

近期臺灣高房價因素探討

◎馬毓駿／中華經濟研究院第三（臺灣經濟）研究所 助研究員

近幾年臺灣房價高漲，臺北市中心房價甚至已經來到每坪200萬以上，雖政府陸續提出壓抑房市的政策，但房價依舊居高不下。本文點出臺灣經濟表現帶動長期房價上漲，但近期的土地及建築成本高漲是導致房價居高不下的主要因素之一，政府的房地產政策必須要對症下藥，除了抑制投機性炒作、增加房屋供給，也應解決建築成本高漲問題，降低房價大幅上漲的動能。

關鍵詞：房價、房地產、建築成本

Keywords: Housing Price, Real Estate, Cost of Construction

臺灣房地產近幾年來持續大漲，買不起房子已經成為民怨之首，儘管執政黨不斷提出壓抑房市的措施，如房地合一稅 2.0、預售屋紅單不能轉讓、私法人未經許可不得購置一般住宅，乃至央行提出第二戶限貸措施等，中央政府及地方政府也齊力興建社會住宅解決居住的問題，一時之間壓抑房市成了各部會難得的共識。在政府一系列作為之下，房市交易的確是冷淡下來，根據內政部統計，2023 年上半年全台買賣移轉棟數共 13 萬 8,942 棟，據此推估 2023 全年買賣移轉棟數可能在 27 萬棟上下，約回到 2018 年的水準，但相反的房價卻是越打越高，根據國泰可能成交價指數，2023 年第 2 季來到

138.64，是指數的新高點，較第 1 季成長近 6%，較 2022 年同期成長 8%，漲幅不小。

臺灣的房價越打越高，究竟是政府打房力道還不夠，抑或是市場機制使然，本文擬從臺灣房價上漲的長短期因素，及現行法規及成本結構下，建商產品訂價的模式，分析近期高不可攀的房價從何而來。

經濟持續成長及貨幣超額發行，是房價長期上漲的溫床

一、從貨幣供給量/GDP相對房價的走勢觀察

根據相關學術研究及實務面的討論，房屋