房地產發展趨勢與建經公司在都更過程之重要性

主 辦 單 位：中華民國建築經理商業同業公會

報 告 人：莊 孟 翰

日 期：2018 年 10 月 26日

從社會變遷看台灣房地產大未來

一、因應長照需要 長輩無餘力資助子女購屋

–長照時間約7.3年，一生所需費用約三、四百萬元

二、房價飆漲 首購難上加難

–雙北漲幅超過110%，結婚年齡延長

三、M型化社會貧富差距大

–豪宅與小宅兩極化

四、房市「八高」 後遺症逐漸顯現

–高房價、高自有率、高空屋率、高公設比、高稅負、高房價所得比、高房價租金比、高房貸負擔率，全球罕見

五、日本經驗 台灣重現？

–空屋增加，謹防治安死角

從社會變遷看台灣房地產大未來

六、調整社會住宅政策

–改以租金補貼、利息補貼為主

七、調整都市更新政策

–應兼顧多元都更 中南部更應因地制宜

八、商用不動產將逐漸注入資金活水

–產業投資將逐漸帶動商用不動產商機

九、資訊透明化 時勢所趨

–促進公平交易 兼以抑制投機

十、改善投資環境 導引移民

–美國與香港經驗 值得借鏡

雨遮、屋簷不登記-台灣房價三高-匪夷所思？

給席勒教授再增添一次「匪夷所思」的慨歎！

-諾貝爾經濟學獎得主羅勃席勒（Robert James Shiller）

1. 高房價

2018Q1房價所得比：全台：9.08%.

台北市：15%. 新北市：12.75%.

2. 高自有住宅比率

2016年：85.36%

3. 高空屋率

2010年：全台19.3%. 1,560,355戶？

台北市：13.4%，122,907戶

新北市：22.%，328,713戶

桃園市：21%，153,722戶

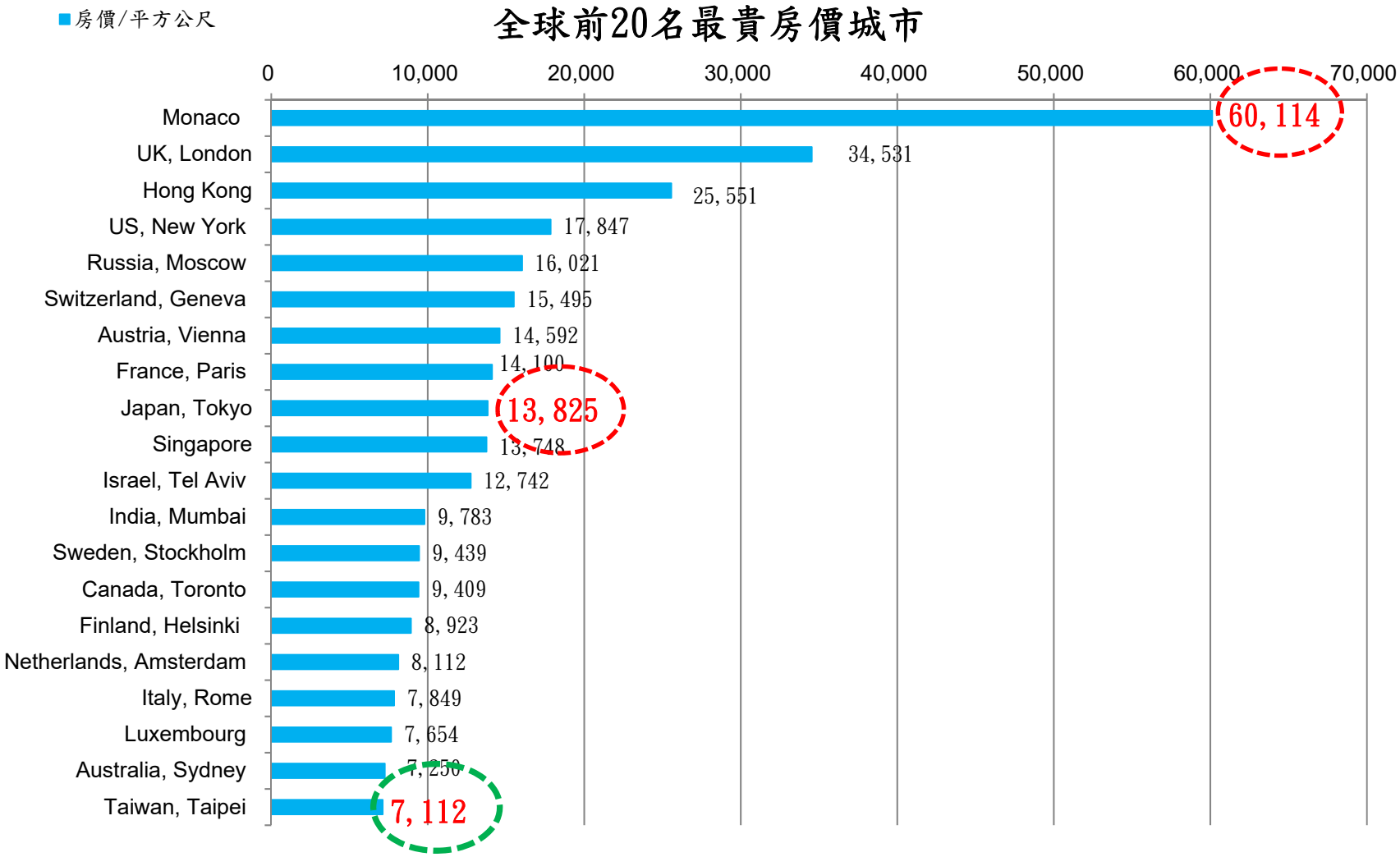
4. 高公設比的另一匪夷所思！-台北市34.5%，新北市31.5%

台灣房市「八高」數據一覽表

項目	備　註
1. 高房價	台北市83.3萬元/坪
2. 高自有率	全台85.36%、台北市84.16%(2016年)
3. 高空屋率	全台19.30%、台北市13.40%、新北市22%(2010年)
4. **高公設比**	**台北市34.5%**
5. **高稅負**	**房地合一稅邊際稅率45%**
6. **高房價所得比**	全台9.08倍、**台北市15倍**(2018Q1)
7. **高房價租金比**	**台北市64倍**(Global Property Guide)
8. 高房貸負擔比	全台37.25%、台北市61.54%(2018Q1)

2017全球前20名最貴房價城市

Source：整理自Global Property Guide　　Date:20171231



2018全球前22名最貴房價城市

Source：整理自Global Property Guide　Date:20180730

	Country/City	Buying Price US$ per Sq. M.	Price/Rent Ratio (x)	Rent per Month ($)	Gross Rental Yield
1	Monaco	60,114	n.a.	n.a.	n.a.
2	UK, London	27,261	38x	7,118	2.61%
3	Hong Kong, Hong Kong Island	26,325	38x	7,470	2.62%
4	France, Paris	17,277	36x	4,812	2.79%
5	US, New York	17,191	34x	4,942	2.91%
6	Israel, Tel Aviv	17,140	37x	4,591	2.68%
7	Japan, Tokyo	16,322	38x	4,346	2.66%
8	Russia, Moscow	16,021	31x	5,158	3.22%
9	Austria, Vienna	15,607	51x	2,681	1.96%
10	India, Mumbai	15,525	n.a.	2,275	n.a.
11	Switzerland, Geneva	15,495	30x	5,167	3.33%
12	Singapore	13,748	39x	3,498	2.54%
13	China, Shanghai	11,829	48x	2,479	2.10%
14	Italy, Rome	11,394	42x	2,699	2.37%
15	Norway, Oslo	11,181	32x	3,451	3.09%
16	Australia, Sydney	10,711	40x	2,701	2.52%
17	Canada, Toronto	10,657	25x	4,211	3.95%
18	Sweden, Stockholm	9,439	n.a.	n.a.	n.a.
19	Netherlands, Amsterdam	9,319	27x	3,469	3.72%
20	Finland, Helsinki	8,923	24x	3,670	4.11%
21	Taiwan, Taipei	7,112	64x	1,117	1.57%

Rank countries by investment rating

source：Global Property Guide update:25/10/2018

COUNTRIES	GROSS RENTAL YIELD (P.A.)	BUY-TO-LET RATING
Armenia	Not Rated	*0*
Cambodia	5.33	★★
China	**2.1**	★
Georgia	Not Rated	*0*
Hong Kong	**2.35**	★★
India	2.32	★★
Indonesia	7.4	★★★
Japan	**2.66**	★★
Macau	Not Rated	★★
Malaysia	3.72	★★★★
Mongolia	Not Rated	★★★★
Myanmar	Not Rated	*0*
Nepal	Not Rated	*0*
Pakistan	Not Rated	★★★
Philippines	6.13	★★★
Singapore	2.54	★★
South Korea	Not Rated	★★★
Sri Lanka	Not Rated	★
Taiwan	**2.06**	★
Thailand	5.13	★★★★
Vietnam	Not Rated	★★★

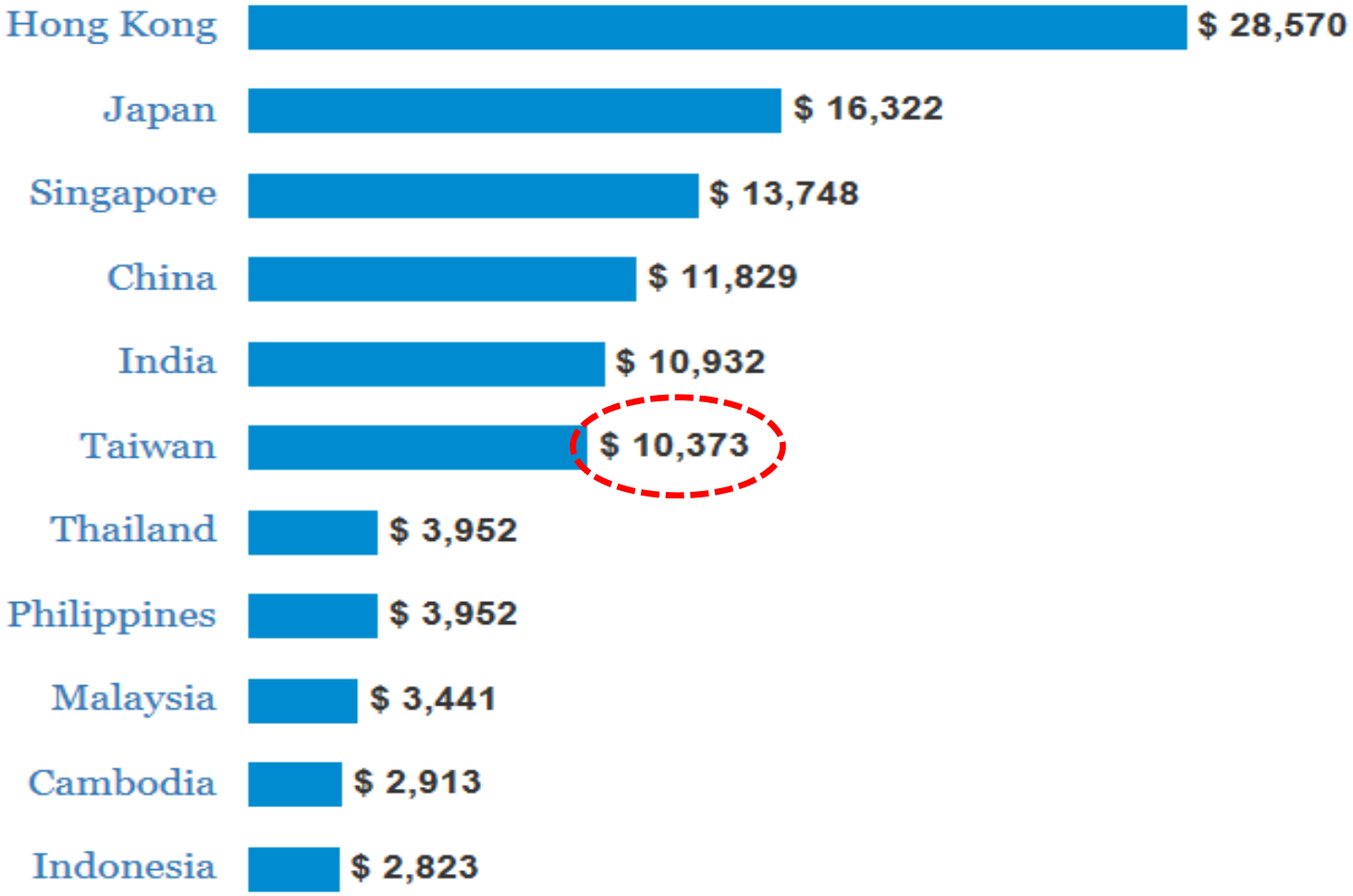
2017Q3 Demographia 購屋負擔能力比較表

source： 14th Annual Demographia International Housing Affordability Survey

國家	城市	中位數房價/中位數家戶所得（倍數）
中國	香港	19.4
台灣	台北市	15.0
澳洲	雪梨	12.9
加拿大	溫哥華	12.6
美國	聖荷西	10.3
澳洲	墨爾本	9.9
美國	洛杉磯	9.4
美國	檀香山	9.2
美國	舊金山	9.1
紐西蘭	奧克蘭	8.8
英國	倫敦	8.5
美國	聖地亞哥	8.4
加拿大	多倫多	7.9
英國	伯恩茅斯	7.3

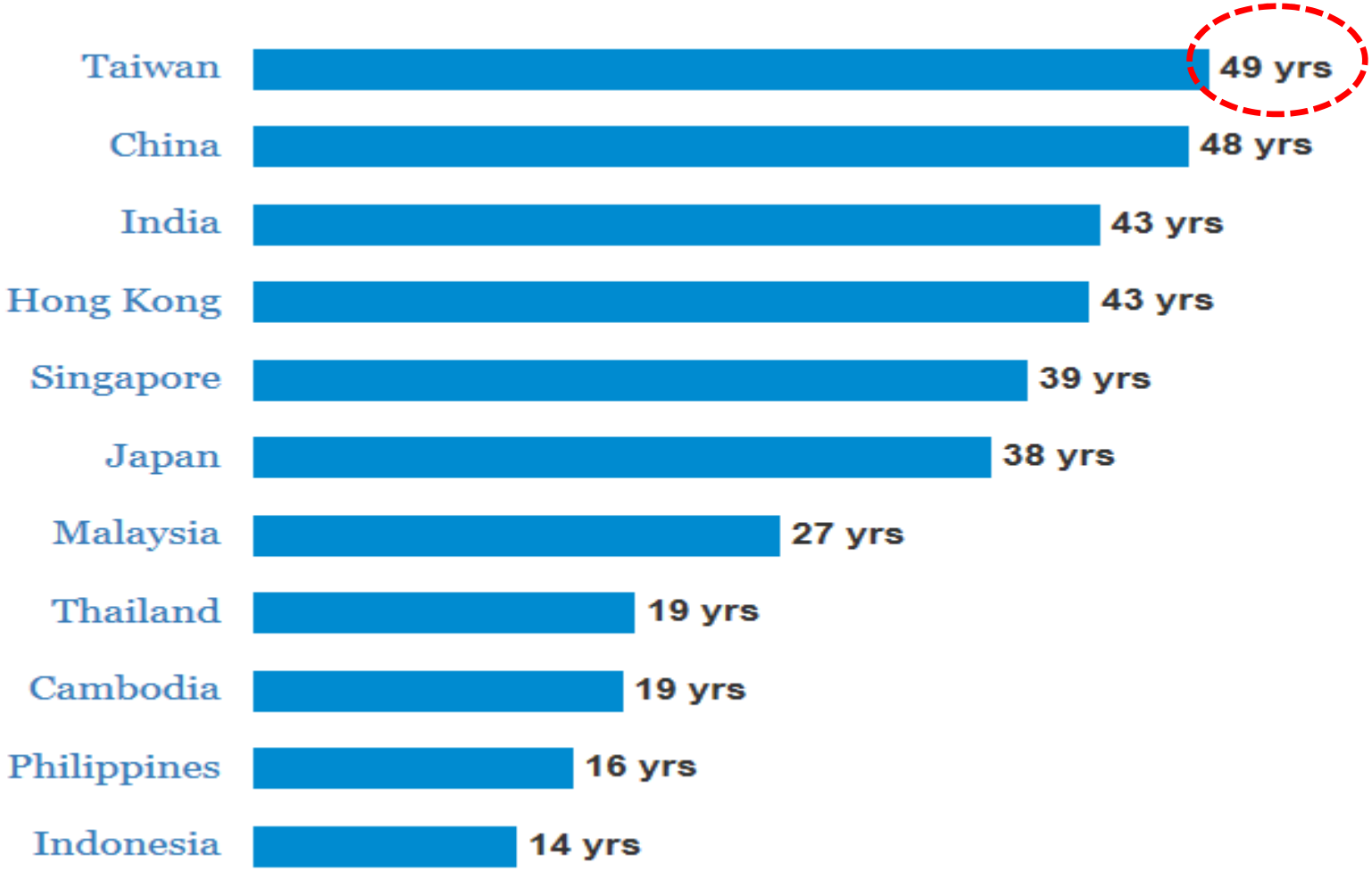
Asia: Square meter prices, premier city centre, US$.

Source：整理自Global Property Guide Date:20180304



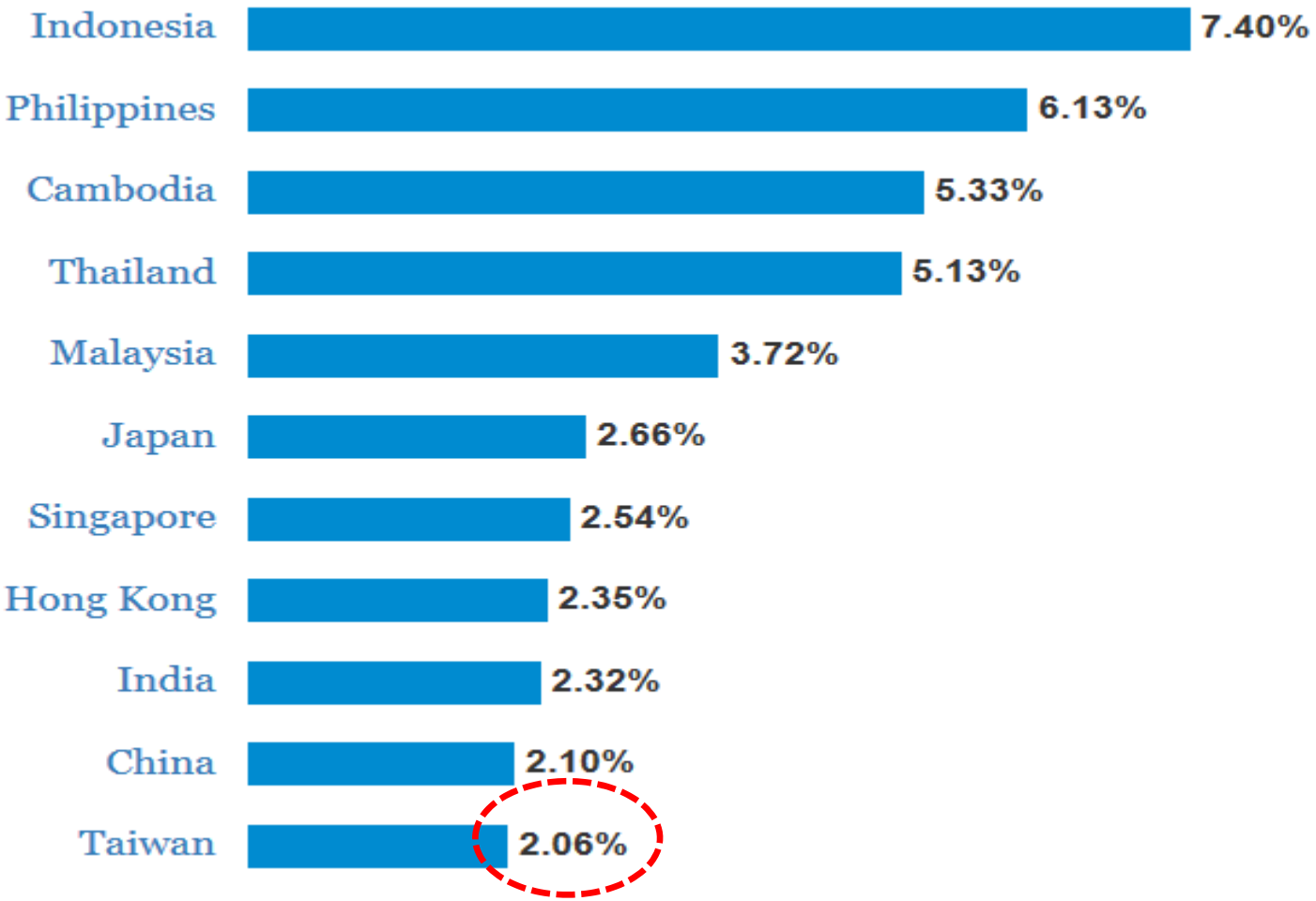
Asia: Price/rent ratio

Source：整理自Global Property Guide 20180304



Asia: Gross rental yields (%).

Source：整理自Global Property Guide Date:20180304



North America:

Source：整理自Global Property Guide Date:20180304

1. Square meter prices, premier city centre, US$.

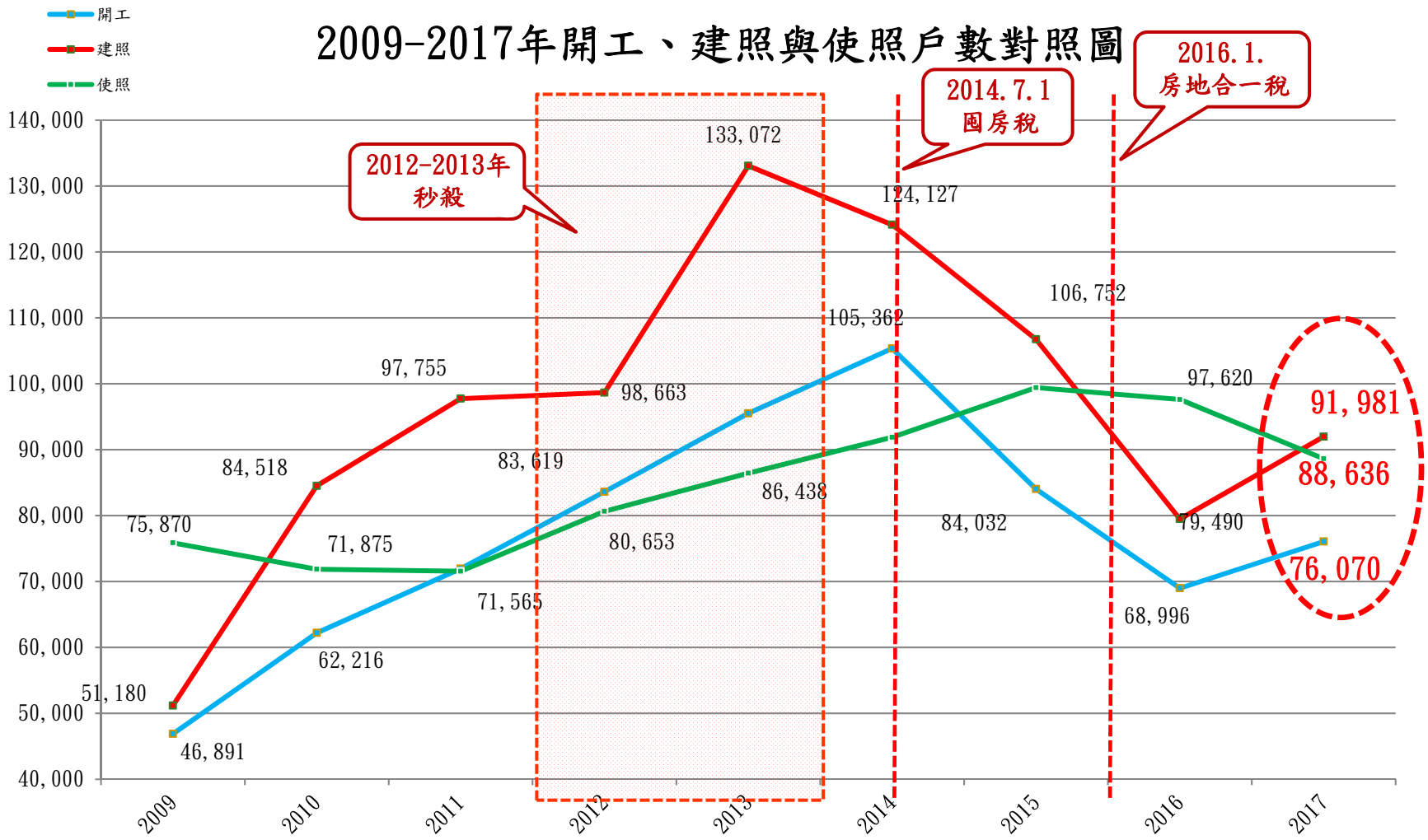
2. Price/rent ratio

3. Gross rental yields (%).

4. Price/GDP per Cap

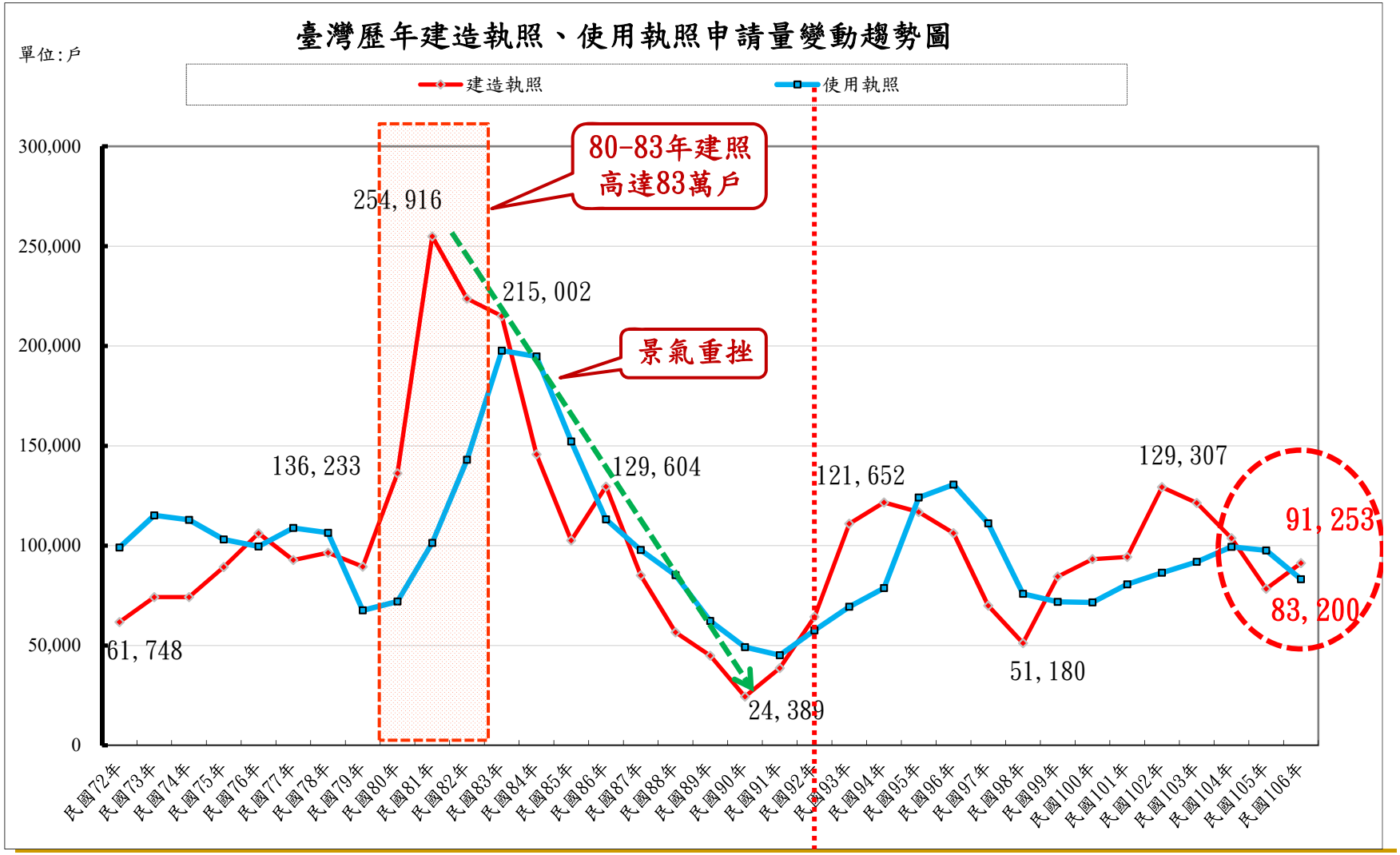
2009-2017年開工、建照、使照申請量變動趨勢圖

單位：戶



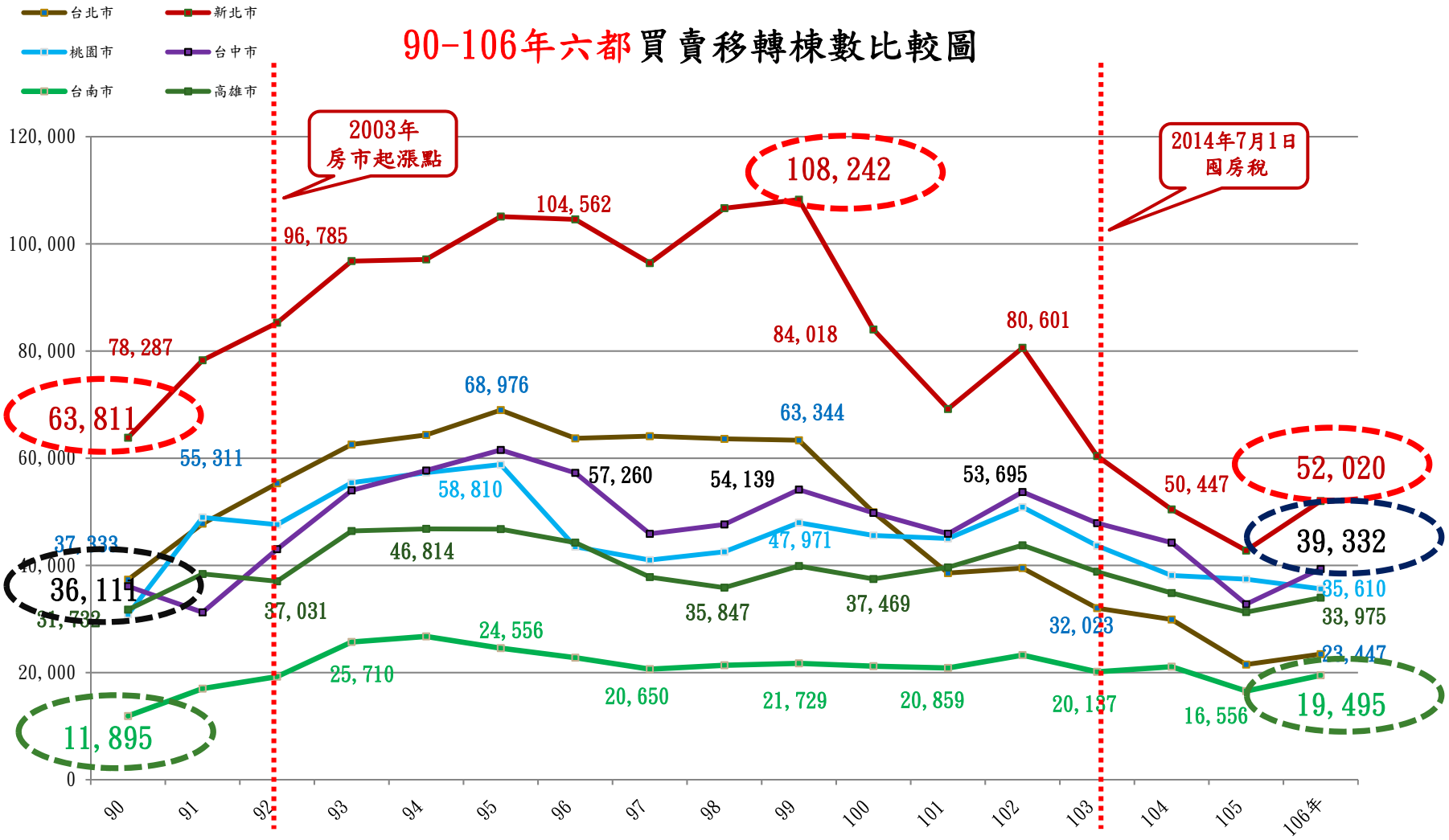
台灣歷年建造執照、使用執照申請量變動趨勢圖

單位：戶



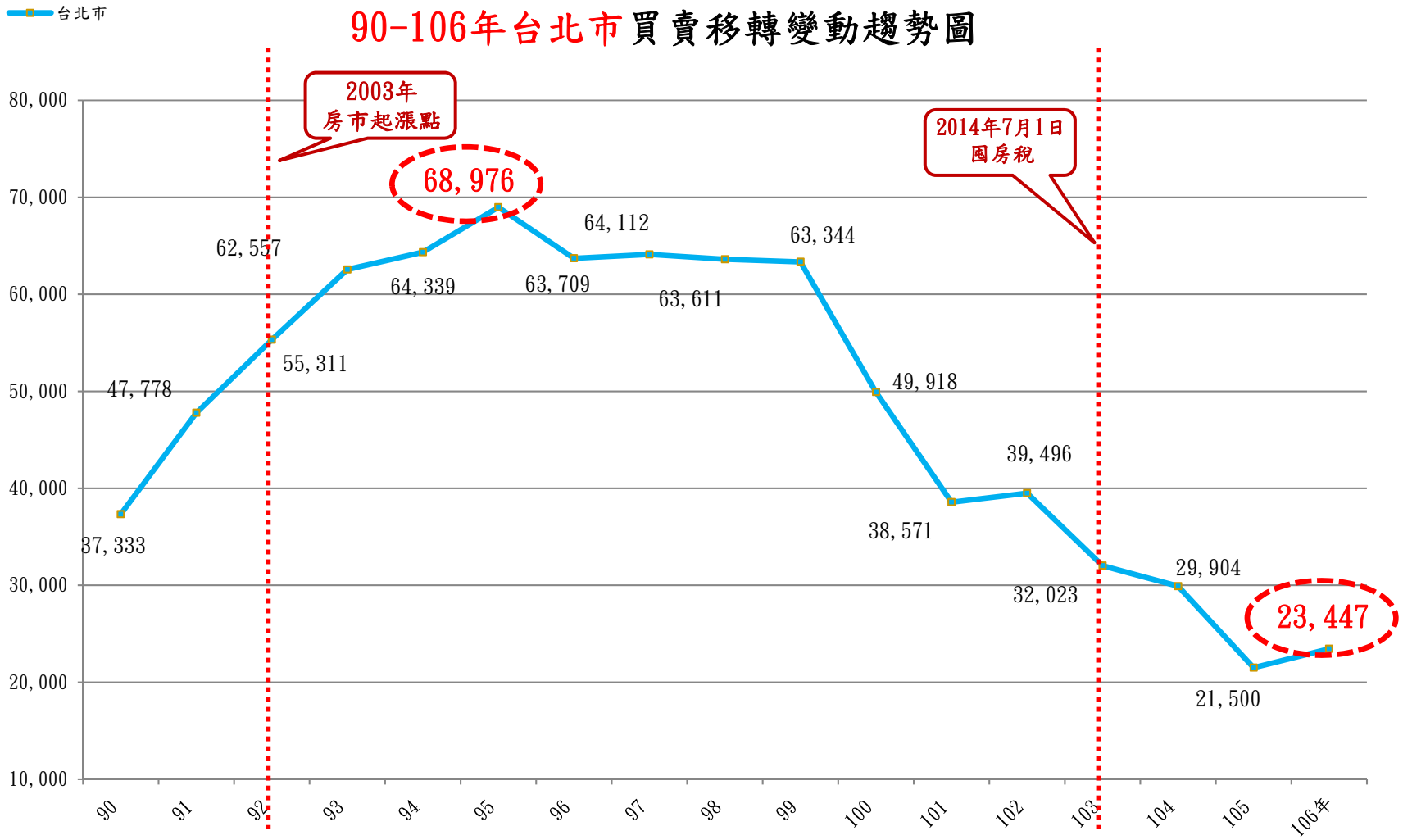
90-106年六都買賣移轉棟數比較圖

資料來源：彙整自內政部統計處



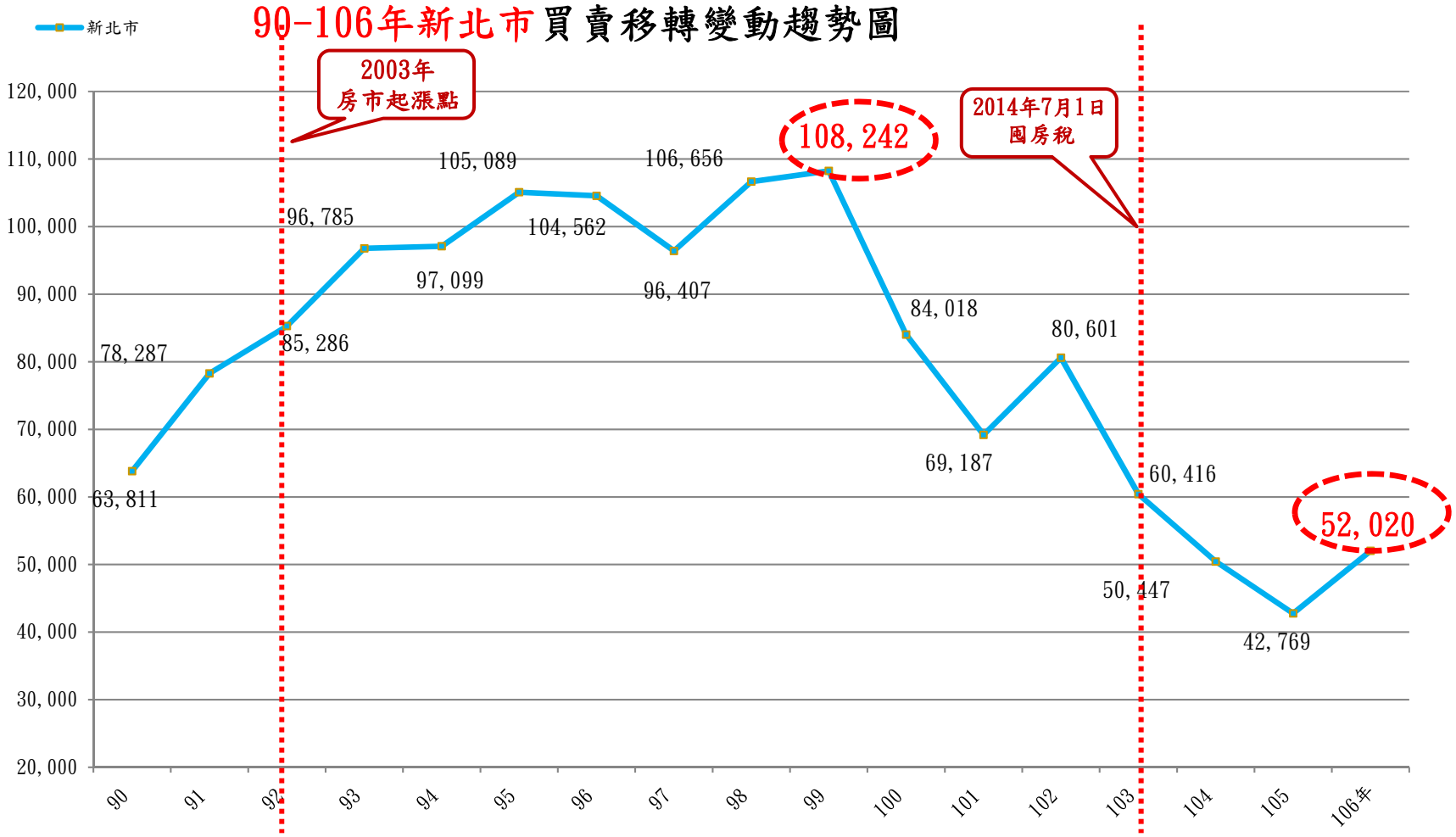
90-106年台北市買賣移轉變動趨勢圖

資料來源：彙整自內政部統計處



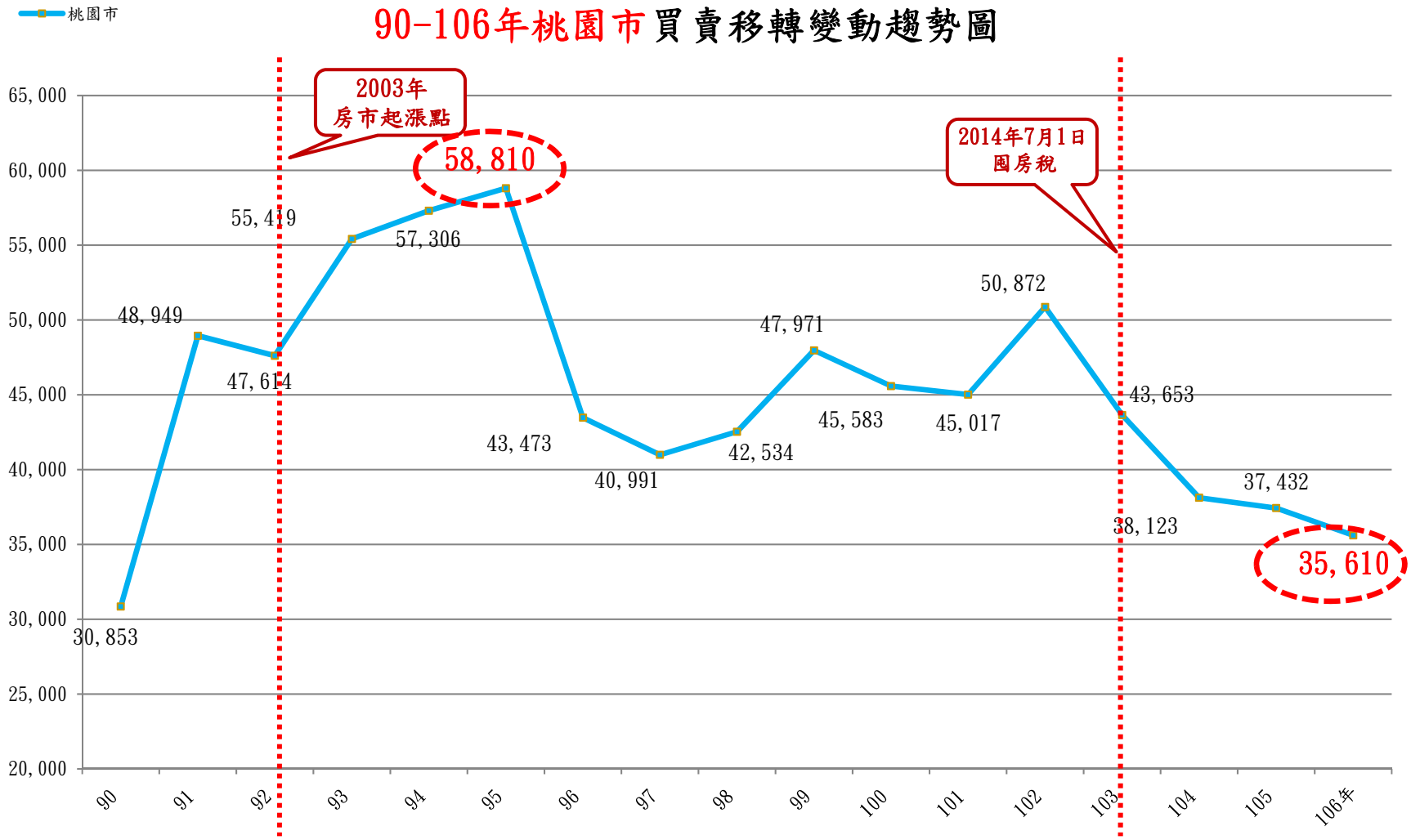
90-106年新北市買賣移轉變動趨勢圖

資料來源：彙整自內政部統計處



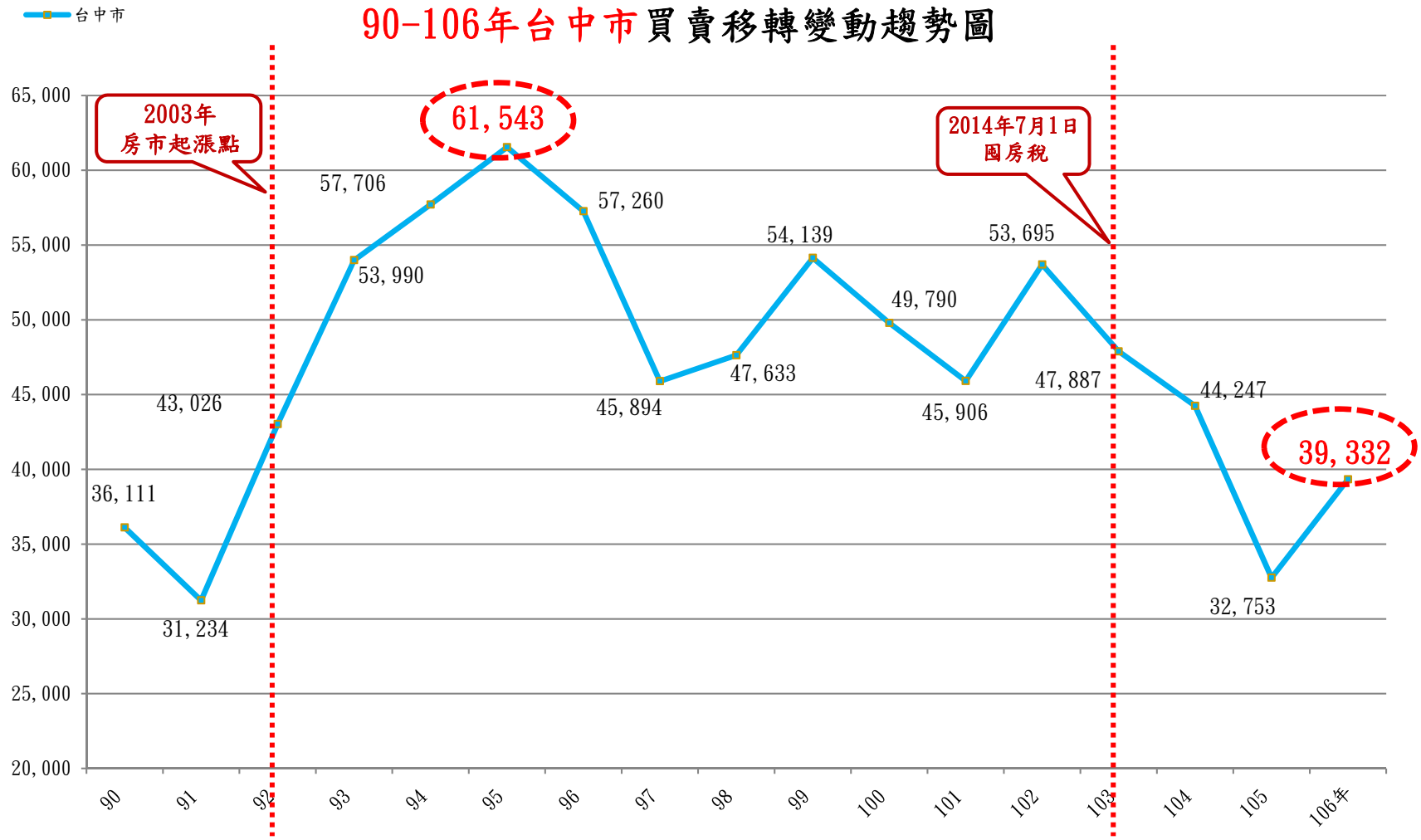
90-106年桃園市買賣移轉變動趨勢圖

資料來源：彙整自內政部統計處



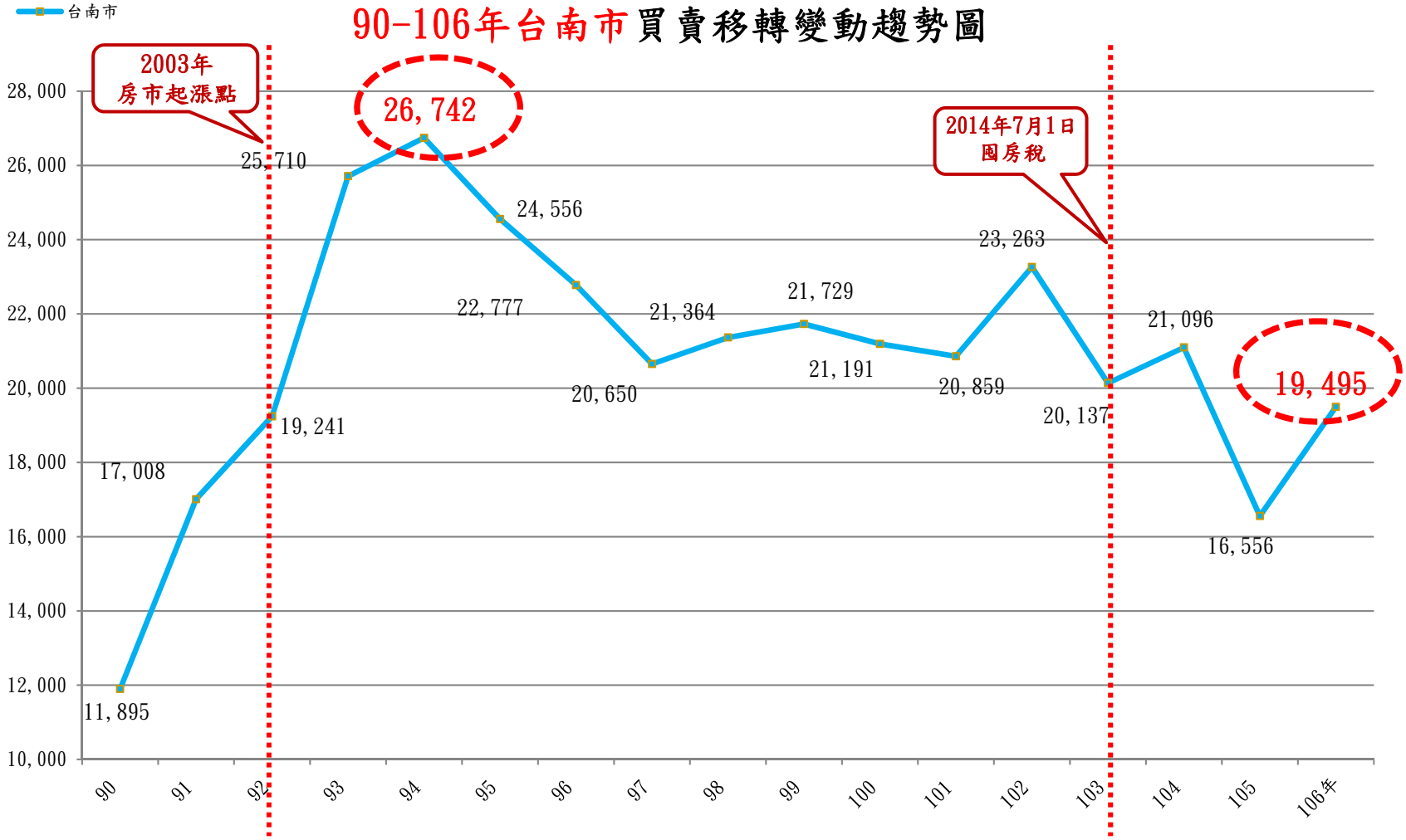
90-106年台中市買賣移轉變動趨勢圖

資料來源：彙整自內政部統計處



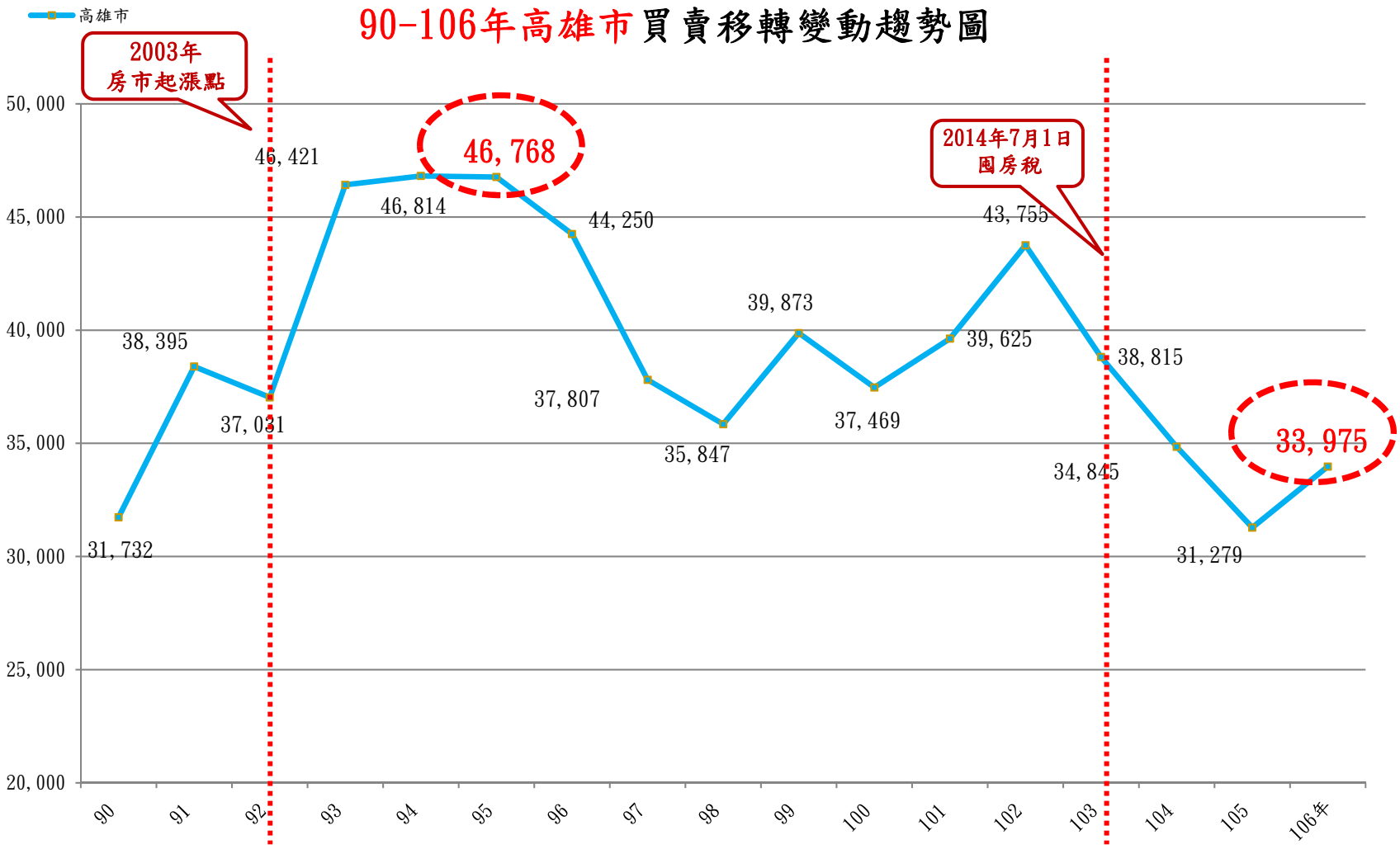
90-106年台南市買賣移轉變動趨勢圖

資料來源：彙整自內政部統計處



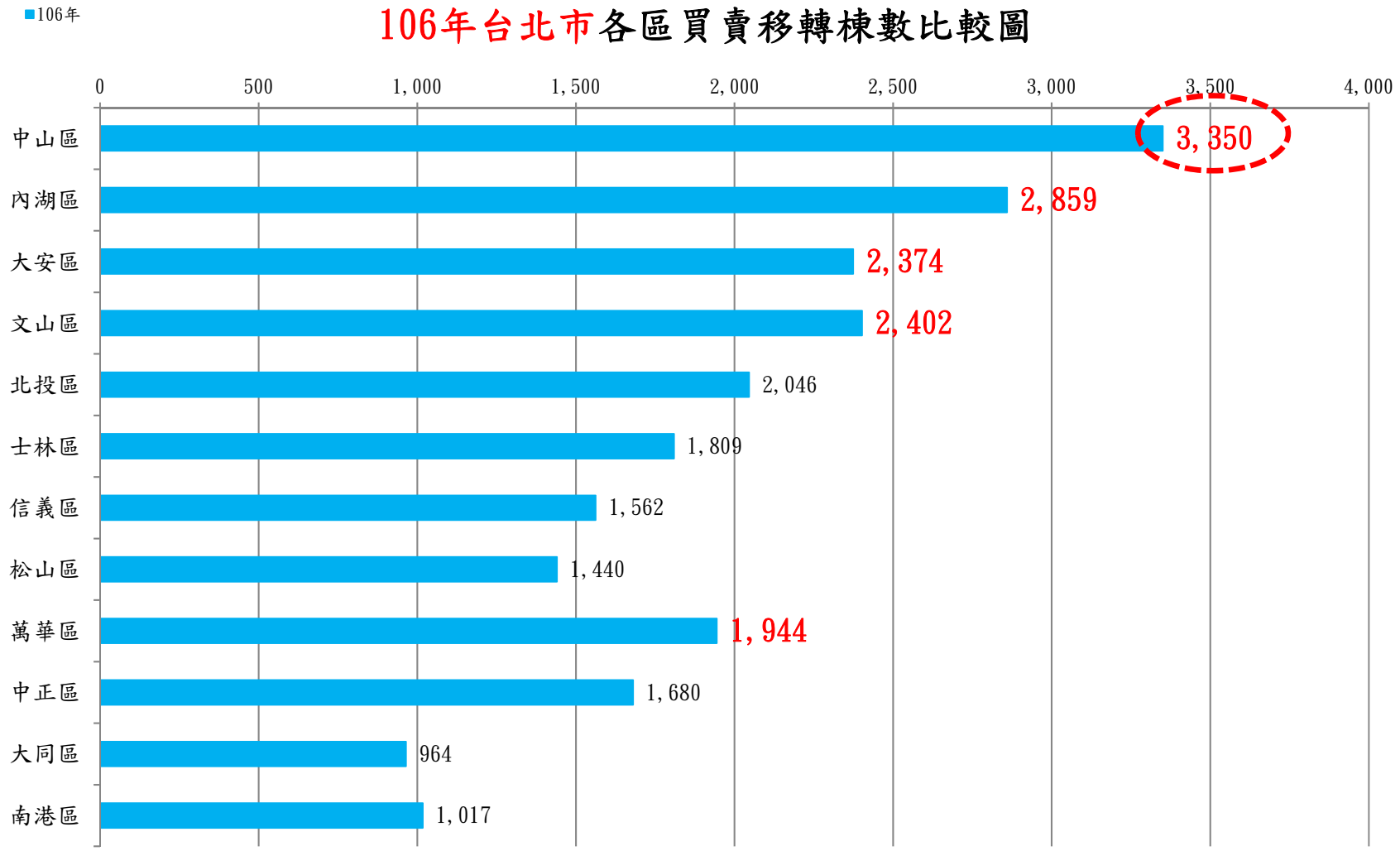
90-106年高雄市買賣移轉變動趨勢圖

資料來源：彙整自內政部統計處



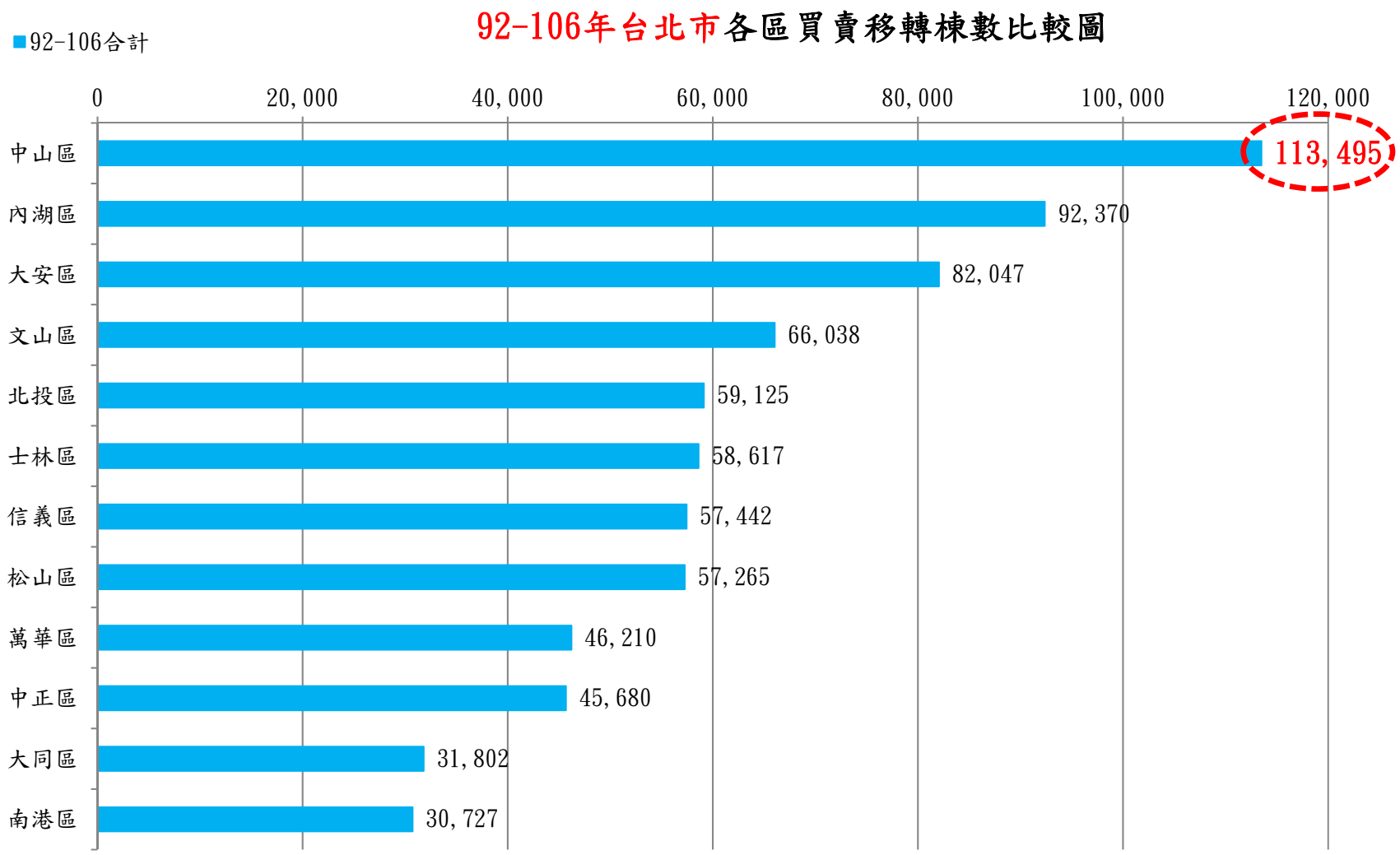
106年台北市各區買賣移轉棟數比較圖

資料來源：彙整自內政部統計處



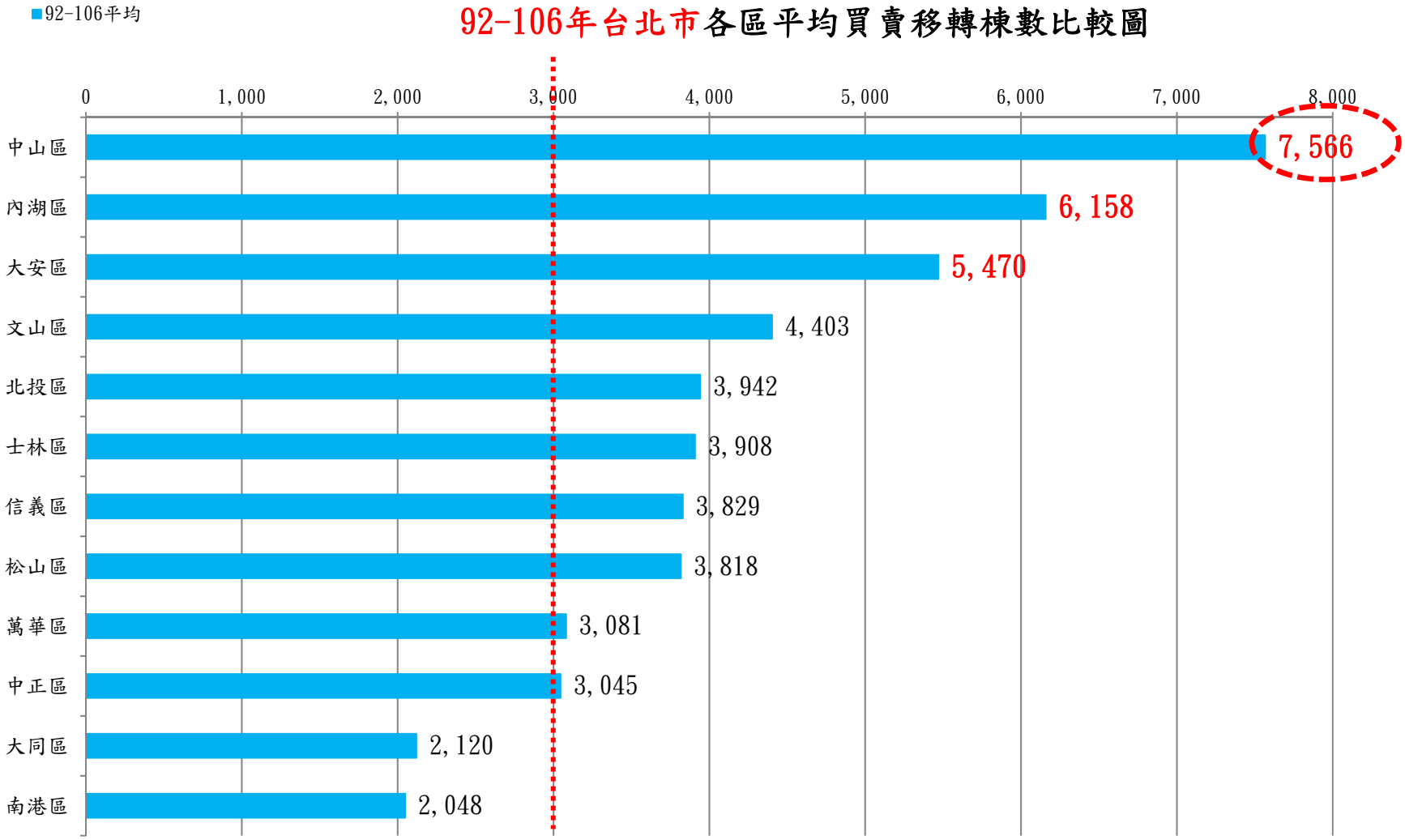
92-106年台北市各區買賣移轉棟數比較圖

資料來源：彙整自內政部統計處



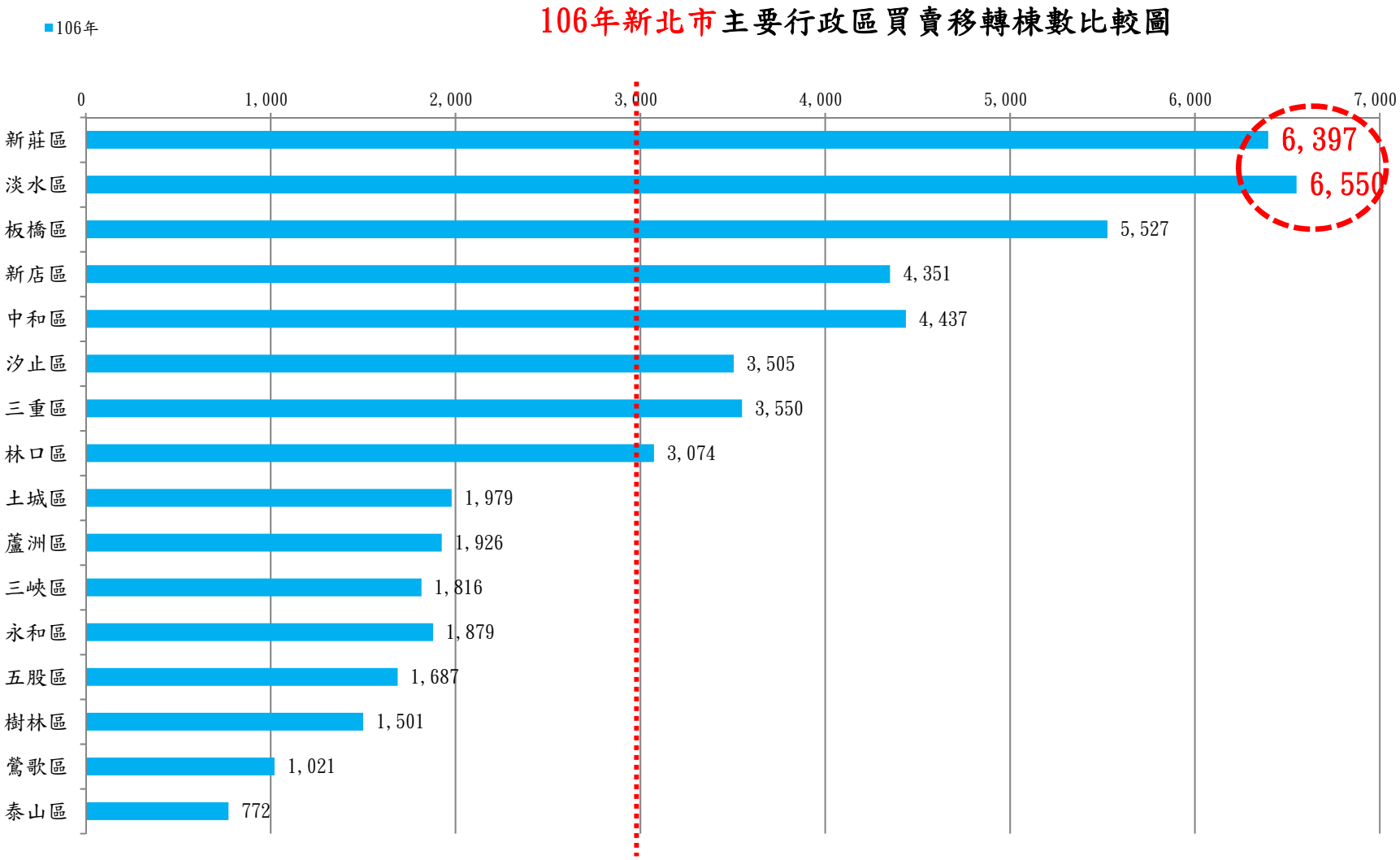
92-106年台北市各區平均買賣移轉棟數比較圖

資料來源：彙整自內政部統計處



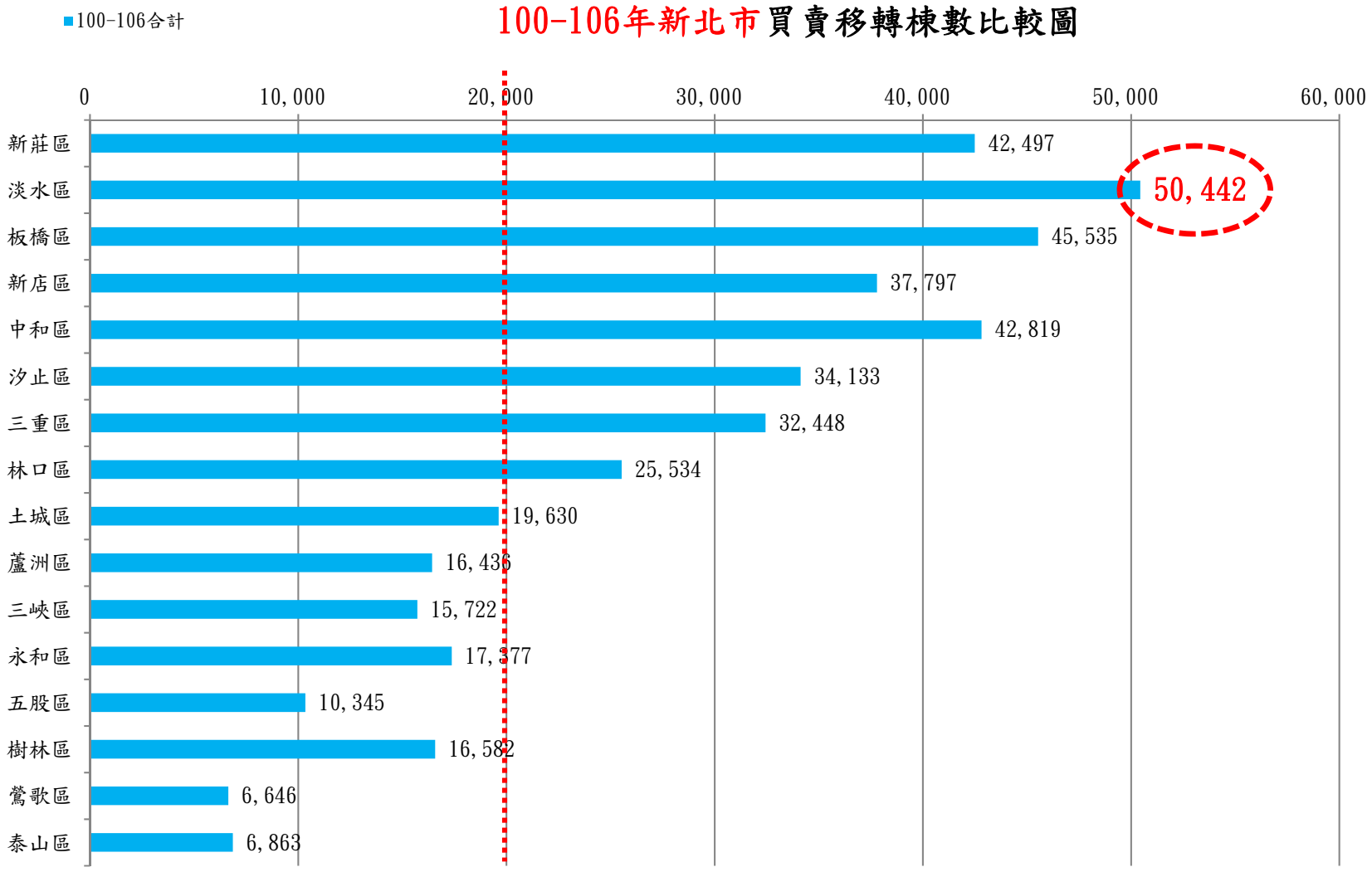
106年新北市主要行政區買賣移轉棟數比較圖

資料來源：彙整自內政部統計處



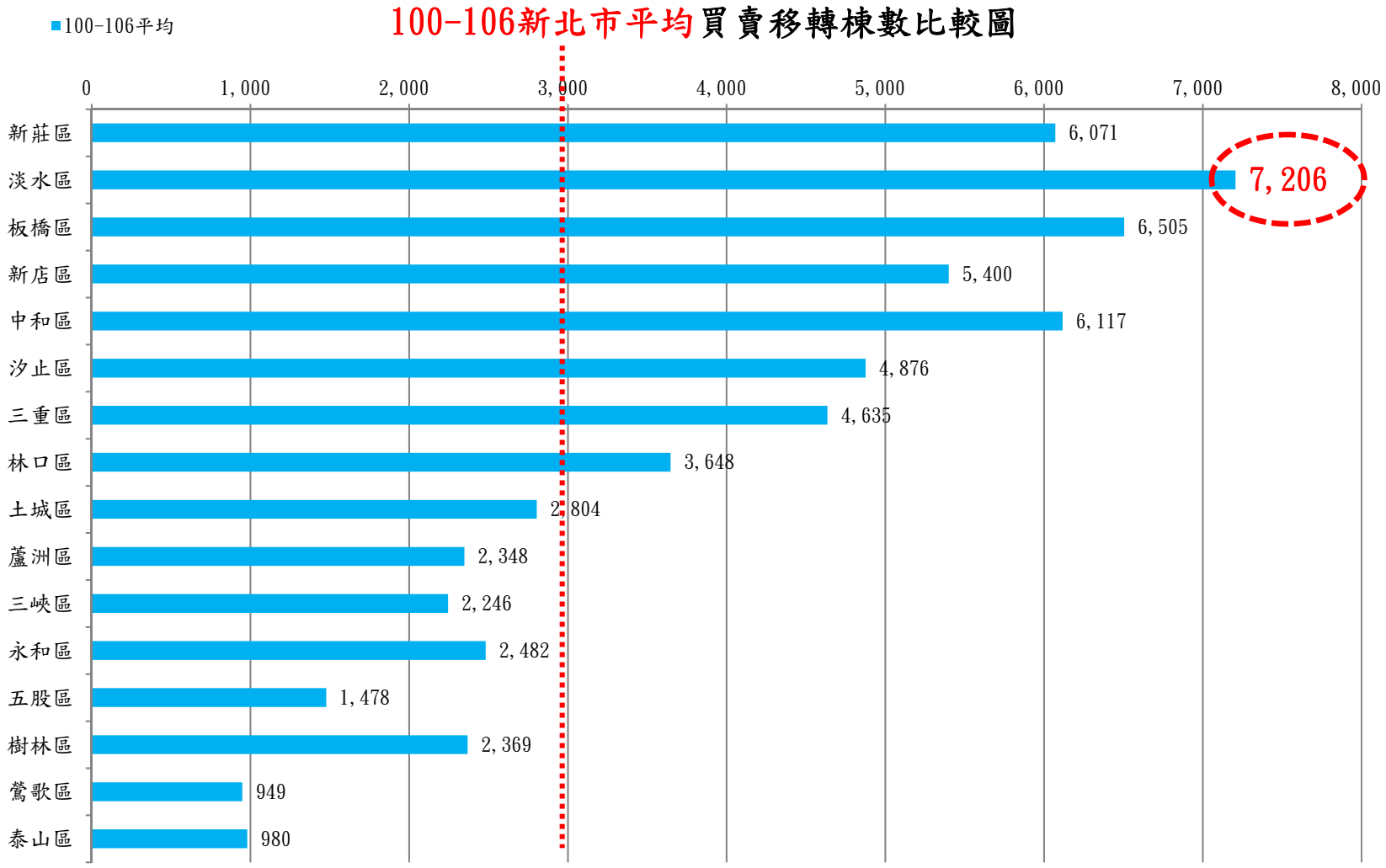
100-106年新北市主要行政區買賣移轉棟數比較圖

資料來源：彙整自內政部統計處



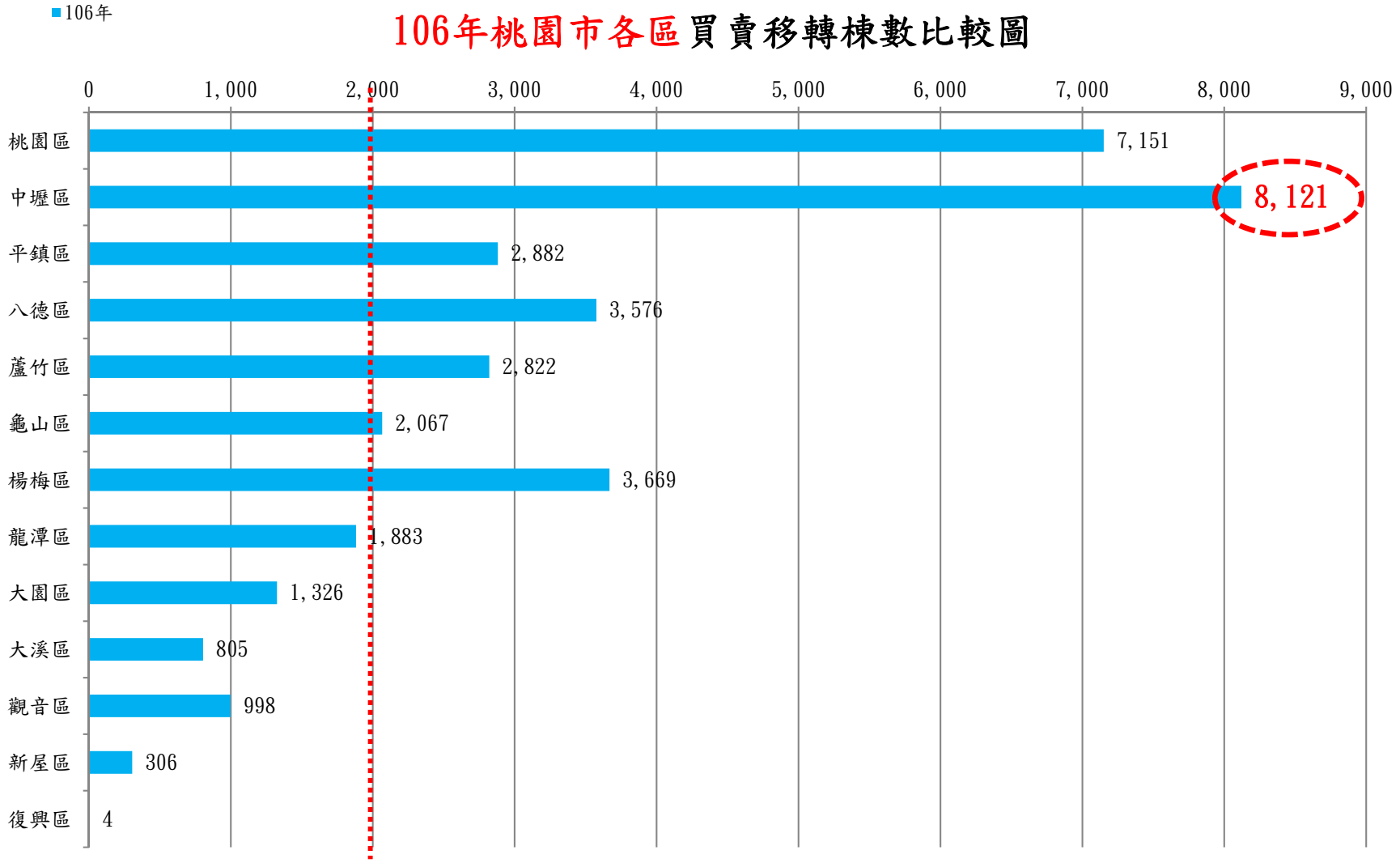
100-106年新北市主要行政區平均買賣移轉棟數比較圖

資料來源：彙整自內政部統計處



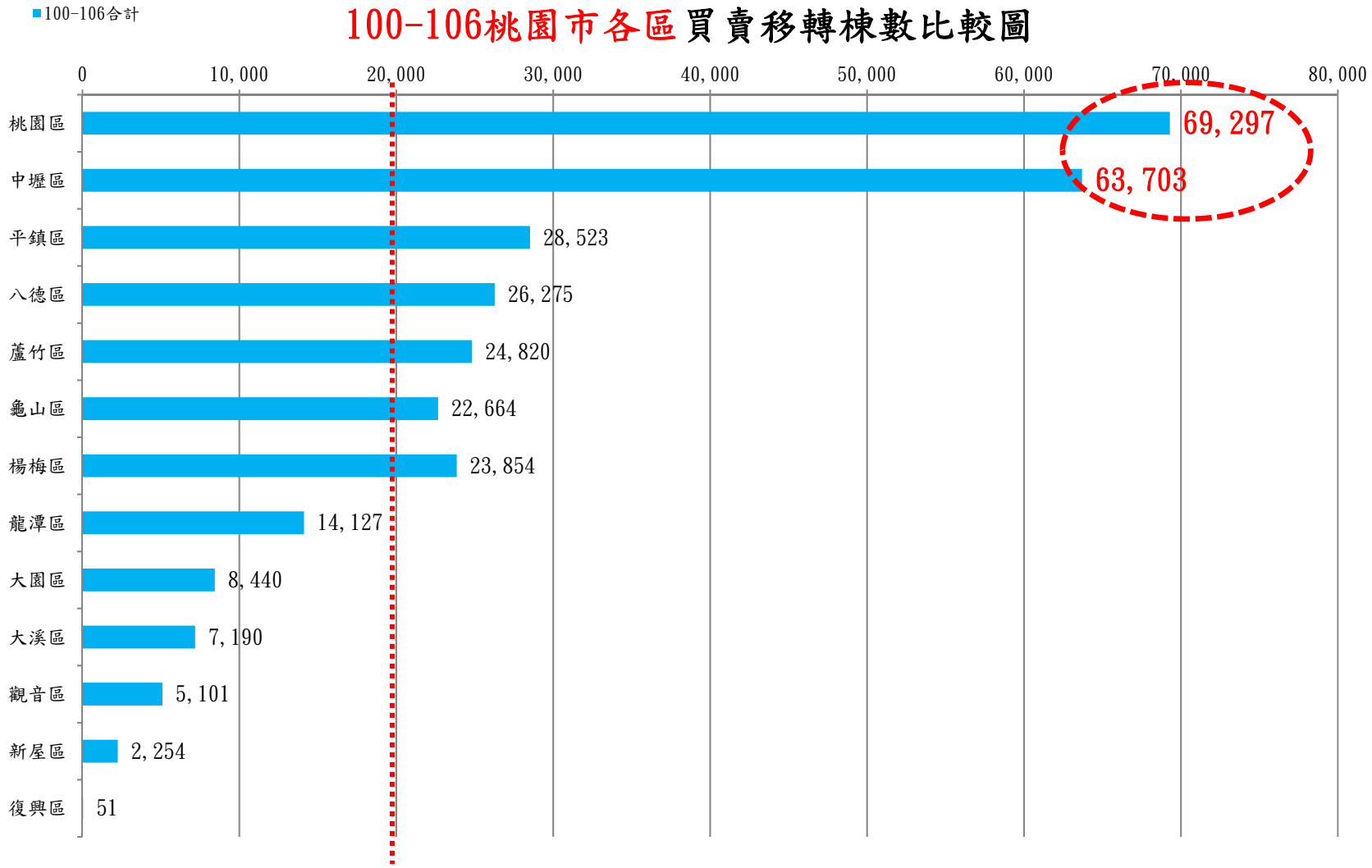
106年桃園市各區買賣移轉棟數比較圖

資料來源：彙整自內政部統計處



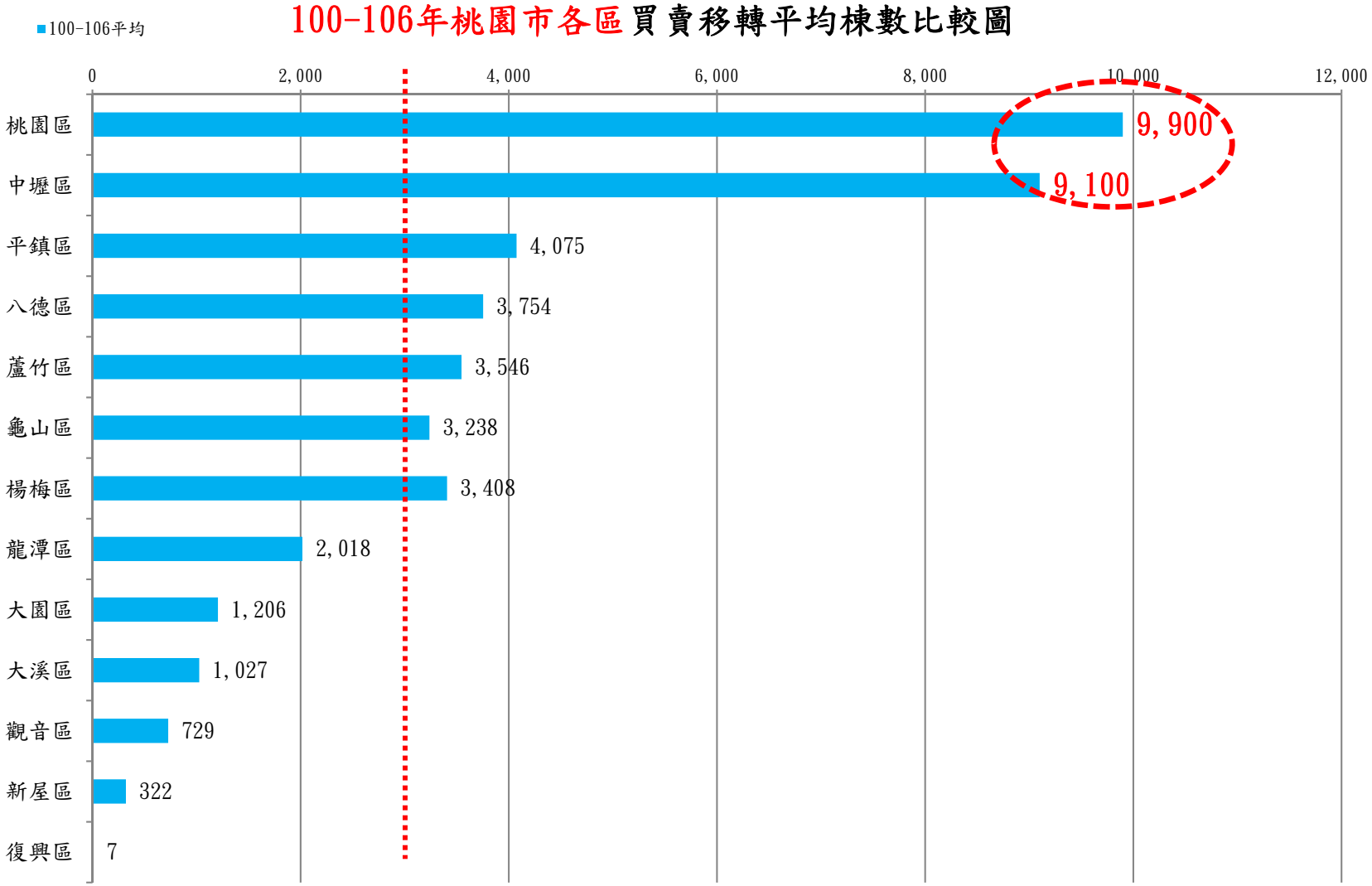
100-106年桃園市各區買賣移轉棟數比較圖

資料來源：彙整自內政部統計處



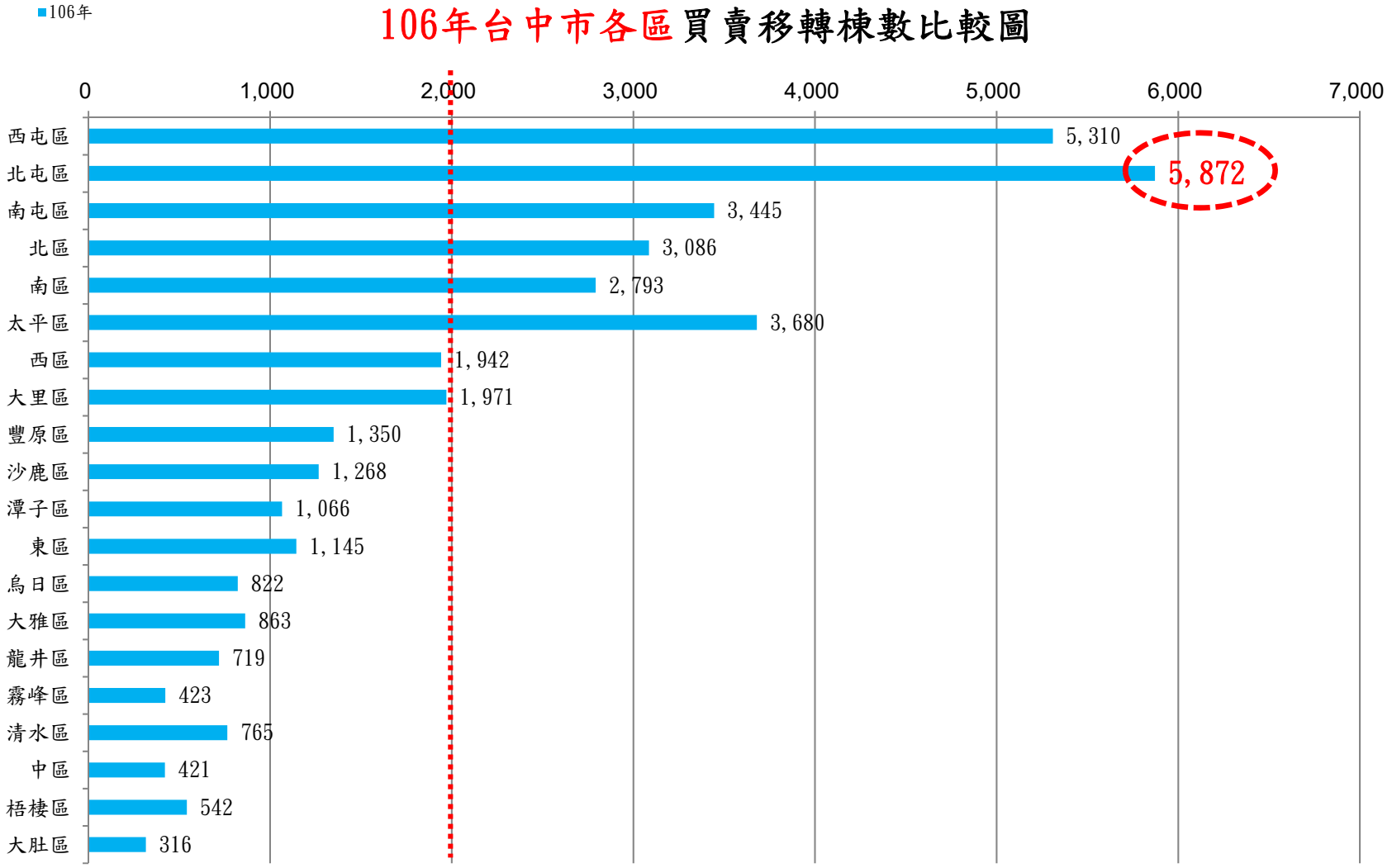
100-106年桃園市各區平均買賣移轉棟數比較圖

資料來源：彙整自內政部統計處



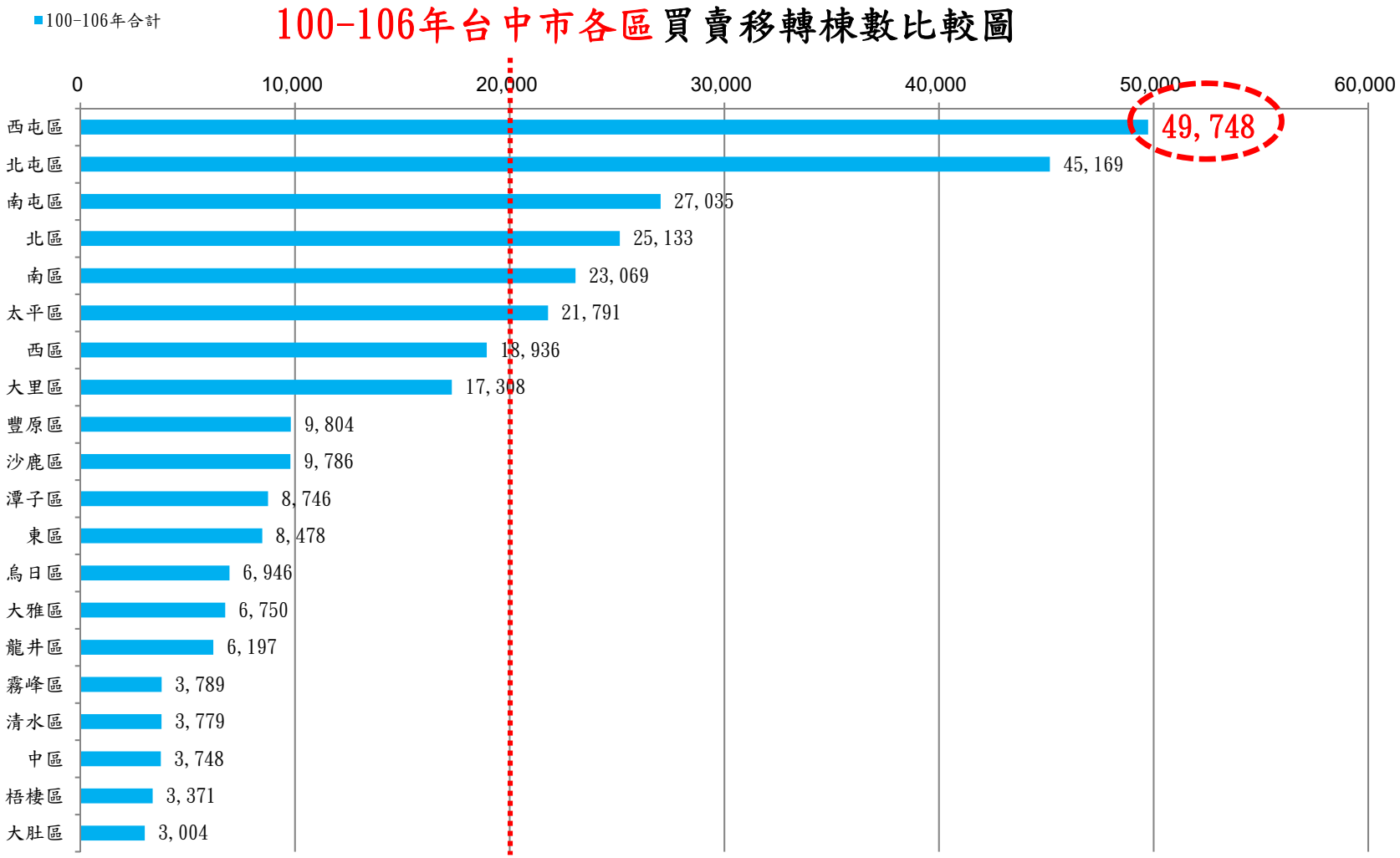
106年台中市各區買賣移轉棟數比較圖

資料來源：彙整自內政部統計處



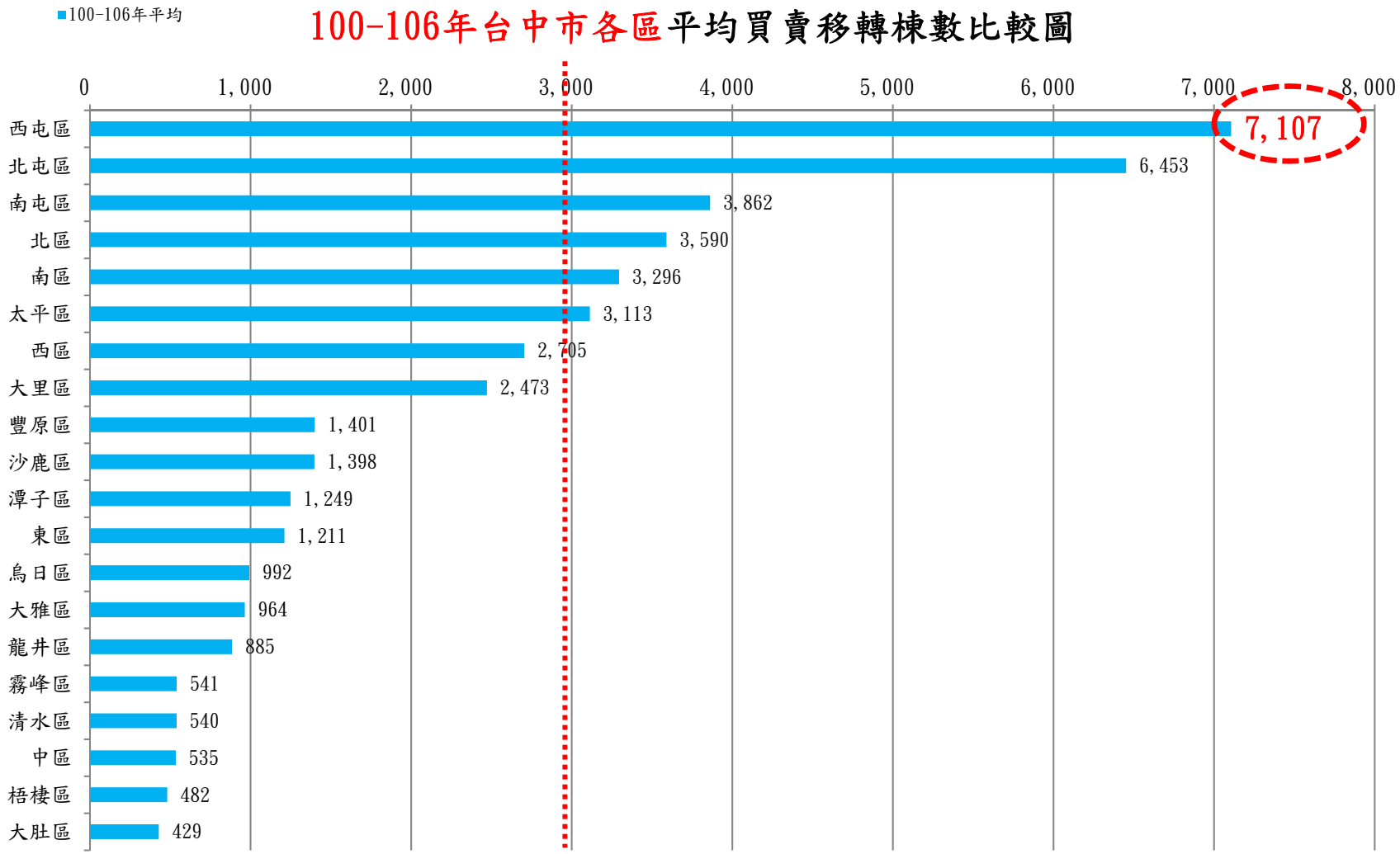
100-106年台中市各區買賣移轉棟數比較圖

資料來源：彙整自內政部統計處



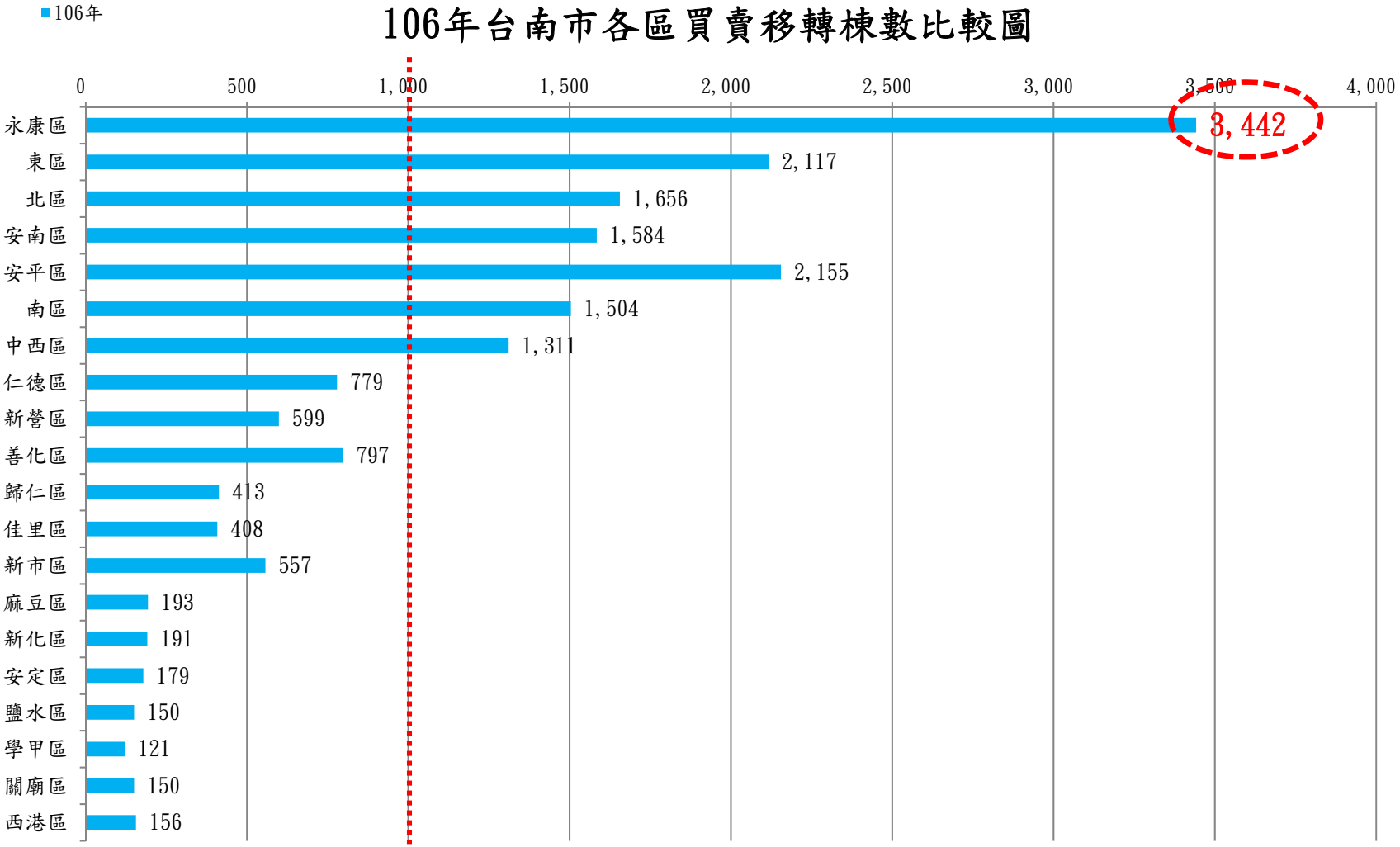
100-106年台中市各區平均買賣移轉棟數比較圖

資料來源：彙整自內政部統計處



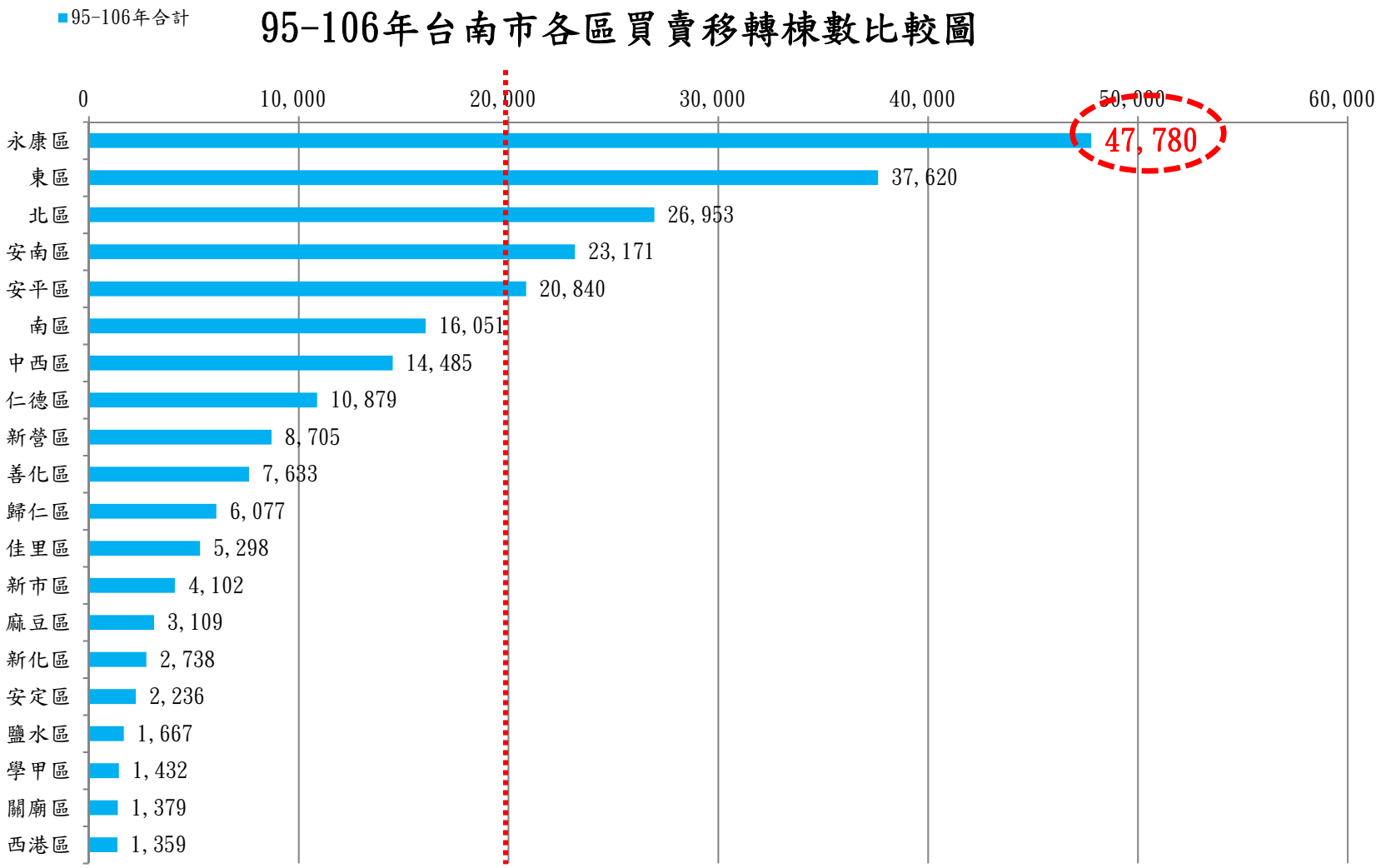
106年台南市各區買賣移轉棟數比較圖

資料來源：彙整自內政部統計處



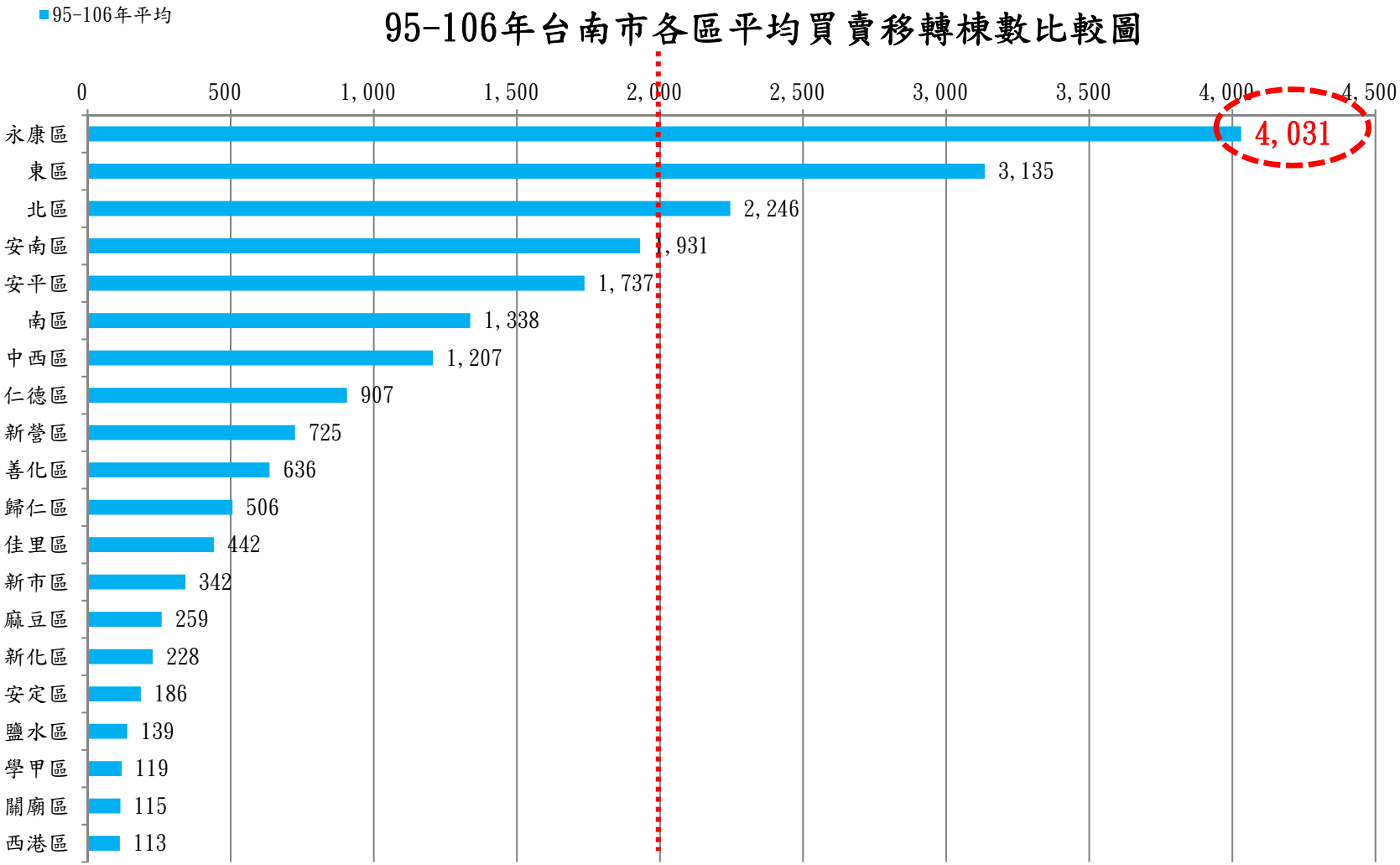
95-106年台南市各區買賣移轉棟數比較圖

資料來源：彙整自內政部統計處



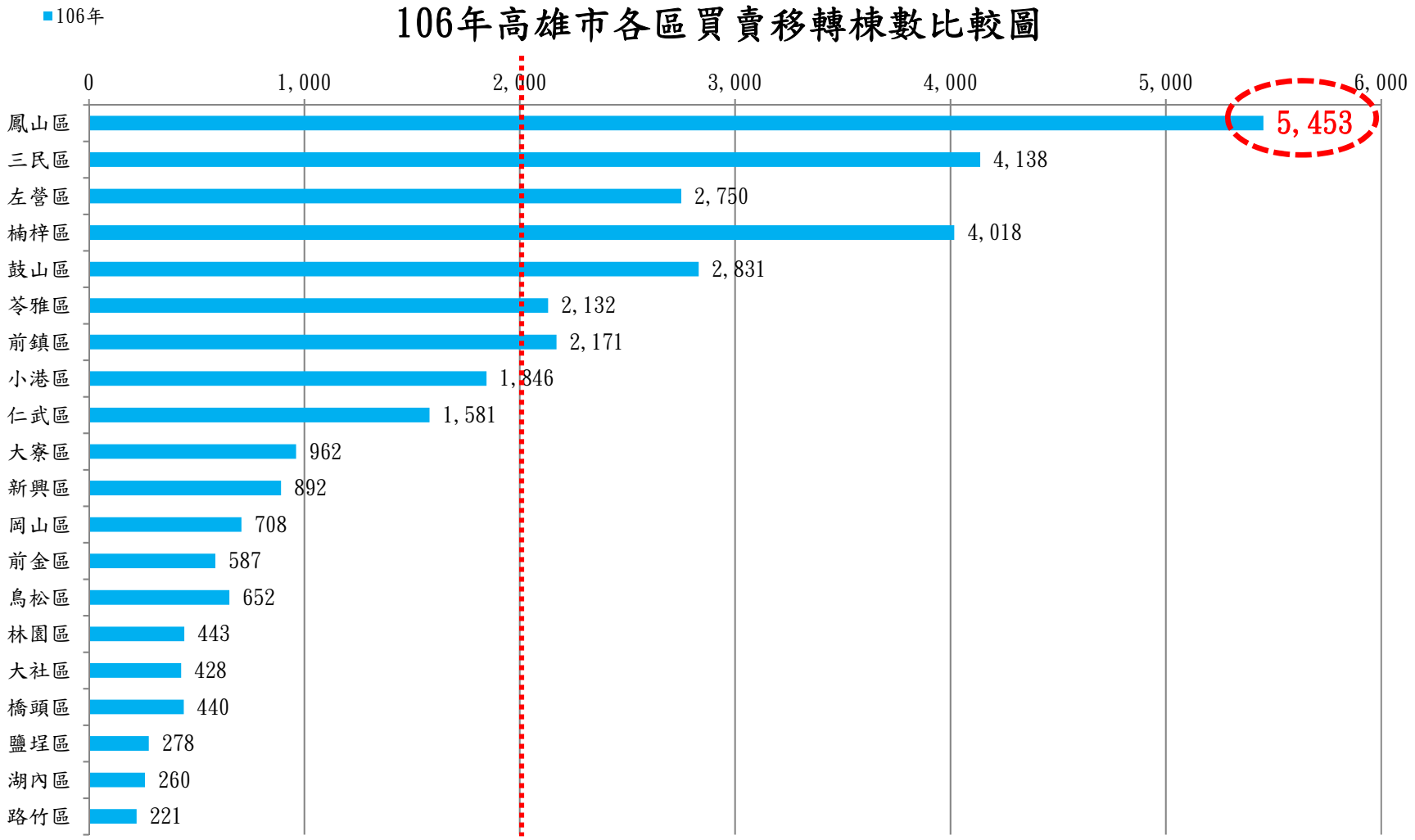
95-106年台南市各區平均買賣移轉棟數比較圖

資料來源：彙整自內政部統計處



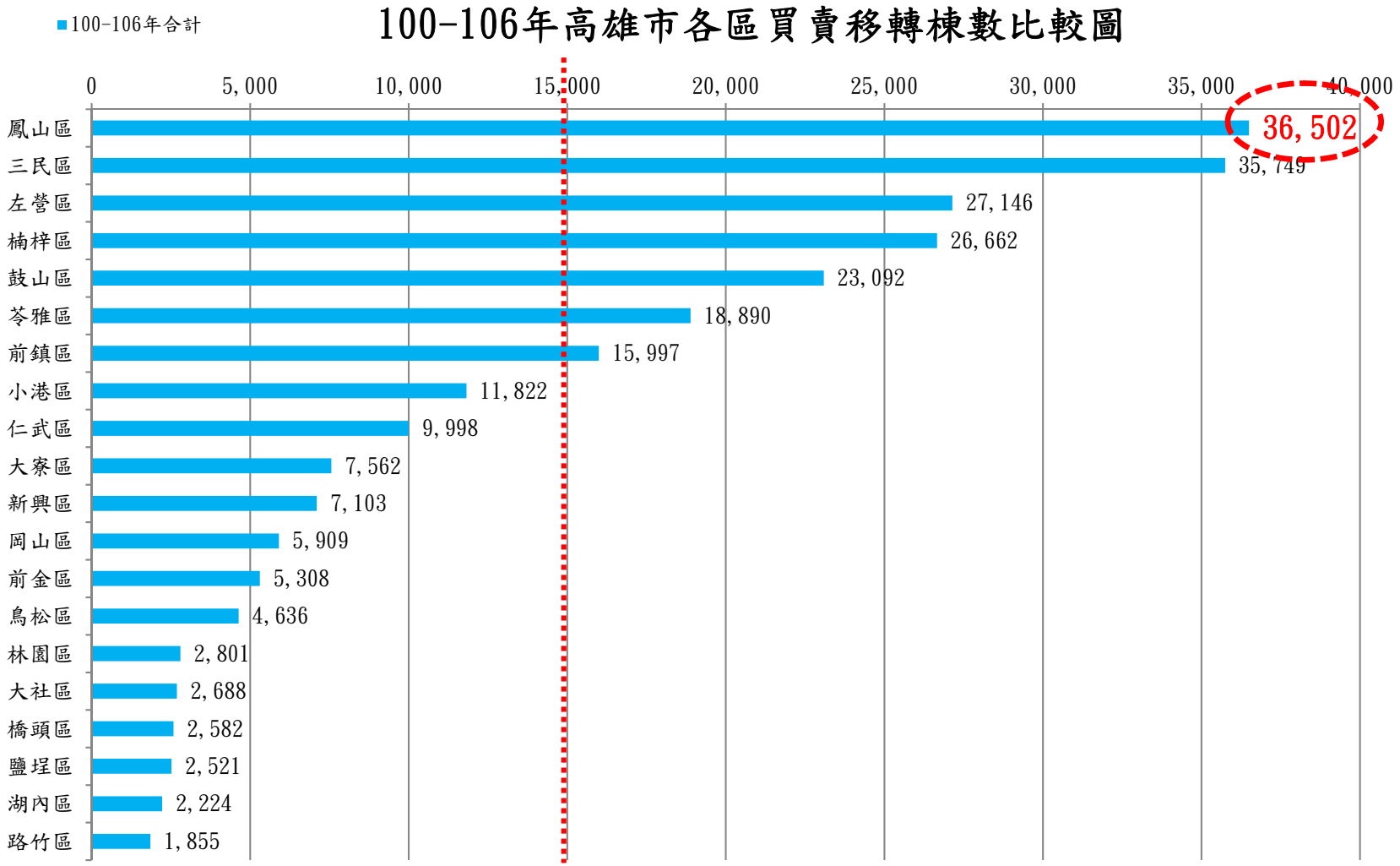
106年高雄市各區買賣移轉棟數比較圖

資料來源：彙整自內政部統計處



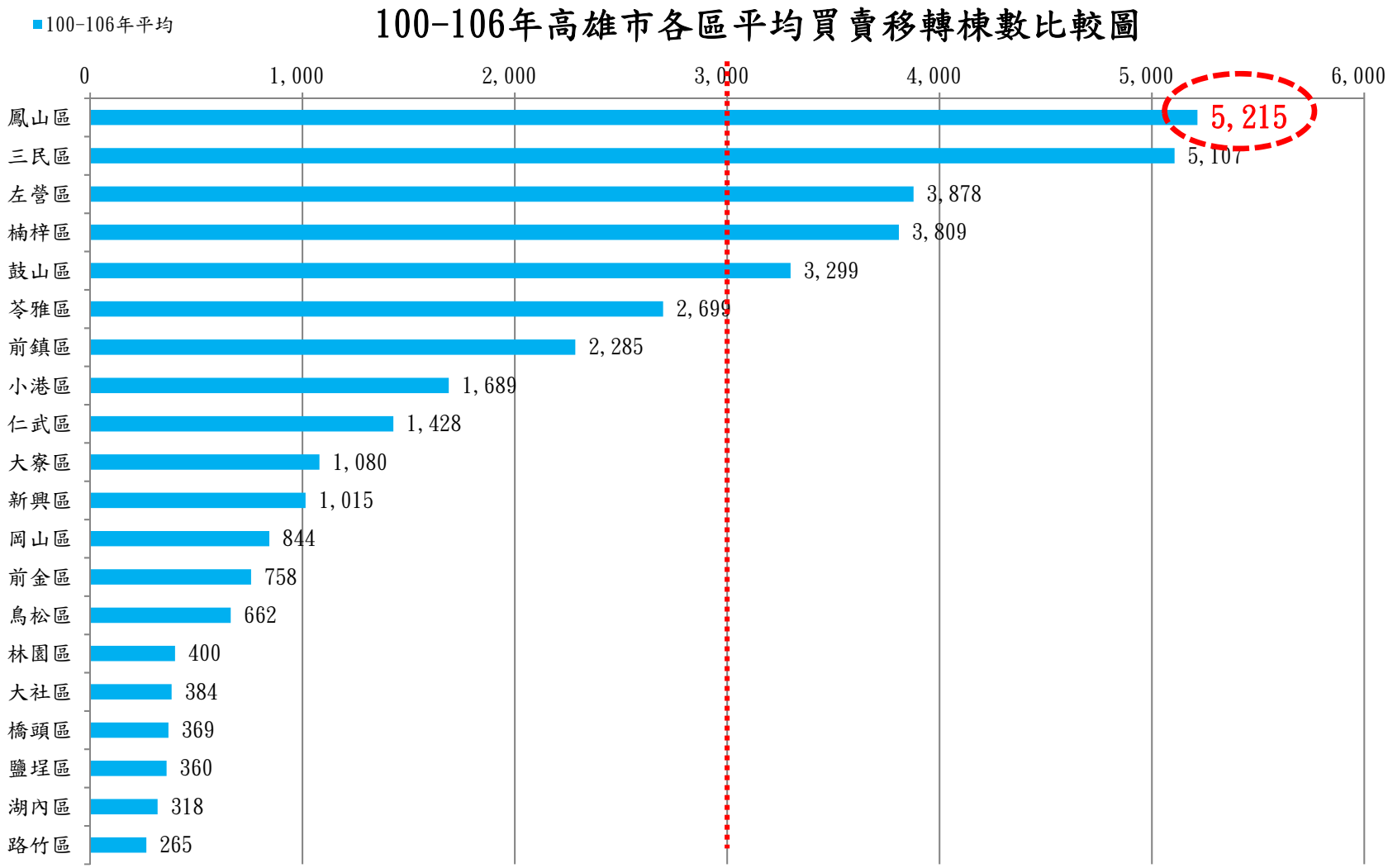
100-106年高雄市各區買賣移轉棟數比較圖

資料來源：彙整自內政部統計處



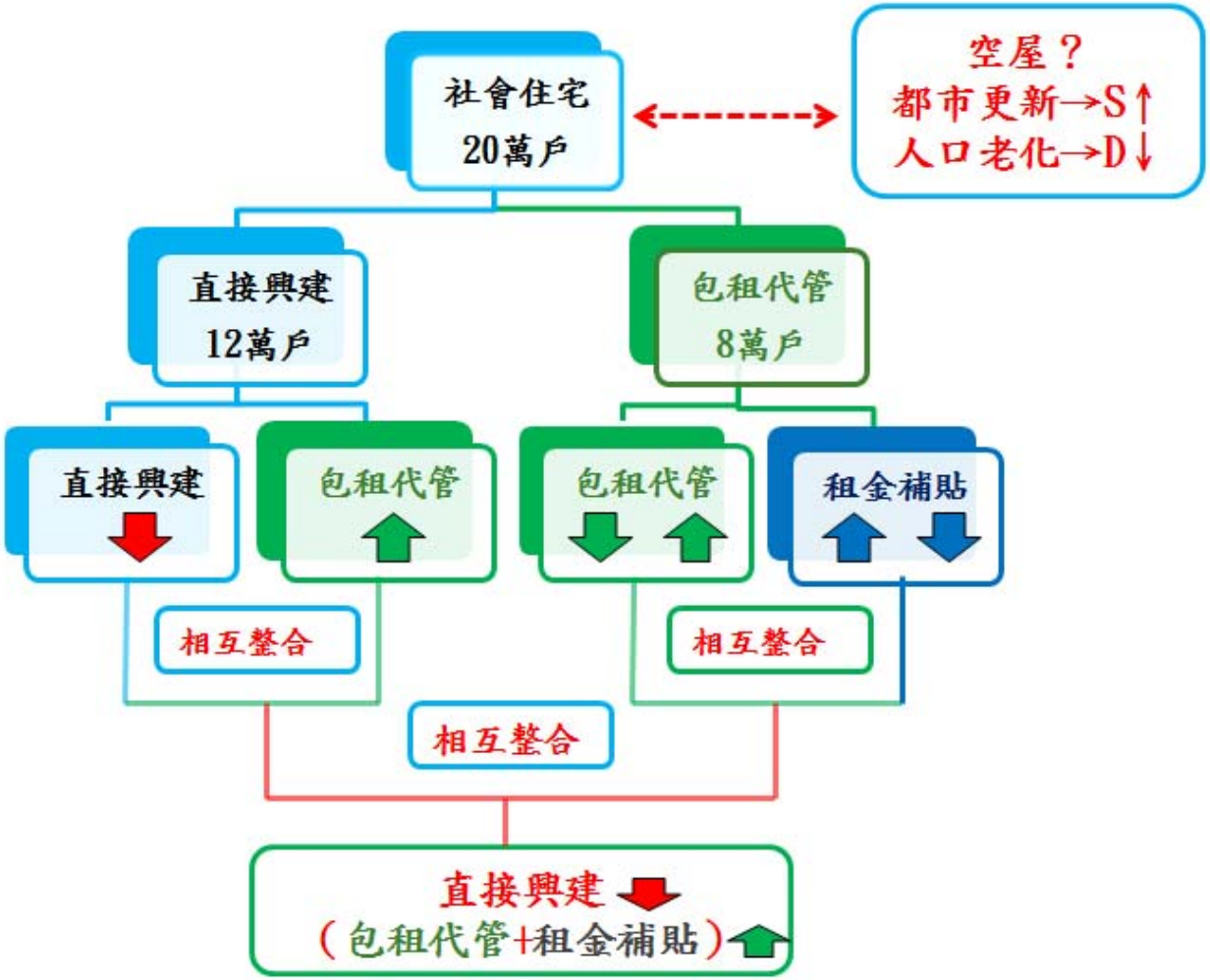
100-106年高雄市各區平均買賣移轉棟數比較圖

資料來源：彙整自內政部統計處



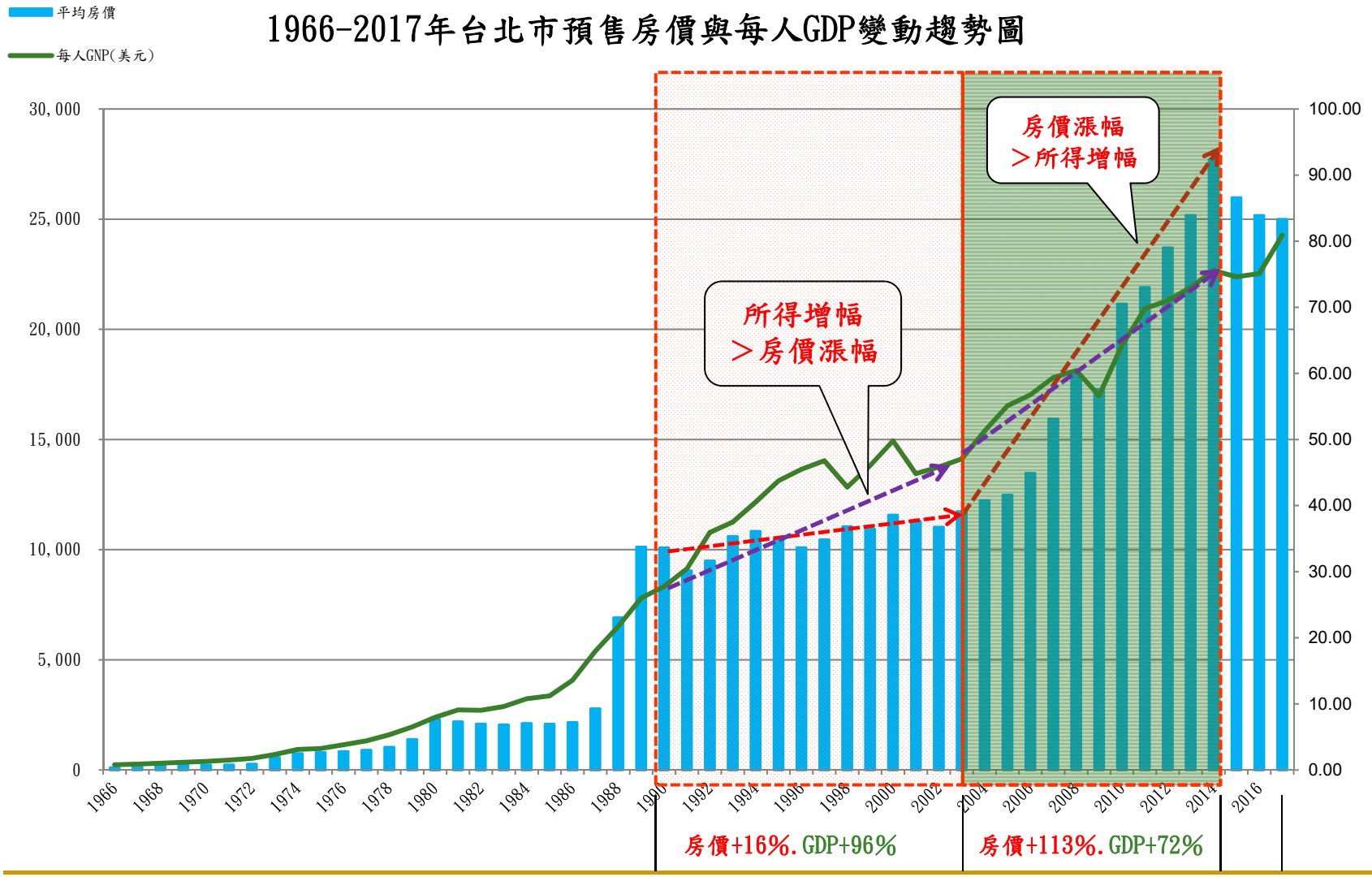
社會住宅與包租代管的策略性規劃

-與實務面相互整合，彈性調整



1966-2017年臺北市預售房價與每人GDP變動趨勢圖

Source：整理自住展雜誌

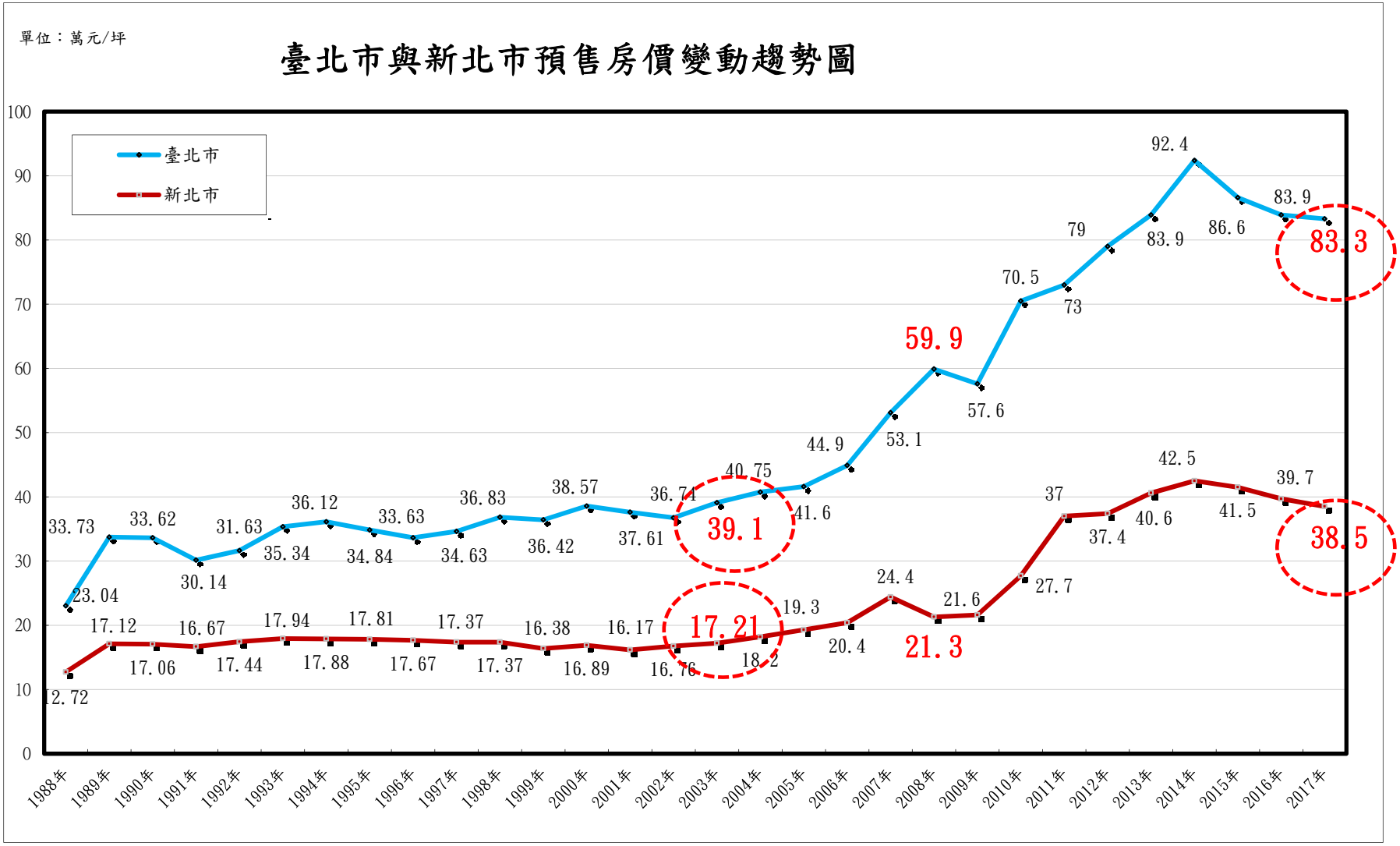


42

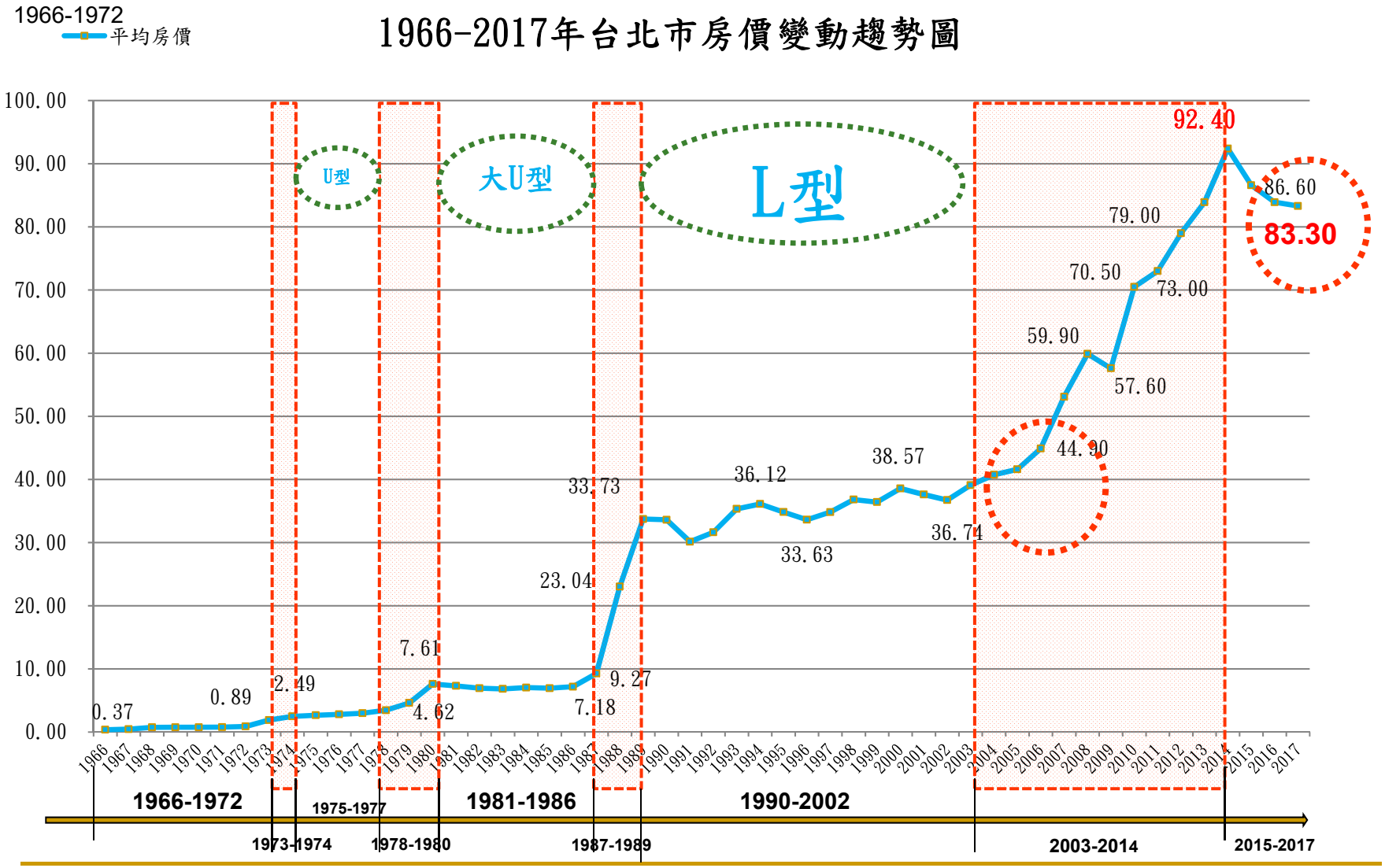
台北市、新北市房價漲幅與GDP增幅比較表

年度	台北市		新北市		每人GDP	
	萬元/坪	漲幅%	萬元/坪	漲幅%	金額（USD）	增幅%
90年	37.61		16.17		13,448	-10.59
91年	36.74	-2.31	16.76	3.65	13,750	2.25
92年	39.1	6.42	17.21	2.69	14,120	2.69
93年	40.75	4.22	18.2	5.75	15,388	9
94年	41.6	2.09	19.3	6.04	16,532	8.98
95年	44.9	7.93	20.4	5.70	17,026	2.99
96年	53.1	18.26	24.4	19.61	17,814	4.63
97年	59.9	12.81	21.3	-12.71	18,131	1.78
98年	57.6	-3.84	21.6	1.41	16,988	-6.30
99年	70.5	22.40	27.7	28.24	19,278	13.80
100年	73.0	3.55	37.0	33.57	20,939	8.62
101年	79.0	8.22	37.4	1.08	21,308	1.76
102年	83.9	6.20	40.6	8.56	21,902	2.79
103年	92.4	10.13	42.5	4.68	22,668	3.50
104年	86.6	-6.28	41.5	2.22	22,400	-1.18
105年	83.9	-3.12	39.7	-4.34	22,561	0.72
106年	83.3	-0.72	38.5	-3.02	24,337	7.87
106年 /92年		113.04		123.71		72.36

1988-2017年台北市、新北市預售房價變動趨勢圖

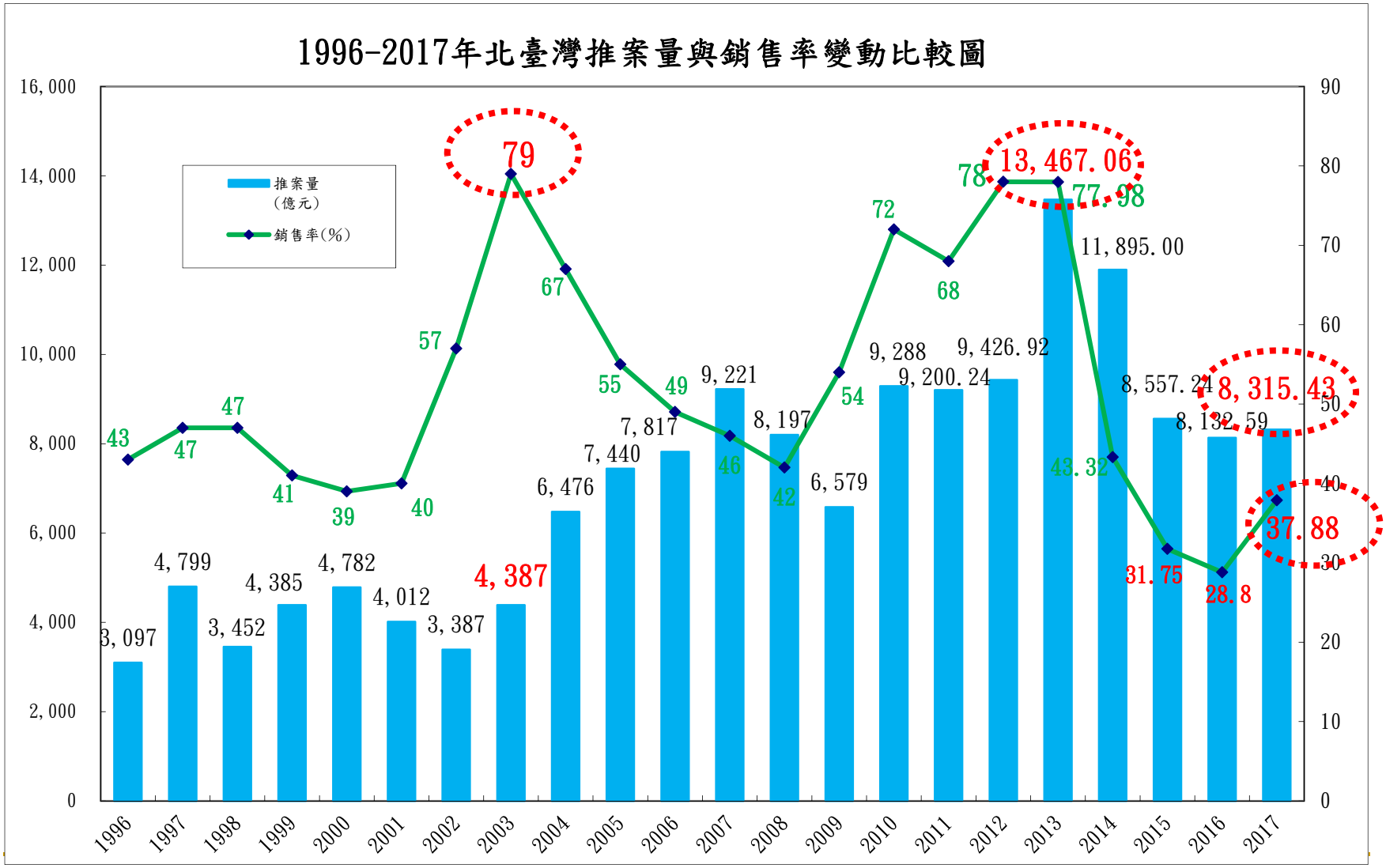


1966-2017年台北市房價變動趨勢與U型谷底



2001-2017年北臺灣推案銷售率變動趨勢圖

資料來源：住展雜誌



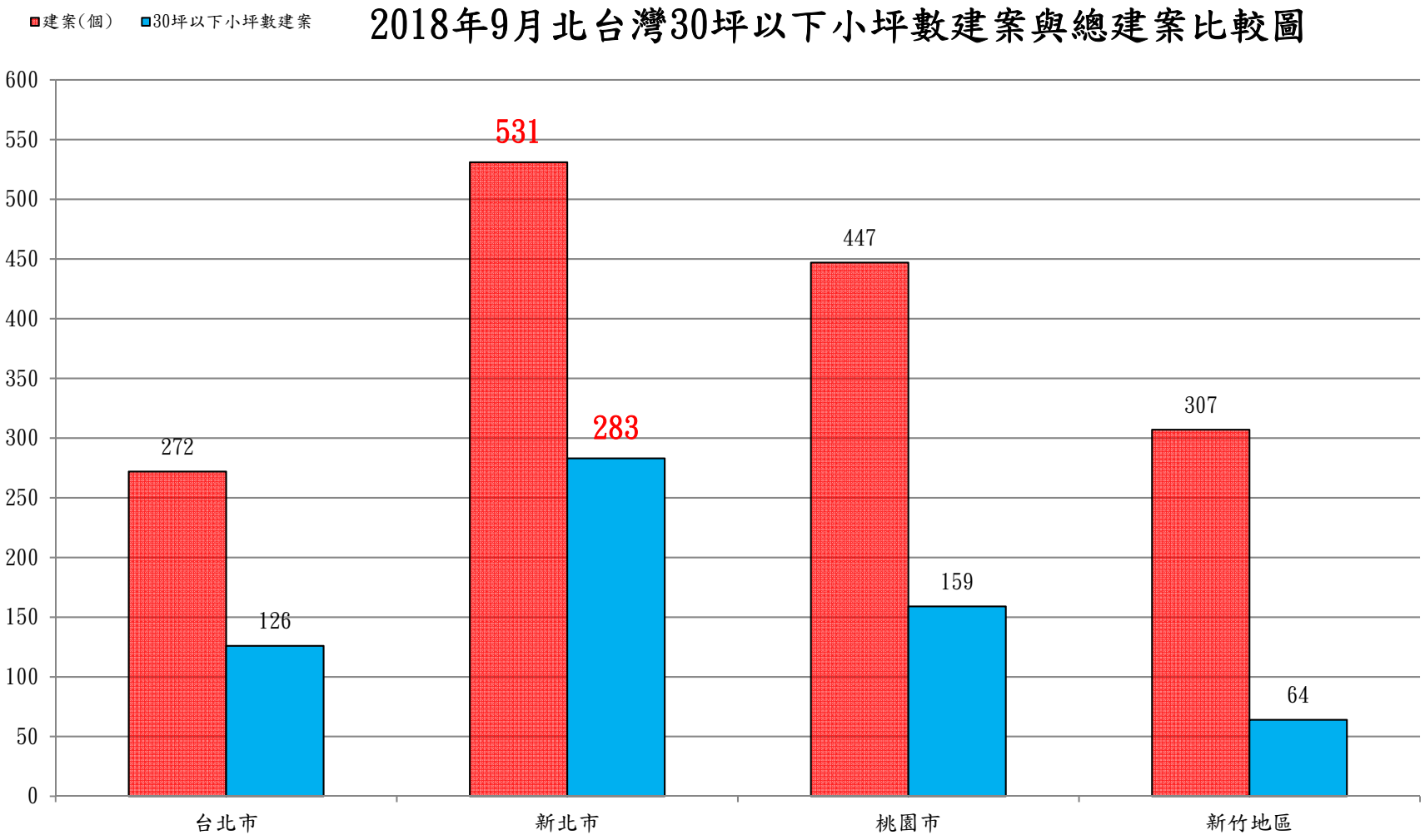
2018年9月北台灣30坪以下小坪數、新成屋與總建案占比

資料來源：彙整自住展雜誌

行政區	建案（個）	30坪以下小坪數建案	小坪數占比(%)	預售建案	新成屋建案	新成屋占比(%)	備註
台北市	272	126	46	83	189	72	仍有100年完工建案銷售中
新北市	531	283	53	181	349	66	仍有97年完工建案銷售中
桃園市	447	159	36	129	318	71	仍有101年完工建案銷售中
新竹地區	307	64	21	160	147	48	仍有97年完工建案銷售中
合計	1,557	632	40	553	1,003	64	

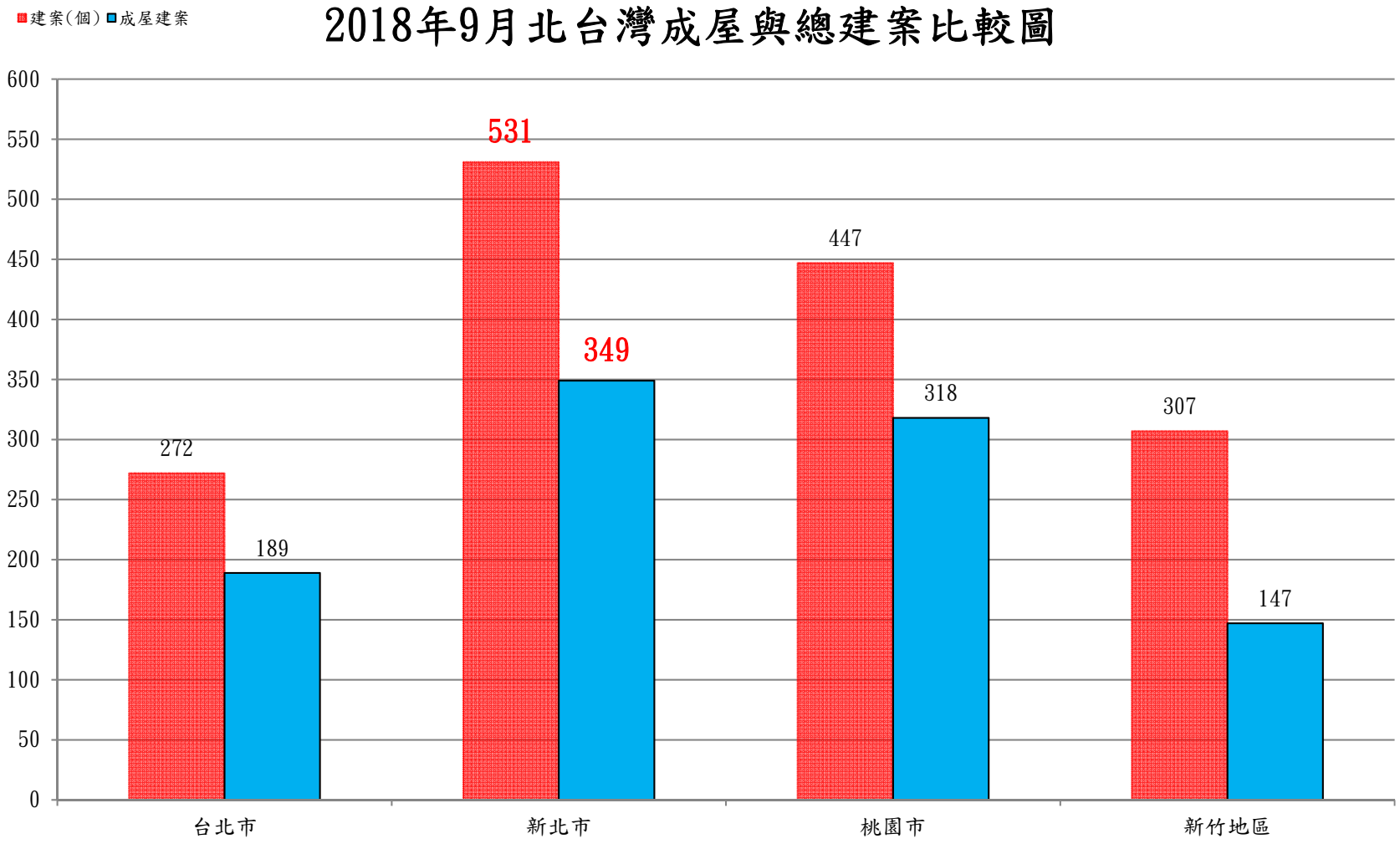
2018年9月北台灣30坪以下小坪數建案與總建案比較圖

資料來源：彙整自住展雜誌



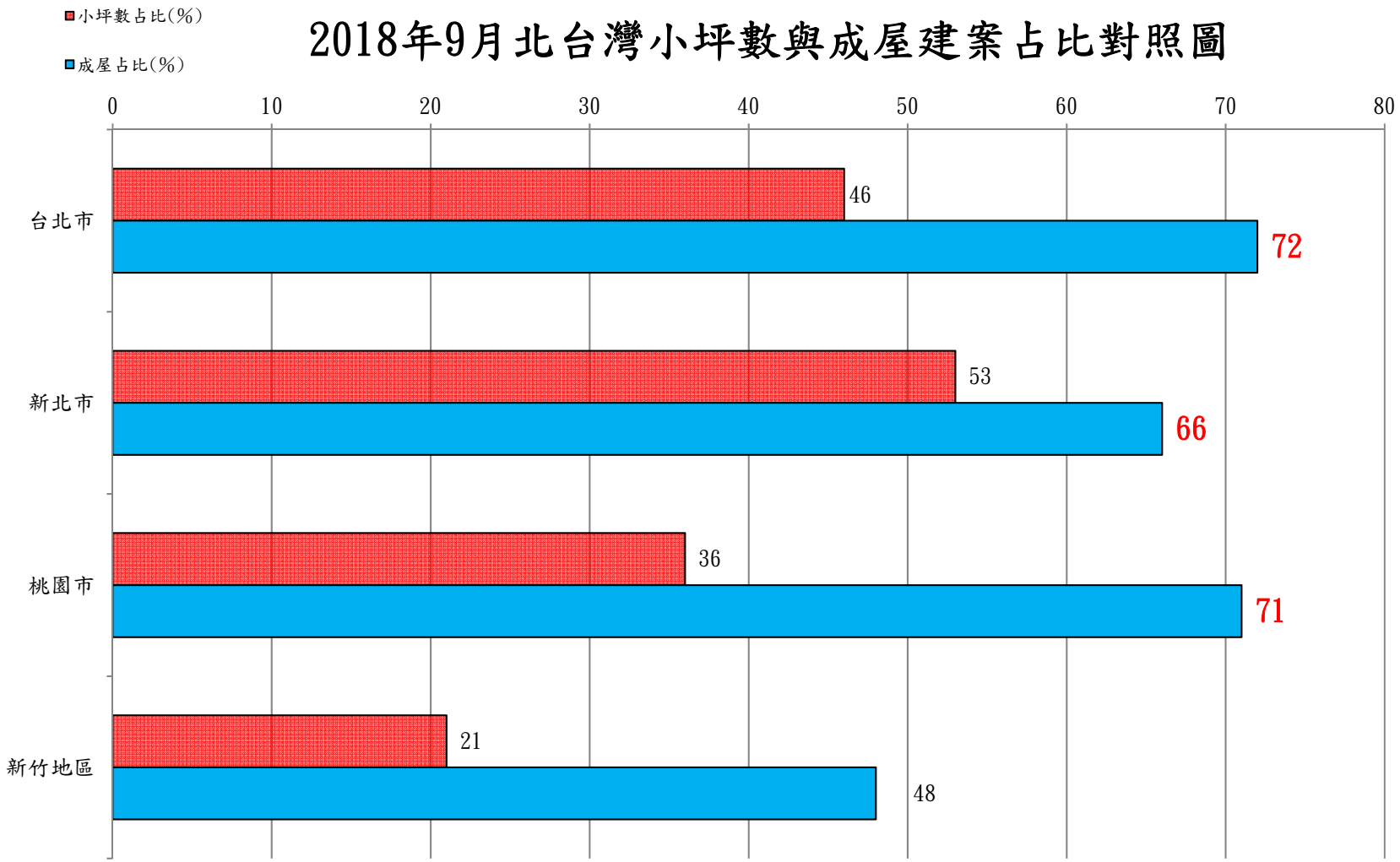
2018年9月北台灣30坪以下小坪數建案與總建案比較圖

資料來源：彙整自住展雜誌



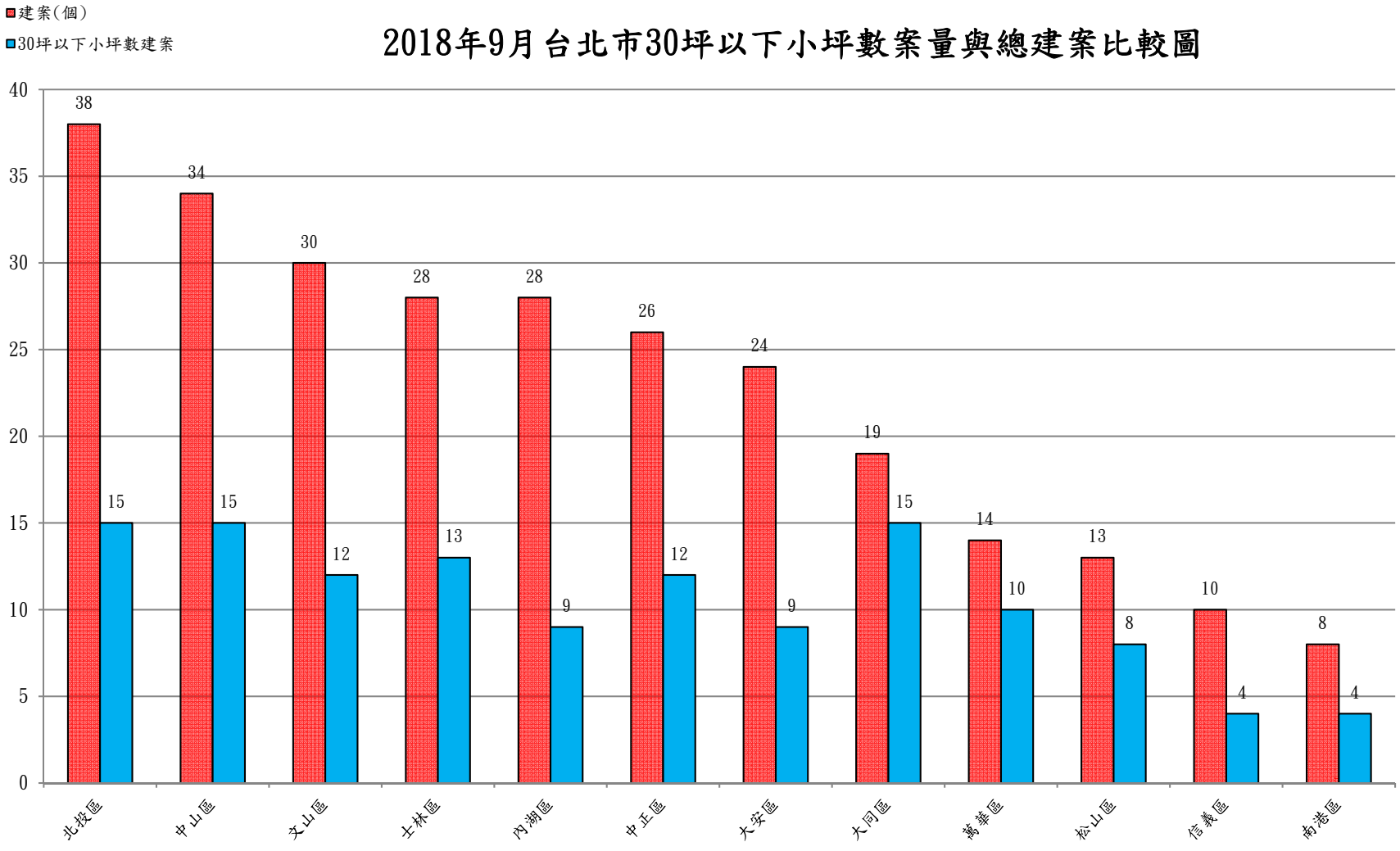
2018年9月北台灣30坪以下小坪數建案與總建案比較圖

資料來源：彙整自住展雜誌



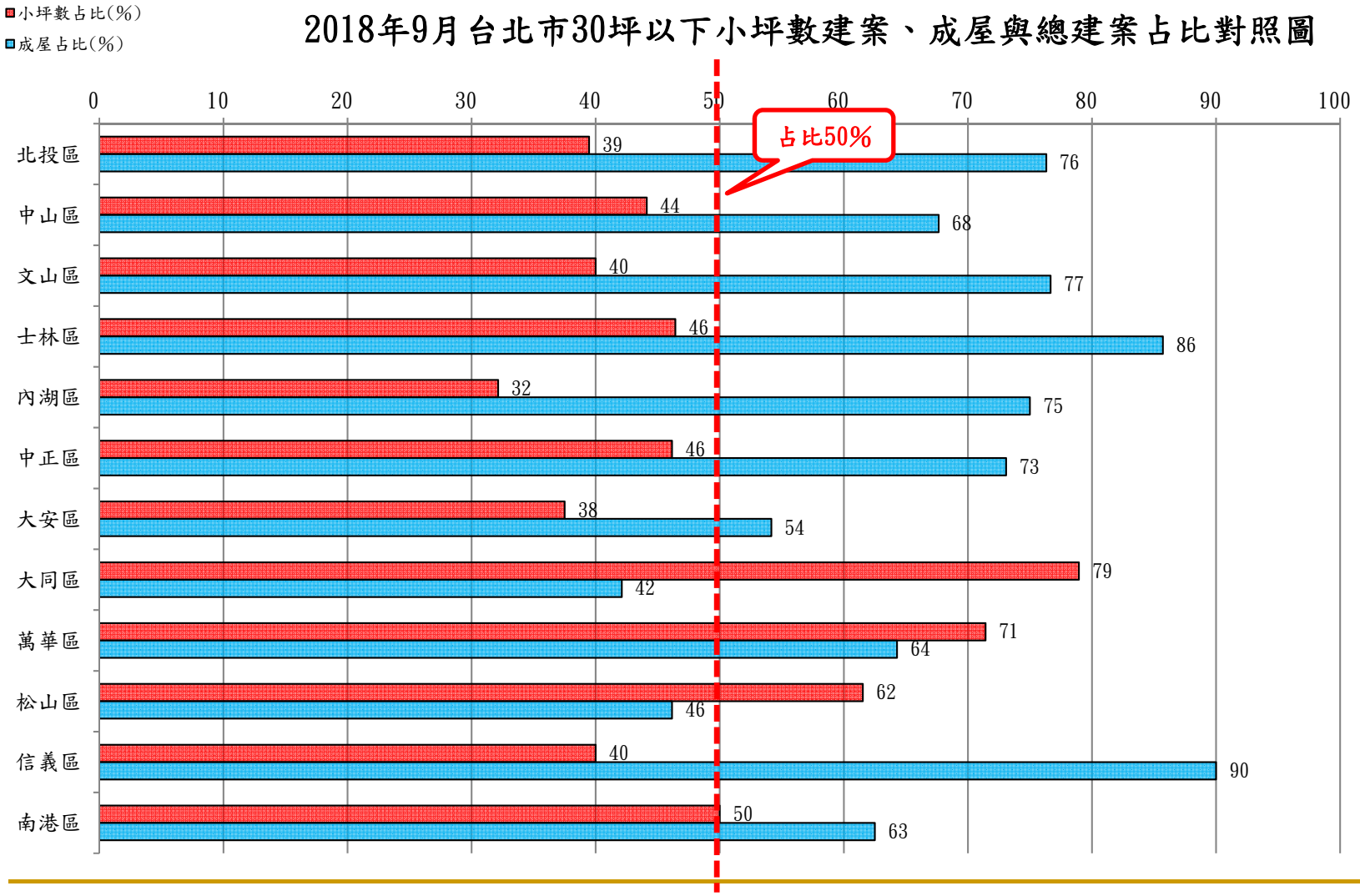
2018年9月台北市30坪以下小坪數案量與總建案比較圖

資料來源：彙整自住展雜誌



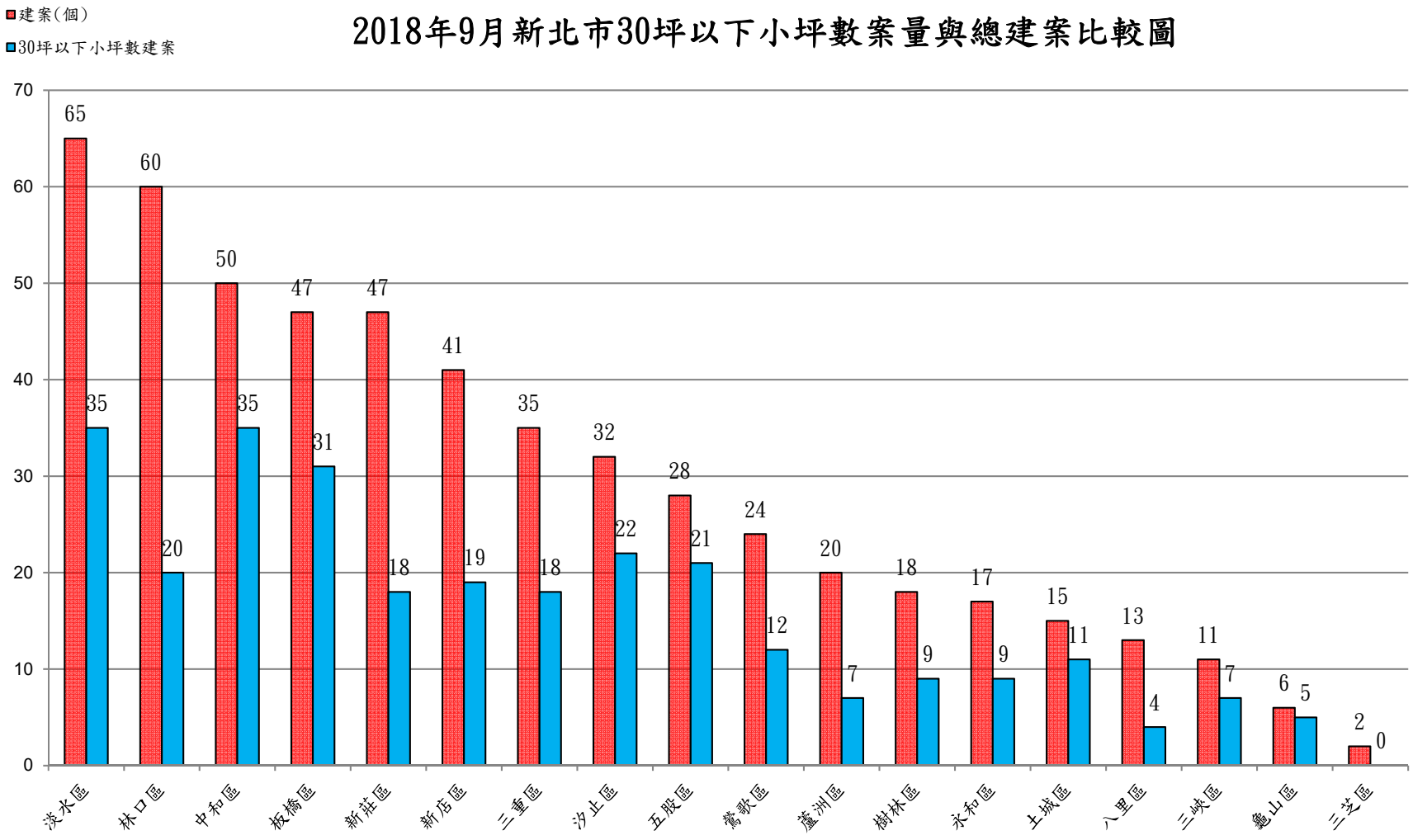
2018年9月台北市30坪以下小坪數建案、成屋占總建案比例

資料來源：彙整自住展雜誌



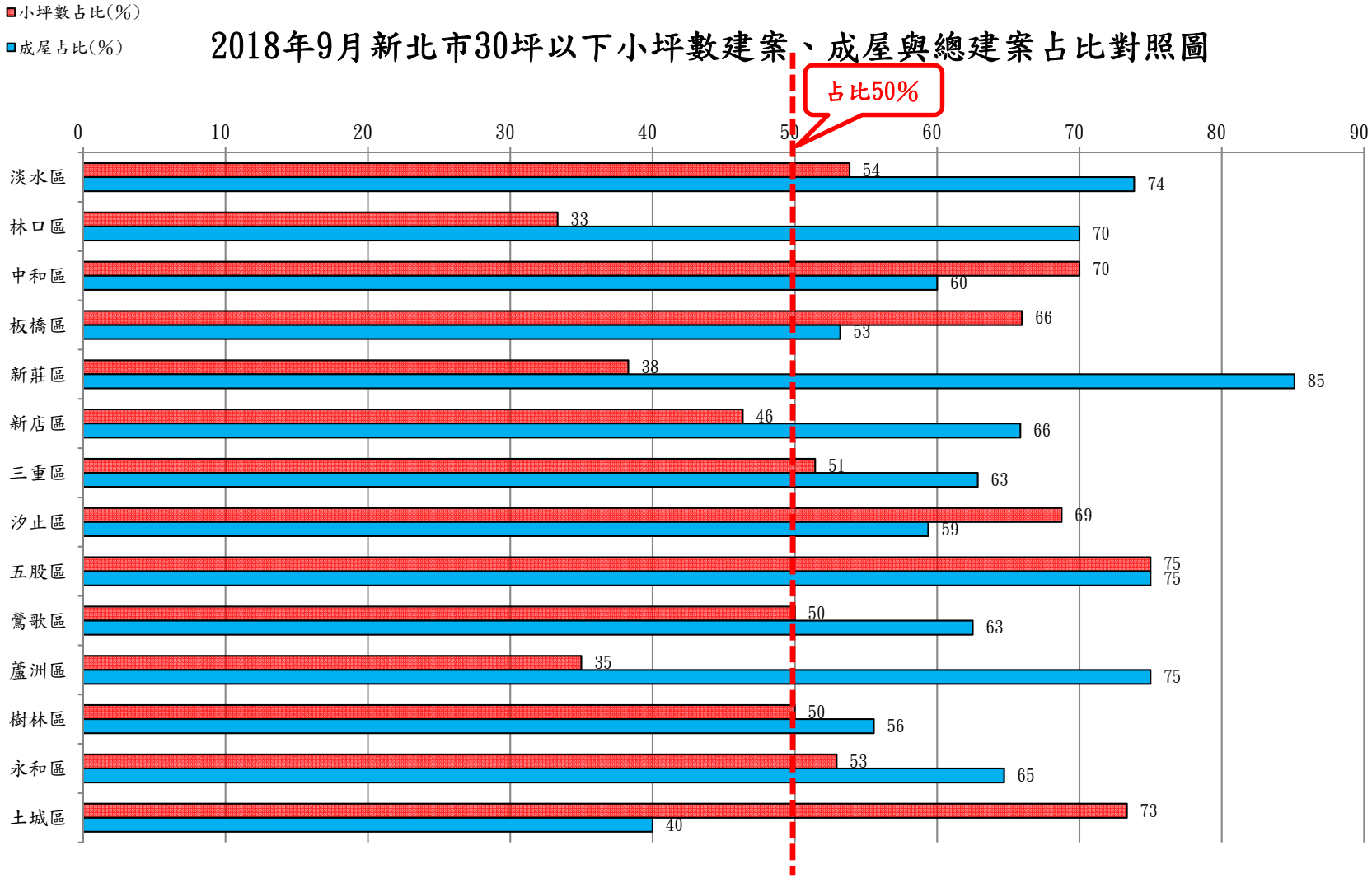
2018年9月新北市30坪以下小坪數建案與總建案比較圖

資料來源：彙整自住展雜誌



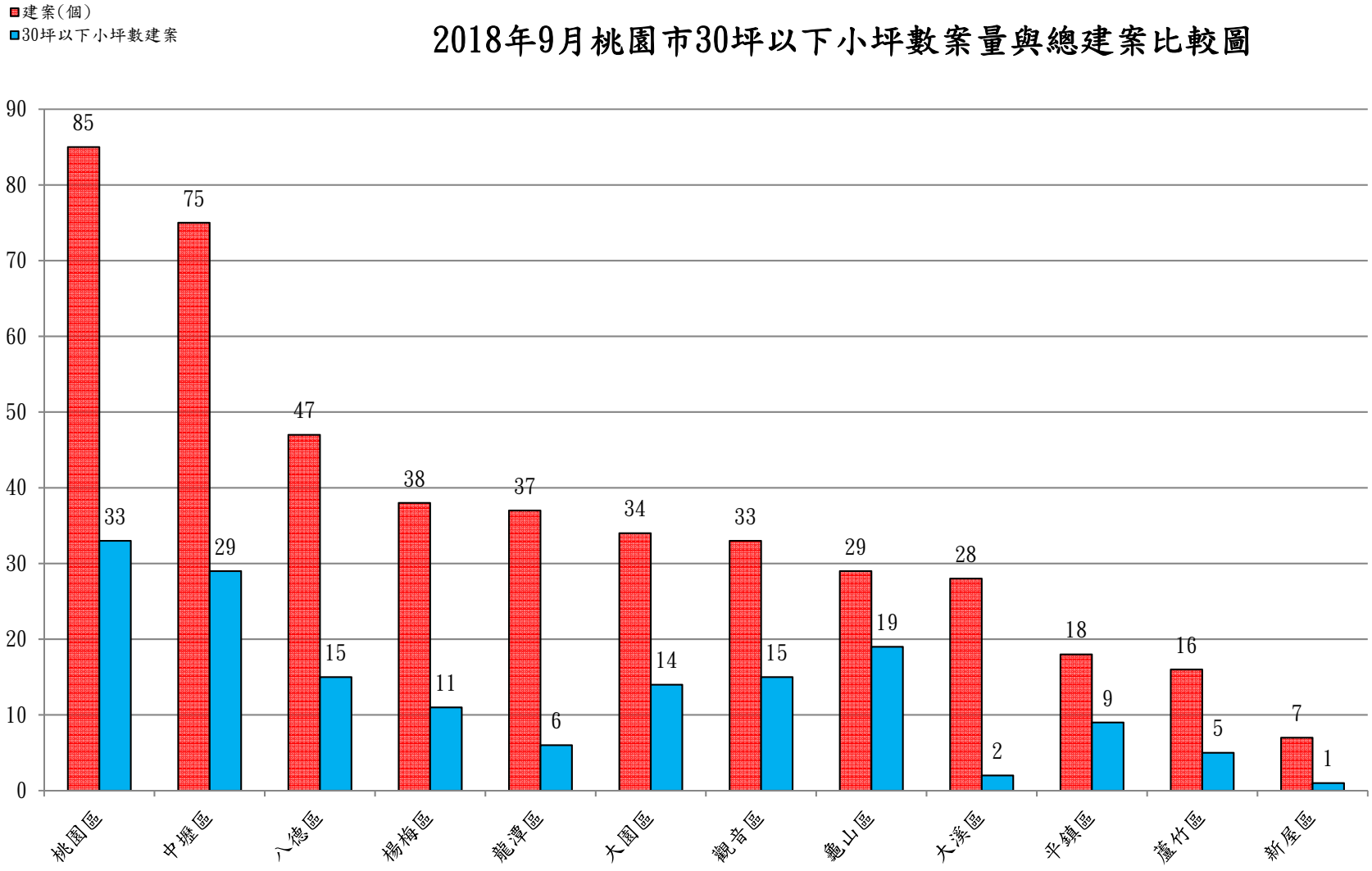
2018年9月新北市30坪以下小坪數建案、成屋占總建案比例

資料來源：彙整自住展雜誌



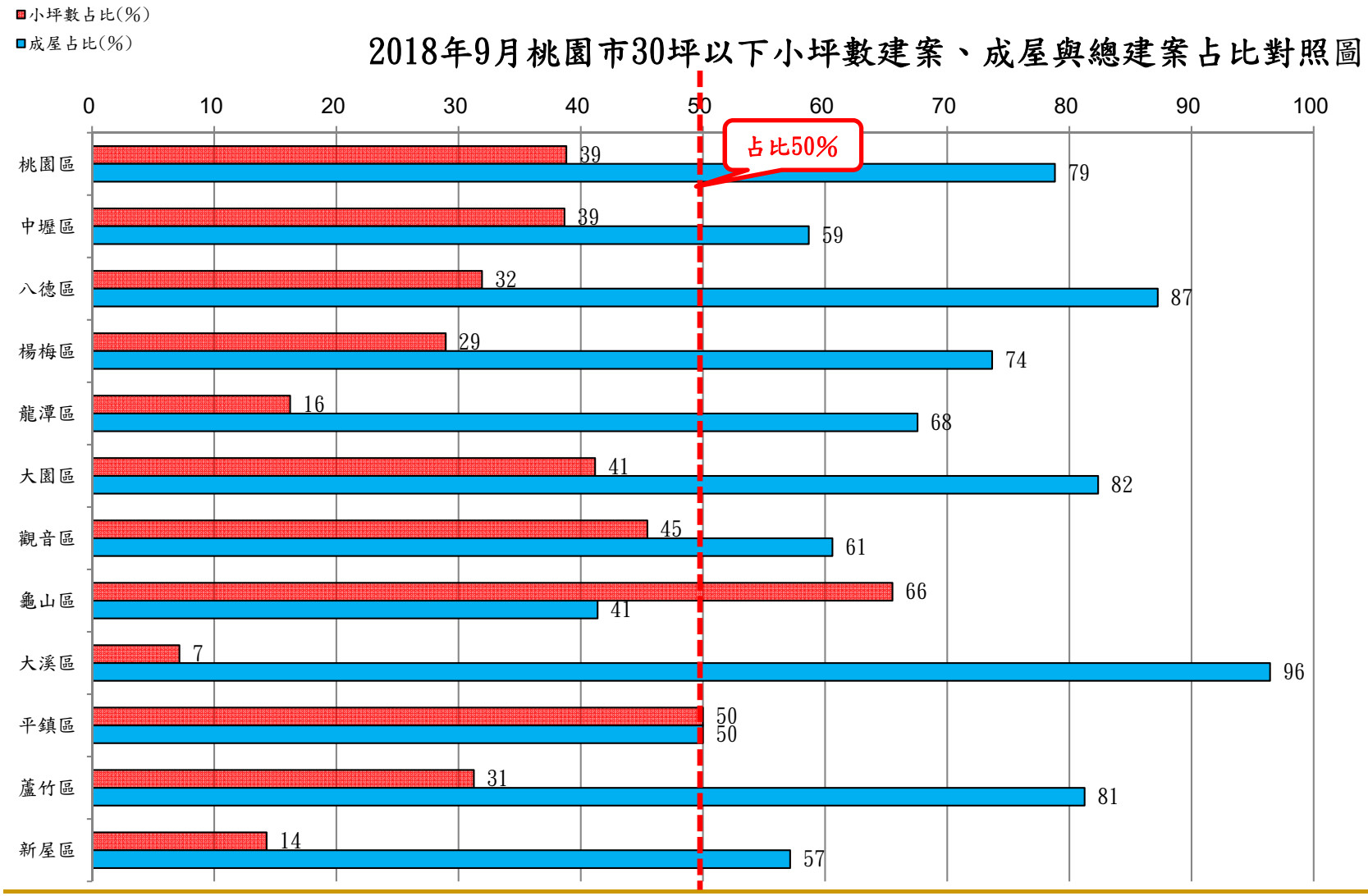
2018年9月桃園市30坪以下小坪數建案與總建案比較圖

資料來源：彙整自住展雜誌



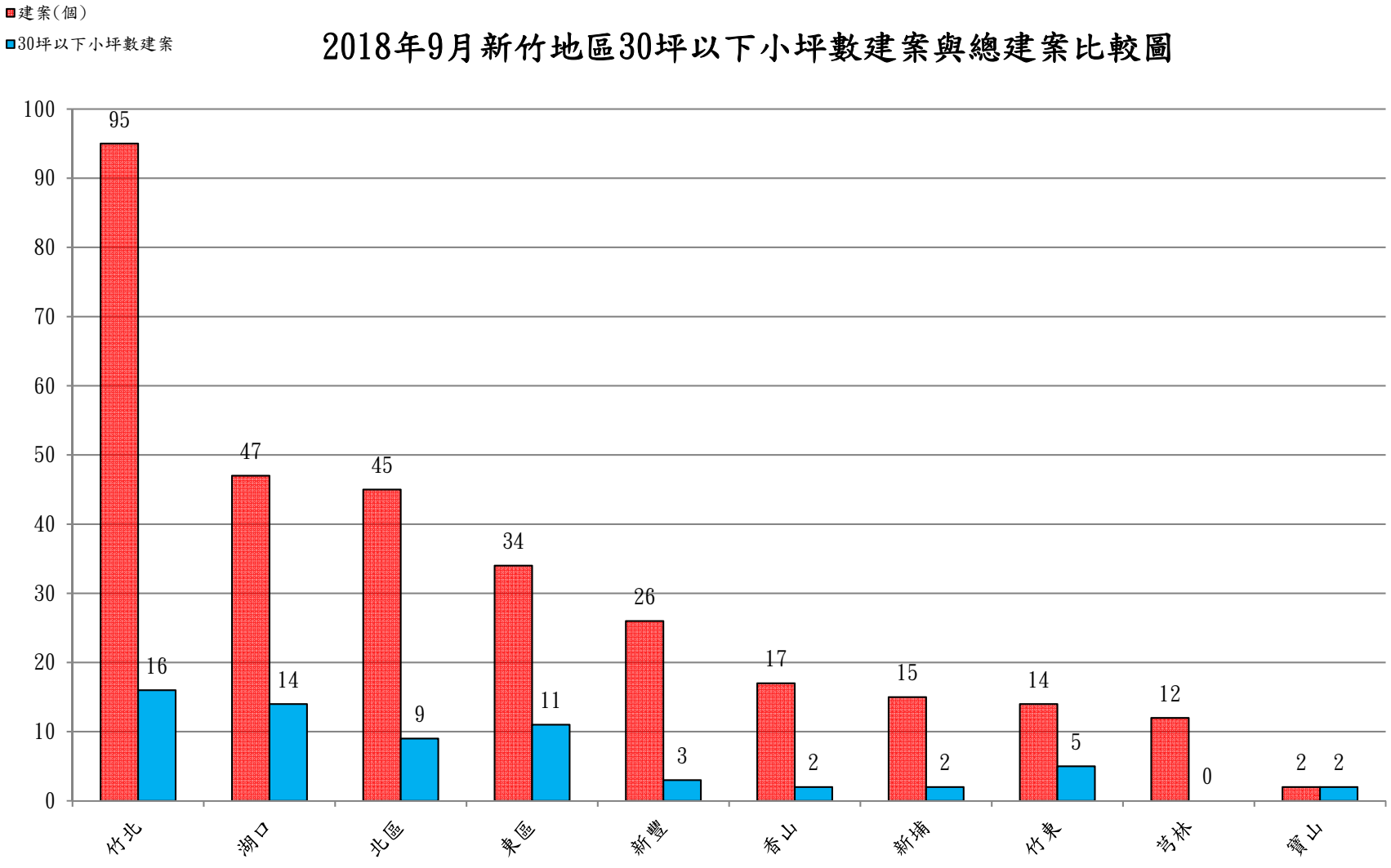
2018年9月桃園市30坪以下小坪數建案、成屋占總建案比例

資料來源：彙整自住展雜誌



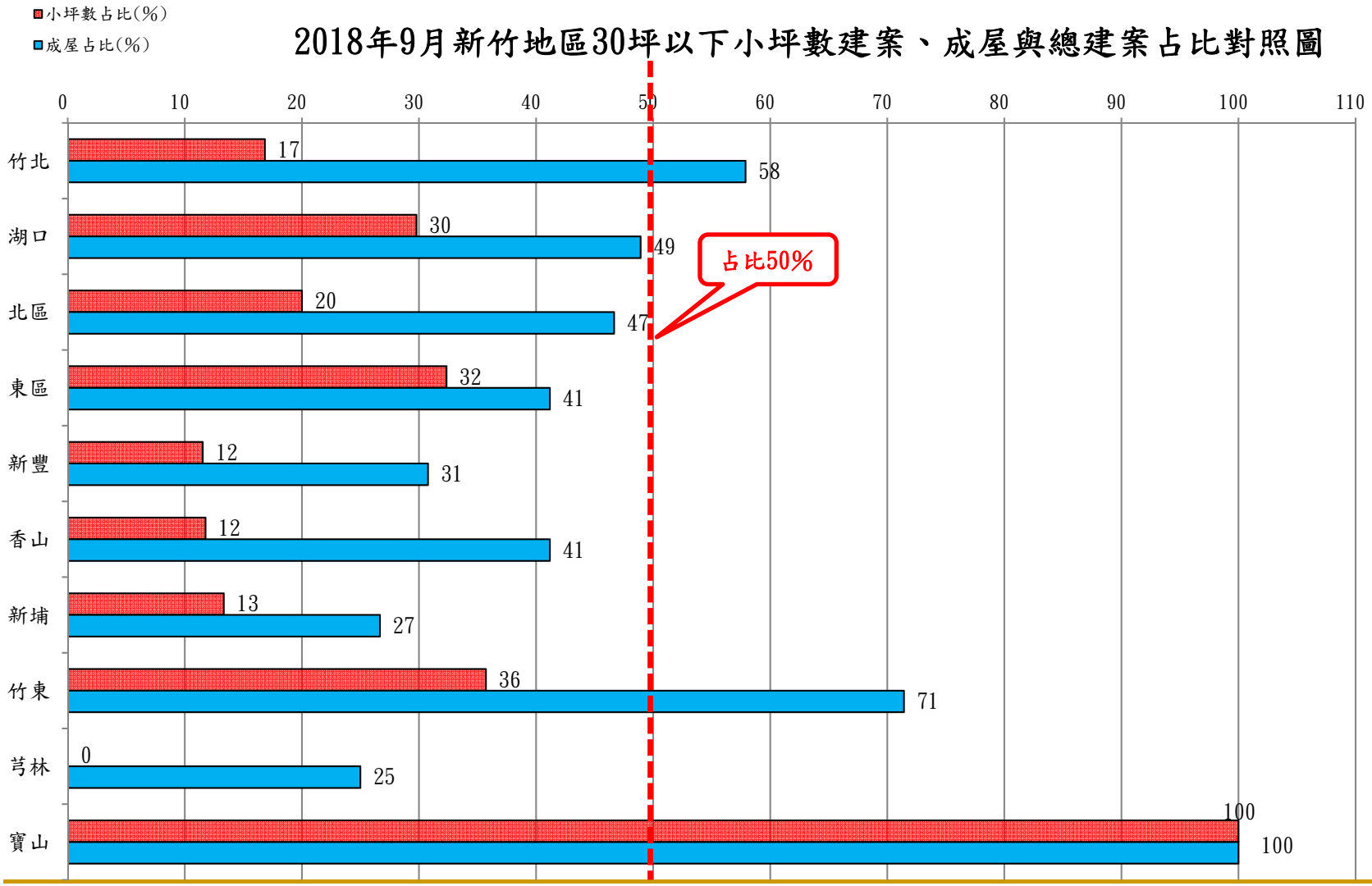
2018年9月新竹地區30坪以下小坪數建案與總建案比較圖

資料來源：彙整自住展雜誌



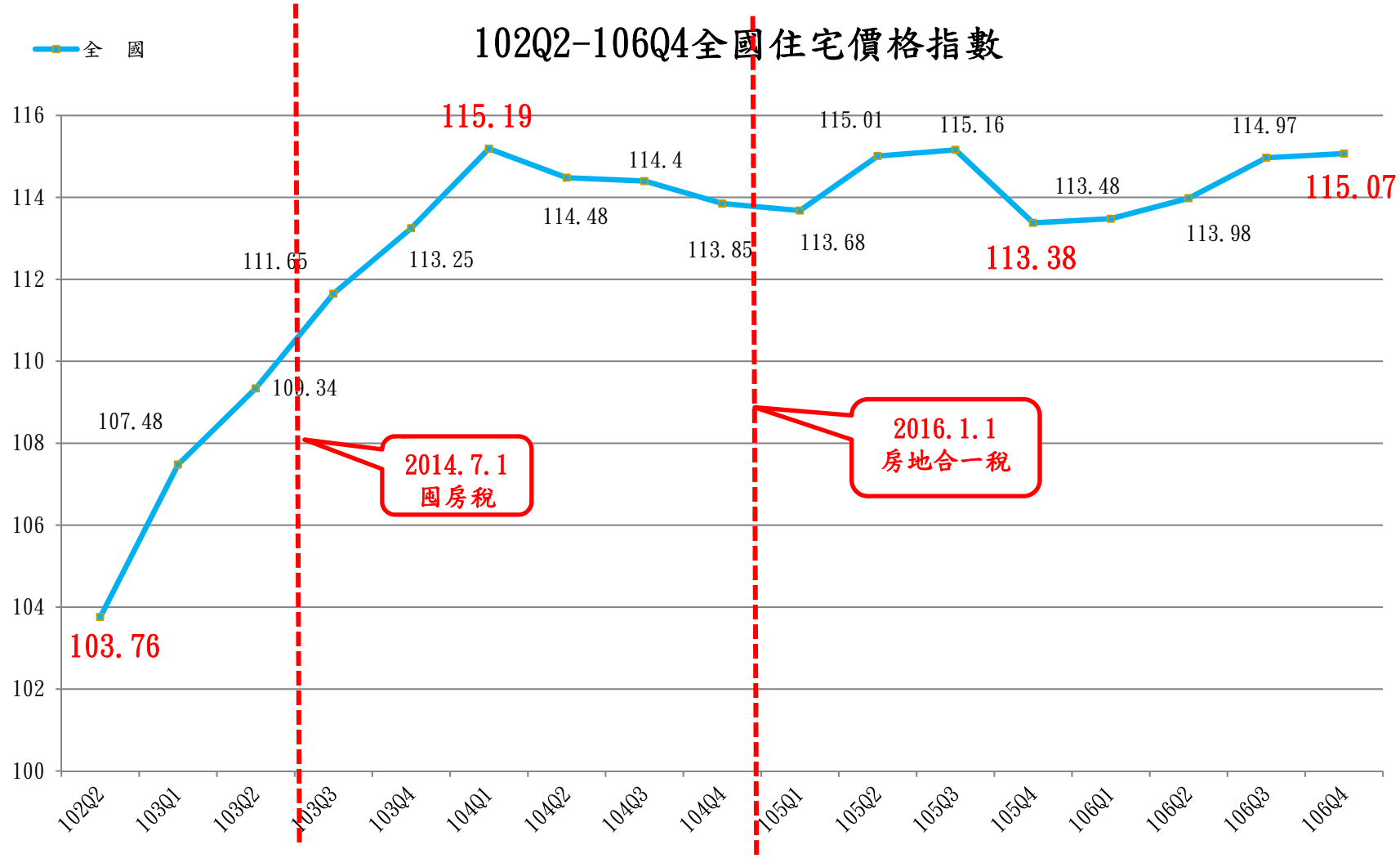
2018年9月新竹地區30坪以下小坪數建案、成屋占總建案比例

資料來源：彙整自住展雜誌



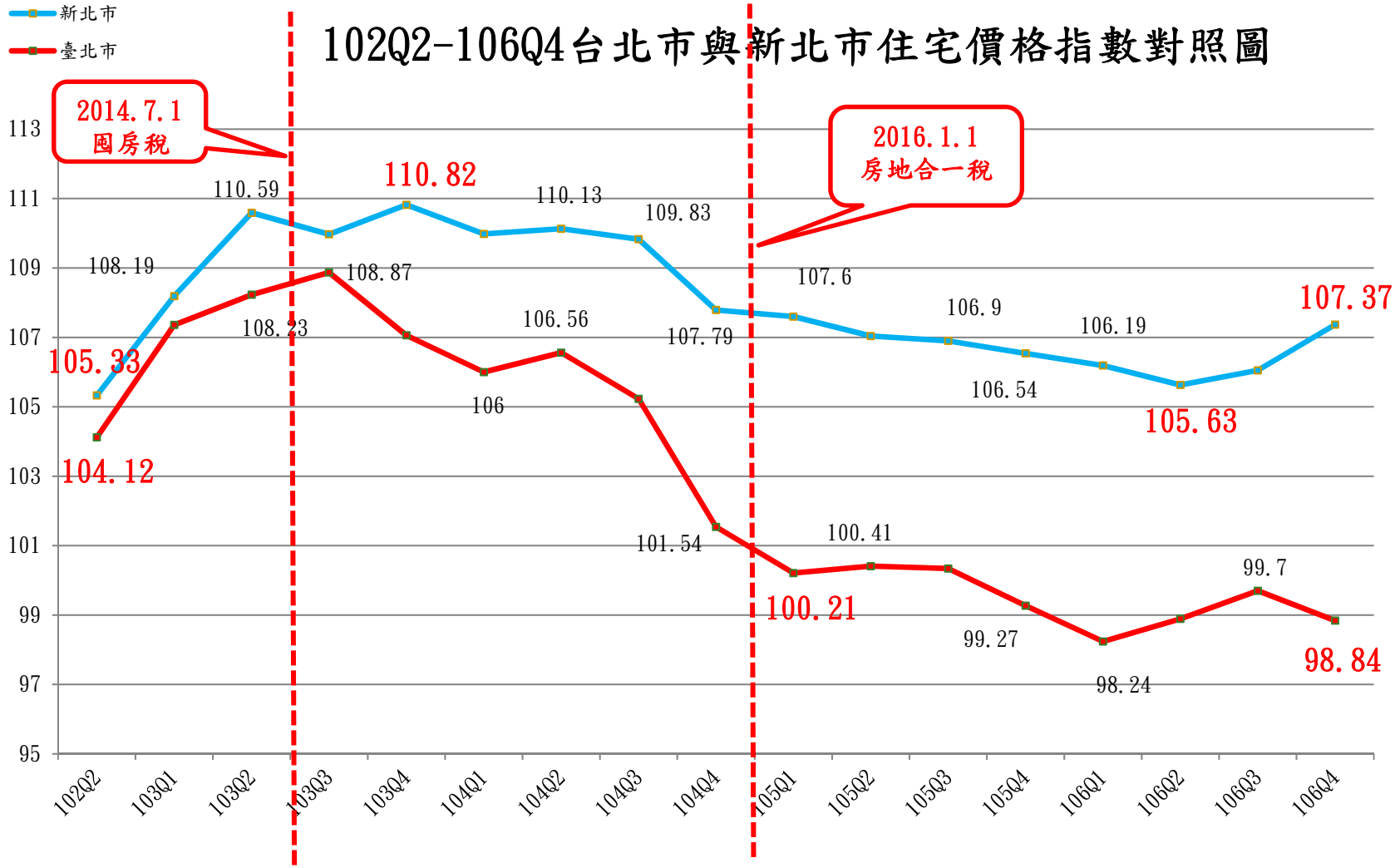
102Q2-106Q4全國住宅價格指數

資料來源：彙整自內政部營建署



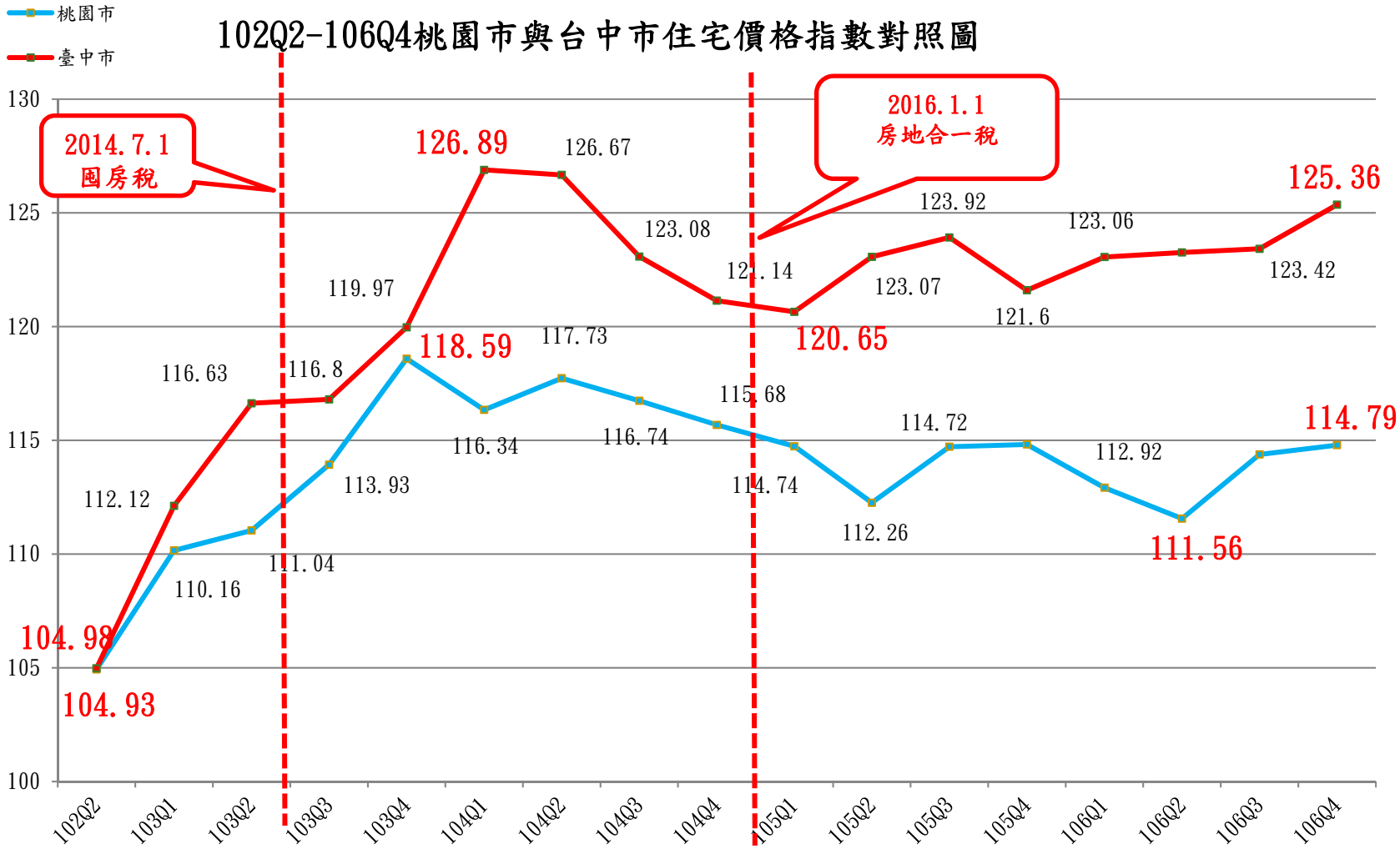
102Q2-106Q4台北市與新北市住宅價格指數

資料來源：彙整自內政部營建署



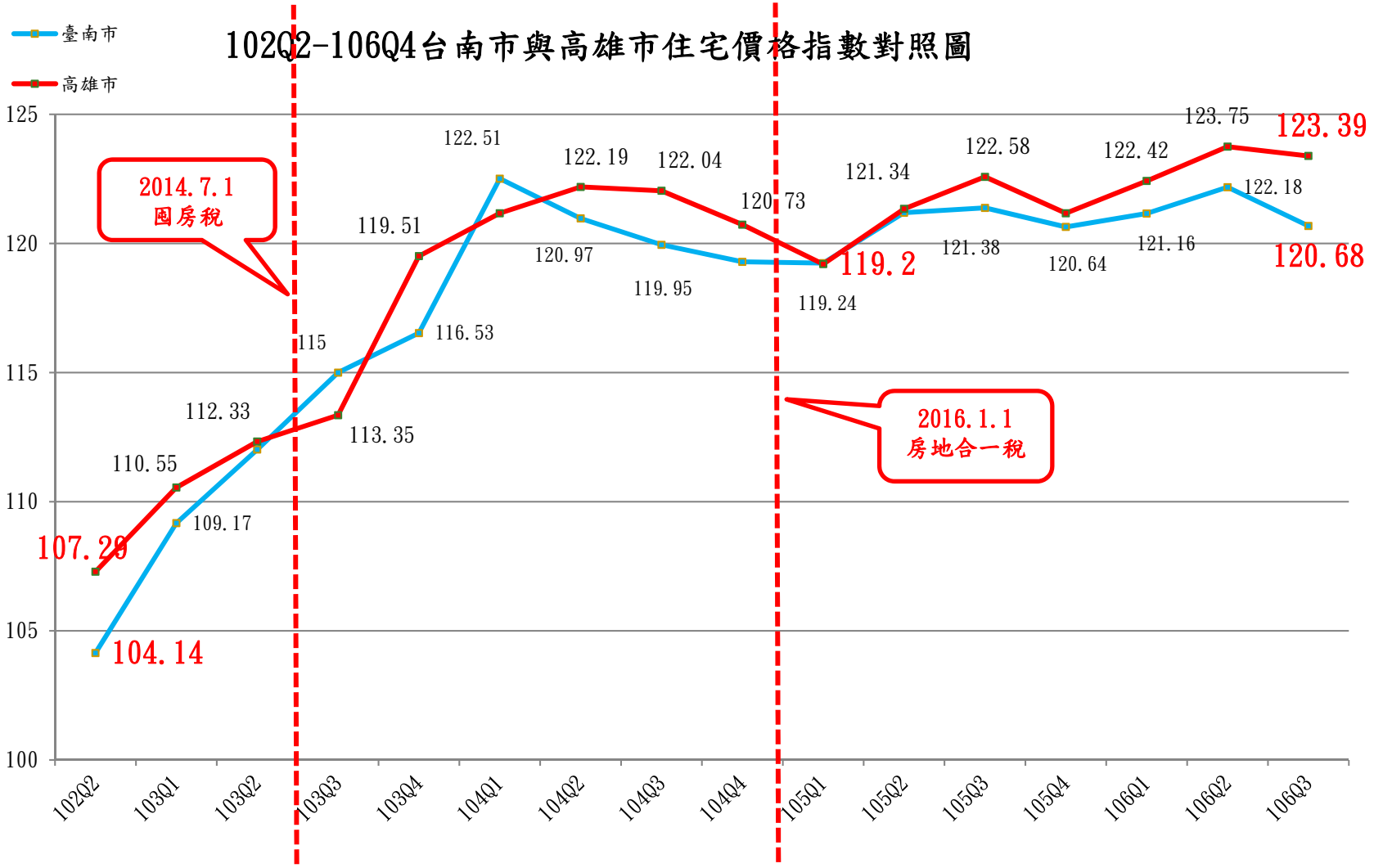
102Q2-106Q4桃園市與台中市住宅價格指數

資料來源：彙整自內政部營建署



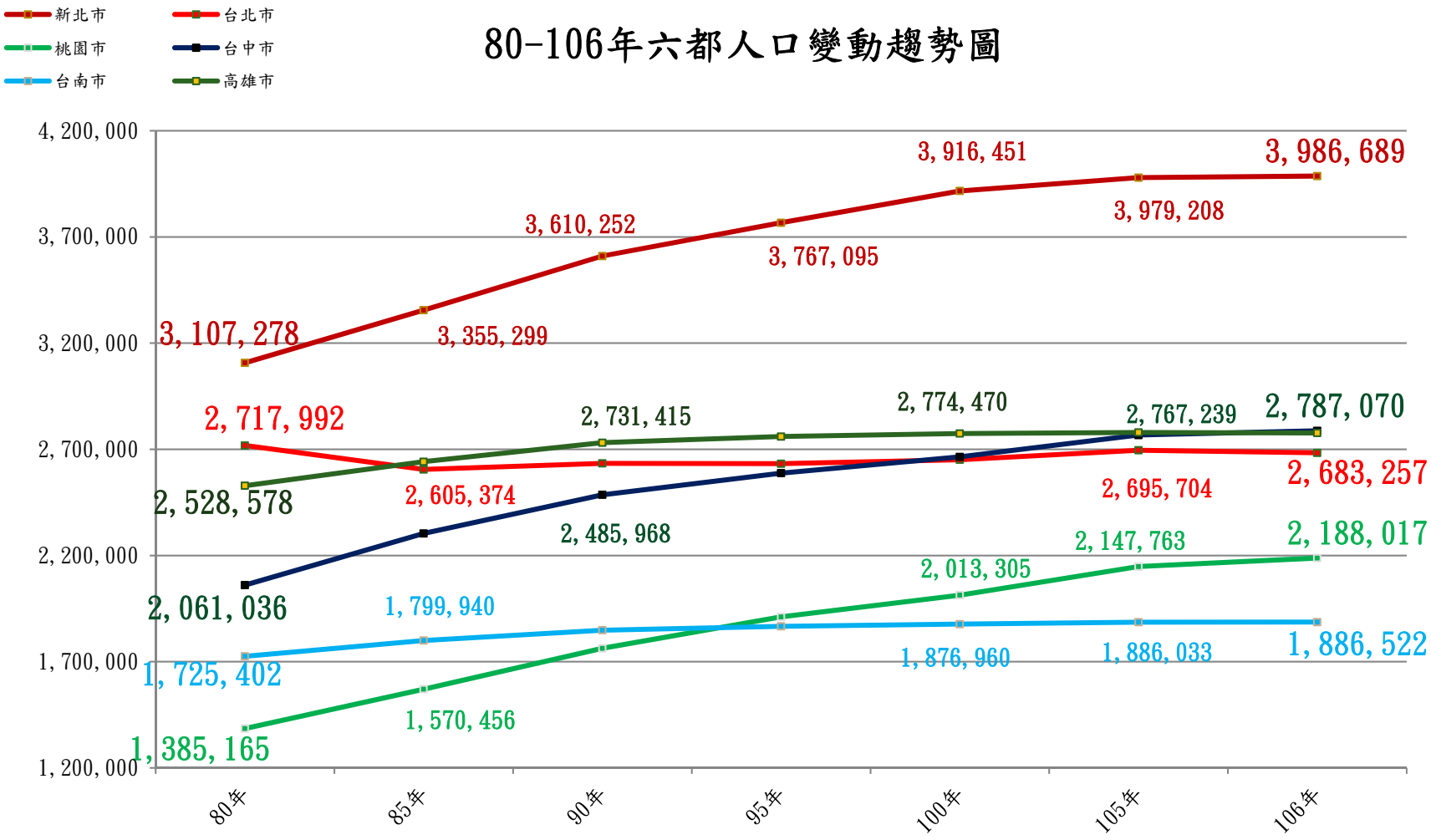
102Q2-106Q4台南市與高雄市住宅價格指數

資料來源：彙整自內政部營建署



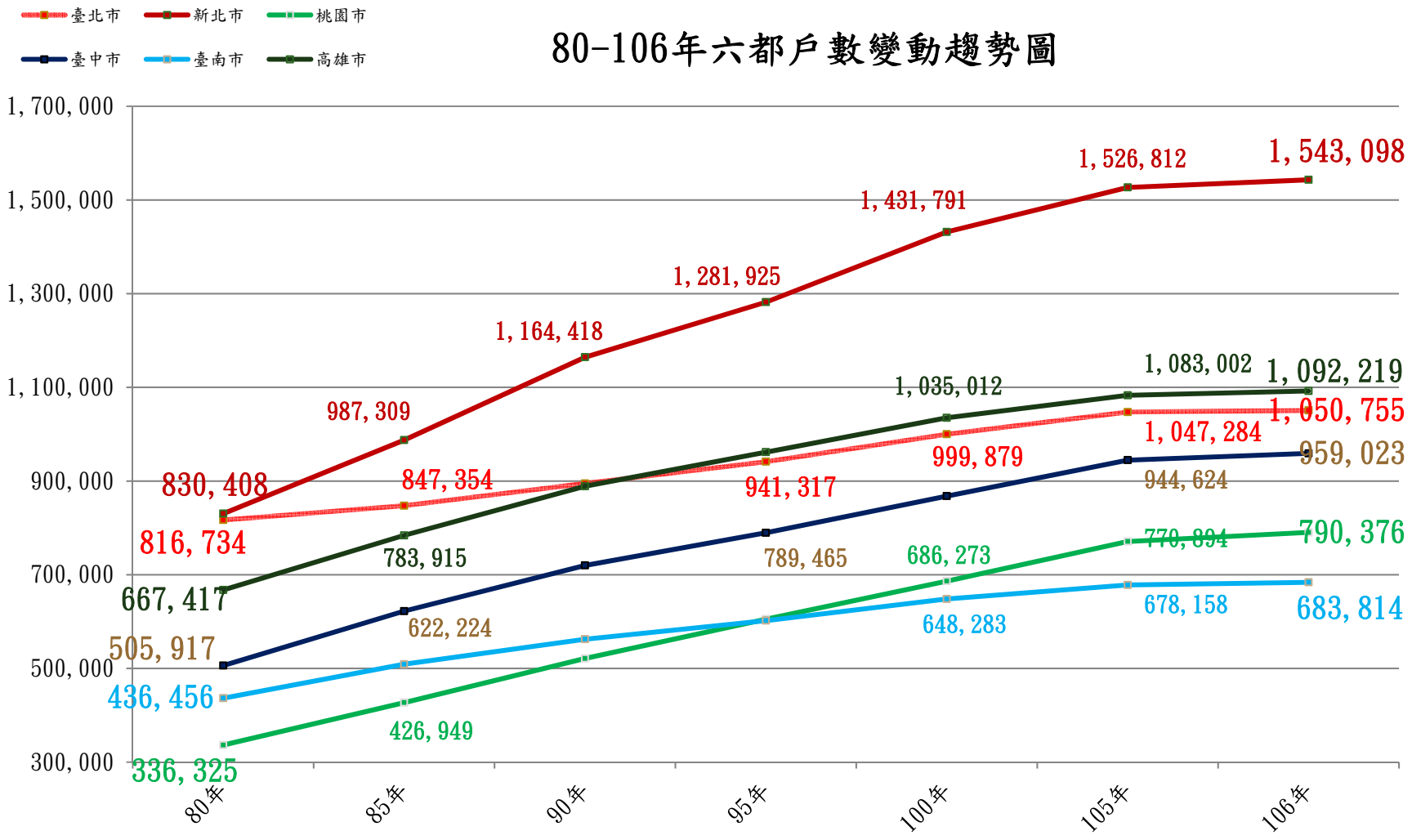
80-106年六都人口變動趨勢圖

資料來源：彙整自內政部統計處



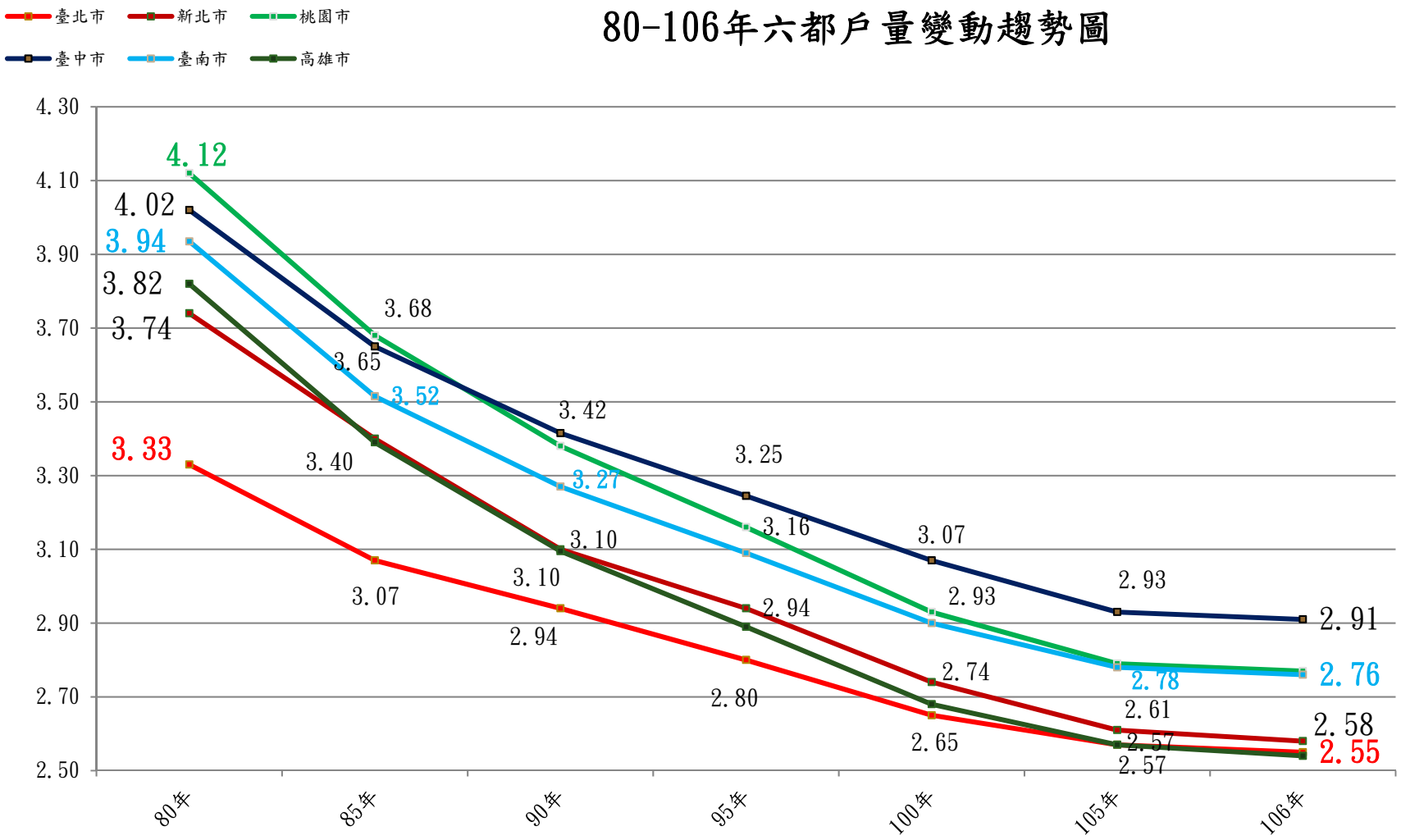
80-106年六都戶數變動趨勢圖

資料來源：彙整自內政部統計處



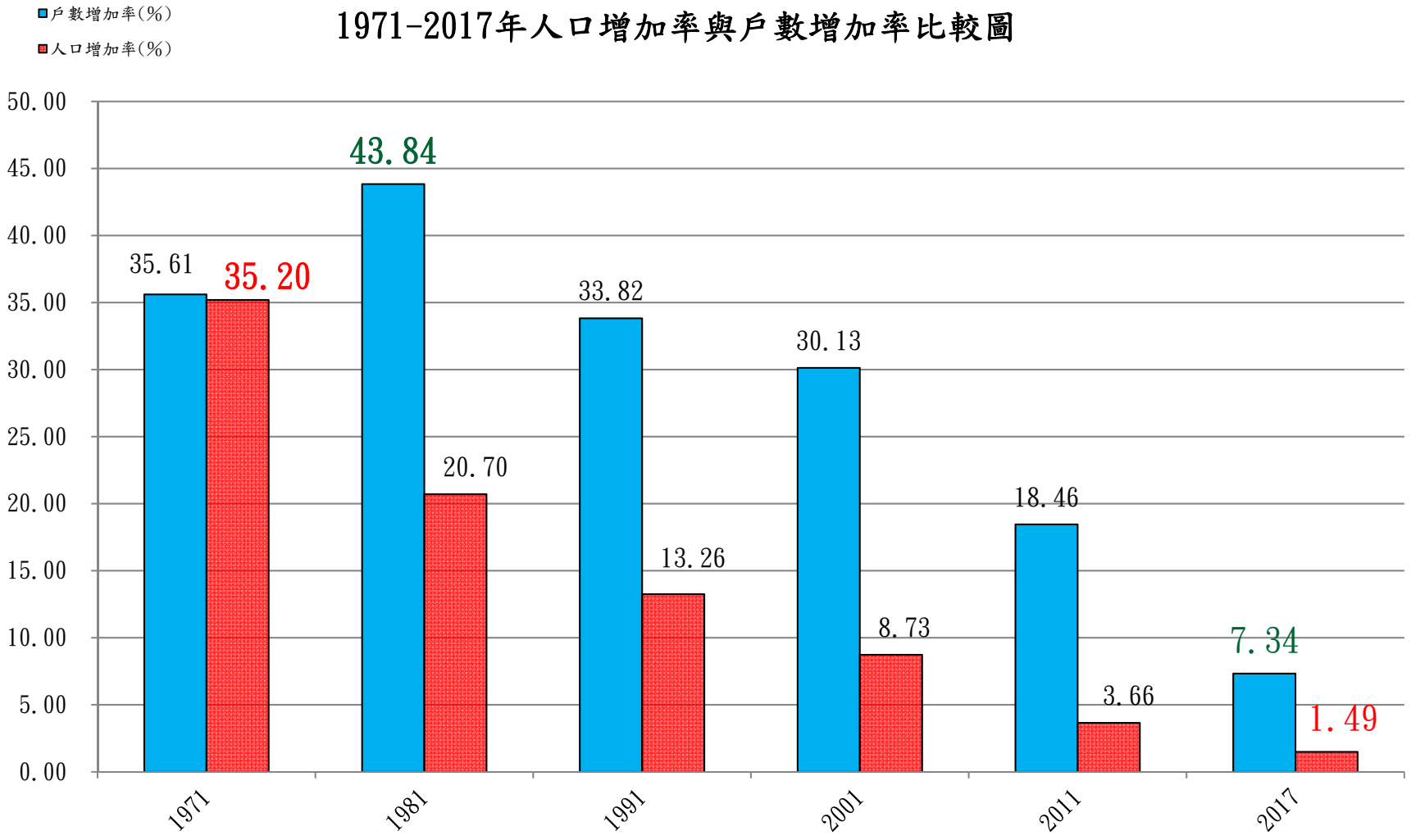
80-106年六都戶量變動趨勢圖

資料來源：彙整自內政部統計處



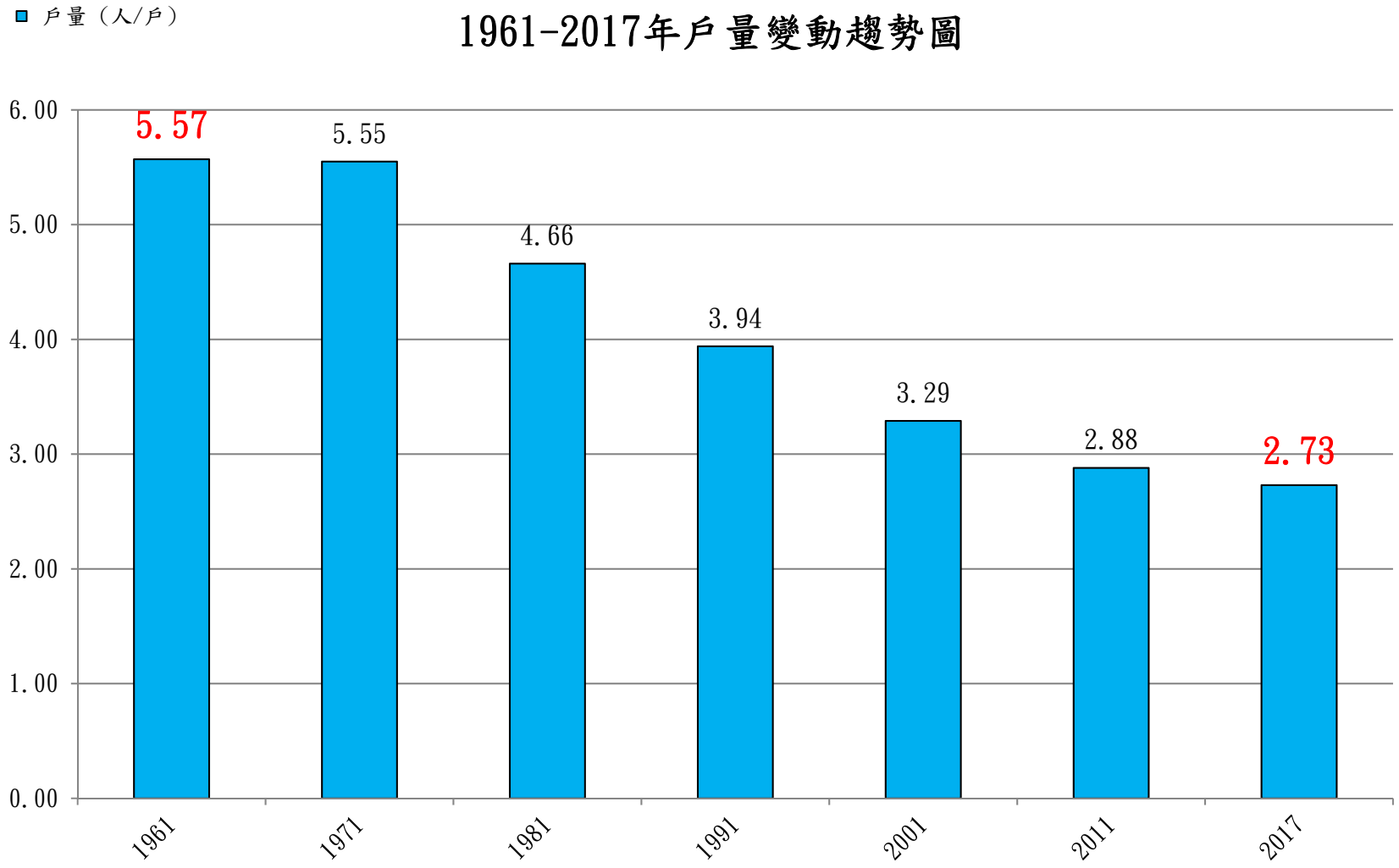
1961-2017年人口增加率與戶數增加率比較圖

資料來源：彙整自內政部統計處



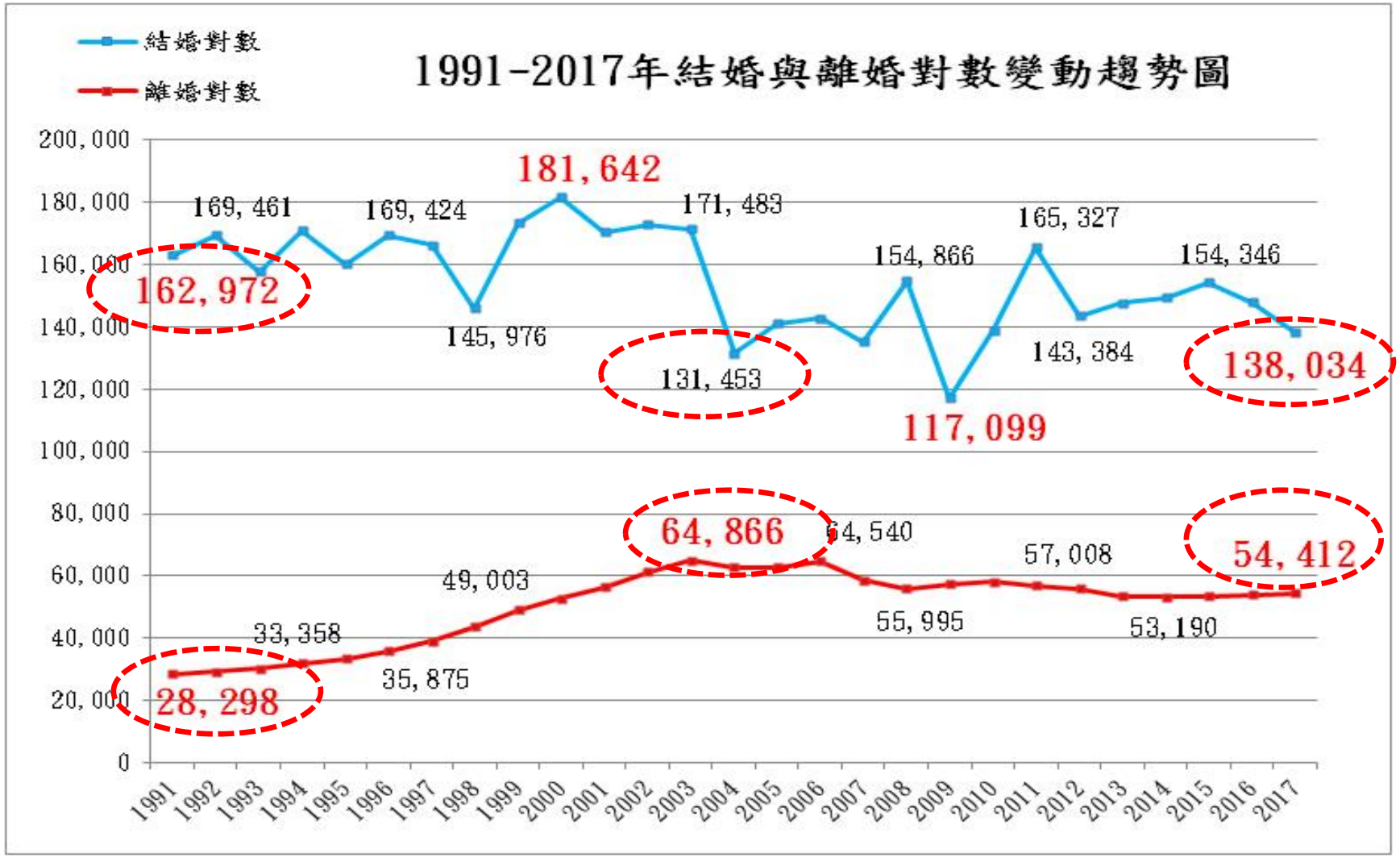
1961-2017年戶量變動趨勢圖

資料來源：匯整自內政部統計處



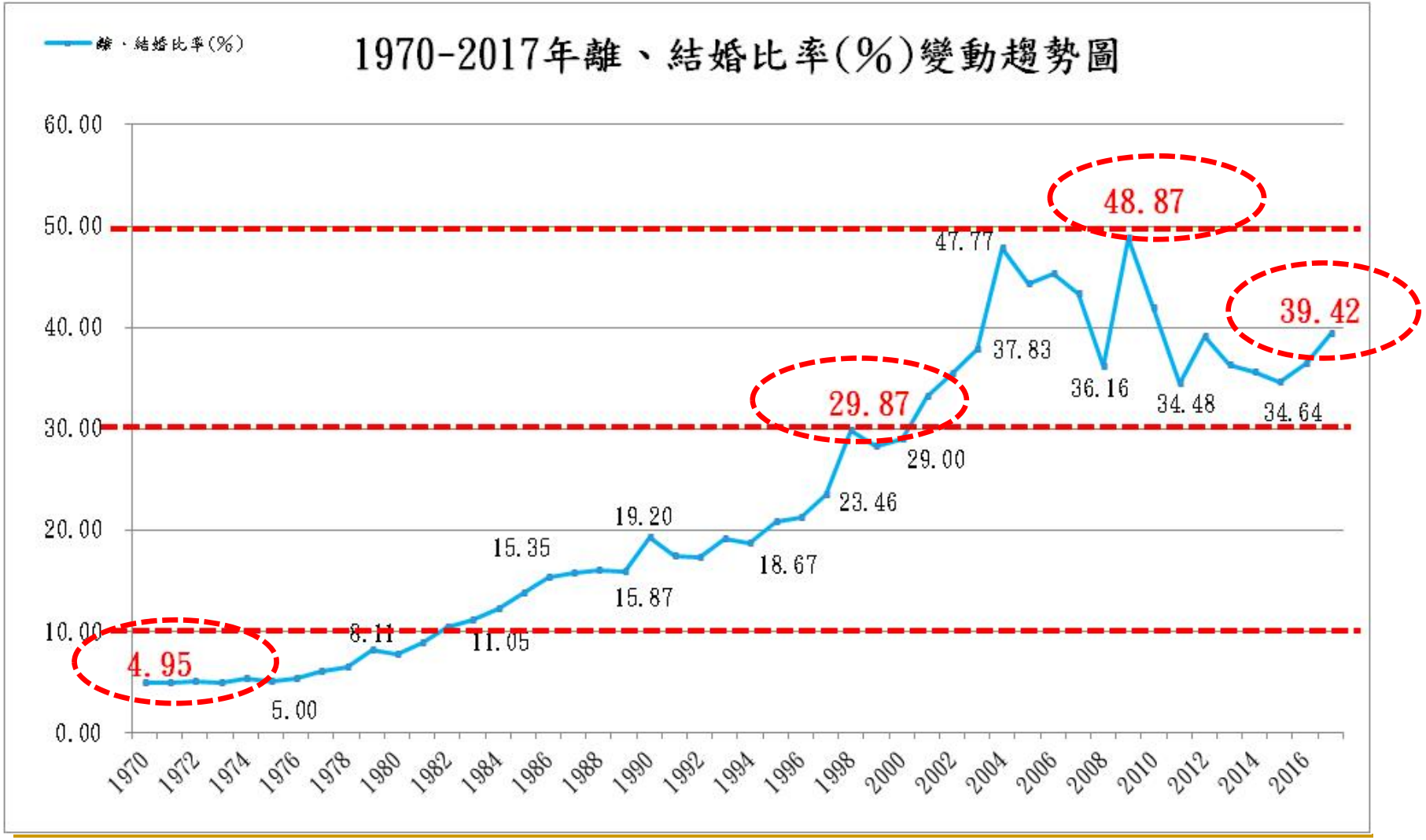
1991-2017年結婚與離婚對數變動趨勢圖

資料來源：彙整自內政部統計處



1970-2017年結婚與離婚比率變動趨勢圖

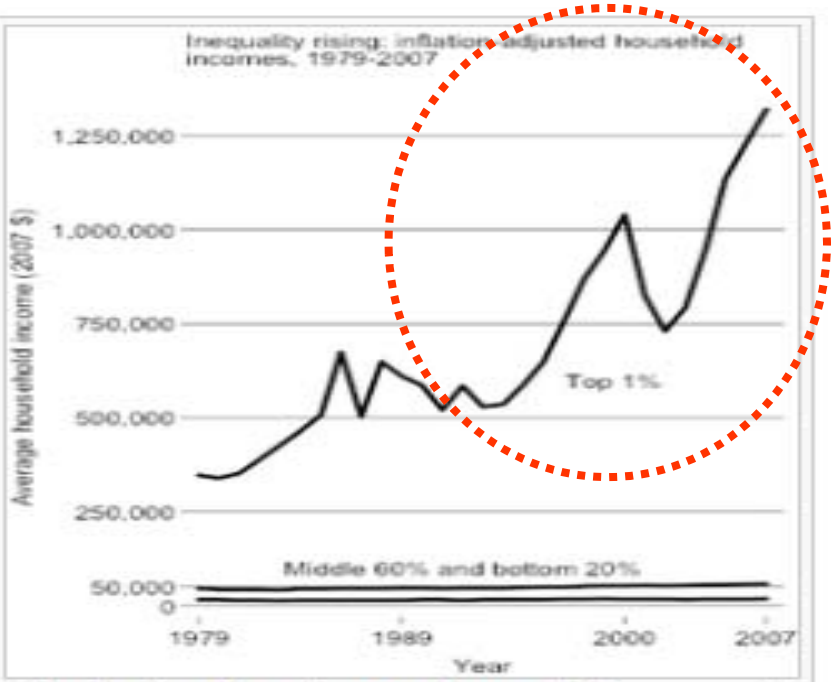
資料來源：彙整自內政部統計處



Occupy Wall Street ： We are the 99%

Occupy Wall Street, two years on: we're still the 99%（2013年）

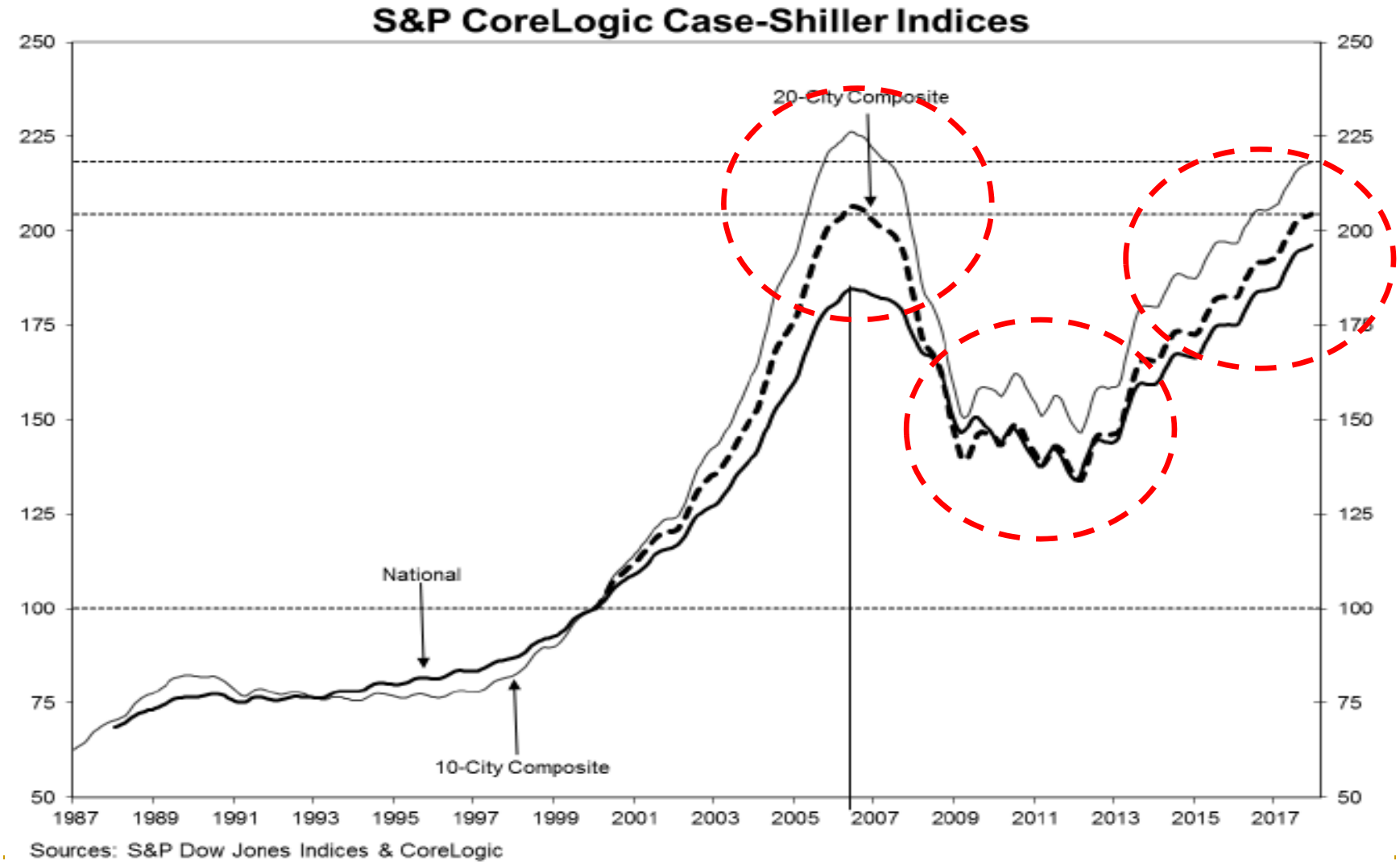
A chart showing the disparity in income distribution in the United States.[40][45] Wealth inequality and income inequality have been central concerns among OWS protesters.[46][47][48] CBO data shows that in 1980, the top 1% earned 9.1% of all income, while in 2006 they earned 18.8% of all income.[49]



Graph showing changes in real US incomes in top 1%, middle 60%, and bottom 20% from 1979 through 2007.[15]

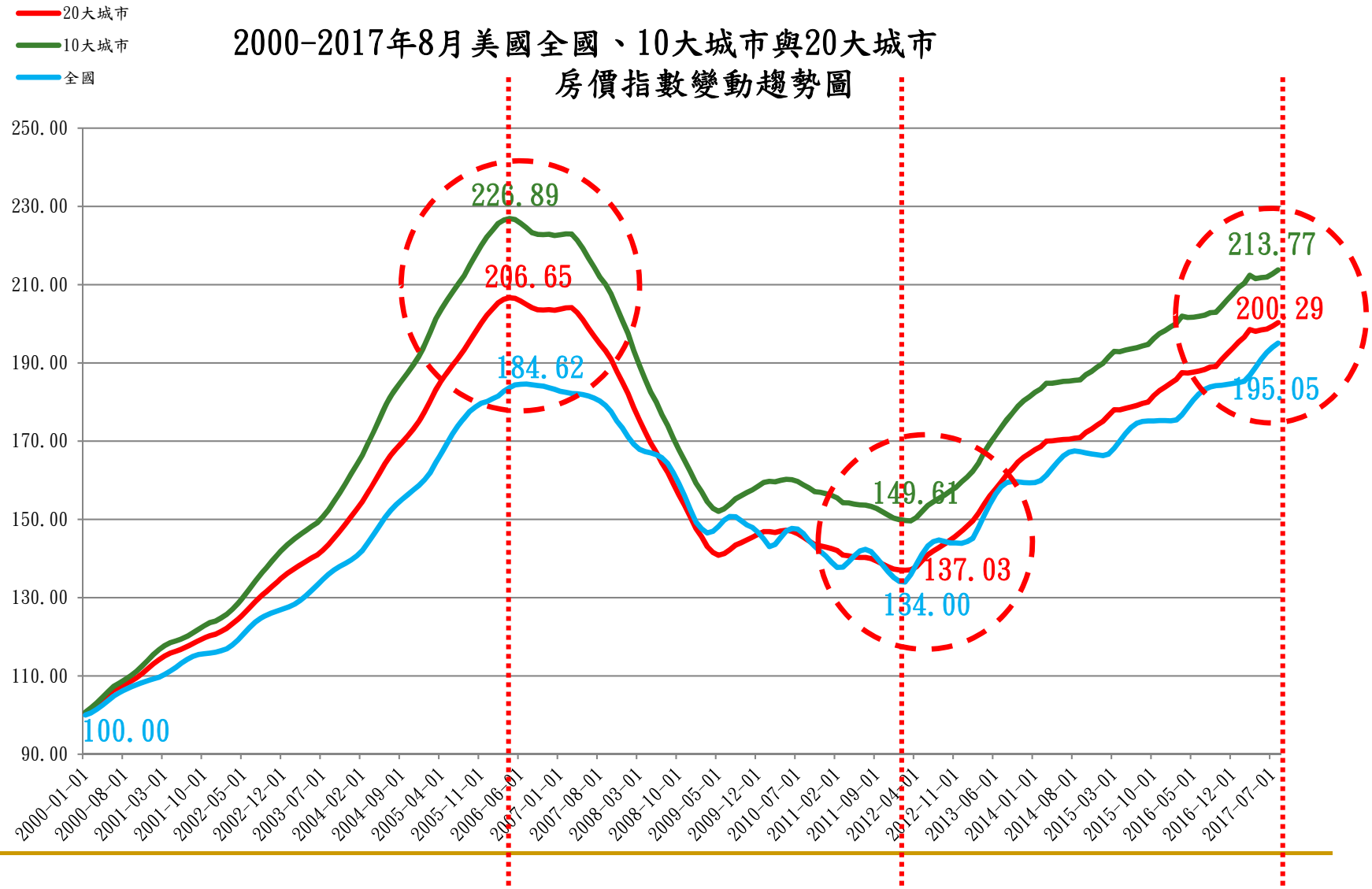
Case-Shiller Home Price Indices

資料日期:27/2/2018



Case-Shiller Home Price Indices

資料日期:1/8/2017



日本房地產泡沫經驗之啟示

4. 1989年住宅用地最高價-東京千代田區，1,200萬日元/平方公尺，當時匯價合9萬美元/平方公尺（約新臺幣每坪981.8萬元）；商業用地最高價－東京銀座，1991年曾創下6,000萬日元/平方公尺的世界記錄，以當時匯價合42萬美元/平方公尺（約新臺幣每坪4,582萬元）。

5. 1991至2005年，日本六大城市住宅用地價格平均下跌65%，商用土地價格暴跌87%→失落的十年（lost decade）。

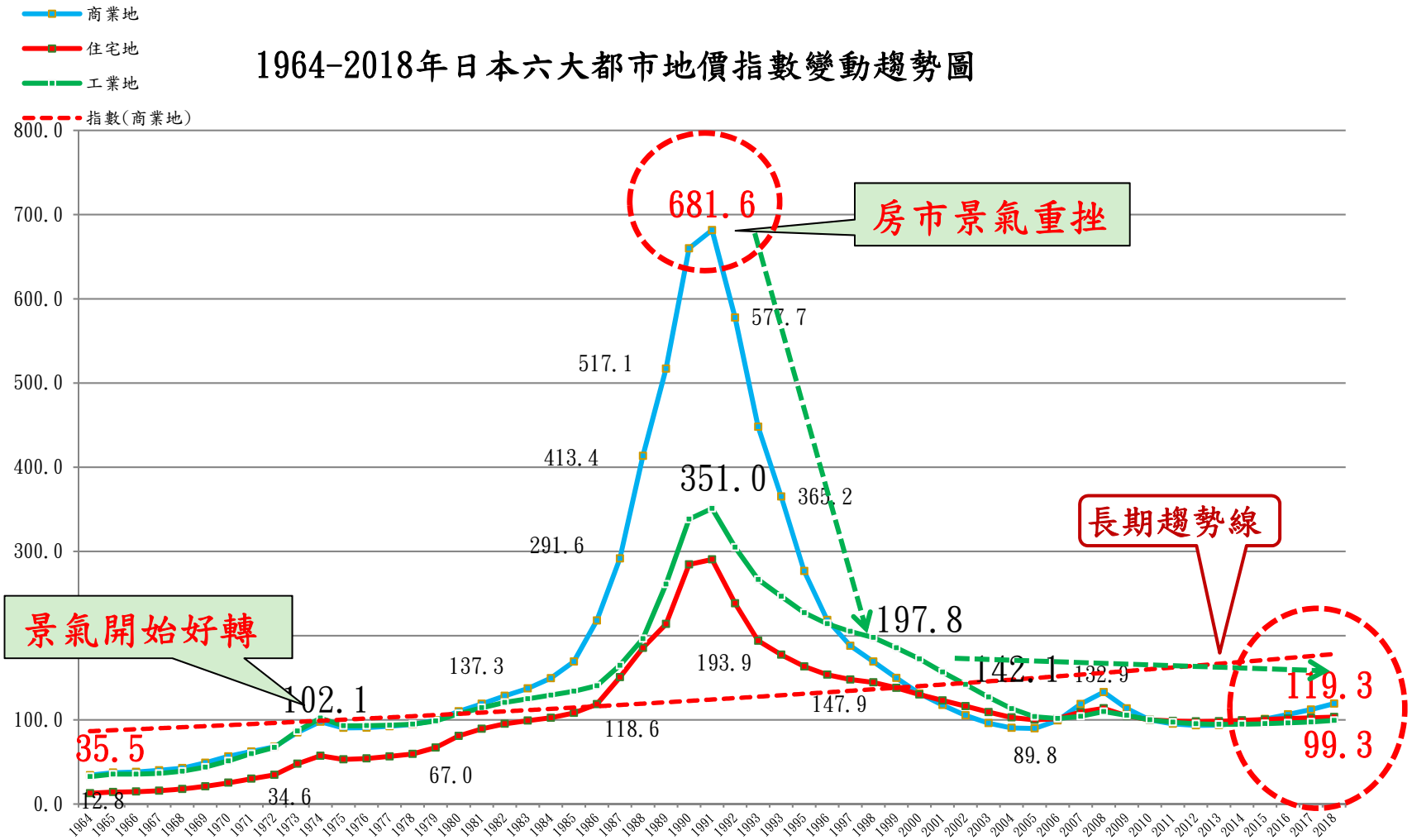
※1989年12月29日，東京股市創下38,915.87點（收盤）之最高紀錄（當日最高為38,957.44點）。*2003年4月28日為7,607.88點*。

※1990年2月10日台灣股價指數高達12,495.34點，惟當年10月1日亦大幅重挫至2,560.47點。

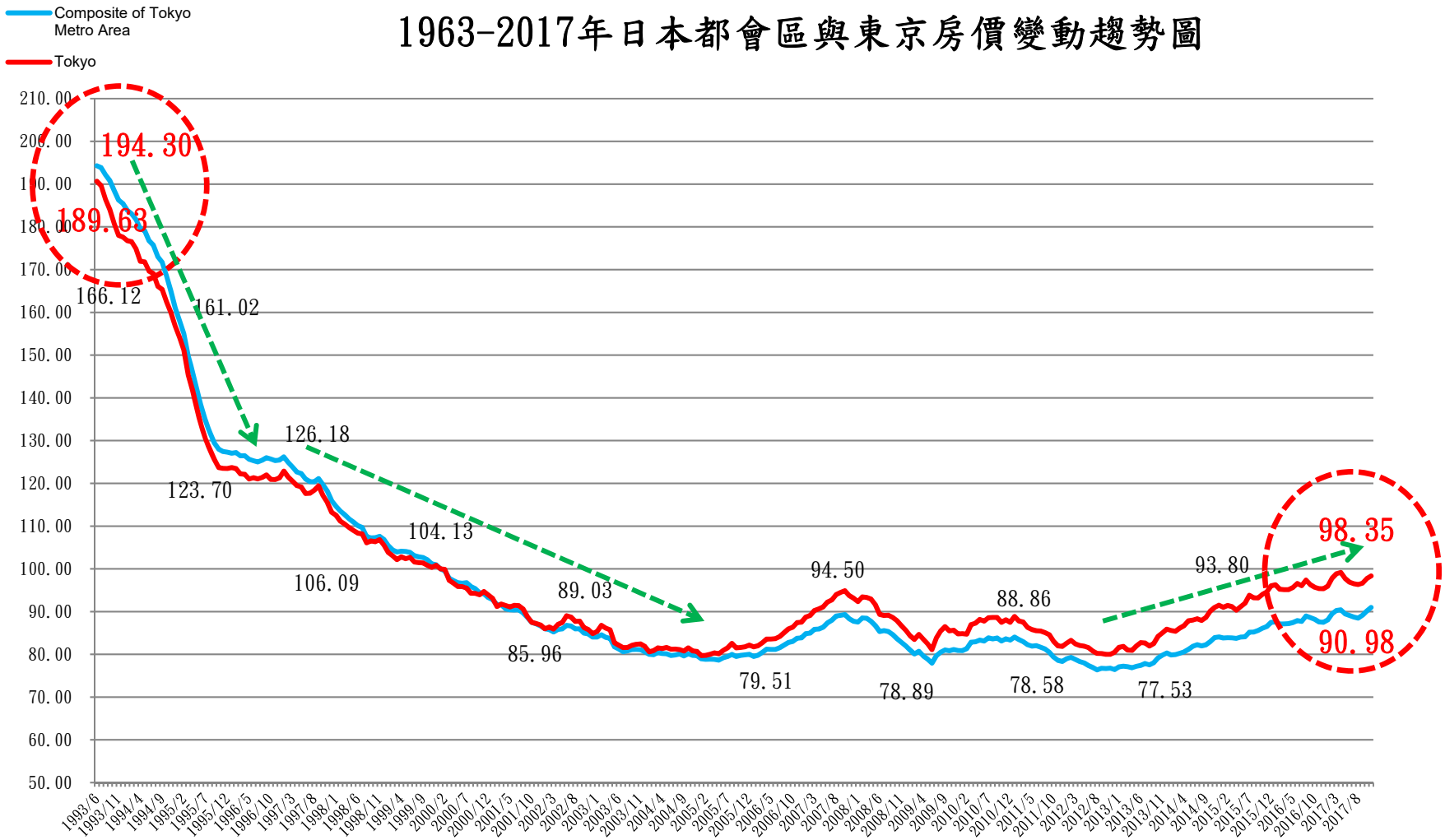
日本六大都市歷年地價與股價指數變動趨勢對照表

年度	商業區	漲跌幅（%）	住宅區	漲跌幅（%）	股價指數	漲跌幅（%）
1985	128.9	13.17（1985/1984）	83.2	5.5（1985/1984）	13,083（1985/12/27）	13.3 1985/1984）
1987	222.2	72.38	115.8	39.18	21,564（1987/12/28）	64.83
1989	394.0	77.32	164.4	41.97	38,915.87（1989/12/29）	80.47
1991	519.4	31.83	223.4	35.89	22,984（1991/12/30）	-40.94
2005	68.4	-86.83	76.9	-65.58	16111.43（2005/12/30）	-29.90
2010	76.2	11.40	76.9	0	10,292.63（2010/12/28）	-36.12
2011	72.6	-4.72	75.9	-1.30	8,455.35（2010/12/30）	-17.85
2012	71.2	-1.93	75.5	-0.53	10,395.18（2012/12/28）	22.94
2013	71.4	0.28	75.6	0.13	16,291.31(2013/12/30)	56.72
2014	73.8	3.36	76.4	1.06	17,450.77(2014/12/31)	7.12
2015	76.9	4.20	77.2	1.05	19,033.71(2015/12/31)	9.07
2016	81.2	5.59	78.1	1.17	19,114.37	0.42

1964至2018年日本六大都市地價指數變動趨勢圖



1966至2017年日本都會區與東京房價變動趨勢圖

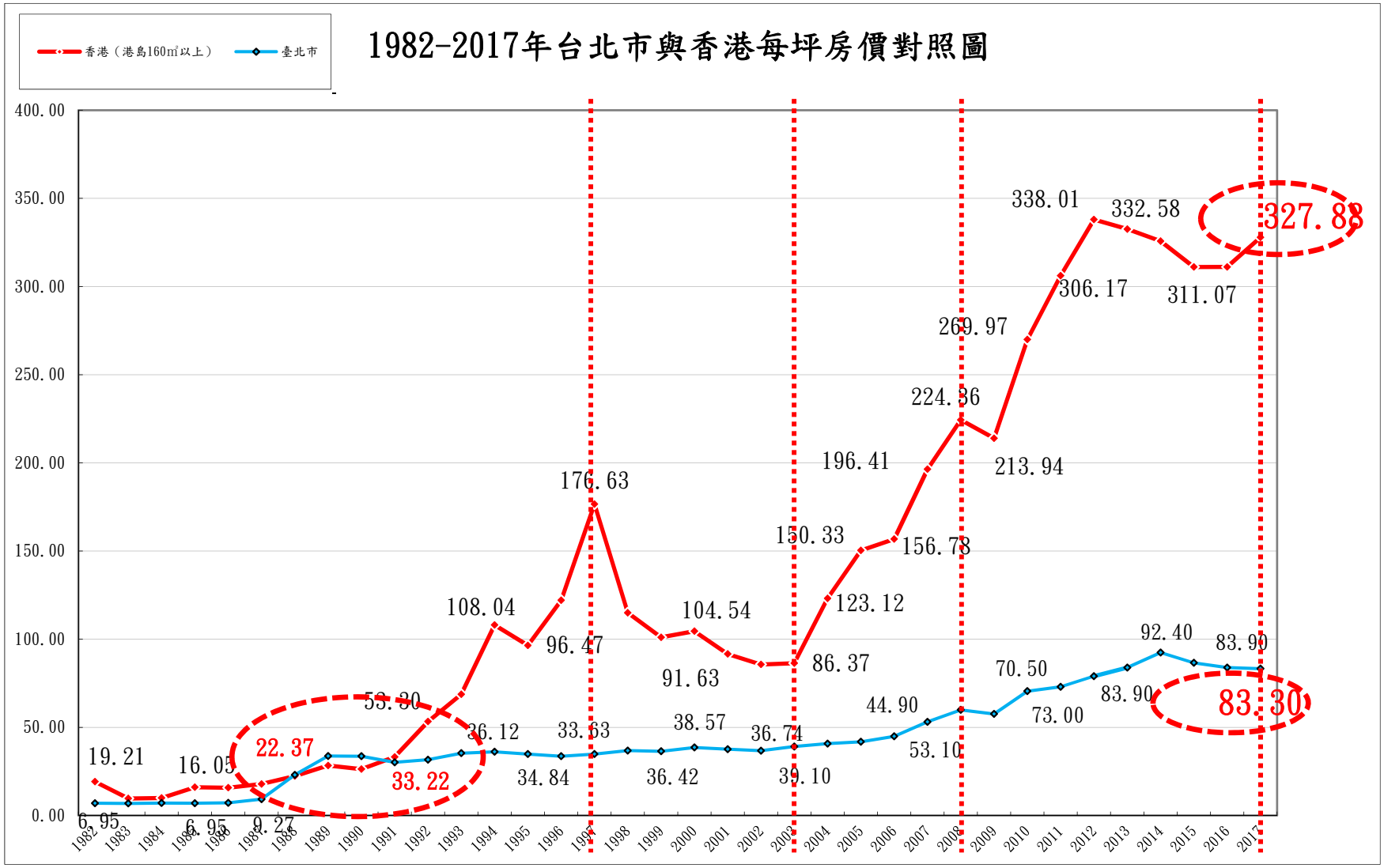


香港歷年住宅房價與股價變動趨勢對照表

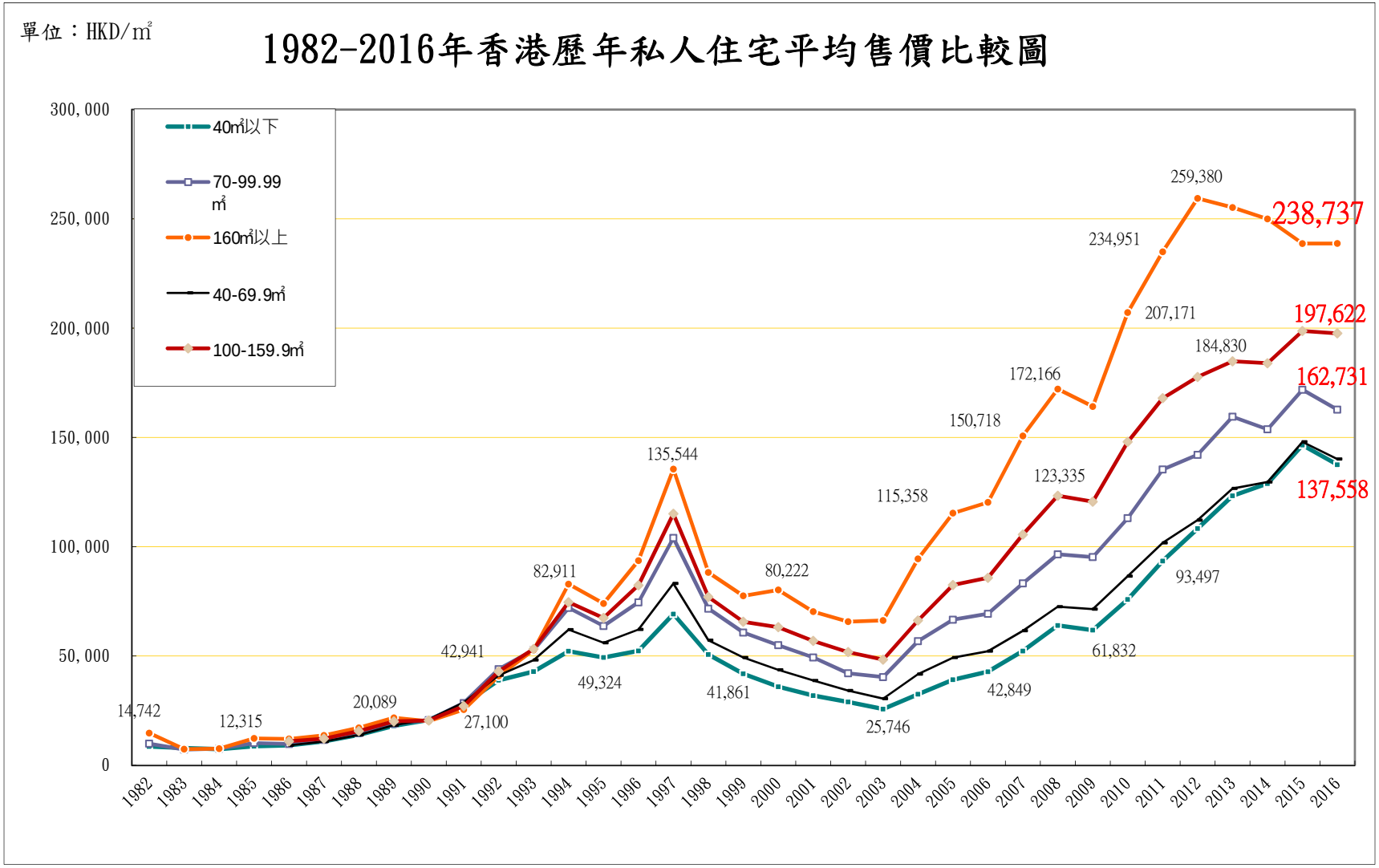
港幣/新台幣＝1：3.941（2018/6/28）

年度	房價（$/㎡）（港島160㎡ or above）	漲跌幅（%）	股價指數	漲跌幅（%）
1990	20,174	-7.25（1990/1989）	3,024（1990/12/31）	6.61（1990/1989）
1997	135,544	571.88	16,820.3（1997/8/7）	456.23
1997Q2	143,462（當年最高價房價）	5.84	15,196.8（1997/6/27）	-9.65
2003Q2	60,938	-57.52	9,577.12（2003/6/30）	-36.98
2008	172,166（NTD224.36萬/坪）	182.53	14,387.4（2008/12/31）	-34.90
2009	164,169（NTD213.94萬/坪）	-4.65	21,872.50	20.25
2010	207,171（NTD269.97萬/坪）	26.19	23,035.45（2010/12/28）	5.32
2011	（234,951）（NTD306.17萬/坪）	13.41	28,434.39（2011/12/31）	23.44
2012	（259,380）（NTD338.00萬/坪）	10.40	22,656.92（2012/12/31）	-20.32
2013	（255,215）（NTD332.58萬/坪）	-1.61	23,306.39（2013/12/31）	2.87
2014	（249,984）（NTD325.76萬/坪）	-2.05	23,605.04（2014/12/31）	1.28
2015	（238,707）（NTD311.07萬/坪）	-4.51	21,914.40（2015/12/31）	-7.16
2016	（238,737）（NTD311.11萬/坪）	0.01	22,000.56（2016/12/31）	0.393
2017	（251,606）（NTD327.88萬/坪）	5.39	29,919.15(2017/12/31)	35.99

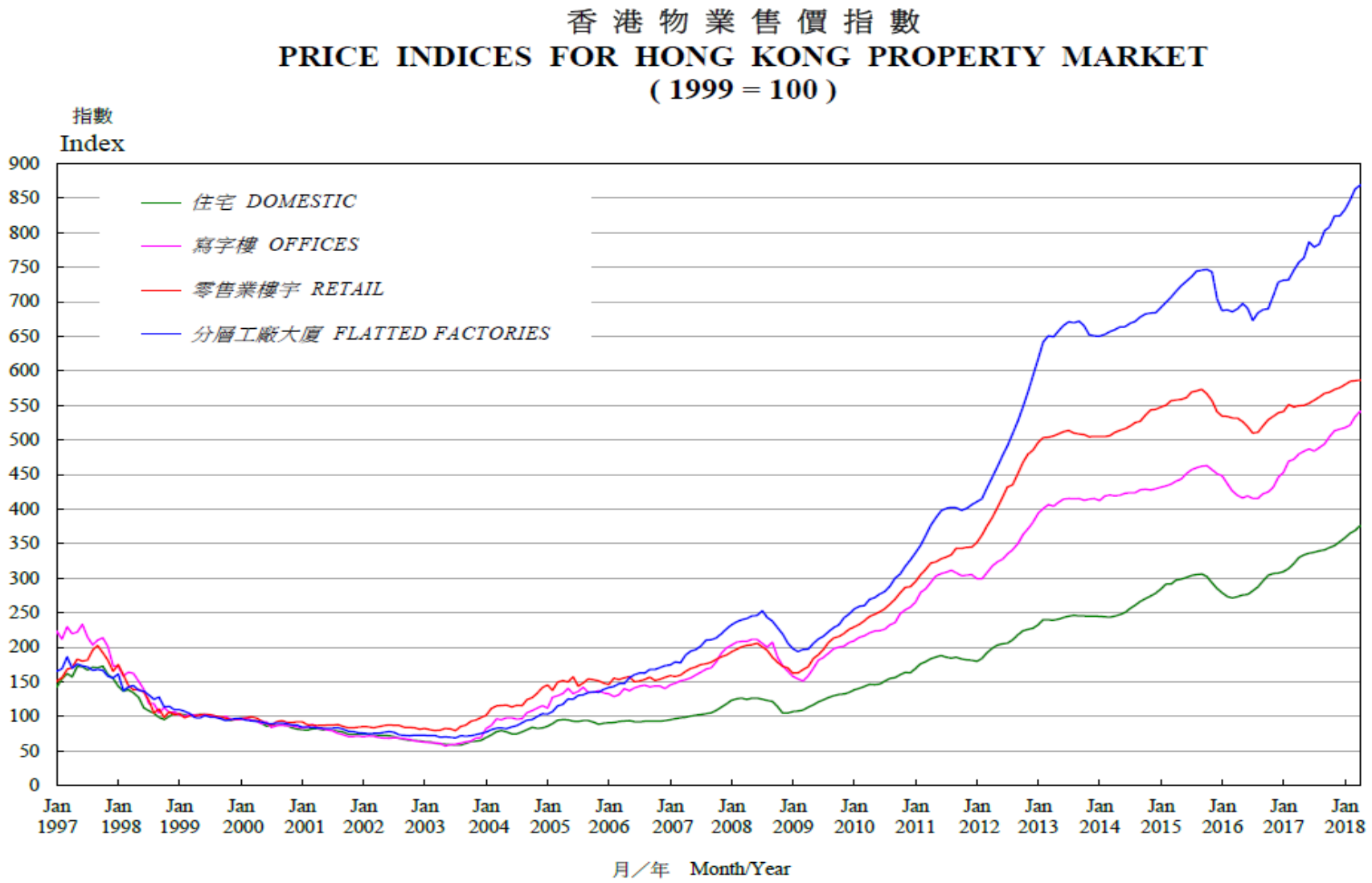
1982-2017年台北市與香港每坪房價對照圖



1982-2016年香港各類型房價指數變動趨勢圖

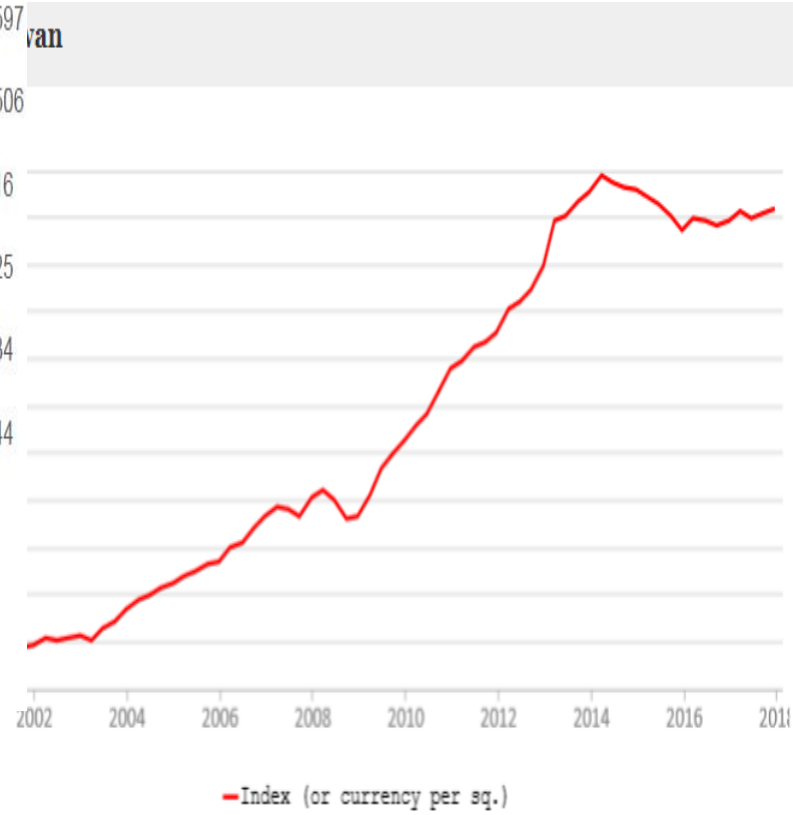


1997-2018年香港物業售價指數



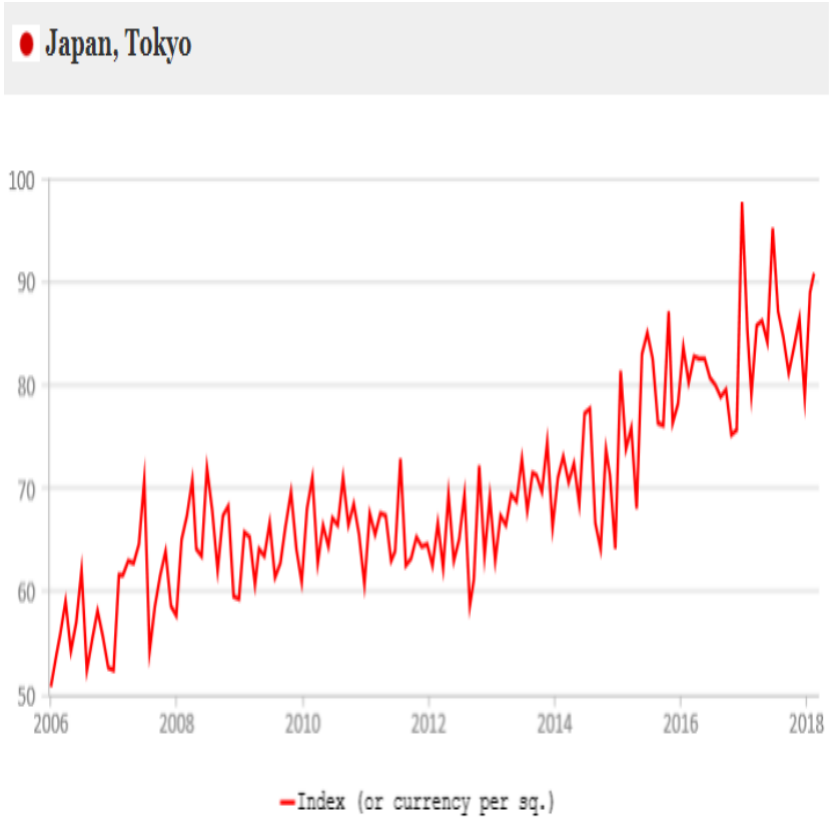
2000-2018年台北市房價指數與股價變動趨勢圖

source ： Globle Property Guide　　20181025：9,520.79



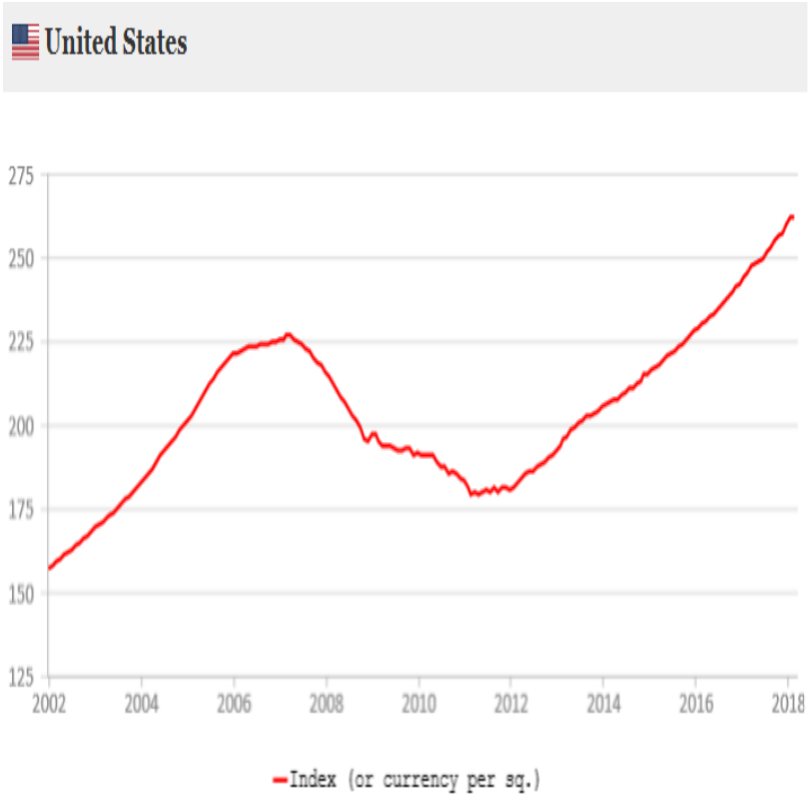
2006-2018年東京房價指數與股價變動趨勢圖

source ： Globle Property Guide　　20181025：21,268.73



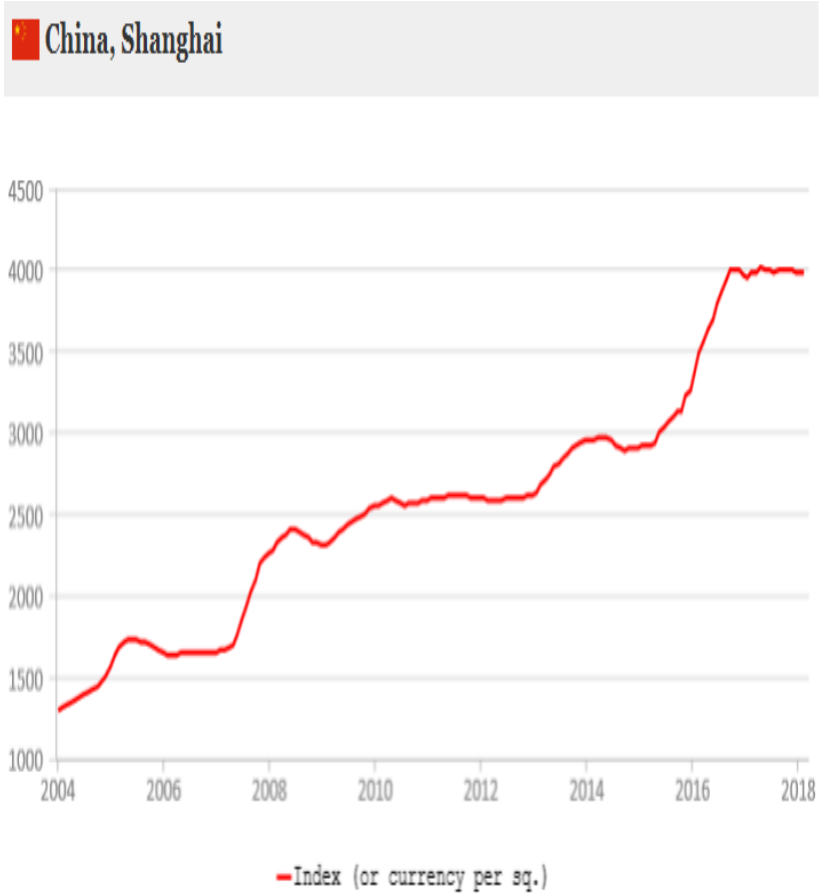
2004-2018年美國房價指數與股價變動趨勢圖

source ： Globle Property Guide　　20181025：24,583.42



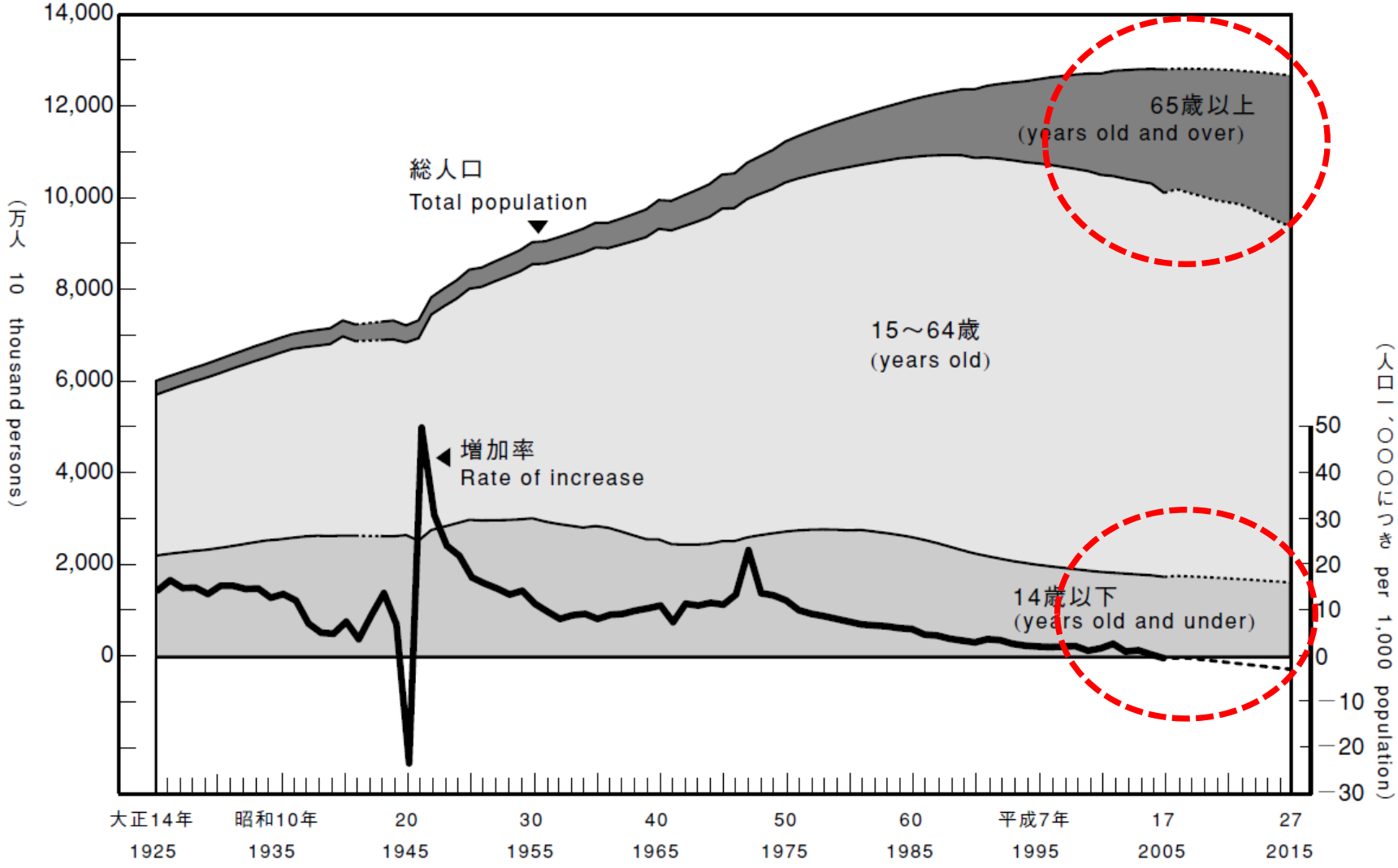
2004-2018年上海房價指數與股價變動趨勢圖

source ： Globle Property Guide　　20181025：2,603.80



1925-2015年日本總人口推移

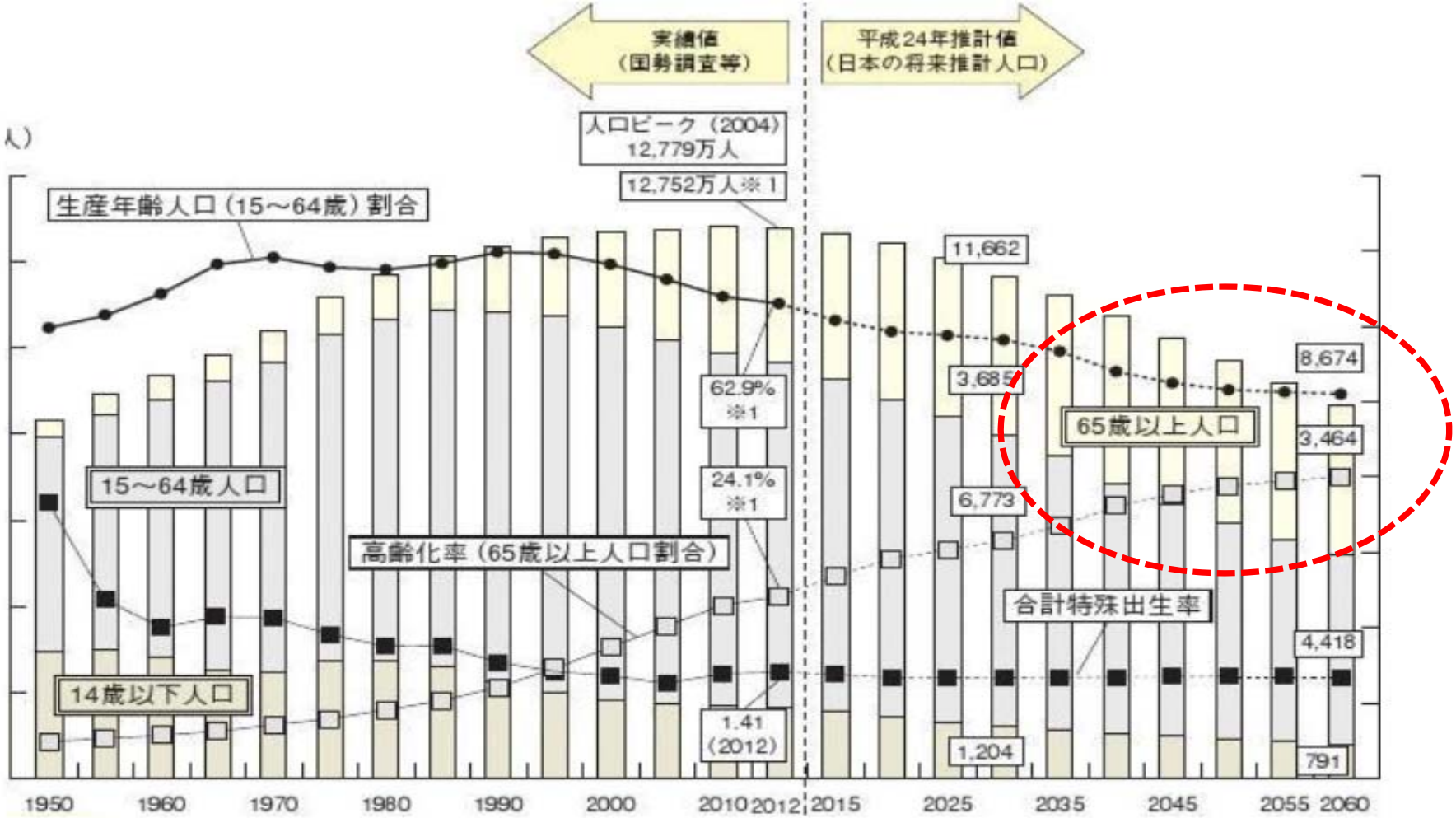
資料來源：日本總務省統計局



1950-2060年日本總人口推移

資料來源：日本總務省統計局

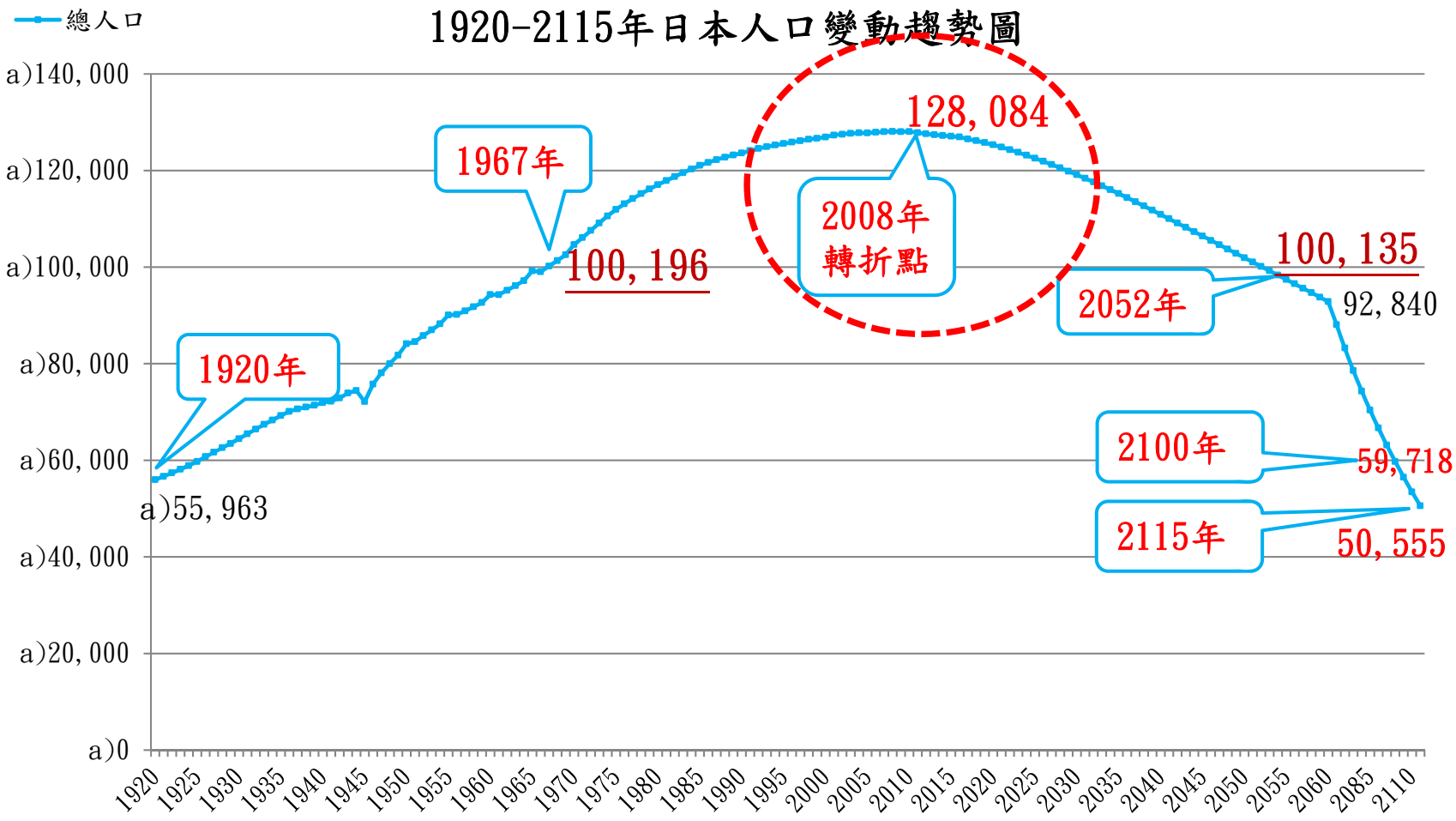
2015年65歲以上人口26.7%, 2060年40%



1920-2115年日本總人口推移

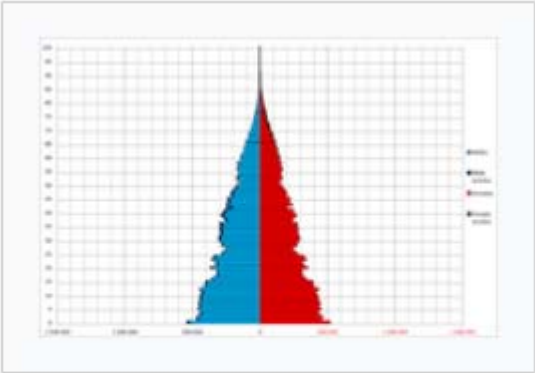
資料來源：日本總務省統計局

2015年65歲以上人口26.7%, 2060年38.13%，2115年38.44%

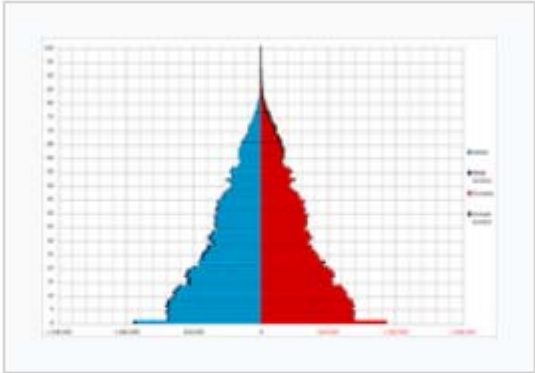


1888年-2100年人口變動圖

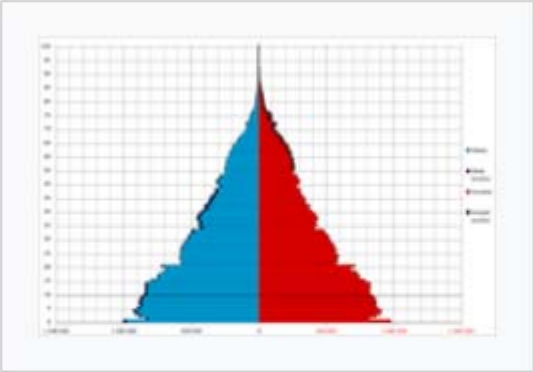
資料來源：日本總務省統計局



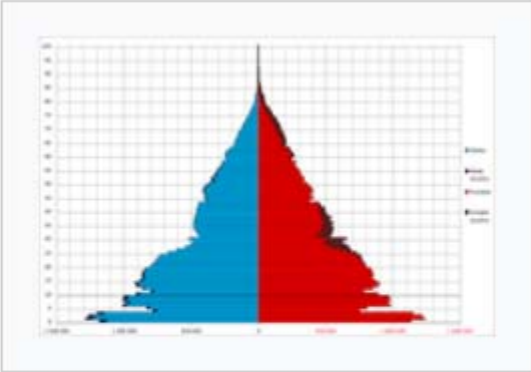
1888(明治21)年12月31時点の
人口ピラミッド



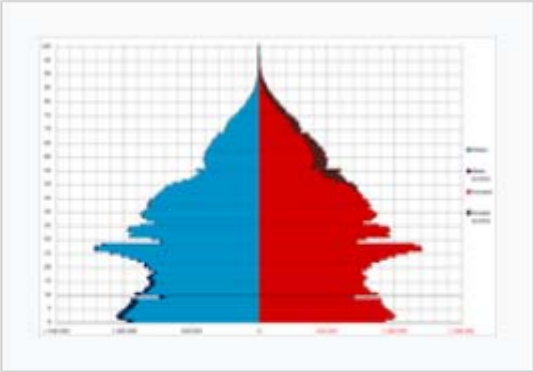
1920(大正9)年10月1日
(第1回国勢調査)



1940(昭和15)年10月1日
(第5回国勢調査)



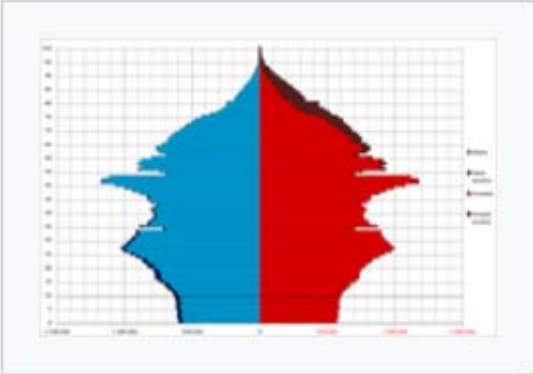
1950(昭和25)年10月1日
(第7回国勢調査)



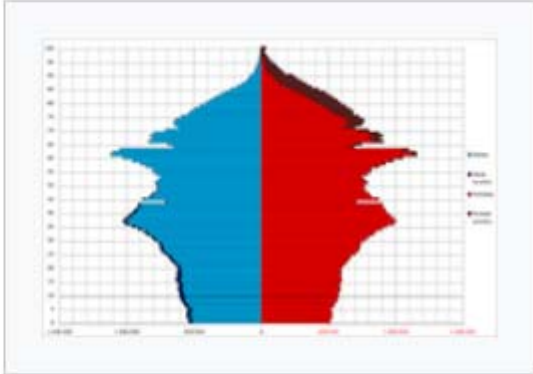
1975(昭和50)年10月1日
(第12回国勢調査)

1888年-2100年人口變動圖

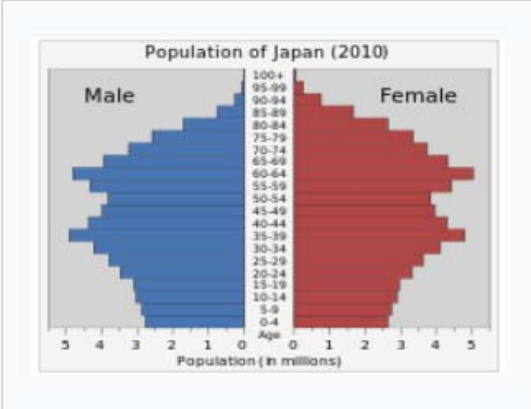
資料來源：日本總務省統計局



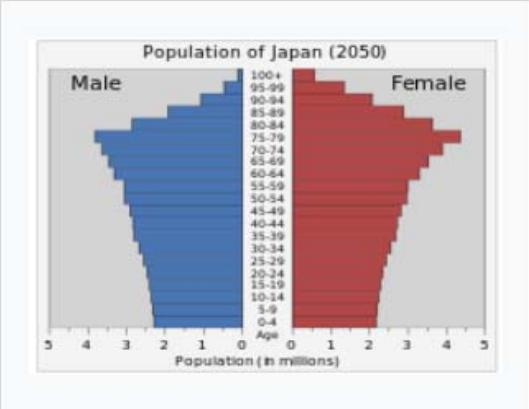
2000(平成12)年10月1日
(第17回国勢調査)



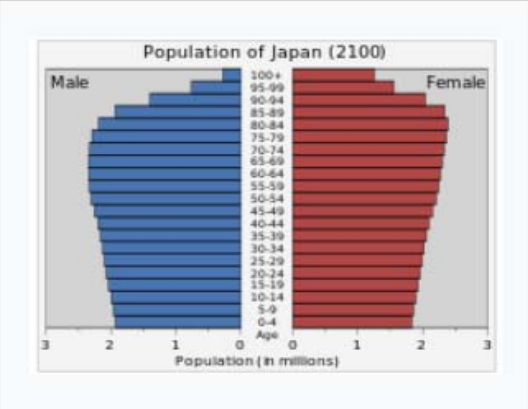
2010(平成22)年10月1日
(第19回国勢調査)



2010年(平成22年)の日本の
人口ピラミッド



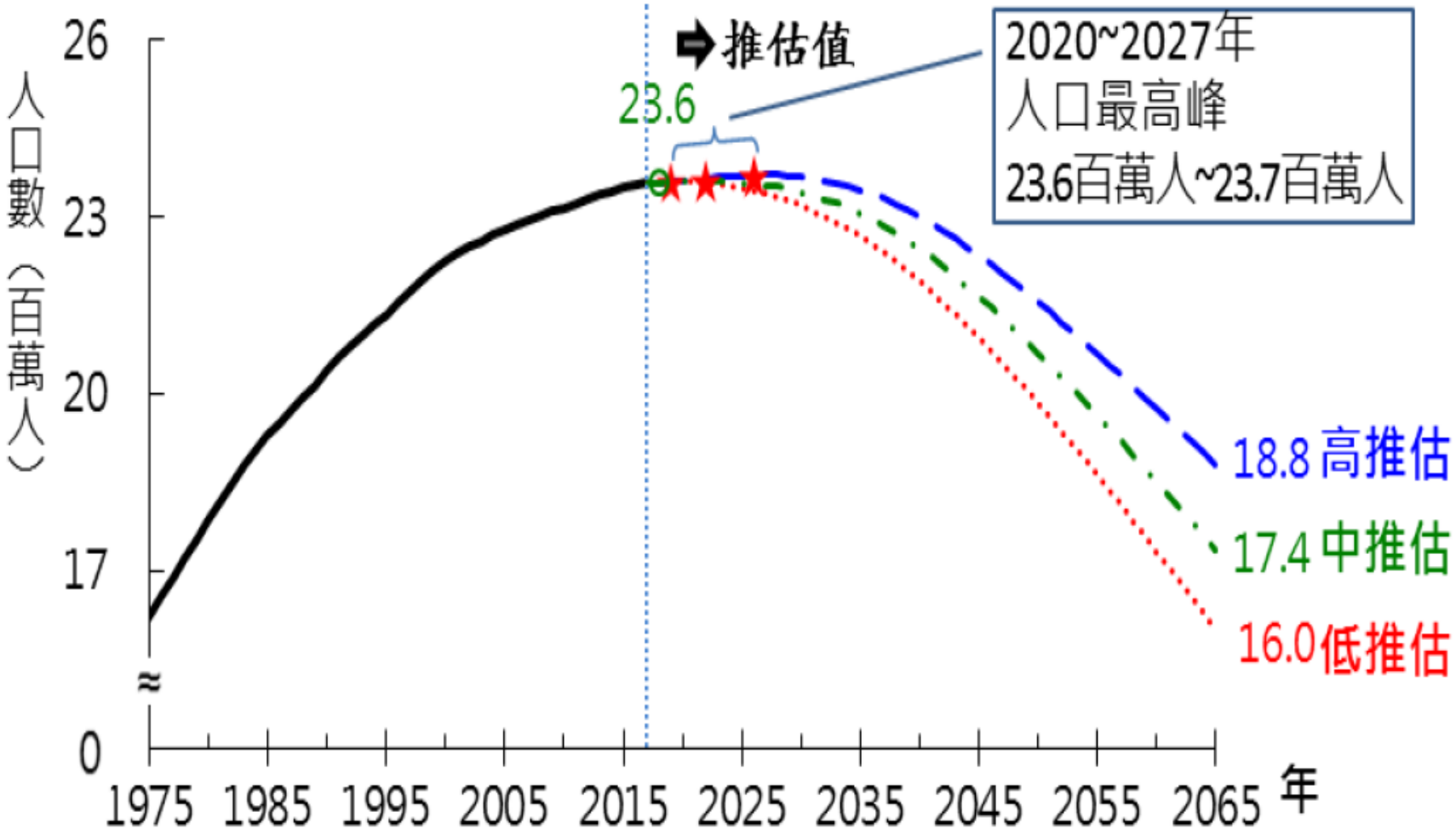
2050年の日本の
人口ピラミッド(国連推計値)



2100年の日本の
人口ピラミッド(国連推計値)

2018年-2065年人口推計
總人口成長-高、中、低推估

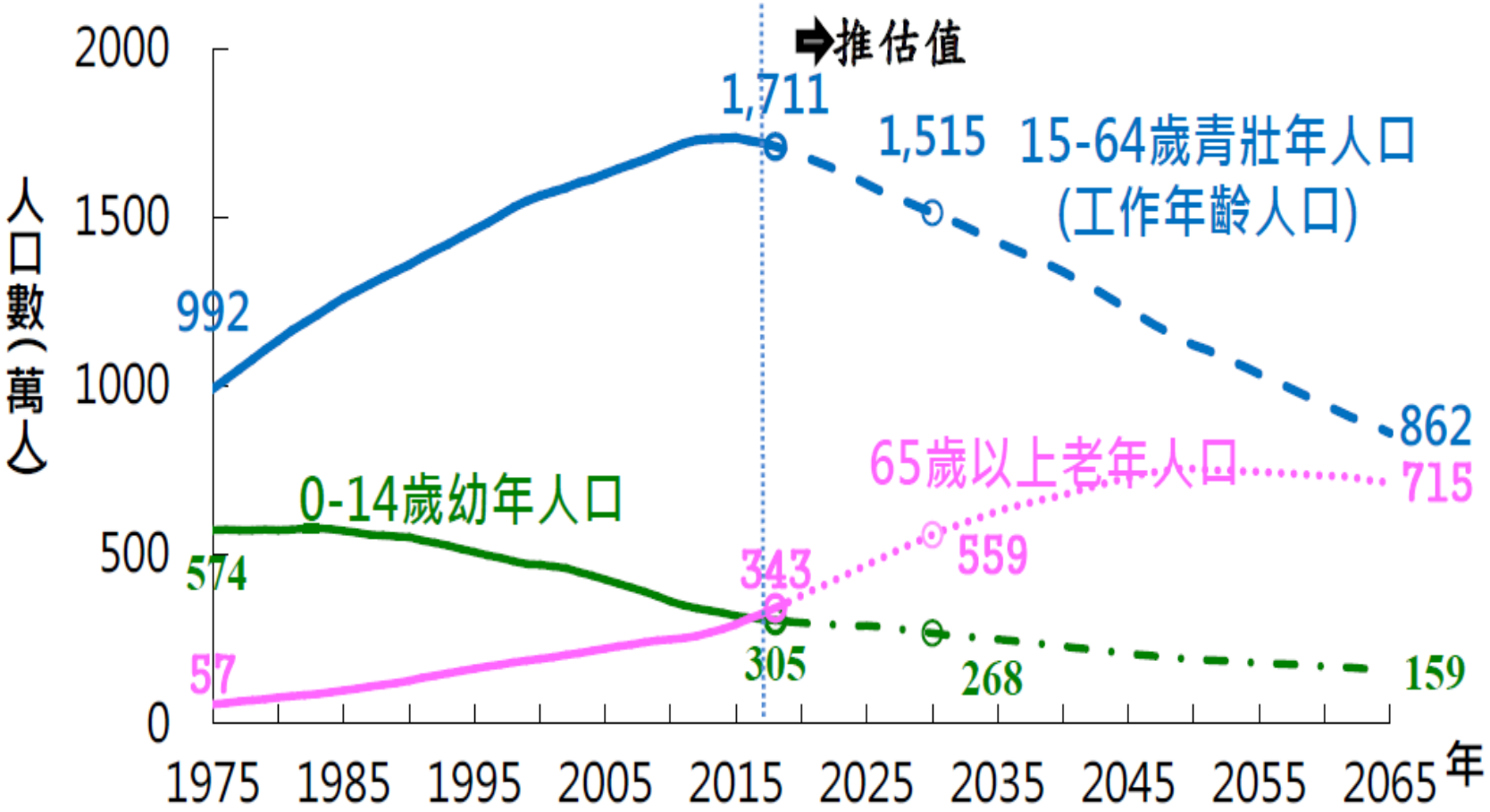
資料來源：國家發展委員會　20180830



2018年-2065年人口推計

三階段人口趨勢-中推估

資料來源：國家發展委員會　20180830

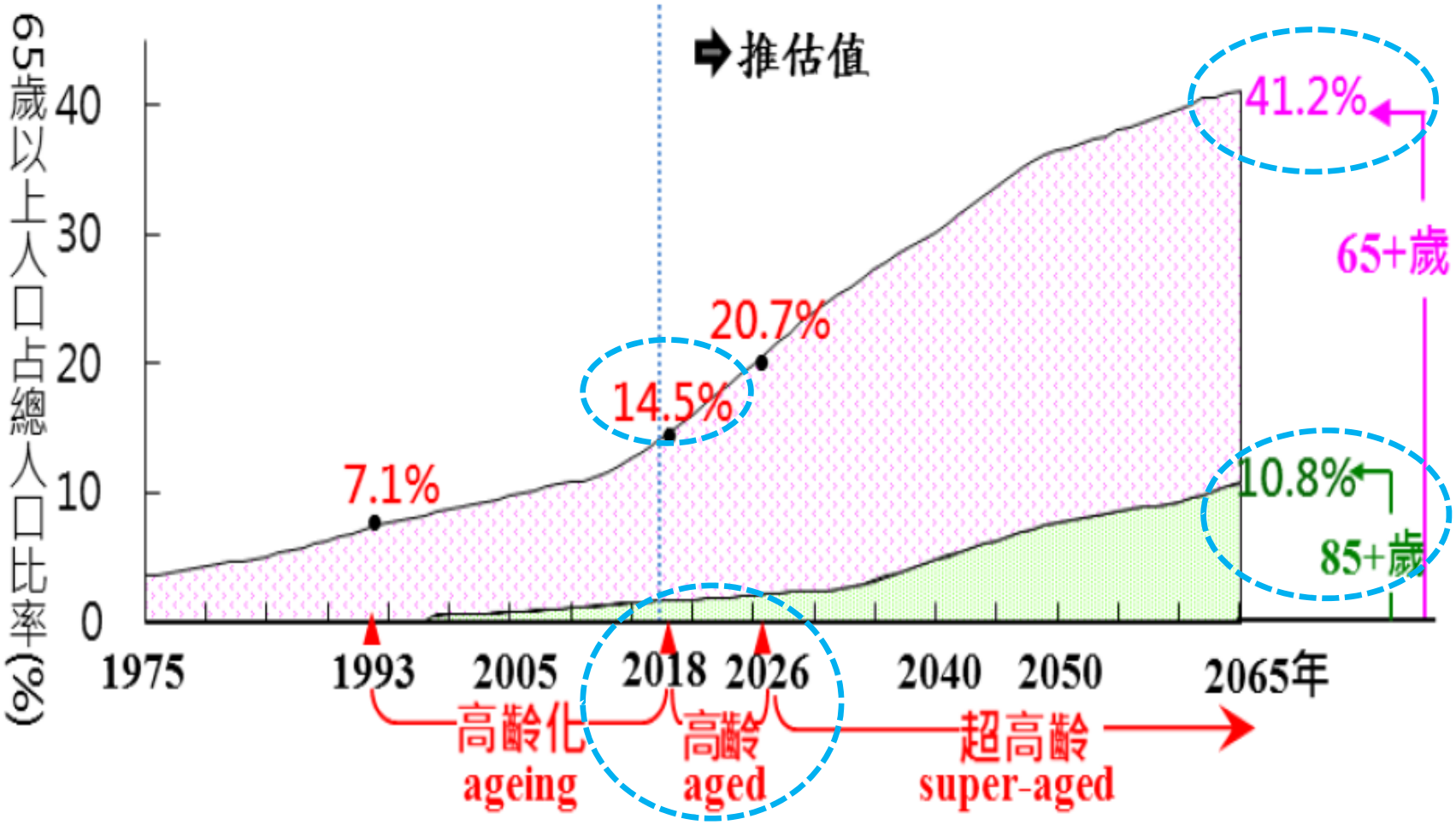


2018年-2065年人口推計
出生率及死亡率趨勢-中推估

資料來源：國家發展委員會　20180830

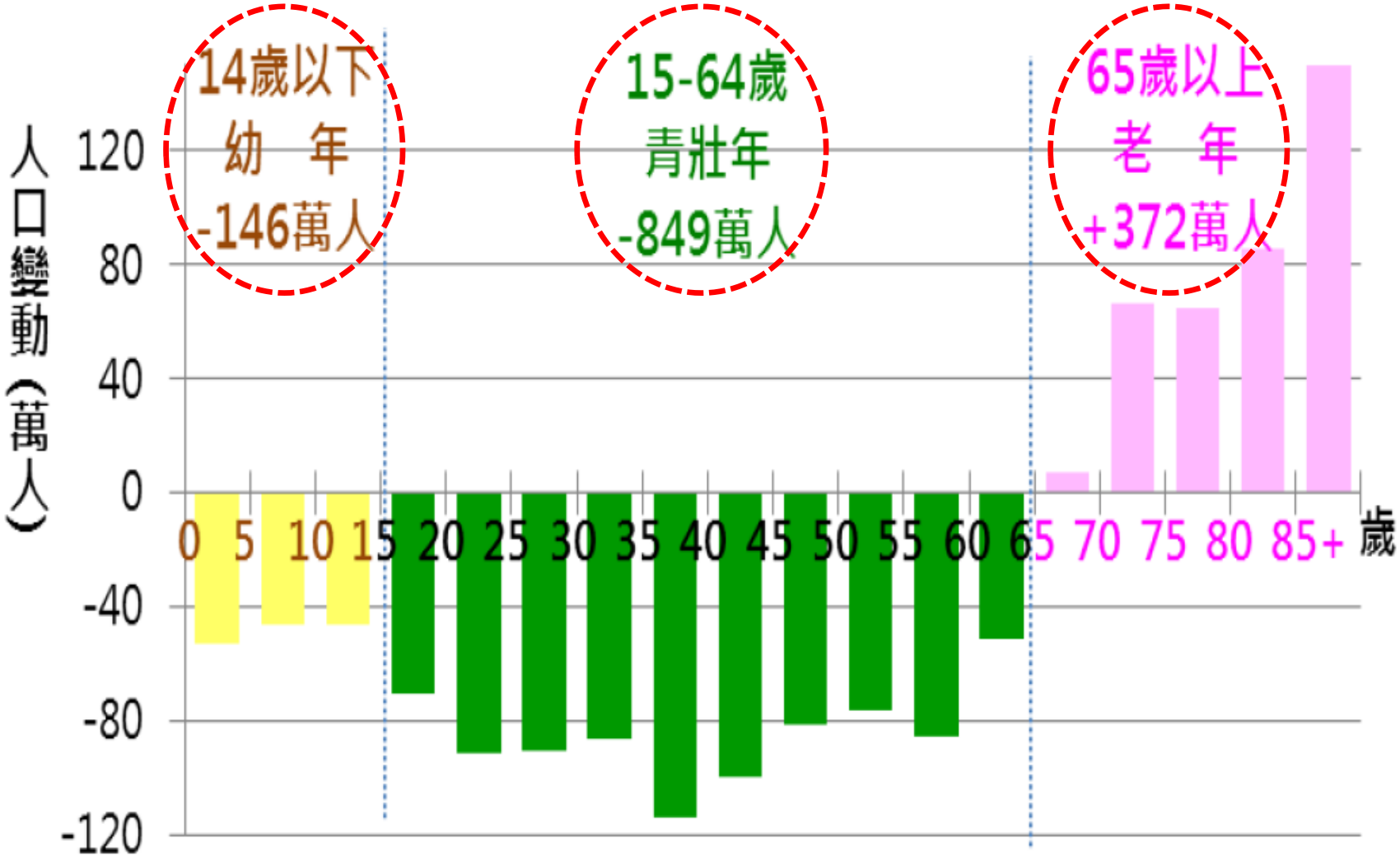
2018年-2065年人口推計：中推計高齡化時程

資料來源：國家發展委員會　20180830



2018年-2065年人口推計：中推估

資料來源：國家發展委員會　20180830

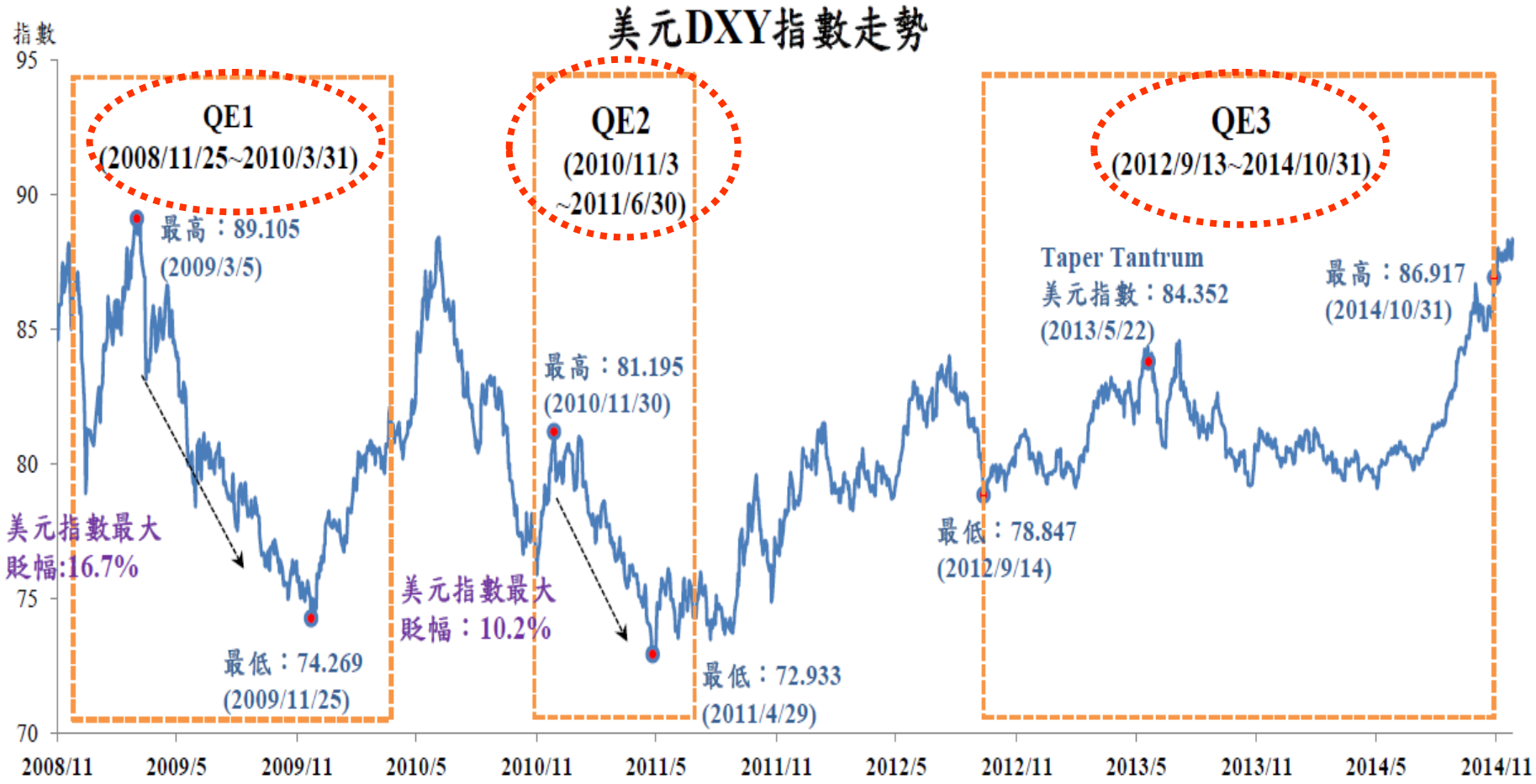


從「三十年頂峰論」看經濟與房地產

1. 日本：一九六〇到一九九〇年代，三十年間每年約10%經濟成長，創下「日本戰後經濟奇蹟」與「日本第一」→股市、房市金錢遊戲→失落二十年。
2. 台灣：1966年高雄成立加工出口區→出口大國，1966至1996年三十年間，平均經濟成長率超過9%→金錢遊戲、產業外移→經濟↓。
3. 台灣：1979年制定「十年經濟建設計畫」→發展科技產業→1980年設立新竹科學園區，產業發展漸偏向電子資訊業，傳統製造業大量出走。
4. 中國：一九七八年鄧小平推動改革開放，創立經濟特區→大量吸納台灣釋出的傳產製造業資金、人才與技術→外資大量湧進→世界工廠。三十年間，每年約10%的成長率→世界第二大經濟體。

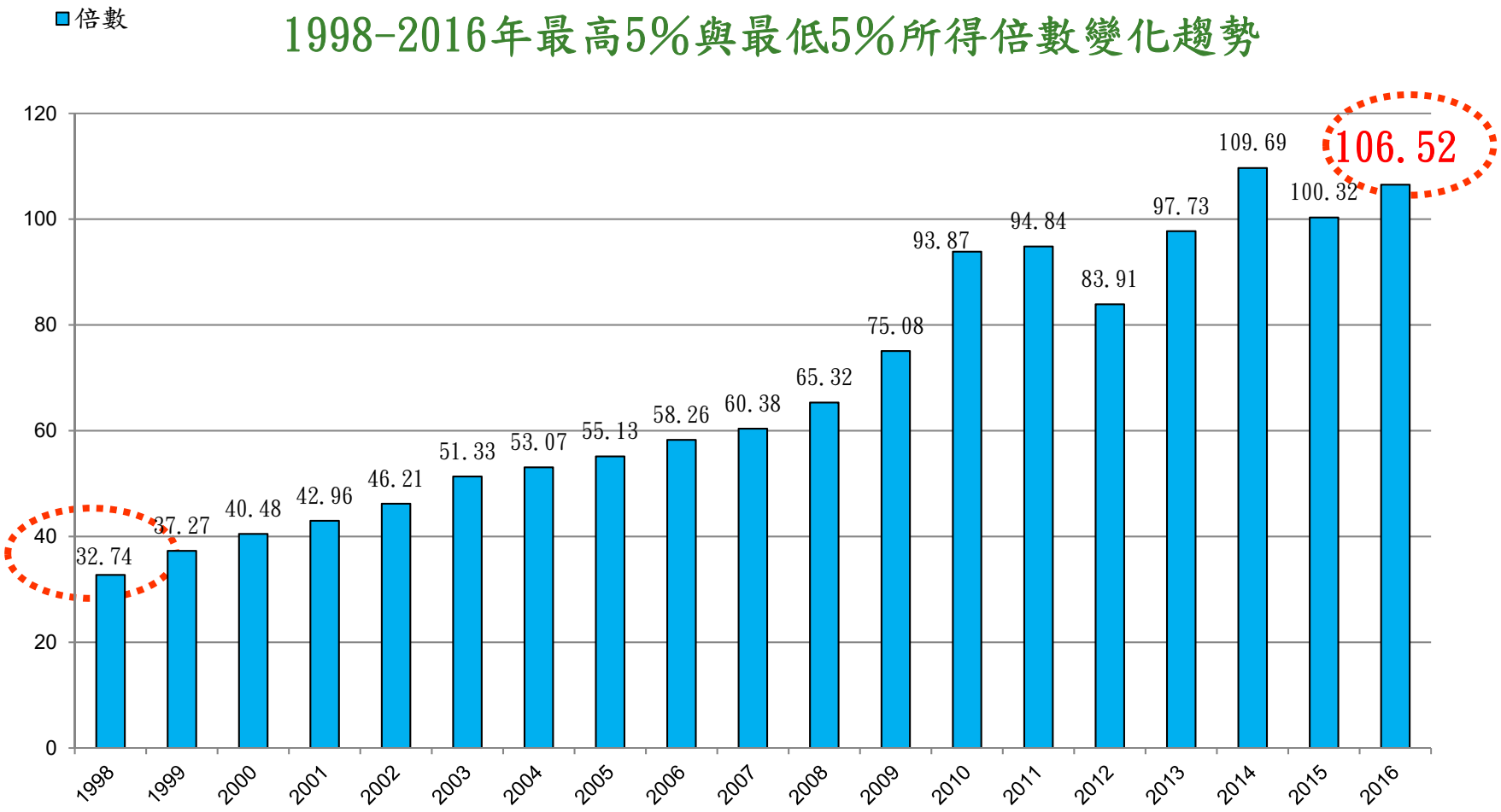
美國量化寬鬆(Quantitative easing)

資料來源：中央銀行

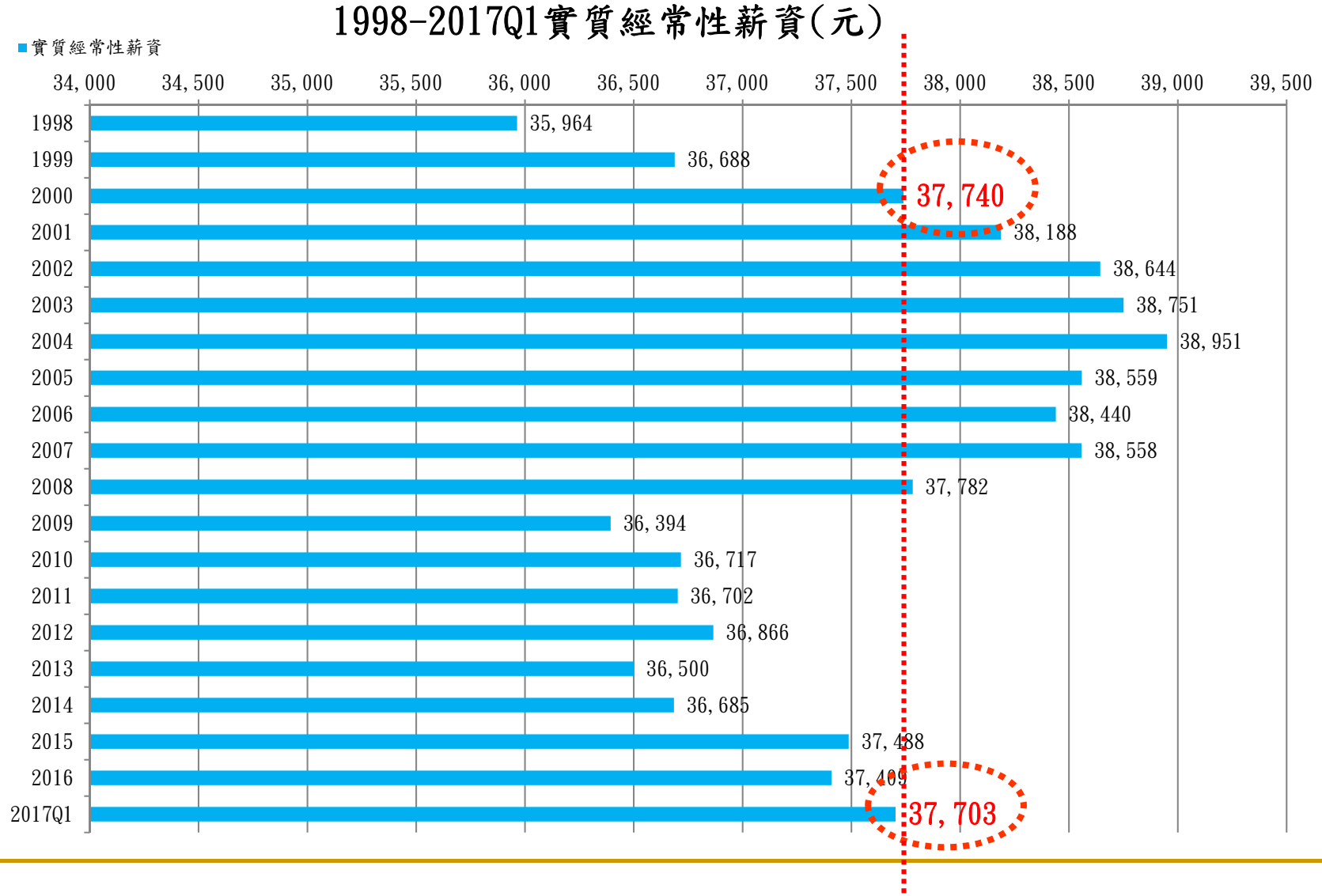


1998-2016年最高5%與最低5%所得倍數變化趨勢圖

所得最低5%家庭平均年所得只有4.4萬元，最高5%家庭平均年所得468.7萬元



1998-2017Q1實質經常性薪資所得變化趨勢圖

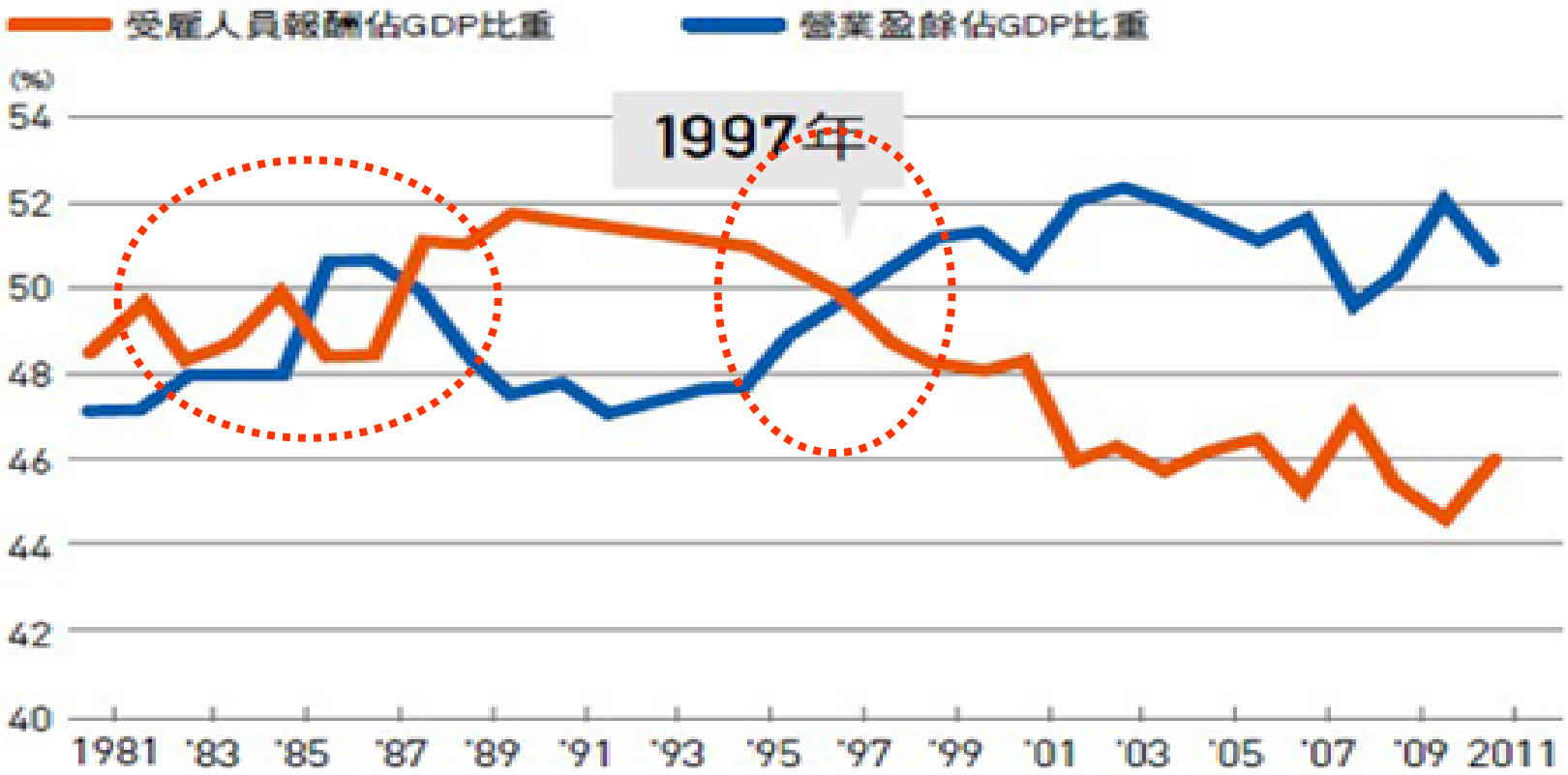


1997年企業獲利與薪資所得出現黃金交叉

-資料來源： 天下雜誌

企業獲利升、薪資所得降，1997年出現黃金交叉

企業盈餘佔GDP比例，逐年提高，但薪資所得反而逐年降低



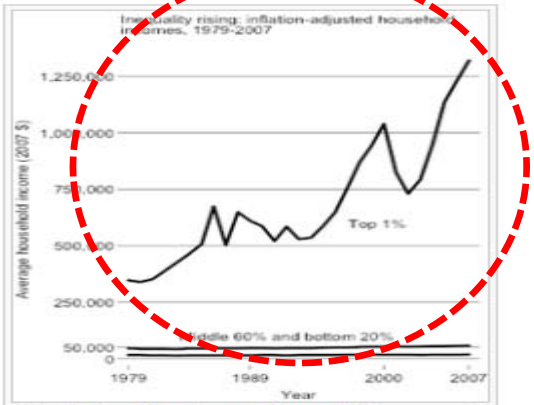
資料來源：行政院主計總處

Occupy Wall Street ： We are the 99%

Occupy Wall Street, two years on: we're still the 99%（2013年）

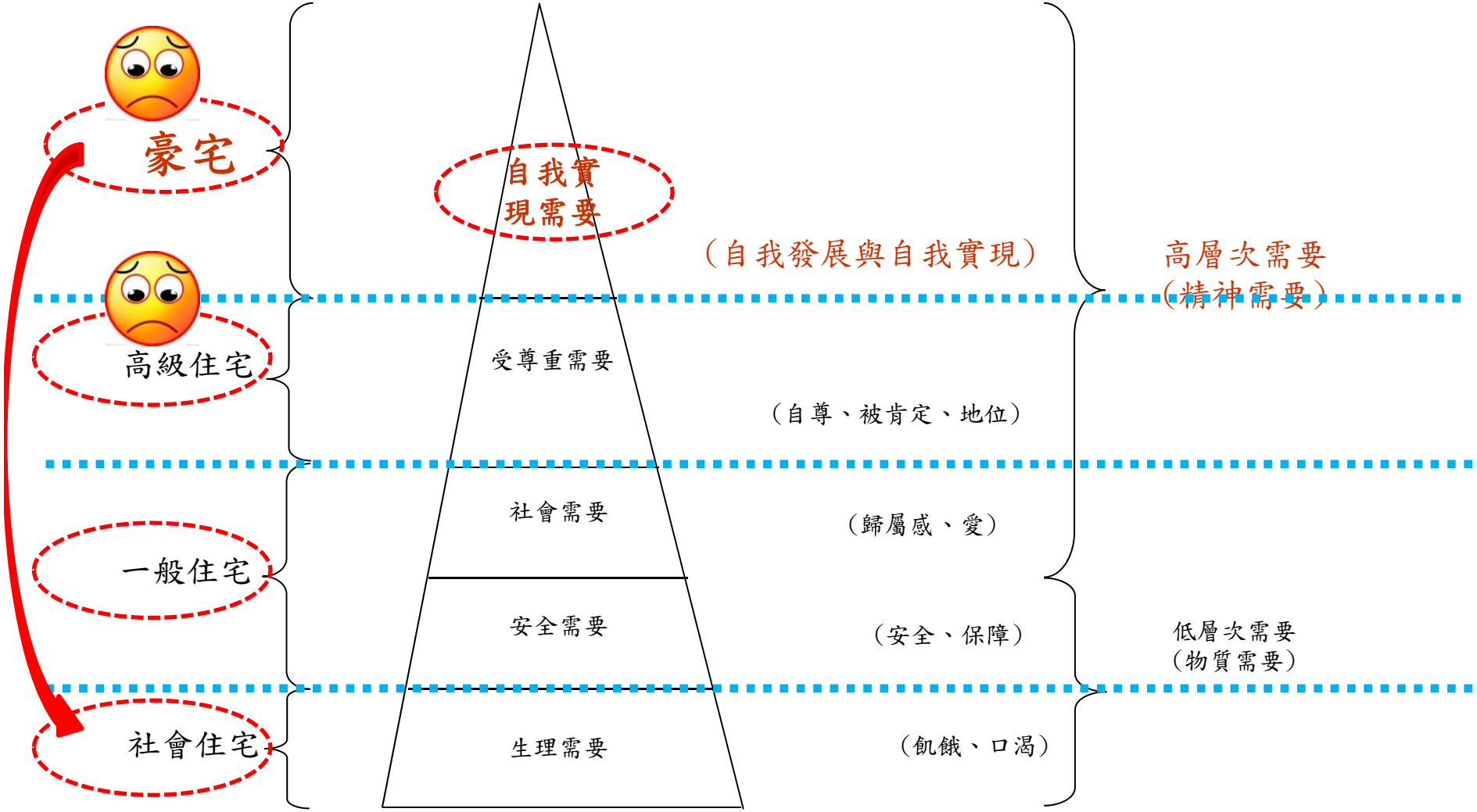
A chart showing the disparity in income distribution in the United States.[40][45] Wealth inequality and income inequality have been central concerns among OWS protesters.[46][47][48] CBO data shows that in 1980, the top 1% earned 9.1% of all income, while in 2006 they earned 18.8% of all income.[49]

Occupy Wall Street protestors in Oakland holding "We are the 99%"-themed signs



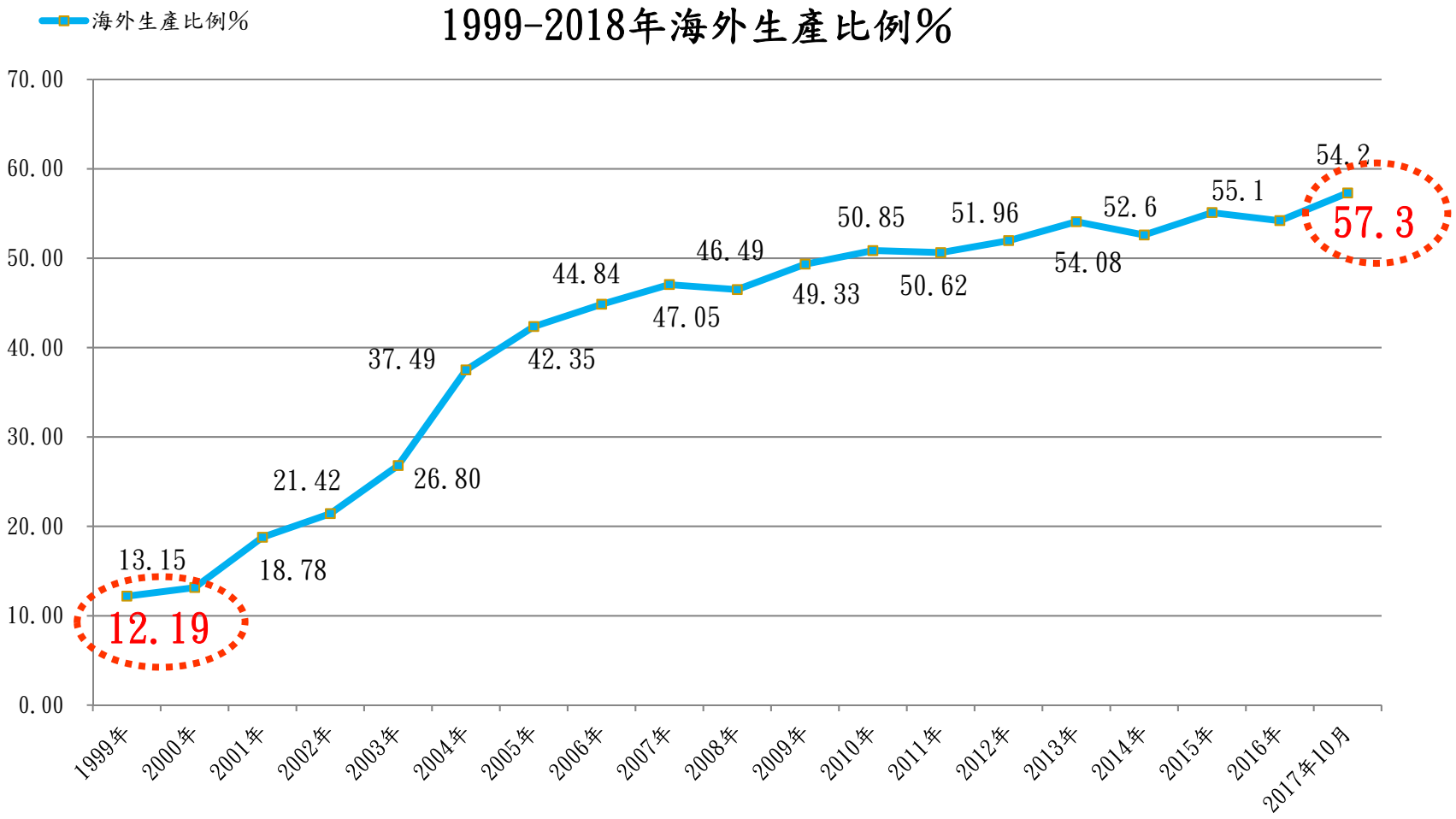
Graph showing changes in real US incomes in top 1%, middle 60%, and bottom 20% from 1979 through 2007.[15]

Maslow需要層級理論



1999-2018年國內接單海外生產比例

2018年6月:50.2%　2017年1-9月:50.8%



2014-2017年台積電與鴻海營運概況

2018年GDP 17兆8,646億元(預測)

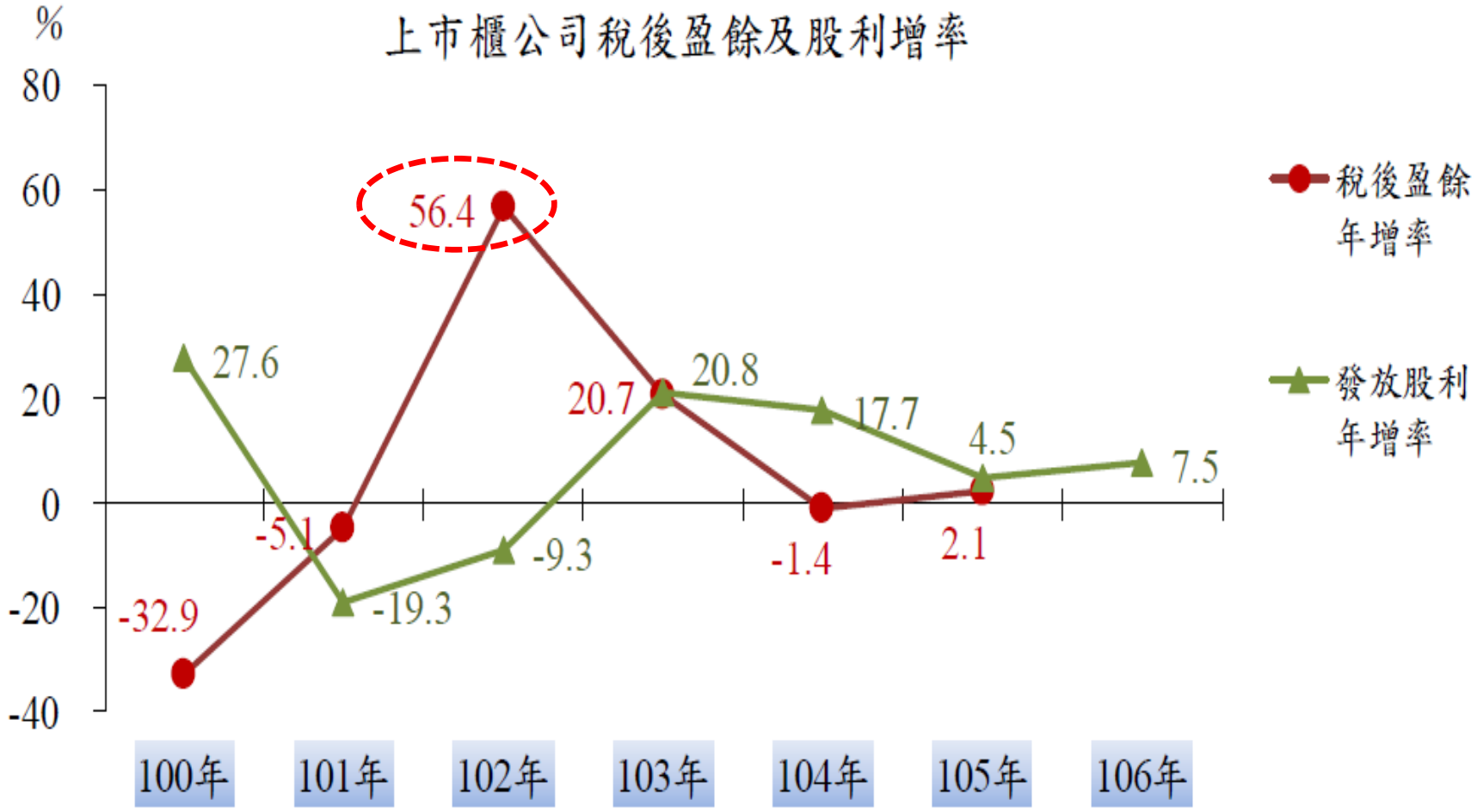
一. 台積電:2017年僑外資79.69%)

1. 資本額:2,593億元. 2,593億元(2015). 2,593億元(2016). 2,593億元(2018).
2. 營收:7,628億元. 8,435億元(2015). 9,479億元(2016) 9,774億元(2017)
3. 稅後淨利:2,639億元. 3,066億元(2015) 3,342億元(2016). 3,431億元(20174)
4. 稅後淨利:34.6%. 36.3%(2015). 35.3%(2016) 35.1%(2017)
5. 2018.1.9. 市值:62,751.52億元 5.69兆

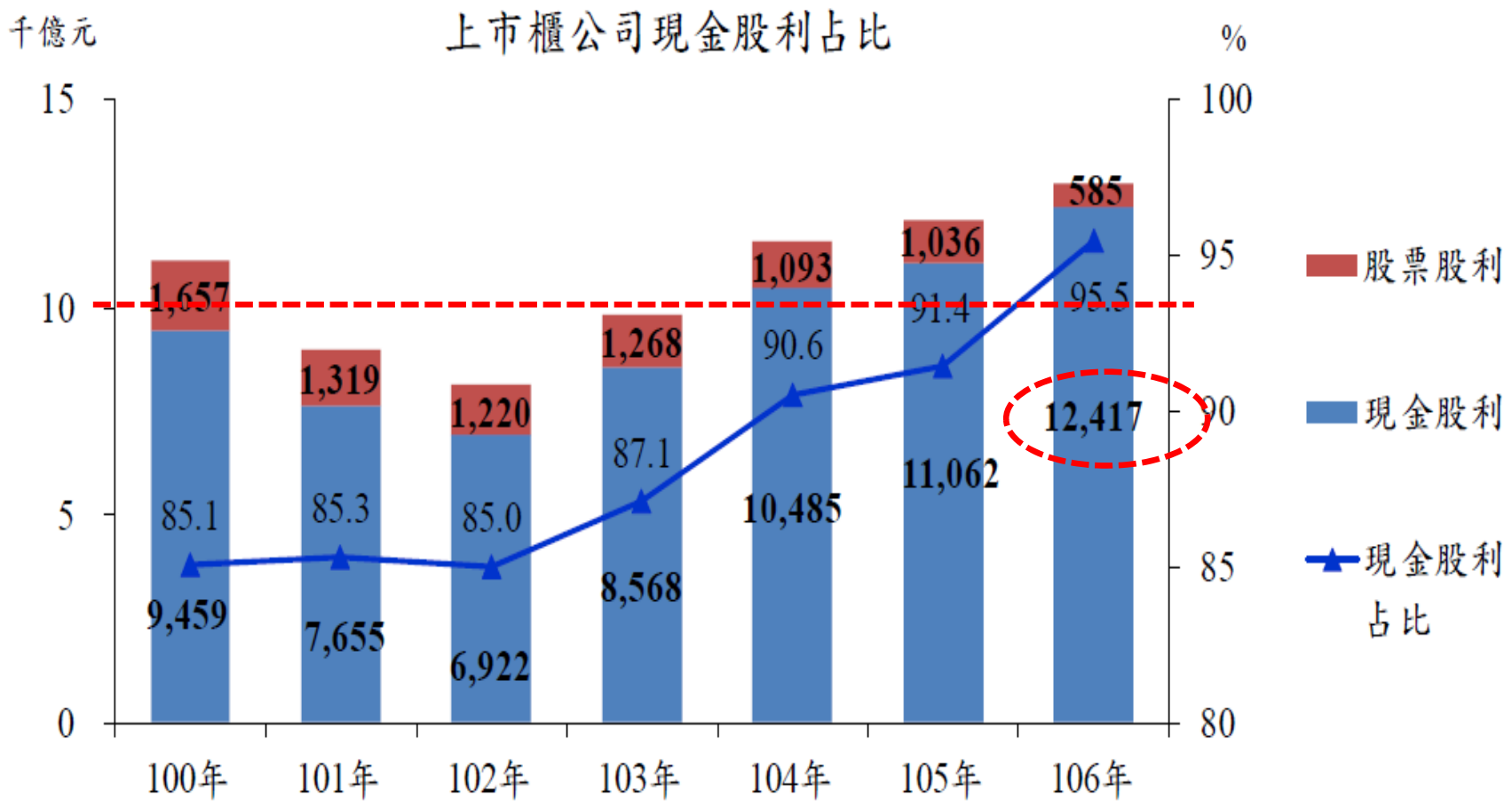
二. 鴻海:2017年僑外資53.1%

1. 資本額:1,515億元. 1,564億元(2015). 1,732.87億元(2016) 1,386.3億元(2017)
2. 營收:4兆2,132億元. 4兆4,821億元(2015) 4兆3,587億元(2016) 4兆7,067億元(2017)
3. 稅後淨利:1,305億元. 1,469億元(2015) 1,487億元(2016) 1,387億元(2017)
4. 稅後淨利:3.14%. 3.35% (2015) 3.47% (2016) 2.88 %(2017)
5. 2018.1.9. 市值:15,907.78億元

100-106年上市櫃公司稅後盈餘及股利增率



100-106年上市櫃公司現金股利占比

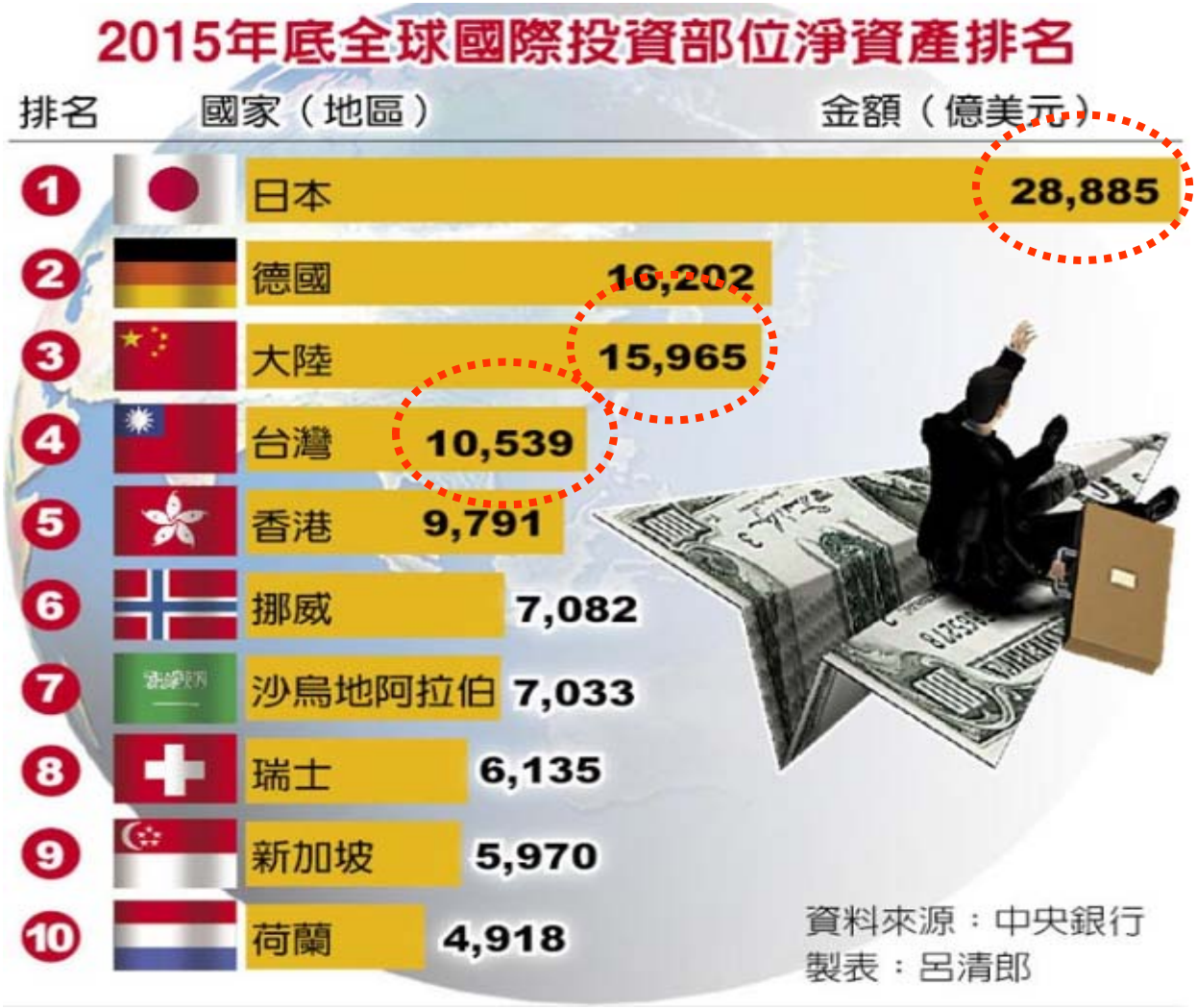


這一波房價飆漲之主要原因

1. 低利率－有史以來最低、最長之低利率時期
2. 資金行情－有史以來最多之氾濫游資，錢多為患－華僑、台商、港資不斷湧進
3. 遺贈稅大幅調降至10％ －有史以來最大之租稅減幅，卻未相對提供產業投資機會，導致資金大量流入股市、房市
4. 投機炒作

2015年底全球國際投資部位淨資產排名

資料來源:中國時報20160616



2003年起房價逐漸攀升-房地稅制改革日程

稅制變動緣由	時間	內　　容
SARS後 提振景氣 三次調降稅率	2005	土地增值稅大幅調降至20%、30%、40%
	2009	遺產及贈與稅大幅調降至10%單一稅率
	2010	營利事業所得稅率由25%大幅調降至17%
央行房市審慎措施	2010Q2	針對北市、新北等13個行政區，規定第2戶以上購屋貸款成數為6成，且不得有寬限期，後來更擴大管制住宅區及商業區土地貸款，規定借款人須檢附土地興建計畫，且最高成數限制6成5
紅色警戒乍現 央行出手干預	2010.6.25	實施選擇性信用管制
高級住宅 加重房屋稅	2011	高級住宅加重課徵房屋稅：8大要件、總價8,000萬元以上
	2011.6.1	台北市率先實施奢侈稅
	2011.7.1	豪宅稅：台北市大幅調高房屋標準單價與路段率
實施實價登錄	2012.8.1	實施實價登錄
修正房屋稅條例	2014.6.4	房屋稅條例第5條修正：1.2%、2.4%、3.6%
稅制改革 五箭齊發	2014.7.1	第一箭：房屋稅稅基與稅率大幅調整。台北市率先實施囤房稅。
	2016.1.1	第二箭：公告地價大幅調整：全國30.54%、台北市30.38%、 宜蘭縣118%
	2016.1.1	第三箭：公告土地現值調整：全國6.7%、台北市6.23%
	2016.1.1	第四箭：房地合一稅邊際稅率45%
	2017.5.12	第五箭：遺產及贈與稅：由10%單一稅率調整為10%、15%、20%三級距

台灣房價是否存在泡沫危機？-紅色警戒

資料時間:2016年6月

	評量指標	現　　況	評量結果
1	房價/所得＞3至5倍？	全國8.51倍、台北市15.75倍	★
2	房貸本息＞家庭收入1/3？	台北市66.26%(最高)，台南市28.37%(最低)	★
3	房貸餘額/GDP＞40%？	46.7%(購屋+修繕+建築融資)	★
4	年租金報酬率＜5%　？	台北市1.57%	★
5	房價/租金＞20倍？	64倍	★
6	房價漲幅＞GDP成長率？	之前房價漲幅＞GDP成長率，但現今房價拉回，部分地區跌幅10~15%，惟這不代表房市會很快好轉	
7	房價短期漲幅＞30%？	景氣轉折，部分地區跌幅10~15%	
8	投資性需求＞20%？	投資客退場，目前以自住與換屋為主	
9	開工率＞銷售率？	開工率及銷售率都下降	★
10	空屋率＞5%？	19.3%(2010年，主計處)	★

資料來源：莊孟翰研究彙整　　附註：★表示超標

附註：一般國際空屋率為5%，台灣因空屋涵蓋約一半的第二屋與休閒住宅，因此，空屋統計數據偏高。

房地產景氣轉折研判指標-紅色警戒

	房地產景氣轉折指標	備註
1	預售屋	量↑價↓
2	新成屋	量↑價↓
3	中古屋	量↑價↓
4	廣告量	報紙廣告↓　信箱DM↑　街角舉牌促銷
5	議價空間	議價空間↑　賣方主動引導殺價
6	銷售率	↓
7	投資客	消失
8	促銷方式	1.自備款↓　2.贈品↑　3.成屋預售化
9	代銷業	包銷→純企劃
10	建案餘屋	1.建商自售 2.代銷→房仲

資料來源：莊孟翰研究彙整

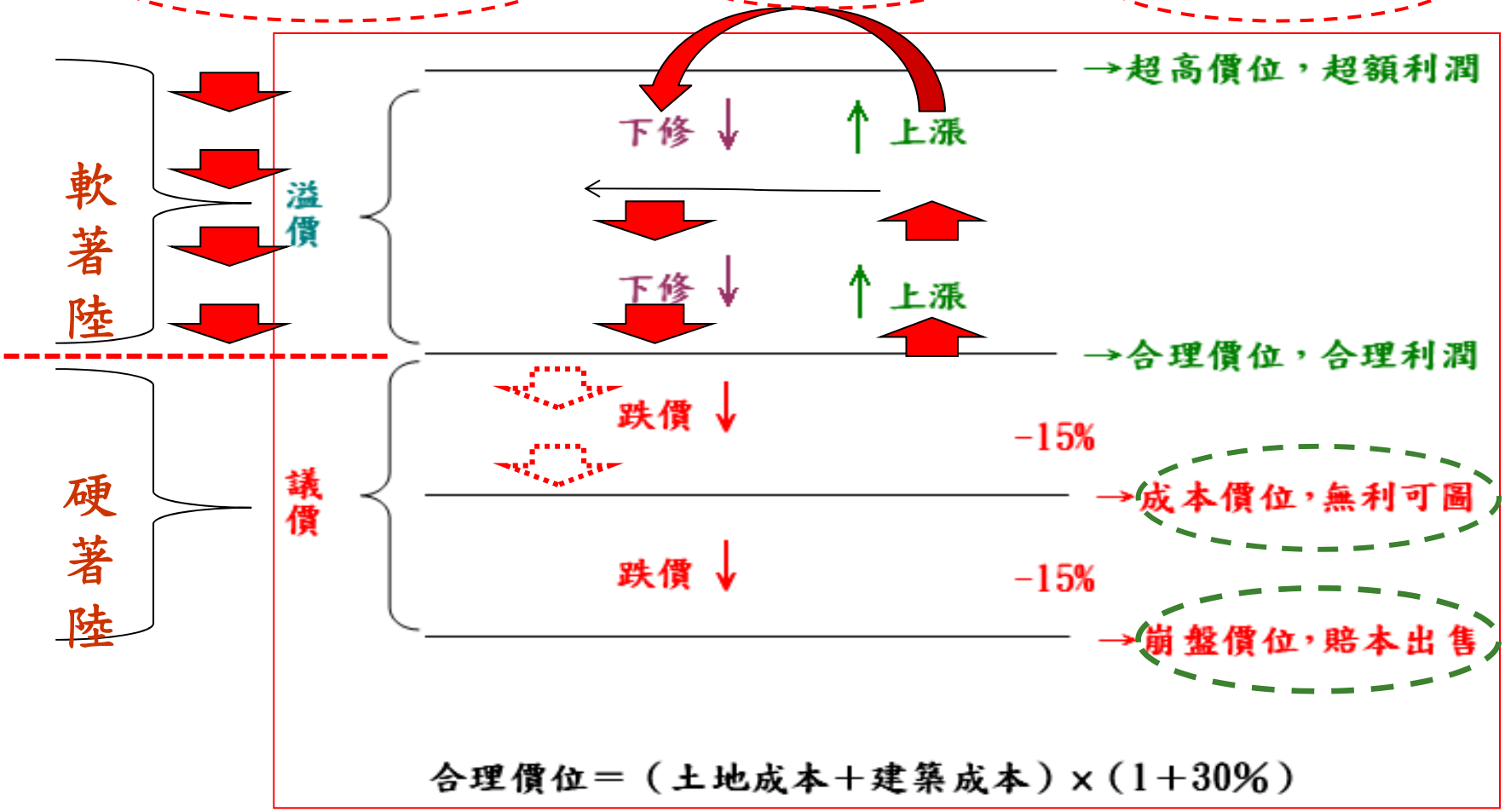
※房價無泡沫破滅之危機，卻有*超額供給*之隱憂。

※當前建築產業應格外留意*流動性風險*。

奢侈稅與房地產價位、超額利潤之關係

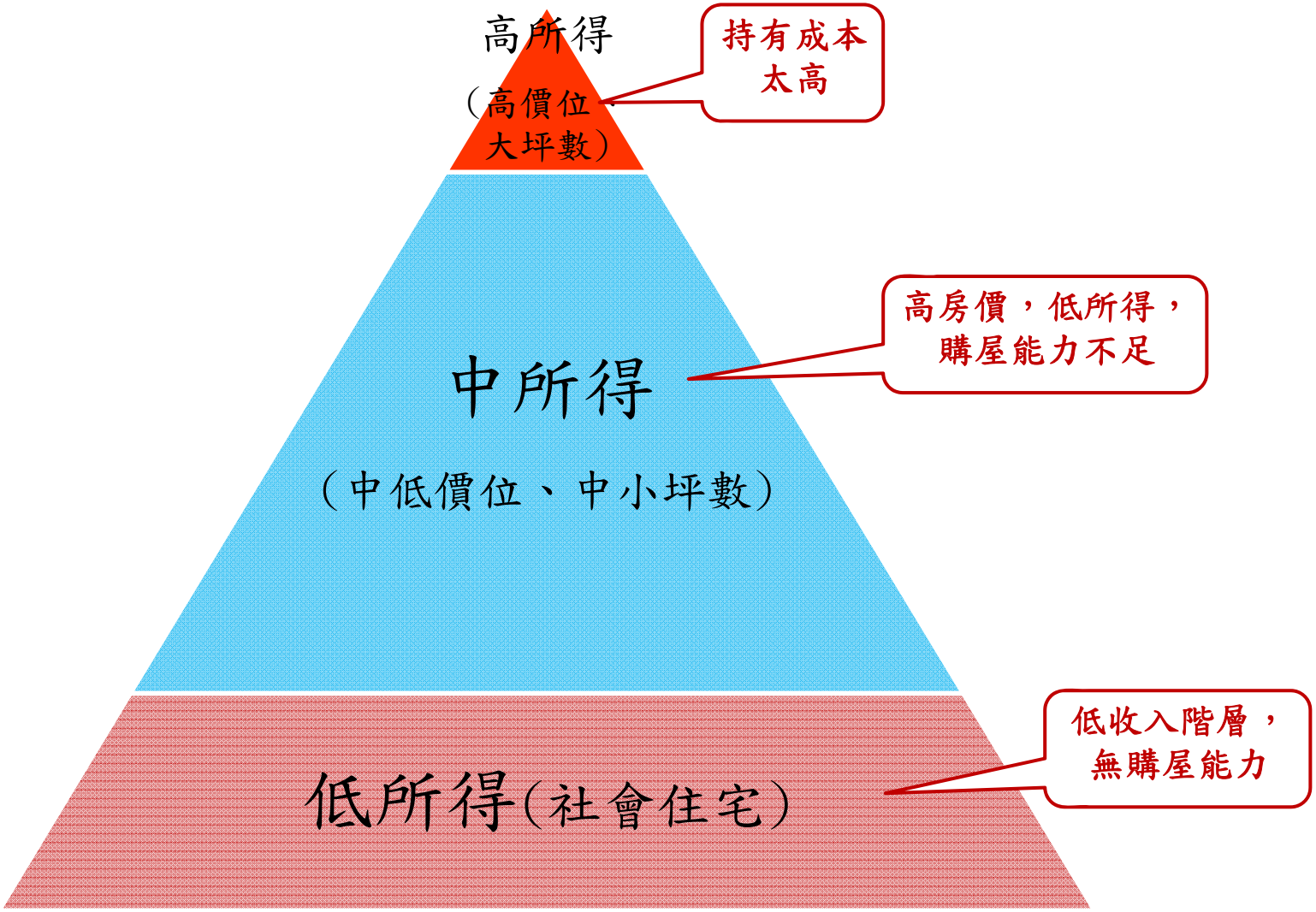
現階段 — 紅單→膨風價→議價空間→下修→跌價

結構工程零付款 → 低自備款 → 成屋預售化

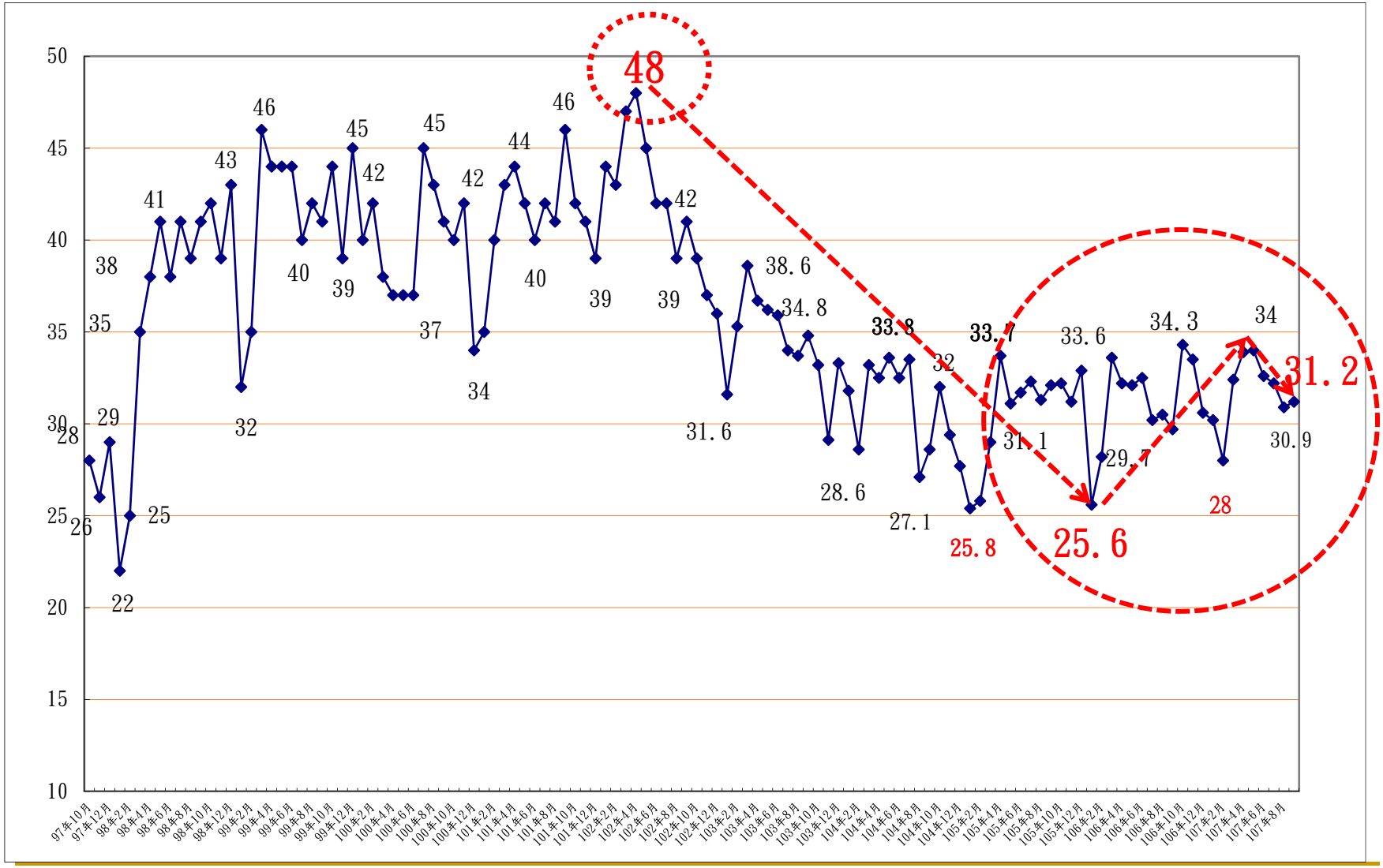


合理價位＝（土地成本＋建築成本）×（1＋30%）

三明治購屋結構圖


高所得
（高價位
大坪數）
持有成本
太高
中所得
（中低價位、中小坪數）
高房價，低所得，
購屋能力不足
低所得(社會住宅)
低收入階層，
無購屋能力

住展雜誌房市風向球紅色警戒



主要金融機構存款與消費者購屋貸款及建築貸款餘額統計表

單位：新台幣億元

年　度	全體貨幣機構存款	購置住宅貸款	房屋修繕貸款	建築貸款
90年	201,362	26,232.76	7,807.17	5,078.37
91年	205,733	27,681.88	6,952.83	4,188.09
92年	216,797	30,388.81	6,900.16	4,203.96
93年	231,484	34,826.62	7,103.73	5,086.38
94年	246,116	39,629.36	7,362.13	6,701.32
95年	258,115	43,528.55	8,059.76	8,465.45
96年	260,525	46,287.76	8,483.98	10,568.78
97年	278,652	47,087.03	8,157.05	10,628.83
98年	294,486	49,095.58	7,955.08	10,252.70
99年	310,057	51,092.56	6,132.99	12,736.35
100年	323,022	52,740.15	4,829.18	14,071.72
101年	332,995	54,172.56	3,822.03	14,574.70
102年	350,624	56,467.66	2,980.32	14,946.32
103年	371,339	58,669.96	2,387.49	16,240.87
104年	393,558	61,322.76	1,840.40	16,081.26
105年	407,174	63,651.63	1,397.10	16,483.46
106年	420,940	66,477.82	1,136.07	17,384.04
107年5月	429,153	67,518.61	1,037.13	17,546.81
92-105年增幅	87.81%	109.46%	-79.75%	292.09%
92-107年5月	97.95%	122.18%	-84.97%	317.39%

房價泡沫瀕臨警戒線？

—房貸餘額占GDP比重與房價泡沫之關係 2018.6月

1. 購置住宅貸款餘額6兆7,518.61億元，
   2017年GDP估計17兆8,874億元，
   房貸餘額/GDP＝37.75%
2. 房貸餘額6兆7,518.61億元＋房屋修繕貸款1,037.13億元）/GDP＝38.33%
3. 房貸餘額6兆7,518.61億元＋房屋修繕貸款1,037.13億元＋建築貸款17,546.81億元）/GDP＝48.14%

房價泡沫瀕臨警戒線？

—房地產業貸款占存、放款比重與利率

1. 房地產業貸款占存款比重

   ＝8兆6,102.55億元/42兆9,153億元

   ＝20.06%

2. 房地產業貸款占放款比重

   ＝8兆6,102.55億元/26兆9,014億元

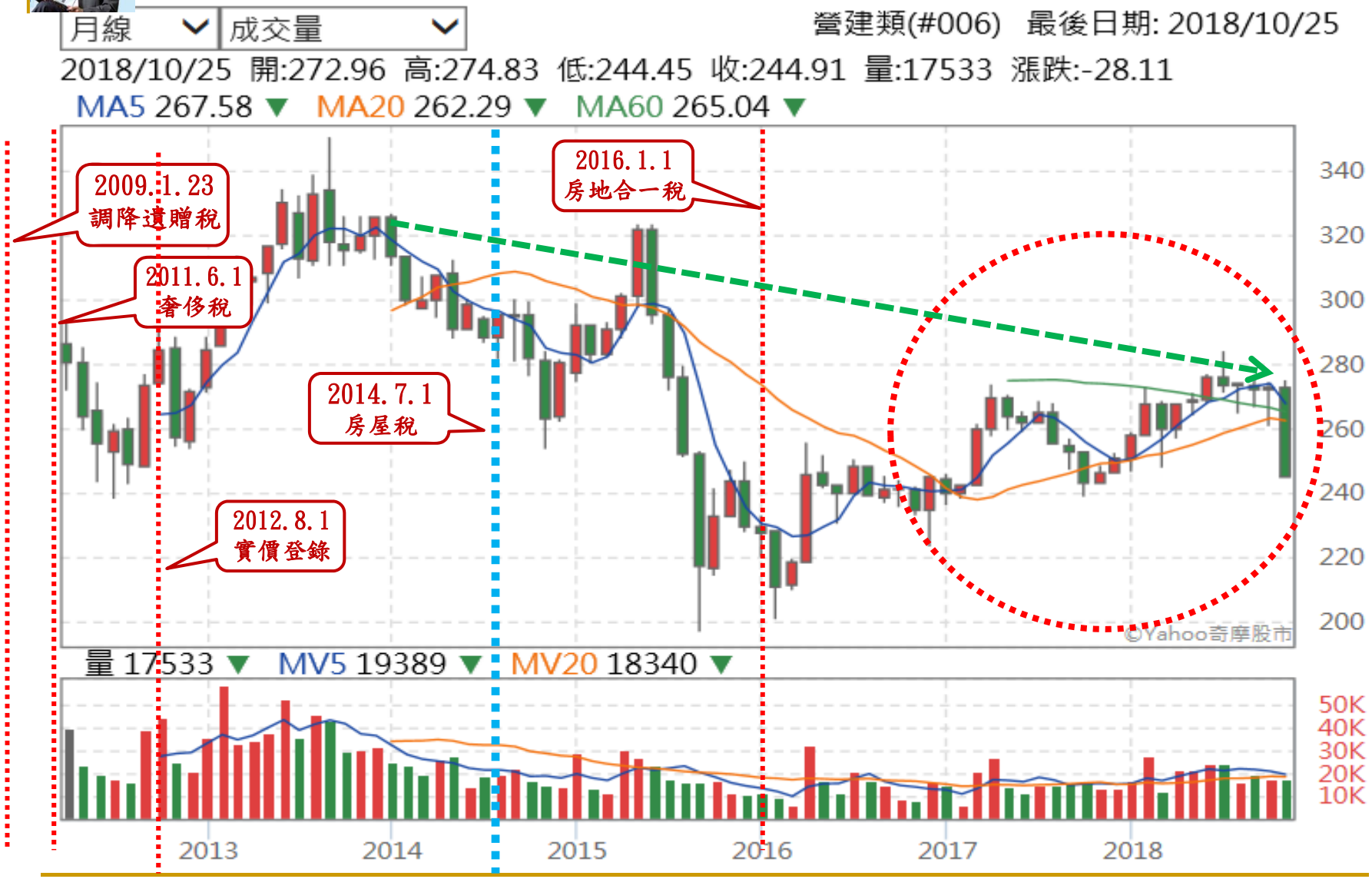
   ＝32.01%

3. 利率：3%→心理關卡？ 5%→購屋門檻？

※投報率：3%-5%：警戒區，3%以下：風險區

台灣集中市場大盤股價變動趨勢圖-月線
月線
成交量
加權指數(#001) 最後日期: 2018/10/25
2016/05/31 開:8362.35 高:8563.4 低:7999.98 收:8535.59 量:1.5M 漲跌:157.69
MA5 8442.94 ▲ MA20 8866.65 ▼ MA60 -
2009.1.23 調降遺贈稅
2011.6.1 奢侈稅
2012.8.1 實價登錄
2014.7.1 房屋稅
2016.1.1 房地合一稅
11000
10500
10000
9500
9000
8500
8000
7500
7000
©Yahoo奇摩股市
量 1478434 ▲ MV5 1564476 ▼ MV20 1783574 ▼
3M
2M
1M
2013
2014
2015
2016
2017
2018

台灣集中市場營建類股股價變動趨勢圖-月線



探索房市景氣的「20個為什麼！」（一）

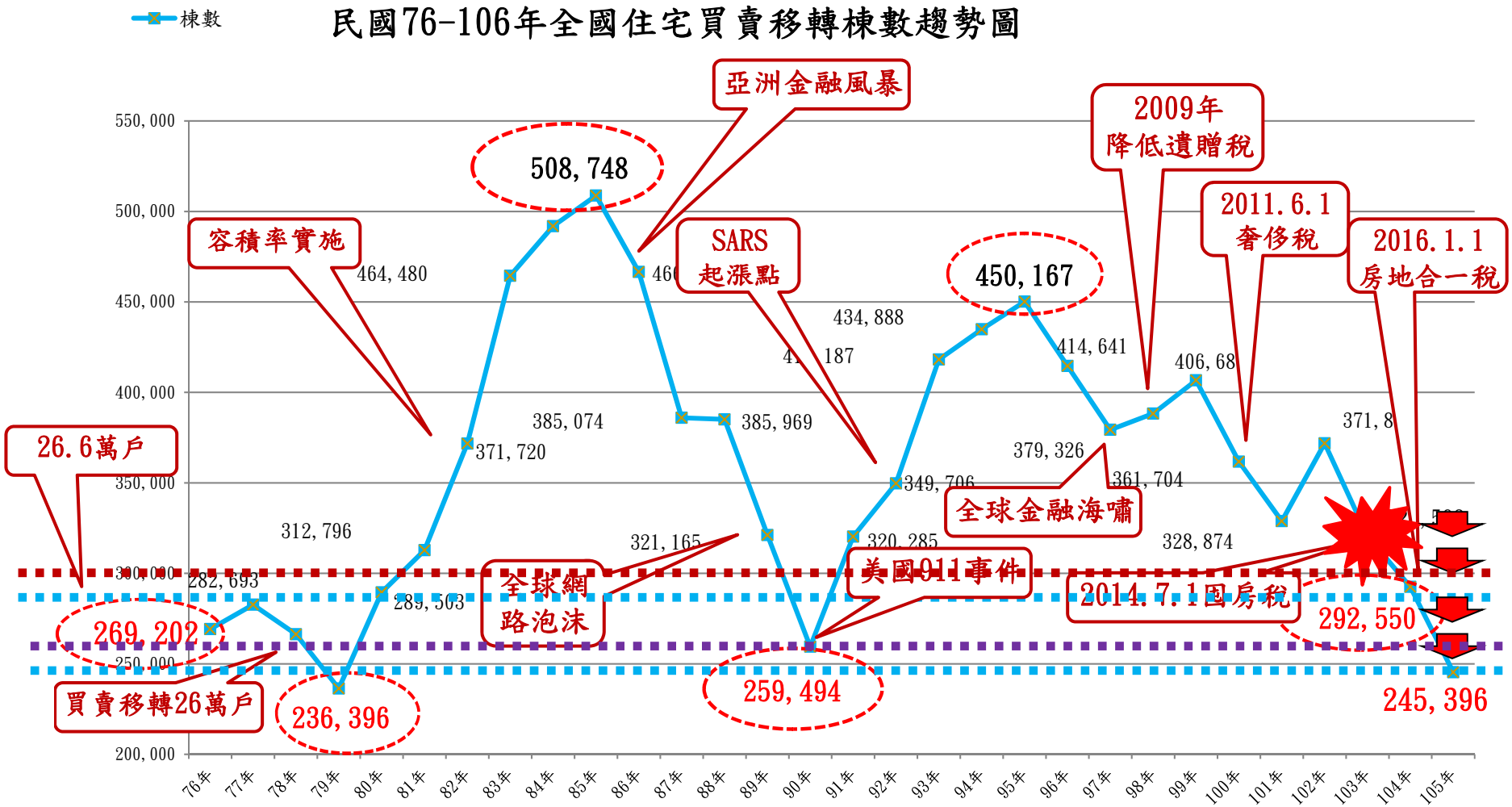
1. 為什麼央行鬆綁房貸又降息？
2. 為什麼建商不再持續購地？
3. 為什麼市場推案量會大幅萎縮？
4. 為什麼買賣移轉數量會驟減？
5. 為什麼投資客不再進場購屋？
6. 為什麼有錢人不再多買房子？
7. 為什麼看屋者眾，購屋者寡？
8. 為什麼廣告量驟減？
9. 為什麼購屋者寧願被沒收15%？
10. 為什麼代銷公司不再包銷？

探索房市景氣的「20個為什麼！」（二）

11. 為什麼建商自售、打折，還附贈家電、裝潢？
12. 為什麼房仲業也開始幫建商銷售新成屋？
13. 為什麼房仲業經營策略「轉售為租」？
14. 為什麼售屋看板廣告明示「租、售」皆可？
15. 為什麼房仲業要將觸角延伸至海外？
16. 為什麼地主戶售價愈賣愈低？
17. 為什麼承包商也有房子可賣？
18. 為什麼新成屋愈賣愈多？
19. 為什麼法拍屋漸呈增加趨勢？
20. 為什麼景氣驟降，還有100%完銷個案？

1987-2017年全國買賣移轉棟數趨勢圖

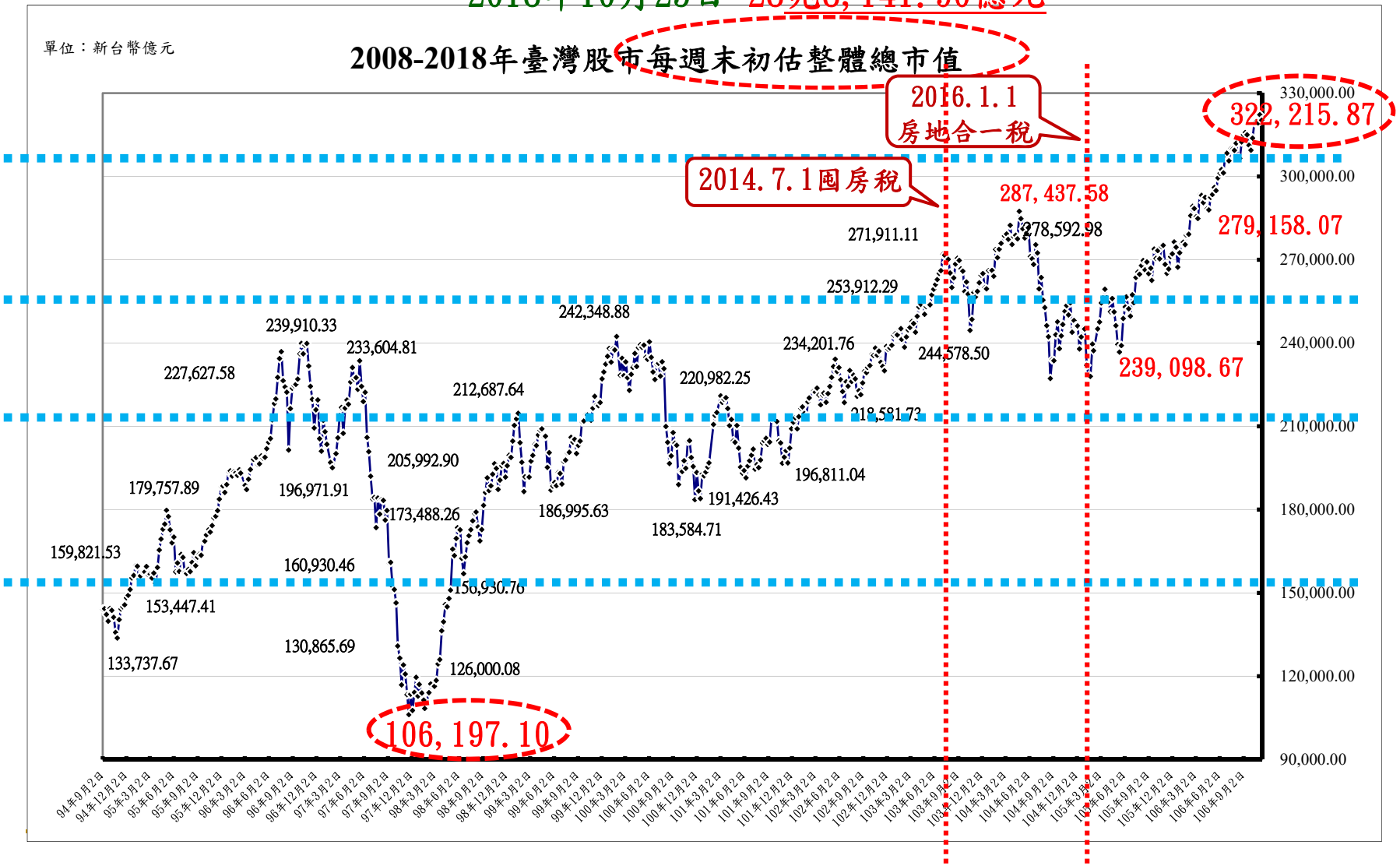
2017年26.6萬棟



2008-2018年10月臺灣股市每週末初估整體總市值

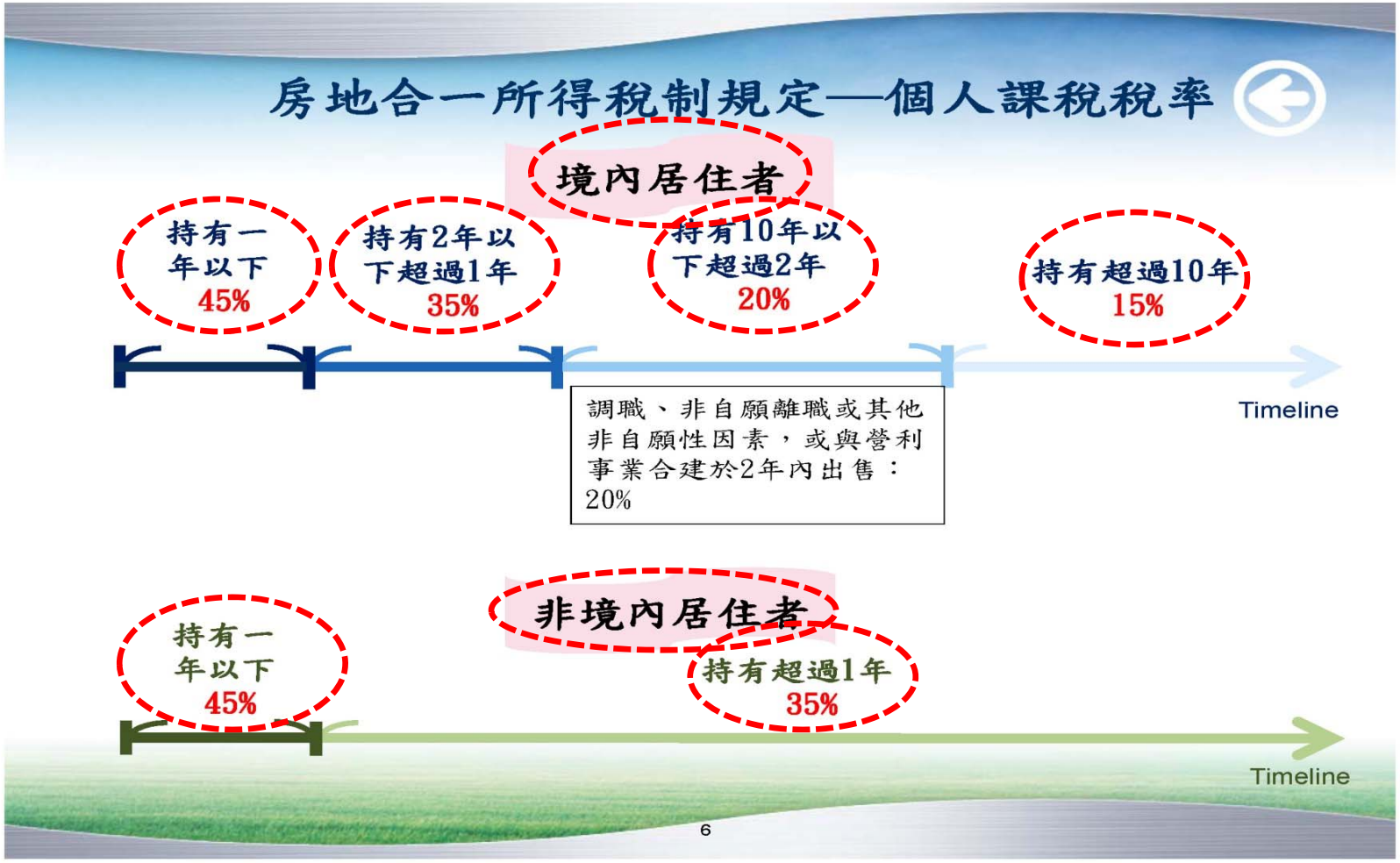
-2015年8月24日-21兆6,268.48億元

-2018年10月25日-28兆8,141.90億元



房地合一所得稅制規定—個人課稅稅率

資料來源：財政部



台北市高級住宅房屋稅計算公式

1+路段率

標準單價×(1+路段率±其他各項加減率)×面積×(1-折舊年數×折舊率)×路段率

重複課稅

附註：

房屋稅=房屋現值×稅率

一般住宅房屋現值=核定單價×面積×(1-折舊年數×折舊率)×路段率

台北市房屋103年7月1日前、後興建完成之房屋稅額漲幅舉例

一、高級房屋：以鋼骨造(SRC)總層數22 層房屋，路段率300%，面積406 m²(約122 坪)為例

1+路段率

年度	標準單價/元		核定單價/元	房屋現值/元	自住稅率 1.2%		非自住 2 戶以下 稅率 2.4%		非自住 3 戶以上 稅率 3.6%	
					稅額/元	增加倍數(與舊屋 100 年 1.2%稅率比較)	稅額/元	增加倍數(與舊屋 100 年 1.2%稅率比較)	稅額/元	增加倍數(與舊屋 100 年 1.2%稅率比較)
新屋(103.7.1 以後取得使用執照)	104 年	18,850	75,400【18850*(1+300%)】	91,837,200	1,102,046	8.46 倍	2,204,092	17.92 倍	3,306,139	27.38 倍
舊屋(103.7.1 以前取得使用執照)	101-103 年	7,970	31,880【7970*(1+300%)】	38,829,800	465,957	3 倍	931,915	7 倍	1,397,872	11 倍
	100 年	7,970	7,970	9,707,500	116,490	-	232,980		349,470	

台北市房屋103年7月1日前、後興建完成之房屋稅額漲幅舉例

－**高級房屋**：以鋼骨造總層數22 層房屋，路段率300%，面積406 ㎡(約122 坪)為例

單價/元		房屋型態	房屋現值/元	房屋稅稅額/元			契稅稅額/元	現值增加原因
				自住	非自住2戶以下	非自住3戶以上	買賣	
				稅率 1.2%	稅率 2.4%	稅率 3.6%	稅率 6%	
新標單	18,850	高級住宅	91,837,200	1,102,046	2,204,092	3,306,139	5,510,232	路段率加成及單價調高
		一般房屋	22,959,300	275,511	551,023	826,534	1,377,558	標準單價調高
舊標單	7,970	高級住宅	38,829,800	465,957	931,915	1,397,872	2,329,788	路段率加成
		一般房屋	9,707,500	116,490	232,980	349,470	582,450	無

豪宅認定八大指標

1. 獨棟建築　2. 外觀豪華
3. 地段絕佳　4. 景觀甚好
5. 每層戶少　6. 戶戶車位
7. 保全嚴密　8. 管理周全

附註：

房屋稅=房屋現值×稅率

房屋現值＝核定單價×面積×(1-折舊年數×折舊率)
×路段率

高級住宅核定單價＝標準單價×(1+路段率±各加減項之加減率)±樓層高度之超高或偏低之加減價額

房屋稅＝標準單價X面積X（1—折舊率X 折舊年數）X路段率X分層分攤率

台北市地上權住宅前後房屋稅驟增案例

一、信義計畫區松勇路「TAIPEI GARDEN台北花園」

1. 89年公告地價7.64萬元/㎡，165.78坪、持分土地約40.12坪，每年依公告地價5%繳交地租50.64萬元，平均每月4.22萬元。
2. 目前公告地價12.7萬元/㎡，每月地租7.01萬元，1年總計84.2萬元
3. 今年起公告地價暴增68.5%，高達21.4萬元/㎡，比購買當初大增2.8倍。

   換算1年地租將首度突破百萬大關，最高達141.93萬元。

二、相較隔鄰有屋有地、郭台銘購買，每坪358萬歷史天價指標豪宅「信義富邦」，「台北花園」地租是其地價稅的18倍。

2014年7月1日以後商用不動產房屋稅驟增案例

一、萬豪酒店-基地面積3,815坪， 建物面積30,000坪

2014年7月以後取得使用執照

1. 房屋稅：原預估6千萬元→1.3億元(增加7千萬元)

2. 地價稅： 3,800萬元→6,300萬元(增加2,500萬元)

原公告地價99,100元/㎡→182,000元/㎡(調幅84%)

二、世貿二館-南山人壽：預定2017年完工

基地面積5,753坪，建物面積約60,000坪

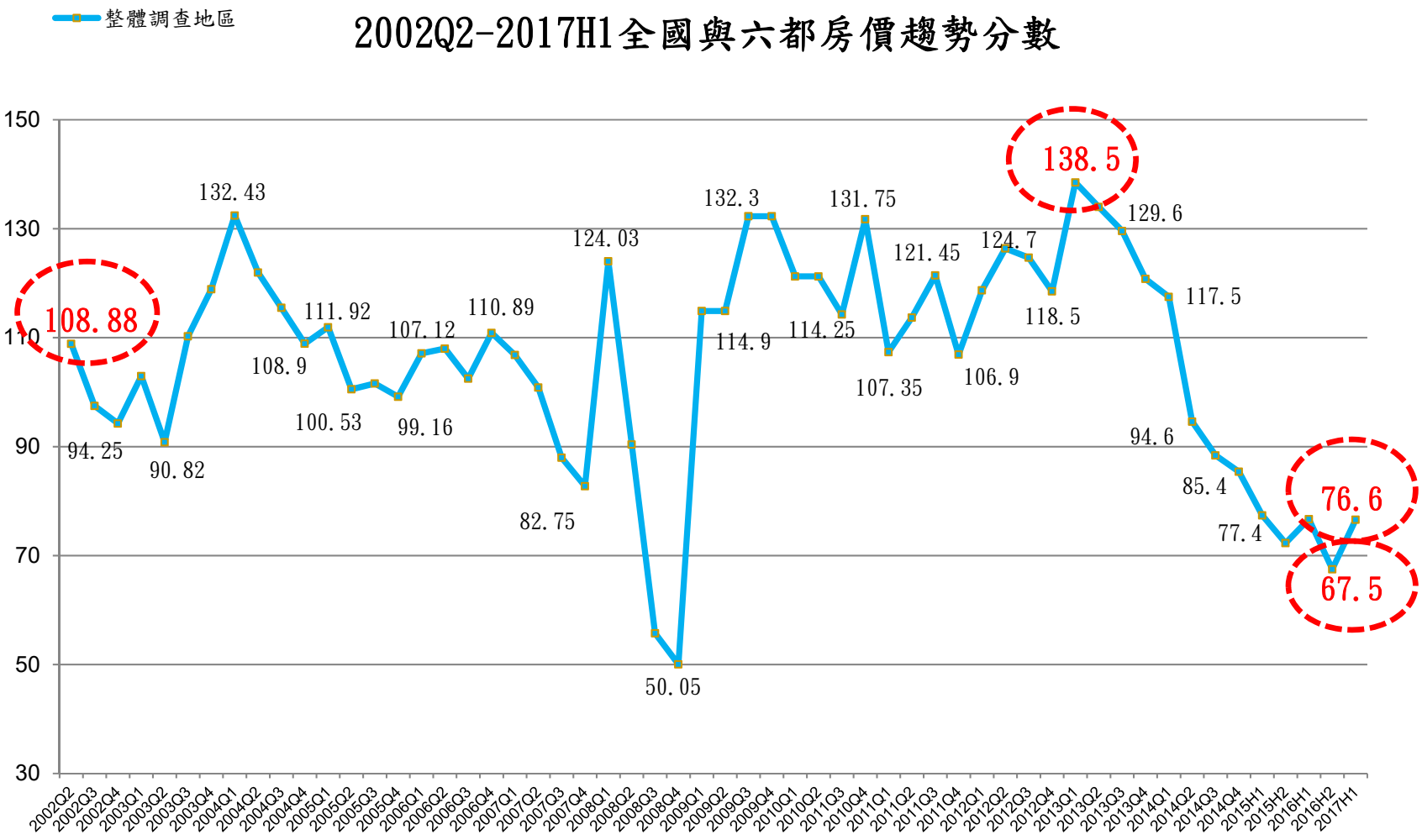
1. 房屋稅：投標時1.6億元→約4～4.5億元

2. 地租：投標時2.5億元→約3～3.2億元

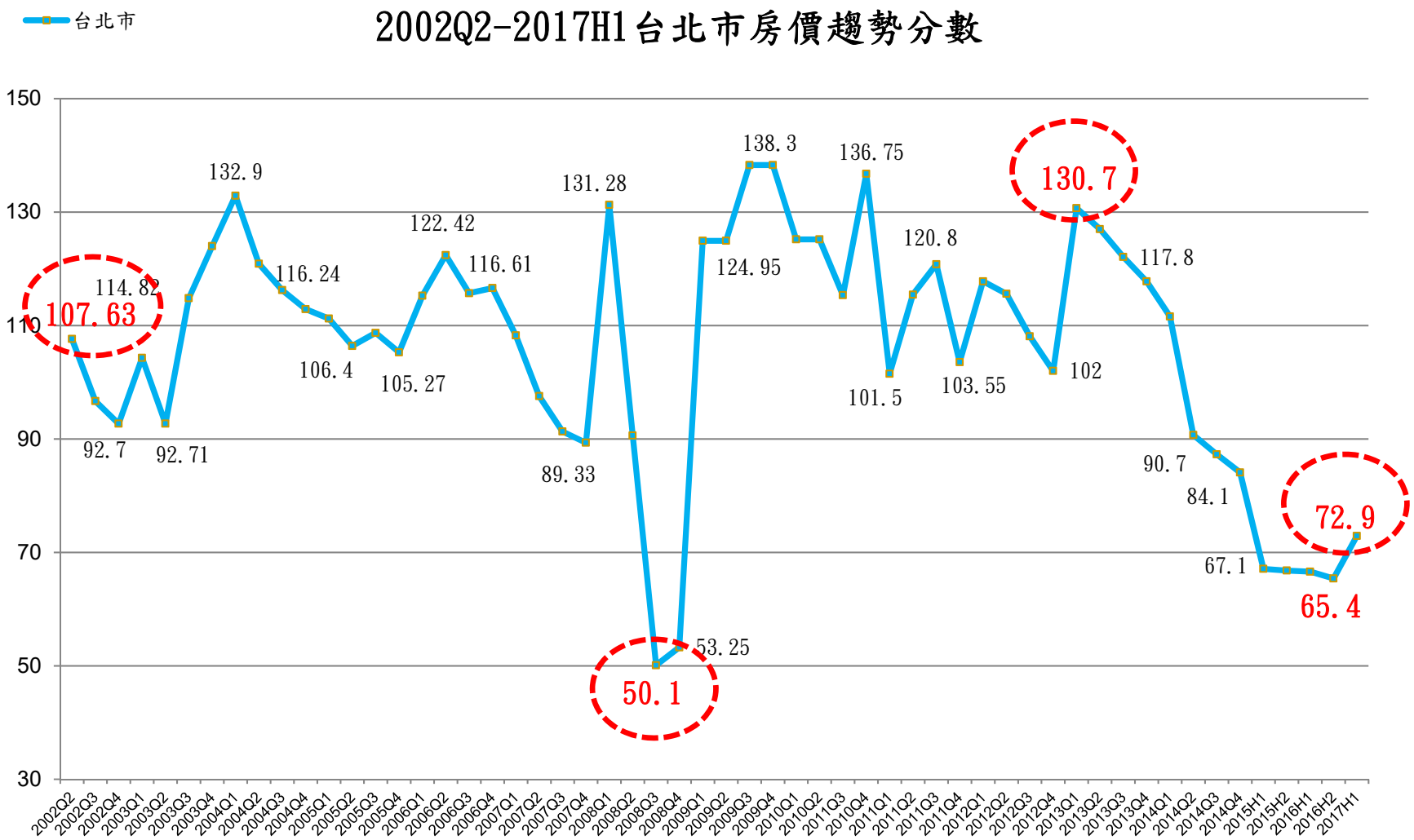
3. 營業收入滿租預估22-25億元

※停車場：約1.2萬坪、商場：約1.6萬坪、辦公：約3.2萬坪

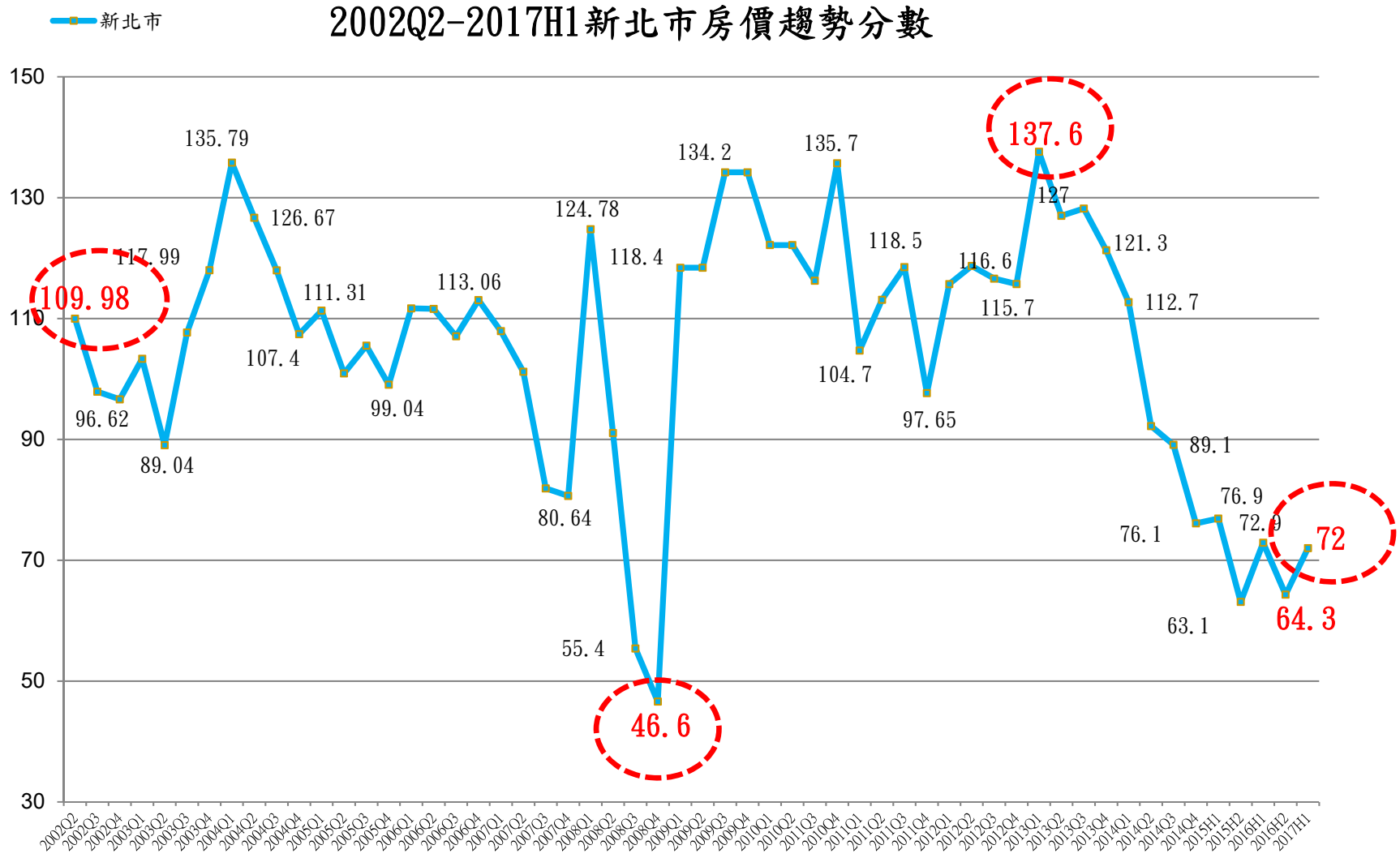
2002Q1～2017H1全國房價趨勢分數



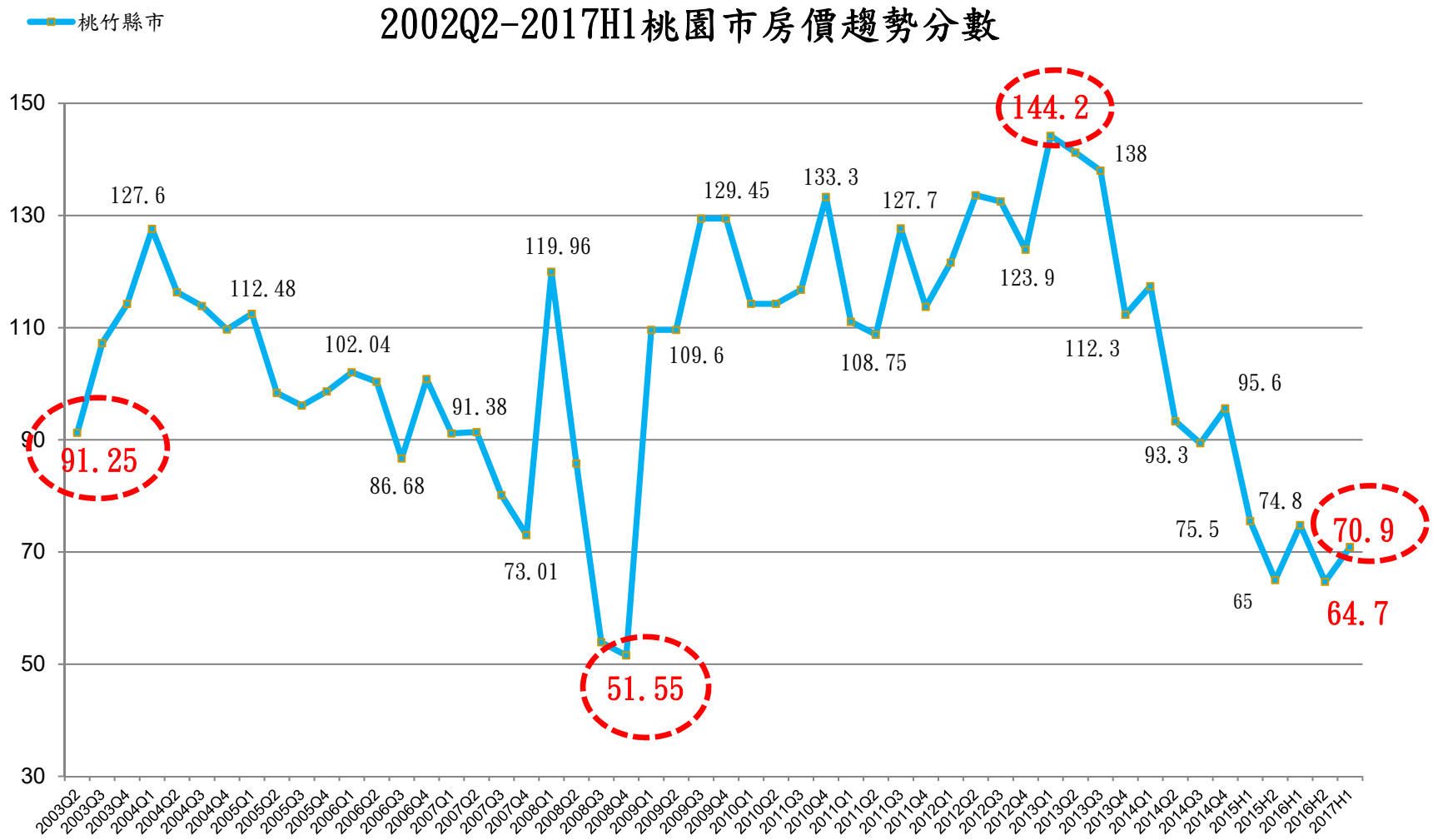
2002Q1～2017H1台北市房價趨勢分數



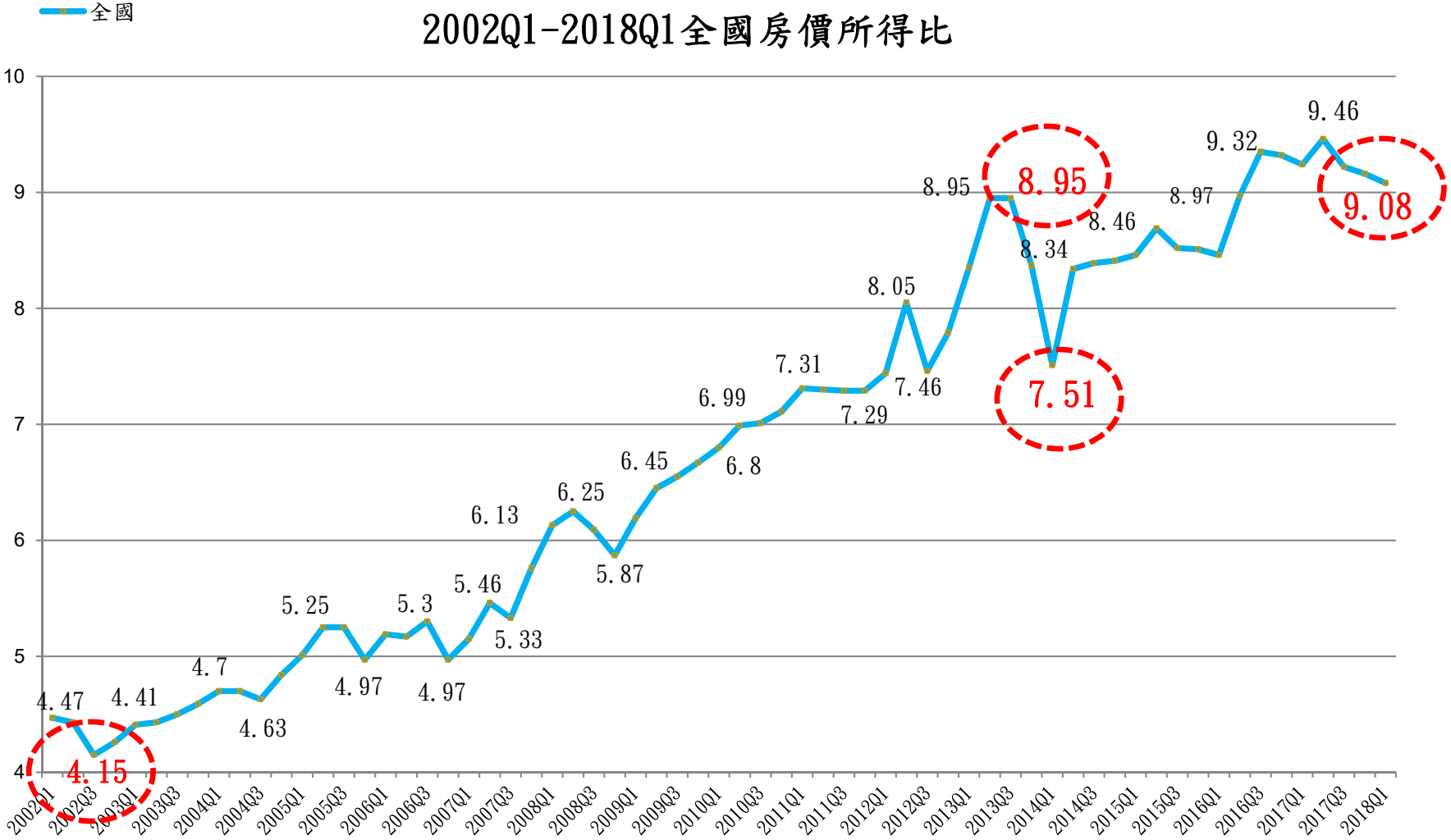
2002Q1～2017H1新北市房價趨勢分數



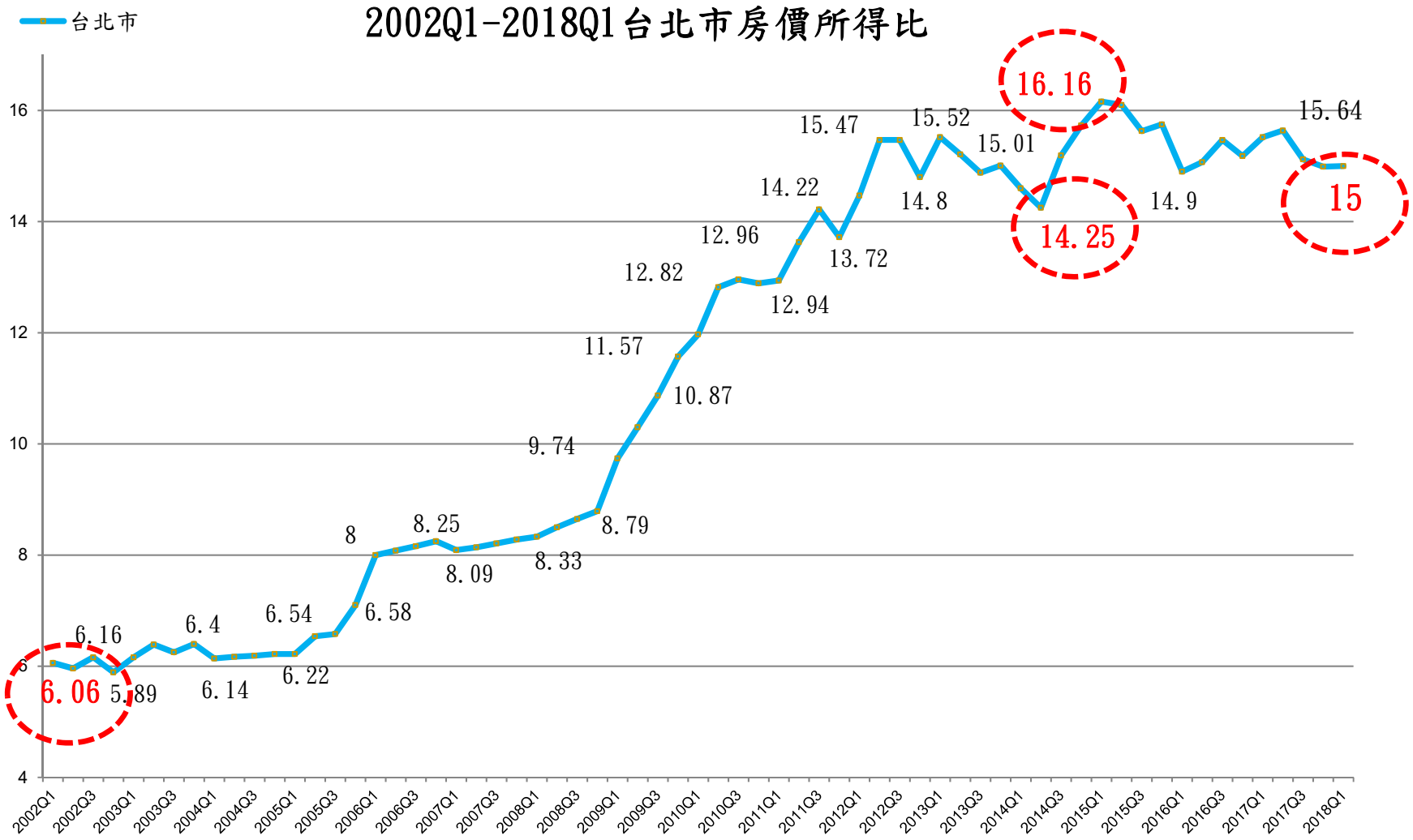
2002Q1～2017H1桃園市房價趨勢分數



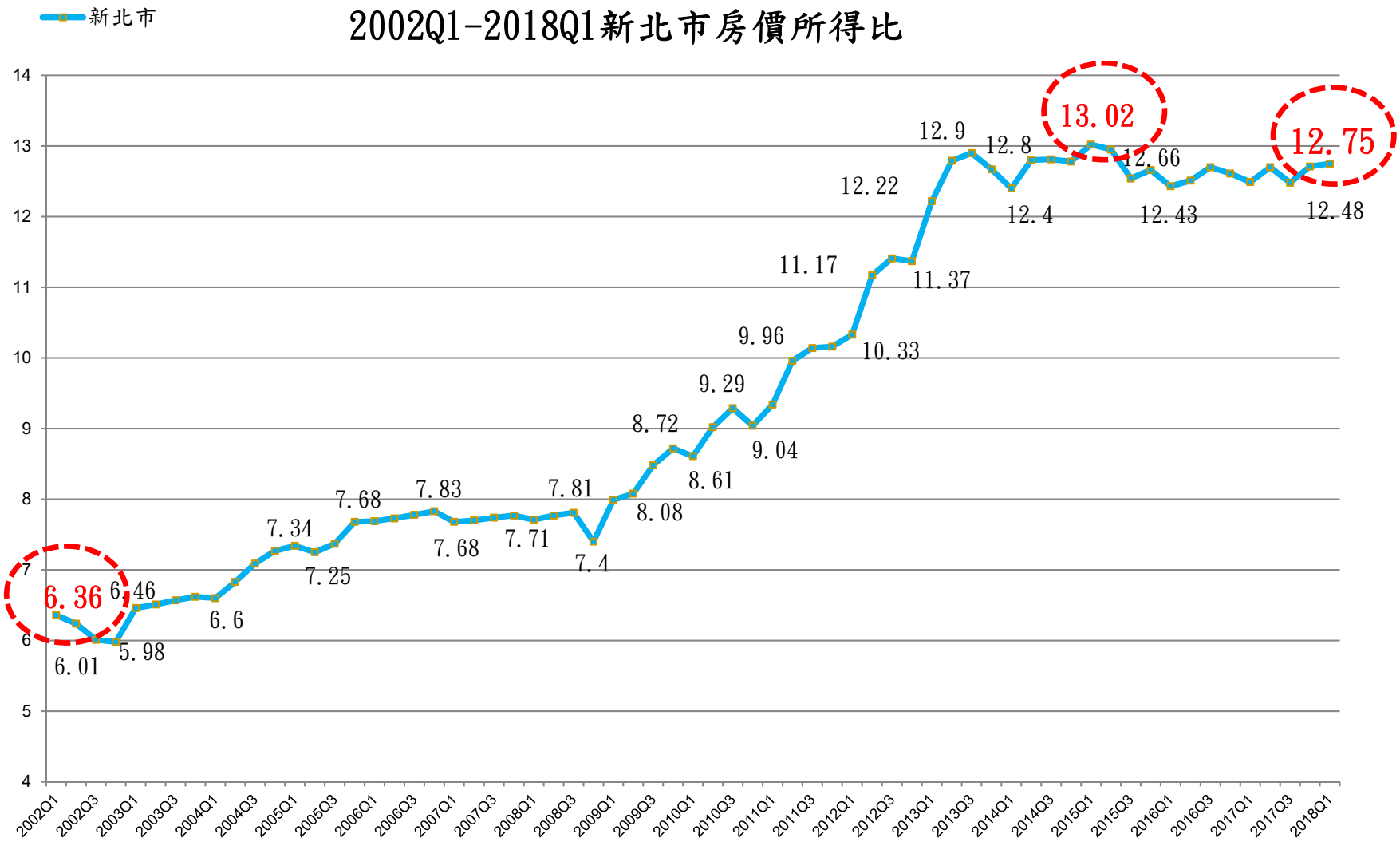
2002Q1～2018Q1全國房價所得比



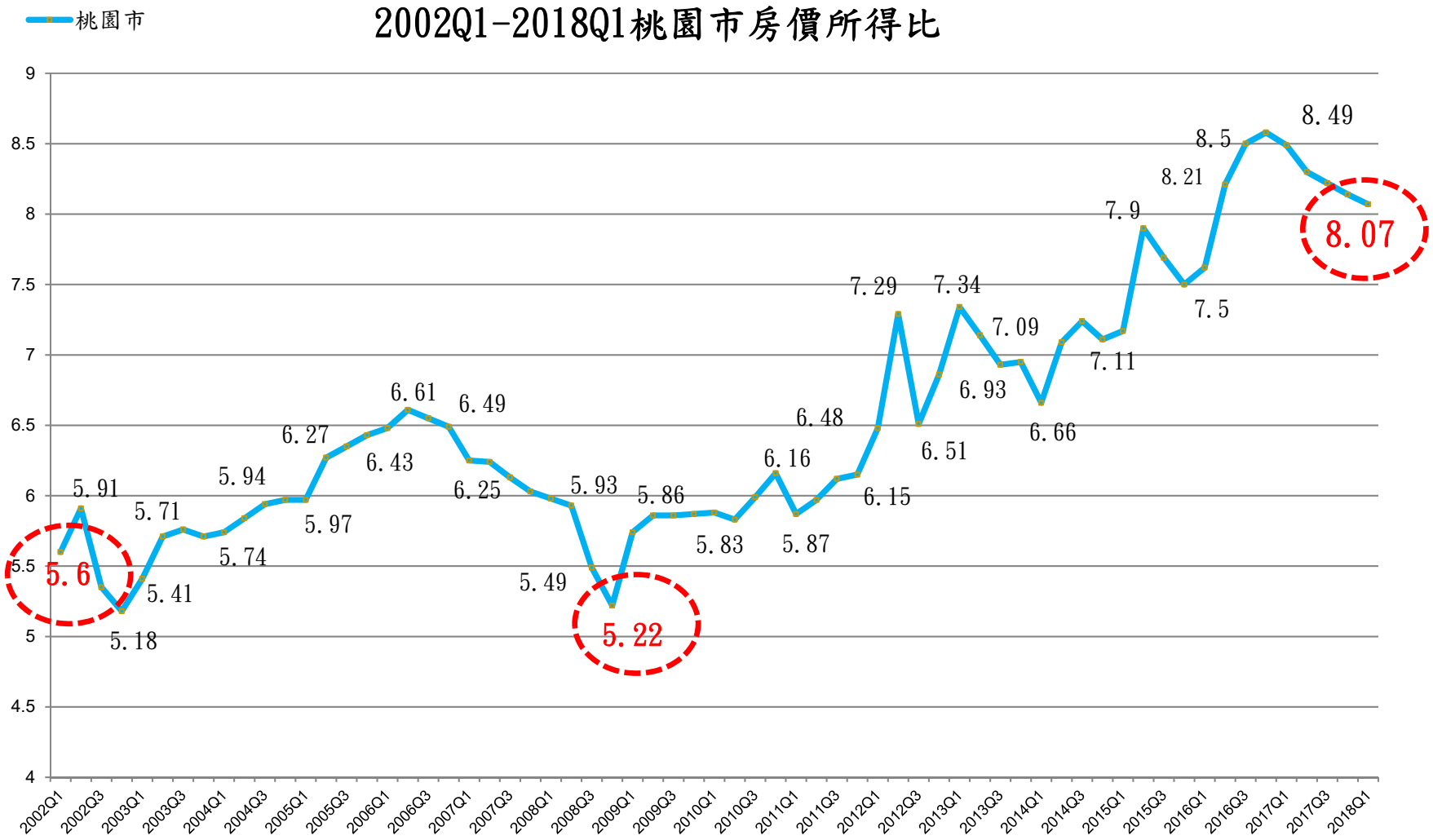
2002Q1～2018Q1台北市房價所得比



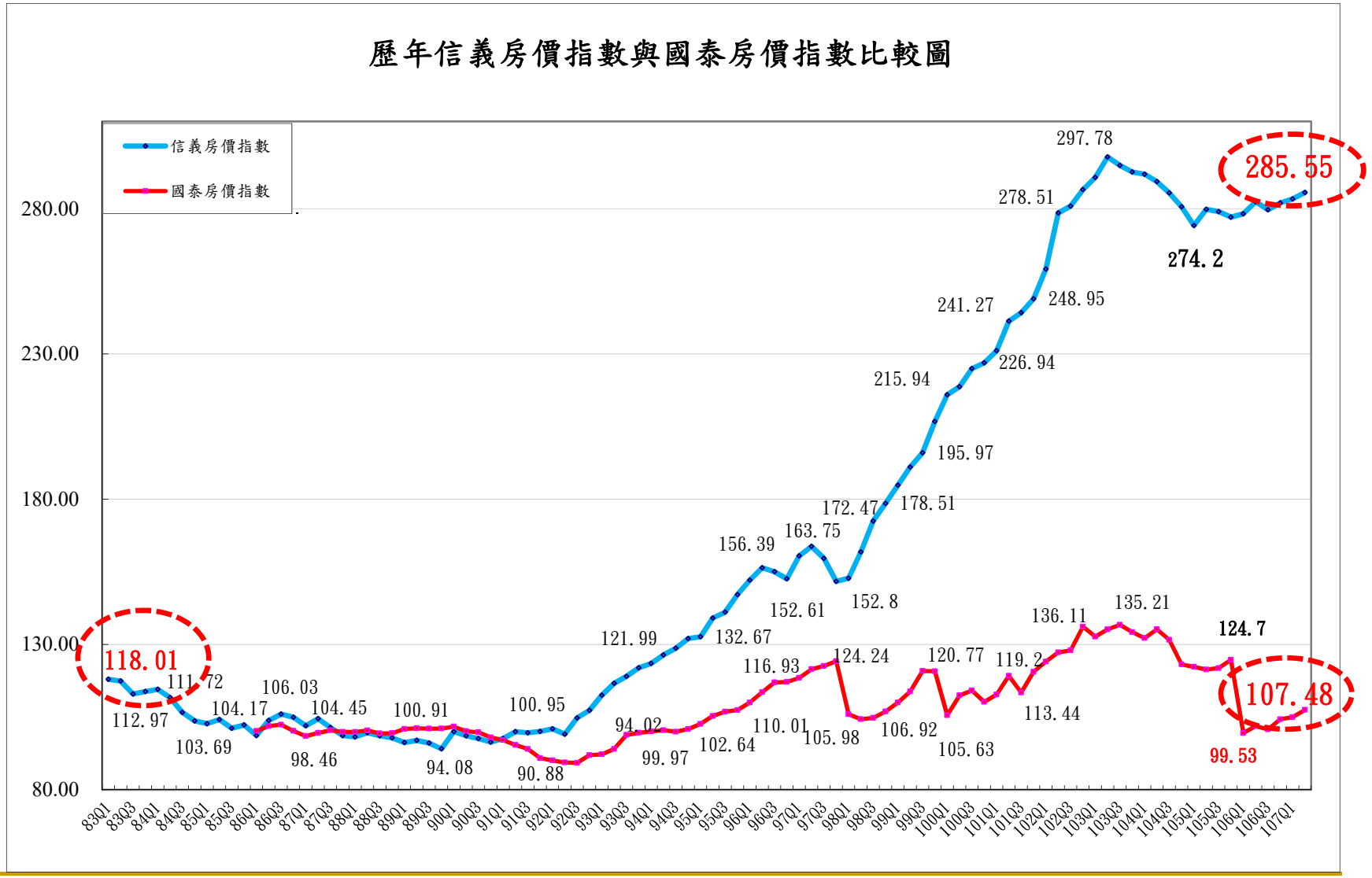
2002Q1～2018Q1新北市房價所得比



2002Q1～2018Q1桃園市房價所得比



1994Q1～2018Q2國泰與信義全台房價指數對照圖



都市更新整合案例-全坤雲峰

都市更新整合案例-全坤雲峰(夾報)

都市更新整合案例-全坤雲峰(20180415夾報)

從廣告訴求看房地產景氣動向

2017年12月16日

房地產廣告琳瑯滿目 如何解讀？

房地產廣告琳瑯滿目 如何解讀？

報告結束

敬請指教