

# 實價登錄助漲也助跌

實價登錄今年8月上路，是台灣房地產資訊透明化的一大步，可望減低人為炒作、哄抬房價的情況，而這個政策對房地產也將有「助漲助跌」的效果。

今年8月1日房市將進入「實價登錄」年代，價格交易不透明的情況可望改善，雖然無法期待可以完全解決不對稱的交易環境，但依照內政部規畫，上路後1個月內須登錄完成，經一定程序查核，確認無誤後就能揭露資訊，估計只須1~2個月就能看到相關訊息。

從資訊面來說，未來房價已不容易被哄抬與炒作。因為主要負責登錄者是代書，其次是仲介，未透過仲介交易則由買方自行登錄，且設下10~15萬元的罰則。從代書、仲介及買方的比例原則來看，想要以低報高，求取高額貸款成數，或是蓄意造假，試圖影響交易價格的比例不會太高，可以期待政府掌握的實價貼近於市價。

唯一的盲點是預售屋，目前法規規定代銷公司在結案後的30天內申報，對於「結案」卻未有明確的定義，似乎有些許漏洞可鑽。但若政府能徹底查核，或提供檢舉不實資訊的誘因，也許就能杜絕此一漏洞。

如果把時間拉長至1、2年，隨著交易筆數增加，政府能進一步制定各行政區的房價指數，這個資訊將對市場造成「助漲助跌」效果。也就是當市場進入多頭，價格一路墊高後，追價的速度與力度會加快；但若進入空頭，價格也可能加速回檔，這也是增加市場效率的一個必然現象。

這對仲介業者來說未必是壞事，因為過去為了拉近買賣雙方的價格差



## 張金鶚

### 現職

政治大學地政系特聘教授  
政大台灣房地產研究中心  
主任

### 經歷

美國加州柏克萊大學、瑞典  
國家建築研究中心等訪問學  
者、國立政治大學地政系專  
任副教授

### 讀者提問

關於房市，你有問題嗎？可  
寫信至service@berich.net.  
tw信箱，張金鶚將在新書  
中為你解答。

異，經紀人得用盡心思說服客戶，但現在只要雙手一攤，把交易價格放在陽光下即可，將使得不動產市場更有效率，也是好事一樁！可預期的是，當買賣雙方都能了解實際價格，未來屋主的開價將更合理，議價空間將縮小，目前市場慣用的「開高賣低」情況恐怕不易再見。

另一個大家關心的是實價課稅。雖然法規規定「配套」未完成，不得把登錄資訊當成課稅依據，但實價課稅若是居住正義的一環，該如何觀察政策走向？有哪些配套待解決呢？

首先是確認前手的交易價格，這是很多名嘴認為不會實施課稅主因之一。其實政府可以建立模型推估當時價格，先訂出基準價格，若屋主不服也可提出異議；再者，政府也能「抓大放小」，鎖定非自用型屋主把稅率提高，把自用型屋主或長期持有者的稅率降低，以降低衝擊。

若是政府執意要等到取得所有的實價，再進行課稅政策，以台灣房地產存量約800萬戶，每年交易40萬戶，至少20年才能消化，也意謂此一政策是「玩假的」。

目前專家的共識是，實價課稅未實施前，政府先把土地公告現值與公告地價，調整至接近市價，以符合公平正義。如此，影響最大的是房屋交易時，賣方繳納的土地增值稅，以及每年徵收1次的地價稅，這意味著台灣正式告別房地產低稅率年代！

本專欄僅代表專家個人觀點