

關鍵詞：不動產市場（共5篇文章）

生成時間：2025-08-14 19:02:04

不動產市場(二), 許文昌老師

文章編號：914294

發布日期：2025/08/07

其他關鍵詞：市場失靈，財貨市場，供需機制

文章資訊

- 文章編號：914294
- 作者：許文昌
- 發布日期：2025/08/07
- 關鍵詞：不動產市場、市場失靈、財貨市場、供需機制
- 爬取時間：2025-08-d 18:59:06
- 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=914294>)

內文

- （三）不動產市場易發生市場失靈現象：

所謂市場失靈，指市場無法藉由其供需機制解決價格高漲問題。茲就一般財貨市場與不動產市場加以比較：

1. 一般財貨市場：如圖①所示，D0表示消費者對龍鬚菜之需求曲線，S0表示生產者（即農民）對龍鬚菜之供給曲線。由D0與S0之交點決定龍鬚菜之市場價格P0及市場交易量Q0。今，有一篇頗具權威性之醫學報告，指出龍鬚菜富含抗氧化因子。因而，市場上出現搶購龍鬚菜之熱潮，龍鬚菜之需求曲線由D0右上移至D1，龍鬚菜之市場價格由P0上漲至P1，市場交易量由Q0增加至Q1。此時，生產者發現龍鬚菜價格上漲，種植龍鬚菜有利可圖，因此大量種植龍鬚菜，致使龍鬚菜供給曲線由S0右下移至S1，龍鬚菜之市場價格由P1回跌至P0，市場交易量由Q1再增加至Q2。由此可知，龍鬚菜市場可藉由其供需機制，解決其價格高漲問題。

[圖片1]

圖① 龍鬚菜之市場運作

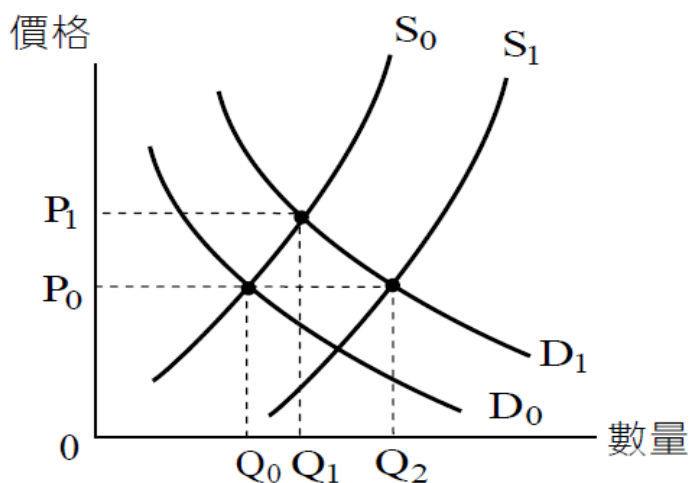
2. 不動產市場：如圖②所示， D'_0 表示消費者對住宅之需求曲線， S'_0 表示生產者（即建設公司）對住宅之供給曲線。由 D'_0 與 S'_0 之交點決定住宅之市場價格 P_3 及市場交易量 Q_3 。今，政府鼓勵台商回流，衍生對住宅需求增加，住宅需求曲線由 D'_0 右上移至 D'_1 ，住宅之市場價格由 P_3 上漲至 P_4 ，市場交易量由 Q_3 增加至 Q_4 。此時，市場產生投機氛圍，不動產投機需求滋生，致使住宅需求曲線再由 D'_1 大幅右上移至 D'_2 。然而，生產者購買土地投資興建住宅，需要大量資本，因而住宅供給增加有限，住宅供給曲線小幅由 S'_0 右下移至 S'_1 。住宅市場價格再由 P_4 上漲至 P_5 ，市場交易量再由 Q_4 增加至 Q_5 。由此可知，住宅市場無法藉由其供需機制，解決價格高漲問題。

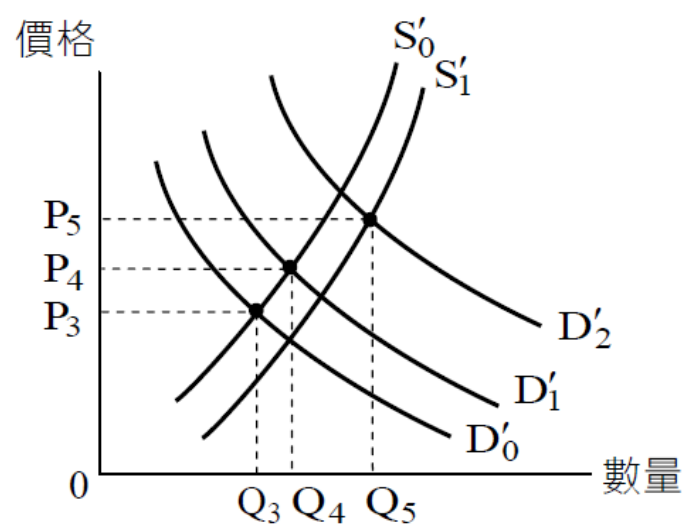
[圖片2]

圖② 住宅市場之市場運作

總之，一般財貨市場可藉由其本身供需機制，解決價格高漲問題，但不動產市場無法藉由其本身供需機制，解決價格高漲問題。因此，不動產市場需靠政府干預，抑制投機需求，始克平息不動產價格高漲。如中央銀行於民國113年9月19日祭出第七波選擇性信用管制，房價立即冷卻下來，即是著例。

文章圖片





注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

不動產市場(一), 許文昌老師

文章編號: 914269

發布日期: 2025/07/31

其他關鍵詞: 具體市場, 集中市場, 效率市場

文章資訊

- 文章編號: 914269

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2025/07/31

- 關鍵詞: 不動產市場、具體市場、集中市場、效率市場

- 爬取時間: 2025-08-d 18:59:06

- 原文連結: [閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=914269>)

內文

• (一) 不動產市場之意義

不動產市場, 指由供給與需求, 而形成價格之最適範圍。其特性如下:

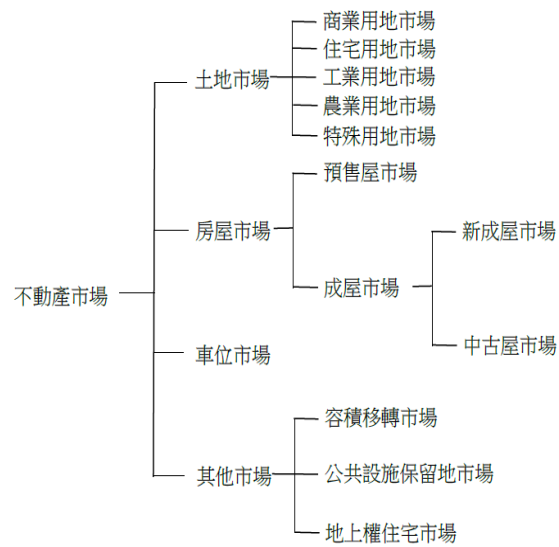
1. 無具體市場: 不動產不具移動性, 因此不動產市場不像魚、肉、青菜、水果等有具體之交易市場。不動產市場是一個抽象的市場。
2. 無集中市場: 不動產不具同質性, 因此不動產市場不像股票有集中市場。不動產市場須透過不動產經紀人居間而為交易。
3. 無效率市場: 完全競爭市場是一個有效率的市場, 不動產市場離完全競爭市場之條件甚遠。因此, 不動產市場是一個非常沒有效率的市場。

• (二) 不動產市場之種類

不動產屬於耐久財, 因此不動市場除買賣市場外, 另有租賃市場。不動產市場之種類如下表所示。

[圖片1]

文章圖片



注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

通貨膨脹對不動產市場之影響, 許文昌老師

文章編號: 902539

發布日期: 2021/11/25

其他關鍵詞: 通貨膨脹, 不動產保值性

文章資訊

- 文章編號: 902539
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2021/11/25
- 關鍵詞: 通貨膨脹、不動產市場、不動產保值性
- 爬取時間: 2025-02-02 19:39:29
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=902539>)

內文

◎試述通貨膨脹對不動產市場之影響？

【解答】

- (一) 通貨膨脹之意義: 短期間, 一般物價普遍上漲, 稱為通貨膨脹。一般以消費者物價指數年增率, 代表通貨膨脹率。通貨膨脹, 簡單的說就是貨幣貶值, 源自於過多的貨幣追逐有限的財貨。
- (二) 通貨膨脹原因: 我國最近的通貨膨脹率在2%以上, 通貨膨脹蠢蠢欲動, 其成因如下:
 1. 量化寬鬆貨幣: 新冠疫情爆發, 造成我國經濟受到衝擊。政府為振興經濟, 採取寬鬆貨幣政策, 造成市場上資金過多。
 2. 巨額財政補貼: 新冠疫情爆發, 各行各業收入大幅減少。政府為照顧受疫情影響之產業, 給予財政上補貼。
 3. 供應鏈斷鏈: 新冠疫情發生, 封城、封港等措施, 造成供應鏈堵塞, 提高生產成本與運輸成本。
 4. 去全球化趨勢: 美中貿易戰, 採行懲罰性關稅, 拉高進口成本; 加上新冠疫情爆發, 關鍵零組件(如晶片)的缺貨, 影響工業生產, 去全球化趨勢加速進行。

5. 國際原油及原物料價格上漲：我國原油及原物料悉數仰賴進口，受到國外原油及原物料價格上漲之影響，生產成本提高，我國物價自然水漲船高。

•（三）通貨膨脹對不動產市場之影響：我國現在通貨膨脹尚在醞釀中，但最怕民眾非理性預期，甚至恐慌，造成通貨膨脹自我實現。通貨膨脹一旦到來，對不動產市場之影響如下：

1. 不動產保值性需求增加：通貨膨脹就是貨幣貶值，因此民眾將寧願保有實體財產（如房地產、黃金等），而不願保有貨幣，造成不動產保值性需求增加。

2. 不動產價格飆漲：不動產保值性需求大幅增加，加上不動產投機炒作，火上加油，一發不可收拾，房價及地價飆漲。

3. 房市泡沫化形成：薪資增幅趕不上物價增幅，物價增幅趕不上房價增幅。如果將通貨膨脹形容為巨獸，則房市泡沫化應形容為恐龍。各國壓抑房價，雖採取各式各樣手段，然皆難有效解決。以韓國文在寅政府為例，已祭出二十幾道打房措施，仍無法撲滅房價高漲烈火。

總之，隨著石油危機再起，國內可能發生輸入性通貨膨脹，而導致房地產泡沫化。星星之火足以燎原，趁現今房地產泡沫化初始之際，政府應及早採取有效措施，加以抑制。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

新冠肺炎對我國不動產市場之影響, 許文昌老師

文章編號: 419180

發布日期: 2020/07/16

其他關鍵詞: 新冠肺炎

文章資訊

- 文章編號: 419180

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2020/07/16

- 關鍵詞: 新冠肺炎、不動產市場

- 爬取時間: 2025-02-02 20:57:44

- 原文連結: [閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=419180>)

內文

【高普考及不動產估價師之時事題】試述新冠肺炎疫情對我國不動產市場之影響？

【解答】

茲分新冠肺炎疫情流行時期與後疫情時期等兩個時期說明：

•（一）新冠肺炎疫情流行時期：新冠肺炎疫情是今年最大黑天鵝事件，全世界經濟受創嚴重。我國為貿易依存度極高的國家，自不例外。惟我國不動產市場受創程度相對較輕，其原因如下：

1. 我國防疫成功：由於我國超前防疫，加上國人配合政府宣導戴口罩及勤洗手，因而未造成群聚感染與社區感染。

2. 不動產屬於內需市場：不動產位置固定，屬於本土性產業，無法輸出或輸入，因此較不受國外疫情嚴重之影響。

•（二）後疫情時期：我國對疫情控制得宜，疫情緩和後，人氣、買氣迅速回籠，不動產市場逐漸回溫，甚至價量齊揚。其原因如下：

1. 超低利率環境：各國為了挽救經濟，採取寬鬆貨幣政策，引導利率下降，我國亦然。在超低利率下，建商、壽險業大舉獵地，一般民眾報復性購屋。

2. 海外資金回流：美中貿易戰及香港國安法事件，導致台商資金回流。回流資金，不外投入股市及房市，造成不動產市場榮景。

3. 國際熱錢流入：全球QE，游資充斥，加上台幣升值，熱錢大量流入我國，造成資金氾濫。現階段不動產市場正處於低利率下的資金行情。

總之，後疫情時期，不動產市場恐有泡沫化現象，值得政府密切注意，及早因應。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

不動產市場之特性, 曾榮耀老師

文章編號: 416701

發布日期: 2019/10/17

其他關鍵詞: 不完全競爭市場, 非自由競爭市場

文章資訊

- 文章編號: 416701
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2019/10/17
- 關鍵詞: 不動產市場、不完全競爭市場、非自由競爭市場
- 爬取時間: 2025-02-02 20:49:11
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=416701>)

內文

各位同學好

今年年底台中土地經濟學我要開班啦, 今年講義與內容有大翻修, 豐富許多, 有興趣同學歡迎來聽~

今日專欄為各位同學整理有關不動產市場之特性, 算是回答很多題型可以用的「模版」(口訣的話就留待上課再講囉)

不動產市場即是購買者與出售者共同決定一價格, 作為某特定不動產之交易。其不動產市場的特性如下:

1. 不完全競爭市場: 買賣雙方人數相對較少, 進出市場有所限制, 且產品具異質性, 各種資源皆不易流動, 以及資訊不充分、不完全。
2. 非自由競爭市場: 自由市場係不受到人為或政府干預和調控, 而由價格機能自由調整的市場。然而, 土地市場存在預期心理, 地價上漲容易, 下跌不易(人為影響), 影響民眾基本居住權利, 故常由政府介入干預(政府干預)。
3. 存在各種次市場(sub-markets): 與一般商品相比, 土地具有顯著異質性及不可移動性, 以致價格存在很大差異, 為能大致區隔市場, 而以替代性高低來決定次市場。也就是可從土地的各種屬性, 區分出各種次市場, 例如:
 1. 土地使用: 住宅區、商業區、農業區、工業區等。

2. 土地區位：市中心、市郊、郊區等。
3. 土地實質屬性：平地、山坡地等。
4. 土地權利屬性：所有權、租賃權、地上權等。
4. 本質為二手市場：土地基本上都被使用過，但與其他二手市場產品因折舊而往往能以較低價格購得不同，土地具有保值、增值效果。
5. 缺乏集中市場：土地交易資訊不流通，故需不動產經紀人之撮合，缺乏集中市場，成交不易。
6. 巨額投資市場：土地價格昂貴，且具有保值性，故常被視為其他投資的替代。因此，土地不僅是生產要素市場，也是一般的投資市場。
7. 參與者具備多樣化購買動機。
8. 不具真正的市場價格，僅為價格區間。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下