



第二章 建築業

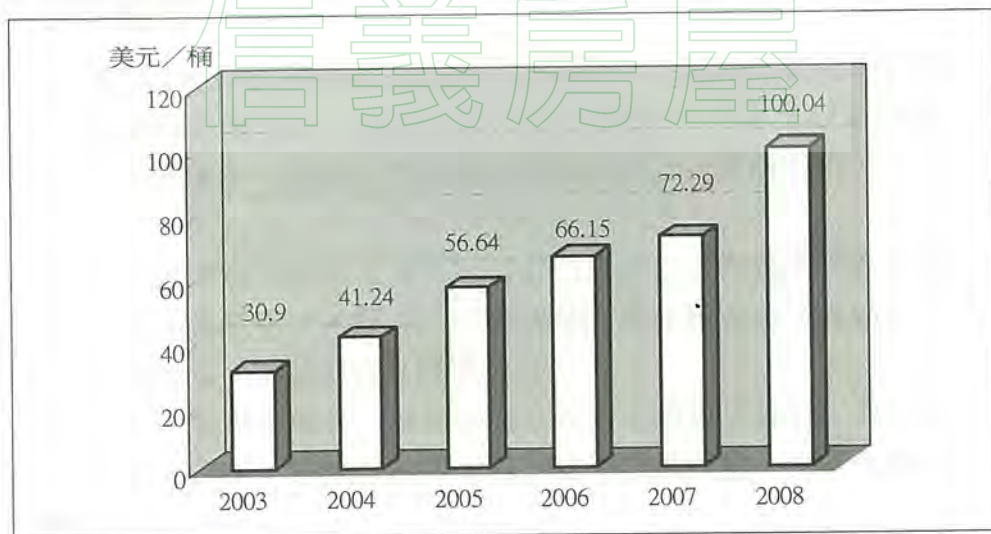
黃嘉興¹

第一節 外部環境分析

一、經濟環境

(一) 經濟成長

2008年上半年全球原物料價格延續2007年的漲勢；原油、小麥、大豆、玉米等民生大宗物資價格持續高漲，原油價格甚至創下每桶145.08美元的歷史新高。2008年的年平均原油價格高於2007年原油價格；但2008年下半年全球經濟衰退，對原物料需求減緩，全球原油需求量降低，下半年原油價格下滑，金融授信緊縮，企業投資減少，消費者對經濟前景信心下降而造成消費成長減緩甚至下降，各國經濟多呈衰退走勢。



資料來源：經濟部能源局

圖2-2-1 西德州原油價格

¹ 雲林科技大學財金系教授

下表列出全球主要各國與我國2007、2008年之經濟成長率：

表2-2-1 2007、2008 全球主要國家經濟成長率(%)

| 國家 | 2007年 | 2008年 |
|------|-------|-------|
| 台灣 | 5.7 | 1.87 |
| 美國 | 2.2 | 1.3 |
| 歐盟 | 2.9 | 1.0 |
| 日本 | 2.1 | 0.4 |
| 中國大陸 | 11.4 | 9.8 |
| 新加坡 | 7.7 | 1.7 |
| 韓國 | 4.9 | 4.1 |
| 馬來西亞 | 6.2 | 6.0 |
| 泰國 | 4.6 | 4.9 |
| 印尼 | 5.51 | 6.32 |

資料來源：行政院主計處「國民所得及國內經濟情勢展望」

2008年全球經濟衰退，美國經濟成長率從2007年的2.2%下降到2008年的1.3%；歐盟經濟成長率也從2007年的2.9%下降到2008年的1%。以出口為主要經濟成長動力的台灣和新加坡2008經濟成長率分別為1.87%和1.7%。兩國在2007年都還有5.7%和7.7%的經濟成長率。日本經濟成長率甚至從2007年的2.1%下降到2008年的0.4%。同樣以出口為主要經濟成長動力的韓國，因為有大量的三四年前下訂的造船訂單支撐，經濟成長率只從2007年的4.9%下降到2008年的4.1%。中國大陸經濟成長率也從2007年的兩位數11.4%下降到2008年的9.8%。

2008年我國對外貿易衰退，2008年淨輸出對經濟成長率的貢獻為2.67%，國內需求較2007年減少2.76%，平均每人GNP為17,576美元，較2007年增加277美元。上半年因國際油價及原物料大漲，消費者物價指數上漲，躉售物價指數也受到國際原油價格及部分農工原料價格上升影響而持續上升到2008年八九月。

2008年上半年各國中央銀行為了抑制通貨膨脹，多以持續提高利率的貨幣緊縮政策因應；高利率固然可以對抗通膨問題，也同時造成房屋貸款人貸款利息費用增加。到了2008年下半年，美國次級房屋貸款人因為多次提高利率之下，原來就屬高違約風險的次級房屋貸款人終於一個接一個因繳不出利息而違約。如果是單純的房屋貸款違約，放款銀行可以接收

抵押的房地產，拍賣後大約還有原房價70%的回收率，自行承擔損失。問題在於放款銀行早就把抵押貸款的債權集合起來當擔保品來發行抵押擔保債券，將貸款人違約風險轉移給債券投資人。而抵押擔保債券發行時又分成幾種不同風險的債券，當貸款人違約之後，屬於高風險高報酬的信用評等較差的抵押擔保債券便得率先承擔違約風險；債券信用評等下降，債券價值下跌，投資人便產生巨額損失。不幸的，這些高風險高報酬的抵押貸款債券投資人分布全球各國，因此2008年下半年次級房貸的抵押貸款債券大量降評的結果是全球都有投資人損失慘重，連大型金融機構的大股東都有巨額虧損。2008年下半年因受到全球經濟衰退影響，原油價格下跌，消費物價指數與躉售物價指數皆呈大幅度的下降。

表2-2-2 國內生產毛額對經濟成長率之貢獻

| 年別 | 對國內生產毛額之支出 (%) | 國內需求(%) | | | | | 淨輸出(%) | | |
|-------|----------------|---------|--------|--------|----------|-------|-----------|-------|-------|
| | | 合計 | 民間最終消費 | 政府最終消費 | 固定資本形成毛額 | 存貨增加 | 合計(1)-(2) | 輸出(1) | 輸入(2) |
| 2001年 | -2.17 | -4.63 | 0.41 | 0.07 | -4.71 | -0.40 | 2.46 | -4.14 | -6.60 |
| 2002年 | 4.64 | 2.50 | 1.62 | 0.29 | -0.21 | 0.39 | 2.13 | 5.35 | 3.21 |
| 2003年 | 3.50 | 1.71 | 0.90 | 0.08 | -0.32 | 0.40 | -1.79 | 5.52 | 3.73 |
| 2004年 | 6.15 | 7.08 | 2.66 | -0.07 | 3.58 | 0.91 | -0.93 | 8.17 | 9.10 |
| 2005年 | 4.16 | 1.53 | 1.76 | 0.14 | 0.25 | -0.61 | 2.63 | 4.66 | 2.03 |
| 2006年 | 4.89 | 1.11 | 1.02 | -0.05 | 0.13 | 0.01 | 3.78 | 6.55 | 2.77 |
| 2007年 | 5.70 | 1.96 | 1.47 | 0.09 | 0.46 | -0.07 | 3.74 | 5.87 | 2.13 |
| 2008年 | 1.87 | -0.8 | -0.16 | 0.15 | -1.08 | 0.29 | 2.67 | 2.47 | -0.21 |

資料來源：行政院主計處「國民所得統計及國內情勢展望」

表2-2-3 消費物價指數漲跌率

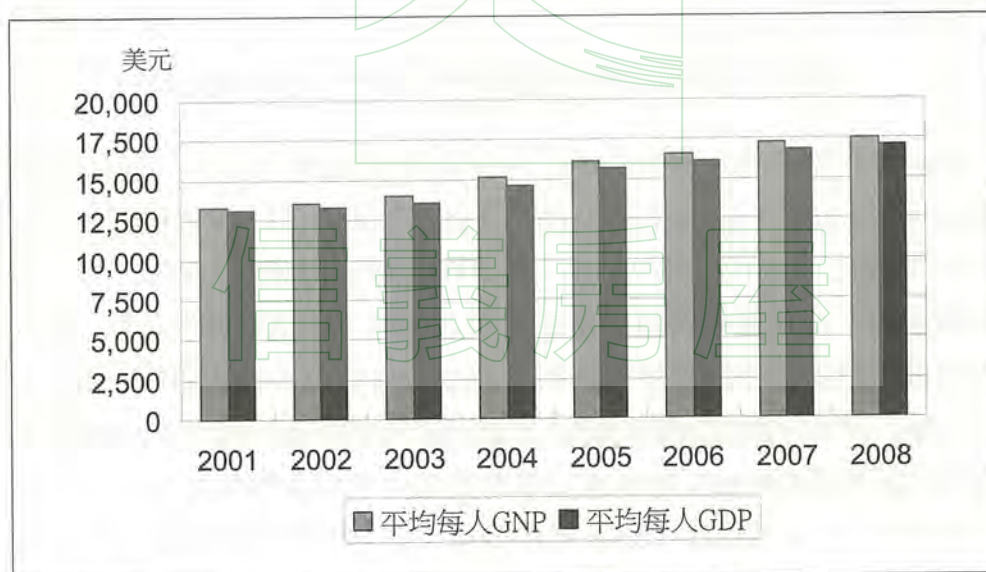
| 年 | 消費者物價指數對上年同月漲跌率(%) | | | | | | | | | | | | 年指數 |
|------|--------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | 1月 | 2月 | 3月 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | 11月 | 12月 | |
| 2003 | 1.10 | -1.52 | -0.18 | -0.11 | 0.32 | -0.55 | -0.98 | -0.59 | -0.21 | -0.06 | -0.46 | -0.05 | -0.28 |
| 2004 | 0.01 | 0.65 | 0.89 | 0.95 | 0.91 | 1.73 | 3.34 | 2.55 | 2.78 | 2.40 | 1.53 | 1.61 | 1.62 |
| 2005 | 0.49 | 1.94 | 2.30 | 1.64 | 2.31 | 2.39 | 2.39 | 3.58 | 3.16 | 2.74 | 2.50 | 2.21 | 2.30 |
| 2006 | 2.66 | 0.98 | 0.41 | 1.23 | 1.58 | 1.73 | 0.79 | -0.57 | -1.23 | -1.19 | 0.24 | 0.67 | 0.60 |
| 2007 | 0.35 | 1.75 | 0.85 | 0.68 | -0.02 | 0.13 | -0.33 | 1.61 | 3.11 | 5.33 | 4.80 | 3.33 | 1.80 |
| 2008 | 2.94 | 3.87 | 3.91 | 3.89 | 3.73 | 5.03 | 5.86 | 4.79 | 3.20 | 2.52 | 1.97 | 1.25 | 3.58 |

資料來源：行政院主計處

表2-2-4 躉售物價指數漲跌率

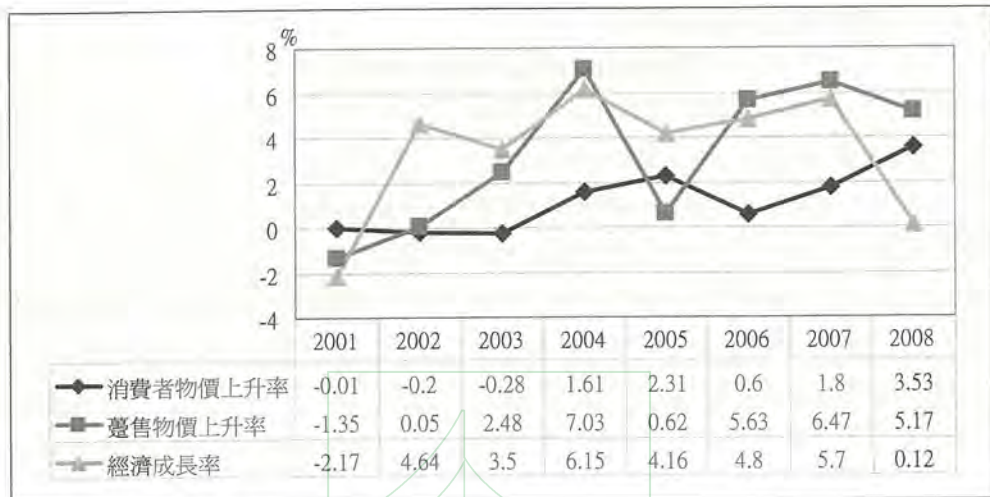
| 躉售物價指數對上年同月漲跌率(%) | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------|-------|------|------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|------|
| | 1月 | 2月 | 3月 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | 11月 | 12月 | 年指數 |
| 2003 | 4.49 | 5.58 | 5.14 | 2.68 | 2.03 | 1.94 | 2.47 | 2.19 | 0.65 | 0.00 | 1.18 | 1.57 | 2.48 |
| 2004 | 2.47 | 2.22 | 2.72 | 4.88 | 6.93 | 7.58 | 9.39 | 10.43 | 11.39 | 11.85 | 8.77 | 6.01 | 7.03 |
| 2005 | 4.00 | 2.61 | 1.93 | 1.94 | -0.69 | -1.03 | -1.60 | -1.85 | -0.10 | -0.03 | 0.86 | 1.72 | 0.61 |
| 2006 | 1.13 | 2.31 | 2.11 | 3.31 | 6.58 | 8.78 | 9.19 | 9.10 | 6.90 | 5.76 | 5.96 | 6.38 | 5.64 |
| 2007 | 7.03 | 6.74 | 7.55 | 8.05 | 7.80 | 5.59 | 4.09 | 3.67 | 4.86 | 5.80 | 8.12 | 8.58 | 6.46 |
| 2008 | 10.21 | 8.92 | 7.41 | 6.67 | 8.45 | 10.51 | 12.22 | 10.06 | 6.64 | 1.71 | -5.99 | -10.07 | 5.56 |

資料來源：行政院主計處



資料來源：行政院主計處

圖2-2-2 2001~2008我國平均每人GNP及GDP



資料來源：行政院主計處

圖2-2-3 2001~2008 我國CPI、WPI、GDP成長率

2008年民間消費年增率4.65%，政府消費年增率2.45%，合計年度國民消費年增率4.28%，2008年全年國民消費占GDP71.21%。而儲蓄率由2007年29.27%增加到2008年的29.92%。從2008年季資料來看，國民消費年增率呈遞減狀態，而儲蓄率對國民生產毛額之比率，卻呈現遞增狀態，顯示國人因為經濟衰退而不願意增加消費，把所有自有資金存入銀行；雖然有錢但是不願意消費。為了刺激景氣，政府部門便得執行國家重大經濟建設並提振民間消費支出。

表2-2-5 國民消費與儲蓄

| 年(季)別 | 國民消費年增率 (%) | | | 占國內生產毛額之比率 (%) | | | 儲蓄率 (%) | 國民儲蓄毛額對資本形成毛額之比率 (%) |
|-------|-------------|------|-------|----------------|-------|-------|---------------|----------------------|
| | 合計 | 民間消費 | 政府消費 | 合計 | 民間消費 | 政府消費 | 儲蓄率對國民生產毛額之比率 | |
| 1998 | 7.49 | 7.75 | 6.46 | 74.01 | 58.85 | 15.16 | 25.99 | 104.91 |
| 1999 | 4.13 | 5.89 | -2.70 | 73.85 | 59.71 | 14.13 | 26.07 | 111.32 |
| 2000 | 5.05 | 5.74 | 2.12 | 74.55 | 60.68 | 13.87 | 25.67 | 111.91 |
| 2001 | 0.73 | 0.69 | 0.93 | 76.39 | 62.15 | 14.24 | 24.15 | 134.07 |
| 2002 | 2.01 | 2.05 | 1.88 | 75.39 | 61.35 | 14.04 | 25.54 | 149.83 |
| 2003 | 0.87 | 0.62 | 1.97 | 75.13 | 60.99 | 14.14 | 26.31 | 156.00 |
| 2004 | 4.29 | 5.18 | 0.43 | 75.07 | 61.46 | 13.60 | 26.32 | 126.96 |
| 2005 | 4.14 | 4.57 | 2.18 | 75.54 | 62.10 | 13.43 | 25.19 | 127.67 |
| 2006 | 1.94 | 2.28 | 0.34 | 73.05 | 60.41 | 12.64 | 27.76 | 133.93 |
| 2007 | 3.17 | 4.14 | 1.97 | 71.77 | 59.56 | 12.21 | 29.27 | 140.87 |
| 2008 | 4.28 | 4.65 | 2.45 | 71.21 | 59.31 | 11.90 | 29.92 | 142.96 |
| 1季 | 5.37 | 5.88 | 2.90 | 75.78 | 63.05 | 12.73 | 26.54 | 156.27 |
| 2季 | 4.74 | 5.13 | 2.80 | 70.17 | 58.61 | 11.56 | 30.73 | 132.63 |
| 3季 | 3.95 | 4.20 | 2.70 | 70.89 | 59.55 | 11.34 | 29.59 | 138.47 |
| 4季 | 3.06 | 3.40 | 1.50 | 68.14 | 56.17 | 11.97 | 32.77 | 146.96 |

資料來源：行政院主計處，註：f表預測

二、利率與房貸

由於中央銀行的貨幣政策獨立性與維持物價穩定具有高度相關性，最近幾年世界上多個國家的中央銀行都是以維持穩定物價為第一優先目標，追求依既定通貨膨脹率的目標下穩健經濟成長。理想狀況下，中央銀行獨立的貨幣政策應免除遭受外在環境操弄，避免刻意搭配財政措施，維持物價穩定才能為長期經濟發展奠定良好基礎。

2008年上半年以及之前兩三年，受到全球通貨膨脹壓力的影響，我國重貼現率自民國2003年6月的最低點1.375%，調升到2008年六月最高點3.625%；隨後因全球經濟環境不佳，通貨膨脹壓力減緩，經濟成長衰退；中央銀行實行寬鬆貨幣政策，連續調降重貼現率六次到達2009年1月的1.5%。同時擔保放款融通利率及短期融通利率也跟著下降，全台負債比重相當高的建築業以及百萬房貸戶償還本息的壓力當然也下降很多。這一連



串的降息政策當然對台灣房地產市場景氣有著很大的正面幫助。

表2-2-6 中央銀行貼放利率

(單位：年利率%)

| 調整日期 | 重貼現率 | 擔保放款融通利率 | 短期融通利率 |
|------------|-------|----------|--------|
| 2002/06/28 | 1.875 | 2.250 | 4.125 |
| 2002/11/12 | 1.625 | 2.000 | 3.875 |
| 2003/06/27 | 1.375 | 1.750 | 3.625 |
| 2004/10/01 | 1.625 | 2.000 | 3.875 |
| 2005/12/31 | 1.750 | 2.125 | 4.000 |
| 2005/03/25 | 1.875 | 2.250 | 4.125 |
| 2005/07/01 | 2.000 | 2.375 | 4.250 |
| 2005/09/16 | 2.125 | 2.500 | 4.375 |
| 2005/12/23 | 2.250 | 2.625 | 4.500 |
| 2006/03/31 | 2.375 | 2.750 | 4.625 |
| 2006/06/30 | 2.5 | 2.875 | 4.75 |
| 2006/09/29 | 2.625 | 3.000 | 4.875 |
| 2006/12/29 | 2.75 | 3.125 | 5.000 |
| 2007/03/30 | 2.875 | 3.25 | 5.125 |
| 2007/06/22 | 3.125 | 3.5 | 5.375 |
| 2007/09/21 | 3.25 | 3.625 | 5.5 |
| 2007/12/21 | 3.375 | 3.75 | 5.625 |
| 2008/03/28 | 3.5 | 3.875 | 5.75 |
| 2008/06/27 | 3.625 | 4 | 5.875 |
| 2008/09/26 | 3.5 | 3.875 | 5.75 |
| 2008/10/09 | 3.25 | 3.625 | 5.5 |
| 2008/10/30 | 3 | 3.375 | 5.25 |
| 2008/11/10 | 2.75 | 3.125 | 5 |
| 2008/12/12 | 2 | 2.375 | 4.25 |
| 2009/01/08 | 1.5 | 1.875 | 3.75 |

資料來源：中央銀行2008年報

表2-2-7 五大銀行放款利率 (單位：新台幣百萬元、年息百分比率)

| 年/月 | 購屋貸款 | | 資本支出貸款 | | 週轉金貸款 | | 消費性貸款 | | 合計 | | 不含國庫 借款之加 權平均利 率 |
|---------|--------|-------|--------|-------|---------|-------|--------|-------|---------|----------------|---------------------------|
| | 金額 | 利率 | 金額 | 利率 | 金額 | 利率 | 金額 | 利率 | 金額 | 加權 平均 利率 | |
| 2007/11 | 35,392 | 2.619 | 22,167 | 3.258 | 611,761 | 2.770 | 11,705 | 3.584 | 681,025 | 2.799 | 2.856 |
| 2007/12 | 39,425 | 2.621 | 49,311 | 3.104 | 752,868 | 2.831 | 13,508 | 3.502 | 855,112 | 2.847 | 2.905 |
| 2008/1 | 36,919 | 2.702 | 52,216 | 2.804 | 666,475 | 2.830 | 6,985 | 3.541 | 762,594 | 2.829 | 2.863 |
| 2008/2 | 21,187 | 2.735 | 17,996 | 3.226 | 511,349 | 2.836 | 4,476 | 3.495 | 555,008 | 2.850 | 2.870 |
| 2008/3 | 34,163 | 2.758 | 23,082 | 3.318 | 634,310 | 2.825 | 5,815 | 3.661 | 697,372 | 2.845 | 2.848 |
| 2008/4 | 42,700 | 2.766 | 25,844 | 3.219 | 592,210 | 2.892 | 10,731 | 3.549 | 671,485 | 2.908 | 2.908 |
| 2008/5 | 45,044 | 2.760 | 27,523 | 3.249 | 606,207 | 2.853 | 12,573 | 3.563 | 691,348 | 2.877 | 2.883 |
| 2008/6 | 49,941 | 2.799 | 30,176 | 3.277 | 650,119 | 2.873 | 7,150 | 3.490 | 737,386 | 2.890 | 2.897 |
| 2008/7 | 43,606 | 2.833 | 27,294 | 3.161 | 679,040 | 2.873 | 7,582 | 3.552 | 757,524 | 2.888 | 2.888 |
| 2008/8 | 31,974 | 2.833 | 29,374 | 3.176 | 629,755 | 2.835 | 5,777 | 3.549 | 696,878 | 2.855 | 2.855 |
| 2008/9 | 34,311 | 2.859 | 27,906 | 3.332 | 676,428 | 2.855 | 7,019 | 3.531 | 745,664 | 2.879 | 2.883 |
| 2008/10 | 34,114 | 2.849 | 29,743 | 3.174 | 701,619 | 2.811 | 6,474 | 3.485 | 771,950 | 2.832 | 2.832 |
| 2008/11 | 39,116 | 2.759 | 37,085 | 3.133 | 540,074 | 2.678 | 10,486 | 3.341 | 626,760 | 2.722 | 2.748 |
| 2008/12 | 60,183 | 2.523 | 44,735 | 2.849 | 724,224 | 2.293 | 12,984 | 2.839 | 842,126 | 2.348 | 2.400 |

資料來源：中央銀行

三、進出口

在2008年全球經濟受到美國次級房貸所衍生的問題及全球金融危機的衝擊下，主計處公布的進出口貿易統計資料顯示進出口大幅向下反轉。

雖然政府2008年起推動全面開放陸客來台，但對我國對外貿易影響有限。我國最大出口國為歐、美、日等國，受到美國、日本、歐洲各國的經濟環境不佳的影響，使得我國輸出商品服務貿易實質成率從2007年的8.82%急速下降至-0.17%。2008年海關商品出超金額為148億美元，較去年減少26億美元，而商品服務貿易順差為187億美元，較去年減101億美元。



表2-2-8 近年來我國對外貿易

(單位：美金百萬元)

| | 海關商品貿易年增率 (按美元計算, %) | | 海關商品 出超金額 (億美元) | 商品服務貿易實質成長率 (按新台幣計算, %) | | 商品服務 貿易順差 (億美元) |
|-----|-------------------------|------|-----------------------|----------------------------|-------|-----------------------|
| | 出口總值 | 進口總值 | | 輸 出 | 輸 入 | |
| 91年 | 7.1 | 4.9 | 221 | 10.6 | 7.1 | 211 |
| 92年 | 11.3 | 13.0 | 226 | 10.4 | 8.1 | 224 |
| 93年 | 21.1 | 31.8 | 136 | 14.4 | 18.9 | 112 |
| 94年 | 8.8 | 8.2 | 158 | 7.6 | 3.8 | 151 |
| 95年 | 12.9 | 11.0 | 213 | 10.4 | 5.2 | 207 |
| 96年 | 10.12 | 8.17 | 274 | 8.82 | 3.79 | 288 |
| 97年 | 3.64 | 9.84 | 148 | -0.17 | -4.30 | 187 |

資料來源：財政部統計處

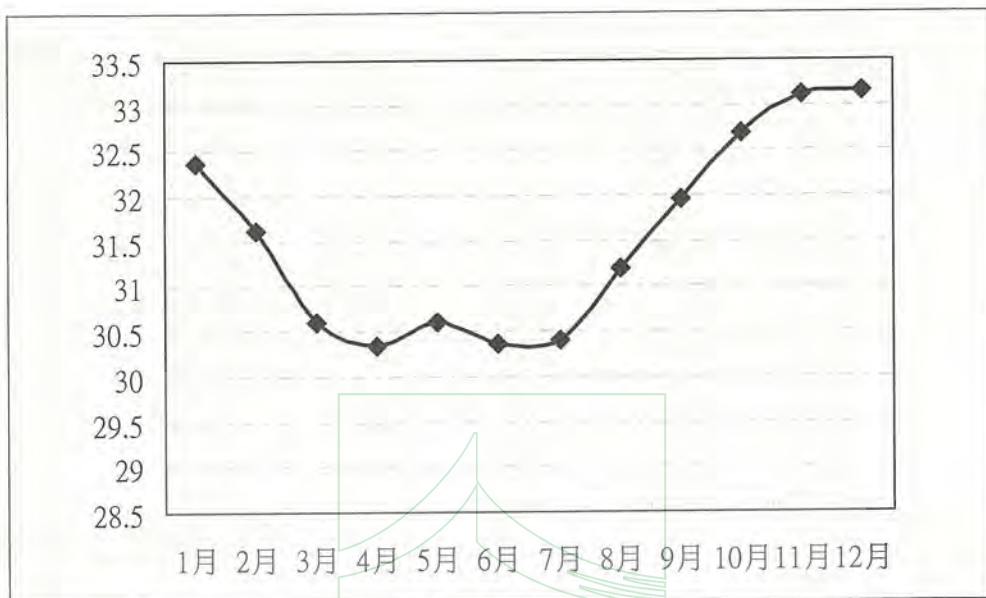
表2-2-9 進出口結構

| | 2008年 | | 2007年 | | 增減比較 | |
|---------|-----------|-------|---------|------|----------|------|
| | 金 額 | 構成比 | 金 額 | 構成比 | 金 額 | % |
| 出口總值 | 255,655.5 | 100.0 | 246,723 | 100 | 8,978.2 | 3.6 |
| 農產品 | 543.2 | 0.2 | 411 | 0.2 | 132.1 | 32.1 |
| 農產加工品 | 2,167.0 | 0.8 | 1,870 | 0.8 | 297.5 | 15.9 |
| 工業產品 | 252,945.3 | 98.9 | 244,442 | 99.1 | 8,548.6 | 3.5 |
| 重化工業產品 | 211,968.5 | 82.9 | 204,261 | 82.8 | 7,746.9 | 3.8 |
| 非重化工業產品 | 40,976.8 | 16.0 | 40,181 | 16.3 | 801.7 | 2.0 |
| 進口總值 | 240,823.0 | 100.0 | 219,346 | 100 | 21,571.2 | 9.8 |
| 資本設備 | 32,707.7 | 13.6 | 35,574 | 16.2 | -2,858.1 | -8.0 |
| 農工原料 | 191,218.0 | 79.4 | 167,843 | 76.5 | 23,461.6 | 14.0 |
| 消費品 | 16,897.3 | 7.0 | 15,928 | 7.3 | 967.7 | 6.1 |

資料來源：行政院主計處

四、外匯市場

我國台幣兌美元匯率在上半年度一月至六月持續走升至30.36 NTD/USD，但自七月開始受到金融危機的影響，各國投資人多選擇持有美元以規避進一步全球金融危機的風險。台幣兌美元匯率走貶，2008年12月31日收在32.86，2009年3月20日收在33.8。台幣兌美元匯率下降可以提高出口品競爭力，對出口有極大的幫助；只要歐洲、美國、日本等國需求提升，台灣的出口總值必會增加。不過，因為全球經濟不景氣，進口國的需求並沒有增加很多，所以出口量仍無法有效的大量提升。



資料來源：中央銀行

圖2-2-4 新台幣對美元匯率

表2-2-10 2008年美元兌各主要貨幣匯率(1)

| 月平均 | 新台幣 | 日圓 | 英鎊 | 港幣 | 韓元 | 加拿大幣 |
|---------|----------|---------|---------|---------|---------|---------|
| | NTD/USD | JPY/USD | GBP/USD | HKD/USD | KRW/USD | CAD/USD |
| 2008/ 1 | 32.36803 | 107.66 | 0.5077 | 7.8050 | 942.7 | 1.0124 |
| 2 | 31.614 | 107.16 | 0.5092 | 7.7970 | 944.4 | 0.9991 |
| 3 | 30.60425 | 100.79 | 0.4991 | 7.7820 | 982.5 | 1.0020 |
| 4 | 30.34953 | 102.49 | 0.5048 | 7.7920 | 987.2 | 1.0132 |
| 5 | 30.60165 | 104.14 | 0.5088 | 7.8000 | 1,038.2 | 0.9984 |
| 6 | 30.36595 | 106.90 | 0.5092 | 7.8070 | 1,031.1 | 1.0167 |
| 7 | 30.40682 | 106.81 | 0.5028 | 7.8000 | 1,018.2 | 1.0127 |
| 8 | 31.19149 | 109.28 | 0.5290 | 7.8090 | 1,047.1 | 1.0544 |
| 9 | 31.95664 | 106.75 | 0.5565 | 7.7890 | 1,136.6 | 1.0583 |
| 10 | 32.68888 | 100.33 | 0.5910 | 7.7590 | 1,326.9 | 1.1848 |
| 11 | 33.11551 | 96.99 | 0.6541 | 7.7512 | 1,398.4 | 1.2190 |
| 12 | 33.146 | 91.15 | 0.6717 | 7.7505 | 1,359.4 | 1.2328 |

資料來源：中央銀行

表2-2-11 2008年美元兌各主要貨幣匯率(2)

| 月平均 | 新加坡元 | 人民幣 | 澳幣 | 印尼盾 | 泰銖 | 馬來西亞幣 |
|---------|---------|---------|---------|----------|---------|---------|
| | SGD/USD | CNY/USD | AUD/USD | IDR/USD | THB/USD | MYR/USD |
| 2008/ 1 | 1.4315 | 7.2478 | 1.1342 | 9,394.8 | 33.144 | 3.2679 |
| 2 | 1.4108 | 7.1650 | 1.0952 | 9,164.0 | 32.567 | 3.2223 |
| 3 | 1.3855 | 7.0752 | 1.0811 | 9,185.8 | 31.412 | 3.1868 |
| 4 | 1.3644 | 7.0008 | 1.0746 | 9,212.0 | 31.543 | 3.1621 |
| 5 | 1.3665 | 6.9741 | 1.0537 | 9,300.3 | 32.057 | 3.2180 |
| 6 | 1.3676 | 6.8984 | 1.0517 | 9,283.5 | 33.148 | 3.2584 |
| 7 | 1.3588 | 6.8376 | 1.0390 | 9,145.3 | 33.450 | 3.2499 |
| 8 | 1.4029 | 6.8515 | 1.0975 | 9,149.3 | 33.804 | 3.3273 |
| 9 | 1.4287 | 6.8306 | 1.2188 | 10,000.0 | 34.241 | 3.4416 |
| 10 | 1.4772 | 6.8316 | 1.4422 | 9,874.6 | 34.376 | 3.5264 |
| 11 | 1.5073 | 6.8292 | 1.5238 | 11,494.5 | 35.087 | 3.5861 |
| 12 | 1.4772 | 6.8547 | 1.4865 | 11,155.9 | 35.056 | 3.5451 |

資料來源：中央銀行

五、失業率

失業率是失業人口佔勞動人口的比率，也就是失業人口佔就業人口與失業人口總和的比率。失業率的升降與景氣榮枯息息相關，也是重要的景氣落後指標。

2008年失業率為5.03%較2007年增加1.07%。美國2008年失業率從2007年的4.6%上升到2008年的7.2%。因受次級房貸的所衍伸問題及全球金融危機的衝擊，使我國製造商因缺乏國外訂單而使得產能利用率下降，廠商為了降低人事成本，因而大舉裁員，以致於失業率屢創新高。雖然很多國家都實施縮短工時或無薪休假等制度以降低失業率，但是世界大多數國家皆預期2009年失業率會比2008年的失業率還要高。

表2-2-12 主要國家失業率(%)

| 國家/年度 | 2003年 | 2004年 | 2005年 | 2006年 | 2007年 | 2008年 |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 中華民國 | 5.0 | 4.4 | 4.1 | 3.9 | 3.9 | 5.03 |
| 美國 | 6.0 | 5.5 | 5.1 | 4.6 | 4.6 | 7.2 |
| 日本 | 5.3 | 4.7 | 4.4 | 4.1 | 3.8 | 3.9 |
| 德國 | 10.5 | 11.7 | 10.9 | 10.8 | 9.0 | 7.4 |
| 英國 | 3.0 | 2.7 | 2.7 | 2.9 | 2.7 | 6.0 |
| 韓國 | 3.6 | 3.7 | 3.7 | 3.5 | 3.2 | 3.3 |
| 新加坡 | 4.0 | 3.4 | 3.1 | 2.7 | 4.0 | 2.2 |
| 香港 | 7.9 | 6.8 | 5.6 | 4.8 | 4.0 | 4.1 |

資料來源：行政院主計處「人力資源統計」

表2-2-13 我國失業率

(單位：%)

| 年別 | 平均 | 1月 | 2月 | 3月 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | 11月 | 12月 |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 2003 | 4.99 | 5.03 | 5.17 | 5.08 | 4.92 | 4.98 | 5.09 | 5.16 | 5.21 | 5.05 | 4.92 | 4.71 | 4.58 |
| 2004 | 4.44 | 4.53 | 4.61 | 4.45 | 4.36 | 4.41 | 4.54 | 4.62 | 4.67 | 4.50 | 4.31 | 4.14 | 4.09 |
| 2005 | 4.13 | 4.06 | 4.28 | 4.15 | 4.04 | 4.10 | 4.22 | 4.32 | 4.36 | 4.14 | 4.07 | 3.94 | 3.86 |
| 2006 | 3.91 | 3.80 | 3.92 | 3.87 | 3.78 | 3.84 | 3.98 | 4.05 | 4.09 | 3.96 | 3.90 | 3.86 | 3.81 |
| 2007 | 3.91 | 3.79 | 3.78 | 3.94 | 3.83 | 3.87 | 3.96 | 4.03 | 4.09 | 3.99 | 3.92 | 3.87 | 3.83 |
| 2008 | 4.06 | 3.80 | 3.94 | 3.86 | 3.81 | 3.84 | 3.95 | 4.06 | 4.14 | 4.27 | 4.37 | 4.64 | 5.03 |

資料來源：行政院主計處

六、貨幣供給

貨幣供給額係指某一特定時點，銀行體系以外企業及個人在市場上流動資金與固定資金的狀況，由各種貨幣供給額的變動，可觀察出市場上的資金是否充裕，而貨幣供給又可分為狹義貨幣供給額(M1a、M1b)及廣義貨幣供給額(M2)兩種。

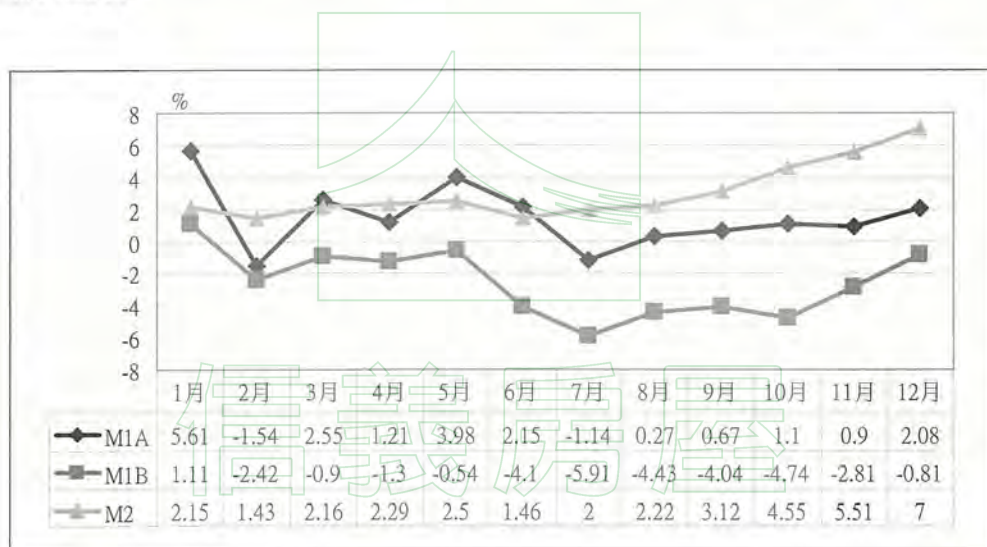
$M1a = \text{通貨淨額} + \text{支票存款} + \text{活期存款}$

$M1b = M1a + \text{活期儲蓄存款}$

$M2 = M1b + \text{準貨幣(定期存款、定期儲蓄存款、外匯存款)}$

當景氣好轉，各類投資及交易活動增加，M1a、M1b數量增高。M2年增率高出央行的目標區，顯示民間游資充斥，投資活動熱絡，經濟景氣轉熱，隨之而來的是通貨膨脹的壓力，央行為穩定物價，使景氣降溫，勢必

採取緊縮銀根的貨幣政策，減少貨幣供給，市場利率則有上揚的壓力。若M2年增率低於央行的目標區，央行為提振經濟景氣，將執行寬鬆的貨幣政策，引導利率下降，增加貨幣供給，刺激投資，市場利率將出現下跌的空間。2008年上半年以及前兩年因為通貨膨脹影響，央行採取提高利率的貨幣緊縮政策，M1a、M1b以及M2都呈下降趨勢；2008年下半年因為全球經濟衰退，央行改採下降重貼現率的貨幣寬鬆政策，M1a、M1b以及M2均呈現上升趨勢。



資料來源：中央銀行金融統計

圖2-2-5 貨幣總計數年增率(%)

七、公共建設與投資

要讓一國經濟起飛，重大公共建設與投資不可缺少。增加政府投資能夠提升國民所得，促進經濟成長。為了促進經濟成長，2009年度政府重大公共建設預算總額達新台幣3,800億元以上，為歷年最高；再加上後續三年增加的數千億總預算。當然在執行之後可以提升經濟成長、提高就業機率，促進產業發展，鼓勵民間投資以期提高重點產業國際競爭力。

八、都市地價指數

地價指數是將各直轄市、縣市的都市計畫範圍內住宅區、商業區、工業區土地，以統計抽樣方法選取具代表性的中價位區段查估其平均區段地價，以此編算某一地區內土地價格在一定期間內的相對變動百分數，性質類似股價指數或物價指數，而地價指數係每一年發布二次。

依照各縣市地價指數分析，台灣地區整體地價指數在2008年3月為上升趨勢；以臺北市從前半年的117.7到2008年3月的120.81，以及新竹市的106.72上升到2008年3月的109.2升幅最大。主要原因為台北市內湖五、六期重劃區、南港經貿園區等新興開發地區，整體規劃良好，各項公共設施充足及交通便捷，帶動地價上漲，且興建中的捷運內湖線、新莊線及松山線也帶動沿線不動產價格上漲，使本期台北市的地價指數上升幅度達百分之二點六四，為全國之冠。但在下半年因受到總體經濟環境的影響，以2008年3月為基期所計算出來的2008年9月的地價指數可以看出，台灣地區地價指數從2008年3月的100些微上升到2008年9月的100.51；其中仍以台北市的101.29為最大升幅。但是全台灣各縣市有些地價指數下降；即使有地價指數上升的縣市，上升幅度也都比過去兩三年來的小。

表2-2-14 都市地價指數

| 期別 | 臺閩地區 | 臺灣地區 | 臺灣省 | 直轄市 | | 福建省 | |
|-------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | | | | 臺北市 | 高雄市 | 金門縣 | 連江縣 |
| 2002年03月31日 | 104.26 | 104.26 | 106.05 | 101.00 | 100.90 | 102.76 | 99.93 |
| 2002年09月30日 | 102.05 | 102.04 | 102.91 | 100.44 | 100.72 | 102.18 | 99.93 |
| 2003年03月31日 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 |
| 2003年09月30日 | 99.62 | 99.62 | 99.09 | 100.34 | 102.74 | 98.39 | 100.68 |
| 2004年03月31日 | 100.24 | 100.26 | 99.25 | 102.16 | 104.53 | 92.81 | 100.49 |
| 2004年09月30日 | 101.52 | 101.54 | 99.81 | 105.74 | 105.92 | 92.79 | 103.08 |
| 2005年03月31日 | 102.81 | 102.83 | 100.41 | 107.73 | 107.06 | 92.38 | 102.05 |
| 2005年09月30日 | 103.24 | 103.27 | 100.65 | 108.71 | 107.35 | 85.85 | 103.94 |
| 2006年03月31日 | 104.07 | 104.09 | 101.37 | 109.93 | 107.70 | 91.88 | 103.94 |
| 2006年09月30日 | 105.09 | 105.11 | 102.18 | 111.67 | 108.07 | 93.30 | 104.47 |
| 2007年03月31日 | 106.49 | 106.51 | 103.06 | 114.74 | 108.46 | 94.21 | 104.17 |
| 2007年09月30日 | 107.85 | 107.88 | 103.91 | 117.70 | 108.94 | 95.29 | 104.79 |
| 2008年03月31日 | 109.13 | 109.16 | 104.53 | 120.81 | 109.87 | 95.38 | 102.71 |
| 2008年09月30日 | 100.51 | 100.51 | 100.06 | 101.29 | 100.74 | 100.73 | 101.01 |
| 期別 | 臺灣省 | | | | | | |
| | 臺北縣 | 宜蘭縣 | 桃園縣 | 新竹縣 | 苗栗縣 | 臺中縣 | 彰化縣 |
| 2002年03月31日 | 103.36 | 103.27 | 104.58 | 100.49 | 103.22 | 104.32 | 106.63 |
| 2002年09月30日 | 102.70 | 101.34 | 102.47 | 100.95 | 100.85 | 101.00 | 103.12 |
| 2003年03月31日 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 |
| 2003年09月30日 | 99.83 | 99.98 | 98.66 | 103.17 | 99.79 | 99.04 | 98.77 |
| 2004年03月31日 | 100.19 | 100.73 | 97.76 | 100.43 | 99.66 | 100.16 | 99.69 |
| 2004年09月30日 | 100.90 | 104.35 | 97.15 | 100.96 | 100.75 | 100.01 | 99.22 |
| 2005年03月31日 | 102.09 | 106.27 | 97.30 | 101.59 | 100.54 | 100.79 | 100.07 |
| 2005年09月30日 | 103.33 | 106.70 | 97.51 | 101.40 | 98.20 | 101.45 | 100.08 |
| 2006年03月31日 | 104.67 | 107.95 | 96.44 | 102.19 | 98.51 | 101.91 | 100.38 |
| 2006年09月30日 | 106.32 | 108.89 | 97.00 | 102.76 | 98.51 | 102.61 | 100.82 |
| 2007年03月31日 | 107.95 | 109.20 | 97.61 | 103.20 | 95.47 | 103.61 | 100.04 |
| 2007年09月30日 | 110.66 | 109.95 | 97.76 | 103.61 | 97.70 | 104.40 | 97.66 |
| 2008年03月31日 | 112.5 | 109.6 | 97.86 | 105.57 | 97.65 | 104.29 | 96.31 |
| 2008年09月30日 | 101.03 | 100.03 | 99.54 | 101.15 | 99.33 | 99.5 | 99.53 |

表2-2-15 都市地價指數(2)

| 期別 | 臺灣省 | | | | | | |
|-------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | 花蓮縣 | 澎湖縣 | 基隆市 | 新竹市 | 臺中市 | 嘉義市 | 臺南市 |
| 2002年03月31日 | 104.58 | 102.88 | 106.86 | 105.74 | 110.94 | 105.18 | 109.25 |
| 2002年09月30日 | 102.01 | 101.68 | 104.87 | 105.20 | 104.68 | 101.46 | 104.53 |
| 2003年03月31日 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 |
| 2003年09月30日 | 99.54 | 98.97 | 98.75 | 100.37 | 98.18 | 98.58 | 99.31 |
| 2004年03月31日 | 99.82 | 100.17 | 98.75 | 101.40 | 99.74 | 97.86 | 98.02 |
| 2004年09月30日 | 99.70 | 100.66 | 99.24 | 103.65 | 103.07 | 97.20 | 98.89 |
| 2005年03月31日 | 99.44 | 99.58 | 100.12 | 104.78 | 103.89 | 96.44 | 98.04 |
| 2005年09月30日 | 98.22 | 101.57 | 100.63 | 103.95 | 103.80 | 96.39 | 98.80 |
| 2006年03月31日 | 98.50 | 101.33 | 102.27 | 104.99 | 104.82 | 96.91 | 99.82 |
| 2006年09月30日 | 97.34 | 102.50 | 102.72 | 106.12 | 106.51 | 97.55 | 101.26 |
| 2007年03月31日 | 96.96 | 103.24 | 102.82 | 106.26 | 108.69 | 97.60 | 103.28 |
| 2007年09月30日 | 96.85 | 103.84 | 104.22 | 106.72 | 110.64 | 98.23 | 103.36 |
| 2008年03月31日 | 96.62 | 106.17 | 105.24 | 109.2 | 111.9 | 98.3 | 105.23 |
| 2008年09月30日 | 98.85 | 100.76 | 100.37 | 100.58 | 100.00 | 100.92 | 100.10 |
| 期別 | 臺灣省 | | | | | | |
| | 南投縣 | 雲林縣 | 嘉義縣 | 臺南縣 | 高雄縣 | 屏東縣 | 臺東縣 |
| 2002年03月31日 | 107.08 | 103.69 | 104.84 | 102.37 | 104.33 | 116.49 | 117.35 |
| 2002年09月30日 | 105.05 | 101.91 | 101.67 | 101.60 | 101.06 | 110.92 | 107.41 |
| 2003年03月31日 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 |
| 2003年09月30日 | 98.49 | 98.78 | 98.74 | 99.31 | 95.94 | 97.68 | 93.99 |
| 2004年03月31日 | 98.93 | 99.37 | 99.26 | 97.75 | 96.21 | 97.22 | 93.21 |
| 2004年09月30日 | 98.86 | 99.63 | 99.32 | 97.04 | 95.55 | 98.13 | 93.75 |
| 2005年03月31日 | 99.82 | 99.27 | 99.33 | 97.37 | 96.31 | 99.35 | 99.44 |
| 2005年09月30日 | 97.38 | 98.68 | 98.69 | 97.45 | 95.38 | 100.05 | 95.61 |
| 2006年03月31日 | 96.28 | 98.74 | 98.20 | 99.70 | 96.19 | 100.11 | 96.37 |
| 2006年09月30日 | 95.91 | 98.46 | 95.44 | 99.21 | 96.07 | 99.67 | 94.67 |
| 2007年03月31日 | 95.03 | 98.38 | 95.81 | 99.53 | 95.64 | 99.93 | 94.13 |
| 2007年09月30日 | 93.89 | 98.17 | 95.49 | 98.07 | 96.22 | 100.26 | 92.63 |
| 2008年03月31日 | 93.18 | 96.32 | 94.26 | 97.06 | 95.77 | 100.31 | 91.68 |
| 2008年09月30日 | 99.14 | 99.74 | 99.43 | 98.93 | 99.43 | 99.61 | 99.3 |

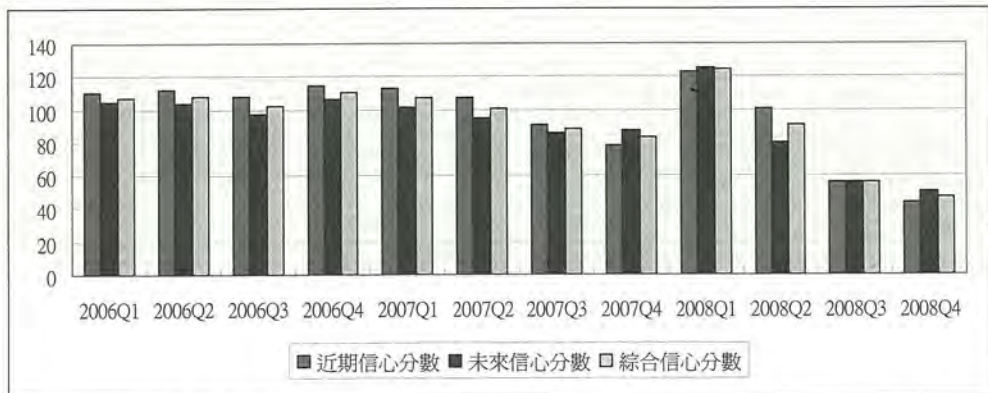
資料來源：內政部地政司。2008/09/30是以2008/03/31為基期

第二節 社會環境

一、購屋者信心

2008年全國購屋者房價信心綜合分數呈現快速下滑的趨勢。就2008年第四季而言，全國及各地區購屋者的房價信心綜合分數之「未來信心分數」皆高於「近期信心分數」，這意謂著國人短期對房價看跌。

2008年第四季全國房價綜合信心分數為46.80分，近期信心分數為43.39分，對未來信心分數為50.20分；和2007年第四季比較起來，近期、未來和綜合信心分數分別減少36、35.05和36.95分。2008年第四季和2008年第三季比較，全國房價近期、未來和綜合分別減少12.32、5.57和8.94分。2008年第四季台北市房價綜合信心分數為53.36分，近期信心分數為46.20分，未來信心分數為60.51分。2008年台北縣地第四季房價綜合信心分數為39.25、近期信心分數為37.28分，未來信心分數為41.21分。2008年第四季桃竹縣市房價綜合信心分數為47.06分，近期信心分數為44.12分，未來信心分數為50.00分。2008年第四季台中縣市房價綜合信心分數為42.28分，近期信心分數為38.89分，未來信心分數為45.68分。2008年高雄縣市房價綜合信心分數為61.05分，近期信心分數為59.30分，未來信心分數為62.79分。



資料來源：國土規劃及不動產資訊中心

圖2-2-6 全國購屋者房價信心綜合分數2006-2008

表2-2-16 全國購屋者對房價信心綜合分數

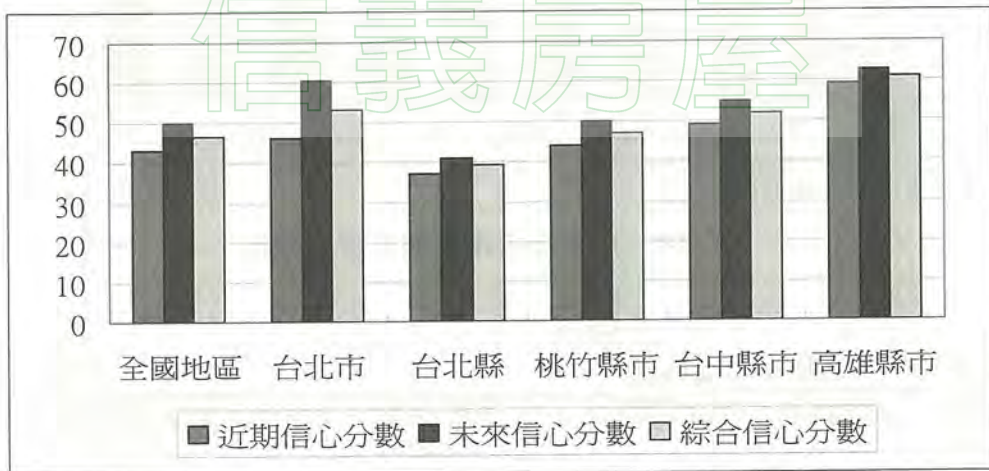
| 項目 | 2006 Q1 | 2006 Q2 | 2006 Q3 | 2006 Q4 | 2007 Q1 | 2007 Q2 | 2007 Q3 | 2007 Q4 | 2008 Q1 | 2008 Q2 | 2008 Q3 | 2008 Q4 |
|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 近期信心分數 | 110.01 | 111.99 | 107.56 | 114.52 | 112.45 | 106.72 | 90.49 | 78.44 | 122.86 | 100.75 | 55.71 | 43.39 |
| 未來信心分數 | 104.24 | 104.00 | 97.40 | 106.02 | 101.2 | 95.01 | 85.46 | 87.15 | 125.19 | 80.08 | 55.77 | 50.20 |
| 綜合信心分數 | 107.12 | 108.00 | 102.48 | 110.27 | 106.83 | 100.87 | 87.97 | 82.8 | 124.03 | 90.24 | 55.74 | 46.80 |

資料來源：國土規劃及不動產資訊中心

表2-2-17 全國及各地區購屋者2008年第4季對房價信心綜合分數

| | 全國地區 | 台北市 | 台北縣 | 桃竹縣市 | 台中縣市 | 高雄縣市 |
|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 近期信心分數 | 43.39 | 46.2 | 37.28 | 44.12 | 49.19 | 59.30 |
| 未來信心分數 | 50.20 | 60.51 | 41.21 | 50.00 | 54.88 | 62.79 |
| 綜合信心分數 | 46.80 | 53.36 | 39.25 | 47.06 | 52.04 | 61.05 |

資料來源：國土規劃及不動產資訊中心



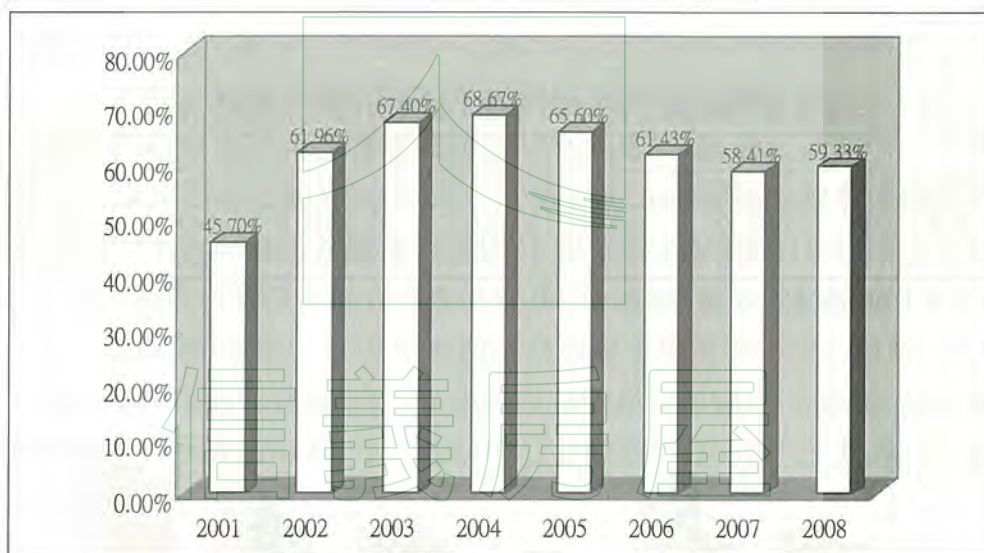
資料來源：國土規劃及不動產資訊中心

圖2-2-7 全國及各地區2008年第4季房價信心分數



二、中古屋市場

依照內政部統計月報顯示，2008年度全國「建物買賣移轉登記件數」為379,290件，如扣除代表預售屋及新成屋的「所有權第一次登記件數」為154,242件，所推估的中古屋交易量約為225,048件。2008年第一次登記件數與中古屋交易量都比2007年少。近幾年來中古屋交易量所占的比重開始有上升的趨勢。



資料來源：內政部統計處

圖2-2-8 中古屋占市場交易量百分比

表2-2-18 中古屋市場交易量

| 年別 | 所有權第一次登記(棟數) | 買賣(棟數) | 中古屋(棟數) |
|------|--------------|---------|---------|
| 2001 | 140,902 | 259,494 | 118,592 |
| 2002 | 121,827 | 320,285 | 198,458 |
| 2003 | 114,011 | 349,706 | 235,695 |
| 2004 | 131,025 | 418,187 | 287,162 |
| 2005 | 149,591 | 434,888 | 285,297 |
| 2006 | 173,608 | 450,167 | 276,559 |
| 2007 | 172,440 | 414,594 | 242,154 |
| 2008 | 154,242 | 379,290 | 225,048 |

資料來源：內政部統計處

第三節 產業能力分析

一、經營能力

2008年上市、櫃建築公司的營收成率，總計有18家建設公司的營收為正成長，其中又以皇普、櫻花及志嘉建設等成長最為顯著相較於2007年的營收成長為正之家數沒有太多變化。營收成長率最低的為大漢、宏盛和華建。

表2-2-19 2008年上市、櫃公司建築業營業成長率

| 公司 | 營收成長率(%) | 公司 | 營收成長率(%) |
|-----|----------|------|----------|
| 福益 | 41.48 | 金尙昌 | -77.39 |
| 名軒 | 143.1 | 興富發 | 9.06 |
| 國賓大 | -42.96 | 皇翔 | -11.3 |
| 國建 | -46.29 | 日勝生 | -0.02 |
| 國揚 | -32.60 | 華固 | 27.07 |
| 太設 | 77.44 | 遠雄 | 19.17 |
| 全坤 | 17.66 | 順天 | -28.74 |
| 太子 | -1.15 | 鄉林 | -47.66 |
| 龍邦 | 77.73 | 長虹 | -13.95 |
| 冠德 | 8.92 | 潤泰新 | -25.88 |
| 京城 | -14.98 | 和旺 | -84.65 |
| 宏環 | 19.98 | 永信建設 | -6.29 |
| 皇普 | 2054.82 | 力麒 | -20.99 |
| 華建 | -87.51 | 三豐 | 80.05 |
| 宏盛 | -87.73 | 宏都 | -71.09 |
| 宏普 | 40.05 | 志嘉 | 738.47 |
| 春池 | 40.84 | 大漢 | -90.43 |
| 基泰 | 1.61 | 皇鼎建設 | -44.07 |
| 櫻建 | 2138.32 | | |

資料來源：台灣經濟資料庫

二、財務能力

2008年雖然兩岸三通題材白熱化，但建築業上市、櫃公司年底股價及報酬率表現皆低於2007年。原因在於年中之後美國、西班牙、愛爾蘭等國建築業財務表現在連續幾年成長之後呈現嚴重衰退。全球經濟環境不佳，

台灣地區建築業也無法倖免，股價大幅重挫，報酬率較去年同期大幅衰退。除了宏普之外，所有公司的報酬率都是負；其中以太子、鄉林和遠雄報酬率最低。

表2-2-20 2007、2008年底建築業上市、上櫃公司年底股價及報酬率

| 公司 | 2007 | 2008 | 報酬率 | 公司 | 2007 | 2008 | 報酬率 |
|-----|-------|-------|--------|-----|-------|-------|--------|
| 福益 | 10.1 | 7.18 | -28.91 | 潤泰新 | 27.05 | 17.4 | -32.78 |
| 名軒 | 23.5 | 9.86 | -58.75 | 建台 | 1.33 | 0.77 | -42.11 |
| 國賓大 | 25.35 | 14.5 | -29.05 | 聯上 | 9.51 | 6.35 | -33.23 |
| 國建 | 15.1 | 7.25 | -50.55 | 和旺 | 23.3 | 7.57 | -67.51 |
| 國揚 | 15.25 | 8.7 | -41.82 | 永信建 | 47.05 | 31.6 | -23.69 |
| 太設 | 3.42 | 2.03 | -40.64 | 力麒 | 12.35 | 5.31 | -51.74 |
| 全坤興 | 29.9 | 11.3 | -58.45 | 三豐 | 11.3 | 8.7 | -15.75 |
| 太子 | 17.4 | 4.75 | -70.53 | 宏都 | 22.05 | 6.38 | -66.53 |
| 龍邦 | 17.7 | 6.3 | -61.13 | 志嘉 | 25.2 | 9.6 | -61.9 |
| 冠德 | 11.5 | 7.26 | -34.87 | 大漢 | 13 | 4.94 | -62.0 |
| 京城 | 19.7 | 13.4 | -25.06 | 皇鼎 | 20.3 | 10.0 | -41.89 |
| 宏環 | 12.7 | 4.2 | -65.94 | 理銘 | 8.3 | 5.03 | -54.55 |
| 皇普 | 2.27 | 0.76 | -64.15 | 皇翔 | 46.25 | 12.45 | -63.38 |
| 華建 | 6.95 | 2.78 | -60.00 | 日勝生 | 25.1 | 9.79 | -56.19 |
| 宏盛 | 24.15 | 8.16 | -59.9 | 華固 | 61.5 | 34.85 | -28.91 |
| 宏普 | 22.00 | 23.85 | 8.18 | 遠雄 | 80 | 23.95 | -68.61 |
| 基泰 | 19.35 | 6.6 | -61.66 | 順天 | 29.35 | 9.88 | -58.36 |
| 興富發 | 29.2 | 13.95 | -43.74 | 鄉林 | 58.7 | 13.95 | -69.57 |
| 長虹 | 53.9 | 26.8 | -44.15 | | | | |

資料來源：台灣經濟資料庫

表2-2-21及表2-2-22顯示出過去近十年來上市、櫃公司每股盈餘表現，建築業公司每股盈餘呈現先減後增的現象，在2001年及2002年建築業景氣好轉，上市、櫃公司每股盈餘開始正成長，在2007年上市公司每股盈餘(EPS)24家中有11家公司表現優於2006年，總體而言，2007年每股盈餘略高於2006年，而上櫃公司的每股盈餘則從從2001年由負轉正，並且在2004年及2005年EPS大幅增加。

因在結稿之前各公司尚未發佈2008年度之財務報表，所以下表僅累計2008年前三季已公佈的每股盈餘，就這三季來看，2008年上市公司的每股

盈餘除冠德和宏普之外皆低於2007年該公司的每股盈餘；上櫃公司的每股盈餘除三豐和志嘉之外也都低於2007年該公司的每股盈餘。可以看出2008年建築業想在每股盈餘有比2007年還好的表現並不容易。但是每股盈餘只是短期的表現，我們不能以每股盈餘來判斷或預測公司長期表現。

表2-2-21 近十年上市建築公司每股盈餘(EPS) 單位：元

| 公司名稱 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008r |
|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 國建 | 0.50 | 0.53 | -0.21 | -0.43 | 0.17 | 0.04 | 0.09 | 0.72 | 0.54 | 0.32 |
| 國揚 | -4.25 | -1.62 | 0.21 | -4.15 | -1.23 | 0.34 | 0.01 | 1.1 | 1.28 | 0.25 |
| 太設 | 0.02 | -0.23 | -2.58 | -7.55 | 4.00 | -1.76 | -1.55 | 0.76 | 0.25 | -0.04 |
| 全坤興 | -1.04 | 0.42 | 0.02 | -1.58 | -2.85 | 1.09 | 1.32 | 2.15 | 3.52 | 2.26 |
| 太子 | 0.01 | -0.39 | -0.57 | -1.05 | 0.40 | 1.27 | 1.16 | 1.57 | 0.44 | -1.10 |
| 龍邦 | 0.17 | -0.28 | -0.61 | -0.38 | 1.08 | 0.74 | -0.59 | 0.67 | 0.99 | -1.29 |
| 冠德 | 1.96 | 1.05 | 0.45 | -0.03 | -0.31 | 0.00 | 0.18 | 0.32 | 0.66 | 1.09 |
| 京城 | -1.89 | -1.63 | -1.72 | 0.39 | 1.94 | 8.13 | 3.64 | 2.30 | 2.40 | 2.05 |
| 宏環 | 1.03 | -0.07 | -1.72 | -1.15 | -1.07 | -2.54 | 0.36 | 0.79 | 0.24 | 0.18 |
| 皇普 | -5.19 | -4.31 | -2.86 | -2.57 | -2.11 | -0.83 | 1.06 | -0.12 | -0.18 | -0.11 |
| 華建 | 1.48 | -0.62 | -1.28 | -2.38 | -3.77 | 0.11 | -5.61 | 0.54 | 0.26 | -0.31 |
| 宏盛 | 1.86 | -1.31 | -0.29 | -1.00 | -0.34 | -0.04 | 0.97 | 3.73 | 4.98 | 1.08 |
| 宏普 | 1.27 | 0.56 | -2.09 | -0.18 | 0.23 | 1.99 | 2.94 | 3.31 | 4.31 | 6.02 |
| 基泰 | 1.54 | 0.05 | -1.90 | 0.51 | 0.88 | -0.09 | -0.98 | 2.05 | 2.00 | 1.01 |
| 櫻花建 | -8.97 | -6.06 | -2.36 | -10.9 | -7.96 | 3.83 | -4.59 | -0.32 | -2.30 | -0.02 |
| 金尚昌 | -1.34 | -3.08 | -2.09 | -9.19 | -0.11 | -3.52 | -0.48 | -3.96 | 1.93 | -1.31 |
| 興富發 | 0.87 | 0.74 | -1.33 | -1.26 | 0.76 | 1.27 | 2.20 | 5.33 | 4.06 | 2.79 |
| 皇翔 | 1.83 | 0.76 | -0.48 | 0.70 | 1.01 | 3.68 | 5.22 | 11.14 | 6.68 | 1.93 |
| 日勝生 | 2.97 | 2.26 | 1.89 | 0.68 | -1.98 | 2.48 | 0.52 | 0.76 | 2.10 | 0.21 |
| 華固 | 2.74 | 5.40 | 2.38 | 0.29 | 0.13 | 3.09 | 7.34 | 7.09 | 10.56 | 8.83 |
| 順天 | 2.99 | 1.35 | 0.57 | 0.99 | 1.24 | 4.42 | 3.64 | 3.42 | 3.11 | 1.49 |
| 長虹 | — | — | — | — | — | — | 5.74 | 7.95 | 7.56 | 6.18 |
| 潤泰新 | — | — | — | — | — | — | 0.39 | 2.10 | 1.54 | 0.87 |
| 遠雄建設 | — | — | — | — | — | — | — | — | 6.37 | 4.69 |
| 平均 | -0.05 | -0.24 | -0.85 | -1.76 | -0.51 | 1.06 | 0.71 | 2.05 | 2.64 | 1.54 |

資料來源：台灣經濟資料庫

註1：r為累計前3季

註2：遠雄建設2007年8月6日上櫃轉上市



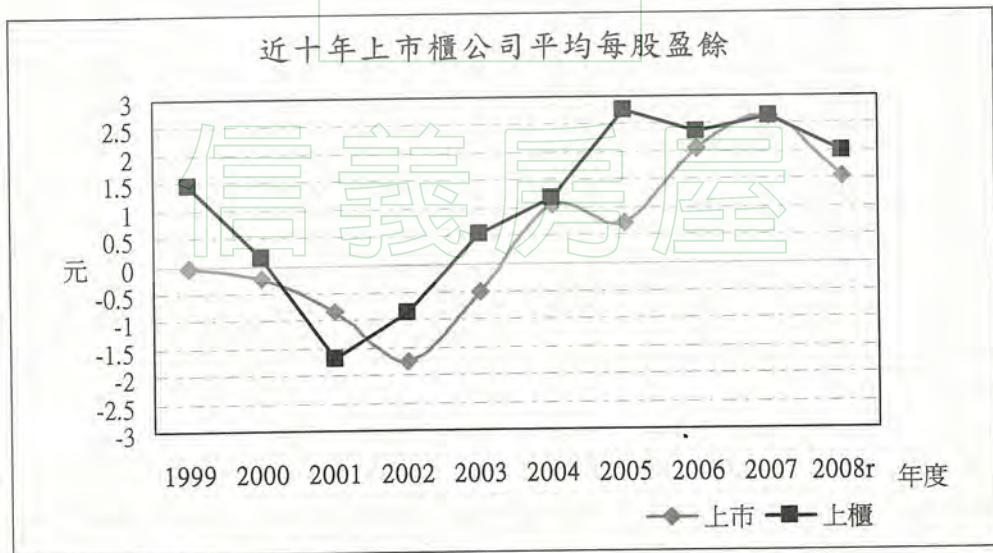
表2-2-22 近十年上櫃建築公司每股盈餘(EPS)

單位：元

| 公司名稱 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008r |
|------|-------|-------|--------|-------|-------|-------|------|-------|-------|-------|
| 和旺 | 2.70 | -0.63 | -10.89 | 1.85 | -4.43 | -7.70 | 1.00 | 1.25 | 1.44 | 0.55 |
| 永信建 | 0.52 | 0.16 | -0.32 | -1.41 | 0.63 | 7.05 | 7.14 | 6.43 | 8.33 | 7.44 |
| 力麒 | 3.91 | 0.38 | -0.23 | -0.37 | 0.10 | 0.5 | 1.04 | 2.15 | 1.32 | 0.31 |
| 三豐 | 0.69 | 0.97 | 0.40 | 0.22 | 0.48 | 1.26 | 1.35 | 1.56 | 0.84 | 1.00 |
| 宏都 | 1.14 | -1.84 | -1.55 | 1.03 | 2.28 | 1.33 | 2.14 | 2.91 | 2.00 | 0.10 |
| 志嘉 | -2.59 | -3.82 | -3.28 | -6.20 | 6.97 | 3.80 | 4.04 | -1.16 | -0.44 | 2.02 |
| 大漢 | 0.59 | 0.54 | 0.00 | -2.31 | 0.13 | 2.20 | 3.02 | 2.11 | 0.57 | -0.20 |
| 遠雄建設 | — | 3.09 | 2.08 | 1.02 | 0.62 | 0.78 | 2.02 | 5.19 | 6.37 | 4.69 |
| 皇鼎 | 4.66 | 5.26 | 2.40 | 0.31 | -1.95 | 1.01 | 2.42 | 3.54 | 3.28 | 2.09 |
| 平均 | 1.45 | 0.13 | -1.68 | -0.86 | 0.53 | 1.18 | 2.77 | 2.35 | 2.63 | 2.00 |

資料來源：台灣經濟資料庫

註1：r為累計前3季



資料來源：台灣經濟資料庫

圖2-2-9 近十年上市櫃公司平均每股盈餘

第四節 大事紀

下表列出這一年來與建築投資業相關事件。

表2-2-23 2008年建築業大事紀

| 日期 | 事件概要 |
|-------|-----------------------------------|
| 1/7 | 首購、投資者腳步趨緩，自住換屋成市場主流 |
| 1/14 | 選後基調重經濟、兩岸關係，中小企業對次級商辦需求將再現 |
| 2/12 | 中華電信跨足房地產業，光世代建設開發公司12日開幕 |
| 2/19 | 若放寬陸資投資台灣不動產，商用不動產首先受惠 |
| 3/13 | 南港展覽館啓用，週邊老舊公寓積極改建，土地價格上漲兩成 |
| 4/1 | 3月中古屋市場持續加溫，成交量表見亮眼 |
| 4/19 | 少子化促明星學區房價高檔續揚增值性佳 |
| 5/3 | 熱度見退化及泡沫化疑慮 房市回歸基本面 |
| 5/23 | 大陸富豪團參訪效應，桃園航空城、台中水南經貿園區週邊房價、地價上漲 |
| 6/26 | 營建業紛拓展海外市場，以大陸與越南地區為主目標 |
| 7/10 | 台灣房市成交量三月下滑買方議價空間擴大 |
| 7/23 | 在龍頭企業投資帶動下，高雄軟體園區週邊房價蓄勢待發 |
| 8/14 | 北市第二季預售屋平均房價，近三年來首度下修 |
| 9/9 | 捷運概念商業辦公大樓波段漲幅已大，價格回檔壓力日增 |
| 9/30 | 9月建案看屋組數及成交戶數，均創下今年來最低點 |
| 10/1 | 天災加上金融風暴肆虐，9月中古屋市場在呈疲軟 |
| 11/25 | 明年全台新成屋交屋量估6.5萬戶，比今年增加一成五 |
| 12/2 | 11月法拍屋數量創SARS來單月新高 |
| 12/11 | 北市地王新光摩天大樓11度蟬聯寶座 |