第一章　建築產業發展概況

謝明瑞[1]、蘇啟榮[2]

壹、國際經濟情勢

在經濟自由化與國際化的浪潮下，地球村的觀念逐漸為大家所接受，各國之間的經濟相互激盪，國家發展與人民生活亦受各主要國家的影響，同時也讓國內的房市變化受到國內外政經局勢變動的波汲，因此，要瞭解國內不動產市場及建築相關產業的變化情形，必須先對國際的經濟變動有所瞭解。

一、國際經濟的變化

一般而言，2014 年的世界經濟變化主要有下列幾個特點：

1. 經濟成長緩慢：

根據聯合國於 2014 年 12 月份的預測，按世界各國匯率加權計算 GDP 的總值及其變化，則 2014 年世界經濟成長 2.6%，比 2013 年微升 0.1%；再根據世界銀行於 2015 年 1 月所做的預測，2014 年世界經濟將成長 2.6%，比去年小幅加 0.1%，但比下半年所做的預測值下調 0.2%。

若從工業生產方面來做考量，其成長率為小幅度增加，如 2014 年 1-11 月，世界和已開發國家工業生產分別增加 3.3% 和 2.2%，比 2013 年同期增加 0.6% 和 2.2%；發展中國家工業生產則增加 4.9%，比 2013 年同期減少 1%；然而，在主要經濟體中，美國工業生產增長加快，歐元區波動上揚，日本則持續惡化。整體而言，2014 年的國際經濟成長有遲緩的情形。有關國際組織對國際經濟預測之比較可參閱表 3-1-1 的說明。

1. 國立空中大學商學系副教授
2. 政大商學院信義不動產研究發展中心經理

表 3-1-1 國際組織對國際經濟預測比較表　　單位：%

世界組織	2012 年	2013 年	2014 年	預測差值
聯合國(2014 年 12 月)				
世界經濟	2.4	2.5	2.6	-0.4
已開發國家或經濟體	1.1	1.2	1.6	-0.3
發展中國家或經濟體	4.8	4.8	4.3	-0.8
世界銀行(2015 年 1 月)				
世界經濟	2.4	2.5	2.6	-0.2

資料來源：國家統計局國際統計資訊中心 (2015)

2. 經濟變動加速：

在世界各主要國家中，2014 年的美國全年經濟成長率約 2.4%，比 2013 年增加 0.2%；歐元區則小幅成長，全年經濟成長率約 0.8%，日本因消費稅上調引發提前消費潮，唯其第一季的 GDP 成長率雖然增加 1.4%，但以後各季則不升反降，經濟持續出現衰退現象。

另外，大部分的發展中國家之經濟成長率呈現走低現象，如 2014 年第四季，韓國、印尼、新加坡、香港的 GDP 分別增加 3.2%、4.8%、2.0%，以及 2.0%，但比 2013 年同期分別下降 0.5%、0.9%、2.9%，以及 0.9%。另外，馬來西亞和菲律賓的經濟雖然保持增加，其第四季的經濟成長率分別增加 5.2% 和 6.2%，但與 2013 年相較，僅能保持持穩狀態。有關世界各主要國家或經濟體 GDP 變動比較可參閱表 3-1-2 的說明。

表 3-1-2 世界各主要國家或經濟體 GDP 變動比較表　　單位：%

經濟體	2012 年	2013 年	2014 年	2013 年		2014 年		
				第三季	第四季	第一季	第二季	第三季
世　界	2.4	2.5	2.6	3.3	2.8	1.7	2.3	3.0
美　國	2.3	2.2	2.4	4.5	3.5	-2.1	4.6	5.0
歐元區	-0.7	-0.5	0.8	0.1	0.3	0.3	0.1	0.2
日　本	1.5	1.5	0.2	0.4	-0.4	1.4	-1.7	-0.5
南　非	2.5	1.9	1.4	1.8	2.9	1.9	1.3	1.4
巴　西	1.0	2.3	0.1	2.4	2.2	1.9	-0.9	-0.2
印　度	5.1	6.9	7.4	7.5	6.4		6.5	8.2
俄羅斯	3.4	1.3	0.7	1.3	2.0	0.9	0.8	0.7
墨西哥	4.0	1.4	2.1	1.6	1.1	1.9	1.6	2.0

資料來源：同表 3-1-1
說明：根據世界銀行於 2015 年 1 月的預測。

3. 已開發國家消費低迷：

若從已開發國家的消費來觀察，扣除價格因素以後，2014 年美國零售消費若與 2013 年同期相較，其下降幅度約 1.2%，日本下降 0.3%，歐元區則減少約 0.9%。在同段期間內，美國個人消費增加0.3%，日本家庭消費支出則減少 1.4%。整體而言，美國個人消費保持穩定增長，而日本家庭支出則持續負成長。

4 世界貿易緩慢成長：

根據聯合國的預測，2014 年的世界貿易量的成長率雖略高於 2013 年的 3%，但遠低於國際金融危機前約 7%的平均水準。

5. 就業狀況穩定：

2014 年，美國失業率為 6.2%，比 2013 年同期降低 1.2%，就業形勢好轉；同段期間內，日本和歐元區失業率分別為 3.6% 和 11.5%，均比上年同期降低 0.4%，其他主要經濟體就業形勢亦呈穩定發展。但部分國家失業率仍然較高，如希臘和西班牙失業率均高於 20%，法國、義大利和葡萄牙的失業率也超過 10%。

有關美國、日本和歐元區失業率的比較，可參閱圖 3-1-1 的說明。

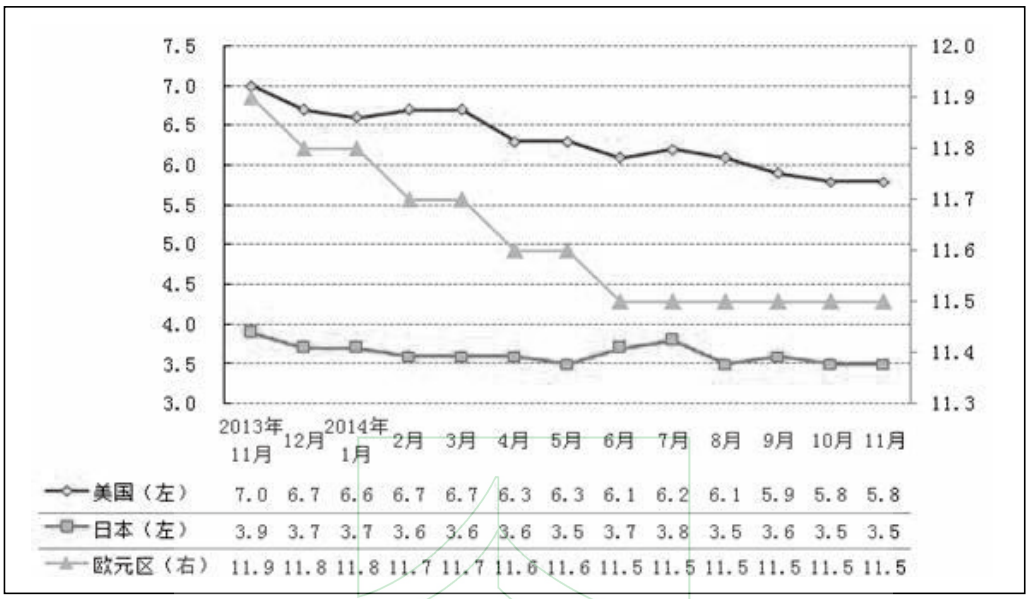

圖 3-1-1　美國、日本和歐元區失業率比較圖

資料來源：同表 3-1-1

二、影響世界經濟變動的因素

大體而言，影響 2014 年世界經濟變動的因素，簡述如下：

1. 世界經濟尚未完全從國際金融危機的損失中恢復，無法達到經濟發展目標。
2. 全球需求不足，且國際經濟環境競爭激烈。
3. 區域貿易自由化有取代全球貿易自由化之勢而影響世界經濟整體性合作。
4. 主要國家或經濟體改革延宕，貨幣政策不同，抑低整體經濟成長效果。
5. 美國日本歐盟及中國大陸等各國的 QE 政策不同，影響世界經濟發展。
6. 拉丁美洲主要國家貨幣競相貶值，國際金融波動激烈。
7. 國際大宗商品原物料如農產品、金屬和礦產等價格下跌。
8. 石油產品售價大幅下降，帶動全球經濟成長，但也增加通貨緊縮的風險。
9. 地緣政治等非經濟因素造成國際經濟衝突。

貳、國內經濟情勢

有關 2014 年國內的經濟變動情形，可從台灣經濟研究院與中華經濟研究院的研究結果，分別說明如下。

一、台經院之研判

根據台灣經濟研究院的研究，2014 年台灣經濟擺脫連續三年預測與實際間的「開高走低」情形，亦即上半年的預估值遠高於下半年的預測修正值所產生的差異；2014 年的經濟表現轉佳，雖然國際經濟仍有波動，如美國與日本兩國因受惡劣氣候及消費稅問題影響，經濟表現不佳，但台灣上半年經濟成長率較原先預測為高，各項經濟指標的表現不錯；其中，國內消費在就業情況改善、股市回溫，以及觀光客成長的帶動下，前三季民間消費成長率分別為 2.52%、2.53% 及 2.43%，不僅為 2012 年以來新高，且表現穩定；另外，民間投資及出口也在國際經濟及重要電子產品帶動下亦保持成長走勢。

若進一步就經濟結構的各重要組成部分表現來加以觀察，在消費部分因國內就業情況改善、股市交易增溫，以及觀光客來台人數成長等有利因素帶動下，民間消費成長率前三季都維持在 2.5% 左右，相較固定投資及出口更為穩定，2014 年，全年民間消費成長率約為 2.51%，其具體表現比過去數年為佳。

在物價方面，由於國際原物料價格下滑，國內物價並無太大變化；在雙率方面，由於美國央行升息時點及幅度未明，加上物價並無明顯上揚，央行貨幣政策亦未有明顯變化，新臺幣匯率維持穩定局面。而在固定資本形成方面，在電子大廠帶動下，民間投資成長率有所提升，全年成長率約為 5.39%。在政府部門及公營事業方面，由於政府財政受到限制，相關投資較 2013 年減少 6.65%，公營事業則有 2.38% 成長，唯兩者相加，仍未達到 2013 年水準，亦即公部門的表現相對較弱。

另方面，台灣是以貿易為導向的國家，國際貿易的變化影響國內經濟成長甚大，而在貿易部分，由於歐美主要市場經濟改善，使得電子及汽車零組件產業出口表現較去年有所成長，且廠商進口原物料及資本設備也轉趨積極，全年輸出及輸入成長率預測分別為 4.94% 及 4.91%，顯見 2014 年的經濟表現較 2013 年為佳。

二、中經院之研判

根據中華經濟研究院的估計，2014 年全年經濟成長率為 3.43%，較 2013 年之 2.23%，成長 1.20%。其中，民間消費年成長率為 2.76%，民間投資為 4.10%；財貨與服務之實質輸出成長為 5.77%，財貨與服務之實質輸入年成長為 6.06%。同段期間內，CPI 年增率為 1.19%，較上年增加 0.4%。台幣兌美元全年均價為 30.33 元，較上年貶值約 1.86%。至於國內失業率方面，全年平均失業率為 3.97%，較上年下降 0.21%。有關 2014 年台灣經濟的表現，可參閱表 3-1-3 的說明。

2014 年第四季全球經濟走低，加上地緣政治情勢緊張，以及非洲伊波拉病毒擴散問題的影響，造成全球金融市場波動加劇，並對台灣民眾消費及企業投資信心產生不利影響。

表 3-1-3　臺灣經濟預測比較表

預測指標/年度	2013 年	成長率	2014 年	成長率	2015 年	成長率
實質 GDP	14933.67	2.23	15448.51	3.43	15988.90	3.50
每人平均 GNI	22514.61	2.44	23280.05	3.40	24415.76	4.88
民間消費	8127.52	2.35	8352.24	2.76	8584.21	2.78
固定資本形成	3421.72	4.98	3513.90	2.69	3628.82	3.27
民間投資	2719.59	6.67	2831.05	4.10	2989.28	5.99
財貨與服務輸出	10829.84	3.51	11454.79	5.71	12296.26	7.35
財貨與服務輸入	9598.63	3.34	10180.34	6.06	10827.36	6.36
消費者物價指數	102.74	0.79	103.96	1.19	104.88	0.89
台幣兌換美元	29.77	-	30.33	-	30.30	-
失業率	4.18	-	3.97	-	3.90	-

資料來源：中華經濟研究院，民國 103 年 12 月 17 日。
單位：美元、億美元、%

參、不動產市場變動分析

2014 年，國內房市交投清淡，不動產市場交易量銳減，房價亦似有呈現反轉現象，唯國內房市是否走入空頭，房價是否真的可以反轉，以及潛在購屋人是否可以擇期進駐等，都值得進一步加以探討。

一、背景說明

在政府的打房政策不斷，以及不動產稅賦的數次調整下，國內房地產交投轉趨清淡，不僅房屋移轉棟數大幅減少，家戶購屋比也呈現減低走勢，顯示房市的低迷；若從最近兩年的房市交投與房價表現來觀察，已可以看出房市的交易量及其走勢確實呈現明顯變化，然而，截至 2014 年底，國內六都房價並未因房市不景氣而有下降的情形，反而仍保持持續上升之走勢，而此種趨勢變化是否會隨著房市不景氣而出現房價下跌現象，則政府的房市政策與人民對房市變化的預期，仍是影響未來房價是否下降的重要因素。

另外，政府房地合一政策之主要目的是為了解決都會地區房價不當高漲所衍生的一些問題，同時也讓房市交易更為正常化與合理化；其立意良好，政策內容亦值得肯定與支持，但為了符合部分業者與人民的期待，房地合一已由重稅版調整為輕稅版，且政府仍須有足夠的配套措施以之因應以後，房地合一政策的推動才能正式進行，其內容及實施方式仍隱含著許多問題，有待進一步的釐清與解決。

信義房屋

二 . 房市變化

在政府的「打房」政策頻繁，以及房地合一稅制內容及實施方式仍不確定的情況下，國內房市面臨不景氣的陰影，對國內不動產市場的變化影響甚大，茲舉其較重要者說明如下：

1. 買賣移轉棟數減少：

一般而言，買賣移轉棟數是指房地產市場中，買賣並過戶的房子之總數，房市的買賣移轉棟數愈多，表示房市愈熱絡，反之則買氣不佳。若以 2014 年的房市變化來觀察，在政府一連串的打房措施，以及房地合一稅制的議題下，房市成交量值銳減，全台灣的買賣移轉棟數約僅有 32 萬棟，為最近十年以來的最低點；若進一步從六都的買賣移轉棟數之變化來觀察，則其年變動率的跌

幅在一至二成之間；其中，又以新北市的下降幅度達四分之一為最大 (-25%)，且台北市與新北市的買賣移轉棟數為二十餘年來的最低點，房市的不景氣可見一般。有關 2014 年六都買賣移轉棟數及房價變化比較，可參閱表 3-1-4 的說明。

表 3-1-4　2014 年六都買賣移轉棟數及房價變化比較表

都會區	買賣移轉棟數	年變動率	平均房價	年變動率
台北市	32023	-18.9	60.2	3.97
新北市	60416	-25.0	31.7	5.67
桃園市	43662	-14.2	17.3	7.45
台中市	47887	-10.8	15.9	6.00
台南市	20137	-13.4	11.0	11.11
高雄市	38815	-11.3	14.3	6.72

資料來源：六都地政局；內政部不動產交易實價查訊服務網；作者整理。
單位：萬元 / 坪；%

2. 家戶購屋比下降：

家戶購屋比是指區域家庭新購屋的比率，其計算方式是以建物買賣移轉棟數，除以同一時期的家戶數量，家戶購屋比愈高，表示該區的房市交投活絡，或房市買氣較佳。根據六都地政局的統計資料，以及內政部不動產交易實價查訊服務網的資料顯示，最近三年以來，國內六都的家戶購屋比平均約僅有 4%，其中以桃園市的 6.0% 為最高，台北市與台南市的 3.1% 為最低，顯示當前的房市交投不佳。有關近三年六都家戶購屋比比較，可參閱表 3-1-5 的說明。

表 3-1-5　近三年六都家戶購屋比比較表

都會區/ 年度	2012 年	2013 年	2014 年	排名
台北市	3.8%	3.8%	3.1%	5
新北市	4.7%	5.5%	4.0%	3
桃園市	6.4%	7.1%	6.0%	1
台中市	5.2%	6.0%	5.2%	2
台南市	3.2%	3.5%	3.1%	5
高雄市	3.8%	4.1%	3.6%	4

資料來源：同表 3-1-4。

3. 都會行政區購屋比：

若進一步觀察六都各主要行政區的家戶購屋比，以及其房價的變動情形，則可發現在國內的前十大排名中，家戶購屋比超過一成者均集中在新北市，其中，又以林口為最高，為前十大之首。唯若就其房價變化來看，前三大都會區的家戶購屋比與房價的排序都是相同的，即新北市的林口與淡水，以及台中市的西屯，亦即此三個行政區的房市交投較為活絡，有關 2014 年六都行政區家戶購屋比前十大及房價比較，可參閱表 3-1-6 的說明。

表 3-1-6　2014 年六都行政區家戶購屋比前十大及房價比較表

都會區	行政區	家戶數	家戶購屋比	排名	房價	排名
新北市	林口區	37,840	10.8	1	27.6	1
新北市	淡水區	68,253	10.7	2	22.2	2
台中市	西屯區	80,619	9.1	3	20.4	3
台中市	南　區	45,952	8.4	4	14.4	6
新北市	金山區	7,003	8.0	5	9.4	9
台中市	中　區	7,848	7.5	6	9.3	10
桃園市	楊梅區	53,679	7.3	7	10.4	8
台中市	北屯區	91,950	7.1	8	16.4	4
桃園市	八德區	63,598	7.0	9	15.8	5
台南市	安平區	24,546	7.0	10	11.9	7

資料來源：同表 3-1-4。
單位：戶；萬元 / 坪；%

4. 房價持續上升：

2014 年在政府打房政策以及提高不動產相關稅賦的政策因素之影響下，國內房市逐漸步入低迷走勢，在六都的房地產市場之表現中，不論是房地產的買賣移轉棟數，或家戶購屋比等，都呈現下降走勢，其中，又以雙北市的下降趨勢更為明顯；然而，在房市交投普遍不佳的情況下，房價是否亦呈現反轉態勢呢？

若以最近兩年的房價變化來觀察，則在六都的房價的變動過程中，其漲勢

雖有趨軟的情形，但房價並未呈現反轉走勢，亦即六都房價持續走高，其中，又以台南市的房價超過一成為最大，其年漲幅達 12.12%，而台北市則敬陪末座，其漲幅為 4.15%，亦即六都房價並未因房市景氣不佳而呈現反轉下降的走勢；有關六大都會區住宅房價行情比較，可參閱表 3-1-7 的說明。

表 3-1-7　台灣六大都會區住宅房價行情比較表

都會區／期間	2013 年	2014 年	年變動率	排名
台北市	57.9	60.3	4.15%	6
新北市	30.0	31.7	5.67%	5
桃園市	16.1	17.3	7.45%	3
台中市	15.0	16.1	7.33%	4
台南市	9.9	11.1	12.12%	1
高雄市	13.4	14.4	7.46%	2

資料來源：同表 3-1-4
說明：以各都會區的住宅產品為主，且不包含一樓之房價。　　單位：萬元 / 坪

整體而言，自 2014 年以降，國內房市表現確實不佳，交易量減少，但在市場游資充斥且房市稅賦政策不明的情況下，價格並未明顯鬆動，若缺乏相關的配套措施因應，則「長期間，台灣房市無空頭」現象，值得國人深思。

肆、營建類股分析

台灣為海島型經濟，受國內外政經局勢變動影響甚大，而國內經濟、房市、股市、營建類股變動息息相關；在最近一年中，國內房市在政府打房政策的推動下，房市交投明顯萎縮，房價亦有反轉走勢，然而，國內營建類股價格最近三年的行情變化，卻呈現漲多跌少的情形；另外，國內都會地區房價雖已呈現反轉走勢，唯若房地合一政策無法順利推動，則台灣房地產市場長期無空頭的宿命可能不易扭轉。

2014 年，在政經環境的交相糾葛下，房市去化遲鈍，房市風向球的六項指標均呈下降走勢，房市表現確實不佳。另外，由於房市不景氣，房地產交易量價均有下修走勢，投資客與潛在購屋人觀望氣息濃烈，買氣下跌，這些因素的

交相衝擊下，部分不動產業者及相關人員在利益考量下，也開始對政府所提出的房地合一政策提出質疑，因此，房市之民間買氣與政府房市政策能否配合，應是影響未來房市活絡與否，以及房價是否真正反轉的重要因素。

另方面，在國內房市由賣方市場逐漸轉為買方市場的同時，有關營建類股的變動情形再受到關注，蓋因房市與營建類股的表現息息相關，由房市或營建類股的表現，亦可窺見房市的變化情形。

一、房市、股市、營建股變動

一般而言，股市、房市、營建股的變動相互激盪，互為影響。因此若以最近三年的國內股市的變化來觀察，台股加權指數從 2011 年底的 7072 點一路上揚至 2014 年底的 9307 點，這三年間共上揚 2235 點，主要因兩岸經貿發展快速，國內經濟表現相對較佳，並帶動整體投資與消費，也讓營建類股的股價變化呈現漲跌互見的局面，唯整體而言，營建類股仍是漲多跌少的格局。

一般而言，國內的經濟發展受國際間的政經環境變化影響甚大，此外，在對大陸經貿依存度愈來愈高的經濟社會，國內游資充斥，可供投資的管道相對較少，在房地產投資相對有利的情況下，游資乃向房市集中，加上國內房地產稅賦相對偏低，造成房市活絡，房價水漲船高，亦為都會地區房價不當高漲的重要影響因素；若再進一步考量營建類股漲多跌少的走勢，當可瞭解在台灣的房地產市場中，房市「長期無空頭」是長久以來的歷史寫照。

整體而言，從 2014 年的房市變化中，可以發現台灣房價應已呈現反轉現象，唯其幅度與長度為何，仍需進一步的觀察。

二、營建個股變動

為便於說明國內營建類股變動情形，有關最近三年國內營建類股之變動情形，可分為下列幾個部分來做說明：

1. 營建業上市家數：

2014 年若不包括已下市及上櫃之不動產業者，則國內上市之營建廠商家數大約 50 家；若進一步觀察，便可發現在最近幾年中，有些營建業者已經下市或最近才上市，有些則是改名而上市，顯見若無法配合時勢發展之經營者，必將為市場所淘汰，唯若就長期而言，新進入者多，退出者少，亦即營建市場中

的上市業者仍有增加的情形。

2. 股票總加權指數變動：

在最近三年中，台股加權總指數均呈現上揚走勢，其中，2012 年至 2014 年的漲幅分別為 5.76%、12.45%，以及 12.00%；若股市代表經濟櫥窗，則可推論最近三年的台灣經濟景氣應屬相對良好。

3. 股價上漲家數：

在營建類股中，其股價上漲的個股在 2012 年及 2013 年均為 30 檔，但 2014 年減少為 11 檔，亦可據以推論國內營建市場由活絡轉為清淡之走勢。

4. 股價下跌家數：

同段期間內，最近三年中，營建個股之股價下降的股數分別為 7 檔、8 檔，以及 27 檔，而營建股價的跌幅檔數增加，亦可推論房市的去化不甚理想。

5. 股價最大漲幅：

在營建市場中，最近三年股價最大漲幅前三名為潤弘、冠德，以及宏璟，其股價漲幅分別為 165.56%、104.03%，以及 89.72%，平均漲幅超過一成。

6. 股價最大跌幅：

在營建市場中，最近三年股價最大跌幅前三名為寶徠、日勝生，以及太子，其股價跌幅分別為 -24.46%、-24.10%，以及 -21.94%，跌幅都在二成以上。

7. 股價最大差距：

在營建類股中，最近三年股價最大差距分別是 2012 年的 75.92 元、2013 年的 87.24 元，以及 2014 年的 59.24 元，其中，2014 年的營建個股之股王與股鬼的差距縮小幅度甚大，亦可推論房市行情差距減少。

8. 營建類股之股王與股鬼變動：

所謂營建類股之股王與股鬼是指其股價最高與最低的營建個股而言，而最近四年中 (2011-2014 年)，營建類股的股王分別為華固、長虹、長虹、及興發富；股鬼分別為皇昌、皇昌、新建、及裕豐，而若觀之最近十年的變化，則營建類股中的股王與股鬼的最主要業者分別為華固與皇昌。有關近四年台灣營建類股的股價變動情形，可參酌表 3-1-8 的說明。

表 3-1-8 近四年台灣股市營建類股股價行情變動比較表（2011 ～ 2014）

(編號)證券代碼	證券名稱	2011 年收盤價	2012 年收盤價	2013 年收盤價	2014 年收盤價	最近三年變動	備註(漲跌前五檔)
(01)1436	華友聯(福益)	11.30	53.20	53.40	46.90	-	
(02)1438	裕豐	-	-	-	⊕ 6.36	-	
(03)1442	名軒	22.75	24.30	37.05	23.70	4.18	
(04)1805	寶徠	-	13.00	15.15	9.82	-24.46	-1
(05)1808	潤隆	29.90	32.80	31.00	29.00	-3. 01	
(06)2501	國建	10.55	13.70	19.05	16.80	59.24	
(07)2504	國產	11.10	11.05	12.45	10.85	-2.25	
(08)2505	國揚	10.20	15.35	19.05	13.70	34.31	
(09)2506	太設	-	7.78	10.45	12.75	63.88	
(10)2509	全坤興	17.10	18.50	24.90	23.15	35.38	
(11)2511	太子	15.50	19.70	17.55	12.10	-21.94	-3
(12)2515	中工	8.10	7.58	8.97	7.74	-4.45	
(13)2516	新建	7.67	8.23	⊕7.46	8.65	13.17	
(14)2520	冠德	13.65	19.80	35.05	27.85	104.03	2
(15)2524	京城	18.25	29.90	29.00	26.60	45.75	
(16)2527	宏璟	10.70	12.65	17.75	20.30	89.72	3
(17)2528	皇普	11.05	9.63	14.20	12.05	9.05	
(18)2530	華建	9.49	8.71	12.10	16.15	70.18	
(19)2534	宏盛	13.05	15.95	24.25	19.35	48.28	
(20)2535	達欣工	16.90	19.25	28.15	19.95	18.05	
(21)2536	宏普	20.80	28.75	30.20	23.35	12.26	
(22)2537	聯上發	14.35	12.95	15.40	11.50	-19.86	-5
(23)2538	基泰	12.80	18.95	20.00	19.85	55.08	
(24)2539	櫻花建	18.95	19.95	29.75	32.95	73.88	5
(25)2540	愛山林	-	-	-	37.00	-	
(26)2542	興富發	44.50	54.90	62.80	65.60㊣	47.42	
(27)2543	皇昌	⊕5.90	⊕6.08	7.62	11.05	87.29	4
(28)2545	皇翔	45.40	72.60	54.60	45.60	0.44	
(29)2546	根基	13.95	12.50	16.05	15.70	12.55	
(30)2547	日勝生	20.75	21.95	26.40	15.75	-24.10	-2
(31)2548	華固	62.40㊣	68.00	84.80	59.80	-4.17	

(33)2841	台　開	11.50	11.20	10.80	11.30	-1.74	
(34)2923	F-鼎固	-	-	-	27.20	-	
(35)3052	夆　典	-	-	-	12.05	-	
(36)3056	總　太	18.85	22.05	33.50	18.25	-3.18	
(37)3056	昇　陽	-	-	-	19.70	-	
(38)3703	欣　陸	10.65	11.15	10.80	11.50	7.98	
(39)5515	建　國	13.25	13.80	13.85	11.50	-13.21	
(40)5519	隆　大	-	-	-	22.05	-	
(41)5521	工　信	-	-	-	12.30	-	
(42)5522	遠　雄	47.90	51.50	50.50	37.45	-21.82	-4
(43)5525	順　天	13.95	16.70	19.75	18.40	31.90	
(44)5531	鄉　林	21.65	22.70	25.15	18.10	-16.40	
(45)5533	皇　鼎	17.50	19.20	19.15	20.25	15.71	
(46)5534	長　虹	51.30	82.00㊣	94.70㊣	65.20	27.10	
(47)6177	達　麗	-	-	-	36.80	-	
(48)9946	三　發	-	-	-	19.50	-	
集中市場收盤指數(%)		7110.37 (-)	7519.93 (5.76)	8456.46 (12.45)	9470.94 (12.00)	33.20	
營建類股變動整體性說明	(1) 現有上市家數 48 家 (未包括已下市及上櫃廠商)	(2) 本年總加權股市漲幅 2012：5.76 2013：12.45 2014：12.00	(3) 本年股價上漲家數： 2012：30 2013：30 2014：11	(4) 本年股價下跌家數： 2012：7 2013：8 2014：27	(5) 最近三年股價最大漲幅： 1 潤弘 2 冠德 3 宏璟	(6) 最近三年股價最大跌幅： -1 寶徠 -2 日勝生 -3 太子	(7) 最近三年股價最大差距： 2012：75.92 2013：87.24 2014：59.24

資料來源：作者整理。

說　　明：

1. 本表資料不包括上櫃、下市及全額交割股票。
2. 本表資料以最近四年資料為主。
3. 2011 年資料為 2011 年 12 月 24 日收盤價。
4. 2012 年資料為 2012 年 12 月 24 日收盤價。
5. 2013 年資料為 2013 年 12 月 24 日收盤價。
6. 2014 年資料為 2015 年 01 月 24 日收盤價。
7. 最近三年漲幅最大前 5 名以 1、2、3、4、5 表示之。
8. 最近三年跌幅最大前 5 名以 -1、-2、-3、-4、-5 表示之。
9. 凡有㊣記號者，表示其為當年最高價營建個股，為當月或當年的股王。
10. 凡有⊕記號者，表示其為當年最低價營建個股，為當月或當年的股鬼。

伍、土地交易統計分析

建設開發業者最重要的原物料即為土地，土地成本也占了整體開發成本的相當一部分，因此從土地交易的變化，可觀察出各地區房市景氣脈動及未來房價的可能走勢。

表 3-1-9 及表 3-1-10 分別為近五年建設業及壽險業購買土地之金額及面積，從此兩表可觀察出全台主要城市之土地總交易金額已連續兩年減少，2014 年僅 609.9 億元，同時土地交易面積也減少至 129,598 坪，為近五年來最少的一年，可由此判斷業者對於未來的房市保持著保守態度。從區域來觀察，台北市的土地交易面積近五年來一路下滑，至 2014 年僅有 4,417 坪的交易量，這一方面跟台北市土地日趨稀有及地主惜售有關，另一方面也可能因地價已達相對高點而未來房價可能回落，業者獲利空間將被大幅壓縮因此保守以對。而新北市 2014 年的土地交易面積雖仍較前一年增長，達 35,620 坪，但此規模與 2010-2011 年時相較已明顯減少。至於雙北市以外的地區之土地交易量相較五年前已有大幅度的成長，其交易面積比重也從 2010 年的 11.7% 大幅上揚至 2014 年的 69.1%，這應受到五都改制升格 (2010/12/25) 及奢侈稅實施 (2011/06/01) 此兩事件的影響，使得建商及壽險業者的購地策略由集中於大台北地區，逐漸擴大至中南部都會區。

信義房屋

表 3-1-9 建設業及壽險業購買土地一金額（億元）

年　　度	2010	2011	2012	2013	2014	總　　計
台 北 市	181.2	303.4	338.0	159.8	166.7	1,149.1
新 北 市	669.5	234.3	111.8	192.9	139.0	1,347.4
桃 園 市	7.6	130.6	94.3	48.8	83.5	364.8
新 竹 市	5.8	3.6	42.4		22.3	74.1
新 竹 縣		20.1		93.0	6.0	119.1
台 中 市	61.6	178.6	193.5	188.7	69.0	691.4
台 南 市	6.2	2.9	16.2	49.1	31.6	106.0
高 雄 市	8.0	51.3	205.9	187.7	91.8	544.8
交易金額	939.8	926.6	1,015.8	976.1	609.9	4,468.2

資料來源：公開資訊觀測站，信義全球資產管理股份有限公司整理

表 3-1-10 建設業及壽險業購買土地—面積（坪）

年　　度	2010	2011	2012	2013	2014	總　　計
台 北 市	17,237	13,893	8,086	7,418	4,417	51,051
新 北 市	124,438	114,012	19,373	26,842	35,620	320,285
桃 園 市	5,463	65,337	31,451	24,862	48,666	175,779
新 竹 市	2,055	358	16,432		2,565	21,410
新 竹 縣		2,034		26,361	5,265	33,660
台 中 市	8,132	27,804	22,107	34,926	13,716	106,685
台 南 市	2,280	1,209	7,287	19,851	8,855	39,481
高 雄 市	893	8,826	16,113	16,496	10,496	52,823
交易面積	160,498	237,728	136,828	243,875	129,598	908,526

資料來源：公開資訊觀測站，信義全球資產管理股份有限公司整理

2014 年建設業及壽險業購買 10 億元以上土地交易案例整理如表 3-1-11，其中交易金額最大的案例為宏泰人壽於 12 月份以 50 億元購買台北北投區振興段 813 坪的土地，交易賣方為自然人；而交易面積最大的案例則是皇鼎建設於 8 月份以 29.93 億元購買新北汐止區保安段土地，其面積達 17,239 坪，交易賣方為元大國際資產管理，具了解該土地將於今年起分期興建廠辦。

信義房屋

表 3-1-11 2014 年建設業及壽險業購買土地交易案例（10 億元以上）

交易日期	交易標的	座落位置	土地面積	交易金額	買　　方	賣　　方
2014.1	台中西屯區上石碑土地	台中市西屯區	2225 坪	12.24 億元	南山人壽	大娛國際
2014.1	桃園大園鄉五塊厝土地	桃園縣大園鄉	6610 坪	13.05 億元	聯上開發	自然人
2014.1	新北林口區力行段土地	新北市林口區	931 坪	13.03 億元	太　　子	自然人
2014.2	高雄市市有土地 12 筆	高雄市苓雅區	462 坪	21.24 億元	聯上實業等公司	高雄市政府財政局
2014.3	台北松山區延吉段土地	台北市松山區	424 坪	14.00 億元	勤美建設	國防部政治作戰局
2014.3	台中南屯區建功段土地	台中市南屯區	2581 坪	12.42 億元	遠雄建設	國防部政治作戰局
2014.3	台火中正區城中段土地	台北市中正區	201 坪	14.10 億元	昇陽建設	自然人
2014.4	桃園八德合宜住宅土地	桃園縣八德區	6439 坪	12.95 億元	遠雄建設	桃園縣政府
2014.5	高雄苓雅區苓東段土地	高雄市苓雅區	2635 坪	20.60 億元	隆大營建事業	中　　工
2014.6	高雄鼓山區青海段土地	高雄市鼓山區	838 坪	13.41 億元	京城建設	自 然 人
2014.6	台南安平區新南段土地	台南市安平區	621 坪	12.31 億元	國　　建	自然人等三人
2014.6	桃園桃園市中路二土地	桃園縣桃園市	1498 坪	17.26 億元	國　　建	自 然 人
2014.6	台中西屯區龍富段土地	台中市西屯區	1358 坪	12.93 億元	興富發	自 然 人
2014.7	台北南港區中南段土地	台北市南港區	593 坪	12.88 億元	冠　　德	臺北市政府
2014.8	新北汐止區保安段土地	新北市汐止區	17239 坪	29.93 億元	皇鼎建設	元大國際資產管理
2014.11	新北淡水區淡海段土地	新北市淡水區	4228 坪	26.63 億元	興富發建設	全球人壽
2014.11	高雄前金區前金段土地	高雄市前金區	530 坪	13.25 億元	國泰建設	自 然 人
2014.12	台南北區小北段土地	台南市北區	4838 坪	15.00 億元	南山人壽	台灣金聯、力寶公司
2014.12	台北北投區振興段土地	台北市北投區	813 坪	50.00 億元	宏泰人壽	自 然 人
2014.12	新竹東區東橋段土地	新竹市東區	1636 坪	12.76 億元	國　　建	自 然 人
2014.12	桃園中壢市雙嶺段土地	桃園縣中壢市	10803 坪	21.61 億元	遠雄人壽	自 然 人

資料來源：公開資訊觀測站，信義全球資產管理股份有限公司整理

陸、2014 年台灣房地產大事記

在經濟自由化與國際化的影響下，各國經濟彼此激盪，相互影響，台灣為世界的一環，台灣經濟為國際經濟的一部分，而房地產又是影響國內民生經濟的重大議題，因此，為瞭解國內房地產的變動趨勢，必須先對國內外的重大經濟事件有所瞭解，相關內容列述如下。

一、2014 年國際十大財經新聞

由於每個國家的國情不同，其所認定的國際財經大事不一，唯一般均以其對 2014 年的世界經濟產生重大影響，同時亦對 2015 年可能繼續產生重大衝擊，在此情況下，有關國際十大財經新聞如下：

1. 國際油價重挫
2. 俄國入侵烏克蘭 遭西方制裁
3. 美國結束 QE 政策 美元上揚
4. 日本擴大貨幣寬鬆政策 日圓重挫
5. 中國貨幣走向寬鬆政策
6. 歐洲再擴大貨幣寬鬆政策
7. 恐佈組織 ISIS 崛起
8. 非洲爆伊波拉病毒
9. 印度新總理展開改革
10. 穿戴式裝置起飛

二、2014 年台灣重大財經新聞

根據經濟日報與聯合財經網的研究報告，2014 年中，每個月的財經大事計 12 條，簡述如下：

1 月：5G 投資 我大輸南韓

2 月：葉倫就任美國聯邦準備會（Fed）主席 於 10 月 30 日宣布美國結束 QE

3 月：不滿服貿硬闖 太陽花學運佔立院

4 月：大立光 1990 元 創台股新天價

5 月：越南排華 重創台商

信義房屋

6 月：不服掛牌退件 F- 中晶告金管會

7 月：馬航遭擊落 墜毀俄烏邊境 美歐股挫跌 油金漲

8 月：高雄氣爆 關閉市區管線 七石化廠恐停產

9 月：iPhone6 與 iPhone6 Plus 9 月 19 日開賣

10 月：食用油事件爆發 頂新集團受挫 魏家擬退出 101

11 月：OPEC 不減產 油價崩

12 月：俄爆貨幣危機 恐資本管制

三、台灣十大房市新聞

1. 根據國內房仲業者票選，2014 年民眾最有感 10 大房市新聞如下：

表 3-1-12　2014 年民眾最有感 10 大房市新聞

排名	議題	得票率
1	房地合一實價課稅議題	35%
2	巢運 5 訴求，抗議高房價	31%
3	囤房稅啟動，自住限 3 戶，非自住稅率最高調至 3.6%	21%
4	美 2014 年底 QE 退場，彭淮南暗示 104 年將升息	19%
5	桃園升格，房市起飛	18%
6	捷運松山線年底通車，西區軸線翻轉	16%
7	奢侈稅上路 3 年，北市量縮 3 成	14%
8	張金鶚:2 年內讓房價跌 3 成	10%
9	實價登錄查詢滿 2 年，交易資訊更透明	10%
10	央行打房增列新北桃園限貸區，第二間房貸成數降至 6 成	7%

資料來源：MoneyDJ 財經知識庫

2.《住展雜誌》歸納出 2014 年台灣房市 10 大趨勢如下：

1. 北台灣推案量估 1 兆元，年縮減約 10%
2. 雙北房價持平盤整
3. 整體銷售率低檔徘徊
4. 三都「超豪宅」現身
5. 商用不動產交易量縮
6. 土建融及房貸利率預期攀高
7. 餘屋賣壓牽制預售屋市場
8. 首購族為市場主力
9. 開價貼近行情價成關鍵
10. 台灣實質經濟成長影響大

參考文獻

林家煌 (2011)，台灣營造業現況與組織環境，大都市營造 。

花敬群 (2013)，住宅產業與經濟成長的關聯，Sway 房市觀測站。

施振榮 (2000)，未來 6 大趨勢，大塊文化。

陳錦宗 (2003)，營建業的微笑曲線，現代營建月刊 285 期。

謝明瑞 (2013)，台灣房市會泡沫化嗎？國家政策研究基金會。

謝明瑞 (2014)，台北市住房政策為勝選關鍵？國家政策基金會。

謝明瑞 (2014)，房地合一政策之研究，國家政策研究基金會。

謝明瑞 (2014)，台灣房價二年降三成？國家政策研究基金會。

謝明瑞 (2014)，台灣「健房」與「打房」政策對房價影響，國家政策研究基金會。

謝明瑞 (2015)，台灣房價會反轉嗎？國家政策研究基金會。

謝明瑞 (2015)，台灣房地合一稅制修正前後與房市變化，國家政策研究基金會。

謝明瑞 (2015)，當前房地產行情分析，現代營建專欄。

中華經濟研究院 (2014)，台灣經濟預測。

台灣經濟研究院 (2014)，國內總體經濟預測暨景氣動向調查。

國家統計局國際統計資訊中心 (2015)，2014 年世界經濟形勢回顧與 2015 年展望。