

# 房價飆漲原因探討與地震頻傳購屋 應特別注意八大要項

莊孟翰

## 一、房價飆漲原因探討

-長期低利率+超額儲蓄+股市↑+地價↑+造價↑→預期上漲心理↑

-「房價愈打愈高」？政策壓抑蓄勢待發？

最近有關物價與通膨議題，主管機關表示，消費者物價指數 CPI 年增率雖呈走高，惟影響相對有限，以蔬菜價格為例，根據行政院農糧署發布資訊，11 月中旬高麗菜種植株數高達 786 萬株，入秋後首次達 600 萬株以上紫色燈號，由於高麗菜種植最快 70 到 80 天可採收，因此，已呼籲農民調整生產規劃，分批減種或轉作，以確保合理收益。由此顯見主管機關對於農產價格問題之說法正確無誤，只不過最近日常生活用品價格之波動，一般民眾都相當有感，例如傳統市場、超市、夜市等

價格之漲幅，至於通膨議題就得端視國際走勢而定；另外，有關房價問題，主管機關的認知與市場實務現況可就有很大的落差！

至於 2018 年以來房價屢創新高之主要原因，分別歸納為以下八點，以供參考：

### 1. 超額儲蓄：儲蓄與投資差額占 GDP 比率高達 15.31%

十年來不論是國民儲蓄淨額、國民儲蓄毛額、儲蓄率、國內投資毛額、投資率、儲蓄與投資差額或儲蓄與投資差額占 GDP 比率均呈逐年增加趨勢（詳請參閱附表 1），在龐大超額儲蓄無適當投資標的情況下，適逢房價漲勢再起，大量閒置資金遂競相挹注於房地產市場。

附表 1 1990~2020 年國民儲蓄、儲蓄率與國內投資、投資率統計表 單位：新台幣百萬元、%

年度	國民儲蓄淨額	國民儲蓄毛額	儲蓄率	國內投資毛額	投資率	儲蓄與投資差額	儲蓄與投資差額占 GDP 比率
1990	1,014,841	1,436,159	31.28	1,139,822	25.47	296,337	6.62
1995	1,419,474	2,215,286	29.53	2,069,690	28	145,596	1.97
2000	1,817,484	3,059,738	29.24	2,811,556	27.22	248,182	2.40
2005	1,882,215	3,583,935	29.09	2,956,293	24.56	627,642	5.21
2010	2,443,548	4,752,900	32.83	3,527,466	25.09	1,225,434	8.72
2015	3,601,872	6,203,508	35.46	3,706,196	21.73	2,497,312	14.64
2020	4,665,117	7,820,606	38.39	4,789,889	24.19	3,030,717	15.31
2010~2020	增 2,221,569	增 3,067,706	增 5.56	增 1,262,423	減 0.9	增 1,805,283	增 6.59

資料來源：行政院主計總處

## 2. 長期低利率：2000 年購屋貸款利率 6.522%→2021 年 1.351%

中央銀行所公布五大銀行（台銀、合庫銀、土銀、華銀及一銀）新承做放款利率統計資訊加以檢視，2000 年購屋貸款利率高達 6.522%，及至 2005 年驟降至 2.268%，其後為 2010 年 1.739%、2015 年 1.895%、2020 年 1.356%，2021 年 10 月再降至 1.351%，近年在購屋成本遠低於房價漲幅情況下，投機炒作之風再起。

## 3. 經驗法則：房價長期趨勢「漲多跌少」→買房抗通膨

依往昔經驗，不論是購屋置產抗通膨，或以房養房累積財富者大有人在，而這也正是多年來竹科人以房養房風氣極為盛行之主要原因；現階段房價已由蛋黃區逐漸延伸至蛋白區甚至蛋殼區，影響所及，不僅六都房價一漲再漲，漲幅普遍高達二、三成，甚至亦有超過五成者；至於何時反轉回跌，除端視台商建廠時程之

外，還要看後續政策壓抑力道有多大！

## 4. 高科技產業效應：高科技產業群聚效應→房價持續飆漲

自從 2020 年台積電斥資 100 億元在台南連續收購南科一帶四家廠房，群聚效應導致鄰近區域每坪房價節節向上攀升超過 30 萬元，甚至亦有開價超過 40 萬元者。

其次，2021 年 9 月 15 日，高雄市地政局標售 20 標 24 筆土地，共 95 封標單，最終有 18 標土地順利標脫，脫標率高達 90%，整體溢價率亦高達 41.17%。值得注意的是，隨著台積電之投資設廠，楠梓土地標售單價隨之創新高價（詳請參閱附表 2），以楠梓區援中段一小段-商 3 為例，每坪標售單價高達 64.2 萬元，溢價率更高達 104.5%，並且每坪較歷史高價高出 19.2 萬元，漲幅高達 42.67%，由此不難了解高科技產業效應對區域房價之影響。

附表 2、2021Q3 高雄市土地標售超過歷史標售最高單價紀錄

區域	地段-分區	重劃區	歷史最高 (萬元/坪)	2021Q3 最高 (萬元/坪)	價差(萬元) (萬元/坪)
鳳山	保成-住 2-3	77 期	42.1	46.7	4.6
仁武	八卦段-住 4	84 期	40.8	39	-1.8
岡山	信義-住 3-1	87 期	59.1	46.2	-12.9
小港	孔鳳段住 2	五號道路	18.2	23.7	5.5
楠梓	藍田東-住 3	高雄大學	31.5	29.6	-1.9
	援中段一小段-商 3		45	64.2	19.2
	援中段二小段-住 3		30	38	8.1

資料來源：高雄市地政局、台灣房屋  
備註：統計資料為地段、同使用分區之得標資料

### 5. 股市、房市相互拉抬：高資產階層運用財務槓桿加速累積財富

近年股價指數自從跨越 10,000 點之後，及至 2021 年 12 月 3 日，股價指數仍高懸於 17,697.14 點，股價總市值也驟增至 54 兆 4,952.89 億元，在當前 M 型社會貧富愈來愈不均情況下，最值得關注的是，頻頻出現有錢人以現金一次付清購買上億豪宅（詳請參閱附表 3），另一世界則是首購族勉強購屋而淪為屋奴。

附表 3 今年台北市現金交易億元豪宅

豪宅	交易年月	總價 (萬元)	單價 (萬元/坪)	坪數	樓層	買方
琢白	2021/2	57,000	215.22	288.4	25/31	自然人
	2021/4	29,858	200.67	172.52	5/31	自然人
潤泰敦峰	2021/3	21,469	210.04	122.47	21/23	投資公司
		18,012	207.33	107.46	21/23	
松濤苑	2021/4	47,000	250.01	258.06	2/12	自然人
	2021/4	35,280	224.99	179.48	8/31	自然人
信義聯動	2021/6	36,000	239.90	165.07	11/31	自然人
		46,800	299.03	177.53	32/35	投資公司
	2021/7	46,300	296.64	177.06	32/35	自然人
		41,648	272.61	173.91	25/35	
信義首席公館	2021/1	35,005	267.73	158.60	24/27	英屬維京群島商 外資法人
冠德信義	2021/6	34,168	95	215.2	9/16	自然人

資料來源：實價登錄、台灣房屋

### 6. 恐慌性遞延買盤：疫情+100%完銷→恐慌性遞延買盤

近年在台商逐漸回流購地建廠，再加上龐大海外匯回資金，在「錢多利率低+台商回流→實質需求+假性需求→房地飆漲」情勢下，其對房地漲勢壓力，除建商爭相搶購土地，在高科技產業群聚效應逐漸發酵情況下，土地交易單價與金額頻創新高，壽險業及金融業也大舉購置房地，終致 100%完銷建案頻傳，尤其 2020 年北台灣 100%完銷建案占比高達 21.42%，再加上最近台南市不動產估價師公會公布之 2021 上半年六都屋齡 10 年內 40 坪住宅漲幅數據，尤其是台北市、新北市與台南市漲幅都超過 150 萬元，另外，電視新聞「竹北房價為各都市之冠！晚 1 年多花 192 萬」之報導，無形中凝聚恐慌性遞延買盤而導致房價高懸不墜。

附表 4 2021 上半年六都屋齡 10 年內 40 坪住宅漲幅

台南市	15.42%	每戶漲價 152 萬元
新北市	8.34%	每戶漲價 179 萬元
台北市	7.10%	每戶漲價 180 萬元
台中市	6.46%	每戶漲價 69 萬元
桃園市	6.41%	每戶漲價 70 萬元
高雄市	2.43%	每戶漲價 6 萬元

資料來源：台南市不動產估價師公會

### 7. 中國懲罰台商：資金加速回流，房價大幅回跌不易

最近遠東集團在中國投資企業因違反相關法規，遭到相關部門罰款和追稅 4.74 億元人民幣（約新台幣 20.6 億元），並收回其中一家企業的閒置建設用地，中國國台辦發言人強調：「絕不允許台企一邊在中國大陸賺錢，一邊在島內支持『台獨』、破壞兩岸關係，幹『吃飯砸鍋』的事。」此一訊息除寒蟬效應之外，最大的影響應是台商加速回流投資建廠，影響所及，原預期房價攀升至高峰後反轉回跌時程恐將再延長一段時日。

### 8. 預期心理：成本推動+需求拉動→增值保值效益

在現階段長期低利率、超額儲蓄、股市與房市相互拉抬，以及高科技產業效應，再加上恐慌性遞延買盤支撐下，尤其

是台灣房價長期漲多跌少之經驗法則，更讓不少高資產階層在預期心理下加碼挹注房地產。

由以上之分析可知，當前大家最關心的議題莫不聚焦於「房價飆漲幾時休？」，雖然主管機關一再強調這一波房價上漲有其基本面因素，不過就實務現況加以深入探討，除非政策強力壓抑，否則台商回台建廠完成以及疫情趨緩，全球供應鏈恢復正常之前，即使房價反轉回跌，幅度也不會太大！

### 貳、地震頻傳，購屋應特別注意八大重要事項

依內政部營建署公布資訊，截至 2021 年第 2 季房屋稅籍住宅類數量共 8,912,641 宅，住宅平均屋齡 32 年，其中 30 年以上屋齡比例高達 50.44%，由此不難了解近年地震頻傳情況下，主管機關對於建物結構安全之關切程度有多大。以下謹就地震頻傳，購屋應特別注意之重要事項提供參考意見。

#### 1. 實價登錄資訊查閱：內政部不動產實價登錄網+591 售屋網+實價登錄比價王

實價登錄 2.0 已於 2021 年 7 月 1 日正式實施，有關交易時間、屋齡、地段、門牌編號、樓層、坪數、售價、停車位等相關資訊，都可經由內政部不動產實價登

錄網詳細查閱(詳請參閱附表 5)，另外，亦可再查閱 591 售屋網與實價登錄比價王刊登資料，再核對案名等相關資料。而更重要的是，還要詳細審視定型化契約應記載及不得記載事項之「建物現況確認書」是否有地震後遺症建物瑕疵之相關記載。

## 2. 重視耐震係數規定

台灣歷經 1999 年 921、2016 年台南、2018 年花蓮等大地震之後，2021 年 10 月 24 日宜蘭又發生規模 6.5 級強震，一般民眾不得不再度重視建築物抗震能力；近年都會區不少新建案紛紛以「制震」、「SRC 結構」、「隔震」為訴求，雖價格較高卻普受歡迎。其次，一般咸認目前建築法規對於建築結構設計規範已經很嚴格，因此，耐震程度主要癥結點在於施工是否確實。尤其 921 地震之後，建築耐震係數已大幅提高，例如雙北耐震係數要求必須達到 0.24G，相當於 5 級地震，目前更有不少建案將耐震設計強度提高到 6 級、甚至 7 級，不斷加強耐震結構。因此，購屋之

前應多請教建築師耐震相關資訊。

## 3. 查閱經濟部中央地質調查所資訊

儘量避免地形不整，或例如台北盆地及鄰近地區的斷層構造、土壤液化區等，有關這些資訊可查閱經濟部中央地質調查所「土壤液化潛勢區查詢系統」。

## 4. 查閱海砂屋相關規定

有關成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項相關規定，請參閱附表 6 「建物現況確認書」。

## 5. 查閱輻射鋼筋相關規定

有關成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項相關規定，請參閱附表 6 「建物現況確認書」。

## 6. 核對建物測量成果圖

除整棟建物坐落位置以及附近地形地物之外，如欲進一步瞭解主建物之室內空間配置以及陽台、露台、雨遮、屋簷、樓梯甚至停車位之相關位置與編號，可至地政事務所申請建物測量成果圖，實地詳細核對，即可得知是否有違章建築或陽台外推等相關情事。

附表 5 實價登錄 2.0

地段位置或門牌	總價 (萬元)	交易 年月	單價 (萬元/ 坪)	總面積 (坪)	主建物 (占比 (%))	屋齡	樓別/樓高	交易 標的	交易筆 棟數	建物 格局	管理 組織	電梯
仁愛路四段 300 巷 20 弄 5 號 3 樓	3,600	110/09	89.8	40.11	82.13		3 層/7 層	土 建	土 1 建 1 車 0	3 房 2 廳 2 衛	有	有
仁愛路四段 50 之 93 號	2,400	110/09	<b>140.1</b>	17.13	100	50	12 層,陽台 /12 層	土 建	土 4 建 1 車 0	2 房 1 廳 1 衛	有	有
仁愛路四段 300 巷 11 號 4 樓之 1	1,110	110/09	98.3	11.29	72.78	38	4 層/7 層	土 建	土 1 建 1 車 0	1 房 1 廳 1 衛	有	有
仁愛路四段 62 號 4 樓之 1	2,140	110/08	<b>103.6</b>	20.65	70.76	44	4 層/14 層	土 建	土 2 建 1 車 0	2 房 2 廳 1 衛	有	有
仁愛路四段 101 號 11 樓	2,000	110/08	48	41.65	77.95	43	11 層 /15 層	土 建	土 2 建 1 車 0	3 房 1 廳 1 衛	無	有
仁愛路四段 345 巷 4 弄 16 號 2 樓	4,268	110/08	<b>89.6</b>	47.64	100	47	2 層,陽台 /7 層	土 建	土 1 建 1 車 0	3 房 2 廳 2 衛	有	有
仁愛路四段 345 巷 4 弄 47 號 2 樓	4,898	110/08	89.7	54.61	80.87	49	2 層/6 層	土 建	土 1 建 1 車 0	4 房 2 廳 3 衛	有	

### 7. 審視建物現況確認書

如欲審視與結構安全以及居家品質息息相關之改建、增建、加建、違建、滲漏水、輻射屋或海砂屋檢測事項，以及中繼幫浦機械室或水箱位置，有無依法設置之行動電話基地台設施與有無管理委員會等主要重點，請參閱表 6「建物現況確認書」。

### 8. 實地勘查

首先，應由外觀檢視是否有傾斜、磁

磚脫落，至於內部則應嚴格檢查是否有漏水情事。另外，三十年以上老舊建物只要仔細勘查地下室，即可分辨出建物結構與管理維護是否良好等情況。

〈本文作者莊孟翰係前淡江大學產業經濟系副教授、德明財經科技大學客座教授暨理財周刊副社長〉

附表 6 成屋買賣契約書範本「建物現況確認書」

項次	內 容	備註說明
1	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無包括未登記之 <b>改建、增建、加建、違建</b> 部分： <input type="checkbox"/> 壹樓__平方公尺 <input type="checkbox"/> __樓__平方公尺 <input type="checkbox"/> 頂樓__平方公尺 <input type="checkbox"/> 其他__平方公尺	若為違建（未依法申請增、加建之建物），賣方應確實加以說明，使買方得以充分認知此範圍之建物隨時有被拆除之虞或其他危險。
4	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <b>滲漏水</b> 之情形，若有，滲漏水處：____。 滲漏水處之處理： <input type="checkbox"/> 賣方修繕後交屋。 <input type="checkbox"/> 以現況交屋： <input type="checkbox"/> 減價 <input type="checkbox"/> 買方自行修繕。 <input type="checkbox"/> 其他____。	
5	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無曾經做過 <b>輻射屋檢測</b> ； 若有，請檢附檢測證明文件。 檢測結果 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無輻射異常；若有異常之處理： <input type="checkbox"/> 賣方改善後交屋。 <input type="checkbox"/> 以現況交屋： <input type="checkbox"/> 減價 <input type="checkbox"/> 買方自行改善。 <input type="checkbox"/> 其他____。	七十一年至七十三年領得使用執照之建築物，應特別留意檢測。行政院原子能委員會網站已提供「現年劑量達 1 毫西弗以上輻射屋查詢系統」供民眾查詢輻射屋資訊，如欲進行改善，應向行政院原子能委員會洽詢技術協助。
6	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無曾經做過 <b>混凝土中水溶性氯離子含量檢測</b> (例如 <b>海砂屋檢測</b> 事項)；若有，檢測結果： <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無超過容許值含量，若有超過之處理： <input type="checkbox"/> 賣方修繕後交屋。 <input type="checkbox"/> 以現況交屋： <input type="checkbox"/> 減價 <input type="checkbox"/> 買方自行修繕。 <input type="checkbox"/> 其他____。	一、八十三年七月二十一日以前，CNS3090 無訂定鋼筋混凝土中最大水溶性氯離子含量(依水溶法)容許值。 二、八十三年七月二十二日至八十七年六月二十四日依建築法規申報施工勘驗之建築物，參照八十三年七月二十二日修訂公布之 CNS3090 檢測標準，鋼筋混凝土中最大水溶性氯離子含量(依水溶法)容許值為 0.6 kg/m <sup>3</sup> 。 三、八十七年六月二十五日至一百零四年一月十二日依建築法規申報施工勘驗之建築物，鋼筋混凝土中最大水溶性氯離子含量參照八十七年六月二十五日修訂公布之 CNS3090 檢測標準，容許值含量為 0.3kg/m <sup>3</sup> 。 四、一百零四年一月十三日(含)以後依建築法規申報施工勘驗之建築物，鋼筋混凝土中最大水溶性氯離子含量參照一百零四年一月十三日修訂公布之 CNS3090 檢測標準，容許值含量為 0.15 kg/m <sup>3</sup> 。 五、 <b>上開檢測資料可向建築主管機關申請，不同時期之檢測標準，互有差異，買賣雙方應自行注意。</b>
15	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <b>管理委員會</b> 統一管理；若有，管理費為 <input type="checkbox"/> 月繳新臺幣__元 <input type="checkbox"/> 季繳新臺幣__元 <input type="checkbox"/> 年繳新臺幣__元 <input type="checkbox"/> 其他__。 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無積欠管理費；若有，新臺幣__元。	停車位管理費以清潔費名義收取者亦同。
16	下列附屬設備 <input type="checkbox"/> 計入建物價款中，隨同建物移轉 <input type="checkbox"/> 不計入建物價款中，由賣方無償贈與買方 <input type="checkbox"/> 不計入建物價款中，由賣方搬離 附屬設備項目如下： <input type="checkbox"/> 電視__台 <input type="checkbox"/> 電視櫃__件 <input type="checkbox"/> 沙發__組 <input type="checkbox"/> 茶几__件 <input type="checkbox"/> 餐桌__張 <input type="checkbox"/> 餐桌椅__張 <input type="checkbox"/> 鞋櫃__件 <input type="checkbox"/> 窗簾__組 <input type="checkbox"/> 燈飾__件 <input type="checkbox"/> 冰箱__台 <input type="checkbox"/> 洗衣機__台 <input type="checkbox"/> 書櫃__件 <input type="checkbox"/> 床組(頭)__件 <input type="checkbox"/> 衣櫃__組 <input type="checkbox"/> 梳妝台__件 <input type="checkbox"/> 書桌椅__張 <input type="checkbox"/> 置物櫃__件 <input type="checkbox"/> 電話__具 <input type="checkbox"/> 保全設施__組 <input type="checkbox"/> 微波爐__台 <input type="checkbox"/> 洗碗機__台 <input type="checkbox"/> 冷氣__台 <input type="checkbox"/> 排油煙機__台 <input type="checkbox"/> 流理台__件 <input type="checkbox"/> 瓦斯爐__台 <input type="checkbox"/> 熱水器__台 <input type="checkbox"/> 天然瓦斯 <input type="checkbox"/> 其他__。	
17	本棟建物 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無依法設置之 <b>中繼幫浦機械室</b> 或 <b>水箱</b> ；若有，位於第__層。	
18	本棟建物樓頂平臺 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無依法設置之 <b>行動電話基地台</b> 設施。	行動電話基地台設施之設置，應經 <b>公寓大廈管理委員會</b> 或 <b>區分所有權人會議</b> 決議同意設置。