

第2章 不動產與經濟



本章大綱

- 2.1 不動產與總體經濟
- 2.2 政府的角色



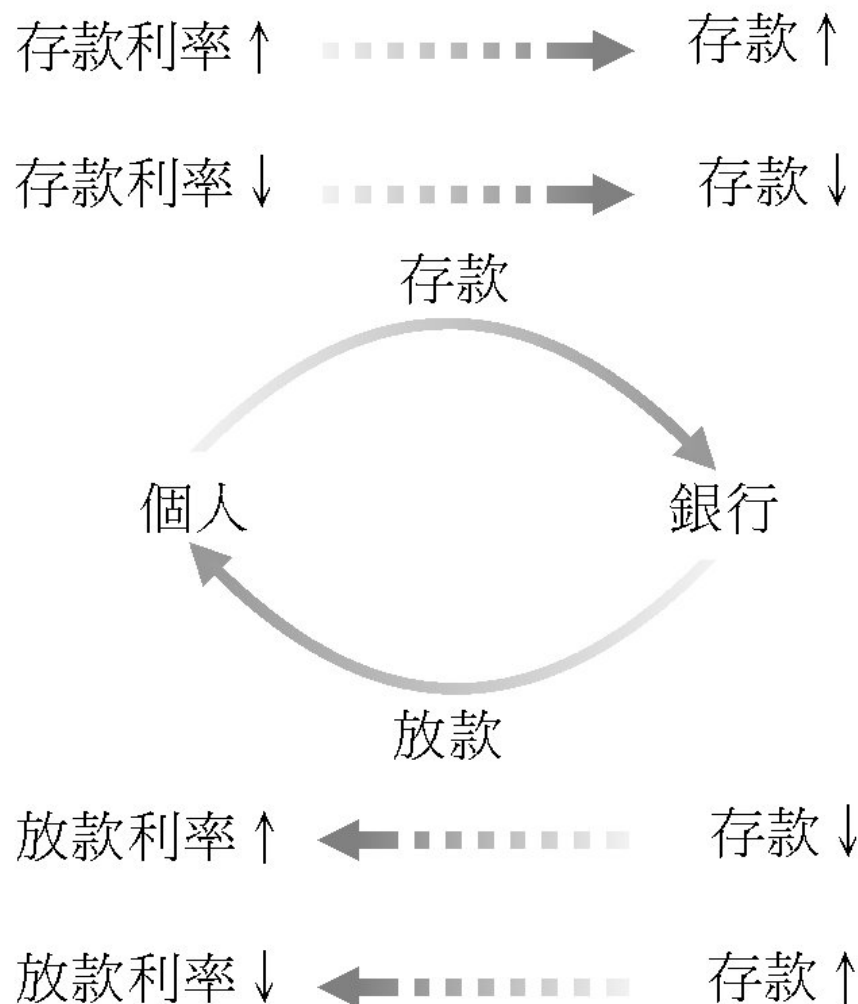
不動產與總體經濟(1/6)

□ 利率

- 存放款利率
- 重貼現率



圖2.1 利率與資金流動



不動產與總體經濟(2/6)

□ 貨幣供給額

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



不動產與總體經濟(3/6)

- 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。



不動產與總體經濟(4/6)

□ 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



表2.1 台灣地區利率之變動(1/4)

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



表2.1 台灣地區利率之變動(2/4)

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



表2.1 台灣地區利率之變動(3/4)

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



表2.1 台灣地區利率之變動(4/4)

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



圖2.2 台灣地區之利率變動



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(\$)
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



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

不動產與總體經濟(5/6)

□ 就業水準

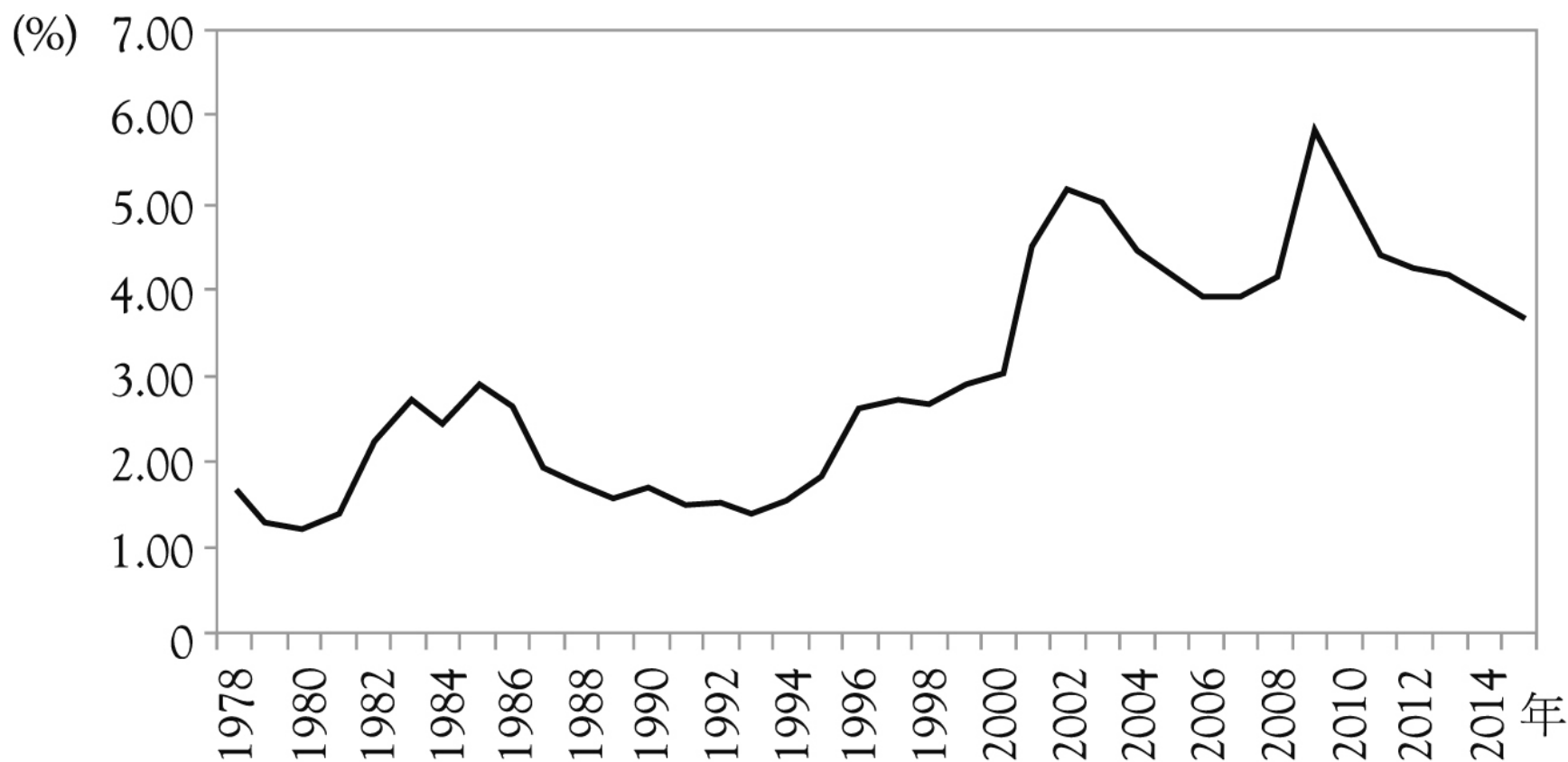
- 失業率高低會影響到不動產業
- 就業與失業反映了付租能力與對房屋的需求



圖2.6 經濟長指標變動(1951~2014)



圖2.8 台灣地區平均失業率變動情形 (1978~2015/4)



不動產與總體經濟(6/6)

□ 科技發展

- 交通工具
- 通訊
- 勞動市場
- 出租空間



政府的角色(1/2)

□ 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。

□ 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。



政府的角色(2/2)

□ 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。
- 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。



圖2.9 台灣地區土地使用計畫與管制體系

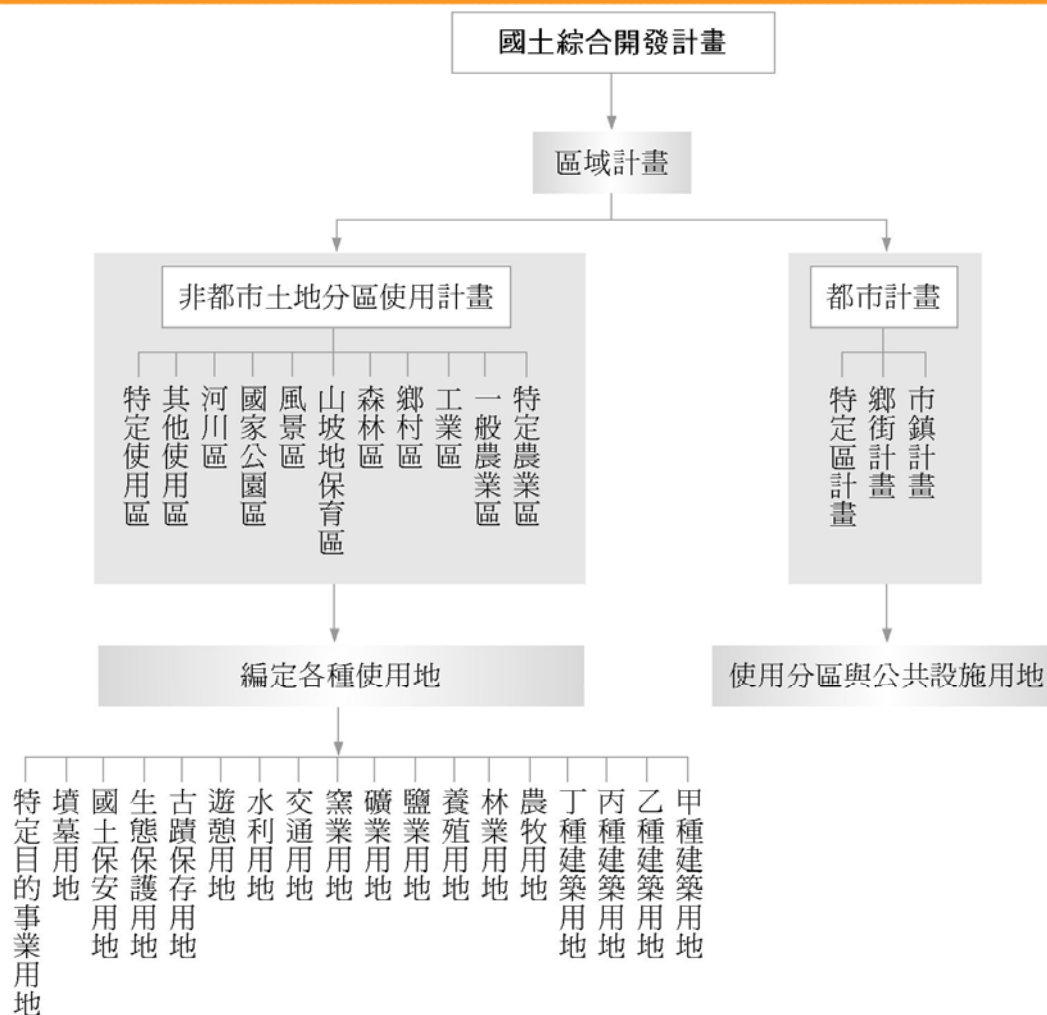


圖2.10 非都市土地開發管制體系圖

