



政大信義不動產電子報 第 20 期「央行打房？ 僅升息半碼」

**Realty Watch**                      **Issue.20**

出刊日期：2010.10.06 每週三發行

發行單位：國立政治大學商學院信義不動產研究發展中心

地址：台北市文山區指南路二段 64 號 國立政治大學商學院 11 樓 261151-2 室

連絡電話：02-29393091 ext.81180

網址：[www.ncscre.nccu.edu.tw](http://www.ncscre.nccu.edu.tw)

※如要取消訂閱，請[取消訂閱](#)

※如您想要訂閱，請[我要訂閱](#)

※如有任何意見，請[聯絡我們](#)

## 本週觀察

上周正值台灣房市中兩大檔期之「928 檔期」，卻又因央行打房致使 928 檔期不熱，而對於央行打房，各界有不同之看法...

[More...](#)

## 2010.9.29~2010.10.05 加權股價指數及利率

日期	開盤指數	最高指數	最低指數	收盤指數	拆款利率
99/09/29	8,241.65	8,286.93	8,218.75	8,240.89	0.221
99/09/30	8,259.24	8,267.55	8,204.84	8,237.78	0.221
99/10/01	8,259.08	8,260.28	8,220.73	8,244.18	0.227
99/10/04	8,261.16	8,300.04	8,240.67	8,246.10	0.225
99/10/05	8,217.86	8,217.86	8,155.30	8,200.43	0.225

資料來源：臺灣證券交易所、中央銀行

## 房地產產業要聞

### 央行決議升息半碼 未如預期出手打房

台灣醒報 蕭介雲 2010/09/30

中央銀行今天召開理監事聯席會議，決議將重貼現率、擔保放款融通利率及短期融通利率各調升半碼，即0.125個百分點，分別由年息1.375%、1.75%及3.625%調升至1.5%、1.875%及3.75%。不過，央行並沒有如外界預期的祭出打房措施。

[More...](#)

### 央行升息半碼 彭淮南：有效抑制房價

新頭殼 謝莉慧 2010/10/01

中央銀行理監事會昨天宣布升息半碼，外界質疑對抑制房價效果有限。央行總裁彭淮南今（1）日表示，相關資料顯示「有效果」，特別是預售屋及新屋的議價空間擴大。而行政院長吳敦義也強調，政府沒打房，只是在建全房市，比較針對的是民眾購買非自住的第二房貸款利率，可能比較高，成數比較低，這也是為了抑制房價不當飆漲。

[More...](#)

### 央行再升息半碼 房仲：對房市影響幅度不大

中廣新聞網 2010/09/30

央行理監事會議決定再度升息半碼，有房仲業者認為，這對房市影響幅度不大。住商不動產企劃研究室主任徐佳馨表示，如果以借款五百萬，利率兩趴、二十年本利攤還計算，因為央行升息半碼民眾每個月會因此要多付兩百九十七塊，總計一年要多付三千五百多塊，還在一般購屋人可以負擔的範圍內。

[More...](#)

### 防養地炒地 / 兆豐銀下重手 嚴控土建融

經濟日報 邱金蘭 2010/10/05

配合中央銀行控管空地貸款，兆豐銀行上周率先發函各分行，明訂建商辦理土地貸款必須在半年內取得建照、半年內動工，否則將收回全部貸款，以防堵建商養地、炒地。

[More...](#)

### 央行打房 投資客黯然 自住客出籠

中時電子報 黃繡鳳 2010/10/03

928 檔期本周正式起跑，在央行介入打房下房市景氣顯得格外混沌未明，過去房市買盤以投資客為主的結構，已經轉變為自住和置產買盤取代。

[More...](#)

### 顏炳立：房市續走揚 張金鶚：打房沒「對」策

自由時報 簡明葳、徐義平 2010/10/01

對央行新的利率政策，戴德梁行總經理顏炳立直言：「升息半碼，鳥不會被玩死！」並預測房地產仍會持續走揚；政治大學地政系教授張金鶚則繼續批評政府對房市健全，沒有具體、持續、有效的政策，打房不能只靠央行的「柔性」控管。

[More...](#)

### 升息走碎步 銀行履薄冰

聯合晚報 吳文淵 2010/10/03

中央銀行上周決定升息半碼（1碼是0.25個百分點），符合市場預期，且未再對房地產市場採取進一步的針對性措施，僅以道德勸說方式要求銀行管控土地建築融資，股市報以漲聲回應，營建、資產股大受鼓舞，建商也準備在雙十檔期大舉推案。從建商或短期的角度看，央行小碎步升息似無大礙；但從金融體系及中長期看，銀行已須提高風險意識。

[More...](#)

### 升息潮起 波及 320 萬房貸戶

中時電子報 沈婉玉 2010/10/03

中央銀行宣布升息半碼（0.125%）後，台灣銀行、土地銀行與合作金庫昨晚宣布自下周一（10月4日）起全面調升各天期存款利率0.03~0.125個百分點，其中，調升各銀行或政策性房貸利率將在0.06個百分點以上。

[More...](#)

### 中古屋買氣降 房仲業年底面臨洗牌

自由時報 簡明葳 2010/10/05

台灣熱錢充足，新屋、中古屋市場卻是兩樣情。優質地段的新建案，兩週調價一次，開案時的「開價變底價」；中古屋市場則因近期投資客交易量縮，持續影響房仲業者業績，大聲行銷顧問執行總監田大權觀察，年底房仲業將面臨重新洗牌。

[More...](#)

## 央行打炒房 邊陲地帶得利

經濟日報 龍益雲 2010/10/04

受惠桃園國際機場、捷運機場線及桃園高鐵青埔開發案這些重大交通工程有效縮短北市通勤族上下班的時間，桃園縣近期房市成交量、價格，相較其他縣市呈現逆勢上漲。

[More...](#)

## 打房見短效 開價成交差兩成

Smart 智富月刊 顏炳立 2010/10/04

最近，很多投信、法人、建商和高資產族，不斷邀約我去演講或是餐敘，因為他們想知道：來到十字路口的房地產市場，接下來，到底會何去何從？他們同時反映出一種擔心：不知手上滿滿的現金該做何種投資？

[More...](#)

## 投資客之下一站：桃園

中華徵信所電子週報 陳姿瑾 2010/10/04

內政部昨日公布八月全台建物買賣移轉棟數共兩萬九千二百五十六棟，比七月減少五千〇四十四棟，減幅 14.71%。全台六大都會區八月房屋交易量較七月全面下滑，大台北交易量跌幅更達 21.25%。交易量減幅前三名依序為台北市跌 24.29%、台北縣跌 18.21%、新竹市跌 12.21%，顯見政府打房已有效果。

[More...](#)

## 防建商低利養地 銀行收緊土地融資

聯合報 羅兩莎 2010/10/05

中央銀行「要求」銀行體系對於空地貸款設限。金融界人士昨天透露，今後凡是沒有提報「開發計畫書」的土地貸款，一律視為「空地貸款」，各大銀行將不再承做這類貸款。

[More...](#)

## 不滿財團養地 吳揆點名信義聯勤

聯合晚報 蔡佩芳 2010/10/01

中央銀行第三季理監事會昨天宣佈升息半碼，外界質疑對抑制房價效果有限。央行總裁彭淮南上午表示，資料顯示預售屋及新屋議價空間擴大，新增房貸集中台北市比率由 59% 降至 52%，顯示政策確實有效。行政院長吳敦義不滿財團養地，公開點名台北市建國南路聯勤信義俱樂部一地轉手暴利，必須要加以遏止。

[More...](#)

### **顏炳立：4 根柱子撐房市 熱潮不退**

聯合報 何醒邦 2010/09/30

央行今天將召開理監事會，業界盛傳將針對建商限縮土地、建築融資，使囤地建商面臨強大資金壓力。但戴德梁行總經理顏炳立昨天指出，這波房市熱潮「有 4 根柱子支撐」，包括：資金太多、利率太低、供給太少及需求太多，只要任何一根柱子不倒下來，熱潮就不會退。

[More...](#)

**[更多新聞詳見中心網站...](#)**

政治大學商學院 | 信義不動產研究發展中心  
CNCCU - SINYI CENTER FOR REAL ESTATE