



房市景氣走勢與不動產市場結構性轉變

7.27

14:00 - 16:00

政大公企中心 會展棟
台北市金華街187號



主講人：李家儂 博士

中國文化大學土地資源學系教授兼系主任

社會服務

中華民國都市計
劃學會 理事
(2016.12~迄今)

高雄市不動產仲
介經紀商業同業
公會 會務顧問
(2021.03~迄今)

科技部人文司區域與
地理研究學門學術營
課程 講座(2019.01~
迄今)

桃園市不動產仲
介經紀商業同業
公會 會務顧問
(2021.03~迄今)

中國土地經濟學
會 秘書長
(2017.05~2019.0
5)

中華民國區域科
學學會 秘書長
(2016.12~2018.
12)

新北市不動產仲
介經紀商業同業
公會 會務顧問
(2021.04~迄今)

現代地政&人與地 編
輯委員會 編輯委員
(2020.11~迄今)

中華民國都市計
畫技師公會全國
聯合會 顧問
(2020.10~迄今)

中國土地經濟學
會 理事
(2019.05~迄今)

中華民國都市計
劃學會 副秘書
長(2018.12~迄
今)

台北市不動產仲
介經紀商業同業
公會 會務顧問
(2021.05~迄今)

中華民國不動產仲介
經紀業營業保證基金
管理委員會法規修法
智庫副召集人
(2021.03~迄今)

台中市不動產開
發商業同業公會
會務顧問
(2021.03~迄今)

中華民國區域科
學學會 理事
(2018.12~迄今)

中華民國不動產仲介
經紀商業同業公會全
國聯合會 學術總顧問
(2021.03~迄今)



政治大學商學院 | 信義不動產研究發展中心
CNCCU · SINYI CENTER FOR REAL ESTATE

政府服務

內政部地政司住宅價格指數審議會 委員
交通部鐵路平交道與環境改善建設及周邊土地開發計畫審查會 委員
基隆縣政府國土計畫審議委員會 委員
新竹縣政府 縣政顧問
新竹縣政府國土計畫審議委員會 委員
新竹縣政府都市計畫審議委員會 委員
桃園市政府地價及標準地價評議委員會 委員
桃園市政府非都市土地使用分區及使用變更審議小組 委員
花蓮縣政府國土計畫審議委員會 委員
花蓮縣政府都市計畫委員會 委員
花蓮縣政府非都市土地使用分區及使用地變更審議小組 委員
花蓮縣政府環境影響評估委員會 委員
花蓮縣政府花蓮縣環保科技園區審查委員會 委員
宜蘭縣政府國土計畫審議委員會 委員
金門縣政府環境影響評估委員會 委員
基隆市政府區域計畫委員會 委員
嘉義縣政府環境影響評估委員會 委員



大綱

01 房市景氣可能走勢

02 城市建設與房市發展

03 六都房市重點分析

04 不動產市場結構性轉變

01

房市景氣可能走勢

數波疫情後全球經濟先走強後緩 但在高度不確定性下各國復甦不一

IMF:

2021年全球經濟成長增速至6%
2022年則將放緩至4.4%

反應了以下因素：

- ① 少數大型經濟體推出了更多財政支
- ② 2021年下半年預計出現疫苗驅動的經濟復甦
- ③ 經濟活動持續對人員流動下降做出調整和適應。

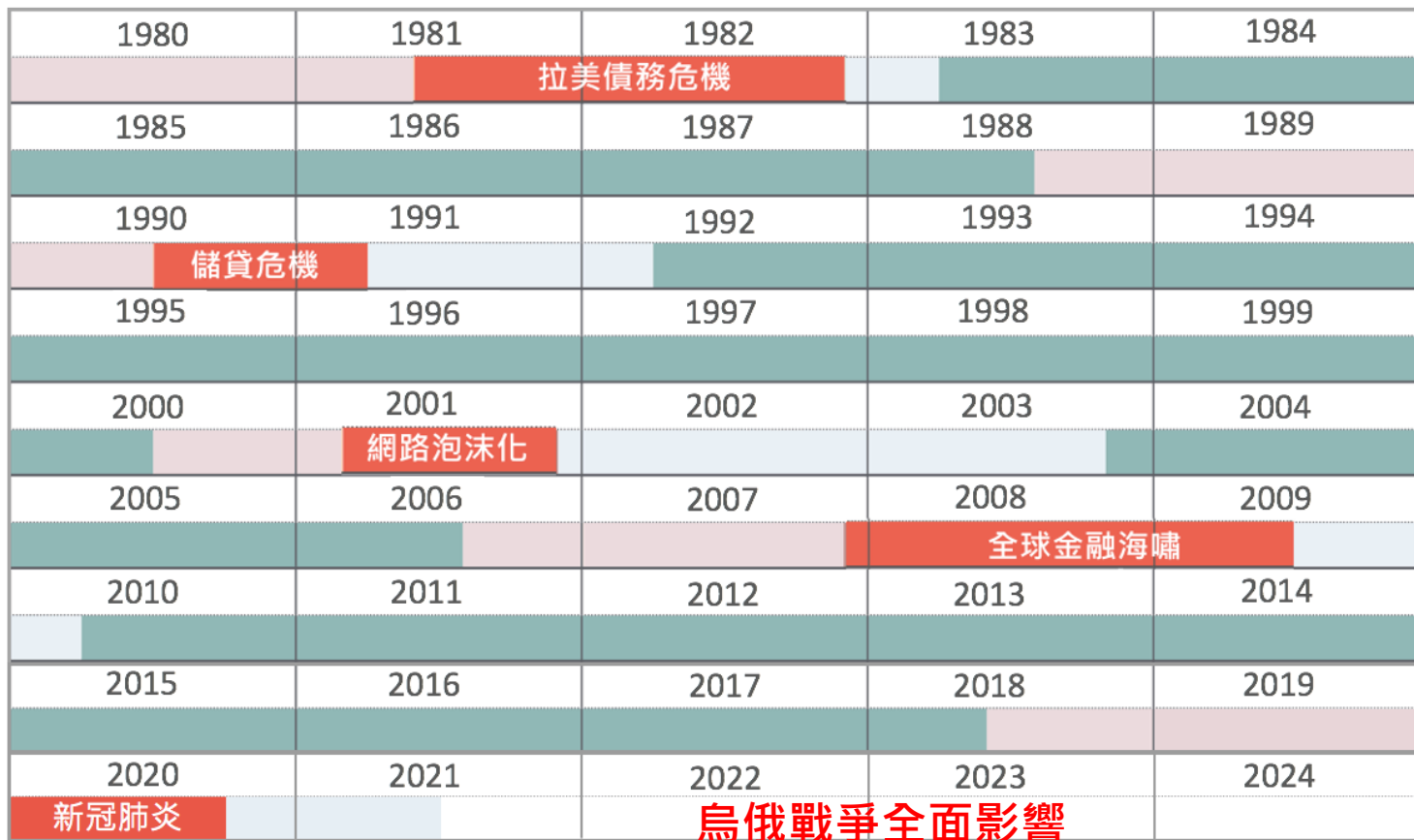
台灣民間消費不如預期

台經院下修2022年經濟成長率至3.81%

Latest World Economic Outlook Growth Projections

(real GDP, annual percent change)	PROJECTIONS		
	2020	2021	2022
World Output	-3.3	6.0	4.4
Advanced Economies	-4.7	5.1	3.6
United States	-3.5	6.4	3.5
Euro Area	-6.6	4.4	3.8
Germany	-4.9	3.6	3.4
France	-8.2	5.8	4.2
Italy	-8.9	4.2	3.6
Spain	-11.0	6.4	4.7
Japan	-4.8	3.3	2.5
United Kingdom	-9.9	5.3	5.1
Canada	-5.4	5.0	4.7
Other Advanced Economies	-2.1	4.4	3.4
Emerging Market and Developing Economies	-2.2	6.7	5.0
Emerging and Developing Asia	-1.0	8.6	6.0
China	2.3	8.4	5.6
India	-8.0	12.5	6.9
ASEAN-5	-3.4	4.9	6.1
Emerging and Developing Europe	-2.0	4.4	3.9
Russia	-3.1	3.8	3.8
Latin America and the Caribbean	-7.0	4.6	3.1
Brazil	-4.1	3.7	2.6
Mexico	-8.2	5.0	3.0
Middle East and Central Asia	-2.9	3.7	3.8
Saudi Arabia	-4.1	2.9	4.0
Sub-Saharan Africa	-1.9	3.4	4.0
Nigeria	-1.8	2.5	2.3
South Africa	-7.0	3.1	2.0
Memorandum			
Emerging Market and Middle-Income Economies	-2.4	6.9	5.0
Low-Income Developing Countries	0.0	4.3	5.2

近40年歷經四次大循環



● 擴張 ● 趨緩 ● 衰退 ● 復甦

烏俄戰爭全面影響

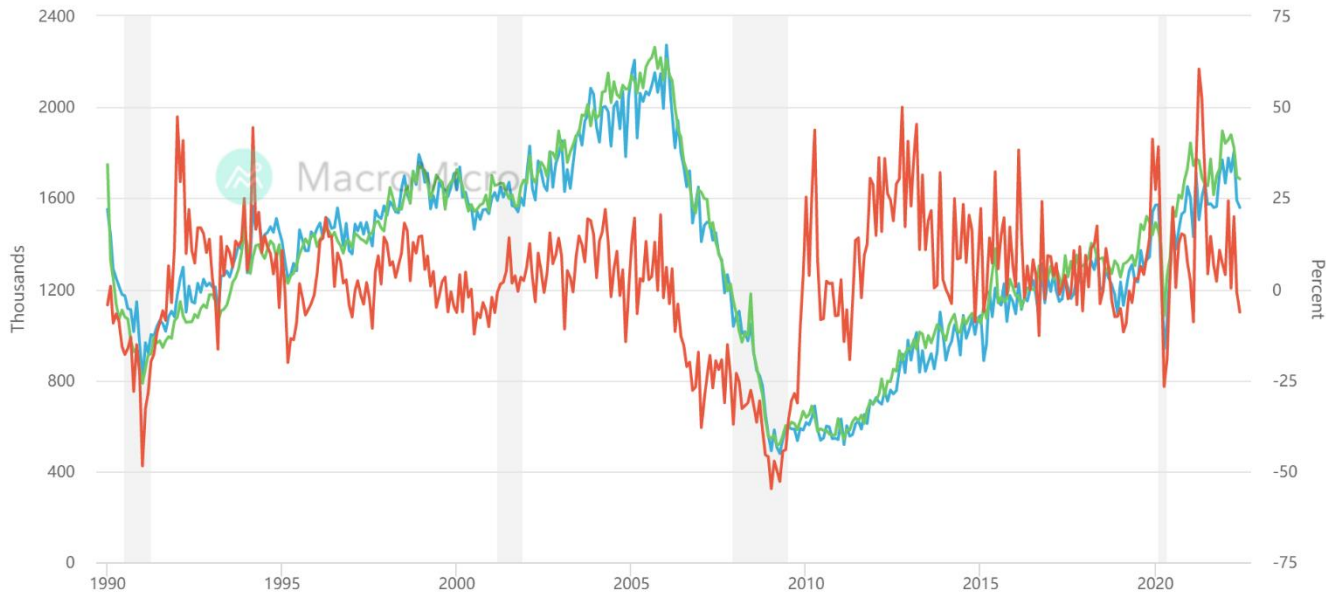
通膨、糧食、鋼鐵 > 長期動盪?



以美國 GDP 試算，私人投資住宅項目佔國內私人投資約 **19 ~ 21%**，占美國 **GDP 約 3 ~ 4%**，若再加計相關家具、家用品以及住房相關服務等項目，則占美國 GDP 約 7 ~ 10%，**房市對於經濟有一定程度的影響力**。

美國-新屋開工vs.營建許可

MacroMicro.me | by 李家儼



— 美國-新屋開工數 (SAAR, L) — 美國-營建許可 (SAAR, L) — 美國-新屋開工 (SAAR, 年增率, R)

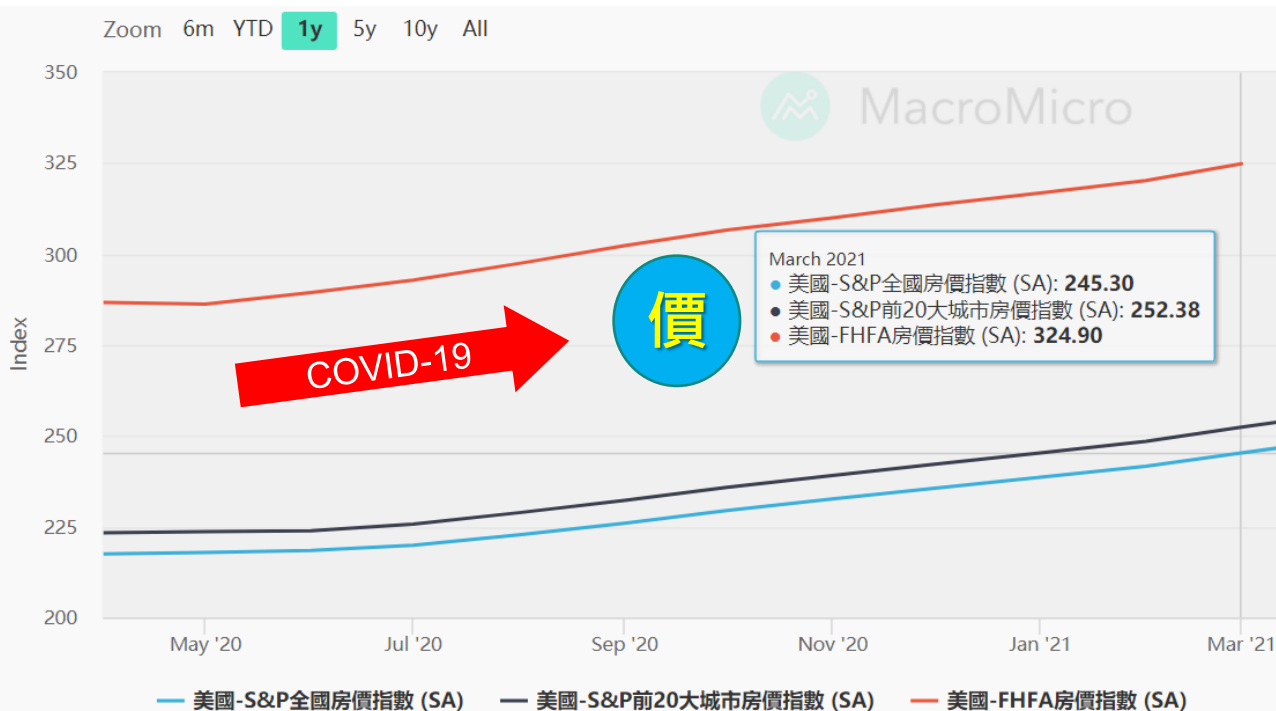
全球經濟



不動產市場



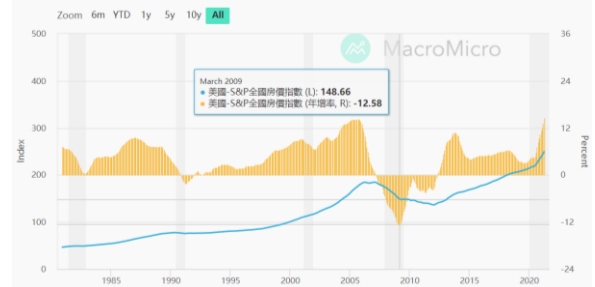
美國房價指數



房價指數-各年度



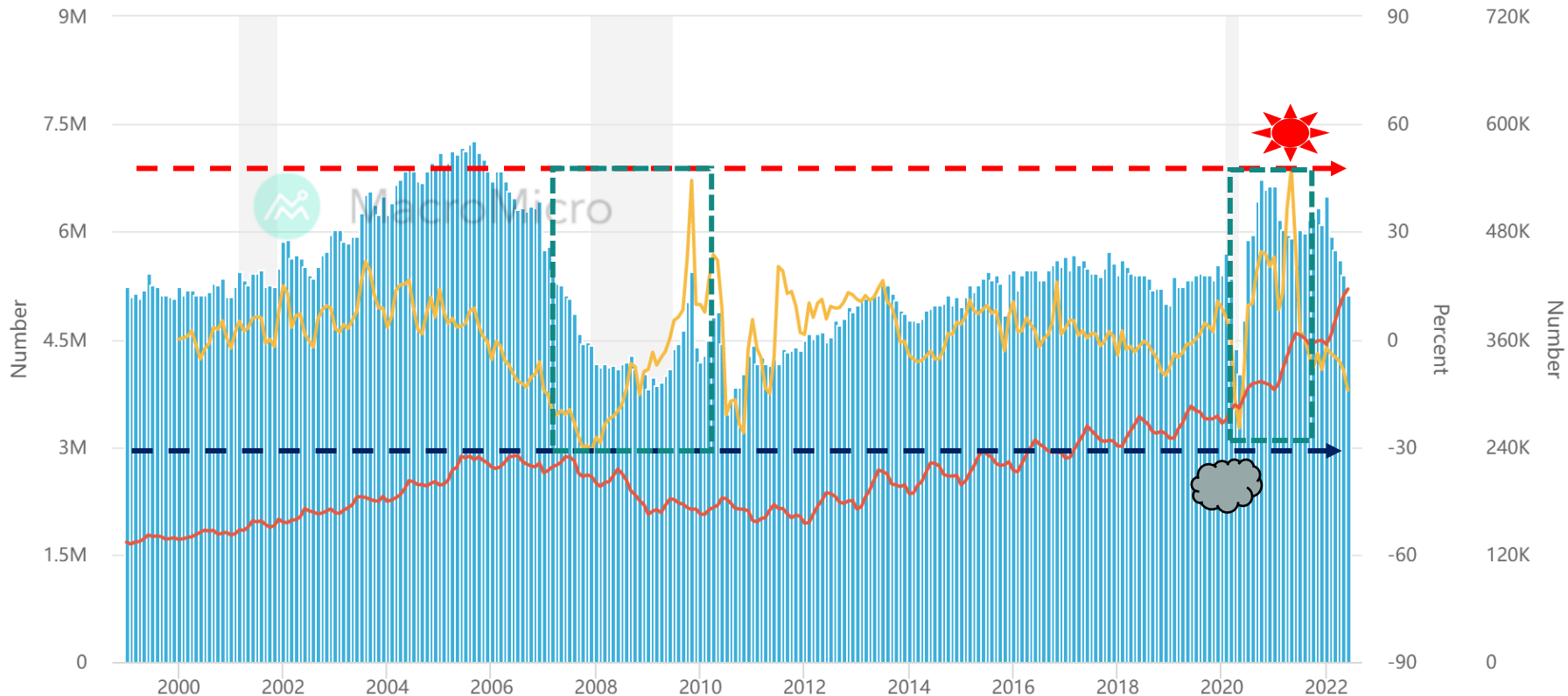
房價指數-年增率



相關投資標的	一個月	三個月	年初至今
美國不動產投資信託 ETF (VNQ)	-0.32%	9.63%	20.73%
美國房地產指數 ETF (IYR)	-0.3%	9.72%	19.88%
房地產類股ETF (XLRE)	0.25%	11.47%	22.32%

美國-成屋銷售

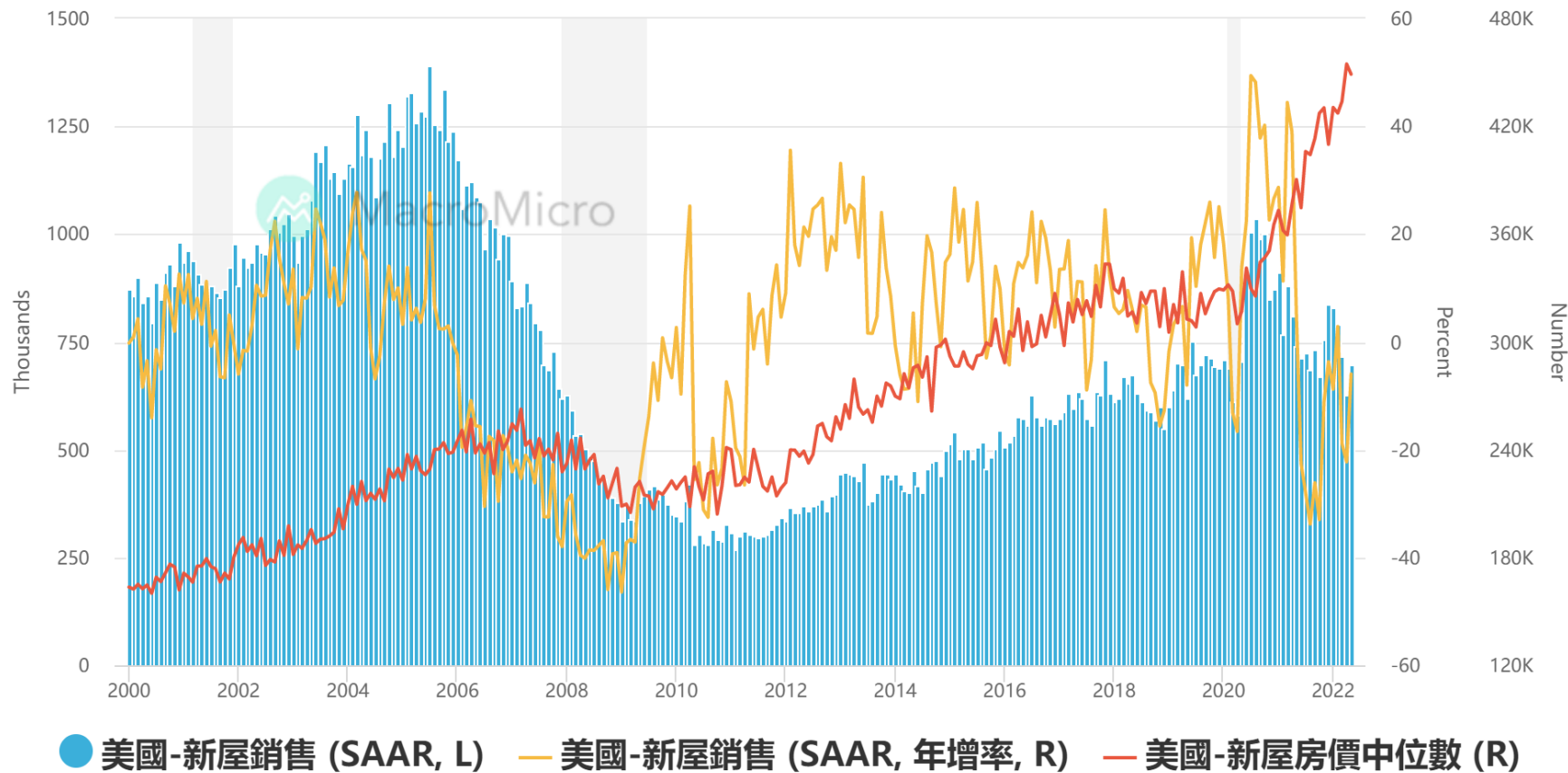
MacroMicro.me | by 李家儂



● 美國-成屋銷售 (SAAR, L) — 美國-成屋銷售 (SAAR, 年增率, R) — 美國-成屋房價中位數 (R)

美國-新屋銷售

MacroMicro.me | by 李家儂



台灣經濟研究院7/25日公布台灣經濟研究院國內總體經濟預測暨景氣動向調查：

6月營建業已呈現「連五黑」。因為房市交易降溫、半導體業者面對全球需求變化影響擴廠，既使6月營建物價有稍微下探，未來房市調控政策也沒有鬆綁跡象，因此營造業對於未來半年看法趨向保守，不動產業則對於6月及未來半年看法不佳。

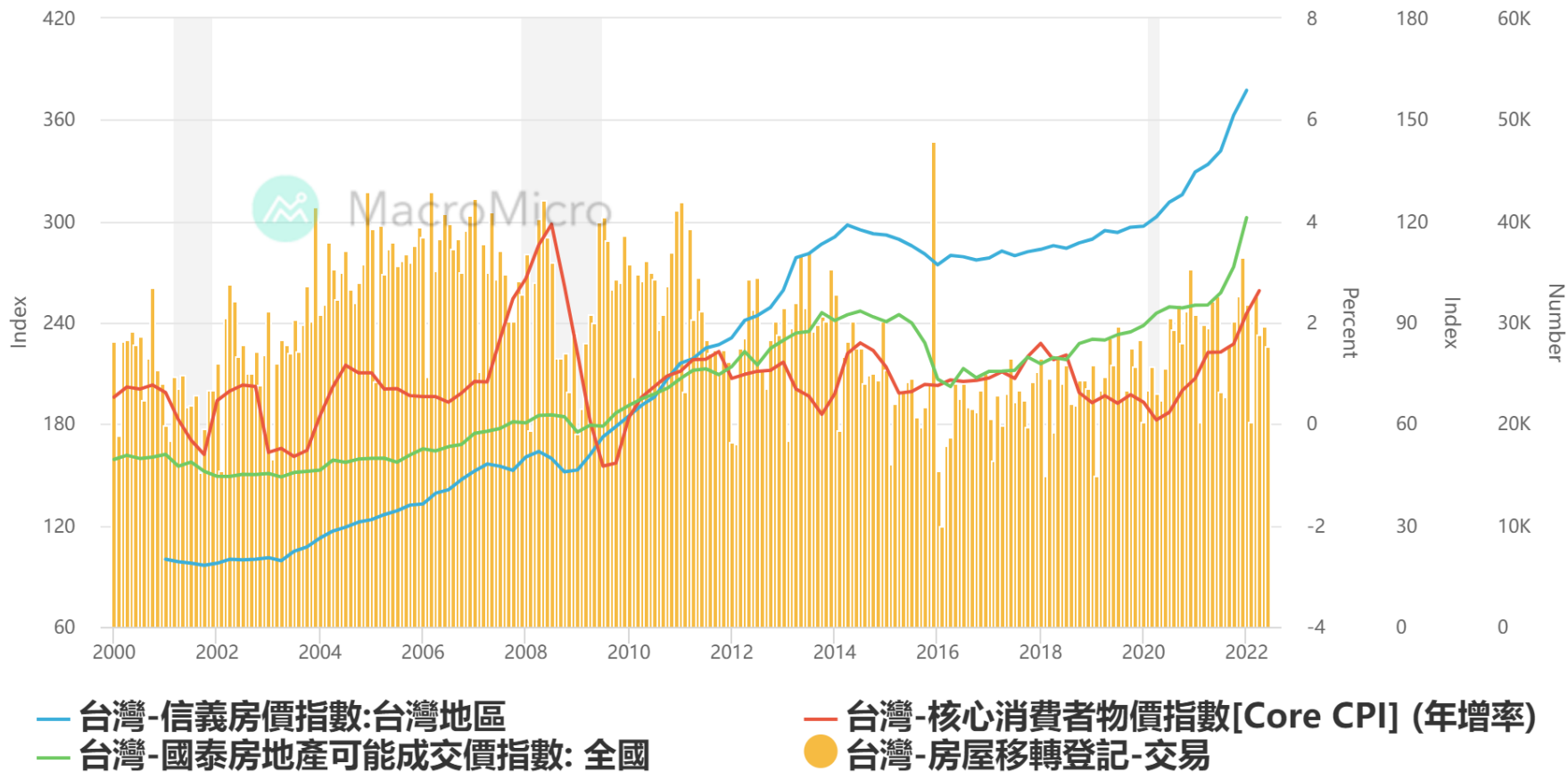
營業氣候測驗點(2022年6月)



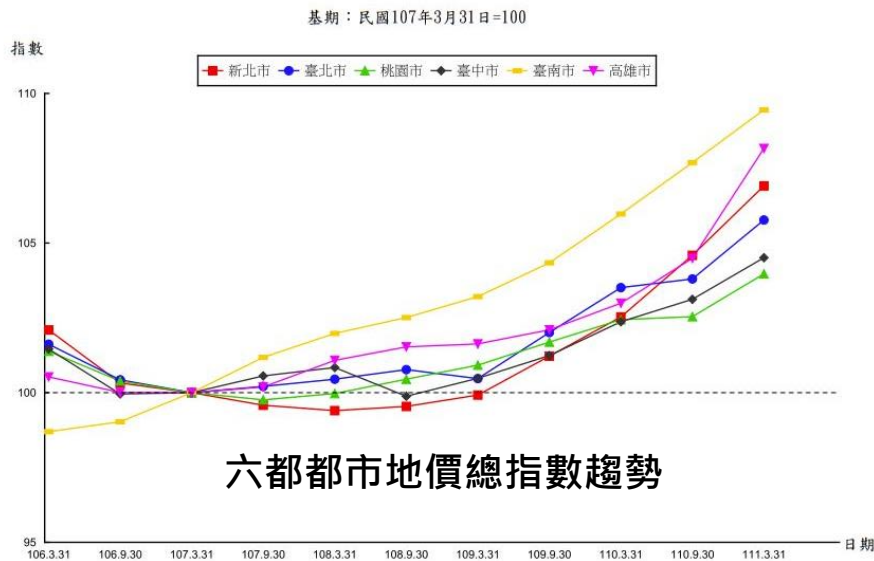
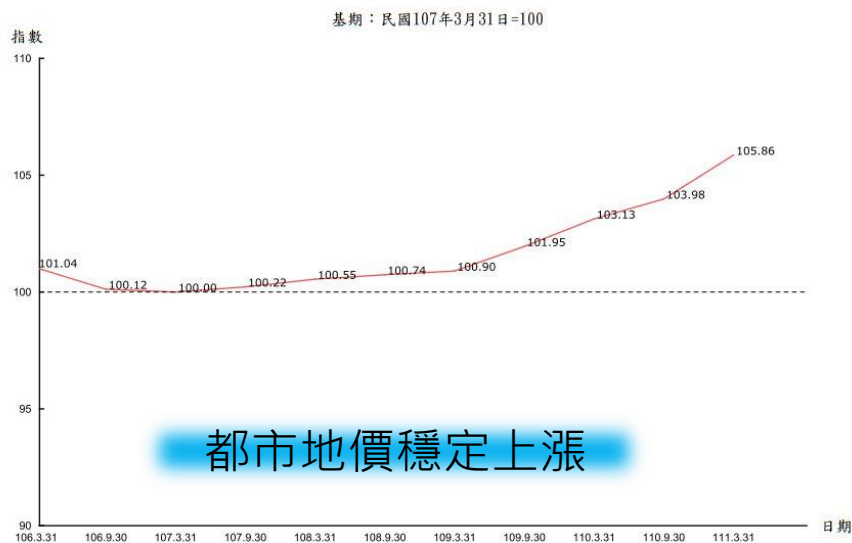
資料來源：<https://udn.com/news/story/7238/6486216>

房市與經濟

MacroMicro.me | by 李家儂



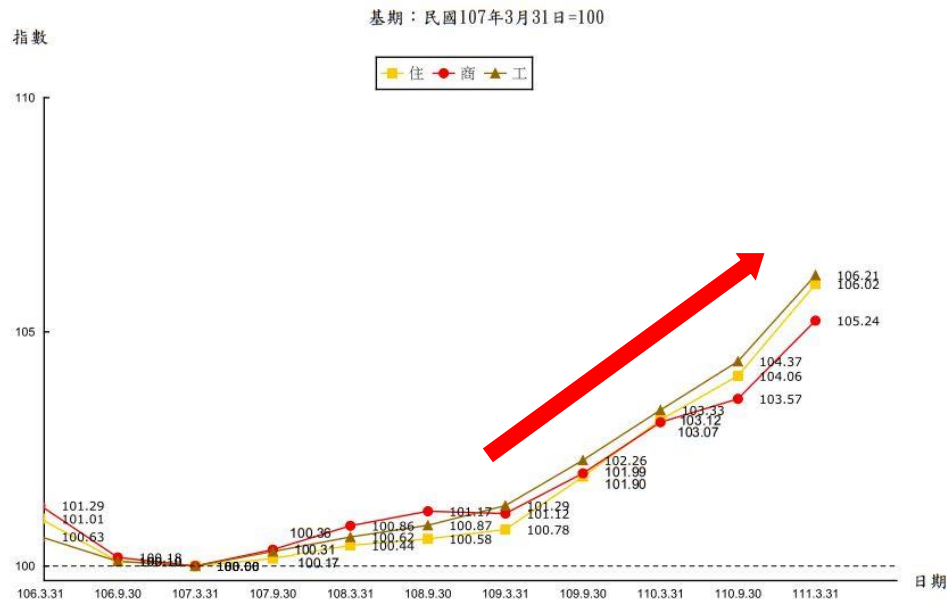
全國都市地價總指數趨勢



後疫情時代全國都市地價趨勢

- 全國指數為**105.86%**，與上期比較上漲**1.82%**。
- 疫情期間漲幅度最大者為**高雄市3.51%**。
- 都市地價持續上漲

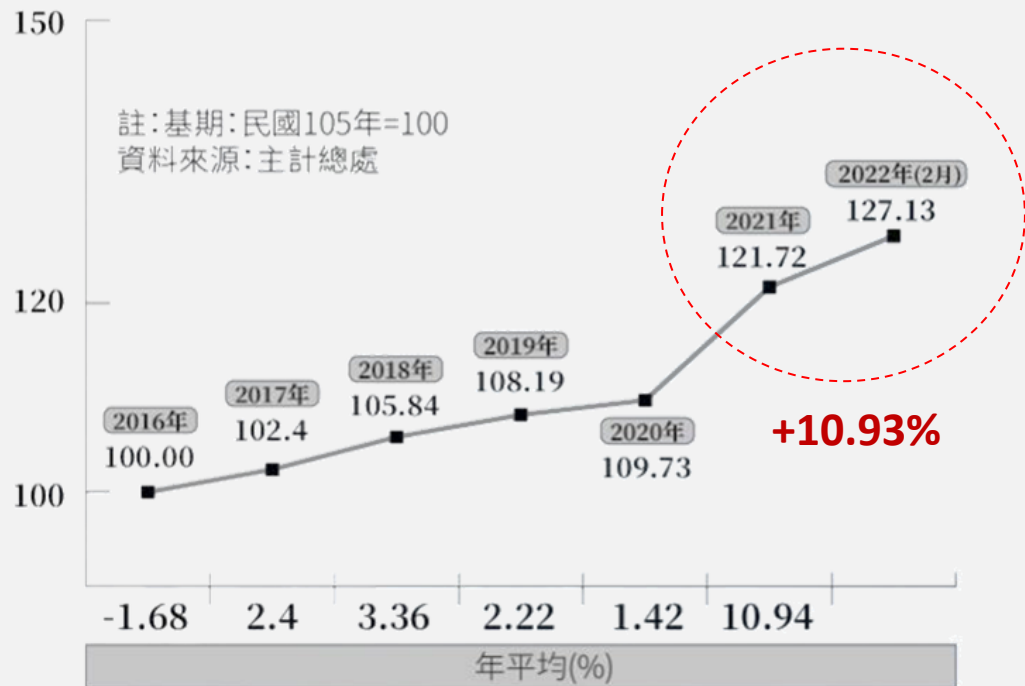
全國住宅區、商業區、工業區都市地價指數趨勢



- 工業區超前居冠
- 住宅區穩定成長
- 商業區停滯後微幅上漲

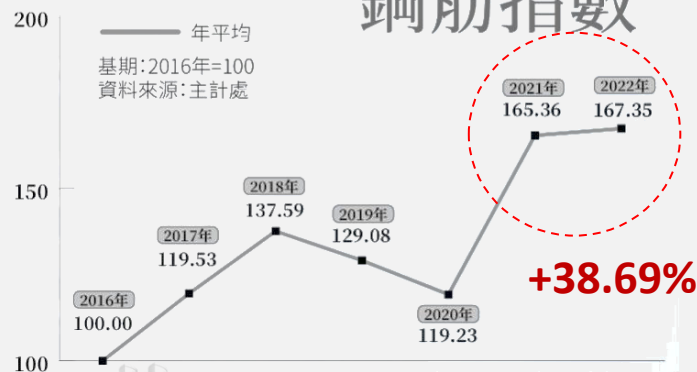
住宅區指數較上期上漲 1.89%，商業區指數較上期上漲 1.62%，工業區指數較上期上漲 1.76%。比較各直轄市及縣（市）之漲跌幅，以高雄市住宅區上漲 3.72%、商業區上漲 3.10%、工業區上漲 3.16% 較為明顯。

營建工程物價總指數



近一年
營造成本暴增

營造工程物價 鋼筋指數



房價



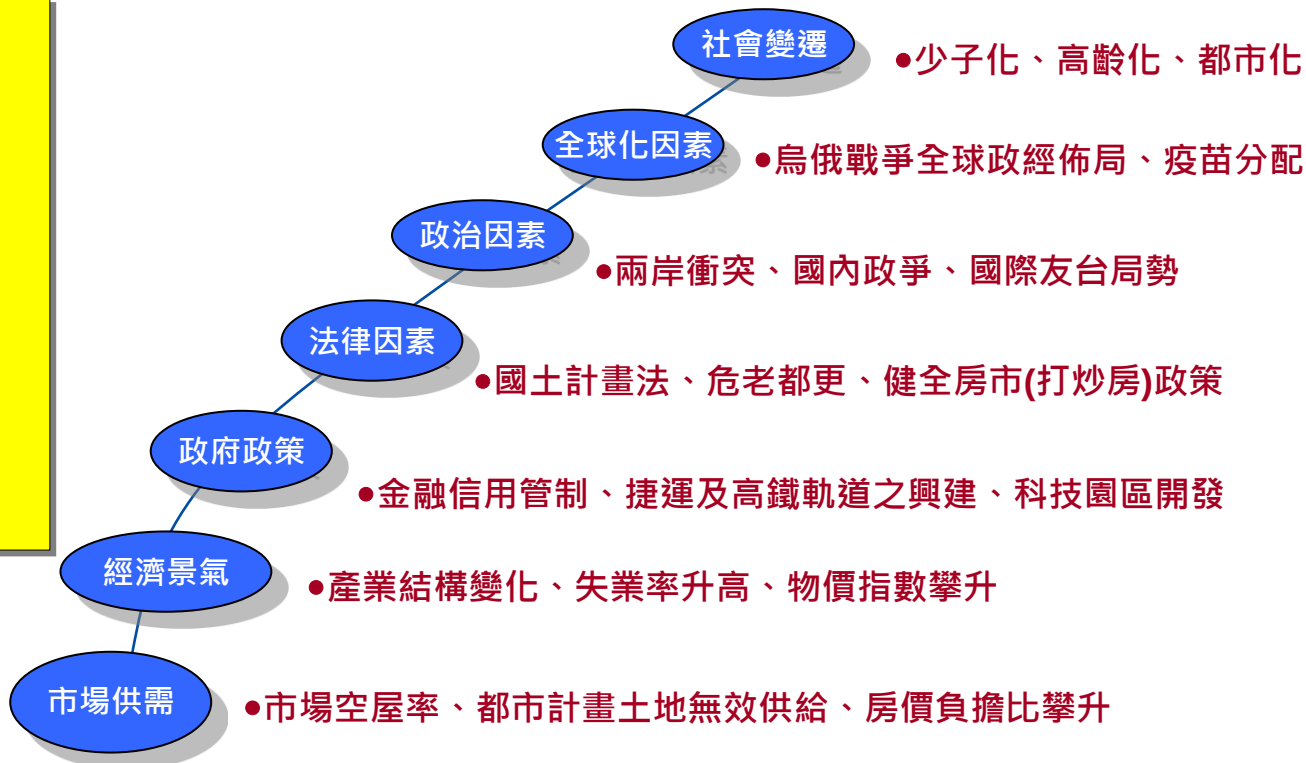
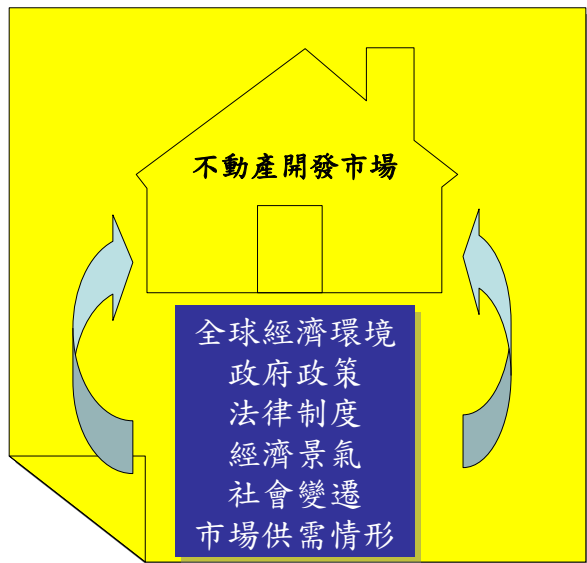
02

城市建設與房市發展

建設利多、住宅供給量大



台灣不動產開發市場



前瞻計畫：軌道建設

前瞻計畫重點項目

前瞻基礎建設計畫

106-113年



綠能



數位



水環境



軌道



城鄉建設

打造未來新台灣

前瞻基礎建設計畫

食安建設

- 強化食安藥安與毒品檢驗量能
- 提升邊境查驗效能
- 興建現代化食品藥物國家級實驗大樓

軌道建設

- 城際軌道建設
- 軌道效能提升及觀光鐵路
- 都會區捷運

數位建設

- 推動資安基礎建設
- 完備數位包容、保障寬頻人權
- 發展數位文創普及高畫質服務
- 建構開放政府及智慧城鄉服務
- 建設下世代科研與智慧學習環境

因應少子化建設

- 營造友善育兒空間
- 建構幼兒社區公共托育

人才培育建設

- 優化技職校院實作環境
- 推動重點產業高階人才培育及年輕學者養成

水環境建設

- 創造水源、資源永續
- 韌性台灣、國土安全
- 水岸融合、環境優化

綠能建設

- 建構沙崙綠能科學城
- 太陽光電
- 風力發電

城鄉建設 推動民眾有感建設

- 改善停車問題、提升道路品質、城鎮之心工程、開發在地型產業園區
- 文化生活圈、校園社區化改造、公共服務據點整備
- 營造休閒運動環境、客家浪漫台3線、原民部落營造

前瞻
創新

- 行政院推出**8,800億元**前瞻基礎建設計畫，其中**4,200億元**預算放在軌道建設，在這次前瞻基礎建設計畫中，幾乎佔了一半預算，成為政策焦點。
- 軌道建設共計38項計畫，包括台南市區鐵路地下化、桃園都會區鐵路地下化、高雄捷運岡山路竹段延伸、桃園捷運綠線延伸至中壢、新竹環線輕軌、台中捷運藍線、基隆輕軌、恆春觀光鐵道計畫等。

前瞻計畫：軌道建設

- **前瞻基礎建設計畫**的目標，在於著手打造下一個世代，國家發展需要的基礎建設，而其中的軌道建設計畫，即是因應綠色交通運輸之趨勢。各縣市對軌道交通需求不斷增加，而一般公共建設經費不足，使得軌道建設延滯，因此有必要針對未來30年發展需求，就全國鐵路網之建置，包括骨幹、城際、都會內鐵道建設做全面性規劃，以打造臺灣的軌道系統成為友善無縫、具產業機會、安全可靠、悠遊易行、永續營運、以及具有觀光魅力的運輸服務。
- 前瞻基礎建設計畫預定以4年（106-110年）為期程，分3期編列特別預算，第1期（106年9月-107年12月）編列1,071億元，其中軌道建設占166億元，並依「高鐵、臺鐵連結成網」、「臺鐵升級及改善東部服務」、「鐵路立體化或通勤提速」、「都市推捷運」及「中南部有觀光鐵路」等五大主軸推動38項軌道建設。

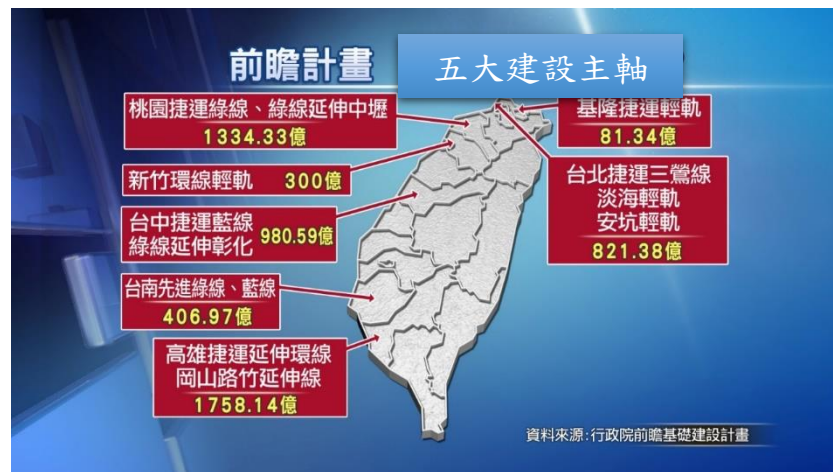
五大建設主軸

（一）高鐵、臺鐵連結成網：

1. 強化臺鐵與高鐵優質轉乘服務。
2. 評估高鐵延伸至屏東可行性。

（二）臺鐵升級及改善東部服務：

1. 提升東部鐵路運輸服務水準，平衡東西部鐵路運輸服務落差，完成臺鐵環島的電氣化路網，完成東部鐵路動力一元化。
2. 花東全線雙軌化，提升花東線路線容量。
3. 臺鐵電務設施設備提升、票務系統整合，提升臺鐵服務品質。



前瞻計畫：軌道建設

五大建設主軸

(三) 鐵路立體化或通勤提速：

1. 帶動原站區及鐵路沿線周邊土地更新再發展，消除都市鐵路沿線平交道，促進土地開發與整體發展。
2. 縮短鐵路通勤運輸時間。
3. 強化鐵路通勤運輸品質與服務範圍。
4. 提升都會區路段運轉容量。
5. 加強高鐵與臺鐵間區域運輸整合。

(四) 都市興建捷運系統：

1. 提供「無接縫」優質軌道運輸服務，達成紓解都會區交通擁擠之目標。
2. 提升都會區交通運輸樞紐功能及服務品質，帶動捷運沿線產業發展。
3. 引入複合式軌道運輸系統，既可以享受既有的軌道設施所提供之服務，政府亦可避免面對延伸路線鉅額的建設成本及用地徵收等問題並擴大軌道運輸服務範圍。

前瞻未來，國家需要新世代的基礎建設。政府推動軌道建設，期能在跨都會及地方政府的溝通、協調與合作下，強化軌道與公路系統的整合與分工，以提供國人友善、安全、便捷及可靠的軌道運輸系統，進而促進都市縫合、改善環境、擴大觀光發展，提升國人生活品質，同時亦帶動相關產業的發展，促進經濟成長。

軌道建設一五大主軸



從桃園航空城的土地管制與開發建設 窺探未來不動產市場效果

文／李家儀

資料來源：臺中市不動產116期



圖 1 / 桃園航空城計畫範圍及土地使用示意圖
— 資料來源：桃園航空城公司

TAOYUAN AEROTROPOLIS

台灣都市土地發展日漸繁榮，相對於土地問題也日漸增長，從桃園航空城的發展模式觀察，桃園航空城計畫預計將以區段徵收形式獲取 3,130 公頃之土地，其中交通部負責徵收 1,440 公頃之土地，桃園市政府負責徵收 1,690 公頃之土地，另外加上既有周邊已發展地區，該計畫廣達 4,564 公頃，為臺灣有史以來最大的開發及都市計畫（圖 1）。由桃園航空城計畫可見，係遵循都市計畫循序漸進的成長，並逐步進行土地開發，乃透過整體規劃來引導都市及區域發展，以藉由土地管制來落實都市規劃與成長管理，此行不從徑的開發方式較為曠日累時尚屬少見，但對於開發建設而言卻為跳躍式的發展，使得土地使用的轉變落差甚大，可見兩者之間難以兼顧而存在矛盾。

因此，桃園航空城與一般所認知的漸進式發展不同，其差別在於不是由現有產業自然發展進而向外輻射延伸，也不是任由不動產現況發展，待人口聚集至一定規模後再補充公共設施，而是透過計畫與政府主導推動來進行全盤長遠的規劃。





桃園航空城計畫是台灣有史以來最大的開發計畫，涉及交通規劃、土地開發、都市設計與景觀、基礎公共設施規劃及財務分析等多面向專業整合，透過都市計畫與土地徵收地同步進行，依 108 年 2 月 19 日內政部都市計畫委員會第 940 次會議審議通過，航空城都市計畫面積共 4,564 公頃，其中「機場專用區」1,731 公頃、「自由貿易港區」109 公頃、「產業專用區」563 公頃、「商業區」322 公頃、「住宅區」558 公頃；另劃設所需公園、道路、廣場等公共設施用地共 977 公頃，其中受惠於桃園航空城計畫帶動土地開發佔總計畫面積超過一半達 2,420 公頃。桃園航空城特定區規劃，係以捷運及軌道系統為航空城區內外主要運輸骨幹、輔以公車及輕軌系統整合及延伸服務範圍，並規劃自行車系統連結互通，提升整體交通便利性。



Tiebout(1956):民眾會透過「以足投票(voting with one's feet)」方式，選擇遷徙至能夠滿足其公共財需求偏好的地區。



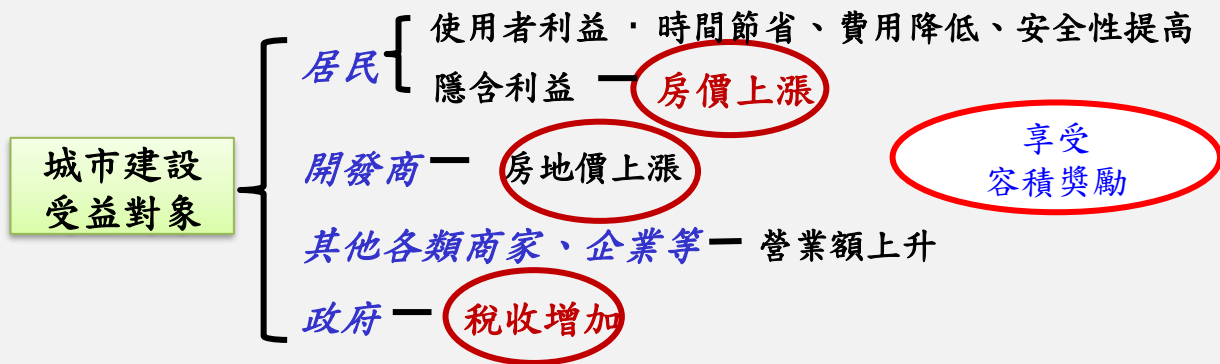
當越多的民眾與產業進駐時，則地方政府的財政稅收相對也將越多。



地方政府在經濟與稅收的考量下，將盡可能地爭取提供更多的公共建設與服務。



當地方欲提供或興建更多的公共建設時，勢必須有足夠的公共財源支應。



所謂外部效益內部化指針對全部或部分因社會發展而非自身行為，受有土地增值利益的土地所有權人，由公部門將該增值收回並用於公共目的之過程(Doherty, 2004)。亦即歸因於社會貢獻的土地價值增值全部或部分被社會回收的過程，可透過稅、費或其他財政手段轉化為公共財政收入(張俊，2008：167)。

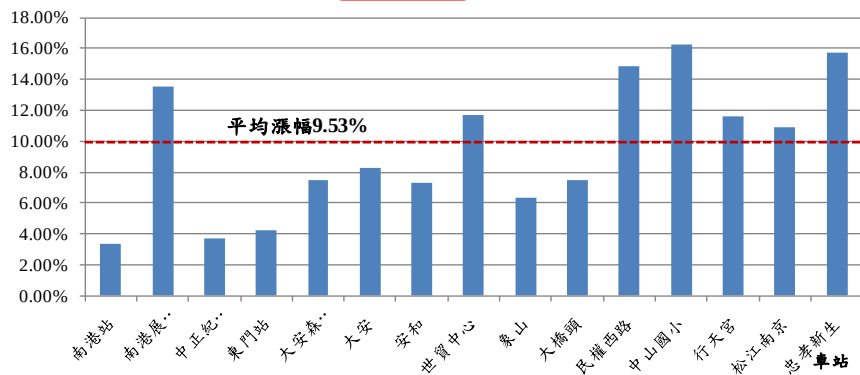
彈性

靈活

創意

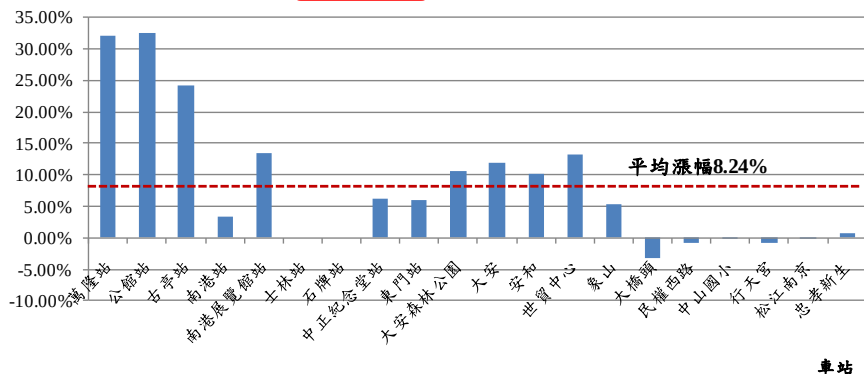
公告地價漲幅

臺北市捷運路線核定前後公告地價漲幅



公告地價漲幅

臺北市捷運興建前後公告地價漲幅



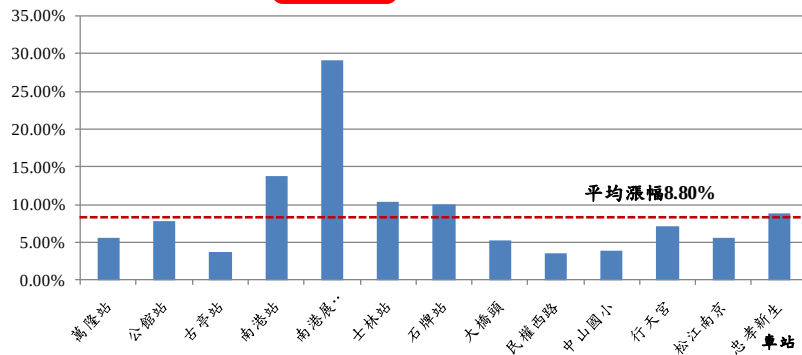
車站



台北市捷運軌道建設

公告地價漲幅

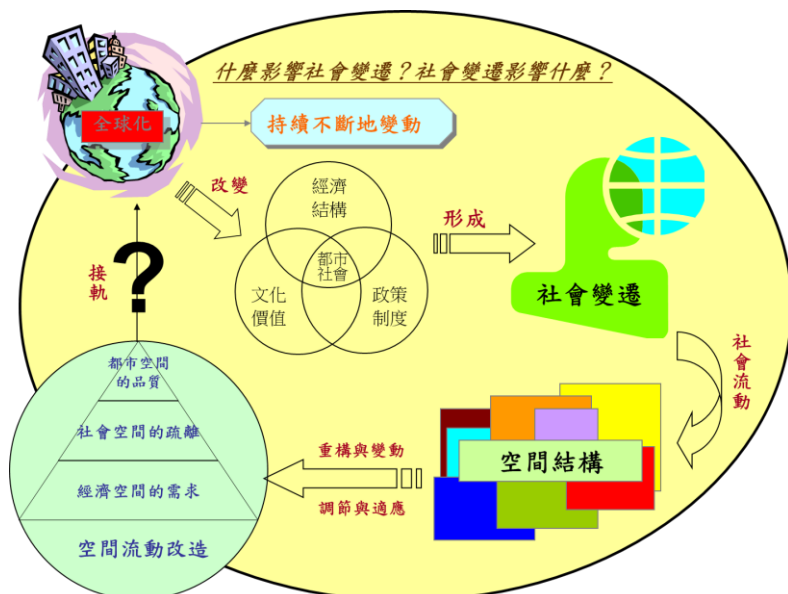
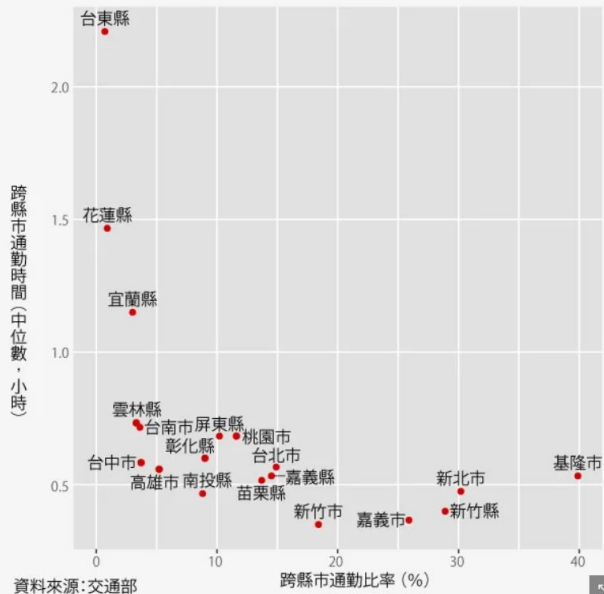
臺北市捷運通車前後公告地價漲幅



社會變遷因素

- 少子化 1991年 1% vs 2018年 0.1%
- 高齡化 2018年65歲以上:15%
- 都市化 都市人口多維持在78-82%
- 城鄉差距
- 社交距離

同島一命



政府政策將影響不動產市場之供需結構

實價登錄，實實在在的



內政部
不動產交易實價登錄系統

可供查詢案件：約1
網站造訪人數：約5
OpenData累計下載次數：約1
APP下載次數：約1

實價登錄
80% 民眾

行政院
Executive Yuan

- ❑ 土地增值稅減半，到今日永久降為20%、30%、40%，對局部地區之住宅市場產生排擠效果
- ❑ 低利率房貸：從1994年9.45%，調降至2004的2.425%，再到2019年最低的1.44%，明顯降低購屋成本，有利市場之去化
- ❑ 行政院跨域增值財務規劃方案刺激建設、都計與開發並行
- ❑ 捷運、軌道建設之興建：扭轉住宅市場之空間區位及住宅類型之需求
- ❑ 實價登錄2.0、房地合一稅2.0

近年打炒房政策彙整

地政三法相關修法

- 2020/12 立法院三讀通過地政三法
- 2021/07 實價登錄2.0上路
- 2022/04 行政院通過平均地權修正草案

房地合一稅2.0

- 2021/04 立院三讀通過房地合一稅2.0
- 2021/07 房地合一稅2.0上路
- 2021/07 預售屋「無證明之相關費用」計算標準
- 2022/04 紅單轉售擬課房地合一稅

2020

信用管制

- 2020/12 央行第一波信用管制
- 2021/03 央行第二波信用管制
- 2021/09 央行第三波信用管制
- 2021/12 央行第四波信用管制
- 2022/01 央行強化購地貸款風控
- 2022/02 金管會調整銀行風險權數

2021

2021

囤房稅

- 2021/11 財政部邀集六都及新竹縣市建議適度採行囤房稅
- 2021/11 台南市議會三讀通過囤房稅
- 2022/03 桃園市議會三讀通過囤房稅
- 2022/03 新竹市議會三讀通過囤房稅
- 2022/04 台中市議會三讀通過囤房稅

2021

2022

利率調升

- 2022/03 央行升息

五大打炒房措施

全面限制
預售屋換約轉售

防止利用換約轉售哄抬房價獲利，違者將按戶棟處罰最高可到300萬元

私法人購屋
採許可制

未來私法人取得住宅用房屋改採許可制，並限制取得後5年內不得辦理移轉、讓與或預告登記，最高可處5,000萬元

嚴懲炒作者

對於炒作不動產造成民眾恐慌及市場交易不安，而損及公眾或他人情形者，科以刑責，處3年以下徒刑

預售屋
解約需申報

原契約解除並由銷售預售屋者與第三人另簽訂預售契約，需重新申報登錄，違者將按戶棟處罰最高至15萬元

建立檢舉
獎金制度

經查證屬實者可以實收罰鍰總金額一定比例作為檢舉獎金

健全不動產交易市場

房地合一稅 2.0版

房地合一稅則將獲利課予重稅的時間，從原來的1年及2年，延長至2年及5年，杜絕短期獲利移轉炒作房價，從政策框限短期交易時間，有效抑制置產投資轉手的意願

實價登錄 2.0版

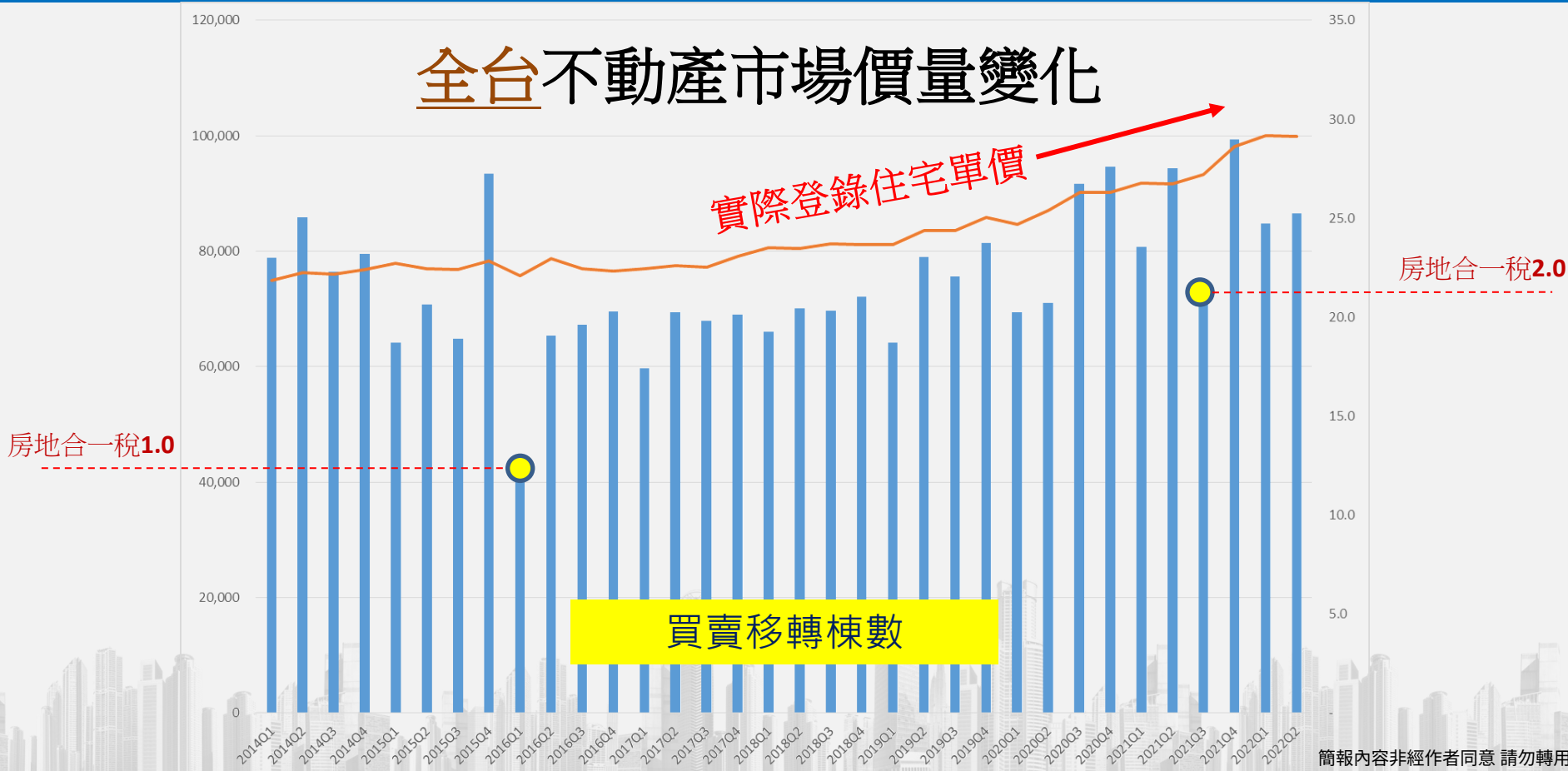
2021年7月相繼實施，同步將預售屋納入實價登錄的範圍且嚴禁紅單轉售，以此管制短期紅單轉售炒作房價的行為

空屋數下降至81萬戶（約佔稅籍戶數9%），成為歷史新低；而新建待售餘屋也減少到約7萬戶，同樣是近年來新低，2021年全台建物買賣移轉棟數突破34.5萬棟，相較去年的年增率約5.9%，連續三年維持在30萬棟以上。



不動產市場價量之變化

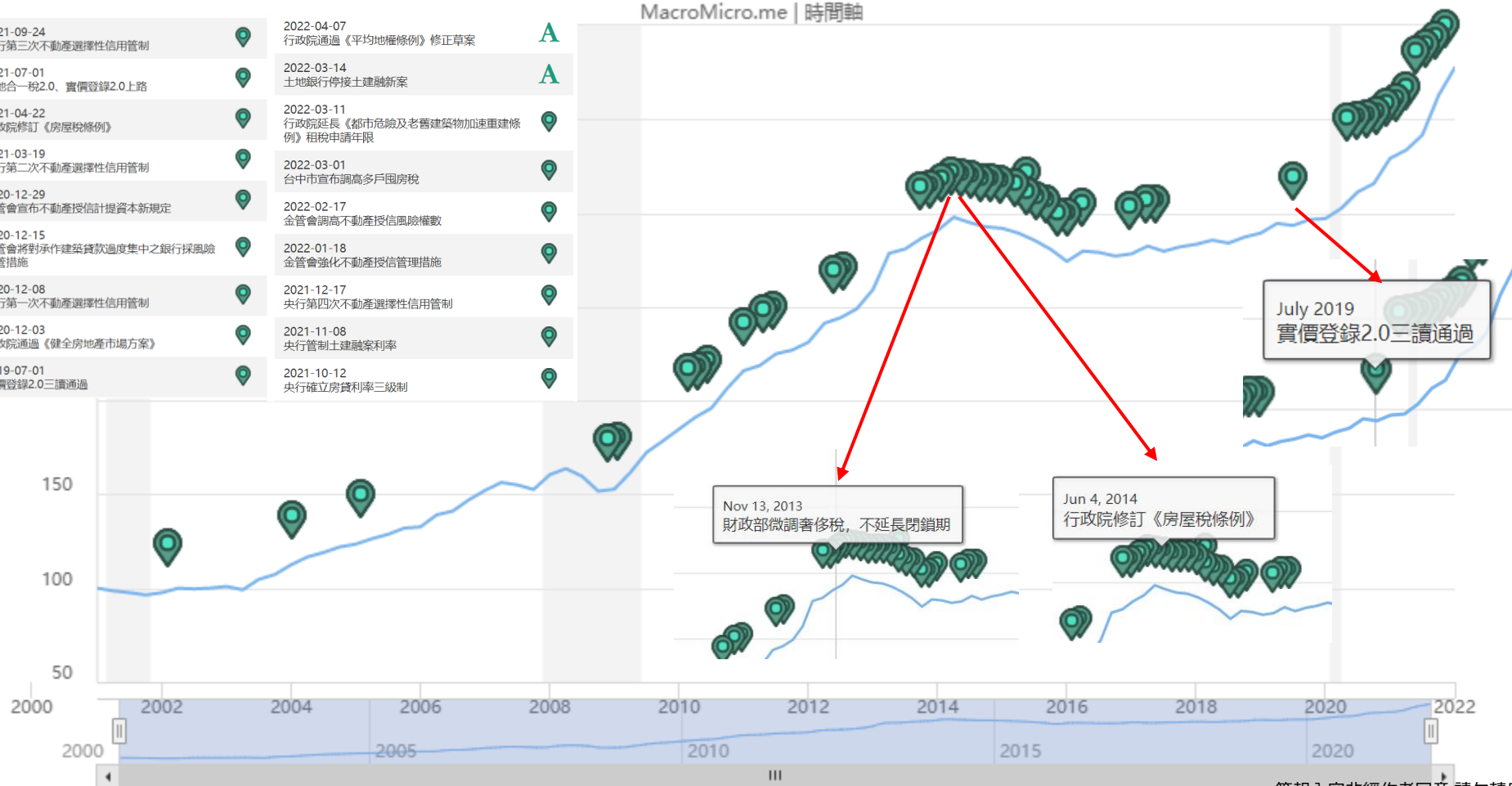
全台不動產市場價量變化



房價與房產政策(李家儂分析)

MacroMicro.me | 時間軸

2021-09-24 央行第三次不動產選擇性信用管制	2022-04-07 行政院通過《平均地權條例》修正草案
2021-07-01 房地合一稅2.0、實價登錄2.0上路	2022-03-14 土地銀行停接土建融新案
2021-04-22 行政院修訂《房屋稅條例》	2022-03-11 行政院延長《都市危險及老舊建築物加速重建條例》租稅申請年限
2021-03-19 央行第二次不動產選擇性信用管制	2022-03-01 台中市宣布調高多戶囤房稅
2020-12-29 金管會宣布不動產授信計提資本新規定	2022-02-17 金管會調高不動產授信風險權數
2020-12-15 金管會將對承作建築貸款過度集中之銀行採風險控管措施	2022-01-18 金管會強化不動產授信管理措施
2020-12-08 央行第一次不動產選擇性信用管制	2021-12-17 央行第四次不動產選擇性信用管制
2020-12-03 行政院通過《健全房地產市場方案》	2021-11-08 央行管制土建融案利率
2019-07-01 實價登錄2.0三讀通過	2021-10-12 央行確立房貸利率三級制



台灣房地產景氣循環走勢

利多事件

利空事件

重要記事

資料統整：信義房屋企研室2022.07

信義房屋

※ 以歷年台北市平均單價為製圖依據（單位：萬元/坪）



歷次房市榮景期 總體政經環境背景

1987~1989

政經解嚴，經濟高成長
錢淹腳目，推升房市榮景

- 經濟快速成長，台幣升值
- 利率維持低檔，游資多
- 放寬外匯管制，熱錢湧入

1990~2001

房市十年盤整

產業西進，經濟成長趨緩
房屋供過於求

- 1996首次民選總統、台海飛彈危機
- 1997亞洲金融風暴
- 2000政黨輪替
- 2001首次經濟負成長

2003~2007

國內經濟隨國際景氣
高成長，原物料上漲

- 通膨隱憂，2004央行升息一碼，利率始緩升
- 營造物價漲，推升預售屋房價

2009~2014

金融海嘯後，全球量化寬鬆
利率歷史低點，熱錢流竄

- 2008兩岸三通，政策紅利
- 2010兩岸簽訂ECFA
- 2009~2012美國宣布實施QE

2020~

美中貿易戰起，供應鏈重整
新冠疫情爆發
再啟寬鬆低利資金潮

- 2020美國重啟QE
- 台灣防疫有成，產業持續投資，外銷表現亮眼

簡報內容非經作者同意 請勿轉用



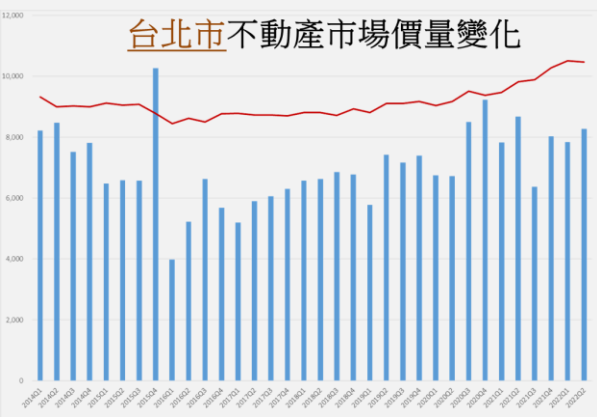
建物買賣移轉棟數變化

六都地區	2020年(棟)	2021年(棟)	年增率(%)
台北市	4,258	5,019	17.9
新北市	8,412	9,436	12.2
桃園市	6,016	7,313	21.6
台中市	6,618	8,404	27.0
台南市	3,310	3,465	4.7
高雄市	4,926	5,944	20.7
合計	33,540	39,581	18.0

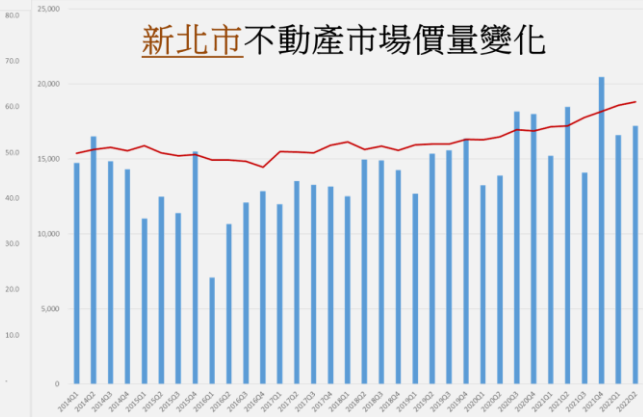


不動產市場價量之變化

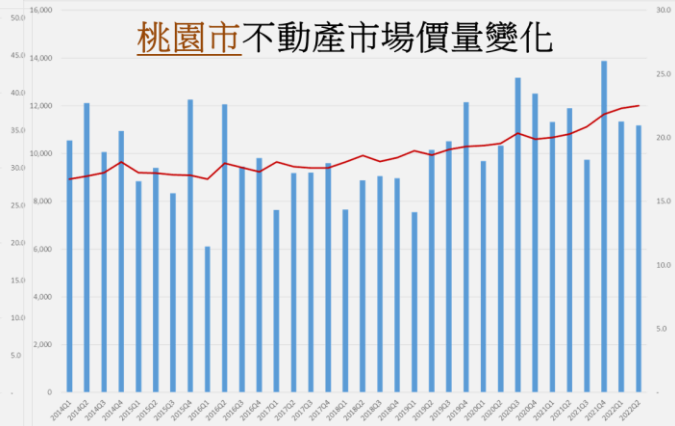
台北市不動產市場價量變化



新北市不動產市場價量變化



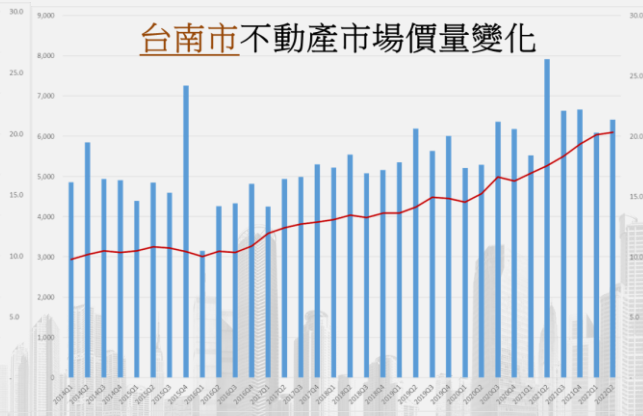
桃園市不動產市場價量變化



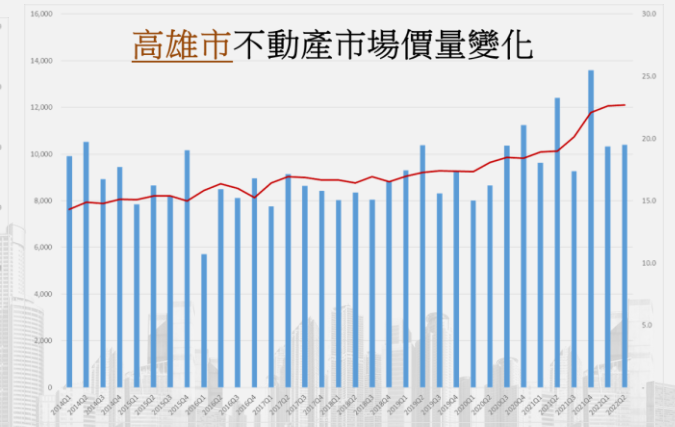
台中市不動產市場價量變化



台南市不動產市場價量變化



高雄市不動產市場價量變化



房市景氣走勢及影響不動產市場因素

全台住宅供給量及貸款負擔變動情形



房市景氣走勢及影響不動產市場因素



房市景氣走勢及影響不動產市場因素

全台家戶數及買賣移轉變動趨勢



房市景氣走勢及影響不動產市場因素

年度	建物第一次 登記棟數	建物買賣 移轉棟數	家戶數 (萬戶)	家戶購屋比 (%)	經濟成長率 (%)
2009	108,469	388,298	780.6	4.97	-1.61
2010	90,945	406,689*	793.7	5.12*	10.25*
2011	93,632	361,704	805.8	4.49	3.67
2012	102,385	328,874	818.6	4.02	2.22
2013	111,093	371,892	828.6	4.49	2.48
2014	115,865	320,598	838.3	3.82	4.72
2015	126,742*	292,550	846.9	3.45	1.47
2016	122,307	245,396	856.1	2.87	2.17
2017	110,419	266,086	864.9	3.08	3.31
2018	116,589	277,967	873.4	3.18	2.79
2019	119,459	300,275	883.3	3.40	2.96
2020	117,363	326,589	893.4	3.66	3.11
2021	125,779	348,194	900.7*	3.87	6.28

建物買賣移轉棟數 及家戶購屋比

房市景氣走勢及影響不動產市場因素

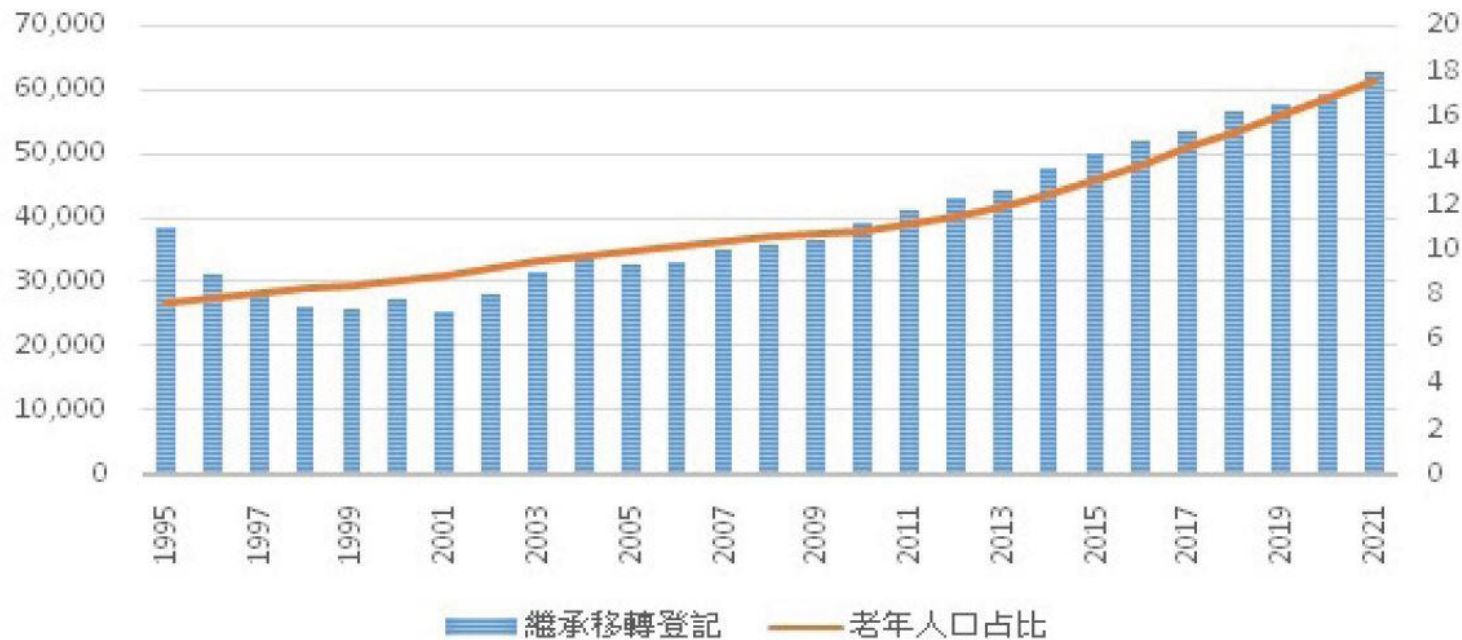


房市景氣走勢及影響不動產市場因素



房市景氣走勢及影響不動產市場因素

老年人口占比與繼承移轉登記變動情形

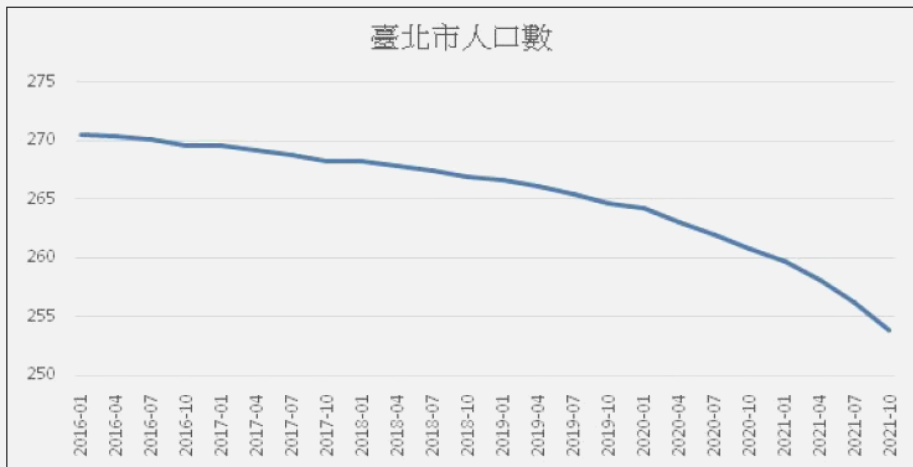




六都房市重點分析



台北市不動產市場重點



年度	2017	2018	2019	2020	2021
推案個數	142	185	180	189	173
可售戶數	3548	5927	6197	6784	6463
剩餘戶數	2289	3436	2881	2436	2138
推案金額(億元)	1782.4	3011.4	2992.9	3104.6	2614.3
平均總價(萬元)	5023.7	5080.8	3700.0	4576.4	4045.0
銷售率	35.48%	42.03%	53.51%	64.09%	66.92%

相較2020年減少超過8萬人 (-3.4%)

總體來看，台北市的預售市場，除了推案規模持續外，銷售率的表現也相當耀眼，呈現逐年成長的趨勢，2019年的銷售率已突破5成，2020年的銷售率則高達64%，2021年更幾乎接近67%。

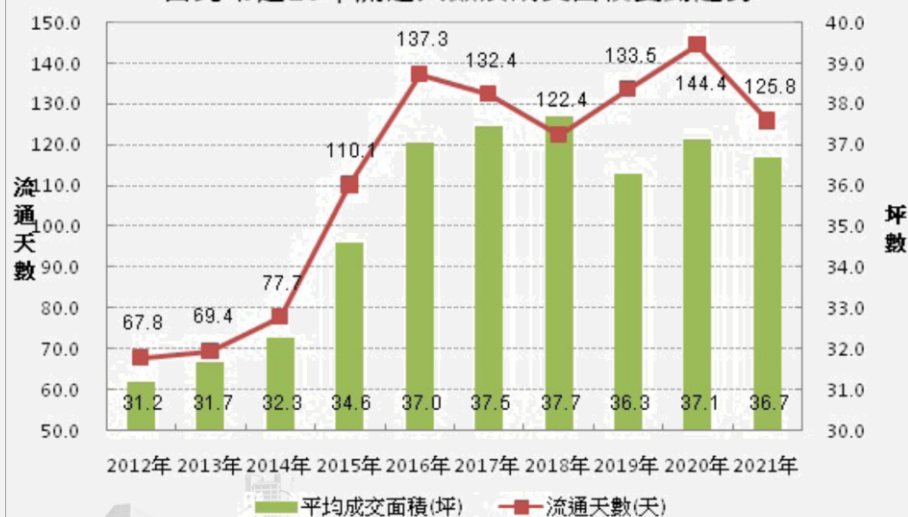


台北市不動產市場重點

台北市近10年住宅價格變動趨勢



台北市近10年流通天數及成交面積變動趨勢

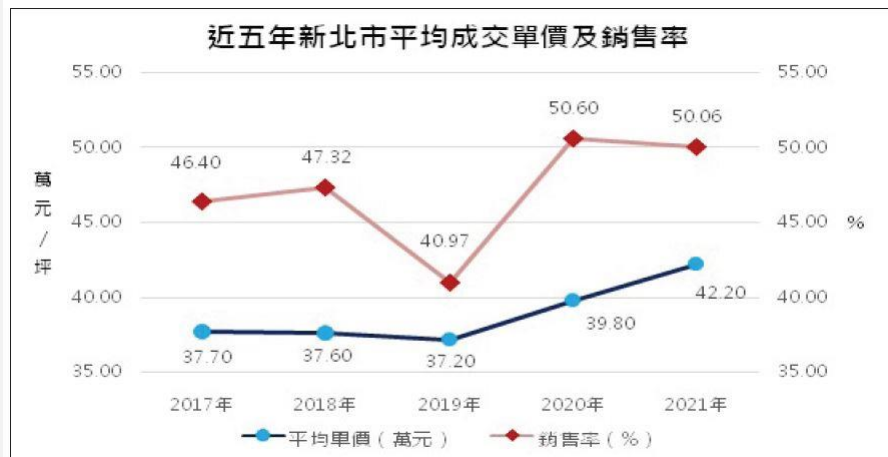




新北市不動產市場重點

年度	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
推案個數	98	134	315	282	242
可售戶數	11999	14235	27931	26914	23077
推案金額 (億元)	2148.10	2093.60	4615.27	4977.90	4600.12
平均總價 (萬元)	1790.23	1470.74	1652.38	1849.56	1993.38
平均單價 (萬元)	37.70	37.60	37.20	39.80	42.20
銷售率 (%)	46.40	47.32	40.97	50.60	50.06

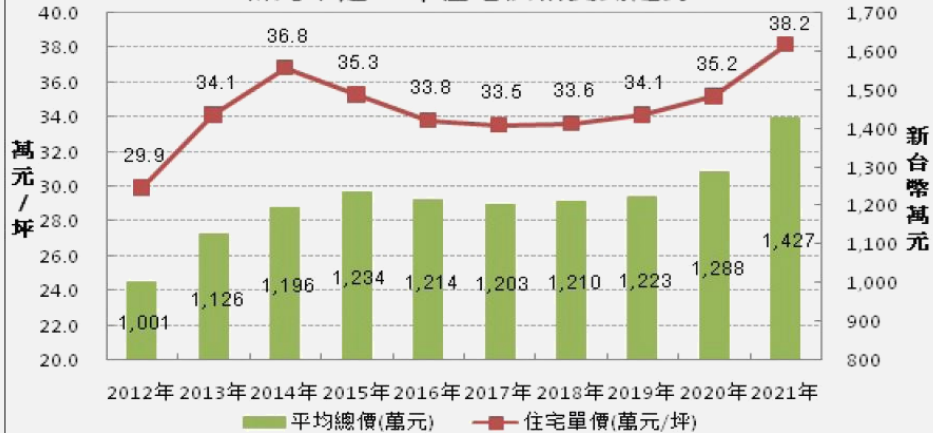
資料來源：惟馨周報





新北市不動產市場重點

新北市近10年住宅價格變動趨勢



新北市近10年流通天數及成交面積變動趨勢





桃園市不動產市場重點



自然增加人數為**6,052人**
連續五年排名全國第一

年度	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
推案個數	217	295	291	361	298
可售戶數	12,329	22,028	23,203	24,646	22,439
剩餘戶數	7,193	12,097	11,984	11,210	11,231
推案金額(億元)	1,545	2,426	2,594	3,068	2,928
銷售率(%)	41.66	45.08	48.35	54.52	49.95
平均每戶總價(萬元)	1,254	1,101	1,118	1,245	1,305

預售價格已連續三年持續成長
2021年的平均每戶總價為**1,305萬**
較去年上漲**4.83 %**



桃園市不動產市場重點

桃園市近10年住宅價格變動趨勢



年度	成交總價區間						平均總價 (萬元)	平均單價 (萬元/坪)	
	300萬 以下	300- 500萬	500- 700萬	700- 1000萬	1000- 2000萬	2000萬 以上		住宅	5年內 大樓
2011年	13.2%	27.4%	30.6%	16.0%	11.2%	1.6%	647	13.9	16.0
2012年	12.0%	27.8%	26.2%	20.3%	12.7%	1.2%	658	15.1	17.8
2013年	8.3%	21.0%	23.6%	27.4%	17.3%	2.3%	766	18.4	20.7
2014年	4.4%	18.7%	25.4%	30.0%	18.7%	2.8%	811	19.3	21.4
2015年	4.6%	15.4%	24.7%	32.5%	19.7%	3.1%	835	18.6	20.7
2016年	3.8%	16.4%	24.8%	32.7%	19.2%	3.2%	847	17.9	19.8
2017年	3.8%	16.1%	26.0%	32.6%	20.0%	1.6%	812	17.9	18.6
2018年	4.0%	12.5%	24.0%	31.7%	24.2%	3.7%	892	18.9	18.7
2019年	5.7%	14.8%	23.8%	29.6%	23.3%	2.9%	845	18.6	19.1
2020年	3.0%	12.5%	21.3%	30.8%	28.2%	4.3%	941	20.0	21.8
2021年	2.3%	9.0%	15.2%	33.2%	34.9%	5.5%	1,025	22.4	26.4

近五年大樓單價自21.8萬大幅上漲至26.4萬年漲幅為21.20%，漲幅為近十年來最大

簡報內容非經作者同意 請勿轉用



臺中市不動產市場重點



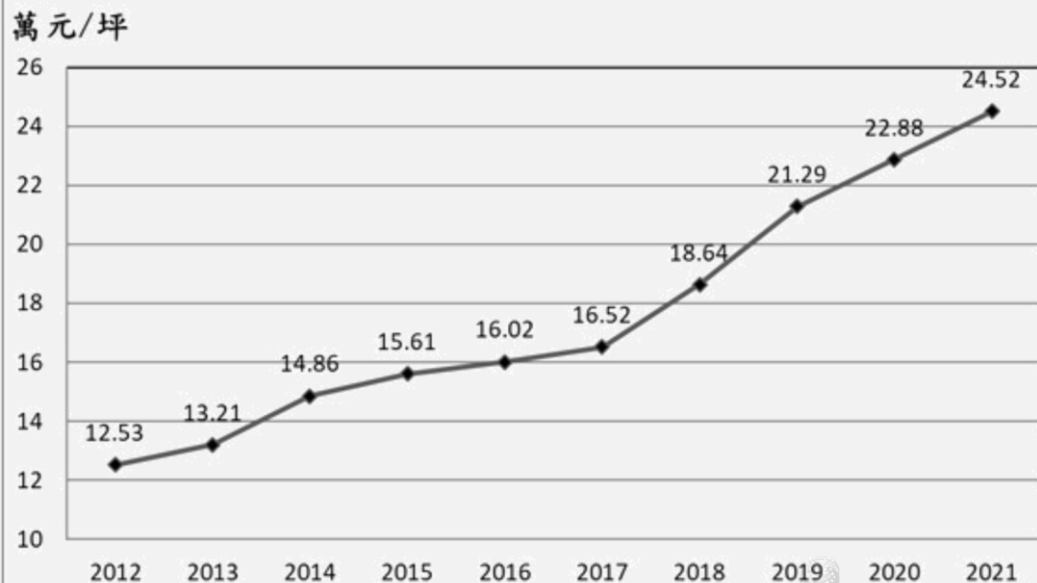
2021年平均總價高達1,286 萬元
相較於2020年的1,152萬元，約增加11.64%。

年度	家戶數	買賣移轉棟數	建造執照(宅數)	使用執照(宅數)	貸款負擔率(%)
2012年	883,302	45,906	9,840	9,136	33.85
2013年	897,191	53,695	18,952	12,821	34.37
2014年	912,305	47,887	19,841	15,521	35.37
2015年	927,901	44,247	12,921	15,905	37.43
2016年	944,624	32,753	13,375	12,739	40.14
2017年	959,023	39,332	15,436	12,264	39.45
2018年	972,652	39,804	22,138	13,278	38.80
2019年	986,646	43,438	29,076	13,923	40.16
2020年	1,002,890	48,623	33,889	18,129	40.08
2021年	1,017,329	49,990	32,502	15,770	43.50

2021年申請建造執照宅數為32,502宅，
相較於2020年減少4.09%。



臺南市不動產市場重點

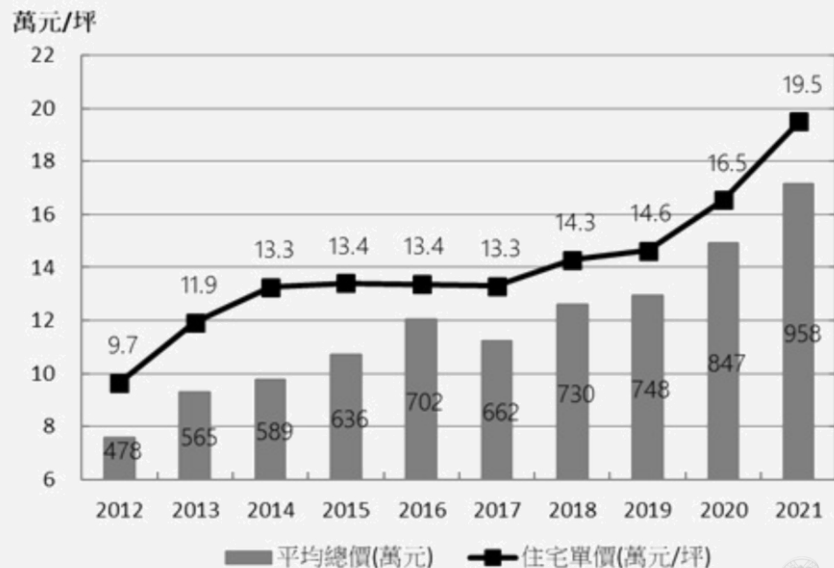


年度	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
推案數	105	115	107	110	94	100	106	117	157	110
可售戶數	3,552	5,095	5,551	4,880	3,427	5,068	5,135	7,884	11,236	6,583
推案金額 (億元)	409	540	756	605	358	415	490	764	987	753
30天銷售率 (%)	11.14	11.54	16.48	9.13	8.73	8.35	13.9	13.03	11.48	12.90
主力總價中位數 (萬元)	879	1,029	1,053	1,112	1,021	811	948	967	916	1,039

在台積電設廠效應及重大建設開發刺激下，**2021年台南市新建住宅市場景氣持續熱絡，交易量增加，價格持續上揚，成交價格達到24.52萬元/坪的新高峰**



臺南市不動產市場重點

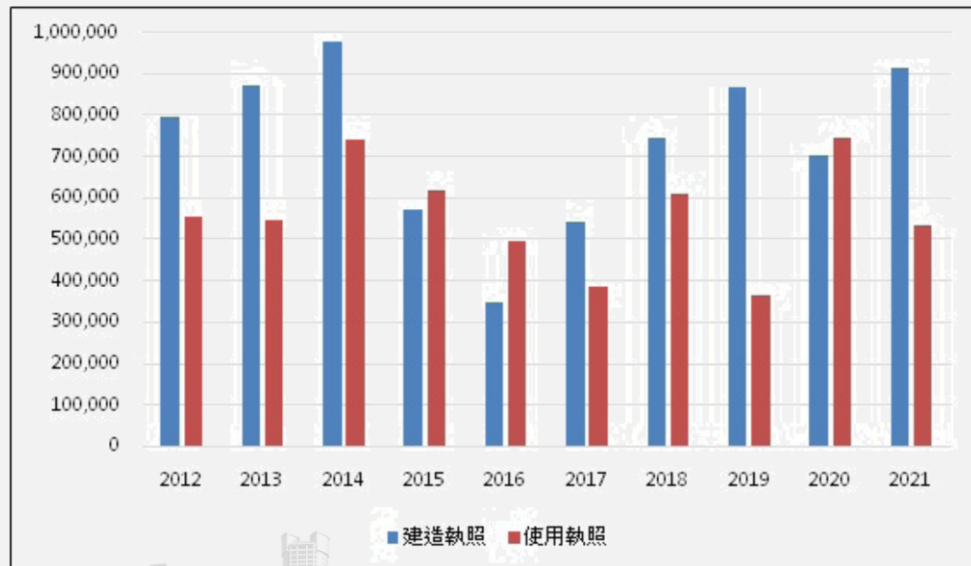


待售成屋的流通天數逐年拉長，在**2018年達到114天**的歷年新高點，而近三年則因景氣持續繁榮，價格與交易量都明顯上升，所以流通天數也逐年下降，在**2021年明顯下降到84.6天**



高雄市不動產市場重點

年度	建造執照				使用執照			
	總面積 (坪)		戶數	平均面積 (坪)	總面積 (坪)		戶數	平均面積 (坪)
2012	794,664	-2.65%	13,223	60.10	556,662	42.25%	9,607	57.94
2013	871,420	9.66%	15,120	57.63	545,135	-2.07%	8,460	64.44
2014	977,288	12.15%	17,181	56.88	738,822	35.53%	12,528	58.97
2015	572,898	-41.38%	11,559	49.56	619,313	-16.18%	11,156	55.51
2016	347,041	-39.42%	7,713	44.99	495,135	-20.05%	9,879	50.12
2017	541,333	55.99%	10,836	49.96	387,285	-21.78%	7,527	51.45
2018	743,368	37.32%	16,370	45.41	611,693	57.94%	11,865	51.55
2019	866,752	16.60%	20,368	42.55	364,216	-40.46%	7,498	48.58
2020	702,015	-19.01%	17,259	40.68	742,799	103.94%	14,661	50.66
2021	911,961	29.91%	22,668	40.23	533,491	-28.18%	12,440	42.89



2021年核發總面積911,961坪，較2020年的70.2萬坪，大幅增加約29.91%
在近十年中僅次於2014年的97.7萬坪

04

不動產市場結構性轉變

房市重點綜合分析

- **台北市** 人口減少超過8萬人 (-3.4%)，銷售量仍不斷攀高，2021年更幾乎接近67%，平均總價69.4萬/坪。
- **新北市** 2019年銷售率大降至40.97%，2021攀升至50.06%，創五年次高，平均總價38.2萬/坪。
- **桃園市** 自然增加人數為6,052人連續五年排名全國第一，預售價格已連續三年持續成長2021年的平均每戶總價為1,305萬較去年上漲4.83%，平均總價22.4萬/坪。

房市重點綜合分析

- **台中市** 2021年平均總價高達1,286 萬元相較於去年約增加11.64%。
申請建造執照宅數為32,502宅，減少4.09%，平均總價25.4萬/坪。
- **台南市** 在台積電設廠效應及重大建設開發刺激下，2021年新建住宅市場景氣持續熱絡，交易量增加，價格持續上揚，成交價格達到24.52萬元/坪的新高峰。
- **高雄市** 2021年核發總面積911,961坪，較去年的70.2萬坪，大幅增加約29.91%，在近十年中僅次於2014年的97.7萬坪，

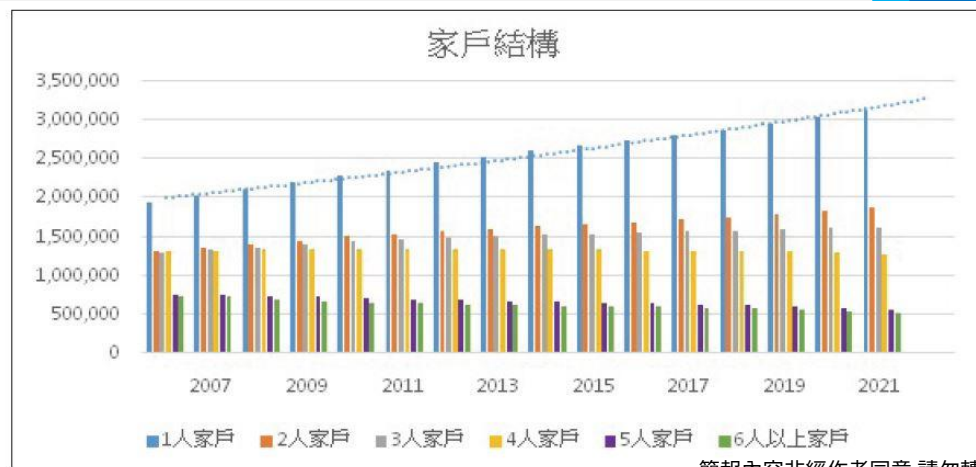
房市重點綜合分析

- 台北市主要商圈沿街店面租金於去年**下降6.9%**，主要為**租賃需求低迷**所致，零售業者普遍抱持保守心態，並**暫停展店計畫**，而許多**閒置店面**的房東則紛紛主動調降開價，以吸引潛在租戶。
- 台灣不動產投資市場維持穩健態勢，尤其全台工業地產交易金額**年成長28.4%**，主要受惠於自用型買方置產需求強盛，其中尤以半導體及電子業廠商最為積極亮眼，故未來位於主要**工業區及周邊地區的工業土地、廠房及廠辦**仍會獲得投資人的青睞。



房市重點綜合分析

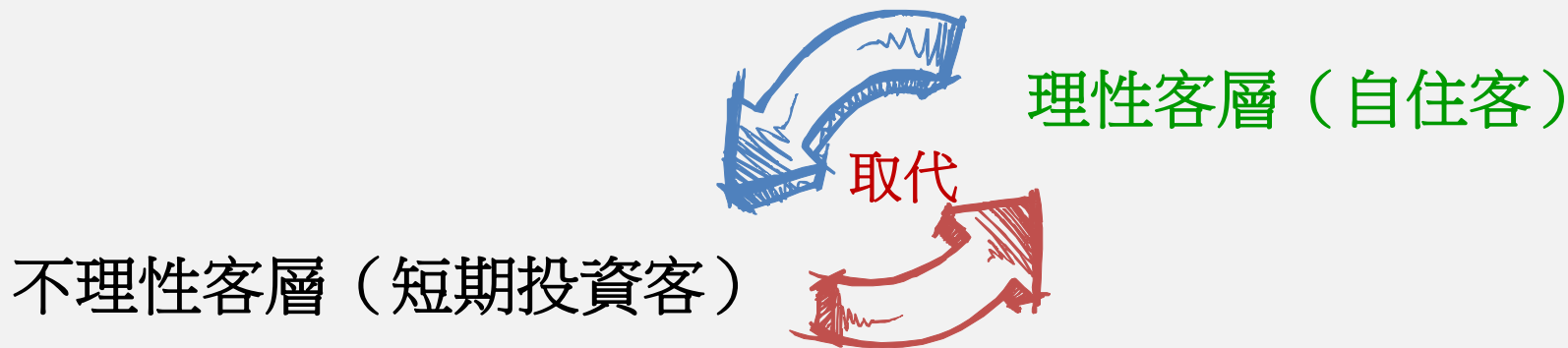
根據內政部統計處公布台灣於2021年底人口為2,337.5萬人，相較去年底減少18.6萬人，全年出生數為15.3萬人，創下史上新低，連續2年人口負成長。2021年人口呈現負成長，但家戶數卻持續成長到900.6萬戶，較去年增加7萬戶，顯示每戶人口持續縮減，從2006-2021戶數結構觀察，1-2人家戶數達500.6萬戶，已超過3-6人以上家戶的加總400萬戶，且每年穩定持續增加中。由此可見，家戶結構隨著少子化因素大幅改變，加上房價持續穩定上漲，整體住宅型態新增以小家庭及小格局的住房需求，尤其又以1人家戶的套房產品為主，建商為因應市場需求，在產品設計上也逐漸朝向小宅化發展，未來整體住宅市場仍以新增供給持續小宅化的趨勢。



不動產市場結構性轉變

所謂報復性購屋需求，主要是以短期投資需求為主，因急買急賣，導致市場交易頻繁，促成短期間價量增長現象。

但打炒房政策實施後，短期投資客進出市場交易成本太高。因此，未來市場將以自住需求與長期置產客層為主流；換言之，市場少了短期投資客買盤，不易再出現報復性反彈，只會出現自住需求的遞延買盤。



不動產市場結構性轉變

└ 預售屋市場、成屋市場、土地市場、工業不動產、商業不動產



- 人 流管制解除有助實體看屋組數恢復。
- 缺 工及物價上漲產生惜售。
- 打 炒房政策預售屋銷售即時登錄。

不動產市場結構性轉變

└ 預售屋市場、**成屋市場**、土地市場、工業不動產、商業不動產



➤ **新**市鎮發展陸續健全，**遠距辦公**成趨勢減少通勤問題，**市郊成屋**可望將有新的漲幅。

➤ **房**地合一新制，有助於**包租代管**市場。

➤ **疫**情改變生活及工作型態，**宅居時間**增加，**私人空間需求**提升。

不動產市場結構性轉變

└ 預售屋市場、成屋市場、**土地市場**、工業不動產、商業不動產

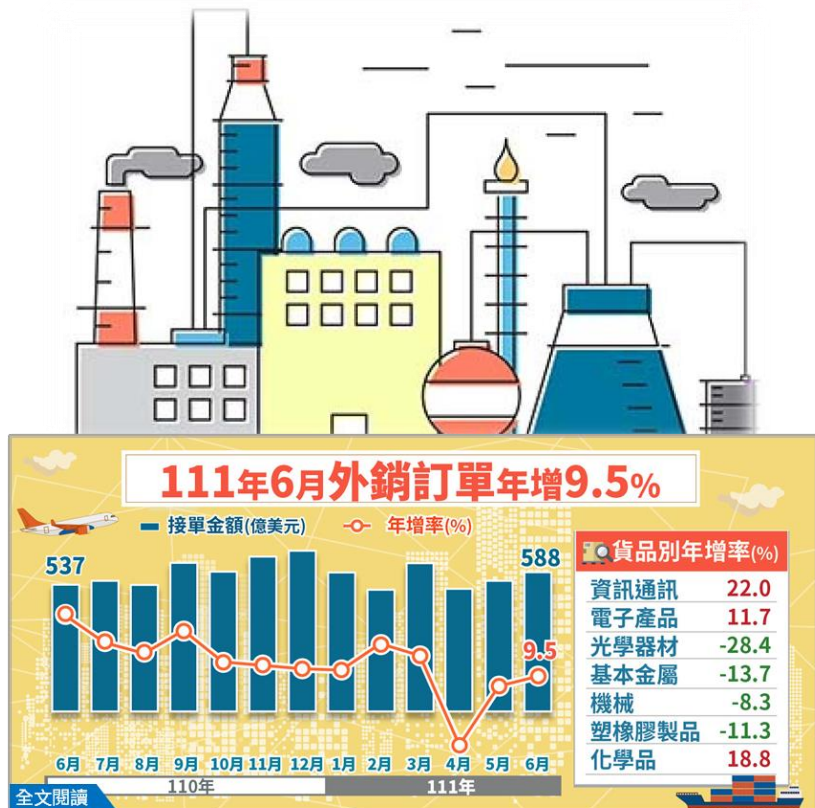


圖片來源取自：好房網

- **房**市在疫情後勢必反彈
提早**布局購地**因應未來需求。
- **土**地市場**逆向升溫**，土地價格推升未來房價。

不動產市場結構性轉變

└ 預售屋市場、成屋市場、土地市場、**工業不動產**、商業不動產



➤ **美** 中貿易戰趨緩國際電子訂單仍旺盛，帶動**工業不動產**需求大增。

➤ **未** 登記**工廠**補辦申請臨時工廠登記家數為1萬1,440家，未來**特登工廠**將為一大商機。

➤ **工** 業用地供不應求，價格高於住宅區及商業區。

不動產市場結構性轉變

└ 預售屋市場、成屋市場、土地市場、工業不動產、**商業不動產**



➤ **實**體店面來客量仍未恢復，店面租金持續下修。

➤ **宅**居經濟崛起，物流、外送、電商業績逆勢上揚，亦帶動具倉儲、貨運功能之商用不動產需求大增。



感謝聆聽