

政府打炒房有用嗎？

民眾對於「預售屋禁止轉讓」措施之意見類型分析

吳綉絹*

摘要

近年全台房價高速飆漲，引發民怨。由於「預售屋」具有建築設備新穎、低自備、延長購屋金準備期限及延緩貸款壓力等優勢，成為置產族購屋決策之重要誘因。但也吸引許多投資或投機客進場，於簽約後並於交屋前轉售牟利，預售屋轉售成為政府認為是炒作並導致高房價原因之一。面對此議題，政府於 2023 年修正平均地權條例，其中一項為「預售屋禁止讓與或轉售」措施（以下簡稱該措施）：2023 年 7 月 1 日以後購入預售屋簽約後，於交屋前原則上禁止轉讓。這項措施引起政策利害關係人廣泛討論。影響房價因素眾多，對於此次政府「打炒房」政策，呈現不同觀點且眾說紛云，但隱於個人預期心理及主觀意見往往不易觀察。民眾對於該措施是否有效之心態，不僅影響個人規劃及資產配置考量因素或選項，實為影響該措施效應之重要因素，容有探討之必要。本文以「預售屋契約禁止轉讓」為研究範圍，探討問題為：民眾對於預售屋禁止轉讓措施，是否有信心能達到該政策目的。運用 Q 方法論進行主體性資料蒐集和分析，經本研究歸納為三種意見類型，整體顯示政策效果未如預期，與多數學者及政府見解顯著落差。最後，針對自住、租屋及恐慌需求者之意見，提出政府應留意排擠效應、建構租賃制度及增加供給等政策建議。

關鍵字：房價、投資或投機客、讓與或轉售、政策利害關係人、Q 方法論

*國立暨南大學公共行政與政策學系博士生。

收件：114 年 6 月 10 日。同意刊登：114 年 8 月 30 日。

壹、前言

近年全台房價飆漲，地區性預售屋或新成屋紛紛出現排隊搶買及轉售等現象，房價從北部之新竹地區起漲，向南擴張再回漲至北部地區，從市區擴散外溢至郊區，高房價引發民怨。民眾認為「年輕人買不起房」，並在民間團體串連下，展開各種主張「居住正義」的社會運動¹。面對居住權²議題，政府主要是透過修正「平均地權條例」方式，希望能夠防杜土地或房屋炒作，最近一次之(2023 年)修正案³強調五大重點⁴，其中一項為「預售屋禁止轉讓」措施（以下簡稱該措施）：以施行日 2023 年 7 月 1 日為分界點⁵，該期日以後購入預售屋者「簽約」後⁶，於交屋前，除非符合若干條件且經核准並以 2 年一戶為限，原則上禁止轉讓，引起政策利害關係人許多意見及廣泛討論。

由於購買「成屋」短期內需準備或籌措大筆資金，進入門檻高；「預售屋」則因具有建築及設備新穎、低自備、延長購屋金準備期限及延緩貸款壓力等優勢，成為置產族購屋決策之重要誘因。同樣考慮也吸引投機(資)客進場，購入預售屋簽約之後，於交屋前轉售牟利。投機(資)客的作法經由建商或代銷業者行銷及媒體報導，「預售屋」或「新成屋」轉讓牟利，成為政府認為炒作及導致高房價原因之一，遂擬定該措施。

¹「巢運」是 2014 年發起的台灣社會運動，以「減金權、爭公平」為號召，抗議高房價，由社會住宅推動聯盟等 19 個民間團體發起。

²居住權之重點：非僅在於「住房」，而是有「適當的住房」，其不僅僅是一處遮風避雨住所之權利而已，而應視為安全平和尊嚴居住某處權利（李玉君，2022，頁 323）。

³內政部於民國 2021 年 11 月研擬平均地權條例修正草案，2021 年 4 月 7 日行政院修正通過送立法院審議，立法院於 2023 年 1 月 10 日三讀通過本條例，並於同年 2 月 8 日經總統華總一義字第 11200009161 號令公布計 9 條，其中修正之部分條文（本條例第 47 條之 5、第 81 條之 3 第 2 項、3 項）自公布日（2023 年 7 月 1 日）施行，其餘條文（第 4 條、第 47 條之 3、第 47 條之 4、第 79 條之 1、第 81 條之 2、第 81 條之 3 條第 1 項、第 81 條之 4 條）施行日期由行政院定之。

⁴政府為防杜不動產淪為炒作工具，保障消費者權益，維護市場交易秩序，並精進預售屋成交資訊申報登錄制度，提出「限制預售或新建成屋換約」、「重罰炒作行為」、「建立檢舉獎金制度」、「管制私法人購屋」、「解約申報登錄」等五項措施。

⁵6 月 30 日以前取得預售屋因不溯及既往，不受禁止轉售之規範。但曾於 2023 年 7 月 1 日以後轉售者，續受者即受該規範拘束。

⁶簽約前之預售屋「紅單」（亦即預售屋出賣人向買受人所收受之定金書面契據，如訂購單或預約單）禁止轉讓，業於 2021 年 1 月 27 日總統華總一義字第 11000006071 號令修正公布增訂第 47-3 條條文；並自 2021 年 7 月 1 日施行。

基於「預售屋」工程興建週期時間大約 2 至 5 年，禁制時間較長，為此次影響較多之管制標的。有關預售屋簽約前之「紅單」管制，業於 2021 年修正禁止轉讓，並自 2021 年 7 月 1 日施行，因此，不在本研究範圍；本文以下針對 2023 年修正之「預售屋簽約後」禁止轉讓為研究範圍。探討的問題為：該措施於 2023 年 7 月 1 日施行後，對其能否達到「阻斷契約轉售牟利、維護預售屋市場交易秩序及保障自住需求購屋權益」之政策目的之主觀意見，存在那些意見類型？

鑒於該措施實施後，對政策利害關係人（如建商、不動產業）已有部分研究，如詹又樺(2023)以政府房地產政策對桃園市不動產業影響、吳若婷(2023) 針對不動產從業人員對房地合一稅與平均地權條例看法之研究。惟民眾亦為政策利害關係人且影響人數最多，該措施施行後，民眾對於該措施之政策信心及態度，亦呈現許多不同觀點且眾說紛云，但往往隱於個人內心卻不易觀察；由於其主觀內心意見與政策目的是否能有效達成具有重要關聯，不僅影響個人於人生規劃的考量及關係其資產配置之客觀外在表現外，更為政府於政策效益評估之重要事項，而有探討的必要，爰以「一般民眾」為本研究對象。本研究約略分為五部分，除前言之外，首先進行關於與該措施相關文獻整理；接著描述 Q 方法論的研究步驟（研究設計）；運用 Q 方法論進行主體性資料蒐集和分析；最後在結論中提出對於該措施的政策建議。

貳、文獻回顧

關於預售屋禁止轉讓措施的相關文獻，約可整理成為「預售屋法規範」、「預售屋市場管理制度」和「該措施對預售屋房價影響效應」等三個面向。

一、對預售屋法規範之分析

第一個面向聚焦於該措施法規範是否得宜的議題。林家祺（2023：頁 3-4、7、8、18）從財產權保障及契約自由觀點，認為該措施有違憲爭議，而且不符合比例原則。他的觀點反映了對政府干預市場深刻擔憂，強調制定政策時應考慮憲法和經濟原則；指出該措施禁止債權移轉，採完全限制模式，違反私法自治；對違反者處

鉅額罰鍰，過於嚴厲且強烈干預財產權，主張應採嚴格審查標準。他指出該措施不僅限制人民財產自由權、契約自由權，還涉及程序基本權、法律保留（處罰法定主義）基本權，為憲法保障人性尊嚴與人格發展之重要基本權利，所以應嚴格審查。他同時強調該措施不符合比例原則，認為抑制不動產炒作，政策工具應先選擇融資、租稅、資訊透明公開；該措施擬定過程未先從自由經濟觀點阻止其轉售炒作之動機，反而逕行採取終極手段立法禁止契約轉讓，不符合比例原則。劉明霞（2024，頁 98）同樣認為該措施違反比例原則，牴觸憲法第 15 條人民財產權保障規定。他主張打壓房價應該從選擇性信用管制(以下稱限貸令⁷)著手，因為他認為限貸令比限制預售屋轉讓有效，且侵害程度及影響更小，還可避免非自願性轉讓者遭受不必要之損失。

另外，林家祺（2024，頁 22-25）還認為違反授權明確性原則；主張該措施規定⁸之但書為空白概括授權，僅以其他經中央主管機關公告得讓與規定，違反授權明確性原則。他進一步對於內政部 2023 年 7 月訂頒「預售屋及新成屋買賣契約得讓與或轉售情形」所公告列舉六項非自願性轉讓內容，主張該公告以正面表列方式過於嚴苛，因為六項內容涉及實質可轉讓之條件，而直接影響違反轉讓裁罰之構成要件，他對於該正面表列方式，認為無法充分反映非自願性轉讓情形。不過，對於繼承部分，反而認為過於寬鬆，產生繼承人炒作預售屋合法化之疑慮。劉明霞（2024，頁 97-98）則從法律保留及法律優位原則，認為該但書為解除禁止規定之授權，係放寬法律限制，認為該公告並未牴觸母法或增加法所無限制。但對於該公告增加期間限制條件⁹，主張逾越授權範圍。

林時平、張鈺光（2023，頁 64）對於憲法審查標準，認為應採寬鬆標準。他主張該基本權限制不屬財產權核心領域，無涉人性尊嚴與人格發展，所欲維護公益非屬特殊重大公益，而與上述主張嚴格審查標準見解不同。且依目的合憲性、手段適

⁷此指中央銀行第七波選擇性信用管制，中央銀行 2024 年 9 月 19 日台央業字第 1130035573 號令修正「中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定」部分規定並自 2024 年 9 月 20 日生效。

⁸本條例第 47 條之 4 第 1 項。

⁹即對於非自願離職增加簽約前須受雇該雇主 1 年以上，且逾 6 個月未就業。

合性、必要性、合比例性等標準檢視該措施，尚無違憲情事。李志殷（2023：頁 36）也認為該措施已兼顧行政管制目的及契約自由保護，縱使違反不得讓售規定者，被處以行政罰，私法契約權利仍不受影響。陳明燦（2023，頁 59）同樣認為該措施之法律性質非效力規定，應屬取締規定，私法契約權利不受影響，確保不動產交易安全及轉讓承買人之信賴利益保護，並且強調主管機關應該更清楚釋明憲法第 22 條人民締約自由權與主管機關行政控管權限之界限。王昱淇（2024，頁 109-110）認為可能造成與平均地權條例之立法目的相違背，適得其反之法規效果。因為若購屋者無力履行契約，將面臨罰鍰與違約金之權衡問題，如果解除契約，需要給付建商之違約金數額超過罰鍰數額，原無力繼續履行預售屋契約者，可能選擇違法轉讓該預售屋買賣契約，比解除契約有利。

劉維真（2023，頁 21）從法規變更所涉禁止法律溯及既往及信賴保護原則，認為禁止轉讓對買受人為重大限制規定，施行前已簽訂買賣契約買受人，簽約當時尚未有此限制規定，依信賴保護原則，不應溯及既往適用。李志殷（2023，頁 39）則採不同見解，認為該措施無涉法律禁止溯及既往原則，亦無主張信賴保護原則之餘地。基於所涉法規變更於新法規施行後繼續存在之事實或法律關係，即所謂不真正溯及既往，契約買受人未轉讓前，非屬已發生事件。未轉讓前，亦未具備可合理預期取得利益；以炒作獲得私益與該措施欲保護之公益衡量之下，私益顯然小於公益。況且，該措施設有例外規定，買受人如果不符合例外規定者，並未具有值得保護之價值，故無主張信賴保護原則之餘地。

另外，李志殷（2023，頁 40）從立法技術及體例分析，認為此次修正將預售屋各種管制事項，置於第五章「漲價歸公」之範疇，於法制體例上並非妥適。吳任偉（2023，頁 48）建議在行政罰上，應區別有(無)償、法益侵害程度，給予不同之評價；另外，他進一步提出應明確立法或授權地政機關，對於違反規範者，於一定期間內禁止過戶並駁回不動產申請之建議，因為投機買方，將罰鍰與稅負及費用累計疊加，房價因轉嫁墊高，因此應將管制範圍，擴張到土地登記程序，禁止違法轉讓

後過戶登記，駁回後續不動產登記申請。劉昭辰（2024，頁 160）認為從法律理論及體系觀之，主張尚未取得主管機關核准之預售屋買賣契約，契約效力未定；被主管機關拒絕核准者，無效。雙方當事人應自行承擔其所生之爭議及風險，無法請求法院救濟，縱已完成履約，因契約不生效力，應依民法第 179 條不當得利之規定返還所得利益。

二、對預售屋市場管理制度分析

第二個面向是從該措施所規範的預售屋市場管理制度切入議題。陳明燦（2023，頁 59）認為欲使住宅房價回歸正常區間，仍應實施控管及抑制不動產投機炒作措施，但政策工具可多種選擇，如囤房稅、空地稅(照價收買)等。其主張對於違規銷售，應建構聯合稽查制度、對檢舉民眾應確保其安全、組織編制應再強化並適時發佈不動產資訊，且應善用土地賦稅制度，打擊脫法避稅。另外，呼籲應建構合理具誘因之房屋租賃制度。邱奕翔（2023，頁 92-94）則是認為房價高升之元兇，並不是單一因素，主要係薪資跟不上通貨膨脹速度或地方家族、政治勢力影響、市地重劃、區段徵收帶動區域發展及建設、鼓勵臺商回流、產生資金湧入房地市場、低持有土地或房屋成本、低利率及土地稀少短缺等因素，造成土地供需失衡。對於此次修正以杜絕炒作交易方向實施，限制的是投機(資)客漫天喊價及哄抬炒作，並無增加稅賦，認為對一般自住需求者無太大影響。最後並提出政府應另外推出持有成本提升及囤房稅之修法。

陳建元（2023，頁 3、9）認為解決供給面問題，才是合理房價關鍵點：他提出該措施及投機行為裁罰，抑制非自住需求，僅是建構預售屋市場制度之一部分。對於政府政策長期關注於抑制需求面，他主張政府對住宅需求面認識，需要與時俱進，尤其不僅非自住需求，還有恐慌性需求。他明白指出現代社會豐富與多元，房子除基本自住需求，還有社會意義，兼具抗通膨、強迫儲蓄等投資及理財特性，甚至政府過去亦曾推動住宅不動產金融商品化，房地產金融商品早已內化於全球金融體系中。時至今日，政府應面對問題，因為房子已不可能去除商品化，只供自住需求

而已。因此，他認為除了需求面管理，政府更應重視土地供給限制與不確定性，打擊投機最好的手段，就是充沛供給，如果供給增加且充足，建商與投資客不會恐慌或過度超量囤地。民眾自然沒有恐慌性買房需求，房價自然下跌。

馬毓駿（2023，頁 61、63、65、66）則是從另一個角度來分析這個議題，他認為土地成本高及建築成本大幅上漲，才是近幾年房價大漲主因。臺灣經濟表現帶動長期房價上漲，一連串打房政策，雖使房屋需求暫時性下降。由於建商定價模式係由土地及建築成本、容積率、銷售坪數比、管銷費用率及利潤率等六大因素決定，他建議政府須對症下藥，除阻止投機炒作，增加房屋供給、鼓勵餘屋釋出，更應重視降低營建成本。同時他也提出建議開放申請移工緩解營造缺工問題、針對營建成本重要組成結構，例如鋼筋、水泥、機電設備等國內外供需、價格進行了解及盤整調查，以遏止建材囤積和炒作，降低房價大幅上漲動能。

三、該措施對預售屋房價影響效應分析

（一）如預期效應

就該措施實施之後的影響而言，劉維真（2023，頁 21）認為自住需求者有更多選擇及更大議價機會，得與銷售預售屋之建商或既有契約買受人爭取。李沃牆（2023，頁 17、18、20）推估該措施能降低預售屋購買意願：由於三年內預售屋預計完工戶數逾 15 萬戶，成屋需求升溫，將會拉近預售屋與成屋價格差距。加上建商金流需求龐大，對財力有限建商不利，可能會出現財務危機或周轉不靈。修正案通過後市場產生急凍效應，房市進入盤整期，也可能發生打房熱、景氣差、市場冷現象。劉佩真（2024，頁 61）認為 2023 年國內不動產業景氣相較於 2022 年呈現持續降溫、衰退局面：認為這局面與該措施、中央銀行限貸令有關第二房房貸降低成數、財政部囤房稅 2.0 政策、總體經濟情勢趨緩、資金潮逐步退去及總統大選啟動有關。

黃俊杰（2024，頁 37）的推論則是預售屋市場會減少投機活動，建商定價策略更趨嚴謹，有助價格穩定性。陳佩怡（2024，頁 45）認為總體來說，該措施對建商衝擊較大，預售屋市場會轉向成屋市場並以自住為主，從而會促使建商調整產品定

位。因為消費者購買預售屋意願下降、預售屋市場大幅萎縮，未來趨向成屋市場，會直接打擊預售屋銷售，造成銷售期延長，建商銷售費用增加，建商於規劃產品時更貼近自住客戶需求。詹又樺（2023，頁 97、101）從實價登錄案件來分析，觀察到交易筆（棟）數與總金額大幅減少現象，認為該措施對遏止投機及打炒房，對於建商及投機客炒作，已有顯著嚇阻效果。國內房地產市場呈現回到正向發展的趨勢。陳柏翰（2023，頁 99）的判斷則是該措施解決了不合理房地產交易態樣，市場減少炒作行為，房價走勢趨於合理穩定。他主張政府仍需推行相關補助保障民眾居住權益，因為房價會下修，但不會降至民眾期待之價格，與居住正義還有距離。

（二）未如預期效應

另外一些學者的研判則認為該措施實行之後的效應將會不如預期。陳明燦（2023，頁 53）主張該措施行政執行成本高，主管機關之行政查緝或但書規定之特殊情形認定不易，管制效益及執行成效堪慮。簡英宗（2024，頁 18、20）認為房價會受其他因素影響，並非單純政策就能影響。對於整體趨勢，他的看法為量縮價緩漲。他推論六都預售屋成交價，2023 年下半年相較於年初將會微幅向上，依市場實務經驗及邏輯，建商購地成本高、直（間）接人工、材料、物料上升，當然會再轉嫁到消費者身上。他評估該措施對房屋價格，長期而言影響甚微。王昱淇（2024，頁 108）從財政部稅收統計資料分析，認為政府推出打房政策，對於預售屋未必有成效。他認為政府過度主打防止房市炒作，不僅忽略了預售屋制度特色，也未考慮憲法基本原則與稅法初衷。曾渝翔（2024，頁 37-38、55）表示只有在該措施實施前，呈現提前且短暫抑制現象。他從國泰房地產指數趨勢圖觀察，認為只有於立法院三讀通過該措施期間左右，於正式實施前，對當季（即 2023 年第 1、2 季）產生提前抑制反應現象，再從房屋貸款總餘額呈現持續增加情形，判斷修法後房價並未受到影響，反而顯著增長預售市場房價之上漲幅度。鄭淑芬（2022：頁 28）他從深度訪談歸納得知，土地成本與營建成本等建築工料成本提高，造成建商營運成本提高，不會任意降價出售，是影響房價大幅上升原因，該措施針對炒作管制並

不能達到抑制房價效果。

整體而言，該措施施行迄今，以該措施為範圍之研究及文獻尚屬有限，大部分以文獻分析法、比較研究法、案例分析法等，探討該措施規範涉及憲法財產權及契約自由之基本人權或立法體例及規範內容正確與否之問題。另部分採迴歸分析法、歷史研究法、深度訪談法、次級資料分析法等，對預售屋市場管制制度、房價影響效應分析，為實證之量化或質性研究。這些研究主要探討客觀規範或以研究假說用少數之測驗來測量以驗證其結果，並不是探討消費者（民眾）的主觀意見，或研究訪談對象大部分以建商、不動產業為主，欠缺從民眾的觀點來思考。因此，本研究將採用 Q 方法論，以政策利害關係人且影響人數最多之民眾主觀意見為分析對象，由受訪者藉由多數語句排列，表達或界定自己對該措施之意見或態度偏好，用以測量受訪民眾主觀意識並予以分類其意見體系及觀點。

叁、研究設計

本文採用 Q 方法論，探討民眾對該措施施行後，如何影響房市之意見及態度。Q 方法論是專門研究主體性科學的方法論，兼具質化與量化特質之研究程序，在分析個人觀點、態度、價值、意見等研究議題，已經是最佳選擇之一（孫同文，2023，頁 249）。國內相關應用 Q 方法論之研究，以 Q 方法論拒絕先驗性假設及強調強調操作主體性之特色，皆得探索及深化各種多樣化之認知類型及議題中不同認知或理解（陳揚中等，2021，頁 16）。Q 方法論與 R 方法（R Method）及其他方法不同之處為，R 方法及其他方法研究母體通常是人，而樣本也是從母體中抽出一定數目之人；而 Q 方法的母體並不是人，而是對此議題所表達之所有意見，Q 樣本則是從這些母體中所抽出一定數量之代表性意見（羅文輝，1986，頁 47-48）。關於 Q 方法論在國內的運用頻率雖然不多但已逐漸提升，Q 研究在商業領域運用最廣，研究主題以休憩與美學、網路與數位、企業與組織管理、行銷、設計與消費篇數最多，占了國內將近六成，其次則為公共行政領域相關領域論文（孫同文，2023，頁 253-

254)。但針對房價政策，目前還沒有人用 Q 研究個人主觀意見之相關研究。

Q 方法論緣起於英國心理學家 W. Stephenson 在 1953 年，於《自然》期刊(Nature) 提出一種關於因素分析 (factor analysis) 的研究模式。此方法將個人從被動的受測體，變成主動地依照自己觀點或喜好程度，針對議題表達意見，將個人自我參照 (self reference) 的意見 (主體性) 成為研究主體，而不是藉以驗證理論之客體。研究重點從「測驗與測驗間」相關，轉移為「人與人」對於某議題表達意見之相關，基本上就是探索個人觀點的方法論。該理論要點為受訪者透過「我」的觀點思考並以自我參照方式排列語句，呈現自己 (我) 觀點 (孫同文，2023，頁 7-8、36、47、48)。由此分析整合產生系統性訊息，彙整後產生各具代表性之認知模式，探求人們對於事物不同觀點整體面貌，而非由先驗性假設尋求最大相同看法。高嘉雯(2018，頁 6)認為 Q 方法論具有質性研究探索性特點，並融合量化之實驗設計與多變數分析，能夠產生清晰及系統化結果，能豐富與深入個人想法，將個體之主觀認知具體化呈現。

本研究將個人對於該措施是否能達到政策目的之信心，使用 Q 方法論，將相類似意見觀點聚合在一起，呈現出關於一個議題的所有意見當中，存在哪些自成邏輯的意見體系 (因素或論述) 或代表性觀點。進行受訪者個人主觀上自我參照，即以自己的觀點，對 Q 樣本的語句進行排列。Q 方法研究的操作步驟大概分為「建構論匯」、「挑選 Q 樣本」、「挑選 P 樣本」、「操作 Q 排列」、「進行因素分析」、「結果詮釋」等六個步驟。

一、建構論匯與挑選 Q 樣本

論匯 (concourse) 是指關於一個特定議題所有意見或觀點的總和。本研究透過蒐集該措施施行後，對房價影響之相關媒體報導及論述，以及民眾對該措施的看法和反應，並搜尋與研究問題相關的學術文獻，如全國碩博士論文資訊網、國內外學術專書與期刊論文或研討會，了解此次平均地權條例修正案關於預售屋房價之影響。從這些資料來源挑選或萃取可能影響該措施成效的語句，構成本研究的論匯，

共計 132 句。為了更契合本研究的課題，論匯的語句將做初步的調整，例如從新聞報導中，萃取得到該政策「已造成買氣降低、房屋交易量減少很多」成效的意思，調整為「我覺得預售屋禁止轉售政策，『已造成買氣降低、房屋交易量減少很多』」的論匯語句。

本研究採用單因設計（孫同文，2023：頁 95），從論匯中挑選具有代表性的 Q 樣本。論匯語句先初步歸納為房價看法、國家義務、政府措施、政治影響、市場影響、個人影響等 6 個主要面向，後再經由熟習 Q 方法論的學者與研究者分別將所有論匯語句，依照上述六個面向進行歸類，然後以每個面向原則上挑取 7 至 8 個語句的比例，從論匯中挑選了 45 個語句，構成了本研究的 Q 樣本（附錄）。按照孫同文（2023：頁 93）的建議，將論匯語句分類的時候，強調的是語句之間應該具有類似的意思（同質性）。但是從每一個面向挑選 Q 樣本的時候，反而要盡量挑選語句意思有相當差異的語句，強調其間的異質性。

二、P 樣本與操作 Q 排列

挑選完成 Q 樣本語句之後，邀請受訪者針對這些 Q 語句，依照個人觀點及認同程度，從最贊成（+5）排到最不贊成（-5），採準常態分布方式及強迫分配方式，依照分配格數 2-3-4-5-5-7-5-5-4-3-2（例如+5 可以排列 2 個語句、+4 排列 3 個語句、+3 排列 4 個語句，餘此類推）；並請受訪者於排列後，對最贊同或最不贊同、或印象最深刻之語句，另以文字評述。

本研究係採立意抽樣及滾雪球抽樣方式，於 2023 年 12 月份邀請對該措施具有相關認識之民眾，如金融機構、都市發展及建築管理機關、物業管理業等銀行員、一般行政人員（非專業技術人員）、社區管理員為訪問對象，並詢問其購屋經驗或需求（如自己或家人曾買賣房屋；自己或家人曾買賣房屋類型：紅單、預售屋、成屋；自己或家人為首購族或換屋族、是否受到該措施影響、是否受到到該措施影響買賣房屋計畫）等。總共訪問計 47 人，其中有效 Q 排列為 45 份，其餘 2 份因重複或資料缺漏未完整，予以剔除。

三、因素分析與因子詮釋

全部 45 份 Q 排列透過 PQMethod 軟體分析，採用主成分分析（Principal Component Analysis）和方差極大化轉軸（Varimax rotation）方式，因素分析的結果經由陡坡圖判斷，最終採用三個因子的解法，其中因子 A 是由 12 位受訪者所界定、因子 B 有 6 位受訪者、因子 C 則有 18 位受訪者呈現顯著性。這三個因子的累積特徵值(cumulated eigenvalue)為 42，意味著三個因子可以解釋所有資料變異量的 42%。

判斷一個 Q 排列是否顯著是根據其因子負荷（factor loading）是否超過臨界值（significant value），其計算公式是：

$$（99\%信賴區間的 z 值） \times （1/Q 語句數的平方根） = 2.58 \times （1/\sqrt{45}） = 0.38$$

必須說明的是，本研究的 Q 排列因子歸屬是由 PQ Method 內建的統計標準與程序自動判斷：有一些「跨因子」Q 排列（因子負荷是在一個以上因子超過臨界值，呈現顯著）被標示顯著（例如受訪者 02、40、39、10 或 16 在因子 A 和 C 同時顯著，但是只被標示為在因子 C 顯著，參見表 1），另外一些 Q 排列則沒有被標示顯著（例如受訪者 37 或 31 同樣是在因子 A 和 C 同時顯著，但是卻沒有被標示在其中一個因子顯著），主要是因為後兩者的因子負荷未達內建的標準而被捨棄。另外，本研究受訪者仍有 7 位（不包含受訪者 31 和 37）未被標示為顯著，意味著可能存在其他的意見類型尚未被發現。

肆、研究發現與討論

經過因素分析與轉軸之後獲得的三個因子，各自代表一個 100%的意見觀點，因子負荷表示該 Q 排列（受訪者）分別和這三種觀點之間的相關程度（參見表 1）。每一個 Q 語句，經過權重與標準化過程之後，分別在每一個因子會產生一個因子序列（factor array），意味著該語句在每一個因子的語句排列當中的預估位置（孫同文，2023，頁 200-205）。一個因子所有 Q 語句的因子序列，提供了詮釋該因子意含的依據（請參見附錄）。

表 1

Q 排列、因子負荷，受訪者個人資料

受訪者	因子類型			年齡	性別	教育程度
	A	B	C			
01	0.9098X	0.0702	0.0290	34	女	大專
02	0.4713	-0.0242	0.5502X	44	女	大專
03	0.3631	0.0990	0.6356X	38	女	研究所
04	0.2434	0.2499	-0.3924X	58	男	研究所
05	-0.1853	0.5344X	0.1080	74	男	研究所
06	-0.0552	0.0958	0.0807	53	女	大專
07	0.1265	-0.2316	0.3882X	66	男	研究所
08	0.5137X	-0.2290	0.3553	51	女	大專
09	0.5709X	-0.3481	0.0114	65	男	研究所
10	0.4178	-0.0167	0.4766X	57	男	高中職
11	0.4630X	0.0430	0.1358	---	女	大專
12	0.2968	-0.1181	0.4392X	60	男	大專
13	0.3306	0.1901	0.5626X	43	男	大專
14	0.3001	0.0683	0.6187X	55	男	大專
15	0.2406	0.1701	0.2414	23	男	大專
16	0.3956	0.1568	0.4281X	50	女	大專
17	0.3252	0.3755	-0.2183	57	男	大專
18	0.6105X	-0.0374	0.0538	40	女	大專
19	0.4211X	0.0935	0.2308	42	男	大專
20	0.5085X	0.2053	0.2644	37	男	大專
21	0.5690X	-0.1377	0.4064	48	男	研究所
22	0.5701X	0.0280	0.3759	27	女	大專
23	0.2234	0.0147	0.7902X	23	男	大專
24	0.1210	0.0192	0.8253X	60	女	高中職
25	0.1307	0.0914	0.7782X	50	女	大專
26	0.0200	0.0117	0.2395	28	女	大專
27	0.1745	0.2397	0.5734X	35	女	大專
28	0.1907	0.2601	0.5729X	50	男	研究所
29	0.0210	0.1043	0.4131X	46	女	高中職
30	0.1668	0.1382	0.6289X	56	女	大專
31	0.4324	0.3124	0.4169	40	男	研究所
32	0.0302	0.2695	0.2257	38	女	大專

33	0.0879	0.6784X	-0.1560	50	女	高中職
34	0.0516	0.8024X	0.0151	38	女	高中職
35	-0.0427	0.8981X	0.0151	54	女	大專
36	0.0414	0.6352X	0.2449	36	女	大專
37	0.4700	0.2790	0.5244	42	男	大專
38	0.2116	0.0591	0.0808	27	男	大專
39	0.4875	-0.0437	0.5079X	30	男	大專
40	0.4825	-0.0606	0.5198X	44	女	大專
41	0.3338	0.1686	0.3538	40	女	大專
42	0.4971X	0.1474	0.3460	36	男	大專
43	0.4663X	-0.1690	0.3211	27	男	大專
44	0.2338	0.4335X	0.2431	37	女	研究所
45	0.4975X	-0.0949	0.3009	50	女	大專
特徵值	17	8	17			

資料來源：本研究整理。X 表示顯著性 Q 排列

因子 A：支持該措施但認為效果短暫且有限，認為影響房價的原因不僅「炒作」單一因素而已，建商「營建成本轉嫁」及「通貨膨脹」也是影響主要因素，政府有責並且應特別重視「首購及換屋族」權益；個人仍有「自住需求」，但須搭配「延長貸款期限」之配套措施，以維持生活。說明如下：

這個因子的意見認為多數有住屋需求的人買不起房，建商將營建成本轉嫁（11，+5）¹⁰、投資客（1，+4）炒作¹¹，以及通貨膨脹（6，+3）是造成房價越來越高之主因。此一意見類型認為政府有責任減輕買房競爭壓力（22，+2），尤其應該首要保護首次購屋者（12，+5）¹²、自住、換屋者權益、確保市場公平競爭（17，+4），讓每個人有房子可以居住、住得安心自在（16，+4）。

此一意見類型認為該措施不會完全失靈，不認為房價會越打越高（23，-2），雖然該措施上路（112 年 7 月 1 日）後，房價有下跌但短暫（18，+2）。因此，賣方不

¹⁰括號內的第一個數值是語句編號，第二個數值是該語句在此一因子的因子序列，以下均同。

¹¹受訪者 08 針對語句 1 表示：「覺得有錢人，才會炒作」。

¹²受訪者 42 針對語句 12 表示：「台灣地狹人稠，原本不動產取得成本已較高，目前房屋市場又有大量投資客進行不動產投資，進一步推升民眾購屋成本，難以購入自用住宅」。

會降價求售，房價也不會走低下跌（13，-3）。至於，政治因素與房價並沒有太大影響，總統及立委選舉過後，房價短期不會再回彈（31，-5）¹³。

因子 A 不會等待房價下修、不會將觀望時間延長，亦不會延長買房計畫（35，-4）¹⁴，擔心即使不吃不喝也買不起房，買房只會越來越困難（21，+3）¹⁵，而且房價下修有限，現在不買，擔心以後更買不起（26，+2）¹⁶，不應該等結婚、生養及教育小孩之後（10，-5）¹⁷，再考慮買房事宜。個人願意為了買房，捨棄個人生活品質及水準（5，-4）。所以，房價雖高，仍會計劃進場買房（20，+3）。但認為買房也可以不必完全犧牲生活娛樂（25，-4），會同時選擇搭配政府其他貸款措施，如延長負擔貸款年限（如 30-40 年），縱使付款時間延長，利息總負擔將增加，仍選擇買房（30，+2）。換言之，面對措施效果有限，不會影響個人購屋規劃，但會搭配其他政府配套措施。

綜合而言，因子 A 類型認同該措施但信心有限。這意見類型認為政府有照顧居住權利的義務，尤其應照顧「首購、換屋、自住需求」者。但是影響房價的原因不僅炒作單一因素而已，並不是「政府禁止預售屋禁止轉售」措施所能直接影響：建商營建成本轉嫁、經濟環境及通貨膨脹也是影響主要因素。而且民眾對於有土斯有財此一傳統價值之認同及對市場升值會有恐慌或期待，因此仍會選擇買房優先並延長負擔貸款年限。總體言之，預售屋禁止轉讓功效不高，房價只有短暫下修，對財力豐厚之投資客影響不大，無法有效抑制炒房行為，也沒有改變民眾個人購屋意願及行為。從而投資客不影響，置產者仍進場之需求不變下，對於政府原來希望

¹³受訪者 22 將語句 31 排列在+5，表示「房價高漲是長久以來的社會議題，不會單獨因為選舉因素就下跌或回彈」。

¹⁴受訪者 45 將語句 35 排列在-5，她表示，「覺得該措施對投資客的影響不大」。

¹⁵針對語句 21，受訪者 22 認為「專精投資之人士，上有政策，下有對策，並不會受到影響」；受訪者 19 覺得「經濟環境及通膨影響變成常見問題」；受訪者 18 認為這句非常「符合想法」。這三位受訪者都將此一語句排列在-5。

¹⁶受訪者 01 針對語句 26 表示：「覺得現今的狀態，房價不斷上漲，年輕人買不起房，又如何養家呢？」；受訪者 08 同樣對語句 26 表示：「經濟不改善，如何買得起？」。

¹⁷受訪者 22 針對語句 10 表示：「順位應優先於結婚、生養及教育小孩，因為有房子才能讓家人有遮風避雨的地方」。

鬆動賣方價格，產生買方議價空間之效果有限。反而，高房價可能產生購屋者，雖然選擇延長負擔貸款年限，仍可能排擠生養小孩經費及規劃之負面連鎖反應。

因子 B：不支持該措施且認為無效，認為應改變的是「政商結構問題」，不是投機炒作，政府應「減少政商勾結」，提高「市場公平性及透明性」，才是解決問題之首；個人不會受傳統有土斯有財觀念制約，非買房不可，並「以結婚、生養及教育小孩優先」，會將「購屋需求轉為租屋」；並提出推出「降低銀行貸款成數」、「推行實價登錄」等其他措施會更有實益。說明如下：

因子 B 的意見覺得買房越來越困難，即使不吃不喝，也買不起房（21，+5），這是一個「非常明顯的事實」¹⁸。此一意見類型認為高房價並不是投資客炒作造成（1，-2），而是「因為政治人物與建商勾結、欺騙人民，房價根本不降，反而和政治人物一起投資賺很多」¹⁹的結果。因此，政府該做的是提高房屋公平性、可及性、市場透明性（22，+5），而不是著重在減少房價炒作、短期投機（2，-4）²⁰。

因子 B 認為該措施對於房價影響，除了效用高於政府加徵之房屋財產交易所得稅（9，-4）外，政府其他管制措施或是給予補貼，都比該措施有效，例如降低銀行貸款成數（選擇性信用管制），增加買房自備款（40，+5）、推行購屋實價登錄功用（44，+4）、提高貸款利率，增加買房利息負擔（39，+2）、增加購屋貸款利息補貼（34，+3）等。因為增加自備款、利息負擔會影響財力不沛之購屋者意願及行動，產生需求下降效果；實價登錄則可避免銷售市場價格被建商、代銷公司或仲介業者隱匿操控，具有提高公平性、可及性、市場透明性功用；而房屋財產交易所得稅，課稅對象雖然是賣方，且規定持有時間越短稅率越重，但是賣方繳稅後，實務上會將該稅負成本轉嫁為定價成本，反而產生推升房價並加重購屋者負擔之反效果。

¹⁸受訪者 05 針對語句 21 排列最認同的訪談資料。

¹⁹受訪者 34 針對語句 22 列為印象最深刻的語句之訪談資料。

²⁰受訪者 35 針對語句 22 表示「要公開透明化」；受訪者 36 認為「售屋要公開、公平、公正」。

另外該措施雖然不是選舉政策、假議題（4，-4），但是該措施對於不動產市場之影響，根本不會降低投資者利潤空間、減少投機購房，或鼓勵長期投資（32，-5），受訪者 05 認為該措施「對於打壓房價根本無效」²¹。受訪者 44 也認為「光靠單一政策很難引發這樣連鎖效果」²²，不會造成建商銀行融資、現金流資金斷鍊、導致倒閉、爛尾樓等連鎖效應（28，-5）。政策上路後，雖然能夠促使建（代銷）商改變銷售、定價策略，提高房屋服務品質（42，+2），但是房價不但沒短暫假性下跌（18，-3），也沒有鬆動買方結構或抑制炒作行為（3，-3），甚至會衍生建商延後開工、施工、交屋、庫存變多、延後推案，影響社會經濟（43，+2）之負面效應。

此一意見類型覺得結婚、生養及教育小孩應優先，買房其次（10，+4），而且城市移動性很重要，租屋轉換空間比買房更自由（45，+2）。所以，不一定非買房不可，不必受傳統有土斯有財觀念制約，買不起，租也可以（20，-3）。換言之，對該措施不僅不支持，且認為房價沒有鬆動，就算建（代銷）商策略改變，提高服務品質，但是房價沒變，還是買不起，租屋也可以。

綜合而言，因子 B 對於該措施認同度低，且認為其效果比其他措施差。這一意見類型認為不吃不喝、買不起房是事實，但主因是「政商勾結」。因此，政府首要工作應該是「提高市場公平性、可及性、市場透明性」。由於「高房價並不是投資客炒作造成」、所以覺得「打錯對象及打房根本無效」。反而，降低銀行貸款成數、實價登錄、購屋貸款利息補貼、提高貸款利率，增加買房利息負擔等措施之政策效用更高。該措施不僅沒有影響投資者，不會造成建商倒閉、爛尾樓等連鎖效應。反而會造成建商延後開工、施工、交屋、庫存變多、延後推案，影響社會經濟之負面效應。面對高房價，個人會以結婚、生養及教育小孩比買房優先，寧願選擇租屋不買房。簡言之，房屋市場價格及供需沒有因該措施而產生減少或下降之變化。

²¹針對語句 32 排列在最不認同（-5）的訪談資料。

²²針對語句 28 排列在最不認同的訪談資料。

因子 C：高度支持該措施但完全無效，認為政府應該減少「房價炒作」、「短期投機」，讓「每個人」普及性有房住，是基本人權；個人不僅「購屋需求強烈」，亦有「恐慌需求」，一方面將購屋列為人生之首，一方面更擔心即便願意成為屋奴，仍憂心忡忡會買不起。說明如下：

這個因子的意見表現對於該措施高度支持與認同，主要是認為房價跟通貨膨脹沒有直接關係（6，-5）²³，房價高漲主要是投資客炒作的結果（1，+5），如受訪者 14 認為「房價居高不下、大都是投資者炒作造成的」²⁴；受訪者 30 認為「炒作才是萬惡之首」²⁵、「投資客與建商聯手將房價推到制高點」（受訪者 30 針對語句 1 排列為最認同之訪談資料）、「土地及房屋一直以來都是國人重要的投資標的，近年來雖說物價波動及通貨膨脹致使房價漲價，但更因通貨膨脹造成投資轉向房產、黃金等這類保值性相對較高的物件，投資客的炒作更助長房價居高不下」（受訪者 40 針對語句 1 排列為最認同之訪談資料）。受訪者 03「覺得房價與投資客有莫大關係」。因子 C 覺得買房越來越困難，不吃不喝，也買不起房（21，+4），受訪者 28 將這個現象歸罪於政府，感到「政府無能」²⁶，受訪者 13 強烈表達「買不起房的無奈與怒吼」²⁷。

因子 C 認為政府有義務讓「每個人」有房子可以居住、住得安心自在（16，+5）²⁸；政府應該減少房價炒作、短期投機（2，+4）²⁹；減少交易黑暗、合理分配

²³受訪者 27 覺得「通膨和房價過高並不直接相關」。

²⁴受訪者 14 針對語句 1 排列為最認同之訪談資料。其他類似的訪談意見包括：受訪者 13 認為投資者炒作「是整個議題的核心原因，更直接道出買不起房者的心聲」。

²⁵受訪者 30 針對語句 6 排列為最不認同之訪談資料。

²⁶針對語句 21 排列為最認同及印象最深刻之訪談資料。

²⁷受訪者 13 針對語句 21 排列為最認同之訪談資料。

²⁸受訪者 02 表示：「擁有一間自己的房子是人民基本的權利」，許多受訪者在訪談中都表示類似的意見，例如「國家有義務讓每個人有房子可以居住」（受訪者 14 針對語句 16 排列為最認同之訪談資料）；「減輕購屋者買房的壓力」（受訪者 10 針對語句 16 排列為最認同之訪談資料）；「希望可以有自己的房子」（受訪者 24 針對語句 16 排列為最認同之訪談資料）；「有穩定的居所可以讓人民更能夠安心生活」（受訪者 03 針對語句 16 排列為印象最深刻語句之訪談資料，排列在+4）。

²⁹「房價飆漲，政府要負最大責任」（受訪者 16 針對語句 2 排列為最認同之訪談資料）、「使人民安居樂業、減少炒房市場」（受訪者 23 針對語句 2 為印象最深刻語句之訪談資料，排列為+4）、「炒房真的太嚴重」（受訪者 39 針對語句 2 為最認同語句之訪談資料）。

住房資源、健全房市（36，+3）³⁰，以符合社會利益、使人民安居樂業、實現居住正義（41，+3）、「調節高漲房價、讓房屋市場降溫」（7，+4）。

因子 C 雖然高度支持該措施，但認為效果不佳。從整體市場來看，該措施並未造成買氣降低、房屋交易量並沒有減少很多（8，-5）³¹，因子 C 認為該措施對投資者或投機者，不會增加風險，產生拋售潮的問題（27，-3）³²；政府已考慮到建商土地、缺工（料）、鋼筋水泥高漲成本負擔因素，並非倉促推行該措施（38，-3）；不會造成建商延後開工、施工、交屋、庫存變多、延後推案的情況（43，-3）對建商沒有影響。

此一意見類型對於買房認為非常重要（與因子 A 同）且迫切，不但規劃順序更優先於結婚、生養及教育小孩（10，-4）³³。甚至與買車、手機、衣服及美食等生活娛樂相較，買房列為最迫切需要之首要選項（15，-4）³⁴。面對高房價的環境，為了買房甚至願意犧牲生活品質及娛樂，不會選擇延長負擔貸款年限（如 30-40 年）（30，-4）。

總體而言，因子 C 的意見類型，對於該措施高度認同、但完全無效果，認為整體買氣沒有降低、交易量沒有減少；個體部分沒有增加投資者風險，不會產生投機者拋售潮，對於建商也沒影響，不會造成延後開工、施工、交屋、庫存變多、延後推案，因此供給不變，對房價不會產生影響。面對高房價，個人對於買房仍需要迫切，列人生重要規劃之首，比生養孩子、買車、買手機或衣服等生活娛樂更迫切需要。為了買房甚至願意犧牲生活品質及娛樂，為減少利息支出衍生之長期購屋總成

³⁰受訪者 23 針對語句 36 排列為最認同之訪談資料表示：「希望政府可以照顧到真正需要的人」。

³¹受訪者 16 認為「打房無效」、受訪者 23 覺得「還看不到變化」、受訪者 24「仍覺得房價高，沒有錢就買不到房子」。

³²「禁止轉售只是暫時降價，仍然不能真正降低高房價」（受訪者 30 針對語句 27 排列為最不認同之訪談資料）。

³³受訪者 25「再怎麼樣還是要有房子最重要」；受訪者 40「自身經驗，從小就嚮往有自己的家，無須常常被房東趕著搬家」；「因為每個人想過的生活方式不同，無法單就買不買房決定將來」（受訪者 23 針對語句 10 排列為最不認同之訪談資料）、「對我來說結婚生子與買房順序相等，重要性相當」（受訪者 39 針對語句 10 排列為最不認同之訪談資料）。

³⁴「因為『古訓有土斯有財』」（受訪者 14 針對語句 15 排列為最認同之訪談資料）。

本。受訪者 40 認為「雖然期待該措施實施真的能產生政府告知我們的效果，但認為自由市場機制很難完全遏止房價飆漲，尤其是之前政府打房政策的囤房稅及房地合一稅，從執行迄今，綜觀臺中市房價效果似乎並不彰顯」³⁵，對於該措施及買房，充滿期待落空後的憂心與無奈。

必須另外說明的是，受訪者 04 是顯著性地座落在因子 C 的負極（因子-C，因子負荷為-0.39234），由於其意見並未與其他受訪者形構成為一種明顯的意見類型，可以被視為是堅決反對因子 C「高度支持該措施但完全無效」的個人立場，可以暫時存而不論。此外，三種意見類型對於該措施之共同意見為，高度認同政府應該要保護「自住換屋者」權益、確保市場公平競爭(17)，並認為政府並沒有管(干預)太多，不會造成影響市場自由競爭或限制財產權自由問題(37)，也因為認為政策效果僅短暫有效、無效或甚至根本無效，所以一致認為該措施並沒有造成房價太大波動，致房價更難預測(33)。而對於政府推行「房地合一稅」與「重購退稅」增加買賣房屋之稅賦負擔或減免，對於房價影響，比該措施效用更高部分，完全一致持保留之態度(29)；但對於「囤房稅」對於房價影響，則一致認為比該措施效用更高(14)。

伍、研究結論與建議

對於被譽為史上最嚴厲五大打炒房政策之「預售屋禁止轉讓」措施上路後，是否有信心能達到「阻斷契約轉售牟利、維護預售屋市場交易秩序及保障自住需求購屋權益」之政策目的，有許多不同意見。過去研究偏向對於預售屋轉讓法規範、制度及影響房價因素的探討，或政策利害關係人以建商或銷售者為研究對象。本研究彌補了相關研究缺乏對於民眾主觀意見的關注。對民眾主觀意見的研究，可提供政府了解政策利害關係人中，受該措施影響人數最多及政府想要照顧之民眾主觀之想法，與政府預期政策效應是否吻合，可作為後續政策評估、研擬或推動參考。

此外，本研究採用 Q 方法論，探討民眾對於此一議題的主觀看法。除了進行

³⁵針對這個議題的想法之訪談資料。

Q 排序（將進行量化的因素分析）之外，本研究請受訪者針對個人認為最認同、最不認同或印象最深刻的語句，提供補充文字說明（訪談資料），以協助因子詮釋工作，使本研究展示了 Q 方法論是質化與量化並重的研究方法，與目前社會科學研究強調混合研究方法（mixed methods）的趨勢切合。

經本研究結果及本文建議，分述如下：

一、歸納為三種意見類型，與多數學者看法及政府見解顯著不同；但與內政部揭露公布之價格指標相符

對於「預售屋禁止轉讓」措施，「支持但效果短暫且有限」（因子 A）、「不支持且無效」（因子 B）和「高度支持但完全無效」（因子 C）。不同於前述多數學者（劉維真，2023；李沃牆，2023；劉佩真，2024；黃俊杰，2024；陳佩怡，2024；詹又樺，2023；陳柏翰，2023）認為措施如預期效應；但與部分學者（陳明燦，2023；簡英宗，2024；王昱淇，2024；曾淪翔，2024；鄭淑芬，2022）相同，認為不如預期效應。不但如此，這三種意見類型，均認為政府預期政策效應與一般民眾對該措施意見，尚有極大落差。對阻斷契約轉售牟利、維護預售屋市場交易秩序及保障自住需求購屋權益效果等結果，並不如預期。或許可以說，民眾對於「預售屋禁止轉讓」措施的效應普遍抱持保留的態度。這種普遍的意見應該與政府有關單位擬訂政策時的預期大相逕庭。但依內政部不動產資訊平台公布代表預售屋市場之「國泰房地產指數（可能成交價指數）」³⁶（張金鶚等，2008，頁 2），檢視該措施實施後之全國不動產市場中預售屋價格趨勢，該措施自 2023 年第 2 季施行至 2025 年第 2 季指數變化分別為 138.64、136.88、137.19、139.09、148.41、158.99、160.81、162.07、161.67，顯示施行後僅 2023 年 2、3 季短暫下跌，2024 年第 1 季即反轉並持續推高至 2025 年第 2 季。整體而言，該措施施行已逾二年，僅於施行後 6 個月（2023 年 7 月至同

³⁶國泰建設自民國 2002 年底起，與政治大學台灣房地產研究中心、不動產界學者合作編製「國泰房地產指數」，每季並定期於國泰建設官網發布研究成果；自 2022 年 Q1 起，基期為民國 2021 年全年=100。涵蓋空間為台灣都會區。參內政部不動產資訊平台：國泰房地產指數（可能成交價指數）<https://pip.moi.gov.tw/Publicize/Info/E2010>（最後造訪日 2025 年 8 月 28 日）。

年 12 月)產生效應，後續持續上揚達 1 年 6 個月(2024 年 1 月至 2025 年 6 月)；目前而言，尚未產生引導預售屋市場正常發展效應，房價仍居高不下³⁷，該指標發展趨勢與本文前述三種類型之整體意見相符。

二、於此同時，這三種意見類型認為政府之首要工作

這三種意見類型並進一步認為，政府首應特別重視『首購及換屋族』權益，並搭配延長貸款期限之配套措施。」(因子 A)、「首應減少『政商勾結』，提高市場公平性及透明性，降低銀行貸款成數、推行購屋實價登錄等其他措施更有效益」(因子 B)、「應該減少房價炒作、短期投機，普遍地讓『每個人』有房住，落實基本人權」(因子 C)。

三、這三種意見類型之區別意見及認為該措施失效之原因

而且，對於高房價主因，三種意見類型之區別語句，可得知各類型認知亦不相同，分別為投資客炒作、建商轉嫁成本、通貨膨脹(因子 A)；政商勾結(因子 B)；投資客炒作且跟通貨膨脹無直接相關(因子 C)。而措施失效之原因，則分別為非單一因素可直接影響房價(因子 A)；打擊對象錯誤，作法錯誤(因子 B)；政府無能或自由市場機制難以控制(因子 C)。

四、這三種意見類型之共識意見

這三種意見類型之共識意見均高度認同政府應該要保護自住、換屋者權益，確保市場公平競爭；對於該措施並不認為政府管(干預)太多，亦不會造成影響市場自由競爭或限制財產自由權問題；但因為認為政策效果僅短暫有效、無效或甚至完全無效，均一致認為該措施對房價影響波動不大，所以房價不會更難預測；至於，政府租稅政策與該措施效用部分，呈現完全一致保留對於「房地合一稅」與「重購退稅」增加買賣房屋之稅賦負擔或減免，對於房價影響，比該措施效用更高之意見；

³⁷ 內容轉引更新自作者(2025)。預售屋還能賣嗎？預售屋禁止轉讓之法政策分析〔論文發表〕，17-18。TASPAA 台灣公共行政與公共事務系所聯合會舉辦之 2025 年第 20 屆年會暨「公共行政的永續發展與韌性治理」國際學術研討會，4 月 25 日，花蓮。

另外，一致認為「囤房稅」對於房價影響，比該措施效用更高。這些共識意見亦值得政府有關機關(如內政部、財政部)重視民眾實際需求與內心期待，納入未來政策研擬或政策工具(如囤房稅)選擇之參處。

五、 除此之外，面對效果不如預期，仍居高不下之房價，這三種意見類型之個人購屋規劃及本研究對政府之建議

分別為因子 A 不僅特別重視應照顧首購、自住換屋需求；也提出個人仍有「自住需求」，但須搭配「延長貸款期限」之配套措施，以維持生活。對此意見，本研究建議，政府須特別留意，該「自住需求者」，如果選擇買房並延長負擔貸款年限，是否會產生購屋者排擠生養小孩經費及規劃之負面連鎖反應，以為預防及因應。此外，因子 B 認為個人不會受傳統有土斯有財觀念制約，非買房不可，並「以結婚、生養及教育小孩優先」，會將「購屋需求轉為租屋」；同時也提出其他管制或補貼措施（如選擇性信用管制，降低銀行貸款成數、實價登錄、購屋貸款利息補貼、提高貸款利率）政策效用更高之意見。對此意見，本研究建議，對該「租屋需求者」，政府應建構合理具誘因之房屋租賃制度（陳明燦，2023）；另外該意見所提部分措施早經採納，部分措施仍在研議之中，一方面值得政府於選擇各種政策工具時列入參考，另一方面也須逐步檢驗各項措施的實際成效如何，以便滾動式修正。至於因子 C 不僅「購屋需求強烈」，亦有「恐慌需求」，一方面將購屋列為人生之首，為了買房迫切需要，不僅排擠生養小孩經費及規劃，甚願意犧牲生活品質及娛樂，為減少長期購屋總成本，選擇不延長負擔貸款年限；一方面更擔心即便成為屋奴，仍感到憂心買不起房，充滿對政策無效及對政府無能之辛酸與無奈。對此，本研究建議，對該「強烈並恐慌購屋需求者」之意見，政府實應正視並盡速提出其他更有效之政策工具，以減輕其買房壓力，除了需求面管理，阻止投機炒作，更應重視土地供給限制與不確定性，增加供給，鼓勵餘屋釋出(陳建元，2023，馬毓駿，2023) 對於違規銷售，建構並加強聯合稽查制度、確保檢舉民眾安全、並適時發佈不動產資訊(陳明燦，2023)，並建議政府可同時選擇多項政策工具，如參採加徵囤房稅(陳明燦，

2023；邱奕翔，2023）、降低營建成本、開放移工申請、對鋼筋、水泥、機電設備之供需、價格盤整調查，遏止建材囤積和炒作等（馬毓駿，2023）。

最後，需特別說明者，本研究限制為受測時間為該措施施行後至 2023 年 12 月間，民眾對新政策於上路半年後之意見類型，後續政府亦已陸續推出其他政策（如因子 A 所提保護首購族並推出貸款期限延長配套措施：財政部推出之青年安心成家購屋優惠貸款精進方案、因子 B 所提降低銀行貸款成數：中央銀行所採第七波選擇性信用管制之限貸令或金檢措施），對房價亦相互產生不同影響，未來研究者或可藉本文之意見類型進行更深入或相關之量化實證(如問卷調查)研究。

參考文獻

- 王昱淇（2024）。論房地合一稅制下預售屋課稅之爭議〔未出版之碩士論文〕。東吳大學。
- 內政部（2023）新聞發布:行政院會通過「平均地權條例」修正案，限制預售屋換約、重罰不動產炒作、私法人購屋許可制。內政部網站：
https://www.moi.gov.tw/News_Content.aspx?n=4&s=260331
- 內政部（2023）不動產資訊平台:2022 年第 4 季房價負擔能力指標統計成果。內政部網站：<https://pip.moi.gov.tw/v3/e/scre0105.aspx>
- 行政院（2023）新聞與公告:行政院會通過「黃金十年國家願景」計畫。行政院。
- 李玉君（2022）。住宅補貼作為居住人權之實踐——一個法制面的觀察，理論、制度與行動：社會安全制度與社會法之先行者與推手。載於阮曉眉等(編)。理論、制度與行動：社會安全制度與社會法之先行者與推手 郭明政教授榮退祝賀論文集 (頁 317-358)。元照。
- 李沃牆（2023）。平均地權條例修正案的經濟效應。會計研究月刊，(448)，16-21。
- 李志殷（2023）。平均地權條例修正之概說——條文管制「標的」之真意。不動產研究，(1)，31-40。
- 林家祺（2023）。預售屋買賣禁止讓與之合憲性審查-以 112 年修正後之平均地權條例 47 條之 4 為審查對象〔主題演講〕，平均地權條例修法合憲性審查研討會。4 月 8 日。台北。
- 林家祺（2024）。平均地權條例子法施行後之相關疑義探討——以例外許可轉讓之公告為中心。月旦會計實務研究，(74)，22-26。

- 林時平、張鈺光（2023）。論限制預售屋或新建成屋買賣契約讓與或轉售之合憲性問題。**國會季刊**，51（1），64-114。
- 吳若婷（2023）。不動產從業人員對房地合一稅與平均地權條例看法之研究〔未出版之碩士論文〕。崑山科技大學。
- 吳任偉（2023）。預售買賣之行政管制—以書面契據「轉售」、買賣契約「讓與或轉售」之禁止為中心。**不動產研究**，(3)，42-50。
- 吳綉絹（2025）。預售屋還能賣嗎？預售屋禁止轉讓之法政策分析〔論文發表〕。2025 年台灣公共行政與公共事務系所聯合會暨國際學術研討會，4 月 25 日，花蓮。
- 邱奕翔（2023）。平均地權條例修正案評析。**月旦財稅實務釋評**，(41)，91-95。
- 高嘉雯（2018）。以 Q 方法探討影響放鬆感受之使用者環境因子認知類別。**造園景觀學報**，22（2），1-32。
- 孫同文（2023）。主體性科學：Q 方法論的理論與操作。元照。
- 馬毓駿（2023）。近期臺灣高房價因素探討。**經濟前瞻**，(209)，61-66。
<https://www.airitilibrary.com/Article/Detail?DocID=10190376-N202309230008-00010>
- 陳明燦（2023）。論預售屋處分限制相關法律問題—以平均地權條例最新修正內容為中心。**不動產研究**，（2），48-61。
- 陳揚中、陳敦源、張鎧如、董祥開（2021）。探索臺灣公務人員追求職涯成功「為官之道」的認知：Q 方法論之研究。**行政暨政策學報**，(72)，1-66。
- 陳柏翰（2023）。房地產市場不當促銷交易之探討—以居住正義為中心〔未出版之碩士論文〕。中原大學。
- 陳建元（2023）。論平均地權條例修正之研擬與政策目標：是市場失靈還是市場建構？**不動產研究**，（1），3-10。
- 陳佩怡（2023）。房地合一稅後暨平均地權條例對房地產的影響〔未出版之碩士論文〕。逢甲大學。
- 曾渝翔（2024）。房地合一稅 2.0 與平均地權條例修法對於房市影響之研究〔未出版之碩士論文〕。國立高雄科技大學。
- 張金鶚、楊宗憲、洪御仁。（2008）。中古屋及預售屋房價指數之建立、評估與整合—台北市之實證分析。**住宅學報**，17(2)，13-34。
- 詹又樺（2023）。政府房地產政策對桃園市不動產業影響之研究〔未出版之碩士論文〕。開南大學。
- 黃俊杰（2024）。由房地合一稅 2.0 和平均地權條例探討房地價格與交易量〔未出版之碩士論文〕。崑山科技大學。
- 劉昭辰（2024）。預售屋紅單及預售屋買賣契約轉售的問題—在民國一一二年平均地權條例修正後。**興大法學**，(36)，121-167。
- 劉維真（2023）。平均地權條例修正評析。**不動產研究**，（1），11-24。
- 劉佩真（2024）。2023-2024 年台灣整體產業景氣剖析與展望。**臺灣經濟研究月**

刊， 47（1），58-65。

劉明霞（2024）。從財產權保障之觀點探討預售屋及新成屋禁止讓與或轉售問題〔未出版之碩士論文〕。國立中正大學。

簡英宗（2024）。初論平均地權條例修正影響－六都預售屋房市趨勢探討。月旦會計實務研究，(74)，13-21。

羅文輝（1986）。Q 方法的理論與應用。新聞學研究，（37），45-71

蔡佩蓉（2023）。平均地權系列 1／影響未來房市 10 年的重要修法，5 大重點剖析。好房網。2 月 20 日。

<https://news.housefun.com.tw/news/article/210590366180.html>

鄭淑芬（2022）。實施房地合一稅 2.0 與平均地權條例政策後對房地產市場之衝擊-以台南市為例〔未出版之碩士論文〕。崑山科技大學。

附錄

Q 樣本與因子序列

	Q 語句	A	B	C
1	我認為「房價，是投資客炒作」造成	4	-2*	5
2	我覺得「政府應該減少房價炒作、短期投機」	3	-4*	4
3	我認為政府的預售屋禁止轉售政策，會「鬆動買方結構，有效抑制炒作行為」	-2	-3	2*
4	我認為預售屋禁止轉售政策，只是「選舉政策、假議題」	-3	-4	1*
5	我「不會讓自己變成屋奴」，覺得維持生活品質及水準最重要	-4*	0*	2*
6	我認為房價越來越高，「主要原因是通貨膨脹」	3*	-1*	-5*
7	我認為「政府應該調節高漲房價、讓房屋市場降溫」	2	2	4*
8	我覺得預售屋禁止轉售政策，「已造成買氣降低、房屋交易量減少很多」	0	0	-5*
9	我覺得「加徵房屋財產交易所得稅」，比預售屋禁止轉售對於房價影響，效用更高	0*	-4*	0*
10	我覺得「結婚、生養及教育小孩優先，買房其次」。	-5	4*	-4
11	我認為「建商缺工（料）成本轉嫁」，造成房價越來越高	5*	0	0
12	我覺得政府應該減輕買房競爭壓力、保護「首次購屋者」權益	5*	1*	2*
13	我覺得預售屋禁止轉售政策，「賣方會降價求售，房價已開始走低下跌」	-3*	1*	-1*
14	我覺得加徵「囤房稅」，對於房價影響，比預售屋禁止轉售效用更高	1	1	2
15	我覺得「買車、手機、衣服及美食等」，比買房，更迫切需要	-2	-2	-4
16	我認為「國家有義務，讓每個人有房子可以居住、居得安心自在」	4	3	5*
17	我覺得政府應該保護「自住換屋者」權益、確保市場公平競爭	4	3	3
18	我覺得預售屋禁止轉售政策上路（112 年 7 月 1 日）後，房價只是「短暫假性下跌」	2*	-3	-2

19	我覺得政府應 增加提供「社會住宅」 ，對於房價影響，比預售屋禁止轉售效用更高	0*	-3*	2*
20	我覺得「 有土斯有財、租屋不如買房 」，房價雖高仍計劃買房	3*	-3*	0*
21	我覺得「 不吃不喝，也買不起房 」，買房越來越困難	3	5	4
22	我覺得政府應該提高房屋「 公平性、可及性、市場透明性 」	2	5*	3
23	我覺得「 房價越打越高，預售屋禁止轉售政策無效（完全失靈） 」	-2	0	-1
24	我覺得政府 提供「包租代管」 ，對於房價影響，比預售屋禁止轉售效用更高	-2	-2	1*
25	我「 願意犧牲生活娛樂，選擇買房 」	-4*	-1	-1
26	我覺得「 房價下修有限，現在不買，以後更買不起 」	2	1	0
27	我覺得預售屋禁止轉售政策，會「 增加投資者風險，產生投機者拋售潮 」	1	-1	-3*
28	我覺得預售屋禁止轉售政策，會造成「 建商銀行融資、現金流資金斷鍊、導致倒閉、爛尾樓等連鎖效應 」。	0*	-5*	-3*
29	我覺得政府推行「 房地合一稅 」與「 重購退稅 」，增加買賣房屋的賦稅負擔或減免，對於房價影響，比預售屋禁止轉售效用更高	0	0	0
30	我願意「 延長負擔貸款年限（如 30-40 年），選擇買房 」	2*	-2	-4
31	我覺得「 選舉過後，房價短期內就會再回彈 」	-5*	1	1
32	我覺得預售屋禁止轉售政策，可以「 降低投資者利潤空間、減少投機性購房，鼓勵長期投資 」	1	-5*	1
33	我覺得預售屋禁止轉售政策，「 房價更難預測，反而增加購屋負擔 」	-2	-1	-2
34	我覺得政府增加購屋貸款「 利息補貼 」，比預售屋禁止轉售對於房屋市場供需調節影響，效用更高	1	3*	0
35	預售屋禁止轉售政策上路後，我會「 將觀望時間延長，等待房價下修 」，延長買房計畫	-4*	0	1

36	我覺得政府應該「減少交易黑暗、合理分配住房資源、健全房市」	1	2	3
37	我覺得政府對於預售屋禁止轉售，「管（干預）太多」、影響市場自由競爭、限制財產權自由	-3	-2	-2
38	我覺得政府沒有考慮到「建商土地、缺工（料）、鋼筋水泥高漲成本負擔因素」，倉促推行禁止預售屋轉售政策。	-1	0	-3
39	我覺得政府購屋「提高貸款利率，增加買房利息負擔」，對於房價影響，比預售屋禁止轉售效用更高	0*	3*	-2*
40	我覺得政府「降低銀行貸款成數（選擇性信用管制），增加買房自備款」，對於房價影響，比預售屋禁止轉售效用更高	-1	4*	-2
41	我覺得政府應該符合「社會利益、使人民安居樂業、實現居住正義」	-3	-1	3*
42	我覺得預售屋禁止轉售政策，會「改變建（代銷）商銷售、定價策略，使建商提高房屋服務品質」	-1	2*	-1
43	我覺得預售屋禁止轉售政策，會「造成建商延後開工、施工、交屋、庫存變多、延後推案」，影響社會經濟	-1	2*	-3
44	我覺得政府推行購屋「實價登錄」功用，對於房價影響，比預售屋禁止轉售效用更高	0	4*	-1
45	我覺得「城市移動性很重要」，租屋轉換空間之自由性比買房更高	-1	2*	0

資料來源：本研究整理。 *表示該語句的信賴區間是 99%。

Is the Governmental Crackdown on the Real Estate Speculation Policy Effective? Analysis of the Public Opinion Classification on the Measure of Prohibition in Transferring Pre-sale Houses

Hsiu - Chuan Wu*

Abstract

In recent years, housing prices have skyrocketed and caused widespread public dissatisfaction in Taiwan. Due to its advantages—modern building facilities, low initial payments, extended preparation time for homebuyers, and reduced immediate loan pressure—presale housing has become an attractive option for property buyers. However, it has also drawn many investors and speculators who purchase units and resell them for profit before the official handover, and led the government to identify presale house transfers as one of the key factors contributing to speculation and soaring prices. To address this issue, the government amended the Equalization of Land Rights Act in 2023, including a policy that prohibits the transfer or resale of presale houses (hereafter referred to as the measure), that is, after July 1, 2023, presale houses cannot be transferred before the official handover. This measure has sparked extensive debate among stakeholders and the general public. Given the many factors influencing housing prices, public opinions on the government's real estate speculation policy vary widely. Individual psychological expectations and subjective perspectives, though influential, are often difficult to be observed. People's confidence in the effectiveness of the measure not only impacts personal planning and asset allocation decisions but also plays a crucial role in determining its overall impact, making it a subject worthy of discussion. This study focuses on the prohibition of presale house transfers and seeks to answer the question, "Do people believe this measure can effectively achieve its intended policy goals?" By utilizing Q methodology for data collection and analysis, This study categorizes these opinions into three types, demonstrating that the overall policy effect has not met expectations and significantly diverging from the views of most scholars and the government. Finally, by addressing the concerns of those owning residential houses, renting houses, and the buyer's panic buyers, the study proposes that the government should pay attention to the crowding-out effect, establish the real estate leasehold system and increase house-supply.

Keywords: Housing Prices, Investment or Speculation, Transfer or Resale, Policy Stakeholders, Q Methodology

*PhD student, Department of Public Policy and Administration, National Chi Nan University.

Received: June 10, 2025. Accepted: August 30, 2025.