

臺灣省不動產開發商業同業公會聯合會 函

通訊處：80250 高雄市苓雅區四維三路6號13樓A1
電話：(07)335-0680 傳真：(07)335-0683
聯絡人：秘書長 黃榮昌/0933-668-209
電子信箱：khcda.org@msa.hinet.net

受文者：本會理監事、會員代表暨各會員團體、榮譽會員團體

發文日期：中華民國 109 年 12 月 25 日
發文字號：(109) 臺省動開倫字第 029 號
速別：普通

主 旨：檢送本會第 9 屆第 12 次理監事聯席會議紀錄(詳如附件)，
請查照。

理事長黃啓倫

電郵周知會員
擬：網站公告
轉會理監事會

臺灣省不動產開發商業同業公會聯合會

第 9 屆第 12 次理監事聯席會議紀錄

一. 時間：中華民國 109 年 12 月 11 日（星期五）下午 4 時 45 分

二. 地點：苑裡享沐時光莊園渡假酒店/5 樓享宴廳

（苗栗縣苑裡鎮錦山路 8 鄰 8-1 號/TEL:03-7742878）

三. 出席人員：

理 事 長：黃啟倫

副理事長：黃瑞明、李明石、黃文忠

常務理事：吳政芳、游禮信、郭嘉昌、呂冠衡、鄭忠明、陳明賢、
吳國寶

理 事：吳水富、鄭聚然、沈林傑、戴聰和、李國宏、李秋梅、
朱彥龍、李俊德、柳皓瀚、韓華光、劉守禮、鄭美瑤、
黃正賢、林宏程、陳有安、黃錦地、楊國志

監事會召集人：王世賢

常務監事：鄭可熙

監 事：陳建富、余基明、孫啟峰、王木源、賴正義、陳茂盛

四. 請假人員：

理 事：賴春重、黃河鑫、呂曜宇、陳崇堅、張景皓

常務監事：王復鎗

監 事：邱奕勝、洪文朗

五. 列席(指導)人員：

苗栗縣政府

桃園市不動產開發公會

台中市不動產開發公會

大台中不動產開發公會

台南市不動產開發公會

大台南不動產開發公會

高雄市不動產開發公會

徐縣長耀昌

李理事長文科

邱名譽理事長志揚

林秘書長宗良

邱名譽理事長崇喆

王理事長至亮

蕭秘書長任峰

郭理事長建志

許秘書長治中

詹理事長雅曉

楊秘書長勢煌

黃理事長炯輝

張代秘書長麗卿

大高雄不動產開發公會

金門縣不動產開發公會

雲林縣不動產開發公會

台東縣不動產開發公會

苗栗縣不動產開發公會

彰化縣不動產開發公會

本會候補理事：李騰憲、陳有昆、蘇振賢、廖學環、馮石山、夏貴勇

基隆市不動產開發公會

新竹市不動產開發公會

新竹縣不動產開發公會

苗栗縣不動產開發公會

南投縣不動產開發公會

彰化縣不動產開發公會

雲林縣不動產開發公會

嘉義市不動產開發公會

屏東縣不動產開發公會

台東縣不動產開發公會

花蓮縣不動產開發公會

宜蘭縣不動產開發公會

林理事長詠盛

卓名譽理事長永富

王理事長立邦

張秘書長峰發

張理事長登陸

張理事長玉惠

許理事慧琴

黃理事偉倫

黃品捷秘書長

葉秘書長瑾綸

王秘書長靖元

黃秘書長震旭

曾秘書長麗絹

王秘書長惠嫻

周秘書長宗正

謝秘書長泳棠

陳秘書長建宏

吳秘書長明昌

陳秘書長文富

郭秘書長美玉

六. 主席：黃理事長啟倫

紀錄：黃榮昌秘書長

七. 應到理事 33 人，實到 28 人，應到監事 11 人，實到 8 人，均各超過法定半數，主席正式宣布開會

八. 主席致詞：

首先感謝基隆市、桃園市、新竹市、新竹縣、苗栗縣等五個共同作東公會的精心規劃與安排，尤其是苗栗縣沈理事長林傑更是親力親為，非常辛苦。今天的出席率可以說是這 3 年來本會歷次理監事聯席會議最高的一次，理監事有 36 位出席，各團體會員理事長有 12 位，榮譽團體理事長包括名（榮）譽理事長在內亦僅一位未克出席參加外，其他也都全部出席參加，非常感謝大家的熱誠參與，也正足以說明本會、本業的團結與向心。明年三月本（第 9）屆理監事任期即將屆滿，明年的會員代表大會亦將辦理第 10 屆理監事的選舉，特別要求秘書處針對選務工作，一定要做到公平、公正與公開，再次謝謝各位理監事、各位寶眷、各位理事長、各位秘書長的撥冗出席參加，現在就依議程來進行。

九. 報告事項：

(一) 109 年 9~12 月份會務工作報告(詳附件一)

(二) 上次會議決議案執行情形報告(詳附件二)

十. 討論事項：

第一案

提案單位：本會理監事會

案由：請審核本會 109 年度 8~10 月份經費收支帳項案(詳附件三)。

說明：

一. 依工商團體財務處理辦法規定辦理。

二. 本會 109 年度 8~10 月份經費收支帳項，均按月整理登帳呈理事長核閱，上(11)月 25 日並送請王監事會召集人世賢代表監事會審核無訛。

決議：審核通過公布會員代表、會員(榮譽)團體週知。

第二案

提案單位：本會理監事會

案由：請議定本會召開第 9 屆第 13 次(即下次)理監事聯席會議時間、地點及會後理監事聯誼負責共同作東等相關事宜案。

說明：

一. 109.9.10 本會召開第 9 屆第 11 次理監事聯席會議時決議 109.12.11~12(即今天)假苑裡享沐時光莊園度假酒店召開第 9 屆第 12 次理監事聯席會議，並論及第 13 次理監事聯席會議能到東部召開。

二. 商業團體法第 31 條規定「理事會、監事會」每 3 個月至少舉行一次，本會自成立以來，均採聯席召開方式，而且每 3 個月定期召開乙次，第 9 屆第 12 次理監事聯席會議甫於今(109)年 12 月 11 日召開，爰，第 9 屆第 13 次理監事聯席會議祇要在明(110)年 3 月前召開即洵屬合乎規定。

三. 本會召開第 9 屆第 13 次理監事聯席會議暨會後聯誼活動、聯誼餐敘等相關經費支出，除補助對象之住宿費用援例由本會負責支付外，其他費用依序輪由金門縣、屏東縣、台東縣、宜蘭縣、花蓮縣等 5 個會員(榮譽)團體共同負責分擔。

四. 第 13 次理監事聯席會議最主要重點有：

(一) 審核本會 109 年 11~12 月份經費收支帳項。

(二) 審核本會 109 年度經費收支決算書。

(三) 審核本會 110 度工作計畫暨經費收支預算書。

(四) 審核本會第 10 屆理監事選舉已登記為候選人之資格並議定本會第 10 屆理監事選舉之參考名單。

(五) 議定本會第 10 屆理監事選舉之選舉票格式。

(六) 審定本會第 10 屆第 1 次會員代表大會之會員代表。

五. 為配合本會第 9 屆第 13 次理監事聯席會議之召開，其主要重點

第四、六項之需求，本會擬於 109 年 12 月 15 日發文：

(一) 通知各團體會員依本會第 9 屆第 3 次會員代表大會所通過之「推派會員代表數」，並請於本(12)月 31 日前填妥所選派會員代表之各項資料，並以親送、掛號郵寄、傳真或 E-mail 擲回本會。

(二) 週知各團體會員辦理本會第 10 屆理監事選舉之候選人登記，並請各團體會員鼓勵所選派會員代表踴躍參加候選登記。前項候選登記至本(12)月 31 日截止，逾期請恕不予受理。前項登記並以郵戳為憑，登記順序俟資格審核通過後亦就是印製本會第 10 屆理監事選票各候選人之順序，

六. 擬請先議定(一)是否確定前往東部召開 (二) 再請議定確切日期，以上確定後再招商規劃詳細行程。

決議：

一. 本會第 9 屆第 13 次理監事聯席會議，決定於明(110)年 1 月 26、27 日(星期二、三)，假宜蘭縣礁溪長榮鳳凰酒店召開(2 天 1 夜)，除補助對象之住宿費用由本會支付外，其他費用悉由高雄市、屏東縣、台東縣、花蓮縣、宜蘭縣、金門縣等 6 個會員(榮譽)團體共同負責分擔。

二. 說明五的第(二)項，週知各團體會員辦理本會第 10 屆理監事選舉之候選人登記，其截止日期改延至明(110)年 1 月 15 日。

三. 餘照案通過。

第三案

提案單位：本會理監事會

案由：請議定本會援例徵募理監事特別捐助款之額度標準案。

說明：

- 一. 本會自民國 80 年成立以還，財力狀況始終不甚理想，直至民國 101 年經本會第 6 屆第 11 次理監事聯席會議討論通過「為改善本會長期經費不足，自第 7 屆起徵募理監事特別捐助款」，並決議區分 3 年來挹注本會各項經費支出。
- 二. 本會第 7 屆理監事特別捐助款，徵募額度標準如次：
 - (一) 理事長：請捐助新台幣 24 萬元。
 - (二) 常務理. 監事：共 11 位，每位請各捐助新台幣 8 萬元。
 - (三) 理. 監事：計有 24 位，每位請各捐助新台幣 4 萬元。
- 三. 本會第 8 屆理監事特別捐助款，徵募額度標準如次：
 - (一) 理事長：請捐助新台幣 24 萬元。
 - (二) 常務理監事：共 13 位，每位請各捐助新台幣 8 萬元。
 - (三) 理監事：共 30 位，每位請各捐助新台幣 4 萬元。
 - (四) 候補理監事：共 14 位，每位請各捐助新台幣 2 萬元。
- 四. 本會徵募第 9 屆理監事特別捐助款，其額度標準擬案如次：
 - (一) 理事長：請捐助新台幣伍拾萬元。
 - (二) 副理事長：每位請各捐助新台幣貳拾萬元。
 - (三) 監事會召集人：請捐助新台幣壹拾伍萬元。
 - (四) 常務理. 監事：每人請各捐助新台幣壹拾萬元。
 - (五) 理. 監事：共 30 位，每人請各捐助新台幣陸萬元。
 - (六) 候補理監事：共 14 位，每人各請捐助新台幣肆萬元。

第 9 屆理監事特別捐助款內有兩位候補理監事未捐助，實際募得新台幣 443 萬元。
- 五. 為有效改善本會財力不充裕問題，打從今年 5 月 31 日起，即藉理監事會或各團體會員會員大會之召開，多次討論各團體會員選派會員代表數(已獲第 9 屆第 3 次會員代表大會討論通過在案)及第 10 屆理監事仍援例徵募理監事特別捐助款，其各級距額度則維持第 9 屆理監事特別捐助款之標準。

六. 省聯合會最近三屆理監事特別捐助款額度標準對照表

第 8 屆	第 9 屆	第 10 屆
理事長一屆 24 萬元	理事長一屆 50 萬元	理事長一屆 50 萬元
常務理監事一屆每人 8 萬元	副理事長一屆每人 20 萬元	副理事長一屆每人 20 萬元
理監事一屆每人 4 萬元	監事會召集人一屆 15 萬元	監事會召集人一屆 15 萬元
候補理監事一屆每人 2 萬元	常務理監事一屆每人 10 萬元	常務理監事一屆每人 10 萬元
	理、監事一屆每人 6 萬元	理、監事一屆每人 6 萬元
	候補理監事一屆每人 4 萬元	候補理監事一屆每人 4 萬元
合 計： 276 萬元	合 計： 443 萬元	合 計： 443 萬元

七. 其實本會理監事及候補理監事之差別，僅在於呈報給內政部之資料有分軒輊之外，其他對內稱謂及各項權益均無不同，爰，擬建請研議理監事及候補理監事之理監事特別捐助款額度標準是否要一致，即每人一屆各捐助新台幣 6 萬元，設若照案通過全數募齊，將有 479 萬元，僅比原預訂金額增加 28 萬元。

決 議：

- 一. 本案所列第 8、9 屆理監事特別捐助款，僅係各屆當初所通過各級距捐助之額度標準，與實際捐助款多寡無關。
- 二. 本會第 10 屆理、監事會仍援例徵募理監事捐助款，其額度標準暫維持第 9 屆理監事特別捐助款之標準，惟需俟第 10 屆第 2 次理監事聯席會議討論通過後再行徵募。

第四案

提案單位：本會理監事會

案 由：請議定本會召開第 10 屆第 1 次會員代表大會時間、地點及主要議程等相關事宜案。

說 明：

- 一. 依商業團體法第 27 條暨本會章程第 34 條規定，本會每年度應定期召開會員代表大會乙次。
- 二. 本會歷次會員代表大會幾乎都排在每年 3 月間召開，囿於會員代表大會前置準備工作較為繁雜，爰，均會錯開春節年假及避免與其他市縣公會撞期。

三. 明 (110) 年春節假期從 2 月 10 日(星期三)~放至 2 月 16 日(星期二)

共計 7 天，另本會已獲知部分相關公會召開會員大會時間：

(一) 高雄市不動產開發公會: 110.03.18(星期四)

(二) 大高雄不動產開發公會: 110.03.23(星期二)

(三) 桃園市不動產開發公會: 110.03.24(星期三)

四. 本會召開第 10 屆第 1 次會員代表大會召開時間、地點等相關事宜擬案如次：

(一) 大會時間：擬建議於明(110)年 3 月 31 日(星期三)

下午 1 時 30 分～6 時召開

(包括專題演講 90 分鐘)

(二) 大會地點：考量本會理監事、會員代表均來自全省各市縣，爰，交通便利性列為首要之考量，擬建議假林皇宮/3 樓樂林廳(高雄市鼓山區博愛二路 99 號)(場地已預留)。

(三) 主要議程：

1. 貴賓致詞。

2. 聽取理監事會年度工作報告，檢討會務推展得失。

3. 討論大會提案(含臨時動議)。

4. 選舉第 10 屆理監事。

5. 召開第 10 屆第 1 次理、監事會，選舉常務理事、常務監事、理事長及互推監事會召集人。

6. 專題演講(請協助推荐知名學者專家，或授權理事長決定)。

(四) 會後下午約 6 時許，進行聯誼大會餐，地點同樓層樂喜廳席間並邀請樂舞團表演，藉以掀起慶祝高潮。

五. 其他與本會第 10 屆第 1 次會員代表大會有關之未盡事宜，擬建議「授權理事長決定」。

決議：照案通過。

第五案

提案單位：本會理監事會

案由：請議定本會推派出席參加中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會第 8 屆第 3 次會員代表大會之會員代表案。

說明：

一. 依本會章程第 28 條規定辦理。

- 二. 本會原推派出席參加本業全國聯合會第8屆第1次會員代表大會之會員代表計有：黃理事長啟倫、黃瑞明、鄭可熙、郭嘉昌、呂曜宇、鄭聚然、黃文忠、吳水富、陳明賢、戴聰和、張登陸、李明石、楊國志、呂冠衡、陳資雲、張景皓、王世賢、吳棋春、鄭忠明、黃錦地、吳政芳、夏貴勇、陳建富、游禮信等24位；109.1.3又全部續派出席參加該聯合會第8屆第2次會員代表大會。
 - 三. 本會推派至全國聯合會之會員代表中計有黃理事長啟倫、黃瑞明、李明石、郭嘉昌、張登陸、楊國志、王世賢、吳政芳、黃錦地等9位擔任全聯會第8屆理監事，任期要至111年1月13日才屆滿。
 - 四. 中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會於109.12.3來函略謂「本會第8屆第3次會員代表大會訂於明(110)年2月下旬召開，檢送本會章程及(會籍暨會員代表異動調查表)，貴會原派代表24位，如有異動，敬請于12月30日前填表賜復，如未賜復視為未予異動」。
 - 五. 特責成議案，敬請研議調整與否。
- 決議：本會推派出席參加本業全國聯合會第8屆第3次會員代表大會之24位會員代表均照原出席第1.2次會員代表大會之會員代表，意即全部續派。

第六案

提案單位：大台中不動產開發公會

案由：媒體披露財政部 109.10.28 公告即日起對自印度、越南、馬來西亞與印尼產製進口陶瓷面磚課徵反傾銷稅及臨時課徵反傾銷稅案，進行調查，設若此一舉措成真，恐將衝擊國內各相聯產業經營發展，爰，建請研議如何因應案。

說明：

- 一. 國內產業台灣陶瓷工業同業公會及冠軍建材等3家公司，向財政部申請對自印度、越南、馬來西亞及印尼產製進口的陶瓷面磚，課徵反傾銷稅，財政部已受理，並展開反傾銷調查。此案將衝擊台灣進口瓷磚業者甚鉅，由於台灣建築業者採用進口瓷磚者甚眾，此案將連帶造成建築營建成本之提高，勢必衝擊國內建設與營造業者。
- 二. 「我國瓷磚進口關稅稅率原本是10%，若課徵反傾銷稅，合理推估瓷磚進口總稅率應會提高在40%到100%間，不僅影響進口業者，

連帶有進口印度、東南亞瓷磚的本土瓷磚廠也都將受害，屆時可能會有人更趁機哄抬瓷磚價格，將不利消費者與營建業。」

決議：本案影響深遠，內容補強後轉請全國聯合會協處。

附註：針對本案提案單位之建議權問題，本會特於本(12)月22日以電話請求內政部合作及人民團體司籌備處釋示，承辦人答稱「人民團體法並無明文限制，惟一般均依貴團體章程辦理」。次按本會章程第九之一條規定「凡贊同本會宗旨之不動產開發商業同業公會，經理事會通過，得為榮譽團體會員，不得享有表決權、選舉權、被選舉權及罷免權。」，再者，大台中不動產開發公會係基於為避免助攻房價上漲，兼希冀能促進國內經濟之繁榮與復甦，而提出良善正面建議，本會理應全力呼應。

十一. 臨時動議：

(一) 黃副理事長文忠提議：為確保本會第10屆理監事選舉能做到「公平、公正、公開」，建議設置「選務工作委員會」，經附議、討論後，主席裁示：「一定要設置」，與會人員並推舉黃副理事長文忠擔任該委員會召集人，另請13個團體會員理事長擔任該委員會委員。

(二) 嘉義市不動產開發公會提議：

1. 請研議章程第十三條案，建議下一屆(第10屆)每位會員代表應繳常年會費為新台幣壹萬元正：經附議、討論後，主席裁示：先予以擱置，補提下一次(即第13次)理監事聯席會議再行研議。
2. 請研議本會第10屆理監事捐助款應調整捐助金額，提請討論案：已併會議資料第三案討論，並責成決議。
3. 12月7日央行打房、12月9日行政院又下重手，這些舉措影響本業甚重，建議全聯會及省聯合會應儘速向中央反映，以免衝擊整體建築產業並損害到購屋者權益：經附議、討論後，主席裁示「建請全國聯合會協處」。

十二. 散會並展開2天1夜聯誼活動，特別感謝苗栗縣政府徐縣長在百忙當中還撥冗來給我們鼓勵與致詞，另感謝基隆市、桃園市、新竹市、新竹縣、苗栗縣等五個會員(榮譽)團體的共同作東並致贈每位理監事一份非常厚重伴手禮。

會務工作報告

(附件一)

一. 由衷感謝各會員(榮譽)團體暨第9屆全體理監事對本會支持與熱誠參與:

- (一)本會第9屆理監事特別捐助款，全部募齊金額應是451萬元，迄今實際募得新台幣新台幣443萬元，有兩位候補理監事尚未捐助。
- (二)今(109)年度常年會費已繳交144萬元，還有兩個團體會員尚未繳齊。
- (三)非常感謝金門縣.桃園市.台中市.大台中.台南市.大台南.高雄市.大高雄等8個不動產開發公會對本會的力挺，願意加入本會陣容擔任本會榮譽團體會員。

二. 第9屆長期發展委員會召開第1次會議，期能促進本會更臻團結和諧:

在本會章程授權下，並提經第9屆第11次理監事聯席會議暨第9屆第3次會員代表大會研議通過後，並參考國際青年商會中華民國總會設置辦法，於本會第9屆理事會下，設置本會第9屆長期發展委員會。

本會第9屆理監事任期，即將於明(110)年3月27日屆滿，因為有兩位一時之選人馬，均表態要角逐第10屆理事長寶座，基於團結和諧起見，遂於上(11)月2日下午5時假台中市頂粵吉品餐廳召開第1次會議。是日出席委員計有黃副理事長文忠.黃理事長啟倫.黃副理事長瑞明.常務理事游禮信.吳國寶.郭嘉昌.呂冠衡.鄭忠明.陳明賢.王監事會召集人世賢.鄭常務監事可熙.苗栗縣沈理事長林傑.彰化縣吳理事長水富.雲林縣張理事長登陸.台東縣張理事長玉惠等15位出席參加，並感謝楊名譽理事長玉全.洪榮譽理事長平森兩位大老的列席指導。

在歷經90分鐘的抒發己見後，主席黃召集人文忠裁示「今天不做任何結論，但由衷希望有意競選的兩位能多協調.多考慮」。

三. 聯袂拜會立法院游院長錫堃，建請政府應重視土地漲、造價漲、缺工嚴重的真正癥結：

在全國聯合會楊理事長玉全領頭下，本會黃理事長啟倫于本（12）月8日下午2時30分，與台北市、新北市、桃園市、苗栗縣、大台中、南投縣、雲林縣、嘉義市、大台南、宜蘭縣、花蓮縣、金門縣理事長等共28人，聯袂拜會立法院游院長錫堃，除籲請政府應重視土地漲、造價漲、又嚴重缺工的癥結所在外，更請不要一味抹黑、扭曲不動產開發業，並針對昨天下午央行總裁出手打房，限制貸款成數等四大措施，表示無法認同與接受，今天公佈明天實施，完全沒有信賴保護原則，造成買賣糾紛，誰來負責。

四. 政府拼命透過媒體帶風向，邱立委志偉協助本業發聲：

囿於最近媒體頻頻報導，中央銀行等中央主管機關將出手打房，造成本業人心惶惶，非常感謝邱立委志偉的挺身而出，不僅開闢溝通平台，並建議政府可以打炒房，但不能打正常買賣的交易行為。

109年11月25日（三）中午12時30分，立法委員邱志偉假立法院中興大樓101會議室，針對政府錯誤打房政策，召開向政府建言交流會議。

是日出席與會官員有：

內政部 政務次長 花敬群

財政部 常務次長 李慶華

財政部賦稅署 署長 許慈美

內政部營建署 副處長 朱慶倫

內政部營業署建管組 組長 高文婷

內政部營業署建管組 技正 陳雅芳

內政部營建署都更中辦 副工程司 何翊誠

中央銀行 副總裁 嚴宗大

本會及業界出席與會有：

中華民國不動產開發商業同業公會-于俊明祕書長

新北市不動產開發商業同業公會-廖志鴻理事長、賴銘煌副理事長

桃園市不動產開發商業同業公會-李文科理事長

嘉義市不動產開發商業同業公會-呂冠衡理事長

亞昕集團 姚連地董事長

新潤建設 黃文辰董事長

嘉義市不動產開發商業同業公會呂理事長並於會中提出一份剴切建言：

剖析高房價問題！來自錯誤的打房政策！

嘉義市不動產開發商業同業公會

理事長 呂冠衡

日前央行副總裁陳南光先生在《台灣銀行家》雜誌撰文提出示警，表示房價持續上漲將對台灣資源配置造成扭曲，更損及長期經濟與生產力，應在房價大幅上漲預期形成前就超前部署，防範金融循環的中期風險。陳南光點出，近期房貸、修繕及建築等不動產貸款成長率正加速上升，且占 GDP 比重屢創新高，資源正快速往房地產相關產業集中，就連承做建商餘屋貸款的金額也是，顯示低利率、房價居高不下，價格機能完全失去作用，無法反映市場上有大量餘屋的現況。陳南光進一步分析，房價上漲不僅幾乎沒有「財富效果」，而且從產業關聯度來看，房地產相關產業從來都不是台灣的經濟火車頭，即使是從 2003 至 2014 年期間超過十年的房市多頭，營建工程業與不動產業對於台灣的 GDP 貢獻，卻未見顯著上升。此論述一出被金融圈解讀，此文對準高房價而來，央行年底有可能就會出招打房。

針對央行副總裁陳南光先生所言，我不予置評！只是覺得從產業關聯度來看，台灣房地產相關產業影響著全國百工百業，全台灣房地產總市值約 13 兆元，土地總市值約 68 兆元，房屋總市值約 45 兆元，目前台股 10 份的總市值飆破 38.24 兆元是史上最高紀錄，兩相比較之下股市總市值也才僅是全台灣房地產總市值的三成三，怎麼會認為台灣房地產從來都不是台灣的經濟火車頭呢？我認為這樣解讀是見仁見智！因為從所謂的電視名嘴、專家到政府官員等只會一昧的跟隨民意方向大舉蹣伐，大罵建商及資本家，可是從來沒有人願意從結構的基本面及成本面來客觀的分析、正視「房價」到底為什麼變得這麼高漲呢！今請容筆者從不同的面向來剖析，或許可提供給大家不同的思考！

台灣的房地產市場請大家要有智慧判斷，不是人云亦云，因為所有的商品都是有結構性的基本面及成本面所衍生而來的，這是一個簡單的公式問題，所以我說，真正的房價產生是「 $A+B+C+D=E$ 」的成本結構問題而已，那麼，客觀的來分析這個簡單的公式問題，所有的商品第一個成本絕對是「原料」，房地產的原料是「土地」，所以「A 是土地」；所有的商品第二個成本應該是「製造成本」，所以房地產的「B 是營建成本」；再來，所有的商品第三個成本就是「稅金」，所以「C 是稅金」；最後，所有的商品第四個成本就是「利潤」，也就是生產者的管銷費用及應賺取的報酬，所以「D 是管銷及利潤」；而這四種成本的加總起來才能產生最後的結果，等於「E 是房價」。

在台灣，A 的土地最大炒作者是國有財產署，因為國有財產署每次標售土地，一定要出標到超高的溢價甚至於是底價的一倍、兩倍以上，加上各地方縣市政府的公有土地標售也是一樣，都出標到超高的溢價，無形中帶動了整體區域土地莫名的上漲，所以土地上漲是政府的問題！然後，B 的製造成本亦即營建成本，過去三年前蓋三樓透天房子，通常每坪成本約 7 萬左右，現在一樣蓋三樓透天房子，每坪成

本卻要高達約 9 萬左右，無形中每坪造價成本足足多了近 3 成，等於每坪發包成本多出了 2 萬元，如果 50 坪房屋就等於多出了 100 萬元的造價成本，然後因為缺工問題，模板發包從過去的 7、8000 元到現在要高達 14000 元；3000 磅的混凝土也從兩年前每立方 1700 元左右，上漲到現在的 2250 元，上漲了 32%，這物價的波動也是政府的問題！接著 C 是稅金，原本土地只有土地增值稅，現在還多出了房地合一稅，加上土地公告現值、公告地價及房屋評定現值也逐年調漲，因此房地產的持有稅及移轉稅金都加重了不少，這些也是成本提高的因素之一，而這些稅金之所以增加也是政府的問題！

所以，當 A+B+C 都一直在上漲，就算生產者人事管銷減少、利潤不變或佛心來著自願下降部份利潤，那麼最後加總起來 E 的房價如何下跌呢？結果還是上漲！所以，從基本的結構面及成本面來客觀的分析，高房價是政府造成的呢？還是建商造成的呢？我想從以上的成本公式來看，答案已經很清楚了！所以，政府該做的應該是如何去全面檢討一、土地上漲問題；二、原物料及缺工所造成營建成本上漲問題；三、稅金增加及稅制重覆課稅問題，畢竟這三個主要影響房價上漲的因素，責任在政府，而不完全是投機客炒作問題！！

再者，全台灣有 980 萬間房屋〈含辦公室、商場…〉〈其中住宅 880 萬間〉根據央行統計只有 28.5% 有房貸〈約 280 萬間〉，這表示有 71.5% 〈700 萬間〉房子的屋主沒有房貸壓力，這 700 萬間房子的屋主，會願意房價下跌，資產縮水嗎？我想絕對是不會的。根據內政部 109 年 11 月 15 日公布第 2 季全國及各縣市房價負擔能力統計成果，依統計標準房貸負擔率在 30% 以下才屬於合理負擔，目前全國房貸負擔率雖達 34.64%，尚屬合理範圍；又依據內政部資料，最低的五個縣市依序為嘉義市 19.53%、嘉義縣 21.50%、屏東縣 22.27%、基隆市 22.94%、新竹市 27.05%。而全台灣房地產總值約 113 兆，試問！投資客有能力炒作嗎？所以，房價高，是政府政策的失當問題及台灣人集體行為的共業，絕不是幾位投資客就可以造成的！因此建議，打房絕不可以像撒流刺網一樣全面性的追殺，殺了少數卻也濫殺了無辜的廣大需求者…。

根據金管會銀行局統計，截至六月底，國內銀行業存款總額來到史上新高 36 兆 3503 億，而放款總額卻只有 26 兆 4707 億存，代表存在銀行的資金有高達 9 兆 8795 億，近 10 兆的資金閒置，存放比 72%，創金融海嘯以來新低。台灣的國民所得一年就差不多 15 兆，如果存放款金額繼續膨脹，數字一旦超過國民所得一年總金額 15 兆，那就是表示說近 10 兆元的白花花鈔票，全部都存在銀行，成了一攤死水，也將使得台灣整個國內經濟都將陷於停頓危機。

因此，當前政府不應該見不得房市的復甦，見到黑影就亂開槍！錯誤的打房政策不僅只會助漲房價成本的提高，致使有購屋需求的消費者因此而受害，也勢必會直接衝擊整體產業並且影響經濟的發展，甚至於波及真正有購屋需求要買房的眾多百姓，不論是首購的年輕人或者是有換屋需求的廣大中產階級都將因此遭受到無辜的波及。目前台灣的政治環境似乎如坊間所說：「政治掛帥、政客治國；學者誤國」，為政者，換了位置就換腦袋！說一套，做一套，沒有長遠的策略只是跟著民粹起舞，

隨波逐流，舉著公平正義、轉型正義大旗，不拼經濟卻不斷用管制在阻礙經濟，不是放寬、鬆綁，輕稅簡政，而是進一步管得越多越嚴，稅改只是不斷的從百姓身上搜刮，就如當時的房地合一稅因訂而訂、打擊產業發展，嚴重衝擊產業投資意願，還有房屋稅、地價稅、土地增值稅等等，不合理的逐年調高公告現值、公告地價及房屋評定現值，也造成了百姓每年負擔增加，經濟荷包損失。加上缺工及物價波動所造成的成本增加也是元兇之一。

因此，我們期待稅改要整套，重複課稅問題要檢討，不是想到那裡就訂出一些莫名其妙的法案來加稅，就像當初的奢侈稅，連成本也要課稅非常不合理和現在的房地合一稅，房屋稅、地價稅、土地增值稅等等都一樣，所以，不合理的稅制就應該刪除或調降或修正，不要因為要管而管，應回歸市場機制，多聽聽產業界的聲音，尤其是內政部、財政部都一樣。

央行總裁楊金龍 10 月 15 日出席立法院財政委員會接受質詢時指出，央行最關注的數字，就是銀行在相關貸款執行上的呆帳率。楊金龍表示，若該數字提高，形成授信風險，央行就會出手，而包括限制土地建築融資、房屋貸款、空地的貸款成數等選擇性信用管制手段，都是可動用的選項。可是根據央行的業務報告顯示，雖然台灣的建築貸款餘額持續呈現雙位數成長，本國銀行購屋貸款與建築貸款逾放比率則緩降，於 8 月分別降至 0.14% 與 0.12%，意思是雖然有更多人買房，但銀行呆帳比卻是下降，銀行的授信風險尚處良好，因此體質仍很健康。央行業務報告進一步分析指出，上波房價飆漲，主要起因於金融危機後，全球貨幣寬鬆，加上政府調降遺贈稅，大量資金匯回，最終導致資金進入房地產市場炒作。不過，今年以來房市增溫的原因，則是源自於台商回台、國際科技大廠在台投資，以及低利率助長民眾買房的意願。而台商回台投資，相對的也有助於增加就業與所得增加，進一步增加民眾購買力。相對的，民眾的購屋能力提升，亦可以降低房貸的負擔，是本次房價上漲現象，與上波房價漲幅現象不同之處。此外，單以漲幅做比較，此波房價漲幅，仍低於上波歷史初期漲價幅度。既然本國銀行購屋貸款與建築貸款逾放比率呈現緩降，雖然有更多人買房，但銀行呆帳比卻是呈現下降，銀行的授信風險尚處良好，體質仍很健康，所以建議央行及金管會，應在一般民眾以首購及換屋的情形下，確實有真正購屋的需求而需要房屋貸款及一般正常性建築經營的土融與建融貸款方面，應給予依一般案件承作，更不應該加以限制太多或設定過多門檻使他們變成了打房的犧牲品，畢竟全省除了六都以外其他 13 個縣市的建築經營者，主要以區域型經營的中小型建商還是需求銀行資金的協助，這一類並不能算是投機炒作，因為他們是真正投資者，也是在對地方的城市風貌進行改造者，並且因為正常的投資開發行為也為當地創造了許多的就業機會。

因此，政府要針對投機者進行懲罰措施我們都舉雙手贊成！因為投機客擾亂了正常市場的交易行為，但如果政府用「打房」兩個字，恐怕就會無端的波及了正常經營的合法業者以及真正有購屋需求的首購年輕族群及換屋的中產階級族群，所以，我們也懇請政府勿因要打房而濫殺無辜，畢竟房地產市場對認真付出的建築產業相關業者而言，我們更企盼的是有更健康、良好的經營環境，而不是因為房價高就老

是把責任推給建築業者，然後污名化建商！

五. 分戶樓板衝擊音隔音構造規定雖然即將上路實施，本會仍積極釐清相關疑慮：

(一)109 年 8 月 20 日內政部營建署召開研商「隔音構造核發建築執照及使用執照之執行事宜」會議，本業計有全聯會法規委員會郭召集人敏能暨金門縣公會王理事長立邦、新竹市公會葉秘書長瑾綸、台東縣公會吳秘書長明昌和全聯會于秘書長俊明等共同出席參加。是日獲得結論如下：

案由一：

實施初期如於核發建築執照前，尚未決定施作工法者，得由主管建築機關於建照註記，應於申請使用執照前辦妥變更設計並完成施作，暫免列建照抽查項目。

決議：有關建造執照申請、核發與抽查，涉及隔音構造之行政程序作法如下：

- 一、申請建造執照時，起造人應於工程圖樣載明隔音構造之隔音性能或適用條文之款次，例如：樓板表面材衝擊音降低量指標 ΔL_w ○分貝以上或符合建築技術規則建築設計施工編(以下簡稱本編)第 46-6 條第 1 項第○款(僅能擇一)，核發建造執照後，其有關隔音構造簽證內容如符合上開方式，即符合法令之規定。
- 二、按建築法第 39 條規定：「起造人應依照核定工程圖樣及說明書施工；如於興工前或施工中變更設計時，仍應依照本法申請辦理。但不變更主要構造或位置，不增加高度或面積，不變更建築物設備內容或位置者，得於竣工後，備具竣工平面、立面圖，一次報驗。」，是於興工前或施工中，隔音構造適用條文之款次有變更時，應辦理變更設計。
- 三、如採性能式規定者，僅需於申請使用執照以前，檢附性能認可文件即可，無涉變更設計。
- 四、如係採用第 1 款第 1 目至第 6 目者，申請使用執照時，應確認隔音構造適用條文之目次，亦無涉變更設計。(例如：申請建造執照時，載明本編第 46-6 條第 1 項第 1 款，申請使用執照時，確認為第 46-6 條第 1 項第 1 款第○目)。

案由二：

實施初期如於申請使用執照時，預售屋施作隔音構造表面材(含緩衝材)有困難者，得檢送預售屋買賣契約書附件及切結書，由主管建築機關先行核發使用執照，並於使照註記。

決議：預售屋之使用執照採附款方式註記應於交屋前完成隔音構造等情事，經與會單位討論後，仍有下列意見，請作業單位提出可行方案後，再行召開會議討論。

(二)109年12月3日內政部營建署再次召開研商「隔音構造涉使用執照 核發行政程序執行事宜」會議：

本會黃理事長啟倫、南投縣陳理事長明賢、嘉義市呂理事長冠衡、全聯會于俊明秘書長、張興邦副秘書長、林美伶研究員、吳聲昀法務及本會黃榮昌秘書長、彰化縣、屏東縣、新竹市、宜蘭縣等秘書長，均代表本業出席參加，歷經一番討論與爭取後，是日主席(營建署朱副處長慶倫)裁示：

1. 案由一：有關隔音構造涉使用執照 核發行政程序執行事宜，因法務部尚有意見，待進一步溝通後再決定。
2. 有關浴廁分戶樓板衝擊音隔音構造事宜：即集合住宅廁所上方或下方是居室，均毋需設置緩衝材。

(三)附帶釐清：

1. 隔音構造仍列主要構造，惟保固期限為一年。
2. 依建築設計施工編第46-6條第一款第七目規定：開宗明義即稱「經中央主管機關認可之表面材」，爰，有關防燄地毯設置使用問題有待起造人自行評估。
3. 內政部營建署不另訂驗收程序或標準，由專業建築師簽證負責。

六. 房地合一所得稅不僅稅負偏重又違反量能課稅原則，本會從未鬆手：

針對房地合一所得稅的不合理，經本會持續追蹤與檢討，發現房地合一所得稅既減少全國財富，也違反量能課稅原則，又不利於本業的健全發展，爰，本會近期內在台灣法學基金會謝董事長哲勝指導下，將再次專函建請全國聯合會轉陳財政部加以修正。

七. 另有關營建業嚴重缺工及開發山坡地繳納回饋金等問題，本會均持續透過各種管道密切追蹤，如有最新進展，本會將適時提會週知。

八. 出席各項會議，提供本業興革建議：

- (一)109年9月23日台南市不動產開發公會召開第13屆第2次會員大會：本會黃理事長率理監事及黃秘書長等出席參加，並致送花卉以示賀忱。
- (二)109年10月13日宜蘭縣不動產開發公會召開第10屆第2次會員大會：本會黃理事長率理監事及黃秘書長等出席參加，並致送花卉以示賀忱。
- (三)109年11月11日金門縣不動產開發公會召開第6屆第2次會員大會：本會黃理事長率理監事及黃秘書長等出席參加，並致送花卉以示賀忱。
- (四)109年11月26日屏東縣不動產開發公會召開第9屆第3次會員大會：本會黃理事長率理監事及黃秘書長等出席參加，並致送花卉以示賀忱。
- (五)109年12月3日內政部召開研商「隔音構造涉使用執照 核發行政程序執行事宜」會議：本會黃理事長啟倫率常務理事陳明賢、呂冠衡及宜蘭縣、新竹市、彰化縣、大高雄、屏東縣等公會秘書長出席參加。

❧ 上次會議決議案執行情形報告 ❧

本會第9屆第11次理監事聯席會決議案執行情形報告

一. 審核通過本會109年度5-7月份經費收支帳項案：

辦理情形：已隨會議紀錄週知各會員團體暨會員代表。

二. 議定通過本會召開第9屆第12次(即下次)理監事聯席會議時間、地點及會後理監事聯誼負責共同作東等相關事宜案：

辦理情形：業已於(109)年12月11日下午5時假享沐時光莊園度假酒店
<苗栗縣苑裡鎮錦山8鄰8-1號>召開2天1夜第9屆第12次理
監事聯席會議。

三. 研議通過本會設置長期會務發展委員會案：

辦理情形：由黃副理事長文忠兼任該委員會召集人，長發會其他成員包括全體常務理監事 15 位，暨其他五個團體會員之理事長共計有 20 位成員。

(附件三)

臺灣省不動產開發商業同業公會聯合會
【109年度8-10月份經費收支】

收支明細表

中華民國109年08月01日起至109年10月31日止

科 目				金額	小計	預算數	說 明
款	項	目	名 稱				
			上期結轉		2,608,796		
1			本期經費收入		51,940		
	1	1	常年會費收入	0			
	2	1	利息收入	0			
	3	1	其他收入	51,940			9-3會員大會 贊助花禮
	4	1	特別捐助收入	0			
	5	1	入會費	0			
2			本期經費支出		1,130,789		
	1		人事費	99,000			
		1	員工薪給	99,000			109年7月-109年9月人事津貼
	2		辦公費	223,496			
		1	文具印刷費	5,541			信封、資料夾
		2	郵電費	9,235			郵資、匯費
		3	差旅費	17,700			車資
		4	公共關係費	191,020			婚喪喜慶花禮
		5	雜支費	0			
	3		會議費	787,293			
		1	會員大會費	619,215			9-3會員大會
		2	理監事會議費	168,078			9-11理監事會
		3	各委員會費	0			
	4		上級會費	0			
		1	全國聯合會	0			
		2	省商業會	0			
	5		業務費	21,000			
		1	業務考察費	0			
		2	業務擴展費	21,000			109年7月-109年9月補助大高雄會務發展費用
			本期結餘		1,529,947		

理事長：

黃敬倫

監事會召集人：



秘書長：

總幹事黃榮昌

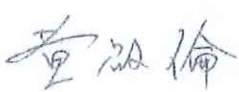
製表：

郭雅麗

臺灣省不動產開發商業同業公會聯合會 現金出納表

中華民國109年08月01日起至109年10月31日止

收 入		支 出	
科 目	金 額	科 目	金 額
上期結存	\$ 2,608,796	本期支出	\$ 1,130,789
本期收入	\$ 51,940	本期結存	\$ 1,529,947
合 計	\$ 2,660,736	合 計	\$ 2,660,736

理事長：  監事會召集人：



秘書長：



製表： 