

新北市政府 113 年度自行研究報告

112 年平均地權條例新制對預售 屋及新成屋價量之影響

研究機關：新北市中和地政事務所

研究人員：林言欣

研究期程：自 112 年 9 月 1 日至 113 年 10 月 30 日

備註：封面以 A4 紙張，採直式由左至右橫書方式繕打。

新北市政府 113 年度自行研究成果摘要表

計 畫 名 稱	112 年平均地權條例新制對預售屋及新成屋價格之影響
期 程	自 112 年 9 月 1 日至 113 年 10 月 30 日
經 費	無
緣 起 與 目 的	透過分析 112 年 7 月 1 日前/後預售屋及新成屋價格，探討 112 年 7 月之平均地權條例新制施行對預售屋價量變化，及預售屋與新成屋價格差價比率之影響
方 法 與 過 程	<ol style="list-style-type: none"> 1. 蒐集並彙整本所轄區之實價登錄大數據資料。 2. 分別統計中和及永和預售屋、新成屋之數量及均價。 3. 分析平均地權條例新制前後預售屋及新成屋之差價比率。
研 究 發 現 及 建 議	<p>綜觀本次分析結果，可得到以下研究發現：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 雙和地區於預售屋換約限制政策施行後呈現價量均漲，且預售屋價格高於新成屋價

	<p>格的正價差未因預售屋禁止換約之限制縮小，預售屋市場仍處於供不應求，價格居高不下之狀態。</p> <p>2. 過熱的不動產交易市場並非由單一面向問題所致，平均地權條例新制無法直接使高房價的問題立即得到改善，卻已使充斥投機行為的預售屋交易市場逐漸導向正軌。</p> <p>建議持續觀察區域預售屋房市波動情形，並透過網站提供相關公開資訊，俾讓民眾等參與者參考，同時向業者及民眾宣導平均地權條例新制相關規定，以共同建立良好不動產交易環境。</p>
備	註

目錄

壹、	研究動機及目的	6
貳、	研究方法	8
參、	法令沿革及政策施行	9
肆、	雙和地區預售屋、新成屋交易情形與價差比率分析	14
伍、	結論及建議	20
陸、	參考文獻	23

圖目錄

圖 1 雙和地區預售屋推案交易熱區地圖.....	21
圖 2 平均地權條例修正宣導文宣.....	22

表目錄

表 1 雙和地區預售屋、新成屋交易情形與價差比率.....	14
表 2 營造工程物價指數.....	16
表 3 112 年全臺人口密度前十行政區統計.....	17
表 4 雙和地區預售屋、新成屋均價與價差比率變化.....	18

壹、 研究動機及目的

不動產成交案件實際資訊申報登錄制度自 101 年 8 月 1 日起施行至今已逾 10 年，期間為使不動產交易資訊更為透明、即時、正確，該制度歷經多次檢討及法規修正，其中 112 年 2 月 8 日修正公布之平均地權條例部分條文¹堪稱影響房市最重之一擊，內容包括私法人購屋許可制、限制換約轉售、重罰不動產炒作行為、建立檢舉獎金制度、解約申報登錄等五大重點。

近年不動產市場交易熱絡，不動產儼然成為投資客及不肖分子之炒作工具，居高不下的房價使有購屋需求之消費者望之卻步。為維護不動產交易秩序、遏止投機行為並保障自住消費者權益，112 年平均地權條例修正案有關預售屋禁止換約部分 112 年 7 月 1 日施行²，規定 112 年 7 月 1 日起簽訂預售屋或新建成屋買賣契約之買受人除例外情形外，不得將契約讓與或轉售予第三人，意即預售屋或新成屋在完成建物所有權第一次登記前，均不得轉讓、轉售予第三人，使投資客不得在短時間內加價轉售，哄抬預售屋價格行情。

本研究係針對預售屋禁止換約之管制規定，觀察該規定施行

¹ 112 年 2 月 8 日總統華總一義字第 11200009161 號令

² 112 年 6 月 9 日行政院院臺建字第 1121025278 號令

前後，預售、新成屋市場短期炒作是否受到抑制，是否有效防杜
不動產淪為炒作工具，打擊短期投機客及不肖分子，使消費者得
以合理之價格購屋。

貳、 研究方法

平均地權條例修正案包含五大重點，考量預售屋禁止換約轉售對市場影響較大，本研究針對修法後預售屋之價量變化進行研究，以本所轄區之實價登錄大數據資料為基礎，探討平均地權條例新制施行前後各行政區預售屋、新成屋之數量及均價變化，並進一步分析施行前後預售屋及新成屋之差價比率，作為不動產交易政策及實務運作之探討。

- 一、 研究法規：平均地權條例第 47 條之 3、第 47 條之 4、第 47 條之 5、第 79 條之 1、第 81 條之 2、第 81 條之 3、第 81 條之 4 規定。
- 二、 資料統計期間：111 年 7 月 1 日起至 112 年 6 月 30 日止(以下簡稱施行前)，112 年 7 月 1 日起至 113 年 6 月 30 日止(以下簡稱施行後)。
- 三、 研究範圍：本所轄區(本市中和區及永和區)之實價登錄大數據資料。

參、 法令沿革及政策施行

為健全我國房屋市場、維護不動產交易秩序，於 100 年 12 月 30 日修正公布³平均地權條例、地政士法及不動產經紀業管理條例，並自 101 年 8 月 1 日起，不動產成交案件實際資訊申報登錄（以下簡稱實價登錄）正式施行⁴。

為精進實價登錄制度，使不動產交易資訊更為透明、即時、正確，同時防杜預售屋投機炒作，110 年 1 月 27 日⁵再次修正公布平均地權條例等三法，並經行政院核定自 110 年 7 月 1 日施行⁶，俗稱實價登錄 2.0，修正內容包括地號門牌完整揭露、預售屋全面納管、增訂查核權及加重屢不改正罰則、紅單交易納管及預售屋買賣定型化契約管理等五大重點。

嗣為防杜不動產淪為炒作工具，保障消費者權益，維護市場交易秩序，並精進預售屋成交資訊申報登錄制度，於 112 年 2 月 8 日修正公布平均地權條例，修正內容包括私法人購屋許可制、限制換約轉售、重罰不動產炒作行為、建立檢舉獎金制度、解約申報登錄等五大重點，以期整體房市溫和修正，恢復正常健康狀

³ 100 年 12 月 30 日總統華總一義字第 10000294931 號令

⁴ 101 年 6 月 27 日行政院院臺建字第 1010135254 號令

⁵ 110 年 1 月 27 日總統華總一義字第 11000006071 號令

⁶ 110 年 5 月 21 日行政院院臺建字第 1100015199 號令

態。以下針對上述修正內容及立法理由說明如下⁷：

一、 私法人購屋許可制(平均地權條例第 79 條之 1)

(一) 政策說明

按子法「私法人買受供住宅使用之房屋許可辦法」，除免經許可之例外情形，私法人取得不動產均應符合特定用途、戶數限制等規範並向內政部申請許可，且於取得後 5 年內不得辦理移轉、讓與或預告登記之限制，以防杜藉其後續變相轉作短期炒作。

(二) 立法理由

私法人原則上無「居住」需求，現行對私法人購置住宅無相關限制規範，易使住宅成為私法人投資炒作標的，導致住宅市場發生投機壟斷，不利不動產市場之健全發展。

二、 限制換約轉售(平均地權條例第 47 條之 4)

(一) 政策說明

「預售屋」或「新建成屋」買受人除配偶、直系或二

⁷ 整理自平均地權條例部分條文修正草案總說明。

親等內旁系血親或特殊情形外，不得讓與或轉售第三人。

(二) 立法理由

為維護預售屋、新建成屋市場交易秩序、防杜炒作及保障自住需求者購屋權益之公共利益。

三、重罰不動產炒作行為(平均地權條例第 47 條之 5)

(一) 政策說明

炒作哄抬行為可按交易戶(筆、棟)數處罰最高 5,000 萬元，並限期改善，違者得連續處罰，所稱炒作哄抬行為如下：

1. 以電子通訊、網際網路、說明會或其他傳播方式散布不實資訊，影響不動產交易價格。
2. 與他人通謀或為虛偽交易，營造不動產交易活絡之表象。
3. 自行、以他人名義或集結多數人違規銷售、連續買入或加價轉售不動產，影響市場秩序或壟斷轉售牟利。
4. 從事其他影響不動產交易價格或秩序之操縱行為。

(二) 立法理由

為維護市場交易秩序，保障消費者權益，及避免不動產價格被哄抬炒作。

四、 建立檢舉獎金制度(平均地權條例第 81 條之 4)

(一) 政策說明

民眾敘明事實並檢具證據資料檢舉不動產銷售買賣或申報實價登錄違規，查證屬實者可獲得獎金。

(二) 立法理由

不動產業者或相關從業人員，以通訊軟體或其他社群平台進行違法銷售等違規情事，直轄市或縣(市)主管機關不易掌握交易相關事證，造成稽查困難，藉由檢舉制度之推行，可提升遏止違規炒作之效果。

五、 解約申報登錄(平均地權條例第 47 條之 3)

(一) 政策說明

預售屋買賣契約如有解約情形，銷售預售屋者應於 30 日內辦理解約申報登錄。

(二) 立法理由

為避免不動產業者或投機人士，利用人頭（如親屬、員工或僱工等）簽訂預售屋買賣契約書並申報登錄資訊後再解除買賣契約，藉由虛假交易哄抬房價，造成消費者誤判行情影響購屋權益。

肆、 雙和地區預售屋、新成屋交易情形與價差比率分析

一、 雙和地區預售屋價量變化分析

經統計中、永和地區施行前、施行後年實價登錄資料(如下表1),針對預售屋與新成屋(屋齡五年以內)進行價量分析,修法前中和區及永和區預售屋均價為62.5萬元/坪及72.4萬元/坪,整體預售屋均價約63.5萬元/坪;修法後中和區及永和區預售屋均價為63.8萬元/坪及85.6萬元/坪,整體預售屋均價約69萬元/坪。

表 1 雙和地區預售屋、新成屋交易情形與價差比率⁸

行政區		預售屋均價	預售屋件數	新成屋均價	新成屋件數	價差比率
中和區	施行前	62.5	425	61.5	310	1.6%
	施行後	63.8	485	65.1	356	-2%
永和區	施行前	72.4	50	65	90	11.4%
	施行後	85.6	152	68.8	109	24.4%
平均數/ 合計數	施行前	63.5	475	62.3	400	2%
	施行後	69	637	65.9	465	4.6%

⁸ 資料來源：本研究自行整理。資料期間：施行前 111.7.1-112.6.30、施行後 112.7.1-113.6.30，均排除一樓、親友交易及預售屋轉新成屋同一交易案例，新成屋係指屋齡5年以內。考量計算之合理性，工業區生活圈未計入計算。

交易量變化部分，中和區預售屋修法前後交易量由 425 件增加至 485 件，永和區預售屋則由 50 件增加至 152 件，整體交易量由 475 件增加至 637 件，呈現「價量均漲」之情況。

預售屋禁止換約政策施行係為打擊市場短期投機行為，杜絕炒作所產生不合理的價量現象，惟由上述預售屋交易均價及案件量可觀察到，修法前後雙和地區之預售屋呈現「價量均漲」之現象，理應因限制轉售降低之預售屋交易量及價格均逆勢成長，可知不動產市場不是單純政策影響，還有其他因素造成，以下分述本研究觀察之原因：

(一) 預售屋之剛性需求及「新青年安心成家購屋優惠貸款政策」

財政部自 112 年 8 月 1 日起推出「新青年安心成家購屋優惠貸款政策」(以下簡稱新青安貸款)，民眾可以享受較低的利率、較長的貸款期限及寬限期，有助於實現民眾的購屋需求，此一政策促使有明確自用需求之民眾於新青安貸款政策期間購入不動產，使預售屋需求提升，並取代原部分投機需求。

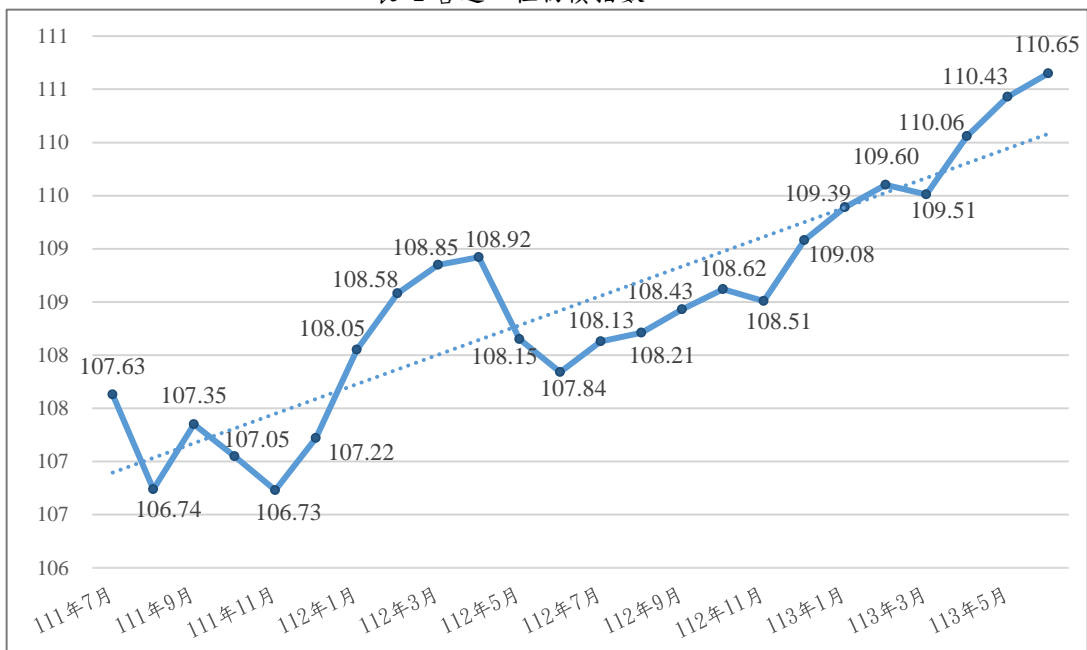
(二) 「鎖籌碼效應」使新建案出現搶房潮

於預售屋禁止轉售政策施行前，民眾如未能如期向建商購買新預售屋建案之開賣戶，得加價向原第一手買方轉手購買，惟政策施行後，不得換約之政策限制第一手買方之轉售，使民眾僅得向建商買第一手產品，而當買方已對未來房價產生預期心理，使建案開賣時出現「搶房潮」情況。

(三) 營造施工費及建材上漲及建商購地成本提高

全球通貨膨脹使營造施工費及建材成本連帶上漲(如下表 2)，建商不得不提高銷售單價而將成本轉嫁給消費者，且由於建商之購地成本提高，亦將反映於其預售屋之售價。

表 2 營造工程物價指數⁹

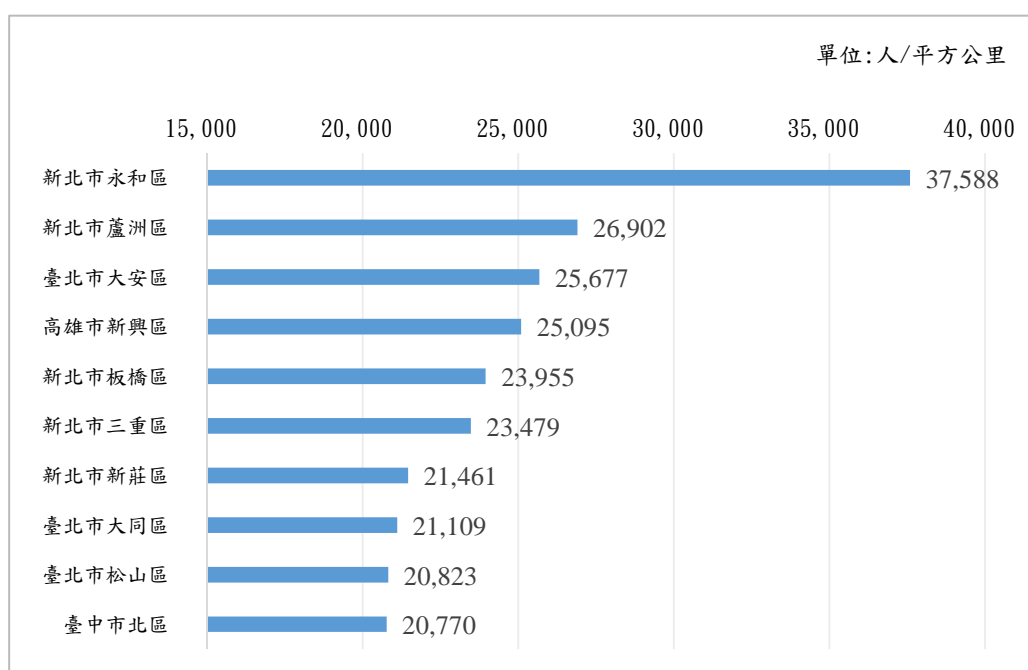


⁹ 資料來源:中華民國統計資訊網，指數基期：民國 110 年=100。

(四) 需求過高且素地供應不足

雙和地區的地理位置因接近臺北市且交通便捷，吸引大量臺北市高房價外溢之人口定居於此，導致總面積約 26 平方公里的雙和地區，人口卻高達 60 萬餘人，尤其永和區每平方公里達 3.76 萬人，為全臺人口密度最高之行政區(如下表 3)。又因萬大-中和-樹林線的興建(第一期預計於 116 年 12 月完工)，將使臺北市與本區交通更甚便利，人口密度恐再攀升。

表 3 112 年全臺人口密度前十行政區統計¹⁰



另觀察雙和地區預售屋，由於雙和地區素地供給較少，本研究統計期間主要推案來源多仍以都市更新或危老改

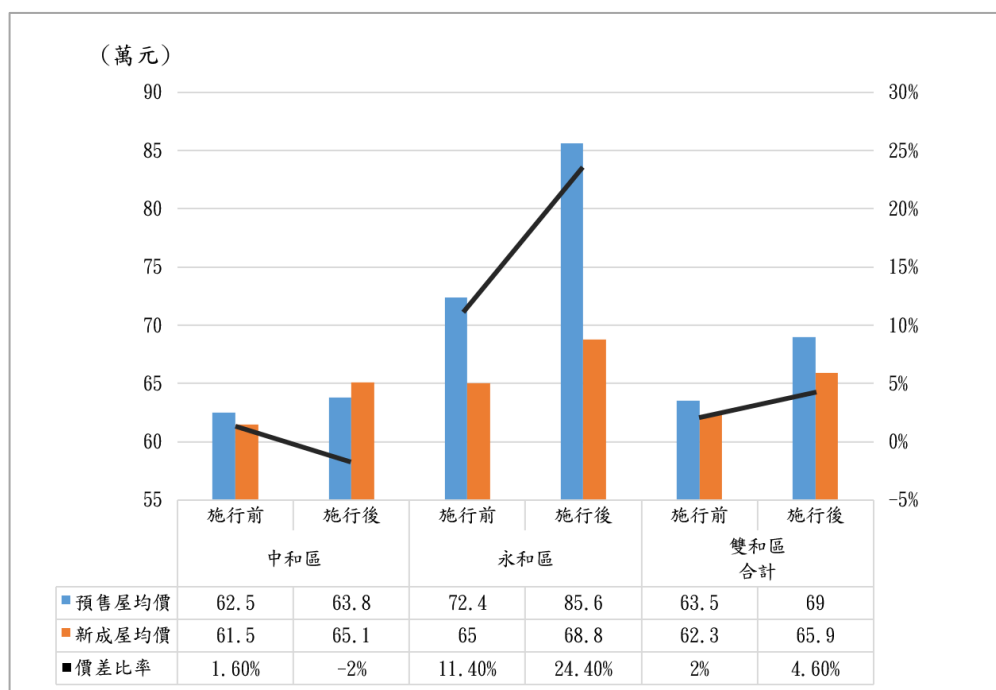
¹⁰ 資料來源:內政部戶政司。

建為主，大面積住宅素地相對較少，需求大於供給的結果使預售屋案價格居高不下。

二、 雙和地區預售屋與新成屋價差比率分析

經統計雙和地區預售屋換約限制施行前兩者價差比率(如下表4)，結果顯示永和區平均價差比率約在11.4%，中和區平均價差比率約在1.6%，雙和全區平均價差比率為2%。至施行後，永和區平均價差比率達24.4%，中和區平均價差比率則降至-2%，雙和全區平均價差比率為4.6%。

表 4 雙和地區預售屋、新成屋均價與價差比率變化¹¹



永和區之價差比率明顯較中和區高，主要原因可能在於永和區人口密度高，生活機能良好，與台北市僅一橋之隔，住

¹¹ 資料來源:本研究自行整理。

宅長年處供不應求狀態，致永和區整體價差比率較高。另由於永和頂溪捷運站生活圈之高單價指標建案於統計期間大量成交 78 件，佔該期間總件數之 51%，拉高該區整體預售屋均價使價差比率擴大；中和區則由於南勢角生活圈及中山路大潤發生活圈周邊數個中小坪數之高單價新建案以成屋方式銷售，整體新成屋均價提升更為顯著，反而產生價差比率呈現負值之現象。

預售屋如同房屋期貨交易，購屋者只需支付自備款即可獲得未來取得房屋之權利，基於其輕鬆付款方式、興建中可客變格局之彈性、新工法推陳出新、對房地產市場未來的正面預期等因素，造成預售屋價格高於新成屋價格的正價差現象普遍存在。而禁止換約之政策施行後，預售屋投資買盤因無法換約獲利出場致其投資需求減少，故施行後之正價差理應縮小，然觀察前述統計結果，中和區符合價差比率縮小之預期，而永和區之預售屋價格與新成屋價格的正價差反而呈現逆勢提升。除了上述所提永和高單價指標建案拉高預售屋均價水準外，亦可能隱含著剛性需求買盤及「鎖籌碼效應」之聯合效果遠大於政策施行後投資需求減少之影響。

伍、 結論及建議

預售屋換約之限制及其他平均地權條例修正後之措施係以行政管制手段介入自由市場，引導不動產市場穩健有序發展，惟從本文統計結果可見雙和地區於政策施行後呈現價量均漲，且預售屋價格高於新成屋價格的正價差未因預售屋禁止換約之限制縮小，預售屋市場仍處於供不應求，價格居高不下之狀態。

綜上，過熱的不動產交易市場並非由單一面向問題所致，各種因素環環相扣影響著不動產市場的發展，而本次平均地權條例修正後限制投機行為等避免投資客短期炒作政策，雖無法直接使高房價的問題立即得到改善，卻已使充斥投機行為的預售屋交易市場逐漸導向正軌。

未來本研究建議持續觀察區域預售屋房市波動情形，同時透過網站提供相關公開資訊，俾讓民眾等參與者參考，實際作為如下：

一、 持續掌握區域預售屋房市波動情形

密切觀察轄區內實價登錄之預售屋成交案例，分析交易市場波動情形，並統計交易熱區，供購屋者了解各區域之實

際交易現況，以作為不動產選購之參考。

二、 公開發布相關資訊-雙和地區預售屋推案交易熱區地圖

將各類資訊及統計分析結果公開發布，使預售屋市場公開透明，以利有購屋需求之消費者參考，減少資訊不對稱情形(如圖 1)。

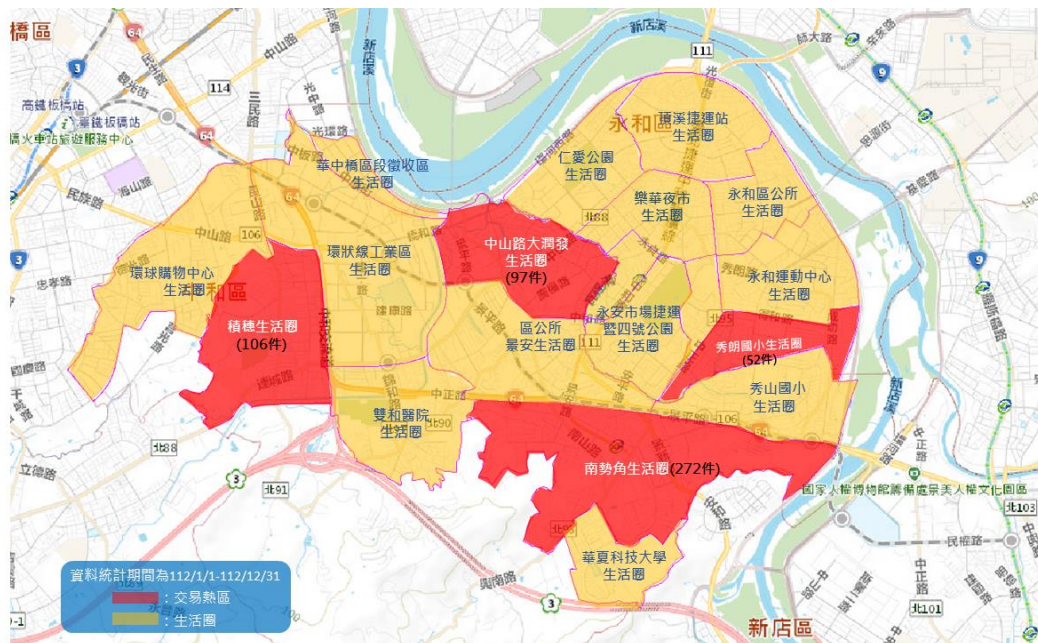


圖 1 雙和地區預售屋推案交易熱區地圖¹²

三、 積極政策宣導並加強查處

針對平均地權條例修法內容積極宣導，除就業者部分加強提醒成交及解約申報規定及相關罰則外(如圖 2)，亦就轄內新建案持續稽查是否有預售屋資訊未備查即預先廣告銷售

¹² 資料來源:本所自行整理。

之情形，進而減少消費糾紛之產生，以共同建立良好不動產交易環境。



圖 2 平均地權條例修正宣導文宣¹³

茲因平均地權條例修正案係於 112 年 7 月 1 日生效，且考量本研究截稿時間，資料統計期間僅一年，為觀察政策施行前後差異，建議得拉長統計期間，以統計較中、長期之預售屋價量變化情形。又本研究統計範圍僅本所轄區，雙和地區因地狹人稠致預售屋案件量有限，地區之限縮恐為影響統計結果之因素，建議日後得擴大統計範圍以觀察更全面之價量變化，以研議更適合、更接近市場需求之不動產交易政策。

¹³ 資料來源:本所自行整理。

陸、 參考文獻

1. 劉維真，《平均地權條例修正評析》，112年7月國立政治大學不動產研究中心專題報導
2. 簡英宗，《初論平均地權條例修正影響-六都預售屋房市趨勢探討》，113年2月月旦會計實務研究第74期 第13至20頁