



# 全球經濟金融情勢之回顧與展望

李漢珠（臺灣銀行經濟研究處科長）

## 一、全球經濟金融情勢之回顧

受2008年9月金融海嘯衝擊而急遽萎縮的全球經濟，進入2009年以來，在各國採取大規模的財政政策及寬鬆貨幣政策激勵下，第2季起金融情勢逐漸穩定，股市轉呈回彈，但經濟表現仍然嚴峻；步入下半年，隨著彈升幅度擴大，金融市場及投資者信心也漸趨穩定，經濟衰退幅度益趨緩和，各國經濟成長表現大體優於預期，全球經濟已漸擺脫逾半世紀來最嚴重的衰退，並朝向復甦之路邁進。

但復甦的幅度與程度卻是有別，國際貨幣基金（IMF）2009年10月發布之「世界經濟展望」報告預測，2009年全球GDP衰退幅度為1.1%，其中，美國衰退2.7%，歐元區、日本分別衰退4.2%、5.4%，至於亞洲新興工業國家則預期衰退2.4%；亞洲開發中國家預測經濟成長達6.2%，主要係有中國及印度分別成長8.5%與5.4%的加持，帶動周邊地區經濟穩定回升所致（參表一）。

綜觀2009全年經濟走勢。可歸納以下數項現象：

1.主要國家官方利率大幅調降：2008年底時美國利率水準已降至接近0至0.25%，與日本的0.1%同列全球最低水準；英國隨後降至0.5%；歐元區降至1%。我國央行則2009年2月18日將重貼現率降至有史以來最低水準的

- 1.25%。
- 2.金融情勢回穩，但金融體系貸放謹慎：2008年第4季時一度趨於停滯的美元流動性在大量資金挹注加上資金寬鬆帶動下，於2009年逐漸轉入穩定狀況，美元3個月期LIBOR 利率，下半年已降至0.6%以下的水準，顯示國際資金緊張情勢不再。雖然金融情勢回穩，但金融體系有鑒於企業、個體皆面臨資產負債的調整，狀況未明前貸放謹慎。僅中國在政府默許銀行開放放貸下，上半年人民幣放款金額增逾7.4兆元，為2008年同期間的3倍。面臨劇烈調整之環境，產業、公司不得不調整自身體質，2009年第4季經濟顯現明顯之復甦，重整、併購或結盟遂大幅增加，而年底隨著哥本哈根氣候變遷會議的舉行，節能減碳、低價優質等需求的擴增，皆使產業新趨勢成型中。
- 3.資金寬鬆，推升全球股市回升：MSCI世界股價指數自3月中旬起一路漲升，截至2009年12月15日止，較最低點上升幅度已達68%，同期間新興市場指數漲升幅度達一倍以上，若干國家如中國、香港等已開始擔心未來將有資產泡沫之虞。
- 4.美元成為主要利差交易貨幣之一：美元指數受美國經濟疲弱、財政赤字大增等影響，自3月中旬創今年指數高鋒89.11以後即快速下墜，走勢偏弱，遂與日圓同成主要利差交易貨幣，影響匯價每每隨市場風險性偏好而波動。
- 5.原油、黃金及原物料價格上升：現有國際貨幣體系以美元作為主要儲備及全球貿易結算貨幣，國際商品價格走勢每與美元強弱相反。2009年因美元走弱及需求回溫，國際原油價格自2月低谷的每桶34美元快速攀升，6月即上升至70美元以上，10月一度升至80美元以上；黃金價格更創歷史新高，11月曾達一盎司1,250美元以上；農工原料價格亦呈上揚。雖然至12月時美元回彈，但美元儲備貨幣地位已遭質疑，未來美元帶動原物料價格波動加大，其波動對整體物價影響宜密切關注。
- 6.全球貿易量下滑，保護主義抬頭：金融海嘯衝擊全球經濟大幅衰退，影響到全球貿易量大為下滑，IMF預期2009年下跌11.9%（參表一），是二次大戰後最大貿易量萎縮。東亞國家今年前3季出口衰退幅度皆在2位數以上，10月後則有明顯改善。
- 7.失業率持續攀升，亞洲國家第3季後漸有改善：OECD國家（會員國占全球GDP的三分之二）10月平均失業率為8.8%，較一年前高出2.3個百分點，失業率居高不下，影響復甦速度與進程。亞洲國家經濟復甦速度較快，失業率於第3季後漸有改善。
- 8.先進國家財政惡化、新興國家擴展基建：各國政府因應金融風暴，耗費龐大資金，另因減稅與不景氣，稅收大幅減少，愈發加重原已債務負擔沉重之先進國家的負擔，其中，美國2009會計年度預算赤字達1.42兆美元，佔GDP 10%；截至2009年12月25日公共債務累計餘額已達12.095兆美元，接近預算上限的12.104兆美元，美國參眾兩院已通過上修其預算上限至12.4兆美元。英國的情況亦同樣困窘，2009年5月標準普爾將英國主權債信展望由穩定調為負向；日本的政府財政困難也延續近廿年，累計公共債務餘額已接近GDP的兩倍；希臘則因債務負擔沉重而被調降信評等級。相對而言，部份新興國家財政較為健全，如中國為提振經濟擬支出人民幣4兆元用於基礎建設，或做產業結構調整。於此原物料價格低谷，中國大肆建設其正需要強化的弱項，並調整投資過剩問題、擴增內需，提升服務業比重，於其經濟發展極具正面效益。正因如此，中國經濟實力大幅擴張，2008年GDP產值已上升為僅次於美、日的第3位，2009年歐美工業國家產值下滑，中國卻仍維持高成長

表一 IMF對世界經濟最新預測

單位：%

項 目	2007年	2008年	2009年	2010年
世界總產出	5.2(5.1)	3.0(3.1)	-1.1(-1.4)	3.1(2.5)
工業化國家	2.7(2.7)	0.6(0.8)	-3.4(-3.8)	1.3(0.6)
美國	2.1(2.0)	0.4(1.1)	-2.7(-2.6)	1.5(0.8)
歐元區	2.7(2.7)	0.7(0.8)	-4.2(-4.8)	0.3(-0.3)
法國	2.3(2.3)	0.3(0.3)	-2.4(-3.0)	0.9(0.4)
德國	2.5(2.5)	1.2(1.3)	-5.3(-6.2)	0.3(-0.6)
日本	2.3(2.3)	-0.7(-0.7)	-5.4(-6.0)	1.7(1.7)
英國	2.6(2.6)	0.7(0.7)	-4.4(-4.2)	0.9(0.2)
亞洲新興工業國家	5.7(5.7)	1.5(1.5)	-2.4(-5.2)	3.6(1.4)
亞洲開發中國家	10.6(10.6)	7.6(7.6)	6.2(5.5)	7.3(7.0)
中國	13.0(13.0)	9.0(9.0)	8.5(7.5)	9.0(8.5)
印度	9.4(9.4)	7.3(7.3)	5.4(5.4)	6.4(6.5)
東南亞國協五國*	6.3(6.3)	4.8(4.8)	0.7(-0.3)	4.0(3.7)
俄羅斯	8.1(8.1)	5.6(5.6)	-7.5(-6.5)	1.5(1.5)
世界商品及服務貿易量	7.3(7.2)	3.0(2.9)	-11.9(-12.2)	2.5(1.0)
商品價格(以美元計價)				
石油**	10.7(10.7)	36.4(36.4)	-36.6(-37.6)	24.3(23.1)
非石油	14.1(14.1)	7.5(7.5)	-20.3(-23.8)	2.4(2.2)
消費者物價				
工業化國家	2.2(2.2)	3.4(3.4)	0.1(0.1)	1.1(0.9)
轉型及開發中國家	6.4(6.4)	9.3(9.3)	5.5(5.3)	4.9(4.6)

註：1.( )內數字為2009年7月發布的資料。

2.實質有效匯率假定維持在2009年7月30日至2009年8月27日期間的水準不變。

3.\*為印尼、馬來西亞、菲律賓、泰國及越南五國。

4.\*\*為英國布蘭特、杜拜、西德州中級原油的簡單平均，2008年每桶石油平均價格為97.03美元，假設2009年為61.53美元，2010年為76.50美元進行預測。

資料來源：IMF, World Economic Outlook, Oct. 2009



而持續快速增加，全球經濟成長軸心，因此不再全繫於美、歐、日，中國、印度等新興經濟體亦分攤起大任。

## 二、2010年全球經濟之展望

在主要工業國家經濟已脫離深度衰退，新興經濟體展現復甦，且全球資本市場呈現明顯回升帶動下，2010年經濟可望展現明顯復甦，只是主要工業國家經濟仍顯疲弱，失業率居高不下，將抑制經濟回升幅度，展望2010年，IMF預測全球GDP成長率為3.1%。其中，工業化國家成長率為1.3%，而美國成長1.5%；歐元區、日本分別成長0.3%、1.7%。至於中國經濟成長率將高達9.0%，印度則為6.4%（參表一）。

物價方面，IMF預測工業化國家持穩，繼2009年微幅上升0.1%後，2010年僅較2009年上升1.1%；但轉型及開發中國家繼2009年上漲5.5%後，2010年再漲升4.9%，恐將有資產泡沫之虞，值得密切注意（參表一）。惟誠如2009年之經濟情勢變化，2010年將影響經濟表現的因素大抵如下：

- 1.退場機制的啟動：G20國家中，澳洲率先於2009年10月6日升息，且至12月連續升息3次，引發未來政府振興政策何時退場的關注。目前美國聯邦公開市場操作委員會（FOMC）宣布2010年2月到期的大部分的特別流動性機制將不會展延。歐洲央行總裁特里謝則表示，歐元區經濟已擺脫大幅下滑的風險，但在政府嘗試解決財政問題和銀行業整頓財務的情況下，仍將面臨顛簸不平的前景，歐洲央行將採取漸進的退場方式。顯示隨著經濟情勢的好轉，各國皆已在評估妥適的退場時機，但預期將以不過度刺激市場為前提。
- 2.升息時程的決定：美國聯邦公開市場操作委員會（FOMC）於2009年12月16日宣布將聯邦資金利率維持在0-0.25%不變，並重申利率仍將維持低檔一段時間，但同時還表示2010年將逐漸撤回量化寬鬆措施，這項說法引發市場預期美國升息的時點將提前，聯準會可能在2010年下半年將升息一碼。由於美國升息與美元走勢息息相關，美元又關係到商品價格，故益發引人關注。
- 3.石油、商品價格的變動：根據IMF的預測，若以2008年每桶石油平均價格97.03美元（英國布蘭特、杜拜、西德州中級原油的平均價格）計算，2009年預期較2008年下跌36.6%，則為61.53美元，2010年預測油價上升24.3%，價位約為76.50美元。非石油類之商品價格則預測在2009年下跌20.3%後，2010年僅小幅上升2.4%。但美元墜入套利交易（carry trade）漩渦，若以2008年日圓為套利交易主角時之震盪走勢觀察，上下幅度達15%以上，美國升息前，美元勢將與日圓同成為利差交易之工具，如此將對原物料價格造成何種影響，值得觀察。同時節能減碳已成新趨勢，目前研發與運用尚在發展中，但

其將逐漸影響各種原物料之需求，趨勢變化亦應密切關注。

## 三、2010年我國經濟之展望

金融海嘯衝擊過巨，2009年我國第一季實體經濟運作近乎停滯，民間投資大幅衰退、消費疲弱，經濟衰退年率因此高達9.06%，但第二季起隨著公共投資加速，且中國大陸有家電下鄉等需求消息傳來，經濟雖仍呈負成長6.85%，但已較前一季回升18.78%；第三季更在民間消費轉呈正成長、民間投資與輸出減幅縮小，帶動國外淨需求對經濟成長正貢獻下，衰退幅度進一步縮小為1.29%。預期第四季將因2008年基期過低，全球經濟初現復甦曙光以及中國大陸需求帶動下，轉為正成長6.89%。

兩岸關係自2008年下半年開始升溫，藉由大三通、開放觀光，兩岸關係快速進展。2009年再開放陸資來台、放寬專業人士來臺工作，11月16日簽訂金融監理合作瞭解備忘錄（MOU），目前更積極進行兩岸經濟合作架構協議（ECFA）之協商，兩岸金融、科技、服務業等的競合也持續發展中，若能擴大合作，對兩岸皆有極大利益。兩岸和平共利，除了中國、香港係我國輸出中所佔比重高達4成的地區，地位已然重要外，如今加上科技合作、人民交流、文化往返等，雙方互惠互利，因此，隨中國經濟的高度成長，加上歐美經濟的元氣逐漸恢復，主計處預期2010我國經濟將可恢復中度成長，預測為4.39%。若參考表二中外機構之預測，則成長幅度介於3.5%至4.73%之間。

表二 各機構對臺灣經濟成長率預測

單位：%

	預 測 機 構	2009年	2010年
官方及國內預測機構	行政院主計處(11.26)	-2.53	4.39
	台灣經濟研究院(11.5)	-2.89	4.21
	中華經濟研究院(12.15)	-2.96	4.66
	中央研究院(12.22)	-2.46	4.73
國外預測機構	國際貨幣基金 (10.29)	-4.1	3.7
	環球透視機構 (11.15)	-3.8	4.4
	亞洲開發銀行 (12.15)	-3.0	3.5

註：( )內表示預測日期

資料來源：各機構

# 當前房地產市場的新情勢與展望

張金鶚（國立政治大學地政系特聘教授 / 政大台灣房地產研究中心 主任）

## 壹、前言

從當前的房地產市場情勢下，市場景氣情況下都忽略房地產的生命週期與本質和其他財貨並不相同，房地產與一般財貨最大不同，在於兼具投資與消費雙重特性，所以購買房地產並不能單純只由投資觀點來做考量，必須加入消費觀點。這也就是說，在投資房地產時不能僅由投資報酬率判斷，而是要加入考量財務負擔能力、心理需求與個人偏好等。

回顧國內房地產市場的發展，曾分別在民國六十二年、六十九年、七十六年左右歷經了三次景氣盛況，因此市場上流傳著「七年房地產景氣一循環」的說法。近年來在民國九十二年發生了第四次的房地產景氣盛況，距離上一次景氣相隔約十三年，那下一波房地產景氣會在多久之後，大家都不曉得，但在近期的房地產景氣之下，產生了五個房地產的神話：有土斯有財的土地神話（房地產穩賺不賠）、不論景不景氣投資房地產準沒錯、在高通膨或低利率的情況之下租屋不如買屋、房地產投資只要注意區位、房地產投資跟著捷運走準沒錯（購買捷運站聯合開發），但是這些是真的嗎？以下分別說明之。

第一、有土斯有財土地神話，房地產穩賺不賠？事實上，只要是投資行為其結果有人有賺也會有人賠，沒有任何一種東西可以是穩賺不賠的，房地產或土地當然也不例外。純就投資工具的角度來看，房地產的本質並非屬良好的投資產品，因為它太昂貴，無法投資組合，分散風險；變現性又不好，交易成本高、資訊不透明等困境，但房地產卻是個必需的消費產品。

第二、不論景不景氣投資房地產準沒錯，從過去台灣四次房地產的景氣循環是擴張期短（2~4年），收縮期長（7~10年以上），都面臨所謂「擴短縮長」現象。而房價的漲跌其實是「短期大漲，長期小回」，故從財務投資觀點，長期不景氣造成資金積壓、週轉困難，投資房地產最穩當的說法，值得商榷。

第三、在高通膨或低利率的情況之下租屋不如買屋。的確因為通貨膨脹與利率的變動，相對房價的漲跌小很多，面對高通膨或低利率而產生「租屋不如買屋」的前題，應先認清當時房價可能的漲跌趨勢情況來做判斷。如果面臨房價持穩或上漲，當然可考慮「買屋」的決策，但如果面臨房價下跌，就應「戒急用忍」，考慮「租屋」為宜。所以，在高通膨或低利率的情況之下，仍要認清未來房價趨勢後再來抉擇是否租屋不如買屋。

第四、不論景不景氣投資房地產準沒錯，但購買房地產考慮的因素很多，區位雖然重要但非唯一，不要因為區位而忽略了其他重要因素。每個人的區位條件偏好未必相同，「投資區位」與「消費區位」、「現在區位」與「未來區位」不能混為一談，認清「自己」的好區位而非「市場」的好區位最為重要。

第五、房地產投資跟著捷運走準沒錯（購買捷運站聯合開發），建議不要迷信捷運站的房地產個案，只要大眾一窩蜂投資，房價勢必會被炒高，要看個人對捷運的需求而決定，5~10分鐘步行距離較為適合居住，未來捷運將形成完整網絡，捷運站個案其稀少性將降低，且通常捷運附近個案較為昂貴，且其居住品質較缺乏寧適性，所以購買昂貴且進出較為混雜的聯合開發個案時要更審慎評估。

釐清完以上五個房地產神話後，以下將分別說明三個研究調查成果，即國泰房地產指數、購屋需求動向調查及房地產景氣動向季報，以綜觀的說明房地產市場目前及未來可能的態勢。

## 貳、國泰房地產指數

### 一、背景

每個月國泰建設公司都透過專職人員到各都會區，即台北市、台北縣、桃園地區、台中都會區及台南高雄都會區，進行預售屋與新屋新推個案的市場調



查。之後市調人員針對各項調查結果做基本的統計分析，撰寫綜合評估以供公司內部擬定市場定位與行銷策略之用。國泰房地產指數是利用建立特徵價格模型，以典型住宅概念，固定住宅品質來觀察可能成交價的波動，相較其他房地產資訊，價格種類（開價/成交價）、資料來源、資料處理、統計方法較為清楚且可信度較高。

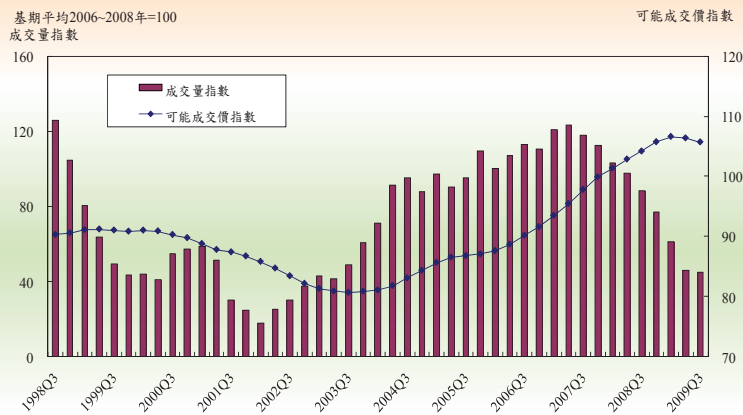
## 二、民國98年第3季之現況說明

98年第3季全國新推個案市場相對上季為價量俱穩，相對去年同季為價跌量穩。各地區新推個案市場分別呈現衰退中的反彈、回溫、盤整或下修等不同面貌，銷售率較上季上升是共同趨勢，推案量持續保守萎縮，也是共同現象。南高地區已呈現明顯地反彈上漲，但銷售率不佳，後市仍待觀察。本季在股市持續回溫、資金回流等利多因素，以及全球經濟尚未脫離風暴陰影、88水災、內閣總辭等利空因素下，外在政經大環境仍屬於低檔盤整格局。就房地產市場內部結構而言，全國新推個案市場處於推案規模連續三季相對保守，開價持續維持在長期相對高點，以及近三季來相對較高的議價空間下，因本季明顯好轉的預期心理因素，致使銷售率連續兩季反彈，成交量規模仍僅止於高峰期的六成左右。

## 三、未來趨勢

就價量趨勢觀察，台北市連續四季與台北縣連兩季成交價下跌，讓價格下修趨勢更加確立。雖然本季各地區銷售率均呈現明顯上升，但成交量規模除台北縣外，亦僅為高峰時期的五至七成（台中都會區僅兩成）。顯示在價格支撐不足的環境下，需求規模已明顯萎縮。從地區別觀察，本季台北市與台北縣均屬於景氣持續衰退下的盤整結構，桃竹地區則維持上季的衰退中回溫結構，台中都會區則屬於衰退中的下修結構，南高都會區則持續上季的衰退中反彈結構。展望市場後續發展，股市與總體經濟趨勢，仍是影響市場最主要的外在因素，而在本季銷售率上升的激勵下，是否會導致建商重新大量推案或調升開價，則是市場內部的影響因素。後續觀察重點在於偏向樂觀的預期心理效應是否能夠持續發酵，或連續兩季長期（年）價格趨勢呈現下跌，是否引發持續跌價壓力。

圖一 國泰全國價量指數趨勢圖（四季移動平均）



資料來源：國泰建設、政大台灣房地產研究中心（2009），2009年第3季國泰房地產指數季報，第七卷，第三期

## 參、台灣住宅需求動向調查

### 一、背景

本研究主要由內政部營建署委託財團法人國土規劃及不動產資訊中心所主辦。98年上半年利用電話訪問為主、通信調查為輔，調查台灣五大都會區（包含台北市、台北縣、桃竹縣市、台中縣市、高雄縣市等9縣市）之普通住戶為調查母體。需求者類型包括新購置住宅者（過去半年內新購屋）、欲購置住宅者（未來一年內欲購屋）、新租用住宅者（過去半年內新租屋）與欲租用住宅者（未來一年內欲租屋）。統計推估方法包括多變數（地區、屋齡、面積）反覆加權法及分層比例推估法，並以電訪中各類需求的樣本比例推估其需求量。

## 二、民國98年上半年之現況說明

### （一）新購置住宅者調查結果分析

- 1.購屋目的以首購自住為主，首購族群為市場主流，佔56%；投資比例佔22%。首購需求比重仍以高雄縣市為較高，台北市換屋需求與投資需求比重較其他地區高。
- 2.購買類型中，中古屋比例最高，佔51%，其次為新成屋，法/銀拍屋需求量，佔5%。預售屋需求比例以台北市家戶較高，法/銀拍屋以台中縣世家戶需求比例較高。
- 3.五大都會區平均房價所得比為6.65倍，貸款負擔率為28%。台北市購屋負擔相對較重（8.89倍、34%）；高雄縣市購屋負擔較輕（5.21倍、20%）。

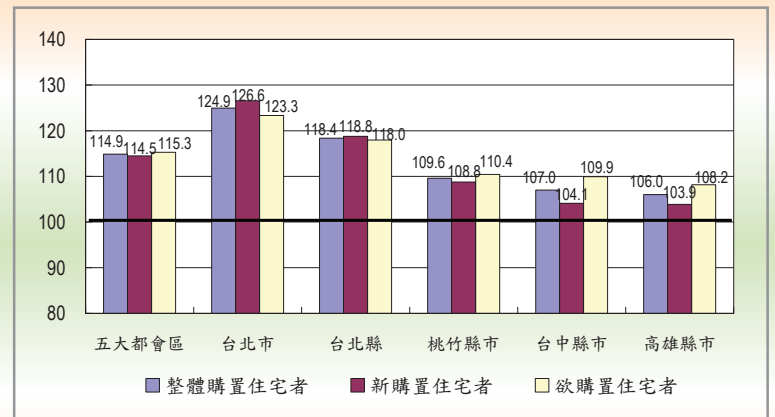
### （二）欲購置住宅者調查結果分析

- 1.五大都會區欲購置住宅家戶中，首購自住需求（46%）為主要購屋動機；投資需求僅佔13%。各地區首購需求比重以台中縣市為最高，換屋需求比重以台北市和高雄縣市相對較高。投資需求比重以桃竹縣市及台北市相對較高。
- 2.欲購置住宅者以300~600萬元為主要期望購屋價格，佔40%；其次為600~900萬元（26%）。台北市期望購屋價格明顯較其他縣市高，尤其900萬元以上之比重相對較高。
- 3.欲購置住宅者對近半年房價看漲（1.74）與看跌（1.64）之平均成數，均低於未來一年房價看漲（1.89）與看跌（1.93）之平均成數。對近半年房價看漲成數以台北縣最高（1.84）；未來一年房價看漲成數以台中縣市較高（1.98），看跌成數均以台中縣市較高（1.74、2.01）。
- 4.54%欲購置住宅者看漲近半年房價；看跌者佔30%；看漲為主流看法。55%購屋者看漲未來一年房價，看跌者佔31%。以看漲為主。五大都會區近期信心分數高於未來信心分數，均以看漲為主。

### （三）98年上半年房價綜合信心分數

台灣五大都會區不論是新購置住宅者與欲購置住宅者對於房價趨勢主要為看漲為主，其中以台北市信心分數（124.9）最高，高雄縣市信心分數（106）最低。

圖二 台灣住宅需求綜合信心分數



資料來源：內政部營建署（2009）台灣住宅需求動向半年報，第七卷，第一期

## 三、未來趨勢

五大都會區房價與租金綜合信心分數均高於100分，對未來房價或租金看漲比例較高，但對近期房價漲跌看法分歧，顯示市場需求面對目前房價或租金趨勢看法仍具不確定性。整體而言，需求面長期看漲為主要趨勢，但因目前經濟環境未大幅改善，故對近期房價看法分歧。自住購屋期望實現有限，但擁屋意願仍高，惟因購屋負擔能力不足而降低消費水準，此現象是否會降低後市需求量，有待持續觀察。

## 肆、台灣房地產景氣動向調查

### 一、背景

房地產景氣指標分別從投資、生產、交易與使用四個層面分別篩選適合之指標，來衡量房地產各個階段的景氣狀況。

- （一）投資面的指標選取：國內生產毛額、貨幣供給額、營建股股價指數、素地交易量指數、基準放款利率。
- （二）生產面的指標選取：建築貸款餘額變動量、建造執照面積、使用執照面積、營造業員工平均薪資。
- （三）交易面的指標選取：消費者物價指數、新推個案標準單價、新承做購屋貸款金額、建築物買賣移轉登記件數、土地增值稅額。
- （四）使用面的指標選取：住宅使用率、房屋租金價格指數、家戶數年增率。

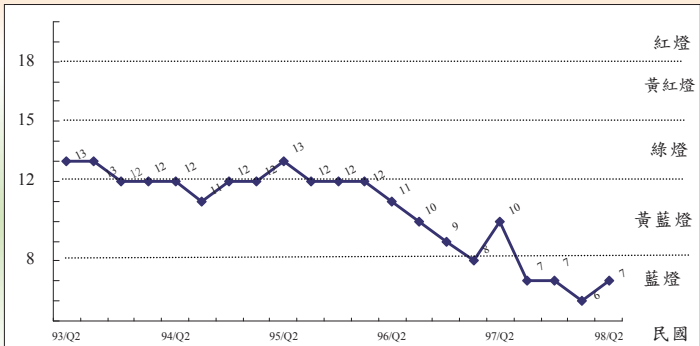
## 二、民國98年第2季之現況說明

### （一）房地產景氣指標分析

- 1.房地產景氣對策訊號：較上季上升一分為7分，燈號為藍燈。素地交易量指數3，較上季增加2，建造執照面及住宅使用率都是持平，新推個案標準單價較上季減少1分。
- 2.房地產景氣綜合指標：同時指標維持穩定。景氣同時綜合指標為100.69，上升0.91%，上升指標有新承做購屋貸款金額、素地交易量指數、基準放款利率。下降指標有住宅使用率、建造執照面積、新推個案標準單價。領先指標呈現穩定，景氣領先綜合指標為92.57（上升0.66%），其中下滑指標為建築貸款餘額變動量、上升指標為貨幣供給額、營建股股價指數、國內生產毛額、消費者物價指數。
- 3.個別指標分析：投資面（5.93%）與交易面（2.27%）大幅上升。但生產面（1.30%）大幅下降、使用面（0.78%）也小幅下降。



圖三 台灣房地產景氣對策訊號



資料來源：內政部建築研究所（2009），台灣房地產景氣動向季報，第十一卷，第二期

(二)房地產廠商經營意願調查

廠商對於本季看法明顯看好，相較上季轉好比例高達61%、轉壞比例8%，同時相較上季與去年同季的淨增加為53%及4.8%。建設公司、營造廠、仲介/代銷/廣告明顯看好。

三、未來趨勢

領先指標與同時指標均維持穩定趨勢，整體而言，本季房地產市場景氣雖較第一季略佳，展望未來房地產景氣，由於領先指標維持穩定，廠商對於未來景氣預期偏好，利空與利多消息相近，再加上內閣改組，預期短期房地產市場可能呈現繼續盤整趨勢，後續仍需審慎。

伍、結語：房地產景氣復甦下的隱憂

房地產市場景氣呈現北熱南冷的現象、房地產呈現小套房與豪宅兩極化產

中華民國銀行公會98年11-12月重要業務事項一覽表

項次	辦理事項
1	本會榮獲內政部評選為97年度全國性社會暨職業團體工作評鑑之優等團體，頒獎典禮業於11月6日舉行，由許副秘書長勇造代表本會受獎，並領取優等團體獎狀及獎金五萬元正。
2	11月19日「山東省青島市臺灣同胞投資企業協會」秦敏先生等一行十人拜會本會。 11月26日中華金融業務研究發展協會邀請「深圳市國內銀行同業公會」來台參訪，並安排中信銀行深圳分行嚴寧行長率團一行18人拜會本會，均由楊秘書長相接見。
3	本會就莫拉克風災後續相關辦理事項： (1)擬訂之莫拉克風災受災個人及企業原債務協助措施Q&A，業依金管會函示內容修正後，轉請各會員機構參辦。 (2)金管會銀行局，規劃銀行配合災區縣市政府之需要辦理相關金融協助措施宣導事宜乙案，經本會11月30召開專案會議討論，由中信銀、土銀、遠東銀、大眾銀、臺銀及台庫銀等6家銀行分別負責嘉義市、嘉義縣、台南市、台南縣、高雄縣及屏東縣等6縣市之宣導事宜。另製作宣導說明會簡報內容統一版本，提供各銀行協助辦理宣導使用。
4	本會於本年11月5至6日假臺灣銀行公庫部大禮堂舉辦兩場「跟單信用狀風險管理及貿易融資詐騙防範」研討會，會中邀請具「處理信用狀交易糾紛」經驗豐富之國際級專家蘇志成顧問講授，與會人員合計約260人。
5	本會於11月19日舉辦「不動產市場之現況與展望」研討會，邀請國立政治大學地政系教授張金鵬博士專題演講；另於12月22日舉辦「簽訂ECFA對台灣銀行業赴大陸發展之影響」研討會，邀請中華經濟研究院經濟展望中心主任王儷容博士蒞臨專題演講。
6	「ICC資料研究小組」於11月份專案會議，研議完成「即付保證函統一規則第5版草案」、2009ICC布魯塞爾半年會會議資料「Onboard Notation Paper」及11件國際商會見解中譯摘要內容，會後並將URDG 758 定版草案中英對照內容函送會員銀行並上傳ICC Opinions資料至本會網站專區，供會員銀行查詢運用。
7	民法修正「成年監護制度」於11月23日正式施行，因本次修正對金融業務交易影響甚鉅，本會已通函會員銀行，於受理客戶辦理各項業務前，可利用司法院網站受輔助及受監護宣告之網頁查詢相關資料，並得依各項業務需要，自訂內部風險控管程序。
8	本會內部管理委員會於11月10日邀請法務部、行政執行署、金管會資訊管理處、銀行局等四單位召開會議商討行政執行命令之合理作業時間，決議因各銀行間差異大，不宜由公會統一訂定，由法務部與個別銀行於合約中約定。

項次	辦理事項
9	為擴大民眾對晶片金融卡消費扣款業務的認知，以及加強本業務促銷訊息之宣傳，本會及財金公司於11月18日假國賓大飯店共同主辦「全民正確用卡健全消費支付環境」成果發表會，邀請金管會陳主任委員冲及財政部李部長述德致詞，與會貴賓包含主管機關、金融機構、特約商店、媒體記者等，約有250人參加。
10	亞洲銀行協會於11月24日假台北國際會議中心舉辦國際性之「亞洲銀行協會 2009 IT研討會」，並由本會擔任協辦單位，該研討會除邀請金管會陳主任委員冲致詞、台灣金融研訓院許嘉棟董事長主題演講外，另由16家資訊廠商推薦講員進行專題演講及分組研討，與國內外金融業交換資訊治理經驗。
11	本會邀請中美經濟合作策進會、台灣金融服務業聯合總會、台灣金融研訓院、中華民國證券公會、人壽保險公會及產物保險公會等單位，討論擬訂「2010台美金融會議」金融業相關議題及子題，經本會理事長核定後，業送請中美經濟合作策進會參考。
12	本會與銀行局共同成立「新巴塞爾資本協定持續會議工作小組」，下設第一支柱、第二支柱、第三支柱及壓力測試等4個分組，分別研議修正我國資本適足性相關計算規定、第二支柱監理審查原則應申報資料、本國銀行資本適足性相關資訊應揭露事項，以及編製「銀行辦理壓力測試之作業範本」。
13	配合金管會「金融控股公司子公司間共同行銷管理辦法」於本年10月21日發布施行，經擬具「金融控股公司子公司間共同行銷問答集」並經提報本年11月5日金控業務委員會會議通過，將陳報主管機關核備後實施。
14	主管機關本年11月3日以電子郵件囑本會就其「個人海外所得納入最低稅負制課稅對金融業之影響」報告表示意見乙案，經部分會員銀行惠示卓見後，將研擬意見後回復銀行局卓參。
15	有關銀行OBU客戶投資結構型商品所得，於所得稅法修訂後，自99年起扣繳15%稅款乙案，12月10日行政院業召集金管會銀行局、財政部賦稅署、央行及本會開會協商，決議由金管會及央行儘速修訂OBU條例第16條，在完成修法之過渡期間，財政部宜考慮給予緩衝期之彈性處理。
16	本會研議之「金融控股公司治理實務守則」經報奉金管會函示，囑依其函示內容修正後准予備查，並依函示內容修正後，函請各金控公司查照。