

## 第二章 房仲業產業發展及市場分析

梁仁旭<sup>1</sup>、吳孟璇<sup>2</sup>

台灣總體經濟歷經 2008、2009 年的全球景氣停滯，於 2010 年明顯好轉，經濟成長率達 10.76%。2011 年雖延續成長趨勢，經濟成長率 4.07%；惟歐債風暴影響逐步顯現。2012、2013 年在景氣難有突破下，經濟成長率僅 1.26%、2.95%，成長力道明顯趨緩。反映在住宅成屋市場上，在經濟成長率最高的 2010 年，市場呈現價量俱揚的盛況。2011 年後除受到經濟成長率下降的影響，亦有來自奢侈稅實施、嚴查預售屋交易逃漏所得稅、央行限縮土建融貸款以及實價登錄實施等政策面的衝擊，市場交易量明顯減少。2013 年雖有美國量化寬鬆退場等不利房市訊息，但在奢侈稅屆滿 2 年後，致部分供給脫離閉鎖期，交易量有回升的跡象。2014 年，國際經濟表現略顯顛簸，但台灣經濟成長率較原先預測為高，整體景氣平穩成長。惟面對房貸升息、QE 退場及總統大選等利空因素，加上選舉與總體經濟不振的影響，房市不只量縮，價格也全面失守。

2015 年房地產市場在超額供給的潛在賣壓下，加上央行針對性審慎措施、奢侈稅、豪宅稅、囤房稅等一連串利空因素影響，景氣轉折趨勢極為明顯，尤其是在價高、量大、稅多之情勢下，市場已逐漸轉為以理性自住之首購與換屋為主，現階段買方市場與賣方市場在預期下跌心理愈來愈濃厚的情況下，價格認知差距早已超過二成，而房地合一新稅制更是加速景氣逆轉之一大重要關鍵因素。整體而言，2015 年買賣雙方僵持不下的價格認知，加上近年來房市炒作旺盛使房價不停攀升，讓 2015 年房地產市場交易量創下新低；而過去房市熱絡的北台灣地區，房價更出現明顯鬆動情形，整體房市出現北冷南微溫的反

1 中國文化大學土地資源學系教授

2 DTRE 德天國際地產商用物業代理兼分析師



轉跡象。

## 一、市場交易規模

如圖 2-2-1 與圖 2-2-2，2009 年下半年住宅市場逐漸回溫，建造執照核發戶數回升；至 2014 年則反轉出現下滑情況。使用執照的變動落後於建造執照，近三年核發數量雖維持穩定成長。預期未來三年使用執照核發數量與建物第一次登記件數，將受近年搶建潮影響而持續增加；此外，2015 年雖然人口戶數持續成長，但買方觀望氣息濃厚、加上購屋負擔仍持續上揚，導致整體房市交易明顯縮減。

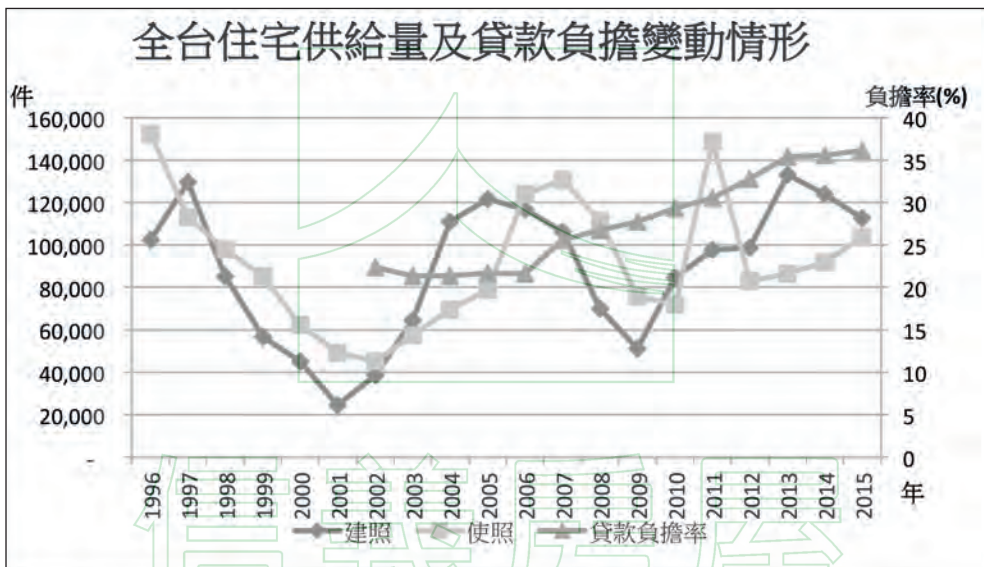


圖 2-2-1 1996-2015 年全台住宅供給量及貸款負擔變動情形

資料來源：內政部營建署

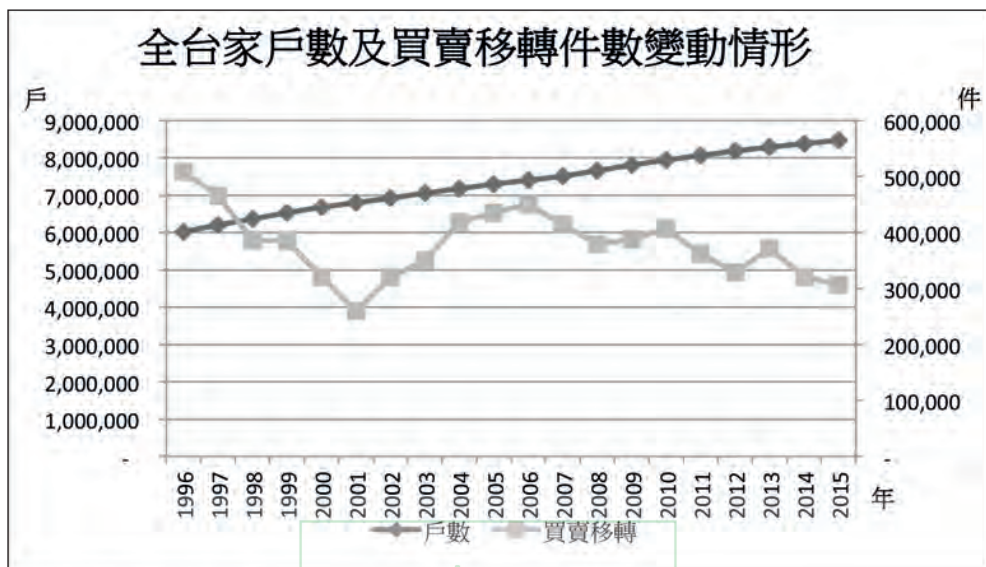


圖 2-2-2 1996-2015 年全台家戶數及買賣移轉件數變動情形

資料來源：內政部營建署

如圖 2-2-3 所示，近十年住宅第一次登記件數高峰期為 2006 年的 17.4 萬件、低峰期為金融海嘯後 2010 年的 9.1 萬件，近期則維持穩定成長。2014 年受 2013 年建造執照核發數量創十年最大量之 13.3 萬戶影響，第一次登記登記件數持續成長。買賣交易方面，根據內政部統計，近十年建物買賣移轉件數之高峰，出現在金融海嘯前的 2006 年，2008 年次貸危機、2009 年金融海嘯時期，建物買賣移轉大幅縮減；2011、2012 年在奢侈稅及實價登錄政策衝擊下，建物買賣移轉棟數大幅縮減至 2002 年 SARS 時期以來的新低；2013 受奢侈稅屆滿 2 年供給脫離開鎖的影響，交易量回升至 37.2 萬棟而脫離谷底；2014 年受九合一選舉、房地合一實價課稅等不確定因素影響，以及前一波搶建潮造成供給上升，加上熱錢退場等效應，市場買氣轉冷、民眾購屋行為較為謹慎；2015 年在市場賣壓仍重，加上諸多政策因素不穩定、買方觀望氣息濃厚等因素影響，住宅之買賣移轉件數創十年來新低，估計 2016 年房地產市場仍將持續平淡。

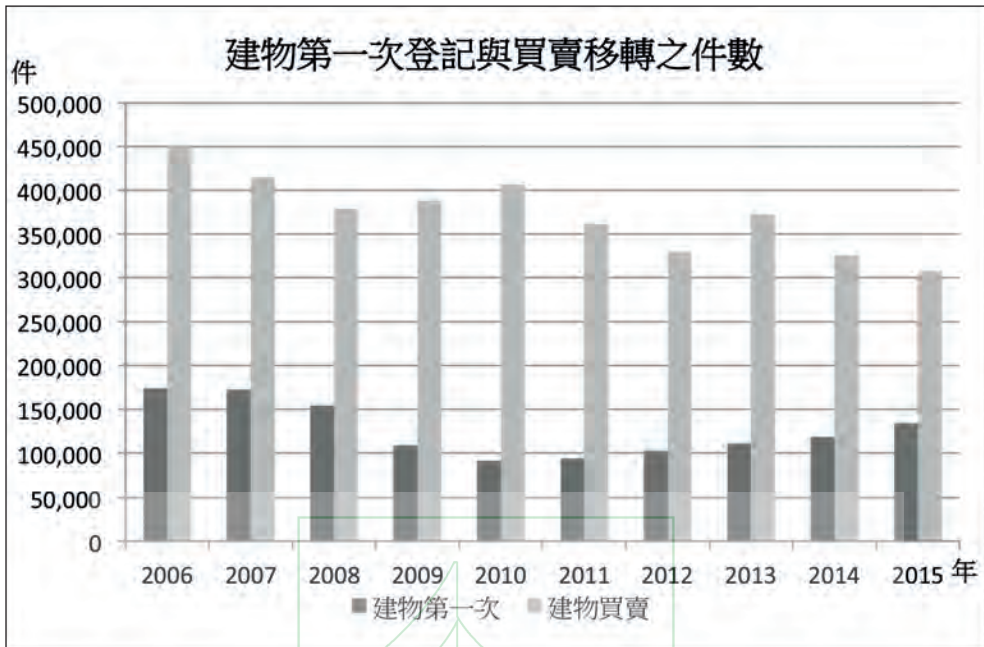


圖 2-2-3 近十年建物第一次登記與買賣移轉之棟數

資料來源：內政部統計處

## 二、家戶購屋比

「家戶購屋比」為房屋買賣移轉件數除以家庭戶數，以相對概念代表購屋意願與購屋能力。由歷年家戶購屋比變動情形可發現，該指標明顯受總體經濟景氣影響。2008~2009年總體經濟動盪，家戶購屋比低於5%；2010年景氣回溫家戶購屋比亦隨之回升為5.12%；2012年經濟成長率降為1.26%，全台家戶購屋比亦下降至4.03%。2013年經濟成長率2.11%，家戶購屋比再度成長至4.49%；2014年受到國際經濟的影響，加上國內政策因素影響，家戶購屋比跌至3.89%；2015年持續受到房地合一與交易市場趨冷等因素影響，更創下歷來新低(3.63%)，市場交易明顯趨淡，預計未來交易量在短期內仍難回升。

表 2-2-1 建物買賣移轉棟數及家戶購屋比

年度	建物第一次登記件數	建物買賣移轉件數	年底家戶數	家戶購屋比	經濟成長率
2006	173,608	450,167	7,394,758	6.09%	5.44%
2007	172,440	414,594	7,512,449	5.52%	5.98%
2008	154,242	379,290	7,655,772	4.95%	0.73%
2009	108,469	388,298	7,805,834	4.97%	-1.81%
2010	90,945	406,689	7,937,024	5.12%	10.76%
2011	93,632	361,704	8,057,761	4.49%	4.07%
2012	102,510	329,741	8,186,432	4.03%	1.26%
2013	111,093	371,892	8,286,260	4.49%	2.11%
2014	118,688	325,690	8,382,699	3.89%	3.52%
2015	133,567	307,163	8,468,978	3.63%	0.75%
Q1	27,922	64,190			3.37%
Q2	26,522	70,771			-0.52%
Q3	29,336	64,850			-0.63%
Q4	49,787	107,352			-0.52%

資料來源：行政院主計處、內政部統計處。

### 三、流通天數

流通天數係委託簽約到正式交屋的期間長度，可視為住宅的銷售速度，而為市場交易熱絡程度的指標。流通天數減少，表示成交速度加快、市場買氣漸強；反之，流通天數提高，表示成交速度減緩、市場買氣降溫。然而，短期流通天數不能代表市場買氣之強弱，必須透過長期觀察，始能代表住宅市場穩定之趨勢。

由近五年台灣主要都會區住宅成屋平均流通天數可察覺，各都會區因區域結構不同，流通天數變動趨勢甚大。2015 年房市交易轉冷，反映在流動速度之上，去化速度明顯拉長，2015 年之平均流通天數拉長至 93.7 天，創下近年之新高值；顯示居高不下的房價以及總體環境因素影響，已大幅增加成交難度。

預計 2016 年在整體市場的賣壓下，加上政黨輪替的觀望因素，以及國際市場不穩連帶影響台灣總體經濟，整體市況依然不甚樂觀。

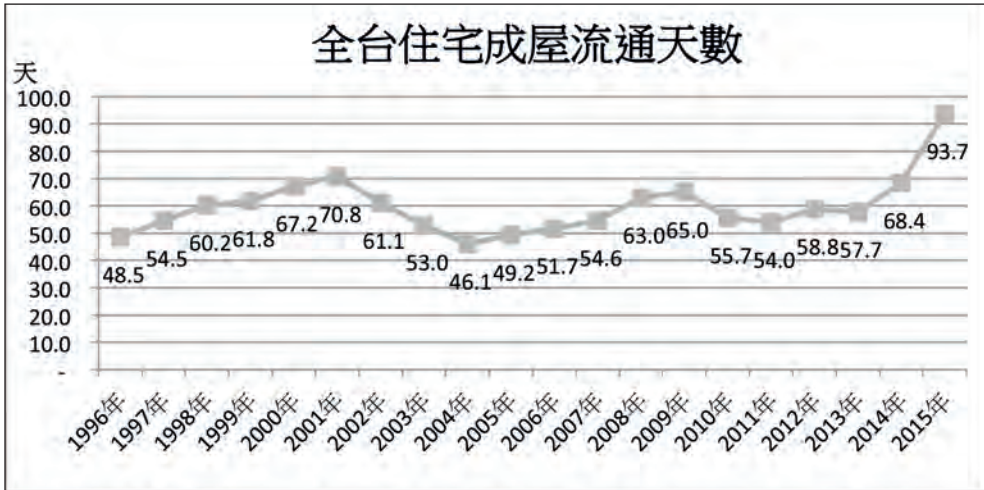


圖 2-2-4 1996~2015 年台灣主要都會區住宅成屋平均流通天數趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

#### 四、住宅成交平均總價與平均單價

2015 年台灣地區住宅成屋市場交易總價雖然小幅成長，但平均單價已向下修正。整體而言，2016 年台灣地區已無法維持過去約兩成左右的驚人漲勢，在全台房價已達歷史相對高點時，政府的政策與國際金融情勢的不穩定，使台灣房市的熱絡程度已不如從前，民眾購屋的態度轉趨保守、房市將回歸自住需求。

2016

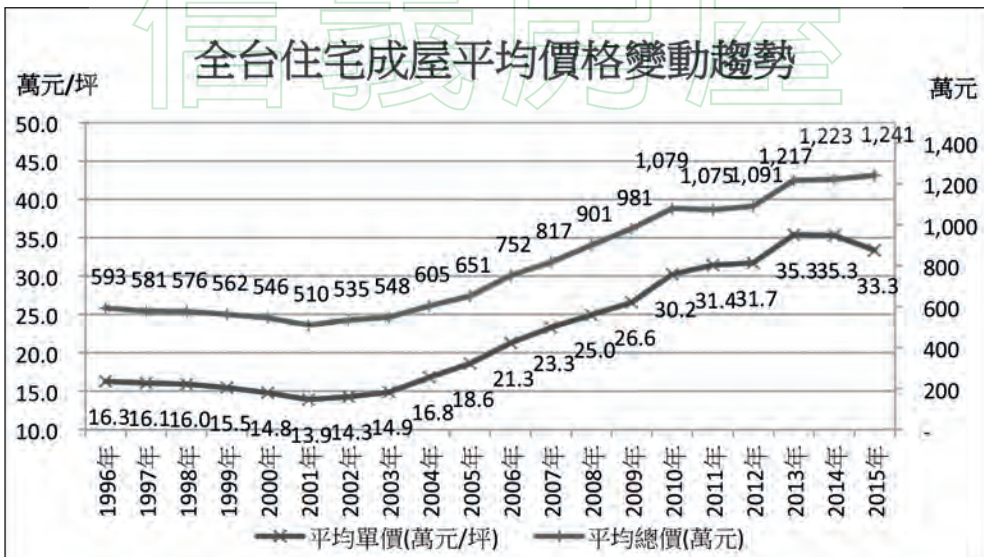


圖 2-2-5 1996~2015 年台灣住宅平均價格變動趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

## 五、2015 年房市焦點

2015 年住宅市場明顯轉冷，隨著多項政策效果逐漸發酵，整體市場觀望氣息濃厚，致房市交易價量明顯下滑，未來住宅市場的發展亦不甚明朗。

觀察 2015 年房市，可歸納以下幾個重要大事紀：

### （一）房價出現下修目標值

在超額供給愈來愈明顯、房價漸趨下跌之情勢下，建商推案轉趨保守、買方觀望氣息亦相當濃厚，由此不難理解景氣有反轉跡象。此外，由於美國的量化寬鬆 (QE) 逐步退場，加上整體市場的不景氣，以及房貸負擔目前已占一般家戶所得的半數以上，因此房市未來的成長幅度預期相當有限。

### （二）房地合一稅上路、政黨輪替，對房市帶來衝擊

房地合一稅自 2016 年起之交易適用，加上政黨輪替，對於房市仍是一大不確定因素，將使購屋者觀望態度更加明顯。而房地合一稅上路後，房地產類別的奢侈稅也將隨之退場，市場交易狀況的變化，仍有待整體稅制上路後的市況而定。

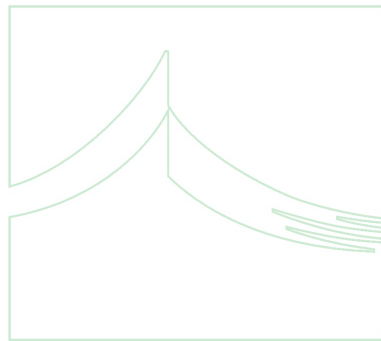
### （三）餘屋賣壓出現

北台灣銷售中新屋建案顯示，新北市的淡水、新莊、林口區，桃園市的中壢、八德、桃園區，新竹地區的竹北市、新竹市供給戶數相對多。在房市買氣未起色下，這些區域的來人與成交組數明顯滑落，購屋者出現嚴重的觀望心態，在大量體的可售戶需出售之際，後市恐在房市搶建的壓力下，使房價持續探底。



#### (四) 房市回歸自住需求

受美國 QE 逐步退場、國內房貸利率將調升、政府稅制改革等因素影響，建商推案轉趨保守；加上房市買氣轉趨觀望、投資性需求縮減，以及經濟成長萎縮，未來房價將緩步修正，預期房市交易將回歸基本需求面的考量，交易價格則受總體經濟情勢影響。



信義房屋