

您好，

國科會研究案針對高雄市建築投資商擬出一份研究問卷，目的是為調查高雄市建築投資商對於「都市發展」的看法，以及了解建築投資商在處理土地開發及財務管理時的投資習性，期望調查結果能對高雄市不動產投資環境的改善有所裨益。問卷所得之全部資料僅供學術研究之用，絕不對外公開，敬請安心作答。感謝您在百忙之中撥空予以協助。若您作答完畢，請裝入回郵信封，寄回本所，謝謝！

敬祝 商祺

國立成功大學都市計劃研究所

教授 謝宏昌

研究生 曾松昱

聯絡地址：(701) 台南市東區大學路1號 成功大學都市計劃研究所

聯絡電話：06-2757755 ext54236 謝宏昌 或 0913-530351 曾松昱

感謝您撥空回答此份問卷，若您需要此問卷之分析結果，請於以下欄位填上郵寄地址與姓名。

姓名 _____ 地址 _____

第一部分：投資經驗與財務管理

以下題目是為了解貴公司過往投資的不動產產品類型及方式，共九題，除第一題外皆為單選題。

1. 貴公司過去投資開發不動產產品的主要類型為_____

請根據您第一題所留下的答案，續答第二題至第九題。

2. 貴公司過去主要開發的產品價位與同業相比，一般而言

很高 稍高 相當 稍低 其他_____

3. 依貴公司過往的習慣，此產品配置的戶數約為：

40戶以下 40戶(含)至60戶 60戶(含)至80戶 80戶(含)至100戶
100戶(含)至120戶 120戶(含)至140戶 140戶以上

4. 依據過往的經驗，貴公司預期至少多少投資報酬率即會進行不動產開發：

5%以下 6%~10% 11%~15% 16%~20% 21%~25% 26%以上

5. 過去進行不動產開發，專案常使用的融資所衍生之利息對貴公司財務操作帶來的壓力大小：

沒有壓力(不貸款) 稍微 尚可接受 極大壓力 其他_____

6. 貴公司推案時，一般預計的回收期為幾年：

一年(含)以下 兩年 三年 四年 五年(含)以上

7. 影響貴公司選擇土地作為投資標的的主要因素在於：

土地區位 土地價格 土地使用規範(容積建蔽率等) 面積大小

地權複雜程度 土地形狀 開發獎勵政策 其他_____

8. 貴公司過往進行土地投資時，在區位方面主要的考量因素為：

周圍商業活動量多寡 鄰近公共設施多寡（如公園綠地文校） 鄰近重大建設與否（如捷運場站） 其他_____

9. 貴公司所運用的主要不動產開發方式為：

合建 標購土地 協議購地 承租 其他_____

第二部分：都市發展的目標傾向調查

以下為一組態度量表，目的是為了測量您對於都市發展及都市再發展的目標傾向。本題組共有二十個問項，請逐條閱讀並在適當的地方打勾。每條題目並無對錯，您的答案僅是表達您對該項目的感覺。

非	極		
常	沒	不	不
同	同	意	同
意	意	見	意

1. 都市發展應朝向資源平均分配。
2. 提供公共設施是都市再發展的重點。
3. 提高地區不動產價值是都市再發展的目標。
4. 建商在都市再發展中扮演極為重要的角色。
5. 市中心復甦是都市再開發的目標。
6. 都市開發是為了強化城市的經濟競爭力。
7. 都市再發展的目標是為了環境保育。
8. 都市再發展是為了創造工作機會。
9. 都市再發展的目標是為了保障公共安全。
10. 保存文化資產會阻礙都市再發展。
11. 都市再發展應優先處理具有商機之地區。
12. 吸引開發商投入是都市再發展的目標。
13. 照顧弱勢族群是都市再發展的目標。
14. 災區重建是都市再發展的目標。
15. 都市再發展政策應以促進土地增值為優先考量。
16. 社會正義為都市發展的優先考量。
17. 有房市潛力的地方才值得進行都市再發展。
18. 都市再發展是為了建立完整的都市鄰里關係。
19. 提升商業活動量是都市再發展的目標。
20. 都市再發展是為了加強市民對於城市的認同感。

第三部分：基本資料

1. 貴公司資本額約為多少：

- 五千萬元以下 五千萬元（含）至一億元 一億元（含）至三億元
三億元（含）至六億元 六億元（含）以上

2. 貴公司自民國_____年始投入高雄市不動產市場。

3. 貴公司經營組織型態（可複選）：

- 獨資經營 合夥經營 關係企業之子公司 股票上市公司
股票上櫃公司 其他_____

4. 貴公司決策團隊的專業背景包括（可複選）：

- 建築 土木 地政 都市計畫 法律 企管 行銷
財務 其他_____

5. 員工數大約為：_____人

6. 貴公司的營業項目為（可複選）：

- 營造 市場調查 產品規劃 代銷（銷售） 顧問服務 大樓管理
不動產租賃（產品類型為_____） 其他_____

以下題組，是為了瞭解與貴公司長期合作之相關公司是否會影響開發投資能力

7a. 請列舉出主要與貴公司有業務往來的代銷公司（最多三家）：

_____、_____、_____

7b. 繼上題，代銷公司提供貴公司何種服務（可複選）：

- 不動產市場資訊 產品規劃 預售屋銷售 成屋銷售 其他_____

8a. 請列舉出主要與貴公司有業務往來的營造公司（最多三家）：

_____、_____、_____

9. 請列舉主要與貴公司在業務上有合作的高雄市建設公司（最多三家）：

_____、_____、_____