

### (三) 不動產市場

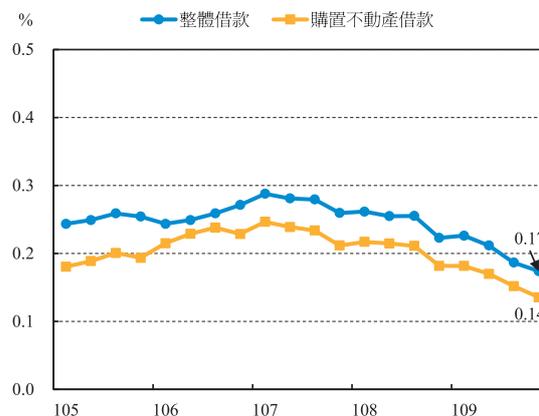
109年下半年房市、土地交易升溫，房價上漲，銀行新承做購置住宅貸款及建築貸款增幅擴大，民眾購屋負擔略增；110年1至4月六都合計建物買賣交易量持續成長。為抑制房市炒作，政府於109年12月推出「健全房地產市場方案」，相關部會已推出多項措施加以落實，俾利房地產市場穩健發展。

#### 1. 不動產交易量增加

109年上半年全國建物買賣移轉登記棟數受肺炎疫情干擾，較上年同期減少1.94%；下半年因國內疫情控制得宜，經濟穩定成長，房市買氣回籠，加以廠商擴大投資，帶動周邊購屋需求與市場看漲房價預期心理，以及新屋陸續交屋，年增率回升至18.51%，全年年增8.76%(圖2-46)。109年六都合計建物買賣移轉登記棟數較上年增加7.82%，其中桃園市、臺北市與臺中市增加較多，年增率均逾10%，台南市則略低於108年水準。

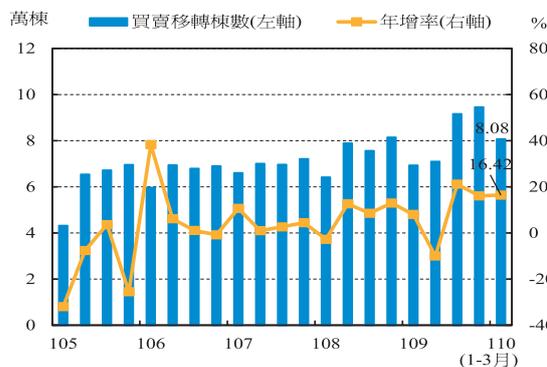
為抑制房市炒作，政府於109年12月推出「健全房地產市場方案」。隨本行調整不動產貸款規範，以及政府展開預售屋聯合稽查，房市投機氛圍降溫，但110年第1季全國建物買賣移轉登記棟數仍較109年第1季增加16.42%(圖2-46)，主要因比較基期較低，加以110年第1季新屋交屋增加；1至4月六都合計年增19.32%，其中新北市、臺中市與高雄市增幅均逾20%。

圖 2-45 家庭部門借款之逾放比率



資料來源：金融聯合徵信中心。

圖 2-46 全國建物買賣移轉棟數與年增率



資料來源：內政部「內政統計月報」。

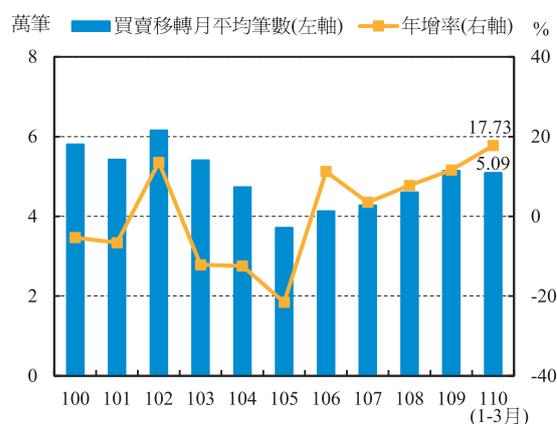
隨房市交易升溫，加以廠商擴大投資帶動擴建廠房需求，不動產業者看好土地及商用市場積極購地，以及壽險業者增加國內不動產投資，109年全國土地買賣移轉登記筆數較上年增加11.62%(圖2-47)，其中六都合計(占67.91%)年增率12.63%，桃園市、雙北市及臺中市均呈雙位數成長，尤以桃園市成長29.22%最大，主要因臺商回臺投資多電子業且集中北臺灣，加上桃園航空城及機場捷運等建設，帶動周邊土地開發。110年以來，由於不動產業者對房市前景樂觀，持續購地，1至3月全國土地買賣移轉登記月平均筆數僅略低於109年平均數，且因比較基期較低，年增率達17.73%(圖2-47)。

## 2. 不動產價格<sup>72</sup>抵新高

109年初以來，內政部住宅價格指數緩升，第4季抵新高之108.17(圖2-48)，較上年同期上漲3.87%。

109年信義房價指數(成屋價格)走高，至110年第1季抵歷史新高；國泰房價指數(新推案價格)亦呈揚升趨勢，109年第4季一度回降，110年第1季升抵歷史新高(圖2-48)，惟年增率由109年第3季之9.47%，逐季緩降為7.92%。

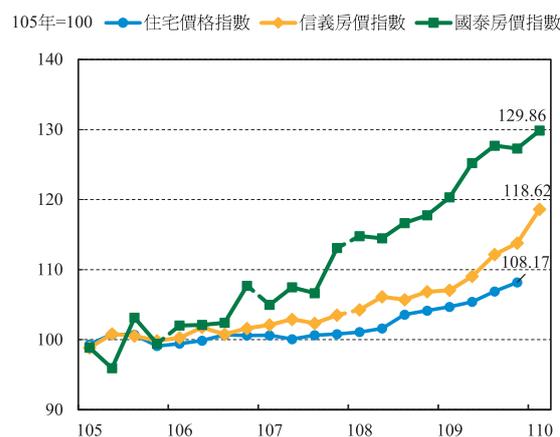
圖 2-47 全國土地買賣移轉筆數與年增率



註：各年為月平均數，110年為1至3月平均數。

資料來源：內政部「內政統計月報」。

圖 2-48 房價指數



註：1. 國泰房價指數107年第1季修正模型參數，並自106年1月起，重新計算各季開價、成交價及指數；110年第1季可能成交價模型刪除時間變數。

2. 為利比較，各指數均轉換為同一基期(105年=100)。

資料來源：內政部「不動產資訊平台」、國泰房地產指數季報、信義不動產評論季報。

<sup>72</sup> 內政部住宅價格指數係以不動產交易實價查詢服務網之住宅交易價格資料，採類重複交易法編製指數；國泰房價指數係新推案市場之市調資料，信義房價指數則為業者仲介成交之成屋價格資料，二者均採特徵價格法編製指數。

### 3. 民眾購屋負擔回升

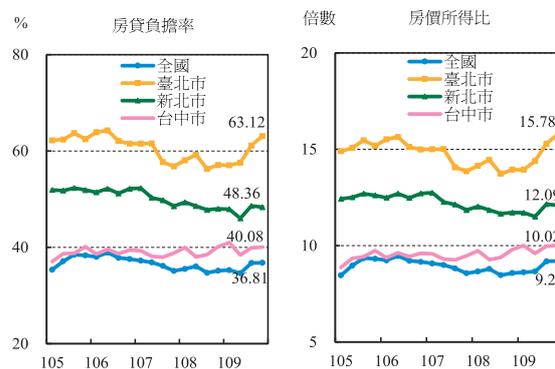
109年第2季由於實價登錄建物買賣案件之中位數房屋總價與貸款利率下降，全國房貸負擔率降至34.64%，為103年第2季以來低點，惟第3季起隨中位數房屋總價上漲而逐季緩升，第4季為36.81%，較上年同期增加1.66個百分點；其中，六都房貸負擔率均逾30%，尤以臺北市之63.12%(圖2-49左)負擔最為沉重，新北市與臺中市分別為48.36%及40.08%，購屋負擔次之。109年第4季全國房價所得比亦上升至9.20倍(圖2-49右)，較上年同期增加0.62倍。

### 4. 核發建照與開工面積大幅擴增，新建餘屋賣壓仍在

109年隨房市景氣升溫，業者積極住宅推案，加以企業擴建廠房需求，全年核發建造執照總樓地板面積較上年增加12.44%，其中住宅類面積為103年以來新高，年增5.67%，工商建築面積則為95年以來新高，年增27.27%；110年1至3月總樓地板面積續年增14.02%，其中住宅類續增25.68%，惟工商建築因109年廠商陸續擴建廠房，墊高基期，轉呈年減29.42%(圖2-50左)。

109年建築物開工總樓地板面積較上年增加16.38%，其中住宅類與工商建築面積分別增加11.44%及35.28%，主要因業者看好後市，大量住宅推案與工商建築積極動工，加上危老重建案件與社會住宅陸續動工興建；110年1至3月總樓地

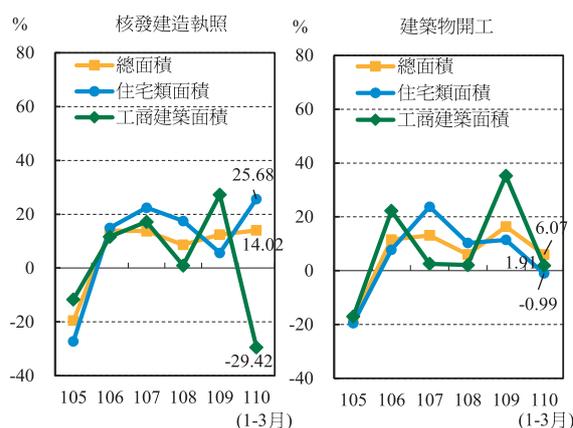
圖 2-49 房貸負擔率與房價所得比



註：1. 房貸負擔率=中位數房屋貸款月攤還額/家戶月可支配所得中位數

2. 房價所得比=中位數房屋總價/家戶年可支配所得中位數  
資料來源：內政部營建署「房價負擔能力指標統計」。

圖 2-50 核發建造執照及建築物開工面積年增率



註：工商建築包括商業類、工業、倉儲類及辦公、服務類。  
資料來源：內政部「內政統計月報」。

板面積續年增6.07%，其中住宅類面積轉呈年減0.99%，主因近年住宅推案多小宅化；工商建築面積則續增1.91%(圖2-50右)。

109年核發使用執照總樓地板面積較上年增加6.64%，其中住宅類面積成長4.59%，工商建築面積亦增加14.40%；110年1至3月總樓地板面積轉呈年減2.93%，主因工商建築面積年減6.46%，住宅類面積則續增0.46%。

根據內政部統計，108年底新建餘屋(待售)住宅約7.84萬宅，較上年底增加0.32萬宅或4.28%。隨109年核發使用執照釋出9.83萬新住宅，年增6.48%，加以因應小宅化趨勢，住宅開工13.43萬宅，年增15.27%(圖2-51)，住宅新增供給增加，儘管109年下半年部分個案銷售創佳績，新建餘屋略見去化，惟在新住宅供給持續釋出，價格居高，且銷售率未見明顯起色下，新建餘屋賣壓仍在。

## 5. 住宅貸款與建築貸款成長，房貸利率走低

隨房市交易量擴增，109年五大銀行<sup>73</sup>新承做購屋貸款合計6,295億元，月平均承作金額約525億元，年增6.23%。由於本行於109年12月調整不動產貸款規範不影響首購及換屋，以及危老重建案等房貸需求，110年1至3月五大銀行新承做金額達1,527億元(圖2-52)，年增10.39%，惟月平均承做金額約509億元則低於109年月平均數525億元。

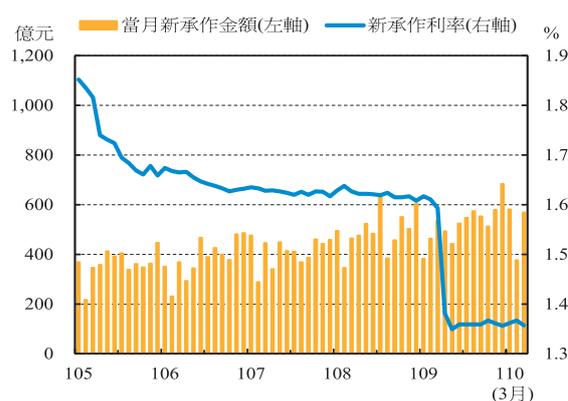
圖 2-51 新增住宅與新建餘屋(待售)住宅



註：新建餘屋(待售)住宅係以由內政部依據地籍資料、台電用電資料、房屋稅籍資料，篩選屋齡5年以內、用電不及60度且仍維持第一次登記之住宅。

資料來源：內政部不動產資訊平台。

圖 2-52 新承做房貸金額及利率



資料來源：本行經研處編「中華民國金融統計月報」。

<sup>73</sup> 五大銀行係指臺銀、合庫銀、一銀、華銀及土銀。

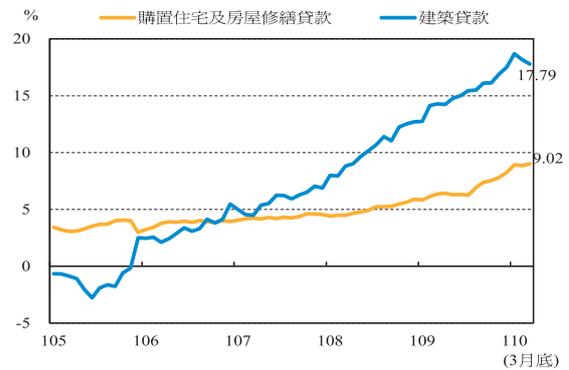
因應肺炎疫情衝擊，109年3月本行調降政策利率0.25個百分點，4月五大銀行新承做購屋貸款平均利率隨之下滑，5月降至1.349%低點後回升，並於1.356%至1.367%間狹幅變動，110年3月為1.357%，較108年12月之1.608%下降0.251個百分點(圖2-52)。

109年8月起，全體銀行<sup>74</sup>購置住宅與房屋修繕貸款餘額之年增率走升，110年3月底為9.02%；建築貸款餘額則因建商購地與建案動工興建增加，均呈雙位數成長，110年3月底年增率為17.79%(圖2-53)。前述兩者合計之不動產貸款餘額於110年3月升至10.79兆元，占總放款比率亦由108年底之35.41%續增為36.48%(圖2-54)，集中度升高，惟仍低於98年10月底之37.90%歷史高點。

## 6. 銀行不動產貸款風險控管尚屬良好

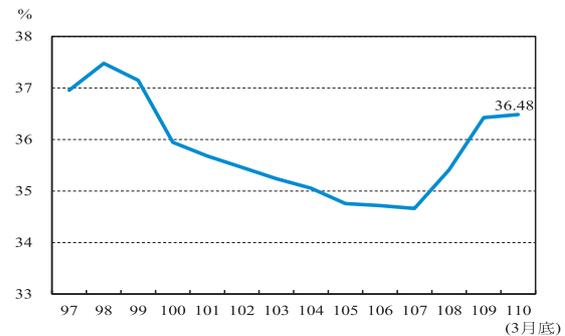
109年全體金融機構新承做購置住宅貸款之平均成數逐季上升至第四季為72.64%，全年平均為71.79%，高於108年之70.58%。全體銀行新承做高價住宅貸款<sup>75</sup>平均成數則由108年之

圖 2-53 住宅放款及建築貸款年增率



資料來源：本行經研處編「中華民國金融統計月報」。

圖 2-54 銀行不動產貸款占總放款比率

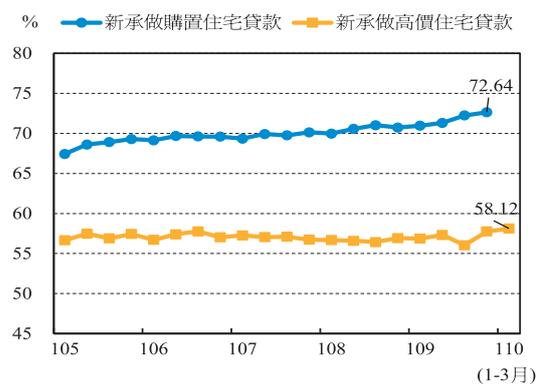


註：1. 不動產貸款係指購置住宅貸款、房屋修繕貸款及建築貸款合計數。

2. 各年為年底數，110年為3月底資料。

資料來源：本行經研處編「中華民國金融統計月報」。

圖 2-55 新承做購置住宅貸款成數



註：新承做購置住宅貸款係全體金融機構加權平均數；新承做高價住宅貸款係全體銀行加權平均數，110年以前含自然人與公司戶，110年起僅含自然人資料。

資料來源：金融聯合徵信中心、本行業務局。

<sup>74</sup> 包括本國銀行、外國及大陸地區銀行在臺分行。

<sup>75</sup> 110年以前含自然人與公司戶資料；110年起僅含自然人資料。

56.66%微升至109年之57.00%，110年1至3月平均成數緩升為58.12%(圖2-55)。

109年下半年部分銀行房貸有較長貸款年限與寬限期等授信條件放寬跡象，惟隨12月本行調整不動產貸款規範後，銀行審慎辦理相關貸款，房貸授信條件寬鬆情形略見改善，110年3月受限貸款之平均成數已下降。此外，110年3月底本國銀行購置住宅貸款與建築貸款逾放比率分別降至0.12%及0.15%，均遠低於全體放款逾放比率之0.23%，顯示銀行對不動產貸款之風險控管能力尚屬良好。

## 7. 相關部會戮力落實「健全房地產市場方案」，有助房地產市場穩健發展

由於房地產相關議題涉及諸多政府部門職權，109年12月政府因應當前房市情勢，推出「健全房地產市場措施」(專欄2)，除明訂短中長期對策，並由跨部會聯合採行抑制炒作措施，以消弭市場預期上漲心理，同月本行亦積極調整不動產貸款規範。嗣後，因不動產貸款年增率仍大，本行復於110年3月再度調整不動產貸款規範，以避免信用資源過度流向不動產市場，並進一步加強控管金融機構不動產貸款授信風險，以維護金融穩定。

國際有關實施穩定房市政策經驗或檢視相關政策工具成效之實證研究，多顯示貸款成數限制措施可減緩貸款成長，有助維護金融穩定，但平穩房價則仍以同時採行租稅與金融等措施之效果較佳。根據本行研究結果<sup>76</sup>亦顯示，貸款成數限制與租稅措施(房地合一稅)均有助減緩銀行房貸成長，惟抑制房市價量效果則以同時採行貸款限制措施與租稅措施(房地合一稅)時較顯著。

隨本行調整不動產貸款規範，引導銀行信用資源合理配置，金管會亦啟動不動產貸款專案金檢，加強不動產貸款風險控管，內政部與財政部並相繼修法，完善不動產資訊揭露與預售屋銷售管理，並防杜避稅漏洞，以及合理化不動產稅負，房地合一稅2.0與不動產成交實價登錄2.0等新制均將自110年7月起實施，均有助房地產市場穩健發展。然而住宅市場供需調整緩慢，房價居高，仍有賴相關部會與地方政府通力合作，並隨房地產市場變化，落實與精進相關措施，持續完善相關制度，方能實現房地產市場健全發展與資源合理配置目標。

<sup>76</sup> 俞欣榮(2020)，「租稅措施與房貸成數管制對房市效果評估：台灣的個案研究」，央行內部研究；簡要說明另詳中央銀行(2020)「本行積極引導信用資源配置，健全房市則需多管齊下」，央行理監事會後記者會參考資料，12月17日，頁43-44。

## 專欄2：我國健全房地產市場方案

行政院國家發展委員會於109年12月提出「健全房地產市場方案」，推動措施涵蓋行政面、租稅面及金融面等，並區分為「短期立即實施或啟動」及「持續辦理及中長期研議」等2大類。短期立即作為包括強力稽查紅單交易、實價登錄2.0修法、杜絕規避稅負、採取選擇性信用管制及興建社會住宅等，以達到防炒作房市、防逃漏稅、防止房市資金氾濫及落實居住正義打造優質居住環境等四大目標，其中部分措施(如預售屋稽查、不動產貸款相關措施)已發揮抑制房市投機炒作氣氛，其他改革措施之成效則尚待發酵。

中長期屬持續性制度檢討作為，包括紅單炒作及囤房現象等問題，擬以強化查核、建立管理制度及修法等手段，逐步完善房地產管理制度，以推動房地產健全發展。「健全房地產市場方案」之具體措施彙整如表A2-1。

表 A2-1 「健全房地產市場方案」推動架構

短期/中長期	目標	對策	具體措施
短期立即實施或啟動	防止炒作房市	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 定期檢視房市狀況</li> <li>● 防止預售屋紅單與房市炒作</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 109年底三讀通過實價登錄2.0相關法案，新制預計於110年7月1日起施行。</li> <li>● 110年4月通過房地合一稅修法，預計自110年7月1日起施行。</li> <li>● 建立不動產市場供需價量及交易行為是否健全之診斷指標。</li> <li>● 成立「預售屋管理小組」，強化預售屋稽查。</li> <li>● 財政部啟動專案查核計畫，加強查核不動產交易所得。</li> </ul>
	防止逃漏稅	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 防止個人藉由公司避稅</li> <li>● 防止分割房屋規避稅負</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 109年底三讀通過所得基本稅額條例修正案，恢復個人未上市櫃股票交易所得計入個人基本所得額課稅，自110年1月1日起實施。</li> <li>● 財政部於110年3月預告修正房屋稅條例，調整住家房屋現值免徵標準。</li> <li>● 執行營利事業不動產交易專案查核計畫，並強化查核技術及課稅資料蒐集。</li> </ul>
	防止房市資金氾濫	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 防止過多資金流向房市</li> <li>● 房市融資應符合負擔能力</li> <li>● 穩健金融授信體質</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 本行分別於109年12月及110年3月兩度修正本行不動產貸款針對性審慎措施(詳見第肆章)。</li> <li>● 銀行不動產放款之資本計提將採用貸放比率法，貸放成數高者，適用較高之風險權數。</li> <li>● 啟動專案金檢，加強不動產授信業務風險控管與金融檢查。</li> </ul>
	落實居住正義打造優質居住環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 強化社會住宅及租金補貼</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 落實政府直接興建社會住宅，截至109年10月底，全國直接興建之社會住宅共4萬168戶。</li> <li>● 109年政府辦理「租金補貼」戶數由每年6萬戶擴大至12萬戶。</li> <li>● 強化房東參與誘因，加速推動社會住宅包租代管。</li> </ul>
持續辦理及中長期研議		<ul style="list-style-type: none"> <li>● 防止房屋實際用途不符規定</li> <li>● 防止預售屋紅單與房市炒作</li> <li>● 合理房屋稅負</li> <li>● 建立私法人購買住宅核准制度</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 加強對房屋使用情形及適用稅率之清查。</li> <li>● 研議修法加強管控不動產市場資訊與紅單銷售行為。</li> <li>● 持續檢討房屋稅率。</li> <li>● 研議修正平均地權條例，新增私法人購買住宅核准制度。</li> </ul>

資料來源：行政院國家發展委員會。