

第3章 不動產景氣循環



本章大綱

- 3.1 景氣循環
- 3.2 不動產景氣循環
- 3.3 台灣之不動產景氣循環



圖3.1 景氣循環階段

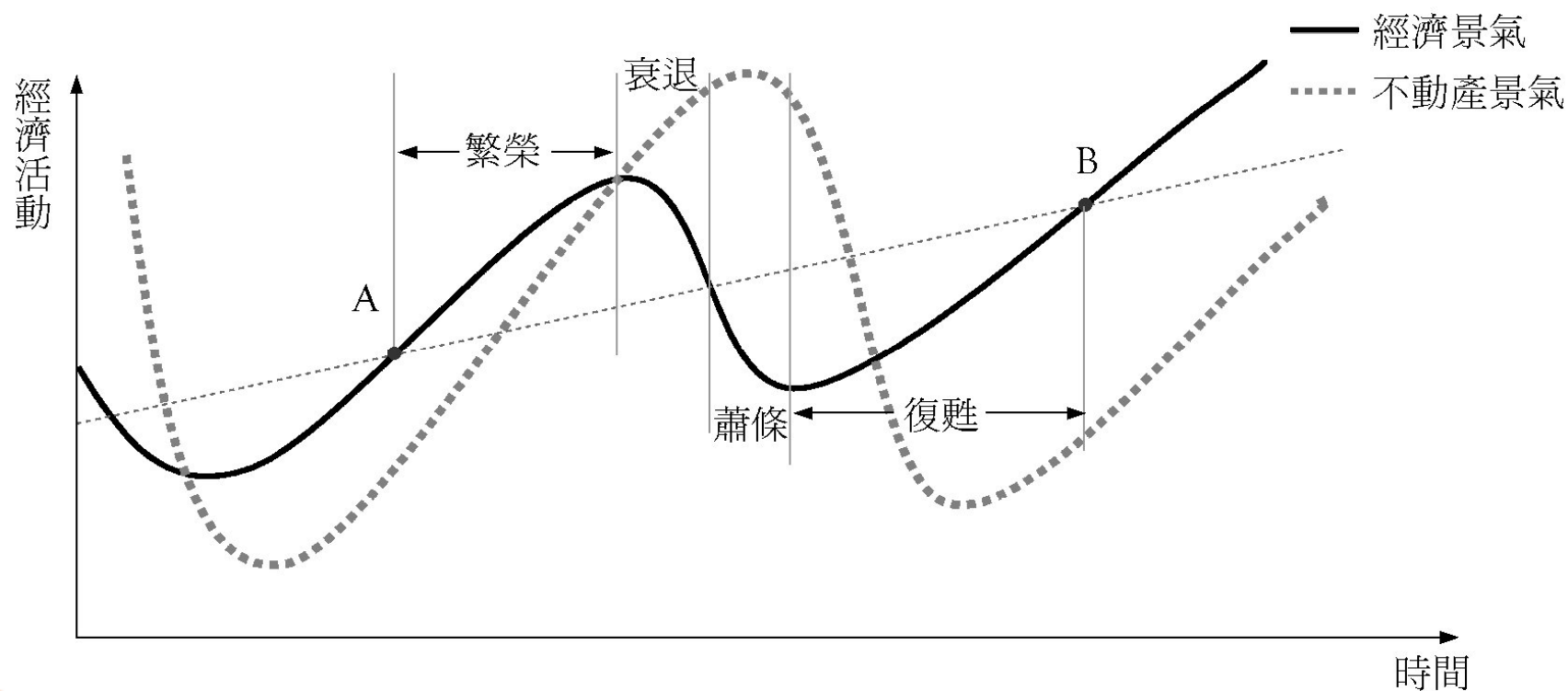


表3.1 景氣循環的類型

按發現者分	按期間分	按觀察對象分	循環週期	影響因素
基欽循環	短期波動	存貨循環	3~4 年	生產、銷售、庫存調整
朱格拉循環	中期波動	設備投資循環	10 年	設備投資、技術革新、生產力變動等
庫茲涅次循環	中長期波動	建築循環	15~25 年	房屋使用年限、住宅需求、都市化等
康德拉季耶夫循環	長期波動	社會經濟循環	50~60 年	人口成長、新資源開發、資本累積、戰爭等



景氣循環

- ❑ 衰退階段：出現於各種需求獲得相當滿足，消費者開始儲蓄時
- ❑ 蕭條階段：市場上的競爭降至最低
- ❑ 復甦階段：潛藏已久的需求受到低成本的吸引開始進入市場
- ❑ 繁榮階段：有獲利空間吸引更多人加入市場



不動產景氣循環

- ❑ 建造過多：不動產供給大於需求
- ❑ 調整：承租取代購買不動產的人數增加
- ❑ 穩定：需求增加，消耗原有超額供給
- ❑ 發展：租金上漲、去化率增加、不動產市場資金充裕



表3.2 影響台灣不動產市場發展之因素 (1/14)

年別	事件
1971 (↓)	退出聯合國
1972 (↓)	中日斷交
1973 (↑)	<ul style="list-style-type: none"> ● 美元二度貶值，首度石油危機 ● 6 月頒布 5 樓以上禁建
1974 (↑↓)	<ul style="list-style-type: none"> ● (十大建設開始) ● 取消建築融資 ● 政府將大量興建國宅 ● 5 樓以上禁令解除
1975 (↓)	<ul style="list-style-type: none"> ● (年初交易熱絡) ● 4 月蔣公崩殂 ● (公布國民住宅條例) ● 高棉、越南淪陷
1976 (↓)	<ul style="list-style-type: none"> ● (3 月頒布「非都市土地使用管制規則」) ● 公教調薪 ● 股市跌盤 ● 美國總統福特(Gerald Ford)出訪中國大陸
1977 (↓)	<ul style="list-style-type: none"> ● 政府提出改善投資環境實施要點 ● (民間倒閉事件激增、公布「平均地權條例」、反對勢力崛起) ● 11 月公職人員選舉



表3.2 影響台灣不動產市場發展之因素 (2/14)

年別	事件
1978 (↑)	<ul style="list-style-type: none"> ● 美元貶值，油價再度上揚 ● (外匯存底累增、調整公告地價) ● 公教調薪 ● 12 月美與中共建交
1979 (↑)	<ul style="list-style-type: none"> ● 石油價格上漲 ● 中美斷交 ● (高雄市升格為院轄市) ● 賣方市場建材價格上漲
1980 (↑ ↓)	<ul style="list-style-type: none"> ● 國際油價再漲 ● (物價指數上漲 19%) ● 民生社區實施容積率 (民生東路社區建築管制要點) ● 全球性經濟不景氣來臨 ● 政府宣布空地限建並追查購屋資金來源
1981 (↓)	<ul style="list-style-type: none"> ● 空地限建，照價收買 ● (前 7 個月共倒閉三百餘家建設公司) ● 亞信事件 ● 廢止 1974 年之建築融資禁令
1982 (↓)	<ul style="list-style-type: none"> ● 10 月受香港 1997 大限影響 (呈曇花一現的景氣)



表3.2 影響台灣不動產市場發展之因素 (3/14)

年別	事件
1983 (↓)	<ul style="list-style-type: none"> ● (營建開發業慘澹經營，食之無味，棄之可惜) ● (公布「台北市土地使用分區管制規則」) ● (公布「山坡地開發建築管理辦法」) ● 選舉增額立委
1984 (↓)	<ul style="list-style-type: none"> ● (預售市場成交量不及三成、國宅滯銷) ● 政府再放寬融資貸款，但物價持續下跌
1985 (↓)	<ul style="list-style-type: none"> ● 十信、國信事件發生 ● 政府擬訂恢復建築業景氣方案
1986 (↑)	<ul style="list-style-type: none"> ● 4 月實施加值稅，產生預期心理 ● 4 月中美貿易談判，確定新台幣升值，促使外資流入 ● (11 月地震，台北市高層建築短期滯銷) ● 12 月公職人員選舉
1987 (↑)	<ul style="list-style-type: none"> ● 2 月 28 日國泰人壽標購華航旁國有土地 ● (台灣地區解嚴) ● 7 月重新公告地價 ● 7 月中旬，放寬外匯管制 ● 9 月股價指數大漲 ● 北二高規劃完成並開始施工
1988 (↑)	<ul style="list-style-type: none"> ● (前總統 蔣經國先生逝世) ● (外匯存底大量累積) ● 軍公教調薪 ● 股市起伏，從中獲利者多 ● 公共設施保留地徵收，大筆資金外流



表3.2 影響台灣不動產市場發展之因素 (4/14)

年別	事件
1989 (↑ ↓)	<ul style="list-style-type: none"> ● 2月28日選擇性信用管制 ● 政府發布短、中期解決房價方案 ● 4月大幅調高存款準備率 ● (開放黨禁、天安門事件) ● 無住屋者(無殼蝸牛)的抗爭 ● 9月公布住宅問題因應措施方案 ● 12月公職人員選舉
1990 (↓)	<ul style="list-style-type: none"> ● 金融緊縮政策 ● (3月全國土地問題會議、4月決定公告現值與公告地價分離) ● 大幅調高公告現值 ● 海外投資增多 ● 股市慘跌 ● 10月6日放寬選擇性信用管制 ● (伊拉克戰爭)
1991 (↓)	<ul style="list-style-type: none"> ● 放寬融資貸款利率(13%→10%) ● 台獨思想高漲(台獨列入民進黨黨綱) ● 7月重新公告地價



表3.2 影響台灣不動產市場發展之因素 (5/14)

年別	事件
1992 (↓)	<ul style="list-style-type: none"> ● 土地法、平均地權條例將修正（土地面積最高額、空地稅、實際交易價格） ● 保險法修正 ● 容積率即將實施
1993 (↓)	<ul style="list-style-type: none"> ● 3月1日地下室納入容積計算 ● 「振興經濟方案」提出農地釋出政策 ● 11月公職人員選舉 ● 工程品質欠佳（1993年力霸百老匯土地崩塌、發現核能屋） ● 12月壽險業首創30年期房貸
1994 (↓)	<ul style="list-style-type: none"> ● 加入GATT衝擊，擬開放農地自由買賣 ● 工程品質欠佳（海砂屋） ● 確定1995年底前全面實施容積管制 ● 6萬元勞工住宅之提供 ● 7月重新公告地價 ● 12月公職人員選舉
1995 (↓)	<ul style="list-style-type: none"> ● （6月通過公寓大廈管理條例） ● （退票率高） ● 虹邦、祐捷建設跳票 ● （李登輝訪美、連戰訪歐） ● 四信、國票事件 ● （1995潤8月） ● 中共導彈演習 ● 中央銀行釋出500億元郵政儲金



表3.2 影響台灣不動產市場發展之因素 (6/14)

年別	事件
1996 (↓)	<ul style="list-style-type: none"> ● 3 月 29 日總統大選順利完成 ● 3 月捷運木柵線通車 ● 5 月北二高木柵汐止段通車 ● 8 月中山高速公路五股堤頂擴建段通車 ● 治安惡化 ● 國有財產局以一倍價格標售土地
1997 (↓)	<ul style="list-style-type: none"> ● 7 月香港正式由中共接收 ● 7 月全面實施容積管制 ● 7 月重新公告地價 ● 治安惡化 ● 11 月縣市長選舉
1998 (↓)	<ul style="list-style-type: none"> ● 7 月簽訂高速鐵路興建案 ● 8 月國揚、瑞聯、擎碧等大企業陸續跳票 ● 8 月通過「非都市土地開發審議規範」，更嚴格限制山坡地使用 ● (10 月通過「都市更新條例」)
1999 (↓)	<ul style="list-style-type: none"> ● 1 月中央銀行釋出 1,500 億元郵政儲金 ● 李登輝總統提兩國論 ● 921 大地震



表3.2 影響台灣不動產市場發展之因素 (7/14)

年別	事件
2000 (↓)	<ul style="list-style-type: none"> ● 7 月重新公告地價 ● (通過「不動產估價師法」)
2001 (↑)	<ul style="list-style-type: none"> ● 8 月行政院提案土地增值稅減半徵收 2 年 ● 保險法修正 ● 公職人員選舉 ● (AMC 公司陸續成立) ● 逾放比持續增加 (年底金融機構逾放 9,158 億元) ● 銀行利率持續調降 ● 12 月行政院提振不動產景氣加速房地產市場復甦措施 ● 開放外資、陸資投入不動產市場
2002 (↑)	<ul style="list-style-type: none"> ● 1 月 17 日起土地增值稅減半徵收 2 年 ● (1 月拍賣不動產，高人氣，高銷售) ● 2 月國內不動產開放外國人投資 ● 2 月信義計畫區四筆土地地上權利金降價招標 ● 3 月台北國際金融大樓高度解禁 ● (土地重劃，地主要錢不要地) ● (全省九千餘戶國宅 4 月初降價求售) ● (3 月銀行不動產拍賣會平均每 5 分鐘賣出一戶)



表3.2 影響台灣不動產市場發展之因素 (8/14)

年別	事件
2003 (↑ ↓)	<ul style="list-style-type: none"> ● 4 月中華開發工業銀行推出受益權總額 2.55 億元之國內首宗「不動產開發信託受益權轉讓」信託商品 ● 4 月中國廣東省爆發 SARS 疫情，蔓延全球 ● (7 月 9 日立法院三讀通過不動產證券化條例) ● 8 月行政院核定，續撥 2,800 億元優惠利率購屋貸款 ● 8 月失業率攀升到最高點 5.21% ● 10 月土地增值稅稅收創三年新高——新台幣 723 億元 ● 10 月土增稅永久調降，隔年 2 月實施 ● (11 月台北 101 金融大樓裙樓商場開幕) ● (12 月 2 日財政部發布不動產證券化條例施行細則) ● 12 月建築技術規則大幅修正，隔年起，樓地板面積 240 平方公尺以下、樓高 8 樓以上的集合住宅必須設置兩座安全梯，否則建商將無法申請建築執照



表3.2 影響台灣不動產市場發展之因素 (9/14)

年別	事件
2004 (↓)	<ul style="list-style-type: none"> ● 1 月立法院院會三讀通過「土地稅法」與「平均地權條例」部分條文修正案，土地增值稅減半措施，確定延長 1 年；夫妻互贈土地亦課稅 ● 3 月總統大選，總統大選前夕發生 319 槍擊案，社經環境不安定，329 買氣大為降溫 ● (5 月陳水扁總統連任就職) ● 5 月金融局核准國內第一宗不動產資產信託，嘉新國際以萬國商業大樓（原 IBM 大樓）發行 44.1 億元、為期 8.5 年的三種受益證券，採公開招募方式 ● 7 月五大銀行平均購屋貸款利率降至最低點 2.38% ● 8 月 831 大限制，開發商囤積土地須繳庫 ● (9 月 928 房市，5,000 萬元的豪宅多人詢問) ● 10 月油價飆漲，每桶已創下 54.45 美元的最高價 ● 中央銀行調升利率一碼，各大行庫跟進升息



表3.2 影響台灣不動產市場發展之因素 (10/14)

年別	事件
2005 (↓)	<ul style="list-style-type: none"> ● 1 月通過土地稅法與平均地權條例部分修正案，土地增值稅率永久調降為 20%、30%、40%，並對長期持有土地 20 年以上者稅率再打折 ● 1 月金管會首次核准富邦一號 REITs，將募集 58.3 億元資金投資富邦三棟辦公大樓 ● (3 月 14 日中國人大通過反分裂國家法) ● 5 月行政院續撥 3,000 億元的優惠利率房貸 ● (7 月 1 日實施勞退新制) ● 7 月 1 日建築法修訂(8 樓以上大樓須有兩個安全梯直通避難樓層、機電空間增加 5%不計入容積、雨遮面積列入陽台面積計算、地下層獎勵車位須二十部才給予樓層高度獎勵，且增挖機械車位不計入獎勵) ● 8 月 29 日國際原油價格創新高，每桶高達 70 美元 ● (9 月金拍屋正式走入歷史) ● (9 月 16 日公布信園國宅(信義計畫區)平均中籤率低，只有 0.3%) ● 9 月 26 日行政院通過將開發型不動產及相關權利納為不動產證券化標的 ● (10 月 6 日不動產估價師法正式施行) ● (10 月住宅建築貸款金額、年增率雙創歷史新高) ● 12 月 4 日高雄捷運發生坍塌事件



表3.2 影響台灣不動產市場發展之因素 (11/14)

年別	事件
2006 (↑)	<ul style="list-style-type: none"> ● 3月新光人壽以一坪 274 萬元標購信義聯勤俱樂部土地 ● (4月核發建照總面積達 1306 萬坪，創 8 年新高) ● 7月財政部長宣布，將放寬「一生一次」土地增值稅適用住宅優惠稅率的限制 ● 10月國有土地租金「四免六減半」優惠措施降低企業投資成本
2007 (↑)	<ul style="list-style-type: none"> ● (1月高鐵通車) ● 2月國際股市暴跌 ● (4月「駿馬一號」開始募集，發行金額約 42.8 億元) ● 11月行政院會通過「放寬都市更新建築容積獎勵暨健全都市更新推動執行機制擬議」方案，凡被政府列為「策略性再開發地區」，都市更新容積獎勵將由法定容積 1.5 倍提升為 2 倍 ● 11月松山機場限建高度，放寬至 90 公尺
2008 (↑↓)	<ul style="list-style-type: none"> ● 3月馬、蕭當選總統、副總統 ● 6月油價再飆，全球股災，美歐亞重創 ● 7月兩岸包機啟航，開放陸客來台 ● 7月信義聯勤北基地標售案，住宅每坪 406.7 萬元 ● 9月雷曼兄弟破產，全球金融風暴開始 ● 9月增撥新台幣 2,000 億元優惠購屋專案貸款 ● 10月台股自 520 波段高點腰斬，跌破 4600 點 ● 10月北市信義計畫區 A10 地上權，36.77 億元標售 ● 12月航空、海運、通郵，兩岸大三通



表3.2 影響台灣不動產市場發展之因素 (12/14)

年別	事件
2009 (↓)	<ul style="list-style-type: none"> ● 1 月修正「不動產證券化條例」，放寬預售屋、遊樂區、賭場、愛台建設等開發型 REITs 之籌資管道 ● 1 月修正「遺產及贈與稅法」，修改為單一稅率 10%，並調高免稅額 ● (1 月營建署「青年安心成家方案」) ● (5 月台灣 H1N1 新型流感境外移入確定病例，進入高風險期) ● 莫拉克颱風重創台灣(八八風災) ● 9 月行庫房貸調高至 8.5 成 ● 12 月修正「土地稅法」第 34 條，增訂一生一屋之優惠
2010 (↓↑)	<ul style="list-style-type: none"> ● 2 月財政部停止辦理 500 坪以上國有非公用土地之讓售 ● 4 月行政院經濟建設委員會發佈實施「健全房屋市場方案」 ● 4 月台北市宣布 2010 年 8 月 1 日至 2015 年 8 月 1 日實施為期五年的「老舊公寓更新專案」，給予 2 倍容積獎勵 ● 6 月松山機場與上海虹橋機場通航 ● 6 月 29 日簽署兩岸經濟合作架構協議(ECFA) ● 8 月台灣與新加坡共同宣布展開洽商經濟合作協議(FTA)

表3.2 影響台灣不動產市場發展之因素 (13/14)

年別	事件
2011 (↓)	<ul style="list-style-type: none"> ● 1 月 1 日 ECFA 正式生效 ● 1 月土地公告現值調漲，稅賦負擔加重，也相對衝擊了投資利潤 ● 4 月 15 日立法院三讀通過，「特種貨物及勞務稅條例」（通稱）奢侈稅，6 月 1 日上路 ● 6 月政府公布青年安心成家等方案 ● 6 月陸客自由行上路 ● 歐洲信債危機爆發 ● 美聯準會(FED)維持貨幣寬鬆政策
2012 (↓)	<ul style="list-style-type: none"> ● 3 月文林苑事件使都市更新停滯，政府著手修改都市更新條例 ● 1 月豪宅單價喊破 300 萬元，6 月央行祭出「豪宅限貸令」，貸款成數不得超過六成 ● 6 月 28 日推出浮洲合宜住宅，2.5 萬人搶 4009 戶 ● 7 月 19 日南山人壽取得世貿二館地上權開發案，創下地上權最高權利金及土地最高單價 ● 8 月 1 日開始實施實價登錄 ● 8 月份金管會調高壽險業者購買商用不動產最低租金報酬率為 2.125% ● 11 月金管會大幅調高最低租金報酬率為 2.875% ● (受奢侈稅影響，交易量緊縮，房仲業出現倒店潮) ● 美國推出第三輪量化寬鬆政策(QE3)



表3.2 影響台灣不動產市場發展之因素 (14/14)

年別	事件
2013 (↓)	<ul style="list-style-type: none"> ● 3 月桃園航空城通過環評審查 ● (9 月林口 A7 合宜住以宅每坪 14.5 萬元完銷) ● 11 月 24 日台北捷運信義線通車 ● 12 月仁愛帝寶豪宅每坪成交價 298.2 萬元，創下豪宅交易實價新高 ● 12 月台北市地王由台北 101 取代站前新光大樓 ● 美國 QE 退場
2014 (↓)	<ul style="list-style-type: none"> ● 1 月實施「總量管制」限制大陸人民每年取得的土地上限為 13 公頃，建物 400 戶；長期總量土地 1300 公頃，建物 2 萬戶 ● 4 月通過囤房稅政策，預計 2015 年度實施 ● 7 月政府提出房地合一稅改政策 ● (8 月 26 日巢運夜宿帝寶抗議高房價) ● (九合一選舉) ● 海外房地產在台灣熱銷，出現資金外移潮 ● (房屋移轉件數萎縮，創 13 年來新低)
2015	<ul style="list-style-type: none"> ● 6 月 5 日三讀通過房地合一稅制，預計 2016 年 1 月 1 日實施