出國報告（出國類別：參訪）

赴新加坡參訪建屋發展局辦理社會住宅經驗暨拜會 FIABCI 及 RICS 新加坡分會參訪公私部門合作機制

服務機關：臺中市政府地政局
姓名職稱：劉副局長志能等 4 人
派赴國家：新加坡
出國期間：民國 104 年 10 月 11 日至 10 月 14 日
報告日期：民國 105 年 1 月 14 日

摘要

臺中市政府自 2015 年開始，積極規劃及興建社會住宅，目的在於擴大社會住宅供給，使臺中市市民在經濟能力範圍內，能享有適宜之居住環境，並使勞工與青年族群根留臺中、促進臺中市的經濟發展。為有效達成前述政策目標，面臨如何評估及尋找合適的土地、如何規劃勞工與青年族群經濟能力範圍可負擔的社會住宅等問題。

新加坡建屋發展局（HDB）自 1960 開始興建社會住宅（組屋），透過完善的住屋計畫以及靈活與創新的政策，為新加坡人民提供高品質和負擔的起的公共住屋。目前已成功地為超過 80%的人民提供高品質之社會住宅，在推動社會住宅政策上有極大之成果。

本次參訪活動即是向新加坡建屋發展局（HDB）請益辦理社會住宅之寶貴經驗，期望藉由本次的新加坡參訪活動，加強雙方交流關係，除可讓我方更進一步瞭解新加坡政府社會住宅政策及居者有其屋計畫等相關事項外，更可讓我方瞭解二國的差別及從中吸取經驗，提供本府未來社會住宅開發的方向及市政建設的方針參考。

未來建議優先釋出公有土地規劃社會住宅，如此將可為市庫節省鉅額土地成本。此外，應合理反映公告地價及公告土地現值，以提高持有成本，實現漲價歸公。另外，公、私部門應積極交流及合作，提供社會住宅具體政策建言，達成產、官、學三贏局面。

目錄

壹、緣起……3

貳、出國人員名單……5

參、目的……5

肆、過程……6

伍、心得……38

陸、建議……43

壹、緣起

當前臺灣民怨之首為高房價現象，依據營建署「內政部營建署發布 104 年度第 2 季房價負擔能力指標統計成果」，臺北市新北市房價所得比分別為 16.10 及 12.95，且全臺灣有超過 80%縣市房價所得比超過 6，依國際標準已屬負擔壓力嚴重。

我國歷年房屋政策，多建立在「住者有其屋」之概念上，雖政府總是宣稱我國住宅自有率高達 88%，然依營建署之住宅普查、中研院社會意向調查報告以及學者推估，臺灣其實是有 30%家户無自有住宅，更有多數背負沈重房貸壓力終生之「屋奴」，以及因房價太高不敢換屋者。

因此各界提出興建社會住宅政策，希望能有效解決前述問題。社會住宅係指政府（直接或補助）興建或民間擁有之合於居住標準的房屋，採只租不賣模式，以低於市場租金或免費出租給所得較低的勞工與青年族群或特殊的弱勢對象的住宅。

社會住宅從歐陸出現起已超過百年的歷史，各國公有社會住宅占住宅總量比例，歐盟平均達 14%、香港 29%、美國 6.2%，迄今業已成為先進資本主義發達國家住宅政策重要一環。反觀我國以符合社會住宅定義的公有出租住宅數量來計算，全國是 0.08%，遠遠落後於世界標準。因此社會住宅聯盟主張推動社會住宅，以解決前述問題。

新加坡有高達 80%以上的人民，住在政府所規劃及興建高品質的社會住宅（組屋[1]），其中更有 90%的住戶是居住在他們購買的組屋，而這些社會住宅（組屋）都是建屋發展局（HDB）所規劃興建。

建屋發展局（HDB）是新加坡唯一的公共住屋機構，成立於 1960 年 2 月 1 日，為隸屬於新加坡國家發展部的法定機構之一，建屋發展局（HDB）的成立目的就是為了解決嚴重的屋荒問題。

因此本次新加坡參訪，即是向建屋發展局（HDB）請益新加坡辦理社會住宅（組屋）之經驗，以作為本市興建社會住宅之參考。

此外亦拜會世界不動產聯合會（FIABCI）新加坡分會及英國皇家特許測量師學會（RICS）新加坡分會，瞭解公、私部門交流及合作之模式，以提供本市公部門與私部門合作之參考。

[1]組屋是由新加坡建屋發展局承擔建築的公共房屋，為大部分新加坡人的住所。公共住宅是指政府興建並營運的住宅房屋，與社會住宅之定義相當，此一名詞定義僅為概念指稱，各國中央與地方政府實際運作所使用之名稱不盡相同，例如美國稱之為 affordable housing、日本稱公營住宅、香港稱公共屋邨（簡稱公屋）、新加坡與馬來西亞稱組合房屋（簡稱組屋）等，我國又因為年代法源和地方政府政策施行而有不同名稱之社會住宅，例如平價住宅、出租國宅、公營住宅、青年住宅、勞工住宅等。

貳、出國人員名單

機關單位	參訪成員	
	職稱	姓名
臺中市政府地政局	副局長	劉志能
臺中市政府地政局	科長	陳應欽
臺中市政府地政局	股長	廖英志
臺中市政府地政局	股長	陳柏份

參、目的

一、參訪新加坡建屋發展局（HDB）推動社會住宅（組屋）之經驗，請益居者有其屋政策之推動及執行內容，作為本市推動社會住宅政策之參考。

二、拜會世界不動產聯合會（FIABCI）新加坡分會及英國皇家特許測量師學會（RICS）新加坡分會等國際性組織，瞭解其會務運作，以及如何透過舉辦各式活動或建立國際標準，來主導及引領世界的不動產業未來的脈動及方向，並就商業和社會問題提供公正及具權威性的建議，以提供本市公部門與私部門合作之參考。

肆、過程

一、出國行程

日期	時間	活動內容
10 月 11 日（星期日）	07:00-18:00	一、上午搭機至新加坡（桃園國際機場-新加坡樟宜國際機場） 二、新加坡著名建設及城市發展參訪（摩天觀景輪、克拉克碼頭）
10 月 12 日（星期一）	10:00-18:00	一、拜會世界不動產聯合會（FIABCI）新加坡分會（由吳恆云先生等 3 人接待） 二、參觀新加坡獲得 FIABCI 得獎專案：百樂皮克林酒店（2014 年飯店類別金牌獎） 三、新加坡著名建設參訪(新加坡纜車）
10 月 13 日（星期二）	10:00-12:00	拜會建屋發展局（HDB）（由黃錄臣處長等 5 人接待）
	14:00-16:00	拜會英國皇家特許測量師學會（RICS）（由總裁/東盟董事總經理比爾・瓊斯等 5 人接待）

10 月 14 日 （星期三）	09:00-18:00	搭機返回臺灣（新加坡樟宜國際機場-桃園國際機場）

二、參訪國家簡介

新加坡共和國，別稱獅城、坡島，又稱為星洲或星國，通稱新加坡，是東南亞的一個城邦島國，新加坡不僅只是一個城市，與此同時也是一個國家。新加坡扼守馬六甲海峽最南端出口，位於馬來半島南端，北面有柔佛海峽與西馬來西亞相隔，南面有新加坡海峽與印尼相隔，並以新柔長堤與第二通道等這兩座橋梁相連於新馬兩岸之間。新加坡的國土除了新加坡本島之外，還包括周圍數島，最大的外島為德光島。

英國不列顛東印度公司的史丹福·萊佛士與柔佛蘇丹於 1819 年簽訂條約，獲准在新加坡建立交易站和殖民地，使得新加坡逐漸發展成繁榮的轉口港，這大部分須歸功於萊佛士的努力。

新加坡在第二次世界大戰以前，因為其地理位置特殊，故一直是大英帝國在東南亞最重要的戰略據點。新加坡曾被日本占領三年半之久，期間為 1942 年至 1945 年間，其後回歸英國管理，並從海峽殖民地獨立出來，於 1959 年成立自治邦，並於 1963 年加入馬來西亞成為該國其中一個州，稱為星州。最後新加坡於 1965 年 8 月 9 日脫離馬來西亞獨立建國。

新加坡自 1965 年獨立後，在李光耀領導下，成為亞洲四小龍之一，迅速轉變成為富裕的國家。新加坡並非單一民族國家，而是個多元文化種族的移民國家，也是全球最國際化的國家之一，在國內居住的居民有 38%為永久居民、拿工作簽證的外勞和拿學生簽證的學生，建築業和服務業分別有 80%和 50%外勞。新加坡同時也是亞洲重要的航運、服務和金融中心之一，，根據「全球金融中心指數」第 18 期統計，全球共有 84 個金融中心進入榜單，其中新加坡名列第 4 名，此外新加坡為在城市綠化和保潔方面效果顯著，故有花園城市的美稱。

茲將新加坡國家相關資料臚列如下表：

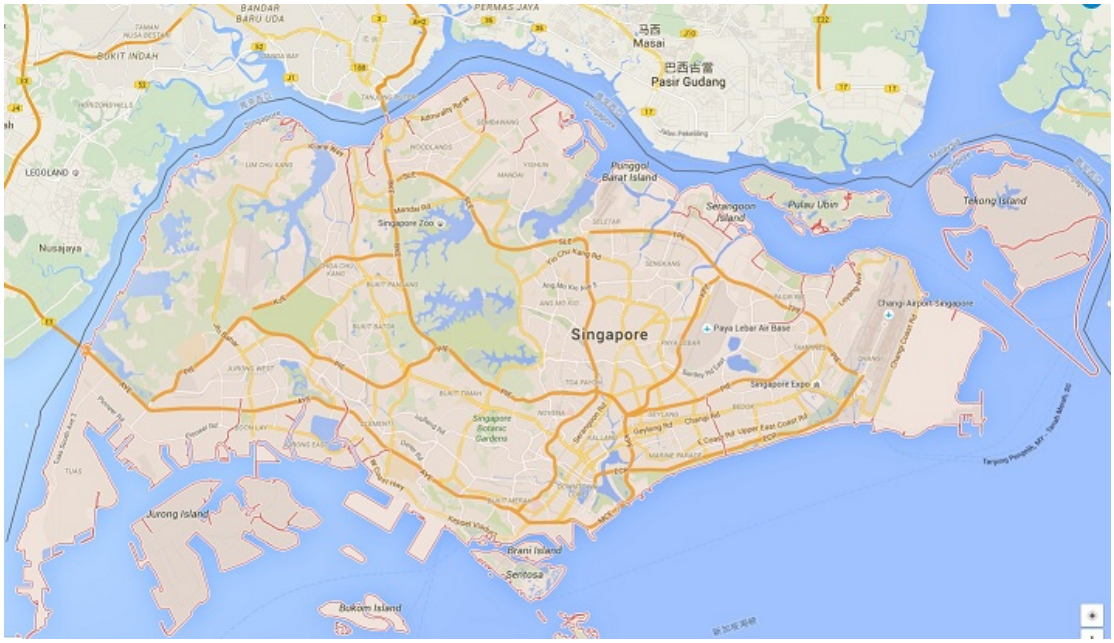
項目	內容
貨幣	新加坡元
語言	新加坡官方語言包括英語、馬來語、華語以及坦米爾語，為一個多語言的國家。自新加坡獨立以來，政府機構將英語定位成「第一語言」，新加坡憲法及法律亦以英語書寫。惟新加坡憲法明定，馬來語為「新加坡的國語」。
面積	新加坡面積約為 704 平方公里（272 平方英里），部分地區是填海產生，1950 年至今，約 20%的國土面積由

項目	內容
	填海產生。
人口	新加坡常住人口已達 518 萬人，其中本國公民約 325 萬人（63%），其他則屬永久居民或外籍勞工，於新加坡以外地區出生之本國公民約 23%，此外永久居民約有 50 萬人。
人民	新加坡本國公民及永久居民中，華人占 74.2%，馬來人占 13.3%，印度人占 9.2%，而歐亞人與亞洲其他國家的人則占 3.3%。
宗教	佛教為新加坡第一大宗教，其他宗教依人口多寡分別為基督教、伊斯蘭教、儒教、道教和印度教。 因為新加坡是一個多元民族、多元文化的移民社會，也因此匯集了世界上多種宗教。
政府	根據《新加坡憲法》，新加坡實行的是一院議會制（內閣制）政府，為代議民主制單一制體系。 國家的政府機構三權分立，新加坡總統由直接民選產生，為國家元首，任期六年，可以連任一次。新加坡國會議員也是選舉產生，任期五年，總理是由國會中的多數黨中所產生，其領導的內閣擁有行政權，並由

項目	內容
	獨立的公共服務委員會管理公務員的聘用以及處分等事項。
經濟	新加坡被譽為是「亞洲四小龍」之一，且為東南亞各個國家中，唯一的已開發國家，其重要經濟項目臚列如下： 一、重工業方面，擁有著名的裕廊工業區，主要包括區內最大的機械、電子、造船、化工和煉油中心和等。 二、新加坡是亞洲最重要的貿易和金融中心之一，其國際貿易以及金融業，在機場經濟中扮演相當重要之角色。 三、新加坡每年吸引不少來自馬來西亞和中國等地的留學生前來升學，為新加坡帶來豐厚的外匯和吸納許多優秀外國人才，且為亞太地區的區域教育樞紐。 四、至新加坡旅遊之遊客主要來自日本、中國、歐美地區和東南亞其他國家，旅遊業在新加坡總體經濟結構中占重要比例。

項目	內容
歷史與文化	新加坡在 3 世紀已有馬來人居住，英國不列顛東印度公司雇員史丹福·萊佛士於 1819 年 1 月 29 日登陸新加坡，決定在此設立貿易站，隨即吸引了來自中國、印度次大陸、印度尼西亞、馬來半島和中東的移民和商人紛至沓來。

資料來源：新加坡觀光旅遊局、維基百科、本出國報告整理



資料來源：GOOGLE MAP

三、新加坡建屋發展局（HDB）

（一）新加坡建屋發展局（HDB）簡介

建屋發展局（HDB）是新加坡唯一的公共住屋機構，成立於 1960 年 2 月 1 日，為隸屬於新加坡國家發展部的法定機構之一。

建屋發展局（HDB）的成立目的是為了解決早期嚴重屋荒問題，今天，新加坡已成功地為超過 80%的人民提供高品質的住房與規劃周詳的組屋區。其中 90%的住戶是居住在他們購買的組屋。建屋發展局除了提供公共住屋的硬體，也參與培養鄰里凝聚力，以及社區的融合和基層的交流。

建屋發展局（HDB）也曾多次獲得國際的讚賞，包括榮獲 2010 年聯合國世界人居榮譽名冊獎。這個獎項是國際聲譽最高得人類居住獎之一。建屋發展局將繼續它的宗旨，透過完善的住屋計畫以及靈活與創新的政策，為新加坡人民提供高品質和負擔的起的公共住屋。

建屋發展局（HDB）成立的使命有以下幾項：

1、提供價格實惠，品質住宅

建屋發展局（HDB）策畫及發展公共供給住宅城鎮，提供新加坡優質房屋及居住環境。此外建屋發展局（HDB）亦致力於積極研究及開發工作，以確保公共住宅之成本效益和質量標準之維持。

2、確保充滿活力的城鎮

即便建屋發展局（HDB）所規劃之城鎮已提供多樣性之商業、娛樂、社交設備與便利設施予居民，惟其所主要優先考慮的其中之一，乃是確保居民能滿足與時俱進的需求與環境。透過重建及升級計畫，建屋發展局（HDB）導入新的特色、設施及改善項目給舊有房產與社區以確保其活力與持續的實用性。

最近的更新計畫為重塑心臟地帶計畫（Remaking Our Heartland Plan），此乃一項 20 至 30 年的計畫，要轉換建屋發展局（HDB）房產與社區成為世界等級之居住環境。

3.著眼於社區，提高社區凝聚力

建屋發展局（HDB）的另一個主要優先考量在城鎮內建造具有凝聚性的社區，以及提升居住環境，以提供社區性空間予居民交往與互動。公共供給住宅政策與計畫乃規劃除滿足變動的需求及願望外，也需符合國家目標，諸如維持種族和諧、強化家庭維繫，致力於老人需求及其財務困難。此外，建屋發展局（HDB）藉由各個分行所組成之網絡，確保各個分行能有效整合以服務每日社區所需。

（二）拜會記事

本次出國參訪是前往建屋發展局（HDB）請益新加坡組屋開發及建設發展經驗，以供本市推動社會住宅政策之參考。當地時間 10 月 13 日上午 10 點，本府訪問團一行四人，依預定時間前往建屋發展局

（HDB）拜會，由黃祿臣處長、梁金漢科長、李文山主任、袁藝菱經理接待。

會議開始，先由李文山主任介紹該局之組織、業務推動情形、新加坡組屋興建目的、機制、過程等相關業務進行經驗分享，隨後由雙方進行意見交流座談，分別從新加坡政府居者有其屋計畫、租賃組屋計畫、組屋區更新計畫、計畫預算編列及房地產發展等相關業務進行討論，更瞭解申購組屋之條件（身分、年齡、收入）等限制，讓彼此更進一步了解二國的差別及從中吸取經驗。

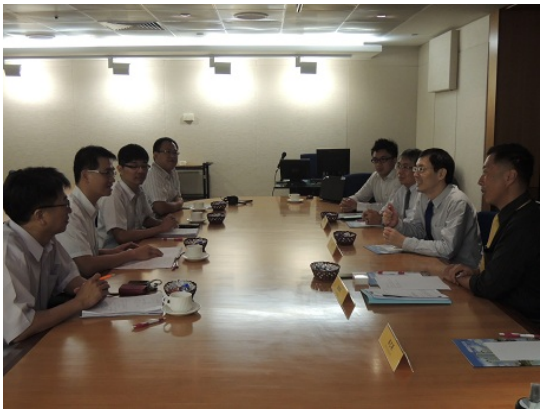
隨後由本訪問團團長劉志能副局長與黃處長祿臣互贈紀念品，本訪問團此行除攜帶本市梨山茶及歐客佬咖啡等農特產品行銷之外，特別致贈本市出版之「臺中好生活-創意城市，生活首都」特刊，以使建屋發展局（HDB）可以更多了解本市的發展願景。

黃祿臣處長亦回贈建屋發展局（HDB）50 周年之特刊，該機構多年來發展組屋之歷程、經驗及成果均詳實記錄在該特刊中，以供我方參考從中吸取經驗。

最後由袁經理藝菱安排參觀建屋發展局（HDB）近期之城鎮發展規劃及藍圖，並介紹城鎮內各組屋之特色，並進入各式房型組屋之樣品屋實際體驗格局及室內空間規畫。

本府訪問團與 HDB 成員合影

HDB 李主任文山簡報情形



本府訪問團與 HDB 意見交流

本府訪問團與 HDB 意見交流

劉副局長贈送紀念品

黃處長回贈紀念品

袁經理介紹新加坡組屋規劃案

袁經理介紹新加坡組屋規劃案

新加坡組屋樣品屋之內部裝潢

新加坡組屋樣品屋之內部裝潢

四、世界不動產聯合會（FIABCI）新加坡分會

（一）世界不動產聯合會（FIABCI）新加坡分會簡介

世界不動產聯合會（FIABCI）目前為聯合國社經委員會，為 NGO 組織之重要顧問單位之一，成立於 1948 年，總部設於法國巴黎，是由全球不動產專業人士組成的國際性組織。

世界不動產聯合會（FIABCI）在全世界 42 個國家設有分會，主要分布於美洲、亞太、歐洲和非洲四個區域，並有超過 100 個專業組織，60 個學術機構和 3,000 個不動產業者、專業人士的參與，是一個結合全球 200 萬不動產專業人士的國際性組織，為全世界規模最大、層級最高及最具權威的國際性不動產民間組織之一。藉由國際、國家和地方的資訊共享和聯繫，使成員汲取專業知識、拓展國際觀，以發展全球網絡及商機。

世界不動產聯合會（FIABCI）每年均在不同國家舉辦許多國際不動產交流會議，匯集各國學界、產業界及官方資訊，提供全球從事不動產之專業人士一個經驗分享及交流平台，促進全球不動產之健全發展與創新，並進行不動產各項資訊和業務之交流。

世界不動產聯合會（FIABCI）新加坡分會的現任會長為 Lan Yuan Lim，他同時也是世界不動產聯合會（FIABCI）亞太地區委員會的主席。新加坡分會共有 3 個團體會員，分別為物業及設施管理協會

（Association of Property and Facility Managers，簡稱 APFM）、新加坡房地產經紀協會（簡稱 SAEA）、新加坡測量與估價師學會（Singapore Institute of Surveyors & Valuers，簡稱 SISV），目前個人會員共有 23 位。

（二）拜會記事

本次出國參訪是前往世界不動產聯合會（FIABCI）新加坡分會，請益辦理及推動世界不動產聯合會之經驗，以供本市明年參加於巴拿馬主辦之世界不動產聯合會時之參考；此外亦請益評估社會住宅價格等相關業務。當地時間 10 月 12 日上午 10 點，本府訪問團一行四人，依預定時間前往世界不動產聯合會（FIABCI）新加坡分會，由吳恆云先生、羅凱杰先生以及韓珍娜小姐熱情接待。

會議開始，先由本府訪問團表達明年將參加於巴拿馬主辦之世界不動產聯合會，而新加坡分會參加經驗豐富，因此此行先向新加坡分會請益參加方式、內容及相關注意事項。

此外，世界不動產聯合會（FIABCI）新加坡分會所屬團體成員包含有新加坡測量師與估價師學會（Singapore Institute of Surveyors and Valuers，簡稱 SISV），而本次接待本府訪問團之吳恆云先生、羅凱杰先生亦為 SISV 之會員，故本府訪問團就評估組屋價格等相關業務進行請益及討論，並分享本國公部門估價之方式，讓彼此更進一步了解二國的差別及從中吸取經驗。

隨後由本訪問團團長劉志能副局長與吳恆云先生互贈紀念品，本訪問團此行除攜帶本市梨山茶及歐客佬咖啡等農特產品行銷之外，特別致贈本市出版之「臺中好生活-創意城市，生活首都」特刊，以使世界不動產聯合會（FIABCI）新加坡分會可以更多了解本市的發展願景。

會後更由吳恆云先生安排參觀世界不動產聯合會「全球卓越建設獎」2014 年飯店類別金牌獎—「百樂皮克林」酒店。

本府訪問團與 FIABCI 人員合影

本府訪問團團長劉副局長贈送紀念品

本府訪問團與 FIABCI 成員意見交流

本府訪問團與 FIABCI 成員意見交流

五、英國皇家特許測量師學會（RICS）

（一）英國皇家特許測量師學會（RICS）新加坡分會簡介

英國皇家特許測量師學會（RICS）是由英國各地的測量師學會以及俱樂部，於 1868 年所聯合組成的一個組織，維多利亞女王於 1881 年授予「皇家」榮譽，以「維護和促進專業與公眾利益」而努力。後來逐步發展，才能成為今天享譽全球的 RICS 英國皇家特許測量師學會（或稱 RICS 特許測量師學會）。英國皇家特許測量師學會（RICS）主要的發展目標在推動專業教育、國際專業標準、國際經驗交流、國際專業技術的研究。

英國皇家特許測量師學會（RICS）目前與全球 50 多個國家和國際專業組織密切合作，是一個全球廣為推崇的權威機構，認可國際上 500 多個著名大學或研究所的教育訓練課程，較著名的包括英國劍橋大學、英國倫敦經濟學院、法國巴黎大學、義大利米蘭理工學院、美國麻省理工學院、美國喬治亞州立大學、香港大學、新加坡大學、中國清華大學、同濟大學等名校。在 146 個國家中，擁有超過 10 萬多位的會員，且擁有超過 50 萬名的學生會員，各國會員會深入探討國際性或區域性的不動產市場與各項專業領域之發展趨勢，每年有 500 篇專業研究和政策方面的論文發表成果發表。

英國皇家特許測量師學會（RICS）亞洲地區會員人數超過 11,000

人，目前亞洲區總部設於香港，有 90 餘個 RICS 認可的大學課程，並在新加坡、中國、日本、馬及泰國等五個國家設有常駐分支機構。中國近年也積極與 RICS 合作，目前會員人數已超過 1700 名。

英國皇家特許測量師學會（RICS）在新加坡的歷史可以追溯到 1937 年，惟當時僅成立了一個英國皇家特許測量師學會（RICS）的機構分支，直到 2010 年 5 月，英國皇家特許測量師學會（RICS）總部認為，憑藉新加坡與國際各國密切的經濟、貿易等關係，新加坡已被認為是世界上最繁榮先進的國家之一，且依目前的趨勢房地產趨勢而言，多集中在新加坡及亞洲，因此建立英國皇家特許測量師學會（RICS）新加坡分會，使當地估價人員可透過英國皇家特許測量師學會（RICS）躍上國際市場舞台，並提供海外房地產專業人士在新加坡工作的機會，且英國皇家特許測量師學會（RICS）與馬來西亞測量師學會（ISM）和測量師和估價師的新加坡協會（SISV）的成員密切合作，以創造一個為會員服務，以及持續專業發展和相互關聯的活動的平台。

英國皇家特許測量師學會（RICS）作為一個國際不動產學術與實務的專業機構，成為會員將可建立國際水準的專業人際網絡、擁有國際認可的專業資格，更可提高收入水平、享有最尖端的資訊活動及行業、技術研究報告、享有持續專業發展（CPD）的學習資源、通過各

國相關的協會、組織獲得全球各地區的支持、使用全球最大的地產物業類資料庫－RICS 圖書館、定期收到來自 17 個專業領域的最新資訊等優勢。

特許測量師之名稱，普遍會被認知為是地籍測量、大地測量或航空測量之類的專業。實際上，英國皇家特許測量師學會（RICS）經過一百四十餘年的發展，已經將不動產相關的專業領域做整合，分為 17 個專業組別，該些專業會員均稱為特許測量師（chartered surveyors），每一個組別下設有專業委員會，各個專業委員會的職責是進行專業推廣、教育訓練、開發業務機會等事宜。茲將十七個專業領域臚列如下：

領域類別	專長
文物及藝術品（Antiques and Fine Arts）	文物及藝術精品的估價、買賣和管理等。
建築監管（Building Control）	為環境建設提供建築規管，建築物設計及建造技術方面的專業意見。
建築測量（Building Surveying）	建築的管理、維護、設計、保險評估、測量、法定許可和缺陷鑑定等。
商業地產（Commercial Property）	房地產管理，租賃代理，投資財務評估等。

領域類別	專長
爭議解決（Dispute Resolution）	解決房地產爭議，仲裁，調解，專家證人服務等。
環境（Environment）	管理和評估房地產和土地對環境的影響，持續性使用，污染，再生及土地管理等。
設施管理（Facilities Management）	建築管理和操作，績效採購管理，物業服務管理等。
測繪（Geomatics）	收集、分析、整理測量空間資訊，土地和水文測量，地圖測繪，地界管理等。
管理諮詢（Management Consultancy）	物業管理方案，業務管理和實踐，社團和個人破產及重組管理等。
礦業及廢物管理（Minerals and Waste Management）	礦山開採計畫、估價，等別評定和總體規劃等；廢棄物管理，垃圾處理及稅收，評估及許可管理等。
規劃及開發（Planning and Development）	房地產評估，土地徵用，交通和基礎設施，水資源管理等。
廠房與機械（Plant and Machinery）	商業資產、廠房及機械管理，評估和買賣，保險，等級鑑定及稅收等。

領域類別	專長
項目管理（Project Management）	專案計畫和完成開發項目，團隊建立和管理，進度管制與峻工管理等。
工料測量及建造（Quantity Surveying and Construction）	建築和開發的成本估算。
住宅物業（Residential Property）	公共或私人住宅的投資和開發，房地產經紀，評估，法律談判和資產管理。
農村物業（Rural）	農村土地、林業用地的評估和管理，徵用洽談和環境評估等。
估價（Valuation）	土地、房地產及商業的租售或投資估價，績效評估，籌款策略，專家證人服務等。

資料來源：http://www.rics.org/tw/knowledge/latest-on、本出國報告整理

（二）拜會記事

本次出國參訪是前往英國皇家特許測量師學會（RICS）新加坡分會請益 RICS 撰寫國際估價標準「紅皮書」準則（RICS 評估和估價標準）及協助公部門提供公共政策參考意見之經驗，以供本市推動社會住宅政策之參考。當地時間 10 月 13 日下午 14 點，本府訪問團一行四人，依預定時間前往英國皇家特許測量師學會（RICS）新加坡分會，

由總裁兼東盟董事總經理比爾・瓊斯、經理 Salim Aslam 等 5 人熱情接待。

會議開始，先由總裁兼東盟董事總經理比爾・瓊斯及經理 Salim Aslam，介紹 RICS 的組織、使命、推動及制定國際標準等相關事項進行經驗分享，隨後由雙方進行意見交流座談，本府訪問團提到目前我國推動社會住宅制度價格之訂定，以及推動土地徵收補償市價查估作業等之困境，因此英國皇家特許測量師學會（RICS）積極詢問我國是否有需該會協助或提供意見之處，雙方討論過程中，讓我方可以瞭解更多英國皇家特許測量師學會（RICS）國際估價標準的使命感及榮譽感。

隨後由本訪問團團長劉志能副局長與總裁兼東盟董事總經理比爾・瓊斯互贈紀念品，本訪問團此行除攜帶本市梨山茶及歐客佬咖啡等農特產品行銷之外，特別致贈本市出版之「臺中好生活-創意城市，生活首都」特刊，以使英國皇家特許測量師學會（RICS）新加坡分會可以更多了解本市的發展及願景。

本府訪問團與 RICS 成員合影

本府訪問團團長贈送紀念品予 RICS

本府訪問團團長與 RICS 經理合影

本府訪問團團長與 RICS 總裁意見討論

RICS 總裁比爾・瓊斯簡報情形

RICS 經理 Salim Aslam 簡報情形

本府訪問團與 RICS 成員意見交流

本府訪問團與 RICS 成員意見交流

六、世界不動產聯合會「全球卓越建設獎」2014 年飯店類別金牌獎-百樂皮克林得獎專案現場觀摩

（一）「全球卓越建設獎」簡介

世界不動產聯合會每年均會舉辦「全球卓越建設獎」(FIABCI Prix d'Excellence Awards)，本項獎項設立之目的在於肯定具創新的最佳卓越建設作品，堪稱建築界的奧斯卡獎，得獎作品遍及全球，並且享有卓越之聲譽，它提供世界各國社會大眾對於房地產要求的最佳指標，為世界不動產聯合會年度的重要活動，自 1992 年起至今，已辦理 24 屆。

此獎項是由來自國際頂尖的房地產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，以展現世界不動產聯合會具體理想的典範，提供社會大眾對於房地產要求的最佳指標。

「全球卓越建設獎」代表建築作品傑出之成就，得獎者可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。

全球卓越建設獎之評審標準如下：

1、作品的整體概念

2、建築與設計

3、發展與建建設

4、社區利益和環保效應

5、財務和市場行銷

全球卓越建設獎之獎項類別可分為以下 14 類：

項目	內容
遺產	保護或恢復老建築，並獲有關部門遺產保護
酒店類別	商務型酒店或休閒型酒店
工業類	對於科技園區、工業園區、工業建築等
總體規劃	城鎮建設規劃，住宅房地產開發規劃
辦公室類別	對於辦公大樓和辦公園區
公共基礎設施	政府大樓、醫院、橋樑、體育館等
特殊建築	國際學校、機場等
住宅（高層）	酒店式公寓或公寓（17 層以上）
住宅（中密度）	酒店式公寓或公寓（5 層以上 17 層以下）
住宅（低層）	住宅區（5 層及以下）
度假類別	海灘度假勝地、主題公園等
零售類別	商場、購物中心、大型超市等。
永續性類別	節約能源、構建自然光線、保護或收集雨水使用

項目	內容
環境保護	前工礦用地，污染河流，填埋，土地已被嚴重損壞的工業用途，濕地破壞了森林砍伐或類似這樣的災毀土地

資料來源：http://fiabciprix.com/、本出國報告整理

（二）「百樂皮克林」簡介

百樂皮克林酒店位於新加坡的中心區，它位於新加坡河、克拉碼頭、唐人街和中央商務區（CBD）之間的一個重要交匯點。

資料來源：http://fiabciprix.com/winners/?id=2

它的建築設計是著眼於城市中心綠色心肺的角度，在酒店內規劃空中花園、水景、種植梯田和綠色的牆壁。該設計展現新加坡花園城

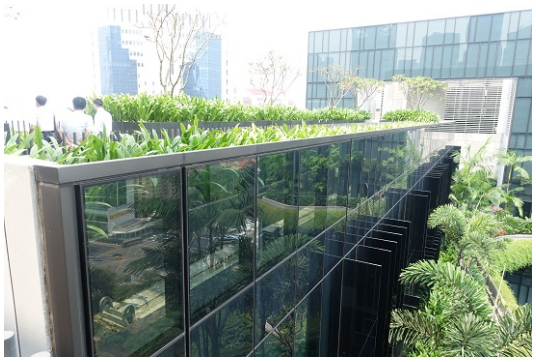
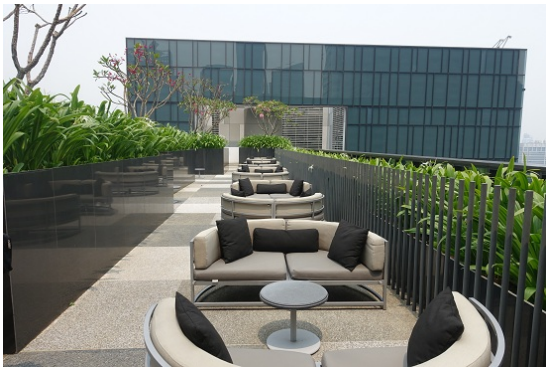
市的概念，即便是高樓層建築，但仍可讓人發自內心的感到心曠神怡，如同一般平面的公園。

客房走廊、大堂和洗手間，均被設計成迷人的花園空間，自然通風，酒店內更充滿熱帶樹木的陰影和水景。

此外，該酒店隸屬於泛太平洋酒店集團，為華業集團有限公司的附屬公司，憑藉在全球管理超過 30 家酒店、度假村和超過 10,000 間客房的經驗，展現高品質的服務水準，提升對客戶的整體服務品質。除前述因素外，結合其靠近中央商務區和著名的旅遊飛地像克拉克碼頭和唐人街，亦有助酒店的經與發展。

FIABCI 吳恆云生介紹百樂皮克林酒店情形

FIABCI 吳恆云先生介紹百樂皮克林酒店情形

百樂皮克林酒店獲獎項目-種植梯田和綠色的牆壁照片

百樂皮克林酒店獲獎項目-花園空間照片

七、新加坡城市建設參訪紀事

（一）新加坡摩天輪

新加坡摩天觀景輪是一個位於新加坡的巨型摩天輪，其輪體直徑達 150 公尺，高約 42 層樓高，總高度達到 165 公尺，摩天輪的施工面積約 16,000 平方公尺，整個設施沿濱海灣步行區展開，共佔地 33,700 平方公尺。

它的高度超過了 130 公尺的倫敦摩天輪及 160 公尺高的南昌之星，摩天輪旋轉一周約用 30 分鐘時間，設置了 28 個安裝了空調的座艙，每個座艙面積 26 平方公尺，可以分別容納 28 名乘客，每年的設計最大載客總數達 730 萬人。

摩天輪坐落土地，係在濱海中心填海所得，從摩天輪上可以遠眺直到約 45 公里外的景色，包括印度尼西亞的巴淡島、民丹島等更可飽覽新加坡市中心景色。

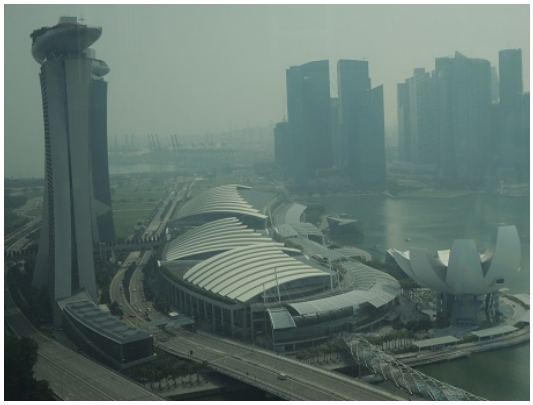
摩天輪之下的三層休閒購物中心提供商業零售餐飲服務，樓頂即是摩天輪的登載平台，周圍毗鄰希臘風格的海濱劇場和碼頭，樓後是 40 個巴士車位的巴士停車場，亦有行人天橋連接到有 300 個車位的多層停車場大樓，遊客可通過行人天橋和大樓附近的路段前往地鐵寶門廊站。

由摩天輪觀賞新加坡市中心照片

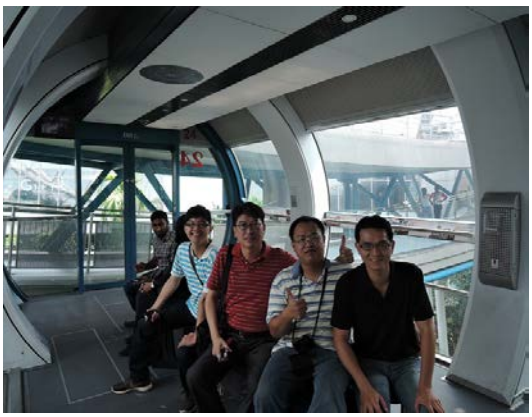
由摩天輪觀賞 F1 方程式賽車車道照片

由摩天輪觀賞新加坡河出海口照片

由摩天輪觀賞郊區風景照片



由摩天輪觀賞金沙酒店照片



摩天輪座艙內部照片

（二）克拉碼頭

克拉碼頭是由新加坡第二位總督安德魯·克拉爵士命名，為位於新加坡河與裏巴巴利(River Valley)路一角的旅遊名勝地，原先因商業中心從該區域轉移時，一大片的透天店舖陷入衰退，新加坡決定重振

這個地方，將年久失修的店舖，改建成時髦的酒吧或餐館，帶點混合的風格，提升成為一個各式酒吧林立及充滿娛樂樂趣的地方，現今克拉碼頭成為週末外出消磨時光的娛樂中心，夜間更成為上班族和遊客群尋找刺激夜生活的最佳地點。

克拉碼頭沿岸設有爵士酒吧、時尚咖啡廳、古董店以及餐廳等，建築色彩繽紛，是新加坡首屈一指的餐飲娛樂目的地，隨處可見風格不同於主流夜間場所的夜店。一到晚上，經保留修復的倉庫就會變得燈光閃爍，整個地區散發著迷人氣息。

此外，無論是白天還是晚上，可選擇沿著新加坡河畔，或是穿過帶頂蓋的美麗街道，在克拉碼頭這一帶輕鬆享受各種珍饈美饌、悠揚的音樂以及五彩繽紛的娛樂活動。

克拉碼頭酒吧照片

克拉碼頭酒吧照片

克拉碼頭酒吧照片

克拉碼頭「逆轉蹦極跳」遊樂設施

克拉碼頭街景照片

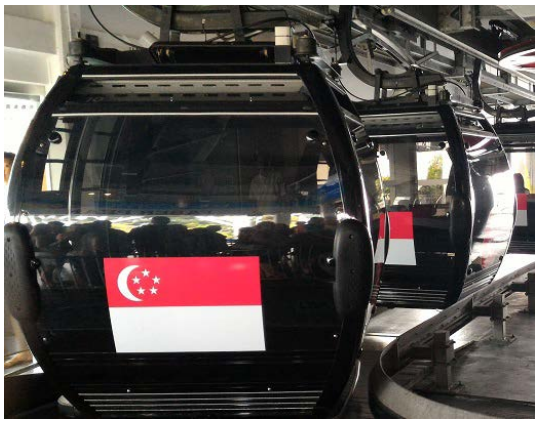
克拉碼頭街景照片

（三）新加坡纜車

新加坡纜車為新加坡最受歡迎的旅遊景點之一，它是唯一橫跨海港的纜車，登上新加坡纜車，可俯瞰港灣周圍明媚風光、城市面貌，以及聖淘沙島的萬象景觀。

寬敞的車廂可容納 8 人，平行入廂設計方便乘坐輪椅和嬰兒手推

車的乘客，玻璃底的纜車車艙能將新加坡的美景一覽無遺，360 度的無遮擋車窗讓四周全景完美入境。



新加坡纜車外觀照片

由新加坡纜車觀賞風景照片

由新加坡纜車觀賞風景照片

由新加坡纜車觀賞風景照片

伍、心得

承蒙建屋發展局(HDB)黃祿臣處長、世界不動產聯合會(FIABCI)新加坡分會吳恆云先生及英國皇家特許測量師學會(RICS)新加坡分會及總裁兼東盟董事總經理比爾・瓊斯等人熱情的接待與安排，使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，雖然活動行程略顯緊湊，但卻使本府訪問團獲益良多，對於社會住宅辦理的內容、相關配套以及新加坡的城市建設都有初步的認識，茲將本次參訪心得整理如下：

一、我國社會住宅政策仍有許多可加強之處

就新加坡社會住宅制度及我國近期推動「只租不售」之社會住宅政策比較分析如下：

國別 項目	新加坡	臺灣（臺中市）
對象	新加坡公民或永久居民	青年、勞工等
方式	分為出售組屋及租賃組屋二類	只租不售
價格	在政府有意識主導下，訂定完整的低價	租金補貼配套措施

國別 項目	新加坡	臺灣（臺中市）
	租賃及各級價位組屋販售	
區位	由建屋發展局（HDB）整體規劃興建	由政府篩選較具開發潛力之地區

資料來源：本出國報告整理

查新加坡為土地國有制，國有土地比例約 85%以上，故政府在國家社會住宅政策發展及推動上，能有較整體性及持續性的規劃，且透過住都局、重建局、教育局及等跨機關共同主導人口遷移，再配合交通、基礎設施等規劃，透過造鎮方式，有效主導整個社會住宅之發展區位及方向。

此外因「居者有其屋計畫」為新加坡之社會住宅政策主軸，不會因為執政者的輪替而有所變動。此外，因為社會住宅政策是由政府所主導，所以在價格訂定及申購（或申租）對象上，能有長遠性及一致性規範。

惟我國近期所推動之「只租不售」社會住宅政策，多屬於呼應巢運團體或社會住宅推動聯盟等民間團體聲音下，所提出的應對政見或政策，社會住宅政策之推動，仍屬於初步規劃及摸索階段，仍有一大

段漫長艱辛的路程。

二、國際性民間組織發展成熟

世界不動產聯合會（FIABCI）及英國皇家特許測量師學會（RICS）均為國際性民間組織，藉著國際、國家和地方的資訊共享和聯繫，使成員汲取專業知識、拓展國際觀，以發展全球網絡及商機。

世界不動產聯合會（FIABCI）透過舉辦「全球卓越建設獎」(FIABCI Prix d'Excellence Awards)，以肯定世界不動產業界具創新的最佳卓越建設作品，該獎項堪稱建築界的奧斯卡獎。而英國皇家特許測量師學會（RICS）撰寫「紅皮書」（評估和估價標準），做為全球估價標準之一，可以保證在不同國家和地區之房地產業者，在投資、購買資產及物業時，都有一個可採用的估價準則。

它們企圖透過舉辦各式活動或建立國際標準，來主導及引領世界的不動產業未來的脈動及方向，並就商業和社會問題提供公正及具權威性的建議，此等高度及廣度，應是值得我國引以為鑑的。

世界不動產聯合會（FIABCI）臺灣分會之前舉辦 2013 年（臺中）「世界不動產聯合會第 64 屆臺灣臺中世界年會」，不僅增加臺灣在國際的能見度，強化臺灣吸引外資投資的機會，透過會議及論壇交流，也提升臺灣建築文化水準，並使臺灣繼續成為國際永續創新發展的亮點，因此期待世界不動產聯合會（FIABCI）臺灣分會之能夠持續

發光發亮。

而英國皇家特許測量師學會（RICS）尚未在我國成立分會，僅成立分會籌備小組，致力協助我國專業人士與國際接軌，提供我國的不動產訊息與商業機會給更多的不動產專業人士。目前係由中國地政研究所培訓 RICS 資深專業人士途徑會員候選人，期待未來英國皇家特許測量師學會（RICS）能儘早於我國成立臺灣分會，使我國在估價領域能及早與國際接軌。

三、新加坡嚴格及持續執行居者有其屋政策計畫

新加坡居民購買組屋，有次數上之限制，因為新加坡對於組屋的定位是以「自住」為主，組屋在購買五年之內不能用於商業性經營，亦不得轉售，這些都是法律明文規定的。一個家庭只能擁有一套組屋，如果要再購買新組屋，舊組屋必須退回。所有申請住組屋的人都需要持有有效期內的新加坡工作許可證或相關簽證等。如果有特殊情形需要在五年以內出售，必須到政府機構登記，不得自行在市場上出售。

如果有人在買房子的時候提供虛假檔案，或想虛報收入，一旦罪名成立，將會被處以 5,000 新元的罰款或者判處最高 6 個月的監禁，或者二者兼罰。由於嚴格執行了上述措施，新加坡政府有效地抑制了「炒房」行為，確保了住房市場健康、有序的發展。

正因為新加坡政府嚴格及持續的執行居者有其屋政策計畫，再加上可以看到興建後的組屋擁有良好的生活品質等，因此不論是徵收私有土地（給予合理補償），或是舊組屋拆遷計畫（提供已興建完成的新組屋），遇到的阻力都很小。

反觀我國合宜住宅[2]或是較早的國民住宅[3]興建案，因為喊出讓年輕和弱勢的族群買得起的口號，價格往往低於市場行情，導致申購的人多，故多採抽籤方式決定，所以常出現中簽的民眾，猶如中樂透般的幸運。

也因為「有利可圖」，所以市場上常流傳有投資客透過大量人頭、遊民來抽籤，抽到後再過戶賺取暴利之歪風，如此利用制度上的漏洞，來獲取價差之取巧行為，嚴重排擠有需要的弱勢群族，後來內政部修法限制自由買賣，方才平息炒房歪風。

但是我國政府的居住政策往往搖擺不定，先是國民住宅政策，接下來推出合宜住宅政策，然後再推出社會住宅政策，似乎是頭痛醫頭，腳痛醫腳，沒有一套具前瞻性及長遠性的住宅政策計畫，完全無法解決高房價及投機炒作問題。

因此不得不佩服新加坡政府可以祭出嚴刑峻法，方可有效遏止炒

[2]合宜住宅是內政部於 2010 年 4 月 22 日推動的「健全房屋市場方案」辦理的出售式公共住宅。為了改善以往國宅建築品質不佳的問題，由政府提供土地，低價賣給民間廠商，由民間廠商提供資金技術興建，承購需符合限定資格，提供無自有住宅的中低收入家庭以合宜價位購買，以達促進臺北都會區住宅供給與需求之均衡，舒緩房價上漲情形之政策目標。

[3]國民住宅，簡稱國宅。係指政府照顧收入較低家庭，改善居住環境，提高生活品質所興辦的公營住宅。

房歪風，此外亦感佩新加坡政府可以從 1960 年代迄今，持續執行居者有其屋計畫，展現執行的決心與誠信，讓新加坡國民能產生信任感。

陸、建議

一、釋出公有土地規劃社會住宅

查新加坡為土地國有制，故政府可以有效控管及規劃社會住宅所需之土地。惟我國為土地私有制度，再加上目前都市土地價格昂貴，取得不易，因此建議可先由各機關所管之國有、公有土地納入優先釋出之對象。

以臺中市為例，公辦市地重劃之抵費地、區段徵收之配餘地等，若區位及面積適當，將是現階段本市推動興建社會住宅可優先考慮之對象。此外，亦可就本市內閒置之學校、校舍、軍營等逐一清查，透過撥用等行政程序，滿足本市興建社會住宅的需求。

因前述抵費地、配餘地等，權屬本就屬於公有，且多位於已完成公共設施興建之新興開發區，未來發展可期，若即早規劃社會住宅，將可提供未來大量移入之勞工與青年等弱勢族群所需。此外，本市內閒置之學校、校舍等國有及公有土地，透過撥用程序，將可為市庫節省鉅額土地成本，再加上若原屬學校或校舍使用，亦多鄰近生活機能完善之地區，將可有效提升社會住宅之成功機率。

二、合理反映公告地價，提高持有成本

查公告地價係依平均地權條例第 16 條規定，供土地所有權人申報地價之參考，並以申報後之地價作為課徵地價稅之依據，故公告地價為申報地價時的一個參考地價，政府依據土地所有權人所申報之地價課徵地價稅。此外，公告地價每 3 年公告 1 次，必要時會延長。地價稅為持有稅，係基於納稅義務人持有課稅客體之事實，而定期徵收之土地稅賦。

依內政部地政司統計資料顯示，公告地價雖已達「一般正常交易價格」的 20%，惟巢運團體及社會住宅推動聯盟仍質疑此數字仍是被低估的價格，亦因公告地價被低估，導致地主及屋主之地價稅持有成本偏低。

因此，建議應朝向「合理反映公告地價」，提高所有權人持有成本之方向努力，藉由提高持有稅，鼓勵屋主出售或出租房屋，如此一來，買賣及租賃市場上房屋供給增加，藉由市場機制，一方面除可合理調整價格，逐步減緩高房價情形外，另外也可使一般民眾在市場上購置或承租到正常價格之房屋，才不會導致一般民眾亦須申購或申租社會住宅，使社會住宅可以提供給真正需要之勞工與青年等弱勢族群。

三、合理反映公告土地現值，實現漲價歸公，避免投機炒作

查公告土地現值主要作為土地所有權人移轉時課徵土地增值

稅，申報土地移轉現值之參考，並為主管機關審核土地移轉現值之依據，惟公告土地現值除前述作用外，亦作為中低收入戶、津貼認定等社會補助之審核依據，故實際上含有政策地價之使命，包袱太大，如有大幅調整，動則得咎，引起諸多批評或抗議，導致目前的地價完全被扭曲。

依內政部地政司統計資料顯示，公告土地現值雖已達「一般正常交易價格」的 90%，惟巢運團體及社會住宅推動聯盟認為，各縣市政府地價人員乃依據地價調查估計規則等法規所規範之「擬評現值」，利用買賣實例採用中位數法、提高裝潢和設備的扣減項目以及僅計算法定容積，不考慮獎勵容積等方法，利用制度漏洞，製造巧門，造成公告土地現值偏低。

因此，建議應朝向「合理反映公告土地現值」之方向努力，以避免投機炒作，實現漲價歸公之政策目標，如此方能解決高房價、囤房問題，引導房地產市場回歸正常市場機制，一般民眾方能在市場上購置價格合宜之房地產，如此社會住宅就可提供給真正需要之勞工與青年等弱勢族群。

四、公、私部門意見交流及合作

查世界不動產聯合會（FIABCI）及英國皇家特許測量師學會（RICS），每年均在不同國家舉辦許多國際不動產交流會議，透過研

究和政策方面的論文及成果發表，匯集各國學界、產業界及官方資訊，提供公、私部門意見交流及合作之平台。

因此，建議可與相關不動產業界合作舉辦學術研討論、論壇或座談會等意見交流平台，邀請各方具有代表性的意見領袖，針對大眾所關注的房地產焦點話題，進行分析及評論，並經不同管道的傳播媒體發聲，將最即時、客觀及公允意見，提供社會各界參考，亦可作為公部門之具體政策建言，達成產、官、學三贏局面。