



2023房市驚奇

中華民國建築經理公會講座

田大全
20230331

【2023房市主旋律】

驚嚇的Q1

回神的Q2

盤整的Q3

攤牌的Q4



又**健全**房市了？！每一次都號稱是**史上最強**～

2010.6.	中央銀行	選擇性信用管制，台北市及新北市「特定區域」限貸令
2011.6.	財政部	奢侈稅上路
2012.6.	中央銀行	高級住宅(豪宅)限貸令
2012.7.	台北市政府	豪宅稅
2012.8.	內政部	實價登錄上路
2013.12.	內政部	大幅調高公告現值
2014.7.	財政部	非自用住宅加重房屋稅
2016.7.	財政部	房地合一稅上路
2020.12.	中央銀行	央行限貸令1.0
2021.3.	中央銀行	央行限貸令2.0
2021.7.	內政部	實價登錄2.0、房地合一2.0
2021.9.	中央銀行	央行限貸令3.0
2021.12	內政部	平均地權條例修正案(打炒房五招)、央行限貸令4.0
2022.4.	行政院	平均地權條例修正案，原本計畫排入立院2022下半年會期～
2023.1	行政院	立院通過平均地權條例修正案，預計五月實施

【金融】選擇性信用管制、升息...

【稅制】房地合一稅2.0、豪宅稅、囤房稅...

【市場】實價登錄2.0、預售屋管制...

拳拳到肉 · 刀刀見骨

有效！房市就健全！

無效？再繼續健全...



Q1房市主旋律 平均地權條例修正案 打~房~

限制換約轉售	預售屋或新建成屋買賣契約，買受人除配偶、直系或二親等內旁系血親，或經內政部公告的特殊情形外，不得讓與或轉售第三人； <u>建商也不得同意或協助契約讓與或轉售</u> ，違規者均可按戶棟處罰50萬至300萬元。
重罰炒作行為	明確規範若有 散播不實資訊 影響交易價格、透過通謀虛偽交易營造熱銷假象、利用違規銷售影響市場交易秩序或壟斷轉售牟利，或是以其他影響不動產交易價格或秩序的操縱行為進行 炒作 ，都可按交易戶(棟、筆)數處罰100萬至5,000萬元，經限期改正但未改正者，並可連續處罰。
建立檢舉獎金制度	民眾對於 <u>不動產銷售買賣或申報實價登錄違規行為</u> ，可檢具證據向縣市政府檢舉，如經查證屬實，將由實收罰鍰中提充一定比率金額作為獎金。
管制私法人購屋	增訂 <u>私法人購買住宅用房屋許可制</u> 規定，並限制取得後於 5年內 不得辦理移轉、讓與或預告登記。
解約申報登錄	預售屋買賣契約若有解約情形，建商應於 30日內 申報登錄；違規者將按戶棟處罰3萬至15萬元。

<p>限制換約轉售 斷腿條款</p>	<p>過去這段大景氣，建商紛紛表態，市場早就沒有投資客了！都是賣給首購、刚需、自住客，交屋前換約，屬於客戶權益，無法限制，卻徒增行政作業困擾... 明確規範限制換約，理論上，建商應該十分歡迎才是～</p>
<p>重罰炒作行為 剝手條款</p>	<p>1.炒作房產者，其心可誅，其行可鄙！天條～ 2.不溯及既往！<u>法律信賴保護原則</u>，也是天條！ 3.如何認定不實資訊？？？有爭議！</p>
<p>建立檢舉獎金制度 抓鬼大隊～</p>	<p>檢具證據向縣市政府檢舉，如經查證屬實... 1.配合實登？！以後這檔事就別玩了吧～ 2.證據？查核？法律程序？市場競爭？挾怨報復？檢舉氾濫...</p>
<p>管制私法人購屋 後門上大鎖～</p>	<p>1.私法人購買住宅，不合常理，卻屬於合法節稅 2.公司名義買豪宅？市場法則勢必要重新調整一下～ 3.建商參與都更，可於施行細則中明確定義，屬技術層次問題～ 4.購屋許可制，如何審？怎麼批？實際執行層面，尚待規範～</p>
<p>解約申報登錄</p>	<p>解約後30日內申報登錄 房價資訊即時化、透明化，實價登錄已行之有年，問題不大</p>

五大子法修正內容預計四月底出爐
預告期一過，且無異議即上路
最快五月底即正式上路

根據以往新法上路經驗
最慢半年，市場觸底後即陸續恢復正常
Q2回神、Q3盤整

不實資訊影響交易價格？

房價起漲點X
未來會增值X

今年會跌10%✓
未來會連跌五年✓

講對了
叫做不實資訊？
涉嫌炒房！

講錯了
就是居住正義！
社會良心~

1.房市如果沒有短線投機客就垮了？

2.房價高漲，都是投機客炒出來的？

如果不是，房地產市場到底是在空什麼？

如果是，房地產市場難道不該整理一下嗎？

【觀念釐清】

因為炒作，所以才拉高了房價？

因為可能有增值的機會，所以才吸引了炒作？

先有蛋糕，才有螞蟻？先有螞蟻，才有蛋糕？

桌上的蛋糕屑...，是誰的問題？

傳說中的新竹紅單傳奇



到底是什麼人？到底有多少人？

每年平均30萬間不動產買賣移轉棟數
每年平均8萬戶預售案取得建築執照
投資客到底炒了多少？

10%？3萬間？台北市一年成交才三萬間...
5%？1.5萬間？新竹縣一年才1.2萬間...
3%？1萬間？1%？3千間？...

如果只有幾千間的交易，就會影響全國房價走勢？
投資有風險，盈虧自負，賺賠輸贏都不需要同情～

這地方被投資客炒翻了，絕對不能買！

這地方一個投資客也沒有，您敢買嗎？

房價太高！年輕人買房子實在太辛苦～

您願意用二十年前的價格，賣給現在的年輕人嗎？

反正我是自住！房價漲跌跟我無關～

您真的完全不在乎，區域前景、增值潛力...？

現在是進場時機？自住OK，投資不宜～

到底何時才是投資時機？過去幾十年房價都是漲假的？

如果...房價從此再也不漲...

您看看這間房子

地段...就不用說了，再加上環境好、治安棒

左邊就是大賣場、右邊還有大公園

捷運只要三分鐘、又是額滿明星學區

社區管理優、管理費便宜、住戶素質又整齊

左青龍、右白虎，前有明堂、後有靠

廁所開窗、三面採光、格局方正...代代出狀元啊！

最棒的是，不管您住多久

房價永遠不會漲～

開價(開價嚇死人)

成交價-實價登錄



↑
房價漲了?

房地合一稅+各種規費、稅費

仲介服務費...

成本

賣方
拿清的

【房價下跌副作用】

一、如果房價預期下跌

1. 交易量將大幅萎縮：賣方不甘願，買方還在等～
2. 推案量減少：行銷計畫低調保守，市場氣氛低迷

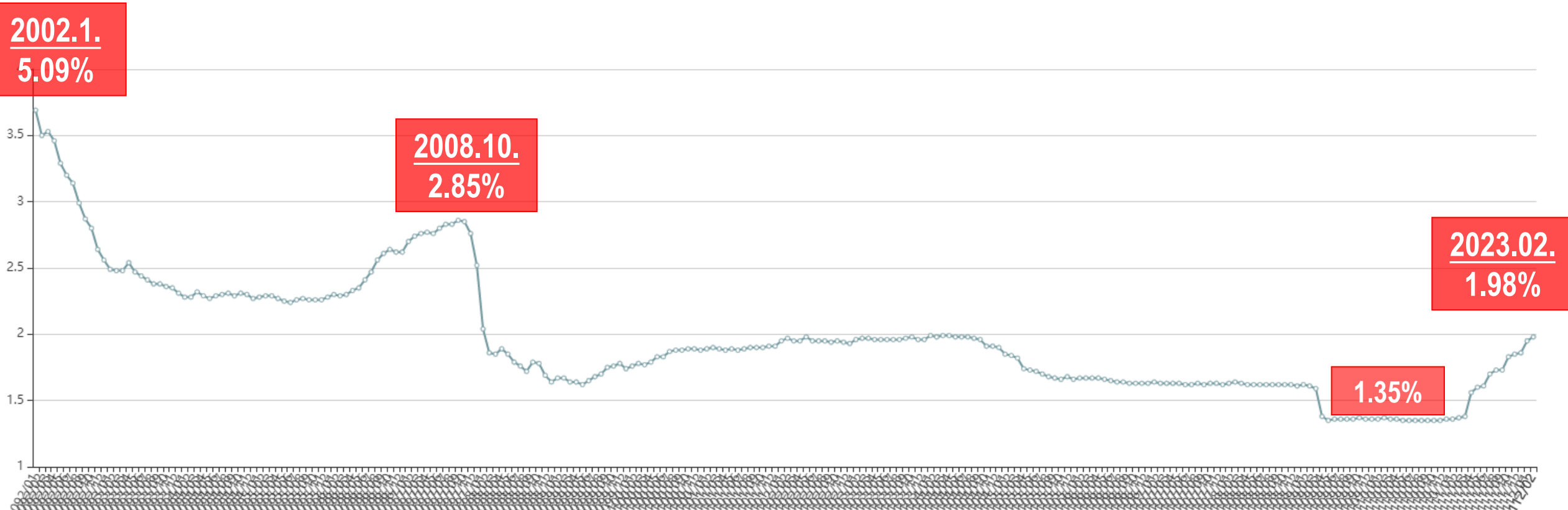
二、如果房價果真下跌

1. 都更、危老改建將嚴重受阻
財務計畫全部重來、分回條件全部重談
 2. 銀行融資條件將更加保守
建商財務吃緊，倒閉潮、爛尾樓...將陸續出現
- 接下來，就是經濟問題了～**

又升息了~
好可怕



近20年五大行庫房貸利率走勢



資料來源：中央銀行

此次升息後，預計將至**2.078%**
若央行再升一次，將至**2.203%**

利率高低到底差多少？

1,000萬貸款，以20年本利攤還計算

利率	5.09%	2.85%	1.35%	2.203%
月付(元)	66,495	54,712	47,658	51,556

月付50,000元，七成額度

利率	5.09%	2.85%	1.35%	2.203%
貸款金額(萬)	752	914	1,052	970
房屋總價(萬)	1,074 20年前	1,305 15年前	1,502 3年前	1,385 目前

房貸族**哭哭**！央行五度升息，房貸利率突破**2%大關** **2%**，到底算什麼大關？



由儉入奢易，由奢入儉難

升息了，房貸繳不起～

如果每個月差個三千塊，就買不了房...
說真的，就別買了吧～

有閒錢就還本金，廢話！有頭髮，誰想當禿子？

誰有能力還本金？當然是有錢人啊！
誰沒能力還利息？當然是年輕人啊！
怎麼又居住不正義了？

【升息抗通膨】

升息會提高企業取得資金的成本

降低企業和個人取得更多資金去投資的意願
降低購買機器設備廠房和採購各種原物料的需求
便可對於物價上漲產生抑制效果

有貸款的人也會感到利息負擔增加，而加速還款
市場上流通貨幣減少，就會抑制物價飆漲的狀況

近三年消費者物價指數(CPI)



說好的**升息抗通膨**呢？

統計數字很冷 ~ 體感溫度很燙！

【引申至房地產】

升息將使得建商取得資金的成本提高
墊高開發成本，降低投資意願

建商投資意願降低
營建成本會就下跌、房價就會下跌...

房地產保值，可以抗通膨
這句話...？

金融機構國內總、分行存款餘額 (單位 / 億元NT)

包括本國銀行、外國銀行、信合社、農漁會、中華郵政

資料來源：金管會

年/月	總計	政府存款	支票存款	活期存款	活期儲蓄存款	定期存款	可轉讓定期存單	定期儲蓄存款	外匯存款	郵政儲金
2013年	344 814	6 717	3 806	35 488	82 117	45 155	1 950	83 437	34 751	51 393
2014年	365 337	7 097	3 927	37 155	87 408	46 556	1 395	85 500	40 605	54 696
2015年	387 142	7 794	3 862	41 087	92 323	47 918	1 368	88 449	46 960	57 381
2016年	400 922	8 255	4 411	42 201	98 354	47 825	1 629	89 057	50 022	59 168
2017年	414 876	8 687	4 320	43 011	102 170	49 953	2 160	88 050	56 714	59 811
2018年	425 732	9 469	4 628	45 237	107 867	51 524	1 665	87 336	57 498	60 509
2019年	444 044	9 669	4 538	49 022	115 902	51 424	1 170	90 385	60 341	61 594
2020年	485 181	10 183	4 628	60 312	134 461	54 485	1 064	88 300	68 921	62 827
2021年	520 421	11 542	5 307	69 942	147 930	58 327	787	87 905	74 067	64 615
2022年	555 093	12 788	5 361	69 666	153 553	61 295	1 585	96 550	86 807	67 488
2023年1月	559 231	12 205	4 385	67 650	156 771	61 430	1 629	97 799	89 007	68 354

2022年全年，存進銀行34,672億，每月增加2,889億

定存總計超過16.086兆~

2023年一月，存進銀行4,138億

升息前，一年期定存最高0.8%
升息後，目前(3/27後)最高1.6%

100萬定存

從8,000元/年提高為16,000元/年
從666.66元/月，變成1,333.33元/月

有感嗎？

消費者貸款及建築貸款餘額(消費金融)

百萬元NT

	合計	購置住宅 貸款	房屋修繕 貸款	汽車貸款	機關團體職 工福利貸款	其他個人消 費性貸款	信用卡 循環利息 信用餘額	建築貸款
2013	7,005,972	5,646,766	298,032	104,367	56,253	782,830	117,724	1,494,623
2014	7,202,656	5,866,996	238,749	116,803	49,502	818,407	112,199	1,624,087
2015	7,448,962	6,132,276	184,040	118,970	48,413	857,951	107,312	1,608,126
2016	7,662,371	6,365,232	139,710	126,623	48,690	873,801	108,315	1,648,346
2017	7,953,112	6,647,782	113,607	133,107	52,320	896,115	110,181	1,738,404
2018	8,304,378	6,977,419	91,739	140,499	55,317	926,517	112,887	1,858,113
2019	8,773,371	7,412,548	74,119	150,513	52,675	970,446	113,070	2,094,370
2020	9,559,212	8,042,296	62,182	170,287	54,563	1,124,998	104,886	2,461,246
2021	10,419,858	8,803,024	54,544	181,002	53,189	1,227,705	100,394	2,808,431
2022	11,062,053	9,366,454	47,301	193,946	46,109	1,292,839	104,516	3,097,898
2023.1	11,039,989	9,366,454	46,785	193,921	44,924	1,284,584	103,303	3,121,254

資料來源：中央銀行

房貸餘額佔銀行消金放款84.84%
房地產一直是銀行真正的「大咖」！

央行一年內五度升息
房貸利息共增加0.75%，一年期定存共升息0.8%

9.366兆的房貸餘額，增加0.75%利息
總計增加943.624億**利息收入**

16.086兆的定存總額，增加0.8%利息
總計增加1,286.88億**利息支出**

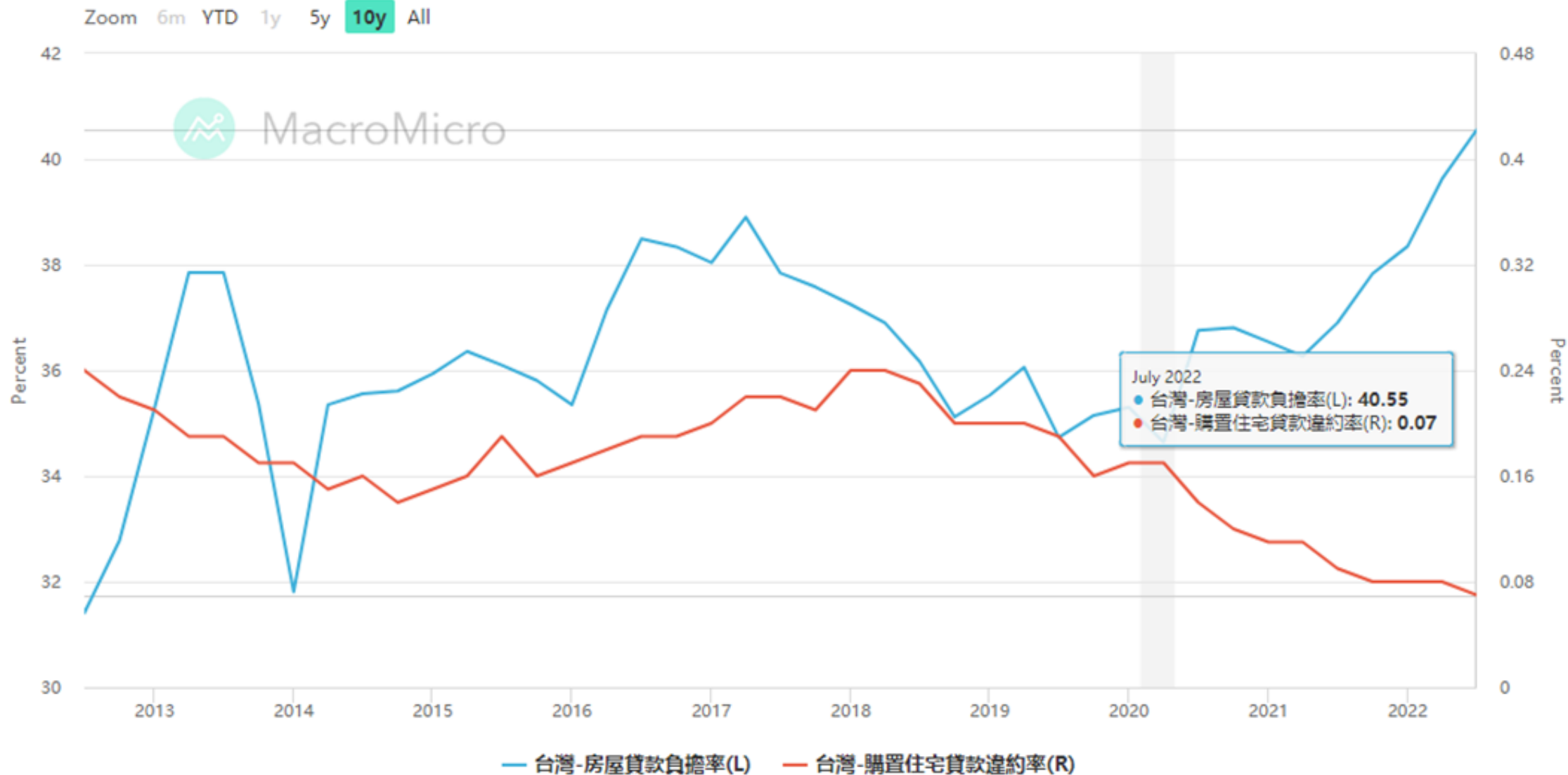
確定...這個算盤沒有打錯？

你的存款，銀行借給別人買房子

別人用你存的錢買了房子，租給你～

再拿你付的租金，付他的房貸～

多麼可愛的居住正義！



貸款負擔率高高低低，**貸款違約率**卻歷史新低
是嫌法拍市場太冷清？所以一路打房+升息？

驚嚇過度之後，可能只是一場誤會...

在總體經濟基本面成長趨緩及地緣政治影響下，包含美國等主要經濟體，在2023年均面臨經濟衰退壓力，未來各國央行將放緩升息步調，通膨在今年也可望趨緩，預計美國聯準會終端利率將升至5%，**但到今年底都不會降息，預估將到明年第1季才會降息...**

所謂20年房貸增加XX萬...

明(2024)年就會整個重算一遍！

2022年房市成績單

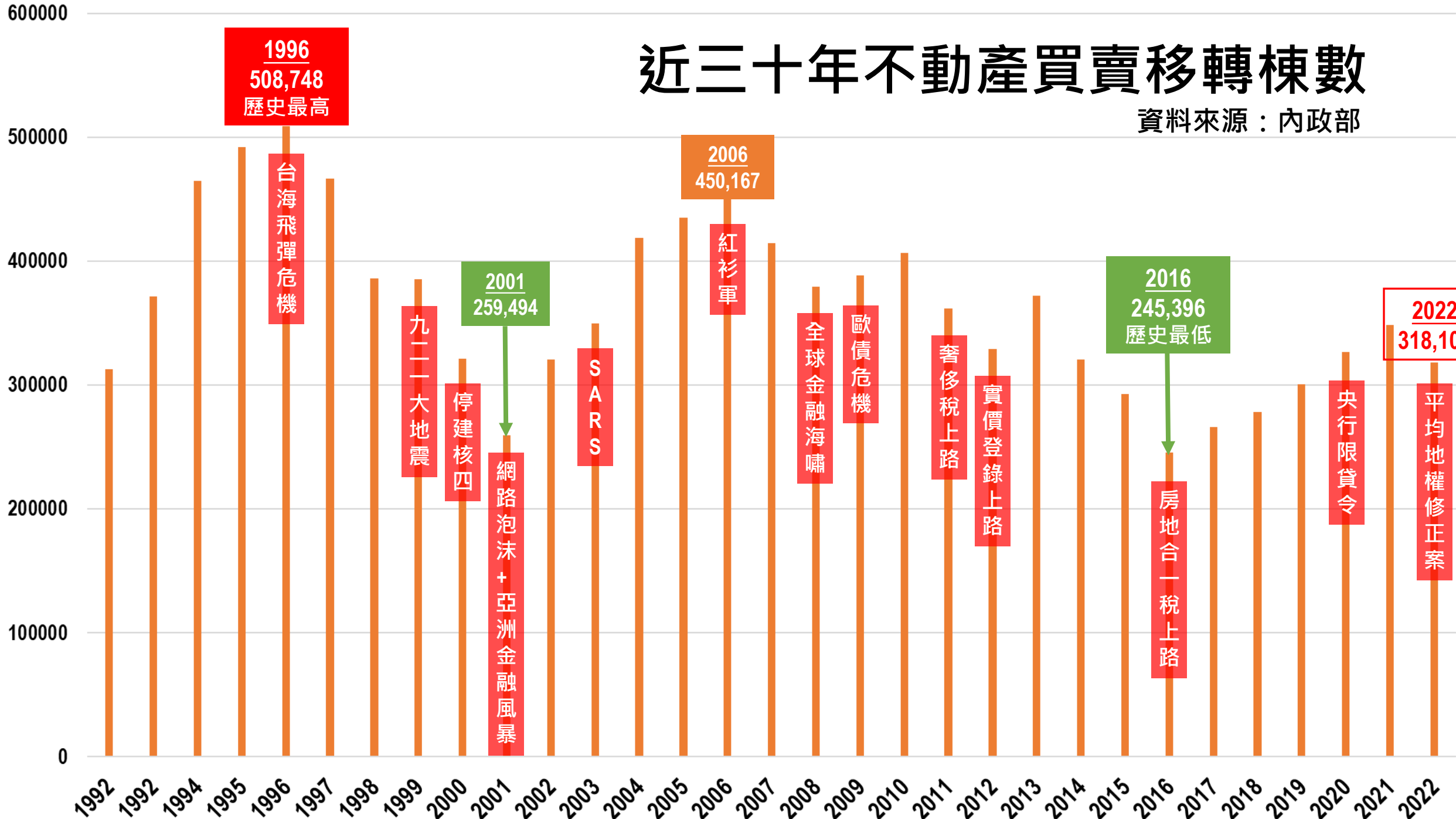
(全國及七都不動產買賣移轉棟數統計)

	2022年	2021年	年增率(%)
全國合計	318,101	348,194	-8.6
台北市	28,611	30,901	-7.4
新北市	60,184	68,295	-11.9
桃園市	43,935	46,831	-6.2
新竹縣	12,414	13,971	-11.1
新竹市	7,476	11,126	-32.8
台中市	50,695	49,990	+1.4
台南市	23,091	26,752	-13.7
高雄市	37,117	44,897	-17.3

資料來源：內政部、各縣市地政局

近三十年不動產買賣移轉棟數

資料來源：內政部



1996
508,748
歷史最高

台海飛彈危機

2001
259,494

網路泡沫 + 亞洲金融風暴

2006
450,167

紅衫軍

2016
245,396
歷史最低

房地合一稅上路

2022
318,101

平均地權修正案

1996年台海飛彈危機
台北股市從7,501點跌至4,503點，大跌36%
房市崩盤，出現拋售潮...

事實上，當年房屋買賣移轉棟數**508,748**間
所謂拋售，不管到底拋了多少！
起碼有**超過50萬人**，在那一年**買了房子**~
這個數字，是**30年來最高**，亦是**歷史最高**！

危機入市？
三十年前的老故事早就這麼說了~

千金

難買

早知道

2016年vs2015年房市成績單

(房地合一稅，2015年6月三讀通過，2016年1月1日正式上路)

	2016年	2015年	年增率(%)
全國合計	245,396	292,550	-16.1
台北市	21,500	29,904	-28.1
新北市	42,769	50,447	-15.2
桃園市	37,430	38,123	-1.8
新竹縣	10,533	11,752	-10.4
新竹市	8,926	10,449	-14.6
台中市	32,753	44,247	-25.9
台南市	16,556	21,095	-21.5
高雄市	31,279	34,845	-10.2

資料來源：內政部、各縣市地政局

誰說房價只漲不跌？ (全國房價指數)

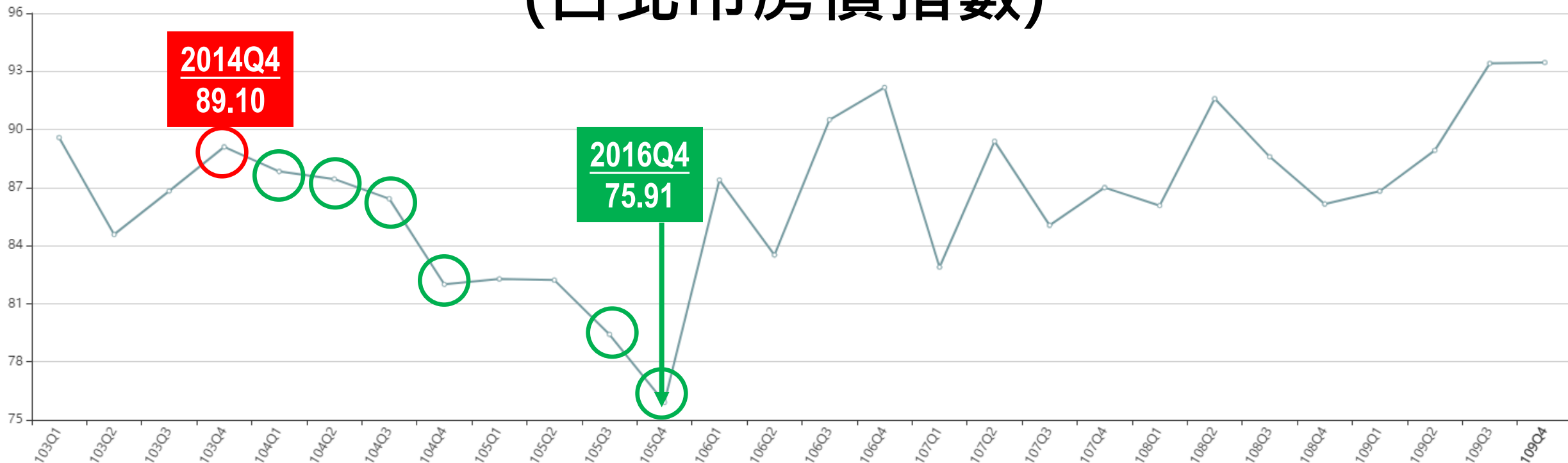


資料來源：內政部

2015年Q2至2016Q2
房價連續四季下跌，一年內下跌23%
盤整兩年，到2018年Q3後才回神

誰說房價只漲不跌？

(台北市房價指數)



資料來源：內政部

2014年Q4至2016Q4
房價持續九季盤整，兩年內緩跌13.2%

年別	全國合計	新北市	台北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市
106年	1,190,605	183,126	149,291	96,135	213,277	104,629	135,370
107年	2,791,112 +134.4%	293,452 +160.25%	338,730 +226.9%	385,934	426,191	318,294	393,634
108年	6,049,034 +116.7%	734,312 +250.2%	594,292 +175.45%	572,065	1,024,854	820,014	973,197
109年	11,909,145 +96.8%	1,273,126 +173.4%	1,198,988 +201.8%	1,217,404	2,711,279	1,153,250	2,034,715
110年	24,567,647 +106.3%	2,975,931 +233.7%	3,189,855 +266.0%	2,562,863	5,031,027	2,262,861	3,639,031
111年	36,505,026 +48.6%	4,803,902 +161.4%	3,328,273 +43.4%	3,558,061	6,548,068	3,055,584	4,558,801
較上年 增減數	11,937,379	2,307,912	438,940	1,790,602	2,412,399	1,052,305	1,361,671
較上年 增減率	48.6	161.4	+43.4	69.9	48.0	46.5	37.4

政府不是一天到晚喊著**財政困難嗎？**
獲利繳稅，天經地義！心甘情願的繳～

資料來源：財政部
單位/千元

2022年股市不佳
證交稅年減36%

房市變冷
土增稅、契稅也減少

房地合一稅收依舊成長
48.6%

還要繼續打嗎？
打窮了，誰養家？

資料來源：財政部

2022年全年主要稅目稅收統計		
稅目	總金額(億)	年增幅(%)
總稅收	32,479	+13.0
營所稅	10,273	+46.4
綜所稅	6,551	+23.6
營業稅	5,444	+9.0
貨物稅	1,535	-14.8
證交稅	1,756	-36.2
關稅	1,425	+7.0
菸酒稅	733	+3.5
牌照稅	680	+1.5
土增稅	930	-15.4
房屋稅	854	+2.5
契稅	155	-12.9
房地合一稅	365	+48.6

房市出大事？

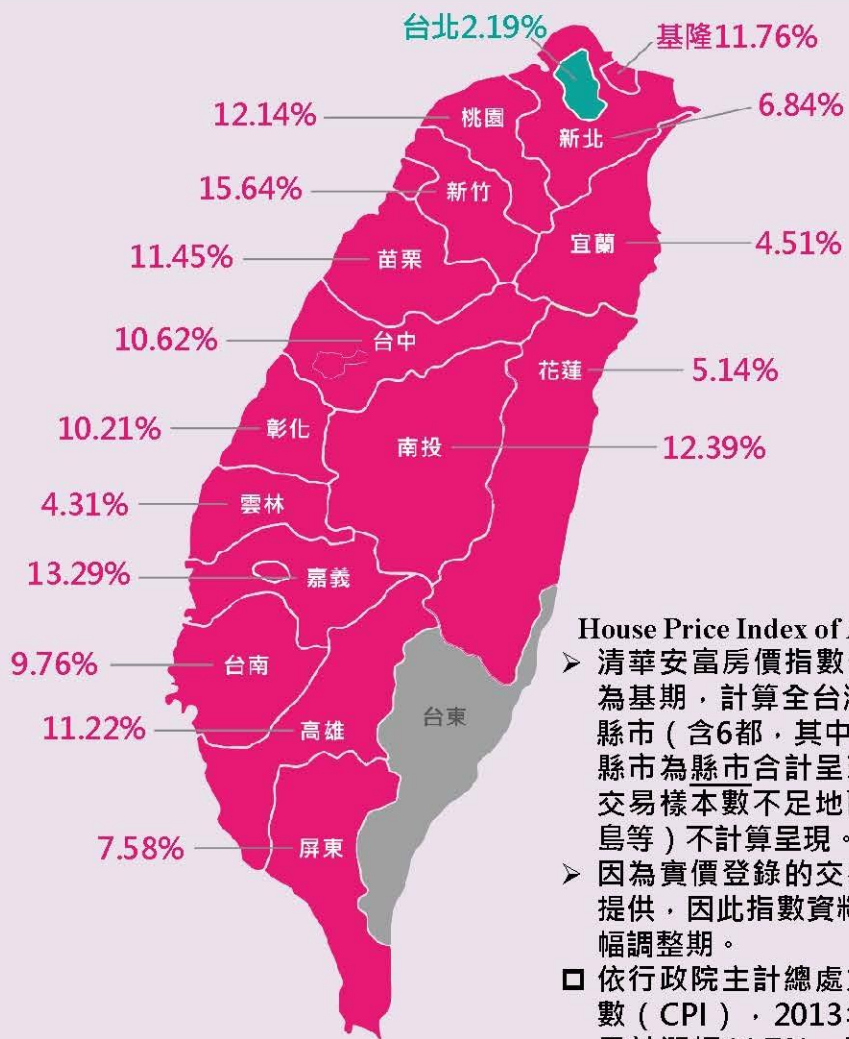
房價漲太多？到底漲了多少？



安富房價指數

2023年1月清華安富房價指數

各縣市房價 年度漲幅前十名 (2022/1~2023/1)



House Price Index of AIFE @ NTHU

- ▶ 清華安富房價指數係以2013年1月為基期，計算全台灣、六都、16個縣市（含6都，其中新竹縣市、嘉義縣市為縣市合計呈現）、行政區，交易樣本數不足地區（台東縣、離島等）不計算呈現。
- ▶ 因為實價登錄的交易資料可能延遲提供，因此指數資料會有3個月的微幅調整期。
- 依行政院主計總處之消費者物價指數（CPI），2013年至2023年1月累計漲幅11.7%，平均年通膨率約1.09%。

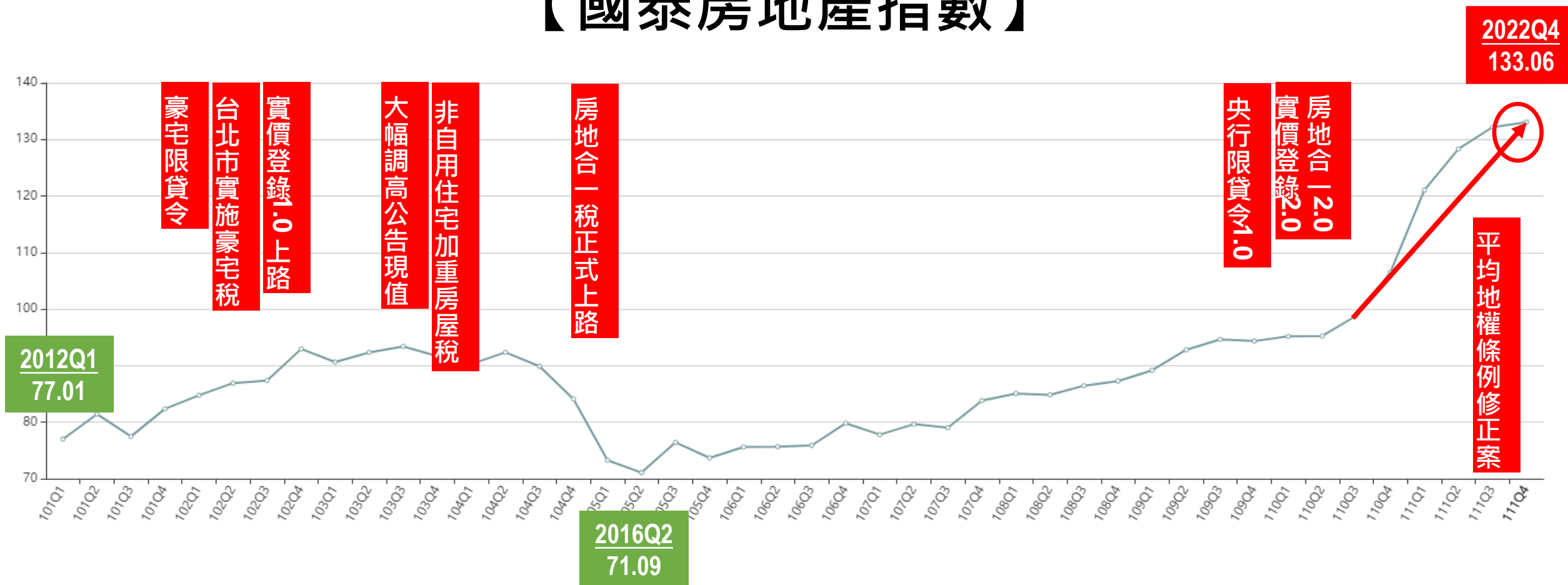
地區	年變動率
★ 全國	9.29%
1 新竹	▲ 15.64%
2 嘉義	▲ 13.29%
3 南投	▲ 12.39%
4 桃園	▲ 12.14%
5 基隆	▲ 11.76%
6 苗栗	▲ 11.45%
7 高雄	▲ 11.22%
8 台中	▲ 10.62%
9 彰化	▲ 10.21%
10 台南	▲ 9.76%
11 屏東	▲ 7.58%
12 新北	▲ 6.84%
13 花蓮	▲ 5.14%
14 宜蘭	▲ 4.51%
15 雲林	▲ 4.31%
16 台北	▼ 2.19%

- ✓ 2023年1月房價指數與2022年1月相較
- ✓ 體感漲跌 = (12月利率 + 平均通膨率) ± 0.2%
= (1.45% + 1.09%) ± 0.2% = 2.34% ~ 2.74%

新竹+15.64%
嘉義+13.29%
南投+12.39%
桃園+12.14%
基隆+11.76%
苗栗+11.45%
高雄+11.22%
台中+10.62%
彰化+10.21%
台南+9.76%

近十年全國可能成交價指數走勢

【國泰房地產指數】



十年打房VS房價走勢，目前為**歷史新高**

近十年台北市可能成交價指數走勢

【國泰房地產指數】

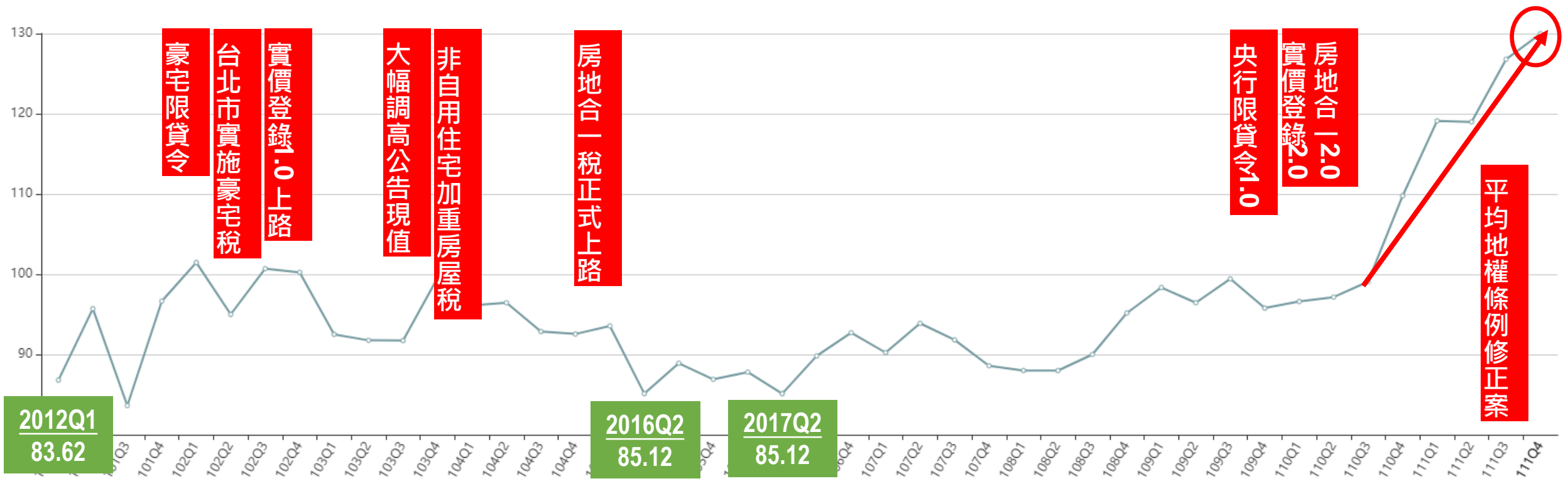


十年打房VS房價走勢，台北市小回後攀高
 打成這樣，還鐵板一塊...好像也不行！總要給點面子

近十年新北市可能成交價指數走勢

【國泰房地產指數】

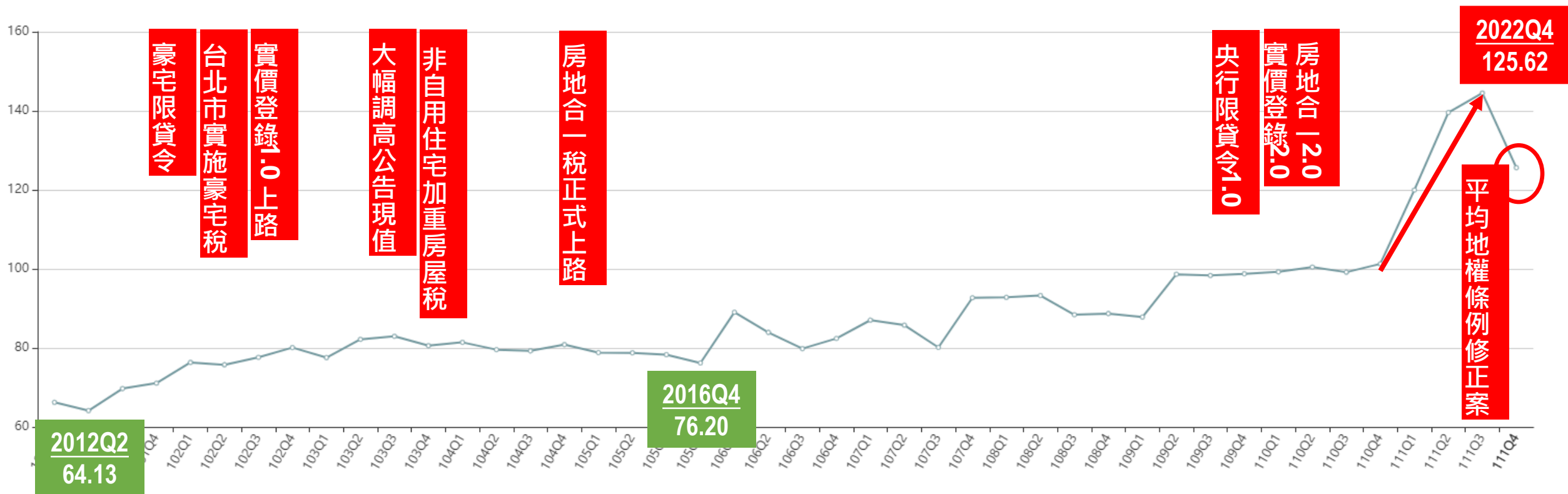
2022Q4
129.97



十年打房VS房價走勢，目前為**歷史新高**

近十年桃園市可能成交價指數走勢

【國泰房地產指數】



十年打房VS房價走勢，2022Q4出現小幅下滑

近十年新竹縣市可能成交價指數走勢

【國泰房地產指數】



十年打房VS房價走勢，2022Q4出現小幅下滑

近十年台中市可能成交價指數走勢

【國泰房地產指數】



十年打房VS房價走勢，目前為**歷史新高**

近十年台南市可能成交價指數走勢

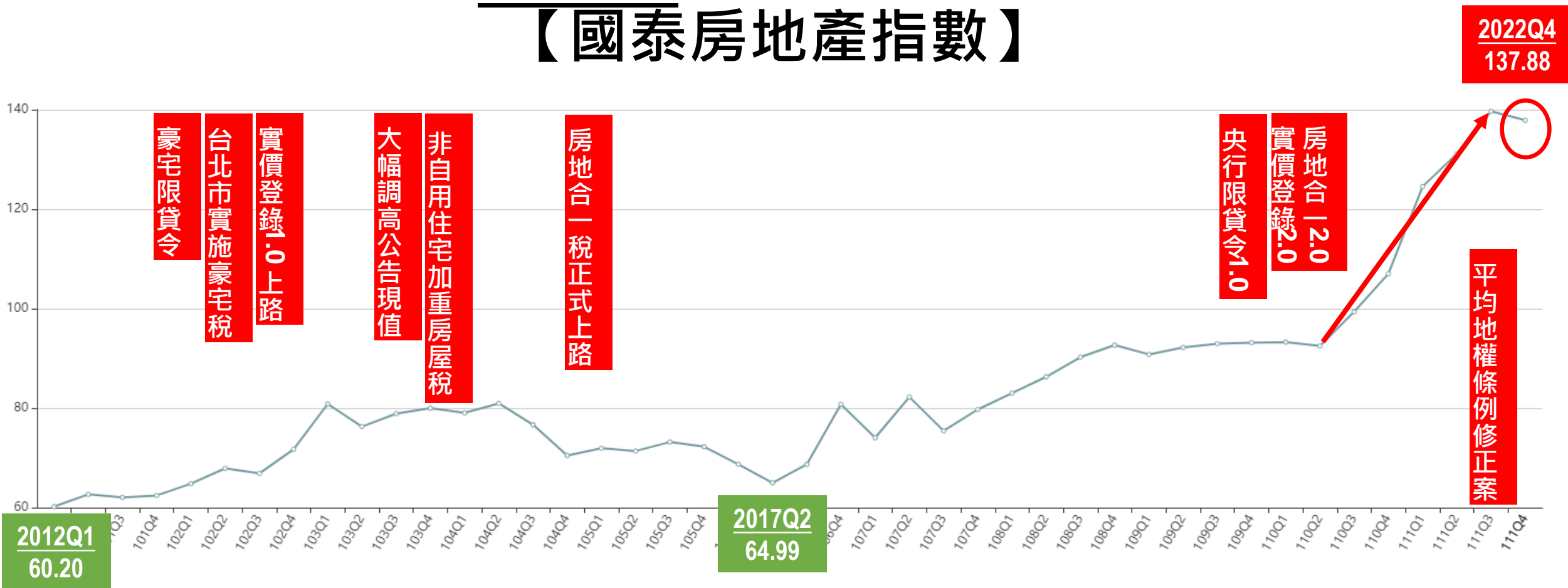
【國泰房地產指數】



十年打房VS房價走勢，目前為**歷史新高**

近十年高雄市可能成交價指數走勢

【國泰房地產指數】



十年打房VS房價走勢，2022Q4出現小幅下滑

健全房市這麼久，到底是漲？是跌？

這次不一樣！...

每次都說不一樣...

事實上，有個很厲害的不一樣...

資料名稱	國泰房地產指數（可能成交價指數）
產製單位	國泰建設
涵蓋空間	台灣都會區
更新頻率	每季
基期	自111Q1起，基期為民國110年全年=100
簡介	國泰建設自民國91年底起，與政治大學台灣房地產研究中心、不動產界學者合作編製「國泰房地產指數」每季並定期於國泰建設官網發布研究成果。

學問在這裡！

誰說房價漲太多？


調過基期之後，有沒有...感覺...好多了~

這不是作弊

只是降低及格分數

漲太多，實在不好看...

所以依慣例，每五年調一次～

房地產應該  漲嗎？
又急又陡的漲幅，是正常的嗎？

區間車變高鐵，高鐵又變成雲霄飛車～

大家一起瘋！一不小心就把房市玩掛了～

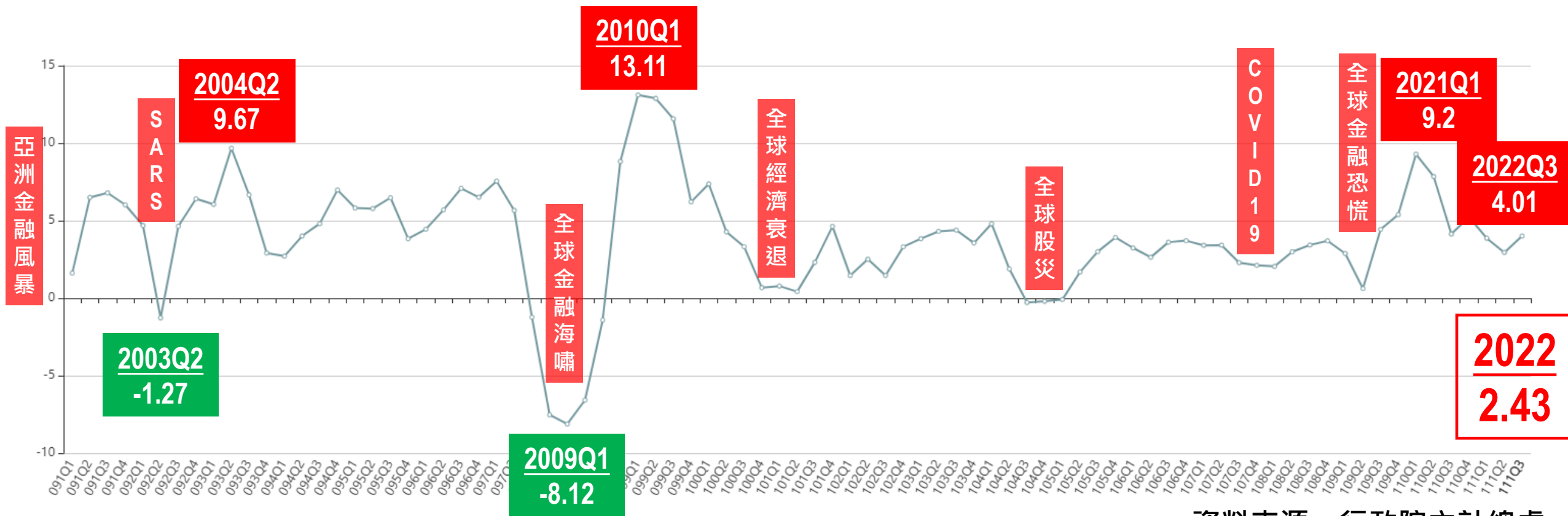


升息循環
全球通膨
俄烏戰爭
疫情嚴峻
股市疲軟
經濟衰退
兩岸緊張
打房政策...



想的到的，想不到的...都來了！
要逃命嗎？還是...跟牠拼了？

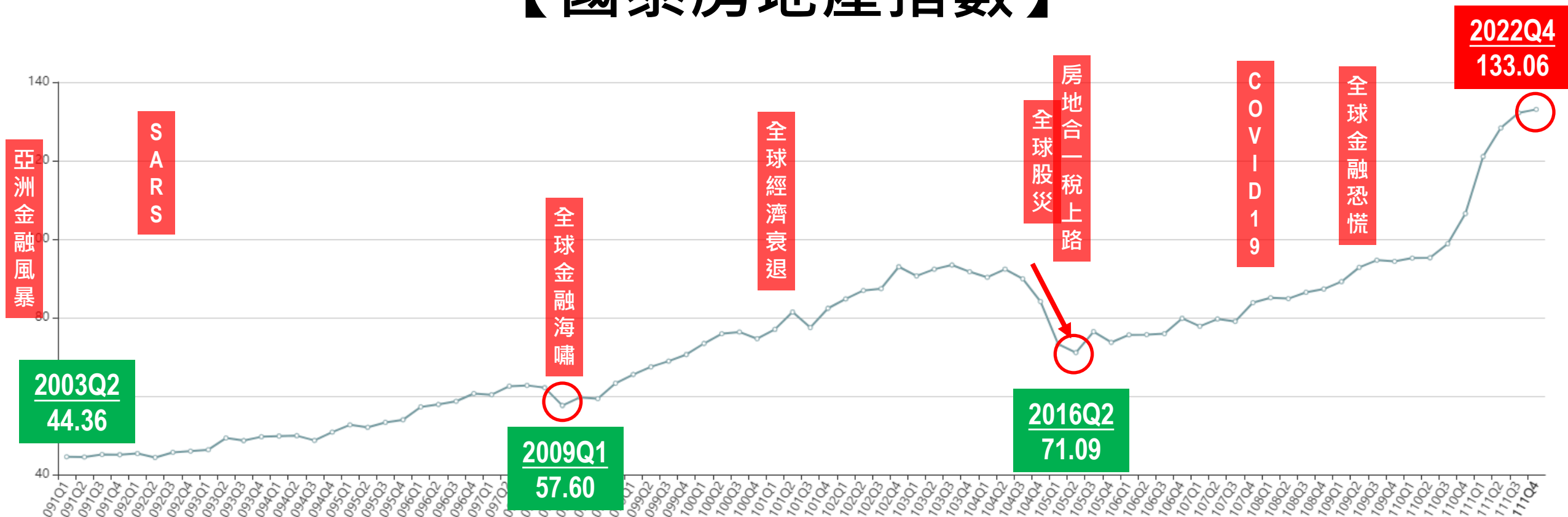
近20年台灣經濟成長率



資料來源：行政院主計總處

不景氣是常態，景氣是變態～
2022為2.43%，2023年預估為2.91%

近20年全國房價指數 【國泰房地產指數】



資料來源：內政部

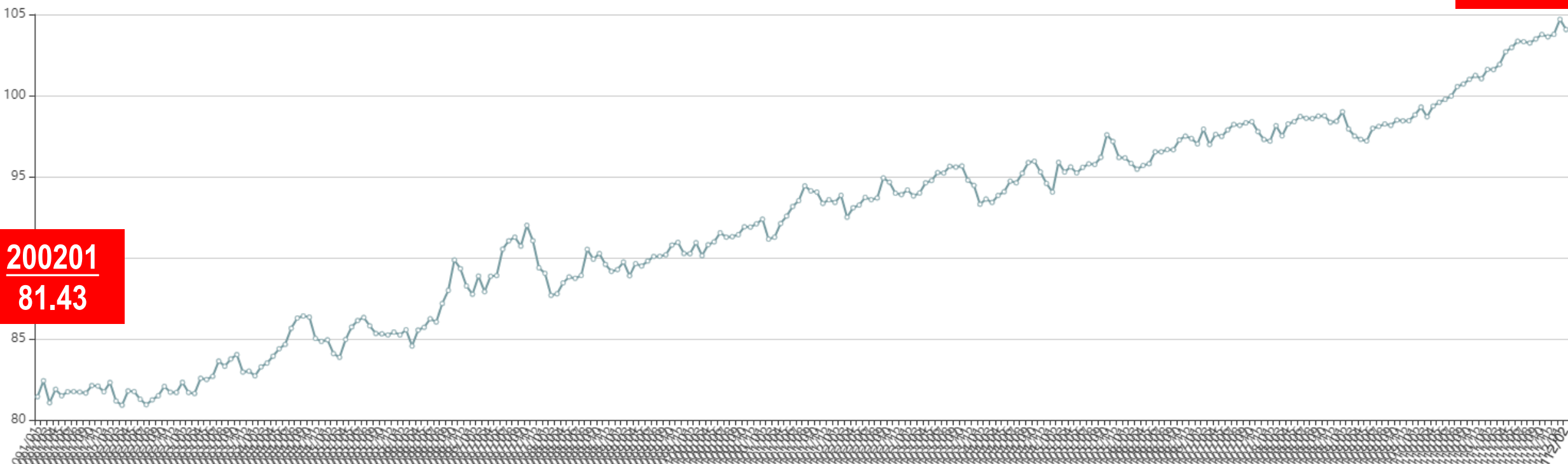
近20年只有一波重挫，2016年房地合一稅上路



史詩級通膨

近20年消費者物價指數

202302
104.07



資料來源：行政院主計總處

20年物價只上漲23%？不只吧～

想當年科學麵6元/包，現在10元/包，**上漲66.6%**

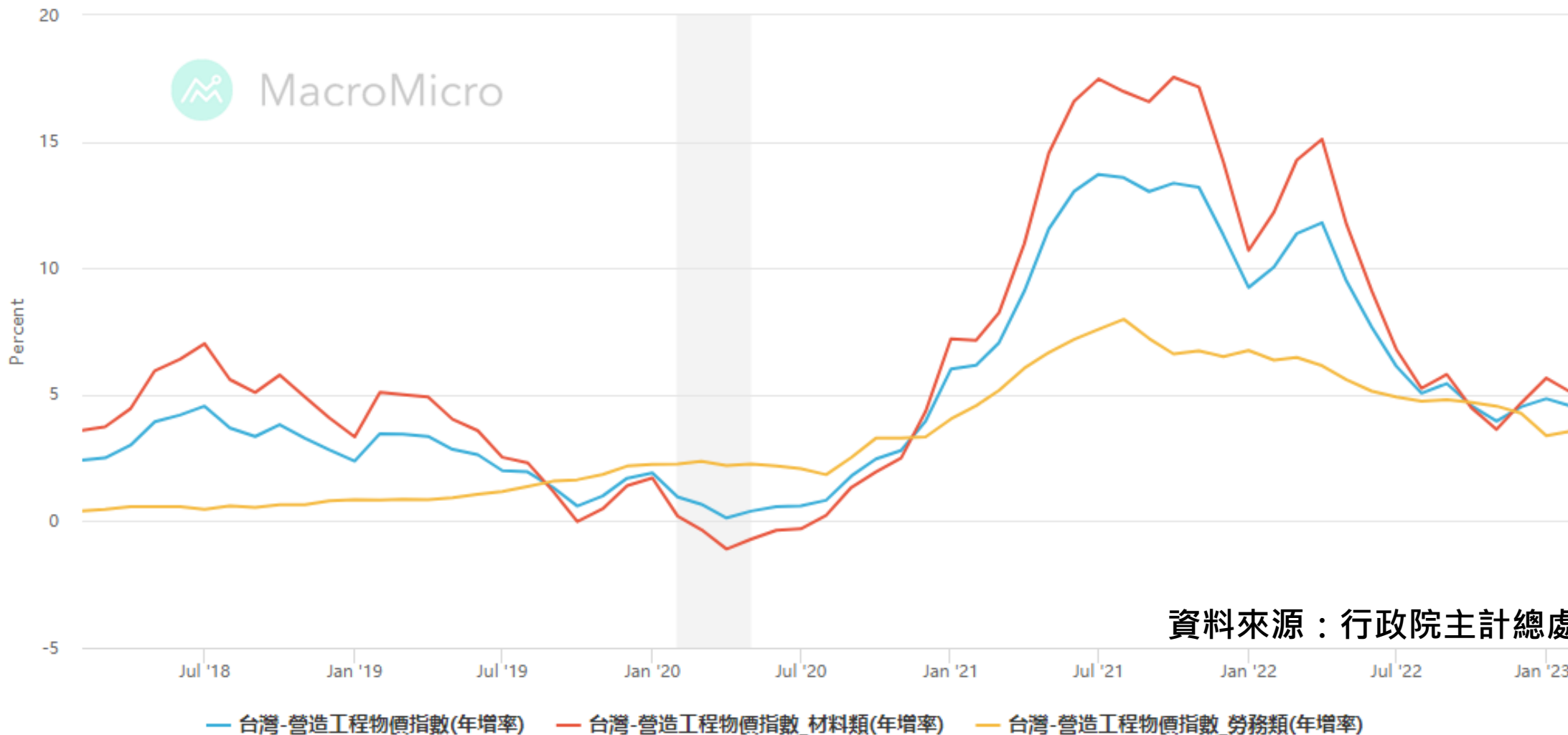
資料名稱	消費者物價指數
產製單位	行政院主計總處
涵蓋空間	全國
更新頻率	每月
編製方式	指數、拉式公式
基期	民國110年 = 100
簡介	為衡量臺灣地區一般家庭購買消費性商品及服務之價格水準變動情形，行政院主計總處依照民國105年臺灣地區家庭消費型態，在17個查價縣市各選查368個項目群，以拉式公式計算編製。

學問在這裡！

物價漲太多？哪有！

同樣的遊戲再玩一次，會不會感覺好一點？

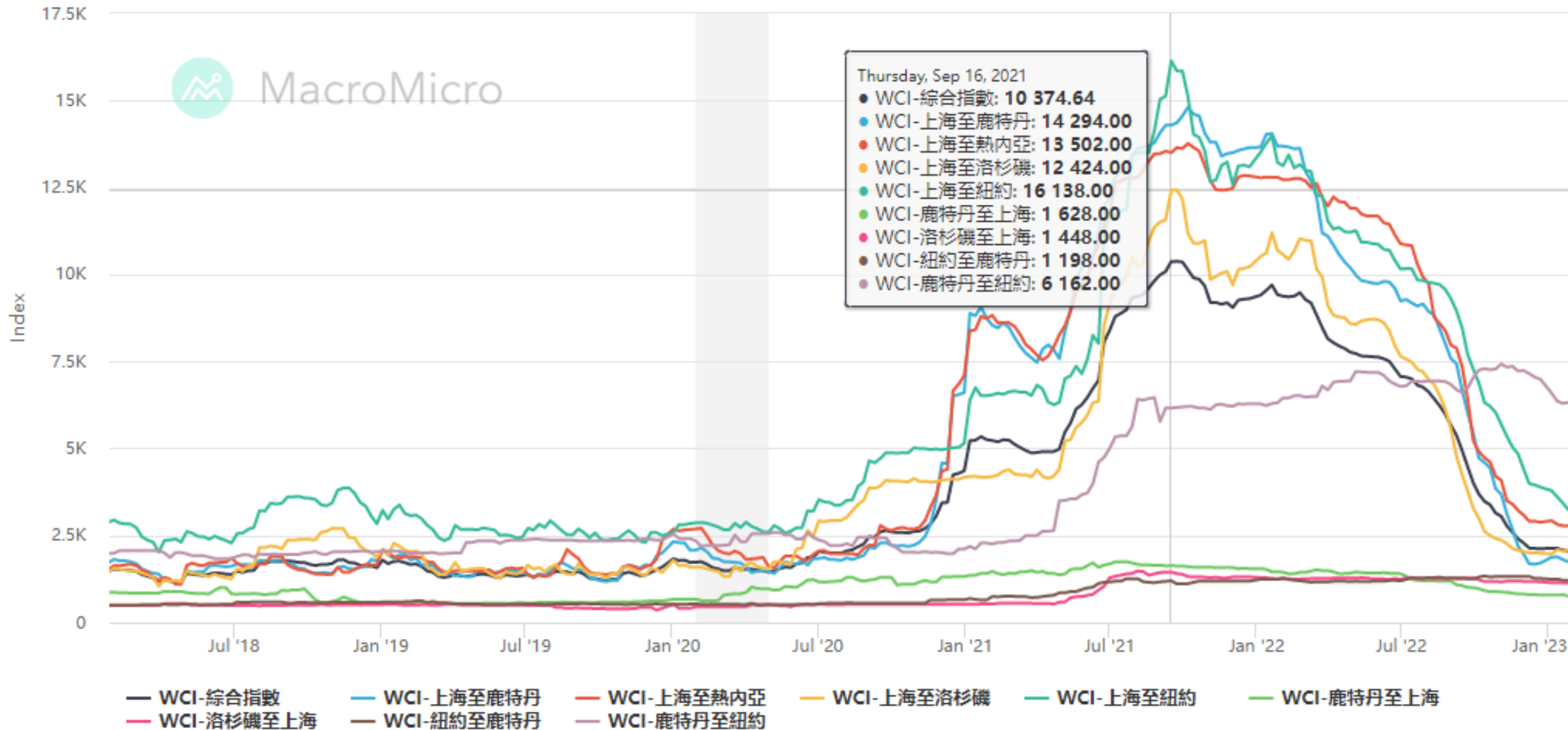
Zoom 6m YTD 1y **5y** 10y All



資料來源：行政院主計總處

營建成本瘋漲兩年，近半年明顯回跌

Zoom 6m YTD 1y **5y** 10y All



你以為航海王45個月年終獎金是怎麼來的？

營建成本會回穩？

1. 如果俄烏戰爭結束，烏克蘭將進入全國重建期
美國主導的基礎建設百廢待舉，全球原物料將再度湧入

2. 中國為提振經濟，投入5000億RMB國家基建基金
著重高鐵、高速公路、機場等設施建設
將導致亞洲原物料市場再度緊張

**台灣營建工程原物料90%仰賴進口
全球搶資源，低造價時代已結束！**

3. 這會兒，又加上土耳其...

土耳其7.8級大地震



等都更，不如等地震？

俄烏戰爭斷垣殘壁



等地震，不如等普欽？

綠色通膨，問題更麻煩

2050年淨零碳排

極端氣候(不可控)→嚴重影響糧食生產→糧食價格上漲
能源通膨(大國操控)→石油、天然氣稀缺→油電價格上漲
綠色通膨(全球摸索中)→綠電技術持續研發→價格上漲

碳費

將大幅提高生產成本，台灣還不知道在幹嘛...



這是一個不會回頭的趨勢～

再過10年，沒有電動車充電設備的社區
怎麼賣？你又會買嗎？

2022Q2消費者選擇**抗通膨**標的比重

不動產	72%
股票	43%
黃金	32%
現金	25%
外幣	20%
基金	19%
定存	16%
債券	6%
虛擬貨幣	3%

調查單位：**台灣經濟研究院**

除了不動產

**台灣人的財經常識
真的慘不忍睹...**

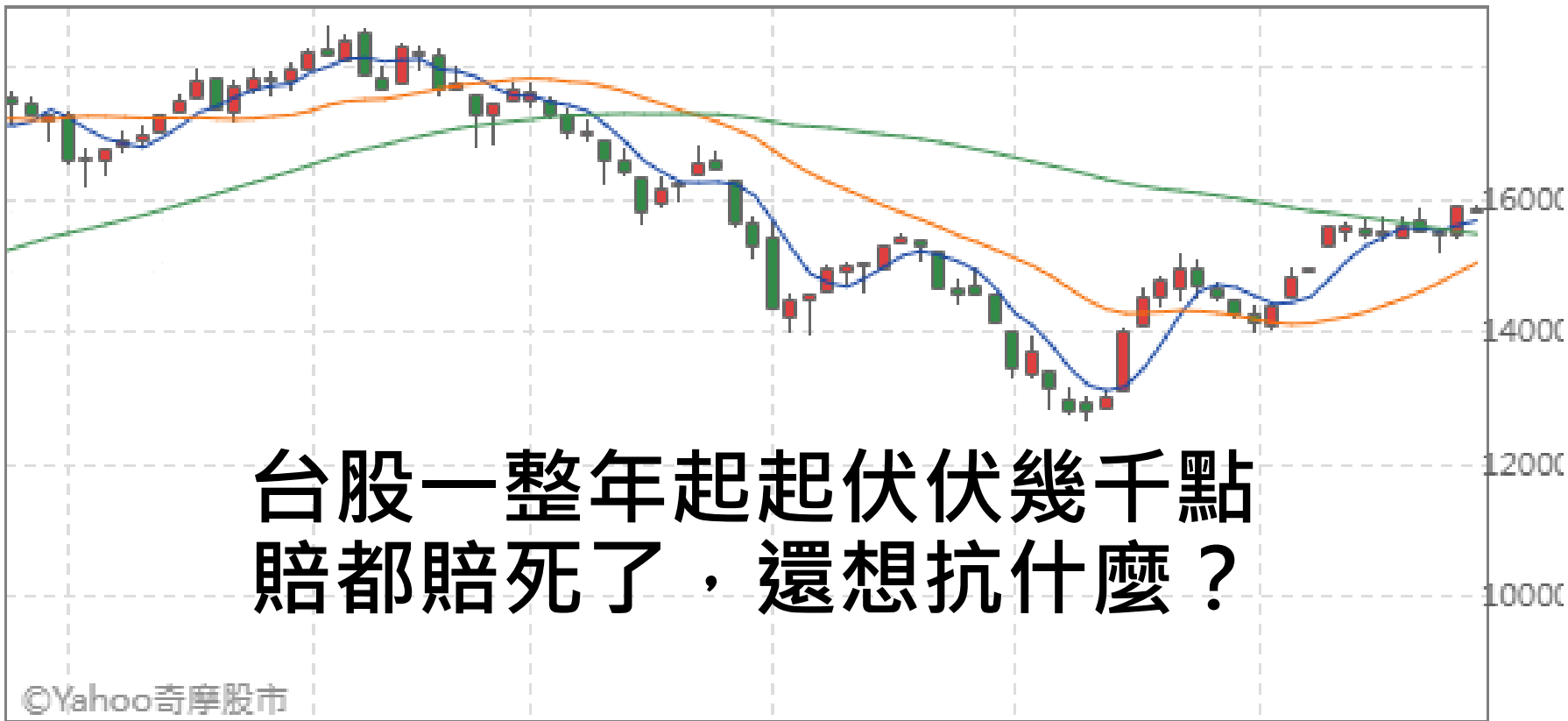
**股票？現金？定存？
別鬧了，好嗎！**

週線 成交量

加權指數(#001) 最後日期: 2023/03/27

2023/03/27 開:15873.67 高:15902.06 低:15821.63 收:15830.31 量:211.4K 漲跌:-84.39

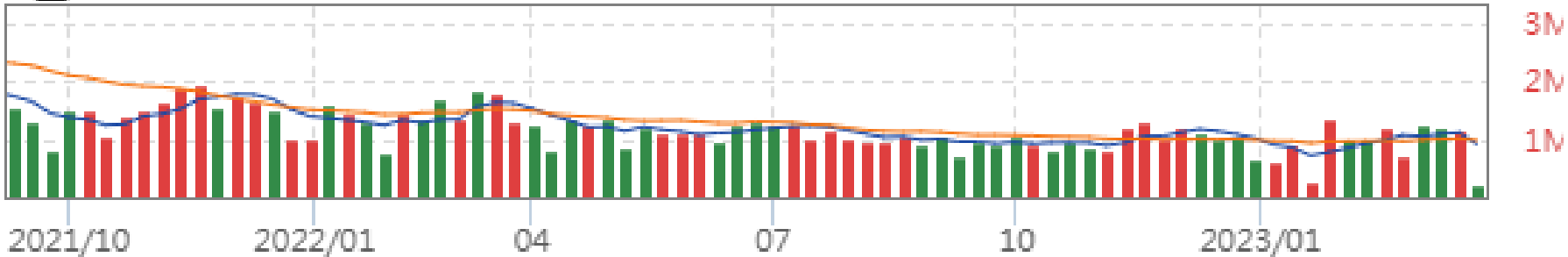
MA5 15666.52 ▲ MA20 15027.04 ▲ MA60 15463.86 ▼



台股一整年起起伏伏幾千點
賠都賠死了，還想抗什麼？

©Yahoo奇摩股市

量 211432 ▼ MV5 908531 ▲ MV20 979532 ▲



20220114
台股市值
570,198億

20230317
台股市值
484,658億

縮水15%

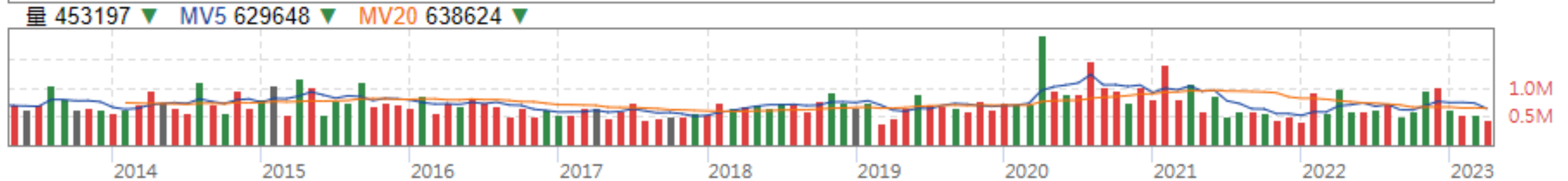
護國神山，山神也嘆息

唉！500塊
真的該拼一下！

後日期: 2023/03/27

月線 成交量

2023/03/27 開504 高539 低504 收531 量453.2K 漲跌20
MA5 500.50 ▲ MA20 536.73 ▼ MA60 411.98 ▲



黃金走勢圖



大炮一響，黃金萬兩～只要美金不作怪！

Zoom 6m YTD 1y **5y** 10y All

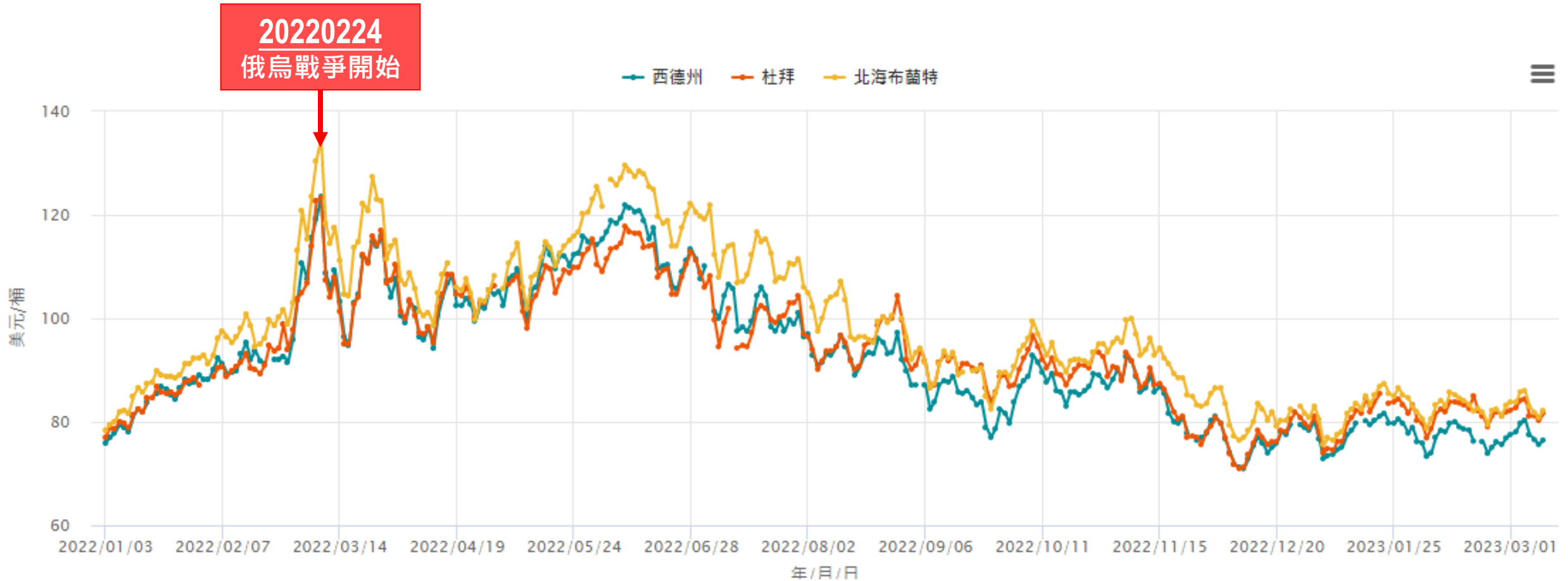


近五年新台幣對美元匯率走勢



錢的厚薄，不是由你決定～

近一年國際油價走勢

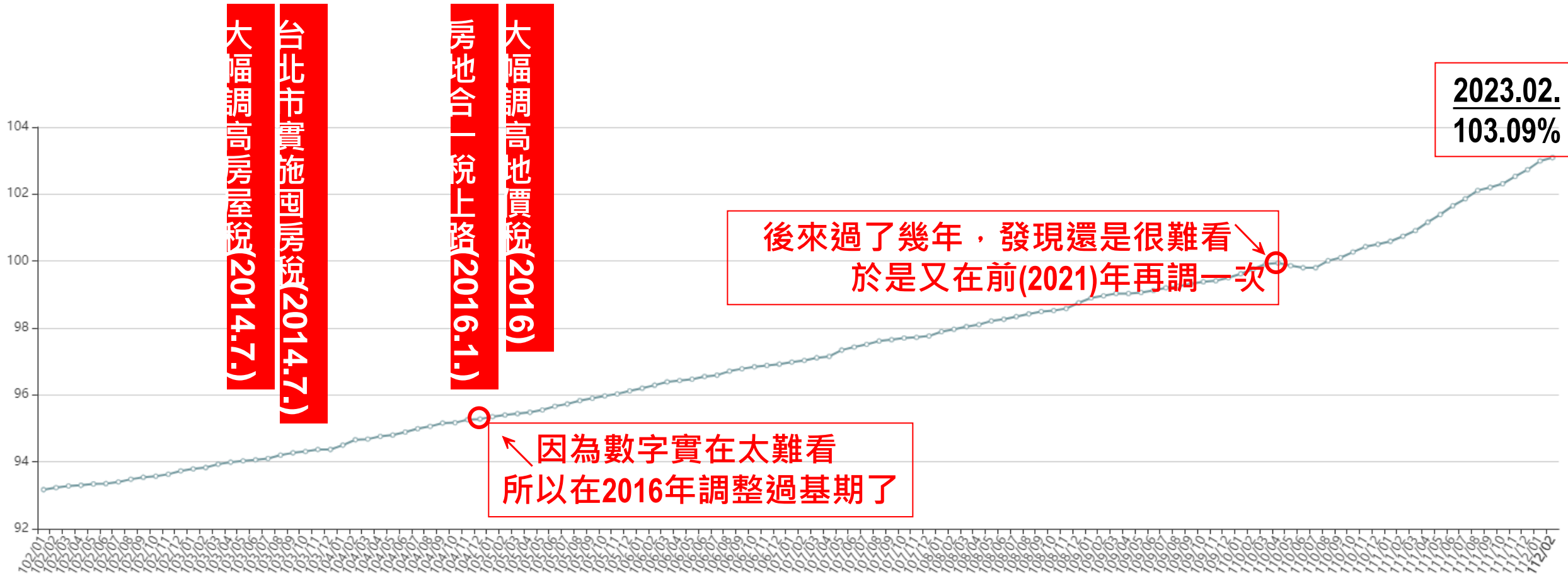


全世界陪著普欽發神經

所有經濟學家的預測

全部丟進垃圾桶 ~

近十年全國租金指數走勢



租金指數幾乎沒有回頭過
囤房稅，是否會讓租金更高？

資料名稱	主計總處租金指數 (消費者物價房租類指數)
產製單位	行政院主計總處
涵蓋空間	全國
更新頻率	每月
編製方式	指數、拉式指數
基期	民國110年 = 100
簡介	行政院主計總處調查全國房租，編訂消費者物價房租類指數。全國房租類(包括住宅租金及學校住宿費)，各區僅為住宅租金。

又來這套...

**1.2.3.4 ~ 再來一次！這招真的很好用！
只要數字不好看，就調整基期~**

【囤房稅/關鍵字】

全國總歸戶

財政部當然知道，您在全國共有幾間房！
問題是，幹嘛吃飽閒閒提供地方政府勾稽？
而且囤房稅是地方稅，中央一塊錢也收不到！

*偏偏，這檔事又不能分藍綠

如果各縣市都剛好只有囤三間，政府一塊錢也收不到！

您認為，外縣市的民意代表，在台北有沒有房子？
台北市2014即已開徵囤房稅，九年來，房價都沒漲？

台灣房市究竟有多大？

全台建物總量

10,112,793戶(2022Q4)
(住宅存量：9,197,052戶)

全台房屋平均總價

1,164.9萬(2022Q2)

全台房市總市值

11,780,392,565.7萬
(台股總市值約48.5兆)

六都房地產市場規模(2022Q4)

項目 區域	建物總量 (戶)	住宅存量 (戶)	平均總價 (萬)	平均單價 (萬/坪)	總市值(億) /佔比
台北市	1,101,944	960,619	2,166.5	68.65	238,736(20.27%)
新北市	1,882,517	1,724,332	1,315.2	37.57	247,588(21.02%)
桃園市	981,717	908,273	980.1	24.10	96,218(8.17%)
台中市	1,228,948	1,092,730	1,112.2	25.52	136,683(11.6%)
台南市	791,238	733,983	1,002.3	21.25	79,305(6.73%)
高雄市	1,201,901	1,132,299	974.5	22.86	117,125(9.46%)

資料來源：內政部

房市早該打了！

空屋率太高？餘屋量太多？

六都空屋率與餘屋量

時程 項目 行政區	2022上半年		2022Q2	
	空屋量(戶)	空屋率(%)	餘屋量(戶)	佔住宅存量(%)
全 國	858,850	9.52	77,454	9.33
台北市	66,826	7.41	3,912	0.41
新北市	133,689	7.99	16,272	0.94
桃園市	82,134	9.27	12,650	1.39
台中市	94,851	8.77	11,502	1.05
台南市	66,840	9.29	6,605	0.89
高雄市	109,180	9.92	7,489	0.66

資料來源：內政部

行政區	空屋率(%)	餘屋量(戶)
全區	7.41	3912
松山區	6.18	148
信義區	6.13	124
大安區	6.48	395
中山區	8.42	466
中正區	10.06	658
大同區	10.55	376
萬華區	9.48	248
文山區	6.16	226
南港區	6.25	246
內湖區	5.29	437
士林區	7.12	175
北投區	8.9	413

資料來源：內政部
調查期程：2022上半年

台北市**空屋率最高**的前三名：**大同**〉**中正**〉**萬華**
台北市**餘屋量最多**的前三名：**中正**〉**中山**〉**內湖**
總餘屋量3,912間，佔住宅存量960,619戶之**0.4%**

行政區	空屋率(%)	餘屋量(戶)	行政區	空屋率(%)	餘屋量(戶)	行政區	空屋率(%)	餘屋量(戶)
全區	7.99	16272	淡水區	14.62	2009	坪林區	18.13	0
板橋區	6.48	2269	汐止區	7.64	1043	三芝區	26.39	0
三重區	7.12	1342	瑞芳區	17.06	0	石門區	19.6	0
中和區	5.67	1385	土城區	6.34	1308	八里區	14	392
永和區	6.57	320	蘆洲區	5.16	417	平溪區	21.75	0
新莊區	5.81	1690	五股區	6.6	563	雙溪區	19.45	0
新店區	7.86	1129	泰山區	6.02	106	貢寮區	17.61	1
樹林區	6.23	370	林口區	9.78	979	金山區	20.23	105
鶯歌區	10.16	480	深坑區	7.53	13	萬里區	30.69	2
三峽區	9.17	326	石碇區	15.99	1	烏來區	21.68	22

資料來源：內政部，調查期程：2022上半年

新北市空屋率最高的前三名：萬里〉三芝〉平溪
新北市餘屋量最多的前三名：板橋〉淡水〉新莊
總餘屋量16,272間，佔住宅存量1,724,332戶之0.94%

【空屋調查】

本署(營建署)利用房屋稅籍資料與台電用電資料
將每年11、12月平均用電度數低於60度的住宅
界定為低度使用(用電)住宅

- 1.待租、待售中的房子，用電量當然低，招誰惹誰了？
- 2.您現在正在賣的那間房子，已經列為年度空屋！

【餘屋調查】

本署利用地籍資料、房屋稅籍資料與台電用電資料
將屋齡五年內、仍維持第1次登記且有銷售可能性的住宅
*銷售可能性：低度用電

第2~5年的餘屋數字是怎麼來的？**估的！？**

【到底在扯什麼？】

空屋率太高？

蘆洲+萬里除以2，這事兒可以平均嗎？

餘屋量太多

石碇、貢寮都只剩一間餘屋，欲購從速？

拿著這樣的數據作政策，有沒有問題啊？



610萬/坪
全國餘屋比例最高的豪宅

97.5%(1/40)

賣不掉
就代表房市要崩盤？

或是...在等都更？

年輕人買房子

要不吃不喝很多年～

縣市	貸款負擔率 (%)	房價所得比 (倍)
全國	40.55	9.80
台北市	67.07	16.20
新北市	53.66	12.96
台中市	46.96	11.34
台南市	40.16	9.70
新竹縣	38.34	9.26
南投縣	38.07	9.20
宜蘭縣	37.63	9.09
高雄市	37.49	9.06
花蓮縣	37.28	9.01
彰化縣	36.88	8.91

2022
Q3

貸款負擔率與房價所得比統計

縣市	貸款負擔率 (%)	房價所得比 (倍)
澎湖縣	34.22	8.27
苗栗縣	33.63	8.12
台東縣	33.21	8.02
桃園市	33.04	7.98
新竹市	32.96	7.96
雲林縣	28.71	6.94
屏東縣	27.69	6.69
嘉義市	26.09	6.30
嘉義縣	24.29	5.87
基隆市	24.01	5.82

資料來源：內政部

低薪VS高房價

加薪？作不到，就是作不到！
那就轉過來罵高房價好了～

高薪VS低房價

文武百官、朝野上下...
幾千個博士，比不上一個張忠謀～

房地產，究竟是**財政分配**問題？
還是**經濟發展**問題？

房地產始終是
民意提款機

有仇報仇，沒仇練身體！
很好罵！隨便罵！誰都可以罵～
罵完也不用負責～

居住正義 政策目標究竟是什麼？

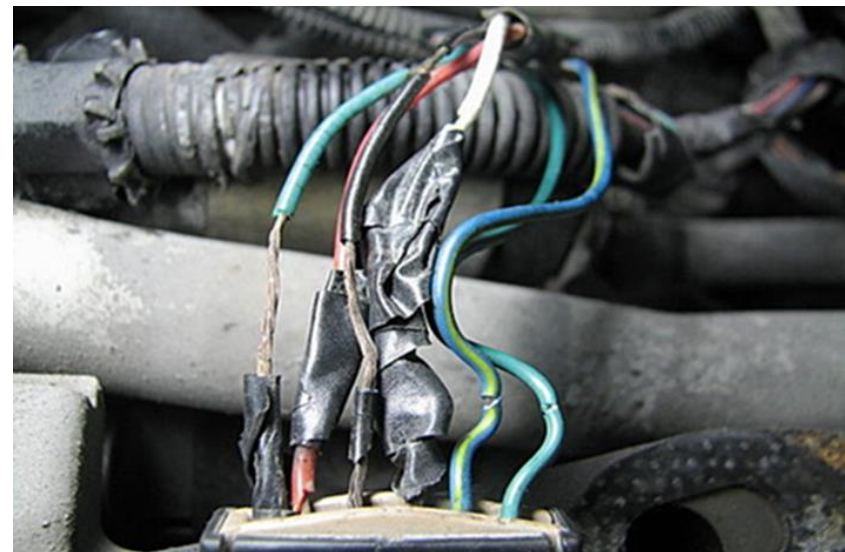
房價跌三成！ 年輕人就買得起？

成交量縮三成！ 年輕人就買得到？

建商倒三成！ 年輕人買了房子沒保固？

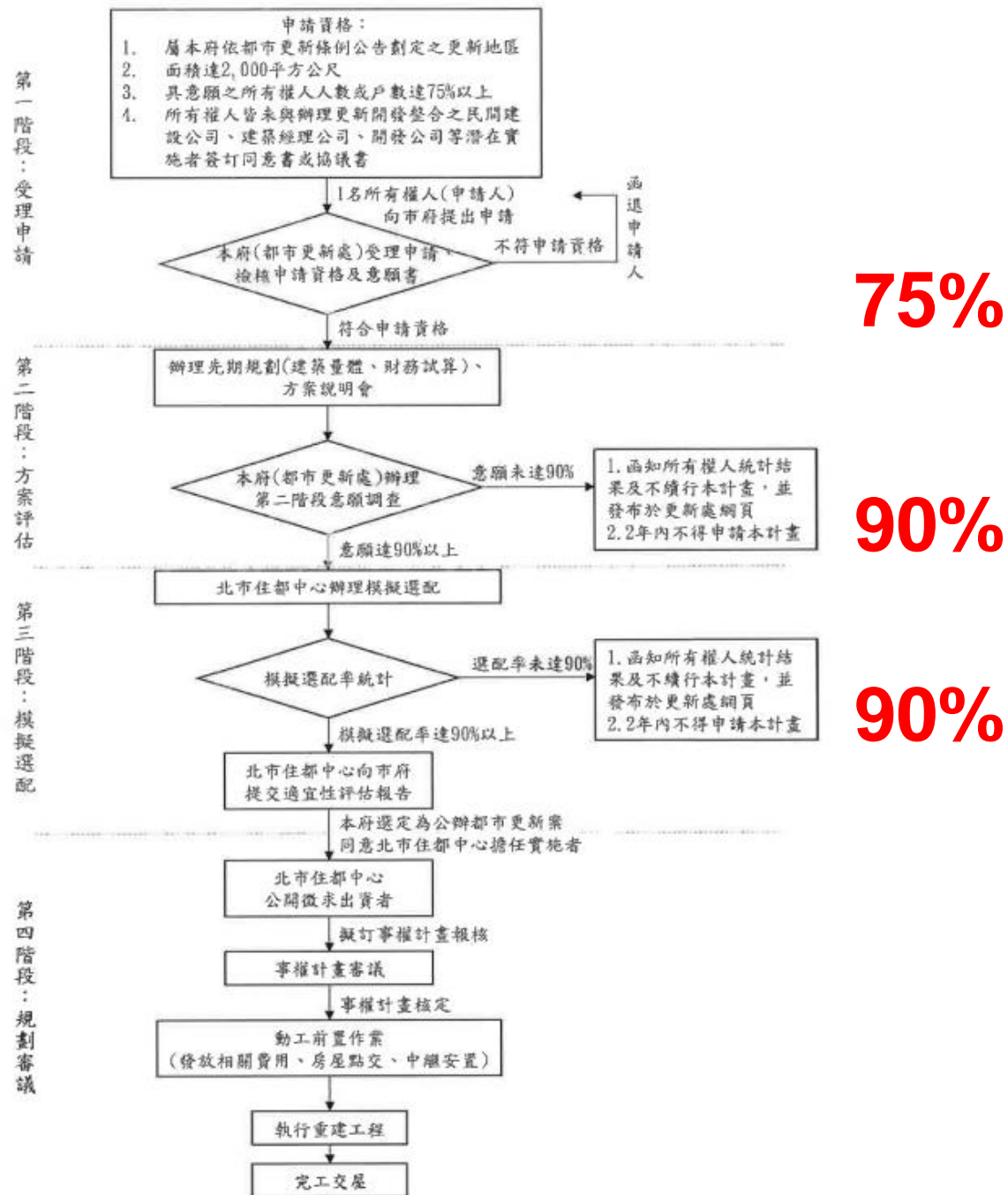
銀行業績掉三成！ 年輕人貸不了款？

都更5箭 臺北無限 TAIPEI ON THE WAY



降門檻、法放寬、速通關、排障礙、加碼辦

台北市公辦都市更新 7599專案計畫



都更五箭

降門檻	公辦都更7599專案計畫，受理意願門檻自 90%降至75% ，並引進民間專業技術團隊，以「 早進場、幫試算、助選屋 」三大創新服務，協助民眾參與公辦都更
法放寬	積極檢討各項法令協助民間加速辦理都市更新，包括「 都更單元及事業計畫全面開放併送 」、「 山坡地危險建物可更新 」、「 放寬商業區都更案後院深度比 」等法令鬆綁，使得民間辦理重建能更有彈性
速通關	為加速審議程序，市府推出「 都市更新150專案 」，審議時程 150日 ，「 權變小組提前進場 」及「 都市設計審議130快速通關專案 」等方案，藉由提前審查及分流審查制度縮短行政時程，讓民眾立即有感
排障礙	未來市府將以「 擴大培植民間專業人力 」、「 放寬檢討審查項目 」、「 精簡程序提升效能 」等面向，持續加速危老重建案件進程，預計可縮短審查時間約 6個月
加碼辦	因應超高齡社會來臨，老舊公寓加裝電梯需求大增，未來將提高補助金額至 300萬元(總工程經費60%) 、補助一樓空間美化費用，加速推動老舊公寓增設電梯

都更五箭...的問題

降門檻

90%降至75%? 重點應該是如何從0~51%吧

法放寬

都更單元及事業計畫全面開放併送、山坡地危險建物可更新、放寬商業區都更案後院深度比...

- 1.新市長上任三個月就可以作？那...之前在打什麼官腔？
- 2.建築技術規則能動嗎？北向日照呢...？

速通關

都市更新150專案、權變小組提前進場、都市設計審議130快速通關專案

- 1.150天與130天，以後就變成基本款，能不能再縮成100天與80天？
- 2.可不可以設「綠色通道」，讓不牽涉法規檢討的一般案件更快通關

排障礙

擴大培植民間專業人力、放寬檢討審查項目、精簡程序提升效能...預計可縮短審查時間約**6個月**

- 1.六個月是怎麼擠出來的？那...之前到底在拖什麼？
- 2.擴大培植民間專業人力？還要搞一堆「推動師」嗎？

加碼辦

老舊公寓加裝電梯，提高補助金額至300萬元(總工程經費60%)

劃錯重點！不只是經費的問題，一樓違建到底要不要處理？

三大加值服務

早進場
75%

- 1.基地面積達2,000平方公尺
- 2.第一階段民眾自行整合意願門檻自90%降至75%

幫試算
90%

- 1.聯合民間專業技術團隊組成「公辦都更台北隊」
- 2.協助公辦都更案進行第二階段方案評估、召開說明會，以及提供更精確的建物規劃、估價等財務評估
- 3.第二階段意願達90%，就可進入下一個階段，讓住戶更了解未來新家園的圖像。

助選屋
90%

- 1.由北市住都中心協助進行模擬選配，讓住戶充分了解分回後的權利價值
- 2.選配率達到90%，即可選定為公辦都更案件，並辦理後續招商及審議作業

三大加值服務...的問題

早進場

1. 台北市有多少面積達 **2,000 m²**，卻 **從來沒有整合過** 的案子？
2. 難道建商整合不成，都是因為 **信任問題**？
3. 政府公辦有公信力，就能 **解決分配問題**？

幫試算

1. 民間專業技術團隊：**誰有資格？什麼標準？**
2. 第二階段方案評估、召開說明會，提供更精確的建物規劃、估價等財務評估：**建築規劃、估價試算、開說明會...誰出錢？**
3. 第二階段意願達90%，就可進入下一個階段：**如果花了三年工夫，結果一場誤會，這檔事怎麼算？**

助選屋

1. 北市住都中心協助進行模擬選配：**如果能走到這個程度，就沒有什麼選配的問題了~**
2. 選配率達到90%，即可選定為公辦都更案件，並辦理後續招商及審議作業：**政府談的條件，建商能作嗎？社宅為什麼會流標？**

口號喊的再漂亮，重點還是在執行

【基本條件】

- 1.錢：民間專業技術團隊的經營成本、前期成本算誰的？
錢非萬能，但是沒錢，卻是萬萬不能～
- 2.身份：到底誰可以扮演「整合者」的角色？
大家都可以？誰可以規定誰可以？誰不可以？

【外部因素】

- 1.營建成本持續上漲，影響開發效益
 - 2.如果房價下跌，影響分配比例
- 不作，拿不回成本；作了，也賺不到利潤～

政府長官們，能幫上什麼忙？

為什麼這麼難？

法規多如牛毛、難如登天！

權利變換、協議合建、基準容積、獎勵容積、原容認定、結構初評、自行劃定、政府劃定、迅行劃定、法定停車位、防空避難室、地下室開挖率、投影面積、北向日照、都市更新會...

外部因素干擾，房市變化難掌握～

房價不漲，財務計畫算不過！房價漲了，居住正義又來了...

如果都更之後，新房子價格打八折，還願意簽同意書？

算數學很理性，談人性...太複雜

貪婪，是人類社會進步的力量

談到都更，大家最在意的10個問題

1.從哪裡開始？

完全沒概念～怎麼啟動？

2.改建方式？

權利變換、協議合建...什麼是什麼？

3.會不會拖很久？

八年？十年？能不能快一點？

4.談的成嗎？

一定要100%嗎？不同意戶怎麼辦？

5.一定要找建商嗎？

為什麼高雄建商對都更沒興趣？

6.改建之後長什麼樣子？

為什麼會變瘦卻長高？

7.費用龐大，錢在哪裡？

銀行可以貸多少？利息怎麼算？

8.誰來蓋？工程品質？

誰來監督？會不會偷工減料...？

9.我可以分多少坪？

一坪換一坪+一個車位？

10.要出多少錢？

沒錢可出、也不想出錢...

其實，講到底
也只關心兩個而已～

我可以分多少坪？

能不能不出錢？

到底卡在哪裡？(地主篇)

- 一、因為太複雜，所以聽不懂！越不懂就越害怕～越害怕就越抗拒
- 二、老人家心理障礙大！等我走了...再說吧...
- 三、房東有現成租金收益，不在乎改不改建！甚至根本找不到人...
- 四、佔用騎樓、地下室、頂樓加蓋...，創意無限的違建障礙
- 五、老鄰居、老恩怨！彼此早就看不順眼，為反對而反對～
- 六、我不是釘子戶啦！等你們都談好了再來找我...
- 七、我去年才花了兩百萬重新裝潢！誰補我？
- 八、家務事一籬筐...養子與二媽、大嫂與小姑、二姐夫和四弟...
- 九、我朋友說，都更都是騙人的～

到底卡在哪裡？(認知錯誤篇)

- 一、一坪換一坪，再加一個坡道平面車位！否則，免談～
- 二、我沒錢！也不想出錢！都更，為什麼要出錢？
- 三、建商賺很大！叫他們拿錢來收購吧～
- 四、找建商來作都更，我們完全沒風險～
- 五、估價？更新前價值！我這40幾年老房子冬暖夏涼，太值錢了！
- 六、估價？更新後價值！新房子要40萬？你們根本就是在炒房！
- 七、違建？幾十年來政府也沒有拆啊！誰敢說我家是違建？
- 八、造價上漲？騙誰啊！想當年一坪才八萬...
- 九、我朋友說，建商都是騙人的～

到底有多難？

統計至2023/2月底

六都	整合中 (概要已核准)	報核中	已審定	已核定公布實施			總計	今年 (112) 核定	去年 (111) 核定
				已完成	施工中	未動工			
台北市	9	228	30	281	163	153	864	5	40
新北市	0	145	11	66	54	71	347	6	20
桃園市	0	5	0	3	3	6	17	0	3
台中市	0	30	3	72	24	12	141	1	5
台南市	0	4	1	82	3	2	92	0	2
高雄市	3	6	0	5	4	5	23	0	2
全國合計	16	449	46	539	262	263	1575	12	77

都更條例實施至今超過20年

內政部營建署

全國才完成了1,312件，就算一案平均100戶

全台灣超過30年老屋超過460萬戶，20年才作了2.86%

到底在**不同意**什麼？

因為他真的不知道，到底要**同意**什麼

近三、四十年來，台灣經濟景氣歷經幾波大好，稍有能力的人，早就興家立業，買新房搬離老社區了！為何這群人幾十年來還住在老社區？

一、觀念老舊保守：老舊社區老住戶，或因為社、經地位與一般知識相對薄弱，無法接受新觀念，導致惡性循環～

二、專業與學習障礙：法規、建築、地政、估價、都市計畫、財經常識...都更領域牽涉龐雜，學習障礙導致心理障礙！

三、欠缺輔導機制與專業人才：傳統房市結構中，極度缺乏都更專業人才，缺乏專業又缺乏信任基礎，大不懂騙小不懂，起步就錯！越走越偏～

四、外部市場景氣因素干擾：景氣好，要多分；景氣差，不能少一公分！

都更

一場官僚、奸商與刁民的遊戲

【都更現況】

一場天下大亂的戰國風雲
根本還不算是個「市場」~

一堆各顯神通的武功秘笈
缺乏法制基礎，到底誰說了算？

一群逐鹿中原的英雄好漢
沒有專家，只有贏家與輸家
都更乃國家大計，豈能以成敗論英雄

都更危老整合業管理條例草案？ 似乎有點...劃錯重點～

參考《不動產經紀業管理條例》和《租賃住宅市場發展及管理條例》，整部管理條例共有33條，由高雄市都更學會、中華都更總會邀集學者、專家召開幾十次會議所研議，目前草案已經由林岱樺等十六位立委連署，立法院院會已交付內政委員會審議，近日將召開公聽會

立法建議三大部分：

- 1.修正都市更新條例第51條，將整合費納入共同負擔
- 2.修訂權利變換辦法第19條，增列都更整合費用項目
- 3.各縣市共同負擔提列標準，整合費從人事行政管理費分離，單獨提列相關費用，而整合費用提列基準為營建費用的6%，再視所有權人人數、基地規模予以調降。

第一階段規範都更整合人從業資格，參考國家住都中心頒定都更危老整合人職能基準作為教材，以培訓講師、編入受訓課程；

第二階段透過國家級考試取得都更危老整合師的資格，協同考試院、經濟部商業司，最後成立各縣市整合業公會、全國聯合公會，建立起都更危老整合業制度及收費標準，效法不動產經紀業及租賃住宅服務業，讓整合業有法源規範管理讓各方信任

都更危老整合業管理條例草案

111年5月20日一讀
目前由內政委員會審議中

主提案				
林岱樺				
連署提案				
陳秀寶	楊瓊瓔	黃秀芳	鄭天財	蘇治芬
陳椒華(時)	吳玉琴	葉毓蘭	陳亭妃	莊瑞雄
高虹安(眾)	趙天麟	蔡易餘	洪孟楷	吳琪銘

都更危老整合業管理條例草案

條文

說明

第一章 總則

第一條 為管理都更危老整合業，保障老舊社區土地及合法建築物所有權人、都更危老整合人以及利害關係人之權益，促進都市更新加速發展，特制定本條例。

一、揭示本條例之立法宗旨。
二、都更危老整合業係為保障老舊社區土地及合法建築物所有權人、都更危老整合人以及利害關係人之權益，促進都市更新加速發展，爰就都更危老整合業之管理制定本條例。

第二條 都更危老整合業之管理，依本條例之規定；本條例未規定者，適用都市更新條例、都市危險及老舊建築物加速重建條例及其他有關法律之規定。

揭示法律適用順序

第三條 本條例所稱主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。

一、明定都更危老整合業之主管機關。
二、都更危老整合業之管理涉及都市更新之管理業務，爰明定其主管機關。

第四條 本條例用詞定義如下：

一、都更危老整合業：指依都市更新條例、都市危險及老舊建築物加速重建條例以及相關法令，協助土地及合法建築物所有權人、實施者、代理實施者或利害關係人等，從事整合業務之業者。

二、整合業務：指提供土地管理資訊，匯集土地及合法建築物所有權人意見，並推動重建、整建或維護之業務。

三、都更危老整合人：指負責執行都更危老整合業務的專業人員。

四、都市更新重建說明書：都更危老整合業向土地及合法建築物所有權人，說明依都市更新條例執行重建、整建或維護前後權益差別之文書。

五、危險老舊建物重建說明書：都更危老整合業向土地及合法建築物所有權人，說明依都市危險及老舊建築物加速重建條例執行重建前後權益差別之文書。

六、營業處所：指經營都更危老整合業之店面、辦公室或非常態之固定場所。

七、加盟經營者：指整合業之一方以契約約定使用他方所發展之服務、營運方式、商標或服務標章等，並受其規範或監督。

一、明定本條例用詞如都更危老整合業、整合業務、都更危老整合人、都市更新重建說明書、危險老舊建物重建說明書、營業處所及加盟經營者之定義。
二、都市更新事業涉及之專業非常多，而都更危老整合業僅為都市更新之一部，爰明定都更危老整合業之定義為協助土地及合法建築物所有權人、實施者、代理實施者或利害關係人等，依都市更新條例、都市危險及老舊建築物加速重建條例以及相關法令，從事整合有關業務之業者。所謂的代理實施者，即都市更新條例第二十八條「具有都市更新專門知識、經驗之機構」。
三、整合業務係指提供土地管理資訊，匯集土地及合法建築物所有權人意見，並推動重建、整建或維護之業務。
四、都更危老整合人係負責執行都更危老整合業務的專業人員。
五、都市更新重建說明書係都更危老整合業向土地及合法建築物所有權人，說明依都市更新條例執行重建、整建或維護前後權益差別之文書。
六、危險老舊建物重建說明書係都更危老整合業向土地及合法建築物所有權人，說明依都市危險及老舊建築物加速重建條例執行重建前後權益差別之文書。
七、都更危老整合業之營業數所，包含店面、辦公室或非常態之固定場所，故說明之。
八、都更危老整合業之加盟經營者，係整合業之一方以契約約定使用他方所發展之服務、營運方式、商標或服務標章等，並受其規範或監督。

第二章 都更危老整合業

第五條 經營都更危老整合業者，應向主管機關申請許可後，依法辦理公司或商業登記。

前項申請許可之事項及其應備文件，由中央主管機關定之。

都更危老整合業分設營業處所，應向直轄市或縣（市）政府申請備查。

一、都更危老事業之推動非常專業，攸關人民生命、健康、居住環境及財產的安全至鉅，對於以都市更新整合為營業內容者，應該有不同於其他行業的許可過程，俾確保服務的品質。

二、爰參酌**不動產經紀業管理條例**第五條，以及**租賃住宅市場發展及管理條例**第十九條第一項，規定經營都更危老整合業於申請設立前，應向主管機關申請許可。

三、都更危老整合業於分設營業處所前，應向各直轄市或縣（市）政府備查。

第六條 有下列各款情形之一者，不得申請經營都更危老整合業，其經許可者，撤銷或廢止其許可：

一、無行為能力或限制行為能力者。

二、受破產之宣告尚未復權者。

三、犯詐欺、背信、侵占罪、性侵害犯罪防治法第二條所定之罪、組織犯罪防制條例第三條第一項、第二項、第六條、第九條之罪，經受有期徒刑一年以上刑之宣告確定，尚未執行完畢或執行完畢或赦免後未滿三年者。但受緩刑宣告者，不在此限。

四、受感訓處分之裁定確定，尚未執行完畢或執行完畢後未滿三年者。

五、曾經營都更危老整合業，經主管機關撤銷或廢止許可，自撤銷或廢止之日起未滿五年者。但依第七條第二項逾期未開始營業者，不在此限。

六、受第二十一條之停止營業處分，屆期未改正者。

七、受第二十二條停止執行業務處分尚未執行完畢，或廢止都更危老整合人證明處分未滿五年者。

都更危老整合業經公司登記或商業登記後，其公司負責人、董事、監察人、經理人或商號負責人、經理人有前項各款情形之一者，由主管機關命其限期改善；逾期未改善者，廢止其許可，並通知其公司或商業登記主管機關廢止其登記。

一、申請設立都更危老整合業者，對於其營業內容、營業方式對民眾權益影響甚大，爰明定申請經營者之消極資格。

二、爰參酌**不動產經紀業管理條例**第六條，以及**租賃住宅市場發展及管理條例**第二十條。

三、第一項第五款之曾經營都更危老整合業或第六款停止營業處分者，指公司法第八條所稱之負責人。

四、都更危老整合業成立後，其公司負責人、董事、監察人、經理人或商號負責人、經理人對其營業方式影響甚大，爰於第二項明定其消極資格。但因前案資料一般查核不易，故應由中央主管機關命其限期改善仍不改善後，始成為撤銷登記之事由。

第七條 都更危老整合業經主管機關之許可，辦妥公司登記或商業登記，並加入登記所在地之同業公會後方得營業。

前項都更危老整合業，應於六個月內開始營業；逾期未開始營業者，由主管機關廢止其許可。但有正當理由者，得申請展延一次，其期限以三個月為限。

第一項都更危老整合業得經主管機關核准後，組織中華民國都更危老整合業同業公會全國聯合會。

第三項全國聯合會應訂立都更危老整合業倫理規範，提經會員代表大會通過後，報請中央主管機關備查。

一、明定都更危老整合業申請開業之要件及開業之期限以利管理。

二、爰參酌**不動產經紀業管理條例**第七條第一項，以及**租賃住宅市場發展及管理條例**第十九條第二項。

三、依行政程序法之規定，使合法行政處分失其效力者為廢止，爰將第一項在一定條件下，屆期未開始營業者，由主管機關廢止其許可。另明定整合業得申請展延之次數，俾利整合業者及主管機關遵循。

第八條 直轄市、縣（市）同業公會應將會員入會、停權、退會情形報請所在地主管機關層轉中央主管機關備查。

一、都更危老整合業加入同業公會係其開業要件之一，且其都更危老整合業證照係由中央主管機關核發，爰明定其同業公會應將會員入（退）會、停權等情形層轉中央主管機關備查，以利管理。

二、爰參酌**不動產經紀業管理條例**第十條。

第九條 都更危老整合業設立之營業處所應置都更危老整合人至少一人；其分設營業處所者，每一營業處所，應置都更危老整合人員至少一人。

前項都更危老整合人員，不得同時受僱於二家以上都更危老整合業。

一、為維持都更危老整合業之服務品質，參酌**不動產經紀業管理條例**第十一條第一項，以及**租賃住宅市場發展及管理條例**第二十五條第二項，明定每一營業處所至少應置都更危老整合人一人。

二、為了讓都更危老整合人專心的整合土地及合法建築物所有權人，爰參酌**租賃住宅市場發展及管理條例**第二十五條第三項，明定都更危老整合人只能受僱於一家都更危老整合業。

第十條 都更危老整合業應於都更危老整合人到職之日起十五日內，造具名冊報請所在地主管機關層報中央主管機關備查，異動時，亦同。

- 一、明定都更危老整合人到職、異動之報備，以利中央主管機關作異動紀錄及管理。
- 二、爰參酌**不動產經紀業管理條例**第十二條。

第十一條 中華民國國民經參加全國聯合會舉辦都更危老整合人資格訓練並測驗合格者，應於取得合格證明之日起一年內向中央主管機關或其指定之機關（構）、團體、學校登錄及領有都更危老整合人證書，始得充任都更危老整合人。

前項證書有效期限為四年，期滿前六個月內，都更危老整合人應檢附其於最近二年內參加全國聯合會舉辦換證訓練並測驗合格之證明文件，向中央主管機關或其指定之機關（構）、團體、學校重新辦理登錄及換證。

前二項訓練、測驗資格、課程內容、時數、收費費額、登錄、發證、換證作業、規費收取及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

- 一、中華民國國民經參加都更危老整合業全國聯合會舉辦之都更危老整合人資格訓練，並測驗合格者，應於取得合格證明之日起一年內向中央主管機關或其指定之機關（構）、團體、學校登錄及領有都更危老整合人證書，始得充任都更危老整合人。
- 二、爰參酌**租賃住宅市場發展及管理條例**第二十六條。
- 三、證書的有效期限為四年，期滿前六個月內，都更危老整合人應檢附其於最近二年內參加都更危老整合業全國聯合會舉辦之換證訓練，並取得測驗合格之證明文件，向中央主管機關或其指定之機關（構）、團體、學校重新辦理登錄及換證。
- 四、訓練、測驗資格、課程內容、時數、收費費額、登錄、發證、換證作業、規費收取及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

第十二條 都更危老整合業應僱用具備都更危老整合人資格者，從事都更危老整合業務。

- 一、明定都更危老整合業應僱用具備都更危老整合人資格者從事都更危老整合業務，以維交易當事人之權益。
- 二、爰參酌**租賃住宅市場發展及管理條例**第二十五條第一項。

第三章 業務與責任

第十三條 都更危老整合業應將其相關證照及許可檔，連同都更危老整合人證明書揭示於營業處所明顯之處；其為加盟經營者，應併標明之。

一、為利民眾辨認、查閱及主管機關之管理，爰明定都更危老整合業應於其營業處所明顯處揭示都更危老整合業證照或許可文件、連同都更危老整合人證明書揭示於營業處所明顯之處；其為加盟經營者，也應一併標明之。
二、爰參酌**不動產經紀業管理條例**第十八條。

**第十四條 都更危老整合業所收取之報酬，應列入都更危老案之重建、整建或維護成本的整合管理費。
前項整合管理費之報酬收取標準，由各地方公會訂立後，送主管機關備查。**

一、都更危老整合業不論是依照都市更新條例從事重建、整建或維護，或者是依照都市危險及老舊建築物加速重建條例從事重建，都應收取合理之報酬。如果是依都市更新條例所為之重建，其整合管理費應列入都市更新條例之共同負擔中。
二、爰明定都更危老整合業應之報酬標準，係由各地方公會訂立後，送主管機關備查。

第十五條 經營都更危老整合業務者，應揭示報酬標準及收取方式於營業處所明顯之處。

一、明定都更危老整合業應揭示都更危老整合案件之報酬標準及收取方式，以利民眾辨認。
二、爰參酌**不動產經紀業管理條例**第二十條。

第十六條 都更危老整合人在執行業務過程中，應以經都更危老整合業簽章之都市更新重建說明書或危險老舊建物重建說明書，向土地及合法建築物所有權人解說。

一、明定都更危老整合人在執行業務過程中，應以經都更危老整合業簽章之都市更新重建說明書或老舊建築物重建說明書。向土地及合法建築物所有權人解說都市更新案件或危老重建案，俾更新重建過程得以公開書面化，防杜糾紛。
二、爰參酌**不動產經紀業管理條例**第二十三條。

第十七條 土地及合法建築物所有權人於簽訂各式同意書或契約書時，都更危老整合人應將都市更新重建說明書或危險老舊建物重建說明書交付之，並由簽收人在重建說明書上簽章。

一、都市更新同意書、契約書或老舊建物重建契約書，係都市更新或危老重建過程之重要文件，爰明定視為都市更新重建說明書或危險老舊建物重建說明書之一部分，以保障土地及合法建築物所有權人之權益。
二、爰參酌**不動產經紀業管理條例**第二十四條。

<p>第十八條 都更危老整合業或都更危老整合人，對於因業務知悉或持有之他人秘密，不得無故洩漏。</p>	<p>一、明定都更危老整合業或都更危老整合人，對業務應負保密責任，以尊重交易當事人之隱私權。 二、爰參酌不動產經紀業管理條例第二十五條。</p>
<p>第十九條 主管機關檢查都更危老整合業之業務，都更危老整合業不得規避、妨礙或拒絕。</p>	<p>一、明定都更危老整合業受檢查之義務，即都更危老整合業不得規避、妨礙或拒絕。 二、爰參酌不動產經紀業管理條例第二十七條，以及租賃住宅市場發展及管理條例第三十五條。</p>
<p>第四章 獎懲</p>	
<p>第二十條 都更危老整合業或都更危老整合人有下列情事之一者，主管機關得予以獎勵；其在直轄市者，由直轄市主管機關為之；特別優異者，得層報中央主管機關獎勵之：</p> <p>一、增進都市更新實施安全、公平，促進都更危老整合業健全發展，有優異表現者。 二、維護土地及合法建築物所有權人權益成績卓著者。 三、對於都市更新相關法規之研究或建議有重大貢獻者。 四、其他特殊事蹟經主管機關認定應予獎勵者。</p> <p>前項獎勵辦法由中央主管機關另定之。</p>	<p>一、明定獎勵都更危老整合業或都更危老整合人之事項及獎勵機關。 二、爰參酌不動產經紀業管理條例第二十八條。</p>
<p>第二十一條 都更危老整合業違反本條例者，依下列規定處罰之：</p> <p>一、違反第十條、第十三條、第十五條或第十九條規定者，經主管機關限期改正而未改正者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰。 二、違反第九條、第十二條、第十四條規定者，處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。</p> <p>都更危老整合業經依前項第一款、第二款處罰，並限期改正而屆期未改正者，應按次處罰。</p>	<p>明定都更危老整合業應受懲戒之事宜，並參酌不動產經紀業管理條例依其情節輕重，規定不同的懲戒方式；對於連續違規者並與以加重處罰。</p>

<p>第二十二條 都更危老整合人違反第十六條或第十八條規定者，應予申誡。</p> <p>都更危老整合人受申誡處分三次者，應另予六個月以上三年以下之停止執行業務處分；受停止執行業務處分累計達五年以上者，廢止其都更危老整合人證明書。</p>	<p>明定都更危老整合人應受懲戒之事宜，並參酌不動產經紀業管理條例第三十一條，依其情節輕重，規定不同的懲戒方式；對於連續違規者並予以加重處罰。</p>
<p>第二十三條 非都更危老整合業而從事整合業務者，主管機關應禁止其營業，並處公司負責人、商號負責人或行為人新臺幣三十萬元以上五十萬元以下罰鍰，並限期改正；屆期未改正者，按次處罰；情節重大者並得勒令歇業。</p>	<p>一、爰參酌不動產經紀業管理條例第三十二條第一項，以及租賃住宅市場發展及管理條例第三十六條。</p> <p>二、明定未取得都更危老整合業證照而擅自從事整合業務者，主管機關應禁止其營業，並處以罰鍰。經禁止營業仍繼續營業者，得連續處以罰鍰，情節重大者並得勒令歇業，以有效遏止。</p> <p>三、有關處罰對象，為公司負責人及商號負責人，未為公司或商業登記者為行為人。</p>
<p>第二十四條 都更危老整合人有第二十二條第一項之情事時，利害關係人、各級主管機關或其同業公會得列舉事實，提出證據，報請直轄市或縣（市）主管機關交付懲戒。</p> <p>直轄市或縣（市）主管機關對於都更危老整合人之獎懲事項，應設置獎懲委員會處理之。</p> <p>前項獎懲委員會之組織，由中央主管機關定之，但必須有超過二分之一的委員是由全國聯合會指定。</p>	<p>為辦理都更危老整合人之獎懲事項，爰參酌不動產經紀業管理條例第三十三之規定訂定之，但必須有超過二分之一的委員是由全國聯合會指定。</p>
<p>第二十五條 前條獎懲委員會受理懲戒事項，應通知檢舉或移送之都更危老整合人，於二十日內提出答辯或到場陳述；逾期未提出答辯或到場陳述時，得逕行決定。</p>	<p>一、爰參酌不動產經紀業管理條例第三十四條。</p> <p>二、對於受理被付懲戒之都更危老整合人，並限於二十日內提出答辯或到場陳述，如逾期未提出答辯或到場陳述時，得由懲戒委員會進行決定。</p> <p>三、被付懲戒之都更危老整合人，對於懲戒委員會之懲戒結果若不服時，得提訴願或行政訴訟。</p>

第二十六條 依本條例所處罰鍰，經通知繳納而逾期不繳納者，移送法院強制執行。

為免所處罰鍰無法落實，爰明定所處罰鍰經通知繳納而逾期不繳納者，移送法院強制執行。

第五章 附則

第二十七條 本條例公布施行前已經營都更危老整合業者，應於本條例施行後，三年內依本條例規定領得整合業證照後始得繼續營業。
違反前項規定繼續營業者，依第二十三條處理。

一、爰參酌**不動產經紀業管理條例**第三十六條，以及**租賃住宅市場發展及管理條例**第四十條。
二、明定本條文施行前已經從事都更危老整合業務者之處理，以顧及現有業者之權益。

第二十八條 本條例公布施行前已從事都更危老整合人者，得自本條例公布施行之日起繼續執業三年；三年期滿後尚未取得都更危老整合人資格者，不得繼續執行業務。
本條例公布施行前已從事都更危老整合人業務滿二年，有該項執行業務或薪資所得扣繳資料證明，經中央主管機關審查合格者，得自本條例公布施行之日起繼續執業三年。

一、爰參酌**不動產經紀業管理條例**第三十七條，以及**租賃住宅市場發展及管理條例**第四十一條。
二、明定本條例施行前已從事都更危老整合業務之都更危老整合人之處理。
三、依第十一條所定都更危老整合人須經全國聯合會訓練並測定合格者，方得執行都更危老整合業務。本條第一項規定三年期限為緩衝期，期滿後未取得規定資格者，不得繼續執行業務。

第二十九條 外國人得依中華民國法律參加都更危老整合人訓練。
前項領有及格證書或訓練合格並依第十一條第二項登錄及領有證明之外國人，應經中央主管機關許可，並遵守中華民國一切法令，始得受僱於都更危老整合業為都更危老整合人。
外國人經許可在中華民國充任都更危老整合人者，其有關業務上所為之文件、圖說，應以中華民國文字為之。

一、爰參酌**不動產經紀業管理條例**第三十八條，以及**租賃住宅市場發展及管理條例**第四十二條。
二、外國人欲於本國經營都更危老整合業或取得都更危老整合人之資格，本於平等互惠之原則，以我國人民得在該國享有同等權利者為限。惟為便於管理，都市更新人員有以考試得資格或以測定合格取得資格後，應經中央主管機關許可，使得受僱於都更危老整合業之從業人員。
三、都市更新業務上使用之文件及圖說，與交易當事人之權益關係密切，為免導致糾紛或致當事人權益受損，爰規定該等文件、圖說應以中華民國文字為主。

第三十條 全國聯合會成立前，其應辦理之業務，由中央主管機關指定之機關（構）、團體或學校辦理之。	爰參酌租賃住宅市場發展及管理條例第四十三條。
第三十一條 依本條例規定核發都更危老整合人證明書，得收取費用；其費額，由中央主管機關定之。	一、爰參酌不動產經紀業管理條例第三十八條之一，以及租賃住宅市場發展及管理條例第四十四條。 二、為配合行政程序法有關法律保留原則之精神，爰明定收取費用之法律授權依據，以符法制。
第三十二條 本條例施行細則，由中央主管機關定之。	明定本條例施行細則之訂定機關
第三十三條 本條例自公布後六個月施行。	明定本條例施行日期。

都更危老整合的執行內涵，適合參酌 不動產經紀業管理條例與租賃住宅市場發展及管理條例 嗎？

一群完全沒有都更實務經驗的專家，推動的立法
靠譜嗎？

建經公會要不要把主導權拿回來？

【小田田野人獻曝之都更三炮】

1. 產險機制強制進場

最需要產險保障的危老房子，居然都沒保險～
屬於公共安全層次，應強制納保

2. 產險機制與銀行貸款勾稽

房子不安全，只要地段好，銀行照樣貸高高～
危樓賣不出去，買不進來！都更才有機會！

3. 特別房屋稅！（惡房東條款）

囤房者，該死！那...囤危樓呢？
老房子持有成本低到無感，自然對都更也無感...

田言密語練功房



田大全Podcast全新推出


請搜尋

田大全的田言密語練功房

有聊無聊

田大全陪您慢慢聊～

【2023房市主旋律】



驚嚇的Q1〉市場紛亂

回神的Q2〉大勢底定

盤整的Q3〉解凍融冰

攤牌的Q4〉大選利多