

# 期待嗎？不再瞎子摸象 預售實價登錄下月上路

11:26 2021/06/25 房產網 葉思含



實價登錄新制倒數上路，3 成民眾竟不信任實登。(中信房屋提供)

實價登錄新制將在 7 月上路，其中包含預售屋登錄、紅單及地方政府未來查核細節等規定，「591 實價登錄」特別針對此次修法內容進行民調，發現有近 3 成民眾對於未來地方政府將有實質查核權，能嚴查不實登錄，賦予高度期待，但這也凸顯了儘管實價登錄已上路近 10 年，民眾還是質疑實價登錄的正確性，盼望政府能夠出手改善。

實價登錄 2.0 上路倒數中，「591 實價登錄」針對站台用戶進行調查，蒐集到超過 500 份有效樣本，其中關實價登錄新制，民眾最在意的就是政府的實質查核權，28%的民眾對於修法過後地方政府可對疑似不實登錄可直接向稅捐等機關或金融機構查閱有關文件等內容，賦予高度期待，591 房屋交易網新聞組長畢務潔指出，可見儘管實價登錄已經上路近 10 年時間，還是無法有效的防堵像登錄時灌裝潢、車位價格，建商簽 AB 約墊高總價登錄價等行為，盼望未來有依據法源後，地方政府能夠風聲鶴唳的查核，不再只是「虛價登錄」。

再來有 27%的民眾期待完整揭露門牌的新制，過去修法前曾有人討論該舉恐有隱私的問題引發討論，畢務潔表示，門牌揭露對於民眾可以有效的了解各社區的成交狀況，甚至

可以將成交樓層戶別對比建商、仲介資料比對出細部格局等資料像是座向、棟距等差異，反倒能更加瞭解到真正該筆紀錄高低價的原因，讓實登更具有參考價值。

實登2.0民眾最受期待的修法內容	
修法內容	佔比
地方政府對不實登錄可直接向調閱相關文件查核，等同於有實質查核權	28%
完整揭露門牌	27%
預售屋契約須交付政府機關備份，若業者後續加註違法內容，可供做比對	19%
預售屋簽約後30天內即時登錄	14%
禁止紅單轉賣	12%

資料來源:591實價登錄  
有效樣本數:583份

## 實登 2.0 民眾最受期待的修法內容

另外，細究此次修法的重點，預售屋買賣相關內容占最大宗，當然也是民眾關心的重點，像是預售屋契約備查、簽約後 30 日即時登錄及禁轉賣紅單等，預售屋各項規範加總起來，有近半數民眾期待上述新制上路，可見對於健全預售屋買賣寄予極大的期望。

預售屋交易市場逐步透明化固然重要，但 7 月上路後待登錄量體不小，相信資料需要一段「校正回歸」的時間，因此民眾初期未來要以預售實價登錄參考區域行情，可能還要等一段時間，不過倒是可以對銷售成數有基礎了解，哪些戶型是真的熱銷，不會輕易相信建商的片面之詞。

全球居不動產情報室總監陳炳辰也分析，新制上路後的預售屋實價登錄恐怕還是過去一段時間推升出的偏高價位，要回歸較合理客觀的區域行情，還得有一段約半年的過渡期，且在疫情趨緩，逐步解封後更不無報復性買房的可能，一時之間房市新制是否壓抑得住量價的走高也難定論，建議民眾若非急需，可待市場恢復理性再下手。