

不動產資本利得課稅制度檢討與改革 論壇

— 資訊透明、實價登錄與資本利得稅

主辦單位：臺灣大學公共政策

與法律研究中心

報告人：莊孟翰

日期：2012年5月25日

1

房價合理化與居住正義之實現

- 一、穩定房價
- 二、資訊透明化
- 三、課徵資本利得稅
- 四、阻絕外來資金投機炒作
- 五、整體住宅政策
 1. 促使156萬戶空屋釋出—出售？出租？
 2. 全面推動都市更新與容積獎勵回饋
 3. 適量興建合宜住宅？社會住宅？

2

2012年房地產市場之多、空因素糾結

— 一大、二多、三高、四低

- 一大：貧富差距大→世襲化、常態化、階級化？
- 二多：錢多、投資多
- 三高：高物價、高房價、高失業
- 四低：低所得、低利率、低稅負、低投報率

※五大利多：

錢多、投資多、高物價、低利率、低稅負

※五大利空：

貧富差距大、高房價、高失業、低所得、低投報率

3

1980-2010年空屋調查統計

年度	空屋數 (戶)	空屋率 (%)
1980年	479, 839	13.09 %
1990年	674, 317	13.29 %
2000年	1, 228, 798	17.62 %
2010年	1, 560, 355	19.3 %

4

2010年全國主要縣市空屋數量

1. 台北市：13.4%，122,907戶
 2. 新北市：22.%，328,713戶
 3. 基隆市：25.2%，40,884戶
 4. 桃園縣：21%，153,722戶
 5. 台中市：21.1%，198,962戶
 6. 台南市：19.6%，126,062戶
 7. 高雄市：17.6%、176,184戶
- ※北台灣：69.28萬戶

約占全台空屋156萬戶之44%

5

台北市高房價一回去了！

1. 台北市高房價—回不去了！
2. 房價高漲→離開台北市—永遠回不來了！
3. 台北市 房價漲幅遠超過國際化程度而提早開出 國際盤

※所得最高5%：最低5%

1998年：32.74倍

2008年：65倍

2009年：75.07倍

最低5%：5.1萬元，最高5%：382.2萬元

2010年：93.35倍（財稅資料中心—綜所稅申報資料：551萬戶）

最低5%：4.6萬元，最高5%：429.4萬元

6

2011 World's most expensive cities 美元/新台幣30,405 (20111011)

Shows the buying price and rent per month (US\$) of a 120 square metre **apartment**. For assumptions see below.

	City/Country	Buying Price US\$ per Sq. M.	Price/Rent Ratio (x)	Rent per Month (\$)	Gross Rental Yield
1	Monaco	53,226	58x	<u>9,212</u>	<u>1.73%</u>
2	<u>UK</u> London	20,505	23x	<u>8,830</u>	<u>4.31%</u>
3	Hong Kong Island	19,323	31x	<u>6,235</u>	<u>3.23%</u>
4	France, Paris	18,066	31x	<u>5,883</u>	<u>3.26%</u>
5	Singapore	16,727	34x	<u>4,905</u>	<u>2.94%</u>
6	Russia, Moscow	13,910	24x	<u>5,823</u>	<u>4.19%</u>
7	Japan, Tokyo	13,855	23x	<u>5,993</u>	<u>4.33%</u>
8	<u>US</u> New York	13,428	21x	<u>6,304</u>	<u>4.69%</u>
9	India, Mumbai	12,913	<u>36x</u>	<u>3,562</u>	<u>2.76%</u>
10	Switzerland, Geneva	11,974	25x	<u>4,739</u>	<u>3.96%</u>
11	Italy, Rome	9,739	<u>25x</u>	<u>3,959</u>	<u>4.06%</u>
12	Greece, Athens	8,410	<u>42x</u>	<u>1,987</u>	<u>2.36%</u>
13	Finland, Helsinki	8,229	25x	<u>3,239</u>	<u>3.94%</u>
14	Bermuda	7,886	20x	<u>6,496</u>	<u>4.94%</u>
15	Luxembourg	7,506	<u>28x</u>	<u>2,668</u>	<u>3.56%</u>
16	Taiwan, Taipei	7,112	64x	1,117	1.57%
17	Israel, Tel Aviv	7,020	30x	<u>2,322</u>	<u>3.31%</u>
18	Australia, Sydney	6,960	<u>24x</u>	<u>2,857</u>	<u>4.11%</u>
19	China, Shanghai	<u>6,932</u>	38x	<u>1,841</u>	<u>2.66%</u>
20	Canada, Toronto	<u>6,179</u>	<u>19x</u>	<u>3,308</u>	<u>5.35%</u>

這一波房價飆漲之主要原因

- 低利率** — **有史以來最低、最長之低利率時期**
- 資金行情** — **有史以來最多之氾濫游資**，錢多為患 — 華僑、台商、港資不斷湧進
- 遺產贈稅大幅調降至10%** — **有史以來最大之租稅減幅**，卻未相對提供產業投資機會，導致資金大量流入股市、房市
- 國產產局標售土地** — **有史以來最高之地價漲幅**，地價屢創新高，助漲房價，導致惡性循環
- 都市更新內容積獎勵** — 台北市都市更新**2倍容積獎勵**，助漲房價
- 預期心理** — **ECFA**、**陸客自由行**、開放**陸資企業**來台投資 — **政府政策**？
- 投機炒作** — **海外資金**、**台商**、**港資**、**陸資**

台北市房價不斷飆漲之模式

螺旋式上漲之惡性循環：

「內需+外需+預期心理」
→「房價↑→地價↑→房價↑」

房價高漲→民怨第一
中下階層一屋難求
年輕人—窮忙族，望屋興嘆！

※地主：不勞而獲

※中下階層：首購？換屋？

9

政府政策走向？

1. 如何促使156萬戶空屋釋出：出售？出租？
—提高持有成本
2. 全面推動都市更新：101年3月台北市屋齡超過31年者高達494,578戶
3. 適量興建合宜住宅？社會住宅？
4. 提高交易成本↑
實價登錄→按實際交易價課稅
5. 雙軌制（建議）：對境外投資者採取差別待遇，課徵資本利得稅（capital gains）
6. 擬妥新舊稅制之轉換機制

台北市、新北市房價漲幅與GDP增幅比較表

年度	台北市		新北市		每人GDP	
	萬元/坪	漲幅%	萬元/坪	漲幅%	金額 (USD)	增幅%
90年	37.61		16.17		13,147	-10.59
91年	36.74	-2.31	16.76	3.65	13,404	1.95
92年	39.1	6.42	17.21	2.69	13,773	2.75
93年	40.75	4.22	18.2	5.75	15,012	9
94年	41.6	2.09	19.3	6.04	16,051	6.92
95年	44.9	7.93	21.8	12.95	16,491	2.74
96年	53.1	18.26	25	14.68	17,154	4.02
97年	59.9	12.81	21.3	-14.8	17,399	1.43
98年	57.6	-3.84	21.6	1.41	16,353	-6.01
99年	70.5	22.40	27.7	28.24	18,588	13.67
100年	80.3	2.32	33.6	6.09	20,154	8.43
99年/91年		91.89		65.28		38.68
100/91年		118.56		100.48		50.36

11

台北市土地價格屢創新高

- 99年10月1日安泰銀行標售其位於忠孝東路四段231-1號，面積161.68坪的店面，結果由深具**陸資**色彩的名錶商—**亨得利集團**以9億500元得標，換算回每坪單價為**556.66萬元**，溢價率高達23.79%。
- 99年10月17日**兆隆投資**以每坪**170萬元**購買位於信義計畫區統一國際大樓頂樓（30樓），**149坪**，創下台北市商辦新高價。
- 100年5月16日忠孝東路四段「三陽忠孝大樓」標售，1~3樓由富邦人壽以總價**20.11億元**標得，估算1樓店面每坪高達**650萬元**；4樓以上辦公大樓，由**港資**背景**吉富中華投資**以總價21億3,450萬元標得，換算每坪**106萬元**。
- 100年9月28日位於敦化南路二段，屋齡33年之**中華票券金融大樓**土地面積329.42坪，為地下一層、地上14層的建物，標售底價26.8億元，最後由**頂新國際集團**旗下**頂禾開發**以46.2888億元高價得標，**溢價率72.7%**，換算每坪**建物107萬元**，**土地**每坪為**1,405萬元**。
- 101年1月台北市東區忠孝東路四段凌雲大廈一樓皮爾卡登(Pierre Cardin)店面18.45坪，成交價高達1.95億元，每坪單價約**1,057萬元**，創全台店面每坪最高交易紀錄。

台灣對中國、香港進出口貿易與投資金額

— 地下經濟？ 風險管理？

1. 2011年台灣對中國及香港出口金額為1,240.5億美元，占我總出口**40.2%**。
2. 2011年臺灣自中國及香港進口金額為452.8億美元，占我總進口**16.1%**。
3. 2011年台灣對中國及香港貿易順差**787.7億美元**。
4. 2011年台灣貿易順差**266.9億美元**。
5. 1991年至2011年，核准對中國投資總額為1,116.975億美元，占我整體對外投資超過**50%**
6. 2009年6月30日開放陸資來台投資至2011年，累計經核准來台投資的案件共計204件，投資金額為**1億7,556萬美元**。

13

主要金融機構存款與消費者購屋貸款 及建築貸款餘額統計表 單位：新台幣億元

年 度	主要金融機構存款	購置住宅貸款	房屋修繕貸款	建築貸款
90年	201,607	26,232.76	7,807.17	5,078.37
91年	206,098	27,681.88	6,952.83	4,188.09
92年	217,469	30,388.81	6,900.16	4,203.96
93年	232,565	34,826.62	7,103.73	5,086.38
94年	247,095	39,629.36	7,362.13	6,701.32
95年	259,420	43,528.55	8,059.76	8,465.45
96年	262,088	46,287.76	8,483.98	10,568.78
97年	279,779	47,087.03	8,157.05	10,628.83
98年	295,559	49,095.58	7,955.08	10,252.70
99年12月	310,880	51,092.56	6,132.99	12,736.35
100年12月	323,022	52,740.15	4,829.18	14,071.72
101年3月	326,700	52,494.33	4,559.05	14,351.36
91-98年增幅	43.41%	77.36%	14.42%	144.81%
91-99年增幅	50.84%	86.60%	-3.89%	207.74%
91-100年增幅	56.73%	90.52%	-30.54%	235.99%
91-101年 3月增幅	58.52%	89.63%	-34.43%	242.67%

14

房價泡沫瀕臨警戒線？

—房貸餘額占GDP比重與房價泡沫之關係

1. 購置住宅貸款餘額5兆2,494.33億元，2011年GDP為14兆8,504.75億元，房貸餘額/GDP = 35.35%
2. (房貸餘額5兆2,494.33億元 + 房屋修繕貸款4,559.05億元) / GDP = 38.42%
3. (房貸餘額5兆2,494.33億元 + 房屋修繕貸款4,559.05億元 + 建築貸款14,351.36億元) / GDP = 48.08%

15

房價泡沫瀕臨警戒線？

—房地產業貸款占存、放款比重與利率

1. 房地產業貸款占存款比重
= 7兆1,404.74億元 / 32兆6,700億元
= 21.86%
2. 房地產業貸款占放款比重
= 7兆1,404.74億元 / 21兆1,745億元
= 33.72%

3. 利率：3%—心理關卡？ 5%—購屋門檻？

※投報率：3%—5%：警戒區，3%以下：風險區

16

各國房地產交易與持有稅率一覽表

國家	交易成本				持有成本	
	買方	賣方	總交易成本	資本利得	房屋	土地
美國	1.05%-2.20%	5.51%-9%	7.55%-11.20%	15%	0.3%-2.9%	
英國	0.54%-5.15%	2.35%-4.11%	2.89%-9.25%	0-18%	1.0%-3.2%	
法國	8.57%-14.37%	2.35%-5.98%	11.05%-19.3%	25%-28%	20%	9.23%
加拿大	1.0%-3.0%	3.58%-8.42%	4.58%-11.42%	0-50%	0.85%-2.29%	
澳大利亞	1.75%-20.28%	2.0%-11.87%	3.75%-30.15%	0-45%	0-3.7%	

17

各國房地產交易與持有稅率一覽表

國家	交易成本				持有成本	
	買方	賣方	總交易成本	資本利得	房屋	土地
日本	11.05%-14.45%	0	11.05%-14.45%	5%-40%	0-1.7%	0.6%
韓國	20.57%-22.45%	0	20.57%-22.45%	9%-70%	5%	3%
新加坡	2.3%-4.3%	2.15%	4.45%-5.45%	0-20%	4%	10%
香港	1.75%-6.75%	0.5%-1.05%	2.25%-7.8%	0	5%	3%
中國	3.81-17.3%	1.05%-2.95%	4.86%-19.35%	0-20%	無	無
印度	6.24%-14.49%	1.24-2.49%	7.48%-16.99%	0-30%	0.45%	1.45%

18

德國壓抑房地產投機政策

稅收措施	不動產稅：1%-1.5%	
	交易稅：3.5%	
	價差稅：買賣獲利部分15%	
	租金個人所得稅：租金20%-45%	
行政措施	當 房價超過合理價格20% 時，賣方將面臨 最高5萬歐元罰款 。	
	當 房價超過合理價格50% 時，除 巨額罰款 外，賣方將面臨 3年有期徒刑 ，罪名為涉嫌炒作、擾亂經濟。	
刑罰措施		

19

新加坡「住者有其屋計畫」

政策計畫	內容
1. 計畫目標：實現100%自有率	約 95% 人民擁有自己的組屋
2. 子女孝順者優先購買	為鼓勵 世代同堂 ，特別設計一種「 三房式 」與「 一房式 」相連的 新組屋 ，方便年輕夫婦照顧老人。
3. 買房不住，罰款坐牢	買房不住，將面臨高額罰款與牢獄之災 。
4. 工作五年就能買得起	組屋一樓一般都是提供居民公共活動空間，也有設計為店鋪提供便民服務。
5. 100平方米組屋，售價約新台幣700萬元，每坪約新台幣23.14萬元。	一戶100平方米組屋，售價約30萬新幣，約為市價一半。
6. 老年人、低收入階層優先享受廉價房	對於無力購屋的 低收入階層 ，可以 租賃組屋 。
7. 公積金制度解決購屋資金	1955年政府開始設置公積金，作為強制儲蓄計畫，購屋、保險等都包括在內。
8. 99年使用權	居民所購買組屋僅擁有 99年使用權 ，所有權則歸屬新加坡政府。

20

房產稅占各國、地方政府財政收入比例

國家	對地方政府財政貢獻	稅負種類	整體基數
日本	20%	物業稅	地方政府財政收入
英國	4%-20%	物業稅	地方政府財政收入
印度孟買	22%	物業稅	地方政府財政收入
澳大利亞	10%	物業稅	地方政府財政收入
韓國	8%	物業稅	地方政府財政收入
新加坡	7%	物業稅	國家財政收入
香港	4%	差餉和土地稅	國家財政收入
美國	1%-2%	物業稅	州政府收入
中國	5.3%	城鎮土地使用稅、房產稅	國家財政收入

21

整體住宅政策建議事項 (一)

- 房價飆漲—供給不足？投機炒作？
 - 合宜住宅—出售：時間點、價格、數量
(新加坡：CPF→組屋，兼顧奉養父母)。
 - 平價住宅：地上權—房貸本息↔租金
 - 社會住宅：出租、租金補貼
- 空屋、餘屋→出租予弱勢族群→租稅優惠：
 - 提高租賃所得「必要費用43%」至70%或80%。
- 捷運聯合開發共購宅—社會住宅、中繼住宅

22

整體住宅政策建議事項 (二)

4. **社會住宅土地來源**：捷運三環三線、市地重劃、區段徵收、地目變更（例如士林三寶）
— **台北市與新北市應攜手合作**。
5. **加速都市更新**→增加供給量，並兼顧社會住宅資金來源
 - (1) **都市更新容積獎勵回饋**→**容積移轉變現**—**社會住宅，專款專用**
 - (2) **加速西區之都市更新**—社會住宅、老人住宅；老松、西門、龍山國小學生人數已銳減至600-700位，經由整併開發→社會住宅、老人住宅

23

整體住宅政策建議事項 (三)

6. **老人住宅：在宅老化**
 - (1) **鼓勵三代同堂**—降低政府負擔
 - (2) **無障礙空間**
 - 日本：門檻、把手、日式或洋式馬桶、防滑地板
 - (3) **鄉鎮地區—補助改善衛生設備**
7. **淡水河整治十環河南北路地下化**（可行性研究）
→藉由水岸住宅帶動西區都市更新。

24

整體住宅政策建議事項 (四)

8. 稅制改革：提高持有成本、交易成本，並抑制投機炒作

- 財產總歸戶：提高第二戶之稅負
- 提高持有成本—地價稅、房屋稅：
提高稅基；例如10層樓RC結構造價每坪10.8萬元，與現行課稅評定現值相差7.1倍
- 買賣交易：漸進式依實價課稅
- 雙軌制：對境外人士投資課徵資本利得稅

25

整體住宅政策建議事項 (五)

9. 大台北生活圈之建構：台北市、新北市、基隆市、桃園縣

— 大台北捷運路網之建構：

- (1) 將板南線延伸至基隆與桃園。
- (2) 將淡水線延伸至淡海新市鎮
- (3) 機場捷運：51.5公里，22個車站，將於民國102年通車

10. 北、中、南區域均衡發展

— 北部地區人口佔台灣總人口比率44.82%，家庭戶數佔台灣總家庭戶數比率46.33%。

— 台商回流：積極開發工業用地

「006688專案」→「0022446688專案」-增加就業機會

26

建議事項

—北、中、南區域均衡發展—

1. 重視產業結構變化 (100年GDP：13.7570兆元)
 - 99年農業1.64%、工業31.12%、服務業67.24%
 - 100年農業1.72%、工業29.57%、服務業68.61%
2. 深入探討ECFA對各產業之影響
3. 政府應重視北、中、南區域均衡發展
4. 積極發展北、中、南三大科學園區
5. 積極開發工業用地
 - 「006688專案」→「0022446688專案」-增加就業機會
6. 積極建構北、中、南都會區生活圈
7. 積極建構北、中、南都會區交通網絡-台鐵、高鐵、捷運
8. 台中七期重劃區與高雄美術館附近產品區隔要明顯
 - 積極塑造成為台北信義計畫區
9. 積極推動都市更新
10. 都市意象-增加觀光收益，提升國家競爭力

27

房屋稅之核定方式-以評定現值為課稅依據

1. 房屋稅 = 房屋現值 (地方檢討) × 稅率 (中央制定)
2. 房屋現值 = 標準價格 × 面積 (≠市價、工程造价)
3. 標準價格 = 核定單價 × (1 - 折舊年數 × 折舊率) × 街路等級調整率
4. 核定單價 = 標準單價 × 1 ± 各項加減項之加減率 ± 樓層高度之超高 (偏低) 率

※ 其中最具爭議性之處在於標準單價28年未經調整，以10層樓鋼筋混凝土造為例，僅4,580元/m² (每坪15,141元)，實際工程造价為32,900元/m² (每坪108,760元)，相差7.1倍

28

美國不動產仲介制度之主要特徵

1. 資訊透明化
2. 物件流通中心
(MLS, Multiple Listing Service)
3. 付款中間人制度 (Escrow)
4. 產權保險 (Title Insurance)
5. 證照制度 (License)

29

美國房產稅知多少？

1. 房產稅(real property tax)：
地方稅—由 county、city或school district徵收，
一般比例為 1:1:5
2. 房產稅列為向聯邦政府繳納個人所得稅之抵稅項目
3. 根據美國人口普查局資料，2007-2008年，公立中小學經費來源只有約8.1%來自聯邦政府，其餘約48.3%來自州，約43.7%來自地方（主要為房地產稅）。
4. 州或地方設有專門的 tax assessor，根據公平市場價格進行定期價值評估。
5. 取之於民、用之於民。

30

美國房產稅知多少？

2011年房產稅單明細（用途）：

- 1、諾根地區**公立學校**：**\$1772.21**
 - 2、州政府收入：\$13.49
 - 3、政府殘疾人援助：\$20.83
 - 4、**公立圖書館**：**\$108.76**
 - 5、縣屬公路橋樑：\$58.79
 - 6、縣政府收入：\$58.79
 - 7、**地區消防**：**\$164.69**
 - 8、社區公立大學：\$63.2
 - 9、老齡人員服務：\$22.18
- 合計：\$2282.74

31

美國售屋資料查詢-2627 41st Ave NW ， Olympia WA 98502

Home shopping just got better! Map your friends and get their advice on neighborhoods. [Map my friends](#)



2627 41st Ave NW
Olympia, WA 98502

◆ **Recently Sold: \$470,000**
Zestimate®: \$438,400
Est. Mortgage: \$1,712/mo ▾

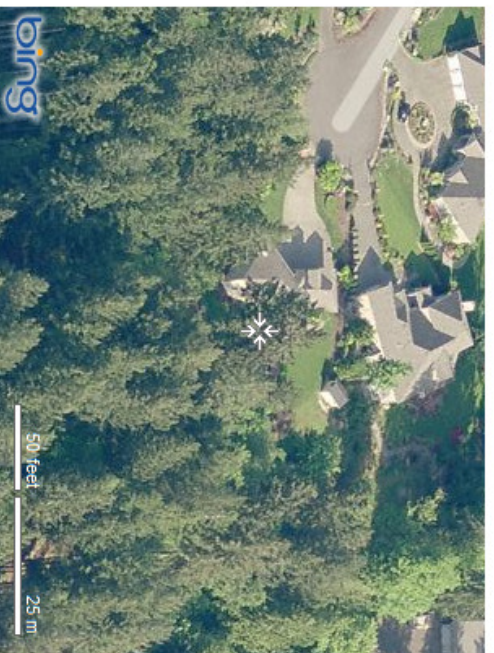
See current rates on Zillow

775 is an Excellent credit score, what's yours?

Beds: 4
Baths: 2.5
Sqft: 3,287
Lot: 55,321 sq ft / 1.27 acres
Type: Single Family
Year built: 1997
Last sold: May 2012 for \$470,000

Parking: Garage - Attached
Cooling: --
Heating: Forced air
Fireplace: Yes

[More facts](#) □



Lovely home in quiet cul-de-sac off Cooper Point Rd., just north of golf course. Beautiful landscaping and trees are your views, with lots of privacy. Four bedrooms (3 bedroom septic) and large downstairs office. Many features: 5-piece master bath; crown molding; new furnace and heat pump in 2007. ... [More](#)

32

美國售屋資料查詢-2627 41st Ave NW , Olympia WA 98502



33

美國售屋資料查詢-2627 41st Ave NW , Olympia WA 98502

[All 3 Credit Scores \\$0! Get Yours!](#)

Price History

Date	Description	Price	Change	\$/sqft	Source
12/09/2010	Listing removed	\$569,900	--	\$173	Keller Williams
07/15/2010	Listed for sale	\$569,900	-9.4%	\$173	Keller Williams Realty-Olympia
10/24/2009	Listing removed	\$629,000	--	\$191	Keller Williams
09/25/2009	Listed for sale	\$629,000	-3.7%	\$191	Keller Williams
04/16/2007	Sold	\$653,300	87.2%	\$198	Public Record
04/07/1997	Sold	\$349,000	--	\$106	Public Record

34

美國售屋資料查詢-2627 41st Ave NW , Olympia WA 98502

Tax History				
Year	Property taxes	Change	Tax assessment	Change
2011	\$6,251	2.9%	\$456,250	-3.3%
2010	\$6,077	9.8%	\$471,800	-2.6%
2009	\$5,537	-15.6%	\$484,550	--
2008	\$6,560	0.5%	\$484,550	-20.6%
2007	\$6,526	--	\$610,350	9.5%
2006	\$6,526	18.7%	\$557,500	29.9%
2005	\$5,496	4.6%	\$429,300	14.1%
2004	\$5,254	--	\$376,350	--

35

美國售屋資料查詢-2627 41st Ave NW , Olympia WA 98502

Maps and Views

Map Bird's Eye View Street View

Zestimates

Schools

Walk Score™ 14
Car-Dependent

Transit Score™ 0
No Nearby Transit

View home on larger map

36



美國售屋資料查詢-3871Crawford Ave Miami , FL33133

3871 Crawford Ave
Miami, FL 33133

For Sale: \$1,025,000
Est. Mortgage: \$3,719/mo
See current rates on Zillow
Get Prequalified with Wells Fargo

Beds: 4
Baths: 3
Sqft: 2,859
Lot: 5,880 sq ft / 0.13 acres
Type: Single Family
Year built: 1990
Last sold: May 2004 for \$800,000

Parking: --
Cooling: Central
Heating: Forced air
Fireplace: --
On Zillow: 6 days
MLS #: a1642227
Listing Coldwell Banker Resi...
website: [More facts](#)

Beautiful charming south grove home. Well maintained. Peaceful and serene. Fully walled and gated. Enter through gates into lush landscaping and a fully covered space with skylights ideal for outdoor dining or entertaining. Lap pool. Large family and dining room off the kitchen with double high ... [More](#)

37

美國售屋資料查詢-3871Crawford Ave Miami , FL33133

3871 Crawford Ave
Miami, FL 33133



For Sale: \$1,025,000
Est. Mortgage: \$3,719/mo
See current rate
Get Prequalified

Beds:
Baths:
Sqft:
Down payment: % (\$205,000)

Price:
Estimated Monthly Payment

Lot: 30 Year Fixed: \$3,719/mo
Type: 15 Year Fixed: \$5,632/mo
Year built: 5/1 ARM: \$3,291/mo
Last sold: Estimated taxes & insurance of \$1,105 are not included.

Parking: [See current rates](#) On Zillow Mortgage Marketplace
Cooling: Forced air
Heating: --
Fireplace: --
On Zillow: 6 days
MLS #: a1642227
Listing Coldwell Banker Resi...
website: [More facts](#)

Beautiful charming south grove home. Well maintained. Peaceful and serene. Fully walled and gated. Enter through gates into lush landscaping and a fully covered space with skylights ideal for outdoor dining or entertaining. Lap pool. Large family and dining room off the kitchen with double high ... [More](#)

38

美國售屋資料查詢-3871Crawford Ave Miami , FL33133

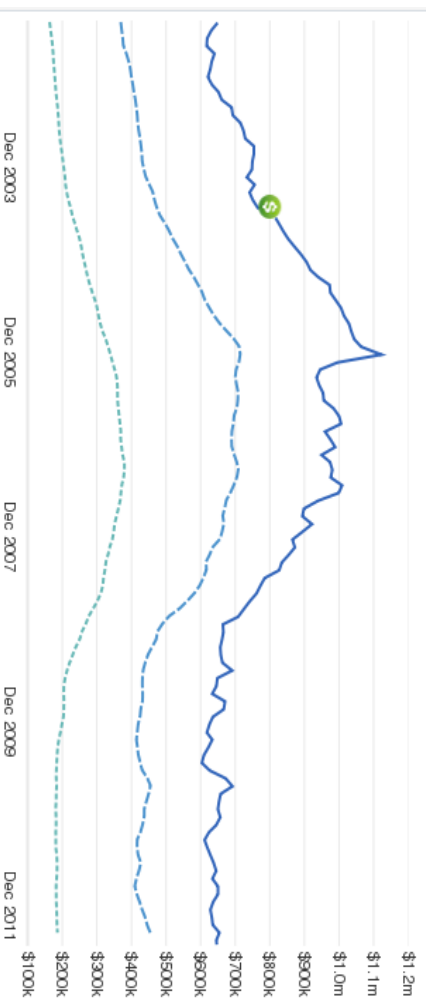
Charts and Data

Value	Range	30-day change	\$/sqft	Last updated
Zestimate ^{[?] 2}	\$645,700	\$471K - \$756K	-\$1,100	\$225 05/07/2012
Rent Zestimate ^{[?] 2}	\$4,118/mo	\$2.8K - \$5.5K/mo	+\$66	\$1.44 05/15/2012

Agent Comment You must sign-in and claim this listing in order to post a comment

Zestimate | Listing price | Rent Zestimate | more ▾

1 year | 5 years | 10 years



39

美國售屋資料查詢-3871Crawford Ave Miami , FL33133

Price History

[See Your Credit Score Now](#)

Date	Description	Price	Change	\$/sqft	Source
05/18/2012	Listed for sale	\$1,025,000	--	\$358	Coldwell Banker Residential Real Estate - Miami Beach Lincoln Building
05/17/2012	Listed for sale	\$1,025,000	28.1%	\$358	Weichert Realtors Pro. Partners
05/26/2004	Sold	\$800,000	50.4%	\$279	Public Record
11/18/1998	Sold	\$532,000	--	\$186	Public Record

40

美國售屋資料查詢-3871Crawford Ave Miami , FL33133

Tax History
Find assessor information on the [county website](#) ²

Year	Property taxes	Change	Tax assessment	Change
2010	\$10,885	-14.8%	\$475,442	-18.2%
2009	\$12,777	-13.7%	\$581,133	-14.5%
2008	\$14,807	2.9%	\$679,402	3.0%
2007	\$14,385	-7.8%	\$659,614	2.5%
2006	\$15,599	-2.5%	\$643,526	0.8%
2005	\$15,996	44.3%	\$638,407	47.5%
2004	\$11,086	--	\$432,799	--

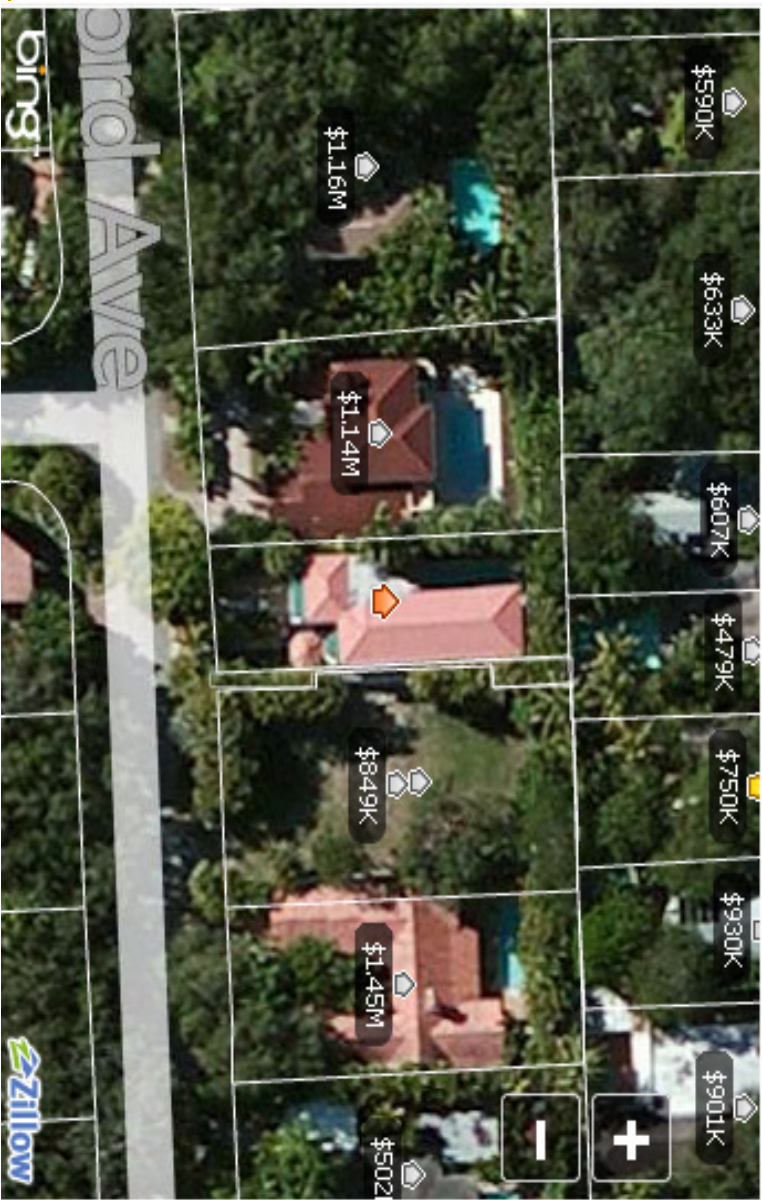
41

美國售屋資料查詢-3871Crawford Ave Miami , FL33133

- Zestimates
- Schools
- ★ Walk Score™**
Somewhat Walkable
69
- 🚗 Transit Score™**
Some Transit
38

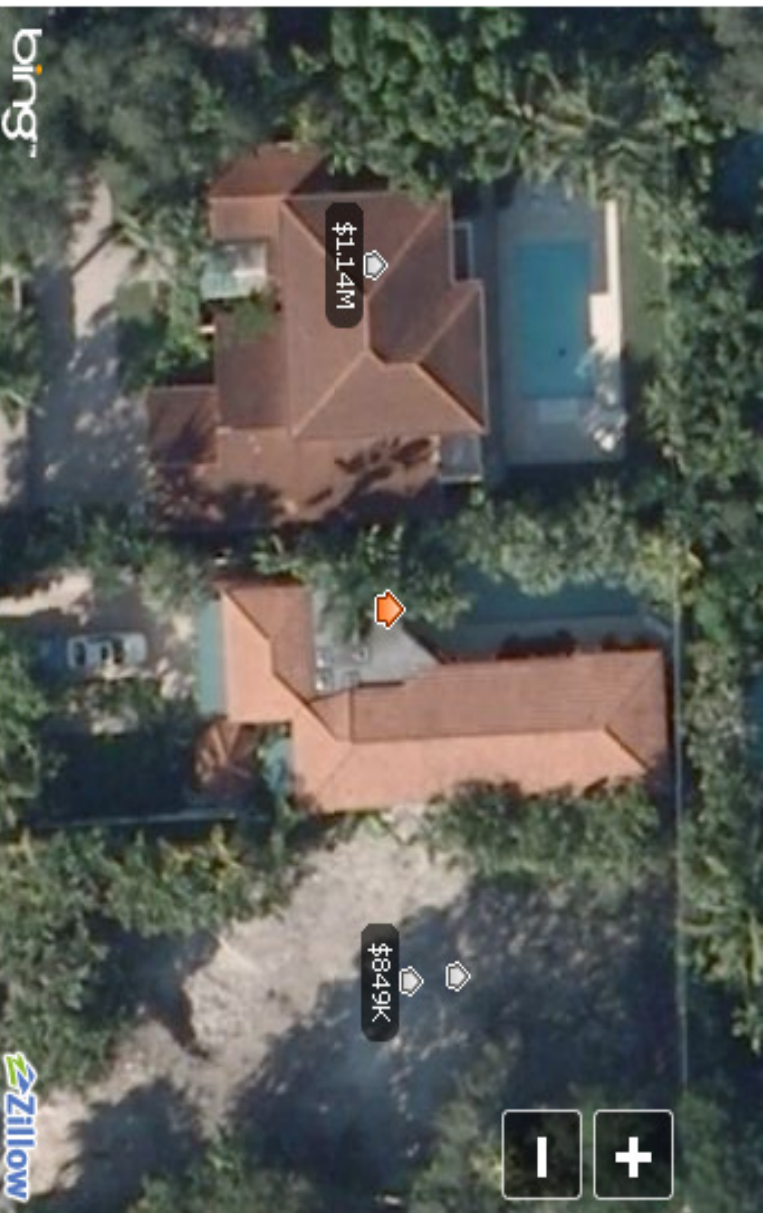
42

美國售屋資料查詢-3871Crawford Ave Miami , FL33133



43

美國售屋資料查詢-3871Crawford Ave Miami , FL33133



44

美國售屋資料查詢-3871Crawford Ave Miami , FL33133



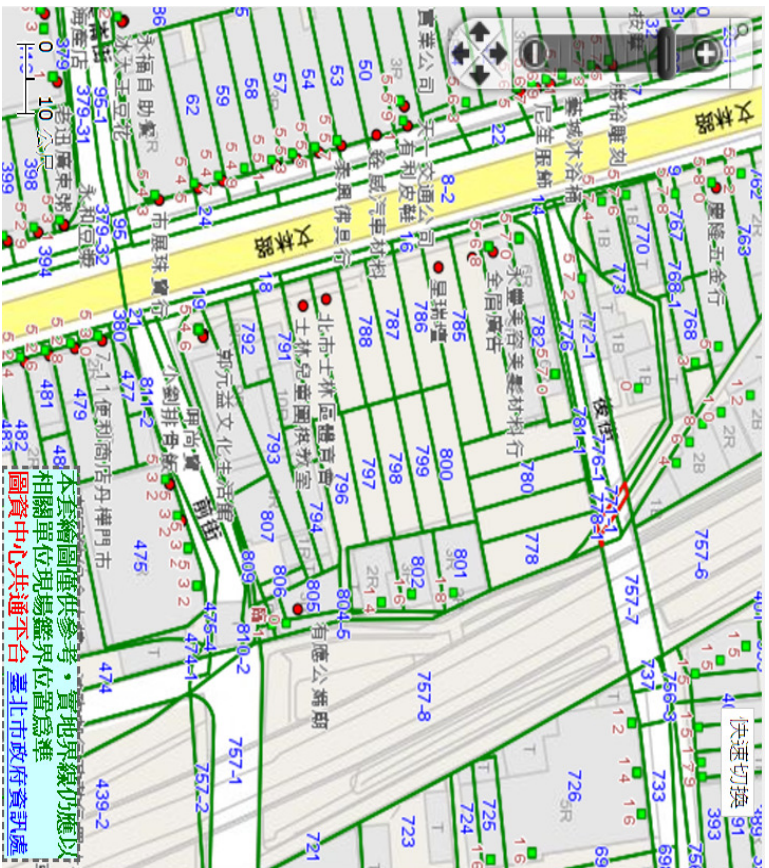
47

美國售屋資料查詢-3871Crawford Ave Miami , FL33133



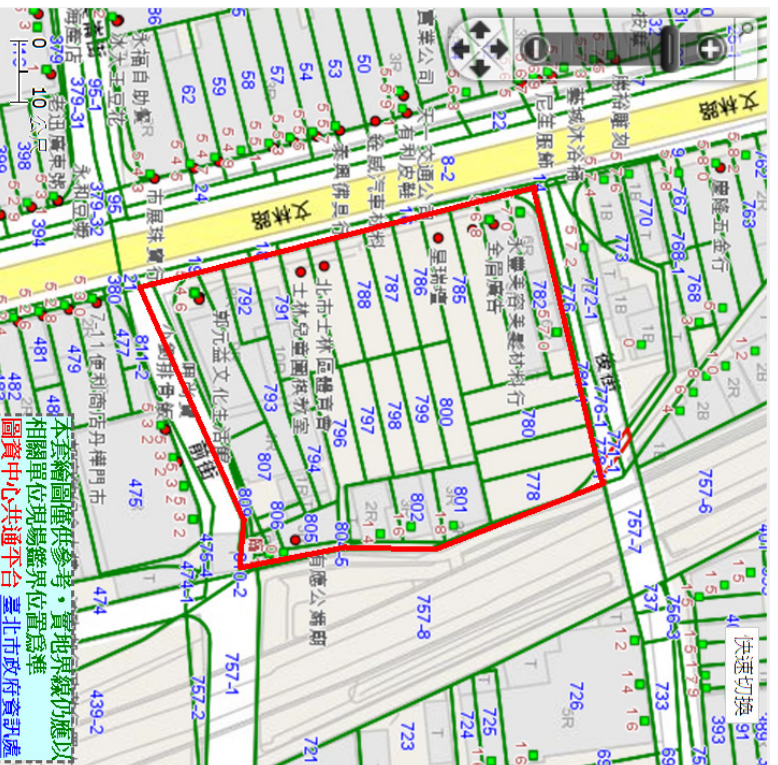
48

文林苑都市更新案



49

文林苑都市更新案



50

文林苑都市更新案

臺北市士林區陽明段一小段(0816)0771-0001地號
公告地價及公告土地現值

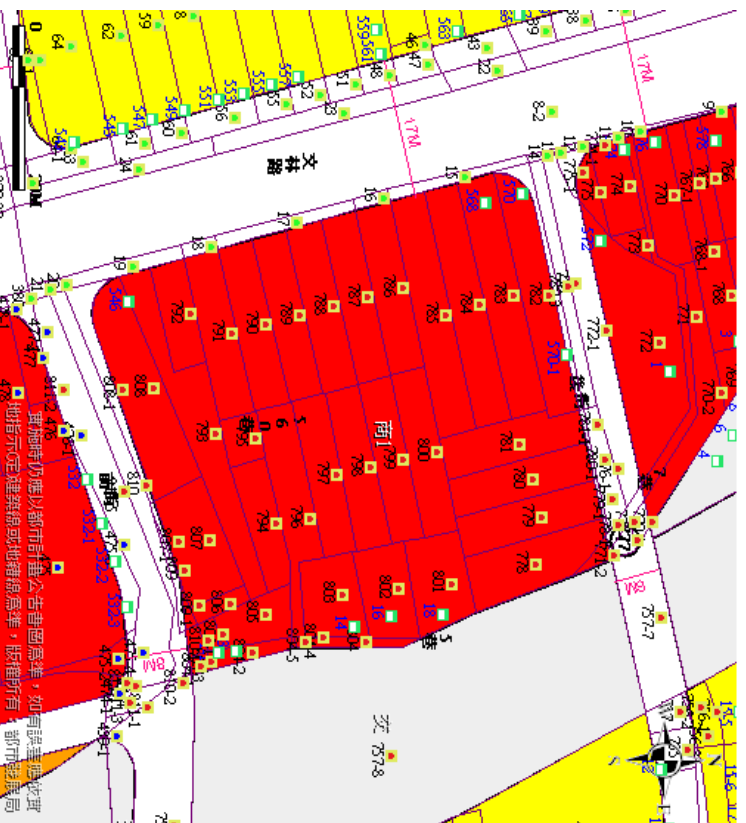
面積 12.00 平方公尺

不動產圖文查詢 <http://www.tred.tw>

臺北市不動產數位資料庫

年期	公告現值 (元/平方公尺)	公告地價 (元/平方公尺)
101年01月	211,000	--
100年01月	190,000	--
099年01月	162,000	59,900
098年01月	157,000	--
097年01月	155,000	--
096年01月	144,000	56,200
095年01月	134,000	--
094年01月	131,000	--
093年01月	127,000	53,400
092年01月	128,600	--
091年07月	129,100	--
090年07月	133,100	--
089年07月	147,000	53,400
088年07月	147,000	--
087年07月	141,000	--
086年07月	140,200	49,100
085年07月	136,000	--
084年07月	136,000	--
083年07月	128,000	42,200

文林苑都市更新案

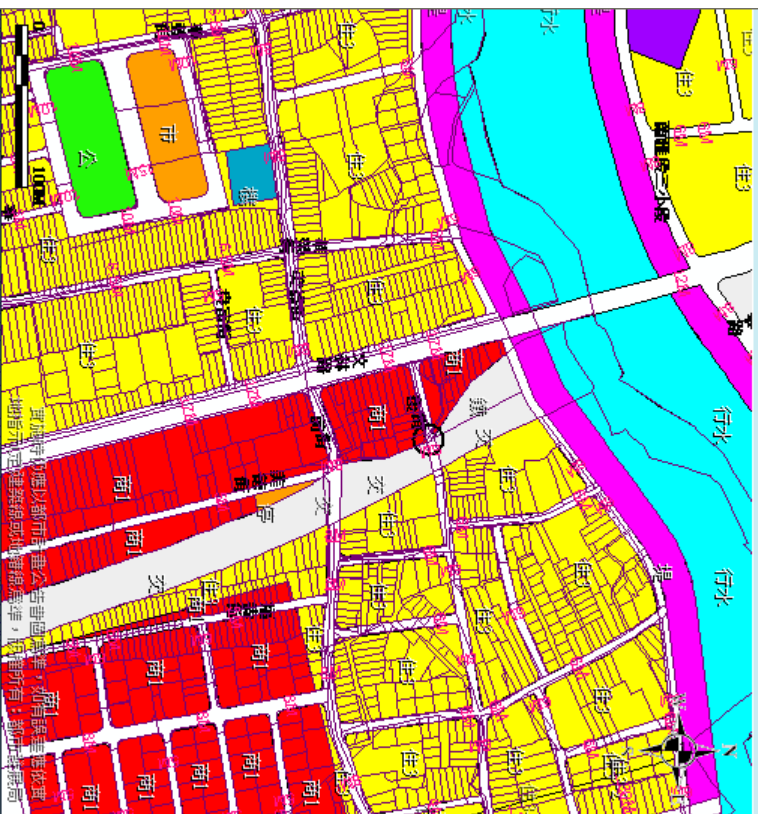


文林苑都市更新案



53

文林苑都市更新案



54

報告結束

敬請指教