

## 第三章 台灣地區都市地價指數分析

邱鈺鐘<sup>1</sup>

### 第一節 前言

土地是四大生產要素之一，是人類賴以生存的重要空間，到了知識經濟的現代社會，土地之重要性似乎大不如前，很多人認為資訊、知識可以取代土地成為新的生產要素，但個人認為目前的資訊科技雖然是非常發達，但土地仍然是不可或缺的重要資源之一，各位都應該知道紐約世貿雙子星摩天大樓在911恐怖攻擊下，人為之建物已經塌毀，惟一剩下的僅有「土地」，那是上帝所賜與的，誰也消滅不掉，未來仍可重建恢復原貌，由此可見土地的重要，資訊與科技都無法取代它的地位。

以土地為基礎的房地產業一向被稱為「火車頭產業」，亦即房地產業之景氣，將可帶動鋼鐵、水泥、建材、裝潢、金融、仲介、代書服務等周邊產業之發展。加上房地產是世界各國均極為重視之產業之一，各國政府都有各種房地產振興或獎勵措施，2004年時美國甚至藉提振房地產來刺激經濟景氣，鼓勵民衆購屋，包括次級房貸者(如所得不固定者、無收入證明者、高貸款成數者)，這使得美國房地產價格在2005年時創21年以來的新高，美國人房屋自有率由65%上升至69%，但好景不長，聯邦利率後來卻一路上升，因此引發次級房貸風暴，最後導致世界金融危機，可見房地產能載舟，亦能覆舟，主事主政者在駕馭這座火車頭時應戒慎恐懼。

臺閩地區由於工商業高度發展及經濟活動變遷快速，致使都市地區土地價格變動頻繁，是以為民衆提供正確的都市地價資訊誠屬必要。內政部爰於1989年度起分採不同方法試編都市地價指數，於1991年度評估後擬具「都市地區地價指數查編計畫」，經報奉行政院原則同意，即研訂發布「都市地區地價指數查編要點」，作為查編作業之依據。並自1994年7月起

<sup>1</sup> 內政部地政司地價科 科長

正式辦理，針對臺北市、高雄市及臺灣省各縣(市)和福建省金門縣、連江縣所轄鄉、鎮、市、區之都市土地平均區段地價面積加權法編製指數，分別於每年1月15日及7月15日定期發布。

## 第二節 都市地價指數之意義、編製

「都市地價指數」是用來衡量土地價格在某一時期的平均變動趨勢，屬於反應地價變動趨勢之「落後性指標」，茲將「都市地價指數」之意義、編製分述如下：

### 一、都市地價指數之意義

指數(index)為「表示多種事物綜合現象(含各類物價或物量)平均之相對變動百分比」，換言之，指數乃多種物價或物量變動比率之平均數，或兩種平均數之變動比率，而能以簡單比率顯示一般價量水準在不同時期之複雜現象之變動，為測定經濟安定與消長之重要指標；所謂「都市地價指數」，係以特定的時間定點，做為地價的基準日，針對都市計畫範圍內住宅區、商業區、工業區土地，以抽樣統計方法選取具代表性之中價位區段查估其平均區段地價，據以編算某一地區內土地價格在一定期間內之相對變動(上升或下降)的百分數；換言之，地價指數是用來衡量土地價格在某一時期的平均變動趨勢，政府每年調查兩次，將比較的類型分為住宅區、商業區、工業區，又以「中等級」土地作為查價區段進行統計，作為半年來都市地價的漲跌指標。

### 二、都市地價指數編製之功用

1. 提供都市土地價格變動趨勢，作為地價查估及釐訂土地政策之參考。
2. 提供財經政策與學術研究之基本資料，為重要經濟指標之一。
3. 供規劃區域計畫、都市計畫及住宅政策之參考。
4. 提供社會大眾瞭解都市地價變動之趨勢。

### 三、都市地價指數之編製程序

「都市地價指數」，一年發布兩次，每年上期指數以4月1日至9月30日為調查期間以調查買賣實例，並以9月30日為估價基準日，編製地價指數，而於次年1月15日發布。下期指數以10月1日至次年3月31日為調查期間，並以3月31日為估價基準日，編製地價指數，而於當年7月15日發布，內容包括地價指數及地價動態分析等，其中都市地價指數係根據基層地政事務所陳報之資料計算求得，而動態分析亦由各縣（市）政府撰稿，由內政部部負責彙集整理成冊，迄今已發布31期，第32期「都市地價指數」將於2009年7月15日發布。都市地區地價指數之查編程序如下：

1. 劃分區段地價等級：按公告土地現值之區段地價由高而低排列，再劃分高中低三個價位等級。
2. 選定中價位區段：就高、中、低價位等級內之全部區段，計算同等級全部區段數，並選定中價位區段。
3. 查估中價位區段之區段地價：就所選定之中價位區段，查估中價位區段之區段地價，並填寫中價位區段估價報告表。
4. 計算各價位等級面積：就各價位等級內所有區段之面積予以加總，求得該價位等級之面積。
5. 計算總面積及平均區段地價：計算各使用分區總面積，並計算各使用分區之平均區段地價。
6. 編製地價指數：依各使用分區之平均區段地價，編製各類地價指數。

### 四、都市地價指數之編製方法

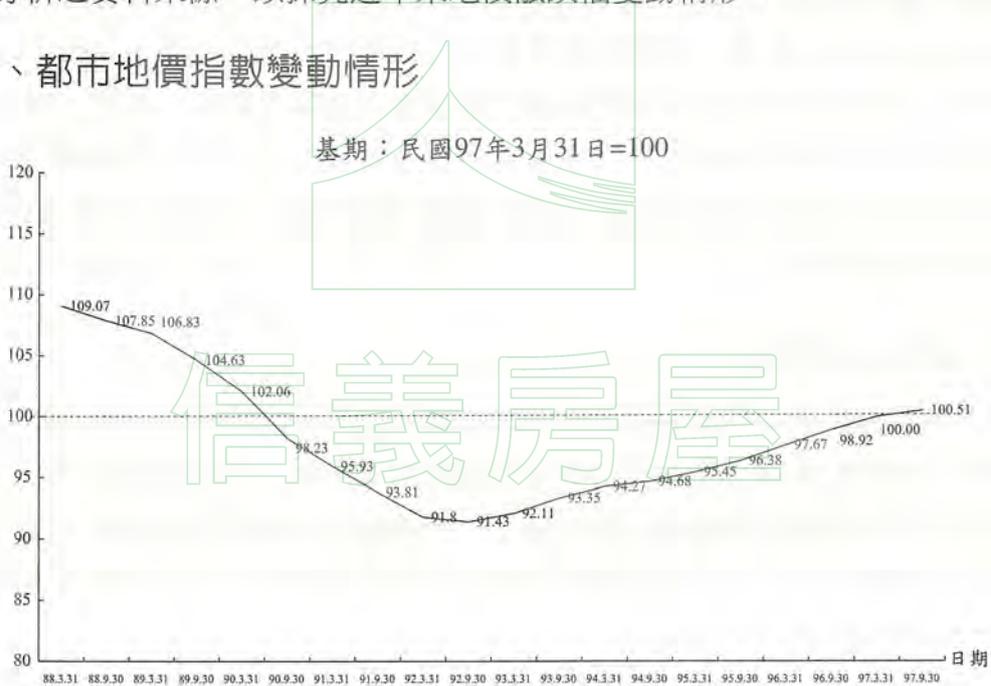
都市地區地價指數之編製方法係針對臺北市、高雄市及臺灣省各縣（市）和福建省金門縣與連江縣所轄鄉、鎮、市、區之都市土地，調查住宅區、商業區、工業區三種使用分區內所選出之中價位區段之區段地價，根據區段地價分別計算各使用分區之平均區段地價；再將計算期之平均區段地價乘以計算期之面積所得的值，除以基期之平均區段地價乘以計算期之面積所得的值，以百分比表示，即為地價指數。目前內政部發布的地價指數(定基指數)之固定基期是以2003年3月31日當日之地價為100，編製指

數，惟自第30期起，因配合每5年重新選定基期規定，基期將調整為2008年3月31日；另以前一期為基期計算「環比指數」(對上期之漲跌幅)，以了解每半年來地價變動情形。

### 第三節 2008年都市地價指數之分析

基於地價指數資料龐雜及篇幅有限，本文乃以內政部2009年1月15日發布之地價指數(資料期間：2008年4月1日至2008年9月30日)做為都市地價指數分析之資料來源，以探究近年來地價漲跌幅變動情形。

#### 一、都市地價指數變動情形



資料來源：內政部

圖1-3-1 臺閩地區都市地價總指數變動趨勢

按圖3-3-1所示，台閩地區都市地價指數以2008年3月31日為基期，2008年上下年度之地價指數分別為100.00(上期為98.92)及100.51(上期為100)，顯示2008年台灣整體土地價格仍是上漲的趨勢，只不過上漲之趨勢已經是非常的平緩，快接近平盤了，這段期間是全世界的金融市場籠罩在次級房貸風暴及金融海嘯的陰影之下，台灣房地產市場當然受到波及，除

國際經濟的影響外，影響台灣房地產市場的因素還有總統大選、利率、油價等，現將其影響概述如下：

### (一) 次級房貸及國際經濟金融

次級房貸風暴自2007年起影響美國經濟、股市及不動產市場，美國的重挫造成連鎖反應，各國亦受到嚴重波及，2008年經濟情勢更為險峻，到處多有銀行倒閉、投資公司倒閉(如雷曼兄弟)、保險公司倒閉(如AIG)，甚至還有國家(冰島)要破產了，這一波波又急又猛的世界性金融海嘯對台灣當然造成重大的影響，使得股市重挫、出口萎縮、投資衰退、失業率快速攀升，對房地產市場的效應則為銀行房貸信用及額度緊縮、消費者購屋能力下跌、法拍屋數量增加，而房地產價格也跟著下跌，但下跌幅度不大，主要是房地產價格受區域因素、個別因素的影響較大，而受一般因素(經濟因素)之影響較小。

### (二) 總統大選因素

2008年影響台灣房地產市場的政治因素為總統大選，政治因素影響房地產市場則在預期心理，保守者預期選前紛擾不斷，選後政治互鬥不歇；樂觀者預期選後大勢底定，兩岸議題、三通等政策應該會更明朗、開放，大選後樂觀者居多，特定地區特定產品之房地產價格在短期內確有一波漲幅，幅度在1成至2成之間。

### (三) 利率

2008年中央銀行二度升息(調高重貼現率)，但卻五度降息(調低重貼現率)，僅將其對房地產市場的影響說明如下：

1. 中央銀行於2008年03/28、06/27二次升息，主要目的在穩定物價、抑制通膨，這是自2003年6月27日的低點(1.375)後第16次調升(6月27日時重貼現率為3.625)，重貼現率長期處於低檔，使得銀行貸款利率長期偏低，造成投資客大量湧入房地產市場，是房地產上漲主要原因，央行近

年升息將造成房貸利率上升，而利率一提高，房貸負擔增加，民衆購屋意願降低，可能會影響房地產景氣；同樣的美國聯準會爲了降低通膨及抑制物價，在2004年至2007年間，連續17次調升了基本放款利率（從1%上升到5.25%），使房貸負擔增加，次級房貸戶因市場利率的上升無力償還貸款而違約，終於爆發次級房貸風暴。

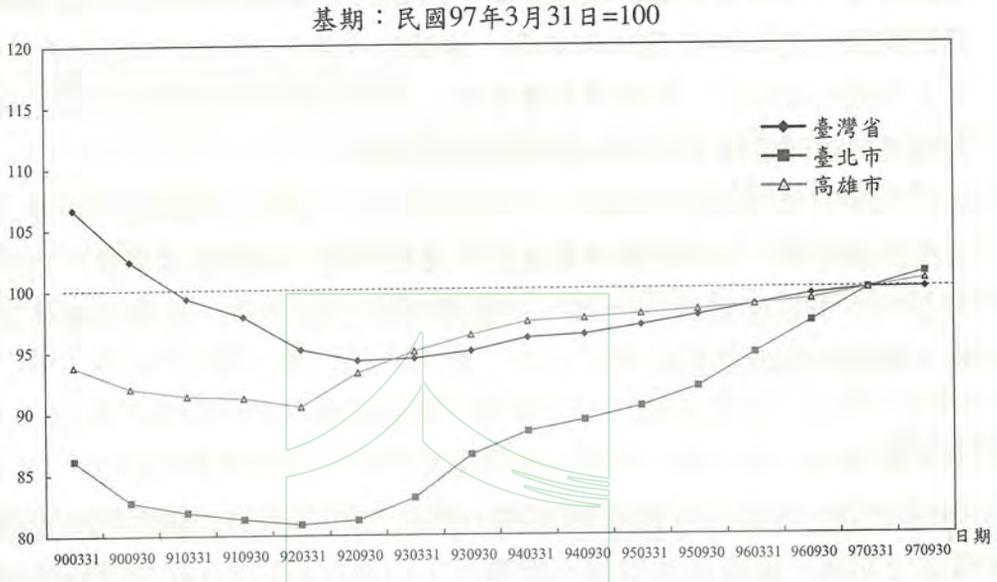
2. 央行於2008年09/26、10/09、10/30、11/10、12/12五次降息，主要目的因應金融危機、全球經濟情勢惡化，提振內需、刺激國內景氣，重貼現率在2008年底回到2.0的水準，將影響銀行貸款利率，使得房貸負擔減輕，有助於房地產止跌。

#### (四)油價

2008年中油仍採浮動油價制度，惟在5月前基於政策要求而凍漲，凍漲這段期間，國際原油價格不斷攀升，中油在5月28日終於等到油價解凍，大幅調高油價，並在7月2日又調漲一次，以92無鉛汽油爲例，凍漲前爲30元，二次調整後來到35.4，漲幅18%，油價的調整後來造成國內物價上漲，通膨壓力使得央行升息以抑制物價，對房地產也造成影響；七月過後，國際油價節節下跌，中油也陸續調低油價，2008年底92無鉛汽油價格已調低至20.4元，比凍漲前便宜許多，但是物價卻沒有相對回到凍漲前之水準。



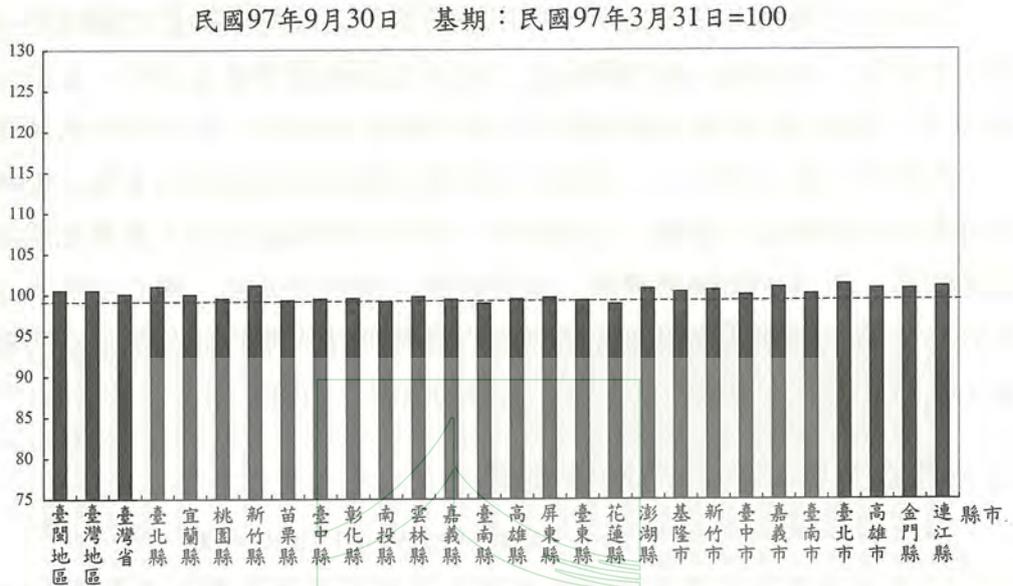
## 二、臺灣省、臺北市、高雄市都市地價總指數變動趨勢



資料來源：內政部

圖1-3-2 臺灣省、臺北市、高雄市都市地價總指數變動趨勢

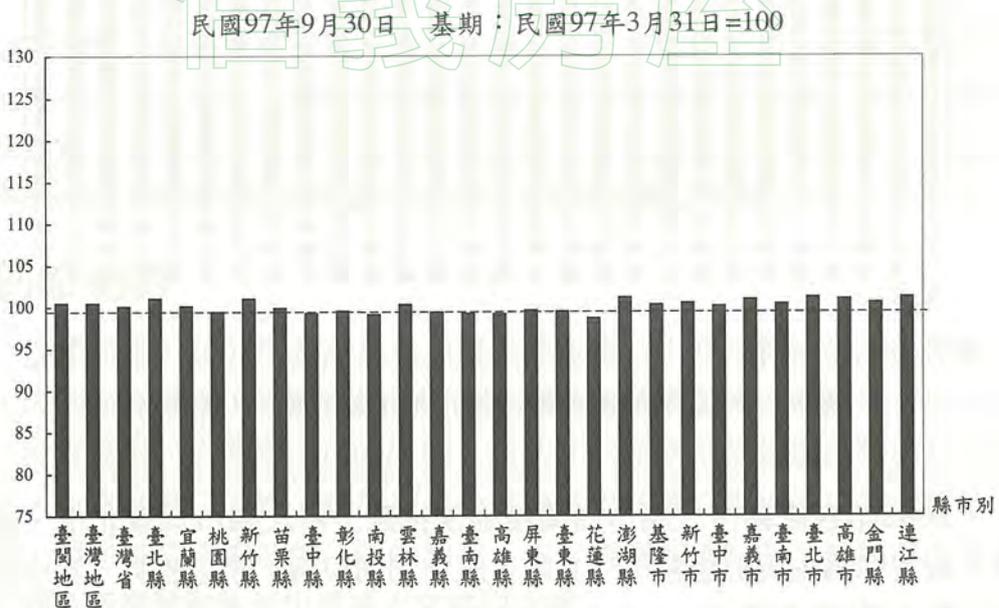
另按圖3-3-2所示，近5年內臺北市、高雄市、臺灣省之地價總指數均呈現上漲趨勢，而臺北市之上升幅度較臺灣省及高雄市為劇，顯見自2003年以來，地價指數之成長幅度以臺北市居冠。又依圖3-3-3所示，以個別直轄市、縣市之地價指數而言，25各縣市中有12各縣市呈現下跌趨勢，漲跌互見，由於地價指數屬落後性指標，各項領先指標及同時指標均已顯示房地產已呈現頹勢，預測未來地價指數之趨勢應屬下跌居多。



資料來源：內政部

圖1-3-3 臺閩地區各縣市都市地價總指數

### 三、各縣市住宅區都市地價指數

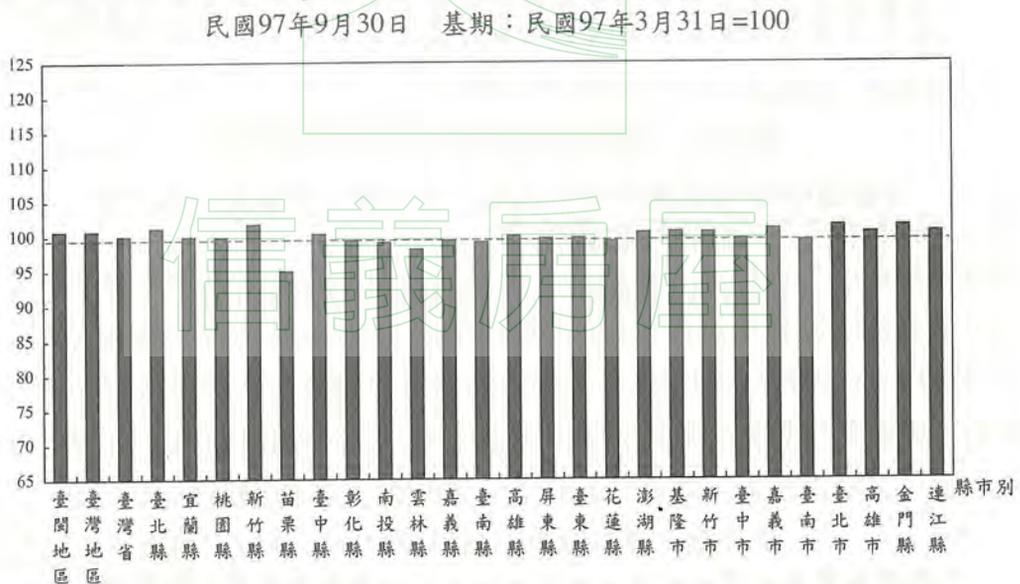


資料來源：內政部

圖1-3-4 臺閩地區各縣市都市地價總指數—(住宅區)

2008年台灣地區各直轄市、縣市政府之住宅區地價指數上漲之地區，係以台北市、台北縣、新竹縣為主，依其地區別因素予以分析，北部地區(臺北市、臺北縣)各縣市因長期人口集中與該區域內，在土地供給總量有限，其需求上漲之情形下，各縣市之地價指數均能持續維持上漲之態勢；新竹縣則因該縣致力推動「三園四所—新竹科學園區三期、臺灣知識經濟旗艦園區、新竹生物醫學園區、國立臺灣大學竹北分部、國立交通大學竹北分部、國立清華大學第二校區、國立臺灣科技大學竹北分部」之發展政策，及區段徵收土地銷售狀況佳，而帶動該縣之地價上漲。

#### 四、各縣市商業區都市地價指數



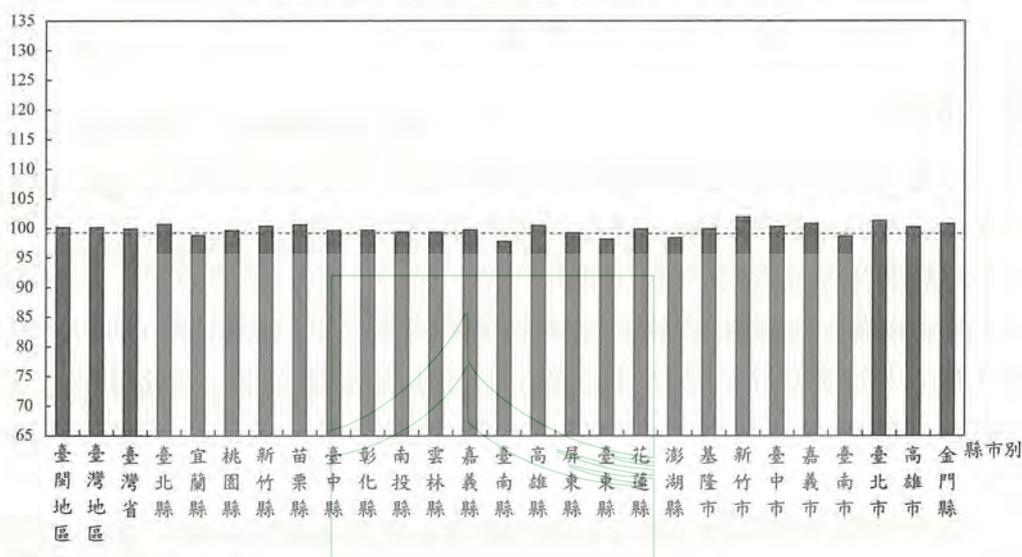
資料來源：內政部

圖1-3-5 臺閩地區各縣市都市地價總指數一(商業區)

2008年各直轄市、縣市商業區地價指數上漲之縣市以臺北市、臺北縣、新竹縣為主要上漲縣市，其餘各縣市均顯現為下跌之態勢。其中並以新竹縣上漲1.71%為冠。

## 五、各縣市工業區都市地價指數

民國97年9月30日 基期：民國97年3月31日=100



資料來源：內政部

圖1-3-6 臺閩地區各縣市都市地價總指數—(工業區)

2008年工業區地價指數上漲之縣市為臺北市、新竹市，其餘各縣市均呈現持平或下跌狀況，顯見在國際經濟不景氣之情形，對於工業區之地價影響甚鉅。其中以新竹市上漲1.88%為冠，其主因係因新竹科技特定區計畫陸續完成工業住宅社區規劃，而造成工業區地價之持續上升。

## 第四節 結語

整體而言，2008年臺灣都市地價指數雖維持上升趨勢，但漲勢已呈平緩，因國際有美國二級房貸風暴及全球經濟危機之影響，國內則有出口萎縮、投資衰退、失業率增加的問題，預估2009年之地價變動趨勢應以下跌居多，所幸油價已下跌，銀行利率仍屬偏低以及政府提出多項健全房地產措施，應可減緩未來地價下跌的趨勢，未來觀察的重點在全球經濟危機能否趨緩及兩岸議題能否出現重大突破的改變。