

---

# 以總體審慎政策因應高房價問題

---

經濟研究處

2011.6.30

# 目次

- 一、總體審慎政策有效防範房價泡沫
- 二、政府已積極處理國內高房價問題
- 三、加強不動產貸款風險控管措施已見成效
- 四、租稅措施有助抑制房市炒作
- 五、結論與建議

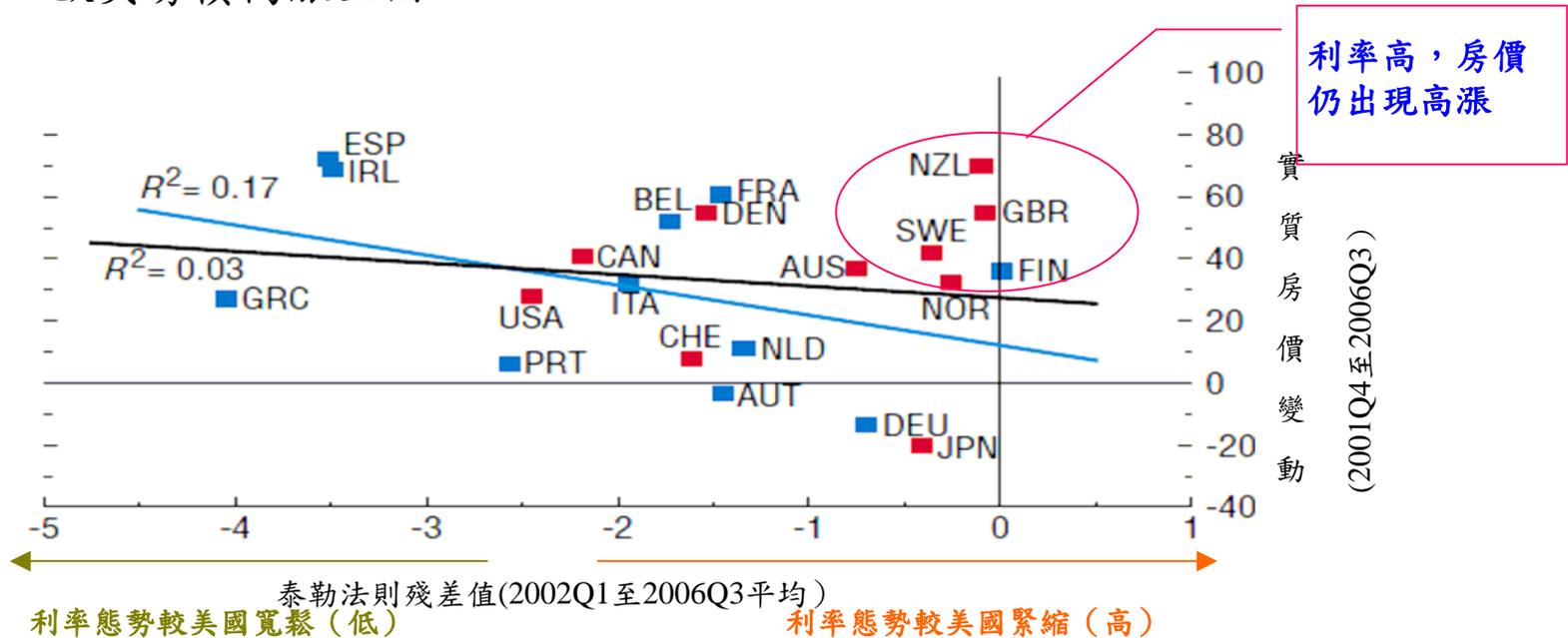
# 一、總體審慎政策有效防範房價泡沫

## (一) 央行除維持物價穩定，亦須確保金融穩定

- 近年國外房價泡沫引發金融危機之經驗可為殷鑑。
- 多數央行已體認**僅維持物價穩定無法確保金融穩定**，應採取**總體審慎政策**，以**兼顧物價穩定與金融穩定**。

## (二) 歐美國家房價高漲之主要成因

- IMF研究顯示，近十年來**低利率與房價暴漲之間沒有高度關聯性**。
- 英格蘭銀行研究顯示，**持續性的國際資本流入與過度的金融創新**，才是歐美房價高漲主因。



### (三) 處理高房價問題以租稅型審慎措施最有效

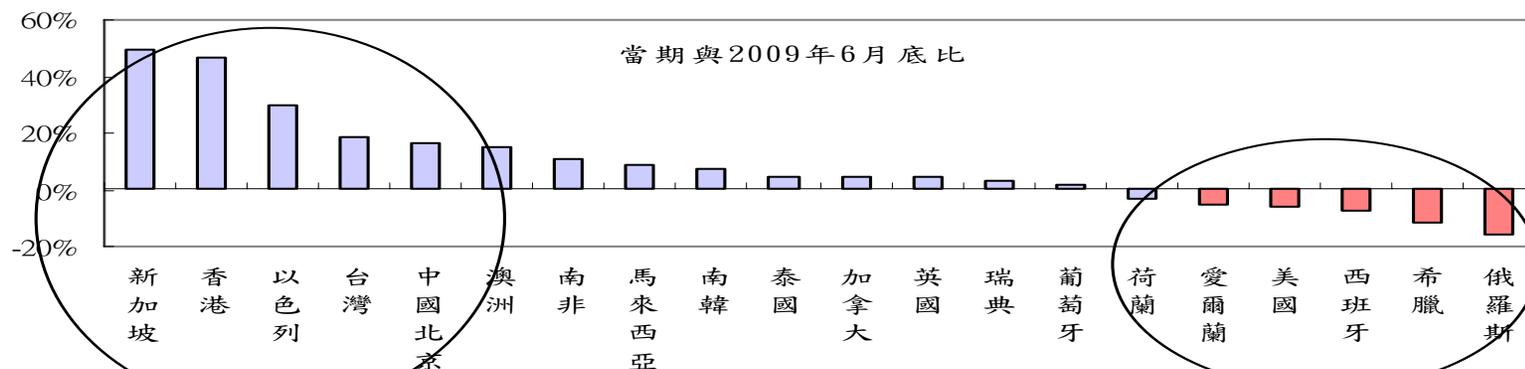
- 近年 IMF 多次警告<sup>1</sup>，以調升利率處理高房價問題是「大而無當」(blunt)。尤其當經濟過熱，且國際資金大舉湧入時，調升利率恐進一步吸引國際資金流入，應採總體審慎措施因應高房價問題。
- 本年 6 月 IMF 建議<sup>2</sup>，欲解決房地產泡沫問題，宜採行租稅型審慎政策。
- 英格蘭銀行的研究報告<sup>3</sup>指出，採行租稅措施抑制房價泡沫最有效，並可避免調升利率衝擊經濟成長。

1. Strauss-Kahn, Dominique (2010), *Economic Policy Challenges in the Post-Crisis Period*, Speech at Inaugural Conference at the Institute for New Economic Thinking, Apr. 10. ; IMF (2011), *Regional Economic Outlook: Asia and Pacific*, Apr..

2. IMF(2011), *China: A Global Growth 'Right Spot'*, *IMF: Survey Magazine*, June 9.

3. Posen Adam S. (2009), *Finding the Right Tool for Dealing with Asset Price Booms*, Speech at the MPR Monetary Policy and Markets Conference, Dec. 1.

## (四) 後金融危機時代，各國積極採行措施防範房價泡沫



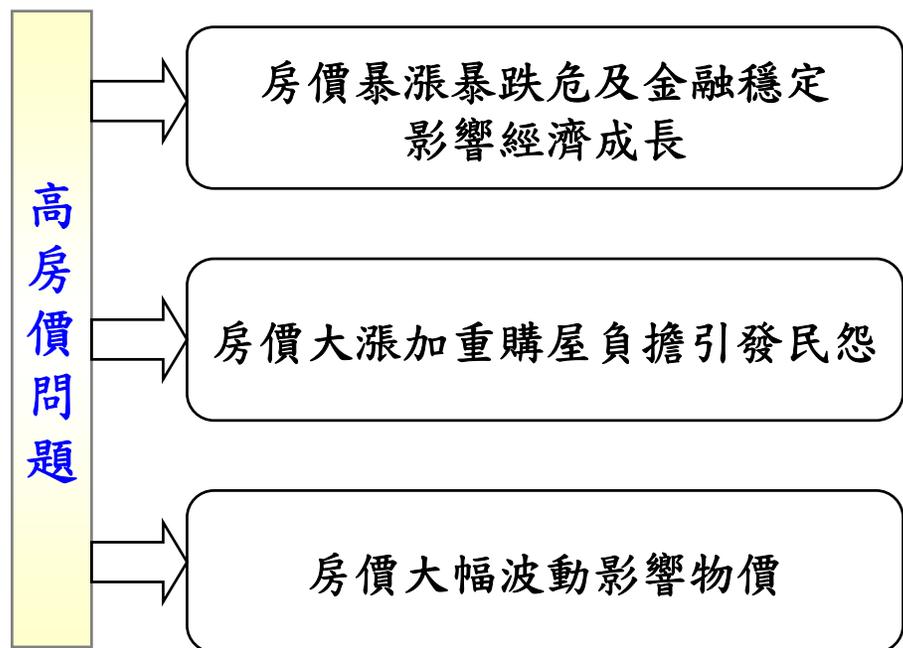
註：當期為最新資料，中、港、以、南非、加、葡、荷等國為月資料；其他為季資料。

資料來源：BIS、Bloomberg、中國統計局（統計至2011年6月22日止）

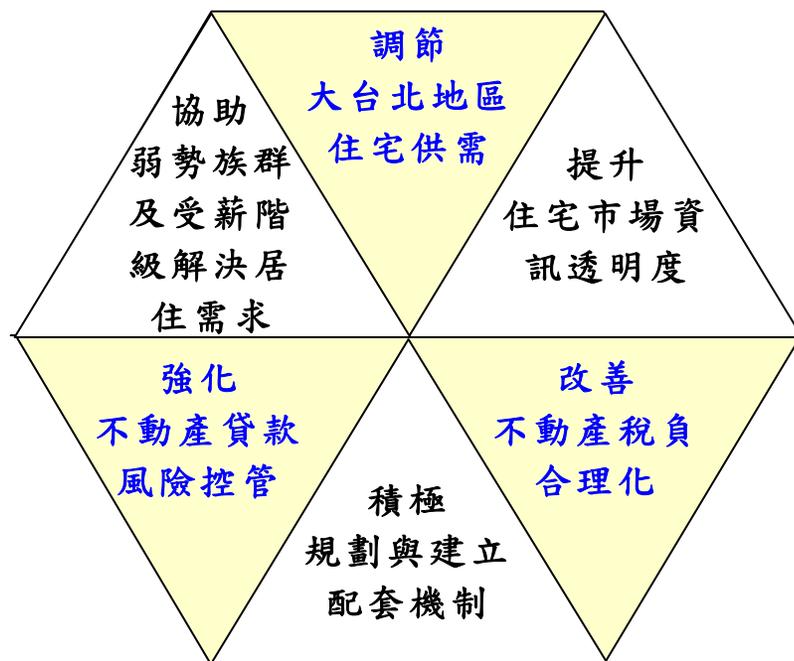
主要調控措施		台灣	中國大陸	香港	新加坡	韓國	印度	馬來西亞	泰國	以色列	澳洲	加拿大	瑞典
調降不動產貸款成數		●	●	●	●	●	●	●	●			●	●
加強不動產貸款監理		●	●	●	●	●	●			●		●	
加重不動產稅負		●	●	●	●								
強化市場管理	擴建平價住宅	●	●	●	●								
	限制境外投資		●	●							●		
	加強不動產市場管理	●	●	●	●						●		

## 二、政府已積極處理國內高房價問題

- (一) 近年國內購屋負擔問題明顯惡化，為民怨之首。
- (二) 政府上年4月推動「健全房屋市場方案」，目前由各部會落實中。

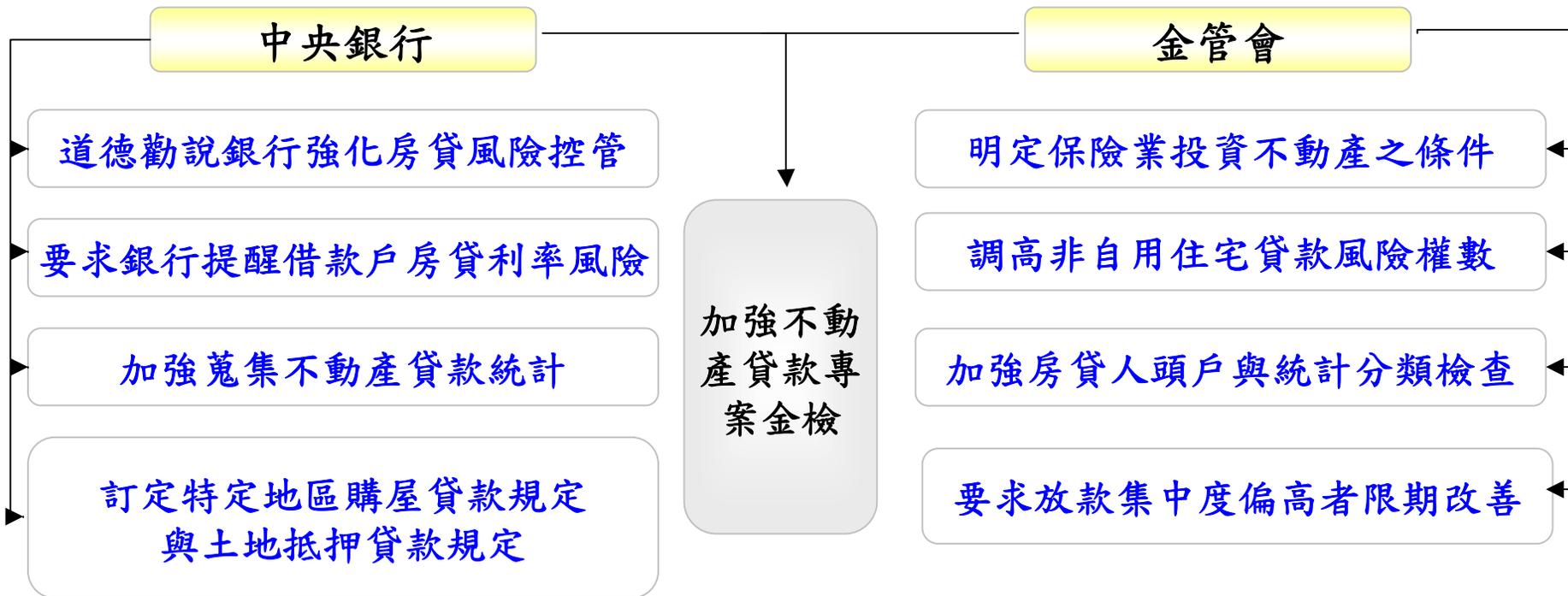


健全房屋市場方案



### 三、加強不動產貸款風險控管措施已見成效

- (一) 本行採行循序漸進原則，審慎訂定不動產貸款管理規範。
- (二) 本行與金管會密切合作，加強專案檢查，督促金融機構落實不動產授信風險控管政策。

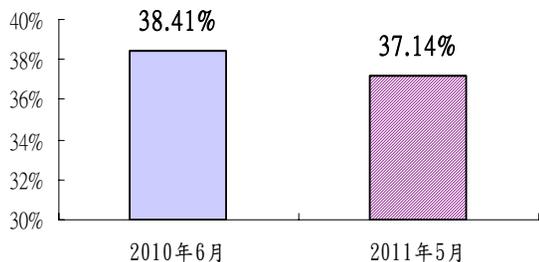


### (三) 本行管制措施已發揮成效。

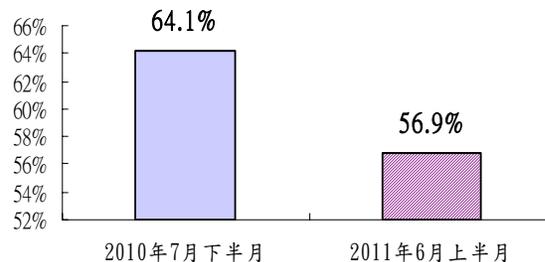
- 不動產相關貸款**成長趨緩**，且**放款集中度亦有改善**。
- 貸款**成數下降**、**貸款利率上升**，有助銀行管控不動產**授信風險**。

### (四) 近期IMF研究\*肯定各國(含台灣)管制措施，有助防範房價泡沫。

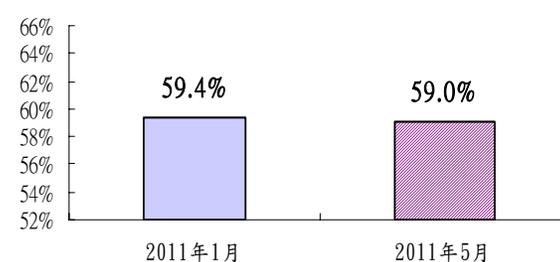
不動產貸款占總放款比重



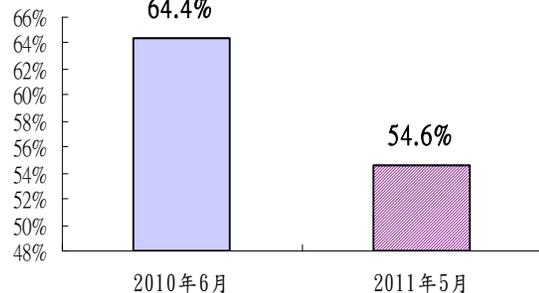
特定地區受限戶購屋貸款  
貸款成數



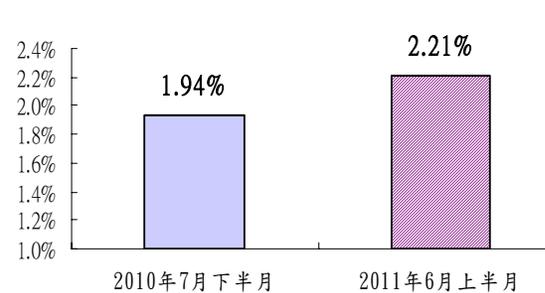
銀行新承做土地抵押貸款  
貸款成數



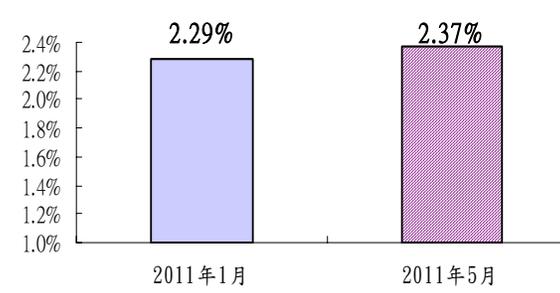
特定地區新承做房貸金額  
占全體新承做房貸總金額之比重



特定地區受限戶購屋貸款  
貸款利率



銀行新承做土地抵押貸款  
貸款利率



註：不動產貸款係指購置住宅貸款、房屋修繕貸款與建築貸款合計

# 四、租稅措施有助抑制房市炒作

## (一) 財政部採行抑制房市炒作措施

- 上年以來，財政部積極針對**頻繁買賣不動產**與進行**預售屋換約交易者**，**加強查稅**。
- 本年2月宣布**增課特種貨物及勞務稅**，自**6月1日起生效施行**。  
該稅課徵範圍**排除合理、非自願性出售等項目**，未影響一般民眾購屋。

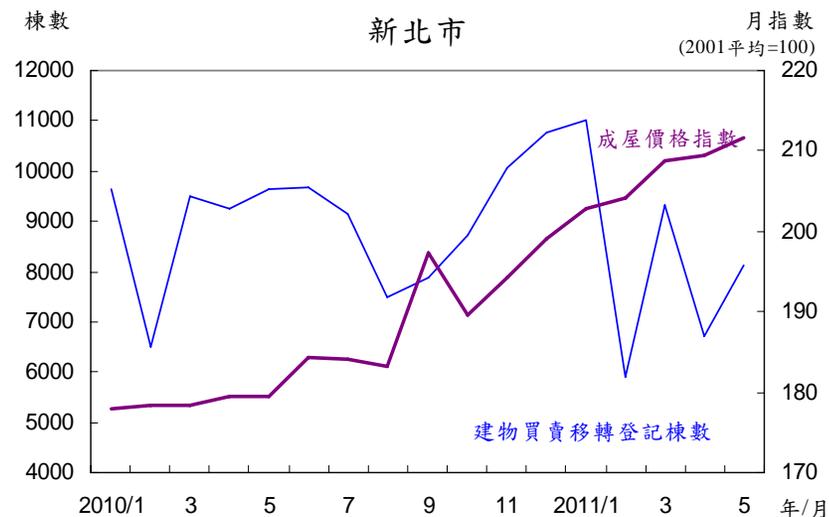
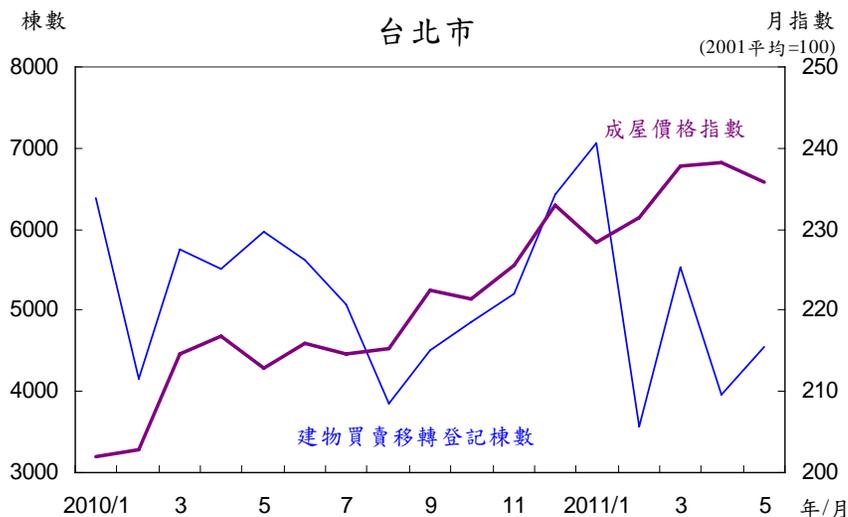
## (二) 抑制炒作租稅措施獲各界肯定

- 行政院研考會本年3月調查，約**67%民眾支持**政府開徵特種貨物及勞務稅。
- 開徵特種貨物及勞務稅**符合大眾對社會公平正義之期待**，且**措施溫和**，**獲各界肯定**。
- **惠譽與中華信評**均肯定政府房市降溫措施，認為**有助防範房價泡沫**，有利經濟金融穩定。

### (三) 房市量縮價穩，短期炒作投資客逐漸退場

- ❑ **房市成交量縮**：3月以來**市場轉趨觀望**，5月因投資客賣壓浮現，加以政府放寬優惠購屋貸款，房市**交易回增**，惟台北市與新北市建物買賣**仍低於上年同期水準**，顯示房市逐漸降溫。
- ❑ **房價仍居高**：3、4月房價走緩，5月台北市成屋價格較4月微跌0.9%，新北市持續走高，大台北地區房價仍居高。

#### 建物買賣移轉登記棟數與成屋價格指數

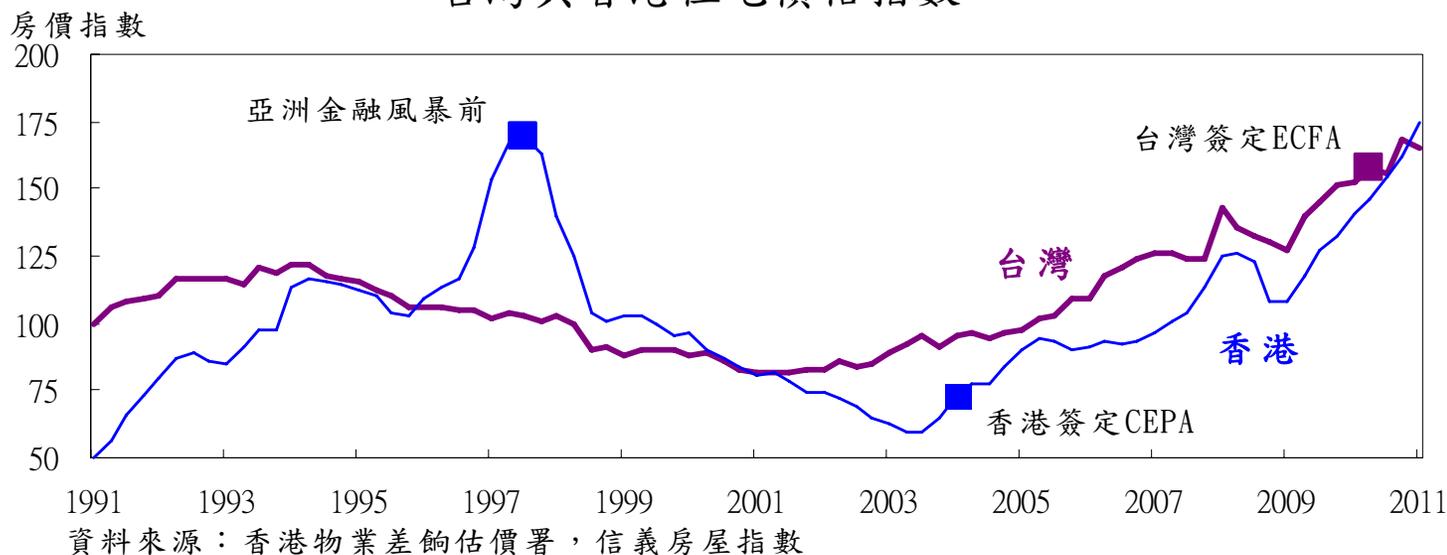


資料來源：台北市與新北市地政統計、信義房屋大台北房價月指數

#### (四) 房市逐漸回歸基本面，惟仍須防範炒作

- 5月以來，隨房市交易回溫，業者仍看好房市前景，北台灣業者多恢復大量推案，且多高價產品。
- 市場看好陸客來台觀光帶動之商機，豪宅、土地與商用不動產市況仍活躍，惟恐易帶動房價上漲。
- 在國內外景氣復甦趨緩下，房市景氣將逐漸降溫；惟房價居高，民眾購屋負擔仍重。

台灣與香港住宅價格指數



# 五、結論與建議

## (一) 抑制炒作，有利房市穩健發展

- 本行與金管會**加強不動產貸款風險控管**，以及財政部**加重不動產短期轉售之交易稅負與加強查稅**，均有助抑制投機炒作，有利房地產市場穩健發展。

## (二) 健全房市發展，仍須持續推動改革

- 政府**宜持續抑制炒作**，強化特種貨物與勞務稅對**人頭戶交易與短漏報**之稽徵，**加強預售屋交易查稅**，並**定期對外公告查稅成果**，以提高民眾對政府健全房市政策之信心。
- 為健全房市發展，並**改善貧富差距問題**，宜積極**改善不動產資本利得稅負偏低**問題，並加速**推動實價登記制度**。
- 政府宜結合民間資源，提供民眾**適居且有尊嚴的居住環境**<sup>\*</sup>。
- **住宅供給面措施宜審慎統籌規畫**，以符合民眾所需，並**加速合宜住宅興建與建立配套管理機制**。

\* 杜甫於西元761年所撰「茅屋為秋風所破歌」，言及「**安得廣廈千萬間，大庇天下寒士俱歡顏。**」