

資產營運與管理

第一篇不動產概論



第一章 不動產的概念

1、不動產之意義

2、不動產之特性

➤ 廣義

舉凡土地、土地改良物、與由之衍生的所有權、與分析不動產有關的知識（實體、經濟、法律等），以及不動產商業活動型態等。

➤ 狹義

僅指土地、土地改良物，以及由之衍生的所有權。

- 民法第66條規定：「稱不動產者，謂土地及其定著物。不動產之出產物，尚未分離者，為該不動產之部分。」
- 不動產經紀業管理條例第4條：「不動產：指土地、土地定著物或房屋及其可移轉之權利。」

(不動產包含土地及其定著物與其財產權)

一、土地

- 土地法第1條規定：「本法所稱土地，謂水、陸及天然富源。」
- 土地登記規則第2條規定：「土地登記，謂土地及建築改良物（以下簡稱建物）之所有權與他項權利之登記。」
- 1. 建築用地、2. 直接生產用地、3. 交通水利用地、4. 其他土地

二、定著物

- 即以永久固定附著於土地之意，以達成特定經濟目的，但尚未成為土地之一部分者。
- 土地定著物，主要為建築物與農作物。
- 建築物，為定著於土地上或地面下具有頂蓋、樑柱或牆壁，供個人或公眾使用之構造物或雜項工作物。

房屋 ➡ 建築物 ➡ 建築改良物 ➡ 定著物

➤ 權利 (民法、土地法)

- 土地所有權
- 地上權
- 農育權
- 不動產役權
- 抵押權 (不可占有)
- 典權 (可占有 < 30年)
- 占有
- 耕作權 (登記)
- 租賃權

不動產經營之目的，在於創造不動產的最大利潤，反映其應有價值。

不動產價值可由兩個方面考量：

一、所能產生之效益

1. 投資期間收益

2. 投資期限屆滿的處分收益

二、市場供給與需求

一般商品（完全競爭市場）	不動產（不完全競爭市場）
<ol style="list-style-type: none">1.眾多的買賣雙方2.產品的同質性3.完全的資訊4.資源的充分流通（可任意加入或進出）5.沒有人為干預（政府）	<ol style="list-style-type: none">1.賣方獨占（寡占）2.土地異質3.市場資訊不完全4.資源非充分流通（資金龐大）5.人為干預強（個人獨占、政府管制）

不動產管理者應注意的重點:

表1.1 不動產與一般商品之差異

1. 不可移動性(區位因素、經濟位置)
2. 稀少性
3. 異質性(使用管制、建築形式、環境、樓層)
4. 昂貴性
5. 長久性(生命週期長)
6. 不可分割性
7. 投資與消費雙重性
8. 所有權與使用權及經營權分離



1. 不動產定義為何？
2. 試述不動產之特性。
3. 請問不動產是屬於何種競爭市場？
4. 請問不動產包含的權利內容有哪些？
5. 試說明土地、定著物、不動產之內涵與關係。
6. 請問設定農育權與農地租賃權對設定人之權利有何差異？

第二章 不動產與經濟

1、不動產與總體經濟

2、政府的角色

利率會影響不動產所有人從事
不動產投資或開發的行為。

- 利率
 - 存放款利率
 - 重貼現率

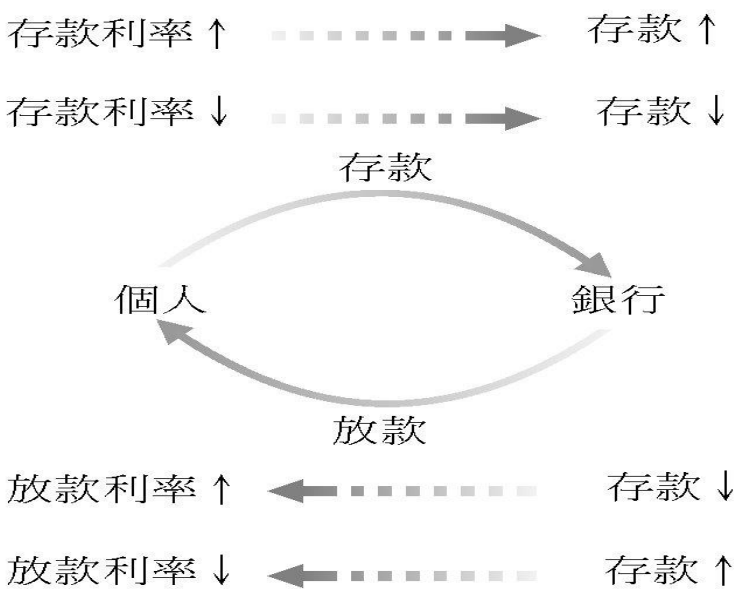


圖2.1 利率與資金流動

利率匯率/新台幣存(放)款牌告利率

歷史資料查詢: 2016 年 09 月 18 日 查詢

掛牌時間: 2016/09/18

實施日期: 2016/08/10

類別	期別	機動利率(年息%)	固定利率(年息%)
定期儲蓄存款	三年	一般	1.165
		五百萬元(含)以上	0.290
	二年 ~ 未滿三年	一般	1.115
		五百萬元(含)以上	0.260
	一年 ~ 未滿二年	一般	1.090
		五百萬元(含)以上	0.240
活期儲蓄存款利率	-	0.200	
定期存款	三年	一般	1.115
		五百萬元(含)以上	0.290
	二年 ~ 未滿三年	一般	1.090
		五百萬元(含)以上	0.260
	一年 ~ 未滿二年	一般	1.065
		五百萬元(含)以上	0.240
	九個月 ~ 未滿十二個月	一般	0.950
		五百萬元(含)以上	0.200
	六個月 ~ 未滿九個月	一般	0.835
		五百萬元(含)以上	0.170
	三個月 ~ 未滿六個月	一般	0.660
		五百萬元(含)以上	0.140
活期存款利率	一個月 ~ 未滿三個月	一般	0.600
		五百萬元(含)以上	0.110
薪資轉帳活期儲蓄存款	-	0.080	
證券戶活期儲蓄存款	-	0.250	
信用卡循環信用差別利率	-	0.030	
基準利率(按月)	-	5.424	7.424
基準利率(按季)	-	8.424	9.424
定儲利率指數(按月)	-	11.424	
定儲利率指數(按季)	-		
中華郵政一年期定期儲金機動利率	未達五百萬元	2.616	
中華郵政二年期定期儲金機動利率	未達五百萬元	2.616	
		1.089	
		1.174	
		1.060	
		1.095	

表2.1 台灣地區利率之變動

民國	西元	重貼現率	1 個月期存款利率*	1 年期存款利率	基本放款利率
50	1961	14.400	5.400	—	16.200
51	1962	12.960	4.680	—	15.840
52	1963	11.520	4.500	—	14.040
53	1964	11.520	4.200	—	14.040
54	1965	11.520	4.200	—	14.040
55	1966	11.520	4.200	—	14.040
56	1967	10.800	3.600	—	13.320
57	1968	11.880	5.400	—	13.320
58	1969	10.800	5.400	—	13.320
59	1970	9.800	5.040	—	12.600
60	1971	9.250	5.500	—	12.000

民國	西元	重貼現率	1 個月期存款利率*	1 年期存款利率	基本放款利率
61	1972	8.500	5.250	—	11.250
62	1973	10.750	7.000	—	13.250
63	1974	12.000	8.500	—	14.750
64	1975	10.750	7.500	12.000	13.125
65	1976	9.500	6.500	10.750	11.875
66	1977	8.250	5.250	9.500	10.625
67	1978	8.250	5.250	9.500	10.625
68	1979	11.000	9.000	12.500	14.250
69	1980	11.000	9.750	12.500	14.500
70	1981	11.750	10.250	13.000	13.500
71	1982	7.750	7.000	9.000	9.500
72	1983	7.250	6.500	8.500	9.000
73	1984	6.750	6.000	8.000	8.500
74	1985	5.250	4.750	6.250	7.500
75	1986	4.500	3.500	5.000	6.750
76	1987	4.500	3.500	5.000	6.750
77	1988	4.500	4.250	5.250	7.000

資料來源:中央銀行
金融統計月報

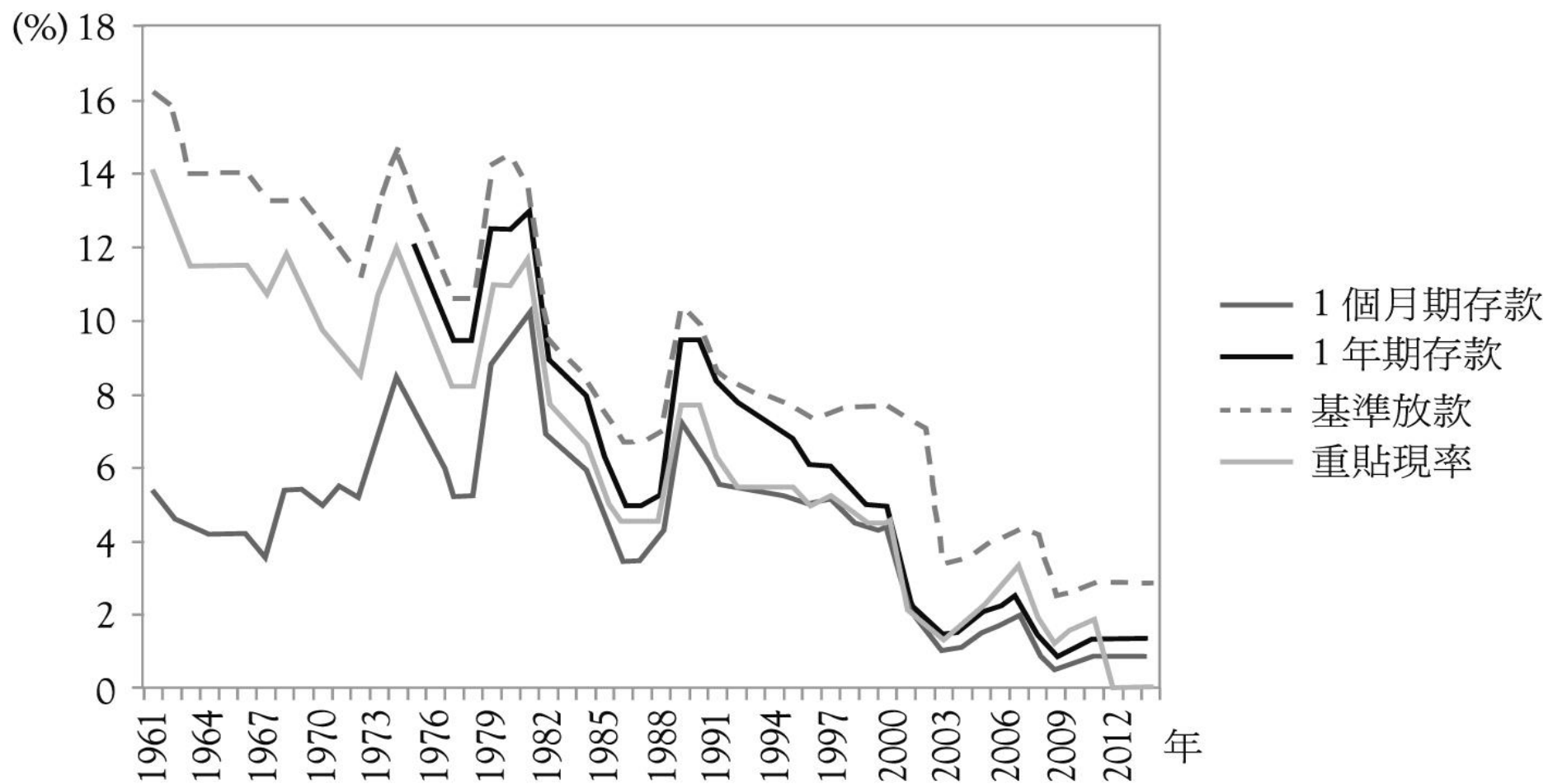
表2.1 台灣地區利率之變動

民國	西元	重貼現率	1 個月期存款利率*	1 年期存款利率	基本放款利率
78	1989	7.750	7.250	9.500	10.375
79	1990	7.750	6.500	9.500	10.000
80	1991	6.250	5.583	8.262	8.647
81	1992	5.625	5.450	7.790	8.298
82	1993	5.500	5.425	7.585	8.030
83	1994	5.500	5.325	7.290	7.935
84	1995	5.500	5.140	6.730	7.670
85	1996	5.000	5.020	6.020	7.380
86	1997	5.250	5.210	6.025	7.500
87	1998	4.750	4.660	5.440	7.704
88	1999	4.500	4.420	5.030	7.667
89	2000	4.625	4.340	5.000	7.711
90	2001	2.125	2.130	2.410	7.377
91	2002	1.625	1.480	1.860	7.100
92	2003	1.375	1.050	1.400	3.429
93	2004	1.750	1.150	1.520	3.516
94	2005	2.250	1.500	1.990	3.845

民國	西元	重貼現率	1 個月期存款利率*	1 年期存款利率	基本放款利率
95	2006	2.750	1.710	2.200	4.115
96	2007	3.375	2.090	2.620	4.313
97	2008	2.000	0.910	1.420	4.205
98	2009	1.250	0.470	0.890	2.563
99	2010	1.625	0.67	1.131	2.676
100	2011	1.875	0.88	1.355	2.882
101	2012	1.875	0.88	1.355	2.891
102	2013	1.875	0.88	1.355	2.882
103	2014	1.875	0.88	1.355	2.883

資料來源:中央銀行
金融統計月報

圖2.2台灣地區利率之變動



資料來源:中央銀行金融統計月報

➤ 貨幣供給額

- 通貨膨脹(貨幣供給 \uparrow 商品價格 \uparrow 貨幣價值 \downarrow)
- 通貨緊縮(貨幣供給 \downarrow 商品價格 \downarrow 貨幣價值 \uparrow)
- $M1A = \text{通貨淨額} + \text{支票存款、活期存款}$
 $= (\text{通貨發行額} - \text{金融機構中的庫存現金})$
 $+ \text{支票存款、活期存款}$
- $M1B = \text{通貨淨額} + \text{存款貨幣}$
 $= M1A + \text{企業及個人之活期儲蓄存款}$
- $M2 = M1B + \text{準貨幣總額}$

M1A及M1B上升，M2年增率上升，顯示金融交易熱絡

M1A及M1B上升，M2年增率下降，顯示金融交易趨緩

— 由電影票價看台灣的通貨膨脹

- 1936年，台北電影票價約舊台幣30元。
- 1947年年中增為60元，到年底上漲1倍達120元。
- 1948年10月，因物價波動提高到700元，後來隨著通貨膨脹加劇到當年底已升至3,000元。
- 1949年2月，票價又調至5,000元；4月1日起再漲1倍，計全票1萬元；到了5月，電影業又嚷著要加價，甚至以罷映作為要脅，後經民政局協調，票價更飆至全票4萬元，半票25,000元。

國民政府遷台後，1949年6月15日台灣實施強制貨幣改革，以4萬元舊台幣換1元新台幣，1950年後經濟逐漸趨於穩定。

➤ 供給與需求

－ 供給與需求的經濟指標

- 國內生產毛額
- 平均每人所得
- 建造執照
- 使用執照

年(月)別 Year (Month)	總 計 Grand Total		住宿類(H類) Lodging			商業類(B類) Commerce (94年以前為 商店)
			住宅(H-2類) Residential		宿舍安養(H-1類) Dormitory, Care	
	件數 Total Cases	總樓地板面積 Total Floor Area (m ²)	宅數 Houses	總樓地板面積 Total Floor Area (m ²)	總樓地板面積 Total Floor Area (m ²)	總樓地板面積 Total Floor Area (m ²)
八 十年 1991	65,100	53,671,495	136,233	24,764,548	...	...
八十一年 1992	86,539	76,435,671	254,916	41,260,206	...	...
八十二年 1993	76,578	72,490,148	223,708	41,312,484	...	...
八十三年 1994	67,431	61,214,450	215,002	35,323,213	...	...
八十四年 1995	54,295	45,686,642	145,687	25,236,764	...	...
八十五年 1996	42,669	37,688,650	102,576	19,412,810	...	...
八十六年 1997	42,207	45,779,247	129,604	23,809,263	...	...
八十七年 1998	36,914	42,324,678	85,127	16,205,448	...	...
八十八年 1999	28,067	37,154,211	56,608	11,142,426	...	8,415,138
八十九年 2000	29,493	34,986,526	44,880	9,184,675	...	6,351,840
九 十年 2001	22,175	21,629,533	24,389	5,504,179	...	2,447,969
九十一年 2002	25,282	23,078,809	38,635	7,577,905	...	2,466,542
九十二年 2003	34,468	28,356,495	64,341	12,578,623	...	4,077,887
九十三年 2004	45,934	42,497,328	110,981	19,546,062	...	7,856,712
九十四年 2005	43,805	43,200,430	121,652	18,488,642	...	9,938,528
九十五年 2006	35,184	36,664,413	116,831	19,737,713	243,516	2,412,478
九十六年 2007	31,704	34,732,493	106,270	19,358,714	356,998	1,972,294
九十七年 2008	19,484	26,166,355	69,941	13,911,666	312,573	901,335
九十八年 2009	20,517	19,915,953	51,180	10,087,537	242,948	770,747
九十九年 2010	29,696	31,174,017	84,518	16,737,408	129,168	1,013,204
一〇〇年 2011	33,161	34,148,423	97,755	19,786,931	209,123	757,476
一〇一年 2012	31,237	32,882,939	98,663	19,319,459	178,938	1,064,986
一〇二年 2013	33,531	39,760,495	133,072	25,416,782	206,875	1,639,817
一〇三年 2014	31,994	38,634,904	124,127	22,230,818	289,146	1,961,250
一〇四年 2015	27,643	32,595,657	106,752	18,232,801	280,280	869,853
一〇五年 2016	12,638	14,677,296	45,745	7,710,254	98,117	615,042
一 月 Jan.	1,948	2,509,916	8,654	1,426,398	2,516	15,513
二 月 Feb.	1,413	1,110,952	2,681	529,523	2,662	18,931
三 月 Mar.	1,845	2,517,350	8,260	1,388,108	15,587	61,827
四 月 Apr.	1,596	1,559,349	5,176	841,096	4,152	40,371
五 月 May	2,083	2,032,089	6,070	999,524	10,835	193,832
六 月 June	2,066	2,330,892	5,736	1,035,475	32,312	116,203
七 月 July	1,687	2,616,748	9,168	1,490,130	30,053	168,365

表2.2 經濟成長指標(1/2)

民國年	西元年	經濟成長率(%)	平均每 國內生產 毛額(\$)	平均每 國民生產 毛額(\$)	國民所得 (\$)	平均每 所得(NT\$)	平均每 所得(\$)
40	1951	...	146	145	1,131	1,412	137
45	1956	5.66	142	142	1,315	3,318	134
50	1961	6.81	154	153	1,642	5,707	143
55	1966	8.94	240	239	2,959	8,910	223
60	1971	12.84	449	449	6,154	16,559	414
65	1976	13.96	1,159	1,150	17,198	40,023	1,053
70	1981	6.24	2,743	2,728	44,678	91,470	2,486
75	1986	11.49	3,974	4,071	71,578	139,962	3,698
80	1991	7.58	9,008	9,222	170,608	223,697	8,341
81	1992	7.85	10,589	10,822	202,241	246,355	9,792
82	1993	6.90	11,077	11,283	212,596	269,107	10,197
83	1994	7.39	11,991	12,184	232,220	292,111	11,040
84	1995	6.49	12,906	13,103	251,782	314,386	11,868
85	1996	6.30	13,527	13,714	265,587	340,990	12,418
86	1997	6.59	13,904	14,048	274,183	364,690	12,707
87	1998	4.55	12,679	12,773	250,908	385,514	11,522

資料來源:中華民國統計資料網

表2.2 經濟成長指標(2/2)

民國年	西元年	經濟成長率(%)	平均每人國內生產毛額(\$)	平均每人國民生產毛額(\$)	國民所得(\$)	平均每人所得(NT\$)	平均每人所得(\$)
89	2000	5.77	14,519	14,721	289,607	408,786	13,090
90	2001	-2.17	13,093	13,348	260,482	395,319	11,692
91	2002	4.25	13,163	13,476	263,834	407,359	11,780
92	2003	3.43	13,327	13,752	269,300	412,080	11,972
93	2004	6.07	14,271	14,770	290,101	429,593	12,851
94	2005	4.09	15,271	15,676	308,427	438,255	13,619
95	2006	5.44	16,491	16,911	336,050	478,968	14,724
96	2007	5.98	17,154	17,596	350,215	501,848	15,282
97	2008	0.73	17,507	17,941	352,171	482,982	15,313
98	2009	-1.87	16,442	16,997	334,182	478,155	14,483
99	2010	10.63	19,278	19,175	385,290	526,963	16,650
100	2011	3.80	20,939	20,690	417,057	529,918	17,982
101	2012	2.06	21,308	21,189	421,779	536,868	18,125
102	2013	2.23	21,902	—	436,545	556,699	18,700
103	2014	3.74	22,635	—	454,370	589,803	19,421

資料來源:中華民國統計資料網

➤ 就業水準

- 失業率高低會影響到不動產業
- 就業與失業反映了付租能力與對房屋的需求

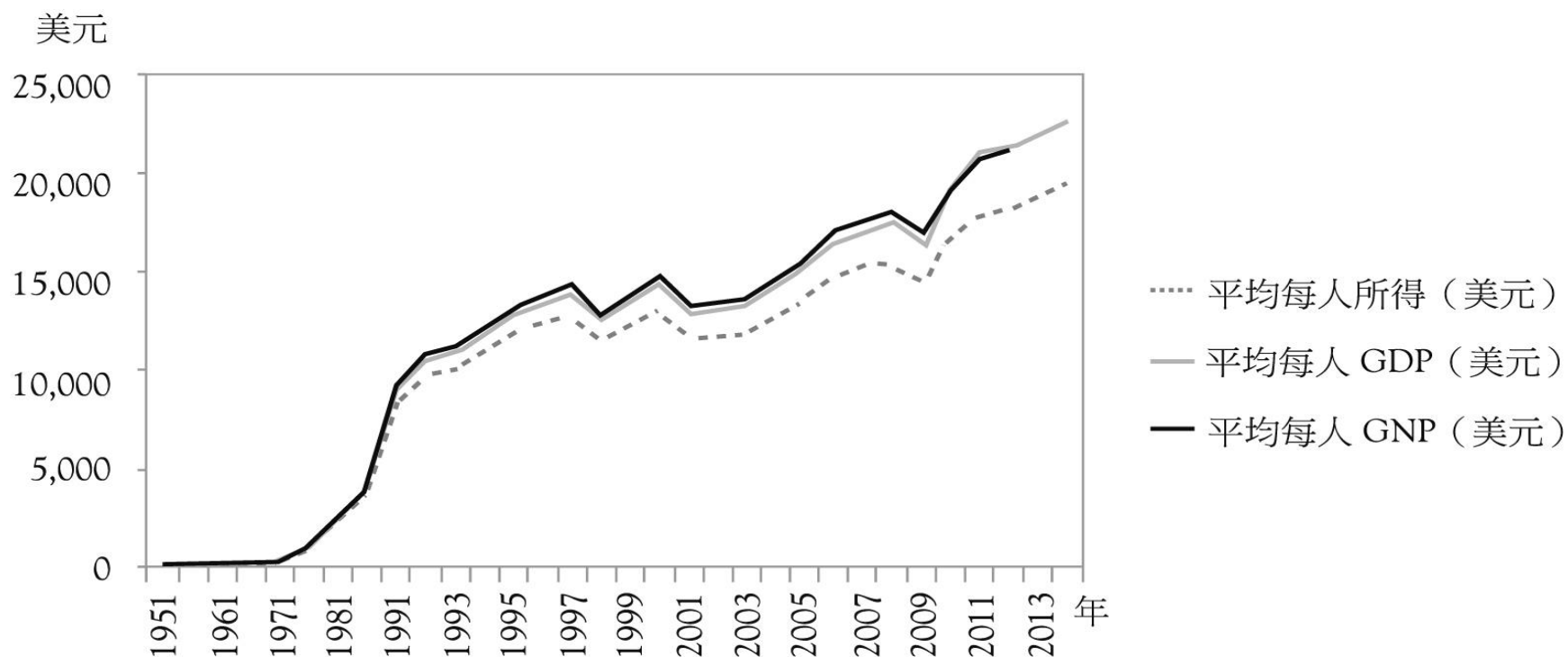


圖2.6 經濟長指標變動(1951~2014)

資料來源:中華民國統計資料網

➤ 科技發展

— 交通工具

— 通訊

(網際網路)

— 勞動市場

— 出租空間

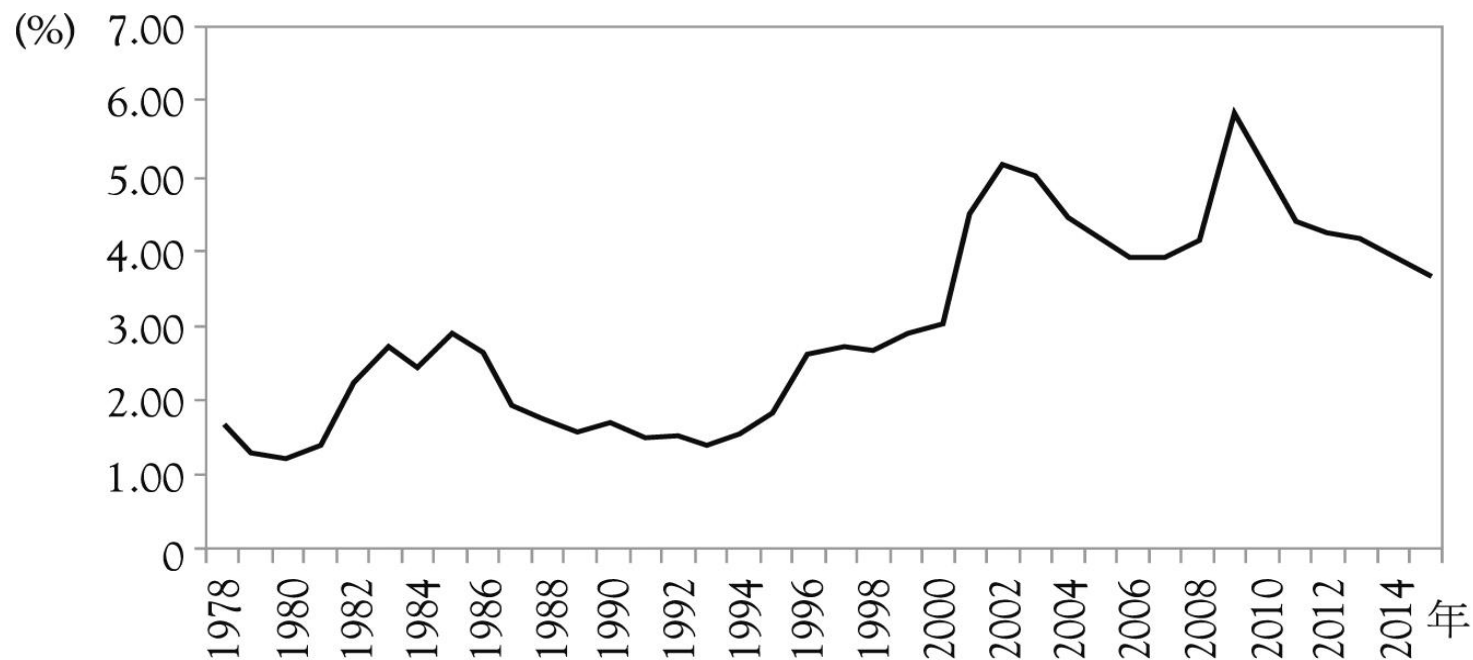


圖2.8 台灣地區平均失業率變動情形 (1978~2015/4)

資料來源:中華民國統計資料網

不動產管理在政府的功能中貨幣、利率政策、租稅、金融政策、土地使用管制也是相當重要。

➤ 徵稅

- 就地方政府而言，地價稅與土地增值稅即占很大的比重。
- 2011年4月15日立法院三讀通過「特種貨物及勞務稅條例」（奢侈稅），並於該年6月1日開始實施。
- 2015年6月5日立法院三讀通過「房地合一稅條例」（奢侈稅）2016年1月1日正式實施。

➤ 金融政策

- 當市場發展過熱，資金過於充裕時，政府會實施緊縮金融政策，如1989年2月28日宣布實施的選擇性信用管制。
- 若市場反應冷淡、不景氣，政府則會採寬鬆的金融政策，例如，自1999年開始推行的優惠利率房貸。
- 面臨高房價壓力，2010年台北市政府準備開徵豪宅稅（實際上已於2011.6開徵），中央銀行於2010年實施選擇性信用管制。

房地合一稅個人出售稅制適用圖

房地合一稅於104.06.05立院三讀通過
分離課稅，且於所有權移轉登記完成30日內申報
東森房屋加盟總部製作 104.06.05

105/01/01實施日



課稅範圍	1、出售房屋(含以地上權方式之房屋使用權) 2、出售房屋及其他坐落基地 3、出售依法得核發建照之土地
課稅條件	1、105年1月1日以後取得。 2、103年1月2日(含)以後取得，且持有期間在2年以下。
稅基	房地收入 - 成本 - 出售費用(註1) - 土地漲價總額數
自住減免	1、夫妻、未成年子女設有戶籍，持有並實際居住連續滿6年，且無供營業使用或出租。 2、稅基計算在四百萬以下免稅、超過四百萬部份按10%稅率課稅，6年以一次為限。

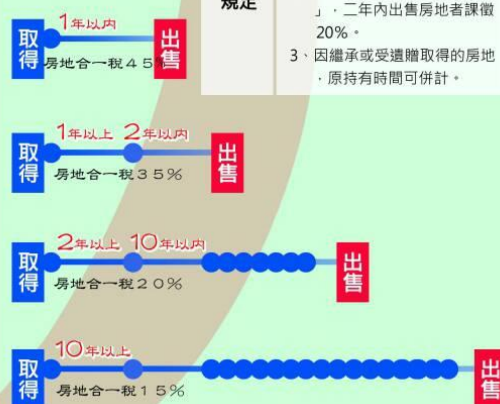
註1：出售費用以仲介費、廣告費、清潔費、搬運費為主，未能提出費用證明者，案成交價5%計算。

非境內居住個人

課稅範圍	1、持有1年以下：45%。 2、持有超過1年：35%。
取得	1年以內 1年以上 2年以內，跨105/01/01
出售	房地合一稅 4.5% 房地合一稅 3.5%

營利事業部份稅制

課稅範圍	除以設定地上權方式之房屋使用權部分外，其餘同個人規定。
稅基	同個人稅基計算方式。
課稅稅率	1、17%(與現制同)。 2、總機構在中華民國境外 (1)持有1年以下：45%。 (2)持有超過1年：35%。
課徵方式	併入年度結算申報課稅(與現制同)。
盈虧互抵	虧損得後抵10年(與現制同)。



一分鐘看懂房地合一稅

	減免	獲利400萬元以下免稅，每6年享受一次
自用住宅	超過免稅額部份課稅	10%
	適用條件	夫妻、未成年子女設有戶籍；持有並實際居住連續滿6年，且未提供營業或出租
非自用住宅	持有1年以下	45%
	持有1~2年以下	35%
	持有2~10年以下	20%
	逾10年	15%
	例外條款	1.非自願性(調職、非自願離職)因素在2年內出售：20% 2.合建分售在2年內完成：20%。 3.繼承或受遺贈取得房屋者可將被繼承人或遺贈人持有期間併計。
外國人大陸人	持有1年以下	45%
	持有超過1年	35%
營利事業	本國企業	17%，併入營所稅結算申報
	外(陸)資公司	持有1年以下45% 持有逾1年35%
日出時間	* 105/1/1後取得適用 * 103/1/2後取得且持有未滿2年適用	

資料來源：財政部、立法院

製表：崔慈愷

➤ 土地使用管制

— 基本上，台灣是採取土地使用分區管制的機制，將土地使用分別依都市土地與非都市土地加以管理。

— 都市土地依都市計畫法實施都市計畫。

(住宅區、商業區、工業區、行政區、文教區、保存區、風景區、農業區、保護區、特定專用區)

— 非都市土地則依據區域計畫法與非都市土地使用管制規則。

(特定農業區、一般農業區、工業區、鄉村區、森林區、山坡地保育區、風景區、國家公園區、河川區、海域區、其他使用區域或特定使用區等十一種分區)

依各分區之特質編定十九種用地。(甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地、丁種建築用地、農牧用地、林業用地、養殖用地、鹽業用地、礦業用地、窯業用地、交通用地、水利用地、遊憩用地、古蹟保存用地、生態保護用地、國土保安用地、墳墓用地、海域用地、特定目的事業用地等)

圖2.9 台灣地區土地使用計畫與管制體系

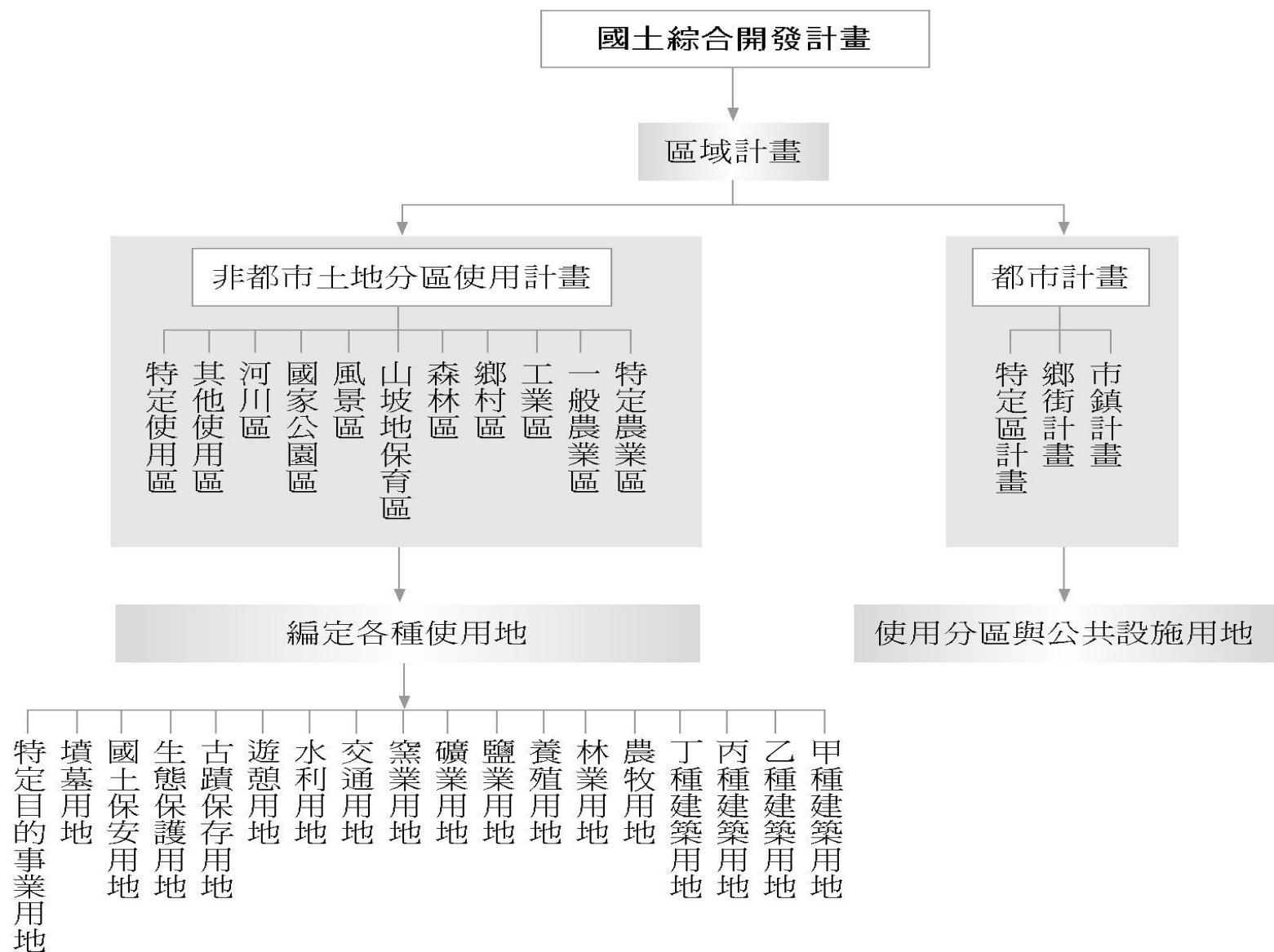
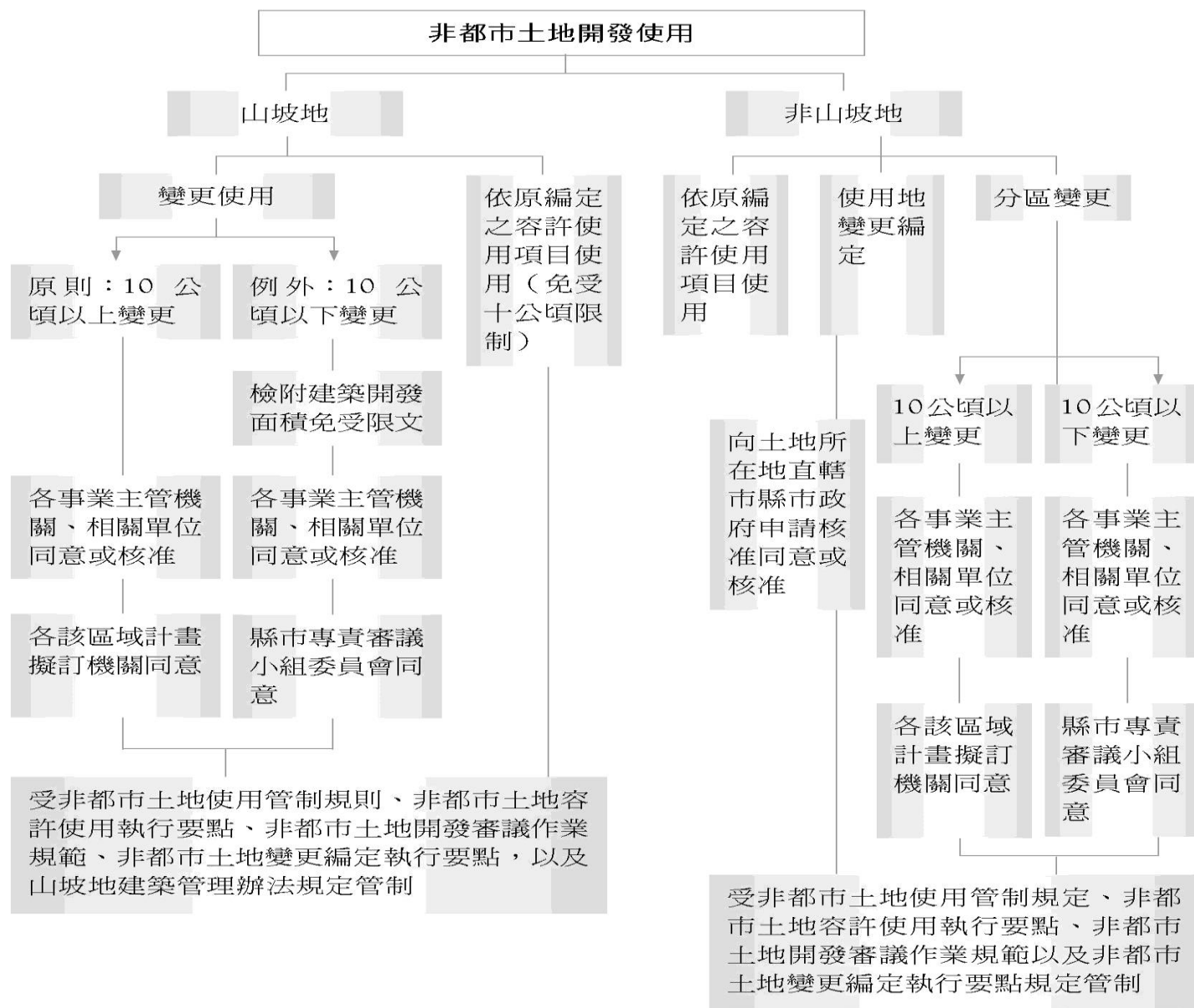


圖2.10 非都市土地開發管制體系圖



1. 經濟對不動產之影響為何？
2. 哪些政府功能影響不動產的發展甚鉅？
3. 何謂通貨膨脹？何謂通貨緊縮？
4. 請任選一個經濟指標與房價指數，蒐集20年的資料，繪圖並說明其間的關係。
5. 何謂失業率？試說明不動產與失業率間的關係。

第三章 不動產景氣循環

1、景氣循環

2、不動產景氣循環

3、台灣之不動產景氣循環

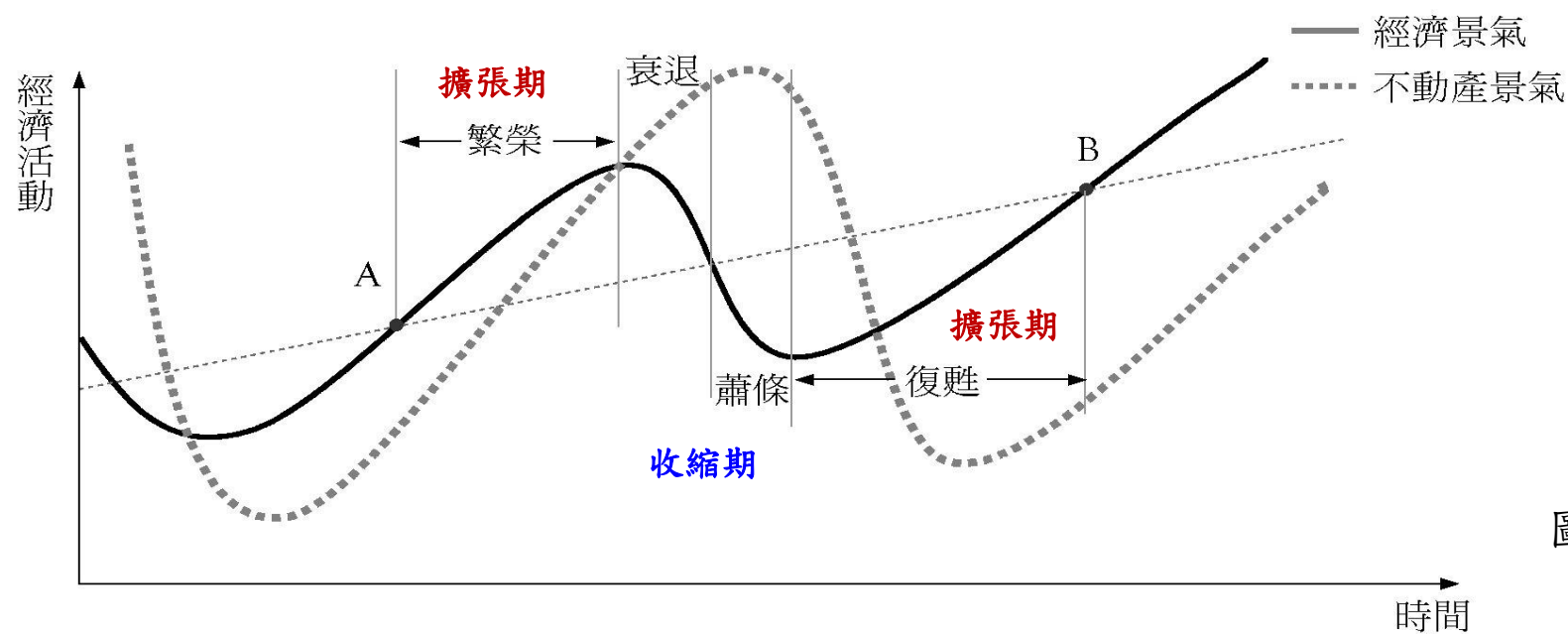


圖3.1 景氣循環階段

按發現者分	按期間分	按觀察對象分	循環週期	影響因素
基欽循環	短期波動	存貨循環	3~4 年	生產、銷售、庫存調整
朱格拉循環	中期波動	設備投資循環	10 年	設備投資、技術革新、生產力變動等
庫茲涅次循環	中長期波動	建築循環	15~25 年	房屋使用年限、住宅需求、都市化等
康德拉季耶夫循環	長期波動	社會經濟循環	50~60 年	人口成長、新資源開發、資本累積、戰爭等

表3.1 景氣循環的類型

資料來源:行政院經濟建設委員會

- 衰退階段：出現於各種需求獲得相當滿足，消費者開始儲蓄時
- 蕭條階段：市場上的競爭降至最低
- 復甦階段：潛藏已久的需求受到低成本的吸引開始進入市場
- 繁榮階段：有獲利空間吸引更多人加入市場

- 建造過多：不動產供給大於需求
- 調整：承租取代購買不動產的人數增加
- 穩定：需求增加，消耗原有超額供給
- 發展：租金上漲、去化率增加、不動產市場資金充裕

年別	事件
1971 (↓)	退出聯合國
1972 (↓)	中日斷交
1973 (↑)	<ul style="list-style-type: none"> ● 美元二度貶值，首度石油危機 ● 6 月頒布 5 樓以上禁建
1974 (↑ ↓)	<ul style="list-style-type: none"> ● (十大建設開始) ● 取消建築融資 ● 政府將大量興建國宅 ● 5 樓以上禁令解除
1975 (↓)	<ul style="list-style-type: none"> ● (年初交易熱絡) ● 4 月蔣公崩殂 ● (公布國民住宅條例) ● 高棉、越南淪陷
1976 (↓)	<ul style="list-style-type: none"> ● (3 月頒布「非都市土地使用管制規則」) ● 公教調薪 ● 股市跌盤 ● 美國總統福特(Gerald Ford)出訪中國大陸
1977 (↓)	<ul style="list-style-type: none"> ● 政府提出改善投資環境實施要點 ● (民間倒閉事件激增、公布「平均地權條例」、反對勢力崛起) ● 11 月公職人員選舉

表3.2 影響台灣不動產市場發展之因素(1/14)

年別	事件
1978 (↑)	<ul style="list-style-type: none"> ● 美元貶值，油價再度上揚 ● (外匯存底累增、調整公告地價) ● 公教調薪 ● 12 月美與中共建交
1979 (↑)	<ul style="list-style-type: none"> ● 石油價格上漲 ● 中美斷交 ● (高雄市升格為院轄市) ● 賣方市場建材價格上漲
1980 (↑ ↓)	<ul style="list-style-type: none"> ● 國際油價再漲 ● (物價指數上漲 19%) ● 民生社區實施容積率 (民生東路社區建築管制要點) ● 全球性經濟不景氣來臨 ● 政府宣布空地限建並追查購屋資金來源
1981 (↓)	<ul style="list-style-type: none"> ● 空地限建，照價收買 ● (前 7 個月共倒閉三百餘家建設公司) ● 亞信事件 ● 廢止 1974 年之建築融資禁令
1982 (↓)	<ul style="list-style-type: none"> ● 10 月受香港 1997 大限影響 (呈曇花一現的景氣)

表3.2 影響台灣不動產市場發展之因素(2/14)

年別	事件
1983 (↓)	<ul style="list-style-type: none"> ● (營建開發業慘澹經營，食之無味，棄之可惜) ● (公布「台北市土地使用分區管制規則」) ● (公布「山坡地開發建築管理辦法」) ● 選舉增額立委
1984 (↓)	<ul style="list-style-type: none"> ● (預售市場成交量不及三成、國宅滯銷) ● 政府再放寬融資貸款，但物價持續下跌
1985 (↓)	<ul style="list-style-type: none"> ● 十信、國信事件發生 ● 政府擬訂恢復建築業景氣方案
1986 (↑)	<ul style="list-style-type: none"> ● 4 月實施增值稅，產生預期心理 ● 4 月中美貿易談判，確定新台幣升值，促使外資流入 ● (11 月地震，台北市高層建築短期滯銷) ● 12 月公職人員選舉
1987 (↑)	<ul style="list-style-type: none"> ● 2 月 28 日國泰人壽標購華航旁國有土地 ● (台灣地區解嚴) ● 7 月重新公告地價 ● 7 月中旬，放寬外匯管制 ● 9 月股價指數大漲 ● 北二高規劃完成並開始施工
1988 (↑)	<ul style="list-style-type: none"> ● (前總統 蔣經國先生逝世) ● (外匯存底大量累積) ● 軍公教調薪 ● 股市起伏，從中獲利者多 ● 公共設施保留地徵收，大筆資金外流

表3.2 影響台灣不動產市場發展之因素(3/14)

年別	事件
1989 (↑ ↓)	<ul style="list-style-type: none"> ● 2 月 28 日選擇性信用管制 ● 政府發布短、中期解決房價方案 ● 4 月大幅調高存款準備率 ● (開放黨禁、天安門事件) ● 無住屋者(無殼蝸牛)的抗爭 ● 9 月公布住宅問題因應措施方案 ● 12 月公職人員選舉
1990 (↓)	<ul style="list-style-type: none"> ● 金融緊縮政策 ● (3 月全國土地問題會議、4 月決定公告現值與公告地價分離) ● 大幅調高公告現值 ● 海外投資增多 ● 股市慘跌 ● 10 月 6 日放寬選擇性信用管制 ● (伊拉克戰爭)
1991 (↓)	<ul style="list-style-type: none"> ● 放寬融資貸款利率(13%→10%) ● 台獨思想高漲(台獨列入民進黨黨綱) ● 7 月重新公告地價

表3.2 影響台灣不動產市場發展之因素(4/14)

年別	事件
1992 (↓)	<ul style="list-style-type: none"> ● 土地法、平均地權條例將修正（土地面積最高額、空地稅、實際交易價格） ● 保險法修正 ● 容積率即將實施
1993 (↓)	<ul style="list-style-type: none"> ● 3 月 1 日地下室納入容積計算 ● 「振興經濟方案」提出農地釋出政策 ● 11 月公職人員選舉 ● 工程品質欠佳（1993 年力霸百老匯土地崩塌、發現核能屋） ● 12 月壽險業首創 30 年期房貸
1994 (↓)	<ul style="list-style-type: none"> ● 加入 GATT 衝擊，擬開放農地自由買賣 ● 工程品質欠佳（海砂屋） ● 確定 1995 年底前全面實施容積管制 ● 6 萬元勞工住宅之提供 ● 7 月重新公告地價 ● 12 月公職人員選舉
1995 (↓)	<ul style="list-style-type: none"> ● （6 月通過公寓大廈管理條例） ● （退票率高） ● 虹邦、祐捷建設跳票 ● （李登輝訪美、連戰訪歐） ● 四信、國票事件 ● （1995 潤 8 月） ● 中共導彈演習 ● 中央銀行釋出 500 億元郵政儲金

表3.2 影響台灣不動產市場發展之因素(5/14)

年別	事件
1996 (↓)	<ul style="list-style-type: none"> ● 3 月 29 日總統大選順利完成 ● 3 月捷運木柵線通車 ● 5 月北二高木柵汐止段通車 ● 8 月中山高速公路五股堤頂擴建段通車 ● 治安惡化 ● 國有財產局以一倍價格標售土地
1997 (↓)	<ul style="list-style-type: none"> ● 7 月香港正式由中共接收 ● 7 月全面實施容積管制 ● 7 月重新公告地價 ● 治安惡化 ● 11 月縣市長選舉
1998 (↓)	<ul style="list-style-type: none"> ● 7 月簽訂高速鐵路興建案 ● 8 月國揚、瑞聯、擎碧等大企業陸續跳票 ● 8 月通過「非都市土地開發審議規範」，更嚴格限制山坡地使用 ● (10 月通過「都市更新條例」)
1999 (↓)	<ul style="list-style-type: none"> ● 1 月中央銀行釋出 1,500 億元郵政儲金 ● 李登輝總統提兩國論 ● 921 大地震

表3.2 影響台灣不動產市場發展之因素(6/14)

年別	事件
2000 (↓)	<ul style="list-style-type: none"> ● 7 月重新公告地價 ● (通過「不動產估價師法」)
2001 (↑)	<ul style="list-style-type: none"> ● 8 月行政院提案土地增值稅減半徵收 2 年 ● 保險法修正 ● 公職人員選舉 ● (AMC 公司陸續成立) ● 逾放比持續增加 (年底金融機構逾放 9,158 億元) ● 銀行利率持續調降 ● 12 月行政院提振不動產景氣加速房地產市場復甦措施 ● 開放外資、陸資投入不動產市場
2002 (↑)	<ul style="list-style-type: none"> ● 1 月 17 日起土地增值稅減半徵收 2 年 ● (1 月拍賣不動產，高人氣，高銷售) ● 2 月國內不動產開放外國人投資 ● 2 月信義計畫區四筆土地地上權利金降價招標 ● 3 月台北國際金融大樓高度解禁 ● (土地重劃，地主要錢不要地) ● (全省九千餘戶國宅 4 月初降價求售) ● (3 月銀行不動產拍賣會平均每 5 分鐘賣出一戶)

表3.2 影響台灣不動產市場發展之因素(7/14)

年別	事件
2003 (↑ ↓)	<ul style="list-style-type: none"> ● 4 月中華開發工業銀行推出受益權總額 2.55 億元之國內首宗「不動產開發信託受益權轉讓」信託商品 ● 4 月中國廣東省爆發 SARS 疫情，蔓延全球 ● (7 月 9 日立法院三讀通過不動產證券化條例) ● 8 月行政院核定，續撥 2,800 億元優惠利率購屋貸款 ● 8 月失業率攀升到最高點 5.21% ● 10 月土地增值稅稅收創三年新高——新台幣 723 億元 ● 10 月土增稅永久調降，隔年 2 月實施 ● (11 月台北 101 金融大樓裙樓商場開幕) ● (12 月 2 日財政部發布不動產證券化條例施行細則) ● 12 月建築技術規則大幅修正，隔年起，樓地板面積 240 平方公尺以下、樓高 8 樓以上的集合住宅必須設置兩座安全梯，否則建商將無法申請建築執照

表3.2 影響台灣不動產市場發展之因素(8/14)

年別	事件
2004 (↓)	<ul style="list-style-type: none"> ● 1 月立法院院會三讀通過「土地稅法」與「平均地權條例」部分條文修正案，土地增值稅減半措施，確定延長 1 年；夫妻互贈土地亦課稅 ● 3 月總統大選，總統大選前夕發生 319 槍擊案，社經環境不安定，329 買氣大為降溫 ● (5 月陳水扁總統連任就職) ● 5 月金融局核准國內第一宗不動產資產信託，嘉新國際以萬國商業大樓 (原 IBM 大樓) 發行 44.1 億元、為期 8.5 年的三種受益證券，採公開招募方式 ● 7 月五大銀行平均購屋貸款利率降至最低點 2.38% ● 8 月 831 大限制，開發商囤積土地須繳庫 ● (9 月 928 房市，5,000 萬元的豪宅多人詢問) ● 10 月油價飆漲，每桶已創下 54.45 美元的最高價 ● 中央銀行調升利率一碼，各大行庫跟進升息

表3.2 影響台灣不動產市場發展之因素(9/14)

年別	事件
2005 (↓)	<ul style="list-style-type: none"> ● 1 月通過土地稅法與平均地權條例部分修正案，土地增值稅率永久調降為 20%、30%、40%，並對長期持有土地 20 年以上者稅率再打折 ● 1 月金管會首次核准富邦一號 REITs，將募集 58.3 億元資金投資富邦三棟辦公大樓 ● (3 月 14 日中國人大通過反分裂國家法) ● 5 月行政院續撥 3,000 億元的優惠利率房貸 ● (7 月 1 日實施勞退新制) ● 7 月 1 日建築法修訂 (8 樓以上大樓須有兩個安全梯直通避難樓層、機電空間增加 5%不計入容積、雨遮面積列入陽台面積計算、地下層獎勵車位須二十部才給予樓層高度獎勵，且增挖機械車位不計入獎勵) ● 8 月 29 日國際原油價格創新高，每桶高達 70 美元 ● (9 月金拍屋正式走入歷史) ● (9 月 16 日公布信園國宅 (信義計畫區) 平均中籤率低，只有 0.3%) ● 9 月 26 日行政院通過將開發型不動產及相關權利納為不動產證券化標的 ● (10 月 6 日不動產估價師法正式施行) ● (10 月住宅建築貸款金額、年增率雙創歷史新高) ● 12 月 4 日高雄捷運發生坍塌事件

表3.2 影響台灣不動產市場發展之因素(10/14)

年別	事件
2006 (↑)	<ul style="list-style-type: none"> ● 3 月新光人壽以一坪 274 萬元標購信義聯勤俱樂部土地 ● (4 月核發建照總面積達 1306 萬坪，創 8 年新高) ● 7 月財政部長宣布，將放寬「一生一次」土地增值稅適用住宅優惠稅率的限制 ● 10 月國有土地租金「四免六減半」優惠措施降低企業投資成本
2007 (↑)	<ul style="list-style-type: none"> ● (1 月高鐵通車) ● 2 月國際股市暴跌 ● (4 月「駿馬一號」開始募集，發行金額約 42.8 億元) ● 11 月行政院會通過「放寬都市更新建築容積獎勵暨健全都市更新推動執行機制擬議」方案，凡被政府列為「策略性再開發地區」，都市更新容積獎勵將由法定容積 1.5 倍提升為 2 倍 ● 11 月松山機場限建高度，放寬至 90 公尺
2008 (↑ ↓)	<ul style="list-style-type: none"> ● 3 月馬、蕭當選總統、副總統 ● 6 月油價再飆，全球股災，美歐亞重創 ● 7 月兩岸包機啟航，開放陸客來台 ● 7 月信義聯勤北基地標售案，住宅每坪 406.7 萬元 ● 9 月雷曼兄弟破產，全球金融風暴開始 ● 9 月增撥新台幣 2,000 億元優惠購屋專案貸款 ● 10 月台股自 520 波段高點腰斬，跌破 4600 點 ● 10 月北市信義計畫區 A10 地上權，36.77 億元標售 ● 12 月航空、海運、通郵，兩岸大三通

表3.2 影響台灣不動產市場發展之因素(11/14)

年別	事件
2009 (↓)	<ul style="list-style-type: none"> ● 1 月修正「不動產證券化條例」，放寬預售屋、遊樂區、賭場、愛台建設等開發型 REITs 之籌資管道 ● 1 月修正「遺產及贈與稅法」，修改為單一稅率 10%，並調高免稅額 ● (1 月營建署「青年安心成家方案」) ● (5 月台灣 H1N1 新型流感境外移入確定病例，進入高風險期) ● 莫拉克颱風重創台灣(八八風災) ● 9 月行庫房貸調高至 8.5 成 ● 12 月修正「土地稅法」第 34 條，增訂一生一屋之優惠
2010 (↓↑)	<ul style="list-style-type: none"> ● 2 月財政部停止辦理 500 坪以上國有非公用土地之讓售 ● 4 月行政院經濟建設委員會發佈實施「健全房屋市場方案」 ● 4 月台北市宣布 2010 年 8 月 1 日至 2015 年 8 月 1 日實施為期五年的「老舊公寓更新專案」，給予 2 倍容積獎勵 ● 6 月松山機場與上海虹橋機場通航 ● 6 月 29 日簽署兩岸經濟合作架構協議(ECFA) ● 8 月台灣與新加坡共同宣布展開洽商經濟合作協議(FTA)

表3.2 影響台灣不動產市場發展之因素(12/14)

年別	事件
2011 (↓)	<ul style="list-style-type: none"> ● 1 月 1 日 ECFA 正式生效 ● 1 月土地公告現值調漲，稅賦負擔加重，也相對衝擊了投資利潤 ● 4 月 15 日立法院三讀通過，「特種貨物及勞務稅條例」（通稱）奢侈稅，6 月 1 日上路 ● 6 月政府公布青年安心成家等方案 ● 6 月陸客自由行上路 ● 歐洲信債危機爆發 ● 美聯準會(FED)維持貨幣寬鬆政策
2012 (↓)	<ul style="list-style-type: none"> ● 3 月文林苑事件使都市更新停滯，政府著手修改都市更新條例 ● 1 月豪宅單價喊破 300 萬元，6 月央行祭出「豪宅限貸令」，貸款成數不得超過六成 ● 6 月 28 日推出浮洲合宜住宅，2.5 萬人搶 4009 戶 ● 7 月 19 日南山人壽取得世貿二館地上權開發案，創下地上權最高權利金及土地最高單價 ● 8 月 1 日開始實施實價登錄 ● 8 月份金管會調高壽險業者購買商用不動產最低租金報酬率為 2.125% ● 11 月金管會大幅調高最低租金報酬率為 2.875% ● （受奢侈稅影響，交易量緊縮，房仲業出現倒店潮） ● 美國推出第三輪量化寬鬆政策(QE3)

表3.2 影響台灣不動產市場發展之因素(13/14)

年別	事件
2013 (↓)	<ul style="list-style-type: none"> ● 3 月桃園航空城通過環評審查 ● (9 月林口 A7 合宜住以宅每坪 14.5 萬元完銷) ● 11 月 24 日台北捷運信義線通車 ● 12 月仁愛帝寶豪宅每坪成交價 298.2 萬元，創下豪宅交易實價新高 ● 12 月台北市地王由台北 101 取代站前新光大樓 ● 美國 QE 退場
2014 (↓)	<ul style="list-style-type: none"> ● 1 月實施「總量管制」限制大陸人民每年取得的土地上限為 13 公頃，建物 400 戶；長期總量土地 1300 公頃，建物 2 萬戶 ● 4 月通過囤房稅政策，預計 2015 年度實施 ● 7 月政府提出房地合一稅改政策 ● (8 月 26 日巢運夜宿帝寶抗議高房價) ● (九合一選舉) ● 海外房地產在台灣熱銷，出現資金外移潮 ● (房屋移轉件數萎縮，創 13 年來新低)
2015	<ul style="list-style-type: none"> ● 6 月 5 日三讀通過房地合一稅制，預計 2016 年 1 月 1 日實施

表3.2 影響台灣不動產市場發展之因素(14/14)

1. 何謂景氣循環？不動產之景氣循環又是如何？
2. 景氣循環的類型有哪些？
3. 試繪圖並簡要並說明不動產景氣循環的階段。
4. 請問一個景氣循環包含哪些階段？是詳述其成因與效應。
5. 請就台灣發展的歷程，說明歷次造就不動產景氣走向繁榮與衰退的原因。
6. 請問簽訂兩岸經濟合作架構協議(ECFA)對台灣不動產市場的影響如何？

Q & A

Email Address : yugt1234@gmail.com

