



# 臺北市 健全房市行動綱領



臺北市政府  
103年9月30日

# 臺北市健全房市行動綱領

 前言 .....	1
 不動產市場面臨課題 .....	3
 健全房市積極作為及精進方向 .....	6
 健全房市目標與行動方案 .....	19
 預期成效 .....	36
 結語 .....	37





# 前 言

國內不動產市場長期存在不少結構性問題，造成市場健全發展的困境。特別是近年來本市的高房價問題，除使民眾難以「安身立命」引起重大民怨外，另隱含房價泡沫對國家總體經濟與金融體系潛在衝擊影響。

然而高房價的成因所涉層面廣泛，包括房地產市場資訊扭曲、缺乏積極有效房地產金融管制、房地產稅制不合理與相關國土規劃不完備等，改善不合理高房價的相關政策工具，如金融、稅制與國土規劃多為中央政府主導，再由地方政府配合執行，是以地方政府面對當前房市問題能據以施展之政策工具著實有限。惟面對本市高房價所衍生之居住問題及重大民怨，本府始終秉持著主動積極、責無旁貸的態度，研析當前房市問題，商討健全房市相關機制、作法並積極推動，在有限的政策工具下力求本市房市健全發展，以符合市民期待。

長期以來國內不動產相關資訊的發布與解讀，多由民間業者所主導，其所發布資訊之內容、分析方法與解讀，是否經過正確合理的統計與分析過程，並非外界所能知悉，卻對不動產交易市場發展與市場參與者之決策產生直接影響。市場供需雙方資訊掌握之不對稱，亦是造成房價過高下，民眾仍勉強購屋的重要原因。此外，當前不動產廣告內容與行銷手法相當多元，部分業者的不當行為常使消費者誤陷廣告陷阱，衍生交易糾紛。因此如何提升

不動產資訊透明化，導正不動產消費資訊之發布，進而保障消費者，確實是因應本市不動產交易市場相關問題之重要工作。

故為促使不動產資訊透明、即時、正確，有效管理與規範民間發布之市場資訊，建立安全安心的交易環境，並落實不動產稅制改革，合理增加不動產交易及持有稅賦，以引導不動產交易市場與價格回歸健全合理，前經市長指示成立「健全房市推動小組」，就調控本市不動產相關政策機制進行規劃研議，藉由學界與公部門意見交流，提升議事廣度並發揮政策協調之功能，期能健全本市不動產交易市場，構築友善宜居城市。

前揭小組由張副市長金鶚擔任召集人，並邀集國立臺北大學不動產與城鄉環境學系彭教授建文、德明財經科技大學花副教授敬群、國立屏東大學不動產經營系楊副教授宗憲、內政部地政司地價科游前科長適銘及本府財政局陳局長盈蓉、地政局潘副局長玉女、都市發展局許副局長阿雪、本市稅捐稽徵處黃處長素津及建築管理工程處黃副處長舜銘等擔任小組委員，並邀集相關局處，經過 15 次小組研討，擬定健全房市政策行動綱領，包括四大面向、十大策略、34 項行動方案，冀透過策略性行動綱領的指導，作為本府制定不動產政策行動準則之依據。



# 不動產市場面臨課題

## 一、市場資訊不完整，業者與購屋者資訊不對稱

不動產產品具異質性，且其買賣交易過程無股票般的公開交易平台，因此其價格是否合理，較其他財貨評估更為不易，加上實價登錄政策實施前，不動產買賣資訊多不公開；實價登錄政策實施後，預售屋交易價格資訊仍舊匱乏，相關交易資訊始終難以掌握。特別是部分媒體與業者過度偏重未經證實的高價住宅資訊報導與渲染，也使不肖業者藉機製造不實資訊以哄抬房價，加上政府部門缺乏正確完整的資訊，致形成當前不動產市場失衡與民怨的結果。

## 二、市場價格資訊分析與解讀凌亂

由於不動產具異質性，一般民眾因較為欠缺不動產資訊分析與解讀能力，且每一不動產標的皆具單一獨特性質，加上民間習慣以計算平均房價方式發布價格變動訊息，但因各時期市場交易物件品質存在差異，特別是房屋品質落差程度較高地區，更容易因錯誤資訊誤導市場交易雙方。此外，目前坊間不動產消費資訊，多由不動產經紀業者或建築開發業者自行發布，究竟所發布之資訊是否正確、有無相關依據多未清楚說明，民眾亦難以查證，但該資訊卻透過媒體報導進而影響著消費者購屋決策意向。

### **三、不動產行銷與廣告內容過度渲染，誤導消費者**

不動產廣告行銷內容之管理，雖有消費者保護法、公平交易法與不動產經紀業管理條例規範，但過往因業者行銷手法與內容多元，常過度渲染產品品質與增值潛力誤導購屋者。又因該等廣告數量龐大，行政部門礙於人力不足，全面稽查管理不易，致使相關交易糾紛層出不窮。

### **四、房屋買賣相關資訊來源有限且缺乏公正第三方提供相關資訊**

不動產交易涉及法令繁雜，民眾的交易經驗及法律知識相對有限，各政府機關雖有提供權管不動產相關資訊查詢，惟查詢位置分散使用不便，致使民眾因未完整掌握資訊，作出錯誤決策而事後反悔，產生履約爭議；而業者雖掌握資訊優勢，卻因專業不足或未善盡職責完成民眾託付，也是造成消費爭議發生的常見原因。前述房屋買賣常見問題，顯示國內缺乏一公正第三方機構統整提供民眾房屋交易相關資訊，及協助民眾解決房屋交易過程中所遭遇之問題。

## 五、住宅銷售與使用缺乏有效管理

本市都市計畫若干禁止供作住宅使用之特定地區（如內湖五期重劃區、南港工業區等），遭不肖業者違法對外販售住宅謀取暴利，悖離土地使用分區管制計畫。由於建築物現況是否供作住宅使用，實務上查認確有困難，縱能佐以住宅稅率、戶籍登記、用電情形、商業登記等資料過濾，但裁罰違規住戶實非社會期待，宜從源頭遏止。

## 六、不動產稅制未落實量能課稅目標

我國都會區房價過高問題，不動產稅制未能落實量能課稅亦為重要原因之一，中央政府為健全不動產交易市場，前施行「特種貨物及勞務稅」（俗稱奢侈稅），初步雖已有遏止短期交易投機之效，惟長期而言，欲實踐完整的居住正義，仍有賴稅制的全面改善。鑑於不動產實價登錄制度已開始實施，政府已能逐步掌握買賣交易實價資訊，允宜配合進行稅制之改革，調整不動產稅基及稅率，合理增加投機炒作者不動產交易及持有成本，以降低不勞利得，減少投機誘因，力求租稅公平。



# 健全房市積極作為及精進方向

## 一、當前積極作為

### (一) 本府提供正確多元不動產資訊，促進交易資訊透明化

#### 1. 配合中央政策提升實價登錄制度成效

因應實價登錄政策施行，本府成立工作小組，提供多項具體建議，作為內政部制訂法令及作業手冊之參考。此外為配合實價登錄作業執行，本府及本市各地政事務所除設置實價申報登錄處，亦擬訂相關作業要點、教育訓練及宣導計畫，積極利用多元化管道，廣為宣導網路申報登錄應用之便利性，簡化申報登錄程序。另特別針對地政士、不動產經紀業等申報登錄義務人舉辦多場實價登錄教育訓練及說明會，以提高實價登錄申報資料之正確性，經統計本市實價登錄單月揭露率已從初期 5 成多提升至近 9 成，申報正確率已大幅改善與增進。

#### 2. 率先全國按「週」辦理資訊查核及揭露

為促進實價登錄資訊的即時性及正確性，提升資訊查核與揭露作業效能，本府主動訂定不動產成交案件實際資訊抽查核對及提供查詢作業原則，按週就已轉入實價登錄申報案件進行查核，篩選去除有申報不實之虞及可能誤導市場行情之申報案件，力求提升實價登錄資訊揭露效率，滿足民眾對於交易資訊的即時需求。

### **3. 建置臺北市不動產交易實價查詢系統**

本府於 101 年 11 月 29 日起提供「臺北市不動產交易實價查詢服務」，將本市實價登錄實施前後之不動產成交資訊整合於同一平臺，結合本府圖資中心共通平台及 Google 街景，首創全國按週更新資訊，提供市民細緻化的分類統計資訊，讓買賣雙方掌握更詳盡的實價登錄資訊。

### **4. 建立特殊案件標準查核原則**

考量實價登錄政策實施以來，高級住宅、高價店面等特殊買賣案件陸續申報，其價格資訊屢為社會關注焦點，媒體亦爭相報導，為避免投資者不當炒作，逐步哄抬區域不動產行情，本府進一步訂定特殊買賣交易案件查核原則，向各地政事務所、地政士、受託不動產經紀業、銀行及成屋履約保證者等交易相關者，蒐集買賣契約書、辦理抵押貸款所檢附之買賣契約書及資金往來證明等文件，建立標準稽核流程，以有效提高特殊買賣交易案件資訊查核效率及正確性。

## **5. 整合實價登錄資訊建立查詢專區**

為讓民眾能夠充分了解實價登錄的相關資訊，本府網站特建置「實價登錄專區」，提供實價登錄相關資訊，彙整實價登錄政策目的、名詞解釋、相關法規、申報實價登錄類別、逾期申報或申報不實之處理、Q&A、10種不同買賣案件類型之填寫範例及常見申報錯誤範例等資訊，方便民眾隨時查詢使用，以減少申報錯誤情形，進而提高實價登錄資訊之正確性與揭露率。

## **6. 首創官方版住宅價格指數**

由於實價登錄揭露資料屬個案資訊，且傳統民間習慣以計算平均房價方式發布價格變動訊息，但因不動產異質性甚高，個案資訊或平均房價的增減均未能真實反應價格水準的變動。為此，本府以實價登錄資訊為基礎，佐以統計方法控制樣本品質，編製發布類似物價指數概念之本市住宅價格月指數，此為國內首創之官方版房價指標，協助民眾掌握住宅價格趨勢變化，民眾亦可併同實價登錄個案資訊，作為解讀區域行情及買賣不動產之參考，避免受不肖業者發布錯誤資訊誤導。

## **7. 定期發布實價登錄案件分布統計資訊**

為加值運用實價登錄資訊，本府每月就該月份揭露之實價登錄案件，發布案件分布統計分析，協助民眾解讀本市不動產交易標的特性及總價、單價區間之變化，亦可作為民眾購屋規劃、政府政策制定，學界研究及業界投資開發決策擬定之參考。

## **8. 針對住宅相關議題不定期發布專題統計分析**

為協助民眾購屋安居，滿足社會大眾對多元不動產交易訊息「知」的需求，本府針對住宅相關議題，不定期以實價登錄資訊為基礎，發布專題統計分析。其中發布內容包括合宜價格住宅生活圈、車位行情、捷運宅等，各專題均緊扣民眾購屋需求方向，屢獲媒體熱烈迴響，每次發布均有多家平面、網路及電子媒體刊登新聞。

## **9. 提供「臺北市房地產整合資訊」行動服務**

為服務廣大智慧型手機或平板電腦之使用族群，本府特提供「臺北市房地產整合資訊」APP 下載服務，支援最熱門的 iOS 及 Android 系統。透過本項行動服務，民眾得利用智慧型手機或平板電腦以地址或 GPS 定位，隨時隨地查詢本市不動產公告土地現值、建築使用執照、實價登錄等相關資訊。

## **(二) 輔導民間發布正確資訊，建立安全不動產交易環境**

### **1. 首創不動產消費資訊管理規範**

不動產經紀業所發布之消費資訊類型繁多，且違反態樣散見於諸多法令規定中，本府爰參酌不動產經紀業管理條例、消費者保護法等相關規定，訂定「臺北市不動產交易消費資訊管理規範」，供業者於發布消費資訊時有所遵循。本府並持續就業者發布之消費資訊進行查核，102 年下半年共計查核 510 則，103 年上半年共計查核 900 則，查獲違規者均依規定處理。

### **2. 定期發布管理規範執行情形**

自 102 年 11 月起本府每月將執行情形公布於網站上，使社會大眾了解管理規範相關執行情形。此外，分別於 102 年 8 月 16 日及 103 年 1 月 21 日、8 月 8 日召開記者會說明不實資訊移送公平會依公平交易法裁罰、輔導案例，及本府依不動產經紀業管理條例裁罰情形。

### **3. 結合中央與地方力量進行預售屋聯合稽查**

預售屋買賣，消費者僅能透過廣告或買賣契約書了解所購買預售屋之環境、外觀、隔局、配置及建材設備等，並據為交易參考，常衍生交易糾紛，故本府結合地政局、法務局、本市建築管理工程處等府內機關，並會同財政部臺北國稅局，透過聯合

稽查的方式，就代銷業務、預售屋定型化契約、廣告、樣品屋及紅單使用情形進行查核，整合行政資源跨域合作，督促業者銷售預售屋應符合規定，以減少交易糾紛，維護交易秩序與消費者權益。

#### **4. 首創訂定預售屋銷售規範**

考量預售屋銷售過程，消費者所能掌握之資訊有限，為督促建築業者及不動產經紀業銷售預售屋時遵守相關法令，減少交易糾紛，本府彙整不動產經紀業管理條例、消費者保護法等相關規定，擬具「臺北市預售屋銷售規範」供業者遵循，並將持續就本市銷售中之預售屋進行抽查，以落實消費者保護。

### **(三) 主動投入不動產稅制改革，以達量能課稅目標**

#### **1. 積極縮短公告土地現值與市價之差距**

為合理訂定本市土地稅基，改善當前炒作哄抬情形，自實價登錄政策實施後，本府全面蒐集實價登錄買賣資訊，參考本市住宅價格指數及地價指數，積極縮短本市公告土地現值與市價之差距，103 年全市公告土地現值平均調幅達 13.23%，創近年新高，公告土地現值增加總額（29,830 億元）為全國之冠；至 103 年公告土地現值占一般正常交易價格比例已達 89.47%，亦為全國最高，顯示本市就提升公告土地現值接近市價之成果已超越全國。



## **2. 合理調整公告土地現值反映市價動態**

為促使本市公告土地現值作業更為細緻、合理，103 年公告土地現值作業本府進一步將本市精華地區土地，例如：都市更新地區、高級住宅地區、新興開發地區、重大公共建設地區及精華商圈地區等列為重點檢討區域。其中，高級住宅地區自 99 年以來，累計公告土地現值平均調幅約達 9 成，顯著高於全市公告土地現值平均累計調幅（約 5 成），對於本市土地稅基達到量能課稅目標應有助益。

## **3. 實施高級住宅加價課徵房屋稅（豪宅稅）**

為促進稅捐課徵合理化，本府除已自 100 年 7 月起實施高級住宅加價課徵房屋稅，並持續就執行情形檢討調整現行高級住宅認定標準，以落實租稅公平及量能課稅原則。

## **4. 主動調整新建房屋構造標準單價**

房屋構造標準單價主要反映房屋之建材與人工價格等實際工程造价，惟目前採行之標準單價係民國 70 年評定沿用至今，其價格已遠低於現行房屋造價，以致評定之房屋現值明顯偏低，持有不動產的租稅負擔失衡。為覈實評定房屋標準價格，遂參採

本府地政局、本市都市更新處及建築管理工程處等相關建築物造價，增訂房屋構造標準單價表提高各類構造房屋之標準單價，並依財政部函釋，重行評定新建完成房屋之房屋標準單價。重行評定之新標準大約為目前房屋實際造價的半數，與原標準單價相較調高幅度仍達 1 至 3 倍，實施後新建房屋之房屋稅稅額將平均提高 1.6 倍。

#### **5. 每三年重行評定調整路段率**

路段率為房屋稅稅基之重要因素，且為房屋標準價格每 3 年重行評定事項之一。近年來本市因捷運系統陸續通車，帶動周邊商業繁榮，除 100 年已就全市轄區內房屋坐落地點之商業繁榮程度及交通發展情形等，檢視各區原評定路段率之合理性，全面大幅度調整 493 條街路之路段率，103 年再就新完工通車之捷運信義線沿線周邊及部分新興地區如永康商圈、公館商圈、美麗華商圈、饒河街夜市、南港經貿園區、內湖科技園區、豪宅建案林立區及原適用路段率偏低之部分路段進行調整。

## **二、未來精進方向**

### **(一) 提供更豐富多元且具公信力的購屋參考資訊**

#### **1. 整合實價登錄及地政資料提供增值資訊線上查詢服務**

為精進本市實價登錄相關統計資訊之豐富性及查詢便利性，本府除持續精進原有實價資訊查詢系統功能，另規劃整合本市地政資訊、住宅價格指數、實價登錄交易案件量分布、交易標的屬性、權利人屬性及其交易價格區間分布之時間、空間變動情形，提供實價登錄相關增值統計資訊線上查詢服務，讓民眾享受多元且不限時地的不動產交易統計資訊查詢服務。

#### **2. 持續整合住宅資訊主動發布相關統計專題分析**

持續關注、調查民眾所需之購屋資訊，利用實價登錄及地政資訊製作發布相關統計專題報導，提供民眾具公信力的不動產統計資訊，作為購屋決策之參考依據。

#### **3. 精進住宅價格指數分析資訊**

研議精進住宅價格指數分析內容，如創新製作指數月、季及半年線，藉由線圖說明，協助民眾解讀區域房價短、中、長期之變化，並提供住宅價格指數資訊線上查詢服務，力求提升指數應用效益及民眾對於不動產價格趨勢之掌握度。

## **(二) 強化不動產交易安全，保障消費者權益**

### **1. 積極推動消費者房屋交易公益諮詢平台**

有鑑於房屋交易金額龐大且交易資訊不對稱等情形，缺乏公正、專業且具公益性之機構幫助民眾了解房屋交易過程常見問題，故整合產、官、學的資源，積極推動不動產相關研究機構以公正第三方角度建立消費者房屋交易諮詢公益平台，以提供購屋者中立的諮詢管道，維護不動產交易品質及秩序，進一步保障消費者交易安全。

### **2. 積極查核建案違規供作住宅銷售及使用**

為杜絕內湖五期重劃區、南港工業區等類似地區建案違規作住宅銷售及使用，對於特定地區申請開發案件，均要求提送都市設計審議委員會審議通過，要求各樓層廁所、茶水間等公共空間應集中設置於共用部分，始允核發建造執照，並於執照註記不得供作住宅使用。興建銷售過程則要求銷售公司應於接待中心設置告示牌、張貼依法核准之建造執照圖說供購屋民眾參考，本府並設有購屋服務專線提供消費者相關正確資訊。使用階段除要求起造人應自行向地政單位申請於建築物標示部註記核准用途外，並於移交公共設施予管理委員會時，通知本府派員會同現勘查察，確無違規情事者，始允核撥公共基金。

### **(三) 持續推動不動產稅制改革**

#### **1. 強化地價區段劃設之細緻度**

為促使本市地價區段劃分更為細緻，合理反映區域房價，達成量能課稅目標，本府每年依所擬作業計畫，除依規定劃定地價區段外，更進一步將各行政區劃分為一般地區、都市更新地區、高級住宅地區、新興發展地區、重大公共建設地區及精華商圈地區等六大區域，分別蒐集實價登錄案例、實地勘查各項影響地價因素，據以調整地價區段，並成立地價複查小組，定期召開小組會報及前往現場實地複查，力求提升地價作業之精度與品質。

#### **2. 推動公告土地現值及公告地價回歸估價專業及兩價合一制度**

為改善現行不動產交易、持有成本偏低情形，同時避免因土地稅基驟升，相關社福、住宅及民間投資等政策所涉土地租金隨之遽增，影響層面過廣，應引導土地稅基之查定回歸估價專業機制，爰將建議內政部邀集相關單位，共同研商公告土地現值、公告地價之引用機制與配套措施，使土地稅基政策角色單純化，避免政策性衝突；又解決現行公告地價每 3 年調整無法及時反映地價，及土地稅基難以配合住宅政策因「人」制宜，落實自住房屋輕稅等問題，將推動公告土地現值與公告地價「兩價合一」制度，地方地政機關應僅查估單一符合市場正常價格的「土

地現值」定期公告之，財稅機關則依其課稅目的，按土地現值之一定比例另訂「課稅地價評價比」，以增進地價調整彈性、代表性及專業性，維護租稅公平。

### **3. 研訂自住及非自住之住家用房屋採差別稅率課徵房屋稅**

本府前建議財政部研擬自住房屋及非自住之住家用房屋採差別稅率課徵房屋稅，該法條已經立法院修法通過，本市旋即提案修正「臺北市房屋稅徵收自治條例」第 4 條房屋稅徵收率，並研擬凡持有本市非自住房屋在 2 戶以下者，每戶適用之徵收率均提高 1 倍為 2.4%；持有 3 戶以上者，每戶之徵收率均提高 2 倍為 3.6%，該修正草案已於同年 7 月 7 日送本市議會審議，期使房屋稅課徵更符合量能課稅原則，進能達到健全房市目標。

### **4. 定期檢討合理調整房屋現值**

房屋標準價格（包括「房屋構造標準單價表」、「房屋街路等級調整率表」及「房屋折舊率表」等）是評定房屋現值之重要依據，依規定房屋標準價格每 3 年重行評定 1 次，本市不動產評價委員會雖已於 103 年 1 月通過新建房屋之構造標準單價表，惟新建房屋之評定現值仍與市價有相當之差距，又本市曾分別在 100 年及 103 年大幅調整交通便利及商業發達區域之路段率。故嗣後將參考實價登錄資訊，廣續定期檢討調整房屋標準價格，使房屋現值逐步趨近市價，以符合課稅公平及量能課稅。



## **5. 建議財政部開放舊屋標準單價調整**

現行財政部函釋規定重行評定之房屋標準單價，僅適用重行評定後新、增、改建之房屋，故目前只能就新建房屋調高房屋構造標準單價，舊屋仍適用民國 70 年所訂之舊房屋標準單價。由於舊屋標準單價，平均每坪僅約 2 萬多元，相較於目前之實際造價每坪 8、9 萬元，有 3 至 4 倍的差距。所以，為落實居住正義及維護租稅公平，將持續建議財政部廢除前述 99 年函釋規定，針對本市舊屋依房屋經歷年數給予不同折扣方式調整房屋標準單價，使房屋現值的評定合理化，符合租稅正義和公平原則。

# 健全房市目標與行動方案

## 總目標

引導不動產市場朝向「資訊透明多元」、「避免投機炒作」、「市場健全穩定」、「公平合理負擔」四大目標發展，以健全不動產市場，構築友善宜居城市。

### ●「資訊透明多元」

主動提供購屋者多元不動產資訊，提升資訊透明，解決市場資訊不對稱問題。

### ●「避免投機炒作」

全面稽核不動產揭露資訊之真實性，以避免投機炒作，哄抬不動產價格。

### ●「市場健全穩定」

主動規範不動產銷售行為，同時提升購屋者交易安全知能，促進交易市場健全穩定。

### ●「公平合理負擔」

推動不動產稅制改革，合理調整稅率與稅基，以量能課稅，維護租稅公平。

## 四大執行面向、十大策略及 34 項行動方案

### 面 向 一 ： 資 訊 正 確 多 元

#### 策略一：強化實價登錄資訊與業者發布資訊規範

##### ➤ 行動方案：

##### 1.1 積極宣導教育實價登錄申報機制（地政局）

為因應相關法令變革，提升實價登錄資訊之正確性，本府將持續強化申報義務人之教育訓練，同時辦理相關講習，並持續整合實價登錄相關法規、申報實價登錄類別、逾期申報或申報不實之處理、不同買賣案件類型之填寫範例及常見申報錯誤範例等資訊，配合法令及民眾需求即時更新，以提升民眾掌握實價登錄法令規定等相關資訊之效率。

##### 1.2 全面稽核揭露資訊真實性（地政局）

為確保不動產成交案件價格資訊申報登錄之真實性，避免不實資訊誤導民眾，本府優先替民眾把關，配合政策施行，訂定不動產成交案件實際資訊抽查核對及提供查詢作業原則，全面篩檢實價資訊，按週揭露提供民眾查詢參考。

##### 1.3 加強稽核特殊案件之交易資訊（地政局）

考量實價登錄政策實施以來，高級住宅、高價店面等特殊買賣案件陸續辦理申報，相關價格資訊屢為社會及媒體關注焦點，為避免投機者藉由媒體報導不當炒作，哄抬區域不動產價格，本府進一步訂定特殊買賣交易案件查核原則，向各地政事務所、地政士、受託不動產經紀業、銀行及成

屋履約保證者等交易相關者，蒐集買賣契約書、辦理抵押貸款所檢附之買賣契約書及資金往來證明等文件，建立標準稽核流程，以有效提升高級住宅、高價店面等特殊買賣交易案件資訊查核效率，遏止哄抬情事。

#### **1.4 建立申報不實案件裁罰標準（地政局）**

依「不動產經紀業管理條例」、「地政士法」等相關規定訂定統一裁罰基準，以辦理實價登錄案件裁罰事宜，避免因個案裁罰標準不一致而產生爭議。

#### **1.5 訂定不動產消費資訊管理規範（地政局）**

彙整目前有關業者製作之不動產廣告相關法規據以制定規範並加強宣導，俾利業者發布不動產交易消費資訊有所依循，使消費者能獲得正確、充實之交易資訊。

#### **1.6 建立不實資訊內容檢核處理機制（地政局）**

建立不實資訊內容檢核處理機制，如對業者發布之不動產交易消費資訊內容有疑慮時，即進行行政調查，請業者或關係人提出說明，經調查後，相關資訊內容如有未明確之虞，則輔導業者改善；至資訊內容如違反相關規定者，則予以裁罰或移送主管機關處理。

## 策略二：提升房市資訊揭露

### ➤ 行動方案：

#### 2.1 精進住宅價格指數分析資訊（地政局）

實價登錄政策正式實施後，不動產價格透明度雖已越來越高，但由於揭露資料屬個案資訊，且不動產具異質性及獨特性，無法協助各界了解市場價格趨勢，故本府除積極以國際通用統計方式編製發布本市住宅價格月指數，建立具公信力之價格指標，並持續精進趨勢分析說明，如創新製作指數月、季及半年線，藉由線圖說明協助民眾解讀區域房價短、中、長期之變化，及提供住宅價格指數資訊線上查詢服務，力求提升民眾對於不動產價格趨勢之掌握度。

#### 2.2 發布房市資訊掌握房價解讀主導優勢（地政局）

藉由媒體力量協助將客觀、透明、正確之房價統計資訊傳達到社會大眾，改善市場上業者及部分媒體片面解讀交易資訊，豐富市場資訊，減少誤導消費輿論情事。

#### 2.3 擴增不動產交易實價查詢服務系統效能（地政局）

為提供市民更即時、在地化的查詢服務，本府除整合不動產成交資訊於同一平臺，率先全國按週更新資訊，並結合

府內圖資中心共通平台及 Google 街景，提供不動產交易實價查詢服務，並積極從民眾需求、關注房市焦點及系統使用習慣發想，持續擴增網站功能，如創新提供「捷運站定位查詢」、「跨行政區查詢」及「平均交易單價計算」等人性化、細緻化的分類統計資訊，戮力提升實價登錄資料應用性及便利性。

#### **2.4 教育宣導民眾應用實價登錄資訊（地政局）**

為讓更多民眾輕鬆熟悉實價登錄資訊查詢及應用方式，本府創新就實價查詢服務網常用及特色功能，製作圖文使用說明（如查詢懶人包）提供下載，冀由簡明活潑的圖文說明，引導使用者運用正確而有效率的方式，迅速蒐集應用所需之實價登錄資訊。

#### **2.5 調查民眾需求發布所需房市統計資訊（地政局）**

辦理實價資訊滿意度調查作業，以深入了解民眾對於本市不動產交易實價查詢服務及房市統計資訊之需求，進而針對不同產品類型、特性、區位或期間之實價登錄資訊進行科學化統計分析，以符合不同購屋族群之需求，引領民眾找到適能適價之理想住宅。



## **2.6 提供不動產交易統計資訊線上查詢服務（地政局）**

整合實價登錄及地籍資訊二大資料庫，規劃提供多元、豐富且不限時地的不動產交易統計資訊線上查詢服務，幫助民眾解讀房市資訊，協助學界研究，並作為政府部門制定不動產相關政策之參考依據。

## 面 向 二 ： 促 進 交 易 安 全

### 策略三：增進消費者權益保障

#### ➤ 行動方案：

##### 3.1 提升消費者交易安全知能（地政局）

主動辦理不動產交易安全宣導講座、本市社區大學公民素養週宣導課程等講習，或透過民俗節慶嘉年華、發布新聞稿或舉辦記者會等多元方式宣導不動產交易安全。另針對民眾購屋所需了解之資訊、常見問題或消費爭議態樣等內容，予以彙整建置網站專區，提供消費者參考，提升交易安全知能。

##### 3.2 強化不動產交易爭議處理機制效能（地政局）

對於不動產消費爭議案件設立標準化處理流程，同時針對爭議案件態樣予以彙整建立共通處理模式；此外，並適時透過業者、公會或本府召開協商會議化解糾紛，以提升消費爭議處理效能。

## 策略四：有效規範業者銷售行為

### ➤ 行動方案：

#### 4.1 訂定臺北市預售屋銷售規範（地政局）

為督促建築業者及不動產經紀業銷售預售屋時遵守相關法令，減少交易糾紛，本府彙整預售屋聯合稽查時發現之業者缺失及預售屋銷售之相關法規，訂定「臺北市預售屋銷售規範」，就代銷業務、業者使用之定型化契約、廣告、樣品屋設置等相關規定加以明定供業者遵循，增進消費者購屋保障。

#### 4.2 積極稽查預售屋銷售行為（地政局）

為落實預售屋銷售規範，本府地政局、法務局、建築管理工程處會同財政部臺北國稅局不定期組成聯合稽查小組，就代銷業務、預售屋定型化契約、廣告、樣品屋及紅單使用情形等進行查核，透過中央與地方合作方式，稽查業者銷售屋預售行為是否符合相關規定，並藉由整合式聯合稽查，減少業者分別受檢所需時間，強化業者輔導，進而提升交易安全，落實消費者保護。

## 策略五：住宅銷售及使用規範

### ➤ 行動方案：

#### 5.1 特定地區成立專案小組稽查（都發局）

為遏止建商於領得使用執照後再度二次施工歪風，蓄意誘使社區住戶違規使用，已先針對內湖五期重劃區、南港工業區範圍內近3年核准之建案，專案執行稽查。涉有二次施工擅自變更公設或違規室內裝修者，依法裁罰起造人並要求限期改善。

#### 5.2 違規建商名單備案列管（都發局）

受罰之建築業者名單除於本府都市發展局及本市建築管理工程處網站公告外，並提送都市設計審議委員會備案列管，往後針對該等業者相關送審資料加強查核。

#### 5.3 修訂保證金繳納制度及檢討都市計畫（都發局）

本府已訂有「臺北市政府處理工業區內平面設計類似集合住宅原則」，透過繳納保證金方式，加強防範違規使用之成效。至於中長期則透過專案變更或都市計畫通盤檢討方式，訂定適宜之使用分區及使用管制規定，以解決工業區或特定專用區閒置及轉型問題。

## 策略六：引導民間業者擔負社會責任

### ➤ 行動方案：

#### 6.1 推動成立消費者房屋交易公益諮詢平台（地政局）

積極推動公正第三方建立消費者房屋交易諮詢公益平台，以提供購屋者中立的諮詢管道。此平台將以不動產相關研究機構為運作主軸，透過本府、學術單位及不動產領域專家學者所組成之顧問團隊為無酬之支援性諮詢成員，並爭取業界贊助平台運作經費，期望透過產官學界的合作提供民眾一個安心的房屋交易諮詢環境。

#### 6.2 促進公會加強規範會員銷售行為及樹立良好不動產交易紀律（地政局）

為保障消費者權益，促進交易安全，本府積極與公會協力溝通宣導相關專業知識，進行經驗交流，促使公會加強規範會員銷售行為及樹立良好不動產交易紀律之社會責任。

## 面 向 三 ː 稅 負 公 平 合 理

### 策略七：依市價動態合理訂定土地稅基

#### ➤ 行動方案：

##### 7.1 逐年縮短公告土地現值與市價差距（地政局）

為為使本市土地稅基的調整更為公平合理，本府除已逐年調整公告土地現值接近一般正常交易價格（本市 103 年公告土地現值占一般正常交易價格比例已達 89.47%，為全國最高），另為合理反映地價實際動態，配合實價登錄制度實施，積極運用實價登錄及本市住宅價格指數等資訊，以精確掌握地價變動情形，作為查估公告土地現值之作業基礎。

##### 7.2 提升地價區段劃分細緻度及合理性（地政局）

擬訂工作計畫，成立地價複查小組，定期召開分區小組會議檢討全市地價區段劃分之正確性及細緻度，另進一步將全市精華地區土地，如都市更新地區、高級住宅地區、新興開發地區、重大公共建設地區及精華商圈地區等列為重點檢討區域，促進公告土地現值合理反映區域市價水準。



### **7.3 合理調整公告地價（地政局）**

公告地價為地價稅之課徵基礎，本府除依相關法令規定查估，尚需合理反映公告土地現值調幅，並依內政部函釋之公告地價 5 項評定原則：社會經濟狀況、民眾負擔能力、政府財政狀況、當年公告土地現值及前次公告地價等面向整體考量審慎評定。

### **7.4 推動土地稅基回歸估價專業及兩價合一制度（地政局）**

積極建議中央地政主管機關（內政部）邀集相關單位共同研商公告土地現值、公告地價的訂定、引用機制及未來配套措施，促進地價查估目的單一化，推動公告土地現值與公告地價回歸估價專業及「兩價合一」制度，未來地方地政機關應僅查估單一具公信力且符合市場正常價格的「土地現值」定期公告之，而土地相關稅賦（土地增值稅、地價稅）則應由財稅機關依其課稅目的，參照國外制度按土地現值之一定比例另訂「課稅地價評價比」，採取估價比例制核課稅賦，以增進地價調整彈性、代表性及專業性，健全地價查估制度，維護租稅公平。

## 策略八：檢討現行房屋稅負合理性

### ➤ 行動方案：

#### 8.1 調高新建房屋之構造標準單價（財政局）

構造標準單價係反映房屋之實際工程造價，然歷年來建築成本大幅增加，惟現行適用標準單價已逾 30 年未調整，其價格遠低於目前房屋實際造價，致評定之房屋現值偏低，造成租稅負擔失衡，不符量能課稅。為覈實評定房屋標準價格，參採相關建築物造價，合理調高 103 年 7 月起新建房屋之構造標準單價。

#### 8.2 修正高級住宅加計課徵房屋稅認定要件（財政局）

為維護租稅公平，覈實反應高價房屋應有房屋現值，本府自 100 年起對符合獨棟建築等 8 大要件和房地總價達 8 千萬元以上之房屋核定高級住宅加價課徵房屋稅，並規定每棟房屋符合高級住宅認定要件之戶數達 70% 以上者，則整棟列入高級住宅。經實施 3 年檢討，基於租稅公平，修正為改採逐「戶」認定，以符量能課稅原則。

### **8.3 合理評定全市各路段之路段率（財政局）**

近年因捷運系統陸續通車，帶動周邊商業繁榮及房價飆漲，已就全市轄區內房屋坐落地點之商業繁榮程度及交通發展情形等大幅度調整，103 年持續就新完工通車之捷運信義線沿線周邊及部分新興地區如永康商圈、公館商圈、美麗華商圈、饒河街夜市、南港經貿園區、內湖科技園區、豪宅建案林立區及原適用路段率偏低之部分路段，並參考各行政區 102 年土地公告現值漲幅概況，自 103 年 7 月起調整部分街路之路段率，嗣後將繼續依規定每 3 年定期檢討調整路段率。

### **8.4 訂定住家用房屋差別徵收率（財政局）**

為使房屋稅稽徵合理化，使持有多戶非自住房屋者負擔較高稅負，本府前向財政部建議，應訂定自住及非自住之住家用房屋差別稅率，復經立法院修法通過，提高非自住之住家用房屋法定稅率為 1.5% 至 3.6%。本府旋即提案修正「臺北市房屋稅徵收自治條例」第 4 條房屋稅徵收率，研擬扣除自住房屋後，凡持有臺北市非自住房屋在 2 戶以下者每戶適用之徵收率均提高為 2.4%，持有 3 戶以上者每戶之徵收率均提高為 3.6%，已於同年 7 月 7 日送本市議會審議中，期使房屋稅之課徵更符合租稅公平。

## 面 向 四 ː 研 究 教 育 推 廣

### 策略九：強化與中央協力關係

#### ➤ 行動方案：

##### 9.1 建議相關實價登錄及交易保障改革制度 (地政局、都發局)

依本市政策執行實務經驗，主動提供中央包含實價登錄制度革新、提升交易資訊透明、避免交易資訊扭曲、保障購屋者交易安全、規範業者銷售行為等政策改革建議，力求與中央攜手，解決不動產市場資訊不對稱及發布資訊扭曲問題，減少價格不當哄抬情形，維護購屋者的權益，進而健全不動產交易市場。

##### 9.2 建議相關租稅改革制度 (地政局、財政局)

由於土地稅制相關法令主要由中央政府權管，地方政府則為執行機關，為促進租稅公平，合理提升不動產交易及持有成本，本府將積極建議中央檢討現行不動產稅制，例如：縮短公告地價調整期間、開放舊屋標準單價調整等，以達量能課稅目標，避免不動產投機行為，落實居住正義。

## 策略十：積極擴展健全房市施政成效

### ➤ 行動方案：

#### 10.1 定期調查房市狀況與施政成果

##### (地政局、財政局、都發局)

為即時掌握不動產交易資訊的變化、購屋者相關需求及民眾對於健全房市政策之觀感，本府各政策執行機關應定期調查房市狀況、政策執行績效與民眾需求，以作為未來行政策進方向之參考。

#### 10.2 加強人員教育訓練 (地政局、財政局、都發局)

主動辦理健全房市相關政策之教育訓練與宣導課程，對內可強化行政人員專業知能，提升政策執行績效；對外則增進民眾對於不動產交易安全資訊及本府所施行各項健全房市政策之基本認知，積極提升施政效能。

### **10.3 多元管道行銷推廣健全房市政策與觀念**

#### **(地政局、財政局、都發局)**

為提升民眾對於本市健全房市相關政策之認識，本府將積極藉由召開記者會、發布新聞稿、接受雜誌、廣播、新聞媒體之訪問、相關政策教育訓練場合、製作海報與摺頁等多元管道，行銷健全房市相關政策及觀念，除可平衡媒體對於房市過於聳動的報導，並爭取民眾對於市府政策之有感與支持，以順利政策推動。

## 預期成效

- 一、落實不動產實價登錄完整性與正確性，並強化資訊分析解讀價值，提供業者與民眾正確有效的市場資訊，取代過去缺乏合理基礎的民間資訊。
- 二、強化不動產資訊加值服務，提供多元統計分析與公部門資訊，有效降低資訊落差與資訊不當問題。
- 三、有效規範業者資訊發布與廣告行銷內容，建立市場資訊秩序，為市場健全發展建立基礎。
- 四、強化不動產交易安全保障，落實法令制度所規範之管理機制，提升業者專業服務職能與降低交易糾紛。
- 五、合理有效調整不動產稅基認定標準，改善不動產稅負不公平與無效率問題，強化租稅正義與健全市場發展。



## 結 語

家是一個人安身立命之所在，而房屋（不動產）則是家的具體化要素之一，由於不動產的價格昂貴性及兼具投資性等特色，買賣不動產可能為許多民眾人生中唯一一次的重要大事，如何因應本市高房價問題，引導不動產市場回歸正常發展，構築健全穩定、交易安全安心、價格合宜之友善宜居的生活環境，已是市府的義務與責任。

據此，本府將持續致力使本市不動產市場資訊更為透明、正確、多元，為消費者權益建立一安全安心的交易環境，並促進不動產稅負公平，減少房價炒作哄抬情事，以引導不動產市場與價格回歸健全，讓市民安居。

## 臺北市健全房市推動小組

自 102 年 4 月 16 日成立「臺北市健全房市推動小組」，歷經 15 次小組研討，擬定健全房市行動綱領，冀透過策略性行動綱領的指導，作為制定不動產政策行動準則之依據。

### 推動小組成員名單：

- 臺北市政府 張副市長金鵬（召集人）
- 國立臺北大學不動產與城鄉環境學系 彭教授建文
- 德明財經科技大學 花副教授敬群
- 國立屏東大學不動產經營系 楊副教授宗憲
- 內政部地政司地價科 游前科長適銘
- 臺北市政府財政局 陳局長盈蓉
- 臺北市政府地政局 潘副局長玉女
- 臺北市政府都市發展局 許副局長阿雪
- 臺北市稅捐稽徵處 黃處長素津
- 臺北市建築管理工程處 黃副處長舜銘

臺北市健全房市行動綱領架構圖		
四大面向	十大策略	34 項行動方案
一、 資訊正確多元	1. 強化實價登錄資訊與業者發布資訊規範	1.1 積極宣導教育實價登錄申報機制 1.2 全面稽核揭露資訊真實性☆ 1.3 加強稽核特殊案件之交易資訊☆ 1.4 建立申報不實案件裁罰標準 1.5 訂定不動產消費資訊管理規範☆ 1.6 建立不實資訊內容檢核處理機制☆
	2. 提升房市資訊揭露	2.1 精進住宅價格指數分析資訊☆ 2.2 發布房市資訊掌握房價解讀主導優勢☆ 2.3 擴增不動產交易實價查詢服務系統效能 2.4 教育宣導民眾應用實價登錄資訊 2.5 調查民眾需求發布所需房市統計資訊☆ 2.6 提供不動產交易統計資訊線上查詢服務
二、 促進交易安全	3. 增進消費者權益保障	3.1 提升消費者交易安全知能 3.2 強化不動產交易爭議處理機制效能
	4. 有效規範業者銷售行為	4.1 訂定臺北市預售屋銷售規範☆ 4.2 積極稽查預售屋銷售行為☆
	5. 住宅銷售及使用規範	5.1 特定地區成立專案小組稽查☆ 5.2 違規建商名單備案列管☆ 5.3 修訂保證金繳納制度及檢討都市計畫☆
	6. 引導民間業者擔負社會責任	6.1 推動成立消費者房屋交易公益諮詢平台☆ 6.2 促進公會加強規範會員銷售行為及樹立良好不動產交易紀律
三、 稅負公平合理	7. 依市價動態合理訂定土地稅基	7.1 逐年縮短公告土地現值與市價差距☆ 7.2 提升地價區段劃分細緻度及合理性☆ 7.3 合理調整公告地價 7.4 推動土地稅基回歸估價專業及兩價合一制度☆
	8. 檢討現行房屋稅負合理性	8.1 調高新建房屋之構造標準單價 8.2 修正高級住宅加計課徵房屋稅認定要件☆ 8.3 合理評定全市各路段之路段率 8.4 訂定住家用房屋差別徵收率☆
四、 研究教育推廣	9. 強化與中央協力關係	9.1 建議相關實價登錄及交易保障改革制度 9.2 建議相關租稅改革制度
	10. 積極擴展健全房市施政成效	10.1 定期調查房市狀況與施政成果 10.2 加強人員教育訓練 10.3 多元管道行銷推廣健全房市政策與觀念

備註：標示☆之行動方案為本市首創或獨有之亮點方案



臺北市政府

<http://www.taipei.gov.tw>

11008臺北市信義區市府路1號

[www.land.taipei.gov.tw](http://www.land.taipei.gov.tw)

**1999** (免付費) 臺北市民當家熱線