

第二章 政策與房地產關聯分析

林秋瑾¹ 李青瑋²

2012年來台灣房地產市場與政策面，就台灣房地產市場而言，多項居住正義相關政策陸續提出使得營建業表現衰退，成交狀況不如預期。都更條例的修正提高都更門檻、房貸授信之緊縮以及奢侈稅效應之延燒，令營建業者看待未來房市之態度轉趨保守。接著選舉過後，業者又喊出房市最壞時機已過。在政府油電雙漲的壓力下，預期通貨膨脹的心理，促使原本已開始要下滑的房市，又被炒熱炒高。然而在油電及通膨未如預期上漲，加上實價登錄實施，國內外經濟情勢惡化，金融機構對豪宅市場緊縮房貸，雙北市房價又開始鬆動下修。儘管有QE3的預期心理，但並未營造出進一步的繁榮氣息。自10月揭露房價資訊後，房市觀望氣氛更顯濃厚，雖有第四季季節因素支持，但市場仍缺乏利多因素支撐，加上國內政治與經濟環境未見好轉氛圍下，反加深市場後續發展的疑慮。值得一提的是，儘管房價持續高漲，但全年的中古屋市場交易量卻低於2008金融海嘯的後交易量。整體而言，房價資訊逐漸透明化，投資客及自住者更審慎觀察市場動向發展，全年呈現價漲量縮情況。

根據仲介業的調查，10年的時間，北市中古屋房價由平均每坪21.7萬元，漲到2012年2月份每坪44.6萬元。但其實房價的飛漲，在台灣是局部的問題。雙北市以外地區，也就是台中、高雄有漲。其他地區的房價依然是低迷，不動如山。但問題是，雙北市地區的房價，真的漲得太兇，高不可攀的房價成為薪水階級一輩子的痛。政府若不能有效降低房價所得比，年輕人養房負擔沉重，必定影響我國的生育率，進而造成國力衰退；此外，隨房價上漲而薪水沒增加，無殼蝸牛越來越多，恐為社會帶來更多問題，政府可千萬

¹ 國立政治大學地政學系 教授。

² 國立政治大學地政學系 碩士在職專班。



不要讓人民背負太沈重的房價而犯罪或自殺；此外，要是政府想靠房產業來振興經濟，一時之間，經濟會好轉、就業會增加，然而一旦房市泡沫破滅，人民叫苦連天，危及社會安定，那就為時已晚，得不償失。因此政府不但應有所作為，還要有正確的作為。為了應付高漲的房價，擴大供給還是基本對策。但拼命增加房屋供給，對於地小人稠的台灣而言，實在還是扭曲了「地盡其利」的意義，因為房市早已是供過於求。少子化，老年化等人口問題，使得需求減少，台灣過多的餘屋，終究價格會降下來。但迅速的降價、崩盤會製造更大的問題。

行政院針對改善都會區住宅供需及增加受薪階級購屋能力等方面，2010年4月行政院院會通過的14項「健全房屋市場方案」的具體措施，2012年來延續以往，政府提出多項居住正義相關政策，是否解決房價過高的問題，減低受薪階級或減低年輕人的購屋負擔，還是只是引誘更多年輕人成為房奴。本文分別從住宅政策回顧，2012年來房地產市場政策面與多項居住正義相關政策，從奢侈稅、居住正義、實價登錄與其他相關政策等角度，分析各項政

表1-2-1 2012年國內房地產政策制度一覽表

時間	主管機關	政策方案	內容概述
2011/12/13	內政部	住宅法立法通過	預計2012/12/13實施
2011/12/13	內政部	實價登錄三法完成三讀	預計2012/7/1實施實價登錄地政三法，係指不動產經紀業管理條例、地政士法及平均地權條例，於100年12月13日立法院三讀通過。
2011/12/23	內政部營建署	公告申購板橋浮洲合宜住宅	計畫興建4,618戶，每坪平均售價19.5萬元，預計民國103年底完工，104年3月交屋。
2012/1/10	內政部營建署	機場捷運A7合宜住宅招商簽約	出售3,761戶，出租住宅199戶，共計3,960戶。預計2012/10公告申購。合宜住宅面積約9.81公頃，分為4個基地辦理用地預標售招商，由內政部營建署於101年1月10日分別與得標之遠雄建設事業股份有限公司、皇翔建設股份有限公司、名軒開發股份有限公司及麗寶建設股份有限公司完成簽約。
2012/2/13	內政部營建署	健全房屋市場方案	新北市板橋浮洲合宜住宅承購資格開始申請
2012/5/1	台北市政府	豪宅稅	2012/5北市課徵豪宅稅 貢獻房屋稅收2億多。認定標準改訂為3項，分別是每戶總價8千萬元以上、每坪單價100萬元以上或每戶80坪以上，另外，每棟房屋符合上述要件之戶數達70%以上者，則整棟列入豪宅。

策制度的內容與對房地產市場的影響。最後綜合說明各面向政策問題評析與後續可能發展，以及對國內房地產市場長期發展的意義。

時間	主管機關	政策方案	內容概述
2012/5/9	內政部 營建署	健全房屋市場方案	營建署依據「健全房屋市場方案」核定「新北市板橋浮洲榮民公司及周邊地區興建合宜住宅投資興建計畫案」，預計101年6月20日至7月19日辦理預售登記事宜。 機場捷運A7站合宜住宅自102年4月15日起至6月23日止受理第一階段預售登記，相關資訊請至機場捷運A7站合宜住宅銷售網站
2012/6	中央銀行	中央銀行不動產管制	中央銀行不動產管制方向： 雙北市8000萬元以上，及其餘縣市5000萬元以上住宅，放款成數不得高於6成、無寬限期。 豪宅3年內轉貸金額不得超過原貸餘額，亦不可增貸。 銀行定期繳交豪宅貸款雙周報，以利主管機關監控不得以個人低利信貸，作為豪宅購屋貸款周轉金。
101/6/11	內政部	身心障礙者房屋租金及購屋貸款利息補貼辦法	內政部101.6.11台內營字第1010805033號修正「身心障礙者租賃房屋租金及購屋貸款利息補助辦法」為「身心障礙者房屋租金及購屋貸款利息補貼辦法」，並修正全文，自中華民國一百零一年七月十一日施行。
101/7	中央銀行	中央銀行嚴查理財型房貸的資金用途	中央銀行發函給各銀行，嚴查理財型房貸的資金用途，封鎖投資客利用理財型房貸取得資金。
101/7	行政院	不動產逆向抵押貸款	行政院計畫7月在全國試辦「不動產逆向抵押貸款」
101/7/4	內政部	住宅補貼資源實施方案	內政部依據行政院一百零一年六月十八日院臺建字第101010133886號函核定修正之整合住宅補貼資源實施方案，為辦理住宅補貼業務，特訂定本作業規定。
101/7/6	內政部	青年安心成家方案	內政部依據行政院一百零一年六月十八日院臺建字第101010133885號函核定之青年安心成家方案，為辦理住宅補貼業務，特訂定本作業規定。
101/8/1	內政部	實價登錄	地政三法有關實價申報登錄條文均明定施行日期由行政院定之，行政院業已核定施行日期為101年8月1日。
101/8/12	財政部	國有土地標售有條件解禁	台北市與新北市500坪以下國有土地標售擬有條件解禁。
101/9/1	內政部	土地徵收市價補償政策	土地徵收改採市價 9/1實施 內政部今天表示，土地徵收條例有關土地徵收改採市價補償政策9月1日施行，希望落實保障人民權益，實現土地公平正義。 內政部表示，查估後的市價經提交地價及標準地價評議委員會評定後，作為徵收補償的依據。 內政部指出，市價查估後半年將再評定市價變動幅度，作為補償價格調整依據。



時間	主管機關	政策方案	內容概述
101/10/11	財政部	雙北市500坪以下國有地不解禁，繼續禁售	行政院長陳冲拍板雙北市500坪以下國有地不解禁，維持現狀，繼續禁售。
101/11/2	內政部	加強住宅及不動產相關資訊的建置及發佈	不動產資訊平台與住宅e-Map 資訊成果發表會，並正式整合完成『不動產資訊平台』建置上線。
101/12/25	內政部	住宅性能評估	訂定發布『住宅性能評估實施辦法』以提升住宅品質及明確標示住宅性能。
101/12/30	內政部	基本居住水準	中華民國101年12月28日內政部臺內營字第1010811800號令訂定發布全文4 點，自101年12月30日生效
101/12/30	內政部	住宅法	發布，並自即日起施行。

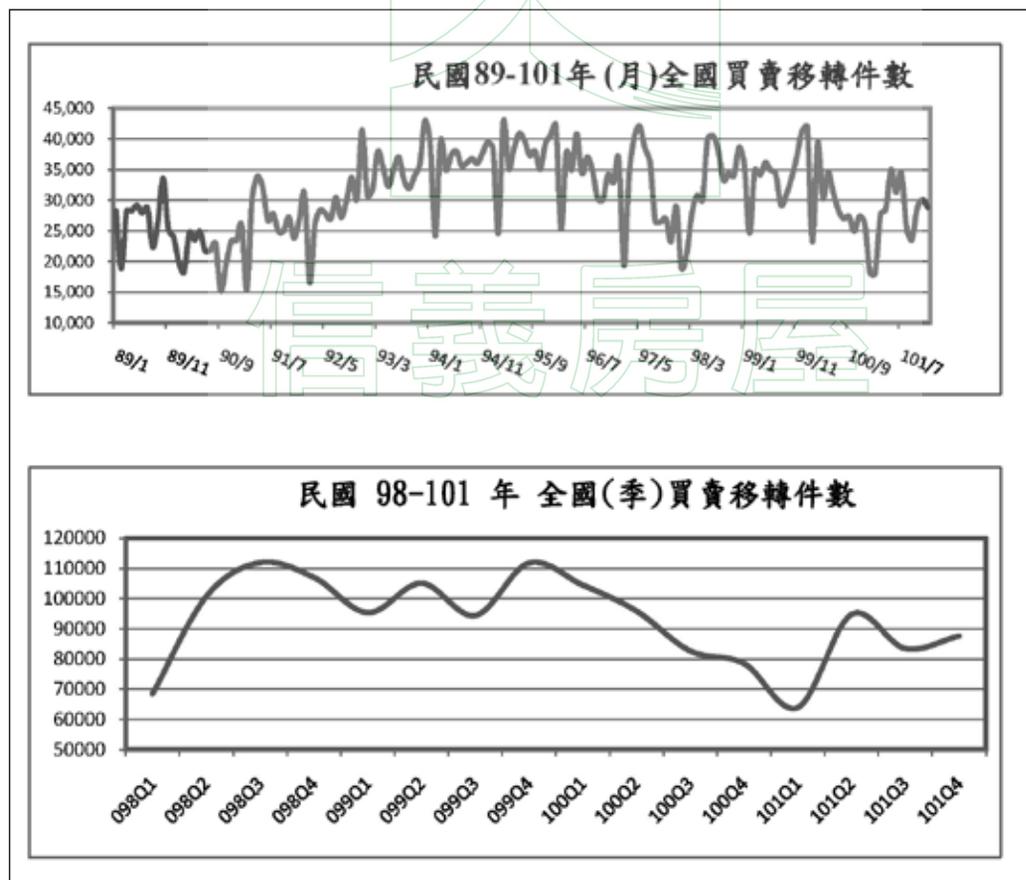


圖1-2-1 全國買賣移轉件數

資料來源：本研究整理自內政部營建署住宅資訊統計彙報、內政部不動產資訊平台

壹、住宅政策回顧

一、國民住宅政策回顧

回顧臺灣過往國宅政策，政府於1976年公布「國民住宅條例」，1979年因應此計畫而成立了「住宅及都市發展局」，各縣市政府成立國民住宅局(課)，此時期的國民住宅興建方式主要有：政府直接興建、委託興辦單位興建、眷村改建以及貸款人民自建等四種方式。然而國宅區位欠佳，施工品質不良，加上土地取得及資金籌措不易，貸款方式不符實際需要等因素，使此階段的國宅興建計畫並未達預期的效果。

政府於1982年透過大幅修正國宅條例來改變興建之模式，另增加貸款自建以及投資興建兩項，將興建國宅的責任推往民間，持續推動興建計畫，但1990末期卻是房地產不景氣之時期，相較於市場的住宅產品，國宅之需求因而不高，國宅銷售受到嚴重波及而嚴重滯銷。自1986年起，改由省市縣政府依地方需求，研擬國宅興建計畫，報請上級機關核定後辦理，國宅興建自此轉趨消極保守。

1990年代國宅政策也開始轉變，政府干預國宅的方式已不限於政府直接興建而已，並增辦輔助人民貸款自購住宅業務，由政府補助購屋者部分貸款利息，原因是因為政府興建國宅的速度緩慢沒有效率(徐韻涵，2011)。

過往國民住宅政策，始於1954年內政部設置「興建住宅技術小組」的組成，陳博雅(1994)及林萬億(2006)將我國的國民住宅分為四個階段簡述如下：

1.貸款興建住宅階段(1954年~1975年)

此時期之國民住宅政策始於台灣居民因天災或軍眷撤退來台需暫時安置問題，依「興建國民住宅貸款條例」至1975年止，共興建了125,534戶。

2.國宅六年興建計畫(民國1976年~1981年)

民國1972年房價開始上漲，至民國1973年年達到高峰，都市土地變地昂貴，但國宅貸款條件無法適應社會變遷，此一時期的國民住宅興建方式主要有：政府直接興建、委託興辦單位興建、眷村改建以及貸款人民自建等四



種方式。

3. 國民住宅興建與預售 (民國1982年~1989年)

民國1985年~1989年國宅興建計畫，此四年政府直接興建的數量不多，只有 2,930 戶，貸款人民自建 7,640 戶及獎勵投資興建 502戶 (內政部營建署，2006)。因此，低價位住宅需求驟增，為增加可負擔住宅供給，協助中低收入戶解決住宅問題，行政院於 1988 年通過「興建中低收入戶住宅方案」，並建立等候名冊制度。

4. 新社區發展計畫(民國1990年~1999年)

1990年代國宅政策也開始轉變，由政府補助購屋者部分貸款利息。原因是因為政府興建國宅的速度緩慢，沒有效率。因此1990年行政院通過「改善當前住宅問題措施」，改以多途徑方式解決住宅問題。而國建六年計畫將「中低收入住宅方案」併入「新社區發展計畫」。

二、住宅政策回顧

台灣地區住宅政策因時空環境不同，辦理方式、對象及規模自有差異，大致可分為下列數階段說明：

1. 1949年~1957年：應急的住宅補貼

台灣的住宅政策自1949年國民政府播遷來台至1957年期間，因百廢待舉，且人口急速大量增加、經費不足、住宅短缺、住宅質與量水準極為低落，可說是台灣地區住宅問題最嚴重的時期。然後此類住宅皆十分簡陋，並以使用公有土地為主，且大部分為違規使用，住宅政策無論在制度上，居住水準上皆屬應急的住宅補貼。

2. 1957年~1964年：

住宅補貼第一個法制化的依據是1957年公布實施之「興建國民住宅貸款條例」，以低收入家庭為對象，貸款成數高達標準造價之8成、利率為月息0.5% (年息6%，當時貸款年利率超過10%)、期限15 年。但住宅面積很小

(8 坪、10坪及12 坪)。

3.1964年～1975年：

1964年開始政府直接興建國宅住宅，以成本價售予較低收入家庭，但住宅面積仍然以8、10、12 坪為主。此類住宅即為南機場一、二、三期之整建住宅。

1965年以後則陸續有不同職業身分別的住宅補貼，如辦理輔助公教人員建購住宅，政府直接興建再以成本價售予公教及警政人員，並提供貸款利息補貼。

4.1975年～1984年：

「國民住宅條例」於1975年公布實施，使住宅政策逐漸走向制度化與法制化，國宅組織也漸趨健全。各縣市政府皆成立國宅專責單位，積極辦理直接興建國民住宅，售予較低收入家庭，或輔助偏遠地區較低收入家庭自建住宅。

因此，條例中特別規定國宅用地取得方式，俾確保政府直接興建國民住宅之用地有穩定來源。

5.1994年～1999年：

民間積極參與低收入住宅興建於1994年開始。1989、1990 年間房屋價格飆漲許多人無能力購屋，而政府能直接興建戶數有限，爰引進民間力量配合政府政策開辦「勞工住宅輔建方案」，即所謂6 萬元一坪勞工住宅社區興建計畫，惟執行一期，共18 個興建案、1,771 戶後，因有大量空餘屋而停止。

6.1999年～2005年：

住宅政策經數十年的發展，幾乎都以輔購、輔修為主，且一再以政府資源投入辦理，但都有特定的對象，1999年開始實施的「振興建築投資業方案」及2000年開始的優惠房貸方案係為挽救建築投資業之低迷景氣而由中央銀行協商各金融機構，以優惠利率貸給我國國民購置民間興建之住宅，使用金融機構資金放貸。其目的、作法、對象與1999年以前各種方案迥異。但仍不離補貼利息的作法。



7.2005年以後：

全方位的住宅政策始自2005年行政院核定的「整體住宅政策」，將健全住宅市場及提昇居住品質與公平效率之住宅補貼作為住宅政策目標，努力推動。

三、現行住宅政策作法

行政院於2005年5月24日核定整體住宅政策，為落實「整體住宅政策」，積極研擬該政策實施方案之具體措施及其相關工作，並經行政院2007年11月21日院臺建字第0960050731號函核定2008年至2011年整體住宅政策實施方案。另行政院經濟建設委員會就當前房屋市場發展，研提「健全房屋市場方案」，並於民國99年4月22日奉行政院備查，該方案依據「因人制宜」、「溫和有效」、「健全穩定」及「社會公平」、「資訊透明」及「相關配合措施」等六大原則，提出相關具體缺失，以健全房屋市場。「社會住宅推動聯盟」於2010年10月13日拜會馬總統，建議政府應儘速興建只租不賣的社會住宅，經本部於2010年10月31日向馬總統報告「社會住宅實施方案初步構想」，總統裁示如下：

- (一) 確立租金補貼為主，興建社會住宅為輔之原則。
- (二) 無法透過租金補貼，在市場上租到合適住宅之弱勢者，政府有義務提供公有出租住宅。
- (三) 請內政部在大台北都會區，於兩週內篩選一定數量之土地，著手與相關部會及地方政府研議準備興建1,000 至2,000 戶之社會住宅

為延續整體住宅政策目標及因應當前臺灣住宅現況，經行政院民國100年10月26日院臺建字第1000106205號函核定民國101年至民國104年整體住宅政策實施方案。民國97年至民國100年相關計畫執行成果檢討，並將可繼續執行具體措施項由延續之民國101年至民國104年整體住宅政策實施方案，辦理重點為：一、提升居住品質、創造無障礙住宅及社區環境方面；二、提供中低收入、弱勢、相對弱勢及受薪階級的居住需求協助方面；三、創造公平的租、購屋機會部分。

匯總我國現行住宅政策政府所規劃的安居措施有合宜住宅、社會住宅、現代住宅、青年住宅及公益住宅如下表所示。

政策之擬定必有其時空背景，由前述各階段住宅政策可見，補貼住宅政策一直是政策重心，只是做法上有所調整。現行住宅政策目標為「結合政

府與民間資源」，在健全的住宅市場，合宜的居住品質，公平效率的住宅補貼與社會住宅的規劃下，使不同所得水準、身心機能、性別、年齡、家戶組織、族群文化之國民，擁有適居且有尊嚴的居住環境。現行住宅政策內涵與具體作法：1.健全住宅市場；2.建立公平效率的住宅補貼制度；3.提高居住環境品質。

表 1-2-2 現行住宅政策政府所規劃的安居措施

主辦單位	住宅名稱	地點	銷售方式	規劃及銷售對象
內政部	合宜住宅	機場捷運A7站及板橋浮洲地區	房地均售	家庭年收入以北市百分之五十分位標準（即一百五十八萬元）限制售價上限，房價是周圍行情的7成
內政部	社會住宅	台北市、新北市	只租不售	青年學生、初入社會、弱勢族群
經建會	現代住宅	大台北捷運站附近/末站 目前選定土城頂埔站、三峽教育研究院站	只賣屋不售地	年收入在某個基準以下且名下沒有任何房子，不設定為首次購屋族，也不限年齡。 坪數約20至25坪 設定地上權70年方式(不必繳定價稅、房屋稅，但也不能轉出租)
工程會	青年住宅	台北市、新北市	未定	台北市和新北市交通便利的蚊子館改建
台北市	公益住宅	台北市	只租不售	銀髮族

資料來源：網路新聞、<http://anniewu727.pixnet.net/blog>

國民房屋的支付能力逐漸改善，且因國際交流頻繁、教育程度提高，對住宅水準的要求因而提高。然而，自由市場機制加上台灣地小人稠，房價因居高不下，又因都市化速度太快，都市住宅需求又多又殷切，致住宅設計品質常乏善可陳，故住宅政策逐漸由普遍性的住宅補貼（量的取向）轉成為公平效率的補貼，並開始重視住宅品質提升問題（質的取向）。（陳麗春，社區發展季刊121期：5-10）

2010年初經行政院調查高房價為民怨之首，其後政府便以「居住正義」之名推出包括健全房屋市場方案、五處社會住宅優先方案、板橋浮洲與林口A7合宜住宅（如表合宜住宅相關內容）、奢侈稅、不動產實價登錄、住宅法³...等一系列措施。合宜住宅政策便是朝現行住宅政策目標方向進行，由參加

³ 中華民國一百年十二月三十日總統華總一義字第 10000297411 號令制定公布全文 54 條；並自公布後一年施行。



投標的建商於得標後負責興建，其品質由政府把關，使得去除以往國民住宅品質差的壞印象。以往建國宅是勞務發包，評選以價格為主，但A7合宜住宅將採民間統包，評選標準包括規劃設計、興建能力等，預料A7合宜住宅的營建品質會優於以往。

表 1-2-3 合宜住宅相關內容

項目	機場捷運A7站	板橋浮洲
交通優勢	機場捷運線A7站	台鐵浮洲簡易站、近板南線亞東醫院站
門牌	桃園縣龜山鄉	新北市板橋區
基地面積	9.81公頃	約11公頃
規劃	提供總戶數5%為出租住宅，限定5年內所有權不得移轉 興建3960戶合宜住宅、198戶只租不售	提供總戶數10%為出租住宅，限定10年內所有權不得移轉 興建4480戶合宜住宅，448戶只租不售
售價	主建、共有部分每建坪上限16萬2千元，附屬建物陽台每建坪上限6萬5千元	出售平均每坪19.5萬元，陽台每坪6.43萬元
周邊捷運站行情	A8站 公寓12~20萬元 中古大樓17~27萬元	亞東醫院站 公寓每坪22~25萬元 中古大樓每坪30~32萬元 一般新大樓每坪37~42萬元

資料來源：內政部營建署

貳、合宜住宅政策對房地產市場之影響

本節主要是要了解合宜住宅的供給是否能夠仰制林口住宅市場不斷價格漲的亂象。且林口合宜住宅的供給量共3960戶，進而是否可以對林口住宅市場有降溫的效果，因此將透過以下內容深入探討分析：

一、合宜住宅政策及規劃原則

政府為有效降低房價所得比，讓年輕人養房負擔減低，以免影響我國的生育率，進而造成國力衰退。為此，政府在新北市板橋區及林口區分別推動低價優惠房貸住宅，供給量約8000戶(板橋浮州4032戶，林口捷運A7站3960戶)。規劃原則以興建地下1至3層、地上10層以上之建築物為原則。各戶之規劃設計坪數，總面積介於30坪至50坪之間(包含公共設施部分，不包含停車位)，公設比不得超過30%。強調綠建築理念與通用設計及無障礙設計理

念。停車空間以平面式停車位、設置於地下層為原則。

二、林口重劃區及捷運A7站周邊生活環境

林口區地廣人稀，不過隨著交通建設的開發及工業區、新市鎮重劃區陸續開發，林口區已經由農業鄉逐步轉變為工業、商業與農業共存的區域，人口快速成長。重劃區內最多住宅與商業新大樓聚集的路段為文化一路、文化二路、文化三路、忠孝路及仁愛路這五條路段所圍起的街廓。除此之外，尚有大批未開發利用的土地未使用。目前機場捷運A7站周邊荒涼，生活機能不足，且門牌掛在桃園縣龜山鄉，不過A7站是機場捷運線在林口台地的三站當中，距離台北市最近的一站，與台北車站僅隔7站，約20分鐘的通勤路程，仍屬大台北生活圈。

三、林口住宅市場供需及負擔所得比較

林口住宅市場供需將從林口區戶籍人口數、不動產買賣移轉棟數及住宅流量分別比較，以了解合宜住宅之供給與林口區住宅市場是否有關聯性。另從負擔所得比，了解合宜住宅之供給價格對一般無屋族是否足以負擔。

一、合宜住宅政策申購條件與規劃原則

合宜住宅政策申購條件其承購資格之適用對象為一定收入以下之無自有住宅家庭者應符合之條件，如表1-2-4。

合宜住宅政策規劃設計原則如下：

- (一)以興建地下1至3層、地上10層以上之建築物為原則。按興建廠商之初步規劃設計，興建樓層介於14樓至26樓，興建總戶數約3,960戶。
- (二)各戶之規劃設計坪數，總面積介於30坪至50坪之間（包含公共設施部分，不包含停車位），公設比不得超過30%。實際設計內容由興建廠商自行規劃設計。
- (三)強調綠建築理念與通用設計及無障礙設計理念。
- (四)停車空間以平面式停車位、設置於地下層為原則。



表 1-2-4 合宜住宅申購條件分析表

申請條件 / 合格戶類別	第一類合格戶	第二類合格戶
申請人年齡	申請人須為年滿二十歲	
申請人家庭組成狀況	須符合下列家庭組成之一： 1.有配偶者。 2.與直系親屬設籍於同一戶者。 3.單身年滿四十歲者。 4.父母均已死亡，戶籍內有未滿二十歲或已滿二十歲仍在學、身心障礙或沒有謀生能力之兄弟姊妹需要照顧者。	
申請人之家庭成員住宅持有狀況	1.家庭成員係以家庭組成條件為依據，包括申請人及其配偶、戶籍內之直系親屬及其配偶，惟申請人與配偶分戶時，則分戶配偶之戶籍內直系親屬及其配偶亦屬家庭成員。 2.申請本證明者，家庭成員須無自有住宅；以「父母均已死亡，戶籍內有未滿二十歲或已滿二十歲仍在學、身心障礙或沒有謀生能力之兄弟姊妹需要照顧者」之家庭組成提出申請，申請人及其戶籍內兄弟姊妹均須無自有住宅。	
申請人之家庭成員家庭年收入標準	家庭成員之年收入合計應低於（含）158萬元 【家庭年收入 ≤ 158萬元】	家庭成員之年收入合計應超過158萬元且低於（含）247萬元。 【158萬元 < 家庭年收入 ≤ 247萬元】

資料來源：內政部營建署

二、林口重劃區與A7捷運站周邊環境概況分析

林口重劃區周邊環境概況分析如下：

(一) 周邊環境概況

林口重劃區如圖1-2-2所示，大致可分為A、B、C三區及別墅區，其中A區域介於文化北路二段與文化二路二段間，屬於近5年開發的區域，而B區域介於文化二路二段與文化一路二段間，屬於近5-10年開發的區域，另C區域介於文化一路二段與仁愛路二段間，屬於近10年開發的區域，除此之外，另有別墅區為仁愛路二段往北，屬於近10年開發的區域，但因需求量不高，故遲延至近5年才陸續開發，上述各區域除別墅區外其他各區域中A區域大都為12樓以上大樓，B區域大都為10樓以上大樓，C區域大都為7樓華廈。

(二) 區域內開發概況

A區域內尚有未建築開發之空地約占70%，B區域內因為近5-10年開發之區域，且為林口第二個中心商業區(原林口舊市區為第一個中心商業區)，經最

近10年以上的開發，其生活機能已陸續接近完善，所以人口持續進住中，區域內未建築開發之空地約占40%，另C區域因較接近林口舊市區，故開發上屬於舊生活圈向外擴散，最早被開發之區域，生活機能充足，區域內未建築開發之空地約占20%。

(三) 區域內房價

就區域房價而論，A區域與B區域較接近捷運A9站及未來機關用地(未來林口行政中心、林口稅捐稽徵處、林口消防局等)所以房價不相上下，約為28~32萬/每坪，愈往東邊，B區域生活機能較A區域條件完善，所以區域價格當然較A區域來得高，A區域約為每坪20~24萬，B區域約為每坪22~26萬，C區域雖離捷運站較遠，但因其生活條件完善，且有林口大運動公園等休閒場所，所以價格約為每坪20~24萬。

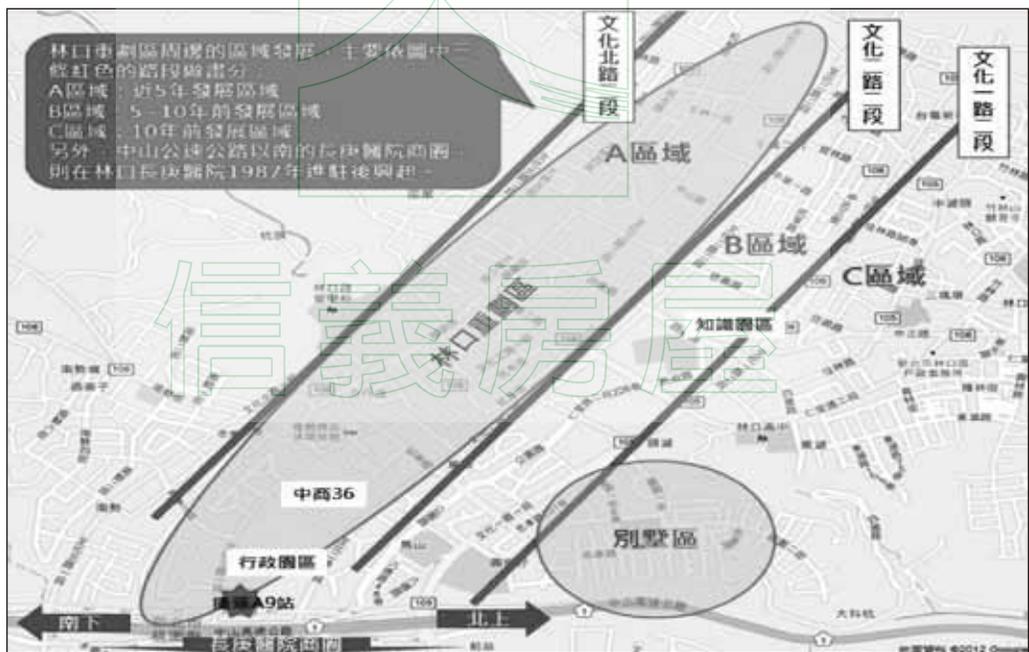


圖 1-2-2 林口重劃區周邊發展現況圖

資料來源：(引自樂屋網整理，http://newproperty.rakuya.com.tw/housing_detail/index?id=86)

A7站重劃區周邊環境概況分析如下：

(一) 周邊環境概況

A7捷運站重劃區周邊環境如圖1-2-3所示，本計畫範圍位於林口特定



區機場捷運A7站（體育大學站）周邊地區，行政轄區包括桃園縣龜山鄉樂善村、文化村、長庚村之部分轄區，南側緊鄰臺灣體育大學、長庚大學、龜山鄉第三公墓；西側為華亞科技園區；文化一路穿越本計畫區，面積共約236.30公頃。



圖 1-2-3 A7捷運站重劃區周邊環境現況圖

資料來源：本研究自行繪製

林口機場捷運A7站(體育大學站)隸屬桃園龜山鄉，目前周邊荒蕪一片，多是鐵皮屋，十分欠缺生活機能，A7開發案主要範圍屬於林口台地上的林口特定區內。為桃園縣龜山鄉。因為被禁建 44多年，現有500戶住戶，因為務農難以維生，居民只能出租土地作為工廠使用，收取地租。A7計畫所徵收的土地大部份為私有地，總土地面積約為 236公頃(713,900坪)，計畫中作為合宜住宅的土地約10公頃(30250坪)，僅占4.27%，如下圖1-2-4所示。

56公頃作為產業專用區，另 70公頃的土地作為一般的住宅與商業使用。從這些數字來看，以合宜住宅為名的土地徵收計畫目的不是為了合宜住宅，而是藉由打壓房價提供低價的住宅為幌子，好像是回應了社會民氣，實際上則是為透過此一計畫中夾帶出了一塊完整的產業專用區。(資料來源：黃瑞茂，2012「建築師」，79-81)

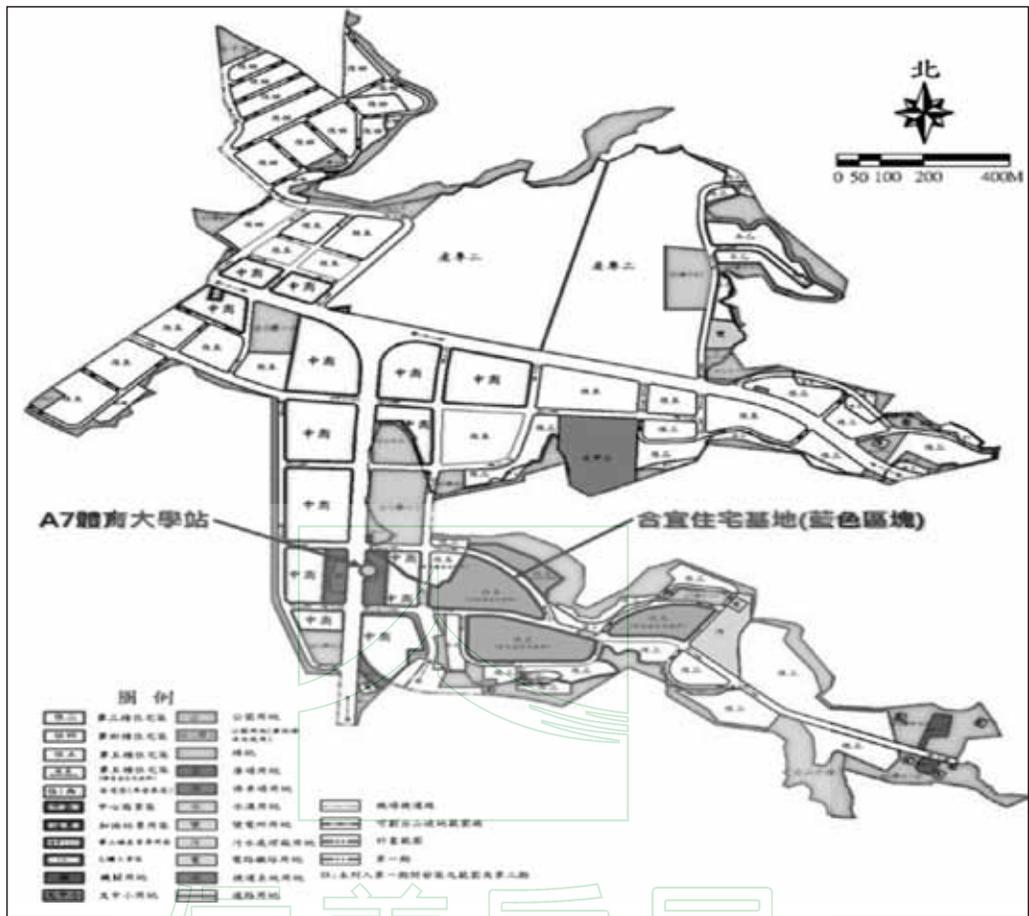


圖1-2-4 合宜住宅基地圖

資料來源：內政部營建署

(二) 區域內開發概況

林口機場捷運A7站(體育大學站)隸屬桃園龜山鄉，目前周邊荒蕪一片，多是鐵皮屋，十分欠缺生活機能，A7開發案主要範圍屬於林口台地上的林口特定區內。為桃園縣龜山鄉。因為被禁建 44多年，現有500戶住戶，因為務農難以維生，居民只能出租土地作為工廠使用，收取地租。近長庚生活圈，平日所需生活必需品或其他消費仍需向長庚商圈活動，這最常使用之便利超商都需要騎車才能到，車程約3分鐘內可到。區域內的開發情形很少，大致為透天厝或4、5樓舊建築公寓，少有新蓋華廈，因此居住的人口，大都為在地人，或在附近工廠工作，租屋的外地人。如上述，大部份土地因不善耕作，所以大都出租作為廠房，環境、空氣品質並不是那麼好，所以，居住品質亦



不友善，以致開發建築量少。

(三)區域內房價

就區域房價而論，該區域內之農地價格約為每坪11.82萬，拿回抵價地比率40%來算，相當於建地每坪接近30萬。此價格約為林口重劃區C區域內之裡地價格，生活機能充足，僅未離捷運站，但有區公所之免費公車可到，並不會有不方便之處。

三、林口住宅市場供需分析及所得負擔比較

(一)住宅市場需求分析

1. 家戶統計

根據主計處統計，林口在89年的居住總戶數為15,045戶，100年的居住總戶數已達30,669戶，在這十年的開發與建設下成長率高達104%。

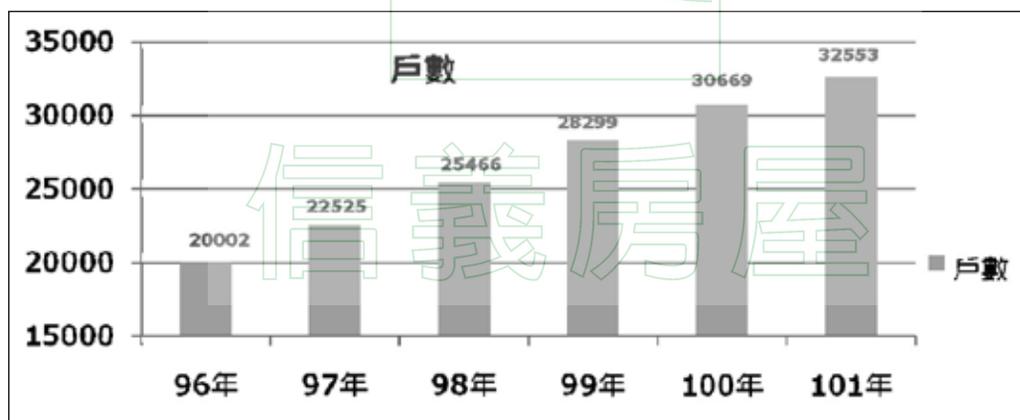


圖1-2-5 林口家戶統計圖

資料來源：林口戶政事務所，以1月為基準，本研究整理，取用日期：101年10月23日

2. 戶籍人口統計

依據林口戶政事務所之資料，截至101年11月底止，如表1-2-5及圖1-2-5所示，民國98年至99年增加5,613人，民國99年至100年增加4,664人，民國100年至101年增加3,334人。

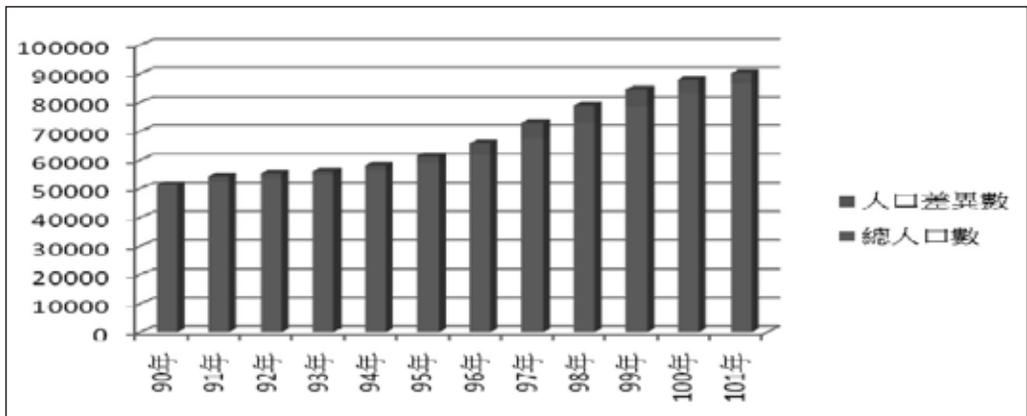


圖1-2-6 林口戶籍人口統計圖

資料來源：引自林口戶政事務所，以1月為基準，本研究整理，http://www.linkou.ris.ntpc.gov.tw/_file/1181/SG/25018/39049.html

表 1-2-5 林口戶籍人口統計表

民國	總人口數	人口差異數
90年	51,362	NA
91年	52,796	1,434
92年	54,043	1,247
93年	54,971	928
94年	56,603	1,632
95年	58,948	2,345
96年	62,364	3,416
97年	67,574	5,210
98年	73,252	5,678
99年	78,865	5,613
100年	83,529	4,664
101年	86,863	3,334

資料來源：林口戶政事務所，以1月為基準，本研究整理，http://www.linkou.ris.ntpc.gov.tw/_file/1181/SG/25018/39049.html

3. 新北市家戶結構統計

依據內政部不動產資訊平台所得之資料，如下表1-2-6所示，新北市一人家戶數之比例占30.96%，其他如台北市、高雄市亦都如此，表示都會區之家戶數為一人之結構有增多之趨勢，房地產之產品結構亦會趨向2房以下之產品，其他消費性之服務商品亦應該將市場導向一人之服務。



表 1-2-6 新北市家戶結構統計表

域別	總戶數	一人家戶 (比例%)	二人家戶 (比例%)	三人家戶 (比例%)	四人家戶 (比例%)	五人以上 家戶(比例 %)
總計	7936427	28.79	18.92	18.18	16.91	17.20
台北市	983124	32.17	20.54	19.07	15.87	12.35
高雄市	1022432	31.28	20.19	18.80	16.22	13.51
新北市	1405290	30.96	18.62	18.65	17.44	14.32

資料來源：引自內政部不動產資訊平台，本研究整理，<http://pip.moi.gov.tw>

4. 林口歷年買賣移轉案件統計

依據新北市政府不動產買賣交易服務網之資料，經整理後如下圖1-2-7所示，100年之買賣移轉案件為4,711件，101年之買賣移轉案件為2,815件。

從上述(二)表1-2-5林口戶籍人口統計表中100年至101年增加3,334人，及前(三)表1-2-6新北市家戶結構統計中1人戶數比例30.96%，可經由移轉棟數驗證(1人戶數4,664人*30.96%=1,444戶)+(其他3,334/4=834戶)=2,278戶，與101年之買賣移轉案件為2,815件，粗略計算上似乎無太大差異，應可認其驗證無誤。

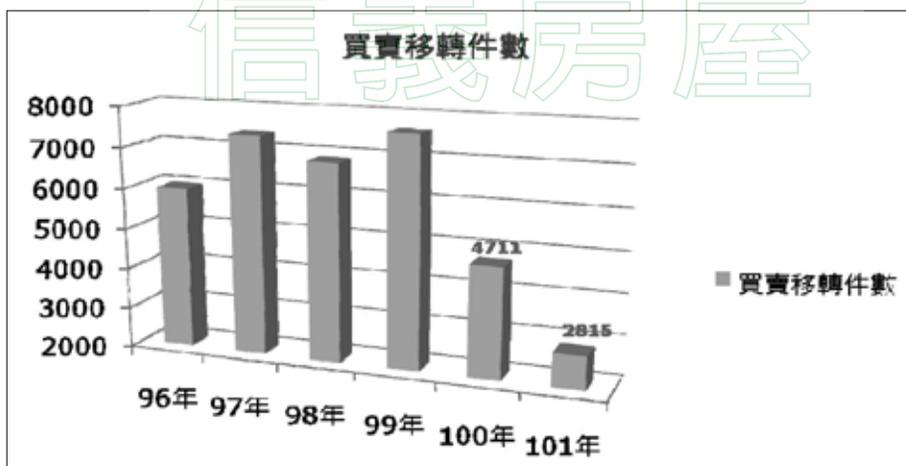


圖1-2-7 林口歷年買賣移轉案件統計圖

資料來源：引自新北市政府不動產買賣交易服務網，本研究整理，<http://e-land.landnptc.gov.tw/NTPCELand/Portal/StatsMain.aspx>

5. 新北市近2年買賣移轉案件統計

依據內政部不動產資訊平台之資料，經整理如下圖1-2-9新北市近2年買賣移轉案件統計表，99年第四季之買賣移轉交易量為30000件，之後100年第一季隨之下跌，追究其原因房價高升不降，己為十大民怨之首，故政府於100年初發佈將課徵奢侈稅，因此引發市場交易量體緊縮之景象，此時之價格並未下跌，如下圖1-2-8奢侈稅發佈之市場經濟圖形，市場之均衡價格為P1，均衡數量為Q2，因奢侈稅造成假性需求由D0減少D1，市場價格理應自P1跌到P2，但市場之供給者尚能對抗奢侈稅之2年期限，所以並未釋出供給量，使得供給減少，價格繼續維持在P1。

奢侈稅實施使得市場交易量下跌，於101年初更在政府、各專家及學者的要求下實施實價登錄，以致引發未來有可能實施實價課稅的議題，所以在101年第二季實施實價登錄前引發一股逃命潮(買賣過戶)如圖1-2-9所示，使得房市由底往上跑的情形。

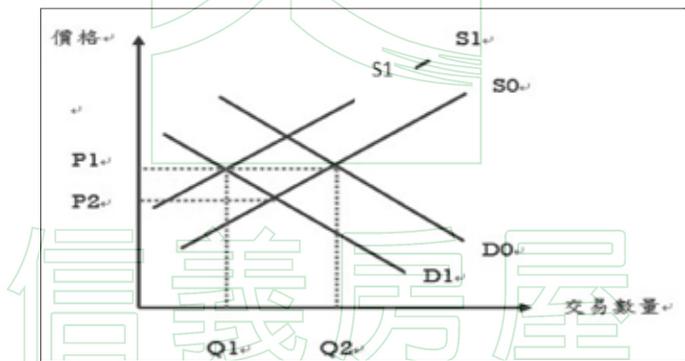


圖1-2-8 奢侈稅發佈之市場經濟圖形圖

資料來源：本研究自行繪製

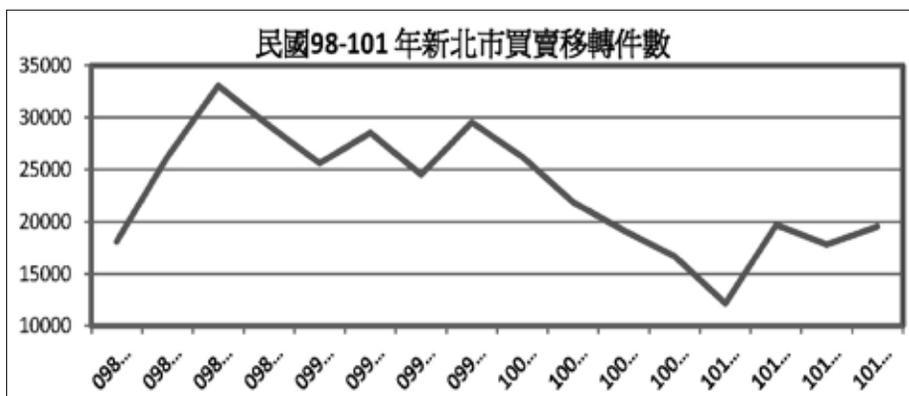


圖 1-2-9 新北市近4年買賣移轉案件統計圖

資料來源：內政部不動產資訊平台，本研究整理，<http://pip.moi.gov.tw/>



(二)住宅市場供給分析

1.林口近4年住宅流量統計

林口住宅流量統計經整理如圖1-2-10，從98年至99年之斜率較陡，顯示此期間建造執照申請量較多，民國99年至100年之斜率較緩，建造執照申請量較少，且此時之使用執照申請量呈現減少，可能房價已經在區域房價之頂端，建商需要讓建案緩一緩再上升，或建商認為房價會再上升，所以緩建，但是前者較有可能。直到民國100年初，奢侈稅發佈後，不論是建造執照申請數量或使用執照申請數量都直接下跌，整個房地市場全部不論商用或住宅用一律交易量緊縮。由此可知，供給量於民國100年初已經因為奢侈稅減少。

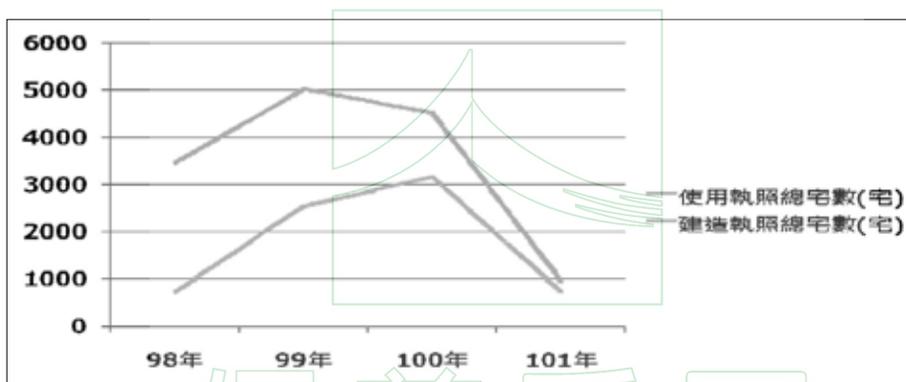


圖1-2-10 林口住宅流量統計圖

資料來源：內政部不動產資訊平台，<http://pip.moi.gov.tw/>，本研究整理

(三)住宅市場需求與供給比較

依據圖1-2-9之資料，分別將需求量與供給量分開計算如下：

1.需求量：

- (1) 民國100年買賣移轉件數4,711件。
- (2) 民國101年買賣移轉件數2,815件。
- (3) 民國101年入戶籍至林口人數由以往5,613人驟減到3,334人，但因家戶結構改變(1人家戶增加)以致家戶增加。

2.供給量：

- (1) 民國100年建造執照總宅數3,170戶。
- (2) 民國101年建造執照總宅數 731戶。

由上述兩點可知於民國100年至101年時需求已減少，同時供給也減少。如下圖1-2-11之經濟圖形所示，均衡時之價格為P1，數量為Q1，當需求減少而供給也同時減少時，價格降為P2，數量也縮減為Q2。顯示市場以因奢侈稅使得假性需求減少，同時供給也減少，此時以到房地產降溫的目的。

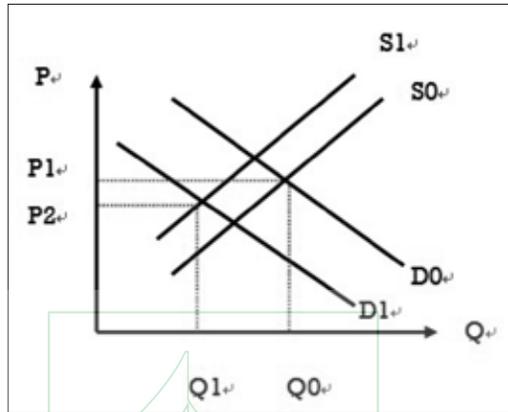


圖1-2-11 需求與供給同時減少時之市場經濟圖形圖

資料來源：本研究自行繪製

(四)所得與負擔能力比較

1.負擔能力計算

依據表1-2-7所示：

▲ 新北市平均每戶消費年支出(NT\$/年)為722,847元，
 $722,847 \text{元} / 12 \text{月} = 60,237 \text{元/月}$

房貸支出佔1/3 $\rightarrow 60,237 / 3 = 20,079 \text{元/月}$

平均每戶每月可支出現房貸為20,079元/月

▲ 購置合宜住宅：(林口大部分市場產品為3-4房，故以50坪為例)

$(50 \text{坪} * 15 \text{萬} / \text{坪} = 650 \text{萬}) + \text{車位} 100 \text{萬} = 750 \text{萬}$

銀行放款成數80% $= 750 * 80\% = 600 \text{萬}$ (自備款 150萬，7.84年)600萬，每月房貸約3.2萬 (50坪，室內 38.46坪，公設30%)

▲ 購置中古屋：

101第二季新北市公寓買賣總價 723萬(公設比例<5%)

資料來源：不動產價格e點通

2.比較：

(1) 平均每戶每月可支出房貸為20,079元/月，但每月房貸約3.2萬，一般之



受薪戶買不起。

(2) 中古屋與預售屋總價相當，但室內面積中古屋較預售屋多25%。

表1-2-7民國99-100年底家庭所得年報表

單位：人、新台幣元、%

區域別	平均每戶 就業人口數	平均每戶 所得收入	平均每戶 可支配所得 (a)	平均每戶 消費支出 (b)	消費支 出比率 (b)/(a)	儲蓄率(c) (c)=(a-b)/a
民國99 年底家庭所得年報表						
總計	1.44	1,071,938	889,353	702,292	78.97	21.03
台北市	1.37	1,564,298	1,298,640	988,691	76.13	23.87
高雄市	1.33	1,172,534	972,087	735,093	75.62	24.38
高雄縣	1.45	888,821	739,166	541,035	73.2	26.8
新北市	1.48	1,071,131	893,859	722,847	80.87	19.13
台中市	1.57	1,100,346	915,341	726,320	79.35	20.65
台中縣	1.55	859,885	722,526	597,719	82.73	17.27
台南市	1.49	961,506	806,990	624,732	77.42	22.58
台南縣	1.44	832,504	692,341	562,023	81.18	18.82
桃園縣	1.47	1,122,238	915,499	743,251	81.19	18.81
新竹縣	1.67	1,300,116	1,052,587	867,863	82.45	17.55
新竹市	1.66	1,448,209	1,184,598	940,387	79.38	20.62
民國 100年底家庭所得年報表						
總計	1.49	1,104,265	907,988	729,010	80.29	19.71
台北市	1.41	1,537,890	1,251,519	996,646	79.63	20.37
高雄市	1.41	1,043,941	856,346	686,354	80.15	19.85
新北市	1.54	1,116,342	927,075	745,901	80.46	19.54
台中市	1.57	1,100,346	915,341	726,320	79.35	20.65
台南市	1.57	948,383	783,223	630,810	80.54	19.46
桃園縣	1.55	1,183,732	961,998	822,232	85.47	14.53
新竹縣	1.64	1,372,358	1,097,918	907,729	82.68	17.32
新竹市	1.52	1,479,675	1,152,707	982,122	85.2	14.8

資料來源：內政部不動產資訊平台

(五)小結

綜合上述，造成需求減少及供給減少的主要原因是民國100年第一季實施的奢侈稅及民國101年第三季實施的實價登錄。所以如果合宜住宅推出的意義是要使得房價降溫，則時機不對，且利用區段徵收的方式，造成土地所有權人之權益受損，實際上合宜住宅的面積僅佔全部開發面積之10公頃(30250坪)，僅占4.27%，其他的面積為56公頃作為產業專用區，另70公頃的土地作為一般的住宅與商業使用。從這些數字來看，以合宜住宅為名的土地徵收計畫目的不是為了合宜住宅，而是藉由打壓房價提供低價的住宅為幌子，好像是回應了社會民氣，實際上則是為透過此一計畫中夾帶出了一塊完整的產業專用區。

但按國民住宅興建的意義是以安定國民生活及增進社會福祉為目的，所以如果合宜住宅推出的目的是要照顧國民，則推出的價格是否又不合人民的想法，超過百公頃的土地經由土地徵收的手段，間接賣給了建商，口號喊著照顧國民生活，手裡拿著增進社會福祉的大旗，又有那位國民受到福利。

除此之外，合宜住宅所推出的50坪住宅，一般受薪戶還是買不起。因此，林口房地產有降溫，但與合宜住宅政策無關。

參、抑制投機&金融風險調控與房地產關聯分析

就各項政策與制度的目地與功能而言，可區分為居住正義、抑制投機、健全市場、健全稅制與金融風險調控等面向，前節以合宜住宅探討居住正義政策與房市關係，其次以國有土地標售解禁與否政策，來說明抑制投機功能，並以房價高漲之下壽險業對不動產投資之策略來說明金融風險調控功能分析房地產之關聯。

一、抑制投機功能與房市關係

首先，本節就國有土地之政策、標售面積與預售金額比較、歷年四大都市國有土地標售面積統計及國有財產署各分署標脫率加以說明。了解國有土地在台北市及新北市禁止標售與台中市及高雄市未禁止標售在預售金額、標售面積及標脫率上之異處並分析房地產關聯性。



(一) 國有土地標售之政策

在房地產市場價格高漲和民間輿論壓力之下，政府為避免財團養地，因此政府從2008年開始便陸續針對國有土地面積500坪(含)以上暫緩標售，直到2011年年底時對於500坪以下國有土地有條件標售。

由於大面積國有土地不標售的政策，使得國有財產局在政策上改以設定地上權、參與都市更新、結合目的事業主管機關合作，以及釋出土地權利與民間合作開發等方式，推動大面積的國有土地開發業務；但國人對地上權的接受度有限，國有財產局為此研擬挑選幾塊極吸睛的台北市精華地段，在目前建商購地不易的情況下，可望使地上權標售案加溫。由表1-2-8整理可見整個國有土地之政策是從所有權的標售改為地上權的標售。最後到2012年時則全面禁止雙北市國有土地標售，但卻未禁止台中市及高雄市。

表1-2-8 國有土地標售政策大事紀

時 間	大 事 紀
2007年6月30日	國產局指出，國有土地屬500坪(含)以上可建築用地，除抵稅國有土地、都市更新事業範圍內國有土地、國私共有土地外，每季公告在國土資訊平台(期限3個月)，並由國產局函詢含土地所在地直轄市、縣(市)政府在內15個相關機關意見，相關機關就國有土地，如認有公共、公務需要時，應敘明需用範圍、需用方式及預計辦理撥用期程，並表示保留公用請不予處分意見。公告期滿，相關機關無意見時，再由國產局依法處分。
2008年1月8日	國有財產局對於經面積500坪(含)以上土地暫緩標售，評估以設定地上權或其他適宜方式處理。
2009年10月8日	一、國有財產局對於經管面積500坪(含)以上土地不予標售。 二、國防部總政治作 局經管面積500坪(含)以上土地新制眷改土地暫緩辦理標售。
2010年2月3日	國有財產局自本年7月1日起施行賣小地留大地之政策目標，併計鄰接可供合併建築之國有土地面積，在直轄市為330m ² 以下，其他行政區域為500m ² 以下，得與讓售。
2010年3月2日	行政院指示停止標售臺北市精華地區國有土地。
2010年5月13日	國有財產局依行政院指示建立「國有非公用土地出售後買回機制」，得標人未於2年內利用，即以原價買回，以提高國有土地出售後之利用效率。
2011年12月14日	立法院三讀通過國有財產法修正案，明訂500坪以上國有地不得標售；500坪以下者，則由國有財產局辦理標售。
2011年6月21日	由於大面積國有土地不標售的政策，國產局持續以招標設定地上權、參與都市更新、結合目的事業主管機關合作，以及釋出土地權利與民間合作開發等方式，推動大面積的國有土地開發業務。
2012年8月12日	台北市與新北市500坪以下國有地擬有條件解禁。但土地區位完整、性質單純者不標售，其他如抵稅地、畸零地、地形不完整用地等特殊原因才解禁。
2012年10月11日	行政院長陳冲拍板雙北市500坪以下國有地不解禁，維持現狀，繼續禁售。

資料來源：本研究整理

(二) 歷年國有土地標售分析

歷年國有土地標售分析將分成三個部份來討論，其一為國有土地標售面積與市場預售推案量做比較，了解國有土地之標售案量與市場推案量之關係。其二是歷年國有土地標售面積統計，了解標售面積最大者，是否一定是雙北市。其三為國有財產局各分署標售數據，可以得到開標合計數、標脫件數及標脫率，並針對各數據資料分析。

1. 國有土地標售面積與預售推案金額比較

每年房地產市場推案銷售金額與台北市、新北市、台中市及高雄市四大都市的國有土地標售金額相互比較，可以從表1-2-9了解土地供給的主要市場還是以民間土地買賣或縣市政府機關標售土地為主。雙北市國有土地之標售與預售推案金額相比，比例非常微小；反倒是台中市與高雄市因未禁止國有土地標售，高雄市國有土地標售金額占預售推案金額至少有15%以上，尤其民國97年金融風暴時，全國之國有土地標售金額為148.9億元，占當年高雄市預售推案金額之比例44.2%。

表1-2-9 國有土地標售與市場預售金額比較分析

單位：億元/%

年度	台北市預售 推案金額 / 國有土地 標售占比	新北市預售 推案金額 / 國有土地 標售占比	台中市預售 推案金額 / 國有土地 標售占比	高雄市預售 推案金額 / 國有土地 標售占比	國有財產 局標售土 地金額 (全國)
2007	2,568/5.61	2,559/5.63	1,754/8.22	701/20.55	144.1
2008	2,250/6.61	2,070/7.2	1,176/12.67	337/44.2	148.9
2009	1,754/7.86	1,136/12.14	623/22.15	464/29.74	138
2010	2,574/3.4	1,940/4.52	1,056/8.29	568/15.42	87.6
2011	1,678/2.59	2,949/1.47	1,280/3.39	1,083/4	43.4

資料來源：財政部國有財產署、中華民國建築開發商業同業公會

再者，台北市及新北市的預售推案金額從2007年開始爬升，到了2009年後因金融風暴而使得推案金額減少，但2010年後又恢復到2007年之市場水準，直到2011年受奢侈稅政策的影響才使得推案量能又減少；但同時國有土地之標售情形卻不太一樣，於2009年時，四大都市普遍推案金額水準不高時，此時國有土地之標售卻是高的，可能是財團或建商藉景氣低迷時，標售國有土地來囤積養地。



2. 歷年國有土地標售面積統計

台北市及新北市因受到新聞喧染、輿論壓力最大，按理全國國有土地標售面積統計應屬台北市及新北市最高，但實際從四大都市國有土地標售面積統計表得知，四大都市歷年標售面積排名第一名是台中市，其次是高雄市，第三名為新北市，反而最後一名是台北市，但台北市受到的抨擊卻最大，見表1-2-10所示。

表 1-2-10 四大都市國有土地歷年標售面積統計

單位：M²

年度	台北市	新北市	台中市	高雄市
2002	18,613	12,844	44,016	19,618
2003	28,255	14,245	29,467	36,941
2004	51,765	21,619	56,103	27,622
2005	46,430	24,436	26,604	56,634
2006	32,605	9,382	30,905	55,270
2007	15,328	17,920	36,945	25,514
2008	20,289	18,882	13,189	20,100
2009	20,743	9,661	21,168	11,973
2010	5,660	4,562	27,738	17,606
2011	0	319	24,867	38,029
合計	239,692	133,875	311,006	309,311
排名	4	3	1	2

資料來源：卓輝華⁴

3. 國有財產局各分署標售數據分析

依圖1-2-12所示，國有財產局各分署自2007~2012年之標售數據，可以得到開標合計數、標脫件數及標脫率，以下將針對各數據資料分析。

(1) 開標合計數

依據2007年~2012年之各分署標售資料，就開標合計數可以知道北區分署及南區分署每年標售的案量較穩定，而中區分署較不穩定，可能各分署每年依財政部編列國庫的收入不一樣，或中區分署有其他方式收入，並不一定需要每年標售國有非公用土地來支應。

⁴ 卓輝華，2012，「國有土地標售對不動產市場與價格之影響分析」，『當代財政』，23：53。

(2) 標脫件數

由圖1-2-12之標脫件數之數據了解北區分署自2008年後因國有土地政策上禁止大面積國有土地標售，以致標脫件數有下降之趨勢外，中區分署及南區分署皆於2008年金融風暴後即2010年開始都呈現穩定之標脫狀況。但中區分署及南區分署仍有數量上之差異，可能與各區之房地產市場有關聯性。

(3) 標脫率

依圖1-2-12標脫率圖形了解於2010年後國有土地之標脫率約為30%上下，不論各分署之開標合計數為何，其標脫率所呈現之情形皆有一定標脫量。因此推論在國有土地之政策上儘管禁止大面積土地標售，依數據資料顯示，每次國有土地標售都會吸引一定買方來參加投標。另表1-2-11可看到各分署每月標脫情形。



圖1-2-12 歷年國有財產局標脫數據

資料來源：不動產資訊平台，自行整理



表1-2-11 歷年國有財產局各月標脫率總表

區域 年-月	北區分署		中區分署		南區分署	
	標脫件數	標脫率%	標脫件數	標脫率%	標脫件數	標脫率%
96-1	0	0.00	54	55.10	10	45.45
96-2	10	100.00	9	29.03	0	0.00
96-3	41	66.13	46	58.23	22	48.89
96-4	21	60.00	41	53.95	12	70.59
96-5	25	40.32	21	24.71	5	31.25
96-6	43	69.35	36	40.91	9	50.00
96-7	18	43.90	16	38.10	11	68.75
96-8	7	46.67	22	35.48	3	20.00
96-9	9	34.62	21	47.73	0	0.00
96-10	2	33.33	0	0.00	5	35.71
96-11	2	22.22	2	100.00	3	25.00
96-12	21	67.74	18	47.37	8	30.77
97-1	37	51.39	12	27.27	7	35.00
97-2	7	53.85	11	50.00	6	33.33
97-3	24	44.44	76	63.87	6	30.00
97-4	21	53.85	45	51.72	4	23.53
97-5	23	57.50	19	40.43	7	31.82
97-6	23	62.16	37	24.83	6	27.27
97-7	21	47.73	16	11.51	5	31.25
97-8	11	40.74	16	13.79	2	11.11
97-9	14	28.00	27	13.30	3	21.43
97-10	6	20.00	15	8.06	1	5.56
97-11	11	22.92	20	11.56	6	16.67
97-12	6	37.50	14	23.73	2	11.11
98-1	12	27.91	5	12.50	0	0.00
98-2	11	26.83	10	20.41	3	16.67
98-3	12	32.43	24	14.63	1	4.17
98-4	25	38.46	25	14.45	4	9.52
98-5	19	54.29	19	12.10	1	5.56
98-6	22	34.92	21	11.17	2	11.76
98-7	22	39.29	0	0.00	0	0.00
98-8	15	75.00	0	0.00	0	0.00
98-9	32	59.26	0	0.00	0	0.00
98-10	0	0.00	0	0.00	0	0.00

區域	北區分署		中區分署		南區分署	
	標脫件數	標脫率%	標脫件數	標脫率%	標脫件數	標脫率%
98-11	0	0.00	0	0.00	0	0.00
98-12	0	0.00	0	0.00	0	0.00
99-1	29	58.00	9	12.68	7	38.89
99-2	2	11.11	20	55.56	4	28.57
99-3	13	26.53	10	41.67	3	23.08
99-4	3	16.67	8	28.57	0	0.00
99-5	6	28.57	17	25.76	3	17.65
99-6	5	27.78	29	36.25	12	28.57
99-7	12	12.24	22	14.57	1	5.56
99-8	7	35.00	20	7.09	3	14.29
99-9	11	29.73	13	6.95	6	15.00
99-10	14	46.67	18	10.71	3	15.79
99-11	4	18.18	23	13.77	12	60.00
99-12	24	50.00	26	16.77	5	26.32
100-1	5	19.23	19	22.09	4	20.00
100-2	0	0.00	11	19.64	7	36.84
100-3	17	27.87	13	30.23	9	24.32
100-4	17	45.95	24	44.44	7	38.89
100-5	4	50.00	18	19.35	3	15.00
100-6	16	38.10	10	30.30	6	16.67
100-7	5	62.50	19	19.39	1	5.00
100-8	7	13.46	14	48.28	9	45.00
100-9	12	30.00	32	16.41	3	21.43
100-10	12	23.08	12	52.17	3	21.43
100-11	8	9.20	16	14.16	6	37.50
100-12	11	10.09	2	5.41	4	36.36
101-1	0	0.00	10	30.30	2	18.18
101-2	15	44.12	0	0.00	3	23.08
101-3	10	28.57	23	51.11	5	29.41
101-4	4	36.36	19	33.33	4	21.05
101-5	6	18.18	40	41.67	4	23.53
101-6	7	28.00	21	51.22	7	35.00
101-7	0	0.00	15	24.59	7	23.33
101-8	0	0.00	12	23.08	6	40.00
101-9	0	0.00	10	25.00	7	38.89
101-10	8	31.75	21	35.59	0	0.00
101-11	1	25.00	16	36.36	14	29.79
101-12	2	33.33	8	26.67	4	16.00

資料來源：不動產資訊平台⁵，自行整理

⁵ 不動產資訊平台，國有財產署標脫率統計，<http://pip.moi.gov.tw/Net/D-Transaction/D2-3.aspx>



財政部以國有土地標售有條件解禁的風向球後，市場爭議不斷，關鍵是政府的完整土地政策目標是什麼？未見縝密思考的研究與調查，分析利弊得失，尤其是台灣國有土地彌足珍貴，在賣一少一的前提下，對國有土地的使用不該以解決財政缺口之實，執行變賣求現；只租不售才是長期的基本原則，亦即符合多數人的公共利益。

二、金融風險調控功能與房市關係⁶

金融風險調控功能與房市關係，將以房價高漲之下壽險業對不動產投資之策略來說明，自2008年金融海嘯以來，各國政府為復甦經濟，紛紛採取寬鬆貨幣政策，游資充斥加上低利率環境，導致近幾年來台灣房地產市場價格上漲。而2013年預估將興建完成之商辦大樓有合庫長安東路八德路口的總部大樓、遠雄人壽信義計畫區A3、宏泰人壽和宏盛建設南京東路捷4、潤泰創新南港松山車站BOT、華南金控信義計畫區總部大樓，初估總供給量約在10.5萬建坪左右，故預估2013年台北市辦公大樓的空置率將再度上揚，而租金恐出現小幅下跌，然保險是對保戶長期承諾的產業，而商用不動產投資有穩定的投資報酬率，整體而言仍是適合的投資標的。

因高不可攀的房價成民怨之首，金管會於2012年11月19日調高壽險業者投資不動產之年化收益率及訂定購置素地之限制(詳見表1-2-12)，未來將影響壽險業者出價能力，甚至政府也將調整保險業者的資本適足率，調高不動產的風險係數；但有鑑於國際會計準則(IFRS)將於2013年開始實施，具租金收益不動產可採市價認列，因而商辦產品對於手上資金雄厚的壽險業與法人企業為最佳投資選擇，且商辦具穩定租金受益而使其成為壽險公司與法人投資首選。

目前國內各大壽險公司包括國泰人壽、新光人壽、富邦人壽、南山人壽等，仍持續密集尋找商用不動產標的，因可預期商辦不動產依舊為保險業者資金進駐的主要投資標的之一，故預期2013年國內商辦的買賣市場仍顯活絡。

⁶ 摘自"房價高漲下壽險業對不動產投資之策略"，(王景澤;林秋瑾合撰)地政學訊，第39期，民國102年3月11日。(2013)。

擁有龐大資金的壽險公司尚需投資管道進行去化，在壽險公會積極爭取下，金管會主委陳裕璋同意放寬壽險資金投資海外不動產，投資地點應以「各國一級城市或首都」為原則，例如大陸上海、美國紐約或越南的胡志明市等，不過日本、新加坡、香港等地不動產價格偏高，不建議壽險業投資。根據金管

表1-2-12 「保險業不動產投資即時利用並有收益之認定標準及處理原則」
2012年11月19日修正前後比較表：

項目	2012年11月18日前適用	2012年11月19日後適用
一、即時利用並有收益之認定標準	不動產年化收益率以不低於本公司牌告二年期郵政定期儲金小額存款機動利率加三碼為準。 亦即2.125%	動產年化收益率以不低於本公司牌告二年期郵政定期儲金小額存款機動利率加1.5%為準。 亦即2.875%
二、不動產投資標的之限制	1.不動產達可用狀態但未利用或投資報酬率未達標準者：應敘明可用狀態與實際利用無法同時配合之理由專案報核。 2.不動產未達可用狀態但已開發中者：應敘明具體理由專案報核。 3.不動產未達可用狀態且未開發者，原則禁止；但有特殊事由，如無法開發亦無法處分轉讓者，應敘明具體理由專案報核。	僅限達可用狀態之不動產，以取得時已符合即時利用並有收益標準者。
三、預售屋之投資	未有相關規定。	禁止投資。
四、持有期間之限制	未有相關規定。	1.取得後達可用狀態之不動產5年內不得轉移所有權之規定。 2.投資用不動產轉列為自用不動產，不得於轉列後5年內轉移所有權。 3.投資素地者，取得日起10年內不得移轉所有權。
五、投資素地之限制	應符合下列條件之一： 1.已領有建造執照，可立即開發之土地，並應於取得後6個月內開工。 2.可獨立興建且無需再與鄰地合併開發之土地，並應於取得後9個月內送件申請建造執照。	1.除原規定外，新增其他應符合之條件： (1)投資前應取得可符合即時利用並有收益標準之承租意向書或其他可資證明未來規劃可符合即時利用並有收益標準之文件。 (2)應按取得時規劃之時程確實辦理開發，最長應於取得日起5年內興建完工並符合即時利用並有收益標準。 2.配合政府公共建設目的且主辦機關已有規定開發時程之地上權案件，不適用前開投資素地之時程條件規範，並應於取得地上權後10日內檢具開發計畫等文件向金管會專案報核即時利用期限。
六、決策程序之限制	未有相關規定。	1.保險業從事不動產投資，應逐案提報董事會通過。 2.自有資本與風險資本比率達200%以上者，在3.億元以下免提報董事會，倘投資案金額逾3億元，須逐案提報董事會通過。



會初步規畫，壽險資金投資海外不動產，以「整幢」投資為原則，並委託國際級鑑價公司鑑價，投資上限為淨值的10%，但都必須專案報請核准。另鑑於目前台北市區商用不動產年化收益率難達金管會規定，2013年將投資重點延伸至新北市、台中市、高雄市等直轄市具有收益性之商用不動產。

肆、結論

綜合而言，2012年住宅市場供需狀況分析如下：

一、需求面

就整體住宅權屬而言，台灣2011年年度住宅自有率，調查自有(戶內經常居住成員所擁有)佔84.60%，不住在一起的配偶、父母或子女所擁有比例佔3.90%，二者合計88.50%(資料來源：行政院主計處2011年家庭收支調查報告)。就供給數量而言，長期以來，國內戶籍數增加率明顯高於住宅存量增加率的現象，國內一人與二人家戶佔總家戶比例達46.8%，家戶少口化趨勢非常明顯。但此現象也可能因為民眾為申請自用住宅優惠稅率，或為設籍明星學區之考量，而產生部分籍在人不在與戶籍內少口化等，與實際居住狀況產生落差之狀況。

二、供給面

數值顯示全國平均住宅人口家戶比低於100%，但並非表示國內出現住宅供給短缺之問題。若依人口數量增加幅度而論，由於住宅增加率仍明顯高於人口增加率，此亦顯示國內住宅供給過剩現象應處於持續擴大的結構中。至於各地區內，因房屋價格及品質不同，亦有供需的差異。

就以未來環境探討以供政策落實參考，分析如下：

(一) 變動的國內外經濟及投資環境

兩岸簽訂各項互惠條件 對國內房地產投資市場的影響未定、中央銀行實施針對性審慎措施、財政部課徵豪宅稅與實價課稅議題、總體經濟景氣及市場資金流向等因素皆會影響房地產市場動向。

（二）國際住宅政策發展趨勢

美國可負擔的住宅政策；日本方面有住宅品質提升、因應高齡化社會住宅需求對策、推動都市更新、提供正確市場資訊；香港減少干預私人物業(不動產)市場、協助低收入家庭租屋、藉工業區變更確保土地供應充足及提供配套優良的基礎設施，使物業市場持續健康發展。

（三）民眾對居住品質與安全要求日漸增高

依據2012年資料顯示，全國家戶數為8,186,432戶，住宅存量為8,041,837宅，在戶與宅之間差距逐漸縮小同時，隨著經濟發展及所得提升，民眾對住宅要求「質」逐漸大過於「量」。另依據住宅居住水準調查報告，2009年住宅平均面積、設有戶籍宅數之平均人口數(人)分別為42.44坪及4.23人，至101年已增加(減少)至112.78 坪、3.95人。民眾對於住宅要求，不在僅限於面積、格局大小，還有住宅周遭環境設施、居家安全性、及建材、設計等。

（四）高齡化及少子女化的社會型態

台灣2011年生育率到1.065人，成為全世界生育率最低的國家，2012年出生率達到千分之9.86。另2012年度我國老年人口(65歲以上)佔總人口11.15%，已達聯合國世界衛生組織所定義之高齡化社會。政府計提供廣義之社會住宅約98萬6千餘宅，比例約佔全國住宅總量791萬8千餘宅(2011年第1季資料)之12.45%。雖然政府已提供租金及購屋貸款利息補貼，讓國民於住宅市場解決居住問題，然而仍有許多經濟與社會弱勢者的居住問題無法透過補貼來解決。另針對高齡化及少子女化的社會型態，在居住需求協助上也應預為因應。

（五）房地產資訊持續提供與功能穩定

2011年11月初內政部營建署(以下稱營建署)舉辦不動產資訊平台與住宅e-Map 資訊成果發表會，並正式整合完成『不動產資訊平台』建置上線。營建署積極推動住宅及不動產資訊系統建置，自2006年開始發佈住宅資訊統計季報，2008年建置不動產價格e點通之價格資訊，2009年完成住宅及不動產數位資料庫之建置，藉由網站(「住宅e化網」及「不動產價格e點通」)對外



提供資訊服務。住宅及不動產資料均具有空間特性，經適當規劃結合地理資訊系統，不僅是可作為中央與各地方政府擬定住宅計畫之輔助工具，亦可作為各種住宅及不動產統計資訊之空間統計分析之基礎資料庫與分析工具，營建署於2009年度委外進行建置地理資訊系統之先期規劃，並於2010年啟動相關建置作業，且完成建置「住宅e-Map」網站並民國正式上線。另2012年因應國際與社會上廣泛使用的M化趨勢，本系統亦逐步開發Google Android及Apple iOS手持裝置的應用程式設計，並已開始測試及試用。『不動產資訊平台』整合內政部現有四大網站，包含「住宅e化網」、「不動產價格e點通」、「住宅統計資訊網」「e-House內政部不動產交易服務網」，定位為一個全國性之住宅及不動產入口網、住宅及不動產統計資訊之發布窗口、住宅價格資訊之發布窗口。以民眾需求為導向，提供查詢服務項目包含：(1)價格行情(2)住宅補貼(3)房貸資訊(4)待拍/標售/待租(5)住宅統計(6)政策/研究(7)法規/知識(8)國際市場展望。另實際住宅交易價格已公開化，應可透明化的反應土地及房屋持有成本及使購屋者取得正確價格資訊。

2012年是國內房地產政策推動與執行的一年，過去源於市場過熱、民怨已深，以及總統大選的政治壓力所致。無論政策制定過程如何，住宅法、實價登錄三法與特種貨物及勞務稅條例的制定與公佈實施，確實對2012年房地產市場產生不少結構性的變革。

影響2012年不動產市場最直接的政策當屬實價登錄制度，相關登錄、查核與發佈機制，各項配套措施內容成為2012年的討論焦點。由於目前內政部地政司發布房價資訊的方式仍有一定程度的改善空間，後續資訊發布與查詢內容是否能獲得社會各界肯定，亦待觀察。在實價登錄後，不動產的稅制改革也成為各界關注焦點，然而政府目前釋出的方向多傾向於將目前的公告價格調整至「接近市價」，但如此可以解決「房地分離課稅」、「制度設計鼓勵投機」、「公告價格仍不等於市價」等問題嗎？或許是怕更大規模的不動產稅改會「動搖國本」，對於不動產稅制設計的缺失，目前仍看不到政府有任何改革的決心。健全不動產市場是達到居住正義的重要手段，實價登錄只是第一步，更透明的不動產交易價格以及更完整的不動產稅改是健全不動產市場的重要方向。揚棄現有的公告價格制度，重新建立以房地合一實價為基礎的課稅基礎，或許是最有意義的方向；透過稅基與稅率的修正，未來改為實價課稅後，大家可以不用擔心自己的不動產稅會增加；但我們的不動產市場將會更加公平，制度將不再成為投機炒作的幫兇，而回歸到正常的市場機制，我們期待的居住正

義，不僅是住者適其屋，還要公平的制度來健全市場。

居住正義在2012年仍舊以「話題」的方式繼續發展。雖然住宅法已經通過，但實際執行則在2013年之後，加上政府與社會對合宜住宅與社會住宅仍存在許多未取得共識與認識不清之處，因此無論現階段內政部如何表示新觀點或政策方向，各種說法仍存在相當大的再檢討空間。然而，一旦居住正義政策內容與方向定調，亦即在弱勢照顧住宅供給模式、大眾運輸路網是否擴建、獎勵民間興辦制度內容等逐漸明確後，將對不動產市場與住宅供需結構產生不小的改變。

綜合而論，2012年國內的不動產市場與政策將持續處於亂中有序與序中有亂的不穩定結構，主要的政策大方向似乎已有定見，但政策內容與執行方式卻搖擺不定。加上2013年全球經濟與國內房市潛在的不確定風險仍高，以

表1-2-13 2006-2012 年全國及主要縣市家戶數表 單位:戶

區域別/年度	2006年	2007年	2008年	
全國	7,394,758	7,512,449	7,655,772	
台北市	941,317	947,745	958,433	
新北市 (2006-2010原台北縣)	1,281,925	1,308,848	1,340,465	
桃園縣	605,144	619,870	637,071	
台中市 (2006-2010原台中市)	353,682	361,503	369,363	
台南市 (2006-2010原台南市)	252,817	256,996	261,691	
高雄市 (2006-2010原高雄市)	551,009	560,921	571,166	
區域別/年度	2009年	2010年	2011年	2012年
全國	7,805,834	7,937,024	8,057,761	8,186,432
台北市	969,418	983,237	999,879	1,017,063
新北市 (2006-2010原台北縣)	1,378,268	1,405,348	1,431,791	1,458,292
桃園縣	654,106	673,477	686,273	701,827
台中市 (2006-2010原台中市)	377,296	385,402	867,854	883,302
台南市 (2006-2010原台南市)	266,376	270,246	648,283	656,402
高雄市 (2006-2010原高雄市)	580,670	588,871	1,035,012	1,046,588

資料來源：內政部營建署住宅資訊統計彙報、內政部不動產資訊平台



及產官學界與社會各界不同的期待與壓力，在在反映國內不動產市場的動見觀瞻與運作結構的複雜。在此環境下較可確定的是，2013年國內不動產政策的主要思維將以安定金融體系為優先，其次為平衡社會壓力與市場期待。房市政策較可能採取放任發展(不特別抑制與振興)，盡可能避免價格過度下跌引發恐慌。居住正義與稅制改革仍會繼續推動，不動產市場將會更加公平，制度將不再成為投機炒作的幫凶，而回歸到正常的市場機制，我們期待的居住正義，不僅是住者適其屋，還要公平的制度來健全市場。

表1-2-14 全國及主要縣市95-100年住宅存量/98-101設有戶籍宅數

單位:宅數

區域別/年度	95年	96年	97年	98年	99年	100年	101年
全國	7,531,797	7,659,643	7,767,945	7,898,894	7,997,595	8,006,125	8,041,837
全國				6,240,061	6,329,957	6,426,816	6,542,819
台北市	863,473	874,672	887,715	854,954	869,095	871,250	890,230
台北市				758,735	766,217	775,787	786,373
新北市 (95-99原台北縣)	1,363,933	1,396,816	1,427,662	1,445,384	1,466,797	1,477,371	1,503,564
新北市 (95-99原台北縣)				1,170,336	1,191,430	1,211,136	1,229,938
桃園縣	668,377	688,704	703,714	710,649	722,565	727,412	734,984
桃園縣				548,910	562,357	573,589	586,537
台中市 (95-99原台中市)	428,715	437,805	445,429	450,224	459,926	926,767	956,145
台中市 (95-99原台中市)				313,233	319,600	709,271	724,560
台南市 (95-99原台南市)	268,199	273,153	275,763	273,214	274,749	637,026	643,467
台南市 (95-99原台南市)				220,182	223,190	519,300	526,334
高雄市 (95-99原高雄市)	559,964	569,589	576,274	558,058	561,525	984,151	992,952
高雄市 (95-99原高雄市)				462,242	467,912	818,990	829,858

表註：95-97營建署計算推估住宅存量，98-101住宅存量为房屋稅籍住宅類數量

資料來源：內政部營建署住宅資訊統計彙報、內政部不動產資訊平台

表1-2-15 2009-2012年全國及主要縣市住宅居住水準狀況表

項目	住宅平均面積(坪)				住宅平均屋齡(年)			
	2009年	2010年	2011年	2012年	2009年	2010年	2011年	2012年
區域別/年度	2009年	2010年	2011年	2012年	2009年	2010年	2011年	2012年
全國	42.44	42.57	42.06	112.78	25.46	26.46	26.79	34.61
台北市	29.62	29.56	28.98	39.43	26.19	27.65	28.32	29.9
新北市(2009-2010 原台北縣)	29.06	29.2	29.02	48.16	21.71	22.39	23.08	26.29
桃園縣	43.51	43.52	42.15	72.41	18.65	20.31	20.59	25.19
台中市(2009-2010 原台中市)	37.27	37.65	42.51	66.1	18.24	19.77	23.05	27.25
台南市(2009-2010 原台南市)	44.16	44.41	45.99	70.76	23.47	24.18	26.61	30.34
高雄市(2009-2010 原高雄市)	34.94	35.19	38.74	64.43	22.82	23.67	25.18	29.02
項目	戶量(人/戶)				設有戶籍宅數之平均人口數(人)			
區域別/年度	2009年	2010年	2011年	2012年	2009年	2010年	2011年	2012年
全國	2.96	2.92	2.88	2.87	4.23	4.18	4.12	3.95
台北市	2.69	2.66	2.65	2.63	3.52	3.5	3.42	3.49
新北市(2009-2010 原台北縣)	2.82	2.77	2.74	2.70	3.36	3.32	3.23	3.26
桃園縣	3.03	2.97	2.93	2.92	3.67	3.62	3.51	3.46
台中市(2009-2010 原台中市)	2.85	2.81	3.07	3.04	3.48	3.45	3.76	3.78
台南市(2009-2010 原台南市)	2.89	2.86	2.90	2.87	3.56	3.52	3.61	3.66
高雄市(2009-2010 原高雄市)	2.63	2.60	2.68	2.65	3.36	3.33	3.39	3.42

資料來源：內政部營建署住宅資訊統計彙報、內政部不動產資訊平台

參考資料

一、中文文獻

- 1.黃瑞茂，2012「建築師」，79-81。
- 2.王景澤、林秋瑾，「房價高漲下壽險業對不動產投資之策略」，(合撰)地政學訊，第39期，民國102年3月11日。(2013)。

二、網站參考文獻

- 3.內政部不動產資訊平台，<http://pip.moi.gov.tw/>。
- 4.內政部營建署，http://pip.moi.gov.tw/suithouse/suitable-airport_03.html。



5. 林口戶政事務所，<http://www.linkou.ris.ntpc.gov.tw/web/Home?command=display&page=flash>。
6. 林佩宜、吳品萱、蔡旻瑾、余進業，2010，「探討國民住宅政策之適當性—以台北市為例」，<http://dpf.nccu.edu.tw/faculty/shengwen/Teaching/PTax/Class/982/Draft/98203draft.pdf>。
7. 陳麗春，97，「社區發展季刊 121 期」。
8. 新北市政府不動產買賣交易服務網，<http://e-land.landntpc.gov.tw/NTPCELand/Portal/StatsMain.aspx>。
9. 樂屋網整理，http://newproperty.rakuya.com.tw/housing_detail/index?id=86。
10. 中央銀行
11. 內政部
12. 行政院主計處
13. 住展房屋網
14. 信義房屋
15. 國泰建設



信義房屋