臺中市議會第3屆第7次定期會

市政府推動囤房稅、調降地價稅、抛售配餘 地及調整社會住宅等作為,對臺中市地價、 房價、租屋(賃)市場及租金漲跌之影響評估 及對策與落實臺中市居住正義之效果 專案報告



報告人:

臺中市政府地方稅務局 局長 沈政安 臺中市政府地 政 局 局長 吳存金 臺中市政府都市發展局 局長 黃文彬 中華民國 111 年 4 月 14 日

目錄

壹	•	前言1
貮	•	推動囤房稅、調降地價稅、抛售配餘地及調整社會住宅之現況說
		明1
		一、推動囤房稅情形
		二、近年公告地價調整情形
		三、配餘地標售現況說明
		四、社會住宅調整及興建進度
參	•	對臺中市地價、房價、租屋(賃)市場及租金漲跌之影響評估及對
		策9
		一、調降地價稅對地價及房價之影響
		二、囤房稅對房價之影響
		三、推動囤房稅及調降地價稅對租屋(賃)市場及租金漲跌之影響
		評估及對策
肆	`	落實臺中市居住正義之效果11
		一、調降地價稅9成民眾受惠 降低稅負建構宜居城市
		二、推動囤房稅落實租稅公平及居住正義
		三、依不同照顧需求興辦社會住宅,提供多元居住協助
		四、標售配餘地落實居住正義之效果
伍	•	丝 語

壹、前言

基於基本人權,人民有居住的權利,亦為生存所必需,我國在稅制的設計上,不動產持有稅對於自住使用的房屋及土地給予較多的租稅優惠,若為出租或供營業等使用,則相對應負擔較高的稅負。103年6月4日房屋稅條例第5條增訂住家用房屋屬供公益出租人出租使用之稅率為1.2%(同自住住家用房屋);非自住之其他供住家用(以下簡稱非自住住家用)房屋稅率由1.2%~2%修正提高至1.5%~3.6%(即俗稱囤房稅),地方政府並得視所有權人持有房屋戶數訂定差別稅率。本府依上開規定並考量納稅人負擔、維持經濟動能等諸多面向,擬定本市房屋稅徵收率自治條例修正草案,期望透過提高非自住住家用房屋持有成本,俾符合量能課稅、租稅公平及抑制房產炒作,並搭配社會住宅之整體政策,保障自住權益,落實居住正義。

公告地價每2年調整1次,與民眾每年要繳的地價稅息息相關,本市105年公告地價平均調漲38.25%,民眾地價稅稅賦增加,民怨四起,甚至引發大規模抗爭事件。盧秀燕市長上任後,積極推動「輕稅簡政」,責成地政局及各地政事務所要合理檢討公告地價,因此,經由地價及標準地價評議委員會審慎評估後,決議調降公告地價調降,減輕民眾生活負擔。

臺中市是臺灣第二大城,本府藉由社會住宅、都市計畫、交通布局、環境改善、社會福利種種政策的推動,以宏觀視野打造宜居城市,同時搭配各項市政軟硬體公共建設,有秩序地引導都市發展。透過區段徵收、市地重劃等土地開發方式開闢公共設施,提升都市生活環境品質,吸引國際企業投資、增加稅收,讓財政更穩健,開發成果均由全體市民共享,落實保障市民權益。

茲就本府推動囤房稅、調降地價稅、抛售配餘地及調整社會住宅等作為,對本市地價、房價、租屋(賃)市場及租金漲跌之影響評估及對策與落實居住正義之效果酌予說明。

貳、推動囤房稅、調降地價稅、抛售配餘地及調整社會住宅之現況 說明

一、推動囤房稅情形

(一)各直轄市、縣市實施概況(如表 1)

- 1. 差別稅率:臺北市、宜蘭縣及連江縣。
- 2. 單一稅率:桃園市每戶按稅率 2. 4%課徵;新竹縣每戶按稅率 1. 6% 課徵;本市及臺南市等 17 個直轄市、縣(市)按法定最低稅率 1. 5% 課徵。惟桃園市、臺南市及新竹市將自 111 年 7 月 1 日起施行差別 稅率。

表 1 各直轄市、縣(市)非自住住家用房屋稅率彙整表 單位:%

	衣 1 谷且岩中 · 称(中)升	日任任务川房生机十来正衣 平位:70		
稅制	直轄市、縣(市)	戶數	稅率(%)	備註
	臺北市	2户以下	2. 4	另6類非囤房性質 之非自住住家用房
		3户以上	3. 6	屋,仍按1.5%或 2%徵收。
差別	宜蘭縣	2户以下	1.5	
稅率		3至7户	2.0	
		8户以上	3.6	
	連江縣	2户以下	1.6	
		3户以上	2.0	
	桃園市	每户	2. 4	桃園市將自111年 7月1日起施行差 別稅率。
	新竹縣	每戶	1.6	
單一 稅率	新北市、臺中市、臺南市、 高雄市、苗栗縣、彰化縣、 南投縣、雲林縣、嘉義縣、 屏東縣、臺東縣、花蓮縣、 澎湖縣、基隆市、新竹市、 嘉義市、金門縣	每户	1.5	臺南市及新竹市將 自 111 年 7 月 1 日 起施行差別稅率。

(二)6都囤房稅之實施或規劃情形(如圖1)

1. 臺北市:103年7月1日起已依持有戶數採差別稅率課徵,2戶以下者,每戶課徵2.4%;3戶以上者,每戶課徵3.6%。排除6類房屋,不計入戶數計算。

- 2. 新北市:修正草案業經市政會議通過,將送市議會審議,依持有戶數採差別稅率課徵,1戶者,每戶課徵 1.5%;2戶者,每戶課徵 2.4%;3戶以上者,每戶課徵 3.6%。
- 3. 桃園市:修正案業經市議會通過,111年7月1日起施行,依持有 戶數採差別稅率課徵,5戶以下者,每戶課徵2.4%;6戶以上者, 每戶課徵3.6%。排除6類房屋,不計入戶數計算。
- 4. 臺南市:修正案業經市議會通過,111年7月1日起施行,依持有 戶數採差別稅率課徵,1戶者,每戶課徵1.5%;2戶至3戶者,每 戶1.8%;4戶至5戶者,每戶2.4%;6戶以上者,每戶3.6%。排 除8類房屋,不計入戶數計算。
- 5. 高雄市:修正草案業經市政會議通過,將送市議會審議,依持有戶 數採差別稅率課徵,3戶以下者,每戶課徵2.4%;4戶以上者,每 戶課徵3.6%。排除9類房屋,不計入戶數計算。

6. 臺中市

(1)就持有非自住住家用房屋户數訂定差別稅率

本市非自住住家用房屋稅率現行為 1.5%,在比較及參考其他已實施較高稅率之直轄市現況或修正草案內容,並考量納稅人負擔、維持經濟動能、抑制炒房效果後,採折衷訂定差別稅率,修正持有本市非自住住家用房屋稅率為:持有 3 戶以下者,每戶按稅率 2.4%課徵;4 戶以上者,每戶按稅率 3.6%課徵。

另外,對於自住用及公益出租人出租使用房屋仍維持採稅率 1.2%課徵;社會住宅仍減徵 20%,不受推動囤房稅影響。

- (2)排除特殊性質房屋,不列入非自住住家用房屋戶數計算 修正重點除朝差別稅率課徵外,為讓稅制更臻合理完善,經與其 他直轄市實施情形或法案比較,另排除以下7類特殊性質房屋, 不列入本次修正草案所定非自住住家用房屋戶數計算。
 - ①公有房屋供住家用:因公有房屋供住家使用者,受公有財產管

市政府推動囤房稅、調降地價稅、抛售配餘地及調整社會 住宅等作為,對臺中市地價、房價、租屋(賃)市場及租金 漲跌之影響評估及對策與落實臺中市居住正義之效果

理法規規範,有別於一般私有房屋,爰另定適用稅率 1.5%課徵。

- ② 勞工宿舍:為鼓勵企業及公營事業提供勞工宿舍以照顧其勞工,爰參照土地稅法第17條第2項,是類房屋所占土地適用自用住宅用地稅率2‰之規定,另定適用稅率1.5%課徵。
- ③公立學校 BOT 學生宿舍:為解決學校學生宿舍不足問題,公立學校尋得民間機構參與興建學生宿舍,並約定營運期滿後應移轉宿舍之所有權予政府者,另定適用稅率1.5%課徵。
- ④營利事業無償供員工停車使用的地上房屋:為鼓勵營利事業 重視員工福利與停車秩序,爰另定其無償專供員工停放汽機 車、自行車使用之地面上建築物,適用稅率1.5%課徵。
- ⑤透過包租代管業者出租之租賃住宅:為避免租金轉嫁及健全租賃住宅市場,爰依據租賃住宅市場發展及管理條例第18條規定,另定符合該條例第17條第1項規定之租賃住宅,於租賃期間按稅率1.5%課徵。
- ⑥公同共有房屋:公同共有房屋大抵係繼承或祭祀公業等,因產權無法明確劃分而公同共有,為簡化稽徵作業,減少徵納雙方爭議,爰另定公同共有房屋除共有人符合自住或公益出租使用規定之潛在應有部分外,適用稅率1.5%課徵。
- (7) 起造人待銷售房屋:起造人興建住家用房屋之目的係銷售者,可增加房屋市場供給量,有助供需平衡,使房價合理化。是以,起造人持有之待銷售住家用房屋,參考臺南市及高雄市作法,將起造人待銷售之寬限期訂為3年,稅率則折衷訂為2%。

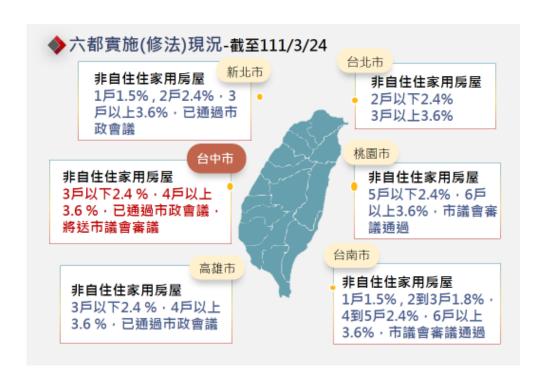


圖 1 6 都實施規劃非自住住家用房屋稅率彙整圖

(三)本市推動囤房稅之合理性

參照內政部營建署發布各直轄市、縣(市)110年度第3季房價負擔能力指標,分析各直轄市之房價負擔能力指數(如表2)。110年第3季本市房價所得比為10.29倍,於6都及全國排名均為第3,明顯高於同採最低非自住住家用稅率課徵之臺南市(8.29倍)與高雄市(7.81倍)及全國平均(9.24倍),且較上年同期增加0.31倍。資料顯示本市房價對於有購屋居住需求之市民並非友善,為引導房屋市場健全發展以及經濟的穩定成長,維護市民居住權益,非自住住家用稅率可酌予調高,增加此類房屋之持有成本,促使多屋者或空屋能釋出至房地產市場,平衡市場之供需,活化房產利用,進而使房價趨於合理。

直轄市	房價所得比	6都排名	全國排名	房價所得比	
且指巾				季變動值	年變動值
臺北市	15.86	1	1	0.07	0.57
新北市	12.13	2	2	0.00	-0.03
桃園市	7.78	6	13	0.20	-0.15
臺中市	10.29	3	3	0.42	0.31
臺南市	8.29	4	9	0.37	0.75
高雄市	7.81	5	12	0.21	0.16
全 國	9.24	-	-	0.17	0.05

表 2 各直轄市房價所得比-110 年第 3 季 (單位:倍)

備註:110年第2季6都房價所得比分別為:臺北市15.79;新北市12.13;桃園市7.58;臺中市9.87;臺南市7.92;高雄市7.60。全國平均為9.07。

二、近年公告地價調整情形

105年本市公告地價調漲係配合內政部 104年8月28日「改進105年公告土地現值及重新規定地價作業方式會議」決議略以:「…105年公告地價調整幅度以不低於103年~105年公告土地現值累計調整率為原則…」,本市103年至105年公告土地現值累計調幅為43.51%,考量依前開調整幅度辦理公告地價調整作業,漲幅過鉅,爰經本市地價及標準地價評議委員會委員綜合討論後,105年本市公告地價調漲38.25%。

公告調漲後該年陸續出現市民無力繳納地價稅情形,民間普遍要求檢討(圖2),本市議會議員亦不分黨派皆要求市府應合理調降公告地價。前開公告地價調漲雖係配合內政部政策,核實反映市價變動情形,提高各地方政府地價稅收,卻也造成長期持有房屋的退休或弱勢族群等一般民眾稅賦負擔相對增加,等同全體市民一起承擔了較高的地價稅。



圖 2 105 年調漲公告地價民眾陳情抗議

爰 107 年辦理重新規定地價作業時,考量地價稅為持有稅,每年度皆 須繳納,如核課數額過高,民眾稅賦負擔著實沉重且當時不動產價格 已於高檔修正,在評估市府財務可行性後,經本市地價及標準地價評 議委員會評議通過調降 6.36%,以舒緩民眾稅賦負擔壓力,惟多數民 意仍認為此次調降杯水車薪,無力繳納地價稅之民眾依然無力繳納, 市府應該苦民所苦,還稅於民。

109 年公告地價調整時,本府一方面充分傾聽民意,一方面係因 105 年公告地價調漲幅度過大造成民眾稅賦負擔較重,因前幾次公告地價調整,致本市公告地價基期已墊高,調降幅度受各項因素影響,無法回復之前水準,本市地價及標準地價評議委員會依「當年公告土地現值表」、「前次公告地價」、「地方財政需要」、「社會經濟狀況」及「民眾地價稅負擔能力」等原則,並廣納市民及各界之聲音,衡酌市民稅賦負擔,多方考量各項因素審慎評議,評議結果全市公告地價平均下跌 20.06%。

本市 111 年公告地價經地價及標準地價評議委員會專家、學者、地方

民意代表等委員依循合法程序作出會議決議,考量新冠肺炎疫情趨於緩和,但是各行各業目前仍在復甦階段,市府應給民眾最大支持,全市公告地價持平,僅微幅調整 0.06%,落實市府輕稅簡政的施政原則,同時兼顧地方施政需要與人民稅賦負擔。

三、配餘地標售現況說明

(一)配餘地標售目的

為穩定調節土地供需平衡,市府考量各開發區建設發展時序及房地產市場整體情形,配合地區發展需求適當釋出配餘地,並同時兼顧區段徵收財務狀況、視市場機制作滾動式檢討,逐年規劃分批辦理配餘地處分作業。

區段徵收為自償性土地開發事業,投入之開發費用均由本府向地方 建設基金、臺中市實施平均地權基金或金融機構借貸支應,處分配 餘地所得皆優先償付開發費用,以減輕債務利息負擔,如有剩餘則 撥入平均地權基金,挹注市政建設。

(二)配餘地標售現況說明

本市捷運文心北屯線機廠及車站區段徵收、水湳機場原址北側、南側區段徵收、豐富專案區段徵收等區段徵收案,已完成抵價地分配作業,本府取得之剩餘可建築土地,應視區域發展需求房地發展供需適時標售配餘地,以優先償還開發借貸外,亦配合區域發展需求專案讓售予逢甲大學及中國醫藥大學等學術機構,或以設定地上權方式吸引大型企業投資促進地方繁榮。本府透過多元處分配餘地方式強化土地使用效率,後續亦將順應區域實際發展需要,適時滾動修正並逐年分批辦理標售作業。

四、社會住宅調整及興建進度

盧市長上任後即表示力拚任內「完工」或「興建中」的好宅目標為 5,000 户,不只是規劃,而是實際執行,開不了工的要開工,完不了工的要完工!目前第一階段已完工 5 處計 1,191 户,興建中 13 處戶數 4,317

戶,已完工加興建中戶數合計為 5,508 戶,已提前達到盧市長上任時所表示力拚任內完工或興建中的好宅目標 5,000 戶之目標;另第二階段已新增規劃 1,445 戶,且興建經費皆納編預算,將賡續辦理發包作業,爰目前臺中好宅第一階段加第二階段整體興辦量總計已達 6,953 戶。

社會住宅為落實居住正義的重要政策工具,與辦社會住宅係市府「整體政策」,在總體目標數量達成下,開發基地或有因區域均衡、土地取得成本等考量,區段徵收為自償性的開發方式,以配餘地與辦社會住宅須採專案讓售方式取得土地,須由市府額外編列預算,成本高,基於財務自償原則,社會住宅與辦基地原則以無償撥用、租用等方式取得,對社會住宅與辦事業財務較具有正面效果,可撙節相關開發費用,加速落實社會住宅建設目標。因此社會住宅與辦應考量成本並配合各行政區社會住宅建設目標。因此社會住宅與辦應考量成本並配合各行政區社會住宅或策之社會住宅供給情形,滾動調整社會住宅與辦區位(或易地興建),不但可落實社會住宅政策戶數總目標,亦更符合區域供給平衡,落實總目標1.2萬戶社會住宅政策,後續本局將持續盤點及評估社會住宅與辦土地,並以質量併進為與辦目標。

參、對臺中市地價、房價、租屋(賃)市場及租金漲跌之影響評估及 對策

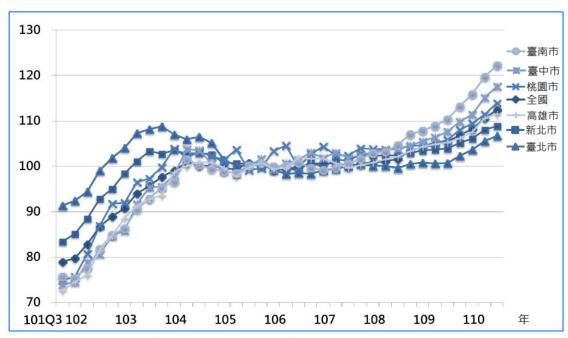
一、調降地價稅對地價及房價之影響

(一)觀察房地產市場價格影響因素,除了建築成本,主要在買賣雙方議價能力,亦與該房地所在區域未來發展性、相關基礎建設完整性、土地是否重劃完成及資金流入土地市場、中央銀行信用管制,以及國人根深蒂固的有土斯有財的觀念問題……等。近年本市捷運、水湳經貿園區、高鐵特定區……等公共建設或區域計劃陸續完工,形成產業新聚落,工作機會增多;加上氣候宜人、社會福利完善,自然遷居臺中之意願大幅增加,帶動人口成長,土地交易熱絡使地價易漲難跌。

- (二)房地產漲價問題無法用單一的政策來看待,因為依據內政部發布的統計報告,全臺灣的住宅價格指數都在上揚,但大多數縣市並未調降公告地價,可見調降公告地價不致於助漲房市。許多跡象顯示,近年營建成本增加,是推動房價上漲的因素,而本市調降公告地價致減輕地價稅負擔,減少興建房屋成本,可能有助於地價及房價的穩定。
- (三)此外地價稅係一般市民家庭普遍要繳納的稅捐,調降地價稅可適度 減輕市民的居住成本,在通貨膨脹、萬物皆漲的經濟環境下,可紓 解市民的生活負擔及企業經營成本,促進經濟發展。

二、囤房稅對房價之影響

- (一)房屋稅與房屋價格的相關性,無論產、官、學界,皆尚無一致的見解。參考內政部營建署以各直轄市 105 年住宅價格為基期(指數=100),發布之各直轄市住宅價格指數趨勢(如圖 3),包含已實施差別稅率之臺北市及較高單一稅率(2.4%)之桃園市,6都住宅價格指數趨勢一致,可知影響房價變化之因素,非僅囤房稅。
- (二)房屋稅與房價之相關程度雖尚不明確,惟目前偏低的持有稅及資金 成本,相較於持續上漲的高房價,可能造成少數人持有多戶房屋僅 需付出低稅負成本,形成租稅不公。因此,針對多屋者提高持有非 自住住家用房屋稅率,不僅為財政部之重要政策,亦為6都之共識。



三、推動囤房稅及調降地價稅對租屋(賃)市場及租金漲跌之影響評估及對策

調降地價稅有助於減少房東持有成本,可能發揮抑制租金效果;至囤 房稅是針對擁有多房的持有者調高房屋稅率,是否發生房屋稅轉嫁給 租屋者的情形,以及轉嫁的程度如何,需視租屋市場的供需而定。本 府為減緩租稅轉嫁對房客的衝擊,擬訂相關配套措施如下:

- (一)自住、公益出租人出租使用房屋仍採稅率 1.2%課徵、社會住宅仍減 徵 20%不受囤房稅影響。
- (二)包租代管的租賃住宅仍維持按稅率 1.5%課徵房屋稅。
- (三)因囤房稅增加的稅收,將投入青年或弱勢家庭租金補貼、提高首購 利息補貼及興辦社會住宅之用,全力維護市民居住的權利。

肆、落實臺中市居住正義之效果

一、調降地價稅9成民眾受惠 降低稅負建構宜居城市

本市 105 年大漲公告地價後,民眾怨聲載道、陳情不斷,許多市議員亦建議應苦民所苦,調降公告地價。109 年重新公告地價後,調降結果達 9 成以上約 85 萬民眾受惠,其中 83.8 萬是一般市民,法人企業

只占 1. 2 萬。就平均地價稅負擔統計,自用住宅用地平均減少 168 元, 降稅比率 17%;一般用地平均則減少 2,560 元,降稅比率 21%。

比較本市 105 年及 110 年之自用住宅用地統計資料可發現,持有自用住宅用之戶數及用地面積均持續增加;105 年計 32 萬 8,515 户,110 年則為 36 萬 5,460 户,增加 3 萬 6,945 户、11.24%;面積由 105 年的 3,552.8 公頃至 110 年為 3,967.7 公頃,增加 414.9 公頃、11.67% (如表 3)。故本市公告地價調降進而減輕地價稅,降低居住的成本,藏富於民,帶動人口遷入居住,建構臺中成為更宜居的城市。

100	100 36 110	7/1/12 0/11/0	10121	1 1 4 7 10
年度比較項目	105 年	110 年	增(減)數	增(減)比率
戶數	328, 515	365, 460	36, 945	+11.24
面積	3, 552. 8	3, 967. 7	414.9	+11.67

表 3 本市 105 年及 110 年自用住宅用地比較表 單位:戶;公頃;%

二、推動囤房稅落實租稅公平及居住正義

(一)稅收影響評估

本府修正房屋稅徵收率自治條例,對持有非自住住家用房屋戶數多 寡訂定差別稅率,預估受影響屋主約8.7萬人、10.6萬戶,約占本 市116萬戶房屋8%,平均每人增稅4,846元(如圖4),估算稅收增 加4億餘元,但有92%的房屋稅納稅義務人不受影響。



圖 4 修正草案影響統計圖

(二)落實居住正義之效果

1. 符合量能課稅及租稅公平

許多專家學者主張非自住住家用房屋持有成本過低,是助漲房價持續上漲的因素之一,盧市長瞭解市民對於平抑房價、年輕人買得起房子的期待。提高非自住住家用房屋稅率,擴大自用住與非自住住家用房屋稅率的差距,提高非自住住家用房屋持有成本,符合量能課稅及租稅公平原則,有助於落實居住正義。

2. 對於居住協助之助益

國房稅的實施有益於推動居住協助方案,稅收挹注部分可用於「社會住宅」及「租金補貼」,降低市民經濟負擔,另間接鼓勵房東參與包租代管,享有優惠稅率,後續視國房稅收入情形及進度,再行循預算編列程序支應加碼補貼金額,說明如下:

(1)針對青年、弱勢族群提供社會住宅租金加碼優惠

目前本市社會住宅租金以低於市場行情計收,並給予社會住宅營運第1年市場行情5折,第2年6折,第3年起7折(低收、中低收65折)之分年優惠折數,後續可規劃在囤房稅收挹注下,針對18至45歲青年及住宅法第4條社會經濟弱勢者租金加碼優惠,如針對一、二、三房型等不同房型每月分級減收租金,使租金優惠效果提高,降低住民負擔,並持續推動社會住宅建設,讓服務觸及更多市民。

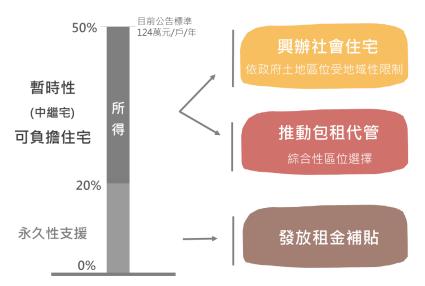
- (2)租金補貼增額補助,替青年、弱勢族群分擔租屋壓力 本局每年配合內政部辦理租金補貼,內政部依補助需求每年各 訂有計畫補貼戶數,歷年有合格戶數超過計畫戶數部分,致本 市另需爭取經費以彌補超額戶數經費缺口,為分擔青年及弱勢 租屋壓力,後續視囤房稅收入情形,規劃針對符合租金補貼資 格且不在計畫戶數內之青年及弱勢族群,增加租金補貼戶數, 以協助降低市民在外租屋負擔。
- (3)鼓勵房東參與包租代管享有優惠稅率,同時協助弱勢租屋

本次房屋稅條例第5條修法,除了提高持有非自住房屋之稅率外(3戶以下按2.4%稅率課徵、4戶以上按3.6%稅率),針對提供做包租代管租賃的房屋不計入非自住房屋戶數計算,仍得享有1.5%的優惠稅率,藉以鼓勵房屋所有權人加入包租代管,擴大民間參與提供房屋協助青年、弱勢租屋。

三、依不同照顧需求興辦社會住宅,提供多元居住協助

本府考量不同所得收入的市民,對於居住空間需求、可負擔租金價格均不同,臺中市政府持續以興辦社會住宅、發放住宅租金補貼、 推動包租代管等多元居住協助政策,協助民眾尋求最適當之扶助資源,降低住宅需求負擔。

實際執行之策略係依據本市家庭年所得百分比 50 分位點以下的族群,依不同所得收入級距,將不同負擔能力的市民,分別提供其所需之協助,50%-20%分位點以新建社會住宅、包租代管等政策提供協助,而 20%-0%分位點之經濟弱勢族群,則以租金補貼方式協助(如圖 5)。透過上開多元居住協助政策的推動,自 108 年起,每年約可照顧 1 萬戶家庭,預計 111 年提高協助戶數達 2.1 萬戶家庭安居臺中。



市民可依據自身需求,尋求最適當扶助資源

圖 5 所得分配與居住協助配套關係圖

四、標售配餘地落實居住正義之效果

1.配餘地標售預期效益

本市臺中糖廠區段徵收與捷運文心北屯線機廠及車站區段徵收等區 段徵收案,因應房地市場需求辦理配餘地標售處分,目前皆已達成 財務平衡並完成結算,後續處分剩餘配餘地之收入皆全數歸入臺中 市實施平均地權基金,以利充實本市各項市政建設、弱勢族群補貼 或其他社會福利措施。

豐富專案區段徵收及水滿機場原址北側、南側區段徵收案範圍內之 配餘地,因尚未完成財務自償,未來本府仍應持續辦理配餘地處分 作業,所得收入優先償付借貸支出之開發費用,並滾動式檢討財務 狀況,以減輕龐大利息負擔。

透過土地開發方式開闢公共設施,除可無償取得公共設施用地、節省政府龐大用地徵收經費,取得剩餘可建築土地標售後,得以支應重大公共工程建設經費支出,帶動整體區域發展,提升土地利用價值,並改善都市生活品質。區內外土地因公共設施完善、生活環境品質提昇及大型企業廠商進駐投資等多項效益,使土地所有權人享有提高土地價值收益,達成公私互蒙其利。

2.其他縣市 110 年辦理區段徵收土地標售情形

110 年及 111 年桃園市、高雄市等 13 縣市都有將配餘地釋出辦理標售的情形,作法全國一致(如表 4、表 5)。市府配合地區發展需求適當釋出配餘地,可有效引進企業投資以加速開發時程,強化土地使用效率,標售收入則依規優先償付開發總經費,如有盈餘則挹注重大市政建設,推動各項福利措施,共同為實現城市美好建設發展努力。

表 4 110 年各縣市辦理區段徵收土地標售資料統計

	1
縣市	決標金額(元)
桃園市	21,876,658,616
臺中市	20,589,046,794
高雄市	3,500,399,247
新竹縣	53,249,281
苗栗縣	40,053,888
彰化縣	1,054,441,704
南投縣	1,361,196,422
雲林縣	988,888,910
嘉義市	176,760,000
嘉義縣	139,556,000
宜蘭縣	14,280,000
澎湖縣	36,629,699

表 5 111 年各縣市辦理區段徵收土地標售資料統計

縣市	決標金額(元)
新北市	3,710,165,064
高雄市	1,664,938,995
苗栗縣	182,088,800
彰化縣	288,770,486
南投縣	118,282,320

伍、結語

本市近年各項市政建設陸續完成、土地重劃及人口成長等因素影響,帶動剛性需求的購屋族增加,加上寬鬆貨幣政策及土地、建築成本增加,本市房價不受嚴重特殊傳染性肺炎(COVID-19)疫情影響仍持續上漲,使得打炒房的訴求未曾停歇,許多民意代表及學者專家建議調高非自住住家用房屋稅負,來抑制炒房現象。又社會輿論一再質疑國內房屋的持有成本過低,是近年助長房價高漲的原因之一,致許多民意代表、輿論及民眾建議,對於持有多戶房屋者屬具財力優勢族群課徵囤房稅,以調高非自住住家用房屋之持有

稅負,擴大自住住家用房屋與非自住住家用房屋稅率差距,平衡炒房現象, 並落實租稅公平及居住正義。

公告地價調漲雖可適度提高各地方政府地價稅收,卻也造成長期持有房屋的退休或弱勢族群等一般民眾稅賦負擔相對增加,等同全體市民一起承擔了較高的地價稅。一般民眾並未參與炒房,卻受到公告地價調漲所衍生之地價稅負增加所波及。合理的稅賦制度是居住正義之基礎,109年本市地價及標準地價評議委員會乃決議公告地價平均調降20.06%,高達9成以上約85萬民眾受惠,其中83.8萬是一般市民,只有1.2萬是企業,大大減輕人民賦稅的負擔,尤其在物價飛漲、疫情嚴峻衝擊百業情況下,調降地價稅能使一般老百姓的生活開銷費用降低,更能維持較好的生活品質;也有助於降低企業經營成本,帶來經濟及就業機會,促進地方經濟活絡及土地活化,亦讓外地人願意在臺中置產,安身立命,進而增加土地增值稅及契稅稅收,帶動臺中整體發展,臺中市109年的地方稅總稅收高達近478億元,創歷史新高。

房屋稅及地價稅均為不動產持有稅,惟囤房稅是「對多屋族增稅」,降低地價稅則是「對一般老百姓降稅」,兩者對象大不相同,雖兩種稅負之高低對於房價及地價之影響不明確,但對於本府實現居住正義之努力,具有相輔相成之效果。至於對於多屋族增稅是否會影響租賃市場及轉嫁房客,尚需視租賃雙方之供需情形而定,惟為減緩課徵囤房稅後可能租稅轉嫁衝擊,本府也擬訂相關配套措施;且囤房稅的稅收,也將全數用於青年及弱勢之租屋補貼,俾減緩對租屋市場及租金之影響。另本市多元居住協助政策以社會住宅為主,包租代管及住宅補貼為輔,以兼顧不同所得收入級距的市民,對於居住空間需求、區位及可負擔租金能力之差異,目前社會住宅已完工加興建中已5,508户,提前達成4年(108年-111年)5,000户目標,後續將持續盤點與辦基地,並以質量併進為興辦目標。