國家發展委員會
NATIONAL DEVELOPMENT COUNCIL

健全房市措施—
健全房地產市場方案成果

國家發展委員會
報告人：經濟發展處 邱秋瑩副處長

2023年7月6日

修正平均地權條例

實價登錄2.0

自110.7.1起施行

1. 預售屋全面納管
2. 即時申報
3. 禁止紅單轉讓

打炒房修法

自112.7.1起施行

1. 限制換約轉售
2. 重罰炒作行為
3. 私法人購買住宅許可制
4. 檢舉獎金制度
5. 預售屋解約申報

效益

遏止房市炒作行為
回歸居住需求交易
引導房市健全發展

抑制不動產短期炒作

推動房地合一稅2.0

四大改革重點

1. 納入預售屋交易
2. 延長個人短線交易適用高稅率之持有期間
3. 營利事業比照個人依持有期間按差別稅率課稅 (分開計稅、合併申報)
4. 納入符合一定條件之股權或出資額交易 (間接移轉房地交易)

自110.7.1起施行

- 短期持有交易量，較實施前1年減幅約15.16%

不動產交易專案查核

執行成效

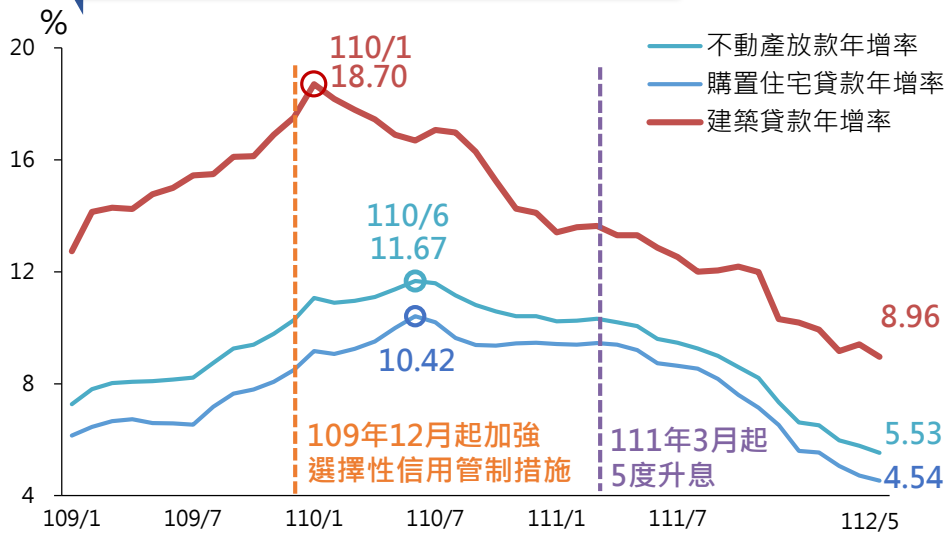
財政部自109.11.30起執行專案查核作業，截止112年3月底止：

1. 個人補徵稅額26.45億元
2. 營利事業調增所得額110.53億元

調整選擇性信用管制措施

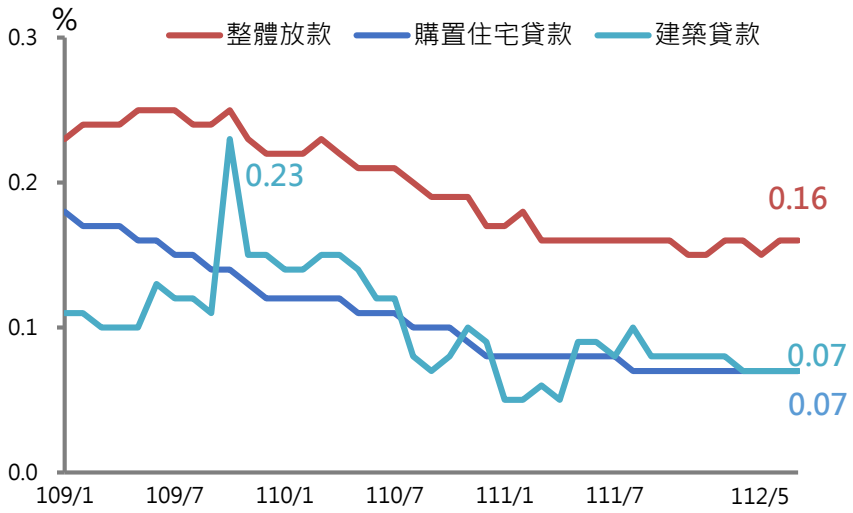
- 自109年以來已5度調整央行調整選擇性信用管制，近期不動產貸款年增率減緩，顯示已有初步成效。
- 從逾放比率來看，購置住宅貸款及建築貸款逾放比率均低於整體銀行放款逾放比率，顯示目前銀行不動產貸款風險控管狀況良好。

不動產放款年增率



資料來源：中央銀行經濟研究處

本國銀行逾放比率



資料來源：金管會

導正房市資金配置

信用資源管理
- 有效配置
- 合理運用

■ **督請銀行授信應落實以下原則：**
1. KYC
2. 授信5P原則
3. 區域適度均衡發展

落實風險管理
- 授信風險
- 金融風險

■ 落實徵授信審核及追蹤管理
■ 避免過度集中建築貸款
■ 提高特定不動產抵押貸款之風險權數
■ 強化其他金融公司遵循信用管制措施

專案金融檢查
- 杜絕炒作
- 確實動工

■ 避免借戶短期頻繁買賣房地產
■ 避免建商故意不動工
■ 避免建商惜售囤屋

追蹤監理指標
- 持續監控
- 及時作為

■ 銀行房貸集中度
■ 不動產貸款逾放比

強化溫暖照顧，減輕居住壓力

租屋者協助

01 社會住宅

- 中央地方直接投入興建
- 推動包租代管

02 租金補貼

- 300億元中央擴大專案計畫
- 目標50萬戶
- 特定對象補助再加碼

購屋者協助

03 政策性貸款

- 內政部各項政策性貸款
- 青安貸款

04 住宅貸款支援

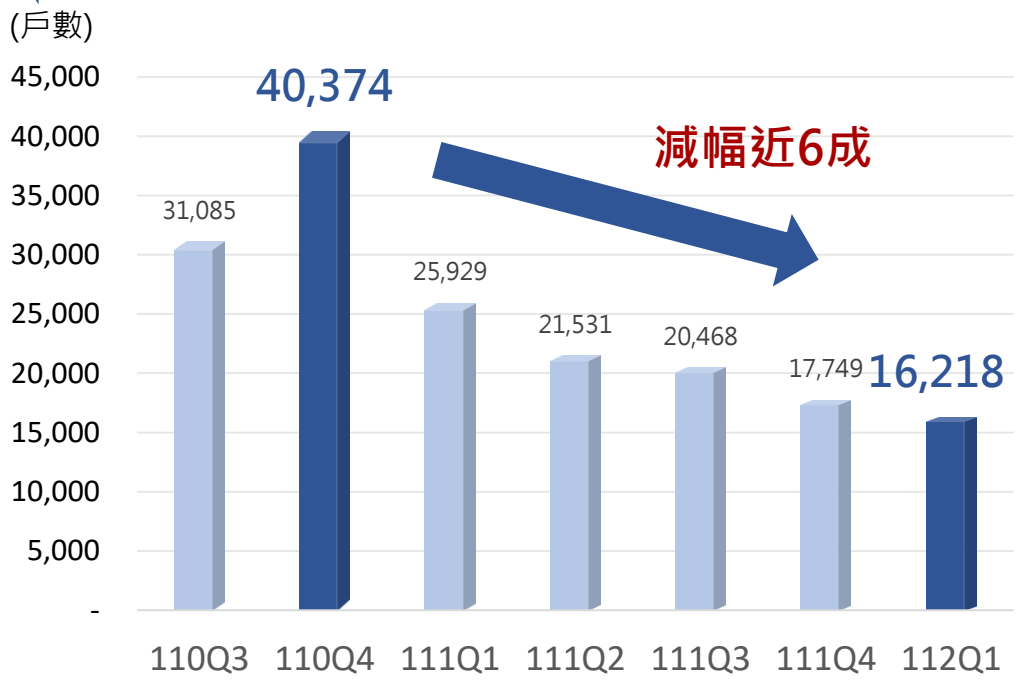
- 中產以下自用住宅貸款戶支持專案
- 發放3萬元支持金
- 最快7月上旬可入帳

階段性成果及房地產市場變化(1/2)

交易量面

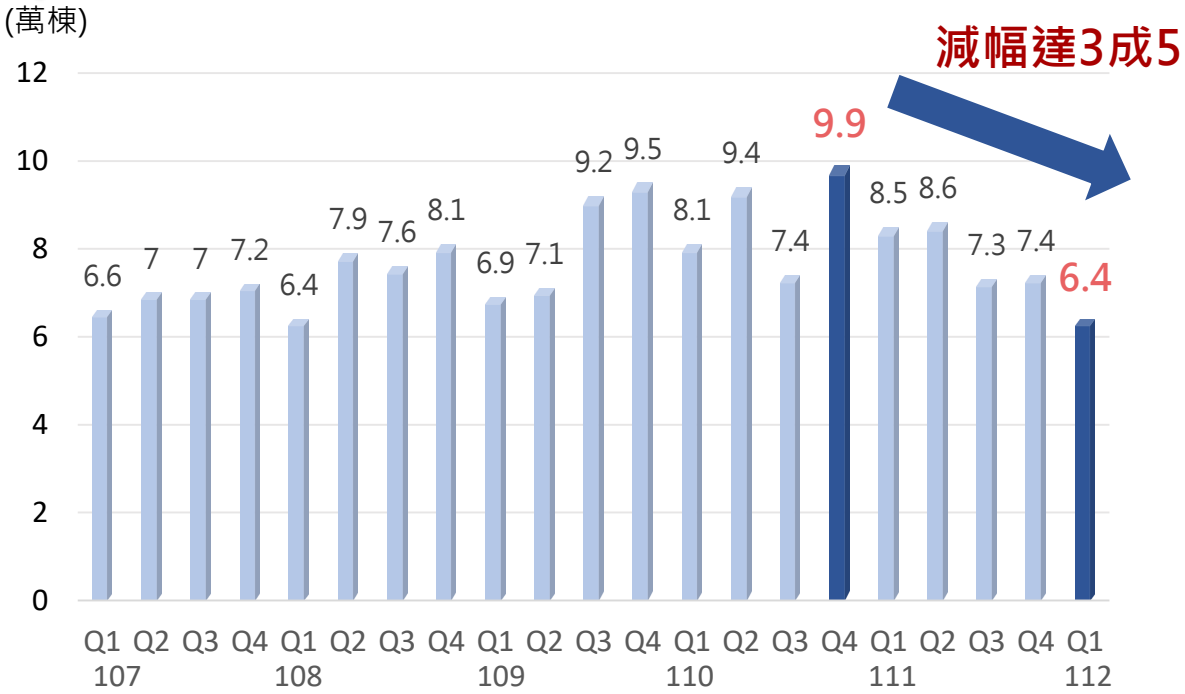
- 今年我國經濟成長走緩，加上我國自111年Q1開始升息，以及各項健全房市措施陸續推動，預售屋及成屋交易量自110年Q4到達高峰後，單季交易量呈現**量縮走勢**。

預售屋(住宅類)買賣數量



資料來源：內政部，預售屋實價登錄統計。

成屋買賣登記量



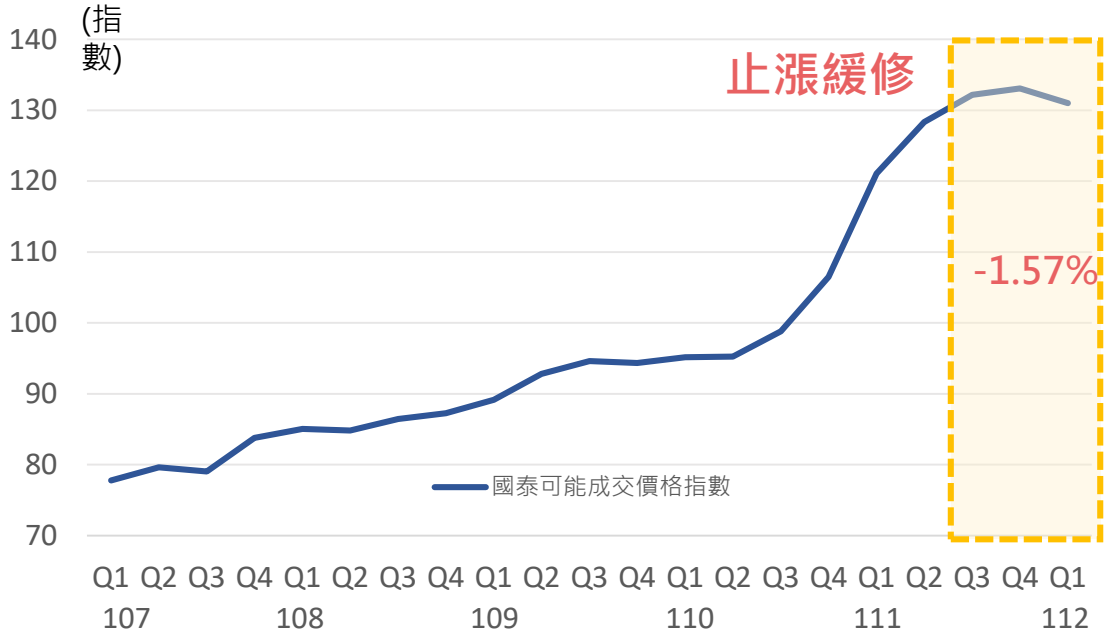
資料來源：內政部，內政統計月報。

階段性成果及房地產市場變化(2/2)

交易價面

- 隨著房地產市場交易動能趨緩，交易價格亦出現溫和修正。預售屋方面，國泰可能成交價指數112年Q1**出現下跌；**成屋相關指數亦呈現漲幅趨緩整理，部分都會區(如台北市)更出現下跌現象。

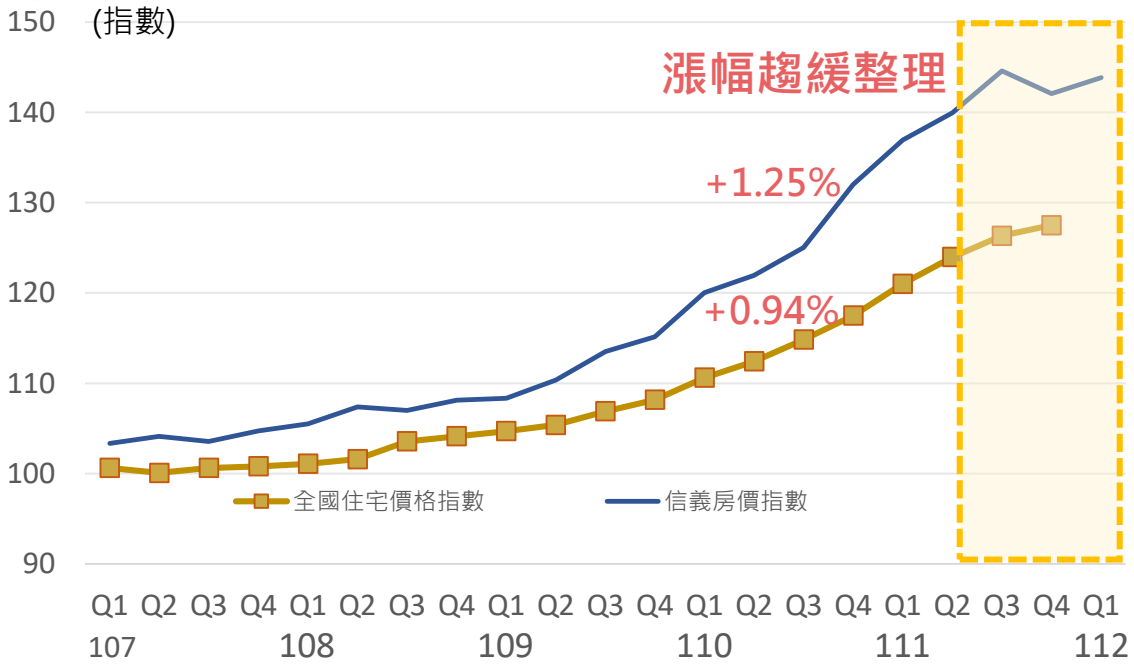
預售屋可能成交價格指數



*註：可能成交價係以市調方式取得新推建案成交價，再以不同總樓層、主力坪數、推案戶數、區位、建物類型等住宅屬性建構模型估算。

資料來源：國泰建設，國泰不動產指數。

成屋房價指數



資料來源：信義房屋，信義房價指數。內政部，住宅價格指數。

結語

- 目前房地產市場已出現溫和修正現象，未來政府將持續完善交易制度，抑制不當炒作行為，並積極落實各項支持措施，並健全住宅供需，以強化對全民的照顧。
- 未來政府將持續健全房地產市場發展，適時評估推動精進措施，包括減輕自用住宅貸款負擔、增加社會住宅供給等，以保障民眾基本居住權益，落實居住正義，打造溫暖而堅韌的臺灣。