

台北公會年終教育訓練

【實價登錄對台灣房地產發展的影響】

主 講 人：李 同 榮

現 任：

台灣不動產交易中心

中華民國不動產仲介經紀商業公會全國聯合會

樂屋國際（股）公司（樂屋網）

中華民國網路消費協會

董 事 長

理 事 長

董 事

理 事 長

2012.12

學歷與認證

- 國立政治大學電子化顧問師 碩士學程
 - 2006年台灣資訊月選拔十大傑出資訊人才獎 當選人
 - 經濟部中小企業處 營運診斷及E化應用 輔導顧問
 - 台灣經濟部工業局認證合格 顧問師
 - 德霖技術學院 兼任副教授
 - 中國清華大學房地產經紀行業總裁訓練學程 講師
 - 中國搜房網經紀人大學 講師
 - 獲頒中國搜房網經紀人大學2011年 最受歡迎講師
-

2012.12.06 頭條新聞:

振興台股，三大招出手

一、現股當沖全面開放

二、降自營商手續費

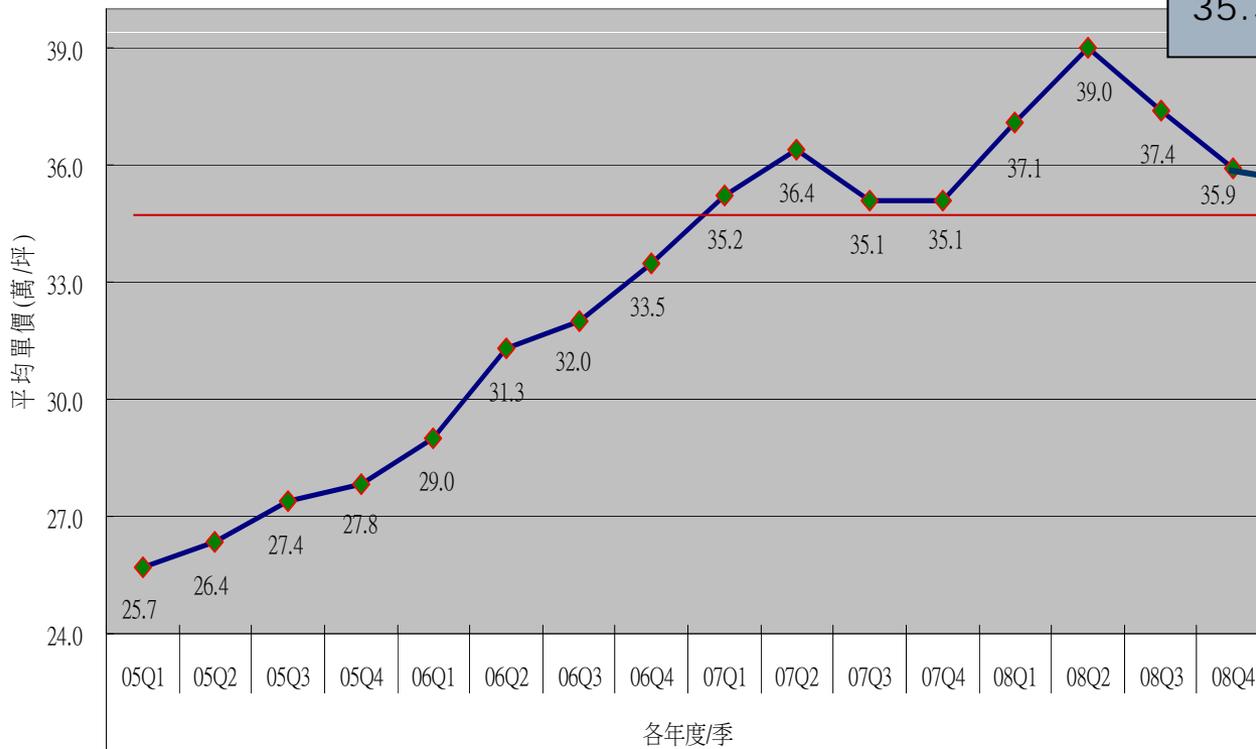
三、開放中小股平盤以下放空

研究中: 開放人壽保險業投資期貨交易條件

2009Q1台灣不動產交易中心的趨勢預測圖

台北市房價短線將呈鋸齒狀盤升至第四季 2010年Q1呈微笑曲線緩步上升

2005-2009Q1年台北市平均單價季線走勢圖



預測泡沫警戒區
均價50萬/坪

09Q1均價
35.3萬/坪

均價35萬/坪
為強力支撐區

2010年

2012年

2010第四季台灣不動產交易中心預測： 2011年政府控管稅率將是房地產漲跌的重要關鍵

【房產政策焦點】

政府控管「稅率」

將是影響明年房地產漲跌的**重要關鍵**



全台總體成交分析綜論

2010年 第4季 各縣市漲跌排行分析

2010年 第4季 各縣市平均單價季線圖分析

季報定價：NT 500 元

吉家網e聯盟 招募中

【產業動態專題】

解決高房價

都市更新獎勵政策，到底是解藥還是毒藥？

全台總體成交分析綜論

2010年 第3季 各縣市漲跌排行分析

2010年 第3季 各縣市平均單價季線圖分析



季報定價：NT 500 元

吉家網e聯盟 招募中

【本刊特別企劃專題】是誰創造了

房地產炒作的環境?

政府奢侈稅打房，真的打中要害嗎?

【產業動態專題】

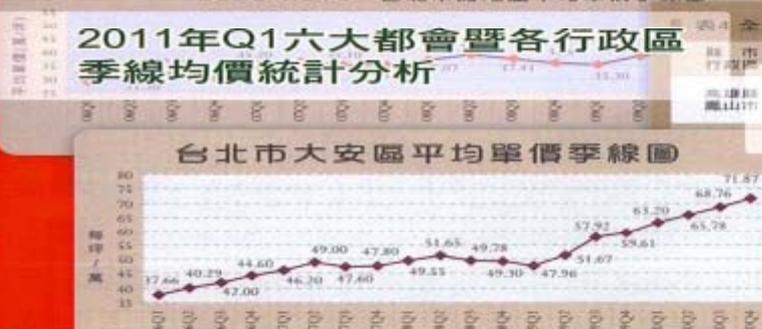
政府奢侈稅打房，不動產經紀業
如何因應未來的市場變化

【消費趨勢報導】

記取大陸短線打房政策的不良效應
『奢侈稅打房』應做好萬全準備

【季刊專題】**奢侈稅**
對房地產發展影響研討會

2006-2010 台北市房地產平均單價季線圖



2011年Q1六大都會暨各行政區 季線均價統計分析

表4 全台各行政區10Q4對10Q3平均單價漲幅排行分析

縣/市/行政區	年/季	單價 (萬/坪)	漲幅 百分比	排行	縣/市/行政區	年/季	單價 (萬/坪)	漲幅 百分比	排行
基隆市	10Q4	16.23		1	台北市	10Q3	28.25	16.21%	7
台北市	10Q4	6.50	19.93%	2	台北市	10Q4	33.70		
台北市	10Q3	9.22			台中市	10Q3	10.96	14.80%	8
台北市	10Q4	10.86	17.79%	3	台中市	10Q4	12.56		
台北市	10Q3	8.66			台北市	10Q3	25.64	12.67%	9
台北市	10Q4	10.16	17.32%	4	台北市	10Q4	28.94		
台北市	10Q3	7.95			台北市	10Q3	37.21	12.85%	10
台北市	10Q4	9.24	16.23%	5	台北市	10Q4	41.92		

2011年Q1六大都會區整體暨各行政區 漲跌排行分析

季報定價: NT. 500 元

【季刊專題】

從總統大選結果 預測台灣房地產未來發展趨勢 未來兩年台灣房地產的走勢關鍵在台北

【房產政策】

後馬英九時代，房地產政策必受重視的兩大議題

【維護居住正義】&【縮短南北差距】

【產業動態】

百年盛大舉行金仲獎頒獎 表揚82位房仲菁英

十位頂尖優秀經紀人員~分享成功的故事

表10 新北市整體暨各行政區11Q3對11Q2平均單價漲跌幅排行榜

行政區	年/季	單價 (萬/坪)	漲跌 百分比	排行	行政區	年/季	單價 (萬/坪)	漲跌 百分比
泰山區	11Q3	22.75			板橋區	11Q2	29.95	
永和區	11Q3	35.55			板橋區	11Q3	31.56	5.0
板橋區	11Q2	29.95			淡水區	11Q2	16.40	
淡水區	11Q3	17.18		4.0	淡水區	11Q3	17.18	4.0
新莊區	11Q2	22.88			新莊區	11Q2	22.88	
新莊區	11Q3	23.78		3.0	新莊區	11Q3	23.78	3.0
三峽區	11Q2	14.68			三峽區	11Q2	14.68	
三峽區	11Q3	15.04		2.0	三峽區	11Q3	15.04	2.0
中和區	11Q2	28.60		1.0	中和區	11Q2	28.60	1.0

2011年Q4六大都會暨各行政區季線均價統計分析

2011年Q4六大都會區整體暨各行政區漲跌排行分析

新北市板橋區平均單價季線圖



圖三 新北市2006-2011年房地產平均單價季線圖



季報定價: NT 500 元

【季刊專題】

物價若影響房價飆升 520後小心政策性殺機

【後奢侈稅，中南部再次啟動一波補漲行情】

【房產政策】

實價登錄上路前，消費者應有的認識

『實價登錄』是因選舉而催生的早產兒，對房價的漲跌無法劃出等號

【產業動態】

房仲全聯會 為捍衛合理報酬發聲

籲政府學習美日經驗 避免過度干預 回歸自由市場機制

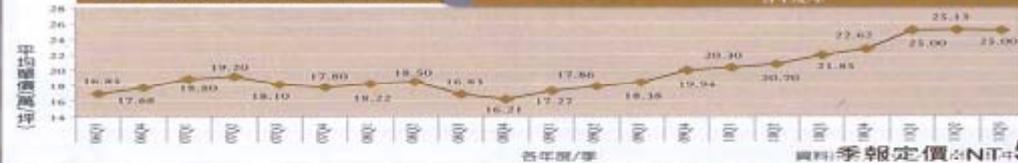
表10 新北市整體暨各行政區11Q3對11Q2平均單價漲跌幅排行榜

行政區	年/季	單價 (萬/坪)	漲跌 百分比	排行	行政區	年/季	單價 (萬/坪)	漲跌 百分比	排行
泰山區	11Q3	22.33			板橋區	11Q2	29.95		
永和區	11Q3	35.55			板橋區	11Q3	31.56	5.38%	
					淡水區	11Q2	16.40	4.76%	
					淡水區	11Q3	17.18		
					新莊區	11Q2	22.88	3.93%	
					新莊區	11Q3	23.78		
					三峽區	11Q2	14.68	2.45%	
					三峽區	11Q3	15.04		
					中和區	11Q2	28.60	1.71%	

2012年Q1六大都會區暨各行政區均價季線統計分析

2012年Q1六大都會區整體暨各行政區漲跌排行分析

圖三 新北市2006-2011年均價



新北市板橋區平均單價季線圖



【季刊專題】

選擇性房貸管制 央行打房會有效嗎？

【房產政策】

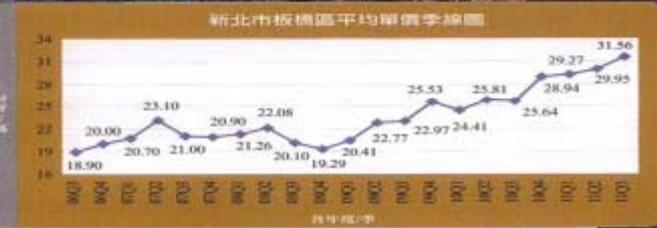
落實房市實價登錄 產官提對策
追求資訊公開、透明化 建構公平交易環境
可作為改革稅制先聲 以期健全房市

【產業動態】

政策干預市場自由機制
限縮房仲服務報酬，產業勢將開倒車

表10 新北市整體暨各行政區11Q3對11Q2平均單價漲跌幅排行榜

行政區	年/季	單價 (萬/坪)	漲跌 百分比	排行	行政區	年/季	單價 (萬/坪)	漲跌 百分比
泰山區	11Q2	20.22			蘆洲區	11Q2	24.86	
泰山區	11Q3	22.76	12.56%	1	蘆洲區	11Q3	25.25	1.57%
永和區	11Q2	33.42			二重區	11Q2	28.02	-0.25%
永和區	11Q3	35.56	6.40%	2				
板橋區	11Q2	29.95						
板橋區	11Q3	31.56	5.38%					
淡水區	11Q2	16.40						
淡水區	11Q3	17.18	4.76%					
新莊區	11Q2	22.88						
新莊區	11Q3	23.78	3.93%					
三峽區	11Q2	14.68						
三峽區	11Q3	15.04	2.45%					
中和區	11Q2	28.60						
中和區	11Q3		1.71%					



2012年台灣房地產十大新聞

排名	
1	8月1日實價登錄正式上路，10月16日開放民眾公開查詢
2	文林苑事件讓都更案全面停擺，迫使政府修改都更條例
3	豪宅單價喊破300萬，央行祭出「豪宅限貸令」，貸款成數不得超過六成
4	金管會對壽險業者祭出「限購令」，最低投報率需達2.875%，商辦看跌
5	國內第一個合宜住宅浮洲合宜住宅正式開賣，2.5萬人搶4009戶
6	台北雙子星大樓正式標脫，台北發展軸線翻轉，但是風波不斷
7	受奢侈稅影響，交易量緊縮，房仲業出現倒店潮
8	南山人壽取得世貿二館地上權開發權，創下地上權最高總價及最高土地單價
9	美國推出第三輪量化寬鬆政策（QE3），為房市添資金動能
10	行政院重啟桃園航空城計畫，將投入4630億元開發，周邊房市動起來

實價登錄對台灣房地產未來發展的具體影響

- 資訊透明化後，看誰在裸泳？
 - 政府？
 - 專家？學者？
 - 財政官員？
 - 預售假豪宅？
 - 炒作投資客？
-

實價登錄真的掀開國王新衣？

- ❑ 政府公布的數量與實際成交數量比例必須相符，才不會影響資料判讀的正確性
 - ❑ 已經公布的資料品質要不斷提升
 - ❑ 三法齊修倒頭栽，錯把地政士當登錄前鋒
 - ❑ 租賃物件的屋主不透過仲介即可不用登錄，這是最大漏洞
 - ❑ 去識別化民眾有閱讀能力，但無解讀能力
-

實價登錄對未來房地產具體影響

- ❑ 實價登錄等於資訊透明化，
但不等於房價合理化
 - ❑ 政府藉機大肆做空
 - ❑ 實價登錄讓市場交易數度加快，交易量緩升
 - ❑ 實價登錄讓預售價格受壓抑
 - ❑ 實價登錄下一步～實價揭露
 - ❑ 實價登錄必然是實價課稅的前身
 - ❑ 資本利得課稅～2013年房地產重要議題
-

課征奢侈稅後一年半以來對台灣房地產的具體影響

- 市場交易量不正常萎縮
 - 讓民眾誤以為房價會下跌
 - 造成房地產停滯性通貨膨脹
 - 短線縮頭，將伺機再起
 - 打不到房價打到房仲業
 - 短線政策將長線失靈
-

實價登錄後 奢侈稅會不會退場？

財政部長提奢侈稅退場三條件

- 土地一年內買賣課不到稅要調整
 - 房屋公告現值貼近時價
 - 無不當投機
-

六大都會各行政區12Q3對11Q3平均單價漲幅排行榜

縣市行政區	年/季	單價 (萬/坪)	漲幅 百分比	排行	縣市行政區	年/季	單價 (萬/坪)	漲幅 百分比	排行
台南市 北區	11Q3	8.81	26.22%	1	台南市 安南區	11Q3	7.32	19.81%	6
	12Q3	11.12				12Q3	8.77		
新北市 三峽區	11Q3	15.04	21.94%	2	新北市 淡水區	11Q3	17.18	19.62%	7
	12Q3	18.34				12Q3	20.55		
高雄市 前鎮區	11Q3	9.74	21.66%	3	台北市 文山區	11Q3	37.23	18.00%	8
	12Q3	11.85				12Q3	43.93		
桃園縣 蘆竹鄉	11Q3	13.05	21.61%	4	台北市 大同區	11Q3	40.16	17.83%	9
	12Q3	15.87				12Q3	47.32		
新北市 樹林區	11Q3	16.56	19.81%	5	新北市 三重區	11Q3	27.81	15.71%	10
	12Q3	19.84				12Q3	32.18		

要健全房市要先革新稅制

- 資訊透明化=房價合理化？
- 實價登錄 ≠ 實價課稅？實價如何稽核？
- 公告現值、公告地價、房屋評定現值、增值稅、地價稅、房屋稅、交易所得稅、、、中華民國萬萬稅！
- 住宅政策 > 稅制革新 > 平均地權條例修訂 > 地政士法修訂 > 不動產經紀業管理條例修訂
- 一勞永逸的稅制革新：
資本利得課稅，買賣雙方相互監督實價登錄。
以土地交易稅取代增值稅，以房地稅取代地價稅與房屋稅
非自用房屋依持有年限越長稅率越低取代奢侈稅，土地依持有年限越長稅率越高取代空地稅。

結 論

若我們覺得現在不好
就要想辦法創新、改變、與突破

若我們不能決定拿到什麼牌，
就想辦法打好手中這副牌！

怎麼樣能打好牌？

□ 良心房仲的告白

- 第一篇 台灣房地產漲跌趨勢關鍵報告
- 由景氣循環看台灣房市
- 六大都會區房市交易新趨勢
- 一次搞懂實價登錄
- 2012年房市十大新聞解析
- 2013年房市趨勢大預測

- 第二篇 三大族群的不敗購屋原則
- 投資族 掌握景氣循環，一出手就致勝
- 首購族 檢視自身需求，先求有再求好
- 換屋族 買賣同時進行，換新居不吃虧

- 第三篇 買賣房屋特訓班
- 十大買屋重點
- 四大賣屋重點

- 第四篇 房仲業你所不知道的祕密
- 黑心房仲？真是誤會大了！
- 房產買賣護身符——不動產經紀業管理條例