

出國報告(出國類別：其他)

海峽兩岸第八屆不動產估價學術研討 會會議報告

服務機關：內政部

姓名職稱：游科長適銘

派赴國家：中國大陸(山東)

出國期間：102 年 11 月 20 日至 11 月 24 日

報告日期：102 年 12 月 17 日

政府機關（構）人員從事兩岸交流活動（參加會議）

報告

壹、交流活動基本資料

一、活動名稱：海峽兩岸第八屆不動產估價學術研討會

二、活動日期：102年11月20日至11月22日

三、主辦（或接待）單位：

中國土地估價師協會/山東省土地估價師協會

四、報告撰寫人服務單位：

內政部地政司游科長適銘 1人

貳、活動（會議）重點

一、活動性質：

為進一步加強海峽兩岸不動產估價成功經驗與理念的相互借鑒，促進兩岸不動產估價學術交流與合作，為大陸土地估價師、土地評估企業管理者與臺灣不動產估價師提供學術及實務交流平臺，中國土地估價師協會與中華民國不動產估價師公會全國聯合會，於102年11月21日及22日，假山東省濟南市舉辦「海峽兩岸第八屆不動產估價學術研討會」，研討新時代估價技術、房地產市場調控政策、房地產登記與抵押等不動產估價議題，本部地政司游科長適銘發表「臺灣地價政策及市場交易價格的掌控」。

二、活動內容：

海峽兩岸第八屆不動產估價學術研討會，參加會議的人員，在大陸方面，有中國土地估價師協會副會長/首都經濟貿易大學不動產研究所所長洪亞敏、中國土地估價師協會王秘書長軍、山東省土地估價師協會會長張慶坤、中國土地估價師協會副秘書長張潔；臺灣方面，有不動產估價師公會全聯會陳理事長諶、全聯會第一、二屆理事長卓輝華，以及來自海峽兩岸的近150位估價專家。

中國土地估價師協會與臺灣不動產估價師公會全聯會有著長期友好合作關係，並商定了“海峽兩岸定期在大陸與臺灣舉辦不動產估價學術交流活動”的合作框架，至今已成功合作舉辦了八屆研討會，樹立了良好的品牌形象，對進一步加強海峽兩岸不動產估價成功經驗與成果的相互吸收借鑒，促進兩岸不動產估價學術交流與合作有著非常重要的意義。

為妥善辦理本次會議的研討與交流，深化對不動產估價技術應用、管理以及市場的研究、探討和總結，中國土地估價師協會於今年6月開始論文徵稿，專家學者踴躍投稿，紛紛將最新的研究成果供外界交流借鑒。經委員會評選後，共計數十篇徵文入選《海峽兩岸第八屆不動產估價學術研討會論文集》，供兩岸專家交流參考。

(詳細內容如下)

海峽兩岸第八屆不動產估價學術研討會會議報告

目 錄

壹、研討會議程.....	1
貳、研討會報告內容.....	2
一、徐進亮博士講授「新技術在不動產估價的應用」.....	2
二、卓輝華榮譽理事長講授「台灣房地產市場價格與政策調控的經驗」.....	3
三、高忻博士講授「大數據時代下土地評估行業的機遇和挑戰」.....	4
四、游科長適銘「臺灣地價政策及市場交易價格的掌控」.....	4
五、梁津總經理講授「土地建築物法律關係的比較與見解」.....	5
六、陳謙理事長講授「不動產估價比較分析明細表之建構與運用-以台灣住宅區為例」.....	5
參、研討會及參訪交流探討議題.....	7
一、估價機構與估價師.....	7
二、估價報告備案制度.....	8
三、交易價查詢方式.....	10
四、交易價申報方式.....	12
五、估價技術方面.....	13
六、基準地價及標準宗地.....	13
七、地價監控與指數：.....	20
八、徵收市價補償.....	23
九、房仲服務報酬.....	23
肆、心得與建議.....	23

圖目錄

圖 1 土地估價報告備案系統畫面	10
圖 2 土地市場交易案例查詢畫面	11
圖 3 土地市場交易案例查詢結果	11
圖 4 標準宗地分布圖查詢畫面	18
圖 5 地價信息動態發布平台查詢畫面	20
圖 6 地價指數曲線統計圖查詢畫面	21
圖 7 地價指數情況一覽表(北京).....	21
圖 8 地價增長率曲線統計圖查詢畫面	21
圖 9 地價水平值曲線圖查詢畫面	22

表目錄

表 1 遼寧省撫順市基準地價資訊表	15
表 2 北京市標準宗地信息表(商業用途)	18
表 3 北京市交易樣點信息表(工業用途)	19
表 4 地價增長率情況一覽表(北京)	22
表 5 地價水平情況一覽表(華北區)	22

壹、研討會議程

一、會議時間和地點

主辦單位：中國土地估價師協會、山東省土地估價師協會

時間：11月20日全天報到，11月21日、22日正式會議。

地點：山東省濟南市

二、與會人員

臺灣內政部地政司代表、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、中國土地估價師協會、山東省土地估價師協會個人會員和團體會員、估價界專家及學者。

三、研討會交流內容

會議議程

11月21日		
時間	內容	發言人
09:00-09:10	介紹來賓	
09:10-09:30	主辦單位致辭	中國土地估價師協會王秘書長軍 中華民國不動產估價師公會全聯會陳理事長 謹
09:30-09:40	承辦單位致辭	山東省土地估價師協會會長張慶坤
09:40-10:30	新技術在估價中的應用	蘇州天元土地房地產評估有限公司總經理 徐進亮
10:40-11:30	臺灣房地產市場價格與政策調控的經驗	宏大不動產估價師公聯合事務所所長 全聯會第一、二屆理事長卓輝華
14:00-14:50	大資料時代下土地評估行業的機遇和挑戰	中聯資產評估集團有限公司總裁高忻
15:00-15:50	臺灣地價政策與房地產市場交易價格之掌控	內政部地政司科長游適銘

15: 50-16: 20	討論時間	
11 月 22 日		
時間	內容	發言人
09 : 00-09 : 50	土地建築物法律關係的比較與見解	北京康正宏基房地產評估有限公司總經理梁津
10 : 00-10 : 50	不動產估價比較分析明細表之建構與運用-以臺灣住宅區為例	中華民國不動產估價師公會全聯會陳理事長 諶
10 : 50-11 : 10	討論時間	

貳、研討會報告內容

本次研討會由臺灣與大陸各三位演講，講演重點分別如下：

一、 徐進亮博士講授「新技術在不動產估價的應用」

- (一)資訊進步後，二維條碼在原本一維條碼的基礎上擴展出另一維具有可讀性的條碼，使用黑白矩形圖案表示二進制數據，被設備掃描後可獲取其中所包含的信息。台灣高鐵、中國大陸的火車票票面上也均印有防偽二維條碼。
- (二)先前中國大陸的一家線上支付平台允許用戶在支付寶平台在線生產、製作「電子紅包」二維碼，其包含了轉帳金額、收款人和祝福語等信息，並通過網際網路發送至收款人，收款人使用相關設備掃描二維碼後，帳款就可以成功地轉入其銀行帳戶中。
- (三)現今網路時代進步，不動產交易圖資網路查詢便利，如「中國城市地價動態監測」即可查詢各類地價資訊。豐富資訊可協助不動產估價之應用，如以往為了財產稅的電腦輔助大量估價(CAMA: Computer Assisted Mass Appraisal)。而依據新巴賽爾資本協定規定，銀行必須經常或每年一次監控其擔保品價值，以確保擔保品風險，

除可依其衡量方式計提較低之風險係數值，也降低銀行對於風險資產之資本計提，自動評價模式(AVM: Automated Valuation Model)即隨之廣為運用。藉由類似臺灣實價查詢網收取大量房價資訊，並應用自動估價新技術，將使不動產估價更科學、快速、便捷。

二、卓輝華榮譽理事長講授「台灣房地產市場價格與政策調控的經驗」

以台灣房地產走勢大致可分為五大循環波段介紹:

- (一)第一波市場景氣發展(1960年~1969年):起因於1973年中東戰爭爆發，石油禁運引起油價上揚，後續的通膨引發了房價飆漲，政府對四樓以上建築全面禁建並緊縮融資以為因應。
- (二)第二波市場景氣發展(1970年~1977年):全台十大建設，並放寬建築融資，經濟成長迅速，房地產又開始啟動一波上漲，1980年再度爆發中東戰爭，油價也因禁運而再次高漲，通貨上漲引起房市熱潮，於是政府藉追查資金來源與空地限期建築使房市降溫。
- (三)第三波市場景氣發展(1978年~1985年):政府放寬建築融資，台灣出口經濟發展，經濟成長帶來了國民所得年年大幅成長，游資增加通貨膨脹再起，形成流動資金氾濫的潛在泡沫危機。政府藉整頓地下金融、全力緊縮銀根，使房市股市雙雙反轉。
- (四)第四波市場景氣發展(1986年~2003年):這一次循環，房地產並無明顯漲幅，係因經濟成長趨緩且政府並未針對房地產提供太多利多政策，導致市場震盪盤整十年。
- (五)第五波市場景氣發展(2004年~2013年):首購優惠貸款的低利率補貼政策及土地增值稅減半的激勵措施，房地產自2002年春開始景氣反彈回升，2003年夏天，全球面臨SARS風暴，房市反應時期不長，隨著邁向長達5年的主升段行情。一直到2008年次級房貸引發全球金融風暴，當時房價持續下挫半年，後因遺產稅大幅

降低至 10%，帶動整個房地產豪宅商品的漲幅。隨後政府以課徵奢侈稅、豪宅稅、查緝逃漏稅及推動實價登錄應對。

三、 高忻博士講授「大數據時代下土地評估行業的機遇和挑戰」

- (一)大數據(Big Data)或稱巨量資料、海量資料，指的是所涉及的資料量規模巨大到無法透過人工，在合理時間內達到擷取、管理、處理、並整理成為人類所能解讀的資訊。大資料的常見特點是 4V：Volume、Velocity、Variety、Veracity（資料量大、輸入和處理速度快、資料多樣性、價值密度低）。
- (二)「大資料」是由數量巨大、結構複雜、型別眾多資料構成的資料集合，是基於雲端運算的資料處理與應用模式，透過資料的整合共享，交叉復用形成的智力資源和知識服務能力。
- (三)以不動產市場交易資訊累積量相對以往，尤其資訊記錄及獲得呈現暴增情形，造成大數據現象，不動產估價師如何從中有效吸收、消化及運用，即成為重要課題。

四、 游科長適銘「臺灣地價政策及市場交易價格的掌控」

- (一)亞洲國家於近幾年房地產市場漲幅相對全球較大，臺灣與大陸房地產增值亦表現不俗。房地產增值應漲價歸公，回顧平均地權四大辦法：規定地價、照價徵收、照價收買及漲價歸公，四大辦法雖均以「價」為核心，但因無法掌握成交價格，以致土地增值稅近半世紀以來皆藉由公告土地現值核課。2012 年 8 月開始實施實價登錄政策，已經有系統地逐筆記錄著房地產交易價格。
- (二)實價登錄的實施搭配特種貨物及勞務稅，近年房地產短期移轉交易行為已縮減，反映在兩年內土地及建物移轉頻率均顯著下降，持有期間則相對拉長，代表短期炒作現象已趨緩。雖實價登錄尚未能進一步實價課稅，但若能藉由健全房屋市場方案、金融及貨

幣政策手段，以及平均地權既有的政策工具，方能減少不動產價格哄抬現象，使房地產市場發展更為健全，實現居住正義的目標。

全文內容如附件。

五、 梁津總經理講授「土地建築物法律關係的比較與見解」

中國國務院總理李克強甫主持召開國務院常務會議會議決定，將分散在多個部門的不動產登記職責整合由一個部門承擔，理順部門職責關係，減少辦證環節，減輕群眾負擔。建立不動產登記資訊管理基礎平臺，實現不動產審批、交易和登記資訊在有關部門間依法依規互通共用，消除「資訊孤島」。

提到大陸雖然現階段多數縣市將土地及房屋分別登記，分別估價及抵押，其舉例如某一飯店收益法折現現金流量評估 1 億元，房地可能各別抵押 6 千萬元¹；但隨著 2014 年 6 月即將實施的不動產登記條例，統一不動產登記制度，認為土地估價與房地估價即使各別為之，不動產估價仍應把握「房地一致原則」。

六、 陳謹理事長講授「不動產估價比較分析明細表之建構與運用-以台灣住宅區為例」

該文建立不動產估價價格比較調整分析表，以作為估價調整之依據。依據內政部地價調查估計規則，將全國之住宅估價概分為四種類型：「高級住宅用地」、「中級住宅用地」、「普通住宅用地」及「村里鄰住宅用地」，並在此四種類型外增加別墅一類，且將用地改稱為地區，分別建立房地及土地區域及個別因素之分析調整表。該研

¹ 此部分經現場向其提問，是否房地五五拆分後，比照臺灣最高限額抵押權多以估價金額乘以 1.2 倍所得結果？發表人回答係因應用殘餘法之結果，所以造成土地及建物加總估值大於房地合併估值。

究首先透過問卷調查信度、效度分析²與相關變異數分析。報告重點如下:

- (一)建立不動產估價各影響因素調整方式，編製不動產估價價格比較調整分析明細表及影響不動產價格因素比較表，建立比較調整計算模式。
- (二)本專案研究成果，依內政部與自行蒐集資料提供案件資料，建立客觀不動產估價價格比較調整分析明細表，作為地價調整與修正之基礎，提高估價品質的客觀性，進而提高個別宗地徵收補償地價推估結果之信賴度。
- (三)現場實調勘查驗證，作業範圍內各縣市大部分勘估標的之比較價格與市價差距在 20%的範圍內(總平均誤差為 6.63%)，說明不動產估價時，若參考本專案所編製之不動產估價價格比較調整分析明細表，將被轉變成較為客觀的估價判斷，增進其個別宗地徵收補償地價推估結果之信賴度，對於推估市價具有一定程度適用性。而在一些特殊情事之影響因素，待估價人員實際執行相關業務時，自行依現場實調勘查情形，決定特殊影響因素之調整額，以改善其不動產估價作業模式彈性。

除表訂議程外，台中市不動產估價師公會黃理事長昭閔並就不動產估價「初勘」議題發表看法，推動不動產估價案件在未報價階段的前置作業流程，並預先收取一定的顧問諮詢費(初勘費)。

² 信度實證分析大部分資料顯示均達 0.9 以上，說明了本專案所編定之不動產估價價格比較調整分析明細表具有其一致性；而在建構效度之實證分析中，資料顯示大部分之解釋力均達 70%以上，說明本專案所通盤考量的影響因素有不錯的解釋。

參、研討會及參訪交流探討議題

研討會結束後拜訪山東省土地估價師協會及山東正衡土地房地產評估有限公司。山東正衡土地房地產評估有限公司前身為山東省國土廳事業單位，2002 年與民營化改制為有限公司³，員工人數 40 人左右，土地估價師 17 人，房產估價師 9 人。公司主要業務除土地與房產評估外，尚包括價格諮詢、土地勘測、規劃測量⁴等。其表示中國土地估價協會將估價機構劃分為全國、省、地級市、縣市可執業範圍，目前估價機構 99%屬有限責任公司。反之臺灣係屬事務所型態，屬無限責任制，聯合事務所則屬合夥制需仰賴同一事務所內估價師互相信賴方容易聯合。

綜合本次行程探討課題如下：

一、 估價機構與估價師

中國大陸的不動產估價業有房地產評估（房地產估價師）、土地評估（土地估價師）以及資產評估（資產評估師）。中國土地估價師協會網站公示系統可查得 3179 家機構，估價師有兩萬多人，2013 年全中國共有 22743 名考生報名，創歷年考試報名人數新高。報名考生以在評估機構工作為主，占總考生人數的 65%以上，在國土系統單位工作約占 15%。除此之外，考生中還包括約 20%的其他行業人員，包括房地產開發、房地產仲介、金融、學校、政府職員及其他各行業人員，此次考試結果又增加了三千多位估價師。據中國土地估價師協會王秘書長表示，估價機構從業人員約有 30 萬人，規模大者估價師即有上百人，整個估價機構含助理近千人。除了土地估價師外，資產評估行業屬於財政體系，也常將土地評估業務納入。財政單位對經濟

³該公司張銳董事長及李磊總經理皆具土地評估師及房產評估師資格。

⁴中國土地測量師考試僅舉辦過兩次，錄取率極低。

事務影響力較大，使得資產評估享有優勢。大陸目前對資產評估立法中。

土地估價因 2002 年開放後成立評估公司門檻低，入行容易，目前山東省評估機構會員即有 270 家、土地估價師一千七百多人，使得目前市場已飽和。另外，房地產估價機構於山東有 386 家、近三千人，規模較大。估價機構對金融估價亦削價競爭，收費僅幾百元人民幣，成本低無法符合估價規範，官方如抽查往往未能符合規定。

二、 估價報告備案制度

(一)土地估價報告備案辦法

估價機構向行政主管部門報送備案土地估價報告和業績清單是行政主管部門進行市場監管的一項重要手段，一年可獲得全國 20 萬筆估價報告資料，對研究發展助益甚大。中國土地估價師協會積極協助行政主管部門加強監管、規範行為，對屢次出現違反規範行為的會員機構進行自律處罰。於 2010 年 3 月即發布關於規範土地估價報告格式和業績報送的通知，根據《土地估價報告備案辦法》以貫徹落實《國土資源部辦公廳關於完善企業改制土地估價報告備案有關事宜的通知》(國土資廳函〔2009〕311 號)精神，加強要求估價機構負責人簽字處應為機構法定代表人簽名，土地估價師簽名由參加評估及符合估價資質的估價機構中的至少兩名土地估價師簽名，並註明土地估價師證書號。不能以個人名章、簽字章等印鑒代替簽名。

(二)土地估價報告備案系統

公示系統業績清單填報內容說明(2009 年 5 月發布)，包括下列各項：

1. 項目名稱：估價專案的全稱，包括估價目的和估價物件價格類型，如為諮詢性報告則應註明；
2. 估價報告編號：估價機構對該專案的編號，其中年度應為

提交土地估價報告日期所在年度；

3. 委託方：委託該估價專案的單位或個人；
4. 委託人地址：估價專案委託單位或個人的位址；
委託人郵編：估價專案委託單位或個人的郵遞區號；
5. 委託人電話：估價專案委託單位或個人的聯繫電話；
6. 專案類別：從估價目的方面，說明估價專案的類別，如：
抵押、出讓、轉讓、改制、上市、諮詢等；
7. 宗地位置：估價專案涉及的宗地的確切位置，如為多宗，
則大致說明宗地覆蓋範圍；
8. 宗地數：估價專案涉及的宗地數量；
9. 宗地總面積(平方公尺)：估價專案涉及的宗地的總面積，
以平方公尺為單位；
10. 總估價額（萬元）：估價報告確定的最終估值額，以萬元
為單位；
11. 估價收費額（萬元）：估價機構在該專案中收取的評估費
數額，以萬元為單位；
12. 項目完成時間：估價機構向委託方提供報告的時間；指估
價機構向委託方提供報告的時間，應在下季度第一個星期
一（含）前填報業績清單。如當季度無業績，顯示當季度
的最後一天的日期。
13. 專案負責人：估價機構該專案的負責人；
14. 簽字人：該估價專案估價報告上的簽字執業估價師，必須
與報告上簽字的估價師保持一致；
15. 合作機構：說明估價項目的合作機構，若無，不必填寫；
16. 零申報：如估價機構在當機構無業績，請在“專案名稱”

一覽內填寫“零申報”，並在項目完成時間內填寫當季度的最後一天日期。

網站上並建立有備案系統，如下所示：



圖 1 土地估價報告備案系統畫面

三、 交易價查詢方式

1988年4月12日《中華人民共和國憲法修正案》第2條規定：「任何組織或個人不得侵占、買賣或者以其他形式非法轉讓土地。土地的使用權可以依照法律的規定轉讓。」1988年修正土地管理法，1990年制定相應之《城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》，進行以行政劃撥與有償出讓土地使用權雙軌並行之地產市場交易。

中國土地估價協會有「土地市場交易案例查詢」網站，可查詢劃撥、出讓(包括招拍掛、招標、拍賣、掛牌及協議)、租賃、土地轉讓、土地出租及土地抵押等，以濟南2013年劃撥交易案例為例如下圖所示。

数据查询

土地市场交易案例查询

搜索条件

土地位置: 山东省 济南市 济南市本级

街道:

年份: 2013 交易方式:

土地用途:

电子监管号:

请选择省市县

- 划拨
- 招拍挂出让
- 招标出让
- 拍卖出让
- 挂牌出让
- 协议出让
- 租赁
- 土地转让
- 土地出租
- 土地抵押

圖 2 土地市場交易案例查詢畫面

土地市場交易案例查詢結果有位置、用途、面積、金額等欄位，一般需加入會員始得查詢，如下圖所示。

数据查询

土地市场交易案例查询

搜索条件

土地位置: 山东省 济南市 济南市本级

街道:

年份: 2013 交易方式: 划拨

土地用途:

电子监管号:

链接	电子监管号	项目名称	位置(土地坐落)	用途	面积(供应面积)	价款(金额)	签订日期
查看详情资料	3701002013A00026	审判法庭及法警训练综合楼项目	高新区工业南路以北、正丰路东侧、15M规划路南侧	机关团体用地	会员可见	会员可见	会员可见
查看详情资料	3701002013A00032	山东省国家安全厅业务技术用房一期用地	历城区彩石镇彩石六村	机关团体用地	会员可见	会员可见	会员可见
查看详情资料	3701002013A00014	高新区交警大队交通事故处理中心	高新区遥源大街南侧，开拓路西侧	机关团体用地	会员可见	会员可见	会员可见

圖 3 土地市場交易案例查詢結果

四、 交易價申報方式

依據《中華人民共和國城市房地產管理法》第 35 條：「國家實行房地產成交價格申報制度。房地產權利人轉讓房地產，應當向縣級以上地方人民政府規定的部門如實申報成交價，不得瞞報或者作不實的申報。」但實務上瞞報之陰陽合同現象普遍。因此目前中國正積極推動建立不動產登記資訊依法公開查詢系統，保證不動產交易安全，保護群眾合法權益。也正因為未據實申報實價，是以依據「稅收徵收管理法」、「契稅暫行條例⁵」、「營業稅暫行條例⁶」及「土地增值稅暫行條例⁷」中，明定當納稅人明顯低報又無正當理由時，得參照市價價格核定。

中國稅務部門自 2001 年建立全國存量房屋評估系統，採用技術路線，稅務總局對每一棟房地產都進行評價，亦即標準房價。標準房價也有委託房地產評估機構評估情形⁸；評估系統建立前則僅採經驗判斷。房地產流轉需經過網簽通過方為成功交易，才有產權證明，一般由買方申報。如經網簽即不算是瞞報。為防止低報，當申報價低於稅務掌控價即依掌控價認定。中國於 11 月 15 日公布的 18 屆三中全會《中共中央關於全面深化改革若干重大問題的決定》中提出「加快

⁵依據該條例第 4 條：契稅的計稅依據（一）國有土地使用權出讓、土地使用權出售、房屋買賣，為成交價格；前款成交價格明顯低於市場價格並且無正當理由的，或者所交換土地使用權、房屋的價格的差額明顯不合理並且無正當理由的，由徵收機關參照市場價格核定。

⁶依據該第 7 條：納稅人提供應稅勞務、轉讓無形資產或者銷售不動產的價格明顯偏低並無正當理由的，由主管稅務機關核定其營業額。

⁷依據該第 9 條：納稅人有下列情形之一的，按照房地產評估價格計算徵收：

- （一）隱瞞、虛報房地產成交價格的；
- （二）提供扣除項目金額不實的；
- （三）轉讓房地產的成交價格低於房地產評估價格，又無正當理由的。

⁸估價亦採劃區段模式，如山東當地房價區段劃分為 3 百多個區段，選定標準房型估價再推估其他各棟房產，此一作法使課稅收入提高 4 成。

房地產稅立法並適時推進改革」。如果不動產登記系統能夠建立，房產稅的推進將會明顯加速。中國當前不動產登記系統及房屋價值動態評估系統，是房產稅全面開徵的兩大必要技術前提。目前來看，一二線城市的房屋價值動態評估系統在網簽後正在逐漸完善。

五、 估價技術折舊路徑方面

依據「中華人民共和國國家標準房地產估價規範」5.4.8：「建築物損耗分為可修復和不可修復兩部分，修復所需的費用小於或等於修復後房地產價值的增加額的，為可修復部分；反之為不可修復部分。對於可修復部分，可直接估算其修復所需的費用作為折舊額。」國外亦有此做法值得參考。另5.4.9：「扣除折舊後的建築物現值可採用下列公式求取：1.直線法下的建築物理值計算公式： $V = C - (C - S) t/N$ 。2.雙倍餘額遞減法下的建築物現值計算公式： $V = C (1 - 2/N)^t$ 。3.成新折扣法下的建築物現值計算公式： $V = C \cdot q$ ，式中 V -建築物現值； C -建築物重置價格或重建價格； S -建築物預計淨殘值； t -建築物已使用年限； N -建築物耐用年限（年）； q -建築物成新率（%）。」房地產估價折舊評估之方法應用，雖有直線法、雙倍餘額遞及成新折扣法等方法，一般用直線法，綜合成新折扣法取權重。雙倍餘額遞法係財務記帳才會用，因加速折舊與建物現況不符，一般而言建物三、五年仍很新，不太折舊。

使用權價格調查時，也會應用房地成交案例扣減建物價值推估，但此部分無明確規範，裝潢設備庭園設施是否加入建物現值扣減因個案而異。

六、 城鎮土地分等定級基準地價

城鎮土地分等定級包括兩個方面，即城鎮土地分等和城鎮土地定級。城鎮土地分等是通過對影響城鎮土地品質的經濟、社會、自然等因素進行綜合分析，揭示城鎮之間土地品質在不同地域之間的差異，選用定量和定性相結合的方法評定城鎮土地等。城鎮土地定級是根據

城鎮土地的經濟、自然兩方面屬性及其在社會經濟活動中的地位、作用；對城鎮土地使用價值進行綜合分析，通過揭示城鎮內部土地品質在不同地域的差異，評定城鎮土地級。城鎮土地估價就是在一定的市場條件下，針對某一品質，某一等級的土地，分析影響城鎮土地價格的一般因素、區域因素及個別因素，採用不同的評估方法（包括收益還原法、市場比較法、成本副近法、剩餘法、路線價法）評估出的土地價格。

基準地價是在土地利用總體規劃之城鎮建設用地範圍內，對不同級別、不同均質地域的建設用地，按照商業、住宅、工業等用途分別評估，並由政府確定的某一估價期日上法定最高使用年期土地權利的區域平均價值⁹。

基準地價雖規定每三年更新一次，但多數縣市並未即時更新。如山東省基準地價於 1995 年正式開始施行，至今已有部分縣市開始做第六輪更新。先前因各區更新頻率不一，自 2003 年 1 月 1 日統一更新時點，目前視市場狀況，多三至五年更新。因此國土資源部 174 號文（2001 年）要求，基準地價原則上每三年更新一次，國土資源部 51 號文（2008 年）也強調，現有基準地價已三年以上未更新的或當地地價水準已發生重大變化的必須更新，但在實際工作中，因各種原因，更新頻率很低，有的城市即便更新了，也沒用公佈。

中國土地估價師協會網站可查詢各地發布的基準地價資訊 (http://www.creva.org.cn/HTML/index_55.html)，以遼寧省撫順市為例如下：

⁹基準地價雖法規規定係平均地價，但據估價師表示仍鎖定比較標的估計後再平均。

表 1 遼寧省撫順市基準地價資訊表

商業	等級	土地純收益 (元/平方公尺)	土地取得費 (元/平方公尺)	土地開發費 (元/平方公尺)	地價 (元/平方公尺)	年地租 (元)
	1	1300	2500	210	4010	86
	2	860	1700	210	2770	55
	3	610	1150	210	1970	39
	4	409	610	210	1229	26
	5	244	300	150	694	15
	6	151	125	90	366	9
	7	80	80	60	220	5
	8	20	75	10	105	1
公共	等級	土地純收益 (元/平方公尺)	土地取得費 (元/平方公尺)	土地開發費 (元/平方公尺)	地價 (元/平方公尺)	年地租 (元)
	1	1040	2500	210	3750	65
	2	714	1700	210	2624	45
	3	525	1150	210	1885	33
	4	364	610	210	1184	23
	5	224	300	150	674	14
	6	143	125	90	358	9
	7	78	80	60	218	5
	8	20	75	10	105	1
住宅	等級	土地純收益 (元/平方公尺)	土地取得費 (元/平方公尺)	土地開發費 (元/平方公尺)	地價 (元/平方公尺)	年地租 (元)
	1	672	1300	220	2229	41
	2	462	850	220	1532	28
	3	312	520	220	1052	19
	4	208	340	220	768	12
	5	142	128	150	420	9
	6	101	90	90	281	6
	7	78	80	60	218	5
	8	20	75	10	105	1
工業	等級	土地純收益	土地取得費	土地開發費	地價	年地租

		(元/平方公尺)	(元/平方公尺)	(元/平方公尺)	(元/平方公尺)	(元)
	1	305	396	162	863	19
	2	243	220	150	613	15
	3	186	110	138	434	12
	4	109	89	90	288	7
	5	47	80	60	187	3
	6	20	75	10	105	1
特殊	等級	土地純收益 (元/平方公尺)	土地取得費 (元/平方公尺)	土地開發費 (元/平方公尺)	地價 (元/平方公尺)	年地租 (元)
	1	244	396	162	802	15
	2	204	220	150	574	13
	3	164	110	138	412	10
	4	100	89	90	279	6
	5	44	80	60	184	3
	6	20	75	10	105	1

資料來源: 撫順市國土資源局網站

七、 標準宗地地價監測

中國城市地價動態監測工作始於 1999 年，依據“國土資源大調查”專案為平臺開展，經歷了個別試點、調整優化、完善體系、形成機制、規模推進、應用轉化等各階段。城市地價動態監測，內涵是根據土地市場的特點，通過設立標準宗地，連續採集資料、處理並生成地價指標，形成資訊，對城市地價狀況進行觀測、描述和評價。目標是為宏觀決策提供重要的資料支援，為土地管理相關工作提供及時的技術支撐，為社會公眾提供權威的地價資訊。國家級監測城市從最初的 5 個試點逐步拓展，現已形成覆蓋全國 105 個主要城市，設立國家級標準宗地 11000 餘宗，定期從事監測資料獲取的土地估價師近二千名，參與工作的專業技術機構六百多家。

監測地價是在土地利用總體規劃確定之城鎮建設用地範圍內，根據城鎮土地市場的特點，通過設立標準宗地，按照一定的技術要求，

在一定的時點上，評估、測算出商業、住宅、工業等用途土地在設定條件下，與法定最適使用年期完整土地使用權平均價值。基準地價是法定公示價值的一種，所反映的是土地的客觀、公允、理性價值，監測地價是對土地市場價值態勢的跟蹤，所反映的是土地的市場價值。地價監測目前的監測頻率是分季度監測，週期更短，頻率更高。委託評估機構驗收過才使用，稱為監測點一個季度即更新，每點一年 2 千多人民幣，依技術要點每季出具簡要報告。可見基準地價和監測地價的更新頻率不同。

以北京市為例，地處華北大平原的北部，轄 16 區、2 縣，面積約 17000 平方公里，全市總人口 1216 萬。北京市於 1999 年開展了新一輪城市土地價格調查，並納入國家級地價監測城市範圍，於 2002 年更新了基準地價；確定監測範圍 1088 平方公里，設立各用途標準宗地共計 257 宗。「中國城市地價動態監測」網可查詢北京標準宗地分布圖及信息表如下所示:

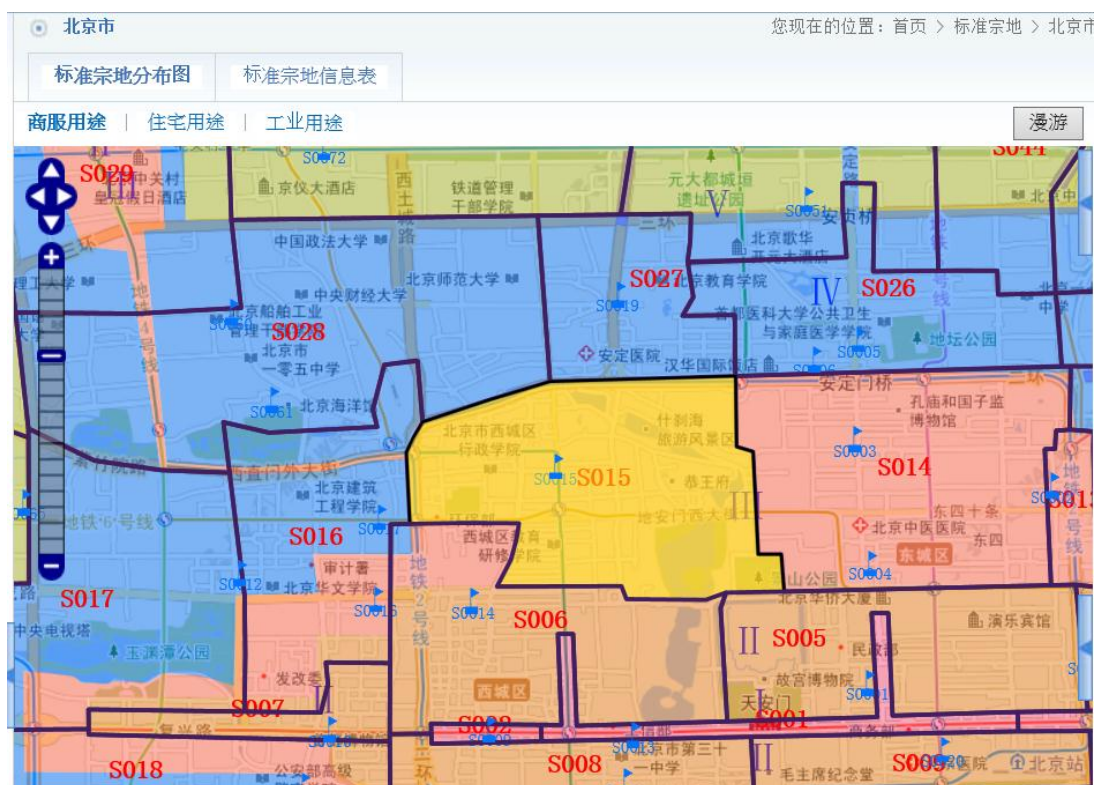


圖 4 標準宗地分布圖查詢畫面

以上畫面可查詢 http://www.landvalue.com.cn/L_LandPriceMonitor.aspx?Menu_ID=5&PID=1&ColumnID=0，至於標準宗地性質，以北京為例，商業用途信息表如下：

表 2 北京市標準宗地信息表(商業用途)

標準宗地編碼	土地級別	位置	面積 (m ²)	設定用途	設定容積率	設定使用年期	設定開發程度
110000AS0003	三級	東城區安定門內大街 257 號	1795.6	商業	2.00_	40	宗地內場地整平，宗地外七通
110000AS0004	三級	東城區美術館後街 76 號中國工商銀行股份有限公司北京東城支行金融用地	750.6	商業	2.00_	40	七通一平
110000AS0005	四級	東城區安定門外大街 198 號	2832.61	商業	2.00_	40	宗地內場地整平，宗地外七通
110000AS0006	四級	西營房胡同 15 號院 5 號樓	791.14	商業	2.00_	40	宗地內場地整平，宗地外七通
110000AS0007	六級	海澱區永定路 88 號	1724	商業	2.00_	40	七通一平
110000AS0008	六級	朝陽區平房鄉黃杉木店雅成一裡 14 號	1575	商業	2.00_	40	七通一平
110000AS0011	二級	西城區新壁街 18 號	355.56	商業	2.00_	40	七通一平
110000AS0012	四級	西城區黃瓜園危改社區	587.16	商業	2.00_	40	七通一平
110000AS0014	二級	西城區太平橋大街 13 號	2408.79	商業	2.00_	40	七通一平
110000AS0015	三級	西城區新街口南大街 49 號	257.1	商業	2.00_	40	七通一平
110000AS0017	三級	西城區車公莊大街 3 號	541.3	商業	2.00_	40	七通一平
110000AS0019	四級	西城區德外危改區	2527.17	商業	2.00_	40	七通一平

「標準宗地信息表」未顯示地價，地價目前僅供監測之用，如需了解地價行情，另須查詢交易樣點信息表，如下所示:

表 3 北京市交易樣點信息表(工業用途)

編號	用途一級	用途二級	級別	位置	面積(m ²)	容積率	使用年期	開發程度	交易地面價(元/m ²)	交易樓面價(元/m ²)	交易類型	交易日期
G001	工業	M類	工業七級	北京市平谷區新城北部產業用地M2-8區內	24,651	1.20	50	五通一平	0	441	掛牌	2011-12-27 0:00:00
G002	工業	M類	工業七級	北京市平谷區新城北部產業用地M2-8區內	48,285	1.20	50	五通一平	0	441	掛牌	2011-12-27 0:00:00
G003	工業	工業	工業五級	中關村科技園區大興生物醫藥產業基地	13,824	1.00	50	五通一平	0	870	掛牌	2011-12-27 0:00:00
G004	工業	工業	工業五級	中關村科技園區大興生物醫藥產業基地	43,793	0.80	50	五通一平	0	894	掛牌	2011-12-27 0:00:00
G005	工業	工業	工業五級	中關村科技園區大興生物醫藥產業基地	145,611	0.80	50	五通一平	0	740	掛牌	2011-12-27 0:00:00
G006	工業	w4	工業七級	通州區馬駒橋鎮	58,927	1.30	50	六通一平	0	602	掛牌	2012-1-13 0:00:00
G007	工業	工業	工業六級	通州區金橋科技產業基地	19,421	1.00	50	六通一平	0	734	掛牌	2012-1-13 0:00:00
G008	工業	M1	工業六級	通州區金橋科技產業基地	92,509	2.00	50	六通一平	0	403	掛牌	2012-1-13 0:00:00
G009	工業	M1	工業六級	通州永樂經濟開發區	72,525	1.50	50	三通一平	0	487	掛牌	2012-1-13 0:00:00
G010	工業	M1	工業六級	通州區馬駒橋鎮金橋科技產業基地	20,223	2.00	50	六通一平	0	403	掛牌	2012-1-13 0:00:00
G011	工業	M1	工業六級	通州區馬駒橋鎮金橋科技產業基地	27,463	2.00	50	六通一平	0	403	掛牌	2012-1-13 0:00:00

G012	工業	M1	工業七級	北京順義區北小營鎮後魯各莊村	9,845	0.80	50	六通一平	0	1,650	掛牌	2012-1-17 0:00:00
------	----	----	------	----------------	-------	------	----	------	---	-------	----	-------------------

資料來源：

http://www.landvalue.com.cn/L_LandPriceMonitor.aspx?Menu_ID=6&PID=1&ColumnID=0

八、 地價監控與指數：

據報導中國土地勘測規劃院發佈今年第三季度，全國 105 個主要監測城市綜合地價環比增速為 1.85%，連續 6 個季度加速上升。「中國城市地價動態監測」網地價信息動態發布平台可查詢各地地價指數變化，如下圖所示：



圖 5 地價信息動態發布平台查詢畫面

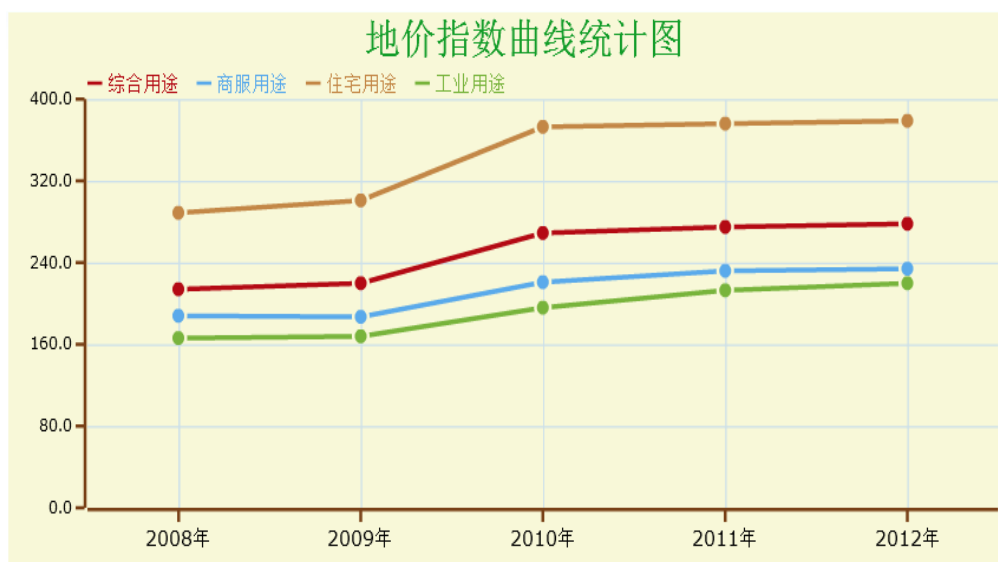


圖 6 地價指數曲線統計圖查詢畫面

北京地价指数情况一览表

年度	综合	商服	住宅	工业
2012	278	234	379	220
2011	275	232	376	213

圖 7 地價指數情況一覽表(北京)

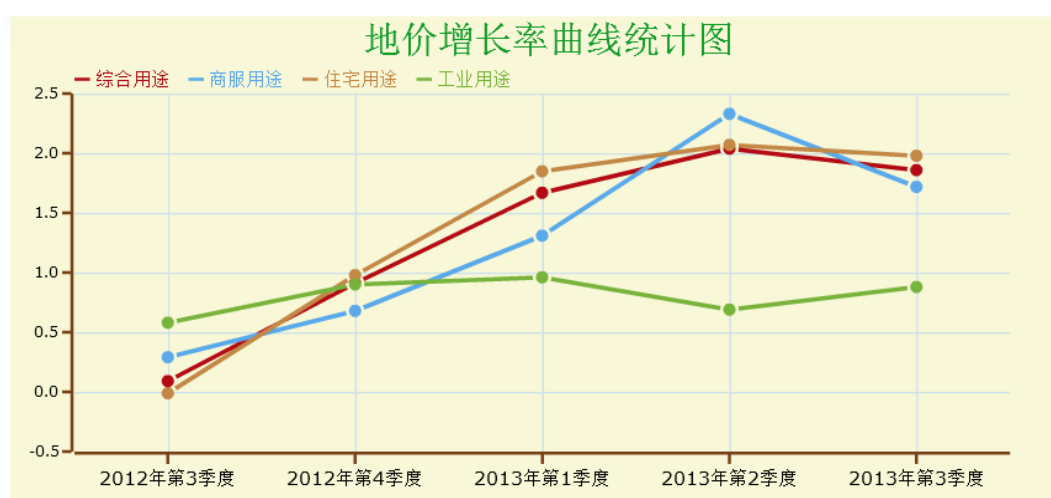


圖 8 地價增長率曲線統計圖查詢畫面

表 4 地價增長率情況一覽表(北京)

北京地價增長率情況一覽表					
年度	季度	綜合	商服	住宅	工業
2013	3	1.86	1.72	1.98	0.88
2013	2	2.04	2.33	2.07	0.69

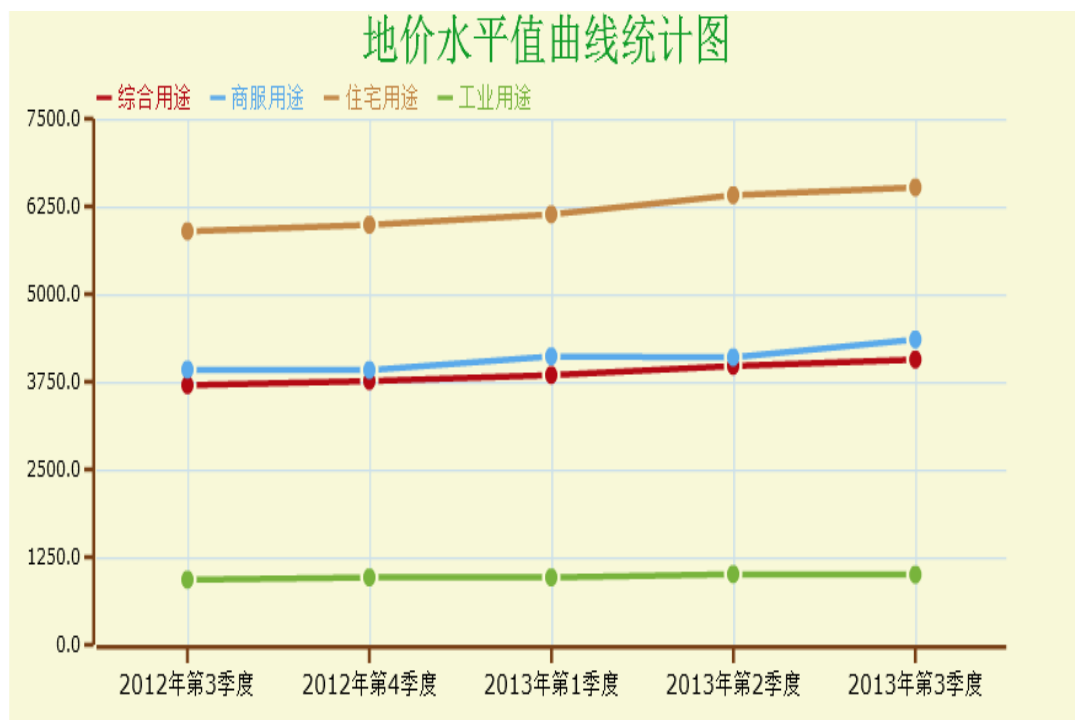


圖 9 地價水平值曲線圖查詢畫面

表 5 地價水平情況一覽表(華北區)

华北区地價水平情況一覽表					
年度	季度	綜合	商服	住宅	工業
2013	3	4067	4355	6526	1004
2013	2	3975	4103	6414	1007

上述各項指數之差別，在於地價指數以 2000 年為基期，呈現各年間地價變動。地價上漲率呈現每季之變化，地價水平情況則以大區域為範圍。

九、 徵收市價補償

「國有土地上房屋徵收評估辦法」第 13 條對市場法、收益法、成本法、假設開發法等評估方法選用其中一種或者多種方法對被徵收房屋價值進行評估。依據規定至少採兩種方法，仍以比較法為主。「國有土地上房屋徵收評估辦法」第 30 條被徵收房屋類似房地產的市場價格是指被徵收房屋的類似房地產在評估時點的平均交易價格。台灣重大公共建設推動多有炒作哄抬情形，據其表示大陸不容易哄抬，原因有二，第一，徵收前可提前一年半先發公告，公告期間不允許移轉，以利房市交易凍結。第二，大陸對住宅房屋多採限購制，每一人只能買兩戶，故不容易製造假性投機需求。不過大陸遇徵收土地時，亦有農作物搶種現象，以爭取補償金。

十、 房仲服務報酬

90 年代官方有訂頒房仲收費標準，近年地方政府為減輕民眾負擔，多以累退式級距要求房仲不能收太多，如上海即僅收 1%。如以金額比例計徵，除商品房外，係採房地分離估算計收。估價機構估抵押品亦分房地個別估算。

肆、 心得與建議

大陸雖然估價分為土地估價師、房地產估價師與資產評估師三大類，且各有相當規模從業人員，縱使大陸腹地廣大，從業人員亦多，但相較於臺灣而言，大陸僅土地估價領域之機構即達三千多家，土地估價從業人員就達 30 萬人，較之臺灣目前只有 563 位不動產估價師考試及格，顯見臺灣估價師市場規模縮小許多。臺灣開業估價師不到

三百位，七至八成皆屬單獨執業事務所。小規模事務所過多，不僅無法產生聯合執業所具有之共同研究發展效益，亦可能發生更多為求業績之削價競爭問題。為使估價師事務所擴大規模有助於業者自律及具資源共享功效，臺灣專門職業不動產估價師現行執業型態可再研究比照會計師法之法人事務所之可行性。

大陸地價基準地已設置一萬多點，臺灣近幾年推動地價基準地制度，大大提升基層地價人員估價專業，亦使地政機關推動土地徵收市價補償於宗地個別因素修正掌握上順利上路。考量地價基準地目前尚無法定地位，實際應用性較為欠缺，因此，臺灣如能再廣泛建置地價基準地，藉由地價基準地之推動，當使公告土地現值及公告地價查估結果更為精確、公告土地現值反應一般正常交易價格、控制房價及地價不合理上漲、公告土地現值提高增加土地稅收外，及協助土地徵收補償地價認定。

本部為推動房價資訊透明化，100年12月修正平均地權條例、不動產經紀業管理條例及地政士法（實價登錄三法）於101年8月1日實施實價登錄制度。實施一年多來揭露已五十多萬件，甚具成效。惟因與實價課稅脫鉤，致不免有心人士藉機哄抬房市。尤其地政士動員修正地政士法給予限期改正之機會，更不免造成部分有心人士藉改正之機會不實申報干擾市場。而中國已實行房地產成交價格申報制度多年，但房地產市場普遍存在交易價格低報、瞞報情形，「陰陽合同」交易盛行，是以大陸陸續於「稅收徵收管理法」、「契稅暫行條例」、「營業稅暫行條例」及「土地增值稅暫行條例」中，明定當納稅人明顯低報又無正當理由時，得參照市價價格核定，可見搭配稅制更能促使實價正確申報登錄。臺灣實價登錄三法目前皆有「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，始得為課稅依據。」之規定，故未來需由財政部規劃相關配套措施並立法，俾採租稅手段促使實價登錄資訊達到完成正確。

台灣地價政策與房地產市場交易價格之掌控

游適銘

內政部地政司科長

摘要

亞洲國家於近幾年房地產市場漲幅相對全球較大，臺灣與大陸房地產增值亦表現不俗。房地產增值應漲價歸公，回顧平均地權四大辦法：規定地價、照價徵收、照價收買及漲價歸公，四大辦法雖均以「價」為核心，但因無法掌握成交價格，以致土地增值稅近半世紀以來皆藉由公告土地現值核課。2012年8月開始實施實價登錄政策，已經有系統地逐筆記錄著房地產交易價格。

實價登錄的實施搭配特種貨物及勞務稅，近年房地產短期移轉交易行為已縮減，反映在兩年內土地及建物移轉頻率均顯著下降，持有期間則相對拉長，代表短期炒作現象已趨緩。雖實價登錄尚未能進一步實價課稅，但若能藉由健全房屋市場方案、金融及貨幣政策手段，以及平均地權既有的政策工具，方能減少不動產價格哄抬現象，使房地產市場發展更為健全，實現居住正義的目標。

關鍵字：實價登錄、平均地權、地價政策

Abstract

The real estate market price is increasing in Asia and more than globally. The real estate market in both Taiwan and China are performing well in recent years. The real estate value increment should be enjoyed by the public. Retrospect to the four instruments of The Equalization of Land Right doctrine advocated by Dr. Sun Yat-Sen: "Assessment of Land Value", "Taxation according to the Declared Land Value", "Government Purchase of Land at the Declared Land Value", and "Land Value Increment to the Public", land value is the core of all four measures. However, due to the real transaction price could not be accessed, the land value increment tax are levied according to the *Announced Current Land Value* for half century. The real estate transaction price declaration system took effect starting from Aug. 1 2012; each real estate transaction was recorded systematically.

The implementation of the real estate price declaration system and Specifically Selected Goods and Services Tax Act affected the short term real estate transaction behavior, the possibility of dealings less than two years for both land and building decreased significantly and the possession period before property are sold increase. It means the short term speculation phenomenon is fading. Although taxation based on real price not accordingly implemented, we still could make the development of real estate market better and achieve the goal of living justice if we continually adopt some measures, mortgage tools, monetary policy, and the existing measures of the Act of The Equalization of Land Right.

Keywords: The Equalization of Land Right, The Real Estate Transaction Price Declaration, Land Value Policy

壹、前言

根據全球不動產指南(Global Property Guide)資料，2012年房價年漲幅，在經過通貨膨脹調整後，其中前十名亞太地區有6個、歐洲2個、美洲2個，分別是：香港（20.37%）、阿聯（杜拜，19.91%）、土耳其（10.55%）、巴西（9.4%）、紐西蘭（8.55%）、印度（新德里，6.05%）、丹麥（5.8%）、美國（S&P，5.36%）、挪威（5.33%）、菲律賓（4.9%）¹。經濟發展及不動產市場之興盛需要資金活水，亦需仰賴外人直接投資(FDI)注入資金。以下圖而言，外人直接投資台灣無論就核准或實行金額，於2006年至2007年呈現高峰，其後降為先前水準。根據聯合國貿易暨發展會議(UNCTAD)公布之「全球投資趨勢監測(Global Investment Trends Monitor)」報告²指出，由於2012年全球總體經濟疲弱及政策不明朗，2012年全球外人直接投資金額僅達1.3兆美元，較2011年的1.6兆美元減少3,000億美元，衰退18.3%。2011年台灣外人直接投資為負19.6億美元，2012年則由負轉正為39億美元。在全球FDI衰退18%及東亞主要國家如中國大陸(-3.4%)、南韓(-11.9%)、香港(-24.6%)、新加坡(-15.1%)等出現成長遲滯情況下，台灣在逆勢中成長，因此該報告特別提到台灣吸引FDI的表現不俗。

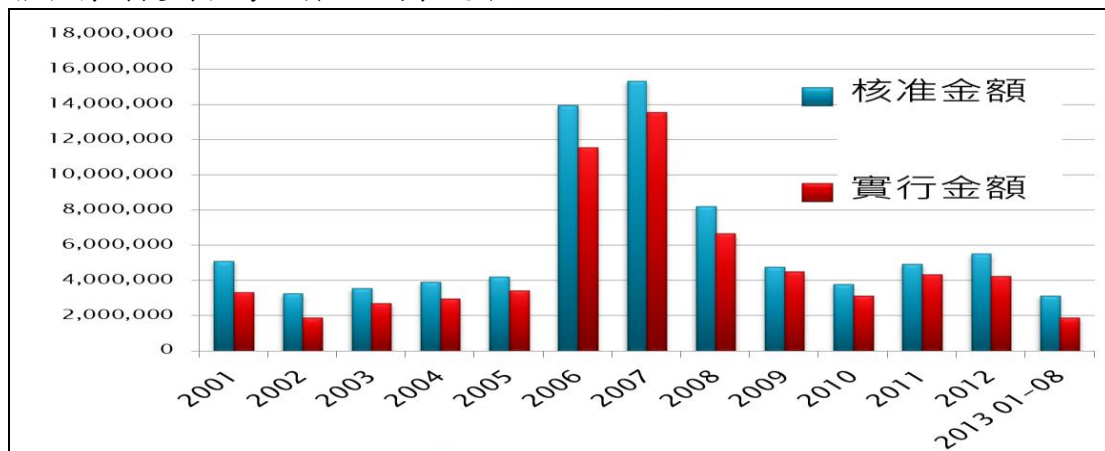


圖 1 外人直接投資台灣歷年核准金額

貳、台灣房地產於國際間表現

謝明瑞(2012)指出2006年至2011年的5年間，世界各主要國家的房地產市

¹相反的，房價年跌幅前十名都是歐洲國家，分別是：希臘（14.22%）、西班牙（12.73%）、荷蘭（9.52%）、克羅埃西亞（札格雷布，8.8%）、斯洛維尼亞（盧布亞納，8.7%）、葡萄牙（6.85%）、愛爾蘭（5.65%）、保加利亞（5.42%）、波蘭（華沙，5.2%）、立陶宛（維爾紐斯，4.13%）。

² 資料來源：<http://unctad.org/en/Pages/DIAE/Research%20on%20FDI%20and%20TNCs/Global-Investment-Trends-Monitor.aspx>

場，房價漲幅最高的前十名國家，亞洲地區有6個（中國大陸110.9%、香港93.7%、以色列54.5%、新加坡50.5%、台灣30.1%、馬來西亞28.5%），美洲2個（哥倫比亞39.4%、加拿大28.7%），歐洲2個（挪威28.7%、瑞士27.5%）。根據不動產顧問商Knight Frank公司房價指數，2012年全球房價平均上漲4.3%，南美洲國家平均上漲8.4%最高，亞太地區國家平均上漲6.7%遠高於2011年的2.8%。香港上漲23.6%、土耳其上漲10.5%、美國上漲7.3%，愛爾蘭下跌4.5%、希臘下跌13.2%，可見亞洲地區房價上漲相對較多。再依據全球不動產指南(Global Property Guide)統計資料，近五年房價漲幅變動，台灣為25.65%，相較於亞洲國家排名第6；各國投資報酬率比較，台灣為1.57%，相較於亞洲國家排名最後；各國房價租金比比較，台灣為64年，相較於亞洲國家排名第1；各國財產權指數比較，台灣為70，相較於亞洲國家排名第5；各國房價比較，台灣為7,112，相較於亞洲國家排名第5，圖表如下：

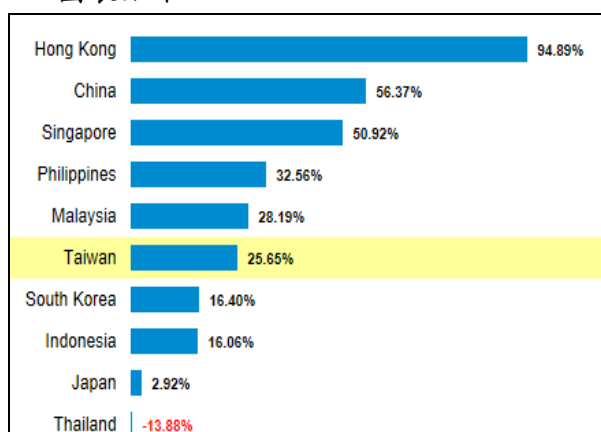


圖 2 亞洲國家近五年房價漲幅變動

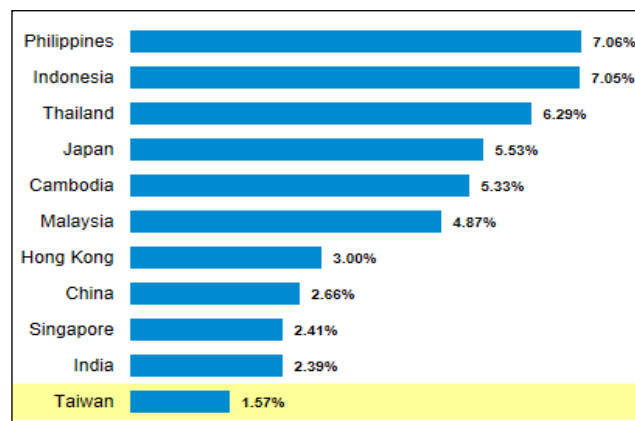


圖 3 亞洲國家投資報酬率比較

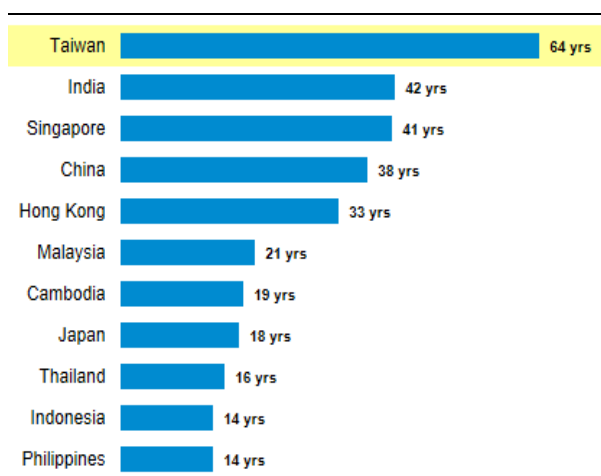


圖 4 亞洲國家房價租金比比較圖

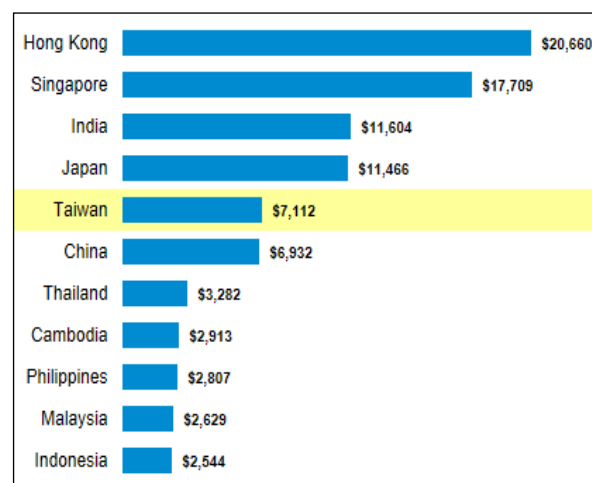


圖 5 亞洲國家房價比較圖

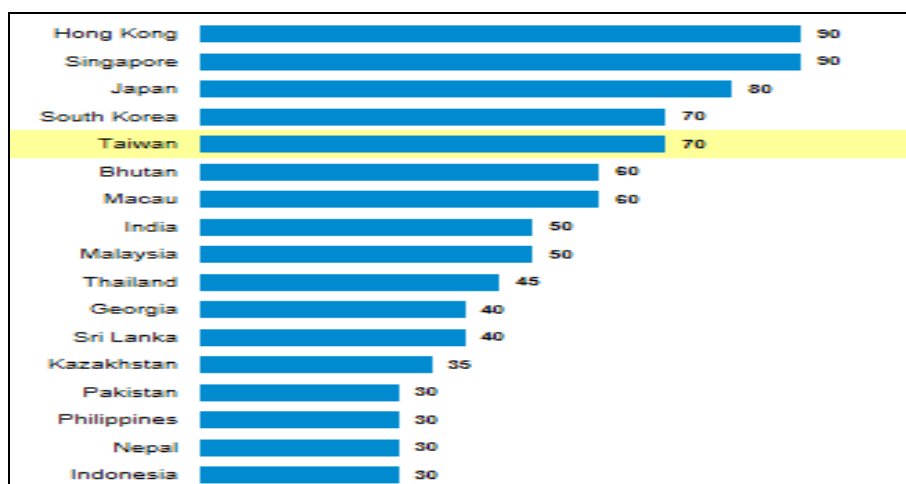


圖 6 亞洲國家財產權指數比較

如就時間趨勢呈現，自2000年至2013年，台灣整體而言房價上漲約上漲2倍；大陸以上海為例，自2000年至2013年，二手房房價約上漲2倍多。

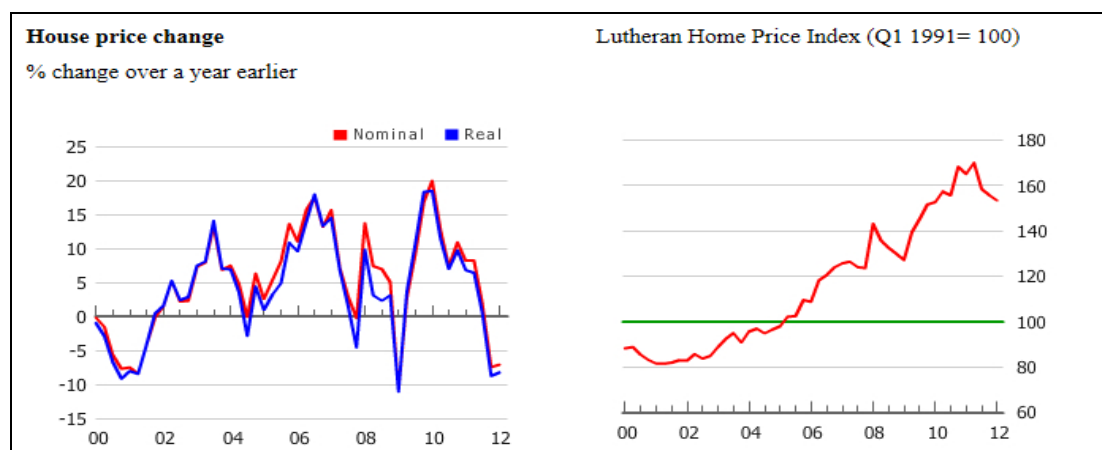


圖 7 2000 年至 2013 年台灣房價變化

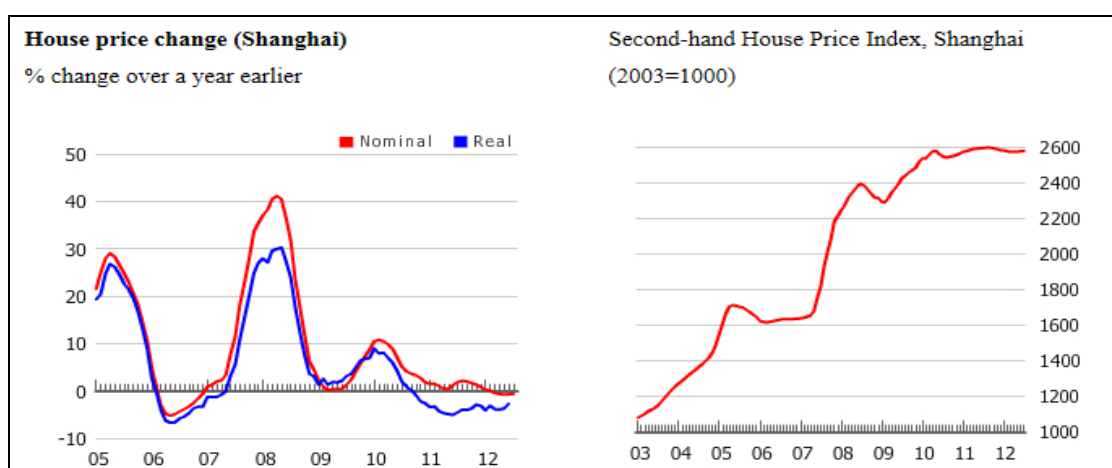


圖 8 2000 年至 2013 年大陸房價變化

以上可見亞洲地區近年來房地產價格普遍上漲，自2009年初起，房地產市場量能快速回溫，部分地區房地短期交易頻繁，成交量大幅增加及房價持續不合理

飆漲，造成中低收入者及受薪階級無力負擔高房價壓力，台灣2009年研考會調查十大民怨之首即為高房價。為健全房屋市場及營造優質租稅環境，有效引導房屋市場健全發展以及經濟的穩定成長，如何掌控房地產市場交易價格，即為重要課題。

參、台灣地價政策與用途

孫中山先生曾說：「土地，為人類所依附而存者也，故無土地無人類。」殷章甫(1997)整理人與地、人與人及地與地的關聯，分析因經濟行為而引起的種種土地上面的關係。中國評論月刊(2013)提出中國的基本國情是以占世界 8%左右的耕地養活占世界 20%左右的人口，人地關係高度緊張。因此，孫中山先生為了終結中國數千年土地革命，在設計中國現代農地制度的時候，提出了兩項基本原則：“耕者有其田”和“平均地權”。“平均地權”是孫中山先生手創的土地制度，也是台灣土地政策最高指導原則。平均地權之主張，始見於民國前 8 年(西元 1904 年)重訂致公堂新章要義。光緒 31 年(西元 1905 年)中國同盟會在東京成立時，亦列平均地權為四大綱領之一，基本觀念認為「釀成經濟組織之不平等者，莫大於土地為少數人所操縱」，故主張實施平均地權，目的在於「文明之福祉，國民平等以享之」以避免二千多年前漢武帝時期董仲舒所言「富者田連阡陌，貧者無立錫之地」。蕭錚(1968)即曾言明：「及今不平均地權，則將來實業發達之後，大資本家必爭先恐後，投資於土地投機業，十年間舉國一致，經濟界必生大恐慌。」楊松齡(2008)指稱 R. Dworkin、S.R.Munzer、J.O. Grunbaum、J. Christman 等諸君，亦由不同層面，紛紛提出有關產權的相關論述，驗證公平正義的產權制度設計，才是能保障個人真正自由平等的正當性理論基礎。

平均地權四大辦法：規定地價、照價徵收、照價收買及漲價歸公。四大辦法雖均以「價」為核心，但原本理想係以地主自行申報地價為規定地價，藉此劃分公私產權。如內政部(1981)引述孫中山先生曾於中國同盟會軍政府宣所言：「...當改良社會經濟組織，核定天下地價，其現有之地價，仍屬原主所有；其革命後社會改良進步之增價，則歸於國家...」所提倡之平均地權，以地價為中心，規定土地「永以為定之地價」作為實施照價徵稅、照價收買及漲價歸公之依據。1954 年公佈實施都市平均地權條例後，於 1956 年開徵土地增值稅時，係以「申報地價」計算土地增值額，政府審核土地所有權人土地移轉案件所申報之土地移轉現值，並無一定標準，只能以平日所收集之地價資料做為依據。因缺乏一定標準，

審核尺度不一，易滋弊端，故乃由各縣市都市地價評議委員會通過，審核各等級土地現值標準，作為承辦人員審核申報移轉現值之依據，後來才演變成 1964 年的公告土地現值。因此台灣地區將全台近 1500 萬筆土地劃分為 11.5 萬個地價區段，藉區段地價推估宗地地價，依據平均地權條例第 46 條及 15 條分別評定公告現值及公告地價，皆係藉由實例中位數區段地價估計之宗地地價，另查估基準地價做為指標。以下將兩岸地價房價制度比較如下表。

表 1 兩岸地價房價比較表

地區	台灣	大陸
分區	地價區段(地價區段圖)	評估分區(級別地價圖)
查估對象	區段地價、宗地地價(公告現值) -房屋標準價格	標準房地產 -房地產價值
性質	區段地價(中位數)	基準地價(平均數)
應用	市場交易參考(基準地)	地價動態監測(標準宗地)

資料來源：本研究整理

上開制度實施了近半世紀，相關研究紛紛探討，如劉憶萍(2011)認為土地權利移轉現值是有其真實價額的，公告土地現值制度取代自報地價或真實交易價格，使漲價歸私，助長土地投機壟斷。余保憲(2002)指出平均地權全面實施延到 1977 年，當時地價已開始飆漲；遺教的地價永以為定，比較當今執行結果已有相當大的差距。

公告土地現值初始定位即在於課徵土地增值稅，惟經過近半世紀的演變，社會各界多倚賴公告現值。實務上，民間亦常利用地政機關之地價作為抵押擔保品價值估計、租金收取之依據；甚至老人年金、中低收入戶補助申請資格亦涉及公告土地現值，經法規資料庫所查詢，台灣應用公告土地現值之相關法規即有 90 多個。演變成用途多樣化，但性質互異，造成公告土地現值之評定受到不同目的之牽制，而影響其反映市價之真實本質。

上述的問題，在於以「價」為核心的平均地權制度，於無法掌握真實交易價格的盲點，而實價登錄的設計，正可掌握房地產真實交易價格。

肆、健全房屋市場措施

一、健全房屋市場方案

為解決資訊不對稱之高房價問題，行政院經濟建設委員會呈報行政院於 2010 年核定「健全房屋市場方案」³。方案係秉持「因地因人制宜」、「溫和有效」、「健全穩定」、「社會公平」、「資訊透明」及「相關配合措施」等 6 大原則，就「台北都會區住宅供給與需求均衡」、「協助輔導中低收入戶及受薪階級提升購(租)屋能力」、「住宅資訊」、「不動產貸款風險控管」、「社會公平」及「相關配合措施」等 6 項課題，提出 21 項處理原則及 41 項具體措施。

二、特種貨物及勞務稅

隨後，又參考亞洲鄰近國家如新加坡⁴、香港⁵等抑制房地短期移轉之作法，制定「特種貨物及勞務稅條例」(簡稱特銷稅)，於 2011 年 6 月 1 日起施行。其中不動產部分針對出售持有 2 年以內之房屋及其坐落基地，及可供建築之都市土地課徵 10% 或 15% 稅額，加重短期買賣非自住不動產之交易成本，並將合理、常態及非自願性移轉不動產之情形予以排除課稅，期在不影響正常交易前提下，有效抑制房市短期投機炒作之歪風，促使房地產回歸合理正常之市場交易，以落實居住正義之政策目的。

據統計特銷稅實施之後的初期，短期交易量確實呈現減少情形，尤其新北市和臺北市大幅下降。雖然在 2012 年第 2 季之後交易量又開始增加，惟應該是當時部分非自住房屋持有已滿 2 年而賣出；但是至 2012 年第 4 季止，臺北市和新北市的交易量僅與特銷稅實施時相當，但仍低於特銷稅實施前的交易量，可見得特銷稅確實對房市交易量產生了明顯的影響。中華財政學會(2013)比較特銷稅與非特銷稅繳納戶在綜合所得總額和各類所得的差異，結果顯示特銷稅繳納戶的各類所得皆比非特銷稅繳納戶為高，尤其是執行業務所得、營利所得與租賃所得明顯高出許多。此外，特銷稅繳納戶適用之各級距邊際稅率，亦較非特銷稅繳納戶為高，且特銷稅繳納戶都有相對較高的營利所得與租賃所得。如以最高 40% 邊際

³ 2012 年 4 月 22 日院臺經字第 0990021410 號函，資料來源：
<http://www.cepd.gov.tw/m1.aspx?sNo=0015406>

⁴ 姚欣欣(2012)指出新加坡於 2011 年 12 月起，除課徵買方印花稅(BSD)外，並加徵額外買方印花稅(Additional Buyer's Stamp Duty, ABSD)。2013 年 1 月 12 日以後外國人及非個人實體買家課徵的附加買方印花稅率增加至 15%。

⁵ 香港於 2010 年 11 月 20 日，在 4.25% 印花稅的基礎上，宣布徵收「額外印花稅」以抑制住宅的短期交易。額外印花稅分 3 級，其中在 6 個月以內轉售之交易課 15%。復於 2012 年 10 月 27 日宣布，推出新一輪措施，包括延長持有期間至 3 年並且提高「額外印花稅」的稅率以及引入「買家印花稅」。

稅率戶來分析，特銷稅繳納戶有 52% 所得來自營利所得，薪資所得只占 28%；而非特銷稅繳納戶有 52% 所得主要來自薪資所得，營利所得只占 37%。再者，特銷稅繳納戶適用所得稅高邊際稅率的比率也比較高。換言之，特銷稅繳納戶確實為所得相對較高者，因此特銷稅課徵對象為高所得者，符合「量能課稅原則」。

三、成交價格的掌握-實價登錄制度

前述「健全房屋市場方案」有關住宅資訊之「建立督促不動產經紀業者公開成交案件資訊之機制」，其中具體措施為「完成不動產經紀業管理條例修法」，希藉由不動產交易資訊透明化，減少交易糾紛情事。內政部召開公聽會，研提不動產經紀業管理條例第 24 條之 1 等條文修正草案，並賡續研擬平均地權條例及地政士法等部分條文修正草案，於 2011 年 12 月 13 日三讀通過，2011 年 12 月 30 日公布。

(一) 法令依據、申報案件類型及期限

依據平均地權條例第 47 條、地政士法第 26 條之 1、不動產經紀業管理條例第 24 條之 1 及「不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法」。應申報之成交案件，分為三部分：1. 買賣案件以地政事務所自施行日起所收登記申請案件，登記原因為買賣之案件。2. 租賃案件以施行日起，不動產仲介經紀業簽定租賃契約書之案件。3. 代銷案件以施行日起，不動產代銷經紀業簽有起造人或建築業委託代銷之成交案件。不動產成交案件之權利人（買方）、地政士及不動產經紀業者，必須在買賣案件辦理完成所有權移轉登記、簽訂租賃契約書後或委託代銷契約屆滿或終止 30 日內，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。不動產買賣成交案件，應由買方進行申報登錄，但買方如有委託地政士申請所有權移轉登記，或雖未委託地政士辦理登記但有委由不動產經紀業居間或代理成交者，則申報作業優先由地政士或不動產經紀業者辦理，買方不必再重複申報。

(二) 申報方式、受理機關及逾期申報罰則

受理機關為不動產所在地之地政機關或地政事務所。至於申報方式，以網路線上申報或紙本臨櫃申報 2 種方式擇一辦理即可。申報義務人若逾期未申報，除買方有一次限期改正之機會外，地政士、經紀業或未限期改正之買方處新臺幣 3 至 15 萬元罰鍰。參考最高法院 1984 年度臺上字第 1710 號判例意旨，不實申報人將有刑法第 214 條使公務員登載不實事項於公文書罪，而不實資訊提供者亦有刑法第 28 條為共同實行犯罪行為之虞⁶，以收嚇阻之效。實施至今，已有近百

⁶ 2012 年 9 月 7 日台內地字第 1010296604 號函。

件遭罰案例。

(三) 實施成效

實價資訊自 2012 年 8 月 1 日開始登錄，「不動產交易實價查詢網」(<http://lvr.land.moi.gov.tw/>)自 2012 年 10 月 16 日開放查詢，每月 1 日及 16 日更新，台北市則每週更新。至 2013 年 11 月 4 日止查詢人次已突破 2,522 萬人次，至 2013 年 11 月 16 日，累計可查詢件數已有 48 萬餘件。查詢時可依需求以行政區域、地理位置、建物型態、交易總價等條件交互組合查詢某一期間交易案例之有關資訊，計算各行政區不同交易型態之均價，使交易資訊更透明化。另開發 android 版及 iOS 版行動 APP 供下載實價資訊輕鬆查之程式，以利民眾隨時隨地查詢成交資訊等貼心服務。不僅查詢網免費查詢，亦配合 Open Data 政策，開放發布當期批次資料免費批次下載。台灣全球不動產透明度指數(Global Transparency Index)2010 年於全球排名第 33 名，2012 年由於實價登錄制度之推行，排名已上升至第 29 名⁷。於實價登錄正式實施及資訊公開後，預期將進一步提升台灣不動產透明度指數排名，有助於產業發展，增加外人投資商機並促進就業。

(四) 實施週年房地產市場表現

實價登錄實施以來，不計預售市場之不動產買賣案件成交總額，如以登記完成日期統計，自 2012 年 8 月至 2013 年 7 月，一整年總金額約達 3 兆 9,658 億元，平均每月 31,711 件、每月總金額 3,305 億元⁸。以案件量進一步分析，各直轄市、縣(市)前 6 高依序為新北市(6.62 萬件)、桃園縣(5.54 萬件)、臺中市(5.26 萬件)、高雄市(4.26 萬件)、臺南市(3.06 萬件)、臺北市(2.92 萬件)，「6 都」案件量占全國 72.7%，其中雙北及桃園案件量占全國 39.6%。

以交易總金額觀察，各直轄市、縣(市)前 6 高依序為新北市(7,857 億元)、臺北市(7,008 億元)、桃園縣(6,127 億元)、臺中市(5,893 億元)、高雄市(3,876 億元)、臺南市(1,977 億元)，「6 都」總金額占全國 82.5%，其中雙北及桃園總金額即占全國 52.9%。各直轄市、縣(市)交易總金額如圖 9 所示。

⁷ 2012 年全球不動產透明指數請參考：

<http://www.joneslanglasalle.com/GRETI/en-gb/Pages/GlobalTransparencyIndex.aspx>

⁸ 該資料係以揭露案件為對象，故實際金額更高。

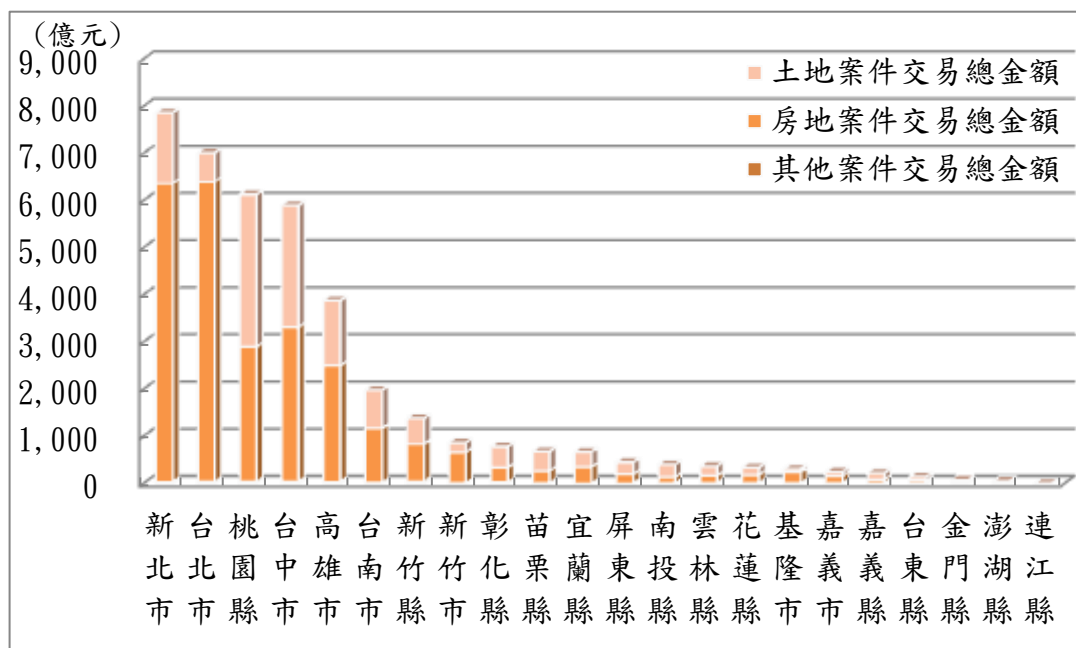


圖 9 各直轄市、縣(市)交易總金額圖(分土地、房地及總額)

四、對資金行情之其他管制措施

(一) 金管會對壽險投資不動產限制

依據保險法第 146 條-2 規定，保險業對不動產之投資，其投資總額，除自用不動產外，不得超過其資金 30%，並由不動產估價師估價。據保發中心最新統計，壽險業到 8 月底投資用不動產金額達 6,657 億元，亦對近年房地產市場飆漲推波助瀾。為了防杜壽險財團繼續插旗市區精華不動產，金管會保險局即於 2012 年 11 月間針對保險業投資不動產再祭「新六條」禁令，包括提高投資報酬率達 2.875%，即以往標準 2.125% 再加 3 碼 (0.75 個百分點)。之前部分壽險公司買樓時未達此標準，都表示會在購買後調高租金；但保險局亦要求，未來保險公司「出價」時就要符合標準。另外，為避免保險資金「短期進出」房市，保險局亦規定，保險資金購買素地後「10 年不能賣」、買大樓「5 年不能轉售」、「須經董事會逐案審查」與「禁買預售屋」等。

配合 IFRS 施行，「公開發行票券金融公司財務報告編製準則」第 27 條規定：「...一、投資性不動產...得以公允價值作為認定成本，並以該投資性不動產標的之契約租金採現金流量折現估算之金額為上限，且折現率應以票券金融公司之加權平均資金成本為準。二、非屬前款...僅得選擇先前一般公認會計原則之重估價值作為重估價日之認定成本。第一項第一款投資性不動產選擇以公允價值作為認定成本者，應由...估價師進行鑑價...」日前金管會已規劃提高投資性不動

產由不動產估價師以公允價值估價之比重，市場預估壽險公司資產增值將達千億以上。

(二) 央行對購屋貸款限制

中央銀行自 2010 年起施行「中央銀行對金融機構辦理特定地區購屋貸款業務規定⁹」對臺北市及新北市十個縣轄市特定地區，就金融機構承作自然人購買座落於特定地區房屋（含基地）之抵押貸款，其貸款條件限制如下：1.不得有寬限期。2.貸款額度最高不得超過房屋（含基地）鑑價金額之七成。3.除前款貸款額度外，不得另以修繕、周轉金或其他貸款名目，額外增加貸款金額。

2012 年 6 月央行理監事會祭出豪宅管制令，對雙北市住宅買賣金額高於 8,000 萬元，其他地區高於 5,000 萬元者，貸款成數不得超過 6 成，且不得提供寬限期，也不得用修繕或其他貸款名目增貸。為避免銀行放款過度集中在不動產，金管會亦針對房貸、土建融及以不動產為擔保 3 大放款設標準，房貸放款的前 10 大銀行，佔放款比重限 10%；非前 10 大房貸放款銀行，則佔放款比重限 15%。土建融放款部分，前 10 大銀行佔放款比重限 30%；非前 10 大者則限佔 40%。以不動產放款為擔保者，則佔放款比重一律限 70%。此外，金管會將依各銀行嚴重情節，要求單獨對不動產放款增提 0.5%、0.6%、0.75% 甚至到 1% 的損失準備金。

伍、實價登錄等政策對短期交易產生抑制效果

為觀察實價登錄及特銷稅對房地產市場交易之影響，內政部特別觀察分析不動產交易案件量及持有期間之變化。就成交量而言，特銷稅前(2009 年 7 月至 2011 年 5 月)、特銷稅後(2011 年 6 月至 2012 年 7 月)及實價登錄後(2012 年 8 月至 2013 年 5 月)全國土地月平均件數分別為 25,184 件、20,758 件、21,619 件，變化量為 -17.6%、-14.2%。其中，土地月平均件數減少最多之地區分別為臺北市、新北市及新竹縣，其土地交易件數變化量分別為 -42.4%、-29.8% 及 -21.9%。而全國建物月平均件數分別為 15,702 件、12,050 件、12,599 件，變化量為 -23.3%、-19.8%。其中，建物月平均件數減少最多之地區分別為臺北市、新北市及金門縣，其變化量分別為 -46.6%、-34.5% 及 -23.3%。如下圖所示。

⁹ 中央銀行 2010 年 6 月 24 日台央業字第 0990033647 號令。

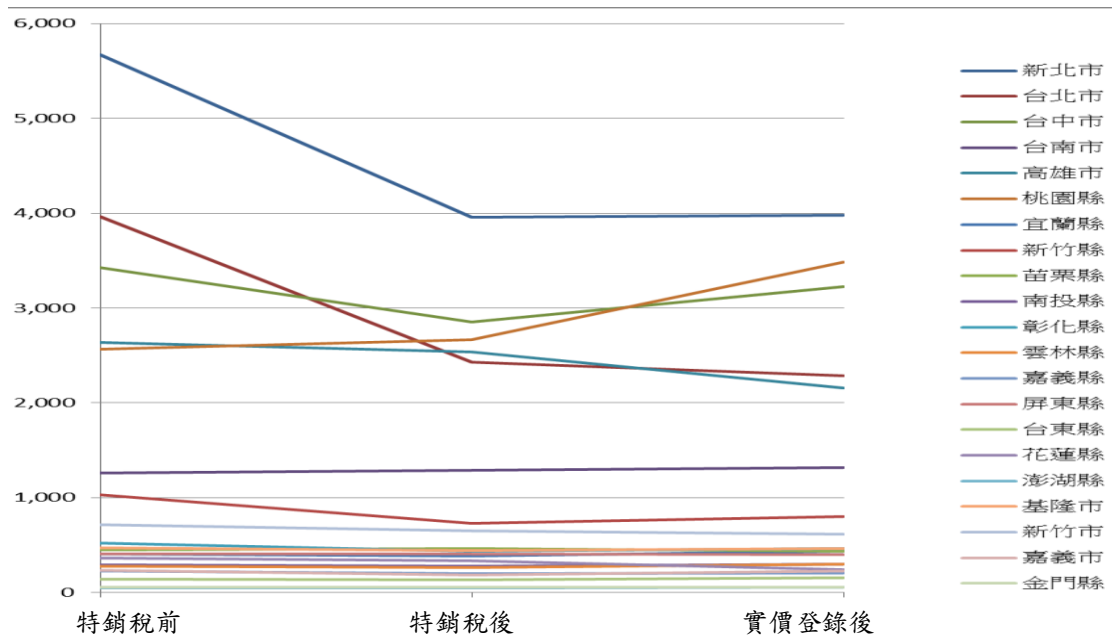


圖 10 各直轄市、縣(市)於實價登錄及奢侈稅實施後交易件數增減圖

就抑制短期交易效果而言，特銷稅前、特銷稅後及實價登錄後，土地 2 年內移轉之比率分別為 45.8%、29.2%、28.8%，其中以新竹縣減少 30% 之比率為最高，而金門縣減少 4% 為最少。建物 2 年內移轉之比率分別為 41.6%、19.4%、19.7%。其中以澎湖縣減少 37% 之比率為最高，而高雄市減少 1% 為最少。各直轄市、縣(市)土地及建物持有兩年內即移轉下降比率如下圖所示。

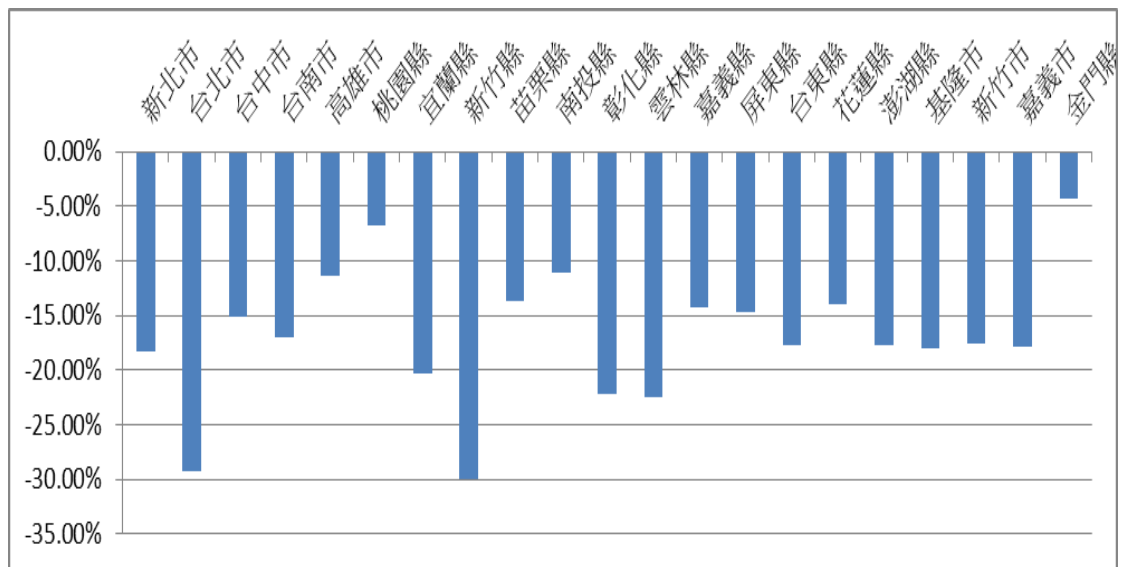


圖 11 各直轄市、縣(市)兩年內土地移轉比率增減圖

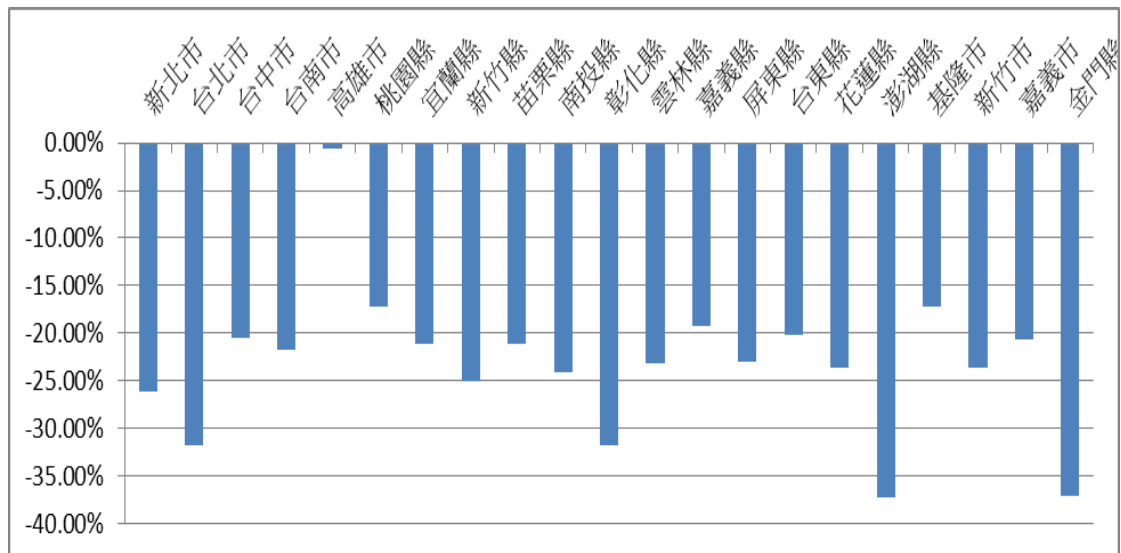


圖 12 各直轄市、縣(市) 兩年內建物移轉比率增減圖

以往有關持有期間之調查，主要係透過問卷調查，樣本有限。爰內政部亦撰寫程式請各地政事務所就地籍資料庫協力計算，發現特銷稅前、特銷稅後及實價登錄後土地各階段分別為 5.32 年、6.80 年及 6.54 年。建物於各階段分別為 6.01 年、7.33 年及 7.76 年，可見受特銷稅及實價登錄政策影響，全國土地及建物平均持有期間有延長現象。綜上，實價登錄及特銷稅對於交易熱區確實有抑制成交案件數及抑制短期交易效果。

陸、現階段控制房地價上漲之其他手段

上開健全房屋市場相關政策的推動，雖對於抑制短期移轉發揮效果，但房價依然居高不下，甚至有向上攀升之趨勢。以台北市住宅價格指數¹⁰為例，近一年來仍呈現微漲態勢，如下圖所示。

¹⁰ 該指數是以特徵價格法拉氏指數所編製，資料來源：
<http://www.land.taipei.gov.tw/public/Data/3102917182971.pdf>

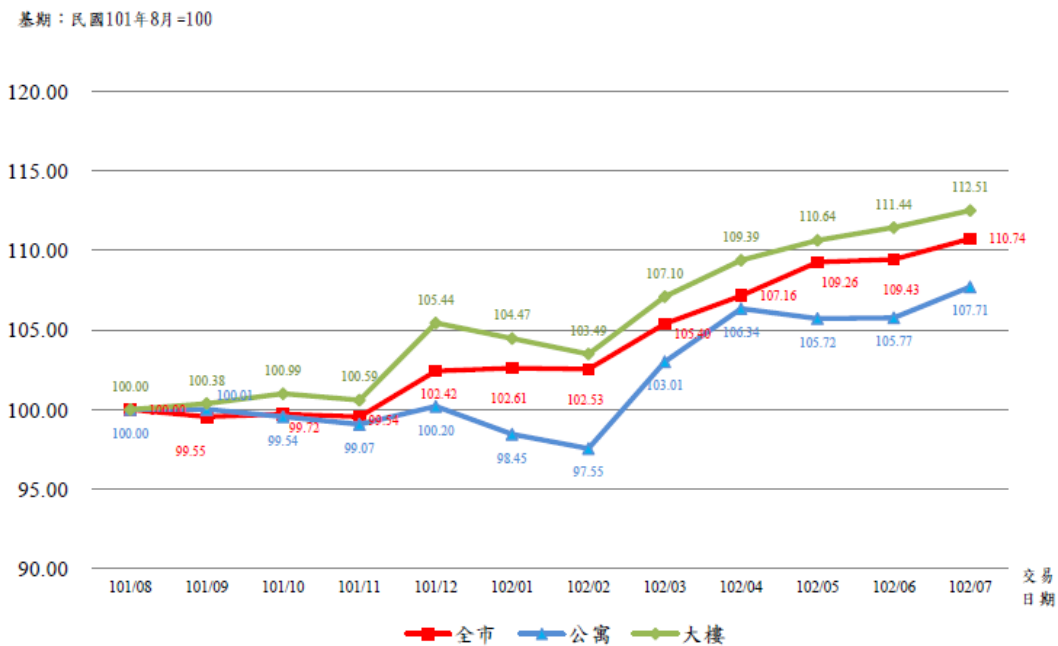


圖 13 台北市住宅價格指數圖

因此，外界有特銷稅無法抑制房價應退場之建議，但中華財政學會(2013)利用向量誤差修正模型 (Vector Error Correction Model, VECM) 迴歸式分析(如附錄 1)，發現特銷稅對台灣整體、臺北市和新北市有顯著之抑制效果；更值得注意的是，「若無特銷稅」則台灣整體之平均房價漲幅將比實際房價漲幅更大。該報告認為若無特銷稅，新北市每 1 季的房價將比實際房價高出甚多（該 6 季之房價指數差距高達 9.46），表示特銷稅在新北市產生最明顯的抑制效果。

一、健全都會區房價之策略

內政部曾於委託中華民國住宅學會「健全都會區房價之研究」(2012)中，研擬 13 項策略及 42 項具體措施(相關細項如附錄 2)，重點如次：

(一) 短期建議：

1. 資訊：整合並建立房地產相關資訊，促使房價資訊透明化
2. 金融：緊縮資金，抑制短期投資需求
3. 稅制：嚴格追查預售屋交易逃漏稅及短期交易價格申報不實者
4. 供需：有效利用現有資源，促使空餘屋釋出

(二) 長期建議：

1. 資訊：定期發布各縣市區域合理房價訊息，並建立房地產標價制度

2. 金融：引導資金至其他投資市場，並鼓勵長期投資租賃市場
3. 稅制：房地價格合併以交易實價為稅基統一申報課稅
4. 供需：建立住宅政策之專屬權責機構，並強化租屋市場發展

二、房地產持有及交易量能課稅

前述公告現值評定應反映地價動態，內政部為執行平均地權條例第 40 條第 4 項¹¹、土地稅法第 33 條第 4 項及第 5 項¹²，前於 2005 年間邀集財政部及各直轄市、縣（市）政府召開研商會議決定自 2006 年起於 10 年內達成公告土地現值占一般正常交易價格 9 成比例之目標。依據各縣市報送資料，經統計 2013 年全國平均已達 85.27%，亦持續朝接近市價努力。公告地價則依平均地權條例施行細則第 64 條規定多以公告現值一定比例為之，目前僅約市價 2 成。台灣房地產持有稅分為地價稅與房屋稅，地價稅率一般稅率百分之一（自用住宅千分之二），但因公告地價不高，致外界指稱孫中山先生當年「值百抽一」的理想，變成「值萬抽七」。其他諸如蔡吉源(2001)、彭建文等(2007)及林子欽等(2008)都指出有效稅率不到 0.2%，造成假性需求過多排擠正常居住需求，影響居住正義。至於房屋稅住宅稅率各地方政府多以最低 1.2%核課，但房屋標準價格維持 30 年前水準未調，致有效稅率亦甚低。對此近日財政部已規劃對第二房以較高稅率課稅，並鼓勵地方政府調高街道等級調整率。

參酌國際間官方評定地價多僅用於財產稅(即台灣地價稅與房屋稅)，資本利得稅(即台灣土地增值稅及房屋交易所得稅)則多採實價認定，課徵技術應已無需仰賴公告現值。林英彥(2003)即對平均地權之實現，除建議擴大地價稅課徵範圍來增加收入外，同時建議對不動產交易者，買方課不動產取得稅，賣方課不動產讓與稅。雖目前實價登錄三法都與實價課稅脫勾¹³，實價登錄係為促進不動產交易資訊透明化，減少不動產價格哄抬現象，使房地產市場發展更為健全；惟如何讓實價登錄協助進一步落實平均地權之四大辦法，實現真正的居住正義，避免不動產淪為投機型商品，尚須先行完成配套措施並立法，有法源依據後，方能利用

¹¹公告土地現值，不得低於一般正常交易價值之一定比例。

¹²公告土地現值應調整至一般正常交易價格；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。

¹³平均地權條例第 47 條第 6 項、地政士法第 26 條之 1 第 4 項及不動產經紀業管理條例第 24 條之 1 條第 5 項皆規定：「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，始得為課稅依據。」

實價登錄相關資訊進行課稅，亦能讓實價登錄制度於平均地權要義中繼往開來。

三、平均地權控制房地價之原始手段

台灣自 1954 年開始有實施都市平均地權，1977 年改為現行平均地權條例全面施行。檢視既有掌控房地產價格的手段如次：

申報之地價未滿公告地價百分之八十時，得照價收買(§16)；對於私有空地劃定區域限期建築、增建、改建或重建；逾期按該宗土地應納地價稅基本稅額加徵二倍至五倍之空地稅或照價收買(§26)；農業用地閒置不用，經通知限期使用或命其委託經營，逾期仍未使用或委託經營者，按應納田賦加徵一倍至三倍之荒地稅；經加徵荒地稅滿三年，仍不使用者，得照價收買(§26-1)；對於尚未建築之私有建築用地，限制土地所有權人所有面積之最高額(§71)；前條超額土地，應通知土地所有權人於二年內出售或建築使用；逾期未出售或未建築使用者，得予照價收買(§72)；土地買賣未辦竣權利移轉登記，承買人再行出售該土地者，處應納登記費二十倍以下之罰鍰(§81)；以經營土地買賣，違背土地法律，從事土地壟斷、投機者，處三年以下有期徒刑，並得併科七千元以下罰金(§83)。

柒、結語

台灣推動實價登錄頗具成效，但租賃僅限於不動產經紀業受理案件，原本係考量租賃案件因屬契約行為，無須至地政事務所辦理登記，地政機關無從掌控；又目前地政機關對於不動產經紀業者尚可依不動產經紀業管理條例進行管理，而對於一般房東之出租行為則無控管機制，爰將經紀業者受委託之租賃成交案件實際資訊之申報義務納入，實為兼顧不動產租賃交易資訊透明化及實務執行可行性之權宜作法；惟如何避免造成租賃市場地下化、非法化，影響合法業者權益之情形亦須克服。另現行對於預售屋案件係規定代銷經紀業於委託代銷契約屆滿或終止 30 日內申報即可，造成申報時機延後，故目前預售屋申報登錄案件較少。未來將規劃逐案成交後 30 日即需申報之可行性，以增加預售屋成交資訊。

綜觀台灣在一連串房地產價格掌控措施推行後，雖短期移轉交易量有減少，但房價仍持續攀升，推論造成房價依然上漲的主要因素，仍在於資金行情（低利率和貨幣寬鬆），以及長期以來不動產持有稅負及交易的資本利得稅偏低等因素。因此，除實施實價登錄及特銷稅外，仍須持續搭配其他政策工具，如金融面的選擇性信用管制、適度檢討利率水準、寬鬆貨幣政策的調控及不動產稅制的合

理化等等。再搭配既有平均地權相關手段，方能減少不動產價格哄抬現象，使房地產市場發展更為健全，實現居住正義的目標。

附錄1

1. 修改平均地權條例、地政士法、不動產經紀業管理條例，使房價資訊透明化
2. 建立住宅租屋資訊平台及重要都會區住宅租金指數，掌握租屋市場發展現況，使租賃市場健全發展
3. 將房市現有資訊與 GIS 結合，整合房市資訊，方便大眾查詢使用
4. 建立資料流通機制，定期更新及維護網站資訊
5. 建立房價警示區域
6. 由估價師估價，定期發布各縣市區域合理房價訊息
7. 建立房地產標價制度
8. 建立房地產景氣指標，分析房市發展趨勢
9. 調查各縣市之空餘屋資訊，並同步發布住宅房價指數、房貸負擔率、房價租金比、房價所得比等房市重要訊息
10. 公開展示預售屋、新成屋買賣成交資料，包含該建案有關容積移轉、所獲獎勵等相關資訊
11. 定期辦理住宅抽樣調查報告，長期追蹤住宅使用現況
12. 嚴禁房地產不實廣告與避免置入性行銷
13. 針對現行房價資訊進行評鑑，使資訊具有公正性，避免資訊混淆
14. 建立房地產產品評鑑制度
15. 實施特定地區選擇性信用管制，並定期評估與調整
16. 提高資金成本，緊縮市場投資資金來源
17. 針對特定對象追查購地及購屋資金來源
18. 活絡不動產證券化市場
19. 鼓勵長期投資租賃市場
20. 提供更多民間參與公共建設及產業建設的機會與管道
21. 評估及檢討現行購屋貸款補貼措施的實施成效，以進行適當的資源配置
22. 追查預售屋交易逃漏稅及短期交易價格申報不實
23. 增加短期投資交易成本
24. 提高房屋評定現值，針對高房價產品增加稅賦
25. 評估及檢討特種貨物及勞務稅實施成效
26. 擁多屋者，其持有成本採累進課稅
27. 建立房地產稅制改革委員會，檢討相關稅負之公平性及公正性
28. 房地價格合併，統一申報課徵交易所得稅
29. 以交易實價為稅基並調整稅率，課徵持有稅，使稅負公平
30. 公有土地資源只租不售
31. 促進空餘屋釋出
32. 加速老舊住宅更新，以增加房市之合理供給
33. 協助與鼓勵民間業者或第三部門成立租屋專業管理與媒介單位
34. 評估各地租屋情況，並提升租屋補貼水準(或發放租屋券)
35. 政府制定租賃法，且供應大量廉價租賃房屋
36. 檢討既有住宅政策
37. 住宅法應盡速通過並施行
38. 不論政府或開發商興建房屋時，須提供一定比例之社會住宅
39. 審慎評估簽訂 ECFA 後，大陸人士來台購置房地產可能產生的問題
40. 整合並建立住宅政策之專屬權責機構

41. 改善中南部就業機會並平衡產業結構
42. 各都會區整體規劃，增加周邊環境便捷交通

以上各項部分已實施，部分列為未來規劃。

附錄2

該研究的價量關係研究採用1996年第2季至2012年第4季的價量季資料進行迴歸分析，總共包括28季。首先，檢定價量序列非定態。在解釋變數方面，除價與量的落後期數外，為分析特銷稅之影響，將特銷稅之虛擬變數實施之前設定為0，實施後設定為1，此外，尚包括五大行庫的房貸借貸利率，貨幣供給量M1B的成長率，與人均所得。

下表子表1結果顯示台灣房市長期價量之間均衡關係為 $Q_{t-1} = -1145P_{t-1} + 175217$ ，亦即量與價長期有反向的均衡關係（係數為-1145），表示兩者之關係為價漲量跌。子表2中的第2欄結果顯示短期失衡調整速度為-1.965，統計值顯著，意謂短期失衡時，量會因為 $Q_{t-1} > -1145P_{t-1} + 175217$ 而調降，因此而逐漸回復均衡。但是第3欄結果顯示價的短期失衡調整速度為0.0003，且統計值顯著，意謂當 $Q_{t-1} > -1145P_{t-1} + 175217$ 時，價會調高，使得價量關係愈離開均衡關係，但是由於量的調整速度會較價格的離開均衡的速度為快，因此價量間仍有長期的負向均衡關係，此外落後1期的價對量有正向的影響，但是落後1期與2期的量對價有負向的影響，這些結果都顯示在台灣的不動產市場，量是主要的調整因素，並為使價量關係達到均衡的因素，而價卻無法扮演一使台灣不動產市場回復均衡的因素，反而是使均衡愈趨擴大的原因。特銷稅對價與量的影響為對量產生了顯著負向的影響，對價的影響則不顯著。

台灣區域房市價量關係表

子表1：價量長期均衡關係

價量共整合關係	共整合數學式
量	1.000000
價	1145.460***
t值	[7.23038]
截距項	-175216.8

子表2：短期失衡調整

短期失衡調整：	本期數量變動	本期價格變動
短期失衡調整速度	-1.964803***	0.000335***
t值	[-2.66606]	[2.41801]
落後1期之量	0.864222	-0.000263***
	[1.66132]	[-2.68359]
落後2期之量	0.407541*	-0.000114***
	[1.93293]	[-2.88090]
落後1期之價	2677.385**	-1.112263***
	[2.04724]	[-4.52172]
落後2期之價	390.5262	-1.042792***
	[0.26040]	[-3.69684]
截距項	-1229830.	-215.2228
	[-1.20613]	[-1.12221]
房貸利率	-500848.0	58.69658
	[-0.39511]	[0.24619]
M1B成長率	11497.37	-3.216942
	[0.20605]	[-0.30652]
物價上漲率	246565.6	44.92476
	[0.78733]	[0.76269]

人均所得	241612.6 [1.22660]	42.03914 [1.13468]
特銷稅	-45453.67** [-1.96127]	6.129591 [1.40617]
Adj. R-squared	0.690298	0.722594

本表量為內政部總移轉件數，價為國泰建設可能成交指數

註***顯著水準為1%49；**顯著水準為5%；*顯著水準為10%

資料來源：特種貨物及勞務稅條例實施成效及對所得重分配效果之研究(財政部，2013)

參考文獻

- 中國評論月刊，2013，中國土地制度向何處去，<http://www.chinareviewnews.com>
- 內政部，1981，我國地價政策之研究，內政部 1981 年度研究發展報告，頁 9
- 內政部，2011，健全都會區房價之研究，中華民國住宅學會受託。
- 余保憲，2002，我國平均地權土地政策執行：地價調整之探討，國立中正大學政治學研究所碩士論文。
- 林子欽、林子雅，2008，公部門不動產估價成效評估-公平性之觀點，住宅學報，第 17 卷第 2 期，頁 63-80。
- 林英彥，1992，土地增值稅案實際交易價格課徵問題探討，人與地，第97期，頁21-23。
- 林英彥，2003，平均地權土地政策之檢討，立法院院聞：卷期:31:9，頁 43-55
- 姚欣欣，2012，新加坡運用印花稅制抑制房地產價格，當代財政，第27期，頁99-102。
- 殷章甫，1997，土地經濟學，五南圖書出版有限公司，台北市。
- 財政部，2013，特種貨物及勞務稅條例實施成效及對所得重分配效果之研究，中華財政學會受託。
- 張為禮，2001，平均地權平等概念之研究，國立政治大學地政研究所碩士論文。
- 彭建文、吳森田、吳祥華，2007，不動產有效稅率對房價影響分析-以台北市大同區與內湖區為例，台灣土地研究，第 33 卷第 1 期，頁 49-66。
- 楊育文，1996，中山先生平均地權思想的理論與實踐，文化大學中山學術研究所碩士論文。
- 楊松齡，1994，平均地權制度公平原則之探討，經社法制論叢，第13期，頁143-160。
- 楊松齡，2008，平均地權：迷思？迷失？地政學訊，第8期，2008年1月。
- 劉憶萍，2011，我國地價公告制度之研究--以平均地權為中心，國立政治大學地政研究所碩士論文。
- 蔡吉源，2001a，再論土地稅制改革-兼論桃園經驗，財稅研究，第 33 卷第 6 期，頁 117-154。
- 蔡吉源，2001b，台灣土地課稅制度：問題影響及改革，台灣土地研究，第 3 期，頁 37-82。
- 蕭 錚，1968，平均地權本義，中國地政研究所，頁 26
- 謝明瑞，物價房價與稅賦，國家政策研究基金會，財金(研)101-014 號