

健全房地產市場方案

國發會經濟發展處

壹、前言

因應美中貿易戰等國際局勢政經變化，又逢全球爆發武漢肺炎（COVID-19）疫情，主要國家央行採取強力寬鬆貨幣政策，加以我國因疫情控制得當，提升臺商回流意願，在資金充裕與需求增加的情況下，我國房地產市場逐漸呈現升溫狀態。

政府密切關注房地產市場變化，並迅速採取因應對策，行政院與國家發展委員會邀集內政部、財政部、金融監督管理委員會、中央銀行等相關單位，召開多次會議，審視我國房市現況與課題，並跨部會協力規劃因應對策。

鑒於房地產市場攸關民眾居住權利，為宣示政府穩定房市的決心，行政院業於109年12月3日通過「健全房地產市場方案」。

貳、房地產市場現況與課題分析

一、近期房價上漲幅度並未失控，惟須防杜人為炒作

近期全國房價逐漸上揚，並呈現北溫南熱的地區性差異。首先，根據內政部全國

及六都住宅價格指數（實價登錄資料），109年第3季全國房價指數為106.89，與108年第1季相較上漲5.74%。

再進一步觀察六都房價變化，漲幅較為明顯的屬臺南市、臺中市、高雄市等3地，較108年第1季分別上漲9.71%、6.04%及4.58%，臺北市、新北市則相對平穩（詳見圖1）。

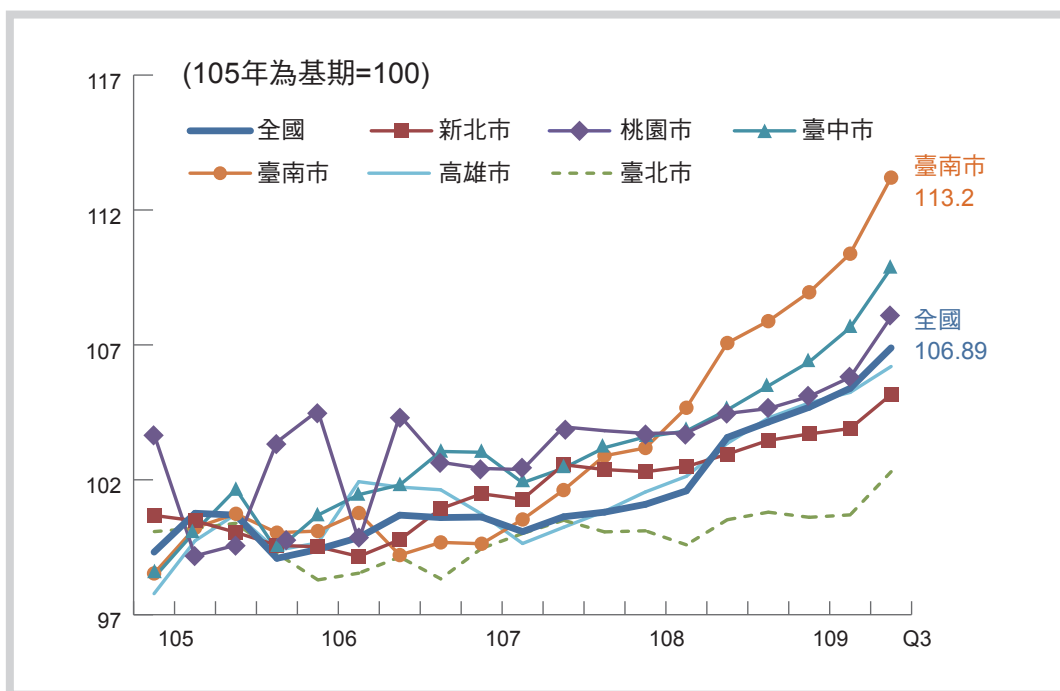


圖1 內政部住宅價格指數（全國及六都）

資料來源：內政部不動產資訊平台。

再者，由內政部公布之109年第3季實際每坪成交價格來看，每坪單價成長幅度（相較108年第1季）較為明顯的不僅是新竹市（14.58%）、桃園市（12.81%）、嘉義市（12.32%）等都市地區，亦不乏雲林縣（10.99%）、花蓮縣（8.59%）等農業縣市。

綜觀近期房價上漲趨勢，雖有部分係因臺商回臺投資所帶動之剛性需求，有助就業及所得增加，然而市場上仍迭有房地炒作投機情事發生，政府需積極防範人為炒作因素，避免房價不合理上漲。

此外，針對各界關切的囤房、炒作問題，政府亦應著手檢討房地產相關稅制，包含持有時課徵的房屋稅，以及買賣獲利時課徵的所得稅等，以促進房地產市場健全發展。

二、預售屋漲幅明顯，應及早強化管理

近期預售屋價格出現明顯漲幅，根據國泰不動產可能成交價指數（新推案價格），109年第4季全國可能成交價指數為127.3，相較於108年第1季，成長率已達11.25%。其中，新北市（13.01%）、臺南市（12.65%）、高雄市（11.96%）等漲幅更高於平均，須及早強化管理（詳圖2）。

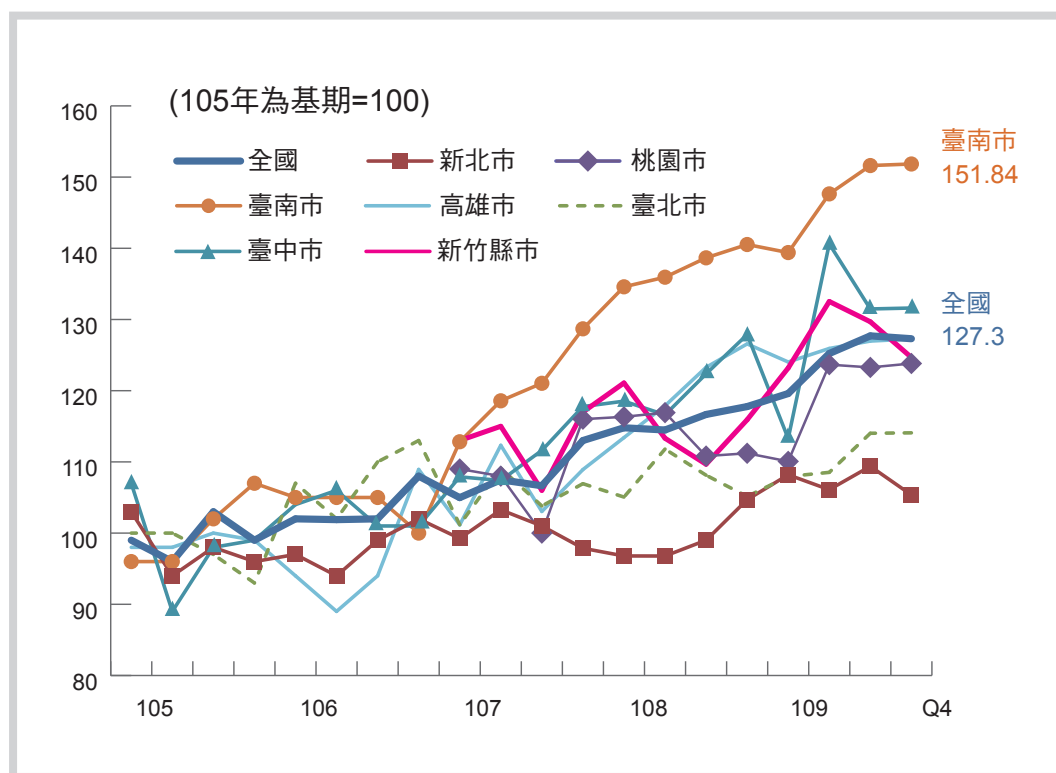


圖 2 國泰不動產可能成交價指數

資料來源：國泰建設。

實務上，預售屋、紅單交易資訊相對較不透明，致使成交價掌握不易，也因此較可能成為炒作的對象。部分不動產業者更有違法提前銷售、誇大銷售情形、宣傳紅單轉售獲利等方式，趁機哄抬房價。

因此，政府著手修正現行預售屋管理制度，加強交易價格透明度，並強化稽查力道，讓預售屋市場回歸正常交易秩序。

三、銀行放款有集中不動產趨勢，須加強監理

隨著國內房地產市場升溫，不動產貸款餘額亦隨之上揚，根據中央銀行發布統計數據，自 109 年以來，銀行購置住宅貸款及建築貸款年增率快速上升，至 109 年底購置住宅貸款餘額已達 8.04 兆元，年增率（較 108 年同期）8.5%；建築貸款餘額亦持續攀升，至 109 年底已達 2.46 兆元，年增率（較 108 年同期）17.5%（詳見圖 3）。

近期房價上漲，部分係因臺商回臺投資所帶動之剛性需求，有助就業及所得增加，惟房市與不動產貸款各項指標若持續升高，恐不利國內經濟穩健發展，且銀行授信風險升高，亦不利金融穩定，需積極關注並審慎監理。

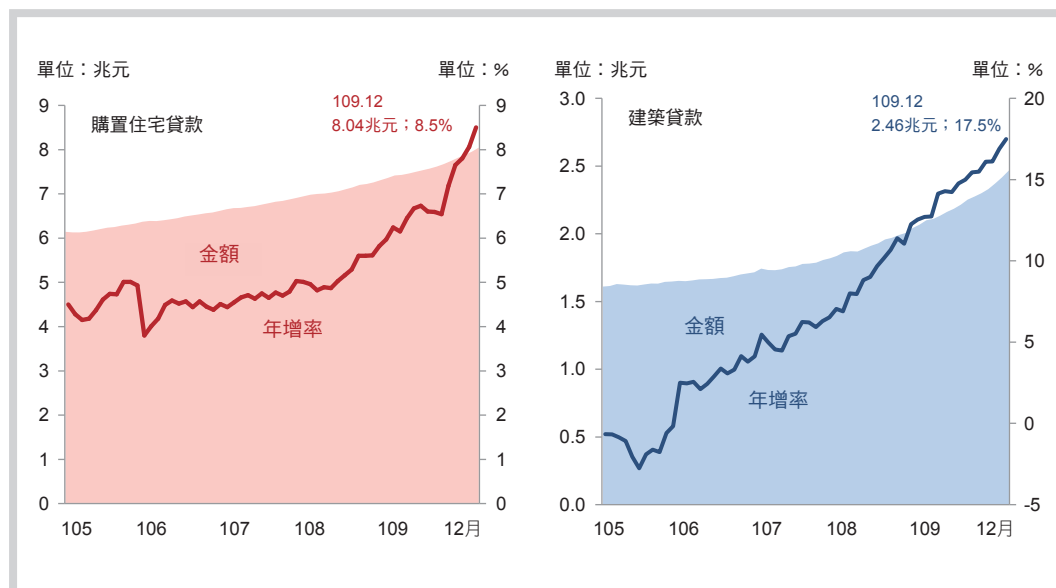


圖 3 購置住宅貸款及建築貸款

資料來源：中央銀行，金融統計。

叁、健全房地產市場方案推動架構

健全房地產市場措施涵蓋行政面、租稅面、金融面等面向，並區分為「短期立即實施或啟動」及「持續辦理及中長期研議」等 2 大類。透過短期立即作為，以達到防炒作房市、防逃漏稅、防止房市資金泛濫，以及落實居住正義打造優質居住環境等四大目標（詳圖 4）。中長期則屬持續性制度檢討作為，以強化查核、建立管理制度、修法等手段，逐步完善房地產管理制度，推動房地產市場健全發展。



圖 4 健全房地產市場方案推動架構

肆、推動策略與措施

一、短期：立即可實施或啟動

(一) 防房市炒作

1. 建立不動產市場診斷指標

將透過跨部會合作，協力盤點彙整既有資料庫或統計資料，勾稽整合後，建立金融、市場及政策等面向指標，以做為推行相關政策之決策參考。

2. 強化預售屋稽查

針對預售屋管理，將成立預售屋管理小組，並由內政部不定期邀集相關機關針對相關行為管制措施進行討論，建立更有效的管理及稽查措施。

預售屋建案稽查部分，由中央與地方政府共同合作，針對其銷售、廣告等項目，持續進行聯合稽查。

3. 加速實價登錄修法

內政部推動平均地權條例、地政士法及不動產經紀業管理條例等實價登錄相關修法作業，已於 110 年 1 月 27 日經總統公布（施行日期由行政院另定之），以促進不動產交易資訊更加透明、即時、正確，讓不動產交易市場更為健全。

4. 加強查核不動產相關所得

針對不動產交易所得，財政部已啟動專案查核計畫，由各地區國稅局加強成屋、預售屋、紅單交易所得查核。未來也將配合新興不動產交易模式，持續開發多元課稅資料蒐集管道，以避免稅基流失。

(二) 防逃漏稅

1. 防杜個人藉由公司規避不動產稅負

財政部已啟動營利事業不動產交易專案查核計畫，加強查核個人規避不動產所得稅負及營利事業短期炒作不動產案件，並強化查核技術及課稅資料蒐集。

此外，《所得基本稅額條例》修正草案業於 110 年 1 月 27 日經總統公布，並自 110 年 1 月 1 日起施行，將個人未上市櫃股票交易所得納入基本所得額課稅，以防杜利用股權交易免稅規避不動產交易所得稅負。

2. 修正住家房屋現值免徵標準

財政部推動《房屋稅條例》第 15 條第 1 項第 9 款修法，修正住家房屋現值免徵標準，防杜不當規避情形。

(三) 防止房市資金泛濫

1. 信用資源有效配置及合理運用

中央銀行常務理事會已於 109 年 12 月 7 日決議採行選擇性信用管制措施，並自 12 月 8 日生效（詳表 1）。

未來中央銀行仍將密切關注銀行不動產授信及房地產市場發展情況，適時採行妥適措施，以維持金融穩定。

表 1 選擇性信用管制措施

項目		貸款條件
公司法人	第1戶購置住宅貸款	6成，無寬限期
	第2戶以上購置住宅貸款	5成，無寬限期
自然人	第3戶以上購置貸款	6成，無寬限期
	購置高價住宅貸款	6成，無寬限期（維持不變）
購地貸款		6.5成（含1成動工款）； 檢附抵押土地具體興建計畫
餘屋貸款		5成

2. 控管銀行授信風險

金融監督管理委員會於本國銀行總經理業務聯繫會議，已要求銀行應向借款人充分揭露及確實告知利率及費用等房貸相關資訊，並要求銀行覈實辦理不動產授信之作業。

另外，該會就近年金融檢查所發現之不動產授信缺失態樣，已函請本國銀行及外國銀行在臺分行確實檢討改善相關內部控制制度及作業程序。

3. 強化金融管理

(1) 加強不動產授信業務風險控管與金融檢查

金融監督管理委員會將持續觀察銀行辦理不動產授信業務之監理指標，包括逾放比率、《銀行法》第 72 條之 2 比率、存放比、備抵呆帳提存比

率等，以密切注意本國銀行辦理不動產授信之資產品質，並適時採行適當監理措施。

而在個案審慎監理部分，個別銀行如發現有不動產放款風險較為集中或資產品質較差者，將加強個別監理；在總體部分，將適時對全體本國銀行進行壓力測試。

(2) 辦理銀行不動產授信業務專案金融檢查

為瞭解銀行辦理購屋及建築貸款業務是否建立適當風險控管機制、落實徵授信審查與貸後管理作業，金融監督管理委員會規劃對近 2 年來業務量增加較大之本國銀行辦理購屋及建築貸款專案檢查。

(3) 接軌國際採用貸放比率法（LTV 法）衡量不動產暴險

銀行不動產放款之資本計提將與國際接軌採用 LTV 法，貸放成數較高者，適用較高之風險權數，俾以更精準之方式衡量及控管不動產授信風險。

(四) 精進住宅補貼與協助

1. 落實政府直接興建社會住宅，中央負責興建 6.6 萬戶

政府目標為 8 年內直接興建社會住宅 12 萬戶，第 1 階段（106 至 109 年）4 萬戶由地方政府主導興辦，業於 109 年 10 月如期達標。

針對第 2 階段（110 至 113 年）8 萬戶，內政部已於全國盤點出適合興建之用地，其中將由中央主導興辦約 6.6 萬戶，由國家住宅及都市更新中心補足地方量能不足，並建立社會住宅國家生產線加速推動。

2. 強化房東參與誘因，加速推動社會住宅包租代管

內政部自 107 年起於六都推動「社會住宅包租代管試辦計畫」（簡稱第 1 期計畫），活化民間住宅資源，並協助弱勢家庭及就學就業民眾解決租屋不易問題。第 2 期計畫採「縣市版」及「公會版」雙軌制方式辦理，並擴大辦理縣市。

3. 擴大租金補貼，實現每年 12 萬戶目標

109 年度租金補貼計畫戶數已由 6 萬戶擴增至 12 萬戶，並針對申請流程進行簡化創新，降低申請門檻，且更加便民。

二、持續辦理與中長期研議

（一）查核房屋實際使用情形

財政部將持續訂定維護租稅公平重點工作計畫、房屋稅稅籍及使用情形清查作業細部計畫，函送各地方稅稽徵機關據以加強落實房屋使用情形查核，防杜逃漏。

（二）加強管控預售屋銷售行為

內政部修正《平均地權條例》第 47 條之 3，業於 110 年 1 月 27 日經總統公布（施行日期由行政院另定之），建立不動產市場資訊與紅單銷售行為管制措施，包括：銷售前報備、禁止保留銷售及禁止紅單轉讓等，以打擊哄抬炒作房價。

（三）持續檢討房屋稅率

財政部將視適當時機研議修正《房屋稅條例》第 5 條，調整非自住之住家用等各類用途房屋之房屋稅法定稅率。

（四）建立私法人購買住宅核准制度

目前針對私法人購買住宅並無限制，然而私法人基本上並無居住需求，為避免住宅成為私法人投資炒作標的，內政部將研議新增私法人購買住宅核准制度。

伍、結語

房地產市場之發展與民眾居住權利息息相關，炒作或不合理價量現象，可能引發社會資源錯置、貧富不均問題惡化，不利於維持金融體系穩定，更對於國家長期社會與經濟發展帶來負面影響。

政府透過推動「健全房地產市場方案」，宣示穩定房地產市場的決心，未來各部會及地方政府將通力合作，積極落實各項政策措施，並密切觀察成效，必要時提出更積極的作為，遏止房地產市場不當炒作，確保市場健全發展，資源合理配置。🌀