

專欄2：我國健全房地產市場方案

行政院國家發展委員會於109年12月提出「健全房地產市場方案」，推動措施涵蓋行政面、租稅面及金融面等，並區分為「短期立即實施或啟動」及「持續辦理及中長期研議」等2大類。短期立即作為包括強力稽查紅單交易、實價登錄2.0修法、杜絕規避稅負、採取選擇性信用管制及興建社會住宅等，以達到防炒作房市、防逃漏稅、防止房市資金氾濫及落實居住正義打造優質居住環境等四大目標，其中部分措施(如預售屋稽查、不動產貸款相關措施)已發揮抑制房市投機炒作氣氛，其他改革措施之成效則尚待發酵。

中長期屬持續性制度檢討作為，包括紅單炒作及囤房現象等問題，擬以強化查核、建立管理制度及修法等手段，逐步完善房地產管理制度，以推動房地產健全發展。「健全房地產市場方案」之具體措施彙整如表A2-1。

表 A2-1 「健全房地產市場方案」推動架構

短期/中長期	目標	對策	具體措施
短期立即實施或啟動	防止炒作房市	<ul style="list-style-type: none"> ● 定期檢視房市狀況 ● 防止預售屋紅單與房市炒作 	<ul style="list-style-type: none"> ● 109年底三讀通過實價登錄2.0相關法案，新制預計於110年7月1日起施行。 ● 110年4月通過房地合一稅修法，預計自110年7月1日起施行。 ● 建立不動產市場供需價量及交易行為是否健全之診斷指標。 ● 成立「預售屋管理小組」，強化預售屋稽查。 ● 財政部啟動專案查核計畫，加強查核不動產交易所得。
	防止逃漏稅	<ul style="list-style-type: none"> ● 防止個人藉由公司避稅 ● 防止分割房屋規避稅負 	<ul style="list-style-type: none"> ● 109年底三讀通過所得基本稅額條例修正案，恢復個人未上市櫃股票交易所得計入個人基本所得額課稅，自110年1月1日起實施。 ● 財政部於110年3月預告修正房屋稅條例，調整住家房屋現值免徵標準。 ● 執行營利事業不動產交易專案查核計畫，並強化查核技術及課稅資料蒐集。
	防止房市資金氾濫	<ul style="list-style-type: none"> ● 防止過多資金流向房市 ● 房市融資應符合負擔能力 ● 穩健金融授信體質 	<ul style="list-style-type: none"> ● 本行分別於109年12月及110年3月兩度修正本行不動產貸款針對性審慎措施(詳見第肆章)。 ● 銀行不動產放款之資本計提將採用貸放比率法，貸放成數高者，適用較高之風險權數。 ● 啟動專案金檢，加強不動產授信業務風險控管與金融檢查。
	落實居住正義打造優質居住環境	<ul style="list-style-type: none"> ● 強化社會住宅及租金補貼 	<ul style="list-style-type: none"> ● 落實政府直接興建社會住宅，截至109年10月底，全國直接興建之社會住宅共4萬168戶。 ● 109年政府辦理「租金補貼」戶數由每年6萬戶擴大至12萬戶。 ● 強化房東參與誘因，加速推動社會住宅包租代管。
持續辦理及中長期研議		<ul style="list-style-type: none"> ● 防止房屋實際用途不符規定 ● 防止預售屋紅單與房市炒作 ● 合理房屋稅負 ● 建立私法人購買住宅核准制度 	<ul style="list-style-type: none"> ● 加強對房屋使用情形及適用稅率之清查。 ● 研議修法加強管控不動產市場資訊與紅單銷售行為。 ● 持續檢討房屋稅率。 ● 研議修正平均地權條例，新增私法人購買住宅核准制度。

資料來源：行政院國家發展委員會。