2016年房地產市場發展趨勢
-兼論房地合一稅與社會住宅政策對房地產市場之影響

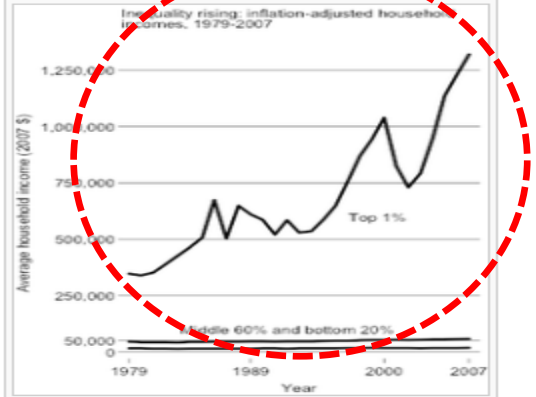
主 辦 單 位：新北市都市更新 學 會
報 告 人：莊 孟 翰
淡江大學產業經濟系副教授
德明財經科技大學客座教授
理財周刊副社長
日 期：2016 年 6 月 14 日

Occupy Wall Street ： We are the 99%

Occupy Wall Street, two years on: we're still the 99%（2013年）

A chart showing the disparity in income distribution in the United States.[40][45] Wealth inequality and income inequality have been central concerns among OWS protesters.[46][47][48] CBO data shows that in 1980, the top 1% earned 9.1% of all income, while in 2006 they earned 18.8% of all income.[49]

Occupy Wall Street protestors in Oakland holding "We are the 99%"-themed signs



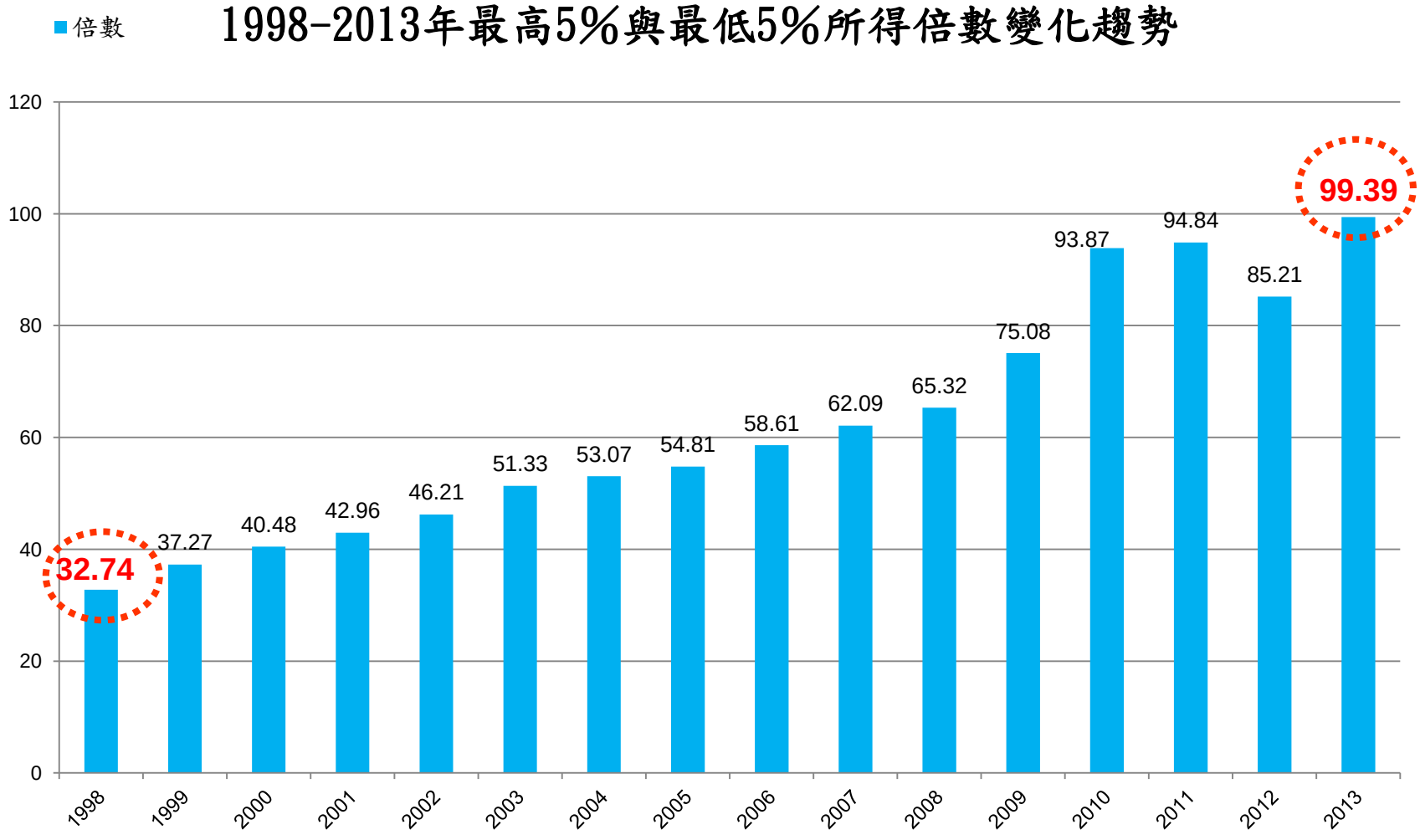
Graph showing changes in real US incomes in top 1%, middle 60%, and bottom 20% from 1979 through 2007.[15]

Occupy Wall Street ： We are the 99%

Occupy Wall Street, two years on: we're still the 99%（2013年）

1998-2013年最高5%與最低5%所得倍數變化趨勢圖

所得最低5%家庭平均年所得只有4.4萬元，最高5%家庭平均年所得437.3萬元



近五年國富統計結果

資料來源:行政院主計處　20150831

單位：新臺幣兆元；%

	國富毛額			國富淨額		
	總計	與上年比較		總計	與上年比較	
		增減值	增減率		增減值	增減率
98年底	166.35	2.93	1.80	131.04	1.11	0.85
99年底	175.72	9.37	5.63	138.11	7.08	5.40
100年底	189.05	13.33	7.59	149.03	10.92	7.91
101年底	199.69	10.64	5.63	157.57	8.53	5.73
102年底	214.84	15.14	7.58	171.95	14.38	9.13

國富毛額各項資產年增減毛額狀況

資料來源:行政院主計處　20150831

單位：新臺幣兆元；%

		總計	非金融性資產									金融性資產淨額
			合計	土地	房屋及營建工程	運輸工具	機械設備	家庭耐久財及半耐久財	存貨	智慧財產	其他資產	
101年底	毛額	199.69	175.54	83.75	44.58	4.46	24.30	10.70	5.32	1.51	0.93	24.15
	結構比	100.00	87.91	41.94	22.32	2.23	12.17	5.36	2.67	0.75	0.47	12.09
102年底	毛額	214.84	188.34	95.69	45.71	4.60	23.62	10.86	5.31	1.59	0.96	26.49
	結構比	100.00	87.67	44.54	21.28	2.14	11.00	5.06	2.47	0.74	0.45	12.33
102年底與101年底毛額比較	增減值	15.14	12.80	11.94	1.13	0.14	-0.67	0.16	-0.01	0.08	0.02	2.34
	增減率	7.58	7.29	14.26	2.54	3.25	-2.77	1.54	-0.22	5.60	2.32	9.69

台灣儲蓄率、投資率與超額儲蓄率 資料來源：中央銀行

	儲蓄率 (%)	投資率 (%)	折舊率 (%)	超額儲蓄率 (%)	國民儲蓄毛額 (兆元)	國內投資毛額 (兆元)	超額儲蓄金額 (兆元)
2005年	29.62	23.89	(13.75)	5.73	3.7	3.0	0.7
2010年	33.14	24.23	(15.88)	8.92	4.8	3.5	1.3
2014年	32.95	21.20	(15.48)	11.75	5.5	3.5	1.9
2005-2014年	31.10	22.63	(15.51)	8.48	44.4	32.2	12.3

註：儲蓄率=國民儲蓄毛額/GNI、投資率=國內投資毛額/GNI、折舊率=固定資本消耗/GNI、超額儲蓄率=超額儲蓄/GNI。
資料來源：主計總處

2016年購屋策略

Timing、Timing、Timing
Location、Location、Location
Metro、Metro、Metro

三好一公道：

好產品、好地段、好品牌

公設比公道

這一波房價飆漲之主要原因

1. 低利率－有史以來最低、最長之低利率時期
2. 資金行情－有史以來最多之氾濫游資，錢多為患－華僑、台商、港資不斷湧進
3. 遺贈稅大幅調降至10% －有史以來最大之租稅減幅，卻未相對提供產業投資機會，導致資金大量流入股市、房市
4. 國產局標售土地－有史以來最高之地價漲幅，地價屢創新高，助漲房價，導致惡性循環
5. 都市更新容積獎勵－台北市都市更新2倍容積獎勵，助漲房價
6. 預期心理－ECFA 、陸客自由行、開放陸資企業來台投資、兩岸投資保障協議、服務貿易協議－政府政策？
7. 投機炒作

近年房地產三大巧合 錯誤

一、台灣三次大幅減稅+美國三次QE(量化寬鬆貨幣政策)

1. 2005年土地增值稅大幅調降至20%、30%、40%。
2. 2009年遺產及贈與稅大幅調降至10%單一稅率。
3. 2010年營利事業所得稅率由25%大幅調降至17%。
4. 美國三QE：QE1～QE3共釋出3.98億美元。

※2008年全球金融海嘯

二、房屋稅：稅率、稅基同時大幅調整(立法院+台北市政府)。

三、持有稅、交易稅、資本利得稅同時實施。

台北市土地價格屢創新高

1. 99年8月11日－台北車站對面的慶豐銀行總行大樓由台壽保以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。
4. 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。
5. 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。
6. 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133.41坪，建坪992.6坪(含22昇降機械式車位85坪)】，溢價率3.14%，換算土地每坪1,453.4萬元

台北市土地價格屢創新高

7. 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，創信義計畫區最高地價交易紀錄。

8. 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 。

9. 101年8月14日外資法人私募基金－豐泰地產集團（Phoenix Property Investors）斥資26億元購買士林圓山1號院店面。

10. 101年8月27日興富發斥資56.83億元高價購買高雄市美術館特區2,470坪土地，每坪約230萬元。

11. 101年9月27日國泰人壽以91億3,850萬元高價標購土地面積542.08坪、建物7,363坪「太子敦南大樓」，換算土地每坪約1,685萬元。

12. 101年9月28日潤泰創新以81.9999億元，換算每坪高達609.6萬元，標購黑松微風停車場1,345坪住三土地 。

13. 101年9月27日台壽保以30.5億買下基地面積為574.45坪，建物面積共計4,729.24坪元大建北大樓，租金報酬率約2.5%。

14. 102年8月27日新加坡商AIP首峰資金管理(Alpha Investment Partners)以24.75億元購買台北市中華路、忠孝西路口215.68坪土地，每坪1,147.5萬元。

15. 2014年3月忠孝東路四段55號，由知名運動用品通路代理商萬岳斥資約6億元，買下SOGO商圈金店面，每坪成交價格約1,360萬元，創下東區店面史上最貴記錄。

2016年房地產市場多、空因素糾結

12345密碼解讀—一大、二多、三高、四低

一大：貧富差距大→世襲化、常態化、階級化？

二多：錢多、投資多→稅多

三高：高物價、高房價、高失業

四低：低所得、低利率、低自備款、低銷售率

※五大利多：

錢多、高物價、低利率、低自備款、低銷售率

※五大利空：

貧富差距大、高房價、高失業、低所得、稅多

台灣房價是否存在泡沫危機？-紅色警戒

	房價泡沫評量指標	評量結果
1	房價/所得＞3至5倍？	★
2	房貸本息＞家庭收入1/3？	★
3	房貸餘額/GDP＞40%？	★
4	年租金報酬率＜5% ？	★
5	房價/租金＞20倍？	★
6	房價漲幅＞GDP成長率？	★
7	房價短期漲幅＞30%？	★
8	投資性需求＞20%？	★
9	開工率＞銷售率？	★
10	空屋率＞10%？	★

資料來源：莊孟翰研究彙整　　附註：★表示超標

※房價無泡沫破滅之危機，卻有*超額供給*之隱憂。

※當前建築產業應格外留意*流動性風險*。

房地產景氣轉折研判指標-紅色警戒

	房地產景氣轉折指標	備註
1	預售屋	量↑價↓
2	新成屋	量↑價↓
3	中古屋	量↑價↓
4	廣告量	報紙廣告↓　信箱DM↑　街角舉牌促銷
5	議價空間	議價空間↑　賣方主動引導殺價
6	銷售率	↓
7	投資客	消失
8	促銷方式	1.自備款↓　2.贈品↑　3.成屋預售化
9	代銷業	包銷→純企劃
10	建案餘屋	1.建商自售 2.代銷→房仲

資料來源：莊孟翰研究彙整

※房價無泡沫破滅之危機，卻有*超額供給*之隱憂。

※當前建築產業應格外留意*流動性風險*。

奢侈稅與房地產價位、超額利潤之關係

現階段 — 紅單→膨風價→議價空間→下修→跌價

結構工程零付款 → 低自備款 → 成屋預售化

軟著陸

硬著陸

溢價

議價

→超高價位，超額利潤

下修 ↓ ↑ 上漲

下修 ↓ ↑ 上漲

→合理價位，合理利潤

跌價 ↓ -15%

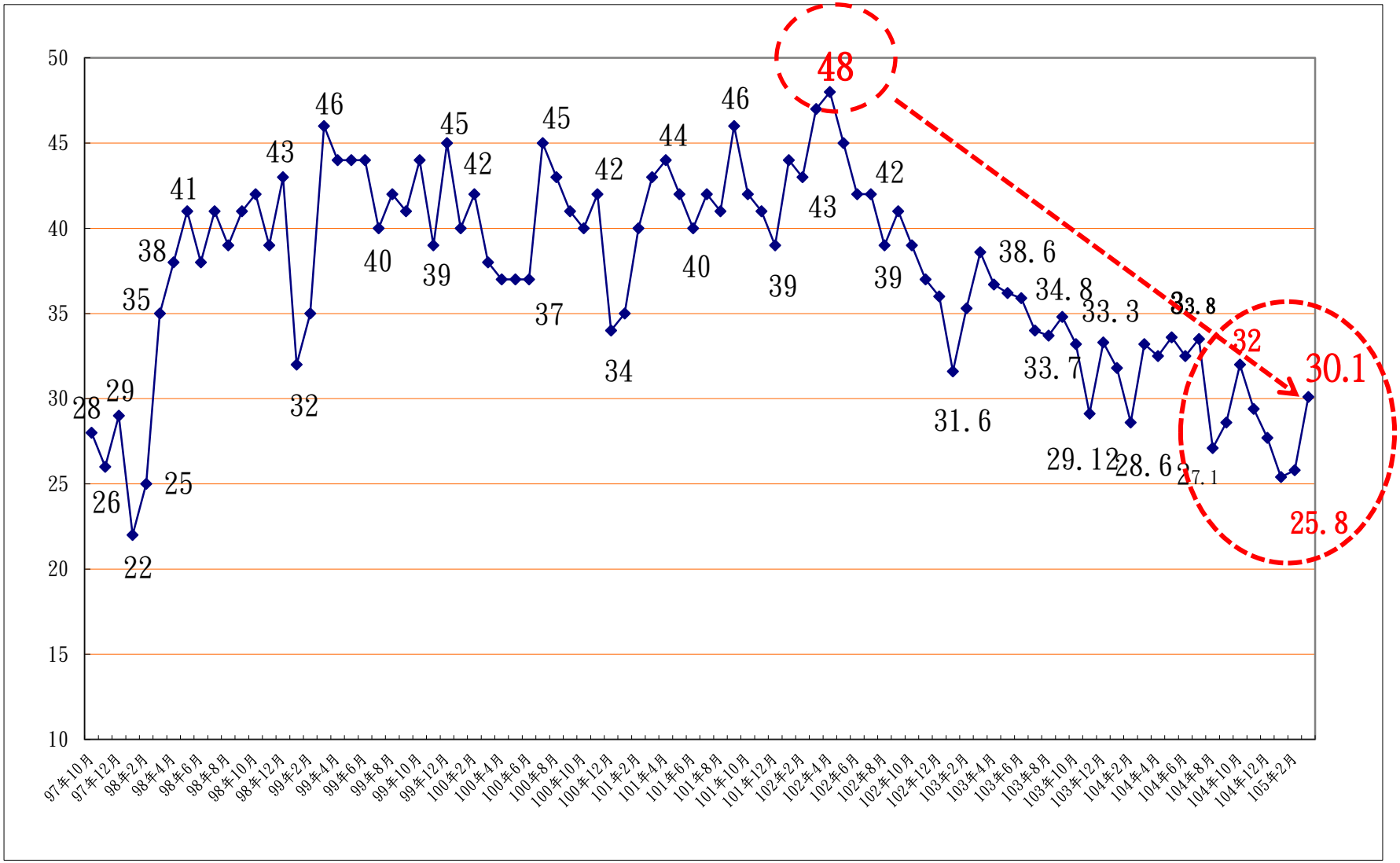
→成本價位，無利可圖

跌價 ↓ -15%

→崩盤價位，賠本出售

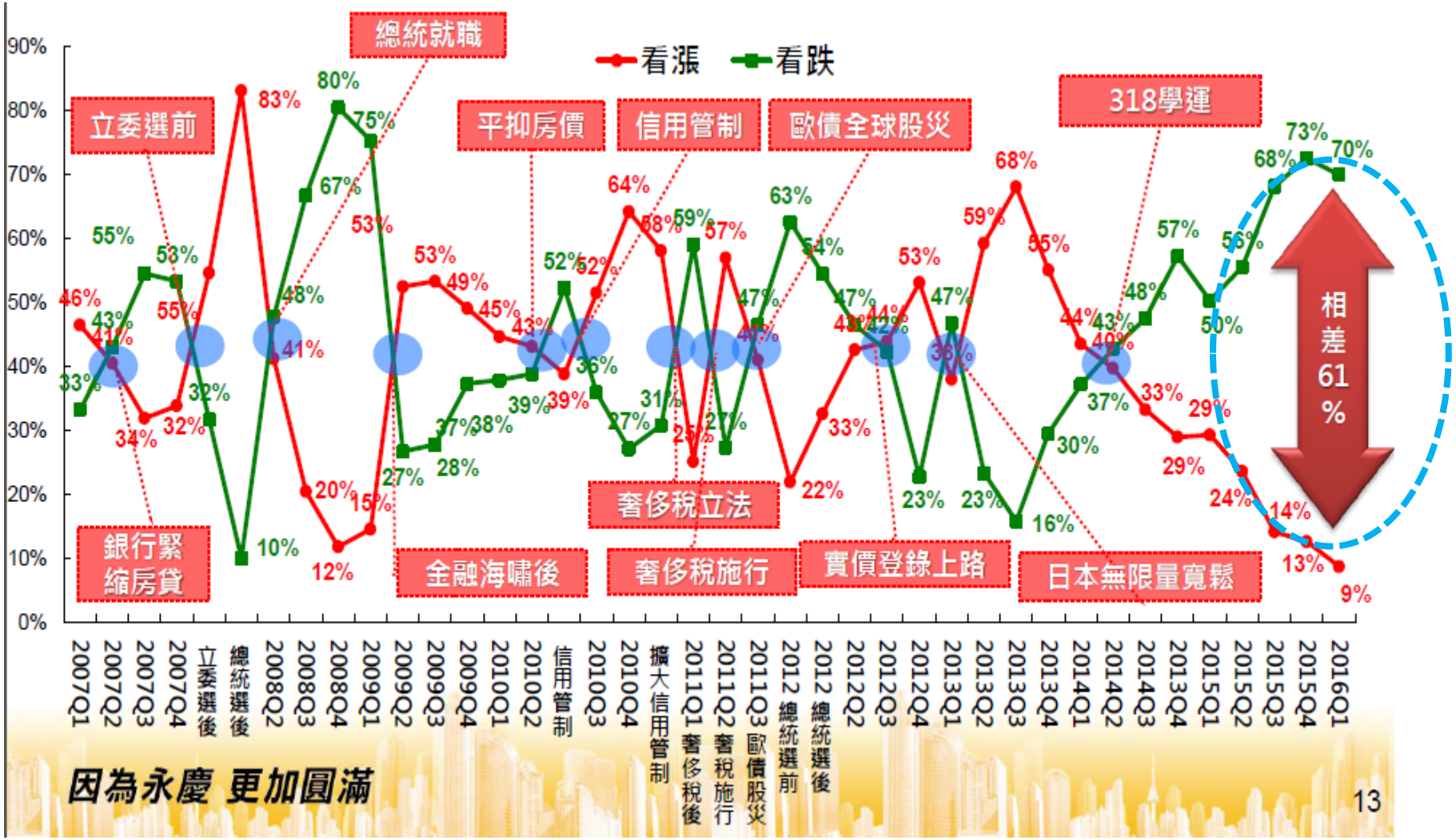
合理價位＝（土地成本＋建築成本）×（1＋30%）

住展雜誌房市風向球紅色警戒



2016Q1大台北地區房市景氣動向訊號

資料來源:永慶房仲集團



2016年房市溫度計十大指標-紅色警戒

	房價泡沫評量指標	溫度測試	評量結果
1	推案量	↓	
2	售價	↓	
3	自備款	↓	
4	議價空間	↑	
5	銷售率	↓	
6	房貸比例	↓	
7	利率	↓	
8	買賣移轉棟數	↓	
9	法拍屋	↑	
10	空屋、餘屋數量	↑	

資料來源：莊孟翰研究彙整　附註★表示超標

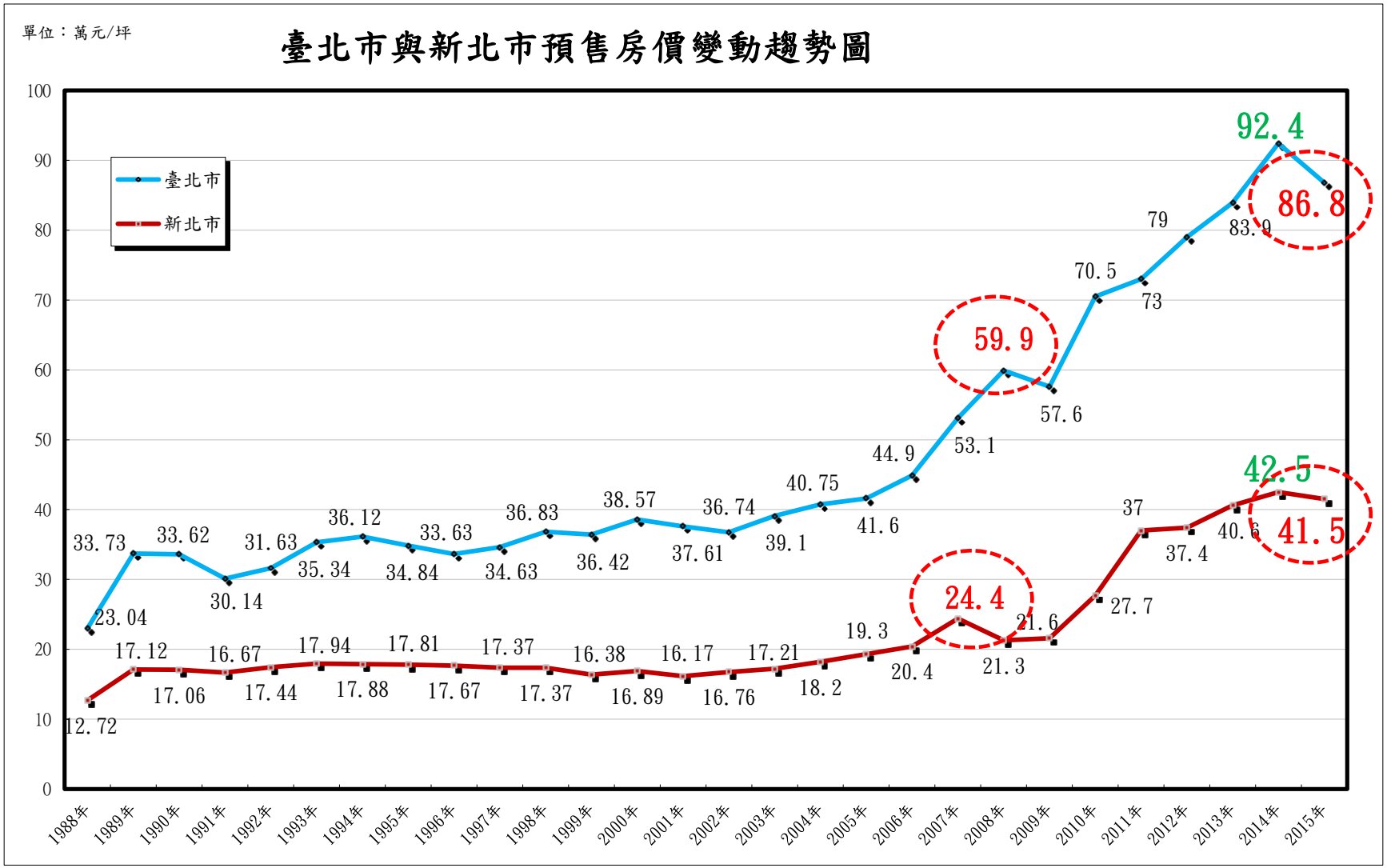
※房價無泡沫破滅之危機，卻有超額供給之隱憂。

※當前建築產業應格外留意流動性風險。

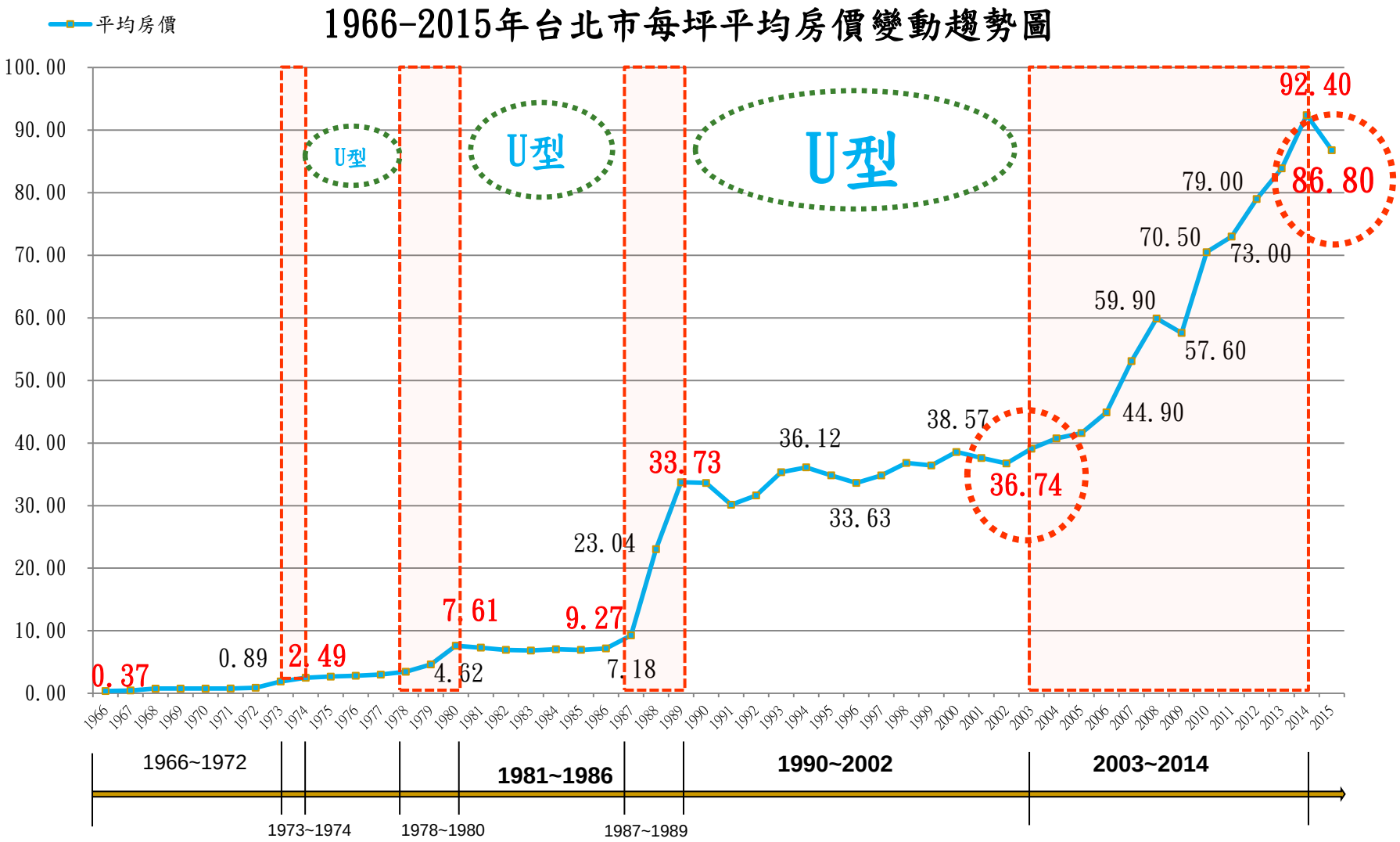
台北市、新北市房價漲幅與GDP增幅比較表

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	36.74	-2.31	16.76	3.65	13,404	1.95
92年	39.1	6.42	17.21	2.69	13,773	2.75
93年	40.75	4.22	18.2	5.75	15,012	9
94年	41.6	2.09	19.3	6.04	16,051	6.92
95年	44.9	7.93	20.4	5.70	16,491	2.74
96年	53.1	18.26	24.4	19.61	17,154	4.02
97年	59.9	12.81	21.3	-12.71	17,399	1.43
98年	57.6	-3.84	21.6	1.41	16,359	-6.01
99年	70.5	22.40	27.7	28.24	18,503	13.11
100年	73.0	3.55	37.0	33.57	20,057	8.40
101年	79.0	8.22	37.4	1.08	21,308	6.24
102年	83.9	9.24	40.6	8.56	21,916	2.85
103年	92.4	11.01	42.5	4.68	22,648	3.34
104年	86.8	-6.06	41.5	-2.35	22,317	-1.45
99年/91年		91.89		65.28		38.04
103年 /91年		151.49		152.58		68.97
104年 /91年		136.26		147.61		66.49

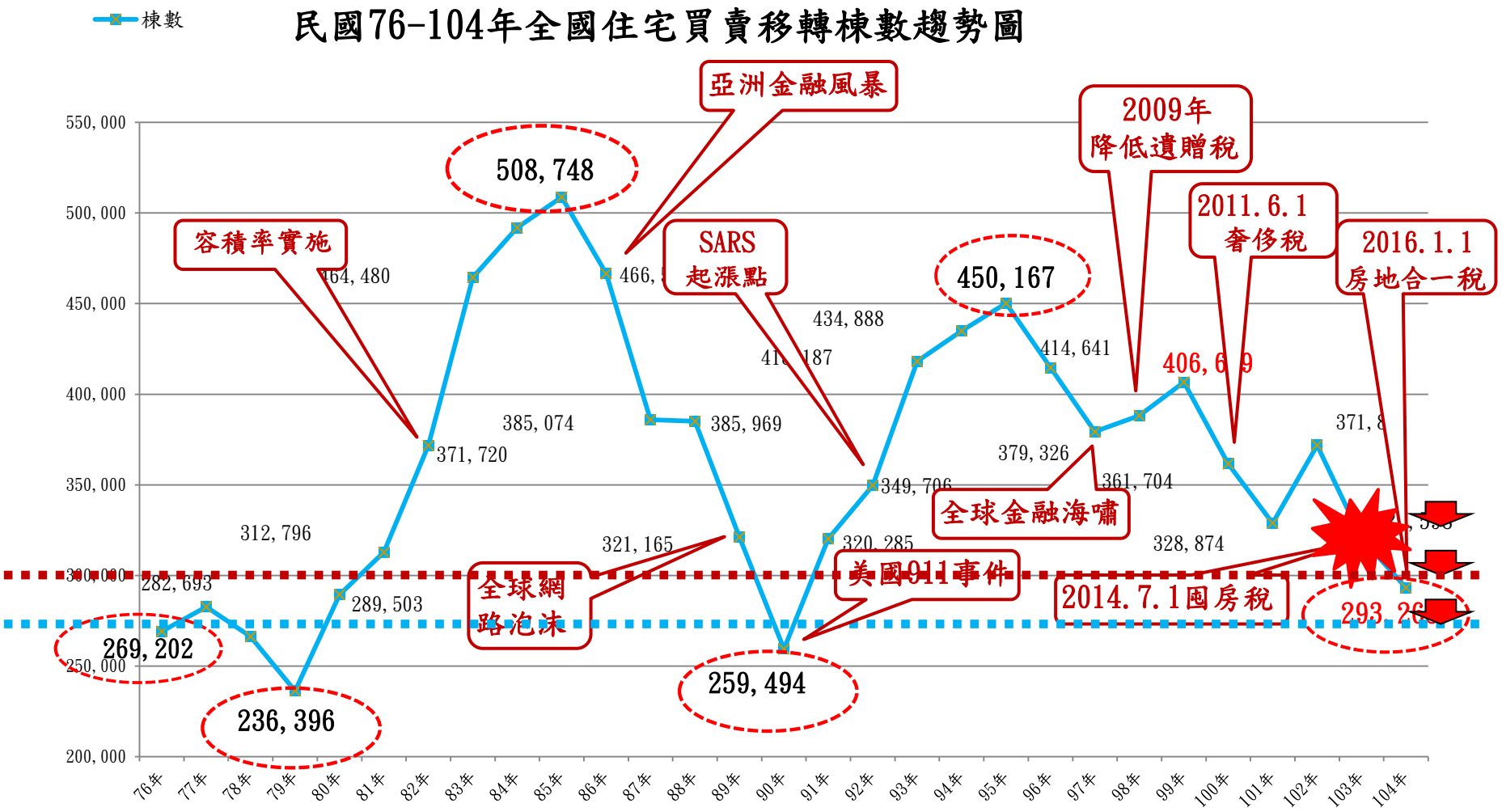
1988-2015年台北市、新北市預售房價變動趨勢圖



1966-2015年台北市房價變動趨勢與U型谷底



1987-2015年全國買賣移轉棟數趨勢圖



2016年景氣逆轉➡➡➡ 理性購屋時代來臨！

➡➡➡ V型、U型、L型

1. 三大極端值 64X、1.57%、45%
2. 景氣急遽反轉：S>D、短期重稅
   -持有稅、交易稅、資本利得稅
3. 賣方市場→買方市場
4. 預售屋、新成屋、中古屋競價求售-量↑價↓
5. 投資、投機→自住、換屋
6. 超額供給→房價↓→負投報率
7. 流動性風險VS.系統性風險
8. 軟著陸VS.硬著陸

2016年市場景氣十二大趨勢

➡➡➡ V型、U型、L型

1. 景氣反轉漸趨明顯：S＞D、QE退場？利率↑？
   貸款↓、紅單？膨風價？結構工程零付款、
   議價空間↑ →下修、跌價（2015年、2016年）
2. 北中南房價差異大：（2016Q1國泰建設-中位價）
   台北市69.61萬元、新北市39.68萬元
   桃園23.26萬元、台中市21.26萬元
   台南市19.71萬元（高價區）、高雄市19.55萬元
3. 投資、投機→自住、換屋
4. 預售屋→新成屋、中古屋、土地

2016年市場景氣十二大趨勢

5. 大坪數→中、小坪數
6. 住宅市場以中低價位為主
7. 區隔產品價格創新高－豪宅
8. 商用不動產－商辦、店面
9. 地上權產品嶄露頭角？－地上權可分割
10. 持有成本↑交易成本↑：
公告現值↑→公告地價↑、房屋評定現值↑、加強查稅、實價課稅？
11. 大台北生活圈為主－逐捷運而居
12. 外來需求VS.政府政策

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	全體貨幣機構存款	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
91年	205,733	27,681.88	6,952.83	4,188.09
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
98年	294,486	49,095.58	7,955.08	10,252.70
99年	310,057	51,092.56	6,132.99	12,736.35
100年	323,022	52,740.15	4,829.18	14,071.72
101年	332,995	54,172.56	3,822.03	14,574.70
102年	350,624	56,467.66	2,980.32	14,946.32
103年	371,339	58,669.96	2,387.49	16,240.87
104年	393,558	61,322.76	1,840.40	16,081.26
105年4月	399,986	61,390.75	1,653.11	16,211.21
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年增幅	61.86%	95.70%	-45.03%	248.00%
91-102年增幅	70.43%	103.99%	-57.14%	256.88%
91-103年	80.50%	111.94%	-65.66%	287.79%
91-105年4月	94.38%	121.77%	-76.22%	287.08%

房價泡沫瀕臨警戒線？

—房貸餘額占GDP比重與房價泡沫之關係 2016.5月

1. 購置住宅貸款餘額6兆1,390.75億元，2016年GDP為17兆1,777億元，房貸餘額/GDP＝35.74%
2. 房貸餘額6兆1,390.75億元＋房屋修繕貸款1,653.11億元）/GDP＝36.70%
3. 房貸餘額6兆1390.75億元＋房屋修繕貸款1,653.11億元＋建築貸款16,211.21億元）/GDP＝46.14%

房價泡沫瀕臨警戒線？
—房地產業貸款占存、放款比重與利率

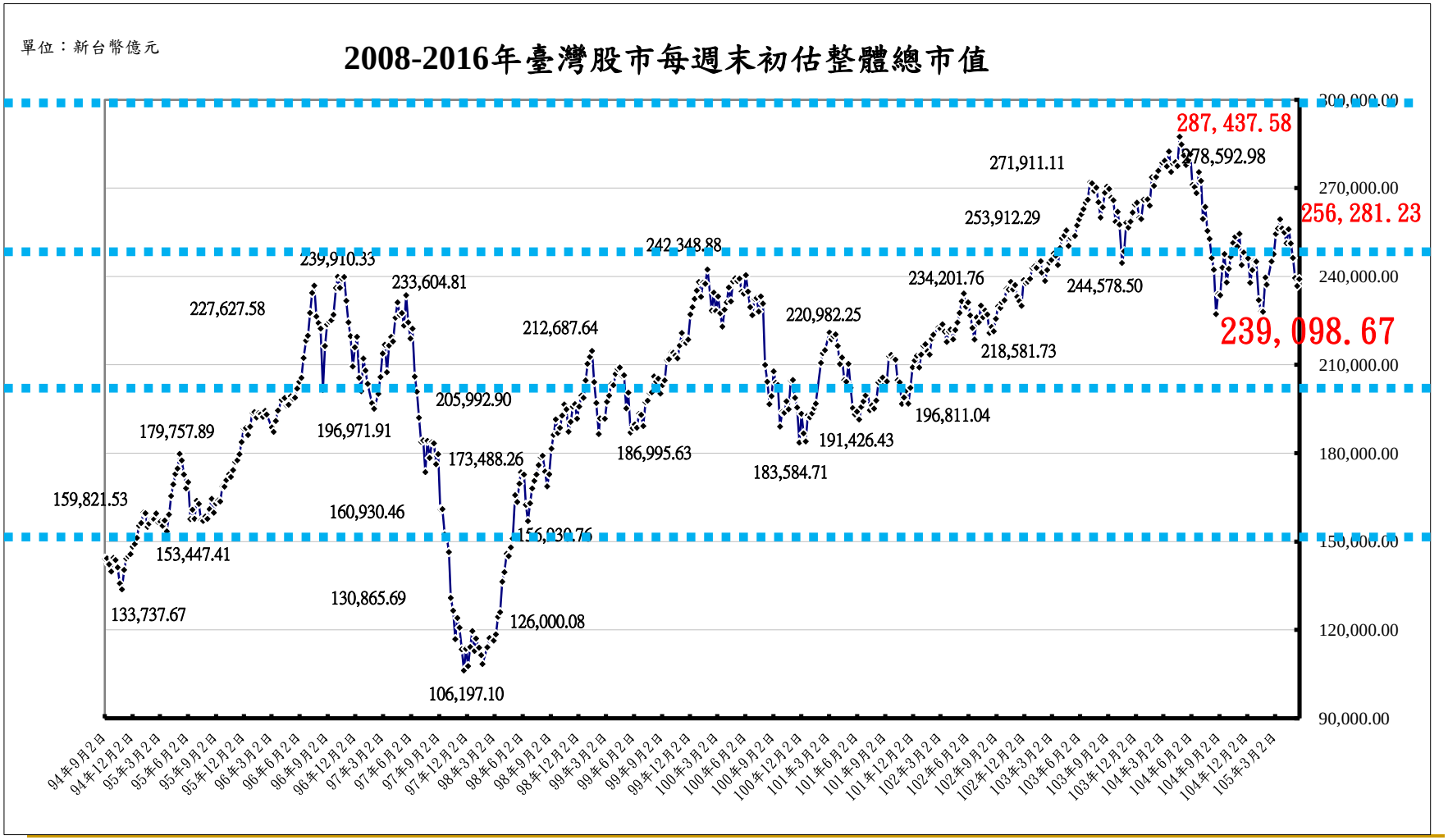
1. 房地產業貸款占存款比重
   ＝7兆9,255.07億元/39兆9,986億元
   ＝19.82%
2. 房地產業貸款占放款比重
   ＝7兆9,255.07億元/24兆2,682億元
   ＝32.66%
3. 利率：3%—心理關卡？ 5%—購屋門檻？

※投報率：3%-5%：警戒區，3%以下：風險區

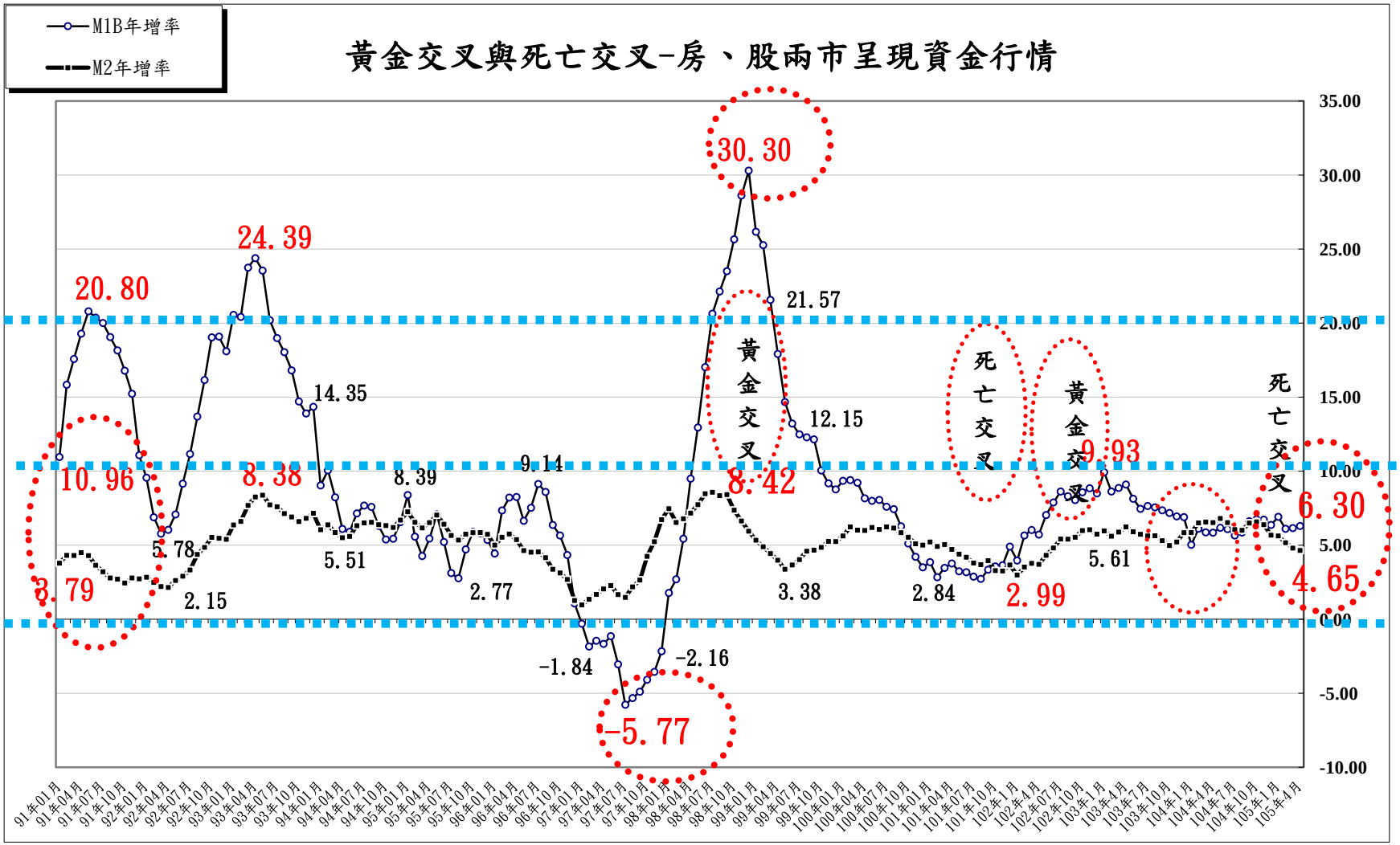
2008-2016年5月臺灣股市每週末初估整體總市值

-2015年8月24日-21兆6,268.48億元

-2016年5月24日-24兆4,295.42億元



91年至105年4月M1B、M2（平均）黃金交叉
-房、股兩市呈現資金行情



全球主要央行與國家利率

日期：20160525

俄羅斯：11.000%

	中央銀行	現行利率
全球主要央行	加拿大銀行	0.500%
	日本銀行	-0.100%
	歐洲中央銀行	0.000%
	澳大利亞儲備銀行	1.750%
	瑞士國家銀行	-0.750%
	紐西蘭儲備銀行	2.250%
	美國聯邦儲備銀行	0.500%
	英格蘭銀行	0.500%

	國家	現行利率
亞太地區	中國	4.350%
	印尼	6.750%
	印度	6.750%
	大韓民國	1.500%
	新西蘭	2.250%
	日本	-0.100%
	澳大利亞	1.750%
	臺灣	1.875%
	菲律賓	3.500%
	香港特區	0.500%

	國家	現行利率
歐洲	丹麥	-0.750%
	冰島	6.500%
	匈牙利	0.900%
	挪威	0.500%
	捷克共和國	0.050%
	歐洲貨幣聯盟	0.000%
	波蘭	1.500%
	瑞典	-0.500%
	瑞士	-0.750%
	羅馬尼亞	1.750%
	英國	0.500%

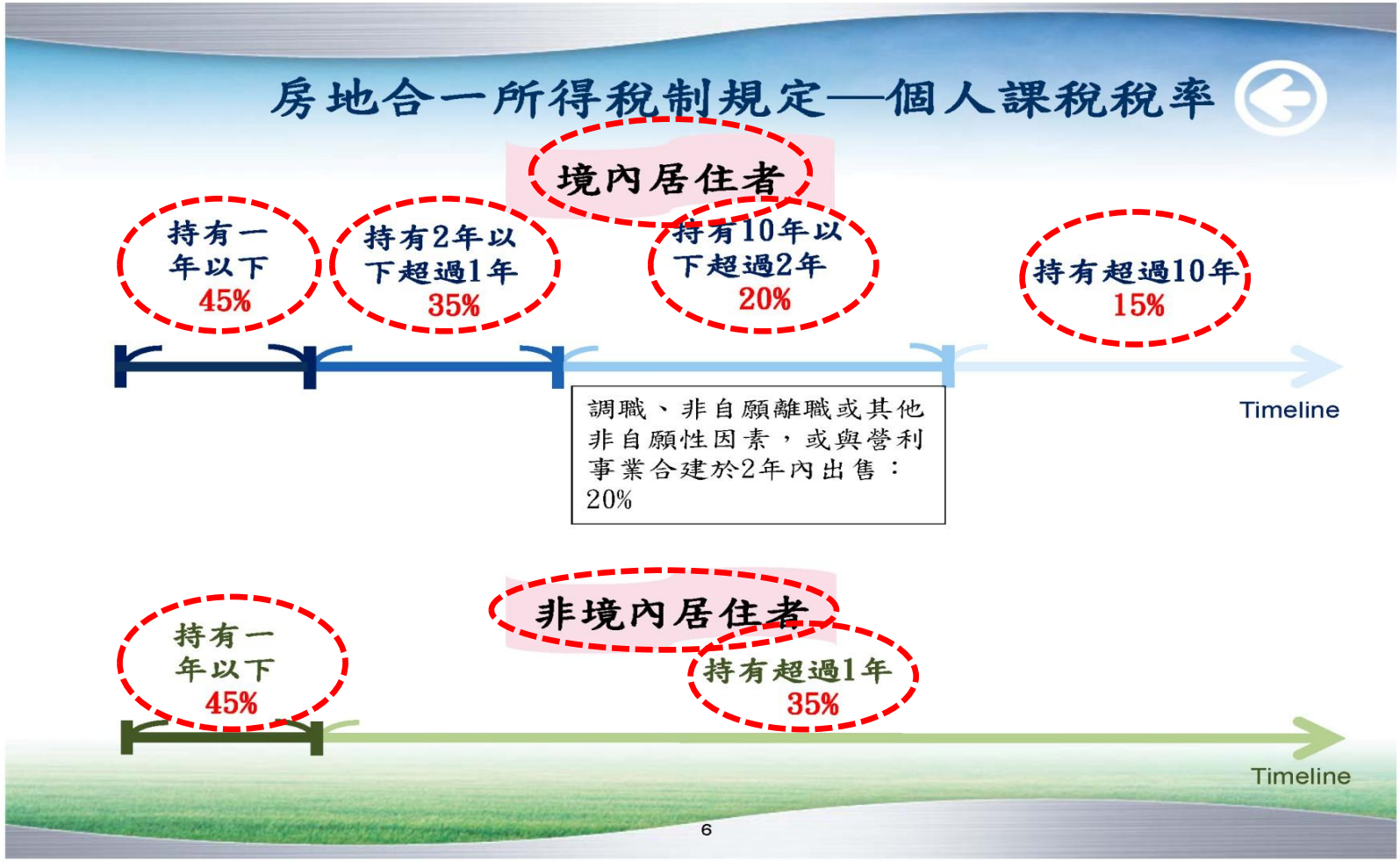
	國家	現行利率
南美洲	哥倫比亞	7.000%
	巴西	14.250%
	智利	3.500%
	秘魯	4.250%

輕鬆看懂房地合一新制

資料來源：財政部

房地合一所得稅制規定—個人課稅稅率

資料來源：財政部



台北市房屋103年7月1日前、後興建完成之房屋稅額漲幅舉例

－高級房屋：以鋼骨造(SRC)總層數22 層房屋，路段率300%，面積406 ㎡(約122 坪)為例

年度	標準單價/元		核定單價/元	房屋現值/元	自住稅率 1.2%		非自住 2 戶以下 稅率 2.4%		非自住 3 戶以上 稅率 3.6%	
					稅額/元	增加倍數(與舊屋 100 年 1.2%稅率比較)	稅額/元	增加倍數(與舊屋 100 年 1.2%稅率比較)	稅額/元	增加倍數(與舊屋 100 年 1.2%稅率比較)
新屋(103.7.1 以後取得使用執照)	104 年	18,850	75,400【18850*(1+300%)】	91,837,200	1,102,046	8.46 倍	2,204,092	17.92 倍	3,306,139	27.38 倍
舊屋(103.7.1 以前取得使用執照)	101-103 年	7,970	31,880【7970*(1+300%)】	38,829,800	465,957	3 倍	931,915	7 倍	1,397,872	11 倍
	100 年	7,970	7,970	9,707,500	116,490	-	232,980		349,470	

台北市房屋103年7月1日前、後興建完成之房屋稅額漲幅舉例

－高級房屋：以鋼骨造總層數22 層房屋，路段率300%，面積406 ㎡(約122 坪)為例

單價/元		房屋型態	房屋現值/元	房屋稅稅額/元			契稅稅額/元	現值增加原因
				自住	非自住2戶以下	非自住3戶以上	買賣	
				稅率 1.2%	稅率 2.4%	稅率 3.6%	稅率 6%	
新標單	18,850	高級住宅	91,837,200	1,102,046	2,204,092	3,306,139	5,510,232	路段率加成及單價調高
		一般房屋	22,959,300	275,511	551,023	826,534	1,377,558	標準單價調高
舊標單	7,970	高級住宅	38,829,800	465,957	931,915	1,397,872	2,329,788	路段率加成
		一般房屋	9,707,500	116,490	232,980	349,470	582,450	無

豪宅認定八大指標

1. 獨棟建築　2. 外觀豪華
3. 地段絕佳　4. 景觀甚好
5. 每層戶少　6. 戶戶車位
7. 保全嚴密　8. 管理周全

附註：

房屋稅=房屋現值×稅率

房屋現值＝核定單價×面積×(1-折舊年數×折舊率)
×路段率

高級住宅核定單價＝標準單價×(1+路段率±各加減項之加減率)±樓層高度之超高或偏低之加減價額

房屋稅＝標準單價X面積X（1—折舊率X 折舊年數）X路段率X分層分攤率

高級住宅認定標準-台北市稅捐稽徵處

1. 房屋為鋼筋混凝土以上構造，用途為住宅，經按戶認定**房地總價在**8,000萬元**以上**，且建物所有權登記總面積達80坪以上或每坪單價100萬元(不含車位價)以上者。
2. 得酌參獨棟建築、外觀豪華、地段絕佳、景觀甚好、每層戶少、戶戶車位、保全嚴密、管理週全等特徵。
3. 前述價格，依市場行情定之。
4. 如查無市場行情者，得參考相同路段或臨近區域的高級住宅市場行情。

附註：

2015年開徵的高級住宅計4,400餘戶，較2014年增加1,100餘戶，其中523戶為新建的高級住宅。

World‘s most expensive cities

source：Global Property Guide update:18/11/2015

	Country/City	Buying Price	Price/Rent	Rent per Month ($)	Gross Rental Yield
		US$ per Sq. M.	Ratio (x)		
1	Monaco	60, 114	n. a.	n. a.	n. a.
2	UK, London	34, 531	31x	11, 089	3. 21%
3	**Hong Kong**	22, 814	35x	6, 431	2. 82%
4	**US, New York**	18, 499	26x	7, 225	3. 91%
5	France, Paris	18, 415	35x	5, 317	2. 89%
6	Russia, Moscow	16, 021	31x	5, 158	3. 22%
7	**Singapore**	15, 251	35x	4, 332	2. 83%
8	Austria, Vienna	14, 592	46x	3, 174	2. 18%
9	Switzerland, Geneva	13, 529	26x	5, 152	3. 81%
10	India, Mumbai	11, 455	45x	2, 540	2. 22%
11	**Japan, Tokyo**	10, 784	20x	5, 413	5. 02%
12	Israel, Tel Aviv	10, 166	44x	2, 318	2. 28%
13	Sweden, Stockholm	9, 439	n. a.	n. a.	n. a.
14	Finland, Helsinki	8, 390	28x	3, 043	3. 63%
15	Canada, Toronto	8, 288	27x	3, 047	3. 68%
16	Italy, Rome	8, 007	26x	3, 089	3. 86%
17	Luxembourg	7, 654	26x	2, 943	3. 85%
18	Australia, Sydney	7, 250	23x	3, 182	4. 39%
19	**Taiwan, Taipei**	7, 112	64x	1, 117	1. 57%
20	Bermuda	7, 056	21x	5, 597	4. 76%

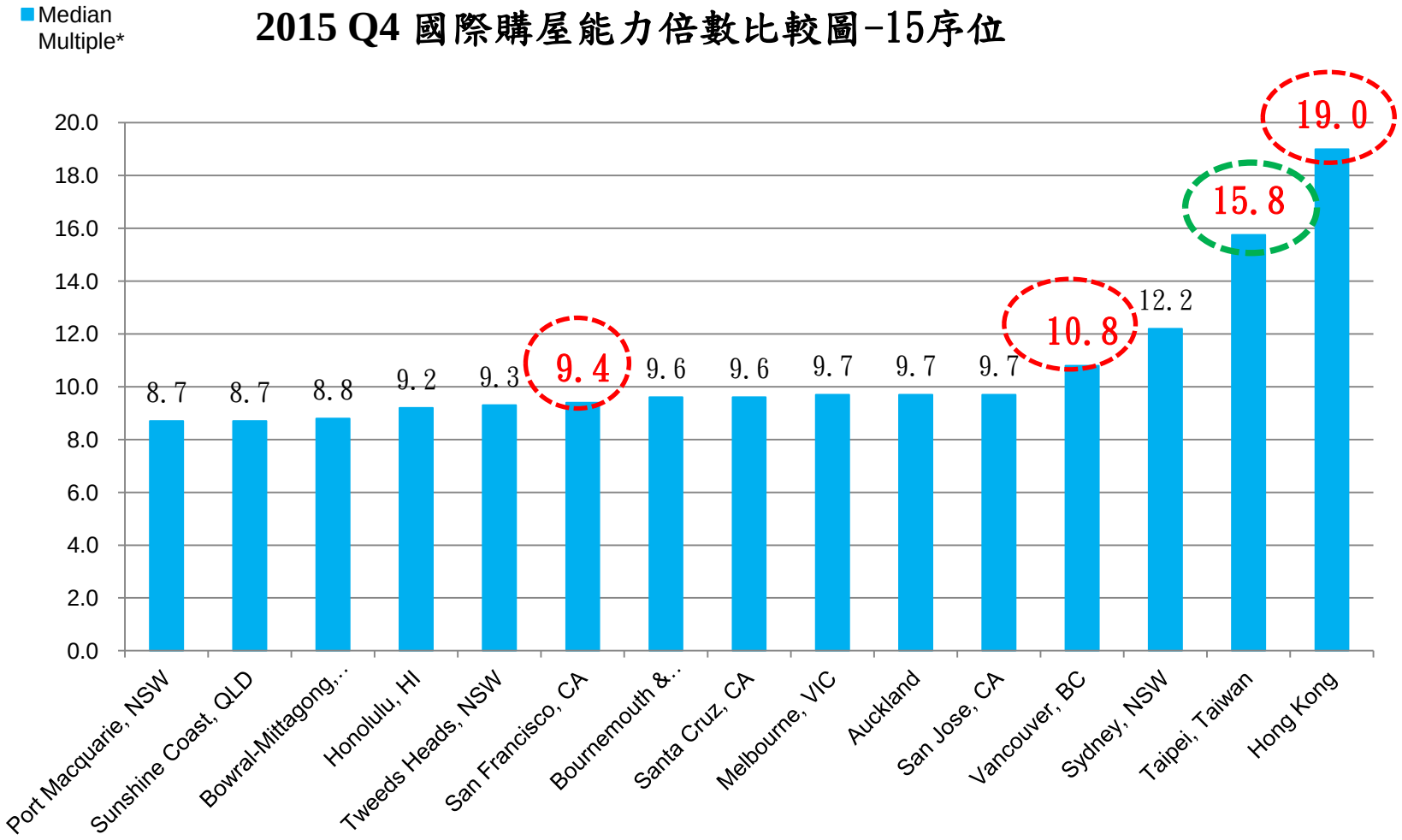
Rank countries by investment rating

source：Global Property Guide update:18/11/2015

排名	Country, City	Long Term Investment Rating	Gross Rental Yield (% per annum)	評語
1	Malaysia, Kuala Lumpur	★★★★☆	4.57%	Poor
2	Thailand, Bangkok	★★★★☆	5.13%	Moderate
3	Indonesia, Jakarta	★★★☆☆	7.05%	Good
4	Philippines, Metro Manila	★★★☆☆	7.51%	Good
5	Cambodia, Phnom Phen	★★☆☆☆	5.33%	Moderate
6	Hong Kong, Hong Kong Island	★★☆☆☆	2.82%	Very Poor
7	India, Mumbai	★★☆☆☆	2.22%	Very Poor
8	Japan, Tokyo	★★☆☆☆	5.02%	Moderate
9	Singapore	★★☆☆☆	2.83%	Very Poor
10	China, Shanghai	★☆☆☆☆	2.66%	Very Poor
11	Taiwan, Taipei	★☆☆☆☆	1.57%	Very Poor

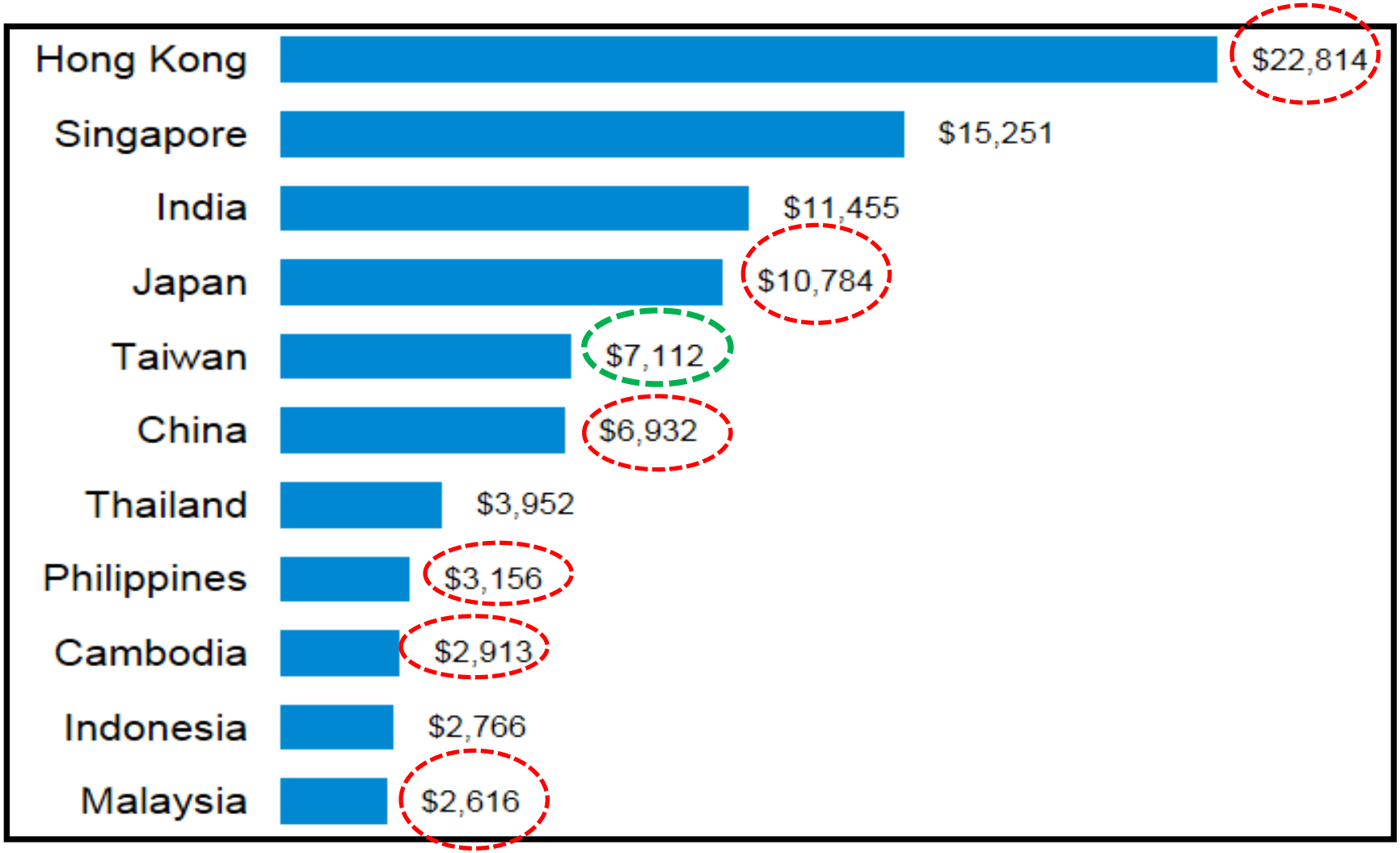
2015Q4國際購屋能力比較1-15序位

Source：整理自Demographia　Date:2015



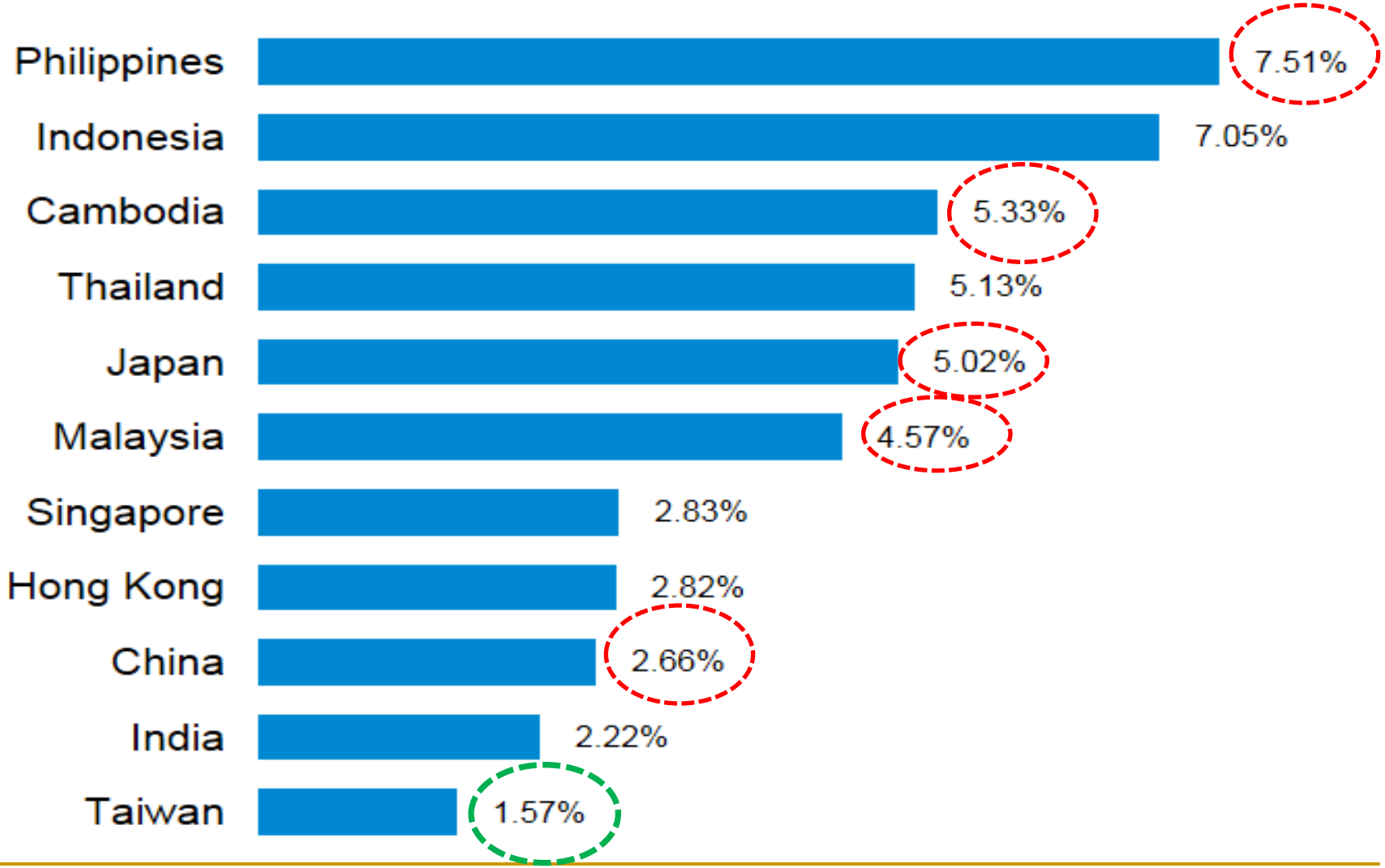
亞洲國家房地產價格(Sq. M. Prices)

資料來源：Global Property Guide　資料日期：20151117



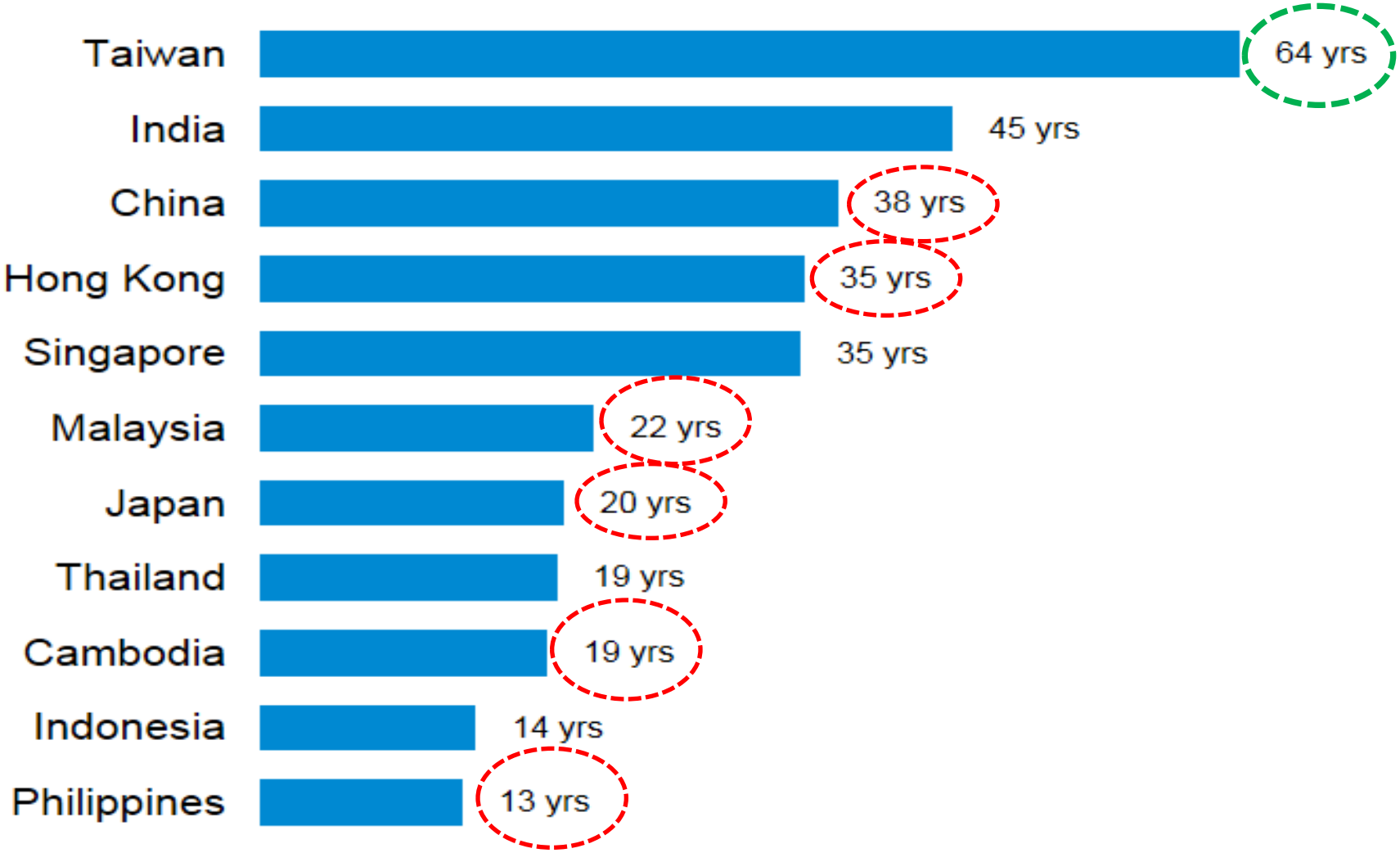
亞洲國家房地產 Rental Yields

資料來源：Global Property Guide　資料日期：20151117



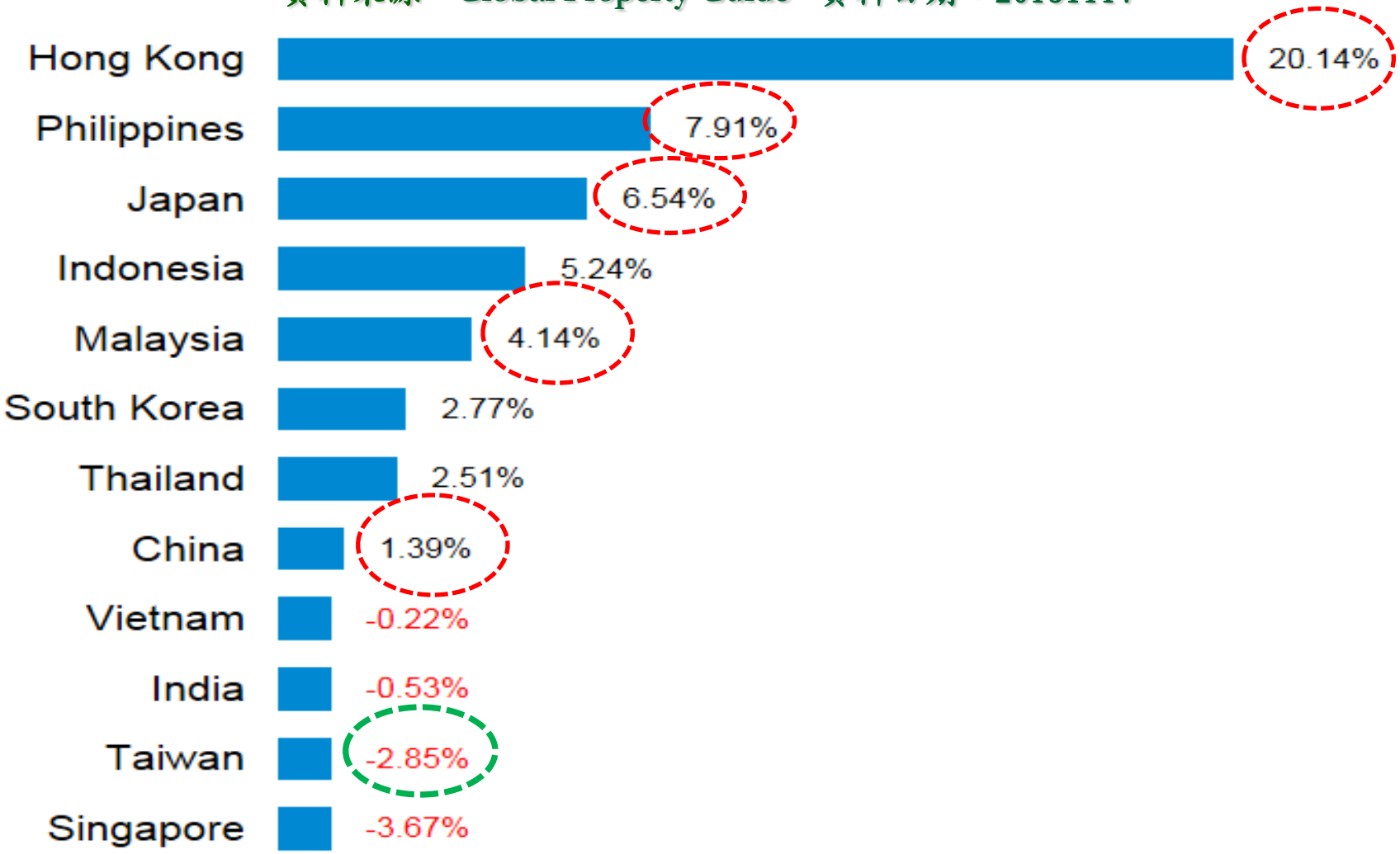
亞洲國家房地產Price/Rent Ratio

資料來源：Global Property Guide　資料日期：20151117



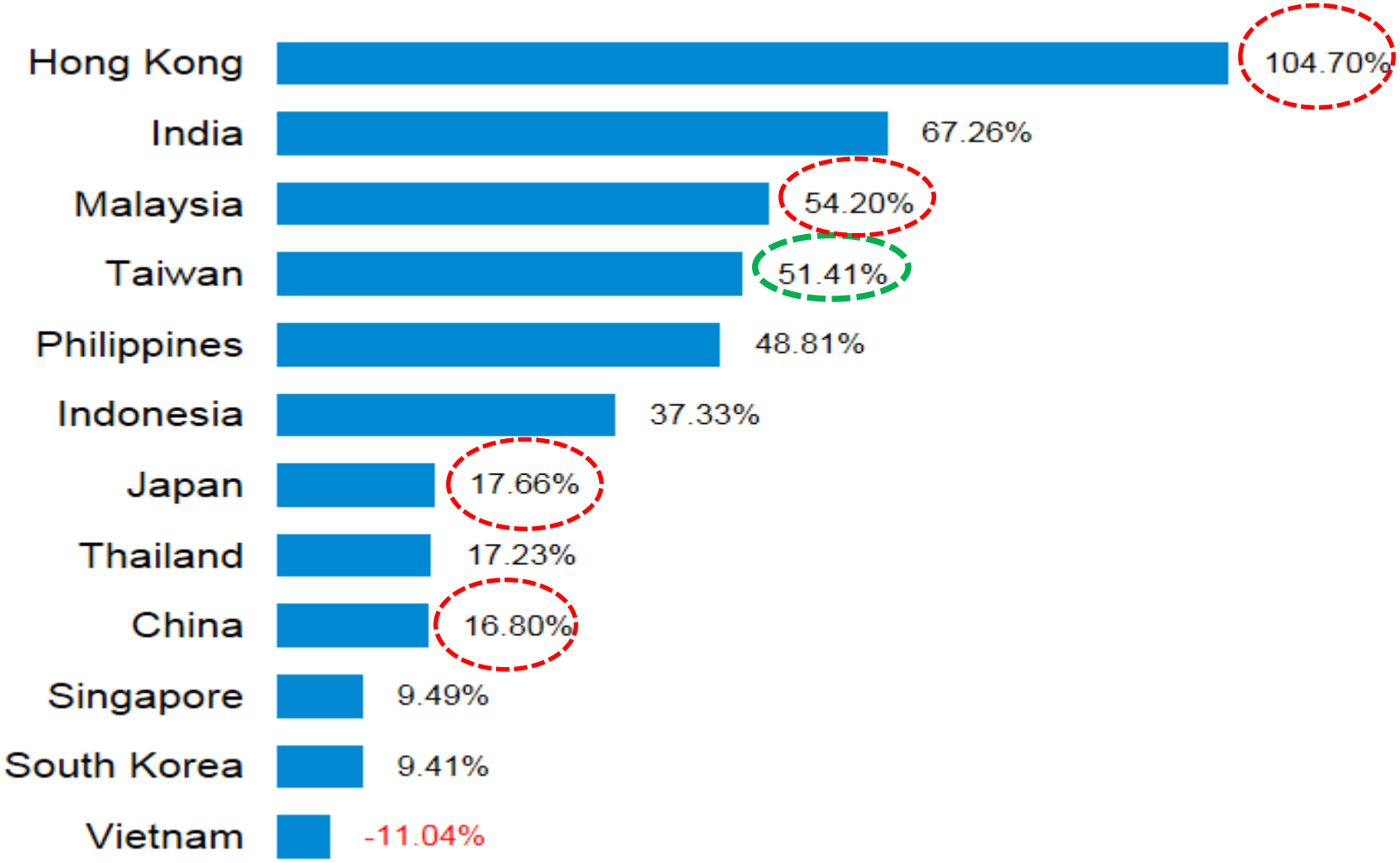
亞洲國家House Price Changes, 1 Year (%)

資料來源：Global Property Guide　資料日期：20151117



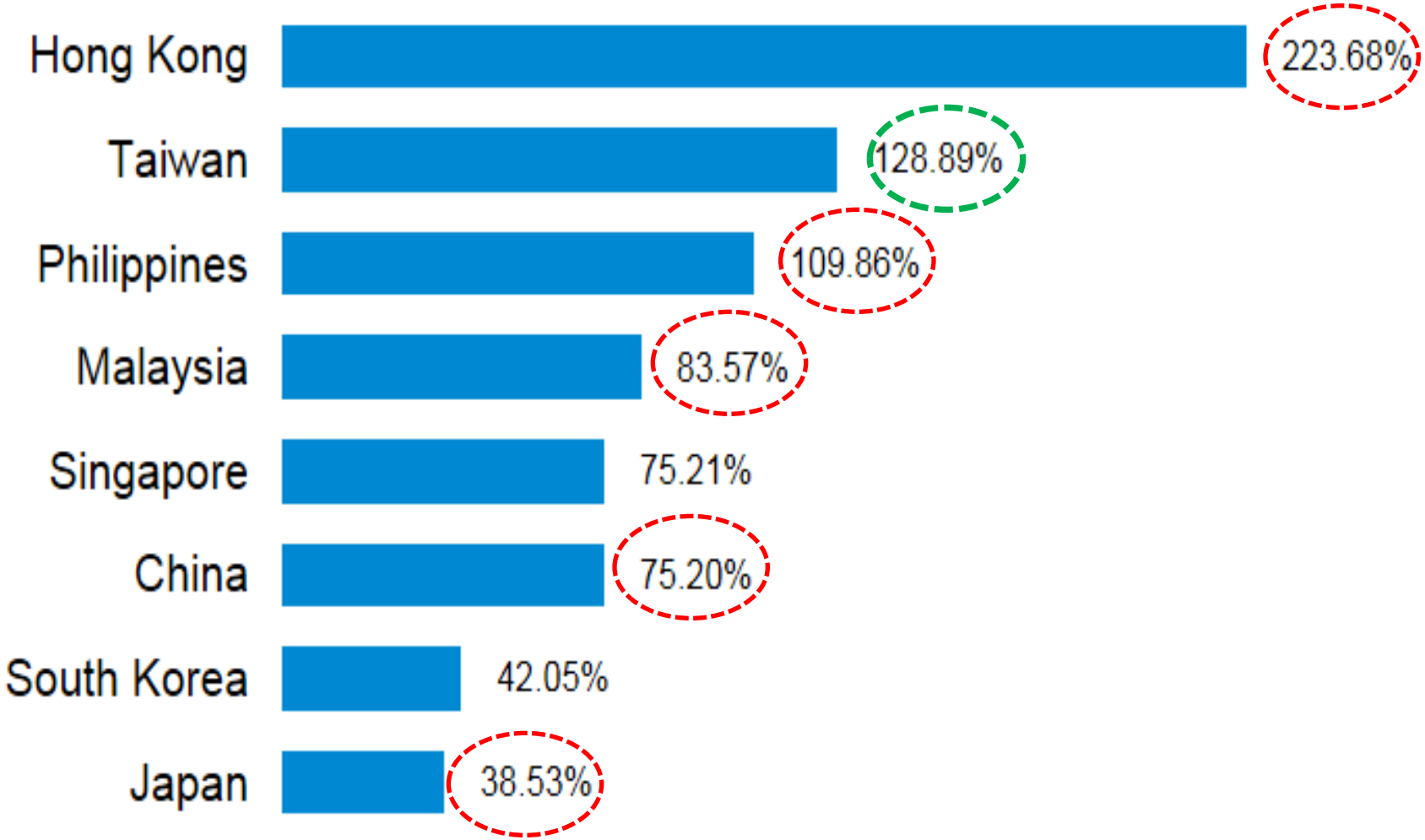
亞洲國家House Price Changes, 5Year (%)

資料來源：Global Property Guide　資料日期：20151117



亞洲國家House Price Changes, 10 Year (%)

資料來源：Global Property Guide　資料日期：20151117



歷史上三次房地產大泡沫
(Property Bubble)

1. 1926年：美國-引發華爾街股市崩盤，導致1930年代大蕭條

2. 1991年：日本-導致超過20年的經濟蕭條

3. 1997年：香港-導致17萬港人淪為百萬「負翁」

日本房地產泡沫經驗之啟示

1. 日本二戰後全力發展出口導向型經濟→1985年，日本成為全世界最大債權國，美國為最大債務國。

—2009年，中國為全世界最大債權國，美國為最大債務國。

2. 1985年簽訂「廣場協議」，9月1美元=250日元，1986年9月1美元=153日元，1987年為120日元。

—2010年人民幣升值？

3. 日幣大幅升值→地價連續5年呈現15%大幅上漲，同期間GDP年成長約僅5%左右。

—中國房地產價格走勢？

日本房地產泡沫經驗之啟示

4. 1989年住宅用地最高價-東京千代田區，1,200萬日元/平方公尺，當時匯價合9萬美元/平方公尺（約新臺幣每坪981.8萬元）；商業用地最高價－東京銀座，1991年曾創下6,000萬日元/平方公尺的世界記錄，以當時匯價合42萬美元/平方公尺（約新臺幣每坪4,582萬元）。

5. 1991至2005年，日本六大城市住宅用地價格平均下跌65%，商用土地價格暴跌87%→失落的十年(lostdecade)。

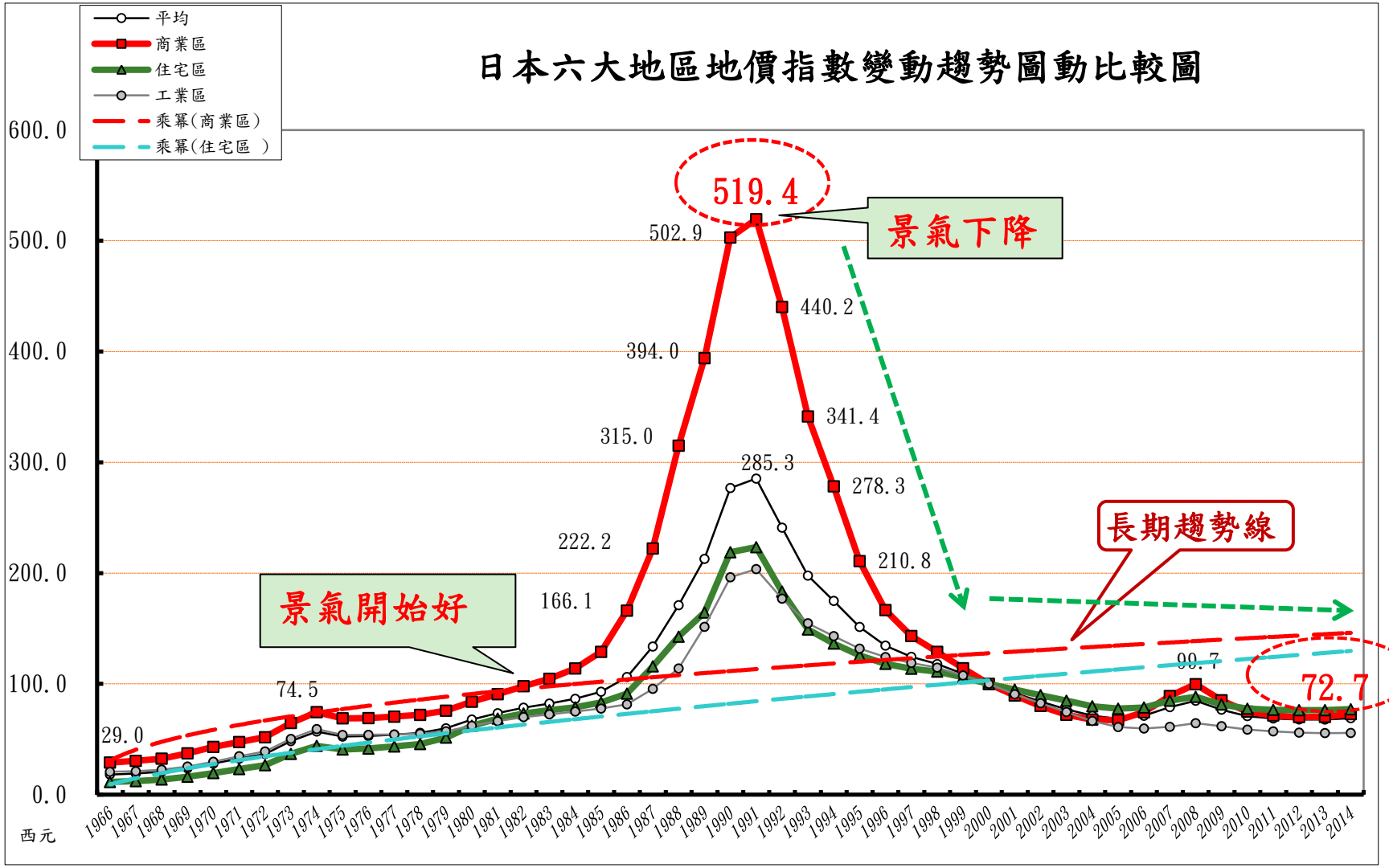
※1989年12月29日，東京股市創下38,915.87點（收盤）之最高紀錄（當日最高為38,957.44點）。*2003年4月28日為7,607.88點*。

※1990年2月10日台灣股價指數高達12,495.34點，惟當年10月1日亦大幅重挫至2,560.47點。

日本六大都市歷年地價與股價指數變動趨勢對照表

年度	商業區	漲跌幅（%）	住宅區	漲跌幅（%）	股價指數	漲跌幅（%）
1985	128.9	13.17（1985/1984）	83.2	5.5（1985/1984）	13,083（1985/12/27）	13.3（1985/1984）
1987	222.2	72.38	115.8	39.18	21,564（1987/12/28）	64.83
1989	394.0	77.32	164.4	41.97	38,915.87（1989/12/29）	80.47
1991	519.4	31.83	223.4	35.89	22,984（1991/12/30）	-40.94
2005	67.3	-87.04	77.6	-65.13	16111.43（2005/12/30）	-29.90
2010	75.0	11.44	77.6	0	10,292.63（2010/12/28）	-36.12
2011	71.5	-4.67	76.6	-1.29	8,455.35（2010/12/30）	-17.85
2012	70.1	-1.96	76.3	-0.39	10,395.18（2012/12/28）	22.94
2013	70.2	0.14	76.3	0	16,291.31（2013/12/30）	56.72
2014	72.7	3.56	77.1	1.05	17,450.77（2014/12/31）	7.12

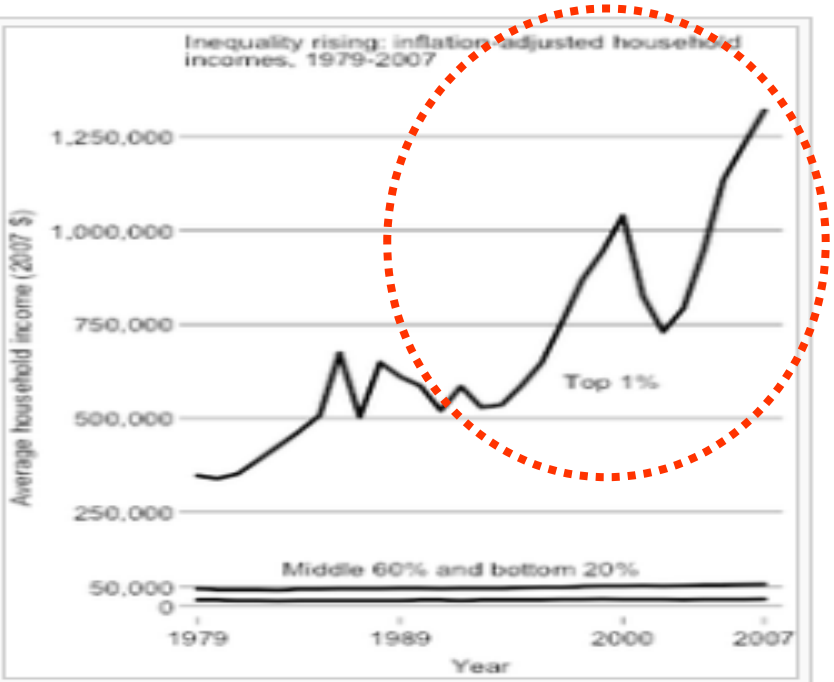
1966至2014年日本房價變動趨勢圖



Occupy Wall Street ： We are the 99%

Occupy Wall Street, two years on: we're still the 99%（2013年）

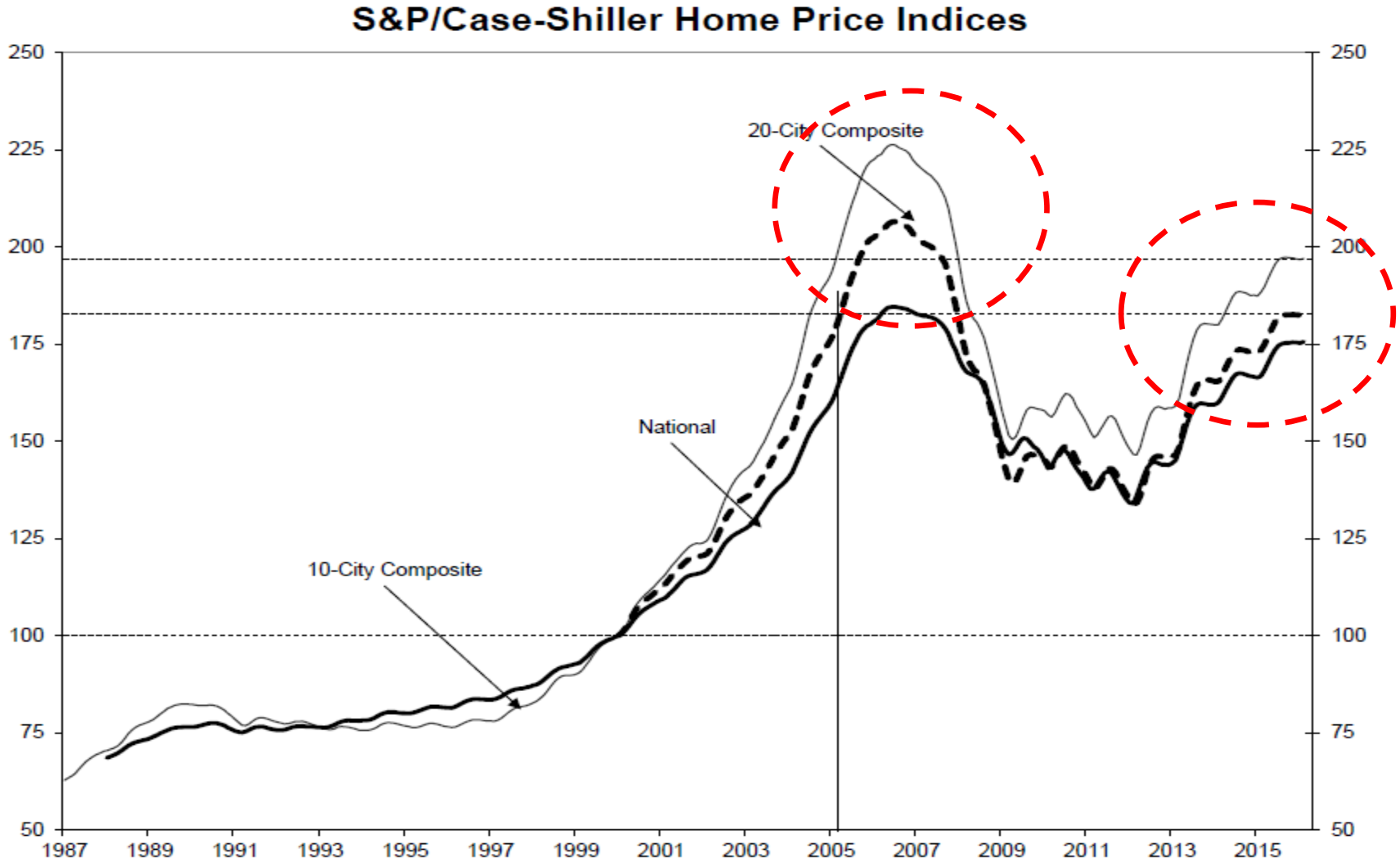
A chart showing the disparity in income distribution in the United States.[40][45] Wealth inequality and income inequality have been central concerns among OWS protesters.[46][47][48] CBO data shows that in 1980, the top 1% earned 9.1% of all income, while in 2006 they earned 18.8% of all income.[49]



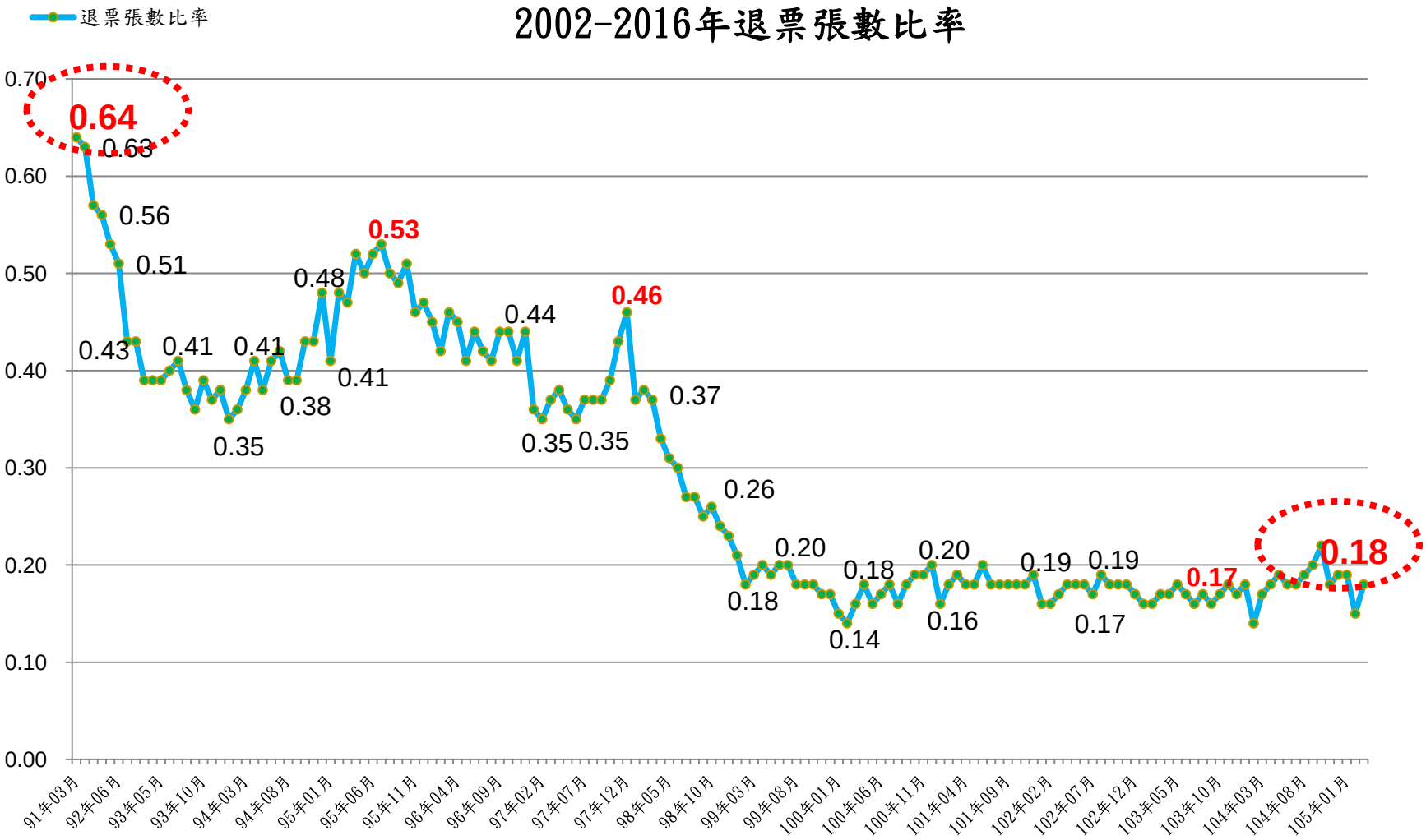
Graph showing changes in real US incomes in top 1%, middle 60%, and bottom 20% from 1979 through 2007.[15]

Case-Shiller Home Price Indices

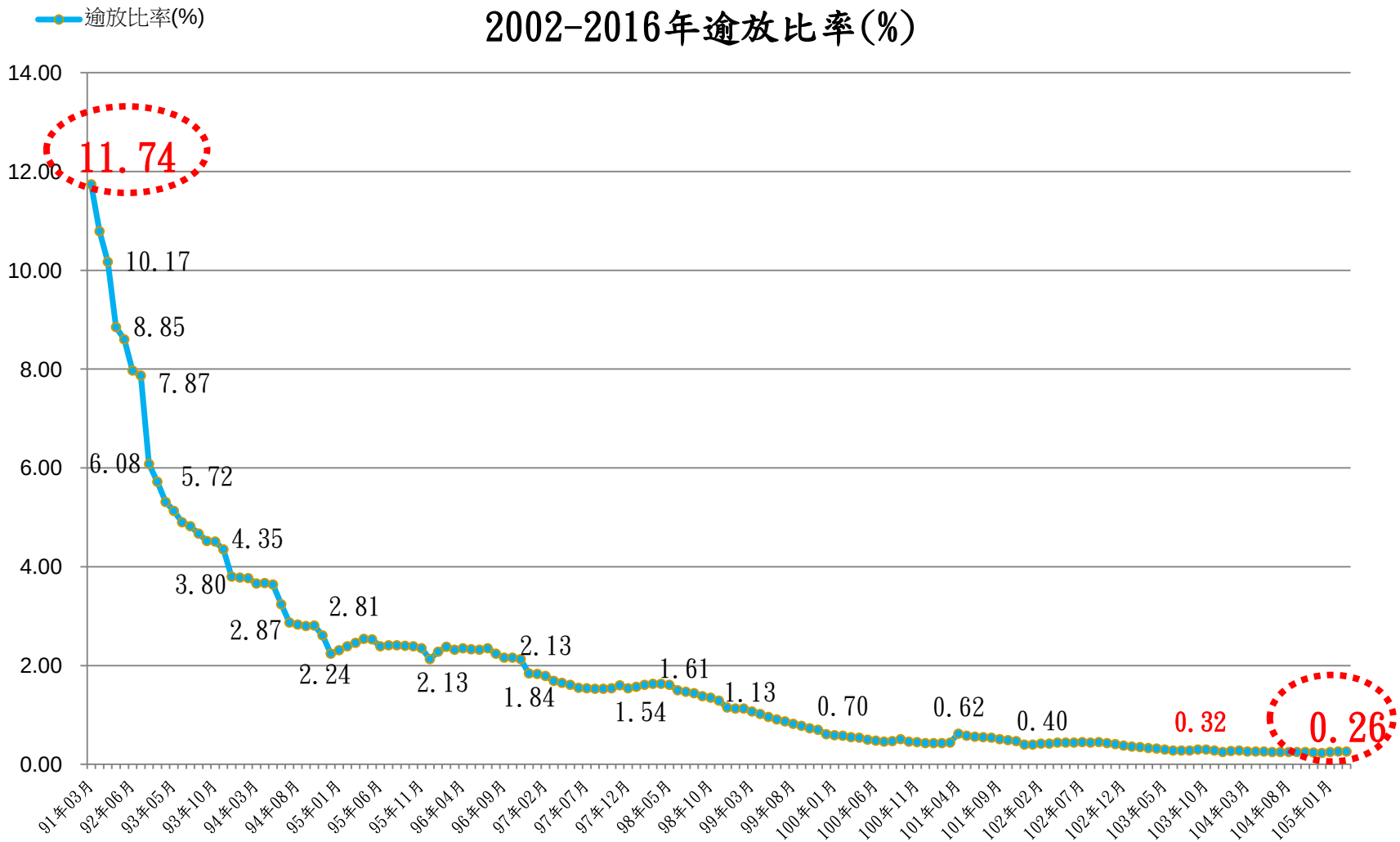
資料日期:26/4/2016



2002-2016年退票張數比率



2002-2016年逾放比率



報告結束

敬請指教

房地產會客室
若您有房地產買賣上的問題，或想了解各地房地產行情趨勢，可發郵件到rita8885.yen@moneyweekly.com.tw，或傳真(02)7725-0666，本刊將安排房地產專家為您答覆。
主持人：莊孟翰
淡江大學產業經濟系副教授、德明財經科技大學客座教授、中華民國不動產交易安全策進會第二、三屆理事長