

# 「房」不了高漲？

## ——央行四波打房政策成效分析

張詔鈞、秦之瑩、洪子平

- 高中生組
- 大學生組
- 研究生組

臺中市私立衛道高級中學

主辦單位：財團法人國家實驗研究院科技政策研究與資訊中心

中華民國 111 年 12 月

## 目錄

摘要 .....	1
壹、前言 .....	2
貳、房價高漲原因 .....	3
一、整體經濟狀況 .....	4
二、房市供給與需求失衡 .....	7
參、打房政策介紹 .....	9
一、第一波打房政策（2020 年 12 月） .....	9
二、第二波打房政策（2021 年 3 月） .....	10
三、第三波打房政策（2021 年 9 月） .....	10
四、第四波打房政策（2021 年 12 月） .....	11
肆、打房成效分析 .....	13
一、房價所得比 .....	13
二、房貸負擔率 .....	14
三、住宅價格指數 .....	14
伍、結論與建議 .....	16
一、社會住宅 .....	18
二、更動稅制 .....	18
三、老屋改建 .....	19
陸、參考文獻 .....	19

## 摘要

本研究採用「政策研究指標資料庫」之數據和其他指標，透過文獻分析法研究房市現況並分析央行四波打房政策的成效，最後歸納出以下結論。

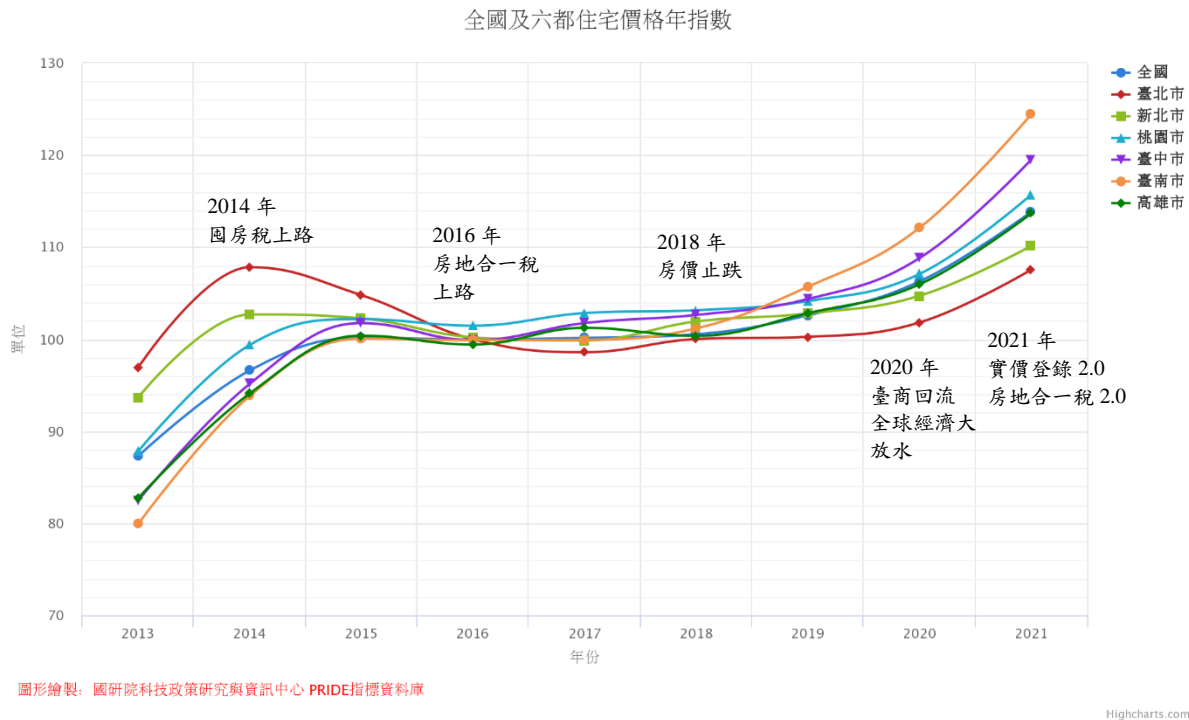
首先，在打房政策實施的時段內，臺灣房價所得比皆高於 9 倍，遠高過世界銀行所提出的標準，顯示出薪資成長追不上房價增值的速度。加上近三年的房貸負擔率皆高於 30%，屬於內政部房貸負擔能力中的略低等級，代表人民背負房貸的壓力過大。若以住宅價格指數來看，從第一波打房政策施行至今，住宅價格指數成長率高達 12%，顯然政策並未成功減少房市交易及抑制房價上漲，由此可知打房政策的成效不彰，沒有達成穩定金融的目標。

根據上述，我們提出幾種改善的建議：社會住宅、更動稅制及老屋改建。本研究呼籲政府應興建大量社會住宅，或是承租民間空屋並轉租給民眾，照顧弱勢族群的居住權益。此外，由於目前全臺只有部分縣市有進行「差別稅率」，因此本研究認為中央可以統一規定全國性的房屋差別稅率。最後，由於各地目前都有許多屋齡過高、結構不穩的老屋，因此本研究建議將老屋改建成安全且適合居住的新屋，以較低廉的價格販售或出租。

在房價高漲的現今，我們期望透過本研究發聲，喚起公眾的關注並要求政府盡速提出改善措施。

## 壹、前言

從 2013 年內政部開始編制住宅價格指數的九年間，其指數整體來看有明顯攀升，從圖一可知，臺南市漲幅超過一半，除雙北地區，其餘的直轄市也高達 30% 以上<sup>(1)</sup>。房市的蓬勃發展起因於經濟成長和通貨膨脹、中美貿易戰影響、閒置資金過多等，加上房屋成本提升及人口結構改變。種種因素使我國房價持續飆漲，使民眾難以負擔買房費用，造成不少民怨。



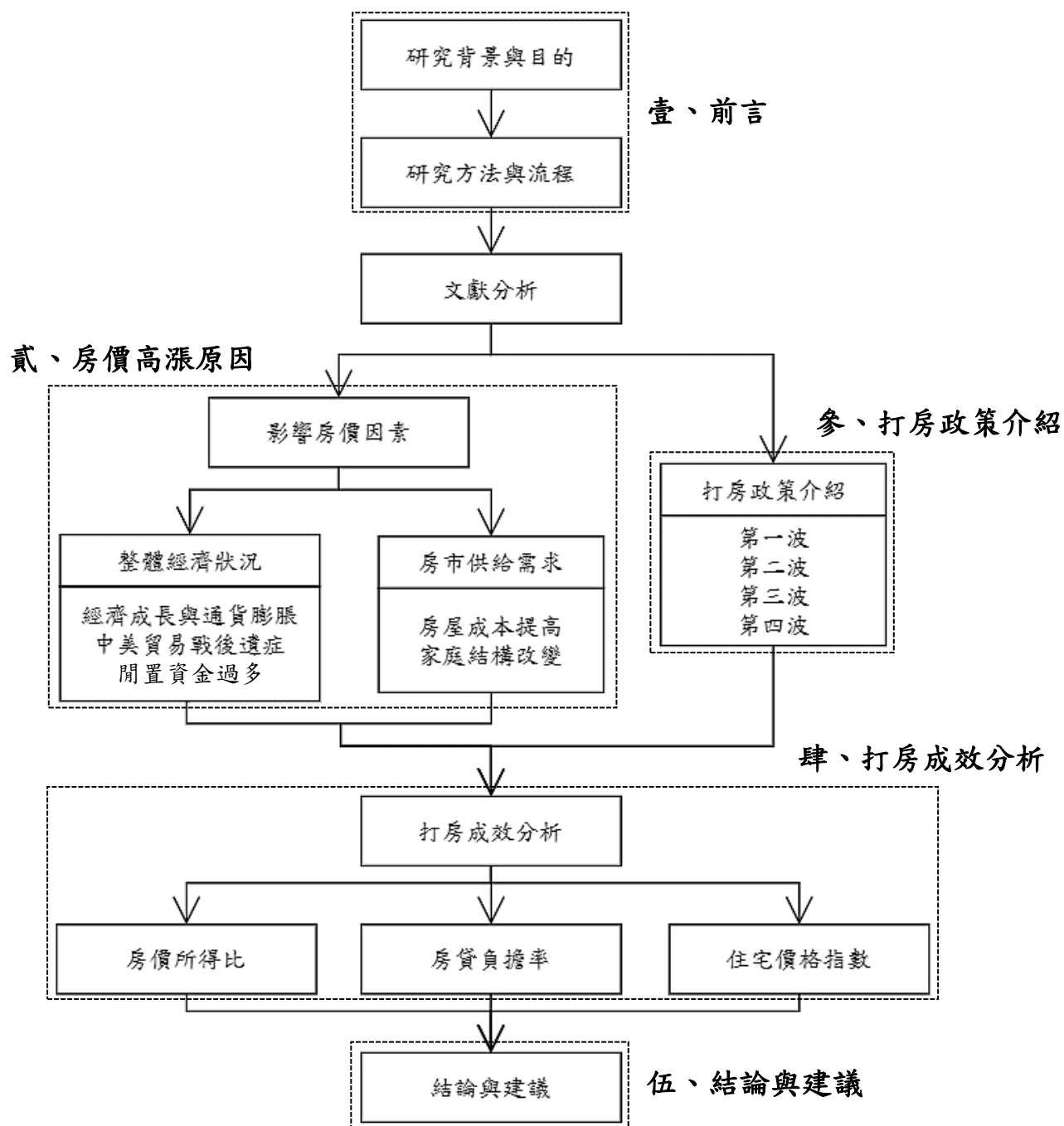
資料來源：中華民國內政部<sup>(1)</sup>（本研究整理）

圖一、全國及六都住宅價格年指數（2013 年～2021 年）

為防止刻意哄抬房屋價格，使房價過度上漲，並促進金融穩定，中央銀行自 2020 年 12 月起祭出四波打房政策，開始對房市實施選擇性信用管制，新增多項對房屋購買時的貸款限制。

然而，此次政府制訂的打房政策激起社會大眾的意見分歧，褒貶參半。有專家指出，近年來政府釋出多道打房政策，若實行力道過猛，可能導致反效果。另一派觀點則認為，房價飆漲是因為需求大於供給，所以應透過積極提高供給，以降低房價<sup>(2)</sup>。

因此，本文嘗試在這樣的產業發展脈絡下，透過文獻分析法剖析臺灣房價的現況，採用「政策研究指標資料庫」（PRIDE）和其他指標，提出近年臺灣房價上漲原因。接著介紹央行從 2020 年底起實施的四波打房政策，並透過房價趨勢分析出打房政策的成效，最後歸納出本研究對政策的建議。期待本文能喚起臺灣對高房價造成之問題的關注以及提升民眾對房屋市場的了解，並促使政府改善目前遭遇的困境。本文之架構請參閱圖二。



圖二、研究方法與流程

## 貳、房價高漲原因

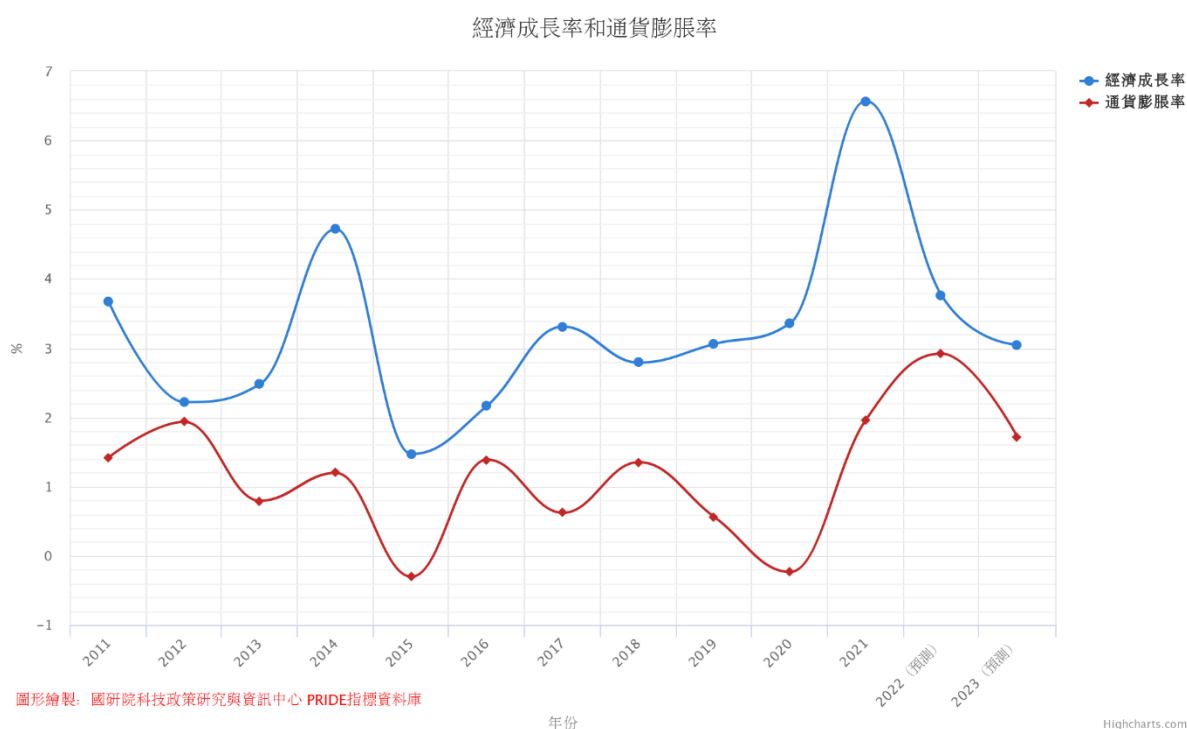
為探討房價高漲的原因，本研究先論及總體經濟現況，再以其作為背景進一步深入講解房屋市場內的供給與需求，以利梳理房屋的漲價緣由。

## 一、整體經濟狀況

### (一)經濟成長與通貨膨脹

房地產業發展的基礎在於經濟成長。如圖三所示，2018 年來臺灣的經濟成長率皆為正數，而 2021 年經濟成長率為 6.28%，為十一年來最高<sup>(3)</sup>，全年出口總值甚至創下歷史新高。此外，由於國內經濟受疫情影響的程度較其他國家低，且擁有安全和值得信賴的投資環境，因此吸引外商積極對臺投資<sup>(4)</sup>。

經濟規模擴大代表著更多資金湧入市場，加上各國鬆綁商業貿易活動上的限制形成報復型消費風潮。雖然大量消費帶來經濟復甦，但全球供應鏈受到疫情衝擊尚未完全恢復，導致通膨的情況加重。



系統編號：ND10506-2701；SD10501-0075

資料來源：PRIDE<sup>(5)</sup>、中華民國主計總處<sup>(3)</sup>（本研究整理）

圖三、臺灣經濟成長率和通貨膨脹率（2011 年～2023 年）

根據圖三，2020 年因疫情嚴峻使百業蕭條，通貨膨脹率（消費者物價年增率）降至負值，緊接著在隔年 2021 年上漲到高點<sup>(3)</sup>，其為疫情後封鎖政策鬆綁的結果。此現象讓民眾產生通膨將持續的預期心理，導致兩種狀況：其一是民眾認為房價會持續上漲，想藉房市進行投資；其二是看中不動產保值性良好的特性<sup>(2)(6)</sup>，希望透過購買房地產以對抗通膨的影響來減少損失，加上購屋貸款利率低及房屋增值的可能性。這兩種心態皆造成房地產投資性需求增加，使價格抬升。

### (二)中美貿易戰後遺症

由於中美貿易戰對中國市場造成一定程度破壞，進而導致部份臺商撤資回臺，因而增加工業土地、商辦土地及豪宅的需求<sup>(7)</sup>，大量資金回流到臺灣房市，使房價上揚。從圖四中可知，中美貿易戰開始後，臺灣對中國大陸的投資金額逐漸減少，直至 2021 年時降至近十一年的最低點<sup>(8)</sup>。

此外，因國際股票市場頻繁出現大幅度波動，不確定性增加，更多投資人寧願將資金投入房屋市場<sup>(7)</sup>，在資金轉移到房市的過程中，房屋交易量和房價也自然增加。



系統編號：ND10506-2698

資料來源：PRIDE<sup>(5)</sup>、中華民國大陸委員會<sup>(8)</sup>（本研究整理）

圖四、主要國家對中國大陸投資實際金額（臺商對中國大陸投資金額統計）（2011 年～2021 年）

### (三)閒置資金過多

如圖五所示，自 2015 年，央行為減少金融機構逾放過多的風險，而調降重貼現率至 1.375% 並維持大約三年，直到 2020 年，為因應新冠疫情和全國降息潮，央行又降息一碼<sup>(9)(10)</sup>。長期的量化寬鬆貨幣政策使得經濟景氣佳，市場資金增加。

然而，這些資金沒被用來實體投資（GDP 中的 Investment），反而為追求高報酬而被投入股市和房市<sup>(11)(12)</sup>。根據定義，國民儲蓄毛額和國內投資毛額的差額除以國民所得毛額（GNI）再換算成百分率即是超額儲蓄率，此指標多用於衡量國內閒置資金的狀況。根據圖六，近年我國的超額儲蓄率逐漸上升<sup>(13)</sup>，代表閒置資金氾濫，也代表房市可能充斥著過多的資金，使房價居高不下。

## 2022 「Win the PRIDE：用指標說故事」競賽文稿



資料來源：中華民國中央銀行<sup>(9)</sup>（本研究整理）

圖五、臺灣重貼現率（2011 年～2021 年）



資料來源：中華民國主計總處<sup>(13)</sup>（本研究整理）

圖六、臺灣超額儲蓄率（2011 年～2021 年）



## 二、房市供給與需求失衡

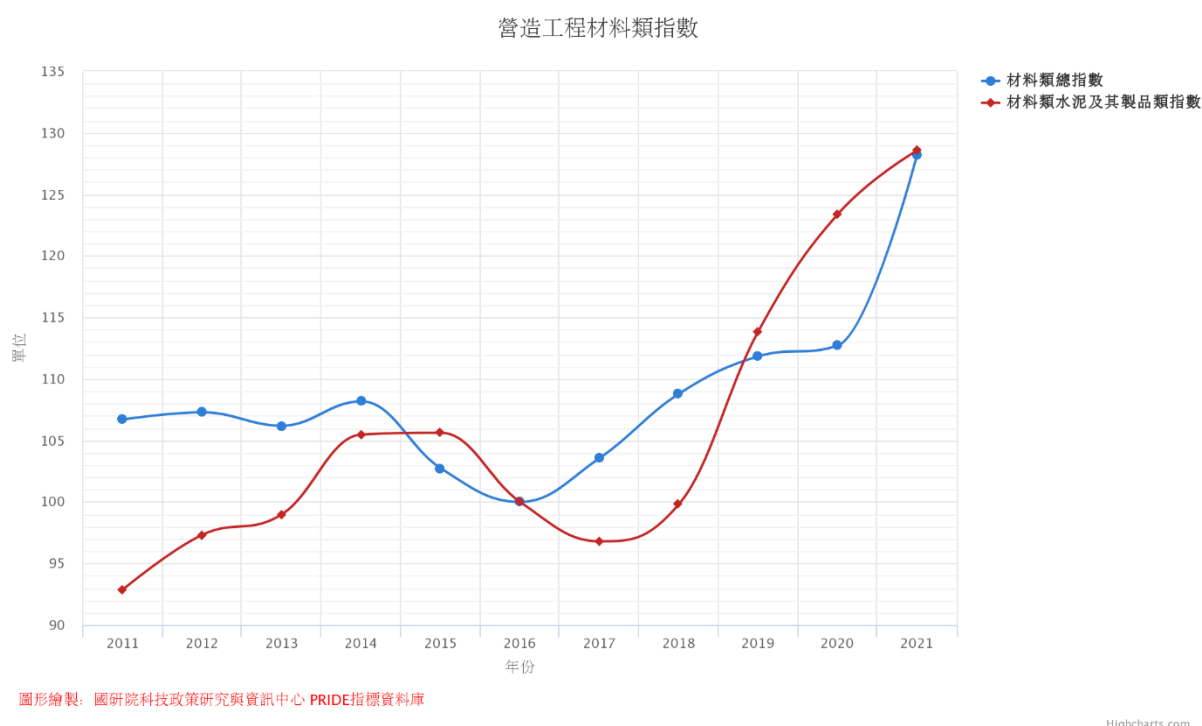
### (一)房屋成本提高

根據房屋總成本主要可分為營建成本和土地成本的原則，本研究嘗試透過這兩種成本的指數變化解釋供給方的售價變化，其中營建成本可再細分為材料和人力成本。

#### 1. 營建成本

##### (1)材料成本

如圖七所示，近年因疫情影響使供應鏈陷入困境，造成原物料短缺、產品供給不足<sup>(14)</sup>，供應商不斷調高價格，而建材的價格也因此飆升，並在 2021 年達到高峰，而房屋中最重要的素材：水泥，其價格屢次攀升，使房屋材料成本大幅增加<sup>(15)</sup>。

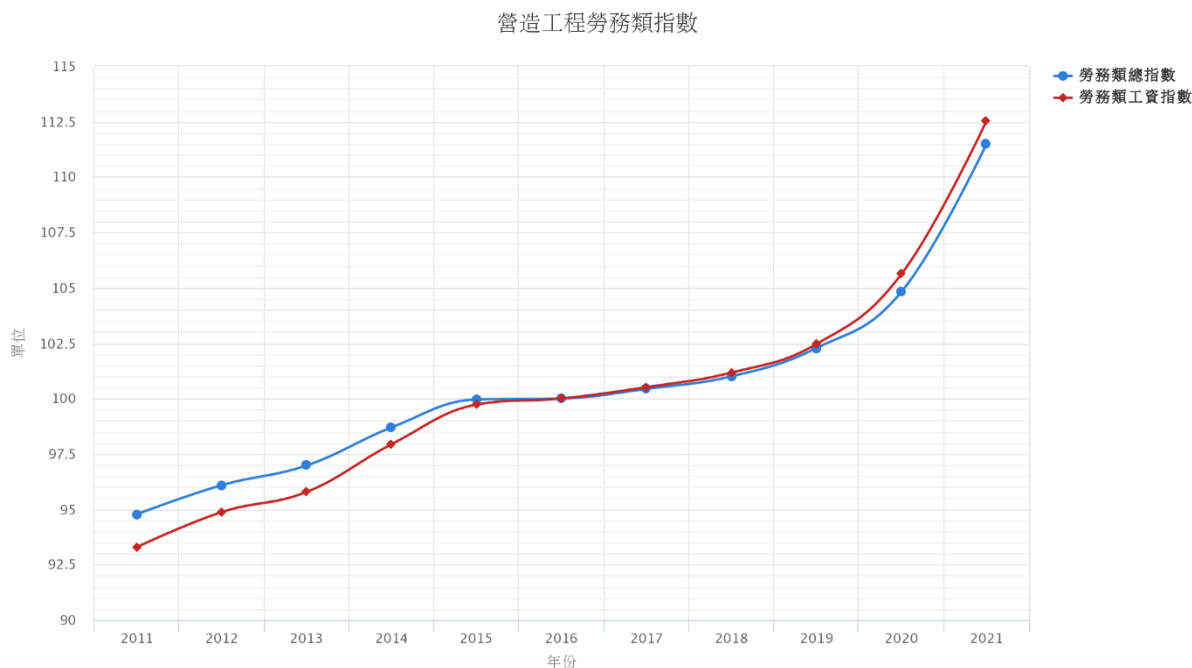


資料來源：中華民國主計總處<sup>(15)</sup>（本研究整理）

圖七、臺灣營造工程材料類指數（2011 年～2021 年）

##### (2)人力成本

基於近年教育程度提高，勞動權益高漲，導致勞工基本工資逐年調漲，加上勞動市場供給減少<sup>(2)(14)</sup>，人力成本因而抬升。圖八顯示營造工程勞務類總指數和工資指數在 2011 到 2019 的八年間不斷成長，並且在 2019 疫情爆發後的隔年更直線攀升，十一年內總共提高超過 15%<sup>(15)</sup>，顯示國內勞動成本越來越高的趨勢。



圖形繪製：國研院科技政策研究與資訊中心 PRIDE指標資料庫

Highcharts.com

資料來源：中華民國主計總處<sup>(15)</sup>（本研究整理）

圖八、臺灣營造工程勞務類指數（2011 年～2021 年）

## 2. 土地成本

根據圖九及內政部公告，臺灣都市地區地價指數自 2014 年來增長近 8 單位。本研究推測是因大量外匯存底和氾濫的資金流入市場，加上長期的低利率，導致房地產需求增加。雖指數在 2016 年以後一度下趨緩，但在 2019 年後再次攀高，最後達到 104 單位<sup>(16)</sup>。



圖形繪製：國研院科技政策研究與資訊中心 PRIDE指標資料庫

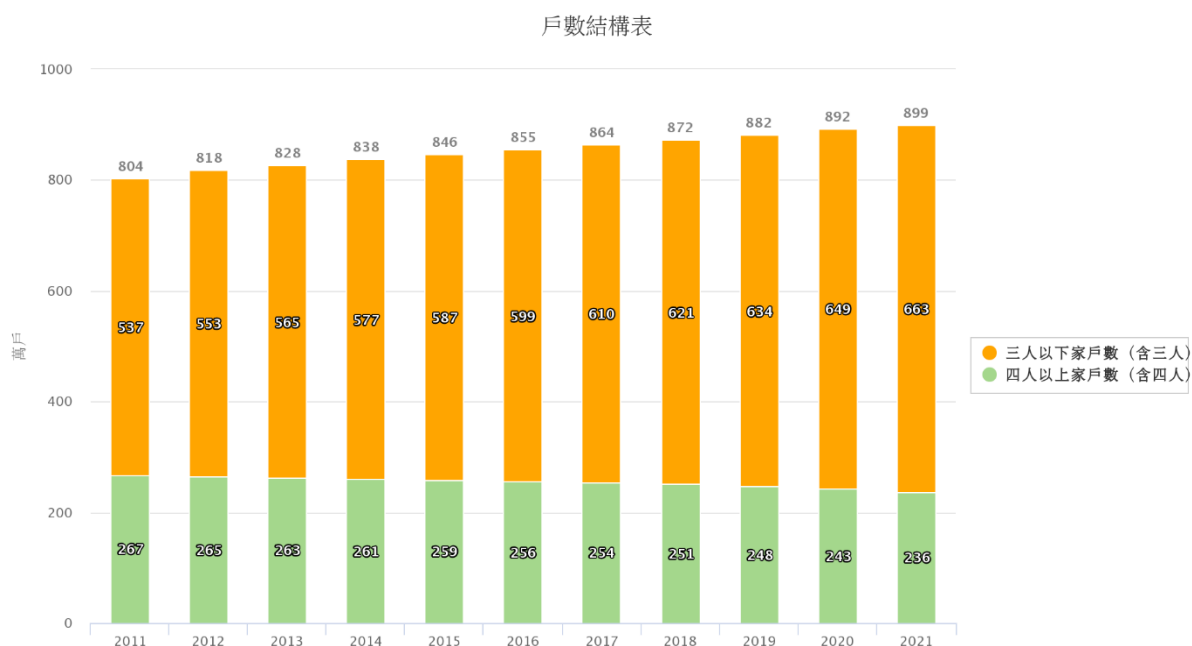
Highcharts.com

資料來源：中華民國內政部<sup>(16)</sup>（本研究整理）

圖九、全國都市地區地價指數（2014 年～2021 年）

### (二)家庭結構改變

雖臺灣近年人口成長率明顯下降，但時代和觀念改變帶動家庭結構的變化<sup>(6)</sup>，使單人家庭、核心家庭的數量逐漸上升，反而使家戶數量提高。根據圖十，我國三人以下家戶數從 2011 時的五百餘萬戶，一路擴展到 2021 年的六百三十萬戶<sup>(17)</sup>。整體來看，家戶總數也增加近百萬戶，房屋的消費性需求因此隨著提高，使房價上漲。



圖形繪製：國研院科技政策研究與資訊中心 PRIDE 指標資料庫

Highcharts.com

資料來源：中華民國內政部<sup>(17)</sup>（本研究整理）

圖十、臺灣戶數結構表（2011 年～2021 年）

### 參、打房政策介紹<sup>(18)</sup>

炒房一般被認為是房屋市場中的一種投機行為，有些法人或民眾透過囤積房源，再轉售以謀取暴利，這些對象就是俗稱的炒房客。為防止過度炒作及房市資金氾濫，政府早年已實施多項打房政策，例如：奢侈稅、房地合一稅、實價登錄等，來維持房屋市場的穩定性。而直到 2020 年，政府改採選擇性信用管制，針對不同對象實施貸款限制及規範。

#### 一、第一波打房政策（2020 年 12 月）

為促進房市交易穩定，中央銀行自 2020 年 12 月 8 日開始進行第一波打房政策，實施房市選擇性信用管制，將「中央銀行對金融機構辦理購置高價住宅貸款業務規定」名稱改為「中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定」。其內容包含四大規定：

##### (一)新增全國公司法人購置住宅貸款限制

## 2022「Win the PRIDE：用指標說故事」競賽文稿

因公司法人囤屋及短期交易的情況較為明顯，因此限制全國公司法人購屋貸款限制，以降低炒房熱度。

### (二)全國自然人第三戶（含）以上購置住宅貸款限制

若是自然人擁有過多房貸，將不利於金融機構控管不動產授信風險，因此調整第三戶以上的購屋貸款限制至最高六成。

### (三)借款人購買都市計畫劃定的住宅區及商業區土地

部分投機炒房客會透過借款購買都市計畫的土地，而後再轉售政府以獲取更高的報酬，政府因而調降借款人的最高貸款成數。

### (四)餘屋貸款限制

為避免民眾囤積空屋，政府實施對餘屋的貸款限制，以釋出更多空屋提供給尚未持有房屋的民眾。

## 二、第二波打房政策（2021 年 3 月）

因銀行不動產貸款比例居高不下，央行決定持續打房，避免大量信用資源流向房市，並控管金融相關機構不動產信用風險。第二波政策內容如下：

### (一)調整全國公司法人購置住宅貸款限制

為加強打房力道，政府再次加碼貸款限制。

### (二)全國自然人第三戶（含）以上購置住宅貸款限制

為加強打房力道，政府再次加碼貸款限制。

### (三)無房貸或已有二戶以下者購置高價住宅貸款限制

因豪宅的外溢效應會帶動周邊地區房價，增加銀行的授信風險，因此調降其最高貸款成數，且均無寬限期。

### (四)新增工業區閒置土地抵押貸款規範

政府為協助工業區活化利用其土地，增訂工業區閒置土地抵押貸款規範，貸款限制最高 5.5 成。

## 三、第三波打房政策（2021 年 9 月）

基於第二波打房政策未達到預期效果，因此央行在前次政策基礎下再次加強房市管制規定，並加碼選擇性信用管制。其包含以下三點：

### (一)新增自然人特定地區第二戶購屋貸款不得有寬限期

## 2022「Win the PRIDE：用指標說故事」競賽文稿

為加強對自然人的房貸限制，政府取消自然人第二戶購屋貸款的寬限期，以減少一般民眾囤房的現象。

### (二)調降工業區閒置土地抵押貸款規範

為加強打房力道，政府再次加碼貸款限制。

### (三)調降購地貸款限制

為降低銀行控管不動產授信風險，增加購地貸款限制以提高土地移轉的難度。

## 四、第四波打房政策（2021 年 12 月）

經過三度打房政策實施，我國銀行不動產貸款集中程度卻仍偏高，市場穩定性不足，使央行再次調整對房市的管控。政策主要有：

### (一)調降全國自然人第三戶（含）以上購置住宅貸款限制

為加強打房力道，政府再次加碼貸款限制。

### (二)調降工業區閒置土地抵押貸款規範

為加強打房力道，政府再次加碼貸款限制。

### (三)購地貸款限制

為加強打房力道，政府再次加碼貸款限制。

### (四)餘屋貸款限制

為加強打房力道，政府再次加碼貸款限制。

從 2020 至 2021 年底，中央銀行接連祭出四波打房政策，本研究整理如表一，各自介紹四波打房政策的詳細內容。

表一、央行四波打房政策

	第一波 (2020 年 12 月)	第二波 (2021 年 3 月)	第三波 (2021 年 9 月)	第四波 (2021 年 12 月)
全國公司法人購置住宅貸款限制	第一戶：最高為房貸 6 成 第二戶（含）以上：最高 5 成（皆無房貸寬限期）	第一戶、第二戶最高貸款成數皆降至 4 成（無寬限期）		
全國自然人第三戶（含）以上購置住宅貸款限制	最高 6 成（無寬限期）	最高 5.5 成，並新增第四戶以上房貸最高 5 成規定（皆無寬限期）		最高 4 成（包含高價住宅）
無房貸或已有二戶以下者購置高價住宅貸款限制		最高 5.5 成，已有三戶以上貸款者成數降至 4 成（皆無寬限期）		
自然人特定地區第二戶購屋貸款不得有寬限期			特定地區：六都及新竹縣、市	
借款人購買都市計畫劃定的住宅區及商業區土地貸款限制	最高 6 成 5，保留其中 1 成動工後撥貸			
工業區閒置土地抵押貸款規範		最高 5.5 成	最高 5 成	最高 4 成
購地貸款限制			最高 6 成	最高 5 成，保留 1 成動工款
餘屋貸款限制	最高 5 成			最高 4 成

資料來源：中華民國中央銀行<sup>(18)</sup>（本研究整理）

## 肆、打房成效分析

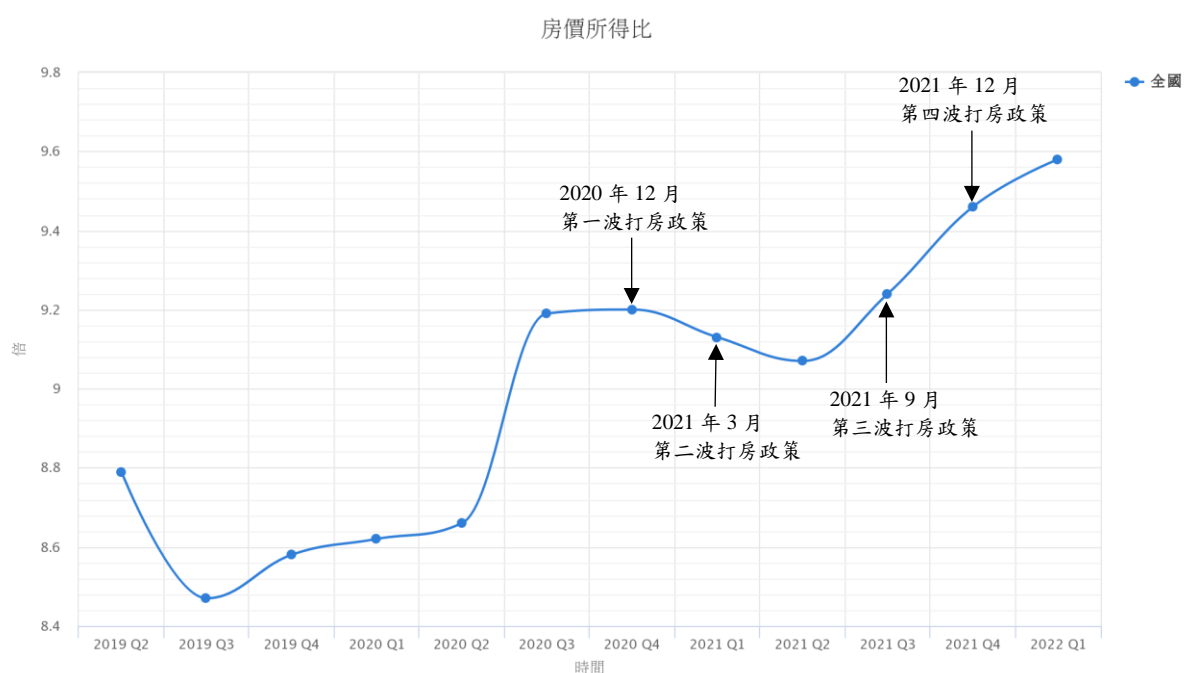
在分析打房成效的部份，本研究以薪資和房價關係及房價指數作為衡量指標，前者主要以房價所得比與房貸負擔率二者為主，後者則採用我國內政部發布的住宅價格指數。

另外，由於房屋市場的波動變化不像股市那樣迅速明顯，通常需更多時間才能反映，加上這四波打房政策的時間跨度僅一年，因此本研究未將四波的打房政策效果分開逐一比較和探討，而是以整體成效進行分析。

### 一、房價所得比

房價所得比是國際間用來衡量某個地區薪水和房價關係的通用指標，也可以當成評估房市泡沫的重要指標，計算公式是將中位數房屋總價除以中位數家戶每年可支配所得。換句話說，算出來的數值就代表「一個家庭在沒有任何消費的狀況下，需要存多少年才買得起一間房」，比值越高表示買房難度越大。

根據世界銀行定義，已開發國家的正常數值應在 1.8 到 5.5 之間，而開發中國家應在 3 到 6 之間，若高於這個區間代表房價與平均收入相比過高，將影響正常消費和生活品質。然而如圖十一所示，在打房政策實施時段內，臺灣房價所得比皆高於 9 倍<sup>(19)</sup>，雖起初有稍稍下降，但 2021 年 Q3 後卻又反起到高點，顯示薪資成長追不上房價增值速度，按世界銀行提出的標準來看，人民普遍的購屋痛苦程度早已遠超合理範圍<sup>(20)(21)</sup>。



圖形繪製：國研院科技政策研究與資訊中心 PRIDE 指標資料庫

Highcharts.com

資料來源：中華民國內政部<sup>(19)</sup>（本研究整理）

圖十一、全國房價所得比（2019 年～2022 年）

## 二、房貸負擔率

衡量薪資和房價關係的還有另一個指標：房貸負擔率，是將中位數房價的每月償還本利和除以中位數月家戶每月可支配所得計算出來的比例，即「一個家庭每個月有多少比例的薪資用來繳房貸」，數值越高表示負擔能力越低。

表二、房貸負擔率及負擔能力對照

房貸負擔率	小於 30%	大於等於 30% 且小於 40%	大於等於 40% 且小於 50%	大於 50%
負擔能力	可合理負擔	略低	偏低	過低

資料來源：中華民國內政部（本研究整理）

根據表二，一般來說，房貸負擔率應在家庭收入的三成內較為合理，若超過則代表房貸壓力過大，可能壓縮到其他方面的支出。但從圖十二看來，近三年房貸負擔率都高於 30%<sup>(19)</sup>，皆屬於略低等級，其走勢和房價所得比相近，在打房政策初期先微幅下修，又在 2021 年 Q3 後屢次上升，達到新高，顯示人民買房的負擔沉重<sup>(21)</sup>。



圖形繪製：國研院科技政策研究與資訊中心 PRIDE指標資料庫

Highcharts.com

資料來源：中華民國內政部<sup>(19)</sup>（本研究整理）

圖十二、全國房貸負擔率（2019 年～2022 年）

## 三、住宅價格指數

房價指數可用於分析房市行情，反映房地產價格波動。然而，由於房價指數的編製對象、涵蓋地區等等各有差異，延伸許多不同種類的房價指數。根據表三，本研究考量國泰房地產價格指數的編製對象主要是預售屋及新成屋、信義房價指數的編製對象多為中古屋、清華安富房價指數的編製時間偏短，故選擇採用內政部發布的住宅價格指數進



## 2022「Win the PRIDE：用指標說故事」競賽文稿

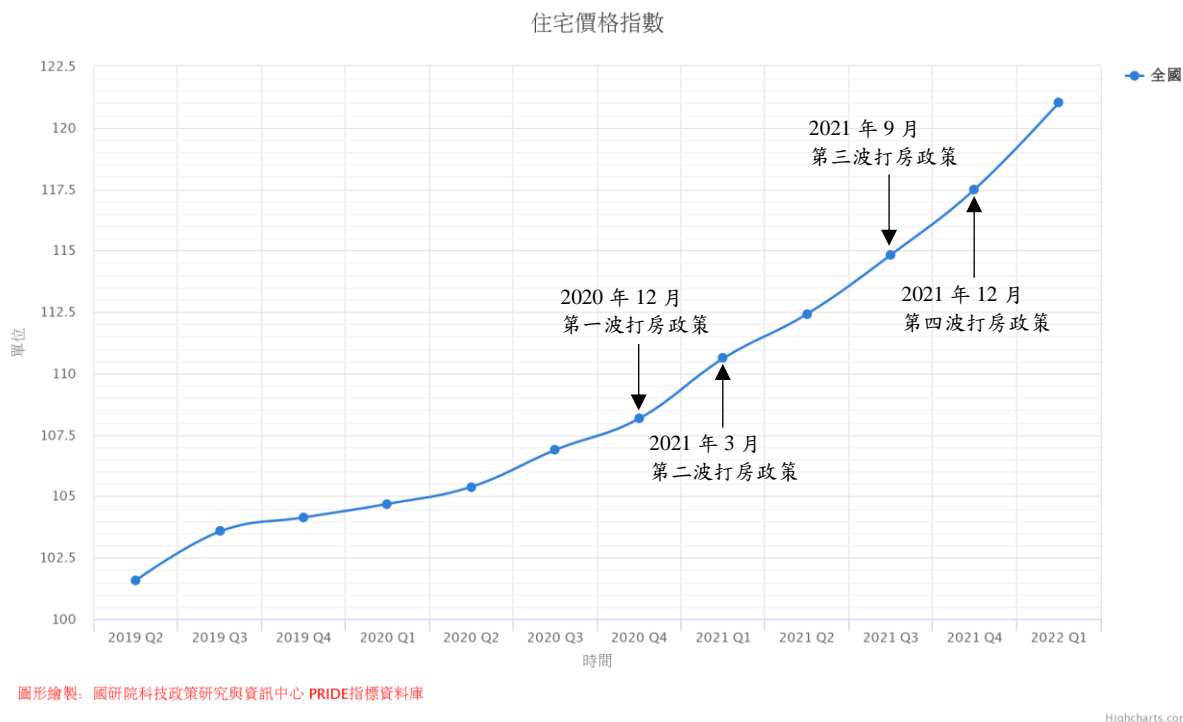
行分析，其優點在於編製對象包括屋齡半年到六十年的房地產、涵蓋範圍為全國，且更有公信力。

表三、國內現有房價指數簡易整理表

指數名稱	國泰房地產價格指數	信義房價指數	清華安富房價指數	住宅價格指數(內政部營建署)	住宅價格指數(臺北市地政局)
編製對象	預售屋及新成屋	中古屋	二樓以上住家為主	0.5 至 60 年屋齡的房地產(接近全部案例)	接近全部案例
資料來源	市調資料	實價登錄	實價登錄	實價登錄	實價登錄
涵蓋地區	1.全國 2.六都 3.新竹	1.全國 2.六都 3.新竹	1.全國 2.六都 3.十個縣市	1.全國 2.六都	1.臺北市 2.十二個行政區
發布頻率	每季	僅臺北每月 其餘每季	每月	每季	每月
優點	編制起訖較長加上特定編制對象具代表性	編制起訖最長加上特定編制對象具代表性	涵蓋全國各縣市且有即時性	依法登錄且資料量最大具全面性	地區性強和資料即時

資料來源：貨幣觀測與信用評等第 109 期<sup>(22)</sup>、財經論文叢刊第 34 期<sup>(23)</sup>(本研究整理)

由圖十三來看，2020 年底第一波打房政策施行至今，住宅價格指數從原本 108 單位升至 121 單位，成長率高達 12%，呈現直線上升，毫無趨緩跡象，且成長幅度相較於政策實施前更大<sup>(1)</sup>，顯然政策未達成穩定房市交易的目的，更沒有抑制房價上漲，可見打房政策成效不彰。

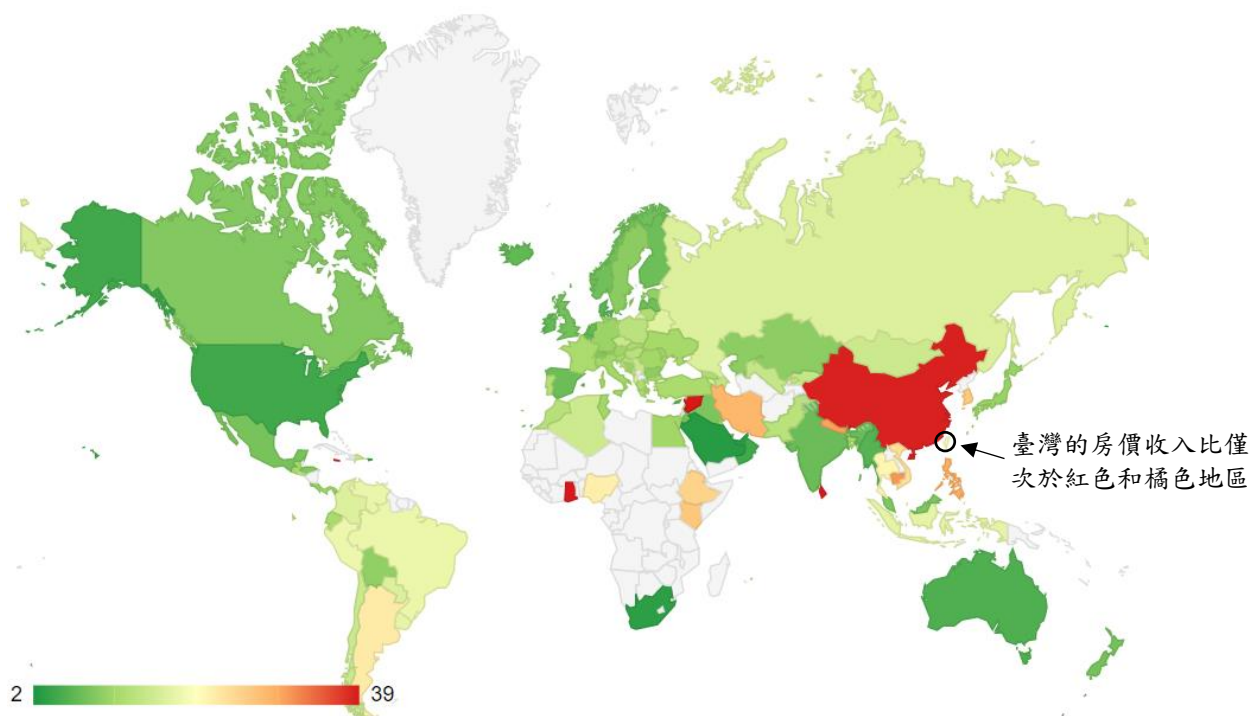


資料來源：中華民國內政部<sup>(1)</sup>（本研究整理）

圖十三、全國住宅價格指數（2019 年～2022 年）

## 伍、結論與建議

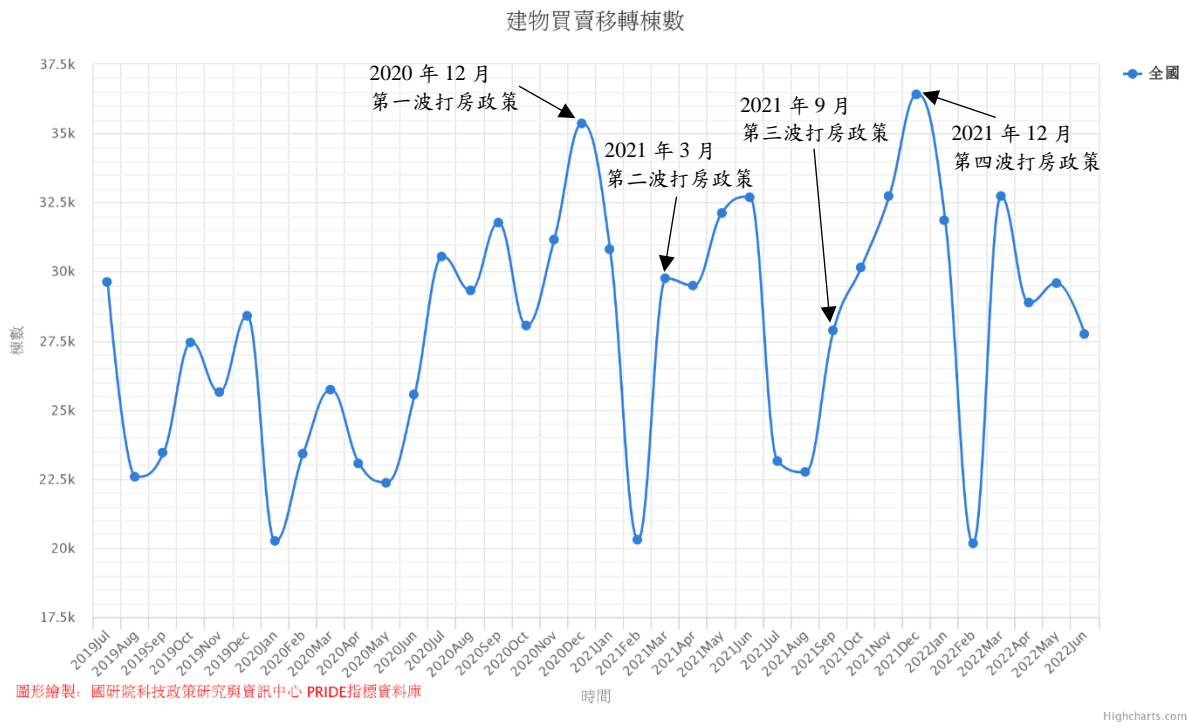
我國房價收入比（Property Price To Income Ratio）在國際間排名居高不下，從圖十四 Numbeo 的 2022 年 M1 資料來看，臺灣在一百一十三個國家中排名第十八名<sup>(24)</sup>。在現今房價高漲的時代，年輕人往往初入社會就背負買房壓力，就算存夠買房的頭期款，而後面等著的是無盡的房貸。未來五到十年出社會後，要購買第一棟房子的我們面對高昂的房價，在可負擔範圍內購買理想房屋根本是遙不可及的夢想。



資料來源：Numbeo<sup>(19)</sup>

圖十四、各國房價收入比（2022 年 M1）

政府多年來不斷祭出打房政策，但在本研究蒐集並分析各項數據後，以整體來看政策成效並不明顯。如圖十五的建物所有權移轉中的買賣所示，打房政策施行期間並無明顯減少<sup>(25)</sup>；論及最重要的房價方面，四波打房政策顯然對房市無太大幫助。本研究推測原因可能是政府依賴市場經濟，希望以降低房屋貸款成數提升短期購屋成本的方式來減少需求，此政策只能打擊部分炒房客，因此多數民眾預期房價不會下降，直至泡沫化現象產生，造成房市崩潰。



資料來源：中華民國內政部<sup>(20)</sup>（本研究整理）

圖十五、全國建物買賣移轉棟數（2019 年～2022 年）

重新審視我國經濟模式，是遵循以「市場主導」為經濟體系運作原則的自由市場經濟，避免政府介入。在此前提下，可能會出現坐擁數棟房子的人，同時也有買不起房子的人，而政府的功能就在於解決弱勢族群的居住問題，滿足其剛性需求。因此，根據前面問題及上述內容，本研究建議政府推動以下幾項政策，改善臺灣房市現況。

### 一、社會住宅

現今六都面臨居住空間嚴重不足、炒房客刻意哄抬價格使房價高漲的問題，因此本研究認為政府應興建大量社會住宅，或承租民間空屋並轉租給民眾，提供合理租金價格、優質環境、完善社區管理及社區照顧服務等，照顧弱勢及青年族群就學、就業階段的居住權益，同時降低購屋需求<sup>(26)</sup>。

雖現今政府已有推行相關政策，但因為其數量不足以負擔大量的買房需求，加上補貼過少，導致租金雖已低於市場行情，在社會弱勢族群眼中仍是不小的費用，由此可見此政策有待改善。此外，社會住宅的政策應因地制宜，興建前先針對在地居民調查，找出潛在需求，以此設立租屋標準，讓真正有需要的民眾能被政策涵蓋，發展出適合在地的社會住宅模式。

### 二、更動稅制

根據現行房屋稅條例，中央雖授權地方政府可對多戶房屋所有者實施囤房稅，但目前全臺只有部分縣市有進行「差別稅率」，每年針對持有較多房屋的民眾收取更高的稅率。因此本研究認為中央可以統一規定全國性的房屋差別稅率，並採用房地合一課稅，

避免房地市價無法被完全反映，以減少投資客透過炒作不動產來獲利。

此外，目前房地合一稅中已有按持有房屋時長課徵的差別稅率，目的在於希望可減少短線交易，但本研究仍呼籲政府可以依個人一定時限內建物買賣移轉次數額外課徵交易稅，加強控制炒房。

同時，為確保全國中僅持有單一房屋且用於自住之人民的居住權益，北市目前於「居住正義 2.0」政策中，將單一且自住房屋稅砍半<sup>(26)</sup>。不僅如此，對空屋持有者，北市政府持續加強清查自住房屋的使用情形，並針對現正出租房屋且有依法申報稅者，可免除繳交過往出租卻未申報之稅金及罰鍰，提高房東報稅意願。本研究鼓勵此政策的施行範圍拓展到全國，讓更多正規的房屋可被釋出，增加市場供給。

### 三、老屋改建

臺灣目前各地都有許多屋齡過高、違反規定或房屋結構不穩的老屋，若是遇到大規模的地震或其他災害，可能將屋主及附近民眾置於危險中<sup>(2)</sup>。因此，本研究建議將老屋改建成安全且適合居住的新屋，以較低廉的價格販售或出租，增加房屋供給，讓買不起新成屋的人有更多選擇，以解決弱勢族群的居住問題，同時滿足老屋屋主的換屋需求，達成雙贏局面。

為提倡屋主進行改建，政府應適度放寬住宅容積率，讓屋主可分回房屋原本的坪數，並提供更高的補強、翻新補助，降低改建的損失，提高改建意願。在供給及需求一增一減，逐漸平衡的情況下，才能有效抑制房價，緩解民眾購買房屋的壓力。

臺灣房價高漲的問題已困擾民眾多年，即使各項政策不斷被推出，人民買房的壓力也不曾減緩。對於將來的我們來說，若沒有其他資金的幫助，如何賺取存款來購買自己的房子也是一大課題。希望透過我們的發聲，政府可以正視臺灣的居住問題，制定更完善且適當的政策，以改善下一代人民及弱勢族群的生活。

### 陸、參考文獻

1. 中華民國內政部不動產資訊平台（2022）。住宅價格指數。檢索日期：2022 年 10 月 1 日，取自：<https://pip.moi.gov.tw/V3/e/scre0106.aspx>。
2. 胡偉良（2021）。為何近期愈打房，房價仍大漲？胡偉良：五大漲價拉力，政府重點應在「這裡」。《遠見》雜誌。檢索日期：2022 年 8 月 15 日，取自：<https://www.gvm.com.tw/article/85227>。
3. 中華民國行政院主計總處（2022）。主計總處統計專區。檢索日期：2022 年 9 月 23 日，取自：<https://www.dgbas.gov.tw/point.asp?index=2>。
4. 中華民國行政院（2022）。全力拚經濟—我國經濟情勢的回顧與展望（110-111 年）。檢索日期：2022 年 8 月 20 日，取自：<https://www.ey.gov.tw/Page/5A8A0CB5B41DA11E/82b44f31-4cdb-496d-a212-a358c936765d>。
5. 政策研究指標資料庫（2022）。檢索日期：2022 年 10 月 1 日，取自：

## 2022「Win the PRIDE：用指標說故事」競賽文稿

<https://pride.stpi.narl.org.tw/index>。

6. 胡偉良 (2022)。高房價、少子化，為何台灣房價還只漲不跌？房產專家揭背後真正原因，沒這麼容易。風傳媒。檢索日期：2022 年 8 月 22 日，取自：  
<https://www.storm.mg/lifestyle/4172029>。
7. 謝明瑞 (2019)。中美貿易戰與台灣房市。國家政策研究基金會。檢索日期：2022 年 8 月 20 日，取自：<https://www.npf.org.tw/2/21220>。
8. 中華民國大陸委員會 (2022)。兩岸經濟統計月報。兩岸經濟統計月報，353。檢索日期：2022 年 10 月 1 日，取自：  
[https://www.mac.gov.tw/News\\_Content.aspx?n=2C28D363038C300F&sms=231F60B3498BBB19&s=D4203AE6C3E7F1E2](https://www.mac.gov.tw/News_Content.aspx?n=2C28D363038C300F&sms=231F60B3498BBB19&s=D4203AE6C3E7F1E2)。
9. 中華民國中央銀行 (2022)。重貼現率。檢索日期：2022 年 10 月 2 日，取自：  
<https://www.cbc.gov.tw/tw/lp-640-1.html>。
10. 李同榮 (2020)。從央行降息 看未來房價走勢。工商時報。檢索日期：2022 年 10 月 2 日，取自：<https://ctee.com.tw/house/housinginvest/249027.html>。
11. 于國欽 (2020)。降息救得了經濟？。工商時報。檢索日期：2022 年 10 月 2 日，取自：<https://view.ctee.com.tw/analysis/18525.html>。
12. 馬瑞辰 (2021)。談台灣房地產現況。國立清華大學安富金融工程研究中心。檢索日期：2022 年 9 月 26 日，取自：  
<https://aife.site.nthu.edu.tw/var/file/389/1389/img/4107/EDCofAIFE20210527.pdf>。
13. 中華民國行政院主計總處 (2022)。國民所得、儲蓄與投資。檢索日期：2022 年 9 月 26 日，取自：  
<https://nstatdb.dgbas.gov.tw/dgbasall/webMain.aspx?sys=100&funid=qryout&funid2=A018201010&outmode=8&deflst=2&outkind=1>。
14. 住展雜誌 (2022)。漲勢擋不住！營建成本飆 房價回不去。住展雜誌。檢索日期：2023 年 1 月 19 日，取自：<https://www.myhousing.com.tw/magazine/107059/>。
15. 政府資料開放平臺 (2022)。營造工程物價指數。檢索日期：2022 年 8 月 13 日，取自：<https://data.gov.tw/dataset/8246>。
16. 中華民國內政部地政司 (2022)。都市地區地價指數。檢索日期：2022 年 9 月 10 日，取自：<https://www.land.moi.gov.tw/chhtml/news/108>。
17. 中華民國內政部戶政司全球資訊網 (2022)。戶數結構表。檢索日期：2022 年 8 月 21 日，取自：<https://www.ris.gov.tw/app/portal/346>。
18. 喬王 (2022)。政府打房政策有哪些？央行打炒房懶人包一次看懂，房貸房產人員趕快收藏起來！。喬王的投資理財筆記。檢索日期：2022 年 9 月 26 日，取自：  
<https://mrjoewang.com/against-real-estate-speculation/>。
19. 中華民國內政部不動產資訊平台 (2022)。房價負擔能力統計。檢索日期：2022 年 9 月 23 日，取自：<https://pip.moi.gov.tw/V3/e/scre0105.aspx>。
20. 謝明瑞 (2020)。台灣的房價所得比合理嗎？。國家政策研究基金會。檢索日期：2022 年 8 月 21 日，取自：<https://www.npf.org.tw/2/23363>。



## 2022「Win the PRIDE：用指標說故事」競賽文稿

21. 作者不詳 (2021)。健全房市 刻不容緩。台灣經濟研究院。檢索日期：2022 年 9 月 25 日，取自：<https://www.tier.org.tw/comment/tiermon202103.aspx>。
22. 王建安、花敬群、楊宗憲 (2014)。如何解讀政府依實價登錄編製的住宅價格指數之資訊。貨幣觀測與信用評等，109 (3)，9-30。檢索日期：2022 年 9 月 10 日，取自：  
[https://tpl.ncl.edu.tw/NclService/pdfdownload?filePath=lv8OirTfsslWcCxIpLbUfhQHstx\\_oOBLHFyrrQ6vpGSBRelhBlxOdkbw9UWP4zbv&imgType=Bn5sH4BGpJw=&key=N6XALPgSC660zdI-nQiDxs-bNli1gQ1yTeyBSLWyegeVVU9OyINO4qBZJhLTxWd&xmlId=0006783008](https://tpl.ncl.edu.tw/NclService/pdfdownload?filePath=lv8OirTfsslWcCxIpLbUfhQHstx_oOBLHFyrrQ6vpGSBRelhBlxOdkbw9UWP4zbv&imgType=Bn5sH4BGpJw=&key=N6XALPgSC660zdI-nQiDxs-bNli1gQ1yTeyBSLWyegeVVU9OyINO4qBZJhLTxWd&xmlId=0006783008)。
23. 劉文祺、江宛諭 (2021)。影響以房養老商品發展之因素探討。財金論文叢刊，34 (1)，1-17。檢索日期：2022 年 9 月 11 日，取自：  
<https://finance.cyut.edu.tw/var/file/25/1025/img/834/2021v34-1.pdf>。
24. Numbeo (2022). Property Prices Index by Country 2022 Mid-Year. Retrieved October 1, 2022, from [https://www.numbeo.com/property-investment/rankings\\_by\\_country.jsp?title=2022-mid&displayColumn=0](https://www.numbeo.com/property-investment/rankings_by_country.jsp?title=2022-mid&displayColumn=0).
25. 中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會 (2022)。內政部全國建物買賣移轉統計。檢索日期：2022 年 8 月 23 日，取自：  
<http://www.taiwanhouse.org.tw/a/blogs/show/3092702>。
26. 臺北市政府 (2022)。居住正義 2.0-宜居臺北。檢索日期：2022 年 8 月 6 日，取自：<https://housingjustice.gov.taipei/cp.aspx?n=F1B4574D6BDC9760>。