

第二章 2011年政策與房地產關聯分析

花敬群¹

2011年住宅與房地產法令制度的變革與討論，呈現前所未有的熱絡狀況。究其背景，主要是源於近幾年國內房價過度上漲與負擔能力惡化的民怨與經濟風險，加上自2010年底的五都市長選舉，與延續到2012年初總統大選的政治壓力與選舉政見競爭，致使住宅政策首度成為大選過程中的重大議題。在國際上，則是因全球化導致貧富落差擴大所蔓延的茉莉花運動，讓各國政府必須重視社會正義問題；以及全球金融風暴後國際上對房市泡沫的恐慌陰影下，面臨歐債危機壓力可能擴大的危機。這些國內外錯綜複雜的社會、政治、經濟的綜合壓力與危機，讓政府必須以別於過往任由市場自行運作的態度，針對市場潛在的投機行為、房價負擔問題與金融體系風險進行必要的調控管理。

在此內外環境交攻之際，國內長期存在的房地產制度問題，也同時成為各界討論的焦點。社會上主要探討的房地產政策議題為實價登錄、實價課稅與社會住宅，另由政府部門主動提出的議題，首推奢侈稅(特種貨物及勞務稅)，以及實價登錄、豪宅稅與空地稅等稅制議題，住宅法、合宜住宅、社會住宅等居住正義議題，以及中央銀行對房地產交易過度頻繁地區所推出的金融調控措施，與內政部推出的預售屋分開計價制度等等。

就各項政策與制度的目地與功能而言，可區分為居住正義、抑制投機、健全市場、健全稅制與金融風險調控等面向，在政策發佈、立法與實施等進度過程中，對不同地區的房地產市場亦產生短中長期不同程度的衝擊與影響，也對後續相關制度的演進，形成新的機會與方向。

整體而言，2011年是住宅與房地產政策長期推動過程中非常重要的年度，雖然多數政策構想是延續2010年4月行政院院會通過的「健全房屋市場

¹ 玄奘大學財務金融系副教授



方案」。本文分別從奢侈稅、居住正義、實價登錄與其他相關政策等角度，分析各項政策制度的內容與對房地產市場的影響。最後綜合說明各面向政策未盡完善之處與後續可能發展，以及對國內房地產市場長期發展的意義。

表1-2-1 2011年國內房地產政策制度一覽表(含前後相關期間)

時間	主管機關	政策方案	內容概述
2010/4/22	行政院經建會	健全房屋市場方案	「台北都會區住宅供給與需求均衡」、「協助輔導中低收入戶及受薪階級提升購(租)屋能力」、「住宅資訊」、「不動產貸款風險控管」、「社會公平」及「相關配合措施」等6項課題，提出21項處理原則及44項具體措施。
2010/12/30	中央銀行	中央銀行對金融機構辦理土地抵押貸款及特定地區購屋貸款業務規定	臺北市及新北市十三個行政區購置第二屋以上，以及不具興建計畫土地融資，降低貸款成數與限制貸款。
2010/12~	國稅局	預售屋換約查稅	清查2006年以來換約所得漏稅
2011/1/26	財政部 內政部	廢止空地稅暫停徵執行事宜之相關函釋	由地方政府自行決定是否開徵
2011/5/1	內政部	預售屋定型化契約修定生效	主建物、附屬建物及其他共有部分分開計價。
2011/5/1	內政部	預售屋買賣履約保證機制	業者所提供之預售屋買賣定型化契約，應記載履約保證機制之條款。
2011/5	財政部	青年首次購屋優惠貸款	無名額限制，每戶共計可申請最高720萬元低利貸款。
2011/6/1	財政部	實施特種貨物及勞務稅條例	2011/4/15三讀通過，2011/2/26宣布立法(奢侈稅)，兩年內交易課徵總價10%或20%稅額。
2011/6/16	內政部	社會住宅短期實施方案	預計於台北市萬華青年段、松山寶清段，新北市三重大同南段、三重同安厝段與中和秀峰段，合計興建1,661戶社會住宅。
2011/11/7	台北市政府	豪宅稅	2012/5實徵，全市一萬多戶受影響。
2011/12/13	內政部	住宅法立法通過	預計2012/12/13實施
2011/12/13	內政部	實價登錄三法完成三讀	預計2012/7/1實施
2011/12/23	內政部營建署	公告申購板橋浮洲合宜住宅	計畫興建4,618戶，每坪平均售價19.5萬元，預計民國103年底完工，104年3月交屋。
2012/1/10	內政部營建署	機場捷運A7合宜住宅招商簽約	出售3,761戶，出租住宅199戶，共計3,960戶。預計2012/10公告申購。

資料來源：本研究整理

第一節 奢侈稅政策與房市關聯分析

特種貨物及勞務稅條例(奢侈稅)是2011年影響房地產市場最直接也最明顯的政策。這項並非源於行政院經建會「健全房屋市場方案」，而是由財政部主導推動的法案，在2011年元月底由政府宣布推動立法後，即刻造成全國建物所有權移轉件數，由元月份的35,802件萎縮至2月份的24,658件，之後雖因市場對此項政策是否確實推行的觀望起伏，但至2011年下半年實施後至年底，各月建物所有權移轉登記件數均低於3萬件(參見圖1-2-1)，市場交易規模明顯低於2004~2010年水準，約與2000年或2002年月平均數量相當，但仍高於2001年景氣谷底的交易量。(月平均約2.16萬件)

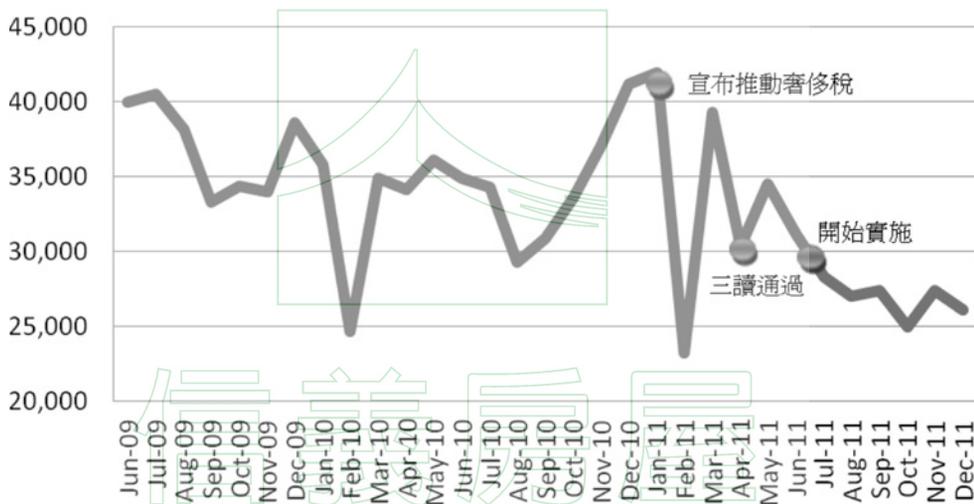


圖1-2-1 奢侈稅相關時間點與全國建物所有權買賣移轉登記件數

資料來源：整理自內政統計月報

一、特種貨物及勞務稅說明

2011年1月底由行政院正式核定推動，4月完成特種貨物及勞務稅(奢侈稅)條例立法，6月1日施行。雖然政府強調特種貨物及勞務稅條例的實施，主要是為了健全房市而非打房，是為健全房屋市場及衡平社會負面感受，並維護租稅公平，參考美國、新加坡、南韓、香港等之立法規範，對不動產短期交易、高額消費貨物及勞務，課徵特種貨物及勞務稅，用於社會福利支出照



顧弱勢族群。但此項制度對冷卻市場過熱問題，確實發揮了及時的功效。

依據特種貨物及勞務稅條例規定，持有期間在二年以內之房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之都市土地，持有期間在一至二年內之稅額為實際交易價格之10%，持有期間未滿一年則為實際交易價格之15%課徵。但符合下列條件者，則不包括：

- (一)所有權人與其配偶及未成年直系親屬僅有一戶房屋及其坐落基地，辦竣戶籍登記且持有期間無供營業使用或出租者。
- (二)符合前款規定之所有權人或其配偶購買房屋及其坐落基地，致共持有二戶房地，自完成新房地移轉登記之日起算一年內出售原房地，或因調職、非自願離職、或其他非自願性因素出售新房地，且出售後仍符合前款規定者。
- (三)銷售與各級政府或各級政府銷售者。
- (四)經核准不課徵土地增值稅者。
- (五)依都市計畫法指定之公共設施保留地尚未被徵收前移轉者。
- (六)銷售因繼承或受遺贈取得者。
- (七)營業人興建房屋完成後第一次移轉者。
- (八)依強制執行法、行政執行法或其他法律規定強制拍賣者。
- (九)依銀行法第七十六條或其他法律規定處分，或依目的事業主管機關命令處分者。
- (十)所有權人以其自住房地拆除改建或與營業人合建分屋銷售者。
- (十一)銷售依都市更新條例以權利變換方式實施都市更新分配取得更新後之房屋及其坐落基地者。

二、特種貨物稅及勞務稅對市場之影響

奢侈稅基本上並非理想的不動產稅制，相當程度上亦被喻為稅制中的違章建築。然而，在市場短期炒作氣氛過於濃厚，且正式稅制改革進度難以預期之下，以奢侈稅方式做為現階段穩定市場的因應措施，仍有相對充分之理由。

以奢侈稅所規範的內容而言，基本上將對市場價格與交易量產生以下五階段的影響：

- (一)增加短期投資套利成本，抑制短期投資需求，原本熱絡的市場交易量出現反轉。

- (二)短期投資需求降溫，交易量持續萎縮，房價預期上漲效果趨弱，價格反轉壓力逐漸形成。
- (三)稽徵與查稅成效將影響市場心理。
- (四)未訂定落日條款，後續成為市場運作基本結構。
- (五)短期投資行為隨時間遞減後，對價量影響由短期衝擊轉為長期結構，需求結構僅存自用與置產。

從奢侈稅2011元月底發佈推動、4月立法院三讀通過，與6月正式實施以來，台北市、新北市與桃園縣2011年第1至第4季建物所有權買賣移轉登記件數連續四季縮減，台中市、台南市與高雄市則連三季縮減。至2011年第四季，台北市與新北市的交易量更突破全球金融風暴的新低點，顯示奢侈稅對抑制短期投資需求以發揮初步效果(參見圖1-2-2)。



圖1-2-2 建物所有權買賣移轉登記棟數趨勢圖(五都與桃園縣)

資料來源：內政部營建署，住宅資訊統計網

2012年之後，奢侈稅的影響將從短期衝擊方式，轉換為市場基本結構(條件)，亦極短期投資客仍將繼續銷聲匿跡，市場需求仍僅為自住與長期置產，過去短期炒作的模式已不易發生。

此外，值得進一步關注的是，一旦房價開始反轉下跌，奢侈稅制度將對2010年下半年以後進場的短期投資客產生更強烈的套牢壓力，且受到影響的戶數不算少，若較保守的以2010第3季至2011第1季，奢侈稅宣布推動前後總交易量的10%推估短期投資數量，則全國潛在受衝擊戶數亦超過3萬戶，五都加上桃園縣的潛在戶數約2.35萬戶。另外，由於預售屋交易是以交屋日做為起



算日，以國內一般興建期間約二至三年的狀況而論，近四年購買預售屋者，期交屋後之交易仍將受到奢侈稅的規範。

這些潛在衝擊在房價下跌有限下，並不會引發金融機構違約風險，但若房價一年內出現較大幅度下跌，則將考驗此項制度是否仍會繼續執行，特別在2012年2月新任財政部長劉憶如提出奢侈稅應南北不同調的說法，也代表政府對奢侈稅持續實行開始出現鬆動跡象。

第二節 居住正義政策與房市關聯分析

在高房價民怨與大選的競爭壓力下，「居住正義」顯然成為2011年的關鍵詞。居住正義相關政策主要包含社會住宅、合宜住宅與住宅法等三項重點內容，但因各項政策均處於規劃與推動初期階段，因此短期內對市場的影響仍屬於預期心理的效果，後續的影響則視2012年新內閣上任後的態度，以及後續國內經濟社會與房地產市場發展狀況所影響。

一、居住正義政策相關內容說明

(一)合宜住宅

合宜住宅是內政部在2011年主推的住宅政策，預計在新北市與桃園縣四處基地，以標售國有土地附帶條件方式，由得標廠商興建約1.2萬戶較低價位住宅出售給符合申購資格民眾，其中5%或10%保留出租5~10年。

各基地中以板橋浮洲基地的推動速度最快，於2011年9月30日由日勝生活科技股份有限公司得標，100年11月21日完成簽約，並於2011年底進行公告申購。本案出售戶數計有4,032戶，出租住宅為448戶，共計有4,480戶，預計民國103年底完工，104年3月交屋。主建物及共有部分每坪平均售價約19.5萬元，陽台每坪平均售價約6.43萬元；出租住宅平均主建物及共有部分每坪租金320元，陽台每坪約128元。

機場捷運A7站第一期亦已完成招標作業，由遠雄、皇翔、麗寶建設與名軒開發等四家建商得標，於2012年1月10日完成簽約。本案出售戶數計有3,761戶，出租住宅為199戶，共計3,960戶，預計在103年完工交屋。主建物部分每坪平均售價明定不得超過15萬元，陽台每坪平均售價不得超過6萬元；主建物部分每坪每月租金不得超過250元，陽台每坪每月租金不得超過100元。

表1-2-2 合宜住宅興辦計畫

基地位置	面積(公頃)	容積率	戶數
1.機場捷運A7站(第1期)	9.74	300	3,960
2.板橋浮洲榮工廠	11.06	240	4,480
3.機場捷運A7站(第2期)	5	300	1,625
4.林口國宅段1、2、5區(備案)	5.74	300	1,857
合計			11,922

資料來源：內政部營建署

(二)社會住宅

社會住宅政策自五都選舉及成為重要話題，內政部在2010年底提出專案報告推動「社會住宅短期實施方案」，預計在台北市與新北市共五處基地興建1,661戶只租不售社會住宅。(參見表1-2-3)另提議為促進社會住宅之興辦，擬採用設定地上權、合宜住宅提供一定比例、地方政府獎勵民間參與、地方政府直接興建、地方政府運用民間空屋等五種方式辦理。但建議以地方政府透過制定自治條例，以獎勵民間投資方式興辦為主要方向。

表1-2-3 社會住宅短期實施方案計畫

興辦地點	基地面積(m ²)	設計坪數/戶數			總戶數
		8坪戶數	16坪戶數	24坪戶數	
萬華青年段	4,081	128	124	0	252
松山寶清段	9,391	344	348	0	692
三重大同南段	3,081	32	64	30	126
三重同安厝段	1,857	22	45	20	87
中和秀峰段	12,086	112	252	140	504
合計	30,496	638	833	190	1,661

資料來源：內政部營建署，社會住宅短期實施方案

此外，台北市政府於2011年亦將原興建做為都市更新中繼住宅用途的大龍峒住宅(26坪型30戶，48坪型80戶，合計110戶)，改為提供給青年家庭的公營出租住宅，每坪月金約430元。並於2011年11月28日完成申請，其中26坪型申請戶數達1,270戶，潛在需求量十分可觀。台北市政府另針對捷運聯合開發分回住宅，預計於2014年之前推出4,808戶公營出租住宅，但後續推動



狀況仍待觀察。

(三)住宅法

立法院於2011年12月13日總統選舉辯論會前，三讀通過住宅法，對國內住宅政策推動提供較為完整的母法，在一年的實施準備期後，將為國內住宅政策的推動內容，產生相當程度的結構變革。

住宅法內容計有七章54條文，對中央與地方住宅主管機關權責規範如下：

表1-2-4 住宅法對主管機關之權責劃分

中央主管機關	直轄市、縣(市)主管機關
1.住宅政策及全國性住宅計畫之擬訂。	1.轄區內住宅施政目標之訂定。
2.全國性住宅計畫之財務規劃。	2.轄區內住宅計畫之擬訂及執行。
3.直轄市、縣(市)住宅業務之督導。	3.轄區內住宅計畫之財務規劃。
4.全國性住宅相關資訊之蒐集及公布。	4.住宅補貼案件之受理、核定及查核。
5.住宅政策、補貼、市場、品質及其他相關之研究。	5.地區性住宅相關資訊之蒐集及公布。
6.基本居住水準之訂定。	6.轄區內住宅補貼、市場供需與品質狀況及其他相關之調查。
7.其他相關事項。	7.社會住宅之規劃、興辦、獎勵及管理。
	8.其他相關事項。

資料來源：住宅法第3條

從各章條文重點而言，第一章規範未來各級住宅主管機關均須擬定「住宅政策」、「住宅計畫」與「財務規劃」，公布住宅相關資訊與規劃興辦社會住宅，並成立由官方、民間團體與專家學者組成的政策諮詢審議小組，這些制度化的事項與後續執行方式，確實將對未來市場運作產生相當程度的結構性變革。

第二章住宅補貼主要是延續目前既有制度，但依據住宅法第4條規定：「住宅租金與自購住宅貸款利息補貼之額度，應依據居住地區合理住宅價格租金水準、受補貼家戶之所得、人口數量與弱勢狀況，以及合理負擔能力標準等，計算合理補貼額度。(第一項)主管機關應於本法施行後二年內，完成相關價格租金資料蒐集、負擔標準與合理補貼金額計算方式之建立。(第二項)」顯示未來的購屋利息與租金補貼將可能採分級方式辦理。

第三章社會住宅規範以獎勵民間興辦為主，政府直接興辦為輔的政策方

向。法案第3條對社會住宅之定義為：「指由政府興辦或獎勵民間興辦，專供出租之用，並應提供至少百分之十以上比例出租予具特殊情形或身分者之住宅。」各條文中對獎勵民間興辦社會住宅主要為第17條：「民間興辦之社會住宅，需用公有非公用土地或建築物時，得由公產管理機關以出租、設定地上權提供使用，並予優惠。(第一項)」，第19條：「直轄市、縣(市)主管機關得視民間新建、增建、改建、修建或修繕社會住宅資金融通之必要，向中長期資金主管機關申請提供中長期資金。」與第20條：「民間興辦之社會住宅於興建或營運期間，直轄市、縣(市)政府應課徵之地價稅，得予適當減徵。」

關於民間興辦社會住宅相關管制，則為第21條：「民間興辦之社會住宅，應由直轄市、縣(市)主管機關囑託地政機關，於建物登記簿標示部其他登記事項欄註記社會住宅。(第一項)前項社會住宅興辦人變更其原核定目的之使用時，應將依法取得之優惠及獎勵金額結算。(第二項)」以及第28條第二項：「社會住宅承租者之申請資格、程序、租金計算、分級收費、租賃與續租期限及其他應遵行事項之辦法，由直轄市、縣(市)主管機關定之。」

第四章居住水準除延續既有相關制度外，主要是加入「基本居住水準」制度，做為住宅補貼與住宅政策的評估依據。

第五章住宅市場的主要重點為強化資訊透明，第39條規定政府應「定期公布住宅與不動產統計數據及指數等資訊。」與「相關產業公會及團體，應配合提供相關統計資訊。」與第43條：「從事住宅興建之公司，應於取得建造執照申報開工時，將第三十九條所定應配合提供之相關統計資訊，提供予住宅所在地之建築相關產業公會。」本章另一項重點為研擬租屋市場發展政策與提供租屋相關服務機制，第44條規定：「中央及直轄市、縣(市)主管機關為提升租屋市場健全發展，應研擬住宅租賃發展政策，針對租賃相關制度及專業服務，研擬短、中長期計畫。並就租屋市場資訊、媒合服務、專業管理協助及糾紛諮詢等提供相關服務。」

第六章居住權利平等與第七章附則，分別規範居住歧視之防止與國宅條例轉為住宅法之配套機制，相關規定對一般市場的運作較無直接關聯。

二、居住正義政策對市場之影響

合宜住宅、社會住宅與住宅法對2011年住宅市場的影響相當有限，主



要僅反應在政策態度對市場預期的些許抑制，以及社會輿論在相關議題討論中，對房價過高與投機行為不滿的潛在衝擊。但不可諱言的，這些制度的討論與制定過程中，確實加重房地產市場供需雙方的觀望氣氛。

然而，新任內政部長李鴻源對住宅政策的重新定位與發言，強調除了已發佈兩處合宜住宅與五處社會住宅繼續興辦外，後續將以國土規劃與交通動線延伸開發新市鎮方式提供合宜價位住宅為政策主軸，確實讓延續年餘的合宜住宅與社會住宅政策後續發展顯得撲朔迷離，更在居住正義的政策口號下，隱含著濃厚的開發商機。後續發展狀況與相關推動策略，將具體影響大台北都會區(包含桃園縣)後續的住宅市場與政策方向。

此外，住宅法立法後將於2013年正式實施，其中新加入的機制主要包含：住宅政策制度化、住宅補貼金額制度化、社會住宅制度化與資訊公開與發佈制度化，以及租屋市場發展機制與租屋服務平台制度化等。這些新機制後續執行對市場的影響，主要可歸納為以下五點：

- (一)住宅政策涵蓋面將逐漸擴大，穩定市場與弱勢照顧將逐漸成為政策主軸，各縣市亦將呈現不同的住宅政策重點。
- (二)社會住宅能否成為相關專業機構新的住宅投資經營標的，相關配套機制的規劃將成為關鍵。
- (三)政府發佈資訊內容的豐富度、公信力與影響力將逐漸提升，過去市場上缺乏資訊基礎的分析論述亂象將有所收斂。
- (四)預售與新推個案市場資訊將逐步透明化，套利炒作空間將有所限縮。
- (五)租屋市場逐漸朝向專業化發展與制度化協助，出租住宅投資與經營狀況將出現改變。

基本上，住宅法新機制在相關子法擬定時與施行之後，必然會在社會上產生新的討論，以及與既有運作狀況的磨合。而各方意見以及對新制度的想像與認知差異，也會在制度推動過程中產生衝突與調整，這一切制度形成與折衝的結果，將成為影響房市未來一二十年運作狀況的重要過程。

第三節 實價登錄政策與房市關聯分析

實價登錄三法立法通過，為國內房地產制度的一項重大改革。長期以來政府部門與民間市場對交易價格資訊掌握不足的缺陷，有機會因此項政策的推動，獲得結構性的改善。實價登錄基本上屬於房地產市場資訊透明化的基

礎工程，但因國內房市長期存在資訊不對稱的套利空間，因此這項制度的推行，以及發布資訊的內容與形式，仍可能對市場產生不同的短期衝擊效應。長期而言，實價登錄後對實價課稅制度的誘發效果，以及後續可能的稅制調整或可能的替代方案，則是實價登錄對房市的中長期影響。

一、實價登錄政策內容說明

實價登錄制度乃是修訂平均地權條例、不動產經紀業管理條例與地政士法，要求權利人及義務人(經紀業者、地政士)應於移轉登記30日內，向主管機關(地政事務所)申報交易案件實際資訊，未申報者得處以3萬~15萬元罰款。政府部門取得相關資料後，以區段化、去識別化方式提供查詢，並在相關配套措施未完全建立並完成立法前，不得作為課稅依據。前述三項法律修訂內容大致相似，其中以平均地權條例涵蓋面最廣，特摘錄主要修正條文如下表。

表1-2-5 平均地權條例修訂主要條文

<p>第四十七條</p>	<p>土地所有權移轉或設定典權時，權利人及義務人應於訂定契約之日起三十日內，檢同契約及有關文件，共同申請土地所有權移轉或設定典權登記，並共同申報其土地移轉現值。但依規定得由權利人單獨申請登記者，權利人得單獨申報其移轉現值。</p> <p>權利人應於買賣案件辦竣所有權移轉登記三十日內，向主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊。</p> <p>前項買賣案件，有下列情形之一者，權利人免申報登錄成交案件實際資訊：</p> <p>(一)買賣案件委託地政士申請登記者，應由地政士申報登錄。</p> <p>(二)買賣案件委由不動產經紀業居間或代理成交，除依前款規定委託地政士申請登記者外，應由不動產經紀業申報登錄。</p> <p>前二項受理申報登錄成交案件實際資訊，主管機關得委任所屬機關、委託機構、團體辦理。</p> <p>前三項登錄之資訊，除涉及個人資料外，得供政府機關利用並以區段化、去識別化方式提供查詢。</p> <p>已登錄之不動產交易價格資訊，在相關配套措施未完全建立並完成立法前，不得作為課稅依據。</p> <p>第二項、第三項登錄資訊類別、內容與前項提供之內容、方式、收費額及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。</p>
<p>第八十一條之二</p>	<p>違反第四十七條第二項規定，經主管機關限期改正而未改正者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並限期改正；屆期未改正者，應按次處罰。</p>



二、實價登錄政策對房市影響

實價登錄對提升房市健全發展的貢獻是最主要的影響，特別是對降低資訊不對稱相關問題的效果，以及政府與民間對市場實際狀況掌握程度的提升，均是實價登錄制度最核心的價值。此外，實價登錄資訊的正確性查核、發布資料內容的完整度、資訊查詢功能規劃，以及是否搭配編製更為精緻的房價指數與其他可衍生的資訊分析功能(例如電腦大量估價系統)，都將對實價登錄價值與後續影響，產生不同的效果。

就目前政策規劃的去識別化資訊揭露方案而言，亦存在相當程度的討論空間。一般的說法是將物件門牌資料以區段化方式表示(例如每50號做為區段)，基本上若街道巷弄資訊均完整保留，尚可發揮資訊揭露的效果。但若以內政部地政司e-house網站(<http://ehouse.land.moi.gov.tw/A0/A10/A1001/A1001A.aspx>)發布交易價格進一步刪除巷弄資訊的做法，² 則幾乎抹煞資訊價值，實有必要徹底改善。

此外，民眾所登錄資訊正確性的查核，以及相關指數或電腦估價技術的發展，彼此存在著相輔相成的關係。以目前內政部所規劃的查核方式，則是按年度抽選一定比例(例如5%)樣本，再由查估人員進行重估或查核。此方式不僅耗費人力物力，一方面容易流於人為判斷，且未受查核資料的正確性可能仍持續受到質疑，對制度價值與資訊公信力的貢獻過低。

因此，較合宜的方式應是以所登錄資料建立電腦大量估價系統，如同國外行之多年，做為評估房地課稅價值或估價之用的CAMA(電腦輔助大量估價)與AVM(電腦自動估價)系統。以此估價模型系統對所有登錄資料進行重估查核，可篩選出偏誤程度較高的樣本，再針對這些潛在誤差較大資訊進行查核，便能經濟有效的達成對全部資料查核的功效。此外，電腦大量估價系統亦可進一步產出精緻化的房地價指數(例如各鄉鎮市區指數、各縣市電梯大樓指數、新屋房價指數…等等)，提供更完善的資訊服務。

無論實價登錄的發佈內容與機制如何，在此項政策推動後，必然產生以下兩項直接影響：

² 例如將中山路30巷5弄68號，標示為中山路50~100號(巷弄)，如此將嚴重影響資料的使用價值，對資訊透明的提升效果微乎其微。

(一) 比價效果

實價登錄預計2012年7月正式實施，依內政部規劃應於同年8~10月間正式上線。此後無論是買賣交易或金融機構鑑價，均已採大量資料庫篩選合宜比較案例進行參考比對。雖然這是房地產市場中非常正常與正當的行為，但在制度實施初期，將會因市場景氣狀況，而產生比較高價或比較低價的權衡或疑慮。此現象相當程度上將可能對短期價格趨勢，產生一定程度的衝擊，但經過一段適應期後，市場仍將回歸基本運作關係。

(二) 誘導實價課稅

實價登錄後對實價課稅壓力與衍生效應可能擴大，這是因為既然政府已掌握實際交易價格，很難再持續漠視稅基(公告地價與公告現值)與實際價格落差過大的問題。因此，在既有稅制內調高公告現值、公告地價與房屋評定現值的壓力也將增高，後續則必然衍生為稅制改革的必然性。另一方面，一旦房價開始出現反轉，部分購屋人將出現出售房屋發生虧損卻又要繳納土地增值稅的矛盾(或不公平)，則將引發另一波要求稅制改革的壓力。

第四節 其他相關政策與房市關聯分析

一、豪宅稅

所謂豪宅稅實際上是針對品質特殊房屋加重其房屋稅稅基(房屋評定現值)評等的做法，以提高其房屋稅的課徵稅額。依據台北市政府提出之原則，所謂豪宅有8項條件：獨棟、外觀豪華、地段絕佳、景觀甚好、住戶甚少、戶戶車位、保全嚴密、管理周全。經清查後，台北市12個行政區符合豪宅特色的大樓計有269棟，約1.1萬戶。其中以大安區52棟居冠，戶數以中山區2,073戶最多。

此項政策的提出與推動雖然有其複雜原因，但本質上可視為實價課稅的簡易版，亦即在持有稅(房屋稅)部分將房屋評定現值調高(提高稅基)，後續在交易稅部分(房屋交易所得稅)也將因此而提高稅負。因此豪宅稅對持有成本與交易成本都將造成加稅效果，對稅制合理化有其貢獻。

值得關注的是，政府推動豪宅稅的施政觀點，基本上仍不脫離房屋評定



現值、公告地價與公告現值等逐漸調整接近市價的既定政策方向。也因此，豪宅稅將於2012年5月份開徵，屆時未必會對豪宅市場造成明顯衝擊，反而是這種潛伏式的稅制改革，長期對市場價量的調控可能會在市場價格逐漸調整後，開始產生較明顯的效果。

二、預售屋換約查稅

預售屋換約查稅是針對預售屋未完工交屋前，轉售權利獲利漏報所得稅的稽查，本質上政府本應執行的例行業務，卻成為一般認為的「打房」措施，確實也反映出政府在不動產稅制與執行面存在許多待檢討的漏洞。

政府自2010年下半年開始加強預售屋換約查稅，依據財政部指出，截至2011年11月底五區國稅局總計追查1,071件個人買賣不動產逃漏稅案件，其中預售屋交易查獲補稅額達16億元，佔總補稅額的46%。此外，臺北市及北區國稅局共計選查780件，查獲的漏稅所得額近40億元，北部縣市補稅額13.6億元。中部以南縣市總計補稅額約2.1億元，顯示補稅者之邊際稅率多為40%。

預售屋換約查稅對市場交易的影響，視政府查稅強度與查稅績效發佈狀況而有不同。依據住展雜誌統計，近年來北部地區每年新推個案量動輒超過8,000億元的規模，與2008年至今房價至少超過三成漲幅而論，即使僅以5%預售屋交易有換約行為估計，其獲利規模至少在300億元以上。此數據相對國稅局已查獲漏稅所得額40億元，似乎仍有相當大的稽查空間仍待努力。

基本上預售屋換約查稅的稽徵難度不高，依法政府可強制要求不動產經紀業者提供資訊做為稽徵依據。此項政策若執行較為徹底，確實可能影響新推個案市場交易規模，甚至造成跌價壓力。在此依法行政與房價護盤的折衝下，後續查稅是否繼續落實，端看政府態度與外部壓力來源(建築業者或社會輿論)強弱而定。

三、不動產金融調控措施

鑑於國內特定地區房價高漲，銀行授信有過度集中現象，為穩定金融，中央銀行自2009年10月起便持續提出所謂「針對性審慎措施」(targeted prudential measures)。這一系列的政策，首先在2010年造成套房市場萎

縮，其後進一步針對台北都會特定地區(例如三峽、林口、淡水…)購置第二屋以上者降低貸款成數，同也降低土地融資成數與提升貸款利率，確實對緩和地區房市過熱現象有所效果。

鑒於2012年全球經濟情勢走勢難料，國內房地產景氣反轉趨勢逐漸明顯，促使國內銀行逐漸強化不動產授信風險調控；特別是多家國內大型行庫的土建放款已瀕臨法定上限，也促使行庫必須採取更嚴格的管控。

從近兩年新增房貸申辦之平均利率與貸款成數觀察，2010年第2季是利率最低與貸款成數最高時刻，其後房貸利率緩步揚升，貸款成數則逐漸降低。(參見圖1-2-3)預計2012年國內不動產金融調控的方向，在利率方面仍將持續非常緩慢上升趨勢，貸款成數與擔保品價值審核將趨於保守。³

國內不動產金融逐漸調向緊縮趨勢乃大勢所趨，特別是在總體經濟政策觀點下，金融市場與金融機構的穩定遠比不動產市場繁榮更為重要。因此所謂資金行情的市場結構，在2010年將不再成為強化市場動能的推動力道，反而是金融風險情勢可能出現惡化的壓力，是否會造成進一步的緊縮措施，仍待後續觀察。

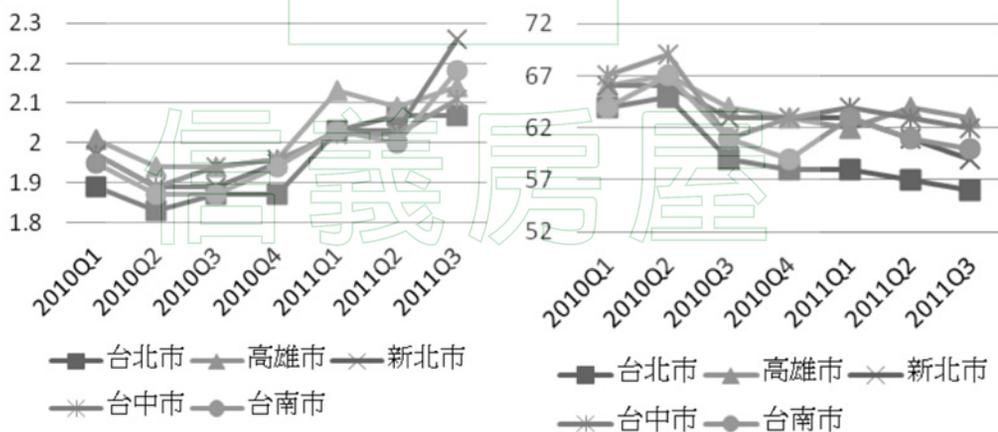


圖1-2-3 五都近兩年新增房貸平均貸款利率與貸款成數(單位：%)

資料來源：內政部營建署，住宅資訊統計網

³ 依據金融聯合徵信中心提供之房貸擔保品契約單價平均數觀察，台北市與新北市分別在2011年第2季與第3季開始出現降價現象。



第五節 結論

2011年是國內不動產政策推動非常豐富的一年，確實源於市場過熱、民怨已深，以及總統大選的政治壓力所致。無論政策制定過程如何，住宅法、實價登錄三法與特種貨物及勞務稅條例的制定通過，確實對2011年與未來的不動產市場產生不少結構性的變革。

影響2011年房市最直接明顯的奢侈稅，雖然在理想的稅制結構下有其可議之處，但在實價課稅與資本利得稅相關制度尚未落實之前，奢侈稅仍不失為理想的階段性措施。但此項稅制在2012年或房價開始反轉之後，仍可能遭受挑戰與調整，政府部門能否堅持抑制投機炒作的政策方向，確實值得關注。

影響2012年不動產市場最直接的政策當屬實價登錄制度，相關登錄、查核與發佈機制，目前雖仍在規劃研擬階段，但在7月份正式上路的時間壓力下，各項配套措施內容將成為2012第2季的討論焦點。由於目前內政部地政司發布房價資訊的方式仍有一定程度的改善空間，後續資訊發布與查詢內容是否能獲得社會各界肯定，亦待觀察。

實價登錄之後是否引發更直接的實價課稅壓力與討論，亦是2012年下半年非常值得重視的課題。雖然國內不動產稅制與國外慣用體系有所差異，但課稅理念與精神卻是相同的。加上國內對整體稅制改革與追求租稅公平的呼聲依舊十分強烈，實價課稅已是政策無法迴避的重大課題，無論後續以怎樣的樣貌呈現，均將造成另一波市場衝擊與政策辯論。

居住正義在2012年仍舊會以「話題」的方式繼續發展。雖然住宅法已經通過，但實際執行則在2013年之後，加上政府與社會對合宜住宅與社會住宅仍存在許多未取得共識與認識不清之處，因此無論現階段內政部如何表示新觀點或政策方向，各種說法仍存在相當大的再檢討空間。然而，一旦居住正義政策內容與方向定調，亦即在弱勢照顧住宅供給模式、大眾運輸路網是否擴建、獎勵民間興辦制度內容等逐漸明確後，將對不動產市場與住宅供需結構產生不小的改變。

綜合而論，2012年國內的不動產市場與政策將持續處於亂中有序與序中有亂的不穩定結構，主要的政策大方向似乎已有定見，但政策內容與執行方式卻搖擺不定。加上2012年全球經濟與國內房市潛在的不確定風險仍高，以及產官學界與社會各界不同的期待與壓力，在在反映國內不動產市場的動見

觀瞻與運作結構的複雜。在此環境下較可確定的是，2012年國內不動產政策的主要思維將以安定金融體系為優先，其次為平衡社會壓力與市場期待。房市政策較可能採取放任發展(不特別抑制與振興)，盡可能避免價格過度下跌引發恐慌。居住正義與稅制改革仍會繼續推動，但會著重中長期改革為目標，短期若有針對性措施也不致太強烈。



信義房屋