

房屋公設分離計價 可比照停車位

最近內政部實價登錄網站新增功能將只計算「主建物面積」（不包含陽台、花台等附屬建物）的「淨坪價」，經過媒體大幅報導，引發社會各界擔心房價瞬間膨脹的疑慮。過去國內長期房屋「單價」的計算方式，習慣將房屋「總價」除以「室內專有面積」（主建物加附屬建物）及「公設共用面積」，即一般習稱「虛坪計價」。但由於近年來高房價加上高公設比，使得消費者認為業者有意虛灌公設以提升總價並降低單價之嫌，因此主張公設面積不應計價，即所謂「實坪計價」。

實價登錄計價爭議

房屋買賣原本應以總價為主要考量或比較依據才是，消費者只要認清總價包含有多少坪的主建物、附屬建物、公共設施以及停車位即可，單價僅供參考。然而，因為房屋每間不同（不只各種面積坪數，還包括區位、方位、樓層、景觀等都不完全相同，學界稱為「異質產品」），因此傳統房價除總價考量外，多會要計算單價，如此較容易進行比較選擇。這和電

腦、手機等雖有不同品牌，但多為同質產品只需考慮總價有明顯差異。因此，釐清房屋的專有面積、公設面積及停車位大小便很重要，如此才能適當計算房屋單價。

過去國內業者為降低房屋單價，通常會將車位面積併入總價計算，後來大家都認為這樣明顯灌水，如此比較單價不合理，因此，目前大部分業者都已將停車位分離計價，消費者也都認同且合理。惟目前實價登錄網站資料對停車位價格登錄仍然混亂，缺乏明確規範，導致目前實價登錄的單價計算有些包括停車位有些卻無，造成單價比較許多困擾。

當前有關虛坪計價和實坪計價乃至淨坪計價也都有類似停車位計價經驗可供釐清。目前「虛坪計價」將公設「共用」面積「等同」室內「專有」面積的價格，兩者對消費者的「效用」顯然不同，如此相同計價就如同過去停車位計價方式，明顯灌水不合理。反之，當前主張「實坪計價」卻將公設面積完全不予計價，否定消費者必須使用公設的「效用」，這樣如同將停車位不予計價，也明顯不合理。更何況

公設面積涉及社區居住品質，若是公設不予計價，勢必影響社區品質，結果對消費者反而不利。而「淨坪計價」則更進一步將室內專有的附屬建物面積不予計價，更加明顯不合理，完全違反消費者的「效用計價」原則，理論與實務均不易被接受。

解決上述3種不同計價爭議，顯然目前停車位「分離計價」的模式與經驗，非常值得參考，尤其這有理論依據，也有實務操作經驗，業者和消費者也都認同合理。至於公設面積應如何分離計價？業者和消費者會透過各自的成本與效用，經過市場機制的不斷調整，公設品質水準與面積大小也會如同停車位般自然產生價格。

公設現佔比約三成

當然，學術界根據特徵價格（Hedonic Price）理論方法，透過適當大樣本的實證分析，可以相當準確合理的分離出公設面積價格，這理論方法在國內外已相當成熟且有許多經驗與成果可供參考。

最近我和江穎慧教授和王怡文研究生經過2年長期研究，利用2012到2017年間，19棟不

同社區集合住宅大樓，1159筆實價登錄資料，再透過建物登記謄本與建物測量成果圖，釐清每筆房屋的專有面積、公設面積及停車位大小等相關詳細資料，再建立特徵價格模型進行實證分析。實證結果得到分離計價每坪住宅公設面積佔室內專有面積的價格比重約為3成。

建議政府的實價登錄網站應先要求將房屋的室內專有面積及公設共用面積和停車面積三者分離登記清楚，讓面積資訊透明為首要工作。其次，既然停車位可以單獨計價，公設當然可以根據不同效用提供價格。比照停車位單獨分離登錄價格的機制與經驗，讓買賣雙方或業者自行拆分並登錄公設面積價格。

根據上述實證結果，公設面積價格佔專有面積價格的3成左右，也可以提供消費者及業者參考。這樣折衷分離計價方案可以避免虛坪計價與實坪計價甚至淨坪計價各方極端不合理的爭議，同時也具有理論與實務的支持，對消費者及業者都相對合理，應有其可行性，提供政府及社會各界參考。

張金鵬／政治大學地政系特聘教授