

第二章 政策對房地產發展影響

鄭建科¹、鄭曉昀²、黃瓊瑩³

壹、前言

國內房地產市場，自民國（下同）109年1月因發生嚴重特殊傳染性肺炎（COVID-19）疫情，對國內經濟、社會可能造成衝擊，110年5月國內疫情持續嚴峻，提升全國疫情警戒至第三級，加大防疫管制限制，至同年7月調降為二級警戒，而111年度國內受到疫情衝擊減緩，防疫措施逐步放寬，失業率持續降，就業人數略增，經濟持續復甦。

又受到美國通膨發展及美國聯準會（Federal Reserve System, Fed）緊縮貨幣政策，國際金融市場持續呈現波動，國內銀行建築貸款與購置住宅貸款成長走緩。而中央銀行自111年3月實施緊縮貨幣政策，政府各部會落實「健全房地產市場方案」措施，房地市場交易明顯減緩，茲將111年度政府所推動的各項健全房地產市場政策彙整如表1-2-1。

表1-2-1 111年度政府各項健全房地產市場政策

時間	政策
111/1/13	中央銀行強化銀行購地貸款風險控管措施
111/3/18	中央銀行重貼現率、擔保放款融通利率及短期融通利率調整為年息1.375%、1.75%及3.625%
111/3/23	內政部住宅基金支應政策性貸款利率，維持補貼利率半碼至113年底
111/4/7	行政院會通過「平均地權條例」修正案，限制預售屋換約、重罰不動產炒作、私法人購屋許可制
111/4/7	行政院社會住宅興辦計畫（第二次修正核定）

1 財團法人台灣地理資訊中心政策發展處顧問
 2 財團法人台灣地理資訊中心政策發展處研究員
 3 財團法人台灣地理資訊中心政策發展處研究員
 4 111年12月15日中央銀行理監事聯席會議決議新聞稿
<https://www.cbc.gov.tw/tw/cp-302-157137-984b3-1.html>

表1-2-1 111年度政府各項健全房地產市場政策

111/5/24	行政院核定300億元中央擴大租金補貼專案計畫
111/5/26	行政院社會住宅包租代管第3期計畫（修正核定本）
111/6/17	中央銀行重貼現率、擔保放款融通利率及短期融通利率調整為年息1.5%、1.875%及3.75%
111/9/23	中央銀行重貼現率、擔保放款融通利率及短期融通利率調整為年息1.625%、2%及3.875%
111/12/16	中央銀行重貼現率、擔保放款融通利率及短期融通利率調整為年息1.75%、2.125%及4%

資料來源：本文彙整。

貳、中央銀行政策

中央銀行已近2年未升息，考量國內外經濟金融狀況、通貨膨脹、物價上漲等因素，且近年受到疫情影響，產業景氣逐步復甦，為利於抑制國內通膨預期心理，維持物價穩定、協助整體經濟金融穩健發展，於111年度進行4次升息，自111年3月起重貼現率、擔保放款融通利率及短期融通利率分別調整為年息1.375%、1.75%及3.625%；至同（111）年12月調整為年息1.75%、2.125%及4%。以下就中央銀行升息歷程、房地產市場狀況及對房地產市場之影響進行簡要分析說明。

一、中央銀行升息歷程

中央銀行分別公告自111年3月18日起重貼現率、擔保放款融通利率及短期融通利率分別由年息1.125%、1.5%及3.375%，調整為年息1.375%、1.75%及3.625%⁵為第1次升息；第2次升息自111年6月17日起調整為年息1.5%、1.875%及3.75%⁶；第3次升息自111年9月23日起調整為年息

⁵ 111年3月17日中央銀行公告重貼現率以及其他融通利率調整事項
<https://www.cbc.gov.tw/tw/cp-459-149590-cc605-1.html>

⁶ 111年6月16日中央銀行公告重貼現率以及其他融通利率調整事項
<https://www.cbc.gov.tw/tw/cp-459-153011-8219e-1.html>

1.625%、2%及3.875%⁷；第4次升息自111年12月16日起調整為年息1.75%、2.125%及4%⁸。

表1-2-2 中央銀行歷次重貼現率以及其他融通利率

實施日期	重貼現率(%)	擔保放款融通利率(%)	短期融通利率(%)
109年3月20日	1.125	1.500	3.375
111年3月18日	1.375	1.750	3.625
111年6月17日	1.500	1.875	3.750
111年9月23日	1.625	2.000	3.875
111年12月16日	1.750	2.125	4.000

資料來源：中央銀行。

二、房地產市場狀況

(一) 房地產交易狀況

觀察近3年房地產交易狀況，全國建物所有權第一次登記棟數，自109年第1季2萬4,052棟，相對上季減少幅度23.50%，呈現增加趨勢，至110年第4季3萬4,655棟最多，相對上季增加幅度3.88%，而後呈現減少趨勢，111年第3季為3萬2,985棟，相對上季增加幅度11.76%，相對去年同季減少幅度1.13%，仍高於近3年平均値；全國建物所有權買賣移轉登記棟數，自109年第1季6萬9,361棟，相對上季減少幅度14.88%，呈現增加趨勢，至110年第4季9萬9,315棟最多，相對上季增加幅度34.69%，而後呈現減少趨勢，111年第3季7萬3,129棟，相對上季減少幅度14.99%，相對去年同季減少幅度0.82%，低於近3年平均値。

⁷ 111年9月22日中央銀行公告重貼現率以及其他融通利率調整事項
<https://www.cbc.gov.tw/tw/cp-459-154527-2e655-1.html>

⁸ 111年12月15日中央銀行公告重貼現率以及其他融通利率調整事項
<https://www.cbc.gov.tw/tw/cp-459-157147-ac3bf-1.html>

表1-2-3 全國建物所有權第一次登記及買賣移轉登記棟數統計

季別	建物所有權第一次登記棟數(棟)	相對上季(%)	相對去年同季(%)	建物所有權買賣移轉登記棟數(棟)	相對上季(%)	相對去年同季(%)
109第1季	24,052	-23.50	-12.69	69,361	-14.88	8.00
109第2季	27,826	15.69	-13.61	71,017	2.39	-10.02
109第3季	28,894	3.84	2.24	91,633	29.03	21.14
109第4季	36,591	26.64	16.38	94,578	3.21	16.07
110第1季	28,234	-22.84	17.39	80,831	-14.54	16.54
110第2季	29,528	4.58	6.12	94,314	16.68	32.80
110第3季	33,362	12.98	15.46	73,734	-21.82	-19.53
110第4季	34,655	3.88	-5.29	99,315	34.69	5.01
111第1季	32,091	-7.40	13.66	84,776	-14.64	4.88
111第2季	29,513	-8.03	-0.05	86,026	1.47	-8.79
111第3季	32,985	11.76	-1.13	73,129	-14.99	-0.82
平均值	30,703	-	-	83,519	-	-

資料來源：內政部營建署「住宅資訊統計彙報」

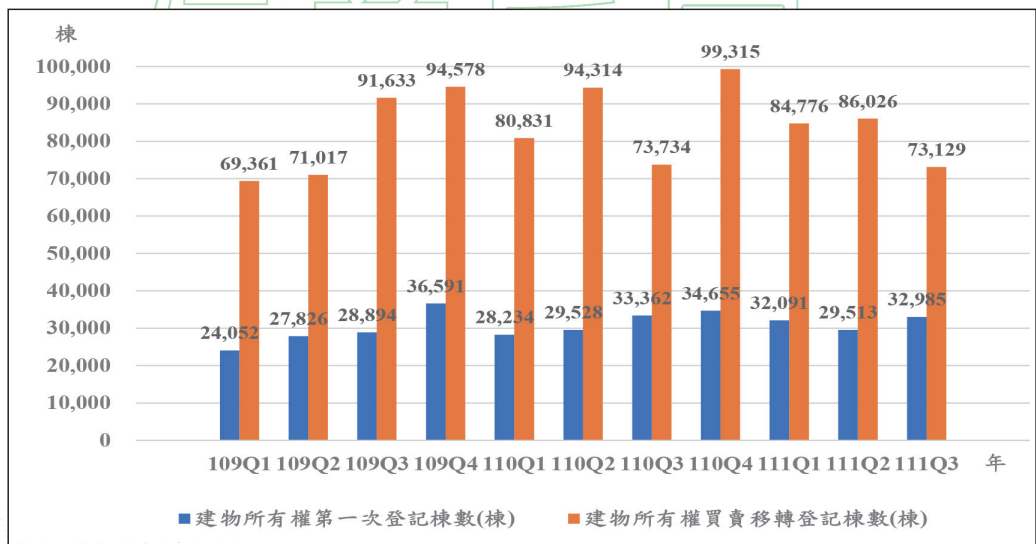


圖1-2-1 全國建物所有權第一次登記及買賣移轉登記棟數統計圖

資料來源：內政部營建署「住宅資訊統計彙報」

(二) 住宅建築貸款狀況

觀察近3年住宅建築貸款狀況，全國住宅建築貸款餘額，自109年第1季1兆3258.80億元，相對上季增加幅度3.47%，呈現增加趨勢，至110年第1季相對上季增加幅度6.63%最多，而後呈現減少趨勢，至111年第2季相對上季增加幅度1.41%最少，111年第3季1兆8,758.06億元，相對上季增加幅度1.90%，相對去年同季增加幅度9.44%；全國住宅建築貸款核准筆數，109年第1季2,032筆，相對上季減少幅度7.51%，呈現增加趨勢，至110年第1季2,444筆最多，相對上季增加幅度10.69%，而後呈現減少趨勢，111年第3季1,730筆最低，相對上季減少幅度7.34%，相對去年同季減少幅度16.06%。

表1-2-4 全國住宅建築貸款統計

季別	住宅建築貸款餘額 (百萬元)	相對上季 (%)	相對去年 同季(%)	住宅建築貸款核准筆數 (筆)	相對上季 (%)	相對去年 同季(%)
109第1季	1,325,880	3.47	23.20	2,032	-7.51	-67.57
109第2季	1,376,998	3.86	24.58	1,967	-3.20	-56.98
109第3季	1,407,942	2.25	15.99	2,287	16.27	18.13
109第4季	1,476,381	4.86	15.21	2,208	-3.45	0.50
110第1季	1,574,222	6.63	18.73	2,444	10.69	20.28
110第2季	1,641,753	4.29	19.23	2,074	-15.14	5.44
110第3季	1,714,075	4.41	21.74	2,061	-0.63	-9.88
110第4季	1,778,561	3.76	20.47	2,185	6.02	-1.04
111第1季	1,815,358	2.07	15.32	2,133	-2.38	-12.73
111第2季	1,840,904	1.41	12.13	1,867	-12.47	-9.98
111第3季	1,875,806	1.90	9.44	1,730	-7.34	-16.06

資料來源：內政部營建署「住宅資訊統計彙報」

(三) 購置住宅貸款狀況

觀察近3年購置住宅貸款狀況，全國購置住宅貸款餘額，109年第1季7兆9,441.67億元，相對上季增加幅度1.07%，呈現增加趨勢，至110年第4季相對上季增加幅度2.91%最多，而後呈現減少趨勢，111年度第1季相對上季增加幅度1.67%最少，而111年度第3季9兆7,924.87億元，相對上季增加幅度

1.99%，相對去年同季增加幅度9.44%；全國購置住宅貸款承作筆數，自109年第1季5萬7,547筆，相對上季增減少幅度9.10%，呈現增加趨勢，至110年第4季7萬6,417筆最多，相對上季增加幅度27.94%，而後呈現減少趨勢，111年第3季6萬1,673筆，相對上季減少幅度13.09%，相對去年同季增加幅度3.26%。

表1-2-5 全國購置住宅貸款統計

季別	購置住宅貸款餘額 (百萬元)	相對上季 (%)	相對去年 同季(%)	購置住宅貸款承作筆數 (筆)	相對上季 (%)	相對去年 同季(%)
109第1季	7,944,167	1.07	6.59	57,547	-9.10	13.80
109第2季	8,069,525	1.58	6.27	61,147	6.26	1.75
109第3季	8,271,366	2.50	7.41	71,524	16.97	20.08
109第4季	8,433,424	1.96	7.30	73,103	2.21	15.48
110第1季	8,652,746	2.60	8.92	64,584	-11.65	12.23
110第2季	8,848,960	2.27	9.66	69,968	8.34	14.43
110第3季	9,001,389	1.72	8.83	59,728	-14.64	-16.49
110第4季	9,262,997	2.91	9.84	76,417	27.94	4.53
111第1季	9,417,610	1.67	8.84	69,022	-9.68	6.87
111第2季	9,601,889	1.96	8.51	70,959	2.81	1.42
111第3季	9,792,487	1.99	8.79	61,673	-13.09	3.26

資料來源：內政部營建署「住宅資訊統計彙報」

(四) 購置住宅貸款利率狀況

觀察近3年購置住宅貸款利率狀況，全國購置住宅貸款利率從109年第1季1.93%，呈現減少趨勢，至110年第4季1.64%為最低，而後呈現增加趨勢，至111年第3季2.01%最高；而購置住宅貸款平均貸款成數變化情形不大，111年第3季住宅貸款平均貸款成數為63%。

表1-2-6 全國購置住宅貸款利率統計表

季別	本季度購置住宅貸款 平均利率(%)	本季新增購置住宅貸款 平均貸款成數(%)
109第1季	1.93	62
109第2季	1.71	59
109第3季	1.69	60
109第4季	1.66	61
110第1季	1.66	61
110第2季	1.65	61
110第3季	1.65	62
110第4季	1.64	64
111第1季	1.66	64
111第2季	1.87	63
111第3季	2.01	63

資料來源：內政部營建署「住宅資訊統計彙報」

三、中央銀行升息對房地產市場之影響

(一) 房地產交易數量呈現減少趨勢

111年度全國建物所有權第一次登記及買賣移轉登記棟數皆呈現減少趨勢，其中111年第3季買賣移轉登記棟數相對上季減少幅度14.99%，111年度房地產交易數量呈現減少趨勢，影響房地產交易數量因素很多，而央行升息壓力，考量資金成本，亦可能影響減少交易數量。

(二) 辦理住宅建築及購置住宅貸款件數呈現減少趨勢

111年度住宅建築貸款餘額增加幅度呈現減少趨勢，全國住宅建築貸款筆數亦呈現減少趨勢，111年第3季1,730筆，為近3年最低筆數。而全國購置住宅貸款筆數亦呈現減少趨勢，111年第3季61,673筆，相對上季減少幅度13.09%，111年度住宅建築貸款餘額及核准筆數、購置住宅貸款餘額及承作筆數皆呈現減少趨勢，受到中央銀行升息壓力，考量資金成本及每月還款能力，可能影響辦理建築貸款及購置住宅貸款件數減少。

(三) 房屋貸款每月償還本息壓力增加

全國購置住宅貸款利率111年第3季為2.01%，以貸款1,000萬元、期限20年，110年第1季利率1.66%，試算每月償還本息約4萬8,994元，111年第3季利率增加至2.01%，試算每月償還本息約5萬558元，償還本息每月增加1,564元，1年增加共計約1萬8,768元，顯示受到中央銀行111年度升息影響，每月償還本息壓力增加，惟升息增加幅度不大，整體影響可能不大。

肆、內政部住宅政策

111年度內政部推動「300億元中央擴大租金補貼專案計畫」及「社會住宅包租代管第3期計畫」，以提供更多居住協助，以下就內政部政策、租屋市場狀況及對房地產市場之影響進行簡要分析說明。

一、300億元中央擴大租金補貼專案

行政院111年5月24日核定「300億元中央擴大租金補貼專案計畫」⁹考量近年來物價及租金雙漲，為減輕租屋民眾生活負擔，以每年編列300億元預算，協助50萬戶租屋家庭減輕生活負擔。租金補貼新舊制比較說明如下表。

表1-2-7 租金補貼新舊制比較表

項目	300億元中央擴大租金補貼專案計畫	住宅補貼方案之租金補貼
實施期程	111年開始為期4年計畫	從96年開始至110年
所得限制	每人每月平均所得低於最低生活費3倍	每人每月平均所得低於最低生活費2.5倍
家庭成員	1.申請人 2.申請人之配偶 3.申請人或其配偶之未成年子女(含胎兒)	1.申請人 2.申請人之配偶 3.申請人之戶籍內直系親屬 4.申請人配偶之戶籍內直系親屬 5.申請人或其配偶孕有之胎兒 6.申請人父母均已死亡，且其戶籍內需要照顧之未成年或身心障礙兄弟姊妹
家庭成員持有共有住宅	持分合計非全部即可視為「無」自有住宅	家庭成員個別持分小於40平方公尺或持分合計非全部即可視為「無」自有住宅

⁹ 內政部「300億元中央擴大租金補貼專案計畫」
<https://www.cpami.gov.tw/filesys/file/EMMA/RT1110524.pdf>

未租屋者可否先行申請	不可	可
承租住宅用途	具房屋稅籍+住家用稅率	用途符合下列其中一種之合法建築物： 1.已保存登記且用途含住、住宅、農舍、套房、公寓、宿舍等 2.已保存登記且空白+住家用稅率 3.已保存登記且商業用等+住家用稅率 4.已保存登記且符合免變使照即可作為住宅使用+住家用稅率 2.未保存登記但取得合法房屋證明或屬實施建管前之合法建築物
社會住宅包租代管承租戶轉軌限制	不限 只剩下不得重複領取社會住宅包租代管之租金補「助」	其租似在基金補貼申請期間迄日前、同房東同房客且為第三期案件
經濟/社會弱勢文件	內政部營建署主動勾稽為主，民眾自行檢附為輔	自行檢附
撥款帳戶	金融機構皆可	限郵局
舊戶試算服務	有	沒有
每戶每月最高補貼金額	基礎額度2,000元至8,000元外，另針對初入社會青年、新婚家庭、遇有未成年子女（含胎兒）家庭、經濟/社會弱勢家庭加碼至少1.2倍至1.8倍	2,000元至8,000元
辦理戶數	每年50萬戶	每年12萬戶
預算規模	每年300億元	每年57億元
受理單位	內政部營建署（網路申請）	直轄市、縣（市）政府
經費來源	內政部住宅基金支應	內政部住宅基金與直轄市、縣（市）政府共同負擔

資料來源：內政部營建署

「300億元中央擴大租金補貼專案計畫」有「戶數擴大」、「金額加碼」、「資格放寬」及「申請簡便」等4大亮點¹⁰，說明如下：

（一）照顧戶數從12萬增加至50萬，預算也增加

為擴大對租屋族照顧及減輕其生活負擔，將補貼總經費由原有每年57億元增加至300億元，補貼戶數也增加至50萬戶。

¹⁰ 111年5月13日300億元中央擴大租金補貼專案4大亮點搶先看
<https://reurl.cc/EGapQK>

(二) 支持青年、婚育與弱勢家庭補貼皆加碼

依據租賃房屋所在地及身分類別給予不同租金補貼金額。另針對初入社會35歲以下青年及社會弱勢將加碼1.2倍，2年內新婚家庭加碼1.3倍，經濟弱勢家庭（低收入戶及中低收入戶）將加碼1.4倍。此外，育有未成年子女（含胎兒）家庭將從1.4倍起，每多生1個就多0.2倍。

表1-2-8 300億元中央擴大租金補貼專案計畫租金補貼額度

租賃房屋所在地之直轄市、縣（市） 第一級符合下列條件之一：一、家庭成員二人以上，且成員中具有低收入戶身分者二、家庭成員三人以上，且成員中具有中低收入戶身分者		每月補貼金額上限		
		第二級非屬第一級及第三級條件者	第三級家庭成員一人且未滿四十歲，且未具有經濟或社會弱勢身分者	
台北市		8,000元	5,000元	3,000元
新北市	三重區、土城區、中和區、永和區、汐止區、板橋區、新店區、新莊區、蘆洲區、八里區、三峽區、五股區、林口區、泰山區、淡水區、深坑區、樹林區、鶯歌區	5,000元	4,000元	2,400元
	三芝區、平溪區、石門區、石碇區、坪林區、金山區、烏來區、貢寮區、瑞芳區、萬里區、雙溪區	3,600元	3,200元	2,000元
新竹縣、新竹市		5,000元	4,000元	2,400元
桃園市		5,000元	4,000元	2,400元
台中市	中區、北區、北屯區、西區、西屯區、東區、南區、南屯區、大里區、大雅區、潭子區、龍井區、豐原區、大甲區、太平區、沙鹿區、烏日區	5,000元	4,000元	2,400元
	東勢區、神岡區、大安區、大肚區、外埔區、石岡區、后里區、和平區、梧棲區、清水區、新社區、霧峰區	3,600元	3,200元	2,000元
台南市	中西區、北區、安平區、東區、南區、永康區、善化區、新市區、安南區、仁德區、安定區、西港區、佳里區、柳營區、麻豆區、新化區、新營區、歸仁區、鹽水區	4,000元	3,600元	2,200元
	下營區、將軍區、學甲區、關廟區、七股區、大內區、山上區、六甲區、北門區、左鎮區、玉井區、白河區、官田區、東山區、南化區、後壁區、楠西區、龍崎區	3,600元	3,200元	2,000元

高雄市	小港區、旗津區、大社區、大寮區、大樹區、仁武區、岡山區、林園區、梓官區、鳥松區、茄萣區、湖內區、路竹區、旗山區、鳳山區、橋頭區、燕巢區、三民區、左營區、前金區、前鎮區、苓雅區、新興區、楠梓區、鼓山區、鹽埕區、永安區、阿蓮區、美濃區、彌陀區	4,000元	3,600元	2,200元
	內門區、六龜區、田寮區、甲仙區、杉林區、那瑪夏區、茂林區、桃源區	3,600元	3,200元	2,000元
宜蘭縣、嘉義市、基隆市、台東縣、花蓮縣、金門縣、澎湖縣、苗栗縣、彰化縣、雲林縣、南投縣、嘉義縣、屏東縣、連江縣		3,600元	3,200元	2,000元

資料來源：內政部營建署

表1-2-9 300億元中央擴大租金補貼專案計畫租金補貼加碼倍數

金額加碼對象	初入社會青年	新婚家庭	育有未成年子女(胎兒)家庭	經濟或社會弱勢	
	成年35歲以下單身	結婚2年內		經濟弱勢(*註2)	社會弱勢(*註3)
補貼金額上限所乘倍數(*註1)	1.2倍	1.3倍	1人：1.4倍 2人：1.6倍 3人以上：1.8倍 逾三人者：每增生育一名未成年子女，補貼金額加碼倍數增加0.2倍，依此類推	1.4倍	1.2倍
註1：同時符合二種以上補貼金額加碼身分者，補貼金額擇高補貼。 註2：經濟弱勢包含低收入戶、中低收入戶。 註3：社會弱勢包含：1.特殊境遇家庭2.於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家，未滿25歲3.65歲以上4.受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女5.身心障礙者6.感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者(AIDS)7.原住民8.災民9.遊民10.因懷孕或生育而遭遇困境之未成年人。					

資料來源：內政部營建署

(三) 所得標準放寬以照顧更多租屋族

將所得標準從原先的最低生活費2.5倍放寬為3倍，以雙北租屋族為例，台北市每人每月平均所得標準放寬為5萬6,046元以下，新北市則放寬為4萬7,400元以下，且家庭成員不綁戶籍，鎖定核心家庭，經由所得標準放寬，可讓政府照顧更多租屋民眾。

表1-2-10 300億元中央擴大租金補貼專案計畫家庭成員之平均每人每月所得基準

租賃住宅所在地	家庭成員之每人每月平均所得應低於以下金額
台北市	5萬6,046元
新北市	4萬7,400元
桃園市	4萬5,843元
台中市	4萬6,416元
台南市	4萬2,690元
高雄市	4萬3,257元
金門縣、連江縣	3萬8,376元
其餘縣市	4萬2,690元
註1：所得指財稅機關提供之家庭成員最新年度綜合所得稅各類所得之給付總額合計(含分離課稅所得)。 註2：每人每月平均所得金額係以中央及直轄市社政主管機關於計畫年度公布之最低生活費3倍計算得之。	

資料來源：內政部營建署

(四) 提供舊戶試算服務與主動協助弱勢享補貼

由地方政府逐一詢問目前接受補貼中的舊戶試算意願，有意願者將由內政部營建署就其既有資料，重新查調戶政及財稅資料，試算未來可領取本專案補貼金額，試算結果經舊戶確認後即完成申請，簡化申請手續。

二、社會住宅包租代管第3期計畫

行政院111年5月26日核定「社會住宅包租代管第3期計畫」¹¹，持續補助直轄市、縣（市）政府及國家住宅及都市更新中心執行，並將擴大媒合戶數2萬戶，另保留2萬戶供直轄市、縣（市）政府辦理原有採購後續擴充，以鼓勵各地方租賃住宅服務業者投入，擴大社會住宅租屋市場量能。自106年推動社會住宅包租代管計畫，各期「社會住宅包租代管計畫」比較整理如下表。

¹¹ 「社會住宅包租代管第3期計畫」<https://pip.moi.gov.tw/V3/B/SCRB0504.aspx?mode=P3>

表1-2-11 社會住宅包租代管各期計畫比較表

期別	第1期計畫	第2期計畫		第3期計畫	
		縣市版	公會版	縣市版	公會版
模式	-	縣市版	公會版	縣市版	公會版
範圍	6直轄市	直轄市 縣(市)	6直轄市	直轄市 縣(市)	6直轄市
目標戶數	1萬	1萬5,000	5,000	2萬4,000	1萬6,000
執行單位	地方政府	地方政府	國家住宅及都 市更新偕同地 方公會	地方政府	國家住宅及都 市更新偕同地 方公會
參與業者家數	17	28	43	29	57
成功媒合數	5,157	8,590	5,937	3,147	10,412

資料來源：「社會住宅包租代管第3期計畫」，統計日期111年2月28日

為鼓勵住宅所有權人出租住宅予租金補貼戶，依據《住宅法》第22條及第23條規定，提供加入包租代管計畫之房東可享有房屋稅、地價稅、綜合所得稅等相關賦稅優惠。優惠如下：

1. 綜合所得稅：每屋每月租金收入新台幣1萬5,000元以下可免納綜合所得稅，其租金收入超過新台幣1萬5,000元部分，房屋必要損耗所支出費用亦可再減除60%。
2. 房屋稅、地價稅：屬地方稅，授權直轄市、縣(市)政府制定賦稅優惠自治條例，得予適當減免。

三、租屋市場狀況

(一) 租人家戶狀況

依據行政院主計總處「109年人口及住宅普查總報告」，109年普通家戶總計800萬7,809戶，其中租人家戶約87萬5,622戶，約佔總家戶10.93%，99年度租人家戶比例亦約佔總家戶10.93%。

表1-2-12 普通住戶之住宅所有權屬統計

項目	99年		109年	
	戶數(戶)	比例(%)	戶數(戶)	比例(%)
總計	7,395,231	100%	8,007,809	100%
自有	5,856,296	79.19%	6,294,206	78.60%
不住在一起的配偶、父母或子女所擁有	353,674	4.78%	479,707	5.99%
租用	808,104	10.93%	875,622	10.93%
配住	49,709	0.67%	38,876	0.49%
其他(含借住)	327,448	4.43%	319,398	3.99%

資料來源：行政院主計總處「99年人口及住宅普查總報告」及「109年人口及住宅普查總報告」

(二) 租金補貼辦理狀況

內政部營建署自96年核定「整合住宅補貼資源實施方案」，辦理購置住宅貸款利息補貼、修繕住宅貸款利息補貼及租金補貼，依據內政部營建署統計近5年租金補貼辦理情況，106年計畫戶數6萬1,051戶，為提供更多居住協助，計畫戶數逐年增加，至110年12萬戶，申請戶數為16萬5,542戶，核准戶數13萬1,265戶，約佔109年人口及住宅普查之租用戶數14.99%。

表1-2-13 「整合住宅補貼資源實施方案」租金補貼辦理統計

年數	計畫戶數(戶)	申請戶數(戶)	核准戶數(戶)	核准率(%)
106	61,051	70,204	60,533	86.22
107	65,963	76,997	65,712	85.34
108	65,963	87,338	72,045	82.49
109	120,000	144,430	116,893	80.93
110	120,000	165,542	131,265	79.29

資料來源：內政部營建署「110年營建統計年報」

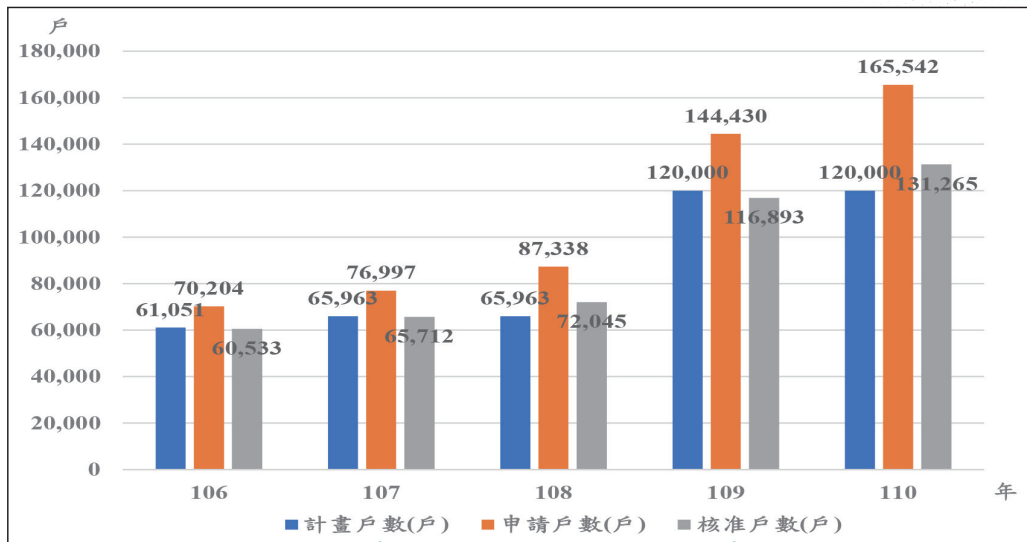


圖1-2-2 租金補貼辦理戶數統計圖

資料來源：內政部營建署「110年營建統計年報」

而依據內政部營建署統計，111年辦理300億元中央擴大租金補貼專案，申請戶數倍增至32.6萬餘戶，合格戶數約27.7萬戶¹²，約佔109年人口及住宅普查之租居家戶31.63%，已增加將近1倍的居住協助數量。

(三) 公益出租人稅賦減徵狀況

依據內政部營建署統計公益出租人稅賦減徵戶數¹³，按稅籍編號統計房屋稅減徵戶數從106年1萬6,619戶，呈現增加趨勢，至110年為10萬4,514戶，相對去年增加幅度26.71%；按地號統計地價稅減徵戶數從106年1萬5,504戶，呈現增加趨勢，至110年為7萬5,918戶，相對去年增加幅度42.21%；調查110年5月申報之109年度綜合所得稅減徵戶數按承租人房屋所在地作為分類依據，減徵戶數計10萬2,018戶，相對去年增加幅度13.5%。

¹² 112年2月7日300億元租金補貼專案112年度規劃隨到隨辦營建署：相關程序完備後會儘快開辦<https://reurl.cc/ZXzrW3>

¹³ 111年7月25日110年度公益出租人稅賦減徵概況 110年度公益出租人稅賦減徵概況 | 中華民國內政部營建署全球資訊網 (cpami.gov.tw)

表1-2-14 106年度至110年度公益出租人稅賦減徵戶數統計

年數	房屋稅		地價稅		綜合所得稅(申報戶)	
	減徵戶數(戶)	相對去年(%)	減徵戶數(戶)	相對去年(%)	減徵戶數(戶)	相對去年(%)
106	16,619	-	15,504	-	47,595	-
107	43,161	159.71%	21,179	36.60%	61,839	29.93%
108	70,660	63.71%	40,300	90.28%	89,887	45.36%
109	82,485	16.74%	53,385	32.47%	102,018	13.50%
110	104,514	26.71%	75,918	42.21%	-	-

資料來源：內政部營建署110年度公益出租人稅賦減徵概況，資料日期：111年7月15日

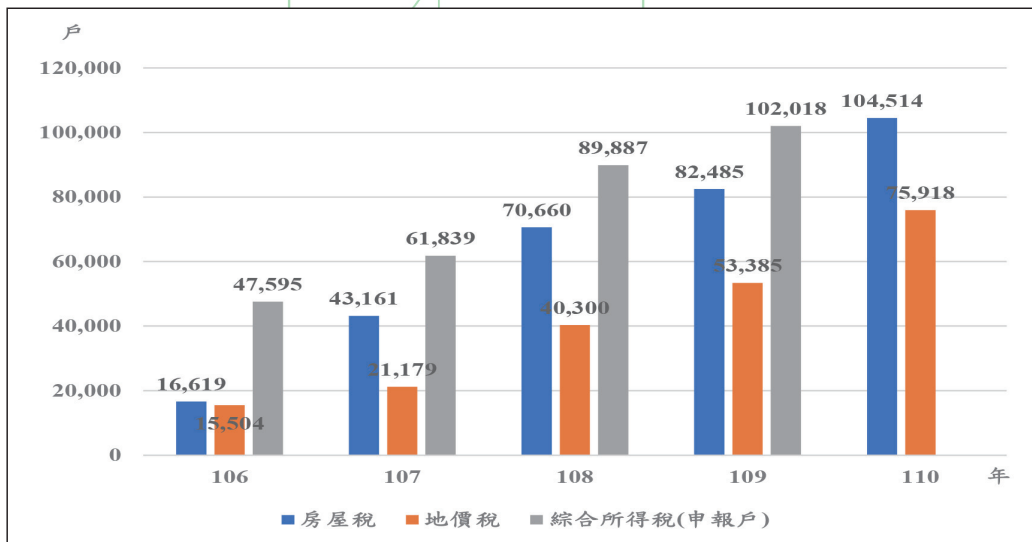


圖1-2-3 公益出租人稅賦減徵戶數統計圖

資料來源：內政部營建署

四、內政部住宅政策對房地市場之影響

(一) 政府提供居住協助數量持續增加，減輕租屋族群生活負擔

為協助無自有住宅的家庭居住於合適的住宅，政府提供「租金補貼」以減輕租屋負擔。從96年開辦提供租金補貼，計畫戶數從96年度1萬2,000戶，逐年增加至110年度12萬戶，核准戶數13萬1,265戶，而111年擴大辦理300

億元中央擴大租金補貼專案之計畫戶數增加至50萬戶，經審查後合格戶數約27.7萬戶，約佔人口及住宅普查之租居家戶31.63%，亦即協助租屋家戶比例從14.99%增加至31.63%，已增加將近1倍的居住協助數量；若以「300億元中央擴大租金補貼專案計畫」預估協助50萬戶計算，約佔109年人口及住宅普查之租居家戶57.10%，政府透過租金補貼政策提供更多租屋族群居住協助，依據房屋所在地、家庭所得及身分別給予不同租金補貼金額，促使租金價格更透明，亦促進租屋市場更健全。

(二) 提高住宅所有權人提供住宅出租予經濟或社會弱勢戶之意願

政府透過「社會住宅包租代管計畫」，提供加入包租代管計畫之房東可享有房屋稅、地價稅、綜合所得稅等相關賦稅優惠，逐年增加公益出租人戶數，統計至111年2月28日，第1期及第2期計畫累積媒合戶數達1萬9,648戶，而第3期計畫已增加提供1萬3,559戶，透過此計畫提供更多經濟或社會弱勢戶居住協助，讓經濟或社會弱勢戶能承租到適宜的居住環境，亦促進租屋市場更健全。

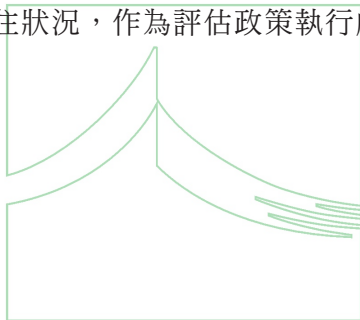
伍、結論與建議

經由前述的分析與說明，據以列出本文的結論與建議如下述。

- ◆ 房地產市場之影響因素相當多且複雜。國內房價持續上漲，雖受到國際經濟狀況影響及中央銀行升息壓力等因素，土地價格及營建成本增加，而升息壓力影響資金成本、貸款負擔能力。觀察111年度房地市場之供給量及交易量呈現減少趨勢，且建築貸款及購屋貸款狀況亦呈現減少趨勢，央行升息政策可能是影響因素之一。對於民眾而言，房價持續上漲，買房主要考量貸款負擔能力，惟此次升息幅度不大，則整體影響應不大。
- ◆ 政府為協助租屋家庭，減輕生活負擔，推動「300億元中央擴大租金補貼專案計畫」。以放寬所得標準，針對初入社會35歲以下青年及弱勢家庭等提供加碼補貼措施，規劃協助50萬戶租屋家庭，經內政部營建署統計審查後合格戶數約27.7萬戶，已達成一半目標。建議政府可加強宣導推廣租金補貼政策，以協助更多租屋家庭，減輕其生活負擔。
- ◆ 政府為協助經濟或社會弱勢戶租屋，持續推動「社會住宅包租代管計

畫」。持續增加公益出租人數量，讓經濟或社會弱勢戶得以承租適宜的居住環境，減輕其租稅負擔。另一方面，此計畫亦提供房東租稅優惠，可避免房東變相增加租金，亦可促進租屋市場更健全。

- ◆ 建議政府可分析其申請辦理租金補貼狀況，對於審核不合格原因進行分析，瞭解其原因為文件填寫錯誤、文件缺漏未補、或資格條件未能符合等狀況，針對其提出可改善措施，如提供諮詢服務協助文件填寫、通知及追蹤文件補件狀況。可再進行討論修正調整申請資格條件，以提升其核准率，達成政策目標。
- ◆ 建議政府可運用資訊科技，透過大數據分析，長期追蹤調查租屋家戶需求狀況，分析其租屋需求數量，作為研擬政策目標之參考，另分析受補貼戶狀況，瞭解其居住狀況，作為評估政策執行成效參考。



信義房屋