

## ■ 地價對策（抑制地價上漲對策）（林英彥、殷章甫）

### ● 地價對策的目標，是在於抑制地價上漲率，使其低於利率水準。其主要可行之對策依林英彥教授所提如下：

- ◇ 鼓勵土地所有人興建出租房屋 → 「住者有其屋」之政策改為「租屋政策」
- ◇ 建立購買土地許可制 → 抑制假性需求的措施，即在可能引起地價波動之地區指定為買賣許可監視區，在此區購買土地者必須先經政府許可。
- ◇ 緊縮抵押貸款
- ◇ 加強地價稅累進課稅
- ◇ 加強漲價歸公 → 提高土地增值稅
- ◇ 追查購地資金來源
- ◇ 促進與限制土地利用 → 對於計畫為都市化的區域，以加強土地保有課稅及資金的融通辦法來促進土地利用；對於未計畫為都市化的區域，則應限制其變更使用。
- ◇ 建立土地估價制度
- ◇ 建立標準宗地制度
- ◇ 其他如限制私人擁有土地之最高面積，停止標售公有土地，加強課徵空地稅，獎勵都市更新開發新社區，加強辦理市地重劃等

### ● 殷章甫教授觀點：增加土地供給量及降低土地需求量

- ◇ **增加土地供給量方面**
  - \* 開發新社區或新市鎮，增加住宅用地之供給。
  - \* 實施空地限期使用，以增加建地供給量。
  - \* 辦理市地重劃，藉此增加建地供給量。
  - \* 低度利用之老舊房屋實施更新重建。
  - \* 獎勵遷廠，將原有廠地改編為住宅用地。
- ◇ **降低土地需求量**
  - \* 降低金融機構對土地投資之資金比率。
  - \* 限制非以建築利用為目的之購地融資。
  - \* 加重法人土地買賣利益之稅負。
  - \* 強化土地增值稅之徵稅效果 → 以實際交易價格課稅。
  - \* 開徵空地稅並擴大空地稅之徵收區域。

### ● 從短、中、長期觀點說明（許文昌 P4-12-4-13）

- ◇ 短期：抑制投機需求
  - \* 空地限建
  - \* 追查購地資金
  - \* 緊縮抵押貸款
  - \* 加重土地稅
  - \* 建立買賣許可監視區
  
- ◇ 中期：增加房地供給
  - \* 開發新市鎮、新社區
  - \* 加強都市更新
  - \* 推動土地重劃
  - \* 開發邊際土地
  - \* 擴建國宅
  - \* 農地釋出
  
- ◇ 長期：健全不動產相關制度
  - \* 建立不動產交易制度
  - \* 實施不動產估價制度
  - \* 健全不動產稅制
  - \* 改進不動產金融