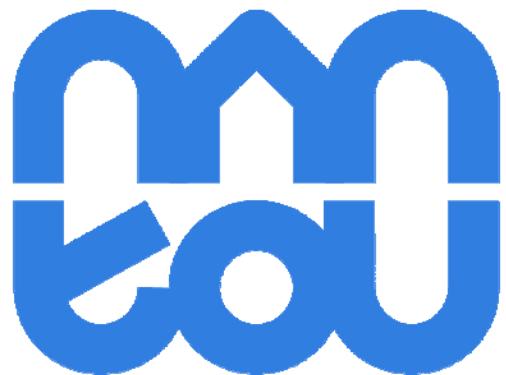


南投縣政府 114 年度研究報告

南投市預售屋市場受政策管制之影響分析



服務單位：南投地政事務所
研究人員：葉耿碩

中華民國 114 年 3 月 26 日

南投縣政府 114 年度研究報告摘要表	
研究報告名稱	南投市預售屋市場受政策管制之影響分析
研究單位及人員	南投地政事務所 研究人員：葉耿碩
研究起迄年月	113 年 7 月至 114 年 2 月
研究緣起與目的	臺灣房地產市場長期以來一直是社會、經濟和政治討論的重要議題，尤其在近幾十年，隨著城市化的加速、人口結構的變化及政策調控的變動，房市已成為各界關注的焦點，臺灣的房價已逐漸上升至高位，並成為民眾最大的生活壓力之一，藉由實價登錄資料，成交量呈現趨勢變化，尤其在實施央行信用管制的過程中，房市交易量發生了不同程度的變化，分析這些變化不僅能幫助理解政策對市場的影響，也有助於預測未來房市的走向。
研究方法與過程	通過實證數據和分析，探討央行信用管制政策對臺灣房地產市場的影響，資料收集與數據來源以政府公開的實價登錄資料為主要數據來源，該資料提供了每一筆房地產交易的實際成交價格及相關交易細節，藉由這些數據，可以分析政策實施前後交易量的變化及市場結構的調整及收集央行及政府機構發布的關於房地產市場的政策報告、信貸管制政策文件、新聞發布等資料，以了解政策的具體內容及其背景。
研究發現與建議	南投市的房地產市場受政策影響顯著，特別是在實價登錄制度與央行信用管制的推動下，政府政策的引導、地方發展的增長潛力及人口結構的變化，南投市基礎設施的改善，特別是交通網絡的升級，未來南投市的房市可能會出現進一步穩定與健康增長，投資性需求的減少，市場的焦點將更多放在實際居住需求上，對房價上漲會產生一定抑制作用。政府唯有多管齊下，加大社會住宅建設力度、土地政策改革調整土地利用、調整土地稅制減少投機行為及優化租賃市場減少購房壓力等方面持續努力，才能實現臺灣房市的長期穩定，解決高房價問題，並促進臺灣房市的健康發展。
選擇獎勵	<input checked="" type="checkbox"/> 行政獎勵 <input type="checkbox"/> 獎勵金

目錄

壹、緒論	1
一、研究背景	1
二、研究目的	1
三、研究方法	2
貳、房市現況與趨勢	2
一、現況分析	3
二、未來趨勢分析	4
三、政策與市場應對	5
參、政府施行政策措施	6
一、房地合一稅	6
二、實價登錄制度	9
三、揭露制度	12
肆、新青安優惠貸款對房地產市場的影響	17
一、購房需求的提升	18
二、房價波動的影響	19
三、房地產市場結構的改變	20
四、貸款風險	20
伍、央行信用管制的作用與影響	21
一、過度借貸與房價上漲的關聯性	21
二、央行信用管制的目的與措施	22
三、央行信用管制後南投市預售屋市場變化	25
四、信用管制政策下預售屋市場	28
陸、結論與展望	30

壹、緒論

一、研究背景

臺灣房地產市場長期以來一直是社會、經濟和政治討論的重要議題，尤其在近幾十年，隨著城市化的加速、人口結構的變化及政策調控的變動，房市已成為各界關注的焦點。臺灣的房價，特別是在大都市區域，已逐漸上升至高位，並成為民眾最大的生活壓力之一。隨著房價的攀升，年輕一代的購房壓力加大，房市的投資性需求逐年增加，投資者與自住需求之間的矛盾逐漸擴大。

此外，政府及央行針對房市推出的多項打炒房政策，逐步加強了對房市的監管與管理，尤其是對過度借貸及投機炒作行為的限制，近期房市的信用管制，並且實施了包括限貸、提高貸款成數限制、強化對投資性房產貸款的審核等措施，意在減少房市中的投機性需求並穩定市場發展。儘管如此，房價依然持續上升，顯示出房市仍然面臨著結構性問題。

根據實價登錄資料，臺灣房市的成交量和價格波動呈現一定的趨勢變化，尤其在實施央行信用管制的過程中，房市交易量發生了不同程度的變化，分析這些變化不僅能幫助理解政策對市場的影響，也有助於預測未來房市的走向。

二、研究目的

透過實價登錄預售屋交易量數據，以央行對房地產市場進行的信用管制政策，探討其對房市的影響，特別是在交易量波動及市場結構上的變化，並分析這些措施如何在降低投機需求、控制過度借貸、穩定金融市場等方面發揮作用，提出相應的政策建議，特別是如何在未來進一步改善房市結構，減少高房價對民眾生活的壓力，達成房市的可持續發展，提供政策優

化建議，特別是在土地供應、社會住宅建設、租屋市場發展等方面，協助政府制定更具有效性的房市調控政策。

三、研究方法

採定量分析通過實證數據，深入探討央行信用管制政策對臺灣房地產市場的影響。具體研究方法如下：

(一) 資料收集與數據來源

1. 實價登錄資料：

以政府公開的實價登錄資料為主要數據來源，該資料提供了每一筆房地產交易的實際成交價格及相關交易細節，藉由這些數據，可以分析政策實施前後房價波動、交易量的變化及市場結構的調整。

2. 央行與政府報告：

收集央行及政府機構發布的關於房地產市場的政策報告、信貸管制政策文件、新聞發布等資料，以了解政策的具體內容及其出台背景。

(二) 研究限制與展望

依實價登錄數據及公開資料進行分析，可能會面臨資料缺失或異常情況，未來研究可以進一步加入更多來自民間的數據，如地產業者的銷售數據，或進行更廣泛的問卷調查以獲取更多元的觀點，從不同角度對央行信用管制政策對臺灣房地產市場的影響進行全面分析。

貳、房市現況與趨勢

臺灣的房地產市場在過去幾十年中經歷了多次波動與調整，尤其是近年來受少子化、人口結構變化、央行政策調控以及經濟狀況影響，臺灣房市的發展趨勢逐漸顯示出多樣化的變化。本節將分析臺灣當前房市的現況及未來可能的發展趨勢，並探討主要驅動因素。

一、現況分析

(一)高房價持續壓力

儘管經歷多次政策干預，臺灣的房價仍然處於高位，特別是在臺北市、新北市、桃園市等都市區域，房價相較於所得水平仍顯得過高。根據實價登錄數據，這些地區的房價持續上升，購房壓力對中低收入家庭尤為沉重，這一現象與土地供應不足、開發限制、以及投資需求高漲有關。

(二)市場交易量波動

房市交易量的波動與政策調控密切相關。自央行的房市的信用管制，尤其是提高貸款成數限制，嚴格審核投資性房產，並加強對高額房貸的審查，導致短期內房市交易量有所下降。然而，由於房價仍在一定程度上上升，投資者仍保持一定的市場興趣。尤其在不動產仍被視為保值資產的情況下，投資需求未完全消退。

(三)土地供應緊張

臺灣的土地供應一直面臨著限制，尤其是在都市區域。由於都市規劃、環保法規及地理環境的制約，土地供應增長難以滿足市場需求，進而推高了土地價格，這種供需失衡是房價居高不下的主要原因之一。

(四)高投資性需求

儘管央行推出了多項房市調控措施，但投資性需求依然強勁，尤其是在臺北等都市區域，房地產被視為穩定的長期投資標的。由於低利率環境的持續，銀行貸款利率相對較低，吸引了不少資金流入房市，尤其是第二套房及高價房產市場。

二、未來趨勢分析

(一)價格上漲壓力持續

雖然央行信用管制政策有效地減少了短期炒作行為，並在一定程度上穩定了市場，但高房價仍然是臺灣房市的長期問題。由於土地供應不足、人口結構變化以及資本需求強烈，房價仍然有上漲壓力。尤其是在大都市區域，房價可能將持續維持在高位，並呈現逐步穩定的趨勢。

(二)租賃市場需求增長

隨著少子化及年輕人結婚、置產意願減少，租賃市場將成為臺灣未來房市的重要組成部分。年輕族群、外來人口及流動性較大的勞工群體將更多依賴租賃來解決住房問題，這將促使政府及民間企業加強對租賃市場的投資與開發，進一步豐富市場結構，並解決部分群體的居住需求。

(三)社會住宅與公共住房建設加速

面對高房價的壓力，政府將可能加速推動社會住宅和公共住房建設，為低收入與中等收入家庭提供更多的住房選擇。這一政策將成為緩解貧富差距、改善住房可負擔性的關鍵舉措，並可能對房市結構產生重要影響。

(四)智慧化與綠建築興起

隨著科技進步與環保意識的提升，智慧型住宅和綠建築逐漸成為未來房市的重要趨勢。智慧家居系統、能源效能高的建築材料以及綠色建設將吸引年輕消費者與環保意識強烈的族群，未來的房市將不僅僅價格與地段考量，還會更加重視住宅的智慧性與環保性能。

(五)人口結構變化對需求的影響

因應臺灣進入老齡化社會，未來對老年人友善住宅的需求將增加，特別是隨著 65 歲以上人口比例上升，對無障礙設施、適老設計的住宅需求將成為市場的一大趨勢。此外，為了適應人口流動的變化，臺灣房市也將逐漸向老年人及單身族群提供更多元化的居住選擇。

(六)區域發展不均衡

臺灣房市未來將面臨區域發展的不均衡問題。臺北市、新北市及其他大都市區域仍然是房地產投資的熱點，而中南部及東部地區的房價則可能受到經濟發展速度、人口流入與土地供應等因素的影響，導致市場相對冷卻，區域間的發展差異將進一步拉大不同地區的房市表現。

三、政策與市場應對

(一)土地政策的調整

政府應加強土地政策的調整與規劃，適應市場需求的變化。特別是要考慮到人口結構的變遷及需求多樣化，積極規劃適合不同群體的住房形式，如小家庭、單身族群、老年人等。

(二)房貸政策的靈活調整

央行可能會根據房市的發展趨勢調整房貸政策，維持對投機需求的管制，同時支持自住需求與租賃市場的發展。靈活的房貸政策將有助於穩定市場，並促使民眾在合理的範圍內進行購房。

(三)加強租賃市場的規範與發展

政府應加強對租賃市場的監管，尤其是建立長期穩定的租賃制度，提高租賃市場的透明度，並加大對租賃住宅的建設與政策支持，為年輕人和低收入群體提供更多住房選擇。

(四)未來將挑戰積極調整政策

少子化、老齡化與經濟發展不均等因素的影響，儘管房價依然維持在高位，但市場的需求結構將逐漸變化，租賃市場將成為未來的重要組成部分，政府和相關機構應從土地供應、租賃市場發展、社會住宅建設等多方面著手，應對房市的變化，達到穩定發展的目標。

參、政府施行政策措施

在面對臺灣高房價問題和過度炒作的背景下，推出了多項政策措施，其中包括房地合一稅、實價登錄、揭露制度和不動產交易透明化管理，這些政策旨在打擊投機炒作，減少市場中的不正當行為，並實現市場透明化。

一、房地合一稅

政府為了加強對房地產市場的監管，抑制短期投機炒房行為，從 105 年起實施的房地合一稅，其主要目的是使房地產的交易利得能夠統一徵稅，並且根據持有時間的長短調整稅率，以便抑制短期交易並促進長期持有。

(一)課徵範圍

自 110 年 7 月 1 日起交易下列房屋、土地、房屋使用權、預售屋及符合一定條件股份或出資額，應依房地合一稅制規定課徵所得稅：

1. 105 年 1 月 1 日以後取得之房屋、房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之土地。
2. 105 年 1 月 1 日以後取得以設定地上權方式之房屋使用權。
3. 105 年 1 月 1 日以後取得之預售屋及其坐落基地。
4. 個人交易其直接或間接持有股份或出資額過半數之國內外營利事業之股份或出資額，且該營利事業股權或出資額之價值 50% 以上係由

中華民國境內之房地所構成者。但該股份屬上市、上櫃及興櫃公司之股票者，不適用之。※房屋及其坐落基地的交易，不論係個別交易或合併交易，符合上開規定條件者，均屬房地合一課徵範圍。

(二)房屋土地交易所得稅適用稅率

個人	房地持有情形		適用稅率
居住者	持有 期 間	2 年以內	45%
		超過 2 年未逾 5 年	35%
	超過 5 年未逾 10 年		20%
		超過 10 年	15%
非居住者	符合自住房地租稅優惠（個人或其配偶、未成年子女設有戶籍、持有並居住該房屋連續滿 6 年，交易前 6 年無出租、供營業或執行業務使用，且 6 年內以一次為限）		1. 課稅所得 400 萬元以下：免稅 2. 課稅所得超過 400 萬元部分：10%
	2 年以內		45%
	超過 2 年		35%



個人房地合一稅2.0與1.0的差別？

修法後延長個人短期交易房地適用高稅率之持有一期間，持有房地期間在2年以內者，稅率為45%；持有房地期間超過2年未逾5年者，稅率為35%。

適用稅率 持有期間	修法前	修法後
1年以內	45%	45%
超過1年未逾2年	35%	
超過2年未逾5年	20%	35%
超過5年未逾10年		同現制
超過10年	15%	

【釋例】

假設小財購買一戶房地產1,000萬元，持有一段期間後以1,460萬元賣出，其他必要費用(如仲介佣金)及土地漲價總數額合計60萬元。

$$\begin{aligned} \text{課稅所得} &= \text{成交價}-\text{取得成本}-\text{相關費用及土地漲價總數額} \\ &= 1,460\text{萬}-1,000\text{萬}-60\text{萬}=400\text{萬} \end{aligned}$$

適用稅率	修法前	修法後
1年內: 45% 超過1年-2年內: 35% 超過2年-10年內: 20%	$400\text{萬}\times35\% = 140\text{萬}$	$400\text{萬}\times45\% = 180\text{萬}$
持有期間	1年半	3年
	$400\text{萬}\times20\% = 80\text{萬}$	$400\text{萬}\times35\% = 140\text{萬}$

(資料來源：財政部官網)

(三)目的

房地產合一稅的實施有助於減少短期炒房行為，並有效提高了短期交易的成本，從而減少市場中的過度投機。它也對促進長期持有、對實際居住需求的支持產生積極影響。這樣的設計目的是為了打擊房地產市場中的短期炒作行為，防止投資者通過頻繁買賣房產來謀取高額利潤，而未能真正對市場做出長期貢獻。

二、實價登錄制度

為促進不動產交易資訊透明，健全不動產市場發展，100 年 12 月 30 日總統修正公布平均地權條例、地政士法及不動產經紀業管理條例，並自 101 年 8 月 1 日起正式施行實價登錄制度，提高了房地產市場的透明度，有助於避免價格虛高與價格操控現象。消費者可以更清楚了解市場狀況，做出更加理性和謹慎的購房決策，同時也能幫助政府及相關機構進行有效監控和調整。

(一)110 年 7 月 1 日起施行實價登錄 2.0 新制

而為精進實價登錄制度，使不動產交易資訊更為透明、即時、正確，同時防杜預售屋投機炒作，於 110 年 1 月 27 日再次修正公布的平均地權條例等三法，並奉行政院核定自 110 年 7 月 1 日起施行實價登錄 2.0 新制規定包括以下重點：

1. 地號門牌完整揭露

修法前，實價登錄提供查詢之交易資訊只有揭露區段化的地號或門牌資料(如中正路 1-30 號)，2.0 新制施行後將改為揭露完整詳細的地號及門牌資訊，且已提供查詢的交易資訊也將溯及揭露，使交易資訊更為透明。

2. 預售屋全面納管、即時申報

增訂銷售預售屋者在建案開始銷售前，應將建案資訊及定型化契約報請縣市政府備查；此外，預售屋不論是銷售預售屋者自售或委託代銷業者銷售，均應在簽約買賣契約日起 30 日內申報交易價格等資訊，讓預售屋交易資訊更為即時、完整。

3. 增訂查核權及加重屢不改正罰責

為查核申報登錄資訊的正確性，新制並配合增訂縣市政府得向交易當事人等要求查閱相關文件或說明的規定，而疑有不實申報登錄價格的案件，亦可由內政部向相關機關或金融機構查閱有關文件。此外，對於未依限申報、申報價格或面積不實情形，並可按戶(棟)處 3 至 15 萬元罰鍰，經 2 次處罰仍未改正者，並可加重按次處 30 至 100 萬元罰鍰。

4. 紅單交易納管

銷售預售屋者或代銷業者收受定金時，應訂定書面契據並確立標的物及價金等事項，且不得約定有保留出售、保留簽約的權利，或其他不利於買受人之事項，以保障消費者權益；而買受人也不得將該書面契據轉售予第三人。違反規定者，將按戶（棟）處 15 至 100 萬元罰鍰，防杜投機炒作。

5. 預售屋買賣定型化契約管理

銷售預售屋者在銷售前應將買賣定型化契約報請地方政府備查；其使用之契約如違反「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」，並可直接按戶(棟)處 6 至 30 萬元罰鍰。

(二)112 年 7 月 1 日起施行預售屋限制換約轉售五大重點

住宅是民眾安居所需，不應成為投機與炒作商品，也應避免無合理使用需求者的不公平競爭。內政部為引導不動產市場正常發展，防

止私法人投資炒作，防杜虛報價格，阻斷契約轉售牟利等行為，除限制預售屋、新建成屋簽約後原則不得換約轉售及私法人購屋許可制外，並明確定義不動產炒作行為與罰則，同時建立違規檢舉獎金制度，提升稽查效能等，強力遏止不動產炒作，以維護市場交易秩序，保障消費者權益，本次修法五大重點如下：

1. 限制換約轉售：

預售屋或新建成屋買賣契約，買受人除配偶、直系或二親等內旁系血親，或經內政部公告的特殊情形外，不得讓與或轉售第三人；建商也不得同意或協助契約讓與或轉售，違規者均可按戶棟處罰 50 萬至 300 萬元。

2. 重罰炒作行為：

明確規範若有散播不實資訊影響交易價格、透過通謀虛偽交易營造熱銷假象、利用違規銷售影響市場交易秩序或壟斷轉售牟利，或是以其他影響不動產交易價格或秩序的操縱行為進行炒作，都可按交易戶(棟、筆)數處罰 100 萬至 5,000 萬元，經限期改正但未改正者，並可連續處罰。

3. 建立檢舉獎金制度：

民眾對於不動產銷售買賣或申報實價登錄違規行為，可檢具證據向縣市政府檢舉，如經查證屬實，將由實收罰鍰中提充一定比率金額作為獎金。

4. 管制私法人購屋：

增訂私法人購買住宅用房屋許可制規定，並限制取得後於 5 年內不得辦理移轉、讓與或預告登記。

5. 解約申報登錄：

預售屋買賣契約若有解約情形，建商應於 30 日內申報登錄；違規

者將按戶棟處罰 3 萬至 15 萬元。

三、揭露制度

揭露制度旨在加強不動產交易的透明度，並規範交易過程中的各項細節。這一制度要求交易雙方公開不動產的所有背景資料，以確保交易的合法性，並減少潛在的市場風險。

(一)交易公開

所有買賣、租賃及預售屋不動產交易，內政部不動產交易實價查詢服務網自 106 年 12 月起，由原每月發布 2 次，調整為每月 3 次，於每月 1 日、11 日及 21 日都會發布最新的實價登錄資料，讓民眾可以更即時查詢房地產交易價格，有效掌握不動產交易市場情勢。

(二)不動產交易透明化管理

不動產交易的透明化管理是政府為了規範市場，並維護市場秩序而推出的一系列政策措施，目的在於讓市場上的每一個交易都能夠得到合理監管和公正評價，讓市場上的參與者可以清楚了解真實的市場價格，避免虛高的價格造成市場不穩定，並在此基礎上進行投資和交易決策，有助於減少炒作行為，提高市場效率，並促使更多人基於真實需求參與市場，從而促進房市的健康發展。

(三)南投縣自行開發建置查詢系統

南投縣政府及南投地政事務所，為使市場上的每個參與者都能夠根據實際數據來判斷市場走勢和價格水平，藉由實價登錄、揭露制度和不動產交易透明化管理等政策，開發提供網上查詢平台，目的在於提升市場透明度，抑制房市過度投機行為，並促進房價穩定，對市場的公平性、穩定性及長期發展積極作用，目前開發之線上查詢服務系統有：。

1. 南投縣智慧地政空間服務網

- 開發者：南投縣政府
- 連結網址：<https://ig660.nantou.gov.tw/intro/>
- 透過本服務網，可立即依條件下，取得各類物件統計資料及視覺化統計圖，可供查詢資訊包含「完整清單」、「物件統計」、「路段統計」、「各區統計」、「環域清單」、「環域統計」等視覺化統計圖。



依條件查詢立即顯示區位及統計分析

The screenshot displays a real estate information system interface. At the top, there is a navigation bar with links to '定位查詢' (Location Search), '房地市場' (Real Estate Market), '交易安全' (Transaction Safety), and '地政資訊' (Geodetic Information). Below the navigation bar is a map showing various geographical features and landmarks. Overlaid on the map are several large, colored buttons: '完整清單' (Full List) in red, '物件統計' (Object Statistics) in orange, '路段統計' (Road Segment Statistics) in red, '各區統計' (District Statistics) in blue, '區域清單' (Regional List) in blue, and '區域統計' (Regional Statistics) in blue. To the right of the map, there is a detailed '實價登錄設定' (Real Price Registration Setting) window. This window contains tabs for '店面' (Shopfront), '店面' (Shopfront), '面積單位' (Area Unit), '面積基底' (Area Base), '地政局' (Land Registry Office), and '查詢說明' (Query Instructions). It also includes a table showing transaction details such as '交易總額' (Total Transaction Amount), '交易面積' (Transaction Area), and '交易筆數' (Number of Transactions). Below the main map area, there is a table titled '實價登錄完整清單' (Complete Real Price Registration List) with columns for '建物資訊' (Building Information), '建物名稱' (Building Name), '交易日期' (Transaction Date), '申報年月' (Report Year Month), '行政區' (Administrative District), '地籍區' (Land Survey District), '地址' (Address), '物類' (Category), '型態' (Type), '周' (Week), '數' (Count), and '百分比' (Percentage). The table lists several entries, such as '112/01月... 溪州里溪州里... 1130016 11308 南投市 頭寮里 頭寮段160-73號610-110號610... 南山段 土地3棟111 遊天閣 4層 2層 100% 654', and '112/01月... 虎尾里虎尾里... 1130014 11309 南投市 二塊厝段 二塊厝段122號60-61號220-07 遊天閣121號 土地7建111 遊天閣 4層 3層 27.2'. At the bottom of the interface, there is a chart titled '面積統計(在圖上按右鍵可選取)' (Area Statistics (Right-click on the map to select)). The chart consists of four stacked bars representing different categories: '住宅' (Residential), '店鋪' (Shop), '工廠' (Factory), and '其他' (Others). The total area for each category is indicated above the bars: Residential (385143), Shop (794488), Factory (263747), and Others (231740). Below the bars, there are three horizontal bar charts showing the distribution of these categories across different districts: '住宅' (Residential), '店鋪' (Shop), and '工廠' (Factory). The values for these charts are 324, 247, and 105 respectively.

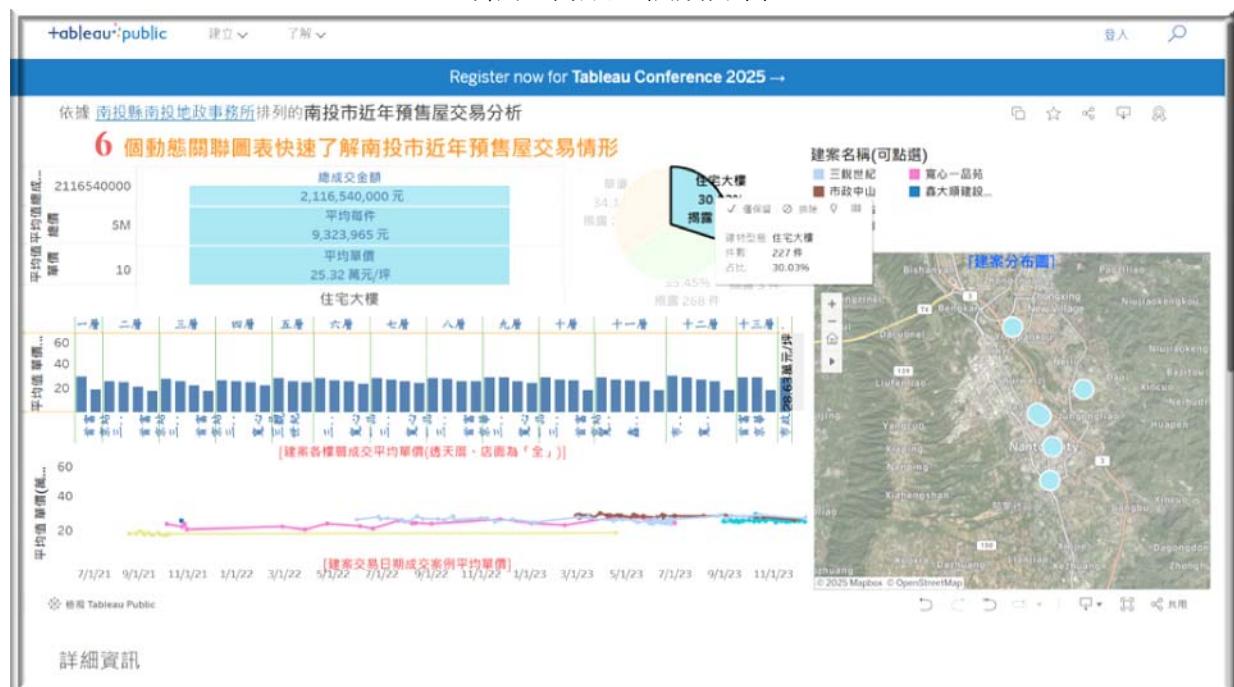
2. 南投市預售屋交易分析 (<https://reurl.cc/aLEm7Z>)

● 開發者：南投地政事務所

● 同時顯示 6 個動態關聯圖表，快速了解南投市近年預售屋交易情形。



可依建物類型個別分析



3. 南投市預售屋資訊快報表單

● 連結網址：<https://tinyurl.com/mryc3bmf>

● 開發者：南投地政事務所（利用免費軟體自行開發）

● 藉由表單呈現，快速掌握各建案價格及各建物型態最高及最低單價及成交總價比較。

南投地政事務所預售屋資訊快報表單 ☆ ◇ ☈													
檔案 編輯 印表 插入 格式 資料 工具 檢視功能 說明													
◎ 儘供檢視													
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
編號	建案名稱	建物型態	行政區	建案坐落	揭露件數	最低總價(萬元)	最高總價(萬元)	最低單價(萬元/坪)	均價(萬元/坪)	最高單價(萬元/坪)	交易年月		
2	1	中龍天匯	草屯	南投市	南投市順溪北路	3	489	495	18.9	19	19.1	11.07 ~ 110.07	
3	2	看見雲	草屯	南投市	南投市順溪一路一段	21	502	720	18	19.9	21.6	11.07 ~ 112.03	
4	3	中興傳家堡二期	草屯	南投市	南投市中興路146巷	5	638	738	27.8	29.5	32.3	11.09 ~ 111.01	
5	4	鑫大順建設-幸福中興	草屯	南投市	南投市美盤路190巷19弄	11	530	763	17.5	19.1	20.9	11.10 ~ 111.12	
6	5	英楠天琴	草屯	南投市	南投市文化路707巷	96	470	1179	18.1	22.4	32	11.11 ~ 113.07	
7	6	藍田君鼎	草屯	南投市	南投市藍田街121號	7	680	970	18	21.5	23.9	11.12 ~ 111.04	
8	7	萬屏山居	草屯	南投市	南投市動南路1段1161巷	72	386	876	18.3	19.2	28	11.11 ~ 113.11	
9	8	知寓	草屯	南投市	南投市順溪路與巷	24	638	900	21.4	22.9	24.3	11.10 ~ 113.02	
10	9	三十而立	草屯	南投市	南投市動南路二段1127巷	15	580	780	16.3	19.2	22.1	11.12 ~ 112.09	
11	10	福圓鵝園	草屯	南投市	南投市動南路二段630巷	10	552	1078	24.7	30	41.5	11.12 ~ 113.07	
12	11	首創京采2	草屯	南投市	南投市中興路	4	695	695	25.7	26.7	28.1	11.03 ~ 113.02	
13	12	雅正原墅	草屯	南投市	南投市成功三路	2	604	668	21	22.1	23.2	11.04 ~ 113.03	
14	13	日自好境	草屯	南投市	南投市動南路二段1211巷	21	598	930	22.8	25.3	40	11.04 ~ 113.11	
15	14	三十而立二期	草屯	南投市	南投市動南路二段1127巷	6	650	760	18.3	19	21.4	11.05 ~ 113.06	
16	15	詩築	草屯	南投市	南投市動南路二段400巷	6	542	988	23	24.7	28.9	11.06 ~ 113.09	
17	16	甜甜蜜	草屯	南投市	南投市竹林路	19	588	1253	27	29.2	31.6	11.09 ~ 113.12	
18	17	首富京站	住宅大樓	南投市	南投市華隆路	20	450	718	17.2	17.8	19.4	11.06 ~ 112.04	
19	18	真心一品苑	住宅大樓	南投市	南投市動南路一段	23	988	1860	20.3	24.3	26.6	11.10 ~ 113.03	
20	19	三觀世紀	住宅大樓	南投市	南投市光明南路	83	647	1398	23.5	26.5	31.9	11.05 ~ 113.12	
21	20	市政中山	住宅大樓	南投市	南投市大同街	42	768	1137	25.3	28.1	30.4	11.02 ~ 112.12	
22	21	首富京華	住宅大樓	南投市	南投市華隆路	131	633	1485	21.4	25.6	29.4	11.08 ~ 113.08	
23	22	南投帝權	住宅大樓	南投市	南投市民族路	6	1200	2200	29.8	33.1	35.3	11.02 ~ 113.09	
24	23	山水年華	透天厝	南投市	南投市文化路56號	3	950	1006	17	17.4	18.1	11.07 ~ 110.12	
25	24	首富新墅	透天厝	南投市	南投市華隆路	1	1260	1260	21.9	21.9	21.9	11.08 ~ 110.08	
26	27												

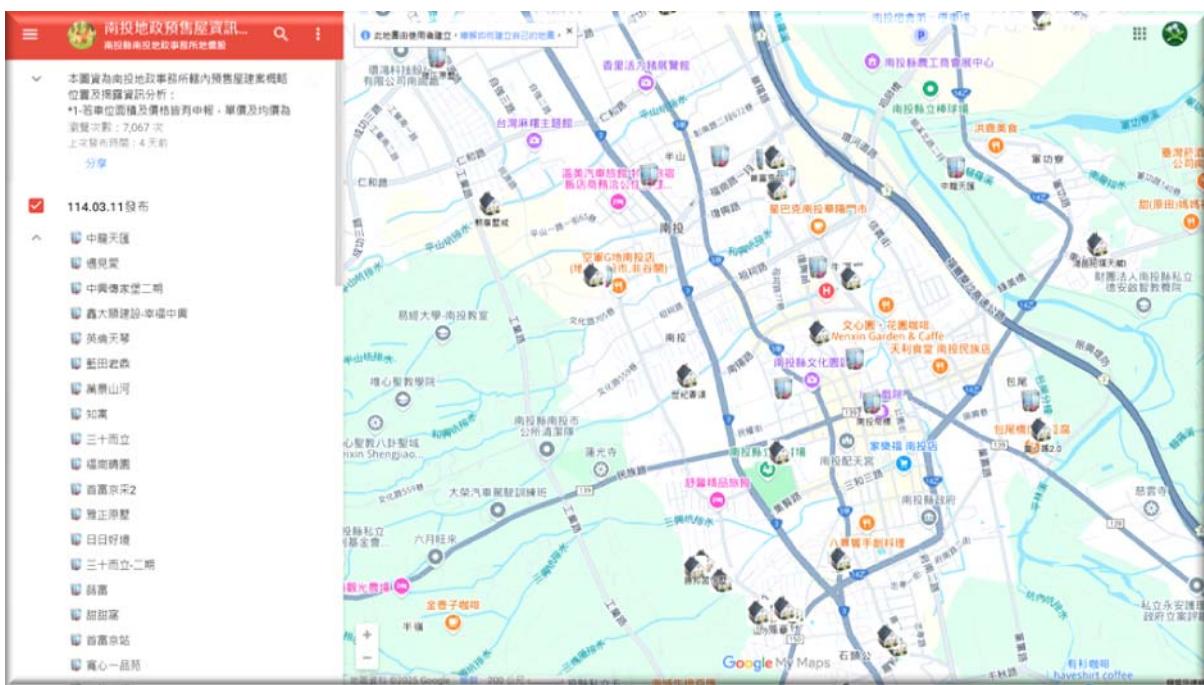
南投地政事務所預售屋資訊快報表單 ☆ ◇ ☈													
檔案 編輯 印表 插入 格式 資料 工具 檢視功能 說明													
◎ 儘供檢視													
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
編號	建案名稱	建物型態	行政區	建案坐落	揭露件數	最低總價(萬元)	最高總價(萬元)	最低單價(萬元/坪)	均價(萬元/坪)	最高單價(萬元/坪)	交易年月		
24	23	山水年華	透天厝	南投市	南投市文化南路56號	3	950	1008	17	17.4	18.1	11.07 ~ 110.12	
25	24	首富新墅	透天厝	南投市	南投市華隆路	1	1260	1260	21.9	21.9	21.9	11.08 ~ 110.08	
26	25	世紀美頌	透天厝	南投市	南投市動南路二段19巷	9	970	1270	10.7	20.2	22.1	11.08 ~ 111.02	
27	26	勝邦茵悅墅	透天厝	南投市	南投市文化南路23巷	9	1288	1835	22.1	22.4	23.1	11.09 ~ 111.10	
28	27	聯聚君誼二期E戶	透天厝	南投市	南投市裏一和一	1	1560	1560	27.3	27.3	27.3	11.10 ~ 110.10	
29	28	山水文苑	透天厝	南投市	南投市裏一和一	26	1210	1340	23.3	24.6	26.2	11.11 ~ 111.05	
30	29	心語2.0	透天厝	南投市	南投市崇興巷47巷	19	980	1500	17.5	18.3	19.4	11.01 ~ 111.10	
31	30	寶莉藏山新豎兩戶	透天厝	南投市	南投市文化東路	2	1510	1636	20.5	21	21.5	11.01 ~ 111.02	
32	31	薪富聚城	透天厝	南投市	南投市同源路一街	58	850	1438	16.2	17.8	21.8	11.01 ~ 112.09	
33	32	現代首璽七期	透天厝	南投市	南投市新南路192巷	10	2075	2745	32	34	37.1	11.02 ~ 111.11	
34	33	新月號2	透天厝	南投市	南投市文化南路	5	1420	1618	27.2	27.6	27.9	11.09 ~ 111.05	
35	34	聯京·悅詠	透天厝	南投市	南投市崇興巷	38	1370	1680	25.3	28.1	31	11.08 ~ 113.01	
36	35	首富森境	透天厝	南投市	南投市華隆路	12	1300	1600	25	26.9	29.4	11.08 ~ 113.04	
37	36	四季花園	透天厝	南投市	南投市文化南路	5	1500	1618	27.6	28.3	29.9	11.07 ~ 111.12	
38	37	聯翔·雅詠	透天厝	南投市	南投市文化南路	3	2269	2820	32.7	35.3	36.7	11.09 ~ 111.10	
39	38	新月號3	透天厝	南投市	南投市崇興路	43	1138	1388	21.8	25.4	28.9	11.09 ~ 114.01	
40	39	文化一號	透天厝	南投市	南投市文化南路	6	1200	2160	22	23.7	26	11.01 ~ 112.03	
41	40	御野森林	透天厝	南投市	南投市裏廣路	4	1560	1600	28.2	28.9	29.6	11.02 ~ 112.06	
42	41	首富京采	透天厝	南投市	南投市華隆路	41	1388	1795	30.9	33	36	11.03 ~ 113.05	
43	42	玖若雲華	透天厝	南投市	南投市華隆路82巷	1	1950	1950	31.2	31.2	31.2	11.03 ~ 112.03	
44	43	真心一語苑	透天厝	南投市	南投市動南路一段	8	1509	1910	27.7	28.4	30	11.05 ~ 112.06	
45	44	三觀世紀	透天厝	南投市	南投市光明南路	14	1923	2270	30.2	31	32.7	11.10 ~ 112.11	
46	45	聯京·君朗	透天厝	南投市	南投市裏一和一、忠孝五街								

4. 南投市預售屋資訊快報地圖

● 連結網址：<https://tinyurl.com/43tu3kfm>

● 開發者：南投地政事務所（利用免費軟體自行開發）

● 結合 GOOGLE 地圖將各建案完整呈現，便於民眾了解建案所在區位。



肆、新青安優惠貸款對房地產市場的影響

為擴大減輕無自有住宅家庭購屋負擔，行政院已同意財政部青年安心成家購屋優惠貸款（下稱青安貸款）自 112 年 8 月 1 日起放寬各項條件，包括最高貸款額度新臺幣（下同）提高至 1,000 萬元、貸款年限延長至 40 年，寬限期延長至 5 年等；另現行公股銀行減收利息半碼續辦，再由政府補貼 1 碼至 115 年 7 月 31 日止。

財政部青安貸款自112年8月1日起放寬條件，貸款利率補貼提高至1.5碼至115年7月31日止

為擴大減輕無自有住宅家庭購屋負擔，行政院已同意財政部青年安心成家購屋優惠貸款（下稱青安貸款）自112年8月1日起放寬各項條件，包括最高貸款額度新臺幣（下同）提高至1,000萬元、貸款年限延長至40年，寬限期延長至5年等；另現行公股銀行減收利息半碼續辦，再由政府補貼1碼至115年7月31日止。

為協助民眾瞭解本貸款及查詢相關訊息，財政部國庫署網頁設置青安貸款專區，並彙整民眾對本貸款關切問題編製問答集，歡迎民眾參閱，如有需要請赴公股銀行洽辦。另內政部業推出「整合住宅補貼資源實施方案」之「自購住宅貸款利息補貼」，請民眾參考並逕洽內政部辦理。（網址連結：<http://pip.moi.gov.tw/V2/B/SCRB0108.aspx>）

計息方式	機動利率			混合式固定利率		
	一段式	二段式		第1年 固定 (+0.525%)	第2年 固定 (+0.625%)	第3年起 機動 (+0.645%)
	110.1.1起 撥貸者 (+0.555%)	第1~2年 (+0.345%)	第3年起 (+0.645%)			
基準利率 1.595%，補貼 共1.5碼 (0.375%)	補貼後民眾實際負擔					
	1.775%	1.565%	1.865%	1.745%	1.845%	1.865%
註：						
1. 青安貸款係依中華郵政公司2年期定期儲金額度未達新臺幣500萬元機動利率調整機動計息，目前為1.595%。 2. 一段式機動利率109.12.31前撥貸基準利率加碼0.585個百分點，補貼後民眾實際負擔1.805%。						

發布單位：財政部國庫署 發布日期：2023-07-27 更新日期：2023-08-15

一、購房需求的提升

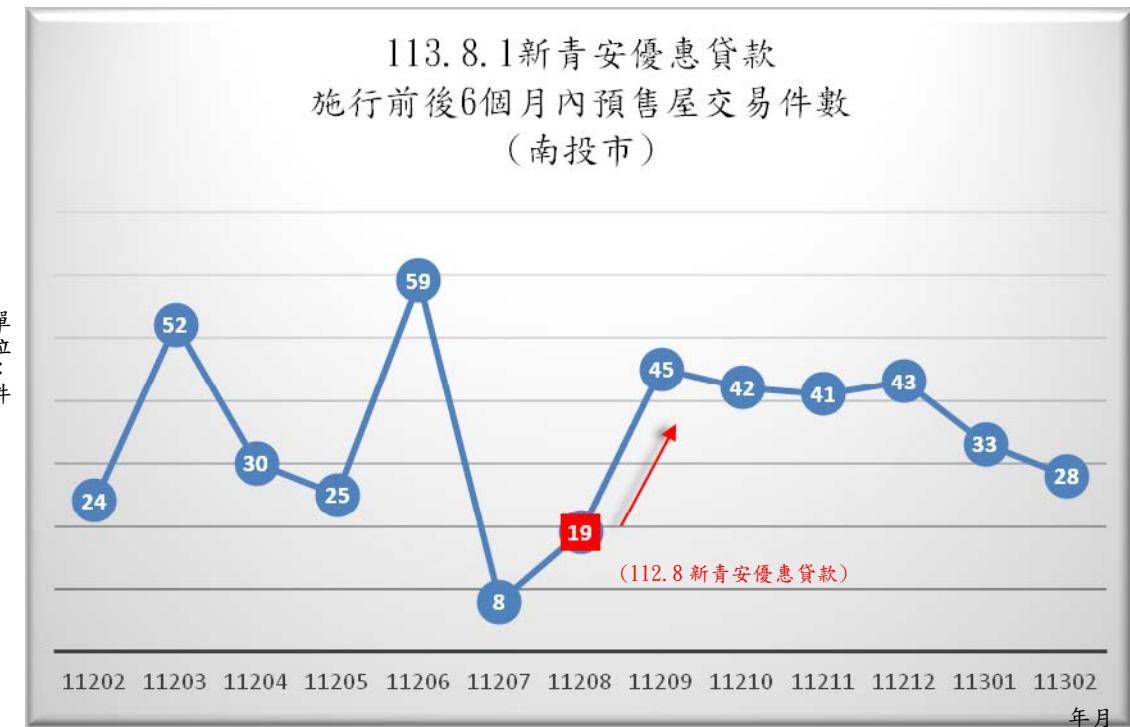
（一）年輕族群購房意願的提高

新青安優惠貸款政策的實施，使得年輕人能夠在較低的利率和較長的貸款期限下購得自己的房產，降低了年輕族群的購房成本。因此，這項政策有助於激發年輕人對房產的購買需求，尤其是對首次購房的年輕族群來說，無疑是一個有效的誘因。根據市場反應，許多年輕人在政策實施後選擇抓住此時機進行購房，這將直接促進房市的成交量。

（二）首次購房市場的活躍

由於新青安優惠貸款的針對性主要為首次購房者，這一政策的推行將顯著增加首次購房市場的需求。對於首次購房的年輕族群來說，低利率和低首付能有效降低其負擔，使他們能夠在較短的時間內實現購房夢，這可能帶動部分區域的市場需求上升。

(三) 南投市預售屋 113.8.1 新青安優惠貸款施行前後 6 個月內交易件數



二、房價波動的影響

(一) 高需求推動房價上漲

儘管新青安優惠貸款旨在幫助年輕人購房，但這也導致市場需求上升，從而對部分區域的房價產生推動作用。尤其是在都會區等熱門區域，優惠貸款政策的實施可能會增加這些地區的需求，進一步加劇需求與供應之間的矛盾，引起這些地區的房價上升。

(二) 需求集中於中小型住宅市場

年輕族群在選擇購房時，往往偏向選擇小型住房或價格較為可負擔的房產，因此，新青安優惠貸款政策可能會使得中小型住宅市場，尤其是小套房、一房一廳等產品的需求增長，這類房產的房價也會因此受到一定的推動。

三、房地產市場結構的改變

(一)都市區與偏遠地區的市場差異

儘管新青安優惠貸款政策對年輕族群的購房有顯著促進作用，但由於臺灣大都市區的房價依然處於高位，年輕人可能難以負擔核心區的高房價，因此，這項政策的實施可能會使得更多年輕人將目光轉向都市邊緣地區及中小城市，進而改變房地產市場的需求結構，導致這些區域的房價因需求增加而上漲。

(二)社會住宅與長期租賃市場的發展

新青安優惠貸款的推出，雖然能有效促進購房需求，但對於無法即時購房的年輕人，依然會造成較大的租賃壓力，政府可能會進一步加強社會住宅的建設，以便更好地滿足年輕族群的需求，從而避免房市供應的過度緊張。另外，對租賃市場的規範和發展也將成為未來政策的重點，從而平衡不同群體的居住需求。

四、貸款風險

(一)過度借貸風險

儘管新青安優惠貸款政策為年輕人提供了低利率和較長的還款期，但也存在過度借貸的風險。年輕人群體，尤其是首購族，可能會因為貸款條件相對寬鬆而進一步增加購房負擔。如果房市價格繼續上漲，或是未來經濟環境發生變化，這些年輕購房者可能會面臨貸款償還困難的問題，進而增加金融體系的風險。

(二)政策調整的靈活性

政府應該密切關注房市的發展趨勢，根據市場情況調整優惠貸款政策，對年輕人群體的貸款風險進行管控，可以設立風險預警機制，對過度借貸的行為進行及時干預，確保政策的長期穩定性，若房價過

快上漲，政府可能需要重新評估貸款條件，避免因為過度的信貸支持而加劇房市過熱現象，調整能有效避免市場過度波動，保障年輕購房者的利益。

伍、央行信用管制的作用與影響

隨著臺灣房地產市場的持續升溫，過度借貸和房價上漲成為了主要的問題，對整體經濟和社會穩定構成了挑戰。為了應對這些問題，中央銀行自多年前開始實施一系列信用管制政策，旨在抑制過度借貸行為，並防止房市過度升溫，藉由探討過度借貸與房價上漲的問題，分析央行信用管制的作用與影響，並對未來可能的政策調整提出建議。

一、過度借貸與房價上漲的關聯性

(一)過度借貸的產生原因

過度借貸現象主要是指借貸者在資金需求過高或信貸條件過於寬鬆的情況下，承擔了超過其償還能力的負擔，這一問題在臺灣的房地產市場尤其突出，主要體現在以下幾個方面：

1. 低利率環境：

臺灣自 2010 年代以來的低利率政策使得貸款成本大幅降低，刺激了市場對貸款的需求。即便是高房價的情況下，許多購房者仍然選擇加大貸款比重，這導致了過度借貸的現象。

2. 銀行貸款審核標準放鬆：

部分銀行在房貸審核過程中對借款人的收入證明和負債比率的要求較為寬鬆，這使得一些高負債家庭或收入不穩定的家庭仍能獲得高額貸款，進一步加大了市場的借貸需求。

3. 投資性需求激增：

隨著房地產被視為高回報的投資工具，不僅是自住需求，還有大量的投資性需求推動了借貸行為的增長，許多投資者利用低利貸款購入多套房產，以期獲得資本增值。

(二) 房價上漲的驅動因素

過度借貸與房價上漲之間有著密切的關聯，當信貸條件寬鬆、借款人對貸款的需求增加時，市場上資金流入的速度加快，需求增長導致了房價上漲。具體而言，過度借貸對房價的推動作用主要體現在以下幾個方面：

1. 需求大於供應：

過度借貸導致市場需求的短期增長，尤其是在某些熱點地區，當需求迅速上升，而供應無法及時跟上時，房價就會出現快速上漲。

2. 資本運作推動價格：

投資者借貸購房以期獲得資本增值，這些投資行為進一步推動了房價的上漲，尤其是一些區域的豪宅或高端房產市場。

二、央行信用管制的目的與措施

(一) 央行信用管制的主要目的

1. 控制過度借貸風險：

防止信貸過度擴張，避免金融機構對借款人提供過多貸款，從而導致整體經濟體系的風險增大。

114年1月五大銀行新承做放款平均利率

首頁 > 最新消息 > 新聞稿

114年1月五大銀行新承做放款平均利率

小 中 大 ⏪ ⏵ ⏴ ⏵

中央銀行新聞稿 114年2月21日發布 ◎發布日期：2025-02-21

<網址：<https://www.cbc.gov.tw>> (114)新聞發布第032號

114年1月五大銀行新承做放款平均利率

本(114)年1月本國五大銀行(台銀、合庫銀、土銀、華銀及一銀)新承做放款加權平均利率為2.119%，較上(113)年12月的2.141%下降0.022個百分點，主要係因週轉金貸款利率較上年12月下降所致。若不含國庫借款，本年1月五大銀行新承做放款加權平均利率為2.138%，亦較上年12月的2.141%下降0.003個百分點。

中央銀行新聞稿 114 年 2 月 21 日發布

<網址：<https://www.cbc.gov.tw>>



2. 穩定房市：

抑制過度投機炒作，避免市場過度上漲，並確保房價的穩定性。

3. 保障金融體系的穩定：

過度借貸會增加銀行貸款的不良風險，對金融體系構成威脅，央行的信用管制可以有效減少此類風險。

消費者貸款及建築貸款餘額新聞參考資料 ¹ CONSUMER LOANS AND LOANS FOR CONSTRUCTION								單位：新台幣百萬元 Millions of N.T. dollars	
民國 年月底	消費者貸款 Consumer loans							建築貸款 ² Loans for construction	End of month
	小計 Subtotal	購置住宅貸款 House-loans	房屋修繕貸款 House-repairing loans	汽車貸款 Car loans	機關團體 職工福利貸款 Employees' welfare loans	其他個人 消費性貸款 Other consumer loans	信用卡 循環信用餘額 ³ Revolving credit for credit card		
113 1	11,848,198	10,113,979	39,896	221,987	37,883	1,328,899	105,554	3,310,183	Jan. 2024
2	11,863,661	10,137,597	39,307	222,300	37,186	1,324,472	102,799	3,325,970	Feb.
3	11,958,740	10,220,252	38,652	225,198	36,914	1,331,403	106,321	3,331,754	Mar.
4	12,058,618	10,309,290	38,067	226,257	36,384	1,340,102	108,518	3,346,588	Apr.
5	12,196,293	10,433,589	37,570	229,190	35,951	1,352,474	107,519	3,345,747	May
6	12,316,681	10,540,479	37,198	232,234	35,551	1,361,368	109,851	3,372,636	June
7	12,444,104	10,656,996	36,976	233,950	35,290	1,371,447	109,445	3,344,876	July
8	12,546,397	10,748,824	36,567	234,768	35,308	1,379,972	110,958	3,411,981	Aug.
9	12,666,005	10,859,998	36,280	235,162	35,093	1,387,826	111,646	3,443,852	Sep.
10	12,741,307	10,929,269	35,978	234,951	35,196	1,393,589	112,324	3,459,604	Oct.
11	12,825,591	11,000,564	35,705	236,711	35,066	1,404,277	113,268	3,440,090	Nov.
12	12,921,958	11,083,144	35,433	238,819	35,029	1,414,293	115,240	3,438,238	Dec.
114 1	12,948,577	11,111,243	35,190	239,705	34,764	1,415,187	112,488	3,432,519	Jan. 2025

(中央銀行新聞參考資料)

114 年 2 月 25 日發布)

4. 促進社會公正：

通過抑制投機炒房，讓更多中低收入家庭有機會進入市場，達到社會資源的合理配置。

(二) 央行的主要信用管制措施

1. 調整房貸成數

央行通過調整房貸的貸款成數，來控制借款人能夠貸款的上限。例如，限制第二套房貸和第三套房貸的貸款成數，降低投資性需求對市場的影響。

2. 提高貸款利率

央行會根據市場情況，適時提高基準利率，從而間接提高房貸利率，這樣可以使借貸成本上升，進而降低借貸需求。利率上升將使得購房者的貸款負擔加重，從而使房市的過熱現象得到緩解。

3. 加強貸款審核標準

央行要求銀行在發放房貸時，對借款人的收入、負債比率及資產情

況進行嚴格審核。這能有效降低無力償還貸款的風險，也減少過度借貸的情況發生。

4. 限制房地產投機性貸款

央行針對投資性房產的貸款設置更高的門檻，並加強對投機性購房的監管。例如，提高第二套房貸款的首付比例或將投資性貸款的利率提高，從而抑制投資者的過度借貸行為。

5. 金融機構承作購置住宅貸款條件限制(113年9月20日)

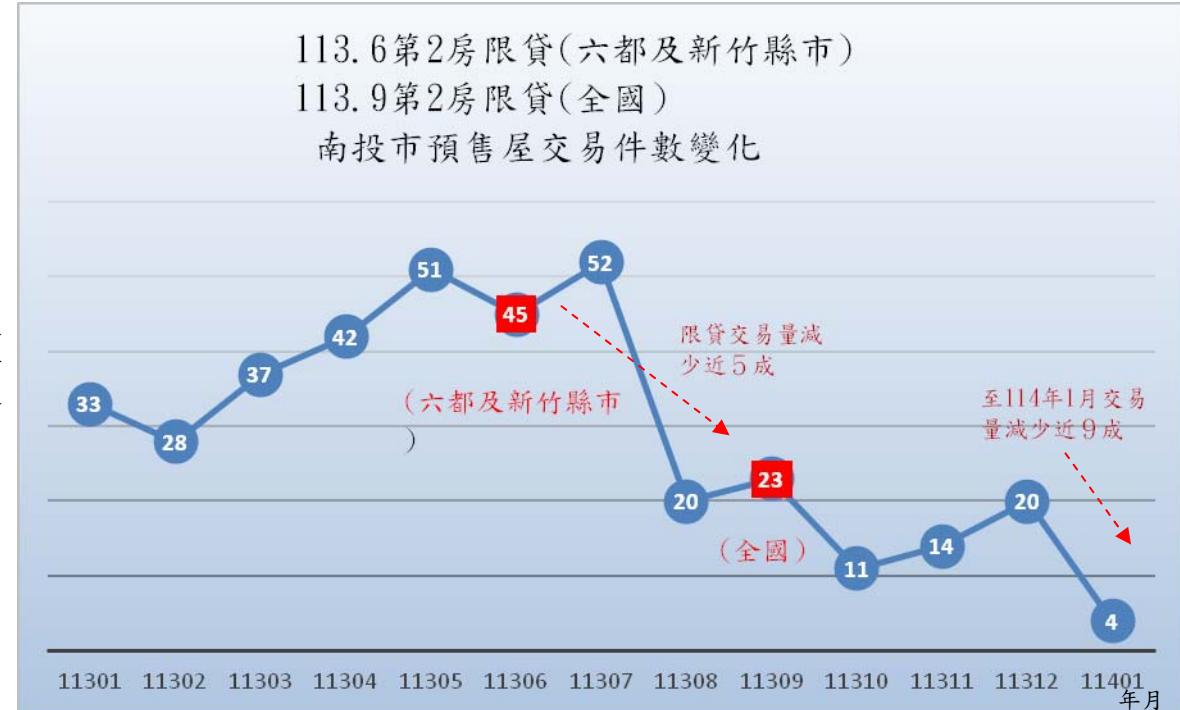
對象	條件	修法前	修法後	寬限期
公司 法人	購置住宅貸款	成數 4 成	成數 3 成	無寬限期
自然人	購置高價住宅者	成數 4 成	成數 3 成	無寬限期
	無房貸但已有房屋者 (第 1 戶購屋貸款)	無限制	無限制	無寬限期
	已有一戶房貸者 (第 2 戶購屋貸款)	成數 6 成	成數 5 成	無寬限期
	已有二戶以上房貸者 (第 3 戶以上購屋貸款)	成數 4 成	成數 3 成	無寬限期
建商	餘屋貸款	成數 4 成	成數 3 成	

三、央行信用管制後南投市預售屋市場變化

(一) 南投市預售屋實價登錄案件大幅減少

南投市的預售屋市場規模相對較小，主要受來自臺中等周邊都市的外來需求影響。由於南投市的房價相對親民，因此預售屋市場在一定程度上吸引了外地投資者。然而，隨著央行信用管制政策的加強，這部分外來投資者的資金壓力加大，導致預售屋市場交易量減少。特別是在偏遠地區，預售屋的需求顯著減少，這些地區的房價漲幅受到

根據南投市的實價登錄案件數據，自信用管制後，預售屋的成交量顯著下降，這顯示央行的信用管制措施對預售屋市場的影響較為直接，特別是在投資者貸款條件嚴格的情況下，投資型需求大幅減少。



（二）預售屋市場的背景與變化

預售屋市場在臺灣房地產市場中佔有重要地位。對許多購房者而言，預售屋提供了相對較低的購房價格和更為靈活的付款方式，特別是在銀行貸款條件較為寬鬆時。然而，隨著央行強化信用管制政策，預售屋市場逐漸顯示出減少的趨勢，這一變化的根源主要來自以下幾個方面：

1. 信用管制收緊：

央行對於貸款成數的嚴格限制，特別是針對第二、第三購房者的限制，直接影響了預售屋市場的需求。投資型需求的減少使得開發商的預售屋銷售面臨挑戰。

2. 首付比例提高：

對預售屋的購房者而言，較高的首付款要求使得很多投資者無法再

進行購買，這導致預售屋的成交量下降。

3. 市場需求變化：

市場的需求結構也發生了變化，更多的自住需求成為市場主力，而自住型需求者對預售屋依賴相對較低，更傾向於選擇現房或二手房。隨著南投市市場需求逐步回歸理性，預售屋市場的減少可能會促使開發商轉移其他市場機會，南投市作為臺中外圍的衛星城市，受到臺中外溢效應的影響，未來有可能通過改善基礎設施、加強交通連接等手段來吸引更多的購房需求，特別是針對自住需求的市場。

(三) 南投市的預售屋市場結構

央行信用管制的實施使得投資性房產的購買難度加大，尤其是對於首購族與年輕家庭而言，購房壓力有所增大，導致南投市的房市逐漸向實際居住需求傾斜，短期炒房行為顯著減少，南投市的房價增速有所放緩，尤其是對於那些依賴貸款進行投資的購房者來說，資金成本的上升直接影響了他們的購房能力，投資型購房者的減少使得市場交易愈發集中於實際居住用途，並促使房市回歸理性。

南投市 111 年 1 月~114 年 1 月成屋買賣實價登錄統計表

(單位：件)

111 年				112 年				113 年				114 年			
年月	住宅型	全區	占比	年月	住宅型	全區	占比	年月	住宅型	全區	占比	年月	住宅型	全區	占比
11101	80	90	89%	11201	36	46	78%	11301	35	46	76%	11401	9	11	82%
11102	49	57	86%	11202	54	65	83%	11302	47	55	85%				
11103	87	97	90%	11203	65	81	80%	11303	63	69	91%				
11104	77	80	96%	11204	65	75	87%	11304	70	75	93%				
11105	72	125	58%	11205	46	50	92%	11305	63	75	84%				
11106	57	77	74%	11206	48	57	84%	11306	59	66	89%				
11107	50	57	88%	11207	34	42	81%	11307	47	57	82%				
11108	50	57	88%	11208	40	50	80%	11308	35	52	67%				
11109	38	41	93%	11209	49	57	86%	11309	25	40	63%				
11110	56	65	86%	11210	52	60	87%	11310	31	40	78%				
11111	40	43	93%	11211	56	68	82%	11311	34	43	79%				
11112	41	55	75%	11212	51	58	88%	11312	19	23	83%				



(四)南投市自住型需求的崛起

儘管預售屋市場減少，但南投市的自住型需求保持穩定，由於南投市的房價相對較低，吸引了不少年輕家庭及自住族群的購房需求，這部分需求並不依賴預售屋，儘管預售屋市場受挫，但南投市的整體房地產市場依然維持穩定。

四、信用管制政策下預售屋市場

在未來，央行信用管制政策的持續實施，預售屋市場可能繼續面臨挑戰，開發商將需要更靈活地調整其銷售策略，或是轉向更符合市場需求的自住型住宅及社會住宅建設。此外，隨著基礎設施的改善和南投市的都市化進程，預售屋市場仍有可能回升，尤其是在交通便捷的區域，預售屋市場的恢復與政策調控、需求結構以及開發商的策略密切相關。

南投市 111 年 1 月~114 年 1 月預售屋實價登錄統計表

(銷售總額單位：萬元)

111 年			112 年			113 年			114 年		
月份	棟數	銷售總額	月份	棟數	銷售總額	月份	棟數	銷售總額	月份	棟數	銷售總額
11101	34	29642	11201 (內政部： 預售屋換 約限制不 溯及既往)	18	18855	11301	33	40987	11401	4	5360
11102	20	24416	11202	24	25278	11302	28	33490			
11103	27	32694	11203	52	51927	11303	37	42661			
11104	21	23773	11204	30	31165	11304	42	48409			
11105	25	28955	11205	25	22961	11305	51	66705			
11106	19	21568	11206 (公布增訂 限制換約 轉售 112.7 施 行)	59	60017	11306 (6 都及新 竹縣市第 2 房限貸)	45	58666			
11107	21	24589	11207 (限制換約 轉售施行)	8	7883	11307	52	60952			
11108	14	14632	11208 (新青安優 惠貸款)	19	16792	11308	20	23597			
11109	21	22439	11209	45	43658	11309 (全國第 2 房限貸)	23	32191			
11110	12	17324	11210	42	47884	11310	11	15272			
11111	14	18771	11211	41	50403	11311	14	22638			
11112	25	21062	11212	43	44248	11312	20	33040			
年度合計	253	279865	年度合計	406	421071	年度合計	376	478608	年度合計	4	5360

111年1月～114年1月預售屋實價登錄件數統計圖

單位：件



陸、結論與展望

南投市的房地產市場受政策影響顯著，特別是在實價登錄制度與央行信用管制的推動下，政府政策的引導、地方發展的增長潛力及人口結構的變化，南投市基礎設施的改善，特別是交通網絡的升級，未來南投市的房市可能會出現進一步穩定與健康增長，投資性需求的減少，市場的焦點將更多放在實際居住需求上，對房價上漲會產生一定抑制作用。政府唯有多管齊下，加大社會住宅建設力度、土地政策改革調整土地利用、調整土地稅制減少投機行為及優化租賃市場減少購房壓力等方面持續努力，才能實現臺灣房市的長期穩定，解決高房價問題，並促進臺灣房市的健康發展。

參考資料來源

1. 內政部地政司「不動產成交案件實際資訊資料供應系統」免費下載含完整門牌之開放資料（Open Data）。
2. 財政部官網。
3. 中央銀行官網。
4. 南投縣政府官網。
5. 南投地政事務所官網。

附件

附件 1：平均地權條例（112 年 2 月 8 日 華總一義字第 11200009161 號）

附件 2：公股銀行辦理青年安心成家購屋優惠貸款原則

附件 3：公股銀行辦理青年安心成家購屋優惠貸款原則

平均地權條例

平均地權條例增訂第四十七條之四、第四十七條之五、第七十九條之一、第八十一條之三及第八十一條之四條文；並修正第四條、第四十七條之三、第八十一條之二及第八十七條條文

中華民國 112 年 2 月 8 日
華總一義字第 11200009161 號

第四條 本條例所定地價評議委員會，由直轄市或縣（市）政府組織之；其組織及運作辦法，由中央主管機關定之。

前項委員會委員，由相關機關代表及地政、不動產估價、法律、工程與都市計畫領域之專家學者或民間相關團體代表組成，其中專家學者與民間相關團體代表，不得少於委員總數二分之一；任一性別委員，不得少於委員總數三分之一。

第四十七條之三 銷售預售屋者，應於銷售前將預售屋坐落基地、建案名稱、銷售地點、期間、戶（棟）數及預售屋買賣定型化契約，以書面報請預售屋坐落基地所在之直轄市、縣（市）主管機關備查。

銷售預售屋者，應於簽訂或解除買賣契約書之日起三十日內，向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄資訊。但委託不動產經紀業代銷者，由不動產經紀業辦理簽訂買賣契約書之申報登錄資訊。

第一項備查，準用第四十七條第三項、第六項至第八項及第五項所定辦法之規定；其備查內容及方式之辦法，由中央主管機關定之。

第二項申報登錄資訊，準用第四十七條第三項、第四項、第六項至第八項及第五項所定辦法之規定。

銷售預售屋、領得使用執照且未辦竣建物所有權第一次登記之成屋（以下簡稱新建成屋）者，向買受人收受定金或類似名目之金額，應以書面契據確立買賣標的物及價金等事項，並不得約定保留出售、保留簽訂買賣契約之權利或其他不利於買受人之事項。委託不動產經紀業代銷者，亦同。

前項書面契據，買受人不得轉售與第三人。銷售預售屋或新建成屋者，不得同意或協助買受人將該書面契據轉售與

第三人。

直轄市、縣（市）主管機關得向前三項之買受人、銷售預售屋或新建成屋者或相關第三人要求查詢、取閱有關文件或提出說明。受查核者不得規避、妨礙或拒絕。

第四十七條之四

預售屋或新建成屋買賣契約之買受人，於簽訂買賣契約後，不得讓與或轉售買賣契約與第三人，並不得自行或委託刊登讓與或轉售廣告。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣（市）主管機關核准者，不在此限。

買受人依前項但書後段規定得讓與或轉售之戶（棟）數，全國每二年以一戶（棟）為限；其申請核准方式、應檢附文件、審核程序及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。

銷售預售屋或新建成屋者，除第一項但書規定外，不得同意或協助買受人將買賣契約讓與或轉售第三人，並不得接受委託刊登讓與或轉售廣告。

直轄市、縣（市）主管機關得向第一項及前項之買受人、銷售預售屋或新建成屋者或相關第三人要求查詢、取閱有關文件或提出說明。受查核者不得規避、妨礙或拒絕。

第四十七條之五

任何人不得有下列各款之行為：

- 一、以電子通訊、網際網路、說明會或其他傳播方式散布不實資訊，影響不動產交易價格。
- 二、與他人通謀或為虛偽交易，營造不動產交易活絡之表象。
- 三、自行、以他人名義或集結多數人違規銷售、連續買入或加價轉售不動產，且明顯影響市場秩序或壟斷轉售牟利。

直轄市、縣（市）主管機關得向前項之行為人或相關第三人要求查詢、取閱有關文件或提出說明。受查核者不得規避、妨礙或拒絕。

第七十九條之一

私法人買受供住宅使用之房屋，應檢具使用計畫，經中央主管機關許可。但私法人經中央主管機關公告免經許可之情形者，不在此限。前項許可之文件有效期限為一年。

私法人取得第一項房屋，於登記完畢後五年內不得辦理移轉、讓與或預告登記。

但因強制執行、徵收、法院判決或其他法律規定而移轉或讓與者，不在此限。中央主管機關為審核第一項許可案件，

得遴聘（派）專家學者、民間團體及相關機關代表，以合議制方式辦理之。

第一項規定適用範圍、許可條件、用途、使用計畫內容、應備文件、審核程序、免經許可情形及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

第八十一條之二

違反第四十七條第二項規定，未共同申報登錄資訊者，直轄市、縣（市）主管機關應令其限期申報登錄資訊；屆期未申報登錄資訊，買賣案件已辦竣所有權移轉登記者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。經處罰二次仍未改正者，按次處新臺幣三十萬元以上一百萬元以下罰鍰。其含建物者，按戶（棟）處罰。

有下列情形之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。經處罰二次仍未改正者，按次處新臺幣三十萬元以上一百萬元以下罰鍰。其含建物者，按戶（棟）處罰：

一、違反第四十七條第二項規定，申報登錄價格資訊不實。

二、違反第四十七條之三第二項規定，未依限申報登錄資訊、申報登錄價格、交易面積或解除買賣契約資訊不實。

有下列情形之一者，由主管機關處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰：

一、金融機構、權利人、義務人、地政士或不動產經紀業違反第四十七條第六項或第四十七條之三第三項及第四項準用第四十七條第六項規定，規避、妨礙或拒絕查核。

二、違反第四十七條之三第一項規定，未於銷售前以書面將預售屋坐落基地、建案名稱、銷售地點、期間、戶（棟）數及預售屋買賣定型化契約報備查。

有下列情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關應令其限期改正；屆期未改正者，處新臺幣六千元以上三萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰：

一、違反第四十七條第二項規定，申報登錄價格以外資

訊不實。

二、違反第四十七條之三第二項規定，申報登錄價格、交易面積或解除買賣契約以外資訊不實。銷售預售屋者，使用之契約不符合中央主管機關公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項，由直轄市、縣（市）主管機關按戶（棟）處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。

有下列情形之一者，由直轄市、縣（市）主管機關按戶（棟）處新臺幣十五萬元以上一百萬元以下罰鍰：

- 一、銷售預售屋或新建成屋者，自行銷售或委託代銷，違反第四十七條之三第五項規定。
- 二、預售屋或新建成屋買受人，違反第四十七條之三第六項規定。
- 三、銷售預售屋或新建成屋者，違反第四十七條之三第六項規定，同意或協助買受人將書面契據轉售與第三人。

第八十一條之三

有下列情形之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣五十萬元以上三百萬元以下罰鍰；其刊登廣告者，並應令其限期改正或為必要處置；屆期未改正或處置者，按次處罰；其有不動產交易者，按交易戶（棟）處罰：

- 一、買受人違反第四十七條之四第一項規定，讓與、轉售買賣契約或刊登讓與、轉售廣告。
- 二、銷售預售屋或新建成屋者違反第四十七條之四第三項規定，同意或協助買受人將買賣契約讓與或轉售第三人，或受託刊登讓與、轉售廣告。

違反第四十七條之五第一項各款規定之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣一百萬元以上五千萬元以下罰鍰，並得令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。其有不動產交易者，按交易戶（棟、筆）處罰。

法人之代表人、法人或自然人之代理人、受僱人或其他從業人員，因執行業務違反前項規定，除依前項規定處罰行為人外，對該法人或自然人並應處以前項所定之罰鍰。

違反第四十七條之三第七項、第四十七條之四第四項或第四十七條之五第二項規定，規避、妨礙或拒絕查核者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。

第八十一條之四 民眾對不動產銷售、買賣或申報登錄資訊知有違反法規規定情事者，得敘明事實並檢具證據資料，向直轄市、縣（市）主管機關檢舉。

直轄市、縣（市）主管機關對於前項檢舉，經查證屬實並處以罰鍰者，得以實收罰鍰總金額收入一定比率，提充檢舉獎金與檢舉人。

直轄市、縣（市）主管機關對於不動產銷售、買賣或申報登錄資訊違反法規規定處有罰鍰者，應以實收罰鍰總金額收入一定比率，提撥供其或受委任機關辦理查核等業務所需相關經費。

第二項檢舉獎金適用範圍、發給之對象、基準、程序、條件、撤銷與身分保密，及前項提撥罰鍰適用範圍、比率與運用等相關事項之辦法，由中央主管機關定之。

第 八十七 條 本條例自公布日施行。但中華民國九十年六月二十日修正公布之第十九條之一、第三十五條之三、第三十七條之一及第三十八條之一、九十一年五月二十九日修正公布之第四十六條、一百年十二月三十日修正公布之第四十七條及第八十一條之二、一百零八年七月三十一日修正公布之條文、一百十年一月二十七日修正公布之條文、一百十二年一月十日修正之第四條、第四十七條之三、第四十七條之四、第七十九條之一、第八十一條之二、第八十一條之三第一項及第八十一條之四，其施行日期，由行政院定之。

公股銀行辦理青年安心成家購屋優惠貸款原則

財政部國庫署 <https://www.nta.gov.tw/singlehtml/108>

一、承作銀行：

臺灣銀行股份有限公司、臺灣土地銀行股份有限公司、合作金庫商業銀行股份有限公司、第一商業銀行股份有限公司、華南商業銀行股份有限公司、彰化商業銀行股份有限公司、兆豐國際商業銀行股份有限公司及臺灣中小企業銀行股份有限公司。

二、貸款對象：

借款人符合民法規定之成年年齡以上，且借款人與其配偶及未成年子女均無自有住宅者。但 112 年 8 月 1 日以後經銀行核貸本優惠貸款者，自 113 年 6 月 27 起，不得再次申貸本優惠貸款；經農業金融機構核貸青年安居購屋優惠貸款（下稱農安貸款）者，自 113 年 8 月 13 起不得申貸本優惠貸款。

三、貸款條件如下：

(一) 貸款成數：最高 8 成核貸。

(二) 貸款額度：最高新臺幣 1000 萬元。

(三) 貸款年限及償還方式：貸款年限最長 40 年，含寬限期 5 年，本息分期平均攤還或本金分期平均攤還。

(四) 貸款利率：以中華郵政股份有限公司 2 年期定期儲金額度未達新臺幣 500 萬元機動利率為基準利率，自 113 年 3 月 27 起為 1.72%，計息方式採一段式機動利率、二段式機動利率或混合式固定利率擇一，一經選定不得變更。

(五) 前款貸款利率之基準利率自 111 年 3 月 23 起至 115 年 7 月 31 日止，減少調升 0.125%；另自 112 年 8 月 1 起至 113 年 3 月 26 日止，由內政部住宅基金補貼 0.25%；113 年 3 月 27 起至 115 年 7 月 31 日止，由內政部住宅基金補貼 0.375%，惟轉貸之借款人不適用之。

(六) 第四款各計息方式經依第五款調整後，利率如下：

1. 一段式機動利率

按基準利率固定加 0.585%（目前為 1.805%）機動計息。但自 110 年 1 月 1 起新貸放案件，按基準利率固定加 0.555%（目前為 1.775%）機動計息。

2. 二段式機動利率

前 2 年按基準利率固定加 0.345%（目前為 1.565%）機動計息，第 3 年

起按基準利率固定加 0.645%(目前為 1.865%)機動計息。

3. 混合式固定利率

前 2 年採固定利率，第 1 年按「撥貸當時」基準利率固定加 0.525%(目前為 1.745%)固定計息，第 2 年按「撥貸當時」基準利率固定加 0.625%(目前為 1.845%)固定計息，第 3 年起按基準利率固定加 0.645%(目前為 1.865%)機動計息。

(七) 貸款標的：申請日前 6 個月起所購置之住宅。

四、搭配措施：內政部「自購住宅貸款利息補貼」核定戶，若其住宅購置日期符合本項優惠貸款者，得搭配使用。

五、實施期程：實施日期至 115 年 7 月 31 日止，屆時視房屋市場情形及民眾之實際需求，再行檢討，必要時得予以延長。

六、限貸審核：承作銀行應將撥貸戶資料報送財團法人金融聯合徵信中心建檔。承作銀行於受理申貸時，應查詢資料檔確認借款人無再次申貸本優惠貸款或曾經農業金融機構核貸農安貸款之情形。

中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定修正規定

113年9月19日發布 113年9月20日生效

一、本規定依中央銀行法第二十八條、第二十九條、第三十一條及銀行法第三十七條第二項、第四十條規定訂定之。

二、本規定所用名詞定義如下：

(一)金融機構：指本國銀行、外國銀行在臺分行、信用合作社、全國農業金庫股份有限公司、農會信用部、漁會信用部、中華郵政股份有限公司及保險公司。

(二)不動產抵押貸款：指購置住宅貸款、購地貸款、餘屋貸款及工業區閒置土地抵押貸款。

(三)購置住宅貸款：指購置高價住宅貸款及購屋貸款。

(四)購置高價住宅貸款：指金融機構承作借款人為購買建物權狀含有「住」字樣之下列住宅（含基地），所辦理之抵押貸款：

1. 座落於臺北市者：鑑價或買賣金額為新臺幣七千萬元以上。

2. 座落於新北市者：鑑價或買賣金額為新臺幣六千萬元以上。

3. 座落於臺北市及新北市以外之國內地區者：鑑價或買賣金額為新臺幣四千萬元以上。

(五)購屋貸款：指金融機構承作借款人為購買建物權狀含有「住」字樣之非高價住宅（含基地），所辦理之抵押貸款。

(六)購地貸款：指金融機構承作借款人為購買都市計畫劃定之住宅區或商業區土地，所辦理之抵押貸款。

(七)餘屋貸款：指金融機構承作建築業者以新建餘屋 2 住宅（含基地）為擔保，所辦理之抵押貸款。

(八)工業區閒置土地抵押貸款：指金融機構承作借款人以工業區閒置土地為擔保，所辦理之抵押貸款。

(九)建築業者：指以銷售為目的，從事土地、建物及其他建設等不動產投資興建之行業；或從事住宅建物興建之建築工程行業。

(十)新建餘屋住宅（含基地）：指屋齡五年內且仍維持建物第一次所有權登記之住宅（含基地）。

(十一)工業區閒置土地：指金融機構經向財團法人金融聯合徵信中心查詢，為經濟部轄管工業區閒置土地公告清冊所列之土地。

(十二)借款人：指自然人及公司法人。

三、金融機構承作公司法人之購置住宅貸款，其貸款條件限制如下：

- (一)不得有寬限期。
- (二)貸款額度最高不得超過住宅(含基地)鑑價或買賣金額較低者之三成。
- (三)除前款貸款額度外，不得另以修繕、周轉金或其他名目，額外增加貸款金額。

四、金融機構承作自然人之購置住宅貸款，應依下列規定辦理：

- (一)購置高價住宅貸款：其貸款條件之限制，適用前點各款之規定。
- (二)購屋貸款：應向財團法人金融聯合徵信中心辦理歸戶查詢借款人有無以房屋(含基地)為抵押之擔保放款，且用途代號為「1」(購置不動產)者(以下稱房貸)，並應確認「全國財產稅總歸戶財產查詢清單」借款人名下有無房屋；其貸款條件限制如下：
 1. 無房貸但已有房屋者：適用前點第一款規定。
 2. 已有一戶房貸者：除適用前點第一款及第三款規定外，貸款額度最高不得超過住宅(含基地)鑑價或買賣金額較低者之五成。
 3. 已有二戶以上房貸者：適用前點各款之規定。

五、金融機構承作購地貸款，其貸款條件限制如下：

- (一)借款人應檢附購買土地具體興建計畫，並切結於一定期間內動工興建。
 - (二)貸款額度最高不得超過購買土地取得成本與金融機構鑑價金額較低者之五成，其中一成應俟借款人動工興建後始得撥貸。
 - (三)除前款貸款額度外，不得另以周轉金或其他名目，額外增加貸款金額。
- 六、金融機構承作餘屋貸款，其貸款額度最高不得超過金融機構鑑價金額之三成。除前項貸款額度外，不得另以周轉金或其他名目，額外增加貸款金額。
- 七、金融機構承作工業區閒置土地抵押貸款，其貸款額度最高不得超過金融機構鑑價金額之四成。除前項貸款額度外，不得另以周轉金或其他名目，額外增加貸款金額。工業區閒置土地抵押貸款有下列情形之一者，不適用前兩項規定：

- (一)抵押土地已動工興建開發。
 - (二)借款人檢附抵押土地具體興建開發計畫，並切結於一年內動工興建開發。
- 八、金融機構承作不動產抵押貸款，其屬依都市更新條例、都市危險及老舊建築物加速重建條例或其他配合政府相關政策之重建案件，不適用本規定。
- 九、金融機構承作不動產抵押貸款而為鑑價時，應確實依其內部授信規範及主管機關之規定辦理。金融機構辦理前項貸款之轉貸或展期，不得藉由重新鑑價提高貸款金額。
- 十、金融機構應依中央銀行規定之格式，定期確實填報不動產抵押貸款情形。金融機構辦理不動產抵押貸款業務，應訂定內部風險控管、作業程序及其他必要之內部規範；其內部規範之貸款條件較本規定嚴格者，應依其內部規範辦理。

十一、本規定中華民國一百十三年九月二十日修正生效前，金融機構已錄案辦理尚未撥款之不動產抵押貸款案件，適用錄案時之規定。