

總統112年2月8日公布

抑制炒作、健全交易

平均地權條例修正案三讀

# 平均地權條例修正案 及其配套措施說明

報告機關：桃園市政府地政局

報告人：高曜堂科長

報告日期：112年5月26日



桃園市政府地政局  
Department of Land Administration, Taoyuan



# 目錄

## CONTENTS

- 01 業務概況
- 02 修法緣起及歷程
- 03 修法重點及配套措施
- 04 修法影響評估
- 05 結語





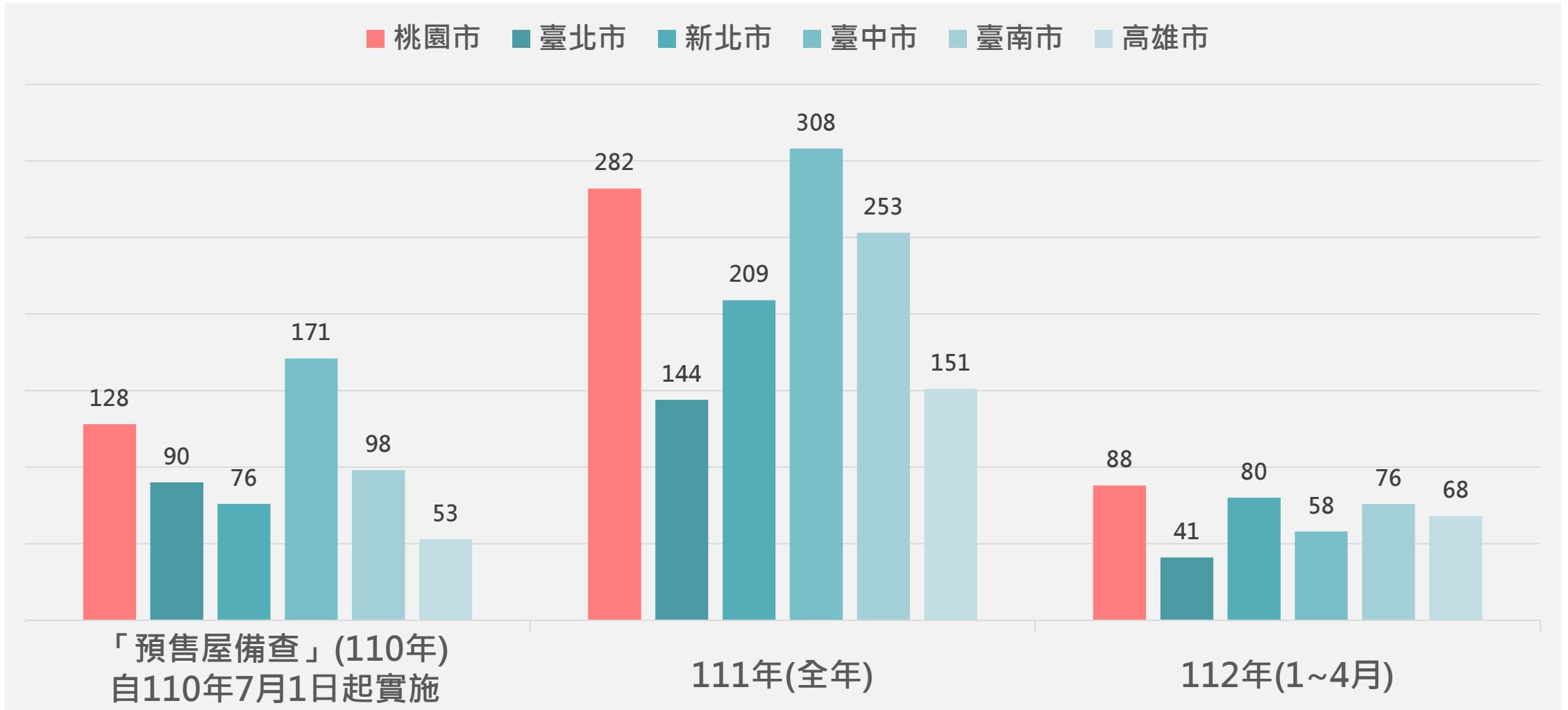


01

# 業務概況

## 一、預售屋銷售資訊及買賣定型化契約備查情形

單位: 件數

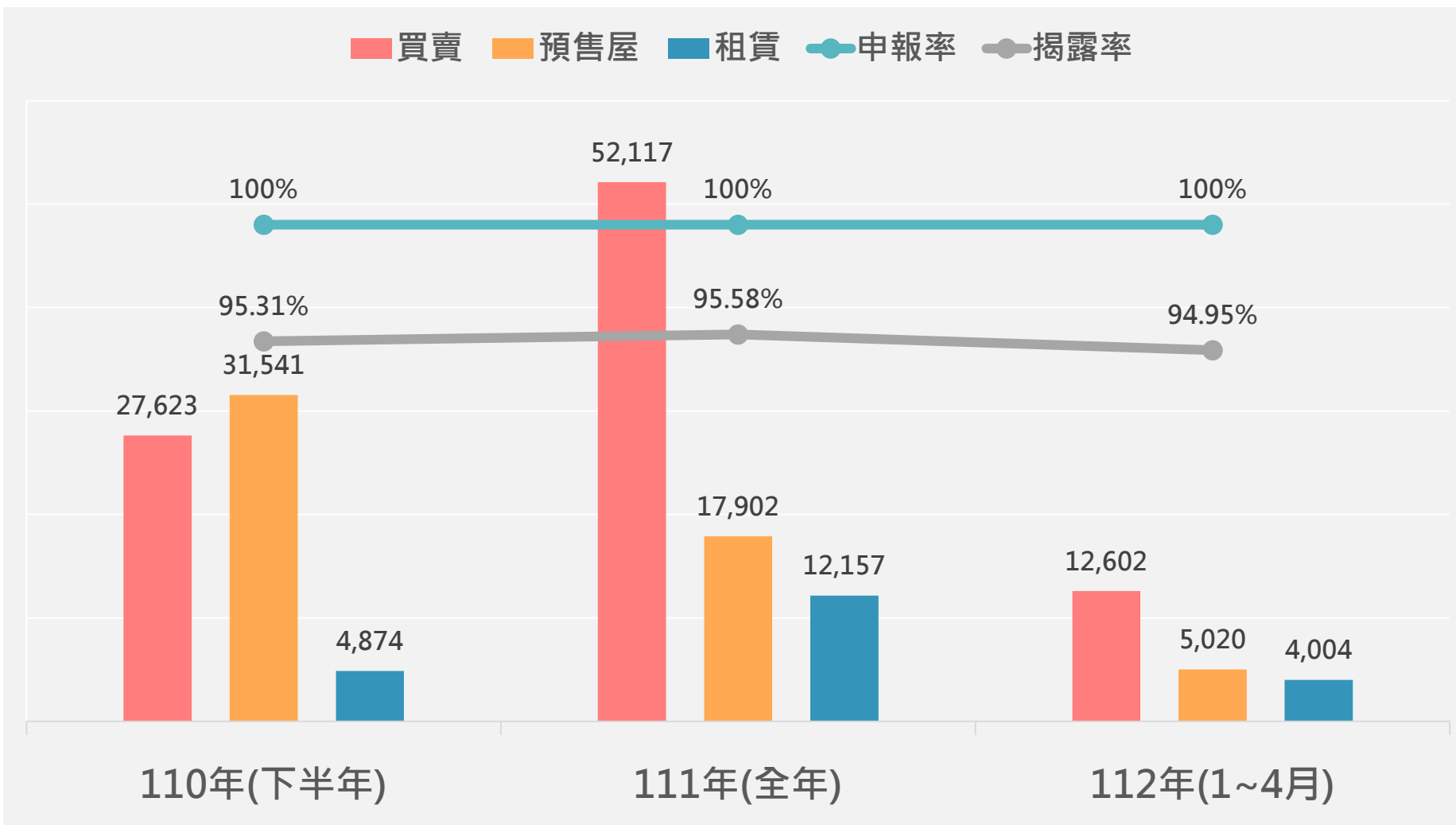


# 01

## 不動產交易業務概況

### 二、不動產成交案件實際資訊登錄申報情形

單位: 件數



**實價登錄  
不揭露原則**

不具市場參考價值、總價為0、特殊交易案件、分件登記、連件、檢舉案...等。

註：預售屋實價登錄自110.7.1起納入建商自建自售案件

01

# 業務概況

## 三、預售屋銷售建案聯合稽查情形

	110年			111年			112年		
	稽查件數	違規件數	裁罰金額	稽查件數	違規件數	裁罰金額	稽查件數	違規件數	裁罰金額
內政部	6	1	250,991	6	3	1,802,069	0	0	0
行政院 消保處	3	2	600,000	0	0	0	0	0	0
本府聯合 稽查小組	31	7	1,391,377	30	13	1,621,253	18	4	查處中
總計	40	10	2,242,368	36	16	3,423,322	18	4	查處中

## 四、違反不動產經紀業管理條例裁罰情形

處分法令	違規態樣	110年(下半年)		111年(全年)		112年(1~4月)	
		件數	裁罰金額	件數	裁罰金額	件數	裁罰金額
第29條	經紀人異動未依限報備查	-	-	2	60,000	-	-
	僱用未具資格者從事業務	2	120,000	2	120,000	1	60,000
	未簽委託書即刊登廣告	7	440,000	7	420,000	3	220,000
	廣告內容與事實不符	9	540,000	24	1,540,000	3	180,000
	<b>廣告未註明經紀業名稱</b>	<b>15</b>	<b>920,000</b>	<b>22</b>	<b>1,360,000</b>	<b>12</b>	<b>760,000</b>
	重要文件未指派經紀人簽章	7	430,000	2	120,000	-	-
	實價登錄申報不實	3	90,000	16	440,000	10	220,000
	實價登錄逾期申報	3	90,000	24	680,000	16	440,000
	未依限將代銷契約報備查	13	390,000	1	30,000	-	-
	未提供買受人必要之資訊	-	-	2	60,000	-	-
第32條	非法仲介	14	1,400,000	8	800,000	3	300,000
	總計	73	4,420,000	110	5,630,000	48	2,180,000

## 五、違反平均地權條例裁罰情形

裁罰對象	違規態樣	110年(下半年)		111年(全年)		112年(1~4月)	
		件數	裁罰金額	件數	裁罰金額	件數	裁罰金額
買賣雙方 (買賣)	實價登錄申報不實	13	389,112	37	1,260,000	10	300,000
開發業 (預售屋)	實價登錄申報不實	-	-	-	-	-	-
	逾期申報實價登錄	-	-	10	300,000	2	60,000
	未備查擅自銷售	-	-	1	30,000	1	30,000
	契約違規	2	160,000	15	740,000	2	60,000
	紅單違規	2	500,000	20	3,650,000	1	150,000
行為人	不動產炒作行為	-	-	-	-	1	1,000,000
總計		17	1,049,112	83	5,980,000	14	1,510,000





02

# 修法緣起及歷程

# 02

## 修法源起及歷程

### 一、修法源起

### 竹科、南科、台中炒房



管理員 · 3小時 · 圖  
市政一號院...號碼牌找人排隊排了三天拿到了2號，準備1550萬現金幫各位朋友搶了142戶...，開心丫...

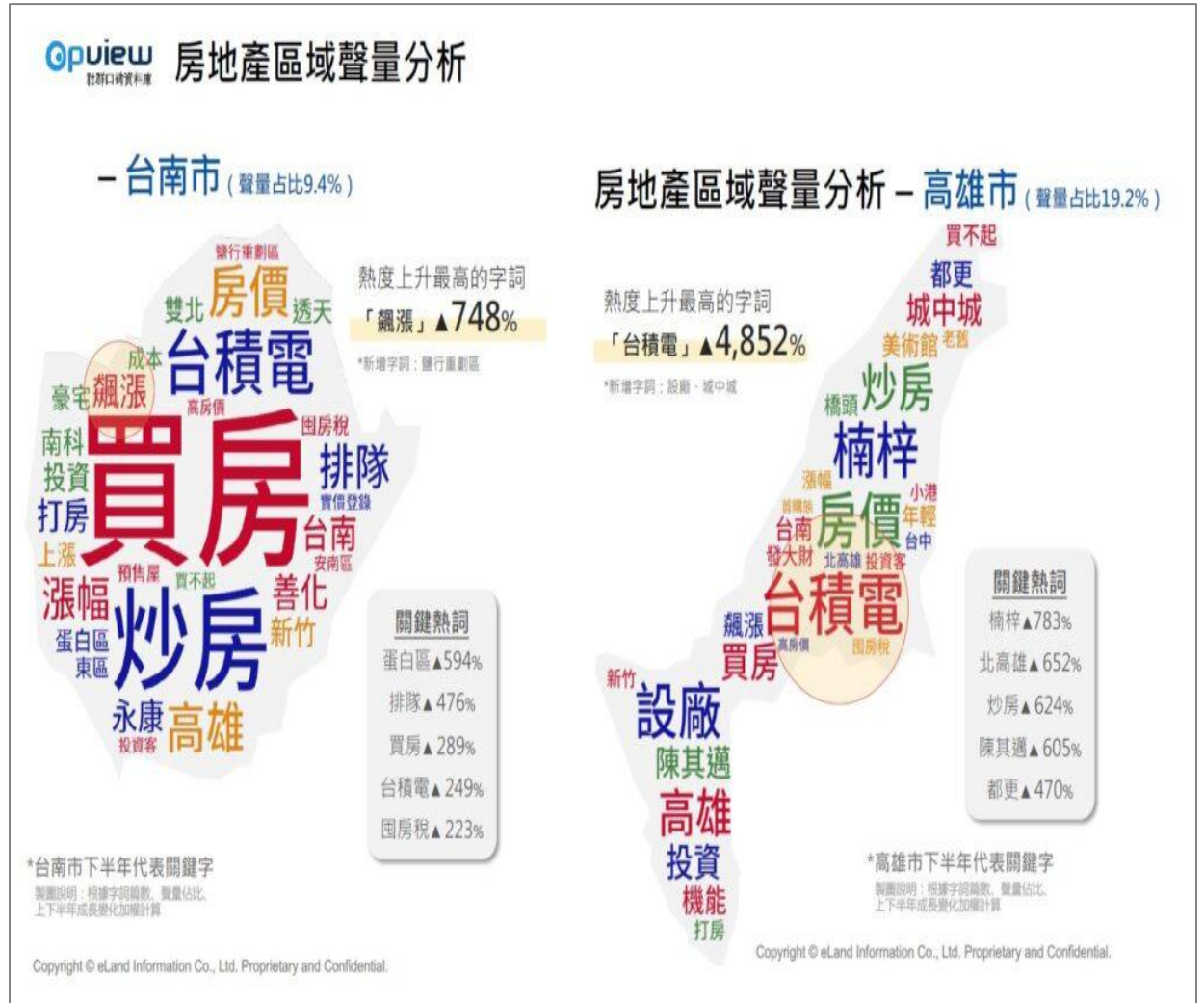




# 修法源起及歷程

## 一、修法源起

## 台積電設廠題材炒房(台南、高雄)



## 一、修法源起

### 目標

實價登錄，公開透明  
杜絕炒作，健全房市



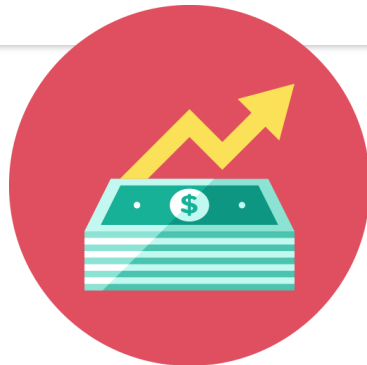
嚴懲哄抬  
炒作行為



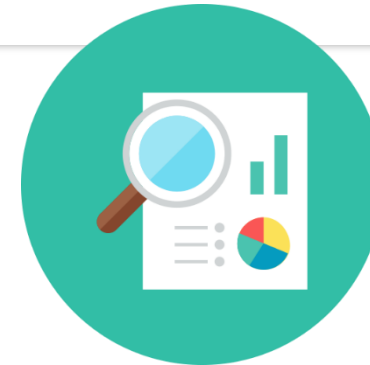
限制私法人  
住宅炒作



防杜虛報價格



阻斷轉售牟利  
炒作管道



精準打擊  
違規

# 修法源起及歷程

## 一、修法源起



投資客揪團炒房



換約轉售 哄抬獲利



實登不實 墊高價格

## 平權條例修法遏止

# 拳打炒房 腳踢投機!

修正《平均地權條例》，炒房投機客請看招！

### 修法5重點

#### 1 限制換約轉售

預售屋或新建成屋買受人除配偶、直系或二等內旁系血親或特殊情形外，不得讓與或轉售

#### 3 重罰炒作行為

炒作哄抬行為可按交易戶(棟、筆)數處罰最高5,000萬元，並限期改善，違者連續處罰

#### 4 建立檢舉獎金制度

民眾檢舉不動產銷售買賣或申報實價登錄違規，查證屬實可獲獎金

#### 2 管制私法人購屋

私法人購買住宅用房屋採許可制，取得5年內不得辦理移轉、讓與或預告登記

#### 5 解約申報登錄

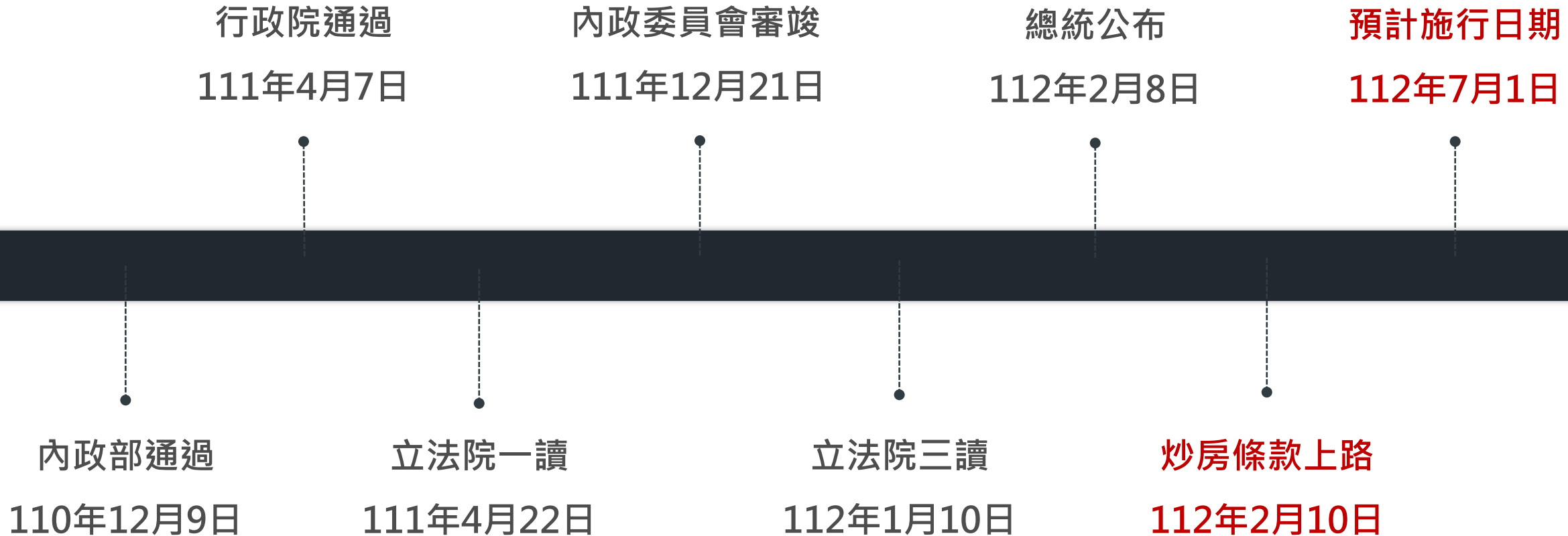
預售屋買賣契約若有解約，建商須於30日內申報登錄





# 修法源起及歷程

## 二、修法歷程



註2：母法授權行政院另定施行日期

註1：母法未授權另定施行日期，於總統公布後生效



03

# 修法重點及配套措施



限制預售屋、  
新建成屋契約  
讓與或轉售



重罰不動產  
炒作行為



建立檢舉  
獎金制度



私法人取得  
住宅用房屋  
許可制



預售屋解約  
要申報登錄

# 修法重點及配套措施

## 一、限制預售屋、新建成屋契約讓與或轉售

不溯既往：施行前購買之預售屋仍可讓與或轉售

### 問題

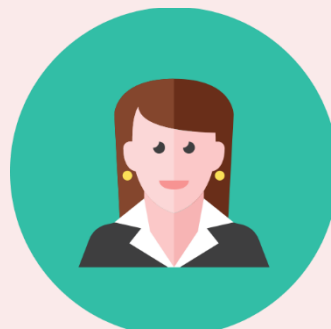
換約轉售牟利，哄抬價格、影響市場秩序及消費者權益。

### 新規定

預售屋或新建成屋契約，買受人原則上不得讓與或轉售。



買受人  
配偶、直系或二親等內  
旁系血親或經直轄市、  
縣（市）主管機關核准  
得讓與或轉售者除外

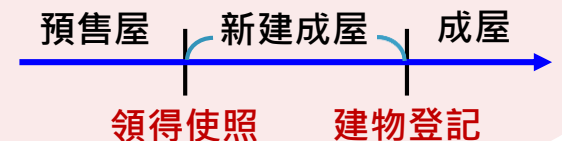


銷售者  
不得同意或協助買受人讓與  
或轉售

違者，按戶(棟)處50-300萬元罰鍰

### 新建成屋之定義

指新建完成並領得  
使用執照而尚未辦  
竣建物所有權第一  
次登記之成屋。



# 修法重點及配套措施

## 一、限制預售屋、新建成屋契約讓與或轉售

### 修法重點

政策：防杜以換約方式加價轉售，進行短期炒作牟利

原則：限簽約後發生重大事故才可換約，避免變相炒作

### 免經許可

1. 配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之換約
2. 簽約後死亡，其繼承人依法繼承之換約
3. 私法人因合併依法承受，或解散清算後財產歸屬之換約

### 需經許可

1. 本人因非自願離職且逾6個月未就業
2. 本人或其家庭成員罹患重大傷病或特定病症須6個月以上全日照顧
3. 本人或其家庭成員之房屋因災害毀損而不堪居住，須另行租屋
4. 本人或其家庭成員發生意外事故致第三人重傷或死亡
5. 買受人死亡，繼承人無意保留
6. 共同買受人間之轉售或讓與

### 家庭成員之定義

- 配偶
- 本人及配偶之直系親屬
- 父母均死亡，戶籍內需要照顧之未成年或身心障礙已成年且無配偶之兄弟姊妹



# 修法重點及配套措施

## 二、重罰不動產炒作行為 ( 112年2月10日生效 )

違者，按戶(棟、筆)處**100-5,000萬元**罰鍰，並得限期改正；屆期未改正，按次處罰。



閉門銷售(潛銷)  
分期銷售(飢餓行銷)

營造完(熱)銷假象  
趁機哄抬價格



散佈不實  
銷售價格、銷售量

引發房價上漲  
恐慌及搶購潮



網路群組銷售  
揪團炒房

投機壟斷、影響市場  
秩序及自住者購屋機會



加價  
換約轉售

哄抬牟利  
墊高房價

# 修法重點及配套措施

## 二、重罰不動產炒作行為（112年2月10日生效）

### 修法重點

政策：明定不動產炒作行為態樣，禁止炒作行為。

原則：避免炒作者利用資訊不對等誤導消費者，使其權益受損。

### 炒作定義

1. 以電子通訊、網際網路、說明會或其他傳播方式**散布不實資訊**，影響不動產交易價格。
2. 與他人**通謀或為虛偽交易**，營造不動產交易活絡之表象。
3. 自行、以他人名義或集結多數人**違規銷售、連續買入或加價轉售**不動產，且明顯影響市場秩序或壟斷轉售牟利。

### 查核時機

1. 預售屋炒作行為：辦理預售屋銷售建案**聯合稽查**或預售屋買賣**定型化契約查核**或代銷/仲介經紀**業廣告查核**時併同查核。
2. 成屋炒作行為：辦理成屋買賣**定型化契約查核**或代銷/仲介經紀**業廣告查核**時併同查核。
3. **民眾陳情或媒體報導**疑似不動產炒作行為時，主動蒐集相關案情並發動查核。

# 修法重點及配套措施

## 二、重罰不動產炒作行為（112年2月10日生效）

### 違規態樣1

**散布不實資訊**：以電子通訊、網際網路、說明會或其他傳播方式散布不實資訊，影響不動產交易價格。

1. 散布**不實成交價格**（如將不合理開價誤導為成交價）。
2. 散布**不實市場成交行情**（如散布未確定推案之不實預定成交行情）。
3. 散布**不實銷售量**（如誇大銷售率、將分期銷售率誤導為建案全部銷售率）。
4. 散布其他不實資訊，影響不動產交易價格。

### 違規態樣2

**通謀虛偽營造交易活絡表徵**：與他人通謀或為虛偽交易，營造不動產交易活絡之表象。

1. 利用或僱用無購買不動產真意之第三人（如人頭、親友、員工）**排隊**。
2. 利用假客戶付**訂金**。
3. 簽訂虛假**購屋預約單**、不動產**買賣契約**。
4. 其他通謀虛偽行為營造不動產交易活絡之表象。

# 修法重點及配套措施

## 二、重罰不動產炒作行為（112年2月10日生效）

### 違規態樣3

**違規銷售**：以網路、社群或於特定場所，自行、以他人名義或**集結多數人違規銷售**，且**明顯影響市場秩序**。

1. 違規潛銷預售屋（如**未取得建造執照**即進行銷售）。
2. 未經授權**擅自銷售**或仲介銷售不動產。
3. 提供或協助未經核准得換約之『預售屋、新建成屋』建立**換約轉售平台/通路**。
4. 其他違規銷售行為，明顯影響市場秩序。

### 違規態樣4

**連續買入影響秩序**：以網路、社群或於特定場所，自行、以他人名義或集結多數人連續買入，明顯影響市場秩序。

### 違規態樣5

**壟斷轉售牟利**：以網路、社群或於特定場所，自行、以他人名義或集結多數人連續買入或加價轉售不動產，明顯壟斷轉售牟利。

# 修法重點及配套措施

## 二、重罰不動產炒作行為（112年2月10日生效）

### 違規罰則1

平均地權條例第81條之3第2項規定：

由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣**100萬元以上5000萬元以下罰鍰**，並得令其**限期改正**；屆期未改正者，按次處罰。其有不動產交易者，**按交易戶（棟、筆）**處罰。

### 違規罰則2

平均地權條例第81條之3第3項規定：

法人之代表人、法人或自然人之代理人、受僱人或其他從業人員，因**執行業務**違反前項規定，除依前項規定處罰行為人外，對該**法人或自然人**並應處以前項所定之罰鍰。

### 違規罰則3

平均地權條例第81條之3第4項規定：

**規避、妨礙或拒絕查核**者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣**6萬元以上30萬元以下罰鍰**，並令其**限期改正**；屆期未改正者，按次處罰。



# 修法重點及配套措施

## 三、建立檢舉獎金制度

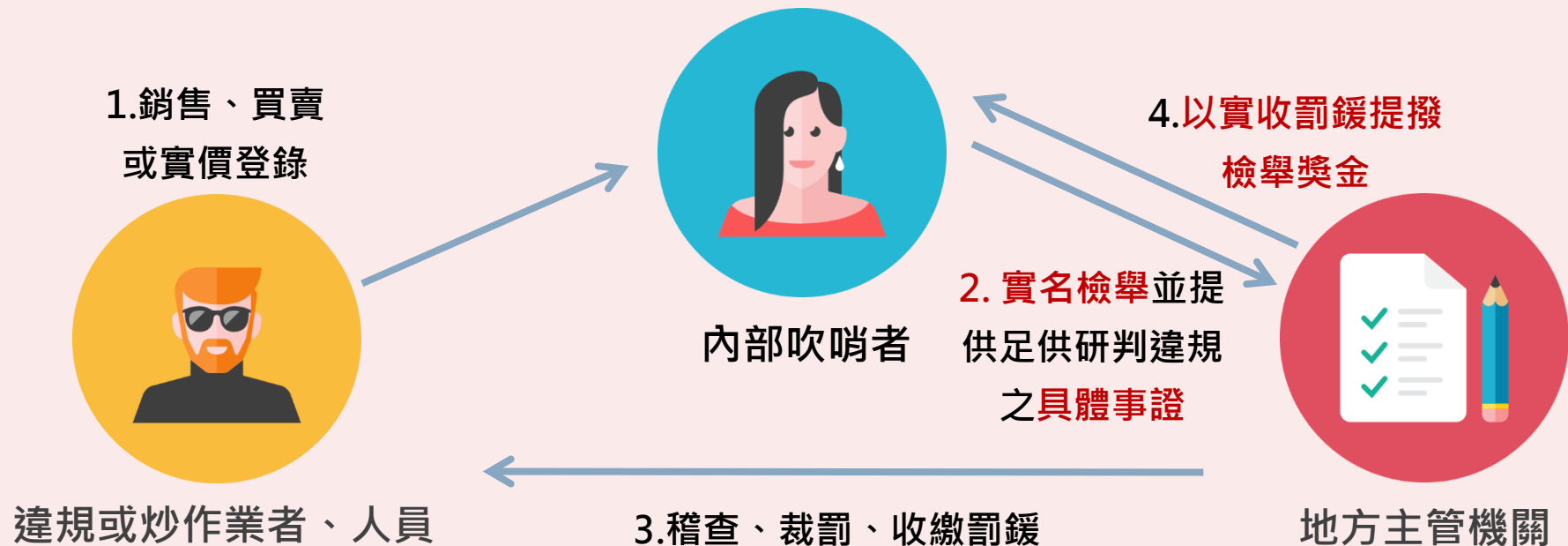
### 問題

交易量數量龐大及揪團炒作，稽查不易。

### 新規定

建立銷售、買賣或實價登錄違規檢舉制度。

罰鍰提撥部份作為**檢舉獎金**及辦理查核所需**相關經費**



# 修法重點及配套措施

## 三、建立檢舉獎金制度

### 修法重點

政策：全民共同協助，精準打擊違規炒作  
原則：採實名制、具體事證，防止不實檢舉

### 適用範圍

- 實價登錄逾期或不實申報
- 違反限制換約規定
- 違反禁止紅單轉售規定
- 違反禁止炒作規定

### 獎金發放比率

- 實收罰鍰 30%
- 每案獎金不超過 1,000萬元

### 應附資料

- 檢舉人個人資料（檢舉人實名制）
- 被檢舉人、違規情形、時間、地點（人、事、時、地、物）
- 足供研判違規行為之具體事證資料（偽變造事證將移送檢調）

# 修法重點及配套措施

## 四、私法人取得住宅用房屋許可制

### 問題

私法人囤積住宅、投資牟利，影響市場。

主要用途為「住商用」、「住工用」、其他住宅混合用途使用、無主要用途或用途為空白者，不適用

### 新規定

預售屋或新建成屋契約，買受人原則上不得讓與或轉售。



#### 採事前許可制

用途限員工宿舍、長期出租經營、都更危老重建等項目。

應檢具使用計畫等文件。



#### 且限制

取得許可完成移轉登記後，屆滿5年方得再移轉。

因強制執行、徵收、法院判決或其他法律規定移轉者，不在此限。

# 修法重點及配套措施

## 四、私法人取得住宅用房屋許可制

### 修法重點

政策：考量私法人執行業務需要，分為「免經許可」及「需經許可」2種，其中「需經許可」之住宅，在取得後應受5年不得移轉限制

- 原則：
1. 依照實務上私法人買受住宅的目的與用途，再作進一步的周延規範
  2. 私法人買受住宅有公益性、必要性，且具共識者，列為「免經許可」
  3. 私法人為正常經營需要買受住宅，列為「需經許可」

### 要經許可

應檢具使用計畫等文件送**內政部審核**，許可有效期間1年

1. **員工宿舍**（不得超過經常僱用員工數）。
2. **具規模之出租經營**（限不動產租賃業，同使照內應達5戶以上）。
3. 實施或參與**都更危老**重建或合建。
4. 作**衛生福利機構**場所使用，經目的事業主管機關核准者。
5. 依合作社法成立登記**經營住宅公用業務**之合作社。
6. **其他**經內政部公告者。

登記簿註記5年內不得辦理移轉、讓與或預告登記

### 衛生福利機構

- 老人福利
- 身心障礙福利
- 護理機構
- 長照服務
- 精神復健

# 修法重點及配套措施

## 四、私法人取得住宅用房屋許可制

### 免經許可

逕送地政事務所辦理登記

1. 私法人屬受政府捐助之財團法人或公（國）營事業。
2. 私法人因實施或參與都更而買受範圍內住宅。
3. 私法人實施或參與危老重建計畫而買受範圍內住宅。
4. 私法人與土地所有權人簽訂合建契約而買受土地上之住宅。
5. AMC / 台灣金聯買受不良債權擔保品或政府標售之住宅。
6. 私法人買受文化資產保護法之私有古蹟、歷史建築及紀念建築等住宅。
7. 私法人為不動產經紀業，與買方約定買回其代理銷售之瑕疵住宅（海砂屋、輻射屋、凶宅）。
8. 私法人依法律規定行使優先購買權。
9. 私法人因參與法院拍賣，買受供住宅使用之房屋。



# 修法重點及配套措施

## 四、私法人取得住宅用房屋許可制

### 參與都更重建處理機制

➤ 依都更進度分階段規劃，並符合實務需求

### 計畫整合階段

### 計畫公展階段

### 計畫完成階段

#### ◆ 免經許可

迅行劃定地區

說明：因重大事變遭受損害、避免重大災害發生等，具急迫重要性

#### ◆ 需經許可

- 屋齡30年以上住宅
- 未達安全、耐震標準住宅
- ✓ 上述情形得以單一街廓申請

說明：避免假借都更名義取得住宅

#### ◆ 免經許可

計畫範圍內之所有權人、實施者、出資者等，買受範圍內住宅。

說明：加速都更權利整合

#### ◆ 需經許可

非計畫範圍內之所有權人、實施者或出資者等，買受範圍內住宅。

說明：加速都更權利整合

#### ◆ 免經許可

- 實施者或出資者與得分配住宅所有權人，簽訂契約買回住宅。
- 出資者於新制施行前簽訂契約，經公證或認證買回住宅。

說明：配合都更作業實務需要

## 四、私法人取得住宅用房屋許可制

### 參與危老重建處理機制

#### 計畫整合階段

- ◆ 需經許可
    - 屋齡30年以上住宅
    - 未達安全、耐震標準住宅
    - ✓ 上述情形得以單一街廓申請
- 說明：避免假借危老名義取得住宅

#### 計畫核准階段

- ◆ 免經許可  
重建計畫之起造人、所有權人，  
買受計畫範圍內住宅  
說明：計畫已確定成案，無須管制
- ◆ 需經許可  
非重建計畫之起造人、所有權人，  
買受計畫範圍內住宅  
說明：避免假借危老名義取得住宅

#### 計畫完成階段

- ◆ 免經許可  
起造人與得分配住宅所有權人，  
簽訂契約買回住宅  
說明：配合危老作業實務需要

### 合建處理機制

#### 合建前

- ◆ 需經許可
  - 屋齡30年以上住宅
  - 未達安全、耐震標準住宅
  - ✓ 上述情形得以單一街廓申請

說明：避免假借合建名義取得住宅

#### 合建後

- ◆ 免經許可
  - 與土地所有權人簽訂合建契約，而買受土地所有權人之住宅

說明：配合合建作業實務需要

## 五、預售屋解約要申報登錄

不溯既往：新制施行後解約才要申報登錄

## 問題

虛假交易哄抬房價。

## 新規定

解約要申報登錄。



新增  
銷售預售屋者，應於買賣契約  
解約日起30日內申報



違規罰責  
處3-15萬元及限期改正；  
經2次限改而未改正者，處  
30-100萬元；得按次處罰

# 修法重點及配套措施

## 五、預售屋解約要申報登錄

### 修法重點

政策：避免不動產業者或投機人士，申報登錄資訊後再解除買賣契約，藉由虛假交易哄抬房價，造成消費者誤判行情影響購屋權益

原則：受託銷售之不動產經紀業未必能即時掌握及知悉解約資訊，明定由銷售預售屋者辦理解約申報登錄。

### 抽查原則

1. 預售屋成交資訊申報登錄案件非因系統操作錯誤而有重複者。(同戶棟重複申報登錄)
2. 民眾檢舉案件。
3. 其他申報內容有疑義案件(例如：申報解約日期距申報日期已逾30日)。

### 注意事項

解約日  
7/1  
(首日計入)

申報期限30天

7/30  
申報截止

7/31  
逾期





04

# 修法影響評估



## 一、買房回歸自住需求

5大重點	管制對象	管制產品	影響評估
限制換約轉售	開發業 代銷業 投機客	預售屋、新建成屋	限制預售屋轉手流通，短期炒作受到抑制，導向自住、長期置產。
解約申報登錄			
重罰炒作行為	開發業、代銷業 仲介業、租服業 投機客、炒房團	預售屋、新建成屋 成屋、中古屋	避免業者或炒作者以虛偽手段營造交易熱絡假象誤導消費者，破壞市場秩序，損害消費者權益。
檢舉獎金制度			
私法人購屋管制	私法人 投機客	住宅	私法人並無居住需求，事前申請許可限制其購置住宅，以杜絕投機客假藉私法人身分炒房。

## 二、本市房價仍難下跌

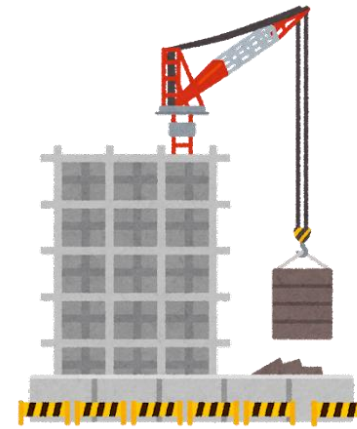


## 房價支撐

- 重大公共建設持續推展
- 航空城進入實質開發階段
- 相對雙北房價仍低
- 人口持續移入
- 營建物料及人力成本上升

## 房價壓力

- 金管會調整銀行風險權數
- 烏俄、台海地緣政治風險
- 通膨及升息抑制經濟活動
- 平均地權條例修法
- 房地合一稅2.0
- 房屋稅(開徵囤房稅)



## 地政局例行性業務檢查

110.6.30以前

## 經紀業業務檢查

1. 代銷業及銷售人員執業情形。
2. 代銷業廣告內容刊登及資訊揭露情形。

## 定型化契約查核

預售屋買賣定型化契約查核。

免備查、違規先限期改正

110.7.1以後

## 經紀業業務檢查

1. 代銷業及銷售人員執業情形。
2. 代銷業廣告內容刊登及資訊揭露情形。

## 預售屋銷售查核

1. 預售屋銷售備查及預約單使用情形。
2. 預售屋買賣契約書訂定情形。
3. 向買受人收受定金或類似名目之金額情形。

強制備查、違規直接裁罰

## 三、修法加強執法強度及廣度

### 預售屋銷售聯合稽查

#### 行政院消費者保護處

- 消費者保護法

#### 公平交易委員會

- 公平交易法

#### 法務局

#### 建管處

- 建築法
- 公寓大廈管理條例

#### 地政局

#### 內政部 (地政司)

- 不動產經紀業管理條例
- 平均地權條例

#### 其他單位

1. 財政部賦稅署 (北區國稅局)
2. 本市代銷公會
3. 本市開發公會

### 沿革

1. 本府自**104年起**即組成**預售屋聯合稽查小組**，展開預售屋聯合稽查作業。
2. **109年10月31日起**，內政部（地政司）及行政院消保處開始**主導並擴大辦理**預售屋聯合稽查。
3. 自**110年7月1日起**，因應平權條例修法納入預售屋管理，內政部訂定「預售屋銷售聯合稽查實施計畫」，**地方聯合稽查法制化**。
4. 本次修法重罰炒作行為，**執法範圍**由開發業、代銷業及買受人**擴大至任何人**均不得有炒作行為。

## 三、修法加強執法強度及廣度

內政部例示炒作行為	內政部例示違規態樣	違法構成要件(法條)
閉門銷售(潛銷) 分期銷售(飢餓行銷)	營造完(熱)銷假象， 趁機哄抬價格	通謀或虛偽交易， 營造不動產活絡之 假象
散佈不實銷售價格、 銷售量	引發房價上漲恐慌及 搶購潮	散布不實資訊， 影響不動產交易價 格
網路群組銷售 揪團炒房	投機壟斷、影響市場 秩序及自住者購屋機 會	違規銷售、連續買 入或加價轉售不動 產，且明顯影響市 場秩序或壟斷轉售 牟利
加價換約轉售	哄抬牟利，墊高房價	

### 無改正期 按戶棟罰

違反規定者，按交易戶  
(棟、筆)處**100-5,000萬**  
元罰鍰，並得限期改正；  
屆期未改正，按次處罰。

法人之代表人、法人或自  
然人之代理人、受僱人或  
其他從業人員，因**執行業**  
**務**違反規定，除處罰行為  
人外，對該**法人或自然人**  
並應處以同額罰鍰。

## 問題

數位時代，不動產業者或相關從業人員，常以 **LINE 群組** 或 **社群平台** 進行違法銷售之新型手法、以個人或集結多數人進行交易及虛報成交資訊等違規情事，主管機關 **不易掌握交易相關事證**，造成稽查困難。

## 新規定

## 檢舉獎金

藉由 **檢舉制度** 之推行，提升 **遏止違規** 炒作之效果。另為避免檢舉缺乏具體事證，耗費行政機關人力資源，明定 **檢舉人應敘明事實**，並檢具 **具體事證**，始得給予檢舉獎金。

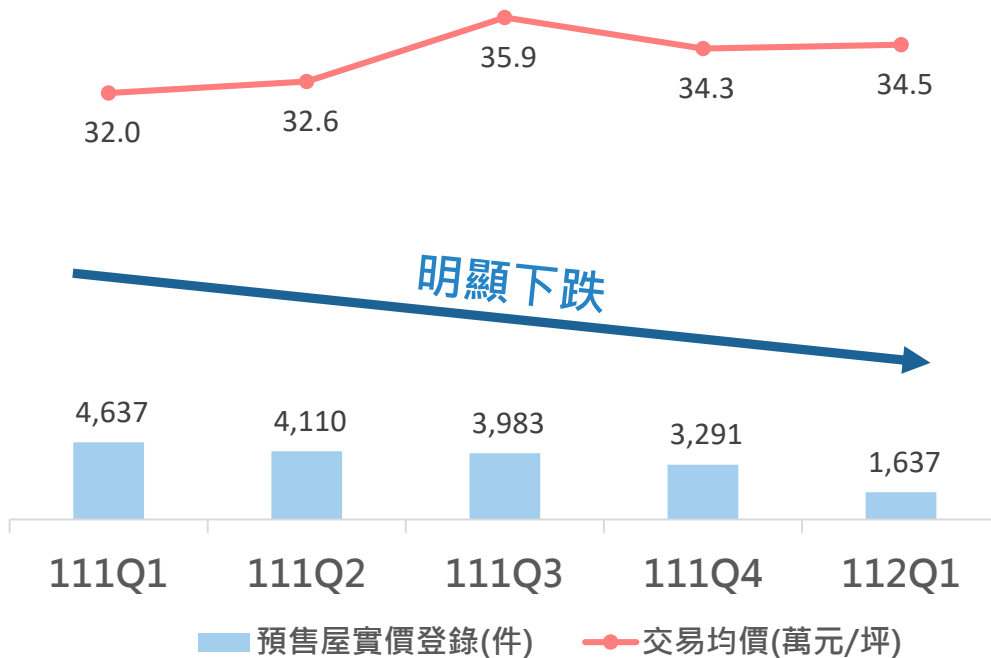
辦法草案：

**實收罰鍰提撥30%**

# 修法影響及因應

## 五、修法期間(近年)實價登錄價量統計：本市炒房情形已不明顯

### 預售屋實價登錄



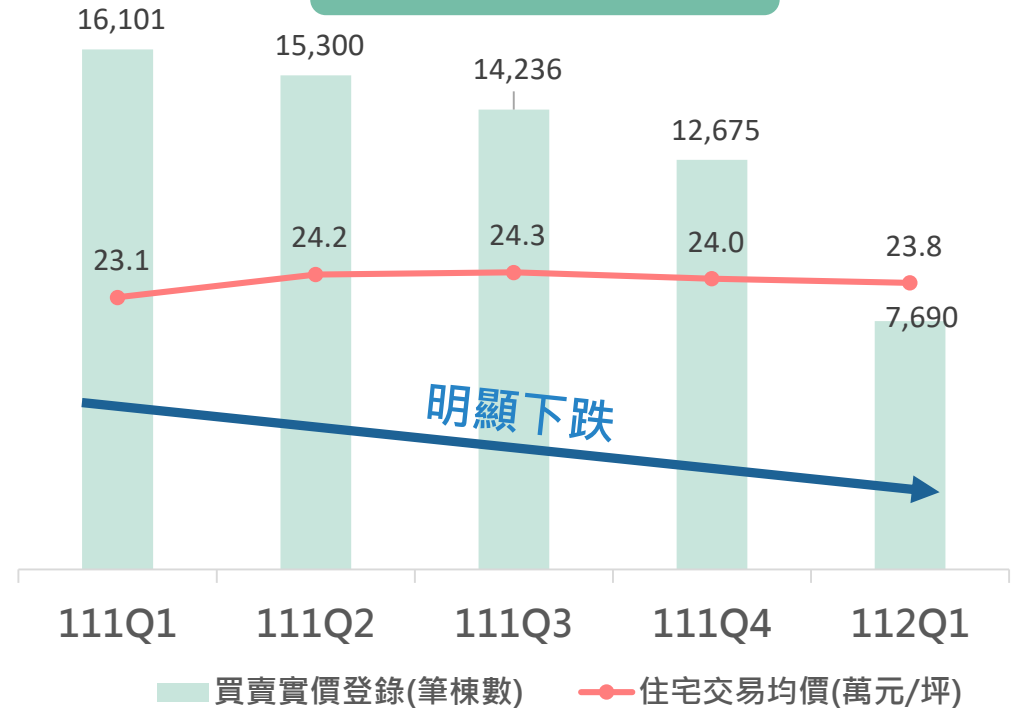
交易量

明顯下跌

交易價

略為上升

### 成屋買賣實價登錄



明顯下跌

無明顯變化

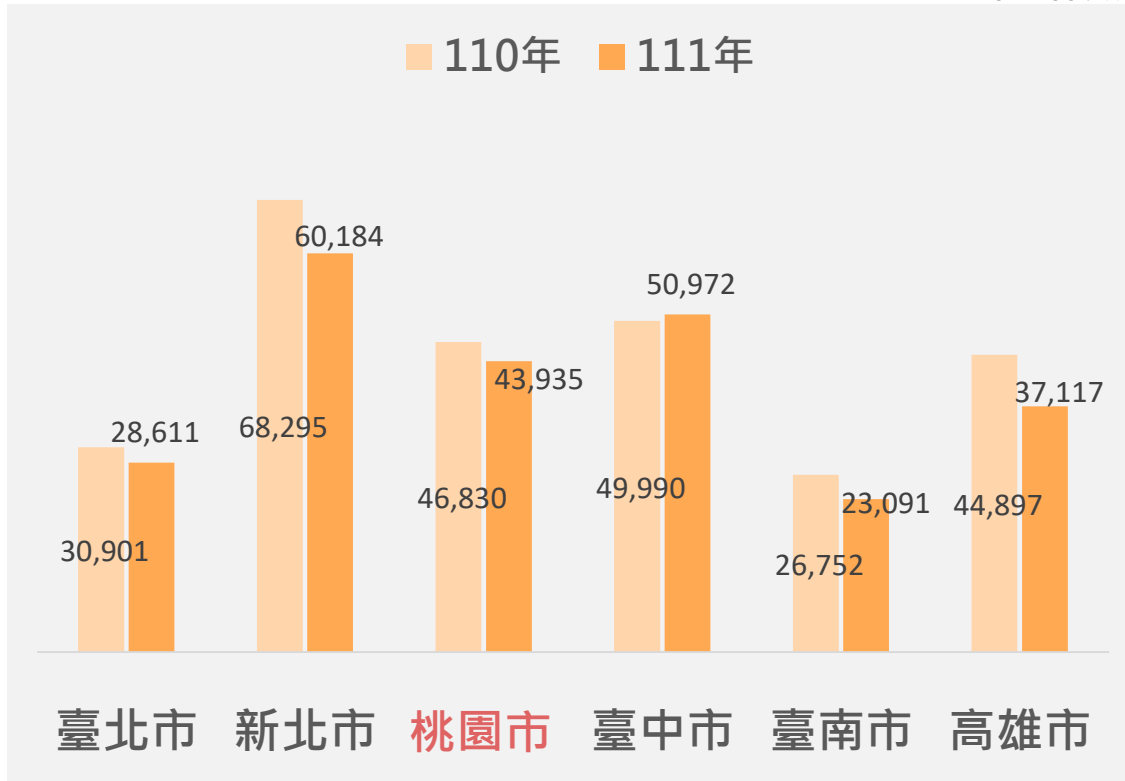


# 修法影響及因應

## 六、修法期間六都-買賣移轉棟數、平均銷售月拉長(去化速度變慢)

### 成屋買賣移轉棟數

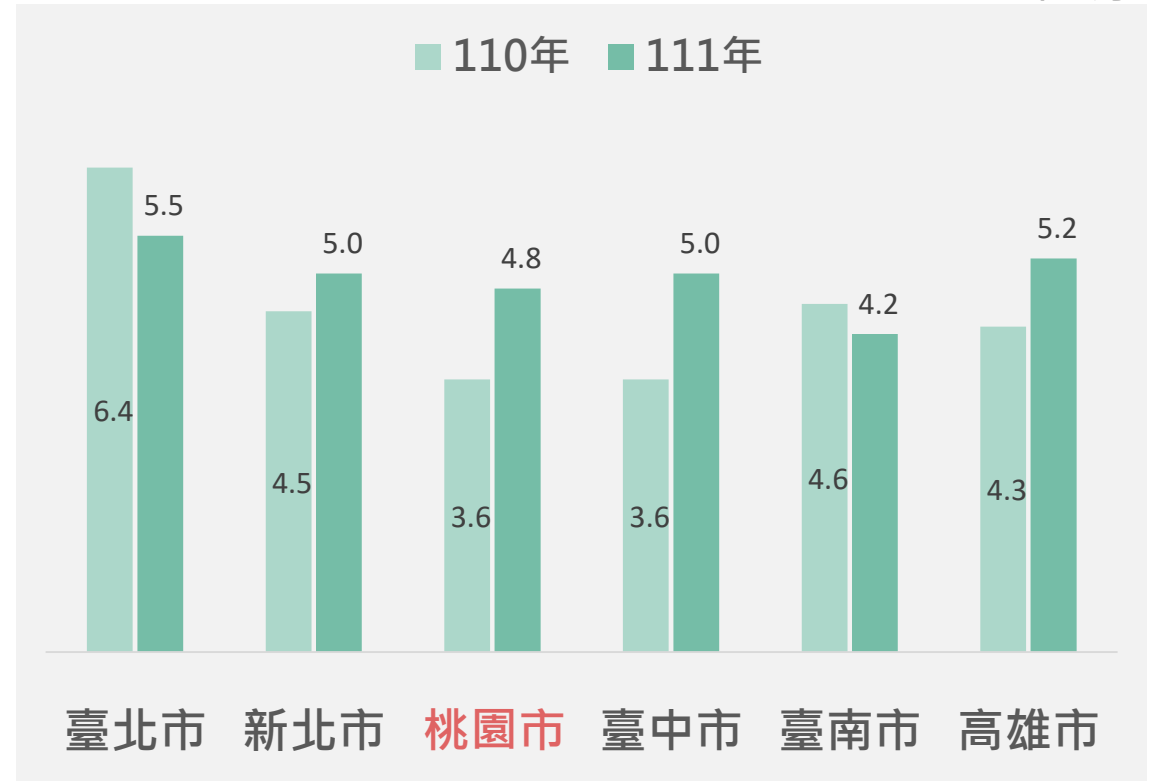
單位: 棟數



本市買賣移轉棟數年減6.2%

### 建案平均銷售月

單位: 月



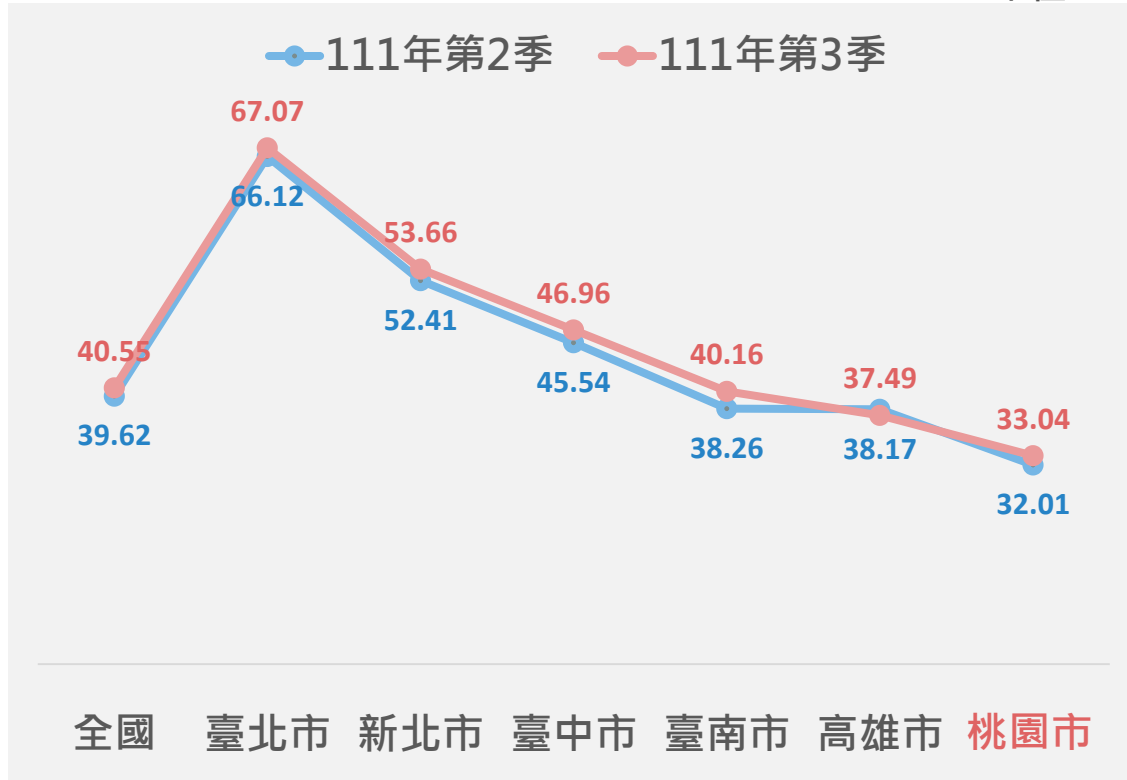
本市平均銷售月年增33.3%

# 修法影響及因應

## 七、近兩季六都-房貸負擔率、房價所得比：本市購屋負擔仍較其他五都輕

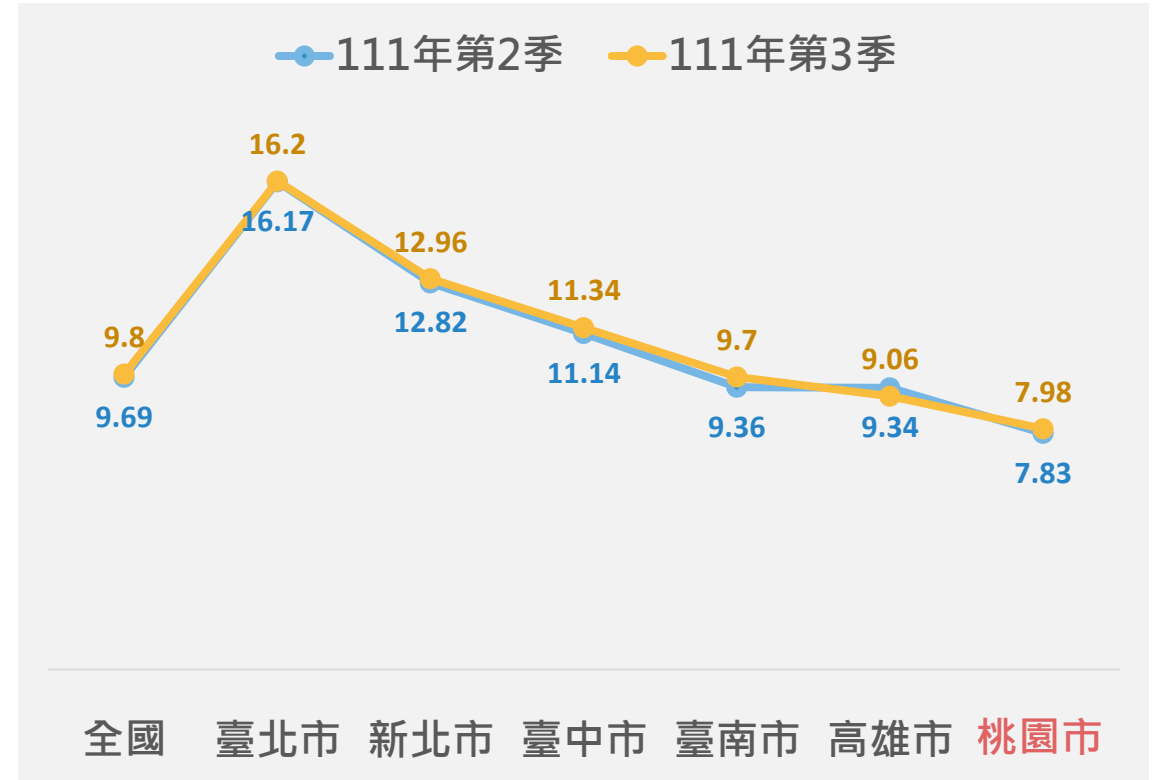
### 房貸負擔率

單位：%



### 房價所得比

單位：%



本市房貸負擔率**六都最低**

房貸負擔率 = 中位數住宅價格貸款月攤還額 / 中位數月家戶可支配所得

本市房價所得比**六都最低**

房價所得比 = 中位數住宅價格 / 中位數家戶可支配所得



05

結語

## 高房價不是一帖藥可以解決

## 平均地權條例修法

## 防止炒作房市

- 建立檢舉及重罰制度
- 限制預售屋轉讓
- 限制私法人購置住宅
- 解約申報實價登錄

## 防止規避稅賦

- 房地合一稅2.0
- 房屋稅(囤房稅)
- 公告地價
- 公告土地現值

## 防止房市資金泛濫

- 過多資金流向房市
- 房市融資應符合負擔能力
- 穩健金融授信體質

落實居住正義打造  
優質居住環境

- 強化社會住宅
- 強化租金補貼
- 青年首購低利貸款



## 不打房

1. 不動產市場市值龐大，從業人員眾多。
2. 國人住宅自有率80%以上。
3. 過度打房政策恐不利於不動產市場發展及廣大屋主的期待。

## 打炒房

但對於不動產的違法炒作行為，已影響房市的健全發展，也增加了青年及首購族的購屋負擔，此即本次修法所欲解決之主要課題。

本局將與相關單位通力合作，持續辦理預售屋聯合稽查，隨時檢視房市情況，落實不動產經紀業管理，以杜絕炒作行為發生。