

2010

台灣地區房地產年鑑

TAIWAN REAL ESTATE ALMANAC

房屋仲介業產業發展及市場分析

- 第一章 成屋市場分析及產業發展
- 第二章 台北市成屋市場分析
- 第三章 台北縣成屋市場分析
- 第四章 桃竹地區成屋市場分析
- 第五章 台中地區成屋市場分析
- 第六章 台南地區成屋市場分析
- 第七章 高雄地區成屋市場分析

第一章 成屋市場分析及產業發展

梁仁旭¹ 賴靖雯² 王姿尹³

壹、房地產仲介業

房地產仲介業始於傳統掮客型態，直到1980年代經濟部開放房地產仲介公司成立後，以店面式經營的合法房仲公司才正式出現。房仲業發展歷經傳統掮客時期（1971年以前）、仲介醞釀時期（1977年～1984年）、仲介發展時期（1985年～1995年）、仲介保障時期（1996年以後）、目前已進入網際網路時期（1999年以後）。

「不動產經紀業管理條例」於1999年公佈實施，房地產仲介制度正式邁入法制化的時代；內政部則於2006年推出「e-house不動產交易服務平台」，透過此平台建置提供房地產仲介聯賣資訊，並整合不動產經紀業、不動產經紀人員、建築投資業者、地政士、不動產估價師等相關資訊，共同為消費大眾提供服務。該網站至2010年4月底瀏覽人次已破2000萬次，刊登物件3,780筆，瀏覽人數成長驚人。

營建署為健全住宅市場，加強住宅及不動產相關資訊的建置及發布，推動住宅及不動產數位資料庫，作為住宅及不動產資訊彙整平台，並制訂公部門不動產交易價格流通機制與平台，乃建立不動產交易價格資訊查詢網站供各界查詢使用，自09年9月推出以來，瀏覽人次已達82,000人次。

房地產仲介業經20多年的發展與產業變革，歷經08年金融海嘯風暴負面影響，09年各相關業者仍持續改進並推出創新服務，尤其以網路數位創新服務最多，茲將2009年房仲業發展大事紀詳列如表3-1-1。

¹ 中國文化大學土地資源系副教授

² 合美工程股份有限公司 工程師

³ 財團法人國土規劃及不動產資訊中心助理研究員

表3-1-1 2009年房地產仲介業發展大事紀

時間	事件
2009/01	東森房屋董事長由王應傑先生擔任。
2009/02	信義房屋成立「信義企業大學」。 台灣房屋獲交通部觀光局頒發表揚熱心觀光事業獎。
2009/03	信義房屋連續2年榮獲《遠見雜誌》「企業社會責任大調查」五星獎，並獲得天下雜誌「企業公民獎」。 永慶房屋與銀行團結盟推出「購屋省利計畫」，為消費者爭取低利率、高貸款成數。
2009/04	信義房屋連續6年獲《康健雜誌》「健康品牌調查」房屋仲介業第1名。 信義房屋首創「網路3D樣品屋」。 永慶房屋擴大徵才，以九個月四萬元保障底薪徵求儲備幹部。 永慶房屋針對公教人員推出「公教特惠屋福利專案」。 住商不動產成立三十周年，擴大舉辦住商全球年會。
2009/07	信義房屋公司獲中華公司治理協會CG6004公司治理認證評量。 信義房屋董事長周俊吉獲《Money錢》雜誌票選為連續10年幫股東賺錢的TOP30CEO。
2009/08	信義房屋與政大商學院信義不動產研究發展中心合作推出「大台北月指數」。
2009/10	信義房屋獲得壹週刊舉辦「第壹服務大獎」房屋仲介業第一名。 台灣房屋獲遠見雜誌評鑑為「2009房仲業第一名服務品質」。
2009/11	今週刊『商務人士理想品牌調查』房仲業前三名依序為：信義房屋、永慶房屋、中信房屋。 永慶房屋推出「永慶HouseFun裝潢家」，強化從房屋買賣延伸到房屋租賃服務的深度和廣度。
2009/12	信義房屋獲行政院勞委會「第五屆人力創新獎」。 信義房屋獲勞委會職訓局「國家訓練品質計分卡TTQS」金牌等級認證。 台灣房屋於09年增加91店，總店數達272家，為全國第四，並獲科技生活雜誌2009房仲業優質品牌大調查「2009服務創新卓越獎」。 住商不動產官網獲第十屆金手指網路金獎，以「住商網路購屋商城」入圍三項，並獲最佳網站別介面友善獎金獎。

一、房地產仲介業發展現況

(一) 全台房地產仲介業總家數與分布情形

由表3-1-2可知，截至2010年4月30日止，全台經營房地產仲介業務的總家數達2,536家，較前一年2,264家增加272家；經營房地產仲介及代銷兩種業務者有1,557家，相較前一年1,500家增加57家；故全台房地產仲介業家數有4,093家，較前一年3,764家增加329家，與2008年度增加64家相比，2009年全年仲介業增加家數呈高額成長之勢。

表3-1-2 各縣市房地產仲介（與代銷）家數

區域 家數(%)	縣市	仲介		仲介與代銷		縣市合計	
		家數	全台%	家數	全台%	家數	全台%
北部 2,228 (54.43%)	台北市	394	9.63%	316	7.72%	710	17.35%
	台北縣	469	11.46%	244	5.96%	713	17.42%
	基隆市	13	0.32%	33	0.81%	46	1.12%
	宜蘭縣	65	1.59%	63	1.54%	128	3.13%
	桃園縣	159	3.88%	260	6.35%	419	10.24%
	新竹縣	31	0.76%	95	2.32%	126	3.08%
	新竹市	39	0.95%	47	1.15%	86	2.10%
中部 993 (24.26%)	苗栗縣	79	1.93%	9	0.22%	88	2.15%
	台中市	369	9.02%	22	0.54%	391	9.55%
	台中縣	260	6.35%	14	0.34%	274	6.69%
	南投縣	26	0.64%	46	1.12%	72	1.76%
	彰化縣	47	1.15%	47	1.15%	94	2.30%
	雲林縣	24	0.59%	50	1.22%	74	1.81%
南部 755 (18.45%)	嘉義縣	9	0.22%	0	0.00%	9	0.22%
	嘉義市	44	1.08%	31	0.76%	75	1.83%
	台南市	97	2.37%	45	1.10%	142	3.47%
	台南縣	31	0.76%	30	0.73%	61	1.49%
	高雄市	232	5.67%	29	0.71%	261	6.38%
	高雄縣	75	1.83%	27	0.66%	102	2.49%
	屏東縣	59	1.44%	46	1.12%	105	2.57%
東部 101 (2.47%)	花蓮縣	0	0.00%	69	1.69%	69	1.69%
	台東縣	2	0.05%	30	0.73%	32	0.78%
外島 16 (0.39%)	金門縣	4	0.10%	0	0.00%	4	0.10%
	澎湖縣	8	0.20%	4	0.10%	12	0.29%
	連江縣	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
合計		2536	61.96%	1557	38.04%	4093	100.00%

統計期間：民國88年1月1日至99年4月30日

資料來源：內政部地政司，粗斜體者為前五名縣市，百分比皆為佔總數百分比。

依縣市別統計，仲介業（含兼營代銷業）家數前五名縣市，分別為台北縣、台北市、桃園縣、台中市與台中縣；與去年相比，高雄市與台中縣互換名次；北部區域的房地產仲介業比例高達54.43%，相較去年之55.13%，比重略減；至於中部則呈現較為明顯的增加趨勢，幅度達1.09%。

由經營類型區分，單純經營仲介與兼營代銷之仲介業家數比例，純仲介家數為61.96%，兼營代銷之仲介業家數38.04%，顯示經營類型以純仲介較多，與08年資料比較，兼營代銷之比例降低。進一步以縣市加以區分，純仲介業家數前五名縣市分別為台北縣、台北市、台中市、台中縣、高雄市，與去年相較，台北縣首次超越北市居於首位；而台中縣超越高雄市，顯示中部區域熱度增強。以兼營代銷的家數來看，前五名縣市與純仲介業者有所不同，分別為台北市、桃園縣、台北縣、新竹縣、花蓮縣，與去年分佈相較，桃園縣超越台北縣為第二高，其餘則無不同。

（二）全國任職經紀人與經紀營業員人數與分布情形

依據不動產經紀業管理條例第11條規定「經紀業設立之營業處所至少應置經紀人一人。但非常態營業處所，其所銷售總金額達新台幣六億元以上，該處所至少應置專業經紀人一人。營業處所經紀營業員數每逾二十名時，應增設經紀人一人」。

由表3-1-3可知，截至2010年4月30日為止，全國任職經紀人數本國籍達5,513人，其中有1,599人同時擁有地政士證書，比例佔總人數的29%；相較於去年統計資料，2009年經紀人增加674人，同時擁有地政士證書人數增加131人。依據縣市別統計，任職經紀人數分佈前五名縣市，由高至低依序是：台北市、台北縣、桃園縣、台中市、高雄市，與去年相同。

全國任職經紀營業員本國籍人數達22,128人，而其中有424人同時擁有地政士證書，比例佔總人數的1.91%。相較於去年統計資料，2009年經紀營業員人數增加3,451人，同時擁有地政士證書人數減少4人。依據縣市別統計，任職經紀營業員人數分佈前五名縣市，由高至

低依序是：台北市、台北縣、桃園縣、高雄市、台中市，與經紀人人數相較發現高雄市經紀營業員多於台中市，但經紀人數少於台中市。

表3-1-3 全國任職經紀人與經紀營業員人數統計(本國籍)

縣市別	經紀人	同時具地政士證書者	經紀營業員	同時具地政士證書者
台北市	1,308	257	5,794	85
台北縣	1,004	252	5,317	53
基隆市	57	20	112	1
桃園縣	546	148	2,669	49
新竹市	114	21	426	7
新竹縣	137	33	462	3
宜蘭縣	135	45	636	16
苗栗縣	104	39	416	8
台中市	515	156	1,226	29
台中縣	282	114	528	19
南投縣	68	28	189	5
彰化縣	112	36	257	7
雲林縣	74	34	210	16
嘉義市	80	44	202	6
嘉義縣	8	2	0	0
台南市	186	69	821	17
台南縣	76	29	209	22
高雄市	380	122	1,702	47
高雄縣	100	58	236	12
屏東縣	102	51	133	4
花蓮縣	70	14	391	8
台東縣	39	19	98	10
金門縣	4	3	14	0
澎湖縣	12	5	80	0
連江縣	0	0	0	0
總計	5,513	1,599	22,128	424

統計期間：1999年1月1日至2010年4月30日。

資料來源：內政部地政司、本文整理，斜體者為前五名的縣市。

二、近期房地產仲介業的市場概況

(一) 房地產仲介業需求面分析

依據行政院經濟建設委員會委託財團法人國土規劃及不動產資訊中心調查的「台灣住宅需求動向季報」(2009年起改以半年為調查期間)顯示，已購屋者透過仲介搜尋購屋的比例，2009年上半年比例為61.99%，較2008年第四季提高8.4%，購屋者對於透過仲介業購屋的需求呈現持續成長趨勢。進一步以縣市別分析，除台北縣外，各縣市概呈提高之勢；尤其是台中縣2009年上半年依賴程度大幅提升，甚至超越北市，可能是台中縣市景氣熱絡，市場資訊充斥，購屋者較願藉由房仲協助提供資訊。

表3-1-4 已購屋者透過仲介搜尋購屋比例統計表

縣市別	2007Q4	2008Q1	2008Q2	2008Q3	2008Q4	2009上半年
台北市	60.0%	55.5%	74.3%	44.3%	70.3%	75.70%
台北縣	51.2%	50.5%	61.3%	47.2%	63.0%	56.60%
桃竹縣市	34.2%	38.1%	47.0%	36.4%	36.1%	60.99%
台中縣市	44.0%	46.6%	40.4%	53.8%	46.6%	78.88%
高雄縣市	23.8%	34.2%	24.4%	28.2%	41.8%	42.81%
合計	44.2%	46.5%	53.4%	43.0%	53.6%	61.99%

資料來源：台灣住宅需求動向季報

前述調查於2009年下半年改變問卷形式，以單選題方式進行提問，並進一步區分新購屋者的調查統計，依下表顯示，五大都會區均以房仲業者為主要購屋搜尋管道，平均超過四成(42.48%)，其次為透過親友介紹、透過張貼發送之小廣告與自行上網搜尋，分別達20.62%、15.84%、12.58%，而透過建商或代銷公司僅8.03%。以縣市別觀察可以發現，除高雄縣市外，其餘四大都會區皆以透過房屋仲介業者為主，且百分比較高之台北縣市、台中縣市均以透過親朋好友介紹屬次。至於桃竹縣市則以透過廣告居次，與高雄縣市透過廣告居首、透過房仲業者居次的現象不同。

表3-1-5 2009年下半已購屋者購屋管道比例統計表(單位:戶/百分比)

搜尋管道	區域	五大都會區	各地區				
			台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
透過建商或代銷公司		8,529	864	2,129	2,316	1,435	1,784
		8.03%	4.52%	5.22%	11.15%	9.78%	16.28%
透過房屋仲介業者		45,146	10,139	19,097	7,326	6,160	2,424
		42.48%	53.08%	46.86%	35.26%	41.98%	22.12%
自行上網搜尋		13,364	1,538	5,268	3,166	2,295	1,098
		12.58%	8.05%	12.93%	15.23%	15.64%	10.02%
透過張貼或發送之小廣告		16,831	2,693	5,030	4,557	1,302	3,248
		15.84%	14.1%	12.34%	21.93%	8.87%	29.64%
透過親朋好友介紹		21,915	3,656	9,091	3,366	3,398	2,404
		20.62%	19.14%	22.31%	16.2%	23.16%	21.93%
其他		485	212	140	47	85	0
		0.46%	1.11%	0.34%	0.23%	0.58%	0%
合計		106,270	19,102	40,755	20,778	14,675	10,958
		100%	100%	100%	100%	100%	100%

資料來源：台灣住宅需求動向季報

另觀察新購屋者調查統計結果，最主要的購屋管道仍是以透過房屋仲業為主，五大都會區平均接近五成，較已購屋者比例高；其次是透過建商或代銷公司。以縣市區分，購屋者利用仲介比例較高者為台北市、台北縣，與已購屋者情形相似，至於桃竹縣市新購屋者利用建商與代銷公司之比例相當接近，而台中縣市與高雄縣市新購屋者則利用建商與仲介之比例高於使用仲介管道，可能是此等地區新成屋與預售推案量較大，故消費者選擇該購屋管道者較多。

表3-1-6 新購置住宅者購屋管道比例統計表(單位：戶/百分比)

購屋管道	區域別 五大都會區	各地區				
		台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
透過建商或代銷公司	33,921	4,840	9,631	8,207	6,316	4,927
	31.92%	25.34%	23.63%	39.49%	43.04%	44.96%
透過房屋仲介業者	52,407	11,810	23,076	8,684	5,301	3,536
	49.31%	61.83%	56.62%	41.79%	36.12%	32.27%
向屋主購得	15,932	1,920	7,150	2,678	2,379	1,805
	14.99%	10.05%	17.54%	12.89%	16.21%	16.48%
透過法拍購得	3,233	128	813	1,084	517	690
	3.04%	0.67%	2%	5.22%	3.52%	6.3%
其他	778	403	85	127	162	0
	0.73%	2.11%	0.21%	0.61%	1.11%	0%

資料來源：台灣住宅需求動向季報

另根據已購屋者實際購買之市場類型區分(表3-1-7與圖3-1-1)，近兩年來購屋者購自中古屋市場之比例最高，2009年的比例更突破五成。觀察其他類型市場，預售屋市場之比例逐漸下降，至2009年下半年僅9.25%；新成屋之比例亦逐漸下降，從過去皆有四成之水準，降至2009年32%至34%間。另受國民不動產知識的提升，透過拍賣方式的比率亦逐年上升，至2009年已有4%之水準。

表3-1-7 已購屋者住宅市場類型需求統計表

類型	2007年 第4季	2008年 第1季	2008年 第2季	2008年 第3季	2008年 第4季	2009年 上半	2009年 下半
預售屋	13.4%	13.6%	17.4%	18.4%	12.7%	11.55%	9.25%
新成屋	43.0%	43.3%	35.7%	34.6%	37.5%	32.70%	33.56%
中古屋	41.7%	40.8%	45.6%	44.8%	46.1%	50.85%	54.32%
拍賣屋	1.9%	2.3%	1.3%	2.0%	3.4%	4.76%	2.83%
其他	0.2%	0.9%	0.4%	0.3%	0.4%	0.15%	0.04%

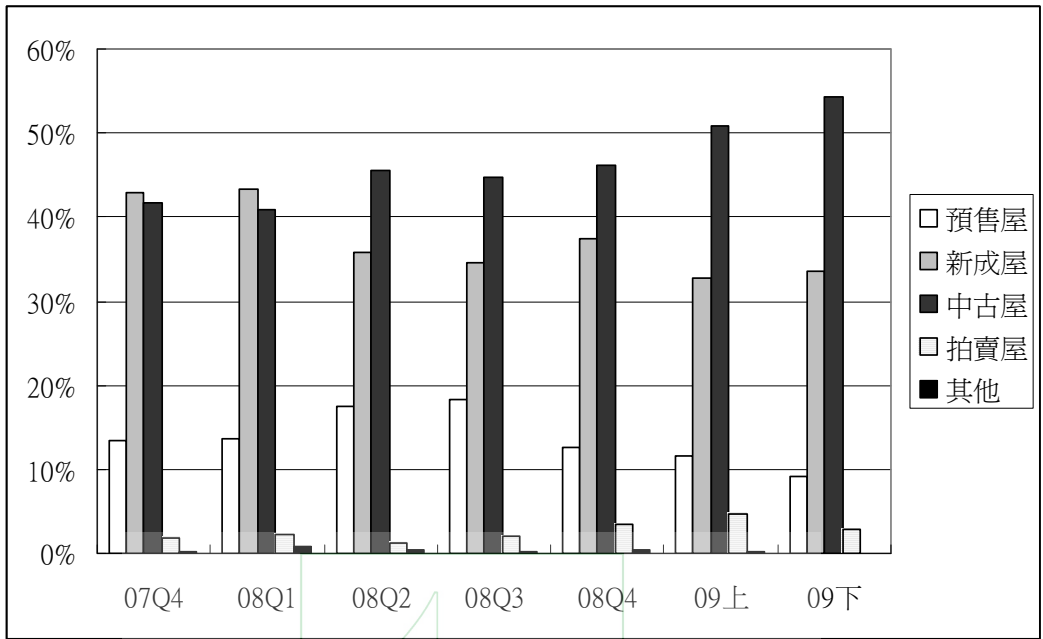


圖3-1-1 已購屋者住宅市場類型需求統計圖

(二) 建物買賣移轉登記數量

依據內政部統計資料，建物所有權登記種類分為所有權第一次登記及移轉登記二類；由所有權第一次登記數據可反應目前房地產市場新成屋的供給量變化，而建物買賣移轉登記件數則是現有官方統計數據中最能展現房地產市場流動規模的政府統計資料。

2009年台灣地區建物買賣移轉登記棟數全年共388,298棟，較2008年增加2.4%，2008年全年建物買賣移轉登記棟數較2007年減少8.5%，在連續兩年出現負成長後首次轉正，2008年亦為近五年之最低。由表3-1-8及圖3-1-2各月比較分析可知，2009年各月的建物買賣移轉登記棟數，除一月、三至五月外，其餘為正成長，顯示金融風暴後，民眾延後或取消購屋使2008年第四季與2009年第一季降至最谷底；2009年下半年，隨景氣變動而呈快速復甦之現象；尤其與去年下半年同期比較，成長率可達四成水準，甚至逼近2006成交量之高峰。整體而言，建物移轉買賣上半年受大環境不景氣影響，下半年則日漸活絡復甦。

表3-1-8 2005至2009年建物買賣移轉登記棟數

月份	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2009年變動率
一月	39,233	38,379	42,260	36,773	19,048	-48.2%
二月	24,165	24,614	25,265	19,371	21,495	11.0%
三月	39,680	42,862	37,752	34,045	28,014	-17.7%
四月	34,888	35,101	34,902	40,256	30,782	-23.5%
五月	37,319	38,332	40,839	42,039	29,998	-28.6%
六月	38,013	40,834	34,356	38,527	40,009	3.8%
七月	35,615	39,748	37,066	36,044	40,492	12.3%
八月	36,131	37,309	34,732	26,527	38,158	43.8%
九月	36,754	38,208	30,240	26,457	33,296	25.8%
十月	35,999	35,012	30,109	26,984	34,364	27.3%
十一月	37,671	39,197	34,196	23,253	33,985	46.2%
十二月	39,403	40,571	32,877	29,014	38,657	33.2%
全年	434,871	450,167	414,594	379,290	388,298	2.4%

資料來源：內政統計月報

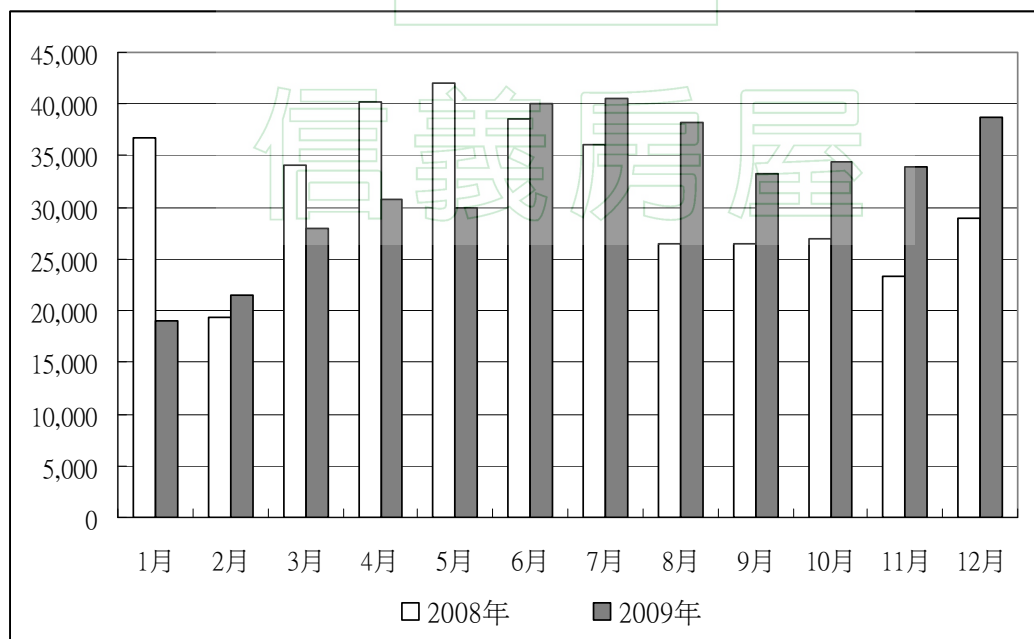


圖3-1-2 2008至2009年建物買賣移轉登記件數

三、房地產仲介業未來發展

2008年歷經選舉、金融風暴等重大變化，房仲業先榮後衰，尤其在金融風暴重創全球股市下，全台勞工面臨失業、減薪、無薪假等重大衝擊，連帶影響房地產仲介業市場。所幸在世界各國政府強力運作下，衝擊似乎未如預期深遠，2009年第一季至第二季達到谷底後，2009年下半年開始呈現熱絡復甦景象，交易價量甚至突破金融風暴前水準，房仲業展店活動快速揮別陰霾。

從房地產景氣燈號觀察，2008年第一、二季雖仍維持黃藍燈訊號，但第三季開始景氣低迷、出現藍燈訊號，此衰退情況延續至2009年第二季；而在第三季漸好轉為黃藍燈，直到第四季則轉為綠燈，景氣呈現穩定現象。2008年預期房仲業在2009年的危機，雖因快速復甦而掃除；但面對衝擊與競爭各房仲業仍致力於服務創新與知識資訊的提供，如信義房屋為應因台灣房市的結構性變遷、市場內外需求的衝擊，以及都會區房價快速且劇烈的波動，首創「大台北都會區房價月指數」，其能使各界掌握真實、即時的房價動向，並釐清影響房價的關鍵因素，反應房地產內部真正價值。

除過去各大房仲分別推出影音看屋外，09年延伸推出各類增值服務，以信義房屋為例，09年推出「網路3D樣品屋」，透過3D擬真設計圖將未裝潢、老舊的中古屋，模擬為「漂亮屋」；而信義房屋亦結合旗下經紀人為消費者尋找篩選類似可裝潢的中古屋，整理供消費者參考與購置。自1999年房仲業邁入網際網路發展階段以來，至今已有十年的歷程，初期受限於資訊及消費者使用習慣，各業者雖建立網站，但網路搜尋僅為輔助工具尚不普遍；但隨著家戶網路的普及化，各房仲業對於E化乃採取走在消費者前端的策略。隨著消費者搜尋資訊習慣的逐漸改變，虛擬平台成為各家房仲必爭之地，信義房屋在2010年首創iPhone看屋App應用程式，將虛擬平台服務提升為行動層級；使持有iphone的消費者，可以透過行動上網裝置隨時定位，立即取得所在地周遭資訊等適地性服務，而了解區域半徑內房屋資訊。此外，可透過相機鏡頭對準街景的方式，即時列出可買賣之房屋列表，並可進階設定找屋條件（如依總價、坪數與屋齡）進階搜尋，客製化個人專屬的物件資訊。

房仲業網際網路服務，不僅希望買賣雙方利用仲介系統達到買賣成交，近年更期望消費者在非買屋賣屋時期亦可使用其虛擬平台。以永慶房屋為例，其居家服務系列，欲結合不動產下游產業，擴展企業服務內容。

HouseFun居家頻道，使民眾可透過其平台搜尋搬家、裝潢業者；HouseFun修繕通，宛如房屋售後服務，可包含DIY資料庫、修繕廠商搜尋等功能。未來房仲業的創新服務，值得樂觀期待。

貳、成屋市場規模與特色分析

台灣近期房地產市場於2003年自谷底攀升後，住宅交易量急速上揚，造就不動產相關產業榮景；然而自2008年5月達高峰後，隨著全球金融海嘯襲擊，台灣除受高失業率、低薪資所得及股市低迷等多重打擊外，又受到全球新流感肆虐，引發類似2003年的SARS危機，使得台灣2008年第四季以及2009年第一季住宅交易市場產生急凍的現象，因此造成建商、買賣雙方對於住宅市場多保持觀望及保守態度，致使成屋市場交易較為冷淡。

2009年第三季開始，受到歐美經濟復甦及產業訂單穩定，消費者信心分數及經濟景氣對策信號得以提升，加上政府提出因應政策鞏固住宅市場的效應發揮，第三、四季的成屋市場交易漸佳，進一步帶動住宅價格節節攀升。以下就台灣成屋市場的交易規模及特色進一步說明，本文中除引用政府相關數據外，主要依據信義房屋住宅成屋交易資料，由價量變動探討這波房市變化。

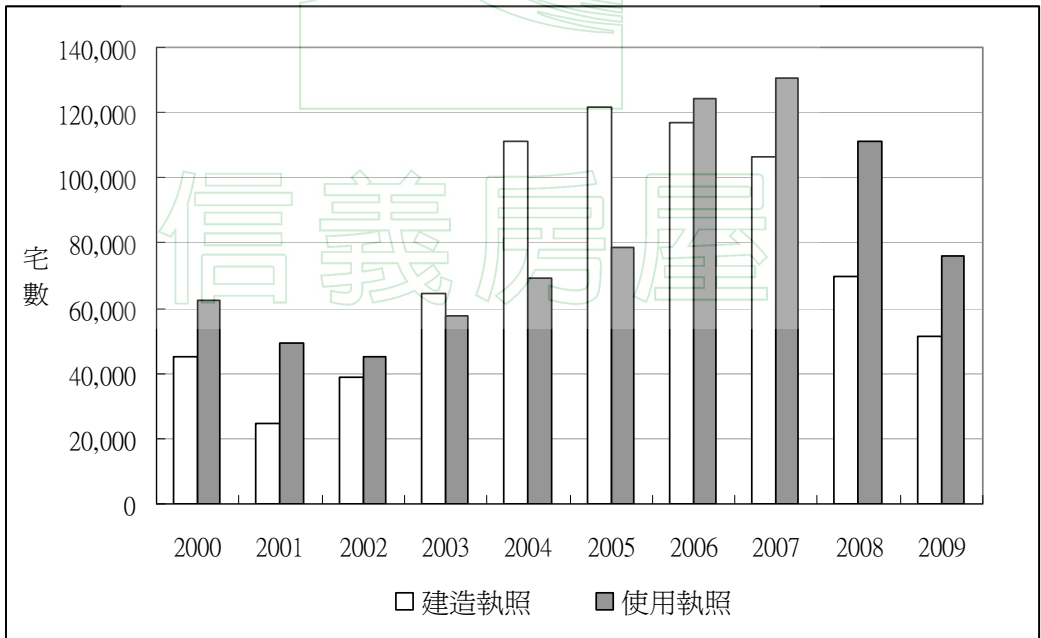
一、市場交易規模

從近十年住宅核發建造執照及使用執照數量觀察，2006~7年為建商樂觀看好住宅市場的時期，雖然建造申請戶數微幅下降，但無論建築執照樓地板面積或核發使用執照戶數、樓地板面積皆達高峰；惟自2006~2009年起交屋潮湧現後，住宅市場待售物件增加，惟賣壓沉重，建商對於住宅市場趨勢看法較為保守，保持觀望的態度。連續幾年建造執照數量增加，2009年住宅類別建照、使照為2003年以來新低點，建築執照申請僅5.1萬戶、1,008萬平方公尺樓地板面積，使用執照因有建築時間落差，則為7.6萬戶及1,352萬平方公尺樓地板面積，均較2008年減少。

表 3-1-9 近十年住宅類別核發建造執照及使用執照數

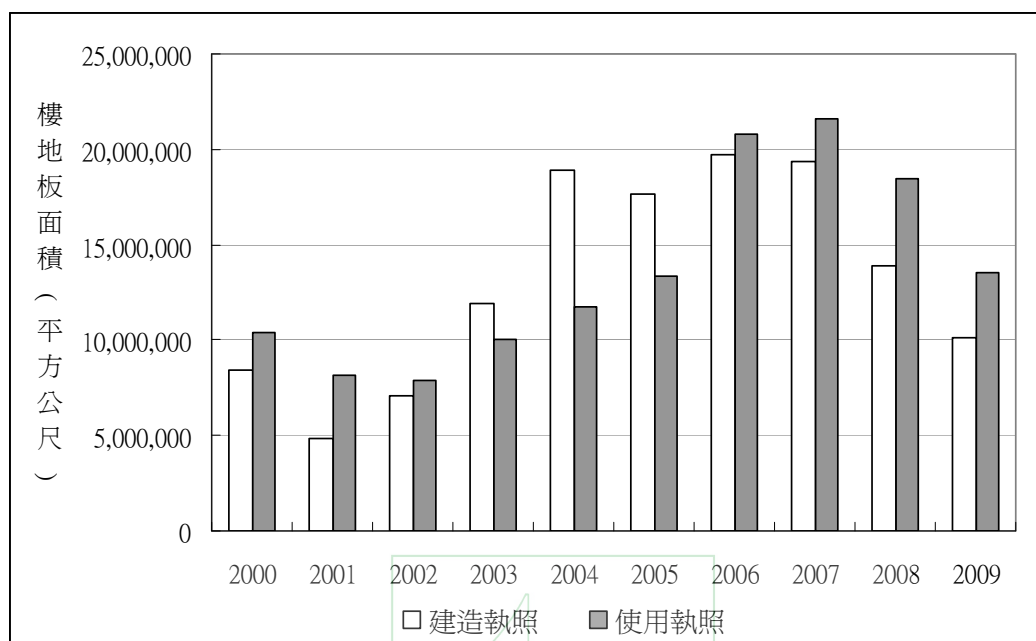
年度	建造執照		使用執照	
	戶數	樓地板面積m ²	戶數	樓地板面積m ²
2000	44,880	8,429,499	62,273	10,368,060
2001	24,389	4,854,843	49,177	8,191,971
2002	38,635	7,066,650	45,131	7,917,718
2003	64,341	11,961,251	57,589	10,010,797
2004	110,981	18,891,343	69,408	11,760,140
2005	121,652	17,673,831	78,760	13,332,714
2006	116,831	19,737,713	124,120	20,802,938
2007	106,270	19,358,714	130,596	21,578,032
2008	69,941	13,911,666	111,202	18,414,605
2009	51,180	10,087,537	75,870	13,517,972

資料來源：內政部營建署



資料來源：內政部營建署

圖3-1-3 住宅建築執照與使用執照之宅數



資料來源：內政部營建署

圖3-1-4住宅建築執照與使用執照之樓地板面積

從總體經濟面來看，受到全球經濟海嘯影響，產業訂單呈現不穩定導致廠商無薪假現象屢見；台灣經濟景氣對策信號自2007年9月開始至2009年4月連續8個月為藍燈，其中2008年12月~2009年1月更為藍燈之下限9分；但2009年4月已回升為11分。

政府為因應總體經濟不佳對房地產市場的衝擊，持續推動先前研擬的相關政策推動，包括三讀通過「不動產證券化條例」，增加預售屋、遊樂區、賭場、愛台建設等資金籌措管道；通過「遺產及贈與稅法」修訂案，由現行最高邊際稅率50%，下降至單一稅率10%，遺贈稅的免稅額亦大幅提高；對保險業投資不動產鬆綁；青年安心成家優惠貸款方案及加碼推動，希望透過相關政策提升住宅市場之景氣。

上述提升住宅景氣相關政策效果自2009第三季開始發揮，加上全球經濟復甦、台灣產業訂單恢復及股市呈現急速成長的趨勢，台灣成屋市場自2009年5月開始轉變；加上台北縣、台中縣市、高雄縣市三都升格的影響，建商逐漸看好住宅市場積極購地，使得國有財產局標售土地價格屢創新高，住宅買賣雙方也感受到市場的動能。

觀察表3-1-10，2009年建物買賣移轉登記約38.8萬棟，較2008年增加2.4%，顯現住宅買賣交易量的攀升反彈。進一步觀察2008及2009年四季之變化（圖3-1-5），可以發現2009年第一季及第二季的買賣移轉棟數不如2008年，但第三季、第四季超過前一年，且移轉棟數達10萬棟以上，第三季開始受到前述原因影響，建物買賣交易逐漸熱絡。

二、家戶購屋比

「家戶購屋比」是由房屋買賣移轉件數除以家庭戶數而得，以相對的概念展示購屋意願與購屋能力。近十年全台家戶購屋比平均值為5.15%，換算一年之中大約每19戶家庭就會產生一次購屋需求。

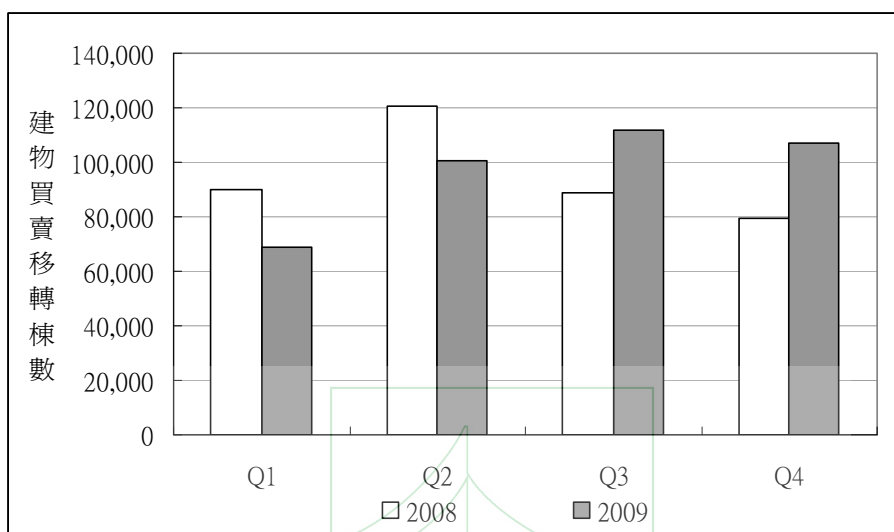
屋比最低為2001年，當時受到全國網路科技產業泡沫（.com bobble）的影響，該年台灣經濟成長率創下首度負成長紀錄：景氣低迷影響住宅市場，當年購屋比僅3.81%，大約26戶家庭才產生1次交易。隨著時間經過，家戶購屋比逐漸回升，至2006年達高點6.09%，約16戶家庭產生1次交易需求。2007年房市場景氣高峰下降，2008年受金融風暴襲擊、影響持續至2009年，因此，交易量減縮，購屋比2009年下幅至4.97%。2009年平均經濟成長率為-1.87%，但進一步觀察發現，2009年前半年的經濟成長率雖持續

表3-1-10 建物買賣移轉棟數及家戶購屋比

年度	建物第一次登記棟數	建物買賣移轉棟數	年底家戶數	家戶購屋比	經濟成長率
2000	197,249	321,165	6,681,685	4.81%	5.77%
2001	140,902	259,494	6,802,281	3.81%	-2.17%
2002	121,827	320,285	6,925,019	4.63%	4.64%
2003	114,011	349,706	7,047,168	4.96%	3.50%
2004	131,025	418,187	7,179,943	5.82%	6.15%
2005	149,591	434,888	7,292,879	5.96%	4.16%
2006	173,608	450,167	7,394,758	6.09%	4.89%
2007	172,440	414,594	7,512,449	5.52%	5.70%
2008	154,242	379,290	7,655,772	4.95%	0.12%
2009	108,469	388,298	7,805,834	4.97%	-1.87%

資料來源：行政院主計處、內政部統計處。

呈現負向，但後半年開始已逐漸恢復，第四季甚至成長9.22%，結束連5季負成長的情形，並創下2004年第3季以來、近5年新高，一舉反轉先前景氣低迷的現象，而2009年之購屋比亦較2008年的4.95%微幅提高。



資料來源：內政部統計處

圖3-1-5 2008與2009年全國建物買賣移轉棟數分季比較

三、流通天數

流通天數係指委託簽約到正式交屋的期間，為住宅銷售之速度，可視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，市場買氣增強；反之，流通天數提高，表示成交速度減緩，市場買氣降溫。短期流通天數未必反映住宅市場買氣強弱，必須透過長期流通天數的觀察，始能瞭解住宅市場之趨勢。

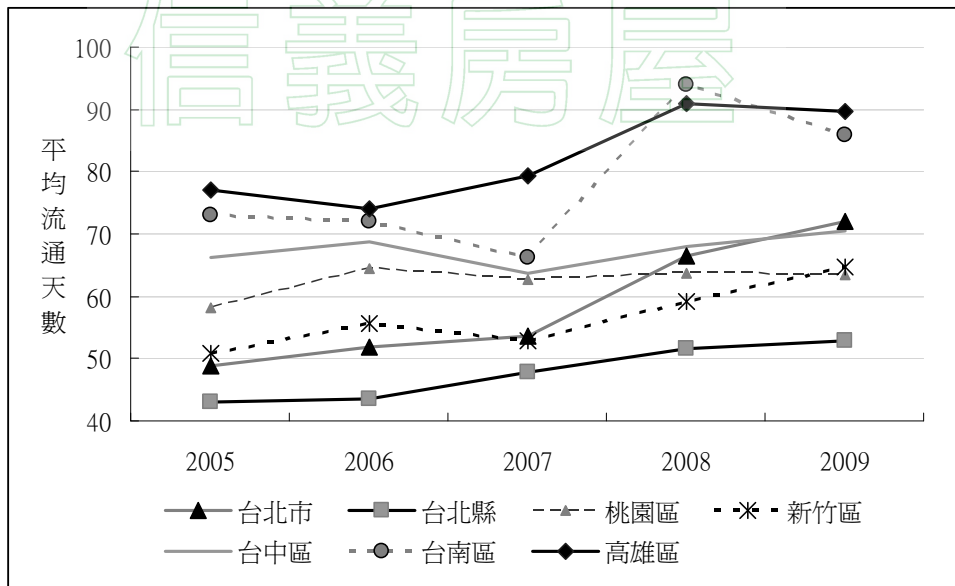
觀察近五年台灣主要都會區住宅成屋平均流通天數可以發現，台灣主要都會區的流通天數變動趨勢未必具一致性，受次市場區域結構的不同而有差異。整體而言，台北縣的住宅銷售速度最快，為主要都會區之首，可能因為台北縣近年發展較快而人口較多，且台北市住宅價格較北縣昂貴，台北縣較低的住宅價格吸引了大台北都會區的需求者。

表3-1-11 近五年台灣主要都會區住宅成屋平均流通天數一覽表 單位：天數

年度	台北市	台北縣	桃園區	新竹區	台中區	台南區	高雄區
2005	48.8	43.0	58.1	50.8	66.1	73.0	77.1
2006	51.9	43.6	64.5	55.6	68.8	72.1	74.1
2007	53.5	47.9	62.8	52.9	63.6	66.1	79.4
2008	66.5	51.7	63.7	59.2	67.9	93.9	90.8
2009	71.9	52.9	63.5	64.8	70.6	86.0	89.6

資料來源：信義不動產企劃研究室

新竹地區居次，應是新竹科學園區及相關產業活動頻繁，吸引大量就業人口進駐，加上科技新貴的購買力，提高了新竹地區住宅的交易速度；台北市居於第三位，應該是台北市購屋負擔較大，且價格持續攀升，使得需求者紛紛轉向台北縣尋求購屋機會，因此使得台北市的住宅交易速度比不上台北縣及新竹地區。至於中南部的都會區，越往南住宅交易速度越慢，但南部的住宅買賣速度原本就無法與台北縣市比擬，且近五年的流通速度最多僅增加了13天，相較台北市增加的23天顯得相對穩定。



資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

圖3-1-6 近五年台灣主要都會區住宅成屋平均流通天數趨勢圖

2008年受到下半年景氣急速反轉影響，各都會區縣市流通天數相較2007年明顯增加。2009年景氣雖有起色，但除桃園、台南、高雄都會區流通天數縮短外，台北縣市、新竹、台中都會區則仍呈微幅拉長。平均房價最高的台北市，平均天數拉長5天，較為明顯。

四、住宅成交平均總價與平均單價

雖然住宅市場在2008年受到金融海嘯衝擊，以致房價回跌與2007年相似的水準，但是2009年的住宅價格則更進一步的上升，台灣主要都會區無論在住宅總價或是單價幾乎創下近年的新高。

在單價變動方面，除高雄地區外，其他各地區皆呈上揚，漲幅以桃園地區的27.47%最為驚人；桃園區的房價以往在供給寬鬆下，上揚空間有限。機場捷運、航空城規劃利多，加上高價位住宅成交比重拉大，應是單價上揚的主因。至於最受關注的台北縣、市，2009年房價水準分別較2008年上揚8.43%及6.08%，漲幅相當明顯。

就總價而言，台北市、台北縣、桃園與台中地區2009年總價呈現上揚現象；而新竹、台南及高雄地區則以2008年為住宅價格的高峰，2009年則呈現下跌的情形。台北市、台北縣、台中與高雄地區總價的漲幅高於單價漲幅，顯示中高總價住宅產品交易持續熱絡，交易比重持續增加。

表3-1-12 2009年台灣都會區住宅成屋平均價格漲跌幅

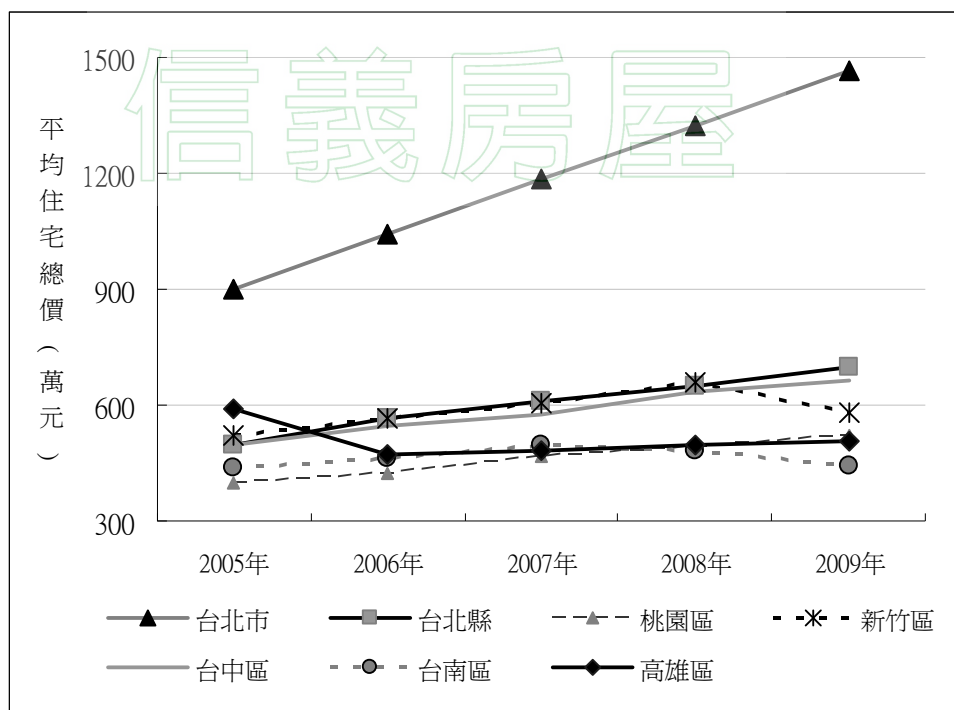
區域	臺北市	臺北縣	桃園縣	新竹區	臺中區	臺南區	高雄區
單價增減幅	8.43%	6.08%	27.47%	0.24%	3.60%	0.27%	-2.75%
總價增減幅	10.96%	7.55%	6.10%	-12.27%	4.88%	-7.92%	1.81%

資料來源：信義不動產企劃研究室

表3-1-13 近五年台灣都會區住宅成屋平均總價及單價一覽表 單位：萬元

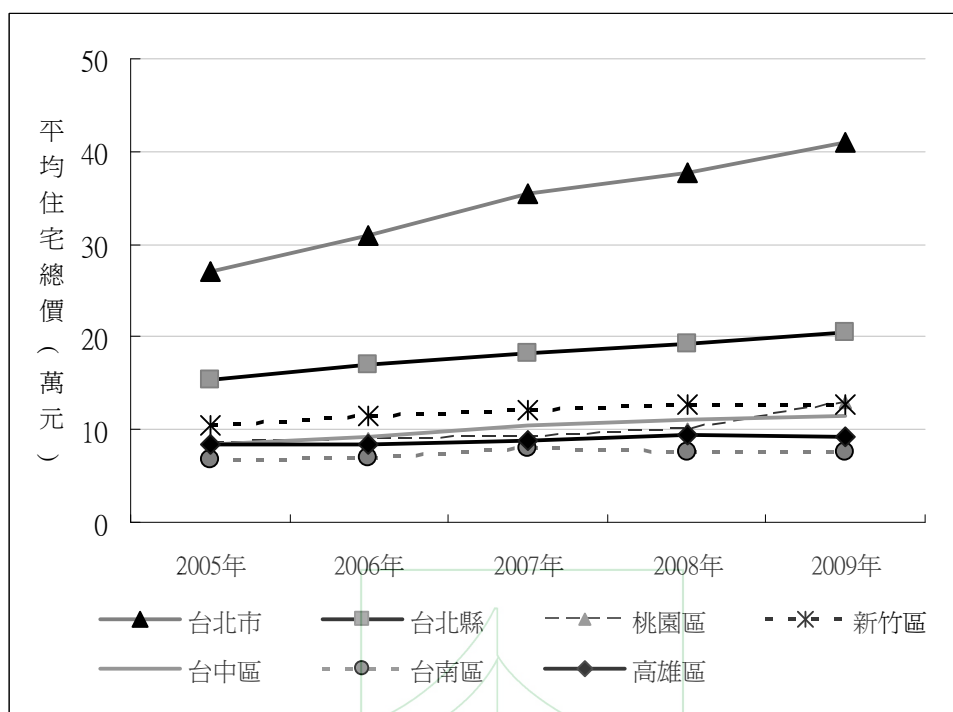
縣市	價格	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
台北市	平均總價	900	1,044	1,187	1,323	1,468
	平均單價	27.02	30.97	35.37	37.72	40.9
台北縣	平均總價	498	567	610	649	698
	平均單價	15.44	16.91	18.30	19.23	20.4
桃園區	平均總價	396	424	467	492	522
	平均單價	8.62	9.06	9.26	10.12	12.9
新竹區	平均總價	520	566	607	660	579
	平均單價	10.36	11.38	12.01	12.67	12.7
台中區	平均總價	495	547	574	635	666
	平均單價	8.40	9.15	10.51	11.10	11.5
台南區	平均總價	440	464	496	480	442
	平均單價	6.76	6.90	7.91	7.48	7.5
高雄區	平均總價	592	472	482	497	506
	平均單價	8.49	8.39	8.82	9.46	9.2

資料來源：信義不動產企劃研究室



資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

圖3-1-7 近五年台灣都會區住宅成屋平均總價趨勢圖



資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

圖3-1-8 近五年台灣都會區住宅平均單價趨勢圖

五、2009年房市現象

2009年住宅價量呈現攀升之趨勢，上半年受到全球不景氣之影響，使得全球經濟低迷，致使住宅市場出現急凍現象；後半年受經濟景氣反轉，產業活動頻繁也帶動住宅市場的交易熱絡。2009年的房地產市場價格屢創新高，不僅是國有財產局標售土地價格屢創新高，預售屋及新成屋價格亦逐步上升；都市更新題材發燒，更造成老舊公寓價格攀升，甚至超越一般成屋價格。以下歸納2009年市場重要現象，以為未來房市可能走勢探討基礎。2009年重要大事紀：

1. 新流感肆虐，SARS危機再起：

2009年4月美國及墨西哥傳出數百人感染H1N1新型流感，疫情快速向國際擴散，造成國際恐慌。台灣也在5月淪陷，爆發首例境外移入及本土病例；至2009年底，台灣已有35人因新流感死亡，住院病例逾八百人，全國停課最高峰達一天內近三萬學生沒上課，讓台灣民眾回到2003年SARS的陰霾危機

中，影響台灣住宅交易量價量停滯。

2.台灣失業率創新高，薪資水準低落：

全球經濟不景氣，失業率高再加上薪情差，台灣經濟跌落谷底，落居亞洲四小龍之末；雖政府破天荒舉債857億元發放「消費券」，第一季經濟仍負成長9.06%，寫下史上最慘紀錄，八月失業率更飆升至6.13%的歷史高峰，不少企業為節省成本，只好強迫員工休「無薪假」。雖第四季開始，失業率略回降，但中高齡及長期失業人數卻不減反增。除失業問題外，更是全民薪情最差的一年，1~9月名目及實質薪資創下有史以來最大減幅6.23%，實質平均薪資僅41,308元，更退回13年前的水準，創下1997年以來新低。

3.國內房地標售案，冷熱差異明顯：

自2008年下半年到2009年上半年舉辦的房地標售，大多無人投標，而以流標收場。然2009年下半年開始，標售競標人數爆增，且價格屢創新高，尤以台北市最常見，如青田街172坪「住三」土地，出現38組人馬搶標，最終以6.38億元，溢價百分百的高價成交，更創容積單價165.3萬元之高價；杭州南路與仁愛路口的224.46坪土地，最後以10.39億元得標，為標售底價的2.46倍，換算土地單價為462.85萬元，刷新國產局歷年來住宅區土地標售新高紀錄，也是土地標售史上第四高價。

4.政府救市，房貸政策急轉彎：

政府為了拯救住宅市場低迷的現象，不僅推出2000億元的新版優惠，還推出史上最優惠的青年安心成家方案，提供200萬元的2年免息優惠房貸。開放申請首周即引爆熱潮，根據房仲業者估算，如搭配其他優惠貸款，20年的房貸利息可省下百萬元。隨著貸款補助款用罄，考慮減低購屋壓力，政府隨即持續加碼。

5.三都升格，房價可望上漲：

台北縣、台中縣市和高雄縣市確定升格，或合併升格為直轄市，讓台灣逐步朝「三都十五縣」規劃。升格都會區之年度預算可望提升，地方政府財源擴大之後，地方建設有較多的預算可推動，國民教育的師資以及警察人力也將更為充裕，民眾可以享受較好的公共設施、教育水準以及治安環境；挾

三大都會區升格題材，包括營建、房地產資產價值預期都能受惠，未來升格都會區住宅價格預期呈現上揚趨勢。

6.不動產證券化及保險業投資放寬：

立法院三讀通過「不動產證券化條例」修正案，放寬預售屋、遊樂區、賭場、愛台建設等皆可透過此管道籌措資金，預估將有300億元商機。此外，金管會對保險業投資不動產鬆綁，保險業可投入不動產的資金能量，估計將大幅增加約650億元，進而活絡不動產市場交易。

7.不動產相關稅法修法：

立法院三讀通過「遺產及贈與稅法」修正案，遺贈稅由現行最高邊際稅率50%，降為單一稅率10%；遺贈稅免稅額也大幅提高。另外，為刺激房市、鼓勵民眾換屋，立法院亦三讀修正通過「土地稅法」第34條及「平均地權條例」第41條，新增「一生一屋」規定，名下僅有一戶自用住宅的民眾，不論換屋幾次，在出售時都可適用10%土地增值稅的優惠稅率。

8.十大民怨，最不滿高房價：

2009年下半年因為經濟復甦，帶動房地產市場的熱絡，都會地區房價過高成為民怨之首。為了解決都會區高房價所引起之民怨，政府推出相關政策解決高房價問題，除了財政部決議未來要加重課徵豪宅稅外，經建會提出北、中、南十三條具發展潛力的通勤廊帶，以利大量通勤人口到達市區內或回家；內政部「住宅輕鬆GO」三年計畫，將自2010年起三年內投入近88億元，進行四大行動方案，包括釋出國宅餘屋、選定機場捷運沿線土地、興建合理價位住宅，以解決都會區的「居不易」。

此外，大型行庫呼應央行抑制房市炒作，盯上投資客。土地銀行、合作金庫銀行及第一、華南、彰化銀行等多家大型行庫主動表示，已對房市投資客申辦房貸採取緊縮措施：只要名下擁有兩棟以上房屋者，將降低貸款成數、調高利率、取消或縮短寬限期等三大緊縮措施。另外，因台北縣市都市更新題材越炒越熱，部分中古屋價格飆翻天，台灣銀行已經正式發文給各營業單位，「提醒」各分行，必須注意都更題材房價潛在風險，對老房子放款必須謹慎，貸款成數也需斟酌。

六、成屋市場走向

1. 2009年全國建物買賣交易件數約為38.83萬件，行政院主計處預估2010年受到與大陸簽署MOU、ECFA及與其他國家簽訂FTA之效應，台灣經濟將有加分效果，平均經濟成長率可達4.72%，住宅市場也會因經濟景氣提升，可望增加交易熱絡度。
2. 住宅價格的觀察指標，高總價房市與股價指數相關；而一般住宅房價則與所得及失業率相關。2008年第一季前因金融海嘯而多數投資市場受傷慘重，影響高總價產品的交易量與價格；第二季開始股市投資動能湧現，股市一路飆升直奔8千點，2009年的高總價住宅交易量、價齊揚；一般住宅市場，與民眾的實質收入關聯較大，2009年受無薪假、高失業率與低薪資所得等衝擊，影響民眾購屋意願。2010年股市是否受經濟復甦而前景看好，失業率與所得水準是否因產業活動穩定而呈低失業、高所得，值得期待。
3. 台北市與各縣市房地產走勢趨向分歧化，依據內政部營建署之住宅需求動向季報2009年下半年內容來看，台北市的投資市場占30%，為台灣比例最高的地區，因此台北市受到經濟景氣影響甚重，也因此台北市與其他縣市住宅市場發展趨勢不同，必須分開觀察。
4. 主要都會區內都市更新話題延續，尤以台北市內四、五層公寓社區最為搶手。台北市土地標售價格屢創新高，導致建商搶標；然而受政府禁止國有財產局繼續標售北市土地影響，土地供給減少，建商為推案穩定，紛紛尋找可都更土地，也因此出現舊公寓價格較新住宅高於之不合理現象，舊公寓的高價係土地供給有限下的扭曲現象、抑或是推高房價的成本，有待市場持續檢驗。

隨著房價的高漲，政府推出增加住宅供給量、加徵豪宅稅、對名下擁有兩棟以上房屋之所有權人購屋時降低貸款成數、調升利率、取消或縮短寬限期等抑制房價相關政策，預期2010年會有一連串的后續政策推動；然而利率的調升，除打擊投資客外、一般購屋者負擔亦會加重，政府提供額外之購屋貸款補貼減輕購屋負擔等配套措施，恐需搭配推出。