

# 2016 臺灣國際房地產博覽會臺北不動產論壇

## 第一場臺北不動產市場展望論壇記錄

壹、時間：105年6月13日上午10點

貳、地點：台北世貿中心第3會議室

參、主持人：臺北市政府地政局局長李得全

引言人：國立臺北大學不動產與城鄉環境學系教授彭建文

與談人：中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會創會理事王應傑

中華民國地政士公會全國聯合會榮譽理事長王進祥

肆、引言人及與談人論壇內容：詳如簡報

伍、綜合討論事項：

### 一、年輕人購屋問題

提問者：民眾谷龍生

不動產(住屋)對年輕人的生活壓力，造成了精神上及生命上很重要的負擔，生命、精神、生活壓力太大，對年輕人工作努力上會面對過多的其他不必要的衝突爭奪，價值觀上不要太投機，不勞而獲。

**彭建文：**建議年輕人短期可透過政府協助，例如租金補貼、公共住宅方式，未來則配合公基金制度即類似新加坡之強制提撥方式，使年輕人買房能回歸正常市場機制。

**王進祥：**1. 現行國內雖然房價過高確有不當，但是，年輕人卻因此對社會欠缺價值認同，且對未來喪失信心，確實讓人擔憂，且每一家庭及政府都有責任。

2. 從家庭教育面而言，錯誤之財產規劃或欠缺理財置產之正面思考，更加深居住不正義或購屋置產者憤慨不平之社會問題。

3. 也就是說，現今房地產市場欠缺正常或通常正當之買賣交易，卻充斥著不正當避稅或逃稅之錯誤規劃

方式，諸如：利用贈與避開奢侈稅，利用生前以贈與方式過戶給子女，這都是不正確的，因為即使不考慮遺產稅之免稅額、扣除額，及遺產稅率 10% 會否上漲至 20%，其實質過戶產權之成本，除非短期過戶外，先行過戶予子女之土地增值稅成本仍屬偏高不利益。

4. 亦即，實務上，我並不鼓勵生前過戶予子女。若確有在生前過戶房地產給子女之意思，亦應用買賣方式為之，因為買賣價金中，子女對父母來說仍存在未付價金，該未付價金除可分期付款鞭策子女負擔外，其過戶時之贈與稅仍屬視同贈與，其贈與稅之負擔，只會減少不會增加。尤其是因應爾後房地合一稅制之取得成本考量時，父母子女之買賣行為仍優於贈與行為。亦即，父母可藉由未付價金掌握子女，這才是讓子女有償取得房地產之正確價值觀。另若再利用信託登記回歸父母管理已過戶子女之財產，讓子女擁有財產不會不孝順時，更屬地政專業可貴之所在。
5. 以社會角度而言，不動產專業業者本身也應該要有協助政府推行政策宣導政令，安定市場之社會責任。惟，政府亦應同時對房價或實價登錄之數據資訊，作出一些分析比較或統計，譬如說大安區究竟有沒有一坪 50 萬以下的房子，而它又在哪裡？台北市 12 個行政區近 4 年來有多少單價在 40 萬以下、30 萬以下、20 萬以下，甚至 15 萬元以下之實際成交案例，其分佈區位在哪？原因為何？為何與鄰近單價不一等等因素，均值得分析比較與研究。
6. 前述問題與方式，均需以實價登錄為依據，還要有

地政士業者在交易資訊公開透明過程中之配套與協助，遺憾的是，實價登錄制度卻出現不公不義之規範，導致地政士在 103 年 1 月走上街頭，這在在突顯，政府機關不會善用民間力量及社會資源來堅守政策或宣導政令。試想，一肩扛起實價登錄申報作業之業者，卻在法制上不給登錄錯誤補正之機會，真是情何以堪？尤其是開罰 3 萬到 15 萬之罰責，竟然比地政士承辦買賣案件之收入 1 萬 5 千元左右還多？根本就是不符比例原則。

7. 實務上，我相信專業地政士不會為了 1 萬 5 千元就去做偽造文書之違法事宜，反倒是如何善用實價登錄及地政士把關，如何將不當價格資訊反映出來，如何讓實價登錄確切反應房地產市場之交易資訊才是更為重要。也就是說對年輕人而言，政府本就應先建立價格資訊之公信力，才有機會促使年輕人努力向上，促進產業經濟之興盛，獲取所得收益之提升，更得自我訓練衡量負擔能力，增進自我理財規劃能力，進而利用良好時機購屋置產，此才是追求正常安定房地產市場所需要之強心針。
8. 現行金融政策，暫不考慮銀行法會否修正開放 40 年的房屋貸款時，個人認為社會上，不應讓年輕人有「屋」奴的錯誤認知，這不但是灌輸社會負面的價值，還可能誤導年輕人一輩子租屋，變成「搬家奴」，不做「屋主」卻變成連屋奴都不如之困境。
9. 當然年輕人在近 10 年來之所得增加有限，加上房價上揚，致無能力置產，絕對是值得政府及社會重視並解決之問題，但首先應教育其正常之購屋置產常識，且應在政策上利息補貼給年輕人為首購優惠。

以一千萬計算，可以將房貸每月本息負擔控制在 3 萬元以內，若鼓勵 30 歲以上結婚才置產時，夫妻二人家戶月收入可達 5~6 萬元而言，30 年內月繳 3 萬的過程並非絕境，且可讓其知道所得本就是辛苦與努力之收入。尤其尚可還原(由家戶年所得×可負擔房貸之比率)，反算出 30 年可負擔之「貸款總額」，再除以房貸比例求出「房價總額」，即可再依前述區位單價，找到可適用之坪數房屋予以置產。亦即，可借實價登錄之單價揭露，讓年輕族群，得知可輕鬆置產之區域，如此，讓年輕人建立理財規劃的觀念才是現行居住正義改革之首要。也就是說，如何在「有限的所得內做無限的人生規劃」。

10. 當然對年輕人，政府也要有一定的照顧，譬如政府可編列預算予以補貼生育、補貼利息購屋、補貼租金租屋等，甚或給予優惠存款利率鼓勵理財規劃等等措施。
11. 年輕人若對國家社會擁有正面能量思考與觀念，必然會比負面觀念對社會的影響力更大。不要讓年輕人錯誤解讀房地產資訊與無能力購屋置產之荒謬訊息，與其灌輸房價過高買不起房屋，還不如灌輸政府已將房價合理化後如何買得起房屋才對。亦即，更應借重政令宣導與公益活動，灌輸正確之購屋觀念：「先租後買、先遠後近、先小後大、先舊再新、先有就好」。

## 二、聯賣制度

提問者：大師房屋徐經紀人

目前仲介業者銷售不動產各自為政，國外制度是一家委託，各家皆可銷售，這樣對賣方及業者均是最有利

的。是否可像實價登錄一樣，各家委託物件上網，各界均可銷售。

彭建文：站在市場機制來說，目前買賣雙方委託仲介業無論簽立一般或專任約，對消費者來說並非是最有效率的服務，建議公會能以委託研究案方式，將聯賣制度提供初步之架構及因應方式以為後續討論研究。

王應傑：民國 89 年於擔任互助保證基金董事長時，即已提出「成交全家網」，因一些因素沒有成功。20 年來，保證基金孳息已經 10 幾億，如果可以妥善運用，建立網站，可以物件區為分區成立網站，或是成立全國性質網站，可由地政局或地政司來主辦，成立全國房地產網站。廣告量不大，使用量就不大，所以建議可以成立全國性網站，以付費原則，按點閱率或成交多少收取多少費用，建議由政府主導成立部門做這件事，可以讓 1 萬多名經紀人能夠做得更好。因國外經紀人獨立，與目前加盟總制度不同，如果是在當初推動不動產經紀業管理條例制度時一起來成立，就不會像現在阻力較大，所以如果新政府有魄力，個人是相當贊成成立全國性網站。

### 三、下半年房市展望

提問者：好房網蔡記者

請問下半年對於房市的看法為何？對於買賣方之建議為何？

彭建文：新政府因應金融嚴峻，房地產應求穩及循序漸進方式改革，本年第一季有房市已有回穩跡象，2016 年未來量的部分將溫和增加，在 2015 年房市價格有平均為 5-10%修正幅度，故 2015 年開始的 2-4 年間仍有價格修正、量則為緩慢修正，故下半年房市價格將有小幅修正整理的空間，量則會溫和成長。

王應傑：今年的景氣，國內不動產市場，在場的李同榮理事長很內行，待會記者可以去訪問他。海外不動產也不是全部，東森房屋也在賣臺東不動產，因為全臺灣都霧霾，PM 直超標，只剩臺東可以買。

#### 四、海外不動產銷售糾紛

提問者：好房網、全國不動產、TVBS 專欄作家

本次臺灣國際房地產博覽會，幾乎九成銷售海外不動產，只有 3 至 4 間銷售國內不動產，海外房地產糾紛應該會是愈來愈多，目前政府沒有確切的管道或統一的窗口，想請教前輩會有甚麼樣的想法？

彭建文：針對海外不動產政府應講求其定型化契約公平性、並將資訊充分告知，因海外不動產管理不易、風險很大且資訊落後之缺點，故建議個人以不動產投資信託方式購買為佳。

王應傑：臺灣的法令都無法未雨綢繆，都是發生問題才來制訂法令。海外不動產如火如荼，如果有資金，可以放置海外新興國家。應秉持剛才王進祥理事長的說法，先遠後近、先小後大類似這樣的概念，有閒餘資金，找好經紀業品牌，3 年 5 年後一定會出事，哪家出事不曉得。

王進祥：海外不動產之銷售，係國內近 3 年來因房地產不景氣後，資金大舉外流之現象之一。個人認為不宜反對業者在景氣蕭條時所為之居間行為；但是也要提醒房仲業者，銷售海外不動產之道義與道德責任可能會比國內還大，且因此若增生不動產糾紛時，其責任與問題可能會比想像中嚴重。尤其是有無涉及不當廣告？有無被海外業者所欺騙？海外之「建商或保證回租」生變之時，國內居間者會否被告？加上海外不同國家之持有稅？交易稅？

交易成本？持有成本？如何包租？如何代管？法規規範等及二次滙差，均是 2~3 年後可能會發生之購屋糾紛之所在，提醒國內業者心裡應有所準備與因應。主管機關如何加以輔導或防杜問題發生更不在話下。

## 五、地上權住宅

提問人：好房網、全國不動產、TVBS 專欄作家

剛剛講的地上權，調漲的幅度是 6%，每 3 年調漲的公告地價，對於地上權的未來會是甚麼？會否政府還未開標，就已經胎死腹中的現象？

彭建文：地上權住宅係較為特殊且問題很多的成品，建議政府若要標售地上權則以朝向商業使用為主。

王應傑：地上權管制，京站案例竟然可以分割，將來一定出事，糾紛就來了。

王進祥：地上權住宅與使用權住宅差異在於得否轉讓，其重點歸納如下：

1. 沒有土地所有權，但仍須繳納土地租金，其以國有財產署現行租金計算(公告地價)4~5%而言，其比自己擁有土地所有權之自用住宅稅率(千分之二)及一般地價稅率(1%)之落差，若再加上稅基又是公告地價 80%之申報地價時；已然凸顯地上權住宅之地價稅，不但已被建商轉嫁，甚至還增生到 15~25 倍之風險負擔。
2. 房屋稅在天上權住宅較無影響，但使用權住宅時，建商直接轉嫁給消費者，未來急需解決的是建商持有戶必然 3 戶以上，稅率是以 3.6%計算，即使爾後修法解決，其使用權住宅之稅率，絕非一般住宅之 1.2%稅率時，已又相當 3 倍之稅額。
3. 地上權住宅與使用權住宅之貸款負擔利率會比一般

多，因為地上權住宅與使用權住宅，仍非一般正常的房屋財產擔保標的(房地所有權)，銀行可能增加保證人及利息或信用借貸等，當然增生利率比一般加碼之風險考量。

4. 尤以地上權之合約到期，無論是地上權住宅或使用權住宅，均需面臨拆屋還地的更大問題，即使不拆屋還地，使用者亦可能再繳交一筆權利金，否則地上權必遭當然消滅之虞，也因此，地上權住宅不是不好，而是非常不好。

## 六、社會住宅

提問人：好房網、全國不動產、TVBS 專欄作家

新政府社會住宅存量 20 萬戶，有些並不需要，例如臺中豐原有 3 處、臺北萬華也有 3 處，是否這些地方真的需要這麼多的社會住宅？

彭建文：社會住宅係為協助年輕人取得合適居住方式之一，並非唯一手段，有些地方較適合作租金補貼，每個縣市政府應掌握一定數量的社會住宅以協助弱勢家戶，各縣市勿一窩蜂蓋社會住宅，非都會地區以租金補貼應為更合適。

王應傑：中央無償撥付土地給地方政府蓋社會住宅，內政部、經濟部、國營事業、國防部的土地，各單位無償撥用，基於本位主義，是否圖利弱勢族群，是否不用認真工作，政府就可以給予便宜。5 年省吃儉用，先租蚊子館這樣的房子，頭期款有了 10%，剩下 30%~40%，用首度購屋的連帶保證就可以解決住的問題。

王進祥：1. 社會住宅就是需要租金補貼，如果是購買合宜住宅則需要利息補貼，此對首度購屋族群而言，政府理應給予優惠措施。但是，其中所謂之「首購資格」，

- 更須先行釐清，亦即，實務上若因原(繼承或贈與)持有的不動產予以出售後，該當事人是否仍視為首購族(因原持有房屋非經買入)。個人則認為所謂「首購」應是一輩子的第一次持有房地產所為之購買。
2. 最後，期盼地政機關善用實價登錄資訊，做到歸戶與統計分析，更期勉政府機關應善用民間力量，提供正確交易資訊，防範不當炒作與投機逃稅，絕非僅知管制而不會管理，始有機會共創正常合理之房地產市場。

**總結：**(主持人李得全)

謝謝各位熱烈的參與，今天包含現場提問的問題，引言人及與談人均做了回應，囿於時間的關係，大家可能意猶未盡，但下午場還可以繼續討論。

地政局於上星期辦一場健全房市的行動記者會，分析過去 14 年不動產買賣的量與價，過去這一波房地產市場的起落，大致歸納為：政策寬鬆、房市飆車，市場呈現量先價行相差 7 年；交易量從 96 年已開始減少，但房價一直到去年第才開始降。

政府未來要透過資訊公開及政策工具(包含稅制)，來調控房市，同時要照顧弱勢。買不起房，要從健全房市下手，租不到房，則蓋社會住宅來解決問題，只要健全房市制度設計及軟硬措施得宜，相信可減緩買不起房及租不到房的問題，政府要與業界及學界協力，興利除弊，台北的居住正義才有機會，宜居臺北才會逐步達成。