



中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會

會址：100 台北市館前路 20 號 7 樓 信箱：service@taiwanhouse.org.tw

聯絡電話：02-23582535 傳真：02-23582536

新聞稿

房仲全聯會籲政府標售土地該改弦更張 避免帶動地價房價上漲

台中市政府日前公布，將在 3 月 7 日舉辦第 13 期大慶市地重劃區及第 14 期美和庄市地重劃區抵費地標售，地政局資料顯示共標售 123 筆土地，總底價金額超過 204.6 億元，這不但是市長盧秀燕任內最大規模的標售案，總金額也創下近年紀錄。

由於規模大、金額高，外界質疑恐將帶動地價及房價上揚，不符合居住正義。有鑑於近十年來不動產價格節節高升，民眾已無力買房，民怨早已沸騰，政府應是時候徹底解決問題了。近來政府雖然打房政策頻頻推出，但真正問題卻是政府標售土地進而造成房價暴漲才是主因。因此，台中標案再度讓我們不得不呼籲政府是否應重新正視此一延宕多時的問題。

中華民國不動產仲介公會全聯會（房仲全聯會）不動產智庫檢視了近兩年土地買賣交易的情況，內政部的統計資料顯示，2023 年我國土地買賣移轉的面積達 6807 萬坪，以土地公告現值計達到 1 兆 4152.5 億元，台中市這次以市場價格標售 204 億元土地，占比還不到 2%，況且這是以公告現值為分母之計算結果，實際上占比應該會更小。不過，若以台中市為分母來看，這占比就高達 14.6%，確實會讓人擔心恐造成在地市場之衝擊，地價之震盪。

房仲全聯會理事長王瑞祺表示，地方政府標售抵費地是為了平衡財政之考量，也是法令所允許，但在房市多頭、熱絡之際進行，常常也帶來政府帶頭炒作的批評，因此檢討的聲音也一直不斷，若現行土地標售不適宜、不恰當，建議應該試謀更完善的方案，這樣才是根本之道。

房仲全聯會不動產智庫會長張欣民認為，現行價高者得的土地標售方式，在房市熱絡之際，很容易產生火上加油的效應，因此若要避免落入政府帶頭炒作的疑慮，就得改弦更張，經修法或修改售地遊戲規則，讓地方政府可以在不驚動市場的情況下回收重劃之成本。

房仲全聯會不動產智庫建議以下三對策，其一是現行之方法，但在景氣多頭時最好不要使用。其二是採「台灣金聯之模式」，不用加價、不用競價，若是多人投

標以抽籤方式以底價得標，才不會產生向上定錨之效應，但須有配套措施，避免得標者短線炒作。其三則採「類公辦都更方式」推動。

針對其三對策，房仲全聯會不動產智庫總會長林金雄進一步解釋，公有土地公開標售以採「類公辦都更方式」才會是根本對策，意即重劃區土地在一定土地規模之下，公開由開發商申請開發許可，地方政府在法令允許之下（該修法就修法），以較低廉之地價吸引建築業者，過程中不會有土地成交價之水漲船高效應，但最優申請者必須回饋相當之公益設施（包括社會住宅）或是一般住宅，一般住宅則作價償還地方政府重劃之相關成本，這樣也可以加速重劃區整體的開發速度。

房仲全聯會王瑞祺理事長指出，全聯會不動產智庫的建議旨在拋磚引玉，也希望即將上任的新政府重視此一課題，才能落實居住正義，為全民創造福祉。

近兩年全國及六都土地買賣移轉面積及金額比較

	交易面積(萬坪)		年增率	成交金額(億元)		年增率
	2022年	2023年		2022年	2023年	
全國總計	7276.45	6807.09	-6.45%	16165.5	14152.5	-12.45%
台北市	125.77	113.86	-9.50%	3378.3	3301.3	-2.28%
新北市	769.41	811.89	5.52%	2963.9	2833.1	-4.41%
桃園市	739.55	809.83	9.50%	1987.8	1779.7	-10.50%
台中市	512.92	480.98	-6.22%	1892.5	1392.5	-26.40%
台南市	755.94	614.76	-18.68%	1181.2	938.7	-20.50%
高雄市	838.94	978.75	16.67%	1471.8	1140.7	-22.50%
台灣省	3512.19	2970.54	-15.42%	3249.2	2734.1	-15.80%

資料來源：內政部統計處，房仲全聯會不動產智庫整理