

### 三、不動產市場

98年第2季起房市交易持續擴增，並集中於台北縣市；成屋價格創新高，新推案價格亦回升接近歷史高點。惟空閒住宅數仍居高，且民眾購屋負擔加重。

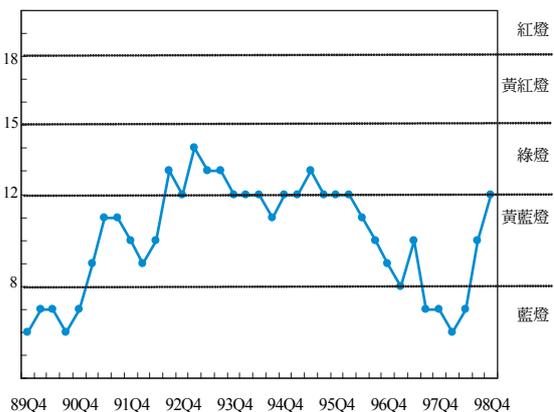
#### (一) 不動產景氣回溫

98年上半年房地產景氣對策訊號<sup>36</sup>續呈代表「低迷」之藍燈，惟下半年起不動產市場逐漸回溫，第4季回復代表「穩定」之綠燈(圖3-15)；房地產景氣綜合指標中，領先指標綜合指數<sup>37</sup>及同時指標綜合指數<sup>38</sup>亦呈上升趨勢，第4季指數分別較上年同期升高0.6%及4.42%，不動產景氣回溫。

#### (二) 不動產價格走高，交易市況增溫

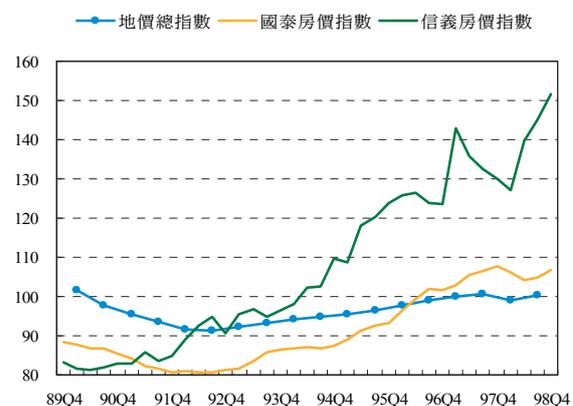
98年都市地價大致持穩，9月台灣地區地價總指數為100.38，僅較上年同期微跌0.13%。成屋價格自98年第2季起顯著攀升，第4季信義房屋指數升達151.7，較上年同期上漲16.81%；其中，以台北市、台北縣及台中市等都會區漲勢較明顯，較上年上漲逾20%以上。新推案方面，98年前2季國泰房價指數呈現下跌走勢，惟第3季起回升，第4季指數為106.92，已接近歷史高點，僅較上年同期下跌0.78%(圖3-16)；主要都會區中，第4季台北市新推案房價明顯反彈，台中地區及台南高雄都會區則下跌。租金方面，98年上半年台北市辦公大樓租金行情受景氣不

圖 3-15 房地產景氣對策訊號



資料來源：內政部建築研究所「台灣房地產景氣動向季報」。

圖 3-16 地價及房價指數



註：1.地價總指數每半年(3月及9月)發布乙次。

2.國泰房價指數計算資料，自95年第4季起包括台北地區。  
資料來源：內政部統計月報、國泰建設公司、信義房屋。

<sup>36</sup> 房地產景氣對策訊號分為5種，紅燈代表「熱絡」，黃紅燈代表「略微熱絡」，綠燈代表「穩定」，黃藍燈代表「略微低迷」，藍燈代表「低迷」。

<sup>37</sup> 領先指標綜合指數係由國內生產毛額、貨幣總計數M2、營建股股價指數、建築貸款餘額變動量及消費者物價指數等5項指標構成。

<sup>38</sup> 同時指標綜合指數係由素地交易量指數、基準放款利率、建造執照面積、新推個案標準單價、新承作購屋貸款金額及住宅使用率等6項指標構成。

佳影響而走跌；下半年景氣雖逐漸回穩，惟租金行情仍續下跌，第4季平均每月每坪租金降至1,768元，較上年同期下跌3.86%(圖3-17)。

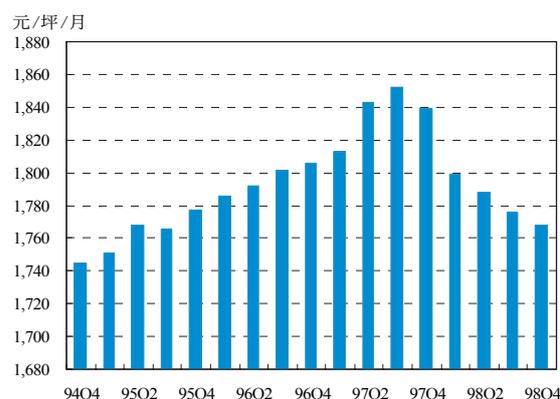
交易市況方面，98年房市交易自第2季起顯著回溫，98年全年累計建物買賣移轉登記棟數為38.8萬棟，較上年增加2.38%，房市交易轉趨熱絡(圖3-18)；惟99年1至2月因房價居高及政府採取相關措施，買氣略有降溫跡象。

### (三) 新屋供給縮減，惟空閒住宅數仍高

98年上半年因新推案量大幅減少，核發建照總樓地板面積持續縮減，至第3季始轉趨增溫，惟全年累計總樓地板面積仍較上年減少23.87%。新成屋釋出受近年來業者推案減少影響而明顯縮減，98年累計核發使用執照樓地板面積較上年減少18.88%(圖3-19)，其中以住宅用衰退26.56%較大，全年累計釋出新住宅成屋7.6萬戶，亦較上年減少31.76%。

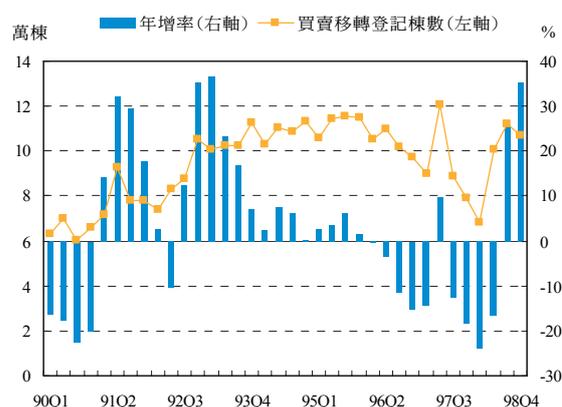
若以台電公司用電不足底度推估，98年平均住宅空屋數約145.8萬戶，較上年增加2.6萬戶或1.79%；99年1至2月平均空屋數為153萬戶，較98年同期略增1.38%(圖3-20)。

圖 3-17 台北辦公大樓平均租金



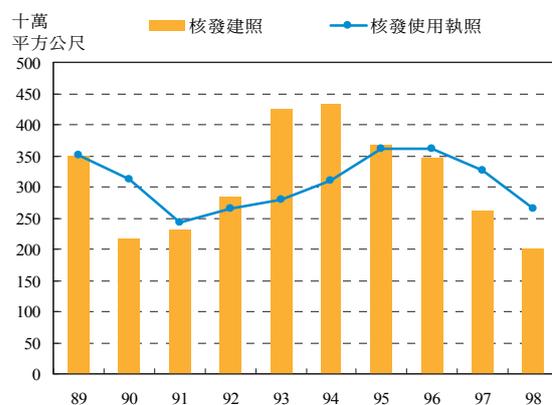
資料來源：高力國際物業管理顧問公司「台北市辦公大樓市場季報」。

圖 3-18 建物所有權買賣移轉登記



資料來源：內政部統計月報。

圖 3-19 核發建照及使用執照樓地板面積



資料來源：內政部統計月報。

#### (四) 購屋負擔加重，尤以台北市為最

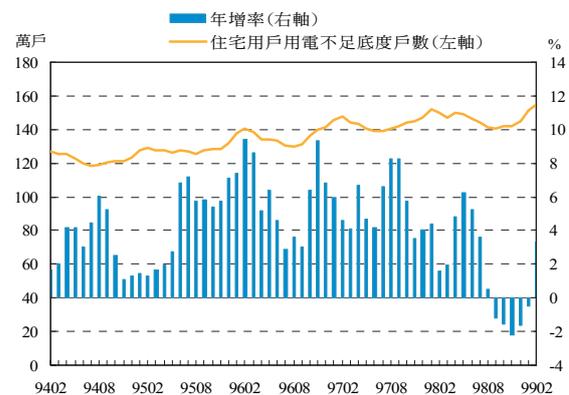
由於房價上漲及所得成長有限，98年下半年五大都會區之平均房價所得比高達7.09倍，平均貸款負擔率亦達28.23%，均較上半年提高；各主要都會區中，以台北市購屋負擔最重，房價所得比及貸款負擔率分別為9.06倍及36.12%(圖3-21)。

#### (五) 不動產放款恢復成長，購屋貸款利率一度小幅回升

98年五大銀行<sup>39</sup>新承作購屋貸款金額較上年擴增，12月新承作金額上升至555億元；99年1月及2月新承做金額縮減(圖3-22)，惟3月回升至517億元。98年新承作購屋貸款利率緩步下滑，12月僅1.64%；99年2月小幅回升至1.67%(圖3-22)，惟3月略降為1.64%。

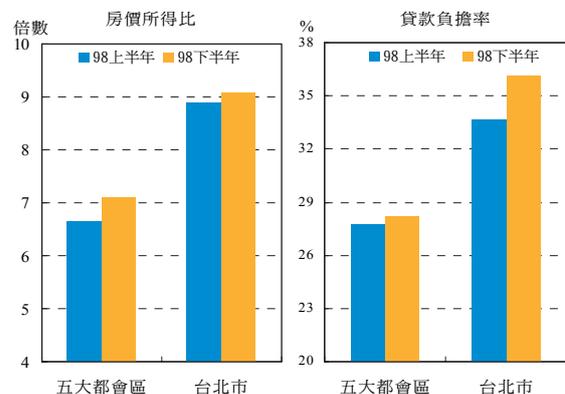
98年全體銀行<sup>40</sup>購置住宅與房屋修繕放款持續擴增，12月底餘額為5.71兆元；99年1至2月間再增加0.13%，與上年同日比較之年增率回升為4.35%。98年前3季建築放款餘額持續縮減，惟10月起反轉回升，12月餘額為1.03兆元；99年1至2月間餘額續增0.91%，與上年同月比較之年增率雖仍為負數，惟已縮減至-2.55%(圖3-23)。

圖 3-20 台電公司用電不足底度推估空屋數



資料來源：台灣電力公司。

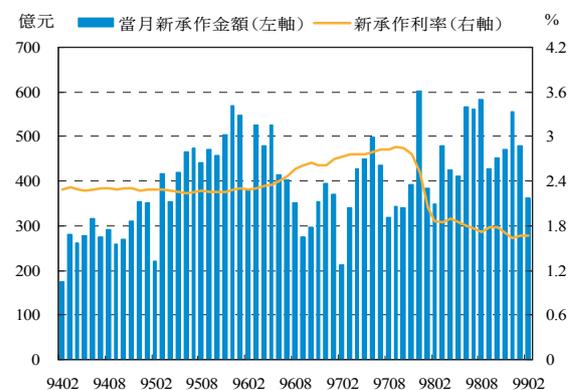
圖 3-21 房價所得比與房貸負擔率



註：1.房價所得比=購屋總價/家庭年所得  
2.貸款負擔率=每月房貸支出/家庭月所得  
3.五大都會區包括台北市、台北縣、桃竹縣市、台中縣市及高雄縣市。

資料來源：內政部「住宅需求動向」。

圖 3-22 新承作購屋貸款金額及利率



資料來源：本行經研處編「中華民國金融統計月報」。

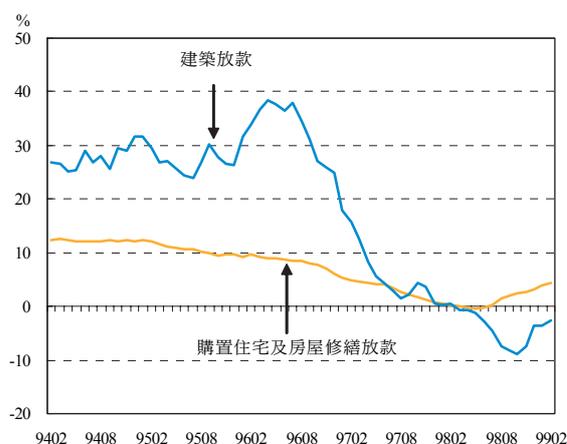
<sup>39</sup> 97年10月以前，五大銀行係指台銀、合庫、一銀、華銀及彰銀；97年11月起，則指台銀、合庫、一銀、華銀及土銀。

<sup>40</sup> 包括本國銀行及外國銀行在台分行。

鑑於國內特定地區房價高漲，銀行授信有過度集中現象，為穩定金融，本行自98年10月起，已積極採行一系列針對性審慎措施(targeted prudential measures)，包括：(1)98年10月積極促請銀行注意房貸風險控管；(2)98年12月理事會決議新聞稿指出，貨幣政策會關注資產價格變化；(3)99年1月函請銀行公會提醒借款戶注意優惠貸款寬限期屆滿後還款增加、利率變動風險等問題；以及(4)敦促銀行針對特定地區投資戶(非自用戶)貸款加強風險控管等。在銀行配合辦理下，上述措施效果顯現，銀行已積極調整房貸政策，適度調整投資戶之房貸成數、利率及寬限期。

此外，為合理、有效引導房屋市場健全發展，行政院經濟建設委員會於99年3月與業界、專家學者及相關中央部會會商後，4月提出「健全房屋市場方案」(專欄2)，以穩定社會經濟，並滿足中低所得及受薪階級之基本居住需求。該方案業經行政院99年4月22日准予備查，並由各部會積極落實推動。

圖 3-23 住宅放款及建築放款年增率



資料來源：本行經研處編「中華民國金融統計月報」。

## 專欄2：健全房屋市場方案

行政院經濟建設委員會99年4月提出之「健全房屋市場方案」，係以「安定社會民心及穩定市場」、「優先照顧弱勢及相對弱勢者」及「確保中低收入及受薪階級的照顧與滿足居住需求」為目標，秉持「因地因人制宜」、「溫和有效」、「健全穩定」、「社會公平」、「資訊透明」及「相關配合措施」等六大基本原則，就「台北都會區住宅供給與需求均衡」、「協助輔導中低收入戶及受薪階級提升購(租)屋能力」、「住宅資訊」、「不動產貸款風險控管」、「社會公平」及「相關配合措施」等六項課題，提出21項處理原則及44項具體措施。

其中，與不動產資訊揭露、金融及租稅有關者，主要為「住宅資訊」及「不動產貸款風險控管」兩項課題，以及「社會公平」乙項有關房屋稅及土地稅議題，茲彙整如下：

表A2-1 「健全房屋市場方案」有關不動產資訊揭露、金融與租稅措施

課題	處理原則	具體措施
一、住宅資訊	(一) 整合相關住宅資訊，定期公布	加強整合下列資訊： 1. e-house不動產交易服務網 2. 住宅統計資訊網 3. 住宅e化網 4. 不動產價格e點通 5. 法拍屋市場資訊
	(二) 財團法人聯合徵信中心配合提供相關住宅交易價格資訊	協助聯合徵信中心建置資訊平台，並提供予內政部整合發布。
	(三) 建立督促不動產經紀業者公開成交案件資訊之機制	完成「不動產經紀業管理條例」修法，併同研訂推動經紀業交易價格申報制度與規範仲介業者之資格與權利義務。
	(四) 研擬成立住宅資訊專責機構，以定期發布相關資訊	評估設置住宅資訊專責機構，以定期發布相關資訊。
	(五) 建立不動產交易安全保障機制	1. 研訂各種不動產交易契約書範本暨其應記載及不得記載事項。 2. 公告實施新制預售屋買賣定型化契約，將主建物、附屬建物及共有部分分開計價，面積分別表列，以達資訊透明，價格合理化。 3. 研訂預售屋買賣價金保障機制。 4. 推動便利商店出售內政部版房屋租賃契約書。
二、不動產貸款風險控管	(一) 強化金融監理措施	1. 加強對不動產貸款金融檢查。 2. 強化資本適足性審查。 3. 宣導不動產金融監理政策 4. 推動不動產鑑價資訊透明化。 5. 規範房貸契約應充分揭露相關風險。
	(二) 督促銀行加強對於特定對象之房貸風險控管	督促各銀行針對非自用之投資者貸款成數、利率及寬限期等，採取差別之授信條件。
三、社會公平	(一) 房屋稅：房屋稅負合理化之檢討	1. 邀集各直轄市及縣(市)政府檢討稅負合理化。 2. 由直轄市及縣(市)政府對房地產短期異常波動地區，機動檢討房屋現值。對於房價較高之住宅，透過房屋現值調整，合理課徵稅負。
	(二) 土地稅：土地稅負合理化之檢討	1. 邀集各直轄市及縣(市)政府檢討稅負合理化。 2. 由直轄市及縣(市)政府對房地產短期異常波動地區，機動檢討公告地價及公告現值。

資料來源：行政院經濟建設委員會，「健全房屋市場方案」，99年4月。