



# 健全房屋市場方案

行政院經濟建設委員會

99年4月15日



# 大 綱

壹 前言

貳 房屋市場現況分析

參 方案目標及原則

肆 具體措施與分工

伍 執行方法

# 壹、前言

- 一、依據 院長指示：「請本會就健全房屋市場研提方案因應」辦理。
- 二、本案經本會於3月17、18日分別邀集業界、專家學者及相關部會就當前房屋市場之發展，從住宅供需、總體財政、經濟、金融、國土空間發展、社會與環境等面向作綜合評估討論，並於3月24及4月8日分別向院長、總統簡報。
- 三、本會彙整各方意見及資訊，依據「因地因人制宜」、「溫和有效」、「健全穩定」及「社會公平」等四大原則，綜整提出相關具體措施，以健全房屋市場。



# 業界意見

## 一、出席名單

- 皇苑建設郭董事長
- 宏泰建設林總經理
- 遠雄集團蔡副總
- 建築開發公會王理事長
- 不動產估價師公會
- 人壽保險公會
- 信義房屋不動產企劃研究室
- 新業建設穆董事長
- 鄉林建設應副總
- 冠德建設袁協理
- 銀行公會張理事長
- 不動產仲介經紀公會
- 產物保險公會

## 二、主要建議

- (一) 政策應整體考量，資產價值上揚對實質經濟有帶動效果，操作過當，造成資產縮水，破壞原本穩健的經濟環境。
- (二) 房價上漲係地區性問題，產業均衡發展，有助房價穩定。
- (三) 地價係房價上漲主因，建議擴大土地供給，並加速公共建設及交通建設。
- (四) 都市更新有助提升居住品質，減少土地稀少性問題，應加速推動。
- (五) 建立都會區土地儲備制度，俾利政府適時適量提供平價住宅。
- (六) 住宅資訊應公開透明，政府應輔導公會協助提供相關資訊。



# 專家學者意見

## 一、出席名單

- 國土與不動產資訊中心華昌宜
- 玄奘大學財務金融系花敬群
- 德霖技術學院吳家昌
- 政治大學經濟系林祖嘉
- 淡江大學產經系莊孟翰
- 崔媽媽基金會呂秉怡

## 二、主要建議

- (一) 房價應理性溫和上漲，政府應降低民眾不正常之房價預期上漲心理，澄清不正確訊息。
- (二) 房屋市場資訊應公開透明，由具公信力機構定期發佈。
- (三) 均衡國土空間利用，公共建設利益應內部化，如檢討徵收工程受益費，土地增值稅公告現值應覈實反應市價等。
- (四) 增加可建築土地供給量，如推動都市更新，加強公共運輸交通建設延伸至近郊土地，檢討都市周邊農地利用等。
- (五) 建立土地儲備制度，公地處分應有計畫性並符合土地使用政策釋出。
- (六) 抑制投機，鼓勵房屋長期持有，合理負擔土地持有成本，追蹤了解異常交易及特殊個案，管制熱錢流向，建立預警制度等。
- (七) 發展租屋市場，儲備公共住宅資源，如平價住宅只租不售、設定地上權；推動住宅法；政策性優惠房貸政策應重新檢討。



# 貳、房屋市場現況分析

## 一、房屋市場功能與貢獻

### 經濟及產業面

具高度產業關聯效果，帶動經濟成長

### 就業面

具創造就業效果

### 所得分配面

為家庭部門重要資產

### 安居及環境面

具外部性及準公共財特性

### 社會面

促進民眾安居樂業，穩定社會發展

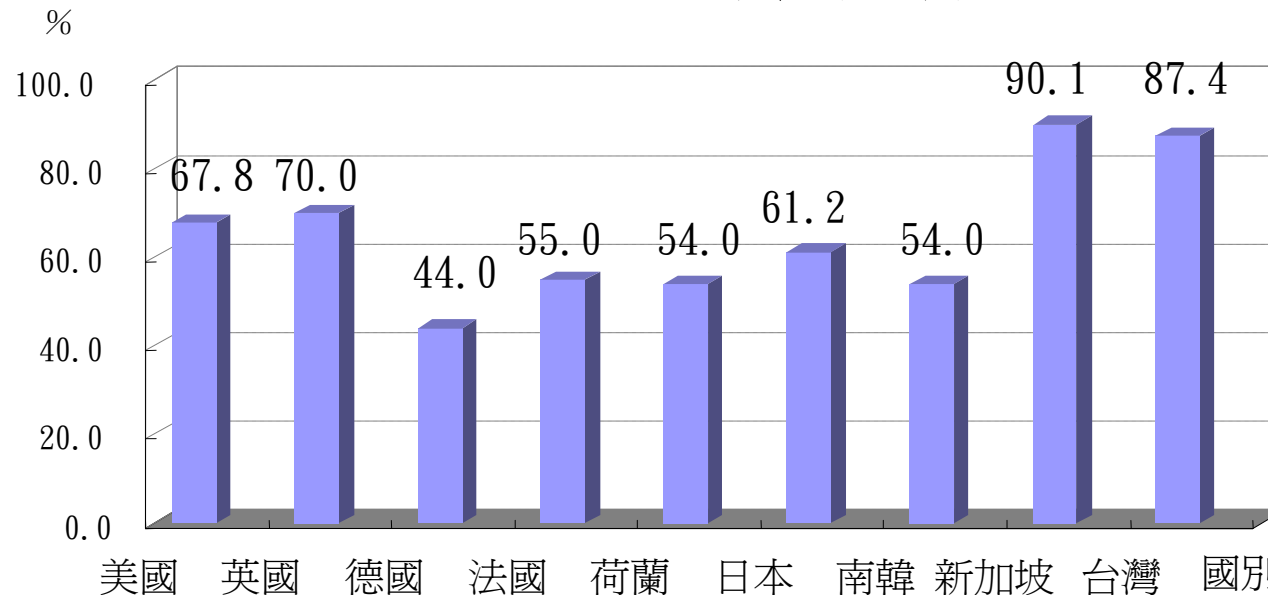


## 二、房屋市場態樣

### (一) 住宅權屬

台灣目前住宅自有率已高達87.4%，僅次於新加坡的90.1%。  
惟不同所得其住宅類別之住宅自有率亦有差異。

圖1：各國住宅自有率（97年）



資料來源：TU.S. Census Bureau, Housing and Household Economic Statistics Division；Great Britain Housing Statistics；Eurostat Census Bureau；Japan Statistical Yearbook；Singapore Department of Statistics；內政部統計處；行政院主計處。

- 註：1.德國住宅自有率為91年、法國、荷蘭及日本為92年、南韓為94年、英國為96年。  
2.台灣住宅自有率係行政院主計處按年辦理家庭收支調查時，以訪問調查方式辦理，97年樣本數為13,776戶，問項分為自有、租押、配住或其他(包括借住)，住宅自有比率係住宅為自有之家戶數占總戶數比率，其中「自有」依指現住房屋所有權係屬戶內成員之任何一人或其直系親屬者。  
3.不同特性之住宅自有率涉及不同房價及住宅人口結構、所得及年齡等因素，而有分眾市場之差異。



## (二) 住宅供需

- 整體有潛在超額供給隱憂
- 各地區間有供需差異，台北市呈現供給不足
- 地區內因房屋價格及品質不同，亦有供需差異

表1：98年住宅供需現況

| 區域別 | 住宅存量      | 家戶數       | 住宅餘(絀)數      |
|-----|-----------|-----------|--------------|
| 全國  | 7,838,643 | 7,805,834 | 32,809 超額供給  |
| 臺北市 | 894,550   | 969,418   | -74,868 供給不足 |
| 臺北縣 | 1,454,010 | 1,375,268 | 78,742       |
| 桃園縣 | 713,138   | 654,106   | 59,032       |
| 新竹市 | 148,641   | 138,505   | 10,136       |
| 台中市 | 450,400   | 377,296   | 73,104       |
| 台南市 | 276,191   | 266,376   | 9,815        |
| 高雄市 | 580,410   | 580,670   | -260         |

資料來源：內政部營建署《住宅資訊統計季報》

註：1.住宅餘(絀)數係在一宅一戶的假設下，但因家戶有分籍不分住，或單身而未使用單一住宅單位所致，實際住宅有效需求應會低於家戶成長數；2.未考慮住宅價格、品質、市場區隔及稀少性。





### (三) 房價變動趨勢

#### ● 中古屋部分：台北市漲幅最大

表 2：近5年中古屋市場房價變動趨勢

|     | 98年平均成交行情<br>(萬元/坪) |      | 94年平均成交行情<br>(萬元/坪) |      | 漲(跌)率<br>(%) |         |
|-----|---------------------|------|---------------------|------|--------------|---------|
|     | 公寓                  | 電梯大樓 | 公寓                  | 電梯大樓 | 公寓           | 電梯大樓    |
| 台北市 | 33.7                | 42.7 | 23.7                | 29.2 | 42.1 最大      | 46.1 最大 |
| 台北縣 | 18.2                | 20.7 | 14.4                | 16.5 | 26.0 次之      | 25.4    |
| 桃園區 | 9.5                 | 10.8 | 7.6                 | 8.8  | 24.3         | 22.4    |
| 新竹區 | 9.5                 | 13.0 | 9.4                 | 10.8 | 0.5          | 20.9    |
| 台中市 | 7.0                 | 11.6 | 6.8                 | 8.8  | 2.6          | 32.9 次之 |
| 台南區 | 5.4                 | 7.7  | 5.4                 | 6.8  | 0.2          | 12.1    |
| 高雄市 | 7.0                 | 9.4  | 7.2                 | 8.7  | -2.4 最小      | 7.5 最小  |

資料來源：信義不動產評論季報

- 新屋及預售屋部分：台北市漲幅最大，台北縣次之

➔ 市場供需及價格存在地區性差異，與區域發展、都市化程度、產業及人口空間分布密切相關

表 3：近5年新屋市場房價變動趨勢

| 項目    | 可能成交價格 (萬元/坪) |      | 漲 (跌) 率 (%) |
|-------|---------------|------|-------------|
|       | 98年           | 94年  |             |
| 地區    |               |      |             |
| 臺北市   | 53.1          | 36.6 | 45.1 最大     |
| 臺北縣   | 20.1          | 16.4 | 22.6 次之     |
| 桃竹地區  | 13.3          | 11.6 | 13.8        |
| 台中都會區 | 13.8          | 12.2 | 13.4        |
| 南高都會區 | 12.2          | 10.2 | 19.2        |

資料來源：國泰房地產指數季報



## 三、購屋態樣

### (一) 需求用途

- 自住  
取決於家庭所得、房屋的設施、品質、價位、時間、保值等因素
- 投資  
以獲利能力為主要考量

### (二) 型態

- 首購者占52%，換屋占28%，投資占19%，顯示市場以首購者居多
- 台北市購屋者投資動機達29%，明顯高於其他地區



### (三) 購屋負擔

台北市最重，台北縣次之

| 項目         | 期間     | 五大都會區 | 各地區                 |                     |       |       |                     |
|------------|--------|-------|---------------------|---------------------|-------|-------|---------------------|
|            |        |       | 台北市                 | 台北縣                 | 桃竹縣市  | 台中縣市  | 高雄縣市                |
| 平均房價所得比(倍) | 98年上半年 | 6.65  | 8.89                | 6.94                | 5.56  | 5.56  | 5.21                |
|            | 98年下半年 | 7.08  | <b>9.06<br/>最高</b>  | <b>7.22<br/>次之</b>  | 6.11  | 6.89  | <b>5.17<br/>最低</b>  |
| 平均貸款負擔率(%) | 98年上半年 | 27.69 | 33.56               | 30.20               | 25.30 | 23.66 | 19.82               |
|            | 98年下半年 | 28.21 | <b>36.12<br/>最高</b> | <b>28.40<br/>次之</b> | 25.15 | 25.66 | <b>22.96<br/>最低</b> |

資料來源：內政部營建署98年下半年《住宅需求動向半年報》


註：房價所得比=購買房屋總價／家庭年所得；貸款負擔率=每月房貸支出／家庭月所得

#### (四) 購屋考量因素

價格因素占40%，其次交通便利性占21%。

#### (五) 公共設施期望

31%認為鄰近捷運或火車站最為重要，其次為公園，顯見交通的便利性對於購屋者而言非常重要。



政府如能於都會區周邊提供合宜價格的房屋，加上交通運輸系統的改善，例如開闢道路或捷運系統，對於新購屋者將具有高度吸引力，應可適度紓解都會區中心都市住宅需求的壓力，提升住民生活品質。

## 四、房屋市場失調-1

### 市場供需均衡面

- 住宅供需有潛在超額供給，但台北市呈現供給不足，不同區隔市場之房屋品質及價格亦呈失衡。
- 在高房價下，透過財富資產累積，造成增值部分由少數者獲得，形成社會利益分配失調。
- 市場過多資金投入房屋市場，排擠其他產業及公共建設的投資，減少實質面生產，造成資金分配不均現象。

### 購屋負擔面

房屋價格與區位有高度關聯性，台北都會區房價漲幅波動較大，購屋負擔較重，造成中低收入及受薪階級的購（租）屋能力相對較弱勢，排擠其他民生需求，亟需協助。



## 四、房屋市場失調-2

### 住宅資訊面

資訊不對稱，導致市場參與者難以獲得完整資訊，市場機能無法充分發揮調節供需功能。

### 金融面

- 截至99年1月底，銀行辦理住宅及企業建築放款之法定比率為20.77%，尚在規定上限30%內，惟因資金充裕及房貸利率低，假性投資需求增加，亟需對不動產貸款風險控管。
- 截至98年底保險業資金運用於不動產投資之比率為4.81%，尚未逾法定上限，惟資金寬裕，若過度投入房市，將排擠其他產業投資需求，亟需有效引導民間資金投資公共建設及產業建設等。

## 四、房屋市場失調-3

### 社會公平面

部分地區房屋稅之課稅現值及土地稅之公告現值與實際差距過大，未覈實反應土地及房屋持有成本

### 其他相關事項面

- 建商廣告過於渲染，引發社會觀感不佳
- 部分地區國有土地標售造成市場價格預期波動
- 欠缺住宅法，影響住宅相關措施之落實





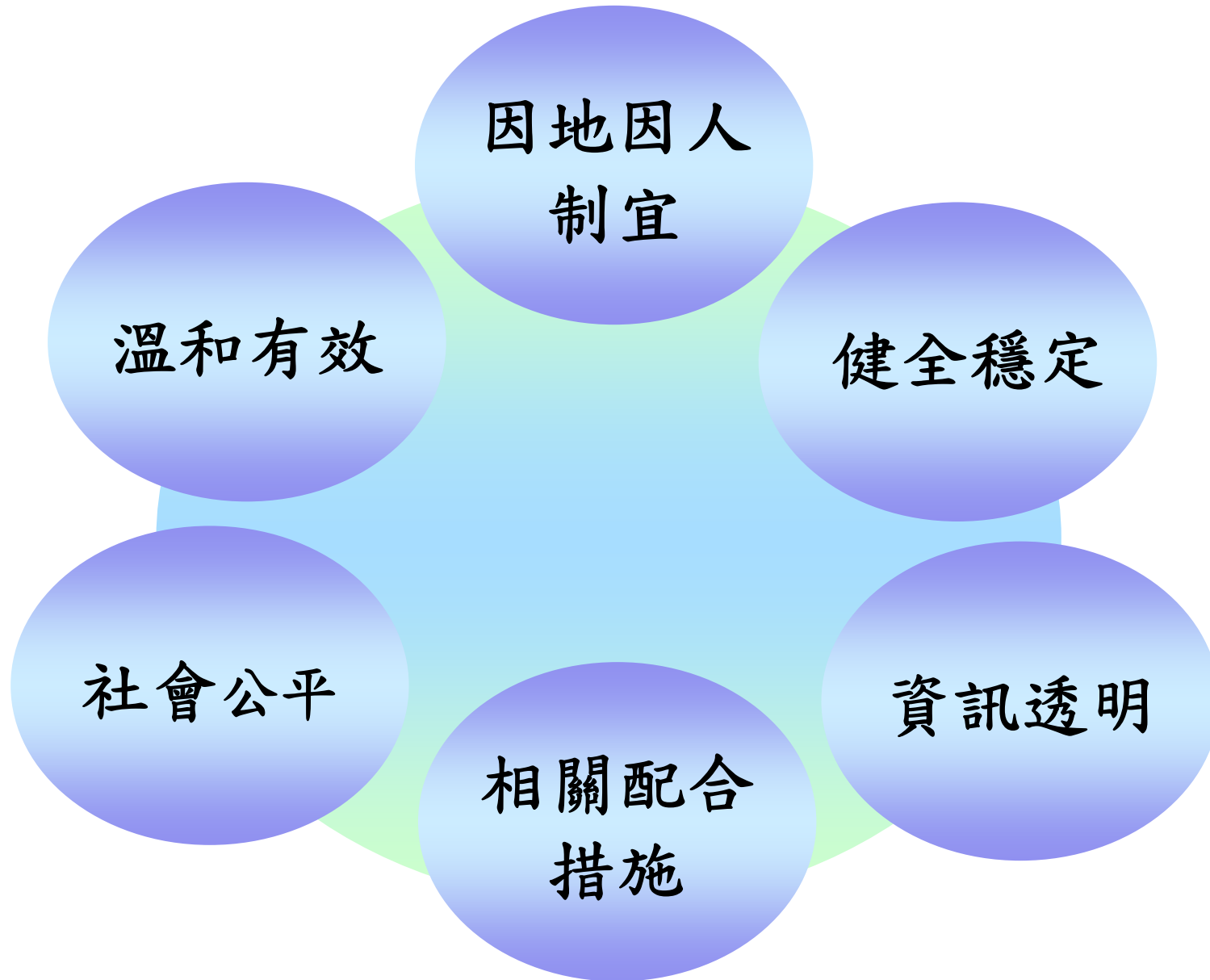
## 參、方案目標

從社會、經濟與環境等宏觀面向綜合考量，並針對當前房屋市場現象，提出因應做法，以達下列目標：

- 1 安定社會民心及穩定市場
- 2 優先照顧弱勢及相對弱勢者
- 3 確保中低收入及受薪階級的照顧與滿足居住需求



# 參、基本原則





## 肆、具體措施與分工

針對下列6大課題，整合相關部會配套措施及因應做法，擬定21項處理原則及41項具體措施：

1 台北都會區住宅供給與需求均衡面

2 協助輔導中低收入戶及受薪階級，提升購(租)屋能力

3 住宅資訊面

4 不動產貸款風險控管面

5 社會公平面

6 相關配合措施面

| 課題一             | 處理原則                        | 具體措施   | 主管部會                          | 作業時程                                      |
|-----------------|-----------------------------|--|-------------------------------|---|
| 台北都會區住宅供給與需求均衡面 | 從國土規劃實現區域均衡發展               | 增加中南部地區公共建設及產業發展建設，紓緩人口向北部集中<br>1.推動國土空間發展策略計畫。<br>2.規劃高雄海空經貿城整體發展計畫。<br>3.規劃中興新村高等園區暨中部高科技產業新聚落。<br>4.五個直轄市空間發展策略規劃。  | 各部會                           | 1年<br>6個月<br>6個月<br>6個月                   |
|                 | 重要都會區土地整體規劃                 | 1.優先針對台北都會區土地整體規劃，透過都會區周邊環境改善，便捷交通提供，及相關用地變更等，增加住宅用地供給。<br>2.整體住宅供需規劃<br>(1)依工作人口推估實際住宅需求量，俾整合經濟建設、產業發展及就業機會妥為規劃。<br>(2)針對北台、中台、南台等三大都會區，分別規劃內環、中環及外環地區可提供合宜住宅之公私有土地，妥為規劃短中長期住宅供給。<br>3.加速老舊住宅更新重建、整建或維護，健全房屋市場合理供給。 | 內政部、交通部<br><br>內政部<br><br>內政部 | 1年<br><br>1年<br><br>1年                    |
|                 | 建立郊區土地儲備制度，俾適時適量提供平價住宅，調節供需 | 整合公有及公營土地，建立土地儲備制度，適時適量提供平價住宅。   | 內政部                           | 1年  |
|                 | 持續推動都會地區規劃興建合宜住宅            | 1.研擬提出整體構想計畫報院。<br>2.除機場捷運林口A7站周邊及東北角福隆澳底地區平價住宅興建外，另考量於捷運沿線車站周圍等適宜地區，評估規劃興建合宜價位之住宅，必要時併同配置產業專區，以增加合宜住宅用地之供給。   | 內政部                           | 3個月<br>2年<br>(A7站預定99年8月開始土地預標售，102年完工。 ) |

| 課題二                      | 處理原則  | 具體措施   | 主管部會 | 作業時程 |
|--------------------------|---|--|------|------|
| 協助輔導中低收入戶及受薪階級，提升購(租)屋能力 | 依第一項提供平價住宅  | 同上開提供平價住宅之措施。  | 內政部  | 1年   |
|                          | 提供租金補貼及住宅貸款利息補貼：<br>1. 賡續研擬辦理照顧中低收入戶之「整合住宅補貼資源實施方案」，提供租金補貼及輔購住宅貸款利息補貼 | (1) 租金補貼：每戶每月最高3,600元，99年度計畫辦理24,000戶。<br>(2) 購置住宅貸款利息補貼：優惠貸款額度最高220萬元，99年度計畫辦理10,000戶。<br>(3) 修繕住宅貸款利息補貼：優惠貸款額度最高80萬元，99年度計畫辦理5,000戶。<br>上開辦理戶數內政部經檢討後，必要時得視實際需要酌予調整。 | 內政部  | 6個月  |
|                          | 2. 賡續研擬辦理照顧新婚或育有子女家庭之「青年安心成家方案」，提供輔購住宅貸款利息補貼及租金補貼                     | (1) 租金補貼：每戶每月最高3,600元，99年度計畫辦理15,000戶。<br>(2) 前二年零利率購置住宅貸款利息補貼：優惠貸款額度最高200萬元，99年度計畫辦理20,000戶。<br>上開辦理戶數內政部經檢討後，必要時得視實際需要酌予調整。  | 內政部  | 6個月  |

| 課題三   | 處理原則                        | 具體措施  | 主管部會                             | 作業時程                             |
|-------|-----------------------------|---|----------------------------------|----------------------------------|
| 住宅資訊面 | (一)整合相關住宅資訊，定期公布            | 加強整合下列資訊：<br>1.e-house不動產交易服務網<br>2.住宅統計資訊網<br>3.住宅e化網<br>4.不動產價格e點通<br>5.法拍屋市場資訊   | 內政部、<br>金管會、<br>財團法人聯合徵信中心       | 1個月                              |
|       | (二)財團法人聯合徵信中心配合提供相關住宅交易價格資訊 | 協助聯合徵信中心建置資訊平臺，並提供予內政部整合發布。   | 內政部、<br>金管會、<br>財團法人聯合徵信中心       | 3個月                              |
|       | (三)建立督促不動產經紀業者公開成交案件資訊之機制   | 完成「不動產經紀業管理條例」修法，併同研訂推動經紀業交易價格申報制度與規範仲介業者之資格與權利義務。  | 內政部                              | 6個月                              |
|       | (四)研擬成立住宅資訊專責機構，以定期發布相關資訊   | 評估設置住宅資訊專責機構，以定期發布相關資訊。   | 內政部                              | 6個月                              |
|       | (五)建立不動產交易安全保障機制            | 1.研訂各種不動產交易契約書範本暨其應記載及不得記載事項。<br>2.公告實施新制預售屋買賣定型化契約，將主建物、附屬建物及共有部分分開計價，面積分別表列，以達資訊透明，價格合理化。<br>3.研訂預售屋買賣價金保障機制。<br>4.推動便利商店出售內政部版房屋租賃契約書。 | 內政部<br><br>內政部<br><br>內政部<br>內政部 | 1個月<br><br>1個月<br><br>1個月<br>1個月 |

| 課題四  | 處理原則                          | 具體措施   | 主管部會                  | 作業時程       |
|--|-------------------------------|--|-----------------------|------------|
| <p style="text-align: center;"><b>不動產貸款風險控管面</b></p> | <p>(一)強化金融監理措施</p>            | <ol style="list-style-type: none"> <li>1.加強對不動產貸款金融檢查。</li> <li>2.強化資本適足性審查。</li> <li>3.宣導不動產金融監理政策。</li> <li>4.推動不動產鑑價資訊透明化。</li> <li>5.規範房貸契約應充分揭露相關風險。</li> </ol> | <p>金管會、中央銀行、(內政部)</p> | <p>1個月</p> |
|  | <p>(二)督促銀行加強對於特定對象之房貸風險控管</p> | <p>督促各銀行針對非自用之投資者貸款成數、利率及寬限期等，採取差別之授信條件。</p>   | <p>中央銀行、金管會</p>       | <p>1個月</p> |





| 課題五   | 處理原則                           | 具體措施  | 主管部會                                   | 作業時程           |
|-------|--------------------------------|---|--|----------------|
| 社會公平面 | (一)房屋稅：<br>房屋稅負合理化之檢討          | 1.邀集各直轄市及縣(市)政府檢討稅負合理化。<br><br>2.由直轄市及縣(市)政府對房地產短期異常波動地區機動檢討房屋現值。對於房價較高之住宅，透過房屋現值調整，合理課徵稅負。 | 財政部、各直轄市及縣(市)政府<br><br>各直轄市及縣(市)政府     | 1年<br><br>經常辦理 |
|       | (二)土地稅：<br>土地稅負合理化之檢討          | 1.邀集各直轄市及縣(市)政府檢討稅負合理化。<br><br>2.由直轄市及縣(市)政府對房地產短期異常波動地區機動檢討公告地價及公告現值。                      | 財政部、內政部、各直轄市及縣(市)政府<br><br>各直轄市及縣(市)政府 | 1年<br><br>經常辦理 |
|       | (三)優惠出售(租)<br>現有國宅予中低收入戶及社會弱勢戶 | 清查現有國宅資料，並受理中低收入戶及社會弱勢戶申購(租)優惠國宅。   | 內政部                                    | 6個月            |





| 課題六     | 處理原則                    | 具體措施   | 主管部會    | 作業時程 |
|---------|-------------------------|--|---------|------|
| 相關配合措施面 | (一)引導民間資金投資公共建設、六大新興產業  | 由政府推動民間參與公共建設、六大新興產業及新興智慧型產業，提高民間投資誘因，以吸引民間投資。 | 各部會     | 6個月  |
|         | (二)國有土地處分時應考慮適當時機、地點及方式 | 1.可考慮設定地上權，增加土地有效利用。<br>2.暫緩標售台北市精華地區國有土地等。    | 財政部     | 1個月  |
|         | (三)協調公會勸導業者避免作誇大文宣及廣告   | 督促公會勸導業者避免作誇大文宣及廣告。                            | 內政部、消保會 | 1個月  |
|         | (四)推動住宅法立法，研擬長期住宅政策     | 儘速完成住宅法草案，研擬長期住宅政策。                            | 內政部     | 1年   |
|         | (五)訂定宣導說帖               | 針對購屋者印製說帖，以使民眾充分瞭解方案內容。                        | 內政部     | 3個月  |



# 伍、執行方法

## 研擬具體措施

請各部會依方案內容，積極研擬具體措施，加速推動

## 加強宣導；分期推動

- 各部會研訂宣導計畫及說帖，就措施內容分為「立即可執行」及「逐步推動」兩類宣導，使民眾能了解感受政府政策美意，消除民眾不安與疑慮。
- 立即可執行：應就作業時程為1個月至3個月之相關措施，迅速回應社會期望
- 逐步推動：6個月以上之相關措施，依實際執行進度，適時向民眾說明



簡報完畢 恭請指正

