



# 銀行公會

Bankers Association, Republic of China

## 會訊 第八十二期

中華民國 103 年 7 月

發行人 李紀珠

發行所 中華民國銀行公會

地址 104 台北市德惠街 9 號 3 樓

電話 (02)8596-2229

傳真 (02)8596-2230

創刊 中華民國 90 年 1 月

設計美編 文匯印刷資訊處理有限公司

## 我國自由經濟示範區規劃的內涵與效益

王健全

中華經濟研究院副院長

### 壹、前言

為了加速經濟自由化，調降產業體質，塑造加入泛太平洋夥伴協議（TPP）的條件，政府積極推動自由經濟示範區（以下簡稱示範區）。目前，示範區的第一階段已開始上路，它係以六港一空一農（包括基隆港、蘇澳、臺北、臺中、高雄、安平六港、桃園機場及屏東農業生技園區）為示範地點，示範產業包括智慧物流、農產加值、國際健康、金融服務及教育創新等。第二階段則以示範區特別條例通過為起點，人流、金流、物流的鬆綁及租稅優惠等具體內容都在第二階段，須俟特別條例通過後才能執行。

究竟示範區整體規劃的內涵及意義為何？又可為臺灣產生多大的經濟效益？有鑑於此，本文主要的目的在於探討示範區規劃內涵及其可能產生的具體效益。

### 貳、為何我國需要規劃示範區？

在此，我們從區域經濟整合態勢，以及先行先試角度探討臺灣成立示範區的緣由。

### 一、區域經濟整合成為不可抵擋的趨勢

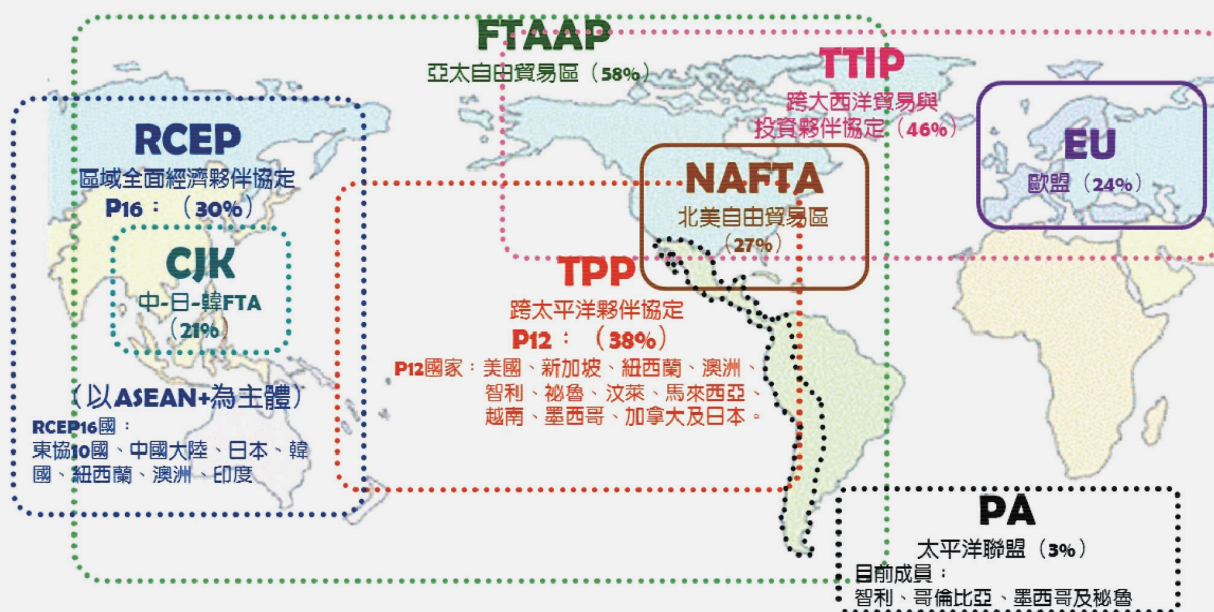
隨著 WTO 杜哈回合談判的觸礁，區域結盟蔚為潮流。就目前整合態勢觀之，幾個大型的經濟整合更攸關臺灣未來經濟的發展。第一個是泛太平洋夥伴協議（TPP），第二個是區域全面經濟夥伴協定（RCEP），第三個是中韓自由貿易協定（FTA），第四個是兩岸經濟合作架構協議（ECFA）（見圖一、圖二）。其中 TPP 係高標準的 FTA，涉及服務業的開放及高程度的原產地規定，而且其 GDP 占全球 38%，影響之廣泛，令臺灣不能掉以輕心，故馬總統念茲在茲，希望以自由經濟示範區的自由化、鬆綁，並在未來應加入 TPP 為最終目標。

其次，RCEP 的成員國以大陸、東協國家為主，東協國家的經濟崛起，成為各國矚目的焦點，而大陸又是臺灣最大的出口地區，因此，RCEP 的動向及臺灣的加入，對臺灣未來的出口及經濟發展影響至鉅。

另一方面，中韓 FTA 的進展速度快，韓國在科技製造業及若干文創產業上，是臺灣最大的競爭對手，一旦兩者簽署，韓國產品在大陸市場享有關稅的優惠，對臺灣產品在大陸市場上的出口競爭優



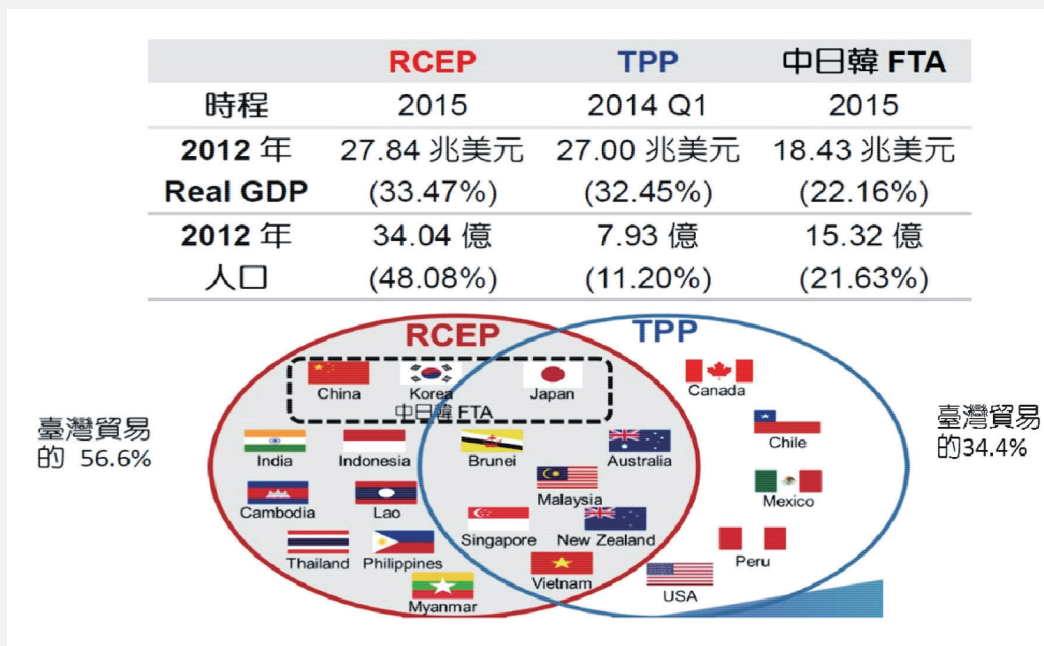
圖一 全球區域經濟整合現況



註：括號內數字為該 FTA 占全球 GDP 之比例

資料來源：IMF, World Economic Outlook Databases (WEO) 預估值, October 2013。

圖二 RCEP / TPP 及中日韓 FTA 的關鍵影響力



資料來源：行政院國家發展委員會、IMF、WTO

勢，不啻是重重的一擊，更被朱雲鵬教授喻為「原子彈」，可見其衝擊之大。

上述幾個區域整合對臺灣以出口為導向的經濟體，如未能納入上述區域整合，貿易必受到重大衝擊。因此，透過示範區的自由化，調整體質，加速升級轉型，塑造臺灣加入區域整合的條件，有其必要性。

## 二、先行先試

由於農業、傳統製造業及若干服務業的競爭力相對較弱，在全球皆然，但區域經濟整合又是沛然莫之能禦，因此，政府規範自由經濟示範區，並以農業加值、智慧物流、國際健康、金融服務、教育創新為五大示範產業之一，目的在於開放一小部分專區，先行先試可能的商業模式。如衝擊小、效益大，再進行大規模開放。反之，如果臺灣反對開放，臺灣的產業可能像溫水煮青蛙一般，長期保護反而會拖累整體產業的競爭優勢。

## 參、示範區的規劃及內涵

所謂的「自由經濟示範區」，意味著「自由經

濟」的實踐，它包括第一，自由化：法規、土地、人才、資金的鬆綁、自由化；第二，開放：對海外、大陸市場的開放；第三，國際接軌：包括和世界接軌的投資環境、租稅優惠，因此才能吸引本地及外人投資。其次，「示範區」必須具有示範效果，先在小部分地區實驗再開放，因此，國際醫療、教育與人才培訓、物流可以在某一區域內鬆綁、開放，再觀其後效。

欲推動「示範區」，必須有具體內涵、可行的商業模式，才能達成目標。故行政院在區位選擇上，在第一階段規劃了「六海一空一農」，即包括蘇澳港、基隆港、臺北港、臺中港、安平港及高雄港在內的六大港口，加上桃園航空城、屏東農業生技園區，並以前店後廠的概念，由過去的淺層加工，演變為結合加工出口區、科學園區，做更深層的加工，來延伸價值鏈，提供一步到位服務，吸引國內外投資，為經濟注入活力，在產業的選擇上，第一階段則包括智慧物流、農業加值、國際健康、金融服務與教育創新等示範區產業（見表一）。

至於在政策的配套上，則包括海外盈餘匯回區內實質投資免稅、研發抵減及營運總部營所稅減免

表一 自由經濟示範區規劃內涵

	第一階段	第二階段
上路時間	2013年8月	立法院審查中
地點	基隆、蘇澳、臺北、臺中、安平、高雄六港及桃園機場、屏東農業生技園區	另增中央規劃或地方申設地點
產業內容	智慧物流、農業加值、國際健康、金融服務、教育創新	納入新產業
相關法規	鬆綁法規及行政命令、擴大既有自貿港區內容	須經立院通過示範區特別條例
外、陸資待遇提升	依現行法	◇外資：邁向FTA/TPP ◇陸資：邁向WTO
延攬人才	外籍白領專業免兩年工作經驗限制	放寬外、陸籍白領來台居留限制
租稅優惠	依現行法	◇海外盈餘匯回區內實資投資免稅 ◇免報海外所得、前3年薪資半數免稅 ◇國外貨主在臺進行簡易加工出口免稅

資料來源：行政院國家發展委員會。





等租稅優惠，以及白領階級來臺居留限制、免報海外所得、前三年薪資半數免稅等開放與延攬人才措施，以及國外貨主來台進行簡易加工再出口免稅等。

就個別產業而言，在智慧物流上，係透過電子帳證、創新關務機制及雲平台等資訊服務，增加商品流通的自由及其附加價值，並以「前店後廠」方式擴大加工範圍與層次。

在農業加值上，過去國內農產品直接出口，缺乏附加價值，若能在「示範區」內加工，擴大價值鏈的加值，打上 MIT 品牌，將可提升利潤，使兩岸農業合作可以具體落實。不過，回流的國內原料、加工，也必須有管理，以避免大陸廠商或臺商抓住漏洞，大舉回流，排擠國內農業的出口優勢，也值得審慎觀察。就商業模式而言，藉由引進豐沛資金及原物料，透過國內技術、人才與產業管理進行農業加值活動（技術商品化、加工等），打造農業品牌，行銷全球。

在金融創新上，示範區納入金融創新的目的在於，第一，兼顧產業發展時效及金融體系穩定，透

過商品相關之法規鬆綁，促進商品／服務多元化；第二，提升金融機構產品開發與客製化服務能力；第三，透過漸進的方式，引導財富與資產管理產業發展出完整產業鏈，並逐步擴大服務客群；第四，提高臺灣金融服務附加價值，吸引資金及人才回流（進入）。

主要的規劃內涵在於透過業務分級與差異化管理，發展財富與資產管理業務，鼓勵金融機構研發創新金融商品，培育專業人才（見圖三）。

在教育創新上，主要規劃理念為藉由國內外大學合作設立實驗性之大學（分校、分部）、學院、學位（程），藉此突破現有法令框架、創新治理模式，擴大招收境外學生、拓展國內學生視野、提升學生國際競爭力。

## 肆、效益探討

以下我們分別就體質的調整及總體、個體面探討示範區可能產生的效益。

### 一、調整體質

圖三 金融服務的規劃內涵



資料來源：行政院國家發展委員會。

就示範區推動的意義而言，上述幾個示範產業都面臨若干困境，如不積極改革、自由化，將如同溫水煮青蛙一般，長期將喪失競爭力。以國際健康專區而言，全民健保面臨困境，如不積極推動國際醫療，吸引國外不享受健保的觀光客就醫，臺灣的醫療服務將面臨困境。就金融服務業而言，臺灣雖然擁有龐大的經常帳順差，但金融帳卻有 300~400 億美元的逆差，資金流出海外進行金融操作，致金融業產值萎縮。在農業方面，臺灣亟欲加入 TPP，但美國、加拿大均係農業大國，要求臺灣農業加速開放的壓力必然不輕，如不先行自由化、產業增值，未來的衝擊勢必更大。在教育創新方面，臺灣大學教育的過度投資，如果不在學程創新、吸收國外學生上下功夫，教育產業的改革及未來發展將益形困難。

## 二、總體及個體的預期效益

我們分別整理示範區可能產生的總體、個體，以及可能的量化、質化效益。

### （一）總體效益

根據國家發展委員會估計，未來的量化及質化效益大致如下：

#### 1. 量化效益

- ◇促進民間投資：2014 年民間投資增加新臺幣 210 億元；
- ◇增加國內生產總額：2014 年增加新臺幣 300 億元；
- ◇創造國內就業機會：2014 年創造 13,000 人就業；
- ◇自由港區貿易值於 2015 年倍增至新臺幣 1 兆元以上；
- ◇屏東農技園區產值由 2013 年 40 億元提高至 2017 年 180 億元；
- ◇銀行業及證券業營業收入 5 年約可分別增加新臺幣 300 億元及 400 億元。

#### 2. 質化效益

- ◇創新經營模式，例如：多國拆併櫃、海運快遞專區、農業 MIT 品牌；
- ◇創造融入區域經濟整合條件：有助未來加入 TPP、RCEP。

### （二）個別產業的效益

在金融服務、教育創新及農業增值等產業上可能產生的效益大致如下：

#### 1. 金融服務業

根據金融監督管理委員會的估計，預估五年內銀行及證券商的營業收入可望增加新臺幣 700 億元（每年增加 140 億元）。開放 OBU 和 OSU 業務可增加 1,200 人至 1,250 人的就業機會。同時，在綜所稅上，五年可增加 27 億元稅收。

至於質化效益上，則可達到第一，擴大金融市場規模、發展資產管理業務；第二，吸引人才回流、增加就業機會；第三，培養競逐亞洲市場能力；以及第四，協助產業發展的目標。

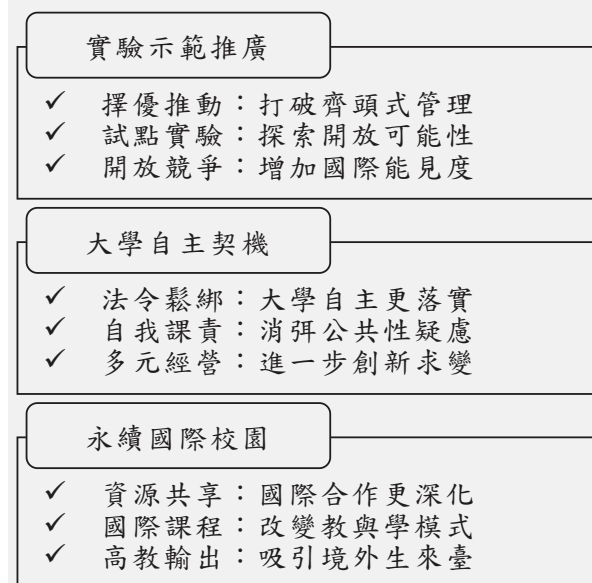
#### 2. 教育創新

主要效益包括示範區推廣、大學自主及永續教育發展等（見圖四）。

#### 3. 農業增值

在農業增值上預計的效益包括擴大農業板塊、增加農業產值、創造就業機會、增加

圖四 教育創新的可能效益



資料來源：行政院國家發展委員會。



農民產值，以及接軌國際市場、行銷臺灣品牌等。

## 伍、結語

示範區透過自由化（人流、金流、物流的鬆綁）、市場開放及國際接軌（包括租稅、投資環境）的規劃，來先行先試，加速產業調整體質，並以智慧物流、農業加值、金融服務、教育創新、國際健康服務為五大示範產業，如衝擊小、效益大，則擴大至全島自由貿易，並為加入 TPP 預做準備。

示範區的規劃立意甚佳，效益亦值得期待，但必須配合政府的執行力及防止土地炒作、中央與地方的協調合作等配套，才能克盡其功。

在金融服務業上，法規的鬆綁與開放，可吸引境外非居民利用臺灣的金融機構進行資產管理，擴大金融市場規模，提高獲利機會。同時，透過金融服務的鬆綁，帶動實體經濟與產業的發展。當然，在 OBU 理財商品的開放後，金融深度、廣度增加，OBU 盈餘也跟著上升，並帶動區內產業投資增加，擴大貿易量，又會為銀行帶來更大的商機。

# 臺灣不動產市場之現況與展望

江峰賢

臺灣銀行經濟研究處初級專員

## 一、前言

近 10 年來我國房地產景氣呈現長期榮景，此期間雖然房市基本面存有諸多疑慮，包括：國內經濟及國民所得成長有限、房價所得比過高、空屋率偏高等，甚至經歷金融海嘯衝擊，以及政府各項房市調控措施的抑制，但房價仍居高檔，其主要因素為市場資金充沛，但其他投資管道有限，加上不動產相關稅賦偏低，致資金紛紛投入房地產市場，推升房價上揚所致。

2010 年起政府有鑒於當時出現資金過度投入房市的情形，致房屋市場短期投機性交易比重過高、炒作氣氛濃厚，於是陸續推出針對特定地區購屋貸款、土地抵押貸款、高價住宅貸款等管控措施，藉由抑制資金的投入，以達到健全房市的目的。根據央行統計，全體銀行不動產放款授信總額雖持續成長，但成長率逐漸趨緩，且銀行不動產放款集中度及貸款成數均呈下降，加上政府持續推動不動產稅制改革、對不動產交易加強查稅，以及改善不動產交易實價登錄制等措施，均有助房市健全發展。目前市場投機性交易減少，自住型、置產型購屋比重增加，房價上漲幅度亦趨緩。若沒有政府各項房市管控措施的抑制，房價可能更大幅度飆漲，並造成房市泡沫化的危機。

由於中央銀行對雙北市特定地區購屋貸款強化風險控管，加上房價漲幅已高，也造成部分資金往中南部移動尋求出路。此外，政府積極平衡南北發展，中南部交通、基礎建設逐漸完善，尤其是高速鐵路的貫通，吸引建商及部分北部投資資金轉往中南部，並造成中南部主要都市近 3 年來的房價漲幅、交易量表現均超越雙北市。

可見得房市基本供給、需求面的觀察固然相當重要，但政府政策、公共建設等因素的影響亦非常深遠，而資金面的變化更是主導近 10 年來我國房地產景氣的主要力量，因此本文試著以資金面、供需面、政府政策等各面向來觀察，分析目前臺灣不動產市場之現況與未來展望。

## 二、全臺不動產市場現況

自 2013 年 6 月以來房市景氣呈現降溫趨勢，2014 年 5 月住展不動產景氣風向球燈號呈現「衰退注意」的黃藍燈，由於政府加重非自住房屋稅負，買方轉趨觀望，來客量減少，議價率加大，成交量減少，房市景氣緩步降溫。

### （一）房屋交易量低檔盤整

2003-2010 年平均每年房屋交易量約 40.5 萬棟，2011 年 6 月實施「特種貨物及勞務稅」後，交易量

隨之減少，直至 2012 年第 4 季才開始回升。2013 年全國建物買賣移轉登記棟數為 371,892 棟，較上年成長 12.8%，交易量雖已回溫，但仍低於 2010 年（406,689 棟）的水準。2014 年 4 月全國建物買賣移轉登記棟數為 28,171 棟，較上年同月衰退 11.9%，呈現低檔盤整格局。5 月主要都市建物買賣移轉登記棟數與上年同月相較均呈現衰退，臺北市、新北市、臺中市、高雄市分別衰退 18.9%、22.8%、21.7%、22.9%，觀望氣氛濃厚。

高總價住宅（豪宅）交易量降溫，內政部實價登錄顯示 2014 年第 1 季全國豪宅交易量僅 151 戶，較上季減少 73.6%，較上年同季減少 63.7%，且為 2012 年 8 月 1 日實施不動產實價登錄以來單季新低量。主因為政府針對高總價住宅嚴格查稅及加稅、不動產實價登錄實施後富人擔心資金曝光、房價處於相對高檔，加上賣方不願降價出售所致。

## （二）房價上漲力道減弱

受房市景氣降溫及觀望氣氛濃厚影響，房價上漲力道隨之減弱。中古屋市場交易方面，2014 年第 1 季信義房屋全國及主要都市房價指數漲幅趨緩，與上季相較小幅上漲 1.5%，其中新北市、桃園縣、臺中市、高雄市季增率分別上漲 4.9%、1.1%、1.3%、

3.9%，臺北市則較上季下跌 2.1%。

新推建案市場方面，2014 年第 1 季國泰全國新推建案市場（含預售屋及新成屋）的可能成交價指數較上季下修 2.4%，呈現價跌量縮走勢，房市潛在的風險有擴大跡象。

## （三）民眾購屋負擔沉重

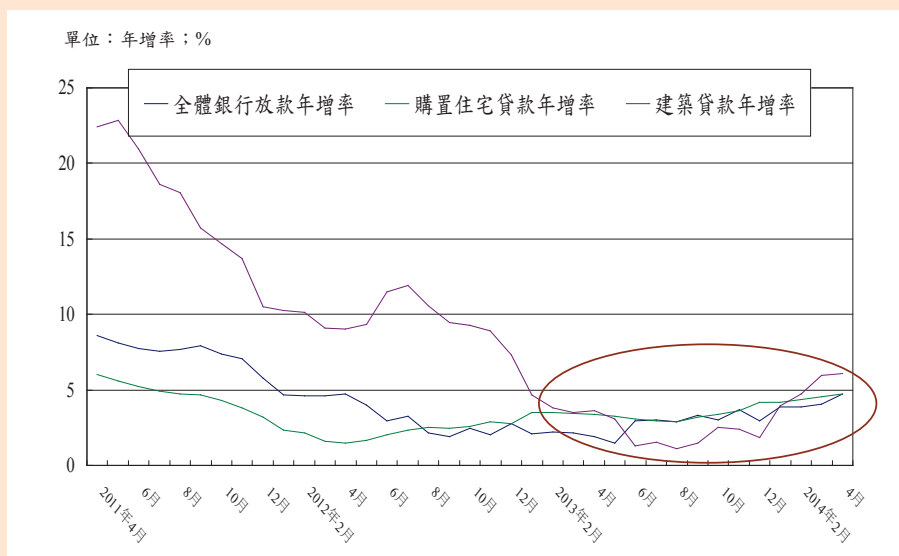
內政部營建署統計，2013 年第 4 季全國房價所得比為 8.37 倍，較上年同季增加 0.58 倍。各縣市房價所得比以臺北市最高 15.01 倍，其次新北市 12.67 倍，民眾購屋負擔沉重，追價能力有限。由於高房價，2013 年第 4 季全國購屋貸款負擔率為 35.36%，較上年同季增加 2.58 個百分點。各縣市購屋貸款負擔率以臺北市最高為 63.37%，其次為新北市 53.51%。

## （四）投入房市資金放緩

由於央行與金管會持續強化銀行不動產放款風險控管，致全體銀行放款年增率、購置住宅貸款年增率、建築貸款年增率走勢均趨緩，流入房市資金的增速獲得控制，致房價走勢漸趨平穩，政策效果逐漸顯現，詳如圖一。

2014 年 4 月底不動產放款餘額為 93,479 億元，

圖一 銀行不動產放款增速持穩



資料來源：中央銀行。





占總放款比重達 43.6%，較 2013 年底小幅減少 0.4 個百分點。2014 年 4 月建築貸款餘額達 15,438 億元，創新高紀錄，建商為避開年底選舉的可能紛擾，於今年上半年積極搶建。

利率方面，2014 年 5 月五大銀行新承做房貸平均利率為 1.961%，較上月上升 0.005 個百分點；與上年同月相較，新承做房貸平均利率下降 0.025 個百分點，呈現低檔盤整趨勢。

### （五）住宅供給量過剩

行政院主計總處係每 10 年進行一次住宅普查，2010 年全國的空屋率達到 19.4%，高達 156 萬戶，創新高紀錄，分別較 2000 年增加 1.8 個百分點及 33.12 萬戶，顯示我國房屋閒置情形擴大，一旦景氣反轉，空屋率較高地區房價恐有下跌風險。

根據臺電公司用電不足底度（20 度）推估，2012 年全國平均住宅空屋數約 144 萬戶，較上年微增 1.4 萬戶或 0.98%，仍居高水準。

營建署利用房屋稅籍資料與臺電用電資料，將月平均用電度數低於 60 度的住宅，界定為低度使用（用電）住宅，2012 年全國低度使用（用電）住宅

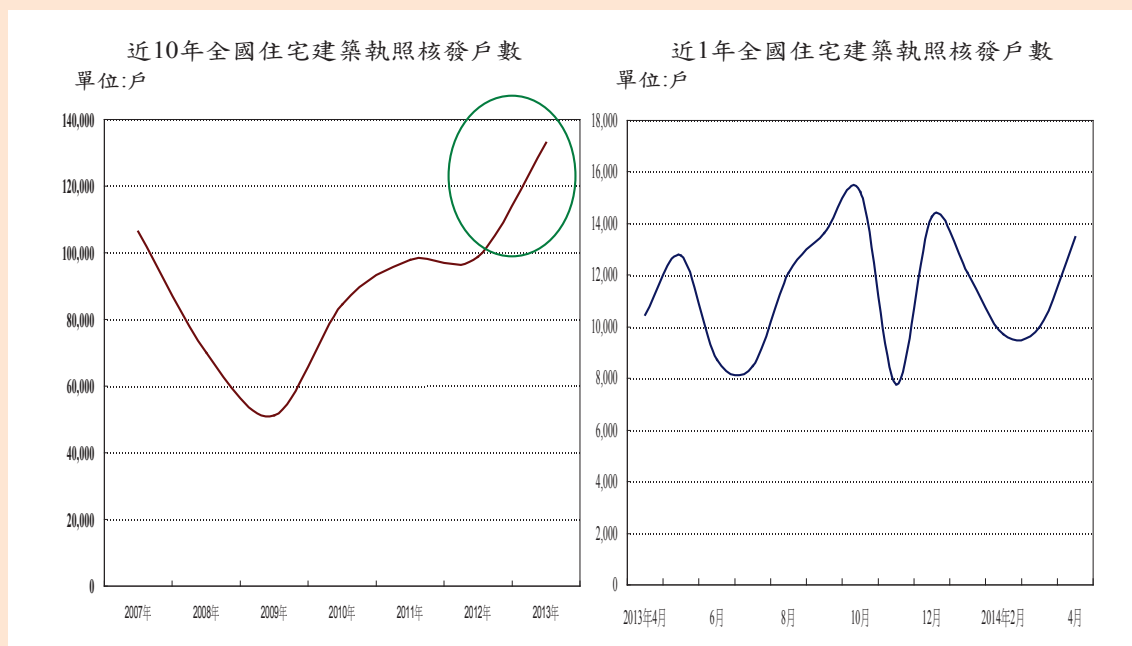
占 10.63%，其中，臺北市與新北市低度使用（用電）住宅比例維持在 7-8%，相對於全國平均及中南部縣市比例較低。

### （六）未來住宅供給量未見減緩

建物第一次登記代表新成屋落成交屋，亦即代表房市的新增實質供給量。營建署統計，2013 年全國建物第一次登記超過 11.1 萬棟，年增 8.4%，創下金融海嘯以來新高。2014 年 1-4 月全國建物所有權第一次登記為 36,040 棟，較上年同期成長 13.2%。若新推出建案無法在預售階段適度去化，供需失衡壓力恐將浮現。

建築執照核發戶數代表未來 2-3 年房市的新成屋供給量。營建署統計，2013 年全國住宅建築執照核發戶數大幅增加為 133,072 戶，年增率 34.9%。2014 年 1-4 月全國住宅建築執照核發戶數為 45,268 棟，較上年同期成長 12.7%。惟自 2013 年下半年以來房市氣氛轉趨觀望，成屋去化速度趨緩，若未來新成屋供給大幅增加，預期新建案銷售率及房價下修壓力恐逐漸加大，詳如圖二。

圖二 全國住宅建築執照核發戶數大幅增加



資料來源：內政部營建署。



## (七) 法拍屋棟數減少

由於購屋資金成本長期處於低檔，賣方資金壓力較輕，有充裕時間能在中古屋市場順利出售，致全國建物所有權拍賣棟數近年呈現下降趨勢，2009 年為 28,713 棟，2013 年降為 8,093 棟；2014 年 1-4 月全國法拍屋棟數為 2,078 棟，較上年同期減少 22.2%，由於法拍屋棟數減少，預期房價不易出現普遍性大幅下跌。

## 三、政府房市相關政策

### (一) 央行管控措施

2010 年 6 月公布「中央銀行對金融機構辦理特定地區購屋貸款業務規定」，規定落實對：1. 臺北市與臺北縣 10 個縣轄市（汐止、新店、中和、永和、板橋、土城、新莊、蘆洲、三重、樹林）的新承作購屋貸款，強化風險控管；2. 房貸成數不得超過鑑價 6 成；3. 無寬限期、不得額外增貸。

2010 年 12 月將購屋貸款之特定地區擴及三峽、林口及淡水三區，並將公司法人納入規範。此外，增訂土地抵押貸款限制，土融貸款最高額度不得超過該筆土地取得成本與鑑價較低者的 65%，且其中的 10% 應俟動工興建始得撥款，不得另以週轉金或其他貸款名目，額外增加貸款金額。

2012 年 4 月持續要求金融機構定期填送「房貸雙週報」，嚴格監控房地產授信，並召集九大行庫，要求配合嚴格控管不動產相關貸款。同年 6 月公布豪宅（雙北市總價高於 8,000 萬元，其他地區高於 5,000 萬元）貸款成數不得高於 6 成，且無寬限期，並不得以修繕、週轉金或其他貸款名目額外增貸。

2014 年 6 月實施：1. 購屋貸款之特定地區範圍增列新北市 4 個行政區（五股區、泰山區、八里區及鶯歌區）及桃園縣 4 個行政區（桃園市、蘆竹市、中壢市及龜山鄉）；2. 新增全國不分區單一借款人之第 3 戶以上購屋貸款，最高貸款成數為 5 成之規定；3. 調整高價住宅認定標準，並將最高貸款成數降為 5 成；4. 調降公司法人購置住宅貸款最高貸款成數為 5 成。

## (二) 金管會對不動產放款四大管理指標

金管會主要係針對房貸加修繕貸款、不動產擔保放款、土地及建築融資、素地放款等加以規範，以避免銀行房貸、土地及建築融資集中度過高，並防止養地炒作為管理指標。

## (三) 內政部實施「不動產實價登錄」制度

「不動產實價登錄」制度於 2012 年 8 月 1 日實施，規定權利人、地政士及不動產經紀業者，應於完成不動產買賣案件所有權移轉登記 30 日內，向主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊。此一制度之實施對我國房市之影響有：

### 1. 重整房價秩序：

不動產成交資訊由地政士、買方、不動產經紀業者三方申報，並由政府稽核，將難以造假，實施後買方、賣方、房地產業者都有完整且真實的成交行情可參考，亦使銀行徵信的房價資訊可靠度提高，有助於房市健全發展，並對投機炒作者產生嚇阻效果。

### 2. 為房地產稅制革新奠定重要基礎：

目前房屋市價與政府評定房地產價值標準的土地公告現值或房屋評定現值差距過大，造成辦理土地徵收補償、或課徵房地產相關稅負，產生扭曲與不公。透過「不動產實價登錄」所產生真實交易資訊，將可作為未來房地產稅制改革（如實價課稅）政策之基礎。

### 3. 有助於政府課稅朝實價靠攏：

雖然短期內實價課稅不容易實施，但預計實價登錄實施後，不動產課稅方式將以漸進方式朝實價課稅靠攏。當不動產實際交易資訊愈充足，地方政府調整土地或房屋現值時，就會朝實價靠近，並據以課徵相關稅捐。

## (四) 財政部積極推動不動產稅制改革

### 1. 政府宣示將抑制都會區房價所得比至 10 倍以下：

立法院院會 2014 年 5 月 20 日三讀修正通過房屋稅條例部分條文，非自住房屋最低稅率，由現



行房屋現值 1.2% 調高為 1.5%，上限由 2% 提高到 3.6%，各地方政府得視所有權人持有房屋戶數訂定差別稅率。

## 2. 不動產稅制改革列為國家財政健全方案的中長期計畫：

財政部對不動產稅制的改革重點包括提高土地增值稅、房屋稅、地價稅等，並加強對高價房屋交易的查稅，且採漸進式改革。此外，財政部並以推動房地合一課稅為稅制改革目標。

# 四、未來房市展望

## (一) 政策面

### 1. 央行、金管會持續執行房市管控措施：

由於政府財經單位與金融機構加強不動產風險控管，已經使得以往投機炒作情形大幅改善，銀行不動產貸款集中度與貸款成數均呈現下降，預期未來政策面仍將持續執行特定地區購屋貸款、土地抵押貸款、高價住宅貸款等措施；且執行面將更嚴格落實，尤其是豪宅貸款，以控管銀行房貸相關風險。

### 2. 不動產稅負有調升空間：

近 10 年來房價明顯上漲，但政府來自不動產稅收未能同比例增加，致不動產大幅增值之利益，多為不動產所有人所獲得，預期未來不動產稅負有調升空間。在執行面，財政部將對豪宅交易、預售屋轉讓（紅單交易）、頻繁換屋（1 年買賣自用住宅 6 次以上），加強查稅以杜絕不當炒作。

### 3. 內政部修法預售屋 30 天內實價登錄：

內政部於今年 5 月 5 日表示，將修正「不動產經紀業管理條例」，要求委由代銷業者銷售的預售屋，須在簽訂買賣契約後 30 日內完成實價登錄，以往預售屋實價登錄資訊不夠即時的問題將獲改善。

## (二) 整體房市景氣展望

### 1. 不動產投資意願逐漸下降：

臺灣經濟研究院調查，民眾認為不動產為最適宜投資工具占整體投資工具之比重，由 2013 年第 3 季的 32.4% 高峰，逐季下滑至

2014 年第 2 季的 21.9%。

### 2. 2014 年 5 月央行金融穩定報告中示警：

鑒於我國房貸融資多採機動利率計息，且房貸支出占家庭所得比率逾 3 成，未來如利率上升將加重民眾房貸還款負擔，且涉及承貸金融機構授信風險，因此央行持續提醒借款人留意未來利率變動風險並預先做好財務規劃。

### 3. IMF 示警：

IMF（國際貨幣基金）在「亞太經濟展望報告」中指出香港、臺灣、澳洲、紐西蘭、馬來西亞等地房價租金比大幅走揚，未來房價有修正之虞，並呼籲各國採取抑制房價措施。

### 4. 自住型、長期置產型需求將成為市場主力：

以往高價住宅（豪宅）、預售屋領漲情形，以及短期投機買賣將逐漸式微，而自住型、長期置產型需求將成為市場主力；中低單價、中低總價住宅及精華區小宅為產品主流；逐漸轉為買方市場，預期房價呈現軟著陸。

### 5. 房市景氣呈現軟著陸：

房市景氣已於 2013 年下半年開始逐漸轉弱，惟因利率水準短期內仍低、國內景氣可望溫和復甦、央行仍採適度寬鬆的貨幣政策，房市維持盤整格局；但民眾購屋負擔沉重、資金流入房市增速持續趨緩，預期整體房市轉弱跡象將逐漸明顯。

### 6. 2014 年第 4 季房市宜審慎看待：

2014 年 11 月 29 日將舉行地方公職人員選舉（七合一選舉），不確定因素增加，市場觀望氣氛恐將更為濃厚。另外，美國量化寬鬆政策緩步退場，加上房貸利率可能逐漸攀升的預期心理；政府持續調升不動產相關賦稅，加上財政部嚴格查稅，致不動產投資獲利空間受到壓縮，房市投資資金恐轉向其他市場；金融機構風險意識提高，將嚴審不動產授信之條件及成數。整體而言，房市逐漸回歸基本需求面，而部份供給量過大、房價漲幅過高地區，房價有下修空間。

## 業務報導

1. 本會於 3 月 15 日（六）至 6 月 25 日（三）間委託台灣金融研訓院舉辦「金融商品交易人員」、「消費金融人員」、「會計人員」、「企業徵授信人員」、「催收人員」、「財富管理人員」、「外匯/OBU 人員」、「法務人員」及「電子金融人員」等 9 類共 25 班次銀行業核心人才進階培訓課程，參加學員人數為 1,461 人。
2. 依據加值型及非加值型營業稅法第十一條規定，銀行業經營銀行本業銷售額之稅率為百分之五，自 103 年 7 月 1 日施行。有關財政部提高銀行業

本業營業稅稅率乙案，前經本會 103 年 5 月 29 日第 11 屆第 2 次理事會議決議通過：銀行業本業銷售額營業稅稅率由 2% 提高為 5% 之落日條件適用期間為 5 年，另在適用期 5 年內若發生影響銀行業之重大經濟、金融事件，經金管會洽商財政部後，即將 5% 恢復為 2%，並於 103 年 5 月 30 日將該建議函送金管會並副知財政部。金管會已於 103 年 6 月 23 日將本會完整意見函知財政部外並建議落日條件適用期間為 8 年。

## 預告活動訊息

1. 為配合政府金融政策金融人員重點培訓項目，培養本會所規劃銀行業各類核心人才，以提升從業人員專業素質，並滿足銀行業用才需求，本會委託台灣金融研訓院辦理下列核心人才進階培訓課程：

項次	課程名稱	系列	開辦時間	培訓人數	班別	上課地點
1	銀行業核心人才金融商品交易人員進階培訓系列	共5系列	3-8月舉辦	220人	假日班	台灣金融研訓院
2	銀行業核心人才消費金融業務人員進階培訓	共6系列	3-8月舉辦	360人	平日班	銀行公會
3	銀行業核心人才財富管理人員進階培訓課程	共7系列	3-8月舉辦	350人	平日班	台灣金融研訓院
4	銀行業核心人才法務人員進階培訓系列	共6系列	5-8月舉辦	360人	平日班	台灣金融研訓院
5	銀行業核心人才金融商品長期投資及資產配置人員培訓	共4系列	6-9月舉辦	240人	假日班	台灣金融研訓院
6	銀行業核心人才風險管理人員進階培訓	共6系列	7-9月舉辦	360人	平日班	銀行公會
7	銀行業核心人才管理人員進階培訓課程	共3系列	7-8月舉辦	105人	平日班	台灣金融研訓院
8	金融商品及衍生商品設計開發人員	共5系列	7-9月舉辦	200人	假日班	台灣金融研訓院
9	銀行業核心人才企業理財業務人員培訓課程	共1系列	7-10月舉辦	50人	平日班	銀行公會





2. 隨著金融法規的逐漸鬆綁以及兩岸 ECFA 的簽訂，具備國際視野的專業人才養成必須與時俱進，本會特委託台灣金融研訓院舉辦「銀行業核心人才培訓計畫 - 國際課程」，採全英文授課，期待透過來自海外經驗豐富之各金融領域專家學者，引進國際間最新金融業務發展趨勢與觀點，並針對我國銀行業所亟須之國際金融專業知識及人才需求設計課程，使參訓學員透過課程互動交流，將專業知識與國際接軌，俾有效提升專業競爭力。103 年度依據銀行核心人才職能發展之需要，針對法令遵循、貿易融資、企業金融、風險管理、內部稽核、財務金融及財富管理等 7 大領域，推動國際洗錢防制研習班、ISBP 實務案例解析及國際聯貸等 21 門課程，其中，7、8 月份課程資料如下：

課程日期	課程名稱	主要授課內容
7/6 ~ 7/7	進階企業信用風險分析與亞洲市場案例探討研習班	企業信用風險為授信業務中相當重要的一環。本課程邀請美國國土安全部顧問Mr.Andrew Dodd利用分組討論模擬國際操作案例，藉由適當的測量指標、信用分析架構等工具，有效評估企業經營、資金流動、及信用風險等條件。並利用亞洲市場案例演練，探討製造、食品加工、能源貿易、汽車製造、零售、辦公服務業等產業企業之風險分析步驟與架構，協助學員提升實務應用之技巧與方法。
7/27 ~ 7/28	風險胃納量及限額設定研習班	在日趨複雜的金融市場，風險管理的重要性與日俱增，風險胃納量為企業願意損失的最大額度，在確定風險胃納量後，才能決定可以承受與管理的風險額度。基此，本課程邀請風險管理和巴塞爾新資本協議專家Dr. Peter J. Hughes經由觀念導引及實務案例研析，協助學員了解如何決定風險胃納量與限額，以建構完善風險管理機制，準確衡量並持續監控風險，以利企業永續經營。
8/9 ~ 8/10	國際聯貸實務研習班	國際聯貸客製化程度高，可依據借貸雙方利益設計條款，不但已成為當前全球最大的國際資金市場，亦是臺灣銀行業者積極搶攻，藉以拓展海外收益來源的核心業務。基此，本課程邀請渣打銀行（香港）資本市場區域分佈銀團貸款主管Mr.James Bragg，藉由最新國際聯貸個案研討與模擬演練教材，引導國內銀行業者從交易條款、訂價策略、風險控管，及法令遵循等各層面，確實掌握國際聯貸實務操作秘訣。
8/16 ~ 8/17	資金轉撥計價實務研習班	隨著利率市場化之演進，Fund Transfer Pricing (FTP) 在現今銀行業績衡量、資產配置與風險管理扮演相當重要的角色，基此，本課程邀請曾任Erste Bank 及瑞士信貸首席風險主管Mr.Andre Horovitz，利用分組討論模擬國際操作案例，涵蓋FTP方法論、FTP實務應用以及建構FTP所面臨之挑戰等，以期協助學員學習如何因應市場和利率變動建立FTP框架，強化對未來經濟環境與利率走勢的推演能力，以利營運策略之規劃。
8/23 ~ 8/25	市場風險壓力測試實務研習班	歐債主權危機後全球銀行業面臨的經營風險俱增，各國政府及監理機關倡導以風險壓力測試作為防範金融業再度面臨全球經濟危機的重要決策工具。透過風險壓力測試偵控銀行承受宏觀經濟風險因子衝擊的應變能力。基此，本課程邀請蘇格蘭皇家銀行定量金融的亞太地區主管Mr.Ben Watson，以情境式案例說明風險值之限制與壓力測試模型之差異、如何相互應用提高風險控制程度及壓力測試方法與程序說明等，協助學員提升實務應用之技巧與方法，藉由平時演練及分析曝險部位與風險因子之影響程度，降低市場風險可能帶來的衝擊。

3. 大陸近年來經濟迅速翻升，小微企業與消費者對於金融服務之需求急切，卻無法經由傳統資金中介管道獲得滿足，網路平台的即時性與便利性有效紓解了資金融通管道不足之窘境，因此大陸的互聯網金融在不到十年的光景儼然成為大陸帶動企業與個人金融業務不斷突破的重要變革之一，為金融產業生態帶來巨大衝擊。基此，本會訂於 7 月 25 日委託台灣金融研訓院舉辦「大陸金融 產業互聯網應用發展趨勢研討會」，邀請兩岸資深實務專家分享前瞻見解，針對大陸互聯網金融與金融互聯網之發展現況及挑戰，以及對金融業所帶來之影響做深入探討，冀臺灣銀行業者能從中獲得啟發，深化對大陸金融市場之理解並增進兩岸之金融合作交流。
4. 為拓展臺灣銀行業於人民幣業務之發展空間，目前主管機關已開放屬自然人之一般客戶辦理人民幣衍生性金

融商品，以提供國人多元化理財管道，從而達成「發展具兩岸特色之金融業務計畫」及「以臺灣為主之國人理財平臺方案」之政策目標。在新一波的市場開放趨勢下，人民幣商品創新與風控能力將是臺灣銀行業的勝出關鍵。有鑑於此，本會預訂於 8 月 28 日委託台灣金融研訓院舉辦「臺灣發展離岸人民幣衍生性金融商品之契機與挑戰研討會」，邀請多位國際資深金融專家，針對人民幣匯率走勢、人民幣商品在資產配置上的最新應用，以及人民幣衍生性金融商品風險部位管理提供專業見解，冀藉此幫助銀行業者掌握發展人民幣業務之絕佳時機

## 法規專區

### 本會自律規範新訊

1. 本會依金管會函囑修正之「銀行辦理衍生性金融商品自律規範」及「銀行辦理衍生性金融商品業務風險管理自律規範」，業經金管會 103 年 6 月 17 日金管銀外字第 10300161930 號函准予備查在案。（請至本會網站 [www.ba.org.tw](http://www.ba.org.tw)\\法規與指引\\法規及函文、決議\\風險管理委員會下載）
2. 本會修正並更名之「銀行防制洗錢及打擊資助恐怖主義注意事項範本」，業經報奉金融監督管理委員會 103 年 6 月 24 日金管銀法字第 10300160160 號函准予備查。（請至本會網站 [www.ba.org.tw](http://www.ba.org.tw)\\法規與指引\\法規及函文、決議\\一般業務委員會下載）
3. 本會訂定之「銀行辦理保管箱自律規範」，業經金管會 103 年 6 月 24 日金管銀國字第 10300173860 號函復洽悉在案。（請至本會網站 [www.ba.org.tw](http://www.ba.org.tw)\\法規與指引\\法規及函文、決議\\一般業務委員會下載）