



嘉磐建設事業股份有限公司

# 淺談臺灣房市現況

與談人：魏嘉銘 董事長

# 臺灣房市在國際房市中的優勢與劣勢

## 國際房市現況解析

- 美國QE規模縮減，但日本及歐洲各國依然維持量化寬鬆，低利環境使得市場資金動能充沛。
- 外資購地止步，本土資金出走，海外置產盛行。



# 臺灣房市在國際房市中的優勢與劣勢

## 國際房市現況解析

## 亞洲主要國家經濟及房市概況

國家	房價 (萬元/坪)	近一年 房價漲幅	2013經濟 成長率	失業率	房價 收入比	毛租金 收益率
台灣台北	71.4 ●	9.90% ●	1.74%	4.2	32	1.57%
中國上海	69.6	7.10%	7.60%	4.1	133 ●	2.66%
日本東京	115.2 ●	6.30%	2.00%	--	25	5.53% ●
印尼	10.3	4.50%	5.30%	5.9	73 ●	7.05% ●
馬來西亞	26.4	17.20% ●	4.70%	3.1	30	4.87%
泰國	26.4	3.80%	3.10%	0.65	62 ●	6.29% ●
香港	207.6 ●	7.80% ●	3.00%	--	60	3.00%

● 第一高    ● 第二、三高



# 五年臺灣房價漲近九成 中南部補漲空間大

## 台灣房市現況解析

- 國內成屋市場漲幅(信義) > 預售市場(國泰)
- 各都齊漲態勢不再，資金漫延至中南部房市，產生補漲現象。



# 五年臺灣房價漲近九成 中南部補漲空間大

## 台灣房市現況解析

### 【信義房價指數】

區域	全國	台北市	新北市	台中市	高雄市
近一年房價漲幅	15.1%	13.3%	16.1%	9.2%	19.0%
近五年房價漲幅	88.9%	86.5%	91.4%	88.0%	93.8%

### 【國泰房價指數】

區域	全國	台北市	新北市	台中市	高雄市
近一年房價漲幅	12.9%	6.2%	3.7%	14.2%	14.5%
近五年房價漲幅	47.6%	40.4%	59.6%	49.3%	54.4%

# 五年臺灣房價漲近九成 中南部補漲空間大

## 台灣房市現況解析

### 【房價所得比與貸款負擔率】

區域	全國	台北市	新北市	台中市	高雄市
房價所得比	8.2	13.7	12.3	7.3	7.5
貸款負擔率	34.8%	57.7%	52.2%	30.8%	31.5%

### 【2001年以來人口成長變化】

區域	全國	台北市	新北市	台中市	高雄市
2001年來人口增加	96.8萬人	5.3萬人	34.5萬人	21.6萬人	4.8萬人

# 五年臺灣房價漲近九成 中南部補漲空間大

## 台灣房市現況解析

- 政府打房策略影響- 實價登錄、稅賦公平、供給調整、防杜投機
- 台灣未來房市動能主因：交易成本及持有成本偏低(全球下)、觀光人口增加、土地供應吃緊、服務貿易協定影響。



# 建設加持 資金匯聚 台中房市利多浮現

## 中市房市利多浮現

- 北部資產價值高漲，提供中南部房市補漲空間
- 捷運和BRT等重大交通建設加持
- 融合苗、彰、雲、投 等**600**萬人口，資金匯聚集中消費
- 各大外資及本土產業於台中設點建廠，大幅增加消費動能，帶動房市升溫





# 建設加持 資金匯聚 台中房市利多浮現

捷運建設：MRT-G

松竹路－北屯路－文心路－建國路－台中高鐵站

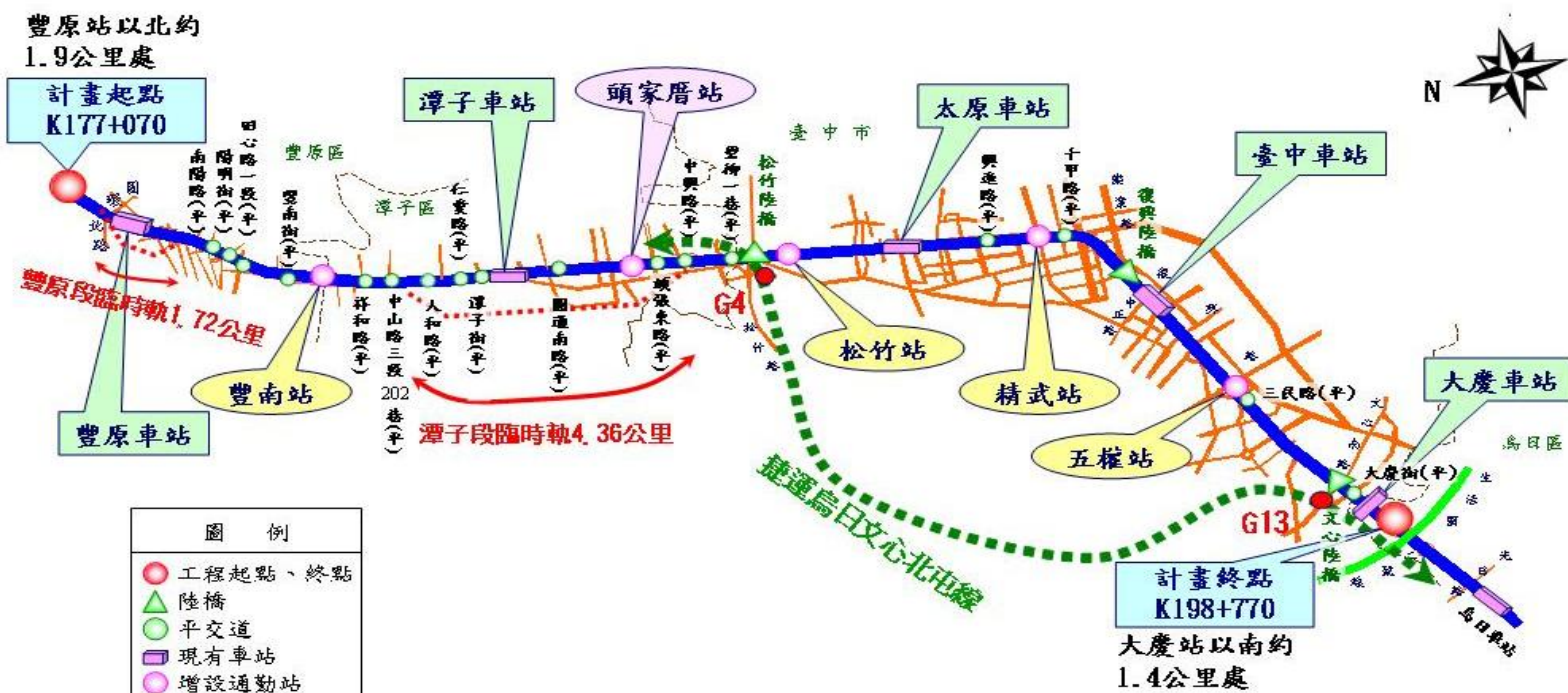
東起自臺中市北屯區，以高架型式沿**松竹路**西行跨臺鐵左轉**北屯路**，沿北屯路右轉**文心路**，經中山醫大後方至**建國路**，越環中路及穿越中彰後，跨筏子溪進入**高鐵台中站區**，路線總長度約16.71公里，共設置17個高架車站及1個地面車站，並設置4級維修機廠於北屯，高架段約15.94公里，地面段約0.77公里，採中運量系統鋼軌鋼輪規劃。



# 建設加持 資金匯聚 台中房市利多浮現

捷運建設：MRT-R

鐵路高架化工程：北起臺中市豐原站以北1.5公里，南迄大慶站以南1.4公里，將現鐵路改建為高架，全長21.7公里。



# 建設加持 資金匯聚 台中房市利多浮現

捷運建設：BRT-B

自臺中火車站起，沿臺灣大道至靜宜大學，全長約17.2公里，共21站。



# 建設加持 資金匯聚 台中房市利多浮現

## 大中環山海線

### 大臺中環線(大環)

全長約**90**公里  
 預估行駛時間約**50**分鐘

### 臺中環線(中環)

全長約**40**公里  
 預估行駛時間約**30**分鐘

### 鐵路山海環線

全長約**80**公里  
 預估行駛時間約**80**分鐘

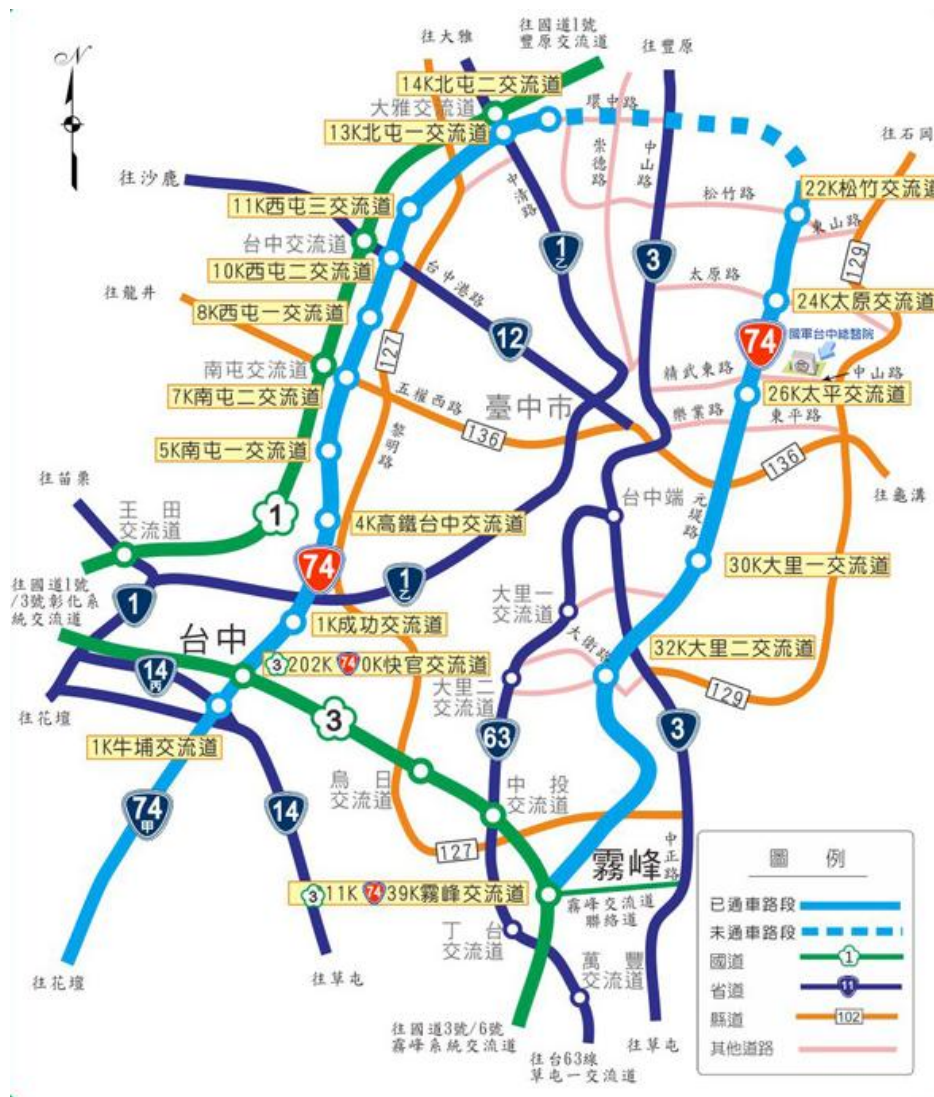


# 建設加持 資金匯聚 台中房市利多浮現

## 74東西快速道路

### 松竹路－霧峰

74號快速道路通車效應浮現，被視為中彰大動脈，成功帶動沿線郊區房價看漲。商業效益由原本的五、七、八期重點核心，擴散至外圍之鳥日、龍井、沙鹿、太平、大里、霧峰。



**THANKS FOR YOUR  
ATTENTION**



嘉磐建設事業股份有限公司