

PAGE : 1

房地合一課稅 最快明年初送立院

PAGE : 2

[Open Data 專題]Part 3

PAGE : 3

預售屋實價登錄 一國兩制

PAGE : 4

秋紅谷景觀生態公園 拿下全球工程類首獎

PAGE : 5

首季房產消費糾紛 漏水問題居冠



## 房地合一課稅 最快明年 初送立院

財政部長張盛和 5 月 30 日和媒體座談，他表示，為抑制房價而提出的不動產稅制改革，包括針對囤房戶提高房屋稅已通過三讀，對於新台幣 8 千萬和 5 千萬的房地產交易所得也改用實價課稅，接下來就要推動房地合一課稅，希望在廣聽各界意見後，能在明年初提出財政部版本，送立法院審議。

為健全台灣的房市發展，財政部推出一系列稅制改革措施。財政部長張盛和 5 月 30 日指出，調高非自住房屋稅率已在立法院三讀，財政部近期就會公告房屋稅率適用 1.2% 的自住標準，不符合定義者，就會被視為非自住，將由各地方政府上調房屋稅率。

張盛和透露，為實施新制房屋稅，必須整合散布在各地方政府的房屋稅資料，先進行「全國總歸戶」，這是項創舉。在建置過程中，就發現有位民眾在全台擁有 129 戶不動產，這位人士未來非自住部分

的房屋稅都將被上調至 3.6%。張盛和表示，他相信這不會是個案，但財政部會善用稅制，改善囤房問題。

張盛和也透露，財政部針對不動產稅制的改革尚未停歇，下一步就是「房地合一」課稅，希望在廣聽各界意見後，能在明年初提出財政部版本，送立法院審議。張盛和說：「(原音)暑假就開始研究相關文獻，包括廣聽各界意見。學者有組成一個聯盟，我也要跟他們見面，聽聽他們的意見。廣聽各界意見後，看看各界的期待，以及我們能做的什麼，慢慢提出來，也要多方徵求，包括立委的意見，看是否明年初第一個會期能否提出。」

財政部初步規劃房地合一課稅只針對移轉部分，至於屆時是「分離課稅」或是併入所得，都還得進一步討論。張盛和強調，財政部這次會非常謹慎，以免像過去一樣，提到立法院審議後無功而返。

【陳林幸虹 / 中央廣播電台】

資料來源：

<http://n.yam.com/rti/fn/20140530/20140530326657.html>

## Taiwan Institute of Property Management

主辦單位：物業管理學會

贊助單位：潔之方事業

編輯單位：景文科技大學

環境與物業管理系(所)

聯絡方式：

羅紫萍 助理教授

VIVIENLO@JUST.EDU.TW /  
02-82122000#6531



## [Open Data 專題]Part 3 政府開放資料起步 走，應用加值還有成長空間

政府正逐步開放政府資料，然而，開放資料到底應用在哪裡？只看政府所開放的 2,734 項資料集，其實讓民眾很「無感」。真正有感度的開放資料應用不多，而防災資訊服務網就是一個成功的應用。上週連續下了幾天豪雨，各地傳出淹水災情，經濟部水利署防災資訊服務網的淹水警戒派上用場，民眾只要用手機申請「主動式民眾淹水預警系統」，即可收到淹水警報簡訊。今年水利署將完成「淹水監視影像辨識系統」，將路口監視器設備影像轉化成淹水深度與警報系統。

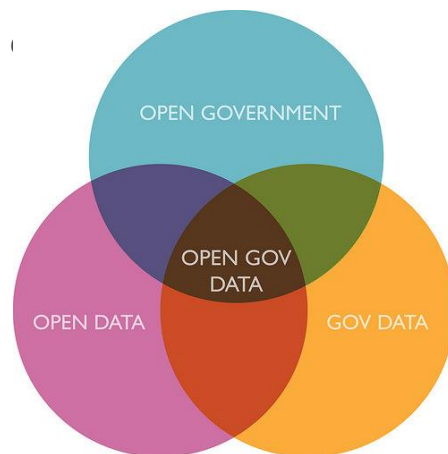
目前，以開放資料為基礎而衍生的應用服務，除了水利署的防災資訊服務網之外，還有環保署推出的 5 個 App，整合了多項政府開放資料，諸如環保署空氣品質、紫外線及沙塵訊息、中央氣象局鄉鎮天氣、豪(大)雨及地震報告等，並且推出環境即時通、台灣紫外線、Eco Life 髒亂剋星、公害報報、一日生活碳足跡等 App。

農委會開放資料平台亦提供產品產銷履歷、動物用藥資訊等開放資料，CAS 優良農產品資訊的 API 介接就破四萬次，以吉園圃的農產品資訊最受歡迎。文化部文化資料開放服務網亦整合相關藝文訊息，大台灣旅遊網的「大台

灣 3D 地圖導覽服務」即使用文化部的開放資料，而台北市政府文化局也推出「文化快遞」App 供民眾使用。

最有名的應用案例，就是 2013 年 7 月政府將防災即時資訊開放讓 Google 應用，所推出的 Google 台灣防災地圖及 Google 災害示警，可以取得河川水位、道路封閉、颱風、豪大雨、土石流、淹水、河川等資訊，跨部會整合中央氣象局、農委會水土保持局、水利署、交通路公路總局、國家災害防救科技中心等等災害資訊。

Open data taiwan 計畫發起人張維志說，政府其實為開放資料默默做了很多事，只是因為推廣不佳，所以大家不知道背後的概念就是開放資料。一開始本來 Google 想用內部標準，但科技會報要求 Google 必須使用國際標準，以



開放政府資料應用多，但民眾往往不知道 (Justin Grimes)。

相關部會也因此花了許多力氣、時間及金錢，但民眾卻只知道 Google 建了一個很棒的平台。

目前，常見的應用，都只是把政府開放資料直接包裝過後呈現在網站或 App 上，像是台北市公車時刻表不好用，民間自己開放出更好用的行動 App 版本。然而，要真的做到「加值」應用，要整合許多資料，處理成民眾所需要「資訊」，以便回應民眾的需求。舉例而言，Google 地圖就是最好的例子，當你今天想從 A 點搭車到 B 點，需要的是整合地圖、站點、路線、公車時刻表等資料，直接告訴你如何到目的地的資訊，而不用再自己另外查路線、車站及到站時間。

然而，若要做到創新的開放資料「加值」應用，甚至發展出商業模式，進而形成創業生態，則不能只是把開放資料包裝成好看的 app 而已，政府應著眼於推動創新文化與環境，因為真正的加值服務才能帶來商業價值，進而帶動創新創業。若只是以發展「開放資料產業」的思維推廣開放資料，強調產業的規模及輔導既有企業建立標竿廠商，與政策面欲推動的開放政府透明理念，以及真正的開放資料加值應用，將會漸行漸遠。

【郭芝榕 / 數位時代網站】

資料來源：

<http://www.bnext.com.tw/article/view/id/32359>

# 預售屋實價登錄

## 一國兩制

內政部研議修正「不動產經紀業管理條例」，規定經紀人完成正式簽訂預售屋買賣契約後 30 日內，必須完成申報實價登錄，然而建商若自建自售，則不在管轄範圍，引爆實價登錄的大黑洞！不但形同「一國兩制」，還讓建商成為實價登錄制度下的死角。

內政部日前研議修正「不動產經紀業管理條例」，納入預售屋簽訂買賣契約後 30 天內，經紀人必須向主管機關登錄成交價格；但如此的修法方向，是管人、不管事，規範到內政部地政局管轄範圍內的不動產經紀人，卻規範不到內政部營建署管轄範圍內的建商和不動產開發業。此舉已導致建商和代銷業雙方面臨這半世紀以來最嚴重、最緊張的對峙局面，建商依然是實價登錄制度下唯一可以逍遙法外、無法可管的行業。

最近檯面下已產生很多亂象，建商在無法可管、可以大鑽漏洞之下，建商可能不再委託代銷業者，儘量自售預售屋，拖長完工登錄時間，讓實價不曝光；或矮化代銷地位、只作純企劃，甚至還

有建商乾脆讓代銷業者印上自己公司的名片、繼續賣自家預售屋，以為就可以規避預售屋實價登錄的責任。

代銷業者炮轟，內政部如此草率修法、只作半套，讓不法建商有可趁之機、成為漏網之魚。據悉，目前全台灣建商和不動產開發業者家數，大致在 1 萬多家，每年公開上市的預售屋銷售總額，高達 1.5 兆元！可是，全台灣不動產代銷經紀公司(代銷公司)家數，只有 902 家，要扛下龐大預售屋市場的實價登錄重責大任，代銷業也有難言之隱。

新聯陽實業董事長、台北市不動產代銷公會副理事長王志祥主張，不動產交易資訊透明化、全面實價登錄，已是世界潮流，代銷業完全配合政府政策，而且建商實在沒有必要去排斥，應坦然

接受預售屋納入實價登錄。因此政府修正「不動產經紀業管理條例」部分條文，納入預售屋交易價格之前，不應只作半套。

信義房屋代銷事業研展組經理楊國昌表示，近月來房市很多潛在客戶不諱言因為政府要推動預售屋納入實價登錄，而產生觀望心態，想先查詢實價之後再進場；不過，現階段還有很多漏洞，需要補強，因此建議政府最好邀集業界、專家，深入了解預售屋交易流程，並暫緩實施預售屋納入實價登錄，除非配套完善、週延，否則不宜倉促實施。

國家/地區	交易到完成登錄時間	負責登錄的人	預售屋交易過程變更登記	付費
台灣	- (修法：簽約30天之內)	- (修法：不動產經紀人)	-	free
香港	簽約當天	受委託律師	2010年一手房新制，禁止預售新樓進行樓面下買賣；新樓是一定要利發展商完成交屋過戶手續後才能轉手	25港幣/單筆 1,000港幣申請費/網上服務用戶
日本	完工後集體登錄	建商或賣方	交易條件無法變動	free
中國大陸	當天~最慢3日內完成登錄	買賣雙方	交易條件無法變動	free
美國	完工後登錄	Escrow律師	-	free

資料來源：大華不動產估價師事務所、副都地產王善博辦公室、信長局、美商ERA不動產等  
製表整理：蔡惠芳

●內政部研議修正「不動產經紀業管理條例」，規定經紀人簽訂預售屋買賣契約後30日內，須完成申報實價登錄，然而建商若自建自售，則不在管轄範圍，代銷業炮轟政府修法草率，讓不法建商有可趁之機。

圖/本報資料照片



內政部研議修正「不動產經紀業管理條例」，規定經紀人簽訂預售屋買賣契約後 30 日內，須完成申報實價登錄，然而建商若自建自售，則不在管轄範圍，代銷業炮轟政府修法草率，讓不法建商有可趁之機。

【記者蔡惠芳 / 台北報導】

資料來源：<http://www.chinatimes.com/newspapers/20140528000036-260202>

## 秋紅谷景觀生態公園 拿下全球卓越建設 之公部門基礎建設、環境適意工程類首獎

亞洲首座大型城市內下凹綠地公園「秋紅谷景觀生態公園」，2014年5月21日在盧森堡舉辦的「世界不動產聯合會 (FIABCI) 第65屆世界年會」中，打敗六十多個參賽國，拿下全球卓越建設之公部門基礎建設、環境適意工程類首獎，這個獎項被譽為建築界奧斯卡金像獎，臺中市是第三次獲得首獎，難得的「三冠王」成績讓臺中市政建設成就在世界大放光芒。

這次年會於5月21日揭曉被喻為建築界奧斯卡金像獎的全球卓越建設獎得獎名單，臺中市繼2011年圓滿戶外劇場、2012年台中市新市政中心獲獎後，這次以「秋紅谷景觀生態公園」獲得公部門基礎建設、環境適意工程類



亞洲首座大型城市內下凹綠地公園「秋紅谷景觀生態公園」，2014年5月21日在盧森堡舉辦的「世界不動產聯合會」中，拿下全球卓越建設之公部門基礎建設、環境適意工程類首獎。(圖 / 台中市政府提供)

資料來源：

[http://tw.tranews.com/Show/Style1/News/c1\\_News.asp?SItemId=0271030&ProgramNo=A000001000002&SubjectNo=3284929](http://tw.tranews.com/Show/Style1/News/c1_News.asp?SItemId=0271030&ProgramNo=A000001000002&SubjectNo=3284929)

( Public Infrastructure/ Amenities Category )之首獎殊榮。不僅向世界各國代表展現臺中市的建築實力，也讓臺中市政建設成就在世界發光發亮。

秋紅谷景觀生態公園是亞洲地區首座，也是一座使用「回填法」所塑造的大型城市內下凹綠地公園，兼具景觀生態、展演、綠化及臨時性滯洪池的功能，也是臺中市最大的地景建築，它為臺中市增加了 28,000 平方公尺的綠覆率，有效降低熱島效應的炎熱感，成為「都市之肺」，也成了觀光旅遊的熱門景點。世界不動產聯合會(FIABCI)為聯合國旗下的官方組織之一，自西元 1948 年成立以來，已有 65 個會員國、120 多個不動產團體會員，並代表全球 150 多萬不動產專業人士及 3300 多家的不動產業者。(圖 / 台中市政府提供)

【TraNews 記者 李傳滄 / 全球報導】

## 首季房產消費糾紛 漏水問題居冠

依據內政部統計，今(103)年第1季全國房地產消費糾紛原因最多為房屋漏水問題共54件，其次即為房仲或建商隱瞞重要資訊共41件，由於國人大都透過房仲業者進行不動產買賣交易，房仲業服務品質的良窳將直接影響交易當事人的權益，加上近年來房地產交易熱絡，民眾反映部分房仲業對於成交案件收取的服務報酬，因房價不斷上漲而增加，服務品質卻未隨著房價水準有大幅提升，明顯不公平。因此，內政部特別與地方政府聯手對業者的服務品質加強督導查核。

仲介或建商隱瞞重要資訊為今(103)年第1季造成房地產消費糾紛的

【陳文信 / 中時電子報】

資料來源：

<http://www.chinatimes.com/realtimenews/20140529004576-260407>

主要原因之一，為督促房仲業者核實查核情形，爾後也將持續以定期或不定期方式進行查核督導作業。

內政部特別提醒房仲業者，務必遵守不動產經紀業管理條例等相關法令規定，並落實執行服務品質改善措施，以提升消費者之滿意度，達到「一分收費，一分服務」勞務與對價相當之目標，創造消費者權益保障與產業永續發展雙贏的局面；同時也提醒消費者買賣不動產前仍應「停、看、聽」，審慎選擇合法房仲業者，並先行瞭解房仲業者提供之服務內容後，再議定服務報酬，真正讓服務費議定主導權回歸消費者，若有消費糾紛，可向不動產所在地直轄市、縣(市)政府消費者服務中心或消費者保護官申訴。

內政部指出，為提升業者的服務品質，內政部已請中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會擬定「不動產仲介經紀業提升服務品質改善措施計畫」，從提升房仲業者服務品質、建立執業標準作業流程及推動房仲業評鑑制度等三大面向進行業者自我改善與精進服務品質。今後將透過公會自律、主管機關查核、公開評

鑑查核資訊，以確保消費者權益，此次查核結果，除了作為日後檢討是否調整服務報酬規定及不動產經紀業管理機制重要參據外，並將公開