

# 建築業

75 年度下半年開始，國內的建築業開始轉趨活絡，去年第一季景氣更趨強勁，無論是土地或房屋價格都有相當幅度的成長，但至去年第二季，由於土地及房屋價格上漲幅度已超出了一般中低所得者的負擔能力，銷售情形曾一度下跌，惟自 9 月份起銷售已再度回升。

整體說來，目前建築業景氣仍屬強勢狀態，預計今年仍可望維持去年的成長趨勢，無論房屋之供給、需求及交易量都會較上年增加，預估今年生產面將可成長 11%，需求面則可成長約 6%。

## 寸土寸金 難奈漲勢

沈寂多時的房地產市場自 75 年下半年開始復甦，至 76 年 2 月國有財產局標售數筆土地，更轟動了房地產業，房地價碼熱度更是燒遍了台北市，單是位於南京東路三段華航大廈旁的土地每坪得標價就高達 90 萬元，其他數筆土地標售價格較底價也都高出了 3 至 4 倍之多，至 76 年 8 月為止，土地價格較 75 年同期之漲幅約在 60% 至 80% 之間。至於房屋價格，76 年首 8 月與 75 年同期比較，大體而言，其平均漲幅約在 25% 至 35%，其中成屋漲幅較高，約在 40% 至 50%，預售漲幅約在 30% 至 40%，而中古屋漲幅則在 15% 至 25% 之間。

造成去年房地產景氣的原因，主要是因消費者游資充裕，加上預期公教人員調薪及 7 月份台灣地區全面公告地價等均將引起物價及房地產價格大幅上漲，以致於誘使許多投機性游資投入房地產，引起房屋需求一時大增，景氣隨之上揚。到了去年下半年，由於房地價的漲幅過速，反而抑制了一部份的需求，加上在景氣強勁風頭，業者普遍抱持惜售態度，延遲推出新屋，房地產業景氣一度趨緩，不過自 9 月份開始銷售情況已再度回升。

## 游資充沛 支持發展

76 年新地價公佈之後，土地已適

建築業景氣仍大勢看好。



度上漲，短期內對於土地再度大幅上漲的心理必逐漸衰退；同時公教人員調薪之後，並無出現物價大幅波動的情形，相反地躉售物價却呈輕幅下跌，故預期物價上漲的心理勢無法再起作用。基於上述兩種預期心理的冷卻，未來房地產市場的投機性熱度勢必轉趨緩和。

本次景氣熱絡，在短短半年間已推動地價及房價漲至新的水準，無論是漲幅及漲速，均已超過一般所得階級的所得增加速度甚多，而截至目前台灣地區住宅持有率已接近 80%，因此，能夠追隨景氣變動使房屋需求在短期內大幅增加的因素，主要來自二次以上購屋，屬於投機性或投資性的需求，也就是來