

# 第七章 公共政策論壇實錄

## 國家競爭力系列4：健全房地產市場

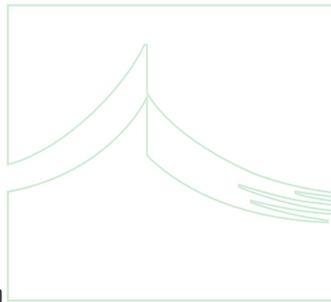
主辦單位：政治大學

執行單位：國立政治大學商學院信義不動產研究中心

協辦單位：國立政治大學公共行政及企業管理教育中心、政治大學  
學術發展基金會

論壇時間：2011年1月7日

論壇地點：政治大學公企中心國際會議廳



### 論壇記要

#### 一、公共政策論壇緣起

政治大學為使卓越研究能力發揮社會影響力、主導未來社會研究並和社會大眾分享研究成果、引導社會發展方向、善盡知識人的社會關懷，特籌組跨領域之「公共政策委員會」，舉辦「公共政策論壇」，對各領域之重大政策發表公共政策白皮書。

基於持續深化、推展公共政策論壇的辦理成效，系統性、全面性地整合各校各院、系所與研究中心之各領域學門的公共政策研究成果，就重大公共政策議題，提出植基於學者、研究人員深厚研究成果的政策建議，積極地向政府部門、產業與社會推介，不僅提供政府未來政策制訂或產業發展方向的藍圖與願景，更期充分發揮公共政策卓越研究成果之政策影響力。

基於上述理念，公共政策論壇主要目標包括：

- (一)展現社會關懷：藉由產官學界的互動，分享實務界與研究之成果，勾勒出政府、產業與社會未來發展之理想藍圖。
- (二)發揮政策影響力：以卓越研究成果為基底，經由產官學界的交流與互動，

為我國重大公共政策之研擬與規劃、執行、評估提供建議，並進而引導社會發展。

- (三)提供政策研究與實務之交流溝通平台：透過公共政策論壇與交流活動提供政策研究與實務相互溝通之平台，使產官學界能夠在此平台，定期且持續對於當前國家政策進行積極及具有建設性的互動。

## 二、「健全房地產市場」議題源起

根據2009年行政院研究發展考核委員會調查指出，「都會區房價過高」為十大民怨之首；2010年兩岸簽訂ECFA，關係趨於緩和，三資（內資、外資、中資）熱錢積極湧入，房價持續沸騰，除了導致購屋者的負擔沉重，快速上漲的房價更容易引發資產泡沫，影響金融穩定與經濟健全發展。

面對房價的高漲，內政部、央行、金管會連續推出「升息」、「選擇性信用管制」、「國有土地停止標售」、「豪宅稅」、「空地稅」、「社會住宅」等各式各樣有關壓制房價的措施，卻仍制止不了持續上升的房價。

行政院的整體住宅政策中，「健全住宅市場」為其第一計畫目標，以達到「住者有其屋」的理想社會。然根據主計處八月公布的2009年「家庭收支調查結果」顯示，以三十坪的標準中古住宅價格，換算各主要都會區的房價所得比發現，台北市最新的房價所得比為11.5倍，比2008年的9.9倍高出許多。在家庭所得停止成長，房價上漲超過一成的情況下，一般單靠所得收入的小市民，想在台北市買一間三十坪住房，一圓買屋夢，實在是相當不容易。

目前的房價是否合理？如何滿足人民居住的需求？如何避免建商養地惜售，哄抬房價？如何避免資訊不對稱，投機炒作行為？如何避免投資客炒作，導致房市泡沫化現象？都是攸關台灣經濟社會永續發展的重要議題，實有待政府提出整體性的改革及政策作為。

本論壇以如何「健全房地產市場」為旨，針對「房地產成交價格資訊透明化」與「房地產現行財經政策之改革」等子題邀請產、官、學界專家，進行探討研究，並藉此機會呼籲各界人士能重視此一影響台灣未來民生問題與經濟成長之重要政策走向。



### 三、相關問題

#### (一)如何使得房價交易制度資訊透明化(資訊面)?

1. 價格資訊透明的關鍵因素為何?
2. 半套式揭露，房價資訊透明嗎?
3. 提供全國房地產交易資訊的權責歸屬?
4. 資訊透明化對於相關財經政策有什麼影響?

#### (二)如何透過金融、稅制手段讓房價合理化 (金融面/稅制面)?

1. 低利環境、游資浮濫、兩岸資金互通，貨幣政策從何著手?
2. 現行稅制是否鼓勵養地惜售、炒房避稅?
3. 實價申報、實價課稅在實務上是否可以實行?
4. 如何透過稅制改革，達到房市交易合理化?
5. 如何應用空地稅、豪宅稅等懲罰性稅種，達到穩定房價效益?

### 四、相關建議

#### (一)房產資地訊公開透明，價格實價登記

1. 地政機關無法單獨處理此一責任，需要財稅、司法機關協同配合、辦理查核。
2. 政府資訊公開與個人資料保護法應取得平衡。
3. 透過政府的表揚，提供民間團體誠實申報價格。
4. 相關業者配合，一起建構完善的資料庫。
5. 透過立法強制規範經紀業辦理實價登記。
6. 考量長遠觀點、犧牲短期利益，房價實價登記應從登記制度著手，並於登記時，切結申報合理價格。
7. 房價資訊透明不等於壓抑房價，只是可促進市場健全，符合公平期望。
8. 資訊公開應即時、量多、透明、真實，彼此建立信任、可望減少估價成本。

- 業者提供的廣告資訊應該減少置入性行銷、避免廣告不實，資訊的揭露應該要經過審查，提供嚴謹度，避免偏誤。
- 學習日本建立土地價格監視系統，避免哄抬地價。
- 擬建立不動產登記法、提高法規範位階，需靠民眾幫忙協助推動。
- 實價登記在先，實價課稅是之後的任務，應採漸進式。

## (二)房地產資訊公開透明，價格實價登記

- 房價高漲是區域性問題而非全國性問題。
- 稅制改革並非單一解決方法，需要多種工具多管齊下。
- 我國有效稅率相對其他國家，顯得偏低，有很大的檢討空間。
- 地方政府應該透過「財政努力」致力於調高稅基才能有較課稅。
- 地價倍數累計是以面積為單位，顯然不符合量能課稅原則，因台北與南部一坪土地之價格即懸殊重大。
- 業界要建立年輕人正確的房地產投資觀念和心態，了解事實。
- 中央銀行持續針對地區性作金融管制
- 提高房屋的資金成本、投資客的持有成本，財產稅方面，優先調高稅率。

## 開幕式

主持人：陳春龍 / 政治大學商學院院長

各位貴賓、各位女士、各位先生早安，很感謝在這麼樣寒冷的天氣中，各位還是踴躍參加，再次代表政治大學歡迎大家。

我們這次論壇的主題是健全房地產市場，我覺得在現今這個時代、這個時間點來講這個議題實在非常重要。如果我們現在做調查，民眾最關心台灣社會的幾個議題，必然包括前一陣子的健保、校園霸凌的事件；另外就是大家最切身的高房價議題，它攸關每一個人的生活。

我自己是在兩千年回到台灣，那時候在新店七張捷運站附近看房子，一般的電梯大廈，一坪大概是二十萬左右。回來後因為全心投入工作，沒有花心力處理購屋事宜，一轉眼就過了十年。去年由於有需要，在同一個地區看房子，結果同樣的電梯大廈已經漲到四五十萬了，當然更是買不起。所以這

個題目對我們來講是非常切身的題目。

去年因為國際的熱錢都跑到台灣來，造成台灣房地產全面上漲。大家都知道如此高價的房地產會產生許多問題。也聽到張金鶚老師一直講：快要跌了、快要跌了。我個人當然希望它趕快跌價，這樣一般薪水階級才買得起房子。

面對高房價，這實在是一個嚴肅又重要的議題，不管是對年輕人還是像我們這種年紀的人，都是非常非常重要的。那麼到底房價如何才算合理，我們人民對住的需求究竟為何，甚至因為所謂的投機炒房，造成去年我們政府或中國大陸政府，連續祭出打房政策，但是效果似乎並未立竿見影。

因此針對這些議題的討論，實在相當重要。我們今天榮幸的請到了在產、官、學三方面的學者，從兩個主軸做討論，一個是跟房地產交易比較有關係，即房地產資訊透明化；另一個是房地產現行財經政策的改革：從這兩個面向來作深入討論。希望透過這樣的討論能夠對政府的政策及整個房價的問題有所幫助。

接下來介紹我們產、官、學界的長官跟代表，我們產業界的代表，一位是中華民國不動產估價協會的卓輝華理事長，一位是京站生活公寓大廈管理維護股份有限公司的陳慶洪總經理，第三位是我們今天主辦單位信義房屋的周俊吉董事長。

至於我們政府部門，就是財政部的張盛和張次長，另一位是內政部地政司的蕭輔導司。學術界代表是我們非常有名的張金鶚老師，另一位是台北商業技術學院會計系的黃耀輝教授。今天這場論壇非常有意義，因為與我們的生活息息相關，所以我希望今天的論壇對不管是政策或是執行面都能有具體的幫助。預祝大家今天能有豐碩的收穫，謝謝大家。

### 中心代表：屠美亞 / 政治大學商學院信義不動產研究中心主任

院長、各位與談人、各位貴賓大家好，今天很榮幸作為中心的主任，來主辦此次公共政策論壇。大家今天都問我一個問題：為什麼我們要辦這場公共政策論壇？事實上我們參加了很多會議跟論壇，發現大家有意無意間都會談論到房地產政策，所以我想大家身為社會的中堅份子，對於我們將來房地產市場會是什麼模樣，能藉此來做個討論。政治大學商學院信義不動產研究

中心成立了十年，我們希望在健全房地產市場上能夠有些微的貢獻。今天很高興大家能夠參與，我們提供了相關議題跟討論時間，希望各位貴賓能夠在今天暢所欲言，盡可能的在會議中找到大家所需要的方案。再次感謝各位，希望各位能有豐富的收穫。

## 專題演講(一)房價交易制度資訊透明化(資訊面)

主持人：周行一 / 國立政治大學財管系教授

陳院長、與談人、各位嘉賓大家好，今日溫度驟降，所幸大家的參與讓我們這次論壇顯得格外溫暖。我很高興今天能夠有機會來主持資訊面的場次。這是一個相當受到關注的題目，因為當前高漲的房價，在台灣社會造成很大的困擾。它首先產生一種相對剝奪感，這個相對剝奪感到底是否為一個合理的心理狀態，我們可先擱置不談，但是它的確在我們一般民眾心裡，產生強烈買不起房子的觀感。我有一個朋友，住在內湖，最近退休了想買房子，他只是想從他們家搬到家對面的一棟大樓去，他就發覺他如果將舊房子賣掉，要去買那棟大樓是不可能的，所以他感到相當的不平衡，這是這個相對剝奪感的問題。

剛剛前面陳院長提到健保改革的問題，其實健保也跟房價一樣有許多的問題，但是最近我覺得健保制度有進步，因為它讓我們收入可以增加，當然所得高的人可以付多一點健保費。可是我們又知道有錢人，他可能沒有付健保費，那些人可能有很多房子，他沒有工作卻在家坐收租金，這些人他說不定也沒有付健保費，可是我們一直沒有辦法解決這個問題。那些很有錢的人在運用財富賺錢，利用轉手或收取租金，這些人不見得有付健保費。所以這個漏洞，讓人覺得整體資源分配還未獲得公平，健保制度還有進步的空間。

其實我們今天這個場次要探討的是房價的資訊面是否可以透明。我在美國教書的時候要買房子，那時要買房子我就沒有想到過，我的房價可以不透明。當時我經過美國的仲介買了房子之後，仲介就在房屋的購買契約中作了一個記載，說明房價是多少錢，而這個金額顯然是政府都清楚知曉。所以我在美國，一九九零年的時候買房子，那是二十年前，我覺得美國政府相當清楚房價在哪裡，他拿這個作為課稅的標準，同時房地產業者拿這個房價評估市場狀況，也讓市場客戶、買賣房子的人有一個適當的依據，它相對也會讓

房地產資源的分配健全一些。

可是在台灣，司長在這裡，不好意思開個玩笑，我們房價就有點像警察一樣亂竄，我們警察都知道在社區裡面，誰在做什麼事情，可是當大家都知道房價多少時，我們的政府卻不清楚。我想這也跟政治面向有很大的相關，又特別是台灣民眾，不希望個人的房價被大家所知道，但是我覺得這件事情一定要著手處理，如果我們不處理的話，我們很難成為一個現代與先進化的社會。一個現代與先進化的社會必須要有兩個特質條件：一個效率性，一個價格讓參與者不夠透明化的市場不會有效率；另一個是要公平性，如我剛剛所提，我們有很多很多的房子是握在有錢人的手上，但他們繳稅很少，他們付的健保費也很少，這樣子的社會是不會進步的。

前兩天我跟一個朋友聊天，他住在香港很多年，他說如果他要買房子，他會非常清楚了解目標房屋周邊區域的房價是多少，而且不只是可以進行區域性的比較，還可以進行時間序列的比較，進而觀察房屋跟歷史價格的漲跌關係。在香港，房價是非常透明化的。所以我常常在講，嚴格來說，一個政府如果沒有辦法處理這個問題的話，那社會就會停滯無法進步。我們應當要能處理房價的問題，也就是如何讓房價透明化的問題，因此今天我們大家的討論的是一個非常重要的課題：如何讓資訊透明化。當然，很多民眾害怕資訊透明化後要額外繳更多的稅，不過那這就是另外一個稅制的議題了。

剛剛陳院長已經介紹了我們四個很重要的來賓，所以我就不再花過多時間詳細介紹他們。我想大家都可以看出来，我們今天有政府代表蕭司長，他也是我們傑出的校友；信義房屋的周董事長，更不用說，其企業經營在市場上得到許多肯定，因為他們很重視企業的倫理，也榮獲許多市場上企業倫理或企業社會責任的獎項；張教授非常有名，我父親那天跟我說，他收到一個舊房子改建的通知，因而催促我快去跟地政系的張教授請教，了解要注意哪些相關事項；卓理事長，我要特別恭喜他，最近拿到我們政大地政系的博士學位。

引言至此，那我們就歡迎第一位與談人蕭司長，來為我們作與談演講。

### 與談人：蕭輔導 / 內政部地政司司長

陳院長、屠主任、周教授、各位與談人、各位貴賓、各位先進，大家早安。很高興來參加今天的論壇，我姓蕭，請各位多多輔導！現在服務在地

政司。我想最近大家在報章雜誌上可以看到，房地產非常熱絡，所以可以看到許多政府評論的政策在打房。不過要跟各位報告，地政司絕對沒有打房。地政司重要的就是在振興相關的房地產，我們也希望說不管業界、不管消費者、不管買賣雙方、不管整個社會，都能達到不動產交易公平、正義、公開的方式來做處理。

今天的大綱裡面，簡單的跟各位報告，分為四個：價格資訊透明的關鍵因素、半套式的揭露、房價資訊是透明嗎、提供全國房地產交易的全額資訊的歸所應該在哪裡。資訊透明化對有關財政政策的影響，我用這四個方面來跟各位做報告。有關透明化過程中面臨到的相關問題，第一，成交價格的正確性，可能要再作相關的確認，也就是說現在各種法規裡面，對於交易價格並沒有強制要申報，或者政府做稽核，或者要作處罰相關的規定。對於相關不動產資訊最主要的來源，大概買賣雙方、仲介業、地政司或者銀行等等，並沒有什麼政府相關提供的相當誘因。對於地政司，在座的各位可能是透過相關的地政系統，來地政事務所蒐集相關的資料，包括地價調查等等相關的規範。

也跟各位報告，我民國六十六年在基隆辦全面平均地權，也就辦了地價。當時，我負責的是中正區，在那個時代房地產買賣，第一個動作不是到地政事務所辦登記，而是要申報現值，要課稅。當年的申報現值，是先到地政事務所地價股去申報，當時我是地價股的一個承辦人員，只要來申報我們都會要求土地代書告訴我們，這個房地產買賣到底多少錢。我們會把這個價格用鉛筆，註到申報處的後面，然後到現場，一案一案去查對、去訪談，到底這個價格是不是真的這樣，所以整個蒐集的過程是相當艱鉅的。

事實上，這個是不是絕對正確，都值得我們去探討。最重要的是說，我們國人，大概都具有「有土斯有財」的觀念，對我們自己的身家財產非常重視，不願意自己有多少財產來公諸於世，也不願意大家來了解我們有多少，當然最重要的，考慮到會不會課稅的問題，以及這麼大的財務，我的身家會不會安全，可能有這些考慮，所以大家不太希望這些資訊公開化。

不過如果說換一個角度，我是買方，我當然很希望知道市場行情是如何，希望能知道這個地方正常的行情，這樣在買賣房地產，不會有吃虧、不會有被騙的情形。對於交易的資訊，當事人最關心的是土地增值稅會不會因





為你實際報這個價格，會因此增加，當然還考慮到營業稅或綜合所得稅會不會增加。增值稅來講，以現在的法律規定，當然是不會的，因為目前原則上還是用公告的現值來作課稅的基準。那要把土地增值稅作透明化，恐怕也不是說我一個地政機關能夠單獨來作一個妥善的處理，必須要相關單位有整個配套措施，像地政、像財稅、像司法這幾個機關，能夠提供相關的資訊、能夠配合相關的查核，才有辦法能夠達到真正的公開、透明化。

那對於資訊揭露對於個人資料保護而言，因為不動產價格的形成因素非常多，除了有一般因素、區域因素、個別因素等等外，大概都必須要考慮到各種反應交易標的之相關條件，要考慮到才有辦法說這個價格是不是合理。尤其有些法規，對我們地政事務可能是一個衝突，例如政府資訊的公開跟個人資料保護法，一個是要公開、一個是要保護，所以行政機關在處理這個工作就必須要做一個相關的拿捏。怎麼拿捏，能夠達到其平衡點，這個還是我們業界、買賣雙方、還有我們行政機關，在處理時考慮的一個重點因素。

對於資訊透明化關鍵的因素，我目前可以考慮到三個面向，由內到外積極在推動處理當中。第一個，獎勵面；第二個，宣導面；第三個，立法強制面。我們部裡面就這幾個面向因素來作積極的推動。對於獎勵面，其實從民國九十二年，內政部已經訂定有民間不動產業界提供不動產交易資金的獎勵，也希望說鼓勵民間能夠提供這些交易的資訊，可以透過我們地政司的網站來作相關的公開。讓一般買賣雙方可以直接從網路上來取得，也能夠通過這些要點，針對提供資訊的部分做相關的獎勵。這些獎勵九十二年實施以後，本來對於提供資訊多的，我們覺得優良的部分，我們也在地政節作公開的表揚。

但是到九十七年以後，大概也經過相關的檢討、修正，有一個重要的變革，我們把這個獎勵的措施下放，不是只有地政司一個可以來作獎勵，每個縣市政府都可以透過他們各種的機制，對於這些提供資訊的業界、或者民間團體、或者私人、或者土地代書，都可以給他作相關的獎勵。那縣市政府如果覺得他績優，獎勵有三次以上的，可以報到內政部，由內政部再特別的定額加以獎勵。各縣市因地制宜，情況不同，像台北市跟台中不可同日而語，也許台北提供一百件，台中提供十件，台中提供的比台北還有價值，所以這些情況，到底要提供多少件數或者要有什麼方式給他作獎勵，也要由各個縣市政府考慮到自己財政的編列情形去做考量，這是在獎勵方面做的一個調整。

至於在宣導鼓勵方面，內政部目前在網站裡有一個ehouse不動產交易服務網網站，這個網站裡面，我們自己新增加了一個訊息，也就是說，加了一個成交行情的查詢功能，這個真的要非常感謝我們在座的信義周董事長，像信義房屋幾個業界，都以不同方式給我們提供房屋的資訊，我們可以在網站裡面提供實際的交易行情，大家可以直接到網站上面做一個相關的查詢。

ehouse不動產交易服務網增加這個交易查詢功能，我們民眾就可以得知，由這個縣市、區、路、街、門牌，可以獲得相鄰地區有數家仲介業者買賣成功的案例。這些案例對以後買賣交易房地產，一定會有相當幫助。那剛剛提到，目前有四家，就永慶房屋、東森房屋、臺灣房屋、全國房屋等等，還有信義房屋也提供我們相關的資訊，供需要的相關人員查詢。查詢的資訊裡面包括有成交的總金額、建坪、成交的單價等，預期的的是可以使成交的行情更加透明化，但這是不涉及特定的要求。

剛剛提到門牌，這幾個是業界提供的正確規劃，但是我們在網站上恐怕不能用到這個門牌，只能用譬如說一號到十號，也就是區段化。因為假設你提供的是一號，那可能會牽涉到個人資料保護法，侵犯個人隱私權。我們這一端，只要你有門牌，就可以查到相關的資訊，如授權人等等的資訊，所以說要考慮隱私權的問題。各位如果有需要，可以從地政司的網站來加以利用。那這個資訊的提供對於不動產的租賃、出售、抵押、貸款、投資或者政府政策的變動，都是一個很重要的資訊，我相信這絕對是正面的。

另外一個，立法強制面，司裡面有一個不動產經紀業管理條例，這個條例最主要規範的有兩大方面，一個是仲介業、一個是代銷業。我們最近新增第二十四條例之一，還有修正第二十九條，地政司在經過開會及討論通過以後就送到行政院，在行政院開會討論時又加了一條，即第二十四條之二。其實第二十四條之二，部裡面送出是沒有這個修正案，而是在行政院直接加上相關條文。這個條文經過院討論通過以後，已經在去年九月，報送立法院，那等於我們部裡面會優先把它加以推動。這個就牽涉到我們要強制的，所謂公開的執行。

也就是說不動產經紀業，剛剛提到有兩個面向：仲介、代銷。代銷的部分因為還沒有看到房地產，因為它還沒有登記，所以不知道地段地號。所以在代銷的部分，原則上訂定契約完成以後，一個月以內，必須要向政府機關



作申報、登錄。至於仲介的部分，因為仲介最主要是成屋，成屋的部分大多已經有登記，那這個成屋買賣、交換，訂定契約以後，必須到地政事務所辦理土地登記，辦完土地登記以後一個月內必須向政府機關來申報實際交易的資訊。如果說沒有照這個方式來做處理，在第二十九條裡面會有一個罰則規定，原則上如果違反第二十四條之一跟之二的規定，要被處罰三到十五萬的罰款。

剛剛提到，為了隱私權的問題，我們用去區段化、去除門牌、去除地號、去除建號，還有交易者識別化登入，在實際的案例。其實到底這樣算不算透明？沒有辦法像剛剛周教授所提到的美國，這麼透明公開。我們只能知道信義路一段一到十號這個中間，有一個買賣案例多少錢，我們沒有辦法知道這一棟房子到底多少。我們剛剛提到的，因為目前電腦化、資訊化非常發達，你只要有資訊知道門牌、知道地號，我們所有資料都可以查得到。所以對於透明化這個部分，政府要考量，資訊公開法跟個人資料保護法，我們如何去取得相關的平衡點。

至於這些提供資訊的權屬，到底應該歸於哪些，恐怕在政府機關裡不局限於地政司，還有相關管理單位像國產局，它在標售土地；像法院拍賣、像仲介業、土地代書這些，他們在交易案件裡面都必須負有社會的責任，來提供相關的案件。那對於國外，當然我們國內並沒有一個真正的資訊提供，目前政府機關內就有內政部地政司與營建署有在作相關的處理。

ehouse我們剛剛提到，這幾家所提供的，大概從九十七年到現在為止，有案件的我們可以實際作處理。地政司的部分，當然除了有ehouse之外，還有房地產交易價格簡訊，都市地價指數的相關規定來做處理。這些大家都可以從地政司網站來取得，大家如果有必要的話，我跟同仁都很樂意給予幫忙跟服務。最後要跟各位報告的就是說，這個資訊透明化，對於相關財政相關政策影響，對於稅政改革、金融投資風險評估、對於住宅跟不動產政策的評估、還有社會福利政策的研擬，大概都有一個很重要的參考價值。對於合理成交資金的掌握，能夠避免金融機構不合理的貸放，所以如果說能夠公平、公開、透明，我想對整個社會絕對是有正面的影響，以上，因為時間的關係，就跟各位做這樣的報告，謝謝各位。

## 與談人：周俊吉 / 信義房屋董事長

陳院長、屠主任、周教授、各位與談人、各位貴賓，大家好。我昨天深夜從蘇州經由上海回台參加今天的論壇活動，下午四點鐘又要飛到杭州去參加中國城市房地產開發商策略聯盟會議，那個會議的主題其實談的也是房價。本來從蘇州直接過去就好，但是我覺得今天這個論壇非常重要，所以專程回來參與。

在上海，不管是不是從事房地產的，大家談的也都是房價的話題。在台灣，我相信剛才院長跟周教授都談到說這個課題已經是民怨之首了，地政司司長也說民間如果對房價有意見的話都寫給院長、寫給總統，這些意見會轉到地政司這邊來處理，看起來這個問題是非常非常的重要。

首先請各位看簡報上的照片，這一張照片看起來跟房市交易資訊透明這個主題完全沒有關係，這是在去年遠見主辦的「華人企業領袖高峰會」的一場論壇，各位看看照片上的人物，我旁邊的是王建煊院長，再旁邊是星雲大師，再旁邊是主持人陳文茜，這一組人顯然跟房價沒有什麼關係，事實上那天的主題也不是房價。當時王院長坐在我旁邊，我忍不住要調侃他，當年就是為了主張實價課稅所以才下台的，隨後在論壇上我就談到說其實應該要實價課稅，以及為什麼要這麼做等等。在那個本來與房市不相干的論壇的時候，我去年就談了這樣的一個課題。

因為我一直深信實價申報，是一個蠻簡單的事情，也是讓房市合理發展的基礎，只要我們登記制度改變的話，我們為什麼一定要用公告現值登記而不能用實價？當實價登記以後，房價就會透明化，至於接下來課稅的課題，我們再針對相關稅制作調整，那是兩階段的事情。當然，實價登記，有可能短時間內衝擊市場而使得交易量變少，那麼我們公司的營業不是就會受損？我認為短時間內是會有這樣的衝擊，不過長時間對台灣的不動產市場來說就會變得比較健康。對於一個正常的業者來講，其實長期一個健康的制度是必要的。如果說房價問題沒有處理好，那泡沫化以後，你今天短時間在交易很旺盛時賺到一些錢，可是隔幾年泡沫化像日本這樣，那不是整個交易又大幅萎縮，反倒是這個行業之苦，所以我們必須要考量到長期的觀點，犧牲短期的利益。

實際上，信義在一九九五年，就開始出版房地產年鑑一直到現在十幾



年的時間，試圖將不動產的各項資訊透過一年一度作一個大的整理，讓市場有一個比較完整的參考資訊，過程中我們也得到政大這邊很多位老師們的協助；同時也推動房價指數。而零四年之後，我們將不動產成交行情列入不動產說明書的必要內容，讓交易雙方都能夠擁有同樣充分的價格參考資訊。到現在我們只要拿起像iPhone這樣的智慧型手機，馬上可以查到即時的房價。以上都是我們過去一直很積極在做的事情。

可是，房價透明就會抑制房價嗎？可能我們會陷入這樣的迷思。剛剛周教授有提到香港的房價很透明，可是香港的房價，有多貴啊？香港現在聽說有一坪近一千萬台幣的房價，顯然房價透明跟房價高低是兩回事。像大陸很多城市他們房價是公開的，你什麼時候交易、價格多少等等都要據實登記，大陸房屋交易採網路上登記的作法，價格一定要很清楚的標示出來，但是現在大陸的房價飆漲的不得了。在上海，甚至有一平方米開價到三十萬人民幣的案例，三十萬相當於台幣四百五十萬左右，顯然即使有這樣的登記制度，但是未必能夠把房價壓下來。

再者以我們自己同仁為例，他們最近買了房子，但是價格並沒有比較便宜，甚至可能都創下那個社區的最高紀錄。照理說，我們是在這行業的人，對於房價的訊息應該比較多，但是我們同仁也沒有買到便宜的房子，顯然房價高低跟房價的公開並不一定是絕對的關係。

我們同仁在買公司所銷售的房子有一個規定，也就是一定要跟屋主講說他是信義房屋的員工，這樣屋主也許會因為你是信義房屋的員工也要來買，所以想說是不是自己開價便宜了，所以有時候我們同仁很難有議價的空間。

那我們為什麼要這樣做，當然最簡單的因素就是說一定不能把裁判的角色跟選手的角色給混淆，平常如果我們自己沒有進去買的時候，當我們跟屋主溝通說你的房子市場上只值八百萬，你開九百萬太高，那屋主就會相信，願意降價。

如果我們自己用這種假裝客觀的角度用八百萬把它談下來以後，自己進場選擇隱藏自己的身分的話，那顯然這樣的交易是很不公平的。但反過來說，我們同仁開口跟屋主說自己要買的時候，那屋主九百萬當然很不願意降，因為他想說你是專業者，所以我們同事買到的可能都是那一個路段裡最高的房價。從這樣的案例加上我剛剛提的不管是香港、大陸的情況，房價也

是很透明的，但還是在飆漲。所以交易資訊透明是應該做的事，但是我們不要認為它能夠解決高房價的問題。

對於房價資訊的公開我認為應該要更全面性、更即時、更真實，如果說我們只針對一部分的交易公開而非全面公開的話，可能價格參考的效果沒有那麼明顯。因為房地產的異質性很高，而且交易頻率低，台灣一年僅有三四十萬戶的交易，比起其他產品可能是幾千萬次、幾百萬次交易的頻率，其實這資料相對的非常有限，所以價格的揭露必須要全面跟即時，資訊才夠充分。至於交易資訊參考價值的高低跟信任度有相關，如果市場都信賴這些資訊的真實性，那麼資訊公開的價值就能夠徹底的得到運用。

很多銀行在執行房貸放款業務的時候，這麼多年來，只要是我們成交的價格、合約書，他們不需要再花成本去做評估，直接依據合約的價格跟他們設定的額度來核貸，為什麼？因為他們相信我們經手的合約是絕對真實的。也許很多人的合約書會去造假，但是我們絕對不會這樣做。所以銀行省下估價的作業成本，也就願意用更優惠的貸款條件來給我們的客戶。所以這種房價的真實性以及因此而產生的這種信任，價值是非常高的。

剛剛司長有提到說，會立法強制仲介業者來提供交易資訊，但是我們要建議說，並不是所有房屋都透過仲介業者來交易的，但是所有房屋買賣都會去做登記，地政司是一個重要的把關機構，登記的時候買方、賣方、代書等合約的當事人或參與者都切結說房價是真實的，這樣的切結有沒有效果？我個人認為是有，因為賣方他當然不希望登記那麼高，可是買方呢，登記比較低那下一次課稅的基礎就比較重了，因為這次一千萬他只報五百萬，那下一次人家買的時候不願意登記這麼低，就變成登記一千五，那他不是有一千萬的漲價幅度嗎？

代書是要有國家考試及格，有證照制度管制，如果切結有造假的話，執照就吊銷。那如果透過仲介，仲介也有經紀人的執照，也要負責，這樣的話，我相信實價登記並沒有想像中的困難。當實價登記以後，我們往後就有很多可以去進行，不管是稅制規劃等等的。所以我個人認為在地政機關的實價登記，應該是一個簡單、容易去做的事情，但是剛剛司長所提的似乎沒有這一塊。

接下來，交易的資訊除了房價以外，量的部分也相當重要，這跟司長所

提的半套式揭露有相關聯。因為房屋的供需裡面除了價以外，有很多很多的條件也會影響消費者的選擇以及業者的開發。市場上交易的房子是預售或成屋、是做住宅或是做店面、是大樓是公寓、格局是幾房的等等，這些資訊都值得公開、分析，包括供給面上推案的量、用途、格局這些，都值得讓市場參與者知道，大家才會清楚什麼房子是供不應求，業者在開發推案、政策要擬定解決方案，才有充分的資訊可以參考。這是呼應剛剛司長所提的是否除了價格登記以外，其他資訊也要公開。

最後，我個人認為說，雖然房價的透明化不見得對於房價的抑制有幫助，但是房價透明化至少能讓消費者在一個公平的情況之下做選擇。也許那時候他願意用高價去買，這是他的選擇，因為他已經清楚知道了。

我們都知道一個完全競爭的市場要有四大要件：訊息要充分、商品要同質、買賣者要自由進出以及消費者眾多。以這幾個條件來看，房地產並不太具備，所謂的商品要同質這些等等，是很困難的。房地產就算在同一條街、同一個個案，你的門開在不同邊，對消費者就有不同的意義，所以它是異質性很高的產品。

在這幾項裡面，資訊充分反而是比較容易去做到的，如果說我們政府真的願意去做的話，當然可能要花費很大的人力物力來做，但是以房地產一年相關的稅收將近兩千億來看，佔全國稅收的一成。如果有一部分花在房地產資訊整合跟建設上面，我相信對於未來政策制定、課稅的基礎，或是老百姓買房能夠公平的跟業者、賣方享有一樣的資訊等等都有很大的幫助，這麼一來所有的決策應該是在比較趨近於理性思考下的一個決定，以上是我的一些淺見，謝謝各位。

#### 與談人：張金鶚 / 國立政治大學地政系教授

大家早。我想回應一下前面幾位的講法，主持人周教授的講法說，美國二十年前就可以資訊透明，房價很容易就知道，美國是一個那麼樣講究隱私權的國家，它為什麼房價可以透明。剛剛蕭司長講說，我們只能做半套的，因為隱私權的問題，那如果可以把隱私權擴大解釋的話，我家的面積多少也不能被別人知道，在不清楚價格的情況下去買賣，這樣到底合不合理？我覺得這是不通的。

事實上法務部有解釋，法務部解釋函說這不涉及隱私權的問題，到後

來這整個資訊不透明，造成整個市場運作的困擾，我覺得是一個很嚴重的問題。所以這件事情來講，如果這一點不能突破的話，我們大家還是會落在一個所謂半套底下。我常講水清無魚，資訊不透明就可以混水摸魚了。

剛剛周董事長也講到說資訊透明不等於抑制房價，這點我同意，可是資訊不透明的話，房價絕對有問題，這是一個合理房價的前提條件。今天早上中國時報的頭版刊登瓏山林被罰一千兩百萬，這是契約書跟消費者之間不透明、講不清楚所產生，這事件也是交易資訊不透明的一個現象。最近也有一個很有趣的議題在討論政治的置入性行銷非常嚴重，大家知不知道，房地產置入性行銷更為嚴重。大家可以想一想，房地產廣告是所有廣告裡面最大的一宗，更不用說那些資訊沒有被檢驗。

這是我今天想要講的一些東西，最主要講市場亂象的問題，最後有什麼樣的解法，中間也許講一點我們市場現在的狀況。所謂的半套其實隱含著見樹不見林，你沒有辦法看到全貌，可是對交易者來說，其實幫助並不太大。那個案的哄抬、渲染效果這些事情，大家都知道，當然這些個案真的有沒有成交，或只是投資客互相轉進賣出的成交個案而已，這裡面都沒有被釐清，少部分標案造成周邊房價的上漲，這情況也是一直出現。

剛剛我講置入性行銷的嚴重，我想大家心裡有數，最主要的是，資訊不透明造成人民購買房子的預期心理或者是恐慌心理，我覺得那是很嚴重的。每個人問說多少錢，嘴上說不買，但心理預期房價還會再上漲，其實沒有人有把握未來房價的變化，這是訊息不透明所造成的困擾。我自己以前就常研究房地產市場的景氣循環，景氣循環最大的問題是什麼？台灣的景氣循環叫擴張期短，就是好日子時間短；收縮期長，苦日子時間長，這叫做市場的不效率循環現象。

因為漲了兩三年或一兩年，然後跌了五年、七年、十年，這其實對我們市場不是很好的。這背後的原因為什麼會如此呢？其實就是資訊不透明的核心。像歐美那些國家，房市其實是擴張期長的，收縮期短的。所有的市場都希望好日子較長，苦日子希望早點結束，這是市場上基本的要求，所以台灣反其道而行，這是很嚴重的問題。當然更不用說，所謂造成泡沫現象的說法。

業者當然要公布相關訊息，如果是廣告宣傳我沒有意見，老王賣瓜自賣自誇這是必然的，可是要讓消費者清楚那是廣告或那些不是廣告，廣告的



背後有沒有什麼應該要規範的，例如說，賣酒廣告一定有規範，賣基金的廣告最後都要加警語，怎麼樣讓廣告不要造成大家的一個誤導，至少這件事情在房地產還沒有作到。

我更關心的是，資訊偏誤的訊息。我最近的感觸是業者在發布訊息的時候，網路調查很多，學界都知道網路調查的可信賴度不高，業者公布訊息從來不公布樣本、不公布調查方法，在沒有被專家學者討論檢定過然後就大肆報導，這個東西其實是偏誤的。我們自己常常在做這些，我們辦很多次座談會、討論、統計、檢驗這些東西，最後所有資訊有一本完整報告書，也一定公開上網，一般業者訊息卻兩頁新聞稿就給你，造成大幅報導，可能有扭曲的狀況。

我不是說一定有，我是說可能有，因為你沒有辦法去了解檢驗，那這些的偏誤到底如何？我不是說一定要跟學術界審查過程一樣那麼嚴格，只是相對的資訊公布的規範應該要有一點介入，這個叫市場秩序的建立，我覺得是很重要的。

那政府公布相關訊息，剛剛蕭司長也有提到政府公布很多，交易簡訊是一個、地價指數也是一個，ehouse一個，或者政府也委託我們發布一些訊息，不過這些訊息大概剛剛講，都是見林不見樹的，消費者還是無法輕易取得價格交易的訊息。我們剛剛說到美國的網站，這個網站是免費的，zillow.com，大家可以上網去看，輸入美國任何的地址，它的房價馬上就出來了，而且連十年內的交易訊息都有。

所以我說房價其實就是房子買賣的屬性之一，就跟賣房子的面積多少一樣，那你價格多少都不知道怎麼可以。不是說現在，是你當初買的價格而已，你說有隱私權的問題，這衍生起來太多了，像在地政事務所裡登記的貸款資料也是，貸款多少錢也要登記。所以剛剛周董事長講的，登記是核心，如果要求登記真的資料那就沒問題了，買方、賣方、地政、仲介全部簽字，這是公文書，作假就罰。在資訊透明度上，我覺得美國是很值得參考的。

我們自己主持研究將個房地產資訊，我個人的一點心得，我相信至少沒有置入性行銷，雖然第一個案子這是國泰委託我們作的，可是他們的調查我們都一個一個去檢驗它的資料樣本等等，那裏面會不會有失誤，我也不敢保證完全沒有，可是我盡我所能去做，反而在所有委託案裡面，國泰對我而言

是最沒有壓力的，我要怎麼報告怎麼說他都蠻尊重學術界的說法。提供了新推個案的所有價量關係，我覺得還不錯，而且在訊息的揭露上我們都還蠻嚴謹的，各部門的經理都會來談相關資料。另外，這個需求案調查是營建署委託的，政府長期花經費調查誰租房子、買房子，我也知道仲介業者跟我們做了類似的問卷放在網站上，他們作的比我們快，實際上調查嚴謹度也不知道如何。

可是基本上我們非常強調樣本推論或者母體跟樣本的關係去做檢定，還開好幾次會才公布，以前每季公布一次，後來限於經費的關係半年才公布一次，而業者每個月可以公布一次，結果造成誰對誰錯，沒有人知道。回到剛剛說的，政府在公布的新聞稿上常常會有些壓力，如果現在不景氣寫的就比較溫和一點等等的想法，跟剛剛提的國泰的案子是有很大的落差。

另一個景氣案透過內政部建研所委託研究十二年了，我們也一樣做了資料的分析，我們最近記者會的新聞稿還是被修改，因為政府有官方考量，我這樣說可能不太公平，不過我要強調的是說，資訊如何更透明公開是很重要的。我個人覺得有點遺憾，對於資訊揭露，政府到底扮演什麼樣的角色，或者如何讓大眾更加了解，更公正客觀的被檢驗，我對於這件事一直覺得有很大的壓力。基本上今天只是要給大家看看，根據我們所調查的，其實對於資訊揭露是愈來愈好了，市場愈來愈熱，政府經過打房的結果房價愈來愈鬆動也是事實。

未來的展望我一直講說，雙城記大家也聽說過，今年將是最好的時代也是最壞的時代。泡沫化剛剛講了很多，也許大家開始不太相信我說的，但我也只能說也許我講得早了，相不相信我想時間會驗證。我覺得持續下去，我想將來會步入到所謂的愛爾蘭的危機，下禮拜六有一個公視試映會，告訴大家說整個愛爾蘭的經濟怎麼垮台，然後愛爾蘭人的出走，導致愛爾蘭人到歐盟去打工，我很擔心台灣會到大陸去打工。因為房價的關係整個全垮，這是愛爾蘭的經驗。

日本失落二十年，美國這麼大的經濟體都因為房價造成經濟體恐慌，難道我們不會這樣嗎？這才是我關心的。我們台灣的過度消費、過度投資在房地產，從總體經濟的角度來看很可能會造成嚴重危機，只是大家都從個人的角度看，我的建議只能說，交易資訊平台一定要被建立，而資訊建立是政府

的責任，我也不能說政府要介入這是政府的責任還是民間的責任，資訊沒有透明就是政府的失責。所以怎麼樣讓政府有更透明的交換資訊，一個更好的平台是一定要的，這背後政府要投入更多經費、資源跟人力，千萬不要想白吃的午餐，資訊是很花錢的。那我前面說的，置入性行銷這個問題假如沒有去面對的話，那就更亂，所以公平會這邊對於資訊的規範是必要的，否則人民就會恐慌。

資訊的多方管道，不要想只有一個管道而已，這絕對不是一個管道就可以解決的問題，我也同意資訊只是其中一個，當然還有許多問題需要解決，可是資訊透明化絕對是進入市場最基本核心的。我希望藉由今天這麼有意義的研討會可以往前多走幾步，因為時間關係，這就留給大家。

學生幫我找了這張照片我覺得蠻好的，大家有沒有看過Perfect Storm這部電影中文翻譯「驚天動地」，三個巨大風暴在大西洋形成，老船長行駛到其中結果，全船翻覆沈沒。台灣第一個風暴是ECFA時代；QE2熱錢進來，這是第二個；第三個現在匯率升值，這是三個風暴。然後現在房價不斷升高，我真的覺得戰戰兢兢，所謂「驚驚漲」，大家只好「剷咧等」，最後我只能期盼「天佑台灣」。如果資訊透明，至少訊息可以被揭露，這是好事。因為時間關係，我的演講到此結束，謝謝大家！

### 與談人：卓輝華 / 中華民國不動產估價師公會全國聯合會理事長

陳院長、屠主任、周教授、蕭司長、各位貴賓，大家早。我從估價師的角度來看：房價透明對估價師來說好不好？我經常在思考這個問題，以後房價如果都要做交易的登錄，那沒有人要估價啦？這個是笑話，估價師即使在歐美等等房價透明的國家，其實還有很多社會功能。從消基會的立場，我們一直在主張房價資訊要透明化；從價格理論來看呢，我一直認為房價是一個國家經濟力的綜合指標。我們今天如果真的房價可以合理，到一坪兩百萬、一坪三百萬，那代表的是什麼？代表的是我們國家的經濟力。

可是今天我們每個人都在乎說：為什麼房價喊到兩百萬？很多人就像周教授講的，相對的剝奪性，是某些制度面的問題，讓我們產生了被剝奪感。

今年是建國百年，我們建國是孫中山先生發起革命建國的，我們的制度為什麼會演變成現在這樣？我一直在想這個問題，跟孫中山先生有沒有關係？因為我們的土地政策是平均地權，所以我想我們孫先生會主張什

麼？會主張公告規定現值之地價嗎？我們現在正在這樣做啊；還是像我們稅捐機關，訂了一個房屋評定的標準，所以宏盛帝寶豪宅一坪只有約四萬塊的房屋評定標準單價。如果回到一百年前，孫先生會怎麼想？平均地權要怎麼來做、要怎麼推動？

我們的制度主要是從憲法來，我們有土地增值稅，所以私有土地都要照價納稅，政府可以照價收買，但大家可能都不懂得照價收買的意思，政府從來沒有執行過照價收買。要照什麼價納稅？我們現在照土地公告現值納稅，最後由國家徵收土地增值稅，歸人民共享之，所以我們的核心，土地政策是平均地權。我們的政策有土地政策，而我們的住宅政策在哪裡？還是我們的國土政策？

剛剛周董事長說總統、院長那邊有房價的民怨都會跑到地政司來，可是地政司這四年來，蕭司長是第四任司長，也就是說過去地政司長可以當個八年、十年，但近年來地政司的壓力真的很大，因為做不好馬上就要轉台，轉的好還有工作，轉不好就要退休了，我們希望蕭司長能保重，能挺得住。

那房價資訊沒有透明化，是不是平均地權規定地價歸公漲價惹的禍？現在我們土地登記，政府只要人民買賣土地的時候填土地公告現值就好，房屋我們就用評定標準單價即可。那在整個賣賣過程中，我們台灣現在真的很複雜的一套程序，民眾買了一棟公寓或樓房，請問各位，你們知道你們的土地要買賣多少錢嗎？你買了一棟三十坪的房子，那你土地買賣多少錢？房子買賣多少錢？現在房子還要分主建物多少錢？附屬建物多少錢？公共設施多少錢？以後登記應該不會這麼麻煩，應該登記一個總價而已，甚至單價也不見得要登記。

整個制度的使然，讓我們感受到買賣房地產時，其實我們的土地只要登記公告現值就好，房屋填標準單價就好，但這樣一個制度是有緣由的，當初民智未開、資訊未明，政府代為公告土地現值，一九六四年我們第二次修正平均地權條例，為免民眾土地移轉現值申報無所依循，政府審核沒有客觀標準，所以訂了一個土地現值表，一直依循至今。

政府幫人民編定土地應該是多少價值，可是房價為什麼一直沒有來作編定？現在地政單位愈來愈辛苦，因為財政部又提出來說我們要打擊、打壓房價，所以公告現值可以一年公告多次調整沒有關係，我不曉得地政司的同仁



要如何多次公告，要不要把它回歸最基本面，就是來把交易的房價資訊作一個透明就好。

那房價資訊透明，我們今天的講座叫作國家競爭力，前幾個禮拜我在代銷公會全國大會時，也跟他們提到，其實在現在這個階段，最重要的是要建立一些最基本的制度，如果我們希望陸資、外資來台灣買房地產，可是他們來買了十億的不動產，半年後十五億交易，然後賺了五億就拿走了，那我們政府得到了什麼？我們的民眾得到了什麼？這就是一個基本的制度建立的重要性，所以我從公告現值這裡來作一個說明。

基本上，價格資訊透明化，誰不想透明化？其實都有理由，剛剛與談人其實都有提到，那究竟是經紀人會無權透露交易資訊呢？還是這是屬於個人隱私？甚至有人說以後消費者會比低不比高，難道比低不比高就不會有交易量嗎？剛剛周董事長有提到，其實不盡然。那建商或代銷，在房地產市場好的時候一日三價，一定會有的，因為大家都在試探行情，但是可以隨時以一坪三百萬的說詞，把消息隨意放出來可是不負責任。此外還有房價透明化後的所謂的課稅、查稅問題，還有所謂的利益團體遊說等問題，蕭司長這邊一定會受到壓力。

所以我們現在的交易普遍存在著見怪不怪的現象，買賣房子填一個對政府報的公契，私契則真正買賣雙交易的金額的價格。願意配合的仲介或代書，還可以再做一份契約去跟銀行借錢，買八百萬的房屋，可以造做一份一千一百萬的契約，就可以拿給銀行參考貸到滿額的貸款金額，這樣的一個市場，究竟是怎麼樣的一個市場？一個家庭一生可能只有買一到兩次的房子，可是我們整個房地產基本面的制度卻是如此混亂。目前我們應該是有相當完整健全的不動產法律，可是因為房地產交易資訊的欠缺，所以造成一個不是公平效率的市場。

我們其實也沒有一個明確的不動產政策，究竟我們的不動產政策是誰在管？當然今天我們請蕭司長來談這個問題，但我們剛才來看，張教授所提的景氣、資訊等等，營建署管的也很多。然後房價漲過高的時候，可能因為區域均衡問題，又跑到經建會國土計畫去？尤其是不動產稅制方面，坊間的這些名嘴隨便講話，最近我看這些名嘴講到不動產，發現他們講的也蠻有道理的，房地產資訊要透明化，資本利得就是要課稅，誰都知道宏盛帝寶一戶

三億的房子，結果土地公告現值加房屋評定現值才只有幾千萬，並且作為遺產稅、贈與稅都繳得非常低，每年管理費都要繳五六十萬，可是房屋稅加地價稅才二、三十萬。不用專業人士來講，誰都知道稅制的不公平。

每天的公開訊息報導一些上市公司三年前買了某一筆土地，今年賣了，然後獲利幾億就走了，可是政府在制定公告現值或房屋評定價格卻都不知道這些資訊！所以資訊透明化是一個重要、並且急切的課題，這就是剛剛司長提到的我們用半套式來揭露房價，其實這不是半套式揭露，我們現在擬訂的是半套式登記。因為即使我們用這樣的方式去申報房價，未來政府跟學術機關要做任何研究與政策依據的時候，我們只能得到半套的資訊，仍然無法得到一個完整的資訊。

所以個人的建議是應該要全套式登記，政府掌握詳實的資訊，然後在尊重個人財產隱私的前提下，用半套式的揭露。如果未來有詳實的價格資訊，就可以擬定合理的價格指數、價格監視系統等等，政府方面一定要去做這樣一個政策。拿到半套式的資訊，我們未來的決策基礎可能仍然是半套式的，我想司長在這邊，要有決心一點，消費者、學術單位、業者還有各界其實都是支持要資訊要透明。

台灣經歷了四五十年的房地產市場的景氣，現在政府來執行這些政策的制度面是最沒有壓力的，現在壓力團體也不敢講話，因為房價真的是太高。我想站在估價師業界的立場，我也不贊同所謂的打房價，而應該是建立房地產一個基本面的制度，讓未來房地產市場制度更健全，現在的時機是一個最好的時機。

關於交易的資訊應該誰來揭露？現在我們是擇由經紀人，所以要在經紀業管理條例修法。剛剛周董事長、張教授也提到，地籍管理條例應該也要來建立，我們最終的目標應該是要讓所有交易當事人責無旁貸。剛才也都談過，一般人都希望別人資訊公開，可是一般人一輩子只能買一戶兩戶房子的時候，其實更希望公開所有資訊。

資訊透明化對財經政策的影響，個人認為對住宅政策的基礎資訊絕對是有利的，降低人為哄抬炒作。在日本有一個價格監視制度，就是某一個區域明明行情都是五十萬，為何突然間提高到七十萬八十萬，在價格交易資訊透明化的情況下，主管機關須辜切有沒有人為哄抬炒作呢？因為在透明



化的情況下，房地產的價格其實都是溫和穩定的趨勢，絕對沒有一個消費者會在都是五十萬的行情下，用七十萬買不動產。

我們現在主管不動產稅基的機關有地政機關、稅捐機關，兩個機關互不隸屬，怎麼樣去估價？都無法將地價與建築物價格這兩個價格湊到市價，因為一個是估地價，一個是估房價，所以未來仍然需要經由房價透明來解決這樣的政策問題。

孫中山先生一百年前之所以講土地增值，我一直在思考，我們一百年前的土地利用都是非常平面的利用，民眾蓋一樓的房子是很普遍的，兩樓就叫作洋房了，所以價值都在土地上，所以孫先生是經由這樣的思考去考慮土地增值的問題，他當初也沒有講規定地價，他是說民眾要自行申報地價。國民黨在第一次國民大會時，有提到私人土地地主估價呈報政府，從來沒有提到政府規定地價。

建國百年，平均地權也百年了，可是孫中山先生當初是用革命的方式來重新建立整套制度，我們這一代對於建立房地產健全制度，也要有開闊的視野與革新的心態，重新檢視土地增值稅的問題？因為憲法的規定地價，讓我們一直無法去正視土地高度利用後的房地產價格問題！我們要用什麼樣的思維來看這樣的制度？房價資訊透明其實只是應該要做的一件事，我們卻花數十年的時間還在爭議與討論！現在我覺得是一個可以改革的時機。以上的建議，請各位指導，謝謝。

## 綜合討論(一)

主持人：周行一 / 國立政治大學財管系教授

今天的演講都非常精彩，我想大家也都有感覺好像在座的與談人都贊成資訊要透明，那到底為什麼資訊沒有辦法透明化呢？這是一個有趣的問題。其實剛剛與談其實都有機會講很多的話，所以我想應該把握時間把時間讓給我們現場來參與的貴賓，有什麼問題或想發表什麼意見，都歡迎，有問題的話麻煩在一分鐘內把問題問完，如果有意見的話是不是兩分鐘之內講完，我們可以討論一下資訊透明化或是你對資訊透明化有沒有什麼想法。

**提問者：游科長 / 內政部地政司**

主持人、各位與談人、各位貴賓大家好。我本身是在內政部地政司服務，我提兩點，第一點：建國百年對於地價定位很重要，當時國父 孫中山先生的平均地權有四大辦法，其實這個價是要申報的，申報方式誠如剛剛周院長跟周董講，是雙方去勾稽，所以會申報一個合理的價格。不過行之不易，才會中公告地價做為申報地價標準，如果說撇開我目前服務的角度來看，我個人支持用實價課徵資本利得稅或者納入所得稅的方式。

或許現在稅制還使不上力，所以要求公告現值來接近市價，但就世界各國來講，政府評定的地價，需每年評估甚至一年多次，恐怕找不太到。我打一個比方，因為公告現值難以接近市價，只要一年多公告幾次就可以接近的話？就好比說假設你跟楊淑君或朱木炎打，你打不贏他，你一年打不贏他你就多打幾次，就能早日打得贏。這是一個蠻奇怪的作法。只不過說因為稅制使不上力，因此我們公告現值就先來努力，目前我們期許一百零四年可以達到九成，但是還要再努力。

第二點，剛剛有先進說如要掌握實價，須先修改土地登記規則，剛剛先進演講的資料也提到說，政府要求民眾或代書在過戶的時候只要填公告現值、房屋現值就好了，其實應該不然。即便我們現在不修土地登記規則，在目前的土地登記公定契約書，有一個買賣總金額欄位，那個欄位其實是要填市價才對，所以我在這邊也藉此宣導一下，我們是希望民眾或代書去填寫市價而不是公告現值、房屋現值。謝謝。

**回答：張金鶚 / 國立政治大學地政系教授**

我想第一部分，我完全支持登記這部分完全用交易價格登記，這樣的要求其實應該是可以做到的，不過裡面稅的問題我想應該要透過根本的改革去面對的，我們現在是把房跟地拆開來課稅，這個是最大的困擾。大家知道登記的話，買賣只有房地產合併的價格，事實上沒有分房子多少錢、土地多少錢，所以我覺得資訊透明跟稅制，我認為以目前的政治氛圍是可以脫開處理。我們先把資訊透明當作大家買賣的一個必要條件，那有沒有說土地多少錢、房屋多少錢？買賣都是房地多少錢，所以登記就要登記這個，那稅要怎麼課，其實最後改革要變property tax(房地產稅)，我知道稅制改革茲事體大，但是不要因為茲事體大就造成我們現在交易不透明，我覺得這是兩件事情。



### 提問：鄭先生 / 網路地產王公司

我姓鄭，我們公司是網路地產王。一直以來我們交易價格一直無法取得，我覺得資料是有必要揭露的，我比較質疑的是半套式跟區段式的揭露是不是有些問題，分成一個區段一個區段揭露的話，那一個屋子有分新成屋跟中古屋，新成屋的價格一定會比較高，因為有效益跟一些額外的附加價值，所以藉由區段式揭露，中古屋是否可以藉同一區段的新成屋哄抬價格？畢竟消費者是比低不比高，那哄抬是比高不比低，這是我們在揭露資訊時要去思考的部分。

再來行銷的部分，大家覺得房地產的行銷利潤太高是因為它的資本利太多了，我們知道女性化妝品成本低於一成，其他九成都是行銷費用，那有沒有人去規範其行銷手法？所以我覺得應該回歸到市場機制，國內房地產會漲就是因為有人買，所以價格不得不提高，我認為揭露資訊是可行的，但是配套措施大家可能要再思考一下。

### 回答：蕭輔導 / 內政部地政司司長

剛剛幾位與談人也談到這個問題，也特別提到說不能只有不動產經紀業管理條例去修正，基本上現在政府在作的是朝漸進式的方式，第一個先修不動產經紀業管理條例，接下來推動沒有問題，我們會再陸續修地政士法。也跟各位報告，剛剛提到，行政院這個法案並不是這樣，我們提出的法案是業界要提供正確的，全盤執行，但是在行政院裡面就把它改成現在這個地方，它所提到的就是說，我們只要作查核，雖然他只提供這個，我們只要針對案件就可以去查核了解，其實對整個政府機關來講，這個畢竟是不夠的，我們提供出來是用區段化去提供，最主要是考慮到隱私權。

剛剛張老師也提到說，價格怎麼算隱私，如果價格是隱私那面積也是隱私，大家如果有印象的話，有一陣子報紙上登出來的所有資訊都有，為什麼都有？因為它從地政機關土地登記的謄本裡面就可以得到，為此我們把土地登記謄本變成兩類謄本，第一類資訊可以全部揭露，只要你本人授權。另外一類就是要去身分證號碼等識別資訊，為了隱私權。政府方面有很多建設性的處理，那最重要的立法院到底可不可以通過？也就是說如果連不動產經紀業管理條例在立法院都有困難的話，那地政士法恐怕都難以修法，以上報告，謝謝。

**提問：**

目前地政司一直努力不動產交易價格透明這個制度，那目前是針對不動產經紀管理條例來修法，因此我有一個疑問，法規修法要經過立法院是比較繁複的，所以修不動產條例與修地政司法沒有什麼兩樣，那為什麼不直接就土地登記規則來修正？這邊是行政命令的部分，反而阻力沒有那麼大。而且如果針對不動產經紀來修法的話，從那些業者收到的資訊最多是百分之六十到七十左右，如果從地政司收集的話可以達到百分之九十五，為什麼不用比較簡單的方法？

**回答：蕭輔導 / 內政部地政司司長**

這邊簡單跟大家報告，土地登記規則只是一個行政命令而已，它不是真正的法令，所以如果說先修規則，恐怕會牽涉到相關的配套有問題，事實上內政部不是只有要修不動產經紀管理條例或地政土法而已，我們現在再草擬一個不動產登記法，也希望把剛剛提到的那些界定到不動產登記法中，只要任何人去申請，都應該要揭露這個方式，不過在這邊跟各位報告，在立法院要過關，這邊要拜託大家幫忙協助推動，謝謝各位。

信義房屋



## 結語

**與談人：周俊吉 / 信義房屋董事長**

我想今天是有四個元素，只是剛剛我們討論都把它混在一起，一個是說是不是實價登記，因為現有制度是公告現值；第二個是實際登記以後是否要公開，資訊公開是第二個課題；第三個課題是，是否依據這樣來課稅；第四個課題是這些事情與房價高漲有沒有關係，但是剛剛都混在一起，認為說好像因為資訊不透明導致房價高漲，可是我們從剛才的討論中，可以知道這兩個是不必然的關係。

至於說課稅與資訊公開也不是一起的，採實價登記以後沒有公開，也是可以課稅的。反過來說，資訊公開跟課稅也不是相連的，但是這些東西的基礎都是在實價登記，所以我強烈主張說第一步實價登記一定要把它確定下來，至於資訊公開、課稅等等，我們可以另外進一步再做。

**與談人：卓輝華 / 中華民國不動產估價師公會全國聯合會理事長**

資訊透明跟公開，這應該是一個趨勢，今天不作，三年、五年、十年後，這個問題還是會持續，所以我想現在是一個很好的時間點，應該是可以去作，不然那個完美的風暴應該會愈來愈完美。

**主持人：周行一 / 國立政治大學財管系教授**

我們今天經過兩個小時，來討論一個議題，今天討論的是我們怎麼樣能夠讓房地產交易的資訊透明化，我們在座的與談人還有剛剛發言的先進們，都認為資訊應該透明化，所以這是我們應當在社會中實現的。剛剛周董事長講的很好，其實實價的登記，跟課稅、跟實際的揭露以及跟房價之間是沒有必然的關係，我們可以先作實價的登記。

以我自己過去的經驗，其實只要政府願意，實價登記是可以實行的，當然這牽涉到立法院修法，我發現在台灣很多問題只要牽扯到立法，就覺得產生問題，可見我們最大的癥結就是在立法院。那大家可以做什麼事情呢？就是跟立法委員表示：如果你做不到，我下次就不投你。我想我們今天有非常良好的討論，房地產不是一件小事情，如何資源分配，能做更多事情，我想我們都還需要去思考，謝謝我們四位與談人精闢的演講，也謝謝大家的參與。

## 專題演講(二)金融、稅制與房價合理化(金融面/稅制面)

主持人：蘇瓜藤 / 國立政治大學商學院會計系教授

各位貴賓、各位主講人，今天要討論的是很重要的議題。這一場國家競爭力四：公共政策論壇是一系列的演講，與房地產市場有關。政大舉辦公共政策論壇是有原因的，政大應該參與公共議題的討論，所以發起公共政策論壇的活動，今年的場次開始多了。我們今天的主題是「健全房地產市場」。我們都知道家庭是一個人最後的堡壘，所以如何有一個溫暖的窩可以保護我們基本上的生活，是非常重要的。在這樣的前提下面，房地產市場影響到我們的生活，也影響到政治、經濟與國家的安全。我們可以看到最近的房地產市場非常熱絡，有經濟的原因、有金融的原因，還有政策方面。

在政策方面我們國家房地產基本上是由內政部來管理的，上一場已經報告過了。接下來還有很重要的工具——稅，我們請到財政部的家長張次長來為我們分析，他準備了很多的資料；接著，我們知道還有金融工具，包括中央銀行打房等，這部分我們請到黃耀輝老師，他目前在國立臺北商業技術學院任教，對稅及金融制度有相當的研究；第三位是陳慶洪總經理，他是京站生活公寓大廈管理維護股份有限公司總經理，他從管理跟住宅使用方式來為我們分析。

因為上一場實在是太熱烈了，希望等一下三位主講人控制一下時間，等一下討論時希望大家也能一起發言後再由主講人一併回應。那我們就不耽誤時間，先請我們的張盛和次長來為我們演講。謝謝。

與談人：張盛和 / 財政部政務次長

主持人、各位女士、各位先進，大家好。今天非常高興也非常榮幸來這裡跟各位談一下稅制跟房價合理化的問題，我的報告分成幾部分：除了前言以外最重要的是探討問題：目前房價的趨勢、看看全國住宅的供需、了解一下房價的原因、接著看一下房市健全的方案跟相關租稅規定，最後再做結語。

對於房價問題，我們須先認清問題是什麼再來探討相關的原因，接著研擬對策。我們看一看房價的趨勢，以民國八十年為基期，從民國八十年到



九十三、四年，都在一百以下，房地產實際上是沉寂了十四年，到九十三、四年才開始慢慢起來。九十四年有一個很重要的關鍵，因為從九十一年開始立法院決議土地增值稅減半增收三年，到九十四年正式立法，土地增值稅稅率降到20%、30%及40%，所以在民國九十四年房價才開始慢慢回升。

臺北市在九十一年左右即開始回升，臺中市一直都還在一百左右徘徊，在九十八年才稍微起漲，但也還在一百二左右。所以從這一趨勢看得出來，房價長期是不景氣的，沉寂了十四年到九十五年為止。民國九十七年金融海嘯，到九十八年一月是下跌的。如果各位有一點印象的話，九十八年第一季整個不動產業仍要求政府紓困。第一季後開始往上升，臺北市九十八年第一季以後才直線往上升，一直往上升到兩百二。所以真正的房價飆漲，從長期趨勢看來，就是九十八年第一季至今兩年，臺北縣也是一樣，至於高雄與臺中九十八年以後也開始往上升。

至於九十八年跟九十四年成交價來比較，臺北市的公寓只漲了42%，電梯大樓漲46%，各縣市大概也都有漲，但是愈往南，漲的就愈少，桃園漲了24%，新竹0.5%，臺中2.6%，高雄是負成長。

所以各位談房價的時候，不要以為這是全國性問題，這是區域性問題。如果從左營高鐵站出來，房屋售價仍很低，每坪價格仍在個位數，所以房價是一個區域性問題。

至於新屋市場，臺北市到九十八年才開始起漲，這個數據是落後的，當然九十八年到現在漲得更多，臺北市漲45%，臺北縣漲20%，臺中、高雄都有漲。單價方面，臺中每坪還在十三點八萬，高雄十二點二萬。

房價所得比房屋的價格與所得的比率，到九十九年大概已經到了八倍，臺北市大概是十一倍左右。所以臺北市的房價高漲民眾痛苦感比較重。

接著我們看住宅的供需，我們用住宅的存量與家戶數來比較，全國住宅在九十八年是供給過剩，大約三萬兩千戶，這是九十八年的統計，九十九年到現在我相信住宅的供給過剩更嚴重，因為大家都在增建。九十八年過剩了三萬兩千戶，但是分布的地區不一樣，臺北市仍不足七萬餘戶，其他地方則是過剩。

九十八年以後房價漲的原因是什麼？第一是金融海嘯，九十七年金融

海嘯導致九十八年第一季下跌後來又起來，主要因為各國都採寬鬆的貨幣政策跟擴張性的財政政策，也就是大量釋出貨幣，以刺激民間經濟，過多的貨幣，追逐過少的投資機會，資金就投資房地產或者股票，這是資金的因素。

第二個因素是兩岸關係，九十八年到現在兩岸關係改善了，兩岸直航觀光，景氣回籠。此外投資環境改善，遺產稅稅率從50%降到10%，臺商海外資金陸續回籠；營利事業所得稅從25%降到17%；兩岸簽訂ECFA關稅互免，整個投資環境的改善讓臺灣經濟景氣成長了，大家的預期心理不一樣，消費者信心指數也不斷的上升。另外一種預期心理是通膨的預期心理，資金這麼多，民眾擔心錢會不會變小。

總之，房價上漲的原因不是稅的問題，尚有很多因素。行政院經建會曾擬定房市健全方案，第一個原則要因地制宜，因為各地發展不太一樣；第二個原則要健全發展，第三原則要社會公平，以及資訊要透明。該方案總共六大措施、二十一大策略，從在臺北都會區增加供給、協助中低收入戶青年貸款方案等等，還有整合整個資訊，以及金融貸款的風險管理和稅賦合理化。

稅賦部分，房屋在持有的時候課房屋稅、土地課地價稅；交易的時候房屋有課營業稅，土地的部分課土地增值稅、房屋的部分課所得稅。各界所關心的議題，是這些稅多按公告現值或公告地價核課而不是照實際價格課徵。公告現值一年評定一次，一年內的買賣因公告現值不變而不必課土地增值稅也不必課所得稅；地價稅三年公告一次，離市價差太遠。

另外，各界關心要不要推出豪宅稅，要不要課空地稅，要不要實價課稅等議題，豪宅稅是房屋稅的一種，是針對符合一定條件的房屋來增加房屋稅，今年七月臺北市就推出。至於豪宅有一定的條件，符合該條件的，才一萬多戶而已。

至於空地稅，是就符合一定條件的空地就其應納地價稅額，加增兩倍到五倍。民國六十一年臺北市實施過三年，六十四年停徵，課稅額一千五百萬；高雄是在民國七十一年到七十四年實施過，課稅額大約五千萬。

最後，實價課稅的問題，實際價格牽涉到土地交易登記制度，如果能建置完成實際交易價格登記制度，按實價課稅並無問題，目前房屋交易所得就是用實價課稅，不過實價交易價格很難查。



房價的高漲是有區域性的；房價高漲的因素是多元的，有供需的問題、有資金的問題、有預期心理的問題以及賦稅的問題。要讓房價合理化，要多管齊下，非單一工具可以成功。稅政措施的部分已在推動，國稅局已在清查一年內買賣的房屋，這些措施還會繼續。稅制部分須要立法，我們也正研議中。因為時間的關係，我就先報告到這裡，謝謝各位。

### 與談人：黃耀輝 / 國立臺北商業技術學院會計財稅研究所副教授

主持人、各位先進，大家早安，今天很榮幸參加這場有意義的研討會。張次長剛剛提到，稅制的措施不能缺席，所以我就從財稅界的角度討論有關房地產的稅制跟改革。

關於台灣房地產飆漲的原因，我個人歸納幾點：

第一，就近因來看，其實是資金行情，而非所得行情造成房地產飆漲。因為受到金融海嘯的衝擊，去年的所得沒有明顯成長，但海外的資金不斷回流最後投入房地產影響到房地產飆漲，而且是區域性的。事實上，資金行情導致房地產上漲的現象也不是台灣獨有，例如加拿大的溫哥華，靠近西海岸，本身沒有什麼產業，而多倫多則依靠產業經濟發展，但是2009年溫哥華舉辦冬季奧運，當地的房地產飆漲到最高峰，其實當地的所得沒有什麼成長，但房地產整個飆漲超過東岸的多倫多。而台北市和新北市的房地產飆漲，也是所得沒有成長，而是國際資本的移動造成，對我們的非貿易財——房地產造成很大的波動，這種資金行情非常值得我們去探討。

另外一個近因就是金融因素，各位都知道美國是這次金融風暴的始作俑者，發生的原因也就是美國房地產泡沫化，到最後殃及全球，我們也被迫去調降利率，利率低到歷史新低水準，資金成本變得非常的低，將資金轉換或凍結在不動產很划算。

租稅因素則是另一個近因。我前年擔任行政院賦稅改革委員會委員，遺產稅的檢討改革就是我負責研究的主題之一，那時候我們主張要調降，但調降至一定程度就要一些配套措施，我們提出的包括：要平衡社會觀感以及縮小貧富差距，必須要課奢侈稅、所得稅制合理化的檢討等等，我們也跟政府研究如何把這些大量回流的資金投入到生產投資上，而不是炒作房產跟股市。很可惜這配套措施並沒有被採納，也難怪最後房地產飆漲，遺產贈與稅的調降變成了火上加油的重要因素。

從這將近兩年的房地產飆漲來看，對年輕人來說就像是「夸父追日」的感覺，例如台北市的平均房價現在每坪超過50萬元，它所產生的社會效應不得不審慎提出對策，因此我們不但要針對近因尋求解決之道，也要重視比較久遠的原因，那就是「財產稅反映的持有成本長期以來一直偏低」。

我們拿房屋稅、牌照稅、地價稅的個體和總體資料做個對比。各位可以拿家裡的稅單看看，我以政大附近一間市價約兩千萬、十五年的電梯大廈為例，房屋稅自用住宅一年繳不到7千元，地價稅則不到3千元，合計的「財產稅」不到一萬塊；但是一個兩千西西的汽車牌照稅要1萬1千多元。眾所周知房地產的價值遠比汽車的價值高，因此從稅的觀點，顯示房地產的稅實在是偏低得不合理。再看稅收的總體比較，地價稅2007年收到6百億，房屋稅大概540億，牌照稅則為530億，也可以發現房地產的稅負確實是偏低。

再拿台灣的財產稅跟外國比，外國是房屋和土地合併課稅，我們則是分開課。以帝寶的某豪宅為例，根據信義房屋所作的資料，市價大約3億9千多萬，地價稅一年才繳4萬多，房屋稅繳15萬，合計20萬的財產稅，有效稅率只有萬分之五，也就是一萬元的財產只交了五塊錢的財產稅。相對地，我今年夏天才去住過一個朋友在加拿大的房子，位於非常好的地段，市價大約2百萬加幣（約6千萬台幣），財產稅也繳了2萬加幣，有效稅率大約為1%，是我們的25倍。我也觀察過日本東京和美國，有效稅率大約也一點多，所以我們的有效稅率跟各國比，是嚴重的偏低，有很大的檢討改進空間。

財產稅稅負偏低，最主要的原因就是「稅基低估」。由於房屋稅和地價稅是地方政府的最主要稅收，而這些財產稅的稅基都是掌握在地方政府的手上，照道理如果地方政府肯務實地調高財產稅的稅基，就不會發生稅基偏低的問題。但地方政府只知依賴中央政府的財政移轉補助，在調整地方稅的稅基方面，也就是「財政努力」方面卻不善盡職責，房屋的評定價值竟然過去有二十八年竟然沒有調整過，就可以看出地方政府自我怠惰的嚴重情形。

而土地增值稅課徵的依據，也就是「公告現值」，現在都是每年一月一號公告一次，雖然按照內政部提供的數據，好像比較先進的大都會城市公告現值占真實市價的比例高達86%，其實這數字有很大的問題。我們根據客觀的市價去計算，以調高稅基最為積極的台北市來說，公告現值占真實市價的比例也不到市價的一半，其他地方政府更是等而下之。也因為這樣，「公





告現值」一年公告一次，可能在同一年內土地飆漲數倍，同年內買進賣出的話免課土地增值稅，當然對所得分配造成很不公平的影響。而自用住宅現在是一人「一生一次」的優惠，但只限制一處，夫妻的話可以有兩處，從民國99年起又再加上「一生一屋」的優惠，更讓土地此種資本利得的稅負嚴重偏低。

再看地價稅，按照均地權條例，每3年公告一次地價，必要時還可以延長之，所以公告地價更是嚴重的偏離市價。根據客觀的數據，目前地方政府課稅地價，最高的還不到市價三成，全台灣的平均還不到市價二成，更是偏低得離譜。

至於倍數累計雖然以縣市為基礎，但是是用面積，面積不如代表價，完全不符合量能課稅原則。另外就是自用住宅適用優惠住宅用地，也是用面積來算，這不符量的課稅標準。在台北市一坪土地都非常高貴，跟南部二三十坪來說還不能比，所以用面積來計算我認為是非常需要改革的。

空地稅的部分我們從來沒徵收，平均地權第二十一條講得很清楚，很多財團、建商發現養地比蓋房子還划算，原本可能適用到5.5%的稅率，因為用停車場名義就可以適用1%的優惠稅率，巧妙地規避稅負。空地稅本來授權地方政府有權利可以課，必要的話可以「照價收買」，這也是當初國父平均地權的理念，但是實際上因為政府也沒有錢去買，「照價收買」變成一個沒有牙齒的老虎。

所以未來房地產飆漲造成貧富所得差距擴大，政府真的要列為當前急務。當然我們也冀望去年的經濟從無感復甦變成今年的有感復甦，透過今年所得繼續成長，以及失業率繼續降低，經濟成長的貢獻會縮減房價跟所得的差距。

第二個希望我們業界能建立年輕人正確的房地產投資觀念和心態，了解事實，不要用豪宅來嚇自己，因為豪宅不可能降低到每個人都買得起的地步，而我們房地產飆漲的現象其實只是房地產區域的不平衡。另一方面從房屋持有率來看，還蠻高的，所以我認為供需失衡不嚴重，換句話說房地產很有下跌的空間。也因為地區性的失衡，建議中央銀行持續針對地區性作金融管制，銀行消極面就是要避免資產泡沫化，重點是提高房屋的資金成本。財產稅方面，優先調高稅率，一則可以增加政府稅收，多用於幫助弱勢團體，

改善所得分配。總的下來，稅制有相當大的影響，還有其他配套措施，就是要提高投資客的持有成本，再把房地產釋出，增加有效供給，則房地產價格就會下跌，增加年輕人買得起的可能性。以上提供幾點給大家參考，謝謝。

### 與談人：陳慶洪 / 京站生活公寓大廈管理維護股份有限公司總經理

蘇老師、張次長、黃老師以及在座各位先進，大家好。剛剛聽到張次長說房地產有十四年的不景氣，然後從九十八年房價才上來。雖然蘇老師介紹我現在是從事大樓管理服務業，但是我跟各位報告，我是這兩年才開始從事大樓管理服務業。很遺憾地，張次長講的前面十四年不景氣的時候我剛好在建築開發業，九十八年開始就不在建築開發業，所以這次房價飆漲我並沒有機會參與。

剛剛張次長跟黃老師從整個市場面、總體面跟大家來作說明，我個人沒有這麼大的能力，但是我剛好很幸運的有十四年的時間在實務裡面工作，所以也許我可以從實務面來跟大家分享一下我個人的觀點。

首先談到房價，今天的議題裡面有談到房價合理化，那是不是意味著大家預先有所謂的合理化的房價的想法，從實務面來看到底有沒有所謂的合理化房價？我個人真的不知道。我就用我個人所屬的公司在九十二年所推出的EAT的建案來跟大家來分享，從建築開發業的觀點來看，誰能夠決定房價？

九十二年台灣地區，或者應該說全世界發生了SARS的事件，因此那年的房價相較於其他年期來講應該是相對偏低的，那時的市場幾乎凍結掉—不管是房地產或其他的行業。由於日勝生活科技在八十九年就上市了，所以儘管發生SARS事件，上市公司還是要有業績，因此我們還是要想辦法拿到一個基地來做開發。這個EAT的案子也許在座有些人知道，它是在捷運板南線的永春站，大家知道的歌唱天后Jolin當初買了兩戶在那邊，那個案子還蠻大的，總共兩棟加起來有七八百戶。

我們當初曾找金融業者談建築融資，部分金融業者就說那個建案量體太大、整個市場又不好，他們很擔心我們會賣不動。當然現在捷運住宅大家會覺得蠻方便的，但是九十二年時捷運和住宅加在一起，不是票房的保證，而是接近票房毒藥。金融業者的確有這樣的顧慮，整個市場來說，因為是交易凍結的狀況下，我們也很擔心能不能賣得動。而且那個案子後面緊鄰的就是一個國宅，那時候中古屋交易的價格大約十幾二十萬，那我們要怎麼去定價呢？



剛好那一年斜對面有兩個案子，一個是富邦的、另外一個華固的案子，量體都不大，一棟樓大概幾十戶。其中華固的案子大概一坪三十幾萬成交，所以我們雖然有七八百戶，仍然決定用三十幾萬的價格出售。當年十一月，現場還在搭接待中心，就有上千組客戶去關心，我們便覺得這案子可行。剛公開就差不多賣了三百多戶，我們想那個價格還沒有完全反應房子的價值，我們決定在另一棟把底價再調高一成，等到九十三年總統大選之後再開賣。結果隔年總統大選發生兩顆子彈的事件，等到選完案子公開，就賣不動了，後來花了半年才把剩下的四百多戶賣完。

的確，房地產跟外在環境還是有些關係，但是那樣的價格到底合不合理？我不知道。可是我跟各位報告，九十五年時有一個比較知名的訊息，有一位卡神(那位小姐與某金融業者發生糾紛，媒體稱她為「卡神」)，她在EAT接了一戶二手新成屋單價大約五、六十萬元，據當時媒體報導她認為接手的價格合理。試問從建商的角度來看，如果我早知道九十五年可以賣到五六十萬/坪，那我九十二年、九十三年怎麼可能用那種價格賣出？所以我跟大家報告即便是建商，也沒辦法預測兩三年後房價會怎麼走。

那接著我們談房價上漲到底誰獲得利益？從剛剛的案子大家知道我們固然賺了錢，但是相較於我們的客戶—那些在預售期間就買了房子的人，興建期間只要付三成自備款，他再轉手的話，三年的時間獲利絕對是百分之百，所以投資人的獲利可能不亞於甚至高於建商。至於建商從事的工作是設法透過購地或合建等方式取得土地原料，再加工成房屋後銷售給使用者，賺取的是加工的利潤或景氣急遽翻升的機會財。但是建商為了取得土地原料與地主洽談購地或合建事宜時，地主所要求的代價或合建條件，往往根據的是預期未來房價持續成長的2、3年後房價回推的土地價格。

我不好拿民間交易的例子來做說明，所以就試著用公開標售土地的案子來解釋建商和地主的關係—九十六年在台北市承德路、市民大道附近，也就是台汽北站的標售案件，那塊土地前面經過二十一次的標售，統統流標，這期間不斷地降低底價，仍然無法順利標脫。直到九十六年初對面有個總值八十億元的京站大樓住辦營運資產使用權建案，在短短不到三個月的時間銷售一空。帶動投資人和建商對台汽北站那塊地的投標意願，終於順利標售出去，得標價格為五十六億元，換算成每坪土地成本約三百八十八萬元。根據媒體報導，得標公司的發言人說預計一坪土地可以蓋十一坪，相當於一坪的

房子所持有的土地成本大約三十六萬左右。我們再想以那麼高的容積，它的結構體可能要採鋼構的，那麼一坪造價最少十五萬以上，單單成本來看一坪房子就要五十一萬元，而九十六年當時當地有沒有一坪五十一萬的房價行情？沒有。這還是透過政府標售的方式去取得土地，我告訴各位，一般的民間地主就是用類似這種觀念在處分土地。

從建商的角度來看，你要推案要買土地，當然房價一直漲沒有問題，但哪一天房價往下掉，或者有一點供過於求，建商抱著那土地就有點辛苦了。所以我個人認為，房價上漲誰獲利最多？是地主。

最近有一位非傳統產業上市公司的老闆，也轉進房地產行業，媒體報導說他認為土地是晚上睡覺時還在幫他賺錢，所以才大量購置土地參與房地產這個行業。不過另外有一位非傳統產業公司的老闆，他引用建國大綱，提到國父認為土地的利益、土地的價值是全民所創造出來的，應該由全民來分享。但就像前面黃老師提到的，我們國家目前的稅制使得土地上漲所得到的利益絕大數很可能是由地主自己享有。

但是因為社會公共利益的考量，被政府依法徵收土地的地主，他們所獲得的代價又是如何呢？大法官釋字五一六號，談到：「國家因公用或其他公益目的之必要，雖得依法徵收人民之財產，但應給予合理之補償。此項補償乃因財產之徵收，對被徵收財產之所有人而言，係為公共利益所受之特別犧牲，國家自應予以補償，以填補其財產權被剝奪或其權能受限制之損失。…」，至於徵收價格的決定則依土地徵收條例第30條：「被徵收之土地，應按照徵收當期之公告土地現值，補償其地價。…前項徵收補償地價，必要時得加成補償；其加成補償成數，由直轄市或縣（市）主管機關比照一般正常交易價格，提交地價評議委員會於評議當年期公告土地現值時評定之。」，由於公告現值與土地市價明顯背離，因此被徵收土地的地主不但失去長期賴以維生的土地，甚至還要承受無端的價值損失。但如果像我前面跟大家講到的，土地如果拿來作一般商業使用的話，因為目前國內土地徵收稅制的關係，它給地主保留了大多數利益不需要課稅。兩者相比，對於土地被徵收的所有權人來說，真的是情何以堪？

最後我要跟大家說明的就是，我認為政府是制度的設計者，而市場所有參與者基於趨利避害的考量，會讓制度的效益最大化，我前面說土地徵收制讓土地被徵收的地主遭受不合理的價值損失，土地徵收稅又讓囤積土地的



投資人獲得不合理的免稅超額利潤，相形之下假設政府的支出是固定的，有的人少負擔了，勢必有的人要多負擔。換言之，假設地主有超額利潤不用課稅，政府為了有效推動政務也不可能削減支出，那就意味著負擔能力比較弱的人民沒辦法減免稅負，這樣的稅制設計是不是合理？請各位貴賓想想看，我們國家需要有什麼樣的土地稅制，能夠讓整個稅賦負擔更公平一些，謝謝。

## 綜合討論(二)

### 提問：

我想請問一下，剛剛說近期內政府會課徵一個豪宅稅的問題，這個是不是只有針對住宅區，或者針對商業辦公室是否也課徵？第二個，剛剛也提到政府要大力推動都市更新，那這部分土地跟房屋的評定，在財政部的立場上採用哪幾種方式？比較不會以後面臨到查稅的問題，能不能請我們的財政部次長分析一下？謝謝。

**主持人：蘇瓜藤 / 國立政治大學商學院會計系教授**

麻煩大家一個人提出一個問題，太技術性的問題我想部長不好回答，麻煩針對些政策面的問題。

### 提問：

針對剛剛與談人所講的部分，有關財政部要課稅的一些方案或者是說一些方向，我的感覺是好像這個藥下的有點太猛了，上一個單元我們在討論實價課稅的部分，實價課稅的部分已經對市場衝擊很大了，那剛剛看到還有什麼評定現值提高，我們不是不贊成，但是必須要說能讓市場接受，或是說反覆去推進，那我了解一下關於豪宅稅，稅率是多少，或者稅基是如何核定？以及執行時間從什麼時候開始？

**回答：張盛和 / 財政部政務次長**

回答第一個問題，豪宅稅是地方政府的權限，因為它是房屋稅，只不過是調整房屋評定標準現值的地段率，豪宅有它的嚴格條件，根據臺北市稅捐處的嚴格條件：一要獨棟，二要三面採光、要有保全等等，符合條件者約一萬餘戶。抑制房市高漲是民眾期待，但由於符合條件者不多，必與其他策略一起搭配才能有效果。

實價課稅問題，前提實際上就是實價交易登記制度的建置，如果制度沒有建立，實價課稅不會成功。第二，實價課稅牽涉到土地增值稅跟地價稅，這都是平均地權條例的規定，任何事情皆有正反兩面，土地增值稅如果用實價課稅，各位可以想想看，土地公告現值一次調高到實際交易價格，由於實際價格不會一直上漲，以後就不會有穩定的稅收，不像現在增值稅是每年有六百億，這是地方政府的穩定稅收。如果市價下跌，那將沒有土地增值稅。現在公告現值年年調整，地方政府年年有稅收，在實價課稅情況下就不一定有如此穩定的稅收。另外，豪宅稅實際執行情形，臺北市稅捐處將在七月一日實施，不動產評價會調高，稅率則沒有改變。

### 回答：黃耀輝 / 國立臺北商業技術學院會計財稅研究所副教授

剛剛因為時間不夠，最後結論部分漏講了一些。總的來說，我認為政府要解決房地產飆漲的問題，多管齊下比較有多重效果。第一個是要透過金融面和稅制面的政策和手段，提高投資客持有不動產的資金成本和租稅成本，當然就是希望投資客釋出房地產。如果不是作投資，自己自住的話就不受影響這些稅制和金融面的措施影響；而投資客持有成本低，在合理提高成本之後就可能放出房地產，那市場上看得到的供給就增加，點燈率就提高，另外一個好處是，讓地方政府稅收增加，利用這筆增加針對低所得家戶創造更多的福利政策。所以投資客這邊要課稅讓他貢獻稅收，政府才有財源能夠去做社會福利，進而縮小貧富差距。

至於剛剛有人提到說市場承受不了，市場是大家決定的，但是我很樂觀的看，不會對房地產造成崩盤，只是要這些投資客少賺一些而已，將利益和年輕、弱勢者共同分享；往好處想的話可以避免我們資產泡沫化，所以我認為市場是承受得了的，將來投資客將房地產賣出，而經濟又明顯復甦時，把資金順勢導向生產事業，將可兼收改善所得分配和讓一般民眾住得起，又能讓資金導向生產性用途。

### 提問：

我想請問一下黃老師，如果實價課稅是以實價登記為前提的話，那想請問世界各國其他有課資本定額稅或是教育所得稅的國家，有沒有以登記為前提，才會去做這個東西？

## 提問：

我回應一下，因為我們剛剛在提到實價課稅，那是希望可以抑制投資客的部分，或者漲價可以歸公，那我們建議是說第一步是去課徵所得，是交易稅的部分，不是增值稅的部分。

## 回答：張盛和 / 財政部政務次長

實價課稅需不需要以實價登記為前提？也許可以不要，因為現在房屋交易所得課稅就是根據所得稅法就按實際買賣價格減掉實際成本，其實就是按實價課稅，問題是實價不易查到，只好用房屋評定價格去推計。如果沒有登記制度，逐案要查就會引起民怨，民國十九年曾按實價課徵土地增值稅，結果買賣雙方串通，壓低價格；公家機關要用地向民間買的時候，因為民間稅負重，不願賣給政府。因此民國四十三年平均地權條例制定即按公告現值課徵。

至於土地交易所得課稅問題，因為目前課了增值稅，不能再課所得稅，以免重複課稅。

## 回答：黃耀輝 / 國立臺北商業技術學院會計財稅研究所副教授

兩位都是關心實價的問題，在國外來說一般都是持有時或交易時課所得稅。我們比較特別的是國父遺詔把相關規定寫在政治憲法裡面，造成動彈不得之情況，但我剛才建議不見得要達到完全課徵實價，或者說接近實價。國外的作法供各位參考，國外的財產稅有一個評定價值，由民間的單位來執行評定，評估後知道不能完全按真實市價來徵收，因此可能打個八折至九折，以冀價值至少在市價的八成以上。我們離實價課稅還有很遠的路程，所以沒有說必定要做到百分之百，但偏低的太離譜的我們必須調高，有五成或六成後，再慢慢接近外國水準。

至於是否要課所得稅，土地政策基本上就是所得稅，我們用公告現值於此就出了問題，因為它根本就脫離市價，所以你如果要達到課稅的公平，把公告現值弄得清清楚楚、真真實實，不論是要課土地徵值稅或所得稅，都是一樣的效果，我不覺得那是一個問題。基本上最可行的方法就是，把所得的最低稅賦制，把土地教育所得納入，土地增值稅今天講了一天都嚴重偏低，繳個稅我們還是可以拿來抵，最低稅賦自評我們可以按照最低真實教育價格來課所得稅，我們避免重複，那邊多交，這邊就少抵，反之亦然。

## 閉幕式

主持人：陳春龍 / 國立政治大學商學院院長

我們再次以掌聲感謝這次產、官、學界的諸位長官。今天的討論非常精彩、重要，關乎到各個我們切身的問題跟整個國家的發展。

我參加論壇常有一個感覺，討論時對大部分的問題都有正面回應的答案，似乎都可以解決，可是回到我們實際的生活層面，這些問題好像都依舊存在。我以為這樣的落差是一個大家可以更加深入思考的問題；也就是說像這樣的論壇過去也持續在進行，也有不少正面的討論或媒體的報導，或許我們可以透過這樣去做一些改革，更加具體的去做。

再次謝謝今天來參加的各位專家、學者提供給我們寶貴意見，也謝謝大家今天的蒞臨，希望我們的論壇能持續的發展出更有建設性的成果，謝謝大家。



# 信義房屋