

## 都市更新地區內之國有土地，國有財產局將以參與分配取代標售

現行已標售都市更新地區內國有土地之主要處理方式，係基於公開標售之程序公開、公平，實施者可快速取得國有土地；且標售底價已考量更新範圍整體合併使用之效益及容積獎勵之利益，國庫權益亦已兼顧。惟社會各界對標售更新地區之國有土地，多認為肇致土地所有權人變動，增加更新事業整合之困擾，且不符國家資產永續經營之目標。

為發揮公有土地協助推動都市更新政策，財政部已全面檢討「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」，並於 98 年 1 月 10 日修正發布，其修正重點如下：

- (一)增訂應實施都市更新地區內之國有土地面積 500 平方公尺以上，且占更新單元土地總面積二分之一以上時，得經財政部核定主導辦理都市更新或處分利用。
- (二)刪除都市更新地區內之國有土地以大、中、小面積 3 類區分之規定，並增訂其合計面積 500 平方公尺以上，或占更新單元土地總面積四分之一以上者，應以權利變換方式，參與分配更新後房地。
- (三)增訂國有土地面積合計未達 500 平方公尺，且未占更新單元土地總面積四分之一以上者，得於事業計畫核定後，讓售實施者。
- (四)增訂該局得邀請專家、學者成立專案小組，審議國有土地參與分配相關事宜。
- (五)修正主管機關核准都市更新事業概要後，停止新受理占用人申請承租、承租人申請承購、鄰地所有權人申請畸零地合併等租、購國有土地案件。
- (六)增訂政府核定之示範更新地區範圍內之國有土地，得配合都市更新主管機關規劃之整體開發策略，委託主管機關辦理國有土地招商開發事宜。(98.1.19 國產局新聞稿)

## 學界提出「住宅增值參與證券 HAPN」概念

政治大學教授張金鶚和美國安富金融工程集團總裁楊太樂共同提出「住宅增值參與證券 HAPN」概念救房市新方案，是一種以房屋為標的的新投資商品，屬於零息債券。其方案的設計架構是，由住宅所有權人出售 HAPN，購買者則獲取未來住宅的資本利得，此利益由期初（購屋時）及期末（售屋時）的當地房價指數差額計算而得，但貶值風險也由投資者承擔。

楊太樂認為，住宅兼具消費財及投資財的雙重特性，多數民眾購屋僅為滿足基本居住需要，並非追求未來轉售利益，卻被迫負擔包含投資財的住宅價格，加重購屋負擔；而投資者必須以包含消費財的價格買進住宅，出售前又需負擔維護成本等，壓縮獲利空間。張金鶚認為，HAPN 是房市蕭條時的解套方案，可降低購屋門檻，並刺激購屋需求，避免房市過度衰退；景氣上升階段時，也能避免過度的投資預期，讓市場泡沫擴大。

目前台灣房市陷入盤整，買方覺得未來房價應該下跌而不肯進場；賣方及建商看好未來房市，不肯降價。若能發行 HAPN，由看好未來的建商或投資者買下未來增值的投資權，可望打破目前交易量萎縮局面。

惟房地產業者認為，目前國內民眾購屋時，除了自住外，亦希望未來房子有增值空間，習慣擁有房地產永久所有權，消費者對 HAPN 的接受度應該不高，加上目前沒有公正透明的交易資料庫，更無正確房價指數可供參考。HAPN 屬於高度契約行為的運作，不適合一般消費者。（98.1.16 經濟日報、聯合晚報）

## 財務會計準則新第 10 號公報「存貨之會計處理」於今年度開始 實施

存貨會計公報自 76 年實施，存貨在期末可能因市價之下跌、陳舊、過時、損壞等因素導致價值降低，基於穩健原則，應以帳上所列成本與市價比較，採較低者評價，若市價已低於帳上成本，應即認列損失。

至於新舊 10 號公報之差異，舊公報可選擇淨變現價值或重置成本為市價與帳上成本進行比較，但如選擇重置成本，其金額不得高於淨變現價值，而依新制僅能採淨變現價值為市價；在比較方法上，舊制可採總額法比較，使市價下跌項目與市價上漲項目抵銷而少認列損失，新制則須逐項比較。但在大環境不佳，大部分存貨項目之淨變現價值均低於成本之情況下，採總額比較可產生之抵銷效果不大，其結果與採新制之逐項比較結果相當。故基於在大環境不佳的情況下，報表上的損失主要來自存貨的跌價，而非公報本身，新舊公報對企業之影響差異不大，且考量公司財務透明度越高，可增進投資人(尤其是外資)信心，又可強化公司存貨管理，金管會仍將持續溝通與推動，並擬具下列配套措施：

### (一)持續加強教育宣導：

1. 金管會將請證交所及櫃買中心秉持積極輔導之精神，針對業者需要持續辦理相關說明會予以宣導。
2. 企業產能利用率下降所造成之損失可遞延至年底之規定，短期內會計基金會並沒有再修改公報之計畫，故上述遞延之規定將予以維持。

### (二)持續發布疑義問答集：

會計基金會將持續就外界對新 10 號公報之疑義發布問答集，並置於網站(<http://www.ardf.org.tw/html/opinion5.htm>)。

(三)由簽證會計師進行輔導：

各主要會計師事務所已承諾對公司進行電腦系統建置或第 10 號公報疑義之相關輔導。

(四)研議放寬上市上櫃公司股票變更交易或不得信用交易之規定：

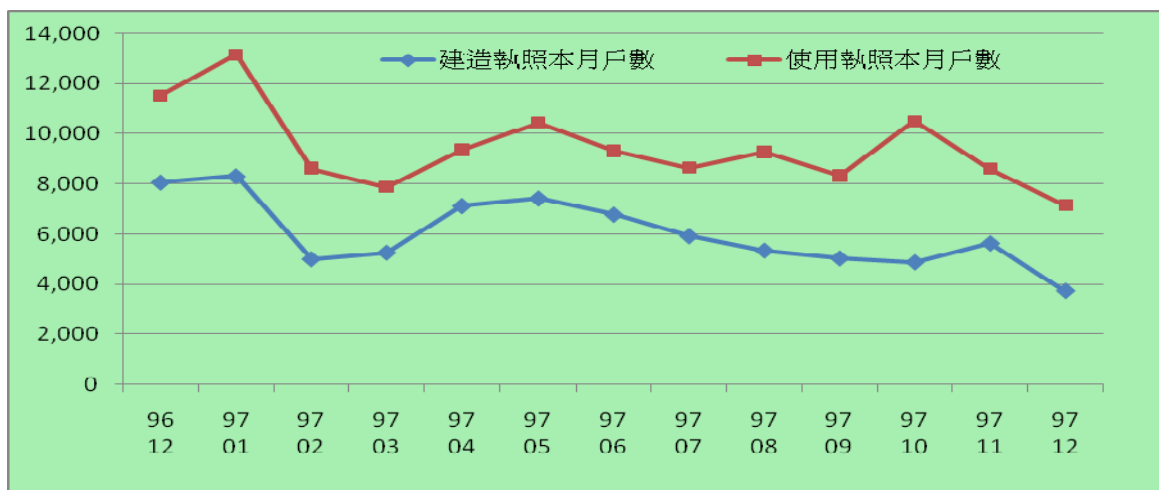
現行上市上櫃公司因淨值低於 5 元，股票將變更交易為全額交割股，及低於 10 元不得為融資融券標的等規定，證交所及櫃買中心已著手研議，放寬縮短恢復正常交易或信用交易之期限。(金管會 98.1.22 新聞稿)

### 建造執照與使用執照核發情形

根據內政部營建署公布之最新統計資料，97 年 12 月份台閩地區住宅類建造執照核發戶數為 3,729 戶，較上月之 5,626 戶減少 1,897 戶，減幅 33.72%，與上年同期之 8,069 戶相較減少 4,340 戶，減幅 53.79%。

97 年 12 月份住宅類使用執照核發戶數為 7,146 戶，相較上年同期之 11,536 戶減少 4,390 戶，減幅 38.05%，相較上月之 8,590 戶減少 1,444 戶，減幅 16.81%。(參見下列圖表)

最近一年核發住宅類建築物建造、使用執照戶數變動比較圖



## 最近一年住宅類建築物核發建造執照及使用執照戶數變動情形

單位：戶，新台幣百萬元

年月 項目	96 12	97 01	97 02	97 03	97 04	97 05	97 06	97 07	97 08	97 09	97 10	97 11	97 12
建造執照 本月戶數	8,069	8,314	4,992	5,252	7,123	7,426	6,779	5,916	5,338	5,024	4,869	5,626	3,729
使用執照 本月戶數	11,536	13,152	8,615	7,862	9,349	10,422	9,311	8,645	9,270	8,326	10,495	8,590	7,146

資料來源：內政部營建署營建統計月報