

理財新聞 新聞快遞 股市報價 研究報告 基金專區 證金看板 報稅專區 焦點企劃 理財運勢 一周新聞 風險評等  
股市焦點 個股動態 國際股市 財經焦點 國際財經 大陸經貿 金融市場 產業情報 科技脈動 投資理財 研究報告

即時新聞：(09:37)《業績·觀光》F-富驛11月合併營收年增近1成

| 排行 | 總覽

## 財經焦點

0 2

| 引用 | 轉寄 | 列印 | A 字體：小 · 中 · 大 | 8+1 | Like

## 打房 靠央行引導利率

2014-08-10 01:35 | 中國時報 | 陳明郎

台灣在民國78年到94年間，房價呈整理格局，但自94年之後就呈一路上漲之勢。94年迄民國100年，房價已漲了超過3倍以上，其中94年至98年約上漲一倍。但98年之後，房價卻如脫韁之馬，一路狂奔，又上漲了2倍多。資料顯示，在第二級產業中，近年製造業和水電煤氣皆未明顯增加淨資本形成，只有營建業明顯增加淨資本形成，已呈房市泡沫現象。

## 提供投資客投機溫床

過去幾年，中央銀行曾採取了一些措施，包括選擇性、特定地區性的信用管制，但成效有限。央行一直認為，解決房市泡沫的問題，應以採用財政部的租稅工具成效較佳，若以廣泛的貨幣利率政策處理房地產問題，會大而不當。

一般而言，影響房價上漲的因素，主要為：房地產相關租稅降低、所得購買力提高、資金投機炒作、貸款利率。首先，過去20年間，房地產相關的租稅，甚少變動，顯然房地產的租稅不是房市變熱的主要因素。但民國78年至民國100年間，台灣人均名目所得上漲約近2倍，表示人們儲存的購買力增加，已累積一段相當長的時間。

這些儲存購買力的增加，除了定存、或投資於股票、債券等流動性較高的金融資產外，也提供了購買房地產的部分準備。民國94年至98年間房價上漲一倍，可謂蓄積已久的儲存購買力量，提供了一個洩宣管道。但民國98年迄今，房價又漲2倍以上，就不應再是人均名目購買力蓄積的結果。尤其是，在此期間的人均名目所得，只增加10%而已。

民國98年之後，遺產稅及贈與稅大幅降低，使得許多本國人原停留在外國的資金，大舉移往國內。在此同時，國內的基本放款利率，又一路下降。以第一商業銀行為例，民國80年以前，基本放款利率超過10%，即使在91年，仍有超過7.3%的水準。但在92年以後，基本放款利率卻一路下滑。92年降到91年的一半以下，只有3.3%的水準。到了98年，更下降為只有2.5%的水準。過去3、4年來的房貸利率，幾乎皆在2%以下。這個利率水準，比同一段期間美國超過4%的30年房貸利率，低了一大半以上。

## 房貸利率至少4%以上

如此低房貸利率，效果有如美國2008年以前的次貸金融，提供投資客炒作的槓桿，尤其當有許多原停留在國外的資金大舉匯回台灣時。以30年房貸、貸款1000萬為例，除了每年應支出33.3萬的本金外，大於4%的房貸利率，表示年利息負擔大於40萬元。但當利率降為只有2%時，同樣貸款額度的房貸，年利息就降為20萬，只有一半的負擔。當大筆資金由國外匯入國內的同時，如果房貸利率又維持在低檔，這就提供一個投資客增加投機槓桿的溫床。再加上無辜民眾的恐慌下，為防範未來房價進一步上漲的心理，更會助燃此一房價上漲的趨勢，進而推動房市泡沫。

為了解決房價再上漲問題，短期內中央銀行應盡速收回新台幣，以引導房貸利率上揚，讓房貸利率至少回到與美國一樣的4%以上的水準。如此才可以減少投機槓桿，打擊一些投機客。至於首次購屋者，這些只是每年房屋房貸市場中的小比例，仍可以由政府編列預算，以2%的較低房貸利率提供房貸。

長期而言，財政部的房地合一稅制，可以增加房屋持有稅負，是一個應該走的方向。然而，任何加稅的政策，必須立法院通過，牽涉到許多相關利益團體，短期內必定很難在立法院通過。因此短期內，仍應以中央銀行可以控制的貨幣利率政策為主。逐步引導房貸利率

【自助旅遊】出國遇到窘事，請您跟我這樣做  
【幸福金門】第一名的島嶼到底有哪裡好棒棒  
【臺灣故事島】憶原鄉生活點滴交流分享  
【年終回饋】山東4.5日6900起！要搶要快！

40th ANNIVERSARY Since 1974 詩肯 柏木

詩肯經典北歐設計，  
不可或缺的居家品味

查詢最新優惠

Online LL.M in 1 Year  
Online LL.M International  
Business Law. Get a Free Trial!

Top Analytics Vendors  
Magic Quadrant for BI & Analytics.  
Download Free Report Now!

旅遊行程推薦

【東方假期】  
東方航空~暢遊精彩中國  
山東齊魯精選 27,500元起

太平洋旅行社  
春節連休遊日本  
大啖螃蟹玩京阪

百威旅遊  
2015公主遊輪  
基隆港出發

鴻大旅行社  
【金旅獎】紐西蘭南北島10日  
冰川探索·峽灣巡航

友泰旅遊  
土耳其買一送一  
不去可惜要搶要快

巨匠旅遊  
巴黎跨年相擁  
艾菲爾鐵塔煙火璀璨

率提高，減少投機客槓桿，以減緩房價的上漲，消除房市泡沫。（作者為中央研究院經濟所研究員）

0

2

加入書籤：[f](#) | [t](#) | [Plurk](#) | [g+1](#) | [Like](#)

理財新聞搜尋： [查詢](#) 進階查詢 熱門：[宏達電](#) [iPhone5](#) [宏碁](#) [宸鴻](#)

刊登贊助網站

**各區好建案盡在 海悅房地產代銷**  
高級住宅搶先入手！嚴選優質建商品牌，投資、自住絕佳指標，立即預約鑑賞！  
[www.hiyes.tw](#)

**群義房屋替您找到夢想家**  
找住家房屋交給群義！快速線上搜屋功能、超多優質物件，任何類型房屋通通有！  
[www.chyi.com.tw](#)

**太平洋蘆洲長榮店-蘆洲房屋買賣**  
賣屋找行家！太平洋專業效率沒話說！服務至上，用心成就好買賣，只想讓您更安心！  
[www.22898899.com.tw](#)

**南北房屋網居家軒-台南買屋**  
買屋賣屋請找南北房屋！提供台南縣市買賣房屋、租屋、頂讓，保證安心放心又窩心。  
[www.0918177627.com](#)

社群回應



回應

☒ 同時於 Facebook 上發表

以 Been-Lon Chen 的身分發表 (不是您嗎?)

留言

[f](#) Facebook 社群外掛元件

財經焦點最新五則新聞

- 《經濟》美商來台投資，今年估325億、年增19% | 12-11 08:17
- 我見我思－政府先創新 | 12-11 01:17
- 時論－不打高空 柯P應從小事幹起 | 12-11 01:17
- 短評－「神」的崩壞 | 12-11 01:17
- 江靜玲專欄－美國人的皇室情結 | 12-11 01:17





中時電子報



旺旺中時



翻爆



網站地圖



RSS



中時電子報 455,095



中時電子報 339,365



中時電子報 45,811



訂閱人數 621,350



新影視頻道 254,849

客戶服務

廣告刊登 報紙廣告 中國時報 客服信箱

檢索 會員

網站介紹



旺旺集團  
集團網站



中時媒體集團  
關於我們

網站服務

新聞工具列 服務條款 與我連絡

合作夥伴

微博精選 微視 微社區

网易轻博客 今日头条 我在現場

youku优酷 新華社 東網

Zaker Veetle men's uno

VOGUE FHM GQ

輕鬆一下

咱們秀恩愛

我又相信真愛了

世上果然沒有醜女人



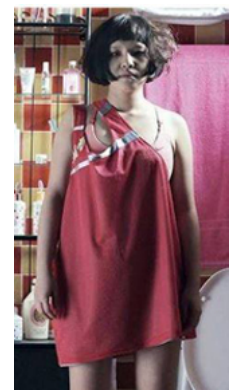
能低調點嗎？

by cteditor

EMBA      國家地理      美麗佳人  
經理人      平潭大門      嬰兒與母親



英國女患有「嫉妒妄想症」



平常看到的Hold住姊是這樣的