

簡報主題

- 一、臺北市健全房市行動綱領
- 二、2014巢運訴求與回應



臺北市政府

103.09.30



臺北市 健全房市行動綱領

臺北市政府



大綱



- 前言
- 健全房市行動重點
- 近年市政成果
- 行動綱領架構
- 短期施政重點
- 長期施政重點
- 預期成效



1

房地產市場混亂，資訊不透明被扭曲

2

不動產相關稅賦與制度不合理

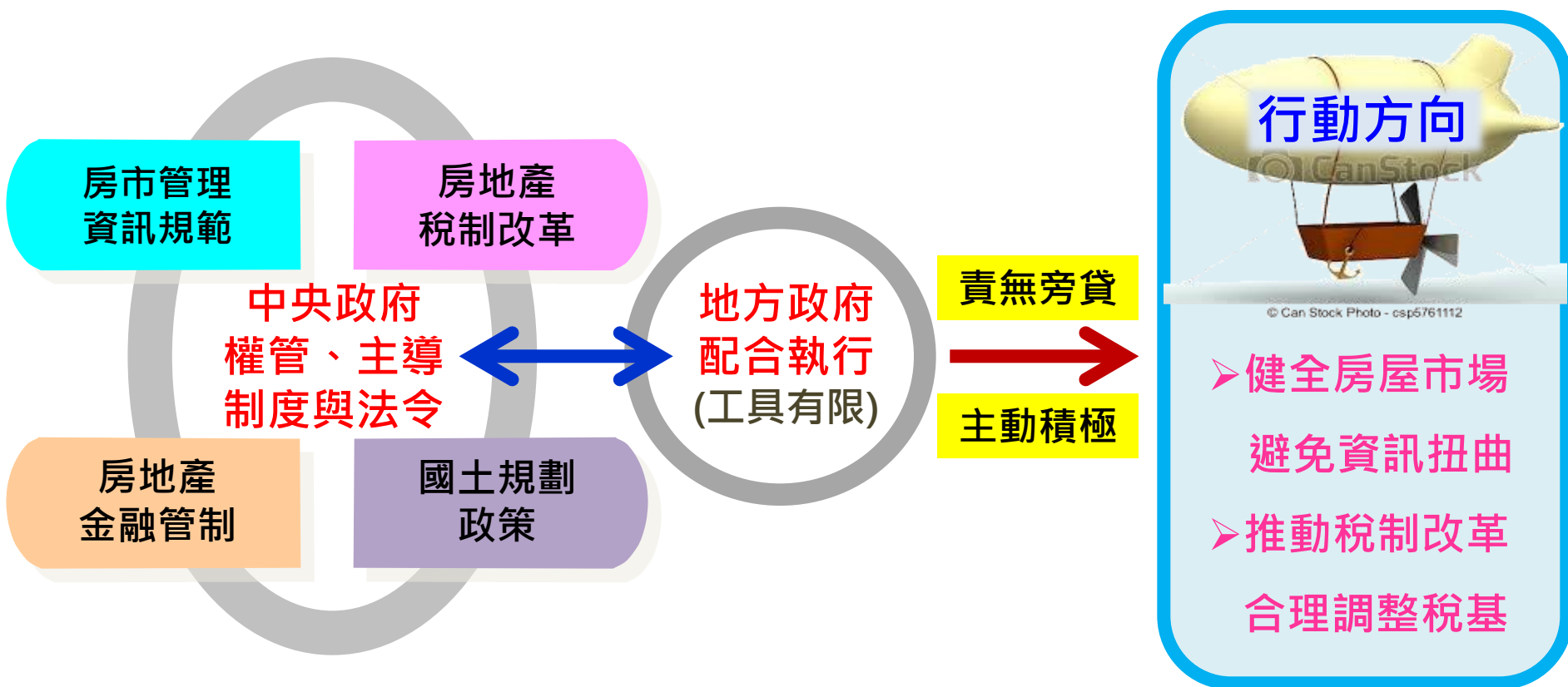
3

整體金融環境利於不動產投機炒作

4

國土規劃不完備，城鄉發展不均衡

面對市場機制不健全--市府行動方向



驚



- 建商說這裡一坪300萬! 仲介說房價只漲不跌!
- 媒體報導近兩年房價上漲5成?

有漲這麼誇張嗎?



台北 指標豪宅價格

| 建案名稱 | 每坪 | 每戶總價 | 單位 | 區域 |
|------|------|------|-----|-----|
| 士林官邸 | 300萬 | 7億 | 士林區 | 士林區 |
| 文華苑 | 180萬 | 4億 | 松山區 | 松山區 |
| 台北信義 | 160萬 | 1.8億 | 信義區 | 信義區 |
| 勤美璞真 | 135萬 | 億元起跳 | 大安區 | 大安區 |
| 信義富邦 | 130萬 | 億元起跳 | 信義區 | 信義區 |
| 帝寶 | 110萬 | 億元起跳 | 大安區 | 大安區 |
| 一品苑 | 100萬 | 億元起跳 | 中正區 | 中正區 |

資料來源/房仲業、建商、製表/野性住 圖繪/合報



房市焦點 2

水岸房價漲幅逾17%，近士林科技園區人口胃納量大

景觀的住宅價格平均較一般無景觀者高出2成至3成。水岸住宅儼然成為近年來市場熱銷產

買房不必捨近求遠 購屋最愛新區區

隨著台北市房價高漲，讓過去集中在市中心的官邸逐漸外移，北市以外，新北市首推為新店區。本區未來有許多大面積土地開發，將有鐵路四線「輕、簡、香」是展現三大優勢，輕便買得買得到坪效佳的空間格局，新造、位置新全第一環核心，快捷交通，捷運20分鐘直達台大、永康等熱鬧商圈，政界上層淨化進新店區，交通品質優越，一小時通勤到家，環繞20公頃陽光運動公園

- 信義路有七段?還有萬坪公園?面公園每坪貴5萬?建案廣告會不會騙人..
- 成交房價，價格漲幅哪裡查?怎麼查?哪裡有可供信任的交易資訊?

誰來替我解答?

惑



怒



- 代銷廣告說這裡行情每坪上看100萬，這個預售屋建案才開每坪70萬，買到賺到..，買了才知是不得做住宅使用的工業區...被檢舉挨罰...怎麼辦?

業者沒說的資訊誰保障我們?

房價飆漲，工業住宅風潮再現!



市府面臨課題

- **市場資訊** 不完整、不對稱，價格資訊分析與解讀凌亂
- 房屋買賣相關資訊來源有限且 **缺乏公正第三方** 提供正確資訊
- **不動產業者行銷與廣告** 內容誇大不全或錯誤，誤導消費者
- **不動產稅賦(稅基)** 不合理未落實量能課稅目標



健全房市行動重點

- ✓ 規範不動產消費資訊
- ✓ 進行預售屋聯合稽查
- ✓ 訂定預售屋銷售規範
- ✓ 建立房屋交易公益諮詢平台
- ✓ 違規住宅銷售及使用規範

● 有效管理規範業者行為，保障消費者權益

● 促進不動產資訊透明正確多元，解決資訊不對稱問題

● 落實土地稅制改革，減少投機炒作情形

- ✓ 推動改革實價登錄政策
- ✓ 建立特殊案件資訊稽核S.O.P.
- ✓ 提供多元不動產增值統計資訊
- ✓ 編製發布住宅價格指數

- ✓ 合理訂定不動產稅基
- ✓ 推動土地稅基兩價合一政策
- ✓ 推動自住及非自住房屋採差別稅率課徵房屋稅
- ✓ 精進高級住宅加計課徵房屋稅認定要件



近年市政成果(一)



促進不動產資訊透明正確多元



101.08~103.09

建立實價登錄查核s.o.p

率先全國訂定一般及特殊買賣交易案件查核s.o.p, 提高資訊查核效率及正確性。

101.11~103.09

建置並持續擴增實價登錄資訊查詢服務網

首創全國按週更新資訊, 結合本府圖資平台及Google街景, 提供最多元的查詢服務, 並持續擴增系統功能。

102.06~103.09

發布住宅相關統計專題報導

以實價登錄資訊為基礎, 發布住宅統計專題報導, 有近8成媒體認為對民眾有幫助, 8成6的媒體認為對提升不動產資訊透明化有助益。

102.07~103.09

編製發布住宅價格指數

為協助民眾解讀房價趨勢, 本府創新發布官方版住宅價格指數, 有7成2的民眾贊成公布; 有6成1的民眾認為對健全房地產市場有幫助。

近年市政成果(二)



有效管理規範業者行為



102.07~103.09

訂定並執行不動產消費資訊管理規範

訂定不動產交易消費資訊管理規範，自**102年7月1日起實施**，102年下半年共查核510則，103年上半年共查核900則，查獲違規者均依規定處理。

102.11~103.09

定期發布管理規範執行情形

每月將執行情形公布於網站上，使民眾了解管理規範執行情形。另於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、輔導、裁罰情形。

103.03~103.09

結合中央地方力量，進行預售屋聯合稽查

結合地政局、法務局、建管處及財政部國稅局，透過聯合稽查就代銷業務、預售屋定型化契約、廣告、樣品屋及紅單使用情形進行查核，積極維護交易秩序與消費者權益。

103.08~103.09

訂定預售屋銷售規範

訂定臺北市預售屋銷售規範，於**103年8月15日起實施**，並將持續就本市銷售中之預售屋進行抽查，落實消費者保護。

近年市政成果(三)



推動不動產稅制改革



土地稅

積極縮短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；公告土地現值占一般正常交易價格比例達89.47%，為全國最高。

調整精華地區公告現值合理反映市價動態

將精華地區土地列為重點檢討區域，103年高級住宅地區公告土地現值平均調幅23%，一般地區12%。

房屋稅

實施高級住宅加價課徵房屋稅

自100年7月起率先實施高級住宅加價課徵房屋稅，為全國首創並經財政部引為表率。

主動調整新建房屋構造標準單價

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。

研議住家用房屋採差別稅率課徵房屋稅

建議財政部研擬住家用房屋按自住及非自住採差別稅率課徵房屋稅，現已完成修法。

行動綱領架構

總目標

- 一. 「資訊透明多元」、
- 二. 「避免投機炒作」、
- 三. 「市場健全穩定」、
- 四. 「公平合理負擔」

四大面向

一. 資訊正確多元

二. 促進交易安全

三. 稅負公平合理

四. 研究教育推廣

1) 強化實價登錄
資訊與業者發
布資訊規範

3) 增進消費者權
益保障

7) 依市價動態合
理訂定土地稅
基

9) 強化與中央協
力關係

2) 提升房市資訊
揭露

4) 有效規範業者
銷售行為

8) 檢討現行房屋
稅負合理性

10) 積極擴展健全
房市施政成效

5) 住宅銷售及使
用規範

6) 引導民間業者
擔負社會責任

十大策略



❖❖ 行動綱領內容(一) ❖❖

-- 面向一：資訊正確多元

| 策略 | 行動方案 |
|----------------------|---|
| 1. 強化實價登錄資訊與業者發布資訊規範 | <ul style="list-style-type: none">1.1 積極宣導教育實價登錄申報機制1.2 全面稽核提升揭露資訊真實性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 | <ul style="list-style-type: none">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 |

❖❖ 行動綱領內容 (二) ❖❖

--面向二：促進交易安全

| 策略 | 行動方案 |
|-----------------|---|
| 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 |

❖❖ 行動綱領內容 (三) ❖❖

--面向三：稅負公平合理

| 策略 | 行動方案 |
|------------------|--------------------------|
| 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☆ |

行動綱領內容 (三)

--面向四：研究教育推廣

| 策略 | 行動方案 |
|-----------------|------------------------|
| 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 |

短期施政重點

- ◆ 持續發布不動產相關統計分析資訊。
- ◆ 建置不動產統計資訊線上查詢服務。



實驗計畫



- 主動建立消費者房屋交易諮詢公益平台，提供令民眾安心的交易環境。
- 積極查核不動產市場銷售行為及資訊。
- 主動與業者溝通交流，督促業者重視消費者權益。如舉辦業者座談會、製作執業須知及房仲達人文宣等。
- 利用多元管道宣導建立民眾交易安全常識。如舉辦交易安全講座等。

長期施政重點

實價登錄制度的檢討改進

- 持續精進實價登錄資訊揭露率及正確性。
- 強化實價登錄資訊之增值應用。
- 推動預售屋及租賃案件全面實價登錄。
- 依實務執行經驗，主動提供中央實價登錄政策改革建議。

消費者教育與爭議處理機制

- 精進消費者爭議申訴與調解機制。
- 結合公會力量提升調解效能。
- 強化業者行為監督及規範，增進業者執業品質。
- 建立房屋銷售資訊及爭議資料庫與分析。

房地稅基的檢討與調整

- 逐年縮短公告土地現值與市價差距。
- 推動土地稅基回歸兩價合一制度。
- 合理調整不動產稅基符合量能課稅目標。
- 精進高級住宅加計課徵房屋稅認定要件。
- 推動非自住房屋稅加倍課徵。

♥ 預期成效 ♥



落實不動產資訊透明正確多元目標，解決資訊落差與資訊不當問題。



有效規範業者資訊發布與銷售行為，建立市場秩序，強化不動產交易安全保障。



合理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。

健全不動產交易市場
構築友善宜居城市

2014

巢運訴求與回應

臺北市府  TAIPEI
臺北



104站出來！夜宿仁愛路（17:00進場）

圖片來源：巢運FACEBOOK網站

大綱



- 2014巢運行動與訴求
- 市府回應與作為
- 結語



2014巢運行動與訴求

具體行動

10月4日於聯合國「世界人居日」前的星期六，重回街頭，夜宿全台最貴的仁愛路。
(三段)

巢運 臉書粉絲團 (請按讚喔!)



五大居住改革訴求



居住人權入憲，終結強拆迫遷



改革房產稅制，杜絕投機炒作



檢討公地法令，停建合宜住宅



廣建社宅達5%，成立住宅法人



擴大租屋市場，制訂租賃專法



市府回應與作為(訴求一)

| 訴求 | 相關法令 | 修法原則 | 本府回應與積極作為 |
|-----------------------------|--|--|--|
| <p>一. 居住人權入憲 終結強拆迫遷</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▫ 《都市計畫法》等修法 ▫ 新訂《防止不當迫遷專法》 | <ul style="list-style-type: none"> ▫ 保障適足住房兩公約) ▫ 落實「行政聽證」民主程序。 ▫ 提供合理替代居住方案為必要 | <p>◆ 相關法令修訂屬中央政府權責。</p> <ul style="list-style-type: none"> ▫ 本府辦理都市計畫變更之整體開發案，對於拆遷戶均依個案情形考量興建專案住宅安置、透過租金補貼或以中繼國宅協助安置。 |



市府回應與作為(訴求二)

| 訴求 | 相關法令 | 修法原則 | 本府回應與積極作為 |
|--|---|--|---|
| <p>一、 二、 改革房產稅制 杜絕投機炒作</p> | <ul style="list-style-type: none"> □ 《平均地權條例》房地產稅制法 □ 新訂《不動產稅法》 | <ul style="list-style-type: none"> □ 房地合一實價課稅 □ 打擊囤屋及短期炒作 □ 降低多數長期自用、持有民眾衝擊 | <p>◆ 相關法令修訂屬中央政府權責。</p> <ul style="list-style-type: none"> □ 房屋稅部分，本府已調高新建房屋構造標準單價、實施高級住宅加價課徵房屋稅、研議自住及非自住之住家用房屋採差別稅率課徵房屋稅。 □ 土地稅部分，本府已分別檢討訂定精華地區與一般地區之土地稅基，以合理反映個別區域地價水準。 □ 前項措施已考量降低多數民眾衝擊，並列入<u>健全房市綱領策略九</u>持續檢討精進。 |



市府回應與作為(訴求三)

| 訴求 | 相關法令 | 修法原則 | 本府回應與積極作為 |
|-----------------------------|--|---|--|
| <p>三、廣建社宅達5% 成立住宅法人</p> | <ul style="list-style-type: none">□ 《住宅法》修法，強化住宅法子法。 | <ul style="list-style-type: none">□ 成立住宅法人。□ 明訂5%目標及政府責任□ 建立穩定財源（房產稅改收入）□ 保障弱勢，比率至少30% | <p>◆ 相關法令修訂屬中央政府權責</p> <ul style="list-style-type: none">□ <u>已列入出租住宅綱領長期目標</u>□ 本府已成立住宅基金。□ 永平公營住宅已提供弱勢比率3成，並已<u>列入出租住宅綱領行動方案5.1</u>。 |



市府回應與作為(訴求四)

| 訴求 | 相關法令 | 修法原則 | 本府回應與積極作為 |
|-----------------------------|--|---|---|
| <p>四. 修訂公地法令 停建合宜住宅</p> | <ul style="list-style-type: none"> 《國有財產法》等公地法令修法 | <ul style="list-style-type: none"> 公地資訊公開 公地處分辦法 「聽證會」 入法 保障公地拆遷現住弱勢 居住權 | <ul style="list-style-type: none"> ◆ 相關法令修訂屬中央政府權責 □ 市有公用未利用及低度利用土地清冊已公告於財政局網站。 □ 公辦都更案依法辦理「聽證會」。 □ 除都市更新分回市有房地優先作公務使用，其無公務使用需求，始評估辦理標租或標售外其餘市有土地均於99年起停止標售。 □ 本府已興辦公營住宅與租金補貼，可供協助滿足居住需求。 □ 本市無興建合宜住宅計畫 |



市府回應與作為(訴求五)

| 訴求 | 相關法令 | 修法原則 | 本府回應與積極作為 |
|-----------------------------|--|--|---|
| <p>五. 發展租屋市場 制訂租賃專法</p> | <ul style="list-style-type: none">◻ 新訂《租賃住宅專法》 | <ul style="list-style-type: none">◻ 引導空屋出租◻ 保障租賃雙方權益◻ 擴大弱勢租屋扶助 | <ul style="list-style-type: none">◆ 相關法令修訂屬中央政府權責◻ 本府已辦理代租代管計畫<u>列入出租住宅綱領行動方案1.2</u>。◻ 本府將計畫研訂租賃房屋規範保障房東房客權益<u>列入出租住宅綱領行動方案2.1</u>。◻ 本市住宅政策已確定以租屋取代購屋，以「健全租屋市場」為目標，滿足中收入以下市民及弱勢族群居住權之基本原則住宅資源均集中於租屋市場<u>列入出租住宅綱領面向二、三</u>。 |



結語



協助中央政府推行各項政策，並發揮最大之政策執行效能、戮力提供充足之公營住宅、提升資訊透明、落實業者規範、檢討不動產稅基訂定。



積極檢討革新住宅、國土規劃、稅制、金融手段等各項居住正義相關法令與政策。



監督及支持政府各項居住政策，例如：提供新政策、愛心出租住宅，協助解決弱勢族群居住問題、避免公營住宅設置抗爭等。



簡報結束
敬請指教

