

## 第二章 政府政策與房地產關聯分析

彭建文<sup>1</sup>

居住是民生的基本需求，住宅的價格、數量、以及品質會影響國民的居住水準與社會穩定性，故如何提供一個品質優良且價格合理的住宅市場環境，使國民能居住於適當的住宅環境中，充分滿足其住宅需求，達到「住者適其屋」的目標，可說是政府的重要責任之一。同樣地，政府要發展經濟，亦必須提供機能良好、價格合理的工商活動空間與環境，讓相關工商活動能有效率運作，且一個良好的居住與工商環境，不僅是建築物本身的規劃設計與施工品質而已，尚包含建築物所座落的社區環境、鄰里環境、以至於更大範圍的區域環境，其受政府公共設施或公私重大建設投資質量(硬體設施)的影響甚鉅。此外，管理維護與市場運作的機制亦會對居住與工商環境產生重大的影響(軟體設施)。

本章首先分析房地產市場發展現況與問題，瞭解房地產市場的政策需求，進而探討政府與房地產市場相關的政策內容，評估其對房地產市場可能的影響，最後提出未來可能的政策需求方針。

### 第一節 房地產市場環境

#### 一、房地產市場發展現況

##### (一)房地產市場供給

2009年核發建造執照總樓地板面積為1,991.5萬平方公尺，較2008年減少23.9%。核發住宅類建造執照樓地板面積為1,008.8萬平方公尺，較2008

---

<sup>1</sup> 國立台北大學不動產與城鄉環境系副教授。

年減少27.5%。核發住宅類建造執照戶數為51,180戶，較2008年的69,941戶減少26.82%。2009年核發建築物使用執照總樓地板面積2,653.5萬平方公尺，較2008年減少18.8%，為2003年以來最大減幅。核發住宅類使用執照樓地板面積為1,351萬平方公尺，較2008年減少26.6%。核發住宅類使用執照戶數為75,870戶，較2008年的111,202戶減少31.77%。不論是建造執照與使用執照的總樓地板面積或是住宅類的建造執照與使用執照面積或戶數均呈現明顯減少趨勢。

## (二)房地產市場需求

2009年上半年與下半年的全國購屋者房價信心綜合分數分別為114.49、125.69。台北市為124.94、138.29，台北縣為118.38、134.18，桃竹縣市為109.60、129.46，台中縣市為107.01、131.52，高雄縣市為106.03、121.84。整體而言，房價信心綜合分數在2009年下半年明顯較上半年高，不同縣市的趨勢大致相同。

## (三)房地產市場價格

就土地價格來看，若以2008年3月31日為基期，2009年9月30日的台閩地區都市地價總指數為100.38，較前期(2009年3月31日)上升1.09%，較去年同期(2008年9月30日)下降0.13%，2009年的地價漲幅明顯較該年的消費者物價年增率-0.87%為高。就各分區指數來看，台閩地區住宅區指數較前期上升1.21%。商業區指數較前期上升0.91%。工業區指數較前期上升0.70%。大致維持2004年以來的穩定、微幅上升的趨勢，但上升幅度呈現趨緩。就個別縣市而言，25個縣市中，有16個縣市地價指數呈現上升，9個縣市呈現下跌，上升幅度較大的前3個縣市依序為台北市(2.05%)、澎湖縣(2.02%)、台北縣(1.78%)。下跌幅度較大的前2個縣市，依序為台東縣(-1.31%)、苗栗縣(-0.78%)。

土地公告現值是政府依據公告前一年的地價變化所評定，2010年1月1日所發佈的土地公告現值全國平均調升1.7%，較2009年的調幅1.4%些微調升，其中台北市調升2.12%、高雄市調升0.38%、台灣省調升1.62%。就個別縣市的調整情形而言，調升幅度較大的前三個縣市為金門縣(16.65%)、新竹市(5.14%)、桃園縣(4.58%)，全台唯二出現負成長的縣市為高雄縣(-0.21%)、屏東縣(-0.13%)。至於個別宗地地價方面，全國最高者仍為台北市中正區公

園段二小段137地號新光摩天大樓，土地公告現值每坪339.4萬元。

就預售與新成屋價格來看，國泰房地產指數以2006~2008年為基期，2009年第1至4季全國房價指數分別為105.98、104.28、104.72、106.92，台北市房價指數為112.83、110.23、106.38、114.37，台北縣房價指數為110.82、103.74、101.65、104.12，桃竹地區房價指數為102.24、103.63、105.53、102.59，台中都會區房價指數為105.60、106.15、103.53、93.06，南高都會區房價指數為97.24、101.23、115.65、105.01。整體來看，除台中都會區與南高都會區波動幅度較大外，各地區房價在2009年期間大多呈現穩定或小幅上升，全國房價指數則大致持穩。

就中古屋價格指數來看，信義房價指數以1991年第1季為基期，2009年第1至4季的信義台灣地區房價總指數為127.25、139.52、145.05、151.70，台北市房價指數為180.77、195.79、209.15、220.03，台北縣房價指數為147.08、155.8、166.78、181.59，台中市房價指數為96.00、109.66、115.87、120.42，高雄市房價指數為123.89、117.89、144.87、141.16。整體來看，2009年的各地區的中古屋價格，除高雄市略有震盪外，其他地區均呈現明顯上升，全國平均上升24.45%。

#### (四)房地產市場成交數量

2009年的土地買賣移轉件數為631,432筆，年增率為-1.86%，買賣移轉面積為31,282.15萬平方公尺，年增率為-9.19%，買賣移轉總價額為15,805.3億，年增率為20.34%。土地增值稅之稅收為532億元，年增率為-6.6%。建物買賣移轉棟數為388,298筆，年增率為2.37%，買賣移轉面積為4,048.3萬平方公尺，年增率為-3.14%。整體而言，2009年建物與土地買賣移轉面積較2008年分別呈現小幅增減。此外，從國泰房地產指數(基期平均2006~2008年=100)可發現，2009年第1至4季全國推案量指數為36、54、48、83，全國成交量指數為16、49、63、125，兩者均在2009年呈現逐季走揚的趨勢。

#### (五)房地產市場景氣動向

根據內政部建築研究所的房地產景氣動向季報顯示，2009年第1季到第4季的房地產景氣同時指標綜合指數分別為99.79、100.69、103.10、105.26。房地產景氣領先指標綜合指數分別為91.97、92.57、92.58、

94.63。房地產景氣對策訊號分數分別為6分、7分、10分、12分。廠商對於房地產景氣判斷的淨增加分別為0.97%、53.17%、23.26%、33.61%。整體而言，房地產景氣在2009年呈現明顯的逐步上升。

## 二、房地產市場問題

國內經濟在2009年上半年時仍受到美國次級房貸風暴的衝擊，但在下半年時開始就出現止跌回穩的跡象，全年經濟成長率雖為-1.87%，為國內有史以來的最低成長率，但仍較主計處當初的預測值-2.97%為佳。在國內總體經濟大環境不佳的影響下，房地產市場在2009年上半年的表現亦延續2008年下半年的低迷走勢，自2008年第三季開始連續四季出現藍燈，但在2009年下半年開始則逐步復甦。就2009年房地產市場的供需、價量、以及整體市場景氣來看，可歸納以下重點：

- 建造執照與使用執照的面積與戶數雙雙大幅下滑，幅度超過兩成以上，但建商整體推案量則仍明顯增加。
- 2009年下半年的房價信心分數明顯較上半年為高。
- 各地區中古屋價格明顯上升，平均漲幅兩成以上；除台中都會區外，預售屋價格則呈現穩定或小幅上升，全國預售屋房價則大致持穩；地價小幅上揚，其中台北市上升超過2%。
- 土地買賣移轉件數約63萬筆，略減1.86%，土地增值稅之稅收為532億元，略減6.6%；建物買賣移轉登記件數約39萬筆，小幅增加2.37%，預售屋的成交量也呈現逐季增加。
- 整體房地產市場景氣呈現逐季上升，第4季出現綠燈。

28

我們可發現2009年房地市場大致呈現「價漲量穩」的趨勢，雖然房地產市場的建照與使照面積與戶數呈現減少，但台北縣市與中南部部份地區的房價飆漲問題仍相當嚴重，無論是預售屋價格或中古屋價格，均未因總體經濟大環境不佳而有較為明顯的調整，整體房地產景氣對策訊號也在2009年第3季由藍燈轉為黃藍燈，並在2009年第4季轉為綠燈。

近年國內房價的飆漲，表面上可歸因為供不應求，但若進一步釐清需求的類型，可發現所謂的供不應求並非實質供給量的不足，而是投資性需求過多所造成。國人之所以對於房地產有強烈的投資需求，其根本原因在於現行

的土地稅制不健全與市場交易資訊的不透明。在土地稅制方面，由於國內土地的公告地價與公告現值明顯低於市價，房地產的持有成本相當低，房地產價格的增值也大部分可歸私，使得房地產投資有相當高的潛在資本利得。在資訊不透明方面，由於房地產交易價格資訊大多掌握在少數的業者手中，一般人往往無法得知實際的成交價格，使得一般民眾可獲得房價資訊往往出現以偏概全或是刻意扭曲的現象。此外，金融市場的利率水準偏低與社會游資過多則是助長投資需求的重要促媒。

房價上漲一方面雖可反映房地產市場的活絡、政經環境的穩定，也可增加政府的土地稅收，但房價上漲若偏離基本面，例如民眾的負擔能力(所得)與合理收益報酬率(租金)，往往會因泡沫化而產生許多負面的衝擊，包括：

- 1.產生嚴重貧富不均，進而引發嚴重社會問題；
- 2.加重民眾購屋負擔，排擠居住以外其他消費；
- 3.壓縮民眾居住空間，導致居住環境不佳；
- 4.增加公共設施提供成本，加重政府財政負擔；
- 5.導引過多資金投入房地產市場，產生其他產業的資金(源)排擠效果，不利經濟發展；
- 6.使企業的生產與經營成本提高，不利國際競爭；
- 7.若發生房價泡沫化，將產生嚴重金融危機；
- 8.房價的暴漲暴跌也不利於房地產相關產業的長期發展。

因此，世界各國政府對於偏離基本面的房價飆漲，尤其是所謂的資產泡沫化，莫不抱持高度的警戒，積極透過各種可能的措施加以防範，避免房價泡沫化後所產生的嚴重且長期負面衝擊。

## 第二節 影響房地產相關政策

### 一、2009年政府政策回顧

政府的房地產相關政策會對房地產市場產生直接影響，而經濟與金融面政策亦會對房地產市場產生直接或間接影響。自從美國發生次級房貸風暴以來，各國經濟與金融市場均受到相當嚴重的衝擊，尤其是2008年9月14日雷曼兄弟宣佈破產後，更引發嚴重的金融海嘯。行政院除之前曾提出2,325億元

的「當前物價穩定措施」以及583億元的「加強地方建設擴大內需方案」外，亦在2008年9月提出「因應景氣振興方案」，主軸為刺激消費(照顧弱勢、鼓勵消費、促進就業)、振興投資加強建設(優惠房貸、加強公共建設、促進民間投資、推動賦稅改革)、穩定金融促進出口(穩定金融及股市、加強中小企業融資、拓展出口)。此外，為振興房地產市場，政府於2008年11月25日與建築業者代表會商達成八項共識及六項協助研究案，具體內容包括延長建築執照二年、簡化都市更新辦理程序、加速都市更新條例修正、放寬投資移民門檻至1500萬元、處理廢棄土問題、房貸協商成立單一窗口、加速整合北部交通路網、推動開發型不動產證券化條例修正等八項，期能達到減少房屋供給量過度集中、提高民眾購屋能力、增加外來購屋需求、平衡市區與郊區房價、增加大型開發案籌資管道、加速市中心老舊社區更新、及降低中小型建商開發成本等目的。

由於2009年上半年我國仍受到全球金融風暴的嚴重衝擊，政府除延續2008年下半年的各項政策外，行政院於2009年1月12日召開「健全房地產市場新方案」研商會議，提出「保障已購屋者權益」、「提供租金補貼及優惠租購住宅」、「健全不動產交易市場資訊，使住宅資訊透明化、公開化」、「建立合理房價調節機制，使房價充分回歸市場機制」等多項方案，並加速推動有關放寬陸資來台購買不動產、成立房貸信用保證基金等措施。此外，行政院更於2009年2月19日核定「振興經濟擴大公共建設投資計畫」，主要架構為6大目標，包括：「完善便捷交通網」、「建構安全及防災環境」、「提升文化及生活環境品質」、「強化國家競爭力之基礎設施」、「改善離島交通設施」及「培育優質研發人力，協助安定就學及就業」，共計20大重點投資建設、64項執行計畫，實施期程自2009至2012年，總經費5,000億元。

整體而言，我國因應全球金融海嘯的政策涵蓋層面非常廣泛，而其具體對策包括國安基金進場護盤、台股跌幅減半、暫時全面禁止借券及融券放空措施、實施存款全額保障、中央銀行降息和調降存款準備率5碼、擴大附買回操作機制、擴大財政支出、減稅、發放消費券等等。雖然，此波金融海嘯衝擊全世界，造成全球經濟衰退、貿易緊縮，對於我國出口影響很大，嚴重的影響經濟成長。不過，對我國金融業的影響並不算大，主要是因為我國不動產抵押債權證券投資標的多為一般性房貸，而非風險較高的次級房貸，我國利率升幅及房價漲幅，也不如美國漲幅高，加以我國貸款成數普遍約在7-8成左右(美國常

超過100%)，授信安全度也相對較高，正因為國內金融市場受到金融海嘯的衝擊相對較小，此也使得國內房地產市場並未受到太嚴重的波及。

此外，2009年4月27日，立法院初審通過「土地稅法」修正案，將土地增值稅10%的優惠稅率由民眾換購自用住宅「一生一次」，增訂「一生一屋」的優惠選擇機制。換屋族只要在換屋當時，自己、配偶、以及未成年子女只有一戶自用住宅，持有土地滿六年，本人或配偶或未成年子女連續設籍滿六年，出售前五年純自住、沒有營業或出租，以及都市土地不超過3公畝(約91坪)，非都市不超過7公畝(約212坪)，均可重複使用10%低稅率優惠，減輕換屋稅負。整體而言，這樣的「一生一屋」策略可減輕地主負擔，並使買賣雙方的議價空間變大，有助於都市更新工作的推動與房地產市場的活絡。

## 二、2010年政府政策展望

針對目前政府與房地產市場相關的政策，可分別從經濟面、金融面、財稅面、以及土地與住宅面來做討論。

### (一)經濟面

#### 1.兩岸經濟合作架構協議(ECFA)

為使兩岸緊密的經貿關係獲得鞏固，並保障台灣的經濟利益與台商權益，兩岸經貿制度化的安排刻不容緩，尤其是中國大陸內需市場不但提供台商擺脫長期OEM低利的環境，更可利用大陸市場做為進軍世界市場、發展自創品牌的機會，進而創造台灣的長期競爭優勢。但任何的自由貿易協定的結果必然有得利者與損失者，兩岸產業垂直分工是造成兩岸緊密經貿關係的市場趨動力，兩岸高度垂直分工的產業最為明顯的包括電子零組件製造業、紡織業、化學材料製造業、石油及煤製品製造業等，這些產業可望在簽訂ECFA後獲益，但對於勞力密集、競爭力較弱、內需市場導向的產業，則可能因貿易自由化受到負面影響。

#### 2.產業創新條例

為促進產業升級，健全國內經濟發展，政府於1991年開始施行促進產業升級條例(促產條例)，並使國內經濟逐漸邁向已開發國家行列，但在完成其階段性任務後，促產條例也於2009年12月31日結束。

然而，在全球化與區域整合趨勢下，台灣在國際分工的角色也有所改變，有鑒於國內企業面對新興國家的崛起與競爭，必須將產業轉型為高附加價值的知識型產業，才能保有國內企業在國際間的競爭優勢，為提供企業持續創新與升級的動力，於是有產業創新條例(產創條例)的產生。

產創條例的制定與實施，可說是影響國內經濟未來發展的重要影響因素。產創條例的制定除了有營所稅的優惠之外，尚有研究發展、人才培訓、營運總部、物流中心等4大租稅優惠的規範，但經朝野協商以後，產創條例中有關獎勵的部分，由原來的「20%+4」(即20%的營所稅加上研究發展、人才培訓、營運總部、物流中心等4項的租稅優惠)改為「17%+1+1」的模式(即營所稅降為17%，外加「研發優惠」以及「對企業聘用勞工的補貼」兩項租稅優惠)。

## (二)金融面

### 1.兩岸金融監理合作MOU

兩岸金融監理合作瞭解備忘錄(MOU)雖然於2010年1月16日正式生效，但針對雙方金融業市場准入部分，仍有待雙方協商後始能推動。MOU主要功能包括信息交換、資訊保護、實際檢查合作、以及建立連繫窗口等四項，兩岸金融MOU簽署後將可落實金融檢查與業外監控。

目前台灣多家金融業者已赴大陸設立辦事處，然礙於法規限制，事實上並無法於大陸執業，而大陸金融業者亦無法進入台灣市場，但在MOU簽訂生效後，台灣已經在大陸設立辦事處之銀行業者，即可達到升格為子、分行之條件，而大陸銀行業者也可透由管道，來台投資或成立分支機構，兩岸金融交流將實質開展。簡言之，簽訂金融MOU之利多包括：(1)QDII來台投資上限提高，活絡股市。(2)大陸銀行進入台灣，提振市場就業率。(3)台灣銀行業可進入大陸市場，獲利前景可期。(4)增加台商於大陸的融資管道。然而，兩岸金融MOU簽訂後，固然對金融業、台商、股市、房市及就業市場有利，但因兩岸發展、經濟規模及WTO的承諾不同，也產生(1)企業徵信資料「不對等」開放，削弱台灣銀行業競爭力。(2)「中國銀行大、台灣銀行小」，壓迫台灣銀行業生存空間。(3)資金湧入人民幣，央行喪失新台幣主導性。(4)陸資炒作台灣資產，衝擊金融市場秩序。



## 2. 央行利率與房貸政策

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，央行自2009年10月起，已積極採行一系列針對性審慎措施，包括：(1) 積極促請銀行注意房貸風險控管。(2) 央行理事會中，已專題討論資產市場問題；並在理事會決議新聞稿指出，貨幣政策會留意資產價格變化。(3) 函請銀行公會提醒借款戶注意優惠貸款寬限期屆滿後還款增加、利率變動風險等問題。(4) 敦促銀行針對特定地區投資戶（非自用戶）貸款加強風險控管，針對投資戶之房貸成數、利率及寬限期，加以適度調整。

不過，因目前國內經濟處於復甦時期，在通膨溫和，惟失業率仍高之情況下，為持續激勵民間消費及投資信心，央行理事會認為繼續維持目前利率水準，將有助經濟穩健成長，故在央行2010年3月25日理事會決議重貼現率、擔保放款融通利率及短期融通利率分別維持年息1.25%、1.625%及3.5%不變，而為降低金融機構資金之流動性，央行將適時發行較長天期定存單。

### (三) 財稅面：提高非自用地價稅與房屋稅

我國地價稅的累進稅率分5級，漲價倍數介於1倍到5倍之間，稅率千分之15；5倍到10倍之間，千分之25；10倍到15倍之間，千分之35；15倍到20倍之間，千分之45；20倍以上，為千分之55。由於公告地價每3年檢討一次，且各縣市查調的公告地價很低，稅收很有限，2009年才528億。財政部依賦改會決議，在2010年3月提出稅法修正案，並請內政部配合修改平均地權條例，及修改房屋稅條例，主要內容包括提高地價稅的累進稅率，最高級距調高到千分之65，大地主的地價稅加重；同時，會提高非自住的房屋稅，營業用的房屋稅將因此提高。

在地價稅部分包括：(1) 基本稅率千分之10，與自用住宅千分之2的優惠稅率，保持不變，但累進稅率要調高，並調高公告地價，估計每年可增加84億稅收。(2) 都市自用住宅面積上限由3公畝(91坪)，下修為2公畝(66.6坪)，才能適用優惠稅率千分之2。(3) 地價稅的累進稅率未來依序各累加2、4、6、8、10個千分點；調整後的稅率為千分之17、千分之29、千分之41、千分之53、千分之65。由於大地主持有的面積大，地價總額高，所以超過各縣市累進起點的地價倍數也多，因此累進

稅率調高之後，只有大地主、豪宅別墅會受到衝擊，估計全國受影響的土地只有2.78%，其餘擁有97.22%土地的大數人不受影響。(4)公告地價由每3年，改為每2年公告一次，內政部須修改平均地權條例第14條。(5)農地上的豪宅，改課地價稅。

此外，在房屋稅方面包括：(1)由於係單一稅率，沒有累進稅率，住家和自用住宅的稅率1.2%保持不變，提高其餘的稅率。估計全國有9.35%的房屋受影響，每年增加稅收83億。(2)營業用的最低法定稅率由3%提高為4%。(3)非營業且非住家(執行業務者，例如診所、醫院)的最低法定稅率由1.5%，提高為2%，全國扣除已有18個縣市課2%之後，有7個縣市會受影響。(4)小套房的房屋評定現值都低於10萬元，將責成地方政府核實檢討課稅。農地上建豪宅，由免稅的田賦，改課地價稅。

不過，上述地價稅與房屋稅的改革可說是國內土地與財稅制度的重大變革，但所涉利益層面涉甚廣，短期要執行仍有許多問題需要再溝通與克服。

#### (四)土地與住宅面

##### 1. 健全房屋市場方案

為合理、有效健全房屋市場，經建會研提「健全房屋市場方案」，就「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」、「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，業經行政院99年4月22日核準備查，由各部會積極落實推動。

住宅供給與需求均衡面：

- (1)實現區域均衡發展、重要都會區土地整體規劃。
- (2)政府儲備都會區可供住宅使用的土地，不夠時釋出，供過於求則保留，作為市場調節之用。
- (3)加速推動擴大市場供給，包括淡海新市鎮、機場捷運A7等平價住宅開發(預計將興建4000戶平價住宅，每坪售價在新台幣15萬元以下)。

協助輔導中低收入戶及受薪階級提升購屋能力：

- (1)照顧中低收入戶之「整合住宅補貼資源實施方案」，具體措施包括

租金補貼：每戶每月最高3,600元，2010年度計畫辦理24,000戶；購置住宅貸款利息補貼：優惠貸款額度最高220萬元，2010年度計畫辦理10,000戶；修繕住宅貸款利息補貼：優惠貸款額度最高80萬元，2010年度計畫辦理5,000戶。

- (2)至於辦理照顧新婚或育有子女家庭之「青年安心成家方案」，具體措施包括：租金補貼：每戶每月最高3,600元，2010年度計畫辦理15,000戶；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，2010年度計畫辦理20,000戶。

住宅資訊面：

- (1) 加強內政部營建署現有的房屋買賣移轉相關資訊發布。
- (2) 協調不動產資訊中心發布行情資訊；
- (3) 修定不動產經紀業法規，促使仲介業公開成交行情。
- (4) 研擬成立專責單位定期發布資訊。

不動產貸款風險控管面：強化金融監理措施，督促銀行對於特定對象之房貸風險控管

社會公平面：房屋稅、土地稅檢討稅賦合理化

相關配合措施面：引導民間資金，勸導業者避免誇大廣告

## 2. 以房養老

政府欲推動「以房養老」政策，優先對有房、無現金（如無低收入戶補貼）的近貧老人試辦，可行方案包括反向貸款、售後租回兩種模式。售後租回係指近貧老人，把房子賣給壽險公司後，再以房客身分向壽險公司承租；反向貸款即是近貧老人，以房屋為擔保品向銀行辦理抵押貸款，每個月從銀行端領取生活費，身故後銀行再就擔保品進行清算。內政部則希望擴大層面，朝「以不動產養老」可行性評估，讓沒有房子卻只有土地的人，也可利用土地取代房屋。不過，多數銀行認為，這項業務並不是單純的金融商品，反而比較類似社會福利工具，建議仿照美國，由政府提供一定程度的擔保，承擔部分風險，如此將能提高銀行承作的意願。

## 3. 公設分開計價

為導正預售屋買賣契約書之內容，使其符合誠實信用及平等互惠原則，促進公平交易，確保消費者權益。內政部依消費者保護法第17

條規定，訂於2009年10月30日公告修正「預售屋買賣契約書範本」及「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」各乙種；前者自即日起提供各界參考使用，後者因具強制性，為讓業者有準備期間，訂於2010年5月1日生效，其主要修正重點為：(1)增訂契約審閱期不得少於5日。(2)明訂主建物、附屬建物及共有部分，應分別列明面積及售價。(3)增訂主建物面積占本房屋登記總面積之比例。(4)現行「房屋面積誤差在百分之一以內互不找補」，修正為「有誤差就互相找補」。(5)買方遲延利息「萬分之五單利計算」，調降為「萬分之二單利計算」。

以往許多建商會主張契約範本不具法令約束力，但這次內政部除了修正「預售屋買賣契約書範本」，並同步修正具法令約束力的「預售屋買賣定型化契約應記載事項及不得記載」。新制將可避免建商把公設大量灌進權狀中，消費者購屋將獲得更多保障。新制的實施，不僅影響每年交易量高達十五萬戶的預售市場制度，同時也將衝擊中古屋市場，連銀行授信放款也將受到波及。

#### 4. 標國有地不開發 政府買回

為避免國有土地標售帶動房價飆漲，除於2010年3月決定停止標售台北市精華區國有地外，為杜絕財團養地炒作房價，相關部會已擬定國有地標售附買回機制初步方案，未來土地開發商標到一百坪以上、五百坪以下的直轄市國有地（縣市為152坪到500坪），在二或五年內不開發，政府將以原價買回。這將是首次國有土地標售後訂定「附買回」機制。未來國有地標售前，招標公告會寫明得標人必須「限期」取得執照、開發；否則政府將原價買回。至於得標人的開發期限原則上訂為兩年；土地若需經過都市計畫審議，內政部營建署建議時間應該延長為五年。此外，面積五百坪以上的國有土地全面停標，考量各地都市化程度和地價高低差異，因此直轄市的都市計畫範圍內國有地，面積介於一百坪到五百坪，就納入附買回的限制範圍，直轄市以外地區是一百五十二到五百坪。訂出面積下限，主要是考量土地開發規模；一定面積以上限期開發才有意義。

### 第三節 政府政策對房地產市場的影響

面對高漲的房價與民怨，政府雖提出健全房地產市場六大方案，但這些方案大多是以往既有方案的整合，內容並未有太多的新意(例如:健全資訊、強化金融監理、提供租金補貼與住宅貸款補貼)且許多方案並未真正掌握問題的核心而對症下藥(例如在空餘屋已相當多的地區仍計畫由政府興建平價住宅、推動土地儲備制度)，對於核心的土地稅制改革則未積極推動。此外，部分措施也淪為道德式被動請業者配合(例如引導民間資金、勸導業者避免誇大廣告)，而沒有主動且強有力的具體作為。

政府政策對房地產市場產生何種影響？必須視政府是否正確掌握問題的癥結？是否使用對的方法？是否在對的時機執行？是否充分評估可能的負作用？以及執行過程是否能因應外在環境的迅速變化，進行必要且適當的調整？基本上國內房價飆漲是因為投資需求過多，從金融面進行選擇性信用管制，例如提高非自用不動產的貸款利率與降低其額度，應對遏止現行房地產市場的投機炒作有助益，但仍需要相關單位確實執行才有效益，若過度向現行既有利益者偏袒或妥協，僅淪為道德式勸說，只會讓政府的公信力逐漸喪失。

在國際與國內總體經濟景氣逐漸復甦，加以MOU與產業創新條例的通過，以及預期ECFA亦將在2010年6月簽署，此對於房地產市場應有相當程度的正面助益。不過，短期預期心理效應會遠大於其實質效應。以往香港與中國在2003年6月簽署「內地與香港關於建立更緊密經貿關係的安排(CEPA)」後，港股從9,577點一路飆漲，4年間大漲至31,958的歷史高點。香港房價亦在2003年第2季至2008年第2季期間飆漲，幅度高達兩倍，且在2008年全球金融海嘯後跌僅下跌約兩成，之後在2009年10月起又大漲近四成。目前許多人預期以往香港與大陸簽署CEPA的房價飆漲經驗可能在台灣重演，個人認為上述各項兩岸金融與經貿交流政策固然對台灣未來整體的經濟發展有利，但也必然帶來一些負面衝擊，因為其影響應透過經濟成長與失業率降低後再間接影響房地產市場較為健康，如此才能使房價與所得、租金間達到合理的均衡，若過度讓預期心理發酵而未能在實質經濟上改善，未來一旦國際利率提升導致國際資金退潮，或是中國房地產泡沫破裂，台灣恐將面對房價大幅下修的危機。

就現行房地產市場相關政策而言，在需求面包括提供租金補貼與優惠利

率房貸，購屋利息補貼雖能增加購屋需求與減輕購屋負擔，但鼓勵中低收入戶在現行高房價下購屋，未必是一件正確的事。現行每個月3600元的租金補貼雖可減輕租屋者的部分負擔，但如何提升與健全住宅租賃市場環境，讓租屋者能享受更佳的居住品質可能更為重要。亦即，增加出租住宅市場供給與健全出租住宅市場的服務品質，使一般民眾能充分依據其居住需求選擇租屋或購屋，如此才能使住宅市場更健全運作與提升整體居住品質，而非被迫負擔高房價而屈居於不合適的居住環境中。

此外，政府亦試圖透過市場資訊透明化以促進供需平衡，但關鍵的不動產交易價格強制申報，由於涉及相當多既得利益與隱私權保護的疑慮，短期仍有其推動的困難性，但就其他國家不動產交易資訊揭露的經驗來看，不動產交易資訊的揭露應可使不動產交易雙方更為理性的決策，政府也可據此擬定較為正確的政策，房地產相關業者也能從以往資訊不對稱優勢走向更專業與優質的服務，應是一個短痛但長多的措施。

目前國內部分地區的實質供給已明顯超過消費需求，但在市場資金氾濫與高比例的投資需求下，房價偏離市場基本面而大幅上漲，若政府坐視此種不合理的房價飆漲而未能有效加以抑制，很可能將面對前述房價泡沫化的各項負面衝擊。針對目前政府所提出的健全房地產市場六大方案，雖非解決目前房價飆漲的最適當措施，但若能確實加以執行，尤其是針對非自住性不動產實施選擇性信用管制，透過金融面抑制投機性需求，個人認為若沒有其他重大政策或利多消息出現下，仍可抑制房價進一步飆漲，短期房價雖然未必會立即下跌，但在資金成本提高、社會游資減少下，應可逐漸緩跌而回復到較合理的價位。

#### 第四節 結論與建議

近年在美國次級房貸所引發的全球金融風暴影響下，不但造成國內經濟大幅衰退，失業率創新高，也使得實質薪資出現負成長，但在此同時國內的房價卻因為利率偏低、社會游資充斥、以及對兩岸經貿關係的高度預期而大幅飆漲，不但使無殼蝸牛望之莫及，也讓大多數受薪家庭望屋興嘆，無力購屋或換屋，高房價已然成為十大民怨之首。

當然，政府應該尊重市場機制的運作，避免過度干預市場，但市場機

制必須在健全的法令與制度為前提下才能充分發揮。因此，要解決房價飆漲的問題，政府的政策應盡量減少短期治標措施，而朝向長期治本政策著手，且應客觀評析各項政策的公平性與效率性，因為房地產市場中有眾多的參與者，彼此間的利益未必一致，故當政府運用全民的資源來解決某項問題時，應有全面性、中立性的考量，不應過度偏向某些特定利益團體或向既有的利益者妥協，而應讓市場機制能發揮汰弱留強的機制，如此房地產市場的價格才會合理，品質才會提升，居住與各項工商活動才能各適其所。

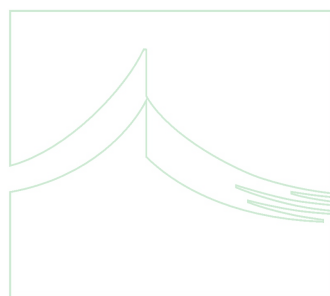
針對目前國內房價飆漲的問題，其主要原因是投資需求過多而非實質供給的不足，故應從降低投資性需求著手較為恰當，尤其是在國內住宅自有率已近九成下，政府實不宜再自行興建所謂的平價住宅，亦不宜一味以優惠利率補貼方式鼓勵民眾購屋，如此才不會造成房地產市場扭曲，以及龐大空餘屋所產生的有限社會資源浪費。個人認為就短期而言，從金融面進行選擇性信用管制，例如提高非自用不動產的貸款利率與降低其額度，應對遏止現行房地產市場的投機炒作有助益，但仍需要相關單位確實執行才有效益，若過度向現行既有利益者偏袒或妥協，僅淪為道德式勸說，只會讓政府的公信力逐漸喪失。此外，隨著兩岸各項經貿活動交流更加頻繁，陸資投資國內不動產之相關規定應更為鬆綁，但開放的目的是促進國內居住與工商經濟發展與環境品質改善，而非短期的投機套利，故必須同時有減少房地產投機炒作的配套規定。

國內房地產市場的價量關係失調，市場機制經常出現扭曲，除短期的資金與預期心理作用外，長期制度面的缺失可能更是根本原因，建議政府政策可朝向下列幾點方向發展：

- 一、房地產市場資訊(尤其是交易面資訊)必須更完整、更透明化地揭露，讓房地產相關業者與社會大眾在投資前充分瞭解可能的風險，讓市場機制充分發揮汰弱留強的功能。因此，強制民眾或經紀業者申報不動產真實交易資訊，就短期而言可能會有部分的不便與疑義，但對健全房地產市場的長期運作則有相當正面的助益。
- 二、政府所提供的租金補貼，在目前出租住宅市場的法令與實質環境不佳下，效益其實非常有限。未來政府應朝向健全住宅出租市場環境發展，並加強公寓大廈相關的物業管理制度與技術，如此將較有利於社會資本的流動與經濟發展，並充份滿足不同家庭生命週期家戶(例如常因工作調

整而遷徙的年輕人或是老年家戶)的居住需求。

- 三、現行土地稅制的嚴重不合理與不公平，是造成房地產市場經常成為投機客炒作的根本原因，雖然土地稅制的改革必然影響許多既得利益者，但若不從此制度面與根本性的改革，將使非歸因於私人投資改良所產生的龐大土地增值利益由少數人獨享，而由國家與大多數民眾承擔房價高漲的負面外部性與可能金融風暴的風險。
- 四、除關心房地產價格的波動外，政府與社會大眾應更關心整體房地產品質與管理維護機制的改善，積極健全國內物業管理制度與相關廠商的管理，使居住與工商活動能在品質優良而價格合理的空間環境中運作。



信義房屋