

第三章 台灣地區地價指數分析

邱鈺鐘¹

第一節 前言

以土地為基礎的房地產業一向被稱為「火車頭產業」，亦即房地產業具有高度產業關聯效果，極易帶動鋼筋、水泥、磁磚、電工器材、玻璃、家具等上下游相關行業發展，依據行政院主計處統計資料顯示，房地產業(以住宅工程為例)每投資1元，可帶動國內上下游產業創造3.237元²的產出，對國內GDP成長具有貢獻，所以世界各國均極為重視房地產業，各國政府都有各種房地產振興或獎勵措施，深怕這座火車頭動能不足，我國亦不例外。

依據內政部發布的「台灣房地產景氣動向季報」(2009年第1季至第4季)資料顯示，2009年台灣房地產景氣對策燈號為「藍燈、藍燈、黃藍燈、綠燈」，其代表的意義為「低迷、低迷、轉向、穩定」，也就是說2009年台灣整體房地產景氣是從低迷中轉向穩定的發展，台灣房地產應該已走出2008年金融危機所帶來對不動產市場的陰影，還記得2008年11月時國內房地產因美國次級房貸風波造成投資信心不足，行政院為此特別提出了「健全房地產市場新方案」，可是到了2009年第4季行政院舉辦票選十大民怨榜首卻是「房價過高」，房地產景氣貌似已經過熱(彷彿呈現紅燈)；比較詭異的是依照目前景氣對策燈號為「綠燈」，表示目前房地產應該在「安全」的範圍內穩定發展，政府應該不必有任何抑制或提振房地產之措施，但目前各界紛紛要求政府提出「打房」政策，認為政府應出「腳」踩煞車了，主要是大台北地區的狀況讓民眾認為全國房地產均為如此，可見房地產市場瞬息萬變且具區域性、個別性，而房地產既能載舟，亦能覆舟，主事主政者在駕馭這座火車頭

¹ 內政部地政司地價科 科長

² 參考行政院主計處產業關聯程度表(166 部門)住宅工程對其他業別的關聯影響

時應注意其特性審慎為之。

由於房地產景氣對策燈號係針對全國的房地產市場加以分析，尚無法以部分小地區方式來呈現，故有上述總體為「綠燈」但個別區域卻是「紅燈」的迷思，本文嘗試以地價指數角度來分析目前不動產市場狀況，而地價指數是內政部為因應臺閩地區工商業高度發展及經濟活動變遷快速，民眾渴望了解市場正確的都市地價資訊所建立的制度。內政部於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，採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

- (一) 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。
- (二) 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。
- (三) 供規劃區域計畫、都市計畫及住宅政策之參考。
- (四) 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，由內政部負責彙集整理成冊，迄今已發布32期，第33期「都市地價指數」將於2010年7月15日發布。

都市地區地價指數之查編程序如下：

- (一) 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。
- (二) 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。
- (三) 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。
- (四) 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。
- (五) 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。
- (六) 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。

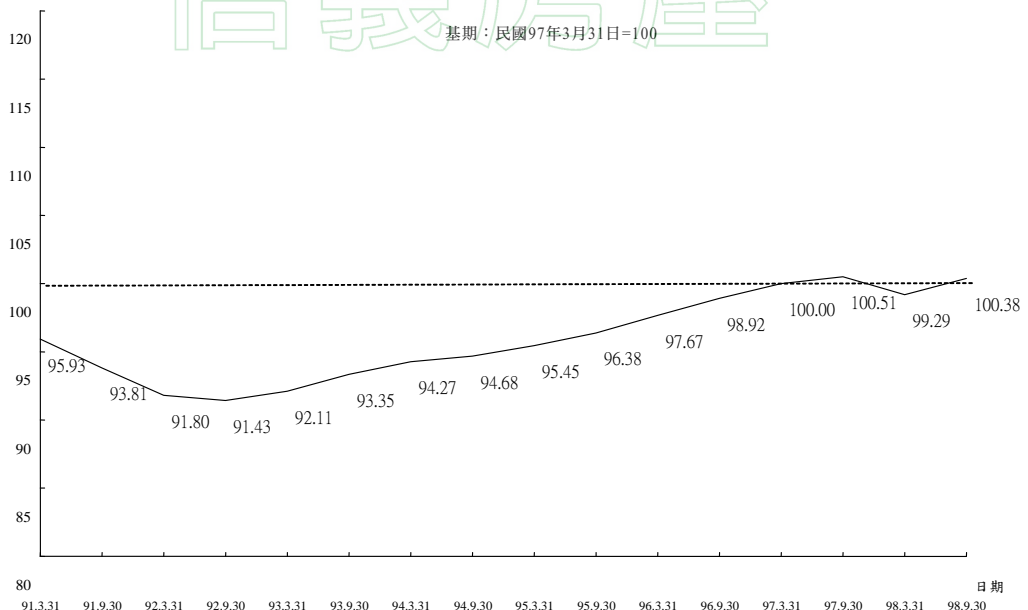
四、都市地價指數之編製方法

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）之固定基期是以民國2008年3月31日當日之地價為100，編製指數；另並以前一期為基期計算「環比指數」（對上期之漲跌幅），以了解每半年來之地價變動情形。

第三節 2009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2010年1月15日發布之地價指數（資料期間：2009年4月1日至2009年9月30日）做為都市地價指數分析之資料來源，以探究近年來地價之漲跌幅變動情形。

一、都市地價指數變動情形



資料來源：內政部

圖1-3-1 台閩地區都市地價總指數變動趨勢

按圖1-3-1所示，台閩地區都市地價指數以2008年3月31日為基期，2009年上下年度之地價指數分別為99.29(上期為100.51)及100.38(上期為99.29)，顯示2009年台灣整體土地價格是先下跌後再上漲，台灣地價指數最近的低點在2003年(指數為91.43)，之後連續5年(10期)緩漲至2008年(指數為100.51)，受金融風暴影響短暫下跌(指數為99.29)，使得5年連續走揚趨勢，稍稍受到抑制；然而下半年又迅速恢復上漲(指數為100.38)，其代表的意義是台灣地價自SARS後受政策上一連串的鼓勵下(如增值稅減半徵收、不動產證券化、優惠房貸)不斷上揚，中間受金融危機影響小幅下挫後又回復上漲，預測未來一年內，除非受到強大力量所抑制，否則仍是繼續揚升。謹將這段期間影響台灣房地產市場或地價之因素概述如下：

(一)金融危機

金融海嘯在2008年初期對台灣的經濟仍有顯著影響，使得經濟成長率不佳、進出口萎縮、投資衰退、失業率攀升，但後期影響已變小，經濟景氣亦有回升；對房地產市場而言，初期受金融危機的影響，使得消費者購屋能力下跌、法拍屋數量增加、建商推案保守，連帶房地產價格也跟著下跌，地價指數上半年於是出現連續5年上漲後第1次下跌，但下半年房地產就完全脫離金融危機的陰影，可見房地產價格受一般因素(經濟因素)之影響較小而受區域因素、個別因素的影響較大。

(二)政治因素

2009年影響台灣房地產市場的政治因素有立委補選、縣市長選舉及兩岸會談，概述如下：

- 1.選舉因素:2009年有多次立委補選及縣市長選舉(12月)，選舉影響房地產市場主要在心理層面，由於這些選舉屬區域性選舉，且民眾早已熟悉各項政治議題，故對地價與房地產影響有限。
- 2.兩岸議題:2009年有2次「江陳會」(4/26及12/21)，會談內容主要在金融合作、租稅協定(ECFA)等議題，對房地產市場的影響主要在台灣未來經濟發展及陸資是否來台投資，據內政部統計資料³顯示自2002年至2009年底陸資來台購買不動產只有36件申請，僅核准11件，投資金額不到2000萬元，可見建商口中所謂「中國炒樓團」，只是建商的炒作議題，到目前為止陸資的量體對地價與台灣房地產影響十分有限。

(三)利率

2009年中央銀行於1月8日及2月19日二次降息(調低重貼現率)，重貼現率來到1.25%，主要是提振內需、刺激國內景氣，重貼現率在比2008年底2.0更低，降息的結果影響銀行貸款利率，使得房貸負擔減輕，對房地產有正面影響。

(四)政策措施

政府為提振房地產市場，經常透過法案的修訂、制定或採取相關措施方案以為因應，例如1989年的選擇性信用管制(抑制房市)、2003年土地增值稅減半徵收(提振房市)，2009年政府相關政策及措施如下：

- 1.修正「遺產及贈與稅法」：立法院於2009年1月12日三讀通過遺產及贈與稅法，將遺贈稅稅率調降為10%，主要在爭取海外資金挹注國內投資市場，對房地產市場有重大正面影響，預估海外資金因而回流的大約有3000億至5000億之間。
- 2.修正「土地稅法、平均地權條例」：立法院於2009年12月11日三讀通過土地稅法第34條、平均地權條例第41條修正案，新增「一生一屋」規定，使民眾可以根據本身的居住需求做適度換屋，不再受限於法令稅率問題，讓生活品質更好。不止可以刺激一手市場的房屋銷量，也有助於二手市場房屋交易，因此對房地產市場有正面影響。
- 3.修正「不動產證券化條例」：立法院於2009年1月6日三讀通過不動產證券化條例修正案，新增開發型不動產及相關權利得納入不動產證券化商品可投資標的規定，對房地產市場有些微正面影響。
- 4.擬定「健全房地產市場新方案」：行政院為因應2008年至2009年初期由於金融風暴重挫全球景氣，連帶影響國內內需產業發展，造成建築業經營困難，因此於2009年9月9日核定「健全房地產市場新方案」，相關措施包括提供優惠利率購屋專案貸款、辦理「青年安心成家方案」、提供租金補貼及優惠租購住宅、健全不動產交易市場資訊、延長建築執照期限、協助建築融資還款期限、鬆綁陸資來台購屋限制、

³ 內政部地政司地權科統計資料

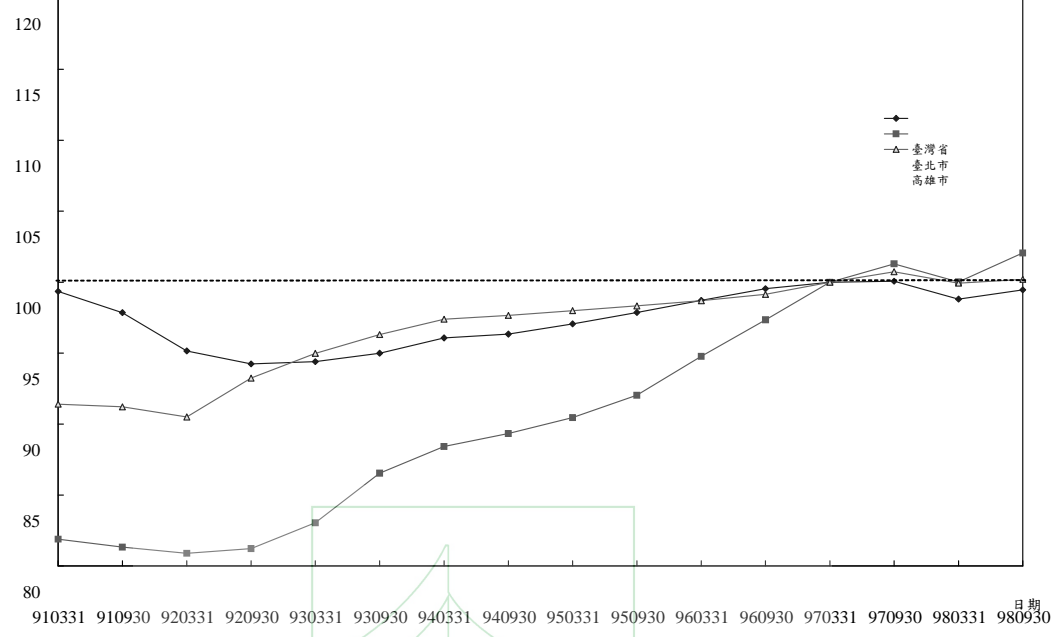
加速推動全台便捷交通網，其中絕大部分是「提振」房地產的措施，但事隔短短二個多月，「房價過高」卻成為十大民怨之首，各界紛紛要求政府「打房」，轉變如此之快，大出行政院意料之外，何以致之，這其中有「總體」與「個體」的迷思，總體而言，台灣房地產景氣如同景氣對策燈號所顯示的屬「綠燈」安全範圍，但個體如台北地區呈現出來的卻是「紅燈」過熱現象，其他地區(如花東、高屏等)恐怕還在「藍燈」憂鬱的範圍，國人習慣用「台北」的角度看台灣。

5. 國有土地標售：國有土地屬公地，原則應作公用，配合政府建設需要均以撥用方式釋出供作公用，另為國產局負有挹注國庫收入之任務，故也會標讓售部分國有地，2009年部分國有地的標售如1月8日永康商圈商業土地每坪500.2萬元、5月14日內湖陽光街住宅用地每坪177萬、7月30日仁愛路臨沂街口住宅用地每坪462.85萬元、8月13日同安街住宅用地每坪182萬元、10月1日重慶南路住三用地每坪402.7萬元，國有地一再標出高價，對台北市的房地產市場都造成指標效應，各界紛紛批評政府帶頭炒作房價，使得行政院在10月8日指示國產局對所經管500坪以上大面積國有土地均不再進行標售，最後更祭出「暫停台北市精華區國有非公用土地標售」的手段。

二、臺灣省、臺北市、高雄市都市地價指數變動趨勢

按圖1-3-2所示，自2003年至2009年間臺北市、高雄市、臺灣省之地價總指數均呈現上漲趨勢，惟因受2008年之金融風暴，而造成2009年上半年地價指數之全面下跌，但下半年隨之反彈，而臺北市地價指數之反彈亦較臺灣省及高雄市為高，可見得台北市確屬地價較為高漲之地區。以個別直轄市、縣市之地價指數而言，25個縣市中僅有9個縣市呈現下跌趨勢，顯見已逐漸擺脫金融風暴之影響。

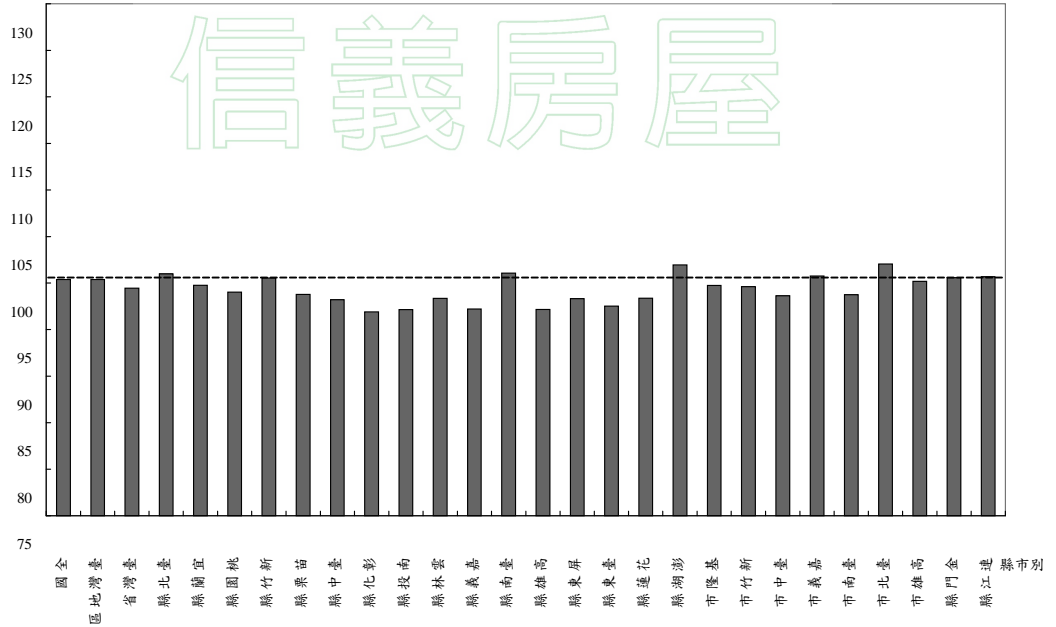
基期：民國 97 年 3 月 31 日=100



資料來源：內政部

圖1-3-2 臺灣省、臺北市、高雄市都市地價指數變動趨勢

民國 98 年 09 月 30 日 基期：民國 97 年 3 月 31 日=100

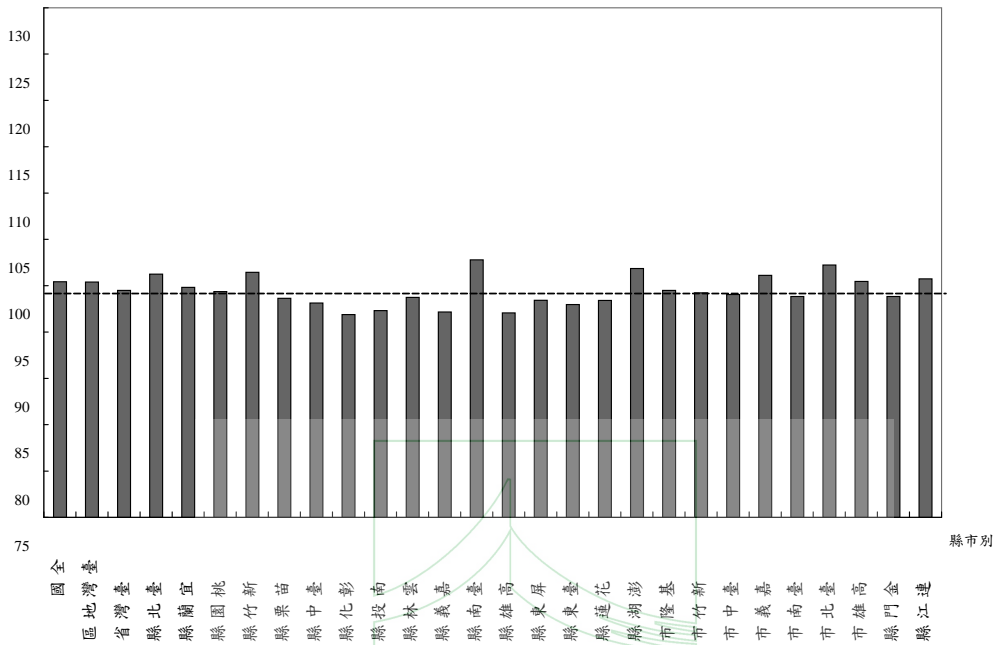


資料來源：內政部

圖1-3-3 台閩地區各縣市都市地價指數

三、各縣市住宅區都市地價指數

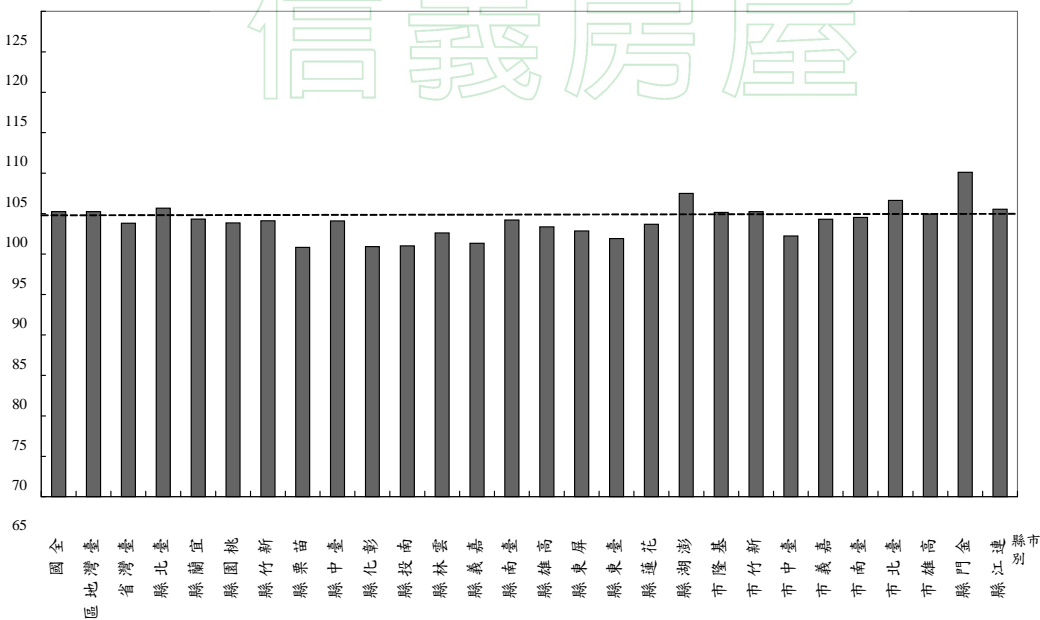
民國98年9月30日 基期：民國97年3月31日=100



資料來源：內政部

圖1-3-4 台閩地區各縣市都市地價指數(住宅區)

民國98年9月30日 基期：民國97年3月31日=100



資料來源：內政部

圖1-3-5 台閩地區各縣市都市地價指數(商業區)

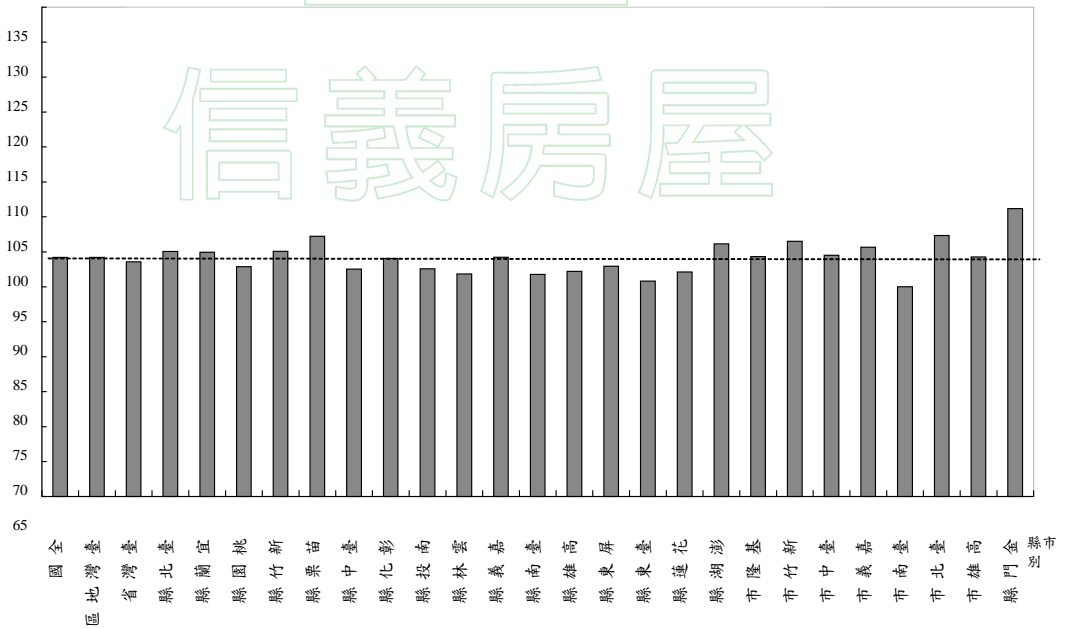
本期台灣地區各直轄市、縣市政府之住宅區地價指數上漲之地區，係以台北市、台北縣、台中市為主，依其地區別因素予以分析，北部地區（臺北市、臺北縣）各縣市因長期人口集中與該區域內，在土地供給總量有限，其需求上漲之情形下，及臺北縣升格為直轄市之利多因素下，以致臺北市、臺北縣之地價指數均能持續維持上漲之態勢；台中市則因該市與台中縣因合併升格為直轄市之議題持續發酵，該市與台中縣之住宅區地價均呈現上漲之趨勢。

四、各縣市商業區都市地價指數

本期各直轄市、縣市商業區地價指數上漲之縣市以臺北市、臺北縣為主要上漲縣市，其餘各縣市均小幅變動之態勢。其中並以臺北市上漲1.63%為冠，其主因在於該市捷運內湖線於7月4日通車，帶動沿線商圈發展，房、地價呈現上漲。

五、各縣市工業區都市地價指數

民國 98 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 台閩地區各縣市都市地價指數(工業區)

本期工業區地價指數上漲之縣市為臺北市、臺南縣，其餘各縣市均呈現小幅變動，顯見金融風暴對於工業區之地價影響已逐漸回復正常態勢。工業區之地價指數，其中以臺北市上漲2.22%為冠，其主因係因該市內湖科技工業區一帶，由於產業組別陸續放寬，交通環境改善，科技業、多媒體企業總部集體進駐下，是以，地價穩定成長。

第四節 結語

整體而言，2009年臺灣都市地價指數在經歷金融風暴及美國二級房貸之影響後，已恢復上揚趨勢，影響該年地價及房地產市場最大因素為利率偏低投資客仍撐在房地產市場內及海外資金因遺贈稅調降而大量湧入，未來一年的觀察重點在央行利率政策及政府是否推出新措施，以近來部分地區不動產市場過熱，造成地價不正常變動來看，各界人心殷切期盼政府有所作為，央行未來對資金市場應該會有選擇性的作為出現，政府各部門亦會有相關抑制措施端出，2010年非自住性房地產投資者宜謹慎。

信義房屋