

第二章 政策對房地產市場影響

彭建文¹

壹、前言

國內房地產市場在2003年SARS結束後開始出現明顯復甦，其後因兩岸關係和緩、2008年美國次級房貸風暴開啟全球量化寬鬆貨幣政策(Quantitative Easing, QE)，使得房價一路攀升，導致民眾的住宅負擔能力明顯惡化。從2010年6月開始，政府推出一系列的健全房市政策，包括央行實施三波選擇性信用管制、開徵奢侈稅、北市開徵豪宅稅與囤房稅、推動實價登錄制度、調高房屋標準單價以及房地合一所得稅制等管控措施，加以美國聯準會(Fed)在2014年10月QE開始退場，終於使得國內房地產市場在2015年底開始出現價格修正的走勢，其中以原先漲幅較大的台北市與新北市房價下修幅度較大。

不過，房地產市場經過2016~2019年的盤整後，2020年初因為新冠疫情嚴重衝擊全球經濟，Fed於3月再度啟動QE，在資金浪潮與降息循環下，全球的股市與房市成為熱錢流向的最愛，由於國內防疫相對較為成功，經濟表現也相對亮眼，加以台商資金回流等因素推動，國內房地產市場也在2020年下半年出現另一波飆漲，且其幅度與漲勢較前一波景氣時更加猛烈，甚至一發不可收拾。

由於房價與民眾生活負擔密切相關，為遏止炒作或不合理價量猖獗，行政院於2020年12月3日通過「健全房地產市場方案」，從「紅、登、稅、貸、宅」五大面向以健全房市、合理房價，請部會及地方政府通力合作，全力執行穩定房市各項政策，主要措施包括：

¹ 國立台北大學不動產與城鄉環境系教授

- 1.強力稽查紅單交易
- 2.實價登錄2.0修法
- 3.杜絕規避稅負
- 4.貸款差別授信
- 5.廣建社宅。

期能達到防止炒作房市、防止逃漏稅、防止房市資金氾濫、落實居住正義打造優質居住等4大目標。

其後，政府強力稽查預售屋交易，嚴查哄抬炒作，央行於2020至2021年間4度增修選擇性信用管制措施，防止房市資金氾濫，內政部的實價登錄2.0於2021年7月1日正式上路，期能提供更即時、透明、正確的不動產資訊，財政部的房地合一稅2.0也同時在2021年7月1日上路，期能杜絕規避稅負。此外，政府亦透過直接興建與包租代管方式強化社會住宅，租金補貼戶數由每年6.6萬戶擴大至12萬戶。²

以下本章主要針對政府於近期房地市場飆漲期間中央銀行、內政部、及財政部所推出的政策進行分析與討論，茲將此段期間政府所推動的各項健全房市政策整理如表1-2-1：

表1-2-1 近期政府各項健全房地產市場政策:2010~2022

2010~2016		2020~2022	
時間	政策	時間	政策
2010.6.25	央行第一波選擇性信用管制	2020.12.8	央行第一波選擇性信用管制
2010.12/31	央行第二波選擇性信用管制	2020.12.30	實價登錄 2.0相關修法三讀通過
2011.6.1	開徵奢侈稅	2021.3.19	央行第二波選擇性信用管制
2012.5.1	台北市開徵豪宅稅	2021.4.9	房地合一所得稅2.0修法通過
2012.6.22	央行第三波選擇性信用管制	2021.7.1	實價登錄2.0、房地合一稅2.0正式實施
2012.8.1	實價登錄1.0	2021.9.23	央行第三波選擇性信用管制
2015/7.1	調整高房屋標準單價	2021.12.9	內政部通過修法草案，祭出五大打炒房措施
2016.1.1	房地合一稅1.0	2021.12.17	央行第四波選擇性信用管制
2016.3.24	央行降息，鬆綁房市信用管制	2022.1.13	央行強化銀行購地貸款風險控管措施
		2022.3.17	央行升息一碼
		2022.4.8	行政院通過平均地權條例修正草案，五重拳打炒房

² 此部分內容主要參見行政院(2021b)。

貳、央行政策

一、選擇性信用管制

防止房市資金泛濫，係為防止過多資金流向房市，央行在2020年12月8日開始，並在後續的2021年3月19日、2021年9月23日、2021年12月16日不斷加強力道，實施四波的選擇性信用管制，其調控做法非常類似央行前次（2010年6月至2014年6月）實施選擇性信用管制的作法，均以限縮貸款成數而不調整貸款利率為主，只是前次管制的範圍以雙北與桃園的高房價地區及全國高價住宅為主，此次則不分縣市一律適用。不過，此波資金量潮對房市影響遠超過央行預期，即使央行祭出所謂史上最嚴的選擇性信用管制（貸款成數4成），房價漲勢仍未停歇，茲將央行四波選擇性信用管制差異整理於表1-2-2。³

1. 央行第一次選擇性信用管制(2020.12.8)

- (1) 新增全國公司法人購置住宅貸款限制：第1戶貸款最高貸款成數為6成；第2戶（含）以上貸款，最高貸款成數為5成，均無寬限期。
- (2) 新增全國自然人第3戶（含）以上購屋貸款限制：最高貸款成數為6成，無寬限期。
- (3) 新增借款人購買都市計畫劃定之住宅區及商業區土地貸款限制：應檢附具體興建計畫，最高貸款成數為6.5成，並保留其中1成俟動工興建後始得撥貸。
- (4) 新增餘屋貸款限制：最高貸款成數為5成。

2. 央行第二次選擇性信用管制(2021.3.19)

- (1) 公司法人購置住宅貸款最高成數一律為4成、無寬限期。
- (2) 自然人購置住宅貸款：第3戶購屋貸款最高成數，由6成降至5.5成，並新增第4戶以上購屋貸款最高成數由6成降至5成，兩者均無寬限期。
- (3) 購置高價住宅貸款最高成數，無房貸或已有2戶以下房貸者，由6成降至

³ 有關央行選擇性信用管制內容，主要參考中央銀行(2021)。

5.5成，無寬限期，並新增第4戶（係指名下已有3戶房貸者）以上之高價住宅貸款最高成數由6成降至4成，無寬限期。

(4)新增工業區閒置土地抵押貸款規範措施，限制最高貸款成數5.5成。

3.央行第三次選擇性信用管制(2021.9.23)

(1)新增規範自然人特定地區第2戶購屋貸款不得有寬限期：特定地區包括台

表1-2-2 央行選擇性信用管制：2020~2022

	第一波選擇性信用管制		第二波選擇性信用管制		第三波選擇性信用管制		第四波選擇性信用管制	
實施地區	全國		全國		全國，特定區域新增6都與新竹縣市		全國，特定區域新增6都與新竹縣市	
對象	自然人	公司法人	自然人	公司法人	自然人	公司法人	自然人	公司法人
第1戶	未規範	6成，無寬限期	未規範	4成，無寬限期	未規範	維持不變	未規範	維持不變
第2戶	未規範	5成，無寬限期	未規範	4成，無寬限期	無寬限期	維持不變	無寬限期	維持不變
第3戶	6成，無寬限期	-	5.5成，無寬限期	-	維持不變	-	4成，無寬限期	-
第4戶以上	同第3戶	-	5成，無寬限期	-	維持不變	-	4成，無寬限期	-
高級住宅	6成，無寬限期	-	無房貸或已有2戶以下房貸者5.5成，已有3戶以上者4成，均無寬限期	-	維持不變	-	無房貸或已有2戶以下房貸者4成，已有3戶以上者4成，均無寬限期	-
購地貸款	6.5成，保留1成動工款，檢附具體興建計畫		維持不變		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	
餘屋貸款	5成		5成		5成		4成	
工業閒置土地抵押貸款	銀行自律規範		5.5成，檢附具體開發計畫，並切結於一定期間內動工興建開發		5成，檢附具體開發計畫，並切結於1年內動工興建開發		4成，檢附具體開發計畫，並切結於1年內動工興建開發	

北市、新北市、桃園市、台中市、台南市、高雄市、新竹縣及新竹市。

- (2)調降購地貸款最高成數為6成。
- (3)調降工業區閒置土地抵押貸款最高成數為5成，並明定工業區閒置土地抵押貸款規範措施除外條款之「一定期間」為1年。

4.央行第四次選擇性信用管制(2021.12.17)

- (1)公司法人房貸、自然人購置高價住宅貸款及第3戶（含）以上購屋貸款之最高成數一律降為4成，且無寬限期。
- (2)購地貸款最高成數降為5成，保留1成動工款，並要求借款人切結於一定期間內動工興建。
- (3)餘屋貸款最高成數降為4成。
- (4)工業區閒置土地抵押貸款最高成數降為4成（已動工或有具體興建開發計畫，並切結於1年內興建開發者不適用）等。

二、控管金融機構授信風險

為強化金融機構對不動產授信業務之風險控管與資產品質，健全業務經營及促進金融市場穩定，持續辦理不動產授信專案檢查及一般業務檢查。另為督導銀行強化辦理不動產授信之風險控管，金管會發布風險控管措施，針對建築貸款加計不動產業保證占放款及商業本票與公司債保證總額比率超逾平均值較高之銀行，要求銀行自行提出改善計畫並落實執行，若未落實執行，金管會將採行必要之監理措施；並依《票券金融管理法》之授權，訂定票券金融公司對不動產業保證餘額占保證總餘額之比率不得超過30%之規定。

此外，為促請借款人對購買之土地確實依切結期限動工興建，避免金融機構資金流供囤地、養地，央行於2022年1月13日召開「強化銀行購地貸款風險控管措施」會議，相關規定重點如下：

- 1.有關「一定期間」之認定，金融機構應審慎覈實評估借款人預計動工實際所需時間，最長以18個月為原則。
- 2.於貸款契約明定，一定期間屆期尚未動工興建者，除經承貸金融機構查證有具體明確事證屬不可歸責於借款人因素者外，應逐步按合理比例收回貸款，並採階梯式逐年加碼計息；金融機構並應確實落實執行。

3. 金融機構辦理續貸或轉貸案件，如借款人所購土地未動工興建，應審慎覈實評估貸款條件，並應對貸款年限（含原貸期間），訂定合理之上限，以避免信用資源流供囤地、養地。
4. 落實貸後追蹤管理，包括定期實地勘察、拍照追蹤建檔等，追蹤案件是否按計畫動工；如未確實落實貸後追蹤管理，將被列為重點缺失，並移請金融監督管理委員會或行政院農業委員會查處。

三、央行升息

在歷經四波以限制貸款成數為主的選擇性信用管制後，2022年3月17日央行開始升息，且有別於央行以往升息與降息均採半碼的緩調整慣例，直接緊隨美國聯準會（Fed）升息1碼（0.25%）的腳步而勇敢升息1碼，速度之快與幅度之高超乎外界預期。楊金龍總裁曾提出國內升息的三個條件，包括國內當前與未來通膨走勢、各國資金移動狀況及產業復甦狀況，此次升息非常符合央行所設定的升息要件。以貸款1000萬元、年利率1.31%、期限20年為例，升息前每個月須償還本息47,386元，升息為1.56%後每月償還本息為48,531元，一年增加1,3740元，整體影響不算太大。

不過，由於目前美國通膨飆漲相當嚴重（3月的消費者物價指數年增率為8.5%），市場普遍預期美國今年可能會持續升息，升息幅度可能達9碼（2.25%）。由於國內3月的消費者物價指數年增率為3.27%，通膨狀況未如美國嚴重，在升息幅度上未必須向美國看齊。不過，若央行完全不為所動或大幅落後，則可能難以抵擋國內物價膨脹預期與房價民怨問題。因此，若央行採取較保守態度，全年升息幅度可能在2~3碼，若採較勇敢態度則可能升息4~5碼，其對應的房貸利率約在1.81~2.56%，就歷史水準而言不算高，但以往因資金成本較低，購屋者與企業可能採取較為積極的融資策略，故未來若形成升息循環，則對於貸款者負擔增加不小。

之前國內房價在民怨沸騰下不斷上演驚奇飆漲，此與利率的長期走低、地價及營造成本飆增及民眾對房價的漲價預期有關，目前在利率開始反轉下，未來房價走勢將視上述力量的拉鋸而定。

參、內政部政策

一、實價登錄2.0正式上路

自2021年7月1日起，不論自售或委託代銷的預售屋全面納管，即銷售前備查、交易後即時申報、紅單納管並禁止轉售及房價揭露落實到門牌，如未申報或價格不實，屢不改正則加重罰則，提供更即時、透明、正確的不動產交易資訊，新制規定包括以下重點：

- 1.實價登錄1.0提供查詢之交易資訊只有揭露區段化的地號或門牌資料（如中正路1-30號），2.0新制施行後將改為揭露完整詳細的地號及門牌資訊，且已提供查詢的300多萬筆交易資訊也將溯及揭露，使交易資訊更為透明。
- 2.預售屋全面納管、即時申報，增訂銷售預售屋者在建案開始銷售前，應將建案資訊及定型化契約報請縣市政府備查。此外，預售屋不論是銷售預售屋者自售或委託代銷業者銷售，均應在簽約買賣契約日起30日內申報交易價格等資訊，讓預售屋交易資訊更為即時、完整。
- 3.增訂查核權及加重屢不改正罰責，為查核申報登錄資訊的正確性，新制並配合增訂縣市政府得向交易當事人等要求查閱相關文件或說明的規定，而疑有不實申報登錄價格的案件，亦可由內政部向相關機關或金融機構查閱有關文件。此外，對於未依限申報、申報價格或面積不實情形，並可按戶（棟）處3至15萬元罰鍰，經2次處罰仍未改正者，並可加重按次處30至100萬元罰鍰。此外，針對申報人申報不實，亦可依刑法第214條使公務員登載不實罪移送檢調偵辦。
- 4.紅單交易納管銷售預售屋者或代銷業者收受定金時，應訂定書面契據並確立標的物及價金等事項，且不得約定有保留出售、保留簽約的權利，或其他不利於買受人之事項，以保障消費者權益；而買受人也不得將該書面契據轉售予第三人。違反規定者，將按戶（棟）處15至100萬元罰鍰，防杜投機炒作。
- 5.預售屋買賣定型化契約管理，銷售預售屋者在銷售前應將買賣定型化契約報請地方政府備查；其使用之契約如違反「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」，並可直接按戶（棟）處6至30萬元罰鍰。

上述實價登錄制度的精進，尤其是預售屋全面納管與即時申報，對於國

內房地產市場交易資訊的完整性、即時性、正確性，均有相當大的助益，增加政府單位的查核權與加重違規懲罰，也有助於健全房地產市場交易秩序。不過，從內政部2021年9月16日聯合19個縣市政府全面發動聯合稽查的結果來看，56個預售屋建案中有36個建案違規，違規情形高達64%，⁴顯示徒法不足以自行，政府的稽查執行力才是落實房市健全化的關鍵，未來政府如何運用有限的人力發揮嚇阻違規的效果值得關注。此外，未透過不動產經紀業的不動產租賃則仍未納入此次實價登錄的範圍，對於國內住宅租賃市場健全化發展仍有不足。

二、實價登錄3.0

內政部2021年12月10日表示，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，擬修正「平均地權條例」及「不動產經紀業管理條例」，修正重點包括：

- 1.限制換約轉售：預售屋或新建成屋買賣契約，買受人除配偶、直系或二親等內旁系血親外，不得讓與或轉售第三人，且銷售者不得同意或協助買賣契約讓與或轉售；違者將按戶棟處罰50萬至300萬元。
- 2.禁止炒作行為：嚴懲任何人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，違者將處罰100萬至500萬元；若造成民眾恐慌及市場交易不安等而損及公眾或他人情形者，並可處3年以下徒刑或併科罰金100萬至5000萬元。
- 3.解約申報登錄：預售屋買賣契約若有解約情形，應於30日內辦理登錄申報，違者將按戶棟處罰3萬至15萬元，以避免虛假交易哄抬房價。
- 4.管制私法人購屋：增訂私法人取得住宅用房屋許可制，並限制取得後於5年內不得辦理移轉、讓與或預告登記。
- 5.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

⁴ 其中有1個建案未報備查即進行銷售，將予處罰3至15萬元；另有48個建案使用紅單，其中1個建案使用的紅單有違反規定情形，將按其違規紅單戶數每戶處罰15至100萬元，有12個建案違反定型化契約應記載與不得記載事項規定規定，包括水電及瓦斯內管線費用未約定由賣方負擔、交屋保留款低於房價總價5%，及未提供履約擔保證明文件影本等，將按其契約違規戶數每戶處罰6至30萬元，此部分內容參見內政部（2021）。

舉及獎金制度，經查證屬實者可以實收罰鍰總金額一定比例作為檢舉獎金，並授權主管機關另訂辦法，以利執行。

上述「平均地權條例」修正草案，在2022年4月8日通過行政院會，修正後的內容包括：

- 1.限制換約轉售：預售屋或新建成屋買賣契約，買受人除配偶、直系或二親等內旁系血親，或經內政部公告的特殊情形外，不得讓與或轉售第三人；建商也不得同意或協助契約讓與或轉售，違規者均可按戶棟處罰50萬至300萬元。
- 2.重罰炒作行為：明確規範若有散播不實資訊影響交易價格、透過通謀虛偽交易營造熱銷假象、利用違規銷售影響市場交易秩序或壟斷轉售牟利，或是以其他影響不動產交易價格或秩序的操縱行為進行炒作，都可按交易戶（棟、筆）數處罰100萬至5,000萬元，經限期改正但未改正者，並可連續處罰。
- 3.建立檢舉獎金制度：民眾對於不動產銷售買賣或申報實價登錄違規行為，可檢具證據向縣市政府檢舉，如經查證屬實，將由實收罰鍰中提充一定比率金額作為獎金。
- 4.管制私法人購屋：增訂私法人購買住宅用房屋許可制規定，並限制取得後於5年內不得辦理移轉、讓與或預告登記。
- 5.解約申報登錄：預售屋買賣契約若有解約情形，建商應於30日內申報登錄；違規者將按戶棟處罰3萬至15萬元。

上述內容與內政部版本最大差異者，是將炒房刑責部分刪除，可能是因為爭議較大之故，目前最令房產業者不滿的是預售屋合約禁轉售、私法人購屋許可制及炒房最高開罰五千萬元等三項，上述措施對於健全房地產市場應有相當大的影響力，但仍需經過立法院審議通過，其是否能按照目前版本內容順利完成審查仍有相當大的變數。

三、社會住宅與住宅補貼

依據行政院2017年3月6日核定之「社會住宅興辦計畫」，本計畫自2017年至2024年止，共計8年，第一階段目標預定於2020年達成政府直接興建4萬戶及包租代管4萬戶，合計8萬戶；第二階段目標於2024年達成政府直接興建12萬戶（含容積獎勵補充）及包租代管8萬戶，合計20萬戶，執行期間所需經費將由住宅基金支應，其主要執行策略包含協助地方政府取得土地、成立

社會住宅融資服務平台、推動包租代管、補助地方政府興辦社會住宅先期規劃費、融資利息及非自償性經費、以都市計畫方式多元取得社會住宅資源、成立專責機構、建立中央與地方政府合作關係、行銷宣導、建置社會福利輸送機制及研訂社會住宅興建管理作業參考原則。⁵

政府並於2018年8月10日成立國家住宅與都市更新中心，期能協助政府辦理都市更新事業之整合及投資、擔任都市更新事業實施者、社會住宅及都市更新不動產之管理及營運、經內政部指示辦理社會住宅及都市更新業務等工作，與地方共同興建社會住宅完成12萬戶之目標，並強化房東參與誘因，以加速社會住宅包租代管。此外，為照顧弱勢族群租屋需求，政府亦將租金補貼戶數由每年6.6萬戶擴大至12萬戶，期能提供弱勢族群更多的居住協助選擇。

就2022年3月31日的執行進度來看，既有社會住宅有6,397戶，新完工的有14,706戶，興建中有23,126戶，已決標待開工有13,239戶，合計57,468戶。此外，待規劃有68,056戶，若能全數如期完工將有125,524戶。整體而言，目前完工進度與原核定的興辦計畫仍有落差，仍待未來持續加強與努力。

肆、財政部政策

一、房地合一稅2.0

2021年4月9日「所得稅法」部分條文修正草案三讀通過，主要包括短期交易課重稅：修正《所得稅法》，精進房地合一所得稅制度（房地合一稅2.0，2021年7月1日起施行），房地合一稅2.0-修正重點如下：⁶

1. 延長個人短期交易房地適用高稅率之持有期間，居住者個人交易持有2年以內房地，稅率45%；持有房地超過2年，未逾5年，稅率35%，以抑制個人短期炒作不動產。應於完成所有權移轉登記日之次日、房屋使用權交易日之次日、預售屋及其坐落基地交易日之次日、股份或出資額交易日之次日起30日內申報。
2. 營利事業比照個人依持有期間按差別稅率課稅，營利事業交易持有2年以內房地，稅率45%；持有房地超過2年，未逾5年，稅率35%；持有房地超過

⁵ 此部分內容主要參考行政院(2021a)。

⁶ 此部分內容主要參考財政部(2021)。

5年，稅率20%，以抑制營利事業短期炒作不動產，防杜個人藉由設立營利事業短期買賣房地，規避稅負。於年度營利事業所得稅結算申報時分開計算稅額，合併報繳。

- 3.修正土地漲價總數額減除規定，防杜利用土地增值稅稅率與房地合一所得稅，稅率間差異，以自行申報高於公告土地現值之土地移轉現值方式規避所得稅負，明定得減除之土地漲價總數額，以交易當年度公告土地現值減除前次移轉現值所計算之土地漲價總數額為限，超過部分不得減除，但其屬超過部分土地漲價總數額計算繳納之土地增值稅得以費用列支。
- 4.納入交易預售屋及其坐落基地、符合一定條件之股份或出資額，視為房地交易，防杜藉由不同型態炒作房地產規避稅負。
- 5.推計費用率由5%調降為3%，並增訂上限金額為新台幣30萬元，使稽徵機關對於個人未提示證明文件之費用推計基礎更符實情；倘實際支付費用超過該金額者，納稅義務人仍得自行提出相關證明文件，核實認定。營利事業未提示有關房地交易所得額之帳簿、文據者，稽徵機關應依查得資料核定成本或費用，倘無查得資料，比照個人房地交易推計成本、費用規定辦理。
- 6.獨資、合夥組織營利事業交易房地之所得，由獨資資本主或合夥組織合夥人依個人規定申報及課徵所得稅，不計入獨資、合夥組織營利事業之所得額，以反映獨資、合夥組織營利事業之房地，其登記所有權人為個人，與具獨立法人格之營利事業得為所有權之登記主體有別。
- 7.下列各項不受修法影響：
 - (1)維持20%稅率者：
 - a.個人及營利事業非自願因素交易持有期間在5年以下之房地。
 - b.個人及營利事業以自有土地與建商合建分回房地後，持有期間在5年內之交易。
 - c.建商興建房屋完成後第一次移轉之房地交易。
 - d.個人及營利事業提供土地、合法建築物、他項權利或資金參與都市更新及危老重建者，其取得房地後第一次移轉且持有期間在5年內之交易。
 - (2)個人及營利事業交易其持有超過5年之房地。
 - (3)自住房地持有並設籍滿年之交易，維持稅率10%及免稅額度新台幣400萬元。

房地合一稅2.0主要目的是提高短期交易的稅率，增加短期交易的成本，尤其是將預售屋與其基地交易納入課稅範圍，應可使市場短期交易減少，降

低房市的交易熱度。不過，在房地產交易熱絡的賣方市場下，售屋者亦可能積極將部分的稅賦轉嫁給買方負擔，加以為規避短期高稅率所造成的供給減少，亦可能促使房價進一步攀升。

二、囤房稅

中央現行《房屋稅條例》規定，自住房屋稅率1.2%，非自住房屋稅率為1.5%至3.6%，由地方根據自治條例自行修訂，俗稱「囤房稅」。台北市非自住2戶以內稅率2.4%；3戶以上，囤房稅率3.6%。新北市：現行單一稅率1.5%，但2022年3月推出草案比照台北市，尚未三讀通過。桃園市現行單一稅率2.4%，2022年7月起非自住5戶以下2.4%；6戶以上者，每戶3.6%，建商有3年寬限期。台中市現行單一稅率1.5%，2022年7月起持有4戶以下每戶2.4%，5戶以上每戶3.6%。台南市現行單一稅率1.5%，2022年7月起非自住稅率1戶1.5%；2~3戶1.8%；4~5戶2.4%；6戶以上3.6%。高雄市現行單一稅率1.5%，2022年7月起持有3戶以下每戶2.4%，4戶以上每戶3.6%。

囤房稅主要目的在增加擁多屋者的持有成本，目前擁多屋的標準在各縣市的認定方式不一致，但關鍵在於並未進行全國總歸戶，而是各縣市自行執行，加以現行的房屋評定現值遠較其市價為低，所以即使採用2.4%或3.6%的房屋稅率，但其負擔並不足以促使擁多屋者將其房屋出售，即使擁多屋者將其房屋出售，其購買對象也可能是其他未達到課徵囤房稅標準的屋主，除非財政部在稅率上大幅調高，或地方政府在房屋評定現值部分縮小與市價的落差，否則囤房稅的宣示意義將遠大於其實質效果。

伍、政府政策對房地產市場影響

政府政策對於房地產市場的影響可簡單區分為兩方面，一個部分是治標，另一個部分是治本。治標部分大多是因為房價飆漲所提出的短期因應措施，此部分可能不需要修法，例如央行的選擇性信用管制、加強金融機構授信稽查、房市交易秩序與安全稽查、以及稅務稽查，有部分則需要修法，例如房地合一所得稅2.0、實價登錄2.0，但在政策需求與社會輿論壓力下，此類型法案雖然未必能全部按照行政部門的版本通過，但大多可以較為迅速通過。至於治本部分，由於其急迫性較低，所涉及的層面較廣，通常較不易或

不願推動。

整體而言，受到全球疫情衝擊而重啟量化寬鬆貨幣政策的影響，全球與國內房價在2020年下半年開始出現飆漲，而地價與營建成本上漲更加强房價上漲力道，雖然政府在第一時間已即時掌握此資金驅動型的房價上漲趨勢，並集合各部門力量共同加以因應，但其影響程度與持續力道仍遠超過政府的預期，政府採循序漸進方式不斷加強打擊炒房力道，各地區房價仍強勁突破前波2014~2015年的房價高點，且在2022年上半年仍未出現明顯的下修趨勢。面對此資金推動的房價上漲，政府所採行的政策方向是否正確？政策力道是否足夠？政策執行是否落實？這些因素都會影響政策的成效。

以鄰近的韓國炒房經驗為例，韓國房價上漲的趨勢從2016年保守派朴槿惠前總統執政末期開始，至進步派文在寅總統上任後又歷經另一次飆漲，雖然文在寅總統上台開始就陸續祭出20多項房價抑制措施，⁷但房價卻也同時創下15年以來最大漲幅，其重拳打房卻造成反效果，高房價不僅造成購屋者買房困難，租房也是困難重重⁸，失控的房價也導致文在寅總統民調跌至低點。林士蕙（2021）指出韓國房價雖在2021年9月有趨緩跡象，但並非歸因於韓國政府打房政策奏效，而是2021年11月底房產稅修正案將課稅起點放寬⁹，加以韓國政府2021年3月起嚴查各種房地產投機與逃稅案件，韓國央行也因為通膨疑慮在8月時領先亞洲開始升息循環。該文認為政府用政策強壓房市，只會讓一般人更堅信擁房才能保住財富價值，會使房價反而漲不停，政府打炒房最重要的工作是調控熱錢讓市場恢復正常，減少投機客，讓真正需要買房的民眾不被過苛稅制懲罰。

楊虔豪（2022）指出南韓總統大選，保守派候選人尹錫悅險勝進步派的李在明，除性別對立議題外，壓垮進步派政權的「最後一根稻草」是首都圈高漲的房價讓年輕世代難以負荷，讓曾死忠支持進步派的他們改變心意。

⁷ 文在寅打房措施包括1.多房持有者最高課徵6%綜合不動產稅。2.多屋持有者增購新屋要繳交12%的印花稅。3.房屋持有1年內交易，課徵70%房產利得稅。4.房屋持有2年交易，課徵60%房產利得稅。5.特定高房價的區域實施限制貸款。6.特定區域賣房多加收10%的轉讓稅，兩房持有者20%、三房以上持有者調高30%。7.全面調降首購族印花稅，購買1.5億韓元契稅全免，1.5億至3億韓元則減半課徵。8.首購族房貸利率優惠、貸款成數提升。參見林士蕙(2021)。

⁸ 南韓傳統上有兩種租房方式，一種是同時支付定額保證金與月租的「月賃」制度，一種只支付高額保證金的「專賃」制度，但兩種制度的租金也跟著房價大幅上揚。

⁹ 放寬名下只擁有一套房屋的家庭，其房產稅起徵點從原先的9億韓圓（約合2100萬台幣），提高到12億韓圓（約2800萬台幣）。

不過，對於造成房價上漲到底是歸因於供給不足或是投機炒作太多，韓國學者有非常分歧的見解。¹⁰李奕農（2021）指出韓國打房政策有三項是值得檢討與省思，包括打房希望一步到位、忽略供需的基本原則（打房應先增加供給、降低需求）以及過於嚴格的保護法規反而不利房客，南韓自從課徵囤房稅後，高稅賦的租金反而轉嫁在房客上。

從韓國打房經驗來看，房地產市場的穩定性與可負擔性，可說是一個動搖國本的重大因素，居住正義也可說是一個普世價值，執政者面對房價高漲所導致的住宅負擔能力惡化，絕對不可加以輕忽。不過，如何落實居住正義則需要相當大的智慧與執行能力，必須同時從房地產市場的供給與需求加以考量，政府是否有長遠的眼光擬定正確的決策？政府執政能力是否充足？政府本身是否能以身作則？這些均會影響政策的效果，韓國打房經驗確實有許多值得國內參考與警惕之處。

陸、結論與建議

經由前述的分析與說明，可據以列出本文的結論與建議如下述：

1. 從2003~2015年的房地產景氣復甦來看，國內房地產市場已有明顯的結構性改變，最主要的差異在於房地產景氣由以往的「擴張期短，收縮期長」轉變為「擴張期長，收縮期短」，此也使得政府在面臨房地產景氣時的認知與對策上應有所調整，在國內不動產稅制的基本面不健全下，若政府無法在房價上漲預期心理形成前就積極因應與面對，一旦民眾的房價上漲預期心理成形後，要再以漸進調整方式處理就相當困難，故建議政府的健全房市措施應更有遠見，更即早啟動可能的預防措施，而非在後苦苦追趕。
2. 國內房價上漲的主要原因，除資金過多與降息循環所引發的投資性需求外，尚包括台商資金回流的剛性需求增加，以及地價與營建成本上升等因素，故即使未來出現升息循環，若其升息幅度不足以大幅減少投機需求，則短期房價仍不易下修調整，健全房市除靠打炒房措施減少投機炒作外，

¹⁰ 負責為尹錫悅擬定不動產政策的西江大學經濟系教授金京煥，認為文總統任內的房價上漲歸咎於「供應不足」，但韓國都市研究所所長崔銀瑛則認為房價高漲問題並非出在供應，而是未能警戒前朝鬆綁的不動產政策力道，讓投機勢力更形猖獗，招致房價於任內失控，參見楊虔豪(2022)。

建議政府對於實質投資與成本面推升問題亦應加以注意與解決。

3. 房地產市場的影響因素相當多元且複雜，且其影響層面深遠，若要靠單一部會來解決房地市場問題實有困難，無論在中央或地方政府均須要有跨部門的整合與協調機制，以配套方式處理方有可能達成。此次政府的打炒房政策，不同部門間確實基於其專業職責而推出對應政策，政府的努力值得高度的肯定。不過，各項政策間的跨部門合作仍有不足，因而無法充分發揮綜效，故建議未來政府應更積極整合跨部門資訊，建立跨部門合作機制，避免分工過細與本位主義而無法發揮政策功能。
4. 政策與立法方向是否正確固然重要，但徒法不足以自行，面對層出不窮的炒房與違規亂象，政策的執行是否能具體落實相當關鍵，在政府本身人力與資源相對有限下，建議政府未來應充分整合大數據與運用資訊科技，並透過違法重罰與檢舉制度達到的嚇阻投機的效果。
5. 就短期而言，國內打炒房政策對於抑制房價飆漲並沒有具體的成效，但全球主要國家房市均有類似的狀況，顯示面對量化寬鬆貨幣政策所帶來的龐大資金浪潮，任何抑制房價上漲的治標工具其效果相對有限，由於此種資產價格泡沫對於未來房地產市場、經濟發展、及金融市場均會產生重大且深遠的影響，建議未來政府仍應從健全房地產市場的基本面著手，如此雖無法避免資產泡沫化的產生，但應能減緩資產泡沫的可能衝擊。

參考文獻

1. 中央銀行(2021)，中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定，中央銀行網站。
2. 內政部(2021)，預售屋擴大聯合稽查 內政部；6成建案違規將嚴處，內政部新聞發布。
3. 行政院(2021a)，健全房地產市場-健全房市合理房價，行政院網站。
4. 行政院(2021b)，20萬戶社會住宅，穩步邁進中，行政院網站。
5. 李奕農(2021)，南韓打房25輪重拳無效！台灣國房稅急喊卡合理嗎？風傳媒
6. 林士蕙(2021)，韓國瘋狂房市終於趨緩，文在寅打房做對哪件事？遠見雜誌。
7. 財政部(2021)，房地合一稅專區，財政部網站。
8. 楊虔豪(2022)，南韓打房失敗啟示錄：首爾與他的無殼絕望世代，轉角國際udn Global。