

六都財政(含稅務)相關新聞彙整表(北市以外)

期間：103 年 03 月 01 日至 03 月 31 日

編號	日期	縣市	媒體名稱 及版面	標題及內容
一	103.03.04	六都	工商時報 A17	<p style="text-align: center;">12 宗地上權 3 月公開招商</p> <p style="text-align: center;">國家財政吃緊，財政部積極推動活化國產！國產署官員昨（3）日表示，今年第 1 季設定地上權案即將啟動，將選列全台 12 宗標的釋出招商，其中，台北市長春段的精華地已確定入列，預計於 3 月 13 日正式公告。</p> <p>財政部推動的設定地上權開發案，攸關房地產市場發展走向，備受外界關注。國產署副署長邊子樹昨（3）日表示，今年的設定地上權案預計分四批招商，每一季都會推出案源，可望挹注國庫財源。</p> <p>國產署今年設定地上權預算目標為 30 億元，受惠於去年放寬地上權可分戶移轉，加上台北學苑開發案順利標脫，讓國庫進帳不少，但國產署官員私下坦言，今年要衝刺的預算數 30 億元目標，壓力還是不小。</p> <p>邊子樹說，自推出設定地上權招商案以來，標脫土地已有逐年增加的趨勢，顯見地上權市場漸為投資人接受，而今年第一季將選列 12 宗標的，北、中、南區將各推 4 案，力求地上權案能在全台遍地開花。</p> <p>據了解，即將公告招商的開發案中，台北市中山區長春路的土地，已確定入選，由於台北精華地段的素地難尋，預估標脫機率相當大。</p> <p>該開發案屬第二種商業區，面積廣達 382 坪，公告現值達 6.32 億元，不僅雙面臨 20 公尺道路，鄰近捷運南京東路站，區位相當良好，而且周遭文教、金融商服、生活設施完善，深具開發價值。</p> <p>國產署表示，政府財政除了稅收之外，也相當重視國有地的活化再利用，包括標租、參與都更、結合特定目的事業機關與民間合作開發等，力求以多元管道開闢財源。</p> <p>邊子樹指出，除了設定地上權案之外，財政部與目的事業主管機關的合作開發案，共有 27 案，總收益達 149 億元，吸引民間投入 361 億元資金，共提供 1 萬 5 千個就業機會，目前仍有 24 案正在洽談中，希望能再有好消息傳出。</p> <p style="text-align: center;">財政部去年共列標 49 宗國有土地，總計標脫 22 宗，國庫總收益達 72 億元。</p>

編號	日期	縣市	媒體名稱及版面	標題及內容
二	103.03.05	六都	經濟日報 A5	<p>1,300 件都更面臨撤銷危機。相關條例修正案明審查下月 25 日前沒通過 將衝擊 1.3 兆元開發案 雙北首當其衝</p> <p>內政部營建署長丁育群昨(4)日指出，若立院下月 25 日前沒通過都更條例修正案，全台將有高達 1,300 件、總開發金額 1.3 兆元的都更案會被撤銷，對國內經濟發展衝擊相當大。</p> <p>副署長許文龍補充說，雙北目前合計有 1,000 多件都更案，是衝擊最大的地區，但個案名稱不能透露，僅強調這些多是私辦都更。若修正案沒通過，波及的會是正在審查、「現在還在掛號」的都更案。</p> <p>行政院長江宜樺已宣示都更條例修正案為「優先與急迫法案」之一，剛上任的內政部長陳威仁也認為是立院本會期「一定要過」的法案。</p> <p>立院內政委員會已預計明天審查。</p> <p>許文龍指出，認為都更條例並非兩黨政治角力重點，立院各黨團目前看起來都有誠意要讓都更條例儘快過關。</p> <p>關於違憲的條文共有 11 條，這部分先過關，應該不會有太大問題。</p> <p>由於文林苑事件，去年 4 月大法官會議宣布都更條例第 10 及 19 條內容違憲，內容包括都更事業概要查審沒有設置適當組織審議、申請都更事業概要審查門檻太低(土地所有權人數、面積超過十分之一即可申請)、都更事業計畫審議前沒有要求舉辦公開聽證、都更事業計畫審議前沒有要求將相關資訊送達權利人等，要求內政部必須在一年內修正，否則條例將會失效。</p> <p>行政院已推出修正案，修正重點包括主管機關組成都更審議委員會來審核都更計畫，並在計畫核定前舉辦公聽會，且要確保都更權利變換計畫等案件要送到相關權利人手中等。另外，申請都更同意比例的門檻，也由現行的十分之一提高至十分之三。</p> <p>除行政院版之外，各立委提出的修正版高達 23 個，立委目前也尚在討論是要先處理違憲條文、還是全部法條一起翻修。</p>
三	103.03.05	六都	聯合報 A8	陳威仁：都更方式與策略會檢討。

編號	日期	縣市	媒體名稱及版面	標題及內容
				<p>內政部長陳威仁昨表示，都更大方向雖然不變，但方式與策略「一定會檢討」。據了解，行政院對前任部長李鴻源的「防災型都更」有意見，「防災型」都更名稱將修改，地方簡易型都更將考量納入中央政策。</p> <p>對於「防災型都更名稱」是否修改？營建署長丁育群表示，可以考量改為「城市翻轉一路發」一代表拚經濟，路是指「六」，以六都為主要範圍，「發」就是八，即先推動八個試點範例。</p> <p>八個試點案例，分別是台北市吳興商圈一帶，新北市林口一帶，台南永康後甲里斷層地區、台北市中山女高一帶、松山機場一帶；桃園中壢老街溪兩側、台中舊火車站一帶，高雄港區鐵路局附近。</p> <p>陳威仁說，未來住宅政策是他施政重點，將透過都更方式、兼顧地方政府財政及特性，增加住宅供給量。不只單一興建合宜住宅出售的方式，也會加強租金補貼，或透過都更方式，增加住宅供給量及其他方式來解決。</p> <p>陳威仁昨第一天上任，新戶政系統又出狀況。民進黨立委趙天麟質詢時表示，戶政系統當機是李鴻源去職之因，要求陳威仁當場承諾解決當機問題的時間表。</p> <p>陳威仁表示，戶政系統複雜，如果他立即做出答覆，未免太不負責任。昨天系統當機，主因是環安達公司進行維修時操作錯誤，半小時後已恢復正常。他已經下令，以後不准在上班時間進行維修。</p>
四	103. 03. 05	六都	中央通訊社 PD	<p>陳威仁：防災是都更目的之一</p> <p>內政部長陳威仁今天說，行政院不是對「防災型都更」不滿意，而是不了解具體作法。他說，防災型都更是所有都更目的之一。</p> <p>媒體報導，內政部長陳威仁昨天表示，都更大方向雖然不變，但方式與策略「一定會檢討」。據了解，行政院對前內政部長李鴻源的「防災型都更」有意見，「防災型」都更名稱將修改，地方簡易型都更將考量納入中央政策。</p> <p>陳威仁上午到立法院內政委員會備詢前表示，行政院不是不滿意防災都更，而是「不了解」內政部的具體作法是什麼。</p> <p>他表示，都市更新的功能，除了有防災以外，還有振興經濟等其他功能。他說，為了避免災害，不管是水災或</p>

編號	日期	縣市	媒體名稱及版面	標題及內容
				<p>是地震，都可以規劃更新區域，來進行都市更新，這樣的一個區域，可稱為防災型的都更，所以防災型的都更只是所有都市更新的目的之一。</p> <p>陳威仁表示，例如目前台北市的萬華區比信義區在公共建設上落後，就可以利用都市更新方式，給予更多的公共建設，再加上土地使用的改變，就可以透過都更，把區域發展起來，這就是「振興型的都市更新」。</p> <p>陳威仁說，政府有振興型都更，也有防災型的都更，未來都會請地方政府去規劃。</p>
五	103.03.06	六都	工商時報 A4	<p>降低衝擊 都更條例 擬先修違憲部分</p> <p>立院今(6)日將審查都更條例修正案，由於4月25日前若未能通過實施，全台將有1,300件總開發金額1.3兆元都更案被撤銷，台北市副市長張金鶚昨天拜會立法院籲儘速完成，否則台北市的都更案將全部停擺，國民黨團也將在今天朝野協商時，推動先修正違憲條文。</p> <p>立法院內政委員昨天邀新上任的內政部長陳威仁進行施政報告，陳威仁表示，大法官會議在去年4月宣告現行「都市更新條例」部分條文違憲，要求在1年內檢討修正，內政部這會期將優先推動都市更新條例、實價登錄3法等。未來住宅政策也是他施政重點，將透過都更方式、兼顧地方政府財政及特性，增加住宅供給量。</p> <p>在國定假日法制化部分，陳威仁表示，明年115天國定假日只剩109天，好像少了6天，必須取得平衡，建議總數在115天上下，國定假日在例假日把它補回來，內政部會儘早確定，3月17日將開會取得共識。</p> <p>由於都更條例修正案若未能及時通過，雙北地區都更案將首當其衝，張金鶚昨天也率市府相關局處赴立法院拜會。</p> <p>北市都更處長林崇傑以都市計畫概要的比例門檻為例指出，釋憲認為概要比例違憲，但已送概要的案件都是照原有的法令規定，一旦現有法令失效，比例該要多少，沒有依據，走到一半的都更案，沒有辦聽證會的案件，也都會有問題，因此都更條例修正草案若沒通過，都更案就不知道該用什麼樣新的法令依據來推動，勢必得全面停擺。</p> <p>目前朝野立委對都更條例的修正提出20幾個版本，</p>

編號	日期	縣市	媒體名稱及版面	標題及內容
				<p>為加快審查進度，內政委員會已召開三次審查會前協調會，但多數條文因有爭議而被保留。民進黨方面仍堅持審查大幅修正的版本，國民黨和內政部則認為在爭議仍大情況下，要整合這麼多意見曠日廢時，主張先修正違憲條文，預計今天會全力協調，以取得共識先處理違憲的 11 條條文。</p> <p>目前違憲且具爭議性條文，主要為申請都更事業概要同意比率，行政院版本將現行的 10 分之 1 提高為至少 10 分之 3；都更事業計畫及權利變換階段則提高至 10 分之 5，但立委版本則從 10 分之 5 到 9，甚至 100% 都有。</p>
六	103.03.06	六都	自由時報 AA1T	<p>架基地台 警署發函六千機關配合</p> <p>今年 4G 行動通訊發展如火如荼，各家業者競相爭取下半年讓服務上路，為加速建設，政府成立專案小組，協調公家機關開放公有建物，讓六家業者共同建構基地台，目前警政署已發函通告全國約六千個警政機關，包括派出所、警察局等房舍建築，供業者租用，但因土地所有人屬地方政府，仍待地方同意後才可建置。NCC 也表示，透過警政機關配合，亦可解決業者在偏鄉建設遇到的瓶頸，可望讓未來電信服務能更普及、綿密。</p>
七	103.03.10	六都	自由時報 C06	<p>公辦都更整合較單純 建商紛搶進</p> <p>雖然「都更條例」修正草案卡關立法院，但公辦都更案因公有土地持有比率高，產權相較一般民間都更案單純，整合時間相較縮短，吸引愈來愈多建商搶進，光是今年年初便至少 5 筆公辦都更案招商成功。</p> <p>建商轉進新北新竹</p> <p>不過，因台北市都更案近年傾向以設定地上權方式開發，建商無法取得土地所有權，部分建商便轉而布局其他都會區的精華地段，近期較著名的案例，包括遠雄建設吃下新北市新店區、新竹市兩處、台中市以及台南市等 5 個都更案，另力麒建設也拿下台中市都更案。</p> <p>4 指標案公告招商</p> <p>全球資產經理王維宏指出，近期北市公辦都更案逐漸朝向設定地上權方式招商，期限一到便會收回，促使建商逐步往其餘四都的精華區尋覓採權利變換方式進行的公辦都更案。而且公辦都更案產權相較單純，可縮短整合時</p>

編號	日期	縣市	媒體名稱 及版面	標題及內容
				<p>間。</p> <p>根據營建署統計，自 2005 年推動公辦都更案以來，全台超過 20 處完成都更招商，粗估已經吸引的投資金額超過 1000 億元，今年預計還有 4 個指標都更大案公告招商，分別是台鐵高雄港都更案、台鐵南港調車場都更案、台鐵基隆火車站暨西二西三碼頭都更案、台電中心倉庫都市更新案等。</p> <p>台灣房屋智庫研究員洪佩君表示，其中台鐵南港調車場都更案以及台電中心倉庫都市更新案是北市少數採權利變換方式招商的都更案，得標建商可分回一定比率的產權，相較吸引建商積極評估。</p> <p>其中又以招商中的南港調車場案相較受到矚目，該都更案基地坐落北市市民大道七段、南港路三段附近，面積約 5.44 公頃（換算約 1.64 萬坪），預計規劃綠色智慧住宅、企業總部、旅館等，推估可興建樓地板面積約 12.7 萬坪，其中最高 30% 可做為住宅使用，因採權利變換方式，實施業者可分回相當比例的產權，對於建商來說，相當具吸引力，包括冠德建設、日勝生、潤泰新與國建等均有興趣評估。</p>
八	103.03.10	六都	聯合報	<p>無登記的攤商 擬禁賣菸</p> <p>台灣賣菸超輕鬆，路邊攤隨手可買，無法有效減少青少年買菸，且白牌菸、走私菸氾濫。為加強管理，財政部已與地方政府達成共識，將提案修法，將菸品販賣改採「登記制」，近期報行政院。若修法通過，無登記的攤商將禁賣香菸。若修法順利，未來在有營業登記的店家、餐飲點等才可賣菸，且若營業登記內容沒有菸品販賣的項目，還需要補登記。地方稽查人員在稽查時，只要是無登記的攤商</p>

編號	日期	縣市	媒體名稱 及版面	標題及內容
				<p>就不能賣菸，希望藉此杜絕私菸銷貨管道，減少走私行為，也避免稅基流失。」世界上幾乎找不到其他國家買菸比台灣更容易，」國庫署長凌忠嫻說，台灣賣菸幾乎沒有管制、隨手可得，便利商店、檳榔攤、路邊小攤販都有賣，甚至隨便在路邊擺個小桌子也可以賣菸；地方稽查人員即使懷疑攤商賣的香菸來路不明，可能是走私菸，但也很難舉證。法律規定禁售香菸給未成年民眾，但消基會日前調查發現，七成青少年菸品來源為商店或檳榔攤，菸品違法販售普遍。凌忠嫻說，「一般攤商哪會管買菸的人幾歲」，主管機關對商店還可以三令五申並祭出罰則，但對沒有登記的攤商，實在沒轍，很難管理。凌忠嫻指出，國庫署原本規劃要將菸品販賣改為「許可制」，一方面有效管理，另一方面也控制許可數，讓買菸不要那麼方便，降低國民吸菸率。不過，地方政府認為在執行上有困難，業者和癮君子恐怕也會抗議，因此改採殺傷力較小的「登記制」，限制香菸只能在有登記的店家販賣，至少禁絕香菸透過攤商販賣。凌忠嫻表示，目前已蒐集完各方意見，並與地方政府達成共識，近期會擬定修法草案，送行政院審議。國庫署副署長蕭家旗坦言，全台超商、雜貨店等商</p>

編號	日期	縣市	媒體名稱及版面	標題及內容
				<p>家那麼多，國庫署及地方稽查人員沒能力一一去盯、去查；但新增「登記制」後，只要被查到或被檢舉有違規，就可以處罰，提高管理強度。</p>
十	103.03.12	六都	工商時報 A4	<p>今年至今，570 億元土地標售案流標 是 A25 太貴？還是沒前景？</p> <p>2014 年可以說是 2003 年 SARS 房市起漲以來，房地產市場最寒冷的冬天！不但住宅市場春寒料峭，連商用不動產市場也面臨結凍。算一算，從 1 月到 3 月 11 日為止，除了台北市財政局標售長春段地上權土地順利以 65.8 億元的價格脫標之外，其餘大大小小土地標售案，包括信義計畫區 A25，至少有 570 億元都慘遭流標。</p> <p>這是這一波房地產景氣大多頭，走了 11 年以來，前所未有的膠著。</p> <p>尤其 A25，竟然二度流標？這已經是創下 2003 年以來信義計畫區不動產標售案唯一乏人問津的紀錄。</p> <p>到底是「作莊」的政府，刻意提高底價，帶頭炒地？把 A25 底價訂太貴了？還是房地產景氣果真高處不勝寒，進入反轉點？買家沒人買單、不願盲目追高，政府如何活絡市有資產？挹注財源？並且進一步振興內需？是到了值得認真省思關鍵點了。</p> <p>坦白說，這波房市景氣大循環走了 11 年，北市房價大漲了 1.3 倍、新北市房價大漲了 1.4 倍，在「低利、低房價、低稅」三低環境下，不只是台灣，全世界主要國家也都面臨游資氾濫、高房價所帶來的種種棘手問題。</p> <p>雖說市場沒有永遠的高潮、沒有永遠的多頭，但是總有休息的一天。在全球進入 QE 逐漸減碼、升息隱憂升高、台灣財經首長三番兩次喊話降溫房市之際，目前游資已有逐漸轉移陣地、朝向海外不動產布局的跡象，不只是散户、就連金融壽險業大戶也積極布局國際不動產，長久下來絕非台灣之福。政府當務之急，應善用民間游資、有效疏導游資，從居高思危的不動產市場，積極性的逐步引導進入公共建設、都更、合宜住宅、以及重大投資計畫，而非只是自己帶頭「作莊」、天價標售土地而已。</p>

編號	日期	縣市	媒體名稱及版面	標題及內容
十一	103. 03. 13	新北市	中國時報 B1	<p>活化學校宿舍 造出黃金屋 131處中小學校長宿舍荒廢 民代籲釋出 教育局：只要校方申請 願協助改造</p> <p>新北市有 131 處中小學校長宿舍，多數閒置荒廢、利用率低，另有 26 處未做宿舍使用，許多位於黃金地段的宿舍，每坪要價逾百萬元，實屬浪費。民代認為，應將其活化、釋出為文創、展覽館；教育局表示，以學生需求為主，從旁輔導有意活化的學校。</p> <p>為便利校長辦公，不少學校興建校長宿舍，讓來自異鄉的校長們有個棲身之處。據教育局資料顯示，131 處中小學校長宿舍中，65 處為校長使用、40 處為教職員使用，另有 26 處改為運動社團宿舍、生態教室、多功能教室。</p> <p>由於校長、教職員使用率低，時常數年無人居住，部分宿舍還被戲稱為「鬼屋」，如板橋重慶國中的校長宿舍，位處校園右側角落，長年來荒廢、漏水，外頭壁磚、水泥破舊龜裂，一旁市場垃圾聚集，不時傳出異味，地方民眾盼能活化、重建。</p> <p>市議員李倩萍指出，局處僅被動等學校提報計畫，應主動出擊改造學校，先行修繕、整建後，讓利用率低的校長宿舍結合在地歷史，打造各區特色文化館、展覽中心，別放在原地「擺爛」。</p> <p>教育局表示，視校舍、班級數，在不影響學生的前提下，各校有各自的改造宿舍工程，如新泰國小 2 年前將使用率低的宿舍改為「花園故事館」，提供閱讀空間；五華國小改設「鐵馬驛站」，推廣單車課程，皆大獲好評。</p> <p>教育局提到，針對全市學校，校舍活化工程以學生需求為優先，將閒置校舍改為國際志工宿舍、高關懷教學場所，或改為多功能教學大樓等，並未規畫以局為主導的改造宿舍工程，會從旁協助輔導有意願改造宿舍的學校。</p>
十二	103. 03. 13	六都	自由時報 C03	<p>12宗地上權4月中旬開標</p> <p>財政部國有財產署今將公告招標 12 宗國有地地上權，預計 4 月 15 日開標，總面積合計 7.1 公頃、權利金底價達 54.71 億元。其中，以位於北市中山區長春路與龍江路口的土地最受矚目，屬於第 2 種商業區，面積 382 坪，容積移入後預估容積率達 710%，權利金底價達 17.56 億元。</p> <p>國產署表示，這次推出的地上權標的遍布北中南，包</p>

編號	日期	縣市	媒體名稱及版面	標題及內容
				<p>括台北市 4 宗、台中市 4 宗、高雄市 2 宗、台南市及屏東縣各 1 宗；考量已放寬分割移轉，權利金底價為市價 3 成至 5.5 成，地租年息率 3.5%，存續期間 70 年。</p> <p>台北市 4 宗標的，除了中山區長春段土地之外，位於中正區銅山街及杭州南路的土地，屬於第 3 種住宅區及第 2 種商業區，面積 254 坪，權利金底價 9.39 億元，因周邊文教、休閒設施完善，也受到矚目。</p> <p>國產署指出，位於台中市西區三民路及朝陽街口土地，屬於第 1 種商業區及第 2 種住宅區，面積 1074 坪，權利金底價 1.61 億元，鄰近司法大廈、光明國中，環境優。此外，位於台南市南區新興路、中華西路附近土地，面積 2.3 公頃，屬於商業區，權利金底價 10.58 億元，鄰近安平工業區、億載金城，且為重要交通樞紐，也具投資開發潛力。</p>
十三	103. 03. 15	六都	中國時報 A8	<p>社會住宅 公有地可無償撥用</p> <p>財政部長張盛和昨日表示，未來各地方政府規劃社會住宅，有公有地需求時，財政部同意可無償撥用，協助推動社會住宅。因此，未來社會住宅可望降價。</p> <p>行政院今年 1 月核定內政部提出「社會住宅中長期推動方案」，預計興建 1 萬 3000 戶社會住宅，解決弱勢者租屋問題。地方政府實際上也各自推展當中，例如新北市在三重 2 處、中和 1 處土地，規劃建造青年社會住宅。</p> <p>但民進黨立委陳節如昨天在立法院質詢指出，政府雖提出社會住宅政策，以市價 7 折到 8 折的金額租給青年或弱勢族群，但因為公家土地仍要作價，須編預算價購或標售給廠商，弱勢者依舊無法負擔；社會住宅的問題核心，在於土地若不能無償提供，價格就會轉嫁到社會住宅的租金上。</p> <p>陳節如說，由於土地幾乎占整體興建成本的 8 成，租金再便宜也不可能低到哪去，希望各部會協調，明確宣示公有土地無償撥用，未來能以市價的 3 折到 4 折的租金租給弱勢者。張盛和答詢時明確回應，已批准公文，同意將公有土地無償撥用給社會住宅。</p> <p>針對住宅問題，陳節如質詢時也指出，目前全台共有 156 萬間空屋，問題如何解決？張盛和則回應，房屋稅的課徵權限在地方政府，目前自用住宅稅率在 1.2%到 2%之</p>

編號	日期	縣市	媒體名稱及版面	標題及內容
				<p>間；但財政部已發函各地方政府，要求根據自住事實，課以差別稅率，若有自住事實者可用低稅率，但對非自住者，就要用高一點的稅率。</p>
十四	103.03.18	新北市	中國時報 A10	<p>優惠弱勢 房租市價 64 折 新北社會宅 BOT 打造 1142 戶</p> <p>新北市長朱立倫 17 日到新北市議會報告「新北市社會住宅政策」時指出，新北市中和、三重等 3 處青年住宅 BOT 案共 1142 戶，如果計算抵扣房租、內含管理費等項目，這 1142 戶全數都是市價 8 折的社會住宅，其中 3 成更提供市價 64 折的弱勢優惠。</p> <p>朱立倫表示，新北市整合中央與地方額度，每年提供 1 萬戶的青年及弱勢租金補貼。另外，市府更整合各方資源，打造多元化的社會住宅，目前已完工包括國宅、原民住宅、永和警察宿舍社會住宅等共計 404 戶，未來還將擴大供給，預計 108 年底前完成 6336 戶社會住宅。</p> <p>朱立倫：市府免出錢他說，礙於財政不足，未來 5 年市庫就將花 26 億元投入社會住宅，勢必要引進民間資源協助，包括中和、三重等 3 處青年住宅採 BOT 方案，新北市不用出錢，也還保有土地，就能打造出 1142 戶青年住宅。</p> <p>其中，如果計算抵扣房租、管理費等項目，這 1142 戶全數都是市價 8 折的社會住宅，其中 3 成更提供市價 64 折的弱勢優惠，採取混居方式，不造成標籤化，畢竟「今天的弱勢不代表明天弱勢，必須要提供優惠的住宅方案」。</p> <p>朱立倫強調，BOT 案還是受到新北市的監督與管理，廠商的超額利潤，將有一定的歸屬分配模式，不可能蓋 1 坪就可賺幾十萬元，再者，當地的公共設施也將提供給社區共享。</p> <p>108 年底達 6336 戶其他如永和秀朗派出所、板橋府中段社會住宅、新莊立德段社會住宅，或甚至像林口世大運選手村、三峽國光段社會住宅等，預計將自明年起到 108 年底前，陸續完成共計 6336 戶社會住宅。</p> <p>民進黨市議員許昭興、王淑慧質疑，市府不投入預算就想擁有社會住宅，這與台北市、新加坡相差甚遠，如此政策品質堪憂，況且，BOT 興建方案站在建商利潤邏輯來</p>

編號	日期	縣市	媒體名稱及版面	標題及內容
				規畫，這種核心價值，根本就是本末倒置。
十五	103.03.18	臺中市	自由時報 A14J	<p>簡訊案 9 天決標 綠質疑違採購法</p> <p>財政局動用第二預備金，上週發送簡訊宣傳台中市公債五都最低，民進黨市議員參選人江肇國昨日指出，這項採購案預算三百萬元，依法招標期間不得少於十四天，但該案從招標至決標只有九天，市府急著決標，擺明就是要搶在國民黨黨內初選前發送簡訊，幫市長胡志強拉抬民調。</p> <p>招標期間不得少於 14 天</p> <p>江肇國指出，財政局的「市債資訊公告簡訊發送標案」預算金額三百萬元，根據「招標期限標準」規定，招標期間不得少於十四天，但財政局三月三日公告，三月十一日決標，前後只有九天；且該案十三日才公告決標情形，廠商當天就履約執行，完全不給其他兩家廠商異議時間，也違反相關採購程序。</p> <p>江肇國說，如依照正常程序，該案應在三月十六日才可截止投標，但此時國民黨初選早已結束，財政局不惜違法也要發送簡訊，豈會與初選無關？</p> <p>江肇國同時指出，該案決標金額是一百七十六萬元，但若以預算金額計算，市府發送二百則簡訊，每則費用一·五元，高出一般行情的〇·八八元，可見市府浮編預算，又違反標案規定，卻無人負責。</p> <p>議員邱素貞也說，財政局一月就簽報，拖到三月才執行，明知恰好碰到國民黨初選，卻不避嫌，而且既然要宣傳，應該全面發送簡訊，只發一半是否因為市議會民進黨團踢爆，才臨時縮手，她希望審計處在審核市府年度決算時，務必追究此案。</p> <p>財政局：電子標可縮短</p> <p>財政局表示，該案在二月廿七日公告，因碰到二二八連假，從三月三日起算，依規定，電子領標與電子投標得分別縮短等標期三天及二天，該案提供電子領標及電子投標，共可縮短五天，等標期只要九天；另外，該案採最低標，不需有議約時間，十一日決標，該局十二日完成簽約。</p>
十六	103.03.18	六都	經濟日報 A1	<p>2,000 億公建案周四招商</p> <p>鼓勵民間參與重大公共建設，財政部預定周四（20 日）舉辦招商大會，將釋出民間參與公共建設的商機案件</p>

編號	日期	縣市	媒體名稱 及版面	標題及內容
				<p>總額達 2,000 億元。</p> <p>依據財政部掌握各機關辦理民間參與公共建設案件資料顯示，目前公告中、金額逾 1 億元的招商案件有六件，投資總額 461 億元。預計今年 4 月底前辦理公告招商，且投資規模超過 1 億元者多達 17 件。</p> <p>其中較受各界矚目的包括：新北市立土城醫院興建規劃案，總額約 64 億元；台北市影視音產業園區 BOT 案（內湖五期重劃區），總額 63 億元。雙北以外縣市以新竹市國際型科技商務會議中心興建營運移轉案的金額最大、約 47 億元。財政部預估，17 個招商案總計可釋出商機約 351 億元。</p> <p>財政部指出，民間參與公共建設的熱度正在上升，根據統計，今年以來民間參與公共建設已簽約者計 14 件，簽約金總額達 232 億元，較去年同期簽約件數八件、6 億元高出很多。</p> <p>已簽約的案件，投資規模較大首推財政部辦理的「台北市台北學苑及中崙眷舍 13 筆國有土地招標設定地上權案」，總金額 141.68 億元；台北市政府辦理的「台北市南港區經貿段 42 地號市有土地設定地上權案」，簽約金達 35 億元。</p> <p>財政部強調，兩者皆屬公有土地設定地上權案件，預計除吸引民間投入資金，並可達到活化國有土地，提高土地開發利用的多重效益。</p> <p>財政部統計民間參與公共建設簽約案，自 2002 年起至今年 3 月，累計簽約數 1,102 件，總簽約金額 9,413 億元，契約期間預估可減少政府財政支出 8,675 億元，增加財政收入 5,518 億元，創造逾 15 萬個就業機會。</p>
十七	103.03.18	新北市	聯合報 A11	<p>新北市 5 年將增 6000 戶社會住宅</p> <p>新北市採 BOT 方式興建青年社會住宅，市長朱立倫昨上火線赴議會專案報告指出，社會住宅租金一定低於市價八折，弱勢戶再壓低到六四折，透過國有土地合作，預計五年內投入廿六億元，增加近六千戶社會住宅。</p> <p>朱立倫說，新北市社會住宅除 BOT 外也有自建，如去年永和警眷宿舍改建為十一戶青年社會住宅，未來將以派出所改建共構、市有土地自建、國有土地合作開發等方式興建社會住宅，「但如果每一棟都要自己蓋，我們哪有這</p>

編號	日期	縣市	媒體名稱 及版面	標題及內容
				樣的財源？」
十八	103.03.21	新北市	自由時報 A14S	<p>新北青年宅內含公務宿舍 議員：博好名</p> <p>新北市政府城鄉局推動青年住宅政策，選定板橋、新莊和永和興建青年住宅出租，其中板橋和新莊兩地預計明年動工，兩處合計提供一百戶出租，傳出約有三分之一空間將做為公務宿舍，民代質疑既然是青年住宅就應該全數出租給有需要的年輕朋友，兩者不該混在一起；市府城鄉局強調，兩處預定地原本就是公務宿舍，重建後作公務宿舍使用也無可厚非，至於比例多少目前尚未定案。</p> <p>市府：老宿舍重建公用比例未定</p> <p>市府城鄉局去年改建郭台銘位於永和的「起家厝」為全市首座青年住宅，今年順勢又在永和、板橋和新莊三地規劃興建「只租不賣」的青年住宅，其中永和青年住宅將和改建後的秀朗派出所共構，戶數約卅六戶，板橋和新莊則是拆除閒置老舊公有宿舍重建，板橋計畫興建六十戶、新莊四十戶。</p> <p>城鄉局昨天公布板橋和新莊兩地青年住宅建築樣式評選結果，企劃建築科長陳建吉表示，位於板橋明德路、府後街口的青年住宅，強調保留老樹記憶及串連商業空間，既簡約又時尚；位於新莊永寧街的青年住宅，則以量體切割的獨特手法詮釋住宅意象。兩處預定地工程最快一〇六年上半年完工，內部規劃有套房或兩房一廳兩類，坪數約是十二坪和二十四坪，租金約為市價八折。</p> <p>新北市議員陳文治表示，板橋和新莊兩處青年住宅分別鄰近捷運府中站及捷運新莊站，交通便利，生活機能完整，傳出有三分之一空間將保留為公務宿舍供市府員工承租，他認為不妥，因為市府不斷強調是「青年住宅」，理當提供全數空間讓青年或弱勢族群入住，公務宿舍應可另外覓地整建，市府的做法只是想討個好名聲而已。新北市議員張宏陸則說，他不反對拆除閒置公有宿舍蓋青年住宅，但重建後保留作公有宿舍的比例不能太高，也不能指定特殊房型。</p> <p>城鄉局代理局長邱敬斌解釋，板橋和新莊兩處青年住宅預定地上現有老舊建物，之前是警察局及學校員工眷屬宿舍，屋齡將近三、四十年，重建後作員工宿舍並不為過，</p>

編號	日期	縣市	媒體名稱及版面	標題及內容
				經市長指示充分運用空間和資源共享下，另將其規劃青年住宅提供民眾居住空間，目前青年住宅出租和公務宿舍使用比例還在討論，青年住宅承租對象條件限制和租金也還在進行評估，定案後會對外說明。
十九	103. 03. 21	新北市	自由時報 A14S	<p>中央認BOT不妥 恐跳票?》市府：已調整 社會宅如期建</p> <p>新北市政府採BOT模式在中和、三重等地興建青年社會住宅，屢遭外界質疑圖利廠商，傳出日前內政部認為新北市府侵害弱勢居住權益，要求在配套措施或獎勵民間相關原則與機制未修正前，不得採BOT方式興辦社會住宅，政策可能跳票；新北市城鄉局解釋，已提報新的投資執行計畫書，加上市長指示將所有獲利回饋給民眾，尤其針對弱勢戶，租金絕對合理，社會住宅也會如期興建。</p> <p>朱立倫本週一到議會進行社會住宅專案報告，強調所有社會住宅租金一定低於市價八折，弱勢戶再壓低到六四折，透過國有土地合作和公有建築改建等方式，預計五年內投入廿六億元在全市興建近六千戶社會住宅。</p> <p>新北市議員陳文治表示，據他了解，所謂租金低於市價八折，是指不會向社會住宅承租戶收取管理費，且承租戶可憑租金支出申請抵稅，東扣西減租金確實比市價低，但這些原本就屬於民眾的權益卻被市府拿來當成社會福利，實在「騙很大」；此外，市府採BOT方式興建社會住宅，其中有四十九%是市價租金社會住宅，內政部認定市府對具體保障弱勢對象和數量含糊其辭，要求在配套措施或獎勵民間相關原則與機制未修正前，不得採BOT方式興辦社會住宅，這點市府應好好解釋清楚。</p> <p>市府城鄉局代理局長邱敬斌表示，內政部有意見的內容是之前還未有投資者參與，市府草擬的投資執行計畫書，投資者加入後著手調整內容，日前已重新送交新的投資執行計畫書，待中央核定。</p>
二十	103. 03. 21	新北市	聯合報 B1	<p>板橋新莊舊宿舍 改建青年住宅</p> <p>新北市計畫整建板橋府中和新莊立德兩處老舊公務宿舍，並撥出部分作為「只租不售」的青年社會住宅，約可提供66戶；板橋府中段將保留現有老樹，形成自然綠帶，新莊立德段打造3棟有如「品」字型彼此相連的建築，更有效利用空間。</p>

編號	日期	縣市	媒體名稱及版面	標題及內容
				<p>城鄉局表示，板橋府中段位在板橋區公所後方，原為市府員工宿舍，新莊立德段則是新莊國中老師宿舍，兩處建築屋齡逾30年，屋況不佳，決定拆除重建，保留原有公務宿舍功能，新增容積作為青年社會住宅。</p> <p>兩處青年社會住宅今年初完成簽約，未來板橋府中段和新莊立德段的青年社會住宅，都將是「智慧綠建築」，不僅符合銀級綠建築標準，也運用資訊科技，智慧管理建築的空調、用電、管線配置，防災警報，符合智慧建築8大指標。</p> <p>此外板橋府中段基地周邊老樹多會保留，讓青年社會住宅與老樹共存，而新莊立德段則因基地面積狹小，周邊道路不寬，設計上縮小立面，打造有如「品」字型、卻彼此相連的3棟建築，保留公共空間，外牆則用彩色格柵阻隔日曬。</p> <p>城鄉局表示，兩處青年社會住宅今年底將完成細部設計並招標，預定明年2到3月間同步動工，2017年上半年即可入住。</p>
二十一	103.03.28	六都	經濟日報 A5	<p>財部有信心。促參目標千億 拚達陣</p> <p>行政院開出今年促參目標是1,000億元，財政部昨(27)日表示，目前景氣、投資意願都不錯，有信心達成。</p> <p>針對日前義聯集團董事長林義守說「服貿協議夭折將不再投資」，財政部次長張璠喊話，有信心解開服貿協議爭議，讓服貿協議盡速通過。</p> <p>去年千億元促參（促進民間參與公共建設投資）目標未達成，今年政院要求財政部務必達標。昨天，行政院長江宜樺聽取財政部報告3月招商大會舉辦情況時說，台灣民間資金非常充沛，各部會應積極主動與地方政府開發新案源，讓民間資金可以投入公共建設。</p> <p>針對林義守日前指出若服貿協議夭折，未來在高雄地區的200億元投資案可能喊卡，恐掀起羊群效應、引發其他業者跟進。張璠也說，真理愈辯愈明，近期了解服貿、支持服貿的人愈來愈多，在誤會解開後，政府有信心能讓服貿協議盡快通過生效。</p> <p>財政部促參司長曾國基補充，景氣回溫，明顯推升促參熱度，「現在幾乎是一整條忠孝東路都有促參案」，像是台北火車站二樓與地下室、華山園區、台北科技大學新</p>

編號	日期	縣市	媒體名稱及版面	標題及內容
				<p>大樓停車場、秋葉原資訊園區、大巨蛋、松山車站、南港車站等。</p> <p>至於先前信義區 A25 土地再度流標，曾國基強調，不是景氣或意願問題，而是卡在標金設計，「這塊地由台北市政府負責招標，金額訂太低，會讓人質疑圖利，訂太高又無人問津，只好幾次修訂」，但是根據台北市議會要求，每次修改都必須回到議會追認，進度上顯得慢了點，但相信終究有機會覓得有緣人。</p>
二十二	103. 03. 28	六都	工商時報 A14	<p>財政困窘 政院今檢討各部會支出 學者疾呼 中央對地方斷奶</p> <p>囿於財政困窘，政府加速檢討支出，官員透露，行政院副院長毛治國今（28）日將召集各部會，要對不合理的支出進行「地毯式的搜索」，預計聚焦人事及薪資費用等項目，目標節約額度為 450 億元。</p> <p>政治大學財政系昨天舉辦「地方財政問題」研討會，邀請財政部國庫署長凌忠嫻，財稅學者翁（方方土）嵐、孫克難、陳漢雲，以及新北市財政局長呂衛青、宜蘭縣地方稅務局長呂莉莉、基隆市財政處長翁利芳，共同探討地方財政如何開源節流。</p> <p>做為公債法、財劃法修法的重要推手、國庫署長凌忠嫻說，各級政府應「量入為出」，才能奠定良好的財政基礎，而檢討各部會支出項目也是重中之重，並首度由行政院副院長主導支出檢討會議，顯示政府健全財政的決心。</p> <p>北商學院財稅系主任孫克難表示，在規費法與地方稅法通則制度失靈下，地方政府伸手要錢比開源更省事，因而產生財政惡性循環，根本改革之道在於降低地方對中央統籌分配稅款的依賴，讓中央對地方徹底「斷奶」，地方財政才能自主自立。</p> <p>政大財政系教授翁（方方土）嵐也指出，我國財政收入的稅課權力由中央決定，全國一體適用，缺乏因地制宜的彈性，導致地方自治的目標無法落實，造成地方成為國家財政的沈重包袱，應加強地方財政自主的能力。</p> <p>攸關地方財政的財政收支劃分法，由於缺乏共識，修法仍未通過，中國科技大學財稅系主任陳漢雲表示，財劃法爭議在收入面打轉，但支出面才是問題的根源，政府應注意大量支出所引發的舉債問題，同時重新檢視國土行政</p>

編號	日期	縣市	媒體名稱 及版面	標題及內容
				<p>區域的劃分，思考台灣是否需要六個直轄市。</p> <p>針對提升地方政府的財政自主，財稅學者認為，土增稅及房屋稅作為地方稅收的重要來源，卻因地方派系把持相關的評議委員會，導致課稅稅基無法合理調高，建議中央運用公權力調整稅率，以免地方財源一再流失。</p>

六都財政(含稅務)相關新聞彙整表(臺北市)

期間 103 年 3 月 1 日至 03 月 31 日

編號	日期	縣市	媒體名稱 及版面	標題及內容
一	103.03.06	臺北市	自由時報 AA1T	<p>4G 基地台覓點 北市府 400 房地供租 高中職以下學校不能設置</p> <p>4G (第四代行動電話通訊標準) 預計在今年第三季開通, 電信業者正積極尋找並建設基地台, 台北市政府首次大規模提供四百處公有房地、共三大種類地點, 如捷運站、派出所和公家機關, 讓電信業者租用; 不過, 基於法規限制, 高中職以下學校不能設置。以月租 3 萬市府年收逾 8 億業者租用市府場地, 也要負擔租金, 根據台北市市有公用房地使用收費基準, 架設基地台每月要付三萬元租金, 若日後有六家業者, 一個場地一個月就有十八萬元租金收入, 四百個場地一年就可收入八億多元。財政局目前也在研擬 4G 基地台的架設費用, 應會較現行的三萬元更高。資訊局主任秘書潘瓊如表示, 以台北市面積估算, 僅約需三百處基地台, 但考量建物影響和未來使用者增多, 也考慮到要有四百處以上的地點, 以便未來基地台擴增。市府資訊局表示, NCC 希望儘快推動 4G 上路, 最大困難在於基地台的架設, 現在多架設在民房或私有地, 光與居民溝通就有很大困難, 因此希望各縣市政府提供場地, 讓 4G 更快上路。北市府已經決定, 讓各機關用地「原則同意」提供場地, 是各縣市最快。4G 基地台架設業者須共構由於 NCC 規定, 4G 基地台架設必須「共構」, 六家電信業者不能單獨架設, 必須一起統整。據了解, 除既有電信業者中華電、台灣大和遠傳外, 還有亞太、台灣之星、國基等業者, 各自可能組成聯盟, 各家電信業者也同意讓基地台共構。</p>
二	103.03.06	臺北市	聯合報 AA2	<p>4G 業者覓基地台「拚第三季開台」</p> <p>電信業者拚 4G 開台進度, 國家通訊傳播委員會(NCC) 昨天表示, 中華電信、台灣大哥大、遠傳電信、台灣之星已經交了建設計畫書, 預計三周內發出系統架設許可。電信業者表示, 「第三季開台要拚拚看」。</p> <p>去年 10 月底, 4G 競標結束, 電信業者在繳交標金時同步交出第一階段事業計畫書, 不過 NCC 直到春節前後, 才陸續審完計畫書。</p> <p>NCC 官員指出, 預計 3 周內會發出「系統架設許可」,</p>

編號	日期	縣市	媒體名稱及版面	標題及內容
				<p>業者可以據此進口設備、開始架設基地台和核心設備，架設好後，業者必須完成「系統審驗作業」，同時將資費函送 NCC 報備，還有提出未來 4G 營業規章和服務契約讓 NCC 核定，三項業務完成後，才取得特取執照。</p> <p>業者覺得興建基地台進度吃緊，台北市政府與警政署同意開放部分辦公空間，讓電信業者組成的設備共構小組申請進入安裝設備。</p> <p>警政署轄下光是警察局、派出所等單位就有約六千個據點，台北市政府也有不少民政、戶政等單位，雖然不會全部開放，但有助於業者加速布建基地台。</p>
三	103.03.06	臺北市	中國時報 B2	<p>校園活動 對外售票要課娛樂稅</p> <p>台北：台北市稅捐稽徵處指出，高中職學生社團辦理各類售票或收費的電影欣賞、演唱會、音樂演奏、舞會等活動，若以校內員生為對象，必須先向當地稅捐單位辦理登記及娛樂稅徵免手續；若有對校外學生賣票則要課娛樂稅。</p>
四	103.03.06	臺北市	中國時報 B2	<p>110 輛警用重機 11 日公開標售</p> <p>台北：動產質借處 3 月 11、12 日，辦理 150CC 警用重機公開標售。車型為三陽風雲、光陽三冠王 2 種規格，共計 110 輛，出廠年份為 2004 年至 2007 年，標售底價自 4000 元至 7000 元，凡年滿 20 歲、具行為能力之自然人，都可參與投標。</p>
五	103.03.06	臺北市	聯合報 B1	<p>都更修正案若沒過張金鶯：恐全部停擺</p> <p>去年 4 月 26 日大法官提出 709 號釋憲，認定「都更條例」部分違憲，釋憲一年後失效。眼看一年將至，「都更條例修正草案」卻遲遲沒通過，北市副市長張金鶯昨天赴立法院拜會。張金鶯說，若都更修正草案 4 月 26 日前沒有通過，北市的都更案件將全部停擺。</p> <p>北市府都更處長林崇傑說，如果新的都更條例修正草案沒有在 4 月 26 日前通過，舊有的法令又失效，市府辦理都更業務將沒有依據，審查整個停擺。</p> <p>林崇傑說，例如釋憲認為都更概要比例違憲，不過已送都更概要的案件，目前都還是照原有的法令規定。4 月 26 日失效後，若修正草案沒過，未來比例該如何訂將沒有依照。走到一半的都更案件、沒有辦聽證會的案件，也都會有問題。</p>

編號	日期	縣市	媒體名稱及版面	標題及內容
六	103. 03. 10	臺北市	中國時報 A4	<p>推公營住宅「最困難的已過」</p> <p>實現「居住正義」幾乎是每次台北市長選舉都會被挑起的議題。郝龍斌市長認為，居住正義是讓年輕人以合理的價錢找到安居地。過去北市透過公營住宅、租屋平台兩方面著手，雖然沒有完全解決問題，但「最困難的部分已經過了」。</p> <p>郝龍斌說，當初民眾排斥公營出租住宅，市府面對極大阻力，他更具結保證松山寶清、萬華青年段如果民調未過半，不能蓋公營住宅。</p> <p>「如果確信是對的就要堅持」，郝龍斌說，如果有這種認識，那所有反對都是「短期疼痛」。結果後來第一個完工的大龍峒公營住宅一炮而紅，平均中籤率是3%，一人房更低。郝龍斌說，推公營住宅最難的是民眾反對，但「這一部分已經過了」，後續就能加快速度。</p> <p>市府都發局長邊泰明表示，公營住宅租金雖然是市價的70%，但房屋品質沒有打折。未來興建的公營住宅，都會取得耐震、綠建築標章。像安康公營住宅不僅會保留原本「安康平宅」的戶數給弱勢民眾，也採「混居」以去標籤化。</p> <p>「社會住宅推動聯盟」召集人彭揚凱表示，郝龍斌市長第2任期花了更多力氣在住宅政策，和中央、新北市相比，北市投入較多行政資源，值得肯定。</p> <p>他也說，實現居住正義，中央握有較多「工具」，但地方政府也可以在容積控管、地價或房屋稅等著力，而從這個角度來看，北市做得還不夠。</p>
七	103. 03. 11	臺北市	聯合報 B1	<p>松菸店家不文創？ 議員批圖利</p> <p>市議員楊實秋昨天質疑松山文創園區(松山菸廠)BOT案由富邦集團興建並成立台北文創公司營運，卻由著名餐飲、台灣大哥大等「與文創何干」的業者進駐；且每百坪空間月租22萬元，市府只收1100元營運權利金，非常不合理。</p> <p>楊實秋質疑市府圖利財團，已向廉政署檢舉市府瀆職，並要求市府與台北文創重新談判權利金。市府法務局、文化局解釋一切都合乎法令規定，絕無圖利業者或瀆職。</p> <p>法務局解釋，此案是促進民間參與公共建設產業，目</p>

編號	日期	縣市	媒體名稱 及版面	標題及內容
				<p>前雙方契約已約定，應按契約履行。</p> <p>文化局指出，BOT案有主體與附屬事業。主體事業包括文化創意產業、數位內容產業，台灣大哥大符合數位內容產業，是經濟部認可的廠商。</p> <p>附屬事業只要占樓地板面積3成5以下就符合規定，目前文創公司附屬事業如餐飲、美食與銀行等占總面積2成3，仍符合規定。</p> <p>文化局說，此案是具公益性質的促參案，與捷運聯開案、地上權等回饋條件不同，5月將首度收取營運權利金，將與台北文創商談提高權利金。</p>
八	103.03.11	臺北市	自由時報 A09	<p>台北文創大樓 富邦當二房東賺很大 美食、美妝也算文創？</p> <p>台北松菸文化創意園區台北文創大樓BOT案，完工八個月，實質進駐的文創產業寥寥可數；台北市議員楊實秋昨又揭發，台灣大哥大總部、誠品生活百貨、美食街及化妝品專櫃都化身文創業，明顯灌水，且北市府每年僅收取0.5%營運權利金，讓得標廠商富邦集團當二房東大賺租金差價，根本是「假文創真圖利」。松菸文創園區BOT案由富邦集團與台灣大哥大合資成立的台北文創開發公司得標；依規定，需提供六十五%開發樓地板面積做為文創主體事業。但去年底，台北文創大樓僅三家廠商進駐，包括地下二樓至地上三樓的誠品松菸生活店；截至昨天也僅出租約一半空間，形同高級蚊子館。楊實秋指出，誠品生活店明明是文藝青年百貨，還轉租給春水堂、KiKi餐廳，竟也適用文創事業；為填滿空間，北市府還研議讓台哥大總部、商場進駐。議員批假文創真圖利楊實秋說，市府除權利金、地租外，每年僅另收營業總收入的0.5%做為營利權利金；但鼎泰豐、春水堂進駐地下街，卻需繳納六%至卅%營運權利金，兩相比較，富邦當二房東賺很大，根本是假文創之名大搞開發，圖利財團。台北市法務局指出，依經濟部工業局核可證書，誠品是文創業，台哥大也因提供數位內容產業被視為文創，符合法令。北市府考慮調整權利金楊實秋認為，此案開發結果與當初扶持文創的目的相差甚遠，北市府涉嫌瀆職，他已向廉政署檢舉。北市府則表示，未來可能與得標廠商談判是否調整權利金。富邦集團旗下的台北文創公司強調，雙方</p>

編號	日期	縣市	媒體名稱及版面	標題及內容
				已依契約履行，沒有違約，未來會持續招商
九	103.03.11	臺北市	蘋果日報 A13	<p>賤租松山文創 市府挨轟瀆職</p> <p>北市松山文創園區（原松山菸廠）去年五月開幕營運，內有電信業、商店街、美食街等，連飯店都將進駐，但北市府卻僅向經營廠商台北文創公司收取千分之五權利金，較一般商場租金低很多，市議員批市府圖利財團，已向廉政署檢舉市府瀆職。北市府表示，已成立專案小組研議協商調整權利金。</p> <p>約7成店家進駐松山文創園區由富邦集團得標後，和台灣大成立台北文創公司負責營運，去年五月開幕，總面積兩萬七千多坪，園區內除有展演廳、電影院、誠品生活松菸店及文創廠商進駐，另有美食街、電信業、銀行與旅館等陸續進駐，現有台灣大哥大、誠品、春水堂與KiKi餐廳等，目前園區店家進駐約七成，近三成仍閒置。北市議員楊實秋質疑，位於光復南路的文創園區寸土寸金，鄰近的阪急百貨與誠品地下街商店須付三成租金，為何市府卻只向得標廠商收取千分之五權利金，和市價行情差很大，讓北市府成冤大頭，且餐廳和電信業也算文創產業，實在太諷刺。</p> <p>將再與業者協商文化局科長楊靜如回應，松山文創園區分為主體事業和附屬事業空間，只要附屬事業經營規模低於三成五就合法，目前餐飲、美食與銀行等附屬事業僅佔兩成三，仍合規定，台灣大也是經濟部認可的文創廠商；至於權利金是否調整，現已成立專案小組，待所有商家進駐後將重新與業者協商討論。台北文創公司昨回應，除每年付市府千分之五營運權利金外，還須付開發權利金十三億元及土地租金，並非僅付一筆權利金而已。</p>
十	103.03.11	臺北市	自由時報 A14T	<p>《弱勢人權專題》會勘出借教室 破舊像鬼屋 危樓、磁磚剝落老舊漏水有霉味</p> <p>身心障礙團體要進入校園使用閒置空間竟困難重重，兩年多來身心障礙學童家長們曾多次向北市教育局爭取，盼能利用少子化下的閒置教室設立早療機構，沒想到教育局表面答應，會勘過程卻宛如「鬼屋之旅」，教育局只願釋出危樓、磁磚剝落的教室供身障孩子使用，讓家長們大感失望，質疑「難道身心障礙孩子只能用次等教室</p>

編號	日期	縣市	媒體名稱 及版面	標題及內容
				<p>嗎？」「一般家長怕孩子遇到傷害，我們也怕身心障礙孩子被傷或傷人啊！」台北市自閉症家長協會副理事長朱靜嫻說，自閉症孩子不大會主動攻擊人，但觸覺、聽覺防衛機制較敏銳，例如同學好意摸袖子稱讚「衣服好漂亮」，自閉症孩童可能以為對方要戳自己，大力揮開閃躲，便被誤會是「打人」，家長團體不願引起太多紛爭，僅希望租用閒置教室後，能另闢獨立出入口，仍維持校園既有運作。自閉症家長協會二十坪擠十幾人走進酒泉街上的台北市自閉症家長協會辦公室，二十坪大的空間擠了十多位員工，若要舉辦活動，還得另外租用場地。記者詢問為何不換大一點的空間？朱靜嫻表示，包括台北市自閉症家長協會、台北市學習障礙家長協會等團體代表，曾先後到民族國中、古亭國中、蘭州國中、濱江國中與西湖國中等學校會勘，但不是教室結構老舊，就是有漏水痕跡，甚至是外牆磁磚剝落的危樓，就算是狀況較好的教室，一開門就有霉味撲鼻而來，地上都是灰塵，顯然久未使用，但即使如此，校方都推說要當會議室或專科教室，拒絕租給他們。朱靜嫻表示，身心障礙團體若進入校園，可提供更多潛在患者即時尋求協助，以自閉症為例，因為不像聽障、視障容易辨識，許多家長只能在心裡懷疑孩子有自閉症，卻因鴛鴦心態不願面對，協會若在校內設有服務據點，家長可就近找到合適管道諮詢，或接受早療課程。唐氏症基金會十五年來搬第七次即使不像自閉症團體受到校方歧視，市府社會局協助唐氏症基金會也只做半套，中華民國唐氏症基金會理事長林正俠表示，向社會局承租來的辦公室約七十坪大，坐落在民生社區內，需經過公開招標，一年簽一次約，租金與水電費合計一個月六萬多，與市價相較不算貴，但今年六月租約到期，社會局另有空間規劃，基金會面臨十五年來第七次搬遷，搬去哪？租金從哪來？都還是問題。林正俠表示，基金會收入多來自社會各界捐款，不便花太多錢在租屋上，其次也擔租房租帶來的經濟壓力。基金會人員也透露，打擊班跟舞蹈班等復健課程都需要不小的練習空間，若搬到交通不便地點，會降低家長孩子來上課的意願，但寬敞又交通方便的地點，租金往往高昂，形成兩</p>
十一	103. 03. 11	臺北市	自由時報	台北文創大樓 北市府沒賺頭

編號	日期	縣市	媒體名稱及版面	標題及內容
			A09	<p>松菸文化創意園區前身為松山菸廠，占地 7.8 公頃，北市府分割開發，將其中 1.2 公頃土地設定 50 年地上權，闢建地下 5 層、地上 14 層的台北文創大樓。得標的富邦集團共繳納 13 億元權利金、12 億元的 50 年地租及每年 0.5% 營利權利金；但北市府將權利金幾乎用於古蹟、歷史建物維護，另需自繳 3.4 億元地價稅，所得不多。</p>
十二	103. 03. 11	臺北市	自由時報 A14T	<p>北市府：騰出二十戶老房舍 提供使用 進駐校園需考量性質與觀感</p> <p>市府閒置空間多，社福團體一直極力爭取進駐，財政局局長陳盈蓉表示，市府釋出空間前，需評估是否堪用，目前已整理出二十戶有四十年歷史的老房舍，由張金鶚副市長主持協商，希望請建築師公會認養，免費整修後，提供給社福團體使用。教育局主秘陳順和表示，北市校園雖有不少空教室，但讓社福團體進駐校園前，必須考量學生、家長觀感，評估團體本身性質及活動需求，若涉及商業行為或醫療照護，就不太適合。如果是公益性的社福團體，教育局持歡迎態度，例如有身障團體提議在啟聰學校設聯絡場所，教育局願意提供協助。公家社福場地不夠提供外借社會局副局長黃清高表示，北市近年成立不少托嬰中心、親子館與身心障礙者日間作業中心，公家社福場地需求變大，目前社會局已無場地能提供給民間團體，就算有場地，也會以提供社會局所屬業務優先，難有空間提供其他團體使用。</p>
十三	103. 03. 12	臺北市	經濟日報 A4	<p>信義區 A25 又流標 降價再標。設定地上權給 50 年營運期 權利金 240 億 業者嫌太貴 沒人投標 北市府砍價一成 本周重新招標</p> <p>台北市信義計畫區 A25 土地昨（11）日截止投標，結果再度因為無人投標，北市府財政局宣布流標，今天檢討後即會呈報給台北市長郝龍斌，於本周重新公告招商，權利金 240 億元將調降一成至 216 億元，其餘條件不變。</p> <p>針對 A25 案，去年財政局採 BOT 模式招商時，權利金為 180 億元，特許經營年限 70 年，這次改為設定地上權後，僅給業者 50 年營運期，權利金卻增加到 240 億元，引起業者嘩然，認為市府是明著搶錢。當時即傳出國內大型壽險公司將不會參與投標，如今果然流標。</p> <p>A25 土地二度流標，台北市財政局長陳盈蓉指出，她</p>

編號	日期	縣市	媒體名稱 及版面	標題及內容
				<p>們接獲許多廠商反映 A25 土地開發案的權利金過高，但因底價是由估價師估算出來，市府必須尊重，流標後就依市府財務審查委員會當時決定，重新公告可調降一成權利金辦理。</p> <p>她指出，此案最快本周重新公告，等標期 45 天，約 4 月底 5 月初截止投件，預期權利金調降後，應可吸引廠商投標。</p> <p>陳盈蓉表示，此案當時呈報市議會審議時，是規劃 70 年經營期，但議員認為時間太長，要求台北市所有土地開發案至多僅能給 50 年開發權，基於尊重議會，將經營年限縮短，其他土地開發案也都比照辦理。</p> <p>財政局認為，此案位於台北市最精華的信義計畫區內，區位優勢無可取代，開發權利金調降後，已接近公告地價，若與世貿二館得標權利金 268.88 億元相比，A25 權利金底價明顯低許多。</p>
十四	103.03.12	臺北市	工商時報 A1	<p>神話幻滅 信義 A25 流標</p> <p>號稱史上底價最高的地上權土地招標案—台北市信義計畫區 A25 地上權土地招標，昨(11)日以底價 240.87 億元招標，惟截至傍晚 5 點仍乏人問津，宣告二度流標，創下近 11 年來，台北信義計畫區唯一慘遭滑鐵盧的標案，也讓土地神話面臨幻滅。</p> <p>台北市財政局表示，將儘速進行檢討流標原因後重新辦理公告招商，屆時仍歡迎各界踴躍參與投標。</p> <p>財政局再次強調，此案是信義區內最後一塊大面積的公有土地開發案，期望透過引進民間資金投資興建及營運，達成滿足信義計畫區觀光遊覽之大客車停車需求、促進市有土地利用、挹注市府財政收益、強化信義商圈發展及提升社會經濟效益等目的。</p> <p>A25 被視為台北市信義計畫區面積最大的鑽石地段土地，總面積達 5,452 坪，原本賣相好、氣勢強，但始終叫好不叫座，去年財政局曾採 BOT 案形式，以底價 180 億元招標，卻卡在壽險業不得經營停車場業務，雖金管會鬆綁壽險業投資 A25，但仍堅持業者需明確委託第三方經營管理基地上的停車場、商業設施，相關委外契約還需先呈報，因此以流標收場；不過改採地上權條件，二度招標，未料財政局卻將權利金底價一口氣調高 33%、達 240.87</p>

編號	日期	縣市	媒體名稱及版面	標題及內容
				<p>億元，更嚇退潛在投資人。</p> <p>昨傍晚 5 點截標，果然無人投標。外商不動產顧問人士認為，除非降價，否則沒人敢買單。</p> <p>世邦魏理仕總監陳俊逸表示，A25 底價高不可攀，換算每坪權利金底價高達 441.8 萬元，依容積率 400% 推估、每容積單價就高達 110.45 萬元，幾乎比南山人壽得標的世貿二館每容積單價 99.98 萬元貴上 1 成；另外，未來地上權地租每年將依公告地價繳交，逐年遞增的地租，將形成投資人無法掌握的隱形成本。</p> <p>高力國際董事李日寶表示，A25 二度流標，正如預期，因為底價一口氣調高 60 幾億元；二來，地上權地租逐年調高，誰吃得消？第三，使用者是否有進駐意願，像壽險業要投標，至少應先找好願意進駐的觀光飯店業者；第四，依法定樓地板面積 21,807 坪計，營建成本龐大，加上必須認養市府的機關用地與道路用地，約要投入 1.1 億元，估計總投資成本至少 350~400 億元跑不掉，門檻相當高。</p> <p>李日寶認為，A25 是典型高地租地上權土地，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，地上權地租累計起來相當恐怖，毋怪最終叫好不叫座。（相關新聞見 A4）</p>
十五	103.03.12	臺北市	經濟日報 A4	<p>壽險業：有亮點才會出手</p> <p>台北市信義計畫區 A25 土地昨（12）日二度流標，底價將降至 216 億元。資深壽險人士說，「有亮點，才會加價買，降價不見得有用」，建議北市府找五大商仲站在市場需求規劃，A25 才能順利標脫。</p> <p>資深壽險人士認為，底價降至 216 億元後，每容積單價降至 100 萬元上下，低於台北學苑地上權標脫價，有助增加吸引力。</p> <p>不過，能不能標脫還是難講，「問題癥結在規模太大」，A25 底價降至 216 億元，但整體開發成本仍上看 300 億元，國內有能力投資的業者不多；北市府吸引壽險業投資，殊不知壽險業有即時利用、RBC 資本提存壓力、開發期整體不動產投資報酬率將下降等考量。</p> <p>再者，金管會近來頻頻關切壽險業不動產投資集中</p>

編號	日期	縣市	媒體名稱及版面	標題及內容
				<p>度，即便是國泰、新光等不動產部位較多的公司標下 A25，等於單一案件占整體不動產投資近二成，不得不斟酌。</p> <p>信義計畫區 A25 占地 5,451 坪，以容積率 400%、底價 240.87 億元推算，每容積單價達 110.45 萬元，底價降至 216 億元後，每容積單價約 100 萬元。</p>
十六	103.03.12	臺北市	經濟日報 A4	<p>商仲：新底價有誘因</p> <p>台北市信義計畫區 A25 土地昨（11）日流標，商仲業者普遍認為，並不意外，權利金底價太高，難以試算合理投報率，是沒人投標主因。若調降至 216 億元，或能再引起投資人興趣。</p> <p>仲量聯行總經理趙正義認為，即使市場游資多、A25 地點絕佳，但以台北市信義計畫區辦公租賃市場行情計算，這個底價仍難以創造合理投報率，加上未來幾年信義計畫區多棟辦公大樓完工釋出、空置率仍高，且近年陸資來台設點有八成以上為辦事處，而非公司，辦公面積需求有限，短期要大量去化辦公室供給，仍有難度。</p> <p>趙正義指出，調降底價能吸引競標，反而有利衝高脫標價格，有投資人進場營運，對台北市及信義計畫區發展才有助益。以南山人壽以每容積單價約 99 萬元取得世貿二館的天價來估算 A25 價值，調降至 216 億元或有吸引投資人的誘因。</p> <p>第一太平戴維斯總經理高銘頂表示，底價高達 240 億元，加上今年初以來房市買氣有急凍現象，業者財務試算考量資金後，認為回收不易。如以該案底價加計興建費用，總投資金額將達 400 億元，每月每坪租金至少需 3,800 至 4,000 元，才達最基本利潤，遠高出目前信義計畫區租金行情，調低。</p>
十七	103.03.13	臺北市	工商時報 A17	<p>A25 重新招標 底價降為 216 億元</p> <p>11 日流標的臺北市信義計畫區 A25 地上權案，台北市政府財政局昨（12）日「火速」降價，調降權利金底價為 216 億元，其他相關投標條件則維持不變，並重新辦理公告招商；財政局長陳盈蓉指出，降價後的價格已非常合理了，相信市場可以接受。</p> <p>A25 地上權案重新招標訂於 4 月 28 日下午 5 時整截止投標。陳盈蓉指出，第一次所定的底價 240.87 億元，是由 5 家估價師估出、平均算出來的，在招商說明會時已</p>

編號	日期	縣市	媒體名稱 及版面	標題及內容
				<p>有廠商反映太貴，但因是照程序不能變，所以，市府早有心理準備第一次可能會流標。</p> <p>招標前，財政局已向市長郝龍斌報告可能會流標，而市府財審會也同意流標後，可以降1成重新招標；陳盈蓉指出，11日流標後，財政局馬上向市長報告，立即降價重新公告招標。</p> <p>多數廠商認為，210億元上下應是可以接受的價格。財政局指出，市府知道A25的地段不如先前的世貿二館，所以，第一次訂價時，就比世貿二館低，現在再降到216億元，應可順利脫標。</p> <p>不過，被問到如果這次再流標，下一步怎麼走；官員說，這種假設會被市場期待還有降價空間，應該不會發生。但若真的流標，財政局應該還會送財審會再評估。</p> <p>陳盈蓉一再強調，信義計畫區為北市最精華之地段，區位及交通條件極為優異，而本基地為該區僅存最大宗之未開發土地，區位優勢無可取代，廠商應對未來發展性有信心。</p>
十八	103.03.18	臺北市	中國時報 B1	<p>弘愛進駐長安國小 家長反對 近百人擔心閒置教室 外借心智障礙者成威脅 要求歸零討論 議員：盼1周內決定</p> <p>照顧心智障礙者的弘愛服務中心，打算租借台北市立長安國小閒置教室，要租借多久連校方都還搞不清楚，長安國小近百位家長17日到校表達意見，要求全案歸「零」討論。居中協調的台北市議員葉林傳表示，1周內選定更好的場所，若還是選定長安國小，要規畫出完整的動線。</p> <p>長安國小學生家長表示，整個租借過程急就章，他們不藐視弱勢團體，但選擇長安國小的標準、依據、流程、有何完善措施？家長都不了解。</p> <p>學生家長表示，心智障礙者要來25人、人數不少，又是26-59歲的成年人，成年的「大孩子」若被關在一個固定空間也不妥。為什麼要挑小朋友多的地方？像青少年育樂中心空置在那兒，是可以考慮的地點。</p> <p>家長強調，不接受心智障礙者入駐長安國小，不代表不理性。</p> <p>會中，弘愛服務中心工作人員播放心智障礙者學員與周邊社區人士溝通互動的情況，讓長安國小家長了解，</p>

編號	日期	縣市	媒體名稱及版面	標題及內容
				<p>但，長安國小學生家長最後還是表達，在長安國小畢竟都是防衛能力較弱的小學童，要求全案歸「零」再討論。</p> <p>長安國小家長說，政府推動閒置教室外借，長安配合外借來得太突然，家長對訊息並不清楚，尤其，校園平時是管制的，如今卻出借給成年團體，除非隔絕與控管，否則，長安國小的學童是相對弱勢。</p> <p>昨到場聽取意見的包括教育局副局長曾燦金、社會局副局長黃清高、台北市智障者家長協會理事長劉貞鳳與總幹事胡宜庭等人。</p>
十九	103. 03. 18	臺北市	聯合報 B1	<p>安置心智障者。出借國小校舍長安家長反對</p> <p>照顧心智障礙者的弘愛服務中心，近期因空間整修，擬借用長安國小校舍作為學員臨時安置處，遭到家長反對。昨天近百位家長到學校向市府官員表達意見，要求市府重新評估。</p> <p>市議員葉林傳要求市府要在一周內提出解決方案，若沒有辦法選定更好的場所，硬是要選定長安國小，社會局、教育局必須規畫出整體完整的動線並公告，讓家長放心。</p> <p>昨天上午葉林傳召開協調會，社會局副局長黃清高、教育局副局長曾燦金等官員皆出席。</p> <p>會中氣氛平和，家長將自身的憂慮向官員陳述，認為安置心智障礙生，家長並非全然反對，但細節、流程應公開透明並非一紙公文就要家長、學生接受。</p> <p>與會家長提出，市府有別的閒置空間，像青育中心等使用率較低的場地，也能當臨時出借場所，為何不能借用這類空間？</p> <p>家長也認為，整個租借過程倉促，相關配套措施也沒有完善，加上安置的身障生人數有 25 人，即便心智年齡只有小學，但身材卻是 26 至 59 歲的成年人，若是與小一的新生有何衝突，吃虧的還是長安國小的孩子。。</p>
二十	103. 03. 18	臺北市	自由時報 A14T	<p>弘愛借用教室 市府再研議</p> <p>照顧心智障礙者的弘愛服務中心欲租借北市長安國小空教室，引發家長質疑事前作業不公開、不透明，包括地點選擇的標準、依據、配套等均啟人疑竇；昨早由議員葉林傳協調召開座談會，與會家長理性而堅定地表達立場，直指相關單位做法粗暴而霸道，要求改至青少年育樂</p>

編號	日期	縣市	媒體名稱及版面	標題及內容
				<p>中心。對此，教育局及社會局則表示會再研議，一週內提出結果。</p> <p>台北市智障者家長協會總幹事胡宜庭說，弘愛隨著成員年紀增長及許多設備老舊，需整修並暫時租借其他場地安置部分照顧對象。各單位討論後，考量長安國小與弘愛僅一站捷運站之隔，且長安國小四間空教室連貫易管控，還有無障礙電梯，因此選定該校，預計四月底暫時安置二十五名成年的中、重度心智障礙者約四個月，這些都是情緒管控和行動能力較佳的對象。</p>
二十一	103. 03. 19	臺北市	經濟日報 A5	<p>北市推容積銀行 採市價計算。全台首例 市府做莊 容積增額利益歸公 不再流入私人口袋 估年收百億起跳</p> <p>台北市長郝龍斌昨（18）日宣布，台北市將推動容積銀行制度，成為全國第一個以「市價」為計算基礎的容積代金制度的地方縣市，北市府已修正「台北市容積移轉審查許可自治條例（草案）」，該法案預計3月底送請台北市議會審議，通過後有三年的實施緩衝期。</p> <p>台北市都市發展局長邊泰明表示，近三年台北市政府合計核給約350億元價值的容積，容積銀行制度實施後，北市府一年至少有100億元的容積收入；台北市尚有592公頃的容積增額量，以1坪100萬元計算，就有1兆多元的進帳，這對台北市的公共建設將是一筆非常大且重要的資金來源。</p> <p>他認為，現在私人買賣容積的行情相當亂，很多建商都樂於有一個容積銀行，這樣可讓容積的價格公開透明，成本與利潤可以清楚估算。</p> <p>郝龍斌表示，都市容積是「公共財」，但現行容積移轉制度，因為市場資訊不透明、中間人介入等因素，利益全都流入私人口袋，市府希望透過容積銀行制度，把移轉過程中所增額利益，回歸用於公共建設，藉此創造新舊市區雙贏。</p> <p>他指出，議會審議順利的話，台北市將成為全國第一個推動以「市價」為計算基礎的容積代金制度。</p> <p>根據相關自治條例規範，以後開發商如有增加容積需求，獲都發局都市計畫審議委員會核准後，只需繳交代金給市府、就可核給容積，至於代金多寡，則由市府委託三家估價單位評定，市府所收取的代金會專款專用於公共建</p>

編號	日期	縣市	媒體名稱及版面	標題及內容
				<p>設及興建公營住宅等用途。</p> <p>目前北市府設定的增額容積區位，為捷運站出入口半徑 800 公尺以內範圍，且要面臨 8 公尺以上已開闢道路，較現行制度捷運站出入口半徑 500 公尺更為寬鬆。</p> <p>郝龍斌說，以信義計畫區、大彎北段等整體開發地區、都市更新地區優先考量。容積銀行制度簡單的說，就是「市府做莊，容積增額利益歸公，藉此創造新舊市區雙贏」。</p>
二十二	103. 03. 19	臺北市	自由時報 A14T	<p>禁民間買賣 北市府做莊 推容積銀行</p> <p>台北市政府市政會議昨天通過「台北市容積移轉審查許可自治條例修正草案」，新增設立容積銀行，由政府做莊，未來開發商有增加容積需求，需繳代金給容積銀行購買，不能再以捐地取得容積獎勵，而容積銀行取得的代金，將由政府統一運用，購買公共設施保留地或興建公營住宅等使用，一旦修正草案通過施行，禁止民間容積買賣，但在法案通過前已購買的容積，仍可在三年內進行容積移轉，這項修正草案月底將在北市議會審查。台北市長郝龍斌昨主持市政會議後記者會，郝說，容積是一種公共財，現行容積移轉制度，因市場資訊不透明、中間人介入，利益全流入私人口袋，這並不公平，而透過容積銀行制度，把移轉過程中所增額利益，回歸公共建設，創造雙贏。建商買容積改為繳交代金郝龍斌還說，北市推動容積銀行，創全國第一個以「市價」為計算基礎的容積代金制度。至於代金價格，都市發展局長邊泰明說，市府委託三家以上專業者查估，費用由申請人負擔，代金會考量扣除建築成本及合理利潤，代金收入會專款專用。代金蓋公宅買公設保留地另外，邊泰明指出，修正草案也放寬在捷運站周邊八百公尺、都市更新及整體開發區等作為容積移入增額地區。所以，信義計畫區、士林北投科技園區等建案，未來可以代金向容積銀行購買容積，而容積銀行收取代金後，將做為徵收公共設施保留地或興建公營住宅等使用。邊泰明說，北市還有約五百九十二公頃的潛力都市更新、整體開發地區，超過一兆以上的增額容積利益，未來都可用在公共建設上。邊泰明說，現行的容積移轉制度，北市府設定三年落日期限，在法規公布後禁止民間買賣容積，</p>

編號	日期	縣市	媒體名稱及版面	標題及內容
				<p>但法規通過前已購買者，可在三年內辦理容積移轉，但不得超過基地容積移入量的五十%。善用公共財不入私人口袋副市長張金鶚說，容積移轉代金制度在都市計畫實務界是非常重要的課題，若能正式上路，將是一大突破，「但有了容積銀行等於政府做莊，容積不會落入私人手裡，這幾年來容積制度，讓幾百億的公共財落入私人的口袋。」邊泰明坦言，現行容積移轉制度，捐客口袋囤積多少容積，沒人知道、政府也不知道，因此，部分建商反而樂見容積銀行制度，讓容積的市場價格透明公開。</p>
二十三	103. 03. 19	臺北市	工商時報 A2	<p>估進帳上兆 北市府 作莊賣容積 郝龍斌：將以容積代金方式實施容積銀行制度，讓增額利益全歸公</p> <p>創全國之先，台北市政府首推容積銀行！台北市長郝龍斌昨（18）日宣布，市府修正「台北市容積移轉審查許可自治條例」，給推動容積銀行一個法源基礎；他強調，都市容積是公共財，未來會以容積代金方式實施容積銀行制度，讓容積增額利益歸公。</p> <p>根據北市府都發局估計，台北市可以取得容積增額的接受基地高達 592 公頃，以容積價值每坪 100 萬元計算，容積銀行的總容積價值超過新台幣 1 兆元。</p> <p>台北市政府將擇定捷運周邊 800 公尺、都市更新、整體開發等地區作為容積增額的接受基地。</p> <p>都發局長邊泰明指出，現行容積移轉制度是由私人自行買賣，因市場資訊不透明、不公開及中間人介入，導致原公共設施保留地地主的權益，未能受到充分保障；此外，也衍生公共設施保留地取得無效率、接受基地環境衝擊及容積跨行政區移轉等問題。</p> <p>北市府指出，台北市自民國 97 年度開始開放道路及公園綠地容積移轉以來，取得約 6 公頃的公共設施保留地，但市府也核給約 18 公頃的建築容積作為對價。</p> <p>容積銀行實施後，邊泰明表示，開發商如有容積增額需求，經市府針對接受基地周邊的環境衝擊、公共設施等條件審議，就可算出可拿到多少容積移轉，並算出代金，開發者只需繳交代金即核給容積，程序簡便透明。</p> <p>至於容積代金的價格，都發局指出，將由市府委託三家以上專業者查估（費用由接受基地所有權人負擔），以市價為計算基礎，並考量開發者營建、管銷成本及合理利</p>

編號	日期	縣市	媒體名稱 及版面	標題及內容
				<p>潤（市府初步定為15~20%），以確保容積代金制度符合公平正義，並具有實際的可執行性。</p> <p>台北市副市長張金鶚指出，容積銀行是實踐房屋政策社會公義最重要的一步，並可讓接受容積移轉周邊的環境衝擊降到最低。</p> <p>至於收取的容積代金如何運用？邊泰明指出，未來是以基金或專款專用方式運作還要進一步討論。但容積銀行內所有取得的容積代金，會用於市府需取得的私有公共設施保留地，並研議擴大適用公共建設（包括公營住宅）等用途。</p> <p>邊泰明強調，目前每年僅編列3億元做為徵收公共設施保留地，但近3年（民國100~102年），市府共核給約350億元價值的容積，換算每年有近百億元容積代金收入，等於是30年的徵收預算，因此，推動容積銀行，對未來徵收公共設施保留地時程必會加快。</p>
二十四	103.03.19	臺北市	蘋果日報 A18	<p>建商繳代金 換北市容積 市府做莊防炒作 增公共建設財源</p> <p>現行容積移轉多為私人買賣且資訊不透明，常讓外界質疑有炒作空間。台北市長郝龍斌昨宣布，市府將辦「容積銀行」，由市府做莊，建商繳代金給政府換取容積，代金則作為公共開發使用。學者與建商均認同此政策美意，但學者直言北市府應先擬定代金用途，而非走一步算一步。</p> <p>現行容積移轉制度是開發商購買公共設施保留地後，捐給政府換取可建築容積，雖不得超過移入基地法定容積的40%，但北市土地有限，容積移轉換取高額利潤的把戲仍讓建商樂此不疲。</p> <p>「公共財回饋居民」對此，台北市副市長張金鶚去年3月曾以學者身分指出「容積是公共財，應回饋給居民。」時隔1年，容積銀行已非紙上談兵。都發局局長邊泰明表示，日後開發申請人提出申請，政府會進行都市設計審議和容積代金估價，確認基地環境適合的容積量體，由3家估價師評定後向開發商收取代金，代金作為公共建設、公營住宅等用途。他也舉例，2011年曾許可大安區、中正區約156.24坪的道路用地容積移轉至內湖區工業區，移轉容積達1502.6坪，換算移出及移入的容積等同1坪換</p>

編號	日期	縣市	媒體名稱 及版面	標題及內容
				<p>9 坪。近 3 年北市核發 52 件、價值約 350 億元的容積移轉案件，換算容積銀行可得 350 億元。張金鶚說：「可杜絕公共利益落入私人口袋、增加政府財源。」營建署現正研擬《都市計畫容積移轉實施辦法修正草案》，讓各地方政府都可成立容積銀行，北市府本月底將相關草案送審，法規公布後 3 年為落日期限，緩衝期內開發商容積移入量至少一半以代金換取，剩餘容積可在民間購買。</p> <p>業者擔心程序冗長容積移轉改為政府做莊，中華民國不動產估價師公會全國聯合會理事長陳謙認為，對建商影響不大，因北市土地太難取得，建商沒其他選擇。忠泰建設副總經理瞿世泉則表示，政府執行可減少爭議，但擔心行政程序冗長影響開發。</p> <p>都市計畫方向不明「容積銀行可減緩過去移轉失控情形，但對都市發展並無實際幫助。」德明科技大學副教授花敬群直批，政府沒有掌握容積分布，使外圍行政區不斷移出容積、灌入市中心，雖說政府指稱代金可投資公共建設，但現在並未擬定專款專用作法和優先區域，看出北市府對都市計畫並無明確方向。</p> <p>【報你知】容積銀行台北市都市發展局局長邊泰明表示，容積銀行是由政府主導容積移轉過程，開發商提出申請購買容積，政府同時進行都市設計審議、與容積代金估價；都審會確定核發容積多少，代金則由政府委託至少 3 家專業估價機構評定，確定金額與核准容積比例後，便向開發商收取代金、核發許可。</p>
二十五	103. 03. 19	臺北市	聯合報 A9	<p>總值逾兆元 北市府作莊開容積銀行。買賣透明化 所得代金用於公共建設 給三年緩衝期 捐公設保留地換容積將走入歷史 新北、台中可望跟進</p> <p>台北市市政會議昨通過「容積移轉審查許可自治條例」草案，即「容積銀行」制度，由北市府取代捐客，自己作莊賣增額容積，並將所得代金用於公共建設。草案月底送審，若順利通過，三年落日期限一到，現行建商捐公共設施保留地換容積，將走入歷史。</p> <p>針對北市推容積移轉新制，新北市府表示已研擬相關辦法，會參考北市執行情形因地制宜；台中市府說，去年即規畫容積銀行，最快年底上路。</p>

編號	日期	縣市	媒體名稱及版面	標題及內容
				<p>北市府估算，北市都市更新、整體開發地區等具有容積增額需求的潛力區，還有五九二公頃，換算以後總價值逾兆元，賣出後可用來取得公共設施保留地、公營住宅用地等。</p> <p>台北市長郝龍斌指出，北市率全國之先推動以市價為計算基礎的容積銀行，是因現行容積移轉制度，都由私人買賣，因市場資訊不透明，加上仲介等中間人介入，利益都流入私人，並不公平。</p> <p>都市容積應是公共財，未來建商等開發商若有增加容積的需求，只要繳交代金給市府，市府就可核給增額容積，改善現行容積買賣資訊不透明爭議。</p> <p>北市府設定的增額容積區位，為捷運站半徑八百公尺以內範圍，且要面臨八公尺以上已開闢道路，較現行制度捷運站半徑五百公尺更為寬鬆，粗估北市可建築用地的八成一都可納入。郝龍斌說，以信義計畫區、大彎北段等整體開發地區、都市更新地區優先考量。</p> <p>有關取得容積所需的代金價格，北市府表示，會委託三家以上專業業者估價，再扣除建築成本、建商合理利潤。北市都發局長邊泰明說，代金有一定比率用於增額容積區位，其他則挹注較落後地區。</p> <p>至於現行容積移轉制度，北市府會給三年緩衝期，期間建商還是可透過歷史建築，或捐贈公共設施保留地，例如道路、公園、綠地和廣場用地等換取容積移轉，但不得超過基地增額容積的百分之五十。待落日期限一到，就只能以歷史建築換容積，上限仍為百分之五十。</p>
二十六	103. 03. 19	臺北市	中國時報 B2	<p>代金換容積 挹市庫做建設 市府將推動容積銀行 有3年緩衝期 自治條例月底送議會</p> <p>容積買賣目前由市場主導，交易價格、交易量不透明，政府也無法有效取得公共設施保留地。台北市長郝龍斌18日宣布，北市將推動成立「容積銀行」，出售容積給有需求者，並以市價計算「代金」，市府再將收入用於重大公共建設。</p> <p>市政會議昨天通過「台北市容積移轉審查許可自治條例（草案）」修正案，郝龍斌說，月底將送議會審議，通過後就能上路。目前設定捷運站周邊800公尺，和信義計畫區、大彎北段等整體開發區或都市更新區，都可做容積</p>

編號	日期	縣市	媒體名稱 及版面	標題及內容
				<p>接收基地，未來市府會把得到的款項用於取得公設保留地或重大公共建設。</p> <p>北市於民國 97 年開放捐綠地、道路用地換容積以來，僅取得約 6 公頃的公設保留地，但核准的容移面積卻達 18 公頃。都發局長邊泰明舉例，某內湖建案從大安、中正區的道路用地取得容積，換算下來竟是「1 坪換 9 坪」，多出的樓地板面積價值約 9 億，相當驚人。</p> <p>未來容積銀行上路，將有 3 年緩衝期，之後有需求者都須繳代金換容積。金額由 3 家以上估價業者評估，再扣掉營建、管銷成本和合理利潤，實際須繳納部分約占 50% 至 60%。</p> <p>邊泰明說，根據估算，北市的都更、整體開發區還可容納約 592 公頃的容積量，如果都能透過容積銀行，市府至少可獲得 1 兆以上的收入，很有「潛力」。</p> <p>不動產開發商業同業公會全聯會秘書長于俊明表示，容積銀行的計價方法、審議基地接受量的方式都要夠明確，才能讓業者預估成本。他也認為，傳統捐地換容積制度應和容積銀行併行。</p> <p>淡江大學產業經濟系副教授莊孟翰指出，容積銀行立意良善，但議會是否能通過將是關鍵。他也說，像捷運當初由國家出資興建，周邊房屋更新時，市府應考慮將部分獎勵容積「歸公」，或要求業者回饋，以用於興建青年住宅等。</p>
二十七	103. 03. 19	臺北市	工商時報 A2	<p>防炒房 北市突擊預售屋</p> <p>房市年度黃金大檔 329 檔期將屆之際，台北市政府聯合財政部國稅局和市府稅捐、地政、建管等局處，最近破天荒聯手展開預售屋聯合稽查行動。</p> <p>最慢 4 月初公布稽查報告台北市副市長張金鶚表示，台北市將針對逾 50 多處的銷售中的預售新案，抽樣稽查，希望最慢 4 月初對外公布稽查成果，為房地產交易秩序把關。</p> <p>過去，台北市曾舉辦過預售屋抽查行動，但今年卻首度擴大規模，並破天荒取得財政部部長張盛和首肯、聯合財政部國稅局，由中央政府和台北市政府聯手出擊。</p> <p>據悉，北市府目標是 2 個月內完成抽查大約 24 個預售新案；迄今已經有多家建商和代銷業者的新案，被聯合</p>

編號	日期	縣市	媒體名稱 及版面	標題及內容
				<p>稽查小組「突擊檢查」。</p> <p>張金鶚也坦言，預售屋聯合稽查小組迄今已經稽查了台北市 10 個新案接待中心，目標是針對台北市銷售中個案，而且採取隨機抽查。</p> <p>地毯式抽檢銷售報酬也查張金鶚指出，抽查的重點，從預售屋買賣定型化契約、建造執照、樣品屋搭建、經紀人執照、房地產廣告和海報、銷售行為和流程、土地使用分區、產品規劃，一直到查紅單、查銷售報酬都有；最重要的目的，是要保障消費者權益，為不動產交易秩序把關。</p> <p>張金鶚表示，目前還在抽查階段，因此市府也不便透露到底會稽查哪些工地接待中心？目前哪些業者涉及違規的可能？市府統統都不便對外說明或透露，以維護業者應有的商譽和形象，維護業者正常的交易行為；估計要等到 3 月底、或最慢 4 月初，市府將正式對外召開稽查成果說明會。</p> <p>這是張金鶚擔任台北市副市長之後，繼去年整合地政局主動對外公佈房價資訊，7 月再公布「台北市不動產經紀業發布不動產交易消費資訊管理規範」以來，2014 年第一波的跨中央和地方政府的房市稽查行動。</p>
二十八	103. 03. 19	臺北市	工商時報 A2	<p>稽查惹爭議官員竟要求業者提供已購屋者的身份證字號、交易價格等個資... 建商擔憂：是白色恐怖嗎？</p> <p>台北市政府聯手財政部國稅局，針對銷售中的台北市預售屋和新成屋接待中心，展開聯合大稽查。建商私下透露，此舉爭議最大的是，官員竟然要求業者提供已購屋的客戶姓名、戶別、交易價格、身份證字號等個資，猶如房市「白色恐怖」。對此，房產業者的立場只有 4 個字：「恕難照辦」。</p> <p>建商指出，政府與其大動作的聯手稽查，向業者「下馬威」，還不如採取更積極性的政策和作為；例如，清查閒置中的市有土地，採取 BOT 或出租並經營 50 年的模式，提供年輕夫婦或弱勢族群，以廣建出租住宅和社會住宅，還比較有意義。</p> <p>據悉，昨天市府官員和財政部國稅局出動 20 幾位官員，浩浩盪盪進駐台北市某處百億規模的預售新案接待中心展開稽查；且稽查前 2 天，已告知業者，要求提供建造執照、預售屋買賣合約書、經紀人名稱和執照、報紙廣告</p>

編號	日期	縣市	媒體名稱及版面	標題及內容
				<p>和海報、派報等銷售資訊、給予經紀人或代銷業者的銷售報酬、土地使用分區、產品規劃內容是否符合使用分區、是否轉讓紅單等行為。</p> <p>建商透露，市府官員竟然也要求業者提供已經購買的客戶，其姓名、戶別、樓層、面積、購買價格、以及身份證字號等涉及隱私的個資，令建商十分驚訝。但後來，建商堅持不予配合。</p> <p>另外，官員也向業者要求提供支付「小訂」或預約單的客戶名單。對此，業者也堅持不予外流，只能提供官員「李○○」等去識別化的姓氏、已售戶數、未售戶數、總戶數等資訊。</p> <p>市府稽查小組停留約 55 分鐘後離去，不過業者感慨，目前政府在庶民主義掛帥，一手砍獎勵容積上限、發照延緩、大舉查稅和追稅，另一手卻「天價」標售地上權土地和市府分回捷運住宅，其實市府擁有的籌碼相當多，何不採取更積極性的作為，廣建出租住宅去照顧更多族群。</p>
二十九	103. 03. 19	臺北市	經濟日報 A5	<p>北市打炒房。張金鶚帶隊 查預售紅單</p> <p>政府打炒房擴大，3 月起台北市政府全面稽查北市所有預售案場，由副市長張金鶚親自帶隊，稽查有無紅單轉售、哄抬房價等。建商表示，北市府大動作稽查案場，甚至要求帶走已購客戶資料，猶如「白色恐怖」。</p> <p>張金鶚日前宣布，為建立房市交易資訊透明化，將聯合相關單位，3 月 1 日至 4 月 30 日為止，至少稽查 24 個預售屋案件，範圍包括整個台北市，以隨機抽選方式稽查，不會選擇特定建案或行政區，昨（18）日是第三次展開稽查行動，預計下月底公布稽查結果。</p> <p>據了解，預售案場有無紅單轉售，甚至逃漏稅狀況，案場有無取得建照、銷售人員有無經紀人證照、合約範本、銷售資料、建案廣告（海報）、派工證明、銷售收費報酬等，都是稽查重點。</p> <p>市場人士認為，北市府大動作稽查行為，警意味濃厚，希望藉由大動作稽查動作，杜絕市場上有任何炒作歪風。</p> <p>建商表示，政府若對預售屋銷售過程有疑慮，可發函至業者，三日內建商都會把資料備齊交由北市府，但北市</p>

編號	日期	縣市	媒體名稱及版面	標題及內容
				府大動作恐怕會影響房市正常交易，要求建商提供的資料也具爭議性。建商指出，市府發動 20 多人、大隊人馬方式親至現場稽查，不只會嚇跑在場看屋的客戶，過程中甚至要求帶走包含戶別等資料，恐涉嫌違反個資法。
三十	103.03.19	臺北市	工商時報 A2	<p>南山 64.53 億 高價買容積</p> <p>台北市財政局副局長張治祥指出，南山人壽是以 64.53 億元、接近市價的價格，向市府買回原先捐贈的 5,383 坪樓地板面積，和「容積銀行」制度中開發者以容積代金購買容積移轉，實質內容不同；但兩者都是反映市價，達到公平、公開、公正的精神是一樣的。</p> <p>張治祥指出，南山人壽購回的樓地板面積，原先是依法規定要捐贈給市府做公共使用、設施的樓地板面積；不過，南山希望以代金方式購回。</p> <p>張治祥表示，當初南山人壽申請購回世貿二館擬捐贈的 5 千多坪樓地板，是以「臺北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」，估算代金金額約 30 餘億元，沒有反映市價；為確保市府權益，經考量該法令實施迄今已近 20 年，是否符合市場行情宜再詳細評估，因此特責由財政局委託地政局推薦的 5 家優良不動產估價師，依其專業評鑑提出鑑價金額，以每坪近 120 萬元、接近市價，總金額 64.53 億元出售，且經過市府市有財產審議委員會審核通過。</p> <p>張治祥認為，因為該容積僅南山人壽可購回，且市府核定的代金金額，高於南山人壽委託不動產估價師的估價金額、又接近市價，這應屬於合理價格；而且未來 50 年後，南山人壽應將取得之樓地板面積無償移轉予市府，非一般賣斷容積的情形。</p>
三十一	103.03.19	臺北市	聯合報 A9	<p>顧公益。學者：代金如何運用 要講清楚</p> <p>北市府推「容積銀行」，學者認為代金計算方式、如何運用應說清楚，否則易引來圖利財團質疑。「專業者都市改革組織」秘書長彭揚凱表示，市府對於容積接收地區的規畫應更審慎，代金一定要用於公共建設，才符合公益性。</p> <p>藍綠議員對推動新制仍有疑慮，議員黃珊珊即表示，容積銀行可平抑容積價格，加速公設保留地徵收，但前提是移出基地不要限制太多，移入區域要有城市管理的思</p>

編號	日期	縣市	媒體名稱及版面	標題及內容
				<p>維，取得過程要擺脫黑箱陰影。</p> <p>議員吳世正表示，為避免都計遭破壞，北市府應先確定各區域容積總量管制上限，不能讓建商花錢就能為開發基地超量灌入容積，其他住民卻要分擔擁擠代價。</p> <p>彭揚凱表示，市府的草案中，容積增額地區從捷運站周邊五百公尺，放寬至八百公尺，以目前捷運站間平均距離一公里左右來看，幾乎所有都市區都可進行容積移轉，未免太過寬鬆，應更審慎評估。</p> <p>彭揚凱指出，市府對於容積代金計算方式，雖是委託三家以上專業者估價，但看不到計算公式、計算基礎，不夠透明公開，很難取信於公眾，建議市府提出嚴謹計算方式。</p> <p>德明科大不動產投資與經營學位學程副教授花敬群表示，北市府推容積銀行是好事，不過哪些地區優先移入，如何調節容積總量管制；移入的容積基地遇改建時，法定容積該怎麼計算等，都應思考。</p>
三十二	103. 03. 19	臺北市	經濟日報 A5	<p>業者：蓋出租宅 壓低房價</p> <p>面對北市府大動作稽查預售案場動作，建商表示，政府不應把「高房價」與「居住正義」綁一起，建議北市府清查土地，加以活化，大量蓋平價出租住宅，提供給年輕族群和新婚夫婦，供給量大增，才有機會降低房價，並解決居住問題。</p> <p>建商指出，政府不要再標售國有地上權去蓋商場、豪宅，應該要把這些市有土地拿來蓋平價出租住宅，例如設定 50、70 年地上權給民間來競標承攬，民間業者可收取長期穩定租金，政府也不需出資蓋出租住宅。</p> <p>建商分析，政府廣建平價出租住宅後，委由民間業者承攬，且做好出租住宅的維修、物業管理，政府並設立專門申訴電話，只要業者沒做好維修，政府接到民眾投訴，政府就可以扣保證金和減少承攬租期，來約束業者。</p> <p>另外，建商指出，出租住宅一定要平價，才能照顧弱勢族群，如 30 坪房屋月租金 1 萬元，並設定年收入多少以下的青年或年輕夫婦才能申請，更可提供獎勵，像是多生一胎可以多住五年，社區內並強制設立托兒所等，才能有效照顧弱勢民眾。</p>
三十	103. 03. 20	臺北市	自由時報	<p>租率僅 30% 4 億中繼國宅養蚊</p>

編號	日期	縣市	媒體名稱 及版面	標題及內容
三			A14T	<p>位於士林延平北路六段二六一巷的永平中繼國宅，花了四億元興建，共有八十八戶，原設定用途是做為北市整宅更新或老舊國宅改建的遷建戶安置使用，但二〇〇四年興建至今，從未安置過任何一戶安置戶，直到二〇〇九年才開放短租，但限定結婚兩年內的新婚夫婦，租期最多兩年，申請條件嚴格，目前只住了二十七戶，出租率三十%，淪為蚊子國宅，市議員陳建銘批，郝市府浪費居住空間，應把永平國宅轉型為公營住宅。</p> <p>改社會宅 51 戶 5 月公告出租</p> <p>對此，都發局住宅企畫科科長簡瑟芳回應說，去年年底，都發局就已著手規劃將 A 棟五十一戶改為社會住宅，五月將公告出租，每間約三十坪，租金一萬一千元至一萬二千元，申請資格為，只要設籍北市的二十到四十六歲民眾，無自有住宅，一家三口年收入在一百一十九萬元以下都可承租，租期六年，弱勢者可延租到十二年，另並保留二十%戶數給當地居民承租。</p> <p>至於 B 棟三十七戶仍做中繼住宅，二〇一五年將做為海砂屋大龍國宅拆遷戶安置所，在此之前續供短租。</p> <p>議員建議改公營住宅租小家庭</p> <p>陳建銘不滿指出，北市公營住宅一戶難求，大龍峒公營住宅的一房小坪數候補人數更高達一〇一九戶，北市府卻寧願閒置永平中繼國宅，甚至考慮用容積代金來蓋公營住宅，也不願將現有的閒置國宅出租，唯一藉口就是中繼住宅需做都更安置戶使用。</p> <p>他大罵市長郝龍斌應承認錯誤，取消中繼住宅政策，需安置都更拆遷戶時，再補貼租金或短租旅社，都比花四億元興建的中繼國宅付出的利息划算。</p> <p>需改設計都發局：窒礙難行</p> <p>陳建銘並建議，將永平中繼國宅每戶三十坪變更為十五坪，好讓更多有租屋需求的小家庭能申請，但都發局直言，變更設計有窒礙難行之處。</p>
三十四	103. 03. 20	臺北市	中國時報 B1	<p>中繼國宅入住率低 形同蚊子館 議員籲放寬出租</p> <p>北市延平北路 6 段的永平中繼國宅，花費 4 億元興建 88 戶，10 年來沒任何安置戶入住，後改為短期出租住宅。台北市議員陳建銘抨擊，因申請資格嚴苛，出租率僅 30</p>

編號	日期	縣市	媒體名稱及版面	標題及內容
				<p>％成了養蚊子的閒置國宅，要求市府放寬標準。</p> <p>永平中繼國宅緊鄰環河北路和延平北路，附近有公車站、社子國小，地理位置與生活機能佳，做為北市整宅更新或老舊國宅改建遷建戶安置。陳建銘昨到場會勘指出，完工後市府擺爛閒置多年，未有安置戶入住，直到 98 年才開放短期出租。</p> <p>當地居民向陳建銘抱怨，開放出租不僅限定必須是結婚兩年內的新婚夫妻，或育有子女的民眾才能申請，頂多也只能住兩年，使出租率平均在 13.6%到 31.8%間；北市房價高漲，一堆人買不起房子，市府竟還浪費居住空間。</p> <p>陳建銘進一步調閱資料發現，台北現有公營住宅，目前皆是候補狀態，尤其小坪數的房型相當受民眾歡迎，以大龍峒公營住宅來看，單一房間的套房型候補人數就高達 1019 戶。</p> <p>他要求，永平中繼國宅該徹底轉型為出租住宅，設置至少 25%以上敦親睦鄰戶數，供在地居民及弱勢民眾申請，也應改設小坪數房型，符合多數市民需求。</p> <p>北市都發局住宅企畫科長簡瑟芳回應，永平中繼國宅 51 戶已規畫為公營住宅，年中將公告出租，每間約 30 坪、租金 1 萬 1000 元到 1 萬 2000 元，申請資格為 20 歲至 46 歲市民，1 家 3 口年收入在 119 萬元以下，無自有住宅者，承租年限 6 年，最高可放寬到 12 年。</p> <p>簡瑟芳表示，剩下 37 戶仍做中繼住宅，安置大龍國宅拆遷戶；過去因都更期程難配合，導致沒有中繼戶進住，而今年閒置率太高是為了將現有住宅重新規畫為社會住宅所致。</p>
三五	103.03.20	臺北市	聯合報 B1	<p>出租僅 3 成 永平國宅養蚊。議員批：條件太嚴應放寬 都發局：規畫轉型公營住宅 預定 5 月招租</p> <p>北市議員陳建銘昨會勘社子地區永平中繼國宅，質疑市府 10 年前為安置整宅更新或老國宅改建遷建戶，花 4 億元興建，卻連 1 戶都未安置；8 年前改為短期出租，又因條件太嚴苛，出租率只有 3 成，成為「蚊子宅」，要求市府放寬承租標準。</p> <p>都發局說，先前短租最高出租率近 8 成，今年閒置率高是因正重新規畫為社會住宅，屆時承租年限將放寬。</p> <p>陳建銘說，93 年完工的永平中繼國宅有 88 戶，從未</p>

編號	日期	縣市	媒體名稱及版面	標題及內容
				<p>安置任何遷建戶，至 98 年才開放部分短租。但至今 6 年，短租戶只占總戶數的 13.6%至 31.8%。</p> <p>當地民眾一再反映，永平國宅緊鄰環河北路、延平北路，後方是公車站、社子國小，地理位置及生活機能佳，租金也合理，但申請資格太嚴苛，除限定結婚兩年內的夫妻或育有子女的民眾才能申請，且最多只能住兩年，導致民眾租住意願低。</p> <p>他說，目前五處公營住宅都有很多人候補，小坪數房型更是供不應求。永平中繼國宅應立即轉型出租住宅，除設置 25%以上的敦親睦鄰戶數，提供在地居民及弱勢民眾申請，也應改設小坪數房型，符合多數民眾需求。</p> <p>都發局說，當初因都更進度不如預期，以致無拆遷戶安置，後來調整為短租及消防局臨時宿舍、台北體院專案學生宿舍，最高租住率曾近 8 成；目前空置戶正辦理轉型為公營住宅，預定 5 月公告招租。</p> <p>其中，A 棟 51 戶改為社會住宅，每間約 30 坪，租金 1 萬 1 千元至 1 萬 2 千元，只要設籍北市的 20 到 46 歲民眾，無自有住宅，一家三口年年收入在 119 萬元以下都可承租，租期 6 年，弱勢者可延租到 12 年。</p> <p>另外，20%戶數留給當地居民；B 棟 37 戶仍做中繼住宅，2015 年將安置海砂屋大龍國宅拆遷戶，安置拆遷戶前將續作短租。</p> <p>。</p>
三十六	103. 03. 25	臺北市	經濟日報 A6	<p>A25 流標不是壞事</p> <p>報上大大的標題「信義區 A25 又流標降價再標」，A25 再流標其實不是壞事，但未修改內容逕行降價再標，則是憾事。為什麼不是壞事卻又是憾事？這與本案的「初衷」有關。</p> <p>音樂團體動力火車有一首熱門歌曲：「莫忘初衷」，其中一句「別忘了那一年那一天出發時心中的夢」，這對 A25 的主事單位有無啟發？占地 5,452 坪的 A25，在 2013 年第一次招標時，係採 BOT 方式，權利金底價 180 億元，經營年限 70 年。</p> <p>流標後改為地上權設定方式，年限 50 年，權利金底價 240 億，於本年 3 月 11 日流標，報載將依原規畫降價為 216 億元後重新招標。</p>

編號	日期	縣市	媒體名稱及版面	標題及內容
				<p>去年 2 月以 BOT 方式招商時，是依「促進民間參與公共建設法」（簡稱：促參法）第八條辦理，基本上與該法第一條公共建設及提升公共服務水準有關。既為公共建設，市政府又不自行施作，顯然是基於促參法的立法原因—財務考量。</p> <p>政府不提供建設資金，而由民間機構投資興建、營運，政府甚至還可以收取權利金，在財政面上自較為理想，不論 BOT、ROT、BOO 乃至晚近的 PFI，都不脫此一基本概念。</p> <p>而業者雖須投入資金，但也寄望營運期間的獲利，並依照促參法第三章可享受五年免繳營所稅、融資限制放寬、暨地價稅、房屋稅等各種稅負的優惠。</p> <p>A25 第一次流標後改以設定地上權的方式，其真正原因固不得而知，對市府而言，在財務面似乎所差有限，但業者卻有更大的規劃空間，而且也掃除對營運、移轉等過程的法律疑慮，期望能誘發民間參與的意願，可以說是市場導向的結果。</p> <p>但由 BOT 改為地上權的設定，其實就意謂放棄公共建設的初衷。以市政府的立場，一定認為已將開發規範及限制涵括於契約中（包括：申請須知、地上權契約、投標文件等），可以達到公共建設相同的目的，是否如此？</p> <p>只要看市政府縮短年限卻提高權利金，再看民間的反應，是熱情擁抱地上權而排斥 BOT，其中主配角易位的玄機，就可了解地上權契約不能完全達到適用促參法的效果。</p> <p>民國 101 年 10 月 23 日台北市政府財政局對外說明 A25 規劃案時，曾揭櫫四大目標：設立大型停車場、強化信義商圈、增加財政收益、提升市地利用。</p> <p>後兩者是同一件事，也是市政府本身立場著眼，外界不必關心。但前兩者，尤其是大型停車場，是公共建設，更是被列為適用促參法的「本業」。當時簡報中 A25 的使用現況標明是 64 席大客車停車位，表示市政府了解目前經常有至少 64 輛遊覽車停駐，事實上現狀應該不止 64 輛，因為周邊道路經常有許多不願或不能進入停車場的大客車暫停。</p> <p>其實台灣各個重要觀光景點都有類似問題，景點周邊</p>

編號	日期	縣市	媒體名稱及版面	標題及內容
				<p>停車不易，致遊覽車不斷「巡航」或違規停駐，嚴重影響交通及附近民眾生活品質，此為本人在行政院歷次觀光會議或經濟動能推升方案會議時，多次請交通部協調地方政府注意大客車停車場的緣由。</p> <p>因此就台北市政府的初衷言，設置大型停車場是「那一年那一天出發時心中的夢」，所以依發展需要先行估算所需車位數量是全案首要之務，才能致力發展觀光（郝市長的主張），強化信義商圈。</p> <p>依常理，此一估算結果至少應超過 64 席，但第一次招標內容竟只是至少 30 席，第二次以後則是 44 席，誠不知要如何維持當地的交通品質及居民生活水準。當然增加大客車停車位的結果，一定會影響市政府權利金的收入及定價，但是「莫忘初衷」，公共建設尤其是停車位的提供才是「本業」，才是主角，為此減少權利金收入，議會應能諒解。</p> <p>何況權利金在性質上是預收經營年限的款項，不只是寅吃卯糧，而且是吃下任的卯糧，少收一些無妨，千萬不要讓次要目標混淆主要目標。</p> <p>「莫忘初衷」一曲中，還有兩句：「等雨雪風霜經過，夢才能成熟結果，就乾掉這杯酒，敬有始有終」，市政府在本案萬萬不可有始無終。</p> <p>只要看市政府縮短年限卻提高權利金，再看民間的反應，是熱情擁抱地上權而排斥 BOT，其中主配角易位的玄機，就可了解地上權契約不能完全達到適用促參法的效果。</p> <p>民國 101 年 10 月 23 日台北市政府財政局對外說明 A25 規劃案時，曾揭櫫四大目標：設立大型停車場、強化信義商圈、增加財政收益、提升市地利用。</p> <p>後兩者是同一件事，也是市政府本身立場著眼，外界不必關心。但前兩者，尤其是大型停車場，是公共建設，更是被列為適用促參法的「本業」。當時簡報中 A25 的使用現況標明是 64 席大客車停車位，表示市政府了解目前經常有至少 64 輛遊覽車停駐，事實上現狀應該不止 64 輛，因為周邊道路經常有許多不願或不能進入停車場的大客車暫停。</p> <p>其實台灣各個重要觀光景點都有類似問題，景點周邊</p>

編號	日期	縣市	媒體名稱 及版面	標題及內容
				<p>停車不易，致遊覽車不斷「巡航」或違規停駐，嚴重影響交通及附近民眾生活品質，此為本人在行政院歷次觀光會議或經濟動能推升方案會議時，多次請交通部協調地方政府注意大客車停車場的緣由。</p> <p>因此就台北市政府的初衷言，設置大型停車場是「那一年那一天出發時心中的夢」，所以依發展需要先行估算所需車位數量是全案首要之務，才能致力發展觀光（郝市長的主張），強化信義商圈。</p> <p>依常理，此一估算結果至少應超過 64 席，但第一次招標內容竟只是至少 30 席，第二次以後則是 44 席，誠不知要如何維持當地的交通品質及居民生活水準。當然增加大客車停車位的結果，一定會影響市政府權利金的收入及定價，但是「莫忘初衷」，公共建設尤其是停車位的提供才是「本業」，才是主角，為此減少權利金收入，議會應能諒解。</p> <p>何況權利金在性質上是預收經營年限的款項，不只是寅吃卯糧，而且是吃下任的卯糧，少收一些無妨，千萬不要讓次要目標混淆主要目標。</p> <p>「莫忘初衷」一曲中，還有兩句：「等雨雪風霜經過，夢才能成熟結果，就乾掉這杯酒，敬有始有終」，市政府在本案萬萬不可有始無終。</p> <p>（作者是總統府資政、東吳大學法商講座教授陳冲）</p>
三十七	103. 03. 25	臺北市	中國時報 B2	<p>公所遭 KMT 占 30 年 議員要求提告</p> <p>國民黨南港民眾服務分社遭台北市議員梁文傑質疑，霸占區公所長達 30 年不還，一再要求市府應該收回，但對方卻相應不理，梁文傑表示，民政局多次發文索討未果，若國民黨仍未在期限內歸還，將要求市府提告。</p> <p>1982 年南港區公所興建竣工後，國民黨南港民眾服務分社就占用二樓 77.6 坪辦公室，及地下停車場至今，梁文傑怒斥，公所內竟有國民黨辦公室，外牆掛著「歡迎失聯黨員回家」旗幟，讓許多民眾誤以為來到國民黨部。</p> <p>梁文傑指出，區公所完成後，當時市府以委託國民黨北市民眾服務社各分社，辦理為民服務事項為由，無償提供辦公場所給國民黨使用，到了 1985 年，北市議會決議中止，要求雙方訂立租賃契約，直到租期屆滿，議會又決</p>

編號	日期	縣市	媒體名稱 及版面	標題及內容
				<p>議應將房舍收回。</p> <p>他說，民政局要求國民黨去年底前返還，卻沒有，上月 11 日再度發函要求這個月底前歸還，若未在時限內還給市府，議員將要求立刻提告。</p> <p>國民黨北市黨部總幹事沈國寶表示，南港區民眾服務社原有建物，座落南港區公所新建大樓基地，當初協調拆除合建大樓，但因坪數分配不公，未登記產權，始終登記在北市府名下；隨後打官司，由最高法院判決國民黨有使用權。</p> <p>民政局區政監督科長黃進能回應，南港區民眾服務社於去年繳交 95 年至去年的地價稅 18 萬元，對於遷讓房地問題，月底前未返還將依法提起訴訟。</p>
三十八	103. 03. 25	臺北市	自由時報 AA1T	<p>國民黨占市產 30 年未還 市府挨批</p> <p>台北市議員梁文傑指出，占用北市市產長達卅年的國民黨南港民眾服務社，原應在去年底返還市產，卻霸占不還，民政局竟也睜隻眼閉隻眼，今年二月十一日才發文要求，須於三月卅一日前返還房舍。梁文傑批評，民政局對此案已一再放水，讓國民黨無償占用多年，不當得利高達四千七百多萬元，若房舍仍未在限期內返還，將要求民政局立刻提告不得拖延。</p> <p>服務社：有永久使用權無意搬遷</p> <p>對此，南港服務社主任黃俊清表示，南港民眾服務社是與南港區公所合建分配到的空間，二〇〇三年最高法院就判決，南港民眾服務社有永久使用權，並無搬離打算。</p> <p>梁文傑指出，南港區公所自一九八二年興建完成後，南港民眾服務社就占用二樓七十多坪辦公室，至今已逾卅年。一九八五年北市議會不同意市產無償供民眾服務社使用，改訂租賃契約，一九九一年議會決議不再續約並要求返還房舍，雙方展開訴訟。自一九九一年南港民眾服務社無償占用算起，若依附近大樓每月租金十八萬元來算，南港民眾服務社不當得利高達四千七百多萬元。</p> <p>梁文傑說，一九九六年最高法院判決該筆房地產屬北市府所有，二〇〇三年最高法院判決雙方屬於「未定期限之使用借貸關係」，南港民眾服務社得繼續使用。二〇〇四年南港區公所依民法第四七二條第一款，以空間不敷使用，須設置市民聯合服務中心為由，發函民眾服務社終止</p>

編號	日期	縣市	媒體名稱及版面	標題及內容
				<p>使用借貸關係，但南港民眾服務社拒絕。二〇一一年財政局開始清查市產，法規會和財政局都一再催促南港區公所依照民法催討，但至今區公所並無任何動作。</p> <p>民政局限 3 月底議員促逾期提告</p> <p>民政局解釋，南港民眾服務社與南港區公所合建辦公大樓，但合建後該社並未登記產權，依當年參建條件，南港民眾服務社並未定使用期限，也非無權占有，不過但書是，如市府遇緊急狀況，可收回該空間，由於目前南港區公所空間不足，因此要求南港區民眾服務社遷讓房地，如未於三月底前返還，將依法提起訴訟。</p>
三十九	103. 03. 25	臺北市	聯合報 B1	<p>國民黨占用房舍？ 民政局：已要求返還</p> <p>議員梁文傑昨天要求北市府民政局本月底前，收回遭國民黨南港民眾服務分社「占用」30 年的南港區公所房舍，否則立即提告。民政局昨晚說，2 月已發函要求本月底前返還房舍，否則提起訴訟。</p> <p>國民黨北市黨部主委鍾則良說，南港民眾服務分社當年由民眾捐贈，後來拆屋與區公所大樓「合建」，分到現有空間，絕非「占用」，也無返還問題。</p> <p>梁文傑說，南港區公所民國 71 年完工後，南港民眾服務分社就占用二樓 77.6 坪的辦公室及兩個地下室車位。</p> <p>民政局說，67 年籌建南港區行政大樓，地下 1 層、地上 2 層的南港區民眾服務分社位在興建基地，協調該分社配合拆除、合建公所大樓；但合建後，該分社認為分得的面積不足而未登記產權，僅搬入大樓 2 樓辦公。</p> <p>市府 86 年間曾提告要求分社遷讓房地，92 年最高法院判決產權是市府所有，但也說明該分社依「兩造未定期限使用借貸法律」關係占有房屋，使用借貸的法律關係仍合法有效。</p> <p>經市府與分社協調，分社去年 2 月先繳交 95 年起的地價稅 18 萬餘元。因該當年判決也說明「若緊急狀況，市府得收回房舍」，目前南港區公所辦公空間不足，若本月底前未返還，將以緊急狀況提起訴訟。</p>
四十	103. 03. 27	臺北市	經濟日報 A19	<p>北市 99 條路段 房屋稅看漲。共 6.6 萬戶受影響 大安區占 21 條最多 僅萬華區未調整</p> <p>台北市政府日前公布各區路段率調整，共有 99 條路</p>

編號	日期	縣市	媒體名稱 及版面	標題及內容
				<p>段調整，6.6 萬戶受影響，大安區有 21 個路段調高居冠，包括信義計畫區、內科、南港經貿園區與永康商圈都出現調漲，平均調幅 9%。業者預估，明年調整路段率的房屋稅應該增加不到一成。</p> <p>台北市路段率調整每三年檢討一次，2011 年共調高 452 條路段，總計影響約 37 萬戶，今年路段率調整的整體影響程度較小，12 個行政區中，僅萬華區沒有調漲。</p> <p>信義房屋企研室專案經理曾敬德指出，台北市調整最多路段在大安區與信義區，信義計畫區、內湖科學園區、南港經貿園區等台北市重劃區，路段率普遍呈現調高，部分高總價產品因路段率基期偏低，此次調整幅度較大。</p> <p>例如通北街 65 巷 51 號至 67 號單號是高總價住宅「富邦九莊」社區，此次路段率調漲 50%，修正前路段率為 100%，修正後為 150%，該路段周邊開發密度低，調整前的路段率基期偏低；內湖五期重劃區南京東路六段從舊宗路到金豐街有不少新大樓，路段率調漲 25%，是此次漲幅最大的兩個區段。</p> <p>曾敬德認為，加上每年的折舊率，明年調整路段的房屋稅平均增加幅度應不到一成，影響相對有限。但台北市政府將超過 30 年未調漲的房屋構造標準單價進行大幅度調整，今年 7 月 1 日後新建、增建、改建的房屋，將採用調高後的標準單價，未來落成的新成屋，相較於周邊的中古大樓，持有與交易的成本都會增加，房屋稅可能增加一倍。</p> <p>路段率的調升，將影響持有與移轉交易的稅額增加，包括房屋稅、契稅與財產交易所得等。根據主管機關估計，可增加稅收 1.3 億元。</p> <p>台灣房屋智庫執行長劉怡蓉表示，若被評定為高級住宅，除既有房屋稅外，將加計既有房屋稅乘上 1.2 倍至 3.2 倍的路段率，換言之，路段率愈高稅賦愈重。○</p>
四十一	103. 03. 27	臺北市	自由時報 C03	<p>北市路段率調高 大安區數目居冠</p> <p>北市府日前發布各行政區路段率調整，房價最高貴的大安區高達 21 個路段被調高，也是各區調高路段數目之冠，其中單一路段調高幅度最大的要屬中山區的通北街 65 巷 51~67 號的單號門牌，調高幅度高達 50%。</p>

編號	日期	縣市	媒體名稱及版面	標題及內容
				<p>北市府指出，此次路段率平均增幅約 9%，推估約有 6.6 萬戶房屋受影響，不過，加上每年增加的折舊率，明年調整路段的房屋稅增加幅度應不到 1 成，影響相對有限。</p> <p>所謂路段率代表該路段開發高低與商業繁榮程度，等同地價稅的公告地價。台北市公告路段率調整為每三年重新檢討一次，前一次調整時間是 2011 年，當時總共調高 452 條路段，總計影響約 37 萬戶，相較於上一次的路段率調整，本次路段率調整對整體影響程度較小，12 個行政區中僅有萬華沒有調漲。</p> <p>但在北市特定商圈內卻出現一波不小的調漲，主要鎖定新完工捷運信義線沿線及重劃區或特色商圈，包括信義計畫區、永康商圈、大直重劃區、饒河街夜市、南港經貿園區、內湖科技園區等，平均調幅 9%，推估約可增 1.3 億元的稅收。</p>
四十二	103. 03. 28	臺北市	自由時報 A14T	<p>租約到期 懷生國中盼空總還地</p> <p>台北市文化局等單位正針對空軍總部舊址，進行全區文資鑑定、總體規劃，不過營區內有一塊五四四坪左右土地，是一旁的懷生國中校地，租約已於二〇一二年底到期，市議員、校方及家長昨辦會勘，要求盡速還地，改闢綠地讓學生使用。國防部軍備局與空軍司令部代表都表示，行政院已將空總交由文化局管理，進行建築文資審議評估，將全力配合審議結果。文化局第一科視察蘇鈺娟說，未來還得將調查結果提供給台北市文資審議委員辦理會勘，預計今年底前相關評估報告出爐，屆時再討論該校地如何運用。但市議員厲耿桂芳說，空總使用該校地，並於一九八〇年代蓋營舍，而軍方與校方租約至二〇一二年十二月卅一日已結束，該年十一月也協調決定，國防部軍備局應拆除地上物並施作草坪歸還學校，附近住戶無不期待，但如今土地歸計畫還要延宕。懷生國中總務主任魏廷州表示，空總無償承租土地租約到期後，已未提出再續約的要求，該校學生如今有七百多人，校園學習空間與室外教學空間極度不足，通盤考量學校綠覆率及透水率均過低，盼取回校地闢成綠化空間。</p>
四十三	103. 03. 28	臺北市	中國時報 B2	<p>空總借地未還 懷生學子難伸展</p> <p>位處台北東區精華地段的懷生國中，長年出借 1800</p>

編號	日期	縣市	媒體名稱 及版面	標題及內容
				<p>平方公尺的校地供空總使用，但租約早在 101 年底到期，經過多次會議協調，歸還校地與空總開發計畫卻一再延宕，多年來學生下課只能在口字型校區中央的操場打球，產生的噪音相當惱人，師生都盼盡快取回土地，闢建綠地作為活動空間。</p> <p>市議員厲耿桂芳 27 日上午邀請校方、家長、社區居民與相關單位辦理會勘，她指出空總舊址早已清空，本周日也將對外開放，而懷生國中學生人數有 727 人，只有操場能活動，因空總借用的校地上有 1 棟建物涉及古蹟保存，遲遲未能歸還，她呼籲文化局應盡速完成文化資產審議，還地於民。</p> <p>「這塊地對學生很重要！」懷生國中家長會長劉芳說，學生下課時只能在校園中央的操場打球，回音就在口字型校舍中環繞；原定去年寒假就要還地，如今卻遙遙無期，有損學生受教權，她指出該建物為 70 年代建造，並無長久歷史，應盡速拆除歸還校地。</p> <p>國防部軍備局與空軍司令部皆表示，行政院目前將空總舊址交由北市文化局接管，進行建築文資審議評估，將全力配合審議結果。文化局一科視察蘇鈺娟說，目前針對空總舊址全區建築進行調查，再提供給文資審議委員辦理會勘，預計在今年底前審議結果出爐。</p>
四十四	103. 03. 28	臺北市	聯合報 B1	<p>空總軍區已廢 懷生國中促還地</p> <p>為活化國有地，空總明天起舉辦「空軍特展」，開放營區供民眾前往遊憩、參觀。一牆之隔的懷生國中昨天出面表示，國防部當初以設置軍區為由，無償占用學校 1800 平方公尺土地，如今既然軍區已廢除，就該還地。</p> <p>國防部軍備局表示，目前在全區文資認定階段，只要目前於校有地上的建物確定不屬歷史建物或古蹟，即會動手拆屋還地。</p> <p>為設立空軍總部，民國 70 年間，國防部以無償租用方式，徵用懷生國中西南側約 1800 平方公尺校地，興建 4 層樓營舍大樓使用。</p> <p>但隨空軍總部遷往大直，土地租約也在前年底到期。但原本國防部承諾去年暑假就要拆屋還地，但卻至今未履行。</p> <p>昨天地方、懷生國中校方與家長會，在議員厲耿桂芳</p>

編號	日期	縣市	媒體名稱 及版面	標題及內容
				<p>陪同下舉辦協調會，要求盡快依約還地。</p> <p>懷生國中家長會長劉芳表示，學校校地有限，學生要運動只能在口字型校舍中庭，只要拍幾下球，全校就吵個半死，空間品質差，要求國防部還地做綠地空間使用。 ◦</p>