

陳議員碧玉：

對，但那只供出租而已，那天莊局長有講到那只有出租沒有販售，但我覺得我們還是得興建一些可以賣的平價社會住宅，讓年青人可以買得起。你說的多面向發展是有道理，讓居住在臺南市的年青人比較能買得起房子，不是只有外來的年青人連本地的年青人現在要買南科周遭的房都買不起，都得到外地偏鄉去買了，如大內、左鎮、楠西，不然房價實在太貴了。

主席：(洪玉鳳議員)

謝謝。接下來請本委員會王家貞議員第一輪發言。

王議員家貞：

局長，臺南市到底是不是一個宜居都市？您自己在這邊這些年的感覺，這幾年房地產價格的上漲，你覺得臺南還是一個宜居都市嗎？

財政稅務局陳局長柏誠：

是，我目前居住在市府宿舍，中西區這邊...

王議員家貞：

所以你不知道，無感是吧？

財政稅務局陳局長柏誠：

對，其實整個中西區的環境真的很適合散步。

王議員家貞：

你無感，因為你住在政府宿舍。

財政稅務局陳局長柏誠：

對。

王議員家貞：

今天議會每位同仁幾乎都在關心貴局提出的囤房稅，第四間房子要加重稅賦，但重點不是你第四間房子加重稅賦，你加重稅賦能不能抑制房價，說白一點大家都等著看，重點是現在房價已經是比天高了，剛本會同仁說的，不管是東區的 50 萬一坪或者過去我們覺得...不好意思的講是比較遙遠的善化一帶約 10 幾萬一坪的住宅、大樓都變成一坪 30 萬起跳，您告訴我們到底臺南如何宜居？我手邊這份資料是前陣子看到的，中西區武聖夜市這塊寶地，原本四月、五月號稱 2,000 多坪賣 8 億多，一個月左右轉手賣 10 幾億，現在我們又聽到臺南市這麼幅員廣大的地方建商都惜售土地，賣地上權而已，所以局長我想請教一下，您對地上權的看法？地上權可以像媒體報導的一樣抑制房價，讓民眾買得起房嗎？還是另一種讓擁有土地的人永遠擁有土地，永遠成為剝削的資方？

財政稅務局陳局長柏誠：

其實宜居城市誠如剛才議員所說的，大家在這裡過生活、居住，其實居家的方式不一定要自有，只是臺南市的自有率真的很高，是六都最高的，有 82%...

王議員家貞：

局長，長久以來我們的觀念...

財政稅務局陳局長柏誠：

有土斯有財。

王議員家貞：

喜歡土地，在意這塊土地，如果有一塊土地是自己所擁有的，坦白說對於打拚的能量是加分的，雖說身上揹著很大的貸款，但人生怎麼可能沒有責任及重擔，在這樣的情形下買房並擁有土地是很正常的想法及作為，今天臺南市房價炒到比天高，變成買賣地上權的情況也出現了，今天我想請問你，第一點，你認為囤房稅能抑制房價嗎？所有的民代幾乎都問一樣的問題；第二，地上權到底是便宜了誰？原本 50 萬一坪變 30 萬一坪便宜了買方，還是賣方永遠擁有土地權扼殺了我們擁有土地財產的卑微願望？

財政稅務局陳局長柏誠：

我先說明地上權，一般地上權比較容易成功的就是公有土地設定地上權給私人去建築房屋。

王議員家貞：

但顯然不是，我們東區平實營區這邊的建案，我應該沒有記錯吧，局長你應該知道我在談的是哪個案子？

財政稅務局陳局長柏誠：

我不清楚平實營區的...但我的意思是說，地上權要能推動本身地價要到一定的價格以上才有機會，一般地上權的推動都在都會區如臺北市、新北市，今年臺南市也陸陸續續有些地上權的案子，包括國有財產署的土地或我們自己市府的土地都有地上權的規劃，我想從這點可以看出臺南市的土地價格的確是提升了，但卻可以增加一些供給量。

王議員家貞：

增加供給量？終究權不在我們手上，我們一天到晚罵共產黨專制獨裁，他們擁有國家所有土地的權利，我們臺灣現在也是這樣在走，我要問的重點是便宜了誰？便宜了資方還是臺灣人可以擁有...

主席：(洪玉鳳議員)

好，謝謝。接下來請盧崑福議員第一輪發言。

盧議員崑福：

謝謝主席。主計處處長，因為你們都是坐辦公室裡有時不知道民間經費不足，例如在第五分局旁的消防局第六大隊，第六大隊當時在興建過程中，我先跟你說原由，當時想說要興建四層樓廳舍，最後設計決定興建三層樓，結果預算到你們手上時又被砍，現在只能興建二層樓，整棟建築物都是新建的講起來很好聽，但卻不敷使用，你懂我的意思，結果興建後反造成消防隊的負擔，空間不足，人數愈來愈多，業務也更多。我現在要向你反應是因為我們安平現在也要興建新的廳舍，我們好不容易爭取到，我拜託消防局局長說我們未來人口數絕對會提高，設計時空間要足夠，像第六大隊的構想是想興建四層樓，結果設計三層樓，最後預算只能興建二層樓，現在我們安平區的廳舍興建我聽說局長也有私下與你討論，4,700 多萬嗎？你有沒有印象？安平區消防隊新建廳舍，今年的預算應該有編列吧？

主計處陳處長淑姿：

111 年的嗎？

盧議員崑福：

111 年的預算。

主計處陳處長淑姿：

我查一下，了解後再向您回報。

盧議員崑福：

我現在代表消防局及所有隊員向你拜託一下，不要再砍我們的預算了，我們土地面積足夠，又不是土地面積不夠沒辦法興建，這部分拜託你不要再砍我們的預算了。因為我們市政府有個不成文的規定只能用八成，不然就要怎麼砍之類的，你去了解一下好嗎？

主計處陳處長淑姿：

我向議員報告，因為以往招標會有賸餘款的部分，但再來因物價高漲所以我們...

盧議員崑福：

你們不要再刪我們的預算了，4,700 多萬，對不對？

主計處陳處長淑姿：

他們編了 4,750 萬。

盧議員崑福：

不要再收 20% 的預算回去了。

主計處陳處長淑姿：

沒有，報告議員，他們已經編進去了。

盧議員崑福：

未來執行過程中預算要全做完好嗎？

主計處陳處長淑姿：

預算已經編進去了。

盧議員崑福：

好，謝謝。局長，我們調漲稅率不要一次漲足，不然到最後都是民間買單，當初在賴清德的任內我們就已感受過一次了，他都說臺南市是最適合居住的地方，最適合人居住是因為這裡步調慢、環境好，所以適合居住，但現在房價那麼高，你們現在又要調漲稅率，你一次漲足的話都會轉嫁給租房的人，所以你配套措施還是要做夠，你漲地主的稅賦他怎麼可能會無視，若我跟他租房子他也是會轉嫁到我身上，你要讓房東沒有機會這麼做，你們要用什麼方法阻止房東不會因為稅賦調漲而漲房租，你的配套措施要到位。

財政稅務局陳局長柏誠：

對。

盧議員崑福：

20、30 年前五期的房子一間才 400 多萬，現在一間都千萬了，現在哪個年青人買得起，所以這部分身為財稅局局長應本於你的專業把配套做好，不要讓民間認為物價上揚是應該的...

主席：(王家貞議員)

請李宗翰議員第二輪發言。

李議員宗翰：

謝謝主席。財稅局局長，我想請教一下，中央現在在推房地合一稅 2.0 版本，其目標是什麼？

財政稅務局陳局長柏誠：

105 年以後持的房子在二年內出售的話稅率是 45%。

李議員宗翰：

接下來第二個階段是幾年？

財政稅務局陳局長柏誠：

二至五年是 35%，包含預售屋。

李議員宗翰：

是，謝謝。這件事其實就是其他議員提到的配套，我們談到會不會有調漲房屋稅後，反而給房東一個提高租金的理由，我想這件事我們也有相關配套，是否請財稅局局長說明一下。

財政稅務局陳局長柏誠：

我們就是要杜絕他們以租稅上漲為由調整房租的行為，所以我們這次修訂法案有專門針對房東，若其房屋透過政府包租代管平台提供給有需要的人，這時候的稅率就不會是 2.4%或 3.6%，只會是 2.0%而已，這樣的低稅率相較於未來的 2.4%或 3.6%是優惠稅率，這部分是為了讓他們不要以此為藉口調整房租。

李議員宗翰：

謝謝局長。我可以料想到之後還是會有一個狀況，他會一邊哭喊著要付 3.6%的高稅率一邊申請包租代管的服務，我想你們勢必之後還是會遇到這樣的事。在去年或前年時我們就提過一個針對多屋族調整稅率的方案，很可惜現在是中央走在前面，大家要喊著要打房時臺南市才來跟上，原本臺南市的年青朋友絕對可以體諒這段期間經濟、人口發展，但我們是否在經濟發展過程中針對資本利得的企業家或實業家付出賺錢該付的代價，很可惜沒有成功，這東西還在議會卡關中，不要說在議會，你們現在也才剛送出來而已。

財政稅務局陳局長柏誠：

對，我們現在正在努力推動。

李議員宗翰：

陳局長，我剛也問主計處處長一樣的問題，我們要怎麼與年青人溝通，財稅局真的有想要為年青人多做一點事，是否可以透過研考會青年科的平台來達成這樣的目標，局長你有何想法？

財政稅務局陳局長柏誠：

在 108 年推法案時為了尋求社會共識，其實我們有請研考會青年委員會參與我們法案的座談，當時座談有產、官、學、研參加，所以青年朋友們對此議題是不陌生的。

李議員宗翰：

是，那你覺得這方式他們可以接受或達到擴散目標嗎？

財政稅務局陳局長柏誠：

其實我覺得青年朋友對於房屋稅的...

主席：(王家貞議員)

謝謝李議員。請沈震東議員第一輪發言。

沈議員震東：

謝謝主席。請問主計處處長，主計處有做一個互動式視覺化統計專區的網頁是嗎？

主計處陳處長淑姿：

是，有。

沈議員震東：

你有使用過網站的介面嗎？您在網站建置完成後有沒有親自使用過網站。

主計處陳處長淑姿：

有，但沒有每一個頁面都點進去。

沈議員震東：

您是用電腦看還是手機看？

主計處陳處長淑姿：

用電腦。

沈議員震東：

你有用手機看過嗎？

主計處陳處長淑姿：

還沒有。

沈議員震東：

沒關係，請處長再用手機試試看，因為手機的介面會與電腦的介面不太一樣，手機打開網頁後發現頁面與電腦看時一樣，是橫的，但我們手機是直的，所以頁面上有些地方是點不到的，在現在人手一機的情形下，我們在查詢時就會發現很多資料是躲在後面沒辦法滑到，這部分可以請主計處修繕一下。

主計處陳處長淑姿：

是，可以，我向議員報告一下，因為這些都是我們同仁自己使用 Power BI 來建置，我們將來想說可以委外建置讓其更完美，因為我們同仁技術也沒那麼到位...

沈議員震東：

也不是到位的問題，只有個問題沒有發現要去加以解決。

主計處陳處長淑姿：

是，謝謝議員的指教，這部分我們回去會檢討，再逐步改善。

沈議員震東：

謝謝處長。陳局長，我們一直很關心西市場，昨天又有一則新聞關於西市場，您應該非常清楚，市長很開心說希望西市場可以成為臺灣最漂亮的古蹟市場，這其中有很多單位用地，有文化局、文資處在協處、財稅局及國有財產署等相關的土地所有權，未來立面的設計和狀況會有很多地方需要協調，這部分真的需要局長跟著大家，不論是文化局、市場處、國有財產署及一般市民的土地來做共同研商，否則在同一個空間上這個做 A 樣，那個做 B 樣在視覺上就會非常遜色，在此要提醒局長。

財政稅務局陳局長柏誠：

是。整體的視覺要讓其一致才會提升古蹟美感。

沈議員震東：

好，謝謝。第二，我們非常關心中西區、北區甚至大臺南的閒置空間，尤其前瞻計畫很多地方大興土木，北區要有地方創生的整合服務中心、很多的社區服務中心及關懷據點的空間，在此狀況下閒置空間所需的設施設備陸續會愈來愈多。

財政稅務局陳局長柏誠：

需要盤點這些需求。

沈議員震東：

對，我剛才說的是硬體的部分，軟體的部分包括銀髮健身俱樂部中的設施、設備，其實現在我們比較擔心的是，現在很夯時很多人願意投資經費去營運、維管這些空間，但時間久了之後我們會發現很多里活動中心或社區活動中心，十幾年前購買的健身器材或當時買的設備，這樣的閒置空間也讓人擔心要一直無限盤點、媒合，這部分再麻煩局長要非常用心的去協助，我知道慧真科長很用心，也時常看到她很晚還出沒在財稅局的辦公室裡，上述的情況真的要特別注意一下，尤其我們前瞻基礎計畫爭取了很多的經費，這邊要請局長用心。

財政稅務局陳局長柏誠：

是，我們閒置資產活化的小組會定期開會，把相關資料整理，未來每個局處在管理市有財產時都要定期回報活化情形。

沈議員震東：

好，謝謝局長。最後一個問題，我們有接獲市民陳情反應其非自用住宅空地，這很感謝臺南分局的主任一直與我們協調，民眾反應五年前 92 年未繳納的部分，在追查當中因行政疏失導致...

主席：(王家貞議員)

我們請陳秋萍議員第一輪發言。

陳議員秋萍：

謝謝。財稅局陳局長，大家現在都很關心囤房稅從明年開始實施嗎？

財政稅務局陳局長柏誠：

是。

陳議員秋萍：

在此我要請教你，囤房稅真的能夠抑制房價嗎？

財政稅務局陳局長柏誠：

我們希望它能發揮提醒作用，畢竟若沒有多屋族稅的話，很多人買房買過頭了都還不知道自己持有過多房子的風險。

陳議員秋萍：

我們有統計過囤屋族的比例差不多有 6%？

財政稅務局陳局長柏誠：

是。

陳議員秋萍：

今天你提高囤房稅後，你有沒有想過會轉嫁到買屋者的身上，因為市場是自由機制，你們有沒有想過這點？

財政稅務局陳局長柏誠：

有。

陳議員秋萍：

當然你們有做就是有進步，但成果還是有待觀察不是嗎？我們的配套是否都出來了？

財政稅務局陳局長柏誠：

有，108 年那時要推動時，市場上就有傳言稅金的上漲有可能會轉嫁到租金上，所以

今年在設計多屋族稅時我們就有配套措施，若房子有提供到包租代管平台出租的話其稅金不會漲到 2.4%或 3.6%，所以這樣多屋者就沒有藉口。

陳議員秋萍：

好，那我請教局長，包租代管平台是根據什麼去制定租金？房價或土地價值你們都會計算進去，那不是一樣嗎？這些租屋者還是得高租房，因為房屋高價所以租金也會高，你有沒有考慮到國民所得、通貨膨脹？平均國民所得 3 萬多元，不一定每戶都是雙薪家庭或三薪家庭，有時候家裡只有一個人在扛全家經濟，不是嗎？

財政稅務局陳局長柏誠：

是，其實租屋市場的價格要視租賃標的物的價值而異，但有時候租金的多寡也有天花板，如臺北市房價很高租金跟不上時報酬率就很低，所以不一定房價高就一定能租得高。

陳議員秋萍：

對，屋主也希望他的房子能高價租出去，不是嗎？他不可能低價出租。

財政稅務局陳局長柏誠：

對，對屋主來說是這樣希望。

陳議員秋萍：

相對的，經濟能力差無法買屋的人，最起碼他們能有一個棲身之地能向政府租賃房屋，所以在我們考量租金時，不只該考量地價、屋價、建材價格，我剛所說的國民所得也很重要，總不能都買不起、租不起房子了還得用高價向政府租房，這樣子對於照顧到這些族群沒有實質意義，不是嗎？

財政稅務局陳局長柏誠：

是啊，所以政府提供的社會住宅租金水準一定都低於市場行情一些。

陳議員秋萍：

好，謝謝。主計處陳處長，我剛所說的，民眾未來承租政府房屋時會考量國民所得，我相信你也就此部分做了很多調查，依你的調查結果來協助政府公部門業務外，也應該協助讓臺南市成為宜居之地。

主計處陳處長淑姿：

是，這我們會盡力協助，各機關都會編列補助青年、租屋或購置社會住宅等相關支出，這部分我們都會來整合與協助。

陳議員秋萍：

OK，你的位置也很重要，我希望你把調查所了解的哪些族群需要政府補助、幫忙的，希望你也能夠...

主席：(王家貞議員)

請洪玉鳳議員第二輪發言。

洪議員玉鳳：

謝謝主席。陳處長，請教一下，你剛回答本會同仁時有提到基金可以用收支對列方式來支應原生產單位的預算是嗎？

主計處陳處長淑姿：

是。

洪議員玉鳳：

昨天在民政局的工作報告中，我與蔡淑惠議員都有一個主張，原縣區有些鄉鎮，現在是區，他們有殯葬及納骨塔的設施及收入，過去這些嫌惡設施是他們鄉鎮的自有財源，但縣市合併後我們將這些財源通通納入殯葬基金裡，原來地方上受嫌惡設施影響導致居住環境較不良而我們卻一直沒有回饋機制，對他們而言是很不公平的，我們希望能提撥一定比例的金額給原縣區內有殯葬設施、納骨塔等嫌惡設施的區域，給地方上有一定比例的回饋，你覺得是否可行？

主計處陳處長淑姿：

向議員報告，它這個部分我們都是單獨設帳，並不是混在一起，所以它本身若需要建設的部分，我們是單獨設帳，而且也有一定比率在編列他們的設備費用。

洪議員玉鳳：

但我們好像沒有看到？

主計處陳處長淑姿：

因為在基金中你看到預算卻沒有看到帳務的部分，帳務部分一般回饋措施也有按比例回饋回去。

洪議員玉鳳：

確定有按比例嗎？是公平的比例，還是拜託誰出來講比例會高一點？沒有拜託人出來講比例會少一點。

主計處陳處長淑姿：

這是依民政局訂定的標準來施行，我們設帳的部分是依他們訂定的標準，所以這部分訂標準也要請民政局來訂定。

洪議員玉鳳：

我覺得你們應該跨部會去協調合作，要不然我們覺得對那些地方而言是相當不公平，這原本是他們的自有財源，現在都變成市府在掌握，這樣是不公平的。

主計處陳處長淑姿：

這部分我們會再向民政局反應，議員所反應的事項我們會再向民政局反應。

洪議員玉鳳：

因為我們看到市區也有編，所以也應該要還原縣區的一個公道，這樣才合理。

主計處陳處長淑姿：

是。

洪議員玉鳳：

你請坐。還是要請教財稅局局長，剛剛王議員有提到地上權的問題，除了平實營區外好像南稅三村也是以地上權的方式去開發？

財政稅務局陳局長柏誠：

對。

洪議員玉鳳：

那是 50 年還是 70 年？

財政稅務局陳局長柏誠：

那是經發局主辦，所以...

洪議員玉鳳：

土地是你們的，不是嗎？那以前是稅捐處的宿舍。

財政稅務局陳局長柏誠：

土地是國有財產署的。

洪議員玉鳳：

我覺得這是中國大陸的政策，為什麼我們好的不學要學這些壞的？

財政稅務局陳局長柏誠：

因為它可能有受限於 500 坪的限制，不能賣。

洪議員玉鳳：

以前我們臺南市私立仁愛之家的土地就是地上權，屋主沒有土地所有權但有使用權，但若你是租私人仁愛之家的土地他們是不會來要回去的，沒有年限，但如果民眾買到公家機關的地上權，雖然不算土地價格房價可能較便宜，但要去銀行貸款時卻貸不到錢，變成購屋族的負擔會比一般還重，平常我們若買一般房地產的話銀行可以貸到七成、八成，若買地上權的房屋搞不好只能貸到四成而已。

財政稅務局陳局長柏誠：

地上權住宅的分戶貸款問題，其實中央在之前就有遇到過，所以也有解決方案，我舉個例子如財政部在景美院區的住宅，本來是華固建設蓋的，後來他們貸款就解決了...

洪議員玉鳳：

好，局長，時間要到了，你們在開發案之前...

財政稅務局陳局長柏誠：

對，所以配套措施要做好。

洪議員玉鳳：

你們要讓有想在此買房子的人知道，若購買這些房子將來必須承受什麼風險？若你們都不說的話就是坑我們市民。

主席：(王家貞議員)

地上權的問題，到底能貸到多少？中央政府給我們貸多少？四成？所以局長，剛洪議員其實點出一個重點，你好像降低了房價，但貸款一樣貸不到啊，總價也低？那不是等於好處還是商人拿去了。你知道我的意思嗎？因為貸款額度也低，雖然總價也低，不過我總價高貸款額度也高，但錢是我的、土地也是我的，你知道我的意思吧，所以很奇怪，商人是有能力竭盡所能賺到他們的利潤，而我們一般人就是小白兔被砍、被殺。抱歉，接下來請陳碧玉議員發言。

陳議員碧玉：

謝謝主席。局長，我就剛才還沒講完的這些繼續講，從這張圖可以看到全臺科學園區周的住宅從 2019 年至 2021 年漲幅最高的就是我們臺南市，漲幅 20.8%，這是同年一至六月份的統計，漲幅是 20.8%，臺北市其實才漲 8.2%，南科進駐其實帶給周邊安定、新市、善化等地方繁榮與發展，這我們都非常高興也很感謝廠商來到此發展，但相對的帶動地方房價也是事實，所以我希望臺南市政府有這麼多重劃區在開發，希望可以利用抵費地多興建一些住宅，除了供租賃外還有販售的部分，這樣也是造福市民與年青朋友，讓他們買得起也住得起，敢生、敢養，不然的話高房價、低所得大家不敢生也不敢養，

這對我們臺南市也不是好事。

財政稅務局陳局長柏誠：

是，議員建議得是，所以我們地政局也奉市長指示，目前有些抵費地或標售的地都改用自行做土地開發或做地上權的方式朝這方向來研議，就不會說土地又要標售出去，製造一些給外界...

陳議員碧玉：

對，沒有錯，其實在地人或在地建商會認為臺南市的行情就是這樣，可是高雄、臺北來的建商會一下子投入很大筆的金錢，就變成地價及房屋一直上漲。

財政稅務局陳局長柏誠：

所以我們地政局在此面向上就如您的建議會朝此方向研議。

陳議員碧玉：

對，這樣非常好，我也很高興聽到這樣的訊息，有朝此方向研議。下一張圖，善化區、新市區及安定區誰受南科帶動比較多？其實網友一面倒：房價帶動最多，所以是房價帶動的比較多，在此我要向局長說一下，希望局長能夠...

主席：(王家貞議員)

謝謝，陳局長先請坐。請穎艾達利議員第二輪發言。

Ingay Tali 穎艾達利議員：

謝謝主席。陳局長，上午我們講到房屋稅，其實這議題在二年前議會就討論得非常兇狠，當時主要二大爭議，一是費率的差別是否足以產生抑制房價的可能性，第二是影響範圍是不是太大。首先，其實還滿支持市府這次的作法，因為之前我們原來的自有和非自有是 1.2%至 1.5%，稅率差不是很大，這次是 1.2%到 2.4%甚至到 3.6%，這顯然差別就出來了；但影響範圍上是否有很多人覺得會影響到自己，自然人部分會受到 2.4%影響的大概會有多少人？

財政稅務局陳局長柏誠：

受 2.4%影響的自然人大概會有...

Ingay Tali 穎艾達利議員：

根據你們的資料是 3 萬多人，會受到 3.6%影響的 262 人。

財政稅務局陳局長柏誠：

400 多人。

Ingay Tali 穎艾達利議員：

400 多人？

財政稅務局陳局長柏誠：

對，442 人。

Ingay Tali 穎艾達利議員：

3.6%不是 262 嗎？所以在應稅人口比率來說是 6%左右，可是如果相對整個臺南市人口來看的話，真正受影響者可能會更低。我算一算會受 2.4%影響者大概是 1.8%，受到 3.6%影響的大概萬分之一，所以影響比例不會很大，這塊你們在推動說明時要講清楚，以免太多人覺得自己會受影響便透過一些管道反應意見，表示自己會受到影響不要推動此政策，我想這是要說明的部分。第二，因提高稅率也會怕轉嫁的問題所以有配套作法，