

112 年度第 1 次臺北市政府市政顧問財政組會議紀錄

壹、時間：112 年 5 月 24 日（星期三）上午 9 時 30 分

貳、地點：臺北市市府路 1 號 11 樓吳三連廳

參、主席：臺北市政府財政局游適銘局長
紀錄：陳麗安

肆、出（列）席人員：

陳威仁總召集人、王卓鈞副總召集人、曾麗卿副總召集人、馮燕副總召集人、曾巨威顧問、楊松齡顧問、劉彩卿顧問、彭建文顧問、蘇瑛敏顧問、劉大貝顧問、黃耀輝顧問、林宜男顧問、邱大展顧問、王銀漢顧問、孫振義顧問、陳松興顧問、李顯峰顧問、陳津美顧問、卓輝華顧問、林美珍顧問、郭國任顧問、蘇鈺英顧問、趙正義顧問、張五常顧問、黃時中顧問、劉嘉松顧問、邵棟綱顧問、范正權顧問

胡曉嵐副局長、倪永祖處長、黃蕙庭主任秘書、吳雅鳳專門委員、石春霞專門委員、陳錦慧科長、賴順釗科長、梁芳芳科長、葉財旺主任、陳育琳股長、陳義阜股長、吳季穎股長

伍、致詞：

一、主席致詞：

謝謝總召集人、副總召集人及各位專家今天撥冗指導，蔣市長上任後聽取各機關業務報告，第 4 站就來到財政局，顯示他對財政議題之重視程度。本府近期推動多項社會福利政策，除了老人年金、敬老津貼之外，包括幸福育兒、開創教育、長照關懷以及全民運動等也要加碼，如何以財政支援各項市政建設非常需要各位的建言，今天先就 112 年不動產評價相關議題，請各位顧問提供寶貴的意見。

二、陳威仁總召集人致詞：

蔣市長非常重視大家各個專業領域的經驗，所以他組成了這個顧問團，希望能夠支援施政團隊，提供一些參考意見，讓市

政府的市政可以做得更好，這也是臺北市民全體之期待。本人代表顧問團，謝謝市政府用心，希望所有顧問能秉持為市民服務的信念，多提供建言，也希望施政團隊能將顧問的意見作為施政參考，謝謝各位。

陸、提案單位簡報：

一、討論案：112年不動產評價相關議題。

(一)研議地段率調整(略)。

(二)研議112年7月1日以後新建房屋構造標準單價應否調整(略)。

(三)單一自住、公益出租人及社會住宅包租代管是否維持稅基折減機制(略)。

二、報告案：新創亮點服務。

(一)視覺化地段率查詢(略)。

(二)視訊租賃服務雲(略)。

柒、顧問發言要點及主席回應：

一、陳威仁總召集人

(一)發言要點

1、房屋稅計算公式建議可考量其合理性及參考其他縣市。

2、有關房屋稅調整前經議會決議要求考慮到經濟發展狀況、民眾負擔，如因建築造價上漲即調高標準單價，應考量其合理性、民眾之負擔以及調整後誰受益、誰受害。

(二)主席回應

非常感謝陳總召集人，目前調整之新標準單價，將適用112年7月1日後之新建房屋，預估影響5,600戶，舊屋尚不考慮回溯，另將會參考其他縣市之調整情形。

二、馮燕副總召集人

針對單一自住、公益出租人及社會住宅包租代管是否維持稅基折減機制，不論是局長、召集人，包括總召都支持這個機制，我亦表達支持。

三、曾巨威顧問

(一)發言要點

- 1、有關地段率及標準單價調整與單一自住之折減制度，均附有學術性及專業之評估依據，肯定財政局提出之構想。
- 2、地段率及標準單價同時調整，應在研議過程中更加謹慎，建議標準單價優先於地段率調整，以避免地段率調整會與地價稅形成誤解。至於單一自住、公益出租折減，建議市政府可再努力與財政部溝通，維持現行做法。

(二)主席回應

此為整體概念，包含標準單價及地段率，均可思考，單一自住提供之論述，亦可向中央溝通。

四、楊松齡顧問

(一)發言要點

- 1、現行地段率有調整需要，但回到政策面，地段率與地價稅、土地稅易混淆，房屋稅是否要以地段率來調整，可再思考。
- 2、新建房屋構造標準單價調整，如係後天人為改良反致造價愈高、稅愈重，將會造成反效果。美國加州 13 號提案主張，除房屋買賣，新買受人用新稅率課徵外，舊屋係以長期持有為目的，不應用物價來調整，單純居住使用，與物價無關，即在避免不斷調整，影響長期持有人稅負。故新標準單價是否只適用新屋，能與舊屋區隔，甚為重要。
- 3、公益出租及社會住宅反映成本，若隨著市場機制，造價提高、標準單價即提高，政策效果有限。另研究所蒐集樣本尚包含

公益出租及單一自住住宅，其平均稅率或中位數在政策上意義不同，故納入考量，以避免無法解決弱勢團體居住問題。

(二)主席回應

- 1、地段率方面，美國、加拿大採逐案估價，我國地價有地價區段，房屋稅有地段率，內政部長長期推行電腦個案估價，未來可朝這方向處理。
- 2、新標準單價之適用可能面臨一刀切的問題，將會慎重，並將加州 13 號提案納入考慮。
- 3、社會住宅反映成本，如何照顧弱勢亦會謹慎處理。

五、劉彩卿顧問

(一)發言要點

身為學者，希望今日會議達到目的即是房價不要漲，房價上漲原因是持有成本太低，美國芝加哥 2020 年新屋 60 坪 2 層樓造價約 1,300 萬，持有成本 30 萬，相形之下臺灣持有成本太低。支持財政局增加稅收外，政策之調整，應於適法之前提下，進行地段率、標準單價調整。

(二)主席回應

非常謝謝劉教授舉芝加哥案例供我們日後說明參考。

六、彭建文顧問

(一)發言要點

- 1、本次所做的「臺北市標準價格調整」研究，是針對臺北市房屋稅實質稅率去做一些評估，得到之結果大概是 0.09%到 0.23%，平均數是 0.15%，美國不動產持有稅大約是 1%到 3%，平均 1.5%左右，臺灣目前大概是美國的 1/10，實質稅率明顯偏低，另不同的行政區間的稅率從 0.09%到 0.23%，也有明顯的行政區差異，所以說目前存在相對不公平。

- 2、調高房屋稅目的是增加稅收或改善不公平的情況，個人傾向後者，臺北市 COD 即衡量水平公平指標約 0.3%至 0.7%，合理數值為 0.05%至 0.2%，顯示水平不公平且行政區差異大；臺北市 PRD 即衡量垂直公平指標約 0.7%至 1.4%，明顯的垂直不公平，有些地方高價低估，或低價高估，非呈現一致性。

(二)主席回應

- 1、我們這次做法是把實質稅率低於平均者之評價比往上調，結果 COD 是降低的，是著眼於相對公平甚於增加稅收。
- 2、157 條試算地段率調高等級影響十幾萬戶，將慎重評估。PRD 部分，高價不動產早前就有高級住宅加價課徵，此部分已有處理。

七、劉大貝顧問

(一)發言要點

- 1、各位學者專家理論都非常精闢，並運用各種公式、模型計算予以支持，但因牽涉面太廣，如涉及財政部之意見，此部分地方執政將較難執行。
- 2、支持今天這 3 個議題，地段率、新建房屋構造標準單價應該調整，單一住宅、公益出租人、社會住宅也應該維持稅基折減，於合理調整之下，也應彈性、全面性地從各種面向思考，共同維持稅基及財政收入、社會公平正義，並照顧年輕人及弱勢。

(二)主席回應

感謝劉顧問對北市府財政局大方向支持，提供非常寶貴建議，可以後續來做研究。

八、黃耀輝顧問

(一)發言要點

- 1、我國不動產持有稅制是房、地分離課稅，不動產評價僅評房屋，地價則由地評會負責，如未配合調整，僅是一半效果，建議在不修法的方式下，房評會跟地評會能夠同步運作，建立溝通機制，以利房地稅基合理化。
- 2、臺灣房屋稅和地價稅是全世界最低，其他國家有效稅率大概都在 0.5%以上，但臺灣豪宅實際案例有效稅率僅約 0.08%，所以調整稅基是很重要的。房屋標準單價調高，必須要注意政治上之衝擊，臺南市標準單價適用於舊屋，提案卻遭市議會駁回，最終包含新建房屋皆未調整。所以建議臺北市只要調整新建房屋的標準單價。
- 3、臺北市房屋稅主要是靠商辦房屋稅收，超過一半比例，故臺北市可對單一自住調降稅率，但此政策對其他地方政府之稅收損失將有很大衝擊，財政部亦會有意見，建議維持目前情況，無須再往下調降，當務之急應是針對多屋族囤房調高稅負。

(二)主席回應

謝謝黃顧問整理很多國外經驗，另外對於臺南追溯調整所造成之結果，我們會納入考量，與地政局區段調整之配合，亦會適當處理。

九、林宜男顧問

(一)發言要點

基本上這應該是一個政治問題而非純粹經濟問題，目前有經濟通膨問題，考慮人民觀感，建議不要把稅基定為打房而連結至房價，打房為中央之責任，建議可微調後送不動產評價委員討論。

(二)主席回應

謝謝林顧問提醒在政治及經濟面向的考慮，可以給不動產評價會一些微調建議。

十、邱大展顧問

(一)發言要點

- 1、房屋稅改革應以政治影響最小方式執行，故應處理公平性而非以稅收增加為目的，另可多考量非稅收入。
- 2、有關視覺化地段率系統部分，建議參考國外不動產網站同時顯示歷史資料、房屋尺寸、周遭環境及維修資料。
- 3、財政部剛通過 PFI(政府有償取得公共服務機制)，英國已不採取，我認為推動要相當謹慎，必要時可以去英國了解。以前財政局跟英國財政部 BOT 之訓練機構有合作計畫，建議可以持續這項人才培訓交流計畫。
- 4、財政除了稅務收入，還有非稅收入，建議可以用非稅手段來增加收入，如協助國防部房地產開發可以抽 3 成，一抽 20、30 年。
- 5、容積移轉代金對臺北市而言是很新創的收入，額度相當高，且牽涉到房地產價值評估，建議由財政局主導，可以增加財務調度靈活度。
- 6、建議確實盤點市有閒置或低度利用之房地，有效活化運用資產。

(二)主席回應

- 1、稅的部分會考慮政治效應，及強調課稅公平性。
- 2、PFI 這次已經修法，後續也會再找機會與英國交流或進行專業訓練。
- 3、容積代金目前由都發局主政，因為是專款專用，就沒有納入集中支付，本府 31 個特種基金大部分都已納入。財務調度

部分，因之前調借捷運重置基金遭議員質疑，後續如何有效靈活財務調度，會再作審慎評估。

4、閒置或低度利用之市有房地，最近已著手擴大盤點，教育局的校園餘裕空間也已納入，目前已清理土地 212 筆，建物 166 筆，將會再進一步進行調配。

十一、王銀漢顧問

(一)發言要點

地段率調整在議會可能會面臨質詢，因此須考量物價上漲因素。另稅基折減部分，如臺北市政府意見與財政部不一致時，建議可透過立法院財政委員會委員溝通。

(二)主席回應

謝謝王顧問，會注意議會關於物價做的質詢，另單一自住議題，將朝請中央立法委員來協助的方向進行。

十二、孫振義顧問

(一)發言要點

- 1、今日之議題，不管是地段率調整、新標準單價之調整、單一自住及公益出租折減，包含視覺化地段率、視訊租賃服務雲等亮點服務，均非常認同。
- 2、各國房價所得比、可支配所得、購買力均不一樣，故以房屋持有稅負比較，易被質疑，地段率及新建房屋構造標準單價，所追求稅賦公平應一致，另舊標準單價與新標準單價間之不同調整應有論述，而調整後是否影響其他政策，如都更案如為新標準單價，將增加它的持有成本，租金轉嫁甚至墊高房價都會影響施政目的，所以緩步達標是可思考的。

(二)主席回應

- 1、依都更條例第 67 條規定，都市更新後地價稅及房屋稅減半徵收 2 年，另更新前為合法建築物所有權人取得更新後建築

物，於房屋稅減半徵收 2 年期間內未移轉，得延長其房屋稅減半徵收期間至喪失所有權止，以 10 年為限，故都更案件在房屋稅及地價稅均有租稅優惠。

- 2、構造標準單價適用新建房屋或回溯舊屋，何者較公平，可再思考，如回溯舊屋之方案將會考慮 6 年緩漲機制，另新標準單價之造價問題，亦會納入考量。

十三、陳松興顧問

(一)發言要點

- 1、臺灣這些年的經濟成長主要在全球供應鏈中的三角關係，三角關係斷了之後，產業方面未來相對保守，估計不景氣起碼 3 年。因為不論從地緣政治的衝擊、貨幣政策問題及氣候問題（如綠建築成本非常高）等方向驗證成本正在往上推升，或是 2022 年廠商為避免供應鏈中斷，採取大量存貨，皆說明未來 3~5 年經濟不會成長，甚至會有通貨膨脹情況，因此，增稅固然在實現公平及稅收部分很重要，但推動之時間點亦很重要，必須慎重。
- 2、如考量增稅之成本效益，目前非增稅的適當時機，建議可從資產管理面增加非稅收入，等待景氣好轉。

(二)主席回應

將顧及政治影響衝擊，而非稅收入部分亦會去加強。

十四、李顯峰顧問

(一)發言要點

為兼顧社會效益面及公平面，研究單位可從各方面、更多的模擬分析及更廣泛的數據進行實證分析，提出比較合理且更公平性的模擬數字。

(二)主席回應

從執政面兼顧社會效益，可再考慮行政區間的權數，然後再去擴大，後續我們會再持續做的更精緻，逐年精進。

十五、陳津美顧問

(一)發言要點

- 1、地段率建議以民怨最小的方式調整，如前次以 16 個因子做地段調整率模型，較嚴謹且容易對納稅人解釋，以嚴謹理論跑出來的地段調整率再給稅捐處房屋稅一線服務同仁核對是否有差距，將研究報告落實到實務的執行且能有效地減少民怨。
- 2、調整標準單價雖以營造指數為依據，較客觀明確，但要建議日後可否以更長的時間去觀察這個標準，有較長的調整時間，讓民眾有充分準備的適應時期。
- 3、公益出租人、社會住宅包租代管維持稅基折減，應回到問題本質，即政策上要不要減免，如何是合法而不被挑戰。今天面臨的問題即是財政部的評分將影響到地方政府的評價，可否研議從地段率著手，或以其他方法調整，謹供參考。

(二)主席回應

157 條示範路段，稅捐處會評估，若不適合會再做調整。

十六、卓輝華顧問

(一)發言要點

- 1、近 10 年多項政策大多配合市場，房屋標準單價可進行調整，但建議延續過去的政策跟實務基礎作微幅調整，另地段調整率認同讓稅務員每年逐條檢討，至於第 3 個議題建議以稅率調整方式進行，民眾較有感。
- 2、實價登錄已累積 10 年以上的資料，地政機關與稅捐機關該如何合理拆分地價稅與房屋稅稅基，是執政者應該要面對之課題。

(二)主席回應

除了向中央建議可折減之外，稅率亦建請財政部考慮

1.2%之妥適性，房、地拆分部分，將與地政機關一起研議。

十七、林美珍顧問

(一)發言要點

- 1、今日討論的地段率、標準單價調整及稅基折減機制等3項議題，從稅收與公平性考量，本人均非常支持。
- 2、地段率的水平性公平，在開發較早地區可能變高，開發較晚地區可能偏低，應考量有無存在地段高而低估之情形，而垂直公平性中，有無低價高估、高價低估問題，可考量其公平性。另新標準單價回溯建議緩步漸進式調整，政策的執行將會更順暢。

(二)主席回應

地段率調整會結合市議會松山機場飛航噪音管制之減免提案，至於垂直公平在舊屋與高級住宅加價將再細緻處理。

十八、郭國任顧問

(一)發言要點

- 1、考慮房地產及經濟情況，建議任何增稅或稅改應逐步和緩進行，可先進行地段率調低部分，解決不公平，應調高部分可逐步並配合重大建設、公共設施、房價增幅情況，再由個別稅務人員檢視每個地段合理性，逐步接近所謂的公平性。
- 2、新建房屋標準單價建議從品質考量，而非造價，另不建議只針對特定房子進行調整，惟仍可對112年7月以後取得使照房屋調整，因無去年資料比較。
- 3、單一自住、公益性房屋同意折減，建議從稅率折減方向思考。

(二)主席回應

感謝提醒調整時機之重要性，及以估價師專業角度就調整單價提供建議。

十九、趙正義顧問

(一)發言要點

- 1、目前經濟環境以及業界情況，新建房屋大概掉到3成左右，雖調整的出發點是可分為打房、增加稅收、或公平性，建議以實現社會公平為調整理由較妥，而地段率之調整幅度建議不要過大。
- 2、就居住正義方面，可以公辦都更方式利用閒置公有土地，創造房屋供給。

(二)主席回應

趙顧問從現在建商推案的資訊強調社會公平，北市公有土地約五千多公頃，非公用部分約占4%，現在也盤點學校用地，可提供社宅用地或甚至未來後續招商使用。

二十、劉嘉松顧問

(一)發言要點

支持標準單價、地段率調整，但是可再細緻化，用漸進式方式推動，另單一住宅部分也支持稅率的調降，民眾比較有感。

(二)主席回應

謝謝劉顧問從單一自住、標準單價方面、優惠給我們建議。

二十一、邵棟綱顧問

(一)發言要點

稅基調整除了要考量建造成本、工程物價指數外，也要考量新增加的建造成本，預計今年下半年將會發出第一張碳權執照，而碳權變成一個建造成本時，亦會影響房屋構造標準單價。另臺北市商業環境改變，在局部地區非常高集中建設，像南港

或將來在西區東區可能有這個情況，地段率即應納入調整考量。
另外各項調整也可以考量一次通過、分段調整的可行性。

(二)主席回應

謝謝邵顧問從工程建築、商業、房市交易、甚至碳交易提供非常寶貴的意見。

二十二、范正權顧問

未來二、三年經濟狀況不是很好，房地產絕對不理想，在這種情況下，要如何調整須要非常慎重。

捌、結論：

一、主席結論：

- (一)就這次房屋稅調整各位顧問所提寶貴的建議，市長非常重視，政策推行影響、數據分析、配套作法如延緩實施方式等，將彙整後向市長報告。
- (二)實現居住正義要考慮到政治衝擊，感謝各位顧問協助，我們將慎重把今天顧問的寶貴意見吸納並落實處理，再次代表蔣市長謝謝各位顧問，讓我們收穫非常多，謝謝大家。

二、陳威仁總召集人結論：

- (一)代表顧問團謝謝市政府給我們機會暢所欲言。期待市政府於日後作進一步研究時，能把政策影響對象與程度，更具體作分析，有助於政策決定。
- (二)今年是否為政策調整的適當時機，請市長特別考量，可於研究更透徹時討論，因不動產評價每3年評價1次，調整後3年內無法調整，雖是調整的時機，惟應充分準備。

玖、臨時動議：無

拾、散會：13時00分