

南投縣政府 113 年度研究報告

商業區、住宅區不動產價格迷失之探討 -以富宇中山臻邸、博愛苑為例(預售屋)

研究人

服務單位：草屯地政事務所

研究人員：王英瑛

中華民國 113 年 3 月 11 日

南 投 縣 政 府 113 年 度 研 究 報 告 摘 要 表

研 究 報 告 名 稱	商業區、住宅區不動產價格迷失之探討-以富宇中山臻邸、博愛苑為例(預售屋)
研 究 單 位 及 人 員	草屯地政事務所：王英瑛
研 究 起 迄 年 月	112 年 9 月-112 年 12 月
研 究 緣 起 與 目 的	透過實價登錄所載預售屋建案銷售情形，研究草屯鎮商業區及住宅區不動產價格迷失原因。
研 究 方 法 與 過 程	運用 110 年 7 月以後實價登錄資料，挑選研究期間申報實例，比較分析草屯鎮中山臻邸及博愛苑預售屋價格變化。
研 究 發 現 與 建 議	研究發現分別位屬商業區及住宅區之中山臻邸及博愛苑建案銷售價格相近，係因二建案銷售時期重疊，土地價值與價格變化相互影響及政府政策因素，使商業區與住宅區平均價格相當。
選 擇 獎 勵	☒ 行政獎勵 ☐ 獎勵金

目錄

壹	前言.....	6
貳	商業區與住宅區不動產價格影響因素.....	7
參	草屯鎮商業區與住宅區建案之比較.....	9
一	中山臻邸與博愛苑建案.....	9
二	預售屋銷售情形.....	12
三	預售屋銷售期間申報數及價格之變化.....	14
四	造成中山臻邸與博愛苑價格相當現象.....	15
肆	結論.....	17
參考文獻		

圖目錄

圖一 中山臻邸位置示意圖.....	9
圖二 中山臻邸土地使用分區圖.....	10
圖三 博愛苑位置示意圖.....	10
圖四 博愛苑土地使用分區圖.....	11
圖五 預售屋實價登錄申報圖.....	14
圖六 預售屋實價登錄申報平均價格.....	15

表目錄

表一 中山臻邸及博愛苑建案比較表..... 11

表二 預售屋實價登錄申報表..... 13

壹、前言

不動產交易資訊之「透明化、公開化、明確性」為不動產交易安全之重要基礎，其中尤以不動產交易價格最為重要，買賣雙方如能充分掌握交易標的資訊，較不易產生交易糾紛，雙方之權益亦能得到保障。

為解決不動產交易資訊不透明情事，內政部於 100 年 12 月 30 日修正平均地權條例、地政士法及不動產經紀業管理條例等三項法規，建立不動產成交案件實際資訊申報登錄制度。

然政府的美意卻因制度的不完善，使不動產逐漸成為投機炒作標的，為遏止不當炒作行為，內政部陸續於 108 年、110 年、112 年修正平均地權條例等相關法規，目的為防杜不動產淪為炒作工具，阻斷契約轉售牟利。110 年規定預售屋全面納管、即時申報並備查預售屋買賣定型化契約，112 年修正內容除限制預售屋、新建成屋簽約後原則不得換約轉售及私法人購屋許可制外，同時建立違規檢舉獎金制度，提升稽查效能，以保障消費者權益，維護市場交易秩序。

為確保土地有計畫性的發展，政府劃分土地使用分區，使土地的使用途明確，而人民必須依法使用土地，若違反就會有相關罰則。住宅區是人民生活居住的區域，通常包括住宅、公共設施、

綠地和其他基礎設施等，商業區主要是為商業活動而設置的地區，通常包括商辦建築、商店、餐館、娛樂場所等。

貳、 商業區與住宅區不動產價格影響因素

影響不動產價格的因素主要可分為一般因素、區域因素與個別因素；土地使用分區屬區域因素，若是一般住宅，最單純的就是位於住宅區，若是位於商業區、工業區或是有開發限制的區位，都會影響到住宅的價格。

每一筆土地都有其使用強度，所謂使用強度即是指土地的「建蔽率」及「容積率」。建蔽率簡單說就是「單一樓層最多可以蓋多少面積的房子」；容積率簡單說就是「這筆土地總共可以蓋多少面積的房子」，兩者整合後，即可計算出建物可蓋的樓高及坪數；通常可以蓋愈高樓、愈多坪數的，土地成本就愈高。

當土地面積具相似規模時，建蔽率影響土地價格因素不大，容積率才是建商評估標的價格的關鍵。以住宅而言，容積率大多指實際居室面積，不包含建築物的公設、陽台等面積，但這些可不計容積率的面積，還是可以併入銷售面積銷售，故一般業界會將容積轉換為坪效來計算，坪效是指「一坪土地可以生產幾坪的銷售面積」，坪效愈高，土地成本愈高。

以草屯鎮為例，商業區容積率為 240%，住宅區容積率為 180%，假設草屯鎮同地段內兩筆土地均為 1000 坪，而土地使用分區分別為商業區及住宅區，在不考慮其他因素下，商業區基地約可創造 2400 坪銷售面積，換算坪效 2.4，住宅區基地約可創造 1800 坪銷售面積，換算坪效 1.8，商業區可創造坪效是住宅區的 1.3 倍。在同地段，同樣的住宅商品，市場房價並不會有明顯差異，但商業區土地因坪效較高，可創造更高收益，建商會用高於住宅區土地的行情來取得，因此商業區的土地取得成本較高。

在土地價格與價值方面，假設上述兩案基地均推出每戶約 30 坪之住宅產品，則商業區基地約可興建 80 戶、住宅區基地約可興建 60 戶；而相同的基地面積、相同的產品規格，商業區基地的戶數隨著土地強度的比例而較多，每戶土地的持分面積就變少，兩者在相同取得價格下，商業區基地住戶持有土地價值為 12.5 坪/戶 ($1000 \text{ 坪} \div 80 \text{ 戶}$)，與住宅區基地住戶持有土地價值為 16.6 坪/戶 ($1000 \text{ 坪} \div 60 \text{ 戶}$)，意思就是「商業區基地住戶所持有的土地坪數較住宅區基地住戶少了 4.1 坪，但土地價格相等」因此，土地取得成本的高低未反映在房價上。再者，在相同基礎上，商業區基地的戶數多出住宅區基地的戶數 20 戶 (約 1.3

倍)，未來居住人口密度將較住宅區基地高，而居住品質亦是消費者的考量因素之一。

參、 草屯鎮商業區與住宅區建案之比較

以草屯鎮預售屋富宇建設建案中山臻邸(商業區)及博愛苑(住宅區)為例，二建案皆於 108 年取得土地，查實價登錄資料顯示土地取得成本相差約 1.3 倍，二建案均屬純住宅之 11 層以上電梯住宅大樓，均於預售屋實價登錄新制規定施行後開始銷售，並銷售完畢且完成預售屋買賣之實價登錄申報作業，故以此二建案實價登錄資料作為研究基礎。

一、中山臻邸及博愛苑建案

中山臻邸位置概述



圖一 中山臻邸位置示意圖



圖例

■ 商業區

■ 住宅區

■ 農業區

☆ 中山臻邸

圖二 中山臻邸土地使用分區圖

博愛苑位置概述



圖三 博愛苑位置示意圖



圖四 博愛苑土地使用分區圖

依圖一至圖四所示，中山臻邸位於商業區，緊鄰住宅區，博愛苑位於住宅區，緊鄰乙種工業區及農業區。綜觀草屯鎮市區土地分區使用方式，住宅區內有商業活動，商業區內亦有作住宅使用，趨向於住商混合使用。

	土地使用分區	面積(A)	容積率(B)	總戶數(C)	土地價值 (A*B/C) (坪/戶)
中山臻邸	商業區	4395m ² (約 1330 坪)	240%	213	14.98
博愛苑	住宅區	3354.47m ² (約 1015 坪)	180%	137	13.33
二案相差	-	1040.53m ² (約 315 坪)	-	76	1.65

表一 中山臻邸及博愛苑建案比較表

如表一所示，中山臻邸基地面積 4395 平方公尺(約 1330 坪)，分為 A、B、C 三棟大樓，共 213 戶，土地價值約 14.98 坪/戶，博愛苑基地面積 3354.47 平方公尺(約 1015 坪)，分為 A、B 兩棟大樓，共 137 戶，土地價值約 13.33 坪/戶，兩者相差 315 坪(約 1.3 倍)、76 戶(約 1.5 倍)、1.65 坪/戶(約 1.1 倍)。

二、預售屋銷售情形

二建案屬於實價登錄新制施行前之建案，中山臻邸於 109 年 9 月開始銷售，博愛苑於 110 年 1 月開始銷售，二建案推案時間相距約半年，惟當時實價登錄新制於 110 年 7 月 1 日施行，規定 109 年 12 月 31 日前簽約之案件，應於 110 年 12 月 31 日前完成申報，110 年 1 月 1 日至 110 年 6 月 30 日簽約之案件，應於 110 年 9 月 30 日前完成申報，110 年 7 月 1 日以後簽約之案件，應於簽約之日起 30 日內完成申報。

中山臻邸開始銷售時間較早，但申報交易日期落於 110 年 9 月至 111 年 8 月之間，而博愛苑申報交易日期落於 110 年 8 月至 111 年 12 月之間，業者分別於 111 年 8 月及 12 月完成實價登錄申報，二建案申報實價登錄重疊期間為 110 年 9 月至 111 年 8 月，參考地政系統實價登錄資料維護作業及案件申報書統計資料如表二。

	申報戶數	格局(戶)		銷售對象(戶)		平均價格 (萬元/坪)
		2 房 (33~38 坪)	3 房 (44~55 坪)	縣內	縣外	
中山臻邸	182	87	95	115	67	20.09
博愛苑	113	69	44	59	54	20.29

表二 預售屋實價登錄申報表(110 年 9 月至 111 年 8 月)

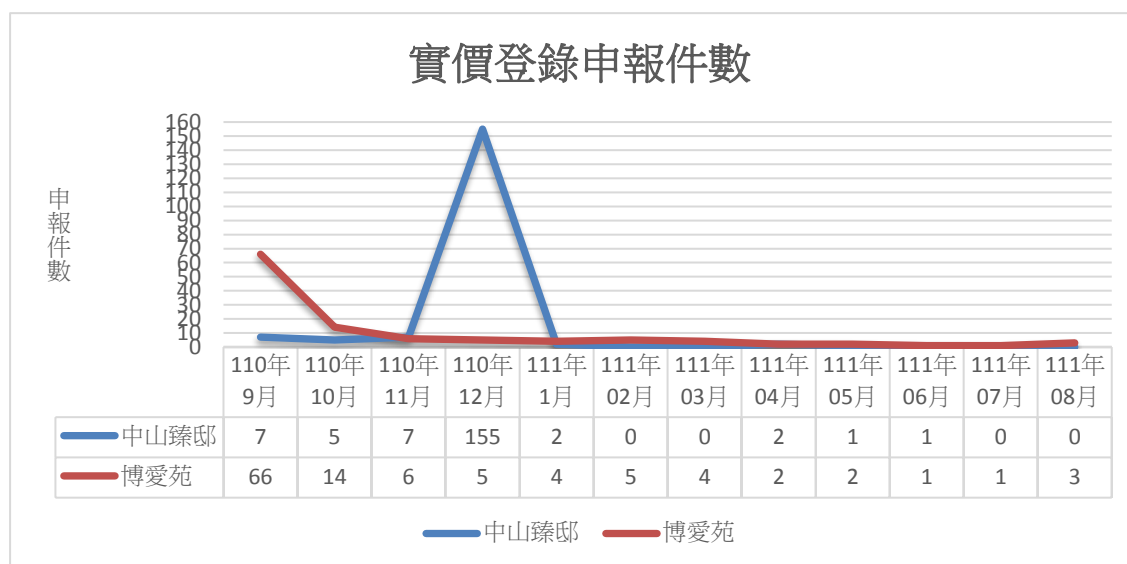
即使銷售時期相同，因個別因素影響，相同建案社區的住宅，樓層不同、格局不同、景觀不同，單價就有所差異，更何況是不同的建案，因此僅就二建案預售屋實價登錄重疊期間(110 年 9 月至 111 年 8 月)所申報之戶數、格局及平均價格進行比較分析。

從表二統計資料顯示，中山臻邸於銷售期間之銷售戶數為 182 戶，該建案位屬商業區之市中心繁榮中山街上，生活機能完善及購物採買方便，銷售對象以縣內民眾居多，購買戶數達 115 戶，縣外民眾則為 67 戶，其中 2 房格局之申報件數有 87 戶、3 房格局之申報件數有 95 戶，平均價格為 20.09 萬元/坪。

博愛苑銷售期間之銷售戶數為 113 戶，該建案位於住宅區邊陲，緊鄰博愛路對外延伸連接中投公路與國道三號草屯交流道，交通網絡便捷，銷售對象縣內民眾 59 戶與縣外民眾 54 戶接近各半，2 房格局之申報件數有 69 戶、3 房格局之申報件數有 44

戶，平均價格為 20.29 萬元/坪。

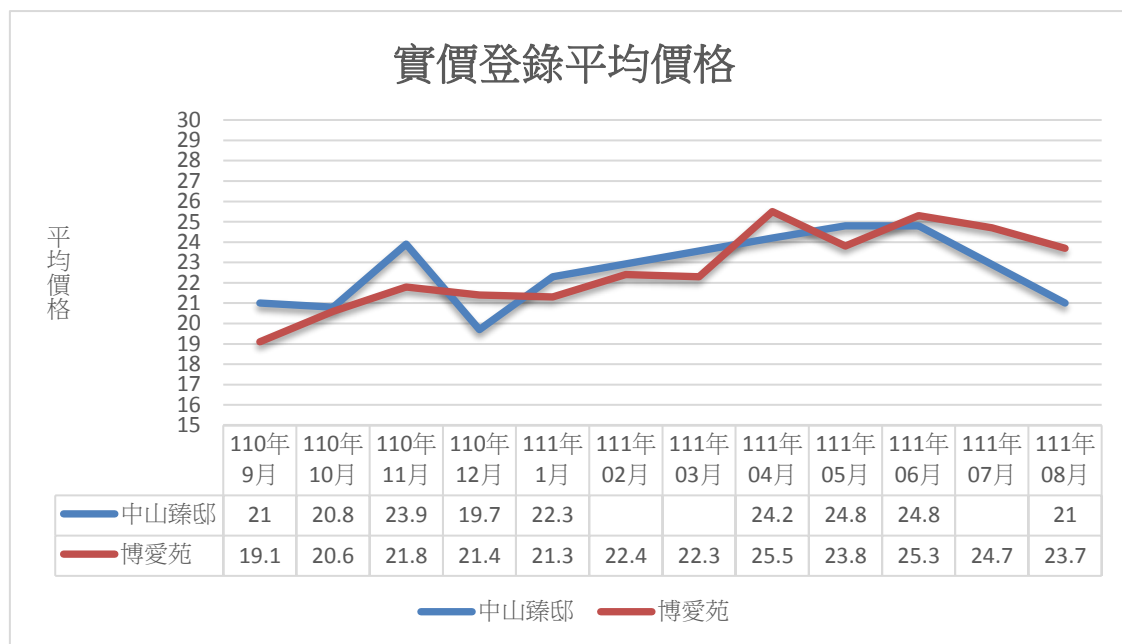
三、預售屋銷售期間申報數及價格之變化



圖五 預售屋實價登錄申報圖(110 年 9 月至 111 年 8 月)

以預售屋銷售每月申報件數比較(如圖五)，中山臻邸每月申報案件數以 110 年 12 月申報案件數 155 件達到最多，係為因應預售屋實價登錄修法規定而產生大量申報現象。

博愛苑每月申報案件數以 110 年 9 月申報案件數 66 件為最多，該建案推出初期即大量成交，亦係因規定而集中於 9 月申報期限到期時申報。



圖六 預售屋實價登錄申報平均價格(110 年 9 月至 111 年 8 月)

以預售屋銷售每月申報平均價格比較(如圖六)，中山臻邸預售屋以 110 年 12 月之 19.7 萬元為最低，以 111 年 5 月及 6 月之 24.8 萬元為最高，統計期間上漲 5.1 萬元，上漲幅度約 25.9%。

博愛苑預售屋每月申報平均價格以 110 年 9 月之 19.1 萬元為最低，以 111 年 4 月之 25.5 萬元為最高，統計期間上漲 6.4 萬元，上漲幅度約 33.6%。

四、造成中山臻邸與博愛苑價格相當現象

以草屯鎮預售屋富宇建設建案中山臻邸(商業區)及博愛苑(住宅區)而言，雖然商業區及住宅區土地取得成本相差約 1.3 倍，但房屋平均價格並未因土地取得成本差距而相差甚鉅，甚至有同一銷售期間內商業區平均價格低於住宅區現象，主要原因歸

納如下：

(一)土地價值

雖然中山臻邸土地取得成本高於博愛苑，但如表一及表二所示，中山臻邸土地面積較大、容積率較高、戶數較多，換算下來之土地價值僅與博愛苑相差 1.65 坪，且房屋銷售平均價格差異不大，可見土地取得成本未反映在房價上。

(二)個別因素及需求

中山臻邸位處商業區之市中心繁榮中山街上，生活機能完善且購物採買便利，縣內民眾購買者較多；博愛苑位於住宅區邊陲，緊鄰博愛路對外延伸連接中投公路與國道三號草屯交流道，交通網絡便捷，而草屯鎮房價與外縣市(如台中市)房價仍有差距，故較易吸引外縣市民眾購買。相對的，中山臻邸戶數較多，未來居住人口密度較博愛苑高，而居住品質亦是消費者重要的考量因素，故二建案的需求客層不致相同。

(三)房屋價格互相影響

綜觀草屯鎮市區土地分區使用情形，住宅區內有商業活動，商業區內亦有作住宅使用，趨向於住商混合使用，且中山臻邸及博愛苑銷售時程有重疊期間，二建案房價易互相比較互相影響，不易將平均價格差距提高。

(四)政策及時機

依實價登錄申報資料顯示，無論中山臻邸還是博愛苑，平均價格皆隨著時間的推移而上漲，中山臻邸銷售時間較早，當時平均價格比博愛苑稍低，又逢政策法規修正期間，其申報實價登錄重疊期間長，才会有同時期商業區平均價格低於住宅區現象，惟整體房價持續上漲，又博愛苑推案時間較晚，平均價格較高亦屬合理現象。

肆、 結論

影響不動產價格的因素分為一般因素、區域因素與個別因素，因此「商業區土地成本價格較住宅區高，所以商業區房價比住宅區高。」這句話乍看之下合理，但實際上卻不全然正確，應該要視情況而定。雖然商業區土地成本高，但必須考量土地價值與價格、建案個別因素、建案銷售時機、當地客層需求、市場景氣、政府政策等各項因素，才能比較商業區與住宅區不動產價格之差異。

參考文獻

1. 內政部，不動產成交案件實際資訊申報登錄及預售屋銷售資訊備查作業手冊
2. 內政部，不動產交易實價查詢服務網
3. 趙一任，住家在商業區 還是住宅區較好，住展雜誌 7 月號 2011 第 358 期
4. 李威昌，預售屋實價登錄實施效益之探討 以富宇中山臻邸、博愛苑為例，南投縣政府 112 年度研究報告