



中華民國不動產仲介經紀  
商業同業公會全國聯合會

# 菁仲誌

NO.003  
2016.08.05



## 人物專訪

馬凱

## 目前政經環境下 房地產未來走勢

## 專題報導

經濟穩定成長 再談房屋稅稅改  
以房地合一持有稅 取代房屋稅  
國土計畫法對房仲業的影響

## 仲介人

第17屆金仲獎9/21桃園登場  
網路平台發達 民眾買買屋誤觸法令?

## 會務集錦

房仲獻愛心

租屋免服務費協助台南震災戶

## 法規法令

房仲業服務報酬多少才合理

# 擴大招募 經銷/分銷

輕鬆轉介客戶 ▶ 成交利潤共享 ▶ 亞太後續服務

“專心經營國際市場·不搶您的國內客戶”

馬來西亞、泰國、菲律賓、英國、澳洲  
法國、日本、荷蘭...等國，資源最多，建案齊全



國際地產 · 聯銷平台

海外地產投資 首選品牌

馬來西亞、新加坡、泰國、菲律賓、台灣、印尼、日本  
澳大利亞、紐西蘭、美國、加拿大、英國、法國、德國

0800-096-699

國際地產 · 聯銷平台 [www.estateap.com](http://www.estateap.com)

# 政府請聽聽房地產的心聲

口述·林正雄 整理·編輯室

新政府上台了！

感覺看到了新的希望，感覺這將會是一個真心想解決現況問題的新政府，不禁讓人由衷昇起深深的期待。

近年來，政府把太多時間精力放在處理高房價的問題，不當政策之下，不但耗費了社會資源，犧牲了經濟成長率及國民所得，高房價的問題也沒有明顯改善。反而造成了國際競爭力低落與不友善的投資環境，讓外資來台投資卻步，點點滴滴流失了台灣最寶貴的人才與機會。

民國 100 年實施奢侈稅、102 年實價登錄、105 年房地合一稅，過程中有許多金融政策限縮，即便選擇性信用管制已經在 3 月底解除，但是還有豪宅限令未鬆綁，導致豪宅法拍件數逐月增加，對經濟成長信心度持續造成傷害。過去幾年因嚴苛的金融限縮也沒造成系統性風險，顯示過去 GDP 衰退是很冤枉，這是政策錯誤下的悲劇，收拾殘局的成本是更加昂貴的。

稅改是政府另一項主力政策，但是稅改過於頻繁，對民心安定是很不利的，政府似乎沒有體會到這點。稅改內容通常比較複雜，一般民眾不易理解，老百姓

心裡只是擔憂又要多繳稅，在這樣的心態下，就會不敢消費，造成經濟遲滯。

政府要加稅，其實企業不見得都是反對的，只是這些金融動作必須要有先後順序，比如說，當 GDP 達到 5-6% 的水準時，企業應該就不會反對加稅；但是現在的 GDP 不到 1%，企業經營都已經很辛苦了，政府在這個時候提出加稅，時機不對，勢必會造成企業反彈，必須等到國家經濟好轉，企業經營有好的績效，加稅才能順理成章。

我們希望新政府能多多傾聽產業的聲音，要改善現下的狀況，建議從幾個方面著手。

1. 解除豪宅金融限縮：在不動產市場中，豪



宅是很重要的指標型產品，反應著企業經營的榮枯與外資投資的溫度，這些高所得者對社會是有貢獻的，不該被社會貼上標籤，形成一種仇富的氛圍。早期民進黨有著鮮明的反商情結，時常發起街頭運動，帶領抗爭；但是現在的民進黨已經不可同日而語了，完全執政之下，反而肩負族群大和解的任務，應該用更高的高度來處理不同的社會問題。

**2. 慎思提高持有稅：**台北市過去一個月的中古屋買賣移轉件數，曾經在 2008 年 5 月創下 7,218 件的新高記錄；反觀現在，交易件數大幅衰退，平均每月成交不到 2 千件，今年 2 月甚至只有 1 千多件，市況蕭條至此，政府是如何看待這樣的變化？過去顯然把太多精力放在關注房價數字的變動上，卻忽略了人民心態的改變，要知道台灣房屋自有率高達 88%，一味地提高持有稅，等於是開罪於這些 840 萬戶的屋主，這樣的政府，民意滿意度怎會有高支持度？政府真的不要輕易把加稅當作是常態，加稅的影響是很深遠的。

**3. 資訊透明化從政府做起：**去年不動產說明書對房仲業者增加許多調查責任，基本上政府的政策制度，業者都是支持的，但是卻也不該是無限上綱，房仲業者的權責及人力有限，對於許多資訊的取得缺乏管道，即便有新調查也是受挫於資料取得困難。像是凶宅、地質、地震帶等等，建議政府要先將這些資訊開放查詢，房仲業者才有辦法配合政府政策把調查工作做好。

至於房價未來是否仍會持續下修？各界都很關心這個問題。其實房地產是成熟產業，建商獲利已經很有限，台灣 70 多家上市櫃建商，近 2 年淨利率約 10%，太多產業成本堆疊（人工、混凝土、鋼筋），獲利並不如預期。

土地不是期貨，建商買土地推案是現貨，土地隨時處在高峰，從買土地、過戶、規劃請照、銷售期、興建，淨利率 10% 要花費 4 年時間才能完工入帳，等於每年淨利率才 2.5%，土地成本如此，因此嚴格說來，房價下修的空間已經很有限。

另外，要解決青年居住問題，最簡單作法是加強青年購屋優惠貸款，像過去國宅直接補貼利率，20 萬戶只需約 2000 億元（1% 利息補貼），何必興建那麼多社會住宅，讓各縣市承載那麼多鋼筋水泥森林的壓力，另一方面這也和全世界低密度住宅環境的需求背道而馳。

首次青年購屋補貼方案，提供房貸 0.5% 年利率（20 年），由政府補貼 1% 利差給銀行，可達立竿見影之效，年輕人可以有很多選擇，而且也不必等待，就可以享有一般社區生活水準。

最後的建議還是回到稅的問題，實價課稅上路太急促，自住方面相對是友善的，但資本利得第 1 年 45%、第 2 年 35% 的稅率太高，建議可調整為不分國內外人士 2 年內課淨利的 20%，外資才會有意願繼續在台灣投資。

另外，遺贈稅調整時有所聞，應該也是要等到時機成熟後再對外發表，稅改要是在討論階段就有不確定的風聲傳出，引發民間恐慌，每年約 1,500 億元資金就可能外流，資金外流對國力傷害是很大的，根據過去經驗，資金一旦出走，回流至少要等個 7-10 年，經濟將產生難以回復的空洞化。

不動產是最終端產業，也是最重要指標，房市不好，其他產業也是蕭條，新政府兩岸關係搞好、貨服貿趕快通過、稅制搞定，GDP 成長再談調整遺贈稅，所有步驟按部就班，相信台灣仍是充滿機會的。■

# 全球ERA整合 佈建一條龍4.0贏面

## 啟動六大升級計劃與國際市場接軌

翻轉時代來臨，美商ERA深耕台灣25年，將全力推動「國際不動產、商用不動產、代銷新模式、物業管理、租賃服務、都市更新管理」，六大整合佈建一條龍服務！

美商ERA強項正是國際化與投資管理，藉由品牌在世界各地擁有海外分公司的國際化優勢，全力協助高資產民眾安心前進新加坡、日本、加拿大、美國等成熟的海外市場。一條龍完整的經營策略，與全球ERA通路平台策略合作，從客戶需求出發，用內容重新定義房產營銷服務做出區隔化深度經營，讓品牌發展變得更有想像力！

### 各國合作業績



加拿大住宅 Compass



新加坡住宅 Chest



新加坡商用 GSH

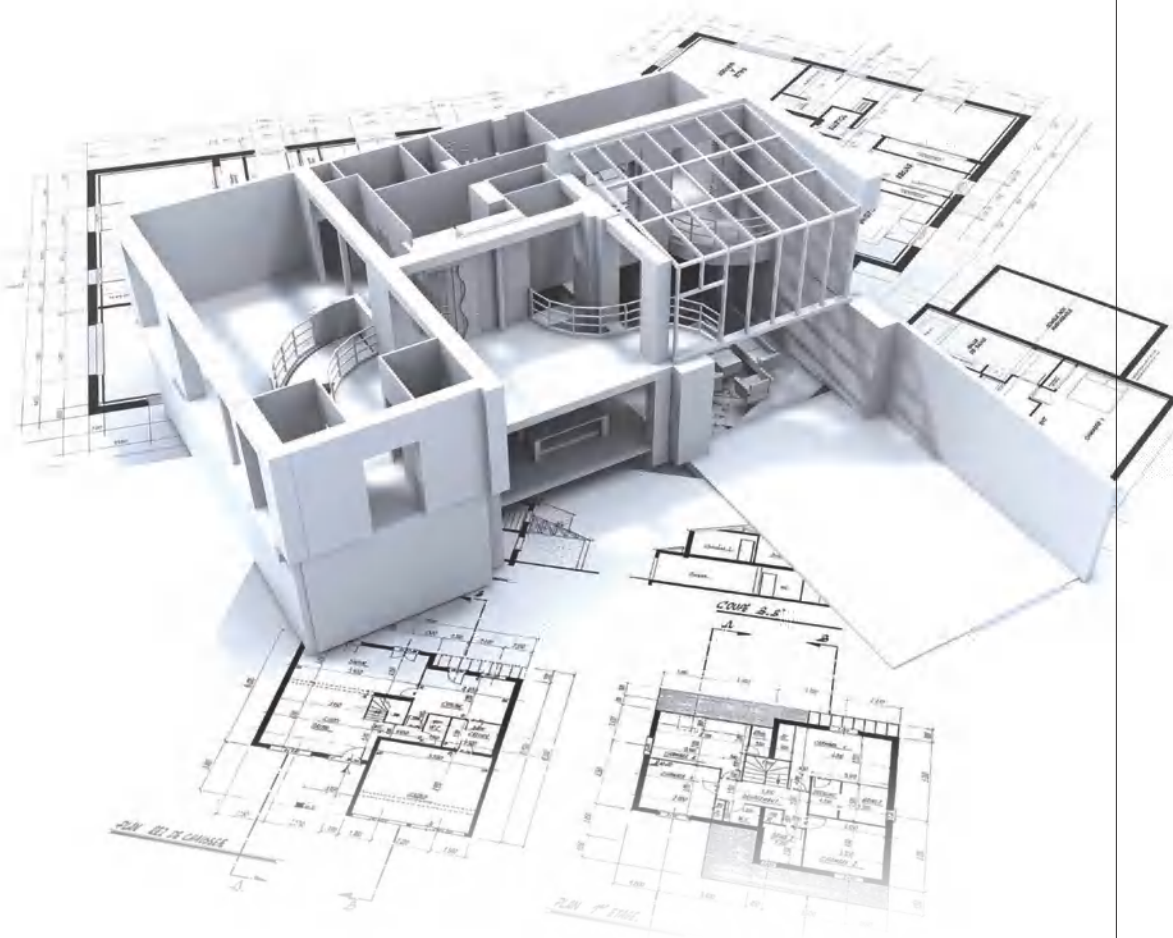


日本商用 Hostel



# Contents

No.003



發行者：中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會

發行地點：台北市中正區北平東路 20 號 7 樓

發行人：林正雄

編輯顧問：黃鵬諱 · 黃俊欽 · 蔡松晏 · 郭子立 · 丁大海 · 張世芳 · 王瑞祺

林金雄 · 楊瑞興 · 邱錫奎 · 葉春智

總編輯：翁江源

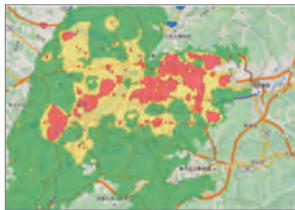
執行製作：網路地產王

執行主編：陳韻如

出版日期：2016 年 08 月 05 日

公會電話：(02)2358-2535

公會傳真：(02)2358-2536



理事長開講

01 政府請聽聽房地產的心聲

人物專訪

06 馬凱 目前政經環境下房地產未來走勢

09 黃鵬諱 淺談520之後的台灣房市

10 吳萬順 杜絕炒作 行政權統一 土地改革兩大關鍵

專題報導

13 對社會住宅政策推動之建議

20 經濟穩定成長 再來談房屋稅稅改

22 以「房地合一持有稅」 取代房屋稅

24 國土計畫法對不動產仲介經紀業之影響

27 六都房屋垂垂老矣 44%住宅屋齡超過30年

仲介人

35 實價登錄資料分析 2016/Q2 15縣市總價下降 雙北市總價增

37 房仲業是安定社會的大力量 政府應更加重視

2015年金仲獎評審後記

39 第17屆金仲獎楷模頒獎典禮 2016年9月21日桃園市盛大登場

41 2016年Q1房地產消費糾紛

新北市居冠「房屋漏水」及「交屋延遲」糾紛最多

43 網路平台發達，民眾租屋、買賣房屋勿誤觸法令

法規法令

47 房仲業服務報酬多少才合理？

應尊重市場機制 主導權由消費者決定

52 不動產說明書重要環境設施查詢系統說明

會務集錦

56 房仲全聯會會員數持續衰退 2016年5月底較2014年底減少5.7%

58 考察山東不動產仲介經紀制度

60 房仲獻愛心 救助0206南台震災戶

理事長林正雄指示 租屋免服務費 台南同業共襄義舉

# 目前政經環境下房地產未來走勢

文·馬凱

台灣正處於一個極具關鍵性的轉捩點上。最受關切的，當是低迷不振的經濟大環境，這又是內憂外患夾擊所致。

在外患方面，一般關注的都是全球經濟自 2008 金融海嘯以來迄無起色，國際貿易也萎靡不振，台灣數十年來恃國際貿易尤其出口市場為命脈，自然受創極深。深究其原因，要為二端。其一是歐盟為維持財政紀律，要求各成員國採取具強烈緊縮性的擲節政策設法消除財政赤字，同時在歐元單一貨幣體制下阻止經濟情勢最惡劣的成員國如希臘等貶值自救，而使歐洲經濟無法跳脫金融海嘯造成的困境，甚至提油救火，使情勢愈演愈烈，成為全球經濟走上復甦之路的重大拖累。

其二是中國大陸經濟陷入困境，此對全球經濟的影響更是無與倫比。在 2008 年前後，中共高層犯下兩個滔天大錯；先是在 2007 年定下「騰籠換鳥」的經濟大戰略，決定放棄沿海地區的世界工廠，轉型為世界市場，其後即制定「十二五計劃」，做為關閉世界工廠的配套政策。但由於其規畫者並不熟知世界工廠所需條件與運作模式，故配

套政策幾全落空。然而世界工廠做為大陸發展主動力 20 餘年，乃經濟高速發展的重要引擎，一旦熄火，揆諸往例，整體經濟將受到巨大損傷，非十餘年難以恢復。回顧過去 20 年，全球經濟成長的主要動力來源即此世界工廠，而能源、原物料的價格也由於其需求巨大而且遽增，節節上升。一旦熄火，對全球經濟的下滑拉力也無比巨大而且長久。同時，能源及原物料在需求突然萎縮的情況下，價格也不斷滑落，造成國際物價水準普遍趨降，而在許多國家形成通貨緊縮壓力，即使美、日、歐等經濟強權接二連三大印鈔票或將利率降為零乃至負，亦無力扭轉。

因此全球 4 大經濟強權之中，兩大主力都深陷泥沼，日本則已失落 20 餘年，賴安倍三箭強力拉抬仍無功而返，只餘美國差強人意，但仍無力翻轉全球頹勢。這對於房地市場的買氣有三重影響。一重是經濟前景不明，購屋者寧可等待觀望，使需求受到壓抑。一重是自從美國實施零利率政策以來，先進國家普遍利率偏低，配合幾個強權大印鈔票造成的寬鬆貨幣環境，大有降低購屋成本的作用，但去年 12 月美國 FED 開始升息



## 馬凱

### Profile

學歷：台灣大學經濟系學士  
台灣大學經濟系碩士  
美國愛荷華大學經濟學博士

現職：財團法人社會企業公約基金會  
創辦人暨董事長  
經濟日報主筆  
理財周刊專欄作家  
聯合報專欄作家

經歷：經濟日報總主筆  
中華經濟研究院副研究員  
中華經濟研究院研究員  
師大三民主義研究所兼任教授  
清華大學經濟系系主任  
東海大學國貿系系主任  
東海大學經濟系主任



之後，升息的預期成為購屋最大風險。而美國升息的訊息，導致資金在國際流動，而且流向飄忽難測，國際資金大量流入時即因其隨時可能流出，也造成極大不確定性。另一重則是原物料及能源價格大降不已，通縮疑慮深，而通縮正是最不利於購屋的環境。準此，國際經濟環境目前對房市十分不利。

台灣素賴出口為命脈，國際資金流動台灣亦深受甚害，而且近年來物價變動率時而為負，存在甚高通縮風險，構成十分不利的環境。除此之外，還有在其他不利因素：首

先，房地合一稅正式實施，而且併同實價課稅進行，這是 60 年來首次房地產稅制合理化，勢將使眾多投資與投機客退場，一戶多屋的盛況也將轉弱，對房市需求影響甚大。

其次，政權再度輪替，兩岸關係處於不安定狀態，甚至對經濟情勢都有可能造成衝擊，不利於從事購屋的長期決策。

第三，台灣正以破世界紀錄的速度少子化，這一方面損及有效需求國內生產總值的增長，削弱購屋能力，一方面使許多年輕人失去購屋需求，而且此情況將愈演愈烈，在

甚長時間之內都無法改善。

其實，這樣的環境也有其正面意義。在「有土斯有財」的傳統觀念之下，一般家庭好以購置房屋最為投資的主要途程。過去經濟與人口同步成長，使地價隨之大幅升高，可助長購屋增值的誘因。因而近年來大都市房價所得比達到全球最高，使年輕人望屋興嘆，成為最大的民怨淵藪。

但土地本為天賦，既無法搬遷又難以改變，實不宜作為生財工具。而靠土地致富者不外乎兩種人：一是財運太好，眼光太準，買到地價暴增的區域；一是可以翻雲覆雨，操作公權力變更地目或都市計畫，化糞土為黃金。前者所獲橫財，乃不勞而獲，後者更是掠奪社會以自肥的社會寄生蟲，皆不可取。

房地屋市場只有一個選擇，就是有效利用有限的土地，興建安全、無毒而且與生態和諧的房屋，供人居住或營生。所有的房地產從業人員，若以此為宗旨，兢兢業業為社會服務，善莫大焉，不僅助人安居樂業，自己也心安理得。

果以此為宗旨，則今天的內外大環境正是去掉包袱，走上正道的最佳機會。其中房地產市場淪為投機炒作標的，其根本原因概有二端，其一是炒作成本太低而所獲暴利幾乎免稅；其二則為房價波動起伏劇烈，因而買低賣高，其間即有極大獲利空間。

在房地合一稅併同房價課稅上路之後，炒作房地產的成本已大為升高，所獲資本利得也以遠高於過去的稅率課稅，第一個原因大為減弱。此時若乘勝追擊，將第二個原因也大力削弱，則房地產炒作歪風即可消弭泰半。

由於眾多不利因素齊至，許多專家對未來數年房價均極悲觀，房價可能在相當長期間內難以止跌回升。對於國內嚴重偏高的房價所得比激發民怨的情況而言，這並不是壞消息；但對營建業者，則是無比沉重的打擊。此時若政府可依國際水準，為台灣設定一個合理的房價所得比，如聯合國所建議的6倍，並公開宣示將以公權力維護此一倍數，即可為房價的下跌訂定一個下限；一旦達此下限，政府將運用各種政策工具制止其進一步滑落；則營建業者如同吃了定心丸，而一般購屋者也會去除觀望的態度，認定不會有較此更低的價格，而放心進場購買，房市的愁雲慘霧即一掃而空。

但另一方面，當房市穩定，重歸繁榮之後，房價即有可能向上飄漲；政府既已讓房價所得比低於6倍，此時即應以相同魄力宣示將運用各項政策工具抑制房價上升，甚至學習德國，將炒作房價者繩之以法。於是房價即可長久穩定於此一倍數，僅隨個人所得上升或下降同步調整。

一旦此政策有效執行，有心炒作者無用武之地，只好退出台灣房產市場，將資金投入更具興建設性的用途。而一般有居住需求或經營需求者即會成為市場主體。由於房價趨於穩定，購屋者決策時將完全回歸理性，而且房租也將平穩而易於預測；則租屋市場也會正常化，成為購屋的重要替代選擇。這樣的市場能為營建業者提供穩定的經營環境，而仲介業者則在龐大的租屋需求之下，得到更多商機。但更重要的是，居者有其屋的理想境界，終能實現。■

# 淺談520之後的台灣房市

文·黃鵬諱

中華民國不動產仲介經紀業營業保證基金  
委理委員會 主任委員



520 之後的台灣房市到底會如何？

可能我們會得到二種不同的聲音與主張：一派說房市已經見底，未來是購屋的好時機；另一派卻說房市正面臨修正，買屋應該先暫緩。這就有如美國聯準會（FED）內的 FOMC 會議一樣，永遠會有鴿派與鷹派之分，到底美國何時會升息，從能源、原物料類股下挫、房市銷售回溫、失業率下降到 4.5%、個人消費支出（PCE）超過 2% 等，都很難讓鴿派與鷹派達成共識。

台灣房市在 2003 年開始快速攀高，雖然在 2008 年金融海嘯期間略有走緩，但隨著遺贈稅的調降、世界各國印鈔票救經濟等，股市房市不斷快速創新高，2014 年來到台灣房市的新高點，但伴隨而來的 2011 年奢侈稅、2012 年實價登錄、2016 年房地合一稅等，也讓台灣房市籠罩在一股低氣壓下，到底這股低氣壓何時能走？眾說紛紛。

在新政府即將上台前，一項民調指出，對於解決居住問題，逾 7 成民眾認為應先拼經濟，至於房市政策，近半數民眾認為政府應加快都市更新。雖然高房價過去一直是民怨之首，但台灣經濟持續衰退，上班族低薪狀況相

當普遍，只要房價不再飆漲，多數民眾認為活下去比較重要，因此新政府 520 後應把施政重心放在提升台灣經濟與所得上。

房市春燕來了嗎？雖然中央銀行曾陸續鬆綁房貸管制區與解除豪宅以外的房貸管制，加上開發商的讓利，確實房市交易似有回歸跡象，自住客買房時機已到？台灣房市 520 之後會如何？根據某週刊邀請台股市值前 100 大企業，進行「百大企業新政府經濟調查報告」，其中對房市的調查結果是長短皆空，尤其是社會住宅及實價課稅二大議題對房市未來的影響甚鉅。

房市與股市是台灣投資人除現金或約當現金外的兩大資產配置，就如同股價總是會回歸基本面。房價也是一樣，供需還是最基本的論述，無論是因為稅制的改變、貨幣政策、利率調整、經濟局勢等因素，導致房價有所波動，最後還是要回歸供需基本面。當然對於台灣房市來講，短空長多是歷史常態，但就如同總統蔡英文就職演說中提及經濟結構轉型一樣，台灣的不動產開發商也要轉型，轉型雖有陣痛期，但短空長多，該做的還是要繼續做下去。■

# 杜絕炒作 行政權統一 土地改革兩大關鍵

專訪 前地政司司長 吳萬順  
整理 · 中國土地改革協會 編輯委員會

台灣土地制度的發展歷史並沒有很久，大約只有 60 年左右，早期的重點放在農地改革，近 40 年才開始市地改革，實施平均地權，但是實施的時機與過去已大不相同，難度比起農地改革要困難許多，種下一些難以挽回的因素，造成今日房價與地價的高漲。想要改善現況，就要再推動改革，從源頭就杜絕土地炒作，提高地政行政權並加以統一，未來國土計畫的推動阻力才會降低，為下個世代規畫另一個土地使用的好起點。

雖然個人已經從地政司退休，但還是很關心台灣不動產，在接觸台灣不動產事務將近半個世紀後，近年忽然有個很深的體悟，面對土地，無論是政府或是個人，都應該要用一種「無私」的心態來看待，基本上，土地並不是歸屬於任何人的資產，即便你現在是「土地所有權人」。


人類在土地上活動，來來去去數千年，人會改變與離開，會成為過去；但是土地卻是不變的，土地一直都在，所以說，是人歸屬於土地，土地並不屬於人。聖嚴法師就曾經說過：人對土地沒有所有權，只有使用權，這就是土地的倫理，有這樣的倫理概念，改革的方向才會是正確的。

早期國民政府來台灣時，當時是農業社會，因此一開始時是從農地改革，環境很單純，從大陸來台擁有政權者，並未擁有台灣的地權；而在台灣擁有地權的地主，也並未擁有政權，地權與政權當時是分離的，因此政策很好推動，能夠真正立於弱勢者的立場來考量，當時的土地改革很有效率、也很成功。

農地改革的邏輯很簡單，政府徵收地主的土地給佃農，佃農有自己的土地之後，經濟大幅改善，佃農子弟有錢可以上學讀書，一路就學就業都沒問題，土地改革成果，可說是造就台灣經濟奇蹟的基礎。

在民國 53 年時，當時的地政部部长蕭錚便認為，土地改革的第一階段已經告一段落，下個階段應該進入市地改革，也就是都市平均地權，第一步就是規定地價。規定地價可說是平均地權精髓之所在，四大綱領中，只要規定地價做得好，後續的照價徵稅、照價收買、漲價歸公都可以順利推動。

開始實施規定地價之後，於民國 68 年進行修正，當年的重大決策，決議將「兩價分離」課稅，將公告現值與公告地價分離，公告現值每年調整、公告地價每三年調整一次，意在讓公告現值能接近市價，公告地價又不會造



成持有者過重的稅賦負擔，不過也因此種下持有稅偏低的惡因，讓「養地」的成本偏低，結果讓擁有土地的財團，用更低的成本長期持有土地，這些是當初決策時想像不到的後果。

土地是人民共同擁有的公用財，地價上漲的成果，應該是全民收割，而非由少數人獨享其利，一旦少數人持有大面積土地，便很容易炒作，土地利益分配不均，人民及社會不安定，全民付出的代價都會很高。

國土計畫法已經立法通過，其精神應該還是要遵循平均地權，一定要杜絕炒作，才能安定民心，而且要有個觀念，就是要留下一些土地給下一代開發，不能在這一代就將土地開發殆盡，這樣只會造成日後更大的不均與不公。

另外，農地保護也是很重要的課題，土地必須要適當分配，休息養生的保護地要限制開發，地力才能源源不絕。當年廢除土地法第 30 條，將農地農有修正為農地農用，原來農地農有的政策，受到農業縣市立委的大力反對，最後非農民也可擁有農地，造成農村景象大變革，主管農地的農委會看來也不是十分重視農地的利用，這些政策是否適宜，應該需要重新再思考。

事實上，國家任何政策都會跟土地有關

連，包括交通、經濟、財政等等，都與土地的關係很密切。但是現行的土地主管機關很分散，工業土地歸交通部管理、農地歸農委會管理、營建事務又屬內政部營建署管理，事權分散造成效率低落，更甚者錯誤的決策對土地利用及使用的負面影響，都是難以彌補的。

唯有好的行政機關，唯有統合整合的行政機關，未來才能讓國土計畫有效實施，建議應該要成立跨部會的土地政策委員會，讓土地專業的建議與指導一並融入到相關政策中，才能提高土地使用效率，並且減少抗爭。

抗爭是近年土地改革的另一個焦點，政府及相關的專業協會，應該要能適時發揮教育的功能，導正一些社團對土地改革的看法，甚至是借力使力，透過良好的溝通機制，將平均地權的正確觀念，傳遞給我們下一個世代的年輕人，讓他們懂得珍惜土地資源。

改革一定要開始，時代在改變，政策內容都有必要再做修正與調整，但是無論如何，都應該不脫平均地權的初衷，土地利益分配得宜，社會才会有安定與和諧，冀望新政府能以平均地權的理念為出發點，杜絕炒作、整合事權，台灣土地改革才能再度步上正軌。■

廣告贊助

養客、集客  
新利器



# VR720度實境看屋

領先同業，帶動房市新趨勢

番新聞 yam news

VR熱進入房地產市場

VR看屋新時代來臨  
房仲人手一台搶先機

賣屋也科技化! VR看房加速成交時間

2025年美國VR相關產業  
預估產值

軍事	14億
教育	7億
零售	16億
工程	47億
醫療	51億
電玩遊戲	116億
影視娛樂	32億
不動產業	26億

在使用上也不是

非凡新聞 HD

房仲公司總經理 陳錫琮

基隆市 16-20

房仲公司總經理 陳錫琮

能增加物件

非凡新聞 HD

VR看屋新時代來臨  
房仲人手一台搶先機

賣屋也科技化! VR看房加速成交時間

財金專欄 負利率時代來臨 通縮危機下如何保護資產不縮水?

非凡新聞 HD

2025年美國VR相關產業

軍事14億 教育7億 零售16億 工程47億 醫療51億 電玩遊戲116億 影視娛樂32億 不動產業26億

(資料來源:高盛投資銀行)(單位:美元)

南投縣 13-20

在使用上也不是

## 加入 住商 一起體驗房仲新趨勢!



住商加盟專區

速洽0800-212306或撥0956836837許鳳美

詳情請參閱官網加盟專區 :[www.hbhousing.com.tw/friend/](http://www.hbhousing.com.tw/friend/)

歡迎LINE房訊搶鮮報 (ID:realty168) 取得第一手市場資訊!!

# 對社會住宅政策推動之建議

文·莊孟翰

淡江大學產業經濟系副教授／德明財經科技大學客座教授



蔡英文總統已經在今年5月20日就任，她的競選政見中，有一項備受各界矚目，8年要興建20萬戶社會住宅，根據報載，要花4,000億元興建費用，但尚未公布詳細的財務計畫，僅約略提到38年可回收，一般咸認這麼大的計畫真的這麼容易達成嗎？

「8年興建20萬戶社會住宅」是她給這一世代年輕人「居住正義」的一個大夢，但台灣現階段真的需要「興建」這麼多的社會住宅嗎？以下僅就下列面向提出建議。

## 對社會住宅「用地來源」之建議

蔡英文競選期間提出八年完成20萬戶社會住宅政策，這當然是一項極為艱鉅的任務，柯P競選期間亦曾提出八年興建5萬戶社會住宅的政見，惟至今仍未見確實可行立竿見影的對策；再者，馬政府也曾計畫十年興建3.4萬戶社會住宅，另6.5萬戶以租金補貼方式填補，兩相對照即知八年20萬戶任務之艱鉅；然衡諸現況，社會住宅確實有需求，但未必要急於一時。

以下僅就土地來源提供參考意見。

### 一、活化公有房地

儘速活化閒置或低度使用的公有土地、

房舍，提供社會住宅使用。

### 二、善用閒置校園或預定地

公立學校校地均位於社區中心，面積龐大，應妥善利用閒置國中、小學預定地作為中繼住宅，或變更使用分區作為社會住宅用地。

### 三、捷運共構宅

捷運共購宅應全數供作社會住宅或中繼住宅使用。

### 四、淡海新市鎮

台北市與新北市是全國住宅與房價壓力最大的區域，應加速淡海新市鎮捷運開建，再結合淡海新市鎮第二期區段徵收，可大量供給土地原料，供台北市與新北市社會住宅使用。

### 五、捷運沿線

中央與地方應密切合作開發捷運沿線土地，例如即將完工通車的機場捷運與新北市三環三線沿線土地，另外，桃園市捷運沿線土地，皆可善加儲備與規劃運用，以供社會住宅使用。

### 六、淡水河整治

住宅需求壓力最大的台北、新北兩市應由中央主導，加速淡水河整治，以帶動兩岸水岸住宅與老舊市區都更，除可藉此取得容積獎勵回饋分配房屋之外，亦可以代金方式回饋，以期全面挹注社會住宅。一勞永逸之計，可考慮將環河南



北路地下化，加速北市西區都更，兼以大量供給社會住宅。

## 對社會住宅「政策推動」之建議

### 一、觀念：

1. 應以地上權觀念取代所有權，讓年輕人可以以較低房價購屋，新加坡模式可供參考；2014年5月景美捷運站附近之「華固新天地」地上權70年，售價約市價六成，即是成功的開發案例。
2. 以BOT方式導引民間資金參與，以期減輕政府財政困窘壓力，兼以提振經濟，共創政府、資方與人民三贏局面。
3. 建議以廣義的「中繼住宅」概念詮釋「社會住宅」，以便年輕人或弱勢族群居住滿6年後，若無法再次續約，他們就非得要搬出社會住宅之後續居住問題的解決。
4. 將此一族群之房貸提高至80%，並將20年期延長為30年，以降低每月房貸負擔，如能再輔以低利及「購屋貸款利息補貼」，就可能達到與「租金」相差無幾的實質幫助；日後不論房屋增值或所得提高，就可因應家庭成員增加而轉換較大空間，也不會飽受房租調漲與經常搬家之苦。

其因在於如果一直停留在「租屋」階段，最後房屋數量還是「0」，但若是按期支付與租金相當的房貸，二、三十年下來，就可擁有屬於自己的「1」間房子，這應該也是一般年輕人一致的期盼。

### 二、區域均衡發展：

1. 兼顧北中南區域均衡發展與在地老化之實際需求

- (1) 除產業發展之外，更應積極建構六都獨立自主的生活圈，俾免人口過度集中於北部都會區，衍生更多的住宅與社會問題。
- (2) 在人口快速老化過程，應格外重視在地老化（aging in place）之實際需求，俾免人口繼續往都市集中，城鄉差距擴大，徒增都市無謂困擾。
- (3) 應積極運用新崛起之互聯網發展趨勢，並善用退休人員同一屬性之社群關係與龐大的人力資源，以兼顧社區總體營造與樂活（LOHAS，Lifestyles of Health and Sustainability）的在地老化之退休生活。

2. 目前政府正亟思導引台商回流對策，建議參考經濟部於2009年所推動工業區土地租金優惠措施（006688專案），即前2年免租金，第3、4年租金6折計算，第5、6年租金8折計算，期滿後如欲購置，可將所繳納之租金自土地總價扣除；如有必要，亦可改良為「0022446688專案」，其次，亦可以地上權方式從長計議；一則兼顧台商回流之實際需求，再則增加就業機會，以期北中南均衡發展。

#### 3. 中南部地區產業群聚效應

為因應中南部都會區之發展與就業機會，在擬定國有資產活化利用政策時，應兼顧西部走廊產業群聚效應之總體經濟效益。

4. 積極發展北、中、南三大科學園區，並積極提升高級精密科技產業之研發、產值、品牌價值與全球市占率；按2015年前四大營業額產業為積體電路、光電、精密機械與電腦及周邊產業。

2015年三大科學園區產值2兆3,084.90億元，其中竹科11,012.37億元，中科4,921.17億元，南科7,151.37億元，廠商



798家，就業人數263,058人（2016年4月12日止）。

5. 台北市應積極提升規劃中的士林、北投科技園區在國際競爭環境中之定位與競爭能力，以期導引國際資金，並兼顧全球化技術移民之趨勢。
6. 近在咫尺的五堵、七堵、八堵工業區，應趁政府亟思導引台商回流之際，積極規劃開發，並兼顧就業與社會住宅之興建。

### 三、政策面：

1. 應以「興辦」為主，而非「興建」。
2. 建構多元推動機制，中央政府僅負責擬定計畫，未必要直接介入，而更重要的是，務必公權力與公信力同時並進。
3. 少子化、老年化趨勢將促使未來住宅需求逐漸減弱，在當前大量空屋之前提下，社會住宅之興建宜緩和漸進，不必急於一時。
4. 社會住宅之推動首應嚴格控制房價，積極阻絕外來假性需求、遏抑投機炒作，並重新檢討住宅政策，德國嚴懲投機炒作措施可供參考。
5. 興建地點應以雙北市為主，其他縣市則因房價較低，應側重租金補貼與購屋貸款利息補貼，不必急於大量興建，因桃園以南空屋量大，不僅房價較低，租金也較低。
6. 儘速活化閒置或低度使用的公有土地或房舍，提供社會住宅使用，其次，亦可闢建閒置國中、小學預定地為中繼住宅或社會住宅。



社會住宅是蔡英文政府的重大住宅政策



- 7.現階段無償撥用問題應積極尋求突破法令限制之因應對策，不論國公有土地，均為全民所有，為達成公共利益目的，應優先無償撥用；退而求其次，亦可考慮以公告土地現值價購。
- 8.鼓勵地主與建商合作，主動提出興建計畫，當年之勞工住宅模式亦可參考改良，英國經驗可供參考，一方面既可兼顧建物與居住品質，另亦可免除日後維修與管理維護所衍生之種種困擾，主要原因在於交屋後結構體由建商保固15年，管理維護則交由社區管理委員會自行管理。
- 9.參考歐美先進國家作法，鼓勵住宅合作社等非營利機構積極參與。
- 10.合宜住宅改良型-將原曾推出廣受歡迎，也備受訾議之「合宜住宅」予以改良，經由區段徵收，地目變更，「無中生有」，提供廉價住宅。
- 11.積極制定《租賃專法》，改善租賃生態，讓民眾享有租金合理且優質的租屋環境，最近有立法委員提出《自用房屋租賃法》草案，內容包括租賃所得納稅、無歧視條款、租金不得任意調漲等規範，頗具參考價值。
- 12.以租稅手段促使大量空屋釋出，俾免大量興建社會住宅，徒增閒置資產，而又排擠其他社福資源。

此外，亦可採取下列方式研擬可行性因應對策：

- (1) 採取分離課稅，降低房東所得稅負擔。
- (2) 房屋稅比照自用住宅1.2%稅率課稅（房屋稅條例第5條）。
- (3) 可將43%的租賃所得必要費用，大幅提高至70%-80%，以鼓勵多屋族釋

出空屋，提供出租使用。

- (4) 地價稅比照自用住宅用地千分之二稅率課稅（土地稅法第17條）。
- (5) 連續出租5年或10年者，出售時土地增值稅可比照都市更新後減徵40%之規定，以提高出租誘因（都市更新條例第46條）。

#### 13.社會住宅租金擬定與管理：

- (1) 租金訂定應兼顧家戶所得、人口數量、身心障礙或單親問題，實施差別待遇。
- (2) 租金負擔以不超過家庭收入30%為宜，不足部分應以社會福利制度填補。
- (3) 委託民間物業管理公司代為經營，並應建構如香港之記點管理制度，再輔以政府公權力之介入。
- (4) 應與社會福利措施搭配運用，台北市弱勢族群居住，總計120戶的「延吉平宅」之補貼與管理方式可再研究改進，按此一平宅之區位極佳，脫貧率最高；此外，亦應參考先進國家發動慈善機構、善心人士或社工、志工，結合社會各界資源戮力完成。

- 14.應將房地合一實價課稅所增加之稅收全數挹注於社會住宅公共基金，以加速社會住宅政策之推動。

#### 四、捷運與交通：

- 1.六都應各自建立獨立自主生活圈，再輔以捷運交通建設，俾免人口與產業過度集中北部地區，以免需求愈大，蓋得愈多，後續公共投資成本愈高。
- 2.儘速完成大台北生活圈交通建設，縮短通勤時間，一方面減緩年輕人購屋壓力，亦可以

購屋貸款利息補貼方式幫助年輕人就過渡期之「中繼住宅」，再經由換屋進階到理想中的居住環境。

長期而言，亦可參考新加坡中央公積金制度（CPF），結合這兩種兼具優惠與儲蓄的優點，以幫助弱勢族群購屋置產。

3. 應藉台北捷運、機場捷運與桃園捷運系統之建構，分散首都圈之房價壓力，並紓緩居住空間需求。
4. 台北市與新北市更應密切合作，台北至基隆應儘速完成台鐵捷運化之規劃構想，例如：
  - (1) 新北市捷運三環三線、機場捷運沿線土地，應善加規劃與開發利用。
  - (2) 台北至基隆除應儘速完成台鐵捷運化之外，亦應整合公車聯營，以加強城際連結，俾免基隆市進一步遭邊緣化。
  - (3) 台北捷運系統規劃中的南環段與北環段路線，應在規劃階段即預留社會住宅用地。
    - a. 南環段-文山區動物園站至新店大坪林站，全長5.6公里，規劃設置6座車站。
    - b. 北環段-文湖線劍南站至機場捷運新北產業園區站，全長14.88公里，規劃設置12座車站。
5. 容積係屬公共財，應予靈活運用，並積極建構容積獎勵回饋制度，藉以加速累積社會住宅公共基金。
6. 土地儲備：各都會區捷運沿線，可經由都市計畫變更、地目變更或區段徵收等方式，大量儲備土地，按香港係藉填海造陸以儲備土地。
7. 在捷運三環三線沿途適度興建「中繼住宅」，此外，亦可以購屋貸款利息補貼方式幫助年輕人先達成首購「中繼住宅」之

第一步，日後再自行換屋，此一方式亦可兼顧「下瀉作用」之經濟效益。

8. 加速淡海新市鎮輕軌捷運，再結合營建署所提出淡海新市鎮二期區段徵收計畫，大量興建社會住宅，以紓解雙北市超負荷的房價壓力。

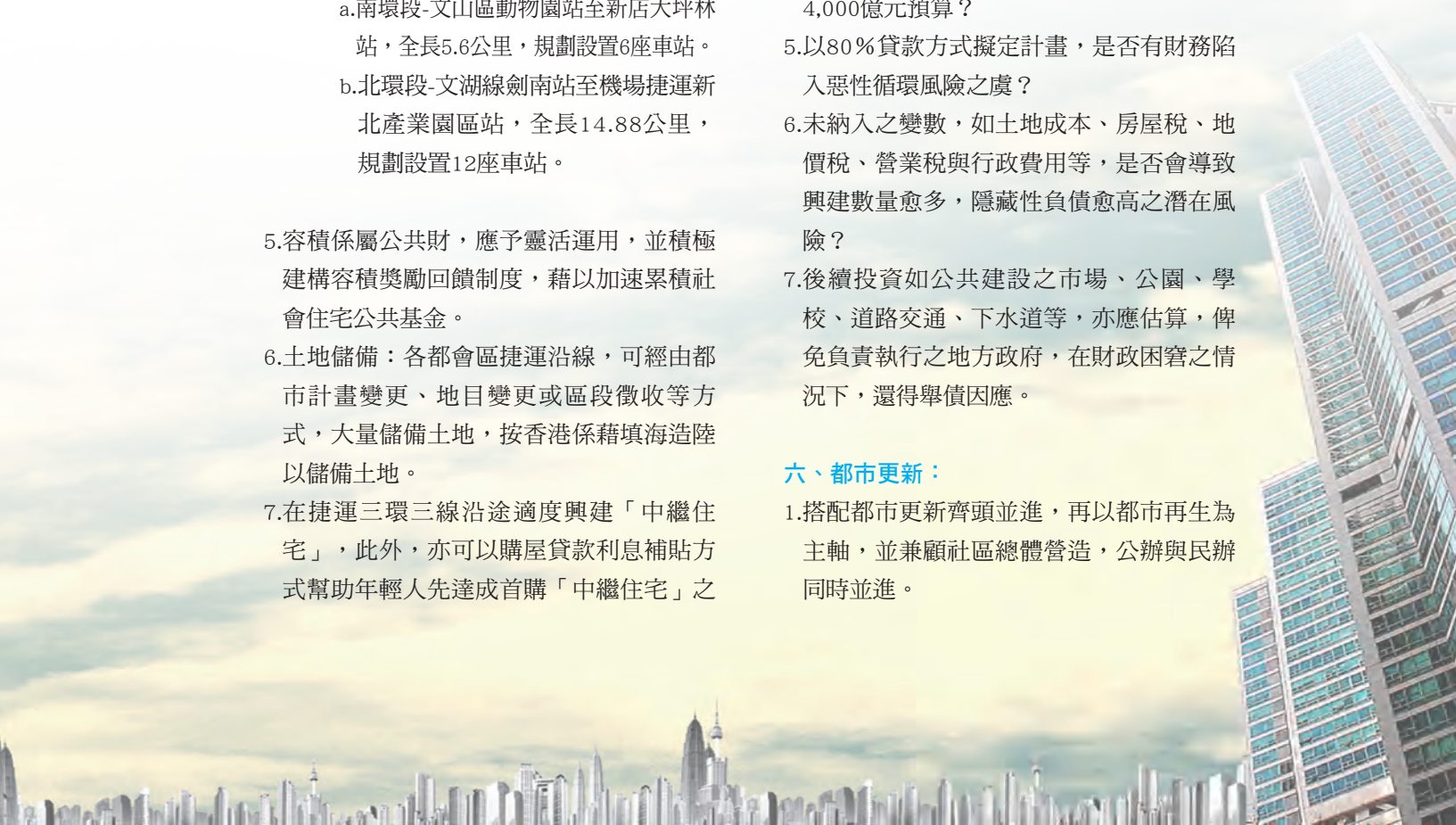
#### 五、財務面：

就105年4月7日【中國時報】登載之有限資訊，謹就財務面議題提出淺見如下：

1. 中央與地方密切合作，在沒錢沒地之情況下，財務規劃應格外審慎，尤其自償性問題應以財務工程角度審慎編製財務預算，以往不少公共工程都是因自償性評估過於樂觀，而導致各級政府債務逐年累增。
2. 有關23年損益兩平與38年回收之財務運算，以及敏感性分析，建議先公開說明討論。
3. 貸款50年，年利率1.5%~2%之設算條件是否合乎長期計畫財務編製邏輯？
4. 貸款成數如高達80%，是否還需編列4,000億元預算？
5. 以80%貸款方式擬定計畫，是否有財務陷入惡性循環風險之虞？
6. 未納入之變數，如土地成本、房屋稅、地價稅、營業稅與行政費用等，是否會導致興建數量愈多，隱藏性負債愈高之潛在風險？
7. 後續投資如公共建設之市場、公園、學校、道路交通、下水道等，亦應估算，俾免負責執行之地方政府，在財政困窘之情況下，還得舉債因應。

#### 六、都市更新：

1. 搭配都市更新齊頭並進，再以都市再生為主軸，並兼顧社區總體營造，公辦與民辦同時並進。



- 2.容積既屬公共財，都市更新就應積極建構容積獎勵或容積移轉回饋機制，藉以加速累積社會住宅公共基金，除國有土地參與都更分回建物提供社會住宅之外，亦可以代金方式加速累積社會住宅公共基金，此外，都市更新案如不願與弱勢族群混居，即可以代金方式回饋。
- 3.應加速淡水河整治，以帶動兩側水岸住宅與老舊市區的都更；一勞永逸之計，可考慮環河南北路地下化工程，以加速台北市西區都更，並大量提供社會住宅。
- 4.整建住宅如南機場國宅之都更，因其僅為8坪、10坪、12坪規劃，可仿照已開工之水源路四、五期整宅都更之成功案例，以專案方式處理；多出部分亦可供作社會住宅使用。

#### 七、空屋調查與學校預定地開發利用：

- 1.空屋調查-充分掌握空屋數量，促其釋出或出租，俾免大量興建，無謂耗費有限資源。因此，當務之急應是集中力量，積極就下列地區進行空屋調查：
  - (1)台北市：以大同區、萬華區、文山區、內湖區、南港區、士林區與北投區為主，因以上七行政區部分地區房價較低，不論租金或利息補貼，可行性較高；其他高房價區域縱然提供出租，弱勢族群依舊負擔不起。
  - (2)新北市：以三重區、板橋區、新莊區、

中和區、永和區與新店區為主，以上六行政區房價雖較高，惟仍遠較台北市為低，加以這些區域生活機能較其他區域完備，因此，如何促使空屋提供出租，較具實質意義。此外，不論租金或利息補貼，可行性都遠較台北市為高。

- (3)未來新北市新莊、林口、三峽、淡水以及桃園市各區空屋、餘屋將會逐年增加，應設法促其釋出提供出租使用。
- 2.利用學校預定地開發兼顧學校、社會住宅、老人住宅、停車場等多功能用途之都市再生規畫構想，日本東京「戶越台老人住宅」多功能開發案可供參考。

#### 八、儲備土地：

- 1.積極儲備土地，並適時公告社會住宅預定地。
- 2.大台北捷運、機場捷運、桃園捷運、台中捷運與高雄捷運沿線，經由都市計畫、區段徵收、市地重劃、地目變更或都市更新，不論是土地、建物或代金等，皆可大量儲備土地或開闢可資運用之資金來源。
- 3.加速淡海新市鎮輕軌捷運建設，再結合營建署所提出淡海新市鎮二期區段徵收計畫，大量興建社會住宅，以紓解雙北市超負荷的房價壓力。
- 4.充分利用大台北捷運沿線土地，可大量儲備社會住宅用地。■



# 遍佈全國、最在地的全國不動產

業界高效率

**全面進駐樂屋網** ● 提供加盟店每月免費上架30件，可隨時換件。並享全國超優惠價格加購！

**先進資訊後台** ● 待售物件蒐集、環境設施系統、買賣配對系統、行動秘書APP...等。

**完整培訓系統** ● 專業教育訓練月月開課，培訓業務戰將與專業秘書！

**團隊化經營** ● 店東店長經營會議、成功經驗分享會、共同成長！！

## 全方位加盟

新政府上任 房市增溫  
創業、轉招首選

電子化

高效率

助冒泡

Effective



# 經濟穩定成長 再來談房屋稅稅改

文·編輯室

**新**政府上台執政不到三個月，不動產相關的政策方向，卻頗為令人擔憂，好不容易去年底定的房地合一稅終告一個段落，今年6月以來為房屋稅議題又開始紛擾不休，打房對象從之前的企業主、豪宅戶，現在又擴及到840萬戶的房屋所有權人，幾乎全民都受影響。

房仲全聯會理事長林正雄表示，「稅」向來是最佳的政策工具，台灣的萬稅包括有個人所得稅、營業稅、營所稅、不動產移轉稅及持有稅、汽機車持有稅等等，課徵主體來自不同的政府單位，但是對於按時繳稅的國民來說，卻是一年中必須全盤規畫提撥的必要支出，宣稱人民當家的政府，應該從人民的角來看待稅制，用全面而多元的角度來檢視，才會更清楚人民負擔的輕與重。

他說，人民買房，基本上都是以「稅後剩餘」的錢，都是繳完稅之後財務上有餘力，才會拿來買房子，本應受到憲法的保障；但是現在這些運用稅後剩餘投資購買的資產，在持有期間卻有可能被課以重稅，重複課稅顯然已經有違憲之嫌。

## ◎ 今年預估成交僅 22 萬棟 百業將陷蕭條

這幾年台灣的經濟成長陷入低迷期，從2011年以來經濟成長率就都在4%以下，近年甚至都在1%-2%之間掙扎，經濟陷入低成長，對國家而言是個很大的警訊，政府應該要把時間與精力放在如何振興經濟，而不是反其道而行，把重心錯放在如何從企業及人民的口袋裡挖錢。

林正雄說，在這種艱困時期，企業主及人民的生活都已經是龍困淺灘，還要被稅負增加的議題不斷干擾，現在整個社會氛圍都很緊繃。打開內政部的統計資料，顯示在1996年期間，全年台灣的建物買賣移轉登記件數曾高達近51萬件，去年卻已經下降到30萬件以下；今年從前半年的登記移轉件數來看，今年全年恐怕只有22萬件左右，交易量勢必要創下歷史新低點，危及房地產產業及關聯產業從業人員的生計。

經濟蕭條、市況低迷、稅負又增加，在這樣的現況下，民眾消費心態將會趨於保守，接著可能會演變成通貨緊縮，造成經濟成長率下滑，這絕對是一個漩渦型的惡性循環，政府帶頭要做的，應該是避免陷入惡性循環或是脫身，絕對不是把國家及人民往漩渦裡推，所以絕對不要在此時挑起這樣的話題。

他表示，現在針對房屋稅進行修正，以便更加符合社會現況；但是這樣的議題應該在何種時機提出，中央及地方政府主導之下，應該要慎選時機，而不是在經濟低迷時期提油救火，造成整個環境更為嚴峻。

### ◎ 房東轉嫁新增持有成本 租屋市場陷混亂

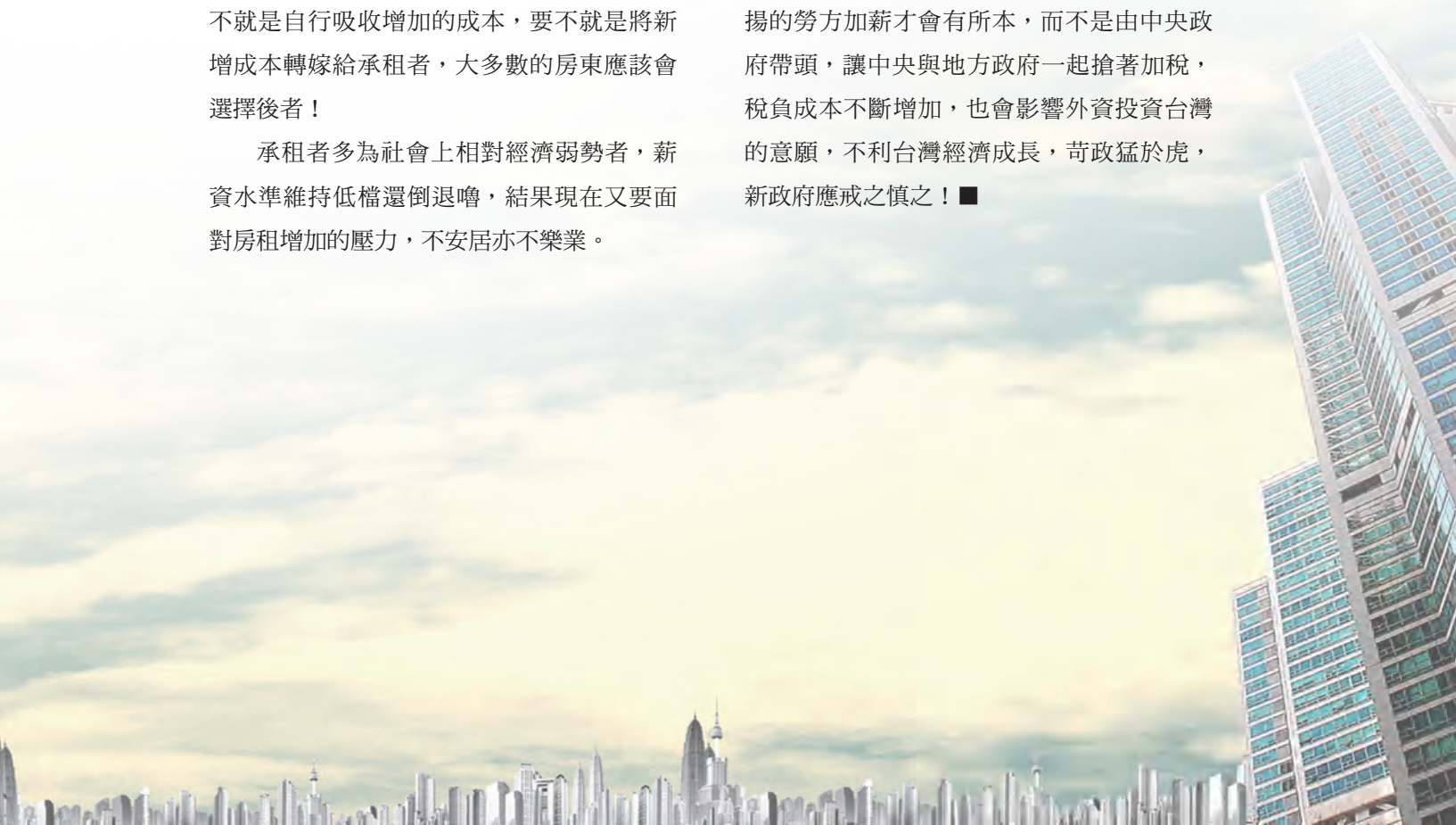
房屋稅持有成本增加，另一個可能產生的副作用，就是對租屋者的衝擊，房屋稅稅負增加，房東的持有成本跟著上升，房東要不就是自行吸收增加的成本，要不就是將新增成本轉嫁給承租者，大多數的房東應該會選擇後者！

承租者多為社會上相對經濟弱勢者，薪資水準維持低檔還倒退嚕，結果現在又要面對房租增加的壓力，不安居亦不樂業。

原本要協助經濟相對弱勢的社會住宅，內政部預計在8年內完成20萬戶的目標，但是興建住宅需要時間，目前看來顯然是緩不濟急，住宅補貼性質的社會住宅無法大量供給之前，承租者可能要面對負擔更重的租金壓力，這樣的結果似乎距離「居住正義」的目標漸行漸遠。

林正雄最後表示，稅負是多元而全面的，不應該將某項稅目單獨提出來討論，我們建議應該有法依法，在經濟景氣疲弱時期，先不要急著規劃新增稅負或是調整稅基的政策，應該要避免在不確定的討論過程中，造成民心不安，人心惶惶，避免對房地產業造成捕風捉影的傷害。

面對多變又難以掌握的國際經濟，台灣政府劍及履及的首務，應該是要提升台灣的國際競爭力，讓服貿、貨貿協議趕緊通過，為企業建立更友善的經營環境，討論沸沸揚揚的勞方加薪才會有所本，而不是由中央政府帶頭，讓中央與地方政府一起搶著加稅，稅負成本不斷增加，也會影響外資投資台灣的意願，不利台灣經濟成長，苛政猛於虎，新政府應戒之慎之！■





## 以「房地合一持有稅」 取代房屋稅

文·編輯部

房屋稅議題在近期十分熱議，針對台南及台北等各地紛調高房屋稅且擬追溯，引發民眾恐慌。七月中前行政院長陳冲跳出來呼籲，房屋稅「不可增只能廢、不廢也要降」，此舉後續引發產官學界諸多辯證。

吉家網不動產董事長暨房仲全聯會榮譽理事長李同榮，對房屋稅議題亦有深度解析與建議，他一方面認同陳冲前院長從法律層面對房屋稅的看法，另一方面也提出對房屋稅改革的具體建議。

陳冲運用財稅理論中的「樹果原則」，來說明他對房屋稅的看法，他說房屋稅可以課果子，但不能連樹皮都刮；李同榮對此原則表示贊同，他認為地方政府已看不到果子在哪裡，因為還不成熟就被採光了，不僅要刮樹皮，恨不得整棵樹都砍光。「經濟發展就如一棵大樹成長，假如中央政府不快把經濟搞好，就如同一顆不健康的樹採不到成熟的果實。」

2015年土地增值稅收達1,134億元，在房地產走跌交易量緊縮10%以上的市場狀況下，土增稅居然逆勢成長11.6%，他說，「這就是地方政府猛調稅基飲鳩止渴，砍樹幹採果實的明證。」

李同榮慎重呼籲政府，稅制提高時機點相當重要，若在買方市場時提高，會使房價走跌甚至超跌，不小心還會崩盤；而若在賣方市場時增稅，也有可能轉嫁更助長房市飆漲。

除了房屋稅制之外，供需、人口、資金、利率、經濟成長率、國民所得等因素都會影響房市，李同榮認為，政府寄望提高稅制打房並增加稅收，企圖一舉兩得，就如同砍樹幹、採果實及刮樹皮傷樹根一樣，「最後是果子沒了，樹也枯了，不但稅收無法增加，房價也抑制不了，落得兩頭皆空。」



而針對台北市傳將於明年調漲房屋稅，並且回溯到 30 年老房，估計將衝擊 40 ~ 50 萬戶的舊屋持有者，李同榮認為，中央的住宅政策三箭未發，地方政府卻率先「三稅齊發」！

李同榮指出，台北市的增稅措施已引發蝴蝶效應，各地方政府因財務短缺，紛紛有樣學樣，針對房地產不斷加稅，除了持有的房屋稅、地價稅、以及包括交易的土地增值稅，各地方政府都以稅基偏低為由，相互仿效並大幅調漲。

另外，屬於地價稅範疇的「路段調整率」，不但與地價稅重複課稅，並且不論大小新舊，政府通通都拔，他直言台灣持有稅簡直是一屋雙稅、且一稅雙收，因此他建議，應先廢除「路段調整率」，而釜底抽薪之計，就是將房屋稅與地價稅合併為「房地稅」，不需要那麼複雜的計算公式，也可避免疊床架屋與重複課稅。

為求一勞永逸的稅制革新，李同榮提出「房地合一持有稅」建議（簡稱房地稅），要點如下：

- 1、同時廢除房屋稅與地價稅，並合併房屋稅與地價稅為「房地稅」。
- 2、依房地市值總價，實價課徵合理稅率（因稅基總價提高，稅率應全面降低）。
- 3、依屋齡折舊年限，訂遞減稅率；依持有年限長短，訂優惠稅率。

4、依自用、非自用及持有戶數，分別課徵合適稅率。

5、未來「房地稅」計算 = 房地總市價 x 適用稅率 x 屋齡折舊率 (1 - 折舊率 × 折舊年數) x 持有期優惠率 (1 - 優惠稅率 x 持有年數)

李同榮表示，房地合一持有稅（房地稅）簡單、明瞭、民眾易懂，以房地總價為課稅基礎，而總價的認定依實價登錄為基礎推估並可每年調整。避免不客觀的認定標準之外，鼓勵民眾長期持有，間接避免房市炒短，另外，因總價提高，整體稅基擴大，稅率就應全面降低。

最後，李同榮語重心長的說，台灣的房屋持有稅偏低是事實，但稅改的目的要公平，追根究底，台灣的房屋持有稅要重新全面檢討，最終一定要房地合一課稅，只有一套房地稅，再依據自住非自住對象、建造屋齡新舊與持有年限長短比例，訂定課稅標準，才能一勞永逸。至於已經訂定的不合理標準，台北市政府應儘速及時修正，不要假藉居住的正義，其實，只是為了稅收的增益，否則，若各縣市如法泡製，惡性的變項增稅，影響後果將會不勘設想。■



# 國土計畫法對不動產仲介經紀業之影響

文·唐飛雄

中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會 法律顧問



**前言：**按我國針對國土整體規劃、利用及使用之相關法制之最高位階—國土計畫法，已於105年1月6日制定公布之「國土計畫法」(以下簡稱國土計畫法)，自105年5月1日施行；其施行細則並於同年6月17日內政部以台內營字第1050807913號令訂定發布全文15條；並自國土計畫法施行之日施行，從此我國國土整體規劃、利用及使用終有最高位階及法律優位原則為其整體國土使用之準則，並符合國際相關之公約約制，始稱相當符合國際潮流先進之立法。

**次論：**國土計畫法本次立法自1993年起至今已歷經20餘年終於塵埃落定，其立法目的之四大重點簡述如下：

## (1) 將國土劃為四大分區

第二十條各國土功能分區及其分類之劃設原則如下：

- 一、國土保育地區
- 二、海洋資源地區
- 三、農業發展地區
- 四、城鄉發展地區

## (2) 變更國土使用分區更嚴格

第十五條國土計畫公告實施後，擬訂計畫之機關應視實際發展情況，全國國土計畫每十年通盤檢討一次，直轄市、縣(市)國土計畫每五年通盤檢討一次，並作必要之變更。但有下列情事之一者，得適時檢討變更之：

- 一、因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞。
- 二、為加強資源保育或避免重大災害之發生。
- 三、政府興辦國防、重大之公共設施或公用事業計畫。
- 四、其屬全國國土計畫者，為擬訂、變更都會區域或特定區域之計畫內容。
- 五、其屬直轄市、縣(市)國土計畫者，為配合全國國土計畫之指示事項。

## (3) 地方不公告中央訂定的國土分區，中央有權直接公告

第十三條國土計畫經核定後，擬訂機關應於接到核定公文之日起三十日內公告實施，並將計畫函送各有關直轄市、縣(市)政府及鄉(鎮、市、區)公所分別公開展覽；其展覽期間，不得少於九

十日；計畫內容重點應登載於政府公報、新聞紙，並以網際網路或其他適當方法廣泛周知。

直轄市、縣（市）國土計畫未依規定公告者，中央主管機關得逕為公告及公開展覽。

第十六條直轄市、縣（市）國土計畫公告實施後，應由直轄市、縣（市）主管機關通知當地都市計畫主管機關按國土計畫之指導，辦理都市計畫之擬訂或變更。

前項都市計畫之擬訂或變更，中央主管機關或直轄市、縣（市）主管機關得指定各該擬定機關限期為之，必要時並得逕為擬定或變更。

#### （4）公民訴訟權：

第三十四條申請人申請使用許可違反本法或依本法授權訂定之相關命令而主管機關疏於執行時，受害人民或公益團體得敘明疏於執行之具體內容，以書面告知主管機關。主管機關於書面告知送達之日起六十日內仍未依法執行者，人民或公益團體得以該主管機關為被告，對其怠於執行職務之行為，直接向行政法院提起訴訟，請求判令其執行。

註：全國一體實施期間：

1.中央主管機關應於本法施行後二年內，公告實施全國國土計畫。

直轄市、縣（市）主管機關應於全國國土計畫公告實施後二年內，依中央主管機關指定之日期，一併公告實施直轄市、縣（市）國土計畫；並於直轄市、縣（市）國土計畫公告實施後二年內，依中央主管機關指定之日期，一併公告國土功能分區圖。

直轄市、縣（市）主管機關依前項公告國土功能分區圖之日起，區域計畫法不再適用。

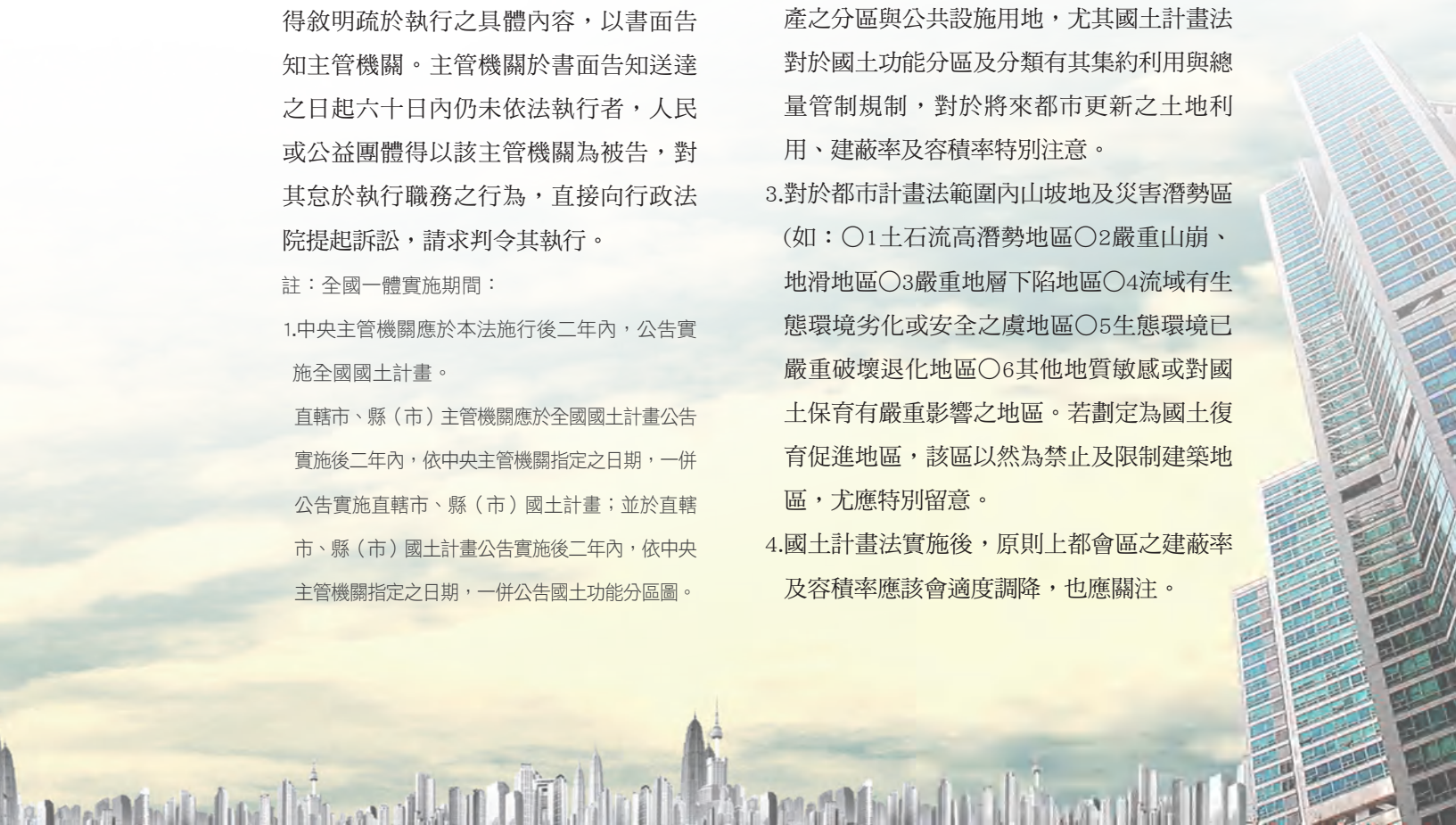
2.即最慢六年後將完成全台灣的國土計畫分區

#### 再論：對本不動產仲介經紀業之影響：

一、首先國土計畫法對於城鄉規範有不同制約及影響

##### （一）對於都會區即都市計畫法範圍內：

- 1.雖然國土計畫法公告實施後(指直轄市、縣（市）主管機關依前項公告國土功能分區圖之日起。)依國土計畫法第15條但書得免擬訂直轄市、縣（市）國土計畫，意謂其都會區仍依都市計畫法規範實施及約制，然本不動產仲介經紀業之不動產說明書仍應注意都市計畫法之分區與公共設施用地，仍不得違反上位階國土計畫法之分區功能與分類原則。
- 2.本不動產仲介經紀業及其從業人員關於不動產之分區與公共設施用地，尤其國土計畫法對於國土功能分區及分類有其集約利用與總量管制規制，對於將來都市更新之土地利用、建蔽率及容積率特別注意。
- 3.對於都市計畫法範圍內山坡地及災害潛勢區(如：○1土石流高潛勢地區○2嚴重山崩、地滑地區○3嚴重地層下陷地區○4流域有生態環境劣化或安全之虞地區○5生態環境已嚴重破壞退化地區○6其他地質敏感或對國土保育有嚴重影響之地區。若劃定為國土復育促進地區，該區以然為禁止及限制建築地區，尤應特別留意。
- 4.國土計畫法實施後，原則上都會區之建蔽率及容積率應該會適度調降，也應關注。



(二)對於非都市土地即區域計畫法第15條規範之相關分區與用地：

1. 國土計畫法公告施行後(指直轄市、縣(市)主管機關依前項公告國土功能分區圖之日起。)區域計畫法及非都市土地使用管制規則將不再適用。
2. 非都市管制關於非都市土地之劃定為特定農業、一般農業、工業、鄉村、森林、山坡地保育、風景、國家公園、河川、海域、特定專用等使用分區，非都市土地依其使用分區之性質，編定為甲種建築、乙種建築、丙種建築、丁種建築、農牧、林業、養殖、鹽業、礦業、窯業、交通、水利、遊憩、古蹟保存、生態保護、國土保安、殯葬、海域、特定目的事業等使用地，非都市土地之使用，除國家公園區內土地，由國家公園主管機關依法管制外，按其編定使用地之類別，依本規則規定管制之等，原則上將來皆可能會劃為分散於國土計畫法之四大分區內，應特別注意。
3. 關於非都市土地之建蔽率、容積率與容許使用項目及許可使用細目等相關規制，將可能與現行之規範不同。

(三)其他：

1. 國土計畫法公告實施後，將來建物與土地謄本之關於分區與用地等必須另調閱使用分區始能明確，無論都市土地或非都市土地皆然。
2. 地籍圖謄本與建物測量成果圖皆要重新審視其正確性。
3. 關於分區、分類之變更與許可皆需符合國土功能分區及其分類的使用原則下，申請使用

許可(即分區或分類用地等變更會趨於更嚴格)。

4. 關於農舍部分亦需要符合農業發展地區之規範若劃成農業發展地區之第一類原則上是禁止或建制其他使用。
5. 至於海濱地區仍需注意其海洋資源地區之第一類原則上是禁止或建制其他使用。
6. 關於不動產說明書：○1周邊環境，詳如都市計畫地形圖或相關電子地圖並於圖面標示周邊半徑三百公尺範圍內之重要環境設施及其分區、分類、用地皆需從新調整、配合因國土計畫法之國土功能分區圖公告實施後做部分修正(包括：公(私)有市場、超級市場、學校、警察局(分駐所、派出所)、行政機關、體育場、醫院、飛機場、台電變電所用地、地面高壓電塔(線)、寺廟、殯儀館、公墓、火化場、骨灰(骸)存放設施、垃圾場(掩埋場、焚化場)、顯見之私人墳墓、加油(氣)站、瓦斯行(場)、葬儀社)。○2是否已辦理地籍圖重測，若否，主管機關是否已公告辦理？○3是否有被越界建築，若有，應敘明。○4是否公告徵收，若是，應敘明其範圍。○5有無電力、自來水、天然瓦斯、排水設施等公共基礎設施，若無，應敘明。

**結論：**不動產仲介經紀業及其從業人員應隨時留意直轄市、縣(市)主管機關公告國土功能分區圖之日，亦適時修正、調查、解明不動產說明書相關之義務，確保不動產交易安全及消費者之權益。■

# 六都房屋垂垂老矣 44%住宅屋齡超過30年

文·編輯室

**老**屋問題一直是台灣六都的最痛，房屋日  
日年年老舊，都市更新進度卻慢如牛  
步，舊屋翻新遲遲無解，每次地震來臨，都讓  
老屋住戶心驚膽跳，深怕舊建築抵擋不住地牛  
肆虐而發生災害。

新政府上台後，應該要更加正視這個問題，  
保障民眾居住安全，台灣六都房屋究竟有多老舊？

根據內政部統計資料顯示，全台屋齡超過  
30年的老屋總計佔全數住宅的44%，屋齡超

過50年的老屋也佔了6.6%，幾乎都已經不復  
貸款價值，這些舊屋若要在市場上交易，基於  
耐用年限的限制，銀行能給予的貸款條件應該  
都有限，土地資源未能善加運用，亟待更新  
賦予新生機。

## ◎ 六都房屋台北市最老 桃園最年輕 金門新屋多

在全台灣各縣市中，除了離島的澎湖縣

表一、104年第4季全台房屋稅籍住宅類數量依屋齡區分

縣市/地區	房屋稅籍 住宅類數量(宅)	住宅平均 屋齡(年)	30-40年(宅)	40-50年(宅)	50年以上(宅)	30年以上總計	佔比
全國	8,338,603	28	2,227,116	909,163	549,264	3,685,543	44.20%
台北市	885,201	32	339,030	163,117	40,157	542,304	61.26%
新北市	1,538,591	26	430,118	152,632	37,859	620,609	40.34%
桃園市	779,634	24	175,424	48,194	21,816	245,434	31.48%
台中市	977,329	25	207,265	73,978	44,311	325,554	33.31%
台南市	661,257	30	166,841	58,697	65,428	290,966	44.00%
高雄市	1,022,871	28	275,021	123,850	54,542	453,413	44.33%
宜蘭縣	178,870	30	50,496	23,291	14,710	88,497	49.48%
新竹縣	188,606	25	31,406	12,309	17,595	61,310	32.51%
苗栗縣	186,393	32	47,488	22,171	26,686	96,345	51.69%
彰化縣	386,388	31	106,005	45,825	45,914	197,744	51.18%
南投縣	160,963	33	38,520	18,595	22,493	79,608	49.46%
雲林縣	231,897	35	59,864	31,231	42,111	133,206	57.44%
嘉義縣	168,967	34	58,062	18,885	25,001	101,948	60.34%
屏東縣	278,744	32	75,970	33,977	33,685	143,632	51.53%
台東縣	84,336	33	22,365	16,985	9,511	48,861	57.94%
花蓮縣	127,774	32	35,965	18,121	13,641	67,727	53.01%
澎湖縣	31,644	39	8,082	3,972	7,599	19,653	62.11%
基隆市	160,077	28	42,703	14,760	8,023	65,486	40.91%
新竹市	163,622	24	31,476	13,280	6,368	51,124	31.25%
嘉義市	104,372	29	21,399	12,871	9,154	43,424	41.61%
金門縣	18,531	28	3,237	1,303	2,481	7,021	37.89%
連江縣	2,536	35	379	1,119	179	1,677	66.13%

資料來源：內政部  
資料匯整：網路地產王 www.vrhouse.com.tw

及連江縣，平均屋齡最老的城市竟然是台北市，台北市屋齡超過 30 年的老屋比例高達 61.26%，也居六都之冠。

相形之下，六都之中新北市、台南市及高雄市，老屋比例大約維持在全國平均值的水準；桃園市及台中市因為重劃區遍佈，新屋比例高，因此房屋相對年輕化，桃園市房屋最年輕，屋齡 30 年以上的老屋僅佔 31.48%。

台灣其他縣市的屋齡普遍偏高，僅新竹縣市較為年輕，30 年以上的老屋大約佔三成左右。

較為令人意外的是金門縣，戰地金門給人的印象大多是古蹟和老屋，卻不知在這幾年間，由於兩岸往來互動密切，看好未來發展，小型住宅的投資需求大增，金門新增了許多新屋，讓老屋比例相對降低，屋齡 30 年以上的老屋比例，竟然只有 37.89%，直追台中市，令人十分驚喜。

### ◎ 台北市 30 年以上老屋佔六成 亟待更新

台北市由於房價地價高，屋主地主對於相關權益算計甚深，協調不易，再加上歷經士林文林苑事件之後，法規趨嚴，讓建商參與卻步，導

致台北市的都市更新整個停頓下來，一年年過去，眼看房屋愈來愈老舊，全球又是極端氣候又是地震頻傳，都更一定要儘速加快腳步。

在區域部分，萬華區及士林區的老屋比例最高達七成，並不令人意外，大安區、松山區、大同區、北投區等也都有六成多的房屋是 30 年以上的高齡老屋，內湖區及文山區相對屋齡較年輕，不過最年輕的內湖區，30 年以上老屋的比例也是有 42%，算是接近全台灣的均值而已。

### ◎ 新北市重劃區多 老屋少

新北市重劃區林立，照理說屋齡應該偏年輕；但是因為新北市幅員廣大，涵蓋不少偏鄉，因此屋齡超過 30 年的老屋比例只維持在全台灣的均值，約 43.68%。30 年以上老屋比例較高的區域，大多是人口及住宅稀少的區域，像是平溪區、雙溪區、貢寮區、石門區、瑞芳區等等，這些區域大多以既有資源的觀光業為主，新資源有限，因此人口及住宅成長十分緩慢。

老屋比例最低的則是林口區，僅佔

表二、104年第4季台北市房屋稅籍住宅類數量依屋齡區分

縣市/地區	房屋稅籍住宅類數量(宅)	住宅平均屋齡(年)	30-40年(宅)	40-50年(宅)	50年以上(宅)	總計	佔比
台北市	885201	31.74	339030	163117	40157	542304	61.26%
松山區	65475	33.35	23336	17305	2415	43056	65.76%
大安區	97114	33.54	41902	18616	3691	64209	66.12%
中正區	51072	33.88	15697	10929	5965	32591	63.81%
萬華區	67158	35.85	25730	17571	5987	49288	73.39%
大同區	43122	35.46	13065	9782	6250	29097	67.48%
中山區	95067	30.34	34547	15952	4595	55094	57.95%
文山區	89739	28.28	34393	11472	1792	47657	53.11%
南港區	38747	27.89	14496	6177	1025	21698	56.00%
內湖區	89739	25.21	35998	1506	561	38065	42.42%
士林區	91842	33.23	39373	19623	3885	62881	68.47%
北投區	80922	31.33	32316	16558	2139	51013	63.04%
信義區	75204	32.51	28177	17626	1852	47655	63.37%

資料來源：內政部  
資料匯整：網路地產王 www.vrhouse.com.tw

12.43%，八里區也是新屋多，老屋僅佔19.05%，淡水也是以新屋為主，老屋比例20.24%；另外像是新莊、土城、三峽、樹林、五股、蘆洲等區，因為重劃區多，新建房屋多，因此房屋屋齡都算年輕，再加上道路規劃整齊、街廓分明，建築外觀新穎、公設功能又多，也吸引不少年輕人往重劃區購屋，新北市的人、屋都算是年輕的。

### ◎ 桃園市活力城 桃園區老屋僅 1/4

雙北市房價長期居高不下，桃園市藉著

鄰近雙北市的地利之便，自然而然成為雙北市首購的首選，因此居住人口都很年輕。桃園本身就有許多待開發或是開發中的重劃區，像市內的經國重劃區、中路重劃區，八德區的擴大化區及廣豐重劃區等等，使得全桃園市屋齡30年以上的老屋僅佔三成，桃園區僅佔25.27%，蘆竹區佔15.03%最年輕，觀音區因為工業區的就業環境加持，老屋也僅佔24.71%，第二大行政區中壢區，老屋比例也只有三成，整個桃園市的老屋並不多。

桃園市未來仍有許多重劃區陸續開發，

### 表三、104年第4季新北市房屋稅籍住宅類數量依屋齡區分

縣市/地區	房屋稅籍住宅類數量(宅)	住宅平均屋齡(年)	30-40(含)年(宅)	40-50(含)年(宅)	50年以上(宅)	總計	佔比
平溪區	1840	47.87	191	572	797	1560	84.78%
雙溪區	3134	42.4	463	752	1124	2339	74.63%
貢寮區	3373	41.08	902	540	1062	2504	74.24%
瑞芳區	17241	37.78	4680	2850	3880	11410	66.18%
萬里區	8732	32.77	3803	973	859	5635	64.53%
石門區	2978	37.56	690	370	791	1851	62.16%
永和區	88386	30.96	32764	15905	2877	51546	58.32%
板橋區	200765	29.44	71884	36802	2542	111228	55.40%
烏來區	851	29.59	201	130	121	452	53.11%
三重區	152091	29.4	49851	23387	6182	79420	52.22%
金山區	7513	32.71	2025	781	994	3800	50.58%
鶯歌區	29365	28.83	11482	1714	1639	14835	50.52%
坪林區	755	30.27	94	88	186	368	48.74%
中和區	164061	27.55	61887	16223	1065	79175	48.26%
<b>新北市</b>	<b>1538591</b>	<b>28.40</b>	<b>430118</b>	<b>152632</b>	<b>37859</b>	<b>620609</b>	<b>43.68%</b>
泰山區	27724	25.31	7865	2486	822	11173	40.30%
新店區	126028	25.3	34739	12492	1451	48682	38.63%
新莊區	142986	25.67	40927	12263	950	54140	37.86%
樹林區	63344	24.37	15893	4879	1553	22325	35.24%
深坑區	10229	23.6	2876	260	126	3262	31.89%
土城區	82778	25.62	22438	2127	834	25399	30.68%
三芝區	13486	26.76	2352	734	948	4034	29.91%
石碇區	1390	23.39	224	109	66	399	28.71%
三峽區	44537	21.1	6811	4232	586	11629	26.11%
五股區	29314	22.29	5320	1163	705	7188	24.52%
汐止區	94920	23.26	18206	3305	1745	23256	24.50%
蘆洲區	67487	23.41	12321	2524	614	15459	22.91%
淡水區	95540	19.34	13548	3870	1923	19341	20.24%
八里區	15462	21.6	1923	556	466	2945	19.05%
林口區	42281	14.48	3758	545	951	5254	12.43%

資料來源：內政部  
資料匯整：網路地產王 www.vrhouse.com.tw

可預期新屋將會愈來愈多，預料將會維持六都中老屋比例最低的優勢，持續吸引年輕人搬進桃園市。

### ◎ 台中市大雅、潭子、太平、大里交通帶動供給新屋多

嚴格說來，台中市幾乎沒有甚麼高屋齡的區域，和平區老屋最多佔七成，不過和平區只有 2,400 間住宅，影響很小；其他像大安區、大肚區、后里區等，老屋多了些卻也不到六成。

倒是些外圍區域像是大雅、太平、大里、潭子等區，在外環道路完成後，縮短市區與市郊的距離，吸引建商大量推案，由於房價相對較市區便宜，頗受首購族青睞，銷售狀況也都還不錯，讓區域房屋的屋齡年輕化不少。

較為特別的是，台中市市中心的區域，房屋屋齡也還算是年輕，僅中區的老屋比例較高約六成，東區、西區及北區約佔 34%-37%，南區跟北屯區的老屋約僅佔 22%，西屯區及南屯區甚至只有 13%-14%，全區幾乎都是新屋遍布。

台中市還有許多新興重劃區待開發，市中心及市郊皆有規劃，市中心像是單元 2 單元 3，七期、十期、十二到十四期等等，隨處都有大片空地待開發，未來將會新增許多新屋，老屋相對會愈來愈少，整體屋齡將會更加年輕。

### ◎ 台南安平區 30 年以上老屋僅一成

台南市是古都的，老屋比例較多並不令人意外，尤其是一些人口戶數相對稀少的區域，可能連地名都比較陌生，像是北門區、山上區、南化區、龍崎區、左鎮區等區，區域住宅戶數大概都在 3 千戶以下，30 年以上老屋的比例幾乎皆在七成以上，老屋翻新的比例很低。

市中心的區域房屋不算頂老的，老屋比例大約在 4 成至 5 成之間，尚稱合理，特別的是，安平區的老屋比例很低，僅有 11%，跌破眼鏡，或許是因為古蹟區為因應龐大的觀光人潮，服務業興盛，連帶地帶動區域住宅需求，使得新屋數量遠遠多於老屋。

表四、104年第4季桃園市房屋稅籍住宅類數量依屋齡區分

縣市/地區	房屋稅籍住宅類數量(宅)	住宅平均屋齡(年)	30-40年(宅)	40-50年(宅)	50年以上(宅)	總計	佔比
復興區	2570	31.34	817	380	229	1426	55.49%
大溪區	32881	27.73	11022	1966	1952	14940	45.44%
新屋區	12869	29.53	3019	876	1486	5381	41.81%
龍潭區	43019	26.56	14337	1870	1779	17986	41.81%
八德區	68272	24.31	22249	4477	848	27574	40.39%
大園區	26778	25.93	6922	1768	1824	10514	39.26%
平鎮區	76387	24.44	23321	4468	1489	29278	38.33%
桃園市	516858	22.40	93737	32389	12209	138335	26.76%
龜山區	57947	23.05	14083	2579	1204	17866	30.83%
中壢區	154369	23.24	31795	11885	2979	46659	30.23%
楊梅區	59917	23.42	13187	2707	2131	18025	30.08%
桃園區	167684	22.45	27055	12857	2463	42375	25.27%
觀音區	19101	23.33	2001	664	2054	4719	24.71%
蘆竹區	57840	18.92	5616	1697	1378	8691	15.03%

資料來源：內政部  
資料匯整：網路地產王 www.vrhouse.com.tw



今年年初剛走過大地震的永康區，也是新屋比例很高的區域，30年以上老屋僅佔24%，其實永康區的住宅戶數，已經居台南市之冠，總計有8.5萬戶，人口稠密的市中心東區，住宅戶數約7.3萬戶，還在永康區之後呢！永康區之蓬勃發展可見一斑。

### ◎ 高雄市老屋環伺 僅仁武及左營較年輕

高雄市與台南市的狀況有點類似，像發展較早的鹽埕區、新興區、苓雅區、前金區等區，老屋比例大約都在5-6成之間，很少有更新案；而原來屬於高雄縣的區域，像是田寮區、內門區、彌陀區等，老屋比例都在7-8成，其他區域的老屋大約維持在5成左右。

而近20年來積極發展的北高雄，則相對顯得年輕許多，鼓山區及楠梓區，老屋僅有35%，左營區老屋比例最低，僅有15.72%，

表五、104年第4季台中市房屋稅籍住宅類數量依屋齡區分

縣市/地區	房屋稅籍住宅類數量(宅)	住宅平均屋齡(年)	30-40(含)年(宅)	40-50(含)年(宅)	50年以上(宅)	總計	佔比
和平區	2402	34.94	500	937	245	1682	70.02%
大安區	5357	35.14	1370	861	916	3147	58.75%
中區	9680	34.76	2879	1405	1376	5660	58.47%
大肚區	17786	31.19	7041	1583	1596	10220	57.46%
后里區	14195	33.37	4286	1673	2138	8097	57.04%
新社區	7080	30.98	2140	884	845	3869	54.65%
清水區	24137	30.23	7497	2269	2727	12493	51.76%
大甲區	21486	32.3	5517	2602	2800	10919	50.82%
外埔區	8772	30.27	2622	605	1025	4252	48.47%
霧峰區	20882	29.74	5907	1563	2409	9879	47.31%
豐原區	50088	29.7	12240	6798	4280	23318	46.55%
東勢區	13982	29.92	3223	1623	1609	6455	46.17%
神岡區	17926	29.7	4572	1606	1770	7948	44.34%
石岡區	3729	27.97	881	365	317	1563	41.91%
烏日區	22505	25.58	6041	1926	1051	9018	40.07%
梧棲區	16715	27.03	4497	917	1187	6601	39.49%
沙鹿區	30716	23.77	8247	1744	1806	11797	38.41%
北區	70756	27.12	18015	6383	2259	26657	37.67%
龍井區	23550	27.18	6588	713	1473	8774	37.26%
西區	54206	26.92	12192	6472	1463	20127	37.13%
太平區	60476	25.51	18252	3110	937	22299	36.87%
大里區	65887	25.51	17078	4185	1605	22868	34.71%
東區	28161	26.32	4733	2932	2098	9763	34.67%
台中市	977329	27.93	207265	73978	44311	325554	33.31%
大雅區	27784	25.09	5853	1509	1263	8625	31.04%
潭子區	35044	24.86	6955	2440	1083	10478	29.90%
南區	55506	22.74	7128	4164	1360	12652	22.79%
北屯區	101627	22.02	14372	7202	1036	22610	22.25%
西屯區	104666	20.03	10470	3938	894	15302	14.62%
南屯區	62228	20.1	6169	1569	743	8481	13.63%

資料來源：內政部  
資料匯整：網路地產王 [www.vrhouse.com.tw](http://www.vrhouse.com.tw)

表六、104年第4季台南市房屋稅籍住宅類數量依屋齡區分

縣市/地區	房屋稅籍住宅類數量(宅)	住宅平均屋齡(年)	30-40(含)年(宅)	40-50(含)年(宅)	50年以上(宅)	總計	佔比
龍崎區	1185	56.79	159	169	761	1089	91.90%
北門區	2728	44.91	667	876	702	2245	82.29%
左鎮區	1546	45.8	252	212	675	1139	73.67%
大內區	3279	43.57	684	535	1113	2332	71.12%
南化區	2277	40.88	561	314	722	1597	70.14%
將軍區	5925	44.3	1345	743	1998	4086	68.96%
東山區	6871	40.83	1620	961	2055	4636	67.47%
楠西區	3094	37.86	617	748	639	2004	64.77%
七股區	6309	41.55	1122	900	2037	4059	64.34%
後壁區	8843	39.99	2223	1059	2305	5587	63.18%
關廟區	10309	37.39	3620	888	1953	6461	62.67%
山上區	2234	41.2	451	254	678	1383	61.91%
白河區	10413	40.39	2339	1111	2981	6431	61.76%
玉井區	4905	37.25	1347	593	1038	2978	60.71%
學甲區	8522	39.94	2117	742	2185	5044	59.19%
下營區	7715	37.64	1956	749	1696	4401	57.04%
南區	41988	31.07	17726	4682	1524	23932	57.00%
柳營區	7252	35.78	2007	771	1288	4066	56.07%
六甲區	7655	35.76	1941	811	1477	4229	55.24%
官田區	8109	34.34	2008	1224	1216	4448	54.85%
中西區	34204	35.62	7614	4683	6197	18494	54.07%
麻豆區	15527	35.3	3838	1371	3013	8222	52.95%
鹽水區	9454	36.33	2165	690	2056	4911	51.95%
新化區	14720	32.82	4210	1529	1754	7493	50.90%
佳里區	19773	32.73	5645	1602	2667	9914	50.14%
西港區	7382	34.44	1383	787	1316	3486	47.22%
北區	51656	27.48	13776	7083	2557	23416	45.33%
新營區	29814	29.92	8179	2254	2824	13257	44.47%
歸仁區	21273	29.5	6600	1107	1703	9410	44.23%
台南市	661257	35.48	166841	58697	65428	290966	44.00%
安定區	9236	31.84	1748	619	1618	3985	43.15%
善化區	17691	28.15	3748	1299	2320	7367	41.64%
仁德區	25602	27.25	6667	2158	1573	10398	40.61%
安南區	56837	25.67	18356	2397	1700	22453	39.50%
東區	73140	26.74	17984	7709	2194	27887	38.13%
新市區	12736	26.75	3138	759	842	4739	37.21%
永康區	85119	23.63	15408	3606	1459	20473	24.05%
安平區	25934	21.18	1620	702	592	2914	11.24%

資料來源：內政部  
資料匯整：網路地產王 [www.vrhouse.com.tw](http://www.vrhouse.com.tw)

其餘皆是屋齡 30 年以下的住宅，這也是與高美館區及農十六重劃區的崛起息息相關，建商大量供給新成屋，老屋比例相對降低。仁武區過去是工業重鎮，不過生活機能還算不錯，近年不少建商推新案，現今也是新屋林立，老屋

比例僅有 27.26%，也算是未來潛力區。

老屋的界定以 30 年為界，主要是因為銀行房貸年限大多是 20 年期，超過 30 年的老屋便很難貸到 20 年期的房貸。回顧 30 年前，恰巧是民國 75 年以前，那個在台灣經濟持續

表七、104年第4季高雄市房屋稅籍住宅類數量依屋齡區分

縣市/地區	房屋稅籍住宅類數量(宅)	住宅平均屋齡(年)	30-40(含)年(宅)	40-50(含)年(宅)	50年以上(宅)	總計	佔比
田寮區	1901	47.64	499	86	954	1539	80.96%
內門區	4571	38.93	1233	871	1222	3326	72.76%
彌陀區	5192	38.58	1483	1149	1072	3704	71.34%
鹽埕區	11803	36	4946	1539	1694	8179	69.30%
旗山區	14802	34.77	5210	2737	1592	9539	64.44%
新興區	25743	33.32	9199	4519	2488	16206	62.95%
旗津區	7005	37	2110	1261	999	4370	62.38%
美濃區	13760	34.91	4247	1478	2851	8576	62.33%
阿蓮區	8850	35.01	3247	929	1266	5442	61.49%
梓官區	11655	34.33	4289	1389	1414	7092	60.85%
苓雅區	70127	32.18	26823	14213	1348	42384	60.44%
永安區	3211	35.95	891	474	564	1929	60.07%
茄萣區	8891	35.3	2242	1480	1585	5307	59.69%
路竹區	17417	33.77	4929	2865	2525	10319	59.25%
六龜區	5213	34.22	1200	1018	866	3084	59.16%
甲仙區	2437	34.01	501	589	342	1432	58.76%
大樹區	13639	32.67	4636	1986	1122	7744	56.78%
橋頭區	13844	32.5	4590	1328	1765	7683	55.50%
前金區	14905	31.22	4201	1889	1835	7925	53.17%
燕巢區	9124	31.98	2557	1024	1198	4779	52.38%
林園區	22098	32.33	5886	3660	1944	11490	52.00%
高雄市	<b>736683</b>	<b>27.23</b>	<b>180102</b>	<b>77366</b>	<b>21706</b>	<b>279174</b>	<b>39.62%</b>
桃源區	1084	31.28	290	146	103	539	49.72%
茂林區	452	34.59	25	15	182	222	49.12%
杉林區	4150	28.36	750	454	785	1989	47.93%
前鎮區	71505	28.57	18882	13057	1334	33273	46.53%
湖內區	11674	30.77	2845	1173	1370	5388	46.15%
三民區	132655	28.38	38734	16761	3265	58760	44.30%
鳳山區	129471	26.57	36793	16506	2710	56009	43.26%
那瑪區	640	28.68	129	100	46	275	42.97%
小港區	46466	25.93	16117	2821	522	19460	41.88%
岡山區	33651	28.26	8034	3434	2372	13840	41.13%
大寮區	39161	27.99	9608	3502	1868	14978	38.25%
大社區	12676	28.21	3229	840	693	4762	37.57%
楠梓區	69711	23.93	15608	6542	2411	24561	35.23%
鳥松區	17488	25.84	4426	901	647	5974	34.16%
鼓山區	57854	23.08	10498	5451	2787	18736	32.38%
仁武區	29678	21.16	6522	956	611	8089	27.26%
左營區	78367	21.3	7612	4707		12319	15.72%

資料來源：內政部  
資料匯整：網路地產王 [www.vrhouse.com.tw](http://www.vrhouse.com.tw)

起飛的年代，許多住宅建築便是在那個時代完成的，但自此之後，經濟起伏變化很大，新建築幾乎都集中在重劃區，市中心區內的舊建築幾乎就原封不動地隨時間老去。當這些待更新

的住宅已經逼近 370 萬戶，而且幾乎是只增不減，政府應該列為第一要務來看待，否則再過 5 年，老屋數量可能就要過半，處理難度愈來愈高了！■



超越七期 豪宅規格

# 台中三大藝術名宅

草悟道、國美館特區，首座270°綠瀑建築

特別推薦：91坪星空露台大戶



富旺「國美天藏」3D外觀示意圖

壯闊落成

國美館·草悟道 | 人文靜綠建築  
天沐3房·藏御4房 59坪·72坪·91坪  
地址：中美街VS昇平街口 ☎04-36091666



文心路	文心路	文心路	文心路	文心路
文心路	文心路	文心路	文心路	文心路
文心路	文心路	文心路	文心路	文心路
文心路	文心路	文心路	文心路	文心路

# 顛覆豪宅新定義 榮登中台灣十大名宅

台中高鐵特區·水岸首排豪景 VILLA級天空院落

享天25層雙塔式建築氣勢磅礴，弧形迴轉露台結合天空之樓，創造永恒標榜視野  
以世界級建築思維，頂尖新貴規劃團隊，精工打造中台灣十大名宅



18米挑高大廳、62-72坪花園名宅



富旺「世界之翼」3D外觀示意圖

烏日高鐵副都心 超高層耐震雙塔新帝標  
三座共構 千米水岸視野 | 公寓+建商6000坪綠海花園 | 36-40坪 | 2-3房 | 台中首座25層國際水岸休閒宅 | 高樓層、三菜路 ☎04-3609-8858



文心路	文心路	文心路	文心路	文心路
文心路	文心路	文心路	文心路	文心路
文心路	文心路	文心路	文心路	文心路
文心路	文心路	文心路	文心路	文心路

## 米蘭雙星

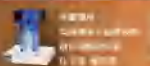
# 11期最稀有 新古典雙塔建築 即將落成

千坪浩瀚基地大開發，400坪頂級度假休閒會館，  
三面臨路，0店面純靜住宅，演繹居家陶然風景，  
戶戶三面採光，永恆棟距，醇釀大景品味生活。



3D外觀示意圖

11期最稀有 雙公館 雙學區 雙地鐵 | 0店面純靜住宅 45-66坪 精工房4房  
地址：中山路VS復興路口 ☎04-3609-0858



文心路	文心路	文心路	文心路	文心路
文心路	文心路	文心路	文心路	文心路
文心路	文心路	文心路	文心路	文心路
文心路	文心路	文心路	文心路	文心路

## 富天藍

# 第一個家， 富旺最高規格禮遇！

買一間自己的家，月付8000就購！

青春易購專案  
歡慶富旺天藍全新開工，6月底前，  
自備60萬保尾交屋，最後釋出5戶！

行銷專案小組 · 專案小組



3D外觀示意圖

1字頭房價 | Art Deco外觀 | 千米樓距 | 三面採光 | 環狀生活核心  
地址：環中路、復興路口 ☎04-3609-0666



文心路	文心路	文心路	文心路	文心路
文心路	文心路	文心路	文心路	文心路
文心路	文心路	文心路	文心路	文心路
文心路	文心路	文心路	文心路	文心路

# 實價登錄資料分析

## 2016/Q2 15縣市總價下降 雙北市總價增

文·編輯室

年初完成總統及立委大選後，新政府順利上台執政，紛擾多時的健全房地產政策，才終於漸漸平息下來。央行彭總裁甚至在3月24日解除房地產的選擇性信用管制，僅維持豪宅購屋的限制，感覺上好像房地產最壞的時機已經過去了。

表面看似平靜，實際上卻仍是暗潮洶湧，在6月份各縣市公布將跟進台北市調高房屋稅，引起軒然大波，這對區域的新成屋影響極大，顯示後續新成屋的房屋持有稅可能都會倍數增加；台南市甚至預計要溯及既往，包括在民國90年後完成的新屋將一併調高房屋稅，引發不少民怨。

這些政策對於市場購屋的意願或是產品型態的選擇，或多或少都有影響，比如說，當購買新成屋的房屋稅增加時，民眾可能會考慮選購中古屋，或是購買態度轉為觀望，導致延長銷售時間，少部分屋主可能降價求售等，從實價登錄的統計可窺知一二。

### ◎ 雙北及台中市 總價升單價降

雖然沒有正式統計，顯示在政策變動的引導下，購屋總價及產品類型之間的相關性，但是很明確可以比較出縣市平均成交單總價的變動趨勢。像雙北市、台中市、新竹縣、宜蘭縣等縣

市，明顯出現成交總價增加，而單價下降的現象。

是否意味著當單價的議價空間放大時，上述這些縣市的買方對未來前景仍為看好，因此趁單價較低時，願意購買較大坪數的房屋，不排除有這種可能性。其中雙北市都是2014年以來單價最低、而總價最高的態勢。

### ◎ 桃園、台南、高雄 單總價持平

六都中除了雙北市之外，其他縣市算是持平，成交的總價及單價都很穩定。台南市成交單價約在13-14萬元，成交總價大約在450萬元左右；高雄市成交單價約在15-16萬元，成交總價大約在730萬元上下。

桃園市的成交總價約與高雄市差不多，只是在買氣上算是從谷底爬升，因此賣方的心態低放，或是買方選擇的是房價更為親民的區位。6月份公布的成交單價，顯然要比前兩年為低，2016年6月的平均單價為16.16萬，比2014年平均單價17.30萬，減少了6.6%。不過這也不需太過心驚，如果兩年來單價減少6.6%，平均一年小降3.3%，應該還在可接受的範圍內。

### ◎ 500萬以內買宜基苗澎

六都以外的縣市，房價都很親民，像是宜

蘭縣、基隆市、苗栗縣及澎湖縣等，平均成交總價大多維持在 400 萬 -500 萬之間，平均成交單價亦在 10 萬元左右，這都是在可負擔範圍以內的合理房價。

甚至在嘉義縣、雲林縣、台東縣及屏東縣，平均總價都在 300 萬元以下，平均單價都在 10 萬元以下，這樣的價格十分吸引前往六都打拼的當地遊子，不少遊子打算回鄉購屋置產，做長期投資打算，逐漸帶動這些農業縣市的買氣。

### ◎ 金門房價逆勢上揚

金門則是一大異數，電梯大樓成交總價維持在 500 萬 -550 萬之間，變化不大；但是成交單價卻扶搖直上，兩年來已上漲 26.8%，漲幅十分驚人，有不少金門縣新推的新成屋在雙

北市銷售，基於兩岸互動往來密切，總價又不高，確實有不少投資人看中金門，使得成交單價水漲船高。

不過自從小英政府上台後，兩岸關係尚在適應階段，陸客來台人數持續減少，已經造成一些隱憂，這樣的封鎖效應是否擴及到金門房地產市場，仍可繼續觀察。

拜實價登錄之賜，使得台灣在全球不動產透明指數 (GRET) 的排名持續往前推進，2016 年已經上升到全球第 23 名，在亞洲地區僅次於新加坡 (11)、香港 (15)、日本 (19)，高於韓國及中國，透明度愈高將有利於外資來台投資；唯實價登錄已經實施 4 年，應可進一步檢討改進，強化既有功能，擴大系統的應用層面，甚至沿伸到國際，外資來台投資的意願才會提升。■

## 內政部實價登錄房價統計

縣市	2014 年度		2015 年度		2016 年度 (至 5 月)		2016 年度 (至 6 月)	
	平均總價	平均單價	平均總價	平均單價	平均總價	平均單價	平均總價	平均單價
臺北市	2285.66	61.17	2189.52	60.98	2366.91	62.52	2706.48	59.21
新北市	1298.24	32.16	1283.31	32.05	1284.76	30.38	1320.15	30.17
桃園市	751.74	17.30	733.58	17.24	767.31	16.92	746.07	16.16
臺中市	845.09	17.39	803.95	17.24	835.86	17.37	923.38	18.61
臺南市	450.00	12.72	460.31	12.10	444.42	12.66	441.28	13.95
高雄市	760.66	15.37	709.12	14.92	731.06	16.60	730.78	15.61
新竹市	904.23	16.95	937.70	17.15	929.92	18.18	885.31	18.00
新竹縣	934.63	18.78	1002.73	19.90	994.71	18.66	1126.06	20.81
宜蘭縣	445.00	13.20	475.27	15.22	434.83	13.91	462.14	15.27
花蓮縣	355.00	11.60	369.52	12.20	401.43	14.55	342.18	12.35
臺東縣	280.00	7.20	253.66	7.16	218.81	7.72	225.46	7.67
金門縣	532.00	16.95	594.67	19.58	561.47	20.99	510.33	21.49
南投縣	255.00	7.50	270.34	8.47	278.25	8.45	263.83	8.16
屏東縣	233.00	6.50	253.36	7.16	308.73	7.82	277.19	7.20
苗栗縣	505.10	11.74	505.80	11.19	489.55	12.11	441.06	11.57
基隆市	514.72	12.58	476.63	13.16	482.68	13.08	453.83	12.81
雲林縣	230.00	7.80	256.39	8.16	273.93	8.13	266.67	8.02
嘉義市	412.68	8.91	497.81	9.66	440.58	8.63	421.85	8.70
嘉義縣	294.10	8.40	298.04	8.57	280.45	8.60	268.52	7.78
彰化縣	350.10	10.10	392.57	10.58	347.82	8.62	335.57	8.38
澎湖縣	430.80	12.41	411.17	11.89	420.05	11.17	400.55	9.95

註：以內政部「公布日期」為主  
資料來源：內政部 資料統計：網路地產王 [www.vrhouse.com.tw](http://www.vrhouse.com.tw)

# 房仲業是安定社會的大力量 政府應更加重視

2015年金仲獎評審後記

文·陳韻如

第16屆金仲獎評審委員／網路地產王總經理

電視上不時看到一些評論性的帶狀節目，每周一到五幾乎每天都有名嘴在醜化房地產業，灌輸觀眾很多扭曲的觀念，每每皆是黑心房仲、黑心建商、黑心投資客等等，把一個年度交易金額3.7兆，佔GDP的24.6%(尚不含裝潢、水泥、鋼鐵、建材等相關產業)這麼高比重而重要的房地產業，說得很不堪。

一個行業就是一個人的縮小版，人有愛恨貪嗔癡，產業中自然也有利益為重的同業，每個行業都一樣，但是不能就這樣用一竿子打翻一條船，並不表示這個行業就都是黑心，那只是少數人的個別行為。

另外因為是房地產業單筆交易金額高，又是生活之必須，因此就不時地被拿來當箭靶，長期以來萬箭穿心看似沒了感覺，也不大回應反駁這些負面言論，其實每個同業都是內心淌血的。

那些批評房仲業的名嘴，他們在電視上說的，大多是聽來的，他們對這個行業根本不大了解。房仲業有三個特色，放眼社會中，同時擁有這三種特色的行業，幾乎是沒有。

## 一、安定社會的強大力量。

根據房仲全聯會的統計，目前全台登記的業者，總計約有6千多家，從業人數大約有10萬人。而經過金仲獎現場評審後，聽聞不少評審團大獎的候選人，在從事房仲業之前，或是在入行的過程中，都有一段為人不知人生低潮的故事。

有的人因為單親或是失婚，需要負擔沉重家計而進入房仲業；有的人因為家中遭逢巨變，全家頓時陷入經濟危機；有的人是因為學歷不足，求職處處碰壁，自信心被無情摧殘。這些失落的背後，都有著一段段引人鼻酸的故事。

最後是房仲業這個大家庭伸出溫暖的手，給這些社會弱勢者一個機會，只要肯努力，就會有收穫，給他們帶來人生新希望。這樣強大的社會功能，不應該被漠視與妖魔化的。

## 二、房仲業幫人圓夢

買房子是件快樂的事，也是許多人畢其一生的夢想，這個行業提供許多專業上的服務與建議，幫助買方在過程中找到理想的房子、降



房仲業是個溫暖的大家庭，適時伸出援手給社會上願意努力的人新機會，具有強大的社會功能

低風險、順利成交，是一件很有意義的事。

許多候選人都在台上說，看著買方很開心地買下房子，自己內心也很開心，這個行業讓自己賺了錢、也幫助了需要的人，發揮人性中善良的一面。這樣的社會教育意義何等重大，應該要被發揚光大，而不是被扭曲醜化的。

### 三、含辛茹苦的人力服務業。

絕非外界想像只要帶看跟議價講講就可以成交賺錢，評審過程中有女性候選人提到，雖然身為女性，但是做這個行業，要做的事跟男性基本上是一樣的，別說是一般的待售房屋清潔打掃，像是半夜裡犧牲睡眠去幫屋主調解糾紛，或是颱風天要去幫客戶買電池，這些瑣

事都儉省不來，幾乎成為客戶的褓姆了，其中辛苦的一面，鮮為人知！

這些入圍本屆金仲獎的經紀人及營業員，今天能夠站在台上，一路走來曾經淚眼相伴多少個夜晚；但是今天能驕傲地站在台上成為入圍者，娓娓道來成長過程，都是已經熬了過來，成為人中之人了。

房仲業需要更多的支持與肯定，就像海納百川一樣，廣納各階層的人加入房仲業，對於社會安定的貢獻功不可沒。評審完畢心中感觸很深，這些入圍者應該獲得更多的掌聲，而且掌聲應該要被沿續、被傳承、被重視，蓋過那些惡意挑撥的罵聲。天道酬勤，房仲業就是最好的驗證，不是嗎！■



# 第17屆金仲獎楷模頒獎典禮

## 2016年9月21日桃園市盛大登場

文·編輯室

桃園為國都之門！

有國際航空站在此，亦有閒適的田園之美！

有最現代化的藝文展演中心，亦有懷思古幽情的大溪老街！

石門水庫是桃園的一顆藍寶石，大圳灌溉了我們的農田！

大家稱我們是千埤之鄉，也是當您乘坐飛機返抵國門時的驚艷！

夏末初秋荷花盛開的季節，讓我們為您導覽桃園的風光之美！

2016年金仲獎頒獎典禮

桃園歡迎您！

第17屆金仲獎楷模頒獎典禮，將在2016年9月21日下午兩點，桃園市中壢區假南方莊園渡假飯店里昂國際會議廳盛大舉行，本屆將由桃園市不動產仲介經紀商業同業公會承辦。

理事長王瑞祺表示，根據內政部在今年6月公布的統計資料，桃園市是全國各縣市中老化指數推計中，屬於第二年輕的都市，僅次於新竹市；如果以房屋屋齡來看，桃園市住宅屋齡超過30年的比例僅31.48%，也是六都中最年輕的，桃園市這樣一個充滿活力的年輕都市，第17屆(105年)金仲獎楷模營業員計43名，經紀人計36名，共計

79名，評團大獎由這79名各選出5名。■



安新建經 法律知識案例解析

# 賣方悔賣解除買賣契約， 仍須給付仲介服務費！

阿珠透過房仲賣了房子給阿花，並於簽立買賣契約後，阿珠心想這間房子是從小成長的環境，所有的回憶都在之間房子裡，就決定不賣了，於是阿珠解除契約；嗣後房仲就向阿珠請求仲介服務報酬，阿珠心想才簽約沒幾天，又沒完成交屋，為什麼要付仲介服務報酬？

房仲於平常著手於行銷，不斷訪尋潛在的購屋需求者，並分析房地相關資訊，當阿珠委託房仲賣房子，房仲會立即從潛在的購屋需求者資料庫配對有意願的買方阿花等，讓阿珠快速順利出售房屋；按 **民法568條第1項**：「居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬」，所以買賣契約因房仲媒介而簽約成立時，房仲就可以請求服務報酬，縱使簽約後沒幾天就悔賣，因而解除契約，阿珠仍應支付仲介服務報酬給房仲。



## 加入安新特約仲介實在太棒了！

### 加入安新特約仲介實在太棒了！

- 交易價金與買賣雙方個人資金分開，單方違約行為不影響已付價金之保全。
- 個案價金收支獨立帳號單獨管理，資金流程清楚透明。
- 收出款作業提供即時簡訊，隨時掌握交易進度。
- 專業法務人員協助糾紛調處，減少事務所或地政士個人遭客戶連帶控告。
- 降低仲介或地政士面對糾紛發生時處理之困難度及成本。
- 依合作約定提撥案件通路回饋金。

### 成為安新特約仲介優惠多多！

- 不定期送件獎勵
- 每月市場價量分析
- 每月專業法律知識
- VIP聯名客製化合約書
- VIP專屬精美贈品
- 特殊節慶禮品



安新建經

洽詢專線

02-2720-7799



安新建經  
官方網站



LINE@  
官方帳號

想了解更多更完整的資訊內容，歡迎與我們連絡，我們將有專人為您服務！

E-mail [anshin@anshinescrow.com](mailto:anshin@anshinescrow.com)

# 2016年Q1房地產消費糾紛

## 新北市居冠「房屋漏水」及「交屋延遲」糾紛最多

文·編輯室

2016年第一季由內政部統計的39類房地產糾紛當中，總件數為413件，其中以新北市68件最多，台中市居次為61件，新竹縣55件、台南市53件、台北市48件、高雄市為45件，桃園市33件，糾紛總件數為413件，較去年第二季增加了4%。

從數字來看似乎不是好消息，畢竟糾紛增加對產業形象不佳，又耗費許多人力在善後。但是仔細攤來看這一季的糾紛件數會大幅增加，主要是因為建商糾紛比上次統計增加了80件，其實房仲業糾紛反而是減少了52件。

以縣市來看，新北市、桃園市、台中市及高雄市，房仲糾紛件數大約在25-30件之間，台北市14件，其他縣市大多在10件以下，嚴格說來，較之去年第二季是減少許多的。像台南市減少了12件、宜蘭市減少11件、台北市減少6件、高雄市減少了5件等等。

將糾紛分出類別，就可以比較清楚看到糾紛從何而生，從表一來看，除了桃園市、台中市及高雄市的房仲業糾紛件數大於建商糾紛件數，其餘縣市都是建商糾紛件數較多，即便糾紛最多的新北市，建商糾紛總計36件，房仲糾紛28件。可見在不景氣下，來自於新建案的糾紛較之中古屋多出不少，

近年全台各公會一直嚴格督促其下經紀人及營業員的服務品質，這對於降低糾紛亦有正面效應。

如果再以糾紛原因統計，就很明顯看出糾紛大多集中在少數項目，以內政部公布的2016年第一季房地產消費糾紛原因統計表來看，第一名又回到「房屋漏水問題」，總計有62件，還是穩居寶座，遠遠高出其他原因。再以各縣市來看，普遍都以房仲業服務的中古屋為主，其中又以桃園市及台中市的漏水糾紛最多，這可能跟全台屋齡老舊有關，根據內政部統計，全台房屋平均屋齡超過30年的老屋，約佔全部房屋的4成4，只怕這問題若未改善，將來將會愈來愈嚴重。

第二名跟第三名的件數很接近，第二名是「交屋延遲」，第三名是「終止委售或買賣契約」，糾紛件數分別是33件與32件，也算是榜上常客。特別的是，在「交屋延遲」這一項，其他縣市由建商引起的糾紛竟高達16件，台北市及台中市也各有5件。

另外像是「終止委售或買賣契約」，問題也是出在建商較多；「施工瑕疵」也是建商糾紛居多，新北市、台南市及台中市皆出現一些事件，顯示在景氣不佳時，建商完工的進度以及施工品質較容易出現糾紛。■

表一 2016年第1季房地產消費糾紛來源統計表

縣市別	仲介業		代銷業	建商	其他	合計	備註
	合法仲介	非法仲介					
臺北市	14			32	2	48	
新北市	28			36	4	68	
臺中市	26		4	23	8	61	
臺南市	9			44		53	
高雄市	29			16		45	
宜蘭縣	4					4	
桃園市	25		6	2		33	
新竹縣	11			44		55	
苗栗縣				6		6	
彰化縣	5			10		15	
南投縣	2					2	
雲林縣	6					6	
嘉義縣						0	
屏東縣	3			2		5	
臺東縣	3			1		4	
花蓮縣	4					4	
基隆市						0	
新竹市	4					4	
嘉義市						0	
澎湖縣						0	
金門縣						0	
連江縣						0	
合計	173	0	10	216	14	413	
		173					

資料來源：內政部

表二 2016年第1季房地產消費糾紛原因統計表(2016.04)

縣市別	糾紛原因	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		房屋漏水問題	交屋遲延	終止委售或買賣契約	施工瑕疵	隱瞞重要資訊	契約審閱權	定金返還(含斡旋金轉成定金)	服務報酬爭議	仲介「斡旋金」返還	有關稅費爭議
合計		62	33	32	28	28	21	21	19	7	3
臺北市	仲介	4		1		3	2	2	1		
	代銷										
	建商	1	5	4	2	5	2				
	其他		1	1							
	小計	5	6	6	2	8	4	2	1	0	0
新北市	仲介	3		4		6	1	2	5	1	
	代銷										
	建商		2	6	9	1					2
	其他										
	小計	3	2	10	9	7	1	2	5	1	2
臺中市	仲介	9	1	1		2	1	2	4		
	代銷			1							
	建商	1	5		4		1	2			
	其他								2		
	小計	10	6	2	4	2	2	4	6	0	0
臺南市	仲介	1					1		2	1	
	代銷										
	建商	4	1		8		3	3			
	其他										
	小計	5	1	0	8	0	4	3	2	1	0
高雄市	仲介	6				2	2	1	3	3	1
	代銷										
	建商			1							
	其他										
	小計	6	0	1	0	2	2	1	3	3	1
桃園市	仲介	11		1		3	2		1	1	
	代銷		1		1						
	建商							1			
	其他										
	小計	11	1	1	1	3	2	1	1	1	0
其他縣市	仲介	3	1	8	1	4	2	8	1	1	0
	代銷	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	建商	19	16	4	3	2	4	0	0	0	0
	其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	小計	22	17	12	4	6	6	8	1	1	0

資料來源：內政部

# 網路平台發達，民眾租屋、買賣房屋勿誤觸法令

文·編輯室

面對網路平台影響力無遠弗屆，近期傳出有民眾在臉書上轉PO租屋或買賣房屋資訊，因而誤觸法令而遭受罰鍰，也引發民意代表關切，房仲公會全聯會理事長林正雄表示，不動產是民眾重要身家財產，沒有合法仲介居間搓合，無法保證買賣交易雙方的交易秩序及安全，「不動產經紀業管理條例」不僅沒有違背人民權益，反而還可約束非法業者快速進入合法。

## 「不動產經紀業管理條例」是不動產交易秩序及安全重要依據

近期傳出有民眾在臉書上轉PO租屋或買賣房屋資訊，幫家人分享或推薦給朋友，誤觸「不動產經紀業管理條例」，最高可罰款30萬元，因而找上民意代表陳情，衍生出「不動產經紀業管理條例」討論修法聲音。

林正雄表示，市場傳出的觸法案例涉及仲介居間者及民意代表二方面，其中，仲介



房東自行出租應該要納入實價登錄範圍，避免逃漏稅。

居間者因對法令不熟悉而被罰款，而民意代表則是對網路發達法令跟不上時代有所誤解。

他指出，「不動產經紀業管理條例」於民國 88 年立法通過，因不動產是民眾重要身家財產，沒有合法仲介居間搓合，無法保證買賣交易雙方的交易秩序及安全，該條例不僅沒有違背人民權益，且非常合乎時宜。

林正雄認為，不動產買賣屋主可以選擇自售，並不違背條例，但若是透過居間仲介者，必須是合法仲介公司，房屋交易標的動輒上千萬元，房仲專業要用法律去約束管理。

他進一步指出，任何先進國家都有房仲專法，民眾可以選擇透過房仲交易，也可自售，但不動產買賣專業複雜，目前國內有 7 成不動產交易買賣雙方寧可找合法房仲居間服務，為的就是對交易最安全、最有保障。

### 非法房仲交易糾紛多，慎選合法房仲才有保障

根據地政局統計，新北市 100-104 年因違反不動產經紀業管理條例第 32 條受裁罰的公司、商業負責人或行為人共計 92 案，裁罰金額共計 980 萬元，大多數違規情形都是屬於非經主管機關許可的公司、商業或行為人。

林正雄表示，依照現行規定，沒有加入當地公會、沒有聘請有照的經紀人、沒有取得主管機關營業許可以及沒有繳交營業保證金，都會被認定為非法業者。

他說，目前全台約有 6000 家合法房仲業者，每年平均交易糾紛約 5 件左右，交易糾紛低，主要是因「不動產經紀業管理條例」對房仲業有嚴謹的規範。

林正雄表示，「不動產經紀業管理條例」並沒有違背人民權益，大部分交易糾紛來自非法業者，而此事件也凸顯，所有要從事房仲的業者，要透過合法程序加入公會，成為合法房仲業者，「不動產經紀業管理條例」就是約束非法快速進入合法的重要依據。

在租屋市場方面，林正雄認為，目前租賃市場最有爭議之處在於，房東自行出租不用實價登錄，透過房仲出租就要實價，房東為避稅就不會委託房仲出租，贊成新政府推動「租賃專法」，讓租賃市場合理化，否則房仲業者權益將受傷害。■



景氣寒冬

# 唯有永慶「業界6大特色」

能創造最高獲利

每年集團投入超過上億元進行廣告宣傳，擁有高知名度及高指名度，是消費者買屋賣屋的第一選擇。網路平台的完善，讓您作業事半功倍！在這景氣低迷、彎道加速時代。只有加盟永慶能為您帶來最高獲利。加盟永慶，讓自己贏在起跑點！不要猶豫。永慶！是您成功的不二選擇！

「永慶」是您成功的不二選擇！請速撥打加盟專線(02)3707-1133



# 加盟首選 東森房屋



唯一加盟保證金信託  
榮獲五年壹週刊服務第一大獎  
房仲加盟品牌第一名

## 1 優質教育訓練

專業經紀人培訓班  
為您養成房仲菁英

## 2 便利資訊工具

領先業界智慧平台  
入口網站有效曝光

## 3 多元行銷佈局

強力行銷通路放送  
品牌價值知名度高

## 4 完整徵才平台

加盟體系唯一服務  
總部主導協助徵才

## 5 唯一專戶制度

業界專人輔導機制  
店務問題輕鬆解決

## 6 專業法律諮詢

設立特約律師諮詢  
保障加盟協助客訴

## 7 專屬管理系統

手機. 平板立即配對  
商圈情報. 物件掌握

## 開啟房仲加盟的黃金之鑰 七大優勢 X 三大獨家



### 獨家專屬 1

提供海外不動產產品，開發到銷售一條龍由東森房屋獨賣，具有市場獨特性！

### 獨家專屬 2

東森房屋品牌周邊商品，協助多元拓展與應用

### 獨家專屬 3

土地與預售代銷，商品的多元協助業績拓展



2011-2015 榮獲經濟部 GSP 金牌服務 國家認證

金牌服務 國家認證

加盟專線：(02)5559-0678



# 房仲業服務報酬多少才合理？

## 應尊重市場機制 主導權由消費者決定

文·編輯室

### 壹、前言：

監察院以內政部所訂「不動產經紀業報酬計收標準」，未能本於「服務報償原則」，考量房仲業「所任勞務之價值」是否相當，以及不同地區房價差異與不同時期房價漲（跌）幅迥異因素，按成交金額比例採逐級累退計收，造成消費者因房價上漲而多付鉅額服務報酬，徒增交易成本之不合理現象…等語，要求內政部以公權力介入干預經濟自由交易市場機制，本全國聯合會認此舉明顯違反經濟自由市場良性競爭原則，將對於不動產仲介經紀業之生計及勞工生存產生嚴重明顯不良影響。

### 貳、本全聯會針對監察院要求內政部地政司有關服務費之作法，提出以下建議及說明：

#### 一、籲請服務報酬尊重經濟自由交易市場機制、政府應脫離『價格制定者』之威權時代的舊角色

- 1.就美國而言：完全尊重經濟自由交易市場機制而定並無上限規定！  
美國是大家公認的房仲業發展相對先

進且健全的國家，我們如果要學就得學先進國家的房仲制度。根據美國全國房產經紀人協會(National Association of Realtor)表示：「關於房仲業佣金，在美國並沒有法律的上限問題，這是屬於賣方業主與房仲經紀人之間自由意志的決定，例如土地，通常收總成交價的10%，一般住宅房屋收取成交價的5%-6%」。也就是說，在美國房仲業的服務費也是按照房屋成交總價的百分比來收的，而且政府主管機關對房仲業者服務費收費的高低是沒有上限限制的，完全是採取自由市場的機制，由屋主與房屋仲介視市場狀況商洽出雙方都可接受的服務費。

故在1990-2000年房價逐年攀高，服務費雖無調整，但實收服務費率卻逐年降低從6.1%總收服務費降到5.02%，這就是市場自由機制下，消費者有議價之主導權，費率自然會依總價高低在一定範圍內依市場自由機制調整。

- 2.就日本而言：日本所採『階梯式』乃針對日幣400萬元以下之低總價而提高佣金比率上限之規範。

目前日本不動產仲介公定之收費標準為向買賣雙方各收取成交價格為：(1)日幣200萬圓以下之部分，仲介係向買賣雙方各收5%且稅外加。(2)超過日幣200萬圓以上至日幣400萬元部分，仲介係向買賣雙方各收4%且稅外加。(3)超過日幣400萬元以上部分，仲介係向買賣雙方各收3%且稅外加。我國仲介費以6%為最高上限，實際收取之佣金並未高於日本，實無再調低之理由。

**二、房價雖逐年高漲，但相對店租亦隨之調漲，經營成本亦高，而且服務報酬之費率也逐年降低，證實經濟自由交易市場機制之重要性**即使政府訂了一個6%服務費收費標準上限，在房仲業內高度同業競爭下，並非監察院所言之仍按照5-6%之報酬收取。依據統計平均僅約3%-4.1%之間，此乃因為有其上限並經經濟自由交易市場自行運行之必然結果，若擅自研議調降服務費上限或以級距式變相調降服務報酬，將必衝擊數十萬名不動產經紀人員勞工生計，後果將造成經濟沉淪並無法復歸之困境。且房價雖逐年高漲，但相對店租亦隨之調漲，經營成本亦高，而且服務報酬之費率也逐年降低，尤其越高總價服務費率越低，可見服務報酬會因經濟自由交易市場機制自然調整，非監察院所指摘服務成本並無增加。

**三、市場交易現況，消費者對不動產交易價格決定權**

房仲業雖服務報酬計收標準是6%上限，

惟實際成交時之個案收費不一，實乃依據房產個別產品條件、地段好壞、服務滿意度、與各戶之個別專業滿意度等因素而定，絕大部分無法按照報酬計收標準牌價收費，消費者有很強之議價主導權。由於國內的房屋仲介，已經是完全競爭的成熟市場，政府介入仲介報酬的調整，有可能導致市場產生惡性競爭，如此反有損消費者權益。目前消費者既然可以委託一家房屋仲介專任買賣，也可以用一般委託，委託多家房屋進行仲介，甚至也可自己買賣房屋，若有個案認為房屋仲介有暴利的情況，也可透過法院，依民法第572條，事後調整報酬。何況在房地產交易糾紛案件中幾乎沒有任何因服務費爭議所引起的法律糾紛案件。由此可見，消費者手上確實握有足夠的不動產交易價格決定權。

**四、未考慮優良企業為提升品質所投注成本，以齊頭式平等之概念，對優質廠商之傷害毫無理會**

假如要以平均房價去做服務費率調整，無疑的將打擊前半段班的優良仲介業者，殊不知服務費率減少1%時，業者就會淨減17%以上淨利，對非法業者當然差距有限，但對優質的業者而言情何以堪？他們每年淨利不會超過20%，如何在對政府信賴機制下所投入既有成本中調整與脫困？最後優質業者勢必也會往下沉淪，劣幣再度驅逐良幣，經濟自由交易市場必然混亂，大陸目前的狀況就如出一轍，難道要

業者走回頭路，再度走入非法賺取差價，服務品質低落，消費交易欠缺優質保障，經濟自由交易市場向下沉淪。

### 五、台灣房價北高南低，限縮佣金率，將扼殺南部本業生機

台灣房價呈北高南低，以台北市核心市區為高頂點，向外向南遞減。台北市豪宅固然高達每坪150萬~200萬，引為民怨之首，住宅均價每坪50萬，彷彿高不可攀，但出大台北區外，從桃園以南，實際並無高房價之情形，每坪10萬、或甚至不到10萬，總價每戶300萬~400萬，比比皆是。若因房價不同而採取階梯式的收費標準，反而是高總價消費者享有低費率的佣金支出，而低總價的消

費者反而支出較高費率的佣金支出，顯然該方式缺乏對弱勢族群的保障。

### 六、房仲業者經營成本及製作不動產說明書成本高及經營風險大，就業人口多，經不起限縮報酬比率

房仲業者店頭營業一定有管銷費用（水電、租金、人事成本等），還需耗費鉅資投入品牌行銷、系統建置、教育訓練、服務加值等，對於屋主委託房屋物件之銷售，還需刊登報紙廣告、網路曝光、物件流通等支出，經紀人員平常的電話與交通都是成本，而且房屋物件若沒成交，業者一毛錢都拿不到，此即世界各國房仲業經典名言「佣金之悲劇」。尤其內政部新增修不動產說明書調查

房仲服務費報酬計收標準不應違反經濟自由市場良性競爭原則，公權力介入甚深將對不動產仲介經紀業之生計及勞工生存產生嚴重不良影響。



事項即高達上百項，全部都需不動產經紀業花費成本。再者，業者收取服務費用並不是業者所得到的「純利」，還要扣掉業者的營業成本及營業費用，還要扣掉相關稅費，由其依據財政部同業利潤標準核定本不動產仲介業之利潤為30%，以內政部調查104年平均業者佣收4.33%計算，本業實際淨利僅1.2%，若調降恐將衝擊業者生存空間、體質改變、經營方式蛻變，影響數十萬名不動產經紀人員勞工家庭生計。

#### 七、不動產服務業經紀人員勞工平均薪資僅37,257元/月/位

依據行政院主計總處統計服務業部門之『不動產業』90-104年之經紀人員勞工平均薪資為37,257元遠低於各行業(工業及服務業)受僱勞工每人每月薪資45,133元，平均工時12-15時/日/位，不動產仲介業是工時長且非穩定高薪之行業。

#### 八、2016年房仲業正面臨關店潮中

國內房仲業早在2015年就飽受霸王級景氣寒風的吹襲，每個經紀人員平均只成交6件房屋物件，也就是說有半年都在喝西北風，業界預估2016年可能會有三分之一的經紀人員可能失業或轉業，我們期待政府推動振興產業方案，拯救產業危機。

#### 九、政府應擺脫舊威權之思路減少對價格不當干預，並減少扮演價格制訂者之威權者，讓經濟自由交易市場機制決定服務報酬之多寡，以符先進國家之基本概念

舉例而言：為何STARTBUCKS咖啡專賣店一杯咖啡可以賣110元，一般超商只要30元，家庭早餐店更只要25元（還不用繳稅），這不就是服務品質與商品定價的對等關係，在經濟自由交易市場下讓消費者去決定價格之合理性，更讓消費者主導交易價格決定權，故對於不動產經紀業而言，政府應擺脫舊威權之思路減少對價格不當干預，並減少扮演價格制訂者之威權者，讓服務好的不動產業者享有應有利潤，對於服務差之業者亦可逐漸讓其在市場中淘汰，此不就是政府提升整體產業品質之目的及方式，並讓經濟穩定、成熟、健全成長，勞工家庭生計不虞匱乏。

#### 參、結論

服務報酬應尊重經濟自由交易市場機制、服務報酬主導權應交由消費者決定

由於國內的房屋仲介，已經是完全競爭的成熟市場，政府介入仲介報酬的調整，有可能導致市場產生惡性競爭，如此反有損消費者權益。目前消費者既然可以委託一家房屋仲介專任買賣，也可以用一般委託，委託多家房屋進行仲介，甚至也可自己買賣房屋，若有個案認為房屋仲介有暴利的情況，也可透過法院，依民法第572條，事後調整報酬。由此可見，消費者手上確實握有足夠的房屋交易成本決定權。故政府應脫離『價格制定者』的角色，善用公權力，致力於監督不動產經紀業管理條例及相關法規的落實。對於合法業者應透過輔導、獎勵等手段，使房屋仲介服務，維持一定水平。對於非法業者應

實施強力取締，以維消費者之權益。對於服務報酬部份應將主導權交由消費者決定方為上策，政府應擺脫舊威權之思路減少對價格不當干預，並

減少扮演價格制訂者，實為社會之福、經濟成長之契機、勞工安居樂業之期待。■

### 不動產服務業年均薪資統計

時間(年)	行業	經常性薪資	非經常性薪資	合計
95	不動產業	33,324	4,989	38,313
96	不動產業	33,187	4,671	37,858
97	不動產業	34,849	5,475	40,324
98	不動產業	35,077	3,603	38,680
98	不動產經營及相關服務業	32,620	2,621	35,241
99	不動產經營及相關服務業	32,819	5,501	38,320
100	不動產經營及相關服務業	31,316	6,342	37,658
101	不動產經營及相關服務業	30,799	4,446	35,245
102	不動產經營及相關服務業	29,946	4,340	34,286
103	不動產經營及相關服務業	30,333	6,877	37,210
104	不動產經營及相關服務業	30,438	6,257	36,695

資料來源：行政院主計處

### 工業及服務業年均薪資統計

時間(年)	行業	經常性薪資	非經常性薪資	合計
95	工業及服務業	35,724	7,764	43,488
96	工業及服務業	36,319	8,073	44,392
97	工業及服務業	36,387	7,980	44,367
98	工業及服務業	35,629	6,553	42,182
99	工業及服務業	36,214	8,145	44,359
100	工業及服務業	36,689	8,819	45,508
101	工業及服務業	37,151	8,438	45,589
102	工業及服務業	37,527	8,137	45,664
103	工業及服務業	38,208	9,092	47,300
104	工業及服務業	38,716	9,774	48,490

資料來源：行政院主計處

# 不動產說明書重要環境設施查詢系統說明

整理·編輯室

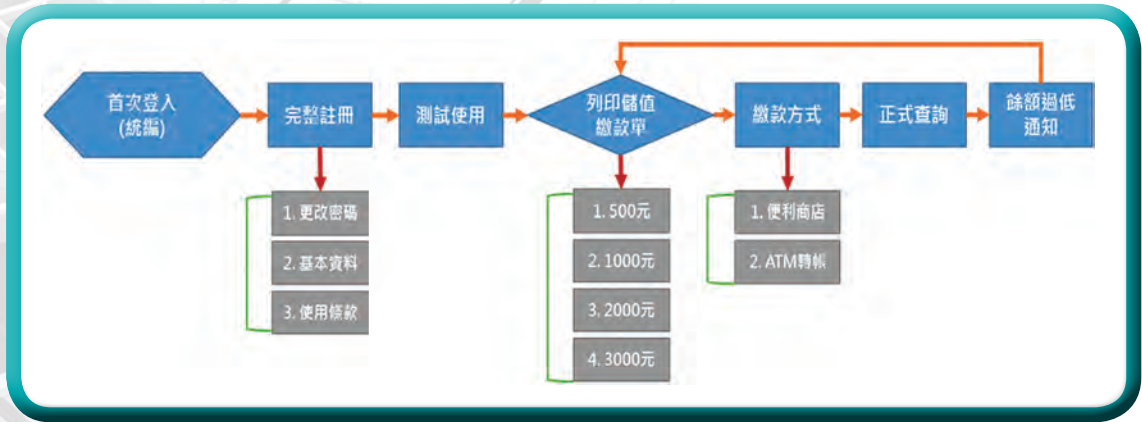
內政部修正不動產說明書應記載及不得記載事項，包括土地、成屋、預售等應記載事項都有詳細規定，自 2015 年 10 月 1 日起施行，所有不動產相關從業人員都必須配合。

其中為管理不動產經紀業從業人員及交易市場，於說明書中增訂應記載受託銷售不動產周邊之重要環境設施，詳如都市計畫地形圖或相關電子地圖並於圖面標示周邊半徑三百公尺範圍內之重要環境設施（包括：公（私）有市場、超級市場、學校、警察局（分駐所、派出所）、行政機關、體育場、醫院、飛機場、台電變電所用地、地面高壓電塔（線）、寺廟、殯儀

館、公墓、火化場、骨灰（骸）存放設施、垃圾場（掩埋場、焚化場）、顯見之私人墳墓、加油（氣）站、瓦斯行（場）、葬儀社。

全聯會為維護會員之權益，委託廠商進行「不動產說明書重要環境設施查詢系統」之開發建置工作與提供周遭環境查詢結果，系統將於 2015 年 10 月 1 日正式上線；本系統採取預先儲值的方式來進行查詢，每筆服務為新台幣貳拾元，儲值方式為每次新台幣伍佰元起算，儲值條件及優惠方案將另外訂定，並公佈於系統公告欄中，查詢系統使用流程說明如下：





系統連結：進入全聯會官網中點選連結圖示即可進入查詢系統。

Home | 關於全聯會 | 媒體介紹 | 委員會 | 青仲資訊 | 全仲獎 | 各地分會 | 基金會 | 會員 | 相關連結 | 洽詢專線

不動產經紀業自律管理條例之訂定，主要機關並未規定固定收費比率，且其收費標準絕

不動產說明書  
重要環境設施  
查詢系統

**金仲獎**

**最新消息 Hot News**

- 八仙巖填海放款名單
- 第18屆傑出金仲獎頒獎典禮辦法
- 第15屆金仲獎評審團大獎得獎名單全網巡迴講座
- 各公會不動產經紀業會員聯誼會徵收表
- 內政部全國房地產買賣轉讓統計
- 二年內屋主管理維護費兩次以上全聯各公會聯合名單
- 第15屆傑出金仲獎頒獎典禮
- 更新公告：不動產經紀業自律資格取得開辦期滿(102年3月9日)

**政令宣導 Decree**

- 104年第2季房地產買賣糾紛原因統計表
- 104年第1季房地產買賣糾紛原因統計表
- 不動產經紀業網上申請買賣操作手冊-電子版
- 房地產買賣糾紛案例(103年7月至12月)
- 內政部提供新制三級土地登記及地價資料網本之捐獎電子摺
- 103年第3季房地產買賣糾紛原因統計表
- 房地產消費糾紛案例(103年1月至6月)
- 103年第2季房地產買賣糾紛原因統計相關資訊

登入與系統查詢說明：首次登入預設帳號、密碼為統一編號，登入後需進行密碼更新及資訊驗證，驗證完成即可開始進行查詢使用。

Step 1 :

依各店獨立的帳號密碼登入

登入

admin

\*\*\*\*\*

Sign In



Step 2 :

輸入須查詢的物件地址或座標

不動產周遭環境查詢系統 Powered by RiChi Tech

地址：新北市中和區連一路186號

查詢

臺南第一路186號中和區新北市

Downloaded by Google

註：系統模擬畫面

**資料下載：**查詢結果提供清單下載(CSV檔，可用excel開啟)，清單列表分為重要環境設施及附加生活設施；查詢系統內的環境設施資料均有時效性，更新日期以系統標示為主，最新現況需輔以人工進行實地調查為準。

不動產說明書重要環境設施列表



編號	名稱	距離
1	臺北市立動物園	200
2	臺北市立美術館	150
3	臺北市立圖書館	100
4	臺北市立體育場	120
5	臺北市立體育館	110
6	臺北市立體育場	100
7	臺北市立體育館	110
8	臺北市立體育場	100
9	臺北市立體育館	110
10	臺北市立體育場	100

註：系統模擬畫面

附加生活設施列表



編號	名稱	距離
1	臺北市立動物園	200
2	臺北市立美術館	150
3	臺北市立圖書館	100
4	臺北市立體育場	120
5	臺北市立體育館	110
6	臺北市立體育場	100
7	臺北市立體育館	110
8	臺北市立體育場	100
9	臺北市立體育館	110
10	臺北市立體育場	100

註：系統模擬畫面

**輸出列印：**查詢結果將產生PDF檔，提供會員儲存及列印。



中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會  
不動產說明書重要環境設施查詢系統

物件地址：新臺北市東區中央舊路261號



**重要環境設施查詢結果**

編號	名稱	地址	距離(公尺)
1	海軍神像	新臺北市東區	229
2	海軍神像	新臺北市東區	399
3	海軍神像	新臺北市東區中央舊路224號1樓	469

註：系統模擬畫面

系統說明書更新日期：2015.03.03



105年6月14日起將進行系統更新，新增“土壤液化”及“夜歸地圖”圖層套疊功能，提

供更多樣化的圖資讓業者參考，新增功能畫面如下說明：

## 土壤液化套疊說明

- 1.土壤液化資料分為低潛勢、中潛勢及高潛勢三種範圍。
- 2.對個別基地之土壤液化潛勢等級為初步評估結果，僅供參考。



資料來源：中央地質調查所 地質雲服務：專業版(<http://www.geologycloud.tw/map/liquefaction/zh-tw>)

## 夜歸地圖套疊說明

夜歸地圖為蒐集了全台所有24小時營業的店家，再以深淺不同的顏色標示於地圖上顯示出道路的明亮程度，提供民眾選擇最明亮(也相對較安全)的道路，供使用者夜歸、加班、拜訪不熟悉地段或夜間騎乘腳踏車時可查詢該路段的安全性，讓大家都能更安心、更平安的回家或完成任務。夜歸地圖Midnight Map，陪您安全到達目的地！



# 房仲全聯會會員數持續衰退

## 2016年5月底較2014年底減少5.7%

文·編輯室

即便紛擾房地產市場買氣的變因事件，都已經漸漸沉澱平息下來，今年第二季的房市景氣好像也是稍有回溫；但是復甦的力道還是稍嫌薄弱，看屋民眾雖然有增加，但是賣方對於價格還是頗為堅持，議價時間還是很長，換句話說，房仲業者還是持續在“苦撐”著。

2014年算是近年全台灣會員總家數最多的一年，當時全台會員家數有6,190，相對蓬勃許多；時至2016年5月，全台會員數家數已減少至5,837，減少5.7%。縣市部分，新北市減少最多達18%，台南市直轄市異軍突起，在同一時間內會員家數增加了兩成。

### ◆ 2014年 V.S 2016年 已減少 353 店

從全台房仲會員家數的變化，就可以看出房市景氣變化的端倪，在2013年間，當時的景氣正從低潮中往上爬升，2012年中古屋買賣移轉件數為328,874件，2013年景氣好轉，增加到371,892件，整整增加了13.1%，順著景氣的回升好轉，房仲業者對市況信心滿滿，會員家數也是跟著大幅增加，從5,802家增加到6,190家，總計增加了6.69%，一片看好。

不過當來到2015年，選擇性信用管制箱

制買氣，房地合一稅的議題更造成買賣方觀望，全年買氣都很低迷，許多近幾年才新成立的房仲店家，根本都還沒有累積績效利潤，便開始面對要嚴峻的景氣，從利潤不多、收支打平，最後慢慢變成入不敷出，經過一段時間的苦撐之後，不得已走上歇業一途，

2016年5月底全台房仲會員家數，已經下降到5,837家，比2014年底減少了5.7%，減少幅度看似不多，實際上卻已經少了353家房仲店家了。

### ◆ 2014年 V.S 2016年 新北市減少 193 家會員

跟2014年比起來，全台最辛苦的縣市應該是新北市，短短一年半整整減少了18.07%，換算家數等於是減少了193家，居全台之冠；其次是台中市，會員家數從1,131家減少了86家，目前僅剩1,045家，也是經營十分辛苦的縣市。

桃園市也算是一級戰場，與2014年相較，會員家數減幅約為一成，但是這一成就已經少了73家會員店，目前會員店數為617家，已經是近4年來的新低店數。宜蘭縣也是受傷慘重的縣市，近一年半總計減少了16家會員，市況的壓力也是很大。

反倒是台北市，超級戰區的房仲店大多是開店經營很久的老店及老店東，一來因為早期的獲利較能有支撐力，二來台北市有不少店是店東跨品牌開店的，因此在競爭壓力下較具有變通的彈性，紛紛搬遷到成本較低的二樓，走向樓面式經營，或是併店經營等，僅少數規模較大的超級大店先歇業應對。

#### ◆ 基隆 苗栗分別新增 10 家會員

台南市分為台南市公會及台南市直轄市公會兩個組織，在 2013 年至 2016 年 5 月期間，會員家數互有消長，但實際上若將兩個公會的會員數加總後，發現近幾年會員家數的總

數變動極小，減幅還不到 1%，顯示台南市場其實還算很穩定。

令人驚喜的是基隆市及苗栗縣與嘉義市，在房市景氣大幅變動之下，會員家數還是呈現穩定成長，平均增幅約 5%-13%，增加的家數約為 8-10 家，以這些非一線的城市來看，倚賴區域自住客能支撐店數持續增加，誠屬不易。

林理事長最後表示，雖然央行的選擇性信用管制已經解除，但是持有稅制調整的議題仍舊翻攪著房市，買賣方對於未來改變還是會有觀望心態，”田螺含水過冬”，景氣緩慢復甦中，提升房仲業的服務品質及客戶信任，加強專業及品牌形象，房仲業必定成為與時俱進的必要產業。■



**不動產仲介經紀公會會員家數消長統計表**

縣市別	102 年 各公會會員家數	103 年 各公會會員家數	104 年 各公會會員家數	105 年 5 月 各公會會員家數	104 年 V.S.105 年 5 月 (%)
臺北市	783	838	869	819	-2.27%
高雄市	544	573	583	571	-0.35%
新北市	1,054	1,068	961	875	-18.07%
桃園市	669	690	654	617	-10.58%
臺中市	1,044	1,131	1,130	1,045	-7.60%
基隆市	62	74	83	84	13.51%
新竹縣	192	207	188	194	-6.28%
新竹市	135	132	139	136	3.03%
苗栗縣	122	140	140	134	-4.29%
彰化縣	164	183	191	193	5.46%
南投縣	94	112	120	111	-0.89%
雲林縣	92	102	101	105	2.94%
嘉義市	102	104	107	112	7.69%
臺南市	186	232	233	209	-9.91%
臺南市直轄市	110	98	107	118	20.41%
屏東縣	123	127	139	137	7.87%
臺東縣	50	51	57	54	5.88%
花蓮縣	91	112	122	118	5.36%
宜蘭縣	185	216	219	200	-7.41%
總計	<b>5802</b>	<b>6190</b>	<b>6,143</b>	<b>5,837</b>	<b>-5.70%</b>

資料來源：不動產仲介經紀公會全聯會



# 考察山東不動產仲介經紀制度

文·編輯室

## 考察山東不動產仲介經紀制度

本(105)年5月13日至17日組團考察參訪山東青島不動產經紀業協會，藉以瞭解不動產經紀制度、房地產市場發展等，並促進兩岸不動產業經驗交流。本次考察30餘人，感謝太平洋房屋山東總部及青島市房地產經紀機構行業協會熱情接待，獲益良多。

### ◆ 山東不動產仲介經紀行業規模及經營型態與管理模式簡介

#### 1、山東經紀行業機構規模

- (1) 山東仲介經紀業除青島與濟南外，其他的15個地級市尚無全國性品牌進駐，品牌規模都不大、作業規範還需要再進化與加強。
- (2) 目前在青島規模較大的有：鏈家約200家店3,000位經紀人，Q房約150家2,000人，搜房80餘家1,200餘人，以上均為直營；加盟品牌有：21世紀不動產、柯威不動產、太平洋房屋、瑪雅房屋，規模以太平洋、21世紀不動產和柯威不動產為主，各約近百家店，

瑪雅約40家店。

#### 2、山東經紀行業經營型態

- (1) 經紀行業經營型態有三種，第一種為普專，以中小同業和加盟系統為主，中底薪中高提成；第二種為高專，以鏈家為主，無底薪但新人保障三個月，又可預借三個月底薪，獎金比例最高達75%。第三種為獨立經紀人制（對外稱合夥制），以Q房為主，無底薪且經紀人每人每月要交公司1,200~6,000元不等，實施2年來沒人主動繳交，但成交時欠款會被扣，獎金比例75%起。
- (2) 目前山東一般中小同業，為了因應鏈家等幾大品牌之衝擊，有抱團作戰、掛靠作業或採混合制，所以這2年來仲介業經營型態十分彈性，卻也頗為混亂。

#### 3、山東經紀行業經營管理模式

- (1) 山東經紀行業經營管理模式，一般中小品牌採小店模式，門店不大或開在社區內，也很多車庫店，老闆兼夥計，一般店在4-5人以下，很多1-2人公司談不上管理。

(2) 品牌公司均採專業經理人管理，店規模大、人員多，一般一個店至少分 2 個組（也是獨立店設店長），大的有 3-4 組，每組配 10-12 人，每 3-4 家門店設一區經、幾個區經設片區經理、幾個片區設大區經理、總監、副總、總經理等，幾大品牌大同小異。

### ◆ 山東不動產仲介從業人員之規範

#### 1、山東經紀人員執業資格（經紀人、營業員）

(1) 山東 17 個地級市除代理公司（一手樓盤）業需要持 3 張經紀人證外，二手房仲介業均不需要經紀人資格證（這部分濟南曾於 2011 年要求每家仲介公司要 3 張全國經紀人證，但執行不嚴最後不了了之，仲介業除大品牌外，普遍信任部不足，因此造成經紀人證價格高漲，每張證每年租金達 2,000-3,000 元。因全山東持有全國經紀人證的約僅 600 人，且大半在公務員手上（2014 年濟南又要求各公司要持有 3 張經紀人證，但依然無法執行）。至今全山東仲介公司註冊及營業均不需執有經紀人證，政府也不再舉辦經紀人考證。

(2) 2014 年 7 月中國有關單位取消經紀人考證和備案。

(3) 2015 年 10 月又將在 2014 年 10 月報名停考經紀人的補考一次（沒舉辦新的考證），目前政策走向不明。

#### 2、山東經紀人員行為規範

(1) 山東經紀人員行為規範無單獨出臺相關條文。

#### 3、山東經紀人員獎懲制度

(1) 山東經紀人員獎懲制度並無出臺相關條文。

### ◆ 山東不動產仲介之業務內容及報酬收取規範

#### 1、山東不動產仲介業務內容

(1) 山東不動產仲介業務內容有幾項：買賣代理、租賃代理、代辦貸款、代辦過戶繳稅、代辦公積金貸款、代辦評估等，以上各項一般同業均收費（除青島外，其他 16 個地級市收費均不低且是仲介主要收入）

#### 2、山東不動產仲介報酬收取規範

(1) 大陸有關部門以前針對仲介是有規定報酬收取上限的，以前由物價局出臺各行業服務報酬最高上限，山東省 2-3%，青島最高 3%。

(2) 2015 年元月起國家取消上限規定，由市場決定。

(3) 全國各地收費都依當地交易慣例收費，不敢上調，且因市場競爭和網路平臺商的進入，服務費收取混亂異常。

(4) 2014 年北京搜房、愛屋吉屋、Q 房等喊出仲介費只收 0.5%，對市場衝擊十分大，2015 年中，平安銀行與上海悟空網路仲介平臺商喊出仲介費 0%，也在全國各地有一些小型網路平臺商跟進，對市場又將是不可知的衝擊。

(5) 青島仲介佣金除搜房外其他各家對外均以 2% 報價，但競爭之下打折相當嚴重。濟南區搜房外，約在 1-2% 左右。

(6) 山東其他 15 個地級市收費十分混亂，佣金僅收 1,000-3,000 人民幣不等，但貸款和過戶另外收費。■

# 房仲獻愛心 救助0206南台震災戶

## 理事長林正雄指示 租屋免服務費 臺南同業共襄義舉

文·房仲全聯會

今年2月6日台南永康的一場6.4級大地震，震撼了全台灣，一時之間造成受災戶多人無家可歸，引發國人關懷之意。中華民國不動產仲介公會全國聯合會理事長林正雄特指示臺南市及臺南直轄市仲介公會所屬會員業者，發揮人飢己飢、人溺己溺之愛心、提供受災戶免費租屋服務，獲得當地兩仲介公會理事長薛大川及黃明成理事長應允全力提供受災戶

此項服務。

房仲業全聯會理事長林正雄在理監事休會期間，迅即裁示發文予台南二仲介公會（臺南市、臺南市直轄市不動產仲介經紀商業同業公會）全力協助受災戶，為受災戶協尋適合的租屋標的，林理事長並懇請會員公司免收仲介服務費，共同為社會盡一份心力。

此項義舉馬上獲得當地臺南市不動產仲



房仲業發揮人飢己飢，人溺己溺的大愛精神，臺南兩大公會召開提供災民免費租屋服務會議。



## 台灣房地產業協助台南0206震災記錄一覽表

公司名稱	姓名	服務內容
臺南市直轄市 不動產仲介公會	黃明成理事長	全程總指揮與協調
龍禹房屋仲介有限公司	王玫芬、吳明翰、周家祥、 莊以琳、鄭緯屏、李小妹、 陳昱昇	過年期間出力值班協助受災戶免服務費租屋
泰昌房屋代銷社	曾瑞林	提供店面給市政府當指揮所及提供物資人力
大信地產有限公司	陳忠信	全程指揮協調，提供店面做調度指揮中心
任發土地開發有限公司	楊文	過年期間出力值班協助受災戶免服務費租屋
毅晟地產開發有限公司	黃小瑛	過年期間出力值班協助受災戶免服務費租屋
捷勤不動產仲介有限公司	黃于真	提供求災人員住宿

資料來源：臺南市直轄市房仲公會

介公會理事長薛大川及臺南市直轄市不動產仲介公會理事長黃明成等當地仲介龍頭的一致支持，並已轉知所屬仲介會員業者全力促成，成為房仲業在台南的一段佳話。

當時的臺南市地政局局長林燕山，在新化地政四位事務所主任的就職典禮上，特別感謝 0206 震災，房仲業夥伴的積極投入服

務災民，其中提到在春節期間沒休假的 5 家房仲服務據點，包括林媽媽房屋（林真男總經理、林雅琪）、南北不動產華茂店（金基石總經理）、住商不動產永康店（黃明成理事長）、台灣房屋成大店（歐明東總經理）及台灣房屋土帝公店（薛大川總經理）。

其中特別強調林媽媽房屋全程的鼎力相



樣的天災，全台灣人內心都很沉重；不過也因為這樣的事件，看到台灣人、房仲人對社會的關懷與溫情，即便是素昧平生的陌生人，一樣伸出援手協助災民度過難關。林理事長特別感謝，在這段期間挺身而出的房仲人，團結一致、一心一意，只是想幫助台南鄉親，除了名單上記錄的仲介店及服務人員之外，尚有許多同業抱持著「為善不欲人知」的低調作風，投入災

助，還有太平洋房屋永大旗艦店，主動提供作為開會與最前線的應變中心。其他協助震災服務公司及負責人姓名如下：

民及災區服務，感人甚深。

事件已經過去了！但是房仲業的溫度還在，服務鄉親的熱心熱情，不會因為事件成為過去而稍減，每一個在地，都有房仲人的身影，出現在你最需要的時候。為房仲人致上深深謝意。■

林理事長表示，在接近過年期間，發生這

協助台南市0206震災服務公司一覽表	
協助震災服務公司	負責人
林媽媽房屋	林真男 總經理、林雅琪
南北不動產 華茂店	金基石 總經理
住商不動產 永康店	黃明成 理事長
台灣房屋 成大店	歐明東 總經理
台灣房屋 土帝公店	薛大川 總經理
太平洋房屋 永大旗艦店	陳忠信 總經理
依摩爾科技有限公司	黃俊崇 負責人
群格不動產仲介經紀有限公司	曾滄海 負責人
信義房屋	永康勝利店
信義房屋	安平店
信義房屋	台南公園店
信義房屋	崇明店
信義房屋	市府華平店
東森房屋	永康奇美店
東森房屋	東門店

資料來源：臺南市房仲公會



# ctop

www.ctop.tw

成屋價金信託履約保證

不動產交易最安全的靠山

## 僑馥履約保證

THE BEST ESCROW IN TAIWAN



www.ctop.tw  
僑馥建築經理股份有限公司

A·台北市內湖區港墘路200號2樓之1 T·+886 2 26271926 F·+886 226595715  
2F-1, No200, Gangqian Rd. Neihu Dist., Taipei City 11494, Taiwan (R.O.C)



從買屋到裝潢  
一次到位的服務



關鍵字搜尋 SEO第一

關鍵字	Google排名	Yahoo排名
地產	NO.1	NO.1
預售屋	NO.1	NO.3
新成屋	NO.5	NO.15
設計裝潢	NO.3	NO.1



# 東龍不動產

www.ed-house.com.tw 用心傳遞，家的美麗。

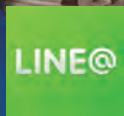
東龍不動產

搜尋



**您的痛！我們懂！**  
**您創業！我幫您！**  
**您轉招！我挺您！**

**加盟專線 0800-551-688**



臉書

官網

生活圈

- 強化南北區域合作聯盟
- 創建全台物件流通平台
- 資源整合 · 策略聯盟優勢



NO.003 2016.08.05

# 菁仲誌



中華民國不動產仲介經紀  
商業同業公會全國聯合會