

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	同	
意	意	見	意	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. 續上題，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）：

_____、_____、_____