

■ 地價上漲之形成原因 (政治大學地研所博論 王靖)

需求拉動型地價上漲、成本推動型地價上漲、預期上漲心理所致、輸入型通貨膨脹型

● 地價上漲之形成原因

◇ 需求拉動型地價上漲

* 由於人口增加、所得提高、游資充斥等因素造成需求增加，引致地價高漲。

◇ 成本推動型地價上漲

* 即要素成本之上漲幅度超過生產力之提昇，於房地產市場中意指房地產價格之上漲，係因土地成本上揚或建屋成本如生產原料及工資等上揚所致。

◇ 預期上漲心理所致

* 民眾在相關資訊傳遞下，預期房價可能或繼續上漲，引發投資及投機資金投入房市，使房價進一步上揚。

◇ 輸入型通貨膨脹型

* 即輸入產品價格上漲所引發之房地產價格上漲現象，如能源危機時，原油價格上漲引發之通貨膨脹，進而導致房地產搶購風潮。

● 台灣房地產市場景氣循環模式暨房價上漲型態

◇ 第一次及第二次景氣循環的高峰分別在 62 年及 69 年因輸入型通貨膨脹，即由於國際油價大漲致國內物價亦隨之上揚，在預期及保值情況下引發房地產需求增加，致房地產價格因而上漲。

◇ 第三次房地產景氣循環則由於累積之貿易出超，外匯存底大幅增加，且銀行部門存款過多形成所謂爛頭寸，致利率下降以刺激投資意願；加以臺幣升值，導致貨幣供給增加；由於游資充斥，致房地產需求增加而供給有限，肇致另一波房地產價格大幅上漲現象。

◇ 綜合前述房地產景氣循環模式暨房價上漲型態分析，**我國第一次及第二次房地產價格上漲與輸入型及預期上漲有關，而第三次則因成本推動及需求拉動，復加以股市過熱，游資充斥推波助瀾所致。**