

第一章 2011年總體經濟與房地產關聯分析

彭建文¹

房地產市場的發展除受到房地產市場本身供需結構的影響外，亦會受到房地產外在經營大環境的影響，尤其是總體經濟與金融環境的影響更為重大且直接。本章主要針對2011年國內外經濟發展情勢進行回顧，並分析相關機構對2012年的經濟成長預測，進而探討其對於國內房地產市場的可能影響。

第一節 國際經濟情勢分析

一、2011年回顧

從表1-1-1可發現，在美國次級房貸風暴所引發的全球金融海嘯影響下，自2008年第3、4季開始各國經濟成長率皆出現明顯的下滑，尤其以出口導向的亞洲新興市場所受到的衝擊最為嚴重。在2009年第1季，除中國大陸以外，其餘國家經濟成長率皆達到-5%以上的程度，直至2009年下半年，隨著各國提出一系列的振興經濟措施後各國經濟狀況才開始回穩。在2009年第4季大部分亞洲國家即已回到經濟正成長的情況，其中台灣、南韓、新加坡、香港等國家的經濟復甦最為明顯，而中國大陸更呈現10%以上的經濟成長率，歐美國家因受到龐大公債與高失業率的影響，使得經濟復甦力道較為疲弱。不過，從2010年上半年開始，全球經濟已全面擺脫2008年金融海嘯的衝擊，出現強勁的經濟復甦力道，亞洲新興與開發中國家的經濟成長率相當亮麗，甚至優於全球金融海嘯之前的水準，歐美各國的經濟成長率在此段時

¹ 國立台北大學不動產與城鄉環境系副教授。



表1-1-1 主要國家經濟成長率

| 年(季)別 | 中華民國 | 美國 | 日本 | 德國 | 法國 | 英國 | 義大利 | 南韓 | 新加坡 | 香港 | 中國大陸 |
|----------|--------|-------|-------|---------|--------|------|-------|---------------|-----------|------|--------|
| Period | R.O.C. | U.S.A | Japan | Germany | France | U.K. | Italy | Korea (South) | Singapore | H.K. | P.R.C. |
| 86年1997 | 5.48 | 4.5 | 1.6 | 1.8 | 2.2 | 3.3 | 1.9 | ... | 8.3 | 5.1 | 9.3 |
| 87年1998 | 3.47 | 4.4 | -2.0 | 2.0 | 3.5 | 3.6 | 1.4 | ... | -1.4 | -6.0 | 7.8 |
| 88年1999 | 5.97 | 4.8 | -0.1 | 2.0 | 3.3 | 3.5 | 1.5 | ... | 7.2 | 2.6 | 7.6 |
| 89年2000 | 5.80 | 4.1 | 2.9 | 3.2 | 3.9 | 3.9 | 3.7 | ... | 10.1 | 8.0 | 8.4 |
| 90年2001 | -1.65 | 1.1 | 0.2 | 1.2 | 1.9 | 2.5 | 1.8 | 4.0 | -2.4 | 0.5 | 8.3 |
| 91年2002 | 5.26 | 1.8 | 0.3 | 0.0 | 1.0 | 2.1 | 0.5 | 7.2 | 4.2 | 1.8 | 9.1 |
| 92年2003 | 3.67 | 2.5 | 1.4 | -0.2 | 1.1 | 2.8 | 0.0 | 2.8 | 3.8 | 3.0 | 10.0 |
| 93年2004 | 6.19 | 3.6 | 2.7 | 1.2 | 2.5 | 3.0 | 1.5 | 4.6 | 9.2 | 8.5 | 10.1 |
| 94年2005 | 4.70 | 3.1 | 1.9 | 0.8 | 1.9 | 2.2 | 0.7 | 4.0 | 7.6 | 7.1 | 10.4 |
| 95年2006 | 5.44 | 2.7 | 2.0 | 3.2 | 2.2 | 2.9 | 2.0 | 5.2 | 8.7 | 7.0 | 11.6 |
| 96年2007 | 5.98 | 2.1 | 2.4 | 2.5 | 2.3 | 2.6 | 1.6 | 5.1 | 8.2 | 6.4 | 13.0 |
| 97年2008 | 0.73 | 0.0 | -1.2 | 1.0 | 0.2 | -0.1 | -1.3 | 2.3 | 1.8 | 2.2 | 9.6 |
| 1 季 I | 7.55 | 1.9 | 1.8 | 2.7 | 1.8 | 1.9 | 0.3 | 5.5 | 7.4 | 7.0 | 11.3 |
| 2 季 II | 5.66 | 1.2 | -0.4 | 1.7 | 0.7 | 1.0 | -0.5 | 4.4 | 2.7 | 4.0 | 10.7 |
| 3 季 III | -1.23 | 0.3 | -1.4 | 0.5 | -0.2 | -0.4 | -1.8 | 3.3 | 0.0 | 1.1 | 9.9 |
| 4 季 IV | -7.53 | -2.8 | -4.2 | -2.0 | -1.9 | -2.7 | -3.3 | -3.3 | -2.5 | -2.7 | 7.4 |
| 98年2009 | -1.81 | -2.6 | -5.2 | -4.7 | -2.6 | -5.0 | -5.0 | 0.2 | -1.3 | -2.8 | 9.1 |
| 1 季 I | -8.12 | -3.8 | -9.0 | -6.6 | -3.8 | -5.5 | -6.5 | -4.3 | -8.9 | -7.7 | 6.2 |
| 2 季 II | -6.58 | -4.1 | -5.8 | -5.5 | -3.1 | -6.0 | -6.2 | -2.2 | -1.7 | -3.8 | 7.9 |
| 3 季 III | -1.41 | -2.7 | -5.1 | -4.4 | -2.7 | -5.4 | -4.7 | 1.0 | 1.8 | -2.4 | 9.1 |
| 4 季 IV | 8.82 | 0.2 | -0.9 | -2.0 | -0.5 | -3.0 | -2.8 | 6.0 | 3.8 | 2.5 | 10.7 |
| 99年2010 | 10.72 | 2.8 | 3.9 | 3.6 | 1.6 | 1.4 | 1.1 | 6.1 | 14.5 | 6.8 | 10.3 |
| 1 季 I | 12.90 | 2.4 | 5.6 | 2.1 | 1.2 | -0.3 | 0.5 | 8.1 | 16.4 | 8.1 | 11.9 |
| 2 季 II | 12.96 | 3.0 | 3.1 | 3.9 | 1.6 | 1.6 | 1.3 | 7.2 | 19.4 | 6.4 | 10.3 |
| 3 季 III | 11.24 | 3.2 | 4.9 | 3.9 | 1.7 | 2.7 | 1.2 | 4.4 | 10.5 | 6.7 | 9.6 |
| 4 季 IV | 6.50 | 2.7 | 2.2 | 4.0 | 1.5 | 1.7 | 1.3 | 4.8 | 12.0 | 6.2 | 9.8 |
| 100年2011 | 4.04 | 1.7 | -0.9 | 3.0 | 1.6 | 0.9 | 0.3 | 3.6 | 4.9 | 5.0 | 9.2 |
| 1 季 I | 6.62 | 2.2 | -0.3 | 4.6 | 2.2 | 1.7 | 0.8 | 4.2 | 9.1 | 7.6 | 9.7 |
| 2 季 II | 4.52 | 1.6 | -1.7 | 2.9 | 1.6 | 0.6 | 0.7 | 3.4 | 1.2 | 5.3 | 9.5 |
| 3 季 III | 3.45 | 1.5 | -0.5 | 2.7 | 1.5 | 0.5 | 0.2 | 3.5 | 6.0 | 4.3 | 9.1 |
| 4 季 IV | 1.89 | 1.6 | -1.0 | 2.0 | 1.4 | 0.8 | ... | 3.4 | 3.6 | 3.0 | 8.9 |

附註：中華民國、日本、南韓、新加坡、香港與中國大陸季資料未經季節調整，美國、德國、法國、英國及義大利季資料為經季節調整後對上年同期之年增率。

資料來源：國民經濟動向統計季報 2012年2月版

期亦呈現小幅上漲，大致恢復至全球金融海嘯前的水準。不過，在2010年下半年期間，由於歐債危機開始發酵，加以美國開始實施量化寬鬆貨幣政策(QE II)，試圖藉此刺激經濟成長以降低失業率，造成亞洲國家貨幣大幅升值，造成大量熱錢湧入，引發這些國家資產泡沫化的風險，使得全球經濟復甦力道轉趨溫和，並持續發酵到2011年。

根據環球透視機構(Global Insight)與世界銀行(World bank)的資料顯示，2011年全球經濟成長率約在2.9%~3.0%之間。回顧2011年，世界經濟貿易主要受到三點危機事件的影響：

(一)美債、歐債危機持續蔓延

為解決龐大公債問題，先進國家祭出規模龐大的財政支出，使得美歐日等國家的國債與財政赤字規模達到歷史高點，許多歐洲國家(例如葡萄牙、愛爾蘭、希臘、西班牙、...)的主權評級被調降，歐洲央行迫於通膨壓力開始加息，加重歐洲週邊國家的融資難度，更引發歐元區消費需求下降擔憂，嚴重阻止經濟復甦。

(二)國際上一系列的突發事件

2011年初時，西亞、北非局勢動蕩不安，對全球原油供應量造成嚴重影響，使國際油價不斷上升，農產品與資源能源等大宗商品價格不斷走高，而3月11日的日本大地震造成海嘯，並引發核能災害，不僅對日本經濟造成打擊，亦對世界經濟復甦構成一大傷害。

(三)通貨膨脹壓力上升

在市場流動性充沛、美元持續走低、農產品供給偏緊、大宗商品價格上漲過快、投機炒作頻繁、中東局勢動蕩、以及日本地震等諸多因素的共同影響下，全球通膨水準不斷升溫，並從新興市場經濟體逐步向其他經濟體蔓延擴散，美國的量化寬鬆貨幣政策導致美元不斷走低，推動國際大宗商品價格整體上漲，糧食價格較2011年上漲23%。2010、2011全球消費者物價指數年增率分別為2.8%、4.1%，預計2012年為2.9%，新興國家近三年消費者物價指數年增率更高達5%以上。



表1-1-2主要國家失業率

| 年(季)別 | 中華民國 | 美國* | 日本* | 德國 | 法國* | 英國* | 義大利 | 南韓* | 新加坡* | 香港* | 中國大陸 |
|----------|--------|--------|-------|---------|--------|------|-------|---------------|-----------|------|--------|
| Period | R.O.C. | U.S.A. | Japan | Germany | France | U.K. | Italy | Korea (South) | Singapore | H.K. | P.R.C. |
| 86年1997 | 2.7 | 4.9 | 3.4 | 11.5 | 10.8 | 6.9 | 11.5 | 2.6 | 1.4 | 2.2 | 3.0 |
| 87年1998 | 2.7 | 4.5 | 4.1 | 11.1 | 10.3 | 6.2 | 11.7 | 6.8 | 2.5 | 4.7 | 3.1 |
| 88年1999 | 2.9 | 4.2 | 4.7 | 10.5 | 10.0 | 6.0 | 11.4 | 6.3 | 2.8 | 6.2 | 3.1 |
| 89年2000 | 3.0 | 4.0 | 4.7 | 9.6 | 8.6 | 5.4 | 10.5 | 4.4 | 2.7 | 4.9 | 3.1 |
| 90年2001 | 4.6 | 4.7 | 5.0 | 9.4 | 7.8 | 5.1 | 9.5 | 4.0 | 2.7 | 5.1 | 3.6 |
| 91年2002 | 5.2 | 5.8 | 5.4 | 9.8 | 7.9 | 5.2 | 9.0 | 3.3 | 3.6 | 7.3 | 4.0 |
| 92年2003 | 5.0 | 6.0 | 5.3 | 10.5 | 8.5 | 5.0 | 8.7 | 3.6 | 4.0 | 7.9 | 4.3 |
| 93年2004 | 4.4 | 5.5 | 4.7 | 10.5 | 8.8 | 4.8 | 8.0 | 3.7 | 3.4 | 6.8 | 4.2 |
| 94年2005 | 4.1 | 5.1 | 4.4 | 11.7 | 8.9 | 4.8 | 7.7 | 3.7 | 3.1 | 5.6 | 4.2 |
| 95年2006 | 3.9 | 4.6 | 4.1 | 10.8 | 8.8 | 5.4 | 6.8 | 3.5 | 2.7 | 4.8 | 4.1 |
| 96年2007 | 3.9 | 4.6 | 3.9 | 9.0 | 8.0 | 5.3 | 6.1 | 3.2 | 2.1 | 4.0 | 4.0 |
| 97年2008 | 3.8 | 4.5 | 4.0 | 10.1 | 8.5 | 5.5 | 6.4 | 3.3 | 2.7 | 4.4 | 4.1 |
| 1 季 I | 3.9 | 4.5 | 3.7 | 9.1 | 8.1 | 5.4 | 5.7 | 3.3 | 2.3 | 4.2 | 4.1 |
| 2 季 II | 4.0 | 4.7 | 3.7 | 8.7 | 7.9 | 5.3 | 5.6 | 3.2 | 1.7 | 4.0 | 4.0 |
| 3 季 III | 3.9 | 4.8 | 3.9 | 8.1 | 7.5 | 5.2 | 6.6 | 3.2 | 1.8 | 3.4 | 4.0 |
| 4 季 IV | 4.1 | 5.8 | 4.0 | 7.8 | 7.4 | 5.7 | 6.7 | 3.2 | 2.2 | 3.6 | 4.2 |
| 98年2009 | 3.9 | 5.0 | 3.9 | 8.6 | 7.1 | 5.2 | 7.1 | 3.1 | 1.9 | 3.3 | 4.0 |
| 1 季 I | 3.9 | 5.3 | 3.9 | 7.8 | 7.3 | 5.3 | 6.7 | 3.1 | 2.2 | 3.3 | 4.0 |
| 2 季 II | 4.2 | 6.0 | 4.0 | 7.6 | 7.4 | 5.9 | 6.1 | 3.1 | 2.2 | 3.4 | 4.0 |
| 3 季 III | 4.7 | 6.9 | 4.1 | 7.2 | 7.8 | 6.4 | 7.1 | 3.3 | 2.7 | 4.1 | 4.2 |
| 4 季 IV | 5.9 | 9.3 | 5.1 | 8.2 | 9.1 | 7.7 | 7.8 | 3.6 | 3.0 | 5.4 | 4.3 |
| 99年2010 | 5.2 | 9.6 | 5.1 | 7.7 | 9.4 | 7.8 | 8.4 | 3.7 | 2.2 | 4.4 | 4.1 |
| 1 季 I | 5.7 | 9.7 | 5.1 | 8.6 | 9.5 | 8.0 | 9.1 | 4.7 | 2.2 | 4.4 | 4.2 |
| 2 季 II | 5.2 | 9.6 | 5.1 | 7.8 | 9.3 | 7.8 | 8.3 | 3.5 | 2.2 | 4.6 | 4.2 |
| 3 季 III | 5.1 | 9.6 | 5.0 | 7.5 | 9.3 | 7.7 | 7.6 | 3.5 | 2.1 | 4.2 | 4.1 |
| 4 季 IV | 4.8 | 9.6 | 5.0 | 7.0 | 9.3 | 7.9 | 8.7 | 3.3 | 2.2 | 4.0 | 4.1 |
| 100年2011 | | | | | | | | | | | |
| 1 季 I | 4.6 | 8.9 | 4.7 | 7.8 | 9.2 | 7.7 | 8.6 | 4.2 | 1.9 | 3.4 | 4.1 |
| 2 季 II | 4.3 | 9.1 | 4.6 | 7.1 | 9.1 | 7.9 | 7.8 | 3.4 | 2.1 | 3.5 | 4.1 |
| 3 季 III | 4.4 | 9.1 | 4.4 | 6.9 | ... | 8.3 | ... | 3.1 | 2.0 | 3.2 | 4.1 |

附註：1.德國為登記失業率。
2.*表示資料係經季節調整。

資料來源：國民經濟動向統計季報 2011年11月

從表1-1-2可發現美國的失業率從2007年第3季開始不斷攀高，至2009年第4季時失業率高達9.3%，在2010年時更緩慢上升至全年平均9.6%的水準，在2011年時失業率下降至8.9%~9.1%，仍高於過去十年平均5%左右的失業率水準。在歐元區的部分，2011年德國的平均失業率在6.9%~7.8%之間，相較2010年的7.7%沒有很大差距，法國、英國、義大利的失業率約在7.7%~9.2%左右，雖與2010年相差無幾，但相較以往仍屬偏高水準，主要是因歐盟仍未能有效解決主權債務危機。亞洲國家方面，2011年亞洲國家失業率大多呈現下降趨勢，其中台灣與香港的失業率下降幅度最為顯著，韓國的失業率則呈現持平。整體而言，世界各國在全球經濟復甦力道趨緩下，2011年失業率呈現小幅下降的情況，其中以亞洲國家的改善較為明顯，歐美國家的就業情勢改善較為緩慢。

二、2012年預測

展望2012年全球經濟前景，由於主要經濟體之間的財政與貨幣政策仍不協調下，歐債危機仍是影響世界經濟復甦的最關鍵因素。從表1-1-3可發現，美國2011年經濟成長率由2010年的3.0%減緩至1.7%，由於美國在2011年失業率仍偏高，房地產市場持續低迷，加以歐債危機與財政赤字壓力衝擊民間消費與投資信心，預估2012年經濟成長將小幅下滑。歐元區方面，受到

表1-1-3 世界主要區域2012年經濟成長預測

| 預測機構 | 環球透視機構(Global Insight) | | | 聯合國(United Nations) | | |
|------------|------------------------|------------|-----------|---------------------|-----------|-----------|
| | 2010 | 2011 | 2012 | 2010 | 2011 | 2012 |
| 全球經濟成長率 | 4.1 | 3.0(3.0) | 2.7(2.9) | 3.9 | 2.9(3.3) | 2.6(3.6) |
| 美國 | 2.9 | 1.7(1.8) | 1.8(1.6) | 2.8 | 1.7(2.6) | 1.5(2.8) |
| 歐元區 | 1.7 | 1.5(1.6) | -0.7(0.1) | 1.7 | 1.5(1.6) | 0.4(1.6) |
| 日本 | 4.3 | -0.7(-0.2) | 2.9(2.6) | 4.4 | -0.5(0.7) | 2.0(2.8) |
| 亞太地區(日本除外) | 8.2 | 6.7(6.8) | 6.2(6.5) | 9.3* | 7.1(7.2)* | 6.9(7.2)* |
| 中國大陸 | 10.1 | 9.2(9.3) | 7.8(8.1) | 10.0 | 9.3(9.1) | 8.7(8.9) |
| 印度 | | 6.8(7.3) | 7.2(7.6) | | 7.6(8.1) | 7.7(8.2) |

附註：GI ()內數值係2011年11月預測；United Nation ()內數值係2011年6月預測；*係指東亞及南亞國家。

資料來源：經建會，當前總體經濟情勢(2011年11月)、World Overview, Global Insight Ltd., Dec. 15, 2011、World Economic Situation and Prospects 2012, United Nations, Dec. 1, 2011.



歐洲主權債務危機持續蔓延，歐洲市場出現政治癱瘓、成長疲弱、援助計畫不足、歐洲銀行脆弱等四大疑慮，GI預測2012年歐元區經濟成長率將衰退至-0.7%。2010年日本經濟強勁反彈，全年經濟成長率為3.9%，創20年來最快增速，但2011年受到311強震、泰國洪災衝擊日本生產供應鏈、歐美經濟疲弱、以及日圓升值降低出口動能的影響，GI估計2011年日本經濟衰退至-0.7%，惟2012年重建需求將有力支撐日本景氣，經濟可望轉呈成長2.9%。中國大陸受宏觀調控政策效應逐漸顯現及外部需求走緩等因素影響，2011年1至4季經濟成長率逐季遞減，全年成長9.2%，預測2012年經濟成長率為7.8%。

整體而言，在歐債危機仍未解除、美國經濟仍存在下修風險、中國大陸房市與金融市場面臨下修調整、國際能源價格續存上漲壓力下，預計2012年全球經濟面臨嚴峻下滑風險，GI估計全球經濟成長率將續降至2.7%，與UN的估計值2.6%差不多。不過，IMF預測2012年世界經濟成長率為3.3%。

第二節 國內經濟情勢分析

一、2011年回顧

(一)經濟成長率

經濟成長是促使房地產業發展的基礎，2000年以後至今，國內經濟成長率出現兩次負成長，一次為2001年的-1.65%，主要係受到美國911恐怖事件的衝擊，另一次為2009年的-1.93%，主要受到2007年底美國次級房貸風暴所引發的全球金融海嘯所衝擊。2010年的經濟成長率為10.82%，為1986年(11.0%)以來的新高點，而2011年在下半年受到歐債危機影響，12月出口增幅放緩，進口為負成長，2011年經濟成長率概估為4.03%。

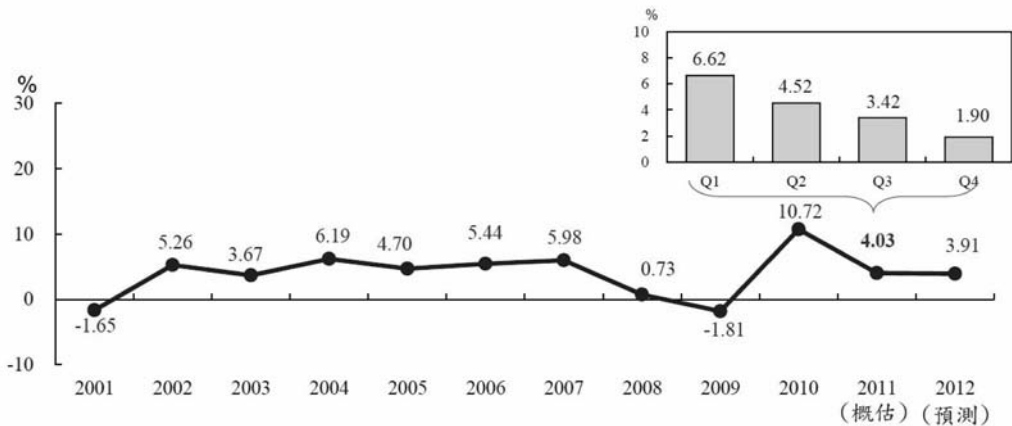


圖1-1-1 台灣歷年經濟成長率

資料來源：原圖出自當期總體經濟情勢簡報(2011年)，經建會。

(二) 平均每人所得

平均每人所得的成長率與經濟成長率高度相關，可反映一個國家人民的購屋能力與購屋意願。從1980到2007年期間，除1982年(-0.86%)、1998年(-9.73%)、2001年(-11.17%)、2009年(-6.1%)為負成長外，其他年度的均為正成長，且大多較消費者物價指數年增率為高，尤其是1986至1989年期間平均每人所得成長率更高過20%，但從1993年開始平均每人所得成長均在10%以下，2009年的平均每人所得為14,271美元，為近五年來的最低水準，而2011年則在經濟復甦成長下達到平均每人所得17,839美元，創下近二十年來的最高水準，但年增率則呈現下降(2010年13%，2011年8%)。

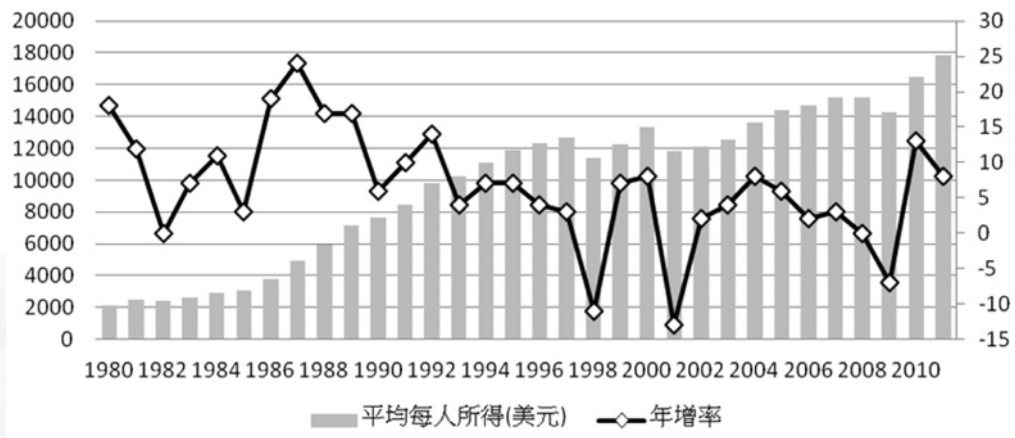


圖1-1-2 台灣歷年平均每人所得與年增率



(三)消費者物價指數

物價上漲一方面會使貨幣購買力下降，造成實質所得減少，進而減少不動產消費需求，另一方面則可能因不動產的良好保值特性，增加不動產的投資需求。國內消費者物價指數年增率在1982年開始至今，波動幅度在-0.28%到4.47%之間，除1989年至1995年期間物價年增率維持在4%左右的持續性上揚外，其他年度的物價大致在年增率2%以內的區間波動。2008年消費者物價指數年增率為3.53%，為1995年(3.67%)以來的新高點。回顧2011年，由於受到糧食危機、石油價格上漲的因素的影響，其物價指數年增率為1.42%，較2010年的0.96%略高，但短期應無通膨的疑慮，故保值性需求應不致太強。

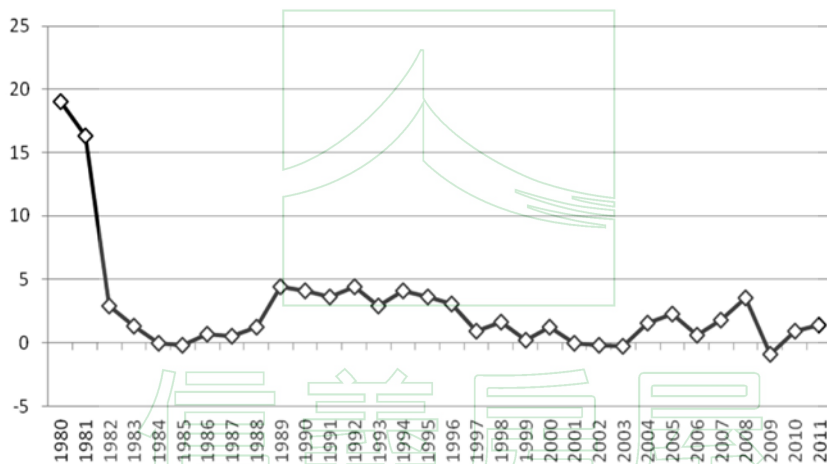


圖1-1-3 台灣歷年消費者物價指數年增率

(四)失業率

在1978年到2011年期間，失業率最低為1980年的1.23%，最高的是2009年的5.85%，自2002年之後國內失業率均在4%左右變動，但2008年開始受到全球經濟大環境不佳的衝擊，失業率全年平均4.14%，為亞洲四小龍最高，2009年失業率更大幅上升至5.85%。2010年在全球經濟景氣復甦與政府多項振興經濟措施下，2010年失業率有效下降至5.21%，2011年平均就業人數約1,070.9萬人，年增率2.06%，平均失業率4.39%。



圖1-1-4 台灣歷年失業率

(五) 貨幣供給

貨幣供給可說是衡量社會游資多寡的重要指標，亦會對資金成本產生影響，對不動產需求有相當重要的影響。從1980年以來M1B與M2的餘額雖不斷增加，但M2年增率則有逐年下降的趨勢，M1B年增率則呈現明顯的起伏波動。M2年增率在2000年開始均在8%以下，2007年為近期低點，年增率僅有0.93%，2008年至今年增率約維持在5%左右的水準。M1B年增率波動幅度明顯較M2為大，1986年時曾達到51.41%的高峰，1990年則達到-6.65%的

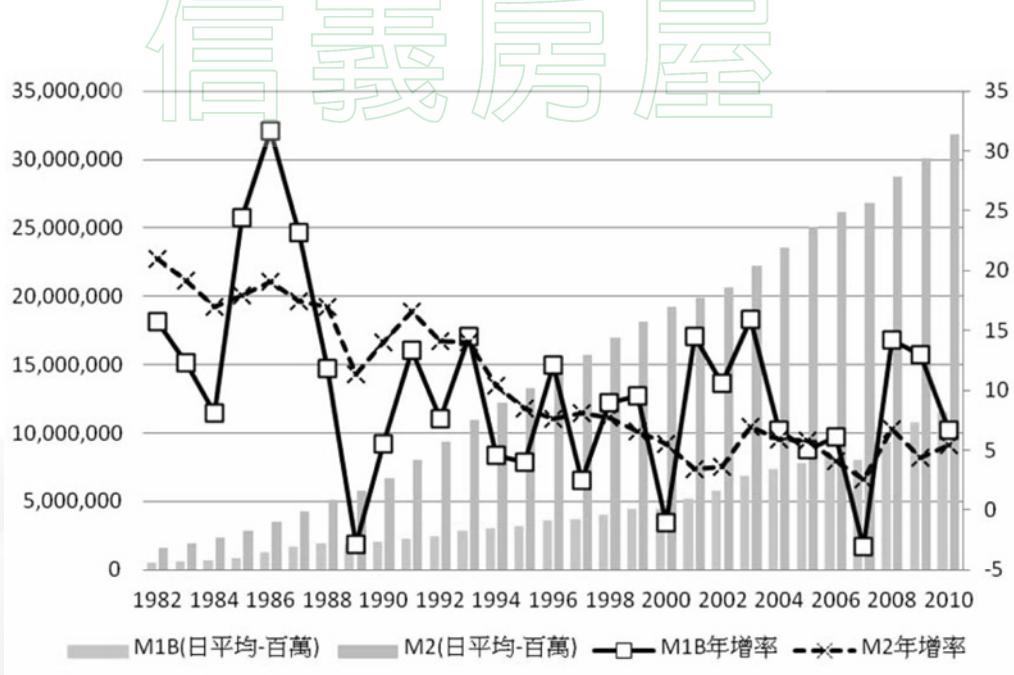


圖1-1-5 台灣歷年貨幣供給餘額與年增率



谷底。

在此波房地產景氣復甦之際，M1B在2003、2004年時年增率曾達到19.32%、12.44%的兩位數成長，但在2005年之後，除2009年的28.92%為近二十年次高外，其他年度的年增率均在10%以下，甚至在2007、2008年時為-0.03%、-0.81%的負成長。考量全球經濟存在諸多不確定性不利國內經濟成長，央行在2011年9月底與12月底均宣布維持目前利率水準。2011年12月日平均貨幣總計數M1B及M2年增率分別降為3.51%及5.01%，主要因為受到銀行放款與投資成長減緩所致，2011年M1B及M2平均年增率分別為7.16%及5.79%。

(六)利率水準

由於購屋貸款屬於家戶長期且穩定的現金支出，故消費者在購屋時必須慎重考慮目前利率水準與其未來可能變化。當利率上升時將使貸款負擔加重，降低家戶的房價負擔能力與購屋意願。在1994-2011年期間，五大銀行新承做購屋貸款利率大致呈現由高走低的趨勢，但在2006年達到2.27%的低點後反轉上升，並在2008年時達到2.765%。不過，2008年9月開始中央銀行連續降息，五大銀行新承做購屋貸款利率又呈現下降趨勢，在2009年(1.806%)、2010年(1.69%)其平均利率水準均低於2%，但在2010年6月底央行開始升息，調高重貼現率半碼，並在之後每季理監事會議以半碼速度升息，直到2011年9月底有鑑於歐洲主權債務問題延宕未決，加以美國財政整合的政治僵局、房地產市場疲弱及失業率偏高等問題，衝擊投資及消費者信心，引發國際金融市場震盪，央行決定暫停升息，2011年五大銀行新承做購屋貸款利率平均為1.836%。

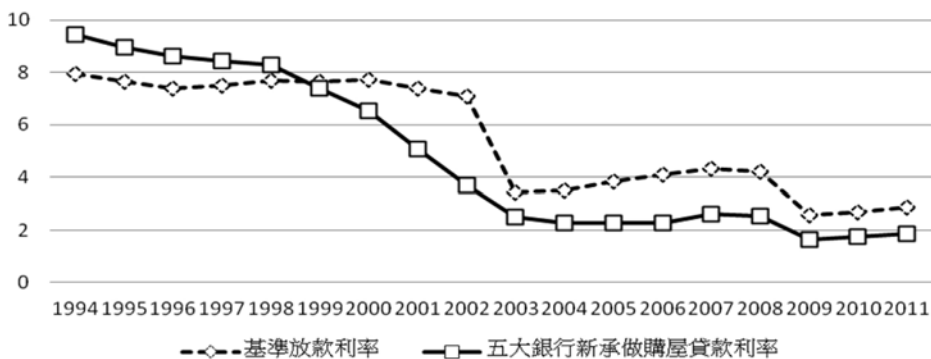


圖1-1-6 台灣歷年基準放款利率與五大銀行新承做購屋貸款利率

(七)台灣加權股價指數與營造建材類股加權股價指數

股票市場可視為總體經濟發展的觀測站，股票與房地產市場在不同期間可能存在不同關係，但兩者大致呈現正向關係。1992-1997年間加權股價指數呈現大幅上升，之後到2001年期間則出現盤跌，在2001-2007年間又再度呈現上揚趨勢，2008、2009年受到全球金融海嘯的影響而下滑，但在2010年平均加權股價指數回升至7,950點，在2011年更持續上升至8,156點。此外，營造建材類股的股價指數與加權股價指數趨勢相近，於2001年達到谷底，之後呈現大幅上揚，除於2005年小幅下滑外，2006年、2007年營建股的漲勢相當驚人，2008年因整體股票市場景氣低迷，營建股亦持續下跌至2009年，並於2010年開始大幅上揚，2011年則延續此熱度，加權指數與營建類股皆呈現上漲的趨勢。

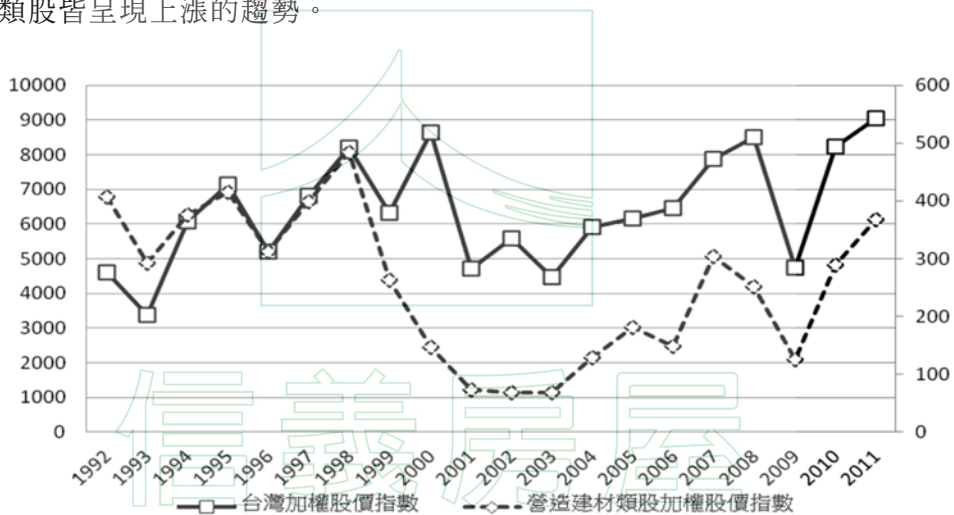


圖1-1-7 台灣歷年集中市場加權股價指數

(八)金融機構逾放比

房地產市場景氣與金融機構逾放比呈現反向關係，自1992年開始，金融機構(本國銀行)逾放比即一路上揚，但於2001年達到7.48%的歷史高峰後，隨著房地產市場的景氣復甦呈現明顯逐年減緩的趨勢。2009年的本國銀行的逾放比為1.15%，2010年為0.61%，而2011年相較前2年更為下降，1月至11月的平均本國銀行逾放比為0.51%，顯示國內金融機構體質有逐漸改善的趨勢，並無明顯的異狀。

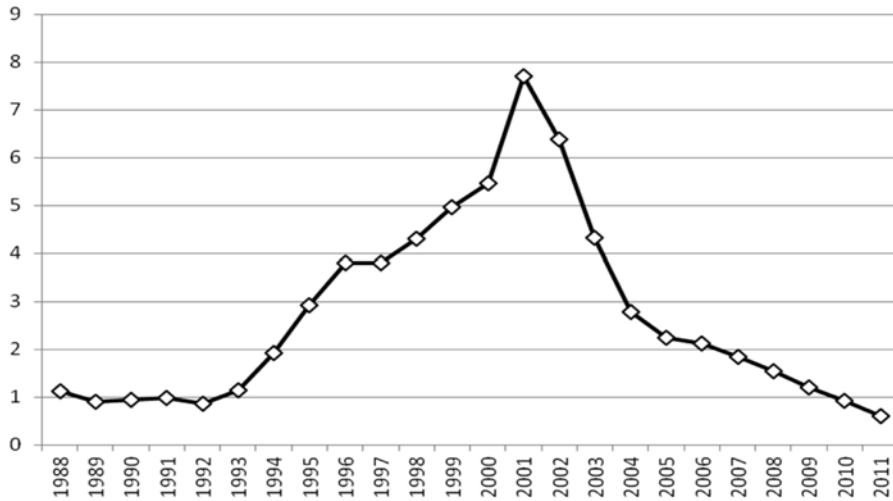


圖1-1-8 台灣歷年金融機構逾放比(%)

(九)購置住宅貸款餘額

購置住宅貸款餘額可視為判斷購屋需求多寡的重要指標。從1994年以來，購置住宅貸款餘額呈現長期增加的趨勢，但其年增率則有明顯的波動。自1994年(33%)開始購置住宅貸款餘額年增率一路大幅減少到2001年的-1.07%，與房地產景氣的趨勢非常類似。2001年之後，購置住宅貸款餘額年增率迅速增加，並在2004年達到近期高峰14.6%，但自2005年開始出現成長遞減，並在2008年之後出現回升，在2010年時購置住宅貸款餘額為5,109,256百萬元，而2011年貸款餘額呈現持續上升狀態為5,278,954百萬元，但年增率則下降至5%以下。

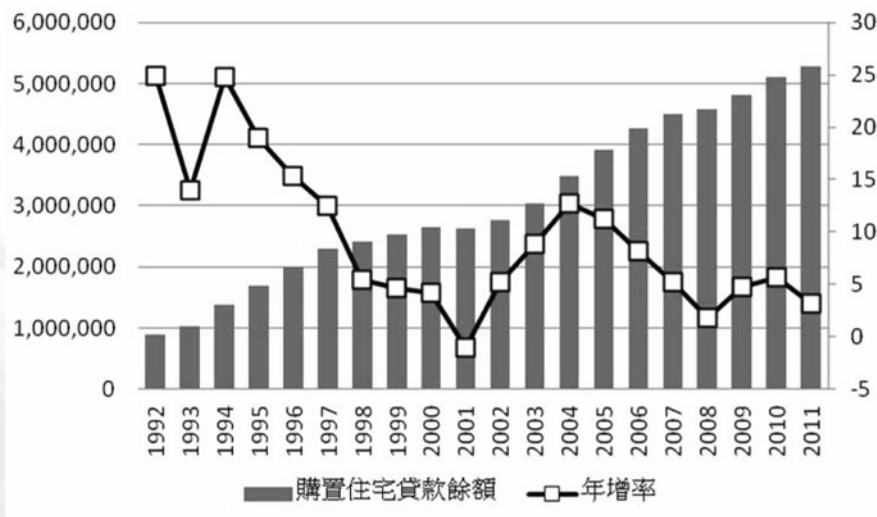


圖1-1-9 台灣歷年本國銀行購置住宅貸款餘額與年增率

(十) 建築貸款餘額

不同於購置住宅貸款餘額指標，建築貸款餘額可視為判斷房地產市場供給多寡的指標。建築貸款餘額在1994到2003年期間呈現遞減的趨勢，2004年到2007年期間則出現大幅增加，雖然在2008、2009呈現持平，2010年出現明顯增加，在2011年達到1,407,383百萬元的新高峰。就建築貸款餘額的年增率來看，其變動起伏相當劇烈，1995年到2003年期間年增率在10%~-20%間波動，除2008年時年增率僅有0.57%，2009年時更進一步下滑至-3.54%外，2004年到2010年期間年增率大多超過20%，而2011年則開始趨緩至9.50%。

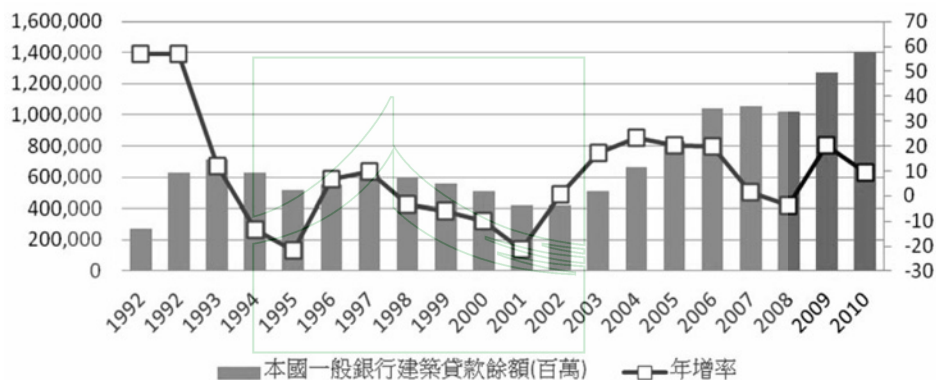


圖1-1-10 台灣歷年本國一般銀行建築貸款餘額與年增率

(十一) 銀行對營造業放款餘額

營造業主要資金大多來自向銀行融資，其放款數額多寡對不動產的供給影響甚大。從銀行對營造業放款數來看，在1998年到2003年之間呈現明顯的下降趨勢，放款餘額自5,809億元下跌至3,459億元，而在2003年以後則呈現波動的情況，2010年銀行對營造業放款餘額為2,921億元，而2011年更下降為2,677億元。在年增率部分，除在1997、1998、2004、2005、2008等年度外，其餘年度均為負值，其中2001、2007兩年的年增率高達-20%左右，2008年的年增率為4.25%，為近五年的唯一的正成長，2011年的年增率為-8.93%，相較2010年的-2.36%下降更多。

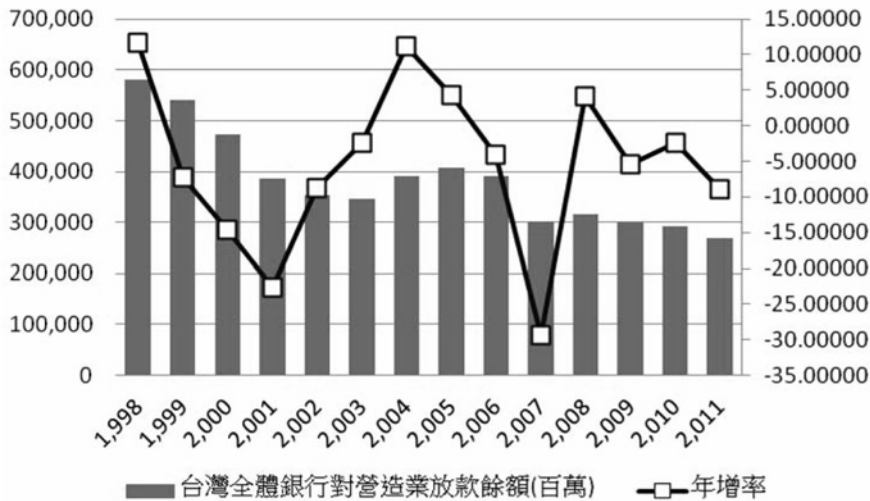


圖1-1-11 台灣歷年全體銀行對營造業放款餘額與年增率

整體而言，台灣經濟景氣2010年達到10.82%的經濟成長率，為1987年以來的新高點，但是受到全球景氣下滑影響，2011年的經濟成長率下降為4.03%。經濟景氣復甦的放緩亦反映在其他經濟相關指標上，雖然國內失業率下降至4.18%，本國銀行逾放比持續下降至0.61%，但加權股價指數與營建類股加權指數等指標則呈現下降，物價指數也呈現上升，購置住宅貸款餘額與建築貸款餘額雖持續上升，但是年增率卻呈現下滑，顯示央行的溫和升息與針對性審慎措施對房地產市場的中長期間有些許影響。

二、2012年預測

2011年上半年對外貿易穩健成長，增幅仍達二位數，下半年受歐債危機影響，全球經濟擴張速度明顯減緩，聯合國、OECD、GI等主要國際經濟機構多次下修全球經濟展望，並預估2012年景氣將較2011年更為走緩。在我國主要貿易夥伴需求減弱下，出口增幅呈現減緩，進口亦出現負成長，2011年11月起景氣對策信號連續兩個月呈藍燈，顯示台灣經濟成長動能確已減緩。

表1-1-4 2012年台灣經濟成長預測

單位：%

| | 預測機構 | 2011年 | 2012年 |
|------|--------------------------|------------|------------|
| 國內機構 | 主計處(2012.2.22) | 4.03[4.64] | 3.85[3.91] |
| | 台灣經濟研究院(2012.1.31) | 5.71[4.12] | 3.96[4.22] |
| | 中央研究院(2011.12.29) | 4.71 | 3.81 |
| | 寶華綜合經濟研究院(2011.12.21) | 4.62[4.53] | 3.93[4.51] |
| | 台灣綜合研究院(2011.12.15) | 4.24 | 4.02 |
| | 台大-國泰產學合作計畫團隊(2011.12.8) | 3.9 | 3.7 |
| | 中華經濟研究院(2011.12.6) | 4.55[4.59] | 4.07[4.15] |
| 國際機構 | 環球透視機構(2012.1.15) | 4.9[4.8] | 3.9[3.9] |
| | 經濟學人智庫EIU(2012.1.17) | 3.9[3.3] | 2.8[3.0] |
| | 亞洲開發銀行(2011.12.6) | 4.0[4.0] | 4.1[4.7] |
| | 世界銀行(2012.1.17) | 5.0 | 3.9[4.9] |
| 外資券商 | 花旗銀行(2012.1.19) | 4.5[4.3] | 3.7[4.0] |
| | 高盛證券(2012.1.9) | 4.7[4.7] | 3.0[3.2] |

註：[]為前次預測值

資料來源：2011年當前經濟情勢，行政院經濟建設委員會

在國內外相關機構對台灣2012年經濟成長預測部分，由整體預測數值可看出台灣在2012年的經濟成長相較於2011年有明顯的下降預測，國內機構與外資券商對台灣2011年的經濟成長率預測值集中於3.7%~4.07%左右，其中以中華經濟研究院的預測值4.07%為最高，而高盛證券的預測值3.9%為最低，行政院主計處的預測值為3.85%，較2011年11月預測值3.91%略下降。在國際機構的預測值方面，分佈在2.8%到4.1%的區間範圍，其中以經濟學人智庫EIU的經濟預測數值2.8%最低，而以亞洲開發銀行的預測值4.1%為最高。綜合國內外相關機構的經濟成長預測值，可以預測台灣在2012年的經濟成長值可能與主計處的預估值相當。

第三節 總體經濟與房地產市場關聯

台灣房地產市場發展迄今，經歷四次主要大景氣循環。1970年代為台灣工業快速發展的初期，經濟成長使家庭財富逐漸累積，由於當時的國際情勢緊張，石油危機引發物價與建材價格大幅上漲，在投資保值需求下民眾紛紛搶購不動產，帶動國內第一、二波房地產市場成長，屬於成本推動型的房地



產景氣復甦。

1980年代，台灣工業逐步朝產業升級與科技導向轉型，1981至1989年平均經濟成長率高達8.5%，對外貿易快速成長，所得水準大幅擴增，平均每人GDP幅達2.8倍，從2,743美元增至7,634美元，台幣對美元匯率亦持續升值，從1983年1美元兌換40.22台幣，升值至1989年兌換26.16台幣。在國民所得大幅增加、外匯存底快速累積、台幣升值，以及外資大舉流入等因素帶動下，國內股市突破萬點，房地產市場價格出現飆漲現象，帶動國內第三波房地產市場成長，屬於需求推動型的房地產景氣復甦。1989年時，政府為抑制房地產過度飆漲，央行以提高存款準備率，發行定期存單，並且針對房地產業採行選擇性信用管制等緊縮貨幣政策，於是房地產過度投機現象明顯降溫，房地產景氣亦逐漸下滑。

1990年代初期，在政府宣告即將全面容積率管制下，促使建商大量搶建。同時，新銀行陸續成立，並積極推動建築融資等相關業務，使房地產市場供給量大幅增加，此對於剛由高峰向下修正的房地產市場而言，更是雪上加霜，房價出現明顯下修。此外，1997年受亞洲金融風暴衝擊，導致經濟成長衰退、失業率大幅攀升、股市大幅下挫、及民眾財富嚴重縮水，多家建商紛紛傳出財務危機，緊接著921震災、桃芝及納莉颱風造成淹水與土石流等重大事故，更使房地產市場陷入長期低迷困境，2003年的SARS則使整體房地產市場達到最低點。

2003以後，由於市場資金充沛、利率持續走低，加以政府積極透過土增稅減半徵收與低利優惠房貸措施刺激下，房地產市場轉趨活絡，景氣大幅回升，房價也開始出現飆漲，尤其是2008年政黨輪替後，因兩岸政治關係和緩，經貿往來逐漸頻繁，政府陸續開放兩岸直航、放寬大陸人民來台觀光，2009年時開放陸資來台投資、擴大兩岸金融往來及加強監理合作，並調降遺產與贈與稅率，更吸引大量資金回流，使得國內房地產市場即使面對美國次級房貸風暴所引發的金融海嘯衝擊，造成經濟成長率在2009年時大幅下滑，但房價的調整幅度卻相當有限。在2010年時推動海峽兩岸經濟合作架構協議(ECFA)，大幅提升台灣國際經濟競爭力，使得國內房價持續呈現飆漲，目前雖因奢侈稅效應使得房市交易量大幅萎縮，但因市場資金仍充沛且利率低，房價仍未有明顯的下修。

從房地產景氣綜合指標來看，國內生產毛額、貨幣供給額、營造建材類加權股價指數、建築貸款額變動量、消費者物價指數等五項指標屬於房地產

景氣領先指標，基準放款利率、新承作購屋貸款金額屬於同時指標。此外，經濟成長率、平均每人所得、失業率、全體上市加權股價指數、金融機構逾放比、對營造業放款餘額等變數對於房地產市場亦有相當程度的影響。

由表1-1-5可發現，2010年經濟成長率10.82%，明顯較2009年的經濟負成長為佳，而2011年的經濟成長為4.03%，明顯出現成長趨緩的現象，主計處對於2012年的預估亦表現出經濟成長將持續下滑至4%以下，故對房地產需求並沒有明顯的加溫效果。2011年M1B與M2年增率分別為7.16%、5.79%，全年M1B的平均年增率仍高於M2，但從2011年9月起M1B年增率已連續4個月低於M2年增率，顯示2012年的資金量能有成長趨緩現象。

2011年的台灣加權股價指數平均為8,156點，而營造建材類指數亦上升至302.5點，預計2012年在總體經濟成長趨緩與房地產市場價格下修壓力下，加權股價指數與營造建材類指數的表現可能與2011年相當或小幅下修，並進一步影響房地產市場的量能。購置住宅貸款餘額在2010年成長率為5.35%，至2011年時則僅為3.21%，同時建築貸款餘額年增率在2010年達到23.20%的水準，而在2011年僅增加9.50%，兩者均呈現成長趨緩的趨勢，預計2012年房地產市場降溫下，兩者可能出現持平或小幅減少狀況。

近年平均每人國民所得呈現成長趨緩，2010年在經濟景氣逐漸復甦之下，平均每人所得成長率達到了10.15%的水準，明顯較2009年平均每人所得成長率-5.42%為佳，但是受到2011年全球經濟下滑影響，平均每人所得成長率下滑至8%的水準，預計2012年平均每人國民所得的成長率將持續減緩。2011年因為國際危機事件使得農產品、資源能源等大宗商品價格不斷走高，消費者物價指數達到1.42%，預計2012年消費者物價指數年增率將持續溫和上漲約為1.29%，預期對房地產市場影響不大。

五大銀行新承做購屋貸款利率在2009年(1.806%)、2010年(1.69%)其平均利率水準均低於2%，但在2010年6月底央行開始升息，並在之後每季理監事會議以半碼速度升息，直到2011年9月底，央行考量全球經濟存在諸多不確定性，不利國內經濟成長，宣布維持目前利率水準。2011年五大銀行新承做購屋貸款利率平均為1.836%，預計2012年將繼續維持此水準，不會有太大的變化。此外，近年金融機構逾放持續下降，代表國內金融機構體質的改善，2010年金融機構逾放比為0.61%，2011年11月時更下降至0.45%，但隨著經濟成長趨緩與房市價格的下修，預期2012年金融機構逾放比將會小幅上升。



表1-1-5 1980~2012年總體經濟與金融指標變化

| 指標 | 1980-2007 | 2003-2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012(f) |
|---------------|-----------|-----------|---------|--------|--------|--------|---------|
| 經濟成長率 | 6.41% | 4.88% | 0.12% | -1.87% | 10.82% | 4.03% | 3.85% ↓ |
| 平均每人所得成長率 | 7.77% | 4.85% | 1.01% | -5.42% | 10.15% | 8% | ↓ |
| 消費者物價指數年增率 | 2.94% | 1.21% | 3.53% | -0.87% | 0.96% | 1.42% | 1.29% ↓ |
| 失業率 | 2.68% | 4.28% | 4.14% | 5.85% | 5.21% | 4.39% | ---、↑ |
| M1B年增率 | 12.78% | 8.61% | -0.81% | 28.92% | 8.99% | 7.16% | ↓ |
| M2年增率 | 13.63% | 5.18% | 7% | 5.74% | 5.34% | 5.79% | ↓ |
| 五大銀行新承做購屋貸款利率 | 5.82% | 2.49% | 2.754% | 1.795% | 1.690% | 1.836% | --- |
| 集中市場加權股價指數 | - | 6172 | 8491.57 | 6,460 | 7,950 | 8,156 | ---, ↓ |
| 營造建材類指數 | - | 166.078 | 251.86 | 125.55 | 289.51 | 302.5 | ---, ↓ |
| 金融機構逾放比(本國銀行) | 2.98% | 2.66% | 1.54% | 1.15% | 0.61% | 0.45% | ↑ |
| 購置住宅貸款餘額年增率 | 13.9% | 10.87% | 1.73% | 4.27% | 5.35% | 3.21% | ↓ |
| 建築貸款餘額年增率 | 22.43% | 19.95% | 0.57% | -3.54% | 23.20% | 9.50% | ↓ |

附註: ↑表示預期該項指標在2012年時較2011年上升(增加), ↓則下降(減少), ---為持平。

第四節 結論與建議

2011年受到歐債危機、中東與北非局勢動蕩、日本311大地震、泰國水災、國際能源價格上漲壓力等諸多因素的共同影響下，全球經濟成長率明顯較2010年為低，其中債務沉重、金融體系脆弱、高失業率、以及財政緊縮導致需求疲弱，可說是先進國家所面臨的共同問題，各國在面對債務危機時缺乏有效的協調與處理機制，則是危機遲遲無法解決的根本原因，進而波及全球經濟的發展。

針對2012年的經濟情勢，本文認為歐美國家高失業率問題仍相當嚴重，短期不易明顯改善，全球經濟成長將較2011年更為趨緩，其中GI的預測值為2.7%，較2011年的3.0%為低，此對於以出口為主的東亞國家影響甚鉅。若進一步比較美、歐、日三大經濟體的景氣展望，主要預測機構多認為2012年美國經濟表現仍將相對優於歐、日兩大經濟體。其中，雖然歐元區2011年優於日本，但2012年在災後重建的提振之下，多數國際機構則認為日本經濟成長表現將優於整體歐元區，因為歐元區受到部分會員國主權債信風險的影

響，市場上仍不認為其經濟成長是樂觀的。反之，受3月地震重創的日本經濟，雖於在2011年受到嚴重衝擊，但預計2012年卻將受惠於災後重建的相關需求而有所回升。此外，在全球經濟成長趨緩下，物價漲勢亦將趨緩，GI的對於2012年全球消費者物價指數的預測值為2.9%，較2011年的4.1%為低，但國際油價與商品價格可能仍呈現明顯波動趨勢。

國內經濟景氣在2010年時經濟成長率達10.82%，為1987年以來的新高點，卻也因為受到國際債信危機與美國量化寬鬆政策導致台幣升值壓力，使得2011年經濟成長率僅為4.03%，預期2012年經濟成長率將進一步降至3.85%左右，部分金融面指標預期也會較2011年略差，例如貨幣供給的成長趨緩、利率的緩步上升、以及購置住宅貸款餘額與建築貸款餘額的下降，故無法帶給房地產市場繼續的量能。預計2012年國內整體房地產市場有下列幾點趨勢：

一、兩岸題材效應將逐漸降溫

在馬英九總統2012年連任下，預期兩岸和緩的政治關係將繼續維持，兩岸經貿往來也將持續平和發展，但兩岸經貿往來在歷經破冰式的快速發展階段後，將需要一段時間的適應與評估，預期短期不易再出現重大的突破，在落實居住正義逐漸成為國人的共識下，政府也不會輕易開放陸資來台炒房，故國內房市將逐漸回歸基本面。

二、房市投資(機)客比例持續降低

2011年6月開始實施的特種貨物與勞務稅條例(一般稱奢侈稅)，提高房市短期投機客的投資成本，導致投機客比例大幅減少，房市交易量明顯萎縮，影響資金流動性，因奢侈稅條例並未訂定落日條款，其效力將持續影響2012年房地產市場的需求動能。

三、購屋行為將更趨理性

國內在總統大選前通過(一)不動產經紀業管理條例、(二)平均地權條例、(三)地政士條例、(四)土地徵收條例等四項法規部分條例修正草案，以及(五)



住宅法，俗稱之為「居住正義五法」，奠定「不動產實價登錄制度」的基礎，未來可使不動產市場交易資訊更透明化，避免在房價交易資訊不對稱下產生非理性追價行為，保障消費者權益。

四、不動產交易按實價課稅短期無法實施

在不動產實價課稅的相關配套措施不完整，加以各界意見協調困難下，政府短期應不易實施，但在財政部積極追查預售屋交易的財產交易所得稅與奢侈稅下，對於房市投資客仍有一定程度的警惕作用。

五、房價將小幅調整，但泡沫化現象仍將持續

國內房地產市場在歷經2003年第2季起至今的長期景氣復甦後，各地房價已有相當程度的漲幅，雖然奢侈稅的實施抑制房價的持續飆漲，造成房地產市場出現量能不足、價格無力上漲的狀況，但在短期市場資金充沛與利率偏低下，房價泡沫並無立即泡沫化的危機。不過，因為國內住宅市場仍有高達150萬戶以上的空屋，空屋率達到19.3%，加以各地建商積極推案，在交易量持續萎縮，且總體經濟成長與金融環境將較2011年趨緩下，市場的議價空間正在擴大，預期2012年房價將呈現下修趨勢，可能較2011年下降一至二成。

表1-1-6 重要國內經濟與社會指標

| 經濟指標 | 2012年 | 2011年 | 2010年 | 2009年 | |
|--------|--------------|-------------|---------|----------|----------|
| 經濟 | 1.經濟成長率 (%) | 3.85 (預測) | 4.04 | 10.72 | -1.81 |
| | | | Q1 6.62 | Q1 12.90 | Q1 -8.12 |
| | | | Q2 4.52 | Q2 12.96 | Q2 -6.58 |
| | | | Q3 3.45 | Q3 11.24 | Q3 -1.41 |
| | | | Q4 1.89 | Q4 6.50 | Q4 8.82 |
| | 2.GNP(億美元) | 4,975(預測) | 4,802 | 4,437 | 3,901 |
| | (新臺幣億元) | 147,350(預測) | 141,492 | 140,439 | 128,951 |
| | 3.每人GNP (美元) | 21,397(預測) | 20,713 | 19,175 | 16,901 |
| (新臺幣元) | 633,746(預測) | 610,281 | 606,885 | 558,751 | |

| | | | | | |
|-------------------|---------------------------|-------------|---------|---------|---------|
| 經濟 | 4.GDP(億美元) | 4,832(預測) | 4,669 | 4,301 | 3,775 |
| | (新臺幣億元) | 143,115(預測) | 137,570 | 136,142 | 124,811 |
| | 5.每人GDP (美元) | 20,782(預測) | 20,139 | 18,588 | 16,359 |
| | (美元,按PPP計算,IMF估算) | 38,891(預測) | 37,932 | 35,604 | 31,803 |
| | (新臺幣元) | 615,531(預測) | 593,365 | 588,317 | 540,813 |
| 物價 | 1.消費者物價年增率 (%) | 2.37(1月) | 1.42 | 0.96 | -0.87 |
| | 2.躉售物價年增率 (%) | 4.28(1月) | 4.32 | 5.45 | -8.74 |
| | 3.進口物價年增率(按新臺幣計價) (%) | 7.60(1月) | 7.64 | 7.02 | -9.61 |
| | 4.出口物價年增率(按新臺幣計價) (%) | 4.35(1月) | 0.09 | 2.02 | -6.60 |
| 生產 | 1.工業生產年增率 (%) | | 4.6 | 26.9 | -8.1 |
| | 2.製造業生產年增率 (%) | | 4.7 | 28.6 | -8.0 |
| | 3.核發建照面積年增率 (%) | | 9.5 | 56.5 | -23.9 |
| | 4.核發使用執照面積年增率 (%) | | 7.8 | -9.5 | -18.9 |
| 消費 | 1.民間消費成長率 (%) | 2.7(預測) | 3.0 | 3.7 | 0.8 |
| | 2.集中市場加權股價指數：(平均) | 7,177(1月) | 8,156 | 7,950 | 6,460 |
| | (期底) | 8,005(2/15) | 7,072 | 8,973 | 8,188 |
| | 3.上市(櫃)公司股票交易：日平均值(億元) | 1,017(1月) | 1222 | 1,349 | 1,391 |
| | 總成交值增加率 (%) | -49.6(1月) | -10.8 | -3.1 | 18.8 |
| 投資 | 1.固定投資成長率 (%) | -2.5 (預測) | -3.8 | 24.0 | -11.3 |
| | 民間固定投資成長率 (%) | -1.2 | -2.4 | 33.8 | -18.2 |
| | 2.核准僑外投資年增率 (%) | -31.5(1月) | 30.0 | -20.6 | -41.8 |
| | 3.資本設備進口增加率(按美元計價) (%) | -29.1(1月) | -2.5 | 62.4 | -21.3 |
| | 4.國內投資率(固定投資及存貨變動占GNP)(%) | 19.9(預測) | 20.7 | 22.1 | 17.1 |
| 5.外資投資股市匯入淨額(億美元) | 30(1月) | -98 | 144 | 266 | |



| | | | | | |
|------------|----------------------------|---------------|------------------|------------------|------------------|
| 貿易 | 1.海關進口總值 (億美元) | 206.6(1月) | 2816.1 | 2,514.0 | 1,743.7 |
| | 年增率 (%) | -11.9(1月) | 12.1 | 44.2 | -27.5 |
| | 2.海關出口總值 (億美元) | 210.8(1月) | 3083.0 | 2,746.4 | 2,036.7 |
| | 年增率 (%) | -16.8(1月) | 12.3 | 34.8 | -20.3 |
| | 3.出(入)超 (億美元) | 4.2(1月) | 266.9 | 232.5 | 290.4 |
| 財政 (年度) | 4.外銷訂單年增率 (按美元計價) (%) | | 7.2 | 26.1 | -8.3 |
| | 5.國內接單海外生產比率 (%) | | 50.5 | 50.4 | 47.9 |
| | 1.中央政府歲出(總預算及特別預算)總額 (億元) | 19,606(預算數) | 19,917(預算數) | 19,091 | 19,934 |
| | 2.中央政府歲出總額占GDP (%) | 13.7(預算數) | 14.5(預算數) | 14.0 | 16.0 |
| | 3.中央政府赤字總額占GDP (%) | 1.6(預算數) | 2.5(預算數) | 3.2 | 3.5 |
| | 4.中央政府1年以上債務未償餘額年增率 (%) | 5.9(5.14兆元) | 6.9(4.85兆元) | 10.0(4.54兆元) | 9.2 (4.13兆元) |
| | 5.中央政府1年以上債務未償餘額占GDP (%) | 35.9(預算數) | 35.3 | 33.4 | 33.1 |
| | 6.全國賦稅收入年增率 (%) | -18.9(1月) | -8.8 | 6.0 | -13.1 |
| 金融 | 7.賦稅收入占GDP (%) | | | 11.9 | 12.3 |
| | 8.中央政府總預算歲出執行率 (%) | | | 96.5 | 94.8 |
| | 1.匯率 (美元兌台幣) (期底) | 29.582 (2/24) | 30.290 | 30.368 | 32.030 |
| | 2.外匯存底 (億美元) (期底) | 3,903(1月) | 3,855(12月) | 3,820 | 3,482 |
| 勞動 | 3.本國銀行逾放比率 (%) (期底)② | 0.43(12月) | 0.45(11月) | 0.61 | 1.15 |
| | 4.貨幣總計數M2年增率 (%) | | 5.79 | 4.6 | 7.2 |
| | 1.勞參率 (%) | 58.27(1月) | 58.17 | 58.07 | 57.90 |
| | | | (男66.67, 女49.97) | (男66.51, 女49.89) | (男66.40, 女49.62) |
| | 2.就業人數 (萬人) | 1080.8(1月) | 1,070.9 | 1,049.3 | 1,027.9 |
| | 3.失業人數 (萬人) | 47.2(1月) | 49.1 | 57.7 | 63.9 |
| 勞動 | 4.失業率 (%) | 4.18%(1月) | 4.39 | 5.21 | 5.85 |
| | 5.製造業勞動生產力年增率 (%) | | 4.04 | 17.24 | 0.57 |
| | 6.工業及服務業受雇員工每人每月平均薪資年增率(%) | | 2.72 | 5.34 | -4.31 |

資料來源：行政院主計處，重要經社指標速報，2012年2月24日