

專題報導

實價登錄只是健全不動產市場 的第一步

楊宗憲

(國立屏東商業技術學院不動產經營系
助理教授)

林秋瑾

(國立政治大學地政系教授)

不動產交易實價登錄制度已於 2012 年八月正式上路，自前一年底修法以來，相關討論議題已從是否侵犯人民隱私與實價課稅可能顛覆不動產市場的疑慮，轉為對市場資訊透明化的期待，部分業者甚至一反過去反對態度，轉而推崇實價登錄是呼應國際潮流，並順勢推動不二價運動等等；然而，回顧過去數十年來的不動產市場改革，我們真的健全了不動產市場了嗎？慎思之後，我們會發現，實價登錄只是第一步，改革之路還相當漫長。

過去我們經常說要「健全不動產市場」，那市場存在什麼問題需要「健全」？這裡提出二個方向，一是市場的效率過低，其次則是不動產稅制不合理。首先，效率過低來自於對不動產價格資訊的不透明，導致搜尋與決策時間過長，也連帶影響不動產的流動性。影響所及，對內，市場容易被掌握資訊的業者操弄，造成糾紛不斷與資源浪費；對外，外資也因為進場與退場資訊存在的不確定風險而對我國不動產市場興趣缺缺，降

低了我國不動產市場的國際能見度。這些問題或許在實價登錄後可以獲得部分的改善，但目前的實價登錄制度充其量只是半套，例如新推個案市場交易未即時登錄、公告採去識別化等問題，致使離真正的資訊透明化還有相當的距離。

不動產稅制的不合理則是另一項長期以來政府明知有問題卻不敢認真進行改革的領域。我國的不動產稅制有三大特色，一是以持有稅及交易稅分類的稅制，持有稅如地價稅、房屋稅；交易稅如土地增值稅、契稅；其次，我國是採房地分離課稅的制度，不管買賣是否房地分離計價，稅捐機關一律將房地分離課稅；最後是我國不動產稅基的計算皆以公告價格(如公告土地現值、公告地價、房屋評定現值等)為基礎。由於公告價格與市價落差甚大，因此有效稅率便相當低，甚至有利用二次公告間的空窗期還可以用不用繳稅，或者房屋財產交易所得稅「有交易必有所得」的扭曲設計等，稅制設計不良不僅鼓勵了投機炒作，自欺欺人的設計如今看來也顯得可笑。

在實價登錄後，不動產的稅制改革也成為各界關注焦點，然而政府目前釋出的方向多傾向於將目前的公告價格調整至「接近市價」，但如此可以解決「房地分離課稅」、「制度設計鼓勵投機」、「公告價格仍不等於市價」等問題嗎？或許是怕更大規模的不動產稅改會「動搖國本」，對於不動產稅制設計

的缺失，目前仍看不到政府有任何改革的決心。

二十多年前時任財政部長王建煊推動土地增值稅實價課稅失敗，多年後人民對房價高漲的民怨與對居住正義的期待，社會又開始討論該如何健全不動產市場，如何改革不動產稅制；然而在證券交易所稅折損了一位財政部長後，令人擔心更加複雜、牽涉更多政府體制與既得利益的不動產稅改，是否政府真有決心進行？

我們認為健全不動產市場是達到居住正義的重要手段，實價登錄只是第一步，更透明的不動產交易價格以及更完整的不動產稅改是健全不動產市場的重要方向。揚棄現有的公告價格制度，重新建立以房地合一實價為基礎的課稅基礎，或許是最有意義的方向；透過稅基與稅率的修正，未來改為實價課稅後，大家可以不用擔心自己的不動產稅會增加；但我們的不動產市場將會更加公平，制度將不再成為投機炒作的幫凶，而回歸到正常的市場機制，我們期待的居住正義，不僅是住者適其屋，還要公平的制度來健全市場。

實價登錄 VS. 實價課稅

陳韻如

(住展房屋網 總監)

紛紛擾擾好一段時間的實價登錄，終於塵埃落在八月一日正式實施，這算是政府推動居住正義最具體的一步，也是房地產資訊透明化的一個好的開始。

實價登錄是房價透明化的第一步，算是地政司改善不動產制度職責下的重要施政，一般民眾及業者大多持支持的態度，認同施政方向；大家擔心的是，是實價登錄實施後，政府未來將會據此資料加以實價課稅，實價課稅的範圍普及於不動產所有權人、潛在購屋者、房地產業者以及地方政

府，影響層面廣大。究竟不動產買賣價格登錄之後，對房地產會有甚麼樣的變化？

基本上，買方擔心房屋稅、地價稅等持有稅增加，每年要繳納的金額增加；賣方擔心以此做為調整公告現值的依據，增加土地增值稅成本，或是根本拿來課徵土增稅或是資本利得稅等等，還沒有購屋的潛在買方，也會擔心這些成本被轉嫁，房價愈墊愈高。總之，大家擔心的就是買賣房地產以及持有房地產的成本增加。

對於這些疑慮，其實各界有點多慮，當初在 2011 年 12 月 30 日修正地政三法時，便已明訂，日後要將交易價格資訊拿來做為課稅依據的大前提。

根據平均地權條例修正第四十七條內指出，「已登錄之不動產交易價格資訊，在相關配套措施完全建立並完成立法後，使得為課稅依據」；另在地政士法第二十六條之一亦增訂同樣的條文內容，「已登錄之不動產交易價格資訊，在相關配套措施完全建立並完成立法後，使得為課稅依據」。還有在不動產經紀業管理條例第二十四條之一，也是增訂「已登錄之不動產交易價格資訊，在相關配套措施完全建立並完成立法後，使得為課稅依據」。

如果要拿實價登錄資料做為課稅依據，前提必須是相關配套措施建立並完成立法，這個門檻其實很高，從相關配套措施草案起草，到進入討論階段，待行政院完成立法後送立法院，立法院審核後通過再公佈實施，這整個程序走完，恐怕得要花費不少時間，因此實價課稅不會緊跟著實價登錄的實施而上路。

另外，大家擔心政府是否會拿實價登錄資料來調高公告現值，調高公告現值就會影響稅負成本。地政司蕭司長說，其實狀況沒有想像中的嚴重，司長表示，之前地政司有列出 2005 年至 2015 年的十年計畫，計畫在這十年間，將公告現值與市價之間的落差，

由百分之六十八調升到百分之九十，目前全台的進度大約是百分之八十三，其中台北市及新北市已經超越進度達約百分之八十七左右。因此，即便公告現值還會再調整，其實調整空間已有限。

這個調整空間來自於土地稅法第三十三條第一項，該條文中規定，土地漲價總數額超過原規定地價或前次移轉時，核計土地增值稅之現值數額未達百分之一百者，就其漲價總數額徵收增值稅百分之二十。同條文中明文告示，公告土地現值應調整至一般正常交易價格。

而最重要的是，同條文中第五項，全國平均之公告土地現值調整達一般正常交易價格百分之九十以上時，第一項稅率應檢討修正。目前已達百分之八十三，當達到百分之九十時，百分之二十的稅率就可以被調整，還有一些彈性空間。

再者，財政部長亦已在日前公開表示，至少在實施實價登錄一年之後，才會來討論是否要接下來進行實價課稅，歷經證所稅的慘痛經驗，看來如果實價課稅要執行，真正通過後再公告實施，恐怕最快也是在三年以後了。

至於資本利得稅部分，資本利得稅要上路，工程浩大、門檻更高，更不容易實施。根據中華民國憲法第一百四十三條第一項，中華民國領土內之土地屬於國民全體。人民依法取得之土地所有權，應受法律之保障與限制。私有土地應照價納稅，政府並得照價收買。

第二項條文中明訂，土地價值非因施以勞力資本而增加者，應由國家徵收土地增值稅，歸人民共享之。

因此，如果要廢除土地增值稅，用資本利得稅取代土地增值稅，就必須要修憲法第一百四十三條。一般修法過程已經極盡辛苦，更何況是要修憲法，難度更高，因此，資本利得稅要上路，更是一段漫漫長路。

實價登錄初上路，未來隨著時間增加，資料量愈多，參考的價值就愈大，目前全台灣有登記的土地總計有一千四百多萬筆，建構土地交易資料，並不需要每一筆都移轉，只要有相當的資料量，就可以進行價格推估，做為價格研判。

實價登錄是一項制度，實價課稅則是以租稅公平為目的，因此二者應該分開，換句話說，實價登錄的主要目的，是為了房價透明化，避免房價被哄抬炒作，而不是為了租稅目的才來架構實價登錄的。至於是否會採實價課稅，相信還有一大段的討論空間，面對多變的局勢，還是暫時持保留態度。

不動產市場資訊解讀與運用之前提與認知—以空屋資訊為例

蔡佳明

(學聯不動產資訊顧問有限公司總經理)

林秋瑾

(國立政治大學地政系教授)

不動產實價登錄將會大幅改善價格透明度之外，近年來臺灣住宅市場資訊已逐步建置並透明化。而每一項資訊的傳播與大量引用，通常是有賴相關專業的正解讀與運用。因此與不動產息息相關的地政學系，更應該對不動產重要資訊有清楚的了解，以作為訊息傳播的關鍵角色。而台灣不動產資訊正處於資訊建置、逐步發布的階段，未來會更需要學術界積極投入解讀與分析，以促使各界能更加了解不動產市場之脈動。本文以空屋資訊為例，說明要解讀與運用資訊前應有之認知與前提。

一、高空屋率到底有多高？

高房價已成為民怨之首，而隨 99 年人口及住宅普查初步報告資料的公布，高空屋率成為另一項人矚目的資訊。99 年底台灣地區的「空閑住宅數」(無人經常居住)共有 156 萬宅，空屋率 19.4%。臺北市的空閑住宅數

12.7 萬宅，空屋率 13.8%，新北市 32.9 萬宅，空屋率高達 22.1%。全台空屋率最高的地方為原台中市，高達 26.2%。因此關心不動產市場發展的各界紛紛對此一數據發表各種看法，此外，政府因應社會住宅政策推動之風潮，亦開始構思如何空屋轉化為出租住宅或社會住宅之政策。

但如果你注意不動產市場新聞，會同時發現有另外一項空屋相關資訊，是由內政部營建署所提出的「低度使用住宅資訊」，同樣 99 年底時全國低度使用住宅 88 萬宅，低度使用比率 11.1%，臺北市 6.9 萬宅，低度使用住宅比率為 7.96%。這兩項資訊顯然存在相當之落差。當你發現此一資訊差異時，要如何解讀這樣資訊呢？而如果不充份了解這樣的資訊差異，又如何來運用這些資訊？或如何理解電視上各個不動產名嘴之看法，以及政府因應政策之看法？

二、如何理解「空閑住宅」、「低度使用住宅」與理想中「空屋」定義與數量的差距？

主計總處所公布人口及住宅普查的「空閑住宅數」其定義為，指該住宅無人經常居住，並且未供其他用途使用。若更細緻的看，其操作型定義為：普查員就所負責之普查區範圍內逐一訪查，調查期間針對無法找到受訪者訪查之住宅，必須於不同日期之早、中、晚不同時段及假日進行訪查至少 5 次，若仍無法遇到受訪者，則須再詢問大樓管委會、鄰居或村里鄰長等，確認該住宅無人經常居住方視為空閑住宅。就主計總處表示實務上，若同一家戶有兩處所，居住頻率較低之非主要處所，亦會被視為空閑住宅。

營建署所公布的「低度使用住宅」其定義為，使用頻率偏低之住宅。而操作型定義為：平均每個月用電度數低於最低基本用電標準(以 60 度為標準)的住宅。60 度的標準，主要是考量生活必要的家電其基本待機時之耗電，特別是普及率高達九成以上的電冰箱與電視。

上述兩項資訊的詳細操作型定義與每個人心中(理想)空屋的定義或許多少會有些不同。一般人對於空屋的想像大致是以空置無人居住超過一段時間為基礎(經常是以空置 3 個月以上)。為了要讓大家了解因定義不同而導致之差別，透過下表，將其可能差異類型特別列出，各位讀者可以嘗試將自己心中想像空屋的定義填入此表中，亦可得出不同的差異類型，即可了解因定義不同，導致數據上呈現顯著之差異原因。

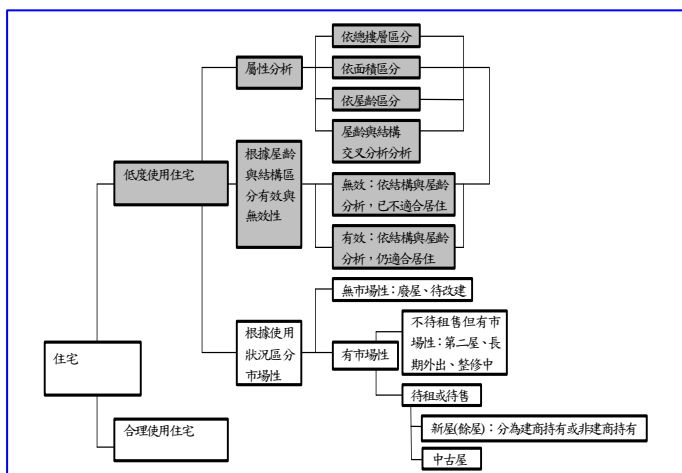
普查空閑住宅、營建署低度使用住宅、一般想像空屋之定義與差別比較表

資訊類型	普查空閑住宅	營建署低度使用住宅	一般想像的空屋
定義	住宅無人經常居住，並且未供其他用途使用	使用頻率較低(每月用電低於 60 度)	空置無人居住超過一段時間
相同之處	空置無人居住超過一段時間	空置無人居住超過一段時間	空置無人居住超過一段時間
數量較想像的空屋可能原因(非空屋，但被計入空屋或低度使用住宅)	1. 第二屋(度假用) 2. 兩地生活住所(台商、南、北通勤族)	1. 小坪數、每日使用時間短 2. 無使用基本電器者(冰箱)	---
數量較想像的空屋可能原因(應空屋，但不空或低度使用住宅)	實際居住頻率遠低於受訪者認定(例如：低度使用倉庫)	無人居住或非經常性居住(第二屋)但電器依然運作者	---

三、下一步呢？

了解上述空閑住宅、低度使用住宅定義與心中(理想)空屋落差之後，並不是就可以據以規劃與制定政策，例如：轉化空屋做為社會住宅或出租住宅等等，或者是對市場取向有明確的分析與預測。因為我們僅不過就是開始了解現有資訊與理想資訊的落差，我們可以的下一步可能是，開始羅列出更具有政策意涵的資訊清單，以及開始思考透過何種方式取得此一資料，例如：在空閑住宅中有多少是第二屋，仍屬於自用範疇，短期內不會因為政策誘因而釋出。有多少真正空置無人居住超過一段時間的住宅是因為建商或投資客持有等待更好的價格再出售，因此不願出租等等。

當我們對於重要資訊有基本定義有充分的認知時，即便不是從事學術研究或政策分析的行業，我們也可以對於市場上許多是似而非的名嘴看法，多少了解何者需認真看待，何者僅需當作茶餘飯後之話題。



住宅及不動產資訊E化服務及應用

黃瓊瑩

(財團法人國土規劃及不動產資訊中心
協理)

李慶珠

(財團法人國土規劃及不動產資訊中心
助理研究員)

國內住宅及不動產相關資訊，因所涉及資訊包含人口、家戶、供給、交易、價格、金融、政策法規等面向，且因分散由各政府機關單位所管理及發布，為提供網路e化便捷查詢服務，應由中央政府建立全國性之統一發布窗口。

一、內政部「不動產資訊平台」概述

內政部規劃及建置「不動產資訊平台」，將整合內政部現有四大網站，包含「住宅e化網」、「不動產價格e點通」、「住宅統計資訊網」、「e-House 內政部不動產交易服務網」，定位為一個全國性之住宅及不動產入口網、住宅及不動產統計資訊之發布窗口、住宅價格資訊之發布窗口。以民眾需求為導向，提供查詢服務項目包含：

- (一)價格行情：蒐集彙整提供公部門之中古屋房地價、拍賣拍定價、標售得標價、公告地價/公告現值，私部門之買賣契約價等資訊，並配合不動產實價登錄政策，將提供實際成交價格及實際租金行情資訊。
- (二)住宅補貼：發布青年安心成家住宅補貼、住宅補貼政策之最新公告訊息、作業規定、申請辦理之相關資訊。
- (三)房貸資訊：蒐集彙整提供全國各銀行最新優惠房屋貸款方案。
- (四)待拍/標售/待租：提供拍賣、標售、公有房產出租網站連結資源。
- (五)住宅統計：運用地政、戶役政、建管、稅籍等四大資料庫，發布人口、家戶、供給、價格、交易等面向之鄉鎮市區範圍統計資訊，並提供住宅金融、住宅補貼、不

動產產業、價格指標等統計資訊。

(六)政策/研究：提供住宅及不動產相關政策訊息、研究報告、專家學者觀點論述等資訊。

(七)法規/知識：提供不動產相關法規、居住知識百科、契約書範本、合法業者等資訊。

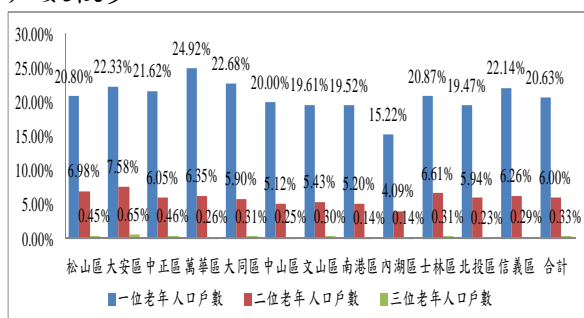
(八)國際市場展望：蒐集彙整提供國際價格相關指數之編製介紹及所發布之指數資訊。

二、住宅及不動產資訊之應用

住宅及不動產統計資訊項目包含人口、家戶、供給、價格、交易等面向，其資訊之應用方式分為單項資訊、趨勢統計資訊、區分統計資訊、交叉統計資訊，應用說明如下：

(一)單項單季統計資訊之應用

如想瞭解老人住宅的需求量，可透過掌握家戶人口結構組成資訊作分析，如下圖所示，初步分析得知臺北市老年人口戶數合計比例約佔 30%，一位老年人口戶數以萬華區最高約 25%、大同、大安及信義區約 22%，二位老人人口數以大安區最高約 7.5%，顯示萬華、大同、大安及信義區等區域老年人口戶數較多。

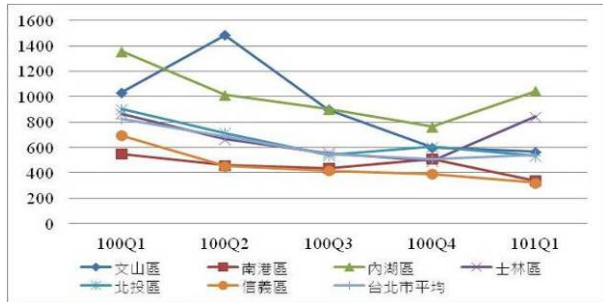
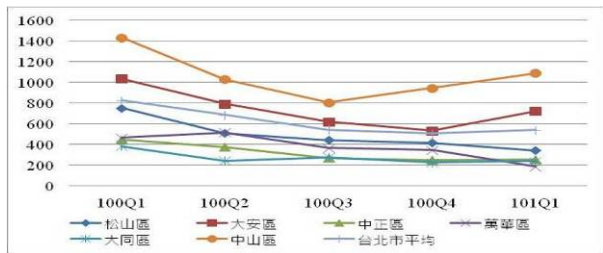


資料來源:戶役政資料庫・資料時間:100 年 Q4・資料範圍:臺北市各區。

(二)單項趨勢統計資訊之應用

如想瞭解買賣交易數量趨勢，可透過掌握近一年各季住宅買賣交易資訊作分析，如下圖所示，初步分析得知 100 年第 1 季至 101 年第 1 季買賣金易數量呈現減少的趨勢，中山、大安、內湖、文山、北投區交易買賣數

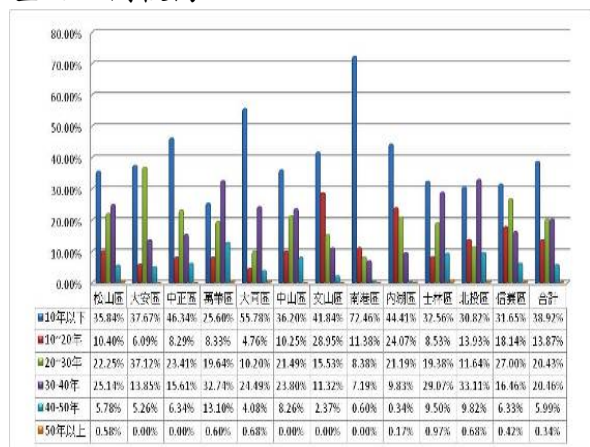
量較全市平均高，顯示可能受到政策因素影響。



資料來源:地政資料庫・資料時間:101 年 Q1・資料範圍:臺北市各區。

(三)單項區分統計資訊之應用

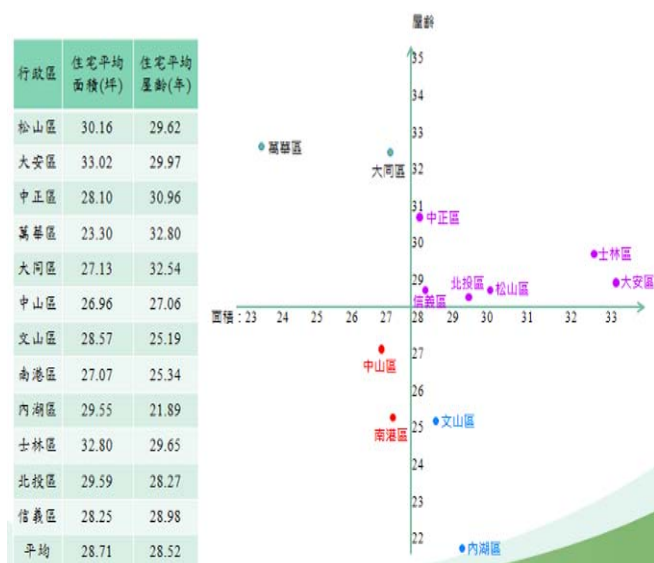
如想瞭解買賣交易物件類型，可透過掌握住宅買賣交易資訊，以屋齡區分統計資訊作分析，如下圖所示，初步分析得知南港區、大同區買賣交易物件類型以屋齡 10 年以下房屋之比例超過 50%，萬華、北投、士林區買賣交易物件類型以屋齡 30 年以上房屋之比例較高。



資料來源:地政資料庫・資料時間:101 年 Q1・資料範圍:臺北市各區。

(四) 多項交叉統計資訊之應用

如想瞭解住宅居住品質，可透過掌握住宅平均面積及住宅平均屋齡資訊作分析，如下圖所示，初步分析得知中山及南港區之住宅平均屋齡較低但居住面積較小；大安及士林區之住宅平均居住面積較大；萬華及大同區之住宅平均屋齡較高，且居住面積較小。



資料來源：地政資料庫・資料時間：101 年 Q1・資料範圍：臺北市各區。

參考資訊：

1.住宅 e 化網

網址：<http://ehi.cpami.gov.tw>

2.不動產價格 e 點通

網址：<http://etp.cpami.gov.tw>

3.住宅統計資訊網

網址：<http://housing.cpami.gov.tw>

4.e-House 不動產交易服務網

網址：<http://ehouse.land.moi.gov.tw>

住宅及不動產之地理資訊系統的建置及應用成果簡介

住宅 e-Map (housemap.cpami.gov.tw)



林秋瑾

(國立政治大學地政學系教授)

高慶珍

(中國文化大學地理學系副教授)

陳俊宏

(財團法人國土規劃及不動產資訊中心)

鄧涵瑛

(財團法人國土規劃及不動產資訊中心)

施彥亨

(財團法人國土規劃及不動產資訊中心)

壹、系統建置緣起

行政院於 96 年 11 月 21 日核定「整體住宅政策實施方案」，於「健全住宅市場」之計畫目標下訂定「加強住宅及不動產相關資訊的建置及發佈」執行策略，內政部營建署(以下稱營建署)亦積極推動住宅及不動產資訊系統建置，自 95 年開始發佈住宅資訊統計季報，97 年建置不動產價格 e 點通之價格資訊，98 年完成住宅及不動產數位資料庫之建置，藉由網站(「住宅 e 化網」及「不動產價格 e 點通」)對外提供資訊服務。

住宅及不動產資料均具有空間特性，經適當規劃後可結合地理資訊系統，不僅是作為中央與各地



方政府擬定住宅計畫之輔助工具，亦可作為各種住宅及不動產統計資訊之空間統計分析之基礎資料庫與分析工具，營建署爰於98年度委外進行建置地理資訊系統之先期規劃，並於99年啟動相關建置作業，且完成建置「住宅 e-Map」網站並正式上線。

貳、系統概述

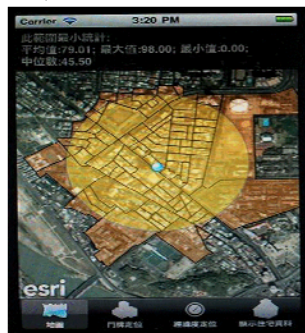
「住宅 e-Map」結合地理資訊系統空間化資訊產製以及空間分析應用，並配合住宅資訊透明化，廣納住宅相關資訊用以建立住宅空間資訊，發揮住宅空間特性之效用，以協助各級政府進行住宅相關政策規劃，目前建置了四大類主題圖資（包含住宅供給、需求、交易、價格主題圖）以及公務用主題圖，



本年度為建置計畫之第二期，預定將持續更新屬性及圖層資料，並再擴充調整系統功能，推廣住宅及不動產資訊的應用範圍。

本系統分為地理資訊網路平台，以及公務版應用後台。網路平台 WebGIS 採用 ESRI ArcGIS 10 之 Server 開發，並利用微軟之 silverlight 技術，讓圖台能夠有彈性的空間圖形展示、動態查詢及多元定位、空間應用分析等功能。另住宅資訊的提供方面，本系統納入了歷年之住宅供給、需求、交易、價格等資料庫，並採用內政部統計處之空間統計單元圖層（準村里、一級、二級發佈區及最小統計區），讓統計資料可能以面量圖或等級符號圖來展示，如此可保護個人的隱私又可以呈現較細緻的區域資訊。

另因應國際與社會上廣泛使用的



M 化趨勢，本系統亦逐步開發 Google Android 及 Apple iOS 手持裝置的應用程式設計，並已開始測試及試用。

集合住宅專有部分與共有部分之分開計價問題探討

林逸杰

（國立政治大學地政學系碩士）

張金鶚

（國立政治大學地政學系教授）

江穎慧

（國立政治大學地政學系助理教授）

住宅價格在自由市場機制的放任之下節節高升，本文試圖以產權結構分配、「分開計價」的不動產基本面角度，來探討住宅價格高漲問題，不同以往文獻以政治、社會與經濟面來探討高房價問題。政府以「分開計價」策略介入市場，目的在實踐居住正義，並保障消費者，避免購置過多的「虛坪」，降低住宅價格負擔，以維護人民的財產權。如何分開、如何計價、又何謂「虛坪」，為本文研究動機。

在產權結構分配問題探討上，探討產權分配規劃之法律關係、糾正與規範所衍生的市場問題。在「分開計價」方法論的推演上，以建築體積成本法，探討開發者的成本比例；以分析階層程序法，研究消費者的認知；並蒐集與檢驗市場的分開計價方法。並以台北大學特地區20處集合住宅，做為資料來源與模擬分開計價案例。

研究顯示，「專有部分」與「共有部分」之合理分配規劃原則，在法律授權私法約定下，產生同一集合住宅，公設比高低差距最高達14.17%。基於憲法保障人民財產權，應以法律位階明確制定規範，而非僅以行政命令、授權自行約定之。分析結果，產權分配規劃宜採用「共有部分」5種項目分配法，將共有部分之小公共設施、大公共設施、機

車位、車道與車位分別單獨登記建號，再依主建物比例來合理分配共有部分分攤比例。資料更顯示，自行約定分攤「共有部分」分配規劃的結果區隔為3大類，又可分為8種規劃方式，其中有3種規劃方式不合理，除造成集合住宅興建完成後的產權糾紛、更枉顧人民的財產權，應絕對禁止使用。不合理分配規劃方式分別為：(1)地上層與地下層二分法、(2)各棟小公混合後再分配法、(3)機房併入主建物分法。

三種分開計價推演方法的研究結果，權重係數除主建物數值固定在1.1外，兩遮的係數均為最低、且認知差距僅34.55%，為項目內的最小值，顯示兩遮不予計價符合市場、供給成本與需求認知。在模擬執行分開計價，與現行產權單一計價的差異百分比，結果顯示：分開計價方法，除分析階層程序法的結果不適用外，建築體積成本法與蒐集與檢驗市場比較法均都在可接受範圍內，與原始單一計價總價差異範圍在：-3.74%至4.06%之間，因此可做為分開計價之推演方法。

而兩遮差異範圍在0%-0.33%之間，因此兩遮准予登記但不計價的規範，對於市場的衝擊影響微乎其微，即兩遮可以不計價。此外，需求者角度的分析階層程序法，顯示除主建物之外，均明顯偏低，反映僅以主建物計價，較符合需求者的期待，並與國外不動產僅以「專有部分」計價的情形相符，表達使用價值等於交換價值的概念。

此外，台灣不動產每單位價格，與國外僅以「專有部分」計價之國家比較時，除先轉換計價單位外，更需要轉換產權面積計價差異。依本文資料顯示，國外不動產每單位的價格，乘上72.86%，將轉換為台灣不動產每單位的價格，此結果可供在研究全球不動產價格比較上，因產權差異而需轉換的參考數據，更減少估價與研究誤差。

「共有部分」分配指標的「公設比」，

反映不動產的實際使用價值面積，其換算公式：
$$\left(\frac{\text{共有部分}-\text{車位持分面積}}{\text{產權登記總面積}-\text{車位持分面積}} \right) = \text{共有部分比例}$$
，最能正確計算出公設比例的算式。但內政部規範之預售屋定型化契約中，出現揭露「主建物比」資訊的規範，即主建物佔全部產權的比例，如此，更能反映實際使用價值的面積數值，並能提供消費者，在選擇購置住宅時的參考選擇，淘汰規劃「虛坪」過多的集合住宅，保障自身財產權，降低住宅價格負擔。

世界華人不動產學會 (The Global Chinese Real Estate Congress, GCREC) 年會 2012年7月3-5日 國際學術會議論文發表心得

江穎慧

(國立政治大學地政學系助理教授)

世界華人不動產學會是一個非營利及非政治性學術組織，秉承「研究創造價值，學術服務社會」宗旨，目的是提供一個交流平臺，讓來自世界各地的專家學者、業界人士和政府官員探討房地產業的最新動態和發展趨勢。第四屆世界華人不動產學會 (The Global Chinese Real Estate Congress, GCREC) 年會於2012年7月3-5日於中國澳門特別行政區君悅酒店舉行，本次會議由澳門大學工商管理學院主辦，會議主題是宏觀調控下的房地產機遇與挑戰。此次發表文章題目為「大眾捷運系統對房價影響效果之再檢視」，此篇文章共同作者是本系張金鵲教授和碩士生戴國正。

大眾捷運系統所帶來之快捷與便利，使其已成為許多都會區民眾依賴之交通工具。捷運系統對鄰近不動產交通可及性提升，所伴隨之便利性將透過資本化效果反映於其價格之上，進而帶動周邊不動產價格上漲，過去不論國內外關於捷運對周邊房價影響之研究，實證結果亦多支持捷運對於房價

有正面影響，且該影響隨著與捷運車站距離增加而遞減。然而過去研究缺乏考量空間相依因素，於分析捷運影響效果時未控制空間相依性，且對於捷運系統影響不動產價格變化之非線性關係，與不同區位(市中心、市郊、郊區)捷運車站影響效果是否存有差異，以往文獻對此部分尚未進行較完整探討。

本文使用國內某銀行 2007、2008 年間不動產交易資料，以台北都會區內台北捷運紅、藍、棕三線所行經行政區為研究範圍，應用特徵價格模型與 Spline 迴歸模型，檢視捷運系統對周邊房價之影響效果。實證結果顯示，就整體樣本而言捷運對房價確有正向影響，且該影響隨距離增加呈先增後減趨勢，而後趨於穩定；而捷運車站之房價效果



隨區位不同而有差異，愈趨市郊捷運車站對房價影響之效果愈大。

此次參與世界華人不動產學會研討會，很榮幸得到最佳論文獎三等獎，發表場次時也得到同場次參與者的回饋意見，建議文章仍需加強研究方法模型選用的必要性與突破，以利未來正式投稿學術期刊的研究貢獻性。參與國際研討會的優點在於國際研討會各議題通常為各學術領域開拓性研究，藉由研討會參與，可直接獲悉各國最新研究趨勢；此外，透過研究主題交流，可了解各國不同發展經驗與解決之道，且國科會及校方均提供碩博士生及老師參與國際研討會補助，建議碩博士生有機會可多參與國際研討會，持續增強學術研究動能及認識同研究領域朋友。

朱芳妮

(國立政治大學地政學系博士)

世界華人不動產學會在澳門第四屆年會期間舉行 2012 博士生論壇，該論壇旨在為博士生提供一個與知名學者們交流其學術研究和職業生涯計畫的機會。與會博士生將報告其博士學位論文，由學者進行點評，同時也會針對博士生畢業後的教學、研究以及服務社會的計畫提供有建設性的意見。

(一) 博士生論壇

共同主持人：美國安富金融工程楊太樂博士
浙江大學賈生華教授//時間：2012 年 7 月 3 日 1:00 - 4:30 pm//場地：沙龍廳 貳//
論文題目：集合住宅管理維護績效之研究：管理模式、使用類型及城際差異之影響探討

本人在博士生論壇報告博士學位論文後，講評教授虞曉芬老師給予良好的評價以及論文後續修改意見，並建議未來可以追蹤式調查作論文的後續研究；此外，本人聆聽其餘六位博士生的報告與講評後，深覺中國大陸學術研究人才濟濟、博士生的研究技術與分析能力優異，值得台灣博士生學習借鏡，並應把握學術交流的機會，相互切磋砥礪。

在 7 月 5 日大會閉幕晚宴上，本人的博士學位論文接受安賦社科書院 2012 最佳不動產博士學位論文獎的評選後，獲得貳獎 (Doctor Dissertation Award: Second Prize) 的肯定，獲頒獎狀與獎金，備感榮幸。

(二) 論文發表會

場次：專題論壇 2A//專題：房地產經濟//
時間：2012 年 7 月 4 日星期三 4:00pm - 6:00pm // 場地：宴會廳 肆//主席：馮長春，北京大學//評論教授：曲衛東(中國人民大學)//發表論文題目：集合住宅管理維護之集體行動困境(編號：No.12266)

本人在大會的房地產經濟專題論壇發

表論文「集合住宅管理維護之集體行動困境」，此文為與指導教授張金鶚老師以及新加坡大學程天富教授 (Prof. T. F. Sing) 合寫的論文 (該論文已獲得 SSCI 期刊 Urban Studies 接受) 的延伸性研究，特別納入垂直使用混合社區的實證資料，加入使用類型混合度及面積類型混合度影響因素的探討。本文的主要研究貢獻，包括從集體行動理論模型推導出三個命題，除了第一個命題具有絕對必然性之外，另外兩個命題則進一步以實證模型分析，分別獲得與預期相符、與預期不同但值得深究潛在原因的結果。本文認為，集合住宅社區管理委員會成員應評估社區公共事務運作狀況與社區規模，慎選適當的管理模式，因為委外管理不必然帶來更多效率利得，不適當的委外可能使邊際效率減少。

講評教授曲衛東老師從中國大陸物業管理現況提供寶貴意見，例如住宅小區無法任意更改委外的物業管理公司，且由於像是上海此種大城市的住宅小區住戶常達到上千戶規模，因此住戶普遍對於管理維護課題不甚重視，亦較不願意自己投入與付出，相對缺乏社區意識。本人從中獲知兩岸住宅物業管理實務現況的對比，收穫豐碩。

**亞洲房地產學會(AsRES)-美國房地產與
都市經濟學會(AREUEA)
2012 聯合國際學術研討會論文發表心得**
林秋瑾
(國立政治大學地政系教授)

出席新加坡大學在新加坡金莎酒店 (Marina Bay Sands) 舉辦之亞洲房地產學會-美國房地產與都市經濟學會 2012 聯合國際學術研討會，除擔任與會場次主席、發表論文、評論論文外，並與世界各地之學者交流，會議時間為 2012/7/7 至 2012/7/10，聯合國際學術研討會以「房地產與都市經濟」

為主題，內容包含主題演講、專題演講、圓桌論壇、分組研討與頒獎晚會等。並在 7 月 10 日為與會嘉賓提供房地產個案參觀。擔任主席或評論場次中，幾個有趣之主題，如土地槓桿效應對房價影響；又如 Veblen effect 對美國時間上或地區上房地產市場之影響，得到有些地區是正向影響，Veblen effect，為美國經濟學家凡勃倫提出凡勃倫效應：商品價格定得越高越能暢銷。它是指消費者對一種商品需求的程度因其標價較高而不是較低而增加。它反映了人們進行揮霍性消費的心理願望。這種價值的轉換在消費者從數量、質量購買階段過渡到感性購買階段時，就成為可能。實際上，在中國東南沿海的一些發達地區，感性消費已經逐漸成為一種時尚，而只要消費者有能力進行這種感性購買時，“凡勃倫效應”就可以被有效地轉化為提高市場份額的營銷策略。另些有趣主題為荷蘭學者對沒有頭期款，住宅獲利效果之討論，台灣也有有關之文章對頭期款來源對擁屋機率與負擔能力之討論，若沒有頭期款，要有很大之財力背景，或高槓桿，似乎在負擔能力不足的台灣台北地區似不可能。負擔能力也成為與選屋通勤有很重要之關係，南韓京畿大學之學者，就此議題，討論了其關聯性。因此，透過研究主題交流，可了解各國不同發展經驗與解決之道，多參與國際研討會可持續增強學術研究動能。

本人此次發表文章，題目為「Regional Housing Prices Dynamics in Taiwan---among Housing Price, Rent and Investment of Vacant House」發表論文內容摘要：國內在 1980 年、1990 年兩次住宅普查時的空屋水準已明顯



高達 13.0% 左右，而在 2000 年住宅普查時，空屋率更高達 17.6%，不過此段期間高空屋率並未造成房地產市場的嚴重不景氣，房價並未因為高空屋率而有明顯下降趨勢。投資不動產行為以持有期間長短可區分為長期投資和短期投資，長期投資一般都規劃為出租賺取租金，短期投資則以短期間的買進賣出賺取價差，不同類型的投資方式使得長、短期空屋現象產生，惟不同地區投資客比重差異甚大，有關住宅價格、租金與空屋率三者關係之相關文獻並未進一步實證分析不同區位之投資性空屋率與房價、租金關聯性。實證結果顯示，總體經濟與金融市場變數與房價關係分析(模型 1、2)總體經濟因素在新北市及台南市為受領先影響性，空屋率對新北市及台中市為領先房價重要影響因素。房地產市場變數對房價負擔能力影響評估(模型 3、4)房地產市場變數中，空屋率對新北市及台中市為領先房價負擔能力重要影響因素。總體因素中，五大行庫貸款利率和貨幣供給額年增率為新北市、台中市、台南市及高雄之領先房價負擔能力之指標。租金波動率和房價負擔能力自身是唯一影響且領先台北市房價負擔能力之影響因素。結合上述四個模型各別影響因素，除了全國房價所得比與空屋率為同步相互影響之關係外，大部份區域有影響因素皆為領先指標。新北市更顯示短期空屋持有，與高房價有關，正向的結果顯示，為了獲取短期價差，引發了更多的短期投資性空屋。其他縣市，並未有相同結果。

鄧筱蓉

(國立政治大學地政學系博士生)

此次為第二次參與國際學術研討會，雖然已有去年的經驗，但想到要用英文發表，還是很緊張。特別是今年投稿文章較多，大會安排 PRE-CONFERENCE SESSION，而我在第一場發表，原以為與會學者人數不多，但想不到座無虛席，發表完後部分學者對於台灣如何抑制房價的政策相當感興趣，也提出一些問題，透過與國外學者的討論，收穫良多。

值得一提的是，本次會議所發表的文章 Contagion Housing Bubble Force Housing Price Diffusion，**榮獲大會肯定，並頒贈獎狀一紙**。能夠獲獎，是參與國際學術研討會過程中額外的驚喜，對我而言，無疑是最大的肯定與鼓勵。非常感謝指導教授的支持與鼓勵，此次獲獎，激勵自己更要不斷努力學習，期許下次參加國際學術研討會能有更好的表現，也在不動產學術研究上貢獻所學。



第二屆住宅分析 e 把單-資料庫應用 有獎徵文比賽得獎感言

為推廣住宅資訊分析與應用方式，強化住宅資訊使用價值，以提供住宅政策規劃與市場分析建議。內政部營建署於 101 年度辦理第二屆資料庫應用有獎徵文比賽，鼓勵運用內政部營建署「住宅 e 化網」、「不動產價格 e 點通」及「住宅資訊統計網」之資料庫，探討台灣住宅部門之現況與趨勢——內政部營建署第二屆資料庫應用有獎徵文比賽於 2012-08-01 結果出爐

名次	大專院校組
1	黃虹荏 從住宅市場供需角度探究房屋高齡化問題-臺北市為例
2	林國玄 機場機能改變對住宅價格之影響-以臺北松山機場為例
3	陳美璇、蔡宇純 五都合併前後住宅供需價量分析
	社會人士組
1	鄒欣樺 以總體與個體尺度泡沫化意涵指標觀察台灣住宅市場
2	陳淑美 幸福城市-居住滿意度高嗎?

大專院校組 第一名

黃虹荏 國立政治大學地政學系

從住宅市場供需角度探究房屋高齡化問題-
臺北市為例

社會人士組 第一名

鄒欣樺 學聯不動產資訊顧問有限公司

以總體與個體尺度泡沫化意涵指標觀察台
灣住宅市場

社會人士組得獎感言

鄒欣樺

(學聯不動產資訊顧問有限公司)

本次榮幸參與由內政部營建署所舉辦的「第二屆住宅分析 e 把單-資料庫應用有獎徵文比賽」，獲得首獎的殊榮，也得以參與該頒獎典禮，並與其他優秀的參賽作品相互交流，了解根據國內官方資料庫的運用範圍，可以激盪出哪些有趣的作品。

本次投稿的文章主題，我將其定調為「以總體與個體尺度泡沫化意涵指標觀察台灣住宅市場」，主要的動機是因為住宅市場自 92 年以來經一番榮景後，近幾年開始引發一連串的房地產市場是否泡沫化的探討。究竟應如何衡量房市泡沫化情況？國內國者已發展資產市場現值模型，用以估計國內住宅市場泡沫化程度。但各項研究受限於模型複雜度與經費、時程，目前非定期可分析、公布結果情況。是否能夠從政府發布的統計資訊中，同時以總體與個體尺度數據進行簡單且快速的指標試算，了解住宅泡沫

化情況與趨勢，並與國際住宅市場情況比較。

從這次研究的內容觀察，國內的中位數房價所得比已達嚴重難以負荷的程度，而房貸與 GDP 比重指標結果則顯示，台灣的走向趨勢接近金融風暴影響的歐美國家，且有逐漸攀升趨勢。

這次投稿的文章撰寫和資料蒐集過程中，了解到從個體與總體的指標顯示，未來如果真的面臨房價泡沫化情況，過程中未來有明確舒緩的住宅政策，對於房市的下跌將會有重大衝擊。

無獨有偶的，本次參賽的作品，多數的參賽者也紛紛以房價負擔能力與五都高房價等主題出發，進行國內住宅市場的可負擔力跟供需分析，顯見多數的人都已經察覺到住宅市場價格穩定的重要性。這樣的比賽促使大家對於官方的住宅資訊多一分了解，讓民眾、學生可以實際嘗試運用、了解各項統計意涵，是具有重大社會教育性質的比賽，也很感謝營建署能夠給大家這樣的交流機會。

能夠在住宅市場分析的競賽準備過程中，了解自己想要的分析素材與方向，主要來自於在政治大學學士班與碩士班各個老師的訓練外，我也定期的在吾師張金鶚老師政大台灣房地產研究中心的網站，了解其發布的兩次房地產泡沫化研究報告以及其他論文研究方向，對於住宅政策與市場的走向與切入角度都是很有用的工具。在頒獎典禮中，遇見了好幾位尚在就讀政大地政系學士班的學弟妹，以認真的態度，在課後閒暇時間，願意參與這樣的競賽準備，增加寫作經驗，真的讓人感到敬佩，也希望未來在這樣的競賽或是論文交流場合，能夠遇見更多政大的學長姐與學弟妹有耀眼的表現！

老師的話

花敬群

(玄奘大學財富管理系副教授)

周末午後邀了兩位同樣教不動產投資的老師，喝咖啡聊是非。三個中年男人各懷心事，希望尋求中年危機的抒發與慰藉。但基於專業尊嚴與面子，還是三句不離本行的聊起「居住正義」。

學財經出身的發仔教授有點質疑的問：「居住正義到底在做甚麼？到底是住宅政策還是房地產政策？」學規劃出身的阿義教授說：「居住正義說了幾年，實在還是不知所云，這些當官的到底有沒有心要做好！」我接著問道：「各位，如果是我們的學生問起這樣的問題，我們該如何回答？」

「罵呀！」「對，先罵再說。」發仔與阿義先後呼應著。

「要罵誰！？」「罵政府？罵官員？罵業者？罵媒體？」「還是要罵自己，罵當年教我們的老師！？」我帶著咄咄逼人的口吻，不懷好意的企圖激起暑假無聊午後的學者論證。沒想到卻引出一陣沉默與教授們的心事。

阿義教授說：「每次向學生講解不動產『投資』的意義，總覺得自己在胡扯，或者說，感受到學生覺得我在胡扯。」「特別是，每當我說到『經濟學所講的投資指的是實質生產與經營，所以不動產投資的意義不應著重非實質的轉手獲利』。」「每次講到這裡，就會看到台下出現一些肯定的點頭，一些似笑非笑瞄過來眼神，還有一堆癡傻的目光。」

「你幹嘛不直接講『投資就是利潤的追求，就是賺錢機會的創造與評估』。這樣乾淨俐落專業深刻，省得你扭捏作態。」發仔一副過來人的樣子，傳授心法。

「哇靠，你真這樣教喔！」「不是股票投資，是不動產，你真講得出口！」阿義

不屑的唸了兩句。

「說你們這些人扭捏作態吧！Real Property，就是Real，就是要你務實。想那麼多假仁假義的公平正義，還不如把投資獲利的分析技術完完整整的教給學生，社會價值觀附帶點到就好。企管領域教企業倫理的課程，也是這種理念的啊。」發仔毫不客氣地回應。

我突然插嘴：「喂！我突然想起唸地政系時，老師說的一句話。」「那時候聽來覺得有點無聊，現在想來，確實深刻。」阿義與發仔好奇地看著我……

「地政系應該改名為賺錢系！」我一字字慢慢說出。「就這樣！」阿義問。

「二三十年前的事了。我忘了老師說話時的表情與口氣，但我現在相信應該是一種複雜的心境，與我們現在很像。」「記得那時我們班轉系同學不少，因此老師說這句話具有行銷意味，希望我們相信唸地政有前途，不要轉系。」「但我現在相信，他當時一定也很痛恨自己向學生說這句話。或者，至少很矛盾。」

發仔不解的問：「他幹嘛痛恨自己或矛盾？」

「因為他教我們平均地權，教我們地盡其利地利共享是真理。」「而且，我認同這個土地政策目標與說法，至今並未改變。」我說。

阿義帶著諷刺的口吻說：「記得以前讀書時，經常在報上或課堂上聽到『大學是社會的良心，學術界是政治的防腐劑』。這些話好像已經人間蒸發很久了！」「前陣子看韓劇，看到他們成均館儒生提出的政治建言，連皇帝也不敢不重視。」「現在的政府，甚麼時候搞成比皇帝還大，牛皮成這樣！」「講這幹嘛，難道學者就很自愛，就當得起社會的良心啊！？」

發仔先是不滿的回應，然後像是被黃花崗烈士附身般，說了一段不像他會說的話：

「誰不希望自己坐得正行得穩，根本的問題在於上樑不正下樑歪下的惡性循環！」「上位者不正，讓專業者不正，然後參與者就更不正。於是，不正才能存活，劣幣驅逐良幣。誰想導正，誰先陣亡。」

「我們這個世代被教育長大的人，誰的心裡沒有當烈士的想像，希望消滅社會亂源，解救受苦人民，讓自己的國家像個真正的『民主共和國』。」「你們兩個人當年學平均地權，難道真的沒把這四個字放在心裡嗎？我想應該不是這樣。」「問題在於現實環境中，還有哪個地方容得下平均地權這四個字！」「如果連你們學地政的都不願相信平均地權，還有甚麼地盡其利地利共享，那我們學財經的憑甚麼要認為不動產投資就一定要有實質的生產貢獻，不能是投機獲利。」「重新建立這些事的社會價值觀，責任在你們身上！得從你們自己做起！」

「看來，我們得把今天的對話告訴學生。」我看著阿義，有點愧疚地說。

「每個世代的孩子，有他們自己成長的背景與認知。『烈士』這樣的概念，他們應該不容易體會，現代人講的是『公民意識』。搞得太血腥，學生把你當成天方夜譚，但講得太理性，似乎又沒辦法將『改革』的味道表達出來。」發仔對著我點點頭。

我接著說出當年老師特別對我們諄諄教誨的話：「吾愛吾師，吾更愛真理。」「對！」阿義說：「就用這個概念教孩子！把事情的道理教給孩子，把真實狀況與分析方法教給孩子，認真誠懇地回答孩子的問題。」

「對！可以讓學生看不起老師，不能讓學生看不起道理！」還沉浸在烈士心境中發仔，脫口而出當老師的最高境界。

原來，不動產投資這個話題，可以是這麼具教育性與啟發性。雖然這似乎只是三個嚴重自戀男人的自言自語，但我覺得這杯午後的咖啡比老酒還醇厚溫潤，很想再來一杯。

1. 恭賀顏愛靜教授當選本校 101 學年度「特聘教授」。
2. 江穎慧助理教授於 101 年 7 月 3 日至 7 月 5 日至中國澳門特別行政區參與第四屆世界華人不動產學會。
3. 林秋瑾、林左裕教授於 101 年 7 月 7 日至 101 年 7 月 10 日至新加坡參加「房地產與都市經濟」聯合國際學術研討會。
4. 白仁德副教授與本系及傳播學院共 26 名學生於 101 年 7 月 27 日~101 年 8 月 5 日至日本金澤大學及崎阜經濟大學進行「都市規劃與設計實務短期課程」，活動主要內容為：「名古屋市 JR 鐵道博物館參訪」、「歧阜地區古蹟保存與觀光建設案例參訪」、「郡上八幡之古蹟保存與再生案例」、「合掌村之古蹟保存與再生案例」、「富山路面電車規劃案例」、「黑部峽谷自然環境保育與交通、觀光規劃案例」、「金澤之古蹟保存與都市現代化案例」、「能登地區規劃案例參訪」、「高速道路建設與開發案例」，以及「歧阜經濟大學與大垣市區周邊再開發案例」、「2012 東亞地區環境節能政策國際座談會」。
5. 林子欽教授於 101 年 8 月 30 日至芬蘭赫爾辛基 Aalto University 參加 RSRE 2012 研討會。
6. 張金鵲教授於 101 年 8 月 29 至 8 月 30 至上海參加復旦大學舉行的 The second international symposium on “Public Housing Futures” 研討會。

地政活動訊息

101 學年度欣逢本系在臺復系 50 週年。本系將自 101 年 10 月起至 102 年 5 月舉行下列一系列慶祝活動，竭誠歡迎畢業系友及我系好友踴躍參與並惠予協助，共襄盛舉。

一、不動產交易與仲介法制學術研討會
101/10/20(六)

二、地政週 101/11/3(六)至 101/11/11(日)

(一)地政週擺攤

(二)地政之夜

(三)地政影像展

(四)拍立得照片牆

(五)「地政五十」講座

三、系友回娘家 101/11/10(六)

(一)系友健行

(二)系友植樹

(三)影像回顧

(四)茶敘餐會

(五)球類競賽

四、不動產菁英講座自 101/10/3(三)起每個月第一週之星期三

五、地政圓桌論壇(一)101/11/3(六)

主題：1.農地政策與走向

2.土地徵收補償

六、地政圓桌論壇(二)102/2/23(六)

主題：地政學術展望

七、地政特刊

八、臺灣土地改革建言書

九、系慶晚會

徵稿啟事

「臺灣土地改革建言書」徵稿啟事
各位地政之師長、系友暨同道朋友：

多年來，臺灣的土地政策、都市發展，在諸位努力下，締造出許多豐碩的輝煌成果！但相信今日臺灣，諸如：地政與都市計畫領域等，亦仍有許多問題尚待解決。為能凝聚諸位的寶貴經驗與智慧，並共同為臺灣土地政策與都市發展獻策，欣逢國立政治大學地政學系在台復系 50 週年之際，謹公開徵求「臺灣土地改革建言」，由地政學系集結成冊出版，以茲作為臺灣未來地政與都市計畫之重要智庫。建言文章以 1200 至 1600 字為原則，所有文章由特聘主編顏愛靜教授審查後擇優納入「臺灣土地改革建言書」。本徵稿錄用者雖不另付稿酬，但可藉此為臺灣未來發展提出專業見解與建議，相信對於國家發展影響甚鉅，而具重大意義。敬請踴躍賜稿，以共襄盛舉。徵稿截止日期為 2013 年 1 月 31 日，請將稿件以電子檔寄至「dole@nccu.edu.tw」或以書面寄至「台北市指南路 2 段 64 號 政治大學地政學系」。

「臺灣土地改革建言書」執行小組
顏愛靜 教授、陳立夫 教授、孫振義 副教授

敬 邀

* 本學訊可至地政學系網站
(<http://landeconomics.nccu.edu.tw>)下載