

「臺北市政府（地政組）市政顧問座談會」會議紀錄

主題：資訊透明與價稅合理

- 一、時間：107年3月22日(星期四)下午14時00分
- 二、地點：臺北市政府市政大樓2樓南區218會議室
- 三、主持人：地政局李局長得全
- 四、主持人致詞：略
- 五、臺北市政府地政局簡報：略
- 六、與會人員發言摘要：

(一) 議題1：對外發布臺北市房市指標溫度計事宜

1. 紀顧問聰吉

- » 建議未來房市指標溫度計檢討指標選取，或可考量從住宅存量與戶籍戶數間的差距檢視住宅需求，以及在交易量能及負擔構面，適度納入租賃市場的指標。

2. 徐主任佳馨

- » 關於房市指標溫度計如何解讀一節，建議可將當期燈號與前期（上季）或特定具指標性期間進行比較說明，較能貼近民眾感受。

3. 陳教授奉瑤

- » 臺北市房市指標溫度計前經多場專家學者會議討論已臻完備，惟就民眾角度思考，倘有當期指標趨勢與民間發布指標不一致時，應適時進行說明，避免民眾過度解讀。
- » 由於各面向燈號劃分係5級距，未來發布時是否有較為細緻化的分數呈現。
- » 建議未來房市指標溫度計檢討指標選取，倘資料期間及數量充分，可考量納入法院拍賣之交易量及價格。

4. 李專案經理健銘

- » 有關房市指標溫度計供給面與住展風向球部分趨勢不一致的情形，可能是因房市指標溫度計採計指標係反應實

質供給；住展風向球指標則同時包含建商預期心理的推算量體。就民眾而言，實質供給量能較能貼近市場溫感。

5. 曾專案經理敬德

- » 有關房市指標溫度計指標選取，供給面採用使用執照核發量相對建商開工數，時間較為落後，或可搭配將建商開工數納入考量。以上意見供後續滾動式修正參考。

6. 遲所長維新

- » 臺北市房市指標溫度計前經多場專家學者會議反覆討論及修正，架構已臻完備。
- » 惟就臺北市房市指標溫度計占比全國一節，各構面指標轉換全國占比，其指標意涵及解釋方式之妥適性，則需要進一步釐清與確認。

7. 呂顧問秉怡

- » 肯定地政局致力於提升資訊透明的努力。
- » 建議房市指標溫度計俟未來租賃資料更豐富完備以後，納入房市指標溫度計指標項目。

8. 何研發長世昌

- » 房市指標溫度計與住展風向球採取指標各有不同，且住展風向球並未採計負擔能力指標，故呈現不同的趨勢結果亦屬合理，似無需過度解讀。
- » 從房產資訊多元角度，不同指標皆有其代表意涵，重點應回歸到燈號溫感的呈現及解釋，能貼近符合民眾對於房市認知並進行正確解讀。

9. 都市發展局

- » 本局評估包租代管或公營住宅相關市場需求，係依據行政院主計處人口普查資料以及本府主計處的收支調查報告等公部門定期發布的次級資料進行推估。

10. 楊副教授宗憲

- » 與會顧問專家對指標採計所提建議，均可做為後續溫度計精進之參考。惟房市指標溫度計指標選取，為符合穩定且長時間定期發布的特性，主要仍選取公部門發布次級資料為主，以避免因資料期間過短或不確定，造成溫度計無法編製的情形。
- » 本案係參考景氣燈號 5 等級距燈號轉化，其分數已計算至小數點，如為更細緻化解讀不動產市場，未來可一併發布指標分數，進一步呈現不同分數位階變化。
- » 臺北市房市指標溫度計各項指標轉換為全國占比一節，考量現行各構面指標遭遇標準化正值轉換造成的占比高估、原始值為比值或年增率、乖離率轉換全國占比統計意涵與指標解讀等問題尚未釐清，爰建議於首期先發布臺北市房市指標溫度計，藉以觀察民眾及各界吸收解讀情形，並做為編製全國占比溫度計之參考。待前述全國占比試做問題進一步釐清確認後再行發布。

主席結論

- » 考量臺北市房市指標溫度計經過歷次專家學者建議及修正後以臻完整，現行成果大致符合市場感知，整體成熟度已達對外發布程度。
- » 今日與會專家學者所提意見，請業務單位視資料可行性與規劃單位進行評估，及就未來發布後外界可能的提問，事前妥善因應以對外時可充分說明。

(二) 議題 2：評估自行編製臺北市不動產價格指數可行性

1. 李專案經理健銘

- » 不動產價格指數的編製過程中，涉及偏差樣本判定篩選及計算結果檢核與解讀等專業知識，而模型參數也需要

定期檢討合理性，另參照日本及美國等國家發布之類似指數亦多委託第三方公正單位編製，以昭公信，故建議指數編製仍以委外編製為宜。

2. 紀顧問聰吉

» 二方案從財務面向、編製成本評估比較；人力面向，考量組織專業人力編製及同仁業務負擔；公信力面向之外界觀感等三大層面評估，委外編製較具優勢，且能兼顧公正性及客觀性。

3. 呂顧問秉怡

» 編製不動產價格指數具高度的專業性，以實務經驗而言委外的專業度勢必較高，另可蒐集中央、其他縣市或其他局處類似專業性統計的做法，比較其是否設有專人執行或委外辦理。

4. 何研發長世昌

» 地政局若要自行編製指數應考量人力成本，估計至少要有 3 位專人負責篩選整理樣本、跑模型數據及解讀統計結果，長期下來的人力成本將大幅高於委外編製。

5. 徐主任佳馨

» 自行編製不動產價格指數的可行性難度高，不符成本效益，且易因人員異動產生延續性疑慮。又為避免政府機關自行編製遭質疑公正性及局內同仁負擔過重的壓力，建議委外編製。

6. 陳教授奉瑤

» 指數編製絕非僅是單純數字計算，包括資料處理的 know how、樣本篩選及結果判讀均涉及高度專業知識，考量相關成本及避免機關人員更迭影響指數穩定性，建議指數編製仍以委外編製為宜。

7. 財政局

- » 本局相關統計資料均採用主計處及其他政府資料為主，並無類似自行編製指數之相關經驗。

主席結論

- » 請業務單位從專業人力、公正客觀及成本效益等面向，彙整專家建議後，妥為回復本市議會。
- » 請業務單位就有關本府主計處是否具有自行編製本市不動產指數之可行性，另案提供本次會議相關資料函詢該處進行評估。

(三) 議題 3：地政局未來四年施政規劃（資訊透明與價稅合理）

1. 徐主任佳馨

- » 「合理」房價租金難以定義，若由政府定義出合理的價格，恐造成市場機制中某些價格黑市化，同時並無達到降低承租人或購屋人壓力之實質效果，不建議納入。
- » 房地持有稅合併課徵涉及整體稅制改革，短時間內應難以實現。

2. 曾專案經理敬德

- » 資訊透明部分，目前臺灣並無統計每年第一次登記後一、二手房市交易量的資料，建議可進行相關統計。
- » 對於「合理」房價租金每個人認知均不同，難以定義及推估合理價格，恐窒礙難行。
- » 提高不動產短期交易成本是為了減少投機炒作，但目前房市似無過熱問題，是否推行，應再審慎評估；而閒置持有成本檢討方面，建議先檢視囤房稅政策有無達到預期效果，是否已將閒置房屋引導釋出到市場上，還是只是單純增加民眾稅賦。

3. 李專案經理健銘

» 就資訊透明面，實價登錄詳細門牌揭露，將可大幅提升資料參考性；另預售屋買賣申報案因交易時間採公、私契時間不同致不易判讀，建議應制定明確登錄標準，讓實價登錄資料更具參考價值。

4. 楊副教授宗憲

» 就房地持有稅合併課徵方向給予肯定態度，惟其屬中央之中長期政策方向，故應配合中央政策規劃辦理。

5. 陳教授奉瑤

» 認同施政重點能協同跨局處整合辦理，但建議地政局仍應著重於現有地價業務的精進較為妥適。

6. 紀顧問聰吉

» 建立合理房價租金指標部分，政府很難訂立客觀價格標準，難度很高，請再多評估。

» 房地持有稅合併課徵需先釐清合併課徵之目的與建議為何。另參考國外案例，房地合一課徵不一定能達到降低房價效果。又房地持有稅合併課徵是很大變革，現行土地稅制相關政策目的，房地合併課徵是否能達到同樣效果，及其與現行制度之差異與配套措施亦需評估考量。

7. 呂顧問秉怡

» 資訊透明部分，實價登錄詳細資訊揭露涉及修法，臺北市政府與民間團體持續共同努力；此外，除房價資訊外，建議未來可再統整其他租屋安全等相關資訊。

» 合理房價租金的指標不易訂定，建議持續推動價稅合理、資訊透明及交易安全三面向政策行動以健全房市。

8. 遲所長維新

» 政府不宜制定合理房價及租金，恐有干擾正常市場機制之疑慮。

- » 不動產持有稅部分，考量國內整體經濟未成長，國民薪資凍漲狀況下，若貿然變革導致民眾稅賦大幅加重，會造成民眾觀感不佳，務必謹慎。
- » 大數據估價系統部分因土地交易量少，建議可納入基準地地價等輔助資料，增加資料完整性。

9. 何研發長世昌

- » 參考國外經驗加重持有稅賦未必能抑制房價，且鑑於租屋市場房東多將稅金轉嫁至房客，反無法落實居住正義，宜審慎評估。

10. 財政局

- » 房地持有稅合併課徵部分，其目的不在於加稅，主要是考量土地評價時需扣除房屋價格，而房屋評價時亦需扣除土地價格，究係如何扣除，外界多有疑慮，因此建議中央能參考實價登錄等資料研議房地合一評價機制，增進房地評價的合理性。
- » 建立合理房價租金指標部分，尚無涉及財政局業務，建議不將本局列為權責機關。另提高閒置持有成本部分，目前稅捐稽徵處已在執行房屋稅空屋清查機制，且對於房屋稅籍及使用情形該處每年均會訂定相關清查計畫，建議由該處自行管控，本項內容不需列入地政局未來施政之行動方案。

主席結論

感謝與會專家對本局未來 4 年施政規劃（資訊透明與價稅合理）提供建言，請業務單位將與會專家發言記錄彙整，納入本局滾動式修正施政規劃研商討論之參考。

七、散會：下午 16 時 30 分