

「提昇全球競爭力的關鍵是開放社會」

～麥可・波特 (Michael E. Porter)

Chapter 1

入門篇

Project

- 1-1 房地產之定義
- 1-2 土地使用的種類
- 1-3 房屋有哪些種類？
- 1-4 產權的意義
- 1-5 何謂建築業和代銷業？關係如何？
- 1-6 不動產開發及市場分析



前言

要清晰了解房地產，首先就必須了解什麼是房地產，尤其經歷這十一年的房市不景氣，整個產業產生了質變，想從事房地產，必須抓住這轉瞬的機會，迎接新的挑戰。首先必須建立起正確的房地產觀念，培養自己的實力，所謂「知己知彼，百戰不殆」，學習和研究房地產的理論和實務是必要的手段，而首先就是先建立正確的觀念，讓自己贏在起跑點。

房地產經歷這波長久的不景氣，現在到處都有人在談論房地產，也有許多新血輪加入此行業；其實他們真了解房地產嗎？究竟它吸引人的魅力在哪裡呢？這本書給你最好的答案。本書將房地產產業做一詳細的剖析，舉凡建築有關的營建、代銷、產業分析、企劃、市場行銷等等，都做了精闢的解說，由淺而深，一目了然。適合同行及想進入此行業者研閱參考的書籍，也是一本購屋置產的最佳指南。

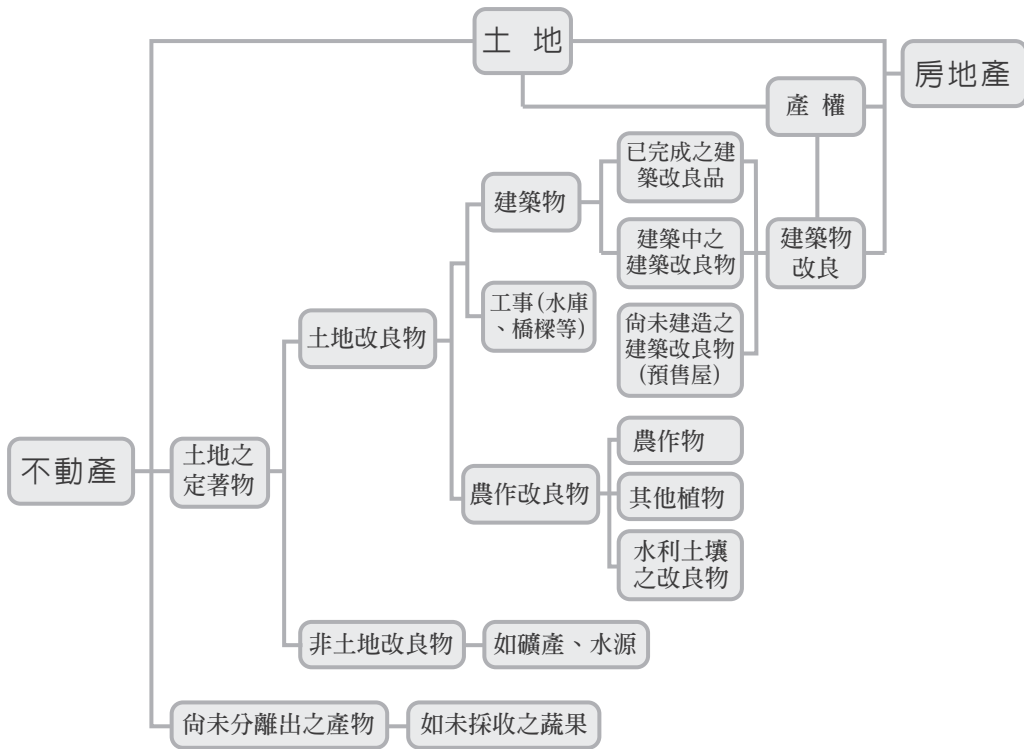
1-1 房地產之定義

「不動產」的定義

所謂「不動產」（Real Property），依民法第六十六條規定為「稱不動產者，謂土地及其定著物。不動產之出產物，尚未分離者，為該不動產之部分」。而依土地法第一條規定：「本法所稱土地，謂水陸及天然富源」，所以「土地」為「水陸及天然富源」，其中「水」指水地，「陸」指陸地，「天然富源」則指天然資源；而所謂「定著物」的意義就是指土地及開發後附著於土地上的各種結構物及設施，在不容易分離之狀態下使用者，如建築物、道路、停車場及水電、瓦斯設施及庭園植栽等。依土地法第五條所述：「本法所謂土地改良物，分為建築改良物及農作改良物兩種。」

（一）建築改良物

所謂「建築改良物」，係指附著於土地的建築物或工事。



資料來源：《房地產投資與市場分析》，張金鐸

(二) 農作改良物

附著於土地的農作物及其他植物與水利土壤的改良，稱為「農作改良物」。

相對於法律名詞的定義，民間則通常慣稱「不動產」為「房地產」(Real Estate)而不動產其涵義與房地產是有所不同。簡單地說，房地產應包括三個內涵：(1)土地；(2)房屋；(3)產權。此於新修訂之不動產經紀業管理條例第四條第一款之定義較為相近：「不動產：指土地、土地定作物或房屋及其可移轉之權利；房屋指成屋、預售屋及其可移轉之權利。」依前述說明，不動產的範圍實廣於房地產；換句話說，房地產是不動產的其一，而不動產不一定是房地產。下面就從房地產類型中，從其內涵「房」、「地」、「產」三方面加以解析，以了解台灣房地產類型的特色。

1-2 土地使用的種類

土地之分類，可依目的之不同而有不同的分類，可分成下列幾類，依區域計畫區分：**都市計畫土地、非都市計畫土地**。

依區域計畫法所稱區域計畫，係指基於地理、人口、資源、經濟活動等相互依賴及共同利益關係，而制定之區域發展計畫。

基本上，台灣是採土地使用分區管制（Zoning）的機制，土地的使用型態可依區域計畫法第十一及十五條規定，將區域土地分為都市土地及非都市土地加以管理。所謂都市土地，係指依區域計畫應擬定或須變更市鎮計畫、鄉街計畫、特定區計畫範圍的土地。所謂非都市土地，即是非屬上述都市土地地區的土地。差別如下：

（一）都市計畫土地

簡稱都市土地，指已發布都市計畫土地和依都市計畫法第八十一條規定為新訂都市計畫或擴大都市計畫而先行劃定計畫地區範圍，實施禁建之土地；都市土地的使用和管制，是受都市計畫法管轄，是以土地開發為原則。都市土地的使用和管制，受「都市計畫法」管轄，是以改善居民生活環境，促進市、鎮、鄉、街有計畫均衡發展為原則。依都市計畫法三十二條：「都市計畫得劃定住宅、商業、工業等使用區，並得視實際情況，劃定其他使用區域或特定專用區。前項各使用區，得視實際需要，再予劃分，分別予以不同程度之使用管制。」

關於都市土地使用分區管制之內容如下：

1. 使用容量管制

規定建蔽率、容積率、建築物高度、前後側院寬度深度、停車場及交通、景觀、防火等。

2. 使用性質管制

允許或禁止某類建築物或土地使用。

所謂都市計畫土地，是指在一定地區內，配合都市生活的經濟、交通、

台灣省土地使用分區及建蔽率、容積率限制		
使用分區		容積率
住宅區		120%~240%
商業區		180%~320%
工業區	1.特種工業區	210%
	2.甲種工業區	
	3.乙種工業區	
	4.零星工業區	
行政區		250%
文教區		250%
旅館區	山坡地	120%
	平地	160%
風景區		60%
保護區		160%
農業區		
保存區		

資料來源：都市計畫法台灣省施行細則（民國95年7月21日修正版）

台北市土地使用分區及建蔽率、容積率限制		
使用分區		容積率
住宅區	第一種住宅區	60%
	第二種住宅區	120%
	第二之一種住宅區	160%
	第二之二種住宅區	225%
	第三種住宅區	225%
	第三之一種住宅區	300%
	第三之二種住宅區	400%
	第四種住宅區	300%
商業區	第一種商業區	360%
	第二種商業區	630%
	第三種商業區	560%
	第四種商業區	800%
工業區	第二種工業區	200%
	第三種工業區	300%
行政區		400%
文教區		240%
倉庫區		300%
風景區		60%
農業區	農舍（非建地目）	10%、40%
	農舍（建地目）	
保護區		10%、15%、30%、40%

資料來源：都市計畫法台北市施行細則（民國82年11月2日修正版）、台北市土地使用分區管制規則（民國95年9月18日修正版）

高雄市土地使用分區及建蔽率、容積率限制			
使用分區		建蔽率	容積率
住宅區	第一種住宅區	40%	80%
	第二種住宅區	50%	150%
	第三種住宅區	50%	240%
	第四種住宅區	50%	300%
	第五種住宅區	60%	420%
商業區	第一種商業區	40%	240%
	第二種商業區	50%	300%
	第三種商業區	60%	490%
	第四種商業區	60%	630%
	第五種商業區	70%	840%
工業區	特種工業區	40%	160%
	甲種工業區	50%	200%
	乙種工業區	60%	300%
行政區		40%	480%
文教區		40%	240%
漁業區		50%	250%
風景區		20%	60%
農業區	農舍（非建地目）	10%	高度限制10.5公尺
	農舍（建地目）	60%	
保存區		40%	160%
保護區		20%	高度限制10.5公尺
倉儲區		60%	240%
葬儀業區		60%	180%
水岸發展區	5公頃以內	15%	45%
	超過5公頃	12%	36%
停車場用地	平面使用	10%	附屬設施20%
	立體使用	80%	960%

資料來源：都市計畫法高雄市施行細則（民國95年5月18日修正版）

衛生、保安、國防、文教、康樂等重要設施做有計畫地發展，並對土地使用做規劃，不同的地區使用分區細部規定不同，要依各都市計畫施行細則而定，例如北、高兩市則依都市計畫法台北市施行細則、都市計畫法高雄市施行細則規定，而其他縣市則依都市計畫法台灣省施行細則。

下列就住宅、商業、工業及農業區等讀者較常接觸的土地使用類型分區進行介紹。

1. 住宅區

以保護居住環境而劃定，提供人類「居住」的房屋，也是一般人對土地的最基本需求。良好的住宅用地除了應具「行」的功能，即對外交通能力；與生活機能相關的各項公共設施或環境，如公園綠地、學校、醫療設施、水電供應設備、重大工程、自然環境等，亦均是構成良好住宅用地的重要因

素。而住宅依使用性質或興建地點不同而分為：一般住宅和特殊住宅，而一般住宅又因建築型式不同而分為：別墅、公寓、電梯大廈、套房等，特殊住宅則是針對不同的客層需求所規劃的住宅，包括國宅、農舍、工業住宅、銀髮住宅、山坡地住宅等。

台灣目前住宅產品類別相當多樣化，消費者在不同的消費能力及喜好下，通常有以下選擇：

(1)以建築規劃、型式區分

①獨立住宅：透天厝或別墅住宅

此類產品之特性為獨門獨院，擁有完整的獨立產權、獨立的出入門戶及自用的住宅設備，居住活動不受其他住戶干擾。

分成三種型態：獨立住宅、雙併住宅、連棟住宅。自921大地震後，透天厝或別墅尤其受到中南部消費者的青睞；然若無社區整體管理，則易遭宵小，且附近環境品質難以控制。

②低層公寓集合住宅

低層公寓之特性為住戶少，樓層較低，約在四至五樓左右，公共設施比例分攤較小、造價較低，通常均無共同管理人，因此住戶若無自發性的管理，將流為「自掃門前雪」的情況。

③電梯大樓集合住宅

住宅大樓的特色為採光、通風良好，但由於住戶眾多且出入分子複雜，因此大樓的管理維護將影響居住品質及整體的保值性。如管理完善，管區員警巡邏頻繁，大樓保值性強，轉手也較為容易。然自921大地震後，不少一樓挑高的大樓慘遭震垮，購屋民衆的消費意向不是轉向透天厝或低層公寓，就是選擇抗震能力較佳的鋼骨結構住宅大樓或所謂的制震大樓。

④套房

套房通常為投資性商品，通常只有一間房間、一套衛浴設備或加個廚房，多坐落於鬧區、商業區或學校附近，住戶流動率高、出入分子複雜、大有管理維護不易的缺點。

⑤國宅

就是國民住宅的意思，是指政府依計畫興建用以出售、出租給符合國宅購買資格的國民；或者由政府貸款，人民自備土地，自行興建

管理維護的住宅。因為主要是提供中低收入戶居住，公共設施相當陽春，多由當地政府國宅處成立之國宅中心來進行管理與清潔工作。

⑥山坡地住宅

就是蓋在山坡地上的房子，所謂的山坡地，依「山坡地保育利用條例」第三條所述：標高在海拔一百公尺，或者標高未滿一百公尺而其平均坡度5%以上者，經省（市）主管機關劃定範圍報請行政院核定公告之公私有土地，都屬山坡地。由於有些山坡地坡度很陡，加上地質不適合興建建築物使用，因此購買山坡地住宅的投資人，要更加注意住宅本身的安全性問題。可以向台北市政府工務局建管處索取，或上網（<http://www.dba.tcg.gov.tw/html/main.htm>）自行下載

「山坡地住宅安全（DIY）自助檢視表」，以避免買到危害住屋安全的房子。林肯大郡事件對台灣山坡地開發是一重大打擊，更引發政府對山坡地政策與法令全面檢討，山坡地管理政策已趨向嚴格，並朝開發許可及專業審查簽證兩大方向發展，茲列下列管理方向提供參考：

a. 平均坡度超過30%以上者，限制較嚴，且有不得作為建築基地之趨勢；b. 山坡地建築高度趨嚴格，台北市修法為：住一不得超過10.5米（3樓），住二不得超過17.5米（五樓），並且建築技術規則亦修法限制建築物高度。

山坡地可利用限度
分類標準的坡度級別

坡度級別	坡度（%）
一級坡	5%以下
二級坡	5~15%
三級坡	15~30%
四級坡	30~40%
五級坡	40~55%
六級坡	55%以上

台北市政府於1999年6月7日發布實施「修訂台北市山坡地開發建築要點」，規定「平均坡度超過30%以上者，不得作為建築使用，也不得計入建築面積檢討建蔽率與容積率」。

行政院於2005年1月19日通過「國土復育策略方案暨行動計畫」，將海拔五百公尺以上之山坡地及平均高潮線至第一條省道、濱海主要公路或山脊線之海岸地區，列為管制區，均不得開發。對山坡地的開發限制更為嚴格。

⑦地上權住宅

買屋不買地，買方只擁有建物所有權，未取得土地所有權，有房屋權狀沒有土地權狀，所以總價低比一般住宅行情低二到四成，不需

負擔地價稅，賣出房子時也不用繳土地增值稅，但要繳房屋稅。通常分「定期地上權」和「不定期地上權」兩種；但一般都有期限，通常達五十年左右，時間一到就喪失房屋所有權。如日勝生建設在台北火車站推出之個案「京站」就是採地上權住宅。

⑧休閒住宅

把休閒風潮和住宅結合，以設置多元化的休閒公共設施和功能，作為住宅推出銷售的賣點，建築規劃型式可能是大樓、別墅或小木屋等，近幾年流行的就屬北投或陽明山溫泉休閒住宅。

⑨銀髮住宅

由於老年人口日趨成長，銀髮族的住宅將成為21世紀之不動產主流產品之一。銀髮族居住之環境大約可分為傳統住宅（公寓、大樓、透天）、傳統養老院（安養中心、仁愛之家）、高級退休住宅（銀髮住宅、養生村）。銀髮住宅的規劃與管理相當特殊，其主要客層為六十歲以上，需要社工人員的照顧與安撫，因為遠離子女兒孫獨自居住，生理與心理上較一般人容易出現問題，所以整體空間規劃上要以方便、安全為主，並且因應他們的需求來設計。目前已投入開發或正在進行中的企業集團包括潤泰（潤泰生活新象）、台塑（養生村）、奇美（悠然山莊）等。

⑩商務住宅

又稱「酒店公寓」；顧名思義，就是一種具有完善設施與高級服務品質的住宅，不但具有觀光旅館的服務與便利，更具有公寓的隱私與家庭感。為了有別於傳統觀光飯店，和一般陽春型出租公寓，世界各國對酒店公寓，都給予全新的稱呼。英國人稱它為「Service Apartment」，香港人多半叫它「服務式住宅」。也有一些國家，將酒店公寓叫作「Apartment Suites」。商務住宅地點上有其條件限制，最好位於資訊流通、公共資源豐富的商業區。好的硬體設備：游泳池、交誼廳等及軟體設備如：網路傳真、收送衣物等都是商務住宅的必備條件。商務住宅代表有信義傑仕堡、天母傑仕堡、天母星辰、遠雄首席、基泰國際。

2. 商業區

為促進商業發展而劃定，隨著經濟的發展、人口的成長及商業活動的增加，都市土地價格往往隨之上揚。本類房屋以提供商業的經濟活動為主，屬營利式的生產空間，大型的商場如：百貨公司、量販店、大型商場、購物中心等，小型的商場如：零售商店、便利商店、黃金店舖等，其他如大飯店、

會議中心等。辦公大樓亦屬營利式的生產空間。

3. 工業區

為促進工業發展而劃定，工業用地大多位於工業區內，以提供製造生產空間為主，屬營利式的生產空間，如：工廠廠房、工業大樓、廠辦大樓（集合工廠和辦公用途的大樓）；隨著國內製造業的大量外移，工業區純粹作為工廠的需求已逐漸降低，且因工業用地地價亦隨經濟發展而上漲，興建廠房出售之商機已大為降低，因此工業用地轉而申請自辦重劃變更為住宅用地；或部分之地主及開發商轉而違規興建住宅出售。

然依照土地使用分區管制規定，位於住宅區、商業區或甲、乙、丙種建築用地使用分區內之土地建物方能作為住宅使用；**若在都市地區內工業區或非都市地區丁種建築用地上興建的住宅，則為「工業住宅」**，工業住宅因工業用地地價較住宅用地低，且建蔽率高了10%，一般都是屬於違法使用廠房的住宅，因為根據在工業區內的土地興建的建築物應限制作為廠房、工廠、宿舍或倉庫等用途，但因其實際售價較同地段的住宅產品為低，且樓高3.6米，在大台北寸土寸金都會區，頗受客戶歡迎，惟周遭環境及居住品質較一般住宅差，貸款額度也諸多限制，是其缺點。

2004年內政部營建署修改都市計畫法台灣省實行細則第十八條，放寬工業區的土地使用項目，可申設為公共服務設施、公用事業設施、一般商業設施使用，並放寬工業區的土地總面積10%，開始作為一般商業使用。

4. 農業區

供保持農業生產而劃定，除保持農業生產外，僅得申請興建農舍、農業產銷必要設施或休閒農場及其相關設施；2000年1月26日農業發展條例修法前，台灣的農地政策原為「農地農有」，規定必須具備「自耕農」身分的人才能買賣，但是農發條例修法後，改為「農地農用」的政策下，現在對農地是只管「地」不管人，因此農地限制為農業之用，人只要是自然人都可以承購農地不管你是什麼身分都可以購買農地，但是對私法人仍有限制。雖然不限制購買人，但是在農地和耕地的面積上會有最大面積和最小面積的限制；耕地面積分割不能小於0.25公頃（756坪），興建農舍要滿五年之後才能移轉所有權，但因繼承或法院拍賣而移轉者，不在此限，個別興建農舍的興建方式、最高樓地板面積、農舍建蔽率、容積率、最大基層建築面積、樓層數、建築物高度及許可條件，應依都市計畫法省（市）施行細則等其他相關法令規定。建蔽率不得大於60%，容積率不得大於180%（北、高限10.5公尺、3層）。