

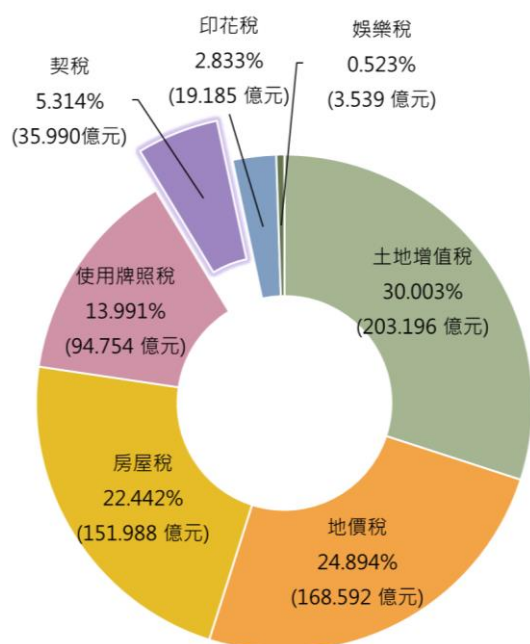
從利率及房貸政策看新北市契稅統計資料

新北市政府稅捐稽徵處

房地產市場乃一國經濟之重要組成部分，涉及營建、物流、裝修、金融等多個產業，對國內就業市場具深遠影響；因房產為多數家庭最大資本，價值波動帶來之財富效應左右國民信心與消費行為；基於房地產交易衍生之契稅亦為地方政府稅源之一，故房地產市場與個人、家庭及國家經濟運作息息相關。該市場受人口變遷、預期心理及財政與貨幣政策等眾多變數交互作用，實屬多維度龐雜系統，本文僅聚焦利率及房貸政策 2 項因素，觀察近年來新北市契稅統計資料變化情形，探討兩者間之相關性。

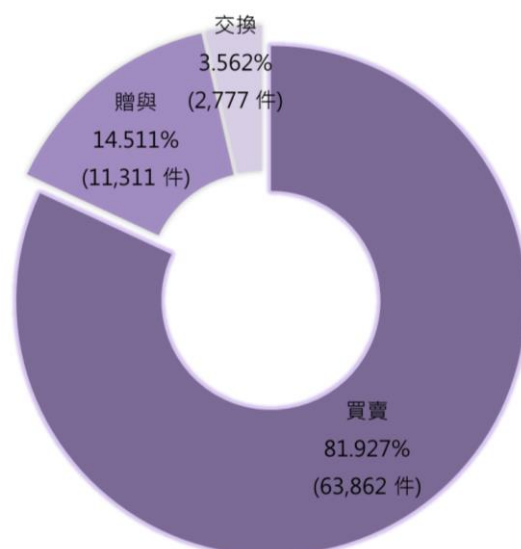
一、2024 年新北市契稅實徵數 35.990 億元、件數 7 萬 7,950 件，其中買賣契件數占比 81.927%

2024 年新北市稅捐收入實徵數總計 677.244 億元，契稅 35.990 億元占比 5.314%，雖非本市主要稅收來源，惟契稅統計資料可直接反映房地產交易活躍度，故為政府所關心之稅目。依據契稅條例第 2 條規定，不動產之買賣、承典、交換、贈與、分割或因占有而取得所有權者，均應申報繳納契稅。但在開徵土地增值稅區域之土地，免徵契稅。契稅依不動產所有權取得方式劃分為 6 項契約種類，包含：買賣、典權、交換、贈與、分割及占有。2024 年新北市契稅實徵件數 7 萬 7,950 件，其中買賣 6 萬 3,862 件占比高達 81.927%，由買賣交易產生之契稅係本市最主要契種(圖一、圖二)。



圖一 2024 年新北市各項稅捐實徵數及占比

資料來源:新北市政府稅捐稽徵處。

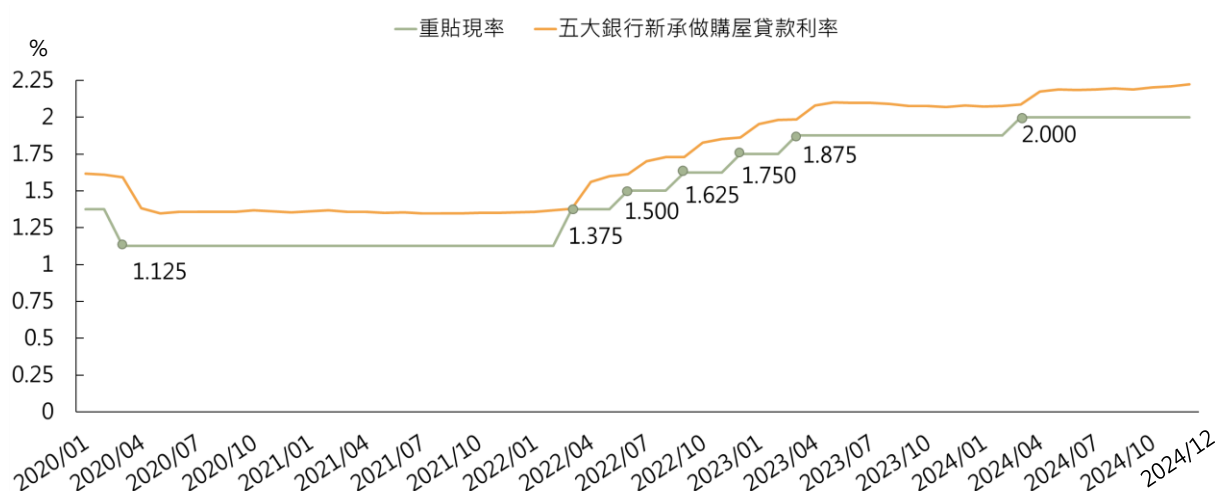


圖二 2024 年新北市契稅種類實徵件數及占比

資料來源:新北市政府稅捐稽徵處。

二、房貸利率與重貼現率¹密切相關，2022 年因央行連續升息使不動產交易下滑，同年新北市累計買賣契查定件數 6 萬 2,159 件

多數人購屋時會向銀行申請房屋貸款以減輕經濟壓力，根據貸款期間利率是否浮動可分為固定及機動 2 種房貸利率，後者由基準利率與加碼利率相加計算而成。基準利率與金融業資金放款成本掛勾，取決於中央銀行(下稱央行)訂定之重貼現率，新聞報導央行宣布升、降「息」所調整之利率即包含重貼現率等，當金融交易過熱時，央行提高重貼現率以緊縮資金流通；景氣低迷時則調降重貼現率使市場資金寬鬆。央行透過調控重貼現率間接影響市場各種利率，由下圖可觀察到五大銀行²新承做購屋貸款利率緊密地隨重貼現率波動(圖三)。



圖三 2020 年 1 月至 2024 年 12 月重貼現率及五大銀行新承做購屋貸款利率走勢圖

資料來源:中央銀行經濟研究處。

附註:購屋貸款含房屋增改建裝修貸款。

調整重貼現率係央行維持國家經濟活動順利運作之貨幣政策重要工具，2020 年 3 月鑑於肺炎疫情蔓延導致全球經濟前景急遽惡化，央行宣布降息一碼，將重貼現率自年息 1.375%調降至 1.125%，營造寬鬆貨幣環境支持企業營運所需之資金融通。2022 年隨全球景氣復甦及俄烏戰事爆發，國內通貨膨脹壓力加劇，央行睽違兩年首次於 2022 年 3 月決議升息，隨後連續 4 季皆宣布升息半碼，約莫一年便將重貼現率自年息 1.125%提高至 1.875%。2024 年 3 月再度升息半碼以促進金融穩健發展，截至 2024 年底重貼現率維持年息 2%(表一)。

表一 中央銀行理監事聯席會議決議

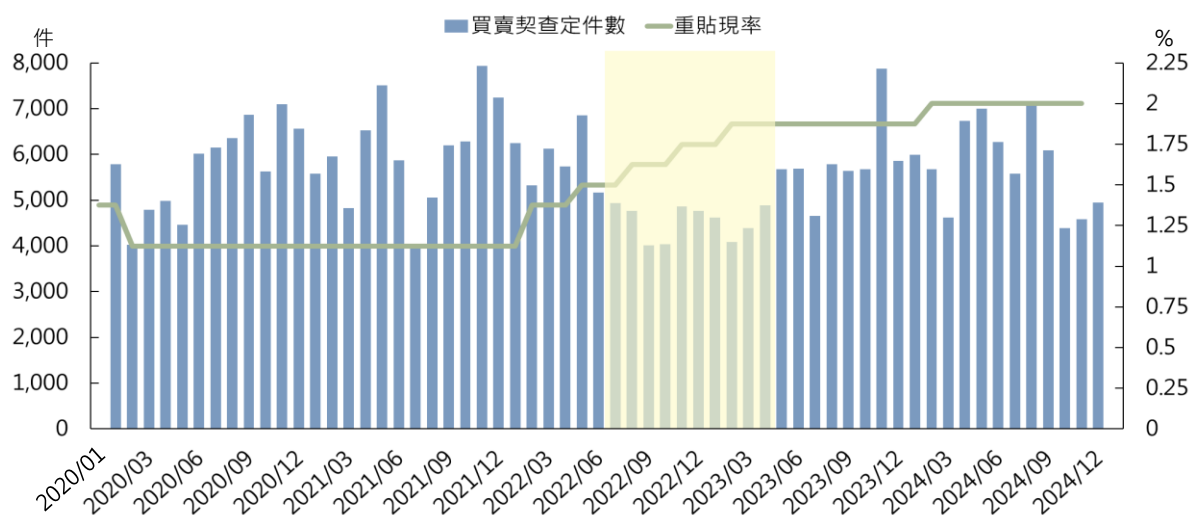
發布日期	會議決議	重貼現率 (年息百分比率)	
		調整前	調整後
2020/03/19	降息一碼	1.375	1.125
2022/03/17	升息一碼	1.125	1.375
2022/06/16	升息半碼	1.375	1.500
2022/09/22	升息半碼	1.500	1.625
2022/12/15	升息半碼	1.625	1.750
2023/03/23	升息半碼	1.750	1.875
2024/03/21	升息半碼	1.875	2.000

資料來源:中華民國中央銀行全球資訊網。

¹ 重貼現率指銀行以合格票據為擔保品，向中央銀行融通短期資金所適用的利率。

² 五大銀行為臺灣銀行、合作金庫銀行、臺灣土地銀行、華南銀行及第一銀行。

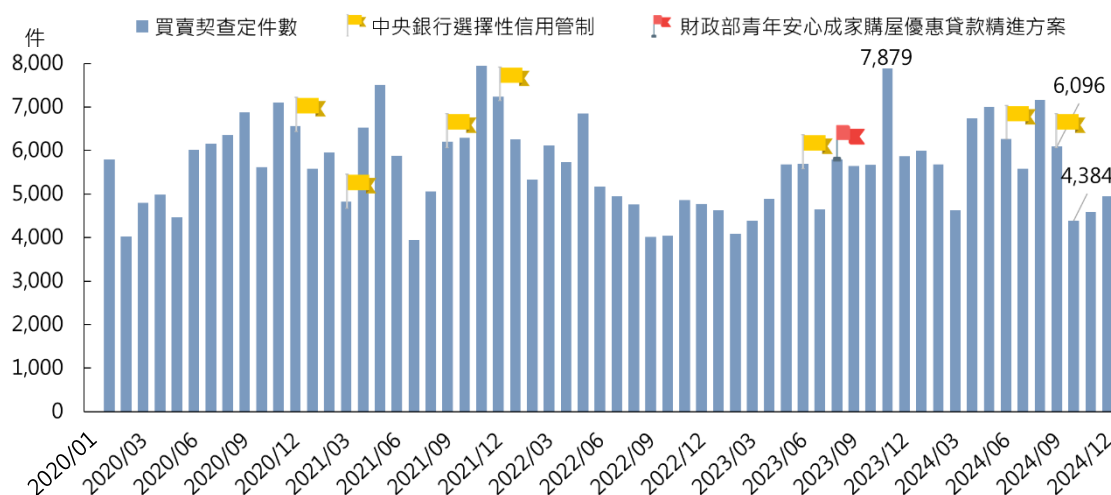
進一步觀察近 5 年新北市買賣契查定件數與重貼現率之關係。2020 年 1 月至 2022 年 6 月除少數月份外，本市每月買賣契查定件數在低利率環境下大部分均高於 5,000 件。2022 下半年起查定件數隨央行連續升息而大幅減少，直至 2023 年 4 月連續 10 個月皆低於 5,000 件，利率對查定件數影響最顯著之處可見圖四黃底部分。自 2023 年 5 月起因升息步調放緩使查定件數再度增加。經統計 2021 年本市累計買賣契查定件數高達 7 萬 2,087 件，2022 年僅 6 萬 2,159 件為近 5 年最低，2024 年再度攀升至 6 萬 7,939 件（圖四）。



圖四 2020 年 1 月至 2024 年 12 月重貼現率及新北市買賣契查定件數

資料來源:新北市政府稅捐稽徵處、中央銀行經濟研究處。

三、財政部新青安政策刺激購屋需求，央行選擇性信用管制抑制資金湧入不動產市場，兩項政策共同影響本市房屋交易及契稅資料



圖五 2020 年 1 月至 2024 年 12 月房貸政策實施期程及新北市買賣契查定件數

資料來源:新北市政府稅捐稽徵處、中華民國中央銀行全球資訊網、行政院官方網站。

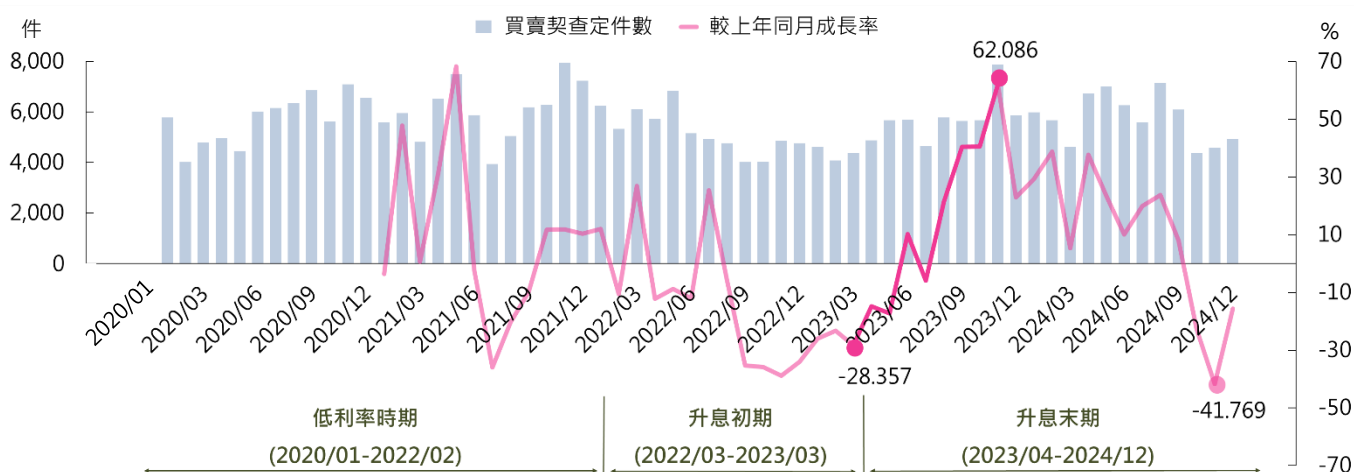
為健全房市政策並協助國民購屋安居，財政部於 2010 年 12 月推動青年安心成家購屋優惠貸款，2023 年 8 月再祭出精進方案(簡稱新青安)。新青安藉由提高貸款最高額度、利息補貼加碼、延長貸款年限及延長寬限期共四大方向，讓首次購置自住宅青年能

更輕鬆獲得貸款、減輕財務壓力。2023 年 8 月新青安政策推出後大幅提升青年進入房市意願並推升房屋交易量，同年 11 月新北市買賣契查定件數激增至 7,879 件，繼 2021 年後再創單月件數紀錄，一掃數月前籠罩於升息壓力下之陰霾。統計數據顯示 2023 年 8 月新青安推出至 2024 年 9 月央行第七波選擇性信用管制實施前，本市每月平均買賣契查定件數為 6,141 件(圖五)。

另一方面，為落實銀行信用資源有效配置及合理運用，央行自 2020 年 12 月起 7 次調整選擇性信用管制措施，相關措施包含調降購屋貸款成數、取消寬限期等，抑制房地產投資行為。觀察選擇性信用管制頒布與本市買賣契查定件數變化關係，僅 2020 年 12 月第一波、2021 年 12 月第四波及 2024 年 9 月第七波管制實施後查定件數有出現顯著下降情勢，尤其第七波管制效果最強勁，查定件數自 9 月 6,096 件驟減至 10 月 4,384 件，而後雖略為回升仍不及以前月份(圖五)。

四、依本市買賣契查定件數較上年同月成長率觀察，自 2023 年 3 月-28.357%增加至同年 11 月 62.086%，2024 年 10 月起再度轉為負成長。

觀察本市買賣契查定件數較上年同月成長率，排除房市交易月份周期性，將近 5 年依利率政策劃分為 3 個階段：2020 年 1 月至 2022 年 2 月為低利率時期、2022 年 3 月至 2023 年 3 月為升息初期、2023 年 4 月至 2024 年 12 月為升息末期。低利率時期件數成長率波動並無規律，升息初期成長率則大部分為負，顯示此階段在央行大動作升息下房市交易量較上年同月減少。值得注意的是，件數成長率自 2023 年 3 月-28.357%激增至 11 月 62.086%，有一段明顯增加趨勢，推測係民眾預期升息步調將放緩及財政部推出新青安政策使買氣重燃。2024 年 1 月至 9 月因上年同月基期低，成長率皆維持正增長，惟第七波選擇性信用管制實施後，10 月再度轉為負成長，特別是 11 月較上年同月負成長達-41.769%，係近 4 年成長率最低點(圖六)。



圖六 2020 年至 2024 年新北市買賣契查定件數及較上年同月成長率

資料來源:新北市政府稅捐稽徵處。

綜上，本市買賣契查定件數與利率及房貸政策具有一定程度之相關性，當利率上升，民眾貸款負擔增加而降低購屋意願；房貸政策方面，財政部新青安促進首次購房需求，央行選擇性信用管制則抑制資金湧入房市。前揭因素交互影響本市買賣契統計資料，惟房地產市場牽涉層面廣泛，尚有諸多變數左右其發展，仍有賴持續從不同層面觀察解析。