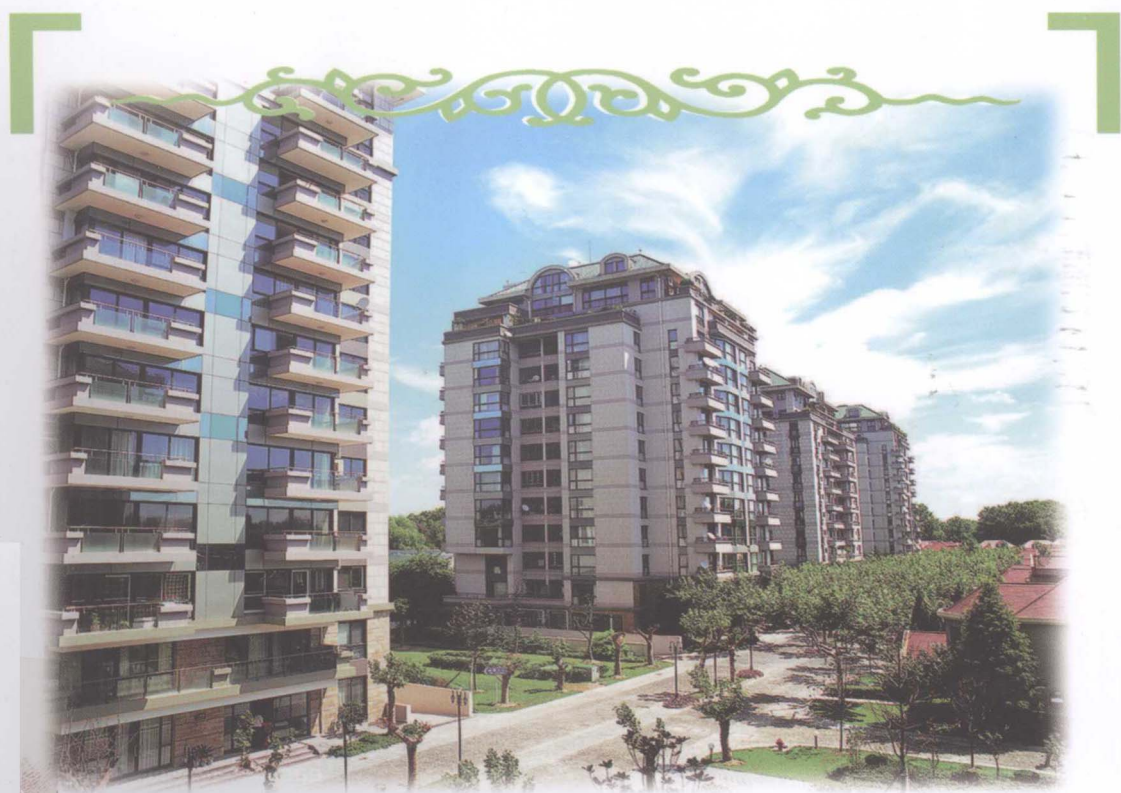


中国房地产研究 丛书 2012年第2、3卷 (总第49卷)

Chinese Real Estate Studies

台湾地区房地产市场 发展与政策调控及其借鉴

上海社会科学院房地产业研究中心 编
上海市房地产经济学会



上海社会科学院出版社

题签 宋春华

中国房地产研究 丛书

Chinese Real Estate Studies

2012 年第 2、3 卷(总第 49 卷)

台湾地区房地产市场发展与 政策调控及其借鉴

上海社会科学院房地产业研究中心
上海市房地产经济学会 编

上海社会科学院出版社

图书在版编目(CIP)数据

台湾地区房地产市场发展与政策调控及其借鉴
/ 上海社会科学院房地产业研究中心, 上海市房产经济学会编. --上海: 上海社会科学院出版社, 2013
(中国房地产研究丛书. 2012 年)
ISBN 978-7-5520-0222-5

I. ①台… II. ①张… III. ①房地产市场-经济发展-研究-台湾省 ②房地产市场-经济政策-研究-台湾省 IV. ①F299.275.8

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2013)第 007860 号

中国房地产研究丛书 2012 年第 2、3 卷(总第 49 卷)
台湾地区房地产市场发展与政策调控及其借鉴

上海社会科学院房地产业研究中心 编
上海市房产经济学会
主 编: 张泓铭 沈正超
责任编辑: 张广勇
封面设计: 闵 敏
出版发行: 上海社会科学院出版社

上海市淮海中路 622 弄 7 号 电话: 63875741 邮编 200020
http: // www. sassp. org. cn E-mail: sassp@sass. org. cn

经 销: 新华书店
印 刷: 上海颀辉印刷厂
开 本: 787 × 1092 1/16
印 张: 9.75
字 数: 180 千字
版 次: 2013 年 2 月第 1 版 2013 年 2 月第 1 次印刷
印 数: 1-2000

ISBN 978-7-5520-0222-5/F·165

定价: 30.00 元

目 录

台湾地区房地产市场发展与政策调控及其借鉴	黎孔清 (1)
一、引 言	(1)
二、台湾地区房地产市场发展历程与政策调控	(2)
三、政策调控分析	(11)
四、政策建议	(13)
房地产供应链协调机制建立的研究	刘军琦 (19)
一、设计单位与房地产开发商、建筑单位、消费者的协调机制	(20)
二、建材供应商与开发商、建筑商的协调机制	(21)
三、开发商、监理公司与建筑商关系的协调机制	(24)
四、建筑公司(施工企业)与政府部门关系的协调机制	(26)
五、开发商、政府与被征地人、被拆迁人关系的协调机制	(28)
六、开发商与代理商、经销商的协调机制	(30)
七、房地产商与中央政府和地方政府关系的协调机制	(32)
基于特征价格模型的赠送面积对住宅价值实证研究	
——环青海湖地区驱动因素定量分析	朱红波 宋 渊 (35)
一、引 言	(35)
二、研究方法:特征价格模型	(37)
三、研究区域与研究数据	(39)
四、模型分析	(41)
五、结论与不足	(44)
用存量房增加保障房供给的方式研究	汪利娜 孙 钢 郝凤英 (46)
一、集中新建保障房面临的问题与挑战	(47)

二、收购二手住房是增加保障房供给的有效途径·····	(53)
三、长期租赁方式也是增加保障房供给的有效途径之一·····	(56)
四、建立保障房可持续运营的长效机制·····	(57)
五、完善保障房制度的相关政策建议·····	(59)
调整完善住房公积金增值收益分配使用政策研究·····梁 硕	(62)
一、以防范风险为目的,调整完善住房公积金贷款风险准备金分配使用政策··	(63)
二、以绩效考评为依据,调整完善住房公积金管理中心管理费用分配使用政策 ·····	(73)
三、以缴存职工为主体,调整完善廉租住房建设补充资金分配使用政策·····	(76)
江西省域城市化与房地产健康发展研究·····赵海云	(82)
一、国内外城市化与房地产业发展借鉴·····	(83)
二、江西城市化水平与房地产现状·····	(84)
三、江西的城市化与房地产·····	(88)
四、江西房地产健康发展标准·····	(90)
五、江西房地产健康发展的保障机制·····	(93)
六、房地产健康发展的对策建议·····	(95)
我国城市地下空间合理开发利用的作用、基础、问题及对策·····贾广葆	(106)
一、我国城市地下空间开发利用的功能作用与基础条件·····	(107)
二、我国城市地下空间开发利用存在的矛盾和问题·····	(112)
三、我国城市地下空间合理开发利用的对策建议·····	(117)

. CONTENTS

The Development of Taiwan Real Estate Market and Government Regulation

.....Li Kongqing(1)

Abstract: With the advertisement in Taiwan through 1971 to 2010 over the real estate market price analysis, this paper divides four stages and a thorough analysis of the development of real estate market in Taiwan and the corresponding control measures. The first stage (1971–1986) Taiwan real estate market has experienced two cycles, is mainly the hedging function led to the development of real estate market. The second stage (1987–1990) prices experienced third cycles, this phase of growth was mainly driven by cost and capital. The third stage (1991–2001) Taiwan real estate market has experienced ten years of sustained downturn, this stage by volume rate control policy exerts a negative influence. The fourth stage (2001–2010) real estate in Taiwan has experienced more than 10 years of depression after finally appeared to pick up evidence, this phase is mainly affected by low interest loans and preferential land value-added tax reduction policy drive. And then on the Taiwan real estate policy of governmental adjusting control and draw lessons from action are analyzed, and from the establishment of open and transparent market information system, improve the supply and demand system, strengthen the housing finance, taxation and market supervision system as well as the restrictions on foreign housing policy suggestions were put forward.

Research on Coordination Mechanism of Real Estate Development's Supply Chain

.....Liu Junqi (19)

Abstract: Supply chain is a complex system based on the mechanism of "competition-cooperation", and coordination is the

key to the successful implementation of the supply chain. The real estate development's supply chain is a complex system which needs to be coordinated. This paper constructs the coordinated mechanism model of real estate development's supply chain based on a comprehensive analysis of many domestic and foreign research results, then does the contrast research of coordination reason and theory basis and coordination measure. Finally, The purpose of research is beneficial to construct coordination mechanism and maximize the decision interests of real estate enterprises in cooperation which is a win-win situation of the supply chain members.

The Impacts of Free Areas on Housing Total Price Based on Hedonic Price Model
.....Zhu Hongbo, Song Yuan(35)

Abstract: Free areas is a normal market method of real estate developer. The research on the impacts of free areas on housing total price has very important directive significance for regulating real estate market and protecting the benefits of real estate buyers. The paper analyses the impacts of free areas on housing total price based on 184 samples in Wuhou District, Chengdu City by hedonic price model. The result indicates that free areas are not the gifts that real estate developers present real estate buyers freely. Free areas have very important impacts on housing total price. Housing total price will rise 5.02 percent if adding an units of free areas under the conditions of other factors unchangeable.

low-income Housing Supply Mode From The Housing Stock
.....Wang Lina, Sun Gang, Hao Fengying(46)

Abstract: The current public house system in China tends to over broaden the coverage scope beyond government fiscal affordability and rely mostly on additional new housing. One outcome of the system might be idling of the housing and waste of resources. In order to solve these problems, the government needs to change mind set from creating additional new housing to better managing existing housing. From top level

policy perspective, the government needs to establish public house law, set up public house management system through state controlled enterprises, and reform the current public house subsidy system.

**Research of Adjustment and Improvement of Value-added Profit Distributive
Use Policy for Housing Accumulation Fund**

..... **Liang Shuo (62)**

Abstract: Adjustment and improvement of value-added profit distributive use policy for housing accumulation fund is the segmental content of Housing Accumulation Fund Rules revised by National Construction Department.

**Studies of Jiangxi Provincial Urbanization
and the Healthy Development of Real Estate Industry**

..... **Zhao Haiyun (82)**

Abstract: This study summarizes the domestic and international city in the process of taking housing policy and the problems encountered, selection of foreign and domestic is the negative case analysis, for our city real estate in the process of provide a reference for healthy development.

**City Underground Space of Rational Development and Utilization of the Role,
Foundation, Problem and Countermeasure**

..... **Jia Guangbao (106)**

Abstract: With the advertisement of underground space is a new type of land and resources. This text is from the our country city underground space rationally developing and utilizing the reality, elaborates the rational development of city underground space of five function; analysis of rational development of city underground space of five unique basis; and then find the city underground space rationally develop and use process in the presence of four major problems; with a view exploring our country city underground space development and utilization in four reasonable countermeasures and suggestions, hoping to cause various government and the departments con-

cerned, further understand and clear the underground space is a kind of novel, strategic resources, should redouble our treasure, pay attention to scientific and reasonable development and utilization.

台湾地区房地产市场发展与政策调控及其借鉴

黎孔清

[摘要与告白] 通过对台湾地区 1971 年至 2010 年历年房地产市场价格分析,本文分四个阶段深入解析了台湾地区房地产市场发展和政府采取的相应调控措施。第一阶段(1971~1986 年)台湾地区房地产市场经历了两次景气循环,主要是保值功能带动了房地产市场的发展。第二阶段(1987~1990 年)房价经历了第三次景气循环,这一阶段的增长主要是受成本和游资驱动。第三阶段(1991~2001 年)台湾地区房地产市场经历了持续 10 年的低迷时期,这一阶段受容积率管制政策负面影响较大。第四阶段(2001~2010 年)台湾地区房地产在经历了 10 余年的萧条后终于出现了回升迹象,这一阶段主要受低利优惠房贷及土地增值税减半的政策驱动。然后对台湾地区房地产政策调控和借鉴作用进行了剖析,并从建立公开透明的市场信息制度,改善供需制度,加强住宅金融、税收和市场供需监管制度以及限制外商购房政策方面提出了相关建议。

一 引 言

从 20 世纪 90 年代以来,中国大陆房地产市场基本完成了从实物分配到市场化建设的转型。

随着经济的升温,房地产市场获得了进一步的发展机会,但是

作者简介:黎孔清 华中农业大学土地管理学院博士研究生。

从 2003 年开始大中城市房价迅速上升,为了抑制过热的经济和房价,从 2003 年下半年政府开始实施宏观调控,至今虽然有初步成效,但是仍然未获得预期的效果。如何制定合理的房地产宏观调控政策,正确引导房地产市场的健康发展成为值得深入分析的问题。

台湾地区房地产市场自 1970 年开始,经历了三次景气循环,于 1990 年进入持续将近 10 年的低迷期。直到 2003 年后,台湾地区房地产市场出现复苏迹象,目前仍然保持稳定发展态势。台湾当局在房地产景气高峰期,采取了多项政策抑制房价的上升,但是均未获得预期效果,反而对房地产市场造成了难于弥补的负面影响。在市场萧条期,则提出了多项振兴方案,但长期效果也不甚理想。然而现阶段的台湾地区房地产政策,以健全市场发展为主要目标,通过多项使市场制度及环境更为周全与完善的法令与方案,使整体房地产市场朝向市场主导的方向健康发展。

由于台湾地区房地产市场发展较早,政府对于市场变化已经建立了相应反应和良好对策,相关政策的建立较为完善,因此本文对台湾地区房地产的市场发展和相应的政府调控对策进行介绍和分析,以期对大陆房地产市场的健康发展提供一定的借鉴。

二、台湾地区房地产市场发展历程与政策调控

自 1970 年以来,台湾地区房地产市场发展经历了几个不同的发展阶段,每个阶段的发展都有不同的特征和原因,台湾当局所采取的调控政策措施和效果也各不相同。根据台湾地区房地产市

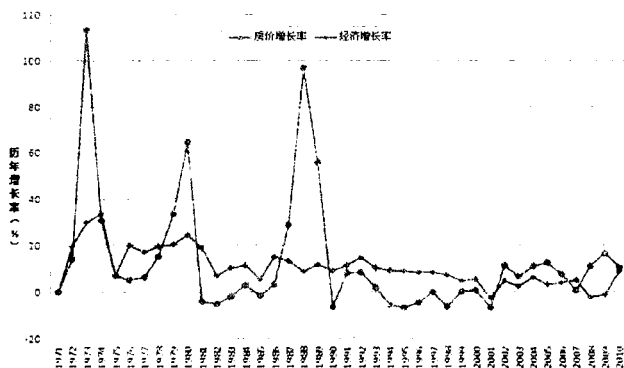


图 1 1971~2011 年台湾地区房地产价格增长走势
和经济增长速度历史走势

资料来源:1970~1991 年房价增长率来源于王红雨 (2004),1992~2008 年房价增长率根据许易名 (2008) 文中数据得出,2009~2010 年数据由信义房价指数 (1991 年第 1 季度为 100) 测算得出。经济增长率由历年实际 GDP 增长率表示,数据根据历年《台湾统计年鉴》统计得出。

场历年房价分析(图1),将1971~2010年台湾地区房地产市场发展历程划分为四个阶段。

(一)第一阶段(1971~1986)

1971年台湾地区房价开始上升,尤其是受1973年石油危机的影响,通货膨胀上升,由于房地产具有较高的保值功能,人们纷纷购买大量房产,导致当年台湾地区房价上涨了113.5%,这一阶段主要是保值功能带动了增长。1973~1974年间房地产价格平均涨幅在60%以上。之后台湾当局颁布了一系列抑制房价的措施,使房价逐渐回落到平稳水平。

这一时期的政策主要包括暂缓公告土地现值、高楼限建、建筑材料限价与《稳定当前经济措施方案》等措施。因高楼限建措施的事前准备不够周全,不但使得土地利用效率大减,开发商也多以资金转移至郊区兴建四层以下的住宅来应对,建材限价措施的实行反而造成建材价格大涨。《稳定当前经济措施方案》包括建筑材料议价、建筑融资与购屋贷款的限制等,虽然解决了投机性心理的问题,促使景气紧缩,但房价并未下跌而仍然高居不下,部分开发商转以预售方式募集资金,更有部分开发商因无法取得建筑融资而纷纷倒闭,后来因“行政院”公布《改善投资环境实施要点》,开放对建筑业的融资而获得改善。

1977~1983年,台湾地区房价又经历了第二个7年周期的景气循环。1977年台湾地区房价开始上升,1979年第二次石油危机爆发,国际原油价格增长了150%,导致1979年和1980年房价平均涨幅在100%左右。这两次房价大幅上涨的原因基本相同,由于油价上涨,导致通货膨胀,促使物价上涨,社会大众基于购屋保值的心理,因此抢购不动产,促使房价飙涨。而且70年代为台湾地区工业快速发展时期,1971~1983年平均经济增长率为9%,随着居民收入增加,家庭财富累积,并带动了都会区发展与住宅需求的发展。

为抑制房价,台湾当局采取了一系列管制措施和政策,导致1981~1983年台湾地区房价三年连续出现负增长。而后1984~1986年,台湾地区房地产3年保持平稳发展,价格基本保持不变。这一阶段主要提出了空地限建与追查资金来源等措施。空地限期建筑措施的主要目的为匡正市场投机风气与抑制房价上涨,该措施实施后,许多地主纷纷释出土地,建筑用地供给增加,使建筑商取得土地的成本降低,住宅供给随之增加,进而产生稳定房价的效果。然而,由于台湾当局的实施时机稍晚,为房地产市场景气末梢与经济不景气阶段,反而产生资金流动扭曲、土地资源浪费与

供给过剩等负面影响,使得房地产景气迅速跌落谷底;追查资金来源措施的目的是为了抑制投机性需求,实施后发挥了预期效果,但因正值台湾地区经济不景气时期,反而造成房地产市场长期持续的低迷。

(二)第二阶段(1987~1990)

1987~1989年,房价快速上涨,这3年房价的增长率分别为29.1%、97.2%和55.6%,这一阶段的增长主要是受成本和游资驱动。根据1971~1990年台湾地区三次房价上涨影响因素比较分析(表1),可以发现,1985~1986年世界原油价格下跌,这一阶段物价上涨率仅为1.3%和4.4%,相比较前两次来说没有较大的通货膨胀问题。导致这一阶段房价上涨的原因是当时经济快速发展,整体金融形势失去控制。加上新台幣升值,政府对外汇的管制,使得台湾地区当时货币供给过剩。由于当时台湾地区市场投资工具有限,股市和房地产成为主要的投资渠道。股市大涨推动了房地产市场的繁荣,同时大量热钱流入房地产市场,人们买房的观念由“保值”变成“增值”,房地产投机活跃,推动了房地产成本上升。

为抑制明显超越实质经济基本面水平的房价上涨,台湾当局采取了严厉的措施,包括大量紧缩货币政策和加大土地供应政策,在大量政策的调控下,房价终于在1990年下跌了6.2%。这一次主要提出了《兴建合理价位住宅方案》、紧缩空地贷款、大幅提高存放款利率等措施,虽然产生了开发商融资受阻,购屋者负担加重,交易量明显减少等效果,但是同样,这些措施推出的时机落后,实施结果不如预期,加上紧缩空地贷款对于大财团或者有门路的开发商而言影响不大,购屋者因通货膨胀的预期而产生保值心理,均削减了实施成效。

自1990年开始,台湾地区经济成长明显趋缓,不但影响企业的经营绩效,更直接影响家庭的就业状况与所得水平,相对地减少对于房地产的需求。而在房地产景气逐渐衰退之际,台湾当局宣布全面实施土地使用容积管制,引发全省各地的抢建行为,加

表1 1971~1990年台湾地区三次房价上涨影响因素比较

影响因素	经济	物价	货币供给	贷款	房价
	增长率	上涨率	年增长率	利率	上涨率
1973~1974年	12%	8.2% 7.5%	30% 50%	10%	60%以上
1979~1980年	10%~13%	9.7% 19%	25.1% 37%	10%	100%以上
1987~1989年	12%	1.3% 4.4%	51.4% 36.8% 24.4%	4.5%	200%以上

上政府对于土地管理缺乏整体规划,部分县市漫无目标地办理区段征收、市地重划等大量增加可建地的作业,造成长期以来新建住宅数量远超过实际需求,并使得开发商因经营困难产生财务危机,进而对台湾地区金融体系产生严重冲击。在供过于求的市场失衡状态下,空余屋数量大幅增加与金融危机的发生,造成房地产市场近 10 年来的不景气。

(三)第三阶段(1991~2001)

1990~2001 年为房价持续 10 年的低迷时期,这一阶段受容积率管制政策负面影响较大。从 1990 年开始,台湾地区房地产价格持续下滑,除 1997 年以外,均呈现负增长。依照过去七年一个景气循环的规律,在 1995~1996 年应该再度出现一个景气高峰,但是实际情况却并非如此。根据相关数据显示,2000 年的房产均价仅为 1989 年的 66.2%,缩水将近 1/3。

这一阶段房地产市场持续不景气的原因主要是:(1)经济景气趋缓。自 1988 年以后,台湾地区经济增长率平均低于 8%。1990 年初股市崩盘,不动产市场开始走下坡。1997 年东南亚金融危机爆发,造成房地产持续低迷。虽然 2000 年有所恢复,但是经济增长速度明显下降,导致房地产购买力下降。(2)1991 年台湾当局宣布全面实施容积率管制,1992 年提高土地增值税及征空地税,使得房地产商提前抢建,造成房地产市场超额供给,成本与需求同步走缓,房地产市场陷于长期低迷窘境。(3)负面事件影响。1995 年至 1996 年两岸关系紧张,导致台北市房地产价格下降 6%。1999 年“9·21 大地震”,2000 年台湾地区领导人选举再度造成两岸关系紧张,均对房地产市场构成极大负面影响。2001 年受美国“9·11”事件和台湾地区纳莉风灾的影响,失业率节节上升,高房价持续破底。

这一时期,根据台湾地区经济发展、企业经营和民众的用地需求,台湾当局于 1995 年实施了《农地释出方案》,其政策目标是促进土地资源合理分配与有效利用,确保农地的生产、生活及生态功能,以及符合社会公平、达成地利共享等,并以总量监控方式,根据情况检讨修正。由于该方案的实施正值房地产市场景气低迷的时期,如果再释出农地,可能会导致扩大土地市场供给量的疑虑,房地产价格下降难以回稳。但就市场供给面而言,由于农地位置多属偏僻,开发过程漫长,加上全省余屋过剩,推案利润不大而转做其他非住宅产品的规划,使得释出的农地对于当时住宅市场的短期冲击影响不大。就需求面而言,则使民众产生预期房屋供给量增多,价格即将下跌的心理。但是长期而言,农地释出方

案如果没有有效配套措施,来抑制不适当或者非法的变更使用,则对于房地产市场仍可能产生负面的影响。

当局为挽救房地产市场以避免影响整体经济的发展,自 1998 年陆续推出了《振兴建筑投资方案》与《健全房地产市场措施》,期望通过短、中和长期各项健全房地产市场发展措施与相关配套政策的制定,对于降低市场空余屋数量、减轻购屋者贷款压力以及振兴房地产业和相关产业等有一定程度的帮助。台湾当局从 2000 年 8 月起提出政策性低利优惠房贷,有别于过去依身份分别的住宅贷款补贴政策,该项目不仅着重于达成住宅补贴目标,而且担负刺激住宅需求、解决部分空余屋问题与提升房地产市场景气的任务。然而该措施的提出,在实施初期对于提升民众购屋意愿确实有所帮助,在短期内对于总体经济及房地产市场产生正面影响,但是后续几次贷款额度的释出,其政策效果逐渐被稀释,尤其近年来银行缓步升息,使得低利优惠房贷当前的适用利率受到连带影响,对购屋民众的预期心理也产生影响。此外,就社会公平面而言,部分民众获得过度补贴,产生补贴资源错置的负面效果。另外,从政府执行面而言,虽可间接促使交易税收增加,但是就长期而言,仍然会成为政府财政支出的重大负担,也会在预算编制与实施绩效上对于其他住宅补贴方案产生相当程度的排挤效果。因此,政策性优惠房贷措施应为短期性方案,不适合长期性推出和执行,在完成阶段性任务后,应回归市场机制。长期性的住房政策应考虑整体住房政策,建立一套公平合理的住房金融制度。

除了上述方案与措施之外,土地增值税减半征收措施及后续降低税率的做法,也被认为是活跃房地产市场交易的方法之一。台湾“行政院”于 2001 年宣布《土地增值税减半》的决议,预期可降低售屋及换屋成本,提升售屋或换屋意愿,活跃房地产市场,尤其对持有土地面积较大及时间较长的屋主而言,受惠较为明显,同时能使担保品价值提高,可能出现利用较低的成本来垫高前次转移时公告现值基础的“假交易,真逃税”的现象,不仅对省财政收入无法弥补,而且对台湾地区经济的发展可能产生更大的伤害。此外,该措施除了可以满足部分工商业界的需求之外,对于社会的公平性与人民权益的保障并无实质的帮助,因此该措施对于促进房地产景气回升的成效与社会资源的损失难于评估。至于土地增值税调降税率的修改,由于增值税过高会产生土地资源闭锁效应,不利于房地产、建筑业以及相关产业的发展,长期甚至造成金融逾放严重等诸多问题,因此调降税率可增加土地转移,有利于增加土地增值税收,但是目前有部分学者对于降低税率的实施效

果持有两种不同意见。

(四) 第四阶段(2002~2010)

2002年以后,台湾地区房地产在经历了10余年的萧条后终于出现了回升迹象。这一阶段主要受低利优惠房贷政策,以及土地增值税减半的政策驱动。2002年,观望多时的自住性买方开始积极进场买房,房地产交易量为32.4万套,较2001年增长25.1%,是1996年以来房地产交易量首次出现增长。台湾“中央银行”于2002年积极鼓励银行采取“指数型房贷利率”并推行银行新基准贷款利率定价模式,商业银行逐渐采行各种“指数型房贷利率”,减轻购房者的贷款利率负担或灵活使用银行贷款资金,刺激购房需求,活跃房地产市场。台湾“行政院”也在2002年修法,开放大陆资产在台湾地区进行土地和不动产的投资,另外逐步建立开放大陆游客到台湾地区观光政策。大陆资本对于台湾地区房价的影响主要依据地区性与产品类型而有所差异。特别是对于台北市的旅馆、商场与办公大楼价格,都具有正面的影响。

2003年由于受房地产市场季节性因素的影响,整体而言,房地产市场仍属于在谷底徘徊的状况,但是价格下跌的趋势已逐渐减缓,新推个案市场呈现稳定复苏的结构,房价波动相当轻微。2003年的交易件数为34.9万套,较2002年增长了9.2%,现房交易金额较2002年增长了30%,而且成交速度也在加快。另外房地产拍卖市场日益活跃,房地产投资额和建筑数量也开始增加。对总体经济复苏的预期,配合土增税调降与优惠利率的持续提供,为该年房地产市场提供正面基础。然而,处分不良资产可能导致的跌价压力,以及SARS带来的隐忧,也同时冲击着逐步回暖的市场景气。

2004年新推个案市场呈现稳定状态,价格与数量维持与前年相当的结构,显示出市场在经过半年左右的回暖后,因2004年台湾地区领导人选举等政治因素干扰而出现暂时性的成长停止现象。下半年景气回稳趋势持续,上半年由于政治因素干扰出现的成长停止现象,已逐渐由市场机能所取代,新推个案市场持续呈现价涨量缩的盘整状况,各地区成交价格持续微幅上扬。2005~2007年,台湾地区新推个案市场呈现价涨量增的复苏格局,进而全面好转。从价量波动趋势来看,各地区推案量扩大,特别是台北县在价格与成交量上均有明显增幅,促使整体成交量增长六成。而且于2006年创造了成交量指数历年新高,台北市虽然有持续繁荣趋势,但是销售率与成交量的缩减则是警讯。2007年全省新推个案市场呈现价涨量稳,台北市持续繁荣趋势,不仅价格突破

历史高点,销售率与成交量缩减现象也逐渐回稳。整体而言,该年台北县市的市場表現明显优于其他地区,主要应归因于豪宅效应,造成房价的大幅攀升,台北县市豪宅效应与套房大量推出的后续影响造成房价持续攀升。省内房地产市场连续四年复苏,以及过去一年豪宅效应对价格的拉抬后,这一年台湾地区北部的房价空间也逐步扩大到新高点,销售率与成交规模的缩减,显示购屋者对目前房价的认同度开始有所迟疑。省内新推个案市场过去两年在豪宅效应推动下,造成价量两极化现象,因此维持房价水平或提升销售率,已经成为各地区开发商共同面临的两难问题。

从 2004 年至 2007 年,台湾地区主管部门完成了不动产经营管理条例与不动产证券化条例,许多县市的建筑开发业者也自行完成业必归会,并进行新建个案资料整合与披露,作为同业推案的参考依据。此外,有关部门、学术界、非营利机构和业者,也着手进行房地产市场信息整理、分析与发布的信息透明化工作,特别是由产政学界共同合作公布的《台湾房地产景气动向季报》(由“内政部”建筑研究所与政大台湾房地产研究中心共同办理)、《台湾住宅需求动向季报》(由“行政院”经建会与财团法人台湾不动产信息中心共同调查研究)以及《国泰房地产指数季报》(由国泰建设与政大台湾房地产研究中心共同合作)三项关于房地产市场景气指标、房地产厂商看法、购屋者与租屋者需求、市场新推个案价量指数等的季报信息,为社会舆论所重视,不但使得信息不对称因素得以降低,而且在信息相对充分的环境下,更让会干扰市场发展的恐慌信息或过度乐观情绪得到缓和,这些因素均为过去台湾地区房地产市场所缺乏的条件。

另外对不动产证券化条例及其相关配套措施的制定也较为重视。在 2003 年 7 月不动产证券化条例通过后,短短 3 年时间,发行了 7 件不动产资产信托(REATs)及 6 件不动产投资信托(REITs),显示台湾不动产证券化逐渐萌芽。另外,台湾“行政院”于 2006 年初审通过不动产证券化条例部分条文修正草案,将开发型不动产或不动产相关权利纳入不动产证券化投资目标,以活跃不动产证券化市场。证券化商品的兴起,不动产次级市场逐渐发展,投资工具增加,资金来源更广。不动产证券化的实施对于不动产市场的影响,主要包括法人机构较具规模效率的经营管理不动产将可提升实质环境质量、扩大不动产市场规模并分散不动产市场风险、重视不动产经营收益、健全不动产市场信息披露的机制、增加资金筹集途径等,这些对于未来房地产市场的发展均有帮助,然而也需要完善的配套措施与制度的建立作为基础。在不动产证券化