

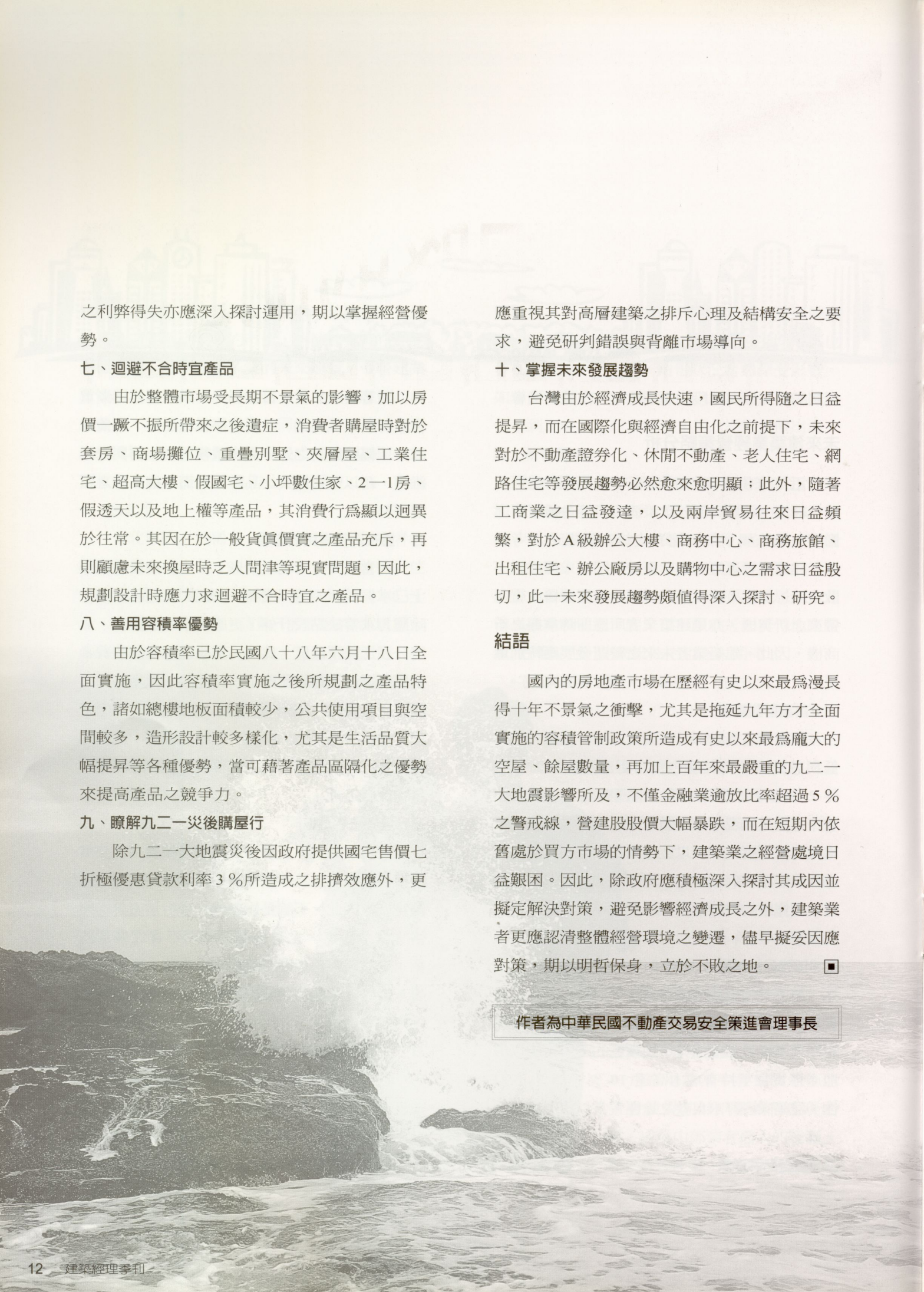
在當前買方市場之情形下，由於消費者實際上已掌握較佳的選擇優勢，因此，在產品規劃上除應力求零缺點設計外，更應講求坪數實在，並將公設比降至最低；此外，更應注意當前消費者購屋時普遍存在之比區位、比地段、比產品、比價位、比建材、比中庭花園、比公設比、比貸款、比付款方式、比贈品、比售後服務、比品牌形象、比居住品質、比生活環境、比管理維護等各種比較心理。

五、遵守法令規定

目前由於公平交易法、消費者保護法、公寓大廈管理條例以及不動產經紀業管理條例均已陸續實施，因此，不論是規劃設計或行銷廣告均應恪守法令規定，尤其要避免華而不實之廣告花招；其次，對房地產交易最主要依據之買賣契約書，最好能夠採用內政部所公佈之版本，避免發生無謂之糾紛。

六、注意政策導向

近年來由於政府仍在大量興建國宅、勞宅，並且亦刻正大力推動眷村改建因此應力求避開區域內同質性產品，避免喪失競爭優勢；其次，對於都市更新、容積移轉以及農地開放等政策導向



之利弊得失亦應深入探討運用，期以掌握經營優勢。

七、迴避不合時宜產品

由於整體市場受長期不景氣的影響，加以房價一蹶不振所帶來之後遺症，消費者購屋時對於套房、商場攤位、重疊別墅、夾層屋、工業住宅、超高大樓、假國宅、小坪數住家、2+1房、假透天以及地上權等產品，其消費行為顯以迥異於往常。其因在於一般貨真價實之產品充斥，再則顧慮未來換屋時乏人問津等現實問題，因此，規劃設計時應力求迴避不合時宜之產品。

八、善用容積率優勢

由於容積率已於民國八十八年六月十八日全面實施，因此容積率實施之後所規劃之產品特色，諸如總樓地板面積較少，公共使用項目與空間較多，造形設計較多樣化，尤其是生活品質大幅提昇等各種優勢，當可藉著產品區隔化之優勢來提高產品之競爭力。

九、瞭解九二一災後購屋行

除九二一大地震災後因政府提供國宅售價七折極優惠貸款利率3%所造成之排擠效應外，更

應重視其對高層建築之排斥心理及結構安全之要求，避免研判錯誤與背離市場導向。

十、掌握未來發展趨勢

台灣由於經濟成長快速，國民所得隨之日益提昇，而在國際化與經濟自由化之前提下，未來對於不動產證券化、休閒不動產、老人住宅、網路住宅等發展趨勢必然愈來愈明顯；此外，隨著工商業之日益發達，以及兩岸貿易往來日益頻繁，對於A級辦公大樓、商務中心、商務旅館、出租住宅、辦公廠房以及購物中心之需求日益殷切，此一未來發展趨勢頗值得深入探討、研究。

結語

國內的房地產市場在歷經有史以來最為漫長得十年不景氣之衝擊，尤其是拖延九年方才全面實施的容積管制政策所造成有史以來最為龐大的空屋、餘屋數量，再加上百年來最嚴重的九二一大地震影響所及，不僅金融業逾放比率超過5%之警戒線，營建股股價大幅暴跌，而在短期內依舊處於買方市場的情勢下，建築業之經營處境日益艱困。因此，除政府應積極深入探討其成因並擬定解決對策，避免影響經濟成長之外，建築業者更應認清整體經營環境之變遷，儘早擬妥因應對策，期以明哲保身，立於不敗之地。 ■

作者為中華民國不動產交易安全策進會理事長

網路的葫蘆裡 賣的是什麼藥？

蔡為民

網際網路的蓬勃發展，

引發了無限商機。

本文除了介紹一些特異的網路外，

也將告訴你，

成功的網路經營者所應具備的條件。

「網際網路」近二年來以超乎想像的驚人速度，野火燎原般席捲全球！「數位先知」們甚至煞有其事，語帶恐嚇的提出警告：在五年內未能轉行為「.COM（網路公司）的企業，將在時代演進的洪流中慘遭滅頂！讓不少固守本業、年過45歲、對電腦敬而遠之的經營者，陷入「腦袋已經打結，精力不復當年」的窘境中，而坐立難安！

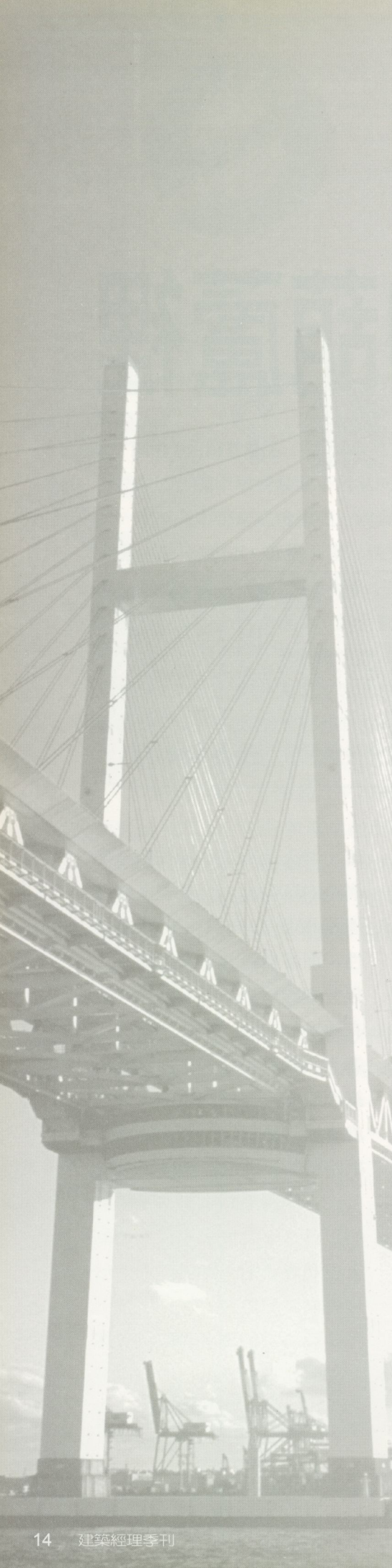
事情真的有這麼嚴重嗎？網路世界真的那麼樣難以進入嗎？以筆者一年半以前對網路完全陌生，從未真正與電腦打交道，至今，自認對網路個中三昧頗有心得觀之，其實，網路並不如想像中的困難，重點

應在於企圖進入者是否能夠真正拋開長期經驗的累積，而以「歸零」的心態重頭學起。

舉例以說明之，在數位時代裡「價值」的認定已經產生質變，甚至遭到徹底的顛覆；以往「價值」的判斷來自於實體，如：土地、房屋、器具、商品即所謂的「資產」；然而時值於今，硬體的「資產」價值已被軟體的、虛擬的、無法正確估價的「資源」所取代，如：創意、人脈、品牌、服務等，於是所有上市營建股總市值不及華碩一家，便不足為奇！縱使其擁有以「億」為單位的大批房屋。透過上述例

證，吾人便不難理解在數位與網路的時代裡，企業重新尋找適當市場定位的重要與必要性；而當然這其中便牽涉到，經營者如何以最快的速度、最有效率的方法，讓自己及員工進入「網路世界」，以新的思維因應未來必然的變局。茲謹就筆者“修煉”一年半所得之網路精髓提供予您參考。

「網路是銷金簪、是燒錢的工具！」縱使是不懂網路的人也聽說過這句話。然而對於他為何“只燒錢不保佑”卻一知半解；根據筆者籌設「資訊龍網路科技」目前已完成兩個網路（「捷運房訊網」、「房



地產網路大展」——台灣預售屋聯賣網、台灣新成屋獨賣網)的實務經驗及體認，主要是因為網路在創設之初總認為頁面有限，經費不成問題，然而在過程中因集體討論使創意不斷湧現，網頁設計便愈趨複雜；或是在比速度的網際網路世界裡，赫然驚覺競爭對手即將或已經出現，於是為了墊高門檻及拉大差異，以搶佔市場，乃在頁面設計與商機構想上另做規劃，導致錢愈燒愈快、愈多！不論是企業對企業的 B2B (Business To Business) 或企業對消費者 B2C (Business To Customer)、C2C、C2B 等，盡皆如此。

就因為網路設計均以創意為原點，加之數位科技的日行千里，使得網站內容無奇不有，也幾乎無所不能，想得到的，就會有人嘗試去做它，如：陳文茜突發奇想的「冥府鈴聲」，讓活人可以在生前先製作錄音或錄影帶，經過網路設定，俟往生後按其指定的時間以電話、電視影像向諸親朋好友“請安”、“問好”。想想看，在你生日那天，接到一通逝世十年的阿公打來之道賀

電話，那是一種什麼樣的感受？！

除此之外，還有不少特異網路及讓人大開眼界的網路家電，如：

送錢網站→在愈來愈競爭的網路領域裡，上網的成本將逐漸遞減至完全免費，這是趨勢一點也不足為奇；稀奇的是，在美國已出現「您上網，我送錢」的網站，上網愈久領得愈多；而且還會在螢幕上顯示累計的金額，告訴你賺了多少錢；這麼“鮮”的網站，說穿了也沒有沒什麼了不起！因為他是個廣告網站，概念來自於業主刊登廣告要付費，受惠的是媒體，業者事前無法正確評估效益，且必須先付錢；而該網站則是跳過媒體的角色，讓看廣告的消費者直接受益；網站收入來自於點選率，有人看廣告業者才付費，顛覆了廣告主、媒體、消費者三方之間的傳統關係。

怡樂智智慧冰箱→當存糧不足時，冰箱會透過網路將訊息傳遞予超市直接進行補貨，而不必透過人為的察覺與採買；當然重點是你必須先行設定庫存量及種類，乃至與那一

家超商連線？個人認為，這種冰箱在台灣其實並不適用，不僅是運送的問題，更困擾的是交貨時點的選擇，雖然目前已經有業者與 7-11 共同開發這塊大餅（由 7-11 扮演取貨點的角色）。而在美國則單純多了，因為以平房附車庫的居多，所以只需在車庫內放置一個冰櫃即可解決問題。

三菱聰明馬桶→兼具健康檢查功能的馬桶，會在您通體舒暢的同時，將排泄物資訊送達醫院的健檢部門作即時分析，並以最快的速度回傳給馬桶中樞，然後以語音方式告知你的身體狀況，乃至最近應注意事項，及該多吃什麼？少吃什麼？或該做什麼樣的運動了！

飛利浦浴室鏡→邊刮鬍子還可以邊看鏡內所呈現的新聞資訊，可謂「一舉兩得」，把時間作了最有效的運用；惟要注意的是，別看得太入神，否則刮鬍不成反傷臉。

天才記憶櫃子→常為不知隨手置放的東西在哪裡而傷腦筋嗎？有了天才記憶櫃子，從此高枕無憂！它會透過附設在櫃子邊的螢幕告訴你，你所遺

忘的東西在哪裡；而秘訣則在於東西放入櫃子前要先掃描及設定。

此外，鍋子裡菜煮好了、水壺裡的水燒開了，而你正渾然不覺的定睛看著電視，會有什麼恐怖的後果？答案是一一電視節目照常撥出，但會以跑馬燈方式告訴你，菜煮好了、水燒開了，若再置之不理或根本睡著了，螢幕會中斷轉為以聲音的方式提醒你，如果仍然未有回應，則自動熄滅瓦斯並進入保溫狀態……。上述種種突顯了網際網路的最大賣點，那便是——創造可以想像的無線商機！就網路無遠弗屆的特質而言，商機當然愈大愈好，但是它必須可以想像（核心機制的設計），它必須有賣點，它必須有市場延伸性，它必須是出類拔萃的，否則充其量只可能是一個叫好不叫座、創意十足卻無營收能力的網站；換言之，成功的網路經營至少應具備：

一、領域品牌先行者

是該領域的網站第一人，被目標族認同為先發之領導品牌（絕不只是領先而已）；透

過門檻的刻意墊高，使同業不敢冒進甚至放棄競爭，以免付出巨額成本。

二、具行銷能力

網路內容必須具創意、能推陳出新，上網者不斷從中獲得滿足，從而產生依賴；此係所有網站經營者的夢寐以求，因為唯有具行銷能力的網站，才能凝聚虛擬社群的向心力，創造可觀營收。

三、足夠的市場規模

必須有足夠的人潮需要這個網站，而非曲高和寡或孤芳自賞，沒有人願意進入的網站，跟沒有人敢進去的鬼屋，其實處境是相當的；就好像前

述所提及，陳文茜的「冥府網站」，絕對令人耳目一新，但會採取委託行動的人，畢竟是屈指可數的，使得這類型的網站即使存在，也只是“花瓶”角色罷了。

透過成功的網站經營條件，我們其實可以大致歸納出所謂的「網站禁忌」——

禁忌一

不能被視為目的（如：當成媒體），而應為手段（如：折扣網的背後是商品）

禁忌二

不能無法想像商機，或可以想像卻執行困難

禁忌三

不能輕易跨足陌生領域，否則會自陷專業判斷的盲點之

中

禁忌四

不能有獨占的想法與行動；惟有分享成果才能持續進步

結語

網際網路是時代的大洪流，其勢如破竹，銳不可擋！有人嘗謂：就算是黏在千里馬尾巴上的小蒼蠅，也要跟著世界大潮流跑。其言善哉，業者宜及早佈署、因應，以免稍不留神遭網路精靈無情吞噬！■

作者為中華民國房地產政策研究
學會秘書長，資訊龍網路科技股
份有限公司總經理





e 世紀 網路建築 的契機與商機

張欣民

或許是受到國內房地產市場長期不景氣的影響，也或許是看到全球網際網路 Internet 所捲起的旋風，從民國八十五、八十六年起，國內房地產界也掀起了一股「網路住宅」、「網路辦公室」的流行風，到底「網路住宅」與「網路辦公室」對消費者、對業者有那些好處或是不利之處呢？應該是大家在進入網路 E 世紀都想知道的話題。

「網路住宅」vs「非網路住宅」

就消費者的角度來看，目前市面上的建築個案可以分為「網路建築」與「非網路建築」，而所謂的「網路建築」是指由建商在房屋建造時就預留光纖管路、機房，並以「專線」方式拉至各住戶所留設的

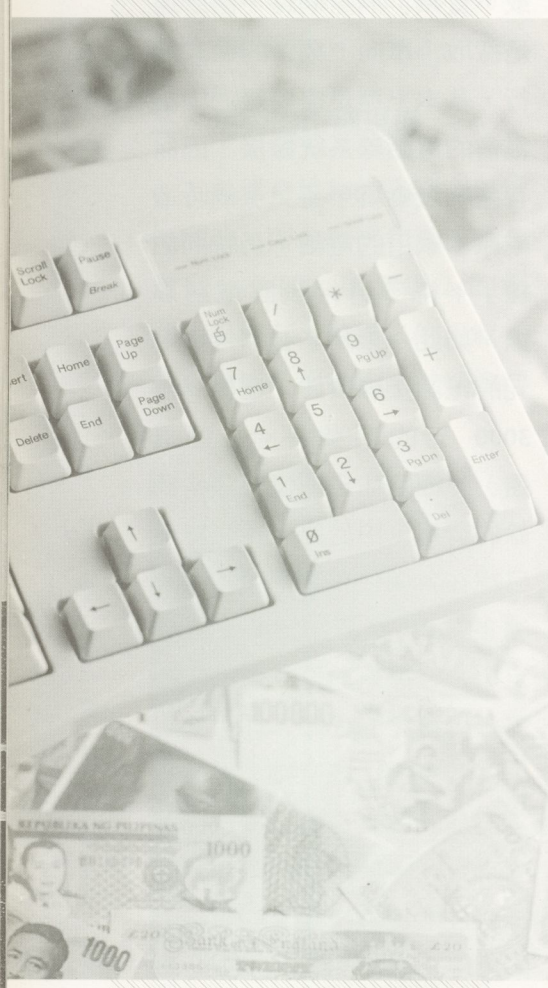
插座內，使得住戶得以享有專屬 IP 網路位置。住戶可享寬頻、不限時數、直接上網，且不需經過電話撥接。一股的「網路住宅」與傳統的「非網路住宅」有幾點差異：

第一，在網路先期接線方面，非網路住宅的住戶如果想上網、必須向地區提供網際網路服務的廠商，如中華電信公司（HiNet）、資訊工業策進會（Seednet）或是一般寬頻網路多媒體公司（如東森寬頻、和信 Giga）等單位申請接線。接線費用從窄頻的 200 元，一直到寬頻的 1000 元不等，而網路住宅的先期接線費用則全部由建商納入建築成本，購屋人不用另行負擔費用！

第二，在撥接電話接線方面，非網路住宅無論「窄頻」

或「寬頻」網際網路，由於還是採取「單向上網」的模式進行，基本上還是需要透過中華電信的電話線系統撥接。因而有些網友會為了避免上網時造成原本家用的電話「長時間佔線」不得不另行設置電話專線，如此一來除了必須付出千元的電話接線費外，還要支付 3000 元的門號押金（可退還）；網路住宅則沒有這些多餘的費用，由於建商在交屋前已經在各個住戶家中預留了專屬的 IP（網際網路通訊協定），客戶只消打開電腦，不需經過撥接的程序，即可連上社區共用的主機直接上網，故不需加設電話專線連接電腦，省下另外裝電話線的費用。

網路住宅提供快速又便宜的上網環境



第三，在上網費用負擔方面，以寬頻上網為例，非網路住宅除了必須按「定額」（同前單向收費是每月 700~1000 元）支付上網費用，「表面上」可不限時數上網，但因必須額外支付「電話撥接費」（費用與一般市內電話費率相同），而且上網越久，費用越高。若是採取「窄頻上網」，非網路住宅用戶則仍須依上網時數每分鐘 0.4 元計價，極不利於網路族。而標準的網路住宅則是由社區管理委員會統一包租專線，包括撥接、上網的費用統一計入管理費，由整個社區的住戶共同負擔。

第四，在上網服務品質與網路維修方面，目前非網路住宅由於採「單向上網」，必須透過電話線撥接，因此常常會碰到「電話斷線」而無法上網的情況，尤其是窄頻上網更為嚴重，常常會讓上網族為之氣結，影響上網的興趣。另外，如果用戶的網路出問題，或是平常網路的檢查與保養等工作都必須自行負責。網路住宅則採經過社區主機的方式「雙向上網」，由於未經過撥接程序，幾乎沒有「突然斷線」的

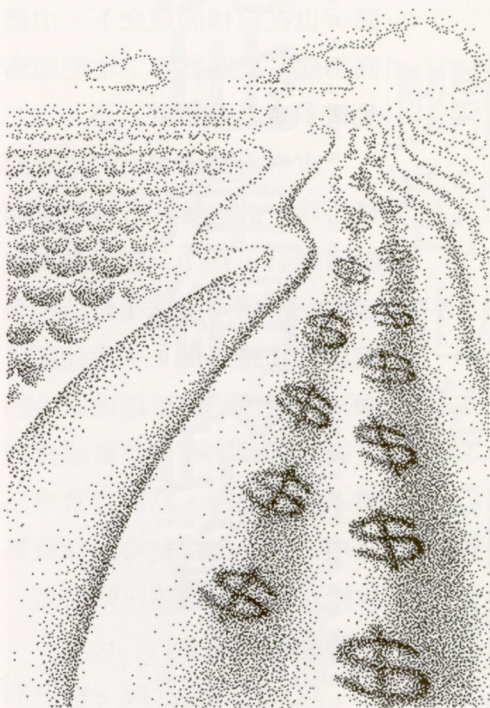
困擾，網路族可一氣呵成，充分享受「飆網路」的快感。管理委員會甚至會委託專人負責社區網路資訊的保養與維護工作，使得上網品質更有保障。

第五，在下載速度方面，一般「非網路住宅」由於直接連接網際網路服務供應商的主機，基本上可以依照協議的傳送網際網路服務（IP）容量（如 30.8KB/秒），下載線上的資料，下載的速度相對較為穩定。「網路住宅」則因必須透過社區主機才可以上網，而社區通常會包租固定的 IP 容量，在少人上網的時段，固然可以超快速「飆網」，但如果到了尖峰時段，則每戶可以分到的 IP 容量將依上網人數平均分配，人數越多，速度越慢，這點是「網路住宅」不及「非網路住宅」的一點。

對業者而言，住宅或辦公室網路化不僅是時代的趨勢、潮流，同時也讓長期深陷房市低迷泥淖的建築業者另一線生機，因為從市場面來看，網路建築提供給業者以下幾個轉危為安的商機：

網路住宅建築業者另類商機

(一)產品升級的賣點



而且這一使用人數是以跳躍式的在持續成長當中，加上近兩年來國內上市上櫃電子股股價大幅飆漲，創造出相當多的網路住宅、網路辦公室的有力潛在客戶，再看看現在年輕的 E 世代族群更是人手部電腦、個個上網，將來也必然是網路建築的消費客源，所以將新建建物網路化絕對是業者不能忽視的現實，在未來一兩年內，也許網路住宅還可以是產品升級的賣點，在一兩年

房地產市場供過於求，除了量的問題之外，最主要的還是在於產品的同質性太高，無法滿足市場上越來越多的換屋客源之需求，因此住宅網路化，無疑是將傳統建築「配備升級」的最佳方法。一來可以讓自己的建築產品跳脫長久以來產品規劃的窠臼，贏得金字塔頂端換屋客戶的青睞；二來可以滿足房市中越來越多的電子新貴或網路族之需求。換言之，這是業者產品區隔的最佳策略之一。

據市場調查顯示，國人上網的人數已經超過四百萬人，

後，恐怕網路已成為建築物的標準配備之一了，就像現今每家每戶都會配備的電話線、瓦斯管線一樣。而且隨著固網市場的開放，網路建築更要有寬頻網路的智慧型增值服務，才能真正滿足 Hi-end 客戶「飆網」的需求，將來用戶透過手機或 PDA，就可遙控家中電器設備、保全設施或是看到家中菲傭打小孩的畫面。

(二)進軍寬頻網路市場之商機

房地產不景氣，感受最深的當然是建築投資業者，因此，除了以提升產品配備來幫助去化以外，直接以興建業者





介入建物網路的構建，也是業者就近可及的商機。今年來就有上市公司春池開發與寶成建設陸續宣布轉進網路建築市場，前者不僅更改公司營業項目、章程、增加辦公室和社區住宅的網路建置、電子商務等營業項目，成為台灣第一家網路建築軟硬體建構的公司，並改名為「數位春池網路服務公司」；後者則轉投資成立寬頻網路公司－福爾摩沙線上公司，計劃在今年內成為國內社區寬頻網路建置的領導業者，年底之前可望布局 10 萬戶網路住宅，明年則可望增至 20 萬用戶端，成為國內另一家小型的固網業者。未來寶成所興建的住宅都會設計為寬頻社區住宅，旗下事業體更可多元化發

展，大樓管理、社區保全及宅配等事業也會陸續擴展。

未來網路既然是建築的必備要件，那與其把網路建置的商機給予外人，還不如肥水不落外人田，自己下來經營，進而可以發展後續衍生的廣大電子商務之商機。

(三)發展建構 B2C 的電子商務

以往建設公司賣房子，因為「打帶跑」的心態濃，加上又不是很注重售後服務，所以業者很少將客戶名單好好的保存、好好的運用，反而是代銷公司在運用這些寶貴的資料。然而隨著網路 IE 時代的來臨，建築業者已經看到客戶才是永續事業的根本，所以除了有業者積極介入網路社區軟硬體的建置外，一些千戶造鎮的大社

區，也在這樣的理念下，由建商籌建「網路社區」宅配服務的電子商務系統。

東帝士集團旗下的東華開發公司，最近就正式與宅配國際事業公司合作，聯手進軍家庭宅配市場。東華在新店開發興建的「達觀鎮」千戶社區，未來社區住戶將可透過家中的社區電腦網站或是社區建置的電子購物機台，點選日常用品品項，足不出戶就可以採買萬客隆店內五千多項日常用品、生鮮食品。

拜網路科技之賜，網際網路、電子商務時代來臨，不但為不動產市場注入 E 世代網路社區的新商機，也為家庭宅配市場帶來可觀的潛在商機。因此，除了東華「達觀鎮」以外，國產實業集團、冠德建設也都視宅配為未來新興的轉投資主力事業，並藉此結合電子商務、網路科技，進行企業多角化。

網路時代的來臨，對業者而言，或許是事業第二春的開始！



作者為信義不動產企劃研究室副理

房地產網路資料庫

開啓地產相關業者新視野

陳偉文



房地產業者，藉現代科技與人才之助，
成立所謂「房地產網站」或
「房地產資料庫」，
而這也正揭示房地產資訊流通
將進入一個全新的紀元。

就在網際網路媒體蓬勃發展的今天，昔日被稱為『火車頭產業』，而今被譏諷為夕陽工業的房地產事業，以其掌握時代脈動的迫切需求，將本身「傳統產業」的本質，結合最新科技的運用，企圖在景氣波動、政經情勢巨變、科技發展日新月異的時代裡，撞擊出新的產業生命火花。

在網際網路時代裡，房地產事業藉由電腦網路的流通、與資料庫建置的功能，開啓了一窗新的視野。

電腦網路究竟給房地產業者帶來什麼樣的正面意義？首先，資訊的快速流通，省卻了從業人員與消費大眾來往奔波的辛苦。

只要打開電腦、連上網路，所有需要的資訊，都可以快速而方便地取得，而可以直接略過許多不必要的資訊，取得最有需要、最精準的資料與報告。

其次，只要建立一套固定成本的軟、硬體電腦設備，與線路租用費，今後所有資訊的取得與儲存，就不需要龐大的人力、物力、與儲藏空間來搭配，尤其在寸土寸金的都會區裡，任何從業人員與消費者都不希望浪費自家或公司有限的空間、堆積一間又一間龐大的文件、圖檔、海報，以備不時之需。

此外，當從業人員或消費者想要查詢某時、



某地、某一件推出的個案資料與價位行情時，完全不需要大費周章、抱來比人還高的歷年歷代資料、逐筆查詢比較，只要點入選項、輸入條件，就可輕鬆擁有。

當然，透過電腦的儲存，與網路的便捷，將本求利的地產投資開發商、房屋仲介業者、廣告代銷公司，以及需要市場資訊的金融放款單位、鑑價公司、物業顧問公司、學術研究機構等，就不再需要耗費太多的成本，在研展人員招募培訓上了。

目前，房地產業者藉現代科技與人才之助，紛紛成立所謂「房地產網站」或「房地產資料庫」，其中，根據設立業者的背景與功能設定，大致可分為以下幾類：

一、建築開發商、廣告代銷業者所設立的網頁：

這類網站多由單一公司所設立，主要是以首頁（Home Page）的型態，呈現其公司組織、經營理念、產品簡介、新個案說明與宣傳，以及各類網頁連結等等。

二、建築師、代書、法律顧問、室內設計公司等業者所設立的網頁：

這類網站也多由各公司行號、或個人所設置，主要提供各類法令法規資訊、建築、設計作品、代書事務洽詢等功能，兼具推廣行銷作用。

三、各家房屋仲介公司所設立的網站：

這類網站還可以細分為大品牌公司的企業綜合網站，與區域型仲介業者、加盟店頭所設置的

網頁，主要提供租賃買賣物件查詢、行情查詢、交易流程查詢、公司或企業形象說明、不動產相關產業網頁連結、生活資訊服務等等。

四、各金融機構網站之附屬功能：

如提供法拍物件資訊、貸款申請資訊、優惠利率宣傳、各項金融商品與理財服務等等。

五、專業媒體：

摒除上述具有特殊背景之房地產網站，現下有許多來自不同領域，如新聞媒體、市場研展人員、廣告代理業者、網路工程設計的從業人員，紛紛投入房地產專業網站的規劃、設計與資料庫建置的事業中，目前、坊間約有十來個這號稱「專業網站」、「專業資料庫」的單位。

這些網站與資料庫以專業媒體的經營理念，將市場調查資訊、個案詳細資料、圖檔、法令法規、新聞剪輯、物件查詢資料、土地建物行情資訊、各類統計資料等，逐一分類建檔，並結合國際網路上各類食衣住行娛樂網站，成立以房市資訊為主、其他資訊為輔的專業雜誌型網站。

這類網站或資料庫，提供了從業人員與消費者一個公正、客觀、與非宣傳性的資訊取得管道，並以專業媒體工作者自詡，為所有閱聽大眾提供完整、周延、快速、方便的資訊查閱系統，與兼具專業與趣味的市場及時動態報導。

由於這類網站多為獨資或非財團背景經營，故較能確保其資訊之公正、客觀與完整。

然而，專業網站雖然能取代一般平面媒體、省卻平面紙張資料庫的查閱時間、倉儲累積、印刷油墨成本與環保顧慮，但由於網路媒體經營生

態未臻成熟，投資專業網站的經營者心態各異，故產生良莠不齊的現象。

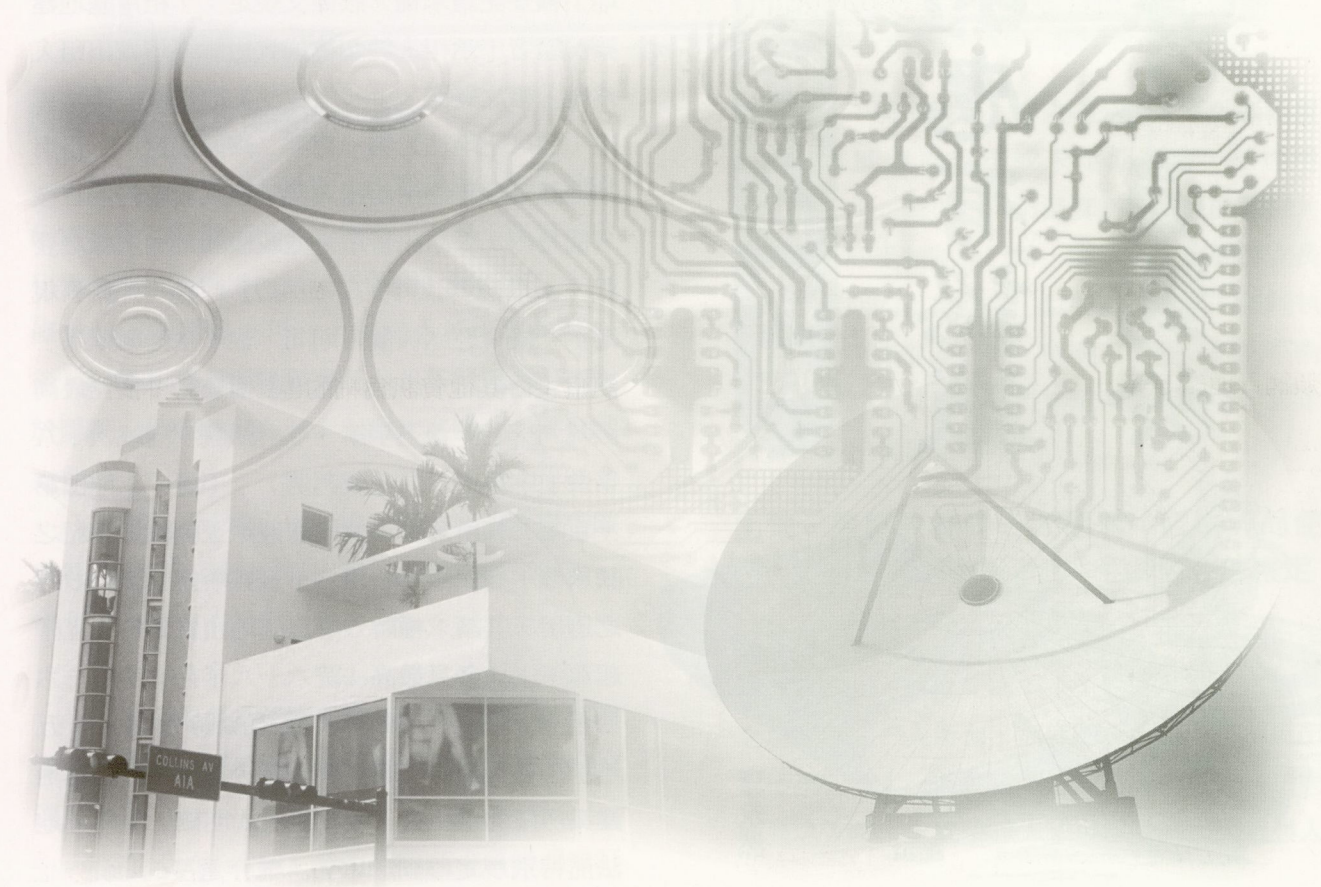
其中許多號稱專業網站的資訊來源，多直接擷取各媒體之片段報導、沒有完整編輯、市場調查採訪團隊，使得其報導內容東拼西湊、資料庫存掛一漏萬，並缺乏新聞時效。

此外，現下號稱專業網站的業者，不乏短視近利，以設立網站、高價轉手；或尋求連結合作、販賣廣告頁面為目標，缺乏長久經營理念與專業服務精神。另外，所謂「專業網站」，因為連結太多不相關網頁，使其專業性反而被埋沒；加上從業人員多為工程出身，對房地產廣大而幽

微的專業資訊、無法發揮敏銳的觀察力與新聞嗅覺，反倒呈現不出其「專業」水準。

專業網路媒體的出現，揭示房地產資訊流通即將進入一個全新的紀元，筆者期望市場上如雨後春筍般出現的房地產專業網站，都能發揮媒體工作者的精神、廣泛、完整、深入而幽默地提供市場資訊，發揮良性競爭與監督把關的效應，共同為導正國內房地產事業生態、完成房地產「零風險」交易理想而努力。 ■

作者為【不動產智庫】副總編輯



不動產相關從業人員對於 租賃契約的應有認識

——從民法債編的修正談起

我國《民法債編》於民八十八年四月二十一日修正公布，而該修正並自民八十九年五月五日正式施行。由於不動產相關從業人員往往會遇上房屋租賃或租地建屋等租賃契約的問題，而此次《民法債編》在此一部分又在相當多的修正，筆者願藉本文探討相關的修正，俾使業者能妥適因應，而保自身權益。

租地建屋的承租人對出租人享有地上權登記請求權

首先，《民法債編》增訂第四百二十二條之一，該條文乃關於租地建屋的承租人對出租人的地上權登記請求權。該條文規定：「租用基地建築房屋者，承租人於契約成立後，得請求出租人爲地上權之登記。」；《民法》原無此一條文規定，但《土地法》第一百零二條原規定：「租用基地建築房屋應由出租人與承租人於契約成立後二個月內，聲請該管市是地政機關爲地上權之登記。」而該條文中的「二個月」僅係「訓示規定」，縱令經過二個月期間，也不生失權效果，承租人仍得請求出租人爲地上權登記（參見最高法院六十七年台上字第一〇一四號、同院六十八年台上字第一六二七號判例）；不過「土地法」第一百零二條所定請求協同辦理地上權設定登記之請求權，有民法第一百二十五條所定消滅時效時之適用，其請求權時效應自基地租賃契約成立時起算。」（參見最高法院六十八年台上字第一六二七號判例），故請求權消滅時效爲「十五年」；自《民法債編》修正時，爲保護租用基地建築房屋的承租人，並期規定的明確，是將土地法前特別規定移列於本法，並作適度的修正。

李永然



買賣不破租賃原則適用的限制

其次，在租賃不論是「租地建屋」或「房屋租賃」爲了保障承租人的權益，均有「買賣不破租賃原則」的適用。《民法債編》第四百二十五條未修正前原條文爲：「出租人於租賃物交付後，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在。」；而此次修正主要有兩大部分：

(一)增列「承租人占有中」等字，使買賣不破租賃的規定，僅適用於出租人於租賃物交付後，承租人占有中的情形。

(二)增訂未經公證的不動產租賃契約，其期限逾五年或未定期限者，排除買賣不破租賃原則的適用。

本次《民法債編》於第四百二十五條還增訂

第二項：「前項規定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾五年或未定期限者，不適用之。」；此一修正乃爲防免實務上常見的弊端，即債務人於受強制執行時，與第三人虛偽訂立長期或不定期的租賃契約，以妨礙債權人的強制執行，俾杜爭議而減訟源，故明定未經公證的不動產租賃契約，其期限逾五年或未定期限者，排除買賣不破租賃原則的適用。

土地、房屋原屬同一人所有，因讓與而使房、地分屬不同一所有時，租賃關係的推定

再者，《民法債編》的修訂，增訂第四百二十五條之一，該條文爲：「I、土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人



間或房屋受讓人與土地受讓人間，規定在房屋得使用期限間，有租賃關係，其期限不受第四百四十九條第一項定之限制。II、前項情形，其租金影響當爲人不能協議時，得請求法院定之。」；此一修正是把實務上見解—最高法院四十八年台上字第一四五七號判例、同號七十二年五月八日七十三年度第五次民事庭會議決議，透過立法方式予以明確，以杜爭議，並且使該經墊定的「租賃關係」，其租賃期限不受「二十年」期限的限制。

承地建屋承租人移轉房屋所有權，房屋受讓人得對基地出租人主張租賃契約繼續存在

又此次《民法債編》，對於在租地建屋的情形有一增訂條文，即增訂第四百二十六條之一：「租用基地建築房屋，承租人房屋所有權移轉時，其基地租賃契約，對於房屋受讓人，仍繼續存在。」；過去實務上，當租用基地建築房屋，於房屋所有權移轉時，除原出租人與承租人間有「禁止轉讓房屋所有權之特約」外，否則在此情形，均推定基地出租人於立約時，即已同意租賃權得隨建築物而移轉於他人，房屋受讓人與基地所有人間仍有租賃關係存在（最高法院四十三年台上字第四十九號、同院四十八年台上字第二二七號及同院五十二年台上字第二〇四七號判例）；爲使上開見解明確化而杜紛爭，故增訂本條文。

租地建屋，不論出租人出售其地或承租人出售房屋均生優先購買權的問題

《民法債編》還於第四百二十六條之二規定「優先購買權」，此一規定係參照《土地法》第一百零四條的規定而訂。對於上述規定可知：

(1)本條文係適用於「租地建屋」的情形，不論出租人出

售基地，承租人享有「優先購買權」；而承租人出售房屋，出租人也享有優先購買權，俾使「所有與利用合一」，促進物之利用並減少糾紛。

(2)優先購買權的行使有「十天」的規定，且「為不變期間」。

(3)此一具物權效力的優先購買權。

明確遲付租金終止租約的條件

《民法債編》第四百四十條經此次修正，乃為明確遲付租金終止租約的條件；修正後，在「房屋租賃」，如承租人遲付租金總額達二個月的租額，由出租人定相當期限催告承租人支付租金，而承租人未付於期限內支付，即得終止；又如係「租地建屋」，而承租人遲付租金總額達二年以上的租額也適用上述規定。

租用基地建築房屋的租期可以超過二十年：

最後，此次《民法債編》的修正，於第四百四十九條增訂第三項的規定，因該條文原限租賃契約期限不得超過二十年；但鑑於現代建築技術發達，房屋的使用期限一般超過二十年，故租地建屋的情形，不宜適用二十年租賃期限的限制，於是增訂第三項：「租用基地建築房屋者，不適用第一項之規定。」。

結語

由以上說明可知在不動產租賃，關於「房屋租賃」，「租地建屋租賃」、部分《民法債編》有甚多修正，不動產相關從業人員應加以注意，俾充實執業的專業知識。



作者為永然法律事務所所長、永然文化出版公司發行人、
永然智慧財產權中心負責人

繼承人為被繼承人之連帶保證人 效力

林永汀

繼承人為被繼承人向他人借款之連帶保證人，
因被繼承人死亡時積欠大筆債務，
繼承人可否以拋棄繼承
免除其連帶保證人應負的債務清償責任？

李福經營電鍍工廠，配合若干大型電路廠商做電鍍業務，是大型電器廠商的衛星工廠。兒子李成，工專畢業後，入伍服役，退伍回來即在老爸的工廠幫忙，預備接手老爸的事業，一晃眼就是十幾年。

由於台灣經營成本的日愈提高，若干大型電器廠商都遷往東南亞設廠，李福是人家的衛星工廠，也不得不跟隨到東南亞設廠，卻不幸遭逢東南亞金融風暴，陸續投入金額將近四千萬元，幾乎血本無歸。李福不死心，將名下兩筆房地產設定抵押權，向大大銀行貸得

一千五百萬元，繼續投入，兩年多來，仍不見生意起色，看著終生辛勞，將成了泡影，李福長期憂煩，不到七十歲即因病去世，李成算了算，老爸的債務，包括向大大銀行的貸款，大概三千多萬元。

拋棄繼承的意義及其法定方式

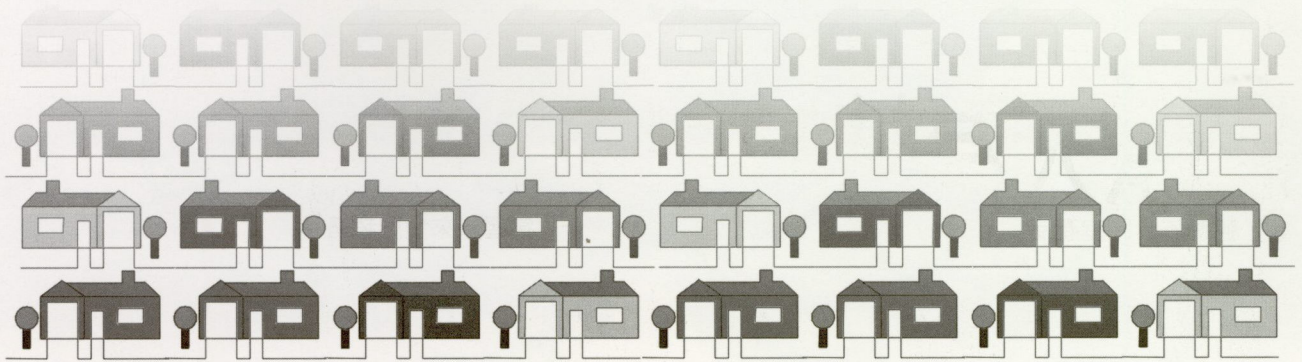
李福向大大銀行貸款時，是由李成當連帶保證人；所以，李成找了代書估算一下，老爸已向大大銀行貸款一千五百萬元，就算辦理繼承登記，仍然要承受老爸的貸款，而且

老爸另外還欠債將近二千萬元，於是打算拋棄繼承。問題是，李成跟二位姊姊、一位妹妹拋棄繼承後，就可免除老爸向大大銀行貸款的連帶保證人責任？

拋棄繼承的意義，係指依法有繼承權之人，於繼承開始時或開始後，依法定方式所為與繼承立於無關係地位之意思表示而言。其方式，依民法第一千一百七十四條及訴訟事件法第七十七條之一規定，繼承人應於知悉其得繼承之時起二個月內以書面向繼承開始時被繼承人住所地之法院為之，並以書面通知因其拋棄而應為繼承之人，但不能通知者，不在此限。

依上述說明可知，拋棄繼承是繼承人於繼承開始時或繼





承開始後，關於其對被繼承人之繼承權予以拋棄之法定要式之單獨行為；雖共同繼承人不妨個別單獨為繼承之拋棄，但不得於繼承開始前預為拋棄（最高法院二十二年上字第二六五二號刊例參照）；且非依法定方式為拋棄之意旨表示，依民法第七十三條規定，拋棄應屬無效（最高法院二十三年上字第二六八三號刊列參照），故而，繼承人如果只是未曾就被繼承人之遺產辦理繼承登記，不能認為繼承人已為拋棄承（最高法院八十三年台上字第四十四號刊例參照）。

繼承人拋棄繼承所發生的效力

繼承人拋棄對被繼承人之繼承，既然係使繼承人與繼承立權無關係地位為目的，故一經為繼承之合法拋棄後，依民法第一千一百七十五條：「繼承之拋棄，溯及於繼續開始時

發生效力」規定，縱事後曾就繼承人之遺產，以繼承人名義辦妥繼承登記，即得認為繼承人業經喪失之繼承權已因繼承登記而回復（最高法院四十四年台上字一二五七號刊例參照）。

同時，因為繼承人拋棄繼承係使其脫離對被繼承人繼承之關係之外；也就是說，繼承人因拋棄繼承即否認因繼承開始當然為繼承之全部繼承效力。所以，繼承人為拋棄繼承，應為全部拋棄，不能為一部拋棄，否則不生拋棄之效力（最高法院七十五年台上字第一五六三號、六十七年台上字第三四四八號刊例參照）。準此，繼承人拋棄繼承，固然不能專就被繼承人之某一特定債權予以拋棄（最高法院六十七年台上字第三七八八號刊列參照），更不能利用拋棄繼承手段要求免除承受被繼承人之義務。

最高法院五十二年台上字第四五一號刊例表示，繼承人既已承受被繼承人之遺產，取得權利在前，復又表示拋棄繼承免除義務於後，與我國民法所定繼承原則為包括的承受被繼承人財產上之一切權利義務本質不合，倘若允許繼承人於繼承開始時承認繼承，已為權利之行使，嗣後又准其拋棄繼承，為義務之免除，則不但有礙被繼承人之債權人之利益，且使權利狀態有不確定之虞，自非法所許可。殊已說明繼承人拋棄繼承時應為也是應有的效力。

保證是債權人與保證人間契約

保證的意義，依民法第七百三十九條規定，係指當事人約定，一方於他方之債務人不履行債務時，由其代負履行責任之契約。所以，保證是一種契約，又是諾成及不要式契



約，不以作成書面為必要；係債權人與保證人間之契約，經債權人與保證人間同意契約條件即可，雖主債務人有所變更而未得保證人同意者，保證人可免其保證責任（最高法院四十九年台上字第一七〇九號判例參照），但終究與主債務人無關，也與民法第三百條所定之債務承擔或票據法所定背書人責任不同。從而，依契約一般原則，保證契約非得債權人與保證人雙方當事人同意，不能解除（最高法院十九年上字第三四七號判例參照）；更不因主債務人（即被保證人）死亡，而致保證人與債權人間之保證契約歸於消滅（最高法院

四十八年台上字第五五七判例參照）。

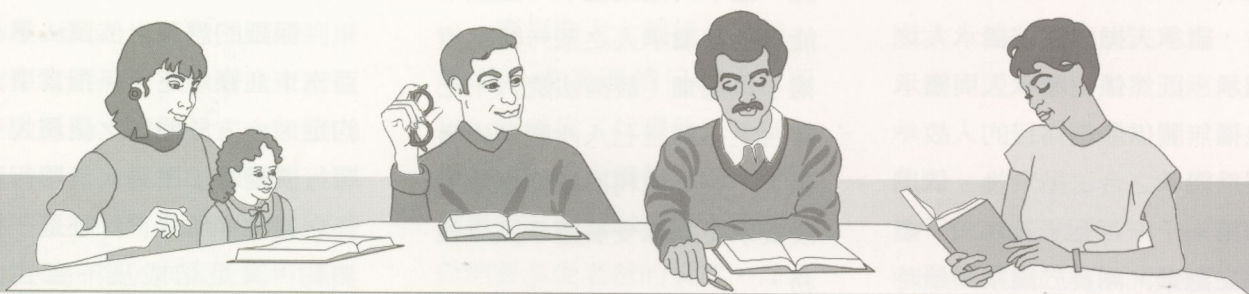
連帶保證的保證責任的解除

最高法院四十五年台上字第一四二六號判例表示，保證債務之所謂連帶，係指保證人與主債務人負同一債務，對於債權人各負全部給付之責任而言，此就民法第二百七十二條第一項規定連帶債務之文義參照觀之甚明。故連帶保證與普通保證不同，縱使無民法第七百四十六條所揭之情形，亦不得主張民第七百四十五條關於檢索抗辯權（先訴抗辯權）之權利。

是以，保證人與債務人於

保證契約內明白約定保證人應負連帶責任者，保證人關於主債務人對債權人所負債務，因應負連帶清償責任；縱或保證人依民法第七百四十六條規定拋棄先訴抗辯權，而致學說上對於是否為連帶保證有所爭抗，仍應認保證人與主債務人對於債權人負有不真正連帶債務，債務人得請求保證人及主債務人負連帶清償責任（司法院民國七十四年二月二十七日七四廳民一字第一二四號函參照）。

準此，債權人如果拋棄為其債權擔保之物權者，依民法第七百五十一條規定，保證人固可就債權人所拋棄權利之限





度內，免其責任；但是，債權人既未拋棄為其債權擔保之物權，而保證人又係負連帶保證責任，即應與主債務人負同一清償責任；債權人對於主債務人實行擔保物權受清償，或起訴請求保證人清償，既得擇一行使，則對於主債務人負同一清償責任之保證人，自亦得擇一請求。

負連帶保證責任之保證人，既然應與主債務人負同一債務，故如主債務人受破產宣告時，主債務人住居所變更致向其請求清償發生困難，主債務人逃匿無踪並無可執行之財產，主債務人財產不足清償其

債務，連帶保證人均負有清償的責任。

拋棄繼承不能減免保證人責任

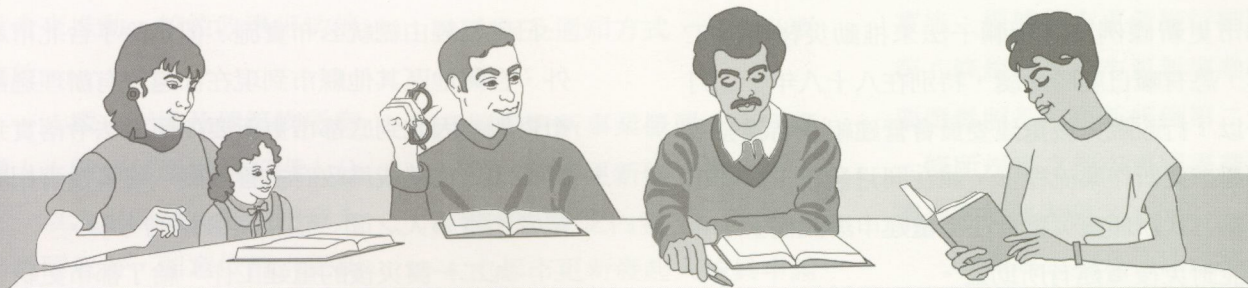
繼承人拋棄繼承，雖然應為全部拋棄其對被繼承人之繼承權，不能為一部拋棄。但是，繼承人拋棄繼承是一個法律關係，只是脫離其與被繼承人間之繼承地位而止；保證，則是保證人與債權人間成立之契約，與主債務人無關，又是另一個法律關係，兩個法律關係並無若可干聯。何況在保證人與債權人間成立的保證契約，並不因主債務人死亡而歸

於消滅。

因此，李成為其老爸李福向大大銀行貸款之連帶保證人，於其老爸李福積欠大筆債務死亡後為拋棄繼承，仍應依其與大大銀行間成立之保證契約履行其連帶清償責任。李成想藉拋棄繼承方式逃避其為老爸李福向大大銀行貸款之連帶保證責任，顯然是行不通的。



作者為本會暨中華民國建築投資
商業同業公會全國聯合會顧問，
現任職恒晨律師事務所



都市更新權利變換 各項負擔之分配

本文為作者擔任九二一災後重建
不動產問題諮詢顧問之實際體認

張義權

都市更新之成敗，

繫於權利人對權利變更中分配之認同。

都市更新條例及相關子法在民國八十七年及八十八年分別公布及制定之後，國人雖然開始注意這一套新的不動產開發及經營模式，不過絕大多數的人對此還是一知半解。到了民國八十八年九月二十一日集集大地震發生以後，政府爲了加速推動災區之重建，除了由總統立即頒布緊急命令之外，立法院也在今年一月十五日三讀通過「九二一震災重建暫行條例」，希望統籌全國力量加速推動災後重建工作。

主管機關在推動災後重建時，深感若只依據都市更新條例及其相關子法來推動災後重建工作，恐有曠日廢時之虞，特別在八十八年十二月份以「行政院災後重建委員會營建組」名義發布「都市更新作業流程」，並在同月發布「以都市更新方式辦理震災集合住宅重建申辦流程」，希望能對災後重建有所助益。

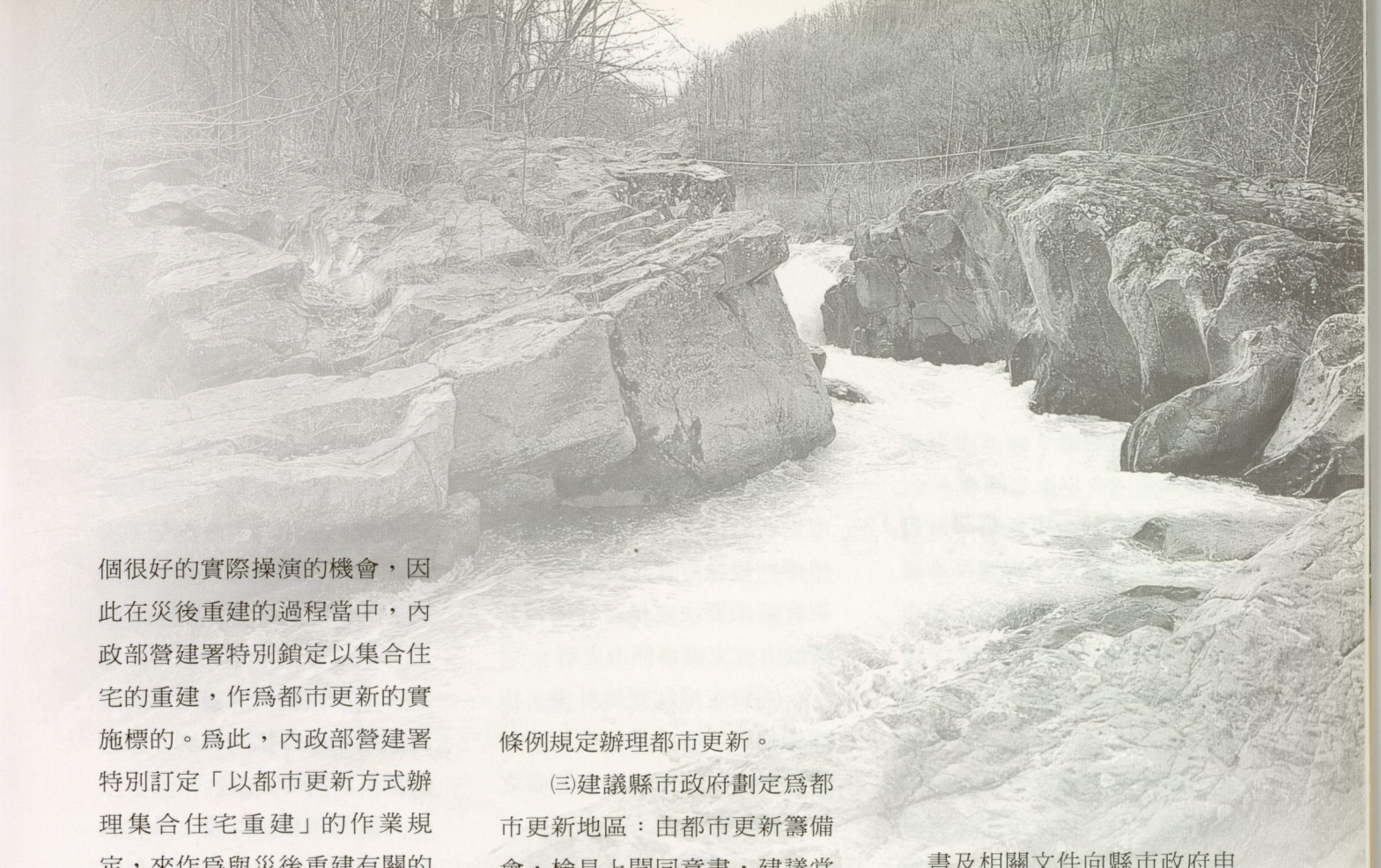


惟作者個人在災區從事「災後重建不動產問題諮詢顧問」及辦理「災後集合式住宅更新通識性講習」過程當中，深感權利變換之成敗，實爲都市更新成敗之所在，而權利變換之成敗，則繫於權利人對權利變換中分配之認同，因此本文乃針對都市更新權利變換中有關權利分配問題予以探討。

都市更新之辦理流程

都市更新條例雖然在民國八十七年十一月十一日就已經由總統公布實施，但是除了台北市之外，台灣地區其他縣市到現在都還沒有辦理過都市更新，因此到底都市更新要如何從法令落實到實務面，也就成爲政府主管機關、建築投資相關業者和當事人之間一項相當嚴格的考驗。

九二一震災後的重建工作，給了都市更新一



個很好的實際操演的機會，因此在災後重建的過程當中，內政部營建署特別鎖定以集合住宅的重建，作為都市更新的實施標的。為此，內政部營建署特別訂定「以都市更新方式辦理集合住宅重建」的作業規定，來作為與災後重建有關的政府機關、規劃團隊、社區重建委員會及災民推動災後重建之參考。

根據上開營建署所定「以都市更新方式辦理集合住宅重建」之規定，若是以都市更新方式辦理集合住宅重建，則其流程如下：

(一)集合住宅更新重建發起：原則上由有意願推動都市更新的住戶，先蒐集擬更新範圍內土地及建物產權資料，來分析都市更新之可行性，最好由原有公寓大廈或社區管理委員會來推動，較能收事半功倍之效。

(二)徵求土地及建築物所有權人人數並其產權均超過十分之一以上之同意：應由同意人出具同意書，同意依都市更新

條例規定辦理都市更新。

(三)建議縣市政府劃定為都市更新地區：由都市更新籌備會，檢具上開同意書，建議當地縣市政府，依都市更新條件第七條第一項第一款之規定，迅行劃定為都市更新地區。

(四)申請設立都市更新單位：

- 1.將都市更新團體命名為「○○鄉○○社區都市更新會」。
- 2.訂定都市更新會章程，內容應包括：團體之名稱及辦公地點，實施地區，成員資格、幹部法定人數、任期、職責、選任方式，有關會務運作事項，有關費用分擔、公告及通知方式，其他必要項。
- 3.擬具更新事業概要，內容應根據都市更新條例第二十一條所規定之內容。
- 4.由都市更新發起人檢具申請

書及相關文件向縣市政府申請設立都市更新團體。

(五)申請九二一震災重建基金規劃設計補助設計費：

- 1.都市更新計畫規劃費：每案最高補助 120 萬元
- 2.都市更新單位甄選投資人招標費：每案最高補助 60 萬元
- 3.都市更新事業計畫規劃費：每案最高補助 120 萬元
- 4.權利變換、市地重劃計畫規劃費：每案最高補助 120 萬元

(六)研擬事業概要、舉辦公聽會並申請縣（市）政府核准實施：根據都市更新施行細則第八條規定，都市更新事業概要應參照都市更新條例第二十一條所規定之都市更新事業計畫內容摘要表明之。

(七)徵求土地及合法建築物

所有權人數超過 3 / 5 並其產權超過 2 / 3 以上之同意。

(八)擬定都市更新事業計畫及權利變換計畫：根據都市更新條例第二十一條規定，都市更新事業計畫應視其實際情形、表明計畫地區範圍等 17 項內容。

(九)都市計畫之變更：都市更新如涉及都市計畫中之主要計畫或細部計畫變更時，須循都市計畫程序變更都市計畫，如不涉及都市計畫變更則不在此限。

(十)公開展覽、舉辦公聽會並接受都市更新權利關係人之陳請。

(十一)送請縣市都市更新審議委員會審議，並於審議通過後由縣市政府核定發布實施。

(十二)與金融機構協議承受房屋貸款及申請震災重建專案融資貸款。

(十三)進行都市更新及權利變換作業。

(十四)成果報備。

權利變換之办理流程

根據現行都市更新條例、施行細則及權利變換實施辦法之規定，權利變換办理流程如

下：

(一)選定權利變換方式：都市更新過程中，並非一定要採用權利變換方式，故實施者應視實際須要決定是否採用權利變換方式來從事都市更新。

(二)擬定權利變換計畫：根據權利變換辦法第三條規定，權利變換計畫應表明實施者之姓名、住宅等 18 項內容，



(三)共同負擔之計算及其他公共設施之指配：權利變換過程中，應先清查都市更新範圍內公共設施之類別、面積、公有土地之面積及都市更新後所規劃公共設施之類別、面積及各所有權人所應負擔公共設施

之範圍。

(四)土地所有權人之分配及他項權利之處理：權利變換所謂之權利包括土地及合法建物之所有權人、地上權、永佃權、耕地三七五承租人等之權利，故權利變換計畫應先調查上開權利人之權利範圍、權利價值及其處理方式。

(五)權利變換計畫之公開展覽、審議、核定及發布人民陳情意見。

(六)異議處理。

(七)地上改良物拆遷補償。

(八)建物禁限建及產權移轉、分割、負擔設定之禁止。

(九)建照之申請。

(十)工程施工及地籍整理。

(十一)土地及新建物交接與價金找補。

(十二)產權之變更或移轉登記。

(十三)完工及成果備查。

共同負擔之計算

一、共同負擔項目：

根據條例第三十條第一項規定，實施權利變換時，其共同負擔項目包括：權利變換範圍內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、

廣場、綠地、停車場等七項用地，除以各該原有公共設施用地、公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地抵充外，其不足土地及工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐及管理費用，經直轄市、縣市主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人，按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。其應分配之土地及建築物因折價抵付致未達最小分配面積單元時，得改以現金繳納。土地所有權人應共同負擔之比例，由直轄市、縣（市）主管機關考量實際情形定之。

二、公有土地應優先參與都市更新：

根據都市更新條例第二十七條的規定，都市更新事業計畫範圍內公有土地及建築物，應一律參加都市更新，並依都市更新事業計畫處理，不受土地法第二十五條及其他相關法令、各級政府產財管理規則相關規定之限制。

此外公有土地及建築為公用產財，而須變更為非公共產財的話，應配合當地都市更新事業計畫，由各該級政府管理

機關逕行變更為非公用產財。

三、公有土地應優先提供為公共設施用地：

未列為共同負擔之公共設施，於土地及建築物分配時，除原有土地所有權人提出申請分配者外，以原公有土地應分配部分，優先指配；其仍有不足時，以折價抵付共同負擔之土地及建築物指配之。但公有土地及建築物管理機關（構）或實施者得要求該公共設施管理機構負擔所需經費。

結語

隨著二十一世紀的來臨，國內的不動產業也進入了一個新的世代，原有的經營模式當

然也要改變了，而都市更新無疑地將是二十一世紀國內房地產的一個核心，而權利變換更是核心的核心，因此未來的不動產業者如果想要在下一個世紀立於不敗之地，恐怕不得不精研都市更新，尤其是權利變換不可。在論及權利變換的時候，免不了要觸及權利價值的分配問題，希望本文在這個部份能對不動產業者未來在推動都市更新的時候能有所助益。



作者為大華不動產鑑定公司
董事長

商用不動產投資的新天地



內湖六期重劃區廠辦大樓

曾東茂



雖然住宅市場的投資前景不佳，內湖六期重劃區廠辦大樓在電子、電訊固網、Internet 網路等事業蓬勃發展下，就租金報酬率與增值潛力兩項指標來看，已成為值得考慮的商用不動產投資標的。

目前住宅市場除台北市外全台各縣市都有嚴重超額供給問題，據調查全台約有空屋 80~120 萬戶，房價全面下跌，此乃肇因於省政府於 5~6 年前宣佈即將全面實施容積率管制，卻無確切實施日期，建商為求有更多銷售面積獲利，紛紛搶建，因而造成嚴重超額供給問題。據台中縣仲介同業指出，台中縣若干鄉鎮受 921 地震影響。最近房價大跌到每坪三萬五千元，即可買到含裝潢的透天厝。相較之下，大台北都會區內的辦公室租賃市場供不應求、租金行情居高不下，A 級辦公大樓的空置率甚至低於 3%。由此可知整體不動產市場景氣雖受政治、經濟、社會、管理法令（都市計畫、使用分區、建築）等總體環境影響，但辦公大樓與住宅市場之個別市場景氣受其產品供需狀況直接影響。簡言之，住宅市場之不景氣，並不影響辦公大樓不動產市場的蓬勃發展。

就目前台北市區內的辦公室租賃市場而言，短期內 A 級辦公大樓供給有限，因電子高科技、網路資訊業、電訊固網、證券金融業的蓬勃發

展，對辦公大樓需求殷切，使得租金行情居高不下，而 A 級辦公大樓的空置率低於 3%，在市區內的辦公室難求下，仁寶電子、明碁電腦、光寶電子、台達電子、台聯資訊、敦吉科技、友立資訊、英業達、大眾電腦……等知名企業競相設立總部，各大銀行分支機構，紛紛進駐內湖的六期重劃區，甚至台新銀行與富邦銀行分別購置整棟大樓作為信用卡中心、電腦等後台作業的中心，使內湖的六期重劃區儼然已成為各企業團體及新興產業辦公的新樂園。

相較於台北市區各辦公圈高房價、高房租、行車難、停車更難的情形下，政府正朝向南港、內湖、大直建設新都心，而內湖六期重劃區擁有下列優越交通條件，是造就其成為新辦公區的主因：

中山高、北二高雙高速公路

由港墘路直上堤頂交流道，立即擁有雙高速公路的優勢交通網路，方便直通基隆港與中正機場，而掌握海空運輸優勢。

環東大道與基河大道

天母快速道路，環東快速道路與基河快速道路已經形成新的環河快速道路系統，將來更有新天母快速道路（天母→大直雞南山）銜接成完整

道路網線。

麥帥一橋與麥帥二橋

麥帥二橋已成為東區新的都市景觀，麥帥一橋正積極改建中，將來連接環東大道、基隆路及市民大道，台北東西區往來交通，便捷不已。麥帥公路亦可直通台北第二世貿中心及南港軟體科學園區。

松山機場地下道

復興北路穿越機場地下道工程將施工，大直新橋改建工程即將完工，有利於台北市區與內湖六期重劃區的交通可及性。

內湖捷運系統沿內湖、大直主要交通幹線—內湖路，所規劃的內湖捷運系統，於內湖六期重劃區旁設置西湖市場站及內湖高工站，對內湖六期重劃區的大眾運輸便捷性將有莫大的幫助，

另外，同時配合大直大灣段住宅、休閒娛樂及購物中心等相關設施之開發，使本區的腹地更為擴大且發展潛力將更為提升。

再就租金報酬率與增值潛力的財務角度來看，內湖六期重劃區的高級廠辦大樓亦是不可多得之標的。目前內湖六期重劃區主要路段的高級廠辦大樓買賣行情約為每坪 21~23 萬元左右及租金行情則為每坪每月 1200~1500 元／坪／月

表一 北市六大辦公租金報酬率與內湖六期重劃區比較表

項 目	地 區	民生／ 敦北	敦南	信義	南京／ 松江	西區	南京	內湖 六期
平均售價 (萬/坪)		55	57.5	47.5	45	42.5	46	23
平均租金 (元/月/坪)		2487	2707	2153	2192	2082	1925	1500
租金報酬率 %		5.43%	4.86%	5.44%	5.68%	5.88%	5.02%	7.83%

歷年內湖六期重劃區土地成交個案表

所有權人	面積 (坪)	交易單價 (萬元/坪)	賣方	成交時間
台達電	1700	29	地主	1996
遠東建設	1,516.7	30.1		1996/10
明碁電腦	800	32	地主	1996/12
太平洋光電	987.35	35	潤泰	1997/03
長億實業	1,254.6	49		1997/04
源興科技	1,059.8	45.8		1997/04
旭麗	400	41	地主	1997/05
國貿	600	42	地主	1997/05
友南	596	45	九泰	1997/05
仁寶電腦	798	51.2	地主	1997/07
遠東	630	55	地主	1997/08
光寶	698.98	40	地主	1997/09
源興	1258.89	45.6	市政府	1997/10
皇鼎建設	1,254.6	62	長億	1997/11
騰揚建設	991	38.6	大華	1997/11
遠東	2,200	60	和成	1998/02
太魯閣	781.6	43	理泰工程	1998/03
華邦電子	1,100	62	地主	1998/04
皇鼎建設	759	56	長億集團	1998/04
長億集團	689	51	保固建設	1998/06
光寶集團	668	70	個人	1998/06
明碁電腦	1600	58.6	皇普建設	1998/07
倫飛電腦	1097.82	65	皇普建設	1998/07
皇鼎建設	468.43	49.5		1998/08
彩富電子	445.62	46.5	正美企業	1998/09
台灣綠霸	522	59.3	榮美開發	1998/10
中興人壽	650.78	44.5	崇友實業	1998/11
力霸集團	3500	48	長億	1999/06
皇鼎建設	1066	50	慶豐人壽	1999/06

上下，均比大台北地區各辦公大樓商圈之售價及租金行情為低，但其租金報酬率卻高達 7 %~8 %，相較於台北市各辦公大樓平均租金行情約 2200 元/坪/月，其租金報酬率僅約 4/8 %~58 %（如表一及圖一所示），顯示本區為值得投資之區域，就投資者角度而言，若能取得年利率 7.6 % 的優惠融資，投資於有 8 % 租金報酬率的廠辦大樓時，投資者所收到的租金足以支付貸款利息，又可使大樓待價而沽坐收增值利益。

另就增值潛力的角度來看，在比較內湖六期重劃區近年土地及辦公大樓的成交價格，可發現本區沿瑞光路一帶的土地成交價格已由八十五年的每坪 30.1 萬元左右上漲至八十七年六月的每坪 70 萬元，漲幅高達 133%；雖然於八十七年下半年下跌至每坪 63 萬元，此主要係受到亞洲金融風暴之影響，然此一情形已於今年年初金融危機之解除而微幅上漲至每坪 65 萬元，可見此一區域之景氣已有回升之跡象；然而，反觀辦公大樓之成交行情，於八十五年至八十八年間其行情

歷年內湖六期重劃區土地成交個案表

大樓名稱	面積 (坪)	平均單價 (萬元/坪)	停車位 (萬/個)	成交總價 (億元)	規劃樓 層	交易 對象	成交 日期
愛因斯坦	74	25	—	0.185	10F/B3		87.11
太平洋 光電	2240 (1-5F)1580 (B1)	25	—	8.7	10F/B3		88.06
雍和 CIA	2257	23	—	6.3	8F/B1	友力 資訊	88.08
世紀經貿	205(1F) 84(2F) 16個停 車位	54(1F) 22(2F)	130	1.5	12F/B3		88.08
德利 NASA 科技總署	5156.46 (4F-10F) 181個停車 位	24.5	145	15.1	10F/B3	揚智 科技	88.09
陞技 電腦	3514 (1F-4F)	40(1F) 21	—		10F/B3	陞技 電腦	88.09
矽塔科 技中心	364(4F)	25	—	0.91	10F/B3		88.09
捷豹	9000 (含 170 車位)	17	—	8.9	10F/B3	富邦 銀行	88.12
遠見 21	465 (6F)	20	100		12F/B3	增通 通訊	89.01
開羅科 技中心	11166	23.5	140	25.6	12F/B3	遠東 租賃	89.01
安和 建設	12321	19	120-110	20.6	9F/B3	台新 銀行	89.01
矽塔科 技中心	300(2F)	22.4	130		10F/B3		89.01
漢堡科 技中心	553	24	—		8F/B2		89.01

仍介於每坪 18 萬至 24 萬間，其漲幅遠不及土地成交價格之飛漲（如圖二）。作者分析，此乃因本區之容積率百分之三所致，就短期而言，略有超額供給的現象，使得大樓成交價之漲幅不如土地成交價上漲之幅度；然可開發之土地終將有用

罄之時，故大樓成交價之飛漲是可預期的，況本區辦公大樓大多屬企業自用型，可供出租之物件實不符市場上之所需，致使租金上漲非常快速，而有較高之租金報酬，因此可預期本區的辦公大樓仍具有極大投資增值獲利空間。

內湖六期重劃區之許多條件優於台北市各辦公室大樓商圈，因此本區繼信義計畫區之後成為眾家企業及投資客爭相搶奪的目標；就大樓的硬體設備方面來比較，目前於本區推出的廠辦大樓一般配有光纖網路等先進通訊設備，符合國際企業所要求的 5A 智慧型辦公大樓（辦公大樓自動化、保全自動化、辦公自動化、消防自動化及通訊自動化）更是台北市大多數辦公大樓所無法比擬的，預計在加入 WTO 後大量外商公司湧進台灣市場後，其對於辦公空間品質的

要求極高，將使本區之廠辦大樓更為搶手。 ▣

作者為瑞普國際物業公司 (REPro International) 總經理、美國商業投資不動產研究院 (CIERI) 之商業投資委員 (CCIM) 候選人



不動產金融

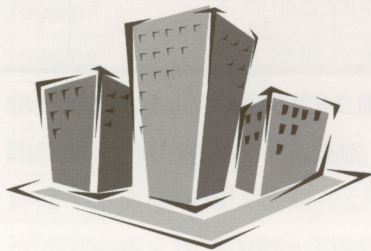
本刊

什麼是“不動產金融”？

不動產金融分為貸款與融資兩部份。

貸款可分為銀行貸款、公司貸款暨政策性優惠貸款等，銀行貸款是指以支付利息方式向金融機構借貸部份屋款，此時購屋人多需提供房屋土地設定第一順位抵押權給銀行。公司貸款在促銷預售屋時較為常見，其額度均為總價款的三成以下，時限一至三年不等，有無息亦有比照銀行利率的情形。政策性優惠貸款是政府針對特定群體或針對特定目的所提供的長期低利購屋貸款，日前央行提供一千五百億住宅專案貸款亦屬此類。

融資則指地主或建商以土地或建築計畫向銀行抵押暨信用取得之興建資金而言，目前我國融資審核與管理制度尚未建立，政策性緊縮與紓困交互干預，而呈不穩定狀態，極待專法規範。■



捷運住宅是屋中美鑽！

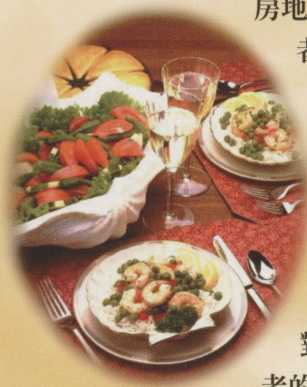
「捷運房訊」 捷運族覓殼不可缺！



因應「購屋跟著捷運走」的趨勢，衛明不動產結合聯合報與資訊龍網路科技、捷運線上廣告，共同開闢「捷運房訊」分類稿專版（逢週五、六、日刊登），及建置「捷運房訊網」（www.rthome.com.tw），希望透過平面媒體及



網站的雙管齊下，整合捷運場站周邊的房地產商機，使有意買賣「捷運住宅」的消費者，均能在短時間內輕鬆愉快的售出或購得房屋。



未來凡是在聯合報「捷運房訊」專版內刊登待售房屋，「捷運房訊網」則免費同步刊登三個月（如於期間內售出，則提前刪除）；相信透過網站呈現物件的內、外觀實景照片展示及詳細說明，絕對能有效縮短待售時間，創造買賣及房仲業者的三贏局面！

「捷運房訊網」的內容非常豐富，有意購買「捷運住宅」者，可上網全面掌握捷運所經商圈及至各車站食、衣、住、行、育、樂等生活機能的深入剖析，使購屋成為愉快的經驗。

如有捷運住宅相關問題或委刊物件請電：(02)2791-3583 韓小姐

網路時代
你還在用壓馬路
的方式準備簡報？



跨入新世紀，你還停留在傳統的提案方式？老套的企劃案、拼湊的數據、借來的統計表…這些沒有根據的預測值，就是你展現的專業？不要做被淘汰的286！汎太「不動產智庫」以豐富快速的資訊全面提升你的提案簡報，使你成為真正優越的21世紀人。汎太「不動產智庫」擁有完整的內容索引，包括北台灣房地產市場的推案量、可售金額、以及未售戶數…等數據即時統計；地產重大事件更是即時更新！「不動產智庫」逐日推出新菜單，絕不炒冷飯，提供業界最「專業」、「快速」、「方便」的鮮活內容。汎太「不動產智庫」每頁的網路資訊，是網路時代的房產業者提案最佳工具，事業上最好的助力！我們的網址是 <http://www.redbase.com.tw/> 歡迎上網或加入會員，More Info等著你；台灣第一個最精準最專業的房地產網站，與你一起超越21世紀。 電話：(02) 23926392 分機 261-263

