

不動產業

台灣經濟研究院 鄭雅琪助理研究員

一、 產業範疇

(一)不動產開發業

根據中華民國行業標準分類（第9次修訂）,「不動產開發業」係指從事不動產開發、住宅、大樓及其他建設投資興建、租售業務等之行業均屬之。本產業所提供的服務包括土地開發、住宅及大樓之投資興建及租售、工業廠房之投資興建及租售、工業區及工商綜合區之投資開發、興建及租售、公共建設之投資開發、興建及租售、新市鎮及新社區之投資開發、興建及租售、其他建設之投資開發、興建及租售。

(二)不動產經營業

根據中華民國行業標準分類（第9次修訂）,「不動產經營業」係指從事不動產買賣、租賃及經紀之行業均屬之，其中又可切分為「不動產租售業」及「不動產經紀業」。

「不動產租售業」係指從事自有不動產之買賣及不動產租賃之行業均屬之，不涉及增設道路、公共設施等不動產劃分而出售之行業亦歸入本類。另根據我國經濟部公司行號營業項目資料顯示，「不動產買賣業」乃指購進不動產逕行出售或整理修繕後辦理出售之行業；而「不動產租賃業」則是指從事老人住宅以外之不動產出租業務，如土地、住宅、廠房、倉庫、辦公大樓、攤位、會議室、錄音室或其他不動產之出租。

而「不動產經紀業」係指從事不動產買賣、租賃之居間撮合或代理之行業均屬於之。其所提供的服務包括「不動產仲介」以及「不動產代銷」，其中不動產仲介業者為居間撮合買賣雙方達成交易者，主要為提供客戶有關房屋、土地的詳細資料，專業知識及服務，居間仲介代理的行為；而不動產代銷業者則是負責代理建設公司銷售其房屋，佣金為其主要收入來源。

二、 整體產業概況

(一) 重要指標

(1) 產值占整體產業的比重

根據行政院主計處資料，經由計算分析後可知（圖 1），2001~2009 年不動產業產值逐年遞增，由 2001 年的 1.14 兆元，增至 2009 年 1.4 兆元，成長約 22.8%。由比重來看，整體不動產業占整體產業的比重，除 2004~2008 年跌破 5% 外，其餘約為 5.08~5.66% 之間。就細項來看，2001~2009 年不動產業產值亦呈現遞增狀態，由 2001 年 1,665 億元，增至 2009 年 2,857.7 億元，成長近 71.63%。若由比重來看，其所占整體產業的比重，較整體不動產業相對穩定，約為 0.68%~1.03%。而 2001~2009 年住宅服務產值與整體不動產產值變化相似，其產值自 2001 年 9,779 億元，增至 2009 年 1.12 兆元，成長近 14.56%。由比重來看，其所占整體產業的比重，亦與整體不動產業相似，於 2004~2008 跌破 4% 外，其餘約在 4.04%~4.84% 之間。

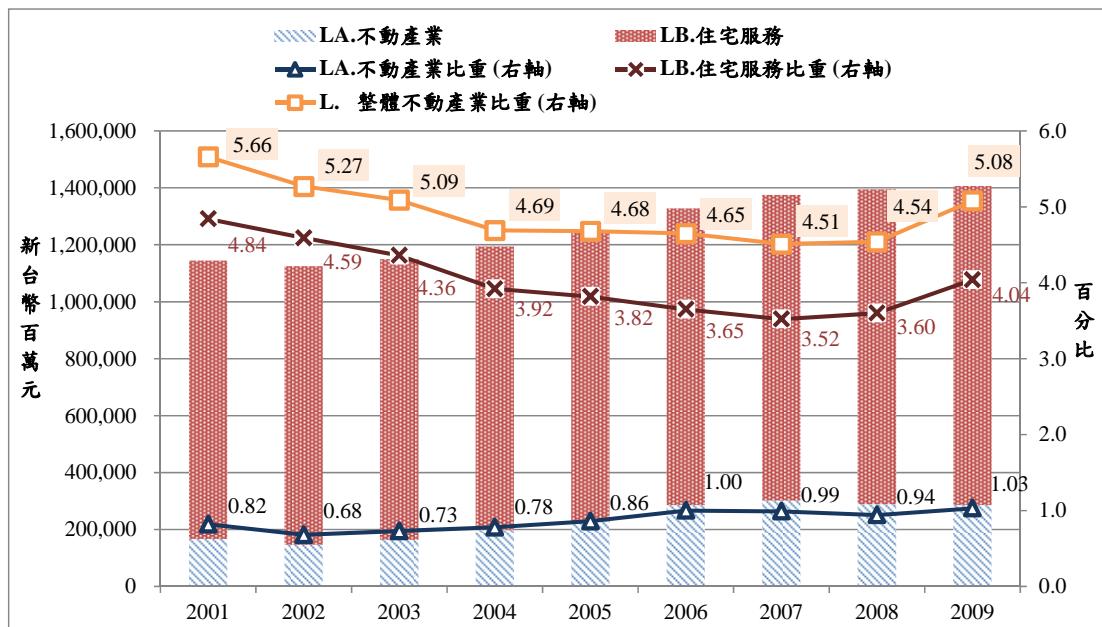


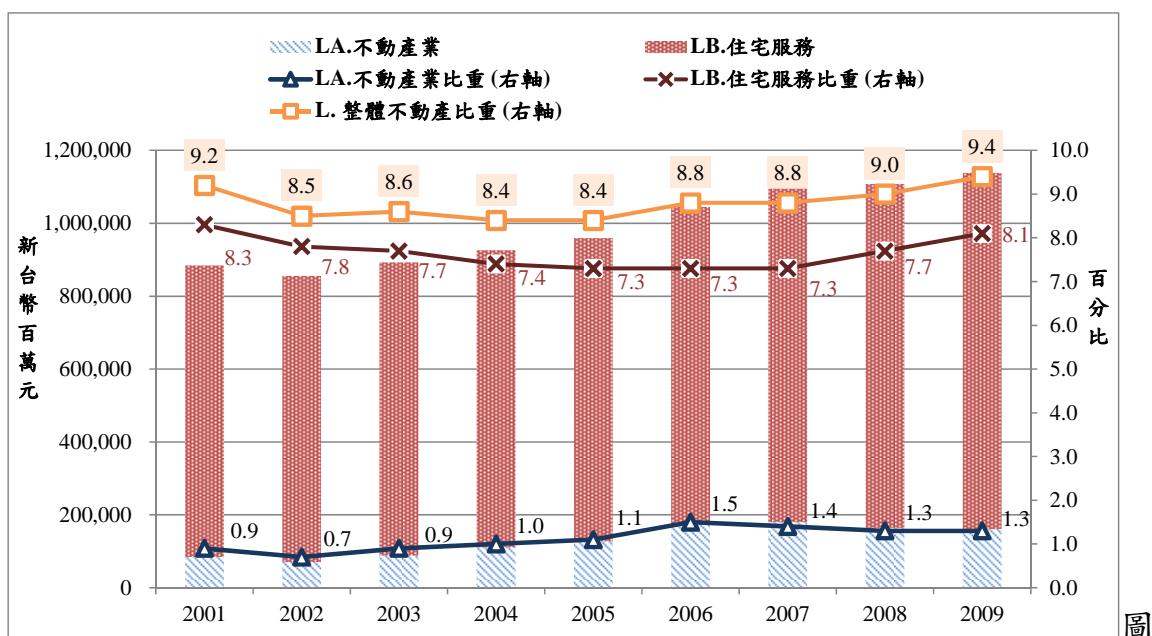
圖 1 不動產業產值占整體產業比重

資料來源：行政院主計處，本研究自行整理。

(2) GDP 占整體產業的比重

若由國內生產毛額觀察，不動產業占整體產業的比重可知（圖 2），

整體上，2001~2009 年，整體不動產業產值逐年遞增，由 2001 年 8,849 億元，增至 2009 年約 1.14 兆元，成長近 28.73%。若由比重來看，其所占整體產業的比重，自 2002 年跌破 9%後，直至 2005 年皆顯得相對穩定，約在 8.5%左右，2006 年比重上升至 8.8%，2008 年再次突破 9%，至 2009 年已至 9.4%。就細項來看，2001~2009 年不動產業產值亦呈現逐年增加，由 2001 年 846 億元增至 2009 年 1,607 億元，成長近 90%。若由比重來看，2001~2005 年其所占整體產業的比重逐步下滑至 2005 年低點 7.3%，而後停滯維持，直至 2008 年起比重開始明顯增加，自 2008 年增至 7.7%之後，2009 年再成長至 8.1%。



2 不動產業 GDP 占整體產業比重

資料來源： 行政院主計處，本研究自行整理。

(3) 受雇人數

觀察不動產業就業人口變化（圖 3），2001~2004 年，不動產業就業持續成長，在性別比例上，不動產業的男性比女性高，主要是因為該工作需要投入的時間較長，而且有些工作需要交際應酬。然而，自圖 3 中可發現，2002~2009 年女性雇員年增率高於男性，這是因為女性在不動產業中的表現亮眼，尤其是業務性質的工作更為顯著，而不動產產業鏈中，就業人口主要落在中游的不動產經紀業，因此女性受雇人口年增率長期

高於男性。

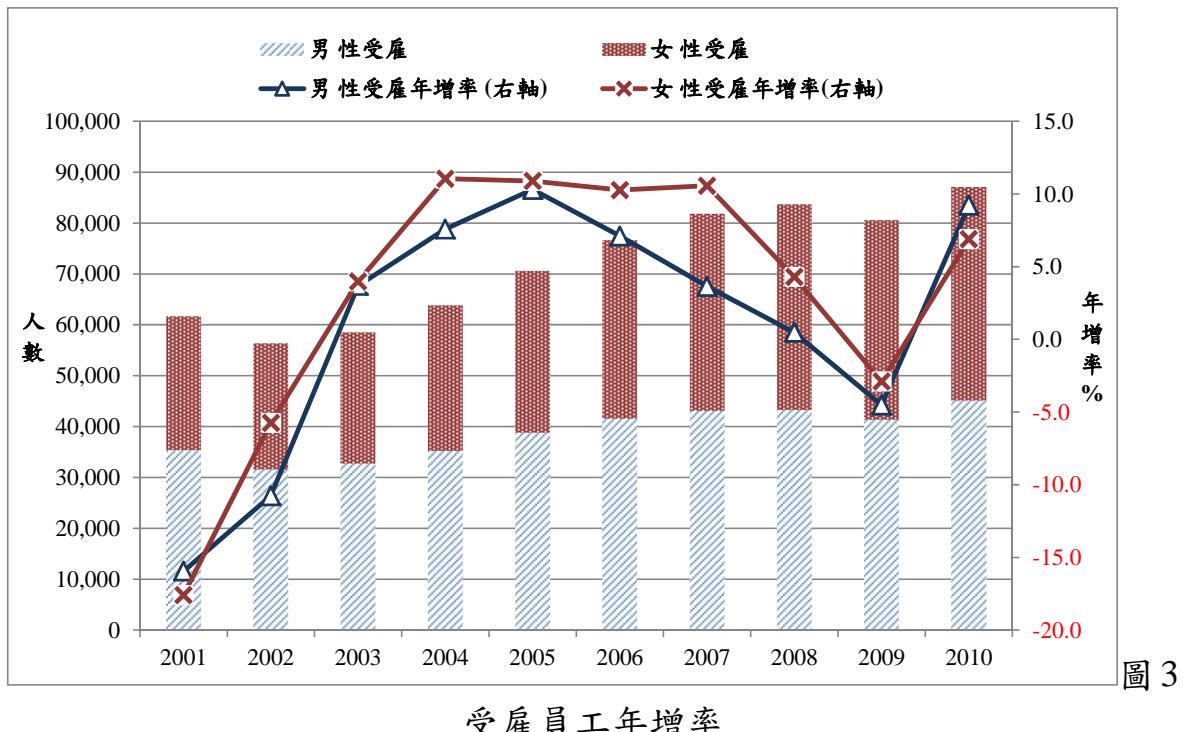


圖 3

受雇員工年增率

資料來源：行政院主計處。

(4) 購屋貸款利率

五大銀行承作新貸款利率自 1998~2004 年大致呈現由高走低的趨勢（圖 4），並於 2004 年起維持在低檔，直到 2006 年達到 2.267% 的低點後開始反轉上升至 2008 年的區間高點 2.765%。然而，2008 年面臨全球金融海嘯衝擊，中央銀行開始進行寬鬆貨幣政策，自 2008 年 9 月份開始連續降息後，五大銀行新承做購屋貸款利率亦由 2008 年 9 月的 2.859% 高峰同步下降，至 2010 年 1.69% 低點。利率降低至新低水平，此低利率環境所形成的資金行情，成為 2009~2010 年房市交易量不斷成長的推升動能之一。直到 2010 年 6 月下旬央行無預警升息半碼，因此 2010 年下半年起五大銀行新承做購屋貸款利率開始止跌回升。

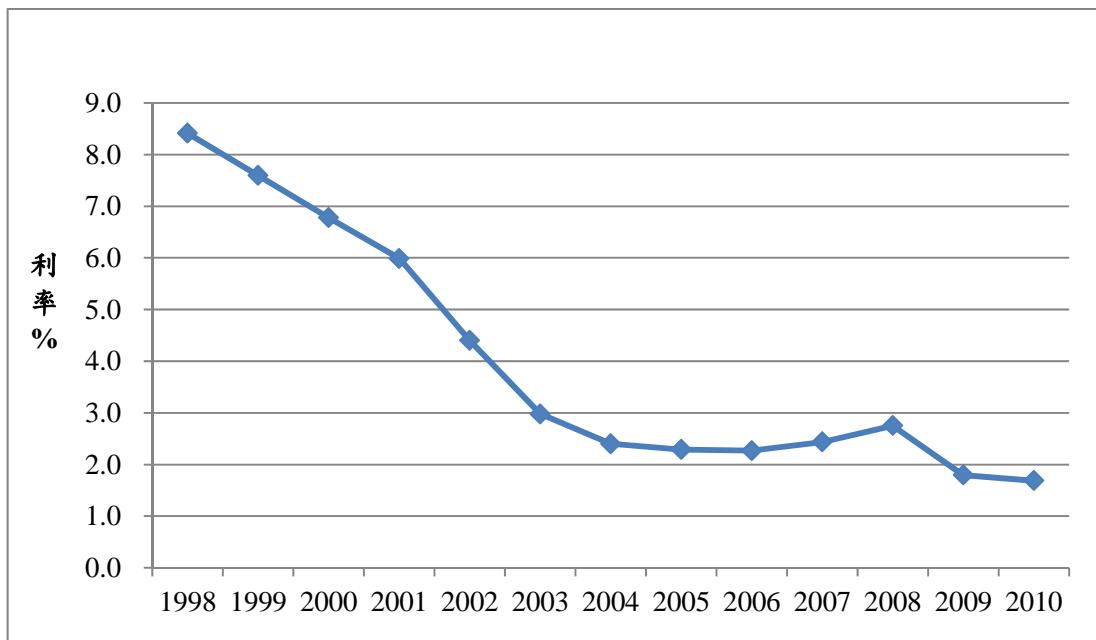


圖 4

五大銀行新承做購屋貸款利率

資料來源：行政院主計處，本研究自行整理。

(5) 消費者住宅貸款、修繕貸款

購置住宅貸款餘額代表民眾購屋意願，購屋住宅餘額的增加，表示進入房地場市場的民眾越來越多，有助於房地產市場活絡。台灣購屋貸款餘額長期呈現成長趨勢(圖 5)，1998~2002 年保持平穩，而後上揚趨勢明顯，自 2003 年約 3 兆元，增至 2010 年 5.17 兆元，增幅達 72.3%。然購置住宅貸款年增率與房地產景氣趨勢類似，有明顯波動，自 2004 年到達歷史高點 14.6% 後，又開始逐步下滑，直到金融海嘯後，2009 年開始明顯回溫。

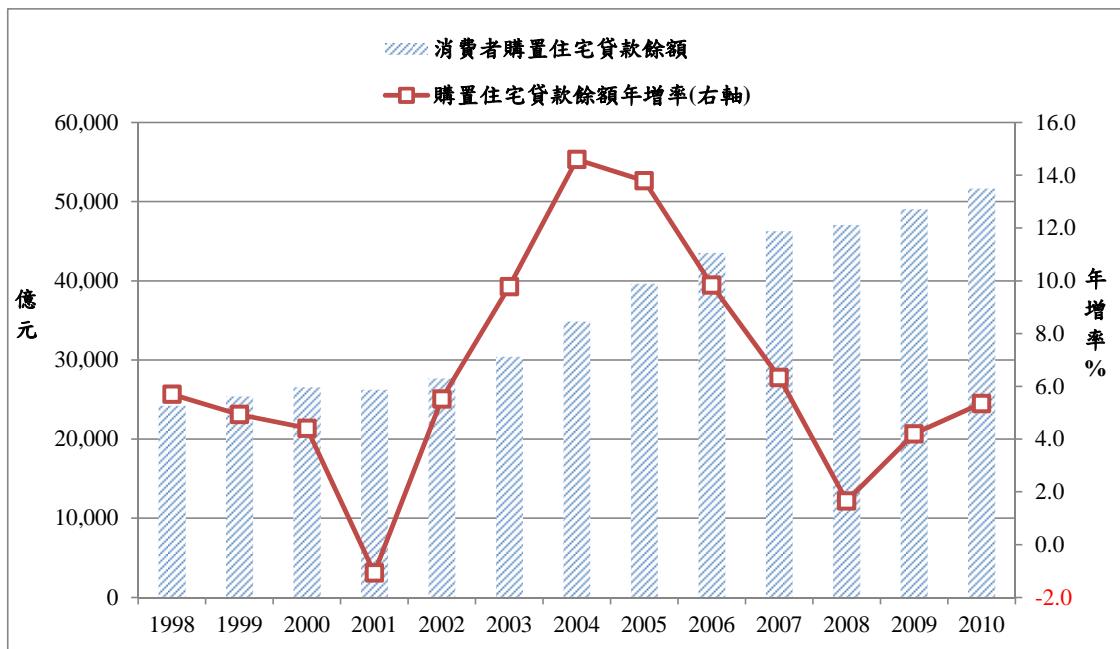


圖 5 消費者購置住宅貸款餘額

資料來源：中央銀行。

(6) 建築貸款餘額

建築貸款象徵建商推案信心指標的，建築貸款餘額的增加，表示看好房地產市場未來景氣的建商越多。房市在 2001 年科技泡沫與 2003 年中 SARS 襲台期間跌至谷底，在 2004 年初開始展開新一波的多頭行情(圖 6)。根據央行統計資料顯示，建築貸款餘額從 2004 年 2 月以來，從 4,138 億元開始一路增加，2007 年 12 月首次突破一兆元大關，2008 年 2 月份更達到 1 兆 0287 億元的高峰。由地區來看，除了新竹縣市以外五大都會區建築貸款大抵自 2009 年起屢創新高，顯示房市買氣不墜，建商也忙著推案搶商機。2010 年住宅建造執照面積大幅增加，預期 2011 年建築貸款餘額將會持續呈現上揚。

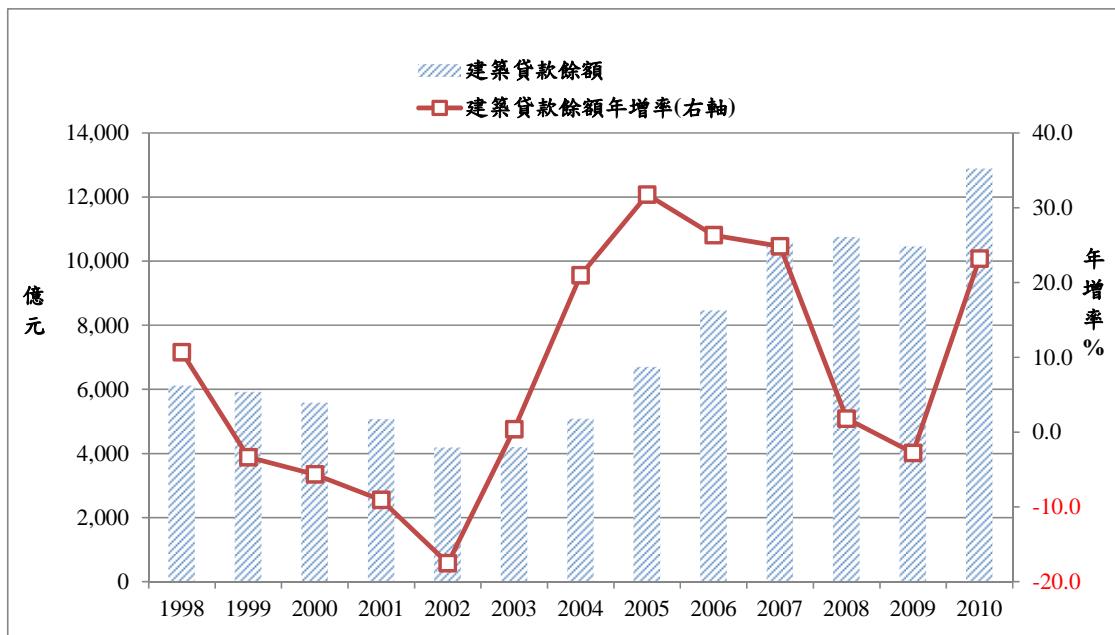
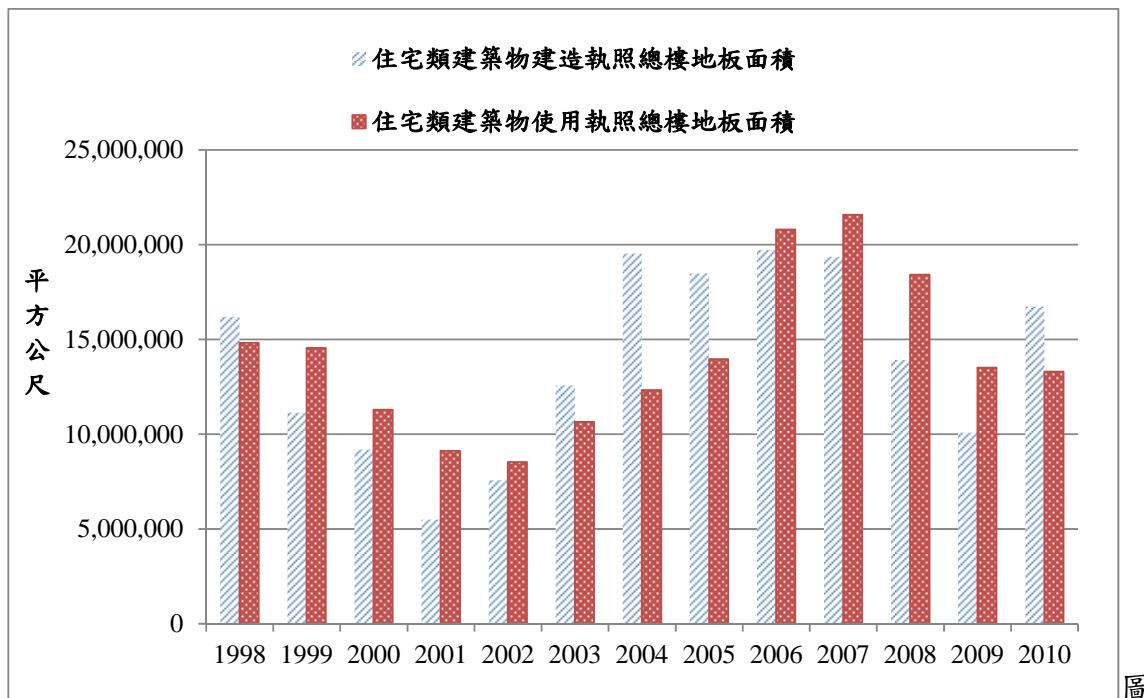


圖 6 建築貸款餘額

資料來源：中央銀行。

(7) 建築使用執照與建造執造

2010 年核發住宅類建造執照樓地板面積為 16737.4 萬平方公尺，較 2009 年的 1,008.8 萬平方公尺增加 65.92%；住宅類建造執照戶數為 84,518，較 2009 年的 51,180 戶增加 65.14%。2010 年核發住宅建築物使用執照總樓地板面積 1331.5 萬平方公尺，較 2009 年的 1351.8 萬平方公尺減少 1.5%；住宅類使用執照戶數為 71,875，較 2009 年的 75,870 戶減少 5.27% (圖 7、圖 8)。



7 住宅類建物執照總樓地板面積

資料來源：內政部營建署。

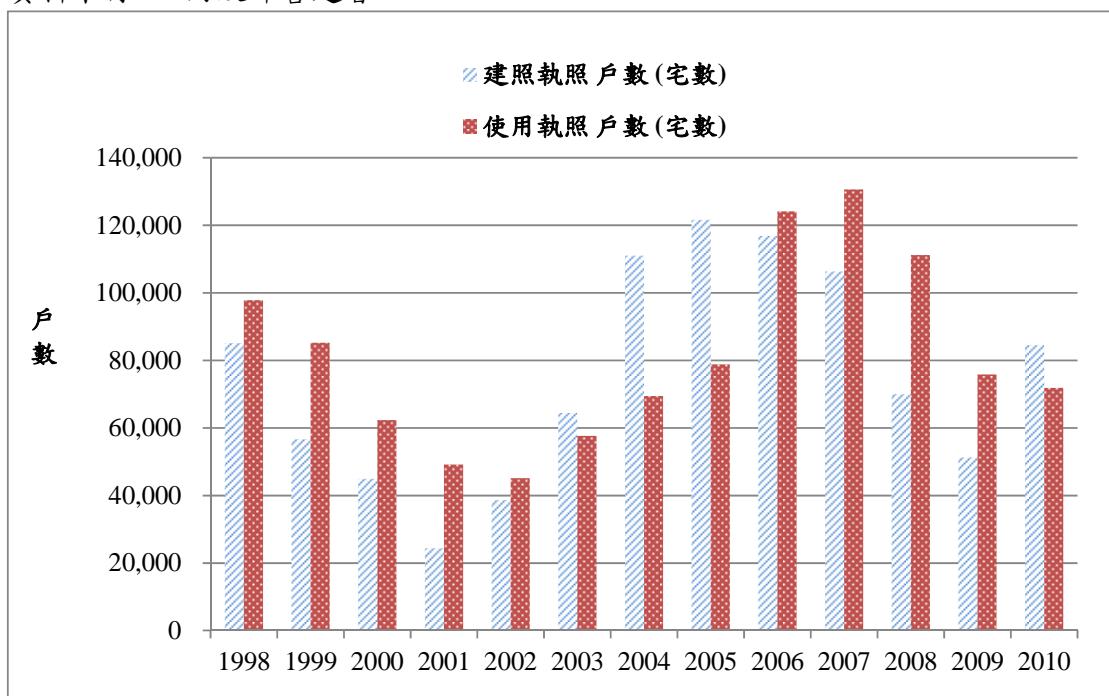


圖 8 住宅類建物執照戶數

資料來源：內政部營建署。

(8) 住宅供需數量

從各縣市之住宅供給率觀察，除了新北市、新竹縣市及台北市以外，其餘縣市之住宅供給率都較過去些微下降(圖 9)。2010 年下半年部分不動產開發商推案因央行祭出房市控管政策而將遞延至 2011 年推出，因此預計 2011 年國內房市供給量將高於 2010 年。

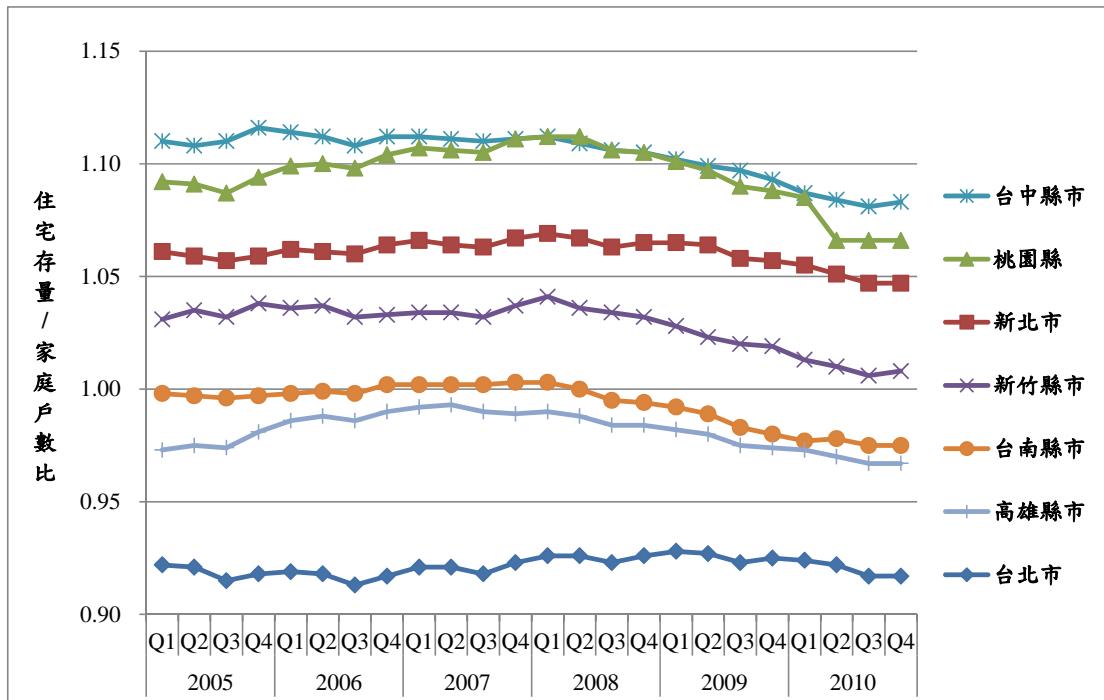


圖 9 住宅供需量

資料來源：住宅資訊統計網。

(二) 國內市場概況與趨勢

(1) 不動產開發業之現況與趨勢

2011 年第一季國內經濟成長率將維持成長態勢、物價蠢蠢欲動引發通膨疑慮，加上資金效應、高資產人士持續將資金轉進投資報酬率較高的不動產商品，以及 ECFA 已正式簽訂及後續帶來的擴大開放效應，皆為國內房市的利多因素。然而政府自 2010 年起祭出一系列控管政策，包括 2010 年 12 月底央行宣布土地融資最高貸款成數訂為 65；林口、三峽、淡水區列入信用管制，管制地區第二戶房貸最高成數則自七成降至六成；北市 2011 年 7 月開徵豪宅稅；行政院核定廢止 1985 年頒布的停徵空地稅行政命令並於 2011 年 1 月 26 日生效；提高保險業者持有素地的成本；實施貨物及勞務特別消費稅條例(奢侈稅)等，其中尤以貨物及勞務

特別消費稅條例的調控力道最大，主要是其對於短線進出投資客進行課稅，預期將會對短線炒作風氣形成抑制效果。加上五大銀行(台銀、合庫銀、土銀、華銀及一銀)新承做放款利率已於 2010 年下半年反轉向上、12 月底央行理監事會議調高利率半碼，台銀、土銀、合庫嚴控土建融資(前者限縮分行經理放款權限，後兩者嚴控開工進度)，在多空因素交替影響之下，2011 年首季住宅房市趨勢略較 2010 年第四季下滑。

(2) 不動產經營業之現況與趨勢

2010 年不動產經營業銷售額年增率則達到 22.68%，主要受惠於國內中古屋、豪宅等市場仲介活絡態勢，台北市部分區域的豪宅價格甚至屢創新高，自有不動產之買賣及不動產租賃領域的表現頗佳。另外，兩岸簽訂 ECFA 的題材也吸引外資與陸資來台，導致店面與商辦交易的強勁上揚，使得仲介在此市場的銷售額出現成長格局。以 2011 年首季來看，由於去年同期不動產經營及相關服務業的銷售額基期較高，加上經濟、政策多空拉扯之下，2011 年首季不動產經營及相關服務業銷售額年增率僅微幅成長。以不動產經紀業者的企業家數來看，伴隨 2010 年國內房市交易量成長、兩岸簽訂 ECFA 及後續開放效應將持續擴大下，不動產經紀業者大舉擴點。根據內政部地政司的統計資料顯示，總計設立數量由 2009 年的 4,298 家上揚至 2011 年 1 月的 5,006 家，其中仲介、代銷、仲介及代銷、經營國外不動產仲介的家數各遞增 525 家、48 家、125 家、10 家，顯示 2010 年~2011 年初以來國內不動產經紀業者中尤以仲介的廠商設立數量增加最為顯著，其次則為仲介及代銷族群。

三、 細產業概況

(一) 不動產開發業

(1) 主要廠商營運情況

首先在營收表現方面，2010 年國內建物買賣移轉件數年增率為 4.73%，且全年房價亦呈現上揚的格局，加上廠商先前的建案銷售頗佳且

陸續認列入帳，故 2010 年國內上市櫃主要不動產開發業者營收年增率多數為正數，包括太子、冠德、興富發、華固、全坤興、長虹、日勝生、順天、櫻花、京城、永信、隆大等營收皆較 2009 年成長，增幅介於 4~130%，其中尤以日勝生 2010 年營收增幅 129.61% 為首，但亦有不動產開發業者因建案認列入帳的金額減少，使得 2010 年營收呈現衰退局面，包括國建、遠雄、宏盛、鄉林、力麒、宏普、基泰、皇翔、三圓、名軒、聯上等，跌幅介於 0.8~87.8%。2011 年 1~4 月因部分業者的入帳個案工程進度優於預期，故多數不動產開發廠商的營收年增率尚可呈現正數，其中尤以皇翔年增率高達 1,803.13 % 居冠。

在獲利表現方面，由於 2010 年國內房市整體交易量相較於 2009 年為成長逾四成、土地成本較低、房價呈現調漲等效益。就地區來看，2010 年除北部業者獲利佳之外，中南部廠商營業利益好轉程度也很顯著。以 2011 年首季獲利方面來看，基本每股盈餘以興富發的 4.90 元為首，長虹 4.73 元次之，區域表現上則以中南部表現為佳，如京城、永信、櫻花、隆大等營業利益年增率分別高達 65.89%、193.05%、721.43%、2,544.44%，主要是受惠於中南部先前地價漲幅較低，且建案認列入帳的進度優於預期等因素。至於北部地區，2011 年首季包括太子、興富發、力麒、基泰、長虹、全坤興、日勝生、三圓、名軒的營業利益年增率依舊呈現正數態勢，且皇翔也已順利轉虧為盈，但也不乏出現獲利遭土地價格飆漲侵蝕的業者，如遠雄、宏盛、冠德、鄉林、宏普、華固等，甚至國建陷入虧損局面，主要係因先前大台北地區地價飆漲，相對侵蝕廠商獲利所致。

表 1 國內主要不動開發業代表廠商的營收與獲利狀況

廠商	營收年增率			營業利益年增率			基本每股盈餘		
	2011 年 1~4 月	2010 年	2009 年	2011 年 1~3 月	2010 年	2009 年	2011 年 1~3 月	2010 年	2009 年
北部業者									
國建	-91.34	-17.4	40.17	--	72.14	638.57	-0.03	0.61	0.34
遠雄	-39.12	-2.38	17.14	-42	-2.44	38.89	2	9.48	9.02
太子	21.67	29.89	20.51	9.34	46.63	-15.31	0.48	2.2	0.65
宏盛	-88.83	-0.73	141.1	-93.32	-21.35	289.9	0.04	1.78	2.07

冠德	-30.41	30.97	56.29	-62.52	53.35	123.41	0.44	3.51	2.46
興富發	-0.21	45.67	76.49	43.08	65.39	118.45	4.9	10.43	7.13
鄉林	16.66	-22.75	-7.3	-4.01	33.5	109.81	0.77	1.85	1.52
力麒	35.49	-16.59	31.07	78.2	23.27	109.81	0.29	2.31	1.52
宏普	-22.54	-25.39	-28.9	-55.74	-37.03	2.19	0.43	3.44	5.49
基泰	-0.75	-0.81	45.58	14.89	7.71	24.94	0.3	1.52	1.5
皇翔	1,803.13	-87.72	40.52	--	-89.33	23.02	1.33	0.62	4
華固	-6.68	5.17	-6.79	-93.32	0.54	14.45	0.04	11.31	10.78
長虹	20.95	72.48	-7.93	83.03	117.74	-25.04	4.73	11.18	5.57
全坤興	-14.96	47.07	-42.56	41.04	217.96	-72.64	0.77	2.62	2.56
日勝生	82.07	129.61	75,191	99.71	143.12	--	2.14	6.56	2.72
三圓	158.18	-19	66.59	700	-11.62	54.98	2.87	3.58	3.94
名軒	3.75	-18.68	9.58	86.61	13.62	11.14	1.49	2.43	2.15
中部業者									
順天	-15.73	10.11	-34	-29.16	12.17	5.44	0.2	1.66	1.31
鄉林	16.66	-22.75	-7.3	-4.01	33.5	109.81	0.77	1.85	1.52
興富發	-0.21	45.67	76.49	43.08	65.39	118.45	4.9	10.43	7.13
太子	21.67	29.89	20.51	9.34	46.63	-15.31	0.48	2.2	0.65
櫻花	-57.18	112.5	82.15	721.43	336.17	220.78	0.05	1.62	0.42
南部業者									
京城	27.91	34.15	-3.12	65.89	84.44	-31.54	0.72	2.85	1.7
興富發	-0.21	45.67	76.49	43.08	65.39	118.45	4.9	10.43	7.13
永信	46.39	4.2	-23.6	193.05	-4.9	-45.02	0.76	2.76	2.9
太子	21.67	29.89	20.51	9.34	46.63	-15.31	0.48	2.2	0.65
隆大	53.62	12.57	-21.47	2,544.	219.38	10.11	3.34	4.17	1.29
聯上	-35.05	-70.66	28,256	--	-58.97	--	-0.07	0.1	2.36

資料來源：證券投資資訊網、台灣經濟研究院產經資料庫，2011年5月。

(二)不動產經營業

(1)企業經營概況

以2010年1~10月整體不動產經營及相關服務業數據來看，該期間銷售額達到2,296.07億元，較2009年同期成長22.52%，凸顯2010年將擺脫2009年衰退8.75%的陰影。其中，不動產經營業、其他不動產經營業的銷售額年增率分別達到22.68%、18.52%，前者主要是受惠於1~5月國內中古屋、豪宅等市場活絡，且2010年以來店面與商辦交易強勁，使仲介業的銷售額出現優異的成長。至於其他不動產業2010年1~8月銷售額的成長動能，也是受到2010年上半年國內豪宅推案熱賣，加上台北市

部分區域的豪宅價格屢創新高，帶動不動產物業管理的需求。另外，ECFA題材吸引外資與陸資來台投資，有效推升不動產策略顧問、不動產投資顧問、不動產開發顧問的需求。

表 2 不動產經營及相關服務業及細項產業銷售額與企業家數變化

單位:億元、%	2010 年 1~10 月				2009 年			
	產業項目	銷售額	年增率	企業家數	銷售額	年增率	企業家數	年增率
不動產經營及相關服務業	2,296.07	22.52	14,080	11.03	3,269.93	-8.75	12,681	5.01
不動產經營業	2,857.17	22.68	13,316	11.19	3,153.08	-8.58	11,975	4.77
其他不動產業	111.9	18.52	764	8.21	116.85	-13.08	706	9.29

資料來源：台灣經濟研究院產經資料庫，2011 年 5 月。

(2) 主要廠商營運情況

就不動產經紀業而言，主要廠商包括信義房屋仲介、太平洋房屋仲介，2009 年各廠商在國內服務業營收淨額總排名分別為第 227 名、第 1,205 名，其中以信義房屋仲介的經營績效較為突出，總計其 2009 年營收年增率高達 28.71%，稅前純益較 2008 年成長 80.20%，純益率高達 27.62%。該廠商主要承攬的業務以中古屋為主，而 2009 年中古屋交易狀況優於預售屋及新成屋，使得信義房屋的營收增幅優於整體房市交易，營收規模也創下成立以來新高峰。

而不動產服務業中較具代表性的業者則包括中捷公寓大廈管理維護、歐艾斯國際公寓大廈管理維護、宏錦光等，其 2009 年在國內服務業總排名介於第 1,505~2,201 名之間，其中中捷公寓大廈管理維護、歐艾斯國際公寓大廈管理維護 2009 年營收年增率均呈現正數，增幅介於 4~18%，主要是受惠於先前大量投資興建個案、部分豪宅即將完工交屋之際，相對帶動對於不動產物業管理公司的需求所致。

表 3 2009 年不動產經紀業、不動產服務業主要廠商營運概況

	服務業淨額排名	營收(百萬元)	年增率(%)	稅前純益(千元)	純益率(%)	員工人數(人)
不動產經紀業						
信義房屋仲介	227	7,187	28.71	1,985	27.62	2,608

太平洋房屋仲介	1,205	577	3.85	38	6.66	565
不動產服務業						
中捷公寓大廈管理維護	1,505	383	17.73	19	5.05	218
歐艾斯國際公寓大廈管理維護	1,834	237	4.49	11	4.76	141
宏錦光	2,201	131	-12.07	-72	-54.74	26

資料來源：中華徵信所台灣地區大型企業排名、台灣經濟研究院產經資料庫整理，2011年1月。

四、 現行產業政策與相關法令

居住是民生的基本需求，住宅價格、數量及品質直接影響到國民居住水準與社會穩定性，因此如何提供一個品質優良且價格合理的自用住宅環境市場，可謂政府的重要任務。房地產業目前面臨價格過高，國人實質所得下降、通膨惡化等不利因子。政府應積極提出穩定房地產景氣的相關政策，避免因房市崩盤而形成連鎖效應。以下探討近期政府針對房地產市場推出的相關政策內容，評估其對房地產市場的可能影響，並彙整各界之建議，以利後續提出有效政策建言方針。

(一) 主管機關推動之政策與法令

(1) 優惠房貸政策

奢侈稅甫公告，行政院即開始研商放寬青年房貸多元優惠具體措施，以活絡房市。具體措施乃將內政部版與財政部版的青年優惠房貸合體，讓符合資格的青年申請優惠房貸，最高可達 720 萬，還款期限還可以延長到 30 年，優惠房貸大門大開。內政部辦理的青年安心成家方案、整合住宅補貼資源實施方案，分別可貸 200 萬元與 220 萬元，與財政部辦理的青年安心成家方案第 2 案可貸額度 500 萬元，原規定不得合併使用，現在只要符合資格則兩者可同時申請，而且財政部原本有 2,000 億的額度上限，現在也一併取消。

一般來說，銀行認為資金較匱乏的族群風險較高，所以利率較高或貸款成數降低，而較富裕的族群則享有較低的利率或較高貸款成數。政府的優惠房貸政策旨在消弭弱勢的首次貸款者與資金充沛者在貸款利率

或是貸款成數上的不公平。實際上，在目前低利環境下，優惠貸款並無法有效減輕房貸負擔，因為問題真正的關鍵是薪資增幅跟不上房價漲幅。加上目前房價並為明顯回落，然而，在奢侈稅效果未明的情況下，政府此舉放寬房貸限制，等於認同目前房價價位合理並鼓勵民眾購屋，使房地產價格受到有效支撐。

政府過度從事刺激購屋需求的作為，僅著眼於購屋門檻的降低，反而會造成購屋負擔能力原本不足的民眾在購屋後必須面對長期沉重的經濟壓力，甚至形成貸款違約及法拍等問題。因此現階段政府應針對無力購屋者提供租屋補貼來協助其滿足基本居住需求，待未來房價下修至合理水準時，再透過優惠房貸等購屋補貼方式鼓勵民眾購屋，如此才是對於民眾而言最有利的作法。

(2) 興建住宅政策

政府為抑制房價飆漲、平息民怨，近期頻頻釋出各種住宅方案，包括內政部(營建署)規劃的「合宜住宅」及「社會住宅」，財政部國產局提出「公益住宅」，以及經建會推動設定地上權出售的「現代住宅」方案，都是在供給面因應民眾居住的需求。

(3) 房價透明化

為掌握不動產交易資訊，行政院與部分立法委員提出「不動產經紀業管理條例」、「地政士法」以及「平均地權條例」所謂「地政三法」的修正案，要求買賣雙方依交易價格向地政機關登錄。

論者主張建制「資訊透明」，固有其見地，然政策的實施有如雙面刃，亦應注意其負面影響。尤其是不動產具有異質性，個案差異甚鉅，加以行之有年的稅制基礎，若在毫無配套的情況下，驟然因而改變，其對民眾、金融與產業將形成重大衝擊。

(二) 其他部會與機關推動之相關法令

(1) 財稅改革

「特種貨物及勞務稅條例」(俗稱奢侈稅)於6月1日上路，根據財政部的說法，該條例主要是從交易面著手，增加房地產投資的成本，以此來遏止異常的非自用房地產短期投機炒作，對於自用、正常之投資交易協助扶植。奢侈稅政策祭出後，直接影響到2009年6月之後購屋的民眾，在出售時都會被課徵到奢侈稅。因此在這個時段內的買方，資金分配上就必須要改變短期轉手的策略，進而調整為長期投資。然而，奢侈稅課徵不分地區、不分賺賠，又牽扯上高價車等各種項目，長期傷害台灣民間消費力，有幾大不合理之處。首先，奢侈稅的課徵係就短期持有房地產之銷售行為不分地區、不論盈虧、無起徵點、不管景氣變化經常性實施以實價課徵特種稅，並追溯法案實施前已取得者，並不公平。投資房產也可能賠錢。應該針對較多炒作行為的區域進行規範，或是針對短期買賣的利得課稅。第二，高單價物品也被課稅，有波及無辜之嫌，政府之前曾發放消費券鼓勵消費，但到了今年，花錢反而要被懲罰。再來，打房造成房市凍結、民眾資產縮水、內需產業蕭條、就業機會減少。

依據行政程序法第七條所揭露精神，行政行為所採取之方法，應選擇對人民權益損害最少者，且造成之損害不得與欲達成目的之利益顯失均衡。本法案目的在於打擊房市投機行為，但法案匆促形成，而且不分地區、不論盈虧、無起徵點、不管景氣變化長期實施，以實價課徵，並追溯法案實施前已取得者，有操作過當之虞。

(2) 專案查稅

為避免投機客於短期(一年內)炒作獲利免課稅之不公平現象以及預售屋交易逃漏所得稅繳交，2011年第一季，五區國稅局先就2008及2009兩個年度的房產炒作案件進行第一波查稅行動，至3月底止查獲近百件，補稅近4億元。

第一波炒房查稅行動，依據立法院財政委員會要求，瞄準豪宅、短期炒作與預售屋轉手者，包括半年內轉手或市價逾5,000萬元的交易案件，做為主要追查對象；預售屋以黃金地段新建案做為選查標的，例如

北區國稅局鎖定新板特區、高雄國稅局以美術館周邊建案為主等。而今年6月將展開第二波查稅行動，由於2010年是房價飆漲關鍵年，因此第二波查緝稅捐機關將特別關注在該年有買賣成屋及預售屋者、二年內轉手超過三次的成屋，以及預售率達到30%的預售建案。財政部強調，首波對象是以買賣高價成屋，與預售屋權利移轉者；第二波仍將鎖定成屋及預售屋，但因各地房價高低不同，漲幅不一，炒房查稅行動將以轉手頻率多寡做為選查的主軸，高價房屋若涉及短期頻繁買賣也會列選。

(3) 專案金檢

金管會雖並非直接不動產業之相關部會，然而大多數民眾購屋所動用的資金，都是跟銀行貸款而來，因此如要控制房地產的投機風氣，房市金流的動態，金管會之資金控管有不少著力之處。金管會負擔的責任之一便是不動產貸款的風險控管，因此針對不動產貸款金融檢查、加強資本適足性審查，及非自用的投資客差別授信等方式，藉由緊縮銀行放款，限制購屋者需自備更多資金。2011年3月金管會的新政策落實後，銀行為避免增加自有資本負擔，將大幅減少非自用住宅貸款，預期包括掛在未成年子女名下的房屋貸款、第二棟非自住房屋貸款、修繕貸款等，都將受到衝擊，藉此引導各銀行提高「一人多宅」的貸款利率、或減少放款。

此外，2011年3月下旬起，金管會將以房貸分類與擔保品鑑價規定等，抽檢各家銀行的房貸融資狀況。首波鎖定四家房貸餘額持續成長的銀行，並針對「特定地區」林口、三峽、新莊和板橋四區，要求銀行遞交房貸戶明細。另外，必須提供各分行房貸金額前10大、土地擔保金額前五大的貸款戶資料。銀行應提供近兩年位於這些區域的房貸承作資訊，仔細審視銀行給予客戶的貸款成數與利率，以及鑑價金額是否符合市場行情，避免銀行藉由拉抬房產鑑價，規避央行的成數限制。今年4月起，金管會再針對人頭戶徹查，避免利用他人名義辦理貸款，或申貸資金供他人利用。

表4 2010年-2011年金管會控管房市措施

2011.04	進一步全面清查房貸人頭戶，要求本國銀行、信合社稽核單位進行專案查核，並於 6 月底前回報並提出改善措施。
2011.04	針對國銀金檢人頭戶，主要分為 2 種緝查方式： 1. 從建案著手，鎖定板橋、新莊、林口、三峽等 4 大地區，並要求銀行提供該地區建案分戶或其他相關房貸個案資料。 2. 直接針對「保證人」，要求國銀不限建案，只要「同一人為 3 件以上的房貸案作保證人」，就會成為金管會納入金檢標的通案，要求銀行全面列報，以限制購屋者需自備更多資金。
2011.03	金管會採取三大措施監控銀行不動產放款，包括： 1. 放款給非自用住宅，需大幅提高資本計提；新規定將其區分為「自用」與「非自用」，只要是非自用，風險權數自 45% 大幅提升至 100%。 2. 定義「自用住宅貸款」，所謂自用住宅即為一人一宅。 3. 控制風險集中程度，原無明確規定，新規定要求銀行不動產放款比重需在五成以下，且需確實審查貸款用途、正確歸類，並核實鑑價不動產。
2011.02	金管會要求銀行公會祭出新自律規範，防堵投資客透過車貸取得資金來炒作房市。
2011.02	金管會預告對保險業養地採取四項新的管制措施，一旦保險公司購買素地（即尚未開發的空地），須增加自有資本計提，加重增資壓力。
2010.10.14	為防止不動產開發商養地，立法院財委會決議各金融機構須逐月增列通報土地融資貸款情況給予金管會，由金管會統一揭露。
2010.7.12	央行第二波房貸金檢開始啟動，且下半年金管會的金檢將主打不動產。
2010.4.19	央行、金管會各自作金檢，央行查房貸、土建融資；金管會查定價策略。
2010.3.8	央行、財政部、金管會出手抑制房價。金管會將各銀行房貸成數、不動產授信訂價策略、授信品質列入金融檢查項目。

資料來源：台灣經濟研究院產經資料庫。

(4) 房貸調控

2011 年 4 月央行升息半碼，此乃央行自去年六月底以來第四度升息半碼，直接影響房貸族群。為進一步防堵豪宅、投資客炒房，造成房市泡沫，央行近年首次針對銀行房貸業務進行選擇性信用管制，要求銀行對投資客及豪宅的放貸進行緊縮，包含成數縮減、利率調高、取消寬限期等等，並為確保銀行業者配合政策緊縮，鎖定各銀行的房貸業務展開大規模的專案金檢。為能有效抑制過熱區域，央行針對特地區域(例如：台北縣市特定地區)的房貸進一步緊縮，要求銀行對特定地區新增購屋貸款成數不得超過房屋鑑價的六成，取消其房貸寬限期，並且不得再以修繕等名義額外增加貸款金額。

政府實施選擇性信用管制，購屋貸款成數再降低，使投資客炒作房地產需更大成本，增加炒作困難，但主要影響自有資金較少的投資客，尤其是中小坪數、中低總價的中古屋和新成屋，由於立即貸款交屋，因此將衝擊相關投資買方。然而，精華區地段的稀少產品，買方多為自有資金較充沛的保值置產者，即便不貸款也能購買，因此影響不大。

表 5 2010 年-2011 年央行控管房市措施

2010.12	央行理監事會宣布土地融資最高貸款成數訂為 65%，以及林口、三峽、淡水區列入信用管制，而信用管制地區第二戶房貸最高成數則從七成降至六成。
2010.11	央行再度緊縮現行投資客適用的最高成數，要求由 7 成進一步降為 6 成 5，且嚴禁舊案增貸的管道。
2010.9.2	央行向銀行建議北市與北縣 10 個縣轄市的案件，土地及建築融資成數分別降至七成與六成以下。
2010.7.12	央行第二波房貸金檢開始啟動，且下半年金管會的金檢將主打不動產。
2010.6.24	央行理監事會無預警升息半碼，並祭出針對性審慎措施，對台北市全區及北縣 10 縣轄市，申辦第二棟房貸者，限貸七成、無寬限期。
2010.4.19	央行、金管會各自作金檢，央行查房貸、土建融資；金管會查定價策略。
2010.4.12	央行要求國銀提交房貸雙周報，按周回報投資客貸放成數、利率。
2010.3.10	1.央行要求各銀行對投資客採同一標準，個人買第 2 間房子就視為投資客，須降成數、調升利率並取消寬限期。 2.央行提出採選擇性信用管制，如特定地區降房貸成數或課稅。
2010.3.8	央行、財政部、金管會出手抑制炒房。央行徹查各銀行對投資客授信情況。

資料來源：台灣經濟研究院產經資料庫

五、 產業建言

(一) 促進都市均衡發展，建設便捷交通網絡，以調節房地產需求過度集中問題

健全房地產業的長遠做法乃是區域均衡，誘導就業機會的分布，如此才能解決特定地區房價飆升的問題。平衡地方房市發展，必須落實國土空間利用，增加可建築土地供給量，如推動都市更新，強化區段重大建設或大型的公共設施，健全公共運輸交通建設，延伸至近郊土地，檢討都市周邊農地利用等，以縮短城鄉差距以平衡供需，以穩定房市。例如：大台北地區在興建中的捷運沿線，可由政府協助徵收土地、讓民間

業者來興建平價住宅或出租住宅，也應該擴大交通建設，讓更多地方適合通勤族居住。

(二)釐清住宅房產與投資型房產之差異，保障居住權同時健全投資環境

住宅是一種特殊的財貨，同時牽涉投資與消費雙重性，以投資的角度來看，其為一個商品；然以居住的觀點來看其為一個基本權利。政府必須提供足夠的供給及公平的誘因以維護國民之「居住權」(非所有權)。以商品的角度來看住宅發展，應尊重市場供需功能，健全投資市場環境；但若以社會福利的角度來看，應保障人民居住權利，而非是否有能力購買。

1. 保障居住權，而非財產權。政府有責任照顧中低所得民眾的居住問題，只要在交通便利處有棲身之地，投資型房產價格再高，也不會影響民眾生活，自然不會引民怨。最好的方法應是由政府主導，建商支持與配合，協助增加精華區投資型房產以外之居住供給。以合宜住宅為例，政府如果要提高建商參與現代住宅開發意願，除了要降低地上權權利金外，更應該讓得標廠商，經營商場等附屬設施。
2. 資本控管打壓投資，對有能力的投資者不造成影響，卻可能造成供給方寡占，不利產業競爭。對買方來說，政府實施選擇性信用管制，對於自有資金較少的投資客將有影響，尤其是中小坪數、中低總價的中古屋和新成屋，由於立即貸款交屋，因此將衝擊相關投資買方；不過，精華區地段、戶數稀少的豪宅產品，因為買方多為自有資金較充沛的保值置產者，大多數不需要貸款，高單價、高總價的買盤則影響不大。以北市為例，北市房價高漲是投資型商品需求旺盛導致，這種現象非限縮貸款額度便可解決，政府若能提供合適的投資管道，房價自然會修正。對建商來說，該資本管制恐導致房地產上下游供應鏈陷入急凍。因為建商投資房地產是「一個卡一個」，是透過貸款投資，一旦實行過當，建商會受到很大的影響。若干年前房地產出現建商連環倒閉事件，就是

金融機構出現緊縮信用的手段下造成。近年土地價翻漲，以往信譽好的建商，幾乎有全額貸的優勢，但央行限縮土地融資，最高只能核貸 6 成 5，如此齊頭式的管控措施，不僅容易形成大型建商「寡佔」集中，不利產業競爭效能；也使得土建融資的「融資風險」增加，影響交易安全。因此，如果是正派建商真正蓋房子者，應該讓銀行繼續正常融資，以免破壞市場正常運作機制。

(三)房價透明化機制影響殊甚，宜先建置配套再行

1. 房價資訊透明化不代表能抑制房價。香港及中國內地的房價揭露制度都已實施，但兩地房價仍持續上揚，由此可看都房價透明與房價高低並無相關性。因為即使揭露，也只是房價的「結果」，卻不能說明房價形成的「過程」，否則內政部「不動產估價技術規則」也不會將不動產價格分成「正常價格」、「限定價格」、「特定價格」以及「特殊價格」等四大種類。因此，若要公開交易結果，須注意市場是否會產生因缺乏解讀以及判斷，造成領頭羊式的哄抬，反而變成炒作的工具。
2. 透明化造成的隱私權問題。市場上對於「實價登記」最擔心的是價格會成為政府課稅的依據，以及個人隱私曝光。目前土地增值稅以公告現值計算，若改以實價登記，光是土地增值稅就會暴增數倍；目前沒有任何一條法律規定政府不可以此資料作為稅務稽核之用。因此，若是政府要依此做為稅基時，應先進一步檢討稅率，並充分討論買賣雙方的隱私權的保障機制，並清楚告訴民眾，怎樣確保如此重要的財產資料，才能有效解除房屋買賣雙方心中最大的疑惑與擔憂。
3. 影響房地產流動，增加交易成本。若要徹底執行房價透明化，首先須確認如何審認「實際交易價格」之正確性，若因審認缺乏標準，稅務機關無法核實課稅，過戶程序無法完成，不僅增加交易風險，整個交易安全與不動產流動也有陷入停滯之疑慮。因此，「查核機制」的運作，應有完整配套措施。

4. 影響金融安定與產業融資。法拍屋依照「稅捐稽徵法」的規定，必須先扣掉土地增值稅，才能償還銀行，如果因為「實價登錄」牽動到實價課稅，金融機構受償額度大減，恐衍生金融風暴。因此，政府應先提出相關預防措施，並評估全體產業與民眾因為實價課稅，造成不動產估值減少、財富縮水、融資能力降低等各方面之影響。

(四)「空地開徵空地稅或照價收買」宜就可能產生之後遺症預為綢繆，俾避免影響施政宏效：

1. 短期間釋放容積，可能造成生活品質下降。任何土地的開發都內含著「不可回復性」，以高價空地稅或照價收買逼迫都市內的空地短時間內變成水泥叢林，促使城市擁擠程度攀升，恐對於邁向彈性、多元、綠生活的城市並無助益。
2. 空地之產生也有「非投機性」因素。造成空地的原因，經常亦有非投機因素，例如繼承訟爭、祭祀公業尚待清理、地上物占用、界址糾紛、整合其他基地或畸零地等因素，如果一概逕以「養地」投機視之，並予課徵空地稅甚或照價收買，迫使彼等土地儘速建築使用，唯恐不妥。
3. 既存的舊有建物不宜逕以囤地視之。在法律(平均地權條例)上，所謂空地除了一般素地外，還有包括「視為空地」。所謂「視為空地」是指「雖建築使用，而其建築改良物價值不及所占基地申報地價百分之十」的建築用地。然而建築物會逐年折舊，在地價節節高漲之際，多數既存的舊有建物動輒即易形成所謂的「視為空地」，但是既有房屋所有權人仍做從來之使用，並非投機，若個別迫使拆除重建，除不符經濟效益外，恐有遭致民怨之虞。
4. 宜儘量鼓勵整合，促成都市再生。所謂都市更新要將推土機式建築物之重建，轉為包含地域整體基礎建設、產業活化、社會經濟及歷史文化保存等綜合性發展之「都市再生」理念。都市更新應

該鼓勵街廓或具開發規模的整併，通常一個都更案，都要花五到七年才能成型，政府如何判定建商是整合都更還是囤積土地；整合中的部分基地，若以「養地」視之並繩以空地稅甚至照價收買，迫使小基地零星建築，形同和都更政策背道而馳。若就大面積開發案來說，因為大型的造鎮計畫不可能一口氣全面開發完成，若建商要規避空地稅，把無法開發的土地轉售，可能會讓土地價格逐漸墊高，到最後吃虧的仍舊是消費者。

5. 謹請考量開發業界「原料存量」之需要。就建築開發業來說，有別一般產業是將「土地」放在會計報表的「固定資產」科目內，建設公司的土地是放在「(流動資產的)存貨」項下。從 2006 至 2010 年國內建商存貨佔總資產比率約為百分之六十五左右。從建築開發業營運特性來看，買入原料土地為存貨，供未來製造用，此為其營運特性使然。如果一概將必要的存貨視為投機型態的「養地」，實與建築開發業經營情況不符。再者，若現有土地都因空地稅而在短時間內搶建，十年二十年後市場上將會一地難求，在素地極端稀少的情況下，再無政策可擋房價飛奔。故就永續經營之理念，建請考量產業界「原料存量」之需要。

六、建議與結語

房地產是國人的主要財富、房地產業有百萬就業人口，攸關社會安定及經濟發展。依據行政院主計處最新公佈的國富調查結果，民國 97 年總財富 161.8 兆元，房地產財富約佔 64.6%(全球各先進國家房地產財富約佔整體財富 65%)。台灣平均每戶家庭資產淨額相當於 900 萬，其中房地產價值近 366 萬(佔 40.6%)，加上貸款應有 152 萬元，臺灣大概有 788 萬戶，其中房屋自有比率為 87.89%就有 771 萬戶，合計資產就有 40 兆元，加上商業大樓等資產應有 6 兆元，因此只要增值 1%即增加 4,600 億元財富，房地產對社會經濟的穩定與家庭財富有重大之貢獻。房地產投資 1 元也可帶動 4.5 元上下游關聯產業的效應，房地產也提供 100 萬人的就業。因此，房地產能帶動總體經濟成長，也深受各國政府重視。

實際上，住宅是一種特殊的財貨，同時牽涉投資與消費雙重性，以投資的角度來看，其為一個商品；然以居住的觀點來看其為一個基本權利。以商品的角度來看住宅發展，應尊重市場供需功能，政府不該管介入人民要不要擁有房子，因為擁有房地產屬於財產的累積。若以社會福利的角度來看，為保障人民居住權利，政府可適當干預，透過政策與策略的合理應用及健全，以匡正住宅市場機能之不足及提升居住之品質。因此，政府應先釐清投資型房產與居住型房產，在保障國人居住權的同時，健全投資環境，以利整體不動產業發展。