

1. 都市更新爭議最近在台灣搞得沸沸揚揚，引起正反雙方許多不同意見爭辯。請說明台灣都市更新的脈絡中，有可能會涉及那些公、私部門之不同權利關係人？他們的主要論述主張為何？以及支持他們主張背後之社會基礎與政治經濟邏輯又是為何？(25%)。
2. 請你參考 (a) 趙藤雄所謂房產界大老等人以及，(b)張金鶚等所謂住宅學者，對於房價與住宅政策的看法新聞兩則後 (如下)，提出你對於台灣房價與都市發展的批判性評論 (25%)。

再批打房！ 趙藤雄：每坪 250 萬真的貴嗎？好房新聞網 發表於 2012/12/22 13:42
記者馮牧群／採訪報導 <http://news.housefun.com.tw/news/article/13872811872.html>

明年房市有機會復甦轉好？房產界大老表示，政府態度是關鍵，奢侈稅何時退場、公告地價是否調升、投資環境穩定與否，都是牽動明年房市走向的指標，可以確定的是，房價仍會穩定成長；遠雄企業團董事長趙藤雄更表示，與其他先進國家相較，台灣每坪 250 萬元的房價不算太貴，「政府不應打房，壓抑房地產發展」！

不論市況再壞，房產業者總是口氣一致鼓勵民眾投資房產；中華民國建築公會全聯會名譽理事長王光祥指出，放眼過去 20 年，股票基金的投資報酬率不過 5%，房地產卻超過 8%，把錢投資在房地產平均可產生 4.5 倍的效益，建築業好起來，全民財富才有所提升。政府想達成居住正義，建商絕對支持，但經濟學就像心理學，政府不應推出近似恐嚇手法的打房政策。

時常重砲轟擊政府的趙藤雄則說，過去關鍵的兩年台灣在快轉，但轉錯了方向，比照昔日亞洲四小龍今天發展，新加坡平均國民年所得已達 5 萬美元，台灣卻敬陪末座，只有 2 萬多美元，對台灣下一代的未來，他感到憂心忡忡。

趙藤雄表示，全世界只有中國和台灣在打房，就連金融海嘯時美國都沒這麼做，政府應該設法讓國民均富而非排富，賺富人的錢，其他人所得才會提升，當務之急是實價登錄上路後，奢侈稅要盡快退場。

中華民國建築公會全聯會秘書長于俊明也說，奢侈稅是不合理的稅制，根本是不分地區、不論盈虧的濫殺無辜，政府只看見那幾十億元的奢侈稅稅收，但壓抑房市交易後，地方政府可能損失的是超過百億元的印花稅及土地增值稅稅收；建築業是提振內需的產業，打房對提升國人平均年所得一點幫助也沒有。

台灣真的高房價嗎？趙藤雄解釋，比較其他國際級城市，紐約房價每坪高達 1350 萬元、倫敦每坪 1200 萬元、香港每坪 1000 萬元，「台灣每坪不過 250 萬元」，論及購屋痛苦指數，台北才 22.7 年，比上海好得多，未來房價還是會漲。

身為主管機關的營建署署長葉世文分析，銀行握有的資金太多，預估房貸在未來 10 年內都將維持低利率，「明年確實是比今年更好的買房時機，不管課什麼稅，房地產永遠是最好的投資選項」，他更順勢推銷，營建署在林口的合宜住宅房價只要 1 字頭，比附近新案便宜很多，歡迎民眾申請。至於投資人擔心的實價登錄效應，他認為至少在 2016 年前，都不會實施實價課稅，民眾可不必擔心。

見背面

張金鶚：大台北房價 明年至少跌兩成

2012/11/12

【聯合報／記者江碩涵／台北報導】

第二波實價登錄資料本周五凌晨即將上線，屆時網路上將再新增兩萬筆物件。政大地政系教授張金鶚表示，登錄件數增加，民眾將更清楚市場是站在「買方這一邊」，預期十二月開始房價將明顯下修，二〇一三年大台北房價至少跌二至三成。

張金鶚表示，十月十六日第一波資訊揭露後發現，所謂的豪宅根本不如想像高價，現在市場明顯轉向消費者這邊，民眾都可以拿著登錄後的資訊比價；市場已經出現「助跌」的效果，等第二波資訊揭露後，民眾將有更多數據可以參考，也可以明顯感受到房價下修的威力。

玄奘大學財富管理系副教授花敬群表示，屋主胡亂開價的現象最近已經明顯減少，不過也可以觀察到現在市場出現兩種聲音：業者都在看高價、民眾都在看低價。

他表示，政府僅提供登錄資訊卻沒有統計平均房價、解讀房市，讓業者可以拿著數據隨意發布；倘若第二波數據增加後，可能有業者會拿著較高價的個案，喊「房價又漲了」，市場還是沒辦法直接回歸秩序。

花敬群表示，房價已明顯鬆動，建議民眾先別急著買屋，可等明年房市明顯下修一成以上後再進場；急著要買屋的人則可以試著用登錄的成交價格再往下百分之五至十當作底價，千萬不要被實價登錄網站上的成交價給「約束」了。

3. 臺灣中部科學工業園區包括台中園區、后里園區、虎尾園區及推動中之二林園區、加上兼辦高等研究園區共計五處，其中二林園區又被稱為「中科四期」，位於彰化縣二林鎮東北側，包括台糖萬興農場及台糖大排沙農場，面積 631.23 公頃。請回答以下(1)與(2)兩題。

- (1) 在國科會官網「中科第四期擴建計畫(二林園區)」文件中有如下說明內容：
二林園區以光電業為主領產業，將整合光電產業鏈上、中、下游與半導體、精密機械、生物科技及綠色能源等新興產業，發展為綜合性之科學園區。預估開發完成後可增加1.2兆的投資額、提供30,000名就業機會、每年創造 9,200 億營業額，並將擴大中部區域既有科技產業群聚規模，強化區域性公共投資效益，加速區域產業升級。另外，對於地方發展，將刺激彰化地區包括旅館、餐飲、金融等產業發展，塑造新的商圈及商機，增加區域性購買力與消費支出。

請你引用適當理論為上述說明內容建立學理依據。(25%)

題號： 89

國立臺灣大學102學年度碩士班招生考試試題

科目：城鄉、區域與發展

題號：89

節次： 2

共 3 頁之第 3 頁

(2) 以下是 2012 年 10 月 17 日第 826 期《今周刊》整理的中科四期大事紀：

時間(年.月.日)	事件
2008.2.25	國科會成立「科學園區策略發展委員會」推動中科四期
2008.8.20	國科會遴選出彰化縣二林鎮為基地
2008.11.6	行政院核定二林園區計畫
2009.4.7	第一次環境影響評估審查，民間批評選址不當
2009.4~10	彰化、雲林農漁民抗議廢水排放未顧及農漁業受汙染
2009.10.30	爭議未解下環保署有條件通過環評
2009.11.5	相思寮農民在區委會中陳情反對徵收
2009.11.12	內政部區域計畫委員會通過審查
2009.12.9	內政部土地徵收委員會通過徵收案審查
2009.12.26	馬總統、行政院長吳敦義主持動工，相思寮農民現場陳情
2010.1~7	相思寮農民持續陳情，行政院指示保留，但部分無法保留
2010.11.24	環評結論做不到，中科提出五項環境差異變更
2012.3.12	朱敬一表示友達不進駐，中科四期計畫將調整
2012.8.13	朱敬一宣布中科四期轉型為精密機械園區
2012.10.9	環保署審查轉型方案，擇期再審
2012.10.10	馬總統國慶談話：「中部精密機械園區已在積極進行」
2012.10.11	台北高等行政法院撤銷開發許可

請你參考上述大事紀以及你所瞭解的中科四期相關爭議，簡述政府在推動科學園區此類的經濟建設計畫時，在經濟、環境與社會等面向應該考慮的重要議題。(25%)

試題隨卷繳回