

臺北市府(地政組)市政顧問座談會建議事項表

議題 1：對外發布臺北市房市指標溫度計事宜

編號	建議事項	權責單位	執行情形
1	建議未來房市指標溫度計指標選取適度納入租賃市場、法院拍賣量價格、建商開工數等指標。 (紀聰吉、陳奉瑤、曾敬德、呂秉怡)	地政局 (地價科)	後續將視資料可行性請規劃單位納入滾動式修正評估參考。
2	房市指標溫度計之解讀，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；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；另房產資訊多元角度，不同指標皆有其代表意涵，應回歸燈號溫度呈現及解釋，便利民眾對於房市正確解讀。(徐佳馨、陳奉瑤、李健銘、何世昌)	地政局 (地價科)	將配合發布房市指標溫度計時程，請規劃單位適時進行文字補充及說明。
3	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。(陳奉瑤)	地政局 (地價科)	本案規劃參考景氣燈號 5 等級距燈號轉化，且併同燈號一併發布指標分數，呈現不同分數位階變化
4	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	地政局 (地價科)	考量現行各構面指標遭遇標準化正值轉換

	<p>比，其指標意涵及解釋方式之妥適性，需要進一步釐清與確認。 (遲維新)</p>		<p>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，後續將進一步研商釐清。</p>
--	---	--	---

議題 2：評估自行編製臺北市不動產價格指數可行性

編號	建議事項	權責單位	執行情形
1	<p>編製不動產價格指數具高度的專業性，避免政府機關自行編製遭質疑公正性，又自行編製不動不符成本效益，且易因人員異動產生延續性疑慮，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，建議委外編製較具優勢。 (李健銘、紀聰吉、何世昌、徐佳馨、陳奉瑤)</p>	<p>地政局 (地價科)</p>	<p>業彙整與會市政顧問及專家學者意見，由「專業人力」、「客觀公正」、「成本分析」及「其他」等面向評估自行編製不動產價格指數之可行性，經評估以委外編製較具優勢。</p>
2	<p>建議可蒐集中央、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。(呂秉怡)</p>	<p>地政局 (地價科)</p>	<p>業於評估報告納入國內(含中央及其他縣市)其他單位不動產價格指數編製情況比較。</p>

議題 3：地政局未來四年施政規劃（資訊透明與價稅合理）

編號	建議事項	權責單位	執行情形
1	<p>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，恐影響市場機制，不建議納入。(徐佳馨、曾敬德、紀聰吉、遲維新、呂秉怡)</p>	<p>內政部 地政局 (地價科)</p>	<p>感謝各位委員提供建言，市場確實無法訂出客觀合理房價及租金，將以民眾自行定義合理房價為出發點，規劃於臺北地政雲-實價登錄查詢新增功能，讓民眾得依負擔能力尋找適合房屋及合宜房價區域。</p>
2	<p>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，與現行制度之差異與配套措施亦需評估考量；另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，並配合中央規劃辦理。(徐佳馨、曾敬德、紀聰明、楊宗憲、遲維新)</p>	<p>內政部 財政部</p>	<p>房地持有稅合併配合中央規劃辦理，並建議妥為考量稅賦差異及研擬配套措施。</p>
3	<p>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。(曾敬德)</p>	<p>地政局 (土地登記科)</p>	<p>現行內政部訂頒土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範之統計統計表並無一、二手房市交易統計資料功能，且依內政部89.5.15 台內中地字</p>

			第 8979603 號函釋，地政機關系統人員不得以資料語言直接至主機內讀取資料，故不得以挑檔方式提供上開資料。
4	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，建議修法制定明確登錄標準，讓實價登錄資料更具參考價值。 (李健銘、呂秉怡、何世昌)	內政部 地政局 (地價科)	支持中央實價登錄揭露完整門牌地號之修法方向，修法通過後中央將續行研議修正申報書表及填寫說明，屆時適時提供相關建議。
5	建議地政局仍應著重於現有地價業務的精進較為妥適。(陳奉瑤)	地政局 (地價科)	本局將持續精進地價查估，以提升土地稅基公平合理。
6	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。 (遲維新)	地政局 (地價科)	大數據估價系統刻規劃中，將參採意見考量納入多元地價資訊輔助查估。