

健全不動產市場措施

— 兩個目標，兩個工具 —

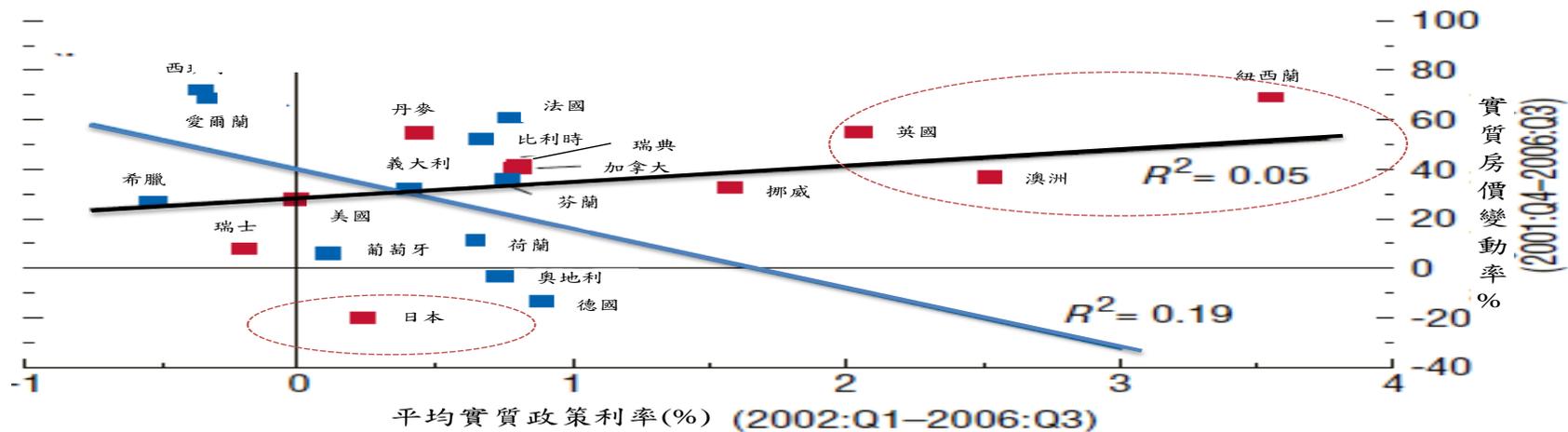
央行肩負維持物價穩定與金融穩定的職責，達成物價穩定目標可採利率工具；維持金融穩定(例如處理房價問題)，則宜採用針對性審慎工具(選擇性信用管制)。

一、影響房價因素複雜

(一) 利率會影響房地產持有成本，但低利率不必然造成房價上漲。

- 據IMF(2009)實證研究，日本利率低，房價下跌；紐西蘭、澳洲、英國等國利率高，房價仍大幅上漲，顯示**低利率與房價並無必然的關連性**。

實質房價變動率與實質政策利率



註：IMF (2009), "CH3: Lessons for Monetary Policy from Asset Price Fluctuations," *World Economic Outlook*, Oct., 針對20個工業化國家2001年第4季至2006年第3季貨幣政策態勢與房價變動，所進行之實證分析。

(二) 影響國內房價高漲因素尚有：

1. 預售屋炒作、捷運及高鐵場站開發、桃園航空城等議題，帶動市場預期心理。
2. 縣市升格效應及產業進駐中科、南科等園區增加，帶動周邊房地產需求增加。
3. 不動產稅負偏低，加上 2008 年全球金融危機後，國人海外資金回流，以及政府大幅調降遺贈稅等因素，吸引台商回台置產與購屋贈與增加。

二、國際間咸認處理房價問題，以針對性審慎政策工具較適宜

- (一) 以利率政策處理房價問題，須大幅調升利率才會影響房價，但衝擊經濟成長，並不恰當。
- (二) 為防範房價泡沫風險，近年多國採用針對性審慎措施，例如調降最高房貸成數(LTV)、提高不動產貸款適用之計提資本風險權數等。
- (三) 以台灣為例，央行肩負維持物價穩定與金融穩定的職責，達成物價穩定目標可採利率工具；維持金融穩定(例如處理房價問題)，則宜採用針對性審慎工具(選擇性信用管制)。
- (四) 此外，處理房價問題，仍以運用與房地產有關的租稅工具較有效¹，且對經濟成長之扭曲程度最小。

¹ Kuttner and Shim(2013), "Can Non-interest Rate Policies Stabilise Housing Markets? Evidence from a Panel of 57 Economies," BIS Working Papers No 433, Nov.。

三、採行需求面、供給面與制度面等措施，以健全不動產市場

	主要措施
需求面	<p>1. 央行自 2010 年 6 月 以來，採取一系列針對性審慎措施：</p> <p>(1) 特定地區購屋貸款與高價住宅貸款之貸款成數上限：6 成</p> <p>(2) 土地抵押貸款之貸款成數上限：6.5 成，其中 1 成 俟動工興建後始能動撥。</p> <p>(3) 督促銀行對特定地區以外、房價漲幅較高地區購屋房貸訂定自律措施，審慎核貸工業區土地抵押貸款。</p> <p>(4) 提醒借款人留意利率變動風險。</p>
	<p>2. 金管會 自 2011 年 4 月起，提高銀行非自用住宅貸款之風險權數(由 45% 調高為 100%)及呆帳準備等措施；另與央行加強辦理不動產貸款專案金檢，以督促銀行落實相關規範。</p>
	<p>3. 財政部 自 2011 年 6 月起，對不動產短期交易課徵特種貨物及勞務稅，並針對短期頻繁交易、預售屋與高價不動產交易等，加強查稅。</p>
供給面	<p>1. 擴建合宜住宅，並持續推動主要都會區捷運建設，提供便捷交通，擴大都會區生活圈。</p>
	<p>2. 持續推動都市更新，擴增住宅供給，並改善居住環境。</p>
制度面	<p>1. 完善不動產交易實價登錄制度，提高市場資訊透明度。</p>
	<p>2. 加強預售屋銷售(含紅單買賣)管理，以保護消費者權益。</p>

四、健全不動產市場措施略見成效

(一) 近日惠譽信評肯定台灣針對房貸之審慎措施，已有助抑制房貸成長，達到風險控管成效。

■ 不動產貸款集中度下降

	期間	購置住宅貸款占 總放款比重(%)	特定地區新承做房貸金額占 全體新承做房貸總金額比重(%)
購置住宅貸款比重	2010/6	27.62	64.37
	2014/2	26.74	47.58

■ 銀行新承做不動產貸款之貸款成數下降、利率上升

	期間	平均貸款成數(%)	平均貸款利率(%)
特定地區受限戶 購屋貸款	2010/7	63.91	1.97
	2014/2	56.94	2.12
土地抵押貸款	2010/12	68.36	2.08
	2014/2	61.83	2.74
高價住宅貸款	管制前	80-99 (最高)	1.84 (最低)
	2014/2	55.51	2.11

(二) 近年來，不動產短期交易明顯縮減，高價住宅成交亦趨緩，顯示抑制不動產短期炒作，略見成效。