

東海大學高階經營管理碩士在職專班(研究所)

碩士學位論文

實施不動產實價登錄制度對台灣房地產市場之影響

The Effect of Nett Login System on Taiwan Real Estate Market

指導教授：王 凱 立 博 士

研 究 生：陳 顥 百 撰

中華民國 104 年 6 月

論文摘要

論文名稱：實施不動產實價登錄制度對台灣房地產市場之影響

校所名稱：東海大學 高階經營管理碩士在職專班（研究所）

畢業時間：2015 年 6 月

研 究 生：陳顥百

指導教授：王凱立

論文摘要：

本研究旨在探討政府實施不動產實價登錄制度對台灣房地產市場之影響。主要著重的研究期間為 2012 年 3 月 1 日，至 2015 年 3 月 1 日止。範圍以台灣主要都會區，台北市、新北市、桃園市和新竹地區、台中市、台南市、高雄市為主。研究方法為深入訪談研究法。研究結果發現：(1)實價登錄制度並未對房地產造成重大影響；(2)實施實價登錄制度確可使房地產買賣成交資訊更加透明；(3)影響房地產之因素有許多，訪談結果，認為利率與區位地段，為影響台灣房地產之重要因素；(4)要健全不動產市場，資訊透明化是前提，然若政府無完整可行的配套措施以之因應，則資訊透明化並無法達到抑制房價的效果。

關鍵詞：實價登錄、奢侈稅、房地產

Abstract

Title of Thesis :

The Effect of Nett Login System on Taiwan Real Estate Market

Name of Institute : Tunghai University

Executive Master of Business Administration Program

Graduation Time : (06/2015)

Student Name : Chen, Yi-Pai

Advisor Name : Wang, Kai-Li

Abstract :

This study aims to explore the effect of Nett Login system on Taiwan real estate market. The period of the study is from March 1, 2012 to March 1, 2015. The area of geography research includes Taipei city, New Taipei city, Taoyuan city, Hsinchu city, Taichung city, Tainan city and Kaohsiung city. The method of this study is applied with in-depth interview. The findings of the study suggests : (1) The effect of Nett Login system on Taiwan real estate market is not significant. (2) The Nett Login system can contribute information on housing transactions to be more transparent. (3) There are many factors effecting real estate market, the result of the interviews indicates that interest rates, region and location of the house can play a major role in terms of effect on Taiwan real estate market. (4) The precondition to achieve soundness of real estate market is information transparency, but however, if the authority can not bring up comprehensive and feasible countermeasures then information transparency alone would not be able to prevent housing prices from rising unreasonably.

Key words: Nett Login 、 Luxury Tax 、 Real Estate

目 次

論文摘要	I
Abstract.....	II
目 次	III
表 次	V
圖 次	VI
第一章 緒論	1
第一節 研究背景	1
第二節 研究動機與研究目的	5
第二章 文獻探討	7
第一節 名詞解釋	7
第二節 探討房地產業之政策與影響因素	9
第三節 奢侈稅與實價登錄之探討	16
第四節 亞洲主要國家房地產政策之比較	20
第三章 研究方法	22
第一節 研究方法	22
第二節 研究範圍	23
第三節 研究架構	24
第四節 研究限制	25
第五節 訪談大綱擬定	26
第四章 產業分析	27
第一節 台灣房地產現況分析	27
第二節 訪談結果	37
第五章 結論與建議	43
第一節 結論	43

第二節 建議	45
參考文獻	46
一、 中文文獻	46
二、 英文文獻	47

表 次

表 1-1	2003 年與 2010 年第二季 台灣各大都會區單坪均價和漲幅	2
表 2-1	實價登錄作法	10
表 2-2	居住正義五法	12
表 2-3	近年亞洲主要國家房地產(打房)政策	21
表 4-1	歷年台灣各大都會土地重劃區與房地均價漲幅	36
表 4-2	訪談對象彙表	37
表 4-3	訪談內容重點整理-問題一	38
表 4-4	訪談內容重點整理-問題二	39
表 4-5	訪談內容重點整理-問題三	40
表 4-6	訪談內容重點整理-問題四	41
表 4-7	訪談內容重點整理-問題五	42

圖 次

圖 1-1	台灣整體房價指數歷年走勢	3
圖 1-2	歷年台灣六大都會區房價走勢	3
圖 1-3	台灣房價所得比走勢	3
圖 1-4	2013 年第四季全台灣各縣市房價所得比一覽	3
圖 3-1	研究架構圖	24
圖 4-1	2003~2010 年台灣六大縣市平均單價年線圖	29
圖 4-2	歷年台北市房價與重大事件	30
圖 4-3	1985~2009 年台灣銀行定期一年利率走勢	34
圖 4-4	台灣各大都會區買賣移轉棟數波動圖	34
圖 4-5	歷年金融機構(五大行庫)一年期存款平均利率與房價指數之走勢	35

第一章 緒論

第一節 研究背景

在台灣，房地產交易活動，近四、五十年以來至今，一直都是內部經濟市場至關重要的經濟活動。從經濟的歷史軌跡來看，台灣自 1971 年以來，歷經四次規模性的房地產景氣動態波段，前三次的景氣高峰，分別於 1973~1974 年、1979~1981 年、1987~1989 年。其中，第一、二次房地產景氣擴張係屬供給導向型的波動，主要係在石油危機倒置國際油價高漲下，物價與建材價格大漲，社會普遍瀰漫通貨膨脹預期，促使民眾紛紛購屋保值所致；第三次房地產景氣擴張係屬需求導向型的波動，主要係因當時政治轉趨開放、經濟成長快速、外匯存底激增等實質面因素所致(張婷韻，2013)。

至於第四次房地產景氣擴張，則係自 2003 年第 2 季發生「嚴重呼吸道症候群(SARS)」風暴緩解迄今；再則，自 2008 年全球爆發金融海嘯，央行為了因應此況，採取寬鬆的貨幣政策，來刺激經濟市場景氣。受到這股資金行情影響，使得國內房地產市場大幅上漲(如表 1-1，2003 年與 2010 年第二季 台灣各大都會區單坪均價和漲幅)，特別是台灣各大都會區房價屢創新高(如 圖 1-1，台灣整體房價指數歷年走勢；圖 1-2，歷年來台灣六大都會區房價走勢)，並且出現過度投資行為。尤其，近年來，房價高漲，全台各地房價所得比偏高(如 圖 1-1，台灣房價所得比走勢；圖 1-2，2013 年第四季 全台各縣市房價所得比一覽)，使高房價在民怨調查報告中排行首位。為了抑制台灣房地產市場不合理飆漲現象，政府自 2009 年第三季起陸續實施諸多抑制房價措施，包括選擇性信用管制、健全房屋市場方案、豪宅稅、奢侈稅、不動產實價登錄制度及合宜住宅等政策，其目的為避免授信過度集中以穩定金融、打擊投資客炒作房地產，並促使房價回歸合理行情及防止房價泡沫化。

表 1-1 2003 年與 2010 年第二季 台灣各大都會區單坪均價和漲幅

資料來源：信義房屋

縣市	2010 Q2 每坪均價	金融海嘯 以來漲幅	前波高點	2003 年 SARS 均價	SARS 以來漲幅
台北市	45.29 萬	30%	38.98 萬 (2008 Q2)	23 萬	100%
台北縣	20.7 萬	27.7%	19.20 萬 (2007 Q2)	13 萬	59.2%
桃竹縣市	10.8 萬	21.3%	11.11 萬 (2008 Q1)	8 萬	35%
台中縣市	12 萬	29%	12.02 萬 (2007 Q2)	8 萬	50%
台南縣市	7.7 萬	18.5%	8.1 萬 (2007 Q2)	6 萬	28.3%
高雄縣市	8.7 萬	14.5%	9.4 萬 (2007 Q2)	7 萬	24.3%

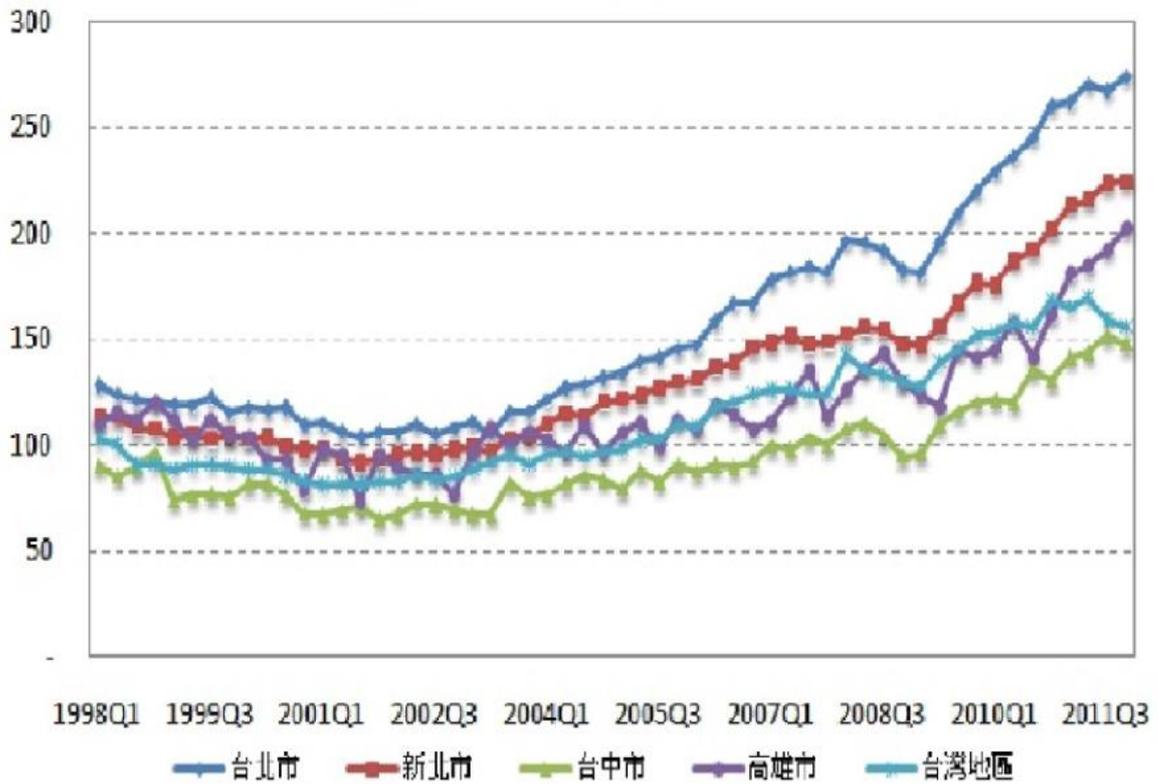


圖 1-1 台灣整體房價指數歷年走勢

資料來源：信義房屋

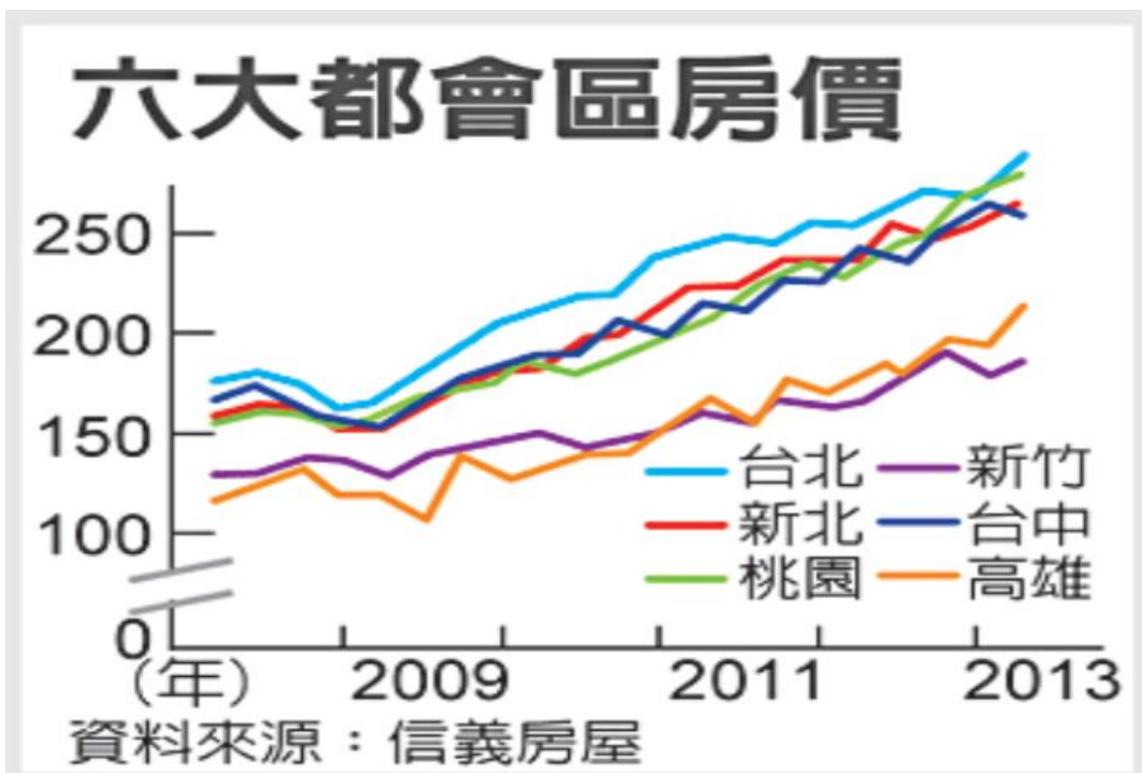


圖 1-2 歷年台灣六大都會區房價走勢

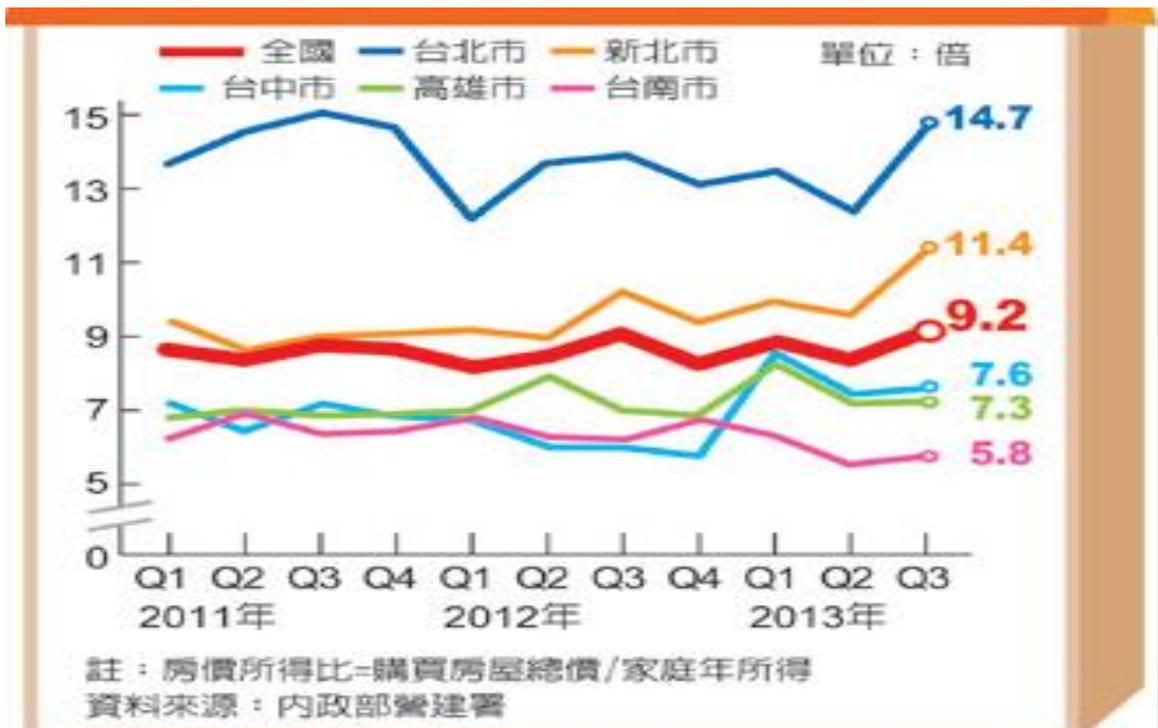


圖 1-3 台灣房價所得比走勢（2011年第一季至2013年第三季）

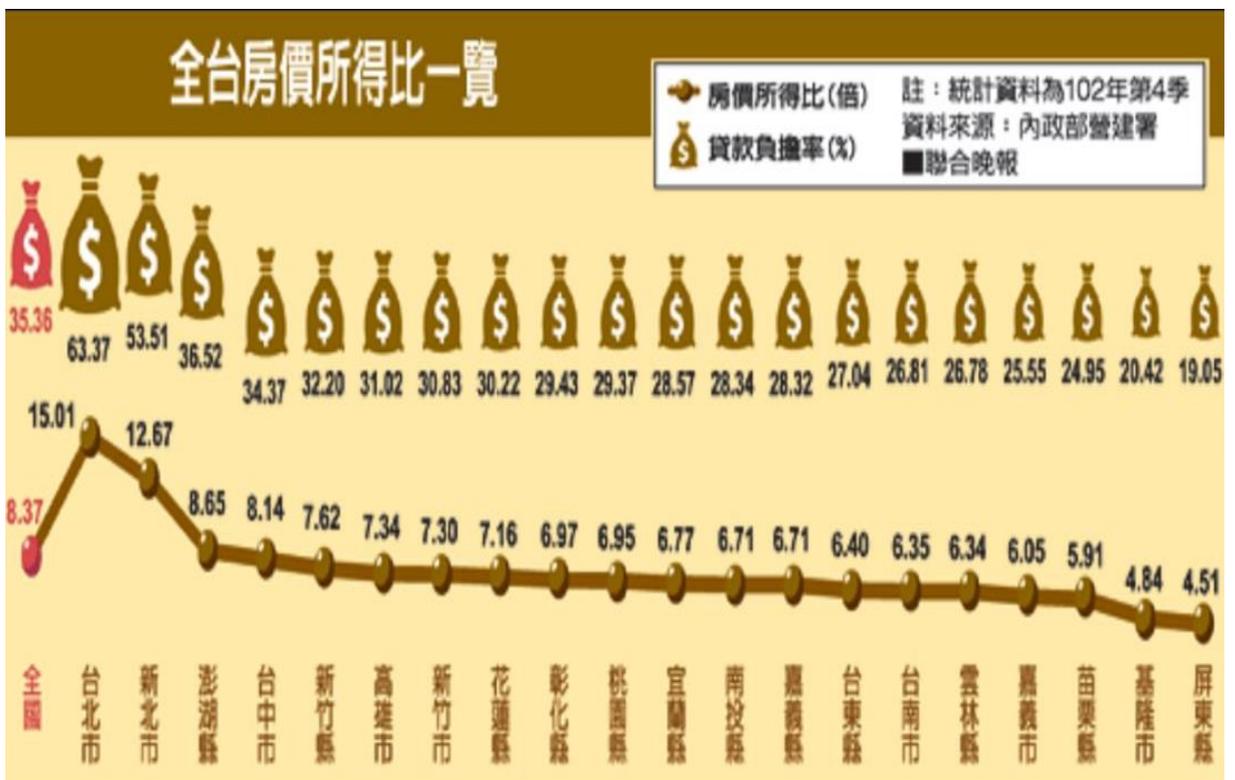


圖 1-4 2013年第四季 全台各縣市房價所得比一覽

第二節 研究動機與研究目的

一、研究動機

長久以來，華人一般常有著「有土斯有財」、「安土重遷」的深固觀念；在台灣投資標的選擇，本來就較無多樣性，許多民眾亦不貿然投入暴漲暴跌金融商品，惟大部分人咸認房地產相較能保值、甚而增值且兼具居住或出租等商品功能。再則，由於民間游動資金豐沛，市場對房地產需求追增，當然市場上亦不乏有許多建商與投資客從中炒作，短期間即獲取利益事實，造成房地產價格不斷飆升。加諸近年來國際金融與世界經濟意也面臨許多的不確定性，人心浮動，亞洲許多國家的房地產市場亦波濤洶湧，當國政府多以採取管控房地產政策來因應。

因此，台灣面對瞬息萬變的國際金融市場和經濟體系，政府方面為圖政治、經濟能安定發展，無不絞盡腦汁整頓財稅政策問題，參考各國經驗與政策，遂陸續提出抑制房地產價格持續攀升飆高的措施，如降低銀行房貸成數、豪宅稅、奢侈稅、實價登錄等財稅政策，試圖盡快能平抑國內房地產市場交易價格，遏止市場高價炒作與投機現象，降溫房市，讓市場交易回歸平穩正常面。

政府於 2011 年 6 月 1 日正式實施「特種貨物及勞務稅」(俗稱奢侈稅)。然而奢侈稅開徵，導致不動產移轉件數減少，原本就應該是正常現象，不代表奢侈稅足以抑制炒作。嚴格來說，除非房價出現明顯下修，否則奢侈稅對房市的最大貢獻，僅只於減少房屋交易的周轉次數而已(張月玫，2013)。

而接著上場的房地產政策是，政府於 2012 年 8 月 1 日正式實施「不動產實價登錄」，初使目的乃為房地產市場交易行情資訊更加透明，然是否意味著政府會依此資訊將來實施實價課稅或者房地合一稅徵。再則，實施不動產實價登錄的時間仍短，缺乏相關論文研究，且台灣房價似乎仍往上探，持續維持市場高溫現象。針對不動產實價登錄制度的實施，政府後續是否完整配套措施，且實價登錄影響台灣房地產市場交易之價量與發展如何？此乃本研究之動機。

二、研究目的

就上述的背景及動機，本研究嘗試從台灣房地產現況的分析和房地產政策的施行，並針對不動產實價登錄的實施，探討其對台灣房地產的交易行情與發展是否直接影響，及確實影響台灣房地產的因素為何？政府實施房地產政策時，應否須有配套措施加以因應，做嚴謹且必要的探討。

(一) 本研究擬針對台灣房地產之現況作分析探討。

(二) 本研究擬針對實施不動產實價登錄制度對房地產之影響作分析。

(三) 本文擬分析影響台灣房地產業之因素為何。

第二章 文獻探討

依上述研究目的，相關文獻泛及政府房地產政策措施意涵，影響房地產因素意涵等，分別撮要如下：

第一節 名詞解釋

本研究名詞釋義之目的，在避免認知的混淆並確保研究的精確性，茲將研究的名詞--實價登錄、奢侈稅(特種貨物稅及勞務稅條例)、房地產業、地政三法等重要名詞解釋如下：

一、實價登錄：

實價登錄地政三法，係指不動產經紀業管理條例、地政士法及平均地權條例，於 2011 年 12 月 13 日立法院三讀通過之修正條文中，皆要求依據市場雙方實際買賣價格以實價申報登錄，故合稱實價登錄地政三法，係包括不動產買賣、經仲介之租賃、預售屋買賣三大類。

所謂實價登錄制度，政府於 2012 年 8 月 1 日正式實施，是指不動產交易雙方必需要填寫交易相關資料的制度，而其相關資訊則包含房屋地址、建物格局、房地交易總價、土地與建物 交易總價、車位交易總價、車位資訊…等；買賣雙方可以根據政府所訂之填表範例，來逐一瞭解房地產交易中所含蓋的內容；政府取得資訊後，將會把資訊公開，並且該資訊有政府法律強制力所提供的真實性，申報者不易任意虛報作假。

二、奢侈稅：

奢侈稅為《特種貨物稅及勞務稅條例(Special Excise and Service Tax Bill)》的簡稱。

(一)、奢侈稅定義關於房地產方面:財政部從嚴定義自用住宅，採取土增稅裡適用「一生一屋」優惠稅率 10%定義：「本人、配偶及未成年子女的名下只有

一戶」，在此定義下，擁有第二戶以上的房子都屬非自用住宅。在1年內出售非上述自住型房地產者，課徵奢侈稅15%。1至2年內者課徵奢侈稅10%。因此，對於大量囤房的投機客買賣有遏阻作用。(1)不動產所有權人及其配偶跟未成年子女，名下僅能有一戶做為奢侈稅不課徵之自用住宅，其他一率需課徵奢侈稅。(2)以上不包含賣預售屋的民眾，出賣法拍屋的債務人，以及出賣繼承取得屋的繼承人。(3)採不溯既往原則：法案施行前的交易不追討奢侈稅。

(二)奢侈稅定義關於豪華動產：除非自用住宅外，奢侈稅課稅範圍還包括私人超過300萬元以上飛機、遊艇、高價汽車；超過五十萬元以上保育類動物及其製品、家具（床、燈、桌、椅、沙發）等，稅率10%，如違規漏稅，最高可罰應納稅額五倍。

三、房地產業：

意指以土地和建築物為經營對象，從事房地產開發、建設、經營、管理以及維修、裝飾和服務的集多種經濟活動為一體的綜合性產業。具有市場指標性、基礎性、帶動性和風險性的產業。主要包括：土地開發、房屋的建設、維修、管理，土地所有權的買賣、移轉、房屋所有權的買賣、租賃、房地產的抵押貸款，以及由此形成的房地產市場。在實際生活中，習慣上，將從事房地產開發和經營的行業稱為房地產業。

四 地政三法：

係指平均地權條例、地政士法、不動產經紀業管理條例等之簡稱，地政三法於2011年12月30日公布。

第二節 探討房地產業之政策與影響因素

一、政府對房地產業政策措施

在 2008 年全球性金融海嘯後，各國採取寬鬆的貨幣政策，國際資金漫流。消費大眾在對於其它投資金融商品標的缺乏信任感之下，大量資金湧入不動產市場，且國內遺產稅降低加上市場利率普遍低率，又因受囿於國內投資工具選擇不多與風險考量，加上大眾對景氣看好且認為不動產保值性較佳之因素，使台灣不動產交易價格不斷攀升上漲。

政府為了穩定房地產市場發展，避免房地產價格泡沫化，期望達到縮小貧富差距、課稅公平與居住正義。中央銀行和財政部自 2009 年第三季起，陸續推出諸多房地產市場的管制措施，包括健全房屋市場方案、選擇性信用管制、豪宅稅、奢侈稅、不動產實價登錄及合宜住宅等政策。其主要目的為避免授信過度集中以穩定金融、遏止市場投資客炒作房地產，並意圖促使房地產價格回歸合理行情，防止房地產泡沫化。

陳蕙如（2012）指出，政府於 2011 年年 6 月 1 日實施課徵奢侈稅，其主要原因在於抑制房價的飆高，遏止投機客炒作房市。總體而言，奢侈稅對台灣房地產市場有兩個重要的意義：

- (一)讓投機者不再短線炒作，讓市場訂價機制回歸自住與投資的正常需求。
- (二)透過這個新稅制，讓政府可以取得真正的房屋交易價格，使房地產市場運作更趨健全透明。

何謂實價登錄？房地產交易為何要做實價登錄？國內學者專家謝明瑞（2012）指出，所謂實價登錄制度，是指不動產交易雙方必需要填寫交易相關資料的制度，

而其相關資訊則包含房屋地址、建物格局、房地交易總價、土地與建物交易總價、車位交易總價、車位資訊…等(如表 2-1，實價登錄作法)；買賣雙方可以根據政府所訂之填表範例，來逐一瞭解房地產交易所含蓋的內容；政府取得資訊後，將會把資訊公開，並且該資訊有政府法律強制力所提供的真實性，申報者不易任意作假。

而房地產交易做實價登錄，其主要目的是為了讓房地產交易更能符合所謂的「三公原則」，即房市交易的公開、公平、公正，並實現政府所積極推動的「居住正義」之主張。因為實價登錄制度提供了房地產交易價格資訊給民眾，有助於平衡單一購屋人與廣大房市中之「資訊不對稱」的情況，房價可以保持在一定的合理範圍內。因此，實價登錄制度讓資訊相對弱勢的購屋人擁有較大的房地產知識，也能依按自己的預算與能力，選擇較適合自己的房地產，並能進一步對標的物進行議價，不會被賣方及仲介業者完全左右，亦符合房市交易所謂的「三公」原則。

表 2-1 實價登錄作法

資訊來源：內政部地政司

實施日期	2012 年 8 月 1 日起 實施
登 錄 者	權利人、地政士、不動產經紀業者
登錄期限	買賣辦理移轉登記後 30 日內申報
登錄資訊	交易標的：建物門牌、土地坐落、交易棟數等 價格資訊：交易總價、車位類別與總價、日期等 土地資訊：移轉面積、鄰接道路寬度、使用現況等 建物資訊：建物移轉面積、屋齡、交易樓層別、用途與格局等
罰 則	30 日內未辦理實價登錄或登錄價格不實，處 3 萬元~15 萬元 罰鍰
公 告	採區段化、去識別化公告，以門牌號每 50 號，為一區段

林柏伸 (2012) 論述，在 2011 年 6 月 1 日政府開徵奢侈稅的政策影響下，房價的漲幅趨緩，而成交量開始萎縮，反映買方觀望氣氛與短期需求的驟降；北部都會區的房價呈現價量背離的現象，雖然成交量負成長，但房屋價格整體而言仍較前一季較高，顯示奢侈稅在抑制房價上漲的效果有限。但以中南部都會區而言，台灣房屋表示，房屋成交均價與數量均呈現下滑趨勢，其中成交量衰退也顯現北部重於南部的現象。整體而言，北部都會區呈現價漲量縮，而南部都會區則為價量齊縮的現象，可見奢侈稅的政策效果在南、北並不同調。未來房市的供需預計仍將持續受到央行與財政部對房市、營建業相關的政策措施、後續國際經濟環境與景氣局勢，以及近來總統選舉候選人所論及的實價登錄、及其相關的稅制改革等政策議題的直接、間接影響。

林洽民 (2013) 研究，政府自 2009 年第三季起陸續實施諸多抑制房價措施，包括選擇性信用管制、健全房屋市場方案、豪宅稅、奢侈稅、實價登錄及合宜住宅等政策，其目的為避免授信過度集中以穩定金融、打擊投資客炒作房地產並促使房價回歸合理行情及防止房價泡沫。研究結果顯示，政府實施抑制房價措施使銀行房屋貸款餘額季增率下降；大台北都會區各項房價指標不跌反漲並且創下歷史新高；住宅買賣移轉棟數明顯減少及買賣成交天數稍有延長；不動產經營業經營家數逆勢增加、但營業額則受到政策影響而下滑。

謝明瑞 (2014) 更進一步指出，都會地區房價偏高，為抑制都會地區的房價之不當高漲，政府各相關部門均提出相關的房市政策以因應，「住宅五法」的通過，將逐漸為我國房市政策的社會責任，並為政府所標榜的「居住正義」(如表 2-2，居住正義五法) 做嚴格的把關與監督，其主要內容包括不動產交易價格應該按照實價登錄、課徵奢侈稅等；住宅法並明訂中央及縣市有定期蒐集、分析住宅供給、需求、用地、金融、市場、交易價格等相關資訊，以作為研擬住宅政策調節供需之用。

表 2-2 居住正義五法

資料來源：經濟日報、萬寶周刊

類型	法案	主 軸	內 容
居住 正義	不動產經紀業 管理條例	不動產交易 實價登錄	區段化、去識別化方式提供查詢登陸。 已登錄不動產交易價值資訊，在相關配套 措施未完全建立並完成立法前，不得作為 課稅依據。 所有權移轉登記 30 天內，向主管機關登錄 實際交易較格等資訊，若未依法登錄，被 查明會處以 3 萬元以上、15 萬元以下的 罰款。
	平均地權條例		
	地政士法		
	住宅法	維護居住正義	完成住宅法立法、興建社會住宅、合宜 住宅。
土地 正義	土地徵收條例	土地市價徵收	土地由公告現值改為市價徵收，未來地方 政府將每六個月評定一次。 農地非地要不得徵收。

二、影響房地產業因素

就房地產市場結構而言，張金鶚（2003）認為就房地產而言，本身因異質性高，雖然生產者數目很多，但由於產品的異質性，所以個別生產者仍有部分決定價格的力量，因此屬於獨占性競爭市場。獨占性競爭市場的生產者所生產的是類似但並不完全相同的異質產品，因此廠商對價格具有控制能力，這一點和獨占市場一樣。但因生產者家數眾多，和完全競爭市場又很類似。這種兼具獨占市場和完全競爭市場的特點，是為獨占性競爭市場，其特點如下所述：

- 1.市場的資源與產品無法自由流通，由於房地產具有不可移動性，房地產市場屬於地區性的市場，產品無法運送到外地市場調節供需。
- 2.房地產市場資訊不完全，交易的搜尋成本高，所有供需雙方不一定充分了解市場的供需與價格，即缺乏完全訊息無法形成有效率的市場結構。
- 3.產品異質性，在房地產市場中，各生產者無法生產完全相同的產品，由於區位、座向、建築形式、通風採光、建材結構等特徵的差異，使得房地產的價格無法如同其他標準化的產品一樣有統一的價格。
- 4.交易雙方在市場進行選擇時，因品質不同，所以個別生產者並非價格的接受者，仍有部分的價格影響力，甚至在不同市場條件、不同品質的產品進行差別取價。
- 5.由於房地產具有昂貴性，需求門檻較高，並非所有的需求者皆可自由或無障礙的進入市場，生產者要加入這個產業，也必須擁有一定的資本額以及經營的資格證照，進出並非完全不設限。

張金鶚（2003）亦認為，房地產市場受到都市發展、公共建設、都市計畫法規，甚而貸款或稅負等財金政策的強烈影響，因此投資者應對公共政策及計畫保持相當敏感，政府也常藉著優惠低利貸款等財金政策企圖影響房地產市場。

馬先右（2012）研究探討房價相關因素的論述中指出，在總體經濟因素及房價的研究，Fortura and Kushner (1986)也認為預期通膨會導致房價上漲。McCue and

Kling (1994)的研究發現物價水準、實質產出、民間投資及名目利率會影響房報酬率。Chen 與 Patel (1998)也認為所得、短期利率、建築成本、股價指數及新屋樓地板面積會對房價造成影響。Schwab(1982)也認為預期通膨會影響名目利率並進而影響房價。Jud 及 Winkler(2002)以房屋的供給及需求研究房價時，認為房價受人口成長、建築成本、所得、利率及股價指數影響。但 Liu 等(1990)的研究却認為股價與房市是二個區隔市場。

馬先右 (2012) 進一步指出，商品或服務的價格決定依經濟學的原理由供給與需求決定。同樣的房地產的價格也取決於市場的供需。台灣由於有多數人口聚集於北部縣市，故長久以來似乎有著北台灣房地產價格較南部為高的現況。尤其是近幾年來，某些地區的房價已遠高於一般民眾所能負擔，但房地產的價格仍未見明顯的下滑，例黃詩雯(2009)探討桃園南崁地區房價空間結構變遷及其影響因素，房地產價格與房產投資及需求者息息相關，其研究發現在影響房價空間結構變遷之因素方面，總體環境因素對長期房價變動具有一定程度的影響作用，尤其是在總體經濟、交通建設和政策面向；且同時，豪宅品牌、景觀住宅、鄰避設施等住宅個體因素對短期房價的變動亦有顯著的作用力。

謝明瑞 (2012) 則認為，影響房地產行情的因素很多，國內外政經局勢的變化，兩岸關係的改變，經濟條件的衝擊，消費者預期心理的變化，政府所推動的不動產政策…等，都會影響不動產的供需變化，從而對房地產的價格產生影響。

陳幸宜 (2003) 研究指出，影響房價的因素概可歸納為六大類：

- (一) 為經濟因素，如所得、利率等。
- (二) 為社會文化因素，如人口成長率。
- (三) 為標的區位條件，如有無重大交通建設，交通便利性，環境與設施。
- (四) 為政治因素，競選活動，政局穩定與否，會影響社會大眾購置不動產決策。
- (五) 為房屋本身特質，如設計規劃、坪數、建材、樓層、品牌等。

(六) 則為政府政策因素，如稅制、都市計劃發展等。

張世欣 (2013) 研究述及，在 2008 年金融海嘯後因各國量化寬鬆政策使外資流入導致物價上漲、國內遺產稅降低加上市場利率普遍降低，這些因素皆使得房價逐年升高。

Krainer (2001) 將房地產市場區分為「熱市」(hot market) 與「冷市」(cold market)，熱市乃指價格上升平均成交時間迅速交易量高於平均值的市況，冷式則指價格下跌流動性較低成交量較冷清的市況。林柏伸 (2012) 發現房地產價格上升而流動性較高的原因，在於買賣雙方為了避免因為無法成交而須承受較高的交易成本的緣故。

Hui and Ho (2003) 探討香港的房地產價格是否受到房地產法規制度的影響，實證發現香港房地產的價格受到房地產建築審核速度、建築物用途、綠地與開放空間大小的顯著影響。

第三節 奢侈稅與實價登錄之探討

為了降溫房市，遏止炒作，抑制房價飆漲，政府於 2011 年 6 月 1 日正式實施「特種貨物及勞務稅」(俗稱奢侈稅)；此外，為使房地產交易資訊更加透明，政府於 2012 年 8 月 1 日正式實施「不動產實價登錄制度」。然而奢侈稅開徵，導致不動產移轉件數減少，原本就應該是正常現象，不代表奢侈稅足以抑制炒作。嚴格來說，除非房價出現明顯下修，否則奢侈稅對房市的最大貢獻，僅只於減少房屋交易的周轉次數而已(張月玫，2013)。

政府推出實價登錄後，有助於政府掌握不動產市場交易狀態，讓房市價格透明、合理化，踏出健全國內房市的第一步，何時透過實價登錄到實價(交易與持有)課稅政府也應及早規劃討論，包括逐步將公告價格朝「趨近於市價」的方向來調整，以及調降自用住宅稅率與調高非自用住宅的累進稅率，做為未來實價課稅配套措施的基礎。當然，政策的實行可能會有一段適應期，一時之間也可能會對市場造成影響，不過這些只是陣痛期，長遠來看將是短空長多，房地產體質健全了，市場交易才會更安全順遂(周信佑，2012)。

林祖嘉和盧佳宜(2011)認為課徵奢侈稅對房價是短期抑制作用，但長期仍然無法解決都會居住正義的問題。我們建議實價課稅，真正達到平均地權、節制私人資本以及漲價歸公等理念，讓非自用住宅的不動產投資賺錢的人，在交易獲利下付出合理的成本。實價課稅前必須先完成實價登錄的基礎，因為房地產成交資訊透明才可以建立公平公開的房地產交易環境，當所有不動產交易的實際交易價格充分揭露時，政府部門可獲得最即時的價格資訊，從而得以即時提出對策，讓房市不致暴漲暴跌。由於不動產交易價格是公開的，使交易雙方更容易協商價格，提高成交率，而不致讓擁有訊息優勢的一方占另一方的便宜。由於交易價格

完全公開，政府可運用這些資訊，正確估計沒有交易的房地產現值，從而使不動產持有者繳納合理的稅負，包括土地增值稅、地價稅、房屋稅及不動產交易所得稅等，讓不動產的投資或投機者無法再輕易規避相關稅賦。政府若能針對實價課稅制度，採取全面性的稅制革新，依資本利得課稅並在民眾沒有增稅的疑慮下，擴大稅基降低稅率，政府因合法繳稅件數與額度的增加，稅收同時增加，民眾因資本利得課稅，買賣雙方相互監督，實價登錄就不會因過去真假合同的混淆資訊而失真，房地產經紀行業在資訊透明化的交易環境下，也較能獲取買賣雙方顧客的信賴，一方面使不動產的租稅負擔更公平，同時降低炒作意願，進而實現居住正義。

實價登錄和奢侈稅是否有效抑制房價繼續上漲？張月玫（2013）論述，奢侈稅沒有辦法遏止房價高漲，反而使得賣方將奢侈稅轉嫁給買方，讓房價更貴，台灣目前的低利環境使得貸款購買房地產的成本相對較低，因此許多投機客、投資客利用低利率持有房地產一段時間後，隨即買賣房地產賺取價差，一步步推升了房價，因此若要改變這樣的情況，提升利率是方法之一，但提升利率也會衝擊到台灣的其他產業，因此，政府該好好思考如何做才能兩全其美。

謝明瑞（2012）指出，2012年8月1日，政府宣佈「不動產實價登錄」制度正式實施，制度宣佈並實施初始，由於時間尚短，且房市成交量及其行情在新政策實施前便已提早反映，因此，尚不易看出其對房地產市場是否帶來的不利影響；然而，房市交易中的重要改革「實價登錄」開始全面實施以後，若根據住商不動產的租案委案量來觀察，便可發現同年8月上旬租案委託量，確實呈現明顯萎縮現象，且全台整體委租案量縮減了5成以上。

陳佳廷（2012）研究分析，對抑制房市交易量具顯著之政策依效果多寡分別為實價登錄，次之為奢侈稅，再者為豪宅稅、合宜住宅與選擇性信用管制實施。實

價登錄之政策對未來可能做為實價課稅依據及排除房市交易資訊不對稱因素等，對房市交易量影響效果較大。

張世欣（2013）研究發現，奢侈稅對於新竹地區單坪成交價並無顯著影響，房價還是持續升高；而奢侈稅過後來客數有顯著地降低，但房價還是持續上升，表示奢侈稅可能打擊到了投機客的炒房動機，對於住宿動機的購屋者影響不大；成交比在奢侈稅後沒有很大的影響；最後在主打產品坪數方面，在奢侈稅後市場呈現兩極化的發展，對於高所得族群以大坪數產品為主打，低所得族群則因房價逐漸上漲以小坪數為主打。

謝江一（2013）指出，相較於先進國家房地產資訊的透明與可親，我國長期以來蒙上面紗的房地產交易價格資訊終於在實價登錄制度頒布與實施後得以褪去神秘。該制度訂定至生效期間，正值奢侈稅開徵及油電雙漲；因此，企業界、交易大眾及媒體皆對該制度相當關注。並且利用事件研究法探討實價登錄制度消息公開時，實價登錄制度對上市櫃建設公司究竟產生正向或負向影響。結果發現，在絕大多數實價登錄制度消息公開之相關事件期間，上市櫃建設公司普遍產生負向之累積平均異常報酬率。

王壬輔（2013）藉由事件研究法探討在實價登錄政策自提案至三讀通過修正法案消息發布等事件期間，該政策是否對上市櫃營建業公司帶來影響，研究結果發現，市場可能預期實價登錄將使房地產市場受到負面的衝擊，股票市場也將此利空消息反映在上市櫃營建業的股價上。

林玉婷（2014）探討實施奢侈稅及不動產實價登錄制度，實施前與實施後，對房價的影響，瞭解此二項政策之實施效果，並探討熱錢對台灣房價的影響，思量熱錢究竟在房地市場是否扮演重要的角色。透過迴歸分析分別以成屋價格(信義

房屋指數)及預售屋價格(國泰房屋指數)為研究樣本，探討自 2001 第一季年至 2013 年第四季期間，台灣地區房價指數之走勢，並且檢視股價指數、利率、熱錢、奢侈稅及實價登錄制對於房價變化的解釋能力。經由實證的模型分析結果，得到以下結論：

- 一、奢侈稅及實價登錄並無達到打房成效，僅讓房價漲幅趨緩。
- 二、股價指數及利率對房價具有解釋效果，又以利率解釋效果最為顯著。
- 三、熱錢對房價具有解釋效果，且依其落後期對不同地區有正向顯著。

柯光彥（2014）分析，在實價登錄實施之後，對不動產交易過程中個別行為者所產生的影響，包括對實價資訊的認知及反應、議價策略、經營模式有何改變，及這些改變對整體不動產市場所產生的影響。結果發現資訊揭露對買方產生較大的去中介化效果，同時有助於縮小議價空間、加速成交，而政府揭露的實價資訊經房仲業者再加值利用，成為銷售上具有說服力的工具，也為房價提供了有力的支撐。

王聰仁（2014）研究實價登錄是否符合居住正義抑制房地價格上漲政策、買賣價格合理化及抑制房地價格之成效。主要發現包括：

- 一、房地產交易之實價登錄是指立法院針對不動產經紀業管理條例、地政士法，及平均地權條例三讀通過之修正條文中，對不動產交易雙方要求實價申報登錄。
- 二、在「居住正義五法」中，限縮未來實價登錄資訊的公開與使用，僅能被以區段化、去識別化方式提供查詢；且已登錄的不動產交易價格資訊，在相關配套措施未完全建立並立法前，不得做為課稅依據。
- 三、政府實施不動產實價登錄制度，對國內房地產市場的供需變化與價格改變，確實發生重大影響；如房地產委租案大幅減少，以及房市交易呈現下降，但房價仍持續調漲。

第四節 亞洲主要國家房地產政策之比較

由於都會地區的房價確實偏高，其與庶民經濟所追求的居住正義有所背離，政府必須謀求補救之道，而課徵各種稅目被認為是一種良效的方法。另一方面，在亞洲有許多國家，為了防止經濟成長所帶來的不當房價之波動，其對房地產的交易也都採取防範的策略(俗稱：打房)，如近幾年經濟大幅崛起的中國，對於都會地區的房價，均施以相對嚴格的管制，包括購屋者須繳交 5 年的納稅證明，調高自備款，以及實施限購等；香港則對在二年以內出售的房地產課予較高的印花稅；新加坡亦對短期內出售房地產的賣方，課予較高的印花稅等。而台灣這幾年亦陸續推出打房措施，如課徵豪宅稅、奢侈稅、實價登錄等(張月玫，2013)。茲將近年亞洲主要國家房地產(打房)政策作整理參考，如表 2-3。

表 2-3 近年亞洲主要國家房地產(打房)政策

國 家	房地產(打房)政策內容
台 灣	<ol style="list-style-type: none"> 1.對台北市及新北市房貸成數降低至六成。 2.台北市於 2011 年 7 月 1 日開徵豪宅稅。 3.奢侈稅於 2011 年 6 月 1 日開徵，一年及兩年內轉賣者，加徵稅率 10%及 15% 。 4.實價登錄於 2012 年 8,月 1 日實施，規定權利人或地政士或不動產經紀業者應於買賣案件辦竣所有權移轉登記 30 日內，向主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊。
中 國	<ol style="list-style-type: none"> 1.上海及重慶開徵房屋稅，外地人在北京購房需提供五年納稅證明。 2.二間房自備款調高至六成以上。 3.五年內轉售一律按售價全額課稅。 4.全面實施限購令。
香 港	<ol style="list-style-type: none"> 1.六個月內轉售，買賣雙方需支付印花稅 19.25% 。 2.六至十二個月轉售，買賣雙方需支付印花稅 14.25% 。 3.一至二年轉售，買賣雙方需支付印花稅 14.25% 。 4.住宅及商辦貸款成數降至六成以下。
新加坡	<ol style="list-style-type: none"> 1.一年內轉售，賣方需支付印花稅 16% 。 2.二年內轉售，賣方需支付印花稅 12% 。 3.三年內轉售，賣方需支付印花稅 8% 。

資料來源：住展房屋（2011）；張月玫（2013）

第三章 研究方法

本章旨在說明本研究所使用質性研究的方法是在詮釋問題，並不斷找出更合邏輯的詮釋方法，以瞭解實施不動產實價登錄制度所引發現象的含意，產生新的知識與洞悉力。內容根據第二章文獻探討所得資料結果，同時建立研究架構，詮釋研究過程，以深度訪談方式匯集資料，擬定主要訪談大綱，聯繫訪談對象、並做一對一訪談，然後再加以彙整歸納分析。

第一節 研究方法

本研究為能確實探討不動產實價登錄的實施，對於台灣房地產的影響和可能產生的問題，加以分析闡述，並檢視房地產政策，能否與市場機制相接近，故採「深度訪談法(In-Depth Interview)」之半結構式訪談(Semi-Structured Interviews)

深度訪談法(In-depth Interview)，是質性研究中經常採行的資料蒐集方法之一，主要是利用訪談者與受訪者之間的口語交談，達到意見交換與建構，是一種單獨的、個人的互動方式，受訪者藉由訪談的過程與內容，發覺、分析出受訪者的動機、信念、態度、作法與看法等。此研究方法是一種訪談者與受訪者雙方面對面的社會互動過程，訪問資料正是社會互動的產物(畢恆達，1996；李美華、孔祥明、林嘉娟、王婷玉譯，1998；袁方編，2002)。

訪談方式上又分類為結構性訪談 方式上又分類為結構式、非結構式訪談及半結構式訪談三種(袁方編，2002；黃光玉、劉念夏、陳清文譯，2004)。

(一) 結構式訪談(Structural Interviews)：

事先設計好有一定結構之問卷，通常為是非題或選擇由訪者據以進行訪談，過程完全標準化其提問方式、順序及者回答的記錄均予以統一。

(二) 非結構式訪談 (Unstructured Interviews) :

訪談前預定主題，訪問者與受訪者以閒聊的方式，針對該主題自由交談，受訪者可任意申述己見，無所顧慮。

(三) 半結構式訪談 (Semi - Structured Interviews) 又稱焦點訪談：

研究者於訪談前就擬定訪談大綱，並預列若干問題供訪問者以同義重述的方式提問。訪談以一對一的形式進行，訪談重點在於明瞭受訪者的看法。所以訪問者會以綱要為本，就訪談的狀況，適時以不同形式的開放式問題，引導受訪者針對該主題進行深入的陳述。

第二節 研究範圍

本研究主要著重在不動產實價登錄實施前後期間，為 2012 年 3 月 1 日起，至 2015 年 3 月 1 日止，共計三年，做客觀地比較分析與探討；並以台灣大都會區域：台北市、新北市、桃竹地區、台中市、台南市、高雄市等為範圍。

第三節 研究架構

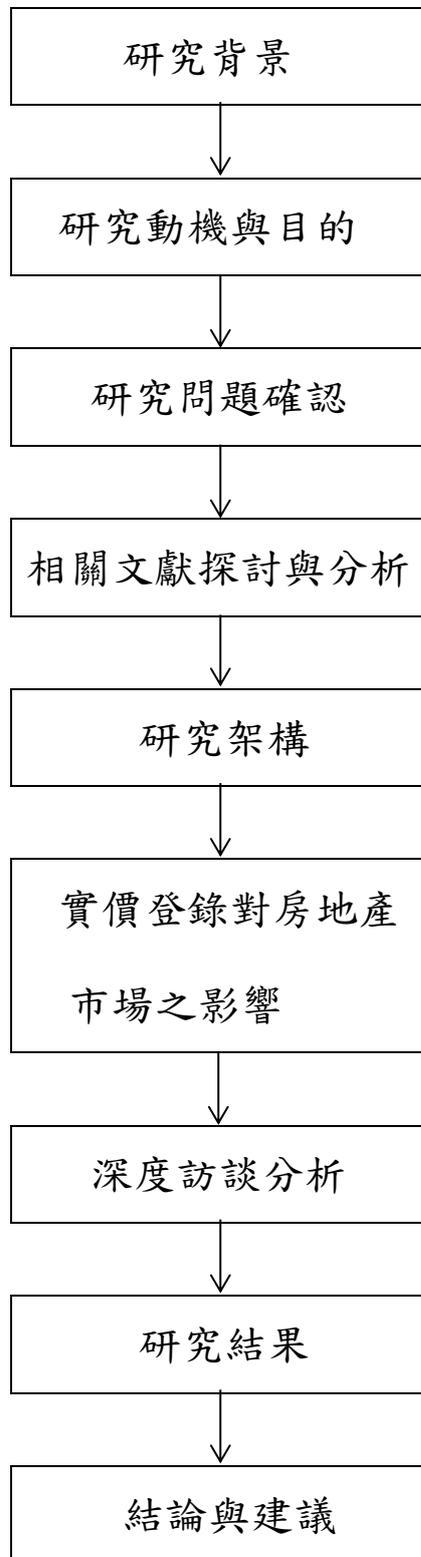


圖 3-1 研究架構圖

第四節 研究限制

本研究力求謹慎科學研究之原則，盡可能克服所遇之各項困難，然而仍存有若干限制：

- 一、本研究採以不動產實價登錄實施前後期間，為 2012 年 3 月 1 日，至 2015 年 3 月 1 日止，共計三年；國內研究實價登錄作為的相關文獻相當有限，且較深入完整、嚴謹的相關學術研究，篇幅著作仍尚無多。
- 二、本研究為訪談法，然因其特定時空背景，其先天上仍會有無法推論的限制。
- 三、本研究因為時空因素，僅能針對主要問題作論述。冀望往後有研究者，可再更深入探討全面相關性的政策與因素，致使房地產價格變動趨微，尋求更具符合居住正義、房地產價格合理化的妥善解決方案。
- 四、在各項資料獲得與探討之過程中，雖已盡可能求其嚴謹並避免主觀的推論，然仍無法確保達致全然的客觀性。

第五節 訪談大綱擬定

本研究採個別深度訪談法蒐集資料，在個別訪談進行前先擬定下列訪談大綱，避免偏離主題的風險。

訪談大綱：

- 一、請問政府自從 2012 年 8 月 1 日實施「不動產實價登錄制度」以來，您的感受如何？
- 二、請問實施「不動產實價登錄」至今，您覺得對房地產的影響如何？
- 三、請問您，當前台灣房地產狀況如何？
- 四、請問，您認為會影響房地產的主要因素為何？
- 五、請問，對於目前政府對房地產政策措施，您的看法如何？

第四章 產業分析

第一節 台灣房地產現況分析

自 1971 年以來，台灣的房地產業歷經了四個不同的階段，而且影響每個階段景氣變動的因素各不相同，其中包括：政府政策、財政振興措施、以及如經濟成長、失業率及人口等問題的總體經濟因素，甚至是全球 SARS 風暴及世界金融海嘯等突發震撼事件。再者，台灣各地區房地產價格的變動趨勢也具有相互關聯的態勢。根據中華信用評等公司（中華信評）報告指出：

第一階段（1971-1986）

1986 年之前，台灣房地產價格的變動並不若其後幾個階段中的房地產價格變動來得明顯，這可能與此一階段正好是台灣經濟蓬勃發展時期有關。台灣 1971 年時的每人平均國民所得為 410 美元，而至 1986 年時則已提高至 3,646 美元。在此階段，影響台灣房地產價格最鉅的事件是 1973 年發生的石油危機，該次石油危機導致台灣房地產價格大跌。不過，受到當時台灣經濟持續成長與低失業情況的支撐，房地產價格很快地在兩年內即回復到先前的水準。

第二階段（1986-1991）

1986 年至 1991 年，台灣房地產價格大幅上漲，主要城市房價的漲幅甚至超過 300%。導致此一階段房地產市場景氣大好的原因，應是 1980 年代台灣對美國出口大增所創造的鉅額貿易順差。當時的鉅額貿易順差，加上政府對外匯的管制，使得國內貨幣供給大增。不過，由於當時國內市場的投資工具有限，因此股市與房地產市場遂成為主要的投資管道。在此第二階段中，台灣加權股價指數（台股指數）從 1988 年的 2,300 點，一路上衝至 1990 年的 12,000 點；主要城市的房地產價格亦為原來的三倍有餘。房地產價格的飆漲，引來政府對房市採取降溫措施，例如政府在 1989 年及 1990 年時要求銀行降低其對房地產業者的授信額度，以及在 1989 年將銀行的重貼現率由 4.5% 提高為 7.75% 等。

第三階段（1991-2002）

1991 年至 2002 年間，台灣房地產價格開始自 1990 年代初期的高峰向下滑落。房地產價格下跌的原因，主要是受 1990 年 10 月台股指數自同年 2 月的 12,000 點紀錄高位狂瀉 2,500 點的衝擊。在此第三階段中，政府亦採取了若干對房地產市場具有影響的政策。至 2002 年底時，台北市的房地產價格下跌約 20%，台北縣跌 30%，台中地區（中台灣）跌 40%，而高雄地區（南台灣）則下跌約 50%。1991 年至 2002 年間，台灣房地產價格受到眾多事件的負面影響。例如，根據信義房屋台灣房價市場指數顯示，1995 年至 1996 年的兩岸緊張情勢，造成台北市的房地產價格下跌 6%，不過隨後在 1997 年時則回升約 4%。台中與高雄地區的房地產價格，則在此第三階段時期每年皆下跌約 4% 至 8%。其次，台灣經濟在此階段出現的結構性調整與國內資金流向中國大陸等因素所導致的經濟成長趨緩，亦對台灣房地產價格造成負面衝擊。

第四階段（2003-至今）

自 2003 年第 2 季發生 SARS 風暴緩解迄今；再則，自 2008 年第四季全球爆發金融海嘯危機，央行為了因應此況，採取寬鬆的貨幣政策，來刺激經濟市場景氣，至 2009 年第二季之後，房價指數才逐步回升。受到這股資金行情影響，使得國內房地產市場一路上漲，特別是台灣各大都會區房價屢創新高(如 圖 4-1，2003~2010 年台灣六大縣市平均單價年線圖；圖 4-2，歷年台北市房價與重大事件)，並且出現過度投資行為，房價高漲。為了抑制房價不合理飆漲，政府自 2009 年第三季起，陸續實施諸多抑制房價措施，包括選擇性信用管制、健全房屋市場方案、豪宅稅、奢侈稅、實價登錄及合宜住宅等政策，其目的為避免授信過度集中以穩定金融、打擊投資客炒作房地產，並促使房價回歸合理行情以及防止房價泡沫化。

2003-2010年六大縣市平均單價年線圖

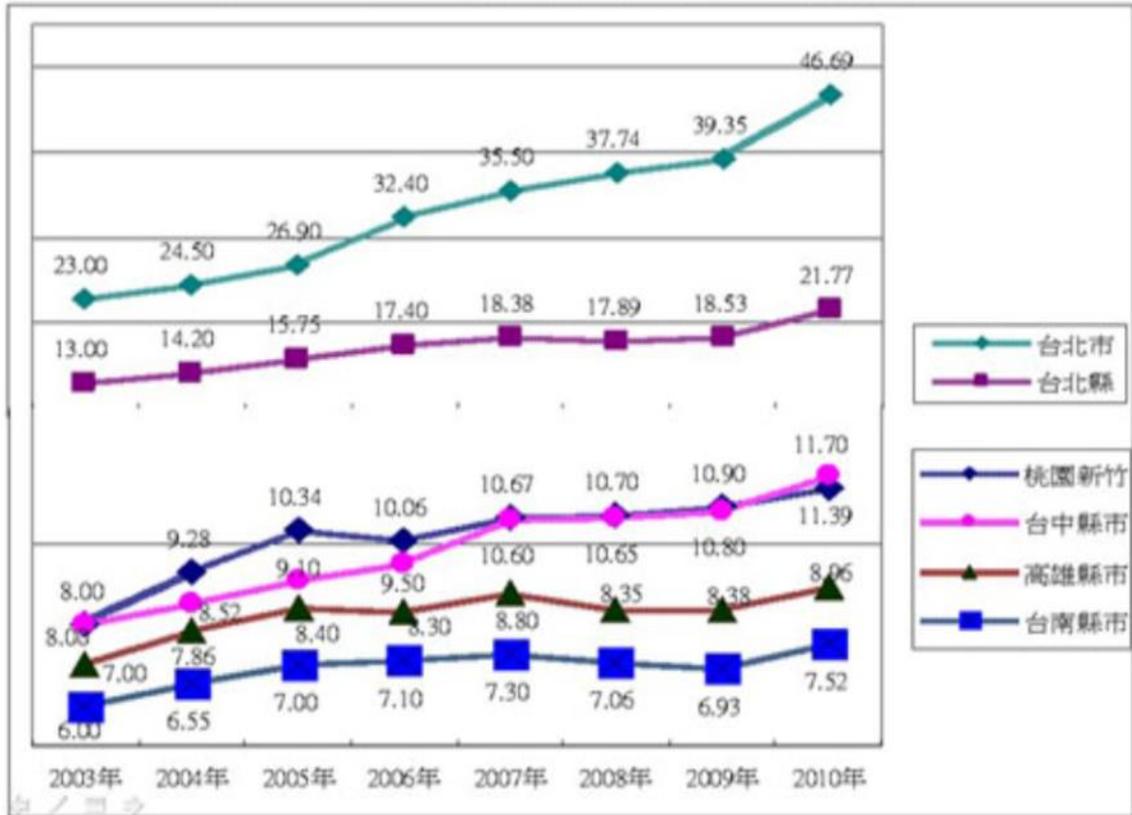


圖 4 - 1 2003~2010 年台灣六大縣市平均單價年線圖

資料來源：台灣不動產交易中心

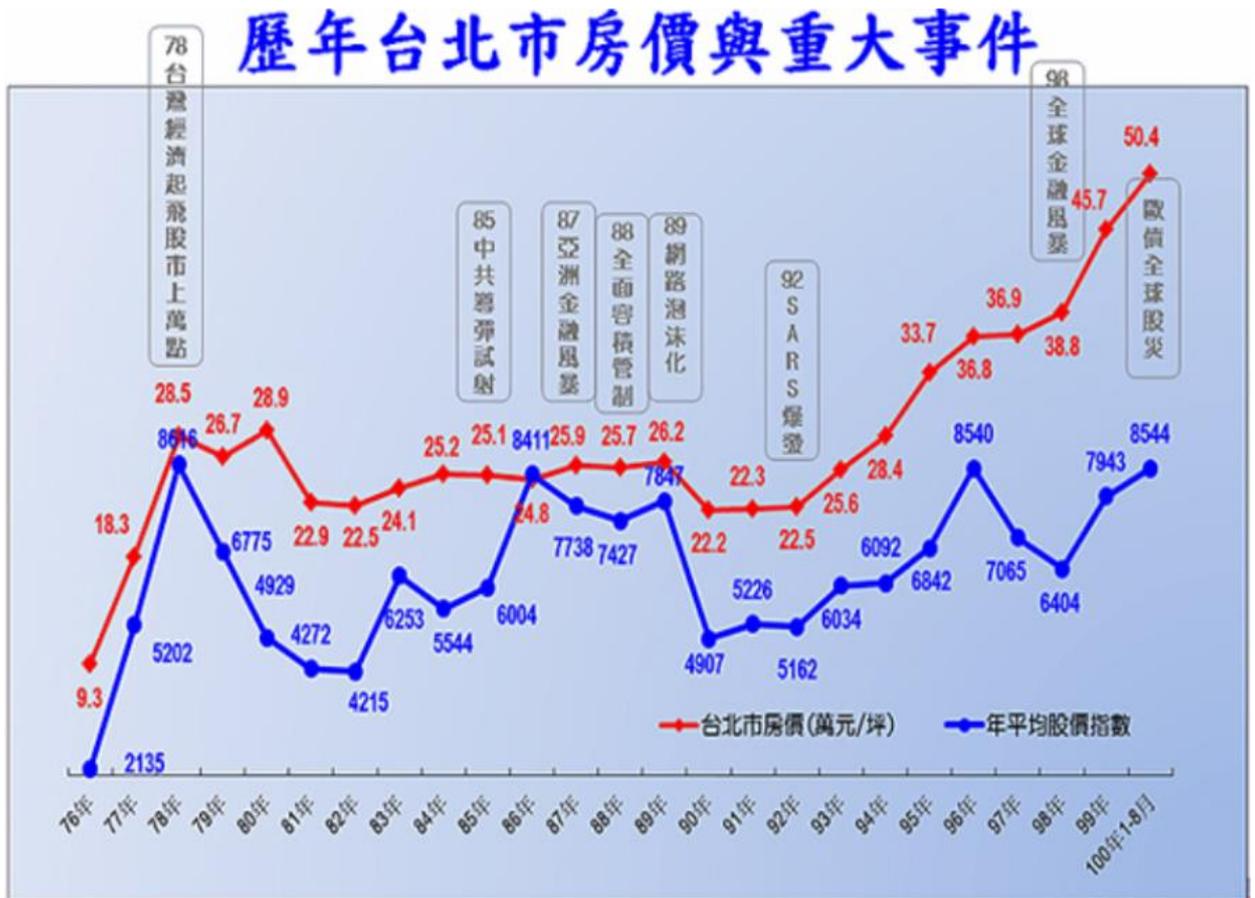


圖 4-2 歷年台北市房價與重大事件

資料來源：永慶房屋

而林建甫和吳孟道（2013）觀察信義房屋（成屋）及國泰建設公司（新成屋）每季定期公布的房價指數即可清楚知道，從 2008 年金融海嘯後的低點彈升到 2012 年第四季，國泰房價指數已上漲 34.1%，而信義房價指數（全台）更是上漲超過六成，漲幅高達 64.2%。若僅只看桃園地區，信義房價指數的漲幅則高達 73.8%，為全台漲幅最高的地區。面對房價日益高漲的情況，主管機關也不得不重新正視此一現象。特別是掌控貨幣供給大權的中央銀行，在當時低利率且游資充沛的環境下，更深怕成為助漲房價的原凶。因此，為避免房市炒作的歪風再起，於是央行頻頻大動作透過道德勸說（下巴骨政策），要求銀行業者對於房價漲幅較大地區，應採取自律審慎措施，並加強不動產授信風險控管。同時，也對原先台北市及新北市 13 個實施房貸管制的特定區域，持續要求銀行業者將房貸成數下修，使得整

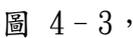
體成數已降至五成七左右，並維持 2% 以上的房貸平均利率。另於 2010 年 4 月 22 日，行政院即已通過實施「健全房屋市場方案」，要求各部會針對房價飆漲問題，積極落實推動健全房市措施。其中包括央行的一系列資金管控措施，例如實施選擇性信用管制、限縮貸款成數、嚴控土建融資等，而金管會也特別針對承作土地融資及購屋貸款偏高的銀行加強實施金融檢查。此外，財政部更是透過空地稅的復徵、奢侈稅（正式名稱為特種貨物及勞務稅）的立法以及不動產實價登錄等措施，多方面地健全房市發展。然而，全台各地區房價卻似乎不受管控般的一路上揚。迄今為止，信義及國泰房價指數甚至一一寫下新高紀錄，健全房市方案效果顯然不如預期。

台灣是一個貿易導向的經濟體系，由於國內經濟環境特殊，資金的去化缺少活絡管道，滯留不動產市場的機會相對較大，特別是在國內房地產市場中，「區位」仍是影響房地產價格變動的重要因素，而若從房地產實價登錄制度宣佈以後的第一個月中的房市表現來觀察，便可發現在國內的房地產市場中，對於捷運不動產，或是緊鄰運動公園區的房地產價位並未受到影響，其價位依然呈現上揚的情形；而這種量縮價揚的情形，在實價登錄制度實施後依然十分明顯，說明了房地產實價登錄制度的實施，對極具區域特性的房地產價格而言，其影響相對有限（謝明瑞，2012）。

為何房價問題會衍生為社會最大的民怨？我們的土地持有成本有地價稅，房屋有房屋稅，房地產交易要課土地增值稅、財產交易所得稅、契稅、印花稅，稅制看似綽綽有餘，但「平均地權，漲價歸公」一直無法貫徹。因為土地要課土地增值稅，房屋則沒有增值稅，導致買賣的實價不能當成利潤課稅的基礎，必須去區分土地價值、房屋價值，於是有人為設定的公告地價當成土地稅的稅基、公告現值當成土地增值稅的比較基礎，房屋評定現值來當成房屋稅課稅的依據。而這些價值的認定是經由地方縣市相關委員會的討論決定的。可是這些委員會常受到

政治因素及特定團體的干擾，房產價值有嚴重落遲性，嚴重偏離市價，造成我國不動產稅負偏低，房地稅負扭曲，加深貧富不均與社會對立(林建甫、周信佑，2015)。

「台灣目前地價稅、房屋稅稅率太低，土地持有成本低，易形成投機需求，未來應逐步提高房屋的持有成本，以降低炒作需求。自住需求實價課徵或許不宜，但第二棟投資住宅應調高其持有成本，以遏抑炒作。同時，金管會對於壽險公司獵地需求的報酬率應嚴加約束，以免過度投資，一旦景氣反轉，拖累銀行及國家金融體系。甚至金管會可以考慮要求壽險金融業應將資金的一定比例對產業進行實質投資，以兼顧產業發展與遏止土地炒作需求。」(王健全，2012)

近年來，台灣房價飆升主要是受到低利率環境(如 圖 4-3，1985~2009 年台灣銀行定期一年利率走勢)及游資充沛的影響，而此與全球過多的流動性顯然脫離不了干係。2008 年金融海嘯發生後，為刺激景氣並提供流動性，歐美先進國家紛紛採取寬鬆貨幣政策，一路下調利率至接近零的水準，最終在利率降無可降下，乃進一步採取量化寬鬆政策(Quantitative Easing, QE)，使得全球資金滿溢，無形中助長金融市場的投機炒作行為，連帶地也帶動房市回溫。尤有甚者，當前美國聯準會(FED)再度宣布無限期、無限量的第三及第四次量化寬鬆政策，加上日本在首相安倍上台後，也實施量化寬鬆政策，都有可能再進一步刺激金融資產價格(特別是房價)的上漲。因此，要有效抑制房價，首要之務就是回收市場過多游資，解決流動性過剩的問題。對此，盱衡現今台灣的經濟環境，我們認為央行可以考慮嘗試緩步提高利率(林建甫、吳孟道，2013)。

央行與財政部聯手從 2009 年第三季起，陸續實施諸多抑制房價措施，包括選擇性信用管制、健全房屋市場方案、豪宅稅、奢侈稅、實價登錄等，加大打房的力道；

房地產交易量是萎縮了(如

圖 4-4, 台灣各大都會區買賣移轉棟數波動圖), 但交易價格卻未有明顯下跌, 主要因為有經濟面、心理面、政策面等的因素在支撐著房價。首先, 台灣民間資金仍多, 市場利率仍低, 投資機會缺乏。台灣經過半個世紀來的穩定發展, 民間累積了相當多豐沛的財富, 在過去在高利率、股票狂飆的年代, 人們可以把錢放在銀行定存或投資在股票上, 但現在時勢剛好相反, 卻是處在低利率(如圖 4-5, 歷年金融機構(五大行庫)一年期存款平均利率與房價指數之走勢)、股票穩定的年代, 錢存在銀行只會越存越薄, 投資股票也不見得獲利。不過最近股票的迅速上漲, 已經讓資金開始有轉移。其次, 投資客口袋深, 懷有待價而沽的惜售心態。台灣土地房屋為私有制, 所有權人得自由處分、使用、收益其不動產, 因此, 土地房屋除了自住之外, 還有出租、營業, 甚至可以抵押借款等功能, 一旦買進之後就不再輕易賣出。景氣繁榮時自不用說, 當景氣衰退、房地產出現下跌的壓力時, 投資在房地產市場的資金雖然流動性降低、變現性困難, 但不動產仍具有多功能的使用價值, 對口袋夠深的投資客壓力不大, 不願意認賠賣出, 使的房地產價格出現向下僵固之現象, 跟漲不跟跌。地方政府的區段徵收、市地重劃, 是高房價的幫凶。當前台灣許多縣市地方政府財政困難, 在公債法已屆舉債上限、財政收支劃分法分不到大餅之下, 最好的生錢方式就在土地的使用上。區段徵收是最大的財政肥羊, 徵收一定區域土地後變更使用, 農業地、保育地變更為住宅地、商業地, 一下子麻雀變鳳凰, 地價飆漲自是不用說。而重劃地區也不遑多讓, 雖未能變更地目使用, 但是因為區內的公共設施增加、生活機能改善、開發時程獎勵等, 重劃後的地價也水漲船高(如表 4-1, 歷年台灣各大都會土地重劃區與房地均價漲幅), 要在這些「優質地區」買房的民眾, 自然得多掏腰包(林建甫、李俊緯, 2014)。

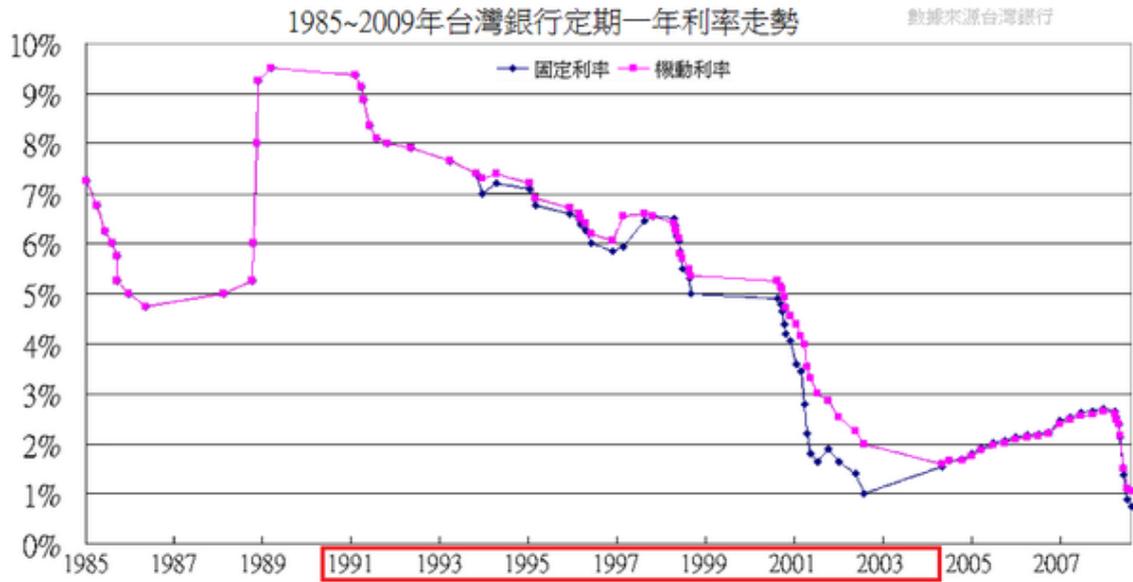


圖 4-3 1985~2009 年台灣銀行定期一年利率走勢

數據資料來源：台灣銀行

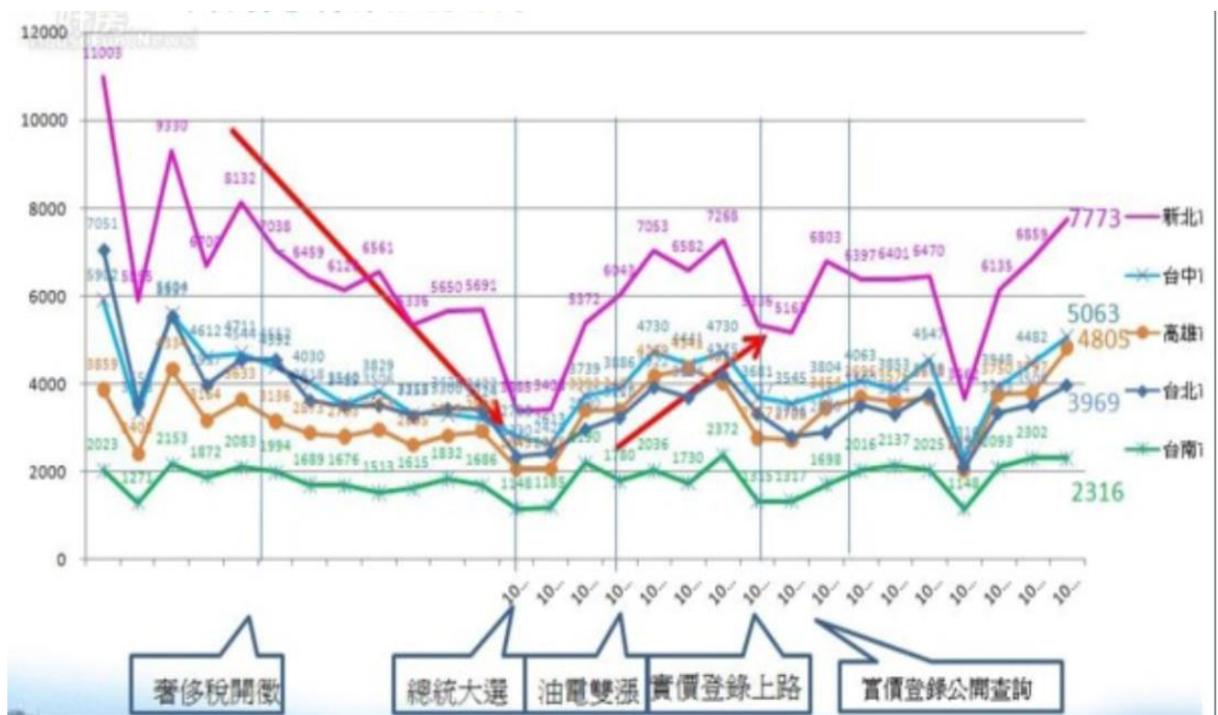


圖 4-4 台灣各大都會區買賣移轉棟數波動圖

資料來源：中信房屋研展室

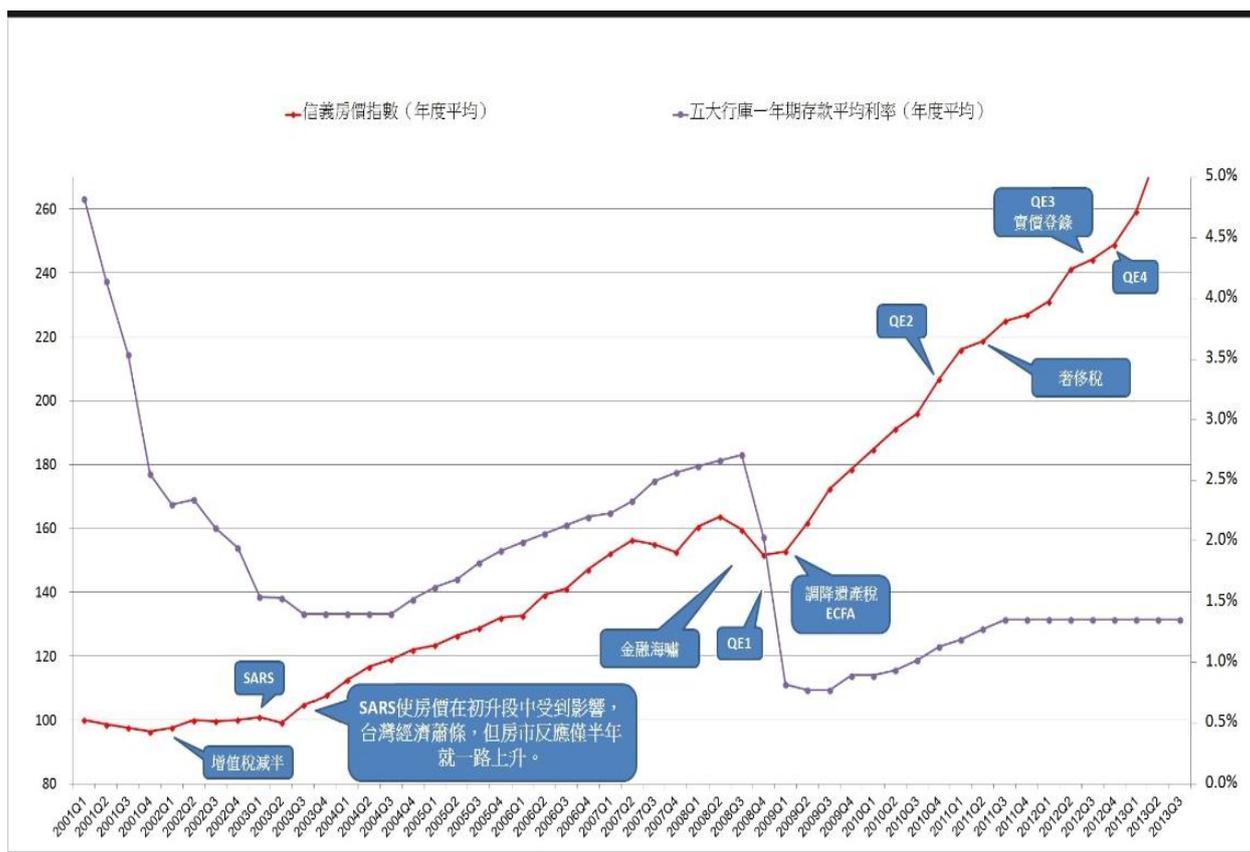


圖 4-5 歷年金融機構(五大行庫)一年期存款平均利率與房價指數之走勢

資料來源：信義房屋

表 4-1 歷年台灣各大都會土地重劃區與房地均價漲幅

各大都會重劃區	2007	2008	2009	2010	2011	2007~2011 漲幅
台北信義計畫區	73.4	81.7	84.3	109.4	119.0	62.13%
台北市住宅均價	37.1	37.5	40.5	46.2	52.7	42.05%
新北三重重陽重劃區	27.6	31.9	31.8	36.5	38.8	40.58%
新北市住宅均價	19.1	19.1	19.4	22.2	24.0	25.65%
高雄農 16 特區	20.5	23.8	24.1	26.0	27.5	34.15%
高雄市住宅均價	9.1	9.6	9.6	10.4	11.9	30.77%
台中七期新市政中心	30.7	32.5	34.8	37.9	38.9	26.71%
台中住宅均價	11.1	11.4	11.4	12.2	13.8	24.32%
台南五期重劃區	7.1	7.0	6.4	7.8	8.2	15.49%
台南住宅均價	7.3	7.2	7.4	8.5	9.3	27.40%

單位：萬元/坪

第二節 訪談結果

本研究採以深度訪談法之半結構式訪談作為研究方法。茲將訪談提綱、訪談對象、訪談結果與內容等，一一彙整列表如下：

訪談提綱：

- 一、請問，政府自從 2012 年 8 月 1 日實施「不動產實價登錄制度」以來，您的感受如何？
- 二、請問，實施「不動產實價登錄」至今，您覺得對房地產的影響如何？
- 三、請問您，當前台灣房地產狀況如何？
- 四、請問，您認為會影響房地產的主要因素為何？
- 五、請問，對於目前政府對房地產政策措施，您的看法如何？

訪談對象：如

表 4-2

表 4-2 訪談對象彙表

代 號	服 務 機 構	職 稱	訪 談 時 間
A	禾盛建設公司	總 經 理	2015 年 4 月 23 日
B	精銳不動產代銷業	副總經理	2015 年 5 月 7 日
C	台中市議會	市 議 員	2015 年 5 月 12 日
D	永慶房屋仲介業	副總經理	2015 年 5 月 20 日

提綱一：請問，政府自從 2012 年 8 月 1 日實施「不動產實價登錄制度」以來，
您的感受如何？

表 4-3 訪談內容重點整理-問題一

受訪者	訪談內容重點整理
A	坦白說，實價登錄實施前，嚴陣以待；實施後，真實面對。 正向思考—過渡型的實價登錄對房地產交易價格資訊若因此能確實透明化，長遠來看，對市場是正面的。但建地價格一直高漲，建商買地成本墊高且找地困難，若推新案，價格只能往上加了。
B	實價登錄是繼奢侈稅之後上場的，實施後，約三個月左右，案場成交量，的確有量縮。但，之後就回穩了，房價卻沒掉下來，反而上探。
C	實價登錄是過渡性的措施，政府目的是要實價課稅，增加稅收啦！當然不能一次就實價課稅到位，那會市場崩盤。
D	對於政府實價登錄的施行，我們房仲業真的是提心吊膽。雖了解它可能只是過渡性制度，但新規定新作法，我們一定要全心、全新通盤了解；市場上，賣家怕因總價要實際登錄將被課重稅，買家怕會買到更貴的房子。大家都猶豫出手，結果，短期間交易黑暗期就來了，當時交易市場就冷啦！

小結：

政府於 2012 年 8 月 1 日甫實施「不動產實價登錄制度」，短期間內，台灣各大都會區房地產市場之成交量，的確有呈現縮減現象，但台灣各都會區之房地市場成交價卻不見有下修情況。受訪者 A 君，更進一步表示，都會區建地因地主惜售或保守持有，不急著出售，反而使建地需求價格持續往上漲，建商若購地推出新案，墊高的成本勢必將之反映在售價上。另外，受訪者其實都明白，實價登錄僅是政府過渡性的措施，市場雖會產生觀望期，但勢將仍要面對它、接受它。

提綱二、請問，實施「不動產實價登錄」至今，您覺得對房地產的影響如何？

表 4-4 訪談內容重點整理-問題二

受訪者	訪談內容重點整理
A	剛開始實施時，確實有些擔心我們建設公司要怎們因應。但半年、一年、二年...之後，市場已適應，成交量早已回升，成交價沒跌反而年年攀升。這並不好現象，表示政府抑制房價政策，無效。
B	初期真的有小影響，案場每週成交數量縮，每週來客數仍有量，但決定期拉長；之後，很快就回追了。另土地和營建成本一直上漲，建商將成本反映在售價上，加上建商調價獲利，見獵心喜，單總價愈調愈猛烈，買方負擔愈大。
C	限制貸款成數、奢侈稅、實價登錄，都是打房政策。但是愈打房價高漲之火愈旺，可見這是政策失效，藥沒有對症。又房價所得比，年年拉大，苦了廣大受薪上班族，更買不起房子。
D	實價登錄是使房地產市場交易資訊，更加透明化；買方更有同地段同區位價格參考數據，心態較踏實且信心回增，買氣轉旺。

小結：

實施「不動產實價登錄」，短期只見成交量縮，價沒降；至今，市場又價量齊揚。就以抑制房價之政策面來看，是無效的、是失靈的。這幾年，土地與營建成本年年上漲，再加上，房地產市場交易活絡，絕大多數的建商認為獲利可期，見獵心喜，於是不斷將其公司建案售價往上調高；甚且，允許客戶將預售紅單轉讓換約賺取差價，又媒體常常加溫報導某某預售案甫推出即秒殺銷售一空，使得房地產市場更加沸騰，成交價屢屢創新高。不過，透過實價登錄，讓市場交易資訊更公開、更透明化，買賣雙方有同區間之標的物件的成交實價參考，信心加穩。

提綱三、請問您，當前台灣房地產狀況如何？

表 4-5 訪談內容重點整理-問題三

受訪者	訪談內容重點整理
A	這一波房地產景氣循環，從 2003 年 SARS 之後，一直上走到現在，是目前台灣房地產有史以來的最長期間。重點是建地價格也一直走高，甚至高不可攀；若真的強要買地推案，墊高的土地成本一定要反映在高售價上，這樣的市場，建案經營者或公司，壓力都很大。
B	2008 年全球金融風暴後，各國的央行皆有調控措施，國際資金湧現游動，也漫流至亞洲各國。台灣房地產亦同時被推潮浪高，造成交易行情波濤洶湧，新建案單坪價屢屢創新高，牛市甚至瘋市，這不健康、這不是好事。多數民眾更無力買租房，更大嘆 ~ 居大不易。
C	房價這些年來，年年攀高；去年，自己因居住所需，亦購新屋。當時覺得所購單總價已不低了；但不到三個月，同棟大樓較低樓層物件售出，單坪價拉高約 2 萬 5，房市高溫不退，民眾荷包卻縮水。
D	房地產政策每每推出前後，好像都會有短波的成交量縮現象，但價不一定會跌喔。前幾年全國房仲業家數有收店、整併潮，經營體質好轉。近年同業委託買賣物件不斷增加，房地產市場買賣很活絡。

小結：

從 2003 年 SARS 過後，台灣房地產一路向上發展且走勢穩健；2008 年全球經融風暴後，各國央行大多採貨幣寬鬆政策以因應國際經濟局勢，確實使得自由經濟市場復甦迅速，同時亦造成市場熱錢湧現，台灣房地產亦受此推瀾，價格更加速攀升，造成房市狂動，投機炒作處處可見。成交價格屢創新高，每年漲幅頗大，絕大多數民眾皆嘆房價難追，政府要實現居住正義，難度會更高，恐怕漸漸只淪為口號。

提綱四、請問，您認為會影響房地產的主要因素為何？

表 4-6 訪談內容重點整理-問題四

受訪者	訪談內容重點整理
A	<p>建案產品的規劃設計、建材使用及品質商譽，我們團隊執行力有信心。但土地進價與取得，就很頭痛。銀行土、建融的貸款成數和利率，對建案成本與財務槓桿拿捏也很有關係。當然，國際金融局勢，政局與經濟穩定，政策明確，稅制改變與否，市場信心度等等，都會對房地產有程度不一的影響。另，都市開發計畫(土地重劃)，也影響房地價格蠻大的，容易形成當地蛋黃區(熱區、黃金地段)。</p>
B	<p>預售案或成屋銷售，案場都須提供各銀行房貸利率給客戶參考；長期以來，銀貸若可低利率、高成數，一直受到客戶青睞。所以，我認為銀貸利率的高低，影響著建商，也影響著買方；低利率，一直是支撐台灣房地產買氣的主因。再者，區位是否為當地蛋黃區，亦是因素。</p>
C	<p>一個城市要有自己的歷史、文化，有故事性的述說；市容進步與維護也要讓居民有感；都市發展計劃、公共建設和建商建案可進行文創化，甚或相融共存；交通便捷與改善，都與城市居住品質息息相關，都可能影響這城市的房地產行情。台灣若每個城市都有自己吸引人入住的特色，那台灣的房地產會更活絡。城市領先，市民榮焉！</p>
D	<p>物件所處地段、建商品牌影響交易價格；另大多數物件買方都會辦銀行貸款，此時「利率」就是重要考量，關係著每月還款金額壓力。政策要簡化易明，買賣資訊透明，成交就是行情。</p>

小結：

受訪者多數認為，在台灣，「利率」與「區位」足以影響房地產。台灣房地產自 2003 年以來，這一長波的榮景，顯然與銀行房地貸款長期處於低利率，有相當密不可分的關係；再者，都市開發與區域發展重劃，相對地因土地重劃而帶來了建地與公共建設用地的增加，加諸道路交通的打通連結，亦成為重要影響因素。

提綱五、請問，對於目前政府房地產政策措施，您的看法如何？

表 4-7 訪談內容重點整理-問題五

受訪者	訪談內容重點整理
A	房地產政策制度，不宜常變，否則建商會常無所適從之感；稅制名目繁多，要簡化啦！且施政時要有完整且合理可行的配套措施出來，否則政策若朝野爭論愈久，觀望猶豫心態愈強，造成市場混沌不明。
B	朝令夕改、或搖擺不定的政策，最恐怖。這幾年政府要抑制房價被炒作的管制政策措施，多如繁星；然如奢侈稅、實價登錄卻不見房價下修，反而逆漲，可見政策不對、失效。 但，現在整體已往房地合一課稅方向走了，且勢在必行；可預期地，將來賣方必將課稅額當作房價成本，墊高底價，如此總價又更高了。
C	奢侈稅打房失利，只是延後物件脫手交易時間；實價登錄是政府要改良稅制的過渡措施，但仔細觀察，它是有指標性的實質意義與新房地產稅制的重要里程碑。政府本來是要實價課稅的，不過，現今已參考外國資本利得，採房地合一稅制進行了。
D	台灣常常房市熱潮在前，政策管制追後；急就章的政策，常惹來更多的民怨與不便。上有政策，(市場)下有對策；客戶常說的，甚麼都漲，只剩薪水沒漲，要買房，更難了。還有就是，要適應政策的陣痛期愈長，對市場交易愈不良。

小結：

任何新政策施行，政府方面一定要有完備可行的配套措施，實施房地產政策時，亦然！否則易造成市場亂序、民眾不知所措，從業者無從依循。政策實施前後所謂的陣痛期長短，左右著交易市場的活絡與否。

房地產政策，繼奢侈稅、實價登錄之後，原本產學各界預判政府將朝向實價課稅政策邁進；然近期立法院在多次各版本協商後，修正為房地合一稅制；因此，台灣房地產買賣課稅方式，勢將進入另一新紀元。

第五章 結論與建議

不動產實價登錄制度，實是政府對房地產的階段性政策並預期能與將來施行新政策的橋接作為。其目的在於促進不動產成交資訊透明化，避免房價虛報作假，以促使不動產交易市場之正常化，並與將來房地產新稅制(實價課稅或房地合一稅)進行新舊政策無縫接軌上路，逐步實現居住正義。

第一節 結論

本研究結果發現：

一、實價登錄制度並未對房地產造成重大影響

實價登錄實施後，部分民眾期待實價登錄會讓房價下跌，因此於實施初期，在台灣各大都會區之房地產市場出現短期性的成交量萎縮，成交價並無下跌；且不到半年，成交量又回升。市場買方採取觀望態度一陣子之後，發現房價並沒有因為實價登錄的實施而下跌，甚至逆勢上揚，因此再度進入市場交易，使得價量皆有力道支撐。故受訪者認為實價登錄對房地產市場的成交量影響不大且短暫，亦無法實質有效地抑制房地產成交價格。

二、實施實價登錄制度確可使房地產買賣成交資訊更加透明

實價登錄的實施，有逐漸達到房地產市場之買賣雙方交易資訊透明化之目的。然而，資訊透明化並無法達到抑制房地產價格的效果。

三、利率與區位地段為影響台灣房地產之重要因素

影響房地產之因素有許多，可從文獻探討、實際深度訪談結果得知。其影響因素諸如有：國際金融、國內外政經局勢的變化，兩岸關係的改變，銀行利率的高低，消費者預期心理的變化，政府所推動的不動產政策…等，都會影響不動產市場的供需變化，從而對房地產的價格產生影響。再者，環境

與交通建設，都市開發與土地重劃、區位地段、品牌與規劃．．．等等，亦都是影響房地產的因子。本研究訪談結果，認為利率與區位地段，有明顯地影響著台灣房地產市場購買意願。

四、房地產政策需有完整可行之配套措施

政府實施不動產實價登錄制度，目的是為了使市場買賣雙方交易資訊透明化。要健全不動產市場，資訊透明化是前提；然若政府無完整可行的配套措施以之因應，則資訊透明化並無法達到抑制房價的效果。

第二節 建議

- 一、實施實價登錄之後，建議各地方政府應該先以實際交易價格為基礎，逐漸調高公告地價與公告現值，讓其接近市價，然後再進行實價課稅或房地合一稅制，如此對房地產和對社會面所產生的衝擊，會少很多。
- 二、新政策的制定或實行，若是必然需要；建議政府部門應多參考國內外可行且已具成效的制度規章，參融世界趨勢，走入社群，體察民意，制定新政策；且預先須有完備可行的配套措施與方案，廣泛地宣導周知，才不會導致民怨四起、新策不宜、窒礙難行之困境。
- 三、實價登錄具有指標性意義，雖沒有抑止房地產價格上揚之成效；但實施至今才兩年餘，卻已累積相當大量的數據可參用，其將來橋接房地產新政策(如房地合一稅制)，政府即可依此數據為稅基課稅。甚或利用龐大數據，對於財經、社會、衛生福利等多方面議題，佐以制定可行政策。故實價登錄，是具有重要指標性的意義與作為。建議後續研究者，可以更深入研究未來房地產新政策發展與影響；甚可進一步分析探討這些大量數據的廣泛應用與價值。

參考文獻

一、中文文獻

1. 王壬輔(2013)，不動產實價登錄對營建業股票報酬率之影響，臺灣大學會計學研究所學位論文。
2. 王聰仁(2014)，不動產交易實價登錄制度之研究，淡江大學公共行政學系公共政策碩士在職專班學位論文。
3. 王健全(2012)，實價登錄會使房價反轉向上？，工商時報，2012/11/28。
4. 林玉婷(2014)，實施奢侈稅與實價登錄制後總體經濟因素對房價之影響，成功大學財務金融研究所碩士在職專班學位論文。
5. 林柏伸(2012)，我國課徵奢侈稅對不動產價格與成交量之影響-以台北市為例，朝陽科技大學財務金融系碩士論文。
6. 林洽民(2013)，政府抑制房價措施對大台北都會區房價及銀行房貸業務之影響，淡江大學國際商學碩士在職專班學位論文。
7. 林祖嘉、盧佳宜(2011)，不動產交易實價登錄之必要性，國家政策基金會。
8. 林建甫、吳孟道(2013)，房市價格合理化的幾個想法，中央日報網路報，2013/4/14。
9. 林建甫、李俊緯(2014)，台灣房價不易跌的原因，台灣時報，2014/7/18。
10. 林建甫、周信佑(2015)，不要讓國父暗夜哭泣，中國時報，2015/01/27。
11. 周信佑(2012)，實價登錄揭開「國王的新衣」，中央網路報，2012/10/25。
12. 柯光彥(2014)，不動產成交實價登錄制度實施成效之研究—以資訊揭露為核心議題，中山大學公共事務管理研究所學位論文。
13. 馬先右(2012)，房價相關因素探討及五大都會區房價差異—台灣 90 年至 100 年第一季的實證研究，國立台灣科技大學碩士論文。
14. 張金鶚(2003)，房地產投資與市場分析—理論與實務，台北。
15. 張月玫(2013)，奢侈稅對房地產市場之影響—台中市南屯區、西屯區為例，國立彰化師範大學地理學系碩士論文。
16. 張世欣(2013)，奢侈稅政策對房地產市場的影響-以竹北地區為例，中興大學高階經理人碩士在職專班學位論文。

- 17.張婷韻(2013)，特種貨物及勞務稅對臺灣主要都會區房市交易之影響，財稅研究，43 卷 2 期。
- 18.陳幸宜(2003)，都市房價變動影響因素之系統動態模擬 —台北市之實證研究，成功大學都市計劃學系碩士學位論文。
- 19.陳佳延(2012)，國內抑制房價政策對房地產交易影響—以台北市及新北市為例，淡江大學企業管理學系碩士在職專班學位論文。
- 20.陳蕙如(2012)，奢侈稅政策、房地產市場景氣、銀行房貸業務之影響—以 A 銀行為例，淡江大學國際商學碩士在職專班學位論文。
- 21.謝江一(2013)，實價登錄地政三法對上市櫃建設公司股價之影響，交通大學管理學院財務金融學程學位論文。
- 22.謝明瑞(2012)，實價登錄與房價，現代營建。
- 23.謝明瑞(2014)，台灣「健房」與「打房」政策對房價影響，國家政策基金會。

二、英文文獻

1. Chen, M. C. and Patel, K., "House Price Dynamics and Granger Causality: An Analysis of Taipei New Dwelling Market," Journal of the Asian Real Estate Society, Vol. 1, No. 1, 1998, pp.101-126.
2. Fortura, P. and Kushner, J., "Canadian Inter-city House Price Differentials," American Real Estate and Urban Economics Association Journal, Vol.14, No.4, 1986, pp.525-536.
3. Grenadier, S. (1995) "The Persistence of Real Estate Cycles," The Journal of Real Estate Finance and Economics, 10(2): 95-119.
4. Hui, E. C. M. and Ho, V. S. M. (2003), Does the planning system affect housing Prices? , Theory and with evidence from Hong Kong, Habitat International, 27, 339 – 359 。

5. Jud, G. D. and Winkler, D. T., "The Dynamics of Metropolitan Housing Prices,"
Journal of Real Estate Research, Vol. 23, No. 1, 2002, pp. 29-45.
6. Kaiser,(1997) "The long cycle in real estate," The Journal of Real Estate Research,
14(3) : 233-257.
7. Krainer, J. (2001), A theory of liquidity in residential real estate markets,
Journal of Urban Economics, 49, 32-53 °
8. Liu, C. H., Hartzell, D. J., Greig, W. and Grissom, T. V., "The Integration of the Real
Estate Market and The Stock Market: Some Preliminary Evidence," Journal
of Real Estate Finance and Economics, No.3, 1990, pp.261-282.
9. McCue, T. E., and Kling, J. L., "Real Estate Returns & the Macro Economy: Some
Empirical Evidence from Real Estate Investment Trust Date, 1972-1991,"
Journal of Real Estate Research, Vol. 9, 1994, pp.277-288.
10. Schwab, R. M., "Inflation Expectations and the Demand for Housing," American
Economic Review, Vol. 72, No. 1, 1982, pp. 143.