

房地產景氣分析暨發布方式回顧 與檢討之研究

內政部建築研究所自行研究報告

中華民國 99 年 10 月

(本報告內容及建議，純屬研究意見，不代表本機關意見)

(099301070000G2002)

房地產景氣分析暨發布方式回顧 與檢討之研究

研究主持人：靳燕玲

內政部建築研究所自行研究報告

中華民國 99 年 10 月

(本報告內容及建議，純屬研究意見，不代表本機關意見)

ARCHITECTURE AND BUILDING RESEARCH INSTITUTE
MINISTRY OF THE INTERIOR
RESEARCH PROJECT REPORT

**A Review and Discussion of Real Estate
Cycle Indicators analysis and Publication
Method**

BY
CHIN YENG LING

Oct 31, 2010

GPN :

ISBN :

房地產景氣分析暨發布方式回顧與檢討之研究

內政部建築研究所

99年度

房地產景氣分析暨發布方式回顧與檢討之研究

出版機關：內政部建築研究所

電話：(02) 89127890

地址：台北縣新店市北新路3段200號13樓

網址：<http://abri.gov.tw>

出版年月：99年10月

版(刷)次：第一版

工本費：300元

GPN：

ISBN：

目次

表次.....	III
圖次.....	V
摘要.....	VII
第一章 緒論.....	01
第一節 研究緣起與目的.....	01
第二節 研究背景.....	02
第三節 研究範圍與內容.....	12
第四節 用語定義說明.....	13
第五節 研究方法及流程.....	16
第二章 國內公部門發布景氣相關資訊之借鏡.....	19
第一節 景氣趨勢預測式分析.....	20
第二節 資訊彙整式分析.....	30
第三節 資料調查式分析.....	41
第四節 私部門發布之房價指數資訊.....	49
第五節 小結.....	54
第三章 房地產景氣動向資訊之應用檢討.....	55
第一節 專家學者諮詢會議重點回顧.....	55
第二節 記者會媒體提問摘述.....	63
第三節 小結.....	68
第四章 房地產景氣分析模式檢討.....	69
第一節 整體分析方法概述.....	69

第二節 景氣對策訊號意涵	79
第三節 景氣指標解釋力檢討	82
第四節 總體趨勢判讀方法分析	90
第五節 小結	102
第五章 研究結論與建議.....	105
第一節 結論	105
第二節 建議	109
附錄一 期初簡報會議紀錄及回應	111
附錄二 期中簡報會議紀錄及回應	115
參考書目	123

表次

表 1-2-1 房地產景氣循環轉折	4
表 1-2-2 戶籍登記現住人口結構	7
表 2-2-1 不動產價格 e 點通資料庫收錄情況	40
表 2-4-1 國內私部門發布之房價指數比較	52
表 3-1-1 歷次學者專家諮詢會議討論摘要 1	56
表 3-1-2 歷次學者專家諮詢會議討論摘要 2	57
表 3-1-3 歷次學者專家諮詢會議討論摘要 3	58
表 3-1-4 歷次學者專家諮詢會議討論摘要 4	60
表 3-2-1 景氣記者會媒體發問摘要	63
表 4-1-1 臺灣房地產景氣綜合指標數列名稱	72
表 4-1-2 房地產景氣基準循環綜合指標轉折點	75
表 4-2-1 房地產景氣對策訊號	80
表 4-2-2 對策訊號個別項目檢查值及格式	80
表 4-3-1 單根檢定估計 1	83
表 4-3-2 單根檢定估計 2	83
表 4-3-3 向量自我迴歸估計 1	84
表 4-3-4 向量自我迴歸估計 2	85
表 4-3-5 因果關係檢定估計	85
表 4-3-6 各季估計誤差百分比(PE)	87
表 4-4-1 歷年景氣動向季報摘要	90

圖次

圖 1-2-1 各國住宅自有率比較	09
圖 1-5-1 研究流程圖	17
圖 2-1-1 資訊分析之類型	19
圖 2-2-1 營建署住宅 e 化網	32
圖 2-2-2 住宅資訊統計網	33
圖 2-2-3 住宅資訊統計網縣市查詢頁面 1	35
圖 2-2-4 住宅資訊統計網縣市查詢頁面 2	36
圖 2-2-5 住宅資訊統計網查詢說明	37
圖 2-2-6 不動產價格 e 點通查詢頁面 1	38
圖 2-2-7 不動產價格 e 點通查詢頁面 2	39
圖 2-2-8 不動產價格 e 點通查詢頁面 3	40
圖 2-3-1 房地產交易價格簡訊流程圖	45
圖 2-3-2 房地產交易價格簡訊查詢頁面 1	46
圖 2-3-3 房地產交易價格簡訊查詢頁面 2	47
圖 2-3-4 房地產交易價格簡訊查詢頁面 3	48
圖 3-1-1 學者專家諮詢會議參與單位	36
圖 4-1-1 房地產景氣影響變數選取之概念架構圖	69
圖 4-1-2 台灣景氣綜合指標編製流程圖	74
圖 4-3-1 百分比誤差(PE)估計圖	86

摘要

關鍵詞：房地產景氣

一、研究緣起及目的

本所自民國 88 年起按季編製「台灣房地產景氣動向季報」，台灣房地產景氣指標及燈號迄今(99)年度計已發布達 47 次，廣為國內外產業界、政府部門、學術團體、研究機構重視及運用，已建立長期且具公信力之房地產景氣資訊，提供消費者即時且正確之市場動態資訊，及供相關產業界據以調整經營策略，並作為政府部門研議相關政策參考。惟隨著近年經濟結構的變遷，原有之分析模型及研究方法是否適宜，有重新檢討之必要。另一方面，本案辦理方式歷經多年，其分析內容與發布機制亦亟待檢討修正，以符合社會大眾之需求。綜上所述，本研究目的概述如下：

- (一) 發布機制之檢討：回顧國內其他政府部門進行景氣相關資訊之機制及做法，評析其優缺點，檢視本案是否符合社會各界需求。
- (二) 分析模型之檢討：檢視景氣指標之解釋力，包括領先指標可以預測幾季之後的同時指標，其一致性如何，以及領先指標預測景氣之準確度如何？
- (三) 資訊應用及需求之檢討：彙整歷次學者專家諮詢座談，以及記者會媒體發問內容，釐清各界需要之資訊重點，以及民眾關切之面向。
- (四) 依現行國內公私部門進行之房地產相關調查之整體架構下，檢討房地產景氣動向分析之辦理方式。

二、研究方法及過程

本研究課題包括：(一)評析比較國內相關單位辦理及發布景氣相關資訊機制。(二)檢討景氣動向模型資料產出及分析方法之限制。(三)檢視各界關切房地產景氣資訊之重點及應用效益。(四)提出未來辦理方式之具體改善建議，作為研訂執行策略之參考。

基於前述課題，本研究應用文獻分析法、次級資料分析法、及專家諮詢法。

第一，在文獻分析方面，蒐集目前國內公部門辦理住宅及房地產相關資訊之建置或發布機制，評析其、特色及功能。第二，在應用次級資料方面，先檢視本所房地產景氣動向季報發布之執行現況，有何優缺點、及亟待改進之處。再探討現有之模型分析概念架構是否完備，依歷年數據資料檢視景氣指標之解釋力，包括景氣對策訊號是否能具體反映各層面市場動態變化，領先指標可以預測未來幾季的同時指標，二者之一致性如何。之後則是了解各界對本項資訊之應用程度，包括彙整歷年來學者專家座談會之討論重點，了解各界對於本季報內容之評價，是否符合各該產業之資訊應用需求。其次，記者會之媒體發問內容，蒐集各界對於此項資訊之關切重點何在，與本所預期之資訊服務對象是否有差異。第三，專家諮詢法方面，彙總前述研究內容，釐清現階段執行問題癥結後，建立未來執行方式及配套措施之策略架構，邀集產政學研各界共同研商，提供必要之諮詢，本案採期中及期末簡報會議方式辦理。

三、重要發現

經回顧本所歷年編製之房地產景氣動向季報之研究架構，及參考國內其他政府部門進行景氣相關資訊之機制及做法，評析其優缺點

後，發現問題如下：

(一)檢視發布內容是否符合社會各界需求(詳本研究第二章 p.19-54 頁)

1. 總體性景氣指標無法呈現區域次市場之資訊

現行分析模型採用之變數多為全國性總體資料，部分重要變數欠缺、或無法切割縣市別之數值，以致不易產製區域市場資訊。

2. 真實市場資料不易取得，無法真切反應市場現況

研究內容十分仰賴資料範圍及品質之良窳，然而現階段資料廣度尚未能以涵蓋所有房地產體系中各部門之活動，且真實之數據例如房價等無法順利取得，僅能採替代變數處理，編製成果較無法真切表達景氣實況。

(二)分析模型之檢討(詳本研究第四章 p.69-104 頁)

1. 領先指標期數較短，無法發揮適切之預警功能

實證分析中得知，房地產領先指標確會影響房地產同步指標的表現，且約能以房地產領先指標預測房地產同步指標兩季。由此可知，領先期數較為不足，無法在市場即將產生轉折時發揮適切之預警功能。

2. 景氣指標解釋力尚待提升

景氣基準循環能否適切反映市場波動亟需檢視。分析模型預測力之關鍵在於景氣基準循環(景氣轉折點估計、波峰谷底期間之設定等)之代表性，及檢查值區間設定等，以及歷經長期社會及經濟變遷下，影響市場之重大事件或現象，景氣基準循環能否適切反映市場波動亟需檢視，必須建立定期之整體通盤檢討機制，方能提高模型之解釋力。

3. 廠商經營意願調查之代表性較為不足

本研究之問卷調查對象，乃以九種類型各公會所提供的會員名冊為母體進行抽樣。包括建設公司、營造廠、廣告/代銷公司、仲介公司、建築經理公司、投資/顧問公司、不動產估價師事務、地政士、金融機構等。惟總回收份數約在 150 份以下，若細分為不同業別及地區，則有調查樣本數較少之問題，致分析結論之代表性仍受質疑。

4. 資料屬性之限制

景氣分析模型多數變數無法切割區域性資料，無法反映不同地區之市場表現。其次，現階段尚缺乏長期且穩定之真實房價與交易量資訊，必須以其他替代變數取代，尚待提升。

(三) 資訊應用及需求之檢討 (詳本研究第三章 p. 55-68 頁)

1. 國內無類似資訊可客觀比較

國內外並無與「台灣房地產動向季報」相似之房地產調查分析可供相互佐證。房地產景氣信號缺乏客觀、外部之檢測數據，例如經建會同時發布景氣燈號，並同時預測GDP數值，二者可互為參考比較，導致資訊準確度無法驗證。

2. 資訊與使用對象之需求稍有落差

景氣對策訊號呈現市場預警功能，原本旨在提供政策因應之依據，但國內缺乏可完全對應房地產資訊之政策單位或部門，預警功能無法完全發揮。其次，景氣趨勢指標多為綜合性數據，並非提供一般民眾或單一產業部門參考，且分析方法亦無法提供個別產業之景氣信號資訊，整體應用效益受限。民間（涵括產業界、政府部門、學術團體、研究單位）對於市場個別資訊（如房價、租金、交易量、存量）

的需求遠勝於綜合性評估分數。此外，整體市場結構歷經社會及經濟變遷，房地產市場活動與金融業、仲介代銷服務關聯性日增，若依原有模型假設，已無法滿足相關產業之應用效益。

3. 亟需擴充之資訊及探討議題

經過多年之房地產市場觀察，近期國內的少子化議題，外資湧入、資金寬鬆、低利率引發之投資效應，以及豪宅現象等。又如鄰近如日本韓國等國家或地區之市場經驗比較，是亟需擴充之資訊及探討議題。

(四) 在國內公私部門房地產相關調查整體架構下，房地產景氣動向分析扮演之功能及必要性 (詳本研究第五章 p.105-110 頁)

1. 各國並未有發布房地產景氣燈號及預測機制

美、日、英、加各國資訊多以「房價指數」為資料型態，鮮少採用綜合式的景氣燈號發布。同時，本研究也觀察到，前述資訊發布單位仍以產業協會、獨學術研究機構佔大部分；公部門雖有聯邦住宅金融署(FHFA)發布美國全國房價指數，及加拿大中央政府統計局發布加拿大新建住宅價格指數等，亦偏重在既有房價指數概況之呈現，並不著重於對未來趨勢之預測，亦確保了不過度干預市場之中立原則。

2. 本所辦理房地產景氣發布工作之階段性任務完成

從各國經驗發現，資訊發布單位仍以產業協會、獨立學術研究機構佔大部分，公部門鮮少涉及，分析重點亦偏重在既有房價指數概況之呈現，並不著重於對未來趨勢之預測，以確保不過度干預市場之中立原則。此外，回顧自本所房地產景氣動向發布以來之歷年之

景氣循環¹，自民國88年第1季之景氣燈號為代表偏緩之黃藍燈（10分），其後於民國90年第3季為代表低迷之藍燈（6分）為最低，再於民國92年第2季從谷底向上轉折，民國93年第1季為代表穩定安全之綠燈（14分），直至民國96年第2季從高峰向下轉折，於民國98年第1季降為代表低迷之藍燈（6分），之後逐步上升，迄民國99年第2季再次爬升至代表代表穩定安全之綠燈（14分）。其間房地產景氣燈號對於政府部門皆能發揮應有之標示及警訊功能，當景氣低迷時，相關單位可適時投入提振措施，在市場景氣可能有過高之虞者，則適時提出平抑措施。房地產景氣發布十餘年來，已促使自然形成市場機制，顯示本所辦理房地產景氣發布工作之階段性任務完成。

四、主要建議事項

根據研究發現，以下分別從立即可行的建議、及中長期建議加以列舉說明。

¹房地產景氣基準循環綜合指標轉折點（同表 1-2-1）

階段	谷 底 轉折日期	高 峰 轉折日期
1	民國 68 年 / 第 1 季	民國 70 年 / 第 4 季
2	民國 77 年 / 第 1 季	民國 78 年 / 第 4 季
3	民國 82 年 / 第 1 季	民國 83 年 / 第 3 季
4	民國 92 年 / 第 2 季	民國 96 年 / 第 2 季

立即可行建議

建議一

調整房地產景氣訊號分數及燈號公布之方式

主辦機關：內政部建築研究所

現行房地產景氣訊號分數及燈號，領先指標、同時指標皆為綜合性研析指標，無法呈現區域次市場之資訊，為避免誤導民眾產生以一概全之解讀，綜合性指標宜暫時不公布。

其次，強化個別層面包括投資、生產、交易、使用面之彙整及分析。至於廠商問卷調查部份，在現行調查方法不變之條件下，由於不同地區及不同業別之樣本數過少，似不宜做細部資訊之呈現。

整體而言，現行房地產景氣動向季報之分析成果，可由記者會發布採為政府單位內部參考方式辦理。

建議二

房地產景氣季報編製與發布作業，宜由住宅專責單位統籌辦理：短期建議

主辦機關：內政部營建署

協辦機關：內政部建築研究所

本案依據行政院 96 年 11 月 21 日院臺建字第 0960050731 號函核定，自民國 97 年起納入整體住宅政策之計畫目標一、健全住宅市場策略三：加強住宅市場供需引導及總量規劃項下，由本所辦理。惟為統整住宅資訊發布事務之事權整合原則，本房地產景氣動向季報編製與

發布作業，宜由住宅業務專責單位之內政部營建署統籌辦理。

中長期建議

建議三

進行房地產景氣分析模型之通盤檢討，並建立定期檢討之機制：中長期建議

主辦機關：內政部建築研究所

針對現行分析模型之景氣指標解釋力仍待提升，及領先指標預測期數稍短、廠商經營意願調查之代表性較為不足、及資料屬性受限等諸多限制，除須立即進行變數篩選，及重新定義景氣波動趨勢，並因應社會經濟變遷下市場結構變化，進行模型之修正。此外，仍有必要建立定期檢討之機制。

ABSTRACT

Keywords: Real Estate Cycle Indicators

”Taiwan Real Estate Cycle Indicators Quarterly Report “published by Architecture and Building Research institute, Ministry of The Interior (ABRI) has already developed long-term and public trusting real estate cycle information. With the changes of economical structure in recent years, it is necessary to re-exam the adequacy of the original analysis model and research approach. This study employs methods of literature review, secondary information analysis, and expert consultation. Subjects for research and findings are described as follows: Comparing the mechanism and method of revealing cycle indicators relevant information by other governmental departments in Taiwan, the real estate cycle indicators published by ABRI is a comprehensive indicator, which cannot present the secondary market information of an area. Besides, the true market information is difficult to obtain and it is hard to present current market situation.

In discussion of analysis model, the estimation results showed that real estate leading indicator did affect real estate synchronous indicator. Real estate leading indicator can be used to predict real estate synchronous indicator for about two quarters. It shows that the leading period is not long enough to warn the public early when the market suddenly changes.

Secondly, the basis cycle and the check value interval have not revised in accordance with the influence of social and economical

changes for a long time. Thus, the explanation ability of the cycle indicators needs to be improved. The sampling size of surveys conducted by private companies was too small to demonstrate representativeness over the years. Moreover, the parameters of the analysis model were unable to process regional data so that the model cannot reflect the market conditions of different areas. Also, long-term and steady information about real estate trading value and amount was lacked. The issues above are originates with restrictions of information character.

As information utilization and demand was concerned, the study results showed that there was no similar information that can be compared objectively in Taiwan. The monitoring indicators were subjected to provide the basis for making policies. However, there was no policy making institute or department totally correspond to real estate information that the early warning function cannot work successfully. The composite indicator provided mostly the comprehensive data, which was not made for the public or single industry's to consult. As a result, the total benefit was limited.

The information was sent primarily by industry associations or academic research institutions and seldom by governmental department in other countries. The analysis emphasized on existing real estate indicators and does not focus on predicting tendency, so as to ensure not to excessively intervene market. Review the cycles over the years since first announced real estate cycle indicators in Taiwan by ABRI, the indicator was yellow-blue light (score 10) that represented slightly slow business at the first quarter in 1999 and turned upwards thereafter. The

indicator was green light (score 14) that represented steady business at the first quarter in 2004 and turned downwards thereafter. The indicator was blue light (score 6) that represented slow business at the first quarter in 2009 and turned upwards gradually thereafter. The indicator was green light (score 14) again at the second quarter in 2010. The real estate cycle indicators were able to perform indication and warning functions during that time and built market mechanism naturally. It showed that the mission of ABRI as conducting real estate cycle indicators was achieved.

Concluded from the analysis above, the suggestions are proposed as follows:

Suggestion 1

Adjust Publication method of real estate cycle indicator score and light: A short-tern suggestion

Responsible Organization: Architecture and Building Research institute, Ministry of The Interior

Current real estate cycle indicators, both score and light, leading indicator and simultaneous indicator are all comprehensive analyses indicators that were difficult to present the secondary market information an area. In order to avoid misleading the public to apply indicators in whole area without exception, the comprehensive indicator should not be announced temporarily. **Current analysis results can be referenced within governmental departments instead of releasing in press conferences.**

Suggestion 2

Re-exam the real estate cycle indicator analysis model and build a periodical review mechanism: A Mid-term or long-term suggestion

Responsible Organization: Architecture and Building Research institute, Ministry of The Interior

The explanation ability for the real estate cycle indicator of the current analysis model still needs to be improved. With the limitation of short leading indicator prediction periods, lack of representativeness of surveys conducted by private companies, and restrictions of information character, several model adjustments should be made. The parameters should be screened immediately, and the cycle fluctuating trend should be redefined. Also, the model should be revised and periodically reviewed due to market structure changes under social and economical changes.

Suggestion 3

The real estate cycle indicator quarterly report should be edited and published by governmental department that responsible for housing policy: A short-term suggestion

Responsible Organization: Construction and Planning Agency, Ministry of The Interior

Assistant Organization: Architecture and Building Research institute, Ministry of The Interior

Based on Executive Yuan, November 21 2007, Tai Jian Zi No. 0960050731 Letter, this case was integrated into Total Housing Policy Objective 1: Healthy Housing Market, Strategy 3: Enhancement of

Housing Market Supply and Demand Guide and Total Amount Control Plan since 2008 held by ABRI. However, based on the responsibilities integration principle for residential building information, the real estate cycle indicator quarterly report should be edited and published by **housing** affairs responsible governmental department - Construction and Planning Agency, Ministry of The Interior.

第一章 緒論

第一節 研究緣起與目的

本所為建立長期且具公信力之房地產景氣資訊，提供消費者即時且正確之市場動態資訊，及供相關產業界據以調整經營策略，並作為政府部門研議相關政策參考，自民國 88 年起¹按季編製「台灣房地產景氣動向季報」，台灣房地產景氣指標及燈號迄本(99)年度計已發布達 47 次，廣為國內外產業界、政府部門、學術團體、研究機構重視及運用，惟隨著近年經濟結構的變遷，原有之分析模型及研究方法是否適宜，有重新檢討之必要。另一方面，本案辦理方式歷經多年，其分析內容與發布機制亦亟待檢討修正，以符合社會大眾之需求。

綜上所述，本研究目的概述如下：

- (一) 發布機制之檢討：回顧國內其他政府部門進行景氣相關資訊之機制及做法，評析其優缺點，檢視本案是否符合社會各界需求。
- (二) 分析模型之檢討：檢視景氣指標之解釋力，包括領先指標可以預測幾季之後的同時指標，其一致性如何，以及領先指標預測景氣之準確度如何？
- (三) 資訊應用及需求之檢討：彙整歷次學者專家諮詢座談，以及記者會媒體發問內容，釐清各界需要之資訊重點，以及民眾關切之面向。
- (四) 依現行國內公私部門進行之房地產相關調查之整體架構下，檢討房地產景氣動向分析之辦理方式。

¹民國 88 年正值我國房地產景氣持續衰退，實有必要建立長期景氣指標資訊，提供相關部門及產業界資訊查詢，以為政策研擬及經營方針參考，本所配合行政院「強化經濟體質方案」因應措施之「建立住宅資訊系統」之政策方針，銜命辦理本季報編製作業。

第二節 研究背景

本節擬分從景氣綜合指標之總體性、景氣趨勢預測力之估計、景氣對策訊號機制之應用、資料屬性之限制，並檢視社會經濟變遷之影響各方面，陳述本研究案之形成背景，並說明進行本案之迫切性及重要性。

一、景氣綜合指標之總體性

一般而言，任何一項經濟活動之表現是綜合市場運作過程之綜合結果，因此，要解釋某一地區、在一定期間內、某項經濟活動之市場景氣循環狀況，並不適宜僅觀察某單項經濟數據之表現²，作為判讀景氣動態之依據。以大眾熟知的總體經濟景氣指標來說，各國的經驗大多參考美國 NBER(National Bureau of Economic Research，簡稱 NBER)的方法，也就是選取所得、交易、就業及生產等四大經濟部門之代表性指標，綜合代表該國總體經濟之波動。我國行政院經建會則是以生產、就業及所得、金融、貿易、不動產、國外及其他等六項經濟性質，做為領先指標及同時指標之構成層面。

此外，本所執行之房地產景氣指標係仿效經建會總體經濟景氣指標之編製步驟，以投資、生產、交易、使用等層面之多項指標彙總為綜合指標，以反應房地產景氣動向。就研究範圍廣度之而言，的確較單一指標式之涵蓋性為佳，然而，綜合指標資訊較適宜用來作為整體趨勢的基本定調，例如領先指標可以做為未來

²採單一指標衡量房地產景氣之文獻，多偏重某一層面之表現，較無法頗析整體之概況。如 Grenadier(1995)使用空屋率來推測代表房地產景氣；彭建文(2000)以台北市、台北縣預售屋房價來反應房地產市場的景氣；其他尚有以建造執照面積、或以房屋建築費用指數判斷房地產景氣之觀點；業界則大都以房價與成交量來判斷房地產市場景氣狀況等。

景氣動向的參考指標³，同時指標可視為當前房地產景氣的代表指標，但無法如單一指標般呈現各層面市場的單一現象。

綜上所述，房地產景氣指標應為總體性分析資訊，其目的應與個別區域市場之分析有別，尤其近期，經由各項總體資料研判趨勢，釐清房地產與總體經濟之關係，及對金融體系穩定可能產生之影響，可作為研擬相關公共或財政措施必要性之參考。

二、景氣基準循環之準確性亟需通盤檢討

房地產景氣預測力及解釋力如何，能否精確而有效的釐清變數之波動特性，一直是房地產景氣動向模型之核心問題。國內亦有相關文獻曾針對「台灣房地產景氣動向季報」是否能夠有效掌握景氣轉折期，以及擴張期與收縮期期間長短的檢驗。

詹任偉(2004)為景氣動向季報內部數值相關關聯性的分析，結果顯示同時指標、領先指標與廠商意見調查結果之間具有一致性結構，但仍無法完全澄清「景氣綜合指標」與個別指標、價格、交易量之關係。

林秋瑾(2004)採馬可夫轉換狀態空間模型，以基準循環之構成指標變數，分析景氣擴張與收縮期不對稱現象，卻得到與台灣房地產景氣動向季報不同的擴張縮短狀態，另谷底之轉折點日期則為相符，並可由大約 6 年之週期作為谷底預測，但較難預測高峰日期。

周幸蓉、李春長(2007)以單變量馬可夫轉換模型分析領先指標與景氣轉折點認定之關係，結果發現有狀態轉換過度頻繁之現象，且景氣衰退與擴張的持續期間與現實狀況相反。馬毓駿、林秋瑾(2008)採用多變量的馬可夫轉換模型，對構成房地產指數的多個內容變數同時進行分析，藉由多變量的架構連結變數間的相互關係來確認景氣轉折與持續期間。實證結果發現，不論是領先指標或基準循

³領先指標與同時指標綜合指數之資料期間為民國 60 年第 1 季至民國 91 年第 4 季，透過對此二時間數列進行因果關係檢定，初步得知由房地產景氣綜合指標中之領先指標綜合指數可以預測三季之後房地產景氣的變動。

環指標下掌握轉折的能力有顯著改善外，且對於房地產景氣的擴張期與收縮期的特性捕捉較為精確。

誠然，精確而有效的模型不僅有助於瞭解房地產與總體經濟變數波動特性的差異，儘管如此，前述文獻多聚焦在統計技術或方法之改良，卻未針對景氣基準循環正確性進行嚴謹之分析，亦可能是實證結果未盡理想之根本原因之一。事實上，房地產景氣動向分析模型預測力準確與否的關鍵，在於景氣基準循環建立是否具代表性，包括景氣轉折點估計、波峰谷底期間⁴之設定等，做為判定景氣趨勢之基礎，進而編製領先同時綜合指標、對策訊號等資訊，然而該模型自88年執行以來，歷經景氣循環之變遷，未能適切表達市場波動，亟需進行通盤式檢討與修正，以避免景氣判斷失真之虞。

三、景氣對策訊號機制之應用方向

編製景氣對策信號之方法係先篩選各層面指標之一構成項目，進行季節調整及去趨勢調整後，計算年變動率，然後分別訂出四個「檢查值⁵」(check point)。按這四個檢查值可將每一構成項目切割成五個區間，依序訂為「藍燈」、「黃藍燈」、「綠燈」、「黃紅燈」及「紅燈」五種信號，並分別給予藍燈 1 分、黃藍燈 2 分、綠燈 3 分、黃紅燈 4 分、紅燈 5 分之分數。每月再將各構成項目年變動率與檢查值比較，視其落於何種燈號區間即為個別項目燈號及分數，最後加總得綜合判斷分數，並據以判斷當月的景氣對策信號是何種燈號。例如紅燈代表

⁴ 依據內政部建築研究所(2010)99年第1季台灣房地產景氣動向季報，房地產景氣基準循環綜合指標轉折點如下表，惟未納入近期2008年金融風暴之影響，且自88年執行以來之修正僅為作業單位之內部調整，為求審慎，亟需進行整體式通盤檢討。

表 1-2-1 房地產景氣循環轉折

階段	谷 底 轉折日期	高 峰 轉折日期
1	民國 68 年/第 1 季	民國 70 年/第 4 季
2	民國 77 年/第 1 季	民國 78 年/第 4 季
3	民國 82 年/第 1 季	民國 83 年/第 3 季
4	民國 92 年/第 2 季	民國 96 年/第 2 季

資料來源：內政部建築研究所 99 年第 1 季台灣房地產景氣動向季報

⁵ 檢查值計算範圍期間為民國 72Q1 至 96Q4，作為固定期間比較之標準。

熱絡(警訊)、黃紅燈偏熱(注意)、綠燈穩定(安全)、黃藍燈偏緩(注意)、藍燈低迷(警訊)。

綜上所述，景氣對策信號為市場活動榮枯的綜合反映，然而，個別層面指標的消長常在彙整的過程中被淡化，無法呈現市場在投資、生產、交易、使用層面之變動狀況；換言之，不同產業部門在獲知總體市場的大致趨勢發展之後，仍必須依據自身經營狀況再進行較細緻之判讀。同時，又為了呈現該項資訊對市場參與者之預警功能，將統計值採一組類似交通管制信號，以紅、黃、綠燈所組成之標誌表達出來，旨在提供政府相關單位採取因應措施之依據，並非提供一般民眾或單一產業部門參考。

四、資料屬性之限制

一般而言，「景氣」趨勢的描述是透過某些具代表性的經濟變數，觀察在一段期間內，時間數列中的變異性、共變性、及持續性等統計特性，作為描繪動態變化的基礎。因此，研究內容十分仰賴資料範圍及品質之良窳，設若資料廣度能以涵蓋所有房地產體系中各部門之活動，則編製成果較能真切表達景氣實況。然而現行景氣動向模型共十七項構成指標中，皆擷取自政府部門釋出之次級資料，具有長期穩定且具公信力之特點，儘管如此，仍有因受限於資料屬性所致之未盡之處。

花敬群(1999)曾歸納幾項台灣房地產景氣編製遭遇之問題，首先，動向分析模型較偏重以住宅市場為主、金融面指標為輔，未必能涵蓋所有房地產部門；其次，某些資料的時間充足性並非一致，且存在調查方法修正導致前後定義改變之問題，以及資料規格與時點與季資訊產製過程未能相符，以及為了提高資料可用性必須進行調整，卻導致其正確性受到影響等⁶。

⁶ 例如我國建造執照面積自 1981 年起方收錄統計資料，我國在民國 78 年以前為利率管制時期，必須採民間放款利率替代。另使用執照資料類別欄位自原「住宅」區分出「商用住宅」等調整。例如住宅自有率與住宅存量皆為年資料，與季資訊之產製期程未能配合，惟現行已採台電不足底度數轉換為住宅使用率。又如土地減建物買賣移轉登記件

其次，掌握房地產市場價量變化最核心、且具關鍵性之數據仍為缺乏，特別是市場交易價格透明化制度之建立尚在起步⁷，目前仍以國泰建設台灣地區新推個案標準單價⁸，須待房價資料庫建置較為成熟階段，再評估將真實房價納入模型指標之可行性。

再者，由於房地產財貨的僵固性，必須固著於某區位且不可移動，不同區域之市場供需及價格存在相當大的差異，與區域發展、都市化程度、產業及人口空間分布等均密切相關。設若採區位次市場的架構區隔其活動表現，應較能符合資訊使用者的需求。然而，現行分析模型採用之變數多為全國性總體資料，部分重要變數欠缺、或無法切割縣市別之數值，以致不易產製區域市場資訊。

五、社會經濟變遷之影響

(一) 高齡化、少子化趨勢影響居住型態

影響人口變動之因素，主要為出生和死亡所引起之自然變動，及因國際遷徙引起之社會變動；然而臺灣地區出生率下降速度超過死亡率增加速度，人口自然增加率減緩，是總人口成長減緩之主要原因。依據行政院經建會(2008)「中華民國臺灣 97 年至 145 年人口推計」，我國即將出現人口零成長，人口成長率逐年

數，為避免因現行土地登記作業影響可能產生負值，必須將時間數列或絕對值符合統計有效性，必須加以調整等；惟現行改以素地交易量之指數型態替代。

⁷ 內政部於民國 99 年推動修正成屋買賣定型化契約範本與不動產經紀業管理條例，要求成屋與預售屋交易全須以實際成交價格登記，再藉由各縣市地政單位回傳數據建立資料庫，以小街廓為單位對外公布。於成屋買賣定型化契約範本中納入成屋實價登記部分，民眾進入內政部地政司網站就可查出區域實際成交價格。

⁸ 「新推個案標準單價」自 92 年第 2 季起採用國泰全國新推個案平均標準單價作為資料來源，由於資料來源的存續時間不同，因此在不同時期，選擇當期能蒐集到之最佳市場價格資訊作為資訊來源，因此自民國 63 年至 76 年採用主計處舉辦之住宅狀況調查中之交易價格、民國 77 年至 81 年採用太平洋房屋公司、信義房屋公司、台灣不動產成交公報之中古屋交易價格，先個別編製價格指數，再以相同基期銜接，接著與國泰房地產價格指數銜接成為完整房價指數時間序列，最後再轉為標準住宅的平均單價。詳細對應時間參見國泰房地產指數 92 年 2 月 27 日新聞稿及張金鶚(1999)，住宅資訊系統之整合與規劃，內政部營建署委託研究計劃。

下降⁹。不僅如此，民國 97 年我國男性平均餘命達 75.6 歲，女性為 82.3 歲；預計民國 145 年男性將增加 6.6 歲達 82.2 歲，女性增加 6.7 歲達 89 歲。

依據內政統計通報 99 年第 4 週(2010)，98 年底我國戶籍登記人口為 2,312 萬人，總增加率僅 3.6‰，就長期而言，我國人口總增加率呈遞減趨勢，98 年雖較 97 年略升，但仍不及十年前之半數。我國 98 年自然增加率降至 2.1‰，社會增加率則因 89-92 年大量增加之大陸配偶至 98 年已滿年限可取得我國國民身分證，致初設戶籍人數倍增而大幅提升，亦使總人口增加率較 97 年略升。

表 1-2-2、戶籍登記現住人口結構

年底別	戶籍人口登記數				年齡結構百分比(%)			性比例 (女=100)	扶養比 (%)	扶養比		老化 指數 (%)
	人數	總增加 率(‰)	自然增 加率(‰)	社會增 加率(‰)	0-14歲	15-64歲	65歲以上			扶幼比	扶老比	
民國88年底	22,092,387	7.44	7.16	0.28	21.43	70.13	8.44	104.95	42.60	30.56	12.04	39.40
民國89年底	22,276,672	8.31	8.08	0.22	21.11	70.26	8.62	104.66	42.32	30.05	12.27	40.85
民國90年底	22,405,568	5.77	5.94	-0.17	20.81	70.39	8.81	104.36	42.07	29.56	12.51	42.33
民國91年底	22,520,776	5.13	5.29	-0.16	20.42	70.56	9.02	104.08	41.72	28.94	12.78	44.17
民國92年底	22,604,550	3.71	4.27	-0.55	19.83	70.94	9.24	103.84	40.97	27.95	13.02	46.58
民國93年底	22,689,122	3.73	3.59	0.14	19.34	71.19	9.48	103.53	40.48	27.16	13.31	49.02
民國94年底	22,770,383	3.58	2.92	0.65	18.70	71.56	9.74	103.16	39.74	26.14	13.60	52.05
民國95年底	22,876,527	4.65	3.01	1.64	18.12	71.88	10.00	102.72	39.12	25.21	13.91	55.17
民國96年底	22,958,360	3.57	2.76	0.81	17.56	72.24	10.21	102.28	38.43	24.30	14.13	58.13
民國97年底	23,037,031	3.42	2.40	1.02	16.95	72.62	10.43	101.89	37.70	23.34	14.36	61.51
民國98年底	23,119,772	3.59	2.07	1.52	16.34	73.03	10.63	101.34	36.93	22.38	14.56	65.05

資料來源：本部戶政司。

- 說明：1. 自然增加率=(出生人數-死亡人數)÷年中人口數×1,000。
 2. 社會增加率=(遷入人口數-遷出人口數)÷年中人口數×1,000。
 3. 總增加率=自然增加率+社會增加率。
 4. 性比例=(男性人口數/女性人口數)*100。
 5. 扶養比=(0-14歲人口+65歲以上人口)/(15-64歲人口)*100。
 6. 扶幼比=(0-14歲人口)/(15-64歲人口)*100。
 7. 扶老比=(65歲以上人口)/(15-64歲人口)*100。
 8. 老化指數=(65歲以上人口)/(0-14歲人口)*100。

(資料來源：本部戶政司)

再由人口結構觀察，由於少子女化與高齡化趨勢，臺灣地區扶養比¹⁰呈現下

⁹推計 97 年成長率約為 3.6‰ 左右，高、中、低推計之人口零成長分別出現在 117 年、115 年及 112 年；推計 97 年總人口為 23.0 百萬人，至 145 年，高、中、低推計之人口數將分別減少為 21.1 百萬人、20.3 百萬人及 19.3 百萬人，推計上下差異約為 1.9 百萬人。

¹⁰扶養比係指依賴人口對有工作能力人口的比率，亦即幼年人口及高齡人口對青壯年人口之比率；用指數來表示即每 100 個有工作能力人口應扶養多少個依賴人口。

降趨勢，如表 1-2-2 所示，民國 98 年扶養比跌落至 37，是自民國 35 年有統計資料以來的新低，亦即每百個 15 歲到 64 歲被視有工作能力者，平均只扶養 37 個老人和小孩，與 40 年前扶養比 74 相較，呈現兩倍的差距。另我國自 82 年起邁入高齡化社會以來，65 歲以上老人所占比例持續攀升，98 年底已達 10.6%，老化指數為 65.1%，雖仍較歐美及日本等已開發國家為低，但較其他亞洲國家為高，且推計 106 年增為 14.0%，至 114 年達 20%，在短短的 24 年間倍增，相較於其他先進國家有長達 50 年以上的時間來準備，我國只有一半的時間來因應。

綜合前述，當這代之出生人數減少，使下一代之育齡婦女人數縮減，若生育行為意向不變，將使得再下一代之出生人數更加縮減，因此人口老化速度將會愈來愈快。其次，少子化現象會惡化老年扶養比，且當家庭成員數逐年減少下，家庭功能也將隨之式微，間接造成家庭結構窄化，多數家庭結構為單身家庭、無子女家庭及只有獨生子女家庭。再者，依據內政部統計，我國目前 65 歲以上人口教育程度具大專以上者僅有 8.7%，但 50-64 歲人口則高達 20.2%，其後各世代的教育程度愈來愈高，較具使用科技能力及獨立自主性，亦可能降低與子女同住或三代同堂之意願。

在這樣的背景之下，國內居住型態呈現家庭戶量逐漸減少、人均居住面積漸增、以及住宅自有率上升的情形，依據內政部住宅統計資訊網（2010），從民國 87 年平均每戶 3.77 人，降至民國 99 年的 2.95 人；平均每戶居住面積從民國 87 年的 40 坪，增加為民國 97 年的 42.23 坪；平均每人居住面積從民國 87 年的 10.55 坪，增加為民國 97 年的 12.61 坪；住宅自有率也從民國 87 年的 86.24%，增加為民國 97 年的 87.36%。顯示人口結構、人力素質特徵影響人們期望居住型態的改變，可能衍生住宅需求的潛在變化。

（二）房地產作為高齡化家庭之財務補充

依據行政院主計處民國 96 年國富統計，房地產價值 26 兆新台幣，平均約占每戶家庭部門資產結構之 38.39%，突顯房地產為家庭部門重要資產。就住宅權屬而言，台灣目前住宅自有率已高達 87.4%，與主要國家相比，僅次於大力推動公共

住宅之新加坡的90.1%（如圖1-2-1所示）。

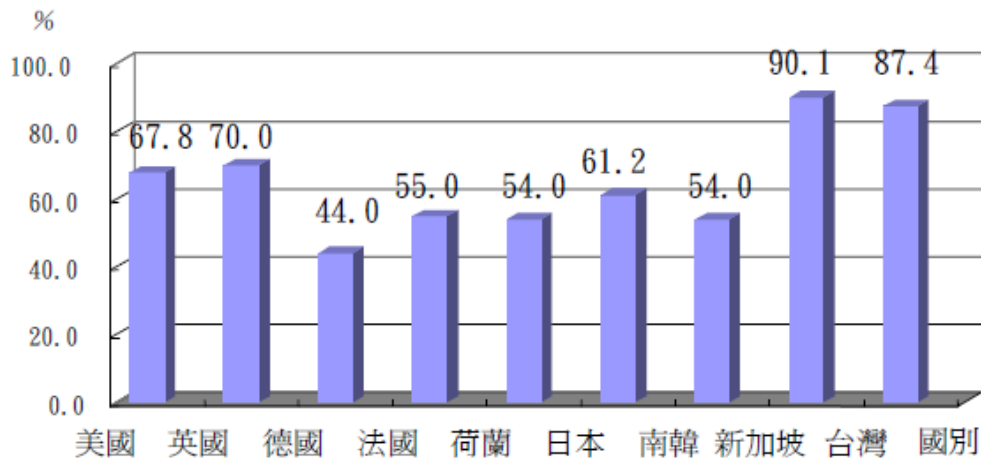


圖 1-2-1、各國住宅自有率比較

（資料來源：經建會(2010)健全房屋市場方案）

TU. S. Census Bureau, Housing and Household Economic Statistics Division； Great Britain Housing Statistics； Eurostat Census Bureau； Japan Statistical Yearbook； Singapore Department of Statistics； 內政部統計處； 行政院主計處。

說明：

1. 德國住宅自有率為91年、法國、荷蘭為92年、南韓為94年、英國為96年。
2. 台灣住宅自有率係行政院主計處按年辦理家庭收支調查時，以訪問調查方式辦理，97年樣本數為13,776戶，問項分為自有、租押、配住或其他(包括借住)，住宅自有比率係住宅為自有之家戶數占總戶數比率，其中「自有」依指現住房屋所有權係屬戶內成員之任何一人或其直系親屬者。

除此之外，我國高住宅自有率的特色，家戶的住宅資產不僅滿足人們遮蔽、生養的基本居住需要，在未來，更可能成為高齡化社會老年家戶養老財務運用的工具。

以日本為例，即在近年推動高齡者運用住宅資產作為養老財務的補充措施之作法。依據經建會(2010)之研究，日本長期受到高齡少子化導致扶養比沉重的困擾，加以日本長期低利率環境和低迷的股市，加速了國民年金系統財務問題的惡化，在此背景下，促使逆向抵押貸款發展成為替代年金的角色。此時，「以房養老」的構想因運而生¹¹，這是在既有的社會

¹¹該項制度得以推展之原因如下：(1)老人擁有不動產占總資產比率甚高：日本2000年60至69

保險體系外，老人充分運用自己的資產養老，作為老年生活保障之補充性措施。

(三) 區域房地產價格之失衡發展

房地產不僅具有居住消費之功能，在我國，住宅投資之需求亦有其重要性。在這樣的背景下，一戶多宅成為普遍之現象¹²，擁屋兼有自住與投資的特殊性，成為市場需求的重要支撐。然而，若某區域的市場價格已脫離所得負擔之合理範圍¹³，則有必要警覺是否存在不當之投機行為。我國自2008年金融風暴後，對於不動產保值效果之期待增強，市場游資過多、遺贈稅調降帶動海外資金回流，兩岸關係改善、加以預期台灣與中國簽訂ECFA帶動大中國經濟圈繁榮之效應，台灣地區住宅品質相較於中國及香港各地毫不遜色，自然成為外資操作資產配置之標的區域之一，投資性買盤在短期間湧入並推升房價，造成某些特定區域價格飆漲，遠超過一般民眾所得所能負荷，房價過高成為十大民怨之首。

究其原因，長期以來存在市場資訊不足與不對稱之問題，若市場資訊傳遞

歲老年人持有土地及房屋占其總資產約 53%，超過 70 歲以上老年人持有土地及房屋占其總資產約 55%。(2)繼續持有動機強烈：老年人不願意將既有的房屋出售，即使這些房屋已無居住需求。(3)對於老屋的心理層次需求：老年人認為如果離開祖先遺留下來的不動產會感到罪惡感，因此不願輕易脫手。(4)住宅遷徙困難：2001 年日本雖通過提升老年人住宅安全法，且政府開始提供老年人居家的機構性服務，但也是初期發展階段，老人仍期待在自宅老化。

¹²依據本部營建署(2010)98 年下半年住宅需求動向半年報，整體購屋者擁屋數以一戶(41.31%)與二戶(41.33%)居多，擁有二戶以上比例，以台北市(68.92%)與桃竹縣市(69.55%)居多。在購屋動機與擁屋數的交叉分析上，自住動機者以持有二戶以下居多，合計有 76,383 戶，佔 89.18%；投資動機者以擁有二戶居多，有 9,310 戶，佔 45.08%。各地區中，台北市自住動機者持有二戶比例較高，佔 49.74%；投資動機者持有二戶比例同樣以台北市較高，佔 41.01%。該項調查界定投資動機包括持有後轉手賺取價差、以及出租經營等短期需求，但在華人社會常見的擁屋動機尚包括為下一代購屋置產，屬長期需求，惟調查中未列入此問項。

¹³依據營建署(2010)98 年下半年住宅需求動向半年報調查結果，全國房價所得比為 7.08 倍、貸款負擔率為 28.21%，且台北市房價所得比為 9.06 倍、貸款負擔率 36.12%。另依行政院主計處公布九十八年的「家庭收支調查結果」，台北市家庭可支配所得為 124.6 萬元，若以該地區 30 坪中古住宅均價 1,461 萬元估算，要 11.5 年不吃不喝才能買一戶。

性佳，則房地產價格將可完全反映市場的供需關係，亦可降低不當炒作之機會。儘管現行有關交易價格的透明化已有相關措施因應¹⁴，但以人頭戶短期大量炒作房價之投機行為仍存在，不僅導致房價急速飆漲，待市場趨勢反轉，亦可能產生貸款滯繳等問題，提高金融機構放貸風險，亦可能深化房價波動或崩跌之疑慮。為此，近期央行與聯合徵信中心提出房貸授信戶資料總歸戶¹⁵制度，彙整全省各區段房屋平均交易價格等資訊，提供會員銀行查詢，以辨識是否為投資性買屋，並在核貸程序上審慎查核，藉以消弭投機行為，穩定房價。

綜合前述，房地產資產不僅影響所得分配以及家庭財富層面，對於金融環境之穩定與健全更有其重要性。

¹⁴ 如註 6。

¹⁵ 央行和聯徵中心整合雙方資料進行交叉比對，未來銀行在聯徵的資料庫中能查到個人房貸授信資料，尤其是短期交易過多或跨區授信的名單，藉以辨識是否為投資客。此外聯徵中心擬單獨增列房貸授信資料，包括三年內各縣市的房貸交易資料，銀行就可以從資料判斷授信戶在同一地區，短期內是否交易頻繁、是否集中特定區段買賣。這是針對授信戶進行房貸歸戶，以利銀行判斷是否有人頭戶之措施。

第三節 研究範圍與內容

本案之研究內容，主要回顧我國現有公部門之住宅及房地產資訊範圍中，檢視本所房地產景氣動向資訊之特色，以及歷經多年社會及經濟結構變遷下，此項資訊之功能及應用性，是否能滿足社會各界之需求，亟需重新檢討。

研究內容概述如下：

(一) 第一部份主要係蒐集資料，主要回顧國內公部門發布景氣相關資訊之做法，從資訊類型、服務對象、及發布方式等各方面，有無可供借鏡之處，並評析本所房地產景氣資訊之特色及限制。

(二) 第二部分擬檢討本所房地產景氣動向資訊分析之執行架構，包括模型分析架構、景氣燈號意涵、景氣指標解釋力等。

(三) 第三部份則在檢視資訊應用層面，彙整歷年來學者專家座談會之討論重點，以及記者會之媒體發問內容，蒐集各界對於此項資訊之關切重點及應用成效。

(四) 綜合前述分析，檢視現行房地產景氣動向模式之研究及調查方法、發布方式、執行效益等優缺點，及應加以調整或修正之處。

(五) 歸納研究結論，並研提未來執行方向之配套措施建議，綜整後區分短中長期目標及期程，再次邀集相關單位研議並尋求共識，以作為後續辦理方式之參考。

綜合前述，本研究預期成果包括：

1. 評析比較國內相關單位辦理及發布景氣相關資訊機制。
2. 檢討景氣動向模型資料產出及分析方法之限制。
3. 檢視各界關切房地產景氣資訊之重點及應用效益。
4. 提出未來辦理方式之具體改善建議，作為研訂執行策略之參考。

第四節 用語定義說明

- (一) 房地產：我國之法律用語並無「房地產」一辭，依民法第 66 條（物之意義（一）—不動產）稱不動產者，謂土地及其定著物。不動產之出產物，尚未分離者，為該不動產之部分。一般界定房地產範圍包括(1)房—房屋建築物，(2)地—土地，(3)產—財產權屬¹⁶。有關房屋建築物又包括了「成屋」（已興建完成可以使用的房屋）及「預售屋」（未興建或尚未興建完成之房屋）二大類。惟建築物之使用類型廣泛，本研究偏重在住宅部份，並不考慮商用或辦公室等不動產。此外，房地產之商品本質包括不可移動性或區位僵固性、異質性、不可分割性、耐久性、昂貴性、投資與消費雙重性¹⁷。
- (二) 景氣循環：基準循環（reference cycle）代表一國在某段期間內經濟的循環波動，而循環波動之高峰、谷底出現的日期便稱為基準日期（reference date）。一般判定景氣循環高峰谷底基準日期的做法是選取一組重要的總體經濟指標，這組經濟指標的波動應是與經濟週期波動一致，以不同側面反應總體經濟。景氣循環的過程包括上升擺動（Upswing）的擴張期（Expansion）與下降擺動（Downswing）的收縮期（Contraction）。當產業活動的興盛（景氣）與衰退（不景氣）現象彼此交替重複出現時，稱為「景氣循環」（Business Cycle）。房地產景氣乃是綜合衡量房地產

¹⁶ 參考張金鶚(1996)之定義。

¹⁷ 一般而言，房地產具有以下特性：(1)不可移動性或區位僵固性—區位決定價格與未來發產潛力。(2)異質性—任何一項房地產商品之品質皆不相同，價格不易統一。(3)不可分割性—涵括房地產、公共設施、鄰里環境的整體品質。(4)耐久性—投資折舊低並影響市場的存量與流量。(5)昂貴性—交易金額大且交易次數少。(6)投資與消費雙重性—使用價值與投資價值不易區分。（參考資料來源：住宅 e 化網居住知識百科<http://ehi.cpami.gov.tw/>。）

投資、生產、交易、與使用等階段的活動興衰頻繁程度。當房地產投資景氣時，生產活動未必景氣；而生產活動景氣時，交易活動未必景氣，因此難以僅用單一指標或「房價」高低、「銷售率」來說明房地產市場景氣與否¹⁸。

- (三) 景氣燈號：紅燈表示景氣熱絡（警訊），黃紅燈表示景氣偏熱（注意），綠燈表示景氣穩定（安全），黃藍燈表示景氣偏緩（注意），藍燈表示景氣低迷（警訊）。
- (四) 景氣分數：景氣分數乃評估景氣狀況的另一指標，其與景氣燈號關係如下：20—18分：紅燈。17—15分：黃紅燈。14—12分：綠燈。11—8分：黃藍燈。7—4分：藍燈。
- (五) 領先指標：領先指標包括：國內生產毛額、貨幣供給額、營建股股價指數、建築貸款餘額變動量、消費者物價指數。
- (六) 同時指標：同時指標則包括：素地交易量指數、基準放款利率、建造執照面積、新推個案標準單價、新承做購屋貸款金額、住宅使用率。
- (七) 廠商市場景氣判斷：廠商市場景氣判斷係指透過針對金融機構消費金融部、建設公司、營造廠、廣告/代銷公司、仲介公司、建築經理公司、投資/顧問公司、不動產估價師事務所、地政士等九種業者所進行的抽樣調查，而得出對市場景氣之看法。「較上季增加率」乃對景氣看法表示轉好或變壞廠商比率之差額。該比率若為正數者，表示景氣好轉，負數者反之。「較去年同季增加率」亦可類推。
- (八) 趨勢預測分析：研究者需研提某項財貨生產過程之概念描述，以及足可表達該項產業波動趨勢之理論模型，並選取適當之解釋變數置入分析，資料來源可採次級資料或一手調查，研究結果除能檢測當期市場表現，並可預測未來趨勢發展。
- (九) 資訊彙整分析：目的旨在應用資料處理方法呈現有意義的資訊，不採分析

¹⁸ 參考資料來源：住宅 e 化網居住知識百科<http://ehi.cpami.gov.tw/Net/Wiki/>

模型、亦不進行調查，而是先設定某些重要課題，搜尋彙整出散落在各部門之現有資料，並進行資料庫屬性之一致化作業，包括相互比對、串聯與勾稽等，再針對前揭課題提出具體數據資訊。

- (十) 資料調查分析：研究目的旨在資料蒐集，不建構分析模型，亦不援引其他單位或政府部門公布之調查數據或結果，針對特定研究課題或目的設計問卷內容並進行一手調查，彙整基本統計量或進行描述式分析。

第五節 研究方法及流程

本案研究方法主要包括文獻分析法、次級資料分析法、及專家諮詢法，分別敘述如下：

一、文獻分析

- (一) 蒐集目前國內公部門辦理住宅及房地產相關資訊之建置或發布機制，評析其、特色及功能。

二、次級資料分析法

- (一) 檢視本所房地產景氣動向季報發布之執行現況，有何優缺點、及亟待改進之處。

探討現有之模型分析概念架構是否完備，依歷年數據資料檢視景氣指標之解釋力，包括景氣對策訊號是否能具體反映各層面市場動態變化，領先指標可以預測未來幾季的同時指標，二者之一致性如何。

- (二) 了解各界對本項資訊之應用程度

彙整歷年來學者專家座談會之討論重點，了解各界對於本季報內容之評價，是否符合各該產業之資訊應用需求。其次，記者會之媒體發問內容，蒐集各界對於此項資訊之關切重點何在，與本所預期之資訊服務對象是否有差異。

三、專家諮詢法

經彙總前述研究內容，釐清現階段執行問題癥結後，建立未來執行方式及配套措施之策略架構，邀集產政學研各界共同研商，提供必要之諮詢，本案採期中及期末簡報會議方式辦理。

綜上所述，本研究流程如圖1-5-1所示：

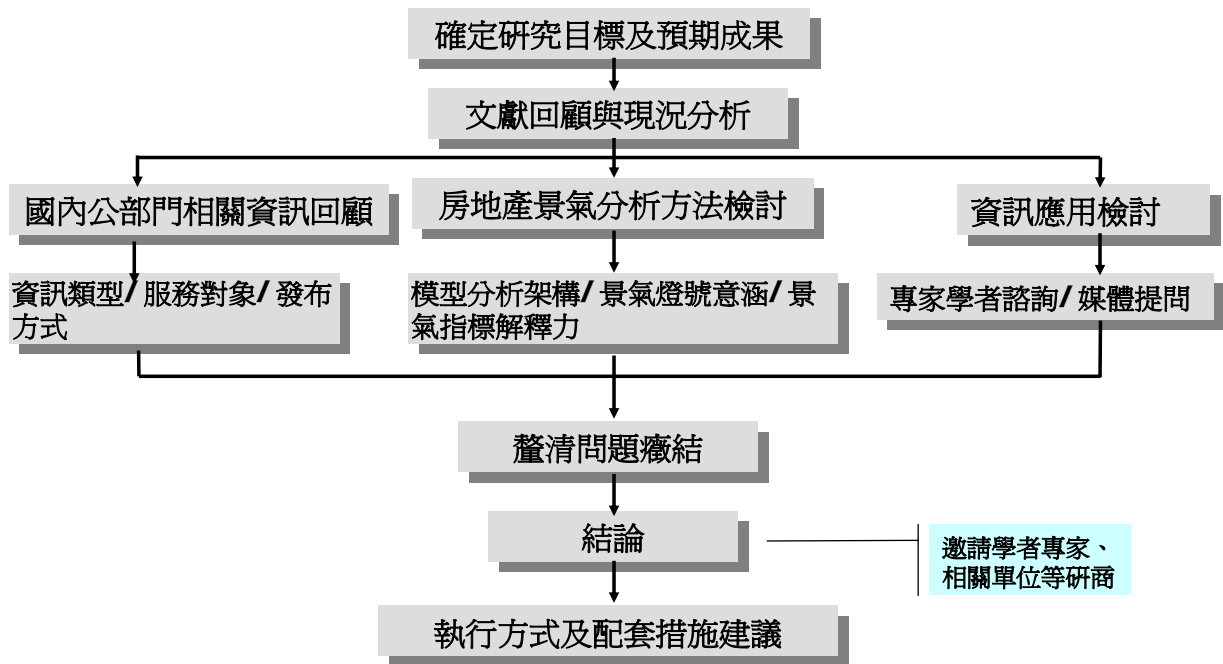


圖1-5-1、研究流程圖

(資料來源：本研究研擬)

第二章 國內公部門發布景氣相關資訊之借鏡

本章回顧國內公部門較受關注的經濟景氣或房地產相關資訊研析及發布作業，依據其研究設計、資料來源、分析方法，概分為趨勢預測分析、資訊彙整分析、資料調查分析¹三類，如圖2-1-1所示。其中，趨勢預測分析之研究方法較為複雜，核心要旨在於理論模型之建構是否足以解釋景氣概況，選取變數之適宜性及代表性，以及預測力之準確度。資訊彙整分析之重點，則是擷取散落在各部門現有之統計資料，透過資料整合、串聯與查核等處理技術，編輯並再製出符合需求之資訊，藉此提升資料之意義及應用價值。至於資料調查分析之目的，則是以獲取第一手資料為主，針對特定研究課題設計問卷內容並實際調查，再進行統計描述。

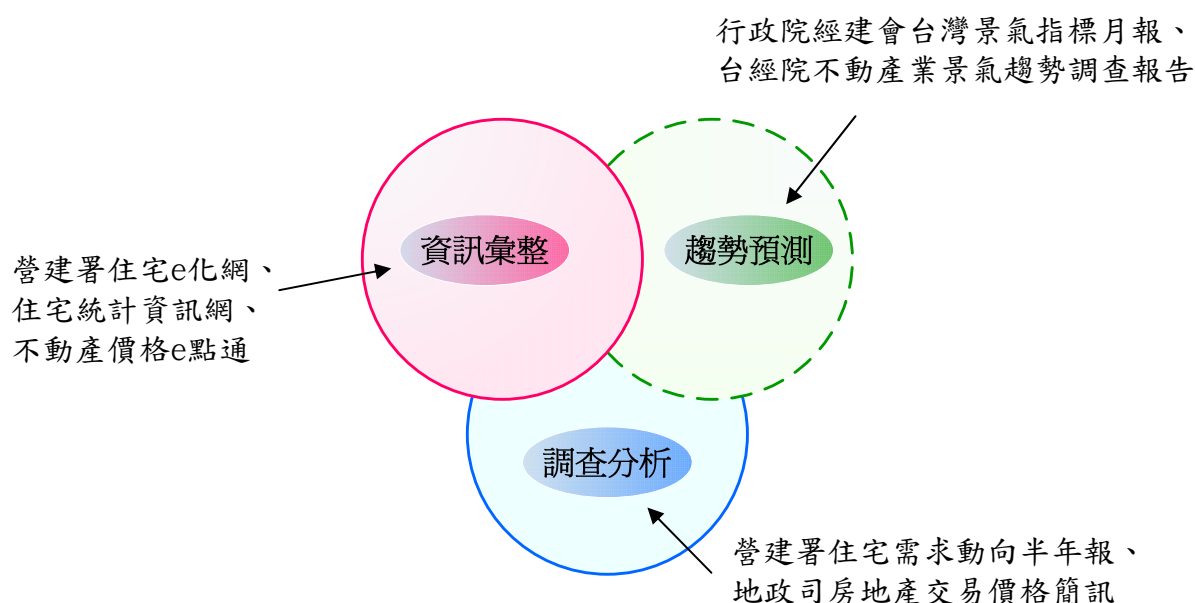


圖2-1-1、資訊分析之類型

(資料來源：本研究研擬)

¹ 詳第1章第4節用語定義說明。

本節以政府部門、或財團法人組織設立之研究機構發布之各項資訊為範圍，篩選屬長期辦理、具公信力、且廣受大眾關注之資訊，在趨勢預測式分析方面，以總體經濟相關估計及預測較為常見，包括行政院經濟建設委員會辦理之總體經濟景氣報告、以及台灣經濟研究院不動產業景氣趨勢調查報告。其次，在資訊彙整式分析方面，本部營建署整體住宅政策中建置之多項住宅資訊即大多歸屬於此類，本研究擬以住宅e化網為例，擇要概述之。再者，在資料調查式分析方面，茲回顧與民眾居住需求相關之調查，擬摘述本部營建署辦理之住宅需求動向半年報；在房地產市場價格相關資訊方面，擬以本部地政司辦理之房地產交易價格簡訊為案例探討；茲參考前述幾項調查之網頁說明資料²及書面報告，分就其研究方法及辦理情形概述如下。

第一節 景氣趨勢預測式分析

一、行政院經建會台灣景氣指標月報

行政院經濟建設委員會辦理之「台灣景氣指標」（月報），為發布單位自行辦理之趨勢預測分析式資訊。有關發布期程及方式，該項指標採按月發布方式，於每月底發布前一月之景氣概況為原則，偶因編製指標所需之其他單位釋出資料日期延後，則酌予順延。除此之外，網頁並提供歷年資料查詢功能，依景氣指標、指標構成項目、景氣對策信號三類，民眾可設定擬查詢項目在特定期間內之時間序列數值，或設定最大或最小值查詢，以及與上期比較、與去年上期比較數值。

本項指標屬公開資訊，其資訊服務對象為全國各產業界、政府部門、學術單位、及研究機構，亦涵括任何有資訊需求之社會大眾。

² 詳行政院經建會網站：[\(http://www.cepd.gov.tw/\)](http://www.cepd.gov.tw/)；台灣經濟研究院網站：[\(http://www.tier.org.tw/\)](http://www.tier.org.tw/)；內政部營建署網站：[\(http://www.cpami.gov.tw/\)](http://www.cpami.gov.tw/)；內政部地政司網站：[\(http://www.land.moi.gov.tw/\)](http://www.land.moi.gov.tw/)。

該項資訊雖以全國整體經濟景氣概況為範圍，並不區分房地產相關產業，但由於本所執行之房地產景氣動向分析模型之建立，係參考該單位之台灣景氣指標及對策信號編製方法改編而成，因此回顧該指標之分析架構更顯重要。該會自民國 66 年開始編製並發布台灣景氣指標及對策信號（資料回溯至 57 年），歷年共經 5 次修訂後，復於 2007 年參考 OECD（經濟合作開發組織 The Organization For Economic Cooperation And Development）作法，就景氣指標及燈號進行全盤檢討修正，以期正確反映景氣動向。以下就修訂檢討後之指標編製內容做概要簡述，係參考行政院經建會景氣組研析之相關資料³。

（一）分析範圍與目的

台灣景氣指標呈現內容主要包括兩部分，第一部份是編製景氣對策信號，主要目的在於，藉由不同燈號以提示應採的景氣對策，並綜合判斷短期景氣是否將過熱或衰退，而預先發出信號，提供政府部門研擬政策及企業擬定景氣對策之參考。第二部份則是景氣指標，現行指標包括領先指標及同時指標，領先指標係領先景氣變動，可預知高峰、谷底發生，同時指標則同步反映當前景氣狀況。

（二）編製方法

以下內容係直接摘述經建會於網頁公布之「景氣對策信號編製說明」及「景氣指標編製說明」及相關新聞稿。

1. 基準循環之認定

景氣循環的基準日期(The reference date of business cycle)是指總體經濟波動高峰及谷底的時點。目前各國認定基準日期的方式如美國國家經濟研究局(National Bureau of Economic Research; NBER)採古典循環的概念，以就業、生產、所得及銷售四大部門代表性指標，針對各代表性指標進行分析，再輔以 GDP 資料做綜合性研判，最後由

³ 資料來源：行政院經建會經濟分析及對策
(<http://www.cepd.gov.tw/ml.aspx?sNo=0000135>)

Business Cycle Dating Committee 做最終確認。日本則是以同時指標構成項目編製歷史擴散指數(Historical Diffusion Index)判定，最後由景氣動向指數研究會完成認定。OECD 採用成長循環概念，以工業生產指數為基準循環做轉折點認定。我國景氣基準日期之認定，係採成長循環概念。除選取一組代表性經濟指標，綜合為一基準循環數列，並參酌個別代表性指標表現，以判斷景氣基準日期。

景氣峰谷認定工作，亦由生產、消費、就業、貿易、交易等代表性數列編製擴散指數，以輔佐景氣基準日期之判斷。最後邀集各界專家學者討論，完成峰谷日期之認定。經建會經濟研究處近期曾於 98 年 3 月進行第 12 次景氣循環認定工作⁴。

2. 景氣對策信號

景氣對策信號的編製目的，原是沿襲 1960 年代美國的 Formula Flexibility 與法國景氣政策信號制度的概念，作為政策預警之用，以供政府當局擬定經濟決策之參考，企業界亦可根據信號變化，調整其投資計畫或經營方針。由於經由信號變化可以反映景氣波動，現今已為社會各界普遍使用，做為判斷景氣榮枯的重要參考。

景氣對策信號構成項目之選取，除包含與景氣波動較為密切之統計序列外，並參酌當時經濟發展階段之政策目標決定。我國景氣對策信號自民國 66 年發布以來，歷經 67 年、73 年、78 年、84 年、90 年與 96 年共 6 次修訂，構成項目由原先 12 項修訂為當前 9 項，包括：(1) 貨幣總計數 M1B、(2) 直接及間接金融（存量）、(3) 股價指數、(4) 工業生產指數、(5) 非農業部門就業人數、(6) 海關出口

⁴依據資料顯示，國內截至 98 年底已出現 12 次明顯的景氣循環。第 11 次高峰結束後，經歷 11 個月收縮期，於民國 94 年 2 月觸底，旋即邁入第 12 次景氣循環，經歷 37 個月擴張期，至 97 年 3 月達到景氣高峰。因此由實質 GDP、綜合指數、擴散指數、景氣指標及景氣對策信號綜合研判，認定台灣第 11 次景氣循環谷底為 94 年 2 月，收縮期自 93 年 3 月至 94 年 2 月，持續 11 個月；第 12 次景氣循環高峰為 97 年 3 月，擴張期自 94 年 2 月至 97 年 3 月，持續 37 個月。資料來源：行政院經建會 (<http://www.cepd.gov.tw/ml.aspx?sNo=0013214>)

值、(7)機械及電機設備進口值、(8)製造業銷售值、(9)批發零售及餐飲業營業額指數。

經建會編製景氣對策信號之方法係先將每一構成項目做初步處理(季節調整及計算年變動率)，然後分別訂出四個「檢查值」(check point)。按這四個檢查值可將每一構成項目切割成五個區間，依序訂為「藍燈」、「黃藍燈」、「綠燈」、「黃紅燈」及「紅燈」五種信號，並分別給予藍燈1分、黃藍燈2分、綠燈3分、黃紅燈4分、紅燈5分之分數。每月再將各構成項目年變動率與檢查值比較，視其落於何種燈號區間即為個別項目燈號及分數，最後加總得綜合判斷分數，並據以判斷當月的景氣對策信號是何種燈號。

目前經建會公布之檢查值，係根據民國85年至95年(涵蓋至少2次景氣循環)各構成項目之年變動率為觀察樣本，以Bootstrap統計方法，在維持資料的時間序列順序之特定抽樣規則下隨機抽樣，重覆多次模擬出各構成項目年變動率之分配，並參酌未來經建計畫目標及學者專家對未來景氣判斷，綜合研訂。

景氣對策信號各燈號之解讀意義如下：若對策信號亮出「綠燈」，表示當前景氣穩定、「紅燈」表示景氣熱絡、「藍燈」表示景氣低迷，至於「黃紅燈」及「黃藍燈」二者均為注意性燈號，宜密切觀察後續景氣是否轉向。

3. 景氣指標建立

景氣綜合指數係將總體經濟各部門重要數列綜合而成為一數列，經建會編製之景氣指標過去係參考美國NBER及商務部之作法，2007年起改採「經濟合作暨發展組織(OECD)」作法編製。OECD發布之景氣領先指標係包含「成長趨勢(trend)」及「循環波動(cycle)」兩部分，為期反映景氣動向，該組織同時發布領先指標6個月平滑化年變動率，以利及早判斷景氣之可能轉折。經建會除比照發布該變動率外，並另發布不含趨勢之同時指標，以方便各界觀察景氣變化。詳細編製步驟說明如下：

【步驟1】構成項目資料處理

(1) 季節調整

為避免季節性因素干擾景氣變動狀況，除少數構成項目(如股價指數)外，所有構成項目皆須經過季節調整。目前常見季節調整方法有二，一為美國普查局(Bureau of Census)發展之X12ARIMA，另一為Gómez and Maravall 發展之TRAMO/SEATS。目前經建會採用前者方法進行季節調整，有關季節調整部分可進一步參考下節說明。

(2) 去除成長趨勢

估計數列之階段平均趨勢值(Phase Average Trend; PAT)¹，再由季節調整後數列中以相除或相減的方式去除之。PAT 概念為：計算數列 75 個月移動平均值做為初步成長趨勢(tentative trend)。去除數列初步成長趨勢值以計算離差(deviation from trend)，再利用 BryBoschan(1971)² 規則決定初步轉折點(tentative turning points)。

(3) 平滑化

為避免構成項目受到不規則變動(irregular)影響，導致數列波動過大，影響指數走勢判斷，故先計算季節調整後數列之MCD(months for cyclical dominance)³，再將去除成長趨勢後數列依MCD 大小做不同項數的移動平均計算。當數列MCD=1 時不做任何處理；數列MCD 等於2 或3 時，將數列做3 項移動平均；MCD 等於4、5、6 時做5 項移動平均計算。

(4) 標準化

標準化之目的在於將使各個構成項目之循環波動幅度一致，標準化因子為將數列觀察值減去其平均數，再除以平均絕對離差。

【步驟2】綜合指數合成

- (1) 構成項目加權平均：構成項目經上述處理後，以相同權重予以平均。
- (2) 振幅調整(Amplitude Adjustment)與趨勢還原(Trend Restored)：由於景氣指標功能在預測或同時反映基準循環變化，故須將指數再進行振幅調整與趨勢還原，使與基準循環數列或其他經濟變數走勢相較，以利對景氣動向之判斷。

【步驟3】6 個月平滑化年變動率

計算領先指標6個月平滑化年變動率除可進一步消除指數不規則變動外，更可做為提早預知轉折點之發生之重要指標。公式為：

$$\left[\left(X_t / \left(\sum_{i=1}^{12} X_{t-i} / 12 \right) \right)^{12/6.5} \right] \times 100, i=1 \sim 12$$

(三) 分析內容

發布內容以景氣指標及對策信號為主，包括該月份景氣領先指標6個月平滑化年變動率數值，較上月增減幾個百分點，連續上升或下滑期間；不含趨勢之同時指標數值，較上月上升幅度，連續上升或下降期間；景氣對策信號分數及代表燈號。並詳列歷年領先指標、同時指標與景氣信號走勢圖。

1. 領先指標

該月領先指標綜合指數數值，較上月增減比率；6個月平滑化年變動率數值，較上月增減幾個百分點。各構成項目經去除長期趨勢後，項較上月下滑之項目為何，其餘較上月上升之項目為何。

2. 同時指標

該月同時指標綜合指數數值，較上月上升或下滑比率；不含趨勢之同時指標數值，較上月上升或下滑比率。各構成項目經去除長期趨勢後，較上月增加之項目概況，其餘較上月減少之項目概況。

3. 景氣對策信號

該月景氣對策信號所有構成項目中，何者燈號維持不變、何者燈號轉變及其分數增減，判合判斷分數數值及總燈號。再分別針對個別構成項目，敘述其與上月相較之變動率及燈號狀況。

4. 結論

概述金融面、生產面、貿易面、消費面指標表現，領先指標與同時指標動態；景氣對策信號分數及總燈號。綜合評析當前國內景氣之格局。

5. 未來展望

綜觀國際間全球經濟成長率預測，對於我國貿易動能之影響，企業信心及兩岸關係如何，是否有利或減緩民間投資，進而影響民間消費力。最後，提出對於未來景氣發展之看法。

6. 公布下次發布日期為次月最後一週五下午 4 時。

二、台灣經濟研究院不動產業景氣趨勢調查報告

(一) 調查範圍與目的

台經院不動產業景氣趨勢調查報告，係針對從事不動產經營管理等行業之「不動產業」進行季資料分析，包括不動產投資業、不動產經紀業、不動產管理業、未分類其他不動產業等，且不動產市場的分析以比重超過六成以上的住宅類別為主。

有關發布期程及方式，該項調查報告以月資料為基礎，並採月報、季報、年報三種分析資訊類型釋出。此外，該項報告非屬公開資訊，其資訊服務對象為相關產業界，採計費方式提供會員參考。

(二) 調查方法

調查方法可概分為兩部分；第一部分「產業動向」採次級資料分析法，係參考國內公私部門發布之房屋銷售相關資訊進行研析；至於第二部份「景氣分析」，則以不動產業相關廠商填答之經濟景氣測驗問卷⁵為一手資料。以營建業為例，問項包括(1)本月相較上月：工程施工量、已承接但尚未完工之工程量、房屋銷售量(建坪面積)、待售房屋數量(建坪面積)、房屋平均售價、主要建材價格、平均工資、營業利潤、本月份本公司之景氣判斷；以淡旺季觀點而言，本月較去年同期之景氣判斷。(2)對未來三至六個月之展望與預期：未來三個月內平均工程施工量、房屋銷售量(建坪面積)、房屋售價、主要建材價格、平均工資，對未來三個月及六個月內之景氣判斷，以淡旺季而言，未來三個月內及六個月之景氣

⁵資料來源：台灣經濟研究院經濟景氣測驗調查表
(<http://forecastsurvey.tier.org.tw/>)

判斷將較去年同期之看法。

(三) 調查內容

本報告係聚焦在不動產相關產業關注之市場交易面訊息，依據台灣經濟研究院劉佩真(2010)撰擬之內容，該項資訊之分析架構包括總體的「產業動向」概況、及微觀的「景氣分析」兩大部分。

1. 產業動向

首先概述國內不動產市場所面臨的總體經營背景下，著重在房地產市場產業環境之觀察。

- (1)總體經濟環境：包括經濟成長率、失業率概況，房市交易量相較於去年同期之波動狀況，以及當季總體面變動影響市場交易氣氛之結果。
- (2)利率環境：利率環境、資金行情如何形成交易量之支撐，輔以從民眾觀點，失業率、實質薪資對購屋能力之影響。
- (3)營建類股股價指數：營建類股股價指數漲跌趨勢與大盤之關係，股市榮枯導致不同財富效果，進而影響國內部分地區住宅房價表現。
- (4)相關政策措施：例如開放陸資來台購置不動產措施，包括在台停留期限、資金來源限制、簡化核准程序、貸款、住宅用不動產移轉等，因此商辦、店面市場將可受惠於此政策。以及優惠房貸餘額狀況，後續有無續撥等。
- (5)區域交易狀況：台北縣、台中縣市、高雄縣市、台南縣市升格或合併，導致市場關注該地區資產增值之中長期效應等。

其次是產銷及營運概況分析，係蒐集國內公私部門發布之房屋銷售相關資訊，包括內政統計月報之買賣交易移轉件數，住展雜誌之各月景氣整體風向球分數、及預售屋與新成屋推案規模，信義房價指數、市場租金及空置率調查，國泰房地產季報之全國房市價量指數、及按季購屋意願調查，永慶房屋之預售屋成交量統計、市場租金及空置率調查等進行彙整解讀。

- (1)買賣交易移轉件數：當年建物買賣移轉件數月增率、年增率，以及相較上季及去年同季之變動。

- (2) 推案量及房價走勢：當季佔全年的推案規模增長或萎縮，中古屋、預售屋及新成屋之市場表現，例如為價量齊揚、或價跌量增格局等，以及當季整體房價表現。
- (3) 產品銷售概況：例如豪宅或小套房等特殊產品之銷售表現，推測可能受到台資資金回流、遺產稅降低、兩岸政策趨於開放且關係和緩、股市回溫等因素影響所致。
- (4) 租賃市場概況：當季某區域之商辦大樓或住宅租金上升或下降，及其原因分析。

再者是廠商之競爭情勢，參考信義房屋之各縣市房屋交易賣座排行，及住展雜誌之各縣市預售屋價格漲跌幅排名調查，分析房價漲跌幅，討論交易表現優異或不佳產品之特色及其原因。

最後則是廠商動態觀察，主要針對不動產代表業者的營收與獲利狀況，不同區域廠商之營收年增率為正數成長或負數虧損，獲利較佳之廠商在何地段推案，何者處於相對弱勢。

2. 景氣分析

針對該院對不動產業廠商所作的景氣調查結果，回顧去年，廠商認為景氣持平者之比例，認為不動產業景氣判斷為轉壞者之比例，其原因是否與資金效應、政策題材炒作等利多因素，影響國內建物買賣移轉件數年增率所致。並整合評析去年相較上一年屬於成長或衰退，描述整體房市表現及其價量關係或格局態勢。

其次，展望來年，提出房地產市場可能之未來發展。

- (1) 發展趨勢研析：從整體經濟環境及利率走勢，民間需求面與廠商供給面對應關係，預測未來房地產景氣態勢。國際間之重要消息或政府措施，標售用地交易狀況、廠商對於投入住宅或商用不動產之看法。以及先進之建築產品趨勢，例如智慧化建築、綠建築等風潮，如何衝擊未來產品之轉型或升級，廠商應有預為因應之道。
- (2) 景氣研判之優劣勢分析：

有利因素包括國際經濟環境、國內經濟成長率、民眾購屋意願增強；不動產利多政策如補貼低收入戶的住宅整合補貼方案、青年安心成家方案、全國公教員工房屋貸款等優惠房貸政策，內政部推動七大都更案、四都升格或合併題材，台北市以國宅基金興建青年住宅，並低價出租給青年或透過補貼提高青年存款利息收入，鼓勵存款買屋等。其次，兩岸開放政策逐步兌現或效益逐步顯現（如開放陸資來台投資不動產、兩岸簽署金融監理合作備忘錄MOU、不動產開發業者赴中國投資條件的鬆綁、陸客觀光型態再放寬），有助於不動產開發業者的營運，且對於國內不動產如店面、商辦、豪宅市場等市場將具有支撐效果。

不利因素包括民眾的購屋負擔持續加重，國內民眾實質薪資成長有限，若未來所得增加速度未如房價增長速度，將較不利於成交量的推升。北台灣餘屋近新台幣3,800億元，零推案仍可供給1.7年的需求，顯示整體房市供給面仍須一段時間進行調整，而此亦將成為房價推升力道的阻力。以及房貸利率止跌回升，加以央行祭出特定地區之選擇性信用管制，試圖嚇阻投資客之炒作，顯見銀行對於房貸放款態度較為謹慎，連帶的將衝擊民眾的貸款額度及購屋能力。

第二節 資訊彙整式分析

在資訊彙整式分析方面，本部營建署整體住宅政策中建置之多項住宅資訊即大多歸屬於此類，本研究擬以住宅 e 化網、住宅統計資訊網、不動產價格 e 點通為例，以下說明係參考或摘自營建署網站⁶擇要概述之。

一、住宅 e 化網（「住宅及不動產數位資料庫」暨全國住宅資訊入口網）

行政院 96 年 11 月核定「整體住宅政策實施方案」後，台灣住宅政策正式由國宅政策逐步轉為更全面的住宅政策。該方案首要目標為「健全住宅市場」，其中最重要的執行策略之一為「加強住宅及不動產相關資訊的建置及發布」。本部營建署推動「住宅及不動產數位資料庫」可視為上述策略之核心基礎工程。該資料庫建置目標在於建立全國住宅資訊入口網與資訊流通平台供各界使用。其特色包括以下幾點：

（一）將公務資料轉化為具政策意涵之住宅統計資訊

過去受限於預算與政策之推動，有許多資訊遲遲未能建立。例如：可反應市場供需是否失衡的空屋、餘屋資訊；衡量房價是否過熱、泡沫化的不動產交易價格指數、房價負擔能力；投資客比重是否偏高的市場投資與自住比重、老年化與少子化後的居住狀況等相關資訊。

前述議題將透過收集國內戶政、地政、建築管理、稅籍等相關各公務資料庫或台電用戶用電資料，經適當規劃、研究、整理後，轉化為具有政策意涵的統計資訊，並且逐步建立定期更新機制。將過去原本為公務行政目的所建立的公務資料庫，進一步加值建立成為國內住宅及不動

⁶內政部營建署住宅 e 化網 <http://ehi.cpami.gov.tw/>。

產政策所需之核心基礎資料庫，並依據各政策與各單位需求發展各項住宅統計資訊。

(二) 成為住宅及不動產資料取得、資訊發布、住宅政策、研究彙整平台

本資料庫將與整體住宅政策實施方案中相關資訊研究方案整合，不僅提供各項研究所需之公務資料庫，同時將研究成果整合納入住宅及不動產資料庫，包括不動產交易價格、空屋資訊、最低居住水準等資訊。建立一個資料分享、回饋與整合機制。

除統計資訊外，住宅及不動產數位資料庫透過固定更新機制，將具有長期穩定之住宅及不動產資訊的發布平台功能，並成為各級政府彙整住宅政策、住宅研究的資訊平台，讓各縣市政府可以互相參考。

(三) 提供民眾申請各項居住品質政策資源與購屋、租屋輔助資訊

住宅及不動產數位資料庫除提供政府機關擬定政策、不動產專業者投資輔助所需資訊外，同時也提供一般民眾針對申請住宅補貼、都市更新、整建維護、居住品質改善等相關政策資源資訊整合平台，蒐集、彙整公益的購屋、租屋輔助資訊，提供全國民眾資訊輔助資訊。

(四) 提供各地方政府擬定住宅計畫之參考資訊

各縣市政府可參考本網站之資訊，擬定住宅年度及中程計畫，此外，住宅及不動產數位資料庫將定期提供以鄉鎮市區為統計單元的統計資訊，將可成為地方政府擬定政策所需之資訊資料庫。

綜上所述，該資料庫亦將同時將建置全國住宅資訊入口網（現階段為住宅 e 化網），內容包含住宅政策、住宅相關研究報告、住宅統計資訊、服務資訊等多元資訊。其中，住宅政策將包含國宅政策、整體住宅政策實施方案、住宅法（草案）、住宅補貼、住宅資訊、住宅品質等相關內容。住宅相關研究報告將收集各級政府與學術團體所進行之住宅及不動產相關研究，例如：住宅建設計畫、住宅需求動向調查、台灣景氣動向季報、住宅學報與都市與計畫等刊物，以提供各界即時且多元的資

訊服務。



圖 2-2-1、營建署住宅 e 化網

(資料來源：內政部營建署 <http://ehi.cpami.gov.tw/>)

二、住宅統計資訊網

為掌握房價動態、提供民眾資訊及整合政府有關部門研擬政策之參考，依據行政院 80 年 7 月 5 日台（80）內 22104 號函核定「建立住宅資訊系統實施要點」，每年定期彙整及分析各有關機關提出之資料，並出版「住宅資訊統計彙報」。本部營建署於民國 80 年起編定「住宅資訊統計彙報」，並於 95 及 96 年推動「住宅資訊系統建置及統計彙報編定」，已建立長期國內住宅相關資訊彙整與更新方式，統計資訊除來自於既有公務單位統計報表，同時也逐步朝向由原始各公務資料庫相互連結勾稽而成有效資訊之方向努力。



圖 2-2-2、住宅資訊統計網

(資料來源：內政部營建署住宅 e 化網 <http://ehi.cpami.gov.tw/>)

惟近年來國內外社會及經濟情勢快速變遷，並為配合整體住宅政策中「加強住宅及不動產相關資訊的建置及發布」之內涵。為此，本

部營建署業於 94 年度辦理「檢討住宅資訊統計彙報及資料庫建置規劃」，並編製「台灣住宅資訊統計季報」。又為使公務統計資訊得透過 e 化之介面，以公開化、透明化、迅速化的方式，收集、彙整、分析並發布住宅相關資訊，以提供民眾購屋、業者投資及政府施政之參考，建置「住宅統計資訊網」。

該網站為國內資料最完整的住宅統計資訊專門網站，主要功能如下：

(一) 住宅統計資訊查詢：

住宅統計資訊查詢提供四種類型的查詢：最新季報查詢、歷年季報查詢、歷年年報查詢與住宅資訊整合查詢。

1. 最新季報查詢

提供最近一期住宅統計季報及其全文檔供使用者查詢或下載。

2. 歷年季報查詢

提供自民國 89 年以來的季報內容查詢。但值得注意的是，由於住宅資訊統計季報是從民國 95 年第 1 季才開始發行，而之前的季報乃是透過將原有年報、月報重新釐整而成，故部分表單由於新舊格式不符將有所缺漏。

3. 歷年年報查詢

提供「住宅資訊統計彙報」從開始編製的民國 80 年到最新的每年年報查詢。其中民國 89 年到 94 年年報乃是使用原有彙報 11 張表單的格式，而民國 95 年之後的年報則是使用新版 20 張表單的格式。

4. 住宅資訊整合查詢

本功能係透過標準化統計表單的設計，提供使用者自由組合所需資料欄位、資料地區與起始年度的可能性，創造所需要的表單。讓使用者可以突破原有表單的框架，跨時間、跨地區自由組合所需要的統計資訊。

住宅資訊整合查詢中所提供的統計數據，均包括三種向度：地區

向度、時間向度與資料向度。其中地區向度與時間向度都是採取相同單位進行統計，分別是縣市別與季節別；目前已提供全國各縣市自民國 89 年至今的資料供使用者查詢。

首先，地區向度提供以下縣市供使用者查詢：

查詢地區	
北部區域	台北市 台北縣 宜蘭縣 桃園縣 新竹縣 基隆市 新竹市
中部區域	苗栗縣 台中縣 彰化縣 南投縣 雲林縣 台中市
南部區域	高雄市 嘉義縣 台南縣 高雄縣 屏東縣 澎湖縣 嘉義市 台南市
東部區域	台東縣 花蓮縣
金馬地區	金門縣 連江縣

圖 2-2-3、住宅資訊統計網縣市查詢頁面 1

(資料來源：內政部營建署網站專題報導)

其次，資料向度提供以下欄位供使用者查詢（如圖 2-2-3、圖 2-2-4 所示）。再者，整合查詢方面，由於整合查詢的成果以二維的平面表單呈現，因此在執行整合查詢功能前，需固定統計資料所具備三種向度中的一種，使表單可以正確編製，整個步驟如圖 2-2-5 所示。

(二) 需求與景氣資訊

需求與景氣資訊係針對住宅統計資訊中住宅市場部分，提供更進一步的參考資料。本功能提供歷年內政部建築研究所發布的「台灣房地產景氣動向季報」，與行政院經濟建設委員會所發布的「台灣住宅需求動向季報」供各界參考下載使用。

(三) 國際不動產資訊

為提供與國內住宅市場統計資訊比較之用，本網站特收錄「國際不動產價格資訊」與「國際不動產證券化指數」兩項功能。均收錄了全世界各主要國家、城市的不動產市場相關資訊，並提供相關趨勢分析圖供各界參考。

住宅需求	戶數與戶量	<input type="checkbox"/> 戶數 <input type="checkbox"/> 戶量
	弱勢家庭	<input type="checkbox"/> 列冊低收入戶數 <input type="checkbox"/> 身心障礙者人數 <input type="checkbox"/> 獨居老人人數 <input type="checkbox"/> 原住民家戶戶數
	人口數量變動	<input type="checkbox"/> 人口數 <input type="checkbox"/> 出生人數 <input type="checkbox"/> 死亡人數 <input type="checkbox"/> 遷入人數 <input type="checkbox"/> 遷出人數
住宅供給	住宅存量	<input type="checkbox"/> 住宅存量宅數
	住宅流量	<input type="checkbox"/> 核發建造執照宅數 <input type="checkbox"/> 核發建造執照樓地板面積 <input type="checkbox"/> 核發使用執照宅數 <input type="checkbox"/> 核發使用執照樓地板面積 <input type="checkbox"/> 拆除執照宅數 <input type="checkbox"/> 拆除執照樓地板面積
住宅市場	法院拍定成屋價位	<input type="checkbox"/> 總件數 <input type="checkbox"/> 平均拍定價格 <input type="checkbox"/> 平均每坪價格
	建物所有權登記件數	<input type="checkbox"/> 所有權第一次登記件數 <input type="checkbox"/> 所有權第一次登記面積 <input type="checkbox"/> 買賣移轉登記件數 <input type="checkbox"/> 買賣移轉登記面積 <input type="checkbox"/> 拍賣移轉登記件數 <input type="checkbox"/> 拍賣移轉登記面積 <input type="checkbox"/> 繼承移轉登記件數 <input type="checkbox"/> 繼承移轉登記面積 <input type="checkbox"/> 贈與移轉登記件數 <input type="checkbox"/> 贈與移轉登記面積 <input type="checkbox"/> 其它移轉登記件數 <input type="checkbox"/> 其他移轉登記面積
	房地交易課稅情形	<input type="checkbox"/> 買賣契稅免稅件數 <input type="checkbox"/> 買賣契稅應稅件數 <input type="checkbox"/> 買賣契稅應納稅額 <input type="checkbox"/> 一般用地土地增值稅免稅查定件數 <input type="checkbox"/> 一般用地土地增值稅應稅查定件數 <input type="checkbox"/> 自用住宅用地土地增值稅查定件數 <input type="checkbox"/> 一般用地土地增值稅應納稅額 <input type="checkbox"/> 自用住宅用地土地增值稅應納稅額
住宅金融	住宅建築貸款餘額	<input type="checkbox"/> 上季末建築貸款餘額 <input type="checkbox"/> 本季末建築貸款餘額 <input type="checkbox"/> 本季新承作建築貸款金額 <input type="checkbox"/> 本季新承作建築貸款筆數 <input type="checkbox"/> 本季新承作建築貸款平均每筆金額 <input type="checkbox"/> 本季實際動撥建築貸款金額
	購置住宅貸款餘額	<input type="checkbox"/> 上季末購置住宅貸款餘額 <input type="checkbox"/> 本季末購置住宅貸款餘額 <input type="checkbox"/> 本季新承作購置住宅貸款金額 <input type="checkbox"/> 本季新承作購置住宅貸款筆數 <input type="checkbox"/> 本季新承作購置住宅貸款平均每筆金額
	購置住宅貸款違約狀況	<input type="checkbox"/> 本季末購置住宅貸款總額 <input type="checkbox"/> 本季末購置住宅貸款逾放金額 <input type="checkbox"/> 本季購置住宅貸款逾放金額變化 <input type="checkbox"/> 本季末購置住宅貸款逾放筆數 <input type="checkbox"/> 逾放比

圖 2-2-4、住宅資訊統計網縣市查詢頁面 2

(資料來源：內政部營建署網站專題報導)

(四) 國內網站連結

本網站的統計資訊係彙整各機關資料而來，故若要瞭解各資料提供機關的原始統計值或其他延伸統計，可透過本網頁功能予以連結。另外本網頁亦提供其他民間或官方住宅資訊發布單位之連結。

(五) 房貸商品查詢

為方便民眾取得各銀行購屋貸款產品資訊，本網站蒐集各金融機構

銀行公佈該行貸款產品之資訊，包含貸款利率、貸款條件（資格）限制等訊息，提供民眾購屋貸款或轉貸時參考選擇。

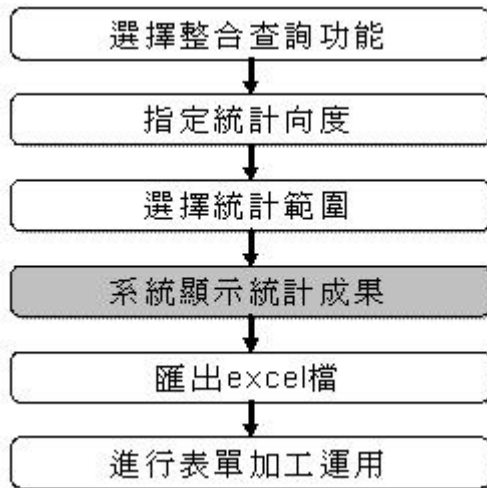


圖 2-2-5、住宅資訊統計網查詢說明

（資料來源：內政部營建署網站專題報導）

（六）問與答

問與答主要係提供關於整個住宅統計資訊中，關於表報發布頻率、欄位定義、名詞解釋等在解讀本網站資訊時需要注意的事項。

（七）線上操作手冊

線上操作手冊係針對各統計資料填報單位在執行線上填報功能時的操作流程，與所需注意的事項所做的說明。

（八）線上填報

線上填報係資料填報單位的專屬填報介面，需有帳號密碼方得以進入使用。

藉由本系統，可突破以往紙本資料查詢之不便，讓使用者可以輕易查到最新住宅資訊及歷年住宅資訊，甚至跨表單、跨年度、跨地區的住宅整合資訊，讓使用者隨時隨地均可擷取到最新與最完整之住宅統計資訊，對於住宅市場資訊之透明化，有相當助益。

三、不動產價格 e 點通

「不動產價格 e 點通」蒐集公私部門多種不動產價格資訊，如法拍及租金單價統計資訊，地政司交易價格簡訊、國產局標售價格、司法院拍定價格等明細資訊，並於今（99）年 7 月與財團法人金融聯合徵信中心合作，在符合法令原則及不影響個人隱私的前提下，提供全國房屋買賣契約價格統計資訊及單價散布圖，使民眾經由統一的入口網瞭解房價變動狀況。

不動產價格 e 點通

價格連結網 統計表單 價格明細 標售平台 價格指標 國際市場展望 法規查詢 研究報告 會員登入

中古屋價格 »MORE

街道名稱及範圍	用途類別	移轉日期	移轉層次	移轉房屋面積(坪)	總價(萬元)
民權西路-捷運民權西路站附近	住宅大樓	0990604	5	9.05	290
葫蘆街-福順公園附近	公寓	0990602	2	26.43	680
秀明路2段-大誠高中附近	華廈	0990531	1	40.88	1,720
興隆路4段-再興小學附近	公寓	0990531	4	21.74	620
吉林路-中吉公園附近	華廈	0990528	4	28.73	1,410

買賣契約價格 »MORE

台北市 松山區 平均買賣契約單價(萬元/坪)

時間	不分建物類別	公寓	電梯大廈
98Q2	48.49	39.68	48.16
98Q3	52.29	43.26	52.73
98Q4	59.48	49.62	57.92
99Q1	68.14	53.91	67.87
99Q2	62.19	56	64.23
散佈圖	散佈圖	散佈圖	散佈圖
十分位價格	十分位	十分位	十分位

交易揭露

- 2611 有關媒體錯誤報導事宜
- 1432 公告本公司處分金泰段94地號之不動產
- 6122 公司接獲台塑騰高科技(股)公司FST C...
- 9957 本公司之子公司欣邦投資開發股份有限公司公...
- 5522 更新本公司赴大陸地區投資公告
- 5522 更新本公司赴大陸地區投資公告
- 2330 本公司訂購廠務及工程設備公告。
- 2330 本公司訂購機器設備公告。

即時看板

- 台灣商辦交易 不如港滬京
- 財團養地牟利 明年徵「空地稅」
- 述德加入打房，地價稅、房屋稅將強化差別稅...
- 不動產 改按區段化登錄
- 住展:九月北台灣房市議價空間拉大至1成3
- 浮洲「合宜住宅」納入低碳社區設計
- 張金鵬：選後房價會下跌
- 資訊平台 內政部將建置

圖 2-2-6、不動產價格 e 點通查詢頁面 1

(資料來源：內政部營建署網站專題報導)

目前網站資料已更新至 99 年第 2 季，買賣契約價格資訊全國共新增約 2,000 筆統計資訊及 2,000 張單價散布圖。地政司交易價格簡訊全國共新增約 6,900 筆房地交易價格及約 4,000 筆土地交易價格、國產局標售價格全國共新增 182 件、司法院提供拍定價格則已更新至 8 月底，全

國每月約有 1,000 多件房地及土地法拍資訊。該網站提供民眾不動產價格資訊已近一年，截至 99 年 9 月 24 日為止上線人數已達 32.5 萬人次。



圖 2-2-7、不動產價格 e 點通查詢頁面 2

(資料來源：內政部營建署網站)



圖 2-2-8、不動產價格 e 點通查詢頁面 3

(資料來源：內政部營建署網站)

表 2-2-1、不動產價格 e 點通資料庫收錄情況

統計表單

名稱	起	訖	資料型態	更新頻率
法拍資料	97 年第 1 季	今	季資料	季
聯徵中心買賣契約價格	96 年第 3 季	今	季資料	季
崔媽媽租金資料	95 年第 2 季	今	季資料	季

價格明細

名稱	起	訖	資料型態	更新頻率
買賣契約單價散佈圖	96 年第 3 季	今	圖形資料	季
中古屋交易價格	88 年第 4 季	今	明細資料	季
國有財產局標售資料	96 年	今	明細資料	季
法拍資料	94 年下半年	今	明細資料	月
重大消息交易揭露	98 年	今	文字資料	日

標售平台

名稱	起	訖	資料型態	更新頻率
地方政府歷史已標售成果	98 年以前	今	明細資料	地方政府自行填報
地方政府標售公告	98 年	今	明細資料	地方政府自行填報
年度統計專區	96 年	今	月資料	季

標格指標

名稱	起	訖	資料型態	更新頻率
預售屋新屋資料	82 年第 1 季	今	季資料	季
房價信心分數	93 年第 1 季	今	季資料(98 年到 99 上半年為半年資料)	季
租金指數	70 年	今	月資料	月
房價所得比	93 年第 1 季	今	季資料(98 年到 99 上半年為半年資料)	季

(資料來源：內政部營建署網站)

如表 2-2-1 所示，前述市場資訊透明化，已呈現一定程度之重要資訊。未來配合各公務單位、私部門團體提供之資訊，可定期產製數量與價格相關統計資訊，對於促進市場健全發展可發揮良效。

第三節 資料調查式分析

在資料調查式分析方面，茲回顧與民眾居住需求相關之調查，擬摘述本部營建署辦理之住宅需求動向半年報；另有關房地產市場價格有關之資訊，擬以本部地政司辦理之房地產交易價格簡訊為案例探討。

一、住宅需求動向調查

有鑑於本所「台灣房地產景氣動向季報」中的景氣綜合指標與景氣對策訊號以總體經濟面與產業面的指標為主，而廠商經營意願調查部份亦以房地產相關廠商為調查對象，資訊多來自供給面，但缺乏需求面的資訊，尤其是民眾購屋需要的產品類型、產品價格、座落區位…等資訊更是缺乏。因此，本所自民國 91 年起，辦理「住宅需求動向季報」，以強化原有房地產景氣動向之分析功能，增加市場需求面資訊，以發揮更充足、豐富的解釋與預測功能。

惟因本所經費受限，本案自民國 93 年起移請行政院經建會委由國土規劃及不動產資訊中心辦理，復於 97 年度起轉由本部營建署續辦，另本項調查自 98 年起由按季調查方式改為每半年進行調查乙次，以下內容係依據 99 年上半年住宅需求動向調查報告內容摘述：

(一) 調查目的

本案之調查目的，係針對住宅需求進行定期廣泛的調查，且在調查範圍、選擇及持續時間上有效且有系統的反映國內對住宅需求方面的資訊。在反映市場景氣的訊息上，購屋者的需求意願及其對景氣的看法也有助於本所對未來景氣狀況的判斷；就仲介、建築或銀行業者來說，定期持續且廣泛的住宅需求調查，對物件的開發、購屋需求的掌握甚至未來景氣的評估都有相當的幫助，也較單一廠商所進行的調查更具代表性。此外，並建立區域性的住宅需求資訊，有助於相關廠商進行市場分析。

(二) 方法

1. 調查對象

電話訪問調查對象為臺灣六大都會區(包含台北市、台北縣、桃園縣及新竹縣市、台中縣市、台南縣市、高雄縣市等11縣市²)之新購置住宅者(過去半年內新購屋)、欲購置住宅者(未來一年內欲購屋)、已租用住宅者(目前正在租屋)³及欲租用住宅者(未來一年內欲租屋)等四類家戶。採用CATI 系統進行電訪工作。由於抽樣對象為全體普通住戶,在電訪過程中,先詢問受訪者對象判定問題,以確認受訪者住宅需求類別及應填答之問卷,再進行問卷各題訪問。

面訪調查對象為新購置住宅者與欲購置住宅者,其中新購置住宅者包括六大都會區透過購置住宅貸款承作量大之銀行⁷(含外商銀行)核准辦理購屋貸款之新貸款戶,欲購置住宅者則為至仲介公司⁸(含主要之仲介業者)尋找房屋之「帶看」或「上店」顧客。

2. 調查方法

99 年上半年採「電話訪問」及「面訪」方式並行辦理(99 年下半年採「面訪」方式按季辦理)。就面訪而言,新購置住宅者係由銀行已核貸客戶填寫問卷,欲購置住宅者則由到仲介公司看屋並由房仲經紀人帶看房屋的顧客填寫問卷;在調查期間結束後,由各銀行分行、仲介公司分店彙總填寫完成之問卷,統一寄回。

(三) 調查及分析內容

針對住宅市場之四大族群:新購置住宅者、欲購置住宅者、已租用住宅者、欲租用住宅者之市場行為進行調查。首先是整體調查地區住宅需求狀況,包括購

⁷新購置住宅者面訪係由購置住宅貸款承作量大之主要銀行(含外商銀行)協助調查。包括臺灣銀行、臺灣土地銀行、合作金庫銀行、彰化商業銀行、華南商業銀行、第一商業銀行、國泰世華商業銀行、中國信託商業銀行、渣打銀行、聯邦商業銀行、台新銀行、玉山商業銀行等共 12 家銀行。

⁸欲購置住宅者面訪係由國內主要仲介公司(含主要之仲介業者)協助調查。包括 21 世紀房屋、東森房屋、太平洋房屋、中信房屋、臺灣房屋、永慶房屋、永慶不動產、有巢氏房屋、惠雙房屋等 9 家主要連鎖仲介公司以及其他獨立中小仲介公司。

屋動機、購屋類型、購屋價格、議價及搜尋、購屋（租屋）消費偏好與負擔、新購置住宅者（欲購置住宅者、已租用住宅者、欲租用住宅者）屬性、住宅政策影響、房價趨勢看法與房價趨勢分數。其次為各地區分析，分述各地區別（台北縣市、桃竹縣市、台中縣市、台南縣市、高雄縣市）之市場概況，包括議價空間、出租經營之投資動機比例、購屋負擔等。最後，估計房價與租金趨勢分數，並了解民眾對於近期住宅市場合理房價之看法。

（四）資訊服務對象

本項資訊係免費向社會大眾公開並提供查詢功能，並不限定特定使用者。

（五）資訊發布方式

目前該調查採編製發行季報與發布記者會方式並行，且在網頁上公布完整報告內容，但並不提供細部之分區或分類查詢界面。

二、房地產交易價格簡訊

本部地政司辦理之「中華民國房地產交易價格簡訊」（季刊），係屬由發布單位自行辦理之資料調查分析式資訊，著重在交易價格的揭露與彙整，涵括各直轄市、縣（市）區域之土地及房屋交易實例訪查。

自民國 88 年第 4 季起按季出版「中華民國主要都市地區房地產交易價格簡訊」，又為充實房地產交易資料，自 94 年 1 月 1 日起將非都市土地之交易資料納入簡訊中，並更名為「中華民國房地產交易價格簡訊」，截至 99 年 9 月為止已出版至第 43 輯。

（一）調查目的

本季報旨在建立國內不動產交易價格資訊，涵括住宅區、商業區、及其他地區之不動產（含土地及住宅）買賣成交價格，藉由此項價格流通機制，即時掌握房價動態，提供民間進行經濟活動之參考，以及政府施政之參據。

（二）調查方法

1. 調查對象與範圍：各直轄市、縣（市）區域之土地及房屋交易實例訪查。
2. 資料規模：截至98年第3季止，已建立及發布地價資訊辦理地區數及各地區建立及發布地價資訊件數，依據各直轄市、縣（市）政府所送98年7月至9月間土地及房地交易價格資料，共計10,441件實例資料，其中土地實例3,504件，占總件數33.56%；房地實例6,925件，占總件數66.44%。其中屬於商業區之實例為904件，占總件數8.66%；屬於住宅區之實例為5,840件，占總件數百分之55.93%；其它分區之實例為3,697件，占總件數百分之35.41%。
3. 資料來源：此一簡訊之地價調查方法係以訪價為主，並未經法定程序評定，無法證實其為真實交易價格，因此屬於參考性質。由各直轄市、縣（市）政府所轄地政事務所，就稅捐機關移送之土地現值申報書內買賣及公地標售案件派員向當事人、經紀人、仲介業、地政士、公有土地管理機關等，訪查土地及建物之買賣、標售資料。
4. 編製程序：本簡訊之地價資訊係由各地政事務所蒐集住宅區、商業區及其他分區等土地與房地交易資料，按月送直轄市、縣（市）政府審核後函報本部地政司，再按季撰寫地價動態分析文稿後送內政部審查。直轄市、縣（市）政府審核後函報本部地政司，經以電腦建立地價資訊檔案後，由內政部彙整交易實例按季輯製專刊，並將資料上網，提供民眾、業者與政府相關部門查詢利用。

房地產交易價格簡訊作業流程圖

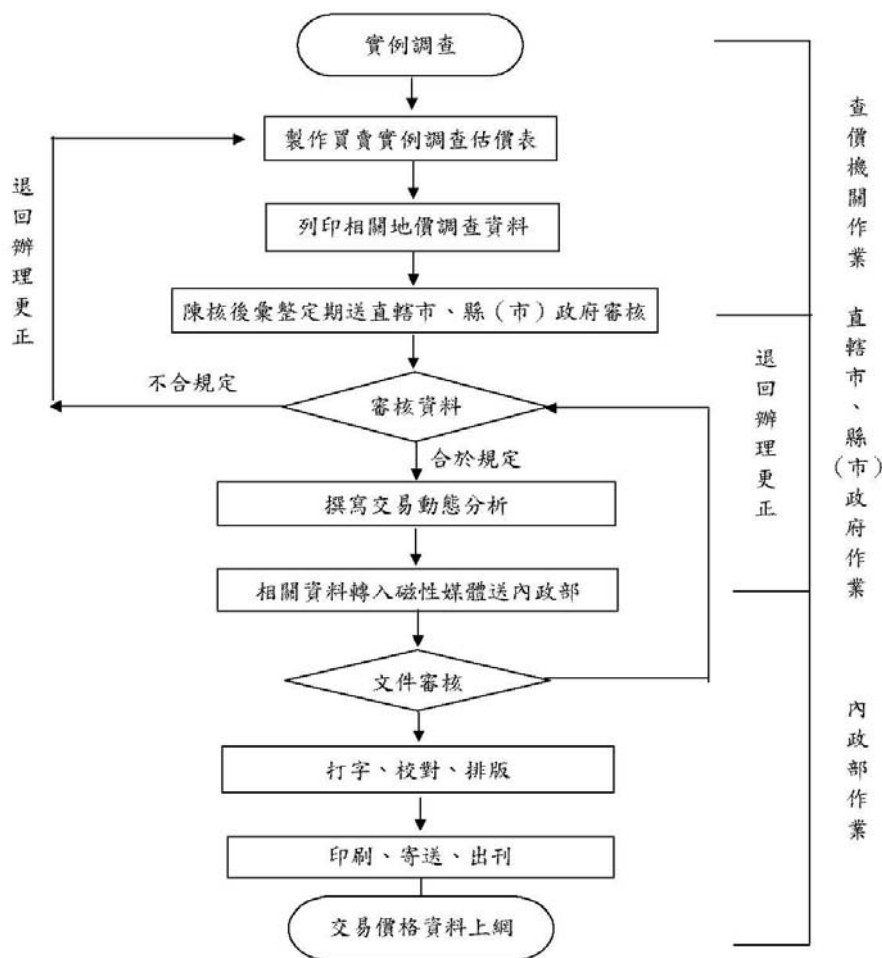


圖2-3-1、房地產交易價格簡訊流程圖

(資料來源：內政部地政司)

(三) 資訊服務對象

本項資訊係免費向社會大眾公開並提供查詢功能，並不限定特定使用者。

(四) 發布期程及方式

季報於每年3月、6月、9月及12月出刊，於編製完成後印製紙本之簡訊，民眾可向展售書局購買，並同時登載於地政司網頁（網址 <http://www.land.moi.gov.tw/chhtml/index.asp>），惟不主動召開記者會對外發布。

(五) 網頁查詢方式

網頁採互動式查詢方式，為便於民眾使用，分採圖形模式以及文字模式兩類，並可下載季報之完整交易資料概況。如圖2-3-2、圖2-3-3、圖2-3-4，顯示台灣地圖及各行政分區圖示，民眾於地圖上點選欲查詢之區域，進行查詢。

☰ 首頁 > 地政相關系統查詢 > 房地產交易價格

▶ 房地產交易價格

本查詢網頁新增文字條件查詢模式，如點選文字模式，提供以條件查詢，如台北市大安區96年第1季至97年第4季房地資料，抑或台北市大安區96年第1季至97年第4季臨忠孝東路之房地資料等等。

圖形模式 文字模式 交易資料概況

請點選欲查詢縣市



圖2-3-2、房地產交易價格簡訊查詢頁面1

(資料來源：內政部地政司)

首頁 > 地政相關系統查詢 > 房地產交易價格

房地產交易價格

圖形模式

文字模式

交易資料概況

請輸入您要找尋的縣市等相關資料

本房地產交易價格資料來源係各直轄市、縣市政府所轄地政事務所就稅捐機關移送之土地現值申報書內買賣及公地標售案件，派員向當事人、不動產經紀人、地政士、交易案例四鄰、公有土地管理機關等調查土地及建物之買賣、標售資料。本房地產交易價格資料僅供參考。

※ 縣市：

※ 交易類別：

※ 交易季別： 年第 季至 年第 季

街道名稱：

用途類別：

使用分區：

交易總價： 萬元至 萬元

圖2-3-3、房地產交易價格簡訊查詢頁面2

(資料來源：內政部地政司)

首頁 > 地政相關系統查詢 > 房地產交易價格

房地產交易價格

字體：大 中 小  友善列印  寄給朋友

交易資料概況

房地產交易價格查詢

交易資料概況

- [中華民國房地產交易價格簡訊地價動態分析第40輯\(98年第3季\)](#)
- [中華民國房地產交易價格簡訊地價動態分析第39輯\(98年第2季\)](#)
- [中華民國房地產交易價格簡訊地價動態分析第38輯\(98年第1季\)](#)
- [中華民國房地產交易價格簡訊地價動態分析第37輯\(97年第4季\)](#)
- [中華民國房地產交易價格簡訊地價動態分析第36輯\(97年第3季\)](#)
- [中華民國房地產交易價格簡訊地價動態分析第35輯\(97年第2季\)](#)
- [中華民國房地產交易價格簡訊地價動態分析第34輯\(97年第1季\)](#)
- [中華民國房地產交易價格簡訊地價動態分析第33輯\(96年第4季\)](#)
- [中華民國房地產交易價格簡訊地價動態分析第32輯\(96年第3季\)](#)
- [中華民國房地產交易價格簡訊地價動態分析第31輯\(96年第2季\)](#)
- [中華民國房地產交易價格簡訊地價動態分析第30輯\(96年第1季\)](#)
- [中華民國房地產交易價格簡訊地價動態分析第29輯\(95年第4季\)](#)
- [中華民國房地產交易價格簡訊地價動態分析第28輯\(95年第3季\)](#)
- [中華民國房地產交易價格簡訊地價動態分析第27輯\(95年第2季\)](#)
- [中華民國房地產交易價格簡訊地價動態分析第26輯\(95年第1季\)](#)
- [中華民國房地產交易價格簡訊地價動態分析第25輯\(94年第4季\)](#)
- [中華民國房地產交易價格簡訊地價動態分析第24輯\(94年第3季\)](#)
- [中華民國房地產交易價格簡訊地價動態分析第23輯\(94年第2季\)](#)
- [中華民國房地產交易價格簡訊地價動態分析第22輯\(94年第1季\)](#)
- [中華民國房地產交易價格簡訊地價動態分析第21輯\(93年第4季\)](#)
- [中華民國房地產交易價格簡訊地價動態分析第20輯\(93年第3季\)](#)
- [中華民國房地產交易價格簡訊地價動態分析第19輯\(93年第2季\)](#)

圖2-3-4、房地產交易價格簡訊查詢頁面3

(資料來源：內政部地政司)

第四節 私部門發布之房價指數資訊

一般而言，房地產是一項具有差異性的商品，例如區位的獨特性或是面積、類型、屋齡、屋況等，即使是同一幢建築物的上下樓層，也會有不同的品質，因此在衡量房地產的價格時，通常是針對個別房地產進行估價。也因此，當有某媒體指稱從某房屋公司的成交資料顯示台北市的房價較去年同期上漲 10%，這類資訊可能存在選樣誤差、以及未固定比較對象⁹的問題。也因此，研究者需要採取客觀的科學估計方法，將原始的房價變動轉換成標準化的指數，方具有比較意義。

張金鶚(2010)指出，「價格指數」(Price Indexes)是衡量某些財貨或勞務價格在不同時間或地點的變動情形，為測量價格之相對及平均變動的統計方法。常含有下列四種意義：(1)為相對的比例，通常以百分比表示。(2)為時間或空間的比較，以時間數列比較較常見。(3)為相對之變動，此變動可為單項(如成屋類房價指數)；或多項之平均變動(如包含成屋及預售屋的綜合房價指數)。(4)為測量一現象之全體，但常僅擷取較重要項目計算成指數。透過價格指數的比較，便可觀察同一類型商品價格在不同時期或地點的差異。因此，為精確評估房屋「價」的變動，避免因「量」或「質」變化之干擾造成價格指數

⁹依據楊宗憲(2005)，選樣誤差的問題係指不同時期成交的房屋可能類型或區位分配不同。例如去年可能文山區成交房屋較多，今年可能大安區成交房屋較多，所以宣稱今年房價上漲，可能是因為大安區房價原本就較文山區高，並非是真正房價上漲。其次，未固定比較對象的問題，例如依成交資料顯示，去年每戶平均為 500 萬元，今年每戶平均 600 萬元，房價卻不一定是上漲，因為若去年平均面積遠較今年低，則房價可能是下跌。因此是否有一致的比較對象也是衡量房價變動訊息是否可信的重點，特別是當以總價表示房價變動時，必須詳察比較的基準是否為平均每坪價格或總價。

的誤差，換言之，掌握房地產價格與數量其時間、空間與類型之相對變動，可說是編製不動產價格指數之核心觀念與重要功能。除此之外，地區性的指數無法相互比較，各縣市指數僅代表該縣市的房價差異，不同縣市間的房價指數無法相互比較，這是一般價格指數常見的判讀原則。

有關國內房價指數方面，主要仍集中在私部門的建設公司或房屋仲介公司研發編製，較為人所熟之的包括信義房價指數、台灣房屋房價指數、北區房價指數、國泰房地產價格指數、永慶價格指數等。如表 2-4-1 所示，茲參考楊宗憲(2005)擇要摘述如下：

一、信義房價指數

信義房價指數是信義房屋仲介股份有限公司利用該公司之仲介成交資料庫，於 1994 年開始每季定期發布的中古屋價格指數。它的特色是利用特徵價格法(Hedonic Price Theory)來衡量房屋價格變動，運用統計模型計算價格變動並固定房屋屬性。但由於該項指標是以中古屋的交易價格編製而成，僅代表中古屋市場的價格變動，並不包括預售屋與新屋市場、法拍屋市場。此項房價指數以台北市、台北縣、台中市、及高雄市四個地區為主，且因有時台北縣市的成交樣本數較多，導致總指數會偏向台北縣市的房價趨勢。

二、國泰房地產價格指數

國泰建設公司委託政治大學台灣房地產研究中心，利用該公司的市調資料庫，運用特徵價格法於 92 年第 1 季起發布國泰房地產價格指數，該指數是代表預售屋及新成屋的價格變動趨勢，涵蓋台北市縣、台中市縣、台南市縣、高雄市縣、及屏東縣市等地區的房價變動。不在上述地區範圍內的房屋市場變動趨勢則無法得知。且其分類指數(台北市、台北縣、台中都會區、高雄都會區)代表該地區的整體房價水準及變動，並不一定反映個案價格的變化。儘管如此，該公司的市調資料並非只有國泰建設興建銷售個案，而是市場上出現的大部分個案(含其他公司)皆包含在內，因此該指標在反映整體預售及新成屋市場的價格變動應具有代表性。

三、台灣房屋房價指數（北區房價指數）

北區房價指數為北區房屋仲介公司於民國 91 年開始發布，運用該公司之仲介成交案例編製之中古屋房價指數。受到該公司業務範圍限制，目前指數涵蓋地區僅桃園縣、新竹縣、新竹市三縣市。雖該公司在桃園新竹地區之仲介市場有較高之佔有率，但就該地區之買賣移轉總量而言，仍可能存在代表性問題。

該指數編製方式為先求取各分區之平均房價，透過價比公式及物價指數計算成平減指數，再運用移動平均法得到平滑化之指數數列。此外，該指數僅運用價比公式，實質並未控制房屋之異質性，故當成交案例之分布有所偏離時，指數的代表性會產生異動，穩定性也會受到影響；而平減指數雖具有平減物價波動之效果，但當基期時點距今過長時，指數平減易使價格趨勢與未平減指數差異過大，在使用上易生困擾。因此，通常會同時提供未平減與平減指數供使用者參考。但自 2008 年 5 月起，北區房屋已改為台灣房屋。

四、永慶房價指數

永慶房價指數(Yungching Price Index, 簡稱 YPI)係永慶房屋特捐贈財團法人政大學術發展基金會，委由政大地政系林左裕教授及賴宗裕教授研究團隊協助建立。該指數之資料來源為該公司成立 20 年來累積數十萬筆的中古屋行情資料庫，除針對全台九大主要都會區，並納入台南市、宜蘭縣及基隆市，並針對房產交易最為頻繁的台北市各行政區及北縣 12 大主要行政區，建立行政區分區價格指數。

有別於平均價格法是以一段時間內的總成交金額除以總成交面積計算所得，其結果受成交結構影響較大，如在統計週期內，以偏遠地區成交為主，則總體的成交均價會被拉低，但這並不意味着房價下降，亦即單以平均價格估計，往往會導致對市場真實走勢的誤判，也無法讓民眾確實了解台灣房市真實波動變化情形，因此本指數係採價比及特徵價格法編製。

除此之外，台灣房屋房價指數係台灣房屋公司委託中央大學研製，採按季發

布方式辦理，以該公司成交之中古屋資料為主，惟範圍仍以桃園縣、新竹市縣為主，採價比及移動平均法編製。

表 2-4-1、國內私部門發布之房價指數比較

	信義房價指數	台灣房屋房價指數	國泰房地產價格指數	永慶房價指數
發布單位	信義房屋	台灣房屋公司	國泰建設	永慶房屋公司
編製或模型研發單位	美國西維吉尼亞大學	中央大學與台灣房屋公司	政治大學台灣房地產研究中心	政治大學地政系林左裕教授及永慶房屋
代表對象	中古屋	中古屋	預售及新成屋	中古屋
初發布日	1994 年	----	2003 年	2010 年
發布頻率	每季	每季	每季	
涵蓋地區	台北市縣、台中市、高雄市	桃園縣、新竹市縣	台北市縣、台中市縣、台南市縣、高雄市縣、屏東縣市	九大都會區(北縣市、桃園縣、新竹市、台中市、台南市、高雄市、宜蘭縣、基隆市)
編製方法	特徵價格法	價比+移動平均法	特徵價格法	價比+特徵價格法
有無提供平減指數	無	----	無	----
有無分類指數	台北市、台北縣、台中市、高雄市分類指數	1. 北桃園、南桃園、新竹市、新竹縣分類指數 2. 住宅型態分類指數	六大都會區分類指數	1. 九大都會區分類指數 2. 北縣市各行政區分類指數 3. 九大都會區分類領先指數
資料來源	該公司仲介成交資料	該公司仲介成交資料	該公司對整體市場市調資料	該公司仲介成交資料
指數基期	1991 年第 1 季	2008 年	2001 年	
指數期間	1991 年第 1 季迄今	1993 年 Q3~	1996 年第 1 季迄今	北縣市 1991 年 Q1~ 其他縣市 2004 年 Q1~ 北縣市各行政區 1997 年 Q1~
指數公式	無	無	拉式指數公式	拉氏加權指數
發布時間	1, 4, 7, 10 月中旬	1, 4, 7, 10 月	1, 4, 7, 10 月下旬	1, 4, 7, 10 月

(資料來源：財團法人國土規劃及不動產資訊中心網頁)

<http://www.ippi.org.tw/realestate/Market/MarketIndex.as>、

宅搜網 Housset <http://orz154.pixnet.net/blog/post/32259183>

，本研究整理。）

說明：

1. 指數 (index number) 是用一種簡單的數字，表示多種同類事物綜合現象 (如物價、物量與物值) 平均之相對變動的百分比。指數可按加權與否區分為簡單指數與加權指數，拉氏指數 (Laspeyres price index) 為最常用的加權指數之一。
2. 基期 (base period)，就是用來作比較基礎的時期：
3. 同一物品之各計算期價格與基期價格的比，稱為價比。
4. 移動平均法：是將所分析的時間序列 Y，逐年、逐季、逐月或逐日順序移動，陸續取若干年、季、月或日的數值平均之，得一連串由平均數所構成的數列
5. 平減指數：以金額 (價值 $V=PQ$) 表示的時間數列指標，其名目 (nominal) 變動都包含物價上升部分，以國內生產為例，假定兩年間實際生產量不變，而價格上漲一倍，則按當年價格 (current price) 計算之生產價值必增加一倍，因此如欲顯示純粹數量 (或品質) 的變動，必須剔除物價變動部分，而僅表示實質 (real) 變動部分者，這種“剔除”的計算程序稱為平減 (deflate)。平減所依據的價格指標稱為平減指數 (deflator)。亦即實質值 = 名目值 ÷ 平減指數。實質值又稱為按固定價格 (constant price) 計算之生產價值。

第五節 小結

本章分別回顧國內公私部門發布之房地產相關資訊，綜合前述分析可知，公部門資訊較著重在提供政策研擬之基礎，且提供各界及民眾參考，並不針對特定對象，因此資料之建立較為全面，分析立場亦較為客觀公正。且因調查經費上較為充裕，因此不論是調查規模、資料建立時間、樣本分布之客觀性，都較私部門資訊來的深、廣，且有長期穩定、具公信力之特色。但除少部份資料調查分析係進行第一手調查外，趨勢預測分析、及資訊彙整分析類皆是擷取其他公務單位釋出之次級資料，未必能獲取完全符合研究目的之資料，有時會引發解釋變數代表性之討論；另一方面，任何進步國家對於個人資料保護皆視為重要之民眾權利，因此要獲取真實之數據有其困難。

至於私部門方面，由於調查目的係應用於產業經營參考，以符合分眾之使用需求，因此很明顯的著重在市場價格，以及其他不同區域市場特徵之資訊。儘管多數單位採取指數編製方法來強化資訊之客觀性，然而，受限於私部門營業據點未必完整分布於全國，產品區位及類型受到侷限，以致於樣本母體之涵蓋性不足問題仍然存在。

第三章 房地產景氣動向資訊之應用檢討

本章擬回顧歷年房地產景氣動向學者專家諮詢會議之討論內容，以及記者會媒體發問重點，嘗試了解各界對於資訊應用層面之建議，以及未來可能之改善方向。

第一節 專家學者諮詢會議重點回顧

本所房地產景氣案援例在每季發布記者會之前皆會召開專家學者諮詢會議，如圖 3-1-1 所示，邀請之單位團體可概分為以下幾類：（1）房地產及住宅經濟相關領域學者，（2）公部門金融機構：貨幣及金融政策、銀行業務等主管機關、不動產信用專業銀行；（3）相關產業界公會團體：建築師、建築開發、不動產仲介經紀業、不動產代銷經紀業、地政士、建築經理業、銀行業、信託、不動產估價業等公會聯合會；（4）仲介業者，（5）不動產估價及資產管理業者，（6）不動產規劃及資訊研究單位。為求審慎，邀請與會者皆是與房地產市場發展動向相關之產、政、學、研單位代表，會議目的旨在檢視當季研究成果與市場現況是否相符，並就景氣概況加以定調，作為向媒體發布訊息前之意見交流並凝聚共識。

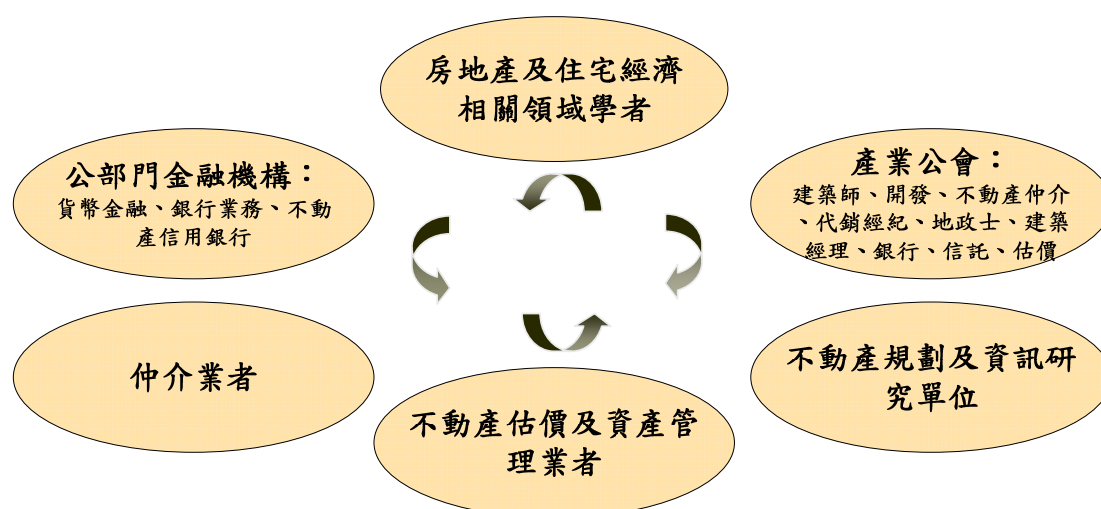


圖3-1-1、學者專家諮詢會議參與單位

(資料來源：本研究研擬)

以下彙整自 97 年第 4 季至 99 年第 4 季期間，摘述歷次會議討論重點，嘗試呈現各單位代表提供之佐證資訊、關切重點，對研究數據之提問、調查方法之建議，及亟需擴充之資訊及探討議題等。

一、檢視研究結果與市場概況是否相符

表3-1-1、歷次學者專家諮詢會議討論摘要1

97 年第 4 季至 99 年第 2 季學者專家諮詢會議討論摘要	重點分析
<p>『本季景氣燈號為綠燈，綜合判斷分數增加1分為14分，看起來景氣不錯，同時，總體經濟景氣亦大幅上升，但<u>人民卻感受不到景氣好轉</u>。台北地區因豪宅價格飆漲造成中古屋也水漲船高，使得絕大多數中產以下階級無法在台北市置產，台北市上半年人口移出五萬多人，可見景氣數據不錯，但人民感受不到。〔99Q2學〕』</p> <p>『<u>對景氣的描述不宜有主觀的解讀，宜客觀描述數據上升或下降，建議採用中性的語句陳述</u>。〔99Q1學〕』</p>	<p>1. 檢視房地產景氣分析結果對照總體經濟表現。</p> <p>2. 與民眾觀感是否相符。</p>
<p>『對<u>高房價的預期，也導致開發土地的困難</u>，土地貴，評估下來房價也要高賣，開發商才能平衡，、、、對我們而言是重要的風險控制觀察點。〔99Q1產〕』</p> <p>『近現代銷業者是高度競爭，導致價格屢創新高、、、此外，國有地停售之後，地主開價心態更為強硬，幾乎沒有議價空間；以台北市而言，土地價格比率約佔七至八成，<u>土地價格高，房價也無法降低</u>，某些業者亦會藉媒體哄抬炒作。〔99Q2產〕』</p>	<p>1. 土地價格高漲影響土地開發成本及房價上漲</p>
<p>『<u>市場投資客看好長期陸資之效應</u>，預期未來的資金動能非常大，因此推升房價。〔99Q2產〕』</p> <p>『在<u>ECFA的影響</u>下，豪宅跟商辦市場的交易呈現熱絡，買方主力並非僅限陸客，尚包括<u>海外台商與外商</u>，且對於台北市商辦、店鋪的選擇較為積極。〔99Q2產〕』</p>	<p>1. 近期市場參與陸資、台商回流現象，對於市場的態度及意向</p>

『另本季 <u>住宅使用率</u> 下降，設若經濟環境改變，可能導致投資客脫手，影響市場之供需失衡。〔99Q1學〕』	1. 注意空屋狀況，及未來反轉可能之影響。
『 <u>利率</u> 原始值從97年第4季開始 <u>下降</u> ，使得 <u>民眾進入市場的能力大幅提高</u> ，但 <u>利率下降亦是房價上漲之關鍵</u> ，值得觀察。〔98Q4政〕』	1. 利率水準之影響可能是雙向的
『造成 <u>建築貸款餘變動量</u> 下降的原因，在於建商申請建照的時程至少要八個月，銷售期要三至六個月…，在現階段的時間點，若以建築貸款餘額的變動量評估台北市預售屋的景氣概況，將產生誤差。這也是房地產 <u>廠商對市場景氣判斷明顯看好</u> ，但研究結果卻認為景氣仍 <u>維持藍燈</u> 的原因。〔98Q4產〕』 『對於 <u>預售屋</u> 而言， <u>建築貸款餘額將成為落後指標</u> 。〔98Q4產〕』	1. 應檢視建築貸款餘額在市場之實際運作及代表意義。
『報告指出「 <u>整體來看目前房地產價格仍在下修調整</u> 」，然目前代銷業觀察到市場並無下修調整之現象，值得商榷。〔98Q1產〕』	1. 房價波動未符市場實際現況

(資料來源：本研究研擬)

二、 政策措施及政治因素等層面影響

表3-1-2、歷次學者專家諮詢會議討論摘要2

97年第4季至99年第2季學者專家諮詢會議討論摘要	重點分析
『在市場實務方面，、、、 <u>選舉因素</u> 干擾，導致推案量、銷售量呈現減少，這是短期的干擾因素；長期因素方面，則需觀察ECFA實施之後的影響。、、、設若未來開放自由行或其他相關措施，將影響房地產市場動向〔99Q1產〕』	1. 市場實務訊息：選舉因素、兩岸政策等。
『 <u>廢止獎勵停車位容積獎勵</u> 雖減少供給，但是價格卻會因此而抬高，所以對建商的影響也不會太大。〔98Q3產〕』 『 <u>優惠房貸不續辦</u> ，才是我們房仲業最大的隱憂，在不續辦的情況下， <u>房價有可能下跌</u> 。〔98Q2產〕』	1. 相關政策措施如廢止獎勵停車位容積獎勵、優惠房貸不續辦等。

(資料來源：本研究研擬)

三、對研究方法之檢討及建議

表3-1-3、歷次學者專家諮詢會議討論摘要3

97年第4季至99年第2季學者專家諮詢會議討論摘要	重點分析
『 <u>房地產景氣動向轉為綠燈</u> ，但與經建會所發布之 <u>總體經濟景氣黃紅燈</u> 有所差異，建議進行通盤檢討，重新調整分析結構與計算方法。〔98Q4學〕』	1. 房地產景氣與總體經濟景氣動向之關係。
『 <u>房屋租金</u> 數據可參考CPI（消費者物價指數）之資訊。〔99Q1學〕』	1. 房屋租金可參考現有次級資料。
<p>『<u>本報告的範圍涵括全省，不能僅以北部區域來看，中南部的房價並沒有上漲</u>，因此不能以此報告內容解釋區域的情況，僅能解釋整體的情況。〔98Q1產〕』</p> <p>『近期因股市、房市利多因素不斷，加以政策傾向藉房地產提振經濟景氣，<u>需注意到區域的區隔及產品的區隔</u>，尤其開價與成交價差距極大，並且好地段之好產品（尤其是台北市東區之豪宅），已有不少業者呈現惜售情事，因此，應<u>避免出現以偏概全之資訊</u>。〔98Q1學〕』</p> <p>『如果從<u>房屋類型</u>來看，預售屋、新成屋與中古屋的價格走向也不一樣，這個部分也<u>應該要做分層隨機抽樣</u>才會比較貼近市場情況。〔98Q1學〕』</p> <p>『對於<u>素地之交易資訊</u>，在北部，件數多面積卻少，中南部，件數少但面積卻大，值得探討。建議兼顧件數與面積，俾避免景氣變化時，無法兼顧北中南之差異性。〔98Q1學〕』</p> <p>『建議<u>區分投資客的類型</u>，例如屬於短期出售獲利、或長期租賃等，以釐清投資客對於市場的影響。〔99Q1產〕』</p> <p>『近期的<u>房價波動主要是在大台北都會區</u>，建議對此區域多加著墨。〔98Q4學〕』</p> <p>『<u>新推個案標準單價</u>係以國泰房價指數做為估計值，但並未包括中古屋的部分，採用之資料內容仍需再</p>	1. 景氣分析模型無法呈現區域資訊，亦無法區隔不同類型產品之狀況；素地交易狀況無法兼顧北中南區域之差異性；房價波動狀況亦有區域差別。

<p><u>做增補</u>。此外每一區塊的相對高總價產品會隨著非房地產的因素而上下起伏，相對低總價中古屋與成屋則會因為房地產的因素而起伏，如果以公寓以及大樓來區隔，會受到房地產以及非房地產的因素交互影響，就更複雜了。〔98Q1產〕』</p>	
<p>『有關<u>總體經濟面</u>之描述，建議補充「不含趨勢同時指標」之走勢；若能補充並搭配報告已提到的領先指標6個月平滑化年變動率，可以得到更完整的總體經濟面描述。〔99Q1政〕』</p>	<p>1. 對於總體經濟面表現宜引用較適宜之數據。</p>
<p>『<u>領先指標之領先性</u>，可檢視過去的領先指標(97Q4)與現在的同時指標(98Q4)是否有關連。〔98Q4研〕』</p> <p>『同時指標在93~94年附近是高點，領先指標卻似乎較晚才來到高點，<u>領先指標似乎不具有領先性</u>。〔98Q3研〕』</p> <p>『隨著<u>長期的社會及經濟變遷</u>，建議對於指標的內涵及解釋力做通盤審視與檢討。〔98Q3學〕』</p> <p>『房價下滑，係指新推個案價格，但成屋價格上漲，似可參考歐盟實質資產指數中的不動產調和指數之編製方法，將<u>成屋價格納入或選取可用之替代變數</u>。〔98Q2政〕』</p>	<p>1. 應再檢視指標解釋力，並因應經濟社會變遷之市場結構變化。</p>
<p>『<u>建造執照</u>申請時有三個月到六個月的時間差，建議以申請代替核發執照，較接近真實情況。〔98Q3產〕』</p>	<p>1. 應釐清建照之代表意義</p>
<p>『統計方式的改變宜建立執行機制，以○○○為例，係採<u>每五年調整一次基期</u>，亦請參考。〔98Q1政〕』</p>	<p>1. 調查分析模型應有定期檢討機制。</p>
<p>『<u>對策訊號之推算數據</u>應於報告中顯示，說明其如何轉換成燈號。〔98Q1政〕』</p>	<p>1. 應敘明景氣對策訊號如何形成。</p>

<p>『<u>中南部地區金融業回收問卷偏少</u>，建議最好能夠同時填答北、中、南三地區問卷，以反映出各區域的意見，蒐集到較完整的資訊。〔98Q1學〕』</p> <p>『<u>全體資料與個別資料的落差相當大</u>，用全體資料呈現，個別資料則將被埋沒，如果沒有做區隔，從統計上來說，如果沒有分層隨機抽樣，僅以隨機抽樣，全體資料將會淹蓋個別資料，<u>應該要朝著分層隨機抽樣的目標來努力</u>。〔98Q1學〕』</p> <p>『<u>廠商景氣調查</u>的部分，僅用轉好跟轉壞的比例的差別來做判斷，背後隱含著廠商的大小結構均一樣的假設，此種<u>沒有區分廠商類別的方式可能就會產生誤差</u>。雖然這部分很難以改進，但是不是應該可以先把台北縣市做較細緻化的討論。〔98Q1學〕』</p>	<p>1. 應改進問卷調查及抽樣方法，增加樣本數及代表性。</p>
<p>『推案建商主要在北部，但抽樣數則遍及南北區域，是否可能造成偏誤。建議抽<u>樣宜視推案或交易規模做權重調整</u>，例如規模較大、上市櫃建商多一點樣本數。此外廠商調查樣本數之代表性問題，宜再考量。〔97Q4產〕』</p> <p>『因受限於<u>問卷回收數量</u>只有136份，加以調查對象之<u>估價師與金融業以及建商與代銷業者之看法基於彼此業務關聯性較為密切</u>之關係，填答內容之差異性必然較大，惟本季報結論又是<u>以綜合性方式呈現，是否能夠真實反映實際問題</u>，資料彙整時似有再予斟酌之空間；建議下季寄發問卷時可追蹤分析回函公司之背景，例如一案公司或上市、櫃公司等，以便釐清業者疑慮。〔97Q4學〕』</p>	

(資料來源：本研究研擬)

四、 亟需擴充之資訊及探討議題

表3-1-4、歷次學者專家諮詢會議討論摘要4

97年第4季至99年第2季學者專家諮詢會議討論摘要	重點分析
<p>『<u>韓國房地產</u>大幅下跌，會不會影響台灣，且<u>日本</u>二十年來房地產一直上不來，應提供警惕給外界了解。〔99Q1學〕』</p>	<p>1. 鄰近國家或地區之市場經驗比較</p> <p>2. 少子化議題</p>

『隨著社會經濟狀況變遷，房屋市場整體結構已與過去不同，應擴充租金變動幅度調查、生育率減少之影響，都市計劃公共設施供需等課題探討。〔99Q1學〕』

『第一是少子化的影響，這個問題對於社會各層面影響甚鉅，台灣的生育率是世界最低的，建議參考經建會人口預測及人口結構資料進一步探討。第二是豪宅問題，尤其在台北市某些特定區位，宜將豪宅部分去除，僅討論一般住宅的景氣情況，否則資訊可能產生偏誤。〔98Q3學〕』

『專家對最近房地產的發展，歸因於資金寬鬆、利率低之關係，並非需求之增加，恐造成泡沫化，此因素可否以專家輿論之方式，列入總結部分，向社會大眾作提醒與告知。〔98Q4學〕』

3. 外資湧入、資金寬鬆、低利率及豪宅現象及影響。

（資料來源：本研究研擬）

依據前述歸納，學者專家諮詢會議討論重點，主要可分成以下幾幾項：

（一）檢視研究結果與市場概況是否相符

在整體經濟表現方面，由於房地產產業過去向有火車頭工業之稱，近期雖有文獻對於其領先或落後總體經濟之看法未盡一致，但其與總體經濟表現之關係十分密切，因此景氣訊號與民眾觀感是否相符，是與會各界關切之重點。其次，從市場實際運作觀察，某些社會經濟變遷可能是外在的重大因素，例如近期寬鬆的資金、低利率，以及陸資、台商回流現象，影響民眾對於購屋的態度及意向，卻未納入原有之分析變數中。

再者，亦有業界專家指出，土地價格高漲影響土地開發成本，導致房價上漲，是推升房價的結構性原因，不同區域次市場的房價漲跌亦不相同，總體式分析無法完全呈現各地市場之實際現況；然而，若未監控空屋狀況，未來反轉可能之影響不可不慎。此外，應檢視某些變數在市場之實際運作及代表意義，是否與原先分析假說相符，例如，建築貸款餘額會有資料延遲之現象，利率水準之影響可能是雙向的等等。

（二）政策措施及政治因素等層面影響

專家學者亦會指出政策性因素的影響，包括短期的選舉政治因素，以及中長

期的兩岸政策發展等。又如與生產面有關的廢止獎勵停車位容積獎勵措施，以及影響民眾購屋意願的優惠房貸是否續辦等。

（三）對研究方法之檢討及建議

在本項會議中最常引起出席者廣泛討論的，即是對分析模型及研究方法之改進建議。在理論模型方面，建議應再檢視指標解釋力，並因應經濟社會變遷之市場結構變化；其次應釐清房地產景氣與總體經濟景氣動向之關係，對於總體經濟面表現宜引用較適宜之數據；調查分析模型應有定期檢討機制。在調查方法及資料處理方面，建議應改進問卷調查及抽樣方法，增加樣本數及代表性；房屋租金可參考現有次級資料，建造執照在市場運作之實況及其意義需再釐清。此外，對於景氣分析模型無法呈現區域資訊，亦無法區隔不同類型產品之狀況，素地交易狀況無法兼顧北中南區域之差異性，房價波動狀況亦有區域差別等等，亦經常被提及。亦有與者建議，季報內容應敘明景氣對策訊號如何形成。

（四）亟需擴充之資訊及探討議題

經過多年之房地產市場觀察，近期國內的少子化議題，外資湧入、資金寬鬆、低利率引發之投資效應，以及豪宅現象等。又如鄰近如日本韓國等國家或地區之市場經驗比較，是亟需擴充之資訊及探討議題。

第二節 記者會媒體提問摘述

表 3-2-1、景氣記者會媒體發問摘要

97 年第 4 季至 99 年第 2 季景氣記者會媒體發問摘要	關切重點分析
<p>97 年第 4 季景氣記者會</p> <p>景氣概況：藍燈 7 分，領先指標大幅下降，同時指標微幅下降</p> <p>(一) 請問<u>去年同季</u>的景氣狀況？</p> <p>(二) 本季景氣<u>不好的原因</u>？</p> <p>(三) 請問最近是否景氣回溫，<u>狀況或力道</u>如何？</p> <p>(四) 若在大環境不好之條件下，<u>什麼時候有可能好轉</u>？會不會等到 2010 年才好？</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本季景氣表現之定調。 2. 未來展望，何時市場可能發生轉折。 3. 導致景氣表現不佳的因素。
<p>98 年第 1 季景氣記者會</p> <p>景氣概況：藍燈 6 分，領先、同時指標均為大幅下降。</p> <p>(一) 請問去年同季的景氣狀況領先與對策訊號呈現下滑，何以解讀<u>景氣有止跌跡象</u>？</p> <p>(二) <u>過去曾經出現過</u>景氣對策訊號六分這麼低的分數嗎？</p> <p>(三) 想請教營建署，第一個兩千億，平均一個月 280 億，而第二的兩千億，平均一月的月 450 億，所以你們認為<u>成交量有增加</u>嗎？</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本季景氣有何特殊變動。 2. 與歷年相較，何時曾出現類似狀況。 3. 相關政策執行之影響。
<p>98 年第 2 季景氣記者會</p> <p>景氣概況：藍燈 7 分，領先、同時指標均處於穩定狀態</p> <p>(一) 本分報告沒有對房價做敘述，請問如何得知<u>房價在下修</u>的訊息？</p> <p>(二) 新聞稿有提到「<u>預計明年第二季</u>房地產市場狀況大致維持現狀」，請問如何得知這樣的看法？<u>未來一年</u>還是在藍燈的情況嗎？</p> <p>(三) 所以目前的資訊得知，<u>藍燈</u>的狀況<u>將維持到明年第二季</u>？</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 房價漲跌及未來趨勢，景氣與房價之關係。 2. 目前景氣可維持多久，何時可能有變動跡象。 3. 詢問指標意義。 4. 相關政策之有無對市場之影響。 5. 不同區域、不同類

<p>(四) <u>領先指標</u>是上升的,是不是表示<u>未來</u>的情況是在看好的情況?</p> <p>(五) <u>景氣是稍微回溫</u>的,但是為什麼<u>房價</u>是呈現下跌的情況?</p> <p>(六) 對於博愛特區的擴大,致使許多地區無法進行<u>都市更新</u>,影響人民的權力,請問看法?</p> <p>(七) 請問<u>青年住宅方案</u>以及<u>老年人年金屋</u>等政策之看法?年金屋的制度,是否會增加購買力?買方有可能會增加嗎?</p> <p>(八) <u>同時指標</u>是下降三季之後反彈,<u>領先指標</u>是自97Q1以來連續五季下跌後之反彈,有何意義。</p> <p>(九) 請問未來的<u>房價</u>會持續下修嗎?<u>北部</u>下跌的幅度會較<u>中南部</u>大?</p> <p>(十一) 請問<u>新屋</u>以及<u>舊屋</u>何者的價格跌幅會較大?</p>	<p>型房屋之市場供需及價格趨勢資訊。</p>
<p>98年第3季景氣記者會(未納入紀錄)</p>	
<p>98年第4季景氣記者會</p> <p>景氣概況:綠燈12分,領先指標、同時指標均大幅上升</p> <p>(一) <u>上一次房地產景氣綠燈</u>是什麼時候?</p> <p>(二) 本季綠燈是<u>96Q1</u>以來的<u>首次出現綠燈</u>,請問教授應該如何解讀本季綠燈的情況?是否可以解讀為<u>市場回到96Q1時的水準</u>嗎?</p> <p>(三) 想請問可否就<u>北、中、南各區域</u>分析,各地區究為<u>供過於求</u>還是<u>供不應求</u>?</p> <p>(四) 「<u>住宅使用率</u>」是如何計算得出」?</p> <p>(五) 報告提到<u>房價</u>將在<u>未來半年一年內慢慢</u>下滑,然從今天的簡報中的廠商預期調查卻發現多數的<u>廠商仍預期未來半年的房價會上漲</u>,請問期間之差異為何?是否可解讀為雖然廠商預期房價會上漲,但是在政府政策的做為下,房價會緩步下跌?</p> <p>(六) 從報告中可發現,<u>廠商推案量</u>回到過去水準,是否可以解讀為景氣復甦之趨勢?</p> <p>(七) 「<u>領先指標</u>」<u>領先於同時指標</u>多久?</p> <p>(八) 請問在99年第二季的時候,政府的<u>政策影響</u>景氣的幅度為何?</p> <p>(九) <u>98Q1</u>之景氣對策訊號為6分,而<u>98Q4</u>為12分,</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 回顧過去曾出現類似景氣狀況之當時背景,與本季狀況比較。 2. 本季景氣表現之重大轉折,近期市場變動劇烈之原因。 3. 各區域市場供需狀況,有何差異。 4. 詢問指標意義及解釋力。 5. 產業廠商經營概況之推案量、建材成本對房價看法等,對景氣影響。 6. 利率、相關政策如稅制、信用管制等之影響。

<p>此變化之<u>迅速與強烈</u>是過去從未發生過的情況，在這樣的現象背後，是否隱含著什麼<u>隱憂</u>？</p> <p>(十)從簡報中可發現<u>此次的景氣復甦是非常迅速的</u>，對照上一次的景氣復甦情況，<u>92Q3 那次的景氣復甦也是這麼快速嗎</u>？</p> <p>(十一)請問對於<u>豪宅稅</u>突然喊卡的看法？</p> <p>(十二)近一兩個月來<u>建材成本</u>上漲，此情況會對房市景氣造成怎麼樣的影響？是否會對建商產生推案之壓力？</p> <p>(十三)請問贊成央行實施「<u>選擇性信用管制</u>」嗎？</p> <p>(十四)如果<u>銀行升息</u>半碼或一碼，對房市景氣有影響嗎？</p> <p>(十五)在報告書的廠商預期調查中，為何<u>中南部地區</u>之廠商對於 99Q2 的景氣看法<u>較北部地區</u>廠商樂觀？</p>	
<p>99 年第 1 季景氣記者會</p> <p>景氣概況：綠燈 13 分，領先指標持平、同時指標大幅上升</p> <p>(一)近日央行提出<u>選擇性信用管制</u>，則對於未來的房地產景氣是否更加看壞？</p> <p>(二)由問卷結果顯示，<u>中部地區</u>廠商對市場景氣較為看好，原因何在？</p> <p>(三)想請問「<u>住宅使用率</u>」之定義。</p> <p>(四)關於報告所提到的<u>央行措施</u>，可能導致投資客反轉，由需求者轉為供給者，可否再多加解釋？</p> <p>(五)照剛剛簡報時的說法，<u>房價</u>要半年後才會下跌嗎？</p> <p>(六)請問此次 99Q1 房地產景氣對策訊號上升一分，<u>維持綠燈的主要原因</u>是什麼？</p> <p>(七)<u>政府打房</u>之成效，是否可以確實造成<u>房價下跌</u>？</p> <p>(八)請問對於<u>下半年房價走勢</u>的看法？</p> <p>(九)請問在購屋熱區，未來<u>房價的下修幅度</u>會比較大嗎？</p> <p>(十)為何此次<u>央行選擇性信用管制</u>，未將三峽、林口、淡水等地劃為<u>熱區</u>？</p> <p>(十一)請問，剛剛簡報的結論是 99Q3 <u>房價小幅下修</u>，何時才會大修呢？</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本季景氣表現之特徵，其原因、可維持多久。 3. 各區域市場供需狀況。 4. 詢問指標意義及解釋力。 5. 相關政策如稅制、信用管制等之影響。 6. 不同區域市場之差異。 7. 房價波動之預測。

99年第2季景氣記者會

景氣概況：綠燈 14 分，領先指標持平、同時指標大幅上升

- (一) 第二季綜合分數為 14 分，是近六年來最高(上一次 14 分是 93Q1)，是否代表未來景氣將逐漸趨緩？
- (二) 本季住宅使用率提高一分，之前住宅使用率較差，請分析住宅使用率的變化？
- (三) 打房對於投資客的影響如何？剛剛提到量先價行，請問對於第三四季的房價看法為何？
- (四) 從住宅使用率來看，本季住宅使用率是兩分，總分最多是五分，相對起來仍是較低，是否可從「點燈率」來說明？
- (五) 廠商認為下半年房價會小幅下滑，是否意味消費者下半年買屋的議價空間是否較大？
- (六) 第二季分數增加一分，是在住宅使用率增加一分，是否代表投資客是否有退場跡象？
- (七) 若今天央行宣布升息，會如何影響我們房地產的環境呢？
- (八) 貨幣政策常常會有遞延效果，因此若升息的話，是否會在下半年逐漸反映在房地產市場呢？
- (九) 若限縮土建融資會不會比央行針對性審慎措施的影響更大？一旦實施會造成何種衝擊？土建融限縮是否會造成房價崩盤？
- (十) 這次九二八檔期推案量幾乎是以往的一半，會對市場上造成什麼影響？
- (十一) 請問現階段的打房措施是否相對溫和？年底仍有四筆國有土地使用權競標，請問看法是如何？
- (十二) 若未來央行未升息，則民眾該如何因應？
- (十三) 業者表示房地產仍有四大支柱，請問供給真的不足？需求真的很多嗎？
- (十四) 請問對於未來政府在房地產相關之政策，有何建議？
- (十五) 大陸對於第三套房的措施，是否可能在台灣實施？
- (十六) 限制土建融，是否對小型建商的衝擊較大？
- (十七) 如何在稅制上限制短期內買進賣出的漏洞？

1. 回顧景氣狀循環歷史，對照本季狀況表現。
2. 指標意義及解釋。
3. 相關政策影響。
4. 房價波動、議價空間、市場投資客比重。
5. 產業廠商經營概況之。
6. 利率、貨幣政策、稅制、信用管制等相關政策之影響。

(資料來源：本研究研擬)

依據前述歸納，記者會現場之媒體採訪重點，主要可分成以下幾幾項：

- (一) 對當季景氣之解讀：景氣對策訊號分數及燈號之意涵，同時指標分數如何，是哪一項指標導致分數變動，目前景氣正處於何種態勢。尤其，當景氣面臨較為重大之轉折或變動時，會聚焦在其形成原因，回顧過去是否有類似情形，當時的時空背景如何，若與當季相較，可能出現向上或向下轉折。其次，領先指標表現可預期未來之趨勢，有哪些層面可能隨之變動。
- (二) 市場房價及區域概況：主要依據廠商經營意願調查數據，特別是針對市場供給面的建商推案量及成交概況，以及房價變動趨勢預測。其中，廠商對於不同地區市場概況的看法及預期，是最常被提及的重點之一。
- (三) 關注相關政策議題並推測其影響：首先，利率水準是影響購屋需求的重要因素，與其關聯性極高的貨幣及信用管制政策，對於投資購屋行為具有推升或緊縮的效果。同樣的，土建融資的寬鬆或緊縮，建照執照或使用執照的數量，可作為短期市場供給概況的判讀依據。此外，由於房地產兼有財富分配的功能，購屋贈與的行為在台灣社會極為普遍，遺產或贈與稅制足已產生一定的影響力。近期較被提及的則是兩岸簽訂 ECFA 及後續推動配套措施，導致民眾對購置房地產的期待等。

第三節 小結

綜合前述，由於學者專家諮詢會議邀請對象皆為房地產相關領域之產業、政府部門、學界及研究單位，對於房地產景氣分析結果之評論皆具專業價值，對於未來修正方向亦有十分中肯且具體之建議。其中最為各界期待及關注的，即是分析模型欠缺區域性資訊，綜整全國性資訊無法呈現各地區之特徵，以致於各地民眾認為景氣訊號與真實感受不符。其次，則是廠商問卷調查之樣本數過少，區分為地區或業別之分析時，代表性受到質疑。除此之外，分析模型皆未有定期通盤檢討之機制，對策訊號之推算數據，歷年檢查值區間亦未詳列於報告中，無法提供讀者比對參考。再者，近期國內的少子化議題，外資湧入、資金寬鬆、低利率引發之豪宅效應等，皆是影響市場結構改變的重大因素，是亟需擴充之探討議題。

至於在發布記者會方面，依據過去執行經驗，房地產景氣記者會發布前後數日內，多會引起一連串的相關報導或討論。媒體的採訪方式，多以當季房地產景氣訊號分數及燈號為客觀背景下，從不同影響層面導引單一議題討論，而非綜合式的統整研析。例如，目前景氣狀態→如何影響房價波動狀況，未來景氣趨勢→可能誘發何種市場供需氣氛，不同區域表現→照建使照供給狀況比較，稅制、優惠房貸或其他政策→對相關產業或購屋者意向產生何種影響等。由此看出，媒體對於區域市場動態的關注程度亦不低；除此之外，由於購屋為重要民生需求之一，房價漲跌亦是民眾最為關切之資訊。儘管如此，前述報導多為單向的發散式討論，且因本所並非房地產政策主管機關，輿論議題尚不致傳回本所續做回應，因此，力求資訊之正確性、即時性，並持定公正客觀立場，提供符合社會大眾需求的資訊，應為執行本案之核心價值。

第四章 房地產景氣分析模式檢討

第一節 整體分析方法概述

一、房地產景氣影響因素之概念架構

依據張金鶚(1997)，房地產景氣指標之選定係透過以下幾項步驟，如圖 4-1-1 所示，首先採取文獻回顧法，分別從總體經濟循環理論之觀點，以及台灣房地產市場景氣現象；其次，針對國內相關產業廠商進行專家訪談，從實務層面了解業界對於景氣榮枯之經驗判斷方法，彙總前述二者重點之後，再依據房地產景氣活動之特性，從生命週期的觀點區分投資、生產、交易、使用四面向，釐清概略的影響範圍，作為進行變數選定之基礎。

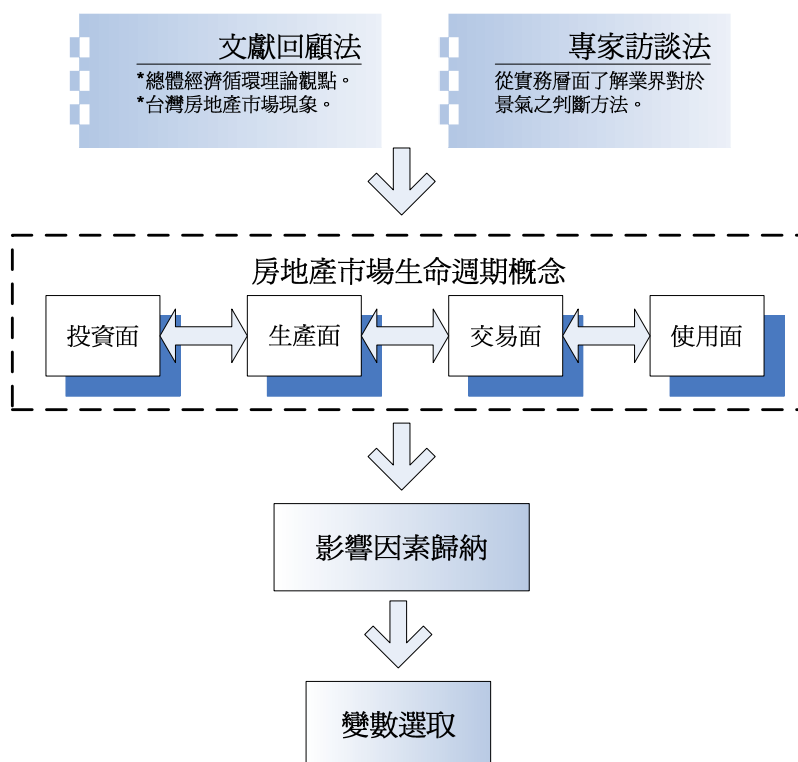


圖 4-1-1、房地產景氣影響變數選取之概念架構圖

(資料來源：本研究研擬)

(一)、房地產景氣循環及影響因素

在諸多相關文獻中，Pyhrr and Cooper(1989)主張景氣循環的起因係由市場供需變化而起，他提出一個影響房地產循環之概念架構，並將循環過程區分為五個階段，首先，當人口及家庭數量增加、貸款處於低利率、整體經濟環境及政府財政狀況呈現擴張、以及適度的通貨膨脹，導致住宅需求的增加，推動人們進到市場購屋。到了第二階段，在整體經濟景氣向上的背景下，住宅交易開始熱絡、房價向上推升、建造成本亦上漲、房屋銷售率高，誘使投機者企圖進入市場追漲並短期獲利，利率低檔使需求面獲得支撐。第三階段，需求面仍穩定地增加，且供給廠商持續擴大投入房屋的興建活動，然而卻開始呈現供給過剩的現象，此時市場需求趨於飽和，銷售狀況出現停滯、建商利潤降低因此以大幅促銷廣告來招攬客戶、通貨膨脹開始、利率調升、貸款成本增高、房價逐漸向下鬆動。到了第四階段，房地產活動趨緩，銷售率更為降低、空屋率上升至 20-30%。最後第五階段，經濟活動趨緩、失業率增加、通貨膨脹導致實質所得縮水、金融機構開始考慮信用緊縮、利率上升、促使房地產循環漸漸衰退至低點。

然而事實上，從經驗觀察不難發現，由於房地產財貨具有僵固性，各地區的產品特徵、民眾對於房地產類型的偏好不同，需視所處地區特性差異而定，因此幾乎沒有任何一個市場走勢完全依照前述法則運作。本文依據前述內容並歸納影響市場景氣循環的層面及其意涵；就長期影響來說，包括以下幾項因素：

1. 需求面：在居住需求方面，人口增加、家庭規模改變、及戶內居住人口數變化導致家戶數量增減，對於住宅數量需求的增減是市場需求面的重要支撐，也是房地產市場長期發展的觀察指標。其次，由於住宅是一項耐久財，兼具消費及投資性功能，特別是在華人社會，購屋目的隱含了繼承給下一代的長期投資目的，也包括了持有再轉賣獲利的短期投資需求。
2. 供給面：相較於需求面，可以供給面廠商之投入作為判斷其對於市場走勢的意

向，如土地交易買賣狀況、新建房屋面積（建造執照面積）、相關廠商投資意願、獲利狀況、挹注資金多寡、建材成本、或勞工成本（薪資）等。

3. 市場供需概況：可從以下幾項指標觀察前述供需層面交互作用之結果，包括房價及租金狀況、住宅自有率、建築貸款餘額、房屋銷售率、新承作購屋貸金額、餘屋存量、空屋數量等。
4. 外在的整體經濟環境：整體經濟景氣趨勢是推動市場參與者意願的重要背景，包括經濟成長率、貨幣供給、利率水準、物價水準等。

在 2008 年國際金融風暴後，房地產資產的保值效果再次受到關注，隨著兩岸經貿關係整合，台灣成為亞洲經濟體一份子及重要性日益提高，連帶的，台灣地區房地產常被與中國沿海各城市、香港等地區之房地產趨勢一併討論，或在民間、輿論間形成相關議題之聯想，某些具特殊性或高價值產品（例如豪宅）之需求，有可能藉由國際間資金的挹注得到支撐。

其次，貨幣供給的鬆緊調控對於景氣循環扮演重要角色，由於房地產金額龐大，向金融機構貸款已成參與市場活動的供需雙方不可或缺的環節，利率水準是影響市場氣氛的關鍵。

5. 重大事件或政策因素：除上述幾項因素之外，尚包括某些特定事件例如重大環境災害、國際政治局勢、經濟事件衝擊，以及政府施政措施如調降遺贈稅、選擇性信用管制、建築法令修正等影響，諸多因素尚未納入其模型中討論，更顯現房地產市場機制的複雜性，亦可能同時受到長期、及短期因素之影響而產生波動。

（二）房地產景氣循環變數選取與方向

其次，觀察台灣地區歷年房地產景氣動向之變化，自民國 62 年至 78 年間歷經三次重要之景氣波動現象，描述其成因、當時之政府施政措施、及結果檢討，彙總影響景氣變動的重要經濟變數、政策、及整體環境因素。

之後蒐集長期穩定、具公信力且可取得之資料，檢視其統計特性包括(1)經濟重要性：統計資料包含之經濟活動範圍越廣、其經濟代表性越好；選取之指標

必須在房地產市場具有其重要性。(2)統計充足性：資料期間長度應足夠，統計誤差與事後修正不宜過大；換言之，如果資料只有短短1、2年，恐怕也不能用。(3)循環對應性：數列的循環型態應與基準循環相似；換言之，選取的指標必須與房地產景氣變化方向一致。(4)時間一致性：統計資料在每一次循環峰谷上，具有一致的領先、同時或落後關係；換言之，選取的指標不能有時領先、有時落後，領先落後關係必須有一致性。(5)曲線平滑性：數列的循環變動曲線宜平滑；換言之，不能選短期波動太劇烈的指標，這會干擾對景氣趨勢的判斷。(6)資料即時性：統計資料能迅速發布；換言之，選取的指標不能有時發布、有時不發布，這樣在編製指標時會有非常大困擾。此外，並確認每向變數與景氣趨勢之正負向關係，篩選出17個指標。

表 4-1-1、臺灣房地產景氣綜合指標數列名稱

房地產景氣 綜合指標類	投資面	生產面	交易面	使用面
領先指標	●國內生產毛額☆ ●貨幣供給額☆ ●營建股股價指數 *	●建築貸款餘額 變動量*	●消費者物價指數*	
同時指標	●素地交易量指數 ☆ ●基準放款利率#	●建造執照面積 ☆	●新推個案標準單價* ●新承做購屋貸款金額*	●住宅使用率☆
落後指標		●使用執照面積 * ●營造業員工平均 薪資☆	●建物買賣移轉登記棟 數* ●土地增值稅額*	●房屋租金價格 指數* ●家戶數年增率 *

(資料來源：本所 99 第 1 季台灣房地產景氣動向季報，製表說明如附註¹。)

¹ 因資料特性不同，經季節與趨勢統計方法檢定（以Rats 7.00 PERRON 1997 的方法檢定，再經X12 軟體進行季節調整），國內生產毛額、貨幣供給額、素地交易量指數、建造執照面積、營造業員工平均薪資、住宅使用率等六項指標需經季節與趨勢調整；營建股股價指數、建築貸款餘額變動量、使用執照面積、消費者物價指數、新推個案標準單價、新承做購屋貸款金額、建物買賣移轉登記棟數、土地增值稅額、房屋租金價格指數、家戶數年增率等十項指標需經趨勢調整。

2.#原始值，*經趨勢調整，☆經季節與趨勢調整。

如表 4-1-1 所示，17 個指標對景氣影響，除基準放款利率和消費者物價指數為負向影響外，其餘變數都是正向影響。自 92 年起「基本放款利率」調整為「基準放款利率」指標，利率大幅下滑形成資料結構改變，且基準放款利率乃代表營建業資金借款成本，利率越高則成本越高，對景氣應調整為負面影響。消費者物價指數 92Q1~97Q3 上升是負面影響，97Q4 調整為下降是負面影響。「消費者物價指數」在通貨膨脹時期，由於房地產具有保值效果，可對抗物價上漲壓力，所以，對景氣是正面影響。然而，若物價指數只是小幅上升未達到通貨膨脹水準，則物價上漲反而造成民眾購買能力下滑，對於景氣反而是負面影響。97 年第 4 季消費者物價指數下降，對景氣影響應為負面影響，故不予以調整。前述兩指標調整造成領先、同時、投資、交易面指標指數值修正，經測試後調整前後數值改變但趨勢相似，在意義上也與目前現象相符。

二、房地產景氣趨勢估計方法

房地產景氣分析模式主要依房地產景氣基準循環建立、房地產景氣基準循環轉折點之估計、房地產景氣各層面指標與綜合指標三部分構成，如圖 4-1-2 所示茲簡述如下：

(一) 步驟一：房地產景氣基準循環建立

房地產景氣指標建立流程係參考經建會編製總體經濟景氣指標步驟，參考經建會編製總體經濟景氣的「景氣綜合指標分析法」(含綜合基準循環指標 CI (Composite Index) 及轉折點 TP (Turning Point) 估計²) 方法編製而成，該方法主要採成長循環 (Growth Cycle) 概念³，以總體經濟成長率的高低測量景

3. 各綜合指標基期由民國90年調整為民國95年。

4. 由於主計處自97年2月起停編房屋租金價格指數，自97年第1季起改採「消費者物價房租類指數」替代原指標。因民國70年之前「消費者物價房租類指數」未發佈，故以原指標資料銜接，並配合調整基期為民國95年。

² 程式判斷轉折點係依據蕭峰雄、洪慧燕(1992)景氣分析與對策第三章「景氣循環制定」。

³ 成長循環係描述景氣循環波動之重要概念。景氣循環是指一國總體經濟活動的起伏波動，一個循環是指許多經濟活動大約同時發生擴張，隨後發生相似的衰退、收縮，然後又開始復甦的情形。這一連續的變動會週而復始但不定期的發生，持續期間由1年以上

氣相對量的變化為理論基礎，房地產景氣動向及趨勢估計亦參照此模式建立。

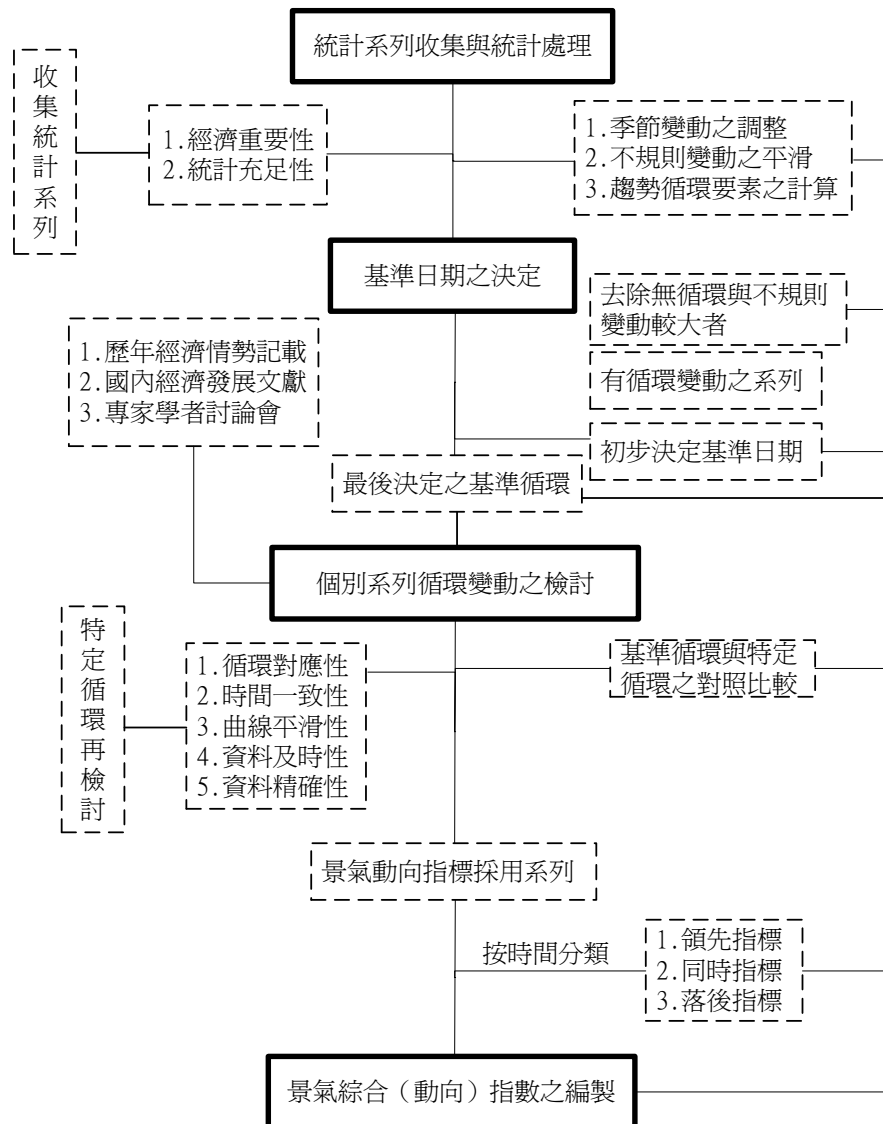


圖 4-1-2、台灣景氣綜合指標編製流程圖

（資料來源：內政部建築研究所台灣房地產景氣動向季報）

（二） 步驟二：房地產景氣基準循環轉折點之估計

如表 4-1-2 所示，房地產景氣基準循環綜合指標轉折點之估計，係參照歷年

到 10 年不等。景氣循環一般又可分為古典循環（classic cycle）及成長循環（growth cycle），前者係指經濟活動絕對水準值的上下波動；後者則指去除長期成長趨勢後的變化。我國目前係採「成長循環」之概念。

房地產景氣資料，邀集房地產研究學者專家進行諮詢，以及對業界進行訪談而得。

表 4-1-2、房地產景氣基準循環綜合指標轉折點

階段	谷 底 轉折日期	高 峰 轉折日期
1	民國 68 年 / 第 1 季	民國 70 年 / 第 4 季
2	民國 77 年 / 第 1 季	民國 78 年 / 第 4 季
3	民國 82 年 / 第 1 季	民國 83 年 / 第 3 季
4	民國 92 年 / 第 2 季	民國 96 年 / 第 2 季

(資料來源：內政部建築研究所台灣房地產景氣動向季報)

(三) 步驟三：房地產景氣各層面指標與領先、同時指標趨勢

如圖 4-1-2 所示，反應房地產市場成長循環之投資、生產、交易、使用四個生命週期向度，以及依據各項變數具有與景氣趨勢之領先、同時、落後關係，經分析模型分別估計出領先、同時指標、與各層面指標趨勢。

(四) 步驟四：篩選各層面指標之構成項目

進行季節調整及去趨勢調整後，計算年變動率，然後分別訂出檢查值及區間，視每季數據落於何區間及得分，加總後為綜合判斷分數並得出燈號。

1. 投資面選取「素地交易量指數」：

因為土地為投資興建要素之一，而且土地取得與否關係整個投資案是否能夠進行，所以該指標於投資面具有經濟上的重要性。基於資料限制係以「土地減建物買賣移轉登記件數」轉換為指數當作素地交易量指數。

2. 生產面選取「建造執照面積」

在美國是以開工面積或建造執照面積代表房地產景氣，在國內編製總體經濟領先、同時、落後數列，採取包含(住宅、商業、辦公服務、工業倉儲)之核發建造總面積納入總體經濟景氣領先數列中。在此採用「台灣地區核發建造執照面積」。

3. 交易面選取「房價」變數

房地產景氣不管其成因，表現出來現象不外是價格與數量的關係，此亦反

應業界最常以房價上漲幅度判斷房地產景氣。而本研究該層面的實證變數係採有控制品質的「國泰全國新推個案標準單價」。

4. 使用面選取「住宅使用率」

本研究此以 $[1 - \text{台電不足底度戶數比率}] \times 100\%$ 作為住宅使用率。

三、預期之資訊服務對象

從資料應用層面來看，依據內政部建築研究所(1997)台灣地區房地產景氣指標電腦輔助系統之建立與應用研究報告，該項資訊建置之目的，係以相關產業廠商或營建主管部門為資訊服務對象，供相關單位掌握政策方向，或服務產業關連廠商調整經營方針，值得注意的是，本所房地產景氣動向分析之研究目的，並不針對一般民眾之購屋需求進行評估或建議，因此屬於「供給面」而非「需求面」資訊，茲說明如下。

(一) 房地產景氣與「生產面」產業之關係

長期以來，房地產產業被視為具有領先總體經濟的特質，且總體經濟發展有某種程度的關連效果，且因此被稱之為「火車頭產業」⁴。這是由於房地產的興建影響生產面相關產業的興衰，帶動了建材生產及勞動力投入等衍生性財貨的需求增加。換言之，房地產景氣動向是房屋興建數量消長之重要觀察指標，進而掌握建材及營建相關勞動力供需狀況，若能掌握二者之關係，進而預測未來建造執照面積與景氣變動情形，將可作為營建相關單位、建材業者與勞動力部門制訂決策之參考，促進營建資源的有效分配及利用。換言之，房地產景氣動向對於房屋

⁴以台灣地區為例，經過近幾年的觀察，房地產為「火車頭工業」的說法似乎與現實狀況不符，過去多數時期在總體經濟景氣復甦之際，房地產業卻相對毫無起色，根據學者針對國內房地產市場以「產業關聯分析法」與「景氣綜合指標分析法」所進行的研究顯示，在「生產者價格交易表」的計算基礎下，房地產業的「向後關聯」效果並不成立；且透過二者在時間上領先、同時、落後關係來看，反而有較多證據支持「房地產景氣落後總體經濟景氣」。(資料來源：「房地產市場景氣與總體經濟景氣的關係說明」，國土規劃及不動產資訊中心網頁

<http://www.ippi.org.tw/realestate/Market/MarketIndex.aspx?mode=aa030207>)

生產面之產業關聯性及影響極為深遠。

簡而言之，當廠商預期景氣轉好時，代表房屋將供不應求，房價將上漲、建商利潤可能提高，此時建商較有意願大舉投資興建，連帶的相關建材與營建勞動力之需求也會增加；反之，若廠商預期景氣衰退，間接導致投資意願下降，建材與勞動力之需求亦隨之停滯。其中，「建照執照面積」是較能展現前述循環過程變化之解釋變數，該項報告彙總民國 70 年至民國 85 年歷年建照面積變化，與房地產景氣趨勢比對，發現當房地產景氣於 78、79 年達到高峰時，建照面積亦同為高峰，並且隨著民國之後景氣下滑，建照面積亦隨之下降。

綜上所述，支撐前述房屋興建活動之建築材料產業包括：

1. 鋼鐵業：我國多數建築物結構採鋼筋混凝土、及高層建築常用之鋼骨構造為主，與型鋼、棒鋼、不繡鋼等相關製品之供給狀況有關。
2. 水泥業及預拌混凝土業：包括水泥生產廠商、石料、砂料等。
3. 建築陶瓷：國內陶瓷工業與房屋建築較相關的產業類別為建築陶瓷與衛生陶瓷。前者建築陶瓷包括磁磚、耐火磚、紅磚、屋瓦等，以及外牆磚材、室內地磚等。衛生陶瓷則是指浴缸、洗臉盆、馬桶、水箱、其他浴室配件等。
4. 木材業：主要發生在興建期間的模板需求，以及完工交屋後成為室內裝潢的主要用料。
5. 鋁門窗業：常見置於建築室內外之門窗，樣式林林總總，與興建房屋數量息息相關。
6. 其他進口建材：隨著國際建築風格的導入，國外新奇的建材也隨之引進國內，因此房地產景氣也影響進口建材廠商的經營狀況。

除此之外，前述產業需要具有專業施作能力之技術勞力，如鐵工、水泥預拌及灌漿工、模板工、磁磚工、門窗工、木工、水電工、油漆工等；以及普通的技術助手工人、或臨時工等。

前述建材與勞工屬於房屋興建過程中的衍生性中間投入，研究應用「營建統計年報」與「營造業承攬建築及土木工程開（竣）工查報表」資料，並以迴歸分析探討樓地板面積、與相關建材人力之關係，結果發現，建照面積之變動與房地

產景氣相關。因此，若掌握建照面積與景氣波動之關係，從核發建築物建造執照之數量，可大致預測未來各項主要建材與人力之供需狀況。

儘管如此，前述討論較偏重房屋生產面產業之關連性，僅涉及建設公司及營造部門，然而在生產階段，尚需建築產品規劃設計專業資源的投入，例如建築師事務所、環境景觀規劃設計公司、工程顧問公司等專業人力等，其相關性尚未納入研究中檢視。除此之外，一項房地產產品的誕生尚需涵蓋投資面、交易面、使用面之投入，包括房屋仲介業、預售代銷及廣告業、建經公司、顧問公司、地政士及估價師，以及近年來在市場資金供需層面日益重要的金融機構。

總而言之，現行房地產景氣動向資訊分析之政策意涵偏重在與生產面之關聯，其他個別層面與房地產景氣動向之關聯性如何，在一般的經驗直觀判斷之外，仍有必要採嚴謹之分析方法加以釐清，方能作為提出政策建議之依據。然而，目前本案面臨之困境是，當每季發布房地產景氣動向之後，經過媒體重點式摘述及輿論報導後，以逐漸偏離原先預期之研究建議重點，常造成民眾認知上，常將房地產景氣視同於房價波動之指標，作為購屋決策之依據，導致資訊解讀上的模糊失焦。

第二節 景氣對策訊號意涵

依據本所 99 年第 1 季台灣房地產景氣動向季報附錄說明，景氣對策訊號係一組類似交通管制信號：紅、黃、綠燈所組成之標誌，提供政府採取因應措施之參考。係仿照經建會運用經濟景氣對策訊號之編製方式，針對政府所應採取之景氣對策，預先發出不同的警戒信號。有關總體經濟景氣編制方式概略如下：

- 一、 統計數列的選擇：蒐集與景氣變動關係較為密切的統計數列，或參酌該國經濟發展階段之政策目標，來選取指標。
- 二、 決定檢查值(Check Point)：將統計數列經過季節調整與消除不規則變動後，訂出幾個變動率數值，而變動率數值的決定是以各個統計數列之高峰或谷底的前後六、七個月之變動率平均值為準，將此一平均值分別按高峰或谷底區別為警戒水準之分界點。高峰與谷底外的中間值則以峰谷間之中間值或統計數列之平均值為主。
- 三、 燈號之決定：以檢查值為分界點，先將每個數列訂出三或四個檢查值，再決定為紅、黃紅、綠、黃藍、藍等五個燈號表示之。當個別數列之變動率超過某一分界點時即給予某種燈號，並配合綜合指標各層面(投資、生產、交易、使用)指標之趨勢作一致性調整燈號；然後再依據不同調整後的燈號，賦予不同的分數，如紅、黃紅、綠、黃藍、藍燈依次給定 5、4、3、2、1 分。最後，合計景氣對策訊號所包括數列之分數，以確定該季景氣對策訊號。
- 四、 政策擬定：「景氣對策訊號」的主要目的在於藉燈號以提示應採的景氣對策，並綜合判斷短期未來的景氣是否將進入過熱或衰退，而預先發出訊號，以供決策當局擬定景氣對策之參考，企業界亦可根據訊號的變化，調整其投資計畫與經營方針。

根據上述原理，本所房地產景氣動向研究亦仿照其建立之方式，研擬一套

對策訊號機制，以供投資決策規畫之用。其步驟可分為：

- 一、 決定統計數列：由於房地產景氣對策訊號具有預警作用，因而本文選取的指標主要以四個基準循環指標為主。
- 二、 決定檢查值：（1）統計數列經過消除異常點季節調整後，求對上一季數值之變動率。（2）將變動率後之值原則上均分為六個等分，形成五個燈號，惟該檢查值之區分為控制各燈號出現比例一次，故將高低峰計算得知變動率做些微調整，以免紅、藍燈出現頻率過高而使得政府的政策無法發揮其應有的功能。
- 三、 如表 4-2-1、表 4-2-2 所示，區分為五個燈號，當訊號為紅燈時，表示景氣熱絡，此時有關房地產之政策應採緊縮措施。黃紅燈時表示景氣偏熱，此時政府宜密切注意，適時改變政策，以避免景氣過熱。綠燈表示當前景氣穩定。黃藍燈表示房地產景氣偏緩，至於藍燈表示房地產業低迷，政府應視當時經濟情況，採取適當刺激措施。同時，將該格式及對策訊號個別項目檢查值舉例列表如下：

表 4-2-1、房地產景氣對策訊號

燈號	紅燈	黃紅燈	綠燈	黃藍燈	藍燈
分數	20-18 分	17-15 分	14-12 分	11-8 分	7-4 分
意義	熱絡 (警訊)	偏熱 (注意)	穩定 (安全)	偏緩 (注意)	低迷 (警訊)

(資料來源：內政部建築研究所台灣房地產景氣動向季報)

表 4-2-2、對策訊號個別項目檢查值及格式

變動值 日期	指標	土地減建物買賣 移轉登記件數	...	分數	指標	土地減建物買賣 移轉登記件數	...	分數加總	總分 燈號判斷
	日期	日期	日期		日期				
1972/1/1	:	:	:	1972/1/1	(註一)	...	:	(註二)	
:	:	原始值取變動率	:	:	:	:	:	:	:
:	:	:	:	:	:	:	:	:	:
:	:	:	:	:	:	:	:	:	:
:	:	:	:	:	:	:	:	:	:

MAX 值	:	:					
MIN 值	:	:					
紅燈檢查值	MAX 值	:					
黃紅燈檢查值	:	:					
綠燈檢查值	:	:					
黃藍燈檢查值	:	:					
藍燈檢查值	MIN 值	:					

(資料來源：內政部建築研究所台灣房地產景氣動向季報)

(註一) 該行主要係判斷前變動率值是屬何種燈號範圍內，以決定給予分數(1-5分)。

(註二) 以本例而言，當加總分數

- | | |
|------------------|-----------------|
| 1. ← 20—18 分：紅燈 | 4. ← 11—8 分：黃藍燈 |
| 2. ← 17—15 分：黃紅燈 | 5. ← 7—4 分：藍燈 |
| 3. ← 14—12 分：綠燈 | |

第三節 景氣指標解釋力檢討

本節旨在探討景氣指標解釋力如何，除參考詹任偉(2004)之分析方法外，幸蒙玄奘大學花敬群教授惠予指導，並協助資料處理作業。係將分析過程及結果詳述如後。

一、分析課題及步驟

(一) 檢測房地產領先指標與房地產同步指標之間是否有著領先落後關係。

先以 Dickey-Fuller 單根檢定模型(ADF)檢驗領先指標與同時指標數列是否平穩；之後，再以向量自我迴歸(VAR)&向量誤差修正模型(VECM)得出結果。

其次，採因果關係檢定領先指標與同時指標之時間落差關係，包括(1)確定最適落後期數。(2)評估是否加入季節變數。(3)估計若以同時指標為因變數，領先指標為自變數，是否顯著，釐清領先指標是否可預測未來幾季同時指標之表現。

(二) 領先指標預測之準確度估計

主要檢視 1973Q1 至 2010Q1 期間，使用領先指標進行景氣預測之準確度。

(1)採百分比誤差項分析(Percent Errors ,PE)，檢驗各季領先指標預測 3 季後同時指標的精準度。

$$PE_t = \left(y_t - \hat{y}_{t-4} / y_t \right) * 100$$

(2)平均絕對百分比誤差(Mean Absolute Percent Errors ,MAPE)分析，檢驗整體以領先指標預測房地產景氣狀況之準確度。

$$MAPE = \frac{\sum_{i=1}^n |e_i| / y_i}{n} \times 100 \quad e_i = y_t - \hat{y}_{t-4} \quad (y_t \neq 0)$$

二、估計結果

(一) 單根檢定

本研究將以 Augmented Dickey-Fuller(ADF)和 Phillips-Perron(P.P)進行單根檢定，當 ADF 及 P.P 都顯示拒絕虛無假設時即認定時間序列無單根且為定態序列；當 ADF 顯示拒絕虛無假設而 P.P 顯示無法拒絕虛無假設時，則認定時間序列有單根為非定態序列。單根檢定結果如下：

表 4-3-1、單根檢定估計 1

ADF 檢定				
Null Hypothesis: 房地產領先指標 has a unit root				
			t-Statistic	Prob
ADF TEST			-4.4512	0.0004
Test critical values:	1% level		-3.4752	
	5% level		-2.8811	
	10% level		-2.5773	
P.P 檢定				
Null Hypothesis: 房地產領先指標 has a unit root				
			Adj. t-Stat	Prob
P.P 檢定			-3.8555	0.003
Test critical values:	1% level		-3.4749	
	5% level		-2.881	
	10% level		-2.5772	

(資料來源：本研究研擬)

由 ADF 及 P.P 檢定顯示，房地產領先指標都拒絕虛無假設，因此房地產領先指標無單根，為定態序列。

表 4-3-2、單根檢定估計 2

ADF 檢定				
Null Hypothesis: 房地產同步指標 has a unit root				
			t-Statistic	Prob.*
ADF TEST			-3.8053	0.0189
Test critical values:	1% level		-4.0217	
	5% level		-3.4407	

	10% level		-3.1448	
P.P 檢定				
Null Hypothesis: 房地產同步指標 has a unit root				
			Adj. t-Stat	Prob.*
P.P TEST			-3.6282	0.0308
Test critical values:	1% level		-4.0213	
	5% level		-3.4405	
	10% level		-3.1447	

(資料來源：本研究研擬)

由 ADF 及 P.P 檢定顯示，房地產同步指標都拒絕虛無假設，因此房地產同步指標無單根，為定態序列。

(二) 向量自我迴歸(VAR)&向量誤差修正模型(VECM)

由於單根檢定皆顯示無單根的定態序列，因此在本研究採用向量自我迴歸(VAR)來預測房地產領先指標與房地產同步指標之間關係。

(1) SIC 準則判定落後期：由 SIC 準則判定落後期為 LAG 兩期。

表 4-3-3、向量自我迴歸估計 1

落後期	AIC	SIC	落後期	AIC	SIC
1	6.841003	6.962511	6	6.729902	7.268601
2	6.736683	6.940114*	7	6.73947	7.36394
3	6.749612	7.035711	8	6.769855	7.480904
4	6.722246	7.091772	9	6.78719	7.585636
5	6.678126*	7.131847	10	6.846989	7.733665

註：*為選定落後期標示

(資料來源：本研究研擬)

(2) 向量自我迴歸：由向量自我迴歸中可知，房地產領先指標領先房地產同步指標兩期。

表 4-3-4、向量自我迴歸估計 2

	房地產領先指標	房地產同步指標
--	---------	---------

房地產領先指標(-1)	1.100805***	0.195422**
房地產領先指標(-2)	-0.327114***	-0.226249***
房地產同步指標(-1)	0.004149	1.135734***
房地產同步指標(-2)	0.022425	-0.177535***
C	19.55468***	7.612837
R-squared	0.737308	0.930693
Adj. R-squared	0.729908	0.928741
Sum sq. resids	189.9131	288.8293
S.E. equation	1.156467	1.426187
F-statistic	99.63901	476.7138
Log likelihood	-227.4098	-258.2261
Akaike AIC	3.162038	3.581307
Schwarz SC	3.263753	3.683023
Mean dependent	99.26511	108.8287
S.D. dependent	2.225242	5.342637
Determinant resid covariance (dof adj.)		2.702251
Determinant resid covariance		2.521551
Log likelihood		-485.1462
Akaike information criterion		6.736683
Schwarz criterion		6.940114
註：**，P 值為 0.05；***，P 值為 0.01		

(資料來源：本研究研擬)

(三) 因果關係檢定

由因果關係檢定可知，房地產領先指標 Granger Cause 房地產同步指標兩期。

表 4-3-5、因果關係檢定估計

VAR Granger Causality/Block Exogeneity Wald Tests			
Dependent variable: 房地產領先指標			
Excluded	Chi-sq	df	Prob.
房地產同步指標	1.93974	2	0.3791
Dependent variable: 房地產同步指標			
Excluded	Chi-sq	df	Prob.

房地產領先指標	5.12436	2	0.0771*
虛無假設：A not granger cause B			
註：*，P 值為 0.1			

Pairwise Granger Causality Tests			
Lags: 2			
Null Hypothesis:	Obs	F-Statistic	Probability
房地產同步指標 does not Granger Cause 房地產領先指標	147	0.96987	0.38163
房地產領先指標 does not Granger Cause 房地產同步指標	147	2.56218	0.0807*
註：*，P 值為 0.1			

(資料來源：本研究研擬)

(四) 百分比誤差(PE)估計

為檢視 1973Q1~2010Q1 之 VAR 估計是整體正確率，因此使用百分比誤差。

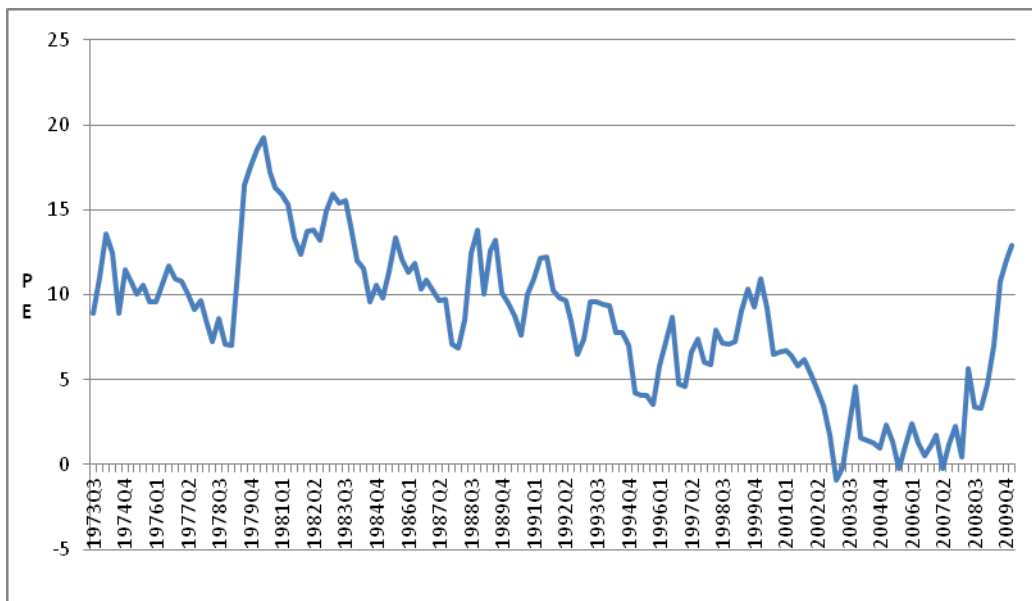


圖 4-3-1、百分比誤差(PE)估計圖

(資料來源：本研究研擬)

由圖 4-3-1 可知，從 1973Q3 開始到 2006Q4 數值有趨向變小的形式，代表以領先指標預測兩季之後的同步指標之準確性有上升的趨勢。

(五) 平均絕對百分比誤差(MAPE)

在求得各季之百分比誤差之後，為繼續了解整體平均誤差率，繼續以 PE 求出 MAPE。

$$\text{MAPE}=(1255.986/149)\times 100\%=8.43\%$$

因此，以 VAR 估計式，用領先指標預測兩季之後的同步指標，得到的 MAPE 約為 8.43%，代表長期持續預測之下，預測誤差將不超過 10%。因此，以領先指標預測兩季之後的房地產景氣變動之準確度蠻高的。

三、結論

由單根檢定中，房地產領先指標與同步指標皆為 $I(0)$ 之定態序列，因此使用向量自我迴歸得出房地產領先指標將會領先房地產同步指標兩季，並從因果分析中得到證實，房地產領先指標將會是影響房地產同步指標的重要因素，而且將能夠以房地產領先指標預測房地產同步指標兩季。

最後以 PE 及 MAPE 來確認各季及長期之準確性，得知 PE 在 2006Q4 之後出現了預測誤差變大的狀況以及長期之 MAPE 達 8.43%，以誤差率來說，稍微偏大。可能造成的主要因為，VAR 估計式中，同步指標受到自身前一期、前兩期影響顯著。因此只使用領先指標預測兩季之後的同步指標，準確性自然會被同步指標自身影響的關係而降低。最後建議，後續可以再從同步指標及領先指標綜合影響同步指標的估計之下，完成更為準確之數據。

表 4-3-6、各季估計誤差百分比(PE)

年季	PE	年季	PE	年季	PE
1973Q3	8.88%	1985Q4	12.07%	1998Q1	5.92%
1973Q4	11.03%	1986Q1	11.30%	1998Q2	7.89%

1974Q1	13.59%	1986Q2	11.83%	1998Q3	7.14%
1974Q2	12.42%	1986Q3	10.32%	1998Q4	7.11%
1974Q3	8.87%	1986Q4	10.88%	1999Q1	7.23%
1974Q4	11.50%	1987Q1	10.29%	1999Q2	9.05%
1975Q1	10.84%	1987Q2	9.65%	1999Q3	10.33%
1975Q2	10.04%	1987Q3	9.73%	1999Q4	9.28%
1975Q3	10.55%	1987Q4	7.09%	2000Q1	10.95%
1975Q4	9.58%	1988Q1	6.87%	2000Q2	9.21%
1976Q1	9.56%	1988Q2	8.55%	2000Q3	6.47%
1976Q2	10.67%	1988Q3	12.46%	2000Q4	6.62%
1976Q3	11.71%	1988Q4	13.81%	2001Q1	6.68%
1976Q4	10.95%	1989Q1	10.06%	2001Q2	6.45%
1977Q1	10.78%	1989Q2	12.60%	2001Q3	5.82%
1977Q2	10.05%	1989Q3	13.20%	2001Q4	6.20%
1977Q3	9.11%	1989Q4	10.14%	2002Q1	5.32%
1977Q4	9.67%	1990Q1	9.51%	2002Q2	4.45%
1978Q1	8.56%	1990Q2	8.73%	2002Q3	3.45%
1978Q2	7.27%	1990Q3	7.65%	2002Q4	1.71%
1978Q3	8.57%	1990Q4	10.07%	2003Q1	-0.92%
1978Q4	7.12%	1991Q1	10.95%	2003Q2	-0.13%
1979Q1	6.99%	1991Q2	12.14%	2003Q3	2.25%
1979Q2	11.54%	1991Q3	12.26%	2003Q4	4.57%
1979Q3	16.45%	1991Q4	10.27%	2004Q1	1.59%
1979Q4	17.56%	1992Q1	9.83%	2004Q2	1.44%
1980Q1	18.55%	1992Q2	9.66%	2004Q3	1.27%
1980Q2	19.24%	1992Q3	8.48%	2004Q4	0.97%
1980Q3	17.20%	1992Q4	6.46%	2005Q1	2.33%
1980Q4	16.34%	1993Q1	7.43%	2005Q2	1.37%
1981Q1	15.95%	1993Q2	9.58%	2005Q3	-0.22%
1981Q2	15.33%	1993Q3	9.55%	2005Q4	1.14%
1981Q3	13.38%	1993Q4	9.47%	2006Q1	2.41%
1981Q4	12.41%	1994Q1	9.33%	2006Q2	1.30%
1982Q1	13.75%	1994Q2	7.80%	2006Q3	0.54%
1982Q2	13.82%	1994Q3	7.81%	2006Q4	1.10%
1982Q3	13.18%	1994Q4	7.04%	2007Q1	1.77%
1982Q4	14.93%	1995Q1	4.23%	2007Q2	-0.25%

1983Q1	15.90%	1995Q2	4.09%	2007Q3	1.22%
1983Q2	15.40%	1995Q3	4.06%	2007Q4	2.26%
1983Q3	15.59%	1995Q4	3.56%	2008Q1	0.48%
1983Q4	14.06%	1996Q1	5.83%	2008Q2	5.65%
1984Q1	11.99%	1996Q2	7.22%	2008Q3	3.42%
1984Q2	11.58%	1996Q3	8.71%	2008Q4	3.36%
1984Q3	9.59%	1996Q4	4.76%	2009Q1	4.74%
1984Q4	10.56%	1997Q1	4.59%	2009Q2	7.02%
1985Q1	9.80%	1997Q2	6.67%	2009Q3	10.80%
1985Q2	11.40%	1997Q3	7.42%	2009Q4	12.05%
1985Q3	13.36%	1997Q4	6.05%	2010Q1	12.93%

(資料來源：本研究研擬)

第四節 總體趨勢判讀方法分析

本節將回顧歷年各季景氣動向季報之總結摘要，探討其擷取何種變數，結論與數值之間有何關係，嘗試解開整體趨勢研析的立論核心。包括檢視何者為經常被關注且為重要變數，數值表現與解讀邏輯有無出現相互矛盾，以及何種層面之變數仍需補充等，期能進一步檢視本季報發布內容之特色及適宜性。

一、歷年景氣綜合評論回顧

以下係摘述 94 年第 4 季至 99 年第 2 季景氣動向季報之綜合分析內容進行分析：

表 4-4-1、歷年景氣動向季報摘要

94 年第 4 季至 99 年第 2 季景氣動向摘要	分析架構
<p>民國 94 年第 4 季房地產市場景氣，<u>領先指標</u>小幅下降 0.79%，<u>同時指標</u>微幅上升 0.09%，房地產景氣對策訊號較上一季上升一分，回升為<u>綠燈</u>。就<u>廠商經營意願</u>調查來看，本季相較於上一季淨增加為-21.37%，呈現偏壞趨勢，預期九十五年第一季、第二季的淨增加分別為-13.79%與-27.59%，與領先指標的趨勢相同，略呈現偏壞預期。綜合而言，<u>本季主客觀景氣指標略有不同，大致呈現微幅上揚趨勢，但未來景氣則略呈轉弱跡象。</u></p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 當季景氣表現：房地產景氣對策訊號分數↑1分、燈號綠燈（穩定）、同時指標微幅↑為穩定、廠商經營意願略偏壞。 2. 未來景氣趨勢：領先指標小幅↓、廠商對未來一季及兩季景氣預期皆為略偏壞。 3. 結論：當季景氣穩定，大致呈現微幅上揚趨勢，但主客觀景氣指標略有不同，未來景氣可能略呈轉弱。

<p>民國 95 年第 1 季房地產市場景氣，<u>領先指標</u>小幅下降 0.74%，<u>同時指標</u>略微上升 0.5%，<u>房地產景氣對策訊號</u>較上一季同分，持續呈現<u>綠燈</u>。就廠商經營意願調查來看，本季相較於上一季淨增加為-13.33%，預期九十五年第二季、第三季的淨增加分別為-7.62%與-12.5%。綜合而言，本季<u>同時指標與景氣對策訊號均呈現樂觀</u>，<u>廠商看壞的程度也明顯縮小</u>，故本季房地產市場景氣大致較上一季為佳。不過，由於<u>領先指標小幅下滑</u>，<u>廠商對未來預期也略偏壞</u>，故對於<u>未來房地產景氣仍須審慎</u>。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 當季景氣表現：房地產景氣對策訊號分數不變、燈號綠燈（穩定）、同時指標微幅↑為穩定、廠商經營意願略偏壞。 2. 未來景氣趨勢：領先指標小幅↓、廠商對未來一季及兩季景氣預期皆為略偏壞。 3. 結論：當季景氣穩定，領先指標小幅下滑，廠商預期略偏壞，未來須審慎。
<p>民國 95 年第 2 季房地產市場景氣，<u>領先指標</u>小幅上升 0.88%，<u>同時指標</u>略微上升 0.29%，<u>房地產景氣對策訊號</u>較上一季上升一分，持續呈現<u>綠燈</u>。就<u>廠商經營意願</u>調查來看，本季相較於上一季淨增加為-9.7%，預期九十五年第二季、第三季的淨增加分別為-14.93%與-19.55%。綜合而言，<u>本季領先、同時指標與景氣對策訊號均呈現樂觀</u>，<u>廠商看壞的程度也逐漸縮小</u>，故本季房地產市場景氣大致<u>較上一季為佳</u>。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 當季景氣表現：房地產景氣對策訊號↑1分、燈號綠燈（穩定）、同時指標微幅↑為穩定、廠商經營意願為穩定。 2. 未來景氣趨勢：領先指標小幅↑、廠商對未來一季及兩季景氣預期皆為略偏壞。 3. 結論：當季景氣穩定，相關指標皆上升，且廠商看壞程度減緩，整體較上季為佳。
<p>民國 95 年第 3 季房地產市場景氣，<u>領先指標</u>上升 0.17%，<u>同時指標</u>下降 0.6%，均屬微幅變動的穩定狀態。<u>房地產景氣對策訊號</u>較上一季下降一分，仍呈現<u>綠燈</u>。就<u>廠商經營意願調查</u>來看，本季相較於上一季淨增加為-7.45%，預期今年第四季、明年第一季的淨增加分別為-14.74%與-19.63%，與上一季的結果差異不大。綜合而言，<u>本季房地產市場景氣相較於上一季持平些微偏壞</u>。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 當季景氣表現：房地產景氣對策訊號↓1分、燈號綠燈（穩定）、同時指標微幅↓為穩定、廠商經營意願為穩定。 2. 未來景氣趨勢：領先指標微幅↑為穩定、廠商對未來一季及兩季景氣預期皆為略偏壞。

<p>民國 95 年第 4 季房地產市場景氣，<u>領先指標</u>較上季上升 0.59%，<u>同時指標</u>較上季上升 0.02%，均屬微幅變動的穩定狀態。<u>房地產景氣對策訊號</u>與上季同為 12 分，仍呈現<u>綠燈</u>。就<u>廠商</u>來看，本季相較於上季淨增加為-12.5%，預期今年第一季、第二季的淨增加分別為-28.33%與-31.93%，較上季的看法趨向保守。綜合而言，<u>本季房地產市場景氣相較於上季大致持平</u>，雖然<u>領先指標</u>略呈上升，但<u>廠商對未來景氣看法趨向保守</u>，在<u>建造執照面積明顯減少</u>且<u>金融機構開始審慎放款</u>下，<u>整體景氣可能呈現趨緩</u>。</p>	<p>3. 結論：當季景氣穩定。</p> <p>1. 當季景氣表現：房地產景氣對策訊號分數不變、燈號綠燈（穩定）、同時指標微幅↑為穩定、廠商經營意願略偏壞。</p> <p>2. 未來景氣趨勢：領先指標微幅↑為穩定、廠商對未來一季及兩季景氣預期皆為略偏壞。</p> <p>3. 市場觀察：建造執照面積明顯減少(🙄)、金融機構審慎放款(🙄)。</p> <p>4. 結論：當季景氣穩定，整體景氣可能呈現趨緩。</p>
<p>民國 96 年第 1 季房地產市場景氣，<u>領先指標</u>小幅下降 1.14%，<u>同時指標</u>微幅下降 0.38%。<u>房地產景氣對策訊號</u>與上一季同為 12 分，連續六季出現<u>綠燈</u>。就<u>廠商經營意願</u>調查來看，本季相較上一季淨增加為-16.9%，預期今年第二季、第三季的淨增加分別為-26.76%與-28.17%。綜合而言，<u>本季房地產市場景氣相較於上一季大致持平略偏壞</u>，但因<u>領先指標</u>略呈小幅下降，<u>廠商對於未來房地產景氣看法也偏向悲觀</u>，<u>可能出現略下滑趨勢</u>，建議各界更審慎因應。</p>	<p>1. 當季景氣表現：房地產景氣對策訊號分數不變、燈號綠燈（穩定）、同時指標微幅↓為穩定、廠商經營意願略偏壞。</p> <p>2. 未來景氣趨勢：領先指標小幅↓、廠商對未來一季及兩季景氣預期皆為略偏壞。</p> <p>3. 結論：當季景氣持平穩定，但廠商對於未來景氣看法偏向悲觀，可能出現略下滑趨勢。</p>
<p>民國 96 年第 2 季房地產市場景氣，<u>領先指標</u>微幅下降 0.23%，<u>同時指標</u>微幅上升 0.21%，兩者均處於穩定區間。<u>房地產景氣對策訊號</u>為 11 分，較上季下降 1 分，屬於<u>黃藍燈</u>。<u>廠商對市場景氣判斷</u>之淨增加，本季</p>	<p>1. 當季景氣表現：房地產景氣對策訊號分數↓1分、燈號黃藍燈（偏緩）、同時指標微幅↑為穩定、</p>

<p>相較於上季與去年同季為-39.42%與-50%，預期第四季之淨增加為-50.72%。綜合而言，<u>本季房地產市場景氣相較於上季呈現些微下滑</u>，<u>展望未來</u>，房地產景氣在<u>領先指標連續兩季下降</u>，且<u>廠商明顯不樂觀</u>下，<u>房地產市場逐漸衰退的趨勢明顯</u>，建議各界更審慎因應。</p>	<p>廠商經營意願明顯看壞。</p> <p>2. 未來景氣趨勢：領先指標微幅↓為穩定、廠商對未來兩季景氣預期為明顯看壞。</p> <p>3. 結論：當季景氣偏緩，廠商預期不樂觀，領先指標連兩季下降，未來市場衰退態勢明顯。</p>
<p>民國 96 年第 3 季房地產市場景氣，<u>領先指標</u>下降 0.21%，屬於穩定狀態，<u>同時指標</u>下降 1.85%，屬於大幅變動狀態。<u>房地產景氣對策訊號</u>較上一季下降一分為 10 分，<u>連續兩季出現黃藍燈</u>。就<u>廠商經營意願</u>調查來看，本季相較於上一季淨增加為-61.97%，預期 96 年第四季、97 年第一季的淨增加分別為-54.23%與-51.77%。綜合而言，<u>本季房地產市場景氣相較於上一季明顯不佳</u>，加以領先指標略呈下降，廠商對於<u>未來</u>房地產景氣看法也不樂觀，<u>可能會開始出現較明顯的下修調整趨勢</u>，建議各界更審慎因應。</p>	<p>1. 當季景氣表現：房地產景氣對策訊號分數↓1分、燈號黃藍燈(偏緩)、同時指標大幅↓、廠商經營意願明顯看壞。</p> <p>2. 未來景氣趨勢：領先指標↓為穩定、廠商對未來一季及兩季景氣預期皆為明顯看壞。</p> <p>3. 結論：當季景氣偏緩，廠商預期不樂觀，未來可能明顯下修。</p>
<p>民國 96 年第 4 季房地產市場景氣，<u>領先指標</u>大幅下降 3.68%，<u>同時指標</u>小幅下降 0.98%。<u>房地產景氣對策訊號</u>較上一季下降一分為 9 分，<u>連續三季出現黃藍燈</u>。就<u>廠商經營意願</u>調查來看，本季相較於上一季淨增加為-64.57%，預期 97 年第一季、第二季的淨增加分別為-16.54%與 18.9%。綜合而言，<u>本季房地產市場景氣持續衰退</u>，相較於上一季明顯不佳，<u>未來</u>房地景氣在<u>領先指標大幅下降</u>，但<u>廠商預期總統大選後的房地產市場為略偏好</u>下，<u>基本面與消息面出現明顯的落差</u>，建議各界更應審慎因應。</p>	<p>1. 當季景氣表現：房地產景氣對策訊號分數↓1分、燈號黃藍燈(偏緩)、同時指標小幅↓、廠商經營意願明顯看壞。</p> <p>2. 未來景氣趨勢：領先指標大幅↓、廠商對未來一季及兩季景氣預期為略偏壞及略偏好。</p> <p>3. 市場觀察：廠商預期選舉之影響(😊)。</p> <p>4. 結論：當季景氣偏緩且衰退、基本面與消息面</p>

<p>民國 97 年第 1 季房地產市場景氣，<u>領先指標</u>小幅上揚 0.88%，<u>同時指標</u>大幅下降 1.66%。<u>房地產景氣對策訊號</u>較上一季下降一分為 8 分，<u>連續四季出現黃藍燈</u>。就廠商經營意願調查來看，本季相較於上一季淨增加為-47.29%，預期第二季、第三季的淨增加分別為-6.2%與 20.93%。綜合而言，<u>本季房地產市場景氣持續衰退，相較於上一季明顯不佳，消息面與基本面有相當落差</u>。<u>廠商對未來景氣預期</u>雖略偏好，<u>領先指標</u>亦小幅上升，但<u>為連續幾季下滑後的小反彈</u>，在<u>市場供給量大</u><u>幅減少</u>，<u>購屋貸款小幅下降</u>，加以近來<u>物價、油電價</u>、以及<u>房貸利率上升</u>下，未來<u>市場景氣</u>仍充滿<u>不確定</u>，建議各界更應審慎因應。</p>	<p>明顯落差。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 當季景氣表現：房地產景氣對策訊號分數↓1分、燈號黃藍燈(偏緩)、同時指標大幅↓、廠商經營意願偏壞。 2. 未來景氣趨勢：領先指標小幅↑、廠商對未來一季及兩季景氣預期穩定及略偏好 3. 市場觀察：供給量大幅減少(😞)、物價油電價上升(😞)、房貸利率↑(😞)。 4. 結論：本季景氣偏緩、未來景氣趨勢不確定。
<p>民國 97 年第 2 季房地產市場景氣，<u>領先指標</u>大幅下降 2.96%，<u>同時指標</u>大幅上升 3.73%。<u>房地產景氣對策訊號</u>較上一季上升 2 分為 10 分，<u>連續五季出現黃藍燈</u>。就<u>廠商經營意願</u>調查來看，本季相較於上一季淨增加為-50%，預期第三季、第四季淨增加分別為-66.07%與-60.71%。綜合而言，<u>本季房地產市場景氣較上季略佳，但較去年同季為差，部分關鍵指標也呈現逐月走弱趨勢</u>。<u>展望未來</u>房地產景氣，<u>廠商對未來景氣預期</u>明顯看壞，<u>領先指標</u>也大幅下滑，房地產市場可能開始出現較<u>明顯的下修調整</u>，建議各界更應審慎因應。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 當季景氣表現：房地產景氣對策訊號分數↑2分、燈號黃藍燈(偏緩)、同時指標大幅↑、廠商經營意願偏壞。 2. 未來景氣趨勢：領先指標大幅↓、廠商對未來一季及兩季景氣預期明顯偏壞 3. 結論：本季景氣偏緩、部分指標漸走弱、未來將明顯下修。
<p>民國 97 年第 3 季房地產市場景氣，<u>領先指標</u>大幅下降 2.59%，<u>同時指標</u>大幅下降 1.87%。<u>房地產景氣對策訊號</u>較上一季下降 3 分藍燈，此是近<u>七年首度的藍燈</u>。就<u>廠商經營意願</u>調查來看，本季相較於上一季淨增加為-94.87%，預期第四季、明年第一季的淨增加分別為-76.92%與-54.49%。另外，就<u>本季利空與利多新聞消</u></p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 當季景氣表現：房地產景氣對策訊號分數↓3分、燈號藍燈(低迷)、同時指標大幅↓、廠商經營意願明顯看壞。 2. 未來景氣趨勢：領先指

<p>息比為 82%：18%明顯看壞。綜合而言，<u>本季房地產市場景氣較上季大幅下滑而呈現低迷</u>。展望未來房地產景氣，在<u>領先指標</u>大幅下滑，且<u>廠商對未來景氣預期</u>明顯看壞，房地產市場會出現較明顯的<u>下修整理</u>。</p>	<p>標大幅↓、廠商對未來一季及兩季景氣預期明顯偏壞</p> <p>3. 結論：當季景氣低迷、未來將明顯下修。</p>
<p>民國 97 年第 4 季房地產市場景氣，<u>領先指標</u>大幅下降 1.96%，<u>同時指標</u>微幅下降 0.07%。<u>房地產景氣對策訊號</u>與上一季同為 7 分藍燈，<u>連續兩季為藍燈</u>。就<u>廠商經營意願</u>調查來看，本季相較於上一季淨增加為 -89.63%，預期 98 年第 1、2 季的淨增加分別為 -57.04% 與 -37.04%。綜合而言，<u>本季房地產市場景氣持續呈現低迷</u>。展望未來房地產景氣，在<u>領先指標</u>大幅下滑，且<u>廠商對未來景氣預期</u>偏壞下，房地產市場將持續進行<u>下修調整</u>。</p>	<p>1. 當季景氣表現：房地產景氣對策訊號分數不變、燈號藍燈（低迷）、同時指標微幅↓、廠商經營意願明顯看壞。</p> <p>2. 未來景氣趨勢：領先指標大幅↓、廠商對未來一季及兩季景氣預期明顯看壞與偏壞</p> <p>3. 結論：當季景氣低迷、未來將持續下修。</p>
<p>民國 98 年第 1 季房地產市場景氣，<u>領先指標</u>與<u>同時指標</u>均呈現大幅下降趨勢，幅度分別為 1.76%、1.25%。<u>房地產景氣對策訊號</u>較上一季下降 1 分，<u>連續三季為藍燈</u>。就<u>廠商經營意願</u>調查來看，本季相較於上一季淨增加為 0.79%，預期 98 年第 2、3 季的淨增加分別為 39.68% 與 52%。綜合而言，<u>本季房地產市場景氣持續呈現低迷</u>。展望未來房地產景氣，由於<u>領先指標</u>為大幅下滑，但<u>廠商對未來景氣預期</u>明顯看好，<u>基本面與消息面不一致</u>，短期房地產市場可能呈現<u>盤整</u>局面。</p>	<p>1. 當季景氣表現：房地產景氣對策訊號分數↓1 分、燈號藍燈（低迷）、同時指標大幅↓、廠商經營意願穩定。</p> <p>2. 未來景氣趨勢：領先指標大幅↓、廠商對未來一季及兩季景氣預期偏好及明顯看好</p> <p>4. 結論：當季景氣下修、基本面與消息面不一致、未來將呈現盤整。</p>
<p>民國 98 年第 2 季房地產市場景氣，<u>領先指標</u>與<u>同時指標</u>分別上升 0.66%、0.91%，兩者均呈現穩定趨勢。<u>房地產景氣對策訊號</u>較上一季上升 1 分為 7 分，<u>連續四季為藍燈</u>。就<u>廠商經營意願</u>調查來看，本季相較於上一季淨增加 53.17%，預期 98 年第 3、4 季的淨增加分別為 28.0% 與 34.4%。綜合而言，<u>本季房地產市場景氣雖</u></p>	<p>1. 當季景氣表現：房地產景氣對策訊號分數↑1 分、燈號藍燈（低迷）、同時指標穩定、廠商經營意願明顯看好。</p> <p>2. 未來景氣趨勢：領先指</p>

<p><u>較第 1 季略佳</u>，展望<u>未來</u>房地產景氣，由於<u>領先指標</u>維持穩定，<u>廠商對未來景氣預期</u>偏好，<u>利多與利空消息相近</u>，再加上<u>內閣改組</u>，<u>預期短期房地產市場</u>可能呈現持續<u>盤整趨勢</u>，後續仍須審慎因應。</p>	<p>標穩定、廠商對未來一季及兩季景氣預期略偏好及偏好</p> <p>3. 市場供需、市場新聞及政策走向：利空與利多消息相近（一）、政治議題之內閣改組（？）。</p> <p>4. 結論：當季景氣穩定、未來將呈現盤整。</p>
<p>民國 98 年第 3 季房地產市場景氣，<u>領先指標</u>呈現穩定，上升 0.01%，<u>同時指標</u>大幅上升 2.40%。<u>房地產景氣對策訊號</u>較上一季上升 3 分為 10 分，由<u>藍燈轉為黃藍燈</u>。就<u>廠商經營意願</u>調查來看，本季相較於上一季淨增加 23.26%，預期 98 年第 4 季與 99 年第 1 季的淨增加分別為 18.6%與 21.09%。綜合而言，<u>本季房地產市場景氣較第 2 季為佳</u>。展望<u>未來</u>房地產景氣，在<u>領先指標</u>維持穩定，<u>廠商對未來景氣預期</u>略偏好，但<u>市場受資金支撐房價過高</u>的疑慮下，<u>預期短期房地產市場</u>仍呈現<u>盤整趨勢</u>，後續仍須審慎因應。</p>	<p>1. 當季景氣表現：1. 房地產景氣對策訊號分數↑3分、燈號藍燈轉黃藍燈(偏緩)、同時指標大幅↑、廠商經營意願偏好。</p> <p>2. 未來景氣趨勢：領先指標穩定、廠商對未來一季及兩季景氣預期皆為略偏好</p> <p>3. 市場供需、市場新聞及政策走向：市場資金充沛(😊)、房價過高(😞)。</p> <p>5. 結論：當季景氣穩定、未來將呈現盤整。</p>
<p>民國 98 年第 4 季房地產市場景氣，<u>領先指標</u>與<u>同時指標</u>均呈現大幅上升的趨勢，其中領先指標上升 2.21%，同時指標上升 2.09%。<u>房地產景氣對策訊號</u>較上一季上升 2 分為 12 分，由<u>黃藍燈轉為綠燈</u>。就<u>廠商經營意願</u>調查來看，本季相較上一季淨增加 33.61%，預期 99 年第 1 季與第 2 季的淨增加分別為 16.8%與 22.2%。綜合而言，<u>本季房地產市場景氣較第 3 季為佳</u>。展望<u>未來</u>房地產景氣，雖然<u>領先指標</u>大幅上升，<u>廠商對未來景氣預期</u>也略偏好，但因<u>市場供給大量增加</u>，加以政府擬提高非自用不動產<u>稅賦</u>、<u>停止標售精華區國有土</u></p>	<p>1. 當季景氣表現：房地產景氣對策訊號分數↑2分、燈號黃藍燈轉綠燈(從偏緩到穩定)、同時指標大幅↑、廠商經營意願偏好。</p> <p>2. 未來景氣趨勢：領先指標大幅↑、廠商對未來一季及兩季景氣預期皆為略偏好</p>

<p>地、<u>緊縮金融</u>…等抑制房價飆漲措施下，預期<u>短期市場</u>經營與投資<u>風險大幅增加</u>，相關參與者須更加審慎。</p>	<p>3. 市場供需、市場新聞及政策走向：市場住宅存量增加 (🙄)、停止標售地供給 (🙄)、提高稅賦 (🙄)、緊縮金融政策措施 (🙄)。</p> <p>4. 對近期市場走勢之預測：當季景氣成長、未來將出現波動風險、不確定性提高。</p>
<p>民國 99 年第 1 季房地產市場景氣，<u>領先指標</u>上升 0.09%，呈現穩定，<u>同時指標</u>上升 1.02%，呈現大幅上升。<u>房地產景氣對策訊號</u>較上一季上升 1 分為 13 分，<u>連續兩季出現綠燈</u>。就<u>廠商經營意願</u>調查來看，本季相較上一季淨增加 37.93%，預期 99 年第 2 季與第 3 季的淨增加分別為 16.38%與 6.25%。綜合而言，<u>本季房地產市場景氣較去年第 4 季為佳</u>。展望未來房地產景氣，<u>領先指標與廠商對未來景氣預期</u>均呈現持平，但多數<u>廠商認為</u>今年下半年<u>房價</u>將下滑，預期未來房價可能出現小幅下修，相關參與者須更加審慎。</p>	<p>1. 當季景氣表現：房地產景氣對策訊號分數 ↑ 1 分、燈號綠燈 (穩定)、同時指標大幅 ↑、廠商經營意願偏好。</p> <p>2. 未來景氣趨勢：領先指標持平、廠商對未來一季及兩季景氣預期穩定及略偏好</p> <p>3. 市場供需：廠商對房價預期 (🙄)、利率水準變動 ↑、緊縮金融政策措施 (🙄)。</p> <p>4. 市場走勢之看法：廠商認為房價將下修。</p> <p>5. 對近期市場走勢之預測：當季景氣穩定、未來房價將下修。</p>

民國 99 年第 2 季房地產市場景氣，領先指標上升 0.11%，呈現穩定，同時指標上升 1.25%，呈現大幅上升。房地產景氣對策訊號較上一季上升 1 分為 14 分，連續三季出現綠燈。就廠商經營意願調查來看，本季相較上一季淨增加-2.31%，預期 99 年第 3 季與第 4 季的淨增加分別為-10.00%與-3.17%。綜合而言，本季房地產市場景氣較第 1 季為佳。展望未來房地產景氣，領先指標與廠商對未來景氣預期均呈現持平，但多數廠商認為今年下半年房價將下滑，加以央行開始升息與實施針對性審慎措施，預期未來房價可能小幅下修，相關參與者須更加審慎。

1. 當季景氣表現：房地產景氣對策訊號分數 ↑ 1 分、燈號綠燈（穩定）、同時指標 ↑、廠商經營意願持平。
2. 未來景氣趨勢：領先指標持平、廠商對未來一季及兩季景氣預期穩定
3. 市場供需、市場新聞及政策走向：廠商對房價預期 (🙄)、利率水準變動 ↑、緊縮金融政策措施 (🙄)。
4. 市場走勢之看法：廠商認為房價將下修。
5. 結論：當季景氣穩定、未來景氣溫和持平。

（資料來源：本研究研擬）

二、趨勢判讀分析

依據前述，歸納出房地產景氣之綜合研析方法系包括客觀數據應用、以及主觀經驗判斷兩方面，前者主要應用於確認景氣表現，未來趨勢研析係採取前述二者併用方式，至於市場觀察、新聞及政策走向以後者方法為主，最後則是彙總而成對近期市場走勢之總體預測。以下分別依據幾個構成面向，簡述其擷取之重要數據及資訊如後：

（一）客觀數據應用

（1）確認景氣表現：

係以房地產景氣對策訊號分數、及燈號之變動趨勢為判讀依據，景氣對策訊號係依循綜合指標各層面（投資、生產、交易、使用）指標，擷取投資層面之素

地交易量指數、生產層面之建造執照面積、交易層面之新推個案標準單價、使用層面之住宅使用率四項變數，分別估計其變動率落點之檢查值，轉換為對應分數後加總為房地產景氣對策訊號分數，並且轉換為對應燈號。

其次，同時指標代表當季景氣之表現，若本季估計值上升，表示研究當季之景氣較上季趨勢好轉或上揚，下降則意涵景氣較上季為差。其次，依據廠商經營意願調查結果，廠商對本季、相較上一季之估計增減率，亦可作為判斷本季表現之參考。

再者是廠商經營意願調查，針對本季相較於上一季淨增加之變動，依據數值範圍分別區分為大於 50%明顯看好、30~50%偏好、10~30%略偏好、10~-10%穩定、-10~-30%略偏壞、-30~-50%偏壞、小於-50%明顯看壞。

由此可知，在確認研究當季景氣表現方面，房地產景氣對策訊號、同時指標及廠商經營意願調查中對當季景氣之看法三項數據，是確認當季景氣態勢的基礎。由於此三項指標估計結果極為明確，較無過度引申或解釋之虞。

(一) 客觀數據與主觀經驗判斷併用

(1) 未來趨勢：

以領先指標而言，若估計值上升，則表示預期三至四季之後的景氣趨勢將好轉或上揚，下降則意涵將趨緩或下修。此外，廠商對未來三至四季之景氣預期亦一併考量。

未來趨勢研判係以領先指標為主、廠商看法為輔，設若領先指標、廠商對未來一、兩季看法皆為正向，則應預期未來趨勢未看好，反之趨勢預測則為下修。例如，94 年第 4 季、95 年第 1 季、96 年第 1 季、97 年第 2 季、97 年第 3 季、97 年第 4 季，領先指標皆為穩定或以下（含持平、小幅下降、大幅下降），且廠商對未來一、兩季看法在持平以下（含持平、略偏壞、明顯偏壞），故預測未來趨勢為「趨緩」、「審慎」、「將明顯下修」、「將持續下修」等，數據結果與綜合結論頗為一致。

儘管如此，回顧歷年資料，卻有部分季別當客觀分析數據看法為正向時，綜

合結論內容卻未必完全一致。例如 98 年第 2 季、98 年第 3 季、98 年第 4 季、99 年第 1 季，領先指標皆為穩定或以上（含持平、小幅上升、大幅上升），且廠商對未來一、兩季看法在持平以上（含持平、略偏好、明顯偏好），但預測未來趨勢為「盤整」、「短期波動」、「風險增加」、「房價將下修」等。究其原因，係依據市場氛圍觀察如市場利多及利空新聞比例、政治事件，及市場供需之概況如資金規模及房價水準、廠商對房價看法、住宅存量等，以及政策走向如標售地供給、稅賦、緊縮金融政策措施等，以致未能導引出完全樂觀之結論。

由此可知，在未來趨勢研判方面，客觀的數據如領先指標、廠商經營意願調查等之外，研究單位需參考當時市場氛圍、供需概況、政策走向等資訊，進行主觀之調整，尤其在市場景氣表現仍屬穩健時，會注意未來可能轉趨減弱之跡象，以強化提先預警功能。

(2)其他參考資訊：

除此之外，尚需考慮資金面，依據 M1b(期末)年增率、M2 年增率(期末)，觀察市場資金充裕狀況，以及成長量能趨勢。其次，購置住宅貸款餘額與建築貸款餘額變動，銀行新承做購屋貸款利率水準。資金愈充裕，廠商及購屋者挹注市場之動能可能愈高。另一方面則是物價因素，從近期按月物價指數及年增率，觀察物價波動狀況，當物價及油價飆升，連帶的拉高營建成本，壓縮民眾購屋預算。

(三)主觀經驗判斷

(1)市場消息面：

蒐集市場消息面新聞，評析其對景氣產生正向或負向之影響，彙整利空利多消息比例，作為市場氣氛之參考。

(2)總體經濟面：

從經濟景氣領先指標、景氣領先指標 6 個月平滑化年變動率(%)、經濟景氣對策信號之近期表現，經濟成長率、就業市場之勞動失業率，檢視國內經濟景氣現況及趨勢。基本上，係採取房地產景氣與總體景氣變化為同向關係

之觀點。

(3)房地產市場價量變化：

係引用國泰房地產指數資料，全國可能成交價指數、各都會區房價漲跌，議價空間等。以及全國整體及各區域的推案量、銷售率、成交量增減。綜合研析市場結構特性。以及參考信義房價指數，檢視近期各季及各區域房價漲跌幅度。

(4)房地產政策：

回顧近期政府部門重大之房地產政策及執行情形，例如緊縮非自用房貸、停止台北市精華區國有地標售、興建平價住宅、加強不動產交易資訊透明化等措施因應，原先規劃的提高地價稅與房屋稅政策則因仍有爭議而暫緩等。基本上針對該項政策對於供給面（例如建商開發意願、興建成本、資金運作等），以及需求面（如民眾購屋意願、負擔能力等）之正負影響進行評估。

(5)商用不動產市場：

辦公室租金水準與整體空置率，未來可能需求如兩岸簽署 MOU，經濟合作架構協議(ECFA)等議題發酵等，預期前述影響可能之變化。

(四) 資訊彙總

綜合前述，彙總而成對近期市場走勢之總體評論，以 99 年第 1 季綜合為例：目前房地產市場有關總體經濟景氣持續復甦、市場資金寬鬆、以及對未來兩岸經貿發展的預期心理下，呈現價格小幅上揚、成交量小幅減少、推案量仍持續增加的趨勢。不過，雖目前總體經濟仍呈現成長，但成長力道已逐漸趨緩，且有歐洲債信問題的隱憂，貨幣供給雖仍寬鬆，但年增率也逐漸降低，加以政府積極緊縮非自用不動產貸款、建商推案的量體仍大，預期短期房地產市場經營與投資風險將大幅增加，相關參與者須更加審慎。

第五節 小結

綜合前述分析，現行房地產景氣分析模式有以下特殊性，長期以來已為各界資訊解讀所忽略或誤解，歸納以下結論：

一、資訊缺乏客觀檢測機制

- (一) 國內外並無與「台灣房地產動向季報」相似之房地產調查分析可供相互佐證。
- (二) 房地產景氣信號缺乏客觀、外部之檢測數據，例如經建會同時發布景氣燈號，並同時預測GDP數值，二者可互為參考比較，導致資訊準確度無法驗證

二、分析模式及景氣對策訊號之應用效益有限

- (一) 景氣趨勢指標多為綜合性數據，並非提供一般民眾或單一產業部門參考。

三、資訊無法滿足服務對象之需求

- (一) 景氣對策訊號呈現市場預警功能，旨在提供政策因應之依據，但國內缺乏可完全對應房地產資訊之政策單位或部門，預警功能無法完全發揮。
- (二) 原先預期以生產廠商或營建主管部門為資訊服務對象，但房地產是否具有領先總體經濟「火車頭工業」特質仍待確認；因此，相關產業之應用效益較不清晰；但整體市場結構歷經社會及經濟變遷，房地產市場活動與金融業、仲介代銷服務關聯性日增，若依原有模型假設，已無法滿足相關產業之應用效益。且分析方法亦無法提供個別產業之景氣信號資訊，整體應用效益受限。
- (三) 民間（涵括產業界、政府部門、學術團體、研究單位）對於市場個別資訊（如房價、租金、交易量、存量）的需求遠勝於綜合性評估分數。

四、景氣指標解釋力尚待提升

- (一) 針對領先指標可以預測2季之後的同時指標，二者之一致性，以及領先指

標預測景氣之準確度等經驗實證，從因果分析中得知，房地產領先指標確會影響房地產同步指標的表現，且約能以房地產領先指標預測房地產同步指標兩季。由此可知，領先期數較為不足，無法在市場即將產生轉折時發揮適切之預警功能。

(二) 景氣基準循環能否適切反映市場波動亟需檢視。分析模型預測力之關鍵在於景氣基準循環（景氣轉折點估計、波峰谷底期間之設定等）之代表性，及檢查值區間設定等，但長期未做修正。

(三) 又如，房地產景氣基準循環綜合指標轉折點，未納入近期2008年金融風暴之影響，且自88年執行以來之修正僅為作業單位之內部調整，全案亟需進行定期之整體式通盤檢討。

五、研究數據之代表性仍待提升

(一) 資料屬性之限制

1. 現階段尚缺乏長期且穩定之真實房價與交易量資訊，必須以其他替代變數取代，尚待提升。
2. 多數變數無法切割區域性資料，無法反映不同地區之市場表現。
3. 各地區廠商意願調查樣本數較少，調查代表性仍有改進空間。

第五章 研究結論與建議

第一節 結論

經由各章所述之研究架構及經驗實證方法，本文已如期完成預期成果，並研提研究發現如下。

一、檢視發布內容是否符合社會各界需求

經回顧本所歷年編製之房地產景氣動向季報之研究架構，及參考國內其他政府部門進行景氣相關資訊之機制及做法，評析其優缺點後，發現問題如下：

(一) 總體性景氣指標無法呈現區域次市場之資訊

由於房地產財貨的僵固性，必須固著於某區位且不可移動，不同區域之市場供需及價格存在相當大的差異。設若採區位次市場的架構區隔其活動表現，應較能符合資訊使用者的需求。然而，現行分析模型採用之變數多為全國性總體資料，部分重要變數欠缺、或無法切割縣市別之數值，以致不易產製區域市場資訊。

(二) 真實市場資料不易取得，無法真切反應市場現況

一般而言，「景氣」趨勢的描述是透過某些具代表性的經濟變數，觀察在一段期間內，時間數列中的變異性、共變性、及持續性等統計特性，作為描繪動態變化的基礎。因此，研究內容十分仰賴資料範圍及品質之良窳，然而現階段資料廣度尚未能以涵蓋所有房地產體系中各部門之活動，且真實之數據例如房價等無法順利取得，僅能採替代變數處理，編製成果較無法真切表達景氣實況。

二、分析模型之檢討

經檢視景氣指標之解釋力，包括領先指標可以預測幾季之後的同時指標，其一致性如何，以及領先指標預測景氣之準確度，估計結果如下：

(一) 領先指標期數較短，無法發揮適切之預警功能

針對領先指標可以預測 2 季之後的同時指標，二者之一致性，以及領先指標預測景氣之準確度等經驗實證，從因果分析中得知，房地產領先指標確會影響房地產同步指標的表現，且約能以房地產領先指標預測房地產同步指標兩季。由此可知，領先期數較為不足，無法在市場即將產生轉折時發揮適切之預警功能。

(二) 景氣指標解釋力尚待提升

景氣基準循環能否適切反映市場波動亟需檢視。分析模型預測力之關鍵在於景氣基準循環（景氣轉折點估計、波峰谷底期間之設定等）之代表性，及檢查值區間設定等，以及歷經長期社會及經濟變遷下，影響市場之重大事件或現象，景氣基準循環能否適切反映市場波動亟需檢視，必須建立定期之整體通盤檢討機制，方能提高模型之解釋力。

(三) 廠商經營意願調查之代表性較為不足

本研究之問卷調查對象，乃以九種類型各公會所提供的會員名冊為母體進行抽樣。包括建設公司、營造廠、廣告/代銷公司、仲介公司、建築經理公司、投資/顧問公司、不動產估價師事務、地政士、金融機構等。惟總回收份數約在 150 份以下，若細分為不同業別及地區，則有調查樣本數較少之問題，致分析結論之代表性仍受質疑。

(四) 資料屬性之限制

景氣分析模型多數變數無法切割區域性資料，無法反映不同地區之市場表現。其次，現階段尚缺乏長期且穩定之真實房價與交易量資訊，必須以其他替代變數取代，尚待提升。

三、 資訊應用及需求之檢討

茲彙整歷次學者專家諮詢座談，以及記者會媒體發問內容，釐清各界需要之資訊重點，以及民眾關切之面向，摘述如後。

(一) 國內無類似資訊可客觀比較

國內外並無與「台灣房地產動向季報」相似之房地產調查分析可供相互佐證。房地產景氣信號缺乏客觀、外部之檢測數據，例如經建會同時發布景氣燈號，

並同時預測GDP數值，二者可互為參考比較，導致資訊準確度無法驗證。

（二）資訊與使用對象之需求稍有落差

景氣對策訊號呈現市場預警功能，原本旨在提供政策因應之依據，但國內缺乏可完全對應房地產資訊之政策單位或部門，預警功能無法完全發揮。其次，原先預期以生產廠商或營建主管部門為資訊服務對象，但整體市場結構歷經社會及經濟變遷，房地產市場活動與金融業、仲介代銷服務關聯性日增，若依原有模型假設，已無法滿足相關產業之應用效益。

此外，景氣趨勢指標多為綜合性數據，並非提供一般民眾或單一產業部門參考，且分析方法亦無法提供個別產業之景氣信號資訊，整體應用效益受限。民間（涵括產業界、政府部門、學術團體、研究單位）對於市場個別資訊（如房價、租金、交易量、存量）的需求遠勝於綜合性評估分數。

（三）亟需擴充相關資訊及探討議題

經過多年之房地產市場觀察，近期國內的少子化議題，外資湧入、資金寬鬆、低利率引發之投資效應，以及豪宅現象等。又如鄰近如日本韓國等國家或地區之市場經驗比較，是亟需擴充之資訊及探討議題。

四、 現行國內公私部門進行之房地產相關調查之整體架構下，房地產景氣動向分析扮演之功能及必要性

（一）各國並未有發布房地產景氣燈號及預測機制

國外所發布的房地產市場景氣資訊眾多，例如日本不動產研究所（日本都市地價指數、日本都市租金指數）；美國則有美國不動產全國協會(NAR)以及聯邦住宅金融署(FHFA)（美國全國房價指數），民營 Radar Logic 不動產研究機構（美國 RPX 25 都會區綜合房價指數），美國「住宅營造商全國公會」（美國獨幢住宅價格指數、美國住宅機會指數）；英國方面，英國哈利法斯抵押公司（英國哈利法斯房價指數），英國全國建築信用合作社（英國全國建築信用合作社房價指數），以及加拿大，包括加拿大國家銀行（加拿大綜合住宅價格指數），加拿大中央政府統計局（加拿大新建住宅價格指數）等。

值得注意的是，美、日、英、加各國資訊多以「房價指數」為資料型態，鮮少採用綜合式的景氣燈號發布。同時，本研究也觀察到，前述資訊發布單位仍以

產業協會、獨學術研究機構佔大部分；公部門雖有聯邦住宅金融署(FHFA)發布美國全國房價指數，及加拿大中央政府統計局發布加拿大新建住宅價格指數等，亦偏重在既有房價指數概況之呈現，並不著重於對未來趨勢之預測，亦確保了不過度干預市場之中立原則。

(二) 本所辦理房地產景氣發布工作之階段性任務完成

從各國經驗發現，資訊發布單位仍以產業協會、獨立學術研究機構佔大部分，公部門鮮少涉及，分析重點亦偏重在既有房價指數概況之呈現，並不著重於對未來趨勢之預測，以確保不過度干預市場之中立原則。此外，回顧自本所房地產景氣動向發布以來之歷年之景氣循環¹，自民國 88 年第 1 季之景氣燈號為代表偏緩之黃藍燈（10 分），其後於民國 90 年第 3 季為代表低迷之藍燈（6 分）為最低，再於民國 92 年第 2 季從谷底向上轉折，民國 93 年第 1 季為代表穩定安全之綠燈（14 分），直至民國 96 年第 2 季從高峰向下轉折，於民國 98 年第 1 季降為代表低迷之藍燈（6 分），之後逐步上升，迄民國 99 年第 2 季再次爬升至代表代表穩定安全之綠燈（14 分）。其間房地產景氣燈號對於政府部門皆能發揮應有之標示及警訊功能，當景氣低迷時，相關單位可適時投入提振措施，在市場景氣可能有過高之虞者，則適時提出平抑措施。房地產景氣發布十餘年來，已促使自然形成市場機制，顯示本所辦理房地產景氣發布工作之階段性任務完成。

¹房地產景氣基準循環綜合指標轉折點（同表 1-2-1）

階段	谷 底 轉折日期	高 峰 轉折日期
1	民國 68 年/第 1 季	民國 70 年/第 4 季
2	民國 77 年/第 1 季	民國 78 年/第 4 季
3	民國 82 年/第 1 季	民國 83 年/第 3 季
4	民國 92 年/第 2 季	民國 96 年/第 2 季

第二節 建議

建議一

調整房地產景氣訊號分數及燈號公布之方式：立即可行建議

主辦機關：內政部建築研究所

現行房地產景氣訊號分數及燈號，領先指標、同時指標皆為綜合性研析指標，無法呈現區域次市場之資訊，為避免誤導民眾產生以一概全之解讀，綜合性指標宜暫時不公布。

其次，強化個別層面包括投資、生產、交易、使用面之彙整及分析。至於廠商問卷調查部份，在現行調查方法不變之條件下，由於不同地區及不同業別之樣本數過少，似不宜做細部資訊之呈現。

整體而言，現行房地產景氣動向季報之分析成果，可由記者會發布改採為政府單位內部參考方式辦理。

建議二

房地產景氣動向季報編製與發布作業，宜由住宅專責單位統籌辦理：立即可行建議

主辦機關：內政部營建署

協辦機關：內政部建築研究所

本案依據行政院 96 年 11 月 21 日院臺建字第 0960050731 號函核定，自民國 97 年起納入整體住宅政策之計畫目標一、健全住宅市場策略三：加強住宅市場供需引導及總量規劃項下，由本所辦理。惟為統整住宅資訊發布事務之事權整合原則，本房地產景氣動向季報編製與發布作業，宜由住宅業務專責單位之內政部營建署統籌辦理。

建議三

進行房地產景氣分析模型之通盤檢討，並建立定期檢討之機制：中長期建議

主辦機關：內政部營建署

協辦機關：內政部建築研究所

針對現行分析模型之景氣指標解釋力仍待提升，及領先指標預測期數稍短、廠商經營意願調查之代表性較為不足、及資料屬性受限等諸多限制，除須立即進行變數篩選，及重新定義景氣波動趨勢，並因應社會經濟變遷下市場結構變化，進行模型之修正。此外，仍有必要建立定期檢討之機制。

附錄一

內政部建築研究所 99 年度 綜合規劃組研究業務協調會會議紀錄（期初簡報會議紀錄及回應）

一、時間：99 年 3 月 19 日（星期五）上午 9 時

二、地點：本所簡報室

三、主持人：陳代理所長瑞鈴

記錄：趙庭佑

四、出席人員：如簽到單

五、主席致詞：以往本所自行研究案較缺乏延續性或統合性，應加強決策擬定過程；課題提案可從往年累積之研究成果出發，釐清問題癥結及邏輯脈絡。並期望同仁充實內在，培養專長研究領域之自我價值。

六、研究計畫簡報：略。

七、綜合討論與建議事項：

（一）「高齡者居住環境無障礙化之研究」案：

1. 本案雖為高齡者居住環境無障礙課題之先期研究，然研究焦點應朝老人居住環境具體有關之法令政策、便利性、舒適性等課題作完整規劃。
2. 本案應符合本部推動在地及在宅老化與本所全人關懷科技計畫需要，惟提案表之研究題目、研究內容與預期研究成果部分應稍做修正後，統一另案簽報。
3. 本所過去有關老人安養機構或福利設施之建築規劃研究，在居住環境等空間性質上有助於本次研究處，應納入文獻回顧參採。
4. 本案研究方法應按其研究性質擇一至二種，有關高齡者居住環境無障礙課題之整體研究期程規劃，應一併納入說明。

(二)「既有建築物增設輪椅升降平台之基準研究」案：

本案研究請調整為本所房地產景氣分析與發布之回顧與檢討相關研究，另請調配本所相關經費辦理房地產景氣動向分析模型檢討協同研究案。

(三)「建築物無障礙設施改善技術之研究」案：

1. 本研究計畫為無障礙環境研究之延續性計畫，具研究價值，惟緣起部份對於目前現況問題之說明未盡清楚，宜酌予修正。
2. 計畫之研究標的係著重於舊有公共建築物無法依現行規定改善其無障礙設施者，提具替代改善計畫應遵循（或參考）之技術指引，研究題目宜修正「舊有建築物無障礙設施替代改善計畫之研究」，俾切適題。
3. 有關特別建築物如古蹟及歷史建築物之無障礙改善等問題，亦具有研究之意義，惟因涵括之範圍廣泛且與研究計畫主題未盡一致，如欲辦理可考慮另訂一研究計畫。

(四)「扶手安全檢測方法之研究」案：

1. 本案題目修正為「扶手安全試驗方法之研究」，提案表一併修正相應內容，另緣起與目的之敘述宜予強化。
2. 預期成果中應加入針對各種破壞情況之扶手補強方式提出建議，俾供相關單位參考。

(五)「通用化設計社區示範案例規劃（2/3）」案：

1. 本自行研究案題目限縮適切範圍，請修正為「街廓規劃之通用化設計示範案例研究」，提案單再加強說明研究緣起。
2. 研究內容部分可與目前本所委託研究案「既有騎樓及人行道路無障礙改善技術手冊」配合，惟研究範圍及內容須作區隔避免重複。

(六)「應用資料包絡分析法探討建築研究科技計畫整體執行績效之研究」案：

1. 本案請先分析比較本所各項科技計畫歷年之執行績效，並提供資料包絡分析法之操作方法。

2. 本案題目宜修正為「建築研究科技計畫整體執行績效之研究」。

八、會議結論：

(一) 各案依會議決議修正提案表，另案簽報核准後納入本所自行研究計畫
期程辦理。

(二) 請提前規劃辦理本年度自行研究計畫之期中審查。

九、散會：中午 12 時。

附錄二

內政部建築研究所 99 年度

「高齡者居住環境無障礙化法令政策之研究」、「建築研究科技計畫整體執行績效之研究」及「房地產景氣分析與發布方式之回顧與檢討研究」等 3 項自行研究案期中審查會議紀錄

一、開會時間：99 年 8 月 27 日下午 2 時 30 分

二、開會地點：本所簡報室

三、主持人：毛組長榮 記錄：靳燕玲、游輝禎、王順治

四、出席人員：詳如簽到表

五、主席致詞：(略)

六、綜合討論：

(一)「高齡者居住環境無障礙化法令政策之研究」自行研究案

1. 陳教授政雄：(依審查意見表登錄)

(1)由於損傷而產生不方便，可分為行動不便及生活不便，導致社會參與程度降低，影響生活品質，因而要有無障礙環境。

(2)無障礙為通用設計的基礎，由特殊障別擴大為社會各份子。

(3)法令為規範，政策為執行，各國不同。

(4)學術研究報告是否可用維基百科作為引用文獻應再酌。

2. 黃教授耀榮：(依審查意見表登錄)

(1)無障礙環境之意涵可再深入界定，特別在台灣實施20年來，新設計規範剛公告實施，現階段對法令之定位，更具里程碑。無障礙意涵可再由全面性、系統性、相容性及合理性等面向做全面界定。

(2)可由過去無障礙環境推動過程，深入瞭解推動所面臨之相關問題，再檢討及界定推動之適用範圍、推動策略及推動內容。

(3)對新建築物和舊建築物之問題分別釐清，如何對現行政策提出具體建議，將是重要課題。

3. 花教授敬群：(依審查意見表登錄)

- (1)可再加強界定「高齡者居住環境」與「無障礙化」之意義與關係。
- (2)就環境面而言，是否要針對特殊化環境與一般環境，予以區隔管理。
- (3)特殊環境之待提升事項與議題為何？一般環境之議題為何？
- (4)議題包含新建、既有建築或其他建築之範圍如何界定；是否包含管理維護。
- (5)分析角度為個案演繹或理念歸納？
- (6)從社會或此議題之角度，其提升階段如何分階段劃分？

4. 李教授東明：(依審查意見表登錄)

- (1)目前都市中大樓建築物林立，包含「通行」、「開關門」、「取拿或放置物品」等均對高齡者或幼童並不友善，如何改善無障礙化為未來重要課題。
- (2)為便利大樓或社區中老人或幼童方便使用，大樓管委會常會自行設置各項設備，但這些增設設備往往因未受法令規範，造成更大危險的疑慮。
- (3)建議納入通用設計之概念。
- (4)大樓或社區內之無障礙化，往往透過管委會均可推動，但大樓與大樓間或都市空間中，往往會出現以鄰為壑的現象，造成相連接部份會出現更大的障礙，也希望可有法令或規範可加以管理。

5. 台北縣政府工務局使用管理科康科長佑寧：(依審查意見表登錄)

- (1)研究案內許多用語定義係引用「公寓大廈管理條例」，因前開條例目前正在修法，建議日後完成前，再次重新核對相關條文用語定義。
- (2)有關舊有(現有)建築物增設「無障礙設施設備」之規定，建議可參考內政部修正發布之「已領得建築執照之公共建築物無障礙設備與設施提具替代改善計畫作業程序及認定原則」。

6. 內政部營建署陳志銘先生：

有關新舊住宅之無障礙改善課題，建請納入研究。

7. 中華民國全國建築師公會吳建築師敏男：

- (1)無障礙相關規範雖已漸趨完備，然有關落實之情形，仍有改善空間。

(2)無障礙環境應逐步擴及道路環境及交通工具。

8. 毛組長榮：

國際推動友善城市及我國在地安養之政策方向，建議本研究可納入考量。

(二)「建築研究科技計畫整體執行績效之研究」自行研究案

1. 陳教授政雄：(依審查意見表登錄)

- (1)台灣已邁入多元文化社會，科技發展期能落實各文化生活需求。
- (2)台灣貧富差距加大，已形成M型社會，科技發展期能兼顧資產階級、中產階級、勞動階級之需求。
- (3)科技發展目標不在文明而是文化，不在財富而是樂活(LOHAS)。

2. 黃教授耀榮：(依審查意見表登錄)

- (1)本計畫能發展客觀性績效評估方法與系統，對未來單位之研發績效自我檢核將是很好的工具。
- (2)績效評量是否會因不同屬性產業、不同領域而有適用問題，產出與效益之意義仍有落差，產出較易評量，效益是否僅以國科會或經濟部之人才培育、專利、技術移轉等來衡量，可能仍需考量對政策實施之影響，對產業界發展或對實質生活環境品質提升之影響等因素，如能納入思考，也許較能呈現建研所之研發績效。

3. 花教授敬群：(依審查意見表登錄)

- (1)績效指標是否為該計畫原規劃時已提出之項目，並提出相關目標值，抑或必須從各計畫原始計畫書，篩選原訂研究目的與預期效益。
- (2)未來新計畫之研擬，是否應先行提出相關績效指標之目標值，並以達成率為評估績效之基礎，抑或均由相同指標評估其相對表現。
- (3)指標合理性與評估目的亦為重點。

4. 李教授東明：(依審查意見表登錄)

- (1)建研所為國家級建築研究機構，所進行之研究案均具有其重要性及指標性，極具參考價值；惟因研究成果之宣導不易，往往不為外界瞭解研究之多元性與豐富性。建議除將研究成果上網供民眾參閱外，可建立建研所相關研究之檢索大綱或地圖，亦可與搜尋引擎連結，以宣揚

研究成果。

(2)可建立一套評鑑系統或標準，以檢視建研所各研究案。

5. 台北縣政府工務局使用管理科康科長佑寧：(依審查意見表登錄)

(1)報告書第五頁及第八頁所引用流程圖，可再修正以使更明確。

(2)建築研究科技計畫與一般工業產值之差異，在於會與使用者發生密切關係，是否能將使用者滿意度因子納入績效評估。

6. 毛組長榮：

(1)本所各科技計畫均依國科會擬定之績效指標項目作績效評估，因各績效指標多偏向表達計畫效率之產出項目，較難適切表達計畫之效能，本研究可在各科技計畫效率與效能之比較上著墨。

(2)本所研究成果可藉由目前與建築學會合作投稿建築學報之機制作推廣。

(三)「房地產景氣分析與發布方式之回顧與檢討研究」自行研究案

1. 陳教授政雄：(依審查意見表登錄)

(1)房地產景氣的影響因素與距離成正比，點的影響大於線，線的影響大於面，發布資訊方式是否可以分為點線面分區實施。

(2)影響因素與房地產擁有目的相關，長、短期操作亦有關，如何區分。

(3)分析概念與實務操作有別，時段不同、不同作法，宜反應應有機制。

2. 黃教授耀榮：(依審查意見表登錄)

(1)本計畫對現況問題分析清楚，明確掌握探討課題。

(2)對現行相關預測系統與功能具體瞭解而有所分析，並有效檢討發布機制。

(3)本計畫所提出之研究重點包含預測準確度檢討，可適用到單一產業，亦可為一般民眾使用，均是未來應探討的課題，方向非常具體清楚。

3. 花教授敬群：(依審查意見表登錄)

(1)貴所發布之資訊多偏向住宅，是否將此報告更名為住宅市場景氣分析。

(2)依據經建會總體景氣之發布，主要在於景氣波動原因之說明，並有GDP

此一具體數值可供對應參考。然房地產景氣之發布較偏向未來趨勢之預測，但又欠缺相關具公信力之指標因應參照，政策上是否應考慮建立具公信力的房價指數代替。

- (3)建議本案能詳細回顧景氣報告書各期之解讀方式，重點變數，或結論與數值之關係，以進一步探討本報告較合宜之發布內容。
- (4)建議進一步研判本報告所應用之變數、架構、變數定義、數值來源與正確性等檢討，並探討制度上如何提升本案資料之完整性與正確性。
- (5)建議本案毋須過度介入分析市場之相關內容。

4. 李教授東明：(依審查意見表登錄)

- (1)房地產景氣動向季報頗受大眾媒體、一般市民，甚至於學界參考，但近年來不動產投資熱潮不退，景氣預報是否也將成為房地產價格推波助瀾的幫手，或反之打壓房價，建築研究所的角色扮演將是未來相當重要的課題。
- (2)目前以整體概況為主，未來是否有區域性的資料彙整，如台北縣市房地產價格均居高不下，但其他縣市狀況均不同，特別是高雄市雖貴為直轄市，但房地產價格極為紊亂，波動亦大，無法以本所發布之動向一言概之。

5. 台北縣政府工務局使用管理科康科長佑寧：(依審查意見表登錄)

房地產（或稱為住宅市場）的分析和預測是非常不容易的，如果本研究案最後建立了一個分析模式，建議利用往昔谷底或高峰期的相關數據來驗證，以增加模式的說服力。

6. 內政部營建署陳志銘先生：

本署可就進行之研究計畫提供相關資料。

7. 內政部營建署莊傳弘先生：

住宅需求動向調查原採季報方式發布，自98年度起改為半年報，餘無意見。

8. 中華民國全國建築師公會吳建築師敏男：

景氣對策信號之意義較不清晰，不易解讀，業界較需要各區域空屋

率、房價、成交時間、成交率、成交單價、貸款比例等數據。

9. 毛組長聲：

有關本所未來辦理景氣發布及相關研究，應考量研究人力及經費，提出對應的執行方式。

七、研究主持人答覆：

(一) 王簡任研究員順治

1. 有關因生活不便、通用化設計及國外法令部分等，擬納入補充說明；維基百科之部份，擬加註說明參考。
2. 有關無障礙於台灣施行 20 年間之檢討及其推動過程，擬納入研究範圍考量，有關新舊建築物之改善，擬列為研究結論。
3. 本研究之建築範圍為住宿(H)類，有關「高齡者居住環境」與「無障礙化」之關係、環境之界定等，擬於研究報告內加強說明，另有關新舊建築物之改善是否宜從階段劃分，擬一併納入探討。
4. 本研究主要觀點，係就法令政策之推動及民間管委會之改善二角度探討，有關管委會之角色及其運作過程，擬加強說明，並擬列為研究結論。
5. 本研究之用語係依「公寓大廈管理條例」，未來該條例如有修正，本研究擬一併配合相關修正，有關本部營建署「已領得建築執照之公共建築物無障礙設備與設施提具替代改善計畫作業程序及認定原則」，亦一併補充納入研究範圍。
6. 有關新舊住宅之無障礙改善課題及其落實情形，為本研究關心之重點，擬納入研究結論。
7. 有關從國際推動友善城市及我國在地安養之觀點，擬納入本研究適當章節說明。

(二) 游研究員輝禎

1. 近年來科技發展方向已朝多元化發展，國科會最近正在編撰之科技白皮書，即已將人文關懷與永續發展列為重點發展策略。
2. 限於資料包絡分析法之特性，投入與產出項均需採用量化指標，對於質化效益仍依國科會既有績效評估方式呈現。
3. 各項科技計畫於擬訂計畫書時，即依國科會所擬訂之績效評估指標項目，選定該計畫之關鍵績效指標(KPI)送國科會審議，並於計畫結束時，依該計畫原先所選 KPI 達成之成果辦理績效評估。
4. 計畫成果之推廣與宣導，亦為計畫績效評估指標項目之一。
5. 報告書中相關流程圖將配合於期末報告修正。
6. 本計畫主要探討建築研究科技計畫之執行效率，以協助計畫管理，對於各計畫目標達成之效能，國科會既有之績效評估內容已涵括。

(三) 靳副研究員燕玲

1. 房價與區位因素有關，不同區位可能產生價差，突顯區域資訊之重要性，但須搜尋是否有適宜之替代解釋變數；另不同目的、類型之購屋行為亦有區分，例如近期央行選擇性信用管制措施旨在限縮市場不當投資行為，是否連帶影響自住型購屋者；以及能否針對單一產業提供分析資訊之需求等；擬列入後續模型修正之建議。
2. 以房養老政策在我國尚屬研議階段，需有實質的無障礙空間規劃，方能落實在宅安養之理想，擬於研究內容中補充說明。
3. 本所房地產景氣季報研究範圍以住宅類為主，更名為住宅較為貼切探討主題，將列於研究建議。
4. 針對每季指標表現與解讀方式、各項變數特性之檢討等，將納入研究內容，有關章節架構之鋪陳亦將視後續研究方向調整。
5. 本研究係針對本所現行房地產景氣動向內容及未來辦理方式進行檢討，擬不另重新建置分析模型。
6. 感謝營建署願提供住宅需求動向半年報及住宅 e 化網等相關資料。
7. 景氣對策信號為一綜合性判斷資訊，意義較不清晰，宜建立較易理解之指數或資訊，擬列入後續辦理方式之建議。

八、主席結論：

1. 本所「高齡者居住環境無障礙化法令政策之研究」、「建築研究科技計畫整體執行績效之研究」及「房地產景氣分析與發布方式之回顧與檢討研究」等 3 項自行研究案期中審查通過。
2. 有關本次與會學者專家之寶貴意見，請各計畫主持人納入後續研究參採，使研究成果更為豐富完整。

九、散會(下午 16 時 50 分)。

參考書目

- 內政部(2009)《內政統計通報》，九十九年第四週。
- 內政部地政司(2010)《中華民國房地產交易價格簡訊》(季報)，(網址
<http://www.land.moi.gov.tw/chhtml/index.asp>)
- 內政部營建署(2010)《98年下半年住宅需求動向半年報》
(2010)住宅統計資訊網
<http://housing.cpami.gov.tw/house/default.aspx>
(2010)住宅e化網居住知識百科，<http://ehi.cpami.gov.tw/>
- 內政部建築研究所(1999~)歷年《台灣房地產景氣動向季報》
- 內政部營建署(2010)《98年下半年住宅需求動向半年報》
住宅e化網，居住知識百科<http://ehi.cpami.gov.tw/Net/Wiki/>
- 行政院經建會(2008)《中華民國臺灣97年至145年人口推計報告》，
(<http://www.cepd.gov.tw/>)
(2009)《日本、韓國長期照護保險內容與相關法令之研究》
(2010)《健全房屋市場方案》
(2010)《台灣景氣指標(月報)》
- 行政院主計處(2007)《民國96年國富統計》
- 林秋瑾(2004)〈房地產景氣指標衡量之再確認---馬可夫轉換狀態空間模型之應用〉，《2004年海峽兩岸土地學術研討會，會議主題：現代地政與土地管理資訊化》，桃園土地改革館。
- 花敬群(1999)《房地產景氣、市場供需與政策研究之探討》，內政部建築研究所自行研究報告。
- 周幸蓉、李春長(2007)〈台灣房地產景氣循環轉折點之認定〉，國立屏東商業技術學院不動產經營系碩士論文。
- 馬毓駿、林秋瑾(2008)〈房地產景氣特性之再確認---多變量馬可夫轉換之應用〉，《住宅學報》，(18)1：23-37.(TSSCI)
- 張金鶚(1996)《房地產投資與決策分析理論與實務》，台北：華泰書局。

- (1997)《台灣地區房地產景氣指標電腦輔助系統之建立與應用》，內政部建築研究所委託。
- (2010)〈台灣房價指數之建立與應用—兼論當前房地產市場之趨勢〉，專題研討VII，清華大學金融研討會：新巴賽爾資本協議下風險管理學術與實務的對話。
- 彭建文(2000)《臺灣房地產景氣循環之研究：生產時間落差、宣告效果、總體經濟之影響》，國立政治大學地政學系博士論文。
- 楊宗憲(2005)〈現有房價指數性質說明與比較〉，國土規劃及不動產資訊中心網頁，(<http://www.ippi.org.tw/realestate/Market/MarketIndex>)
- 詹任偉(2004)《台灣房地產景氣動向預測準確度之研究》，國立政治大學地政學系碩士論文。
- 劉佩真(2010)《2010年不動產業景氣趨勢調查報告》，台北：台灣經濟研究院，網址：<http://tie.tier.org.tw>。
- 蕭峰雄、洪慧燕(1992)《景氣分析與對策》，遠東經濟研究顧問社印行。
- Grenadier Steven R.(1995)“The Persistence of Real Estate Cycles.”
Journal of Real Estate Finance and Economics, pp.95-119.
- Pyhrr, S. A., Cooper, J., Wofford, L., Kapplin, S. and Lapidés, P., (1989),
Real Estate Investment: Strategy, Analysis, Decision, John Wiley & Sons, New York.