

# 第一章 台灣地區住宅市場發展概況

蘇啟榮<sup>1</sup>、李健銘<sup>2</sup>

台灣房地產市場與總體經濟表現具備一定程度的關聯度，以2019年來看，上半年仍處於景氣循環下行趨勢，美中貿易戰雖見和緩，但外在環境不確定性仍高，商品出口及民間消費仍未明顯轉強，連帶影響經濟成長表現。不過，因美中貿易爭端所誘發台商回流及轉單效應，使得國內投資、出口及民間消費均優於預期，經濟成長轉為逐季上揚走勢，台北股市亦持續攀升，全年指數上漲2,270點，創10年來最大漲幅。然而，2020年景氣表現因受到年初新冠肺炎（COVID-19）疫情蔓延及國際油價重挫的影響，歐美疫情相對嚴峻，嚴重壓縮國外需求，而內需又因疫情管制措施而受到牽累，預估2020年上半年經濟表現恐將面臨不小的衝擊，根據各經研機構的估測，國內景氣可能在第二季落底，經濟走勢將呈現U型復甦，有機會自第三、四季起緩慢回溫，但復甦的時程將視全球疫情和緩的速度而定，不確定性仍相當大。若以台灣景氣變化大概領先房地產市場約一至兩季的時間落差的情況來看，推估這波疫情對房地產市場的干擾可能在第二季、第三季達到高峰，產官學界仍須審慎看待2020年房地產市場表現。

回顧2019年的發展，受美中貿易戰影響，部份在大陸深耕已久的台商開始考慮調整布局，資金移回台灣避難並積極尋找標的，帶動國內工業及商業不動產價格迅速上揚。在一手屋市場方面，原本在2016年~2017年因市況低迷而推案速度趨緩的建商，隨著消費者回流，推案腳步迅速增溫，住宅建照核發宅數逐季上揚。至於中古屋市場部分，原本預期2020年初總統大選會對2019年下半年房地產市況產生相當程度的干擾，但隨著選情趨於明朗，對於市場的干擾迅速消弭。而大台北地區住宅價格延續盤整走勢，加上各地新增

<sup>1</sup> 信義房屋不動產企劃研究室協理

<sup>2</sup> 信義房屋不動產企劃研究室專案經理

住宅供給陸續釋出，讓部分尋屋已久的自住型購屋者能迅速找到合適標的，加速購屋決策，連帶推市場交易量能表現，2019年全台建物買賣移轉棟數來到300,275棟，年增8%，是五年來首次站上30萬棟大關。

## 壹、市場交易規模

在經歷2008年全球性金融海嘯的侵襲後，全台住宅新增供給量自2009年萎縮落底後緩步回溫，住宅建照核發宅數於2013年再次突破12萬宅。然而隨著房價持續攀升，政府為抑制房價過度飆漲而逐步推出各類房改新政，住宅價格開始反轉下修，使得開發商的投資腳步開始轉趨保守，建照核發宅數自2014年起逐年下滑。近年來，隨著大台北地區房價落底回穩，建照量也同步在2016年落底，2017年起因受到雨遮不登記政策規劃於2018年上路的影响，建照量明顯回溫，並因建商搶在2017年底掛照申請，這批搶照量多落在2018年逐批核發，使得2018年全台建照量較前一年度大增32.3%。時序進入2019年，由於一手市場氛圍逐漸改善，銷售速度轉趨穩定，建商購地推案態度更加積極，連帶反映在住宅建照規模上，2019年住宅建照核准宅數達

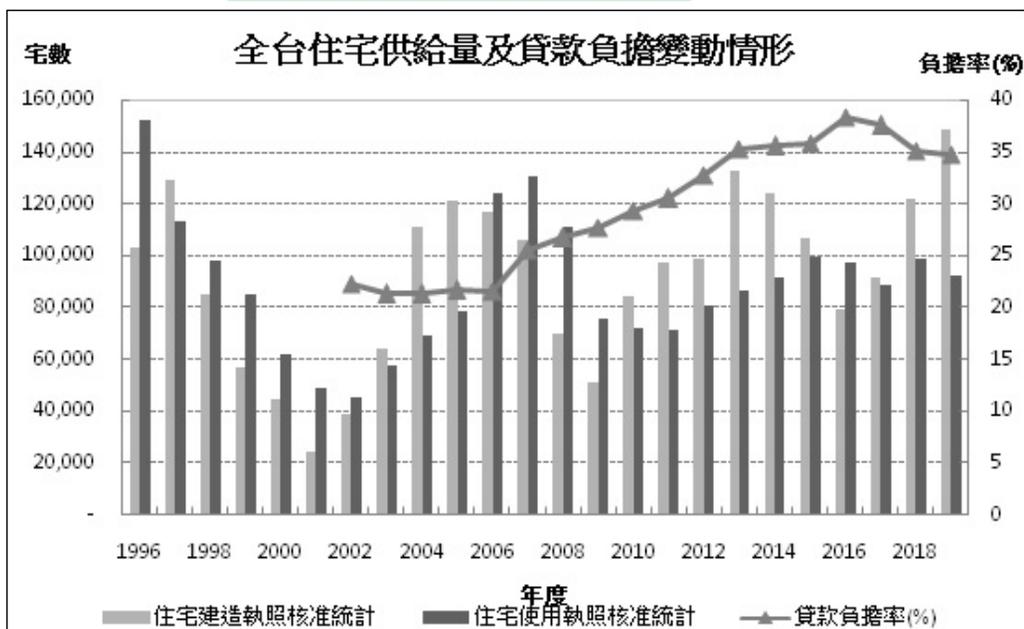


圖2-1-1 1996-2019年全台住宅新增供給量及貸款負擔變動情形

資料來源：內政部營建署、內政部統計處

148,566宅，創下自1995年以來的新高紀錄，其中台南市年增達54.5%，高雄市年增亦超過四成。而使照部分，量能變化走勢約落後建照兩年，2019年全台住宅使照核發宅數較前一年度減少約6,669宅（年減6.7%），但2018年使照核發宅數中，包括新北市板橋浮洲合宜宅部分棟別（2,907宅）及林口世大運社會住宅（共4,617宅）均在2018年取得使照，兩案即占了約7,500宅，因此2019年實際市場新增供給量約略與2018年相當，預期在此波建商搶照的新增供給逐步完工後，今明兩年的使照核發戶數將可能明顯增加。（圖2-1-1與圖2-1-2）

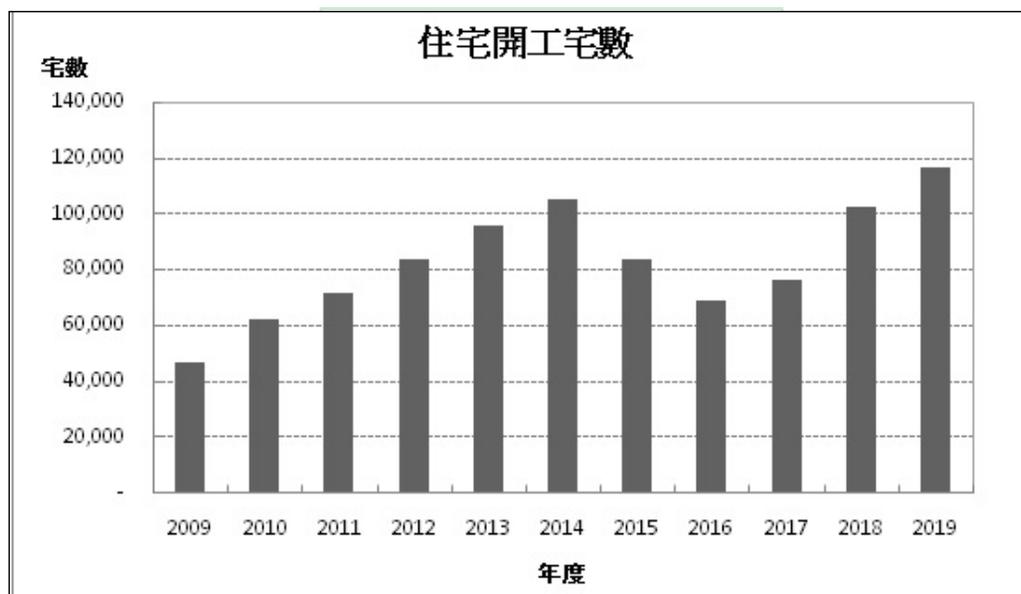


圖2-1-2 2009-2019年全台住宅開工宅數變動情形

資料來源：內政部營建署、內政部統計處

2001年至今建物所有權第一次登記棟數的高峰期為2006年的17.36萬棟、金融海嘯後2010年的9.1萬棟為波段低點，此後則維持穩定成長：受2013年住宅建造執照核發數量13.3萬宅、創下十年最大量的影響，建物所有權第一次登記棟數持續成長，2015年、2016年均突破12萬棟水準，而近年來因整體經濟因素欠佳，投資成本增加所影響，開發商推案態度轉為保守，2017年登記棟數下滑至11萬棟左右。2018年起因受到雨遮不登記所誘發的搶建潮帶動，第一次登記棟數再次反轉上揚，2018年第一次登記棟數為116,589棟，2019年則較前一年度小幅增加2,870棟，來到119,459棟，年增

約2.5個百分點。

而在建物所有權買賣移轉部分，2001年至今買賣移轉棟數的高峰出現在2006年（45萬棟），2004年~2007年四年均維持在40萬棟以上的水準，但隨著次貸危機引發全球型金融海嘯，移轉量在2008年小幅回檔至37.9萬棟，但隨即回升，並於2010年再次突破40萬棟；2012年因受奢侈稅、北市豪宅稅及實價登錄政策的衝擊，買賣移轉棟數大幅縮減至32.97萬棟；2013年交易量雖有小幅回升，但2015年因受北市大幅調升建物標準造價及房地合一實價課稅政策推動等不確定因素影響，市場買氣轉冷、民眾購屋行為較為謹慎，買賣移轉棟數跌破30萬棟大關，僅29.3萬棟；2016年則受持有稅、房地合一稅正式上路的影響，買方持續縮手，建物買賣移轉創下自1991年以來新低，僅24.5萬棟，約略與前一波房市高峰反轉崩跌的1990年相當（23.6萬棟）。近兩年隨著大台北地區房價下修，買賣移轉量也開始緩步回升，但因近期購屋主力仍以首購自住族群為主，投資族群仍未明顯回流，2019年全台建物買賣移轉棟數為300,275棟，年成長8%，再次突破30萬棟。（圖2-1-3）

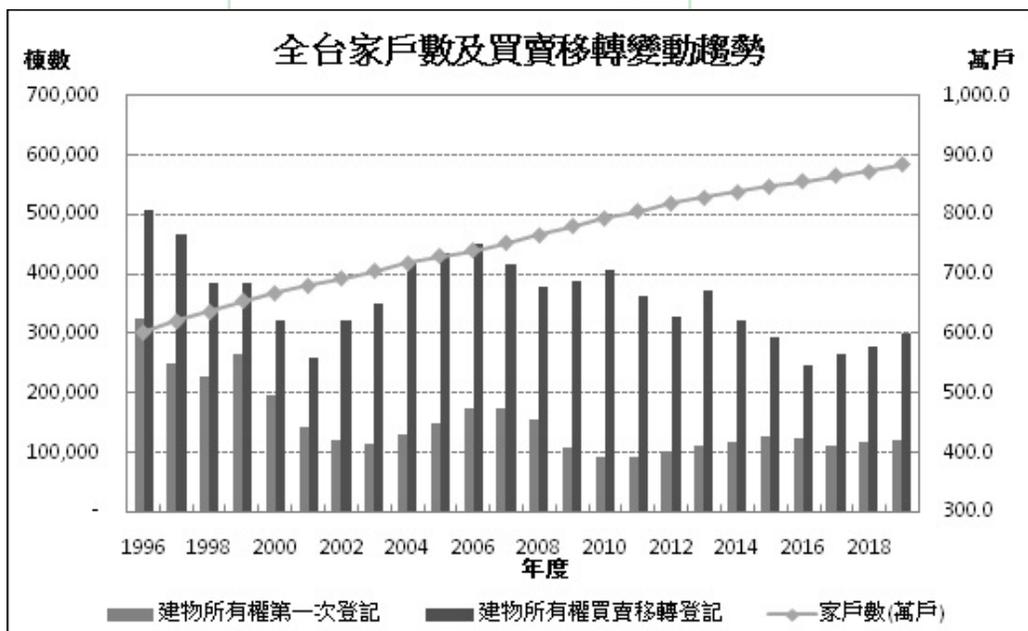


圖2-1-3 1996-2018年全台家戶數及買賣移轉棟數變動情形

資料來源：內政部統計處

## 貳、家戶購屋比

「家戶購屋比」為建物所有權買賣移轉棟數除以家庭戶數，以相對概念代表購屋意願與購屋能力。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2.06%，全台家戶購屋比亦下降至4.02%。2013年經濟成長率2.20%，家戶購屋比再度成長至4.49%；2014年~2016年因受總體環境及住宅政策改革的影響，投資族群全面撤出房地產市場，家戶購屋比逐年下修，2016年僅2.87%；近兩年房價雖有回穩，但因購屋市場仍以自住客為主，購屋量能並未顯著回升，2017年~2018年家戶購屋比分別為3.08%及3.18%，約維持在3%上下；2019年因受到市場小幅回溫的影響，家戶購屋比再次上揚，來到3.4%。

表2-1-1 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
2009	108,469	388,298	7,805,834	4.97%	-1.61%
2010	90,945	406,689	7,937,024	5.12%	10.25%
2011	93,632	361,704	8,057,761	4.49%	3.67%
2012	102,385	328,874	8,186,432	4.02%	2.22%
2013	111,093	371,892	8,286,260	4.49%	2.48%
2014	115,865	320,598	8,382,699	3.82%	4.72%
2015	126,742	292,550	8,468,978	3.45%	1.47%
2016	122,307	245,396	8,561,383	2.87%	2.17%
2017	110,419	266,086	8,649,000	3.08%	3.31%
2018	116,589	277,967	8,734,477	3.18%	2.75%
2019	119,459	300,275	8,832,745	3.40%	2.71%
Q1	27,549	64,224			1.84%
Q2	32,208	78,927			2.60%
Q3	28,260	75,640			3.03%
Q4	31,442	81,484			3.31%

資料來源：行政院主計總處、內政部統計處。

## 參、流通天數

流通天數係指委託銷售到簽約成交的天數，可視為住宅的銷售速度，通常做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，當流通天數增加時，則表示成交速度減緩、市場買氣降溫。然而觀察流通天數指標變化仍需配合交易規模來解讀，特別是在房地產景氣轉折期，才能有效判別市場景氣好壞。例如當房價落底，處於景氣谷底彈升初期時，市場上開始出現明顯需求大於供給的現象，部分「賣了很久的物件」也順利出售，此時流通天數統計值將可能明顯拉長，但交易量擴增；反之當房價處於高檔反轉階段時，市場供給大於需求，由於議價難度提高，僅有賣相好的物件才賣得掉，此時流通天數統計值反而可能縮短，但交易量銳減。因此，僅觀察短期流通天數不能完全代表市場買氣之強弱，必須透過長期觀察，配合交易規模判斷，始能代表住宅市場穩定之趨勢。

由全台各主要都會區住宅成屋平均流通天數可察覺，因受到房地產市場景氣轉弱的影響，近三年各都會區的住宅流通天數多超過100天，顯示以自住為主的市場需求，購屋猶豫期多會維持在3個月以上，其中台北市因房價較高，2019年流通天數依舊維持在120天以上；而近2016年至今全台住宅流通天數則維持在110天左右，由於自住客較傾向多看多比較，買賣雙方須花較多的時間建立價格共識，大幅拉長銷售物件的流通時間。

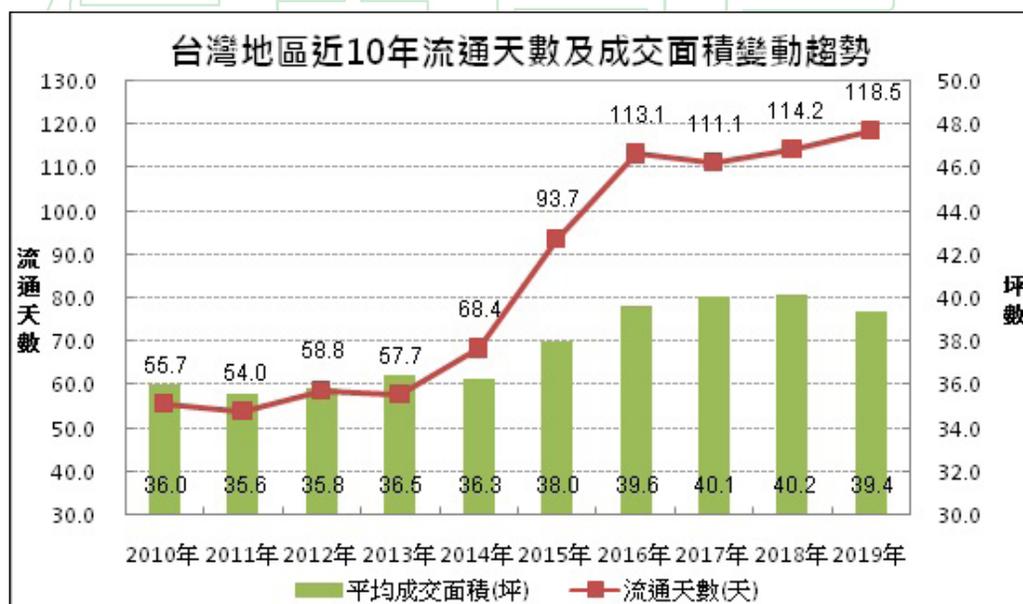


圖2-1-4 2010年~2019年台灣主要都會區住宅成屋平均流通天數趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

## 肆、住宅成交平均總價與平均單價

自2014年國內房地產景氣出現高點反轉跡象後，房地產市場正式結束長達十年的多頭行情，2015年~2016年因受到總統大選的干擾、各項房市改革政策上路，以及全球經濟環境雜訊不斷的影響，交易量萎縮導致北台灣房價急速下修，全台都會區住宅成屋平均成交單價自2014年的38.2萬元/坪一路下修，至2016年時每坪單價來到32.3萬元，約修正8.5個百分點。2017年房價跌勢止穩轉為盤整格局，而受2016年~2017年房地產市場低迷市況所影響，原本建商多採取讓利降價取量的策略來維持營運，形成部分新案價格反而與週邊中古屋相去不遠的情況。但自2018年下半年起受到市場交易規模逐步復甦的激勵，以及早期取得的低成本土地庫存多已去化的情況下，部分建商不再讓利，開案價格一反前兩年的低姿態，多數均高於區域中古屋行情，甚至創下區域新高，連帶拉升中古屋價格表現。2018年全台住宅成屋成交單價回升到33.7萬元/坪，2019年則回復平盤整理格局，單價來到33.9萬元/坪，較前一年度上漲約0.56%。

若以北北中高等四大主要都會區的區域表現來看，台北市住宅價格自2014年第二季的高點向下修正，在2015年第二季~第四季間出現急修走勢後，2016年至今房價持續呈現U型底部盤整狀態，區間波動幅度有限，幅度均在1個百分點以內，房價大約在2018年第一季度落底。2019年因受惠於美中貿易戰所引發的台商回流及轉單效應，部分資金有轉往中高總價住宅停泊，房價在上半年出現較明顯的抬升現象，但隨即回復區間震盪的盤整格局。若以中長期趨勢來看，近期北市房價雖有反轉上揚跡象，但上揚的速度及幅度均極為和緩，盤整時間將視國內民眾所得增加速度及貨幣政策走向而定。

新北市房價的高點亦出現在2014年第二季，但修正速度相較台北市約落後一至兩季左右，急速修正時點約落在2015年第三季至2016年第一季之間。在房地合一上路後，自住需求已然成為大台北地區買盤主力，受惠於北市高房價所產生的需求外推效應，再加上捷運路網逐步到位，為新北市帶來充足的自住剛需，有助於區域房價的穩定，使得新北市房價在2017年上半年正式落底，反轉時程反倒較台北市領先。不過，即便新北房價上漲走勢較台北明顯，但房價季變動幅度多維持在1個百分點以內，大抵上仍維持小幅盤升格局。由於雙北自住市場的供需替代關係較明顯，後市發展將趨向一致。

台中市的房價自2015年上半年起進入平盤整理階段，房價走勢較台北市

落後約1年到1年半左右，雖然房價依舊維持高檔不墜，但總價帶仍處於自住族群可負擔的範圍，加上持續吸納中部地區的就業人口移入，房價至今仍未顯跌勢。2019年更因受惠於台商回流效應，海歸派積極尋屋，帶動區域房價持續上揚，屢創新高，交易量亦明顯擴增。然而因短線漲幅已高，即便利率環境持續位於低檔，致使明後年房價出現明顯修正的機會不大，但上漲的空間亦有限。

受惠於政府新南向政策的激勵，被視為新南向政策前進基地的高雄，近三年獲得政府挹注較多資源，再加上區內房價仍在一般需求者的接受範圍，以及2018年地方選舉所帶動的韓流效應，高雄市房價走勢相較其他三都穩健，近期房價仍維持高檔盤旋格局。不過因新科市長選後旋即投入總統大選，引發地方民眾不滿，致使2019年至今地方政局陷入紛亂，或將對市場需求產生干擾。再加上明後年將有大量位於市郊重劃區的新增供給釋出，抑制房價上漲動力，區域房價走勢短線上可能受到壓抑。然而，郊區新增的大量供給雖抑制了房價，但也為區域中古屋市場交易動能添加了新柴火。隨著地方政治議題淡化、區域建設利多逐步到位，以及鐵路地下化都市縫合效應發酵後，房價後勢仍可望回復盤升格局。



圖2-1-5 2010年~2019年台灣住宅成屋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

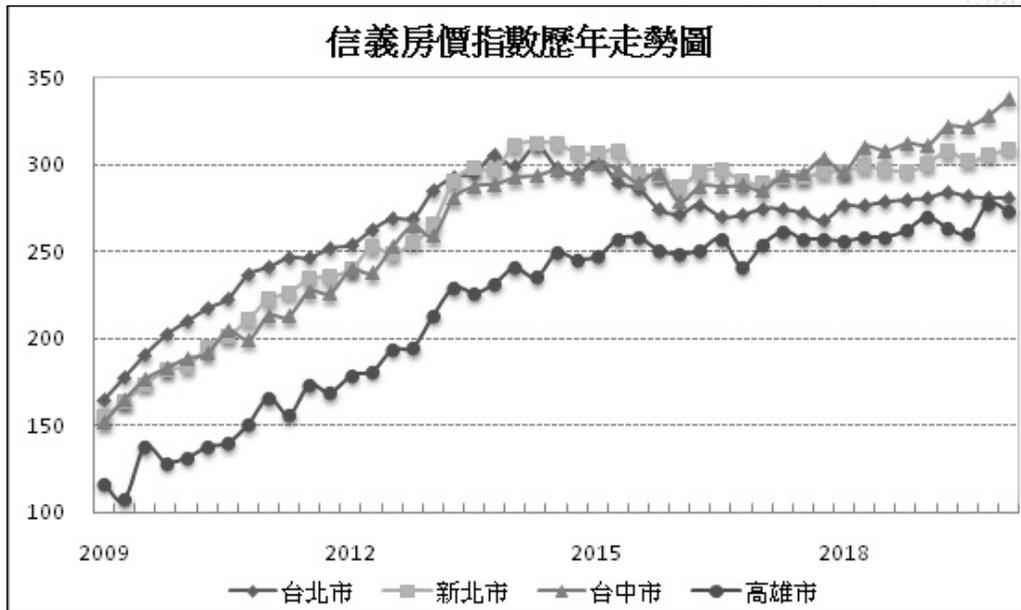


圖2-1-6 2009年~2019年第一季信義房價指數走勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

## 伍、2019年房市焦點

隨著各項房市改革政策的推出與落實，近三年房地產市場所面對的政策影響已明顯減少，原本預期2020年初的總統暨立委選舉會對於市場產生一定程度的干擾，但隨著香港反送中議題發酵，選情走向幾無懸念之後，多數消費者認為選舉結果對於國家方針並無太大影響，對市場的干擾已淡化許多，交易量遞延的情況並不明顯。

觀察2019年房市，可歸納以下幾個重要趨勢：

### 一、總統大選對市場的干擾降低

回顧歷次大選，或多或少都會對於房地產市場造成相當程度的干擾，只是有時是正向影響，有時為負向。但以2019年的情況來看，儘管2020年1月大選在即，2019年第四季建物所有權買賣移轉棟數不但較前一季成長7.7%，更較前一年同期增長一成三，顯示本次選前房地產市場並沒有出現明顯的觀望氣氛。

綜觀前幾次大選前後房地產市場出現的干擾情形，主要是受到政治生態

出現重大改變或房市政策衝擊所致。然而，隨著香港「反送中運動」效應持續擴散，2020選情走向的不確定氛圍已大幅降低，再加上政府短期內並沒有端出會牽動房價漲跌預期的政策，住宅市場回歸市場供需法則，短期內政治環境變化對於市場的影響已漸淡化。

## 二、美中貿易戰轉單效應發酵

在2018年鬧得沸沸揚揚的美中貿易戰，延燒至2019年，直到第四季才顯現和解跡象。受美中貿易戰影響，部份在大陸深耕已久的台商為分散投資風險，開始調整布局，移出部分產能與資金回台或改往東南亞，其中在台灣有完整供應鏈或產業聚落的台資企業，如半導體、電子零組件產業等，積極回台尋找適合的用地擴增生產線，帶動北台灣工業用地價格迅速上揚，交易量也明顯擴增。此外，過去歐美廠商多集中向中國下單，但為避免受到美中兩強波及，開始分散下單區域，而原先維持台灣接單、大陸生產模式的台商，也將部份外銷美國的產品線拉回台灣生產，以降低風險，轉單效應浮現。由於投資、出口雙雙報喜，使得全年景氣表現優於預期，提振民眾的購屋信心，讓2019年購屋的觀望氣氛降至最低。

## 三、建商看好後市，積極增補土地庫存，住宅建照核發宅數創25年新高

台商資金回流議題，炒熱2019年房市，建商因看好後市，積極獵地整地，增補土地庫存。根據表2-1-2、圖2-1-7及圖2-1-8顯示，觀察實價登錄資料歷年土地交易量變化，無論是商業用地或住宅用地，土地交易量均自2016年低點起呈現逐年擴張走勢。其中2019年都市計畫區內住宅區土地買賣筆數為10,481筆，合計面積達173.43萬坪，累計銷售金額約為新台幣3,815億元，交易面積及交易金額分別較前一年度增加5.9%及8.6%；都市計畫區內商業區土地買賣筆數為1,005筆，合計面積達18.5萬坪，累計銷售金額約為新台幣987.6億元，交易面積及交易金額分別較前一年度增加19.2%及23.3%。

土地交易熱絡的情況亦反映在住宅建照核發量上，2016年因實施房地合一，全台住宅建照核發量曾降到不到8萬宅，但近三年建照核發量分別以15.7%、32.2%的年增率成長，2018年逾12萬戶已是近年高點，而2019年住

宅建照核發宅數達148,566宅，逼近15萬宅，更創下自1995年以來的新高紀錄。從土地交易及建照申請核發的熱絡程度來看，不難看出建商對於後市的樂觀態度。

表2-1-2 2015年~2019年都市計畫區內商業區及住宅區土地交易統計

年度	都市計畫區內商業區			都市計畫區內住宅區		
	土地買賣筆數	土地買賣面積(萬坪)	土地銷售金額(新台幣億元)	土地買賣筆數	土地買賣面積(萬坪)	土地銷售金額(新台幣億元)
2015年	916	13.49	600.40	9,386	144.42	2,772.32
2016年	729	9.71	417.27	7,736	109.13	2,111.38
2017年	795	12.64	639.44	9,517	158.38	3,083.80
2018年	893	15.53	801.08	9,932	163.84	3,514.32
2019年	1,005	18.51	987.59	10,481	173.43	3,815.03

註：1.統計樣本為於2015年1月1日~2020年3月20日間完成所有權買賣移轉登記，且交易時間介於2015年~2019年之間，交易標的標示為「土地」之內政部不動產交易實價登錄資訊。

2.本次分析僅選取使用分區為「商業區」及「住宅區」的都市計畫區內土地，並排除政府標售、國宅/軍宅交屋、預售交屋、關係人交易等非屬正常市場交易樣本。

3.為排除畸零地的干擾，排除單筆面積不足25坪之實價登錄資料。

資料來源：內政部不動產交易實價登錄、信義房屋不動產企劃研究室。

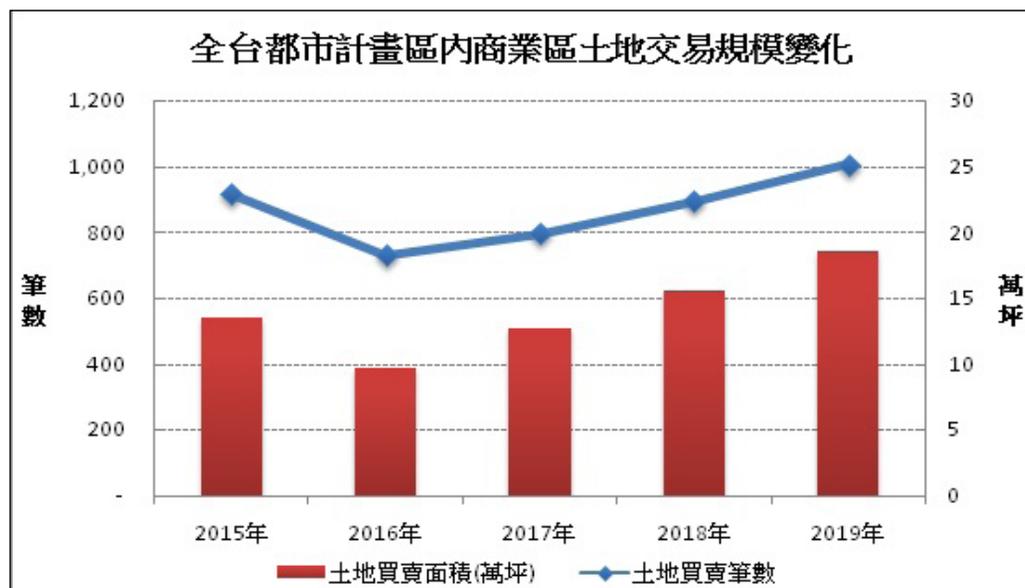


圖2-1-7 2015年~2019年全台都市計畫區內商業區土地交易規模變化

資料來源：內政部不動產交易實價登錄、信義房屋不動產企劃研究室

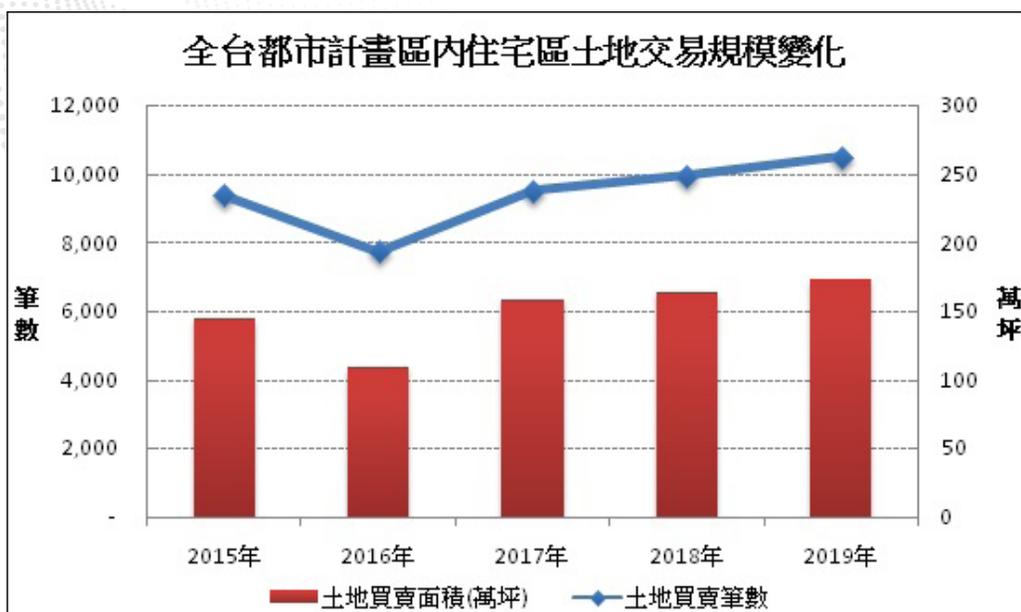


圖2-1-8 2015年~2019年全台都市計畫區內住宅區土地交易規模變化

資料來源：內政部不動產交易實價登錄、信義房屋不動產企劃研究室

#### 四、新增供給小宅化趨勢持續

根據內政部統計處公布數據，台灣在2019年底戶籍登記人口為2,360.3萬人，較2018年底增加1.4萬人，人口成長率僅0.6%，連續兩年降到千分之一以下。根據國發會的推估，台灣人口數將於2021年達高峰後反轉向下。人口成長接近停滯，但家戶數卻持續成長到883萬戶，顯示每戶人口持續縮減，至2019年底每戶人口數僅2.67人，與90年代初期的每4人/戶相較，家戶結構已然大幅改變，再加上房價持續上揚，建商在產品設計上也開始朝小宅化發展，以往多將3房2廳住宅視為標準型產品，現多以2房或2+1房產品來規劃設計。這個結果反應在新增住宅供給的單位面積上，根據圖2-1-9，觀察全台住宅建使照單位樓地板面積變化，無論是在建照或使照統計數據，均呈現逐年縮減的趨勢，顯示近年來建商已針對家戶結構的變動情形做出產品定位的調整。因此，即便全台住宅建照核發宅數創25年來新高紀錄，但住宅建照核發樓地板面積仍較1995年減少13%，甚至較2014年減少1.2個百分點（宅數增加近兩成）。

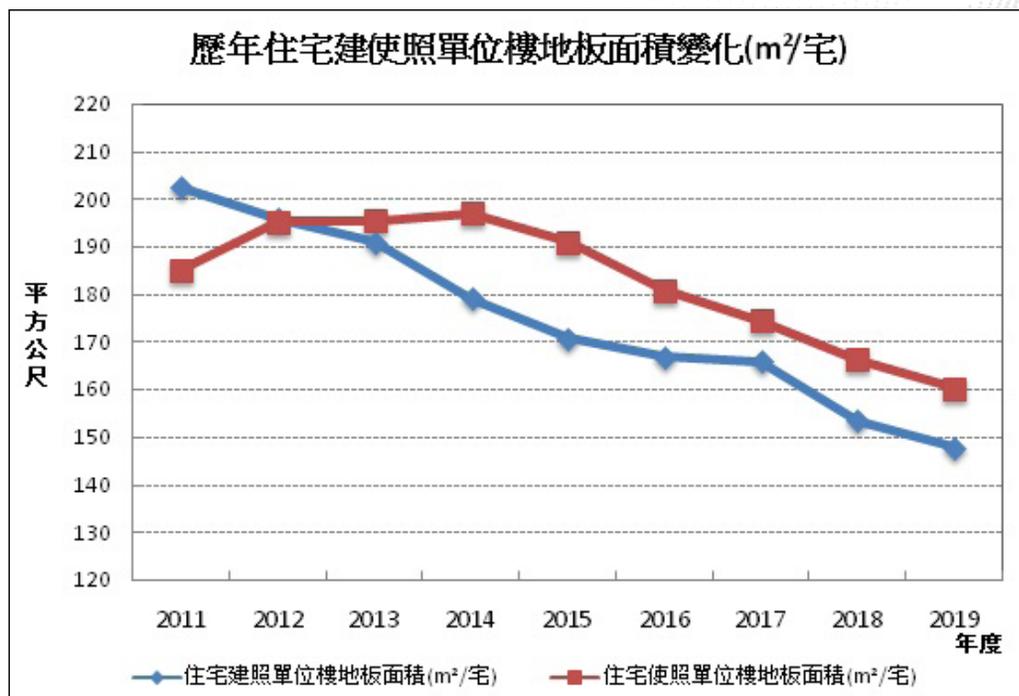


圖2-1-9 2011年~2019年全台住宅建照單位樓地板面積變化

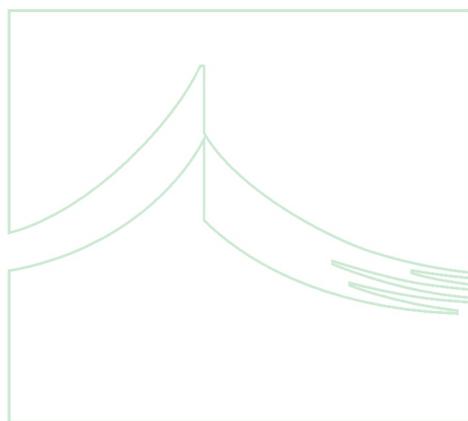
資料來源：內政部統計處、信義房屋不動產企劃研究室

## 陸、總結

房地產市場的發展在2011年6月奢侈稅上路後產生結構性改變，原本在這波房地產景氣循環擴張期扮演重要角色的投資族群，因奢侈稅的管制而迅速退場。即便奢侈稅在2016年退場，但在房地合一稅制改革的無縫接軌之後，不動產短期買賣交易失去合法避稅的空間，抑制了投資族群再度湧入的可能性，但對整體市場的長遠發展，構築了相當穩固的基礎。

全台房地產市場經歷這幾年的修正與整理，房市景氣從2019年正式轉強，前五年盤整時期累積的觀望需求明顯回流，不僅尋屋量大增，市場交易規模亦逐年上揚。但在投資族群退場後，目前房地產市場的消費者仍以自住者為大宗，對於價格的敏感度亦高，價高必然量縮，價減則立即吸引消費者出手，使得近期房價持續維持區間震盪的走勢。原本因美中貿易爭端所誘發的台商回流潮及轉單效應，帶動台灣景氣反轉上揚，更激勵房地產市場的表現空間。然而，一場失控的疫情蔓延全球，再加上國際油價接連重挫，使得原本轉強的總體環境面臨更重大的衝擊，遞延效應仍難以預估。

以各區域的情況來看，雙北房價走勢續穩，呈現區間震盪格局，桃竹中南高房價則再創新高，近期全台各都會區房價雖未見回檔趨勢，但近兩年住宅建照核發宅數大增，預期這批新增供給將會在今明兩年逐步發酵，可能對後續房價漲勢構成相當程度的阻力。而疫情的干擾及利率水準持續探底的交互影響，大幅提高房地產市場後市表現的不確定性。不過，即便當前利率水準創下歷史新低，但以目前國民所得成長的速度來看，要讓消費者接受房價再次上揚的機會並不大，在民眾支付能力未改善的情況下，中長線的盤整格局或將維持一段不短的時間。



信義房屋