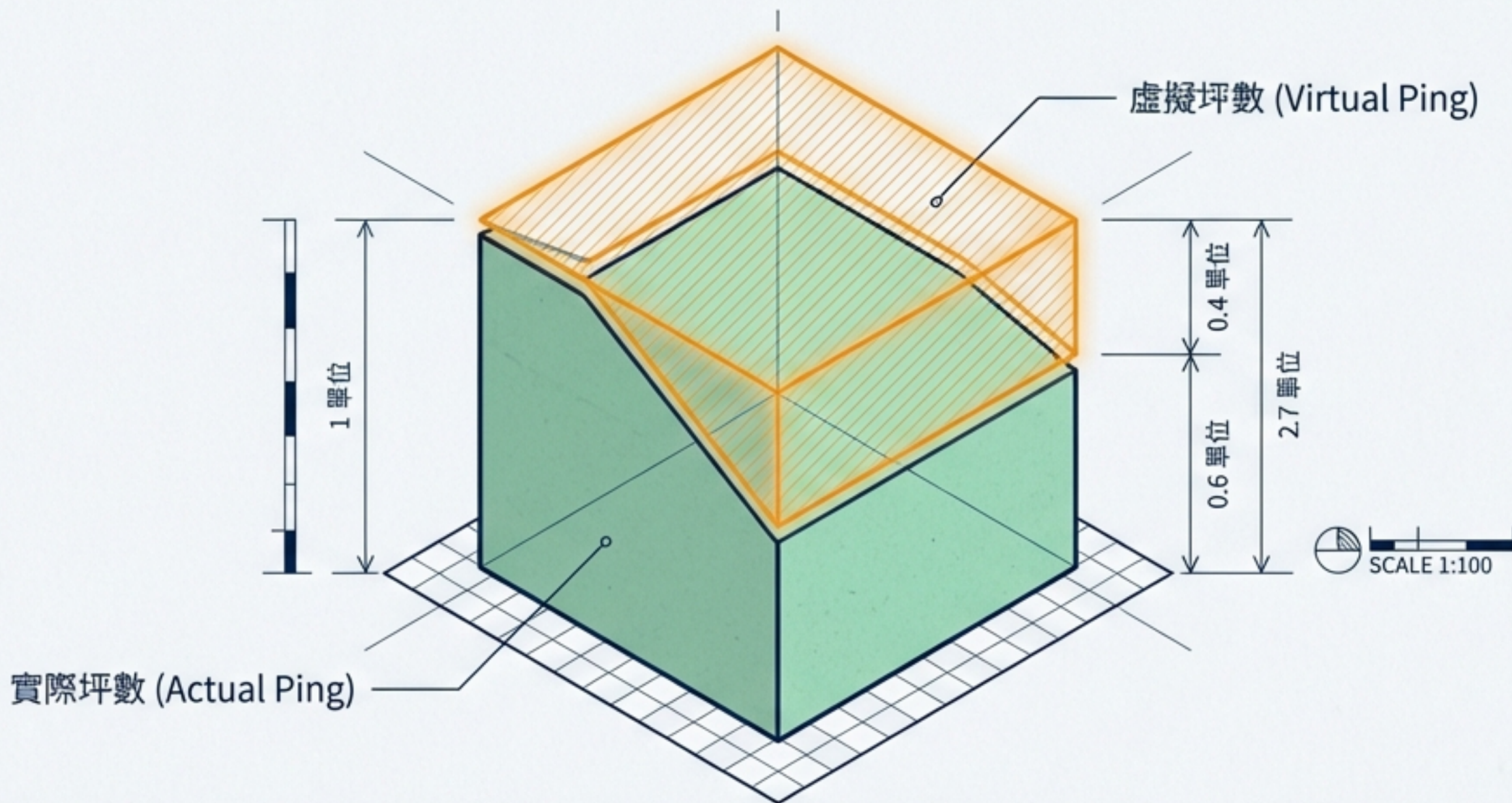
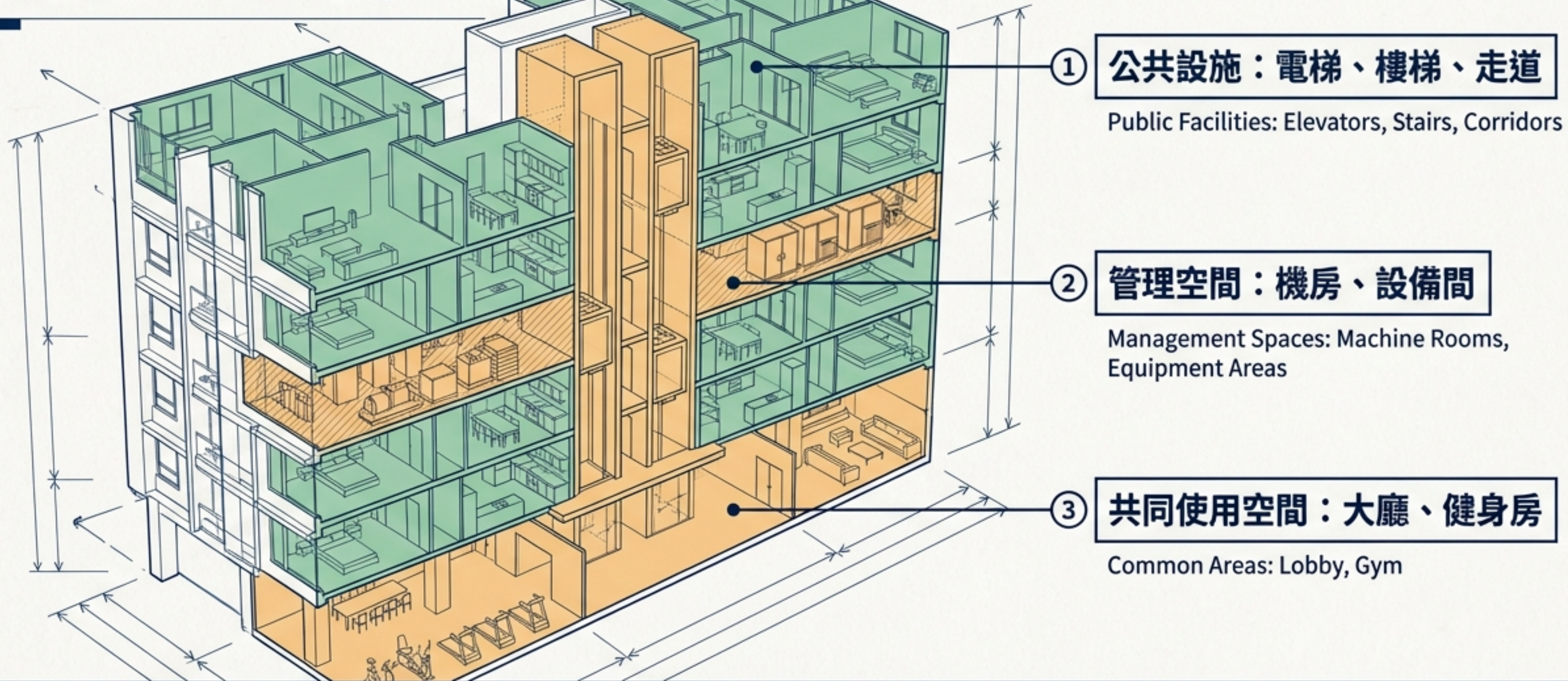


虛坪解碼：台灣房市的空間與資訊之戰



虛坪制度現況檢討、必要性剖析與務實調整方向

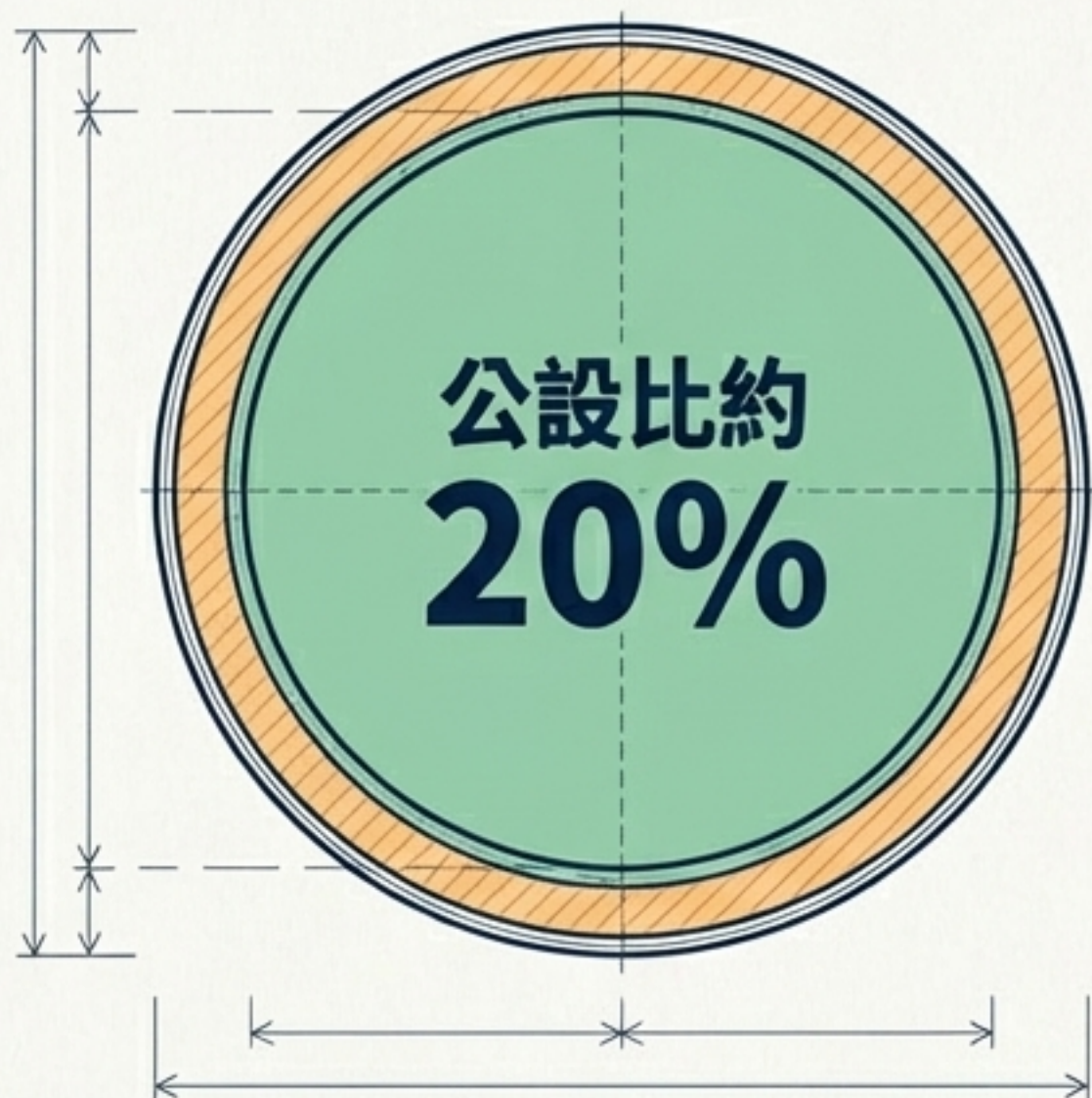
什麼是「虛坪」？



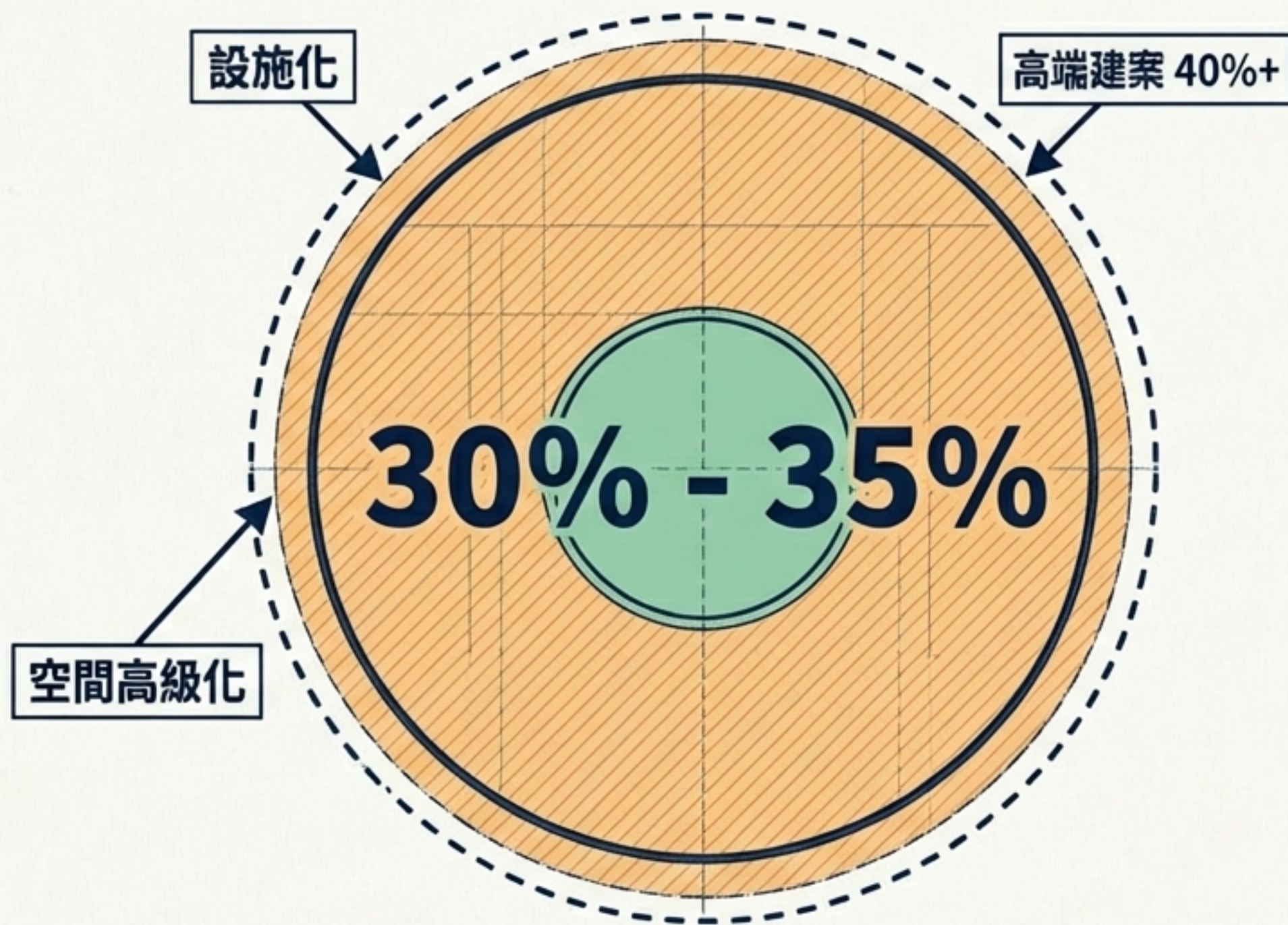
我們買的是「權利面積」，而非完全可獨立使用的面積。

逐漸膨脹的公設比

過去的標準



現在的新建案



新建案公設比普遍膨脹，高端產品甚至突破 40%，設施逐漸超越基本需求。

虛坪制度為何存在？

無虛坪 = 無垂直都市。虛坪制度本質上是高密度都市發展的必然產物。



現行制度的四大摩擦力



資訊不對稱

廣告多以總坪數呈現，消費者難以清楚理解「實際可使用面積」，易產生誤判。



效用不匹配

開發商透過公設設計提升產品價值，但實際使用頻率低，形成「買了卻用不到」。



價格認知落差

房價以總坪數計算，掩蓋了極高的「實際單位使用成本」。



都更阻力

公設比提高壓縮了住戶可分配空間，嚴重影響地主參與危老與都更的意願。

該不該廢除虛坪？

全面否定

衝擊建築設計機制、短期房價劇烈震盪、都更完全停滯。

制度有檢討必要，
但需「調整」而非「全面否定」。

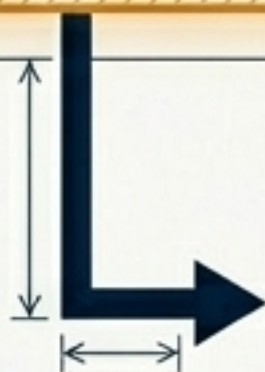
務實調整

保留都市發展所需公共空間
解決資訊不透明與比例失衡問題。



台灣在全球的座標

國家	計價基準	資訊透明度	公私區分
日本	實坪（專有面積）為主	高	嚴謹
香港	強制揭露「實用面積」	高	明確
新加坡	公私區分清楚	高	嚴謹
台灣	總坪數為主	較低	模糊

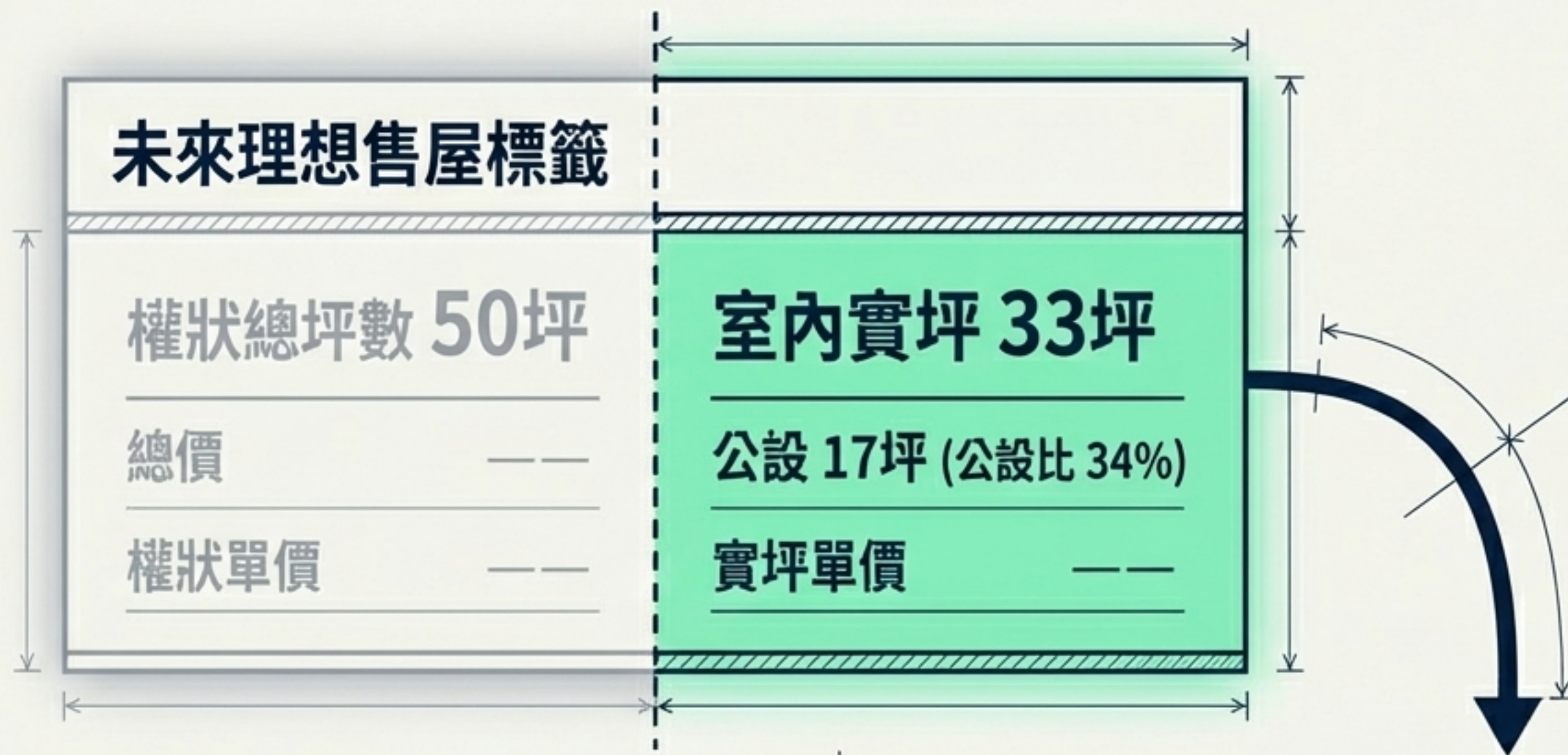


台灣的關鍵問題：不是制度錯，而是揭露方式不足。

**迷思：虛坪是
建商圖利的惡
意發明。**

**真相：虛坪本身並
非問題，問題在於
比例與資訊透明度。**

解方一 | 最優先：資訊透明化與雙軌標示



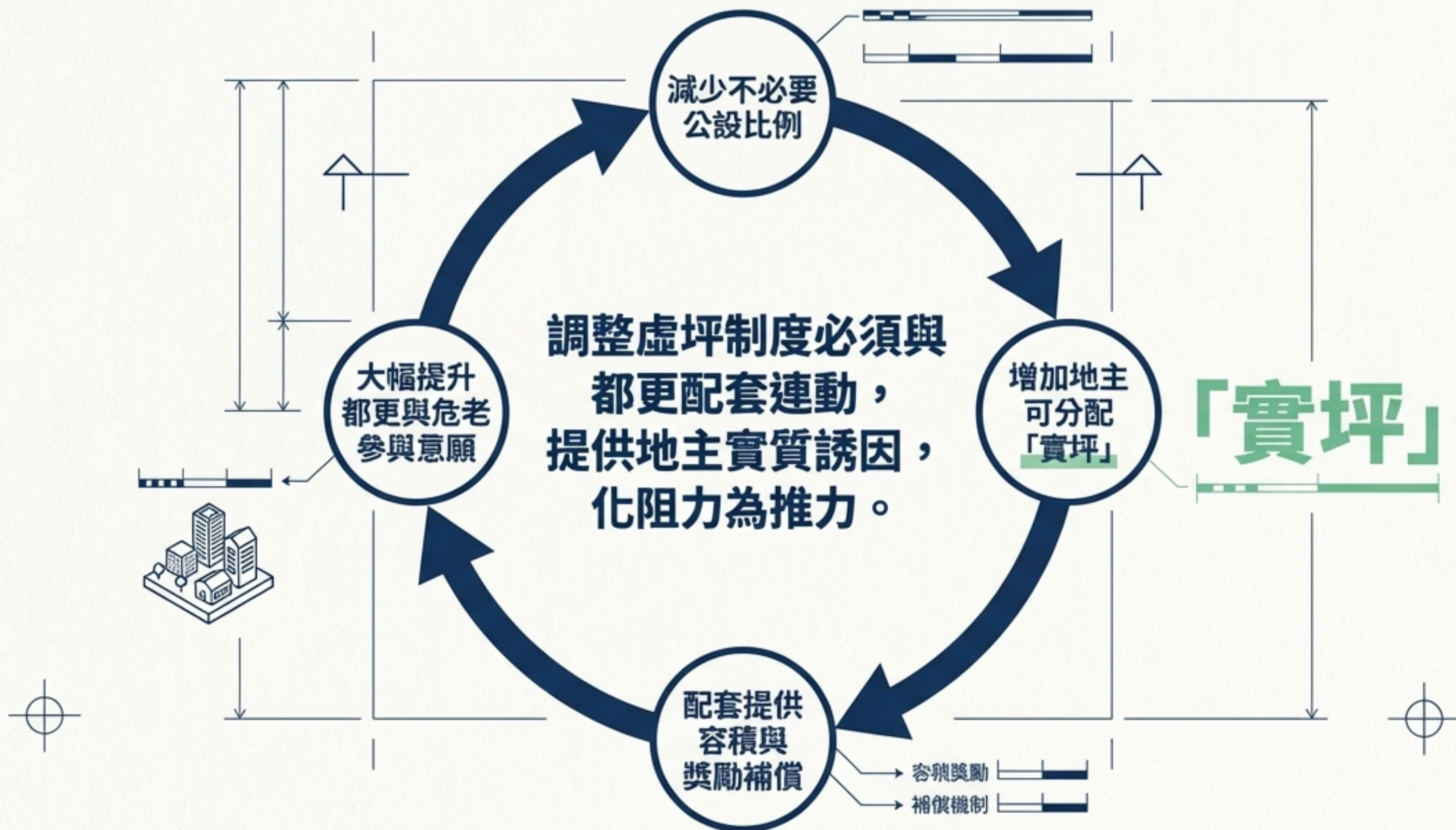
借鏡日本：讓消費者能直接以實坪
比價，消弭資訊不對稱。

解方二 | 公設合理化與價值導向



引導市場定價從「權狀面積」轉向「實際使用價值」，避免無效公設膨脹。

解方三 | 都更配套與政策連動



影響力評估 | 改革的連漪效應

政策執行

溫和調整得當

- ✓ 提升市場透明度
- ✓ 降低消費交易爭議
- ✓ 增強整體購屋信心

調整過於劇烈
(一刀切)

- ⚠ 建商現有開發模式中斷
- ⚠ 房價短期劇烈波動
- ⚠ 都更與危老推動放緩

總結 | 理性調整，回歸居住本質

- ✓ 強化資訊揭露（最優先）
- ✓ 建立實坪雙軌比較機制
- ✓ 控制公設比例於合理區間
- ✓ 與都更政策連動調整

虛坪不是問題，不透明才是問題。