

# 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2018年來看，上半年總體經濟表現佳，外銷訂單屢創新高；下半年因景氣循環開始進入下行階段，再加上貨幣升息預期及美中貿易戰一觸即發，外在環境不確定性提高，消費需求疲軟導致第四季開始出現訂單下滑跡象，連帶影響經濟成長表現。2019年上半年預料仍維持景氣下行走勢，根據各經研機構的估測，國內景氣可能在第二季落底，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來推估，對房地產市場的干擾將可能落在第四季，屆時正逢2020總統大選選情正熾之際，業界對於2019年底的市場表現莫不謹慎以對。

回顧2018年的發展，年改案在2018年6月完成三讀，並自7月1日起實施，使得退休軍公教收入大減，可能會抑制部分軍公教退休族群的消費需求，甚至弱化幫子女購屋的意願，對於市場的影響將會逐年發酵。而受美中貿易戰影響，部份在大陸深耕已久的台商開始考慮調整布局，移出部分產能與資金回台或改往東南亞，資金移回台灣避難並積極搶地，帶動北台灣工業用地價格迅速上揚。除了工業地產之外，部分資金亦移往豪宅市場，激勵了豪宅市場的價量表現。在一手屋市場方面，原本在2016年~2017年因市況低迷而採取讓利降價取量策略的建商，隨著消費者回流，在開價態度上一反過往的低姿態，同時亦積極搶地推案，反應在住宅建照的核發統計數據上。至於中古屋市場部分，隨著大台北地區房價持續盤整，讓部分尋屋已久的自住型購屋者開始加速購屋決策，建物所有權買賣移轉棟數雖仍未回至30萬棟大關，但也較2017年增加一成三，市場交易量能呈現緩步回溫跡象。

<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



## 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年上路的影響，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%，其中高雄市部分更是翻倍成長。而使照部分，量能變化走勢約落後建照兩年，2018年全台住宅使照核發宅數較前一年度增加約10,317宅（年增11.6%），但其中包含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，兩案即佔了約7,500宅，因此實際市場新增供給量約略與前一年度相當，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2-1-1 1996-2018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

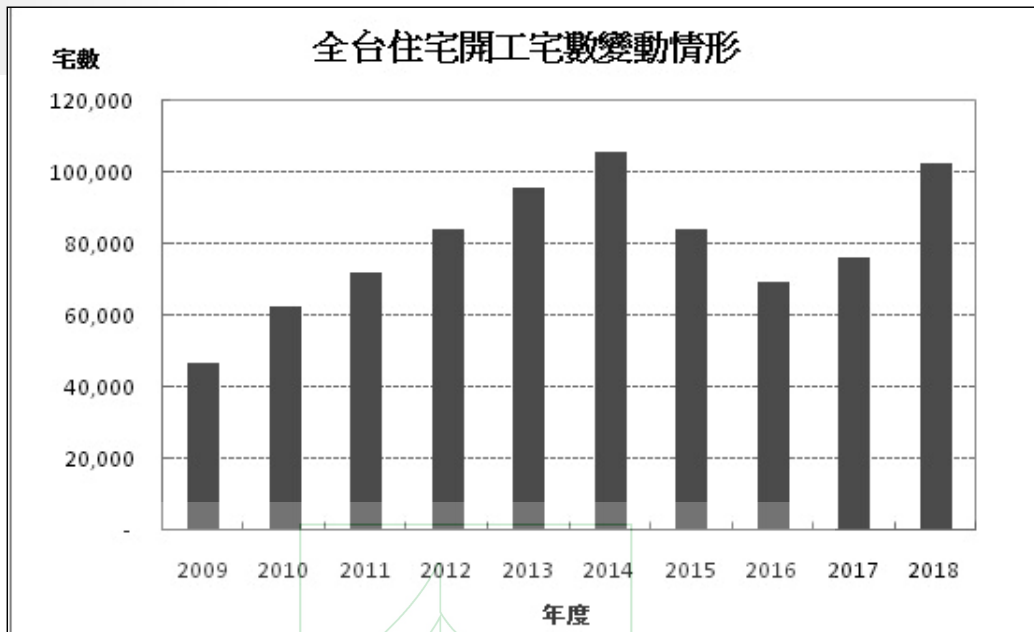


圖2-1-2 2009-2018年全台住宅開工宅數變動情形

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、創十年最大量之影響，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，但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，登記棟數再度下滑。2018年第一次登記棟數為116,589棟，較前一年度增加逾6,000棟，年增約5.6個百分點。

而在買賣移轉部分，自2001年起建物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年時小規模回檔至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，建物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2014~2015年因受總統大選、北市大幅調升標準造價，以及開始推動房地合一實價課稅等不確定因素影響，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响，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，2018年全台建物買賣移轉棟數約27.8萬棟，較2016年增加13.3個百分點。（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。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。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。

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  |
|------|-----------|----------|-----------|-------|--------|
| 2009 | 108,469   | 388,298  | 7,805,834 | 4.97% | -1.57% |
| 2010 | 90,945    | 406,689  | 7,937,024 | 5.12% | 10.63% |
| 2011 | 93,632    | 361,704  | 8,057,761 | 4.49% | 3.80%  |
| 2012 | 102,385   | 328,874  | 8,186,432 | 4.02% | 2.06%  |
| 2013 | 111,093   | 371,892  | 8,286,260 | 4.49% | 2.20%  |
| 2014 | 115,865   | 320,598  | 8,382,699 | 3.82% | 4.02%  |
| 2015 | 126,742   | 292,550  | 8,468,978 | 3.45% | 0.81%  |
| 2016 | 122,307   | 245,396  | 8,561,383 | 2.87% | 1.51%  |
| 2017 | 110,419   | 266,086  | 8,649,000 | 3.08% | 3.08%  |
| 2018 | 116,589   | 277,967  | 8,734,477 | 3.18% | 2.63%  |
| Q1   | 31,884    | 66,060   |           |       | 3.15%  |
| Q2   | 22,515    | 70,070   |           |       | 3.29%  |
| Q3   | 29,163    | 69,702   |           |       | 2.38%  |
| Q4   | 33,027    | 72,135   |           |       | 1.78%  |

資料來源：行政院主計總處、內政部統計處。

## 參、流通天數

流通天數係委託銷售到簽約成交的期間長度，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，房市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，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，流通天數雖有縮短，但仍維持在120天以上；而近三年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，因此在居高不下的房價以及總體環境因素影響，已大幅拉長銷售物件的流通時間。

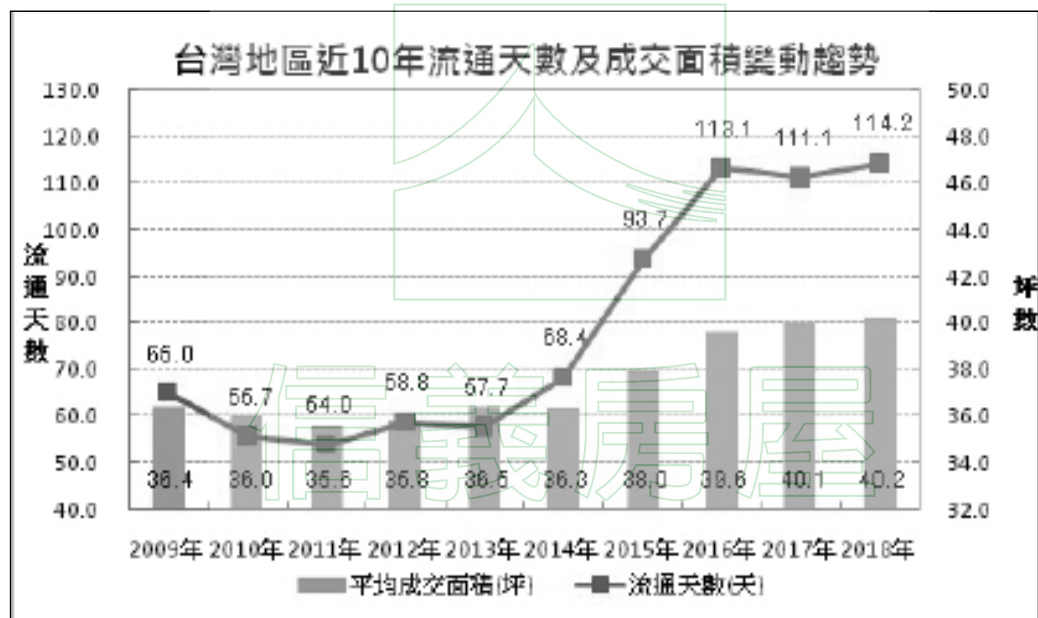


圖2-1-4 2009~2018年台灣主要都會區住宅成屋平均流通天數趨勢圖

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2016~2017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，每坪單價約較前一年度上漲1.5萬元。

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年下半年落底，但若以中長期趨勢來看，近期北市房價仍不脫底部盤旋格局，盤整時間將視國內民眾所得增加速度而定。

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，近期亦處於房價急修後的U型底部盤整階段，房價季變動幅度也多維持在1個百分點以內。由於雙北自住市場的供需替代關係較明顯，近期房價同樣將維持底部盤整走勢，整體發展和台北市一致。

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，且低利率環境仍將維持一段時間，加上持續吸納中部地區的就業人口移入，短期之內應不至於出現急速修正的情形。

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。不過自2017年第四季起住宅建照申請量激增，預期這些住宅供給量將在今明兩年分批進入市場，當這些新增供給逐步釋出後，區域房價走勢短線上可能受到壓抑。然而，隨著區域建設利多逐步到位，鐵路地下化都市縫合效應發酵後，房價後勢仍可望走強。



圖2-1-5 2009~2018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

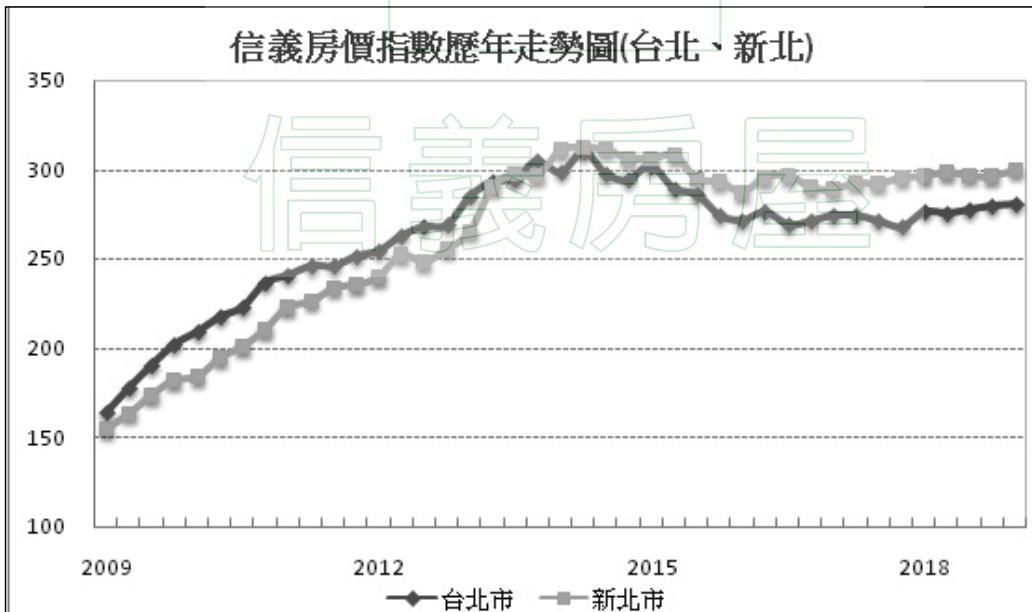


圖2-1-6 2009年~2019年第一季信義房價指數走勢圖(台北、新北)

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室





圖2-1-7 2009年~2019年第一季信義房價指數走勢圖(台中、高雄)

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

## 伍、2018年房市焦點

隨著各項房市改革政策的推出與落實，2018年的房地產市場所面對的政策影響已明顯減少，原本預期年底的地方公職選舉會對於市場產生一定程度的干擾，但隨著各地選情明朗化之後，大多數縣市因選舉結果已無懸念的情況下，再加上多數消費者認為地方選舉對於國家方針並無大大影響的前提下，對市場的干擾已淡化許多，僅台中、高雄等選情相對激烈的區域，交易量遞延的情況較為明顯。

觀察2018年房市，可歸納以下幾個重要趨勢：

### 一、美中貿易戰升溫，外在環境不確定性提高，資金回流湧入工業地產及豪宅

美國及中國兩大經濟體的貿易爭端，隨著美國總統川普與北韓領導人金正恩的川金會破局而越演越烈，雙方祭出的貿易保護政策及報復措施將會影響後續全球市場的穩定性。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，移出部分產能與資金回台或改往東南亞，資金移回台灣

避難，並積極尋找適合的停泊位置，帶動豪宅及北台灣工業用地價格迅速上揚，交易量也明顯擴增。從圖2-1-8可明顯發現原本北市豪宅價格自2014年起逐年下修，但在2018年出現谷底反彈跡象，交易量能也同步擴增<sup>3</sup>。



圖2-1-8 2013年~2018年台北市總價8000萬以上豪宅交易價量變化

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

## 二、新增供給小宅化趨勢明顯：

根據內政部統計處公布數據，台灣在2018年底戶籍登記人口為2,358.9萬人，較2017年底增加1.8萬人，人口成長率僅0.8‰，首度降到千分之一以下。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873萬戶，顯示每戶人口持續縮減，至2018年底每戶人口數僅2.7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及圖2-1-10顯示，北北桃三都無論是在建照或使照單位樓地板面積數據上，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。

<sup>3</sup> 統計樣本為內政部實價登錄電子資料，用途選取含「住」字樣本，並排除預售交屋及非屬一般市場交易範圍之特殊交易資料（如二親等間之關係人交易等）。



圖2-1-9 2011年~2018年北北桃三都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

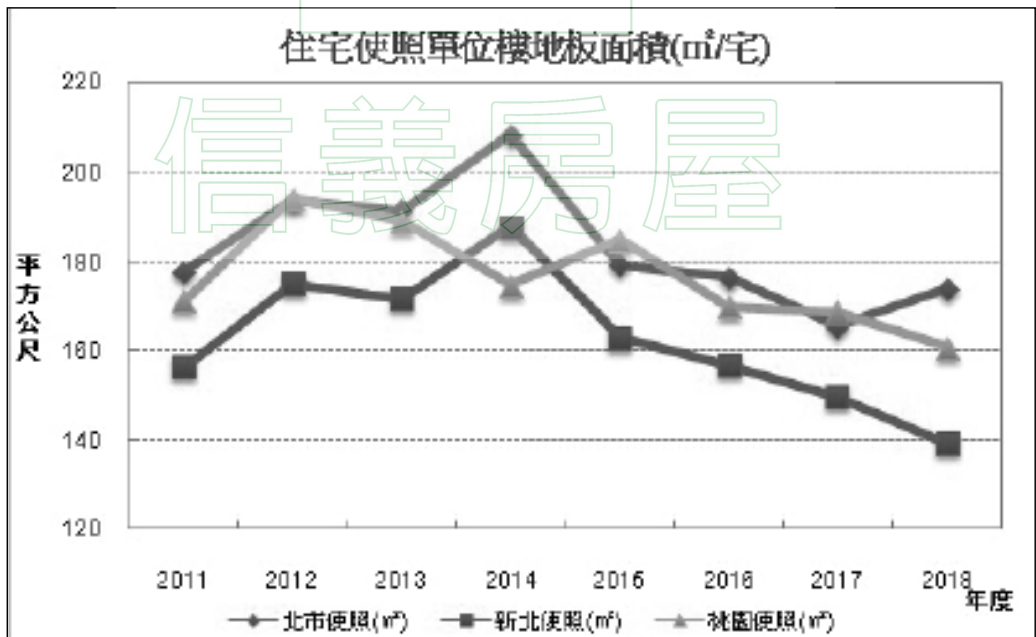


圖2-1-10 2011年~2018年北北桃三都住宅使照單位樓地板面積變化

資料來源：內政部統計處、信義房屋不動產企劃研究室



### 三、建商不再讓利，新推案集中新興重劃區：

隨著「都市危險及老舊建築物加速重建條例」（簡稱危老條例）公佈實施後，部分原採既有都更程序的老舊建物改建案紛紛改採危老條例來執行。危老條例雖然要所有權人百分之百同意，但該方案的容積獎勵給的相當慷慨，符合條件的狀況下，很容易就可以爭取到至少24%的容積獎勵，若是基地規模稍微大一些，甚至可以爭取到40%的容積獎勵上限。而該案寬鬆的容積獎勵也會反應到地價上，一些原本評估不符合開發效益的整合案，也因為多了危老的容積獎勵而重現生機。

此外，隨著各縣市陸續完成新重劃區的釋地作業，多數建商因雨遮不登記於2018年1月上路而提前掛照，這些建照案量多於2018年核准，使得各地新案頻發，新增住宅供給有明顯放大跡象。而以往受2016年低迷市況所採取降價策略的建商，隨著房市交易略顯回溫，多已不再降價，甚至開出區域新高。是否能為消費者所接受尚有待觀察，但部分新增供給明顯放大的區域（如高雄），即便區域內購屋需求仍殷，但對於價格仍將產生相當程度的抑制作用。

### 四、區域市場仍以自住客為主，消費者價格敏感度高

雖然價格已較2014年高點修正約1成~1成5，但國內仍處於低利率環境，根據中央銀行的統計，2018年12月五大銀行新承作房貸利率降至1.617%的歷史次低水準，距離2010年5月締造的1.616%低點記錄僅一線之隔。由於金融機構閒置資金水位仍高，銀行滿手資金卻沒缺乏適當的投資缺口，積極承作放款風險相對較低的房貸業務，使得房貸業務競爭激烈，不惜以殺價競爭的方式來搶市，僅在放貸成數及鑑價金額的審定上進行調控以控制放貸風險，因而為房價構築了強而有力的支撐力量。但在房地合一稅制上路後，房地產節稅效益已大打折扣，再加上短期房價上攻空間有限，近一年來房價維持盤整格局，投資族群在無利可圖的情況下，短期內不太可能大舉投入房地產市場之中，因此目前市場買盤以首購及換屋等自住族群為主力。

由於自住型消費者對於價格的敏感度極高，只要價格略攀升，整體交易量立即下滑；但當價格出現明顯回落跡象時，交易量立即湧現。由於自住首

購消費族群支付能力弱於換屋及投資族群，因此對追價能力較差，一旦房價上漲，很容易抑制首購族群的購屋意願或延後購屋決策時間，而使得交易量急速萎縮。

## 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。

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。以各區域的情況來看，北北桃房價處於平盤整理格局，呈現區間漲跌互現走勢，台中及高雄在政策干擾減弱及區域話題的帶動之下，近期價格仍呈現高檔盤旋態勢。然而，若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