



健全房地產市場方案

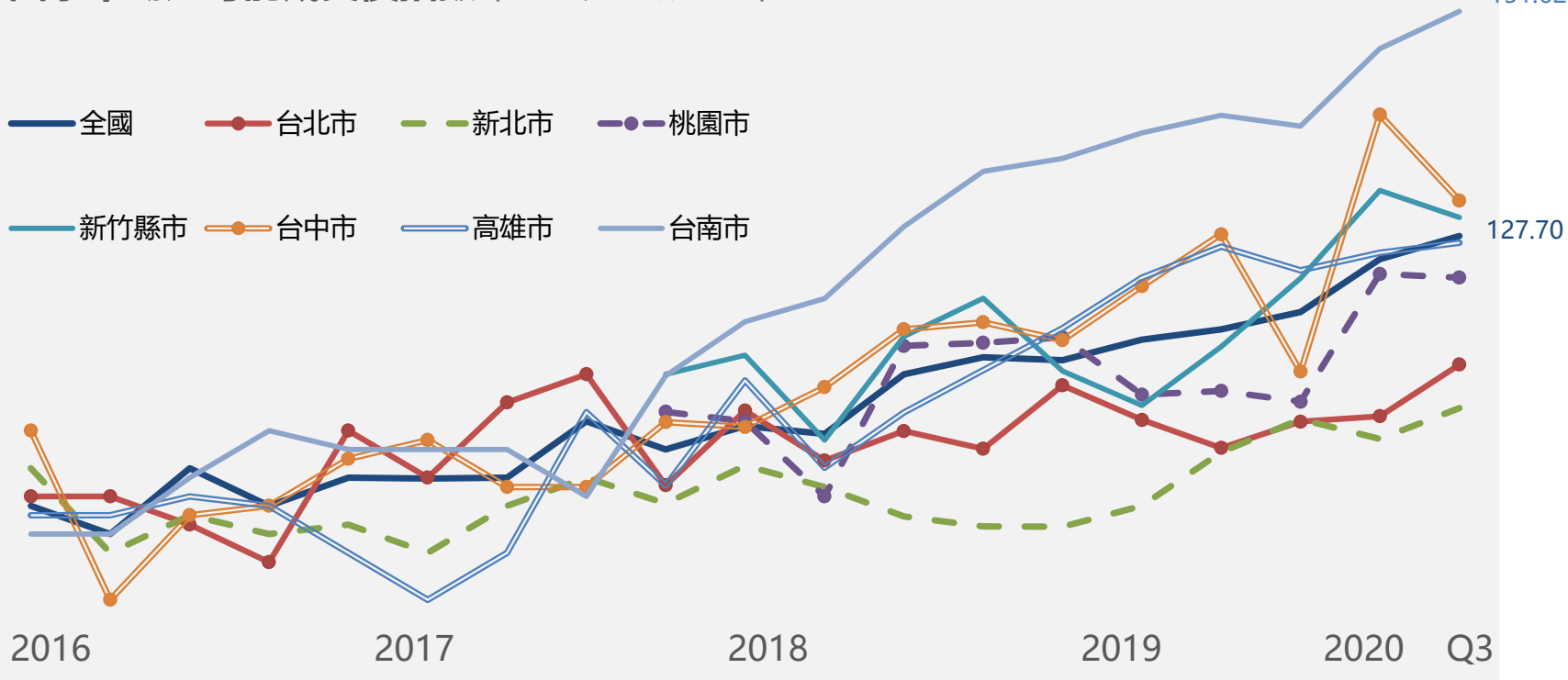


國家發展委員會

報告人：經濟發展處 吳處長明蕙

2020年12月3日

國泰不動產可能成交價指數 (2016年為基期=100)



預售屋漲勢明顯、亂象多，須及早強化管理

- 根據國泰不動產可能成交價指數(新推案價格)，2020年第3季全國成長率已達9.46%，新竹(18.25%)、桃園(11.23%)、新北(10.49%)等漲幅更高於平均，須及早強化管理。
- 實務上預售屋、紅單交易不易掌握成交價，造成管理不易。



個人



以個人身分
買賣不動產



房地合一稅，稅率最高45%

設立公司



以公司名義
持有不動產



✓ 公司交易不動產，房
地合一稅，稅率20%



✓ 公司股權全部移轉，
證券交易所免稅

個人藉由設立公司或股權移轉，規避不動產交易稅負

- 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所得，規避應稅之不動產交易所所得。**
- 目前針對法人購置住宅並無規範限制，易使住宅成為私法人投資炒作的商品。

舉例：房屋現值500萬元 **TAX \$\$\$**

現值降為 9萬元 9萬元 9萬元 9萬元...

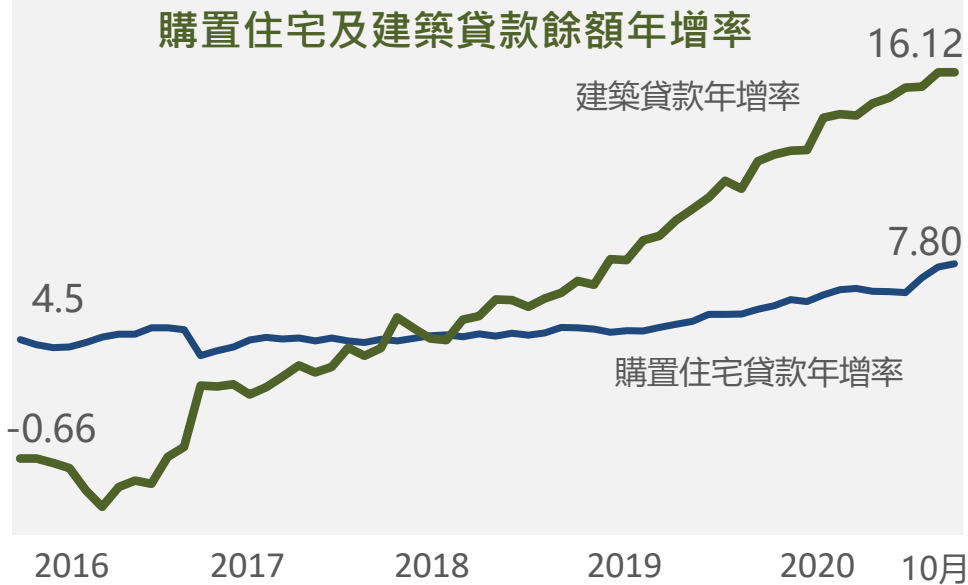
TAX FREE !!!

分割成：
小坪數
多張稅單



所有權人藉由分割為小坪數，規避房屋稅負

- 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，本旨係為減輕居住於簡陋房屋之經濟弱勢者負擔，但也使得小坪數或老舊房屋享有免稅。
- 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。



不動產隨整體授信市場持續寬鬆，須加強監理個別不合理現象

- 目前授信指標良好：

截至109年10月底購置住宅貸款逾放比0.14%(整體逾放比0.25%)；不動產授信備抵呆帳提存比率1.56%(至少1.5%)；銀行承作建築放款總額占比26.82%(應小於30%)。

➤ 少數金融機構新承做購屋貸款出現合約期限較長、貸款成數較高現象，加以10月底全體銀行不動產貸款占比接近歷史高點之37.9%(2009.10)，需積極關注並審慎監理。

註：銀行法第72條之2規定，商業銀行辦理住宅建築及企業建築放款之總額，不得超過放款時所收存款總餘額及金融債券發售額之和之30% 資料來源：中央銀行，金管會，金融統計，2020年11月26日發布。

穩定房地產對策

短期:立即實施或啟動

- ✓ 定期檢視房市狀況
- ✓ 預售屋紅單與房市炒作

- 1.1 建立不動產市場診斷指標
- 1.2 強化預售屋稽查
- 1.3 加速實價登錄修法
- 1.4 加強查核不動產交易所得

防炒作房市

- ✓ 個人藉公司避稅

- ✓ 分割房屋規避稅負

- 2.1 防杜個人藉由公司規避不動產稅負
- 2.2 修正住家房屋現值免徵標準

防逃漏稅

- ✓ 過多資金流向房市

- ✓ 房市融資應符合負擔能力

- ✓ 穩健金融授信體質

- 3.1 信用資源有效配置及合理運用
- 3.2 控管銀行授信風險
- 3.3 強化金融管理

防止房市資金泛濫

落實居住正義打造優質居住環境

- ✓ 強化社會住宅及租金補貼

- 4.1 精進住宅補貼與協助

持續辦理及中長期研議

- ✓ 房屋實際用途不符規定

- ✓ 預售屋紅單與房市炒作

- ✓ 合理房屋稅負

- ✓ 私法人購買住宅

- 5.1 查核房屋實際使用情形
- 5.2 加強管控預售屋銷售行為
- 5.3 持續檢討房屋稅率
- 5.4 建立私法人購買住宅核准制度

短期:立即實施或啟動(1/3)



定期檢視房市狀況

1.1 建立不動產市場診斷指標

- 整合不動產金融、市場、政策等面向之指標，建立診斷不動產市場供需價量及交易行為是否健全之**診斷指標體系**。

【內政部、央行、金管會、財政部、國發會】



預售屋紅單與房市炒作

1.3 加速實價登錄修法

- 預售屋不論自售或委託代售全面納管，應於銷售前備查、交易後依法申報、揭露詳細門牌、加重價格不實申報罰則。

【內政部】

預售屋紅單與房市炒作



1.2 強化預售屋稽查

- **成立預售屋管理小組**
 - ✓ 內政部、行政院消保處、公平會成立小組，建立有效管理及稽查措施。

【內政部、行政院消保處、公平會】

- **查哄抬炒作**
 - ✓ 預售屋建案銷售、廣告、契約、建管、稅捐等，持續進行聯合稽查。

【內政部】

預售屋紅單與房市炒作



1.4 加強查核不動產交易所得

- **查稅**
 - ✓ 加強預售屋、紅單交易所得查核。
 - ✓ 內政部與財政部建立通報機制，財政部查核並依法核課稅捐。

【財政部】

短期:立即實施或啟動(2/3)

個人藉公司避稅

2.1 防杜個人藉由公司規避不動產稅負

- **執行營利事業不動產交易專案查核計畫**
 - ✓ 財政部加強查核個人透過成立營利事業，規避不動產所得稅負及營利事業短期炒作不動產案件，強化查核技術及課稅資料蒐集，維護租稅公平。
- **修正所得基本稅額條例**
 - ✓ 財政部擬具所得基本稅額條例第12條、第18條修正草案，擬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。 【財政部】

分割房屋規避稅負

2.2 修正住家房屋現值免徵標準

- **研議修正「房屋稅條例」15條，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，防杜不當規避情形。 【財政部】

短期:立即實施或啟動(3/3)



防止房市資金泛濫

✓ 過多資金流向房市

3.1 信用資源有效配置及合理運用

防範過多信用資源流向不動產市場

- 督促個別銀行對非自用投資者之不動產貸款，對建商以新建(待售)住宅申辦貸款，審慎授信。

適時採行選擇性信用管制措施

- 央行將依中央銀行法規定，於必要時採行選擇性信用管制措施。

【央行、金管會】

✓ 房市融資應符合負擔能力

3.2 控管銀行授信風險

協助客戶評估財務負擔與還款能力

強化銀行內部查核與管理不動產授信業務

- 銀行應覈實辦理徵授信審核及落實追蹤考核。
- 不動產授信金融檢查缺失，函請銀行改進。

【金管會】

✓ 穩健金融授信體質

3.3 強化金融管理

加強不動產業務風險控管與金融檢查

- 審慎監理個別銀行有無放款條件較寬鬆。
- 規劃辦理專案金檢。

資本計提與國際接軌

- 採用LTV法，貸放成數較高者，適用較高之風險權數。

【金管會】

落實居住正義打造優質居住環境

✓ 強化社會住宅及租金補貼



4.1 精進住宅補貼與協助

- 落實政府直接興建社會住宅，中央負責興建6.6萬戶。
- 強化房東參與誘因，加速推動社會住宅包租代管。
- 擴大租金補貼，實現每年12萬戶目標。

【內政部】





持續辦理及中長期研議

✓ 房屋實際用途不符規定

5.1 查核房屋實際使用情形



加強對房屋使用情形及適用稅率之清查

- 財政部促請地方政府落實房屋實際使用情形查核，以防杜逃漏。

【財政部】

✓ 合理房屋稅負

5.3 持續檢討房屋稅率



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。

【財政部】

✓ 預售屋紅單與房市炒作

5.2 加強管控預售屋銷售行為

研議修法，加強管控不動產市場資訊與紅單銷售行為

- 修正平均地權條例，規範預售屋買賣契約轉讓應辦理實價登錄申報。

【內政部】

✓ 私法人購買住宅

5.4 建立私法人購買住宅核准制度

限制私法人購買住宅：研議修正平均地權條例，新增私法人購買住宅核准制度。

【內政部】

結語

- 房地產健全發展關乎民眾居住權利，倘若發生炒作或不合理價量現象，可能引發資源錯置、貧富不均等問題，影響金融穩定，以及社會與經濟發展。
- 有關國內房地產市場課題，政府立即啟動各項作為，針對預售屋紅單炒作、個人藉公司、分割房屋避稅等現象，強化交易行為管理，並強化社會住宅及租金補貼，確保房地產市場健全發展，資源合理配置。
- 中長期將持續研議檢討房屋稅稅率，以及私法人購買住宅、預售屋銷售行為等規定，適時調整修正。