



從實價登錄看 我國房市資訊透明化

中華民國建築經理商業公會

講師：張欣民

2019-04-26

張欣民老師小檔案

現任：天時地利不動產顧問公司總經理

正聲廣播電台「日光大道」房產節目主持人

消費者文教基金會房屋委員會召集人

中國土地改革協會公關文宣主任委員

台北市不動產仲介公會公關委員會主任委員

台北市租賃住宅服務公會公關主任委員

中華民國不動產仲介全聯會會務顧問

士林社區大學不動產投資課程專任講師

英國皇家特許測量師學會資深會員 (MRICS)

學歷：國立政治大學地政系碩士

經歷：太平洋資產管理公司總經理

美商ERA易而安不動產行銷顧問

信義房屋不動產企研室協理

著作：《跟著專家買房子》、《這樣買房會增值》

《房仲勝經》、《房市日光大道》

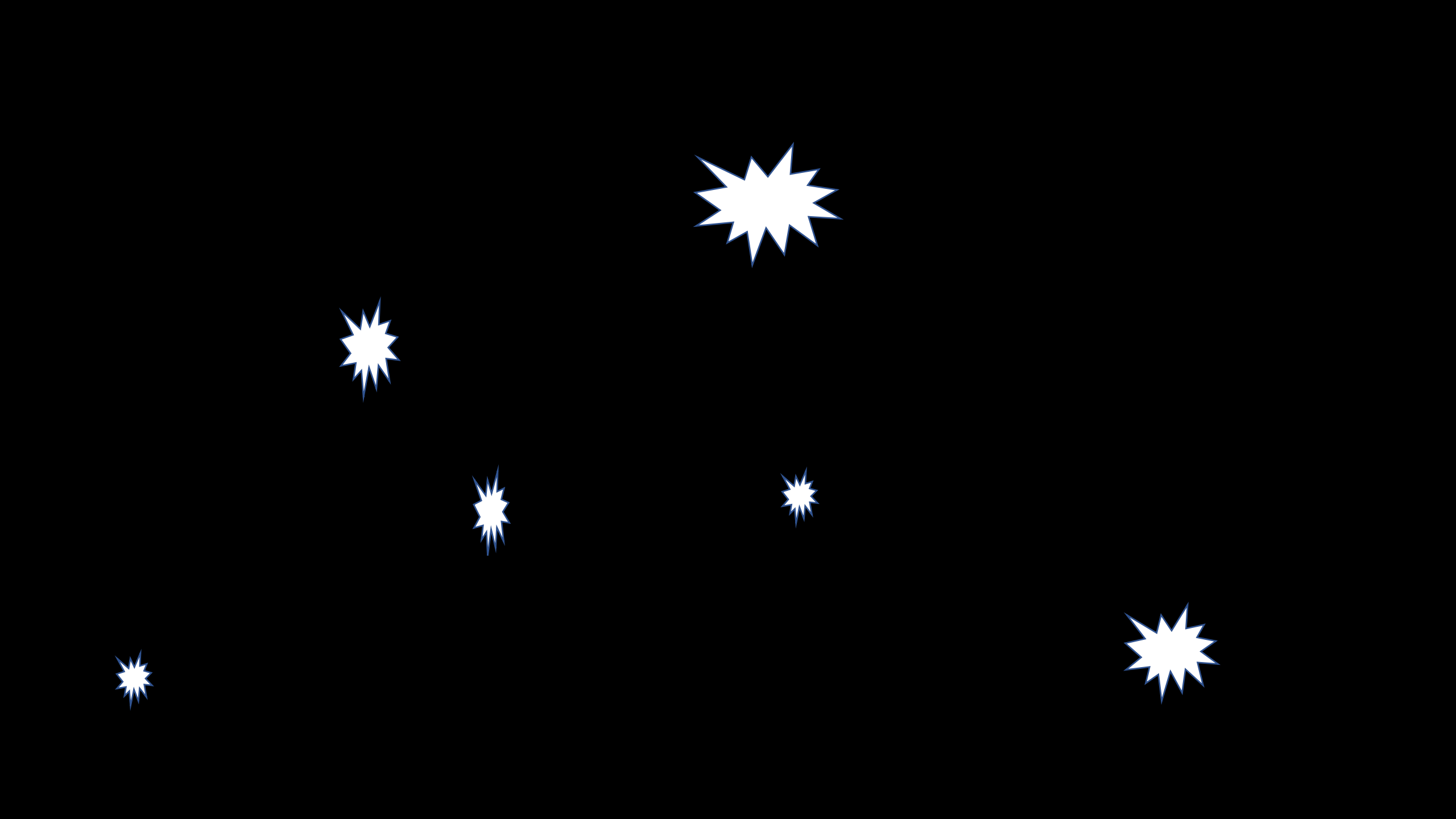


從實價登錄看房市資訊透明化

報告大綱

- 一、我國不動產資訊透明化的進程
- 二、實價登錄1.0版的漏洞與問題
- 三、實價登錄與不動產「不二價」銷售
- 四、到底是實價登錄還是虛價登錄？
- 五、他山之石---別人是怎麼做的？
- 六、實價登錄2.0版為何推不動？
- 七、結語與建議





以前台灣房市資訊...



2012.08.01實價登錄正式上路
我國房市資訊透明化的第一步



不動產為什麼要「實價登錄」？

- 消費者不知道成交行情（賣房子不知道，買房子也不知道）
- 政府也沒有不動產成交資訊（無法實價課稅）
- 只有業者握有不動產資訊行情
- 也就是所謂的**資訊不對稱**（**業者說了算，對消費者不公平**）



為什麼以前不做
到**2012年**才要實價登錄 ？



為什麼到2012年才「實價登錄」？

- 因為過去擔心個人隱私曝光（有錢人最怕死）
- 因為過去害怕實價登錄之後會實價課稅
- 因為過去既得利益者多方阻撓
- 因為選舉年追求「居住正義」
- 修改了「地政三法」：平均地權條例、不動產經紀業管理條例、地政士法，有了法源依據
- ❑ 再不實價登錄，台灣就成房市資訊落後國家了



誰要去辦理
「實價登錄」呢？



「地政三法」規範了哪些人？

- 平均地權條例 → 一般自然人
- 不動產經紀業管理條例 → 房仲業者與代銷業者
- 地政士法 → 地政士（代書）



誰要去辦理「實價登錄」？

- 買賣雙方交易，未透過仲介及代書者，**買方**得去登錄。（**平均地權條例**）
- 買賣案件透過仲介交易且經過代書簽約過戶者，**代書**得去登錄。（**地政士法**）
- 透過仲介出租者**，**仲介業者**得去登錄租金行情。
（**不動產經紀業管理條例**）
- 透過代銷交易，結案或銷售期滿後，**代銷業者**要去登錄。
（**不動產經紀業管理條例**）



如何辦理「實價登錄」

- 在買賣案件辦理完成所有權移轉登記30日內
- 租賃案，簽訂租賃契約書後30日內
- 委託代銷契約屆滿或終止30日內
- 向主管機關申報登錄成交案件實際資訊





不動產買賣



不動產租賃



預售屋買賣

NEWS ▶

系統訊息

系統維護訊息

4月21日提供登記日期自3月1日至3月10日之買賣案件，及申報日期自3月1日至3月10日之租賃、預售屋交易案件查詢及下載。 108.04.21

進入系統後若版面異常或按搜尋沒反應，請您按下Google瀏覽器最右上方有個三個點的管理按鈕，在開啟的表單中選擇「設定」，到頁面最下方選擇「進階」，在偏比較下面的頁面點選「清除瀏覽資料」，執行「清除資料」完後關閉瀏覽器，再重開瀏覽器進行查詢。 107.11.09



租賃條例專區



App及文件下載



查詢須知

實價登錄查詢須知

1.均價計算

均價計算公式如下：**"交易總價"除以"移轉總面積"**

2.屋齡計算

屋齡係以「建築完成年月」四捨五入推算，惟「建築完成年月」非申報項目，為加值提供查詢

3.揭露原則

本資料庫已篩選去除顯著異於市場正常交易價格及特殊交易，非所有成交案件均查詢得到資料。

4.單價計算

含車位之交易案件，如申報人未提供車位總價及車位權利持分面積時，則「交易單價」係以房地交易總價除以建物移轉面積計算之。

5.建物面積

建物移轉面積係依已登記資料登錄填載，會有未辦保存登記建物或建物有增（修）建等情形。

6.概略分區

有關都市計畫使用分區僅概分為住、商、工、農等，若需瞭解各分區強度、使用項目等資訊，請逕洽各都市計畫主管機關查詢。

7.圖示原則

地圖顯示交易標的之點位，僅供示意參考，呈現標的附近大致區位。

8.更新頻率

本資料庫將每月1日、16日定期更新各類成交案件資料。



實價登錄實施的實際成效

- 已超過1.2億人次上網查閱
- 民眾買賣屋重要參考依據
- 促進我國房市交易效率
- 衍生民間新商機、新生意
- 大大提升我國不動產交易資訊透明度



藉由實價登錄找到新商機

無法連線到這個網頁 中時電子報 樂居：最好用的房價查詢網站 新聞總覽第7頁 | 好房網New

← → ↺ 家 https://www.leju.com.tw/ ☆ ☆ ☆ ☆ ...

樂居 LEJU 搜尋理想社區 實價登錄查詢 樂居筆記 房市影片 最新活動 新案刊登 登入 註冊

最好用的房價查詢網站

最新消息 108.04.02實價登錄數據更新(詳情請點我)

社區搜尋 一般搜尋

請選擇縣市

請選擇社區

搜尋

快試試 搜尋理想社區 來找房

TOP

北市新成屋個案每坪喊180萬... 賣139萬

2012/10/18 實價登錄後，豪宅價格終於透明化...「天昂」等於開價七折

銷售人員：開價配合國人殺價習慣 現已調降

【聯合晚報 / 記者游智文 / 台北報導】

實價網今天回復正常，更多物件曝光，包括皇翔建設目前在大安區銷售中「天昂」新成屋，個案6月開賣開價每坪180萬元，但登錄成交價格為每坪139.2萬元，等於打77折；現場銷售人員表示，「天昂」現已調整開價為150~155萬元。

這是實價登錄路上後，首個曝光的銷售中建案。



全球不動產透明度指數(Global Real Estate Transparency Index)顯著提升

	整體排名	透明度指數	透明程度
2012年	29	2.6	半透明
2018年	26	2.32	透明

The World of Real Estate Transparency



Source: JLL, LaSalle Investment Management

2018全球不動產透明度指數排名

	2018年排名	市场	得分	2016年排名
高度透明	1	英国	1.24	1
	2	澳大利亚	1.32	2
	3	美国	1.37	4
	4	法国	1.44	5
	5	加拿大	1.45	3
	6	荷兰	1.51	7
	7	新西兰	1.59	6
	8	德国	1.88	9
	9	爱尔兰	1.93	8
	10	瑞典	1.93	12
	11	芬兰	1.95	10
透明	12	新加坡	1.97	11
	13	中国香港	1.97	15
	14	日本	1.98	19
	26	台湾	2.32	23
	32	卢森堡	2.65	35
半透明	33	中国大陆	2.67	33
	35	印度	2.71	39
	37	巴西	2.75	43
	38	俄罗斯	2.78	42



「實價登錄」對房市產生的衝擊與影響

- 1. 對房市產生**追漲、助跌**作用？
- 2. 預售市場走向「**不二價**」銷售？
- 3. 不動產代銷業從此消失？
- 4. 假成交，真登錄？
- 5. 房市委租案件減少



對房市產生追漲、助跌

➤ 景氣走多頭→追漲

- 想買某社區的房子，因登錄價格月月高漲，
不出更高價會買不到房子
- 自然產生追漲追價效應

➤ 景氣走空頭→助跌

- 想買某社區的房子，因登錄價格逐月下跌，
觀望氛圍轉趨濃厚
- 形成助跌的效應



實價登錄上路 建商推案「不二價」

2012/07/31

【經濟日報／記者宋健生／台中報導】

實價登錄明（1）日上路，鄉林集團董事長賴正鎰宣布，**自明天起全面實施不二價，改變房市殺價亂象**。以鄉林「皇居」為例，推出不二價後，每坪最高40萬元，與同區域其他建案開價50萬元相比，形同打八折。



預售市場走向「不二價」銷售

- 「實價登錄」與「不二價」銷售有甚麼關聯？
- 房屋「不二價」銷售是真的嗎？
- 房屋「不二價」銷售，市場及民眾可以接受嗎？





張欣民專欄

建商喊不二價 吃購屋人豆腐

實價登錄已正式上路，雖然仍有缺失，但有總比沒有好，畢竟我們在不動產資訊透明化路上落後人家許多。只是在資訊透明化的大旗之下，近日有建商大聲宣告建案將推行不二價交易，讓市場又是一陣錯愕，到底買屋、賣屋真的能夠不二價嗎？

很多人談到不二價時，就會拿去超商買東西的經驗，說去超商買罐飲料或是買個便當時，商品標示多少錢，就給多少錢，不會有紛爭，省時又省事，所以房屋當然也可以推行不二價交易。

只是喜歡舉反證的我，這時就想到另一種購物經驗，那就是逛百貨公司買東西，百貨公司除了美食街、超市、書局等之外，大多數的商品也都有標示價格，但每個人都有經驗，只要跟店員好好談，多少都會有折扣，那為什麼總價動輒數百萬的房子不能議價呢？

先看看別人怎麼做吧。鄰近的香港預售屋銷售就採不二價，去年中國大陸5月1日起推行的「一房一價」新制，也是希望走到不二價的銷售模式，避免市場投機

炒作。但這兩者有一個共同性，就是「明碼」標示、「明碼」銷售，也就是銷售價格「全都露」，購屋民衆想買某一預售屋或新成屋，都可以在政府官方網站及該接待中心一覽無遺的看到每一戶的坪數及定價。

至於該價格是不是就如鐵板不能動呢？實際上還是可以議價的，但至少可以讓買賣雙方資訊不對稱的狀況獲得改善。

趁著實價登錄上路，有業者也來湊熱鬧說要推行不二價，實際上是在吃政府及購

屋人的豆腐，因為實價登錄制度連不是百分之百資訊透明化，甚至說半透明化都還算過譽呢。

怎麼說呢？一個不動產的交易過程分為「銷售前」、「銷售中」與「銷售後」，這3個過程的交易資訊完全透明，才是百分之百的資訊透明化，目前我們做的實價登錄，只是讓「銷售後」的價格透明化而已，而且只能查到區段化及去識別化之後的資訊，所以我才說連半透明化都還說不上。

房屋真「不二價」銷售要有配套

- 明碼標示
- 少了檯面下的議價動作
- 房屋個別資訊「全都露」
- 銷售進度及銷售率全公開



首例建案不二價 現場展示銷控表

記者蔡佩蓉 / 採訪報導

實價登錄正式上路，全台已經出現首例推出「不二價」的建案！維多利亞集團在台北市北投區中央南路推出的銷售案「H24雲端」，7月31日正式公開銷售，現場展示1張大型銷控表板，上面明確顯示總價、戶型、樓層，建商就是以不二價方式銷售，目前銷售率破6成。



目前「實價登錄」有哪些漏洞 (1)

1. 區段化、去識別化：一般民眾無從辨識
2. 建設公司自建自售不用登錄
3. 不透過仲介之租賃案件不登錄
4. 極端5%不揭露（最高與最低）
5. 虛價登錄無力查證：虛價登錄已是公開秘密



目前「實價登錄」有哪些漏洞 (2)

- 6.代銷預售屋登錄時間落差很大
- 7.單價含車位或其他面積
- 8.實價申報義務人主要為地政士：易公親變事主
- 9.罰則太輕
- 10.官方交易或法院拍賣不用登錄：形成資訊透明的缺角



區段化、去識別化



區段位置或區段門牌

錦州街426巷1弄1~30號

松江路361~390號

長春路61巷1~30號

民權東路二段92巷1弄1~30號

林森北路107巷31~60號

非區段化，例如：錦州街426巷1弄15號

代銷預售屋登錄之時間落差問題

■委託代銷契約屆滿或終止30日內

■情況1.契約屆滿→一個預售案200戶，如果代銷賣出100戶，契約屆滿情況下30天內要去登錄

■契約屆滿：是與建設公司的銷售契約期屆滿，正常大約是6個月，新因應方案，簽2~4年長約，完工交屋再去登錄

■情況2.終止→銷售終止後30天內要去登錄

■終止：指銷售結束，業界稱結案，但業者可以留一戶不結案，就不用太早登錄

2019/03/16 11:20

人氣 21568

評論數 1

讚 1,069



A-

A+

「實價登錄」勾來騙肖ㄟ？滿街看到的都是「虛價宅」！

相關關鍵字：

#實價登錄

#買房

文 / 賴淑惠

- 建商作價成習！「作高」可墊高售價「作低」假讓利吸客
- 登錄戶數太少 僅登錄高樓層 小心建商作價詐購！
- 附贈家具.併車位價登錄 暗藏建商墊價奧步

車位拉低了單價

例子：

登錄總價2000萬含車位
坪數50坪 單價40萬/坪

實務上：

總價要扣掉車位180萬 → 1820
坪數要扣掉車位坪數11坪 → 39

$1820/39 =$ 46.7萬/坪



現在房市資訊透明度...



實價登錄 ≠ 資訊透明化

交易前	交易中	成交後
申報價格	成交价格公開	查詢
na	na	區段化、去識別化



帶您輕鬆看懂

實價登錄 2.0



內政部

修法目的



實價登錄自101年8月1日上路後，已成為民眾買賣房屋的好幫手，也提升臺灣不動產的透明度，是政府施政最有感的亮點。

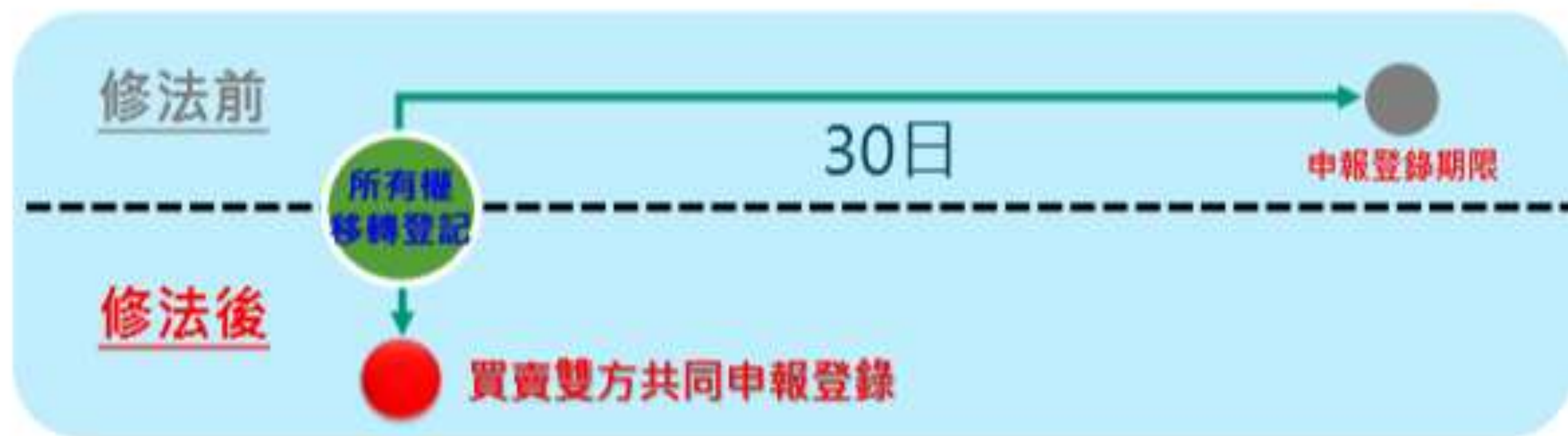
制度施行5年多來，各界對於實價資訊需求標準不斷提高，不僅要求更即時的揭露(例如縮短申報期間)、更大範圍的資訊需求(例如將自售預售屋資訊全面納入)，也要求資訊能更正確。

將實價登錄升級為2.0版，提供更為「即時」、「透明」、「正確」的不動產交易資訊，使市場發展更為健全，於是辦理這次修法作業。

5大修正重點 及 對照



5大修正重點	現行規定
1.由買賣雙方於申請買賣移轉登記時共同申報	於辦竣移轉登記30日內，依序由地政士、經紀業或權利人申報
2.自售預售屋者銷售前及代銷業者簽訂代銷契約後30日內，應將預售屋銷售資訊報備查；並於簽訂預售屋買賣契約書之日起30日內申報	由代銷業者於委託代銷契約屆滿或終止30日內申報
3.門牌或地號完整揭露，並溯及已揭露案件	以區段化、去識別化方式揭露
4.增訂直轄市、縣(市)主管機關查核權及查核範圍	查核權於辦法規定(非法律位階)
5.依違法情節修正罰則區分輕重，當事人屢不改正加重處罰	權利人有1次限期改正，業者逕予處罰，罰鍰皆為3萬~15萬元



- 現行由地政士、經紀業或權利人於辦竣所有權移轉登記30日內申報
- 修法後由買賣雙方於申請登記時併同辦理，簡化作業流程，並將揭露時間縮短30日，提升資訊即時性
- 買賣雙方基於稅賦權益相互勾稽制衡，提升資訊正確性

申報
時機

提前於簽訂買賣契約
書後30 日內申報登錄

範圍

擴大將起造人或建商
自售全面納入實價登錄

備查

增訂自售預售屋前、委託
代銷契約簽約後應報備查



➤ 促進預售屋交易資訊更為即時、透明、正確

張欣民 / 熱銷9成？ 不能說的秘密

過去在預售屋廣告中常可見到「熱銷八成」、「熱銷九成」等用語，未來可能要成為絕響了，這些可能涉及廣告不實的熱銷手法背後，真有不能說的秘密嗎？

撰文：張欣民 插畫：溫國群

最近台北市議會通過，未來只要出現類似「熱銷8成」、「熱銷9成」的用語，都得附上資料來源，否則可依廣告不實來開罰。熱銷的背後如果是市場真實的狀況，當然就沒有任何秘密可言，但如果是假的，那問題就來了！

過去很多預售案為了營造熱銷的假象，常常一公開就宣稱銷售率達3成，但實際上，所謂的「銷售3成」是業者自己壯膽用的，業者間也會自我調侃說，每個個案公開銷售率都是3成起跳，購屋民眾大都隨便聽聽不會當真，所以這只能算是業者銷售花招中的小兒科。



交易資料

✕

第 1-61 頁

頁次 ▲ 1 2 3 4 .. 7 ▼

排序: 總價 ▼ ▲ ▼

區段位置地區門牌	交易年月	總價 (新)	單價 (新/坪)	總面積 (坪)	交易編號	出招	層數	樓別	樓層	樓層面積 (坪)
濟南路11-50號	106/12	1,500	83.6	18.06	2-1-1	1	2	004	2/2/1	
杭州南路一段1-30號	106/12	2,430	62.8	38.82	3-1-1	1	26	0/11	3/1/2	
林森南路61-90號	106/12	4,500	82.6	54.44	2-1-2	1	1	2/13	2/2/1	
仁愛路一段51巷1-30號	106/12	2,500	77.8	56.42	2-1-1	1	18	0/16	3/2/2	
仁愛路一段1-30號	106/11	1,000	0	25.12	2-1-1	1		5/12	3/1/1	
濟南路二段1-30號	106/11	1,500	73	18.49	1-1-1	1	11	0/11	2/1/1	
濟南路二段1-30號	106/10	1,500	73	18.49	1-1-1	1	11	3/11	1/1/1	
仁愛路一段51巷1-30號	106/10	2,500	77.8	56.42	2-1-1	1	18	0/16	3/2/2	
林森南路99巷2弄1-30號	106/10	3,000	83.3	36.00	2-1-1	1		3/04	3/3/0	
杭州南路一段61-90號	106/9	5,000	105.8	47.24	2-1-1	1	52	1/10	0/0/1	

顯示完整門牌及地號
並溯及已揭露案件

- 在保護個人資料的前提下，比照英、美等資訊透明度高的國家，促進交易資訊更透明



➤ 確保資訊真實正確，嚇阻有心人士炒作

罰則區分輕重，當事人屢不改正加重處罰



➤ 按次罰

3萬元~15萬元

買賣

1. 未申報經限期改正未改，已登記完竣
2. 價格不實

預售屋

1. 未依限申報
2. 價格或面積不實

➤ 當事人經3次處罰仍未改正，加重罰
15萬元~75萬元

➤ 按次罰

1萬元~5萬元

租賃

1. 未依限申報
2. 租金或面積資訊不實

➤ 按次罰

6千元~3萬元

買賣

價格以外資訊不實
經限期改正未改

租賃及預售屋

價格(租金)及面積
以外資訊不實
經限期改正未改

➤ 按影響程度區分輕重，符合比例原則

● 預期效益



申報簡便

資訊即時
完整揭露

資料豐富
詳實正確

資料增值應用

➤ 促進不動產交易市場更為透明、健全

他山之石---

看看別人是怎麼做的？



*縣市區域 臺北市 ▾ 大同區 ▾

*種類 ☒ 房地(土地+建物) ☒ 房地(土地+建物)+車位 ☐

建物型態 住宅大樓(11層含以上有電梯)

*交易期間 107 年 1 ▾ 月~ 108 年 1 ▾

道路名稱 承德路



交易資料

第 1~47 ▾ 筆

頁次 ▲ 1 2 3 4 5 ▼

排序： 總價 ▾ ▲ ▼

區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價(萬/坪)	總面積(坪)	型態	屋齡	樓別/樓高
31 - 承德路二段61~90號	107/5	2,680 車	87.6	33.70	住	1	6/18
32 - 承德路三段61~90號	107/5	1,580	74.1	21.33	住	0	5/14
33 - 承德路三段1~30號	107/4	4,936 車	61.8 車	79.85	住	8	8/15
34 - 承德路三段241~270號	107/4	4,820	74	65.11	住	6	5/12
35 - 承德路二段61~90號	107/4	4,530 車	87.9	61.37	住	1	8/18
36 - 承德路三段211~240號	107/4	1,850 車	68.9	34.11	住	5	4/12
37 - 承德路一段31~60號	107/3	1,550	55.4	27.95	住	36	6/12
38 - 承德路二段31~60號	107/3	2,350	64.4	36.51	住	33	10/12
39 - 承德路二段61~90號	107/3	4,810 車	89.8	64.50	住	0	12/18
40 - 承德路二段61~90號	107/3	6,208 車	92.5	76.76	住	0	4/18

交易標的： 房地(土地+建物)+車位
交易年月： 107年5月
交易總價： 26,800,000 元 車

交易筆棟數： 土地：2筆 建物：1棟(戶) 車位：1個
建物區段門牌： 承德路二段61~90號
建物型態： 住宅大樓(11層含以上有電梯)

32 承德路二段

台北, 台北市



街景 - 6月 2017



帝寶



▲ 請認明



平均成交價

283.83萬

歷史最高價

298.17萬

一年成交價

--萬

歷史最低價

272.53萬

基本資料

地址：仁愛路三段53-1號

類型：住宅

總戶數：188戶

屋齡：13年

總樓高：18,23,28

國小學區：華安國小

土地使用分區：住3住3-2

構造種類：SC

建設公司：宏盛建設

營造公司：中康營造

建築設計：陳茂雄

國中學區：懷生國中



成交資訊

大樓分佈圖

本社區共有 8 筆成交資料

290.3萬/坪

仁愛路三段53之3號二十一樓

成交日期	房屋坪數	單位坪	總價
106年05月	262.45坪	53.98坪	77588萬元

275.19萬/坪

仁愛路三段53之5號十樓

成交日期	房屋坪數	單位坪	總價
104年12月	117.01坪	31.36坪	32900萬元

276.8萬/坪

仁愛路三段31~60號八樓

成交日期	房屋坪數	單位坪	總價
103年07月	210.73坪	78.39坪	59980萬元

272.53萬/坪

仁愛路三段31~60號十二樓

成交日期	房屋坪數	單位坪	總價
103年03月	160.86坪	44.85坪	44780萬元

284.49萬/坪

仁愛路三段53之3號七樓

成交日期	房屋坪數	單位坪	總價
102年08月	131.35坪	29.17坪	37987萬元

298.15萬/坪

仁愛路三段53之5號十九樓

成交日期	房屋坪數	單位坪	總價
102年07月	117.01坪	29.17坪	35506萬元

275.01萬/坪

仁愛路三段31~60號十三樓

成交日期	房屋坪數	單位坪	總價
102年07月	154.72坪	53.98坪	43751萬元

298.17萬/坪

仁愛路三段53之3號十九樓

成交日期	房屋坪數	單位坪	總價
102年07月	131.35坪	29.17坪	39783萬元



銷售中物件

本社區目前二手市場共有 5 戶(筆)銷售中

10樓 帝寶專任約Palace我成交過帝寶我最熟

坪數 116.81坪 總價 34200萬

591

5樓 仁愛帝寶23738Z

坪數 164.86坪 總價 35268萬

信義房屋

↑ 更多銷售中物件

新巨蛋

分享



平均成交價

68.44萬

歷史最高價

86.43萬

一年成交價

68.24萬

歷史最低價

44.54萬

基本資料

地址：文化路一段360號

類型：套房、住宅

總戶數：1574戶

屋齡：8年

總樓高：43,46,40

國小學區：莒光國小

土地使用分區：住宅區

構造種類：SC

建設公司：山園建設

營造公司：源利工程

建築設計：鄧培華

國中學區：中山國中 江翠國中 新埔國中



成交資訊

本社區共有 637 筆成交資料

69.65萬/坪

文化路一段361~390號十六樓

成交日期	房屋坪數	車位坪	總價
108年01月	25.27坪	10.19坪	2010萬元

67.69萬/坪

文化路一段331~360號八樓

成交日期	房屋坪數	車位坪	總價
108年01月	12.85坪	無車位	870萬元

65.19萬/坪

文化路一段360號三十二樓

成交日期	房屋坪數	車位坪	總價
107年12月	13.35坪	無車位	870萬元

62.84萬/坪

文化路一段331~360號十六樓

成交日期	房屋坪數	車位坪	總價
108年01月	12.41坪	無車位	780萬元

62.94萬/坪

文化路一段331~360號十六樓

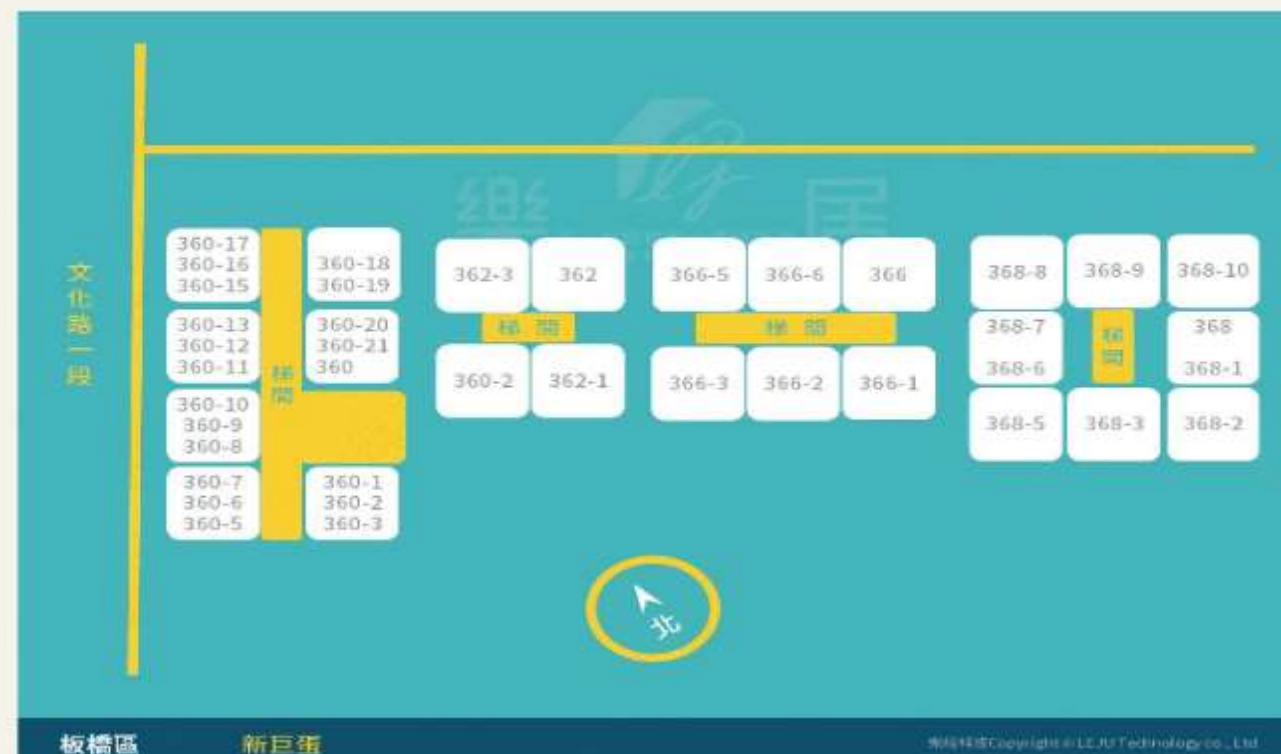
成交日期	房屋坪數	車位坪	總價
107年12月	12.9坪	無車位	812萬元

59.14萬/坪

文化路一段331~360號二十三樓

成交日期	房屋坪數	車位坪	總價
107年12月	25.7坪	30.58坪	2270萬元

大樓分佈圖



銷售中物件

本社區目前二手市場共有 61 戶(筆)銷售中

38樓 新巨蛋B6車位車道明亮好停車

坪數 8.75坪 總價 220萬

永慶房仲網

37樓 新巨蛋溫馨套房喜歡出價談

坪數 12.85坪 總價 898萬

591 591.com.tw

↑ 更多銷售中物件

所有成交屋苑 > 海怡半島 > 1期 > 海昇閣 (1座)



海怡半島
1期 海昇閣 (1座)

地址: 海怡路6號

入伙日期: 11/1991

單位數目: 318

層數: 40

每層伙數: 8

所屬校網: 香港區18號校網

發展商: 和記黃埔/長江實業/
嘉宏國際/香港電燈
(Secan Ltd)

屋苑樓宇	樓/室
1期	40/F
海昇閣 (1座)	39/F
海暉閣 (2座)	38/F
海雅閣 (3座)	37/F
海韻閣 (4座)	36/F
海寧閣 (5座)	35/F
海逸閣 (6座)	34/F
2期	33/F
怡美閣 (7座)	32/F
怡景閣 (8座)	31/F
怡雅閣 (9座)	30/F
怡麗閣 (10座)	29/F
怡豐閣 (11座)	28/F
怡滿閣 (12座)	27/F
怡樂閣 (13座)	26/F

成交月份

☒ 12個月之前
 ☐ 12個月之內
 ☐ 3個月之內
 ☐ 1個月之內

FLAT A					FLAT B				
實用 (呎)	建築 (呎)	價錢	年份 (年)	升跌	實用 (呎)	建築 (呎)	價錢	年份 (年)	升跌
1,056	1,170	808萬	2007	↑23.9%	-	-	-	-	-
631	787	339萬	2006	↑0.3%	-	-	-	-	-
-	787	498萬	1998	-	-	776	240萬	2004	↓21.3%
-	787	530萬	1997	-	629	776	930萬	2017	↑66.1%
631	787	832萬	2014	↑34.6%	629	776	430萬	2008	↑12.0%
631	787	450萬	1996	↑12.5%	-	776	397萬	1996	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	776	428萬	1998	↑4.4%
-	787	374萬	1996	↑13.3%	-	776	326萬	1999	-
-	787	360萬	1999	↑4.3%	629	776	454萬	2009	↑38.0%
631	-	-	-	-	-	776	463萬	1997	-
631	787	317萬	2005	↓47.2%	629	776	310萬	2008	↑5.1%
631	787	718萬	2011	↑33.5%	629	776	720萬	2011	↑35.8%
631	787	500萬	2010	↑69.5%	629	776	469萬	2010	↑17.2%
631	787	378萬	2009	↑58.8%	629	776	595萬	2011	-

PHASE 1 HOI SING COURT (TOWER 1) 第一期海昇閣 (第一座)



按圖放大

屋苑名稱: 海怡半島 1期 海昇閣 (1座) 36樓 A室
 實用面積: 631呎
 建築面積: 787呎



過往成交紀錄

10/09/14	\$832萬	@\$10,572(建)	↑34.6%
11/02/11	\$618萬	@\$7,853(建)	↑26.1%
14/04/08	\$490萬	@\$6,226(建)	↑92.2%
06/02/02	\$255萬	@\$3,240(建)	-

奇盤推薦

海昇閣 (1座)高層B室

\$1,080萬 @ \$17,170(實) @ \$13,917(建)

>詳情

海逸閣 (6座)高層F室

\$980萬 @ \$16,065(實) @ \$13,101(建)

>詳情

原業主於2010年以7,280萬元購入上址，持貨約3年，轉手帳面盈利2,220萬元，升值30%。





美國MLS不動產資訊平台揭露之相關資訊
—揭露門牌號碼與歷年交易價格、房產稅負、每月房貸負擔

**1123 30th St,
Oakland, CA 94608**
3 beds · 3 baths · 2,083 sqft

● FOR SALE
\$799,000

Zestimate™: \$753,101

EST. MORTGAGE
\$3,232/mo  · 

Price History

DATE	EVENT	PRICE		AGENTS	
04/19/18	Listed for sale	\$799,000	+0.5%		▼
03/08/16	Sold	\$795,000	+13.7%	W. Ross, M. Peter Ashbaugh	▼
02/11/16	Pending sale	\$699,000			▼

[More](#) ▼

Tax History

Find assessor information on the [county website](#)

YEAR	PROPERTY TAXES	CHANGE	TAX ASSESSMENT	CHANGE
2017	\$11,966	+86.8%	\$810,900	+110%
2016	\$6,407	+385%	\$385,794	+1,401%
2015	\$1,321	+9.4%	\$25,704	+2%

Mortgages

Home price

\$ 799,000

Down payment

\$ 159,800

20

%

Loan program

30-year fixed

-

Interest rate

4.483

[See current rates](#)

%

[Adjusted](#) ▼

Your payment
\$3,232

PMI
\$3,232

[Get pre-qualified](#)

預售屋---以香港為例

- 個案**公開前三天**須向地政機關申報數量及訂價
- 公開銷售，簽約後，**七天內完成實價申報**
- 也就是說個案銷售中，一般民眾已經可以查到真正成交價格



英國預售建案價格表

Colindale Gardens – May and

Maple House
Colindale Avenue, London NW9, United Kingdom

Exported on May 08, 2018

All property types, any price range, any no of beds, any range of completion date



Pending



Available

Property number	Price	Bed	Bath	Car	Internal area (ft²)	External area (ft²)	Orientation	Estimated service charges	Estimated gross rental returns	Estimated management fees
M0 - 00 - 04	GBP750,000	3	2	1	1326	427	-	GBP0	GBP0	GBP0
M1 - 01 - 01	GBP385,000	1	1	0	600	42.72	NE (Garden Square)	GBP1800	GBP1387	GBP0
M1 - 01 - 02	GBP385,000	1	1	0	573	45.19	NE (Garden Square)	GBP1719	GBP1387	GBP0
M1 - 01 - 03	GBP395,000	1	1	0	727	316.34	NE/SE	GBP2181	GBP1408	GBP0
M1 - 01 - 06	GBP375,000	1	1	0	547	95.76	NW	GBP1641	GBP1387	GBP0
M1 - 01 - 08	GBP395,000	1	1	0	667	51.65	NE (Garden Square)	GBP2001	GBP1408	GBP0
M1 - 03 - 01	GBP395,000	1	1	0	615	46.27	NE (Garden Square)	GBP1845	GBP1408	GBP0
M1 - 03 - 05	GBP395,000	1	1	0	693	231.34	SE/SW/NW	GBP2079	GBP1430	GBP0
M1 - 03 - 07	GBP405,000	1	1	0	680	61.33	NE (Garden Square)	GBP2040	GBP1408	GBP0
M1 - 05 - 01	GBP405,000	1	1	0	615	46.27	NE (Garden Square)	GBP1845	GBP1452	GBP0

別人是如何做實價登錄？

地區	實價登錄時機	更新頻率	揭露資訊	查詢費用
英國	土地登記時	每天	價格、門牌地址、歷史價格	免費
美國	產權移轉登記時	每天	價格、門牌地址、歷史價格	免費
日本	交易完成7日內	每天	價格、地址區段化	免費
香港	土地登記時	每天	價格、門牌地址、歷史價格	部分免費



主播

呂佳宜

記得開啟
小鈴鐺唷

USTV 非凡電視



YouTube

訂閱

分享

Facebook 粉絲團

非凡電視台



0:14 / 2:43

到底是在卡什麼呢？

■門牌、地號全都露

■預售屋交易資訊透明

- ① 提前到簽約時點就登錄
- ② 建商自售要登錄
- ③ 預售資料提前申報



嬰童品牌老董高價買豪宅 慘賠4400萬出場



分享



留言



列印



存新聞

2019-03-18 11:41:21 經濟日報 記者游智文／即時報導

讚 43

分享

敦南樞苑 記者游智文 / 攝影



查詢 地標查詢

市區域 臺北市 松山區

類 ☒ 房地(土地+建物) ☒ 房地(土地+建物)+車位

物型態 住宅大樓(11層含以上有電梯)

易期間 107 年 1 月 ~ 108 年 1 月

路名稱

四段

交易資料

第 1~3 筆

頁次 1

排序：總價

區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價(萬/坪)	總面積(坪)	型態	屋齡	樓別/樓高
1 - 敦化南路一段61~90號	107/10	29,800 車	120.4 車	247.45	住	4	17/22
2 - 敦化南路一段61~90號	107/5	28,200 車	121.6 車	231.85	住	4	8/22
3 - 敦化南路一段61~90號	107/2	25,426 車	125	247.45	住	3	5/22

交易標的：房地(土地+建物)+車位

交易年月：107年10月

交易總價：298,000,000 元 車

交易單價約：1,204,264 (元/坪) 車

建物移轉總面積：247.45 坪

交易筆棟數：土地：2筆 建物：1棟(戶) 車位：4個

建物區段門牌：敦化南路一段61~90號

建物型態：住宅大樓(11層含以上有電梯)

建物現況格局：

車位總價：管理組織：有

屋齡：4 年

樓別/樓高：十七層/二十二層

交易明細 ※歷次移轉明細

歷次移轉明細

上一頁 1 下一頁

區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價(萬/坪)	總面積(坪)	型態	屋齡	樓別/樓高
1 - 敦化南路一段61~90號	101/9	34,235 車	169.1	247.45	住	0	17/22
2 - 敦化南路一段61~90號	107/10	29,800 車	120.4 車	247.45	住	4	17/22

「敦南樞苑」實價揭露

經濟日報 2019-03-16

實價揭露，北市知名豪宅「敦南樞苑」17樓交易，屋主2012年以3.42億買進，每坪169萬，創敦南樞苑單價新高，且至今仍是敦南樞苑最高單價，但日前轉售，總價滑落至2.98億元，持有六年，慘賠4435萬元，單價也跌至每坪約146萬元。

資料顯示，慘賠出場的屋主為國內一家知名嬰童用品品牌業者，買方則是工程界大老，工信集團總裁潘俊榮家族。

「敦南樞苑」位於北市敦化南路一段、市民大道，樓高22層，屋齡已四年。社區名人雲集，星宇航空董事長張國煒先前就砸了近九億元一口氣買下三戶....

實價登錄效應 名人買豪宅曝光

2012/09/18 研華董座劉克振砸**2.38億** 買台北松勇路「冠德領袖」
每坪**165萬**符合行情 【經濟日報／記者黃啟菱／台北報導】

實價登錄上路後昨（17）日首度有豪宅交易曝光。研華董事長劉克振近日以科辰投資名義砸下**2.38億元**買進位於台北市松勇路的「冠德領袖」，每坪約**165萬元**，符合該社區行情，成為台灣房地產史上第**1**個公開實際成交價的豪宅交易案。



08

Jun
2017

彭于晏砸3億元 買下天母指標豪宅！

© 2017/06/08 18:45



內政部實價登錄再揭露台北市天母地區指標豪宅「華固天鑄」第9戶交易紀錄，房仲赫然發現，買家是藝人彭于晏，他耗費新台幣3億元買下16樓204坪的豪宅，證實了演藝圈的傳聞。



藝人出手買億級豪宅 江蕙砸4.3億買台北最貴豪宅

【獨家】江蕙擲4.27億買全台最貴豪宅 1坪281萬飆天價 | 台灣蘋果日報

結語與建議

- 一、不動產交易資訊透明化是國家居住文明的象徵
- 二、實價登錄2.0才能真正落實居住正義
- 三、不動產資訊透明度越高越能吸引國際資金進來
- 四、交易資訊越透明越能快速促進成交、交易成本越低



逐筆交易
020-03-23

賣入
106

賣出
106

賣入
103

賣出
103

賣入
101

賣出
101

逐筆交易 更透明
秒買秒賣 秒速配

實價登錄後的3大任務

- 定期發布各縣市平均房價走勢並編制官方版房價指數
- 定期發布不動產各類產品成交數量
- 定期公布租金行情

6 房市快報

經濟日報

張欣民 專欄

實價登錄後的3大任務

2012年8月1日是台灣房地產發展史的里程碑，因為這一天我們開始進入不動產交易實價登錄的時代。10月16日開放成交資訊查詢，意味著資訊透明化的時代來臨，你的下一步還可以做什麼呢？

許多人認為政府推動實價登錄，本就註定舞劍，意在沛公，下一步就是為了課稅。

不過，如今景氣並不好，政府若推實價課稅，民意反彈之大是可想而知，而且實價登錄初期成交資訊有限，需要時間來累積更完整之稅基；加上實價課稅還牽涉到房地分離的技術問題，茲事體大。

依此來看，實價登錄後，下一步不會是實價課稅，那會是什麼大代誌呢？個人認為，應更貫徹交易資訊透明化、推動以下3大任務。

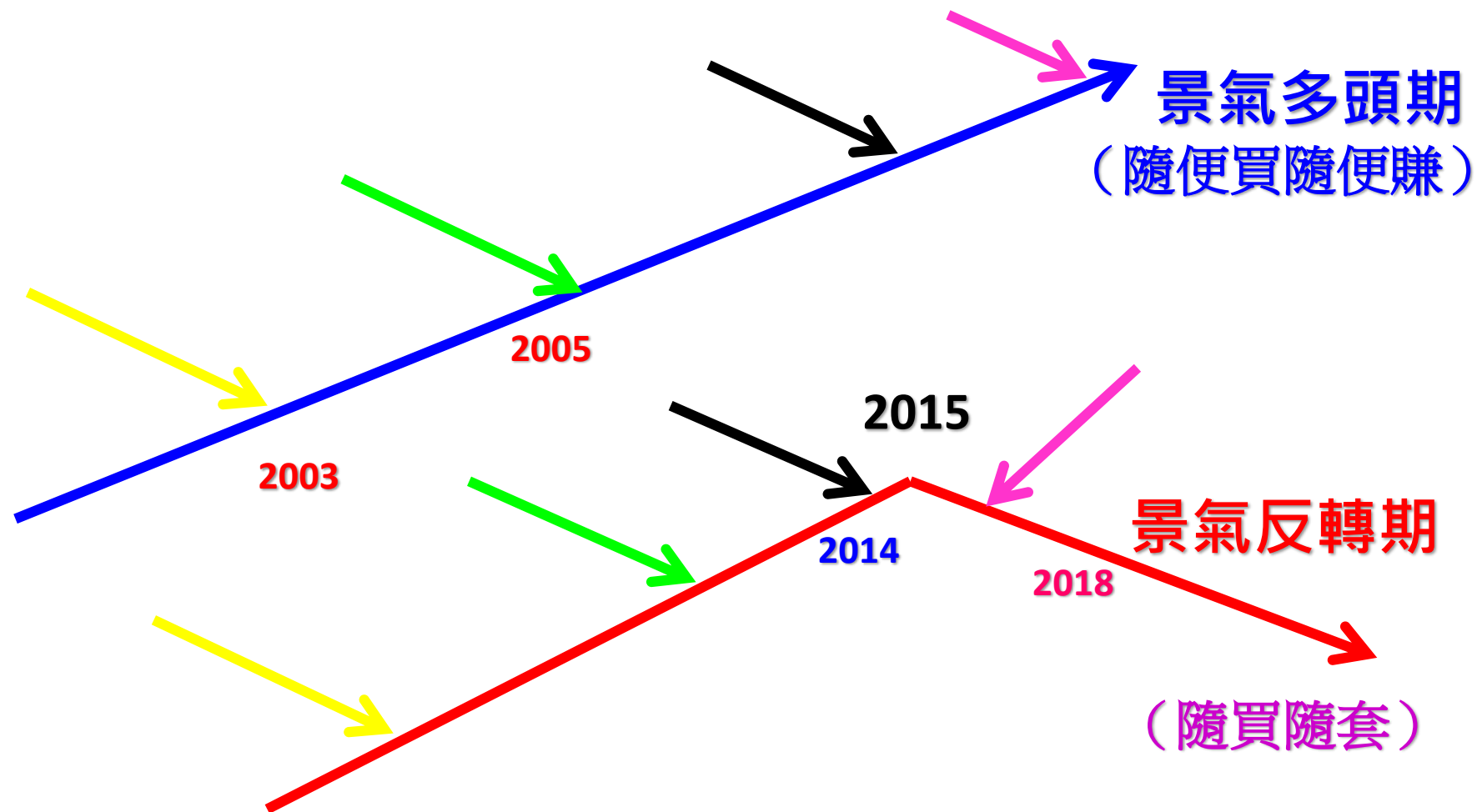
一、定期發布各縣市平均房價走勢並編制官方版房價指數：

這類資料過去有仲介公司在做，也定期發布，但畢竟是民間單位、不具公信力，加上仲介公司不論規模再大，都不可能在全國各縣市開店，全面性並不足。

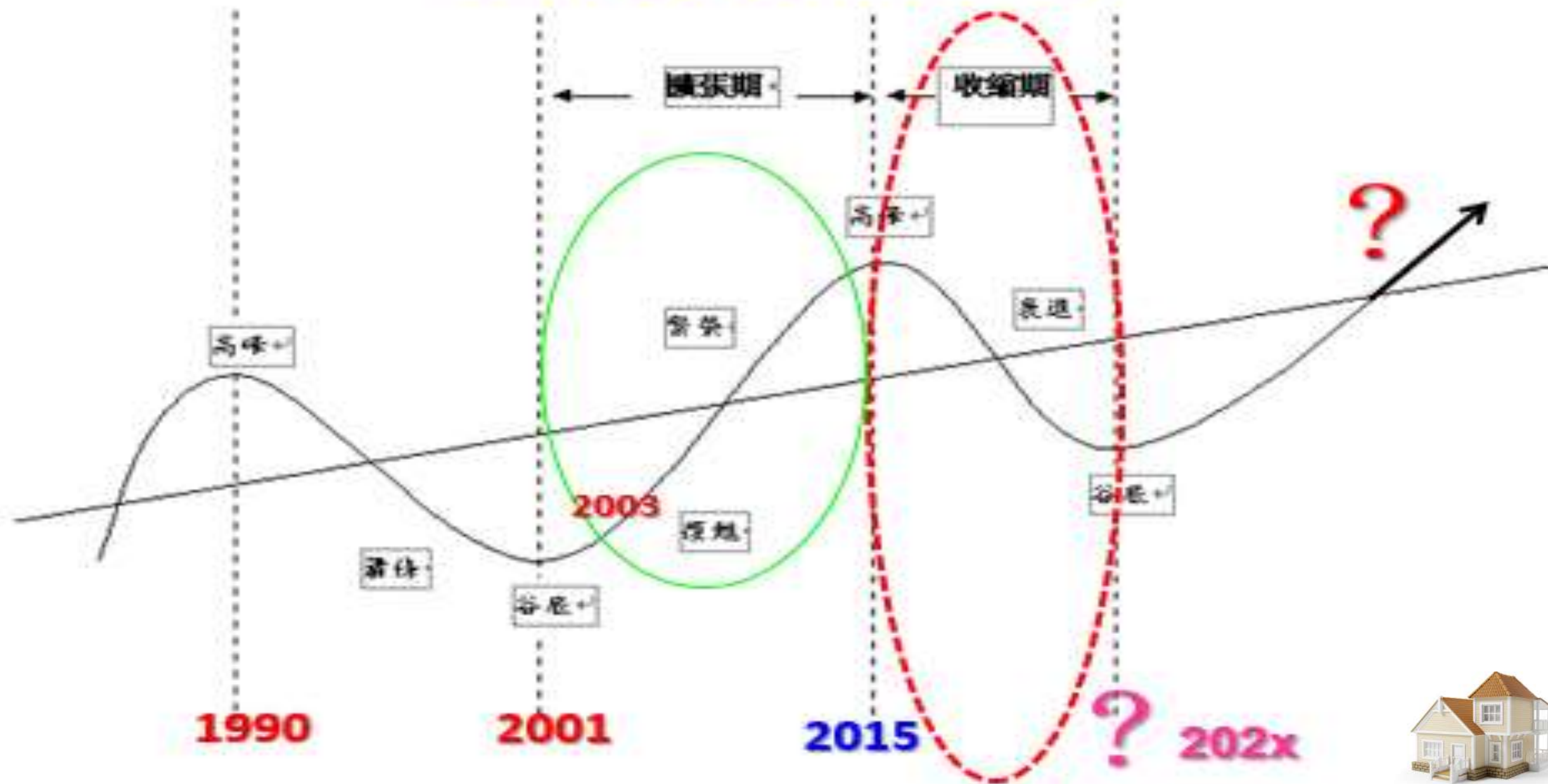
趁著這次實價登錄的機會，各縣市資料都必須揭露，內政部應該也將各縣市的房價整理、研究，並對外發布；如果能進一步編制官方版的房價指數，對於了解房價起落更是有幫助。

事實上，房價指數之編制與發布，也是顯示一個國家房地產市場發展水準的高低，儘管現在有民間各種版本的房價指數發布，但在樣本數不夠全面及研究方法不

投資房市獲利與否 景氣好壞是關鍵




房市的景氣循環



房地合一適用稅率

個人	房地持有情形	適用稅率
境內 居住者	持有 1 年以內	45%
	持有 1 年以上、2 年以內	35%
	持有 2 年以上、10 年以內	20%
	持有超過 10 年	15%
	自住房地租稅優惠（註）	課稅所得（獲利）400 萬元以下：免稅 超過 400 萬元部分：10%
	因調職、非自願離職或其他 非自願性因素，以及與營利 事業合建於2年內出售者	20%
非境內 居住者	持有 1 年以內	45%
	持有超過 1 年	35%

An aerial night photograph of a city skyline, likely Hong Kong, featuring numerous illuminated skyscrapers and light trails from traffic on the streets below. The text is overlaid in the center-left area.

謝謝大家的聆聽
並請多多指教