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

探索房市景氣的「20個為什麼！」（一）

1. 為什麼央行鬆綁房貸又降息？
2. 為什麼建商不再持續購地？
3. 為什麼市場推案量會大幅萎縮？
4. 為什麼買賣移轉數量會驟減？
5. 為什麼投資客不再進場購屋？
6. 為什麼有錢人不再多買房子？
7. 為什麼看屋者眾，購屋者寡？
8. 為什麼廣告量驟減？
9. 為什麼購屋者寧願被沒收15%？
10. 為什麼代銷公司不再包銷？

探索房市景氣的「20個為什麼！」（二）

11. 為什麼建商自售、打折，還附贈家電、裝潢？
12. 為什麼房仲業也開始幫建商銷售新成屋？
13. 為什麼房仲業經營策略「轉售為租」？
14. 為什麼售屋看板廣告明示「租、售」皆可？
15. 為什麼房仲業要將觸角延伸至海外？
16. 為什麼地主戶售價愈賣愈低？
17. 為什麼承包商也有房子可賣？
18. 為什麼新成屋愈賣愈多？
19. 為什麼法拍屋漸呈增加趨勢？
20. 為什麼景氣驟降，還有100%完銷個案？

新政府4,000億社會住宅規劃概況

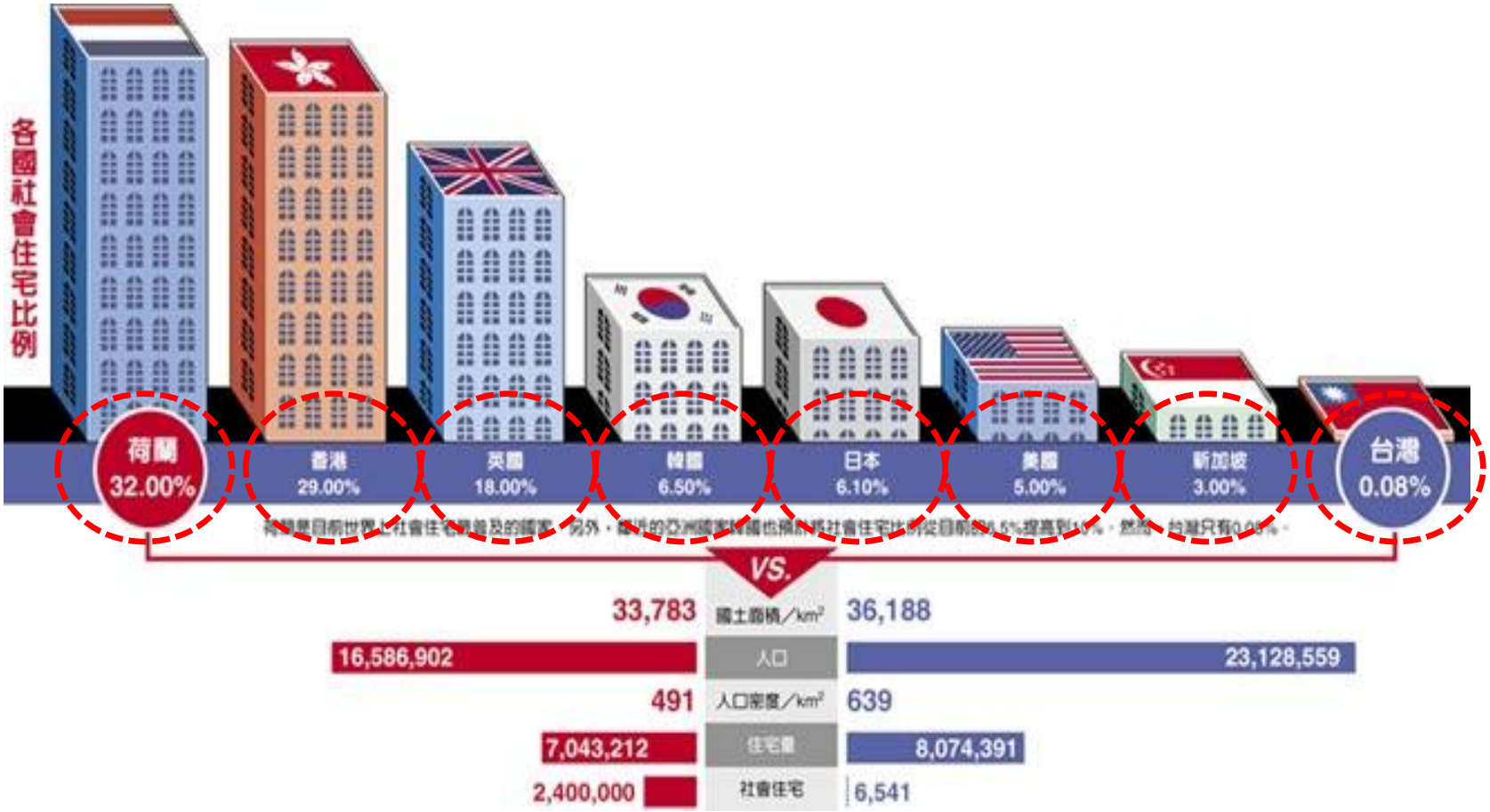
資料來源：中國時報

新政府4,000億社會住宅方案規畫概況

項目	內容
預計投入經費	分8年共投入4,000億
運作方式	成立自償性基金進行統籌
總戶數	20萬戶
每戶租金	每月1萬2,500元
每戶坪數	實坪20至25坪
土地	由中央及地方政府提撥
執行方式	屬意遴選建商合建，部分由建商壟斷出售，部分拿來作社會住宅租用
財務規畫重點	第8年為累積財務支出最高峰，為4,000億，接下來逐年遞減，第23年損益兩平、38年基金盈餘超過4,000億

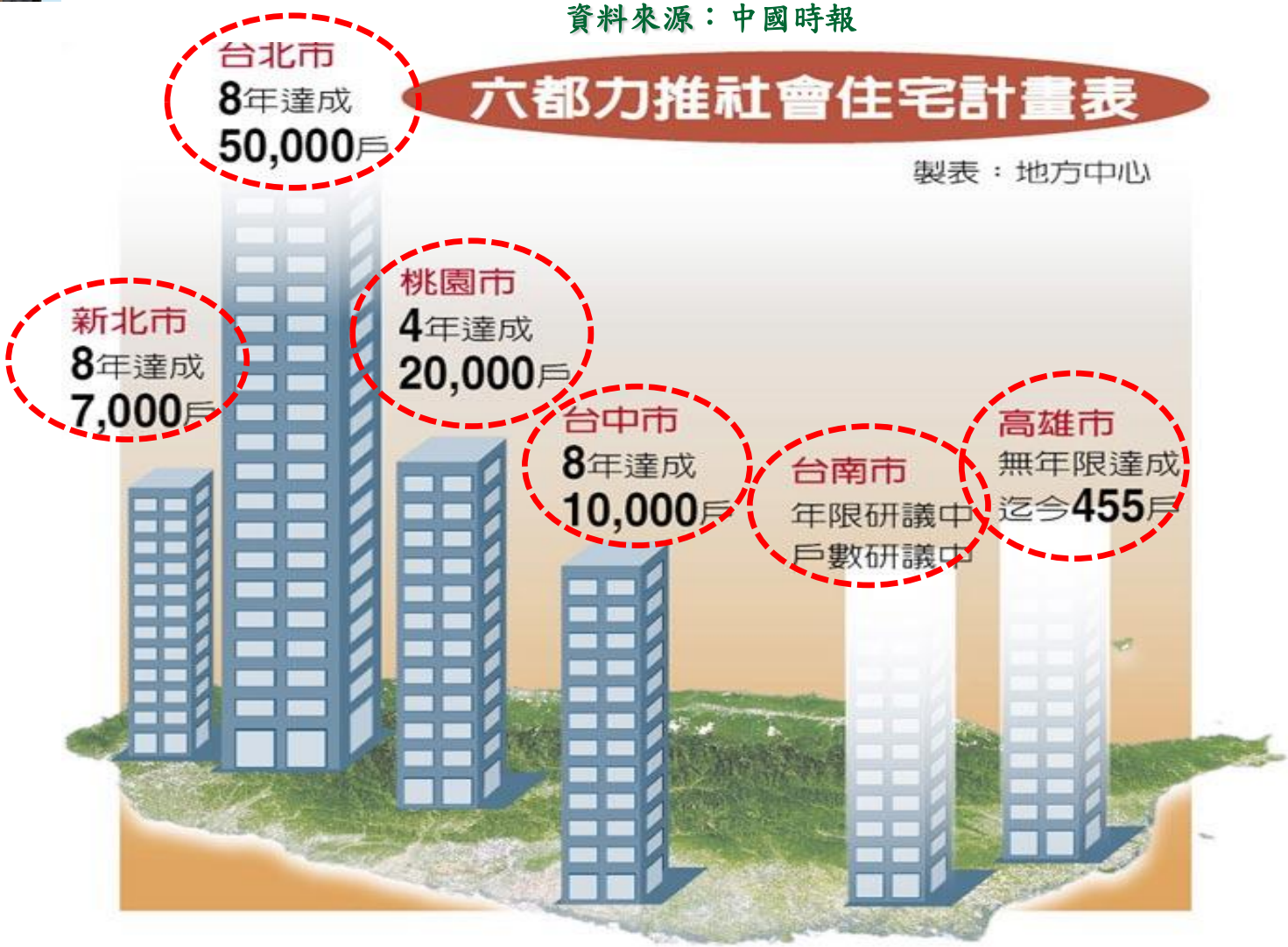
各國社會住宅比例

資料來源：中國時報



六都社會住宅計畫表

資料來源：中國時報



房價高漲、弱勢族群與社會住宅

1. **全台社會住宅**僅有6,397戶，占住宅總量僅**0.08%**。
2. **台北市社會住宅**比例為**0.64%**，新北市**0.02%**、高雄市（合併後）為**0.03%**。
3. 先進國家，新加坡的社會住宅比率8.7%、高房價的**香港**更高達**29%**、**荷蘭34%**、英國20%、丹麥19%、芬蘭18%、瑞典18%、歐盟平均14%、美國6.2%、日本6.06%。
4. 配合**都市計畫變更**、**市地重劃**、**區段徵收**、**都市更新**、**聯合開發**取得社會住宅用地，藉以幫助弱勢族群。

未來台灣社會問題三大根源

1. 少子化：

台灣總生育率從2009年的1.03驟降至2010年0.895，跌破0.9大關，-全球生育率最低國家，2012年1.27(龍年)，

2014年1.16。

2. 老年化：

2014年65歲以上老年人口共計2,808,690人，占總人口23,433,753人之11.99%

3. M型化：

所得最高5%：最低5%

1998年：32.74倍　　2008年：65.32倍

2009年：75.08倍　　2010年：93.87倍

2011年：94.84倍　2012年：85.21倍　2013年：99.39倍

2012年：最低5%：5.3萬元，最高5%：451.6萬元

2013年：最低5%：4.4萬元，最高5%：437.3萬元

高房價與區域生活圈之建構

2014年底，台灣總人口23,433,753人

1. **北部區域**10,528,933人，占45.20%
2. **中部區域**5,798,112人，占24.89%
3. **南部區域**6,408,617人，占27.51%
4. **東部區域**557,862人，占2.39%

由此不難了解，人口過度集中北部所衍生之居家環境等種種問題，因此，**未來六都更應積極建構獨立自主的區域生活圈**，以期全面提升生活品質。

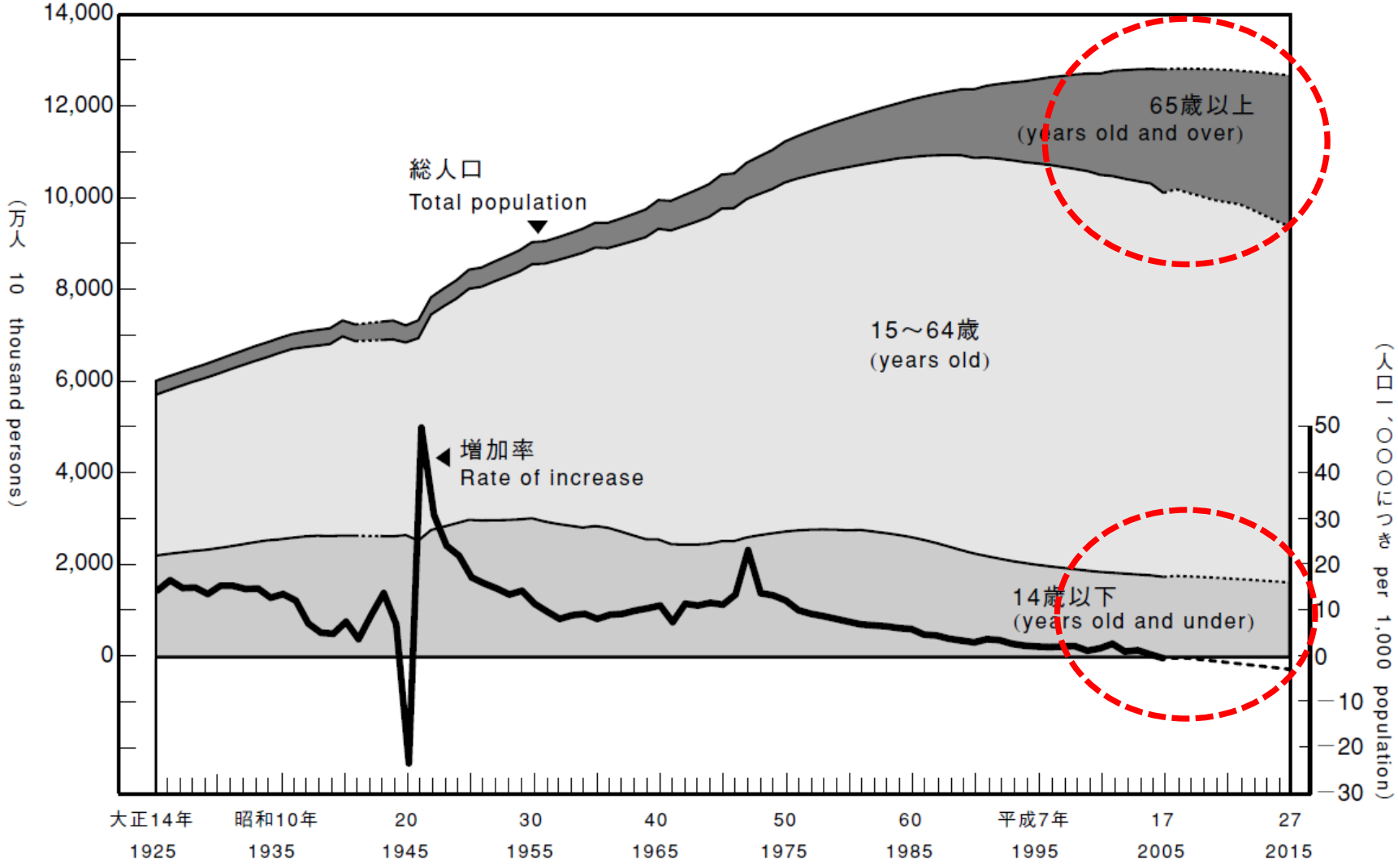
人口推計與人口老化問題

根據國發會所發布之民國150年人口推計：

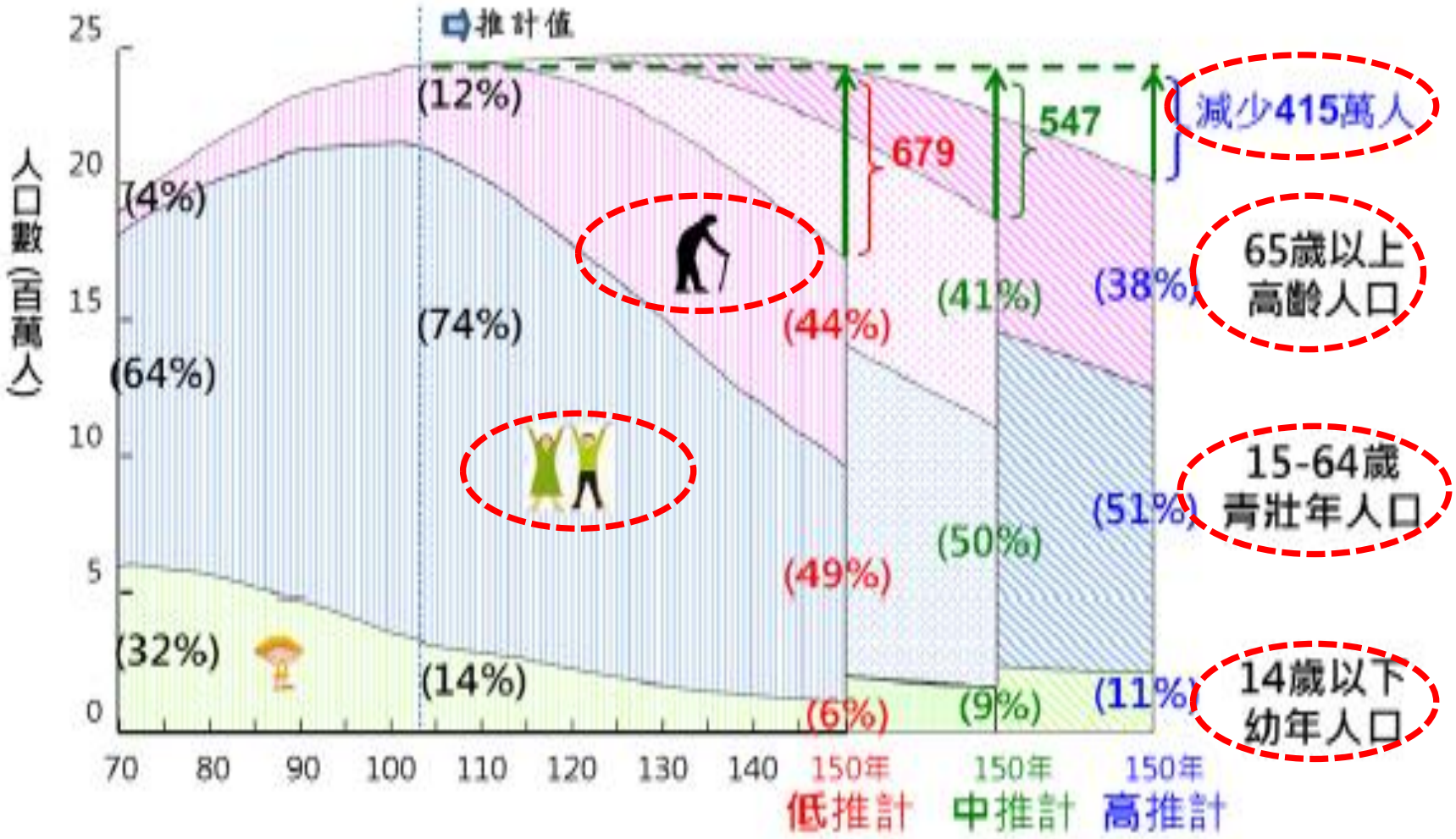
1. 高推計：
   1,927.4萬人，65歲以上老年人口比例38.2%
2. 中推計：
   1,795.2萬人，65歲以上老年人口比例41%
3. 低推計：
   1,662.8萬人，65歲以上老年人口比例44.2%
4. 未來不僅老人照護問題愈來愈多，公共設施或居家之無障礙空間需求亦將有增無減。

1925-2015年日本總人口推移

資料來源：日本總務省統計局



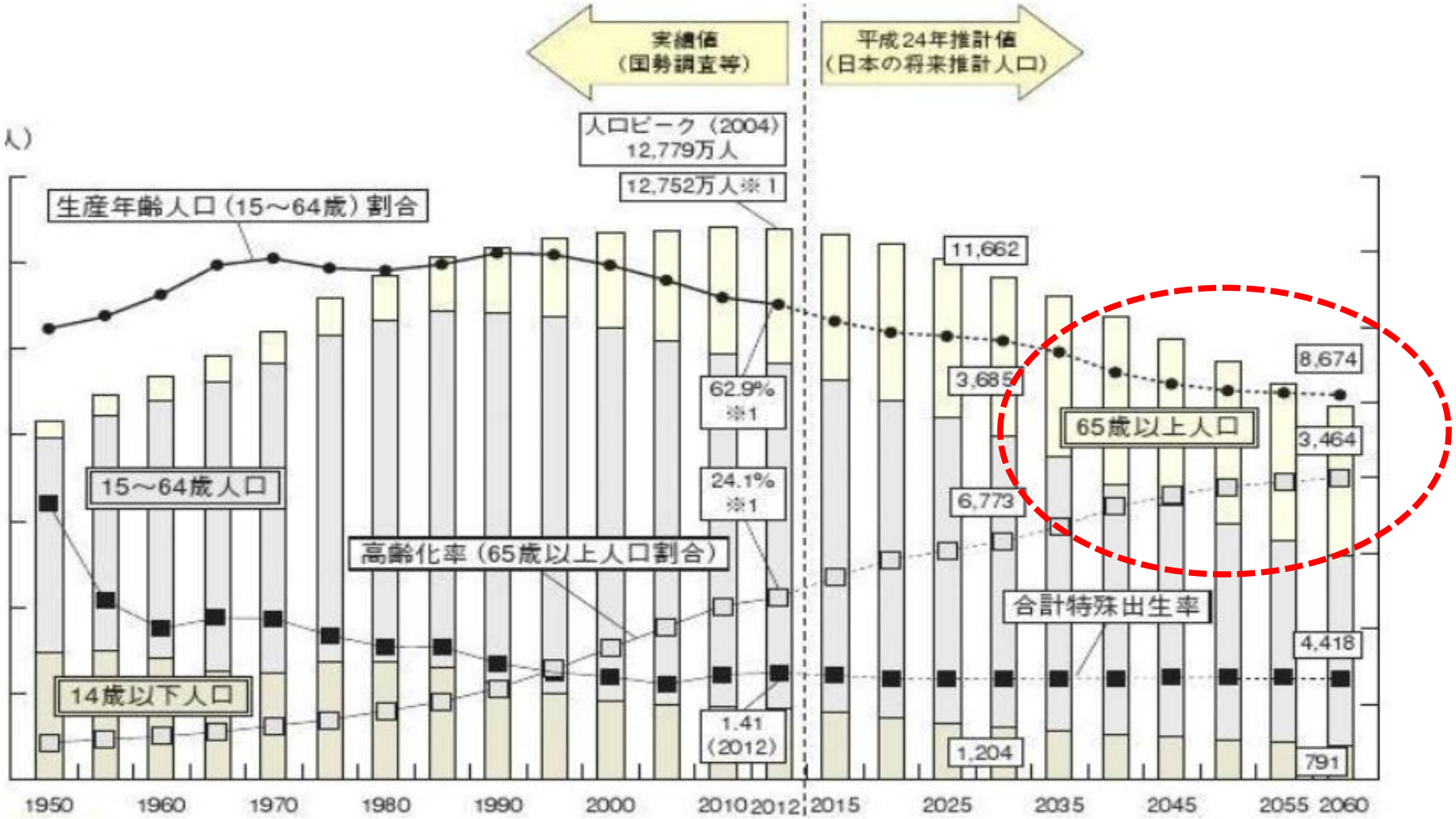
人口推計-三階段人口年齡結構變動趨勢 資料來源：國發會



1925-2015年日本總人口推移

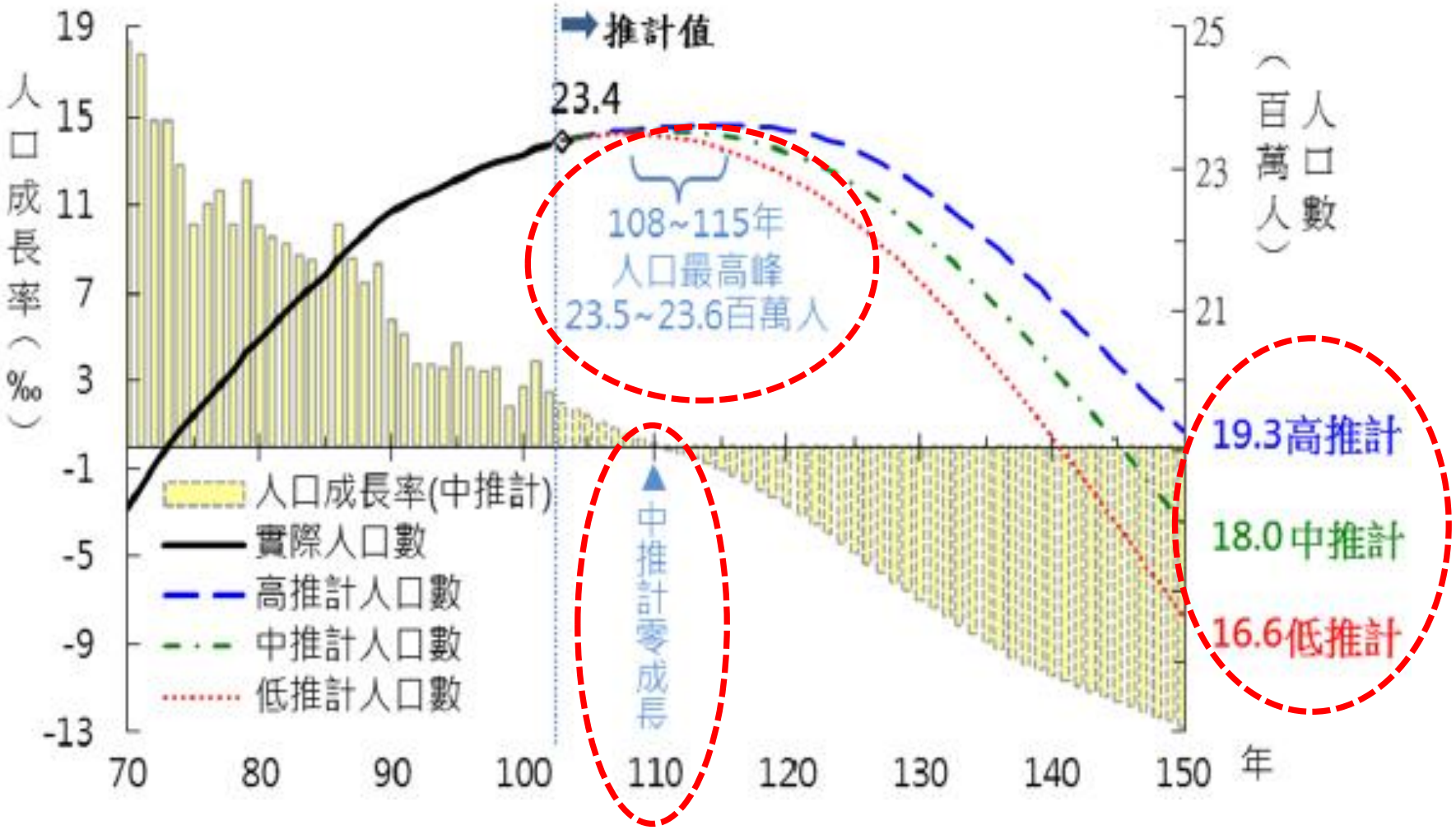
資料來源：日本總務省統計局

2011年65歲以上23.3%, 2060年40%



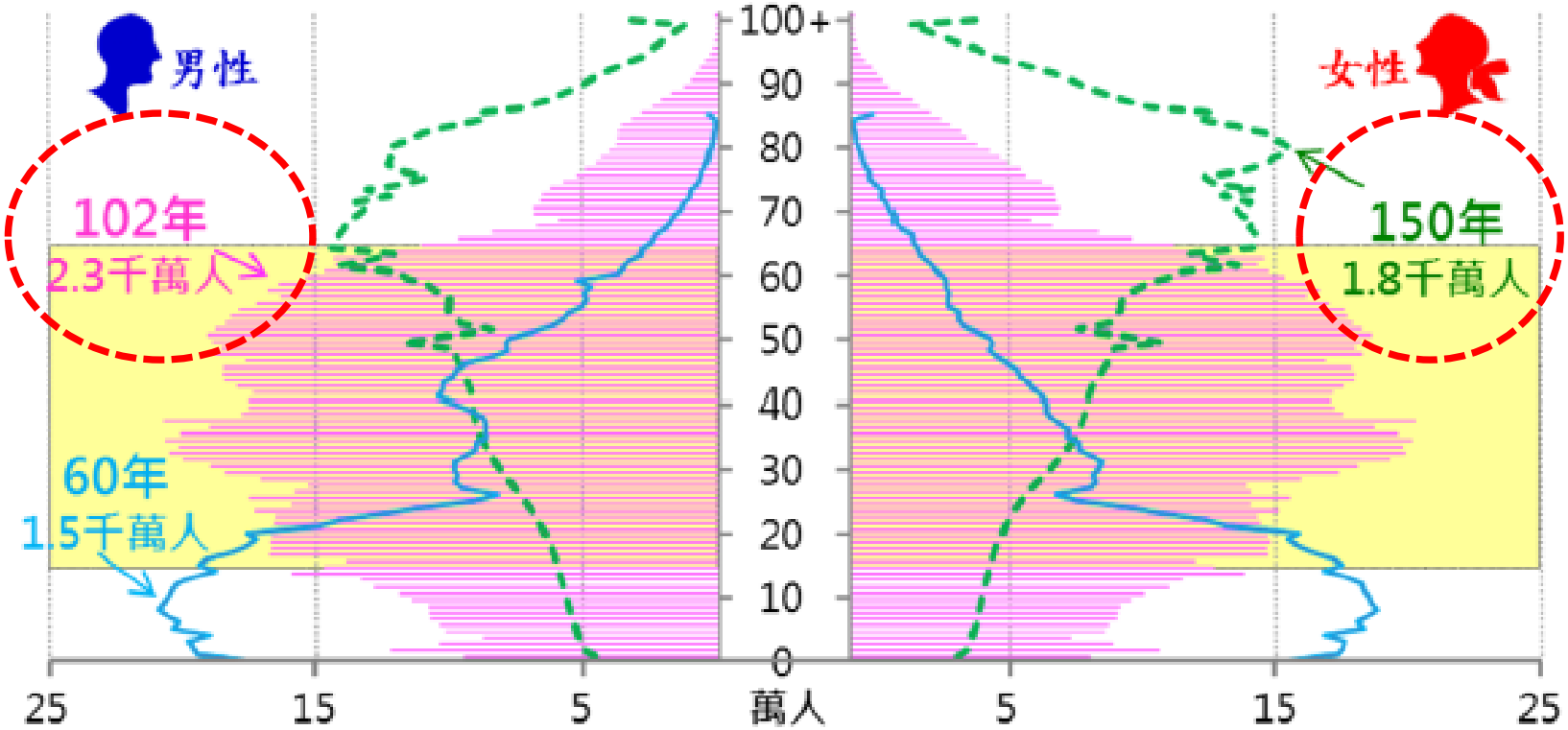
人口推計-總人口成長趨勢-高、中及低推計

資料來源：國發會



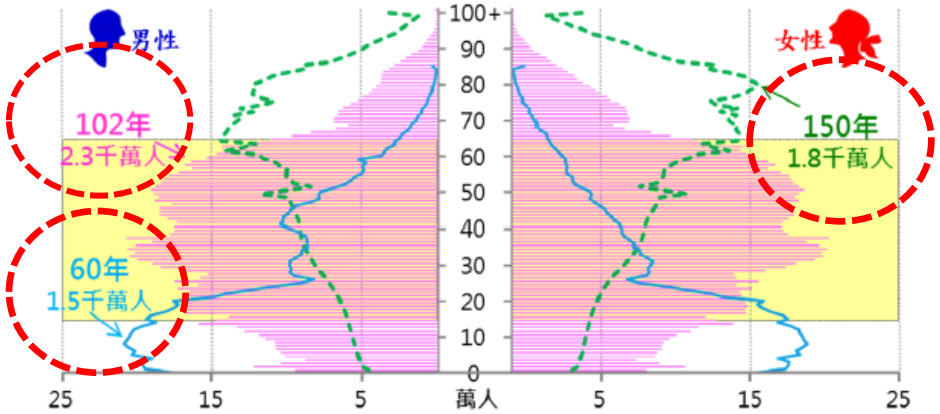
人口推計-60、102 及150 年人口金字塔－中推計

資料來源：國發會

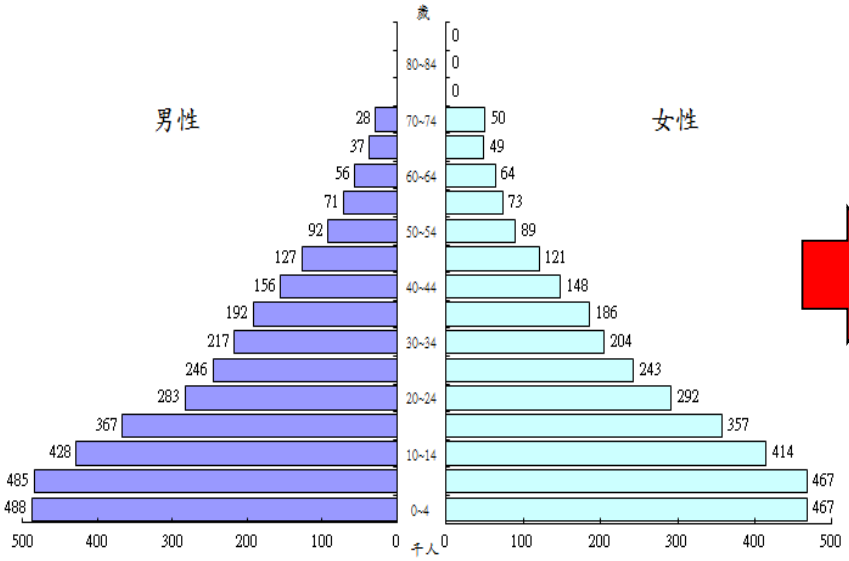


人口金字塔-民國36，102年

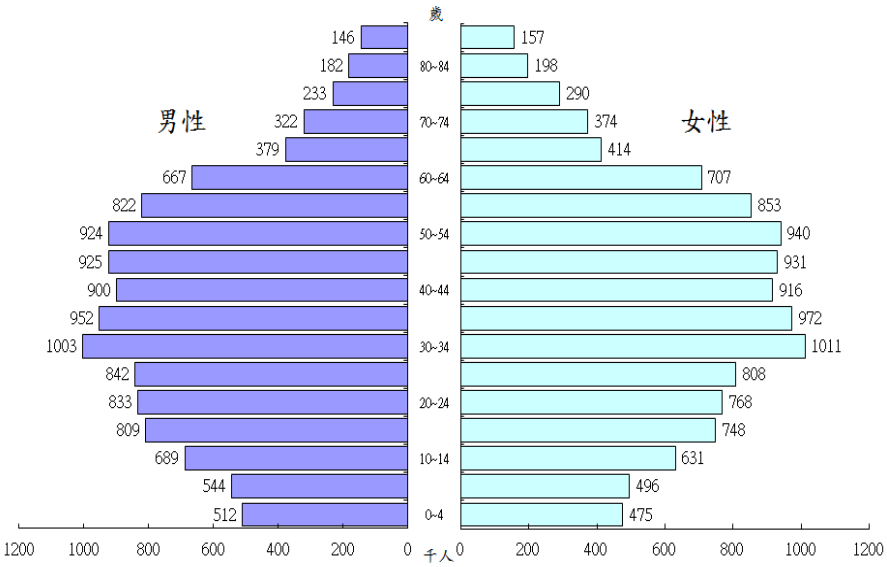
資料來源：內政部



36年人口年齡分布結構



102年人口年齡分布結構



未來台灣社會問題三大根源

1. **少子化**：

台灣**總生育率**從2009年的1.03驟降至2010年0.895，跌破0.9大關，-**全球生育率最低**國家，2012年1.27(龍年)，

2014年1.16。

2. **老年化**：

2014年**65歲以上老年人口**共計2,808,690人，占總人口23,433,753人之11.99%

3. **M型化**：

所得最高5%：最低5%

1998年：32.74倍　　2008年：65.32倍

2009年：75.08倍　　2010年：93.87倍

2011年：94.84倍　2012年：85.21倍　2013年：99.39倍

2012年：最低5%：5.3萬元，最高5%：451.6萬元

2013年：最低5%：4.4萬元，最高5%：437.3萬元

1980-2010年空屋調查統計

年度	空屋數（戶）	空屋率（%）
1980年	479,839	13.09 %
1990年	674,317	13.29 %
2000年	1,228,798	17.62 %
2010年	1,560,355	19.3 %

2010年全國主要縣市空屋數量

1. 台北市：13.4%，122,907戶
2. 新北市：22.%，328,713戶
3. 基隆市：25.2%，40,884戶
4. 桃園市：21%，153,722戶
5. 台中市：21.1%，198,962戶
6. 台南市：19.6%，126,062戶
7. 高雄市：17.6%、176,184戶

※北台灣：69.28萬戶

約占全台空屋156萬戶之44%

社會住宅政策推動之基本認知（一）

1. 儘速完成**大台北生活圈**交通建設，此外，六都應各自建立**獨立自主生活圈**，俾免人口與產業過度集中北部地區，衍生更多的社會問題。
2. 以整體住宅政策，並兼顧**高自有率**、**高空屋率**與**都市更新**之實際需要，進行綜合評估、規畫，俾免全國各地大興土木，徒增大量空屋。
3. **少子化、老年化**趨勢將促使未來住宅需求逐漸減弱，在當前大量空屋之前提下，社會住宅之興建宜緩和漸進，不必急於一時；而更重要的是**嚴格控制房價**。
4. 以租稅手段促使大量空屋釋出，俾免大量興建社會住宅，徒增閒置資產，而又**排擠其他社福資源**。

社會住宅政策推動之基本認知（二）

5. 應以「**興辦**」為主，而非「**興建**」，此外，除**租金補貼**之外，在協助中低所得階層首購過程之「**中繼住宅**」階段，亦可將房貸延長至**30年**，以拉近房貸本息與租金支出之差距。
6. **中央與地方應密切合作**，務必**公權力與公信力同時並進**，此外，應建構多元推動機制，中央政府僅負責擬定計畫，未必要直接介入。
7. 不論國公有土地，均為全民所有，為達成公共利益目的，應優先**無償撥用**；退而求其次，亦可考慮**以公告土地現值價購**。
8. 應以**地上權**觀念取代所有權，讓年輕人可以較低房價購屋，新加坡模式可供參考；2014年5月景美捷運站附近之「華固新天地」地上權70年，售價約**市價六成**，即是成功的開發案例。

社會住宅政策推動之基本認知（三）

9. 容積係屬公共財，應予靈活運用，並積極建構**容積獎勵回饋**制度。

10. 社會住宅之興建應以**雙北市為主**，其他縣市則側重租金補貼與購屋貸款利息補貼，不必急於大量興建，因桃園以南空屋量大，不僅房價較低，租金也較低。

11. 在**捷運三環三線**沿途適度興建「**中繼住宅**」，此外，亦可以購屋貸款利息補貼方式幫助年輕人先達成首購「中繼住宅」之第一步，日後再自行換屋，此一方式亦可兼顧「下濾作用」之經濟效益。

12. 鼓勵**地主與建商合作**，主動提出興建計畫，當年之**勞工住宅模式**亦可參考改良，英國經驗可供參考，一方面既可兼顧建物與居住品質，另亦可免除日後維修與管理維護所衍生之種種困擾，主要原因在於交屋後結構體由建商保固15年，管理維護則交由社區管理委員會自行管理。另外，歐洲亦有不少**住宅合作社**參與社會住宅政策之推動。

社會住宅政策推動之基本認知（四）

13. 土地儲備：大台北生活圈之大台北捷運、機場捷運與桃園捷運沿線，尤其是大台北捷運三環三線沿途，可經由都市計畫變更、地目變更或區段徵收等方式，大量儲備土地，香港模式可供參考。

14. 利用學校預定地開發兼顧學校、社會住宅、老人住宅、停車場等多功能用途之都市再生規畫構想，日本東京「戶越台老人住宅」多功能開發案可供參考。

15. 將合宜住宅予以改良，運用「無中生有」策略，提供廉價住宅。

16. 應將房地合一實價課稅所增加之稅收全數挹注於社會住宅公共基金，以加速社會住宅政策之推動。

從「三十年頂峰論」看經濟與房地產

1. 日本：一九六〇到一九九〇年代，三十年間每年約10%經濟成長，創下「日本戰後經濟奇蹟」與「日本第一」→股市、房市金錢遊戲→失落二十年。
2. 台灣：1966年高雄成立加工出口區→出口大國，1966至1996年三十年間，平均經濟成長率超過9%→金錢遊戲、產業外移→經濟↓。
3. 台灣：1979年制定「十年經濟建設計畫」→發展科技產業→1980年設立新竹科學園區，產業發展漸偏向電子資訊業，傳統製造業大量出走。
4. 中國：一九七八年鄧小平推動改革開放，創立經濟特區→大量吸納台灣釋出的傳產製造業資金、人才與技術→外資大量湧進→世界工廠。三十年間，每年約10%的成長率→世界第二大經濟體。
5. 海外生產比例：1999年12.24%，2014年52.6%。2015年1-11月：54.9%

台灣豪宅市場之緣起－電子產業興起

1. 1980年聯電首開員工認股
2. 1997年電子產業員工分紅已遠超過其他各行各業
3. 1997年總計有44家上市電子公司撥發員工股利，股數高達3億8,477萬股，市值超過492億元

科技業配股神話→「電子業新貴客」。

4. 1990年代，臺灣房地產雖仍處於不景氣階段，惟電子業新貴客卻大量購買新竹科學園區附近，動輒千萬元以上的高級住宅
5. 台北市大安區房價亦逐漸由每戶3,000萬元→5,000萬元→8,000萬元→1億元以上。
6. 2007年台北市豪宅推案量高達1,000億元，平均單價超過70萬元。

美國的社會階層與住宅需求

1.上上層 (Upper Uppers) (約1%)	社會菁英，常繼承龐大財富，且具顯赫背景家族，擁有一戶以上大宅院，喜歡購買**炫耀性財貨**，例如珠寶、古董、**豪宅**、頂級轎車等，其消費行為常為其他階層所模仿。
2.上下層 (Lower Uppers) (約2%)	在職業或事業中獲得豐厚收入及財富，喜歡購買象徵**身分地位**的產品，例如**高級住宅**、遊艇、游泳池和高級轎車。
3.中上層 (Upper Middles) (約12%)	專業人員、中小企業主或公司經理，是**高級住宅**、服裝、傢俱、和家電的主要市場，希望擁有一戶**優雅的房子**可以接待朋友或同事。
4.中下層 (Lower Middles) (約30%)	包括白領階級、灰領階級以及藍領階級，希望購買**舒適的房子**，常親自製作飾品、傢俱予以佈置，穿著整齊、清潔，而非表現高度風格。
5.下上層 (Upper Lowers) (35%)	係社會階層最大的一群，包括工廠中技術及半技術的藍領階層，其追求尊重的最大驅力為安全，亦即「保護他們所擁有的」。
6.下下層 (Lower Lowers) (約20%)	社會最底層，包括沒有受過良好教育和沒有技術的勞工，很多人失業或靠社會救助維生，他們的**住宅在標準以下**，且常位於**貧民區**。

2014-2015年台積電與鴻海營運概況

一. 台積電:(僑外資77.17%). 77.17%(2015)

1. 資本額:2,593億元. 2,593億元(2015)
2. 營收:7,628億元. 8,435億元(2015)
3. 稅後淨利:2,639億元. 3,066億元(2015)
4. 稅後淨利:34.6%. 36.3%(2015)

二. 鴻海:(僑外資48%). 48%(2015)

1. 資本額:1,515億元. 1,564億元(2015)
2. 營收:4兆2,132億元. 4兆4,821億元(2015)
3. 稅後淨利:1,305億元. 1,469億元(2015)
4. 稅後淨利:3.14%. 3.35% (2015)

從臺灣工業化的經驗「雁行理論」探討豪宅客源

農產品 (50年代) ➡

輕工業 (60年代) ➡

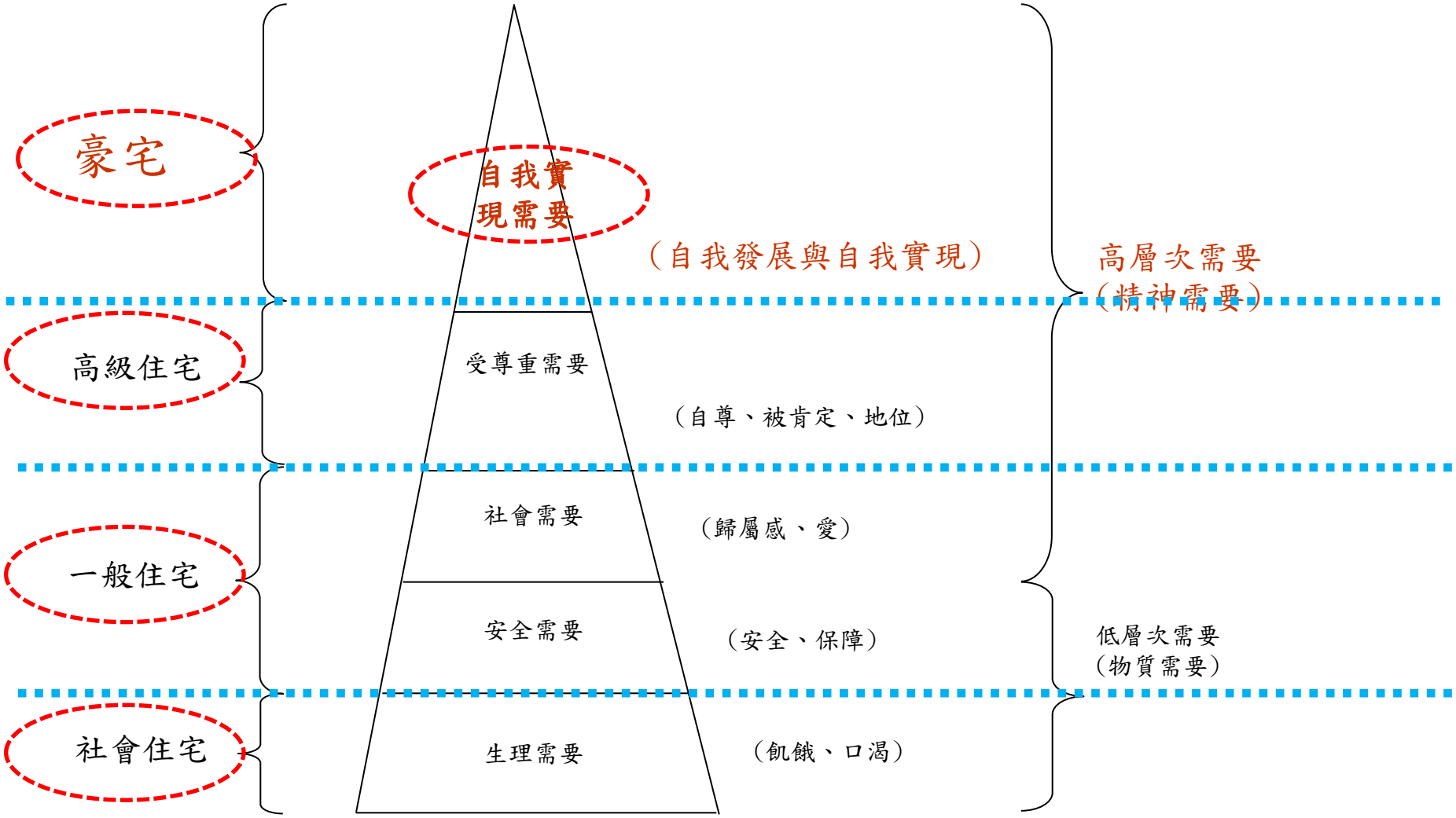
重工業 (70年代) ➡

資訊工業 (80年代) ➡

半導體工業 (90年代) ➡

生物科技與奈米科技 ➡
(2000-2010)

Maslow需要層級理論



台北市捷運聯合開發制度新舊制比較

舊制	項目	新制
1次	鑑價方式	2次
取得建照的時間為「鑑價基準日」，投資人與地主訂定權益分配比例，雙方依此分配樓地板面積。	流程	取得建照為「鑑價基準日」，投資人計算所得利潤，與地主訂定權益分配比例；取得使照後，就投資人分回的樓地板面積再度鑑價。
最有利標	決標方式	價格飆
投資人獲利較高，較不受限成本，有利規劃產品。	優點	降低評選過程中人為操控的空間，增加地主獲利「 」
投資人與地主有利益衝突，且建物落成後價格可能產生落差。	缺點	投資人獲利減少，降低投資意願。

重談權益分配的捷運聯開案一覽

聯開案名稱	捷運站	得標廠商	重談權益分配內容	進度	坪數	總銷金額（億元）
希望城市	蘆洲站	捷運都會	分回住屋比例	已完工，取得使用執照	40～130	170
冠德捷世	菜寮站	冠德建設	分回住屋比例	已完工，取得使用執照	22～23	23
敦南捷境	辛亥站	祐益建設	分回樓地板面積比例	興建中	26～51	50
內湖交11	內湖站	潤泰創新	分回樓地板面積比例	興建中	17～60	60

台灣赴港銷售建案概況 資料來源：住展雜誌

類別	公司名稱	代表建案	預估總銷金額（億元）
建商	遠雄建設	中和左岸系列、遠雄九五等	500
	富旺建設	世界之翼等	100
	大隱開發	馥人灣系列等	62
	中華工程	陶朱隱園	315
	豐泰地產	富邦豐泰	55
	總太建設	總太雍河	22
	萬通國際	萬通台北2011	100
代銷與房仲	甲山林廣告	海洋都心系列、天藝等	350
	亞太國際地產	品雋、玖都銀座、伍彩東急	136
	大師房屋	松菸墨香	20
未來跟進赴港賣屋建商與代銷	台開	花蓮洄瀾灣元氣村	150
	京城建設	龍27	170
	亞昕建設	新動台北紅點計畫	300

台北市最具開發潛力之公有土地開發案

一、**華光社區**－中正紀念堂後側（有少部分私有 土地）

二、台北車站特定區C1、D1－**雙子星大廈**

三、**南港高鐵站**沿線新生地暨週邊土地整體再開發計畫案

四、**六福皇宮後側**－原光復東村

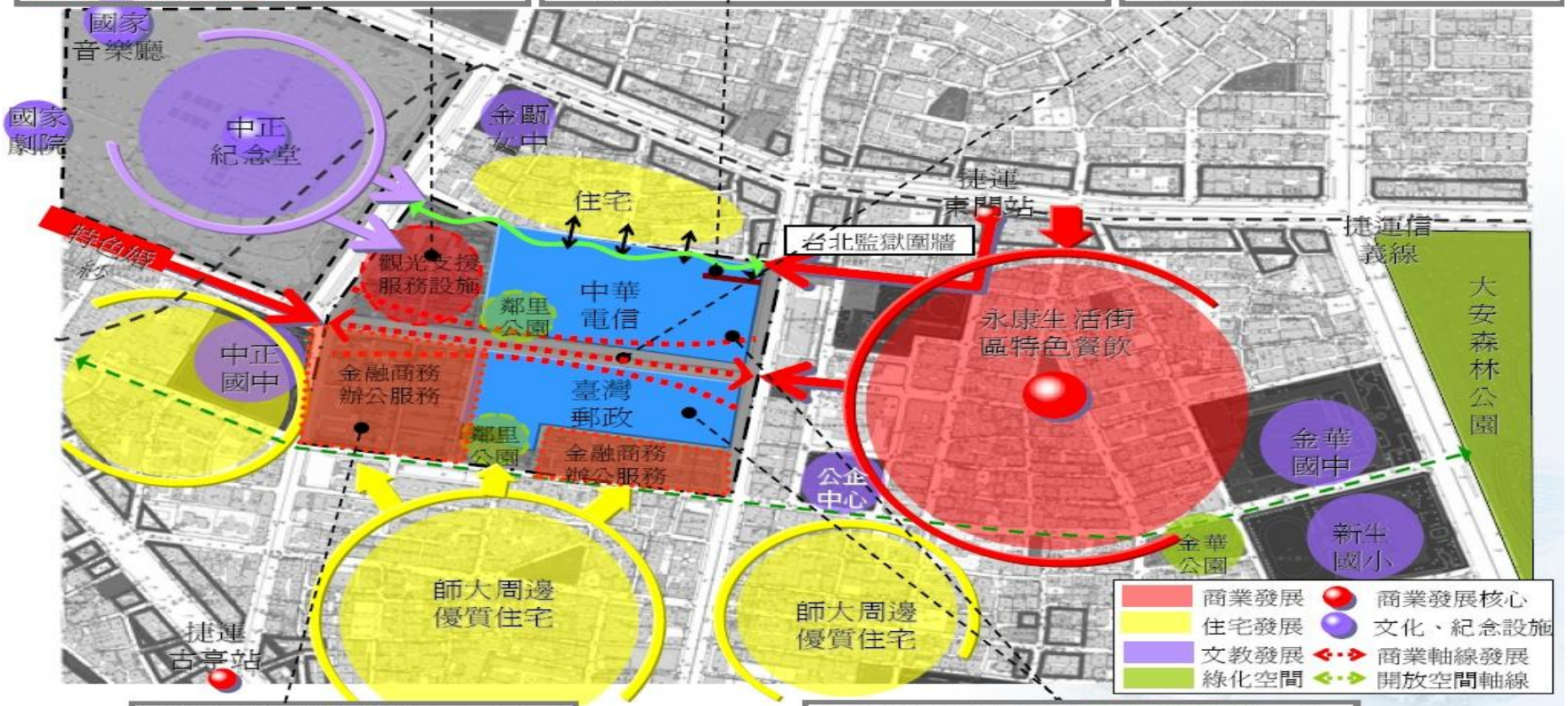
五、**台北國際文化交流中心**－舊市議會原址

政府推動重要都更案－華光社區

透過中正紀念堂、兩廳院等大型觀光及表演藝術聚集，發展以支援觀光服務設施之商業為主。

利用市定古蹟周邊保存活化，發展具歷史文化氛圍之消費空間，串連永康商圈與中正紀念堂。

永康街區、婚紗街等地方特色產業匯集，沿街精緻商業的發展，連接活動之逛選。



提供金融管理機構辦公及商務使用空間需求，擴大臺灣郵政金融辦公之機能服務。

中華電信及臺灣郵政民營轉型契機，除提供都市機能需求外，亦重新融入當地紋理發展。

政府推動重要都更案－華光社區

中正紀念堂

杭州南路

更新地區
4.45公頃

中華電信

愛國東路

金山南路

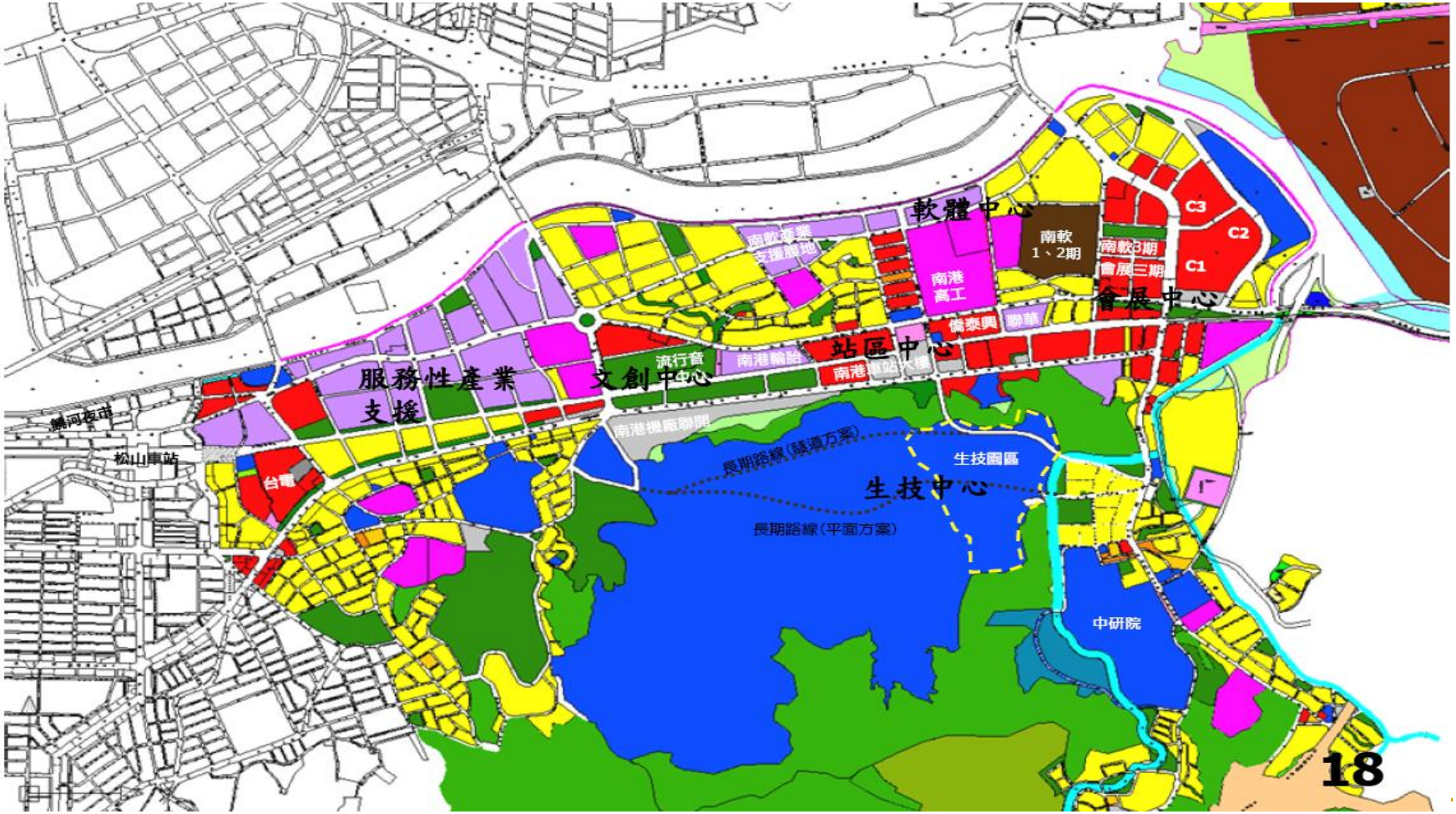
台灣郵政

金華街

已劃設之更新地區範圍

本次檢討範圍

政府推動重要都更案－南港高鐵站沿線新生地暨週邊土地整體再開發計畫案



南港高鐵站沿線新生地暨週邊土地整體再開發計畫案

政府推動重要都更案－鼎興營區

創造優質住宅社區

周邊環境優勢

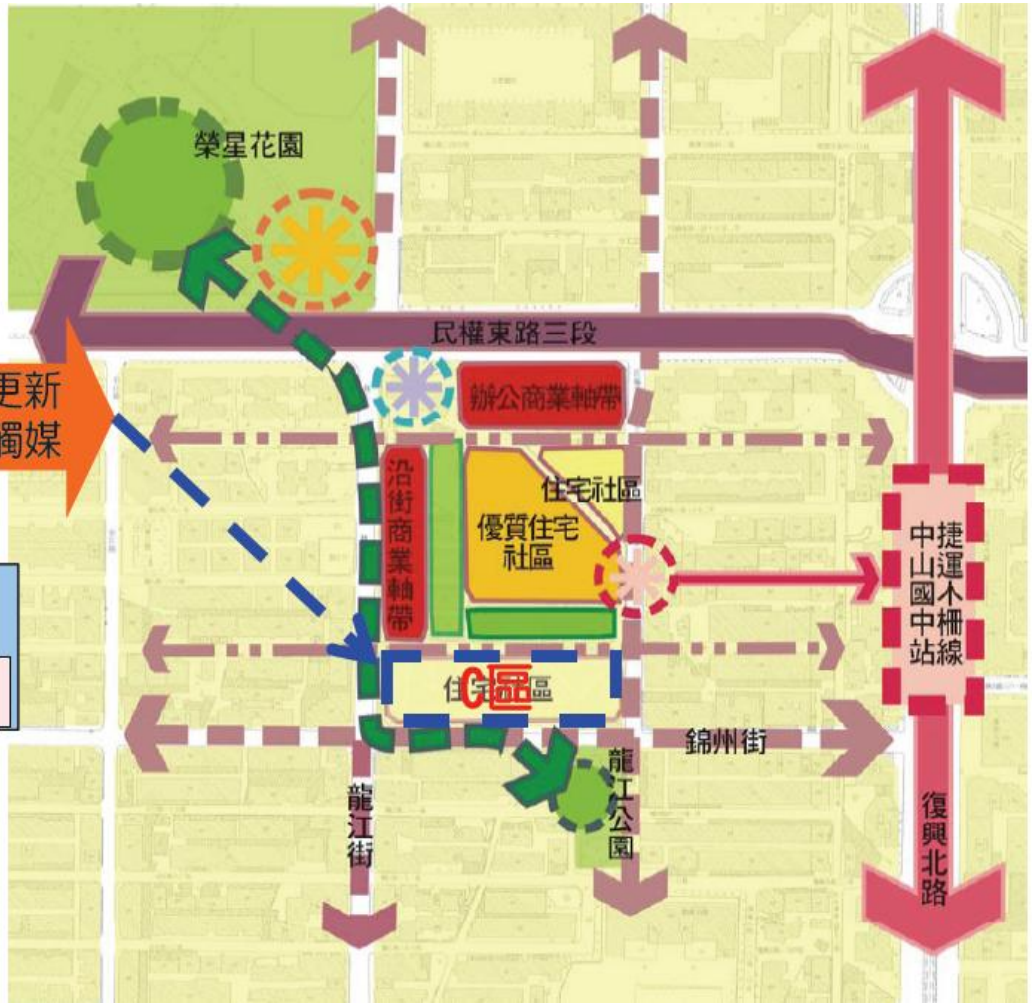
1.延續附近生活綠廊，創造高優質住宅生活空間

優勢	社區核心、鄰近捷運站
限制	既有住宅社區無法坐大變化之更新

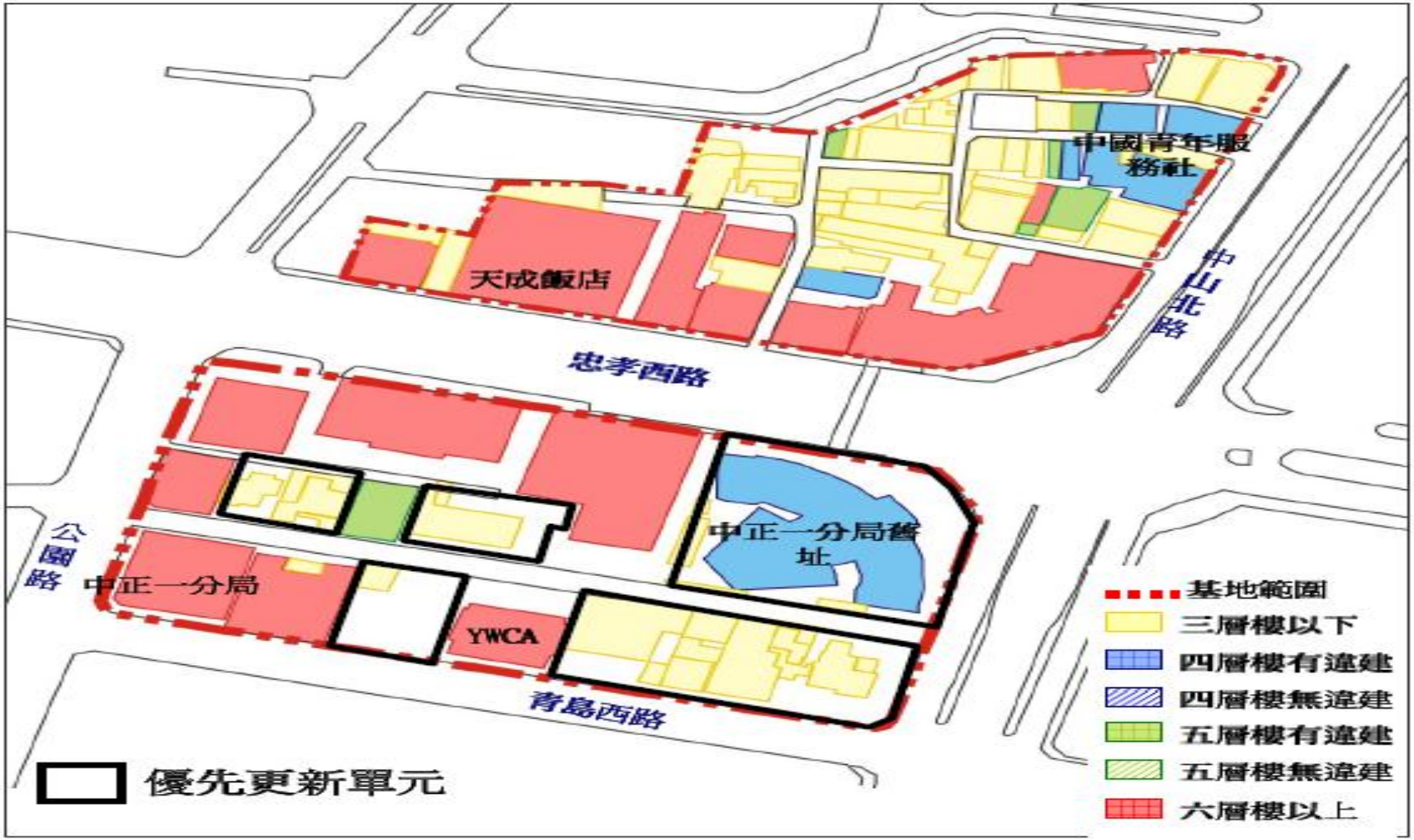
願景

建構鄰里核心的住宅社區空間

更新觸媒



政府推動重要都更案
—中正一分局周邊更新地區都市更新案

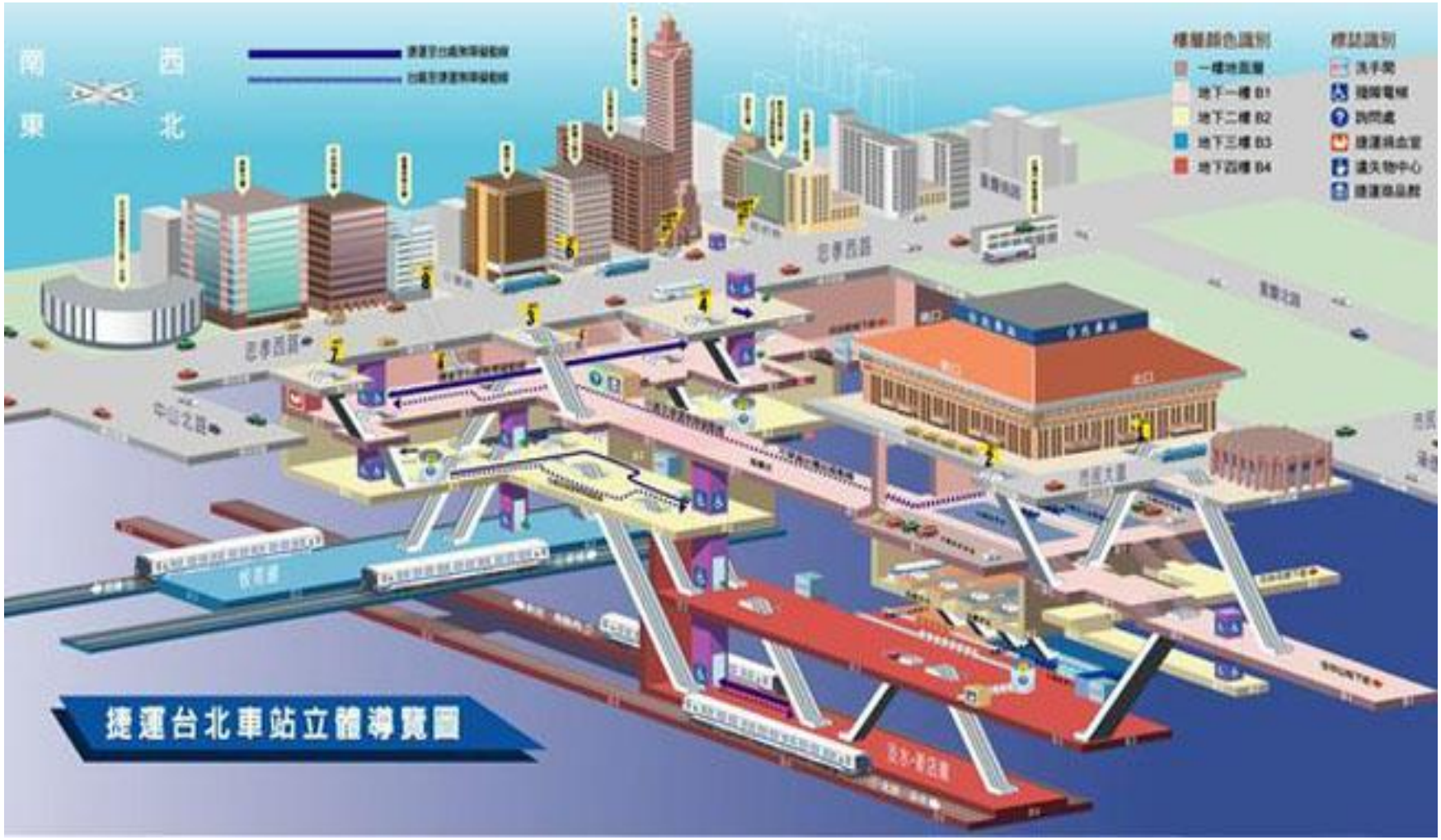


台北國際文化交流中心－舊市議會原址

六福皇宮後側－原光復東村

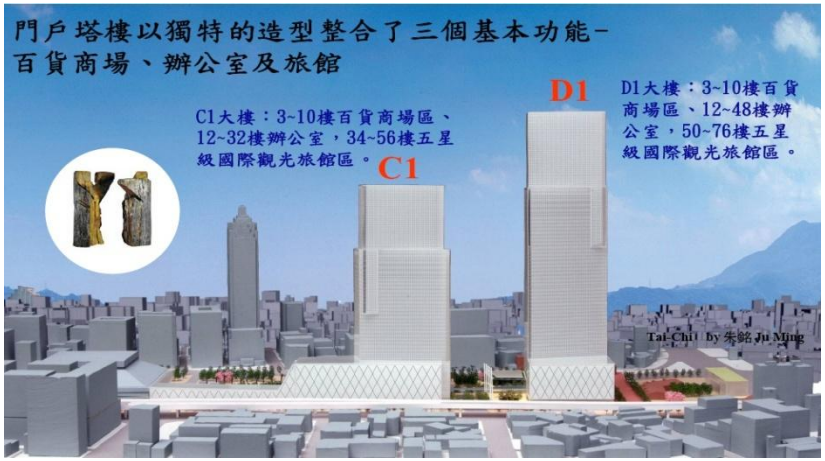
遼寧街138巷
遼寧街128巷
遼寧街122巷
遼寧街116巷
遼寧街185巷
遼寧街185巷
遼寧街185巷7弄
遼寧街177巷
遼寧街167巷
遼寧街155巷
龍江路
龍江路
遼寧街
南京東路三段
南京東路三段
南京東路三段223巷

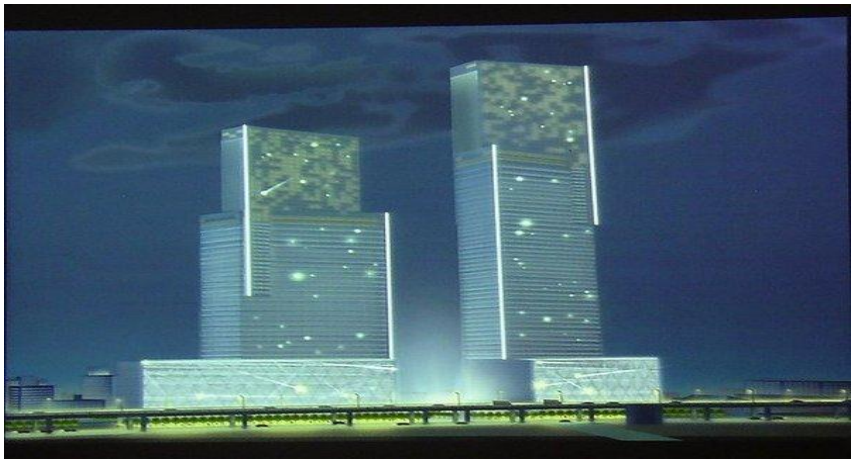
捷運台北車站立體導覽圖



政府推動重要都更案－台北車站西側雙子星大廈

C1/D1概念設計/台北車站雙子星





基隆火車站暨西二西三碼頭都市更新案

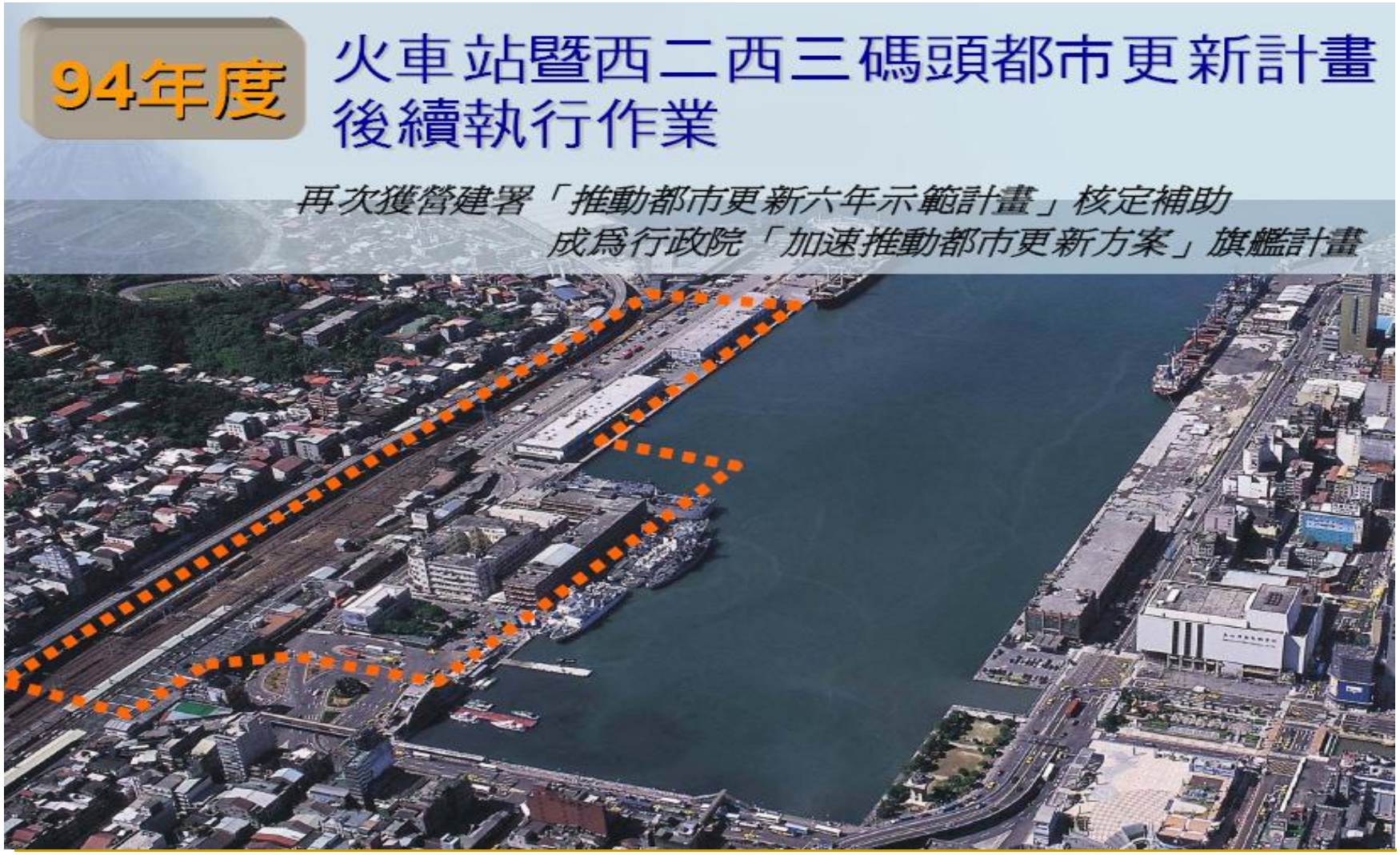
基地位置

- 位於基隆市內港西側車站及碼頭地區
- 屬環港商業區都市更新地區
  - 基隆火車站更新單元
  - 西二西三碼頭更新單元

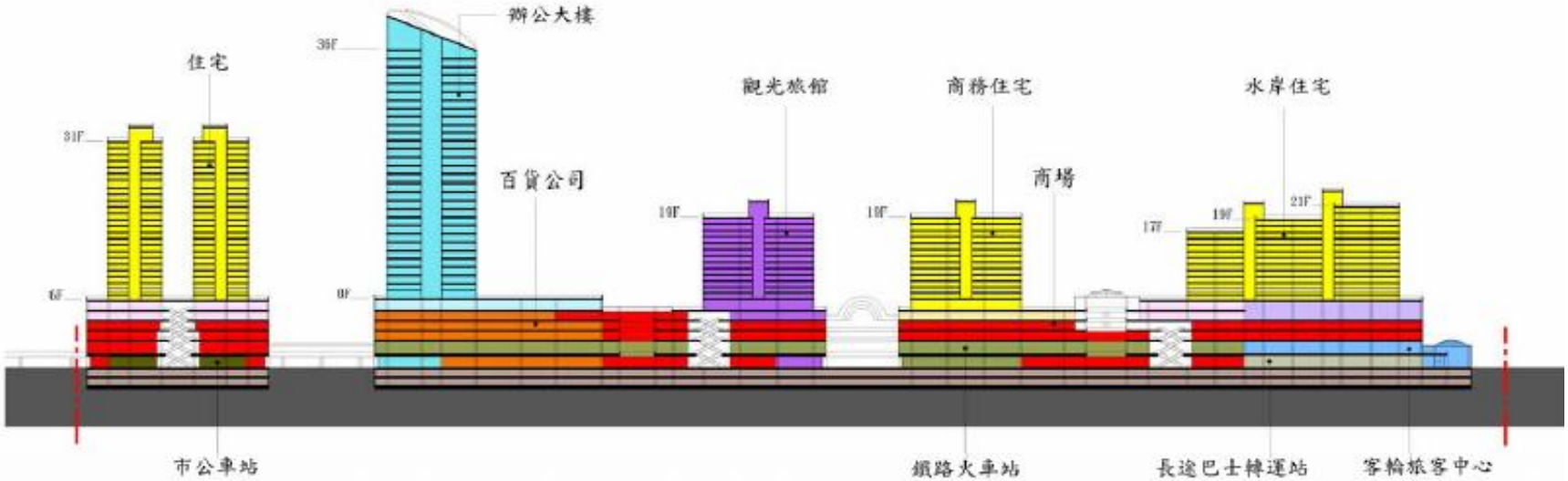
基隆火車站暨西二西三碼頭都市更新案

交通設施留設區位

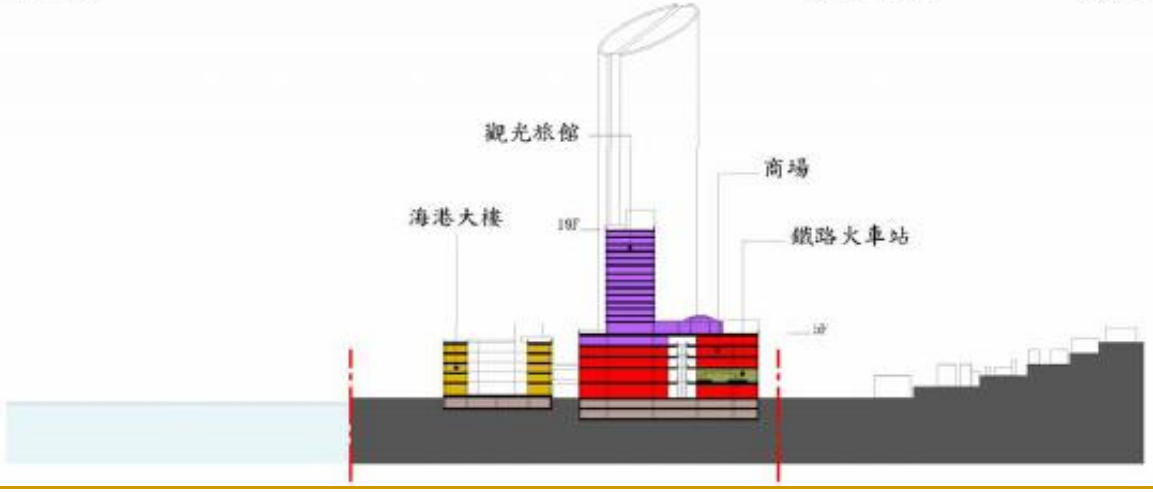
基隆火車站暨西二西三碼頭都市更新案



基隆火車站暨西二西三碼頭都市更新案



A-A剖面示意圖



B-B剖面示意圖

基隆火車站暨西二西三碼頭都市更新案

捷運聯合開發前後對照圖-大安森林公園站

資料來源：台北市政府捷運工程局

捷運聯合開發前後對照圖-新北市徐匯中學站

資料來源：台北市政府捷運工程局

捷運聯合開發前後對照圖-台北市忠孝復興站

資料來源：台北市政府捷運工程局

都市更新案例- 松山路、永吉路、虎林街

- 基地座落：台北市信義區虎林段四小段38地號等120筆土地。
- 土地面積：5,693 平方公尺(1,722坪)
- 建物面積 :合法建物93棟，共計10,440.66㎡ (3,158.30坪)

都市更新案例- 松山路、永吉路、虎林街

- 更新後規劃為SRC構造，地上23層、地下5層雙塔型建築物。
- 店舖56戶、一般事務所16戶、住宅328戶、平面車位527位。
- 銷售坪數為18,030.81坪
(總樓地板面積約為20,633坪)

更新前

更新後

都市更新案例- 松山路、永吉路、虎林街
-權利變換

（更新條例第31條；權利變換實施辦法第10條）

- 更新後地主應分配價值為更新後總權利價值扣除共同負擔之餘額。

(A) - (C) = (B)

都市更新案例- 松山路、永吉路、虎林街
-權利變換

權利變換與選配原則　　舉例

原住四

甲地主之應分配權利價值
75,00,000元

選配一樓 40戶號_ 14坪建 物	$25,000,000
＋地下層 車位1個	$2,700,000
選配權利價值共	$27,700,000

75,000,000 — 27,700,000
= 47,300,000

選配 B棟6樓 45坪建物	$39,000,000
＋地下層 車位1個	$2,700,000
選配權利價值共	$41,700,000

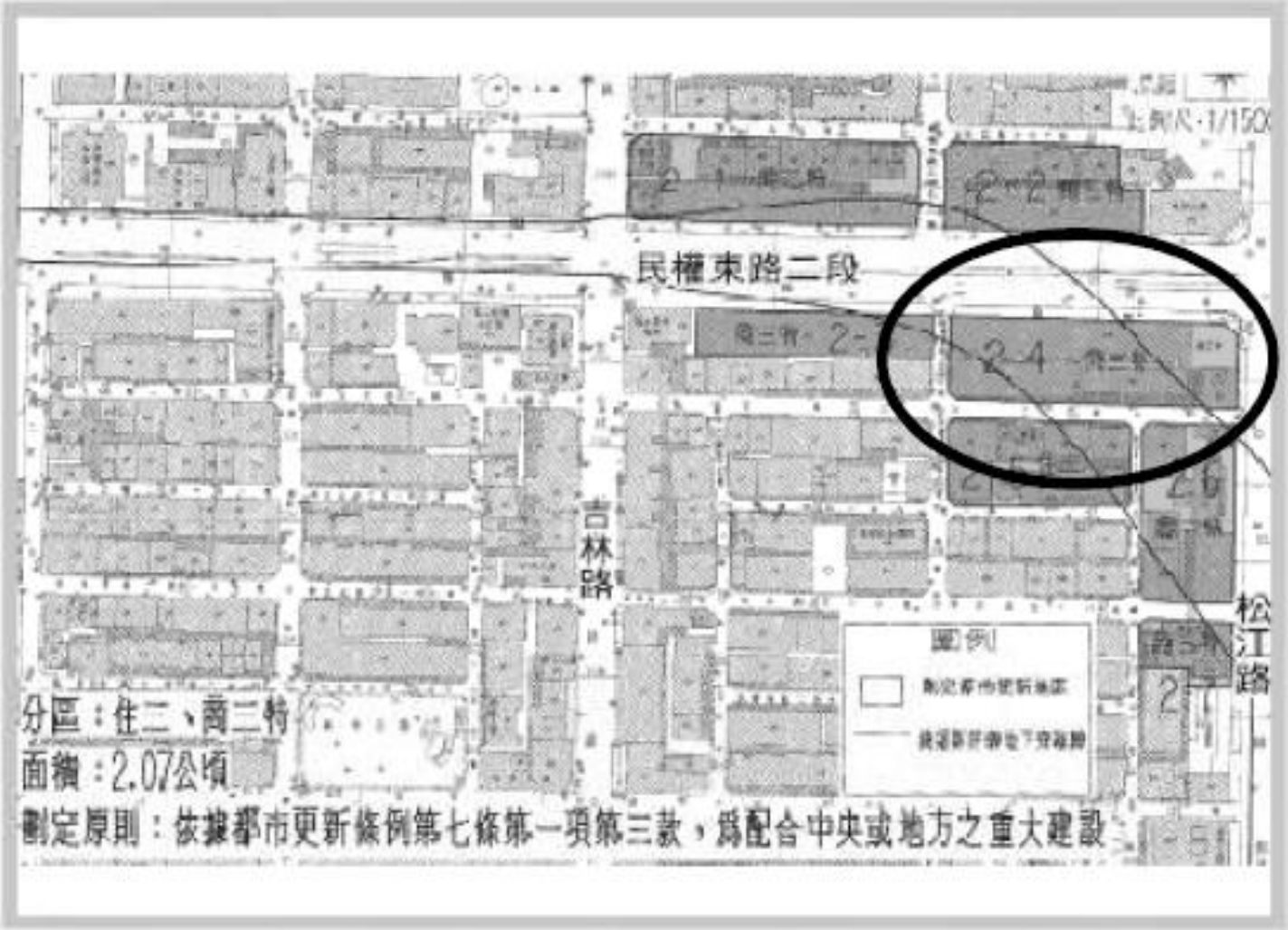
47,300,000 — 41,700,000
= 5,600,000

實際分配權利價值69,400,000元

實際分配權利價值**少於**應分配之權利價值，故可**領**差額價金**5,600,000**元

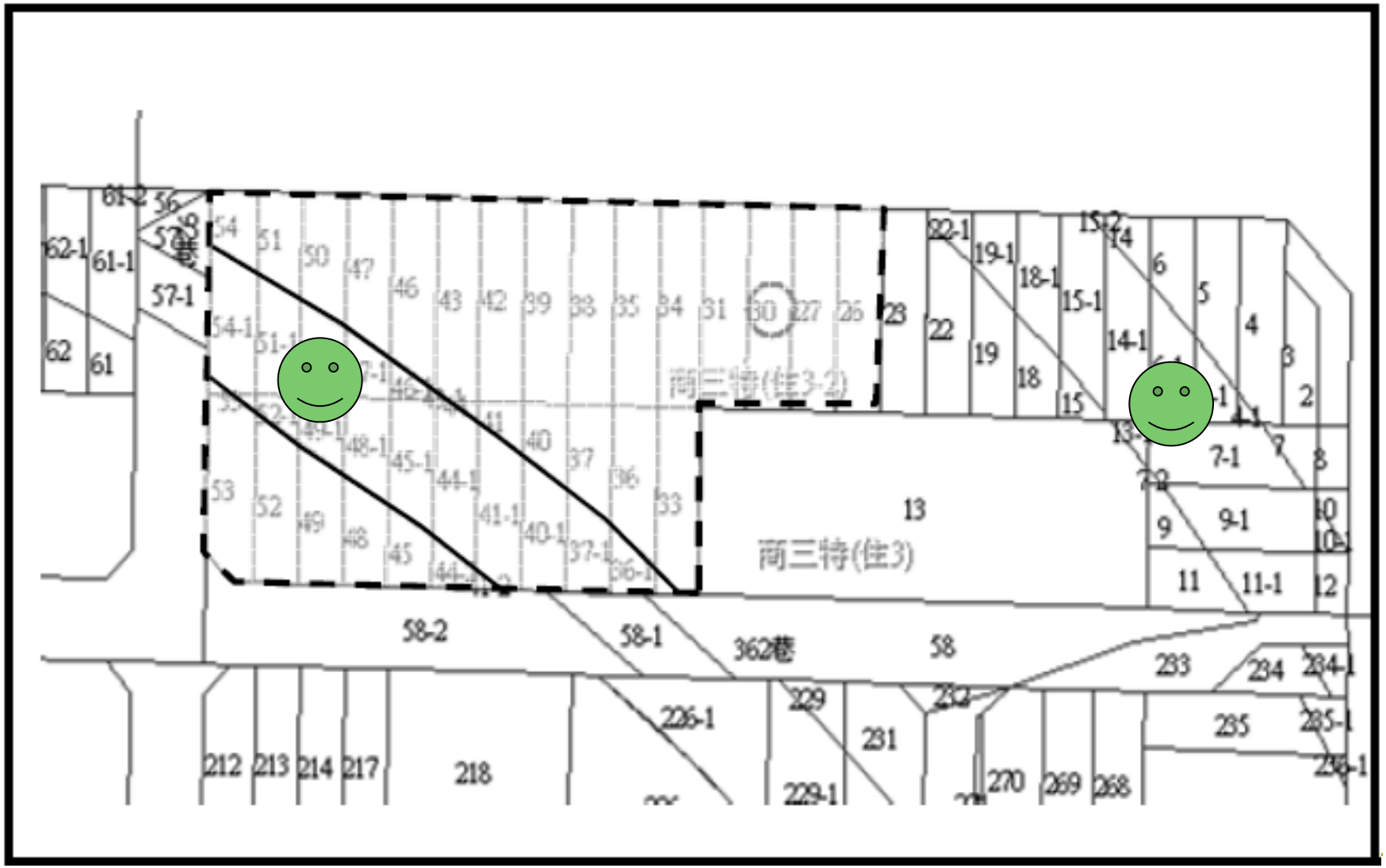
都市更新－捷運路線轉彎處隱藏哪些您不知道的訊息？

91.11.19 捷運線

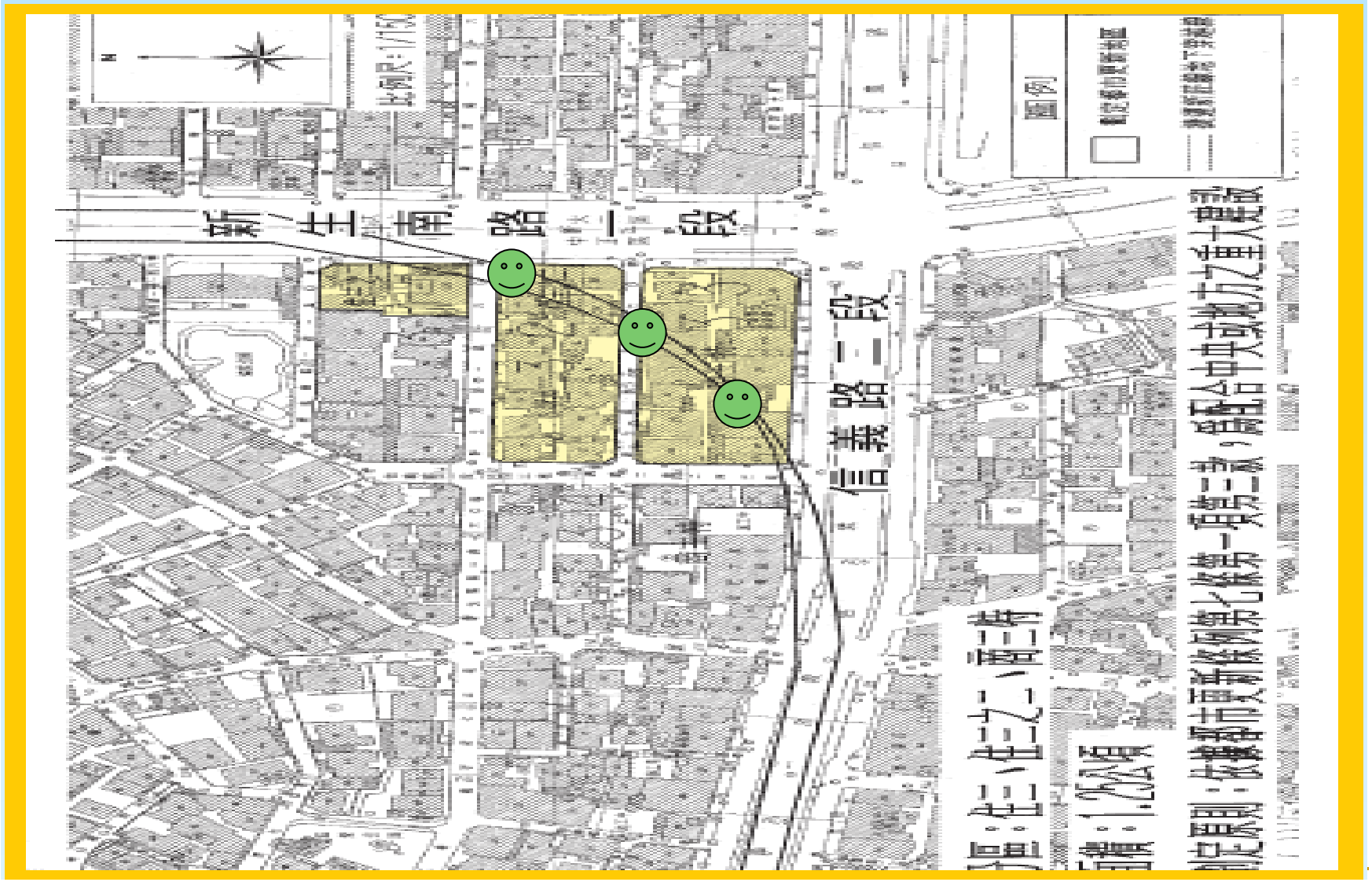


4-20 中山區・民權東路、松江路口西側更新地區

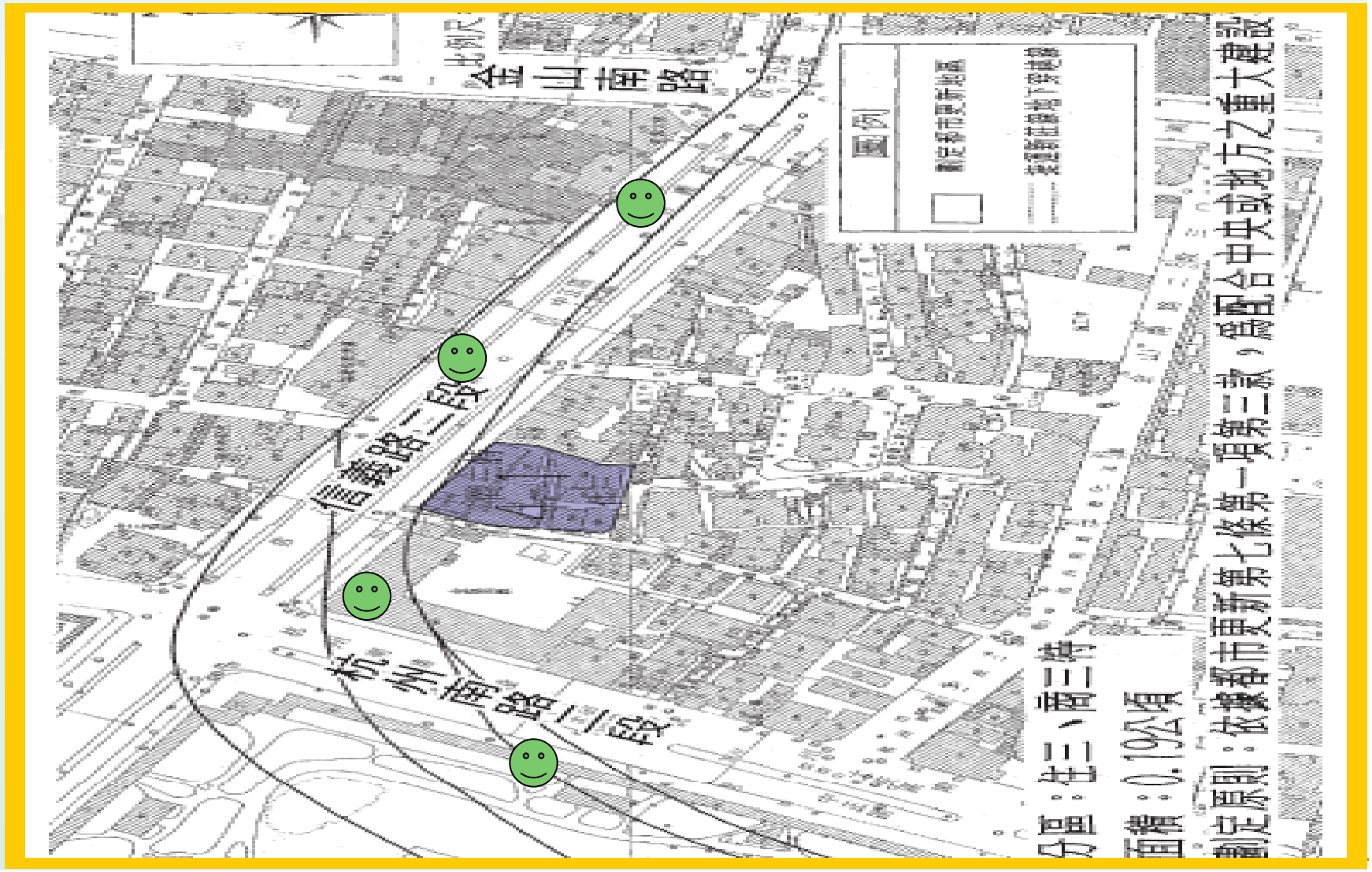
都市更新－捷運路線轉彎處隱藏哪些您不知道的訊息？



都市更新－捷運路線轉彎處隱藏哪些您不知道的訊息？



都市更新－捷運路線轉彎處隱藏哪些您不知道的訊息？


圖例
捷運路線
捷運站
捷運路線轉彎處
捷運路線轉彎處
捷運路線轉彎處

海西經濟區規劃藍圖

福清市区
松下港区
海峡一通道
高铁北站
流水作业区
海坛海峡
高铁站
预留四通道
平潭综合实验区
R=30KM
海峡一通道
高铁南站
台海通道
澳前作业区
江阴工业集中区
金井作业区
预留二通道
台海铁路
草屿作业区
牛头尾
福州江阴港区
兴化湾
图例
2013/ 6/18 AM

海西經濟區規劃藍圖

江 西
抚州
建阳
福安
福鼎
宁德
建瓯
将乐
泰宁
沙县
南平
三明
福州
平潭
永安
福清
莆田
基隆
赣州
连城
长汀
龙岩
泉州
厦门
漳州
龙海
梅州
云霄
漳浦
潮州
诏安
揭阳
汕头
71KM
193KM
176KM
126KM
200KM
145KM
309KM
新竹
台北
台中
高雄
2013/ 6/18 AM11:21

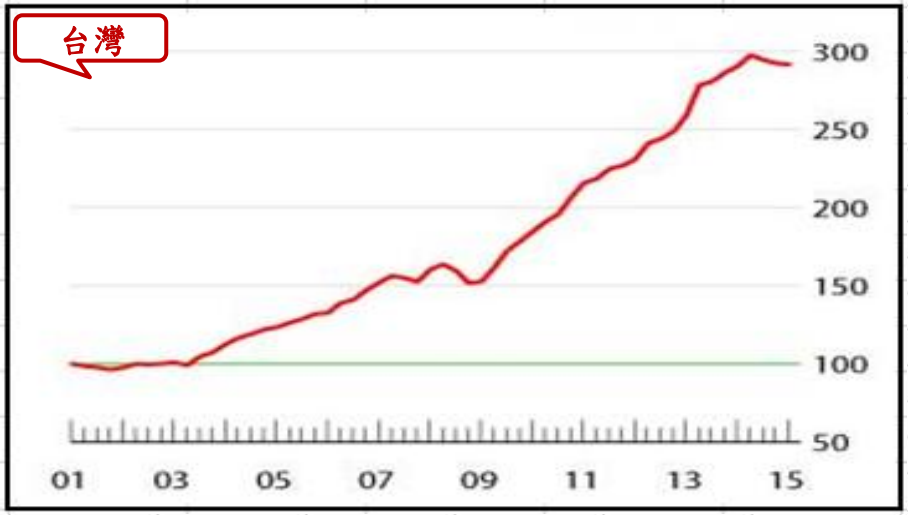
海西經濟區規劃藍圖

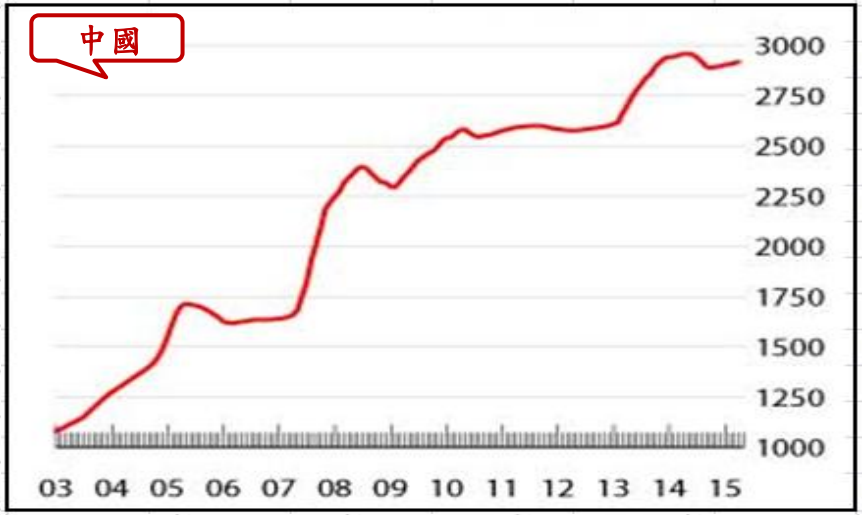
海峡四通道
铁路中心站
环岛路
台湾海峡
环岛路
京台铁路备选线
机场备选场址
澳前作业区
金井作业区
环岛路
海峡三通道
预留草屿作业区
图 例
港口及铁路用地
道路交通设施用地
旅游度假用地
公用设施用地
绿地与广场用地
弹性用地

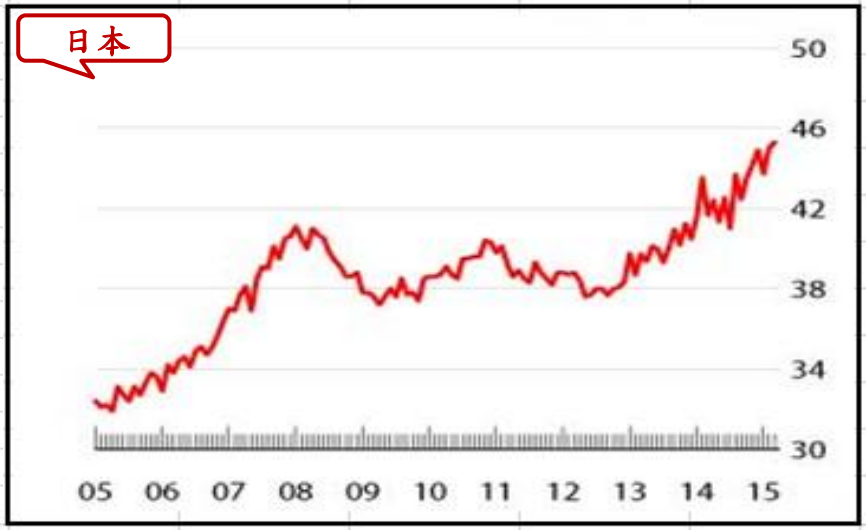
海西經濟區規劃藍圖

臺灣.中國.香港.日本房價指數

資料來源：Global Property Guide

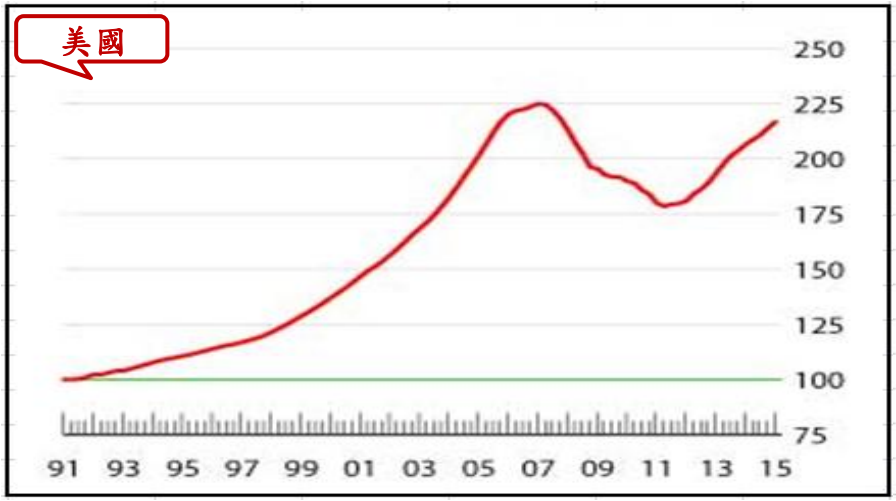






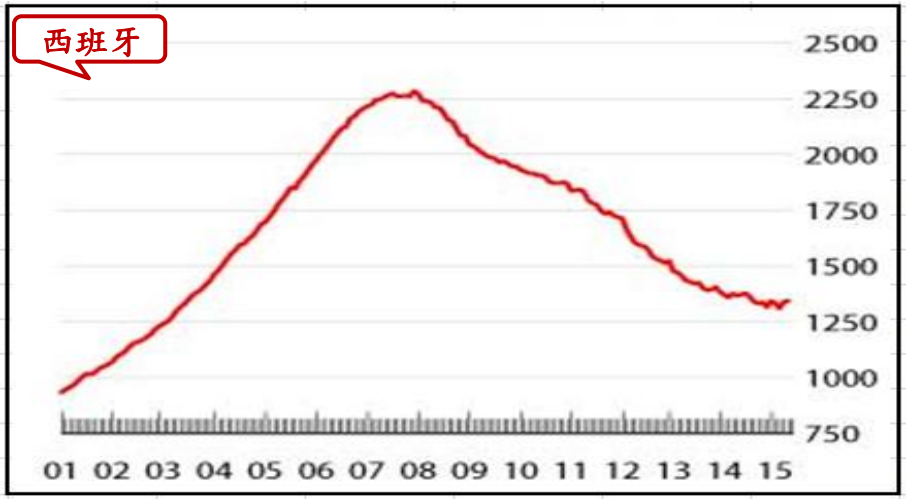
美國.加拿大.英國.澳洲房價指數

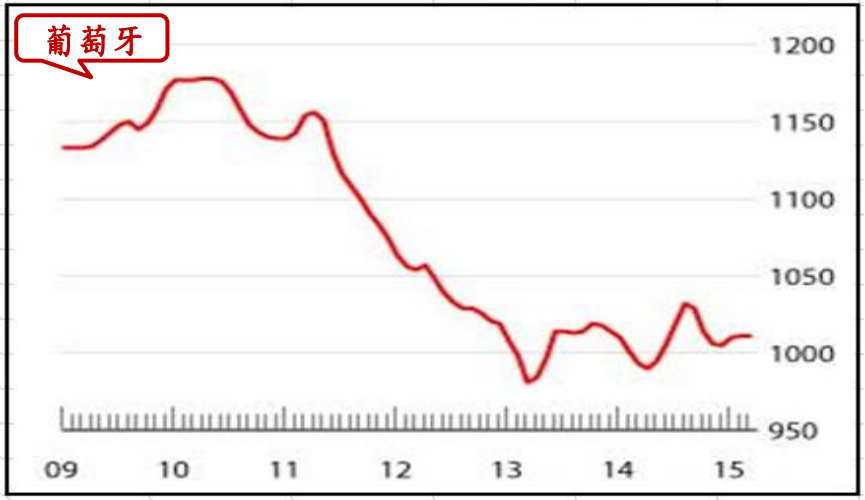
資料來源：Global Property Guide



西班牙.葡萄牙.希臘.愛爾蘭房價指數

資料來源：Global Property Guide





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