

六都財政(含稅務)相關新聞彙整表(北市以外)

期間：103 年 06 月 01 日至 06 月 30 日

編號	日期	縣市	媒體名稱及版面	標題及內容
一	103.06.04	高雄市	中國時報 B2	<p>議員爭取警察加給 財政局：有困難</p> <p>鳳山：無黨籍議員徐榮延指高市警民比是 1:418，比台北市高，盼市府跟進台北、新北、台中市發給警察勤務繁重加給。市長陳菊說，警察勤務繁重才會發給加給，否則對公務員不公平且雙北僅是試辦。財政局也說，目前財政困難無空間。</p>
二	103.06.05	高雄市	聯合報 B1	<p>房稅將調高 議員促檢討公告地價</p> <p>明年房屋稅可能大幅提高，高雄市議員蕭永達昨天力促市府調高公告土地現值，提高房屋稅、地價稅收入，挹注市庫財源。財政局長簡振澄也說，市府將會針對現行稅制法檢討。</p> <p>立法院三讀修正通過「房屋稅條例」部分條文，明年房屋稅可能大幅調高；簡振澄指出，高市今年 3 月已調高地段率、房屋評定現值，明年房屋稅一定會增加，不過受影響的僅限於新建、改建、擴建房屋，初估約有 1 成 9 約 11 萬 4 千餘戶，每戶平均約增加 4 千餘元。</p> <p>高雄市議員蕭永達昨天提出「房地產稅制改革」方案，主張從現有的不動產稅制檢討不合理的稅基；他說，統計顯示高雄市近 3 年來房價上漲約 65%，台北市 38%、新北市 49%、桃園市 56%、台中市 46%、台南市 40%。高雄市漲幅居全國之冠，但是高雄市的公告地價和土地公告現值的調整幅度，卻低於全國的平均調幅。</p> <p>蕭永達說，今年高市公告現值調幅 10.4%，全國平均調幅是 14.19%，質疑高雄市的房市不斷上漲，稅基未跟著調整，批評市府在圖利富人的土地交易，無法從中課到更多的稅收。</p> <p>昨天蕭永達不但要求市府調高公告現值，也主張加重課稅的對象是擁有豪宅與非自用房屋兩戶以上者，給予較重的稅基，才算合理，也能增加高雄市的稅收。</p> <p>簡振澄說，稅賦課徵要衡量社會整體狀況，以當前經濟現況來看，似乎還不是課徵豪宅稅的好時機，仍需研議。</p> <p>地政局長謝福來說，公告地價和公告現值的調整要衡量地方發展、社經情形和人民負擔能力。</p>

編號	日期	縣市	媒體名稱及版面	標題及內容
三	103.06.05	六都	經濟日報 A1	<p>非自用房屋稅明起提高。最低稅率升至 1.5% 今年度差額是否補徵由各縣市政府決定</p> <p>總統府昨（4）日發布總統令，公告房屋稅條例第 5 條修正案，增訂住家用房屋中，非供自住的房屋下限稅率由 1.2% 提高為 1.5%。財政部表示，依法非供自住使用的住家用房屋增稅施行日期，訂為今年 6 月 6 日。</p> <p>財政部指出，6 月 6 日以後，非供自住使用的住家用房屋，適用稅率最低一律要由 1.2% 拉升至 1.5%，會較已發單課徵的 103 年度住家用房屋稅，出現 0.3 個百分點的差額稅率。鑑於房屋稅屬於地方稅捐，有無必要補稅，將交給各縣市政府自行決定。</p> <p>房屋稅條例第 5 條修正案即將施行，財政部也將提出住家用房屋，屬於「非供自住房屋」的認定標準，發交稅捐機關執行。在認定標準尚未出爐前，徵納雙方均無法確認何者為「非供自住」的房屋，因此，是否需對納稅人補徵 103 年度的差額房屋稅，還有研商的空間。</p> <p>房屋稅採按月計稅，已經完成開徵的 103 年度房屋稅，課稅期間是去年 7 月 1 日至今年 6 月 30 日。新法生效日在今年 6 月 6 日，即會與已開徵並截止繳稅的 103 年度房屋稅，出現新、舊稅率交錯的情形。除了非供自住的住家用房屋外，會出現新、舊稅率交錯的房屋，稅率調高為 3% 到 5%。</p>
四	103.06.10	六都	工商時報 A19	<p>自住房屋標準出爐 最多 3 戶 可包含本人、配偶及未成年子女名下房屋，第 4 戶以上則適用非自住房屋稅率</p> <p>打擊囤房，非自住房屋稅將調高。財政部昨（9）日正式公告，供自住用的住家用房屋之認定標準草案，包括本人、配偶及未成年子女名下房屋，自住以 3 戶為上限；換言之，第 4 戶以上將視為非自住房屋，明年 5 月申報房屋稅時，將適用新稅率。</p> <p>房屋稅條例日前三讀過關，各縣市房屋稅將分為自住與非自住房屋，適用差別稅率。自住用住宅房屋稅負不變，非自住房屋稅率下限則調高至 1.5%，最高至 3.6%，同時納入囤房條款，地方政府可按所有權人持有房屋數訂定差別稅率。</p> <p>財政部昨天正式公告「住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準」草案，按規定草案將預告 7 天。依</p>

編號	日期	縣市	媒體名稱及版面	標題及內容
				<p>財政部定義，只要符合無出租、供本人、配偶或直系親屬實際居住使用，即屬自住房屋，但本人、配偶及未成年子女名下的房屋，全國合計上限為3戶。</p> <p>財政部表示，在訂定供自住用的住家用房屋認定標準時，考量個人所有住家用房屋供直系尊（卑）親屬居住使用，屬於社會常態，應認定屬於自住使用房屋，才合乎社會人情。</p> <p>不過，為避免有心人士用人頭戶來規避稅負，影響地方財政，因此限縮為本人、配偶及未成年子女名下房屋，全國合計以3戶為上限，以符合社會現況、量能課稅及租稅公平。</p> <p>另外，為鼓勵囤房族將空屋釋出，出租給社會上有需要的人，財政部也依據獎勵民間成立租屋服務平台辦法，凡出租給領有政府最近年度核發之租金補貼核定函的中低所得家庭，作為住家使用的公益出租人，該出租房屋可視為自住房屋，享有房屋稅負不變的優惠。</p> <p>財政部強調，稅制建立不易，除了中央修法區分房屋用途來課稅之外，地方政府也須同步調整稅基，最好能仿效台北市採取累進稅率課稅，以發揮打擊囤房的效果。</p>
五	103.06.10	六都	聯合報 A1	<p>擁第4屋 本月起房屋稅加重課</p> <p>財政部定調，本人、配偶及未成年子女，持有房屋總數全國超過三戶，第四戶以上將被視為「非供自住房屋」，今年六月起，稅率將由百分之一點二跳升為百分之一點五到三點六不等。財政部估計，全台約有卅萬戶會受到加稅衝擊。</p> <p>上周五生效卅萬戶加稅</p> <p>針對多屋者調整其住家用房屋稅率的房屋稅條例修法案，已自上周五起生效。配合修法，財政部昨天提出「住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準」草案，確定本人、配偶及未成年子女持有第四戶以上房屋，將課以較重的房屋稅。在財政部提出明確定義後，地方政府即可針對「非供自住房屋」課較重的房屋稅。</p> <p>符合三條件才可視自住</p> <p>依據財政部訂定的認定標準，個人所有的住家用房屋，需符合以下三項條件，才可視為是自住，包括：一、</p>

編號	日期	縣市	媒體名稱及版面	標題及內容
				<p>房屋無出租使用。二、供本人、配偶或直系親屬實際居住使用。三、本人、配偶及未成年子女全國合計三戶以內。</p> <p>另外，針對出租供弱勢族群居住的「公益房屋」，財政部也比照「自住」，准予按最低百分之一點二的房屋稅率繳納房屋稅。</p> <p>擁多屋者自選自宅位址</p> <p>在財政部完成住家用房屋供自住使用的認定標準後，持有多戶房屋的所有權人，將由稅捐機關通知，自行選定其住家用房屋中屬於自住及非自住房屋的位址，供稅捐機關做為調整房屋稅率之用。根據統計，全國房屋數共計七百五十餘萬戶；排除三戶以內，可視為住家用自住房屋數後，持有第四戶以上的房屋數，全台總計約有卅萬戶。</p>
六	103. 06. 20	六都	中央通訊社 ED	<p>國產署標地上權案 標脫 6 宗</p> <p>財政部國產署今天針對 5 月 20 日公告推出第 2 批 11 宗精華區大面積國有土地辦理招標設定地上權，結果共有北市中正區臨沂段等 6 宗土地標脫，決標權利金總金額新台幣 7 億 1069 萬餘元。</p> <p>國產署指出，反應熱烈屬鬧中取靜高級住宅地段的台北市中正區臨沂段土地，以權利金 4 億 1399 萬 9999 元標脫；甲種工業區距料羅碼頭約 5 分鐘車程的金門縣土地，以 1380 萬元標脫，高達權利金底價 2.4 倍。</p> <p>臨台 74 線快速公路的台中市太平區土地正夯，這次招標的 2 宗土地，位於 102 年 12 月標脫的地上權土地旁，享共榮效益，分別以權利金 1 億 3168 萬元、7626 萬元標脫；南投縣水里鄉及澎湖縣馬公市的土地均首度標脫，權利金分別為 9060 萬元、6589 萬 9999 元。</p> <p>國產署表示，這次標脫土地地租年息率 3.5%，存續期間 70 年，在課予原得標人或其地上權全部受讓人相關履約管理事項及繳納履約保證金等條件下，地上權及地上物得部分讓與，有助於住宅承購者向銀行抵押貸款，創造民眾、業者及政府三贏。1030620</p>

六都財政(含稅務)相關新聞彙整表(臺北市)

期間 103 年 6 月 1 日至 06 月 30 日

編號	日期	縣市	媒體名稱 及版面	標題及內容
一	103.06.04	臺北市	聯合報 B1	<p>大巨蛋案 副市長：依約執行</p> <p>遠雄集團董事長趙藤雄遭收押，外界關注，大巨蛋工程是否受影響？北市副市長張金鶚昨表示，一切尊重司法調查，若有需要，不排除政風處介入調查；在此之前，仍依約執行，若有違規依法裁罰。</p> <p style="color: red;">北市府財政局長陳盈蓉表示，北市清查委外公共工程，主要是以北科大建築系前教授蔡仁惠可能涉入的評委會會議為主，初步了解，未發現蔡曾擔任財政局相關委外標案評議，其他單位則尚在清查。</p> <p>松菸護樹志工團昨赴市府大門口抗議，松菸公園催生聯盟召集人游藝表示，遠雄得標大巨蛋過程充滿瑕疵，「是一個被蓄意綁標的 BOT 案」。</p> <p>他質疑，遠雄得標後，申請變更協力廠商，甄審會原不同意，但就在趙宴請 3 位甄審委員，其中一人戶頭出現 290 萬元不明金流後，甄選委員會決議大翻盤。游藝表示，前年此案以無法確認款項為不法所得為由，由檢方簽結，但這兩天他們會再向廉政署陳情，要求調查。</p> <p>張金鶚表示，目前遠雄與北市有關的案子就是大巨蛋，因市長郝龍斌昨才自新加坡返國，他會向市長報告，由市長決定是否請政風介入調查。</p> <p>不過，與趙藤雄相熟多年的市議員林瑞圖表示，遠雄集團涉及 3 萬個家庭生計，茲事體大。他呼籲檢方盡速查明，趙是在桃園合宜住宅評審過程行賄、再由葉護航，或得標後被葉藉勢索賄，兩者完全不同。</p> <p>林瑞圖說，大巨蛋案被環評委員刪減上萬坪樓地板面積，遠雄評估如此一定虧錢；但趙藤雄告訴他，為拚遠雄的面子、為國家爭形象，讓北市可擊敗其他國際城市取得世大運主辦權，及日後可辦大型活動，仍決定投入，且願多花近 20 億元打造銀級綠建築。</p> <p>對環保團體昨天質疑遠雄曾宴請大巨蛋甄審委員，林瑞圖說，他不認為遠雄取得大巨蛋案，有必要勾結甄審委員。大巨蛋是完全由遠雄出資的 BOT 案，市府不花一毛錢，還可收權利金、50 年後的硬體。</p>
二	103.06.04	臺北市	自由時報	北市容移自治條例 三讀通過

編號	日期	縣市	媒體名稱 及版面	標題及內容
			A14T	<p>市議會昨三讀通過「台北市容積移轉審查許可自治條例」修正案。該案待市府公布後，北市「容積銀行」將有法源基礎。未來開發商欲取得更多容積，需繳代金向「容積銀行」購買，而非捐地取得可建築容積。而代金將由市府統一運用，購買公共設施保留地。至於何時上路，副市長張金鶚說「希望盡快」，年底前上路應該沒問題。由於民間容積價格不透明，導致「容積蟑螂」藉容積移轉牟取暴利的弊端時有所聞，因此該修正案上路後，禁止民間自行容積買賣，一律向市府做莊的「容積銀行」購買容積。而開發商需繳納的代金額度，由市府委託三家以上專業估價單位評定。不過，對於在該修正案實施前已購買容積者，該修正案也特別訂定過渡條款，只要三年內完成容積移轉即可，程序不須重來，但捐地取得移入容積的比率，不得高於總移入容積的五十%，其他部分需透過代金購買。張金鶚表示，雖容積銀行還有很多制度與細節待討論，但市長郝龍斌非常重視此法，因此年底前上路應該不是問題，否則就「太慢了」。</p>
三	103.06.04	臺北市	自由時報 AA2T	<p>Zoo Mall 規劃案 議員爭論互批</p> <p>台北市立動物園園外服務中心（原 ZooMall）民國九十年由民間投入七億元改建經營，九十一年啟用，市府去年卻編列拆除預算三千三百餘萬元，引發爭論。市議員李慶元、王鴻薇與戴錫欽昨在市議會教育委員會再為此事相互開罵，李慶元認為，園外服務中心 E 棟應緩拆，直指「錯誤政策就是貪污」；王鴻薇和戴錫欽則認為不該李一人說了算。</p> <p>市議會教育委員會昨天討論到市立動物園園外服務中心規劃時，由於議會已通過拆除 A、B、C、D、E 共五棟建物、預算三千三百餘萬元，李慶元不滿表示，E 棟九十年啟用，才用十幾年就要再花錢拆除，質疑市府集體貪污。</p> <p>教育局長林奕華會後表示，去年議會已通過預算，五棟建築全拆，未來用途將交由下屆市長規劃，但仍會與文化局評估興建第二美術館的可能性。動物園園長金仕謙則解釋，當時廠商設定 E 棟使用期限僅九年，市府收回後也發現建物安全有疑慮，目前五棟雖以全拆為主，但會做好</p>

編號	日期	縣市	媒體名稱及版面	標題及內容
				防水設施，也會邀相關單位一同規劃。
四	103.06.04	臺北市	聯合報 B1	<p>抑囤屋！。個人戶擁4屋 擬課累進稅率</p> <p>北市府宣示打房，但目前北市卻有1人持有59戶住宅，單一法人最多甚至擁有673戶住宅，還有兩家人壽保險公司，光在北市也各有180戶以上住宅做「資產投資」，但北市府卻無計可施，昨議員王鴻薇質疑打房「擺係假」。</p> <p>市府財政局長陳盈蓉表示，已著手修改「北市房屋稅徵收自治條例」，未來將對一戶中「夫妻與未成年子女」總計持有4戶(含)以上的「個人戶」祭出累進稅率，預計7月送議會審議。</p> <p>至於法人囤屋，陳盈蓉說，由於狀況比較複雜，考量政策衝擊幅度，會再研議管制作法。</p> <p>依北市稅捐處統計，北市目前共有79萬2922人在北市持有房產，其中有1萬3060人在北市持有4戶以上住宅，個人持有最多住宅戶數甚至有59戶。</p> <p>以法人來看，在北市持有住宅的5172個法人中，更有800個法人在北市持有4戶以上住宅，其中單一法人最高持有住宅戶數甚至達673戶。前十名法人大戶中，6個為銀行、1個醫院、1個公營事業，另外2個為壽險公司。</p> <p>王鴻薇昨天質疑，市府放任民眾囤屋，空言打房，且單一法人囤屋大戶中，竟有2家壽險業以「資產投資」為名，光在北市就持有180戶以上住宅，堂而皇之的投資住宅房產，市府卻無力阻止，罔顧居住正義。</p> <p>陳盈蓉表示，既然「房屋稅條例」修改後，授權地方可針對非自住住宅，以1.5%至3.6%稅率徵收房屋稅，為抑制囤屋實施累進稅率勢在必行。</p> <p>陳盈蓉說，一個夫妻與未成年子女家庭擁有3戶(含)以下住宅，勉強合理，所以未來開徵囤屋累進稅率，會以持有4戶以上住宅個人為對象；至於累進稅率級數，考量稽徵成本，目前傾向只訂2級或3級級距。</p> <p>由於課囤屋稅涉及對自用住宅定義，全國也要總歸戶，才能知到個人在全國房產持有情形，這一部分仍要待財政部確認。</p>
五	103.06.06	臺北市	中國時報 B1	<p>信維市場 鑽石地段貧民窟 買不起垃圾袋、繳不出管理費 弱勢居民環境極差 與周邊豪宅天差地別 議員李新會勘不滿市府漠視</p>

編號	日期	縣市	媒體名稱及版面	標題及內容
				<p>位於北市信義路4段與大安路口的信維市場大樓，2樓以上居民多是弱勢階層，無法負擔大樓管理費也無力清理，導致大樓外觀老舊纜線雜亂，內部居住環境陰暗潮濕，垃圾雜物堆積，與周遭豪宅形成強烈對比，里長與居民盼市府協助解決環境問題。</p> <p>市議員李新昨早舉辦會勘，發現樓梯間堆放雜物甚至有狗便堆積，走道充滿異味及霉味，牆上有許多住戶掛著熱水器、自家桌椅、垃圾，電線管線外露雜亂，居住環境極差，彷彿台版「九龍城寨」裡的蝸居籠民。</p> <p>當地住安里長歐秀珠指出，該大樓489戶、上千位居民多是弱勢族群，生活困苦，連垃圾袋都買不起，也繳不起200元管理費，管委會難以運作，但盼市府代為解決短期的環境問題，包含走道的照明、管線改善，並建立廣播、逃生系統等。</p> <p>「住安里卻住得不安心！」李新指出，該大樓原是信義路與復興南路拓寬安置戶，如今此處成為北市鑽石地段，周圍豪宅房價每坪約170萬元，但該大樓住戶居住環境差，甚至有心人士刻意購買房產「插旗」，造成都更困難，環境也難改善，市府卻漠視，令人鼻酸。</p> <p>北市財政局副局長張治祥說，市府持有大樓內的B1市場及4間房屋，產權持分約占2成，她指出，市府也是住戶之一，應回歸到《公寓大廈管理條例》管理，市府會共同負擔整修費用。</p> <p>北市都發局總工程司高文婷表示，此處為整建住宅基地之一，本月與下月將分別召開2次都更說明會，協助承租戶與所有權人整合，另會評估有無協助機制。</p>
六	103.06.06	臺北市	聯合報 B1	<p>信維大樓髒亂 市府：推動都更</p> <p>位於「信義-大安」路口的信維大樓，由於居民多是中、低收入戶，無力維管，使用44年的大樓不僅斑駁老舊，樓梯間也堆滿垃圾雜物，居民生活環境惡劣。市議員李新昨天前往會勘，希望大地主北市府介入管理。</p> <p>市府財政局副局長張致祥表示，市府僅持有地下層的市場與頂樓的4戶，產權總持分僅19%，市府只算是大樓住戶之一，管理還是要回歸管委會機制。</p> <p>市府發展局總工程司高文婷則說，將在15日與7月</p>

編號	日期	縣市	媒體名稱 及版面	標題及內容
				13 日舉辦說明會，推動整建住宅都更，根本解決問題。
七	103.06.06	臺北市	工商時報 A20	<p>徐旭東拍板 遠百信義 A13 年底動工 歷經 11 年、30 個提案，決定規畫為大遠百 CITY 系列，最快後年登場</p> <p>遠東集團 11 年前以近 32 億元標得信義商圈 A13，在歷經逾 30 個提案後，董事長徐旭東終於拍板，朝大遠百 CITY 系列規畫，目前細部開發計畫已進入籌備期，預計最快年底前將可動工、2016 年登場。</p> <p>而國壽所屬微風經營的 A3 早已積極趕工，招商率也達 50% 左右，預計微風與大遠百加入，可望挹注信義商圈零售產值逾 500 億元。</p> <p>遠東集團以遠百為首，在 2003 年以 31.97 億元標得 A13 地上權 50 年，不僅每年還要付出 6,000 多萬土地租金，且未經市府同意不得轉賣。即使 3 年前曾遭市議員質疑養地，遠百一度聲明已投資數十億元於 A13 土地開發案，何來養地之說，且預告將朝零售與服務業規劃，徐旭東每年股東會還是要面對股民的詢問，強調還未決定規畫方向。而此案在上月終於拍板定案，原則上以前幾年成功的 CITY 系列為規劃主軸，細部計畫還需 Q3 確定，預期最快年底即可動工。</p> <p>遠東集團旗下零售事業涵蓋遠百、SOGO、愛買、遠企與 CITY' SUPER 等，早在 11 年前得標 A13 後即陸續由 SOGO、遠百與遠企等提出不同企畫案，最終將遠東零售總部領軍的汪郭鼎松等提案獲得徐旭東確定。零售總部在近三年成功開發出 CITY 系列 3 大店，包括大遠百的台中 TOPCITY、板橋 MEGACITY 與新竹巨城 BIGCITY，光是去年三店營收貢獻近 240 億元。除了兼具精品時尚，並呼應零售新趨勢餐飲與娛樂休閒等主題，遠東集團指出，以目前信義商圈包括新光三越 4 個館、阪急、誠品、寶麗廣場等 8 個品牌 11 棟零售大樓來說，唯一娛樂僅有威秀影城、台北 101 大樓觀景台與 ATT4FUN 的 SHOWBOX 等，A13 大遠百進駐，娛樂將是最大賣點。</p> <p>目前信義商圈零售產值規模最大為新光三越 4 個館，年營收產值超過 200 億，今年上看 205 億元，其次為台北 101 購物中心今年上看 120 億元。至於誠品信義與台北阪急則約 80 至 85 億不等，加上貴婦百貨寶麗廣場與 ATT4FUN、威秀影城廣場等約 50 億，年產值逾 350 億元。</p>

編號	日期	縣市	媒體名稱及版面	標題及內容
				今年10月微風接下前MOMO建構的微風松高店即將開幕，引進H&M等大店頗受期待，另A3微風信義店則預計明年底登場，加上大遠百A13與南山人壽商辦大樓部分商場，屆時可望挹注信義商圈零售產值逾500億元。
八	103.06.07	臺北市	自由時報 A14T	<p>「大巨蛋是大弊案」 民團向廉政署檢舉</p> <p>松菸公園催生聯盟等民間團體，昨齊聚廉政署舉行揭弊記者會，指控「大巨蛋BOT招商案絕對是一個大弊案」，過程中有太多充斥著護航圖利遠雄的疑點，並質疑「甄審委員可以一天到晚和投標廠商遠雄趙藤雄私下吃飯嗎？」要求廉政署應一併追查馬總統、台北市長郝龍斌任內的北市府相關首長、官員、甄審委員疑似護航得標等貪瀆不法；廉政署已受理調查。市府：招標過程公正公開對此，台北市政府發言人張其強表示，郝龍斌市長任內已大幅降低大巨蛋的商業面積，且環評、樹木保護程序都是依最嚴格標準執行，甚至廠商認為招標太過嚴苛，一度啟動協商，因此並無護航，若外界有任何不法具體事證，都可提供市政府由政風處調查，大巨蛋招標過程均符合法令，且公開、透明、公正。松菸公園催生聯盟等團體約廿多人，昨天帶著厚厚數疊大巨蛋招標、甄審等資料，特地選在松江路廉政署大門前舉行「大巨蛋揭弊記者會」，召集人游藝代表發言指出，大巨蛋標案從評估、甄審、決標、簽約到環評及動工等過程中，有諸多被外界詬病指為疑點重重之處，如嚴重低估大巨蛋的自償性、大幅增加商業量體，隱匿大巨蛋招標申請須知開發量上限的重大變更，這已違反招標公平性；還有，北市府大幅變更大巨蛋BOT合約內容，侵害政府權益，已遭監察院糾正，還拒絕公開北市府和遠雄間的會議紀錄，至今沒有一位市議員可以調到議約內容，根本是黑箱密約。廉政署專門委員馮俊雷代表接受檢舉，馮說，廉政署歡迎民眾提出檢舉，將儘速查明，毋枉毋縱。</p>
九	103.06.07	臺北市	工商時報 A10	<p>廣慈博愛院 地上權招商</p> <p>台北市政府財政局昨(6)日，針對「台北市區信義區福德段二小段320-1地號等4筆市有土地設定地上權案」(松山廣慈博愛院)公告招商。北市財政局指出，此案地上權存續期間為50年，權利金底價為100億元，今年7月23日下午5時截止投標。</p>

編號	日期	縣市	媒體名稱及版面	標題及內容
				<p>此案土地面積 16,153.84 平方公尺（約 4,886.54 坪），103 年土地公告現值總計約 66 億元，都市計畫使用分區為第三種商業區（特），建蔽率 60%、容積率 442%。北市財政局指出，開發基地坐落於北市福德街及大道路西北側，屬信義計畫區周邊少數可開發的大型商業區土地。北市財政局表示，本案將由投標人進行權利金競價，以投標權利金最高者為得標人，每年土地租金依當期公告地價總值 5% 繳交。</p>
十	103.06.07	臺北市	聯合報 B2	<p>商業用地。底價 100 億 廣慈地上權招標</p> <p>備受爭議的「廣慈博愛院市有地設定地上權」招標案昨正式公告，權利金底價為 100 億元，由投標權利金高價者得標，地上權存續期間為 50 年，7 月 23 日截標。北市府預估，開發案推出後，可增加 5 千個就業機會。</p> <p>廣慈博愛院案曾譽為國內首宗社福 BOT 案，在延宕七年多，市府與先前開發商解約後，為加速廣慈開發，北市府去年底將原社福用地一分為三，畫分公園、社福與商業用地，分別開發。</p> <p>其中，商業用地（信義區福德段二小段 320-1 地號等 4 筆市有地）以設定地上權形式招標，昨天正式公告。</p> <p>廣慈博愛院市有地設定地上權案基地，坐落於福德街與大道路口西北側，占地 4886.54 坪，屬商三用地，土地公告現值約 66 億元，未來可開發為辦公大樓、旅館、零售商場等使用。</p> <p>北市財政局副局長陳志銘表示，基地範圍內除有 4 棵已指定列管的受保護樹木，還有幾區林相優美的茂密樹群，得標廠商開發前，須提出樹木復育、移植計畫，送樹保委員會審議通過。</p> <p>此外，由於基地南側緊鄰捷運信義線東延段 R03 站（廣慈博愛院站），未來開發建物，也須配合銜接共構 2 處出入口。</p> <p>另外，得標廠商每年還要依當期公告地價總值 5%，繳交土地租金。</p> <p>財政局表示，該開發基地為信義計畫區周邊少數可開發的大型商業區土地，開發案興建完成後，將可透過捷運等交通設施，與信義計畫區商圈串連，具商業設施開發潛力。</p>

編號	日期	縣市	媒體名稱及版面	標題及內容
				<p>詳細招標資訊，可電 1999#7826，或查詢北市財政局官網 http://www.dof.taipei.gov.tw/。</p>
十一	103.06.09	臺北市	蘋果日報 A8	<p>房屋稅大戶囤 53 住宅 1 間僅繳 938 元</p> <p>北市個人擁有房屋數最高者，坐擁 59 間住宅，但據今年度最新統計，北市個人擁房數前五大戶房屋稅卻很低，擁 59 間者每年房屋稅 18.6 萬多元、平均每戶約繳 3 千元；排名第三、擁 53 戶者僅繳 4.9 萬多元，平均每戶繳 938 元，民呼太不公平。學者批，政府加重房屋稅打囤房無效，應鼓勵將空屋以低價租給弱勢。</p> <p>為抑制民眾囤房，財政部已完成房屋稅修法，將非自住稅率由 1.2%~2%，提高到 1.5%~3.6%，若名下超過 4 戶最高課稅 3.6%；最快 7 月上路，明年 5 月申報房屋稅時適用。</p> <p>最大戶竟擁 59 屋而北市府上月統計個人擁房相關數據，經議員披露，其中最多者是一人有 59 戶。《蘋果》進一步追查，今年北市前五大擁屋戶，房屋稅低得離譜；擁 59 戶者課 18.6 萬多元，其次是 57 戶者課 13.9 萬多元、53 戶課 4.9 萬多元、47 戶課 11.6 萬多元及 46 戶課 16.7 萬多元。若換算平均每戶房屋稅，約為 2、3 千元；擁 53 戶者，平均每戶更只要繳約 938 元。</p> <p>老屋較新屋稅低 北市稅捐處長黃素津說，房屋稅是以房屋評定現值，加成路段率（與房屋所在地段有關）計算；現值評定標準含屋齡、結構、地段與坪數等，如 30 坪、屋齡 30 年公寓，房屋現值僅數十萬元，每年約繳 3 千多元房屋稅；房屋現值 10 萬元以下還免稅，屋齡逾久稅愈低，戶數多、稅不見多。她說，該 53 戶個案，其房子位於郊區的文山區與北投區，多屬小坪數且屋齡久、非豪宅。北市稅捐處承認房屋現值被低估，如北市仁愛路「帝寶」現值每戶僅 7~8 百萬元，與市價每戶約 3.5 億元差很遠；但北市府已對帝寶等豪宅課豪宅稅，使其從過去每戶房屋稅 7 萬多元，最高調到 35 萬元。北市副市長張金鶚昨直言「中央法令太死」，盼財政部授權，讓地方政府重評舊屋現值。數名財政部稅務官員昨說，舊屋主要建材不會因時間而改變、重評不合理，但縣市政府可調高路段率、讓房屋現值評定較符合現況。</p>

編號	日期	縣市	媒體名稱及版面	標題及內容
				<p>民眾怨太不公平德明財經科技大學副教授花敬群舉例，若有3間房子空著等漲價，可改以較高的市價課稅；另可以較低稅率鼓勵將空房出租弱勢。北市議員何志偉說，房屋稅加重，也會對一般民眾造成負擔，應讓大戶以低價承租給民眾。北市民眾劉小姐怨，名下文山區新屋繳4千多元房屋稅，友人在大安區精華地段30餘年老屋僅繳2千多元，名下50幾棟囤房大戶1間繳不到1千元，太不公平。</p>
十二	103.06.11	臺北市	自由時報 A14T	<p>廣慈博愛院 地上權招標</p> <p>信義區福德街與大道路西北側的廣慈博愛院設定地上權案，即日起公告招標。台北市財政局表示，本案設定地上權存續期為五十年，權利金底價為一百億元，以價格標選出得標人，預計七月廿三日截標。未來得標人可依都市計畫規定，規劃開發為辦公、旅館、零售商場用。</p> <p>財政局表示，本案占地四千八百八十六坪，土地公告現值六十六億元，都市計畫使用分區為商三特，容積率為四百四十二%，估計可創造五千個工作機會。此外，基地南側需配合信義線東延段R03車站，設置兩處共構出口。</p>
十三	103.06.18	臺北市	自由時報	<p>台北秋葉原 11月開幕 空橋跳票</p> <p>鴻海集團（三創數位）興建打造的「台北秋葉原」將在十一月底前開幕，但與緊鄰的光華數位新天地間的串聯空橋至今卻不見蹤影，光華攤商昨到場抗議，並高喊「還我空橋」等口號，要求鴻海、北市府「沒有空橋、沒有開幕」。</p> <p>財政局、鴻海皆稱沒違約</p> <p>負責該案BOT合約的北市財政局專員陳進祥說，空橋當初設計時沒考慮到載重問題，採懸空設計，六月初市府召開跨局處會議後，已要求鴻海重新設計再提案，可能會設計柱子支撐空橋，預計六月底前再提案送審。</p> <p>至於沒空橋開幕是否違約？陳進祥說：「合約沒規定要有空橋才能開幕。」鴻海發言體系表示，計畫裡有空橋建置規劃，一切仍是依約辦理。</p> <p>「台北秋葉原」大樓將趕在十一月選舉前完工，被視為郝市府重大政績，也是鴻海集團在台灣資訊通路產業的重要標的，卻因空橋興建問題，引發鄰近光華攤商抗議。</p> <p>光華攤商抗議議員批圖利</p>

編號	日期	縣市	媒體名稱及版面	標題及內容
				<p>台北市議員童仲彥指出，依據北市府與三創數位的「台北資訊園區暨停車場興建及營運案」BOT合約，空橋屬於營運範圍內，兩個人行空橋將銜接新建物三、四樓與舊大樓的三、五樓，讓新舊兩大樓人潮往來，方便民眾步行，既然「台北秋葉原」要趕在十一月底前開幕，鴻海就應該先把空橋完工、再開幕。</p> <p>童仲彥說，鴻海董事長郭台銘仍欠攤商兩個空橋，北市府卻在六月初跨局處會議替鴻海解套，同意「先營運、空橋再討論」，明顯圖利鴻海，如北市府敢放行，鴻海十一月開幕時，他就會狀告市府圖利！</p> <p>出面抗議的光華商場發展協會理事長林文偉指出，鴻海當初說要活絡整體商圈，為說服光華攤商承諾要蓋空橋，如今要開幕了，空橋卻跳票，讓攤商很難接受。</p>
十四	103. 06. 18	臺北市	聯合報 B1	<p>數位新天地攤商擔心。資訊園區銜接光華商場 未見空橋。財政局：變更設計</p> <p>北市府與鴻海集團三創數位合作的台北資訊園區BOT案，預計11月開幕營運，但契約中明定要銜接光華數位新天地的空橋至今不見蹤影。光華新天地攤商擔心被搶走商機，昨由市議員童仲彥陪同抗議，要求市府、鴻海「還我空橋」。</p> <p>北市財政局專員陳進祥說，因當初未充分考慮載重、建物耐震度，空橋採沒地面支柱的懸空設計，為免倒塌之虞，廠商才變更設計，約本月底就可完成細部設計，改採下方有梁柱支撐到地面的落柱式設計，穩固結構。但因合約未載明空橋須在開幕前完成，市府會要求廠商興建空橋，攤商不必過度憂心。</p> <p>位於光華數位新天地旁的台北資訊園區BOT案，4年前由鴻海集團三創數位得標，誓言打造台北秋葉原，且承諾資訊園區將興建兩座空橋銜接光華數位新天地，帶動商圈發展，是郝市府卸任前的重大政績。</p> <p>光華數位新天地4、5樓自治會長羅鉅憲說，4、5樓原就經營不易，過去協議鴻海會在商場3樓及5樓蓋空橋讓人潮流動，如今卻沒空橋，意圖把人潮鎖在新商場，搶走客源，舊有攤商生意將雪上加霜。</p> <p>光華商場發展協會總幹事莊治宗也說，鴻海的停車場</p>

編號	日期	縣市	媒體名稱及版面	標題及內容
				<p>5月剛啟用，光華數位新天地地下一樓停車場營收就短少三成。新建物汽車位454個、機車位1157個，舊建物分別只有83及155個，鴻海新商場停車位多、價錢只有一半，將來新商場開幕，攤位大、租金低，現有攤商可能外流，甚至倒閉。</p> <p>「請霸氣的郭董還給攤商空橋。」童仲彥說，台北資訊園區歷經6次變更設計都有空橋，如今即將開幕，市府卻在6月初跨局處會議替鴻海解套，同意「先營運、空橋再討論」，明顯違反BOT契約且圖利鴻海；若市府敢放行，鴻海11月開幕，將控告市府圖利。</p>
十五	103.06.18	臺北市	中國時報 B2	<p>空橋等嘸 光華新天地急了 耐震度不足變更設計 光華二期建物 11月開幕營運 三創數位：空橋要建</p> <p>說好的空橋呢？光華新天地攤商17日控訴，北市府與鴻海集團旗下的三創數位契約明訂，負責興建空橋串連台北秋葉原一、二期建物，不料，二期11月都要開幕營運了，卻仍不見空橋，攤商憂心生意會雪上加霜。三創數位公司昨日回應，「一切依照合約執行，沒有不建空橋這回事。」三創數位公司在投資執行計畫書短期目標中載明，「在一、二期相互輝映及共創雙贏前題下，未來協助光華數位新天地大樓，利用空橋系統串連，創造互利共生商圈。」而都市審議報告，確定各以空橋連接光華二期3、4樓與光華數位新天地3、5樓。</p> <p>但北市議員童仲彥陪同攤商抨擊，都審報告一直以來都稱空橋銜接結構安全沒問題，寫得信誓旦旦，攤商在滿心企盼下，卻突然獲知一期的舊建物無法承載空橋。</p> <p>童仲彥指出，市府不但沒追究責任，還在月初同意三創數位先營運，空橋蓋不蓋再討論，他要求「沒有空橋、沒有開幕」，盼鴻海集董事長郭台銘把空橋還給攤商，他絕不會縱容市府護航、圖利財團，讓鴻海違法違約開幕。</p> <p>光華數位新天地自治會長羅鉅憲說，原本高層樓攤商就經營不易，鴻海不蓋空橋意圖將人潮鎖在二期新商場，把客源都搶走，舊有攤商生意必定雪上加霜。</p> <p>市府財政局專員陳進祥表示，上月發現光華數位新天地若要興建空橋，恐因建物耐震度不足引發倒塌，廠商即變更設計，預計月底完成細部規畫，採落柱設計，至於合約中並無載明空橋需在開幕前完成。</p>

編號	日期	縣市	媒體名稱及版面	標題及內容
十六	103.06.19	臺北市	自由時報 A14T	<p>舊市議會改建北市交音樂廳 暑假定案 遲未定案首席指揮憤怒</p> <p>位於忠孝東西路口的舊台北市議會大樓，在二〇〇九年報廢核准後，黃金地段的新用途遲遲無法確定，爭取專屬音樂廳超過十五年的北市交響樂團說，音樂廳計畫進駐該處更新後大樓，文化局表示今年暑假將會定案，最快年底可開始招標；北市交響樂團國際首席指揮家吉博·瓦格（Gilbert Varga）昨天出席他上任滿週年記者會，對遲遲不能通過音樂廳案感到相當憤怒，希望在他剩下兩年內任期，可以看到音樂廳落成；而由他指導「來自中歐的樂音」音樂會本週六將在中山堂登場。</p> <p>預計年底開始對外招標</p> <p>北市財務局表示，去年十月起負責「北市議會舊址設定地上權案」，依規定需有三分之一的空間作為「文化觀光設施」，另外三分之二將作為旅館或商辦設施，文化局在過程中向財務局提出文化觀光設施結合「台北市音樂廳」申請，作為「市立交響樂團」的練習及表演場地，共一千四百多個座位，屬於中型音樂廳，民間樂團也可使用。</p> <p>財務局接到申請後，委託顧問公司提出甲、乙兩個「財務可行性評估」案，甲案依照文化局的要求納入一萬一千四百平方公尺（約三千四百五十坪）音樂廳規劃，乙案則無音樂廳；六月底前呈報給市長郝龍斌，文化局對甲案通過表示樂觀，暑假就會有結果出來，預計年底前開始對外招標。</p> <p>吉博·瓦格說，國際間的交響樂團就算沒有專屬音樂廳，至少會有固定的練習音樂廳，但是現在北市交響樂團（TSO）只能在城市舞台八樓的「教室」練習，空間、音效都無法調整到最適合演出的狀態，沒有專屬音樂廳，也無法配合國際音樂家檔期，在國際間來說是件不可思議的事情，他希望反對者能與他見面坐下來「好好談談」。</p> <p>市立交響樂團助理指揮吳琇玲表示，士林「台北藝術中心」是戲劇專屬舞台，設施與規格都與交響樂舞台不同，無法用來演出交響樂，就像兩廳院設有一個音樂廳、一個戲劇院，兩者無法共用。</p> <p>文化局長劉維公表示，此政策推動上也有配套，包括提升市立交響樂的組織管理能力、愛好人口及市場行銷</p>

編號	日期	縣市	媒體名稱及版面	標題及內容
				等，當初找國際首席指揮來台就是其中之一，後續還有很多要做，希望獲得議會支持，由企業家、民間團體共襄盛舉，增加北市的文化設施，以軟實力帶動觀光產業，經濟效益不容小覷。
十七	103.06.19	臺北市	經濟日報 A17	<p>流標三次，終於心動了…。信義 A25 富邦人壽想標。</p> <p>台北市信義區 A25 開發案招標歷經三次流標，在台北市財政局將權利金大砍二成、降為 172.8 億元後，終於有壽險公司考慮進場。富邦人壽昨(18)日董事會通過授權投資台北市不動產，據悉，目標就是鎖定 A25，預料接下來還有其他大型壽險公司跟進。</p> <p>A25 開發案號稱是台北市信義區最後一塊大面積菁華素地，命運卻相當坎坷。去年先以 BOT 案對外招標，權利金 180 億元，因無人投標而流標。財政局今年改採設定 50 年地上權案再次招商，卻因權利金調高至 240 億元嚇跑投資人，後雖將權利金調降至 216 億元，依舊乏人問津。</p> <p>這回權利金降為 172.8 億元，不動產業者表示，權利金已低於當初 BOT 案，不排除吸引壽險公司重新評估，但因開發案相當龐大，有意參與的壽險公司除口袋要深，還得有豐富經驗，目前看來，以國泰、富邦、新光三家壽險公司可能性較高。</p> <p>富邦金控旗下富邦人壽、台北富邦銀行等子公司，昨天都召開董事會，其中北富銀通過今年將辦理 200 億元次順位金融債券發行計畫。</p>
十八	103.06.20	臺北市	自由時報 A14T	<p>公益變營利 舊議會捐地後代槓市府</p> <p>洪致文：蓋旅館商辦違祖先理念</p> <p>位於忠孝東路的台北市議會舊址占地二〇二五坪，七月設定地上權招標，規劃台北市交響樂音樂廳、旅館或商辦，投資額超過一百億元。但土地捐贈者後代洪家向本報反映，指祖先捐地是「急公好義」滿足社會需求，不滿政府惡搞讓財團開發！台北市財政局長陳盈蓉坦言，不能違背捐贈者想法，將查清代捐地合約有無條件限制，未來也會設碑紀念。</p> <p>但洪家第六代、師範大學地理系教授洪致文說，大清光緒皇帝已下聖旨，認證祖先洪騰雲捐地，台灣首任巡撫劉銘傳也奏請興建「急公好義坊」予以表揚，都說明捐地</p>

編號	日期	縣市	媒體名稱及版面	標題及內容
				<p>目的是公益使用，「難道要我們觀落陰找證人嗎？」莫名其妙的，舊議會前已有文獻紀念碑，不需要再設碑。</p> <p>一八八〇年清朝，台灣沒火車、公路，北部兩千多名學童要跋涉三百公里，到台南府城考試，六十一歲的艋舺富商洪騰雲把古台北城附近的地捐做考棚行署（科舉考場），避免考生舟車勞頓，消息傳回朝廷，劉銘傳上任後設「急公好義坊」表彰義行，現在牌坊已遷到二二八紀念公園內，是國家三級古蹟。</p> <p>洪啟宗：去年起陳情市府態度冷</p> <p>洪家第六代、市立萬芳醫院院長洪啟宗提供一張民國初年照片，背景建物疑為當年考棚，但日治時代遭拆除，國民政府遷台後又接收這塊精華地。去年十月，洪家得知開發訊息，發現規劃不符先祖「急公好義」的理念，且西洋音樂廳與在地傳統文化無關；洪啟宗說，透過各種管道陳情，但市府好像官方思維，一副「文化局長怎麼講，就怎麼做的態度」。</p> <p>洪致文也說，不願見到這塊地以割肉方式開發成旅館、商辦，北市府惡搞，「很糟糕！祖先捐地不是為商業開發！解決政府財政問題。」洪啟宗說，中國積極保存傳統藝術，但台灣不重視，北市府為何不提開創想法，在此規劃傳統藝術美術館，若政府同意，他也願意捐出大批文物展覽。</p> <p>文化局：納洪家想法依法來辦理</p> <p>文化局長劉維公說，北市府會利用開發回饋空間納入洪家想法，可以討論；記者追問開發違背捐贈理念，劉回應：「一切依法辦理，不然，以後土地都要還給原民嗎？」</p> <p>不過，住商不動產企研室主任徐佳馨也對開發保留，指舊市議會址三分之二的商四區面積要招商，粗估市值二〇二億元，地上權標金以七折計算為一四〇億元上下，規模之大，單一建商難標下，壽險業者礙於金管會限制無法參與投標，因此投標者應不會太多，除非開放海外資金。</p>
十九	103. 06. 21	臺北市	經濟日報 A5	<p>新壽傳搶標 A25 地上權</p> <p>信義區 A25 地上權標案似有由冷轉熱跡象。繼富邦人壽通過投資台北不動產，引發外界聯想與競標 A25 地上權</p>

編號	日期	縣市	媒體名稱及版面	標題及內容
				<p>有關後，新光人壽昨(20)日晚間也公告，董事會通過決議投資國內不動產。</p> <p>新光金控副總經理徐順鑒昨日表示，目標將鎖定大台北地區不動產，但他不願透露具體投資標的。但商仲業者推估，趕在昨晚公告投資不動產，應就是與下周一(23日)截標的A25地上權標案有關。這也是第二家中A25的壽險業者。</p> <p>商仲業者指出，A25地上權歷經三次流標，底價從240.9億元下修至172.8億元，加上基地面積5,452坪，位於松高路與松勇路東北側，未來可用來興建為商辦、旅館與商場，在價格與地理優勢雙重優勢下，吸引壽險業者進場競標。</p> <p>新壽今年以來積極參與地上權投資，2月正式與台北市政府簽約，搶下南港經貿土地的地上權。新壽主管表示，該地段將興建地上19層、地下5層的複合大樓，且已與老爺酒店、NYBagels、OK便利商店等業者簽約。</p>
二十	103.06.22	臺北市	經濟日報 A11	<p>A25 四度招標 明天截止收件</p> <p>台北市信義計劃區A25設定50年地上權案，經過三度流標，將權利金底價降為172.8億元，第四度招商預計明(23)日截止收件，據傳富邦人壽可望出手投標，是否還會再殺出其他黑馬搶標，將影響這宗幾經波折的商用超級大案，最後能否出脫，以及其脫標金額。</p> <p>A25案是台北市精華區商用市場少見的超級大案，也是信義計劃區僅存的最大宗未開發土地。由於底價高，加上總投資金額龐大，三度流標。</p> <p>這次，財政局修正相關投標條件，投標人財務資格門檻，投標企業的資本額由6億元，提高到單一企業要達50億元、合作聯盟需30億元。履約保證金也由6.6億元調高到9億。</p>
二十一	103.06.23	臺北市	工商時報 A13	<p>地上權權利金較年初最高底價打7折 A25 四度招標 潛在買家浮出</p> <p>正值房市混沌不明、看回不回之際，三度流標的台北市信義計畫區「A25」，將在今(23)日傍晚正式截標，進行第四度招標。由於地上權權利金底價172.8億元，比起年初最高底價240.87億元、已相當於打7折，投資價值浮現；據悉，新光人壽、富邦人壽等，已有意出手。</p>

編號	日期	縣市	媒體名稱及版面	標題及內容
				<p>被視為 2014 年超級指標大案的 A25，在金八條緊箍咒、市場觀望氛圍及打房風暴中，三度流標；儘管位處台北市兵家必爭之地的信義計畫區，仍碰不到伯樂，台北市政府也從 2013 年採 BOT 招標碰壁以後，改採地上權招標、權利金底價也從 3 月的 240.87 億元、一路降價到 172.8 億元，預計 6 月 23 日傍晚五點正式截止投標。</p> <p>究竟有沒有買家願買單？據悉原本此案仍不被市場期待，但就在這 4 天已陸續有富邦人壽、新壽等，公告董事會決議購置大台北都會區不動產，又讓市場對於 A25 燃起一絲希望。</p> <p>美商仲量聯行董事總經理趙正義表示，A25 今年以來三度流標、三度降價，算下來大概已經打了 71 折，也相當於世貿二館南山人壽標案的 9 折，依權利金底價 172.8 億元、5,452 坪基地、法定容積率 400% 計，每單位容積約 81 萬元，比世貿二館為低，潛在投資價值儼然浮現。</p> <p>趙正義表示，今年來絕大多數壽險業都買不到不動產、很悶，此時若有潛在買家評估出手 A25，其實也並不意外。不過，A25 原本存在的潛在風險仍在，像租金收益率偏低、招商對象和業種與商圈內重疊性太高、金八條限制、營建成本高等；再加上商用不動產若尚未完全出租、產生空租期，那麼租金收益率又會更不如預期。</p> <p>世邦魏理仕不動產投資總監陳俊逸表示，A25 權利金底價都降成這樣了，預期這次要成功標脫，應有機會。</p> <p>高力國際董事李日寶則分析，A25 採地上權模式開發，未來還將面臨地上權地租每年將依公告地價繳交，形成地租逐年遞增的隱形成本。依台北市 2013 年調高公告土地現值幅度達 13% 多計算，未來公告地價勢必大幅跟漲，A25 地上權地租累計起來也將相當恐怖。</p>
二十二	103.06.24	臺北市	經濟日傲 A3	<p>信義計畫區最後一塊大型精華地 今天開標。A25 地上權 富邦壽一家投標</p> <p>號稱「信義計畫區最後一塊大型精華地」的信義 A25 設定地上權開發案，今（24）日開標。據了解，僅富邦人壽一家投標，其他同具實力的國泰、南山、新光等壽險公司統統缺席；開標結果將牽動四大壽險公司在信義計畫區</p>

編號	日期	縣市	媒體名稱 及版面	標題及內容
				<p>物業消長。</p> <p>A25 地上權 50 年開發案昨日傍晚截止投件，因規定投標者的價格必須高於底價，相較於先前三次乏人問津，這次應可順利決標。</p> <p>A25 開發案已經歷經三次流標，台北市政府相當關心這次的招標結果，深怕再次「損龜」，特別緊盯投標結果。據了解，昨天下午 5 時截止投標前，有幾家潛在投資機構代表人，在財政局投標處徘徊，但只看不動，最後終於有一家業者遞件。</p> <p>相關投資界人士表示，A25 開發案改為地上權案後，開發金額仍居高不下，以大型壽險公司較有能力參與競標。不過，此案地上權只有 50 年，成敗關鍵就在「即時開發能力」；若開發時間過長，就會影響投資報酬率，壽險公司必須考量「開發技術」，再決定是否競標。</p> <p>此外，有些壽險公司考量的是手邊已有大型開發案進行中，如南山人壽，恐怕也無力再參與大型新案。</p> <p>據了解，富邦人壽此次投標並非抱著勢在必得的想法，只是想以合理價格參與開發，預料出價會高於底價，但不會以高價搶標。</p> <p>台北市政府財政局最早釋出 A25 時，原本採 BOT 方式招商，權利金底價為 180 億元，業者可擁有 70 年的開發經營權，但沒有業者參與投標。後來台北市議會要求改採設定地上權 50 年，開發權利金經台北市財務審查委員會討論後，訂為 240 億元，重新招商後仍然乏人問津；第三度招標時將權利金再降為 216 億元，仍無人投標。。</p>
二十三	103. 06. 24	臺北市	工商時報 A16	<p>信義區 A25 地上權今開標... 顏炳立：危機入市是高明策略</p> <p>被視為 2014 年的年度指標大案的台北市信義計畫區 A25 地上權在今年 2 度降價後，昨（23）日以權利金底價 172.8 億元，三度公開標售。結果昨日截標日，終於有 1 封標單投遞，終結連連流標的厄運。</p> <p>該案權利金底價 172.8 億元，台北市財政局表示，市府將在今（24）日上午開啟資格標、價格標後，正式揭曉結果。戴德梁行董事總經理顏炳立昨（23）日表示：「買家此時危機入市，是高明的操盤策略！」此時的市場，是沒有降價、就沒有量；不過誰有資金籌碼，就足以決定不</p>

編號	日期	縣市	媒體名稱及版面	標題及內容
				<p>動產市場的方向，「持幣待購」才是王道。</p> <p>顏炳立不改犀利風格指出，A25 自去年迄今四度招標，此次又比年初權利金底價 240.87 億元再打 7 折，估計未來 A 辦租金報酬率可達 4% 大關。由於金管會金八條鼓勵壽險業游資投入公共建設項目，加上台北市「蛋黃區」信義計畫區開發率已 8 成、而 A25 這種占地 5,452 坪的大面積方整土地已快絕版，而且大型壽險業游資根本已無去路，因此研判「壽險業應該會拿下這塊地！此時出手，也是操盤手高明的策略！」顏炳立不諱言，經歷景氣高峰的種種考驗，房市已呈「蛋黃區降霜！蛋白區急凍！蛋殼區面臨結凍！」的半停滯狀態，如果沒有上等好貨，閒置游資是不會輕易出手的；而壽險和法人企業、大型建商、富豪和好野人 3 大握有龐大游資的族群買盤，正「持幣待購」。</p> <p>顏炳立表示，現在還是有很多大戶，捧著資金，等著好貨上門。不過，市場不再激情，盲目追價的動能也已不復見。</p>
二十四	103.06.25	臺北市	中國時報 B2	<p>郝龍斌強調 台北秋葉原會蓋空橋</p> <p>台北：鴻海集團興建的「台北秋葉原」預定年底開幕，台北市長郝龍斌昨主持市政會議時表示，該商場與光華新天地間的空橋絕對會蓋，但考量安全，還未有時間表。市府發言人張其強進一步指出，按合約內容，空橋非建物主體而是附屬設施，因商家與逛街民眾都會行經，工程將在首重安全的前提下盡快施作。</p>
二十五	103.06.25	臺北市	自由時報 A14T	<p>貼近底價 A25 地上權富邦人壽得標</p> <p>議員質疑富邦早知無人競標</p> <p>被稱為「信義區最後一塊大面積素地」的 A25 基地，設定地上權案自去年八月至今流標三次，因此北市財政局在權利金底價設定從最高二四〇億元，砍至一七二·八億元後第四度招標，昨天終於標出。財政局昨開啟該案招商價格標，唯一投標廠商的「富邦人壽」以一七二·八八億元、溢價率〇·〇四六%得標。但有市議員質疑，從富邦出價如此貼近底價來看，可見富邦早就知道沒有其他家會投標。</p> <p>富邦人壽昨發新聞稿表示，估計此案開發後平均收益率可達四%以上；但其他壽險業者不看好，強調當初評估</p>

編號	日期	縣市	媒體名稱 及版面	標題及內容
				<p>此案時，權利金加上建造成本就要砸二百多億元，評估收益率沒那麼好，「可能是我們比較笨啦！」初步將規劃興建旅館加上商場出租。</p> <p>A25 案基地位於信義區松高路和松勇路口，佔地五五二坪，財政局去年八月原採存續期七十年的BOT案對外招標，權利金一八〇億元，卻乏人問津流標，因此財政局今年三月改採五十年設定地上權案招商，但權利金漲至二四〇億元，嚇跑投資人。財政局今年四月底權利金降至二一六億元，仍無人投標流標。</p> <p>財政局今年五月初再度招商，權利金大砍至一七二·八億元，但還是繼世貿二館、台北一〇一後，名列我國地上權權利金史上第三高，局長陳盈蓉還喊話，如再度流標將暫緩招標，最終吸引四家業者領標，但僅富邦投標。</p> <p>富邦標得 A25 案後，未來可做購物中心、企業總部、辦公大樓、國際觀光旅館或餐飲服務業等複合式使用。但 A25 案權利金一砍再砍，引發「賤賣市產」質疑，有不具名市議員說，市長郝龍斌急於彌補財政缺口，是否因不想比總統馬英九擔任台北市長時負債更多，才急著賤賣土地？</p> <p>富邦：出低價因非勢在必得</p> <p>陳盈蓉解釋，市府非賤賣市產，A25 案採BOT案時權利金為一八〇億元，因無人投標流標，改採設定地上權案後飆至二四〇億元為估價偏差，因此才會將權利金調至距一八〇億元不遠，也可吸引廠商的金額。</p> <p>市議員李慶元則質疑，從富邦出價如此貼近底價來看，可見富邦早就知道其他三家不會投標，「多出八百萬只是意思意思而已」。不過為富邦金官股董事的陳盈蓉反駁，據她了解，富邦的出價為其可承擔的成本上限，且富邦也非勢在必得地想搶標，而是抱著隨緣態度。</p> <p>住商不動產企劃室主任徐佳馨分析，A25 案權利金高，僅壽險業者有能力競標，但多半採隨緣態度，富邦以貼近底價標得該大面積案件，是「以經濟艙價格坐到頭等艙」，但該地附近飯店、百貨業都已飽和，因此富邦要如何經營該地，將是個難題。</p>
二十六	103. 06. 25	臺北市	自由時報 AA2T	<p>台北秋葉原空橋 郝：絕對會蓋 鴻海集團與北市府合作打造的「台北秋葉原」，預計</p>

編號	日期	縣市	媒體名稱及版面	標題及內容
				<p>十一月開幕，銜接光華數位新天地的空橋，至今不見踪影，光華攤商憂心生意被搶走，日前出面抗議，對此，市長郝龍斌昨在市政會議中明確表示，空橋絕對會蓋。</p> <p>北市府發言人張其強昨轉述郝的說法，台北秋葉原主體工程十一月開幕，銜接的空橋在合約上屬於附屬設施，「在安全考量下，一定會興建」。財政局昨說，已要求鴻海本月底提出規劃案，再排入都市設計審議委員會審查，希望趕在年底前完工。</p>
二十七	103. 06. 25	臺北市	經濟日報 A2	<p>北市府接著推三招商案。市議會舊址 地上權新亮點</p> <p>台北市信義計畫區的 A25 土地設定地上權案順利開標後，台北市政府緊鑼密鼓推出三個設定地上權招商案，其中台北市議會舊址因位處台北車站精華區，面積近 3,000 坪，最受外界關注。</p> <p>台北市政府財政局計劃下月公告台北市議會舊址的設定地上權招標案相關細節，財政局指出，市議會舊址的土地都市計畫使用分區為文化觀光專用區及第四種商業區，依都市計畫規定，其中文化觀光專用區使用面積不得少於總樓地板面積的三分之一，其餘依第四種商業區規定辦理。</p> <p>官員表示，此開發案已提報市議會同意以設定地上權方式交予民間投資開發，現正由顧問公司進行評估，未來開發收入除可充裕市庫外，也可用來支援市政建設，並增加就業機會，促進經濟發展。</p>
二十八	103. 06. 25	臺北市	工商時報 A19	<p>A25 地上權 富邦人壽 172.88 億得標</p> <p>備受矚目的信義計畫區 A25 地上權案，歷經四度招標後，昨（24）日早上開出資格標和價格標，由富邦人壽以權利金 172 億 8,800 萬元得標，換算土地單價每坪 317.11 萬元，創下 2014 年以來交易金額規模最大的商用不動產紀錄，成交總額排名地上權土地交易案的史上第三高價。</p> <p>不過，距離 A25 的地上權權利金底價 172.8 億元，富邦人壽僅僅「低空」掠過，以區區高出底價 800 萬元的價格得標，溢價率為 0.046%。對此，台北市政府財政局長陳盈蓉表示：有點失望！市場人士解讀，從只有 1 家投標、及得標人的保守出價來看，競爭不激烈的程度超乎預期的大爆冷門；不過，能順利標售，也是好事。</p> <p>永慶資產管理協理黃增福表示，以權利金總價來看，</p>

編號	日期	縣市	媒體名稱及版面	標題及內容
				<p>富邦人壽得標價 172.88 億元，仍是僅次於世貿二館的 268.88 億元、台北 101 的 206.89 億元，位居地上權公開標售史上的第三高價。</p> <p>黃增福分析，由於 A25 地上權後續開發時程長，加上未來招商順利與否充滿變數，租金投報率恐怕偏低，因此，富邦既想插旗，又須兼顧到資金回收考量，加上北市府將在未來幾年持續大幅調高公告地價、使得地上權地租面臨逐年上揚，帶來潛在開發風險，因此才會以貼近底價的加價 800 萬參與投標。</p>
二十九	103.06.25	臺北市	經濟日報 A!	<p>富邦砸 172 億元 標下 A25。僅比底價高出 800 萬元 以經濟艙價格入駐頭等艙 創地上權第三高價</p> <p>台北市信義計畫區 A25 土地設定地上權標案昨 (24) 日順利開標，由富邦人壽以 172.88 億元權利金得標，得標價較底價僅高出 800 萬元，溢價率 0.046%，但仍創下地上權標售史上第三高價。</p> <p>富邦人壽高層表示，將儘速尋找知名設計師規劃建物，以美化信義計畫區，初步計劃興建複合式商用不動產出租，興建成本初估約 80 億至 90 億元，從規劃至完工開發時間約五至六年，開發後平均收益率可超過 4%。</p> <p>住商不動產企研室主任徐佳馨表示，該案換算每坪容積單價 (即每坪土地成本價) 約 79.3 萬元，遠低於世貿二館的 99.98 萬元，及台北學苑的 123.2 萬元，富邦人壽猶如以經濟艙價格入駐頭等艙，價格算是出得相當漂亮。富邦人壽 A25 權利金，僅次於世貿二館的 268.88 億元及台北 101 大樓的 206.89 億元。</p> <p>信義計畫區 A25 開發案第四度招標終於有業者投標，但也僅富邦人壽遞件，並通過台北市財政局資格標、價格標審查。台北市財政局說，此案預估民間投資金額約 300 億元，順利標脫後，市府除可收取權利金外，每年還可收取土地租金約 2 億 274 萬元，不僅增加市庫收入，預估增加就業機會 7,500 人。</p> <p>富邦人壽表示，參與投標有三大因素。首先是信義 A25 地為台北市信義計畫區內僅存最大宗的未開發土地，區位優勢無可取代。其次，公有土地地上權招標案件有利獲取長期穩定租金收益，地上權期限為 50 年；第三，以</p>

編號	日期	縣市	媒體名稱及版面	標題及內容
				實際行動表達對政府公共建設政策的支持。○
三十	103.06.25	臺北市	自由時報 A14T	<p>廣慈開發案 開放中資投標 投資額約一百億元</p> <p>爭議許久的廣慈博愛園區採分割開發，其中商三特區的部分設定地上權招標，將於七月廿三日決標，投資額約一百億元。台北市財政局昨辦招商說明會，簡報罕見地說明，中國資金可單獨投標，或與台灣廠商組投標合作聯盟，令人狐疑。對此，財政局長陳盈蓉強調，法令已允許中資進場，也可經營一般旅館業。</p> <p>依「兩岸人民關係條例」、「大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法」等，中國人民、法人、團體或其他機構，或其於第三地區投資的公司，須先經地方政府審核通過，再報經內政部許可後，才可以在台灣取得、設定或移轉不動產物權。只是二〇一〇年開放至今，沒有中資參與投標。</p> <p>陳盈蓉表示，法令已有規定，只是過去招商的文件與現在的表達方式不同。對於廣慈案，她說，有興趣投標的廠商將累積超過十家，目前沒獨立中資領標，雖不知台灣廠商有無找外資組成合作聯盟，但她認為中資不太可能投標此案。</p> <p>她說，中資可投資項目包括一般旅館業等，但不能從事不動產租賃業，如符合條件，北市府也很歡迎；「其實你拿中國大陸的錢，幫助台灣，不是也不錯」，除非具有政治意識的資金，會讓人害怕中資佔領台灣，但現況不至於如此。</p> <p>可建一般旅館、商辦</p> <p>廣慈園區商三特部分面積四八八六·五四坪，建蔽率六十%、容積率四四二%，可興建一般旅館業、商務旅館、商辦大樓。得標廠商除要開闢留設公共空間，也要興建捷運信義線東延段的R03出入口；捷運局、財政局評估，捷運開發時間約七年，剛好可以趕上開發案完工。</p>
三十一	103.06.25	臺北市	蘋果日傲 A16	<p>富邦 172 億 標下信義 A25</p> <p>信義計劃區 A25 標脫！富邦人壽昨以 172.88 億元得標，投標金額僅高出底價 800 萬元。富邦人壽繼 A10、A11</p>

編號	日期	縣市	媒體名稱 及版面	標題及內容
				<p>後，3度插旗信義計劃區，本次雖溢價率僅0.046%，仍創下地上權標售紀錄第3高價，僅低於世貿二館和台北101。</p> <p>估斥300億建商場A25位於信義計劃區松勇路、松高路口，面積達5452坪，地點精華，設定地上權使用50年，底價曾從240億元降至216億元仍流標，今年5月重新訂定權利金底價為172.8億元，經過3次流標後，昨日開標僅有富邦人壽投標，並以172.88億元標下。</p> <p>據透露，富邦金非常看好北市信義區未來前景，預計將建設商場、旅館、辦公室複合式商辦，大賺租金收益。富邦高層表示，經過估算，A25地上權一案的租金收益可超過金管會規定的2.875%門檻，估計有4%以上的潛力。</p> <p>南山砸268億最高外界預估，包含權利金172.88億元，富邦將斥資300億元在信義區打造台北新地標。但富邦高層說：「300億元有高估之嫌。」外界估富邦將出資200?250億元。目前地上權標脫價最高為南山人壽在2012年砸268.88億元標下世貿二館，其次為中國人壽2013年以141.68億元標得台北學苑。全球資產管理公司經理王維宏說，換算地上權容積單價每坪79.3萬元，比世貿二館每坪100萬元少了約2成，用單價來看還是很實惠。</p>
三十二	103.06.27	臺北市、 新北市	工商時報 A3	<p>雙北市新成屋 7月起房屋稅倍增</p> <p>買雙北市預售屋的民眾要注意了！7月1日起，雙北市公告新的房屋構造標準單價，以15樓鋼筋混泥土住家為例，北市調漲約1.36倍、新北市調漲1倍，簡單來說，7月1日以後完工的雙北新成屋，房屋稅將會倍增。</p> <p>此次雙北市的房屋構造標準單價大幅調漲，將導致未來新落成的建築，房屋評定現值大增，對於買方來說，交易今年7月以後完工的房屋，交易時產生的契稅、持有的房屋稅，也都會大幅增加。</p> <p>舉例來說，以北市標準房40坪，15樓的鋼筋混泥土的住家為例，調整前1坪房屋構造標準單價19,000元X40坪=77萬，77萬X120%(路段率)=92萬(房屋評定現值)，需繳交的房屋稅為92萬X1.2%=11,000元。</p> <p>調整後1坪房屋構造標準單價45,600元X40坪=182萬，182萬X120%=219萬，需繳交的房屋稅為219萬X1.2%=26,000元。</p>

編號	日期	縣市	媒體名稱及版面	標題及內容
三十三	103.06.28	臺北市 高雄市 新北市	工商時報 A9	<p>而豪宅方面，面對房屋構造標準單價、路段率雙漲的壓力，新落成的豪宅產品，每年房屋稅漲幅會更為驚人。</p> <p>分別積欠 326 億、314 億，行政執行署火大！北高市府列欠稅大戶黑名單</p> <p>法務部行政執行署真是火大了！該署昨（27）日公布最新「滯欠大戶前 10 名」名單，首度將欠繳健保費的北高兩市政府，列為欠稅大戶黑名單內，該名單指出，高雄市政府榮登滯欠大戶冠軍，積欠金額高達 326 億元；台北市政府排名亞軍，積欠金額為 314 億元。</p> <p>行政執行署成立 13 年半來，替政府追回的欠稅、欠規費與健保費的金額至今年 6 月 26 日，累計金額為 4,001 億元，換算下來約可蓋 7 座臺北 101，或者 84 座小巨蛋，有效增裕國庫收入。</p> <p>但行政執行署多年來，從未將地方政府欠繳健保費的情況，公諸於眾。過去，甚至在媒體追查時，還東躲西閃的為北高兩市政府擋風遮雨。</p> <p>不過現在情況轉變，高雄市政府欠費金額，多年來無法改善，而由列管當時的待執行金額 99 億元，暴增到最新的待執行金額高達 326 億元，成為滯欠大戶排名的首位；台北市政府，待執行金額也由列管時的 107 億元，大幅增加到 314 億元，高居第二位。</p> <p>新北市政府的最新待執行金額也多達 17 億元，排名第六。</p> <p>除了這三個地方政府外，前股市聞人皇龍投資公司負責人黃任中往生後，他的兒子黃若谷因繼承財產，而成為個人與營利事業欠稅的最大戶，欠稅金額從列管時的 15 億元，因幾年來加計利息等已增加到 31 億元。至於爆發食品安全問題的大統長基食品廠公司，因積欠 19 億元稅費，首次被列為排名第五的滯欠大戶。</p>