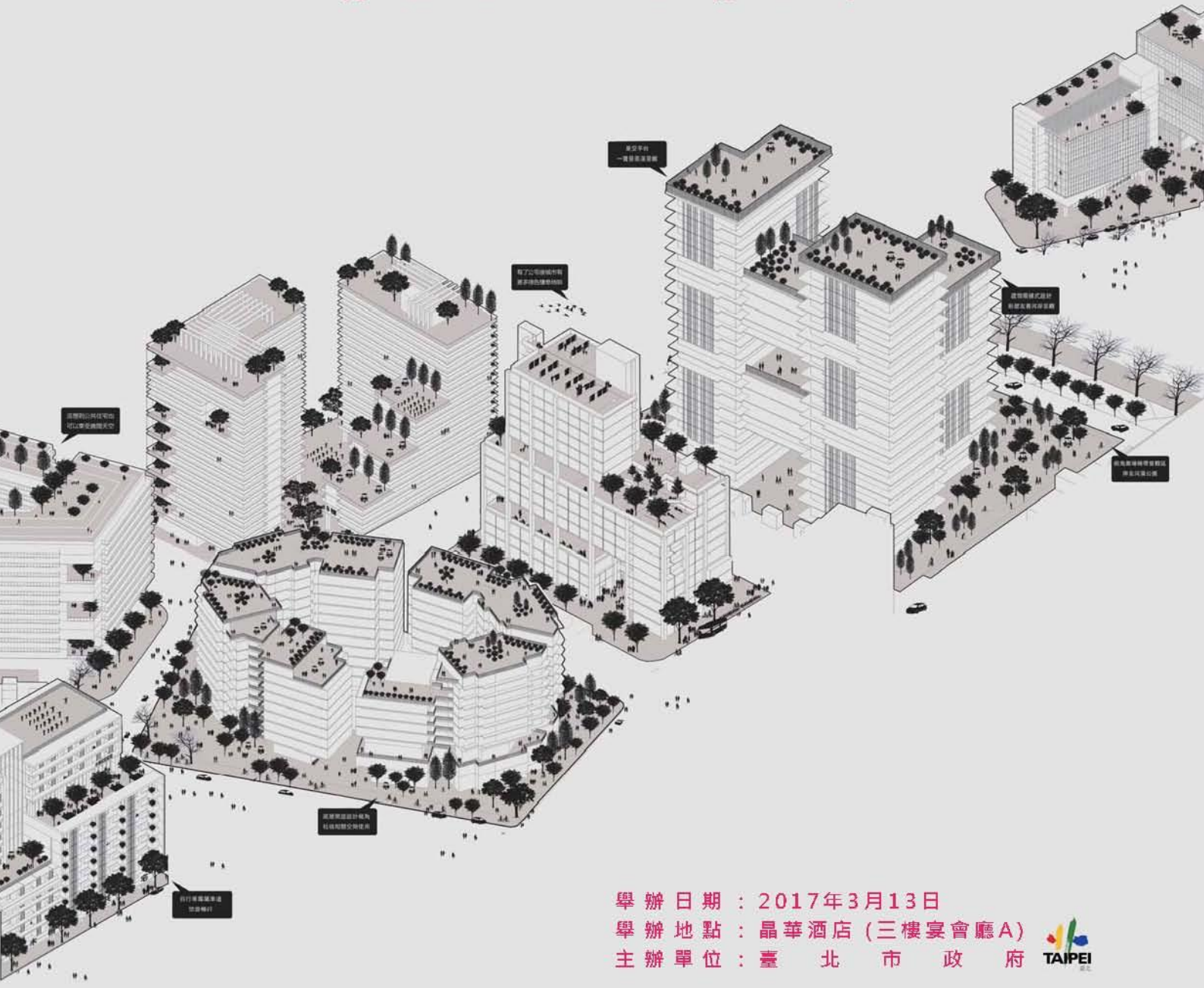
2 0 1 7

租 金 補 貼　住 宅 政 策

居住正義論壇 II

健 全 房 市　稅 制 改 革



舉辦日期：2017年3月13日
舉辦地點：晶華酒店(三樓宴會廳A)
主辦單位：臺 北 市 政 府

目錄

會議流程.....1

各場次主持人、引言人及與談人資料.....3

主題一：租金補貼政策簡報.....30

主題二：住宅政策簡報.....38

主題三：健全房市簡報.....49

主題四：稅制改革簡報.....59

居住正義論壇 II

租金補貼 住宅政策
健全房市 稅制改革

居住正義論壇-租金補貼與住宅政策

(上午場)

一、時間:106年3月13日(一)上午8時40分至下午12時10分

二、地點:晶華酒店三樓宴會廳A(中山北路二段39巷3號)

三、會議流程:

時段	主題	議程	參與人員
08 : 40-09 : 00	報到		
09 : 00-09 : 05	市長致詞		
09 : 05-09 : 10	來賓介紹		
09 : 10-10 : 10	主題一： 租金補貼政策 (社會局)	住宅法修正案已通過，明文規定應由中央 2 年內研議分級租金補貼制度，本市先以首都思維，提出階梯式分級租金補貼方向，期達公平合理目標。	• 主持人兼引言人： 臺北市政府社會局許局長立民 • 與談人員發言
10 : 10-10 : 30	登記提問及回應	開放現場提問	Q&A
10 : 30-10 : 50	休息/茶敘		
10 : 50-11 : 50	主題二： 住宅政策 (都市發展局)	空餘屋釋出激勵方案-本府包租代管試辦計畫	• 主持人兼引言人： 臺北市政府都發局林局長洲民 • 與談人員發言
11 : 50-12 : 10	登記提問及回應	開放現場提問	Q&A

居住正義論壇 II

租金補貼 住宅政策
健全房市 稅制改革

居住正義論壇-健全房市與稅制改革

(下午場)

一、時間:106年3月13日(一)下午12時50分至16時

二、地點:晶華酒店三樓宴會廳A(中山北路二段39巷3號)

三、會議流程:

時段	主題	議程	參與人員
12 : 50-13 : 10	報到		
13 : 10-13 : 15	市長致詞		
13 : 15-13 : 20	來賓介紹		
13 : 20-14 : 10	主題三： 健全房市 (地政局)	藉由健全房市策略地圖，聚焦資訊透明、交易安全、稅賦健全之策略目標及行動方案，以促進房市健全。	• 主持人：卓輝華 • 引言人：臺北市政府地政局李局長得全 • 與談人員發言
14 : 10-14 : 30	登記提問及回應	開放現場提問	Q&A
14 : 30-14 : 50	休息/茶敘		
14 : 50-15 : 40	主題四： 稅制改革 (財政局及稅捐處)	研議自住房地優惠及稅額資訊公開改革措施	• 主持人兼引言人： 臺北市政府財政局陳局長志銘 • 與談人員發言
15 : 40-16 : 00	登記提問及回應	開放現場提問	Q&A

主題一：租金補貼政策

主持人兼引言人：許立民

臺北市政府社會局局長

◆ **學歷**

- 高雄醫學大學臨床醫學研究所碩士

◆ **經歷**

- 臺大醫院創傷醫學部 主治醫師

主題一：租金補貼政策

與談人：王孝維
臺北市議員

專長：公共政策

◆ **學歷**

- 康寧大學管理學碩士

◆ **經歷**

- 第 10、11 屆臺北市議員
- 民主進步黨第 15、16 屆中央執行委員
- 綠色和平電台主持人
- 獅子會、扶輪社、同濟會會長

主題一：租金補貼政策

與談人：彭揚凱

專業者都市改革組織（OURs）秘書長

社會住宅推動聯盟召集人

專長：租金補貼政策、社區參與

◆ **學歷**

- 臺灣大學建築與城鄉所碩士

◆ **經歷**

- 巢運發起人
- 社會住宅推動聯盟 召集人
- 專業者都市改革組織（OURs） 常務理事
- 島嶼工程顧問公司 負責人
- 臺北市政府民政局局長 機要秘書
- 國會助理

主題一：租金補貼政策

與談人：彭建文

中華民國住宅學會理事長

臺北大學不動產與城鄉環境系教授

專長：不動產市場分析、不動產投資與管理決策、住宅政策

◆ **學歷**

- 政治大學地政研究所博士

◆ **經歷**

- 臺北大學不動產與城鄉環境系 助理教授
- 臺北大學不動產與城鄉環境系 副教授

主題一：租金補貼政策

與談人：江瑞祥

財團法人國土規劃及不動產資訊中心副執行長

專長：都市及區域規劃、成本效益分析、交易成本理論、跨域治理

◆ **學歷**

- 美國麻省理工學院土木暨環境工程學博士

◆ **經歷**

- 財團法人國土規劃及不動產資訊中心 資深研究員
- 生態系統設計顧問公司 規劃總監
- 台賓科技有限公司 副總經理
- 臺灣大學政治學系暨建築與城鄉研究所 合聘教師
- 中興大學科技管理研究所 專任教師

主題一：租金補貼政策

與談人：王永慈

臺灣師範大學社會工作學研究所教授

專長：社會政策、貧窮研究、社會工作倫理

◆ 學歷

- 美國密蘇里州華盛頓大學社會工作博士

◆ 經歷

- 台灣社會工作專業人員協會 理事長
- 中華民國社會工作師公會全國聯合會倫理委員會委員
- 國際社會福利協會中華民國總會 理事
- 雙和醫院倫理委員會 委員
- 社團法人台灣愛鄰社區服務協會 外聘督導顧問
- 新北市政府社會局 社政顧問
- 行政院軍事冤案申訴委員會 委員
- 台灣社會福利學刊 編輯委員
- 臺灣師範大學研究倫理審查委員會 委員

居住正義論壇 II

租金補貼 住宅政策
健全房市 稅制改革

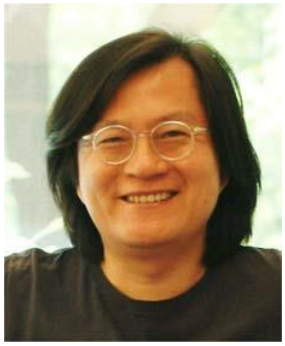
主題一：租金補貼政策

與談人：徐佳馨

住商不動產企劃研究室主任

專長：不動產市場分析

- **學歷**
  - 輔仁大學大眾傳播研究所碩士
- **經歷**
  - 住商不動產企劃研究室 主任
  - 住商不動產 發言人



主題二：住宅政策

主持人：林洲民
臺北市政府都市發展局局長

◆ **學歷**

- 美國哥倫比亞大學建築及都市設計碩士

◆ **經歷**

- 臺北 仲觀聯合建築師事務所主持人
- 紐約 林洲民建築師事務所負責人
- 國立成功大學建築系及研究所兼任教授及駐校建築師

主題二：住宅政策

與談人：花敬群
內政部政務次長

花政務次長專長於住宅和不動產經濟，曾參與民進黨智庫研擬住宅政策，於任政務次長後亦致力於推動住宅法修法與住宅政策之擬定，並提出包租代管計畫方案，期能鼓勵民間空屋資源釋出並有效利用，轉化為社會住宅提供弱勢家庭租住。

◆ 學歷

- 政治大學地政學系博士

◆ 經歷

- 德明科技財經大學副教授
- 玄奘大學財務金融系副教授
- 玄奘大學公共事務管理系助理教授
- 玄奘大學公共事務管理系副教授、系主任
- 內政部建築研究所博士後研究員

主題二：住宅政策

與談人：陳永德
臺北市議員

陳永德議員，致力於地方建設與社區發展，並關心市民朋友住的權益，堅持在確保居住正義的目標下，監督市府應確實改善市民的居住品質、提升環境的公共安全，期能協助市民在臺北市安居樂業，進而提升市民生活品質。

◆ 學歷

- 中國文化大學法律系法學士
- 紐約州立大學法學系法學士

◆ 經歷

- 第 7.8.9.10.11 屆台北市議員
- 第 7.8.9.10 屆台北市議會國民黨黨團副書記長
- 第 11.12 屆台北市議會國民黨團書記長

主題二：住宅政策

與談人：柳宏典
新北市政府城鄉發展局局長

新北市政府為提昇城市競爭力，營造安居樂業環境，透過多元模式，採自行興建、運用民間資源興辦、容積獎勵捐贈等方式，推動境內社會住宅。本次論壇除邀請新北市政府分享推動社會住宅之經驗，亦期能就民間空屋包租代管議題交流，提供看法與意見。

◆ **學歷**

- 中原大學土木工程學系畢業

◆ **經歷**

- 新北市政府副秘書長
- 新北市政府工務局副局長
- 臺北縣政府工務局局長
- 臺北縣政府秘書

主題二：住宅政策

與談人：呂秉怡
崔媽媽基金會執行長

崔媽媽基金會為國內致力於協助提供弱勢租屋服務、社會發展工作與網路社區生活資訊之團隊，呂秉怡執行長個人亦為社會住宅推動聯盟副召集人，長期關注於弱勢團體居住及社會住宅政策議題。

- **學歷**
  - 臺灣大學建築與城鄉研究所碩士
- **經歷**
  - 崔媽媽基金會執行長
  - 社會住宅推動聯盟 發言人
  - 無殼蝸牛聯盟發言人
  - 臺北市第九屆社區規劃師
  - 臺北市政府市政顧問 (社區營造專長)
  - 臺北市專業里長觀察聯盟–里政改革運動 發言人

主題二：住宅政策

與談人：陳寬祺

合作金庫銀行個人金融部協理

合作金庫銀行為因應高齡社會現象的來臨，及早掌握銀髮族商機，104 年 11 月 19 日推出市場首宗商業型逆向抵押貸款-「幸福滿袋貸款」，透過本貸款申請，除可兼顧社會公益，提升企業形象外，尚能實現「以人為本」全齡化消金銀行的願景。

- **學歷**
  - 東吳大學經濟系
- **經歷**
  - 合作金庫銀行個人金融部協理

主題二：住宅政策

與談人：張恒嘉
21 世紀不動產台灣區總部協理

CENTURY 21 是全球最大的連鎖加盟事業集團，台灣區總部整合全球資源，落實 「專業、效率、國際化」的服務精神，透過標準優質服務的精神、國際物件流通網絡、以及分佈於世界各地的經紀人員相互支援與交流，享受美好的不動產租賃與買賣經驗以及最精緻的專業服務。

- **學歷**
  - 臺灣大學地質學系
- **經歷**
  - 信義房屋專案
  - 永慶不動產加盟總部督導
  - 21 世紀不動產台灣區總部業務經理
  - 21 世紀不動產台灣區總部營運處協理

主題三：健全房市

主持人：卓輝華
中國土地改革協會理事長

目前擔任中國土地改革協會理事長與本府市政顧問，為中華民國不動產估價師公會全國聯合會創會理事長，同時也為本市宏大不動產估價師聯合事務所創辦人，除了在估價與地政領域累積了豐富經歷外，他還是中華民國消費者文教基金會房屋委員會委員，長期以來關注不動產交易安全與市場變動情形，曾出版「房市激盪五十年」、「房地產市場景氣發展」等書。

◆ 學歷
- 政治大學地政學系博士
- 政治大學地政學系研究所碩士
- 中興大學地政系學士

◆ 經歷
- 中國土地改革協會 理事長
- 中華民國消費者文教基金會房屋委員會召集人
- 中華民國不動產估價師公會全國聯合會 名譽理事長
- 台北市不動產估價師公會 創會理事長

主題三：健全房市

引言人：李得全

臺北市政府地政局局長

◆ 學歷

- 臺北大學都市與區域規劃博士
- 英國牛津布魯克斯大學碩士
- 臺灣大學建築暨城鄉研究所碩士

◆ 經歷

- 臺北縣政府研究發展考核室 主任
- 臺北縣政府住宅及城鄉發展局 局長
- 臺南市政府都市發展局 局長

主題三：健全房市

與談人：潘懷宗

臺北市議員

◆ 學歷

- 東吳大學化學系學士
- 美國艾默蕾大學神經化學及分析化學博士

◆ 經歷

- 第 9、10、11、12 屆臺北市議員
- 第三屆國民大會代表
- 新黨全委會秘書長
- 國立陽明大學醫學院教授、儀器中心主任、副總務長、主任秘書
- 國立中央大學、國立交通大學、臺北市立大學、東吳大學及實踐大學通識中心「基礎醫學」講座教授

主題三：健全房市

與談人：王靚琇
內政部地政司司長

王司長專長於地政領域，於任內持續督導推動地籍清理、精進國土測量及登記業務、檢討地價查估及評議制度、建全不動產租賃市場、嚴審土地徵收並檢討土地利用與開發方式等工作，期能落實「平均地權-地盡其利及地利共享」之精神。

◆ 學歷

- 國立政治大學地政研究所碩士
- 英國卡地夫大學城市及區域規劃研究所

◆ 經歷

- 臺灣省政府地政處技士、股長、視察、科長
- 內政部地政司科長、專門委員、副司長
- 內政部地政司司長

主題三：健全房市

與談人：楊宗憲
國立屏東大學不動產經營系副教授

◆ **學歷**

- 政治大學地政學系博士

◆ **經歷**

- 財團法人國土規劃及不動產資訊中心研究員
- 臺北市政府地政局「臺北市住宅價格指數資訊產製」計畫主持人
- 營建署「編製住宅價格指數並定期發布」計畫主持人
- 國泰房地產指數計畫協同主持人

主題三：健全房市

與談人：蔣美龍

台北市不動產仲介經紀商業同業公會副理事長

專長：執業律師　不動產經紀人

◆ 學歷

- 輔仁大學法律研究所畢

◆ 經歷

- 中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會法規主委
- 台北市不動產仲介經紀商業同業公會副理事長
- 台北市不動產土地開發都更協會副理事長

主題三：健全房市

與談人：何修蘭

臺北市政府法務局消保官室主任消保官

專長：行政法及消費者保護業務

◆ **學歷**

- 輔仁大學法律研究所碩士

◆ **經歷**

- 臺北市政府法務局消費者服務中心主任
- 臺北市政府訴願審議委員會編審、組長
- 行政院金融監督管理委員會專員

主題四：稅制改革

主持人兼引言人：陳志銘

臺北市政府財政局局長

◆ 學歷

- 成功大學都市計劃研究所碩士
- 成功大學建築學系學士

◆ 經歷

- 臺灣省政府住宅及都市發展局 測量隊長
- 內政部營建署市鄉規劃局 規劃隊長
- 內政部營建署城鄉發展分署 課長
- 行政院經濟建設委員會 組長
- 臺北市政府財政局 副局長
- 臺北市政府財政局 代理局長

主題四：稅制改革

與談人：黃珊珊
臺北市議員

- **學歷**
  - 台北市立第一女子高級中學
  - 台灣大學法律系畢業
- **經歷**
  - 81 年律師高考及格　執業律師
  - 財團法人青年之愛文教基金會董事長
  - 中華民國動物福利環保協進會理事長
  - 第 8、9、10、11、12 屆臺北市議員

主題四：稅制改革

與談人：吳蓮英

財政部賦稅署副署長

◆ **學歷**

- 美國波士頓學院財務管理碩士
- 國立政治大學財稅學系學士

◆ **經歷**

- 財政部賦稅署第三組組長
- 財政部賦稅署第一組組長
- 臺中市政府地方稅務局局長
- 財政部賦稅署副署長

主題四：稅制改革

與談人：林建元

都市發展與環境教育基金會榮譽會長

台灣智慧城市發展協會理事長

◆ 學歷

- 美國華盛頓大學(University of Washington, Seattle, WA)博士
- 國立臺灣大學土木研究所碩士
- 國立政治大學地政系學士

◆ 經歷

- 逢甲大學建設學院特約講座教授
- 中國文化大學環境設計學院院長
- 國立臺灣大學建築及城鄉研究所教授
- 臺北市政府財政局局長
- 臺北市政府副市長

主題四：稅制改革

與談人：黃耀輝

國立臺北商業大學財政稅務系教授

◆ 學歷

- 美國印第安那大學（Indiana University）經濟所博士

◆ 經歷

- 財政健全小組委員
- 經建會諮詢委員
- 中華經濟研究院研究顧問
- 行政院賦稅改革委員會委員
- 國家金融安定基金會委員
- 臺北市政府財政局顧問
- 台北富邦銀行監察人
- 臺北市勞工局身心障礙就業基金管理委員會委員

主題四：稅制改革

與談人：葉凌棋
永慶房產集團業務總經理

◆ **學歷**

- ◆政治大學地政系

◆ **經歷**

- ◆2015 年~擔任永慶房產集團業務總經理
- ◆2011 年 擔任永慶房產事業群總經理
  擔任法人投資服務團隊總經理
- ◆2010 年 擔任永慶建設及代銷總經理
- ◆2003 年 升任總經理
- ◆1989 年 加入永慶房屋，歷任經紀人、店長、副理、副總經理

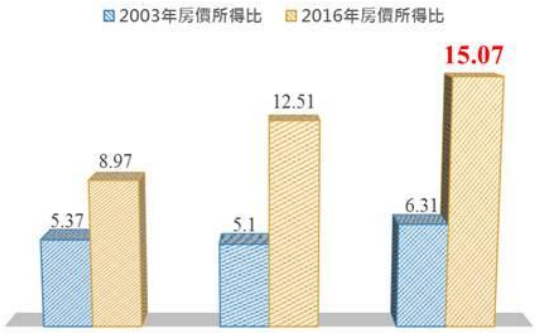
主題一 租金補貼政策
引言人：許局長立民
臺北市政府社會局
Department of Social Welfare,Taipei City Government
居住正義
論 壇 II

大綱
背景
✓ 本市市民居住困境 - 買不起
✓ 本市市民租屋需求
✓ 本市市民居住困境 - 租不起+租不到
✓ 分級租金補貼政策背景
✓ 本府現行租金補貼制度
分析
➢ 分級租金補貼計算原則
➢ 分級租金補貼計算基準
➢ 分級租金補貼試算結果
討論
◆ 分級租金補貼試算基準合理性
◆ 分級租金補貼經費來源
◆ 分級租金補貼外部效應
2

政策背景 政策分析 問題討論

背景一｜本市市民居住困境 - 買不起｜

困境：高負擔＋高房價



住宅價格不合理上漲！
造成年輕人及新婚家庭負擔沉重！
不吃不喝16年才買得起一棟房子！

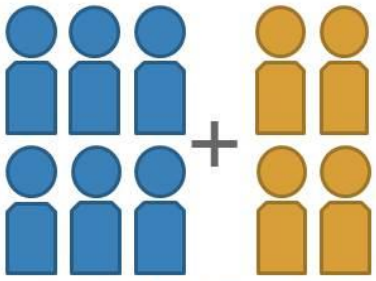
市府目標興建4年2萬戶、8年5萬戶公宅，公宅興建同時，應搭配**租金補貼政策**。

資料來源：不動產資訊平台-內政部營建署發布105年度第2季房價負擔能力指標統計結果

政策背景 政策分析 問題討論

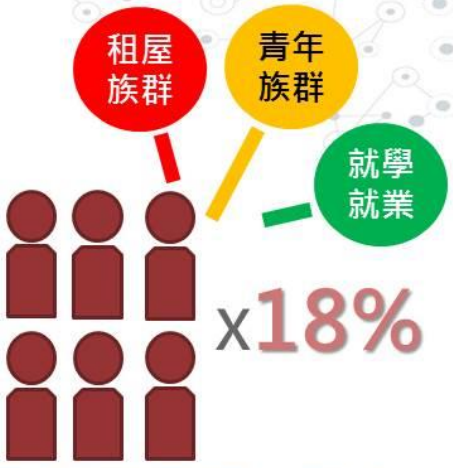
背景二｜本市市民租屋需求｜

1.



105年本市設籍人口270萬餘人
+外縣市就學就業人口79.5萬餘人
=350萬餘人

2.



105年第1季戶籍登記戶數104萬餘戶
x租屋比例約18%
=18萬餘戶有租屋需求

政策背景 政策分析 問題討論

背景三｜本市市民居住困境 - 租不起 + 租不到

1.

行政區	8坪套房(元/月)	105年租屋壓力
信義區	13,980	**53.30%**
中山區	12,500	**47.66%**
大同區	10,500	**40.03%**

租屋壓力大！

社會新鮮人近半薪資付房租！

2.

政策背景 政策分析 問題討論

背景四｜分級租金補貼政策背景

居住權是基本人權	住宅法明訂分級租金	行政院決議分級租金財源	內政部研訂「住宅租賃發展條例」草案
● 「世界人權宣言」將**居住權列為「最低生活保障權」**之一。 ● 聯合國大會「經濟社會文化權利國際公約」（ICESCR）指出，「**適足住房權**」是指政府應保障人民都有合宜居住空間及環境。 ● 憲法第10條：居住是人民基本權利。	◆ 第11條：中央主管機關內政部應斟酌所得狀況、負擔能力及市場行情，並定期檢討租金額度。 ◆ 第12條：中央主管機關內政部應**訂定分級租金**。	● 行政院林全院長105年12月29日，於相關會議決議：「有關社會住宅租金分級收費.....請內政部（營建署）研議輔導地方政府善用容積獎勵等相關方法充裕地方的住宅基金，建立穩健財源制度來支持弱勢民眾的補貼.....。」	◆ 為保障租賃雙方權益、健全租賃市場發展，內政部於106年2月23日部務會報通過「**住宅租賃發展條例**」草案。 ◆ 針對房東、房客及產業在住宅租賃市場所遭遇的問題，提出應對措施，包含：強化租賃關係保障、引入非營利團體協助租賃事務處理、加強租賃爭議處理管道等。

政策背景 政策分析 問題討論

背景五｜本府現行租金補貼制度（一）｜

現行本府大宗租金補貼制度係都發局配合內政部營建署整合住宅補貼資源實施方案，以**定額制，單次申請為主**（每年7、8月申請），隔年1月才發放前年補助。

主責機關	項目	申請標準	補貼額度	補助人數
都發局	租金補貼	家庭年所得低於88萬元或平均2萬2,743元/人/月以下	**5,000元**/戶/月	**8,940**戶
	「租事順利、好孕多更多」住宅租金加碼補貼	家庭年所得低於126萬元且平均5萬3,067元/人/月以下	3,000元/戶/月；未成年子女3名以上加碼1000；符合低收入戶者，加碼1000；最高補助金額**7,000元**	
	低收入戶承租住宅租金補貼	列冊低收入戶	**1,500元**/戶/月（隨到隨辦）	**1,044**戶

本府另有：
1. 社會局「身心障礙者房屋租金補貼」，1口2,200元，最高3口5,000元；補助2,046戶。
2. 原民會「都市原住民家庭租屋補貼」，補助4,000或4,500元；補助736戶。

政策背景 政策分析 問題討論

背景五｜本府現行租金補貼制度（二）｜

□ 問題關鍵：

- 現行租金補貼制度補貼幾乎含括各階層之低收、中低收，甚至為最低生活費標準2倍或3.5倍之民眾。
- 補貼預算**無上限**，但每年僅補貼**約1萬餘戶**。

VS.

為何有落差？

【需求】
一般民眾符合申請資格之戶數初估為**3.7萬戶***

■ 本府整合社會局和都發局經驗共同研議

- ✓ 整合2局處個案及經驗分析。
- ✓ 4次跨局處會議、專家學者會議及多次市長室會議。

*資料來源：臺北市住宅計畫及財務計畫（草案）（臺北市政府，105年）

政策背景 | 政策分析 | 問題討論

分析一｜分級租金補貼計算原則｜

1. 合理負擔
2. 最適居住面積
3. 家戶人口數

→ 每月住宅支出不超過家庭可支配所得3成

→ 假設 → 家戶總所得 20%-25%

↓

以中央住宅價格指數105年第2季本市平均每坪租金約980元*內政部營建署訂頒基本居住水準坪數（1人為3.95坪）

【內政部營建署版】
1人居住坪數為3.95坪
2人居住坪數為5.67坪
3人居住坪數為6.59坪
4人居住坪數為9.11坪
5人居住坪數為11.16坪

→

【北市改良版】
1-2人居住坪數約8坪
3-4人居住坪數約16坪
5人以上居住坪數約20坪

政策背景 | 政策分析 | 問題討論

分析二｜分級租金補貼計算基準｜

家庭年所得低於百分之四十分位點(126萬)，且依收入分級

- **第1階收入**：未達最低生活費收入標準1倍（即低收入戶，家庭總收入平均每人每月15,544元以下）
- **第2階收入**：未達最低生活費收入標準2倍（約家庭總收入平均每人每月30,631元以下）
- **第3階收入**：未達最低生活費收入標準3.5倍（約家庭總收入平均每人每月53,067元以下）

家戶人口	假定工作人口
1-2人	1人
3-4人	2人
5人以上	2人

↓

工作人口薪資

以106年基本工資21,009元*工作人口*家戶總所得20%-25%

以勞工保險投保薪資第5級25,200元*工作人口*家戶總所得20%-25%

假定略高於第2階以30,650元*工作人口*家戶總所得20%-25%

政策背景 | 政策分析 | 問題討論

分析三｜分級租金補貼試算結果｜

家戶居住人口數	每戶補貼金額（元）		
	第1階收入	第2階收入	第3階收入
	平均每人月收入15,544元以下	平均每人月收入30,631元以下	平均每人月收入53,067元以下
1-2人	2,500 ~ 3,600	1,500 ~ 2,800	1,000 ~ 1,700
3-4人	5,000 ~ 7,200	3,000 ~ 5,600	2,000 ~ 3,400
5人以上	9,000 ~ 11,000	7,000 ~ 9,500	4,000 ~ 7,300

預算規模約10 ~ 20億

討論議題

- 一、分級租金補貼試算基準合理性
- 二、分級租金補貼經費來源
- 三、分級租金補貼外部效應

政策背景 政策分析 問題討論

討論一｜分級租金補貼試算基準合理性｜

收入依最低生活費1倍、2倍、3.5倍		考量參數：1. 可負擔租金比例、2. 合宜居住面積、3. 家庭人口數	
特色	爭點	特色	爭點
1. 兼顧分級與現有制度的銜接。 2. 有利未來行政執行。	**區隔是否恰當？**	1. 突破過去單一、定額補助思維。 2. 考量合理居住空間與家戶人口差異。 3. 納入市場平均租金指數。	**是否有其他更適合因子應納入考量？**

政策背景 政策分析 問題討論

討論二｜分級租金補貼經費來源｜

✓ 政府健全租金補貼政策需要有穩定的財源，**財源應從何來**，才能夠兼顧健全房市與落實居住正義？若房市買賣移轉交易不熱絡時，財源足夠嗎？**還有其他財源嗎？**

政策背景 政策分析 問題討論

討論三｜分級租金補貼外部效應｜

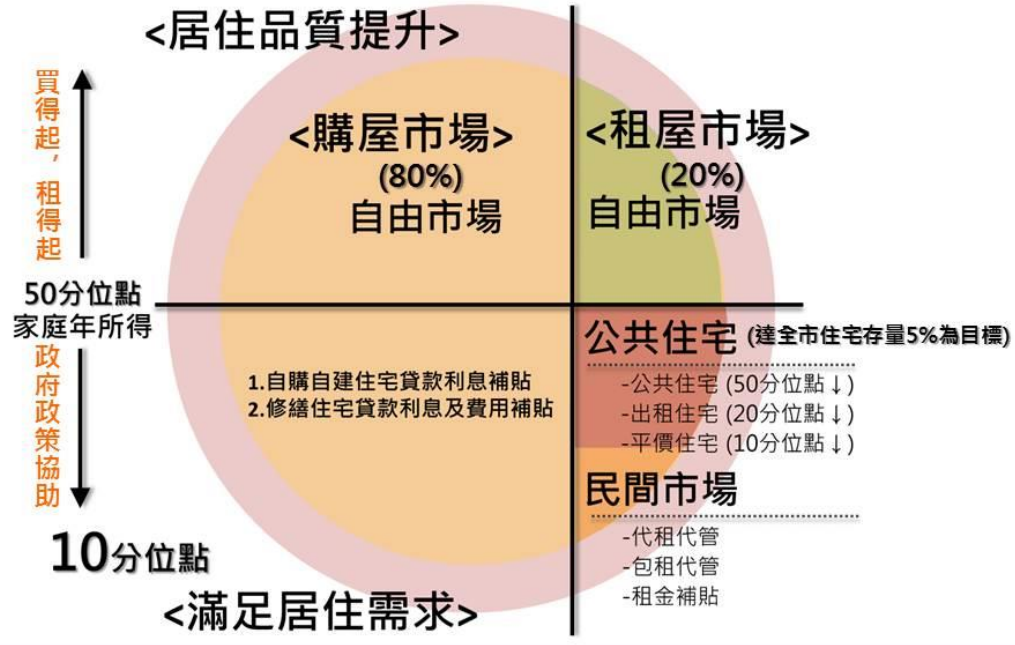
✓ 政府租金補貼金額可能和民間市場租金息息相關，當政府提供租金補貼制度，在民眾收入沒有提高下，**有哪些因應機制可抑制民間租金市場調升？**

主題二 住宅政策-
空餘屋釋出激勵方案本府
包租代管試辦計畫
引言人：林局長洲民
臺北市政府都市發展局
Department of Urban Development, Taipei City Government
居住正義
論 壇 II

壹
臺北市住宅政策
臺北市政府都市發展局
Department of Urban Development, Taipei City Government
2

一、住宅發展課題與對策

二、整體住宅政策面向



二、整體住宅政策面向

臺北市整體住宅政策

提供適量社會住宅	● 2萬戶公共住宅興建計畫(2014-2018) ● 3萬戶公共住宅興建計畫(2019-2022) ● 建構具居住公平的租賃制度
建構合理住宅補貼機制	● 推動租金補貼計畫 ● 開辦各類特殊身分租金補貼計畫 ● 研議分級租金補貼機制
提升市民居住品質	● 提升公有住宅品質 ● 提升私有住宅品質
建構健全住宅市場	● 辦理空閒住宅代租代管及包租代管計畫 ● 健全租屋產業與資訊
購屋面向協助	● 配合中央辦理購屋利息補貼
保障居住權利平等	● 提供緊急危難者之租屋協助 ● 協助剛脫貧者於民間租屋市場租屋 ● 公有出租住宅保障弱勢戶機制 ● 強化公共住宅社區服務及社會扶助相關機制
建構長期政策推動資源	● 研議健全住宅基金財源 ● 研議調整住宅事務推動組織

臺北市政府都市發展局 Department of Urban Development, Taipei City Government

5

貳

民間空餘屋釋出課題

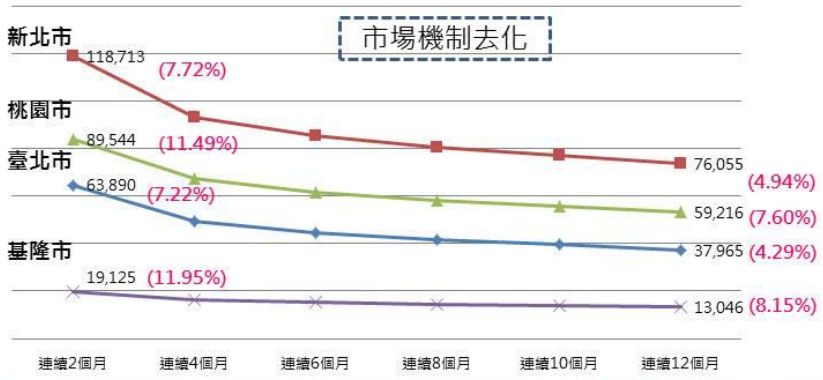
臺北市政府都市發展局 Department of Urban Development, Taipei City Government

6

一、臺北市空餘屋特性分析

■ 低度用電住宅分析

短期(當季)閒置因素：待租、待售、第二屋(置產需求)。
長期閒置住宅(連續12個月)：隨時間去化(下降3-4%，北市長期閒置3.8萬戶)。

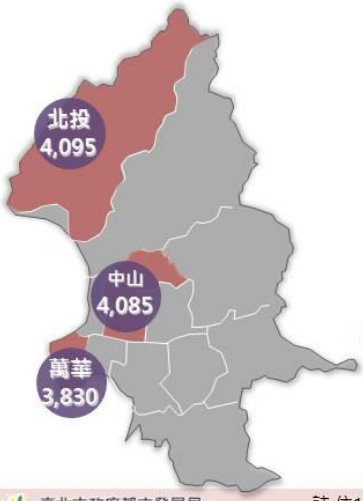


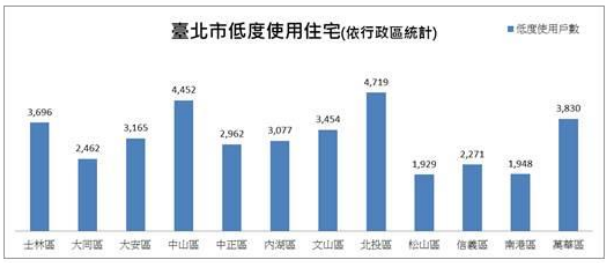
連續低度使用期間	連續2個月	連續4個月	連續6個月	連續8個月	連續10個月	連續12個月
臺北市	63,890	50,427	44,365	41,916	39,805	37,965
新北市	118,713	96,064	86,141	82,190	78,814	76,055
桃園市	89,544	74,539	67,339	64,127	61,439	59,216
基隆市	19,125	15,984	14,567	13,972	13,456	13,046

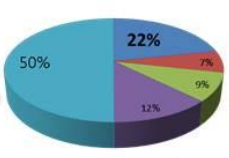
空餘屋釋出政策標的

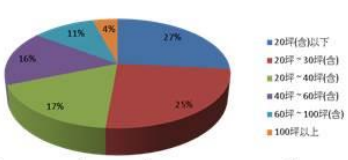
一、臺北市空餘屋特性分析

- 住宅宅數：885,201
- 低度使用宅數：37,965 (連續低度使用12個月)
- 空屋率：4.29%(連續低度使用12個月)
- 低度使用住宅數較高之行政區：北投區、中山區、萬華區



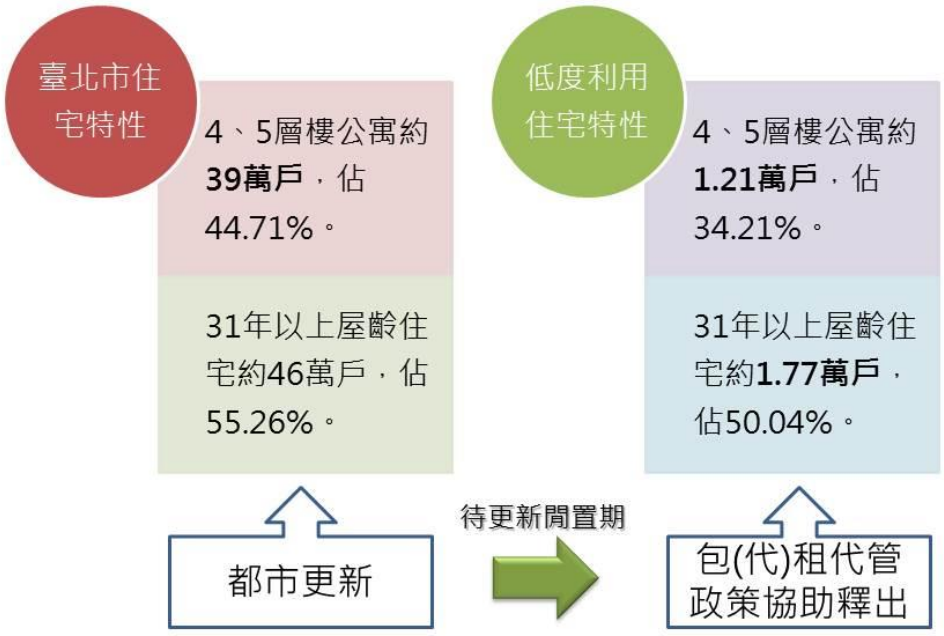






1. 屋齡31年以上房屋超過50%(約1.7萬戶)，屋齡5年以下房屋22%(約0.7萬戶)
2. 低度使用住宅面積以中小型住宅單元為主(20坪已下最高，其次為20坪~30坪)

一、臺北市空餘屋特性分析

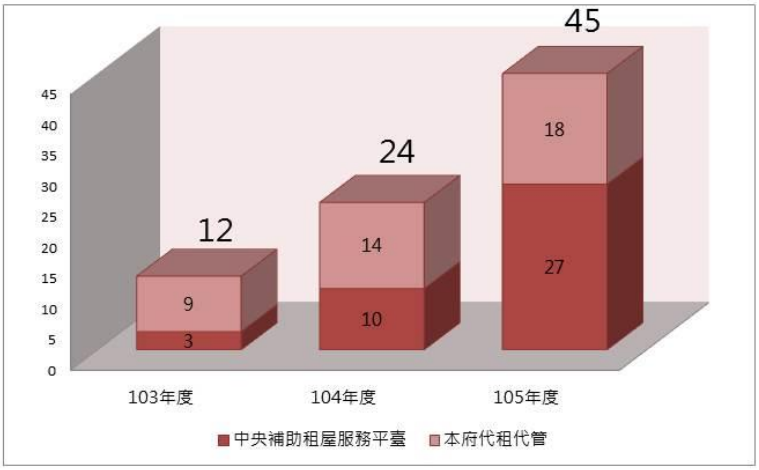


二、空餘屋釋出課題

課題	策略
◘ **市場機制面** 1. 租賃糾紛處理不佳經驗，屋主寧可將房屋空置。 2. 擔憂弱勢欠租、凶宅等風險，進而影響租出意願。 3. 租屋市場為地下經濟，缺乏有效管理。 4. 租金投報率偏低，業者獲利空間有限，缺乏專業運作機制，。	1.代租代管 2.包租代管 3.培植租賃產業
◘ **稅賦制度面** 1. 購屋持有稅賦成本低、增值可能性高，屋主不願投入租屋市場。 2. 參與公部門租屋平台，租屋資訊曝光增加稅賦負擔。	稅賦減免

三、代租代管案推動成果

中央、地方攜手合作，自102年9月開始迄105年總計媒合件數已達81案



參

空餘屋釋出激勵方案--本府包租代管試辦計畫

臺北市政府都市發展局 Department of Urban Development, Taipei City Government

一、第一階段實驗計畫-包(代)租代管

空餘屋釋出誘因-稅賦減免

- 現行-房屋稅優惠

  本市104年至105年辦理供公益出租人出租使用者房屋適用1.2%優惠稅率資料(截至105年11月25日止)

  104年度 公益出租住宅案件數 235件

  105年度 公益出租住宅案件數 300件

- 未來-房屋稅、地價稅、租金所得稅均減免

房屋稅
- 以自用住宅稅率課徵

地價稅
- 以自用住宅稅率課徵

所得稅
- 租金收入1萬元內免徵。
- 租金所得必要耗損減除，自43%提高至60%。
  - 每年約可減省1萬餘元。

一、第一階段實驗計畫-包(代)租代管

空餘屋釋出誘因- 專業代管

房東 ⟷ 租賃平台業者 ⟷ 房客

保證租金有收益
租金稅賦得減免
住宅修繕可回春
居家安全有保險

服務費用有補助
開發案件即獎勵
代管風險可降低

協助媒合找房子
租金負擔可減輕
弱勢家庭有保障

一、第一階段實驗計畫-包(代)租代管

- **政府補助、政策引導**

房東(房屋代管、修繕補助、稅負優惠)

包租方案(3年長期包租)
保證租金收入3年
住宅修繕最高5萬
居家安全險3年保障

代租方案(1年短期代管)
修繕獎勵每年1萬
代租媒合找房客
租屋管理

平台業者(仲介費、代管費、公證費)

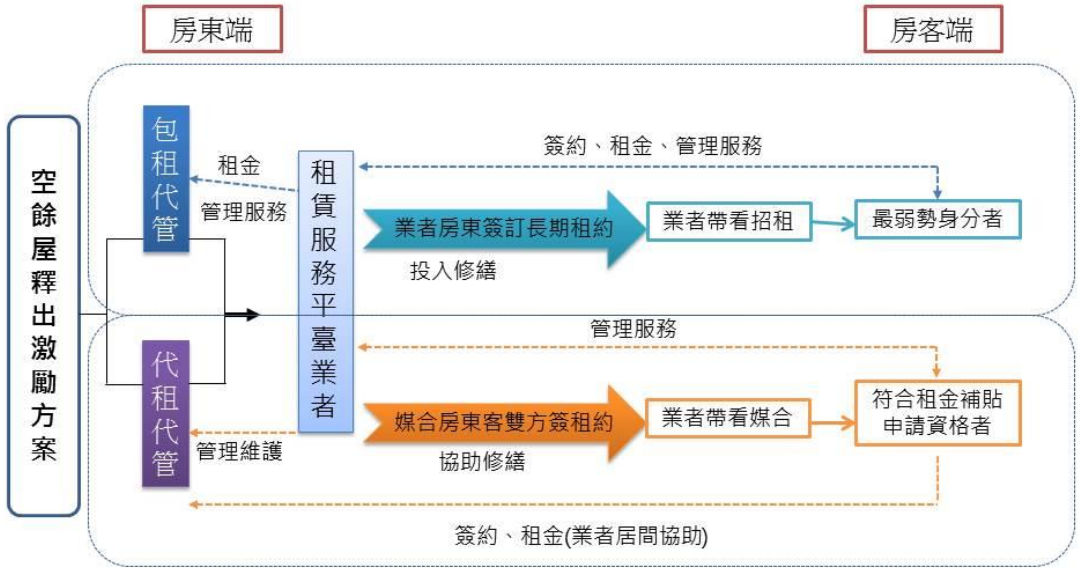
仲介費每件最高3萬
代管費每件最高6千
租約公證費3千

房客(房屋代管、租金補助、社福協助)

租金補助最高7千
平台媒合找房子
提供社福協助

一、第一階段實驗計畫-包(代)租代管

- **操作機制：推動試辦100戶**



一、第一階段實驗計畫-包(代)租代管

協助房客對象：

弱勢優先

- ✓ 包租代管方案：
  協助最弱勢身分者，以符合住宅法第四條規定之12類經濟或社會弱勢者為協助對象。
- ✓ 代租代管方案：
  協助符合租金補貼申請資格者。

租金補助

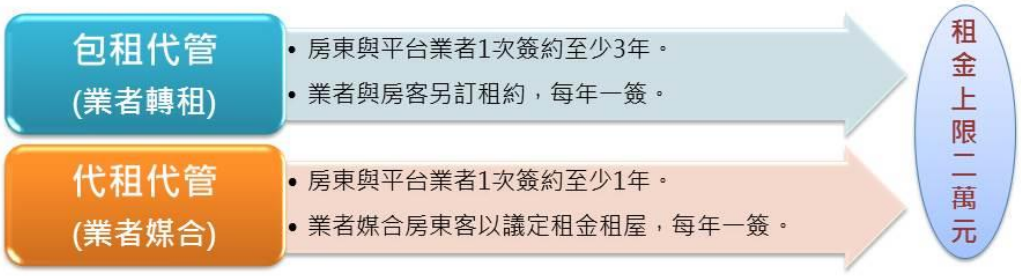
- ✓ 符合租金補貼申請資格者，每月租金補助20%。
- ✓ 符合住宅法第四條之弱勢對象，每月租金補助35%。

一、第一階段實驗計畫-包(代)租代管

引導租屋市場合法化：

- ✓ 房屋需座落於本市之合法建築物
- ✓ 用途應為住宅
- ✓ 房屋之格局需為一房以上
- ✓ 經評估房屋結構無受損及漏水問題之建物

租賃條件：



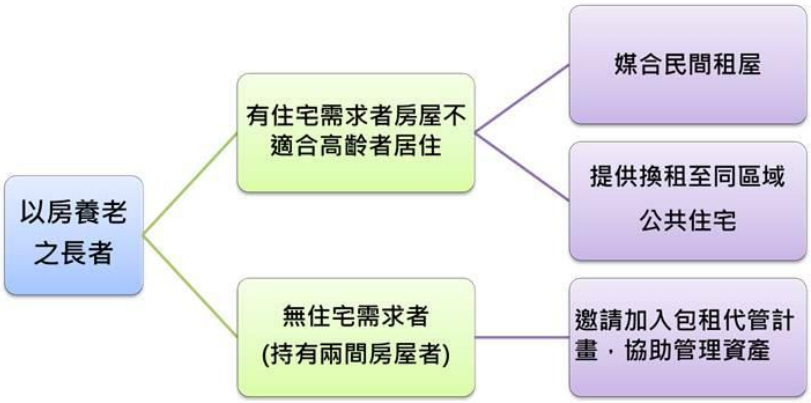
二、第二階段實驗計畫-長者換租吉屋

- **執行方案：**

  短期執行方案：媒合市場或以包(代)租代管平台之房屋換租。

  長期執行方案：配合公共住宅完工期程，匡列部分戶數執行。

- **執行架構規劃：**



二、第二階段實驗計畫-長者換租吉屋

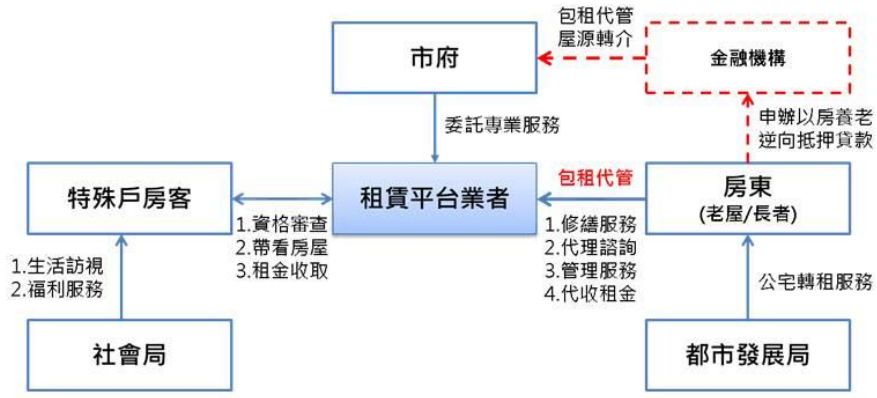
- **執行方式：**

  1.資格符合包租代管之條件。

  2.年滿65歲長者(配偶年滿60歲)。

  3.公宅簽訂租期應與提供包租代管房屋租期一致。

- **架構規劃**



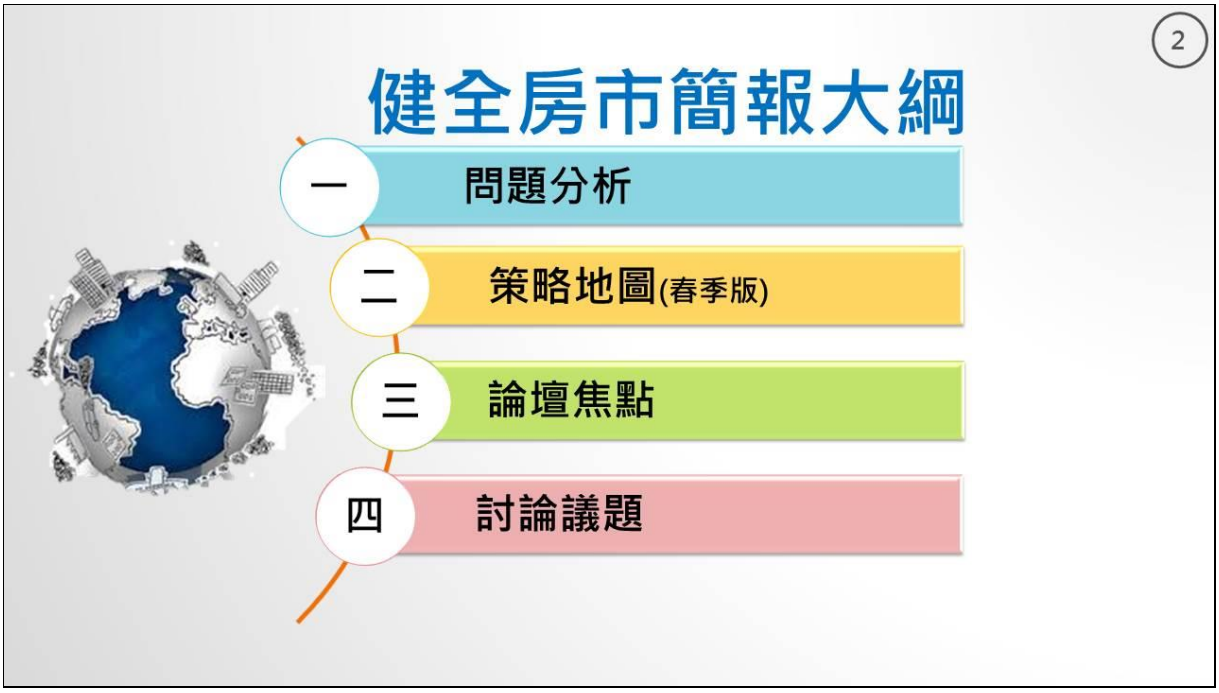
結語

提供適量公共住宅+擴大民間租屋市場

‖

居住正義的實現

主題三 健全房市
引言人：李局長得全
臺北市政府地政局
Department of Land, Taipei City Government
居住正義
論 壇 II


2
健全房市簡報大綱
一 問題分析
二 策略地圖(春季版)
三 論壇焦點
四 討論議題

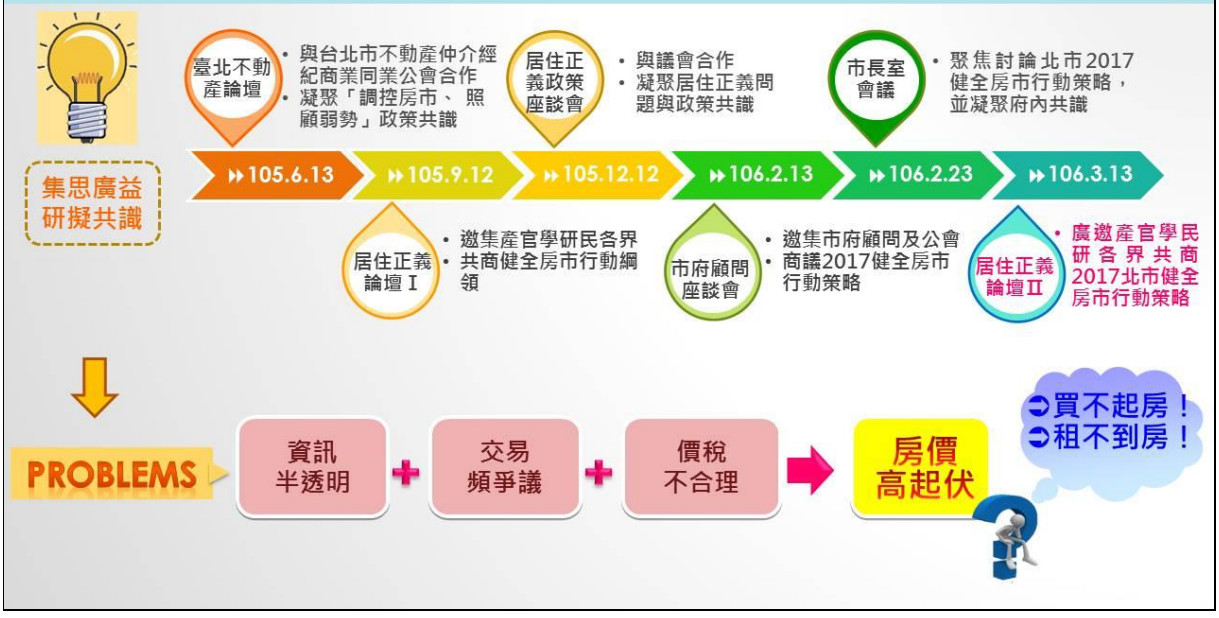
一、問題分析(Problems)

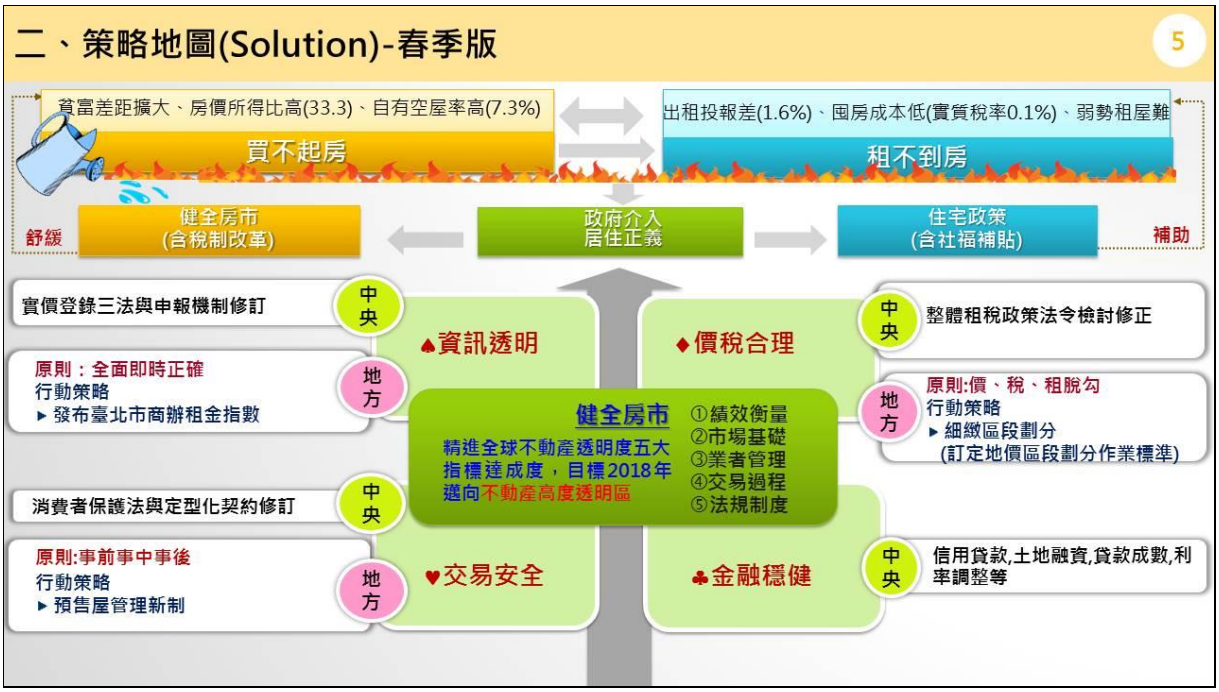
3

問題面向	內容	因應策略
資訊半透明	☹ 單一指數難以分析多元次市場(缺商辦租金指數??)	發布臺北市商辦租金指數
	☹ 平均價格不具代表性(缺大社區交易履歷??)	提供大社區交易履歷查詢新功能
	☹ 缺乏整體性指標全面解讀房市	建立房市指標溫度計
交易頻爭議	☹ 預售屋銷售違規爭議比例高	發布預售屋管理新制
	☹ 建商管理配套不足	不動產開發業管理法制化
	☹ 消費爭議解決管道有限	研議推動消費爭議仲裁處理方式
價稅不合理	☹ 現行公部門估價，採區段大量估價方式，未能合理反映實價	細緻區段劃分 (地價區段劃分原則法制化)
	☹ 公告現值(增值稅基)與市價差距過大，無法落實漲價歸公	公告現值漸進達標
	☹ 公告地價未能及時反應市價變動	公告地價每年調整

一、問題分析(Problems)

4




二、策略地圖(Solution)-春季版
5
貧富差距擴大、房價所得比高(33.3)、自有空屋率高(7.3%)
買不起房
出租投報差(1.6%)、囤房成本低(實質稅率0.1%)、弱勢租屋難
租不到房
舒緩
健全房市
(含稅制改革)
政府介入
居住正義
住宅政策
(含社福補貼)
補助
實價登錄三法與申報機制修訂
中央
♠資訊透明
♦價稅合理
中央
整體租稅政策法令檢討修正
原則：全面即時正確
行動策略
▸發布臺北市商辦租金指數
地方
健全房市
精進全球不動產透明度五大指標達成度，目標2018年邁向不動產高度透明區
①績效衡量
②市場基礎
③業者管理
④交易過程
⑤法規制度
地方
原則:價、稅、租脫勾
行動策略
▸細緻區段劃分
(訂定地價區段劃分作業標準)
消費者保護法與定型化契約修訂
中央
♥交易安全
♣金融穩健
中央
信用貸款,土地融資,貸款成數,利率調整等
原則:事前事中事後
行動策略
▸預售屋管理新制
地方

三、論壇焦點
6
焦點一
資訊透明策略-成果發表
全國首創！
發布臺北市商辦租金指數
焦點二
交易安全策略-執行檢討
全國首創！
臺北市預售屋管理新制
焦點三
價稅合理策略-意見徵詢
全國首創！
臺北市地價區段劃分作業標準
Law
Legislation
聚焦重點

三、焦點一成果發表：發布臺北市商辦租金指數(3月13日發布)

資訊透明策略 7

國內外商辦租金指數資訊發布情形

亞洲主要都市已發布商辦租金指數

亞洲主要都市(新加坡、香港、東京等)，多已公布官方版或法人編製之商辦租金指數，作為國內外企業設立據點的重要參考指標

發布國家	新加坡	香港	東京
指數名稱	Rental Index of office pace	Rental Indies of Private Office	Office Rent Index
發布機關	都市再開發局 URA (官方)	差餉物業估價署 RVD(官方)	日本不動產研究所JREI(法人)
編製方法	中位數加權法	平均數加權法	重複交易法

民間部門租金資訊來源、統計方式較不透明

民間發布之商辦租金訊息，樣本來源為自行調查之開價或交易租金，編製方式亦多未公開，資訊來源、統計方式較不透明

發布單位	國泰建設	戴德梁行	信義全球資產
樣本來源	市場調查(開價租金)	市場調查實價登錄	市場調查
統計範圍	全市/各商圈	全市/各商圈	各商圈
交集商圈	信義,仁愛敦南,敦北民生等	信義,敦南,敦北民生等	信義世貿,敦南,民生敦北等
發布內容	指數	平均租金	成交租金(預估)
編製方法	平均數加權法	未公布	未公布

臺北市政府

- 實價登錄申報租金(商辦大樓) → 樣本公開透明
- 全市/重要商圈主要路段 → 整合民間及專家學者經驗
- 信義,敦南,敦北商圈內主要路段 → 整合民間及專家學者經驗
- 指數/標準租金 → 固定樣本品質避免統計偏誤
- 特徵價格法(標準辦公室) → 固定樣本品質避免統計偏誤

三、焦點一成果發表：發布臺北市商辦租金指數(3月13日發布)

資訊透明策略 8

規劃歷程

3場專家學者座談研商規劃內容

反覆測試，擇定模型最佳方案

指數類型	樣本資料	採計期間	編製方法
1.全市指數 2.主要路段指數：整合敦北、敦南、信義三商圈內商辦坐落之主要路段	實價登錄：來源公開透明可信度較佳	滾動二年租金：提升樣本充足性、亦符商辦市場租金相對穩定之特性	特徵價格法：配合編製標準辦公室及標準租金

專家學者意見收斂，測試結果之最佳發布方案

整合106.2.13地政顧問座談會各方意見修正指數發布內容

建議一

充分說明商辦租金指數的意義、功能、編製內容、樣本來源、與發布必要性

➲王應傑顧問、姜志俊顧問

建議二

加強說明指數與民間業者所發布租金資訊之差異、以及指數趨勢變動情形，提升資訊參考應用效益

➲林子欽顧問、彭建文顧問

納入後續發布重點事項妥為說明

三、焦點一成果發表：發布臺北市商辦租金指數(3月13日發布)

資訊透明策略 9

商辦租金指數發布內容與策略說理

- **發布目的：**
  接軌國際商辦市場，提供跨國企業評估投資或設立企業據點的重要參考指標
- **意義與功能：**
  定期提供官方版商辦租金價格趨勢資訊，強化北市與國際企業、市場接軌的能量
- **發布類型：**全市指數、主要路段指數
- **資料來源：**
  - 全　　市—全市實價登錄商辦大樓申報租金資訊
  - 主要路段—合併敦北、敦南、信義計畫區三商圈面臨主要路段之實價登錄商辦大樓申報租金資訊
- **發布頻率：**
  每半年—預計每年3月、9月發布

透明

1) 官方版實價登錄商辦租金資料為樣本
2) 樣本來源及內容透明且公開

嚴謹

1) 參考國際通用，符合統計學理的模式
2) 編製指數具學術及理論基礎

理論基礎

1) 歷經4場專家顧問會議
2) 收斂產官學研民各界意見
3) 反覆測試擇定最優方案

三、焦點一成果發表：發布臺北市商辦租金指數(3月13日發布)

資訊透明策略 10

全市

指數 103.9　較上期 ▲ 0.69%
基期：104上期=100

標準租金 1,445 元／坪　較前一年 ▲ 2.43%

趨勢焦點　受新商辦大樓交易比例增加影響，全市租金指數緩步上揚

主要路段

指數 99.24　較上期 ▼ 0.88%
基期：104上期=100

標準租金 2,448 元／坪　較前一年 ▼ 0.70%

趨勢焦點　主要路段商辦大樓，每期(半年)租金變動率不及1%，表現尚稱穩定

三、焦點二執行檢討：臺北市預售屋管理新制 (預計4月發布成果)

交易安全策略 11

■緣起

❋ 預售屋違規爭議高
建商預先擬訂契約內容時，未依照內政部規定辦理，違規比率高

	103年	104年	105年
查核家數	54	19	20
違規家數	51	19	20
違規比例	94%	100%	100%

❋ 建商管理配套不足
建商銷售預售屋之管理，著重於銷售中之管理，而銷售前之管理機制相對配套不足

■目的
❋ 強化預售屋銷售前的管理，降低契約違規率

■精進方向
❋ 推動預售屋管理新制-實施「臺北市預售屋銷售管理暨聯合稽查作業要點」

「臺北市預售屋銷售管理暨聯合稽查實施要點」推動歷程

2016

9/19
地政局與不動產開發公會簽訂MOU
利用不動產從業人員教育訓練場合，簽訂推動契約預審MOU

12/27
地政局召開預售屋聯合稽查作業要點修正座談會
邀集公會、專家學者及相關局處討論，將預售屋管理新制納入預售屋聯合稽查實施要點中，並訂出具體執行要點內容

2017

2/13
地政局舉辦市政顧問座談會
邀集本局市政顧問、公會、專家學者及相關局處討論，精進預售屋管理新制內容

3/1
正式實施
- 2月20日以府令發布
- 2月24日舉辦預售屋管理新制說明會

三、焦點二執行檢討：臺北市預售屋管理新制 (預計4月發布成果)

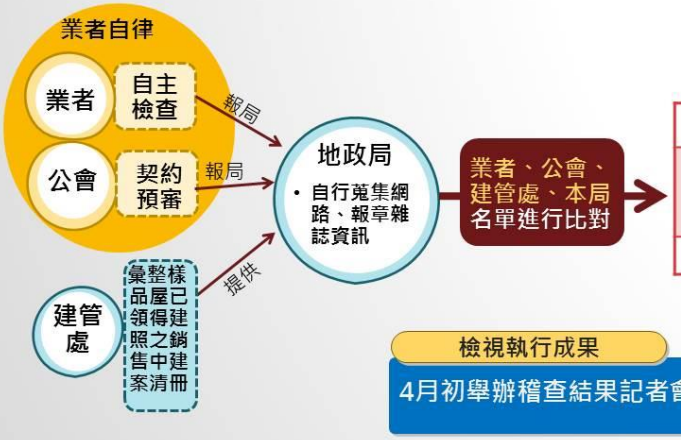
交易安全策略 12

三、焦點二執行檢討：臺北市預售屋管理新制 (預計4月發布成果)

交易安全策略

13

■ 具體作為及目前成果



目前成果				
目前銷售中建案數	新制上路前曾受檢案數	自主檢查建案數	申請公會預審建案數	待輔導建案數
65	25	6	1	33

檢視執行成果

4月初舉辦稽查結果記者會，同時發布管理新制執行成果。

三、焦點二執行檢討：臺北市預售屋管理新制 (預計4月發布成果)

交易安全策略

14

清冊 / 項目	建案名稱(建商)	建案名稱(建商)
自主檢查	花齊匯(僑果實業)	木蘭居-C座(士林開發)
	中正晏京(汎立建設晏京機構)	小時代(佑昌建設)
	嘉源硯(嘉源建設)	靜心集(北捷運建築開發)
申請公會預審業者數	琢白(大陸建設)	

三、焦點二執行檢討：臺北市預售屋管理新制 (預計4月發布成果)

交易安全策略

15

清冊 / 項目	建案名稱(建商)	建案名稱(建商)	建案名稱(建商)
待輔導業者	哈捷運一品(基順開發建設)	碧湖涵舍(瑞里開發)	正文有心邑(正文建設)
	大安森霖(禾禮建設)	森濤苑(蓮園建設)	潤泰敦峰(潤泰創新國際)
	大安釀(杜相國際開發)	何必館(大磊建設)	誼聯東籬(誼聯建設)
	信義御邸(振鑫建設)	碧湖畔(璞真建設)	埕曦河畔(志榮建設)
	瑞安薈(家格建設)	翔譽新明街案(翔譽國際)	指月錄(展宜建築開發)
	廣宇雋朗(廣宇建設)	南方莊園(國揚實業)	薇美行館(僑駿建設)
	華山君品(銓民建設)	台北奇跡II(緯城建設)	璞園學豐(璞永建設)
	華固樂慕、華固名鑄(華固建設共2案)	敦南樂高(鉅祥建設)	國美山翫水(國美建設)
	榮耀之星(崑逸開發)	彩葉山漆莖(名積建設)	中正蓁邸(陞築建設開發)
	中山．雋(虹光國際開發)	敦南捷境(祐益建設)	久禾春天(久禾建設)
	奧斯卡南京(奧斯卡建設)	大業邸(品嘉建設)	

三、焦點三意見徵詢：臺北市地價區段劃分作業標準(預計6月完成)

價稅合理策略

16

PROBLEMS

■法令依據

※ 地價調查估計規則第18條第1項

劃分地價區段時，應攜帶地籍圖、地價分布圖及地價區段勘查表實地勘查，以鄉（鎮、市、區）為單位，斟酌地價之差異、當地土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、環境污染、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況、發展趨勢及其他影響地價因素，於地籍圖上將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段。

房地價差異如何評估

■現行地價區段劃分檢視原則

全市分區類型 → 其他房地價(地價)顯著差異地區

- 依地價調查估計規則第18條規定辦理

劃分標準?

→ 整體開發地區

- 整體開發有助土地使用強度、效益或生活機能提升者
- 如區段徵收、市地重劃、都市更新、聯合開發地區

→ 重大公共建設影響地區

- 區域內新闢公共建設，有助於生活機能、工商活動、交通運輸效益提升者
- 如捷運周邊土地

→ 土地使用變更地區

- 土地使用管制內容變更，致其使用強度、組別、項目、效益、發展趨勢與原區段有顯著差異者

一律檢討劃分地價區段，劃分標準明確

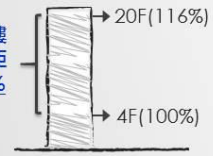
三、焦點三意見徵詢：臺北市地價區段劃分作業標準(預計6月完成)

價稅合理策略 17

■房地價(地價)顯著差異認定方案分析

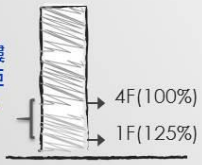
✕方案一：超過10%

高低層樓效比差距即>10%



✕方案二：超過20%

1F與4F樓效比差距即>20%



？方案三：超過30%

平均房地價：90萬元/坪（(A+B+C)/3）

推算素地價：180萬元/坪（以土開法推算）

☑ 房地價(地價)顯著差異建議檢討原則：

調查基地內房地(素地)平均交易單價，超過區段內房地(素地)平均交易單價30%，應檢討劃設地價區段

三、焦點三意見徵詢：臺北市地價區段劃分作業標準(預計6月完成)

價稅合理策略 18

■預計成果

❋ 訂定臺北市地價區段劃分作業標準(預計6月完成)

建議方案

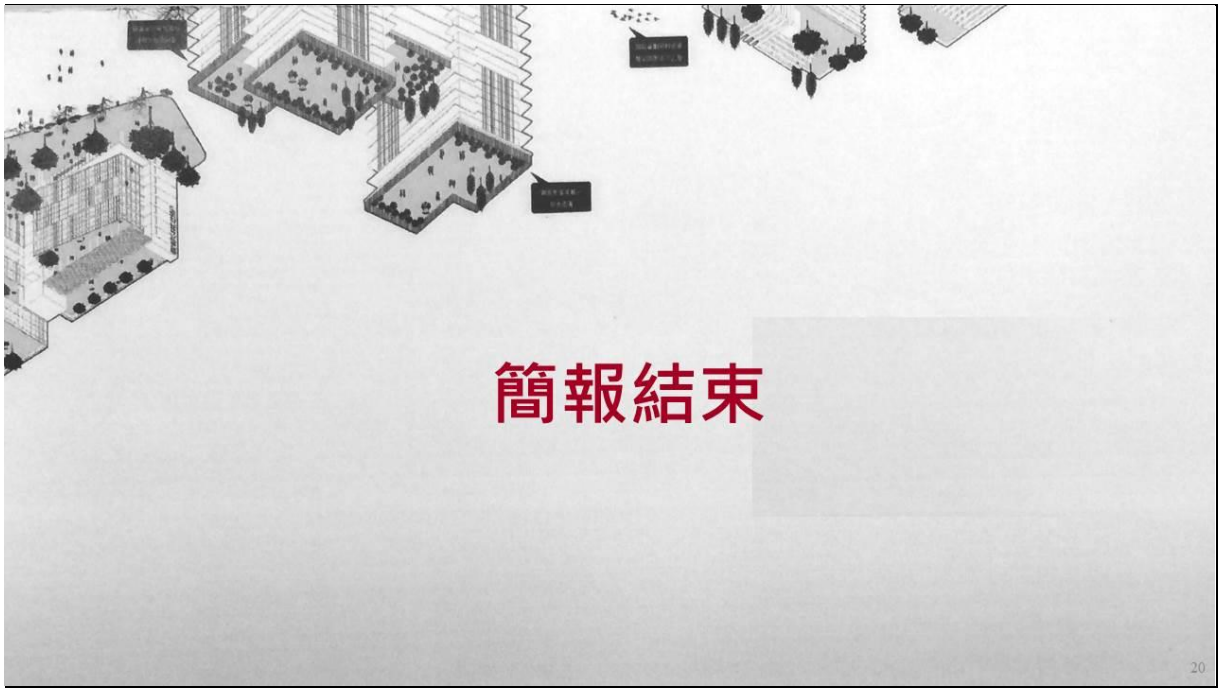
房地價(地價)差異認定標準

其他房地價(地價)顯著差異地區 → 調查基地內房地(素地)平均交易單價，超過區段內房地(素地)平均交易單價30%，應檢討劃設地價區段 → 檢討劃分地價區段

討論

為訂定「臺北市地價區段劃分作業標準」，有關房地價(地價)顯著差異認定標準方案，提請討論並提供建言。

四、論壇議題
價稅合理策略：臺北市地價區段劃分作業標準
19
討論
為訂定「臺北市地價區段劃分作業標準」，有關房地價(地價)顯著差異認定方案，提請討論並提供建言。
焦點一
成果發表
焦點二
執行檢討
焦點三
意見徵詢
tell us what you think ...


簡報結束
20

報告大綱

一、自住房地持有稅制改革

（一）自住輕稅，但房地自住認定標準不同

（二）享有優惠稅率之檢討方案及認定標準

（三）配套措施

二、房地稅額資訊公開

2

一、自住房地持有稅制改革

3

現行房地持有稅適用自住優惠認定標準不同

項目		地價稅	房屋稅
稅率		2‰	1.2%
法令依據		1.土地稅法§9、§17、§41 2.土地稅法施行細則§4	1.房屋稅條例§5 2.住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準§2 3.臺北市房屋稅徵收自治條例§9
要件	設籍	土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記	未規定
	實際居住	未規定	供本人、配偶或直系親屬實際居住使用
	數量	土地所有權人與其配偶及未成年之受扶養親屬，以1處為限	本人、配偶及未成年子女所有全國合計3戶以內
	面積	都市土地面積未超過3公畝 非都市土地面積未超過7公畝	未規定
	出租或營業	不可以	不可以
	房屋所有權人	地上房屋為本人、配偶或直系親屬所有	本人
申請日期		9月22日以前(含)申請，當年度起適用	當月15日前申請，當月起適用
		9月23日以後申請，次年度起適用	當月16日後申請，次月起適用

4

臺北市住家用房地課稅情形表

資料日期：106/02/08
單位：戶數

房屋稅			地價稅	
住家用房屋	自住	787,740	自用住宅用地	621,147
			非自用住宅用地	166,593
	非自住	107,485	自用住宅用地	17,420
			非自用住宅用地	90,065

備註：表列戶數係以自然人自有及自益信託之住家用房屋分析。

5

原因分析

（一）房屋稅按自住用稅率，地價稅未按自用住宅用地稅率：

家戶3戶房屋雖部分未設籍，如有實際居住事實，仍可按自住用稅率課徵房屋稅

符合
地價稅自用稅率

不符
地價稅自用稅率

不符
地價稅自用稅率

土地因須家戶設戶籍且受限1處，僅能擇一適用

6

原因分析

（二）地價稅按自用住宅用地稅率，房屋稅未按自住用稅率：

7

享有自住優惠稅率檢討方案

認定標準

項目	【方案一】 設籍	【方案二】 實際居住	【方案三】 設籍+實際居住
規範	辦竣戶籍登記為要件	實際居住事實為要件	設籍並實際居住事實為要件
優點	戶籍登記具有永久居住之意，適用要件明確，較符自住意旨	符合房屋自住事實	結合戶籍登記及實際使用認定，符合房屋自住事實
缺點	民眾恐因個人因素考量，無法連續辦竣戶籍登記，致與事實不合而滋生認定爭議	實際居住事實不易查核，易生爭議	適用要件相對嚴格，且實際居住事實不易查核，易生爭議

8

享有自住優惠稅率檢討方案

適用單位

項目	【方案一】 每人	【方案二】 每戶
規範	以每1成年人為單位	以家庭核心成員本人、配偶及未成年子女為單位
優點	保障成年之自然人名下享有1處房地租稅優惠之權益	自用住宅係供家庭核心成員居住使用，符合一般社會觀念及核心家庭經濟型態
缺點	變相鼓勵房地產分離持有	現行社會型態核心家庭成員不一定居住同1處，如因工作或就學等因素分開居住，將無法適用優惠稅率

9

享有自住優惠稅率檢討方案

數量

項目	【方案一】 1處	【方案二】 多處
規範	全國僅以1處為限	全國可申請1處以上，並訂定處數上限
優點	防止納稅義務人取巧，並符合租稅公平及保障基本居住權	提供直系親屬等家族成員居住亦得適用優惠稅率，符合我國社會通念及傳統之倫理道德
缺點	個人所有住家用房屋供直系親屬居住使用，符合我國倫理道德，如以1處為限，恐遭批法令不盡人情	多屋者如設法享有多處租稅優惠，不符自住優惠稅率係為保障人民基本生活所需原則

10

房屋自住認定標準：

1.房屋所有權人於該屋辦竣戶籍登記

2.每1成年人全國以1戶為限

3.未供出租或營業使用

4.未成年人除外規定（遺贈等因素...）

11

配套措施

讓「設籍」、「單一」、「自住」、「持有一定期間以上」之房屋降低持有成本

中央

修訂房屋稅條例第5條或第11條

稅率

降低房屋稅適用稅率：讓符合單一設籍自住房屋可適用低於現行1.2%的房屋稅率

稅基

降低房屋評定現值：各地方政府得就所轄房屋所有權人於全國僅有1戶且設籍自住之房屋，折減房屋評定現值

12

配套措施

讓「設籍」、「單一」、「自住」、「持有一定期間以上」之房屋降低持有成本

地方

修訂「臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點」

稅基

折減房屋標準價格：讓符合單一設籍自住房屋可以折減房屋標準價格

補貼

申請補貼：先依現行規定繳納房屋稅後，符合單一、設籍自住、持有2年以上房屋者，再以房屋稅繳納證明向市府申請補貼【修法前之暫行措施】

13

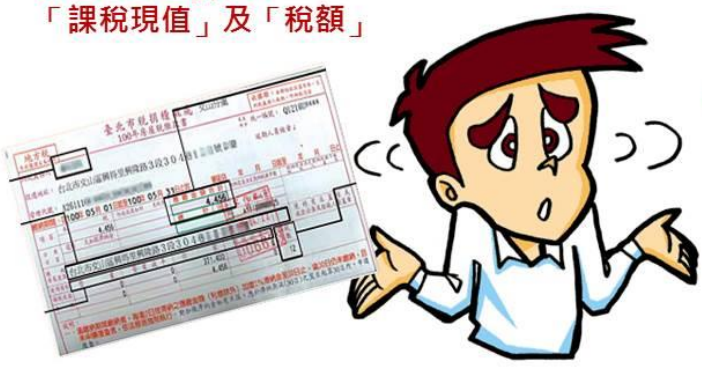
二、房地稅額資訊公開

房屋稅=核定單價 × 面積 × (1-折舊年數×折舊率) × 路段率×稅率

稅單只會告訴你：
「課稅現值」及「稅額」

地價稅=申報地價×面積 ×適用稅率

稅單只會告訴你：
「課稅地價」及「稅額」



14

建置持有稅賦ｅ化查詢系統

民眾透過自然人憑證或健保卡
即可透過網路

- **查詢**當年應繳之房屋稅及地價稅
- **試算**房屋稅及地價稅

15

現行：臺北市房屋稅、地價稅稅額查詢系統

16

未來：建置臺北市房屋稅稅額及明細查詢系統

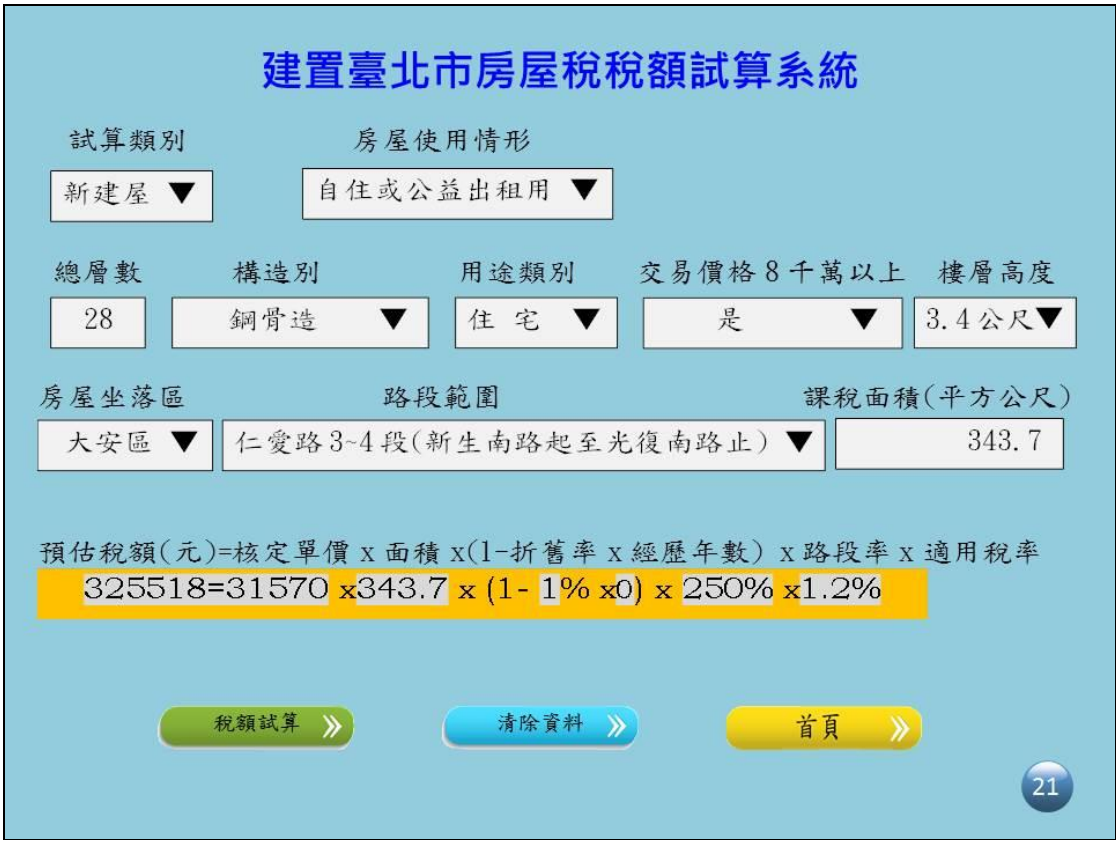
使用情形	住家		非住家			
	自住或公益出租	非自住	營業	營業減半	私人醫院、診所、自由職業事務所	自住非營業
應稅現值	411500	0	0	0	0	0
免稅現值	0	0	0	0	0	0
稅率	1.2%	1.5%~3.6%	3%~5%	3%~5%	3%~5%	2%~2.5%
本稅	4938	0	0	0	0	0

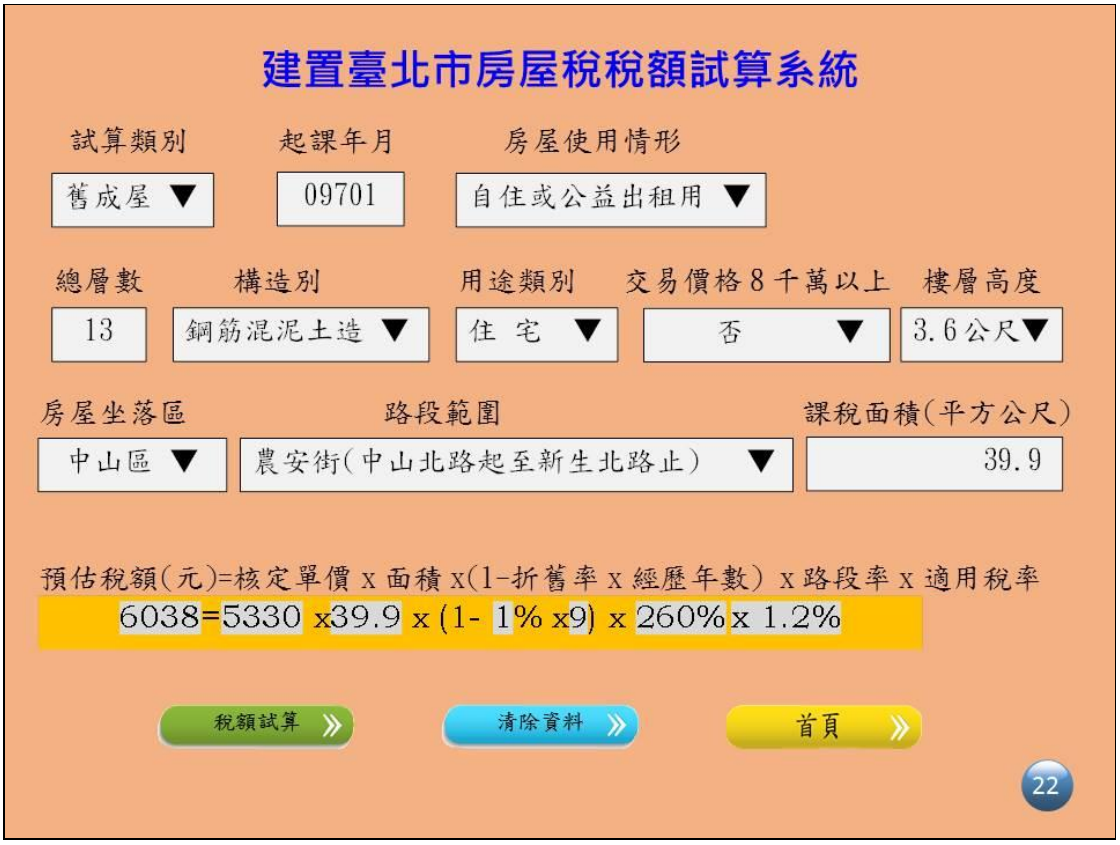
17

層次	卡序	核定單價	折舊率	經歷年數(%)	地段率	面積(平方公尺) 自住或公益出租	非自住	營業	營業減半	私人醫院、診所或自由職業事務所	非自住非營業	課稅現值(元)	免稅現值(元)	應納稅額(元)	課稅月數
7	主建物(A)	5330	1	9	210	26	0	0	0	0	0	264800	0	3177	12
7	主建物(T)	5330	1	9	210	5.5	0	0	0	0	0	56600	0	679	12
7	主建物(W)	5330	1	9	210	8.4	0	0	0	0	0	85600	0	1027	12

18

未來：建置臺北市地價稅稅額及明細查詢系統


建置臺北市房屋稅稅額試算系統
試算類別
新建屋
房屋使用情形
自住或公益出租用
總層數
28
構造別
鋼骨造
用途類別
住 宅
交易價格8千萬以上
是
樓層高度
3.4公尺
房屋坐落區
大安區
路段範圍
仁愛路3~4段(新生南路起至光復南路止)
課稅面積(平方公尺)
343.7
預估稅額(元)=核定單價 x 面積 x(1-折舊率 x 經歷年數) x 路段率 x 適用稅率
325518=31570 x343.7 x (1- 1% x0) x 250% x1.2%
稅額試算
清除資料
首頁
21


建置臺北市房屋稅稅額試算系統
試算類別
舊成屋
起課年月
09701
房屋使用情形
自住或公益出租用
總層數
13
構造別
鋼筋混泥土造
用途類別
住 宅
交易價格8千萬以上
否
樓層高度
3.6公尺
房屋坐落區
中山區
路段範圍
農安街(中山北路起至新生北路止)
課稅面積(平方公尺)
39.9
預估稅額(元)=核定單價 x 面積 x(1-折舊率 x 經歷年數) x 路段率 x 適用稅率
6038=5330 x39.9 x (1- 1% x9) x 260% x 1.2%
稅額試算
清除資料
首頁
22

報告完畢