

台灣建築業景氣波動與因應策略研究

許銘燦、潘振雄

E-mail: 8809465@mail.dyu.edu.tw

摘要

本論文的主要目的係針對台灣建築業景氣波動對國內環境影響做一分析，進而瞭解景氣波動所帶來的經營機會和威脅，並提出在建築經營上的因應之道。本研究之主題為：一、影響台灣建築業景氣因素。二、建築業的因應策略。本研究以文獻回顧法及專家訪問法，研究結果顯示如下：一、影響台灣建築業景氣因素有：1. 經濟因素 (1) 通貨膨脹 (2) 國民所得 (3) 利率 (4) 住宅融資 (5) 股市 2. 政府政策因素 (1) 土地政策 (2) 住宅政策 (3) 金融政策 3. 社會及政治因素 (1) 社會因素 (2) 政治因素 二、建築業的因應策略 1. 地點的選擇 (1) 靠近市中心地點 (2) 鄰近優良學區地點 (3) 鄰近公園地點 (4) 鄰近湖邊、水岸邊的地點 (5) 鄰近捷運站周邊的地點 2. 熱門產品 (1) 網路住宅(社區) (2) 休閒不動產(住宅) 3. 公共工程周邊的利基 (1) 台灣高鐵建設 (2) 工商綜合區(大型購物中心) 4. 未來產品 (1) 銀髮住宅 (2) 小而美、小而實用的住宅 5. 其他：如提昇營建品質，調整財務結構，加強教育訓練，做好售後服務，提昇顧客滿意度....等。

關鍵詞：建築業；景氣波動；因應策略

目錄

封面內頁 簽名頁 授權書 iii 論文摘要 v 英文摘要 vii 誌謝 ix 目錄 x 圖目錄 xi 表目錄 xii
第一章 緒論 1 第一節 研究動機與目的 1 第二節 研究範圍 2 第三節 研究流程 3 第四節 研究方法 4
第二章 文獻探討 5 第一節 景氣循環理論 5 第二節 相關文獻探討 9
第三章 影響台灣建築業景氣分析 13 第一節 台灣建築業概況 13 第二節 經濟因素 16 第三節 政府政策因素 36 第四節 社會及政治因素 50
第四章 建築業景氣變動分析 60 第一節 建築業景氣變動發展 60 第二節 建築業景氣與政府政策 75 第五章 建築業的現況與因應策略 87 第一節 建築業現況 87 第二節 建築業趨勢與動向 107 第三節 建築業的因應策略 115 第六章 結論與建議 131 第一節 結論 131 第二節 建議 134 參考文獻 136 中文部份 136 英文部份 138
圖目錄 圖1.3.1 研究流程圖 3 圖2.4.1 不動產循環變動因素圖 8 圖3.2.1 北台灣銷售率與躉售物價指數變動分析 23 圖3.2.2 北台灣銷售率與重貼現率變動分析 33 圖3.2.3 北台灣銷售率與中長期放款利率變動分析 33 圖3.3.1 實質計劃體系架構圖 40 圖3.3.2 國土經營管理分區 43 圖3.3.3 國土申請發展許可程序 45 圖5.2.1 台灣地區核發建照及使用執照對照圖 109
表目錄 表1.4.1 訪談對象表 4 表2.1.1 景氣循環四階段特質表 7 表2.2.1 房地產景氣循環週期及相關研究 9 表2.2.3 房地產景氣衡量與指標及相關研究 10 表2.2.3 經濟景氣循環指標與房地產景氣指標比較 12 表3.1.1 28年來影響房地產景氣之經濟指標 17 表3.2.2 利率相關資料表 32 表3.3.1 土地使用變更回饋條件 46 表3.4.1 家庭住宅與設備狀況 52 表3.4.2 人口概況 53 表3.4.3 都市及區域發展指標 54 表3.4.4 人口年齡分配與生育率 55 表3.4.5 都市及區域發展指標 57 表4.1.1 民國84年金融風暴概況 66 表4.1.2 民國87年企業跳票概況 67 表4.1.3 民國84年及87年兩次金融風暴比較表 68 表4.1.4 台北縣各區近10年預售屋平均單價漲跌幅 69 表4.1.5 歷年來影響建築業景氣之重要政經記事 70 表5.1.1 87年上市上櫃公司928檔推案表 89 表5.1.2 北台灣88年初成屋個案較預售跌幅(二成以上)比較表 91 表5.1.3 台灣地區餘屋數量統計表 93 表5.1.4 台灣省五大分區餘屋統計 95 表5.1.5 83?87年政府興建六萬元一坪勞工住宅辦理情形 97 表5.1.6 汐止地區十年來15年大建商推案(住宅)統計表 98 表5.1.7 台北縣各行政區餘屋量統計表 99 表5.1.8 87年1月至88年5月台北市銷售中挑高產品一覽表 101 表5.1.9 87年1月至88年5月台北縣銷售中挑高產品一覽表 102 表5.1.10 行政院88年振興建築投資業措施業者分析表 104 表5.1.11 現行政府其他部門辦理無自宅優惠貸款條件一覽表 105 表5.1.12 大台北地區各推案統計 106 表5.2.1 十年來各投資工具平均報酬率 107 表5.2.2 84?87年台灣地區預售別墅推案概況表 108 表5.2.3 台灣地區核發建物建照及使用執照對照表 109 表5.2.4 北台灣88年千戶社區推案一覽表 112 表5.3.1 81?87年大台北各行政區預售房價漲跌幅 115 表5.3.2 台北市各區域學區指標一覽表 116 表5.3.3 台北縣各區域學區指標一覽表 117 表5.3.4 台北市大型公園旁不動產行情 118 表5.3.5 台北市中正區公園住宅平均行情一覽表 119 表5.3.6 87年大台北水岸住宅預售一覽表 120 表5.3.7 捷運淡水線各站沿線行情 121 表5.3.8 大台北87年推出的網路住宅個案 123 表5.3.9 休閒不動產別個案一覽表 124 表5.3.10 北海岸沿線休閒不動產一覽表 125 表5.3.11 擴大內需方案主要內容與投資總額 126 表5.3.12 工商綜合區申請案件受理現況統計表 127

參考文獻

一、中文部份 1.羅伯同(1978)，台灣房屋建築及景氣動向，台灣經濟季刊 2.施顯謀(1978)，景氣變動，水牛出版社印行 3.陳秋鋤(1980)，台灣房屋建築循環之研究，文化大學經濟研究所碩士論文 4.張德粹(1984)，土地經濟學，國立編譯館 5.蕭明康(1986)，從國民自主原則探討公共介入影響評估 - 以房屋建築為例，文化大學政治研究所市政組碩士論文 6.黃文治(1987)，建築業及其景氣，台灣房屋市場 7.郭群

敏(1987), 房地產入門, 前程出版社 8.賴碧瑩(1989), 房地產景氣指標之研究, 政治大學地政研究所碩士論文 9.吳德賢(1989), 我國建築業景氣波動與住宅環境供給之研究, 文化大學 實業計畫研究所博士論文 10.McNichols(1989), 企業政策, 陳隆麒譯, 華泰書局 11.太聯叢書(1990), 突破不景氣 - 房地產反敗為勝, 太聯文化出版事業股份有限公司 12.林永孟(1991), 建築景氣波動對建設公司行銷策略影響之研究, 文化大學企業管理研究所碩士論文 13.林英彥(1991), 土地經濟學通論, 文笙書局 14.許文昌(1991), 土地經濟學新論, 文笙書局 15.卓耀華(1992), 不動產估價:如何掌握合理不動產市場價格, 文笙書局 16.羅國男(1992), 台灣房地產景氣與股價關係性之研究, 中興大學企業管理研究所碩士論文 17.林勝益(1992), 房地產景氣預測探測, 成功大學碩士論文 18.William F. Glueck(1992), 企業政策與策略規劃, 司徒達賢譯, 東華出版社 19.林英彥(1993), 不動產估價, 文笙書局 20.中華徵信所(1994), 台灣地區產業年報 - 建營業 21.陳炳煥(1994), 經濟不景氣下企業的因應策略, 東吳大學管理學研究所碩士論文 22.陳振銘(1994), 房屋建築業與經濟發展關係面面觀, 台灣經濟研究月刊 23.王健安(1995), 房地產景氣與總體經濟景氣關係之研究, 政治大學地政研究所碩士論文 24.林宜桐(1995), 全方位房地產行銷策略:房地產行銷攻新策略, 寶川出版社 25.吳金柱(1995), 租稅法要論, 名師出版有限公司 26.殷章甫(1995), 土地經濟學, 五南圖書出版公司 27.吳雅菁(1996), 我國營建業景氣循環與公司理財策略相關性之研究, 成功大學會計學研究所碩士論文 28.李鴻毅(1996), 土地政策論, 中國地政研究所 29.李鴻毅(1996), 土地法論, 中國地政研究所 30.溫豐文(1996), 土地法, 三民書局 31.于俊明(1997), 土地利用圖解, 保成出版事業有限公司 32.許文昌(1998), 土地政策表解, 文笙書局 33.內政部營建署(1998), 中華民國台灣地區營建業務指標月報 34.第一銀行徵信室(1999), 調查資料 35.經濟部統計處(1999), 國內外經濟統計指標速報 36.方圓、馬瑞金(1999), 李登輝親自操盤救股市, 今周刊 37.行政院主計處(1999), 中華民國台灣地區國民經濟動向統計季報 38.方圓、馬瑞金(1999), 李登輝親自操盤救股市, 今周刊 39.經濟部統計處(1999), 常用經濟統計用語解釋 40.周添城(1999), 干預與市場戰爭, 中華徵信所 41.吳明琦(1999), 98年預售屋市場回顧, 租售報導月刊 二、英文部份 1.Geoffrey H. Moore (1961), "Business Cycle Indicators Volume I Contribution to the Analysis of Current Business Conditions", Princeton U. Press 2.Ansoff, H. I. (1968), Corporate Strategy, McGraw-Hill 3.Bruce Harwood (1977), "Real Estate Principal", Reston Publishing Co. 4.Dau Ten-Valentine (1978), "Business Cycles and Forecasting", Ohio 5.Rosen, K. T. (1979), Seasonal Cycles in the Housing Market, The MIT Press 6.Deangelo, H. And R. Masulis (1980), "Optimal Capital Structure Under Corporate and Personal Taxation." Journal of Financial Economics 7.Sherer, F. M. (1980), Industrial Market Structure & Economic Performance, Chicago IL : Rand McNally, 8.Stephen A. Pyhrr & James R. Cooper (1982), "Real Estate Investment", John Wiley & Sons, Inc. 9.Burns & Grebler (1982), "Construction Cycle in the USA since World War II", Area, Vol. 10. 10.Robert M. Buckley and Robert A. Van Order (1983), "Housing and Economy Popular Myths", Leo Grebler and Leland S. Burns 11.Barnard, Chester I. (1983), The Function of the Executive, Harvard University Press 12.Bradly, M. G., G. A. Jarrel and E. H. Kim (1984), "On the Existence of Optimal Capital Structure: Theory and Evidence." Journal of Finance 13.Aaker, David A. (1984), Strategic Market Management, John Wiley & Sons Inc. 14.Myers, S. C. And N. S. Mailuf (1984), "Corporation Financing and Investment Decisions When Firms Have Information That Investors Do Not Have." Journal of Financial Economics 15.Donaldson, G. (1985), "Financial Goals and Strategic Consequences." Harvard Business Review 16.Elger, P. And d. Murray (1985), "Financial Characteristics Related To Management Stock Splits and Stock Dividend Decisions." Journal of Business Finance & Accounting 17.Bortor, S. L. and P. J Gordon (1987), "Corporate Strategy: Useful Perspective for the Study of Capital Structure?" Academy of Management Review 18.Barras, R. Ferguson, D. (1987); "Dynamic modelling of the Building cycle", Environment and planning 19.Lakonishok, J. And B. Lev (1987), "Stock Splits and Stock Dividends: Why, Who, and When." Journal of Finance 20.Brealey, R. And S. Myers (1988), Principles of Corporation Finance, 3rd. Ed McGraw-hall Book Co. 21.Titman, S. And R. Wressels (1988), "the Determinants of Capital Structure Choice" Journal of Finance 22.Baskin, J., (1989) "An Empirical Investigation of the Pecking Order Hypothesis." Financial Management 23.Organization for Economic Co-operation and Development (1989), Tourism policy and International Tourism in OECD Member Countries, Paris. 24.Betts, Martin and George Ofori (1992), "Strategy Planning for Advantage in Construction," Construction Management and Economics 25.Case, Karl E. (1993), "The Real Estate Cycle and Economy: Consequences of Massachusetts Boom of 1984-1987", Urban Studies, Vol. 29. 26.Chow, I-Chang. (1994), ARIMA Model of Residential Construction Cycle in Taiwan 27.Grenadier, R. Steven (1995), "The Persistence of Real Estate Cycles", Journal of Real Estate Finance and Economics, Vol. 10 No. 2 28.Lin, An Tsong (1995), "Long Term Relationship Between Principal Variables and the Index of Building Construction", Presented at Chinese Society of Housing Study