

第一章 2012年建築產業發展概況

林秋瑾¹ 王承恩²

壹、國際經濟情勢

一、歐債危機

2009年因希臘財政及債務違約問題爆發的歐債危機，經國際貨幣基金、歐盟、歐洲央行多方協商，並推出救市措施包括希臘債務減記、各國財政協定及成立常設性歐洲穩定機制(ESM)等，同時2011年第4季及2012年第1季歐洲央行推出兩輪長期再融資操作(LTRO)，注入銀行業流動性，歐債危機看似緩和。2012年5、6月間，希臘大選及西班牙請求紓困事件，讓市場又陷入歐債恐慌，嗣歐盟高峰會宣布，各國簽訂就業與成長協定、放寬ESM及

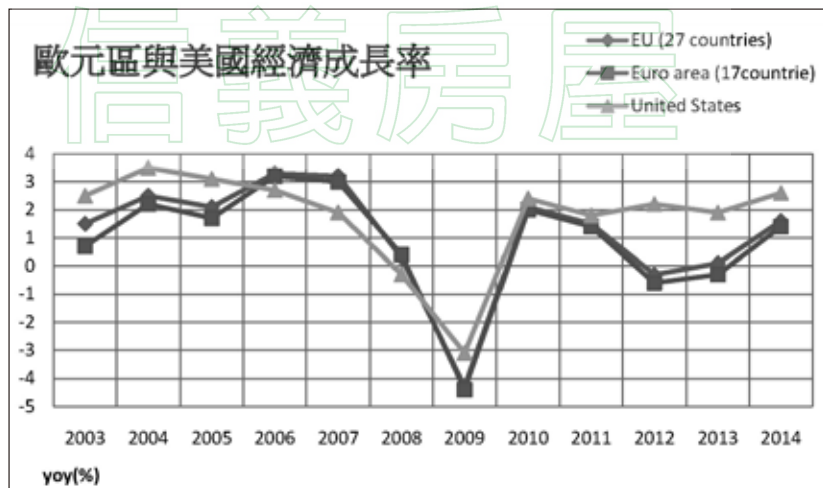


圖3-1-1 歐元區與美國經濟成長率

資料來源: Eurostat

¹ 國立政治大學地政學系 教授。
² 國立政治大學地政學系 碩士在職專班。



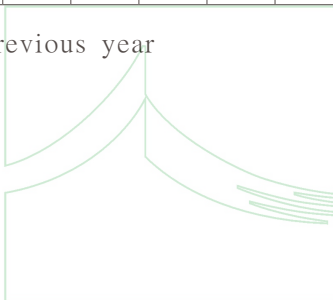
EFSF可直接挹注銀行後，市場終恢復信心，危機暫告段落。歐洲央行又於9月宣布直接貨幣交易計畫無限額購債，但2012年因歐債危機持續籠罩，歐洲經濟成長持續衰退。

表3-1-1 歐元區與美國經濟成長率

Real GDP growth rate												
geo/time	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
EU (27 countries)	1.5	2.5	2.1	3.3	3.2	0.3	-4.3	2.1	1.5	-0.3	0.1(f)	1.6(f)
Euro area (17countries)	0.7	2.2	1.7	3.2	3	0.4	-4.4	2	1.4	-0.6	-0.3(f)	1.4(f)
United States	2.5	3.5	3.1	2.7	1.9	-0.3	-3.1	2.4	1.8	2.2	1.9(f)	2.6(f)

註:1.Percentage change on previous year
2.f=forecast

資料來源:Eurostat



二、美國量化寬鬆

美國房價自2006年達到高峰後，泡沫於2007年破滅引發金融海嘯，全球經濟退，金融市場面臨流動性危機，美國聯準會自2008年推出量化寬鬆政策(QE)，向全球注入資金，其後因美國經濟持續疲弱且失業率維持高檔，至2012年底先後實施4次QE，且維持聯邦基金利率為0~0.25%區間，期間並實施扭轉操作(OT)，企圖降低長期利率水準。

表3-1-2 Fed歷次非傳統貨幣政策

歷次非傳統貨幣政策	時間	挹注資金規模(單位:美元)
QE1	2008.11~2010.3	不動產抵押債權擔保證券1.25兆、機構債2,000億、美國公債3,000億，計約1.75兆。
QE2	2010.11~2011.6	每月購買750億公債，計6000億。
OT1	2011.9~2012.6	每月購買長債賣出短債400億。
QE3	2012.9~	無限期每月購買不動產抵押債權擔保證券400億。
OT2	2012.7~2012.12	增加2760億額度。
QE4	2012.12~	每月購買450億長期公債及延續QE3規模。

資料來源:中央銀行、聯準會(Fed)

美國實施QE1及QE2期間，資金流入全球商品市場，原物料及貴金屬價格大漲，同時新興市場因熱錢流入貨幣升值，加以各國央行自金融海嘯以來維持利率於低檔，資產價格不斷攀升，產生資產泡沫的危機。反觀美國房價直至2012年年初隨美國經濟緩慢復甦從谷底開始反彈。

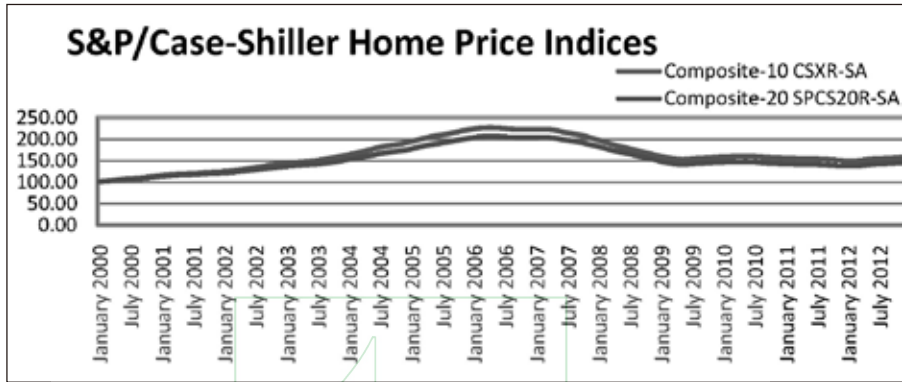


圖3-1-2 美國房價指數

註：Composite-10 CSXR-SA、Composite-20 CSXR-SA:10個及20個主要城市房價經季節調整

資料來源: Standard & Poor's

美國實施QE1及QE2期間，台灣地區房價不斷上升，依信義房價指數，2008年第4季金融海嘯房價短暫回檔後，2009年QE1期間重啟漲勢，2010年



圖3-1-3 台灣信義房價指數與美國實施QE期間走勢

註：紅色方框內為3次QE實施期間。

資料來源: 信義房屋



QE2期間亦持續上漲，但寬鬆的貨幣政策造成的資產升值刺激效用遞減，在2012年美國實施QE3及QE4後，台灣地區房價的漲幅已較前幾年趨緩。

貳、國內經濟情勢

一、經濟成長率

2012年在中國經濟成長放緩、歐元區經濟疲弱，美國經濟恢復緩慢等國際因素下，台灣以外銷出口為主的經濟型態深受影響，從海關進出口值顯示，2012年為近3年來首度出現出口總值年增率負成長。各季經濟成長率

表3-1-3 輸出與輸入

單位:百萬美元:%

年(季)別	出口總值(FOB)		進口總值(CIF)		出超或 入超
	金額	年增率	金額	年增率	
98年	203,675	-20.32	174,371	-27.48	29,304
99年	274,601	34.82	251,236	44.08	23,364
第1季	61,782	52.48	56,858	78.25	4,924
第2季	70,101	46.17	62,863	53.73	7,238
第3季	70,343	27.15	64,130	31.48	6,214
第4季	72,374	20.88	67,386	27.61	4,988
100年	308,257	12.26	281,438	12.02	26,820
第1季	73,777	19.41	69,224	21.75	4,553
第2季	80,321	14.58	74,763	18.93	5,558
第3季	78,514	11.61	70,675	10.21	7,839
第4季	75,646	4.52	66,775	-0.91	8,870
101年(p)	301,111	-2.32	270,727	-3.81	30,384
第1季	70,824	-4.00	65,165	-5.86	5,658
第2季	75,971	-5.42	70,419	-5.81	5,552
第3季(r)	76,805	-2.18	68,413	-3.20	8,392
第4季(p)	77,511	2.47	66,730	-0.07	10,781
102年(f)	319,872	6.23	290,010	7.12	29,862
第1季(f)	74,163	4.71	67,343	3.34	6,820
第2季(f)	80,484	5.94	74,544	5.86	5,940
第3季(f)	82,181	7.00	74,591	9.03	7,590
第4季(f)	83,044	7.14	73,532	10.19	9,512

資料來源:主計處

(yoy)為0.59%、-0.12%、0.73%及3.72%，直到第4季才因歐美貨幣政策持續寬鬆下而有較大漲幅。2012年全年經濟成長率僅1.26%，相較2011年4.07%減緩。

表3-1-4 經濟成長率

年(季)別	實質GDP金額(按95年價格)	經濟成長率(%)	
	未經季節調整 (新台幣百萬元)	對上年同期 (yoy)	對上季 (saqr)
2010第1季	3,312,610	13.11	1.94
第2季	3,486,318	12.89	2.68
第3季	3,657,592	11.57	0.82
第4季	3,758,549	6.21	0.81
2011第1季	3,556,821	7.37	2.49
第2季	3,645,265	4.56	0.30
第3季	3,786,634	3.53	-0.13
第4季	3,804,208	1.21	-1.17
2012第1季	3,577,875	0.59	1.22
第2季	3,641,024	-0.12	-0.02
第3季(r)	3,814,411	0.73	0.97
第4季(p)	3,945,630	3.72	1.78
2013第1季(f)	3,694,502	3.26	0.45
第2季(f)	3,783,820	3.92	0.74
第3季(f)	3,960,288	3.82	0.82
第4季(f)	4,077,417	3.34	1.28

資料來源:主計處

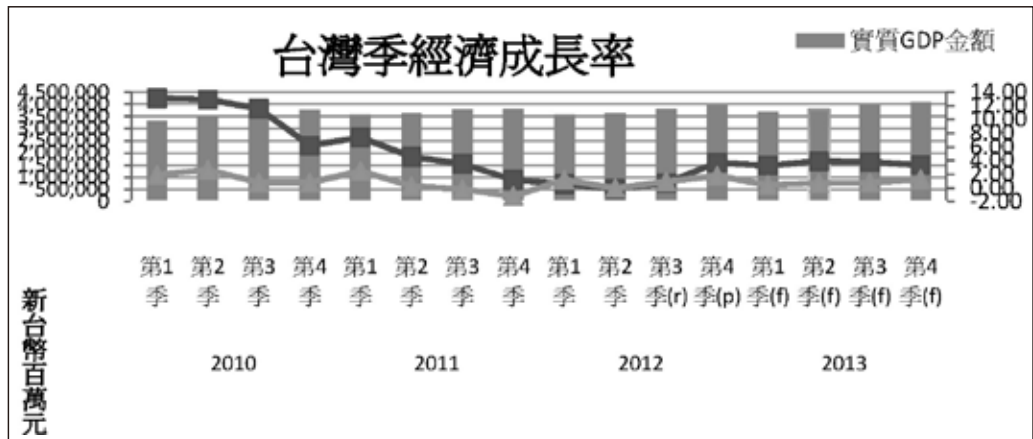


圖3-1-4 經濟成長率

資料來源:主計處



二、物價及消費者信心

2012年第1季到第3季，台灣受到油電雙漲預期心理、颱風侵襲影響農產品價格等效應下，消費者物價指數呈現持續上漲，直到第4季才趨緩。相較於亞洲各國台灣消費者物價指數2012年雖有攀升的趨勢，但全年1.93%仍低於其他國家超過2%的水準。另2012年台灣消費者信心亦受國內外經濟環境不佳、物價上漲、課徵證所稅股市低迷下，創下新低。

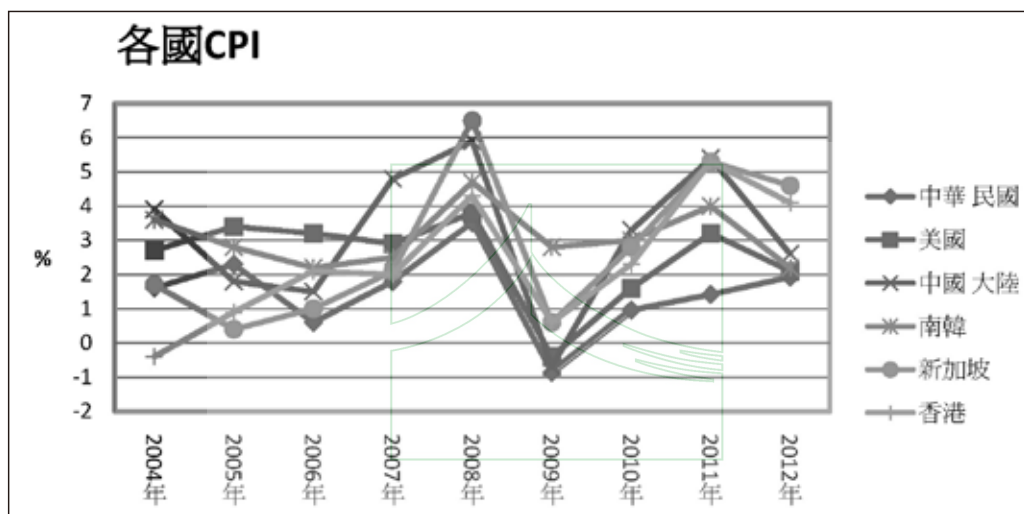


圖3-1-5 各國消費者物價指數

資料來源:主計處

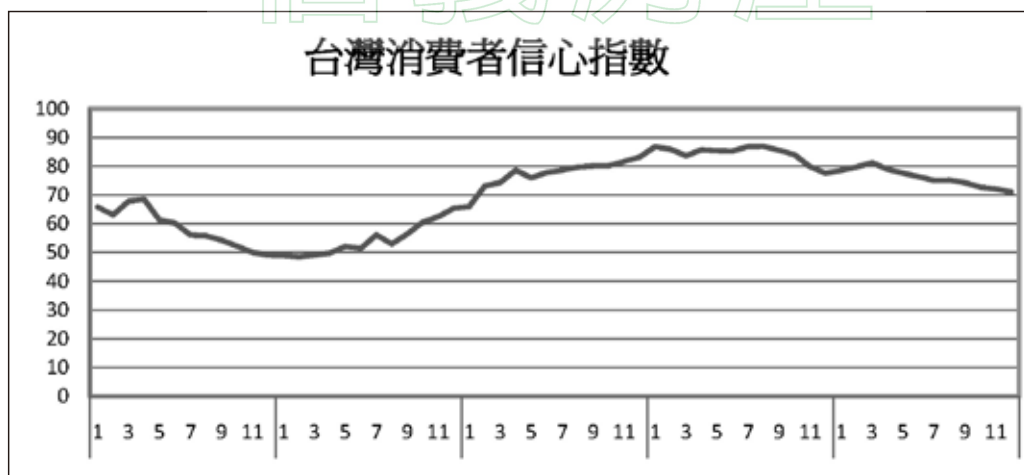


圖3-1-6 消費者信心指數

資料來源:台灣經濟新報

三、利率、匯率

中央銀行自2011年7月暫緩調升利率後，2012年全年重貼現率皆維持在1.875%，市場利率維持寬鬆。新台幣2012年4月底前受歐債危機緩和美元下跌的影響一路攀升，到5,6月間復因歐債問題美元走強，新台幣走弱，但自9月起因歐美量化寬鬆再起，資金流入新興市場，新台幣返回上升趨勢，2012年底新台幣兌美元匯率為29.136元，較2011年底匯率30.29元升值約4%。

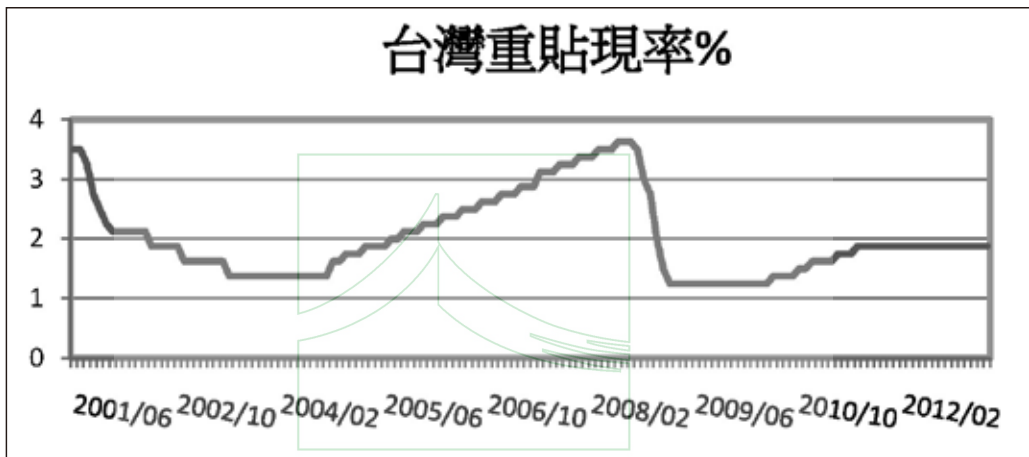


圖 3-1-7 中央銀行重貼現率

資料來源:台灣經濟新報



圖3-1-8 新台幣兌美元走勢

資料來源:中央銀行



四、貨幣供給與外資法人投資

2012年央行M2貨幣成長目標區介於2.5%~6.5%間，但因經濟趨緩，銀行放款及投資需求下降，M2年增率走低。

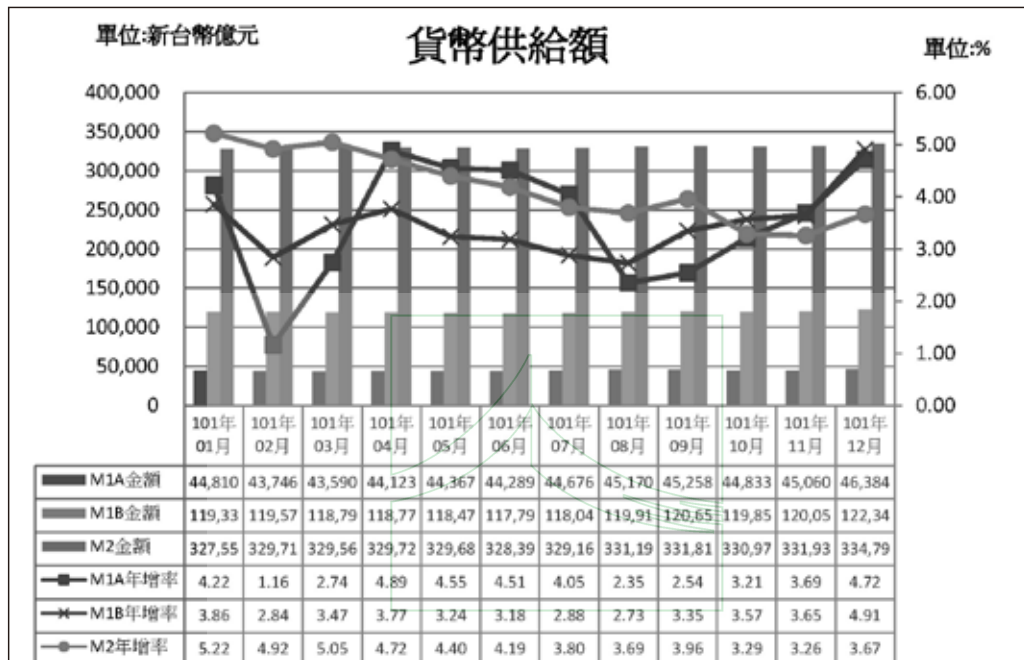


圖3-1-9 貨幣供給額

資料來源:中央銀行

因政府對外資的放寬措施，自2002起外資亦大量匯入資金至股市，外資持股市值比率從2002年大增至2005年始趨緩，並在金融海嘯期間降低，但隨後持續增加，至2012年9月底比重約32.11%。

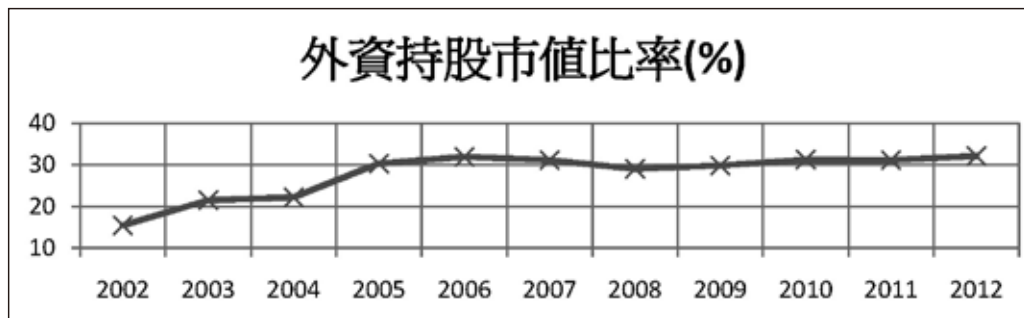


圖3-1-10 外資持股比率

資料來源:金管會證期局

表3-1-5外資投入我國股市概況

外資投入我國股市概況表(金額單位：億美元)				
	境外外國機構 投資人FINI	境外華僑及外 國自然人FIDI	合計數Total	外資持股市值 比率(%)
年 Year	累積匯入淨額 Accumulated NetInward Remittance	累積匯入淨額 Accumulated NetInward Remittance	總累積匯入淨額 TotalAccumulated NetInward Remittance	持有股票市值占總市值比例 PercentageofMarketValue HeldbyForeignInvestors
2002	429.94	0.19	430.13	15.4
2003	663.2	0.2	663.4	21.46
2004	800.65	0.25	800.9	22.18
2005	1089.21	0.33	1089.54	30.25
2006	1305.81	0.31	1306.12	31.9
2007	1375.32	0.7	1376.02	31.1
2008	1246.89	0.76	1247.65	28.98
2009	1512.5	0.93	1513.43	29.8
2010	1656.49	1.09	1657.58	31.19
2011	1556.44	3.21	1559.65	31.1
2012	1574.8	5.04	1583.62	32.11

資料來源:金管會證期局

另從成交比重分析，台股本國自然人比重已從早期八成降至今六至七成，本國法人及僑外法人則逐漸增加，且外資於2005年超越本國法人比重，至今已達21.78%。

表3-1-6 投資人類別成交值比重統計表

日期	本國自然人	本國法人	僑外自然人	僑外法人
91年(2002)	82.30	10.05	0.97	6.68
92年(2003)	77.84	11.51	1.24	9.41
93年(2004)	75.94	11.56	1.63	10.87
94年(2005)	68.84	13.29	2.41	15.46
95年(2006)	70.56	11.04	2.25	16.15
96年(2007)	67.26	13.01	2.11	17.62
97年(2008)	61.66	13.97	2.26	22.12
98年(2009)	72.05	11.59	0.04	16.32
99年(2010)	67.95	13.58	0.04	18.43
100年(2011)	62.74	15.45	0.04	21.78

資料來源:台灣證券交易所

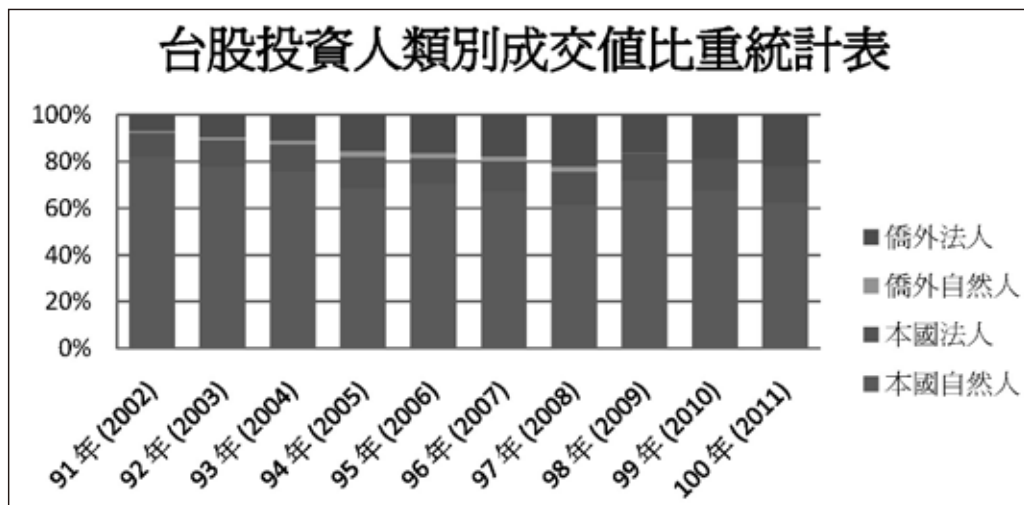


圖3-1-11 投資人類別成交值比重統計圖

資料來源:台灣證券交易所、本研究整理。

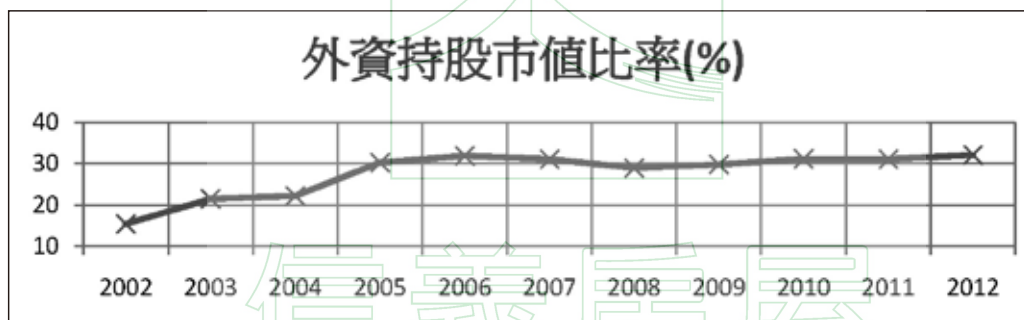


圖3-1-12 外資持股比率

資料來源:金管會證期局

而同時台灣房市自2002經歷SARS、2008年渡過金融風暴及2009年後貨幣市場量化寬鬆效應，房價一路上漲，就台股營建類股分析，三大法人持股比重至2011年底合計約13.64%，其中外資持股從2000年的2.98%增至12.87%。

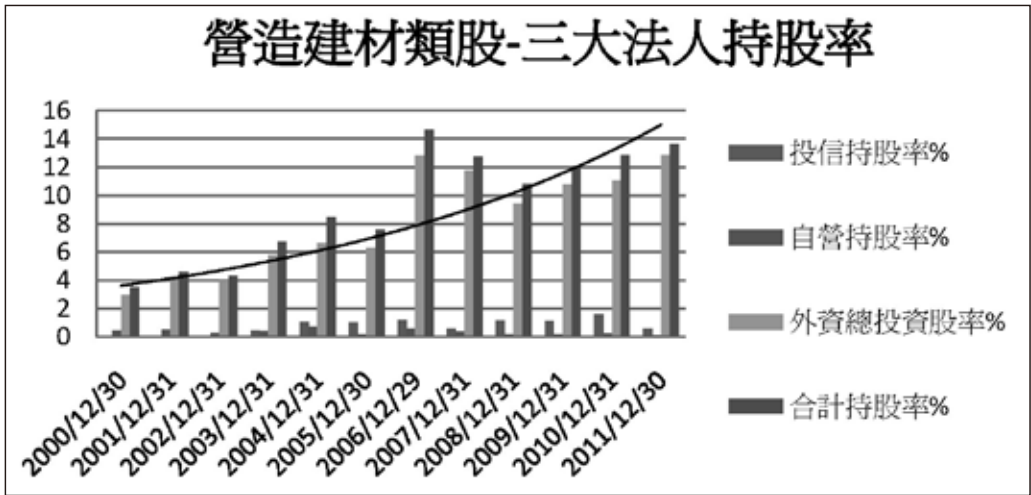


圖3-1-13 台股營建類股---三大法人持股比重圖

資料來源:台灣經濟新報、本研究整理

由以上分析外資過去10年占台股市值比率、交易比重及營建股之持股都大幅增加，也影響著台股的走勢。

五、房屋貸款及建築貸款

中央銀行自2010年實施針對性審慎措施，對雙北市13個區域進行房貸管制，2011年復針對土地抵押貸款成數限制，並於2012年6月對高價住宅貸款

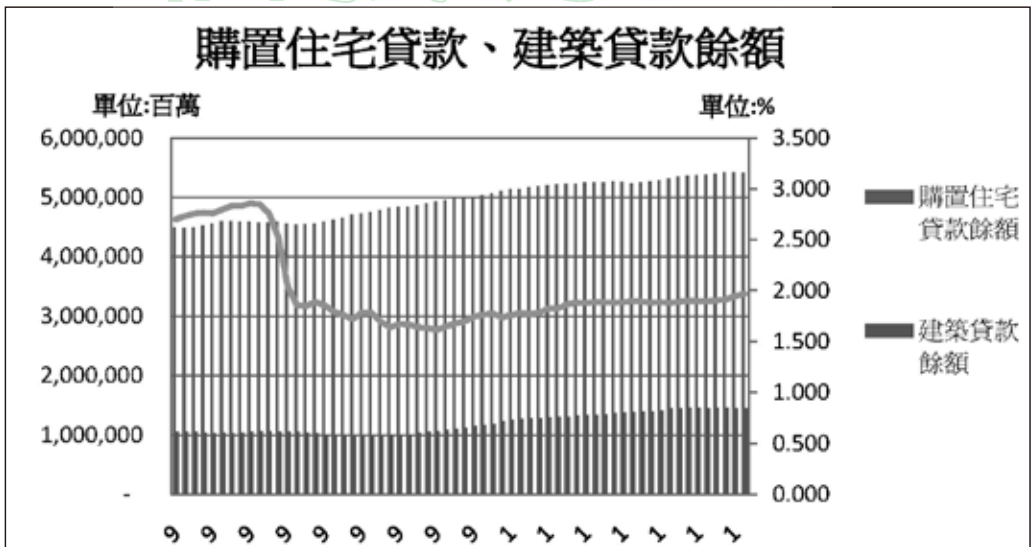


圖3-1-14 貸款餘額

資料來源:中央銀行



管制，調控房市風險。央行相關措施使特定地區房屋貸款、土地抵押貸款及高價住宅貸款等成數下降，利率提升，同時房屋貸款餘額成長趨緩。



圖3-1-15 貸款餘額年增率

資料來源:中央銀行

六、房屋供給與交易

2011年開奢侈稅後，全台及五大都會區買賣移轉棟數至2012年第一季達到低點，2012年第二季後，選舉結束政治情勢穩定，適逢油電雙漲，買房保值題材發酵，買賣移轉棟數開始回溫，但受到7月實施實價登錄，市場交易再度陷入觀望，至第四季實價登錄資訊公開後又開始增溫，綜觀2012年因住宅政策使全台房屋交易量萎縮，原交易熱絡的雙北市地區，建物買賣移轉棟數創近10年新低。另2012年因北部地區都更推動不易，土地價格高漲，相對於中、南部土地成本較低，加以公共建設及縣市升格的議題，北部建商為分散經營分險，有跨區推案的動作。如北台灣至中台灣推案之建商有富邦建設、冠德建設等，而麗寶機構、興富發建設亦標下台中土地，北部建商前往南部推案者有國泰建設。

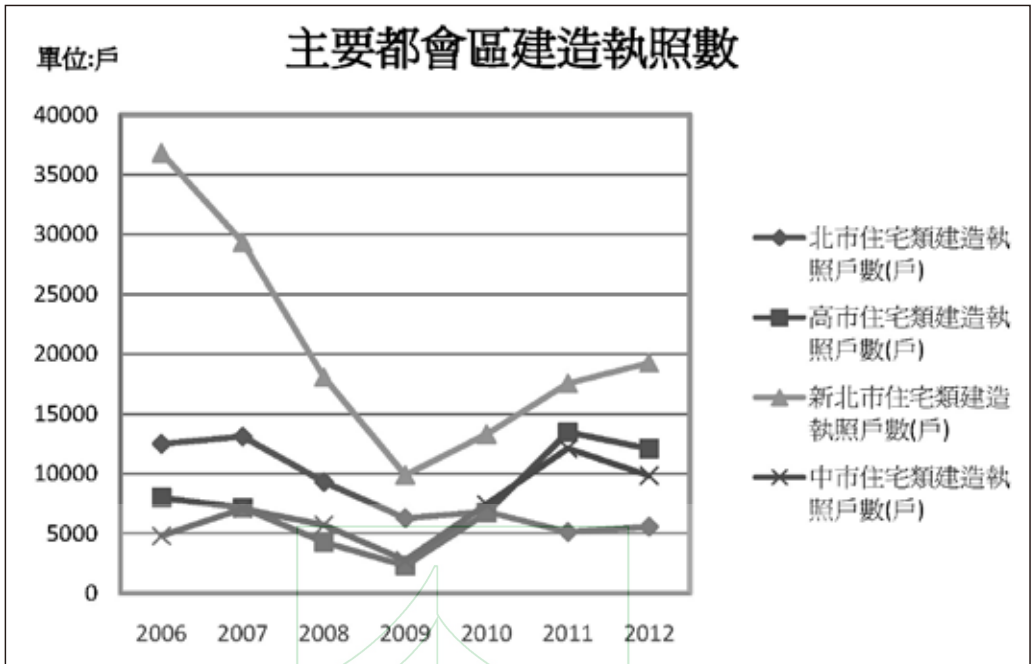


圖3-1-16 主要都會區建照戶數變動

資料來源:台灣經濟新報

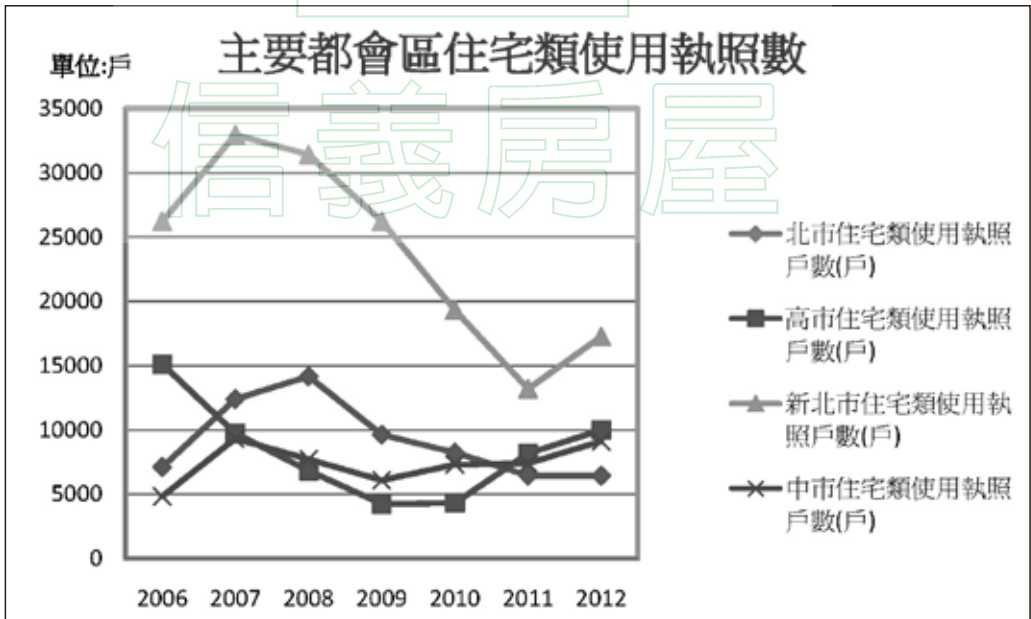


圖3-1-17 主要都會區使照戶數變動

資料來源:台灣經濟新報

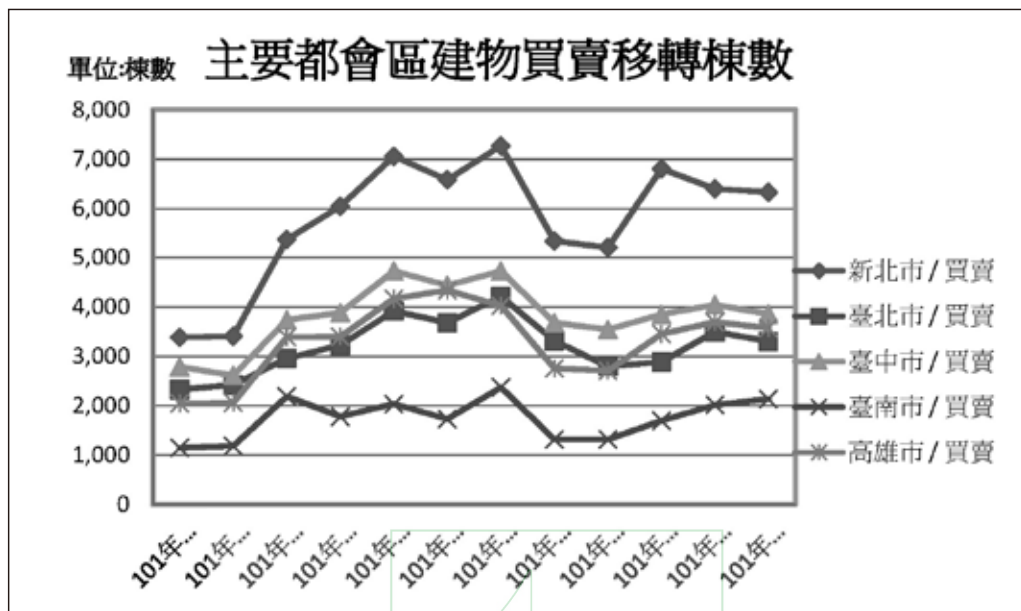


圖3-1-18主要都會區建物買賣移轉棟數變動

資料來源:內政部

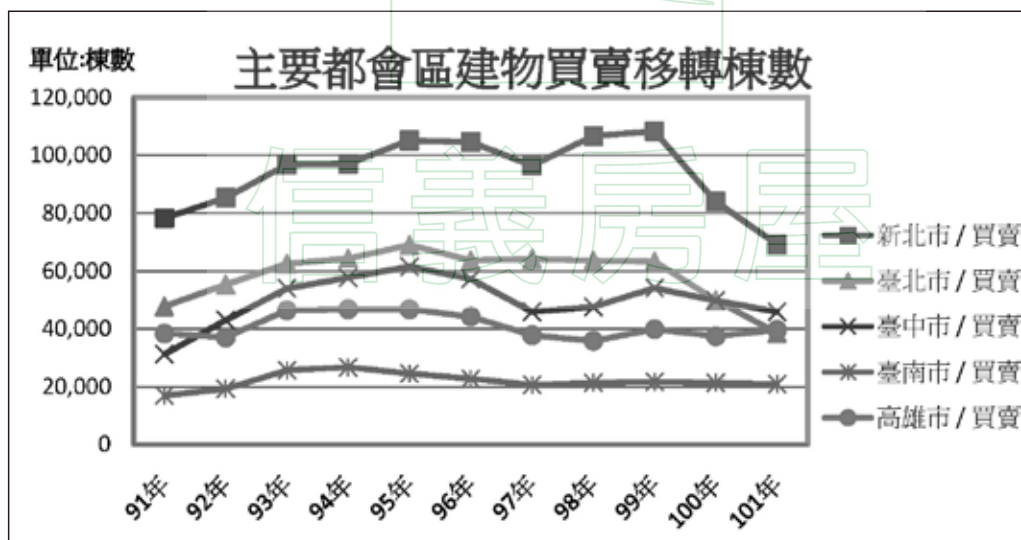


圖3-1-19主要都會區建物買賣移轉棟數變動

資料來源:內政部

七、房價與國民所得

2012年平均每人GDP年增率為1.86，依國泰房地產指數台灣地區房價2012年仍維持高檔震盪走勢，房價所得比雖於2011年第4季達到高峰後下

降，但整體仍持續高倍數區間。在台灣利率仍低，國際市場貨幣持續寬鬆下，資金推升房價的速度遠高於國民所得成長率，房價所得比未來應會維持高檔。

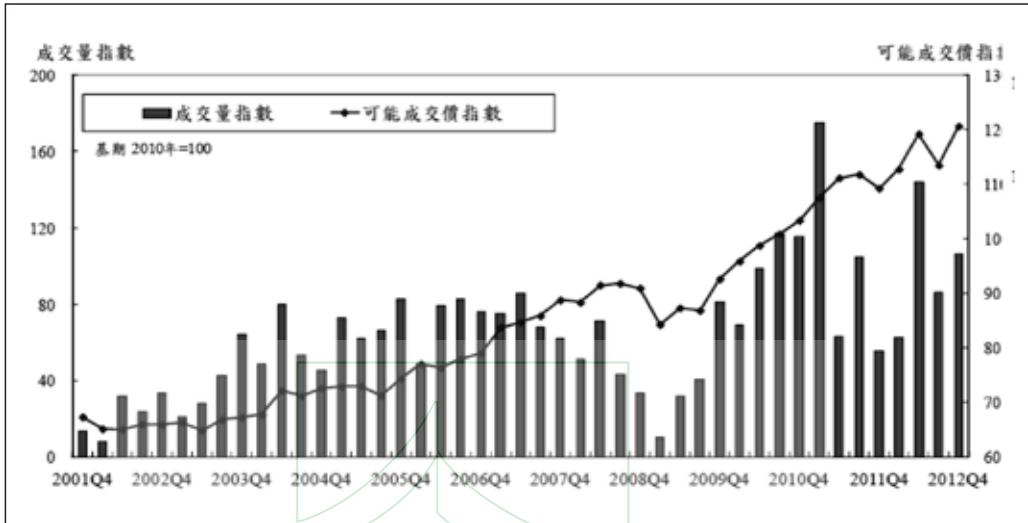


圖3-1-20 國泰房地產指數

資料來源:國泰房地產指數季報

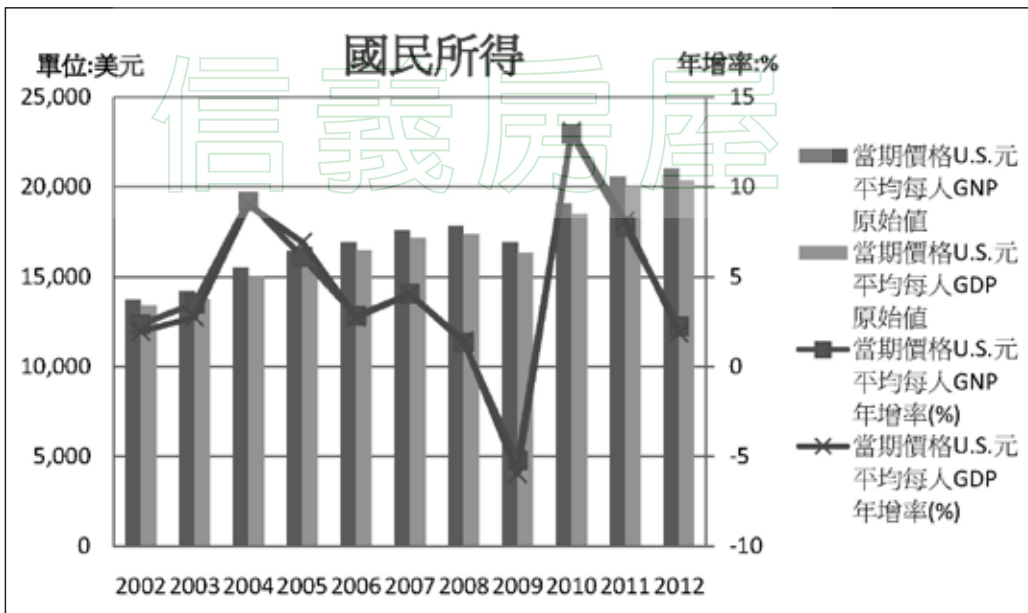


圖3-1-21 台灣國民所得

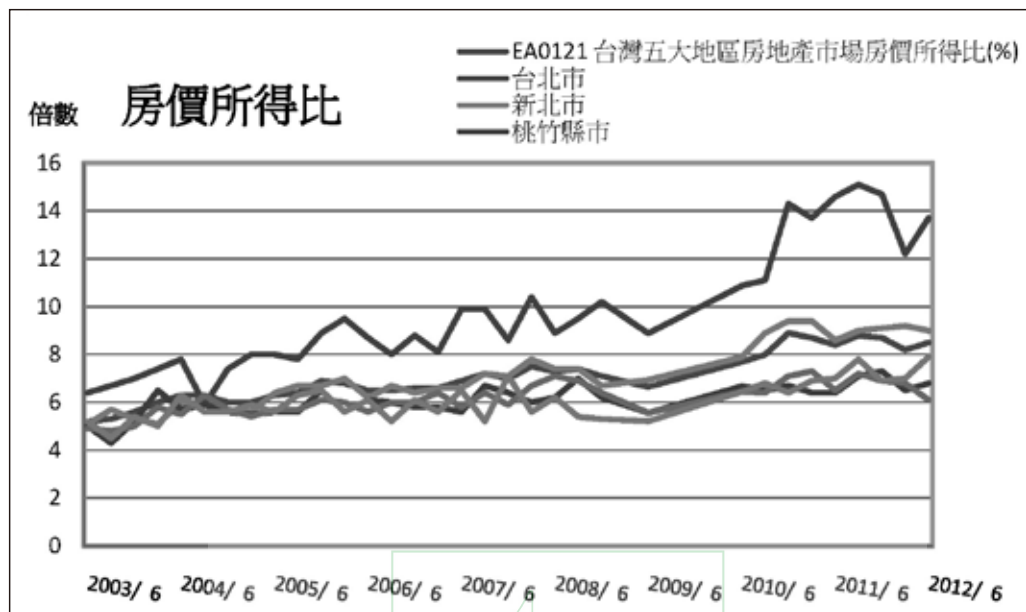


圖3-1-22 主要都會區房價所得比

資料來源:台灣經濟新報

參、建築業分析

一、經營績效

台灣建築業因產品開發期間動輒2~3年，需面臨景氣變動之風險，因此維持較高之毛利率，整體建設公司營收在2003年落底後，因全球貨幣寬鬆，

表3-1-7 全體上市建設公司營收 單位:新台幣千元

年	營業收入淨額(A)	營業成本(B)	營業毛利(C)	營業費用(D)	營業利益(E)
2000/12	83,403,673	66,819,842	16,583,831	10,306,466	6,277,326
2001/12	70,322,241	61,579,924	8,742,317	9,685,848	943,570
2002/12	62,443,255	59,121,751	3,321,504	9,636,275	6,372,216
2003/12	57,896,265	53,305,589	4,590,676	6,554,590	2,698,533
2004/12	70,302,227	55,315,756	14,986,471	7,786,792	7,375,640
2005/12	76,244,976	58,398,727	17,846,249	8,273,995	9,754,527
2006/12	114,010,966	83,614,194	30,396,772	10,914,071	19,829,267
2007/12	117,215,188	82,492,689	34,722,499	11,518,074	23,033,320
2008/12	103,409,402	72,394,576	31,014,826	11,110,563	19,930,145
2009/12	123,656,452	83,417,128	40,239,324	11,984,813	28,257,122
2010/12	139,338,089	89,812,617	49,525,472	12,929,026	36,627,179
2011/12	136,315,300	83,168,669	53,146,631	14,031,430	39,118,007
2012/12	127,353,577	75,065,431	52,288,146	13,428,185	37,838,386

註:2012尚有公司未公布年報

資料來源:台灣經濟新報

經濟復甦大環境下，年營收不斷增加，僅於金融海嘯期間獲利稍受影響，但2009年初隨全球央行的資金挹注效應下，資產價格又迅速攀升，2012年上市建設公司毛利率高達41.06%，營業利益率亦達多年新高至29.71%。

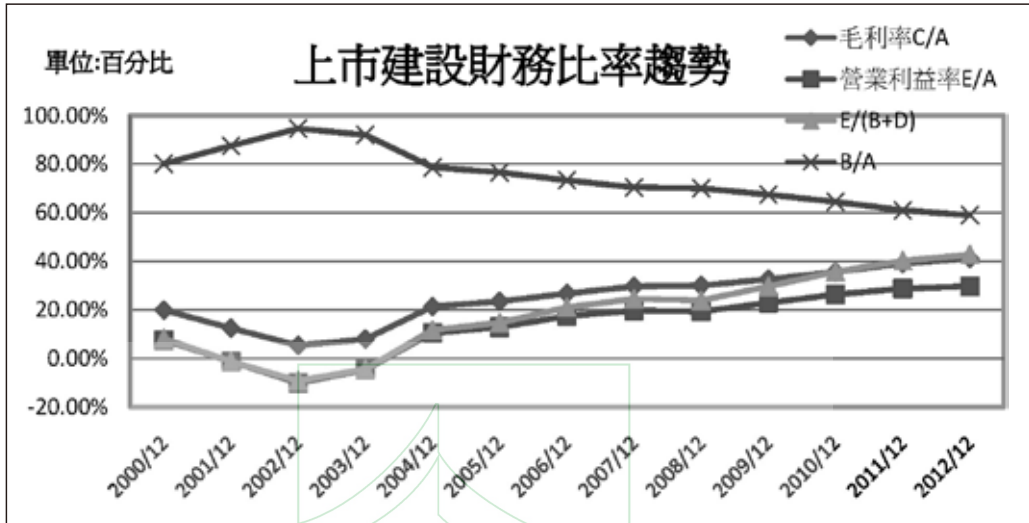


圖3-1-23 上市建設公司財務比率走勢

表3-1-8 上市建設公司財務比率

年	毛利率C/A	營業利益率E/A	E/(B+D)	B/A
2000/12	19.88%	7.53%	8.14%	80.12%
2001/12	12.43%	-1.34%	-1.32%	87.57%
2002/12	5.32%	-10.20%	-9.27%	94.68%
2003/12	7.93%	-4.66%	-4.51%	92.07%
2004/12	21.32%	10.49%	11.69%	78.68%
2005/12	23.41%	12.79%	14.63%	76.59%
2006/12	26.66%	17.39%	20.98%	73.34%
2007/12	29.62%	19.65%	24.50%	70.38%
2008/12	29.99%	19.27%	23.87%	70.01%
2009/12	32.54%	22.85%	29.62%	67.46%
2010/12	35.54%	26.29%	35.65%	64.46%
2011/12	38.99%	28.70%	40.24%	61.01%
2012/12	41.06%	29.71%	42.76%	58.94%
平均	24.98%	13.73%	18.23%	75.02%

資料來源:台灣經濟新報



二、投資報酬

從2008年底爆發金融海嘯後，依上市建設公司每股盈餘、股利殖利率來看大致呈上升的趨勢，雖然政府為健全房市推出如奢侈稅、實價登錄，央行實施針對性審慎措施，在房價居高不下，市場資金充裕情況下，建設公司仍有所表現；另建設公司股價方面，2011年因歐債紛擾使大盤走勢下跌，且因

表3-1-9 上市建設公司每股盈餘

公司	Dec-08	Dec-09	Dec-10	Dec-11	Dec-12
1436 福益	-0.28	-0.1	0.82	3.17	-0.55
1442 名軒	2.27	2.15	2.43	3.98	1.54
1805 寶徠	-2.59	-1.4	-1.8	1.23	1.3
1808 潤隆	2.18	2.25	2.31	5.61	4.45
2501 國建	0.22	0.34	0.61	1.87	-
2505 國揚	0.38	-0.81	0.16	0.76	2.87
2506 太設	-0.09	0.49	0.68	2.48	-
2509 全坤建	2.49	2.56	2.62	2.6	1.52
2511 太子	-0.29	0.65	2.2	2.2	1.54
2514 龍邦	-4.13	3.61	1.6	0.01	1.24
2520 冠德	0.82	2.46	3.51	2.02	2.11
2524 京城	1.9	1.7	2.85	2.32	3.8
2527 宏璟	-0.24	0.5	0.75	1.81	0.95
2528 皇普	-0.25	0.56	-0.6	-0.48	0.33
2530 華建	-1.82	1.34	2.26	1	0.2
2534 宏盛	1.06	2.07	1.78	1.46	0.5
2536 宏普	5.48	5.49	3.44	2.45	3.42
2537 聯上發	-0.21	0.39	0.1	1.4	1.57
2538 基泰	1.19	1.5	1.52	1.68	2.06
2539 櫻建	0.25	0.42	1.62	1.57	0.78
2542 興富發	3.25	7.13	10.43	9.19	8.13
2545 皇翔	3.06	4	0.62	4.19	14.76
2547 日勝生	0.49	2.72	6.56	3.65	1.32
2548 華固	11.03	10.83	11.31	10.38	6.1
3052 彖典	1.12	3.06	1.1	1.05	1.05
3056 總太	-0.71	0.27	-0.05	6.14	3.65
5522 遠雄	6.03	9.02	9.48	7.67	6.23
5525 順天	1.76	1.31	1.66	0.38	1.75
5531 鄉林	1.92	1.43	1.85	2.06	1
5533 皇鼎建設	2	3.65	3.69	3.15	3.44
5534 長虹	8.19	5.57	11.18	9.35	21.28
9945 潤泰新	0.85	0.68	1.39	3.44	3.46

房市政策因素，營建股股價報酬率不佳，但2012年展開反彈全年營建股指數有24.4%之漲幅。自2013年起建設公司將以IFRS會計原則編製財報，與過去採GAAP原則方式不同，以往採GAAP多以完工比例法認列營收，採IFRS後若改為全部完工法，建案營收認列時點將往後延，如當年度無建案完工，財報或呈虧損狀態，未來財報將會有大幅波動現象。

表3-1-10 上市建設公司股價報酬率

單位:%

證券代碼	Dec-08	Dec-09	Dec-10	Dec-11	Dec-12
1436 福益	-28.9112	22.4227	5.8019	39.8826	76.9154
1442 名軒	-58.7511	88.537	61.4911	-3.8723	18.1977
1805 寶徠	-57.4574	64.7046	-9.2788	2.4557	-2.2522
1808 潤隆	-29.0549	65.4402	73.1535	6.088	28.0013
2501 國建	-50.549	82.0689	45.4278	-41.8559	46.4373
2505 國揚	-41.8173	87.9312	52.9062	-57.2002	56.2509
2506 太設	-40.6434	138.9168	5.3608	-1.9773	-9.773
2509 全坤建	-58.4504	136.2761	33.2637	-39.031	19.0207
2511 太子	-70.5329	221.051	68.6114	-25.2583	43.5842
2514 龍邦	-61.1285	161.1102	-13.0699	-18.8278	173.2411
2520 冠德	-34.8651	282.0641	28.6611	-54.5417	55.1345
2524 京城	-25.0619	142.5372	15.5985	-43.4838	89.4903
2527 宏環	-65.9356	331.1562	9.5698	-39.9266	23.6619
2528 皇普	-66.5198	223.6856	59.7559	-44.5293	-11.009
2530 華建	-59.9997	204.5907	70.7433	-40.3661	-1.1626
2534 宏盛	-59.8958	106.4969	44.2178	-27.9856	36.2909
2536 宏普	8.1841	127.446	-8.1252	-47.5992	58.8434
2537 聯上發	-35.7534	159.0609	48.147	-21.1105	7.5415
2538 基泰	-61.6638	167.7512	67.6224	-45.3172	74.2865
2539 櫻建	-	123.2821	-15.7695	-9.7094	22.5066
2542 興富發	-43.7419	275.3346	52.1657	-27.4784	11.4643
2545 皇翔	-63.3842	468.068	66.3412	-51.9971	69.2451
2547 日勝生	-56.1914	187.581	71.5756	-44.86	29.5357
2548 華固	-28.9077	148.7769	24.014	-23.5049	27.7122
3052 彗典	-26.4204	267.7592	-21.3594	-34.5975	26.8734
3056 總太	-67.4767	475.4299	-15.7501	-12.1538	49.8978
5522 遠雄	-68.6108	209.0533	21.571	-34.3189	21.1673
5525 順天	-58.3594	105.4342	29.7989	-30.3444	24.5128
5531 鄉林	-69.5653	193.3342	25.8193	-39.459	24.0181
5533 皇鼎建設	-41.8928	186.137	12.8031	-24.6852	18.3172
5534 長虹	-44.1537	171.7035	36.3965	-33.5113	85.6507
9945 潤泰新	-32.7766	148.1927	22.4473	-33.764	91.3475
Y2500 營建	-52.0389	137.2467	26.6451	-37.3512	24.4179

資料來源:台灣經濟新報



表3-1-11 上市建設公司股利殖利率

單位:%

證券代碼	Dec-08	Dec-09	Dec-10	Dec-11	Dec-12
1436 福益	0	0	0	1.41	0
1442 名軒	0	6.96	5.77	8.7	10.06
1805 寶徠	0	0	0	0	0
1808 潤隆	20.69	8.78	7.55	5.05	14.1
2501 國建	6.9	0	2.72	4.83	7.12
2505 國揚	3.45	0	0	0	1.83
2506 太設	0	0	0	0	4.37
2509 全坤建	17.88	5.94	6.43	11.43	10.58
2511 太子	12.63	0	1.8	11.11	7.25
2514 龍邦	7.94	0	3.64	5.63	0
2520 冠德	6.89	1.85	3	6.9	4.62
2524 京城	7.54	0	2.89	5.57	3.14
2527 宏環	8.33	1.69	1.57	3.54	6.13
2528 皇普	0	0	0	0	0
2530 華建	0	0	4.58	14.29	5.65
2534 宏盛	49.02	6.37	6.42	11.28	7.16
2536 宏普	11.74	4.86	7.59	10	5.02
2537 聯上發	0	0	0	0	0
2538 基泰	10	3.72	2.45	8	6.47
2539 櫻建	-	0	1.29	6.75	6.73
2542 興富發	24.66	5.74	7.69	14.02	5.49
2545 皇翔	32.13	2.44	2.57	3.27	4.06
2547 日勝生	15.22	1.49	3.45	14.22	6.09
2548 華固	18.94	6.02	6.74	10.08	7.91
3052 彖典	0	0	8.76	12.36	8.38
3056 總太	0	0	0	0	13.07
5522 遠雄	16.7	3.53	7.64	12.63	9.21
5525 順天	25.3	7.16	4.59	8.63	2.37
5531 鄉林	28.67	2.69	2.35	6.7	8.64
5533 皇鼎建設	23	4.58	5.68	8.43	6.27
5534 長虹	18.62	6.47	5.14	12.55	6.61
9945 潤泰新	7.47	0.94	1.85	3.09	3.01

肆、大事紀

表列過去一年不動產市場相關事件。

表3-1-12 2012年不動產市場相關資訊大事記

資料來源	新聞摘要
蘋果日報 2012.01.04	第一槍 建商看跌 自砍房價25% 上市建商興富發宣布，興富發大台北建案至少將降價15%，其中士林區「台北院」預售案從每坪120萬元降為90萬元，內湖區「日湖百貨」重建案從每坪100萬元降為75萬元，大降25%。興富發是首家降價換買氣的建商，其他建商多持觀望態度。
聯合報 2012.01.05	人口老化需求降 學者：房市將萎縮 人口老化成為社會問題，根據政大商學院信義不動產研究發展中心說，2030年全台人口紅利將完全消失，若生育政策、移民政策、產業結構仍沒有轉型改變，房市長期消費性需求將減少，房市面臨危機。彭建文教授表示，2015年是全台人口結構最好的時候，但隨著人口老化、生育率低，之後人口結構反轉，房屋需求降低，房市將面臨萎縮。
經濟日報 2012.02.03	李鴻源：不打房 不盲目蓋平價宅 新任內政部長李鴻源昨說，他不打房，也不會盲目蓋一堆平價住宅；他會用國土規劃方法，結合治水和市地重劃，創造適合中產階級居住的新空間。李鴻源表示，不要從台北市看房價，應從大台北、國土規劃來看。
蘋果日報 2012.03.29	北市都更 千警壓境拆民宅 全國首起政府強拆民屋的都市更新案，昨天動手了！，拆除過程發生警民衝突。此強拆案也引發針對《都更條例》強拆條款，聲請釋憲。
經濟日報 2012.03.29	5/1開徵 北市上萬戶須繳「豪宅稅」 台北市今年5月1日首度開徵的「豪宅稅」，台北市財政局昨（28）日表示，今年北市民眾的房屋稅，將會有400棟屋主、約1萬餘戶會收到豪宅稅的稅單，約占全市房屋1%，稅收可較去年多徵收5億多元。
經濟日報 2012.04.03	增額容積歸公 拍板定案 經建會委員會議昨（2）日通過重大決議，建立容積銀行制度，確認「增額容積歸公」的處理原則，經建會副主委黃萬翔指出，此舉目的在於籌措公共建設經費，平抑不公平現象。委員會議也通過租稅增額融通制度，要求地主享受公共建設帶來不動產漲價的同時，也要準備負擔增額地價稅和房屋稅。
中國時報 2012.04.20	房市風險增高 土銀：嚴控放貸 國內房貸銀行龍頭土地銀行昨天指出，因應這波房市風險提高，率先即日起發布新措施，針對還款能力較差的客戶，將提高房貸條件，包括貸款成數降〇.五成，利率提高半碼（〇.一二五個百分點），並取消寬限期，以加強管控信品質。
工商時報 2012.05.26	浮洲合宜住宅 秒殺 由於浮洲合宜住宅為新北市最接近市中心的「1」字頭房價區，在價格極具吸引力下，根據營建署統計，截至5月10日止，已核發符合取得合宜住宅資格者已達1.9萬人，超額認購高達4倍以上，即將公開銷售的浮洲合宜住宅可望上演房市「秒殺」盛況。



資料來源	新聞摘要
中國時報 2012.06.20	央行打豪宅 雙北逾8千萬其他破5千萬 限貸6成 打房大刀揮向豪宅！中央銀行宣布，即日起針對台北市及新北市鑑價或買賣金額超過八千萬元、其他地區超過五千萬元的高價住宅，祭出限貸六成、無寬限期的新措施，正式將全台豪宅列入房貸管制措施。
中國時報 2012.07.06	盯素地放款 金管會：專案金檢 在央行限縮豪宅貸款後，金管會跟進盯上素地放款。金管會檢查局長鍾慧貞昨天證實，已針對國內銀行的素地放款，正式啟動專案金檢。第一波將先抽查10家銀行素地放款狀況，專案金檢銀行鑑價合理性。
中國時報 2012.07.10	都更夢碎 北市老公寓價跌一成 受文林苑都更事件影響，內政部修正都更條例，老公寓都更美夢破碎房價重挫！中信房屋調查，六月份台北市公寓較上月重挫逾一成，與電梯產品的價差，由過去幾年七%至十四%，驟增至六月的二六.八%，創史上最大價差。
自由時報 2012.07.20	世貿二館地上權 南山268億天價搶下 台北市信義區世貿二館土地開發及設定地上權案昨開標，南山人壽打敗國泰人壽，以二六八.八八億元權利金得標，創下國內史上土地開發權利金天價，超越台北一〇一大樓的二〇六.八九億元。
工商時報 2012.08.05	拚經濟 國有地活化商機夯 國內出口及外銷接單情況不佳，經濟成長率陷入保二危機，在立法院臨時會通過證所稅等修正案後，馬英九總統指示全力拚經濟，行政院已要求各部會，加速推動國有地及資產活化政策，帶動經濟發展。
工商時報 2012.8.18	富邦西門町買樓 創全台天價 富邦人壽昨（17）日以67億元價格，買下西門町萬國大樓，若以土地面積計算，每坪價格1733.8萬元，拿下全台新地王；若以樓地板面積來看，則1樓每坪800萬元，2樓及地下1樓每坪250萬元，其餘樓層每坪110萬元，亦創下區段新高價。
經濟日報 2012.09.18	實價登錄率七成 漸入佳境 房地產實價登錄實施迄今1個多月，台北市應申報買賣案件為2,861件，實際完成登錄案件約2,106件，登錄率約七成。政大地政系教授張金鶚昨（17）日指出，登錄情況不錯，盼漸入佳境。
中國時報 2012.09.19	砸4630億 桃園航空城拍板起飛 為推升國內經濟動能，行政院昨宣布啟動桃園航空城計畫，預估投入四六三〇億元預算，在二〇三〇年前，將桃園機場打造成東亞樞紐，機場年客運量提升到七千五百萬人次規模，預估可創造二.三兆元的經濟效應與八四〇億元稅收，並增加二十六萬個工作機會。
自由時報 2012.10.08	奢侈稅政策 財政部長：不退場 財政部長張盛和今天上午赴立法院財委會報告，他對媒體指出，為了房市健全，奢侈稅政策不會退場，至於眾所矚目的實價課稅，目前沒有時間表，必須等實價登錄機制更透明後才要討論。
鉅亨網 2012.10.20	上市建商跨足百貨零售業 冠德與日勝生纏鬥最激烈 上市建商為多元化經營並因應IFRS會計準則的實施等因素，跨足百貨零售業、觀光飯店業的經營不在少數，而在百貨零售業部分，則以冠德建設與日勝生纏鬥最激烈。

資料來源	新聞摘要
聯合報 2012.11.15	金管會「新六條」 嚴控壽險業買樓 為了防杜壽險財團繼續插旗市區精華不動產，金管會保險局昨天針對保險業投資不動產再祭「新六條」禁令。其中，保險資金買不動產，最低報酬率須符合「2年定存利率加6碼」，即2.875%，比目前再提高0.75個百分點；而且保險公司出價時就要符合標準，不能事後提高租金來達到標準。
聯合晚報 2012.11.22	明年全台推案1.23兆 價平量增 實價登錄對房市衝擊超乎想像，根據最新統計，北台灣今年推案量約8600億，遠不如稍早預期，也較去年8911億少了約3.5%。不過房地產專業刊物住展雜誌預估明年可回升1成、達9500億元，並推升北中南3大都會區總推案量達1.23兆。
聯合晚報 2012.12.16	冷！今年房市交易量 估10年新低 利空不斷，今年房市有夠冷！根據內政部統計資料，累計今年前10月全國房屋交易量僅27.1萬件，市場預估全年僅約32.7萬件，將創近10年新低，比2003年SARS期間還慘。
聯合晚報 2012.12.17	新光摩天樓蟬聯北市地王 101快追上 眾所矚目的台北市102年地王上午出爐。台北車站前新光摩天大樓15度蟬聯，不過與地后101大樓，差距縮小到2%，101大樓未來是否能取代新光摩天大樓，成為新地王，值得觀察。
蘋果日報 2012.12.24	台灣高房價 BBC咋舌 英國廣播公司（BBC）近日以專題報導許多台灣人買不起房子的現況，介紹月入9萬元的家庭也買不起台北郊區房子；並引用最新數字，指台灣薪資凍漲13年，但台北房價4年漲5成，房價所得比是14倍。

信義房屋