



第五章 論壇實錄1： 通膨對房價影響及實價登錄後 台灣可行的稅改方式

「台灣房地產受通膨影響程度及可行稅改方式」研討會
時間：101/05/18（五）14:00~17:00
地點：信義學堂(台北市信義路五段100號B1)

司儀：蘇啟榮經理

歡迎蒞臨由政大商學院信義不動產研究發展中心所舉辦的「台灣房地產受通膨影響程度及可行稅改方式」研討會，首先我們先請政大商學院副院長周玲臺教授為我們致詞。

周玲臺教授/國立政治大學商學院副院長

政大商學院信義不動產研究發展中心屠主任、非常尊貴的來賓、還有我們的主持人和與談人，首先是龔副院長，還有我們鄭副總裁、張教授，還有卓理事長和曹研發長，還有蘇經理，特別是在場的各位貴賓、各位先進，大家午安。

首先我要代表今天出國在外不能夠前來向大家致意的政大商學院唐揆院長，向各位致上歡迎之意。政大的信義不動產研發中心在2000年成立，在周俊吉董事長的支持之下也已成立超過十年了。在各方面不論是學術研究上或是在實務的影響上，在過去幾任的主任以及所有業界的朋友們的支持之下，讓我們的研發中心有不錯的成果的展現。

今天特別是來到這裡覺得非常的高興，首先屠主任在她的任內也非常的努力，尤其從我們今天看到題目就覺得煞費苦心，談到的兩樁事情都是現在社會上最夯、最及時、最攸關的議題，不論是通貨膨脹跟房價的影響或者是

實價申報跟未來房地產稅務機制的關聯性，我覺得真的是都對我們未來的房地產市場，或對未來國家的稅收機制，或者是市場的管理上，都有非常深遠影響的因素，所以今天我們在這裡請到在台灣房地產業、銀行界及不動產界各方面專長的最具有領導力和影響力的學者專家來到這邊來為大家做分析，我想這會是一個非常精彩的研討會。

那麼在這裡我先預祝我們大會圓滿成功，來參加的各位都能夠收穫豐富，也希望在座談之後，我們所談的這些內容真正能夠達到提升我們全民的生活福祉，還有不動產對於生活居住品質的改進，那我想這才是我們真正整個國家進步所要朝向的方向，也再次歡迎大家也感謝各位專家學者到這邊來支持我們的活動，謝謝各位。

司儀：蘇啟榮經理

接下來由主辦單位信義不動產研究發展中心主任屠美亞教授為我們致詞。

屠美亞教授／國立政治大學商學院信義不動產研究發展中心

周副院長、龔副院長、鄭副總裁，還有張教授、卓理事長，今天非常高興能夠邀請到大家，還有各位能夠蒞臨到這裡來參加我們的研討會。我們中心一直是希望能夠提供一個平台，能夠經常地提供客觀、公正的房地產資訊給大眾。大家都曉得房地產很重要，每個人都需要房子，可是基本上台灣看到的房地產現象好像就是不停的漲、不停的漲，雖然如此，那房價也可能有一天會掉下來，這個是大家很關心的事情。

從2008年金融海嘯之後，大家都採用寬鬆的貨幣政策，事實上大家心裡都很緊張一件事情，然後也看到房價一直往上漲，所以英業達集團會長葉國一說：「電子業現在是毛利3-4%，但是房地產呢？我在睡覺它都會漲耶！那是一個很好的投資。」但是事實上這就是說這種通貨膨脹以及跟房地產之間的關係，當我們大家心裡面有這個概念的時候，它就是我最好的投資工具的話，它就是成為一個實現，就是說自我實現，看到房地產一直漲，尤其通貨膨脹的時候更會漲。在這樣的一個情況之下，就會成為一個我們自我實現的陷阱，而這個陷阱對大家是不是好事呢？房屋永遠都會往上漲嗎，不會掉下來嗎？我想任何事情爬上去以後總有一天會掉下來的，也許沒有了我們的經



濟支持。

所以在這個情況之下，我想大家心裡很關心的一件事情就是：「到底還會不會繼續漲，漲到什麼程度呢？」那我想我們從一個比較公正客觀的角度來看，今天我們邀請到台灣各界的專家，幫大家來做一個解答，也很高興今天大家都能夠來。

另外一個實價登錄的課題，就是政府到底該怎麼做。證所稅已經是如火如荼了，而下一個就是跟房地產有關的稅，我想大家都很關心這個要怎麼做會比較好，很高興大家都來到這邊，然後也很希望大家今天來這能夠暢所欲言，然後可以得到大家所希望得到的訊息，這就是我們中心所衷心期望看到的樣子。謝謝各位的蒞臨！

司儀：蘇啟榮經理

謝謝屠教授，接下來我們請到台經院副院長龔明鑫先生為我們主持第一場論壇。龔副院長身兼台經院國際處處長，對國際財經非常的熟悉，也擔任經濟部國科會台北市政府的顧問委員，台灣的通膨現象我想龔先生一定是非常的了解，所以主辦單位特別請到他來主持通膨對房價的影響研討會，我們請龔副院長為我們主持。

第一場：通貨膨脹對房價的影響

主持人：龔明鑫／台灣經濟研究院副院長兼國際處處長

與談者：

張金鶚／國立政治大學地政系特聘教授

鄭貞茂／花旗台灣銀行副總裁

卓輝華／中華民國不動產估價師公會全聯會名譽理事長

主持人：龔明鑫副院長

周副院長、林主任、張教授、卓理事長，還有鄭副總裁、研發長好，以及各位先進大家午安。非常榮幸這一次有機會來主持這樣的一個非常重要的盛會，我們等一下要討論的主題，第一個就是說通膨到底對房價的影響是怎麼樣。事實上我們最重要要聽的還是房價到底會怎麼樣，但是因為我們都是

學術研討，直接講房價會怎麼樣的話好像非常隨性。所以到底通膨會不會對房價有影響呢？以我來講我最想了解的也是房價，所以等一下三位與談人，到最後還是要點到房價喔！不能夠就只講通膨而已。的確現在有一些的資訊進來，到底我們要怎麼樣做判斷，須要透過這三位專家來為我們解惑，到底現在通膨的狀況是怎麼樣。那之前這個油電雙漲，全部大漲的時候當然漲價壓力是比較大的，而經濟部長也掛了這個烏紗帽的保證說不會超過2%。現在當然是分階段，而第二階段就要年底去漲，那這個幾乎第二階段是明（2013）年以後的事了，所以說這個只有漲第一階段而已。這個到底會對我們的通膨會使物價上漲造成什麼樣的影響，也許大家會有一些想法。

第二個主題要談到台灣的利率和匯率的走勢，當然鄭貞茂先生是這方面的專家，不過我勸他不要講太多，不然他可能會接到央行總裁的關切電話喔！好，那還有就是說這個通膨到底怎麼樣影響到我們的房價，也許各位專家會有一些的想法。到底是心理上的因素，還是實際上就會有，有一些專家他們也有做過相關的研究，也許可以提供我們做一些參考。最後就是通膨對哪些區域房地產影響比較顯著，這個顯然是要報明牌，我不曉得各位專家會不會講到這種程度。無論如何，我們還是希望說也許這些專家先不用說侷限在這個四個因素，畢竟還是說由他真正的觀察來分享他們的看法和想法。

我們第一位請張金鶚教授。大家都知道，他是政大地政系的特聘教授，雖然他被外界號稱為空頭總司令，不過我是對他非常的尊重，因為我個人覺得就是說房地產有時候下跌，如果真的回歸到供需雙方的這個match，在這個地方擴大反而也是一件好事，那太過的泡沫化造成成交量萎縮也是不好的。第二位再請鄭副總，他是我們台經院裡面以前的同事，他專長是總體經濟，那事實上他被挖角，我們台經院裡面好的這個成員都被銀行界挖角。第三位我們請到卓理事長，他是不動產估價師，可能會提供我們現在房地產要怎麼樣來估價。這三位與談人報告完之後我們會留一點點時間，請這三位上來，有一些雙向溝通的一些機會。第一位請張教授！

與談人：張金鶚教授

首先謝謝龔副院長的介紹，謝謝大家。我想今天時間很短，我就來為大家分享一下我自己對目前油電雙漲引起通貨膨脹的預期，這對房地產的影響與看法。那當然各種說法都有，到底最後房價會怎麼樣？我想我們最後再來



講。

主要想要跟大家談的就是說買房子抗通膨，好像划算嗎？當然大家可能說過去是如此，未來會不會如此？第二個部份是油電雙漲之後，房價上漲合理嗎？上漲的幅度這個狀況背後的結構到底如何？第三個我比較喜歡探討的是預期心理這一件事情，涉及的相關因素到底是什麼。當然基本上都是預期心理所造成的，而預期是如何來產生，如何來平抑。第四個我比較關注的是整個物價這一件事情，整個CPI（Consumer Price Index，消費者物價指數）沒有包括房價這一件事情到底合不合理？

坦白說，上一次我跟主計處有一場辯論，而我的看法當然是房價應該要併入的，現在CPI沒有包括房價裡面，使得指數扭曲的很嚴重。現在租金是用設算租金的方式，所以你看到現在大家對CPI非常的無感，對不對？當然那一籬筐的財貨到底包含什麼？我覺得這是值得討論的。台灣真的是跟國外一樣嗎？當然不一樣！所以用國外的例子來說台灣，你覺得好不好？當然不一樣。

我們先來看一下這個從1973年到2010年這一段時間的圖，一個是CPI指數的變化，你看到很有趣的是什麼？1973年的時候非常高的通貨膨脹，上面講只有20%，坦白講我也不相信只有20%，其實石油危機那個時候其實大家的印象是40%、50%，可是官方展示出來的只有20%。總而言之，上面是有20%那麼高。不過房價你看到現在多少，官方出來是0.59這個數字，當然你也不太相信，不過總之官方就是告訴你這個數字。你看台北市的房價是這個樣子，1990年代那個時候大漲，之後大概十幾年的下滑，應該不是下滑，大概是持穩下來，呈現持平，不過從這一點來看它是下滑的，然後再上來到現在當然是最高的。

你覺得這個時候房價是在低點對不對？它可以抗通膨，買這個房價，在這個時候的情況下，合理。但是現在是買這個東西來抗這個東西的情況下你覺得合不合理？有沒有這樣的一個Sense，就是說有沒有合理、有沒有意義這一件事情？我要講的是說你用一個當實在很低點的或者基本上我們認知在這個時候相對低點的情況去對抗這個東西跟現在相對已經到了非常高的情況，到底合不合理，這個是大家要想一想的。

考慮通膨這個因素而購屋到底划得來划不來，當然我的講法說，你會不會賺了利差、賠了價差，這個是要去想的，因為賺了房貸、賠了房價這個的背後。當然我剛才講說其實是也許業者的哄抬，但是自己理性的看法，你自己覺得會不會因為抗通膨，我們不要講說利率太久、太小了，2%好了，因為

2%經濟部長下台啦，因為CPI的2%怎麼算的，我們到時候再說，不過就用5%好了，因為5%的通貨膨脹而去買我們估算大概40%的泡沫，那抗這個5%的情況下你覺得合不合理？

另外購屋者又以消費和自住的為主，還是以純粹投資為主，這個當然又會不一樣，當你自住為主，當然是我不覺得說因為價格便宜就會買房子，或者是說有優惠低利房貸就會買房子，這個背後都是有各種的講法，當然投資為主的話當然就是要賺錢的，當然賺錢的背後其實通膨不通膨這一塊其實不關心，因為他要的是賺錢，所以現在問題是說他賺錢的機率有多少的情形。所以我們的邏輯講的是說，都不是因為通膨這一件事情，這件事情其實不太真正是他一個聚焦的焦點。可是現在社會上討論好像是為了這個而當做買房子的焦點，當然我是有點保留，特別對於其實以自住的人來講，他根本就沒有這個條件去抗通膨的講法。

那油電雙漲到底合不合理，剛剛講油電雙漲是需求會增加，房價會上漲，這是剛剛的講法，而另一個講法是因為營建成本會上升，所以房價會上漲，當然是成本推動法。坦白講我從來不相信台灣的房價是成本推動的，大家都知道房價是供需的推動這個還可以接受，但是我們坦白講成本推動法，我看不出這樣過去的結構。我覺得說房價是保值的需求下需求量未必增加，當然房價漲不合理的情況下。

我比較喜歡來看看結構上的問題。過去房屋當然是先建後售，那當然很多人是已經蓋好了這個建材了，特別建材大家曉得很多的開發商其實都是買期貨把大量的建材先買下來，在這個裡面當然不會是因為過去買的建材過去沒有漲，所以現在再來漲，這個東西當然是說他也要看他可以吃多久，他要做這個部份。可是另一個更重要的部分是，整個營建成本到底占房價成本的多少比例，當然我們知道都市裡面大概土地占最多，大概在七成的成本，那三成在營建。那營建裡面的建材又占了多少比例？我講的是營建裡面的水泥鋼筋占了多少比例，所以要以整個的比例來看，在這個情況下，業者打出建材成本漲了10%，所以房價也要漲10%，那當然這個顯然是不合理的嘛，因為從這個比例來看，若我看即使10%還要再乘上十分之三的結果或許還覺得比較合理，其實建材成本還不到十分之三，是十分之三裡面的一小部分的情況。所以在這個講法下，顯然也是值得質疑的想法。

不過這都是表面的東西，真正的結構是預期心理才是我覺得有關係的。我真正擔心其實是現在市場上物價有沒有上漲，也就在預期心理的恐慌焦



慮，所以大家去買東西帶來是這樣子的情形，當然經過我們那個時候在物價高漲的那個石油危機的時候，在民國68、69年油價上漲的時候，大家去囤積衛生紙，大家都曉得有那個經驗，我自己是有那個經驗，當時一整個房間的衛生紙，你知道看新聞買這個東西會覺得是很奇怪的，不過那種焦慮的心理的情況下"是有可能的"。

基本上預期心理是我覺得是最關心的，當然通膨這樣的議題或是抗通膨這樣的事情當然的確會造成，可能在過去有些人，特別老一輩的人經過那樣的事情，他們會以為那個現象再會發生，所以他就重複了那個模式去做買房屋抗通膨的這件事情。當然大家都知道現在比較有錢的老一輩他們的經驗中也許有非常焦慮的恐慌心理，所以他們覺得那個是重複的經驗中是可以被接受的一種講法。那我要講的是說事實上我不覺得通膨會是問題，可是我怕預期心理的問題，所以這裡面就面臨到政府的角色應該要如何來面對這樣的心理。

我覺得政府的角色是很重要的，如何讓資訊更透明來減少這個預期心理，大家還記得我們那時候，前陣子沸沸揚揚的就是我們的陸資來台這一件事情，陸資現在我們來談可以看的很清楚，其實現在陸資沒有來台，可是預期陸資來台的心裡很重要，所以變成炒作陸資來台並不是陸資來炒作，那麼就變成是說預期心理所造成整個市場上的沸揚，等到時候一過，原來那個是假的，或是那個東西其實是沒有辦法被實現的。

當然這個屠主任講的那個自我實現，那你回來看那個「自我不實現」這個就是比較麻煩的情形。我會覺得比較關鍵的是在政府的角色。所以我一直期待大家知道前兩天行政院消保處才公布了我們現在廣告不實的占了十分之一的訊息，那不知道大家看到了多少？但坦白說我覺得沒有打到要害，只是講到現在那些廣告不實的部分是在宣傳不實的方面，例如宣傳說離高鐵站多遠，其實是台鐵站，那麼這個差距廣告不實的情況就很嚴重，揭露廣告不實這是對消費者的保障。可是我記得我在臉書上也說，我覺得很多的關鍵，其實很多的廣告對那個價格也好，對那個銷售量也好，其實沒有真正去抓出那個真正問題的核心。因為剛剛大家講那個價跟量，現在的銷售到底好不好，真的是銷售已經完全銷售完了嗎？還是沒有的情況？

那當然這個背後就隱藏著公平會才是真的核心，因為公平會特別對廣告的這種價差情況扮演非常重要的角色，當然內政部本身是主管機關，那內政部到底對於這個預期心理有什麼樣的情形，而我一直強調政府為了平抑這個物價上而成立了一個以前叫做「物價督導會報」，現在其實就是由江副院長

來領軍的「物價評議委員」，對所有的物價非常仔細的來觀察，可是不包括房價。但是這裡面的核心的問題就是到底房價和物價是什麼關係了。

當然穩定物價我們都知道是要的，但是我這裡要強調的是說房價應該要納入到物價結構，這裡面其實也不是我喊出來的，你看到雖然我很早講，可是前陣子是央行彭總裁講說，他跳出來講說要監控房價讓我覺得訝異，通常講說要監控房價，背後他是很有膽的，他看到豪宅一坪304萬是假的情況下，他還自己明查暗訪去看這個事情，後來發現真的是假的，所以他就開始對豪宅要緊縮五成的貸款成數，當然就有很大的這個壓力。

不過我還是回到說房價跟物價到底真的沒關係嗎？為什麼央行總裁說房價要去監控？因為房價上漲，所有的物價都會上漲，那個是成本的一個角度。但是你會說，房價不是租金啊！所以你知道大家現在的物價指數是怎麼回事？物價指數現在是用租金，租金裡面有一個部份是設算租金，設算租金是用那種還原回來簡單計算的，當然我們現在知道台灣的租金跟房價兩個是完全脫鉤的，房價漲的速度和物價漲的速度完全不一樣，那中間真的是有多少人是用租的房子付租金的？八成的人都是買房子付房貸的，只有非常少的人是付租金，所以當然我們要曉得租金的這一個事情。所以我剛剛講到說，其實現在一籬筐的CPI完全失真，所以大家才會覺得說那個東西是有他的盲點存在。

所以我還是強調，我記得昨天晚報有人打電話給我說他跟主計處查詢，而主計處的回答是國際上都沒有把房價納入，而我要講的是我們下面的文章¹要講，那當然基本上要講的是說的確是應該要把房價納進來，因為台灣的狀況大部分是付房貸，其實付房租的很少，即使說試算租金算，而你的試算租金算得很好，我也相信，可是那個租金算的會有很大的扭曲，所以換句話說這個一籬筐的到時候的物價指數就沒有辦法正確反映。那當然更重要的是說如果我們監控了房價之後，我們才會對整個物價的平抑有更大的效果，那我也非常主張我們應該要對這部分有所努力。如果是列到CPI當然是一種最好的做法，當然我也有算過看用什麼方法算其實我們用文章上的方式算，大概整個是三七比的方式，怎麼樣來算那個物價指數的一籬筐的方式的計算方法，

¹ 張金鶚、劉秀玲，房地產品質、價格與消費者物價指數之探討，國立政治大學學報，第六十七期，1993年9月，369-400頁。



我想這個倒是比較學術性、比較複雜，我就不再講了。

剛剛講的是就這一篇，可以看到台灣當時租金過低房價過高的情況，租金跟房價的關係是完全脫的，你可以看到這個房價的上漲是這樣，而你可以看到租金是完全一直都是平的，對不對。那如果拿這個當作我們CPI的設定一籬筐的元素，那麼我們就會發現到其實物價都不漲，那當然你覺得大家滿不滿意？或是大家覺得如何的想法？所以我剛才講的是實際上在1993年的時候我們發表的文章所討論的問題，當然是說整個物價研討會的討論，我還把文章帶過來，如果大家有興趣的話再來看看吧！好不好？

我想時間的關係，我就簡單講個結論，其實大家曉得說現在房價不合理當然大家都知道，可是不合理的背後，為了要保值抗通膨的情況下，到底現在是不是一個好的時機，我覺得我個人會打一個問號，或者我覺得根本這兩個是跟過去那個抗通膨的情境完全是不相同的，另一個我覺得必須要監控房價。當然大家也曉得七月要上路的實價登錄這件事情，游科長也在這邊，我們還在討論這個九月要不要上路的問題，當然我還是期待七月就該上路，因為你越晚拖到後來大家就越有炒作空間，背後也隱含著我曾經建議他說我們七月先試營運，九月才正式罰則出現，這個當然是政府的這個操作要有一段學習經驗避免產生問題，不過這個都要他們高層來去決定。

不過基本上我覺得監控房價是重要的，日本在高房價的地方都有警示區。我們現在央行的那些針對性貸款，其實也都沒有太多的訊息在他選擇的地點。你看第一次的選擇和後來的選擇，到目前的情況下，我覺得都還有檢討的空間。如果可能的話，我更希望建議物價指數的編製的時候，其實應該要把房價重新的考慮進去。當然我不是說所有的房價都要編，他有他的propotion(比例)，房價跟租金的propotion(比例)，要重新編出另外一塊比較好的一籬筐的財貨來檢討。我想這就是我的想法，簡單跟大家說明，謝謝！

主持人：龔明鑫副院長

好，謝謝張教授，張教授提出了另外一個有趣的看法是現在不是物價對房價影響，而是房價對物價的影響，因果關係！總之，我們現在再來請鄭副總來幫我們做一下，謝謝。

與談人：鄭貞茂副總裁

謝謝在座各位先進，大家好。我今天其實是有一點訝異來參加這個研討會，這是我第一次參加房地產相關的研討會，我其實是相當興奮，因為過去我大多都是參加一些投資說明會，然而這次竟然有機會參加房地產研討會，而我第一個感想是今天來的人這麼多，而最近我們辦的投資說明會都沒什麼人來。由此可見，台灣的民眾投資的習慣已經改變了，現在可能大家都是以房地產為主，不再是以股票、外匯這些東西為主，所以我想說這個其實也滿值得我們來做研究的。

再者，我的這個真心告白是我對主辦單位邀請我來的原意我也搞錯了，因為我看到這個題目是通膨與房價，所以我就很認真的找了一些相關的指標，後來主辦單位打電話給我，他們其實只要我解釋目前這個國內外的通膨的情勢就可以了。

有關國內外通膨情勢，我先花一分鐘非常簡單的講一下，去（2011）年來講是比較嚴重，因為這些歐美先進國家的央行實行寬鬆量化貨幣政策，原物料價格上漲導致農產品的運費上漲，正好農產品也有一些歉收，所以農產品價格上漲。在加上中國大陸的經濟其實還是很強勁，對於一些基本金屬的需求還是很強勁，去（2011）年可以看到基本上大概是所有的物價都是呈現一個上升的走勢，今（2012）年大家也都知道就是說雖然這些主要國家的央行還在量化，最近這一些新興市場國家的央行，比如說巴西央行、印度央行或是俄羅斯央行，只要你叫得出名字的央行，現在心目中大概都是想要加息的，所以整個利率走勢還有市場還是呈現一個寬鬆的狀況。

為什麼這些主要國家央行目前心目中講的還是一個比較寬鬆的貨幣政策？答案很簡單，因為今（2012）年的通膨沒有像去（2011）年那麼的嚴重，那你看到最近油價跌的很多，我們就開玩笑來的說：「如果我們政府再忍一忍，其實不用調高油價，現在油價跌下來了，也不用惹到這麼高的民怨。」第二個就是說你可以看到的就是現在看起來整個油價不知道會掉到什麼時候，這兩天大家都在講說：「為什麼小麥價格下跌，麵包沒有下跌。」我自己的感想是固然物價有它的僵固性，像是剛才張金鶚老師所講的為什麼這個成本都在下降，然而房價有時候沒有跟著下降，而土地成本再漲價、再上升的時候，房價也跟著漲。那當然我覺得說從廠商的一個利益來講的話，因為這個市場本來就不是一個完全競爭的市場，所以先天上還是站在廠商這一



邊，所以我覺得說今（2012）年整個看起來的話，物價不會是一個主要的考量。台灣是一個少數例外，跟國際的情勢就是背道而馳，因為我們有這個油電雙漲，而全球的一個通膨應該今（2012）年是滿溫和的。

接下來進入到我研究的主軸就是通膨對房價的影響。那我當初接到這個題目的時候我也真的很認真，也上網搜尋了一些文獻。基本上通膨如果要對房價有造成影響，一般來講總體經濟學還是透過對消費支出行為的一個影響，而國際上現在研究的主軸也是在研究房價對消費支出的一個影響，比如說我們看到最近中國大陸過去幾年來房地產房價是不斷在增加，就有學者研究論文說事實上房價的支撐有產生所謂的財富效果，讓大家覺得自己變有錢了，而消費支出也就變的比較強勁。那現在正好相反，中國大陸在打房，我們可以看到今年中國大陸經濟成長就不太好，因為這個房地產也喪失了它對經濟成長的一個助力。所以說這當然是整個經濟學在討論房價跟物價的關係，而大部分是透過消費行為。

台灣來講的話，剛才其實張老師已經講了很清楚了，第一個我們可以看到整理出來大家看到左邊的圖是台灣的一些相關的物價指數，上升比較多的其實是躉售物價，而CPI來講過去當然都是非常溫和，張老師剛才提到過，最主要是房租在物價指數大概占了兩成，所以房租都不動，當然物價相對來說比較安定。剛才張老師所講的就是房價到底要不要列入央行或主計處的一個物價指數的這個一籃子裡面，我是基本上滿贊同的，不過在實務上來講會比較困難一點，因為就是這其實也牽涉到央行貨幣政策的問題。

這幾年來也有很多的學者主張央行的貨幣政策不能夠只看這個CPI物價，要看這個資產價格的變化。所謂資產也當然包括房地產的價格，但是如果張老師講說房價要列入，那這個股價指數要不要列入，股價跌的時候大家生活也變得很淒慘，是不是央行也應該要來補貼一下。所以說在學界的討論上來講，資產價格要不要列入貨幣政策的考量，目前也還沒有一個定論。

我們看右邊的圖是台灣的消費者物價，我特地把食物和房屋曲線畫出來，房屋就是租金的部分。過去這幾年來波動比較嚴重，最主要還是這個食物的價格在波動。這只是一個很簡單的背景說明。我們來看相對的這個房價指數來講的話，跟剛才的物價指數來講，呈現的是一個不同的走勢，因為物價來講基本上是上上下下，但是對房價來講只有上沒有下，上的時間多、下的時間少。當然如果你是一個投資人，你看到這樣一個趨勢，你第一個想到的是這是一個不錯的投資標的，所以我想說這也是造就了這幾年來大家比較

對房地產感興趣的民眾越來越多。那當然張老師剛才也講了，這是一個可能有potential bubble的一個現象。其實我在這裡要講的是我的真心話，我最希望看到的就是有一天我做一個主持人，然後邀請張老師和顏炳立先生兩位，然後可以問他們各自一些問題，可以弄清楚我心目中的一些疑惑。

但是從這個市場的指標來看的話，我們說這個基本面到底對房市有沒有支撐？你如果看右邊的圖來講，所謂的房價所得比，我認為是一個就是說一個基本面的指標。過去大家可以看到所得比大概都在十倍以下，但最近這兩年來講，你看到台北市大概是十五倍左右。這大概是去(2011)年底的資料，引用的是信義房屋的資料。這個你看一些房屋仲介業者的說法就是說房價這種根本不能用所得比，這本來就是一個市場公平的圈，他買得起就買得起，他沒有錢買不起就買不起，這當然是一個市場派的說法，但是從一個決策者的角度你當然不太可能說把所有的房價都變成說只剩下有錢人在交易，一般的民眾都只能坐兩、三小時的捷運，住好幾百公里之外，我想這也不是一個決策者應該要做的事情。

從這些指標，我做為一個總體的經濟學家來講，其實我會比較擔心房地產後勢的一個走勢，那我們來看整個房價最近上漲的因素，我自己很粗淺的看法：資金寬鬆、利率偏低，這個我想大家都知道。另外台商的這個資金回流，那大家可以看到底下這一張圖，這個是我用央行國際收支平衡表裡面有一個其他投資，然後其他類別，這個我把它當成是台商資金的一個流向的代表，那就是藍色那一張圖。那你可以看到在2008年年底、2009年年初調降遺贈稅的這個時候，突然就整個上來了，所以顯示那一陣子的確是很多的台商資金回流。那我比較訝異的是說，在那之後藍色的那一張圖，還是正的。也就是說台商的資金還是陸陸續續在做回流，儘管去年中國大陸發生資金緊俏，發生溫州炒房團倒閉，很多台商可能從台灣調到大陸去賺這個利差，但是你可以看到台商的這個錢，基本上還是回流的。

另外我再抓一個指標，這是我從主計處裡面投資的部分，我們的投資有廠房投資，有設備投資，有其他的。我去抓營建工程的這個比例，把跟它的這個經濟成長率畫在一起，可以發現其實這個營建業的景氣榮枯真的跟台灣的房地產、跟台灣的總體經濟成長有滿大的一個相關，所以這也是凸顯說整個房地產要好的時候我們樂觀其成，但是我們的確也滿擔心是說這個房地產一旦不好，會不會對我們經濟產生很大的影響。起碼這一張圖跟我講他們的相關性是非常高的。我在這裡面都沒有因果關係喔！沒有說是誰影響誰，我



只是在說相關性，那麼因果關係你們自己去推喔！

另外來講，我去看經建會裡面有這個建造核發面積，那我再把他跟CPI指數畫在一起，你可以看到其實反而呈現的是一個反向的關係，這讓我倒是讓我覺得滿有趣的。其實如果從廠商的角度來講，這也是一個滿合理的，當然如果說成本高的時候，我就少推案，那如果說便宜的時候我就多推案，大概是這樣的一個想法。這並不是從需求面來解釋，從需求面最主要還是要看消費者的這個行為來做判定。

另外一方面，我也把我們這個中央大學的消費者信心指數跟張老師編的房價信心指數把它畫在一起。那中間那個紅色的點點，為什麼中間不連貫呢？有一陣子我們政府因為經費拮据，本來是每一季在做，後來變成每半年做一次，所以中間露了幾點。不過我想最後感謝大家支持，現在又變成每一季有資料。大家可以看到信心感覺相關性也滿高的，所以這也就是說政府在處理這個房地產的時候，真的是要非常謹慎小心，一旦房價開始在下跌來講的話，對消費者信心，或是說對消費者的其他支出可能也會有負面的影響。

我必須再強調，我在畫這一些圖的時候都沒有預設立場，因為我剛才在講，這是我第一次參加房地產的座談會，所以我這些資料都是第一次做，沒有想到他的相關性如此之大，這是我第一次看到。另外我也把這個消費者信心裡面，我另外再抓兩個，一個是對未來物價的一個預期，另一個是對耐久財購買的意願。這個對未來物價預期，基本上你可以把它當作是一個通膨預期的指標。大家可以看到就是說，從左邊那一張圖來看的話，是有一點點相關，但是感覺相關性又不是那麼高，也就是說當消費者預期通膨心理在升溫的時候，你可以看到說對這個房價來講他不見得就是同樣的一個方向。他認為通膨在高的時候，他不認為房價會跟著高，基本上他並沒有呈現這樣的一個訊息。反而我覺得右邊來講的話，當然這個消費者購買耐久財的意願比較高的時候，而房子也是耐久財的一部份，所以反而你可以看到有一點點關係。但最近這幾年又有一點脫鉤了。原因我想我可以非常容易的解釋，我就是一個消費者，我的確對買房子有意願，但是我沒有錢，所以雖然我有這一個意願，但是房價對我來講有一點過高。

另外，我們在抓這個經濟成長裡面的這個民間消費的部份，我把他跟這個信義房屋的房價指數把它畫在一起，可以看到右邊的圖基本上也的確呈現一個正相關的行為，所以如果今天房價開始下跌，的確對我們的消費支出來講，我認為可能會有負面的影響。換句話說，房價下跌對消費者來講可能有

所謂的替代效果與財富效果。所謂的替代效果就是說，今天房價便宜了，你花費在你的房屋貸款的支出可能變低了，所以你有錢去買其他東西，所以你購買力是變強的。但是這邊當然也是有一些迷思，因為你的房貸是繳你以前買的房子，並不是你還沒有房子你新買的，所以這個替代效果來講基本上可能沒有那麼明顯。但是就所得效果來講，可能就會比較明顯，你的房子值不值錢是會影響到你每天的消費心理。

大家看左邊那一張圖，如果你單純看信義房價指數跟民間的消費指數來講的話，也是有這樣的一個小小的正相關。所以從這些我亂七八糟抓的一些總體指標，讓大家感覺到非常的困惑，到底不知道誰要對誰，但是我想唯一想要表達的一個概念就是說，現在房屋市場已經變成民眾生活的一部分，然後覺得他跟民眾的一個消費支出來講，非常的息息相關，所以今天當證所稅的一個課徵，已經引起這麼大的一個騷動來講，接下來政府的稅改要討論房屋稅的改革。我是主張贊成要房屋稅的一個改革，但是這個改革一定要走得非常的小心，那下一場專家學者會有更好的建議，如果有處理不善的話，大家可以從我裡面這幾張圖來講，對我們經濟可能會有滿大的影響，謝謝大家。

主持人：龔明鑫副院長

感謝鄭副總裁，他該給我們答案沒有給我們，他說因為那個因果關係自己要去推敲，他只提供相關系數。下一場我們要討論的他卻提供了答案，稅是一定要課，但是一定要很謹慎小心。我們接下來要請卓理事長來幫我們估價看看現在的房地產到底有沒有過高的現象。歡迎他！

與談人：卓輝華理事長

謝謝主持人龔副院長，那我們屠主任、鄭副總裁、張老師以及各位貴賓，大家午安。非常高興來參加這一場研討會，今天要談的是通膨，但是我一直認為，我們的房地產市場不應該只是通膨這個議題而已，因為房地產市場不是只由通膨來做決定的。其實從1966年到2011年整個台北市長期趨勢而言房價一定漲的，我們看這邊的平均房價，現在一般的數據都到一坪，台北市都到70萬左右，那當然它漲跌每年會互見，所以就長期而言房地產市場的價格，應不應該漲？現在有很多的議題，都是在談房市，當房市好的時候任



何的議題都可以拿來當利多，所以剛才我們張老師講，鄭副總裁講，陸資有沒有來？可是陸資這個話題來炒房地產，陸資並還沒有來，而這是兩岸的利多。還有捷運在台北市陸續也會通車，這也是一個議題。前幾年國產局土地不標售了，這是利多還是利空？這是利多，因為台北市的土地供給減少了，所以新屋就變少了，新屋變少了所以房價就要漲了。這一陣子文林苑的都更議題是利多還是利空？是利多。因為都更以後越來越難，所以房子推出也會越來越少。選舉結束了，是利多還是利空？利多，因為兩黨不再談居住正義了。那個積極的談，反正下一次選舉再說，所以究竟會不會很積極的再談居住正義？不曉得，但是這是一個議題。

通膨，又剛好這兩、三個禮拜又有這個話題了，雖然剛才鄭副總裁剛剛講的，最近油價也在跌啊！對不對，可是油價跌又沒有人談啦！所以其實金融海嘯之後，我發現房地產市場其實是跟股票市場是完全的連動。所以我們應該設一個房地產市場分析師，而不應該是讓某些人隨便就喊：「台北市已經快四百萬了喔！台中也快要一百萬了喔！」你憑什麼講這一些話？是不是！股票市場有漲跌，最近一直跌，對不對？今天應該也是大跌，可是房價沒有跌啊，所以房價比股票市場更保值，在金融海嘯之後大家都這麼說，所以房地產要不要投資？所以你不下定決心投資房地產，你會來不及。這句話不是我的結論，這是最近有一些專家學者講的，這不是我的結論喔！

在我個人的認為，通膨這一個議題就是一個話題。通膨代表的就是成本會提升，而房地產就是一個可以保值又可以增值的工具。建材成本提高，土地成本提高，房價要不要提高？當然要。我今天不是幫建商代言，我還沒有講到結論，所以各位不要懷疑我的立場，也不要隨便判斷我的立場。

通膨的確會有這樣的一個議題可以來說明，這一張圖是我分析1966年一直到2011年整個通膨跟房地產市場的關係。其實台灣經過幾波的房地產，在民國56年57年有一波房地產，第二波是在民國62年，那時候是第一次的能源危機，所以通膨是最厲害的。在民國63年一年之內，我們的消費者物價指數就上漲了47%，通膨厲不厲害？比我們現在政府還要把它控制在2%還厲害，47%跟2%怎麼比啊？那時候是47%。所以我們的房價在民國62年就漲了113%，但是69年這一波，69年消費者物價指數只上漲了19%，70年上漲了16%，那我們的房價在民國69年這一年上漲了64.7%，那這樣算高，可是台灣的房地產在民國69年下半年，其實那時候還持續在通貨膨脹，可是台灣的房地產市場在69年下半年已經開始走穩而且呈現下跌。70年我們的物價指數

還在16.3%的成長的時候，可是台灣的房地產是淒慘的慘，那一年根據統計數字一個資訊顯示，前七個月倒了將近三百家的建商，大概占全省的六分之一這樣的一個數目，所以仍然在通膨，可是房地產已經沒有力了。

因為這兩波的一個房地產市場其實都有一個很大的因素：歷次的房地產市場最大的動能，推升房價的動能其實是整體的經濟情勢，而不是只有通貨膨脹這樣的因素，所以69年這一波跟62年那一波，其實我們都是累積了三、四年的經濟成長動力，而經濟成長動力有了之後國民所得就提高，國民所得提高之後實質的需求購買力就提升了。提升房價是漲在前面，後來來了一個通膨，大家預期心理會很大，所以初期也會漲很高，可是漲了之後其實反而市場會更不利，因為通膨也有通膨之後很多大家預期不到的一種現象，所以民國70年到76、77年，到民國80年，我們的消費者物價指數或是躉售物價指數大概都非常平，頂多大概1%、2%，甚至3%這樣的成長而已。

可是民國77、78年，各位記憶猶新的話，我們的房價漲的高不高？幾乎在兩年之內，在台北都會區可是漲了三倍、四倍！這只是統計數據說我們漲了97%，這只是一年漲了97%，78年漲了55%，所以把它累積起來的話，兩、三年之內可能漲了三倍、四倍那麼高，可是完全沒有物價的問題，但是70年到80年這一段時間有沒有物價的問題？應該有，因為在民國77年到民國85年之間，其實我們每年消費者物價指數都維持3-4%之間左右的成長率，所以其實比現在的2%、3%都要高，可是房價有沒有漲？沒有漲。房價是一路往下走，尤其台中、高雄下跌得更厲害，台北市還好，台北市到86、87年還有一波反彈，就是一〇一大樓準備蓋的時候，還有我們統一標到信義計畫區這一塊土地的時候，那時候台北市都是最高點，可是物價並沒有任何的波動，其實一直到現在，那個物價波動都非常的平穩。

可是到民國93年之後，台北市的房價在物價非常平穩的狀態之下，它還是持續往上走，只不過這一波的走勢，不像過去幾波，是一個在一兩年之內突然間漲了一倍、兩倍、三倍，我們是在七、八年之間每年漲10-20%，結果漲了七、八年之後，也漲超過了100%了。但是這個是統計數據，可是大家也不相信這個統計數據，因為帝寶在民國90年的時候賣多少錢？70-80萬、80-90萬。那現在呢？所以這個房價也不是只有漲100%或是110%左右的價格。這個只是歷史，一個歷史。所以物價這樣的一個因素只不過是眾多因素裡面的一環，而房地產市場好的時候，我們任何因素都要把它當成利多，對不對？這樣房地產市場的動能才會持續不斷的出來。



可是房地產市場不好的時候，任何的訊息可能都是利空，所以任何一項訊息出來就會越來越不好，所以房地產市場就有這種「炒高、不炒跌」這樣的現象。那會不會跌呢？當然也會跌，這個是消費者物價指數跟躉售物價指數、房價指數，我就從民國55年那時候把它累積起來，如果就指數來看，它個別漲多少。結果台北市的房價是漲了145倍，而消費者物價指數累積起來也只不過6.1倍，躉售物價指數累積起來只有3.5倍。

營造工程物價指數的確跟房地產市場有關，尤其是在民國95、96年那時候，我們的營造物價指數鋼筋水泥的物價指數突然間也漲了很高，可是在那一年其實我們的房價漲的比他高，張老師剛才也提到過，這個營建工程只占房價裡面的可能只有3成，如果再漲個20%好了，那也只不過3成的20%，那怎麼可以在整體的房價去反應1-2成出來呢？所以如果從1967年那時候往現在來算的話，營造工程物價指數也只不過漲了6.4倍，可是我們的房價是漲了145倍。

租金更不用講，台北市有編製租金的物價指數，那個物價指數，從這一張圖來看跟消費者物價跟躉售物價來看，好像相關性也非常高，的確相關性非常高，因為我們的租金也沒什麼漲，即使物價有漲，因為租金是實質的需求，根本漲不上去。為什麼漲不上去？有一個因素現在大家也不談了，每十年我們會做一次住宅及戶口普查，結果我們的住宅普查我們去(2011)年的資料是有156萬戶的空屋，這個沒有人會提。因為一提，對房地產市場不好。我個人認為每往十年這個數據一定會越來越高，可能下一個十年的時候，全台灣的空屋或許會到兩百萬戶以上，因為台灣的人口跟戶數很難再增加了，可是這個議題，它不是一個利多的議題，所以大家就不要去關心吧，因為這樣房地產就不會跌下來。

經濟成長跟國民所得還有房屋租金，我一直認為國民所得漲，房價是一個國家財富的一個指標，我個人認為當我們的經濟不斷成長，當我們的國民所得今天提高到4萬元，因為我們現在啊，在去(2011)年年底只到20,139塊，我們在民國55年的時候是248元美金。如果我們國民所得到了3萬塊、4萬塊，那房價要不要漲？可是當國民所得也沒有成長，那房價要不要漲？究竟這房價漲，誰有能力買房子？因為我現在碰到很多人，剛才鄭副總裁很客氣的講說他想買，可是不曉得是不是真的想買，還是已經買了很多了。但是真的很多人，即使彭總裁一年的所得250萬到270萬，他只不過買得到台北市1坪的豪宅，如果要買100坪的話，要做100年的總裁，但是沒有一個中央銀

行的總裁可以當100年啦，而且他年輕的時候年薪也不是250萬，他應該也是從可能50萬、60萬、70萬這樣慢慢起跳的。

所以房價上漲，一般是成本推升，另外一個是需求拉升。成本推升，其實機會不多，它只是一個議題，在我們做估價的過程裡面，我們發現在台灣在談房價這一塊，因為估價三大方法，一個就是比較法，一個是收益法，一個是成本法。可是成本法這一塊，很難去支撐現在的房價。長期而言成本是不斷的再提高，可是如果他過去買地的成本跟現在營建的成本加起來的話，如果真的有良心的地主，10年前買的地，我現在用成本來賣房價，有這種建商嗎？沒有。有哪一個建商買地買貴了，他說因為我地買貴了，我要賺取合理利潤，所以我也推某一個房價高於地區行情可能30%、50%，他賣得出去嗎？可能也賣不出去。所以用成本定價是一個方法，可是在一個完全競爭市場，這三種估價方法，可以得到一個合理的價格，可是在台灣成本法並不適用。

需求就是市場面，因為台灣人在買房子，只看到未來的前景，他也不會像外商一樣，外商其實這兩、三年投入台灣的房地產越來越少，因為台北市的辦公大樓從REITs，不動產投資證券，那時候剛開始的時候，台北市的辦公大樓的投報率毛利大概都有4.5-5%，現在要超過3%都很難，現在大概都已經在往2%再調整了，就是租金都沒動，可是房價漲很高，因為陸資要來了，所以要趕快把房價炒高。所以我們的住宅與店面，幾乎都在2%以下的投報率，所以收益這一塊其實不是在台灣人買房子的習性裡面，因為台灣人買房子的習性是我要增值而不是要租金報酬。所以如果我們從國民所得來看的話，從民國55年到現在，也漲了72倍，可是我們的房價是漲得更高，漲了148倍。

如果房地產市場惡性通膨，通膨漲的很快的時候，其實應該都是一些非理性的假性需求會突然間增加，在民國62年的時候，建商非理性的投資也增加，可是在69年就減少了，因為其實建商也相對的知道這個成本的推升，對建商的成本掌控是非常不容易的。他無法控制成本的高低，而賣方會抓住這個機會，非理性的漫天開價，而總體資訊不足，這個是台灣房地產一直市場的現象。所以通膨，如果在經濟繁榮的前景之下，房價一定會高的。可是在民國62年、69年，其實政府還是會有作為，如果是漲的非常兇的話，都會有一些穩定物價的方案，包括房地產，只是台灣現在應該還不到這種程度，就通膨而言還不需要出手，但是就房價而言，應該已經準備出手了，但是這個



手還沒有出來，只是出嘴而已。

如果市場是一個在經濟下滑的情況之下，在我個人認為，房價如果有通膨，它也不至於會上漲，因為大部分的人還是買不起房子，會有這樣的一個現象，那在過去通膨影響房價很高的時候，其實他有一個現象，就是短期之內物價上漲因素消失之後，假性需求也消失，實質需求同時減少的時候，就整個市場崩跌的會更快，那建築成本控制不當的話，整個糾紛更多。上漲過後也會有一個房價冷卻的效應，那現在的經濟情勢，很難預測，應該由鄭副總裁來預測現在最近會通膨還是通縮。兩、三年前我們還一直在聽通縮這個名詞，可是現在會不會有這種現在再出現？沒有人敢講，因為現在的經濟景氣就像春天的氣候一樣，什麼時候一片烏雲飄過來，就傾盆大雨，沒有人知道。

這個是美國的一個經濟學家Rober J. Shiller在談的房地產趨勢，他也不認為房價上漲是一個好處，他認為短期的房價崩跌應該對長期而言是一個利多，但是我們的政府可能不見得會這麼做，因為我曾經聽過一個長官在講：「我們會把房價打趴，再來救房市嗎？」因為民國90年到97年之間我們已經打消了1.2兆、1.3兆的不良資產了，所以台北市的土地神話是這樣，1990年台灣錢淹腳目，日本錢到全世界，到美國去買房地產。2000年的時候，亞洲這幾個國家難兄難弟開始在救市，2003年之後，整個新加坡、香港、大陸、台灣房價高漲，政府開始打房，可是美國又在救房了，我不曉得為什麼房地產市場不能夠全世界同步走，跟股票市場一樣。

歷史的偶然會否重演？每十年到的時候，幾乎台灣的房地產市場都不會太好，民國90年的時候，市場不是好的，民國70年的時候也不好，民國60年初期其實也不好。那現在又到了一個10年，我們也漲了7、8年了，究竟我們的市場會不會好？因為剛才講油價，其實油價上上下下，現在也沒有人預測的準，所以各位我是想做這樣的建議，以後各位聽房地產市場的分析，應該要每天聽，因為過去我們分析房地產是一分析可以講一年、兩年，應該大致上不會差，現在沒有這種專家了，因為我們的經濟是隨時在變動的。到底台北的土地神話還有房地產神話會不會崩跌呢？等一下我們座談再來聊了，謝謝各位。

主持人：龔明鑫副院長

好，我們剛才聽了這個三位與談人報告以後，現在一頭的霧水，本來是

希望給我們指點迷津，到底明天房地產會跌、會漲，有一個大趨勢出來，結果估計了以後就是說應該大漲不太可能，因為有種種的理由，也沒有通膨的明顯跡象等等，但是好像要大跌，條件也不存在。剛才包括鄭副總也提到，事實上支撐股價除了需求面的因素以外，資金寬鬆以及利率水準偏低也是一個重要因素，這個因素基本上都沒有改變，全世界也都還在擴大貨幣供給，也對資產性的商品產生一個很大的效果。所以可能要回歸個別的，因為房地產有不同的差異性。

我講一個簡單的例子，當台灣股市9000多點的時候，那時候該不該賣股票？當時我把我的台積電全部賣掉，現在股市跌到7000多點時，當時賣台積電是對還是錯？當時的台積電70幾塊我賣掉，現在80幾塊，所以說現在房地產大的趨勢可能和地方以及個別的走勢可能也不完全相同，可能要做一些功課。

好，我們現在還有一些時間給大家有一些互動的機會，大家等一下有一些交流或發問都可以，但是發言前請說明一下您的大名好做紀錄，我們就請您在兩分鐘內把重點講完，因為我們可能還有朋友可以提出一些看法。好，那就這位先生…

提問者一

我是一個退休的銀行員，我的問題很簡單，這個仲介公司對於房價的合理化是有幫助還是沒有幫助？

主持人：龔明鑫副院長

我們先累積幾個問題再請三位統一回答。

提問者二

我是陳雅淇，從台灣經濟研究院過來的，剛剛張金鶚教授提到CPI中應該納入房價。如果CPI是納房價而不是房租的話，是不是股價也應該納入，這邊想請兩位長官針對CPI到底要不要納入房價在幫我們解惑一下，謝謝。



主持人：龔明鑫副院長

是不是還有人要發問，如果沒有我們先請三位回答，第一個問題仲介的問題，當然我們還是尊重專家的意見，第二個問題房價是否要與租金搭配納入CPI內，我看先請張教授先來回答。

與談人：張金鶚教授

第一個看仲介是不是有助益，好的仲介是，不好的仲介就不是，這是標準答案。當然我還是覺得仲介好壞不只看公司而已，人也是很重要的，這邊都有很多的落差。回到剛剛一個問題，房價到要不要在物價裡面，其實有很多的爭議，我要說的是現在物價指數到底在講什麼，是講消費這一件事情是我們有沒有感受波動價格的情形才重要！我的意思是說，我們現在一籬筐柴、米、油、鹽、醬、醋、茶這一些東西，台灣的物和美國的物其實都是不應該一樣的，對不對，這是第一個清楚的，所以並非每一個國家一籬筐的東西都是一樣的。我上禮拜聽到主計處在討論幸福指數，是不是抄OECD（Organisation for Economic Co-operation and Development，經濟合作與發展組織）幸福指數就好了？這答案當然是錯的，OECD的幸福指數是他們那一套，我們建台灣自己的幸福指數，他們覺得幸福，我們覺得不幸福，因此我們「有感、無感」才是最重要的，所以回到這裡台灣在租金和自有的情況下當然很清楚，國外大概是5-6成是自有房子，4-5成是租房子，而且租金是非常平穩和房價很容易被聚在一起，因此可以成為物價指數很好的一環，而且他設在租金下面的方法是很好的來估算的結果，而我們顯然是失真了。

台灣的自有率很高，台灣付房貸的情況是搭在所謂的消費情況，這會影響到我們物價的情況嗎？當然會影響！要講的是如果不納入，那結果就偏頗，剛剛提到的是可以上我的網站上看我剛剛提到的1993年寫的文章，我的計算是在說其實所有的房價和房價租金，第一個房子大家都曉得房子是消費兼投資，它並非是純粹消費財或是純粹投資財，所以要如何細緻化的制定大家有感的指數這一件事情才是核心，所以我們是花了很大的力氣去計算結果得到這個物價是比較與大家貼近在一起的，一個好的物價指數是在反映當時社會大家的消費狀況能力，這樣是不是一個好的指數本身，我想這對大家周圍

的感覺是重要的，我只能這樣回答說。你這麼說股價投資，那是純粹投資財我想那沒有問題，股價投資是純粹投資財，房屋不是純粹投資財，是消費為主，我們長期算過是七三比，七成消費三成投資，你看我們每一季都有在做估算，所以在這邊如果大家同意房地產是一個以消費為主的投資財，那也可以列入我們日常支出裡，謝謝。

與談人：鄭貞茂副總裁

我和張老師的意見沒有相左，所以不要挑撥離間。我剛剛只是點出有些實際上的困難度，現在想主計處編制的物價指數大家都不太相信，現在能夠支撐主計處的物價指數就是說算的方法是與國際上是一致的，雖然說那個成本每個國家的比重不一樣，但是統計方法基本上是一樣的，就像另外一個例子台灣在算失業率的時候也不太相信主計處所說的失業率，但是他的說法完全一樣，就是說失業率算的方法是與國際上是一致的。所以要主計處自己編製一個有納入台灣自己的房價對於主計處來說，第一個他有增添上的困難，第二他有在國際做比較的難度，所以我覺得比較可行的做法是，政府多編列預算請張老師在編一個房價與CPI的指數，我是樂觀其成，因為這也是很重要的。但預想結果如果納進，央行則不得不大幅的升息，所以民眾可能無法感受到。一開始是說物價指數失真，新的物價指數出來民怨還是會更高，可能還是比較懷念舊的物價指數。所以從學理來討論，我看都是樂觀其成，但是執政者的角度反映民眾的心理，比如說最近馬總統說要做對的事，但是被藍綠兩邊都罵，所以我常常在開玩笑就是說，經濟問題沒有藍綠問題，它是最實際的問題，不管你荷包不見了，不管你是甚麼色彩你都會抱怨抗議。

那我再補充說明一下剛才只有兩個結論我沒有說得很清楚，第一個剛剛提到房價和通膨沒有太大的關係，我們不需要花太多時間去討論這一些問題，因為在座各位來的主要是要聽房價而不是通膨，第二個我想說的結論是政府應該多關心的是，在整個房屋需求裡面，剛剛張老師提到的七成自住、三成投資，但是這四年來我很明顯的可以感覺這樣的比重有逐漸改變，因此政府的政策應要使自住需求的人買得起房子，對於投資需求者應該適時增加它的成本，我認為如果現在房市是一個透明、公開、效率的，我想這是一個未來比較好的發展，這是我簡單的回答，謝謝。



主持人：龔明鑫副院長

好，卓理事長幫我們補充一下。

與談人：卓輝華理事長

第一個是房仲業的問題，不知道要不要講真話。房仲最主要的目的就是搓合雙方，我認為房仲業最重要的就是真實，他不需要就任何的議題做過度的揣摩，對市場是好是壞，我想今天政大信義不動產研究發展中心舉辦的這個研討會，找幾位專家來談這會比較好一些，不是一些仲介公司上網找一些資料整理認為房價是否會漲就發布一個訊息「通膨」房價一定會漲，就算在回答問題是經濟學家還是某一些人，其實都會誤導整個市場，所以我剛剛說房地產市場應該設立分析師執照，如果沒有分析師執照不能亂放話，不然誰都會放話。當然的第二個議題討論到商品的議題，所以商品要納入物價，我現在搞不清楚，我是學地政的，不動產到底是商品或者是必需品，我們的政策已經不見了，所以說我們政策不見的話是一個商品，大家就在一個公平、合理稅制的基礎下大家來投資；不動產如果是一個政策性的，那我們也必須把所有的資訊做一個公開，究竟是買不起房子的人，我應該怎麼提供，這是一個議題。我想現在不要講買不起房子，應該是說很多30、40歲以下的人在大台北都會區買房子，而不是捷運要延伸到桃園才買得起，「在台北都會區不容易買房子」這個議題是非常嚴肅的，所以究竟要不要納入物價這真的是一個非常政策性的議題，我的補充，謝謝。

主持人：龔明鑫副院長

謝謝，卓理事長，我們剛剛提到房地產七成消費、三成投資，七三比。這時真實和謊話之間也是七三比，在我們這邊所談的都是真話，外面報導的媒體有三成都是假話。我們現在還有剩下一點點的時間，不曉得還有哪一位要提出您的看法，還有一分鐘。

提問者三

我姓楊，我們今天有提到匯率和我們的房地產也有正相關，我這邊想問

的是我們的匯率是不是回重回三字頭，當然四字頭當然是不可能，我想問的是這一點。

主持人：龔明鑫副院長

那有沒有指定誰要回答的，我們只剩一分鐘而已，那請鄭副總回答。

與談人：鄭貞茂副總裁

這個我們和投資商品一樣不能有目標價，也不能講方向，如果按照彭總裁的說法匯率是由市場決定的，當然你不會滿意我的答案，但是我可以跟你說明影響匯率的因素，第一個是國內的基本面目前不大好，第二個現在外資出走，第三個彭總裁的說法是物價和匯率是反向的，物價越高台幣越會升值，如果大家現在不擔心通膨，通膨率下降，那我只是分析給你聽，你是投資人你要自己做決定，我不能幫你做決定，謝謝。

主持人：龔明鑫副院長

謝謝各位，那我們到這裡結束，謝謝。

司儀：蘇啟榮經理

謝謝各位來賓我們的論談到此告一個段落，下一個論壇我們大概會在3點45分準時開始，這段時間主辦單位有敬備茶點，請各位在外場進行使用謝謝。

第二場：實價登錄後不動產稅改的可行方向

主持人：陳麗春／行政院經建會管制考核處處長

與談人：

黃耀輝／台北商業技術學院會計財稅研究所副教授

王進祥／中國土地改革協會理事長

游適銘／內政部地政司科長、國立台北大學不動產與城鄉環境系助理教授



主持人：陳麗春處長

這個場次我們是進入了所謂的實價登錄後不動產稅改可行方向的一個討論。所謂的居住正義在現在談的口號也是震天價響，居住正義當然牽涉到了實價登錄、資訊透明的議題。在去（2011）年年底我們看到很多實價登錄議題，但是背後提到了實價登錄不等於實價課稅，當然實價登錄到實價課稅可能還需要一段漫長的路程，不過從實價登錄上面，我們是可以來好好討論為什麼我們需要實價登錄，實價登錄有它的意義，也有它的必要性。

在真正登錄實價之後再到實價課稅之後，到底有什麼樣的工作或是有什麼樣的配套措施是我們需要事先探討，我們希望真正的走進實價課稅階段的時候能夠真正落實居住正義，而不是只是說因為實價登錄產生實價課稅又惹出一大堆民怨，我想這將是一個不動產方面非常重要的課題。今天我們很榮幸邀請到三位專家，進行實價課稅之後的稅改該怎麼走這個議題做三篇專題演講，首先介紹第一位與談人是黃耀輝教授，黃教授為台北商業技術學院會計財稅研究所的副教授，在這一方面有相當多的心得及研究，我們等一下可以來好好分享他的心得及經驗；第二位王進祥王理事長，王理事長為中國土地改革協會的理事長，中國土地改革協會在台灣有一段相當長的歷史，土地改革的效果大家都耳熟能詳，中國土地改革協會的績效在各國有它的成效和聲譽，今天王理事長也要幫我們針對這一個議題做一個演講；第三位是地政司游適銘科長，他同時也是台北大學不動產城鄉環境系助理教授，我們今天有產、官、學三方與我們討論這議題。首先請黃教授。

與談人：黃耀輝教授

主持人陳處長、兩位與談人，還有在座各位來賓、先進大家午安，很高興今天參加這場有意義的研討會。

現在國內的房地產總歸一句話就是房地產超高報酬率總會嚇死人，我們看到最近比較有趣的例子就是彭總裁說，部長級的薪水其實很少，他一個月的薪水18萬，特支費都要用掉不能帶回家，所以買不起最近有一個新的豪宅地標價一坪304萬，一年的薪水都買不起豪宅的一坪。最近也看到葉國一先生說，土地如果放著不管白天、晚上都可以幫你賺錢，比他本業筆電代工賺得多，台灣現在科技產業毛利率只有3-4%獲利非常的低，所以簡單來說

台灣房地產投資報酬率有多高讓人自己去填。從彭總裁的觀點就是房地產讓他很不舒服、睡不著覺，但是有些人認為房地產真的太好、太好賺，像是葉國一董事長的社會形象蠻好的，他過去賺到的錢都拿去幫助華國飯店、亞歷山大、大阪根，這一些公司發生財務危機，他都很熱心拿出錢幫很多企業解決，等於解決家庭、企業、社會的問題，為什麼他會放著本業不管去做土地投資，簡單來說就是報酬率實在太高，不賺太可惜。

接下來問台灣的房地產報酬率為什麼這麼高，第一持有稅賦成本過低，各位可以看到台灣的公告地價偏低，房屋的部分評定現值也離市價差得很遠，課稅的地價依公告地價來課稅，公告地價已經很低，又依公告地價的80%當作課稅稅基，因此稅基更低，房屋標準單價與實際工程造價差距很大，有28年沒調整，在交易的部份稅基就低於市價，然後計算有效稅率的話，我等一下舉兩個有名的例子，在交易方面的增值稅或是房屋所得稅所繳的有效稅率零點幾%，所以顯示太好賺了。這當然不只有房屋稅、地價稅、土地增值稅的問題，還牽扯到遺產稅、贈與稅、房屋契稅、登記規費、營業稅等等，這一些稅率、費率、稅基都偏低。

第二個，給大家看一下台灣財產稅，還有我們有很多減免漏洞，很多會動腦筋的人就享有很多優惠稅率，我們的不動產稅特別不同於國外房地合一課稅，我們是分開來課，建築業喜歡合建分售，房屋交易如果賺錢最高可課40%稅率，土地增值稅的部分稅率相對低，因為公告現值低，所以一般建商都喜歡把房價壓低以避免繳納過多的所得稅，提高土地售價以規避稅賦，甚至你會看到企業、金融界大老闆說，現在台灣造成貧富差距最大的問題，很多大企業用股東身分以高價將土地賣給公司規避稅賦，賺到的錢全部歸私以掏空企業，所以造成台灣現在貧富差距最大的問題。

好，第三個就是人頭戶很好用，只要扯到累進稅率，如何爭取優惠資格、貸款，利率這麼低，不用銀行的錢太可惜，這樣人頭戶就很好用。另外一個就是台灣的人很聰明，全世界只有台灣有坪數灌水虛坪計價，所以依據國外做法連大陸坪數都是很實在，公設都是不計入，台灣房價真的很高。還有另一部分就是資金氾濫，土建融利率低、資金成本很低，簡單來說房地產賺的錢，繳的稅輕又有錢可以投資房地產，產生暴利，不斷的賺到財源也不用負擔稅。

給各位看一下，剛剛提到的稅基偏低，依內政部提供的資料96年台北市公告地價占一般交易價格最高達31%，全國為平均只有19%，由數據可以



看到公告地價嚴重偏低，更何況又依公告地價8折課說，就可以知道實際課稅的地價佔平常一般正常實際交易17%左右非常低。課土地增值稅部分可以看到數據，是說近幾年都會型地方政府把公告現值提高到一般交易價格的80幾%，表面不高，這個數據是來自一般正常交易價格定義是有一些問題，內政部那邊的分母，就是一般交易價格和真實市價有很大差異，換句話說，剛剛那表說公告現值占市價8成數據不是正確的，公告現值事實上名稱為正常交易價格或是一般交易價格，並不是真實市價。如果叫真實市價，以剛剛來說市價80幾%換算土地補償加4成，政府徵收的價格就超過市價不大可能，嚴格來說課稅地價只有占真實地價的10幾%，所以地價稅持有成本低。

另一部分公告現值，我們看台北市有四個地段，標售價格應該看得比較清楚，公告現值在這邊就是這個數字，標售價為真實市價，這數字比較正確。公告現值以這幾個土地拍賣的資料來看，公告現值占標售價最高不過40%，其他以新北市為例低到12%，我們土地增值稅稅率也是嚴重偏低，土地真的很好賺，稅真的很輕。舉一個例子，99年台北市某汽車公司倒賬，因此帝寶的房屋被賣出，拍出的價格2億8千多萬，根據資料換算成本大概一億多，獲利1億7千3百多萬元，這樣算下來房產報酬率1.6倍。有效稅部分，我們看他繳的稅，有效稅率只有0.9%，這邊以他的資料換算，換算為自然人以自用住宅計算原應繳2400多萬，非自用要繳4400多萬土地增值稅，但他實際繳的稅依自然人自用住宅只繳了158萬，非自用住宅繳了212萬，所以看到右下方數字，公告現值偏低造成這筆交易賺到1億7千3百多萬元只繳了158萬的稅或212萬4千，稅省下了2千多萬到4千多萬，所以課完稅之後其售後報酬率沒有改變，159%降至157%，土地增值稅對於暴利的人並無影響，這是第一個例子。

第二個例子，99年8月有一個名人在中正區有一個豪宅，花了不到一億買了中正區豪宅，很靠近植物園，兩個月後以兩億五千萬賣出，賺了1.54億，短短兩個月160%的報酬率，繳的稅房屋的部分只有92萬，同一年交易土地增值稅為零，公告現值沒變，因此不必繳土地增值稅，如果以真實賺到的利益來看，他整個稅將近2千萬，所以它的有效稅率只有0.6%，由上面兩例來看，國父所說的漲價歸公，全部都歸私，幾乎都沒有課到他。由上面兩例來看當然要投資房地產，真的很好賺。

從房屋的現值部分來看，我們運用一些方法計算，房屋的現值部分試算為703萬，占真實市價13%，所以整個現值可以發現不管土地或房屋都嚴重偏

低，中正區豪宅的例子也是一樣，他房屋的評定現值占真實市價7.3%，賺了1億5千3百多萬，他只繳了92萬說，如果以上班族或其他所得的人來看至少要講40%以上的稅率，所以可以看到現在稅制有很大的缺陷。

當然看到不管在積極作為，像是台北市對於台北市房價依據出售房屋計算所得訂定標準，財政部這邊也有調高，現在台北市調高到42%，42%已經很高是歷史紀錄，但是如果看影響的話北部調的比南部高，五都又調的比一般縣市高，但是實際影響大不大，以台北市3千萬元房屋為例，房屋的評定現值100萬元，100萬元乘上42%，只比原來37%多了5萬元的所得，所以只能多課5萬元乘以他的稅率，頂多可以多課2萬多元的稅，所以稅實際影響不大。

現在請大家看看我們台灣的稅賦，我們拿自己的稅賦來比，各位回家看看自己的汽車牌照的稅，可以發現房屋稅、地價稅是偏低的。以2千萬元房地產為例，他繳的自用房屋稅6500元，地價稅優惠稅率只交了2800元，因此只交了1萬元左右，一部汽車2千CC的要交1萬1千多，大家想想汽車再怎樣都不可能比房地產值錢，但是房屋加土地所交的稅卻低於汽車所繳的稅，這是以我們個人的稅賦來看，如果看總的數字也是一樣。我這邊拿了某一年地價稅的資料，每一年的資料都差不多，收了590億，汽車牌照稅收了530億，全國房地產的價值加總應該超過汽車價值，稅收卻差不了多少，由此可知地價稅持有成本真的很低。

再來跟國際比，跟外國比可以看到以帝寶的例子來看，台北市稅捐處依實際價錢的調查出來市價大約4億元，地價稅繳了8000元，房屋稅繳了153,000元，以他的財產稅有效稅制大約為萬分之十，拿一個我自己國外朋友的例子，他的房子200萬，我前(2010)年去他家住，現在大約漲到250萬，財產稅大約漲到2.5萬台幣，以有效稅率計算為1%，是台灣25倍以上。美國一個鄉下城市30萬美元的房子，財產稅也要交13萬台幣，稅率計算為1點多%，可以看出中華民國地價稅嚴重偏低，也因此不動產暴利多、稅賦低，造成很嚴重貧富差距問題，不管從垂直或水平公平來看，比我們現在熱烈討論的證所稅恢復課徵，不動產的不公平嚴重性更甚於證所稅。剛剛提到貧富差距問題主要因為不動產暴利沒辦法課稅，這對很多買不起房子的人有一種剝奪感，把自己的快樂建築在別人買不起房屋痛苦之上，或是建築在別人繳納相對多稅賦的痛苦之上。

另外一個部分我們看證券投資、不動產投資，證券投資風險是很大的，股票有可能變成壁紙，房地產投資很少血本無歸的，所以不動產的實價課稅



為當前稅改是無庸置疑的。

在前兩年第一個提奢侈稅是我提的，遺產稅調降之後我就認為應該課奢侈稅，之後財政部也真正做了，而且有一部分是財政部創見把短進短出視為投機，非自用住宅當作投資，兩年內移轉視為投機概念，依實際交易價格課10-15%，這個部份我認為有產生一定效果，財政部是希望以稅壓制交易量，如果以量先價行的方式來壓抑價格有沒有產生效果？有人懷疑說稅收減少，這也未必，我的看法是奢侈稅的稅收雖然沒有達到財政部之前提的151億的目標，實施半年來，連預計實施一半已就是75億的目標都未達到，但是我覺得這是一個好消息，因為代表市場無交易，交易的話奢侈稅才會多，也就是以稅制價、以價制量效果發揮。我們來看看客觀的數據，交易量確實有下降，奢侈稅未實施前的前(2010)年下半年移轉棟數是24萬棟，到了去(2011)年實施奢侈稅下半年同期來比較減少20%，成交量為19萬棟。其中降幅最多為新北市，接著是台北市，再來是台中市，所以數量的減少可以看出來奢侈稅對於高漲的預期心理有抑制冷卻的作用。接下我們看價格有沒有產生影響，我有看到一些不錯的證據，以同期台北市每坪大約降了9%、台中降了6%，高雄也降，只有台南市上升的，從這邊我們可以看到量先價行，量的下跌幅度遠大於價的下跌幅度。所以奢侈稅目前已有兩個初步成效，因為稅收不是它的目的。

但是就長期來看通貨膨脹對於房地產的影響，對房市的看法我覺得現在嚴重的供過於求，買房子可以再觀望一陣子，因為明(2013)年6月奢侈稅兩年期滿產生閉鎖效果會大量釋出供給，現在房子確實供過於求。依主計處每十年估計一次住宅普查的調查，民國99年空屋數量156萬，將近160萬戶，空屋率高達20%，內政部利用台電計算大約80萬戶，不管怎麼樣都可以看出來台灣空屋很多，晚上可以觀察其實點燈率真的很低。在這種情況下加上近年來人口成長率遞減，因此我認為未來房地產仍會供過於求，更何況虛灌坪數，以及超收消費者房價。所以我認為長期來說房價應該是看跌的。空屋剛剛是講比例，如果以戶數來看新北市目前最多，第二是桃園，在大台北地區是比較嚴重的。如果看空屋的話，全台灣大約有40%集中在北部較多，從這些數據來看實價課稅之後尤其是明(2013)年6月奢侈稅兩年期滿產生閉鎖期，很多投資客會釋出，6月之後就可以看到房價明顯下降，但是我不希望房市崩盤，因為崩盤會產生很大的問題，希望房價緩和的下降到合理的水準。

當然還有很多不合理現象，限於時間我就不再多說明，像是自用住宅累

進起點地價是依面積計算並非依據價值計算，這是不合理的。像台北市90坪以上才用累進起點地價，90坪在台北市是不得了的貴，與鄉下1000坪做比較，都市的90坪真的很貴對不對，未來應以價值來作為累進起點地價的方式較為適當。另外像是空地稅、徵收、優惠，像是一些建商買了土地囤地不做任何使用，當成停車場使用可以享有千分之10的稅率，稅率也由千分之55降到千分之10，去（2011）年財政部也注意到這個問題，因此發布未來再也不適用，這樣可以抑制建商囤地，荒地稅這邊就不做討論。國父當時的平均地權理想真的很偉大，但是很多機制卻無法發揮，台北市的豪宅也透過房屋稅調高地段率，已調高租稅，雖然之後台北市有一點虎頭蛇尾，原先說會影響1萬戶，最後只有影響4千戶，但是我們能肯定它跨出重要的一步，最後新北市也跟進，我建議其他地方政府也可以跟進。我們可以看到稅捐稽徵機關可以在房屋稅上努力，但地價稅的稅基並非他們可以決定，這是隸屬內政部管轄的地評會，未來希望地政機關可以跟進，包括內政部營建署管理工程造價部分也應一起努力。

很可惜之前訂定實價登錄三法，規定不能作為課稅的依據，我認為前面的手綁住後面的腳，讓後面的實價課稅好像有一點受到影響，但是我個人認為仍大有可為，至少在稅賦方面，實價登錄的基礎可以漸進調整公告地價以及房屋的評定現值，所以讓持有稅稅賦方面緩和的反應，交易資本利得的部分，剛剛提到就是賺取暴利不用繳稅，這方面我們可以透過調高公告現值以及房屋的評定現值方式初步實現。

簡單來說，地方財產稅是由地方政府課徵並非由財政部國稅局，所以現在地方政府不太認真去勘驗，為什麼？如果我是縣長，不太喜歡對縣民課稅，因為你會得罪選民。因此最好的方式為該課的稅不課，請中央給我補助款，也就是統籌分配款，不是由轄區的居民繳稅。其實地方政府很懶惰，對於剛剛說的地價稅、房屋稅，地方政府有權利調整，但是卻不願意去做，所以我認為未來財政部有必要透過財政收支劃分法、公共債務法要求地方訂定善盡努力，像是有一些地方政府敢課豪宅稅，有一些地方政府地價稅的公告現值調高的市價比率比你高，代表別的地方政府很努力，那是不是也應該努力，如果做不到努力，中央政府應該由統籌分配款、補助款作為獎懲的機制給地方政府去改進。當然我們的房評會及地評會應該好好檢討。

現在我下很重要的結論，第一部份我認為不動產交易應改為實價課徵是最優先要做的，不只是土地增值稅，像是房屋的部分評定現值要改為實價，



在未來交易才能達到實價課徵。我的做法簡單來說，希望未來第一次恢復課徵之後，成本如何認定是一個很大的問題，將來賣出價格是實價，但是我原本取得的成本是公告現值認定，這個差距就很大，那麼我們怎麼來認定當初買進持有的成本價格如何反應？我看法是，在實價登錄之後，第一次交易能依目前公告現值課徵，此時他去登錄的價格在地政機關，但當第二次交易取得者再賣出就依據新的實價課徵，我認為這個方法將比證所稅單純多了，我認為這是一個比較可行的方式。我認為這是勢在必行，因為不公平的情形非常嚴重，有效稅率不到1%，所以這個部份財政部有必要去查人頭戶交易，我想這個部份對於社會公平及政府財政有很大的幫助。

第二個部分遺產及贈與稅調降之後，當初繼承取得不動產是不用課徵土地增值稅，現在遺產及贈與稅調降為10%，因此我認為繼承取得不動產應該恢復課徵土地增值稅去做這方面的檢討，這是給財政部一個建議。地價稅部分應該稅基合理化，在持有成本的部份雖然不可能做完完全全以交易價格當作稅基，但是可以參考國外的做法，以評定價格打一個折數。我最近去查了一下發現美國很多地方政府多以市價4成當作上限目標，所以對於自用住宅方面我們可以這樣做，對於非自用住宅部份，我個人的建議是以8成或6成等等，非自用住宅稅賦相對高一點點。

財產稅稅基合理化部份，房屋稅我是認為可以做評定現值累進性的結構調整，那什麼是累進性的結構調整？對於新的房子最近五年內蓋好，房屋都是用新的建材，耐用年限可以照以前的年限稍微提高，折舊率就會相對降低，地段率的部份也可以相對調高，標準單價透過造價的合理提高可以反應出來，在舊屋的部份我們相對地可以降低其負擔，過去的評定太高，土石磚造的耐用年限還高達五、六十年，這個是很不合理的，未來應予調降，折舊率就會相對提高。所以房屋稅這樣子調整的話，豪宅的稅會增加，下層的人我們可以減輕其稅賦這樣衝擊就不會很大。

總之，希望將來房地產的稅制合理化，透過多管齊下對社會產生多重效益。一般來說，去提高投機客不動產的資金成本和租稅成本，不要讓他們覺得房地產太好賺了，使得游資都到房地產裡面，這樣的話投資客就會慢慢地釋出房地產，因為他會感覺長期成本越來越高，就趕快脫手，因此隱性的供過於求就會完全消失，有效供給就會增加，房地產價格就會降到合理的水準，同時稅收增加的話，財政也就相對地改善，政府就可以把財源轉為社會福利縮短貧富差距，也使年輕人能夠買得起房子，房市又不會泡沫化，對營

建業衝擊也不會很大，對長期來說會讓台灣走向健康快樂多元的社會，讓投資標的多元化，使台灣成為一個較完美的社會。以上幾個觀點和大家分享，謝謝。

主持人：陳麗春處長

謝謝黃教授從現有一些稅制的問題，進一步對我們未來不動產稅制提供那麼多的寶貴建議，在座若有地政機關、稅捐機關的人，我希望在大家的努力下讓稅制走向更合理的地步。那麼下面一位我們再請王理事長。

與談人：王進祥理事長

陳處長，還有各位在座的長官，各位專家學者，各位好朋友，大家午安大家好。我今天很榮幸，有這個機會來這邊跟大家與談，當然是一種心得上的分享。不過在黃老師的後面講課，或者演講，真的有壓力。如果我提早看到他的Powerpoint我會做的更好。所以等一下萬一我講的不太好的話，要怪黃老師，他沒有提早給我看。我講實在話，他真的是比我有深度。

我想今天因為是要講實價登錄，我就有幾個方向跟大家分享。等一下還有我們游科長，我想壓力真的很大。人家說產、官、學，結果產被學跟官夾在中間，壓力好大。我大概有這幾個方向跟大家討論：第一個，我想這一次的實價登錄，大家都知道跟居住正義有關。為什麼跟居住正義有關？事實上，我不是這邊在賣弄我們地政，這是我們地政終於被中華民國這個國家和社會開始重視的一天的到來。以前從來不管我們，所以結論是：「以前房地產被炒作，活該。以前市場上為什麼這麼亂？活該。因為，我們地政已經被分化掉了。」我們地政不被重視，但是地政被重視還不一定有用，因為地政跟財經應該是相輔相成的，尤其是跟稅制。

這一次整個實價登錄，我們大家一定要用幾個面向來看。第一個，他根本就是一個居住五法。事實上，居住五法包含地政三法、住宅法和土地徵收條例，也就是說稅制的改革是實價登錄到實價揭露，再到實價課稅，這是有稅制的改革。它的目的在住宅法裡面的居住正義，所以這兩個是應該要配套。也就是說你今天要課人家的稅，你的目的在哪裡？你的目的就在於讓那些沒有辦法買到房子的人有機會買到房子，所以這個資金的流向一定是很重



要的。第二個，稅制改革要小心不要去傷到每一個現在有房屋的人，要不然會跟油電雙漲一樣。所以各位看一下，我下面有一個藍色的和綠色的，就知道是哪兩個黨在講。重點在哪裡？重點就在左邊的登錄、揭露、和課稅。

最近我看到文章，有人在談說實價登錄、實價揭露可能會造假，我在那個youtube上面也有看到，甚至在yahoo 和google裡面，我也都有看到。但是我要跟各位報告，各位絕對不要怕他會造假。為什麼不要怕他會造假？這一次是給地政士來登錄。但是如果真的給房仲去登錄，還有可能會造假。為什麼？因為他的投資報酬太高。為了那個高報酬，還真的有人會造假。各位放心，地政士代書費才幾萬塊，為了造假去關三年，腦筋壞掉，不可能啦！所以各位絕對要放心，給地政士登錄是游科長的英明。

既然要談稅制改革，總要談一下到底台灣有哪些稅制問題，其實跟不動產相關的稅制總共有11個，但是如果扣掉遺產稅和贈與稅的話是9個。不過真正跟我們有關的，是你持有土地的地價稅、持有房屋的房屋稅、土地遺產增值稅跟土地建物移轉的契稅，這是最直接有關的。至於說，營業稅、營利事業所得稅、還有特銷稅，也就是我們所謂的奢侈稅，其實那個是附加的，那個是不一定每個都有。所以我想這次的稅制改革更重要的，或顯現在老百姓的那種表徵，在地價稅、房屋稅、增值稅、契稅是最重要的。所以實際課下來，那個地方就不能傷到，所以我做了第二個表，就把遺產稅稅率、奢侈稅、營業稅做了一個表。當然各位因為在講義裡面有，各位就回去參考。我只是要凸顯說，我們台灣的不動產的稅很單純，雖然有9到11個，但是你放心，跟美國比起來還是單純多了。如果你講說很複雜，那是因為有人不懂，懂了以後我跟各位保證很單純，所以稅制改革我認為是很簡單。

再來，台灣的現行稅制改革你要去搞清楚，我們現在是用公定值課稅，講好聽一點是公定值，事實上更好聽一點是申報值，包括你的公告地價、申報地價，包括公告土地現值的申報、土地遺產現值、標準價格裡面的申報的契稅，通通申報房屋現值，所以我們事實上是公定值，那問題出在哪裡？問題出在公定值跟市價當然脫軌嘛。還有更重要的，為什麼要稅制改革？制度上已經有問題，但是稅制改革最重要的，剛剛黃老師先講了，我提這個就不太好。但是我提這個有一個優點，各位看一下，這是2千3百萬人口，這是1千5百多萬多筆的土地，這是8百多萬戶，這是小汽車差不多6百萬輛。來，我做了一個表，各位看一下右下角汽車牌照稅，只有540億，2010年的地價稅才630億，所以很明確的，台灣的不動產的稅真的是偏低，剛剛黃老師也講的

非常好，偏低嘛！但是低你要不要漲？你敢漲嗎？跟油電漲一樣，不能漲。所以現在是有錢人怎麼漲？這才是這是稅制改革最重要的嘛！我們絕對不要反商，也不要仇富，但是我們就獎勵有錢人多繳稅。比如說最近借人頭不是變成涉及詐欺嗎？在座不知道是有借人或借別人的，通通都有詐欺嫌疑。台灣不是借人頭很普遍嗎？但是我們學到乖啦！借人頭：詐欺！聽好，只是因為我們沒有那麼偉大，所以沒有事，因此台灣還有很多制度要改革。

剛剛黃老師講，我提這個問題：帝寶，各位你看一下地價稅8000元，下一個，信義富邦地價稅24,900元，兩者為什麼不一樣？因為帝寶價格拉的太高，它的區域所有建築太多，然後它的土地應有持分變小。即使高單價，它的地價土地的持有價值還是低。所以結論你看一下：就是帝寶的有效持有稅率0.04%，然後就在它附近的信義富邦才0.02%，所以這當然有錢人繳的稅過低嘛！我講實在話，我王進祥如果住在裡面，你給我多繳5倍、10倍，就給你課，你知道我意思嗎？因為我房子變成地標，豪宅嘛！我房價搞不好一坪又增值5萬！所以這個你給人家課豪宅稅也有缺點耶！本來它沒有那麼價值或已經有一點價值，你把它襯托更價值。

各位看一下，公定值真的便宜於市價，所以這一次當然就要利用實價登錄。然後就是揭露以後，我們的目的就是交易的公開透明。但是揭露出了問題。揭露這次是區段化和去識別化，所以說看得到和看不到。我講實在話，我是希望全面的公開，各位你到美國的網站去看，美國這麼重視隱私權的地方，它甚至房價全部都是公開的。而且它的資訊比我們還透明的。但是我們台灣竟然是去識別化、區段化，這你只能講說他有一點圖利地政士。現在你看信義路五段，1號到50號，哪一棟的某一樓總價多少，只有地政士把登記簿謄本調出來全部排列組合，我跟你保證一天就算給你看哪一戶房價多少，所以你不是又在圖利專業人士嗎？老百姓看不到，但事實上可不可以看得到？你要花一點成本嘛！政府想要賺一點登記費和謄本費而已。所以表面上都是政治操作，因為怕人家講話說是隱私。但是我認為土地交易所得才是最重要的炒作，最重要的罪魁禍首。剛剛黃老師講的很好，因為公告現值都沒有漲價，當然是有炒作，你鼓勵人家炒作嘛！增值稅就沒有增值嘛！對不對？

我是願意土地課交易所得稅，但是我要告訴各位，10年前我打死都不願意。為什麼？因為10年前我們那些老師都還在，那些老一輩的都還在。我打死膽敢同意土地交易稅，我會被打死。地政學者就是：「土地增值稅。怎麼可以課交易所得稅呢？」會被財政系的打死。然後呢？我們抱著國父不放，



因為現在全世界、全台灣抱著平均地權不放的叫做地政系。土地交易所稅我認為是應該要改革，反正10年以後我現在也同意了。為什麼？因為不同意也不行了，國家社會到這種地步。但是各位要去注意，你要去廢土地增值稅是不可能的，因為你要去修憲法第143條，所以現在只能說你課交易所稅，扣抵增值稅。反正就是一定要減去它的重複課稅，一定要去注意這些概念。我想這些政府沒有問題，我也不想談這個。遺產稅剛剛黃老師也講的非常好，本來就是富人的天堂。我們講實在話，這幾年房地產會上去跟一些游資近來台灣有沒有關係？當然有關係！跟外資、陸資及一些台商的錢回台灣有關係。以前都把錢放在國外，但是最近好像又要出走新加坡了，我那天又聽到10個有錢人跟我講說：「王進祥，你要不要去？」我說：「如果有兩個零我就去，但如果我少兩個零的財產我就不去，所以我還是留在臺灣，這個才叫愛台灣。」遺產稅，富人天堂。

我對這個有意見，就是「房價所得比」。各位看一下，2010年房價所得比是75倍，變到2011年是高達90倍，是前5%。前5%有錢人跟後5%比較沒錢的人的比較，在這裡就有一個痛苦指數，就是房價所得比一個痛苦指數16.2倍，就是有人說要16.2年在台北市不吃不喝才能買到房子。我是很多意見啦，因為你政府登記給那些年輕人看到，你會害死他們的，他們第一就仇商，對不對？然後反政府，認為政府應該照顧他，怎麼讓他20幾歲剛出社會永遠買不到房子？你讓他對社會沒信心，你讓他對自己的未來沒有憧憬，所以這些人以後就開始反政府。你不要以為這些年輕人，年輕人就想住呀！你告訴他16年，你跟他說一年都不行。這是數據的問題，你知道糟糕，我就想玩它的數據。各位看一下，這痛苦指數，你怎麼可以把房地產的總價拿來比呢？還有，房地產的總價你拿來比，你怎麼可以比大安區，你應該比三重嘛，去比蘆洲嘛！我沒有講蘆洲不好。這比喻用的不對嘛！你怎麼可能一下子就叫他買大安區？你沒錢，你就去買三重的怎麼樣，王進祥長這麼大也買三重的。我現在沒錢，我打死都不會去住帝寶。但是我夢想我有一天住帝寶多好？我應該去學蔡衍明他們對嘛，不要去研究學習人家成功的案例，怎麼搞了半天變成反商、仇富？不好，你知道嗎？還有最糟糕的，我認為假設以1千萬你也不對，你就沒錢還去借1千萬貸款，1千萬貸款表示你買那房地產1500萬、1400萬，你沒錢還買到1千多萬，你買個400萬、500萬就夠了。所以你貸款就打個7折、6折，剩下3百多萬。你剩下3百多萬每個月到底要攤多少本息，你就去攤嘛！所以我的結論70%貸款，你1千萬一個月攤還本金差不

多2.7萬，主計處公布雙薪家庭年薪是用96萬來算的，所以我就覺得這些有問題耶。政府也不會包裝，太老實也不好，你知道嗎？去三重買，兩、三年你就買到了。70%你也不要管，你自備款就好了嘛。你自備款2、3年籌到夠了，就可以買房地產。你去管他貸款，他貸款以後就有辦法去給他分30年，你管他那麼多幹什麼？自備款才對嘛。我若講到這個就很憤慨。我是說我們政府，要做事情，也要會講話，也要會包裝啦！政府要學仲介，仲介真的比較會講話。

實價登錄跟實價揭露就真的很重要，但是各位要去注意，實價揭露，實價的價格，實際價格不一定是正常的，比如說特殊交易，3點半要尬票，或者說二親等買賣，老父賣給子，你就管他買便宜？若不便宜還做他兒子幹嗎？對不對？所以這個要搞清楚。結論就是說，在這一次的登錄裡面，本來就應該把特殊交易提列，但是很抱歉，我們地政士公會犯了很大的錯，我們去反對，所以政府機關從善如流拿掉，那是台灣社會悲哀的開始，但是也不一定，剛好是有學問的代書可以登天的一天。為什麼？因為有學問的地政士還是會把它弄進來。所以我講實在話，各位你還是要找比較有專業的，那些沒專業就不要管了啦。他們就反對呀，反對就不要，但是我根本就認為登錄就是什麼都要讓老百姓知道。你已經特殊交易，你不寫以後問題才大！一有糾紛，你就要付更大責任。

在此我要提醒大家，地政士不一定是合理的，但是因為他不是真正實際的偽造文書，我的意思是這樣。但是我沒有處理一個問題，如果切割房價和地價，現在沒有土地交易所得稅，有房屋交易所得稅。切割房價、地價，你怎麼切割？所以我本來就鼓勵大家強制切割。買一個房子1千萬你告訴我地價300萬，房價700萬，你告訴我嘛，要不然就自己去研究嘛！你說有人400萬、有人600萬，政府就去裁奪，我們用一個機制，反正估價師也已經建構10年了，就問估價師怎麼評估就好了。因為你不要的話，依照我們現在的實行細則21條，他就用公定價值比，這個也是三八比，與其自己可以掌控市場，自己可以議價，自由契約、私權自治，你幹嘛給政府去幫你定？因為政府一定要把總價拆成地價、房價，才有辦法去算標準價格房屋現值，另一個去處理公告地價、公告現值。

這個登錄是有學問的，只是很多人搞不懂，也沒辦法切入主題，所以我的問題在告訴各位說，整個用課稅的，那個前面的切割房價、地價會影響到後面的稅制。要不然實際在哪裡？實際還不是在公定價值比？所以結論我等



一下會講，什麼實際價格，把公定值調高就好了，說這麼多要幹嘛？所以我這裡有講說注意特殊交易的登錄我就不談了，不是我今天要談的。但是這裡登錄就有一個問題，登錄絕對不是各位講的馬上登錄，馬上看得到，因為1千8百多萬戶嘛，一年平均差不多，2011年36萬件，平均不用40萬件也要20年，如果真的要登錄成功也要20年，但是不一定要全部登錄，但是至少附近都要登錄，你至少要普及，所以我認為實價5年就會到，慢一點5年到10年就會到。我講實在話，實務上是因為我們用數學來算要20年，但實際上不用，因為只要一個比較就好了，一棟只要有一個就可以推了。估價技術理論本來就可以了。

在揭露這裡我剛剛講的去識別化，說透明半套，我不知道這裡是在幹嘛。再來，揭露去識別化，這裡有講我就不談。區段化就是把門牌一定的範圍，也不能怪他啦。實價揭露的目的，就是要課稅，然後杜絕炒作，來公開透明化。所以實價課稅，這裡很抱歉我漏了一個第六，就是他的取得價值沒有評估。當然剛剛我拜讀了黃老師的看法，黃老師把它切割，就是有新取得的，以後就是取得價很明確，若沒有的再照另外一套制度，這樣很好，這我今年學到一個概念，非常好。我以前丟問題，但是還沒找到答案，今天找到答案了。

再來，我這裡主要說明的一個概念就是說，其實不管他會不會實價課稅，他只要明(2013)年開始公定值一直往上調，我告訴各位五年以內幾乎都會追上了，當然現在就在講說104年才會弄到，我認為不一定。以現在不是公布說已經市價的82%了嗎？對不對，那再幾年就可以有90%，我認為不止，一下子是都會區馬上就跳到。

最後面我就講幾個跟改革有關的，第一個，一定要利用這個機會把資料庫建構。現在各家房仲都有資料庫，但是我都抱懷疑的態度，還因為他們公布的我都不知道是真的還是假的，也沒有法律去規範他，也沒有辦法去證明他是真的，所以以後會回歸到政府的機制非常好。第二個，一定資訊要公開透明化，這是一定的。各位放心，我認為可以做到，但是比較重要的就是要消除老百姓徵稅的疑慮。因為你今天徵稅的目的是要讓那些有錢人多繳稅，絕對不是讓老百姓普遍繳稅，這怎麼會對呢？

我就提供了一些看法，目的就是說我甚至要鼓勵「雙地政士」，我希望鼓勵買賣雙方都各找代書，我最反對仲介指定代書。各位仲介的同業實在是很抱歉得罪了你了，買方出錢幹嘛要仲介指定代書？對不對？這不對的！

為什麼仲介要指定，因為要掌控代書嘛，叫他幫你做事嘛，但是以後因為有實價登錄，他不會聽你的話了。所以以後杜絕這個一定會處理，尤其是雙代書，保證零缺點。但是會不會做到？我不知道。反正不管，我們就盡力。

剛剛黃老師講的非常好，擴大稅基，降低稅率，我這裡有提，比較重要是我要提醒大家，我希望在移轉的部份把它切割跟奢侈稅兩年有關，就是有低稅率、有高稅率，甚至有一般稅率，跟兩年有關，就是兩年以上的，我就放你，因為反正奢侈稅你也是這樣訂的。兩年以內我就一定要高稅率。那持有的話，我是建議說可以採日本的，就是房屋稅和地價稅可不可以合一？但是短時間內不合一也沒關係。

我就切割這幾個方向。但是因為跟大家有關的，我比較關心的是自用住宅，因為大家報章雜誌都在談自用住宅，但事實上對自用住宅完全不了解。那談自用住宅之前我先談這個表，舉一個例，假設王進祥在台北市有八間房子，我可以七間辦地價稅自用，我可以八間都辦增值稅自用，你信不信？只要都區分所有建物的話，我通通在最高面積裡面，我也符合土地稅法第9條、17條、34條，我通通可以符合的，配合親戚辦戶籍登記，沒有出租，沒有營業，那增值稅的話我只要等一年就好了，所以很容易混的，所以你怎麼可以讓那些有本事的人，一下子辦八戶？這開玩笑吧！

因此絕對不要講自用，真的要講自用，我就建議說就要限制了，要限制一定的面積、一定的價值、一定的戶數。當然我這裡有講，到底是一戶、兩戶，價值是不是2百萬我不知道，這可以談嘛，大家來討論嘛！一定的面積，就是比如說土地3公畝，剛剛黃老師也認為說太多嘛，我認為1公畝就好。房屋呢？根本50坪就好，166平方米。假設你就買50坪，你就有錢被課稅，其他，不要動他的稅，因為你用到跟油電雙漲，害到老百姓。回歸到利得稅，這剛剛黃老師也談，我們接受了，大家扣除增值稅，免得重複課稅。

還有更重要的，我希望把估價師引進來，絕對要借重估價師，但是這些估價師又被拿掉，很不好的。本來要把它引進來是對大家都好，現在沒有引進來變成他最好因為大家認識他，沒有認識其他估價師。我會希望說金融機構要跟估價師結合，金融機構現在都自己要估價，我們裡面有沒有銀行的同仁？我只會問一句話：「憑什麼，人家都有估價師了，不給人家估價？」何必跟人家爭嘛？本來就給他嘛，一切才回歸到公平，反正錢也不是你出，你也跟人家收錢，就錢給人家賺而已呀，銀行已經財大氣粗了。最後面就日出條款和落日條款我希望要講清楚，不要讓老百姓在那邊期待，不要讓老百姓



在那邊亂搞，或在那邊再有炒作的空間。

還有最重要的是「查稅要有同理心和技巧」，講實在話，現在查稅都很客氣，但問題是你再怎麼客氣我都不爽，你查我的稅，我就認為你有問題嘛！我一直認為，查稅是「寧願錯放，也不要錯抓」，但我們現在是「寧願錯抓，也不能錯放」。這怎麼能對呢？你們都有問題？這怎麼會對嘛？

結語，房地產是產業的火車頭，所以大家一定要忍耐，市場交易房價公開是對的，我們大家期盼它一切穩定，還有更重要的，要利用這一次要把居住正義落實－「住者有其屋」。怎麼「住者有其屋」？就是稅改，稅改就是「不排富，也不反商，大家助貧」。這裡寫錯了，應該是反商，但是要助貧，也就是貧富差距要拉近，但是不是上面往下拉，是上面讓他繼續上去，但是不要太快，下面的級距往上拉才對嘛。這樣貧富差距拉近才對，哪裡有說上面往下、下面往上，怎麼會對呢？難怪有錢人都要去移民新加坡。

再來，我希望借這個機會宣導正確的觀念，稅制改革很好，但是你不要把全部都責任都推給中華民國，你一定要有購屋的觀念。所以剛剛講，台北市買不到你就買新北市，你買桃園嘛！桃園買不到，你買新竹嘛！因為你沒錢，早上五點鐘起床到台北來上班嘛，不然你怎麼辦？所以就是這樣先租後買，先遠後近，先小後大，先有就好，先舊再新，這是基本概念，不然你會後悔。從無殼蝸牛升級到住者有其屋，有屋的課稅，就這麼簡單。

最後，我希望，這是講給財政部的聽的，心要改變，態度改變、態度改變，習慣改變，人生才會改變，他的人生是代表中華民國，要不然中華民國會死的很難看，最後一頁，這是講我們個人的。各位在這個房屋市場10%是靠自己沒有錯，90%是如何利用這個機制。所以今天我很慶幸有這個時間跟兩位專家學者一起討論，還有各位，我們多研究、自己充實，對各位一定有幫助，對國家社會更有助益，謝謝大家。

主持人：陳麗春處長

我們謝謝王理事長給我們這麼多的開示，我希望大家真的是從這邊能夠有所啟發。那再過來我們是不是有請游科長來跟我們做他的演講，謝謝。

與談人：游適銘科長

主持人陳處長，還有兩位與談人黃老師和王理事長，還有各位女士、各位先生、各位先進，大家午安。非常榮幸，我有這個機會來參與這場與談。

那其實實價登錄一直都是我們內政部積極推動的政策，也是我個人負責的業務。所以一開始收到信義不動產研究中心的邀請，說談實價登錄，我就很欣然接受。但是看到題綱之後才發現是「談稅改」，所以我就第一時間建議說找財政部的官員一起來，這樣的話被罵也比較有伴。果然剛剛這個兩位老師很精采的演講，聽到混蛋跟政府，我心裡就一直跳、一直跳。那不過開玩笑的，其實對於各位的批評指教，我想我們財政部跟我們政府其他單位都會虛心來接受。

今天會談四個主題，這四個主題我待會會略作說明。既然實價登錄在這個場合，可以有一個宣導的機會，那我就先插播一下，這在我們手冊沒有這個資料，我就稍微宣導一下。實價登錄是希望藉由金錢去衡量房價，如果它平衡的話，就表示它的申報是實在的。申報的對象不只是聳入雲霄的高樓大廈，還包括綠意盎然的蔥綠大地，通通都要。藉由實價申報，我們可以把不動產變成像法拍或動產，有一些垂直價，有一些公開跟透明。所以在這樣一個架構之下，其實剛剛王理事長也有提到，目前我們有訂一個不動產成交案件實際資訊申報登錄辦法，而我想藉由這個機會，也很快跟各位做一個報告。

這個立法依據就是所謂的「地、不、平三法」。「地」就是地政士法，「不」就是不動產經紀業管理條例，「平」就是平均地權條例，因此我們內部說簡稱「地、不、平」。最近有同仁看到我說：「你最近看起來很憔悴，在忙什麼？」我說：「我在忙地、不、平」，他說：「你在修築道路阿？」我說：「沒有啦，我在做實價登錄。」

我們的第一條就是立法依據，而第二條是申報義務人。原則上買方叫做權利人，那如果很多人一起去買就會同，或是指派一個人申報。但是因為「地、不、平」有三個，所以假設張三賣給李四，委託信義房屋，後來也有代書去報，所以要報三次。但這個手續第一個麻煩，第二個沒有講好就會報了三個不同的價，那就一定有問題，就要罰，我們也不喜歡看到這樣子，於是變成說，如果今天有不動產服務業，就以不動產服務業優先，那到底是地政士優先呢，還是經紀業優先？我想可能是王理事長太傑出了，所以大家就



覺得應該交給地政士公會全聯會，所以是地政士優先。如果沒有地政士而有經紀業，就是由經紀業來報價。

各位如果發現不動產的買賣應該八成以上都會透過代書，則代書以後的責任很重，所以我們在條文裡面就說，請各位經紀業提供不動產說明書。但如果說我沒有透過房仲業，直接找代書的，那就提供相關的交易資料，可能是一個私契。另外，當然我們對於租賃也有規定，但是只限於房仲業經手的，而對於代銷也有規定。但如果說他不是民法106條的雙方代理，舉個例子來講，假設張三賣給李四，李四找信義，但是張三他另外找一家房仲業，所以有兩家房仲業，這個時候如果沒有找地政士的話，我們就規定是由權利人或承租人那方的經紀業來申報。

外界都會一直誤以為說，實價申報就是要報實價，而且只要報實價。我想跟各位報告一下，其實在我們的三法裡面都不是談實價，而是談實際資訊。也就是說這個資訊我們分成三大部分，第一個是交易的一個標的，它是要去串連這一個案件的一個資訊。重點就是第二個，它是一個價格資訊，如果它是一個中古屋，可能就是一個房、地總價；如果是一個新成屋的話，可能就是房、地個別要報。交易日期因為這個房價會波動，但是車位也要報進來。比如說今天有很多前輩都提到，大安森林公園對面那間豪宅，開價304萬，那後來我們也去查了，其實沒有查到那個成交。但是附近，就是在那一棟有成交的個案，大概之前有成交好比說220萬。但是問題來囉！因為他的車位聽說一個大概只有400萬左右，而且是十坪的車位，所以如果把車位攤進去的話，這個房價從220萬掉到不到180萬。因此也就是說如果沒有把這個資訊區隔清楚，我們很容易誤判說他是不是申報不實，所以我們要申報車位的相關資訊，包括有沒有管理。最後就是包括這個面積，不管土地或建物，還有它的分區，這個部份地政機關有資料，我們大概會自己把它輸入進去。還有所謂這個格局，這是屬於所謂買賣的部分。租賃的部份就要多申報包括承租人，或是有無附屬家具，預售屋就是包括建案名稱等等。那當然呢，代銷不見得只有代銷預售屋，也可能會代銷這個成屋。所以如果是代銷這個成屋的話，就回到買賣的案件去處理。

在座的各位，不管是權利人、地政士或經紀業，申報的流程，當然我們就會大概是透過108個地政士事務所，我們會有一個申報書，來受理臨櫃申報。不過現在是用一個網路代替馬路的時代，所以我們會接受網際網路的申報，這是第一個。第二個如果是權利人的話，雖然那天沒有來，我們會有一

個逾期申報通知，因為一般老百姓比較不黯法令，如果真的沒有來才會去做一個裁處的動作。但是如果是地政士或是經紀業的話，如果他30天沒有來，我們就會有一個裁處書，以及一個限期申報通知書，這是一個連續罰的，這是買賣。

如果是租賃的話，因為他不會到地政士事務所，所以就變成要自發性的申報，30天就要來報，那一樣呢，不管是臨櫃或是填申報書，或者說網際網路，就代銷的部份也是一樣。不過這個代銷我想大家也很清楚，我們一開始是希望說要逐案申報，好比說我在這個9個月的委託代銷的期間賣了3百戶，一開始我們的想法是要報3百次，但是後來在立法院討論的結果，我們還是尊重就改成它是一個最後批次申報。當然如果沒有報的話，也會有一個裁處和限期申報，也是一個連續罰。其實剛剛王理事長也有提到這個價怎麼去稽核，那要怎麼稽核呢？其實，好比說我們就會請說你要提供私契給我們看。我們在申報時沒有要求你一定要提供私契，但是如果我們覺得有問題，就會請你提供私契。

最後一段，我們會有一個業務檢查，配合地政士或經紀人來講，當然剛剛有提到我們本來有提到要借重估價師，我們把他併入到第一項，他是一個相關的人等，我們也會來尊重、詢問他們的意見。所以說外界更關心的就是對外查詢，因為剛剛的input，它是一個輸入，而第二個是一個output，把它對外查詢。舉個例子來講，假設去(2011)年36萬件，是不是通通會對外揭露呢？應該是否定的，因為我們會去剔除所謂顯著異於市場行情，或者說特殊交易情況會把它剔除掉。對外揭露剛剛有很多前輩說應該是一個門牌揭露，學英美，但是這個在立法院討論，我們也尊重這樣一個講法，變成是一個區段化，可能是一個區間的揭露。

至於說我們的價格資訊全部揭露，但是標的資訊我們來加值利用，我們從資料撈了五個欄位，然後把它灌進去，也是就是說我們希望讓外界有更多的欄位可以去參考。在代銷的部份，因為他是主動申報，我們也設計一個機制。比如說今天某家代銷公司他一旦接受某家建商的委託、銷售，我們就希望他在第一個月就來跟我們備查。我們是比照經紀管理條例的一個概念，我們就會好比說今天已經接受到備查了，怎麼過了2年之後還沒有來申報？不可能這個案子賣了2年，對不對？所以就這樣去掌控。實務上我們的地方政府也已經會主動去蒐集傳單，就哪邊如果有銷售就蒐集，總不會現在蒐集看到一張，結果3年多還沒來報，不太可能嘛！以上是這個，代表官方做一個政令宣導。



接下來談這個課題，這個是我個人的意見，不代表官方。今天主辦單位指名4個題目，我就4個題目大概都做了一個回應。到底第一個實價登錄對於稅賦會有什麼改變？那這個表，綠色是土地，藍色是建物，粉紅是房地皆有。各位會發現不管是持有稅或交易稅，除了奢侈稅，幾乎都是公定地價課稅，也就是公告地價，或是說房屋現值。那實價登錄之後這個會不會改，因為這個變成地方政府，不管是地評會，或是評價委員會，他會在後續接收到實價更豐富的資訊後可能會去相應的去調整公告地價與房屋現值，那可能這個稅也就會稍微有一些改變。這是第一個。

第二個，這個稅賦的改變，對於不動產交易這個供需有什麼影響？因為最近大家談的就是奢侈稅，所以我也用這個圖就我們內政部的一些統計資料把它畫出來。各位可以發現，其實從去（2011）年6月1日實施奢侈稅以前，如果以全國為例，每一個月的成交案件幾乎都是在3萬件以上，甚至有4萬件以上的。但實施奢侈稅以後，通通小於3萬件，甚至2月低於2萬件。上一頁這個圖是全國的，下面是北市的，其實趨勢是差不多，所以各位可以發現稅賦的改變，對於這個成交量的確會有影響，這是第二個。

第三個其實剛剛包括這個王理事長也有一直提到，像比如說，溫哥華、美國等，他們的有效稅率可能是百分之一點多。其實雖然國父倡導值百抽一，但實際上可能是千分之一。甚至剛剛前面兩位與談人都有提到，有的只有萬分之二。其實像美國的房價不是太高，為什麼？因為美國持有稅大概是1.5%左右，交易稅大概要2-4%。德國的交易稅也是一樣，會有一個1%跟3.5%，獲利的話又有15%的一個差價營利稅。那你說如果我在德國賣房稅太重乾脆不要賣，用出租算了，再課一個資本利得稅，這是德國的作法。

接著我們談日本，日本的部份其實以資料顯示來看，會看一個稅基。這個稅基怎麼看呢？它是一個銷售總額，扣掉買進的價，扣掉處分的一些成本，如果持有5年以內的話，把這個獲利的部份就去課30%的所得稅及9%的個人居民稅，當然也是會有一個長期持有的減徵。如果獲利在3千萬以下則免課所得稅，那也有一個重購退稅。不過我覺得這個大家可以做一個參考，為什麼呢？因為各位你可以發現，其實日本並沒有全面的實價登錄，他只針對房仲業，但是他在沒有全面實價登錄之下，他怎麼可以去掌握到銷售價格，這是我們也可以去學習的，因為以往我們一直在說我們沒有實價，所以沒有辦法去做實價課稅，我覺得這個日本的經驗，也是後續可以去學習。

就英國的部份來看，主要是課交易稅，它就比較像是印花稅。雖然我們是

千分之一，但是他是1-5%。除了印花稅之外，他也會以所謂的資本利得稅，除了這個免稅額之外，大概是18%。去（2011）年還把它有些提高到28%。就是藉由這些稅賦的手段，我想這幾個經驗也提供來給各位先進參考。

第四個最後一個話題，當然就是要談到我們到底怎麼去改這個東西。第一點，之前其實在談實價課稅的時候，我記得是財政部的某位官員說，如果實價登錄之後公告現值接近市價就直接等同實價課稅，但是我不曉得這句話對不對，因為其實如果你看世界各國，大概他們的公定地價只有在課財產稅，就是持有稅。如果是交易稅，就是回歸實價，那還需要公告現值嗎？那以往說因為沒有這個實價，所以我不能課稅，但是奢侈稅已經有經驗了，奢侈稅不就是實價課稅嗎？對不對？所以如果說要實現居住正義，不曉得是公告現值還是實價課稅。只不過這部份談實價課稅，如果真的要修法的話，我想大家都很清楚，首當其衝應該是土地稅法30條，第1款跟第2款，不管是30天內申報的，或者說是收件日的，都是公告現值。這個公告現值，如果說我們以後移轉處於買賣的部分，其實就可以把實價設計進來。不過可能會有人說，我們台灣沒有實價課稅的經驗，但是跟各位報告，其實民國45年就曾經實價課稅，而剛剛也談到平均地權四大辦法，根本沒有公告現值。但是後來53年公告現值來幫忙實價課稅，不過公告現值最早是只有課增值稅，我把它形容是情有獨鍾，那後來是處處留情，因為各位如果去看法令的話大概九十幾個法令用到公告現值，包括發老人年金社福津貼，都會影響到。所以若公告現值要調高，一調高很多老人就打電話到地方罵。雖然很老，但是中氣十足，所以地方政府很怕，他不曉得要調高還調低，就有這個問題。

這個公告現值，我們其實也遵從王理事長的一個指示，像我們今（2012）年把全國的地政首長找來，我們就有說83.67%其實外界在看我們要改，真的要去符合一個實際狀況，我在考評的時候以把它調高，另外我們也政治發文，就是公告現值、公告地價。但是其實各位也不要覺得說我們的公告現值不是很好，因為其實我們的公告現值，真的是技術非常高超，好比如說我舉一個例來講，我們目前因為公告現值的制度漲價歸公，我們要去算他的前次移轉現值，如果以現在最新的都更為例的話，跟各位報告一下，我們要算一個都更的原地價、權利範圍，計算式就長這個樣子，我想細節各位可以回家慢慢研究，應該你研究半天還是看不太懂，這是相當複雜，所以你說公告現值有沒有辛苦？地政機關的稽徵成本改算有沒有很辛苦？很辛苦，但是聯勤那塊地還不是就賺了38億？那甚至增值稅好像都繳不到。所以這個



要不要改？我覺得大家其實可以來思考。

我覺得未來面臨的問題就是說我們的居住正義的選項，到底是土地增值稅呢？

還是資本利得稅呢？還是交易所得稅呢？那當然剛剛王理事長也有提到，憲法的問題要克服，因為國父的一個想法，憲法143條課增值稅的依據。其實這個房地分離的概念呢，有些國家是這樣子在做。其實1960年開始就有些文獻開始在談，那也就是說房、地如果要合併或分離，到底估價技術如何？我個人在今年就稍微嘗試去做個研究，在住宅協會發表了一下。其實像我們台灣就是要去估地價，我就想要去了解如果房地估價和土地估價用三種方法來估，到底說它的不確定性差多少，我把它寫成其中的離散程度。我用兩千多件的買賣實例去做一個實證，發現其實房地的離散程度是比較高的，分離反而沒有那麼高，而且用二項式邏輯，大概把一些影響因素抓出來。不過我要強調就是說，其實就持有稅這件事情來講，大概都是用估價的，但是就交易稅來講，其實不用估了，因為它就是用實價，因為他明明就是有交易。所以我們如果說回到這個立法院，在去（2011）年因為實價登錄三法通過，有做一個附帶決議，說要去研究不動產交易所得稅。

我還是要再講一下，公告現值這樣一個概念，也就是說其實我們真的是做了這個公告現值，世界各國其實沒有這個東西，如果說我們未來要改到底是第一個資本利得稅，剛剛其實像黃老師也有提到，我們如果有實價登錄的案子，他在第二次實價登錄，他就可以走實價登錄課稅了。沒有的話，我還是走公告現值，所以可能要雙軌並行。

另一個思維，剛剛王理事長也提到說，我們土地交易所得免稅，那倒不如把它合併進去。合併進去其實實務上各位也都知道，雖然法令規定說如未申報，未能提供證明才是按現值去做推算，但是實務上大部分都這樣在算，好比說台北市42%，這個難道房、地不可以把它一起納進去嗎？不過這個都要改變，至少我們現行要做好，也就是說我們其實10年前大概土地稅法33條進行修正要求公告現值接近市價，我們就做一個10年的計畫，希望在104年達到9成。這個可能有一些老師會說太慢了，但是其實現在是一個多元的社會，我們上個月立法院去質疑我們9成會造成民眾負擔，叫我們提報告，所以這個也很難講。但是其實各位也不用太擔心，因為其實稅是配套的，即便達到9成稅率，在土地稅法33條有說要做一個修正。

最後我就做一個結論，我覺得其實也呼應剛剛的講法，我們不管以後稅

制要不要再做一些檢討，真的要做量能課稅，這樣才能縮短貧富差距，我們把真的是賺到錢的，有課了一些稅去發社福津貼，但是我們要保障自住，我們要打擊投機，才真正做到住者適其屋。我的報告到此，謝謝各位。

主持人：陳麗春處長

我時間沒控制好，現在已經超過十分鐘，我想是不是在座的貴賓同意我們再延長最多不超過十分鐘，用十分鐘的時間來和我們的與談人來做一點溝通和交流，可以嗎？

我想待會如果各位有什麼問題，或是有什麼意見的話，麻煩您舉手告訴我們您尊姓大名或是服務機關。原則上我們是兩位的問題問完後先回答，然後再繼續下面的兩位，我們先開放來請問各位有沒有什麼問題要發問？

提問者一

我姓林，我本身是房仲業者，因為好像昨天最新的公告是九月份正式開始實價登錄，已經確定了嗎？再來就是我們房仲業者常常有個疑慮，我們常常在講稅的問題，可是我們從來沒有跟就是我們的大眾講說到底實價登錄帶來的好處是什麼？謝謝。

提問者二

我姓陳，我想請問一下兩個問題，一個就是說在實價登錄到實價課稅之後，實價課稅最快實行的時間到底是在什麼時候？特別是在我們移轉的這方面，比如說契稅或是印花稅的調整，就是它調整為實際交易價格為基準的情況下，這個時間點各位有沒有一些想法，大概是在什麼時候？然後另一個問題是實價登錄對於整個房市或是房價上面的影響是不是真的可以達到抑制哄抬？因為現在目前聽到情況是大部分會在新北市比如說空屋比較多的地區，三峽、淡水之類的地方，但是不是他的實價登錄減少哄抬價格的效果只會出現在這些區域？這就是我的兩個問題，謝謝。



主持人：陳麗春處長

那麼這兩位來賓的問題，是不是先請我們游科長發言？

與談人：游適銘科長

好，謝謝指教。第一個實價登錄的實行日期，這部份就我們李部長一直指示我們就積極辦就對了。這個時間表我們就是會拉到行政院去訂一次，這是第一個。第二個實價登錄的好處就是要促進不動產資訊的公開透明，那剛剛王理事長也講我們把資料庫建立出來，讓大家可以去查。

至於說陳先生的一個意見，這個影響到契稅跟印花稅，因為這個是房屋現值，或者說是公告地價。但是這種持有稅的地價其實以美國來看，也不可能一下子就到市價。所以這個所謂的時間表也不太可能，不要說10年啦，其實所謂的這個用市價其實要回到所謂的交易稅，那這個持有稅的部份應該是不會立即的影響。那當然呢，對於說這個空屋過多、哄抬效果，其實我覺得說是不會限區域的，不會只有好比說林口、淡水這個比較多，其實應該是都會有一些幫助才對，以上，謝謝。

主持人：陳麗春處長

請問王理事長是不是跟我們做個回應？

與談人：王進祥理事長

我想針對這個問題，為什麼9月1號才會實施？當然這是報紙已經講了，但事實上是我們推出來的，我們本來是希望7月1號，但是現在因為電腦、各地政事務所，還有個縣市政府的電腦，還有跟熟練度，所以我想再磨個2個月應該是恰如其分，我想是這樣。

第二個就是說，實價登錄到底有沒有好處？這個問題你不能問我你知道嗎？你問我，我一定講有好處，怎麼可能講沒有好處呢？但是我了解說您的意思是說它到底對市場有沒有衝擊，它的好處有沒有好到比我們想像中的還好啦，應該是這樣講，剛剛科長也講的很好，你登錄是交易資訊，包括價格只是

其中的一部分，甚至以後有透過房仲的話，要把不動產說明書帶進來，本來我還鼓勵地政士還應該把產權報告都弄進來，一個管物，一個管物權，一個管硬體，一個管其他的。但是事不如願，因為這是我們的理想，但是因為還是有很多大家會怕，所以以現在來講，至少比現在的市場一定還公開透明。

實價登錄有沒有可能杜絕炒作？一定會有。因為站在官方的立場，它會把那種特種交易、特殊交易的把它排除掉。但是是不是已經排除掉了，因為這次又沒有把特殊交易弄進去，所以可能你們會搞不清楚。但是事實上也會搞清楚，因為對官方來講是完全透明的，對消費者來講只是揭露一半。但是他們都知道呀，他們會去比對。那應該是這樣講說，會不會杜絕炒作？我認為是會杜絕炒作啦！其實我一直認為杜絕炒作一定會有。當然網路上也有人講說，那很簡單我有兩、三戶，我就故意先賣一戶造假去創造事實，甚至還去公證，然後我第二戶就可以把戶籍的行情炒起來嘛！這當然是有可能呀，但問題就出來囉！你是做真的、還是作假的？當然你一定會跟我講說是做真的。如果說行情也在那附近，或者說你只炒作一點點，他們也不會感覺啦，我講實在話。但你如果說炒的太離譜，你看政府會不會有感覺。政府就會去查，去查的話呢，就是刑責伺候。

我認為還是盡量不要造假，要不然資金流程、資金的來源、資金去向，其實那是懂跟不懂、有沒有技巧跟有沒有懂實務的，所以我一直希望說檢調單位懂這些實務。我跟各位保證，很多犯罪就可以杜絕一半。但也不能怪他們不懂，所以我認為還是有正面的。但是對故意的犯罪，那我們就用另外的機制來防範，但是炒作還是會降低。這樣就應該好了，大家不要想說全面沒有，這不可能的事。

再來，時間如果說多久，我自己個人的淺見，因為以現在慢慢公告，我一直認為公定價值會慢慢提高，包括公告地價、公告現值、房屋現值平均標準價格，慢慢會上去，但是這個慢慢上去就要看到政府的決心。不管各位對政府有沒有決心，我雖然有時候會罵一下政府，但是真的是愛之深、責之切，事實上我對中華民國還是有信心，要不然我早就移民了。我還是有信心，我認為是五年到十年應該可以落實，等一下黃教授再指正。

所以剛剛講的，會影響到哪些稅，我要提醒大家，除了奢侈稅現在是實際資訊，跟印花稅是實際價格以外，我本來是希望這一次的實價登錄的某一個立法裡面的「地、不、平三法」裡面，一定要想辦法把公契跟私契要把它們搭在一起，尤其是民法第760條那個物權的書面已經訂到第758條了，所以



我們認為他的債權契約和物權契約應該要劃等號，但是因為法條明定，所以我們現在社會上變成是一種錯誤的交易習慣，什麼交易習慣？就是公定契約用公定值，然後私底下的契約用成交价格。這是錯的，因為中華民國從來沒有一個法律規定說公定價值要去填公定契約。以前為什麼這樣填？因為以前申報增值稅可能會被查，但是後來也沒有了，到後來因為可能影響到土地法第76條登記費，但到後來土地法76條申報地價也解釋了，現在也沒有了。現在公定契約如果等於市價，等於私契價，等於債權契約，唯一影響的就是印花稅而已。所以反過來談，如果你今天說實際交易價格全部把它曝光出來，我個人認為他只是回歸正常的印花稅，因為我一直認為印花稅有逃漏稅的問題，當然現在很難講，因為法無明訂。

好，其他的公告現值，我認為他一定會漲，公定價一定會漲，一漲，就是等於實價，當然政府一定講說這個跟那個不一樣，我感覺他好像一樣你知道嗎？而且比較有基礎，而且老百姓比較不會反彈。要不然你要用實價課稅，除了黃老師講的分兩階段以外，前置的取得成本就是我們實價登錄以前的取得的，你怎麼去實價課稅？他的取得成本公平嗎？他的取得成本以前是很低的，是用公定值，那你現在用實際價格，所以第一次登錄以後的再出售沒問題，老師剛才講的第二階段，但第一階段還是有問題，所以我們一定要去克服他，既然要克服他，我也想不到辦法。我唯一想到的辦法就是說，要不然就政府來一個物價指數加成再乘入以前多少倍，或者說現在鎖定公定值以後用多少比，當然可以用統計來處理，但是老百姓會不會覺得太複雜？很複雜嘛！要不然乾脆，就公定值調高就算了啦！反正配套措施也不知道在做什麼，也不要挑戰立法院，我大概是這樣子啦給大家參考。

主持人：陳麗春處長

好，謝謝，黃老師有沒有什麼要補充？

與談人：黃耀輝教授

針對實價課稅，我是認為持有的部分要有一個機制讓地方政府去調高稅基，就是房屋的評定現值還有土地的公告限價要逐年調高。剛剛我們這樣講，按照內政部的標準來看，若按照真實的市價來看公告地價只佔真實市價

大概17%左右，那我們也提到像美國大部分的州政府地價稅是評定一個價值，然後打4折當做稅基，所以我們當然還有大概20%的成長空間，所以如果慢慢逐年調，我預期我們的地價稅、房屋稅，看你要調的速度怎麼樣，至少有機會在一定的期間內增加兩倍的數量。

房屋的部份，我們會去減少舊房屋的負擔，所以我們的作法就是上面的給他增加，下面的我給他減，這個就變成一種累進的、更公平的分配，房屋的部份是這樣。土地的部份，我認為不需要這樣調整，因為土地就照公告地價，反正就按照真實市價的4成為課稅的基礎、上限，所以不會這樣做，更何況從我的觀點，我家的地價跟房屋稅跟你們一樣都是太低了，我們想說政府提供那麼多服務，我們交的稅真的是很低的，很可憐。

至於移轉的部份，很簡單，第一階段我就是逐期的提高公告現值，那這樣交易讓他比以前要多交一點稅，這是真的。第二部分就是實價登錄之後，那資料庫很完整之後，我們就可以來玩真的，就是交易課所得稅，但是土地自治費可以抵減，就剛剛作法就是成本的認定的部份，也就是實價登錄之後第一次的成本的認定是按照遵循舊制的公告現值，那時候第一次交易他就要實價登錄，實價登錄就變成第二次他在交易的時候，他就非用實價課稅不可了，那成本就沒問題了，無縫接軌就沒問題了。重點是我認為對房地產的衝擊會減少哄抬，為什麼？因為奢侈稅實施以後，很多人很明顯就是供過於求，房價沒有再漲的空間。當他們預期說我剛剛講的稅基要調高，長期的話一定會走向實價課稅，因預期心理他一定要脫手，脫手的話就會釋出供給，就對房價產生壓抑作用，所以絕對會抑制哄抬，謝謝。

主持人：陳麗春處長

謝謝我們三位的與談人還有在座的各位，我知道各位可能還有要趕車子的，我想我就不再繼續延長時間，總之，說實在的實價登錄到實價課稅，這可能還是需要有一段時間讓大家來調適。不過到最後實價課稅這個部分，應該是真正實現居住正義的一條路。那要達到這個目標之前，我想有很多的這些問題，真的要必須要先宣導、漸進，或說現有的價值怎麼來調整，還有所有的配套一定要做好，要不然的話，到時候稅都還沒課到，可能又產生很多社會上的不安，我想這是一個最大的危機。

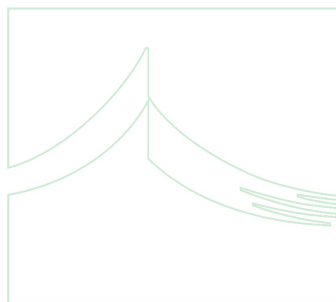
今天真的是謝謝各位在這邊參與這樣的一個研討會，希望各位以後也給



我們多多指教，在這裡我們就時間不再延長，也敬祝各位週末愉快，希望今天的研討會可以給大家帶來很多新的知識與新的心得，同時也有助於您工作的拓展，謝謝。

司儀：蘇啟榮經理

各位來賓，非常感謝各位的與會，請將手上的問卷填寫完後交給入口的工作人員，也祝各位有個愉快的週末，謝謝各位。



信義房屋