

# 2022 不動產月報

## 第一期

### 【專題報導】

- 捍衛居住正義 打擊炒房行為
- 台灣房市高深莫測
- 房價讓居住正義稅著了嗎？
- 健全房地產市場方案之檢視



## — 目錄 —

<b>【專題報導】</b>	1
捍衛居住正義 打擊炒房行為	1
台灣房市高深莫測	3
房價讓居住正義稅著了嗎？	7
健全房地產市場方案之檢視	13
<b>【法規新訊】</b>	18
修正「住宅法施行細則」第2條條文	18
修正「稅捐稽徵法」部分條文	18
增訂「土地法」第219條之1條文	19
修正「民間興辦社會住宅使用公有不動產之出租及設定地上權優惠辦法」第3條、第6條	20
修正「農業發展條例施行細則」第2條之1	20
<b>【政策焦點】</b>	21
內政部：修正「平均地權條例」及「不動產經紀業管理條例」 推出五大打炒房措施	21
內政部：運用既有旅館及公私有房舍轉型社會住宅計畫	22
金管會：不動產授信專案金檢及提高不動產授信風險權數	23
中央銀行：修正「中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定」	23
<b>【中心活動】</b>	25
一、已完成活動	25
二、活動預告	30
<b>【不動產研究獎公告】</b>	31

# 捍衛居住正義 打擊炒房行為

文 本中心 |

近兩年，臺南、高雄、竹北地區出現排隊看屋買房的現象，甚而還有漏夜排隊搶買預售屋之情形，除了是建商的一種促銷手法外，也凸顯整個房地產市場資金充斥，加上揪團炒房手法盛行，形成一股炒房熱。

就外部經濟因素而言，在全球金融持續寬鬆下，主要經濟體持續維持寬鬆貨幣政策，造成資金外溢，加上美、中貿易戰，外資流入台灣，以及財政部推出境外資金匯回專法，吸引台商資金回流等，使得台灣充斥投機炒房炒地之資金，再以囤房囤地方式控制供給，難怪購屋成本不斷不合理上揚失控。

台灣內部貸款利率低、剛性自用需求旺盛，以及受疫情衝擊缺工缺料、通膨壓力的環境下，資金持續流入不動產市場，游資氾濫帶動房價飆漲，促使不動產價格在疫情影響下仍顯著上揚。根據內政部110年12月31日發布110年第三季住宅價格指數，全國住宅價格指數為 114.83，較上季上升 2.15%，較109年同季上升 7.43%；台南市較上季上升 3.06%，較去年同季上升11.34%，為六都中最高。

再從實價登錄的統計資料來看，2019年至2021年漲幅至少10%以上的除宜蘭縣、新竹縣市、台中市外，幾乎都集中於南部縣市，包含屏東縣、雲林縣、台南市、高雄市、彰化縣、南投縣、嘉義縣。但實際觀之，在炒地及預售屋炒作帶動下，拉近一年實價登錄資料可查得全台數十區房價驚人漲幅，甚至大漲50%以上，且全台愈往南部縣市漲幅有愈大之現象。亦可窺知，有些縣市蛋殼區漲幅高過蛋白、蛋黃區，地區之生活機能、交通條件好壞，在這波炒熱的氛圍下，未必是購屋者考量之重要因素了。

就目前房地產稅制而言，難以達到完全抑制炒房行為。以移轉稅來看，目前推動房地合一稅欲打擊短期投機炒作者，雖然 110年7月1日 施行的房地合一稅新制，將預售屋及其坐落基地納入課徵範圍，並且交易期間2年內課徵45%，3至5年以內課徵35%之稅率，卻也僅是將投機者利潤縮小，而仍有55% 的套利空間。換言之，對短期間買賣移轉缺乏課以同年度多筆售屋交易之差別稅率，因而變相容許漲價大幅歸私，猶如鼓勵短期炒房，也放大了炒房暴利。

目前的持有稅對投機者來說毫無功效，其操作財務槓桿累積囤房，不斷左手收購、右手出售，短期套利。在政府剛推出新打炒房政策後，房市暫時呈現觀望狀態，後續打炒房成效端賴政府落實執行之程度，以及今年央行何時升息、調升多少而定。



然而，不少相關業者卻對這波政府打炒房政策，質疑將造成房價再度上漲，進一步影響成屋、中古屋市場供需失調。當然房地產從業者對經營利潤有一定之期待，但社會大眾最大的期待便是希望政府能確保公平安心的不動產交易制度，免受市場炒作造成其購屋不合理之負擔。

近年來的炒房，炒出貧富差距的擴大，炒出跨世代的不公平，也炒掉年輕人購屋置產的夢想。當人民立足於社會無法安心買房、安心居住，自在生活時，何來居住正義？政府為捍衛居住正義已有內政部、中央銀行及金管會推出打炒房政策，以杜絕預售市場之炒作套利，限制囤房、囤地之炒作資金，這波打炒房措施方向正確我們支持，期盼社會能推動淨零炒房運動，讓炒房炒地損及社會公平正義的不當行為消失，房市亂象回復正常，還給購屋大眾一個公平安心沒有不實炒作的房地產市場。🇹🇼

# 台灣房市高深莫測

文 賴宗裕 |

台灣一年多來房價上漲已成為全台普遍之現象，各地上漲幅度與原因各有不同，卻彼此連動出齊漲之氛圍，也造就買氣與推案持續升溫之態勢。這波房價飆漲的時點與漲幅出乎預期，亦難測其歇息降溫之跡象，迫使政府多方出手企圖將過熱的房市調整正軌。

在此一波強勢攀升的房市，各界不斷探究莫名飆漲之原因，天下雜誌第 736 期率先以「炒房之島」為標題，點出房價已是全民之痛，對多數居民已成住不起的島，卻是投資者的炒房樂園，不需投入勞力資本有房產者可以獲漲三成，甚至翻倍的不勞利得，造就多少因投機房產而致富的暴發戶。

綜合各方之看法，有擔心疫情影響產業發展而大幅調降利率之因，亦有不受疫情影響脫韁而出的股市飆漲獲利之熱錢挹注房市，加上金融機構爛頭寸多鼓勵借貸；更有因科技業投資南部之工業區帶動之房地產營建需求之提高。再者，全球通膨壓力下，面臨原物料及工資因缺工而大幅上漲之連動，拉高建物興建成本。當然台商回台投資，連同科技業及建商同時搶地抬高土地成本亦是助漲原因之一。

尤其，社會大眾深感不公平的是，利用紅單炒作，順利換約賺取暴利者。當預售屋拿到預約單控制建案供給量以哄抬價格賺取更大價差之同時，漲價歸私之金額亦同時放大。滿手預約單者根本不怕房地合一稅的45%稅率，尚有55%可進口袋。當房滾錢、錢再滾房，滾出暴利時，當前制度未對第一年賣出第二戶或第三戶以上課以更高之房地合一差別稅率，反讓投資客放心炒作累積更大的財富，甚至以囤房或囤地方式控制供給等待另一波之漲幅。

這波房價上漲於新冠疫情爆發不久，讓人回想起前次連漲12年的台灣房價也是在SARS疫情之後的民國92年開始，然而這次以最短的時間在許多地區超越前次12年累積之漲幅，在各種國內外因素交織下，加上人為炒作促使房市失序，房價失控爆衝，政府若再不介入恐將揚起更高的民怨，幾個縣市政府率先提出囤房稅之課徵。中央政府也回應社會大眾之疑慮，部會開始聯手打炒房。



內政部為遏止投資客炒作預售屋，將修正「平均地權條例」及「不動產經紀業管理條例」，配合推出五大措施，包括限制換約轉售、禁止炒作行為、解約申報登錄、管制私法人購屋採許可制及建立檢舉獎金機制等，這些措施明確針對預售市場及豪宅限縮炒作空間。金管會透過降低不動產曝險及加強不動產授信稽查兩項措施，以遏阻建商或投資客，拿銀行的錢炒房。央行則以緊縮資金方式祭出四項房市管制措施，自然人購置高價住宅貸款及第3戶（含）以上購屋貸款的最高成數一律降為4成；購地貸款最高成數調降為5成，但保留一成動工款，且借款人須切結一定期間內動工興建；餘屋貸款及工業區閒置土地抵押貸款之最高成數皆調降為4成，避免提供囤房、囤地之炒作資金，央行這些措施明顯向投資客、土地開發者及建商出手。

在這波政府推出多種打炒房的措施下，財政部僅找六都及新竹縣市政府開會，建議訂定所謂囤房稅率的非自住用房屋稅差別稅率外，尚無其他具體措施。又111年央行會不會升息，都將對打炒房之成效產生累積性的影響。展望新的一年，房市在價量供需的變化上，難以預測，實有居高思危、風險暗藏之隱憂。不過市場上對此波政府之舉措，亦有不同之評價。有論者認為將影響建商推出預售屋建案之意願，且市場資金可能向成屋、中古屋市場移動，因而造成成屋市場供不應求，促成房價可能上漲之疑慮。

此一講法似乎暗自承認房市存在投資客炒作之行為，亦肯定此波打擊預售市場之炒作行為將產生效果，迫使投資客離開預售市場，但是否投資客資金會流向成屋市場造成房價高漲，則純屬臆測，缺乏客觀依據。預售屋買賣時可能只付總價的一成便可待高價而換約轉售大賺一筆，不像成屋或中古屋市場需先有三成以上自備款，且無紅單、預約單可隨時換約轉手出售，無法短期套利。甚者，依據109年主計處之普查資料顯示，中古屋、成屋市場之空屋量約有166萬戶，明顯供給過剩，何來供不應求，反將使投資客轉向成屋市場時隱埋了買就套住，無法順利短期換手套利之風險。

當政府部門聯手祭出打炒房措施時，各方各有不同解讀與期待。回顧過去20年來台灣房價的漲跌走勢有其獨特性，更加深此次政府出手的效果難以預測，有待檢驗。如圖1、2所示，台灣房市之價量供需變化可觀得幾個有趣的特性。

### 1. 價量供需受政策之影響

台灣前一波房價大起於SARS疫情過後，價量齊揚走至97年全球金融風暴而暫緩，隔年98年政府調降遺贈稅，讓房市價量再度提升，後因政府打房於100年推出奢侈稅，使得買賣移轉量呈現閉鎖現象，惟房價仍呈向上之趨勢，不受交易量萎縮之影響。待105年政府祭出房地合一稅後明顯下挫房市之價量，也把長達12年上漲的房價劃下句點。整體而言，政府政策確實影響房市，卻多是短期效果。此次110年終打炒房政策的效期如何？有待這些政策措施全面落實執行後予以檢視。

### 2. 空屋越多房價越高

根據主計處之調查數據，台灣在民國89年時空屋量為123萬戶，到99年成長至156萬戶，109年又再增為166萬戶，顯示過去20年來，有些地區房價飆漲達3至4倍，空屋量持續增加超過人口家戶成長速度，尤其房價飆升最多的六都，亦是空屋量集中之所在，是否凸顯囤房問題的嚴重性。

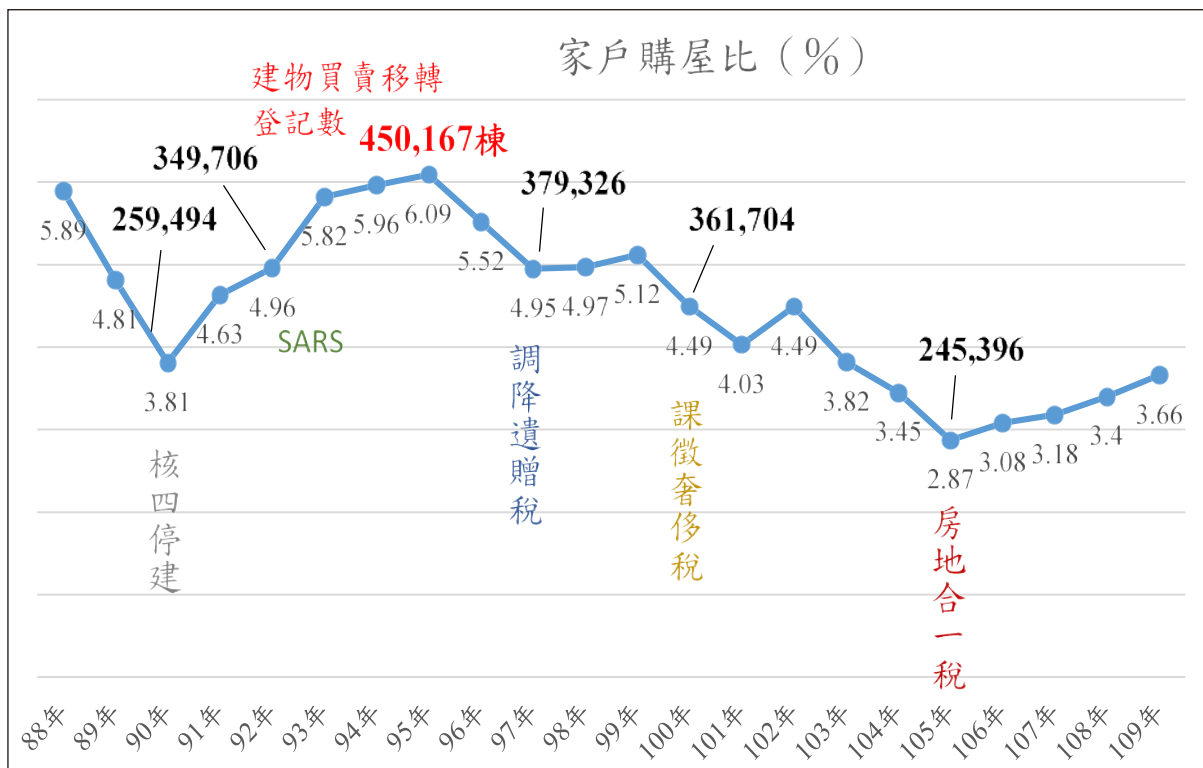


圖1：歷年台灣地區家戶購屋比比較圖

資料來源：內政部地政司；內政部戶政司



### 3.違反供需法則-供給越多房價越高

台灣房市違反經濟法則，不管經濟好不好，房價照樣往上跑。過去二十年來，經濟成長率及股價指數受多方因素影響起起伏伏，惟房價受影響輕微，趨勢照樣上揚橫走12年。Covid-19 疫情期間更是猛爆上衝大漲，且違反供需法則，建案供給多的地方，房價上漲有越高之現象。建案多之地區是否提供投資客炒作預售屋之機會更多，進而造成房價上漲幅度亦相對明顯，亦值得深究解析。

### 4.房價所得比之估算已無意義

台灣房價所得比自民國91年第二季全國4.43，一路提高到110年第二季的9.07，即便期間有高低的变化，但趨勢不變。在此同時台灣家戶平均可支配所得，從89年的891,445元增加到109年的1,079,648元，僅有21%的增幅。所得的成長永遠跟不上物價及房價的飆漲。房屋市場僅剩買不買得起的問題，再去比較每年每個縣市的房價所得比高低已無意義。

民眾期待安居樂業，安心買房、安心居住，產業經營者期盼合理的土地取得成本進行用地開發，以實現產業投資報酬。然而房地產市場上的投機炒房炒地不僅擴大貧富差距，加深年輕世代的剝奪感，也傷了居住正義及安居樂業之期待。吾人期盼，此次政府部會聯合出手的管制措施，得以抑制炒作行為，紓解長期以來投資客或建商主導房市衍生的亂象與不正常的價量供需特性，以逐步落實居住正義的目標。🇹🇼

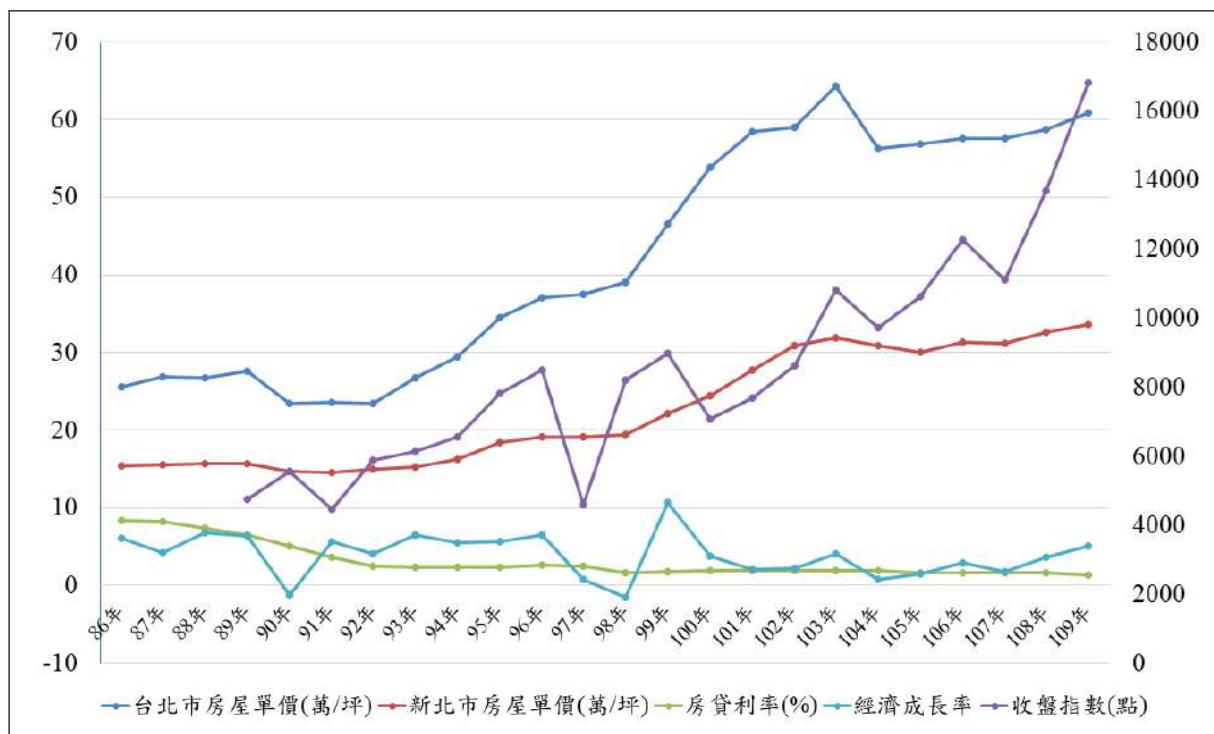


圖2：86年至109年雙北市房價與股市、房貸利率、經濟成長率之關係圖

作者介紹：賴宗裕

國立政治大學地政學系教授  
政大不動產研究中心主任  
美國賓夕法尼亞大學都市與區域計畫博士

# 房價讓居住正義稅著了嗎？

文 本中心 |

根據財政部公布的全國非自住住家用房屋稅籍個人歸戶統計，截至民國110年6月30日止，全國持有非自住之住家用房屋至少一戶以上的個人「囤房族」達到50.2萬人。另根據內政部統計，民國109年底全國有 555.79 萬位自然人擁有住宅，其中8.09萬人擁有4房以上；全國有11.24萬個法人擁有住宅，其中 1.34 萬法人擁有4房以上，而多房自然人平均持有5.45宅，多房法人扣除不動產及營建工程業，平均持有 26.93 宅，囤房頗為驚人。尤其，當這些囤房未加利用，只是投機等待轉售並影響市場供給而助漲房價，將剝奪了許多人買房的機會，而有違居住正義。

鑑於近來部分地區房價飆漲，財政部於110年11月23日邀集六都及新竹縣市地方稅稽徵機關召開「研商推動非自住住家用房屋採差別稅率課徵相關事宜」及「研商如何落實依法重行評定房屋稅稅基」，討論房屋稅議題。其中新北市、桃園市、台中市、高雄市以及新竹縣市都表態將會跟進，訂定房屋稅差別稅率，即「囤房稅」。究竟何謂囤房稅，能否達到抑制房價之效果，達到居住正義的目標？

## ? 何謂囤房稅

囤房稅並非法定名稱，而是對持有多屋者（囤房）加重其非自住房屋之房屋稅課徵稅率。簡言之，就是針對擁有過多房屋者課徵較重稅負。除此之外，囤房稅也非新增加的稅目，其本質上仍為房屋稅。

依據房屋稅條例第 5 條規定，「供自住或公益出租人出租使用者，為其房屋現值百分之1.2；其他供住家用者，最低不得少於其房屋現值百分之1.5，最高不得超過百分之3.6。各地方政府得視所有權人持有房屋戶數訂定差別稅率。」因此，房屋稅針對住家用房屋可分為自住（含公益出租）或非自住。依據「住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準」，符合三個條件：無出租使用；供本人、配偶或直系親屬實際居住使用；本人、配偶及未成年子女全國合計三戶以內，即屬自住使用房屋，而得以適用最低稅率1.2%。相對而言，持有第四戶以上房屋、出租房屋、非配偶或直系親屬實際居住使用房屋，將屬房屋稅條例則為非自住，其稅率為1.5%至3.6%。



再者，雖房屋稅之稅率由中央統一立法訂定，但房屋稅屬地方稅，各縣市政府得按該法定稅率區間(1.5%~3.6%)，另行訂定徵收率。而如按持有房屋之戶數於1.5%~3.6%間適用不同的稅率，即稱為囤房稅。

## 地方執行囤房稅之現況

囤房稅為房屋稅，依據財政收支劃分法屬於直轄市及縣（市）稅，故由各縣市政府自行徵收。最早是臺北市自103年起施行，而後為連江縣、宜蘭縣，至最近110年三讀通過並將自今（111）年7月開始施行的臺南市，目前僅有此四個縣市有建立囤房稅制。其餘縣市持有戶數超過三戶後，並沒有按戶提高稅率的機制。而且除桃園市稅率訂於2.4%、新竹縣訂於1.6%外，其他縣市則是將非自住稅率訂在法定最低稅率1.5%(如下表)，亦即無論囤幾戶，其稅率皆不變。

各縣市住家用房屋稅率一覽表

縣市	自住	非自住							
	全國3戶內	第1戶	第2戶	第3戶	第4戶	第5戶	第6戶	第7戶	第8戶
		縣市總計第4戶	縣市總計第5戶	縣市總計第6戶	縣市總計第7戶	縣市總計第8戶	縣市總計第9戶	縣市總計第10戶	縣市總計第11戶以上
台北市	1.2%	2.4%		3.6%					
宜蘭縣		1.5%		2%					3.6%
連江縣		1.6%		2%					
臺南市 <sup>3</sup>		1.5%	1.8%		2.4%		3.6%		
桃園市		2.4%							
新竹縣		1.6%							
高雄、臺中等其他16個縣市		1.5%							

資料來源：全台22個縣市房屋稅徵收（率）自治條例，取用日期：110年12月17日



## ■ 中央統一訂定囤房稅之可行性

由於目前實際有落實囤房稅的縣市甚少，且囤房數各縣市分開計算（即「直轄市、縣(市) 歸戶」計算戶數課以差別稅率）。因此，110 年有立委呼籲應由中央統一訂定囤房稅的遊戲規則，並提議全國歸戶課徵囤房稅，但對此財政部回應會有以下執行上之問題：

一、由於納稅義務人之房屋可能坐落不同縣市，倘採全國歸戶，且仍維持現行各縣市訂定不同徵收率，實務上難以執行。

二、倘採全國歸戶，需由中央訂定單一差別稅率，惟年度中持有戶數或使用情形如有變動，均將影響全部房屋所在地各月適用稅率，稽徵作業複雜，易生徵納爭議。

三、因無法考量城鄉差距，可能發生都會區房屋之實質稅負較偏鄉房屋為低之情形，造成不公平。

四、房屋稅條例、各地方政府房屋稅徵收率自治條例及稽徵作業、相關資訊系統亦需配合大幅修正，需花費較長時間通盤檢討調整。

但財政部指出會督促地方政府針對房屋稅稅基評定與徵收率之執行，並持續追蹤稅收情況。

## ■ 囤房稅應不應該執行？

### 一、贊同者的看法

(一)

從居住正義來看，當囤房越多，勢必減少其他人持有房屋的機會，而透過「囤房稅」可以提高房屋持有成本，迫使這些人將房屋釋出或出租，提供他人更多的居住機會。

(二)

多屋族多繳稅的量能課稅觀點，符合課稅公平原則。

(三)

針對囤房只為等待房價上漲者課予囤房稅，透過持有稅率提高，加重持有房產之壓力，有助於促使將多餘房屋釋出，維持整體房市平穩，抑止房價上漲。

### 二、不支持者的看法

(一)

房地合一稅2.0已經能抑制短期投機炒作，囤房稅宜再從長計議。

(二)

囤房稅率雖統一由中央訂定，但實際徵收率依法由地方自行決定。在政治現實考量下，地方政府政治壓力下，可能傾向不採行過重的囤房稅，而成效有限。

(三)

房屋稅係稅基（房屋現值）乘上稅率計算而得，故稅基、稅率兩者均須考量。只針對稅率提高，但若不配合檢討調整稅基，囤房稅難有效果。尤其，國內房屋持有成本偏低，加稅的金額，對比囤房轉售的增值利得，仍天差地遠，如不提高稅基的話，光靠囤房稅恐效果不彰。

(四)

屋主很難因囤房稅而賤賣房屋，甚而可能有轉嫁買方的可能性。

(五)

民眾持有非自住房屋數量將因移轉行為導致每月皆不相同，房屋稅按月逐屋核定，再根據房屋所有人做全國總歸戶，找出每人有多少非自住房屋，將使稽徵成本大幅增加，違反課稅節約原則。

(六)

對房屋課徵較高持有稅，將提高房東之持有成本，可能導致租金上漲，將稅負轉嫁予租屋族。

(七)

擁有非自住房屋未必皆為囤房謀利，例如共有、繼承等，課囤房稅可能「傷及無辜」。

## ■ 囤房稅有無抑制房價達成居住正義之作用

從供需法則而言，當政府介入導正市場秩序，透過囤房稅加重持有成本，減少囤房投機者，將有助於減少投機需求者，讓需求面回歸基本居住需求，加上營建業缺工缺料的問題也得以紓緩，房價即回歸正常漲幅。

另一方面，藉由囤房稅的課徵，加重持有房產而不使用收益之壓力，將可促使目前只為不勞而獲的囤房族釋出不必要房屋，增加有效供給，而有助於調節房價，並能給購屋者有更多選擇機會，進而達成居住正義！



## ■ 囤房稅不應該再繼續睡下去了！

不論囤房稅採地方因地制宜執行或中央統一實施，提出以下幾點建議：

一、精準掌握囤房、空屋資訊，針對持有房屋使用情形與區位進行調查分析。「房屋囤著不使用」是最應加重課稅的對象，故中央政府除應建立全國總歸戶資料，掌握每人有多少非自住房屋外，建議應進一步就其房屋使用情形與區位進行調查分析，藉此作為相關政策制訂的基礎。


二、研訂排除對象，避免「傷及無辜」。排除適用對象，包含公有房屋供住家使用、勞工宿舍、公立學校的學生宿舍BOT案、公同共有、建商營建之房屋於待銷售期間、地上員工停車場、符合「租賃住宅市場發展及管理條例」第17條規定的租賃住宅等，非屬囤房性質的房屋，應另訂其徵收稅率。

三、囤房稅搭配出租減免配套。當證明非住家房屋是有出租使用，而非單純囤房不使用，則可另定其徵收率，藉此可避免租稅轉嫁之問題。

四、房屋稅基與稅率應併同檢討，僅靠稅率難以發揮加重持有成本之效果。房產與汽車兩者價差甚大，但目前持有成本卻相當，實不合理，也讓投機者有囤房的空間。建議財政部會商各縣市檢討房屋標準價格，以趨近市價，回歸合理之房產持有成本。此外，稅率部分地方政府可搭配地方稅法通則第4條規定：「直轄市政府、縣(市)政府為辦理自治事項，充裕財源，除印花稅、土地增值稅外，得就其地方稅原規定稅率(額)上限，於百分之三十範圍內，予以調高，訂定徵收率(額)。但原規定稅率為累進稅率者，各級距稅率應同時調高，級距數目不得變更。前項稅率(額)調整實施後，除因中央原規定稅率(額)上限調整而隨之調整外，二年內不得調高。」因此，該規定授權囤房稅率上限還可加徵30%的空間，等於最高可以達到4.68%，有助於加重持有多戶房產之稅負壓力。

五、如由中央推動囤房稅制，則應注意包含規劃課稅對象、是否有用途除外情形、房屋分屬不同縣市應如何計稅、稽徵成本如何降低等設計內容。

六、光靠一項制度抑制房價，達成居住正義是不可能的，而應分別就移轉、持有行為進行綜合考量。目前針對短期投機移轉有房地合一稅、長期移轉利得有土地增值稅，而長期持有囤房等待轉售利得者，則需要搭配囤房稅與地價稅，以促進市場交易流通，降低投機需求，健全房地產市場。

綜而言之，為落實居住正義，健全不動產市場，支持政府介入從地價與地稅著手從多面向改革是必要且關鍵的！

# 健全房地產市場方案之檢視

文本中心 |

國發會109年12月3日綜整房地產課題及相關部會因應對策，於行政院第3729次會議提報「健全房地產市場方案」，從「紅、登、稅、貸、宅」五大面向著手，健全房地產市場。此方案歷經一年來，在房市炒作的氛圍下，各相關部會也確實推出打炒房措施予以因應。以下針對該方案各面向的執行情形進行檢討

## 房屋是用來住的 拿來炒金害！

健全房地產市場方案「紅、登、稅、貸、宅」5大招，除炒房之害



健全房地產市場方案（圖/國家發展委員會）



## 一、強力稽查紅單交易

其主要策略有建立不動產市場診斷指標與強化預售屋稽查。

### (一) 建立不動產市場診斷指標

110年2月內政部已完成不動產市場診斷指標，包含不動產市場價量、金融貸款金額、建築執照、使用執照、開工數量、房價所得比、房貸負擔率等，用以診斷不動產市場供需價量，及交易行為是否健全，惟為避免不當解讀，影響市場發展，因而暫時仍未對外公布。

### (二) 強化預售屋稽查

109年12月30日修正平均地權條例第47條之3第6項，避免預售紅單成為賺取差價及炒作房價工具，甚有逃漏所得稅情形，影響不動產交易秩序。而內政部110年9月16日開始聯合19個縣市政府（不含離島縣市）全面發動預售屋聯合稽查，稽查到許多違規行為，如預售案未報備查即銷售、紅單違規轉售、違反定型化契約應記載與不得記載事項規定、廣告未註明業者名稱、未指派不動產經紀人簽章等。惟稽查首重執行，後續仍應持續加強稽查預售違規行為，以避免不實廣告或銷售手法哄抬房市，以及誤導購屋民眾。

## 二、實價登錄2.0修法

由於原申報登錄成交案件資訊採區段化、識別化之公開資料，對外揭露資訊以三十號為區間提供查詢，惟容易被拿來誤導買賣雙方，爰於109年12月30日修正平均地權條例第47條將申報登錄成交案件資訊揭露至完整門牌（地號）以促進不動產交易資訊更加透明，使房地產市場發展更為健全。同時，為促進預售屋交易資訊更臻透明、即時，也修正同法第47條之3，將起造人或建築業者等自行銷售預售屋部分，以及不動產經紀業管理條例針對代銷業者，一併納入申報登錄制度範圍。

內政部不動產交易實價查詢服務網自110年7月1日起提供完整地號與門牌之不動產成交資訊個案查詢，同時新增「預售屋建案查詢」功能，供買賣雙方查詢，讓房價更為透明化，也減少不肖業者以不實價格欺騙的機會。

此外，原規劃預售屋買賣契約轉讓應辦理實價登錄申報，而後內政部於110年12月9日部務會報通過平均地權條例修正草案，全面限制預售屋及新建成屋換約轉售。

### 三、杜絕規避房屋稅負

#### (一) 防杜個人藉由公司規避不動產稅負

##### 1. 修正所得基本稅額條例

個人為炒作房地產，可能藉由設立公司買賣不動產降低稅負，或藉公司股權移轉，達到實質移轉不動產效果，以免稅之證券交易所得，規避應稅之不動產交易所得。爰已於110年1月27日修正所得基本稅額條例第12條、第18條，恢復個人未上市櫃股票交易所得計入個人基本所得額課稅。

##### 2. 執行營利事業不動產交易專案查核計畫

財政部自109年12月起啟動「個人不動產相關所得專案查核作業計畫」、「營利事業不動產交易所得稅專案查核作業計畫」及「境外資金匯回管理運用及課稅條例自由運用資金購置不動產及相關受益證券之查核作業計畫」3大查核計畫，由各地區國稅局就成屋與預售屋交易、個人透過成立營利事業規避不動產所得稅負、營利事業短期炒作不動產、適用資金專法案件自由運用資金情形加強查核，並強化查核技術及課稅資料蒐集以維護租稅公平。截至110年7月底，個人藉由成立公司或利用股權移轉等規避不動產所得稅負情形，共查核109件，調整課稅所得額5.39億元。

#### (二) 持續檢討房屋稅率

研議調高囤房者房屋稅稅率部分，因需通盤考量各地方發展差異，與其對租屋成本及住宅房屋供需可能產生之影響等相關層面審慎研析，將於適當時機推動。持續查核房屋實際使用情形，並研議檢討房屋稅稅率。

原規劃視適當時機研議修正房屋稅條例第5條，調整非自住住家用房屋之法定稅率，並研議由中央推動囤房稅相關立法，惟考量執行可行性、對租屋市場影響、稽徵成本、因地制宜等因素，此部分尚未進一步修法，目前政策方向是先朝向督促各縣市政府調整稅基方向執行。



#### (三) 修正住家房屋現值免徵標準

房屋稅條例第15條規定，住家房屋現值在10萬元以下者免徵房屋稅，目前部分所有權人藉由房產分割為小坪數，令其房屋評定現值低於10萬元，以規避房屋稅負。爰研議修法，調整住家房屋現值免徵標準，增訂自然人戶數限制(戶數採縣市歸戶，與自住房屋戶數分別計算)及排除法人適用，惟尚未進入修法程序。



#### (四) 查核房屋實際使用情形

為維護租稅公平應查核房屋使用情形是否符合減免稅要件、評定現值是否正確、適用稅率與實際用途是否相符及有無新建、增建、改建房屋等事項，也有利於囤房稅、空屋稅等相關稅制之配合，此部分有賴於有效率之執行，目前尚未有具體統計公開資料。

#### (五) 建立私法人購買住宅核准制度

內政部於110年12月9日部務會報通過平均地權條例修正草案，增訂私法人購屋(住宅)許可制，以及5年內不得辦理移轉、讓與或預告登記(不得轉售)之規定。

## 四、限制貸款措施

適時採行選擇性信用管制措施、強化金融監理，督促銀行加強不動產業務風險控管，防範過多資金流向不動產市場。中央銀行於109年12月之後共修正4次「中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定」，分別於109年12月8日、110年3月19日、110年9月24日、110年12月17日實施，逐步限縮第2戶以上住宅貸款成數至4成。除此之外，金管會於110年底至111年初再啟動不動產授信業務風險控管，對承作建築貸款過度集中的銀行採行風險控管措施、辦理不動產授信專案金融檢查，以及推出降低不動產曝險措施，從整個集團進行控管或提高不動產相關風險權數。從金融貸款面管制不動產炒房資金，對於資金過熱現象有所幫助。

## 五、推動社會住宅

預期由中央政府興建社會住宅6.6萬戶，並擴大租金補貼至12萬戶。根據內政部不動產資訊平台，全國社會住宅興辦進度統計至110.11.30為止，中央已達成(含既有、新完工、興建中、已決標)共計13,975戶、地方37,631，合計51,606。另中央規劃中尚有64,335戶。

至於透過提高租稅減免等方式，強化房東誘因，以加速推動社會住宅包租代管之策略。目前台北市於110年11月8日制訂公布「臺北市個人租賃住宅委託包租代管減徵地價稅及房屋稅自治條例」規定個人房東加入包租代管者，地價稅及房屋稅均可減免40%，但每屋減徵地價稅額及房屋稅額各以新臺幣一萬元為上限。其他縣市仍著手研議中。

面向	內容	110年執行情形
強力稽查紅單交易	建立不動產市場診斷指標	不公開，暫供政府決策參考
	強化預售屋稽查	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 修訂平均地權條例禁止紅單交易</li> <li>● 預售屋聯合稽查</li> </ul>
實價登錄修法	加速實價登錄修法	110年7月1日正式施行，完整揭露規範，並溯及既往施行前之成交案例
	預售屋買賣契約轉讓應辦理實價登錄申報	內政部於110年12月9日部務會報通過平均地權條例修正草案，限制換約
杜絕規避房屋稅負	防杜個人藉由公司規避不動產稅負	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 110年1月27日修正所得基本稅額條例</li> <li>● 109年12月執行營利事業不動產交易專案查核計畫</li> </ul>
	修正住家房屋現值免徵標準	尚未修法
	持續檢討房屋稅率	尚未修法
	查核房屋實際使用情形	未有具體統計公開資料
	建立私法人購買住宅核准制度	內政部於110年12月9日部務會報通過平均地權條例修正草案，增訂私法人購屋(住宅)許可制
	限制貸款措施	適時採行選擇性信用管制措施
推動社會住宅	強化金融監理	金管會啟動不動產授信專案金檢及提高不動產授信風險權數
	中央政府興建社會住宅6.6萬戶，並擴大租金補貼至12萬戶	已達成1.3萬戶，尚有6萬多戶規劃中
	提高租稅減免等方式，強化房東誘因，以加速推動社會住宅包租代管	台北市訂定自治條例

綜而言之，房地產市場健全發展關乎居住正義之實現，目前相關方案部分已有推動，部分尚有待努力，期望政府相關部會配合執行與落實，合力提供給國民一個合理、完善的購屋環境。🏠

# 法規新訊

## ■ 修正「住宅法施行細則」第2條條文

(110.12.30內政部令)

### 修正重點：

配合住宅法第4條第2項新增第12款因懷孕或生育而遭遇困境之未成年人之經濟或社會弱勢者身分，爰新增細則第2條第4款規定其認定方式為經直轄市、縣（市）社政主管機關認定者。【資料來源：內政部令（台內營字第1100819573號）、行政院公報資訊網。】

## ■ 修正「稅捐稽徵法」部分條文

(110.12.17總統公布)

### 修正重點：

1. 修正第19條，稅捐稽徵機關按申報資料核定案件之核定稅額通知書得採公告送達，免個別填具及送達，以節省徵納雙方成本。
2. 修正第20條，滯納金加徵方式由「每逾2日」修正為「每逾3日」按滯納數額加徵1%，總加徵率由15%降為10%，以確保稅收兼顧納稅義務人權益；本修正條文施行日期，依修正條文第51條規定，由行政院定之。
3. 修正第21條，增訂核課期間時效不完成事由。
4. 修正第23條，96年3月5日前已移送執行尚未終結重大欠稅案件之執行期間，延長10年至121年3月4日。
5. 修正第24條，對於妨害稅捐執行之欠稅案件，稅捐稽徵機關聲請假扣押時點由「欠繳應納稅捐」修正為「法定繳納期間屆滿(自繳案件)或繳納通知文書送達後(核定開徵或補徵案件)」；並增訂準用民法第242條至第245條及信託法第6條至第7條代位權及撤銷權相關規定，以確保稅捐債權。
6. 增訂第26條之1，定明得申請加計利息分期繳納稅捐之情形。
7. 修正第28條，因納稅義務人錯誤致溢繳稅款申請退稅期間，由「5年」修正為「10年」；因政府機關錯誤者，由「無期限」修正為「15年」，本條文修正前因政府機關錯誤致溢繳稅款案件，申請退稅期間，自本法修正施行日起算15年；新增明知無納稅義務，違反稅法或其他法律規定而為繳納之款項，例如為向銀行詐貸虛增營業額所繳納之相關稅款，不得請求返還。
8. 修正第39條，繳納復查決定應納稅額得暫緩移送執行之金額比例，由「半數」調降為「1/3」。



9. 修正第41條，以不正當方法逃漏稅捐之刑事罰金，由新臺幣(下同)「6萬元以下」提高為「1,000萬元以下」，並增訂個人逃漏稅額在1,000萬元以上、營利事業在5,000萬元以上者，加重處罰，「處1年以上7年以下有期徒刑，併科1,000萬元以上1億元以下罰金」，以有效遏止逃漏，維護租稅公平。
10. 修正第43條，教唆或幫助以不正當方法逃漏稅捐之刑事罰金，由「6萬元以下」提高為「100萬元以下」。
11. 修正第44條，營利事業未依規定給與、取得或保存憑證之處罰，由按查明認定總額「處5%」修正為「處5%以下」，保留適用彈性。
12. 修正第49條，「滯報金」及「怠報金」比照「罰鍰」，不適用稅捐優先與關於行政救濟及分期繳納加計利息之規定。
13. 增訂第49條之1，新增檢舉獎金核發、標準及領取資格限制，以統一規範檢舉逃漏稅核發檢舉獎金相關規定，避免爭議。【資料來源：財政部新聞稿，110.11.30。】

## ■ 增訂「土地法」第219條之1條文

(110.12.8總統公布)

### 修正重點：

增訂第219條之1，根據釋字第763號解釋，以土地法第219條第1項有關收回被徵收土地規定，就被徵收土地之後續使用情形，並未規定應定期通知原土地所有權人或依法公告，致人民無從及時獲知充分資訊，俾判斷是否行使收回權，不符憲法要求之正當程序，於此範圍內，有違憲法第15條保障人民財產權之意旨。主管機關應檢討增訂定期通知原土地所有權人或依法公告被徵收土地使用情形之規定，並依通知義務是否履行規定合理時效期間，爰擬具本法第二百十九條之一修正草案，增訂直轄市或縣(市)地政機關應每年將被徵收土地使用情形通知及公告原土地所有權人或其繼承人，及直轄市或縣(市)地政機關未依規定履行通知及公告義務時，其收回土地請求權之長期時效期間；本法本次修正之條文施行時，原土地所有權人或其繼承人收回土地之請求權時效尚未完成者亦有其適用。【資料來源：行政院公報資訊網。】



## ■ 修正「民間興辦社會住宅使用公有不動產之出租及設定地上權優惠辦法」第3條、第6條

(110.12.8內政部令)

### 修正重點：

配合住宅法110年6月9日修正第4條第1項規定，社會住宅按直轄市、縣（市）轄區計算提供出租予經濟或社會弱勢者之最低比率，由百分之三十提高為百分之四十，爰修正本辦法第三條、第六條條文，其修正要點如下：

1. 修正條文第3條，修正公有不動產營運期間之租金優惠計收規定。
2. 修正條文第6條，本辦法修正條文之施行日期。

【資料來源：內政部令（台內營字第1100817582號）、行政院公報資訊網。】

## ■ 修正「農業發展條例施行細則」第2條之1

(110.11.23行政院農業委員會令)

### 修正重點：

對於農業用地填土行為，行政院農業委員會歷年函釋農業用地應作農業使用，農業用地填土應為作農業使用之目的，土質應為適合種植農作物之土壤，不得為砂、石、磚、瓦、混凝土塊、營建剩餘土石方、廢棄物或其他有害物質。上開回填於農業用地之土質，並不因於農業用地上興建之合法設施物(例如農業設施、農舍、公用事業設施等)或土地所在區位等因素而有不同，以避免地下水或土壤污染，俾確保農業生產環境及農地資源之永續利用。倘農業用地有回填或堆置上開不適合種植農作物之物質情形，例如農業用地填放爐渣(石)、焚化底渣等廢棄物，於土地使用管制方面，依農業發展條例第六十九條規定，即應依區域計畫法或都市計畫法規定處理。為將農業用地填土之土質原則予以法制化，爰修正之。

【資料來源：行政院農業委員會令（農企字第1100013498號）、行政院公報資訊網。】

# 政策焦點

## 內政部：修正「平均地權條例」及「不動產經紀業管理條例」推出五大打炒房措施

針對預售屋市場炒作哄抬，嚴重影響不動產市場交易秩序情形，內政部於 110年12月9日部務會報通過修正草案，全面限制預售屋及新建成屋換約轉售；嚴懲炒作最高處3年徒刑或併科 5 千萬罰金；同時要求預售屋解約須30日內申報登錄、管制私法人購屋將採許可制並於 5 年內不得移轉、建立檢舉獎金機制等，以有效防杜住宅淪為炒作工具，維護市場交易秩序。

內政部表示，為遏止近期投資客揪團炒房、利用換約轉售哄抬獲利、利用不實實價登錄墊高交易價格等新型態炒作行為，修正「平均地權條例」及「不動產經紀業管理條例」，修正重點如下：

五大打炒房措施	規定內容	罰則	預期效果
限制換約轉售	預售屋、新建成屋買賣契約不得讓與或轉售(換約) (除外：配偶、直系或二親等內旁系血親)	按戶棟處罰 50-300萬	遏止買空賣空行為
禁止炒作行為	有意圖影響交易價格、製造熱銷假象及壟斷轉售牟利等不動產炒作行為	處罰100-500萬	避免不當行銷與炒作手法
	造成民眾恐慌及市場交易不安等損及公眾或他人情形	3年以下徒刑或併科罰金 100-5000萬	
解約申報登錄	30日內辦理登錄申報	按戶棟處罰 3-15萬	
管制私法人購屋	增訂私法人購屋(住宅)許可制 5年內不得辦理移轉、讓與或預告登記(不得轉售)	—	
建立檢舉獎金機制	建立不動產炒作銷售、買賣或成交資訊申報違規的檢舉及獎金制度	經查證屬實，以實收罰鍰總金額一定比例作為檢舉獎金	

【資料來源：內政部地政司，110年12月9日，[https://www.moi.gov.tw/News\\_Content.aspx?n=4&s=255143](https://www.moi.gov.tw/News_Content.aspx?n=4&s=255143)。】

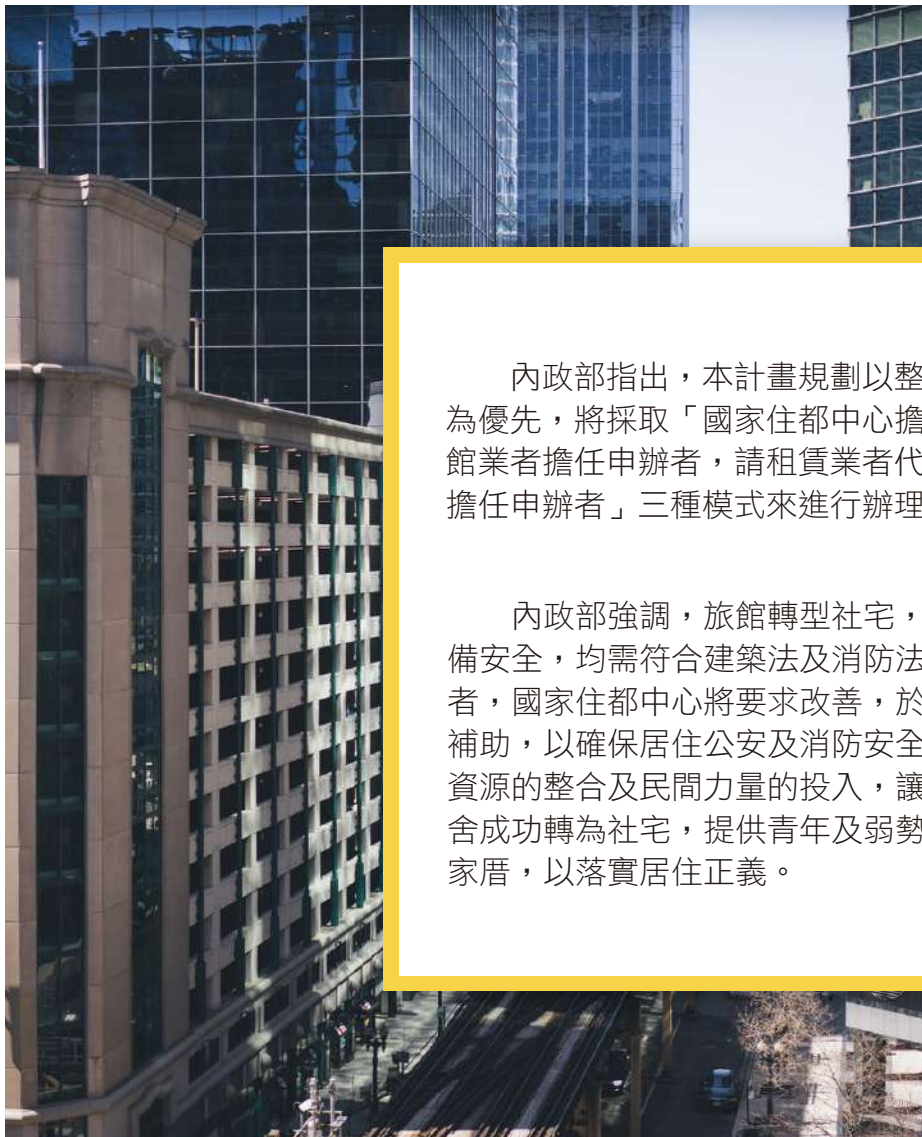


## ■ 內政部：運用既有旅館及公私有房舍轉型社會住宅計畫

行政院已於110年12月16日核定「運用既有旅館及公私有房舍轉型社會住宅計畫」，於111年元旦上路，規劃兩年內將兩萬戶旅館及公私有房舍轉型為社會住宅，營運管理以三年為一期，透過減免稅賦、補助費用、輔導轉型與貸款協助等誘因，鼓勵旅館業者及租賃業者申請，除可提供青年及弱勢族群更多元且優惠的居住選項外，同時協助旅館業者渡過疫情。

參與轉型的既有旅館業者，將比照社宅享有免地價稅、免房屋稅，以及居住租金收入免徵營業稅的優惠，並由國家住都中心補助業者改裝修繕每戶四萬，停業旅館額外增加一萬元；以市價租金五折、七折及八折承租，提供租金差額補助；另補助簽訂租賃契約的公證費最高三千元。

同時地政司將專案輔導有意願轉換跑道的旅館業者取得租賃業者資格，交通部觀光局也會依據「交通部觀光局振興觀光產業融資貸款及利息補貼作業要點」，給予專案貸款與融資管道協助，讓業者能真正感受到政府在財務面及政策面的支持。



內政部指出，本計畫規劃以整棟旅館轉型為社宅為優先，將採取「國家住都中心擔任申辦者」、「旅館業者擔任申辦者，請租賃業者代管」或「租賃業者擔任申辦者」三種模式來進行辦理。

內政部強調，旅館轉型社宅，防火避難設施及設備安全，均需符合建築法及消防法相關規定，未符合者，國家住都中心將要求改善，於審查同意後才予以補助，以確保居住公安及消防安全。期盼經由跨部會資源的整合及民間力量的投入，讓既有旅館與閒置房舍成功轉為社宅，提供青年及弱勢族群初期打拚的起家厝，以落實居住正義。

【資料來源：內政部營建署，110年12月27日，[https://www.moi.gov.tw/News\\_Content.aspx?n=46s=256799](https://www.moi.gov.tw/News_Content.aspx?n=46s=256799)。】



## ■ 金管會：不動產授信專案金檢及提高不動產授信風險權數

不動產授信專案金檢有三大重點，包括餘屋貸款、土建融、投資客及豪宅貸款，現行也增訂票券公司對不動產業保證餘額佔保證總餘額上限30%，近期又將銀行不動產保證業務納入集中度管理。

目前研擬兩大方向：第一，整個集團對不動產曝險風險控管；第二，是不是要提高風險權數。針對第二點，銀行提高風險權數是不是等於會降低曝險，就看銀行本身，因為降低曝險的目的是要讓銀行少承作不動產放款，但有些銀行內部資本適足率有設定目標，所以，風險權數往上提高之後，內部曝險會降低多少，其實是內部管理的問題，相關措施還在研議。【資料來源：陳依旻，金管會打炒房大招曝！擬提高風險權數－銀行得「減少放款或增資」因應，ETtoday新聞雲，110年12月15日，<https://finance.ettoday.net/news/2147189>。】

## 中央銀行：修正「中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定」

中央銀行於110年12月16日修正「中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定」，並自同年12月17日生效。其修正重點如下：

項目		貸款規定		修正目的
		110.9.24生效	110.12.17生效	
公司 法人	購置住宅貸款(註1)	4成，無寬限期	4成，無寬限期	維持不變
自然 人	特定地區(註2) 第2戶購屋貸款	無寬限期	無寬限期	進一步強化銀行管理信用資源，降低授信風險，避免資金流供困房
	第3戶購屋貸款	5.5成，無寬限期	4成，無寬限期	
	第4戶以上購屋貸款	5成，無寬限期		
	購置 高價住宅 貸款(註3)	已有2戶 以下房貸 已有3戶 以上房貸	5.5成，無寬限期 4成，無寬限期	
購地貸款		✓ 6成，保留1成動工款 ✓ 檢附具體興建計畫	✓ 5成，保留1成動工款 ✓ 檢附具體興建計畫，並切結於一定期間內動工興建	強化督促借款人加速動工之力道，增加住宅供給，避免資金流供困地
餘屋貸款(註4)		5成	4成	加速建商出售餘屋，增加住宅供給，並避免資金流供困房
工業區閒置土地抵押貸款		5成，合於以下條件之一者除外： ✓ 抵押土地已動工興建開發 ✓ 借款人檢附抵押土地具體興建開發計畫，並切結於1年內動工興建開發	4成，合於以下條件之一者除外： ✓ 抵押土地已動工興建開發 ✓ 借款人檢附抵押土地具體興建開發計畫，並切結於1年內動工興建開發	配合購地貸款未動工興建之貸款成數上限向下調

註1. 購置住宅貸款：購屋貸款及購置高價住宅貸款。

註2. 包括臺北市、新北市、桃園市、臺中市、臺南市、高雄市、新竹縣及新竹市。

註3. 高價住宅貸款認定標準：台北市7000萬元以上，新北市6000萬元以上，其他地區4000萬元以上。

註4. 餘屋貸款：建築業者以新建餘屋住宅（含基地）為擔保所辦理的抵押貸款。

【資料來源：中央銀行，110年12月16日，<https://www.dbc.gov.tw/tw/cp-459-145039-56ee2-1.html>。】

# 中心活動

本中心將定期舉辦不動產相關講座、論壇與研討會，以及進行相關教育培訓課程。近期活動主題為「居住正義系列」，匯集產、官、學界共同為居住正義發聲及提出相關建言。

## 一、已完成活動

### ■ 110/12/8（三）14：30，政大不動產研究中心成立典禮

為實現居住正義，政大與永慶聯手設立不動產研究中心，於110年12月8日於政大達賢圖書館舉行中心成立典禮，現場貴賓雲集。未來不動產研究中心將秉持結合大學社會責任與企業社會責任的精神，致力成為產官學交流平台，促進居住正義並打造公平交易環境。

內政部花敬群政次於典禮致詞時指出，平抑房價、促進居住正義是政府一直以來的重要政策，也是各界高度關注的議題，政府今年陸續祭出房地合一稅2.0與實價登錄2.0等政策，使不動產交易變得更公平透明，然而面對國際經濟趨勢多變，加上部分不肖業者和投機客干擾市場的交易公平，此刻「政大不動產研究中心」的成立更具關鍵意義。政府部會若是能得到產業界、學術界的經驗和研究支援，相關政策的制定不但能夠更全面、也能更回應市場狀況。期待研究中心未來能夠為台灣的居住正義提供關鍵助力。

校長郭明政表示，政大與永慶的合作是非常成功的產學合作典範，從個案合作，到深入了解，最後共同建立長期合作的研究中心，不管對政大或永慶而言，都是非常難得的經驗。感佩永慶孫慶餘董事長堅持「先誠實、再成交」的理念，希望新成立的不動產研究中心，能成為引領產業進步、創新的基地，共同創造社會、產業、學校、企業多贏共好的未來。





政大不動產研究中心成立典禮（圖/蘋果新聞網）

傳統的不動產研究，多把房屋當作是商品，聚焦在投資效益、房市預測等財務面的分析。但是房屋同時也是人民生活的必需品，對社會有極大的影響，健全的房市能為社會帶來安定的力量。政大不動產研究中心賴宗裕主任表示，這也是政大不動產研究中心設在社科院底下的用意和優勢，除了傳統財務面向的不動產研究外，政大不動產研究中心也將用社會科學的角度，探討住居的社會意義和對社會的影響。永慶房產集團業務總經理葉凌棋也希望藉由研究中心的專業整合，促進房地產的透明化，並對產業的制度面、政策面及法律面做更多的探討且提出建言。現場永慶房產集團董事長孫慶餘也特地贈送著作予現場貴賓與研究中心。

不動產研究中心將集結政大各科系老師與學生的研究能量，聚焦居住正義議題，研究台灣的居住政策和制度，協助政府推動更全面且良善的制度與改革；更辦理不動產研究獎勵，鼓勵學術界及業界從事相關研究協助研發與創新，持續引領產業向上發展。此外，未來亦將舉辦各式講座、論壇、研討會等專業學術活動，形成產、官、學相互交流的平台，並將各方意見融入研究方向中，使研究成果更具公共性，期待成為政府進行長期政策規劃時的重要參考。

促進居住正義是全民的共同目標，期待不動產研究中心的成立，凝聚產官學共識，健全不動產制度與公共政策擬定及推動，協力創造公共價值，共同解決土地與居住正義問題。



■ 110/12/24 (五) 9:30, 淡江大學產業經濟系莊孟翰教授主講

## 2022年房地產市場與都更、危老發展趨勢分析

圖/本中心

摘要整理 本中心

近來預售屋市場炒作哄抬，影響不動產市場交易秩序，內政部、中央銀行等提出相關打炒房政策，本次講座從市場與政策面之錯綜複雜的影響因素中，抽絲剝繭地對2022年房地產市場趨勢進行分析，以瞭解市場變化。繼從居住正義的目標，探討有助於改善居住環境的都市更新與危險老舊建築物重建之成功關鍵因素，以利於未來順利推動。

近兩年台商資金回流，對國內房地產市場有所衝擊。從相關財經指標，包含經濟成長率、每人GDP、國民儲蓄率、投資率等來看，呈現出國內資金充斥，但也凸顯出所得貧富差距逐漸拉大的問題，所得最低5%家庭平均年所得只有3.9萬元，最高5%家庭平均年所得507.8萬元。在我國總人口開始減少的情況下，從六都人口與戶數變動趨勢觀察，多集中於新北市、桃園市、新竹縣與臺中市。繼從最近兩年的集中市場加權指數變動趨勢，顯示有大幅上漲現象，至於營建類股相對漲幅不高，而鋼鐵類股漲價相當高，可看出造價上漲問題，而當然會反映於房價上，再加上整個營建供應鏈發生缺工缺料問題，找不到工人，成本提高，短期內難以解決。

政府歷次打房備有三部曲，包含不動產貸款針對性審慎措施、進一步限縮房貸，並嚴格執行金融檢查、稅制改革，包含持有稅、交易稅、資本利得稅。循序漸進，惟不輕易全面啟動第三部曲。從2003年起房價逐漸攀升，相關房地產稅制也配合改革，到2014年是高稅制的一個分水嶺，房屋稅基與稅率大幅調整，台北率先實施囤房稅，而後公告地價與公告土地現值大幅調整，加上房地合一稅、遺產及贈與稅之稅率調整，從106至110年的房地合一稅實徵淨額來看，逐年增加，109年已達119億元，110年會超過200億元，顯示許多交易確實是短進短出。

台灣房市一向有八高的問題，包含高房價、高自有率、高空屋率、高空設比、高稅負、高房價所得比、高房價租金比、高房貸負擔比，導致年輕人負擔沉重。而房價高可從10大泡沫衡量指標來看，該指標如「房價/所得>3至5倍」；「房貸本息>家庭收入30%」；「房貸餘額/GDP>40%」、「年租金報酬率<5%」、「房價/租金>20倍」、「房價漲幅>GDP成長率」、「房價短期漲幅>30%」、「投資性需求>20%」、「開工率>銷售率」、「空屋率>5%」等，注意這些紅色警戒，政府在發現剛要形成房價泡沫前，就應趕緊戳破。

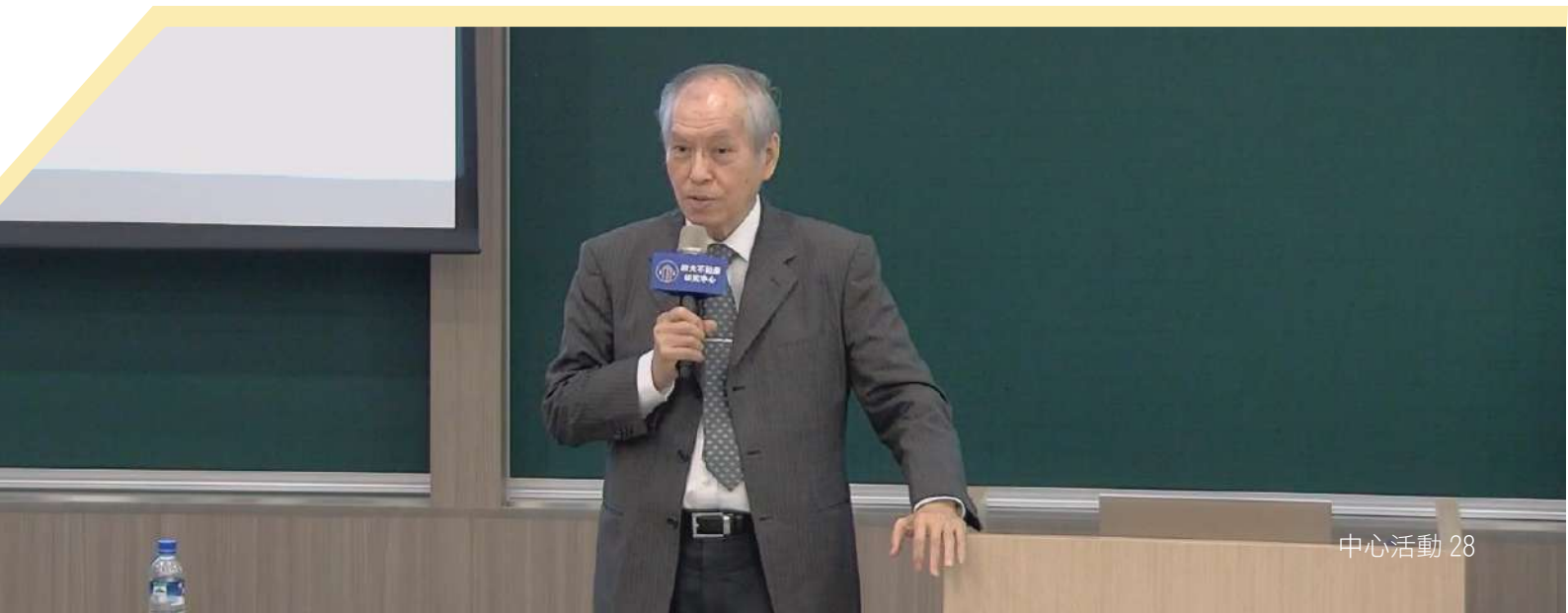


當前房價飆漲下，消費者購屋時應注意以下十二大權益保障，包含：

- 1 品牌信譽優先
- 2 履約保證機制
- 3 驗屋證明書
- 4 參考實價登錄資訊
- 5 逐捷運而居
- 6 避免高價接手
- 7 預售屋與新成屋的抉擇
- 8 都更與危老建案
- 9 檢視室內實際使用空間
- 10 以正三房為主
- 11 公設比與機械車位
- 12 保固年限等

多詳細注意與審慎評估，方能避免自身權益受損。

其中，實價登錄揭露至門牌新制（俗稱實價登錄2.0），自110年7月1日開始施行，應注意辨識真實交易之價差，包含景觀價值、前後棟、自家大門正對他家後門、鄰棟間距、死巷、路沖、夾層屋、含車位、工業住宅、緊臨捷運、中間戶、穿堂門、品牌價值、中繼水箱、廁所居中、失火、凶宅、土壤液化潛勢區、斷層帶、半套衛浴、特種行業、建案餘屋、都更題材等都會形成價差。





”

最後，提醒老舊建築進行都市更新、危老重建應注意事項，如管線、捷運路線轉彎處、汽機車出入口、樓中樓等，進而對當前都更與危老政策，提出如觀念宣導與溝通、因地制宜、中央與地方應密切合作、小基地重建應適可而止、推動多元都更、建構完備的代理實施者制度、加強社區總體營造，並鼓勵自組更新會、積極研擬定合建契約書範本及應記載與不得記載事項、積極宣導「以房養老」+「以房養房」概念、擬定百年建築大計等二十大建議。







## 二、活動預告

111/1/20 (四) 14:00

- 國立臺北大學不動產與城鄉環境學系彭建文教授主講  
「居住正義與住宅政策」

111/3/11 (五) 09:30

- 中華民國地政士公會全國聯合會李嘉贏理事長主講  
「房地產購屋、簽約及法律糾紛」

詳情請上本中心官方網站 <https://www.rer.com.tw>

# 不動產研究獎公告

政大「不動產傑出研究獎」暨「不動產優良研究獎」

公 開 徵 求

獎勵與下列主題相關之學術研究論文、期刊、專書。

獎勵主題	研究方向
不動產政策研究	住宅政策、社會住宅、都市更新、危老建物重建推動
不動產交易法制研究	<u>1. 不動產稅制研究</u> <ul style="list-style-type: none"><li>● 國內房產相關稅制研究與建議，包括：房地合一稅、囤房稅、房屋稅、地價稅、公告地價、公告現值等</li><li>● 其他國家房產稅研究與建議</li></ul> <u>2. 不動產交易制度研究</u> <ul style="list-style-type: none"><li>● 實價登錄2.0優化、成屋履約保證</li></ul> <u>3. 不動產法規檢討</u> <ul style="list-style-type: none"><li>● 不動產經紀業管理條例、地政士法、估價師法、消費者保護法、公平交易法</li></ul>
不動產交易新科技應用	疫情下房屋買賣新趨勢、房仲科技之應用

## 獎勵對象

- 1. 政大「不動產傑出研究獎」**：目前任職國內之教師或研究人員、業界專家。每位獎勵金額新台幣參拾萬元整，每年度至多三名。
- 2. 政大「不動產優良研究獎」**：從事不動產相關研究之碩士或博士研究生、業界專家。每位獎勵金額新台幣拾萬元整，每年度至多十名。

■ 申請期限：111年7月1日起至7月31日止。

申請辦法請掃描QRcode

國立政治大學社會科學學院不動產研究中心  
116011 臺北市文山區指南路二段64號綜合院館七樓270725室  
Tel: 02-29393091 轉 62410 聯絡人：高珮瑜  
Email: rer@nccu.edu.tw



<https://bit.ly/3zONWrX>





**國立政治大學社會科學學院不動產研究中心**

Center for Real Estate Research, College of Social Sciences, National Chengchi University

116011 臺北市文山區指南路二段64號綜合院館七樓270725室

Tel: 02-29393091 轉 62410 | Email: [rer@nccu.edu.tw](mailto:rer@nccu.edu.tw)