

公務出國或赴大陸地區報告（出國類別：考察）

赴世界不動產聯合會(FIABCI)馬來  
西亞分會參訪全球卓越建設獎辦理  
經驗暨吉隆坡市發展及建設

服務機關：臺中市政府地政局  
臺中市政府財政局  
臺中市政府地方稅務局

姓名職稱：郭敏惠主任等 8 人

派赴國家：馬來西亞

出國期間：民國 103 年 10 月 23 日至 10 月 27 日

報告日期：民國 104 年 1 月 27 日

## 摘 要

本次計畫參訪為應世界不動產聯合會馬來西亞分會邀請前往經驗交流與市政建設觀摩，因「2013 年世界不動產聯合會第 64 屆臺灣臺中世界年會」在臺中舉辦，本局曾協助承辦，辦理成果讓外籍貴賓感受到臺灣之美。今（2014）年胡市長率員參與世界不動產聯合會第 65 屆盧森堡年會，行銷臺中國家歌劇院、臺灣塔、亞洲大學安藤忠雄美術館等本市代表建築，也彰顯本府辦理土地開發之卓著成效。馬來西亞分會將於明(2015)年承辦世界不動產聯合會第 66 屆世界年會，因此，該會竭誠邀請本局前往馬來西亞提供辦理年會經驗，並安排參訪首都吉隆坡市發展及建設。

本次參訪活動日期為 10 月 23 日(五)至 10 月 27 日(二)共計 5 天，首先拜會世界不動產聯合會馬來西亞分會及亞太區秘書處，由俞秘書長貴獅親自接待，先就該會的組織、會務推動情形、辦理全球卓越建設獎之經驗及 2014 年全球卓越建設獎作品說明，並就雙方土地開發、不動產發展及財政稅務等課題進行經驗交流座談。隨後由該會安排當地重大土地開發案-吉隆坡生態城之參觀活動，先聽取該開發案之規劃理念及開發情形，並親至施工現場參觀及意見交流。

另外該會正舉辦 2014 年優質房屋產銷會，邀集當地著名 11 家房地產開發商現場銷售不動產建案及舉辦房地產講座，安排本府參訪團實地了解該會致力推動的各類活動，以及推廣組織間的資訊交流及創造商機之辦理情形。同時也參觀了當地重要地標國油雙峰塔、馬來西亞旅遊資訊大廈，吉隆坡都市展覽館、國家教堂、太子城及中央藝術坊等城市建設，以進一步瞭解吉隆坡市不動產開發與城市發展經驗。

藉由本次的吉隆坡參訪活動，加強雙方交流關係，了解當地之各項城市建設，以及該會推動全球卓越建設獎之辦理情形，提供本府未來土地開發的方向及市政建設的方針參考。

## 目 錄

壹、 緣起 .....	01
貳、 出國人員名單 .....	03
參、 目的 .....	03
肆、 過程 .....	04
伍、 心得 .....	41
陸、 建議 .....	45

## 壹、緣起

世界不動產聯合會（The International Real Estate Federation, FIABCI）是一個非政府組織，也是某些非政府機構如聯合國組織經濟與社會事務會(Economic & Social Council of United Nations Organization)的特別顧問。不僅是全世界層級最高、規模最大、最具權威的國際性不動產民間組織，也是聯合國旗下的官方組織之一。

FIABCI 最早成立於西元1948年，目前已有60多個會員國，120多個不動產團體會員及3,500位的專業人士，並代表全球150多萬不動產專業人士。其會員由房地產界各領域專業人士組成，成員主要分布於非洲、美洲、亞太和歐洲四個區域，且在全世界48個國家都擁有分會，聚集了全球城市治理與不動產投資開發的業界領袖及公私部門菁英，為全球之不動產開發擊劃出前瞻性的願景與方針。世界不動產聯合會成立的目的，是為其來自世界各地的會員們提供一個吸取知識、相互交流並擴大商業網絡、進而創造更多商機的平台。並藉由每年於各會員國間輪流舉辦世界年會之機會，強化各國不動產專業人士之交流，並頒發全球卓越建設獎，表揚優秀建築作品。

世界不動產聯合會臺灣分會(FIABCI-Chinese Taiwan) 與本府歷經許久的努力與奔走，爭取國際盟友會的支持，繼1986年後睽違了27年，終於獲得「2013年世界不動產聯合會第64屆臺灣臺中世界年會」的主辦權，並於2013年5月24~29日在臺中市金典酒店盛大舉行，29日圓滿落幕，讓外籍貴賓感受到臺灣之美，也帶給與會者驚奇與感動。今（2014）年市長率員參與世界不動產聯合會第65屆盧森堡年會，並以「用魅力為年青世代打造臺中」為題演說，提及臺中國家歌劇院、臺灣塔、臺中城市文化館及亞洲大學安藤忠雄美術館等本市代表建築，使各國代表留下深刻印象，也彰顯本府辦理土地開發之卓著成效。

世界不動產聯合會馬來西亞分會秘書處為該會全球卓越建設獎的主辦單位，對本市在胡市長領導下，土地開發之成效卓著有目共睹，其中本市公共建設「圓滿戶外劇場」、「臺中市新市政中心」、「秋洪谷景觀生態公園」分別於 2011、2012、2014 年獲得世界不動產聯合會第 62、63、65 屆世界年會「公部門基礎建設/環境適意工程類」最高榮耀「全球卓越建設獎首獎」。

馬來西亞分會將於明(2015)年承辦世界不動產聯合會第 66 屆世界年會，而本局曾協助承辦 2013 年世界不動產聯合會第 64 屆臺灣臺中世界年會，且為土地開發業務單位，因此，該會竭誠邀請本局前往馬來西亞交流，並參訪首都吉隆坡市發展及建設。希望藉由此次的交流活動，分享土地開發的心得及提供世界年會辦理的經驗。

## 貳、出國人員名單

- 一、臺中市政府地政局
  - (一) 秘書室郭敏惠主任
  - (二) 資訊室盧德華主任
  - (三) 測量科張東欣科長
  - (四) 重劃科溫博煌專員(現地籍科科長)
- 二、臺中市政府財政局
  - (一) 菸酒管理科李芷玲科長
  - (二) 資訊室黃炎煌主任
- 三、臺中市政府地方稅務局
  - (一) 財產稅科何洪蜀科長
  - (二) 稽核科何丁木稽核

## 參、目的

- 一、促進雙邊土地開發經驗交流，汲取世界不動產聯合會亞太分會秘書處評選全球卓越建設獎之辦理經驗及得獎作品介紹。
- 二、觀摩吉隆坡市城市發展及著名建設，瞭解該市重要市政建設及建築產業發展現況，並作為本市日後推動土地開發及市政建設之參考。

## 肆、過程

### 一、出國行程

日期	時間	活動內容
10月23日 (星期四)	08:00-18:00	上午搭機至馬來西亞吉隆坡 KUL(桃園國際機場-馬來西亞吉隆坡國際機場)
10月24-25日 (星期五、六)	09:30-18:00	一. 拜會世界不動產聯合會馬來西亞分會及秘書處(由俞秘書長貴獅接待) 二. 參觀 S.P. Setia International Property Gallery 及 Setia Eco City 發展項目 三. 參觀國油雙峰塔(FIABCI Malaysia ) 四. 參觀世界不動產聯合會馬來西亞分會舉辦優質房屋展銷會現場
10月26日 (星期日)	09:00-18:00	馬來西亞吉隆坡市城市發展及著名建設參訪(馬來西亞旅遊資訊大廈 Malaysia Tourism Center、吉隆坡城市展覽館 Kuala Lumpur city gallery、國家教堂、中央藝術坊、太子城等)
10月27日 (星期一)	09:00-18:00	搭機返回臺灣(馬來西亞吉隆坡國際機場-桃園國際機場)

### 二、參訪國家及城市簡介-馬來西亞及吉隆坡市

#### (一)馬來西亞(Malaysian)國家簡介

馬來西亞於 1957 年 8 月 31 日正式宣佈獨立，並在 1963 年併入沙巴與砂勞越兩州連合組成的馬來西亞聯合邦。多元種族與多元文化形成了大馬獨特的歷史，所以馬來西亞是一個到處充滿歡笑的地方，其豐富多元的文化差異，足讓每位參訪者擁有很深刻的體驗。今天的馬來西亞已經是一個多元種族融合的大都會及一個充滿各樣機會的進步國家。馬來西亞政治、經濟及社會的穩定局勢，使其獲得很好的發展。在不斷的現代化過程中，她仍保有豐富的文化及歷史傳統的遺產。

茲將馬來西亞國家相關資料臚列如下表：

國家	馬來西亞聯邦由半島馬來西亞以及東馬婆羅州島沙巴，砂勞越所組成。
首都	吉隆坡市
貨幣	令吉 RM
語言	馬來語 / 馬來文是國家訂定的語文，而被廣泛使用的卻是英語 / 英文。另外，其他族群還保留著各自的方言和母語。
面積	329,758 平方公里。
人口	2 千 2 百 70 萬人。
人民	馬來人佔了全馬人口總數 57%，是三大族群中最主要的族群。其他兩大族群包括華族，印度族。此外還有一些少數民族。
宗教	回教是國家訂定的宗教，其他各族則享有宗教自由的權利。
政府	馬來西亞奉行議會民主制以及兩院制的司法制度。國家的最高領導人是最高元首，而政府的最高領導人則是首相。
經濟	製造業是大馬最主要的經濟命脈。另外，旅遊業以及天然資源例如石油，棕油，橡膠及木材也是重要的經濟來源。
歷史與文化	除了馬來人土著與原住民之外，來自中國，印度，印

尼和世界其他地區的移民共同形成了多元族群和多元文化的特色。大馬文化的多元性質絕大部分是由於國家長期以來和外界互動交流以及曾被葡萄牙，荷蘭及英國等殖民而形成的結果。



馬來西亞地圖

資料來源：馬來西亞觀光局官方網站 [www.promotemalaysia.com.tw](http://www.promotemalaysia.com.tw)、維基百科

## (二)首都「吉隆坡」市(Kuala Lumpur)簡介-光芒閃爍的花園城市

吉隆坡是馬來西亞的首都兼最大城市，也是馬來西亞國會所在地，常被簡稱為「KL」，位於馬來半島西海岸的正中央。其總面積共有 243 平方公哩(94 平方英哩)，距離海岸大約 35 公哩。今天，它已擁有 150 萬的人口，不僅是馬來西亞人口和經濟成長最快速的都會區，更是馬來西亞文化、財政與經濟的重心，被評為全球城市 ALPHA 級。《外交政策》公布 2010 年全球城市指數，吉隆坡位居第 48 名，經濟與社會改革相關的 2thinknow 改革城市指數則位居第 67 名。吉隆坡在國家各個領域的發展上，皆處在領先的地位，這包括：商業與貿易領域、銀行及金融業、製造

業、交通領域、資訊科技及旅遊業等。高聳的國油雙峰塔是吉隆坡的著名地標，象徵馬來西亞未來的發展繁榮。

吉隆坡機場快鐵（KLIA Ekspres）從機場到市中心之吉隆坡中央車站只須 28 分鐘。城內公共運輸包括區域鐵路（KTM Komuter）、巴生河流域輕快鐵系統（RapidKL Rail）、吉隆坡單軌火車（KL Monorail）等電車系統，以及數個巴士與計程車服務。吉隆坡的發展與興盛的歷史，就是融合華人，馬來人和印度人三大種族特色與精華的過程。行走在吉隆坡街頭，你會感覺到多元文化的氣息，不同的人種操著不同的語言、有著不同的膚及身著不同的服飾，但他們卻能和諧相處；城市中典型的穆斯林拱頂樓群、中式的雕梁畫棟以及英國殖民時期建築星羅棋布；現代化的高樓大廈與歷史悠久的馬來村、唐人街、印度街並存相依。市中心布局很緊湊，周邊有吉隆坡塔、清真寺、老火車站、高等法院（蘇丹亞都沙末大廈）和獨立廣場等多個城市景點。

### 三、世界不動產聯合會馬來西亞分會「FIABCI Malaysian Chapter」簡介

世界不動產聯合會馬來西亞分會（以下簡稱馬來西亞分會）於 1975 年成立，當時由拿督亞酷喜淡擔當會長一職。早期，馬來西亞分會是馬來西亞房地產發展商（現為 REHDA）的聯商機構，主要促進國際機構之間的交流與相互了解以讓各房地產發展商得以互相交流有關房地產發展、營銷與新發展等相關的資訊。馬來西亞分會是非政府機構，其會員由房地產相關組織組成，其中包括發展商、建築師、測量師、評估師、承包商、房地產顧問、工程師、律師、房地產仲介及房地產管理人員組成。其為一個聚集多個房地產相關人士並提供交流平台的組織，同時通過其所舉行的各類活動推廣組織間的資訊交流及創造商機。

馬來西亞分會的會員主要分為六種：首要會員、學院會員、機構普通會員、獨立普通會員、青年會員及學生會員。目前，在馬來西亞分會的首要會員名單裡有 8 個組織，包括馬來西亞房地

產經紀協會 (Malaysian Institute of Estate Agents )，馬來西亞工程師協會 (Malaysian Institute of Architects)，馬來西亞房地產及房屋發展商協會 (Real Estate & Housing Developer Association Malaysia )，沙巴房地產及房屋發展商協會 (Sabah Housing & Real Estate Developer Association)，馬來西亞購物商場協會 (Malaysian Shopping Malls Association)，馬來西亞皇家測量師協會 (The Royal Institution of Surveyors, Malaysia)，馬來西亞私人界評估師、產業管理員、地產經紀及地產顧問協會 (Association of Valuers, Property Managers, Estate Agents and Property Consultants in the Private Sector Malaysia)，及砂拉越房屋及房地產發展商協會 (Sarawak Housing & Real Estate Developer's Association)。

馬來西亞分會成立的目的，是通過更好的系統，促進國際組織之間的友好關係及相互瞭解，並推廣房地產界的良性發展。目前，世界不動產聯盟馬來西亞分會正積極向更高難度挑戰，以維持其優秀標準並同時帶領國內房地產界邁向更好的發展，誓協助國家發展，為國民提供更好的生活水準。

馬來西亞分會志在成為領導著本地房地產界的非政府機構。其使命包括：

1. 提供交流、商業聯網、知識分享的平台予其會員，以創造更多的商業機會。
2. 通過其具國際水準的各活動，刺激並帶動其會員間的素質及競爭能力。
3. 通過獎項給予馬來西亞發展商及項目在他們的努力、科技及創意上的認同。
4. 把馬來西亞在房地產發展帶到國際舞台，並通過國際獎項給予認可。藉由每年於各會員國間輪流舉辦世界年會之機會，強化各國不動產專業人士之交流，並頒發全球卓越建設獎，表揚優

秀建築作品，為全球之不動產開發塑立前瞻性的願景與標竿，可說是全球最大的國際性不動產論壇，聚集全球城市治理與不動產投資開發的業界領袖及公私部門菁英。

(資料來源：摘錄自世界不動產聯合會馬來西亞分會向本府簡報及書面資料)

#### 四、全球卓越建設獎(FIABCI World Prix d' Excellence Awards )介紹

「全球卓越建設獎」為世界不動產聯合會年度的重要活動，堪稱建築界的奧斯卡獎，自 1992 年起至今，已辦理 22 屆，而世界不動產聯合會馬來西亞分會秘書處正是每年負責「全球卓越建設獎」(FIABCI Prix d'Excellence Awards)的主辦單位。本項獎項設立主旨為肯定世界不動產業界具創新的最佳卓越建設作品，得獎作品遍及全球並享有卓越聲譽，它提供世界各國社會大眾對於房地產要求的最佳指標。本獎項主要是由國際頂尖的不動產界專業人士和專家共同評審與鑑定，其評選標準是以創意、美觀、功能性及全方位性做為評審標準。全球卓越建設獎之評審標準內容包括：建築與設計、發展與建設、作品的整體概念、財務和市場行銷、社區利益和環保效應等項目。參賽類別如下：



「全球卓越建設獎」辦理時程如下(參賽作品必須已完工且已達12個月以上的完工及進駐營運時程)：

時程	活動
當年度 10 月底	報名登記表繳交截止
當年度 12 月 20 日前	報名費繳交截止
當年度 12 月 31 日前	參賽報告書繳交截止
隔年 1 月份	初審作業展開
隔年 3 月份	決審作業辦理
隔年 4 月份	評選結果通知
隔年 5 月份	頒獎典禮舉行

資料來源：社團法人中華民國不動產協進會世界不動產聯合會台灣分會、  
馬來西亞分會亞太秘書處

「全球卓越建設獎」代表建築作品傑出之成就，得獎者藉著世界不動產聯合會，在全球超過 65 個會員國及 100 多個世界專業組織的國際平台中，呈現他們優秀作品與企業簡介的機會，非常難得且可貴。臺灣自 2004 年起，公私部門的建案已開始獲得獎項，對於推廣台灣建設美學，以及提高臺灣不動產建設的國際能見度，助益深遠。其中 2014 全球卓越建設獎於 2014 年 5 月 21 日在盧森堡舉行頒獎典禮。臺灣在這次競賽中獲得一金五銀的殊榮，獲獎作品包括：本市的「秋紅谷景觀生態公園」榮獲公部門基礎建設/環境適意工程類的首獎(Gold Winner)、忠明營造工程股份有限公司及新北市政府以「新莊運動休閒中心」榮獲同類別(公部門基礎建設/環境適意工程類)的銀獎(Silver Winner)、臺北市政府的「大溝溪生態體驗園區」及高雄市政府的「凹仔底森林公園」榮獲環境(復育/保育)類雙料銀獎、龍寶建設股份有限公司的「品臻邸」榮獲高層住宅類的銀獎、麗晨建設股份有限公司的「麗晨朗朗」榮獲低層住宅類的銀獎榮耀。

## 五、拜會世界不動產聯合會馬來西亞分會記事

本次出國參訪是受邀前往世界不動產聯合會馬來西亞分會交流，並分享城市土地開發及建設發展經驗。當地時間 10 月 24 日上午 9 時 30 分本府代表團一行八人，依預定時間前往該分會拜會，由世界不動產聯合會亞洲太平洋秘書處秘書長俞貴獅博士及馬來西亞分會財政鄭德明先生接待。會議開始先由會務工作人員何小姐介紹該會沿革、不動產事務推展及全球卓越建設獎辦理情形，隨後由本代表團團長郭主任與俞秘書長互贈紀念品。鑒於該會將主辦 2015 年世界不動產聯合會(FIABCI)第 66 屆世界年會，此行除攜帶本市太陽餅、和平區梨山茶、霧峰酒廠的清酒等農特產品行銷之外，特別致贈本市出版之 2013 年世界不動產聯合會(FIABCI)第 64 屆世界年會紀念專刊，以提供該會明年籌辦年會事務之參考。

隨後雙方進行意見交流座談，分別從兩國地方政府及房地產發展、財政稅務等相關業務進行經驗分享與交流，讓彼此更進一步了解兩國的差別及從中吸取經驗。世界不動產聯合會馬來西亞分會在會後更安排參觀該國重要建築地標-國油雙峰塔、世界不動產聯合會馬來西亞分會(FIABCI)優質房屋展售會及安排該國實達集團發展項目-生態城的開發規劃案。另外本次參訪活動也獲當地東方日報刊登本府拜會之新聞報導。



安达集团销售专员向民众讲解旗下产业详情。

## FIABCI优质房屋展销会

(八打灵再也24日讯) 世界 士免费主讲「消费税之醒觉」、

不动产联盟大马分会即日起至26日(周日)于万达购物广场举办「优质房屋展销会」,邀请11家发展商参与展销,现场同时提供房地产讲座,为大众带来精明投资及购屋之道。

世界不动产联盟亚太区秘书处执行董事俞贵狮表示,该展销会每年与「马来西亚产业大奖」同步筹办,所有参展发展商都经过大会邀请,精选展销。参展摊位包括马星集团、实达集团、安达集团及UEM阳光集团等。

今年展销会有别以往,特别结合房地产讲座,力邀业界人

「伊斯干达特区:致富?」及「赛城。新城市。新机会」等房市课题,欢迎民众踊跃参与。

「第22届马来西亚产业大奖」将在11月7日于万达酒店盛大引爆,《东方日报》为唯一指定中文媒体,马银行为大会主要赞助商。届时,产业精英汇聚一堂,各项杰出产业项目逐一揭盅,欢迎世界不动产联盟大马分会全体会员及产业界人士见证。

欲知大会详情,请联络 FIABCI 大马分会 03-6203 5090/5091 或浏览 [www.fiabci.com.my](http://www.fiabci.com.my)。



郭敏惠(前排右4)代表台中市政府代表团移交纪念品予俞贵狮(前排右2)。

## 台中代表团官访交流

(吉隆坡24日讯) 台中市政府地政局、财政局及地方税务局代表团一行8人今日到访世界不动产联盟大马分会,并由世界不动产联盟亚洲太平洋区秘书处执行董事俞贵狮及世界不动产联盟大马分会财政郑勇顺接待。

在接待会上,双方除了互赠纪念品,更进行简单的交流会,互相分享及探讨有关大马地方政府及房屋部、财政部及税务部的事务和经验,让彼此更了解两国的差别及从中吸取经验。俞贵狮也在会上为代表团们分享该会在大马所举办的讲座及展览活动。

台中市政府地政局秘书处主任郭敏惠表示,为促进台湾与大马双边土地开发经验,特前来参访世界不动产联盟大马分会,汲

取世界不动产联盟亚洲太平洋区秘书处评选世界产业大奖的办理经验和获得历年得奖作品介绍,并观摩大马及吉隆坡城市发展及著名建设,以作为台中市政府日后土地开发及市政介绍的参考。

台中市政府代表团在郭敏惠的率领下,将在大马进行5天的考察之旅。世界不动产联盟大马分会特安排该团参观国油双塔楼及实达集团的发展项目吉隆坡生态城,更在万达酒店款待他们。

台中市政府代表团包括地政局资讯室主任卢德华、测量科科长张东欣、重划科专员温博煌、财政局菸酒管理科科长李芷玲、财政局资讯室主任黄炎煌、地方税务局财产税科科长何洪蜀及稽核科稽核员何丁木。



本市訪問團團員與俞秘書長合影圖片



馬來西亞分會介紹簡報情形



郭主任致贈年會紀念專刊圖片



本市訪問團團員與俞秘書長合影圖片



俞秘書長回贈紀念品圖片



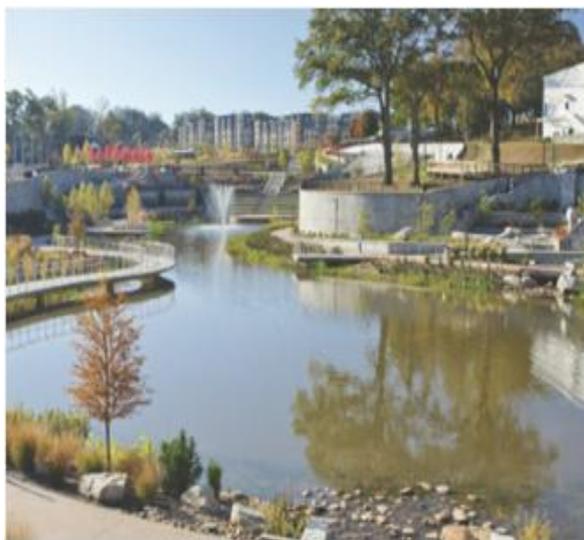
本市訪問團團員與俞秘書長意見交流

## 六、全球卓越建設獎(FIABCI World Prix d' Excellence Awards )2014 年國外得獎作品介紹



### A. 環境(復育保育)類：美國亞特蘭大 Atlanta BeltLine 的 Historic Fourth Ward Park 及 Eastside Trail(東區小徑)

Atlanta BeltLine 是一個野心勃勃的專案，它創造了亞特蘭大市中心周邊 22 哩之交通運輸系統，33 哩之多用途小徑，以及 1300 英畝之新綠地。這個計畫的核心位在之前未使用的、受污染的鐵路地帶，該地帶原先的發展比其周遭的區域來得早。東區小徑是改造及重新使用這個歷史性鐵路線的第一段，其最終將包含 Atlanta BeltLine 構想的所有要素。



東區小徑是 Atlanta BeltLine 的一個 2 哩長的部分，連接 5 個之前分離的區域。它包含 1 條 14 英尺寬的混凝土小徑及 30 英畝之景觀綠道。它還連接 3 個主要公園，包括 Atlanta BeltLine 的 Historic Fourth Ward Park 及 Skatepark，並連接從市區到郊區的 19 英里小道。這開啟了全新且安全的通勤替代選項，且最終將連接到一個介於許多重要的工作及居住中心之間新的有軌電車網絡。

開發 Atlanta BeltLine 地帶面臨的挑戰與昔日的鐵道地帶相同，是遭受廣泛的、不同程度的污染，特別是砷，被用作除草劑以控制植物。所使用的補救方法不僅適用於昔日的鐵道專案，也適用於任何受到廣泛的、不同程度的污染的地方。

這個獨特的 17 英畝 Historic Fourth Ward Park 將一個貧瘠且受污染的地方變成整個 Atlanta BeltLine 土地使用、綠地及永續發展的一個成功的樣板。雨水解決方案藉由藝術公園功能偽裝。藉由公園設施，諸如草皮、濺水池及遊樂場、循環溪流及野花草地、多用途的場地以及亞特蘭大第一個滑板公園，經濟重建已經開始。最終的成果是一個降低能源消耗、促成充滿活力的生態過程，且以一種對環境負責方式維護的公園。

## B. 文化資產(修復保存)類：匈牙利格德勒宮



從前被用來做為蘇聯營地及社交場所直到 90 年代初，格德勒宮的修復及保存是具代表性貴族房舍的一個典型中歐巴洛克建築方案。

多階段的修復及開發耗資 83 億匈牙利福林(約 2760 萬歐元)，出資者包括匈牙利政府、格德勒市政府及歐盟。



建築物的新功能：一個旅遊景點，文化及活動的綜合樓群。建築物內有 5 個展覽，您可以參觀主要的常設展覽(36 個房間，展示皇家公寓、Grassalkovich 時代、伊莉莎白女王紀念展，”世紀，居民，故事” —20 世紀宮殿的歷史)，巴洛克劇院、Horthy 掩體、3D 電影院(播放”格德勒堡之今昔”)及”皇室及貴族的馬文化”(在巴洛克馬廄及馬夫房間的互動展覽)以及季節性的展覽。

彩繪的門廳及大會堂在一樓，巴洛克劇院及騎馬大廳也可供各種活動使用。在 double drive 的正前方是訪客停車場，可一

次容納 60 輛車及 5 輛巴士，訪客服務單位及互相連接的基礎設施位於地下樓。

令人愉快的內院是一個休憩場所，是進行各種戶外活動之處。對外開放之 26 公頃大的之英格蘭公園被宣布為自然保護區，裡面珍奇的植物廣受訪客讚賞。公園內舉行騎馬及打獵的表演節目，是以負責的方式所維護的公園。

### C. 旅館建築類：新加坡皮克林賓樂雅飯店

皮克林賓樂雅飯店位於新加坡中央區，在上皮克林街。它位在新加坡河、克拉碼頭、中國城和中央商業區之間的重要交匯點上。該建築群位於克拉碼頭、中國城捷運站及中央商業區萊佛士坊捷運站的步行距離內。



由於它鄰近市中心內的綠肺，它的建築設計適當的反映其獨特的位置。它是一個市中心內青翠的僻靜處，這在其他高層商業旅館中是找不到的。設計了超

過 15000 平方公尺的高架空中花園、噴水池、種植植物的露天平台及綠牆，佔基地面積的 215%。其設計是採用將花園城市擴展至高層建築的構想，讓人享有如同在地面上的公園一樣的放鬆及愉悅的感覺。

以大規模的造景，允許採行許多替代方法讓使用者的舒適及便利不被妥協。客房走廊、門廳及浴室被設計成吸引人的花園空間。自然地通風、熱帶樹木的綠蔭，兩旁是噴水池。

此外，該飯店是泛太平洋飯店集團所經營，它是 UOL 集團的子公司，在其廣受讚譽的 PARKROYAL 品牌之下，具有管理全球超過 30 間飯店、渡假勝地及套房服務超過 10000 間房間的經驗，呈現出高水準的服務標準，提高顧客的總體經驗。這些要素結合其鄰近中央商業區及受歡迎的旅遊景點如克拉碼頭及中國城的優勢，更加促使此開發區的成功。

#### D. 綜合規劃類：越南 Laguna Lang Co.

這個 208 公頃的開發區坐落於獨特的新月形的陳美灣，是悅榕集團在越南的第一個專案。

Laguna Lang Co. 是越南第一個也是最大的世界級綜合渡假村，毗鄰 3 公里的海灘，俯視越南的東海。此區域以原始的海岸線、自然風光及鄰近 3 個教科文組織世界遺產(順化皇城遺蹟(Complex of Hue Monuments)、會安古鎮(Hoi An Ancient Town)、美山聖壇(My Son Sanctuary))而聞名。



這個計畫是一個高級的綜合渡假村，目前包括悅榕及悅椿品牌酒店及水療中心、由 Sir Nick Faldo 設計的 18 洞錦標賽高爾夫球場、私人別墅及居所、會議設施及大量的娛樂活動。未來的計畫包含 6 間酒店、高爾夫酒店、透天厝、landed houses、公寓、中央式的會展設施、鎮中心村莊飯店，將包含本地的及高級的零售商、餐館、咖啡廳和住宅。

## E. 辦公建築類：巴西里約熱內盧 Centro Empresarial Senado

Centro Empresarial Senado(簡稱 CES)是巴西最大的鋼鐵及混凝土結構建築。它是由 4 棟不同高度的最先進商務大樓組成，總共有 70 個 pavements，且由一個華麗的中庭互相連結。

這個 2012 年完成的辦公大樓將是巴西國家石油公司在里約熱內盧的新總部，且當初是基於 3A 標準所構思，其全部 185000 平方公尺建築區域的每一平方公尺均符合嚴格的永續發展標準，通過 LEED 認證。

此建築計畫，由 Edo Rocha 簽署是最大的差異之一。景觀是由 Escritono Burle Marx.設計，此建築物的正面是玻璃，旨在反映其周圍的歷史。中庭—建築面積 928 平方公尺—是 Centro Empresarial Senado 的主角，面對內部建築物的正面，玻璃表面及 3 座行人天橋。這個專案的挑戰之一是促進不同建築元素的互動。

CES 這棟建築引發其周圍環境一連串的良好改變，許多商店爭奪為數超過 1 萬的巴西國家石油公司員工，且其附近的歷史建築使 CES 更具吸引力。每天有超過 4 千人造訪這個大樓群。



## 七、實達集團地產開發案-吉隆坡生態城 (KL Eco City) 介紹

本次參訪承蒙世界不動產聯合會馬來西亞分會精心規劃，特別安排前往馬來西亞三大房地產開發商之一實達集團，參觀目前興建中之吉隆坡生態城展銷會場及工地現場，並聽取本開發案之規劃構想及理念。房地產開發是實達集團的主要業務，該集團擁有最大的可開發土地儲備，是一個屢獲殊榮的上市公司和市場的領導者、房地產開發商。公司成立於 1977 年，該公司是由世界著名的建築師和規劃師大師集成的合成體，主要規劃混合用途的商業及住宅發展項目，建立的家園以供數千馬來西亞人居住，產品範圍涵蓋高層公寓以及商業中心。它的一些傑出建築作品遍及世界各大城市包括布達佩斯，香港，拉斯維加斯，大阪，東京，上海，首爾，迪拜等。

實達集團的目標是成為全國第一個房地產開發商規劃開發一個完全綠色的綜合發展項目，該集團與吉隆坡市政府 (DBKL) 訂定私營化合約至 2010 年 2 月 20 日，推出吉隆坡生態城 (KL Eco City)，專為根據 GBI 和 LEED 金級認證 a 令吉十億集成的混合使用的商業及住宅發展。吉隆坡生態城，馬來西亞的最大的綜合性商業和住宅發展。憑藉其優越的地理位置，完善的總體規劃，優良的基礎設施和生態可持續發展的設計，吉隆坡生態 City offers 優越的投資潛力。

吉隆坡生態城位於馬來西亞首都吉隆坡市，坐落在城中城廣場對面，是一個占地 98,662 平方米的綜合開發專案。這是馬來西亞最大的綜合性商業及住宅發展專案之一，總建築計畫面積達 696,750 平方米，預計建造成本達 9.96 億美元。開發藍圖以“環境友好”為主題，以國際綠色建築標準為目標進行建設。吉隆坡生態城是一個世界級的城市中散發出非凡的建築氣魄，這種新的混合用途開發的地標坐落在 25 英畝的優質土地，是由黃金商業寫字樓、高檔零售店，世界級的服務式公寓和高檔住宅樓等第一個集成的綠色產品。由世界著名設計的捷得國際合作並擁有一流

的基礎設施，吉隆坡生態城的構想，以支持和滿足每一個居住，休閒，商務需求最高水平。

規劃案中包括：1. 5 棟 44-56 層不等的住宅塔樓，這些住宅塔樓共有 7 層地上高架停車場及一層地下停車場，其中最高的樓層為 242.7 米。2. 3 棟塔樓：1 棟 46 層樓的豪華共管式公寓，1 棟 32 層及 1 棟 42 層的辦公塔樓。3. 這些塔樓將配有 6 層地上室內停車場及 3 層地下停車場。42 層的辦公塔樓高度為 252 米。4. 一座雙層清真寺和坐落在 5 層地上停車場及 2 層地下停車場的阿都拉胡坤（Abdullah Hukum）文化遺址。兩層道路系統連接吉隆坡生態城主要的高速公路，如美國聯邦公路，新班底高速公路和惹 Maarof。連接道路系統：聯邦公路，Lingkaran 賽義德太子，惹孟沙 鐵路網絡系統：Kelana 亞輕鐵，KTM 通勤和建議捷運。本計畫共有 4 個主要的進出口車道及一個雙層道路系統，以確保交通流暢。

吉隆坡生態城開發案相關資料臚列如下表：

土地面積	21 英畝
總開發經費	馬幣 80 億(約台幣 800 億)
開發團隊	第一個綠色綜合商業及住宅發展項目 由實達集團與吉隆坡市政廳合資 JERDE 國際總體規劃與當地建築師 GDP，BEP & GRA 合作
開發項目	1. 住宅大樓 2. 吉隆坡市政廳大樓 3. 企業辦公大樓 4. 實達辦公大樓 5. 實達飯店 6. 服務型公寓大樓

	<p>7. 精品辦公室</p> <p>8. 分層型辦公大樓</p>
交通網絡	兩層道路系統連接吉隆坡生態城主要的高速公路，如美國聯邦公路，新班底高速公路和惹 Maarof。連接道路系統：聯邦公路，Lingkarau 賽義德太子，惹孟沙 鐵路網絡系統：Kelana 亞輕鐵，KTM 通勤和建議捷運。
企業辦公大樓 銷售規劃	樓層總數 42 層，實用樓面面積約 669,655 平方尺 /62,218 平方米，標準樓面面積約 12,680 - 20,410 平方尺 /1,178 - 1,896 平方米、售價總額馬幣 8.7 億
精品辦公室銷 售	樓層總數 13-16 層，實用樓面面積約 55,000 平方尺 /64,000 平方米，標準樓面面積約 4,500 平方尺 /418 平方米、每棟售價馬幣 7,500 萬 /1,300 一平方尺
住宅大樓	共 60 層 708 個單位，平均售價約馬幣 1,200 一平方尺，標準樓面面積約 657 - 3,993 平方尺 /61 - 371 平方米
分層型辦公室	共 35 層 235 個單位，每層 8 個單位，平均售價約馬幣 1,200 一平方尺，標準樓面面積約 1,035 - 1,459 平方尺 /95 - 136 平方米
實達辦公大樓	樓層總數 40 層，實用樓面面積約 645,167 平方尺 /59,938 平方米，實用樓面積約 487,632 平方尺 - 45,301 平方米
吉隆坡市政廳 大樓	樓層總數 38 層，實用樓面面積約 525,370 平方尺 /48,809 平方米，實用樓面積約 415,160 平方尺 - 38,570 平方米

資料來源：實達集團吉隆坡生態城銷售中心向本府簡報資料



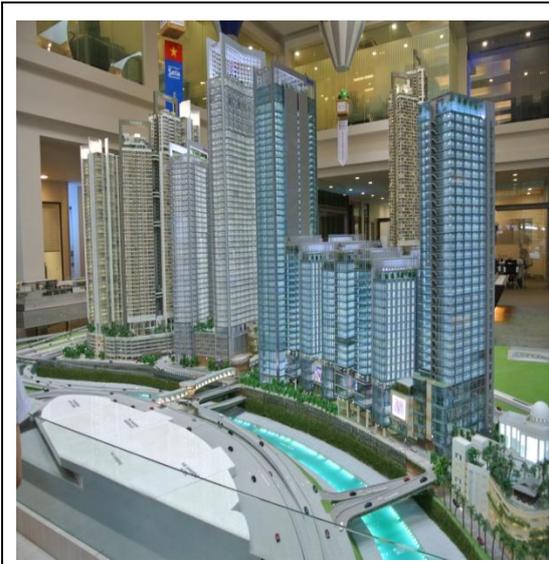
實達集團行銷經理介紹吉隆坡生態城開發案照片



參訪團團長郭主任致贈紀念品及意見交流情形照片



吉隆坡生態城施工現場參觀照片



實達集團行銷經理介紹吉隆坡生態城開發案立體模型照片



實達集團行銷經理介紹吉隆坡生態城開發案立體模型照片



實達集團行銷人員介紹英國及澳洲等地區銷售案立體模型照片

## 八、世界不動產聯合會馬來西亞分會(FIABCI)主辦之優質房屋展售會現場觀摩

世界不動產聯合會馬來西亞分會早期是馬來西亞房地產發展商（現為 REHDA）的聯商機構，會員由房地產相關組織組成，除了國際事務的推展與交流以外，對於國內的工作主要是讓各房地產發展商得以互相交流有關房地產發展、營銷與新發展等相關的資訊，並提供交流平台的組織，同時通過其所舉行的各類活動推廣創造商機。

這次本府訪問團拜訪時，適逢該會自 2014 年 10 月 23 日起至 26 日止於該國四大商場之一的萬達購物廣場舉辦「優質房屋展銷會」，邀請 MAH SING GROUP、Setia、ECOWORLD、OSK、UEM、TITIJAYA、GRMUDA LAND、Andaman、NUSMETRO、BANDAR UTAMA DEVEKIONMENT SDN BHD、PNB DEVELOPMENT SDN.BERHAD 等 11 家發展商參與展售，據世界不動產聯合會亞太區祕書處俞貴獅祕書長表示，該展售會每年與「馬來西亞產業大獎」同步籌辦，所有參展開發商都是經過該會精選邀請，並配合房地產講座會，讓民眾一次就能看到優質開發商的推案產品，同時藉由講座更進一步瞭解房地產相關資訊。

日期	講座
10 月 24 日	2pm 如何有效的向銀行貸款 3pm 房屋抵押保險該不該 4pm 為何購買拍賣的房地產
10 月 25 日	1pm 如何在房地產拍賣現場購屋 2pm 如何從正確的房屋融資中致富 3pm 伊斯干達特區：致富？ 4pm GST101 - 消費稅之覺醒
10 月 26 日	2pm 巴生谷及馬來西亞的房地產熱點 3pm 賽城 新城市 新機會 4pm GST101 - 消費稅之覺醒



優質房屋展銷會現場與俞秘書長貴獅合影照片



優質房屋展銷會現場銷售情形照片



優質房屋展銷會現場銷售情形照片

## 九、吉隆坡城市建設參訪紀事

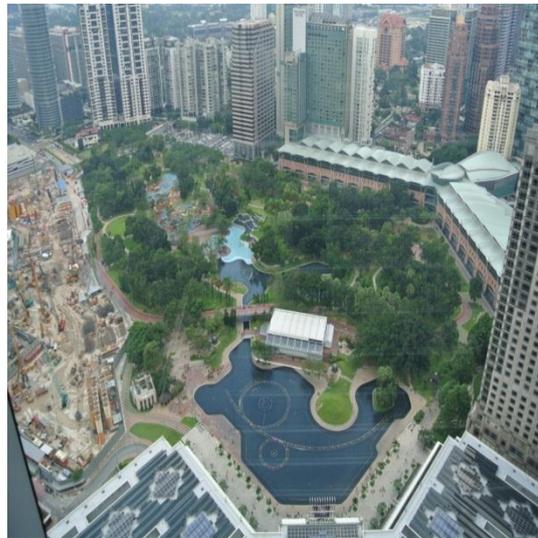
### (一) 國油雙峰塔樓 (Petronas Twin Towers)

這次本府訪問團參觀吉隆坡城市建設首要地點，即由世界不動產聯合會馬來西亞分會特別安排的國油雙峰塔樓，因屬地標性國家建築，加上目前國際恐怖份子揚言破壞國際性重要建築，所以基於安全考量，對於參訪人數均有嚴格控管，這次承蒙該分會同仁事先親自前往排隊買票，才得以目睹本建築風采。

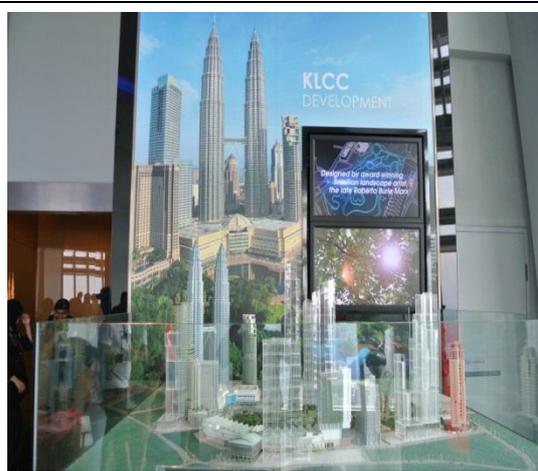
國油雙峰塔又稱雙子星塔，全名為「吉隆坡國家石油雙子星大樓」(Petronas Twin Towers)，又稱為吉隆坡城市中心，目前是吉隆坡市的重要地標建築，也是當前全世界排名前幾大之兩座獨立塔樓。這兩幢塔樓是在西元 1994~1998 年由美國建築師 Cesar Pelli 所設計，一直是馬來西亞人引以為傲的建築物，共 88 層樓高，距地面 452 米，這棟輝煌的建築設計靈感來自回教的 Five Pillars，其設計特色是以伊斯蘭教八角形的建築結構層層相疊，在第 41~42 層樓間由一座長達 58 公尺的天橋(Sky Bridge)相連，每天可開放遊客行走參觀，塔樓內部有一個國油管弦樂禮堂，即馬來西亞愛樂管弦樂團 (Malaysian Philharmonic Orchestra) 及國油表演藝術團的大本營。雙峰塔的底部是一個大型綜合購物商場，是人們休閒購物德場所。這一整幢以高科技建成的大樓，不僅具備防風、防震、耐熱的功能，還有太陽能發電的功能，在緊急時可以供應電力。



吉隆坡地標建築-國油雙峰塔樓訪問團員合影照片



吉隆坡地標建築-國油雙峰塔橋眺望市景照片



吉隆坡地標建築-國油雙峰塔頂樓設計照片

## (二) 馬來西亞旅遊資訊大廈(Malaysia Tourism Center)

馬來西亞旅遊資訊大廈是吉隆坡市內一個具有重要歷史價值的建築地座標。這座建築物建造於西元 1935 年，由當時擁有豐碩財富的礦主及種植家 EU TONG SENG 所建。後來歷經時代社會變遷，可依歷史時段成為：英國軍隊的戰時辦事處、日本軍隊的軍事總部、馬來西亞第一屆國會議場及好幾任最高元首登基儀式的場所。

後來於 1988 年重新裝修過後，這座大廈已被轉型為現今的用途，即為旅客提供一站式的旅遊資訊服務，並且協助旅客規劃更有收穫的旅程。

此外，這裡亦會定時於禮堂內舉行文化表演及劇場演出。另外旁邊有 SALOMA Teater & Rresoran 劇場餐廳，有馬來文化秀表演，是外來旅客用餐及了解馬來文化的熱門據點。



馬來西亞旅遊資訊大廈照片



SALOMA Teater & Rresoran 劇場餐廳照片

### (三) 吉隆坡城市展覽館(Kuala Lumpur city gallery)

吉隆坡城市展覽館是 ARCH 集團成功推動的城市保存與維護的一部份，本棟建築擁有 115 年歷史，是馬來西亞國家文化遺址建築物，現在由該公司經營與維護。展覽館內有最大的吉隆坡城市模型，是馬來西亞最大，也是唯一成市模型的展現城市的過去、現在及未來；吉隆坡歷史新聞博物館，在一個引人入勝的步行路程，透過照片、印製圖和微模型探索吉隆坡的發展史；最大的默迪卡廣場微縮模型，可概覽默迪卡廣場，包括唐人街和嘉美克清真寺的微縮模型，這模型所涵蓋的面積約 1.7 平方公里，製作精細的建築，馬路、河流和樹木都包括在內。另外有吉隆坡摩天大樓木壁畫，ARCH 作品紹介及體驗製作。



吉隆坡城市展覽館外觀及都市計畫圖照片



吉隆坡城市展覽館內都市發展歷史沿革照片



吉隆坡城市展覽館內都市發展歷史沿革照片

#### (四) 國家回教堂及國家劇院

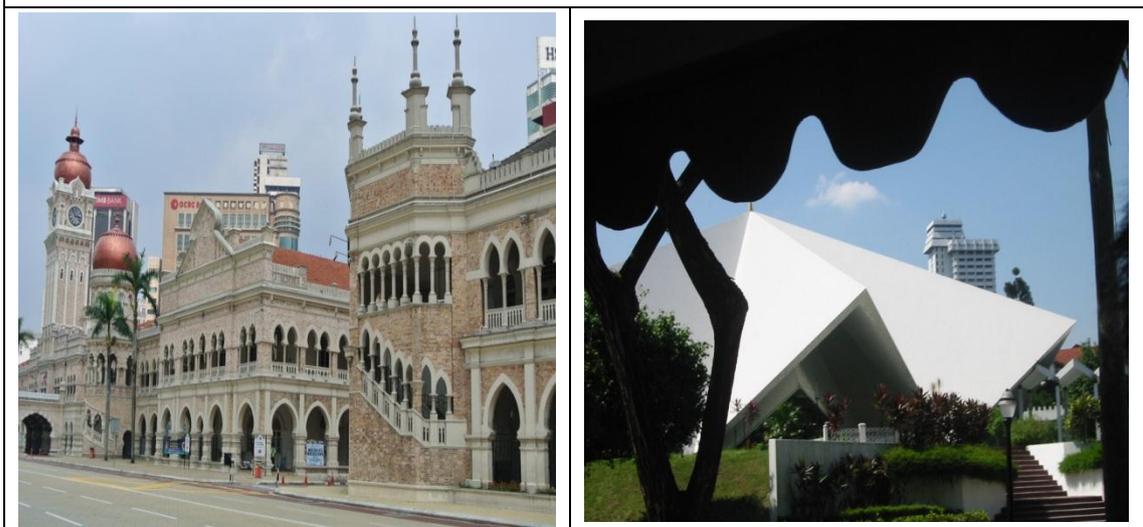
這座以教堂建築特色是採取獨特風格的現代設計，揉合當代伊斯蘭的藝術、書法及裝飾於建築物上，表現出回教藝術、書法、知識和裝飾的傳統美感。回教堂的主要圓頂處，有 18 顆星，代表了馬來西亞的 13 州屬及回教的 5 大支柱。最令人矚目之處則在於其多褶傘形屋頂，及一個象徵自由獨立精神的 245 尺高之尖塔，象徵一個獨立自主國家的雄心和抱負。國家回教堂是吉隆坡回教

徒常去的主要祈禱的場所。這座回教堂可以容納大約 8 千人。正如其他回教堂及宗教場所一樣，所有欲進入參觀的旅客皆必須遵守禮儀，除下鞋子，及穿著整齊等。

國家劇院是國家劇院公司及國家交響樂及管弦樂中心的永久辦事處，其任務是提升及發展馬來西亞的所有形式的劇場藝術。國家劇院的建築設計雖是以功能性為主要考量，它不僅充分表達其漂亮的建築風格，劇院內還裝設了最先進的設備。此外，它亦保留了國家建築遺產及馬來傳統的建築設計。戲劇、舞蹈及音樂表演等常定期在此舉行。



國家回教堂照片

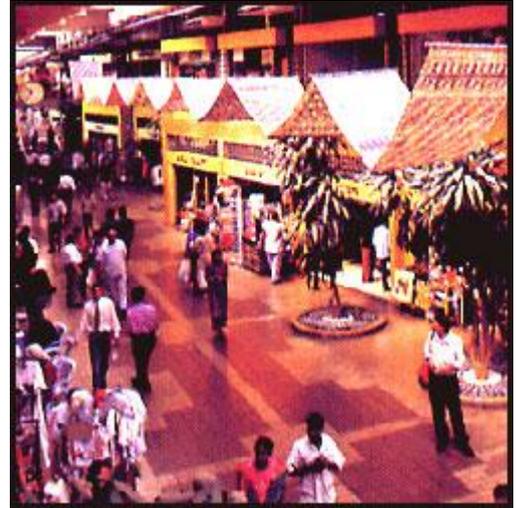


國家高等法院及國家劇院照片

## (五) 中央藝術坊 Central Market

中央藝術坊建於西元 1888 年，建築原本是個繁忙的傳統市場，建築本身也被認定為歷史遺址，約在 1980 年代經過大幅整修後，開始轉型成為現代化的市集，直到 2004 年轉換經營權後，廣徵攤商、藝術工作者進駐，現在是許多特色商店的集中地。中央藝術坊裡的商品相當多元，以馬來式的布料、服裝為大宗，

其他還有民俗藝品、手工藝品(如老爺鐘、珠寶、木雕、蠟染布料、錫器、玉樹和吹玻璃紀念品)、3C 用品等。另外也有許多餐廳、咖啡廳和美食小吃街。後側的藝廊(The Annexe Gallery)有許多新興藝術家，可以幫遊客們現場畫像，或看看吹玻璃技師表演，並設置不定期有藝術表演活動的露天舞台，魅力大增，已經成為當地人熱愛的藝術、文化及休閒中心。



## (六) 太子城又稱為布城 (PUTRAJAYA)

因為吉隆坡市在都市發展過程中，逐漸面臨了交通及環境持續惡化、地價飆漲、人口擁擠等問題，為紓解吉隆坡過度擁擠的人潮，在 90 年代前首相馬哈迪決定建立新的市政中心。1993 年選定離吉隆坡城約 40 分鐘的布城建立一個新市鎮，型塑綠色環保形象，規劃為綠色智慧型花園城市，因距離吉隆坡國際機場約為 20 公哩，為多條國道交會之處，是馬來西亞「高科技多媒體產業軸上」的智慧型都市之一，且境內有百分之七十的綠地，所以太子城被譽為「環保無煙的城市」，也是一個使用再生水概念系統的城市。2001 年 2 月 1 日成為馬來西亞的第三個聯邦直轄區，經過多年的規劃建設，已是頗具規模的現代化新興城市。

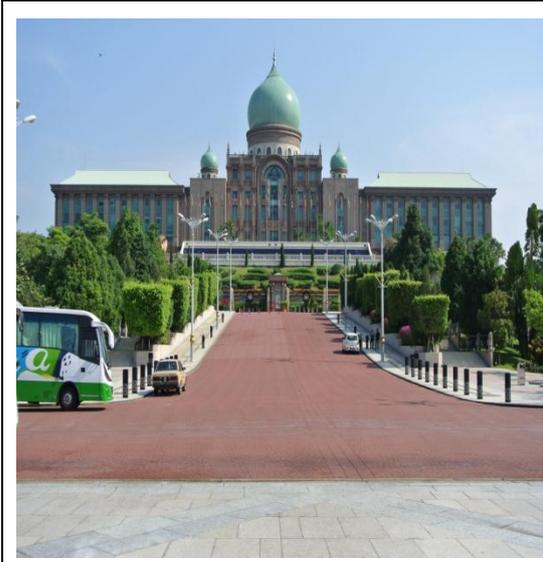
在前往太子城的路上，我們看到各種不同造型的路燈裝飾，

有風車、鐮刀、皇冠、火把等特色裝置藝術，目的是用來區分路段或路名，據說也是幫助容易迷路的人民尤其是失智長者辨識方向或找到回家的路，這確實是一個非常具有前瞻性的概念設計。太子城是為了疏解吉隆坡市擁擠狀況而成立的第 2 個行政中心，是一個人造城市，市區內有總理辦公室，大清真寺、國際會議及展示中心、太子橋等行政中心及公共建築。

太子城市鎮規劃構想：

願 景	花園中的城市(City in the Garden) 智慧城市(Intelligent city)
主要使用分區	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 行政區(Government Precinct)</li> <li>▪ 複合使用區(Mixed Development Precinct)</li> <li>▪ 公共及文化設施區(Civic and Cultural Precinct)</li> <li>▪ 商業區(Commercial Precinct)運動及休閒設施區(Sports and Recreational Precinct)</li> </ul>
都市發展之構成元素	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 國際會議廳</li> <li>▪ 商業中心</li> <li>▪ 區域總部</li> <li>▪ 機關/行政中心</li> <li>▪ 各國使館區</li> <li>▪ 觀光設施</li> <li>▪ 教育中心</li> </ul>
整體規劃主要構想	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 大規模綠色開放空間</li> <li>▪ 38 公里長之水岸/湖畔空間</li> <li>▪ 市區分為 20 個區域</li> <li>▪ 4.2 公里長林蔭大道形塑都市的中央軸帶</li> <li>▪ 邊際區域(peripheral precinct planning concept)提供宜居的住宅空間</li> </ul>

資料來源：PUTRAJAYA 市政府資料



總理辦公室及道路兩旁之綠樹照片



道路路燈裝置藝術照片



道路路燈裝置藝術照片

## 十、馬來西亞房地開發稅制分析

### (一) 馬來西亞稅制簡介

馬來西亞是君主立憲議會民主制的聯邦國家，實行聯邦和地方兩級課稅制度，聯邦財政部統一管理全國稅務，負責制定稅收政策，執行機關則由其下屬的內陸關稅局和皇家關稅局負責。馬國政府目前開徵的稅種劃分為兩大類，即直接稅和間接稅。直接稅主要包括：公司及個人所得稅、石油稅、土地稅等，間接稅主要包括：進出口關稅、銷售稅、服務稅、國產稅等。其中公司所得稅、個人所得稅、關稅、貨物稅和銷售稅是馬來西亞最重要的稅種，這 5 種稅的收入約佔稅收總收入的 90% 左右。各州政府負責徵收土地稅、礦產稅、森林稅、執照稅、門牌稅等，外國公司和外國人與馬來西亞公司和公民同等納稅。<sup>1</sup>

### (二) 馬來西亞房地投資環境<sup>2</sup>

近年來，臺灣因為房價高漲、租金報酬率低，讓許多想尋求穩定收益及賺取房地價差的投資者，目光開始轉向海外，特別是鄰近臺灣的東南亞國家，如印尼、泰國、馬來西亞等，這些國家經濟表現突出、房價相對便宜，租金報酬率更是臺灣的 3 至 5 倍。其中印尼與泰國的政策規定，外國人購買房地產時，有金額、個人條件等相關限制，且不能持有房屋土地，相形之下，馬來西亞的投資環境則較為友善，政府不僅大力推行第二故鄉計畫（MM2H）鼓勵投資移民，並提供較優惠的房貸條件，對於一般外國人投資房地產的限制也較少，因此吸引國內不少房仲、代銷業者進軍，帶領臺灣投資人「錢」進首都吉隆坡，並鎖定知名地標雙子星塔周圍的商業區投資。

---

<sup>1</sup> 參鉅亨網全球房地產

([http://house.cnyes.com/global/malaysia/frequently\\_asked\\_questions\\_2.htm](http://house.cnyes.com/global/malaysia/frequently_asked_questions_2.htm))

<sup>2</sup> 參全球台商服務網 (<http://twbusiness.nat.gov.tw/countryPage.do?id=13&country=MY>)

雙子星塔附近的商業區，統稱為金三角地帶，有點類似臺北 101 大樓周邊的信義計畫區，但高樓大廈、商辦建築的稠密度，又比信義計畫區更高一些，此區不僅各國的大使館群聚，另一方面跨國的國際企業亦在此設立辦公室，因此除了亞洲、中東各地的觀光客居住的需求之外，還有大量被企業總部外派而來的商務人士，也都須在此長住，造成龐大的租屋需求，正是支撐金三角地帶房價和租金報酬率的最重要因素。

馬來西亞的房子產權有分為兩種，一種是永久產權，另一種則有九十九年的期限，後者的房價會隨年限縮短而越便宜，但賣出轉手性較差。有很多投資客容易被度假區美麗的別墅或海上屋吸引，投資報酬率雖高，但建築結構本身的風險也不小，投資人宜審慎的投資。值得注意的是，目前馬來西亞政府為了調控房市，另外訂定房屋交易增值稅，若買進之後在兩年內賣出，須繳交利得的 10%；滿二年至未滿五年為 5%；持有五年以上則不須課稅。和臺灣奢侈稅不同的是，馬來西亞是以「買賣利得」部分計算，還可以先扣掉裝潢、仲介、管理等成本費用，再計算稅率。

### (三) 馬來西亞與臺灣買賣不動產稅制之比較

在稅制上不動產的成本，可以區分持有稅及交易稅二大類。無論是在臺灣或馬來西亞買賣雙方都必須將稅制成本納入考量。另外因交易所付的費用如代書費、律師費等亦為成本之一。

臺灣與馬來西亞不動產交易成本比較表

買方		賣方	
臺灣	馬來西亞	臺灣	馬來西亞
契稅	印花稅	土地增值稅	

代書費	律師費	財產交易所得稅	
房屋稅	門牌稅	奢侈稅	產業營利稅
地價稅	地稅	印花稅	
印花稅		租賃所得稅	租賃所得稅

備註：本文整理

馬來西亞對不動產課稅係採市價課稅與臺灣不同，為了方便比較二國的不動產稅制及投資的相關費用，假設不動產總價為 RM1,000,000-(約臺幣 1,000 萬)，相關稅賦及費用整理如以下表：

項目	臺灣	馬來西亞
房屋稅（門牌稅）	1. 每年課徵 1 次 5/31。 2. 新臺幣 7,200 <sup>3</sup> 。	1. 每年課徵 2 次 8/31 及 5/31。 2. 新臺幣 20,000。
地價稅（地稅）	1. 每年課徵 1 次 11/30。 2. 採累進稅率。 3. 新臺幣 5,600 <sup>4</sup> 。	1. 每年課徵 1 次 2/28。 2. 新臺幣 660 元。
印花稅	1. 採比例稅率千分之四。 2. 新臺幣 4,000。	1. 累進稅率。 2. 新臺幣 240,000。
租賃所得稅	租賃所得扣除相關費用*40%以下	租賃所得扣除相關費用*26%
財產交易所得稅或奢侈稅	1 年內出售利得部分*15% 1~2 年內出售得部分*10% 2 年以上出售不課稅	2 年內出售利得部分*15% 2~5 年內出售得部分*10% 5 年以上出售不課稅
律師費、代書費	成交價 4%	採累進費率，RM750 萬以上總額不可超過 0.4%

備註：本文整理

<sup>3</sup> 在臺灣係以房屋標準價格為核算基礎，房屋與土地價值比約 6：4，房屋標準價格大約僅為市價 1 成。稅率採 1.2%

<sup>4</sup> 1,000 萬價值土地約佔 4 成，地價稅係以公告地價（台中市約占市價 14%）核課，稅率採 1%。

#### (四)租稅與土地開發之關聯

此次參訪過程當中，了解到馬來西亞與本國一樣，就重大建設開發案上，如果是公、私合作開發，開發計畫範圍外之公共設施費用由政府提供；範圍內則由開發廠商自行支應。因此政府部門在開發案的審查上，租稅增額融通 (Tax Increment Financing, 簡稱 TIF) 的評估已成為不可或缺的元素之一。

所謂租稅增額融通機制係以特定開發地區未來一定期限因財產增值所衍生之租稅增額，直接作為開發資金或發行公債基礎，透過專款專用達成特定都市建設及開發計畫目標。TIF 之精神在於充分落實受益付費原則，因具有地方政府無須開增新稅及提高稅率，即可透過此一財務融資方式，有效取得地方建設資金之優點。茲以美國地方政府都市開發 TIF 機制運作重點說明如下：

- (1) 實施 TIF 機制之地方政府依據各州 TIF 法律規定，選定實施計畫區（主要如：衰退、落後區或特別保留區等），並擬具相關開發計畫。
- (2) 地方政府一旦採行 TIF 計畫，計畫區內之財產評定價值即予以凍結，供作計算稅收增額之基準。
- (3) 為支應 TIF 計畫開發成本及償還相關負債，於計畫執行期間設立 TIF 特種基金 (Special Fund)，該基金具專款專用性質。
- (4) 當 TIF 計畫負債償還完畢或計畫期限屆滿，計畫遂告結束，此時計畫區內財產評定價值將予解凍，各層級政府得依現行之財產評定價值課徵財產稅；如設有 TIF 特種基金者應予結清。

TIF 機制之成功要素為：

- (1) 地方政府實施 TIF 機制時須承諾以未來租稅增額做為

償還公共建設舉債之財源，爰應具備健全地方財政自主權。

- (2) TIF 機制以租稅增額作為融資財源，而財產價格評估將影響增額幅度，爰評價機制應有效反映公共建設資本化效益，透過租稅增額落實受益付費原則。
- (3) 實施 TIF 機制係為促進地區之建設與發展，爰機制實施之範圍、對象與規模須與地方政府之土地開發建設計畫充分配合。
- (4) 因應 TIF 機制運作所設立之相關特種基金，應具專款專用性質，以租稅增額支應建設計畫相關成本。

我國 TIF 機制額外考慮之因素為：

- (1) 公告地價及公告現值呈現自然緩步上升之趨勢，自然成長部分應予扣除。
- (2) 房屋評定現值之成長，不全然係改善計畫所致，亦有因受周邊其他有利交通便利及商業繁榮之建設或其他因素影響者，
- (3) 計畫將產生預期漲價心理，土地所有權人於初期將惜售土地，待正式開發後才將土地售出，惟售出後將建築為集合住宅，其土地增值稅稅額將因土地持分稀釋及漲價數額趨勢而大幅下降，又土地移轉時點受到經濟景氣、房地產熱絡程度、商業交通發展、政府政策等外在因素影響甚大，交易量及移轉時點均無法預估。

我國時值推動「愛台 12 建設」等重大經建計畫之際，囿於政府公共建設預算有限，應可參考美國地方政府導入 TIF 機制，並朝符合相關成功要素方向規劃，以擴大建設計畫之財源籌措範疇並增加財務彈性<sup>5</sup>。但是特別值得注意的

---

<sup>5</sup> 參：國發會 99 年 6 月 4 日發布新聞稿—美國地方政府採用租稅增額融通 (TIF) 機制，加速地方建設發展。

則是預估開發案帶來的效益，分為營運效益及稅收效益二部分，所以預估營業利潤率及稅收成長率，將會成為重大建設是否採行的關鍵，二者預估的合理性將是開發案評估的重點。

隨著人口往都市集中，全球城市相繼開發，都市化帶來的挑戰，如水電熱等資源之耗用、環境汙染、交通雍塞及住宅老舊等問題，衝擊臺灣城市發展的條件與能力，面對此一問題地方政府扮演的角色就相當重要，如何營造智慧城市將本身面臨的問題，透過 SWOT 分析找出最適的發展方案，並將智慧化成果推廣至國際，讓臺灣成為智慧城市的模範點。

## 伍、心得

本次參訪活動在實際只有約 3 天的拜會活動及參訪行程中，承蒙世界不動產聯合會馬來西亞分會及亞太秘書處俞秘書長貴獅等人熱情的接待與安排，雖然活動行程略顯緊湊，但對該會會務的推動、全球卓越建設獎辦理之經驗，以及馬來西亞與吉隆坡的城市建設都有初步的認識，惟因時間有限，尚無法對土地開發案及城市建設更進一步的深入瞭解；然而，本府參訪團已將本市「2013 年世界不動產聯合會第 64 屆臺灣臺中世界年會」紀念專刊贈與該會，以提供該會舉辦 2015 年第 66 屆世界年會的參考，同時也藉由本次參訪的活動，提供未來與該會進一步交流及市政建設發展參考的方向。對於此行參訪活動之所見所聞心得如下：

### **(一)吉隆坡是一個融合多元種族、文化與新舊建築並存的城市**

吉隆坡是一個具有魅力的城市，充滿多元文化的氣息。1857 年，華僑來此開採錫礦，之後逐漸發展為城市，1896 年成為行政首府。雖然 1999 年開始，馬來西亞政府為紓解吉隆坡擁擠的人潮，在距離吉隆坡車程約 40 分鐘的布城建立一個新市鎮，目前大部分政府機關已逐漸遷往布城(又稱太子城)，但國會、國家王宮等部分政府機關仍留在吉隆坡市內。儘管吉隆坡的現代化建設發展步伐很快，例如國油雙峰塔和吉隆坡塔這種現代地標性建築，代表著吉隆坡快速發展的成就，但它依然保留着很多歷史的軌跡。市內仍然存有許多典型的穆斯林(回教清真寺)建築、中國式住宅以及英國殖民時期建築；現代化的高樓大廈與歷史悠久的傳統村庄古厝相互呼應，新舊建築雜陳，彙集出異國風情的都市空間；另外，吉隆坡馬來人佔了全馬人口總數 57%，是三大族群中最主要的族群；其他兩大族群包括華族，印度族，此外還有一些少數民族，所以是具有多國文化的城市。因此馬來餐、中餐、印度餐、西餐及各國美味佳肴應有盡有；馬來村、唐人街、印度街並存相依的特殊文化。

## (二) 馬來西亞分會戮力將本地房地產界推向國際舞台，並通過國際獎項給予認可

世界不動產聯合會馬來西亞分會是非政府機構，其會員由房地產相關組織組成，為一個聚集多個房地產相關人士並提供交流平台的組織。馬來西亞分會成立的目的，是通過更好的系統，促進國際組織之間的友好關係及相互瞭解，並推廣房地產界的良性發展。臺灣世界不動產聯合會台灣分會(FIABCI-Taiwan)1972年正式成立於臺北市，成立目的在為配合國家政策，積極參加國際性會議活動加強國民外交，並協助政府制訂不動產有關法令、制度暨謀求不動產事業之發展等。1974年申請參加世界不動產聯合會(FIABCI)，成立「世界不動產聯合會台灣分會」(FIABCI-Taiwan)。

「資源有限，民力無窮」，有效運用民間力量，也能推展國際外交。馬來西亞分會與台灣分會都是非政府組織，目的均為提高國家房地產在國際的能見度與知名度，吸引外資投資及透過會議及論壇交流，提升國家建築文化水準，並使成為國際永續創新發展的矚目焦點。馬來西亞分會的作法是藉由每年舉辦的產業大獎活動，甄選國內優良的建築作品，並透過舉辦全球卓越建設獎的機會，強化與各國不動產專業人士之交流，例如本次安排參訪的實達集團，其建築開發作品連續4年獲得全球卓越建設獎之國際設計獎項。而臺灣分會為提升建築品質、優良居住環境、發展社區文化，也自2006年開始辦理「國家卓越建設獎」系列活動，甄選國內優良的建築作品包含政府機構及民間企業，並推薦得獎作品至「全球卓越建設獎」參加甄選。兩者都透過評選獎項的方式，鼓勵不動產開發者或公共工程建築者注重建築設計及施工品質等，對於國內不動產品質與文化的提升，以及增加國際能見度與知名度，助益頗深。

## (三) 土地建築開發新趨勢--注重綠色智慧的生態城市

本次馬來西亞分會安排參訪的實達集團成立於 1977 年，該公司擁有世界著名的建築師和規劃師，是當地第一大房地發展商，它的建築產品遍及世界各大城市包括布達佩斯，香港，拉斯維加斯，大阪，東京，上海，首爾，迪拜等。該集團曾在 2011 年獲得世界不動產聯合會 (FIABCI) 頒發的國際之特殊計畫組首獎，2012 年 Setia Eco Gardens 的 Eco Greens 更上一層樓，擊敗來自其他國家的對手，贏得 2012 年國際之特殊計畫組獎項。該公司規劃的的 Setia Eco Gardens 是一個強調生態綠化景緻的綜合城鎮，擁有休閒公園及生態走廊。近年來該集團已於世界各大城市合作推動生態城的興建計劃案，最近更與中國天津市共同開發生態城。所以，該集團近年來一直以生態城為開發目標，積極推動綠色智慧建築，並與世界各國重要城市合作開發，逐漸成為土地開發的新趨勢。

實達集團 2012 年獲獎的開發案 Eco Greens 是一個竭力保護原貌及強化原有生態系統的獨特心臟地帶，同時，還擁有一個雨林保留地。數個維護自然的棲息地，如植物公園、蝴蝶角落、飛禽島，並極力維持及滋養著當地的生態系統。Eco Greens 則被視為是一個建立生態醒覺的綠色象徵，這包括電力、水力、太陽能等能源的有效利用。綠牆的雨水回收灌溉及生態噴泉的水源循環利用、生態走廊的太陽能設計、大石及樹木作為街景點綴的再使用、提供再循環垃圾桶等。在保有當地的天然景致如山勢、湖泊與河水之下，這裡還注入許多綠蔭景致及適合各年齡階層活動的設施。例如兒童創意角落、樹屋、兒童遊樂場、迷宮花園、觀鳥區、籃球場、足球場、冥想及瑜伽區、練太極區、健身區、樂齡人士角落、跑步道等。Eco Greens 展示出一個生態系統社區在價值成本效益上的卓越表現。

至於另一個獲獎作品 Setia Eco Gardens，該集團原則上仍致力達到生態平衡，其大量保留的綠色地段及原始森林讓生物得以棲息及繁衍於此。其中，保留的綠色地帶高達 14%，比政府明

文規定的 7%還要多出一倍，這包括了占地 16 英畝的原始熱帶雨林保留地，以及 28 英畝的 Eco Greens 綠色綜合公園。

本次參訪的吉隆坡生態城，則是該集團在馬來西亞最大的綜合性商業和住宅發展開發案，具有優越的地理位置，完善的總體規劃，優良的基礎設施和生態可持續發展的設計。由世界著名設計的捷得國際合作並擁有一流的基礎設施，吉隆坡生態城的構想，是以支持和滿足每一個居住，休閒，商務需求最高水平。包括公園及街道的維護，提高環保意識，並引入綠色建築指數(GBI)；同時，由實達集團所獲獎的建築作品或 2014 年全球卓越建設獎獲獎作品中不難看出，綠色建築及環保生態將是未來開發建築發展新趨勢。

本開發案除注重環境生態的設計外，該公司代表引導解說時特別談及在該建案中有關開發區周邊聯外道路均由開展商一併建造，以求道路系統之完整與通暢，該道路並與開發區內道路連結成一系統，使得開發後交通不致造成壅塞。此開發方式與本國內各開發區之道路系統規劃，未能考量周邊道路連結以致開發後交通阻塞，有極大之差異，值得參考借鏡。另個開發區內亦規劃足夠之停車空間提供使用，解決城市內停車位不足問題。會後前往開公司工地現場參觀，嚴謹的工地安全管理，以及整齊井然有序的工地現場，令人印象深刻。

另外，在開發區內仍存有原舊住宅區內居民，開發商必須先規劃興建安置住宅後，再拆除原住戶的房子，這與我國目前部分土地徵收案及都市更新案的安置計畫雷同，除先建安置住宅外，也給予租金補貼。當然在拆除過程中仍然會與台灣一樣發生原居民抗爭情形，不過此開發案是與吉隆坡市政廳簽立合同契約，所以都由發展商偕同吉隆坡市政局執法組展開拆屋行動。

## 六、建議

### (一)運用公私協力解決老舊市區的更新開發問題

吉隆坡市是一個擁有 150 年發展歷史的城市，在都市發展過程中同樣面臨交通、人口、環境品質、居住空間等問題，其中有因市區新舊建物混雜而導致都市環境品質低落，散落於吉隆坡市區內的貧民窟影響都市發展及市容觀瞻，以及部分原為公有地遭市民佔用等問題，形成市政建設亟待解決的課題。因此，吉隆坡市政廳與私人機構實達集團開發商共同合作開發「吉隆坡生態城」，對於這個大型開發案予以加速開發許可的審查，並對於新建基礎公共設施及道路系統要求配套規劃，就區塊角隅興建大樓安置，成功騰空佔用戶交還政府部門與地產開發商雙方聯合開發，同時協助原住戶之安置與拆遷作業。

這種透過公私協力的合作開發方式，導入綠色建築生態概念，規劃完善基礎道路設施，有效處理公有土地長久被占用問題，加速舊市區的開發，並帶動地方繁榮。這種解決老舊市區問題的合作模式，創造政府、開發商與原住戶三贏局面，可以作為日後本市舊市區更新之參考。

### (二)塑造都市特殊景觀，強化都市空間意象

吉隆坡是一個融合多元種族、宗教與文化的城市，雖然新舊建物雜陳，不同文化聚集，形成具有異國風情的城市景象，但是仍可看出吉隆坡對於成為國際化都市的企圖心。所以，吉隆坡之都市發展計畫特色之一，就是建立景觀走廊及入口意象。其中是以吉隆坡市中心-國油雙峰塔樓等地標為中心，向外延伸至各主要入口意象。

在本次吉隆坡市政參訪活動中，可以看出吉隆坡市國際級地標-國油雙峰塔，為全世界著名之高建築雙棟大樓，成功

帶動國際觀光人潮成為新觀光景點；在前往太子城的路上，我們看到各種不同造型的路燈裝飾，有風車、鐮刀等特色裝置藝術，這些都市景觀及入口意象的設計，一樣也能促進地方經濟繁榮，進而提升國際能見度。另外，我們也發現吉隆坡的天橋設計都有遮掩罩，甚至直接串連購物商場或國際觀光飯店，對於紓解吉隆坡交通擁擠、行人安全與促進購物人潮都有極大助益，可作為本市未來進行場站聯合開發或大型商場開發案時，解決部分周邊道路因開發後造成交通阻塞之情形，值得參考借鏡。



吉隆坡市天橋設計及串連購物商場照片

### (三)過去、現在與未來結合的故事是都市更新成功要素

一個都市的美麗與繁華莫不是奠基在過去的歷史，現在的繁華與未來的夢想，亦同樣面臨振興老舊市區與開發新市鎮問題，雖然振興老舊市區可能遠比開發新市鎮困難，但老舊街區曾有的繁華散發的歷史魅力，承載市民的記憶卻是無價，一座城市的美和偉大莫不是奠基在歷史的壤土裡，也由於歷史的縱深展現出深厚的歷史況味。本次參訪從 2014 年全球卓越建設獎得獎作品中：A. 生態 環境(復育保育)類：美國亞特蘭大 Atlanta BeltLine、B. 文化資產(修復保存)類：

匈牙利格德勒宮、C. 旅館建築類：新加坡皮克林賓樂雅飯店、D. 綜合規劃類：越南 Laguna Lang Co.、E. 辦公建築類：巴西里約熱內盧 Centro Empresarial Senado，可看出擁有過去、現在與未來結合的故事是共同的特性，以供為我們都市更新時參採。

#### (四)深層的文化特性能有效推廣觀光與經濟發展之都市行銷

吉隆坡太子城、生態城、國油雙峰塔樓、馬來西亞旅遊資訊大廈、吉隆坡城市展覽館、國家回教教堂及歌劇院、中央藝術坊，在在皆可看出觀光與傳統產業結合。經由過去歷史建築文化與現代藝術建築結合，搭配傳統飲食、特產、工藝文化與便捷可達地鐵交通網，建構出這些區域美與深層的文化特性。

這些區域的成功或許可以給我們一些啟示，如何將當地傳統歷史文化（建築、特產、飲食、工藝），現代文化特質與藝術建築等元素結合成具當地城市特性故事，經由不同小故事的結合成一個為人所津津樂道的大故事，以成功推銷都市於普羅大眾。以吉隆坡而言其故事開始以馬來半島西海岸的正中央地理區域開始，為一個政治為主，經濟為輔城市，因其地理位置特殊成為一個南來北往的交通運輸中心，經由眾所皆知當地傳統手工錫器、融合華人，馬來人和印度人三大種族特色與精華多元文化故事表演，歷史村莊與博物館構織成一個美麗動人都市繁華與夢，成功推銷都市帶動觀光與經濟發展。