

臺中市政府公務出國或赴大陸地區報告提要

類別：其他(參加國際會議)

出國報告名稱：參加2016年「世界不動產聯合會(FIABCI)第67屆世界年會」

含附件：☒是 ☐否

出國計畫主辦機關：臺中市政府地政局

聯絡人：吳志禹

電話：04-22170670

出國人員姓名/服務機關/單位/職稱

張治祥/地政局/局本部/局長

沈政安/地方稅務局/局本部/副局長

余俊政/地政局/重劃科/科長

楊曉龍/地政局/地價科/科長

吳志禹/地政局/重劃科/科員

出國類別：其他 ☒出席國際會議 ☐業務接洽 ☐洽展 ☐表演 ☐比賽 ☐擔任裁判
☐海外檢測 ☐

出國期間：105年5月21日至105年5月28日

出國地區：巴拿馬

報告日期：105年8月24日(填寫一級機關首長核定日)

內容摘要：(500字以上)

壹、緣起

「FIABCI World Congress」(世界不動產聯合會)簡介

世界不動產聯合會(The International Real Estate Federation, FIABCI)成立於西元1948年，會員來自65個國家，包括100個專業協會、65個學術機構和3000位不動產的專業人士。成員主要分布於非洲、美洲、亞太和歐洲四個區域，是全世界最具權威、層級最高、規模最大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。

世界不動產聯合會(FIABCI)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。

第67屆世界年會於本(105)年5月21日至同期26日在巴拿馬以「連動開發，共創美好世界(Connecting Developments for a Better World)」為主題舉行大會，議題範圍囊括物流、平價住宅、地產行銷策略、建築發展趨勢及智能城市等。大會議程包含邀請不動產界相關議題的專家演講的學術活動，以及促進FIABCI成員相互交流的社交聯誼活動。

本市曾於2003年、2013年分別舉辦過「世界不動產聯合會(FIABCI)第6屆亞太不動產年會」及「2013年世界不動產聯合會第64屆世界年會」，相關公共建設也於年會中屢獲最高榮耀「全球卓越建設獎」首獎。藉由參加2016年世界不動產聯合會(FIABCI)第67屆世界年會的機會，除可持續瞭解各國不動產產業現況及未來發展趨勢外，更能藉由分享本市重大市政建設投資，爭取國外投資廠商青睞。

貳、目的

一、主動參與國際知名不動產專業會議，行銷臺中市不動產開發相關成果，以提

升臺中市國際能見度。

二、瞭解各國不動產或建築產業發展現況，促進臺中市不動產相關領域之整合發展，並作為推動本市市政參考。

參、過程

一、出國人員名單

單位	職稱	姓名
臺中市政府地政局	局長	張治祥
臺中市政府地方稅務局	副局長	沈政安
臺中市政府地政局	科長	余俊政
臺中市政府地政局	科長	楊曉龍
臺中市政府地政局	科員	吳志禹

二、出國行程

日期	時間	活動內容
5月21-22日 (星期六-日)	08:00-18:00	一. 搭機至巴拿馬 (桃園機場-美國洛杉磯轉機-巴拿馬) 二. 辦理大會報到手續
5月23日 (星期一)	09:30-18:00	參加大會 Social Program 之 City Tour、General Assembly、Welcome Cocktail.
5月24日 (星期二)	09:00-18:00	一. 世界不動產聯合會(FIABCI)第 67 屆 世界年會大會開幕典禮 二. 論壇及研討會
5月25日 (星期三)	09:00-18:00	一. 論壇及研討會 二. 全球卓越建設獎頒獎典禮暨晚宴 (World Prix d' Excellence Awards)

		Dinner)
5 月 26 日 (星期四)	09:00-18:00	一. 論壇及研討會 二. 閉幕典禮(Closing Ceremony) 三. 惜別晚宴(Farewell Gala Dinner)
5 月 27-28 日 (星期五、六)	09:00-18:00	搭機返回臺灣 (巴拿馬-美國舊金山轉機-桃園機場)

三、2016 FIABCI 第 67 屆世界年會舉辦城市、議程簡介

(一) 舉辦國家-「巴拿馬」(Panama)簡介

巴拿馬位於中美洲，它的東岸是加勒比海，西岸是太平洋，北臨哥斯大黎加，南臨哥倫比亞。它是連接北美洲和南美洲的地峽。其境內的野生動物多樣性是所有中美洲國家中最高的，並且也是很多北美洲及南美洲野生動物品種的發源地。

巴國製造業不發達，以農牧產品加工業為主，服務業為巴國經濟主幹，其產值占 GDP 73.9%，其中又以巴拿馬運河衍生之服務為主。巴拿馬運河第三道水閘擴建工程於 2007 年 9 月正式動工，並於 2016 年 6 月竣工啟用。

因巴拿馬運河串連大西洋及太平洋，是重要的航運要道，成就巴拿馬重要的戰略地位。巴拿馬與我國有邦交，蔡英文總統並於 2016 年 6 月 27 日（當地時間 26 日）出席巴拿馬運河第三道水閘擴建工竣工啟用儀式。

表一：巴拿馬共和國相關資料

官方名稱	巴拿馬共和國(Panama)
首都	巴拿馬市 (Panama City)
貨幣	巴國幣制以巴爾波(BALBOA)為單位，與美金等值，惟巴政府僅發行硬幣，並不發行紙幣，美金現鈔及硬幣

	通用於巴國，並無外匯管制問題
語言	西班牙文，部分觀光景點亦通英語
面積	75,517 平方公里
人口	約 390 萬人(2015)
GDP	US\$13,021 美元(2015 年)，為中南美洲近年經濟成長表現最佳國家之一。

資料來源：外交部網站。

(二) FIABCI 世界年會論壇議程簡介

本次世界會議主題為：「連動開發，共創美好世界(Connecting Developments for a Better World)」。年會議程可大致分為商業議程(Business Program)、全球卓越建設獎頒獎典禮(Prix d'Excellence Awards)、社交議程(Social Program)等 3 大類，分敘如下：

1. 商業議程 Business Program

商業議程包含開幕典禮(Opening Ceremony)、閉幕暨就職典禮(Closing Ceremony& Inauguration)、各類論壇(Forum)及研討會(Workshops)。

本次會議三大主軸分別「AFFORDABLE HOUSING (社會住宅)」、「REAL ESTATE OPPORTUNITIES (不動產投資機會)」、「SMART CITIES(智能城市)」，其再以論壇(Forum)或研討會(Workshops)形式辦理相關議程。

(1)論壇(Forum)：

「Affordable Housing(社會住宅)」、「What to expect from the Expansion of the Canal and its Logistic Connectivity(從運河擴建和其物流連接可以期待什麼)」、「Excellent Real Estate Opportunities Through Globalisation: Free Trade Zone Case Study and Other Special Economic Zones(全球化時代下優良的房地產機會：保稅區案例研究和其他經濟特區)」、「The Americas Free Zone (美洲自由貿易區)」、「Incentive for Investments in Panama(鼓勵在巴拿馬投資)」、「Smart Cities: Vision of the City of Panama(智能城市：城市巴拿馬願景)」、「Pilot Project Urban City Using and Inclusive Development(城市使用和包容性發展的實驗性計

畫)」、「Ingredients of Successful New Town Master Planning(成功的新城總體規劃元素)」、「How to Prepare a Proposal for Investors(如何準備對投資者的提案)」、「Investment Activity in the Context of the Continents(在大陸(各大洲)範圍內的投資活動)」、「The Need of Global Web platforms for Investors and Developers(給投資者和開發商的全球網絡平台的需求)」、「Insight of Asia Pacific Real Estate Market(亞太區房地產市場視角)」、「Panama City Urban Planning(巴拿馬市城市規劃)」、「Benefits of being part of FIABCI Through CILA as Regional Chapter(透過 CILA 以區域分會成為 FIABCI 一份子的好處)」、「The Art in Architecture(建築美學)」、「Mallol & Mallol-A Vision Towards the Future (Mallol 與 Mallol-A 未來願景)」、「How to Make Dreams a Reality(如何讓夢想成為現實)」。

(2)研討會(Workshops)：

「Offshore companies: Myth & Reality(境外公司的：神話與現實)」、「Latin America Legal Structures and Financing Opportunities(拉丁美洲的法律結構和財務機會)」、「What is Happening, What is Coming(發生了什麼，什麼即將發生)」、「How Do Political and Socio-Cultural Factors Condominium Management Different Countries(如何就各國不同的政治和社會文化因素管理公寓)」、「Fifty Things You Should not do When Managing a Property(管理物業不應該做的 50 件事)」、「Affordable Housing Panel(社會住宅專題)」、「Doing Business in Central America, from a Tax Perspective(從稅務角度看中美洲商務)」、「International Property Measurement and International Ethics Coalitions(國際物業測量和國際道德聯盟)」。

(3)台灣會員演講

A. 臺中市不動產開發商業同業公會張名譽理事長麗莉演講

5 月 22 日下午，臺中市不動產開發商業同業公會名譽理事長張麗莉女士應 FIABCI 67th 世界年會邀請於大會「Affordable Housing Committee (社會住宅論壇)」演講，本次論壇由世界不動產聯合會(FIABCI)會長 Danielle

Grossenbacher(已於本屆年會後卸任會長職務)擔任主持人，與談人包括張名譽理事長麗莉、美國分會代表 Sharon Young(美國全球住房基金會主席 President of the Committee of the Americas and Chair of the Global Housing Foundation, USA)、巴拿馬分會代表 Katherine Shahani(巴拿馬開發商協會)以及不動財務融資的專家 Dr. David Rosen 等人。

Affordable Housing 定義大致可分為提供合理出售住宅及出租住宅二類，出售住宅類似我國合宜住宅，出租住宅類似我國的社會住宅。

演講首先介紹各國的住宅自有率，臺灣為 85.8%，高居世界前三名，顯見臺灣有土斯有財觀念，仍然不容易被打破。此外針對社會住宅基本介紹，包含供給層面(土地來源、興建者及管理方式等)及需求層面(居住者對象)，並就臺灣的社會住宅比率 0.08%，與社會住宅比率 32%的荷蘭，作人口、住宅數等之比較，點出臺灣目前社會住宅的推行，尚有很大進步空間。

演講中並分享荷蘭阿姆斯特丹、比利時布魯塞爾及法國巴黎的社會住宅實例圖片予與會者參考，圖文並茂呈現目前國際最新發展趨勢。此外，張理事長提出數點建議：

- (A) 建立便捷交通運輸網路，引導人口外移，可避免人口過度集中於市中心。
- (B) 綠建築的應用，可減少對環境的衝擊。
- (C) 政府對居於弱勢的需求者，提供財政支援（例：低利貸款）。
- (D) 能兼顧經濟發展及提供足夠公共設施，成為社會住宅發展的助燃劑。

提供高品質及可負擔住宅，是臺灣都市發展面對的首要課題，也是政府思考如何給與人民一個完善環境及便利公共設施之契機，非只圖改善房屋空置情形而已。簡短卻深入探討的社會住宅議題，不單在臺灣，也引起全球舉世觀注。張理事長的分享，獲得各國菁英熱烈迴響及對臺中市政府團隊的肯定。



張名譽理事長麗莉演講照片

與談人 Sharon Young 以紐約為例，說明美國的現況，有許多年輕族群面臨根本無法獨立成家立業的窘境、Katherine Shahani 則分享巴拿馬以 BOT 之方式興建可負擔住宅成功的案例、Dr. David Rosen 再以財務的觀點說明可負擔住宅可能面對的財務問題，以及要從那些觀點或方法予以支持可負擔住宅的推行。

紐約市為解決中低收入戶居住問題，規劃提供大量的社會住宅給需要的人。而其社會住宅的形式可分為以舊有的公有住宅(public housing)整修作為「社會公寓」(affordable apartments)、或以自籌資金建造方式新建大樓、或是由建商在興建房屋時，一併將社會住宅納入規畫等多元方式進行社會住宅的供給。

巴拿馬的不動產開發商則與政府合作，以 BOT 的方式來興建可負擔住宅，再加上巴拿馬的不動產相關稅率政策，讓整個合作案例得以具有好的發展。

Dr. David Rosen 則就開發商在考量提供可負擔住宅時，其可能面對的財務問題，而政府應在稅收上給予適當的誘因，或財務上給予間接的支持，而有關稅務減免討論，則仍需配合各國的財政政策。

B. 世邦衛理仕(CBRE)台灣區林董事總經理俊銘演講，於論壇發表亞太地區房地產未來展望。

5 月 25 日下午，世邦衛理仕(CBRE Group)台灣區林俊銘董事總經理應 FIABCI 67th 世界年會大會邀請於開發商及投資商論壇以「Asia-Pacific Real Estate Market Outlook (亞太地區房地產未來展望)」為題演講，演講開頭先以交通部

觀光局製作的台灣宣導影片吸引了與會者的目光，並以台灣為主軸，以各國 GDP 等相關統計資料發表亞太地區房地產的現況及未來的展望。

一段簡短卻深入人心的影片配合專業的房產分析，提升各國對於臺灣認識及對台灣建設的肯定。



林董事總經理俊銘演講照片

2. 全球卓越建設獎頒獎典禮(Prix d' Excellence Awards)

世界不動產聯合會(FIABCI)舉辦「全球卓越建設獎」，主旨為肯定具創新的最佳卓越建設作品。得獎者能通過世界不動產聯合會在全球超過 50 會員國，及 120 多個世界專業組織中，享有這獨特的國際平臺來呈現他們優秀的作品與企業簡介。

其參選類計有下列 14 項，本市分別於 2011 年、2012 年、2014 年以「圓滿戶外劇場」、「新市政中心」、「秋紅谷景觀生態公園」參與公部門基礎建設/環境適意工程類，並獲得該類之首獎(Gold Winner)肯定。



圖一：全球卓越建設獎獎項類別

今年全球卓越建設獎(FIABCI Prix d' Excellence)共有來自全球約 50 個國家，總計一百餘件作品參賽，評選出世界建築 14 項分類之優秀作品，臺灣作品從百餘作品中脫穎而出，表現不凡，證實臺灣建築品質與世界先進國家並駕齊驅。其中臺灣公私部門優秀建築作品，2016 年共獲得三座首獎(Gold Winner)及一座銀獎(Silver Winner)，如下表所示：表二：2016 年世界不動產聯合會(FIABCI)第 67 屆世界年會全球卓越建設獎(Prix d' Excellence Awards)臺灣得

獎名單一覽表

獎項	得獎單位	得獎作品	得獎類別
首獎	經濟部	中台灣創新園區	產業建築類
	高雄市政府	高雄市立圖書館總館	公部門基礎建設/ 環境適意工程類
	臺南市政府	臺南副都心公園	環境(復育、保育)類
銀獎	臺北市政府	信義區舊埤溪整治及 和興炭坑再造工程	環境(復育、保育)類

(1) 產業建築類 首獎



「中台灣創新園區」-經濟部

中台灣創新園區是全台第一棟取得鑽石級綠建築及鑽石級智慧建築雙證書之建築物，園區導覽並導入擴增實境、手勢控制等科技技術。其所規劃高標準綠建築與智慧建築的方向，非常切合在地環境的特色與需求，對帶動民間業界採用智慧綠建築設計，深具示範效果。



中台灣創新園區呼應地形紋理配置，減少基地開挖維持土方平衡，緊密結合建築與地景及人的關係，並保留基地內現有樹木，也留存了這塊土地共同的歷史記憶。回字型的量體設計將建築物表面積降至最低、耗能最少，並達到研究機構最大的使用彈性。核心建築（展覽室、圖書館、能源中心）和立體中庭成為研究人員創意交流的共同空間；屋頂綠化從地面層延伸到屋頂，增加開放的綠意空間，而屋頂留設部分火山口也將

頂部設備包覆遮蔽，保留最完整的屋面形貌。能源設備提供了建築物再生能源，三千多片遮陽版在立面上自然起伏成為本次設計的重點特色。



(2)公部門基礎建設/環境適意工程類 首獎

「高雄市立圖書館總館」-高雄市政府

本案建築設計的特質以「樹與書的閱讀環境」為構想，營造一本綠書、一座自由圖書館、一個文化地標、一處有善環境、一區優質閱讀場域多元感受。

高雄市立圖書館總館新建工程，突破「方柱結構」的傳統設計理念，使用「四角結構」、「鋼棒懸吊」工法規劃設計本工程結構系統，由



「懸吊式樓板鋼棒」結構所營造出的「整體無柱式」空間，大幅提升圖書館內部空間之穿透性、及使用規劃彈性，使圖書館不僅是一座建築與文化的地標，更是「知識交流」、「生活休憩」、「藝文消費」等多功能之有機平台。

庭園景觀設計採複層設計手法，強化基地綠化空間機能，並以原生樹種融合於高雄在地綠廊系統。綠建材選用低逸散、低汙染材質。利用立體生態綠網，提高基地CO2固定量，種植大喬木減緩熱輻射吸收。從而符合「基地保水」、「基地綠化」、「水資源」、「高效率節能」、「健康的室內環境」、「二氧化碳減量」、「污水及垃圾改善」七項指標。



(3)環境(復育、保育)類 首獎

「臺南副都心公園」-臺南市政府

整體公園規劃設計以尊重與保留既有水圳紋理，串連水域與地景塑造，及運用「減量」「輕量」及「生態」的理念進行公園擴建工程。以抬高木棧道、多孔隙拋石護岸建構生態、蓄洪水域，妥善保護螢火蟲棲地，打造自然生態的都市公園。讓公園的動、植物友善和平共存，滯洪池更提供白鷺鷥、紅冠水雞、翠鳥等鳥類絕佳棲息空間。



這座公園整合原巴克禮紀念公園及櫻花和平紀念公園，共同建構南臺南副都心的大型生態嵌塊。整體規劃周邊公有土地，打造區域性的都會綠地空間，藉由綠色廊帶將自然環境向區外延伸。另改造基地內既有水圳紋理，蜿蜒串聯巴克禮紀念公園內的夢湖，透過整地創造園區豐富的高程變化，除提供有趣的空間體驗之外，擴大區域性的水域生態環境。

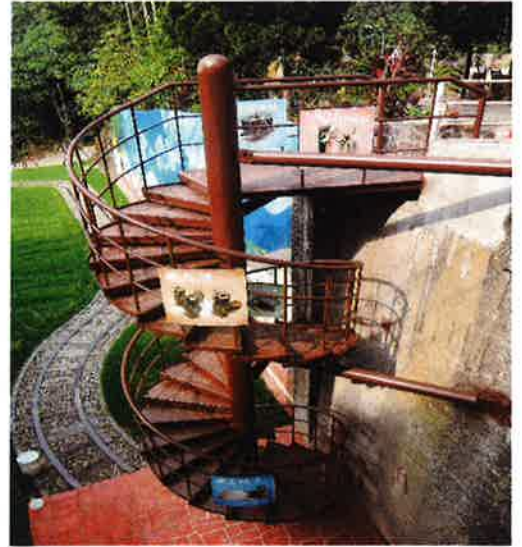
又設計上妥善保留基地內的既有植栽，營造舒適的林蔭空間來調整都市微氣候，降低熱島效應並形成碳滙(Carbon Sink)，達到城市低碳永續發展目標，且區內遊客服務中心整合環境教育功能，充分發揮都市公園提供生態教育的附加價值。

(4)環境(復育、保育)類 銀獎



「信義區舊埤溪整治及和興炭坑再造工程」-臺北市府

「信義區舊埤溪整治及和興炭坑再造工程」位於信義區，將土石流潛勢溪流整治以「安全」、「生態」、「人文」、「生活」等四面向予以規劃，並結合當地廢棄舊礦坑——「和興炭坑」進行整體營造並找回當地人文特色，為人文、永續、節能和減碳及環境教育，建立良好的範例。



3. 社交議程 Social Program

包含 Dinners and special events 及 Tour 等 2 大主題，其中 Welcome Cocktail (迎賓晚宴) 舉辦地點位於巴拿馬運河的米拉弗洛斯閘 Miraflores Visitor Center，該地點可以看到運河的運作情況，讓與會來賓感到欽佩與感動。



Farewell Gala Dinner(惜別晚宴)，係 FIABCI 世界年會最具傳統之活動，除了各國菁英齊聚一堂，共同分享年會期間之成果，另也提供一個輕鬆無壓力之社交平臺，促進各國友誼。



肆、心得

一、論壇主題切合世界趨勢

本次年會係以「連動開發，共創美好世界 (Connecting Developments for a Better World)」為主題，因為主題的規劃符合未來不動產及商業發展的趨勢，所以大會議程手冊雖未詳細介紹各論壇摘要，但每場論壇皆可吸引不少各國人士聆聽參與，顯見會議主題如能符合趨勢，仍可吸引各國人士參與。

本市未來如規劃或辦理世界性會議活動，會議議程應朝多元化並切合世界

發展趨勢、本市發展及城市參觀規劃，活動定能成功吸引各界目光。

二、會場佈置精簡，周遭宣導不足

本次年會主場館於巴拿馬市 Hotel Riu Plaza 舉行，會議中心周邊道路及重要路口，均無辦理世界年會廣告，外觀上看不出舉辦近千人與會之「FIABCI 世界年會」，進場之後除有一簡單之 FIABCI 主題看板外，就少有其他宣導式廣告。



另外包括開、閉幕典禮，於會場內也無其他宣傳或指示圖案，僅有大會統一的 LOGO 圖案並靠大會提供議程手冊，辨別現正參與之議程。此與國內辦理大型會議規模截然不同，除提供入口大型看板，沿路亦有羅馬旗等引導，這是要讓一般民眾了解這活動，也讓與會者感受到尊重。

三、得獎耀臺灣，領獎共分享

此次世界年會全球卓越建設獎臺灣共獲得 3 金 1 銀之佳績。因為本市曾於 2011 年、2012 年及 2014 年分別以「圓滿戶外劇場」、「新市政中心」、「秋紅谷景觀生態公園」獲得公部門基礎建設/環境適意工程類首獎肯定，且本府(地政局為主辦窗口)與世界不動產聯合會臺灣分會(FIABCI-Chinese Taiwan)在歷經一年多的籌備，於 2013 年在本市共同舉辦世界不動產聯合會第 64 屆世界年會。

該次會議超過 46 個國家代表近 500 位國際不動產界的先進前輩出席，創下歷屆大會出席代表人數最多的紀錄。該屆世界不動產年會之活動，不僅僅只是舉辦會議而已，還包括媒體宣傳、商業會晤、旅遊參訪、餐敘、晚會及晚宴，其活動還分室內及室外，可說是包羅萬象，無所不包，其中更牽涉眾多產、官及學界之溝通協調，複雜度高於一般單純只是開會的國際會議。更難能可貴的

是本市產、官及學界能建立溝通連繫平台、合作無間，將年會辦的盡善盡美，更被世界年會總會盛讚為有史以來最成功的 1 次(Best Ever)，而使本市有「世界不動產聯合會(FIABCI)城市」稱呼的正式榮耀。

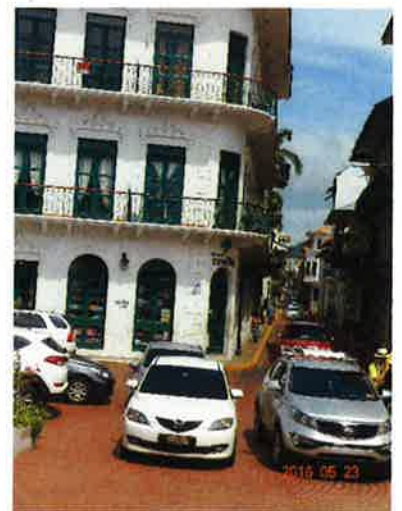
所以本次巴拿馬年會的各國參加人員對本市以往之表現仍印象深刻且多所肯定，與本市代表團團員互動熱烈，且表示希望能有機會定會再來到臺中旅遊。團員也把握行銷本市的機會，以「生活首都、創意城市 (A creative lifestyle capital)」為主軸，搭配本市新聞局所提供之英文文宣，介紹臺中市的发展現況和未來規劃，提高本市國際能見度。



四、交通狀況紊亂，舊城區再造另具風格

本次會議舉辦地點在巴拿馬市的商業區，抵達當地恰逢假日，車行順暢，甚至少見車輛行走，所以隨處可見道路封閉當作單車或行人運動的專用道，且運動人口極為可觀；但在上班時間則車輛極為擁塞，而且道路並無分線規劃，造成違規情況嚴重，與假日的寧靜舒適具有相當大的落差。

舊城區的開發則為巴拿馬的另一特色，圍繞總統府附近的舊城區擁有早期具歷史意義的建築，雖可見荒廢的痕跡，但是現也隨著再開發的過程，特色餐廳林立，為外國旅客必訪之處；相較於總統府周遭，舊城區的外圍地區仍顯髒亂落後，生活環境有極大的落差。



五、城市規劃結合自然環境，提供安全運動空間

本次場地位於巴拿馬的金融商業區，區內銀行、大樓、飯店林立，臨太平洋岸邊規劃寬約 40 米至 60 米、總長約 10 公里的運動廊帶，提供跑步、騎自行車等多項運動愛好者使用，另為便利停車及連接道路兩側，也於廊帶中段等地設置大型停車場及連接造型天橋，塑造活潑城市景觀。



六、稅制單純、減免稅項目多元

運河航運、地區金融中心、科隆免稅貿易區和商船隊是巴拿馬經濟的四大支柱。綜觀巴拿馬稅制可謂單純，其不論稅目種類、課稅主體及客體規定等均相當單純，且減免稅項目亦多。以我國地方稅最主要及最穩定的房屋稅及使用牌照稅為例，該國新建房屋 8 萬美元以下住家房屋，可享受 20 年免繳不動產稅；8 萬到 10 萬美元 15 年，10 萬到 25 萬美元 10 年；25 萬美元以上 5 年，亦即越貴房屋享受年限越短。使用牌照稅部分，車輛 5 人座以下，每年僅 28 美元（約新臺幣 920 元）；5 人至 15 人座，每年也僅 48 美元（約新臺幣 1,580 元）。稅制簡單固然便民利課，但也會造成政府財政來源不足。該國 2015 年財政赤字前 8 月財政赤字僅 8 億 1,800 萬美元，占國內生產毛額(GDP)之 1.6%，明顯優於去年同期的 20 億 8,600 萬美元，占 GDP 之 4.5%。政府債務占國民生產毛額 GDP 之比重逐漸增加，由 2013 年 35% 上升至 2014 年之 37%，2015 年更一步增至 39%，顯示財政持續惡化中。（臺灣與巴拿馬稅制比較詳後附件）

七、本市政策目標接軌世界

本次世界年會以「連動開發，共創美好世界」主題切入「物流(Logistics)」、「平價住宅(Affordable Housing)」、「智能城市(Smart Cities)」等議題。物流系統像網際網路般，促進了全球化，而在貿易上，若要更進一步與世界連繫，就得靠良好的物流管理系統，巴拿馬因擁有舉世聞名的運河系統，而促進物流業在巴拿馬的蓬勃發展，也帶動了巴拿馬相關不動產的需求及就業，對於巴拿

馬之經濟成長具有指標性的影響。而「平價住宅」問題的探討更為全球所關注，房價高漲影響了身為人的基本住宅需求，形成嚴重的社會問題，如何提供符合讓消費者負擔的起的住宅，各國專業人士在論壇中提出各項建議，這也切合巴拿馬在經濟發展下所遭遇的住宅現況。另外「智能城市」的議題則配合科技的高速發展，探討如何建構永續與符合居住的城市。

本市擁有中部唯一國際機場-清泉崗機場、全國吞吐量排名第2的港口-臺中港，海空交通優勢提供國內外旅客和資源的匯集與交流，提供在地產業發展優勢及引進物流產業之潛力。又社會住宅的規劃，除為解決高房價所帶來的社會問題，也可吸引具有就業能力的人才進駐臺中市，一併提供產業發展所需之人才。另本市以「生活首都、創意城市」為目標，將藉由各項政策的推行，將臺中建設為符合人民生活期望、低碳及永續發展的城市。

伍、建議

一、都市經濟發展兼顧居住權保障

本次會議的主題之一為可負擔住宅(或稱平價住宅, Affordable Housing)之探討,在經濟高度發展下,貧富差距的擴大為世界各國需要共同面對的議題,而其所衍生居住權的保障問題,更因涉及人身的基本權利,而備受重視。依照研討會內容,歐洲已開發國家社會住宅占總體住宅的比率較高,荷蘭高達 32%,而與臺灣同屬亞洲的國家,新加坡為 3%、日本 6%、韓國 6.5%,相較於臺灣目前僅有 0.08%,顯示臺灣目前對於社會住宅的推行尚有很大的進步空間。

本市住宅政策為 8 年內以多元住宅補貼方式提供一萬戶的社會住宅,並有 2 處社會住宅(豐原安康、大里光正)已開始動工興建。而社會住宅之興建,首要議題即為興建用地的取得,依照目前的法令,除可由公有土地撥用外,也可以市地重劃、區段徵收或都市更新等方式取得;惟因市地重劃抵費地及區段徵收配餘地皆負有平衡開發區財務之功能,土地大都以標售處理。又因為大面積土地之標售價格較佳,所以脫標率及溢價率也較好,因此賸餘未標售的土地大都面積過小,不一定適合提供興建社會住宅。另外則需思考社會住宅是否都需由政府投資興建問題,若全採自行興建方式來供應住宅需求,不僅供不應求,對於政府的財政也會造成排擠。參考前述論壇內容,茲以下列建議作為本市發展社會住宅的可能方向:

(一) 開發區之公有土地標售以小面積為原則,保留大面積之建

地供政策規劃使用

為讓本市保有可靈活運用的土地資源,以達到提供社會住宅等保障市民居住權的政策目標,建議在市地重劃區或區段徵收區的財務可行下,土地標售以小面積土地為優先,大面積之抵費地或配餘地則配合政策需要辦理標售、讓售或設定地上權等使用,並提供興建社會住宅所需用地,且可促進開發區加速發展。

(二) 社會住宅的形式多元化

可負擔住宅的形式可以是多元的,政府實可藉由政策或工具的引導,促

使可負擔住宅的供給量增加。而就目前來說，稅率的減免或是不失為促進民間投入可負擔住宅興建的良藥，惟仍應就財政狀況詳細評估，以免陷入財政困境。

二、牌照稅維持多重級距稅率、合理調整房屋稅稅基

依照「從稅務角度看中美洲商務(Doing Business in Central America, from a Tax Perspective)」研討會內容，巴拿馬因為稅賦負擔輕，減稅項目多，而有避稅天堂之稱。惟以巴拿馬的使用牌照稅為例，其稅率較我國為輕，但以現行環保意識抬頭及交通擁擠問題不斷被討論與重視的年代，對車輛輕稅，其實並不符合時代趨勢，反而應以重稅，以價制量，鼓勵人民使用大眾運輸工具，減少汽車排放污染源對地球所增加的負擔。

對自住用的房屋輕稅、非自住用的課與重稅，乃各國不動產稅之共同價值，因此，自住用住家房屋輕稅之政策仍應維持。惟基於財政為庶政之母，稅收為財政之本原則，再以本市目前所公布評定房屋現值之房屋標準單價，迄今 30 多年未作合理調整，致明顯偏離實際工程造價，實有進行調整之必要。本市即將在 106 年重新評定房屋標準單價及地段率，為避免納稅義務人房屋稅稅負增加，引發各界批評聲浪，建議房屋標準單價宜審慎評估可行方案逐步調整。

三、辦理公共建設積極參加國際競賽評選

本市分別於 2011 年、2012 年、2014 年以「圓滿戶外劇場」、「新市政中心」、「秋紅谷景觀生態公園」參與「全球卓越建設獎」公部門基礎建設/環境適意工程類競賽，並獲得該類首獎(Gold Winner)肯定，對於本市公共品質的提升及國際聲譽具有顯著助益。另觀察臺北市、高雄市每年皆以其相關建設競逐全球卓越建設獎之各類獎項，於獲得佳績同時，也得到與會建築同業的認同。

本市目前各項建設正如火如荼的進行，相關規劃設計及興建成果建議比照臺北市及高雄市，積極參與「全球卓越建設獎」評比，藉此除可提升工程之規劃設計及工程品質外，也可提升本市在國際間的地位與知名度，並觀摩其他獲

獎作品的特色。

陸、附錄(圖片、參展名片、資料整理等)

附錄一 大會會場簡介

附錄二 大會開幕、論壇演講、全球卓越建設獎及特色建築等

附錄三 巴拿馬與臺灣地方稅制選樣比較表

附錄一 FIABCI 大會場所簡介



大會主場館一樓大廳

大會主場館廣告商設置攤位



FIABCI 大會報到櫃臺(一)

FIABCI 大會報到櫃臺(二)



67th FIABCI 大會文宣資料



67th FIABCI 大會宣導資料

附錄二 大會開幕、論壇演講、全球卓越建設獎及特色建築等



2016 FIABCI 第 67 屆世界年會-開幕典禮



2016 FIABCI 第 67 屆世界年會-開幕典禮



地政局張局長治祥(右三)與他國代表合影



地政局張局長治祥(左一)與 CBRE-Panama 常務董事 RAMÓN ROUX(中間)合影



張名譽理事長麗莉(右一)演說



林董事總經理俊銘(左二)演講



張名譽理事長麗莉(右一)演說



地政局張局長治祥(右一)與美國全球住房基金會主席 Sharon Young



全球卓越建設獎得獎者合影



全球卓越建設獎臺灣得獎者合影



張治祥局長受邀參加 Lady' s Lunch 餐會合影



臺灣代表團成員與巴拿馬僑界(右三)代表合影



FIABCI 會員大會



臺灣代表團與巴拿馬僑界代表(左四、右三)合影



舊城區保留建物



舊城區保留建物(已整修並有店家進駐)



舊城區保留建物及人行步道

舊城區保留建物(尚未有店家進駐)

附錄三

巴拿馬與臺灣地方稅制選樣比較表

稅目	臺灣	巴拿馬
房屋稅	一、住家用房屋：供自住或公益出租人出租使用者，為其房屋現值 1.2%；其他供住家用者，最低不得少於其房屋現值 1.5%-3.6%。 二、非住家用房屋：供營業、私人醫院、診所或自由職業事務所使用者，最低不得少於其房屋現值 3%-5%；供人民團體等非營業使用者，最低不得少於其房屋現值 1.5%-2.5%。 三、房屋同時作住家及非住家用者，應以實際使用面積，分別按住家用或非住家用稅率，課徵房屋稅。但非住家用者，課稅面積最低不得少於全部面積六分之一。	8 萬美元以下住家房屋現值可享受 20 年免繳不動產稅，8 萬到 10 萬美元 15 年，10 萬到 25 萬美元 10 年，25 萬美元以上 5 年，亦即越貴房屋享受年限越短。
地價稅	一、地價稅基本稅率為 10%。 二、土地所有權人之地價總額未超過土地所在地直轄市或縣(市)累進起點地價者，其地	建照在 2009 年 7 月 1 日以前所發，而在 2011 年 12 月 31 日以前到公共登記處註冊，不管房款高低，均可享受 20 年免土地稅。

		價稅按基本稅率徵收；超過 \$30,000 以下免稅。 累進起點地價者，依左列規定累進課徵： (一)超過累進起點地價未達 5 倍者，就其超過部分課徵 15%。 (二)超過累進起點地價 5 倍至 10 倍者，就其超過部分課徵 25%。 (三)超過累進起點地價 10 倍至 15 倍者，就其超過部分課徵 35%。 (四)超過累進起點地價 15 倍至 20 倍者，就其超過部分課徵 45%。 (五)超過累進起點地價 20 倍以上者，就其超過部分課徵 55%。 二、合於左列規定之自用住宅用地，其地價稅按 2%計徵： (一)都市土地面積未超過 3 公畝部分。 (二)非都市土地面積未超過 7 公畝部分。 三、供左列事業直接使用之土地，按 10%計徵地價稅。但未按目的事業主管機關核定規劃使用者，不適用之： (一)工業用地、礦業用地。 (二)私立公園、動物園、體育場所用地。 (三)寺廟、教堂用地、政府指定之名勝古蹟用地。 (四)經主管機關核准設置之加油站及依都市計畫法規定設置之供公眾使用之停車場用地。	\$30,000 以下免稅。 \$30,000-\$50,000：1.75%。 \$50,000-\$75,000：1.95%。 \$75,000 以上：2.1%。	
--	--	--	--	--

	(五)其他經行政院核定之土地。 四、都市計畫公共設施保留地，在保留期間仍為建築使用者，除自用住宅用地依土地稅法第 17 條之規定外，統按千分之六計徵地價稅；其未作任何使用並與使用中之土地隔離者，免徵地價稅。 五、公有土地按基本稅率徵收地價稅。但公有土地供公共使用者，免徵地價稅。	
使用牌照稅	500cc 以下，1,620 元； 1,201-1,800cc，7,120 元； 1,801-2,400cc，11,230 元； 2,401-3,000cc，15,210 元； 3,001-4,200cc，28,220 元； 4,201-5,400cc，46,170 元； 5,401-6,600cc，69,690 元； 6,601-7,800cc，117,000 元； 7,801 以上，151,200 元。	5 人座以下，28 美元（約新臺幣 920 元）； 5 人至 15 人座，每年 48 美元（約新臺幣 1,580 元）。
印花稅	一、銀錢收據：每件按金額 4‰，由立據人貼印花稅票。招標人收受押標金收據：每件按金額 1‰，由立據人貼印花稅票。 二、承攬契據：每件按金額 1‰，由立約或立據人貼印花稅票。 三、典賣、讓售及分割不動產契據：每件按金額 1‰，由立約或立據人貼印花稅票。 四、買賣動產契據：每件稅額 4 元，由立約或立據人貼印花稅票。	免增值稅（營業稅）發票每 100 美元繳納 10 美分稅率計算。

資料來源：自行整理。

參考文獻：

1. 經濟日報社論 2016/04/09。經濟／從巴拿馬文件看我國租稅設計。
2. 經濟部駐巴拿馬大使館經濟參事處，2016/02/17。巴拿馬財政出現惡化之現象。