

# 地政學訊

國立政治大學地政學系 Department of Land Economics

第 39 期，民國 102 年 3 月 11 日

發行人：陳立夫 系主任

本期主編：張金鶚

編輯：政治大學地政學系學術發展委員會

地址：臺北市 116 文山區指南路二段 64 號

電話：(02)2938-7106 傳真：(02)2939-0251

網址：<http://landeconomics.nccu.edu.tw>

## 專題報導

### 不動產交易實價登錄之研究

張金鶚

研究計畫主持人

政治大學地政學系特聘教授

不動產實價登錄社會大眾關心，特將此計畫成果摘要刊登，供參考。

內政部委託中華民國住宅學會此研究計畫，研究期間為 101 年 4 月~11 月，協同主持人有花敬群教授及江穎慧教授

#### 一、研究緣起

為配合「不動產交易資訊透明化」政策，立法院業於 100 年 12 月 13 日三讀通過不動產經紀業管理條例、地政士法及平均地權條例規範權利人或地政士或經紀業者需於買賣移轉登記完竣 30 日內申報登錄成交案件資訊之相關條文，惟如何確認所申報價格資訊符合市場交易行情、如何避免申報人不實申報、如何確認預售屋及租賃案件據實申報，尚需研究後續實價登錄執行事宜，爰進行委託研究以作為施政規劃之參考。

#### 二、研究方法及過程

本研究採用之研究方法主要為文獻回顧法、專家意見分析以及量化模型分析，先蒐集國內、外實價登錄制度相關問題文獻，檢討國內現行實價登錄相關辦法，並參考國外已實施實價登錄制度之經驗及作法，以作為後續執行實價登錄之參考。針對制度實施後資訊登錄罰則執行，以及資訊公開內容，探討資訊公開內容與方式。後依可獲得之不動產成交價資料，進行查核不實價格模型建立，以期建議後續申報價格查核程序。

#### 三、重要發現

經過對我國實價登錄制度實施前後之現狀檢討，以及蒐集國外實價登錄相關制度與法令，及對實價查核統計程序與模型測試，本研究對於研究內容有以下幾點重要發現：

(一)在區段化與去識別化處理原則下，增加揭露的資訊內容與改進資訊品質均有助於資訊透明度的提升

參酌國外經驗可發現，除日本等少數國家以區段化方式模糊揭露資訊之外，多數歐美先進國家均採直接揭露個案位置的方式，如此始能真正達

到資訊公開透明之目標。我國目前採區段化與去識別化處理原則，若能在此保障隱私的前提下，儘可能增加揭露的資訊內容並提升資訊品質，亦可改善過去不動產交易資訊不對稱問題。

(二)以真實交易價格作為課徵資本利得稅基礎為杜絕申報不實之最好方式

國外經驗英國藉產權轉易士或事務律師代為申報。日本強制不動產經紀業者須於不動產交易完成後五至七日內登錄「成約價格」，其揭露以區段化方式供民眾查詢。香港揭露資訊更新周期為每天，且房市資訊包含物業資料、業主資料、物業涉及的產權負擔等全面揭露。中國大陸《房地產管理法》規定，當事人作不實申報時，可處以轉讓房地產評估價格 1% 至 2% 的罰款。英國若民眾在委託產權轉易士(licensed conveyancer)代辦土地登記提供不實，最高可處十年徒刑或無上限之罰金或兩者一併處罰。國外經驗顯示，若要掌握最真實價格資訊，以真實交易價格作為課徵資本利得稅基礎是杜絕成交價格申報不實之最好方式。

(三)價格查核的主要功能為避免登載錯誤資訊與揭露不實價格

就實價查核而言，除依據現行相關規範進行成交案件的抽查與紀錄之外，可再分成價格以外資料查核與價格資料查核兩部分，透過前者資料的驗證以避免登載「錯誤」資訊，透過後者可避免「不實」價格的揭露造成市場資訊的誤導。

(四)統計檢核方式的應用有助於提升查核標準的客觀性與查核效率

就實價登錄資訊揭露而言，由於若全部案件均採人工查核方式，將會耗時費力，因此若可先以統計方式進行篩檢，不僅對於異常或偏離市場合理行情案件的查核標準更為客觀，亦能大幅提升查核效率。此外，目前服務網除僅供民眾查詢各筆交易案件資訊，難以窺見市場行情全貌，因此就資訊揭露的內容與方式均有值得改進之處，以使公布的價格資訊更具有參考價值。

四、主要建議事項

本研究針對實價登錄制度提出下列具體建議，以下分別從立即可行建議及中長期建議加以列舉。

(一)建議一

立即可行之建議一宣傳實價登錄罰則執行面，告知嚴重性與責任歸屬  
主辦機關：內政部地政司  
協辦機關：各地方政府所屬地政機關

廣為宣傳實價登錄罰則嚴重性與責任歸屬，權利人及申報人若申報資料不實，可適用刑法 214 條或刑法 28 條使公務人員登載不實罪，承辦登錄事項公務人員亦可依刑事訴訟法第 240 條「公務員因執行職務知有犯罪嫌疑者，應為告發。」應積極教育社會大眾實價登錄目的與正面意義，並告知申報不實價格恐涉及刑責以降低民眾有登錄不實誘因。

## (二)建議二

立即可行之建議—加速揭露頻率，增加揭露資訊內容完整性

主辦機關：內政部地政司

協辦機關：各地方政府所屬地政機關

目前制度採每月 16 日揭露一個半月前申報資料(如 11 月 16 日揭露 9 月資料)，相較於香港揭露速度為每天更新，日本則強制不動產經紀業者須於不動產交易完成後五至七日內登錄，應邀集縣市政府討論加速揭露資訊更新頻率，朝向每月更新二次甚至每週更新之方向努力。此外，民眾關心之車位和備註欄資訊皆會對價格影響甚鉅，建議應針對特殊交易案例增加備註欄資訊供民眾參考，並強制有獨立車位者將車位拆分申報實價，以增加揭露資訊內容完整性，有助於民眾掌握個別價格差異之影響因素。

## (三)建議三

立即可行之建議—揭露網頁宜增加查詢選項，並提供初步統計值及價格指數供民眾參考，以利民眾瞭解價格變化趨勢。

主辦機關：內政部地政司

協辦機關：內政部營建署、各地方政府所屬地政機關

資訊揭露網頁除提供民眾查詢各筆交易案件資訊外，應另製作不動產買賣、租賃及預售案件重要資訊初步統計值並予公布，後續應委託系統廠商建置可供民眾輸入個別條件，即可立即運算顯示重要敘述統計值的資料庫系統。查詢網頁應加強價格資訊與地圖結合的查詢直覺性，並增加以面

積為分級選項之查詢功能。為便利民眾得以對於不動產買賣市場行情有所掌握，未來應編製並公布可反映純粹價格變動趨勢的價格指數。

## (四)建議四

立即可行之建議—建立個別次市場統計範圍，運用統計值查核價格資訊，以篩選出可能申報不實價格案件

主辦機關：內政部地政司

協辦機關：各地方政府所屬地政機關

當事人一經申報，主管機關宜立即查核處理(先系統<統計與模型>查核，有疑義再人工查核)，並立即揭露。增加資訊揭露頻率，達到查核完畢立即揭露功能。針對各地區實價登錄資料數量，建立個別次市場(或地價區段)統計範圍，作為篩選價格離群值依據。建立定期篩檢查核機制，依據各地政事務所登錄案件數量多寡，以每日或每周方式辦理。對於登錄錯誤資料者予以通知並限期改正。

## (五)建議五

長期性建議—修法擴大預售屋及租屋需全面申報實價、修法縮短申報等待時程

主辦機關：內政部、行政院、立法院

目前實價登錄制度在預售屋及租屋僅部分案件需申報且被揭露，未來應修法擴大範圍，規範所有交易案件都需要申報且揭露，才能得知完整市場資訊，而非片面市場案件資訊。建議現行有關預售屋「合約期限」規定應有明確定義，至少 3~6 個月內一定要揭露已成交的案件資訊，不能無期

限延長合約；而自建自售非經由經紀業居間或代理銷售的預售屋應修法也納入實價登錄規範；房東自租非經由經紀業代理的租屋也應修法納入實價登錄規範。

參考香港揭露資訊內容可發現資訊內容相當完整，包含業主資料、物業資料以及產權負擔，建議預售屋部分，未來應增加揭露建案名稱與起造人名稱，以提高資訊透明化及實用性，降低買賣雙方資訊不對稱情形。未來應修法縮短申報等待時程，未來經當事人申報後，如經當事人於系統確認後即不可更改，不需受到 30 日之限制，亦即主管機關可立即查核處理，可加速揭露效率與頻率。

#### (六)建議六

長期性建議—建置可勾稽土地基本資料庫系統，以查核申報資料，並建立大量估價模型以進行價格查核

主辦機關：內政部、行政院、立法院

配合大量估價查核系統建置，建議未來編列經費預算並採委外處理方式，建立資料庫勾稽查核系統以及大量估價系統，將土地基本資料庫按固定時間建立備份檔，做為檢核價格重要屬性資料依據。輔以各縣市組成之專家會議討論合理價格範圍與待加強查核案件標準，作為各縣市查核價格之依據。未來輔助揭露與查核系統之建立，可採取由中央先建置一套查核價格之大量估價模型系統，再交由各地方政府執行單位維護辦理。

#### (七)建議七

長期性建議—檢舉機制和課稅

主辦機關：內政部、行政院、立法院

參考中國大陸及英國規定雖也訂定申報不實罰款，然多數國家皆是以真實交易價格作為課徵財產稅稅基，長期而言推動以真實交易價格作為課稅依據，將可結合查稅機制，使價格申報不實稽徵容易且罰則提高，降低權利相關人申報不實的誘因。此外，應搭配「檢舉機制」，由民眾配合檢舉不實個案。

### 實價揭露房市趨理性

張金鶚

(政治大學地政學系特聘教授)

第二波九月實價資訊再次公布，依然引發大量關注，《中國時報》頭版：「台北豪宅膨風現形對折賣」，信義區豪宅每坪喊價二百萬，成交僅一一三萬。另外，台北市有五區都有每坪二十多萬成交個案，房價並不如想象中的高；最重要的訊息是全國北、中、南各地發現，高、低成交單價，普遍九月大多較八月下跌，幅度約有一~二成。上述第二波實價揭露後對房市的影響為何？值得評論關注。

從過去二次實價揭露成交個案發現，同一地區或相鄰街道附近個案，成交價格每坪高、低單價差距很大(從一、二十萬到二、三十萬以上都有)，業者都宣稱因個案條件不同，彼此不可相比較。但相同地區差距如此大，

難道不是反應有不少人買貴了！過去房價之所以越炒越高，即是業者與媒體利用只揭露最高價成交個案，讓購屋者買貴了都不自覺。如今，大家可以看到所有高、低成交價，再也不當冤大頭，購屋者要「比低不比高」，用力殺價，相對過去不合理的高成交價，房價自然明顯下跌。

過去這幾年，房市投資客炒作盛行，推出個案均見投資客不斷轉手買賣、炒高價格，案子交屋後，面臨貸款緊縮、以及奢侈稅與實價揭露的壓力下，投資客多的個案陸續拋售，紛紛降價出售（但仍有相當賺頭）。如典型的捷運宅，包括南方之星、美河市，每坪下殺十五萬出售，新莊重劃區、林口、三峽、淡水等大量推案，投資客聚集、晚上不點燈的個案，也陸續出現房價大幅下跌個案，如此將產生骨牌效應。結果是：不合理的房價個案（投資客炒作、房屋沒人住），在資訊透明下，怎麼上去，就會怎麼下來！

過去業者均宣稱台北市、新北市為首善之區，房價不會跌，豪宅是給有錢人住的，也不會跌。然而實價揭露後，首善之區不少個案，包括捷運宅下滑明顯，下殺一~二成，豪宅更是膨風，下殺四~五成。如此訊息反應業者說法在實價揭露後，房價不攻自破！因此，當民眾發現（實價揭露）不合理的房價現象後，自然會群起抵抗（不再相信業者），大家會逐步邁向（要求）回到合理房價現象，這就是

所謂「市場力量」的發揮。

過去業者還宣稱實價揭露後，賣方將調降開價，如此將使議價空間縮小，甚至不二價，同時因為實價揭露，買賣雙方容易形成共識，交易時間也將縮短，無論如何，實價揭露將不會影響成交價格，房價不會因此而下跌。如此說法在房市正常情況下，的確可以成立。然而根據仲介業者最近調查結果，實價登錄後，議價空間及交易時間反而都擴大！當然房價下跌現象也因實價揭露而呈現「國王新衣」。顯然業者並未釐清在過去長期不合理上漲下，當前不正常房市已產生下滑的實價揭露結果，形成「買方市場」的情境。

這二波實價揭露後，各種訊息顯示房市已進入修正期，然業者仍大力鼓吹未來房市一片榮景，現在不買會後悔，購屋者惶恐不安。業者宣稱房價不可能跌二、三成，過去幾年聽信某學者不買的，現在都後悔，千萬不要重蹈覆轍。然而這幾年陸續買在投資客與業者炒作高點個案的自住客，發現當實價揭露後房價逐步下滑，未來是否會更後悔？值得自行深思。換言之，購屋者應掌握實價揭露資訊，認清業者行銷立場，判斷未來趨勢變化，自行負責購屋決策。

（本文刊登於「中國時報」民意論壇，A14版，2012年11月19日。）

## 實價登錄資料對房價負擔能力指標編製與發布的重要性

花敬群

(玄奘大學財富管理系副教授)

從學術研究與各國實際應用經驗，房價負擔能力是依據各地區住宅價格水準與所得水準，計算民眾購置住宅之支付能力(或負擔壓力)。一般多以該地區之中位數房價與中位數所得做為衡量基礎，另有搭配購屋貸款利率與房貸條件(貸款成數與期間)，計算出國際上慣用的房價負擔指標「房價所得比」與「貸款負擔率」，這兩項指標的意義偏向「負擔壓力」的衡量。此外，部分國家與城市採用「住宅可負擔指標」(Housing Affordability Index, HAI)，用以衡量該地區之房價負擔能力達到可合理負擔標準的程度，與「購屋機會指標」(Housing Opportunity Index, HOI)，表示中位數所得家庭可合理負擔市場上多少比例之住宅。這兩項指標較偏向「購買能力」評估。另有以住宅租金與所得水準計算租金負擔能力指標，一般多以「租金所得比」表示。

內政部營建署委託中華民國住宅學會執行「房價負擔能力資訊統計分析與發布案」，已針對全國 20 個縣市與 79 個主要鄉鎮市區，計算編製民國 92 年以來前述五種房價負擔能力指標。該案所使用的房價資料，為財團法人金融聯合徵信中心逐季提供之金融機構不動產擔保品鑑估價格統計

值，包含各縣市與鄉鎮市區之各十分位房價(第 50 分位即為中位數)，所得資料則採用所得稅申報資料原始檔，配合主計總處按月發布之各行業薪資所得水準，推估新年度各分位所得，再與所得收支調查之所得水準值做調整修正，估計各縣市與鄉鎮市區之各季度所得水準值。然後據此針對高中低房價對應相同分位所得，計算高中低所得家戶之房價負擔能力指標。

該案從研究規劃至實際編製資料已持續三年以上，所編製之負擔能力指標結果對完整呈現國內各地區房價負擔能力狀況，具有重要的功能與意義。然而，在指標編製過程中，各界對房價資料採用擔保品鑑估價格，可能因金融機構相對保守而低估，或因為貸款人希望超貸而可能高報房價等意見或疑慮，致使此項完整且符合整體市況的資訊，未能在實際登錄之前對外發布。

目前營建署已核定，該案資料再進一步採實價登錄資料計算，並進行兩種房價資料源計算結果進行交叉比對與調整後，將於民國 102 年 7 月初對外發布民國 102 年第 1 季房價負擔能力季報。亦即，在房價負擔能力指標未能依據實價登錄資料做為編製基礎之前，政府部門對相關統計數值的發布仍採取較為保守的做法。但因為實價登錄資料樣本筆數充足，因此在使用實價登錄資料做為編製負擔能力指標時，可進一步將可編製的鄉鎮市區，從原有的 79 處，擴大至 90 處左右，對



各縣市資訊發布內容的完整度，亦可向前邁進。

實價登錄制度的實施，確實可有效排除各界對房價資料源的各種疑慮，也提供政府部門發布相關統計資訊的信心。雖然在實價登錄實施前，實務上仍可藉由其他替代資料源進行相同的分析，所獲得的結果也未必與實際現象產生過大的誤差。然而，由政府所發部資訊確實需擔負較嚴格的「公信力」標準，更重要的是，在具備「公信力」的前提下，運用相關資訊的正當性、完整性與普遍性也會因此而提高，這是實價登錄制度最珍貴也最重要的意義。

房價負擔能力指標在使用實價登錄資料後，將可充分提供各縣市與主要鄉鎮市區四種房價負擔能力訊息，與租金負擔能力指標。在房價負擔部分，除可讓各界了解一般認知的中位數房價所得比與貸款負擔率等基本訊息外，尚可經由可負擔指數與購屋機會指數，進一步分析在不同的購屋補貼策略下，對改善民眾購屋能力的具體效果；或對房價、所得、房貸利率、貸款成數或還款期間等相關變數改變，對房價負擔能力的衝擊，進行完整的敏感度分析與模擬分析。這些市場分析與政策規劃的議題，均是房價負擔能力指標對外發布前，難以有效執行的規劃與研究。此外，租金負擔能力相關指標，亦可進一步做為分析各地區租金補貼合理金額的分析基礎，對住宅補貼政策規劃有著具體的貢獻。

實價登錄制度不僅止於價格查詢的基本功能，更是實現前述事務的臨門一腳，更是讓人民重視市場資訊「公信力」的開始，也是市場資訊完整化與普遍化的核心基礎。

## 實價登錄後房價透明了嗎？

江穎慧

(政治大學地政系助理教授)

實價登錄自去年(101年)8月開始實施後，已經陸續公布5次不動產實價登錄案件，並提供網站及手機查詢，累積至最近2月份公布已經約14萬餘件成交案，網站訪客至3月初已超過930萬人次，可看出民眾對於不動產實價之關注。

實價登錄制度對於我國不動產交易制度是一重大變革，長期以來真實不動產交易價格始終掌握在民間業者，政府部門並沒有實際成交價資料足以統計分析，而民眾對於價格的認知或想像，也只能依賴擁有較多資訊的賣方(業者)，天平的兩端始終不平衡。而在實價登錄後，理論上買賣雙方將可擁有對等資訊，交易成本也可能會降低，而商品的價格(房價)也可能會逐漸趨於合理。

然而，這一切理想情況未來是否能真正達到，目前仍是問號？在現行制度設計，包括預售屋及租屋的實價申報，僅規範委託經紀業才需要申報，這表示房東自租、建商自建自售等情況都未納入實價登錄規範內，也表示目前能夠查詢到的交易資料仍有不足之處。此外，關於實價登錄「備註事項」的揭露，也仍是需要改進的空間。不動產具有高度異質化，目前

受限於區段化、去識別化限制，價格資訊揭露受到相當限制，如果交易標的帶租約、交易價格含增建等情況，使價格受到影響的因素也無法揭露，將使得目前資訊仍在不對稱、不完全情況產生，消費者雖然相較於過去，因為有實價登錄網站比較容易獲得資訊，但目前情況仍是容易產生錯誤預期，進而導致判斷錯誤。

期待未來實價登錄資料庫能於修法後更加完整，才能真正改善買賣雙方資訊不對稱情況外，也將更有助於消費者、政策分析人員和不動產研究人員之資料運用分析。

他山之石：

香港在房價揭露資訊相當迅速透明，更新周期為一天，房市資訊包含物業資料、業主資料、物業涉及的產權負擔等全面揭露。目前台灣是規定權利人或地政士或不動產經紀業者應於買賣案件辦竣所有權移轉登記30日內，向主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊，並非於移轉登記時立即要求申報不動產成交價格，資訊即時性不及香港。

香港任何影響土地財產或不動產的契據、轉易契、判決及其他書面形式的文書都可註冊，註冊的作用則是記錄土地交易或土地權益，並根據土地註冊條例給予文書優先權。然而註冊契據並不能形成業權，亦不能令所註冊的文書具有法律效力；登記冊只是對註冊者所提出的土地產業權或土地權益聲稱的一項記錄。透過這個制度，對物業有興趣的人士（例如買家或承按人）可在訂立有關該物業的交易之前，查閱及核實影響該物業的業

權契據以及物業所有其他的註冊文件（亦即所謂「查冊」）。

土地登記冊的內容可分為「物業資料」、「業主資料」、「物業涉及的產權負擔」及「等待註冊的契約」，查冊除披露物業業權外，還可從註冊文書中得知物業其他屬性資料，如物業樓齡、大小及平面圖、租約資料、租約按金及租約條款。

「物業資料」部分列出以下資料：物業地址、地段編號、共同持有地段的比例、據以持有物業的政府租契類別、租契的年期或期間；租契年期的開始日期；及應付地稅及地價；「業主資料」部分列出以下資料：業主姓名（過往業主與現時業主）、擁有物業之形式（聯權共有、分權共有、遺產管理人與遺產執行人）、文件（成交）日期與價錢；「物業涉及的產權負擔」部分列出涉及物業但不一定會更改物業擁有權的土地文件資料，如：法庭指令、按揭、大廈公契（含大廈樓齡及法定用途）、買賣合約、轉售合約、提名契；「等待註冊的契約」部分則列出因特殊原因，而致暫未完成註冊之情況，如暫緩註冊（Registration Withheld）。

土地註冊處所登記之契約資料，可於土地註冊處綜合註冊資訊系統網上服務依據付費多寡來取得不同程度之資訊，如公開房屋成交價、歷次轉手情況、實際地址、貸款情形及業主資料等，房市資訊十分透明且更新速度快速，約每天一次。另有「香港屋網」網站(<http://property.28hse.com/>)收錄各別建物歷史成交資訊，可供民眾查詢，除可查詢樓價歷史綜合走勢，也可查詢建物成交之詳細資料，如成



交價、面積、物業管理公司與建商名字等。

表 1 香港綜合土地資訊系統資料說明

公布頻率	每天更新。
揭露程度	公布個人原始資料。
公布欄位	物業資料、業主資料、物業涉及的產權負擔及等待註冊的契約。
統計區域	全國
收費與否	收費
公布平台	土地註冊處綜合註冊資訊系統網上服務 ( <a href="https://www1.iris.gov.hk/eservices/welcome.jsp">https://www1.iris.gov.hk/eservices/welcome.jsp</a> )。

資料來源：土地註冊處（2012）。



圖 1 香港屋網之樓價綜合走勢

成交日期	區名	屋名	單位	成交價	呎價	面積	上層樓層	單位地址	合約形式
2012-10-16	區名	屋名	單位	\$665萬	\$11076	600呎	樓71/L/F 8室		買賣合約 的屋
2012-10-16	區名	The Robinson	單位	\$1109萬	\$11979	920呎	樓51/		買賣合約 的屋
2012-10-16	區名	屋名	單位	\$294萬	\$7236	406呎(1期)	8樓 1#F 4室		買賣合約 的屋
2012-10-16	區名	屋名	單位	\$380萬	\$8000	390呎	樓97%	4/F 5室	買賣合約 的屋
2012-10-16	區名	屋名	單位	\$930萬	\$11058	840呎	樓182%	9/F 6室	買賣合約 的屋
2012-10-16	區名	屋名	單位	\$770萬	\$10013	769呎	樓92%	3樓 4#F 5室	買賣合約 的屋
2012-10-16	區名	屋名	單位	\$330萬	--	--	樓20%	1#F 8室	買賣合約 的屋
2012-10-16	區名	屋名	單位	\$315萬	--	--	D樓 5/F 5室		買賣合約 的屋
2012-10-16	區名	屋名	單位	\$1150萬	\$11496	972呎	--	4#F 7室	買賣合約 的屋
2012-10-16	區名	屋名	單位	\$990萬	\$15184	652呎(2期)	樓65%	2#F 10室	買賣合約 的屋
2012-10-16	區名	屋名	單位	\$390萬	\$7816	499呎	樓44%	8樓 (2期) 2#F A室	買賣合約 的屋
2012-10-16	區名	屋名	單位	\$151萬	\$12366	1225呎	--	第9層 3#F 5室	買賣合約 的屋
2012-10-16	區名	屋名	單位	\$930萬	\$11233	1225呎	--	第9層 3#F 5室	買賣合約 的屋
2012-10-16	區名	屋名	單位	\$430萬	\$5355	803呎	樓131%	高層(2期) 7#F 2室	買賣合約 的屋
2012-10-16	區名	屋名	單位	\$200萬	\$5333	375呎	--	5/F 5室	買賣合約 的屋
2012-10-16	區名	屋名	單位	\$230萬	--	--	--	3/F 6室	買賣合約 的屋
2012-10-16	區名	屋名	單位	\$1730萬	\$7136	375呎(1期)	樓94%	L樓 1#F 6室	買賣合約 的屋
2012-10-16	區名	屋名	單位	\$523萬	\$6292	599呎	樓27%	3樓 3#F 5室	買賣合約 的屋
2012-10-16	區名	屋名	單位	\$413萬	\$4590	654呎	樓29%	1#F 7室	買賣合約 的屋
2012-10-16	區名	屋名	單位	\$250萬	--	--	--	5/F 5室	買賣合約 的屋

圖 2 香港屋網之建物歷史成交紀錄



圖 3 香港屋網成交建物資料

## 法拍市場之明日？

李青塘

(政大地政系碩專生)

林秋瑾

(政大地政系教授)

在歷經 2008 年美國次貸風暴所引發之全球金融海嘯，各國為了挽救經濟，紛紛祭出寬鬆貨幣政策。台灣此時雖房價低迷但也僅維持了半年就一路飆漲。

根據地政司的統計資料顯示，台北市最近 3 年的調升幅度最為明顯，總計調升了 34.6%，至於台北市高級住宅部分，因其本身條件優越，加上均位處優質區域，累計 3 年公告土地現值平均調幅達 57.9%，新北市累計 3 年公告土地現值總計調升 38.76%，桃園縣累計 3 年公告土地現值總計調升 25.58%。公告土地現值為一落後指標，代表現行市場價格不斷漲幅。

由於房價不斷之飆漲，使得不動產價值更形提高，造成房地產市場愈是熱絡，在雙北市供給減少且為使投資成本更低之情況下，此風更吹進了法拍市場，也造成法拍市場之標售價格更趨接近市場行情；不動產價值之提高，對債務人而言，不僅停拍與撤回之機率提高，相對的價格提高、供給量也減少。

依據表一最近 3 年各法院拍賣結果統計，台北市與新北市之總案數並沒有太大變化，停拍、撤回比率也逐年降低，反觀桃園縣之總案數最近 3 年逐年降低，停拍、撤回比率卻逐年提高，其代表之意義為台北市與新北

市於 99 年前其地價較低前已對先前必須拍賣之債務人(債務清償額較低)處理其不動產，投資人已經先行賺了一波；因雙北市已經較無投資之空間，故投資人轉往桃園縣，使得如表一所示，總案數逐年減少，停拍、撤回比率逐年提高。但筆者認為，桃園縣最近幾年之公共建設、交通不斷建設及原有產業發展順利，使得整體區域內經濟發展蓬勃，因為有產業之支撐，人民有所得，造就有需求，所以桃園縣內之房價在投資人之炒作下才有表一之統計數據。

而雙北市地價如再有明顯的漲幅，對最近 3 年新貸款之債務人仍有清償之空間，則台北市與新北市之停拍、撤回比率才會如桃園縣情形。

最後，法拍市場是一個解決財產權正常管道無法解決之地方，也是一個進貨成本較低之地方，投資人看準那裡有產業、有建設、有交通就先行買入，再藉由集體炒作行為，帶動市場行情，進而達到賺取高報酬之機會。

**表一 最近 3 年法院拍賣結果統計表**  
民國 99 年法院拍賣結果統計(件數)

	台北市	新北市	桃園縣
停拍、撤回	1,386	1,172	2,216
總案數	8,449	5,126	19,179
停拍、撤回比率	16.40%	22.86%	11.55%

民國 100 年法院拍賣結果統計 (件數)

	台北市	新北市	桃園縣
停拍、撤回	1,111	785	1,348
總案數	8,051	4,010	11,161
停拍、撤回比率	13.80%	19.58%	12.08%

民國 101 年法院拍賣結果統計 (件數)

	台北市	新北市	桃園縣
停拍、撤回	962	488	972
總案數	8,493	3,530	7,635
停拍、撤回比率	11.33%	13.82%	12.73%

資料來源：本研究自行整理

## 房價高漲下壽險業對不動產投資之策略

王景澤

(政治大學地政碩專生)

林秋瑾

(政治大學地政系教授)

自 2008 金融海嘯以來，各國政府為復甦經濟，紛紛採取寬鬆貨幣政策，游資充斥加上低利率環境，導致近幾年來台灣房地產市場價格上漲。而 2013 年預估將興建完成之商辦大樓有合庫長安東路八德路口的總部大樓、遠雄人壽信義計畫區 A3、宏泰人壽和宏盛建設南京東路捷 4、潤泰創新南港松山車站 BOT、華南金控信義計畫區總部大樓，初估總供給量約在 10.5 萬建坪左右，故預估 2013 年台北市辦公大樓的空置率將再度上揚，而租金恐出現小幅下跌，然保險是對保戶長期承諾的產業，而商用不動產投資有穩定的投資報酬率，整體而言仍是適合的投資標的。

因高不可攀的房價成民怨之首，金管會於 2012 年 11 月 19 日調高壽險業者投資不動產之年化收益率及訂定購置素地之限制(詳附表)，未來將影

## 教師園地

響壽險業者出價能力，甚至政府也將調整保險業者的資本適足率，調高不動產的風險係數；但有鑑於國際會計準則(IFRS)將於 2013 年開始實施，具租金收益不動產可採市價認列，因而商辦產品對於手上資金雄厚的壽險業與法人企業為最佳投資選擇，且商辦具穩定租金受益而使其成為壽險公司與法人投資首選。

目前國內各大壽險公司包括國泰人壽、新光人壽、富邦人壽，南山人壽等，仍持續密集尋找商用不動產標的，因可預期商辦不動產依舊為保險業者資金進駐的主要投資標的之一，故預期 2013 年國內商辦的買賣市場仍顯活絡。

擁有龐大資金的壽險公司尚需投資管道進行去化，在壽險公會積極爭取下，金管會主委陳裕璋同意放寬壽險資金投資海外不動產，投資地點應以「各國一級城市或首都」為原則，例如大陸上海、美國紐約或越南的胡志明市等，不過日本、新加坡、香港等地不動產價格偏高，不建議壽險業投資。根據金管會初步規畫，壽險資金投資海外不動產，以「整幢」投資為原則，並委託國際級鑑價公司鑑價，投資上限為淨值的 10%，但都必須專案報請核准。另鑑於目前台北市區商用不動產年化收益率難達金管會規定，2013 年將投資重點延伸至新北市、台中市、高雄市等直轄市具有收益性之商用不動產。

本系顏愛靜教授於 102 年 1 月 23 日至 25 日至日本廣島參加 Sustainability Conference 2013 研討會，並發表論文：「Sustainable Agriculture and Indigenous Community Development: Some Experiences from Taiwan」。

## 地政活動紀實

1. 慶祝本系在臺復系 50 週年，本系與系友會於 102 年 2 月 23 日 9 時至 17 時假綜合院館五樓國際會議廳共同舉辦「地政學系未來展望座談會」，邀請產、官、學界傑出系友，討論「地政系下一個 50 年願景」。
2. 本系碩士在職專班導師課於 102 年 3 月 2 日 14 時至 16 時，邀請台北大學法律學系兼任助理教授蔡進良博士假綜合院館 270114 視聽教室演講「土地徵收行政爭訟及實務案例研析」。
3. 本系土地資源規劃組於 102 年 3 月 7 日 14 時至 16 時，邀請鼎漢國際工程顧問公司於綜合院館 270612 製圖教室演講「新一代 Cube 家族軟體的新發展—雲端與土地使用模式的發展應用」。
4. 本系碩士班不動產管理與法制組於 102 年 3 月 8 日 14 時至 16 時，邀請桃園縣政府葉秀榮秘書長於綜合院館 270624 製圖教室演講「我能做什麼？—政大地政系無形的榮譽責任壓力」。

## 地政活動訊息

101 學年度欣逢本系在臺復系 50 週年，一連串慶祝活動已陸續展開。本系及系友會訂於 102 年 5 月 18 日（星期六）假福容大飯店(台北市建國南路一段 266 號)舉行地政系慶餐會。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。相關活動將陸續於系慶活動網頁上公告。  
網址：<http://www.facebook.com/land50>

## 榮譽榜

1. 101 年特種考試地方政府公務人員考試及格名單於 102 年 3 月 6 日放榜，本系同學及系友多人金榜題名：
  - (1) 三等考試地政：陳令怡、李健維、楊珮君、鍾宜潔(臺北市)；江瑞如、劉宇修、鄒瑋玲、黃新晨、黃子玲、林孝恩、陳思任、廖庭萱、簡英宗、何欣芳、林伶潔、李祖琨、李致瑩、許書騰、侯相宇、林佑倫(新北市)；梁宏富(高雄市)；簡淑苹、陳乃菡、施亞叡(桃園縣)；鄭淳方(基宜區)；李品諭(雲嘉區)。
  - (2) 三等考試都市計畫技術：張懿萱(臺北市)；林琬靚、侯昱光(花東區)。
  - (3) 三等考試測量製圖：陳怡潔、葉佳欣、梁平、曾俊超、蕭伊伶(臺北市)；韓春婷、許翎瀛(新北市)；陳建宏(桃園縣)。
  - (4) 四等考試地政：洪雋典、陳秉宏、陳俊宏(新北市)；劉致宏(彰投區)。

- (5) 四等考試測量製圖：梁鑿立(桃園縣)。
- (6) 五等考試地政：陳欣怡、陳思蒨(臺北市)。
2. 101 年專門職業及技術人員高等考試技師考試暨普通考試不動產經紀人考試及格名單於 102 年 2 月 19 日放榜，本系同學及系友多人金榜題名：
  - (1) 都市計畫技師：蕭閱偉、許義男。
  - (2) 測量技師：吳志文、蔡欣達、劉銘哲、張祐銓。
  - (3) 不動產經紀人：陳韻如、何欣芳、劉昆霈、李祖琨、胡惠玲、陳俊嘉、莊嫻雯、陳品妤、周巨展、周承瑋、羅一翬、周昱賢、林廷勳、李信誼、賴惠林、張家維、楊珮君、張景鈞、張又升、林于真、李玕恒、林亭均、吳建煌、王姿尹、林煥昇、汪璋瑞、陳淑美、陳思蒨、涂昆源、黃冠華、林資穎、呂宛竹、王思軒、鄭韻廷、李柏翰、葉丈豪、李宗霖、陳傑夫、鄭遠瑜、陳俊宏、林郁霖、林佑、鄭力瑋、林育勵、陳柏蒔、李健豪、束之毅、林育賢、詹任偉、劉大瑋、朱冠臻、羅鈺慈、陳麗如、張耀仁、溫思惟、楊雅婷、林惠娟、賴承毅、許孝瑜、楊棻系、林慧珍、詹宛庭、蘇育萱、董宸睿、吳俊錚、梁育馨、鍾承翰。

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