

# 台灣房市 最佳與最糟的發展

房價連漲數年，導致價格、供給和需求等都出現M型化現象，未來房市發展，將視經濟、資金及政策等內外部力量的組合作用，產生不同結果。

台灣房地產從90年代經濟泡沫與亞洲金融風暴以來，歷經了10餘年的衰退，大約從2003年下半年開始呈現復甦跡象，這段長達4年的市場復甦過程，至今仍未結束，但已是國內房市歷時最長的多頭循環。

在這4年間，根據國泰房價指數統計，全國整體新建個案價格漲幅約2成，其中台北市漲幅高達4成，台北縣漲3成，台中都會區漲18%，桃竹地區與南高地區漲幅則僅6%。各地區漲幅懸殊，這種現象與過去齊漲齊跌的經驗大相逕庭。

房價上漲較明顯地區為台北縣市與台中都會區，而這一波多頭最特殊的現象則是「豪宅效應」。以地區別觀察，台北市因為可建土地稀少，大多數新推個案為高單價豪宅或是套房，因而房價持續攀高；台北縣新板特區與台中七期重劃區等新開發且區位優良地段，也有類似豪宅拉抬價格的效應。

台灣房事一樣有「M型」趨勢。在價格面為新舊住宅與南北住宅價格差距的擴大；在供給面為大坪數豪宅與小坪數套房充斥；在需求面上則為購屋能力差距的擴大。這些發展趨勢也對台灣經濟與社會造成新的影響。

因為M型發展趨勢可說是一種「非均衡的成長」，不利於整體經濟與社會。豪宅效應與南北差距短期可靠金融手段作局部修正，但更重要的方式是闢建更多郊區高品質住宅社區，才能改變豪宅或都市地區土地的優勢。

高品質住宅社區建地主要是靠市郊新的農地釋出，需要中央政府建立明確原則，以協助地方政府落實。都市內的更新則需要更積極的公權力與公信力，才能有效提升績效；而且，更新後的住宅應該有相當比例，供中產階級居住使用。

目前高檔盤整的台灣房市，特別是2008年後的走勢，外部力量要靠經濟成長動能與國際資金流向；內部力量要靠農地釋出與都市更新的成效。

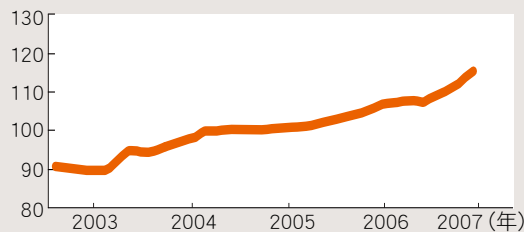
而這些內外部力量的各種可能組合，最佳狀況是讓國內外更多資金，共同投資並快速改善國內的城鄉差距與居住環境；次佳的情況是在改善居住環境品質之際，也更強化了豪宅效應。較差的結果是豪宅市場持續炒作，但都市周邊環境未能改善；最差的情況則是，都市周邊仍為高密度開發，市場餘屋量大增，市場後續發展再次陷入10年前的困境。



張金鵝

現職：政治大學地政系教授  
政大台灣房地產研究中心主任  
學歷：美國麻省理工學院建築碩士  
美國賓夕法尼亞大學都市及區域計畫系碩士、博士  
經歷：美國加州柏克萊大學、瑞典國家建築研究中心等訪問學者、  
國立政治大學地政系專任副教授

國泰房價指數圖



資料來源：國泰建設國泰房地產價格指數