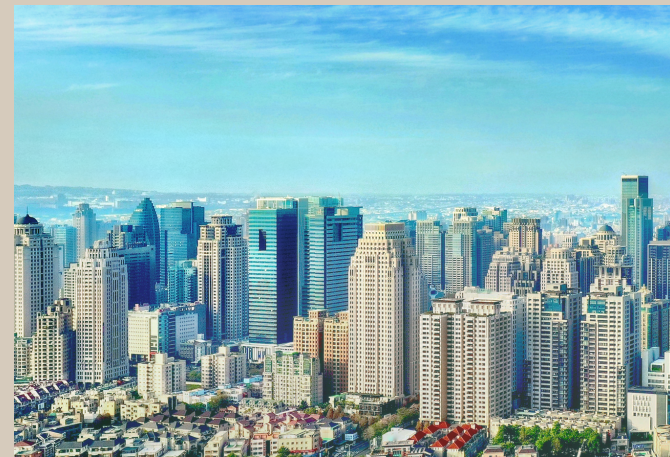


升息和 平均地權條例之後 房市走向

主講人：**曾文龍** 博士



簡歷：

大日不動產研究中心 主任

台灣不動產物業人力資源協會 理事長

房地產著作40本、房地產實務40年

國立台北科技大學 不動產估價師學分班 主任

大日不動產研究中心/大日明企管顧問有限公司/大日出版有限公司

地址：台北市忠孝東路四段60號8F 電話：(02) 2721-9527 傳真：(02) 2781-3202 信箱：bigsun77@ms66.hinet.net



主講人簡歷

1. 國立政治大學 地政研究所 法學碩士
2. 菲律賓國立Bulacan State University 商學博士
3. 俄羅斯國立 Khabarovsk 科技大學 博士班
4. 國立新加坡大學不動產估價研究 1989年
5. 中國國立清華大學 現代城市發展國際學術研討會 1990年
6. 北京師範大學出版科學研究院第一屆台灣知名出版人高級研修班 2010年
7. 中華綜合發展研究院 不動產研究中心 主任
8. 國立台北科技大學 不動產估價師學分班主任
9. 國立政治大學公企中心 不動產估價師學分班主任
10. 國立政治大學公企中心 房地產經營與行銷研習班主任
11. 致理科技大學 曾文龍不動產學院
12. 崑山科技大學推廣教育 不動產學分班台北班 主持人
13. 台北市都市更新學會 常務監事兼教育主委
14. 不動產文章及專欄、譯作、不動產著作（理論及實務）40年
15. 現代地政月刊 不動產專欄主筆35年
16. 中國「南方房地產」雜誌 專欄作家
17. 不動產讀書研究會、宇宙讀書會 創始會長（1986年）
18. 中華民國圖書出版協會 常務監事召集人
19. 兩岸出版交流協會監事會 監事會召集人
20. 台北市出版公會 常務監事
21. 不動產實務（房地產投資、土地開發、廣告企劃、行銷、法律）40年
22. 中華民國不動產仲介經紀公會全國聯合會教育訓練 班主任
23. 中華民國建築金獎 評審委員
24. 中華民國Top Sales 金仲獎 評審委員
25. FB社團 快樂大學堂 校長
26. 中華民國消費者文教基金會 房屋委員
27. 中華民國不動產仲介經紀公會全國聯合會 監事
28. 中華民國不動產經紀業營業保證基金委員會 基金委員
29. 中國台商投資經營協會 執行委員、監事
30. 中華知識經濟協會 常務監事召集人
31. 中華兩岸暨國際不動產經貿交易促進會 理事
32. 中華民國土地估價學會 常務監事會召集人
33. 政治大學、台北科技大學、台北商業大學、中興大學、淡江大學、逢甲大學、輔仁大學、佛光大學、景文大學、中華工商研究所、中國生產力、中華徵信所、台南女子技術學院、榮民工程處、中華開發公司、金融人員訓練中心、台電教育訓練中心、農會、政府機關、上海房地產協會、四川大學、北京師範大學…不動產講座。



主講人著作及譯作

- | | |
|--------------------------|---------------------|
| 1、文章及譯作發表於報章雜誌 | 1974~迄今 (1000篇以上) |
| 2、房地產乾坤 | 1982.10 |
| 3、誰來征服房地產 | 1986.11 |
| 4、不動產行銷學 | 1987.7 |
| 5、房地產過去、現在、未來 | 1988.11 |
| 6、不動產重要法規 | 1990.6 |
| 7、房地產突破速捷法 (原「房地產維他命」) | 1990.8 |
| 8、地政常用法規 | 1992.1 |
| 9、土地法規精論 | 1992 |
| 10、大陸房地產展望暨重要法規 | 1993.2 |
| 11、人間天堂 | 1994.2 |
| 12、房地行銷實戰 | 1994.12 |
| 13、節稅致富妙方 | 1996.11 |
| 14、讀書會創造命運 | 1998.1 |
| 15、房屋推銷王大公開 | 1998.12 |
| 16、不動產經紀人考試法規 | 2001.12 |
| 17、不動產經紀法規精要 | 2003.7 |
| 18、不動產經紀人國家考題解析 | 2003.8 |
| 19、不動產估價師考試法規 | 2004.4 |
| 20、46位房屋金仲獎得主推銷秘訣 | 2005.11 |
| 21、土地法規與稅法 | 2006.6 |
| 22、20年房屋代銷實戰與法律 | 2007.5 |



主講人著作及譯作

23、不動產估價師法規暨考古題	2008.5
24、不動產經紀人選擇題100分	2010.11
25、中國房地產常用法規	2011.2
26、不動產經紀人歷屆考題解析	2011.7
27、如何考上估價師？重要法規V.S考古題	2011.8
28、不動產經紀法規要論	2011.9
29、如何考上地政士？重要法規VS.考古題	2012.9
30、掌握大陸房地產兼習簡體字	2014.1
31、頂尖房仲業務高手創富祕訣	2015.7
32、奢侈稅實務判例研析	2015.9
33、考上估價師秘訣、法規、考古題	2017.9
34、宇宙讀書會32年操作實務	2018.5
35、如何順利考取中國房地產證照	2019.5
36、不動產租賃相關判決案例	2020.3
37、公寓大廈管理條例相關判決案例	2021.7
38、不動產常用法規(第66版)	2022.5
39、如何突破房地合一稅	2022.7
40、曾文龍博士詩文集	2023.1





演講大綱

- 1、目前景氣趨勢分析
- 2、內政部打房的影響
- 3、剛需市場永遠存在
- 4、政策與法規是影響房地產最大力量
- 5、房地產持有長久即是王道



辦理建物所有權登記

4.5-辦理建物所有權登記 Registration of Buildings Ownership

年(月)別 Year (Month)	所有權第一次登記 Registration		移轉登記 Registration of Ownership Transfer											
	棟數 Buildings	面積(平方公尺) Area (m ²)	合計 Total		買賣 Transaction		拍賣 Auction		繼承 Inheritance		贈與 Gift		其他 Others	
			棟數 Buildings	面積(平方公尺) Area (m ²)	棟數 Buildings	面積(平方公尺) Area (m ²)	棟數 Buildings	面積(平方公尺) Area (m ²)	棟數 Buildings	面積(平方公尺) Area (m ²)	棟數 Buildings	面積(平方公尺) Area (m ²)	棟數 Buildings	面積(平方公尺) Area (m ²)
			棟數 Buildings	面積(平方公尺) Area (m ²)	棟數 Buildings	面積(平方公尺) Area (m ²)	棟數 Buildings	面積(平方公尺) Area (m ²)	棟數 Buildings	面積(平方公尺) Area (m ²)	棟數 Buildings	面積(平方公尺) Area (m ²)	棟數 Buildings	面積(平方公尺) Area (m ²)
八十年1991	177,374	49,135,680	336,030	133,000,513	289,503	123,190,468	...	...	19,115	3,441,597	16,653	3,101,555	10,759	3,266,893
八十一年 1992	220,318	43,526,957	373,601	88,925,275	312,796	80,551,363	...	...	27,368	4,075,713	19,556	2,329,854	13,881	1,968,345
八十二年 1993	308,445	60,095,866	425,496	80,601,237	371,720	71,443,460	...	...	25,548	3,437,600	13,326	2,309,524	14,902	3,410,651
八十三年 1994	400,407	83,676,263	525,894	83,668,263	464,480	72,461,010	...	...	23,953	4,796,190	14,239	2,477,667	23,222	3,933,396
八十四年 1995	427,672	70,572,253	579,407	79,211,317	491,884	67,634,310	...	...	38,144	4,410,141	14,553	2,629,436	34,826	4,537,431
八十五年1996	324,219	51,394,752	595,758	74,630,612	508,748	63,868,591	...	...	31,033	3,376,627	20,736	2,528,480	35,241	4,856,914
八十六年 1997	247,930	45,027,845	562,458	79,474,290	466,568	65,806,969	...	...	27,730	4,101,535	28,334	4,159,798	39,826	5,405,988
八十七年 1998	228,301	43,946,038	486,142	74,539,413	385,969	60,167,227	...	...	25,889	4,312,317	22,759	3,730,452	51,525	6,329,417
八十八年 1999	265,410	50,823,211	507,478	77,736,167	385,074	56,226,884	...	...	25,585	3,677,482	23,387	3,138,652	73,432	14,693,149
八十九年 2000	197,249	50,120,898	476,450	74,013,266	321,165	49,348,349	...	...	27,213	5,168,320	31,931	4,679,639	96,141	14,816,958
九十年 2001	140,902	42,912,239	382,625	66,782,016	259,494	41,113,974	...	...	25,388	5,467,986	27,528	5,409,407	70,215	14,790,649
九十一年 2002	121,827	38,764,385	478,186	74,368,984	320,285	50,343,124	...	...	27,738	5,057,577	28,281	4,934,638	101,882	14,033,645
九十二年 2003	114,011	30,174,265	487,474	74,154,087	349,706	53,898,390	57,899	7,986,912	31,433	4,523,740	31,702	4,166,299	16,734	3,578,745
九十三年2004	131,025	35,542,701	549,799	69,003,394	418,187	50,350,125	54,717	7,576,439	33,710	4,043,582	30,116	3,599,854	13,069	3,433,394
九十四年2005	149,591	39,293,677	544,191	65,231,028	434,888	49,805,656	33,295	5,187,249	32,732	3,933,954	29,553	3,400,119	13,723	2,904,050
九十五年2006	173,608	41,887,128	554,291	67,564,960	450,167	52,403,259	25,467	4,342,050	32,737	3,935,925	29,323	3,309,494	16,597	3,574,233
九十六年2007	172,459	42,111,856	524,640	62,608,453	414,641	47,043,756	25,596	3,454,754	34,700	4,088,960	31,418	3,678,186	18,285	4,342,797
九十七年2008	154,254	39,243,064	495,566	56,971,045	379,326	41,798,194	24,954	3,477,782	35,766	4,351,335	31,760	3,646,743	23,760	3,696,991
九十八年2009	108,469	29,153,907	513,886	57,303,050	388,298	40,482,955	28,713	3,909,106	36,579	4,313,528	33,256	3,720,376	27,040	4,877,085
九十九年2010	90,945	25,940,529	529,972	67,528,570	406,689	45,248,134	22,178	3,976,586	39,006	4,777,030	35,561	4,118,483	26,538	9,408,337
一〇〇年2011	93,632	25,814,302	497,739	78,759,325	361,704	40,927,781	14,422	2,426,919	41,198	4,989,266	39,655	4,433,036	40,760	25,982,323
一〇一年2012	102,385	30,272,662	454,908	55,959,632	328,874	38,150,375	9,547	1,592,206	43,025	5,210,564	46,952	5,160,797	26,510	5,845,690
一〇二年2013	111,093	31,816,890	503,628	61,435,445	371,892	42,554,197	8,093	1,483,598	44,143	5,500,893	51,683	5,860,261	27,817	6,036,496
一〇三年2014	115,865	33,530,364	457,911	57,899,079	320,598	37,385,942	5,922	982,035	47,619	6,237,586	55,317	6,086,637	28,455	7,206,879
一〇四年2015	126,742	35,471,420	438,047	59,188,522	292,550	35,482,762	4,669	744,617	49,950	6,488,640	55,531	6,239,814	35,347	10,232,688
一〇五年2016	122,307	32,642,592	378,661	47,306,906	245,396	27,709,046	4,630	928,111	51,864	6,861,346	41,716	4,886,747	35,055	6,921,656
一〇六年2017	110,419	30,290,486	405,806	49,398,821	266,086	29,102,064	4,899	1,035,893	53,521	7,400,541	42,994	5,049,066	38,306	6,811,258
一〇七年2018	116,589	31,343,878	418,546	51,023,249	277,967	30,415,630	5,234	692,851	56,315	7,724,919	43,025	4,970,974	36,005	7,218,875
一〇八年2019	119,459	30,213,941	456,234	54,874,001	300,275	32,271,236	5,117	822,884	57,677	7,797,838	43,956	5,017,559	49,209	8,964,484
一〇九年2020	117,363	29,360,072	474,579	56,836,518	326,589	34,848,406	5,269	762,106	59,109	8,261,551	43,759	5,079,621	39,853	7,884,833



辦理建物所有權登記

—○年2021	125,779	31,341,434	501,807	58,874,734	348,194	37,613,519	4,248	554,571	62,850	8,709,334	44,666	5,205,563	41,849	6,791,746
八月 Aug.	10,681	3,042,058	36,554	4,271,828	22,742	2,552,200	354	29,844	6,512	838,524	3,099	348,696	3,847	502,565
九月 Sept.	13,208	3,089,912	41,550	4,592,916	27,863	2,878,258	256	33,060	5,672	803,169	2,997	341,268	4,762	537,161
十月 Oct.	8,952	2,246,980	43,050	4,985,113	30,160	3,116,747	359	58,396	5,093	740,882	3,356	382,002	4,082	687,086
十一月 Nov.	12,428	2,585,659	45,252	5,139,381	32,734	3,361,846	444	69,932	5,366	740,347	3,985	448,200	2,723	519,057
十二月 Dec.	13,275	2,867,171	51,546	6,085,698	36,421	4,035,500	415	45,613	5,847	814,871	4,702	522,947	4,161	666,768
——一年2022	130,922	31,276,820	481,959	56,290,455	318,101	33,051,013	4,183	524,637	70,382	9,742,654	49,805	5,775,500	39,488	7,196,651
一月 Jan.	9,390	2,369,782	48,334	5,467,257	31,875	3,309,081	333	56,825	5,296	718,290	7,099	839,241	3,731	543,821
二月 Feb.	10,591	2,335,348	28,870	3,375,832	20,172	2,183,440	270	29,795	3,263	454,874	3,403	401,299	1,762	306,424
三月 Mar.	12,110	2,909,533	47,763	5,493,597	32,729	3,473,748	411	45,720	6,393	888,332	4,979	589,467	3,251	496,331
四月 Apr.	8,528	2,250,897	42,204	4,709,498	28,861	2,967,072	307	39,018	5,415	736,311	3,768	413,077	3,853	554,020
五月 May	10,110	2,845,037	42,175	4,872,140	29,594	3,107,066	375	48,301	5,679	779,527	3,865	444,776	2,662	492,468
六月 June	10,875	2,459,666	40,601	4,851,830	27,571	2,883,918	353	46,017	5,763	806,826	3,493	424,661	3,421	690,409
七月 July	12,139	2,722,477	37,066	4,387,135	24,229	2,532,509	327	43,996	6,181	868,028	3,601	405,974	2,728	536,628
八月 Aug.	8,436	2,392,168	39,869	4,506,953	25,084	2,567,807	519	46,687	6,988	942,025	3,891	459,836	3,387	490,598
九月 Sept.	12,410	2,745,745	36,692	4,867,677	23,816	2,343,443	312	32,860	6,265	890,495	3,430	438,531	2,869	1,162,348
十月 Oct.	9,470	2,045,122	36,349	4,201,902	22,562	2,283,579	314	62,600	6,336	893,482	3,577	396,284	3,560	565,956
十一月 Nov.	15,627	3,180,243	38,773	4,349,721	24,665	2,486,658	343	38,880	6,379	862,032	3,881	430,417	3,505	531,735
十二月 Dec.	11,236	3,020,804	43,263	5,206,914	26,943	2,912,692	319	33,939	6,424	902,432	4,818	531,937	4,759	825,914
——二年2023	88,797	21,145,368	312,406	35,239,999	191,117	18,919,596	2,368	292,615	52,191	7,244,528	35,831	4,188,043	30,899	4,595,217
一月 Jan.	9,907	2,313,757	29,430	3,643,413	16,657	1,787,077	197	19,169	4,791	670,552	5,173	619,497	2,612	547,118
二月 Feb.	8,978	1,856,873	35,434	4,121,964	20,391	2,106,519	231	22,780	5,854	840,612	5,290	655,978	3,668	496,075
三月 Mar.	11,461	2,869,522	46,284	5,262,182	27,243	2,667,245	388	41,736	8,026	1,102,784	5,538	649,348	5,089	801,069
四月 Apr.	8,270	2,448,459	32,787	3,677,131	20,593	2,024,240	236	25,222	5,833	799,445	3,649	411,764	2,476	416,462
五月 May	12,414	3,169,278	44,785	4,849,255	27,772	2,693,937	323	31,343	7,391	1,007,219	4,361	502,009	4,938	614,746
六月 June	13,634	2,897,329	40,831	4,433,954	26,286	2,546,065	293	34,599	6,689	915,899	3,919	449,265	3,644	488,125
七月 July	9,869	2,218,887	41,143	4,653,876	25,580	2,542,284	285	41,409	6,514	914,795	3,905	434,160	4,859	721,228
八月 Aug.	14,264	3,371,262	41,712	4,598,224	26,595	2,552,229	415	76,356	7,093	993,222	3,996	466,023	3,613	510,394

資料來源：直轄市、縣（市）政府。

說明：1.100年1月「其他」因縣市合併或升格直轄市辦理接管業務致棟數及面積大幅增加。

2.建物「棟數」以建號為基本計算單位。

最近教書的時候，有位房地產專家疑惑地問為何政府打房是用「平均地權條例」，而不是用其他的法律？

最近立法院通過「平均地權條例」打房修正案，引起社會極大的討論！例如土地法、土地稅法是民眾常聽到的法律，對於平均地權條例確實是比較陌生。平均地權四個字到底是什麼意思？

其實，平均地權四個字淵源流長，是國父孫中山時代所創造出來的革命政策，民國紀元前七年中國同盟會正式成立於東京，提出四大綱「驅逐韃虜，恢復中華，建立民國，平均地權」，此乃國父揭櫫「平均地權」辦法的開始。平均地權之基本觀念乃在於打天下之不平，「蓋釀成經濟組織之不平等者，莫大於土地權之為少數人所操縱」，來防止「富者田連阡陌，貧者無立錐之地」的悲慘不平景象。社會愈進步，土地價值愈益上漲，這種地價增長的結果，乃是全體努力的成果，自不應為少數人所獨佔，而應「歸於國家，為國民所共享」、因此平均地權的主要目的即在「共未來的產」。

平均地權的本旨何在？平均地權之意義為：「文明之福祉，國民平等以享之，當改良社會經濟組織，核定天下地價，其現有之地價仍屬原主所有，革命後社會改良進步之增價，則歸於國家，為國民所共享。肇造社會的國家，俾家給人足，四海之內，無一夫不獲其所，敢有壟斷以制國民之生產者，與眾共棄之」。

「平均地權」常不為一般人所瞭解，甚至誤解。即連經濟學家也有「望文生義」而做出不確當的解釋。平均地權一直是我國土地政策的最高指導原則。

一個發達進步的地區，人口愈來愈密集，對土地的需求日愈殷切，使得地價大幅增漲，而且公共設施完善的地區，舉凡道路之開闢，學校之設立，公園之興建，娛樂場所之設置等，皆能使得該地區土地價格快速攀升，這種之自然增值，自應為社會大眾所共享，不應為少數人所把持壟斷。

平均地權條例第51條即規定「依本條例施行漲價歸公之收入，以供育幼、養老、救災、濟貧、衛生、扶助身心障礙等公共福利事業、興辦社會住宅、徵收公共設施保留地、興辦公共設施、促進農業發展、農村建設、推展國民教育及實施平均地權之用。」

另外，平均地權條例第83條「以經營土地買賣，違背土地法律，從事土地壟斷、投機者，處三年以下有期徒刑，並得併科七千元以下罰金。」炒地皮可關3年？這個法條一般人很少知道，如果真的執行，可能也會嚇阻一些炒地皮的人士！

2023年9月房地產分析 - 地價、房價、物價、房租皆漲！

一、房子是買來住的，不應成為投機商品

今年9月1日為農曆7月17日，亦即9月有半個月是俗稱的農曆鬼月。有些人會忌諱農曆7月買房子，就算有看到喜歡的房子，也希望可以拖到農曆8月再來定案簽約。但是也有可能喜歡的房子被不怕鬼、沒有忌諱的購屋人先捷足先登了。農曆7月比較不適合買房子嗎？在民國60年代、70年代，這是媒體常出現報導的問題。那個時代民風保守，命理風水盛行其道，確實會比較影響到民眾的心理。但是農曆7月只是華人千年來的習俗，對信奉基督教、天主教的民眾是不管這一套的。因此這純粹是個人的問題。經歷民國80年代、90年代，現在都已經是112年了，這個問題早就鈍化、淡化了，已經不是社會的主題了，甚至在以前有人喜歡在農曆7月看房子、買房子，因為看的人會比較少，買的人比較有選擇的機會，更有議價的機會。

鬼可怕嗎？基本上台灣就有2,300萬人，絕大部分的人都沒有看過鬼，就算鬼影幢幢、繪聲繪影、讓人畏懼，還是沒有看到，因此鬼並不可怕，可怕的是人心，應該是人比鬼可怕，鬼也怕人啊！

今年因為是有史以來政府打房最嚴厲的一年，打房措施最多的一年！從去年立法院不斷地討論修法打房，到今年1月平均地權條例打房修法通過，到今年7月相關措施完備後正式實施，現在已經9月過去了，打房的成效應該已經很清楚了，今年房地產的量能萎縮，這應該是好事，因為最近兩年供給量太大了，地價、房價都漲得太多了！

每次房地產衰退，房地產市場仍然滾滾向前，因為房子是拿來住的，不是拿來炒的，房子拿來炒作變成投機商品，政府不健全的標售土地制度，讓地價可以在一夜之間飆漲一倍兩倍，甚至三倍，連帶全台灣的地主都有樣學樣，導致土地瘋狂上漲，這實在是很悲哀、很沉重，應該要立刻改善的事情！

每次房地產衰退，房地產市場還是陸續成交，因為房子是拿來住的，剛需市場永遠撐起了一片天，看中了喜歡的房子是可以住一輩子的，一時的買得比較貴或比較便宜都不是重點，住了10年後或20年後，房價卻大漲了，回頭看當初買貴了一點當時似乎有點後悔，然而過了幾年大漲之後，當年的貴如今看來卻微不足道了！5年前同樣有現金200萬或可借到200萬的年輕人，有一位勇敢買房成家立業、辛苦一點；另一位不看好買房，200萬拿去買車吃喝玩樂，到了今天原來1千萬的房子竟然漲到3千萬，成為富有的年輕人！另一位200萬消耗光了，車子開了幾年也愈來愈舊了，貧富因此懸殊了！同樣的起跑點，竟然不同的結果，南轅北轍！房子愈來愈舊卻一直漲價，沒買房子想跳海的人只能徒呼負負，後悔都已經來不及了！

二、地價漲、房價漲、房租漲，苦不堪言！

房地產是國家重要的產業，從一塊土地的買進到蓋成華麗的大樓，歷經幾年，可以帶動許多相關產業，增加就業人口，因此世界各國都很重視房地產產業，甚至也有人稱它為火車頭產業，因為有許多拉動的效果，政府也因而產生許多稅收，皆大歡喜。

根據經濟部統計數據分析系統資料，整體不動產業在2018年貢獻生產毛額超過1.93兆元，佔當年度全國GDP比重約10.5%，2020年佔比甚至達到11.03%。過去5年，營建業及不動產及住宅服務業合計生產毛額除了2018年低於2兆，其他4個年度均超過2兆元，去年更高達2.44兆元，5個年度佔全國GDP（國內生產毛額）比重均超過1成，這是非常可觀的數字！當年中國房地產瘋狂往上拉的時候，據報導不動產的相關GDP甚至佔了全中國大陸的25%，中國大陸幾十年來甚至二線城市、三線城市到處都是高樓大廈，中國的老屋拆遷雷厲風行，城市風貌改變巨大。台灣城市老屋遍布，因為皆是私人財產，難以談攏改建！都市更新條例走了25年，效果很小，乏善可陳，因此106年的都市危險老舊加速重建條例另闢一條高速公路，成效好很多，因此效率不彰的都市更新條例立法院尚有許多修法的空間，不然25年過去了，當年認為法條建立得很好，現在回頭看25年過去了，當年30年的老屋現在已經55年了，40年的老屋現在已經65年了，只要大地震一來，恐怕倒塌連連！

最近台北市大直因為鄰房施工不當，竟然把鄰居的25間老房子瞬間二樓變一樓！老房子確實脆弱，危機重重啊！大直是著名的美麗地方，住了幾十年難以想像要瞬間逃難、鄰居朋友四散、寄人籬下，真是悲慘啊！

過往幾十年來，台北市房地產一枝獨秀，房價奔漲，南北失衡，台北市成了天龍國。新北市靠近天龍國，房價約為台北市的50%，新北市民苦不堪言、負擔很重。中南部則到處都是10萬、20萬的低價房子。最近6年來，北中南桃園及中南部各縣市都明顯大漲，城市的房價已經不是台北一枝獨秀，成了到處漲的現象，成了獨特的「都市均衡現象」！年輕人回到故鄉上班，驚嚇房價上漲、買不起房子，直接躺平！躺平族成為台灣的另一個主流！房價高，物價高，薪水不高，年輕人何去何從？靠爸族、繼承族也成了另外一個主流！然而長輩的房子也都是30年以上的老房子了，可以安居總比不上買新房的舒適，新房建築也比較有考慮到地震的元素，這是目前的台灣普遍的悲涼現象！不只是房價高，房價繼續上漲，可憐的租屋族房租受不了，而房租在大環境的推動下也是漲個不停啊！所以最近10幾年來，政府不斷地祭出打房，卻沒有掌控到核心，房價愈打愈高，今年嚴厲打房，供給量減縮，然而9個月過去了，房價不也是不動如山嗎？甚至有些新建案在地價、房價、物價居高不下，缺工、缺料的各種因素催逼下，不但房價降不下來，甚至還要往上加，恐怕政府也感到傻眼！

根據主計處最新統計，今年8月全國房租指數104.16，已經連續25個月上漲，續創歷史新高。全台灣租金價格不斷攀升，租客苦不堪言，9月21日行政院拍板通過囤房稅2.0，如果房東轉嫁稅負成本，恐怕也會導致租金進一步上漲。

房地產雖然重要，然而也是屬於經濟的一環，台灣的經濟在世界各國經濟合縱連橫之下，台灣愈來愈孤立，競爭力愈來愈差，這應該是更嚴重的問題。經濟部公布8月份工業生產指數衰退10%，9月可望縮小減幅，但一樣是負成長。經濟景氣看不到好轉，如果10月無法拼回紅字，則工業生產將會一路黑到年底，可能創造了19黑新紀錄，這是台灣很大的危機！台灣政治拼命耗費在拚選舉，耗費在巧言令色、謊話連篇，無法團結一致拚經濟、拚工業，這個危機影響未來恐怕更是巨大！

2023年8月房地產分析 - 新青安房貸、危老條例發威、經濟嚴峻

一、「新青年安心成家房貸」助攻自住市場

今年政府嚴厲打房，修法「平均地權條例」，今年1月通過，並於7月1日正式施行。整個房地產市場瀰漫著冷空氣，建築業保守以對，推案量明顯縮水，買土地明顯縮水。

這幾年房價漲太兇，但是今年嚴厲打房，房價幾乎不動如山。而房價的最大成本是地價，幾十年來漲得最兇，最大的因素是政府到處標售土地，卻領導了土地大幅漲價。今年瀰漫著冷空氣，政府繼續標售土地，地價仍然微幅上漲，則房價如何打得下來？

五、六年前房地產景氣黯淡，房屋買賣成交量靠的就是自住市場，靠著就是推出小坪數壓低了總價，讓房子可以順利售出。今年上半年房市趨冷，靠的也是自住市場的支撐。房子是拿來住的，不是拿來炒的，這是一種健康的現象，然而第一次的購屋人特別是年輕人，自備款不足，貸款成數的高低影響到他們的購屋能力，房屋利率的高低也影響到他們的購屋意願，房價漲太兇，年輕人直接躺平，民怨如山。財政部於今年2023年8月1日推出「新青年安心成家房貸」（青安貸款精進方案），青安貸款承作銀行主要是公股銀行，例如台銀、土銀、合庫等等，原來的青年安心成家貸款額度是800萬，現在新制提高為1千萬，這個對年輕人的自備款降低有很大的幫助。另外貸款年限原來是最長30年（可怕的房奴），新制最長年限40年。寬限期更從原來的3年拉長到5年。原來利率補貼後是2.025%，現在新制補貼後為1.775%。政府打房打不下來，一面又拉高地價，現在推出的「新青年安心成家房貸」，顯然有助益青年購房。但是房價太高，把貸款年限從30年拉到40年，表面上減緩了每月貸款的壓力，但是可怕的房奴卻要從30年拉到40年，如果是30歲買房子貸款，還完已經70歲了；40歲買房子貸款，還完已經是80歲了，一輩子當屋奴，每個月的薪水大部分繳了房貸！悲哉！

8月的房市好不好？必須問各大房屋仲介公司，而不是看政府的8月買賣移轉棟數統計表，因為那是7月成交的。根據各大房仲業的資料，8月的房市跟去年8月買氣低迷同期相比，約有10%~30%的成長。政府的「新青安房貸」政策，鼓勵了首購族的投入，甚至占了8月首購族的約5成以上。各大房仲8月的交易量，永慶房產集團月增3%，年增34%；住商機構月增3.5%，年增25.4%；台灣房屋月增7.8%，年增35.9%。不但自住市場成長，也比去年同期大幅成長，顯見「新青安房貸」政策的威力！

政府的8月買賣移轉棟數，顯示了7月的成交量有所成長，月成長1.6%，年成長5.5%。6都地政局所發布的8月買賣移轉棟數共20,202棟，為半年的第一名市場的首度成長，擺脫了第一名冷空氣的困境。下半年如果繼續穩定前進，今年的買賣移轉量有機會落在29萬棟，左右自住市場撐起了一片天。台中8月買賣移轉棟數為4,095棟，月增5.5%，年增1.7%；台南8月買賣移轉棟數為2,510棟，月增36.9%，年增24.4%，表現最好；台北8月買賣移轉棟數為2,135棟，月減5.9%，年減4.5%；新北市8月買賣移轉棟數為4,774棟，月減2.4%，年增6.8%；桃園8月買賣移轉棟數為3,632棟，月減5.8%，年增4.3%；高雄市8月買賣移轉棟數為3,056棟，月減2.9%，年增4.5%。6都整體來講，除台北市外，都比去年同期成長。

二、危老條例發威，全台累計申請3,925件

「都市危險及老舊建築物加速重建條例」一般簡稱為危老條例，於2017年5月通過。當初立法不夠周延，只限定都市地區，排除了非都市土地，讓非都市土地的老舊房子所有權人感到不公與憤怒。建請立法委員把「都市」兩個字拿掉，那就全台灣的老舊房子都可以適用危老條例，這應該是立法委員最容易做到的事情，造福全台灣地區。台灣到處都有地震，並不是只有都市土地有地震，鄉村就沒有地震。例如花蓮地震頻仍，但是都市土地比例很小，大部分是非都市土地。有時候同一條街的鄰居某甲是都市土地，隔壁鄰居某乙卻是非都市土地。

危老條例上路已經6年，到今年7月底全台累計申請案件達到3,925件，預計年底前將突破4千件。台北市房價最高，老舊房子最多，土地稀有，危老重建的誘因最大，因此台北市是危老的最熱區，率先突破1千件，申請件數達到1,043件，核准件數已達849件；第2名為台中市，累計申請822件，已核准590件；第3名為新北市，申請643件，核准507件；台南市、高雄市申請件數皆超過300件；申請最低的為桃園市163件。6都以外的新竹市申請139件，已核准122件，為非6都縣市的第一名。

20幾年來都市更新條例效果極差，如牛走路，因此6年前推出危老條例，效率輝煌。台灣老舊房子太多，地震來臨時非常可怕，大家歷歷在目。因此建請立法院繼續修法都市更新條例，讓繁瑣的程序更為精簡有效，因為地震不會等我們，恐怖極了！

三、經濟情況非常嚴峻，將拖累房地產的動力

世界經濟情況普遍不佳，台灣目前面臨更大的壓力，全球區域整合已呈現雙軌化，然而台灣努力參加RCEP（區域全面經濟夥伴協定）和CPTTP（跨太平洋夥伴進步協定）都落空，將會加速台灣經濟的衰退，這是一件非常嚴峻的事情。台灣產品出口到RCEP成員國一直在衰退中，衰退的幅度高於其他的國家，中國大陸、韓國成為加入RCEP的最大受惠國，中國是台灣最大買家，韓國是台灣最大競爭對手，台灣出口連續衰退，和RCEP貿易轉移效應有關，對台灣的衝擊會愈來愈大。台灣對RCEP15個成員國的出口，從2019年約佔台灣出口總額的66%，下滑到2022年的55%，這需要嚴肅的面對。這幾年政府推動的新南向政策，主要就是成員國之間免關稅，或降低關稅優惠。台灣廠商未來無法與其競爭，因此台灣出口到東協市場的衰退最大。

CPTTP成員國約佔台灣總出口25%，台灣沒有加入CPTTP，FTA（自由貿易協定）覆蓋率僅11.6%，遠低於新加坡93.96%，台灣出口廠商不僅面臨無法享有低關稅，還處處受到非夥伴的法規限制。全球區域整合走向雙軌化後，個別國家會與不同單一國家簽署FTA，也會爭取加入CPTTP的大型FTA。台灣經濟前程堪慮，影響巨大。



2023年7月房地產分析 - 政府標售土地暴漲才是大咖！打房價只是小咖？

一、房價一直是「大漲小回」，不打地價如何有效？！

幾十年來房價一直漲得很兇，不是應該要有起有落嗎？如同股價也是上上下下！但是房價的趨勢永遠都是往上的，都是大漲小回，也就是大起小落！所以幾十年來，越有勇氣提早買房子的都是贏家。你能想像民國62年台北市忠孝東路4段的房價與地價是多少嗎？根據本人民國71年10月出版的暢銷書（賣了數萬本）《房地產過去、現在、未來》第415頁，忠孝東路4段的地價每坪約1萬2千元，房價則為每坪2萬元，那個時代缺房子、土地多，因此房價比地價貴！

幾十年來，台北市房價地價高漲，台北市民要不吃不喝十年以上才能購屋，因此台北市被稱為「天龍國」，不食人家煙火，民怨極深。在馬英九政府時代，民意調查最高的第一名民怨是「房價太高」！最近七年來，人民換了新政府，即民進黨的蔡英文政府，現在已經是七月底八月初了，再過半年又要選總統了，然而這幾年民怨更深的仍然是「房價太高」，更令人驚詫的是，這幾年房價太高已經不只是台北市了，不只是追上台北市房價一半的新北市了，三、四年前，台北市、新北市以外的桃園以南中南部等各縣市，房價每坪大約10幾萬元，中古屋每坪10萬元以下的也很容易買到，一樣薪水的公務員在台北買房很吃力，在中南部買房很輕鬆，但是這個情況特別是疫情這三年，已經改變得天翻地覆了，桃園以南的各縣市房價大約漲了3倍以上，原來每坪10幾萬的變成30幾萬元！本來每坪20萬的漲到60幾萬！年輕人回到中南部故鄉也是直接躺平了，捶胸頓足要如何買房？非常後悔為何幾年前不認真做功課去買房！因此政府也很努力地想辦法打房。前兩年推出房地合一稅重稅2.0，沒想到竟然無效！去年更厲害想出許多打房新方法，甚至想出要去修法，炒房的要關三年！重稅伺候！然而去年又有各縣市市長、議員的選舉，因此這些重大議題需要緩和下來。果然今年1月，立法院通過平均地權修正案，推出五大重拳，準備嚇阻炒房者、投機者。炒房者可以重罰5千萬！並鼓勵大家檢舉炒房者。檢舉獎金高達30%！比仲介公司辛苦賣房子的佣金6%還高出4倍！確謂用心良苦！

無奈7個月過去了，許多民眾期待房價可以大跌，然而大部分依然文風不動，只不過因為目前不景氣，建商減少了供給量，議價率也只有大約1成。有些口袋深的業者根本不可能降價，甚至推出新案還要漲價！因為房價最大的成本則是地價，地價高高掛天上，而且因為政府標售土地還一直漲價！這幾年國際原物料上漲，台灣的建材漲價極兇，甚至一工難求，很難找到足夠的工人蓋房子。一天3千塊的高工資都很難找到人，建築業苦不堪言。中央銀行配合打房，也緊縮建築業貸款及購屋貸款，因此也陸續傳出中小建商撐不下去，甚至市場上已經出現爛尾樓的個案！政府顧此失彼，悲哉！現在到處都在討論未來的總統大選及立法委員選戰，則打房有沒有效？打房的路子要如何走下去？顯然又要被選舉議題淡化淹沒了！台灣早已變成惡質選舉的國家，這些選舉辦法，哪一個政黨有勇氣去改良？！因此整個國家常常在選舉，為了選舉講出一些亂七八糟的話、天馬行空亂開支票！為了選舉，國家社會難以正常運作，這真是台灣的悲哀！

二、請政府修改競標同一塊土地，改為公平抽籤

民間賣土地，地主常會開出高於行情的地價，買方則會殺價，並非想賣多少就會成交。而且成交價都是秘密進行，不會隨便透露。這幾年實價登錄制度修改，土地也需要實價登錄，預售屋甚至紅單轉賣也需要快速實價登錄，跟賣房子一樣。因此必須等待一段時間，有需要的人才會去看某塊土地成交價多少，一般人是不會去特別注意的。

然而政府標售土地則是敲鑼打鼓，有點像賭場，讓敢賭的買方一起出價，買方有的搶標很高價土地，並不是一定要蓋房子出售，而是用來資產配置。為了搶標土地，為了養地，願意出高於底價很多的不合理價錢。一般建商為了將本求利，根本沒有能力亂出高價，有些單位看到很多人領取標單，勢在必得，也願意出不合理的標價。大啣壽險公司擁有許多保戶投保的現金，也勇敢地投入搶標土地。最後幾十年來的例證，甚至決標價為底價的2倍到3倍，震驚了參與投標的人！震驚了全國民眾！國家標售土地可以在一夜之間漲了2倍到3倍，難道某地主的土地就比較差嗎？雖然地主原來的開價符合市場行情，那現在若不跟著政府調高地價，那不就是賤賣自己的土地嗎？又例如壽險公司拿著一堆保戶的現金高價搶標土地，這些土地未來如果蓋房子也是要高價售出，那原來的保戶情何以堪？拿民眾的錢去標土地，卻讓民眾買到高漲的房價，民眾跟民眾的小孩心如何能平？這真是一件弔詭的事情！

最有名的案例是民國76年，國泰人壽搶標台北市南京東路3段華航旁邊的土地，底價每坪才30萬，得標價卻是90萬！震驚了全台灣！這是天龍國的傳奇故事！幾十年過去了，這種瞬間漲價1倍、2倍、3倍的案例時有傳出。這幾年高雄市政府、台南市政府、台中市政府、桃園市政府也都是這樣大漲價標售土地，標售的底價都是經過內行的程序估出來的當時市價，市價透過標售可以扭曲為2倍、3倍，則估價何用？不動產估價師無用武之地？本人曾經建議政府多人搶標同一塊土地的時候，既然政府已經訂出合理的售價，應該讓這些單位公平抽籤，卻讓大家亂搶、亂漲一番！政府單位雖然因為大漲價多出了不少的收入，但是面對的則是未來不斷上漲的房價！政府單位得不償失！政府幾十年來多次打房，可能當下有效，一年兩年過去又無效了！房價的大漲是因為地價大漲的驅迫，政府光打房價卻不打地價，卻不改良土地標售、競價價高即得的方式，則打房何用！因此本人也曾在公開投稿大報的文章提醒政府，打地價是不需修法的，「平均地權條例」第83條本來就有規定「以經營土地買賣，違背土地法律，從事土地壟斷、投機者，處三年以下有期徒刑，並得併科七千元以下罰金。」

20幾年來，本人關切標售土地的不公不義，曾多次發表文章，例如這兩三年發表在報紙的文章，本人並直接寄給蔡總統指教，感謝蒙蔡總統、行政院、內政部、國有財產署回文給本人。前陣子在政大地政系校友會碰到內政部地政司副司長，並告訴我「學長，您的來信我們有在處理進行」。

總而言之，除了打房，更重要的是打地價！敬請政府單位修改多人投標，最高則得標，改為公平的抽籤方式，則地價一夜之間暴漲的案例將可消失無蹤！

如何突破 房地合一稅？

曾文龍 博士
陳佩因 會計師
編著

房地合一稅：房地合一課徵所得稅制度。

在政府打房砲火猛攻之下，房地合一稅新制，
確實讓賣房時要付出的成本增加了！
因此，買賣房屋時一定要了解
各種稅費種類與節稅妙方，
聰明護緊荷包！



公寓大廈管理條例 相關判決案例

曾文龍 博士◎主編



國立臺北科技大學 NO.24

不動產估價師學分班 (實體教學和遠距教學並行)

狂賀！曾文龍老師學員高中估價師

張○華(第二名)、賴○甄(第三名)、陳○暉、傅○美、伍○年、李○塘...
宋○一、柯○環、林○瑜、林○廷、郭○鈺、邱○忠、黃○保、韋○桂...
張○鳳、王○猛、林○暉、林○娟、吳○秋、鄭○吟、徐○駿(第一名)...

高地位、高收入，不動產行業中的TOP1！

◎ 報考資格：依考選部規定需大學專科以上畢業，並修習考選部規定相關學科至少六科，自101年1月起，修習科目其中須包括不動產估價及不動產估價實務。合計十八學分以上者(含四大領域)，即可取得報考不動產估價師考試資格。(詳情依考選部公告為主)

◎ 上課資格：高中職以上畢業，對不動產估價之專業知識有興趣者。

◎ 上課日期：**112 / 10 / 25** (星期三pm 6:30)

◎ 班主任：**曾文龍** 博士

簡歷：中華綜合發展研究院 不動產研究中心主任。
北科大、政大、北商大...不動產講座。
不動產教學、著作35餘年經驗。

◎ 師資群：

由北科大、政大、北商大...等名師及高考及格之不動產估價師聯合授課。

◎ 本期課程：

- | | | |
|------------|-----|------------|
| 1. 不動產法規 | 三學分 | (曾文龍 博士) |
| 2. 不動產估價 | 三學分 | (游博士、汪估價師) |
| 3. 不動產估價實務 | 三學分 | (徐昌駿 估價師) |

◎ 費用：每學分2,500元(不含教材費)，報名費200元。

報名1門課程7700元；報名2門課程15,400元；全修3門課程23,100元。

◎ 上課時間：每週星期一、三、五(晚上 6:30~10:00)

◎ 上課地點：台北市忠孝東路三段1號(國立臺北科技大學推廣教育中心-光華館2樓)

◎ 報名方式：1. 請先填妥報名表並先回傳 2. 完成匯款後請務必將匯款收據傳真並來電確認

◎ 匯款繳費：報名完成後，系統自動寄發虛擬帳號至電子信箱，請依信件內容之虛擬帳號辦理繳費(報名表上之電子信箱請務必確認正確)

【北科大推廣教育】

電話：(02)2771-6949

傳真：(02)2772-1217

網址：<http://www.sce.ntut.edu.tw/bin/home.php>

國立臺北科技大學
National Taipei University of Technology

百年名校！

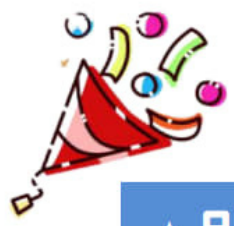
輔導高考訣竅

曾文龍博士詩文集

有錢，讓我們學謙卑
沒錢，讓我們學堅強
兩者，皆是吾等之貴人
應作如是觀

曾文龍

- 人間寬容
- 困難中成長
- 千江有月·萬里藍天
- 勵志人生
- 得健康·得天下
- 詩·文學·人生
- 莫泥手札
- 風雲一生



不動產經紀人考照班

☆即日起☆ 完成報名並繳費者，立即領書閱讀！提前準備喔！



● 另有實體課程

超效率！超秘笈！名師教學、高上榜率！黃金證照！

◆ 班主任：曾文龍 教授

簡介：國立政治大學地政研究所畢業
不動產教學、演講、作家.....35年
北科大、北商大、政大.....不動產講座

◆ 主流師資群：

◎ 國立政治大學地政研究所博士、碩士
◎ 不動產專業名律師
◎ 輔導國家高考、普考名師



◎ 費用：16000元(含書籍)。

◎ 報名方式：1. 請先填妥報名表並先回傳

2. 完成匯款後請務必將匯款收據傳真或來電確認

歡迎Line報名詢問

◎ 匯款資訊：匯款銀行：永豐銀行 · 忠孝東路分行(代碼807)

戶名：大日明企管顧問有限公司，帳號：101-001-0014239-9

大日不動產研究中心/大日明企管顧問公司/大日出版社

~ 歡迎來電索取簡章/報名表 ~

報名電話：(02) 2721-9527 地址：台北市忠孝東路4段60號8樓

傳真專線：(02) 2781-3202 網址：<http://www.bigsun.com.tw>

大日國家考照班 30年口碑

JOIN NOW

地政士 雲端課程

另有
實體課程

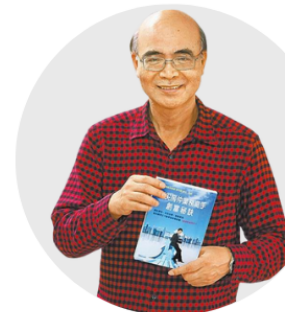
✓ 有方法 ✓ 有訣竅 ✓ 超效率 ✓ 超密技

本班學員 超高錄取率！金榜題名

鄧芯婷(第7名)、古芊芊、李中仁、邱世龍、黃祝幸、古佳玄、邱慧貞...等
張庭華(第9名, 土地稅法99分)、楊博仁(第33名)、陳宇暉(第17名)...等
葉修鳳(土地法規82分)、林泰明、黃景翊、李春雄、蔡壹任、田德全...等
詹素萍(第8名)、石明珠、潘統緒、吳月秋、陳昱利、陳泱竹、黃宜幸...等

主流師資群

◎ 國立政治大學地政研究所博士
◎ 國立政治大學地政研究所碩士
◎ 不動產專業名律師
◎ 輔導國家高考、普考名師



班主任 曾文龍 教授

◎ 國立政治大學地政研究所畢業
◎ 不動產教學、演講、作家...36年
◎ 北科大、北商大、政大...不動產講座

有計畫讀書，如同親臨上課！

課程費用(含書籍)

\$16,000元

報名專線：02-2721-9527

完成報名並繳費者

可先領書閱讀，提早準備！



大日不動產研究中心/大日明企管顧問公司/大日出版社

地址：臺北市大安區忠孝東路4段60號8樓(捷運忠孝復興站3號出口)

電話：02-2721-9527 / 傳真：02-2781-3202

LINE ID: bigsun77