

# 房市泡沫來了！

# 我該逃命，還是逢低搶進？

## 大崩盤時代 買屋租屋的險中求勝術

政府、建商、房仲不告訴你的泡沫訊號，獨家披露！  
看懂房市趨勢5步曲，精準掌握房價走向，  
小資階級也能買對好屋、賣出好價！

- 自住客、投資客必學財務健檢祕方
- 2個35% 購屋原則、7項房地產投資限制一次搞懂
- 四看一問找好屋，估算最合理的賣屋成交價
- 10個錯誤觀念大翻轉，避免套牢當冤大頭

政大地政系特聘教授 — 張金鶚 · 財經作家 — 王伯達  
財經作家 — 林奇芬 · 地產軍師 — 紅色子房 · 專業推薦

Dolin66—著



大崩盤時代  
買屋租屋的險中求勝術

Dolin66—著

房市泡沫來了！  
我該逃命，還是逢低搶進？



國家圖書館出版品預行編目 (CIP) 資料

房市泡沫來了！我該逃命，還是逢低搶進？  
大崩盤時代買屋租屋的險中求勝術 / Dolin66 著。  
-- 初版。-- 臺北市：漫遊者文化出版：  
大雁文化發行，2015.02  
192 面；14.8×21 公分  
ISBN 978-986-5671-32-7(平裝)

1. 不動產業 2. 投資

554.89

104000584

房市泡沫來了！我該逃命，還是逢低搶進？  
大崩盤時代買屋租屋的險中求勝術

作者	Dolin66	總編輯	李亞南
封面設計	巫麗雪	發行人	蘇拾平
內頁構成	陳姿秀	出版	漫遊者文化事業股份有限公司
行銷企劃	林芳如	地址	台北市松山區復興北路 331 號 4 樓
行銷統籌	駱漢琦	電話	(02) 27152022
業務發行	邱紹溢	傳真	(02) 27152021
業務統籌	郭其彬		
責任編輯	賴靜儀		
副總編輯	何維民		

讀者服務信箱	service@azothbooks.com
漫遊者書目	www.azothbooks.com
漫遊者臉書	www.facebook.com/azothbooks.read
劃撥帳號	50022001
劃撥戶名	漫遊者文化事業股份有限公司

發行	大雁文化事業股份有限公司
地址	台北市松山區復興北路 333 號 11 樓之 4
香港發行	大雁（香港）出版基地·里人文化
地址	香港荃灣橫龍街 78 號正好工業大廈 22 樓 A 室
電話	852-24192288、852-24191887
香港電郵	anyone@biznetvigator.com

初版一刷 2015 年 2 月  
定價 台幣 300 元  
I S B N 978-986-5671-32-7

版權所有·翻印必究 (Printed in Taiwan)

◎本書如有缺頁、破損、裝訂錯誤，請寄回本公司更換。

## Part 1

### 【趨勢篇】

## 找出房市泡沫的徵兆，提早布局成贏家

4

<b>1-1 台灣房地產的泡沫進行式</b>	<b>10</b>
現象 1：房價的快速飆漲	10
現象 2：滿街的空屋	18
現象 3：營建融資高檔反轉	20
現象 4：少子化的未來隱憂	24
現象 5：人民對高房價的厭惡	28
<b>1-2 泡沫破了會怎樣？</b>	<b>32</b>
【案例分析 1】消失的凱爾特之虎——愛爾蘭的前車之鑑	32
【案例分析 2】無敵艦隊迷航記——西班牙的房產大夢	39
【案例分析 3】次貸風暴啟示錄——美國次貸房產泡沫 金融海嘯	43
超級比一比	54
<b>1-3 戳破泡沫的針在哪？</b>	<b>57</b>
第一根針——擋不住的升息潮	58
第二根針——居住正義下的不動產實價課稅	62
第三根針——少子化造成實際居住人口減少	69

## Part 2

### 【應對篇】

## 危機就是轉機 如何度過房市泡沫破裂的關鍵期

74

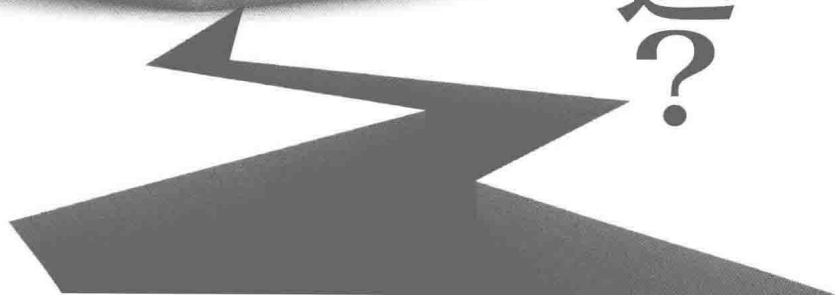
<b>小資族自救四方案</b>	<b>80</b>
<b>2-1 【方案 1】有多間房者，賣屋為上策</b>	<b>82</b>
如何估算賣屋成交價？	87

同區位實際平均成交價 .....	94
急售還是緩賣——決定最終開價 .....	103
<b>2-2 【方案2】 租屋是省錢合理的替代方案</b> .....	<b>105</b>
租屋注意事項大解析 .....	117
<b>2-3 【方案3】 自住客教戰守則</b> .....	<b>130</b>
紅色警戒——賣屋或增加家庭收入 .....	136
黃色注意——畫出家庭的時間現金流 .....	138
綠色安全——忘記房價起伏，會過得更快樂 .....	140
<b>2-4 【方案4】 空手者——時間是您的好朋友</b> .....	<b>141</b>
看房重點大曝光 .....	141
購屋的財務健檢——2個35%原則 .....	158
<b>2-5 結論——四象限搞懂最佳行動方案</b> .....	<b>168</b>
<b>【附錄一】 似是而非的房地產舊觀念，真相是…</b> .....	<b>170</b>
觀念一：「房地產價格是永遠不會下跌的」 .....	170
觀念二：「租屋不如買屋」 .....	171
觀念三：「台灣的利率永遠不會上升」 .....	172
觀念四：「房地產是個穩賺不賠及抗通膨的好投資」 .....	173
觀念五：「購買房地產看對眼就要立刻下手！」 .....	174
觀念六：「那些契約文件好煩人，簽個名就好了！」 .....	175
觀念七：「越多休閒性公共設施越好，回家就像在度假！」 .....	176
觀念八：「數大便是美，大型造鎮建案好氣派！」 .....	177
觀念九：「買房不用管總價，牙一咬撐過去，房子就是你的了！」 .....	178
觀念十：「房貸寬限期越長越好，可以先把錢留在身邊」 .....	179
<b>【附錄二】 交屋驗收明細表</b> .....	<b>181</b>

大崩盤時代  
買屋租屋的險中求勝術

Dolin66—著

房市泡沫來了！  
我該逃命，還是逢低搶進？



## 找出房市泡沫的徵兆，提早布局成贏家

4

<b>1-1 台灣房地產的泡沫進行式</b>	<b>10</b>
現象 1：房價的快速飆漲	10
現象 2：滿街的空屋	18
現象 3：營建融資高檔反轉	20
現象 4：少子化的未來隱憂	24
現象 5：人民對高房價的厭惡	28
<b>1-2 泡沫破了會怎樣？</b>	<b>32</b>
【案例分析 1】消失的凱爾特之虎——愛爾蘭的前車之鑑	32
【案例分析 2】無敵艦隊迷航記——西班牙的房產大夢	39
【案例分析 3】次貸風暴啟示錄——美國次貸房產泡沫 金融海嘯	43
超級比一比	54
<b>1-3 戳破泡沫的針在哪？</b>	<b>57</b>
第一根針——擋不住的升息潮	58
第二根針——居住正義下的不動產實價課稅	62
第三根針——少子化造成實際居住人口減少	69

## 危機就是轉機

### 如何度過房市泡沫破裂的關鍵期

74

<b>小資族自救四方案</b>	<b>80</b>
<b>2-1 【方案 1】有多間房者，賣屋為上策</b>	<b>82</b>
如何估算賣屋成交價？	87

同區位實際平均成交價 .....	94
急售還是緩賣——決定最終開價 .....	103
<b>2-2 【方案2】 租屋是省錢合理的替代方案</b> .....	<b>105</b>
租屋注意事項大解析 .....	117
<b>2-3 【方案3】 自住客教戰守則</b> .....	<b>130</b>
紅色警戒——賣屋或增加家庭收入 .....	136
黃色注意——畫出家庭的時間現金流 .....	138
綠色安全——忘記房價起伏，會過得更快樂 .....	140
<b>2-4 【方案4】 空手者——時間是您的好朋友</b> .....	<b>141</b>
看房重點大曝光 .....	141
購屋的財務健檢——2個35%原則 .....	158
<b>2-5 結論——四象限搞懂最佳行動方案</b> .....	<b>168</b>
<b>【附錄一】 似是而非的房地產舊觀念，真相是…</b> .....	<b>170</b>
觀念一：「房地產價格是永遠不會下跌的」 .....	170
觀念二：「租屋不如買屋」 .....	171
觀念三：「台灣的利率永遠不會上升」 .....	172
觀念四：「房地產是個穩賺不賠及抗通膨的好投資」 .....	173
觀念五：「購買房地產看對眼就要立刻下手！」 .....	174
觀念六：「那些契約文件好煩人，簽個名就好了！」 .....	175
觀念七：「越多休閒性公共設施越好，回家就像在度假！」 .....	176
觀念八：「數大便是美，大型造鎮建案好氣派！」 .....	177
觀念九：「買房不用管總價，牙一咬撐過去，房子就是你的了！」 .....	178
觀念十：「房貸寬限期越長越好，可以先把錢留在身邊」 .....	179
<b>【附錄二】 交屋驗收明細表</b> .....	<b>181</b>



Part **1**

**【趨勢篇】**

找出房市泡沫的  
徵兆，  
提早布局成贏家

從民國 92 年 SARS 事件開始，台灣的房地產價格像是脫韁的野馬一樣，一路翻揚了十幾年，也造成了社會瀰漫著「房地產價格是永遠不會下跌」的氛圍。然而，許多越來越瘋狂的統計數據，早已點出了房地產價格逐漸走到「高處不勝寒」的地步；台灣似乎已無可避免的踏上了愛爾蘭、西班牙與美國的房地產泡沫破裂之途，最終可能刺破台灣房地產泡沫的針又在哪？就請讀者在趨勢篇中找尋解答吧！

**泡**沫化，在維基百科中的定義為：「資產價值超越實體經濟，極易喪失持續發展能力的宏觀經濟狀態。」當泡沫發展到一定程度時，就會隨著市場預期心理或神話的消失而破滅，導致資產價值迅速下跌，讓資產持有者承受巨大的損失。

在台灣，擁有「妻子、孩子、房子、車子與銀子」的五子登科生活，常被當作人生無憾的完美境界。曾幾何時，高漲的房價已經成為台灣人生活的夢靨，許多人為了一圓房產夢，不敢娶妻生子、不能買新車子更沒有多餘的銀子。**當房地產的價格遠高於人民所能負擔的極限時，其實就是一種「資產價值超越實體經濟」的表現。**



誰說房地產價格會下跌，從想買房開始，台灣各地的房價都一去不回頭的上漲啊！

如果從民國 90 年開始觀察，台灣都會區的房價都出現了明顯的漲幅，但請讀者思考一個問題，如果台灣的房地

產（一種資產）的價格已經高到普羅大眾都無法負擔的程度，意味著房地產價格已經超過實體經濟可以承擔的地步，換句話說，就是正處在「吹泡泡」的階段，一旦經濟體有任何的風吹草動，這顆發展中的泡沫是否就會應聲破裂，造成持有房地產者的重大資產損失？



別再危言聳聽了，哪裡發生過房地產泡沫破裂事件？

點燃 2008 年金融海嘯引信的，就是美國次級房貸及其後續的衍生性金融商品的氾濫，當唯一的抵押品房地產價格開始下跌後，整個金融體系無法支撐如此高的財務槓桿，因而肇生嚴重的流動性緊縮及信用破產問題。在金融海嘯肆虐的過程中，愛爾蘭與西班牙也都因為流動資產緊縮而導致的房地產價格迅速下跌，造成經濟嚴重衰退與失業率飆升的後果。這些都是發生在近十年內血淋淋的故事，讀者千萬別輕忽房地產價格泡沫破裂對於經濟的殺傷力。



就算別的地區與國家發生過房地產泡沫化，也不代表台灣一定會發生這樣的事情！

綜觀美國次級房貸、愛爾蘭與西班牙的房地產泡沫事件，流動資產（白話來說就是貨幣供給）緊縮都是觸發的關鍵，隨著美國經濟情況的好轉，美國開啟升息循環的時程將越來越快，台灣央行也早已表明將追隨美國的升息步調，當取得資金成本越來越高後，還有多少資金願意投入房地產這個標的？除此之外，高房價早已成為國人民怨之首，政府不可能放任這個現象持續下去，如果持有及交易房地產的稅制更趨嚴謹，節節高升的房地產持有與交易成本也將成為戳破房地產泡沫的最後那一根針。

為了讓讀者能更進一步掌握台灣房地產的泡沫進行式，趨勢篇將區分為三大部分進行說明，首先第一部分將分享一些瀕臨極端的數據，來「看見」日趨危機的台灣房地產泡沫進行式；第二部分將藉由愛爾蘭、西班牙及美國的例子，看看房地產泡沫從形成到破裂的全貌；第三個部

分則為大家分析，可能戳破台灣房地產泡沫的趨勢在哪裡，  
利於讀者趨吉避凶，躲過可能的資產價格減損與經濟風暴。

## 1-1 台灣房地產的 泡沫進行式

要確認台灣房地產是否出現泡沫化的情況，第一個重點當然是檢視房地產價格是否出現大幅度的上揚，本篇將以信義房價指數及國泰可能成交價指數兩項指標作為衡量房價漲幅的工具；第二步則是藉由空屋率及營建融資率的趨勢來檢驗房地產市場的供需是否平衡，最後再輔以人口結構變化以及人民對於房價的心理反應現況，清楚且詳細的藉由數據來呈現台灣房地產市場已然高不可攀的原貌。

### 現象 1 房價的快速飆漲

1996 至 2006 年為愛爾蘭房地產泡沫快速累積之時，全國房價飆升了近四倍，新屋的房價年所得比則由 1998 年的不到 4 倍，大幅竄升至 2006 的 10 倍。西班牙房價則由

1995 年至 2008 年泡沫破裂前夕上漲 190%。房價的快速上漲往往是房地產泡沫破裂的重要徵兆。我以台灣目前固定發布的不動產價格指數：信義房價指數、國泰可能成交價指數來分析。

**信義房價指數**為信義房屋仲介公司於民國 83 年委由美國西維吉尼亞大學周昆教授，利用信義房屋仲介成交之物件編製之中古屋房價指數。自民國 96 年起，與政治大學財務管理學系姜堯民教授合作，修訂既有的信義房價指數模型。

**國泰可能成交價指數**（依照內政部不動產資訊平台之命名）為國泰建設公司於民國 92 年開始委由政治大學台灣房地產研究中心，運用該公司對市場上所有新推個案之市調資料編製預售屋及新屋房價指數。

另因西班牙及愛爾蘭兩國的房產泡沫由發起、累積至破裂約歷經十年，故筆者將兩指數自民國 90 年第一季統計至 101 年第四季，並以 90 年第一季之房價做為統計基準 100，繪製出圖 1.1.1、1.1.2 之台灣房價趨勢圖。

因為兩指數的取樣方式及抽樣分區有別，因此會得出



不同的房價趨勢統計數據。若依照信義房價指數來計算，台灣重要都會區（不包含改制後的台南市）中古屋的房價自民國 90 年起至 101 年底止，已經上漲了 249%，漲最多的區域為台北市的 262%，漲最少的新竹也有 178%。國泰可能成交價指數則反應這 11 年台灣都會區預售屋及新成屋的房價也上漲了 159%，最高漲幅落在新北市的 216%，最低則為高雄的 131%。

房價近十年動輒 2、3 倍的漲幅，究竟是因為經濟成長帶動人民收入增加，進而拉升房價？還是資產價格泡沫化的表現？讓我們用房價所得比來尋找答案。

**房價所得比的定義為房屋總價除以家戶平均年收入，意即家庭為了買一棟房子，必須不吃不喝工作幾年。**圖 1.1.3 為台灣都會區自民國 90 年第二季迄今之房價所得比，台灣整體的房價所得比從 6.2 一路攀升至 8.9；台北市的房價所得比更由 7.1 一路攀升至 100 年第三季創下歷史新高的 15.1，至 102 年第一季仍維持在 13 以上的高檔。這樣的數字清楚的反應，台灣房價漲幅遠遠超過人民所得的增幅。也間接證實了，台灣地區房價的高漲，背後並沒有等幅的