

公會績效及努力方向（參考資料）

親愛的建築同業，大家好：

相信您一定想瞭解公會能為建築同業提供些什麼服務？而會員公司所繳的會費又是用在什麼地方？

其實公會存在的目的，就是結合眾人的力量「為同業發聲」、「爭取健全經營環境」。三十餘年來公會與會員同業在艱困中歷經大環境的不斷挑戰，在各位的支持與指導下，本會結合中華民國建築開發公會全國聯合會及台灣省建築開發公會聯合會，做了許多的努力，重點摘要列舉如下：

壹、近年來積極為會員公司爭取同時獲得具體回應事項：

- 一、調降土地增值稅（已於 94.02.01 實施調降）。
- 二、優惠房貸共計二兆一千餘億。
- 三、購屋貸款利息 30 萬額度可認列所得稅扣除額。
- 四、調降自住用房屋稅稅率。
- 五、建築投資業上市上櫃門檻放寬。
- 六、建築期限延長 4 次共計 9 年。（880101、900101、901201、971125 實施）
- 七、放寬解釋開工之認定、延後至實際出土前出具剩餘土石方處理證明。
- 八、汐止五堵地區領有建築執照者，經當地政府審核符合防洪要求後，適用建築執照延期。
- 九、促成行政院於 87.12.31 訂頒「振興建築投資業措施」。（緩和住宅供給、提高購屋意願、及建立輔導機制）
- 十、促成行政院於 89.09.15 訂頒「健全房地產措施」。

A-短期措施：

1. 減少興建房屋供給：
 - a. 繼續暫緩興建國民住宅 4 年。
 - b. 繼續暫緩台糖公司開發自用住宅新計劃 2 年。
 - c. 對領得建造執照之建築案，准其申請延長建築期限 2 年。
 - d. 檢討停止辦理「勞工住宅輔建方案」第二期計劃。
2. 提高購屋意願：
 - a. 儘速執行三三三方案中有關青年購屋低利貸款方案。
 - b. 辦理二千億元優惠房貸方案。
 - c. 實施青年優惠房貸暨信用保證方案。

B-中長期措施：

1. 促進土地供給合理化。
2. 加速不動產證券化與房地產抵押債權證券化。
3. 協調各地方政府積極辦理都市更新。
4. 輔導民間成立資產處理公司。
5. 協調產官學建立有公信力的房地產資訊機構。

6. 研擬台中、高雄都會區具體的發展建設方案。
7. 檢討租賃制度，建立良好租賃環境。
- 十一、開放陸資來台購買不動產(兩岸人民關係條例)。
- 十二、開放台商赴大陸投資房地產。
- 十三、開放外資投資國內不動產(土地法)。
- 十四、不動產交易法(草案)無制定之必要。
- 十五、公寓大廈之室內法定停車空間如不兼防空避難室使用並有獨立出入口通室外道路，具使用上之獨立性及為區分所有之標的者，得併入主建物內辦理測繪登記。
- 十六、經發會共同意見有關「因法令修改致遭禁建或開發意願降低之原可建築土地研擬補救措施」爭取行政院核示採「容積移轉」為可行方案。
- 十七、爭取國土綜合計畫法草案「開發費」准抵繳土地增值稅。
- 十八、爭取營造業法草案中涉我業權益相關條文之合理修正。
 - (一) 刪除建築開發業限委託經評鑑為第一、二級之綜合營造業承攬之規定。
 - (二) 施工中發現立即公共危險之虞時其必要措施費用由定作人負擔之規定，增訂以可歸責於定作人為前提。
- 十九、增訂建築技術規則山坡地專章第 262 條但書，授權地方政府因地、因案制宜，得另定適用規定，排除平均坡度超過 30%不得開發建築之規定。
- 二十、營建署訂定之「建築工程使用執照竣工簽證查驗表」項目「損害鄰房有案者已解決」改為「損害鄰房有案者已處理」。
- 廿一、屋突面積放寬：高層建築物屋頂突出物水平投影面積由現行 12.5%提高至 15%。
- 廿二、建造執照之申請准仍依繼承系統表及過半繼承人之同意，依土地法第 34-1 條規定辦理。
- 廿三、參與研訂「預售屋買賣契約書範本暨定型化契約應記載不得記載事項」為同業爭取最大權益。
- 廿四、參與研訂「成屋買賣契約書範本」為同業爭取最大權益。
- 廿五、參與研訂「不動產說明書應記載不得記載事項」為同業爭取最大權益。
- 廿六、參與研訂「預售停車位買賣契約書範本、應記載不得記載事項」為同業爭取最大權益。
- 廿七、陳情並取消行政院消保會原擬強制揭露建築案成本。
- 廿八、強力擱置「建築經理業管理條例」草案。
- 廿九、釐清「自建自銷」建商免適用不動產經紀業管理條例。
- 三十、函促合庫澄清「全面停止承作整批性房貸」以正視聽。
- 三一、擱置刑法第 193 條欲將起造人入刑化修正草案。
- 三二、配合公平會檢討建築師酬金代收轉付制度。
- 三三、都市更新條例案納入本會建議，將「協議合建」的門檻降低。
- 三四、暫緩實施民法第 166-1 條有關契約應經公證之不合理規定。
- 三五、鬆綁陸資來台購屋入境限制。
- 三六、建議修正都市計畫法縮短通盤檢討之時程。

- 三七、爭取「高層建築」適用範圍由十五層以上放寬為十六層以上。
- 三八、積極參與新北市政府地價評議委員會、建築爭議事件評審委員會、消費爭議調解委員會、營造業審議委員會並擔任委員以維護同業權益。
- 三九、營建廢棄土處理多元化。
- 四十、開放民間設置游泳池。
- 四一、「不動產證券化」法案已於 92.07.09 立法院三讀通過。
- 四二、建築開發業與地主合建時，其對外銷售地主分得之房屋或土地行為，不受不動產經紀業管理條例之限制。
- 四三、爭取公寓大廈管理維護空間（例如管理員室）不計入容積與建蔽。（已實施）
- 四四、因應八樓以上二支梯案免計容積提高至 15%。
- 四五、就公寓大廈管理條例修正草案爭取「約定專用權」安定性。
- 四六、刪除土地法第 34-1 條第 6 點規定，回歸原訂法制。
- 四七、參與修訂「都市更新容積獎勵核算基準」為同業爭取最大權益。
- 四八、降低遺產稅及贈與稅。
- 四九、要求台北縣政府審查樓梯平台內設置扇形梯級應依建築技術規則設計施工編第 33 條比照旋轉梯之規定設計審查。
- 五十、要求營建署放寬樓梯淨寬度標準，「樓梯及平臺」寬度達 90 公分以上者，得於兩側 10 公分範圍內設置扶手，但「樓梯及平臺」最小淨寬度仍應為 75 公分以上。
- 五一、增列「開發型不動產」納入不動產證券化條例。
- 五二、參與研修「建築物無障礙設施設計規範」為同業爭取最大權益。
- 五三、爭取停車位所減為 2.5*5.5 公尺，但長邊與車道夾角 < 30 度者維持長度 6 公尺；1/5 小車位 2.3*5.5 公尺，且不得連續設置。

貳、目前正積極爭取中的政策法案：

- 一、爭取新北市政府同意本會推派代表擔任都市設計委員會、都市計畫委員會、都市更新審議委員會…等各項重要委員會之委員。
- 二、持續籲請政府重視銀行對建築業緊縮銀根情形。
- 三、持續爭取更新案以「都市更新事業概要書」送件掛號日為當時之建築法規適用日。
- 四、推動都市設計審議原則，並簡化審議時程。
- 五、督請市府檢討「都審制度」，嚴訂審查規範，維護同業權益。
- 六、建立都市更新公權力保證機制，加速老舊市區之更新。
- 七、爭取提高都市更新容積獎勵上限值，放寬「都更容積獎勵核算基準」。
- 八、就都市計畫容積移轉實施辦法建立因信賴政府法令權益保障條款。
- 九、以「容積移轉」作為加速都市計畫公益設施用地取得之解套措施。
- 十、反對地質法草案中，規定土地開發應提出基地地質調查及地質安全評估報告等相關事宜。
- 十一、建物產權測繪登記流程簡化措施。
- 十二、就長期持有土地者，給予土增稅減免優惠。
- 十三、建請廢除契稅，及減徵印花稅，以提高置產意願。
- 十四、爭取超高層大樓中間避難層部分免計容積。

- 十五、爭取重新檢討「建築工程勘驗查核報告表(一)、(二)」實施專業技師查核簽章制度及釐清結構技師不應另收取監造費用。
- 十六、反對建築法第13條各技師另立監造人規定。
- 十七、建議制定投資移民政策及全面爭取大陸地區人民來台觀光及投資。
- 十八、建請政府提撥優惠房貸常態化。
- 十九、爭取修改所得稅法，將購屋貸款之利息支出可全部抵扣，不受新台幣30萬上限之限制。
- 二十、爭取將建築開發業所興建之未售出房屋視同存貨免徵房屋稅及減納公寓大廈管理費。
- 廿一、持續督請市府工務局再簡化「ISO9002」中各類表格。
- 廿二、督請市府工務局加速審核各類建築執照、使用執照核發時程。
- 廿三、抑制工程造價表調整幅度，並回歸建築技術規則內訂定之項目。
- 廿四、檢討增加開放甲、乙種工業區為一般商業設施比例，通份運用產業外移所遺留之土地，避免土地閒置，改善環境品質。
- 廿五、反對農委會徵收「山坡地開發利用回饋金」。
- 廿六、參與研修「都市更新條例施行細則」為同業爭取：開放空間獎勵、商業區作商業設施使用樓地板面積、開挖率、商業區停車空間獎勵、公益設施獎勵等權益。
- 廿七、參與研修「新北市21處土地使用分區管制要點」為同業爭取最大權益。
- 廿八、參與研修「新北市都市計畫法施行細則」為同業爭取最大權益。
- 廿九、積極爭取「都市計畫法台灣省施行細則」第34條之3(容積獎勵上限)：暫緩3年實施、非都更地區獎勵容積上限調整至130%、都市計畫書已有上限者，從其規定等訴求。
- 三十、積極爭取「都市計畫容積移轉實施辦法」為同業爭取最大權益。
- 三一、督請新北市政府盡速訂定「停車獎勵自治條例」。
- 三二、積極爭取「建築技術規則」設計施工編第60條：1500 m²以下基地且車位數未達100輛者，得為單車道。
- 三三、積極爭取「建築技術規則」日照修正草案：都市計畫已有落院規定者不適用本條文、都市計畫未有規定者適用本案，亦從寬規範、僅就大型住宅單元要求有一居室直接日照；住宅面積小於165 m²得免檢討。
- 三四、參與研修「新北市建築管理自治條例」為同業爭取最大權益。
- 三五、參與研修「新北市施行細則自制條例」為同業爭取最大權益。

新北市不動產開發商業同業公會 謹啟 103.05.13