

2021不動產產學合作大聯盟推動平台

專題演講

精進不動產業

內政部地政司 王成機司長

110年3月30日

演講大綱

- 1 精進地政士產業
- 2 精進不動產經紀產業
- 3 精進租賃住宅服務產業
- 4 精進不動產估價師產業
- 5 實價登錄2.0宣導
- 6 期許



精進地政士產業

1. 地政士產業現況



證書

- 截至109年度止，
經審查符合資格發給證書者，計有**2萬8,740人**。

(近5年，平均每年約以0.8%成長)



開業

- 截至109年度止，
向直轄市、縣（市）政府申請開業執照者，計有**1萬832人**。

(近5年，除107年較前1年度為負成長，其餘平均每年約以0.6%成長)



簽證業務

簽證人數	簽證件數	簽證基金
182人	37,123件	4,203萬2,378元

(截至109年12月31日)



專業訓練
認可家數

- 截至109年度止，計認可**87個機構或團體**，
其中仍於認可有效期限內者計**16家**。





精進地政士產業

2. 數位櫃檯整合性服務

- 簡易登記案件網路申辦及申辦進度查詢

(住址變更登記、更名登記、門牌整編登記、有更正記事之住址更正登記、姓名更正登記、出生日期更正登記、統一編號更正登記)

- 線上聲明登錄

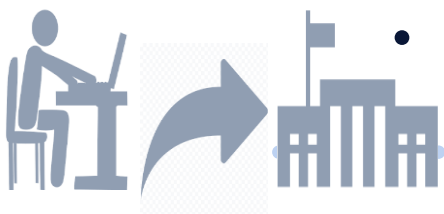
(土地登記規則第41條當事人免親自到場替代措施之一)

- 全國地政案件辦理情形查詢

(整合全國登記、複丈/測量案件申辦進度查詢)

- MyData當事人身分查驗功能

(110年4月1日起，當事人可授權代理人於數位櫃檯查詢戶政MyData，供不動產登記案件代理人查驗當事人身分參考)





精進地政士產業

3.地政士專業提升

- 地政士公會全國聯合會為提升全國地政士之專業技能及促進公私協力以協助政府處理有關不動產事務，設置**不動產學院**，其主要職掌如下：

1 籌辦新進地政士之職前課程。

2 籌辦地政士執業核心範圍之深耕課程。

3 因應得拓展執業範圍或公私協力上之需要，籌辦之專門課程。

4 因應法規之訂修，籌辦之課程。





精進地政士產業

4.地政士產業未來期許



借助地政士公會全國聯合會及各地方公會，
精進地政士法令專業與執業能力。



在資訊安全的前提下，提供安心、便捷、更
有效率的地政申辦服務。



傾聽業界聲音，並與地政士公
會全國聯合會及所屬會員，共
同攜手打拼。





精進不動產經紀產業

1. 不動產經紀業現況

經紀業備查家數



年月	108.12	109.12	110.2
備查家數	6,713	7,167	7,239

領有經紀人員證書(明)



- 截至110.2止，經紀人：12,124張；
- 經紀營業員：135,585張

受僱經紀人員人數



- 截至110.2止，經紀人：9,341人；
- 經紀營業員：44,340人





精進不動產經紀產業

2. 落實不動產經紀業輔導

認可辦理
經紀人員訓練

40個經紀人
訓練機構

54個營業員
訓練機構

加強開班測驗
查核作業

遠端監控

現地查核

督促經紀相關
業務查核

由直轄市、縣（市）政府辦理
經紀業業務、廣告、定型化契約等查核





精進不動產經紀產業

3. 協助推動不動產洗錢防制工作

洗錢防
制依據



洗錢
防制法



資恐
防制法



授權
辦法

地政士及
不動產經紀業
防制洗錢及
打擊資恐辦法

地政士及不動產經紀業應辦理工作概述

辦理
風險評估

建立內控
內稽措施

指定
專責人員

確認客戶
留存身分
文件

留存
交易紀錄

申報疑似
洗錢交易

辦理資恐
防制通報

106.01 啟動洗錢
防制評鑑

107.11
現地評鑑

108.03
面對面會議

108.08
APG年會

109.01起
改善評鑑缺失



精進不動產經紀產業

4. 不動產經紀業管理制度

強化業者
自律規範

不得借牌、冒名

禁止以不正當或詐騙方式
承受不動產

提升銷售資訊
透明度

銷售資訊公開方式

分處所及營業員
異動納管

分處所設立及營業員
到職或其異動30日備查





精進租賃住宅服務產業

1. 租賃住宅服務業發展情形

同業公會籌組積極

- 6都、基隆市、宜蘭市、新竹縣、新竹市、苗栗縣及花蓮縣已成立**12**個公會

業者申請設立踴躍

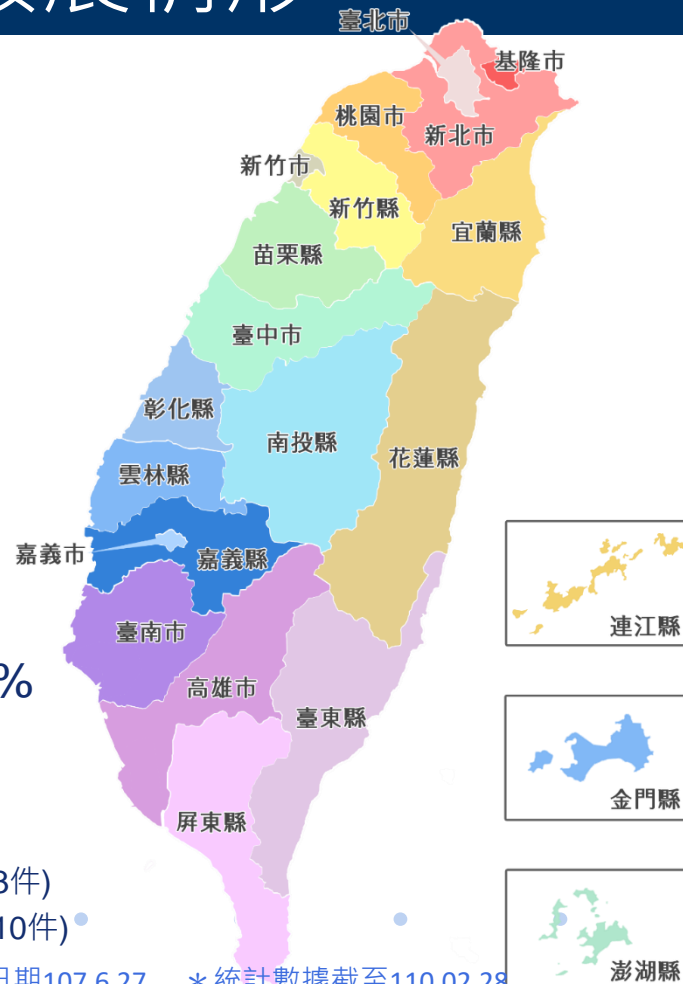
- **842**家領得營業登記證；分設**54**個營業處所；**遍佈全臺**

租賃住宅管理人員就位

- **9,226**人訓練測驗合格；**9,156**人已領得證書，領證比例**99%**

包租代管資訊提供

- 截至**110.02.28**計報送**20,687**件
 - 包租件數：5,973件(一般3,500件、社宅2,473件)
 - 代管件數：14,714件(一般8,004件、社宅6,710件)



* 租賃條例施行日期107.6.27 * 統計數據截至110.02.28





精進租賃住宅服務產業



2. 建立包租代管國家隊

內政部地政司

營建署

住宅及都市更新中心

租賃住宅
服務產業

制度建立

資源調控

擴大量能

深耕服務



建立包租
代管專業
服務制度



整合租金補
貼、社會住
宅資源



引進民間專
業、提升公
私協力能量



增加租賃住
宅供給、改
善租屋品質



中華民國租賃住宅服務商業同業公會全國聯合會
Rental Housing Service Business Association of the R.O.C.

精進租賃住宅服務產業

3. 提升租屋市場透明化

查察非法包租代管

- 輔導合法
- 查緝非法

推動包租代管稅優

- 所得稅減免
- 臺北市政府推動「個人房東委託包租代減徵地價稅及房屋稅自治條例」
→ 減徵40%
- 臺南市政府研商自治條例
- 本部持續督促地方政府推動稅優

租戶總數

租金指數





精進不動產估價師產業

1. 不動產估價師產業現況



證書

- 截至109年度止考試及格人數，計**746**人。
經審查符合資格發給估價師證書者，計**609**人。

(近5年，平均每年約以4.1%成長)



開業

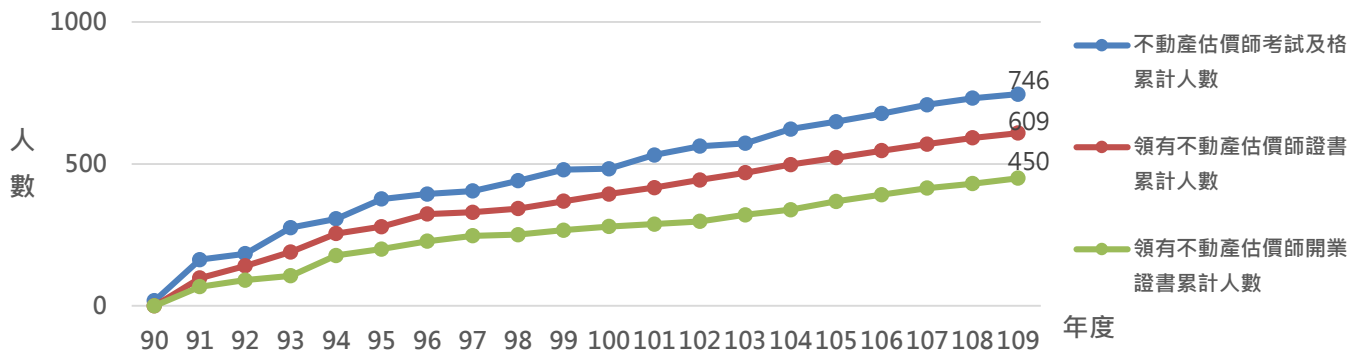
- 截至109年度止，向直轄市、縣（市）政府申請開業執照者，計有**450**人。

(近5年，平均每年約以5.8%成長)



專業
訓練
認可
家數

- 截至109年度止，計認可**9**個機構或團體，其中仍於認可有效期限內者計**7**家。





精進不動產估價師產業



2. 擴大不動產估價師業務範圍

產業協力

政府主導

地價基準地
查估

發展大量
估價模型

土地徵收
市價查估

選定基準地、
評議地價

電腦大量
估價模型

房地分離
方式研究

地價區段
劃分研究

基準地
選定研究

地價基準地查估

- 截至108年度止，全國已完成建置**2,538點**基準地。

土地徵收市價查估

- 自101年起增加委外查估，至108年委外查估比例達**76.32%**。

發展電腦大量估價模型

- 不動產估價師專業估價為**骨**、電腦大量估價模型為**輔**。
- 提升地價合理性。



精進不動產估價師產業

3. 不動產估價師制度強化

- 產業大型化趨勢、業務權利責任、強化產業管理

產業大型化趨勢

增加法人化事務所執業型態

調整設立分事務所彈性

業務權利責任

受不當要求之酬金請求權

訂定業務賠償上限及條件

強化產業管理

估價師助理納管

二年實務經驗審查機制



實價登錄2.0宣導

1. 促進預售屋交易資訊更為即時、透明

問題

- 目前無銷售前備查機制，政府不易掌握推案情況
- 代銷契約屆滿或終止後才整批申報，揭露時間延遲約半年~3年
- 建商自行銷售無須申報，資訊不完整

對策

預售屋銷售前備查、申報時機提前及範圍擴大

備查

銷售前
將銷售資訊
報備查

申報
時機

簽訂買賣契約
書後30日內

申報
範圍

建商自售
全面納入

實價登錄2.0宣導

2.保障預售屋購屋者權益，防杜紅單炒作

問題

- 業者使用契約不符合預售屋買賣定型化契約應記載不得記載事項
- 紅單約定賣方保留出售、簽約權利或不利買方事項
- 紅單轉讓哄抬炒作

對策

預售屋定型化契約備查及紅單交易納管

契約
備查

銷售前將
定型化契約
報備查

紅單
內容

禁止保留賣方
出售、簽約權利

禁止
轉售

紅單不得
轉售

實價登錄2.0宣導

3.預售屋違規裁處對照

違規裁處事項	現行規定	新制規定
買賣契約不符規定	依 消保法 先限期改正，屆期不改正處3萬~30萬元	先按戶(棟)數裁罰 6萬~30萬元 並限期改正
紅單約定不利買受人條款	無罰責	裁罰 15萬~100萬元
紅單轉售第三人	無罰責	裁罰 15萬~100萬元
代銷契約未備查	無罰責	裁罰 3萬~15萬元

實價登錄2.0宣導

4.教育訓練

地政人員

- 110.5 分北、中、南、東辦理 **4場**新制法令及作業流程說明
- 110.6 於中辦辦理 **6場**系統操作實機教育訓練
- 培養地方種子教師，以對相關業者進行教育訓練及宣導

建商、代銷業

- 110.5~6 於**6都**及**東部**辦理 **11場**說明會，讓業者廣為瞭解新制



實價登錄2.0宣導

5. 宣導措施



線上直播

規劃邀請司長或副司長以
線上直播方式與民眾互動

電臺專訪

規劃邀請部、次長或
司長接受廣播專訪



宣導措施



懶人包

規劃本司自行製作

宣導短片

規劃本司自行拍攝
說明申報流程



期許



1

厚植不動產從業人員實力

2

維護全國不動產業者執業權益

3

發展不動產業，提升產業競爭力

4

政府扶植產業，學界培育人才，產業服務民眾





簡報結束
敬請指教

