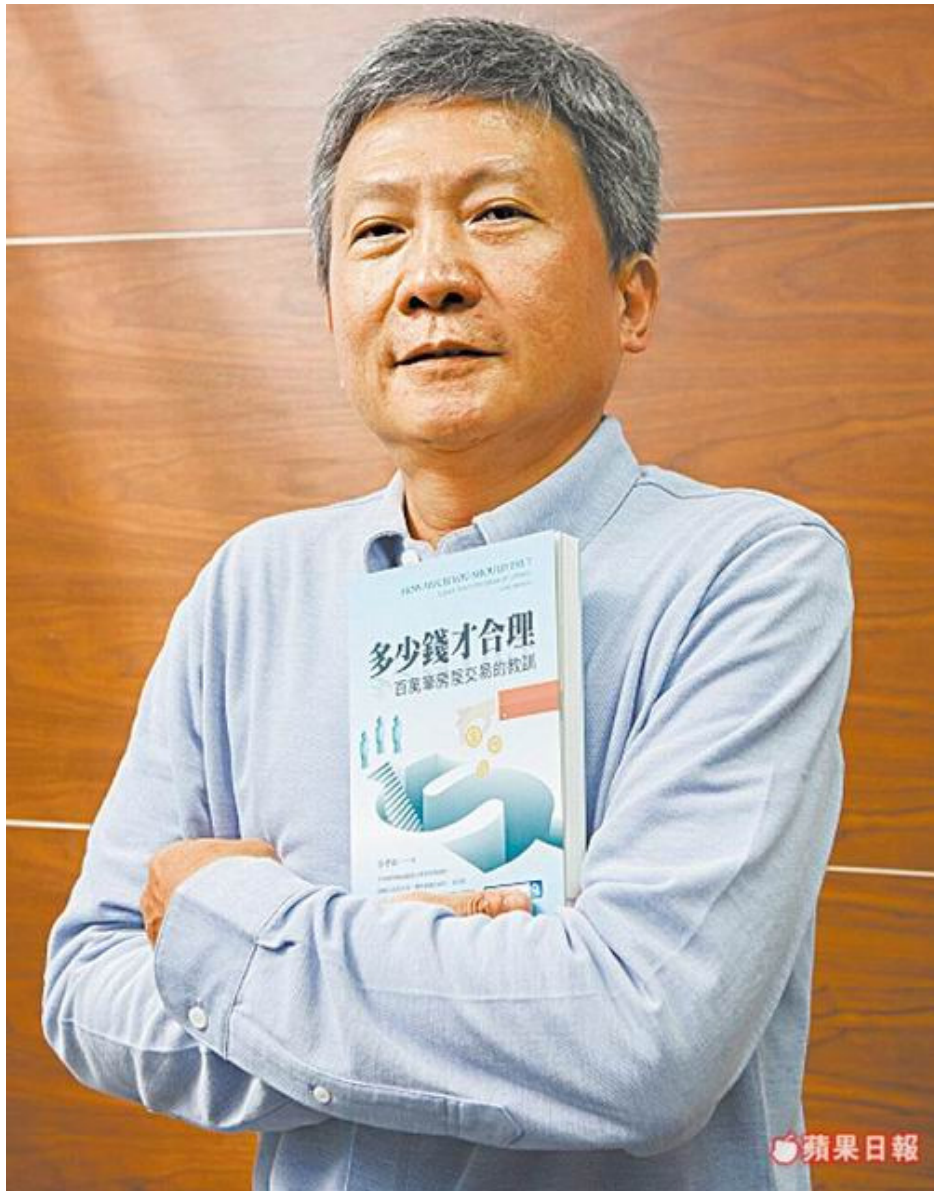


房價不透明 實價登錄是元兇

2016年04月04日

【詹宜軒／台北報導】實價登錄自2012年8月上路，但該制度真致使房價全透明化了嗎？衡定房屋總經理房孝如所撰寫的《多少錢才合理——百萬筆房屋交易的教訓》，針砭台灣的實價登錄制度，直指市場亂象仍在，教導消費者如何從中自保自救。

全書共分爲「房價透明，刻不容緩」、「房價透明，決策自主」及「房價透明，消費覺醒」等3大部分，從市場實務、資料探勘及建立評估體系等分析過程，呈現房價資訊的問題，也給予民眾自保自救的建議方案。



衡定房屋總經理房孝如，出書教導民眾分析房價。彭仁義攝

去識別化 難遏止投機

房孝如指出，台灣實價登錄制度採取「區段化」揭露，即是令房價不夠透明的元凶。房孝如說：「根據英國最大的不動產銷售平台 Rightmove，民眾可以準確獲得哪間房的交易價、歷史成交紀錄及其他細目資訊。」對比台灣，由於實價登錄的「去識別化」，使得該制度並無法有效遏止投機炒作的發生。

在此同時，民眾若想更精準求得心儀物件的「身世」，房孝如建議民眾可到地政單位調異動索引，從前手持有物件的時間，推估標的物是否為投機客所操縱。再者，即便物件實價登錄採區段揭露，但仍可從屋齡、樓層加以推估，蒐集社區完整房價行情，避免高買低賣。

房孝如表示，初期實價登錄以每 50 號為一區段，現已減少至每 30 號，相信漸漸會減少其級距，有利民眾獲取完整資訊。

房孝如小檔案

◎年齡：58 歲

◎學歷：

國立政治大學企業管理研究所碩士

國立中正大學企業管理研究所博士

◎現任：

衡定房屋仲介有限公司總經理

衡定資訊有限公司總經理

資料來源：房孝如