

2022

不動產月報

第二期

【專題報導】

- 虎年房價的真相
- 元宇宙正夯 實境看屋成熱門應用
- 元宇宙賞屋新模式 永慶讓你身歷其境異地賞屋
- 台灣房地產實境看屋應用





— 目錄 —

【專題報導】	1
虎年房價的真相	1
元宇宙正夯 實境看屋成熱門應用	3
元宇宙賞屋新模式 永慶讓你身歷其境異地賞屋	9
台灣房地產實境看屋應用	11
【法規新訊】	15
核釋「稅捐稽徵法」第23條第1項規定	15
預告修正「公平交易法施行細則」部分條文	15
預告「所得稅法施行細則」第10條之1修正草案	15
預告修正「臺中市房屋稅徵收率自治條例」草案	16
預告修正「桃園市房屋稅徵收率自治條例」草案	17
核釋「所得稅法」第4條之4、第4條之5、第14條之4規定	18
憲法訴訟法111年1月4日正式施行 完善我國憲法審查制度	19
新北高氯離子自治條例三讀通過 未來可限期強制拆除海砂屋	20
【政策焦點】	21
中央銀行：強化銀行購地貸款風險控管措施	21
行政院通過宗教團體不動產處理暫行條例草案	21
旅館轉社宅 維持高公安標準也維持高品質	22
國家住都中心啟動旅館轉社宅 提供稅賦優惠與補助	23
「遺產稅申報稅額試算服務」自111年1月1日上線	23
內政部補助直轄市、縣（市）政府辦理原住民族部落環境基本調查、部落溝通及國土功能分區劃設作業	24
【中心活動】	25
一、已完成活動	25
二、活動預告	29
【不動產研究獎公告】	30
【地政小教室】	31

虎年房價的真相

文本中心 |

歲辭辛丑金牛、喜迎壬寅福虎，台灣也進入高房價且什麼東西都貴的『高貴時代』。回顧過去10年，我們正逢出生人口最少，結婚對數最少，利率最低，卻是房價最高，股價指數最高，空屋量最高的時期。


根據內政部戶政司今年1月份的人口統計資料顯示，台灣110年總人口數較109年減少185,922人，出生人口數僅153,820人，已低於上一輪民國99年虎年出生人數的166,886人。從民國75年始，虎年的新生兒相對較少，今年又逢虎年就更難樂觀了。而去年新婚對數僅有114,606對，也是歷史低點，數據顯示台灣已走入不婚不生不孕不怕離，當然沒有小孩的「四不一沒有」社會結構。

台灣已連兩年「生不如死」，人口持續負成長，少子化成為國安問題。當社會期盼年輕人結婚生子的同時，這群身處高貴時代的年輕人，35歲前是其結婚生子的最適年齡卻也是薪水相對較低的階段，若欲生子勢必需要更大之居住空間，因而增加其購屋養家的負擔，年輕人買不起讓小孩舒服生活的空間，不婚不生便成為可能的抉擇。讓年輕人難以兌現社會家人期待的高房價，是不是已成為另一個值得重視的國安問題？

高房價不是一天造成，但回顧過去一年全台房價累積的漲幅，在人口負成長、薪資結構未提升、購屋的有效需求並無具體改變下，卻爆出出乎預料的買賣移轉量近34.8萬棟，房價越往南部漲幅越高，蛋殼高過蛋白及蛋黃區，若說沒有人為炒作之原因，難以服眾，也迫使政府於去年數度打炒房，甚至年底時相關部會聯手出擊。

政府的打炒房措施是否有效？據報載，今年1月房市交易量表現與去年12月相比，六都皆同步呈現交易量縮，看屋人數減少，看屋者考慮時間拉長之情形。農曆春節過後市場交易狀況及政府後續政策推動作為，將更進一步反映打炒房有效與否的真相。

過去一段時間房價飆漲的地區多不是因地方政府進行公共建設改善生活品質與機能條件反映到房價的結果，甚至連人口流失、屋況老舊的地區房價照漲。被墊高的房價，實現了炒房投資者的獲利期待，卻使得居住正義變得遙遠，看不到房價的真相，讓有購屋需求者決策時左右為難，卻讓不少人因炒房囤房而致富。

政府推出的打炒房措施，方向正確，理當支持。惟有業者譏諷房價越打越高，似乎有人不期待房價回歸到市場合理交易秩序下的水準，讓房價看不到真相以便炒作。然被業者看衰的政府政策，過去10年來政府已有多次類似打炒房作為，可惜多僅是短期效果，房價長期被市場人為炒作所扭曲，民眾對房價真相的合理期待，真的就盼望此番打炒房之措施，可以如期如質落實執行了。



元宇宙正夯， 實境看屋成熱門應用

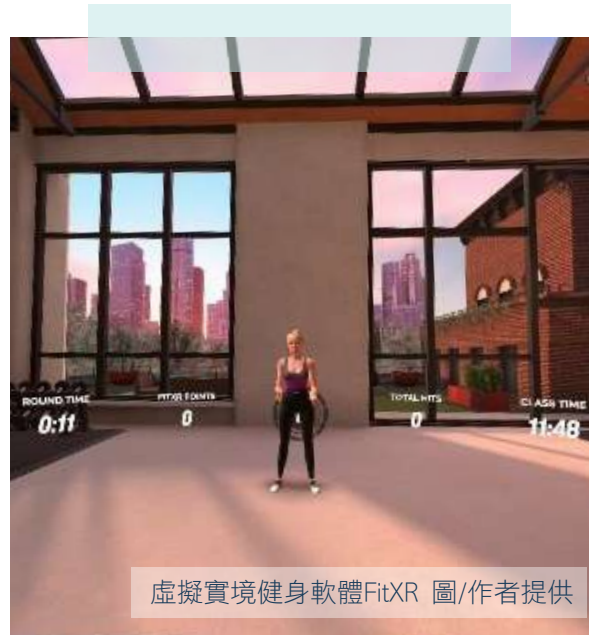
文 林日璇 |

2021年下半年，相信大家都有耳聞元宇宙 (Metaverse) 這個詞，原來是臉書創辦人 Mark Zuckerberg 宣布，臉書將要打造一個元宇宙，能透過虛擬實境以及擴增實境，讓大家可以更沉浸的方式，透過每個人的虛擬化身 (avatar)，進一步與他人連結以及社交。當大家都還在一頭霧水時，Zuckerberg 立刻在年底宣布，臉書公司名稱改名為 Meta，顯示其要打造元宇宙世界的決心。

元宇宙到底是什麼？許多朋友都問我，希望我用平易近人的話解釋。其實業界定義元宇宙有非常不同的角度，也可以看到從2021年到2022年年初，業界不同產業切入的面向也不同，發展三個月來的方向也不太一樣。因此本篇文章，將先談談不同產業定義的元宇宙為何，再從相關科技技術切入，包含虛擬實境 (Virtual Reality, VR) 以及擴增實境 (Augmented Reality, AR)，最後將談談時下房地產的熱門元宇宙應用，帶大家一探究竟。

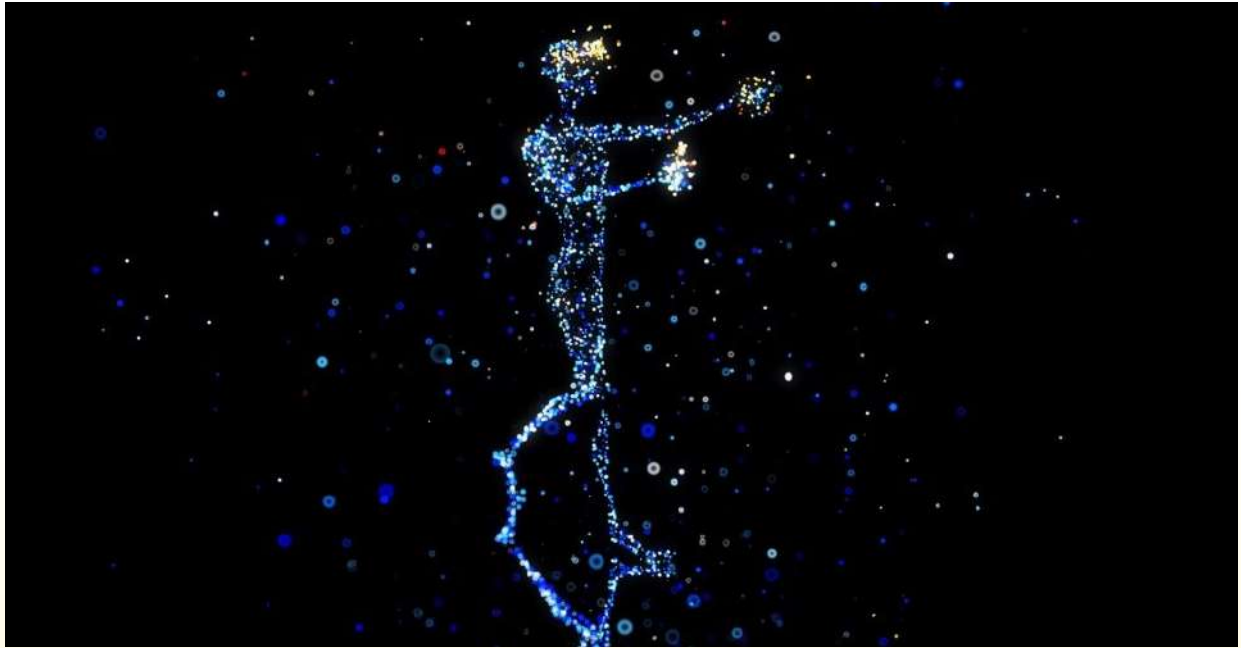
Meta的元宇宙從虛擬實境切入

如果是Meta版本的元宇宙，目前可以透過虛擬實境虛擬世界 Horizon (Meta公司推出的元宇宙) 一探究竟，白話文其實就是3D版本沉浸式的虛擬世界，提供大家戴上VR Head Mounted Device (頭戴式顯示器)，身歷其境在其VR世界中，與現實世界隔絕，進入超乎想像的虛擬世界。透過VR進入的元宇宙世界，低頭往下看自己的虛擬身體就像是自己的身體，在虛擬世界中照鏡子，可以打造自己的虛擬化身 (avatar) 長什麼樣子。Meta目前開放的 Horizon 目前有三大大重點，社交、遠距協作工作、以及運動健身。這個元宇宙強調的是虛擬實境世界，使用者可以無止盡打造自己的世界，並在這個世界中與他人連結社交，是Meta亟欲想要打下的虛擬實境江山。



虛擬實境健身軟體FitXR 圖/作者提供

而許多工作會議，若需要臨場感，感受到與會者就在你身旁，還可以擊掌握手擁抱，就很適合進行虛擬實境會議。此外，3D畫立體模型或是直接直覺寫字溝通，在虛擬實境中都非常簡單，比平面的google meet更有面對面溝通的方便性。最後，虛擬實境健身提供超乎想像的環境，像是在火山口上健身，或是在充滿陽光的專業健身房，透過虛擬教練、虛擬球提供回饋，能夠多人一同拳擊、跳舞、高低衝擊有氧，目前是非常受歡迎且具有商業模式的新興產業。



圖/取自unsplash.com

元宇宙作為虛擬社交空間

其他版本的元宇宙則可以參考Roblox，是一個不需要透過虛擬實境，直接使用電腦或是手機即可進入的虛擬世界。這個虛擬世界/平台中，充滿了許多玩家自製的小遊戲/虛擬空間，可以自由穿梭。美國小學生將Roblox作為虛擬社交空間，透過一同探索遊戲或是不同的虛擬世界，一起在元宇宙中聊天互動交流，是疫情下的新商機。2021年數據指出，美國年輕人，網站使用第一名為Roblox，遠超過臉書、IG及YouTube等其他社交媒體。而目前Roblox預計發展教育內容，讓用戶可以在上面學習、社交、促進黏著度。



圖/取自unsplash.com



■ Sandbox在元宇宙中炒虛擬資產

最受矚目也最多媒體曝光的元宇宙版本，應該屬於Sandbox系列。這系列主打在虛擬世界中買地買房置產的虛擬資產概念，元宇宙在這個版本中，是透過區塊鏈、NFT (非同質化代幣)等技術，開啟一場資金派對。舉凡Sand幣、購買虛擬土地、蓋虛擬房子等等，都可以在這個架構下，透過強調其稀缺性，轉售賺價差或是出租虛擬房子收租金。這個版本的元宇宙，與2005開始爆紅的Second Life有異曲同工之處，商業模式也很相似，差別在於區塊鏈技術與資料「擁有」或保存的方式。這場虛擬炒房炒地，甚至延伸到現實世界，美國房地產都被發行為NFT供大家購買轉售，這個版本也是虛擬世界，不需要透過VR或是AR進入。



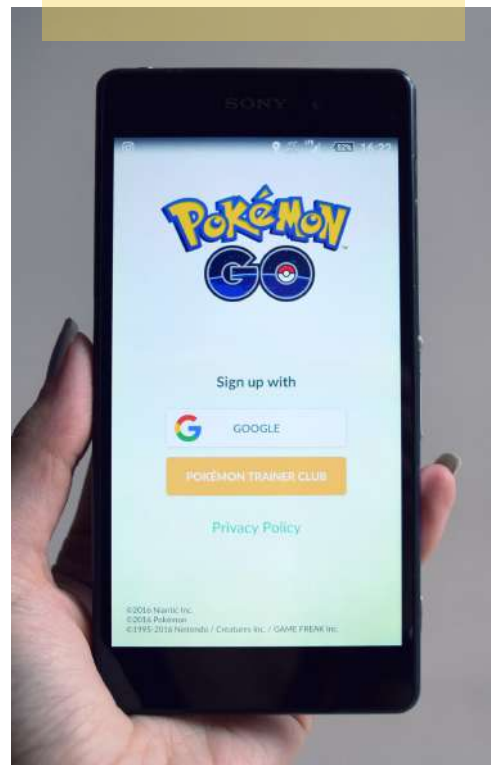
圖/取自unsplash.com



圖/取自pexels.com

AR方式的元宇宙

元宇宙這場派對，AR相關技術廠商當然也不願意錯過。在AR切入的角度中，元宇宙是一疊加在現實世界中的虛擬資訊世界。透過手機或是未來的AR眼鏡，只要現實世界的物件都能夠被資料庫辨識，就能直接與現實世界的建築、物品物體等等互動。AR主打輕便簡單的方式透過手機、平板或是眼鏡，甚至是高鐵捷運上的窗子，都可以疊加數位資訊到現實物件中，最能夠讓人理解的就是Pokemon Go這款遊戲。AR產業專家認為，AR是連結人類從元宇宙回到現實世界的重要橋梁，人類終究在現實世界中移動生活，若元宇宙中的數位資訊底層建構完成，則可以透過AR技術輕易讓人在現實生活中存取元宇宙資訊。譬如，以後走在社區時，看到有興趣的建築，透過AR眼鏡可以直接看到建築名稱以及可買賣的物件價格與條件等資訊。



圖/取自pexels.com

其實還有許多意見領袖，給予元宇宙多重不同的定義，但綜合而言，是一個虛擬世界，提供大家社交互動，而其中的地權物權則看屆時整個宇宙發展的方式。其實上述提到的實例，都還只能算是多重虛擬世界之一 (multiverse)，不能算是元宇宙。元宇宙強調的是能將各個虛擬世界都連結在一起，資料可攜可穿梭的一個宇宙。因此，目前討論Web3的身分可攜，就是打造元宇宙的重要核心概念。

圖/取自unsplash.com



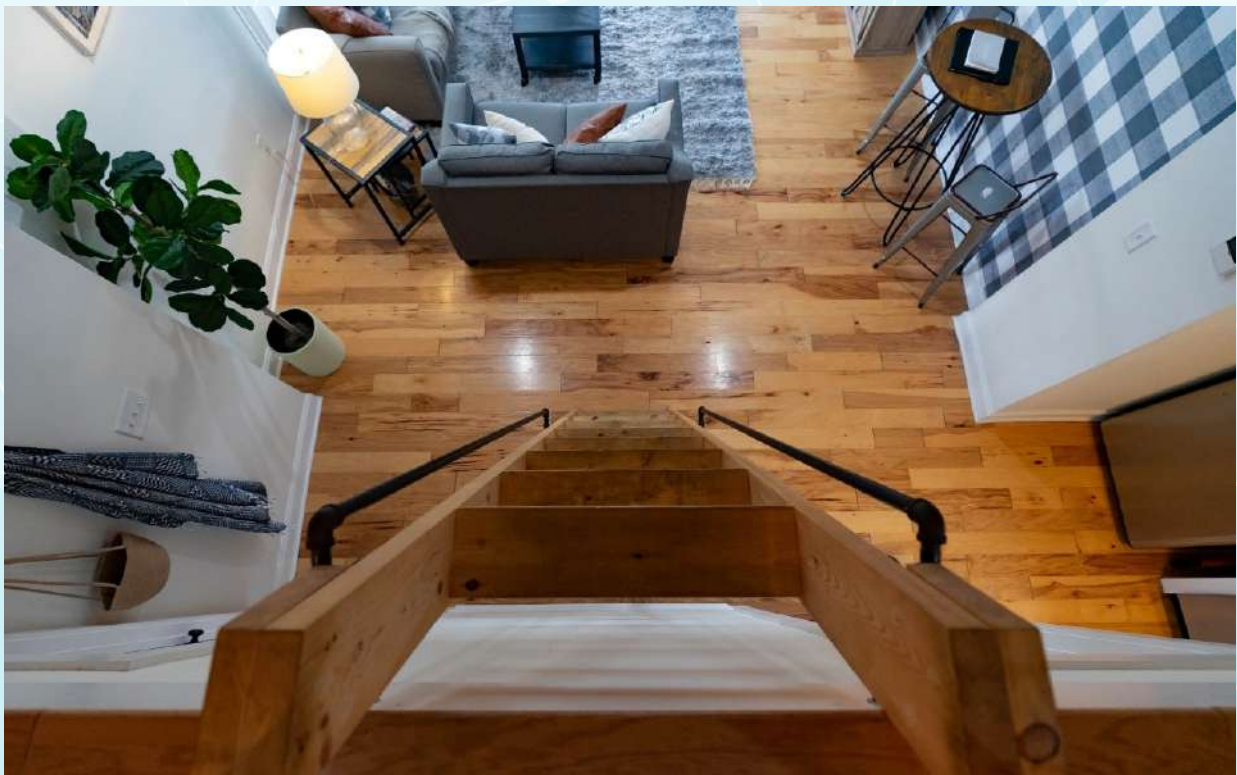
■ 元宇宙中的前瞻房地產應用

很難想像，元宇宙竟然跟房地產有密切關聯，而且更難想像，其實虛擬實境看房是虛擬實境產業應用中，早期的熱門應用之一呢！譬如，早在2019疫情爆發後，美國的房地產工作室，就透過360攝影機加上建模作轉場互動，拍攝房屋內裝，讓看房者可以戴上頭戴顯示器，在家觀看房屋物件，彷彿身歷其境，還可以打開門到另一間房間，甚至可以打開電器看內裝，是非常方便的實境看屋技術。

此外，有許多投資者因為疫情不方便出國直接看屋或是考察當地環境，需要異地看屋的方式。透過實境看屋可以快速了解屋況，但若是新興市場投資，則是要看未來新建案的地點以及附近的環境與交通特色等等。因此有台灣的投資老闆告訴我，他疫情期間想投資日本的房子，日本房屋仲介除了給予基本資料與照片等資訊外，還請他直接透過VR中的Wander這個虛擬實境app去看該物件附近的街景。這位投資者興奮的跟我分享，這個App非常厲害，在VR中就像是走在日本街道上，他可以悠哉地、優雅地查看房屋物件附近的環境與店家，太方便，他都不需要去日本看房了。



圖/取自oculus.com



圖/取自unsplash.com



圖/取自pexels.com

目前科技巨頭都在努力打造元宇宙中的技術、硬體、內容等，等到一切成熟後，想像未來戴著AR眼鏡可以馬上看到建案的資料，戴上VR身歷其境直接在虛擬實境中看房屋內裝甚至窗外視野，透過wonder看附近環境，再也不用配合房仲以及房主時間，也可以多人一同異地賞屋，元宇宙的實境看屋還真是具有多元應用呢！🇺🇸



圖/取自unsplash.com

國立政治大學傳播學院特聘教授
作者介紹：林日璇 政大不動產研究中心研究員
美國密西根州立大學媒體與資訊研究博士

元宇宙賞屋新模式

文 林日璇 |

永慶讓你身歷其境異地賞屋

全球科技巨頭Meta推出了Horizon元宇宙，讓使用者戴上虛擬實境(Virtual Reality, VR)裝置後，身歷其境徜徉在虛擬世界中，以虛擬化身(avatar)與他人互動，就像在現實世界互動般自然，目前內容以使用者自創世界社交、遠距工作協作應用、以及運動健身等方向。而台灣的HTC大廠也正在建構自己版本的元宇宙虛擬世界，除了娛樂、藝術以及教育等內容，品牌也正積極在元宇宙中發展各種VR商業內容，布局元宇宙的品牌互動虛擬實境內容，待這幾年硬體設備規格普及後，能立即讓使用者在元宇宙中探索時，也能直接與品牌有深度有趣的互動體驗。

台灣房屋品牌永慶房屋，積極布局元宇宙虛擬實境看屋，目前已經打造在元宇宙中互動的門面與內容介面，讓大家在元宇宙中無論透過AR (Augmented Reality, 擴增實境)、VR (Virtual Reality, 虛擬實境)、MR (Mixed Reality, 混合實境)還是XR (Extended Reality, 延展實境)裝備，都可以快速輸入實境找房等關鍵字，直接搜索物件，身歷其境各個物件來查看物件內裝。目前已經有兩萬多筆物件，將持續擴充資料庫物件至六萬筆，讓消費者可以有效率地快速搜尋比較物件。

永慶房產集團於2022年1月中旬宣布啟動「元宇宙計畫」，與iStaging Corp愛實境合作拍攝房屋360實境物件、與HTC宏達電合作使用元宇宙空間、與台灣AR眼鏡品牌佐臻合作，積極在虛擬實境、擴增實境以及混合實境領域布局建造內容，提供更便利有效的實境看房。



圖/CNEWS 匯流新聞網

以往的傳統看房，需要與房仲以及房屋擁有者都敲定時間，再一間一間觀看，觀看時還有可能與其他客戶一同查看，三方配合時間有限，若消費者需要夫妻異地觀看，更是難上加難。疫情期間實體看屋也具有挑戰性，元宇宙實境看屋，就成為非常便利具有潛力的身歷其境看房方式，無須接觸人群，消費者戴上VR觀看設備，即可任意穿梭於各個物件中，打破地理、時間、預約等限制與障礙。也可以成為消費者快速鎖定心儀物件的第一輪選擇，透過虛擬實境仔細進入作後續抉擇的體驗與參考。

相較於以網路觀看的實境，元宇宙的實境賞屋，提供的空間感，彌補透過網路平面缺少景深空間的感受，讓消費者置身於房屋當中，透過teleportation (瞬間移動)，可以移動到不同房間內觀看房屋物件的細節。整合經理人介紹，就如同跟著經理人瞬間移動觀看不同物件，是元宇宙提供的新興看房趨勢，未來等設備普及、輕量化，並透過普及的5G連結物件，消費者將能快速便利的在元宇宙中快速挑選物件。🇹🇼



透過虛擬實境體驗沉浸式賞屋 圖/CNEWS 匯流新聞網



元宇宙中與永慶房仲互動 圖/永慶房屋提供

台灣房地產實境看屋應用

文 林日璇 |

在虛擬實境(virtual reality, VR)產業中，台灣是重要的積極推手之一。HTC宏達電是全球VR設備大廠之一，也是2016年商業化後全球第一家推出高階頭戴顯示器的品牌。HTC從此致力於設備研發、以及企業應用，並積極打造VR生態圈。譬如，HTC與許多醫療單位合作，打造VR手術訓練，提供專業的模擬訓練系統。另外，HTC也積極與虛擬實境藝術界合作，高雄的VR電影院或是奧斯卡中的虛擬實境短片，都看得到HTC的積極支持參與。娛樂生態方面，像是宏匯廣場的虛擬實境樂園、或是三創的HTC VIVEland，採用HTC機種配上追蹤器，提供超沉浸的體感娛樂內容。

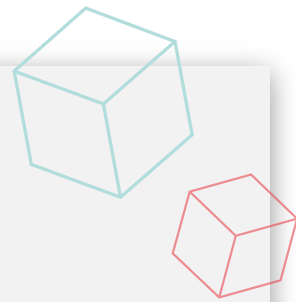
HTC中控平台提供多人異地實境賞屋

針對企業應用，HTC設計了中控平台，可以一次讓多人同時體驗相同的VR內容，就像是一起在同間虛擬教室中看一樣的內容一樣。這樣的技術，需要透過一個平板電腦，同步操控多台VR頭戴顯示器，搭配基地台等設備，可以上百台同時體驗都沒有問題，適用於展覽、典禮、課程或是企業訓練等情境。

這個企業應用的中控平台，發展成為房地產多人共同看屋、或是多人異地看屋的創意方案。HTC提供台灣房屋仲介代理商此套虛擬實境看屋系統(見圖一)，多人戴上虛擬實境頭戴顯示器後，仲介可以透過平板操控多人頭顯，可以讓多人同步體驗實境看房的內容，並提供互動內容的體驗。譬如仲介可以透過平板看到大家體驗的視角與內容，同步解說，就像現實世界帶看房一樣。這種方式特別適合分隔兩地的夫妻或投資者，想要一同賞屋時的替代方案，讓多人可以同步在同個虛擬空間賞屋，相當方便。



HTC中控平台提供多人同步賞屋 圖/取自網址<https://bit.ly/3ucWacP>



■ 虛擬實境看預售屋格局裝潢

早在2018年時，許多預售建案就採用虛擬實境的建模，取代實體樣品屋的建造，作為提供消費者探索預售屋屋內設計的方式。一些實體樣品屋一間可能就需花費千萬，完售後需要拆掉，再利用機會不大，是建商成本之一。許多建案因此投入約兩百萬經費，委託HTC 3D建模，還可以打造不同房型以及坪數的物件體驗，相當環保經濟又方便。有建商老闆分享這個方式也讓許多消費者身歷其境，可以細細看虛擬實境中房屋的建造、建材，甚至提供 2-3 種建材顏色選擇，讓消費者可以依照自己喜好變換裝潢風格，體驗物件裝潢後的呈現。搭配事先錄製好的口語解說，可以一併將管線、構造、建材、配備等，標準化告訴消費者，是相當受歡迎的方式。

也有建商告訴我，早期推出這個方式後，遇到的難題是，太多人想要現場體驗，但現場機器不夠，還需要人手幫忙顧每一台機器，造成困擾。以2022年技術來看，可以直接搭配HTC的中控平台以及一體機，即可多人同步賞屋，或是不同步下多台同時操控。時下的一體機也相當方便，未來更可以直接放到網路上提供大家用滑鼠直接看屋。

2021年底元宇宙商機爆發，許多中小型建商也開始積極以虛擬實境建模方式取代實際樣品屋，相當適合推出不同房型格局的物件，只要一套內容，配上語音導覽以及裝潢互動，讓現場銷售人員得以針對其他重點資訊進行說明引導。而虛擬實境看屋最大優點是提供身歷其境的感受，還可以進行裝潢變換，對於預售屋有更多的想像空間。

■ 不需要頭帶顯示器的網路實境看中古屋物件

台灣應用虛擬實境看房技術也走得相當前端。由於VR頭顯設備尚未普及，因此台灣房仲品牌採用的實境看房技術，以360度照片為主，放在品牌網站以及手機App中，提供消費者直接上網觀看。使用者只要使用滑鼠點擊拖曳實境照片，就可以360度觀看照片中的各個細節。不同廳室之間的移動，則透過定點穿梭，相當方便，像是永慶房屋的「實境看屋」技術，與iStaging合作，用360度攝影機拍攝房屋物件細節，點擊實境找房後，360照片會自動旋轉，使用者可以進一步點擊旋轉照片，更可以點擊圖中的定點穿梭於客廳、廚房、主臥等房間，提供消費者在沒有虛擬實境頭顯設備下，透過網路就可以快速瀏覽物件內裝，也具有些許空間感。配合錄製好的真人導覽，還可以看附近環境，更可以在室內詳細解說格局管線以及窗外風景視野等細節，在疫情時期下是非常便利的賞屋途徑。

永慶房仲網

買屋 快售 社區 實價登錄3.0 租屋 NEW 社會住宅 門市 知識 永慶招募

【炒房幫兇大迫擊專題1】永慶房屋爆業界不能說的秘密 [看詳情](#)

房仲網 > 買屋 > 台北市 > 文山區 > 木柵路四段 > 木柵尊邸 (待售物件1件)

Living room
Dining room
Toilet
Bedroom

尊邸大器美宅 - 木柵尊邸一層一超大空間
稀有釋出

台北市文山區木柵路四段 YC1028348 **4,380**萬
含車位價

建物 75.88坪
6房(室)2廳3衛 (含加蓋)
23.5年 華廈 2-2/8樓

請輸入完整稱謂 請輸入手機

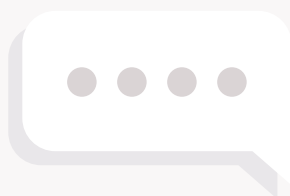
預約留言

02-33169799分機17156

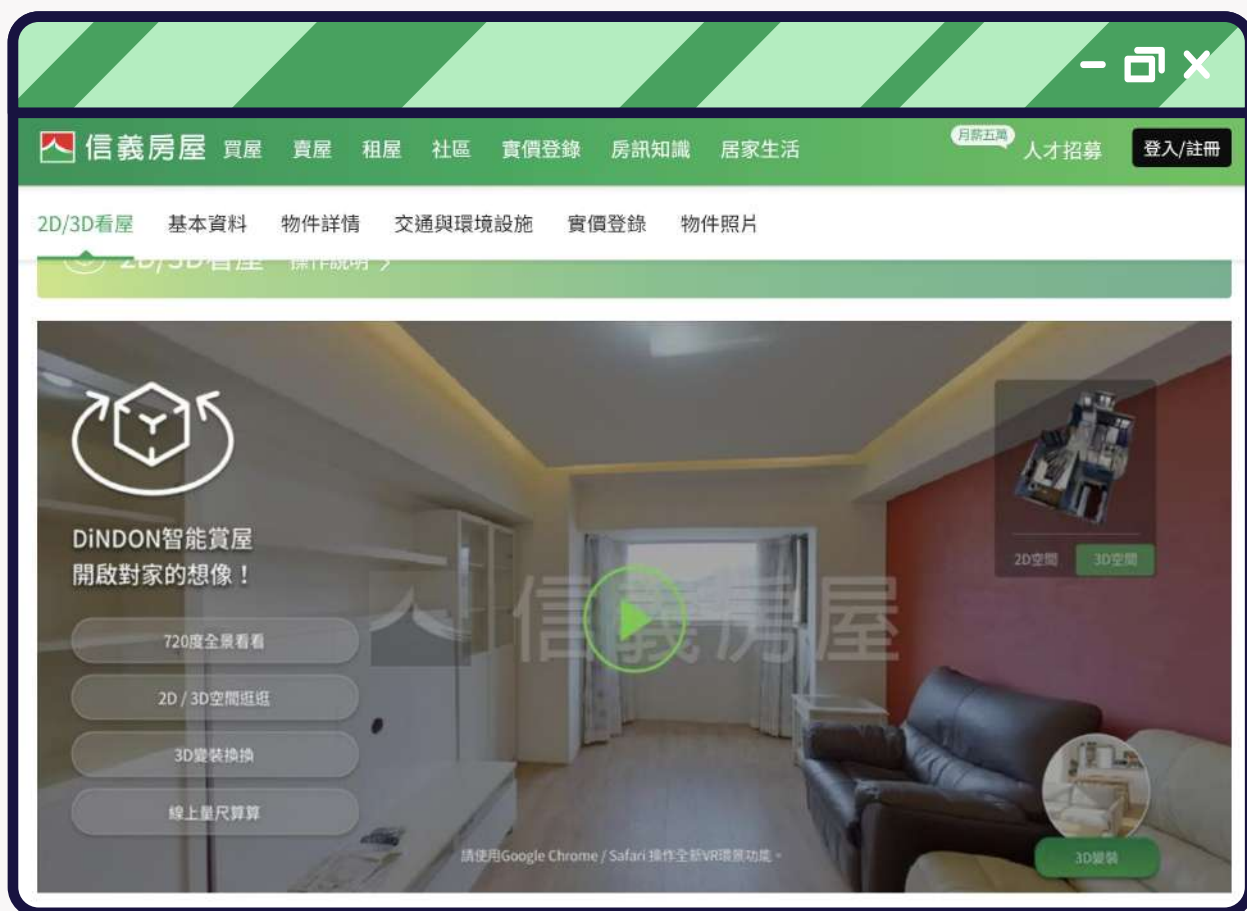
當你撥打本案電話或留下資料預約看屋時，即表示你已了解並同意永慶房仲網會員及網友同意條款並成為本網站之會員。

永慶房屋(股)公司-木柵捷連直營店

永慶房仲網實境看屋 圖/翻拍自永慶房仲網



另外，信義房屋則採用相似的實境賞屋技術，稱為DinDon智能賞屋。提供2D平面圖與3D立體實境看屋技術，並附上720度3D設計空間圖，可以靈活拖曳滑鼠切換視角，還提供線上量尺，可以快速測量房間尺寸。此外，更引進AI資料庫，針對房型提供三種裝潢風格，可以讓消費者在觀看物件時，點選喜歡的風格模擬裝潢後的效果提供參考。



信義房屋實境看屋 圖/翻拍自信義房屋網站

永慶i智慧創新體驗館結合XR與VR

永慶房屋在房仲科技方面相當前瞻，相關的技術應用，歡迎大家可以去信義路三段的i智慧創新體驗館體驗。戴上VR頭戴顯示器，可以親臨物件現場，房仲親自帶您進入屋內，屋內可以360度環顧四周稍微移動，相當身歷其境。此外，還可以戴上混合實境 (Mixed Reality) 眼鏡，直接透過手勢互動，觀看房屋物件周遭的社區環境與建設。

目前相關實境的技術與設備進展非常快速，2022年正在進行規格戰，未來科技大廠的目標是朝向輕量、簡易的眼鏡設備，讓大家透過輕便的眼鏡就可以看到數位資訊補充房屋物件。混合實境技術甚至在考慮應用高鐵或是捷運車廂上的窗戶做為玻璃螢幕，當列車經過一些標的物件，可以自動在窗戶上顯示出該物件的名稱與資訊，甚至可以設計為與乘客互動的裝置，讓有興趣的消費者進一步查看相關物件資訊。此玻璃螢幕的混合實境技術，進一步與未來頭戴裝置的AR眼鏡串聯，可以進一步讓消費者儲存列車經過的物件，仔細研究。📍

法規新訊

■ 核釋「稅捐稽徵法」第23條第1項規定

(財政部民國111年1月27日台財稅字第11000635560號)

修正重點：

依遺產及贈與稅法第7條第1項第2款規定(即逾本法規定繳納期限尚未繳納，且在中華民國境內無財產可供執行者)以受贈人為納稅義務人課徵贈與稅案件，與原對贈與人核課之贈與稅屬不同核課稅捐處分，贈與人及受贈人應納贈與稅之徵收期間，應依稅捐稽徵法第23條第1項規定，自個別繳納通知文書繳納期間屆滿之翌日起算。

【資料來源：行政院公報資訊網。】

■ 預告修正「公平交易法施行細則」部分條文

(財政部民國111年1月25日公法字第11115600351號)

修正重點：

為配合實務需求，提升結合審查效率，降低事業準備申報資料之成本負擔，及修正法規用語達到法律通俗化之目的，爰擬具本細則部分條文修正草案，其修正要點如下：

一、為維持有關控制與從屬關係法律適用之一致性，刪除現行條文第一項第二款而致一事業對另一事業有控制力規定。(修正條文第六條)

二、修正受讓或承租他事業之營業或財產類型應提出結合申報事業；就持有或取得事業間具有控制與從屬關係者，或受同一事業或數事業控制者，修正亦得由最終控制之事業提出結合申報。(修正條文第八條)

三、主管機關認定相關資料為結合申報案件競爭影響評估所需資料，得指定申報事業提供相關之資料。(修正條文第九條)

四、法規用語應簡明易懂，避免使用艱深冷僻之用字用語，修正悛悔實據文字，達到法律通俗化之目的。(修正條文第三十六條)

【資料來源：行政院公報資訊網。】

■ 預告「所得稅法施行細則」第10條之1修正草案

(財政部民國111年1月22日台財稅字第11004695320號)

修正重點：

鑑於全球氣候及社會環境快速變遷，災害類型呈現多樣性，參照納稅義務人申請延期或分期繳納稅捐辦法第二條有關天災、事變、不可抗力之事由定義，修正本細則第十條之一有關所得稅法第十七條第一項第二款第二目之4及第三十五條所稱不可抗力之災害規定，擬具本細則第十條之一修正草案，修正不可抗力災害之適用範圍。

所稱不可抗力之災害，指震災、風災、水災、旱災、寒害、火災、土石流、海嘯、瘟疫、蟲災、戰爭、核災、氣爆，或其他不可預見、不可避免之災害或事件，且非屬人力所能抗拒者為限。

【資料來源：行政院公報資訊網。】

預告修正「臺中市房屋稅徵收率自治條例」草案

(臺中市政府民國111年1月12日府授稅財字第1110010854號)

修正重點：

為擴大自住住家用房屋與非自住住家用房屋稅率差距，提高非自住住家用房屋持有成本，俾符合量能課稅、租稅公平及抑制房產炒作，並保障自住權益，爰修正臺中市房屋稅徵收率自治條例。

一、持有臺中市其他供住家用房屋在三戶以下者，每戶百分之二點四；持有四戶以上者，每戶百分之三點六。

二、下列房屋除法規另有規定外，採單一稅率，不納入前目戶數計算：

(一)公有房屋供住家使用者，百分之一點五。

(二)經勞工主管機關核發證明文件之勞工宿舍，百分之一點五。

(三)公立學校之學生宿舍，由民間機構與主辦機關簽訂投資契約，投資興建並租與該校學生作宿舍使用，且約定於營運期間屆滿後，移轉該宿舍之所有權予政府者，百分之一點五。

(四)營利事業所有地面上建築物無償專供其員工停放汽機車、自行車使用者，百分之一點五。

(五)符合租賃住宅市場發展及管理條例第十七條第一項規定之租賃住宅於租賃期間者，百分之一點五；其租稅優惠期限，依同條例第十八條第三項規定辦理。

(六)共同共有者，除共有人符合自住之潛在應有部分外，百分之一點五。

(七)起造人持有之待銷售住家用房屋，於起課房屋稅二年內未出售者，百分之二。

【資料來源：台中市政府公報，111年春字第一期，111年1月17日。】





預告修正「桃園市房屋稅徵收率自治條例」草案

(111年1月7日公告)

修正重點：

桃園市現行住家用房屋之其他供住家使用者房屋稅稅率為百分之二點四，與一百零三年六月四日修正公布房屋稅條例第五條第一項規定，係為擴大自用住宅與非自用住宅稅率的差距，提高房屋持有成本，抑制房產炒作，並保障自住權益之立法目的相較，尚有調整空間。為符合量能課稅原則，並避免持有本市房屋多戶者囤房，對持有本市非自住之其他供住家房屋多戶者，依持有戶數採用差別稅率，可藉由提高房屋持有成本，使空屋充分釋出，引導社會資源之有效運用，維護租稅公平及落實居住正義，爰擬具桃園市房屋稅徵收率自治條例修正案。其修正條文內容重點如下：

一、持有本市非自住之其他供住家用房屋在五戶以下者，每戶均為百分之二點四；持有六戶以上者，每戶均為百分之三點六。

二、下列房屋除法規另有規定外，為百分之二點四，不納入戶數計算：

(一)公有房屋供住家使用者。

(二)經勞工主管機關核發證明文件之勞工宿舍者。

(三)公立學校之學生宿舍，由民間機構與主辦機關簽訂投資契約，投資興建並租與該校學生作宿舍使用，且約定於營運期間屆滿後，移轉該宿舍之所有權予政府者。

(四)公同共有房屋者。但公同共有人符合第一目規定，其潛在應有部分，不在此限。

(五)專供停放車輛使用者。

(六)起造人持有空置之待銷售住家用房屋，於起課房屋稅二年內未出售者。中華民國一百一十一年六月三十日以前核發使用執照或建造完成，於本自治條例施行後二年內未出售者，亦同。

【資料來源：桃園市草案預告。】




■ 核釋「所得稅法」第4條之4、第4條之5、第14條之4 規定

(財政部民國111年1月5日台財稅字第11004589400號)

修正重點：

一、個人以自有房屋及土地參與都市更新，依都市更新條例權利變換規定取得之房屋及土地，嗣後交易房屋、土地時，其取得日之認定及持有期間之計算規定如下：

(一)取得之應分配土地，以原取得參與都市更新前土地之日為取得日；取得之應分配房屋，以新建房屋完成所有權移轉登記日（新建房屋興建完成後第一次移轉，為核發使用執照日，以下同）為取得日；實際分配之房屋及土地多於應分配之房屋及土地（以下簡稱多分配之房屋、土地）部分，分別以該多分配部分房屋完成所有權移轉登記日及該多分配部分土地完成所有權移轉登記日為取得日。

(二)應分配之房屋、土地之持有期間，以原取得參與都市更新前土地之持有期間為準；多分配之房屋、土地之持有期間，自該多分配部分房屋、土地取得之日起算至交易之日為止。但多分配之房屋、土地，係應分配之房屋、土地持分合計數因有未足完整一戶房屋及土地面積單元而增購為完整一戶，且應分配及多分配土地面積合計不超過都市更新前原有土地面積者，其持有期間得以該一戶應分配土地之持有期間為準，並以一戶為限（可參考財政部所列釋例→ 網址<https://bit.ly/3JdqJTF>）

(三)應分配之房屋、土地，及符合前款但書多分配之房屋、土地，依所得稅法第4條之5第1項第1款規定計算自住房屋、土地持有期間，得將拆除前之自住房屋持有期間合併計算，其得併計之期間，應以個人或其配偶、未成年子女於該房屋辦竣戶籍登記並居住，且無出租、供營業或執行業務使用之期間為限。

二、個人以自有房屋及土地與營利事業合建分屋或依都市更新條例參與都市更新採協議合建，因交換後之房屋及土地持分合計數未足完整一戶面積單元而增購為完整一戶，且合建後或都市更新後取得之土地面積合計不超過合建前或都市更新前原有土地面積者，該增購房屋、土地得比照前點第2款但書及第3款規定計算持有期間，並以一戶為限。

【資料來源：行政院公報資訊網。】



■ 憲法訴訟法111年1月4日正式施行 完善我國憲法審查制度

(111年1月4日施行)

修正重點：

現行司法院大法官以會議方式解釋憲法的制度，將走入歷史。「憲法訴訟法」於2018年12月18日立法通過，於111年1月4日施行。原有的「大法官會議」將改變為15名大法官組成的「憲法法庭」，審理程序全面司法化、裁判化及法庭化，以嚴謹的訴訟程序與法院性質的運作模式，審理憲法訴訟案件。其目的是要完善我國的憲法審查制度，大法官憲法審查客體從原本的法律、命令，藉由新制可擴及於法院確定終局裁判，期盼帶給人民更完整優質、無缺漏的基本權保障。其重點彙整如下：

- (一)大法官審理案件全面司法化、裁判化及法庭化
- (二)憲法審查案件表決門檻降低
- (三)建立裁判憲法審查制度
- (四)憲法法庭言詞辯論採強制代理
- (五)新舊法過渡時期妥適兼顧當事人權益之保護
- (六)憲法法庭書狀規格化
- (七)E化服務使聲請憲法法庭裁判更便捷
- (八)憲法法庭依法主動公開受理案件之聲請書及答辯書
- (九)建立閱卷制度
- (十)引進法庭之友制度促進案件之多元思辨
- (十一)主筆大法官顯名並公開大法官同意與不同意主文之立場

■ 新北高氯離子自治條例三讀通過 未來可限期強制拆除海砂屋

(110年12月17日三讀通過)

修正重點：

新北市議會110年12月17日三讀通過「新北市高氯離子鋼筋混凝土建築物處理自治條例」草案，針對高氯離子建築物(俗稱海砂屋)擬定自治條例，新增限期強制拆除重建等強制作為，並針對釘子戶祭出最高6萬元罰鍰，可連續處罰，必要時將斷水斷電，盼加速本市海砂屋重建速度，保障市民生命財產安全，全案待內政部審查後即會公告實施。

工務局指出，新北市境內列管之海砂屋共有113件，因以往沒有條例強制約束，導致拆除重建進度延宕，影響公共安全。為此，新北市政府制定高氯離子鋼筋混凝土建築物處理自治條例，針對民國84年6月30日以前申報施工勘驗之建物辦理海砂屋的實施鑑定、補強防蝕、拆除重建及補助等相關事宜，保障民眾權益及居住安全。

工務局表示，自治條例訂有海砂屋限期停止使用及限期拆除之認定標準，建築物所有權人若違反條例逾期未拆，可處新台幣3萬元以上6萬元以下罰鍰，並得按次處罰，必要時可依建築法規定強制拆除，拆除費用由所有權人負擔；針對不願搬遷的釘子戶，則可連續處5千元以上6萬元以下罰鍰，必要時得依行政法規定停止供水、供電。

工務局長詹榮鋒說，為了加速海砂屋拆除重建速度，避免因時間過久造成建築物老化、降低安全性，海砂屋完成拆除後可依照主建物面積，向工務局申請補助，每平方公尺補助新台幣20元，每戶最高補助20萬元，但在核定後超過3年未拆除之海砂屋，補助費用則每年遞減至最低20%。

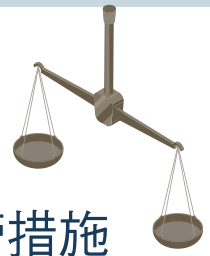


詹榮鋒指出，海砂屋拆除後，未來可搭配多元都更機制，依基地條件自行選擇最佳重建方式，向市府申請防災都更、危老重建、一般都更等多元都更方案。此外，自治條例也針對經濟或社會弱勢者申請海砂屋拆除重建提供社會住宅予以安置或租屋補貼，並提供重建法令、融資管道及工程技術事項等協助，減輕建物所有權人負擔，讓民眾早日重建完成，給市民一個得以安居樂業的家園。

【資料來源：新北市市政新聞，110年12月20日。】



政策焦點



■ 中央銀行：強化銀行購地貸款風險控管措施

為促請借款人對購買之土地確實依切結期限動工興建，避免金融機構資金流供囤地、養地，中央銀行於110年12月17日調整購地貸款規範措施，新增規範借款人應切結於「一定期間」內動工興建。

為避免銀行核定「一定期間」過於寬鬆，致有違管制規定之意旨，中央銀行邀集36家本國銀行及中華民國信用合作社聯合社於111年1月13日召開會議，除聽取實務上之作法及意見外，並籲請金融機構辦理購地貸款，應將以下項目納入授信內規，作為內部稽核及自行查核重點，且中央銀行將列為檢查重點項目：

一、有關「一定期間」之認定，金融機構應審慎覈實評估借款人預計動工實際所需時間，最長以18個月為原則。

二、於貸款契約明定，一定期間屆期尚未動工興建者，除經承貸金融機構查證有具體明確事證屬不可歸責於借款人因素者外，應逐步按合理比例收回貸款，並採階梯式逐年加碼計息；金融機構並應確實落實執行。

三、金融機構辦理續貸或轉貸案件，如借款人所購土地未動工興建，應審慎覈實評估貸款條件，並應對貸款年限(含原貸期間)，訂定合理之上限，以避免信用資源流供囤地、養地。

四、落實貸後追蹤管理，包括定期實地勘察、拍照追蹤建檔等，追蹤案件是否按計畫動工；如未確實落實貸後追蹤管理，將被列為重點缺失，並移請金融監督管理委員會或行政院農業委員會查處。

中央銀行未來仍將持續關注不動產貸款及房市發展情形，滾動檢討選擇性信用管制措施內容及執行成效，以健全銀行業務經營，並促進金融穩定。

【資料來源：中央銀行新聞稿，111年1月13日。】

■ 行政院通過宗教團體不動產處理暫行條例草案

為保障宗教團體財產不淪為私產，降低產權糾紛困擾，今(13)日行政院會通過「宗教團體以自然人名義登記不動產處理暫行條例」草案，將函請立法院審議。暫行條例通過後的兩年內，符合條件、有需求的宗教團體可備妥不動產登記名義人同意書與取得不動產相關證明文件，經主管機關審認權利歸屬無誤後，逕為囑託地政機關辦理更名登記，不能更名者，則辦理限制登記，達到保全宗教團體財產的目的，未來將可減少宗教團體的私權爭訟。

內政部表示，過去宗教團體購置或受贈不動產，因以自然人名義登記，導致不知情的第三人或其繼承人與宗教團體間，發生產權歸屬糾紛，藉由暫行條例的訂定，以囑託不動產更名登記或限制登記之簡便行政作為，釐清權屬，讓宗教團體的財產不淪為私人所有。內政部也強調，宗教團體與不動產登記名義人之間如果有產權爭議，仍必須交由司法確定其權利歸屬，主管機關不會在登記名義人有異議的情形下，以行政作為將土地過戶給宗教團體。

內政部進一步說明，暫行條例並未免除宗教團體納稅義務或放寬宗教團體能夠持有的土地類型，所以沒有就地合法、沒有衝擊政府稅收或者違反農地農用政策的疑慮。因此宗教團體若為寺廟籌備處、不動產尚未繳納移轉稅賦或為耕地的情形時，便是在條例施行的10年期間內，以凍結登記名義人處分該不動產權利的方式，讓宗教團體在期間內適法處理借名登記不動產。

內政部指出，「宗教團體以自然人名義登記不動產處理暫行條例」經行政院函請立法院審議後，將積極向立法院朝野黨團及社會各界說明溝通，爭取共識，以早日完成立法程序。

【資料來源：內政部新聞發布（民政司），111年1月13日。】

■ 旅館轉社宅 維持高公安標準也維持高品質

針對電子媒體報導旅館轉型社宅建築用途規定爭議，營建署表示為協助旅館業者因應疫情影響，由內政部結合交通部共同推動將旅館轉型為社宅，提供更多元的居住協助。依據發展觀光條例第2條第8款，旅館業的經營是允許以長租方式出租予住宿者，與出租住宅使用特性一致，而旅館業建築物類組係屬B4類組，係供不特定人住宿休息之場所，每年均須辦理公安及消安檢查檢修申報，就公安的使用強度觀點而言，是把允許高強度使用的空間轉成作為較低強度的使用，持有旅館登記證的業者，轉型社宅長租給住宿者，並未違背建築技術規則使用類組定義及維護公安法意。

■ 日租套房違法且有公安疑慮 社宅落實管理不打折

以原本住宅屬性的空間轉型成為日租套房，是把本來只允許較低強度使用的空間轉成較高強度使用，情況正好相反，對公安維護是有疑慮的，所以與強調居住品質之旅館轉型社會住宅，不應該相提並論。



■ 轉型社宅計畫已上路 並納公安及消安審查機制

行政院110年12月16日核定「運用既有旅館及公私有房舍轉型社會住宅計畫」已納入建築防火避難及消防安全設備安全審查機制，國家住都中心已於111年1月10日受理業者提案申請，未來該中心每月將召開1至2次審查小組會議，確保申請提案符合計畫，讓未來入住房客能夠享有安全且安心的居住環境。

【資料來源：內政部營建署即時新聞，111年1月12日。】

■ 國家住都中心啟動旅館轉社宅 提供稅賦優惠與補助

國家住都中心執行內政部「運用既有旅館及公私有房舍轉型社會住宅計畫」（下稱旅館轉社宅），111年1月10日正式受理業者提案申請，目標於2年內推出2萬房（戶）社會住宅；除協助旅館業者渡過疫情，也提供都會區就業人口及租屋家庭更多居住選擇。

國家住都中心表示，「旅館轉社宅」計畫的徵求對象包含旅館、民間住宅及公有房舍，可由旅館業者及租賃住宅服務業者提案申請。加入社會住宅的建築物可享有租稅優惠，免徵地價稅、房屋稅，租金收入也免徵營業稅。為提升住宅品質，政府提供每房（戶）4萬元的修繕補助，對於停業的旅館之修繕費另額外補助1萬元。此外，也將提供市價租金差額補助、最高10%房間總數的空房補助，以及每次3,000元的公證費補助，降低業者經營風險。

在以建築物規模資格來說，整棟建築物加入本計畫的房舍需有15房（戶）以上，分樓層加入則要有30房（戶）以上或達原本旅館總房間數的2分之1。同時，建築物須符合消防、公共安全、居住水準、通風採光等條件，並具備獨立衛浴和生活必須的公共設施，讓未來入住房客能夠享有安全且安心的居住環境。

為加速計畫執行，國家住都中心每月將召開1至2次審查小組會議。審查小組由內政部地政司、營建署、交通部觀光局、建築師公會、不動產估價師公會及專家學者共同組成，確保申請提案符合計畫。提案通過並完成修繕後，即可申請修繕費用補助，並於營運的3年期間持續享有相關優惠。

【資料來源：國家住都中心新聞稿，111年1月10日。】

■ 「遺產稅申報稅額試算服務」自111年1月1日上線

財政部中區國稅局表示，為擴大便民服務，協助納稅義務人辦理遺產稅申報，自111年1月1日起，國稅局將提供遺產稅申報稅額試算服務（下稱稅額試算服務），對於符合一定條件之遺產稅案件，將由國稅局提供申報稅額試算通知書，納稅義務人於確認試算內容無誤後，可選擇以線上登錄，或簽章後掛號郵寄至被繼承人戶籍所在地國稅局，或就近洽任一國稅局臨櫃遞送，以輕鬆完成遺產稅申報。

該局進一步說明，自109年7月1日起，各地區國稅局同步實施單一窗口查詢金融遺產服務新措施，並自110年9月1日起，由國稅局擔任金融遺產單一回復窗口，解決了納稅義務人須分別向金融機構查詢及領取資料的不便與舟車勞頓之苦，讓遺產稅申報手續更簡便，因知悉納稅義務人常有申報及計算遺產稅的困擾，財政部自111年1月1日起推出稅額試算服務，此項稅額試算服務適用對象、適用條件及申請方式之重點如下：



一、適用對象：遺產稅納稅義務人為被繼承人之配偶、子女，有身分證統一編號，且未辦理拋棄繼承者。

二、適用條件：

(一)被繼承人為經常居住中華民國境內，且有身分證統一編號之中華民國國民。

(二)遺產總額在新臺幣3,000萬元以下，且被繼承人無不計入遺產總額之財產。

(三)遺產種類限於不動產、存款、投資理財帳戶、電子支付帳戶、記名式儲值卡、基金、上市（櫃）及興櫃之有價證券、短期票券、保險及汽車，並符合相關條件者。

(四)扣除額限於配偶、子女、父母、身心障礙、死亡前未償債務、公共設施保留地及喪葬費扣除額，並符合相關條件者。

(五)沒有不適用稅額試算服務之情形（如：已申報遺產稅、被繼承人在金融機構租有保管箱等）。

三、申請方式：納稅義務人可經由網際網路線上申請或洽任一國稅局、各直轄市地方稅稽徵機關臨櫃申請查詢被繼承人金融遺產資料，併同申請延期申報遺產稅及申請稅額試算服務。

該局特別提醒，此項稅額試算服務係為協助納稅義務人辦理遺產稅申報之便民服務措施，國稅局提供之稅額試算書表非屬稅額核定處分，納稅義務人如不同意稅額試算內容或尚有其他應調整項目，或有不適用稅額試算服務之情形者，仍應於規定申報期限屆滿前，自行辦理遺產稅申報。

【資料來源：財政部新聞稿，111年1月4日。】

■ 內政部補助直轄市、縣（市）政府辦理原住民族部落環境基本調查、部落溝通及國土功能分區劃設作業

依全國國土計畫指導，為尊重原住民族傳統文化與土地利用之特殊需求，就「原住民族部落範圍內之聚落」得劃設為農業發展地區第4類或城鄉發展地區第3類。囿於第二階段直轄市、縣（市）國土計畫辦理時間有限，內政部於110年5月12日函頒「內政部補助直轄市、縣（市）政府辦理原住民族部落環境基本調查、部落溝通及國土功能分區劃設作業須知」，並以110年12月14日函修正前開規定，自110年至113年補助直轄市、縣（市）政府原住民族主管機關辦理部落環境基本調查及部落溝通作業，並設置部落駐地人員，由下而上整合部落意見，據以劃設適當國土功能分區範圍。

【資料來源：內政部營建署業務新訊，110年12月28日。】

中心活動



本中心將定期舉辦不動產相關講座、論壇與研討會，以及進行相關教育培訓課程。近期活動主題為「居住正義系列」，匯集產、官、學界共同為居住正義發聲及提出相關建言。

一、已完成活動

- 111/1/20（四）14：00，國立臺北大學不動產與城鄉環境學系彭建文教授主講「居住正義與住宅政策」

摘要整理 本中心

從1989年無殼蝸牛運動、2014年巢運，到2021年出現民眾漏夜排隊買房，建案秒殺的新聞，30幾年來住宅問題本質有改變嗎？政府解決問題的思維與以往不同嗎？打炒房有效嗎？房價會不會愈打愈高？健全房市，除治標外，如何治本？

本次講座從居住正義談起，進而討論國內主要住宅問題與原因，以及住宅政策該做什麼，並檢視近年健全房市措施，提出未來改進方向，與結論建議：

首先，每個人對住宅的想像不同，原則上住宅具有滿足基本居住需求、提供寧適居住環境、家戶與國家最主要資產，具有保值與投資、社會地位之象徵等功能。而居住正義即提供民眾負擔得起，且好品質的居住環境，也就是住者「適」其屋。

國內目前主要住宅問題及成因，包含如下：

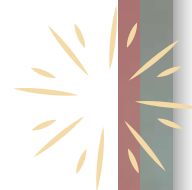
1. 負擔能力不足。房價太高的原因在於貨幣供給寬鬆、利率偏低、游資過多；不健全稅制導致投機需求太多；房貸審核條件寬鬆，助長投機炒作。而在房價飆漲的衝擊，形成四惡一沒有，即經濟惡化、金融惡化、社會惡化、居住與生活品質惡化，以及年輕人沒希望、沒未來，台灣也沒未來。
2. 資訊透明度不足。
3. 交易安全不足。原因為一案建商多，永續經營與售後服務成口號；定型化契約陷阱多，偏重保護建商；產業規範不健全，交易過程中資訊混亂、廣告誤導、契約陷阱多，誤導民眾決策等。
4. 高空屋率。其原因如低利率、低實質不動產稅率導致持有成本太低；租金報酬偏低、糾紛多、處理不易；長期增值潛力大。
5. 居住品質或安全不足。由於施工監督不確實，偷工減料普遍；斷層、土壤液化問題；違建多，懲罰輕，違建稽查過於被動；政府管制多，但管理少，公權力不彰。
6. 管理維護不足。

7. 不良鄰里環境。如機能不足；景觀不佳；購屋者關心房價上漲更甚於品質；產業重視投資需求，不重視消費需求，缺乏良好的售後服務；住宅長期管理維護制度不健全等。

8. 弱勢族群照顧不足。

9. 違章建築。

10. 居住歧視。





”

從「住宅問題」進行現象診斷、確認原因，到「住宅政策」訂定目標、策略、方案，進而「住宅立法」明確法令、人力與資源，最後「中央與地方政府」建立積極態度與執行力，方能對症下藥，確實執行。從2015年核定的整體住宅政策而言，無論就目標、原則、內涵來看，現行整體住宅政策與居住正義相符。繼而檢視政府一路來的住宅政策，如選擇性信用管制、開徵奢侈稅、北市豪宅稅、實價登錄、調高房屋標準單價、台北市囤房稅開徵、房地合一稅、央行降息鬆綁房市信用管制，到近期實價登錄與房地合一稅2.0，內政部五大打炒房措施，其效果似仍有落差，其原因如市場資訊有限、誤判問題原因、利益團體阻礙、決策時間落差、執行機關怠惰、資源不足或被俘獲等。而問題癥結可能出在於政府房市權責分散，缺乏良好的整合；財產稅制設計不公，但改革阻力大；政策推動無良好溝通，無法凝聚社會共識；政策推動缺乏決心，公信力不足；執行推動未見落實，形成懲罰守法者。

基此，提出住宅問題的改進方向建議：

- 1 健全產業管理
- 2 房價負擔合理化
- 3 健全出租住宅市場
- 4 擴大社會住宅規模與管理
- 5 加速都市更新推動
- 6 合理不動產稅制改革
- 7 居住環境優質化



而未來健全房市的關鍵在於：

1. 目標是否具體？目前方向正確，但不夠具體
2. 治標或治本？目前仍治標多，治本少
3. 是否對症下藥？未來應整合與配套，非單一措施
4. 是否因地制宜？實際上中央主導，地方被動
5. 是否能落實執行？需要態度+能力+智慧

最後，提出下列健全房市的建議：

1. 金融機構資金控管與利率調整
2. 落實投機炒作者之稽查與懲罰
3. 瓦解炒房之共犯結構
4. 健全住宅租買選擇環境之相關配套
5. 不動產持有稅與移轉稅之結構檢討
6. 加強逃漏稅稽查
7. 加強政府執行打炒房績效資訊之宣傳



二、活動預告

■ 111/2/23 (三) 14:00，舉辦「房價與稅制論壇」

**政大不動產研究中心**

房價與稅制論壇



🕒 時間：111年2月23日(星期三) 14:00-16:30
📍 地點：政大公企中心六樓A646階梯型會議廳
(台北市大安區金華街187號)

時間	活動內容
13:30~14:00	報 到
14:00~14:10	開幕致詞
14:10~14:50	專題主講 房市與打炒房政策之探討 主講人：永慶房產集團 葉凌棋 業務總經理
14:50~15:50	與談 主持人：政大不動產研究中心 賴宗裕主任 與談人： 內政部地政司 王成機司長 中國文化大學環境設計學院 楊松齡院長 國立政治大學地政學系 林左裕教授 國立臺北商業大學財政稅務系 黃耀輝教授 財團法人崔媽媽基金會 呂秉怡執行長 中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會 于俊明秘書長
15:50~16:30	Q & A
16:30	散會

-本次講座提供地政士專業訓練時數證明及公務人員學習時數登錄-



報名系統
<https://bit.ly/3Kyv852>

主辦單位



政大不動產研究中心

協辦單位



中國土地改革協會



政大地政系系友會

贊助單位



永慶房產集團

Tel: 02-29393091 轉 62410國立政治大學社會科學學院不動產研究中心
116011 臺北市文山區指南路二段64號 綜合院館七樓270725室Email: rer@nccu.edu.tw

■ 111/3/11 (五) 9:30，中華民國地政士公會全國聯合會李嘉羸理事長主講「房地產購屋、簽約及法律糾紛」

■ 111/4月份，舉辦「健全不動產交易制度研討會」

不動產研究獎公告

政大「不動產傑出研究獎」暨「不動產優良研究獎」

公 開 徵 求

獎勵與下列主題相關之學術研究論文、期刊、專書。

獎勵主題	研究方向
不動產政策研究	住宅政策、社會住宅、都市更新、危老建物重建推動
不動產交易法制研究	<u>1. 不動產稅制研究</u> <ul style="list-style-type: none">● 國內房產相關稅制研究與建議，包括：房地合一稅、囤房稅、房屋稅、地價稅、公告地價、公告現值等● 其他國家房產稅研究與建議 <u>2. 不動產交易制度研究</u> <ul style="list-style-type: none">● 實價登錄2.0優化、成屋履約保證 <u>3. 不動產法規檢討</u> <ul style="list-style-type: none">● 不動產經紀業管理條例、地政士法、估價師法、消費者保護法、公平交易法
不動產交易新科技應用	疫情下房屋買賣新趨勢、房仲科技之應用

獎勵對象

- 1. 政大「不動產傑出研究獎」**：目前任職國內之教師或研究人員、業界專家。每位獎勵金額新台幣參拾萬元整，每年度至多三名。
- 2. 政大「不動產優良研究獎」**：從事不動產相關研究之碩士或博士研究生、業界專家。每位獎勵金額新台幣拾萬元整，每年度至多十名。

■ 申請期限：111年7月1日起至7月31日止。

申請辦法請掃描QRcode

國立政治大學社會科學學院不動產研究中心
116011 臺北市文山區指南路二段64號綜合院館七樓270725室
Tel: 02-29393091 轉 62410 聯絡人：高珮瑜
Email: rer@nccu.edu.tw

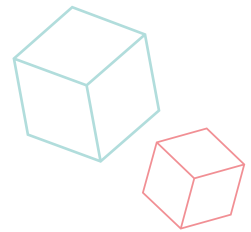


<https://bit.ly/3zONWrX>

地政小教室



平均地權



近期內政部推出的打炒房措施涉及修法，將針對「平均地權條例」相關條文進行修訂，那麼什麼是平均地權呢？根據中華民國憲法第142條，「國民經濟應以民生主義為基本原則，實施平均地權，節制資本，以謀國計民生之均足」。因此，我國土地政策以實施平均地權為最高目標。



平均地權就是透過規定地價、照價徵稅、照價收買與漲價歸公四大方法之施行，進而達成地權分散、地盡其利、地利共享之目標。

四大方法

規定地價指由政府調查評定地價後，由民眾主動申報，作為課稅與相關土地政策推動之依據。

照價徵稅以民眾申報之地價為基礎，課徵相關稅負。

照價收買指如有違反土地政策，按私人申報地價，由政府強制收買私人土地之行政行為。

漲價歸公係地價因社會共同努力而非地主改良的自然增值，予以收歸公有，避免地主不勞而獲、坐享其成。

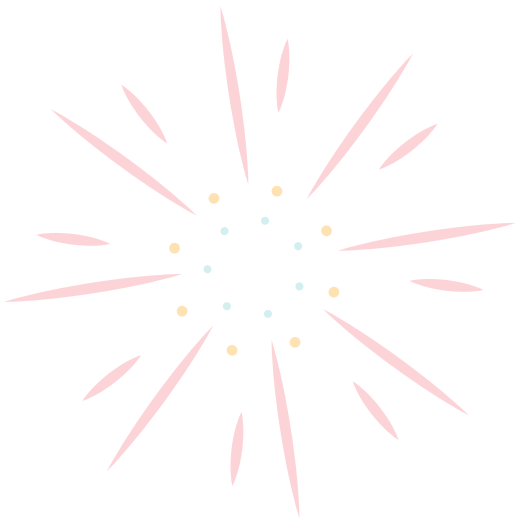
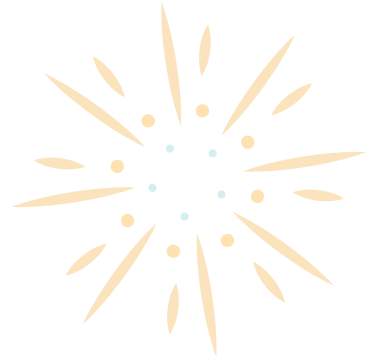
三大目標

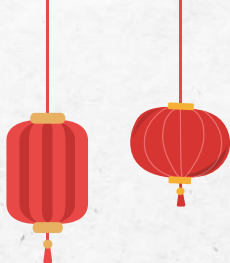
地權分散指保障民眾都能夠有公平合理使用土地權利之機會。

地盡其利指土地使用皆能夠達到最有效利用。

地利共享指因社會經濟進步造成的土地增值利益歸社會大眾共同享有。

基於平均地權之目標，土地有社會政策目的，不應該淪為炒作的商品，任何有意願且有能力的人都應該獲得公平使用土地的機會。





國立政治大學社會科學學院不動產研究中心

Center for Real Estate Research, College of Social Sciences, National Chengchi University

116011 臺北市文山區指南路二段64號綜合院館七樓270725室

Tel: 02-29393091 轉 62410 | Email: rer@nccu.edu.tw

