

「健全房屋市場方案」問與答

課題一、台北都會區住宅供給與需求均衡面

一、臺灣桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫辦理情形。(交通部高速鐵路工程局蔡朝榮，02-80723333#4300)

答：

- 一、本計畫所屬土建及機電工程已全面展開施工中。
- 二、三重至中壢段土建工程地下段部分潛盾隧道及山岳隧道全數貫通，下部結構完成率已達 90%以上，上部結構累計完成長度約 32 公里。另臺北至三重過河隧道雙孔潛盾隧道(DOT)1322 環已於 99 年底全部完成，目前進行潛盾機拆卸作業中，臺北車站特定區連續壁皆完成，正進行地下車站施築工作。
- 三、機電系統統包工程標預定本年度完成設計作業，目前正持續進行機電標之軌道施工、機電設備製造與安裝作業，以及機廠土建施工等工作。
- 四、截至 100 年 3 月底止整體計畫進度為 69.80%，較預定進度(68.37%)超前。
- 五、持續辦理各土建工程施工，督促機電系統統包標廠商，積極趕進度。
- 六、完成「臺灣桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫」，達成第一階段(三重至中壢段)102 年 6 月營運通車目標及第二階段—全線(台北至中壢環北站)103 年 10 月營運通車目標。

二、規劃中興新村高等園區暨中部高科技產業新聚落。(內政部營建署城鄉發展分署劉郁芬，04-23713736#21)

答：

- 一、配合中興新村高等研究園區開發建設，以及未來發展使用及管理需求，本都市計畫變更案業於 99 年 10 月 14 日府建都字第 09902140662 號發布實施。
- 二、透過轉型為高等研究園區的規劃，將引進公私部門之研發單位提升我國研發能量，帶動產業朝高值化發展，並引進大量就業機會、帶動地方經濟發展，進而提升產業國際競爭力，

並為中興新村帶來新的發展契機。

三、五個直轄市空間發展策略規劃。(內政部營建署城鄉發展分署劉雅宜，02-27721350#521)

答：

- 一、為辦理區域計畫通盤檢討作業，依據行政院公告「國土空間發展策略計畫」中所指示之國土空間發展架構，配合研擬「七大區域生活圈發展策略及治理平台」相關內容。
- 二、「七大區域生活圈發展策略及治理平台」案業於100年4月7日至4月20日針對北北基宜、桃竹苗、中彰投、雲嘉南、高屏及離島地區等召開縣市座談會完竣，刻將相關地方政府所提意見納入計畫案內修正，以供後續辦理區域計畫通盤檢討之參考。

四、優先針對台北都會區土地整體規劃，透過都會區周邊環境改善，便捷交通提供及相關用地變更等，增加住宅用地供給。(內政部營建署城鄉發展分署余志偉，02-22404154#325)

答：研擬「台北都會區規劃興建合宜住宅整體構想計畫」草案，俟報院核定後，於台北市、新北市之適當地點，依因地因人置宜、溫和有效、健全穩定及社會公平等原則，提供約10,000戶之合宜住宅，以紓緩台北都會區住屋需求。

五：整合公有及公營土地，建立土地儲備制度，適時適量提供平價住宅。(內政部營建署城鄉發展分署林佩萱，02-27721350#327)

答：目前委外辦理規劃案僅完成期初簡報作業，針對都會區及其周邊縣市現有閒置或未利用土地之現況，調查住宅用地使用情形，特別是公有土地資源。並探討各項住宅用地或公有土地釋出、利用可能之時程與面臨之課題，將針對住宅用地供需及相關配套制度進行檢討，評估引入土地儲備制度可行性。

六：機場捷運A7站合宜住宅最新辦理情形。(內政部營建署許銘峰，02-87712629)

答：

- 一、為政策性供給合宜價位之優質住宅，本部依據行政院指示，

規劃於機場捷運 A7 站區周邊尚未開發完成之土地，透過都市計畫變更及採取區段徵收方式取得建築用地，並採用土地預標售之方式，由民間業者投資興建合宜住宅，讓民眾可以合宜價位購屋。

二、本部已於 4 月 28 日公開上網招標、並於 100 年 6 月 23 日截標，6 月 24 日開資格標，並於 7 月 8 日完成開標程序。

三、興建合宜住宅戶數 3,960 戶（含 199 戶出租住宅），預定於 101 年 4 月開工，並於 102 年 12 月陸續完工。

七、機場捷運 A7 站合宜住宅申購資格為何？（內政部營建署許銘峰，02-87712629）

答：

一、承購人須年滿 20 歲。

二、符合下列家庭組成之一者（符合以下任一種情形即可）：

（一）有配偶。

（二）與直系親屬設籍於同一戶。

（三）單身年滿 40 歲。

（四）父母均已死亡，戶籍內有未滿 20 歲或已滿 20 歲仍在學、身心障礙或沒有謀生能力之兄弟姊妹需要照顧者。

三、申請人及其配偶、戶籍內之直系親屬及其配偶均無自有住宅。

四、符合下列家庭年收入標準：

（一）銷售第一階段（於取得建造執照後）：低於臺北市百分之五十分位點家庭之平均所得。

（二）銷售第二階段（第一階段開始銷售 3 個月後，尚有餘屋時）：低於臺北市百分之八十分位點家庭之平均所得。

（三）第二階段開始銷售 3 個月後，仍有餘屋時，開放一般民眾承購，不再有任何資格限制。

五、合宜住宅相關申購細節刻正由本部研議中，將俟擬妥並奉核後公告周知。

課題二、協助輔導中低收入戶及受薪階級，提升購（租）屋

能力面

一、住宅補貼申請資訊及辦理成效為何？（內政部營建署李昱緯，

02-87712636)

答：

一、申請住宅補貼需具備下列條件：

(一) 年滿 20 歲。

(二) 符合下列家庭組成之一：

1. 有配偶者。

2. 與直系親屬設籍於同一戶者。

3. 單身年滿四十歲者。

4. 父母均已死亡，戶籍內有未滿二十歲或已滿二十歲仍在學、身心障礙或沒有謀生能力之兄弟姊妹需要照顧者。

(三) 家庭年收入低於百分之五十分位點家庭之平均所得且家庭每月收入按全家人口平均分配，每人每月低於本部或直轄市政府當年公布最低生活費標準之三點五倍：99 年度臺北市為 141 萬元，高雄市為 102 萬元，臺灣省為 94 萬元。

(四) 住宅持有狀況應符合下列規定

1. 申請「租金補貼」者：申請人及其配偶、戶籍內之直系親屬及其配偶均無自有住宅。

2. 申請「購置住宅貸款利息補貼」者，應符合下列條件之一：

(1) 無自有住宅：申請人及其配偶、戶籍內之直系親屬及其配偶均無自有住宅；以「父母均已死亡，戶籍內有未滿二十歲或已滿二十歲仍在學、身心障礙或沒有謀生能力之兄弟姊妹需要照顧者」之家庭組成提出申請，申請人及其戶籍內兄弟姊妹均須無自有住宅。

(2) 申請人二年內購置住宅並已辦理貸款者，且其配偶、戶籍內之直系親屬及其配偶均無自有住宅；以「父母均已死亡，戶籍內有未滿二十歲或已滿二十歲仍在學、身心障礙或沒有謀生能力之兄弟姊妹需要照顧者」之家庭組成提出申請，申請人二年內購置住宅並已辦理貸款者，且其戶籍內兄弟姊妹均須無自有住宅。

(3) 申請「修繕住宅貸款利息補貼」者，應符合下列條

件：

申請人及其配偶、戶籍內之直系親屬及其配偶僅持有一戶逾十年之住宅；以「父母均已死亡，戶籍內有未滿二十歲或已滿二十歲仍在學、身心障礙或沒有謀生能力之兄弟姊妹需要照顧者」之家庭組成提出申請，申請人及其戶籍內之兄弟姊妹須僅持有一戶逾十年之住宅。

- 二、受理申請單位為各直轄市、縣市政府，聯絡資訊詳如下表。
- 三、99 年度住宅補貼於 99 年 7 月 5 日至 99 年 8 月 15 日受理申請，受理申請及審查作業已辦理完竣，共計受理租金補貼 52,237 戶，核定 46,890 戶；受理購置住宅 6,808 戶，核定 4,750 戶；受理修繕住宅 2,385 戶，核定 1,405 戶。
- 四、100 年度住宅補貼預定於 6 月公告受理申請資訊，於 7 至 8 月間受理民眾申請。

縣市別	受理單位	地址	電話
臺北市政府	都市發展局居住政策及服務科	臺北市羅斯福路1段8號10樓	(02)2321-2186
高雄市政府	都市發展局住宅發展處	四維行政中心： 高雄市苓雅區四維三路2號6樓	(07)336-8333 轉 2649~2651
		鳳山行政中心： 高雄市鳳山區光復路2段132號2樓	(07)799-5678 轉 1660~1672
金門縣政府	建設局都市計畫課	金門縣金城鎮民生路60號	(082)312-877
連江縣政府	建設局工商管理課	連江縣南竿鄉介壽村76號	(0836)22975
基隆市政府	都市發展處國宅科	基隆市義一路1號(後棟5樓)	(02)2422-4030
			(02)24201122 轉 1822~1824、1825
宜蘭縣政府	工務處下水道科	宜蘭市縣政北路1號	(03)925-1000 轉 1351~1354
新北市政府	城鄉發展局企劃建築科	新北市板橋區中山路1段161號1樓	(02)2960-3456 轉 3391~3393
桃園縣政府	城鄉發展處都市更新科	桃園市縣府路1號2樓	(03)332-2101 轉 5710~5713
新竹市政府	都市發展處國民住宅科	新竹市中正路120號	(03)521-6121 轉 289、384、492
新竹縣政府	國際產業發展處都市更新科	新竹縣竹北市光明六路10號	(03)551-8101 轉 2359
苗栗縣政府	工商發展處建築管理及國宅科	苗栗市府前路1號	(037)357-741、559-872
臺中市政府	都市發展局住宅管理科	臺中市民權路99號	(04)2228-9111 轉 64601~64606
彰化縣政府	工務處建築工程科	彰化市中山路2段416號	(04)722-2151 轉 0574、0575
南投縣政府	建設處城鄉發展科	南投縣南投市中興路660號	(049)222-0711、222-2106 轉 364
雲林縣政府	建設處使用管理及國宅科	雲林縣斗六市雲林路2段515號	(05)537-1612、(05)532-2154 轉 310
嘉義市政府	工務處使用管理科	嘉義市中山路199號	(05)225-2712、225-4321 轉 214
嘉義縣政府	工務處公用事業科	嘉義縣太保市祥和新村祥和一路東段1號	(05)362-0123 轉 146~148、400、401
臺南市政府	都市發展局都市更新科	永華市政中心： 臺南市安平區永華路2段6號	(06)299-1111 轉 1347、1148、 8062、8383~8384、8529、 (06)298-2844
	都市發展局區域計畫科	民治市政中心： 臺南市新營區民治路36號	(06)633-4251 (06)632-2231 轉 5231~5232
屏東縣政府	城鄉發展處都市計畫及住宅科	屏東市自由路527號	(08)733-2434 (08)732-0415 轉 3321、3322
花蓮縣政府	建設處都市計畫科	花蓮市府前路17號	(03)824-2688 (03)822-7171 轉 536、537
臺東縣政府	建設處都市計畫科	臺東市中山路276號	(089)346-850、353-296 (089)326-141 轉 334~336
澎湖縣政府	建設處建築管理科	馬公市治平路32號	(06)927-2203、927-0690、927-4400 轉 267、505、506

二、青年安心成家住宅補貼方式、申請條件、受理單位及辦理成效為何？（內政部營建署連偉耀，02-87712631）

答：

一、青年安心成家住宅補貼方式及對象如下：

- （一）「租金補貼」：無力購置住宅而租屋之新婚或育有未成年子女之青年家庭，每戶每月最高3,600元。
- （二）「前二年零利率購置住宅貸款利息補貼」：購置住宅之新婚或育有未成年子女購（換屋）之青年家庭。

二、申請條件說明如下：

（一）新婚租屋或育有子女租屋者，應具備下列各款條件：

- 1. 20歲以上至40歲以下。
- 2. 申請人及家庭成員無自有住宅。
- 3. 家庭年收入在60%分位點以下。（表1）

（二）新婚購屋或育有子女購屋者，應具備下列各款條件：

- 1. 20歲以上至40歲以下。
- 2. 住宅狀況應符合下列條件之一：
 - （1）申請人及家庭成員均無自有住宅。
 - （2）僅擁有一戶住宅且該住宅係申請日前二年內購置並已辦理貸款之住宅，其他家庭成員應無其他自有住宅。

3. 家庭年收入在80%分位點以下。（表1）

（三）育有子女換屋者，應具備下列各款條件：

- 1. 20歲以上至45歲以下。
- 2. 申請人及家庭成員僅有一戶住宅，該住宅應符合「青年安心成家作業規定」之第17點第3項規定。
- 3. 家庭年收入在80%分位點以下。（表1）

三、受理申請單位為各直轄市、縣（市）政府，聯絡資訊詳如表2。

四、99年度青年安心成家住宅補貼於99年3月5日至99年4月16日、99年10月1日至99年11月1日共計2梯次公告受理申請，其受理申請及審查作業已辦理完竣，共計受理租金補貼10,918戶，核定9,086戶；受理購置住宅23,230戶，核定19,475戶。

五、101年度青年安心成家住宅補貼預定於101年2月公告申請

資訊，於同年3至4月間受理民眾申請。

表1 100年青年安心成家住宅補貼家庭年收入之分位點

戶籍地	家庭年收入應低於下列之金額 (單位：新台幣)	
	租金補貼 (60%分位點)	前2年零利率之購置 住宅貸款利息補貼 (80%分位點)
臺北市、新北市	180萬元	247萬元
高雄市、臺灣省轄市(基隆市、新竹市、嘉義市)、臺中市、 臺南市及桃園縣	128萬元	184萬元
臺灣省(臺灣省轄市、桃園縣除外)、金門縣、連江縣	119萬元	166萬元

表 2 100 年青年安心成家住宅補貼之受理申請單位

縣市別	受理單位	地址	電話
臺北市政府	都市發展局居住政策及服務科	臺北市羅斯福路 1 段 8 號 10 樓	(02)2321-2186
高雄市政府	都市發展局住宅發展處	四維行政中心： 高雄市苓雅區四維三路 2 號 6 樓	(07)336-8333 轉 2649~2651
		鳳山行政中心： 高雄市鳳山區光復路 2 段 132 號 2 樓	(07) 799-5678 轉 1660~1672
金門縣政府	建設局都市計畫課	金門縣金城鎮民生路 60 號	(082)312-877
連江縣政府	建設局工商管理課	連江縣南竿鄉介壽村 76 號	(0836)22975
基隆市政府	都市發展處國宅科	基隆市義一路 1 號(後棟 5 樓)	(02)2422-4030
			(02)24201122 轉 1822~1824、1825
宜蘭縣政府	工務處下水道科	宜蘭市縣政北路 1 號	(03)925-1000 轉 1351~1354
新北市政府	城鄉發展局企劃建築科	新北市板橋區中山路 1 段 161 號 1 樓	(02)2960-3456 轉 3391~3393
桃園縣政府	城鄉發展處都市更新科	桃園市縣府路 1 號 2 樓	(03)332-2101 轉 5710~5713
新竹市政府	都市發展處國民住宅科	新竹市中正路 120 號	(03)521-6121 轉 289、384、492
新竹縣政府	國際產業發展處都市更新科	新竹縣竹北市光明六路 10 號	(03)551-8101 轉 2359
苗栗縣政府	工商發展處建築管理及國宅科	苗栗市府前路 1 號	(037)357-741、559-872
臺中市政府	都市發展局住宅管理科	臺中市民權路 99 號	(04)2228-9111 轉 64601~64606
彰化縣政府	工務處建築工程科	彰化市中山路 2 段 416 號	(04)722-2151 轉 0574、0575
南投縣政府	建設處城鄉發展科	南投縣南投市中興路 660 號	(049)222-0711、222-2106 轉 364
雲林縣政府	建設處使用管理及國宅科	雲林縣斗六市雲林路 2 段 515 號	(05)537-1612、(05)532-2154 轉 310
嘉義市政府	工務處使用管理科	嘉義市中山路 199 號	(05)225-2712、225-4321 轉 214
嘉義縣政府	工務處公用事業科	嘉義縣太保市祥和新村祥和一路東段 1 號	(05)362-0123 轉 146~148、400、401
臺南市政府	都市發展局都市更新科	永華市政中心： 臺南市安平區永華路 2 段 6 號	(06)299-1111 轉 1347、1148、 8062、8383~8384、8529、 (06)298-2844
	都市發展局區域計畫科	民治市政中心： 臺南市新營區民治路 36 號	(06)633-4251 (06)632-2231 轉 5231~5232
屏東縣政府	城鄉發展處都市計畫及住宅科	屏東市自由路 527 號	(08)733-2434 (08)732-0415 轉 3321、3322
花蓮縣政府	建設處都市計畫科	花蓮市府前路 17 號	(03)824-2688
			(03)822-7171 轉 536、537
臺東縣政府	建設處都市計畫科	臺東市中山路 276 號	(089)346-850、353-296 (089)326-141 轉 334~336
澎湖縣政府	建設處建築管理科	馬公市治平路 32 號	(06)927-2203、927-0690、927-4400 轉 267、505、506

課題三、住宅資訊面

一、台灣目前住宅資訊建置情形為何？（內政部營建署呂姍代，02-27089809）

答：「住宅 e 化網」網站已於 99 年 5 月 12 日改版上線。「住宅統計資訊網」及「不動產價格 e 點通」並已納入該網站點選項目，另地政司之「e-house 不動產交易服務網」及司法院「法拍屋市場資訊」業已納入連結。「住宅 e 化網」網址為 <http://ehi.cpami.gov.tw/>。

該網站收錄國內戶政、地政、建築管理、契稅及房屋稅等相關公務資料庫，經由適當規劃轉化後定期產製住宅及不動產相關統計表單，同時也建置各縣市政府不動產業務服務平台，並提供住宅補貼資訊、居住知識百科、相關住宅法規、研究報告、住宅政策、不動產價格資訊、其他住宅相關網站連結等功能，提供民眾參考利用。

二、財團法人金融聯合徵信中心提供之相關住宅交易價格統計資訊為何？（內政部營建署朱瑞玲，02-87712901）

答：聯徵中心提供之住宅交易價格係指該價格為貸款人於貸款時，提供金融機構買賣契約所記載價格，簡稱「買賣契約價格」，不代表實際交易價格；經採去識別化、區段化之處理方式，所產生的統計及圖形之價格資訊。

三、在那一個網站可以查詢財團法人金融聯合徵信中心之買賣契約價格資訊？（內政部營建署朱瑞玲，02-87712901）

答：已公布於內政部營建署「不動產價格 e 點通」網站(網址：<http://etp.cpami.gov.tw/>)，提供各界查詢使用。

四、督導協調主管機關內政部落實房地產交易之消費者保護政策與措施。(行政院消費者保護委員會王淑慧，02-28863212)

答：

一、督導協調主管機關內政部落實執行消費保護方案，並作為年度考核之項目之一：

(一) 將「不動產交易之規範與管理，適時予以檢討、改善」

列為本會 98-99 年度及 100-101 年度消費者保護計畫實施要項之具體措施，供各主管機關研擬其各該年度消費者保護方案，並督導各主管機關落實推動執行。

(二) 列為考核項目：

- 1、99 年 8 月間本會於辦理中央機關消費者保護業務考核時，即建請內政部應強化並建置公開透明化之房屋市場交易資訊，並調降仲介服務費之收取比率等措施，以協助消費者合理購屋等。
- 2、上開建議意見業併入考核案，並於 99 年 10 月 21 日提報本會第 181 次委員會議報告後，函請內政部積極辦理。

二、召開會議，協調主管機關建立消保行政機制：

99 年 12 月 2 日再召開「不動產仲介業者廣告規範」，請內政部就不動產經紀業之廣告研訂相關處理原則。內政部已研擬完成「不動產經紀業廣告查核作業注意事項（草案）」，俟完成行政作業程序後將送各地方政府以為日後查核之準則。

三、回應行政院院長信箱轉來民眾針對財政部研擬「特種貨物稅與勞務銷售稅（草案）」等房市政策之建議意見，並提供本會就房地產交易消費者權益之相關作為，計約 27 件。

四、本會將秉持政府保護消費者權益之職能，持續督導內政部建立不動產合理化交易秩序，落實保護消費者權益。

五、預售屋買賣「履約保證機制」及「屋簷及雨遮登記不計價」之消費者保護措施。(行政院消費者保護委員會陳世欽, 02-28863222)

答：本會通過預售屋買賣「履約保證機制」及「屋簷及雨遮登記不計價」之消費者保護措施，內政部訂於 100 年 5 月 1 日開始實施。說明如下：

一、本會召開 2 次委員會議討論完竣。

(一) 第 176 次委員會議 (99 年 5 月 28 日) 通過「預售屋買賣履約保證機制」。

(二) 第 185 次委員會議 (100 年 2 月 17 日) 通過「附屬建物『屋簷及雨遮』登記不計價措施」。

二、重要實施內容如下：

(一) 「預售屋買賣履約保證機制」部分：(範本第 6 條之 1 及「應記載事項」第 7 點之 1)

該預售屋買賣契約書中所稱履約保證，是以「內政部同意之履約保證方式」為原則。內政部同意之履約保證方式為「不動產開發信託」，其內容係指由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予某金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理。

此外，如建商不依「內政部同意之履約保證方式」，亦容許採其他四種方式，包括：「價金返還保證」、「價金信託」、「同業擔保」及「公會保證」等方式。

(二) 「附屬建物『屋簷及雨遮』登記不計價」部分：(範本第 6 條及「不得記載事項」第 7 點)

未來契約上房屋總價中，附屬建物價格部分，僅列有陽台價格，並規定「除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格」。

三、本會已請預售屋買賣之中央主管機關內政部，加強業者使用定型化契約之查核，有缺失者並促請業者改善。

六、督促不動產經紀業者公開成交案件資訊之立法情形。(內政部陳啓明，04-22502159)

答：

- 一、由於國內不動產交易方式，大部分係透過不動產經紀業進行或由買賣雙方當事人自行議定，因交易過程未公開，外界無法瞭解交易價格，致買賣雙方缺乏正確交易價格資訊，屢有發生不當哄抬價格之交易糾紛情事。經列入本方案有關住宅資訊面之具體措施，應於 6 個月完成「不動產經紀業管理條例」之修法，並推動經紀業交易價格申報制度。
- 二、為期不動產交易價格公開透明，促進不動產交易市場健全發展，允宜立法規範不動產經紀業登錄並揭露其成交案件資訊，爰經內政部擬具「不動產經紀業管理條例」第 24 條之 1 等相關條文修正草案，規範不動產經紀業居間成交之案件資訊，應限期向中央主管機關或其委託之機關(構)、團體辦理登錄。該修正草案已依法制作業程序於 99 年 7 月 23 日函報行政院審查，案經行政院審查後，於 99 年 9 月 27 日函送立

法院審議中。

- 三、本法案俟完成立法程序後，內政部將據以訂定不動產經紀業應登錄資訊類別、方式及提供各界查詢或利用之資訊內容等相關應遵循事項之辦法，並配合處罰之規定，以督促經紀業者切實遵守登錄交易資訊之義務，落實不動產交易價格公開透明。

課題四、不動產貸款風險控管面

- 一、民眾申辦購屋貸款，為何需於「房貸特別提醒事項」簽名，主要用意為何？（中央銀行方小姐，02-23571359）

答：

- 一、「房貸特別提醒事項」內容主要係提供民眾辦理房貸時應注意瞭解之相關資訊，例如貸款利率調升 1 碼（0.25%）對每期還款金額變動之影響、寬限期屆滿後對每期還款金額影響、提前還款或轉貸是否需計收違約金等。
- 二、鑒於房貸期限長，為保障民眾權益，並事先做好提醒消費者應注意瞭解之相關資訊，承辦金融機構應於民眾申辦房貸時提供「房貸特別提醒事項」文件，並請消費者簽名確認。

- 二、政府採行特定地區購屋貸款管制措施之主要目的為何？（中央銀行方小姐，02-23571359）

答：政府自 99 年 6 月採行特定地區（台北市及新北市板橋區、三重區、中和區、永和區、新莊區、新店區、土城區、蘆洲區、樹林區、汐止區、三峽區、林口區、淡水區等 13 個行政區）購屋貸款管制措施，主要考量因素如下：

- 一、全體銀行房貸占總放款比重高，新增放款偏重在台北市及新北市，由於銀行放款過度集中，不利銀行風險控管。
- 二、近來台北大都會區房價漲幅較為明顯，民眾購屋負擔較重，房價所得比（購屋總價/家庭年所得）及貸款負擔率（每月房貸支出/家庭月所得）均高於其他地區。
- 三、金融機構資金主要來自社會大眾，為保障民眾權益及避免借款戶承受過高風險，爰有必要督促金融機構控制授信風險，以促進金融穩定。
- 四、本項措施僅規範到少數的高風險貸款戶，並不影響絕大多數

正常貸款案件。

三、民眾如有申辦購屋貸款需求，須注意哪些情況需適用政府現階段採行之購屋貸款管制措施？（中央銀行方小姐，02-23571359）

答：政府目前採行特定地區購屋貸款管制措施之主要內容如下：

- 一、借款人如名下已有 1 筆房貸紀錄，且另購買特定地區建物權狀有「住」字樣房屋，並申辦貸款時，須受貸款條件限制。
- 二、前開貸款條件限制主要內容包括：不得有寬限期、貸款成數最高 6 成以及不得以其他名目額外增加貸款金額。

四、政府採行土地抵押貸款管制措施之主要目的為何？（中央銀行方小姐，02-23571359）

答：政府自 99 年 12 月採行土地抵押貸款管制措施，主要目的為避免金融機構資金流供土地炒作，並督促金融機構控管授信風險，以保障存款大眾權益及促進金融穩定。

五、民眾如有申辦土地抵押貸款之需求時，是否也會受到貸款條件管控？（中央銀行方小姐，02-23571359）

答：

- 一、政府現階段對於金融機構辦理都市計畫劃定之商業區或住宅區土地抵押貸款者，需管制貸款條件如次：
 - （一）借款人須檢附抵押土地之具體興建計畫。
 - （二）貸款最高額度不得超過該抵押土地之取得成本及金融機構鑑價較低之 6.5 成，其中一成需俟借款人動工興建始得撥貸。
 - （三）不得以其他名目額外增加貸款金額。
- 二、民眾申辦土地抵押貸款，如該筆土地係屬前開措施之管制範疇，需受貸款條件限制。

六、中央銀行發布「中央銀行對金融機構辦理土地抵押貸款及特定地區購屋貸款業務規定」後，是否就金融機構對前述規定遵循情形辦理專案檢查？（中央銀行方小姐，02-23571359）

答：是，中央銀行為督促金融機構配合政策，發布「中央銀行對金融機構辦理土地抵押貸款及特定地區購屋貸款業務規定」後，於必

要時辦理專案檢查。

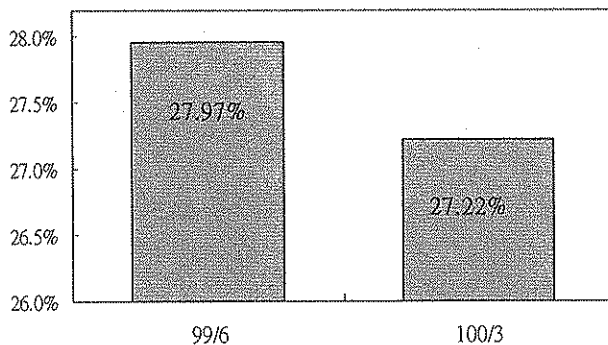
七、政府採行「中央銀行對金融機構辦理土地抵押貸款及特定地區購屋貸款業務規定」之成效為何？(中央銀行方小姐,02-23571359)

答：

一、購屋貸款管制措施：政府自 99 年 6 月採行特定地區購屋貸款管制措施以來，金融機構之房貸風險已受到相當控管，主要成效如下：

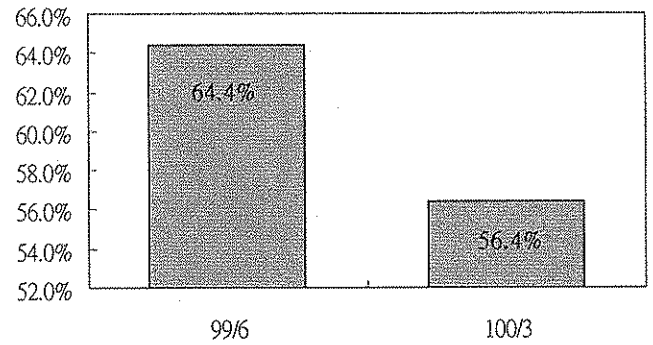
- (一) 購置住宅貸款餘額成長趨緩，占放款比重降低。
- (二) 特定地區房貸放款集中度亦有改善。

全體銀行購置住宅貸款占總放款比重



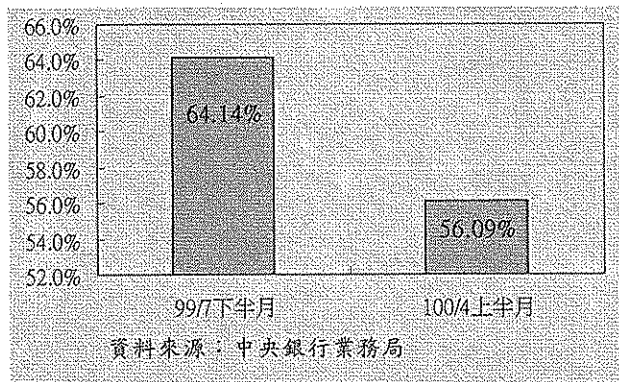
資料來源：中央銀行經濟研究處

特定地區新承作房貸金額占全體新承作房貸總金額之比重



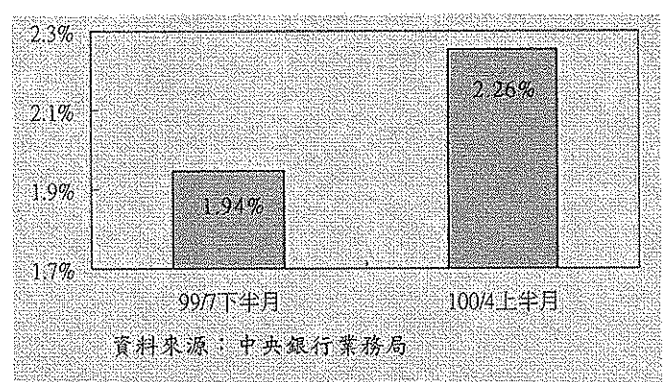
資料來源：中央銀行經濟研究處

特定地區受限戶購屋貸款成數



資料來源：中央銀行業務局

特定地區受限戶購屋貸款利率



資料來源：中央銀行業務局

二、土地抵押貸款管制措施：政府自 99 年 12 月採行土地抵押貸款管制措施，金融機構之土地抵押貸款風險已受到相當控管，主要成效如下：

- (一) 貸款成數：各金融機構土地抵押貸款成數平均低於 6.5 成，符合本行規定。

(二) 貸款利率：各金融機構土地抵押貸款平均利率均在 2% 以上。

八、民眾如有對政府採行購屋貸款及土地抵押貸款之相關疑義問題，可透過哪些管道瞭解？（中央銀行方小姐，02-23571359）

答：

- 一、民眾如需瞭解政府採行購屋貸款及土地抵押貸款之相關貸款規定，可逕洽中央銀行網站（網址：<http://www.cbc.gov.tw>），該行已將相關貸款管制措施內容及問與答等資料，張貼於該行網站之「熱門服務」項下。
- 二、另為便利民眾電詢問相關貸款疑義，中央銀行亦提供洽詢專線電話計 15 線：(02) 2357-1357~1370，23571331。

九、就不動產貸款風險控管面，所採行之強化金融監理措施為何？（行政院金融監督管理委員會林于暄，02-89689676）

答：

- 一、將各金融機構土地融資、建築融資及房屋貸款之放款利率定價策略、放款成數及集中度，列為金融檢查重點項目。
- 二、就各金融機構對不動產授信之集中度、不動產抵押貸款成數，依據自有資本與風險性資產規定，要求各金融機構計提資本。
- 三、邀集本國銀行總經理召開業務聯繫會議，除就銀行辦理不動產貸款現況及相關監理措施說明，並請銀行注意授信品質之控管。
- 四、協助金融聯合徵信中心建置「不動產成交行情及鑑價資訊平台」，促使金融機構鑑價透明化及合理化。
- 五、規範房貸契約應充分揭露相關風險，並應分別揭露「房貸未來利率調整」及「房貸本金寬限期屆至」致借款人繳款負擔可能增加等相關內容。
- 六、對於銀行新承作之非自用住宅放款，規定適用 100% 風險權數，計提資本，並督導銀行加強不動產放款集中風險之管理、鑑價及銀行法相關規定之遵行。
- 七、將持續密切注意銀行辦理不動產貸款業務之風險，並針對辦理不動產放款業務偏高之銀行，加強控管。

課題五、社會公平面

一、政府在檢討房屋、土地稅負之合理化方面之成效如何？（財政部賦稅署洪小姐，02-23228144）

答：

- 一、近期部分地區房價不合理飆漲，短期買賣過熱，非不動產市場之正常現象，且為民怨之首。為健全房屋市場及衡平社會負面感受，並維護租稅公平，本部爰擬具特種貨物及勞務稅條例草案，其中對於不動產部分係對持有2年內移轉之房屋及其坐落基地，或依法得核發建造執照之都市土地課稅，並將合理、常態與非自願性移轉排除課稅，旨在抑制短期投機炒作，促使房地產回歸合理正常之市場交易。上開條例草案業於100年4月15日經立法院三讀通過。
- 二、有關房屋及土地稅負合理化之檢討課題，本部將廣續廣徵各界意見，審慎研議檢討房屋及土地稅負合理化。

課題六、相關配合措施面

一、大面積國有土地以招標設定地上權方式運作情形？（財政部國有財產局廖宗慶，02-27718121#1322）

答：

- 一、財政部（國有財產局）99年度列標9宗國有土地設定地上權，標脫1宗（面積1,780 m²），決標權利金金額為20億餘元。100年度刻選列適當標的，辦理招標前置作業中。
- 二、大面積國有非公用土地之運用，係以招標設定地上權方式為主，未來將持續辦理。

二、臺北市區國有土地是否繼續停止標售？（財政部國有財產局陳均泓，02-27718121#1253）

答：

- 一、大面積（500坪以上）國有非公用土地，除抵稅土地外，自98年10月20日起，不再辦理標售，並自99年3月2日起停止標售臺北市區國有土地。
- 二、未來臺北市區國有土地是否繼續停止標售，則視未來土地供給、資金、利率、融資及住宅需求等影響房地產價格因素變

動情形據以調整。

三、針對房價上漲，行政院公平交易委員會如何規範業者在房屋市場從事限制競爭及不公平競爭行為？（行政院公平交易委員會郭安琪，02-23517588#306）

答：針對房價上漲及 99 年 5 月 1 日預售屋定型化契約之制度變革，行政院公平交易委員會除持續關注市場動態，並密切注意建築開發業者是否藉機共同拉抬房屋價格情事，自 98 年 10 月開始採行措施如下：

- 一、發布新聞資料表達本會將注意房價漲跌有無聯合壟斷之因素，呼籲建築開發業者切勿從事聯合行為。
- 二、主動致函建開公會注意公平交易法規定，不得為聯合行為；函請 23 個建開公會提供會員資料、會費收取情形與召開相關會議之討論資料、會議紀錄等資料到會。
- 三、邀請建築開發業者召開「預售屋面積分開標示價格之競爭問題座談會」，宣示本會執法立場，並瞭解業者因應作法與相關問題；就新制可能衍生問題，邀集內政部、專家學者、建開公會、代銷公會及相關業者，召開座談會，廣徵意見，對業者再次重申公平交易法有關聯合行為之禁止規定。
- 四、99 年 3、4 月間於臺北市、臺中市、高雄市舉辦 3 場次不動產宣導說明會，並派員赴各縣市政府宣導不動產交易規範計 4 場次，另委外辦理服務業人才培訓計畫不動產宣導共 3 場次。
- 五、主動調查建築開發業者因應預售屋買賣定型化契約新制採行主建物、附屬建物及共有部分均一價格，是否涉及違反公平交易法規定，計調查 59 家建築開發業者、大台北地區 40 個預售屋建案，及 23 個建開公會、10 個代銷公會。
- 六、主動調查建設公司銷售預售屋時，要求購屋人須給付定金始提供契約書，及未揭露各戶持分總表等重要交易資訊，違反公平交易法第 24 條案，處以新臺幣 300 萬元罰鍰，命其停止違法行為。
- 七、為因應預售屋市場之變化，本會刻正檢討修正「行政院公平交易委員會對於預售屋銷售行為之規範說明」中。
- 八、未來行政院公平交易委員會仍將持續關注房屋市場交易動

態，及業者是否有限制競爭或不公平競爭之情事。

九、另行政院公平交易委員會預定於100年底前完成修正「行政院公平交易委員會對於預售屋銷售行為之規範說明」，並於法制作業完成後辦理不動產相關規範之宣導。

四、行政院公平交易委員會對不動產不實廣告的查處情形？（行政院公平交易委員會李淑華，02-23517588#412）

答：

- 一、有鑑於不動產交易金額龐大，消費者終其一生所為交易次數極少，不動產業者所為廣告如有不實，將對公益造成鉅大危害，並嚴重損及消費者與守法業者權益，行政院公平交易委員會向來均將查處不動產不實廣告行為列為重點執法項目，除對有具體違法事證之廣告嚴予查處外，亦透過多元化宣導增進民眾對不動產不實廣告之認知，並敦促業者守法。該會於99年5月起並依政府「健全房屋市場方案」積極查處不動產業者不實廣告行為，總計自99年5月迄100年3月底止，處分不動產不實廣告案20件，罰鍰達新臺幣2,205萬元；另派員赴各縣市政府深入宣導計2場次。
- 二、未來行政院公平交易委員會仍將持續密切關注不動產廣告情形，本（100）年度並已將不動產不實廣告列為主動查察重點項目加強執法，除依法對違法業者嚴懲，亦將持續宣導，以防杜違法。