

# 2013 年房地產市場面臨轉折關鍵

— 莊孟翰 —

## 2013 年房地產市場面臨轉折關鍵

2008 年全球遭受金融海嘯之嚴重衝擊，2009 年各國所釋出之大量現金，再加上當年我國大幅調降遺產及贈與稅至 10% 單一稅率，導致國際資金、海外華僑、台商、港資等大量資金源源不絕的匯入，影響所及，房地產首當其衝的呈現大幅飆漲情況；最近兩年主管機關陸續推出奢侈稅、實價登錄措施，央行亦不斷限縮房貸與土、建融貸款；因此，按照一般正常情況，房地產理應自今年第四季開始逐漸轉向買方市場，惟自 9 月 13 日美國聯準會 (Fed) 宣佈推出第三輪量化寬鬆政策 (Quantitative Easing) 之後，全球股、匯、房三市動向同時備受關注，其中尤以對新興國家所導致「資產效應」對國計民生之影響最受訾議。

## 壹、2013 年影響房地產市場之主要關鍵因素

### 一、「一大二多三高四低」

2011 年 6 月 1 日政府推出奢侈稅，2012 年 8 月 1 日再以實價登錄作為未來實價課稅依據等措施，以期壓抑節節高漲的房價，惟截至目前為止，雖然買氣已大為降低，惟房價並未大幅鬆動。揆其原因，主要係緣於「一大二多三高四低」所致，一大係指貧富差距大、M 型化加大；二多是指錢多、投資多；三高為高物價、高房價、高失業；四低則為低所得、低利率、低稅負、低投報率。

2012 年市場走勢與往昔最大之差異應是「U 型」與「V 型」同時存在，其主要原因在於一般產品受到超額供給與預售屋大量交屋雙重賣壓之影響，市場景氣將會在今年底觸底而逐漸進入盤整期，因此，其市場應會呈現「U 型」走勢；另一方面，台北市精華地段之區隔產品，在供給彈性小，再加上惜售與預期心理，縱然市場短期偏空，惟一旦價格修正超過 10%，在低利率與游資氾濫之情況下，必然會出現資金雄厚的投資人、財團、壽險業、港資、陸資背景企業伺機搶進，此一情況可由一年來商辦與店面屢創高價見其一斑，因此，就台北市精華地段這兩種產品，今年的走勢應會呈現「V 型」走勢。

至於台北市房價不斷飆漲之模式-螺旋式上漲之惡性循環：

「內需+外需+預期心理」導致「房價↑→地價↑→房價↑」(房價帶動地價→地價再推升房價)，影響所及，連帶新北市房價亦不斷向上攀升，以今年 8 月預售與新成屋個案高達 264 個為例，其中板橋區 16 個，每坪開價 33-100 萬元；新店區 23 個，每坪開價 30-85 萬元；新莊區 34 個，每坪開價 32-70 萬元；由於近年新北市主要區域房價普遍偏高，導致 4,009 戶每坪售價僅 19.5 萬元之板橋浮洲合宜住宅甫一推出，登記即高達二萬五千人，並且中籤率只有 16%；惟其最值得關切的是，今後新北市 1 字頭的預售房價恐將就此消失。

表一、台北市、新北市房價漲幅與GDP 增幅比較表

年度	台北市		新北市		每人 GDP	
	萬元/坪	漲幅%	萬元/坪	漲幅%	金額 (USD)	增幅%
90年	37.61		16.17		13,147	-10.59
91年	<b>36.74</b>	<b>-2.31</b>	<b>16.76</b>	<b>3.65</b>	<b>13,404</b>	<b>1.95</b>
92年	39.1	<b>6.42</b>	17.21	<b>2.69</b>	13,773	<b>2.75</b>
93年	40.75	<b>4.22</b>	18.2	<b>5.75</b>	15,012	<b>9</b>
94年	41.6	<b>2.09</b>	19.3	<b>6.04</b>	16,051	<b>6.92</b>
95年	44.9	<b>7.93</b>	21.8	<b>12.95</b>	16,491	<b>2.74</b>
96年	53.1	<b>18.26</b>	25	<b>14.68</b>	17,154	<b>4.02</b>
97年	59.9	<b>12.81</b>	21.3	<b>-14.8</b>	17,399	<b>1.43</b>
98年	57.6	<b>-3.84</b>	21.6	<b>1.41</b>	16,353	<b>-6.01</b>
99年	<b>70.5</b>	<b>22.40</b>	<b>27.7</b>	<b>28.24</b>	<b>18,588</b>	<b>13.67</b>
100年	<b>80.3</b>	<b>2.32</b>	<b>33.6</b>	<b>6.09</b>	<b>20,154</b>	<b>8.43</b>
99年/91年		91.89		65.28		38.68
100/91年		118.56		100.48		50.36

表二、2012年8月台北市各行政區域  
最低與最高預售房價比較表

區域	個案數量	最低與最高房價(萬元)
松山區	3	150-280
信義區	6	82-145
大安區	8	114-180
中山區	15	85-180
中正區	14	65-195
大同區	4	80-83
萬華區	8	63-75
文山區	20	45-88
南港區	10	68-125
內湖區	23	57-115
士林區	17	60-135
北投區	19	45-92
合計	147	

資料來源：整理自住展雜誌

表三、2012年8月新北市各行政區域  
最低與最高預售房價比較表

區域	個案數量	最低與最高房價(萬元)
萬里	1	13
板橋	16	32.5-100
汐止	15	22-55
深坑	1	42
新店	23	29.5-85
永和	4	55-65
中和	12	38-85
土城	1	31.8
三峽	8	26-38

樹林	6	23-48
鶯歌	5	16.5-26
三重	15	40-78
新莊	34	32-70
泰山	3	39-45
林口	53	23-48
蘆洲	8	33-49
五股	9	28.5-42
八里	8	22.4-45
淡水	42	17.9-70
合計	264	

資料來源：整理自住展雜誌

## 二、近年影響房價大幅飆漲之主要因素

### (一)、間接因素：

1. 受到國際經濟情勢、兩岸關係改善，導致國際資金大量流向中國大陸、香港、台灣，造成台北市精華地段之區隔產品價格居高不下。
2. 長期低利率：2000年購屋貸款利率6.522%，及至這一波房價起漲點之2003年已降至2.49%，今年八月更低至1.9032%，在購屋成本大幅降低之情況下，導致投機歪風一發不可收拾。
3. 資金氾濫：十年來存款大幅增加，連帶購置住宅貸款與建築貸款亦大幅暴增，從而亦導致房價節節攀升。

(1) 全體貨幣機構存款金額由2003年之21兆6,797億元大幅提高至今年八月之32兆9,124億元，短短九年之間暴增11兆2,327億元(占2011年GDP13兆7,450億元81.72%)，錢多為患導致房價不段飆漲。(詳見附表四)

(2) 購置住宅貸款由2002年底之2兆7,681.88億元大幅提高至今年八月之5兆3,622.54億元，增幅高達93.71%；其次，建築

貸款亦由 4,188.09 億元大幅提高至今年八月之 1 兆 4,839.99 億元，增幅更高達 254.34%。(詳見附表五)

(二)、直接因素：

1. 台北市精華地段土地缺乏供給彈性。
2. 比價心理+預期心理→土地成本↑→房價↑。
3. 最主要因素仍在於這一波多頭走勢超過八年，導致養屋養地之風甚熾，有錢人與財團佔盡優勢。

表四、2000-2012年7月全體貨幣機構存款金額  
與五大銀行購屋貸款利率對照表

年度	全體貨幣機構存款金額 (新台幣億元)	購屋貸款利率(%)
2000年12月	193,087	6.522
2001年12月	201,362	5.093
2002年12月	205,733	3.686
2003年12月	216,797	2.490
2004年12月	231,484	2.291
2005年12月	246,116	2.268
2006年12月	258,115	2.281
2007年12月	260,525	2.621
2008年12月	278,652	2.523
2009年12月	294,486	1.641
2010年12月	310,057	1.739
2011年12月	323,022	1.881
2012年8月	329,124	1.903

表五、主要金融機構存款與消費者購屋貸款及建築貸款餘額統計表 單位：新台幣億元

年 度	主要金融機構存款	購置住宅貸款	房屋修繕貸款	建築貸款
90年	201,362	26,232.76	7,807.17	5,078.37
<b>91年</b>	<b>205,733</b>	<b>27,681.88</b>	<b>6,952.83</b>	<b>4,188.09</b>
92年	216,797	30,388.81	6,900.16	4,203.96
93年	231,484	34,826.62	7,103.73	5,086.38
94年	246,116	39,629.36	7,362.13	6,701.32
95年	258,115	43,528.55	8,059.76	8,465.45
96年	260,525	46,287.76	8,483.98	10,568.78
97年	278,652	47,087.03	8,157.05	10,628.83
<b>98年</b>	<b>294,486</b>	<b>49,095.58</b>	<b>7,955.08</b>	<b>10,252.70</b>
99年12月	310,057	51,092.56	6,132.99	12,736.35
100年12月	323,022	52,740.15	4,829.18	14,071.72
101年8月	<b>329,124</b>	53,622.54	4,107.07	14,839.99
<b>91-98年增幅</b>	<b>43.41%</b>	<b>77.36%</b>	<b>14.42%</b>	<b>144.81%</b>
91-99年增幅	50.84%	86.60%	-3.89%	207.74%
91-100年增幅	56.73%	90.52%	-30.54%	235.99%
91-101年8月增幅	59.98%	93.71%	-40.93%	254.34%

資料來源：中央銀行，本研究整理

## 貳、海外資金與壽險資金競相購置

至於最近幾年台北市土地價格屢創新高之主要原因，除來自台商、港資與陸資之外，最近更有大量壽險資金相繼投入，此可由二年來主要地段每坪地價頻創新高之案例見其一斑：

1. 99年8月11日—台北車站對面的慶豐銀行總行大樓由台灣人壽保險以 25 億

6,000 萬元得標，換算土地價格每坪約 833 萬元，再創北市西區土地行情天價。

2. 99年10月1日安泰銀行標售其位於忠孝東路四段 231-1 號，面積 161.68 坪的店面，結果由深具陸資色彩的名錶商—亨得利集團以 9 億 500 萬元得標，換算回每坪單價為 556.66 萬元，溢價率高達 23.79%。

3. 100年5月16日忠孝東路四段「三陽忠

- 孝大樓」標售，1~3樓由富邦人壽以總價 20.11 億元標得，估算 1 樓店面每坪高達 650 萬元；4 樓以上辦公大樓，由港資背景吉富中華投資以總價 21 億 3,450 萬元標得，換算每坪 106 萬元。
- 100 年 9 月 28 日位於敦化南路二段，屋齡 33 年之中華票券金融大樓土地面積 329.42 坪，為地下一層、地上 14 層的建物，標售底價 26.8 億元，最後由頂新國際集團旗下頂禾開發以 46.2888 億元高價得標，溢價率 72.7%，換算每坪建物 107 萬元，土地每坪為 1,405 萬元。
  - 101 年 1 月台北市東區忠孝東路四段凌雲大廈一樓皮爾卡登(Pierre Cardin)店面 18.45 坪，成交價高達 1.95 億元，每坪單價約 1,057 萬元，創全台店面每坪最高交易紀錄。
  - 101 年 5 月 30 日富邦人壽以 19.39 億元高價標購台北市忠孝東路四段商用不動產-太平洋敦南商業大樓，土地面積 133.41 坪，建物面積 992.6 坪，溢價率 3.14%，換算土地每坪 1,453.4 萬元。
  - 101 年 7 月 9 日大陸建設斥資 87.13 億元購買信義路、松勇路口，B7 街廓 1,059 坪土地，每坪單價 823 萬元，創信義計畫區每坪最高地價交易紀錄。
  - 101 年 8 月 17 日富邦人壽以總價 67 億元購買西門町萬國商業大樓，若以土地面積 386.43 坪計算，每坪價格高達 1,733.8 萬元，創全台新地王。

### 參、QE3 對台灣房價之影響

9月13日美國聯準會(Fed)宣佈推出QE3第三輪量化寬鬆政策，主要內容包括每個月購買不動產抵押貸款擔保證券(mortgage backed securities, MBS) 400

億美元，並且繼續執行扭轉操作(Operation Twist)，以及延長2008年底以來0-0.25%低利率至2015年，影響所及，全球股市與貴重金屬同步大漲，新興國家則除通貨膨脹之外，還得擔憂停滯性通膨(stagflation)之危機，而更值得關注的是資產價格膨脹所導致國計民生受到嚴重干擾。

台灣這一波房地產已歷經九年多頭走勢，並且台北市與新北市房價也已飆漲了一倍，而更值得關注的是，市場供給數量愈來愈多對未來房價之影響如何？根據住展雜誌之統計，今年928檔期北台灣推案量高達2,189億元，此外，台中市與高雄市亦分別推出450億元、250億元，全台主要縣市推案量將近2,900億元；如以今年928檔期北台灣推案量2,189億元之數據與去年的1,407億元相較，足足暴增55.6%，係八年來最大推案量；在此情況下，QE3之推出對市場之影響自是備受關注；惟如就當前整體市場超額供給，加以股價加權指數自9月13日之7,578.80點以迄10月3日之7,684.63點，僅上漲105.83點，並且營建類股自9月13日之284.98點以迄10月3日之285.24點，僅上漲0.26點之角度而言，QE3對未來臺灣房價應不會產生太大的影響。

最近二年，隨著奢侈稅與實價登錄相繼實施，加以央行不斷限縮房貸與土、建融貸款；因此，自今年第四季開始市場將逐漸邁向買方市場，並且議價空間亦將逐漸擴大，惟區隔市場產品之需求依舊殷切，而必須格外留意的是，壽險資金、陸資企業來台投資以及來自海外與兩岸之地下經濟，依舊是影響台北市精華地段店面、豪宅與商辦之重要因素。

〈本文作者現任淡江大學產業經濟系副教授〉