第二篇

住宅市場

第一章　台灣地區住宅市場發展概況

第二章　台北市住宅市場

第三章　新北市住宅市場

第四章　桃竹地區住宅市場

第五章　台中市住宅市場

第六章　台南市住宅市場

第七章　高雄市住宅市場

第一章　台灣地區住宅市場發展概況

蘇啟榮[1]、李健銘[2]

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2020年來看，農曆年前因受惠於美中貿易爭端所誘發台商回流及轉單效應，經濟表現原有延續前一年度逐季上揚的氣勢。然而新冠肺炎（COVID-19）疫情自農曆年後急遽擴散，壓縮國外需求，而內需又因疫情管制措施而受到牽累，經濟情勢面臨不小的挑戰。原本在2019年順利突破萬二關卡的台北股市，更受到疫情蔓延及美股崩跌的雙重打擊之下，大盤連日重挫，在2020年3月中旬時跌破9,000點。不過，隨著各國再次投入大量資金挹注市場，以及國內疫情管控得宜，外在干擾迅速消散，再加上國內投資、出口及民間消費均優於預期，經濟表現迅速回穩，亦帶動股市回溫，一路攀揚，全年指數上漲2,735點，並在2021年4月中旬順利突破一萬七千點大關，但股匯雙漲亦同時帶來通貨膨脹的隱憂。然而，新冠肺炎疫情在2021年再度捲土重來，預估上半年經濟表現恐將面臨不小的衝擊，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下半年達到高峰，各界仍須審慎看待2021年房地產市場表現。

回顧2020年的台灣房市發展，年初各國大舉釋出資金以因應疫情的衝擊，但隨著台灣疫情干擾減弱以及美中關係緊繃，台灣的經濟戰略地位受到重視，大量資金自海外湧入，帶動市場買盤，不動產交易熱度不斷攀升，出現價量齊揚走勢。在預售及新屋市場方面，建商積極推案搶市，住宅建照核發宅數持續擴增。至於中古屋市場部分，2020年總統大選選後政治不確定因素迅速消弭，低利率環境及各地新增住宅供給陸續釋出，讓部分尋屋已久的自住型購屋者加速購屋決策，連帶推市場交易量能表現，2020年全台建物買

信義房屋

1 信義房屋不動產企劃研究室協理
2 信義房屋不動產企劃研究室專案經理

賣移轉棟數來到326,589棟，年增8.8%，連續兩年維持在30萬棟以上。

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年底前掛照申請，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%。2019年建商購地推案態度更加積極，連帶反映在住宅建照規模上，住宅建照核准宅數達148,566宅，已創下自1995年以來的新高紀錄。時序進入2020年，由於資金行情的帶動，一手市場氛圍更加樂觀，建商購地推案態度積極，連帶反映在住宅建照規模上，2020年住宅建照核准宅數達160,039宅，年增

圖2-1-1 1996-2020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

7.7%，其中桃園市年增達44.7%，台中市年增16.6%，新北市年增亦超過一成。而原本建商推案積極的高雄市，推案量受到有效控制，建照量較前一年度縮減逾三成。在使照部分，量能變化走勢約落後建照兩年，2020年全台住宅使照核發宅數較前一年度增加5,976宅（年增6.5%），其中2017~2019年連續3年建照放量的高雄市，開始反應在使照核發宅數上，2020年住宅使照核發宅數達14,098宅，年增近9成。預期在此波建商搶照的新增供給逐步完工後，未來兩年的使照核發宅數仍將明顯增加。（圖2-1-1與圖2-1-2）

版權所有

圖2-1-2 2010-2020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

建物所有權第一次登記棟數為當期完成建物所有權第一次登記之建物數量，棟數以建物謄本上之建號為計算單位[3]，主要反應當期新增且辦妥產權登記的建物數量，並不是當期的新屋交易量。不過，由於房屋必須先辦妥所有權第一次登記後才能進行後續的所有權移轉行為（包含買賣、贈與、繼承等）[4]，因此建物所有權第一次登記棟數可視為市場上當期房屋新增供給的

3 資料來源：內政部不動產資訊平台（https://pip.moi.gov.tw）

4 不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。前項行為，應以書面為之。【民法758條】；因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前以取得不動產物權者，應經登記，使得處分其物權。【民法759條】

總量[5]。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2017年因總體經濟表現欠佳，投資成本增加，開發商推案態度轉為保守，全年第一次登記棟數下滑至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，來到116,589棟。近兩年第一次登記棟數均維持在11萬棟左右，2019為119,459棟，2020年則較前一年度減少2,096棟，來到117,363棟，年減約1.8個百分點。

在建物所有權買賣移轉部分，建物所有權買賣移轉棟數為當期辦妥所有權移轉登記且登記原因為「買賣」之建物數量，同樣以建物謄本上之建號為棟數的計算單位。由於房屋完工後必須先完成產權登記後才能辦理所有權移轉登記，因此預售屋交易的所有權移轉均在完工後才會發生，使得建物所有權買賣移轉棟數除了包括獨立登記的車位外，尚包含相當比例的「預售屋交屋量」，以及當期交易且辦妥登記的新屋交易，並不代表中古屋的交易量，但整體來看仍能反應當期市場規模的變動趨勢。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）。近幾年隨著大台北地區房價下修，買賣移轉量也開始緩步回升，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

信義房屋

5 由於第一次登記棟數及所有權買賣移轉棟數均以「建號」為登記主體，因此部分不屬於房屋主體的建物（如獨立車位、部分獨立登記的公設），或登記原因為「買賣」但為其他目的之移轉量均會包含在統計數據中，但相較於房屋主體的比例較小。

萬棟。2020年第一季因受到新冠肺炎疫情全球蔓延的影響，3~4月的衝擊較明顯，移轉量萎縮，但隨著降息及熱錢湧入，自5月起房市交易動能轉強，不僅彌補3、4月萎縮的量能，12月建物買賣移轉更寫下60個月新高，合計2020年全台移轉量達32.66萬棟，年增8.8%，創下近7年新高。（圖2-1-3）

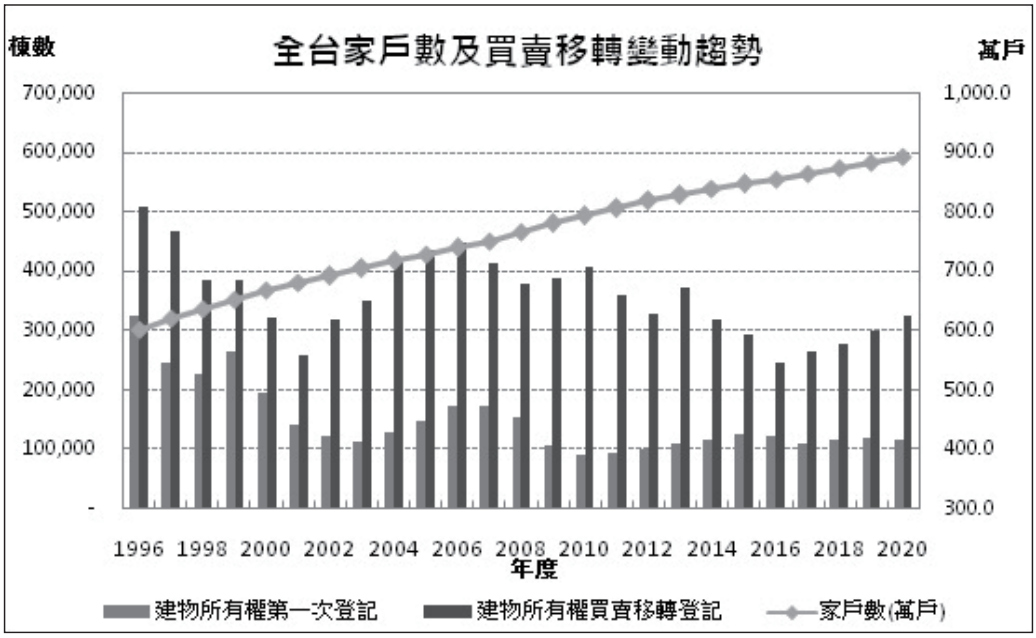

圖2-1-3 1996-2020年全台家戶數及買賣移轉棟數變動情形

資料來源：內政部統計處

信義房屋

由於建物所有權買賣移轉棟數並無法完全反應中古屋市場的交易規模，因此本文使用內政部公布的不動產交易實價登錄資料來進行統計，並運用相關欄位資訊，同時比對既有資料庫後來排除非屬中古屋市場交易範疇之資料[6]，以獲得較貼近中古屋市場交易規模的統計數據[7]。相關統計結果如圖2-1-4及表2-1-1所示[8]。2015年建物所有權買賣移轉棟數跌破30萬棟大關，年減

6 排除政府標售、國宅/軍宅交屋、股東或親屬間關係人交易等非屬正常市場交易物件，以及預售交屋與屋齡小於0.5年樣本。

7 由於內政部不動產交易實價登錄資料並非完全揭露，統計資料並不包括未揭露之部分。而實登資料之發布時間以「登記日」為基準，因此可能有部分尚未辦妥登記之房屋買賣並未包含在統計數據中。

8 統計樣本為於2015年1月1日~2021年4月20日間完成所有權買賣移轉登記，並且交易時間介於2015年~2020年之間的內政部不動產交易實價登錄資訊，並排除「交易標的」= 車位、土地之資料。

8.7%，同年中古屋交易規模為16.1萬件，年減16.4%，顯示當年中古屋市場衰退幅度明顯高於外界的認知。而2016年買賣移轉棟數創下自1991年以來的新低紀錄，年減16.1%，但在中古屋交易規模部分為15.23萬件，年減僅4.4個百分點。由於房地合一於2016年1月正式上路，部分避稅需求或登記原因為買賣但實為其他因素之所有權移轉登記（如以買賣代替贈與）均提前至

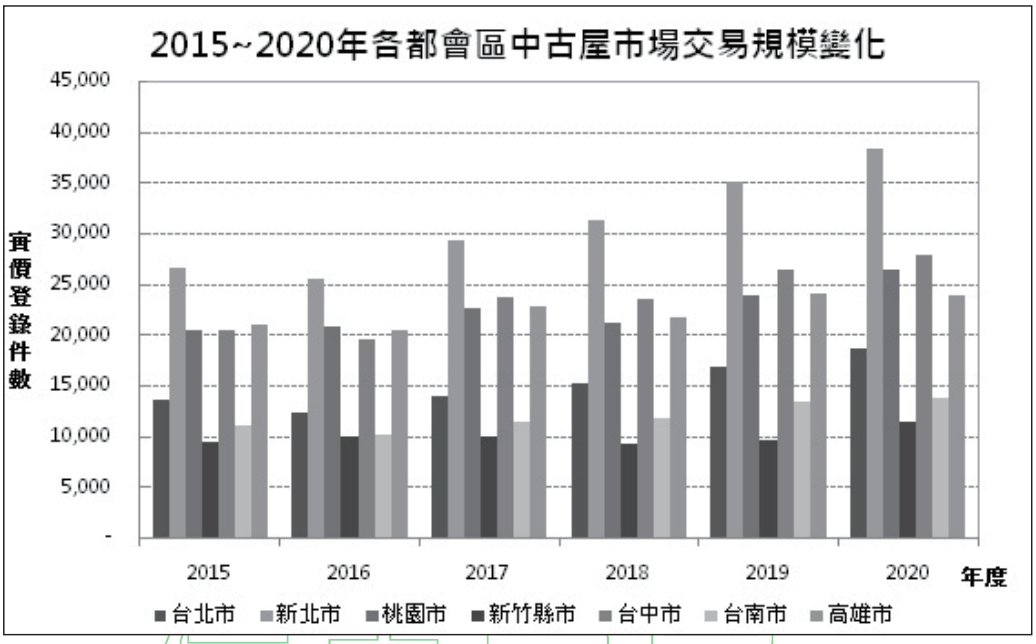

圖2-1-4 2015年~2020年全台各都會區中古屋市場交易規模變化

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

信義房屋

表2-1-1 中古屋市場交易規模推估（實登件數）

都會區	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
台北市	13,586	12,204	13,841	15,116	16,803	18,679
新北市	26,547	25,532	29,303	31,201	34,990	38,279
桃園市	20,445	20,856	22,526	21,109	23,931	26,423
新竹縣市	9,350	9,909	9,988	9,243	9,648	11,399
台中市	20,400	19,577	23,620	23,574	26,356	27,762
台南市	10,973	10,210	11,472	11,824	13,291	13,722
高雄市	20,964	20,423	22,848	21,760	23,947	23,921
全台合計	152,056	145,432	162,819	162,070	179,679	192,737

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。

2015年12月辦妥登記，使得2015年與2016年的買賣移轉量互有消長[9]，當這些非屬正常市場交易範疇之移轉量排除後，即可顯示出當時中古屋市場實際交易規模的變化。近年來，隨著市場自谷底翻揚，部分投資需求轉往中南部尋覓標的，全台中古屋交易規模均呈現明顯擴增，2019年為17.97萬件，年增10.9%；2020年為19.27萬件，年增約7個百分點。

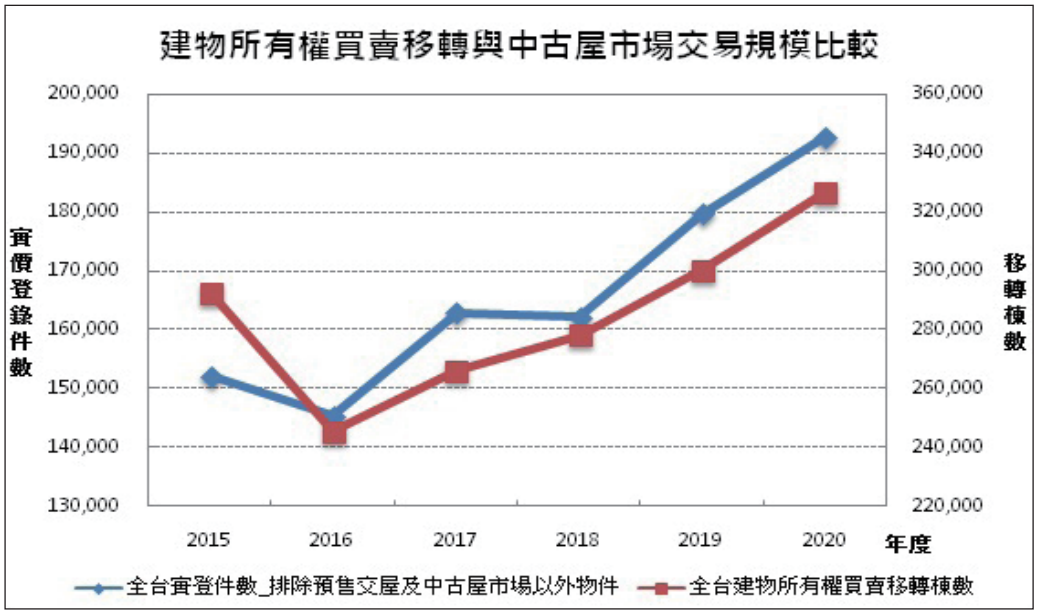

圖2-1-5 2015年~2020年買賣移轉棟數與中古屋市場交易規模推估結果比較

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

信義房屋

表2-1-2 2015年~2020年建物所有權買賣移轉棟數與中古屋交易規模結果比較

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
全台實登件數(排除預售交屋及中古屋市場以外物件)	152,056	145,432	162,819	162,070	179,679	192,737
年變動率	-16.4%	-4.4%	12.0%	-0.5%	10.9%	7.3%
全台建物所有權買賣移轉棟數	292,550	245,396	266,086	277,967	300,275	326,589
年變動率	-8.7%	-16.1%	8.4%	4.5%	8.0%	8.8%

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。

9 據統計，2015年12月建物所有權買賣移轉棟數出現暴增，來到47,883棟，不僅創下自1996年12月以來的新高紀錄，年增率更高達58.9%；但2016年第一季移轉棟數卻僅有43,182棟，不但低於2015年12月的單月紀錄，更年減32%，顯示有相當數量原本會在2016年第一季發生的移轉量提前至2015年12月辦理，而這些能輕易調整移轉時間的買賣件多半不屬於正常市場交易範疇。

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至3.4%；2020年則受惠於疫情減緩及資金效應的加乘效應，家戶購屋比持續攀揚，來到3.66%。

表2-1-3 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%	2.79%
2019	119,459	300,275	8,832,745	3.40%	2.96%
2020	117,363	326,589	8,933,814	3.66%	3.11%
2021Q1	24,052	69,361			2.51%
2021Q2	27,826	71,017			0.35%
2021Q3	28,894	91,633			4.26%
2021Q4	36,591	94,578			5.09%

資料來源：行政院主計總處、內政部統計處。

信義房屋

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。

透過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，2020年流通天數依舊維持在120天以上，但桃園以南都會區則有出現明顯下修情形，顯示中南部的交易熱度高於雙北。全台部分，近幾年住宅流通

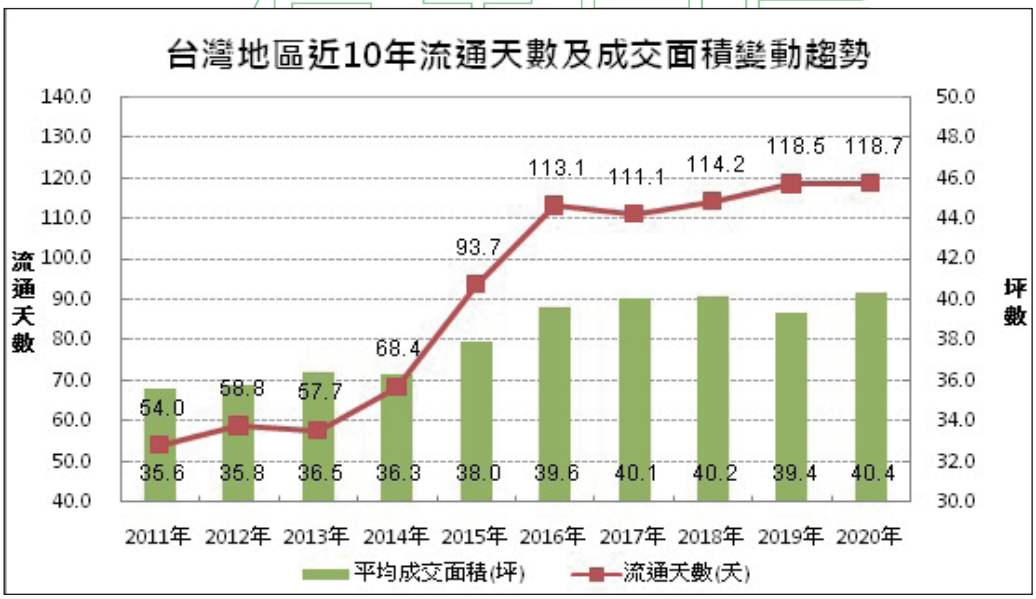

圖2-1-6 2011~2020年台灣主要都會區住宅成屋平均流通天數趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

天數均維持在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。

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，受到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，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%。2020年初雖受到新冠肺炎疫情全球蔓延的影響，4月以前的交易量明顯縮減，不過購屋需求並未消退。隨著疫情干擾減弱，加上資金充沛，市場遞延性買盤持續湧入，2020年住宅交易價格明顯攀揚，全台平均價格來到35.2萬/坪，年增4.1個百分點。

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年第一季落底。2019年受惠於美中貿易戰所引發的台商回流及轉單效應，部分資金轉往中高總價住宅停泊，因此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。受到景氣回溫的激勵，2020年台北市房價趨勢已一改2016年以來的緩步盤升格局，上攻力道較前幾年明顯，雖尚未突破2014Q2高點，但距離已縮小至5%以內。由於區域內需求依舊強勁，隨著新北、桃園等供需替代圈內房價續創新高，部分購屋需求已開始回流。不過，由於目前購屋需求仍以自住客為主，對於房價的敏感度較高，若政府未再推出更進一步的房市抑制措施，預

信義房屋

期2021年北市房價將進入盤整階段，並自2022年起回復上揚走勢，但受到2021年上半年新冠肺炎捲土重來的影響，購屋者的態度或將轉趨觀望，影響程度將視疫情收緩的時間而定。

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，房價上漲走勢較台北明顯。不過，新北房價原為小幅盤升格局，隨著重劃區商圈機能逐漸成形，持續吸納原本在北市尋屋的購屋者，加上海外資金回流所帶動的需求擴增效應所影響，新北市住宅價格自2020年第三季起漲幅急速擴大，實質房價不僅突破前波高點，且續創新高。一般預料，這波自住剛需仍將延續一段時間，即便政府端出抑制房市政策，短期內將使購屋需求受到壓抑，但在政策衝擊效應減弱後，預估2021年新北房價的上揚走勢仍會延續，惟幅度可能受新冠肺炎疫情的干擾而衰減。不過，由於近三年新北市新增住宅建照均爆出大量，新增供給多落在四大新興重劃區內，對於房價漲勢應產生相當程度的抑制，預料自2022年起房價將逐漸轉為盤整。

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，自2017年起房價走勢轉揚，因區域剛性需求相對穩定，台中房價並未出現較明顯的修正走勢。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，交易量亦明顯擴增。2020年初原受到全球疫情蔓延所干擾，第二季房價出現小幅回檔，但因購屋需求明顯較雙北強勁，同樣自第三季起回復上揚格局，更屢創新高。然而台中房價指數自2017Q1的284.83，至2020Q4已達350.28，4年漲幅達23%，再加上近兩年住宅建照核准量均在3萬宅上下，預期新增供給量不在少數的情況下，未來房價上漲力道應會受到相當程度的抑制。雖仍維持上揚格局，但幅度已明顯趨緩。

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，近年來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

信義房屋

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年地方政局陷入紛亂，對市場需求產生相當程度的干擾。自2020年起，大量位於市郊重劃區的新增供給釋出，原本預期將抑制房價上漲動力。然而，郊區新增的大量供給為區域中古屋市場交易

圖2-1-7 2011~2020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

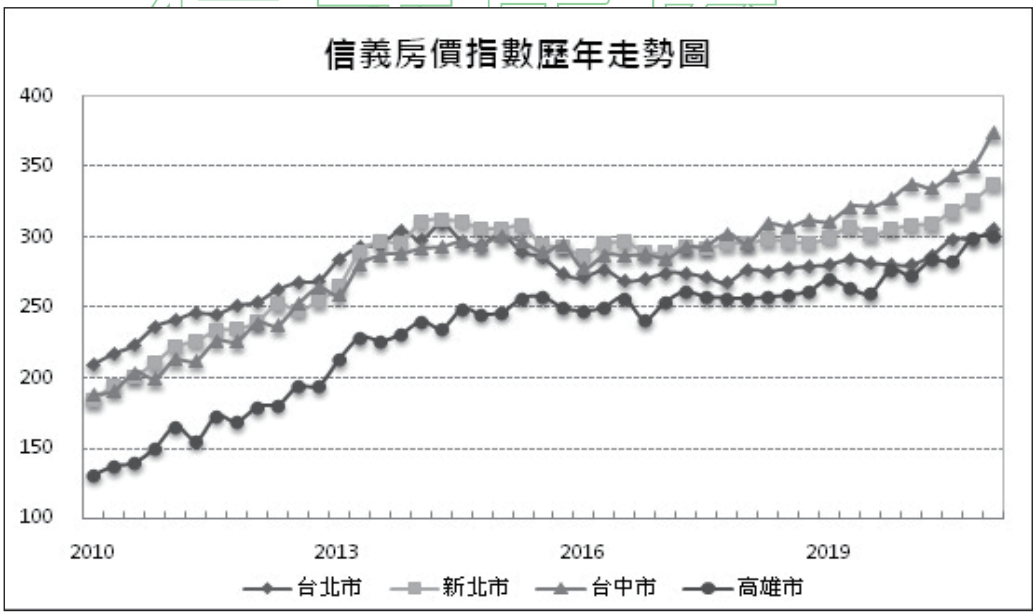

圖2-1-8 2010年~2021年第一季信義房價指數走勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

動能添加了新柴火，再加上資金行情的加持，2020年高雄房市出現量穩價增走勢。隨著地方政治議題淡化、區域建設利多逐步到位，加上區域內新增住宅建照核准宅數已有明顯收斂，預期在區域新增供給獲得有效調控，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，但仍需密切注意未來兩年大量新增供給對於市場的影響。

伍、2020年房市焦點

隨著各項房市改革政策的推出與落實，近年來房地產市場所面對的政策影響原已降低。以2020年的整體情勢來看，雖然年初受新冠肺炎疫情蔓延所影響，股市及房市走勢略受干擾，但受到遠距商機持續發酵，半導體及資通訊產品需求接單暢旺，民間消費衰退幅度低於預期，支撐整體經濟表現，不僅全年經濟成長率繳出2.98%的亮眼表現，5月後的全台各都會區房地產市場均出現價量齊揚走勢，迫使政府接連端出房市抑制政策，希望讓過熱的市場降溫，但又不至於對總體經濟環境造成太大的衝擊。

觀察2020年房市，可歸納以下幾個重要趨勢：

一、疫情干擾程度低於預期：

2020年初全球新冠肺炎疫情爆發，由於歐美各國多沒有如18年前面對SARS的經驗，原認為疫情失控將會影響歐美各國的消費動能，干擾台灣的出口表現，連帶抑制台灣的經濟成長。疫情蔓延也會降低國人的消費需求，應會對於房地產市場造成相當程度的衝擊；然而，隨著國內疫情迅速獲得控制，對市場的干擾減弱。加上台商回流態度積極，且主要集中在產業區塊，民間投資規模增加，而關鍵零組件和原物料帶動產業結構調整，使得回台佈局的廠商效應持續發酵，不僅帶動總體經濟的亮眼表現，連帶推升房地產的剛性需求。回顧2020年台灣房地產市場的變化，僅在3~4月間受到疫情的干擾，購屋動能明顯減弱，但自5月起，原本因疫情而降低的購屋需求遞延發酵，激增的消費需求一直延續到年底。

二、資金行情帶動股匯房同步上揚：

2020年初世界各國為因應新冠肺炎疫情爆發，避免因疫情蔓延而影響投資與消費動能，紛紛祭出更強烈的金融刺激政策，希望藉由投入大量資金到

信義房屋

市場上來刺激消費意願。國內因疫情管控超乎預期，同時受惠於遠距商機發酵所帶動的半導體及資通訊產品需求，出口表現亮眼，全年外銷訂單金額衝上5,336.6 億美元、年增10.1%，同創歷史新高；景氣燈號更亮出10年未現代表景氣趨熱的黃紅燈。受到整體經濟動能的帶動，台北股市自2020年11月起呈現帶量上攻走勢，指數在11月及12月分別上漲1,176.55點及1,009.64點，全年指數上漲2,735點，並在2021年4月中旬順利突破一萬七千點大關。由於股市表現亮眼，提高外資來台投資意願，大量外資匯入的結果，使得新台幣兌美元匯率自2020年1月的30元一路攀升，至年底時已升值至28.5元上下，若非央行進場調節，實質兌美元匯率恐怕早已升破28元大關。

隨著疫情干擾減弱，加上資金充沛，在央行降息與疫情控制得當狀況下，買方在下半年快速回籠，也讓2020房市創下近7年最佳買氣，移轉棟數創下近7年新高，連帶推升各都會區的住宅價格。全台七大都會區（六都加新竹）除台北市外，實質住宅價格均屢創新高，台北市部分雖尚未突破前波高點，但差距已明顯縮小。房價飆漲的情況也迫使政府出手干預，央行在2020年12月率先提出新一波選擇性信用管制，精準針對投資需求出手，提高建商、法人購置住宅及民眾第三屋以上的購屋貸款的放款成數限制。同時在2021年3月再次緊縮管制範圍，加重限貸力道。接著立院在4月9日三讀通過房地合一稅2.0新制，除擴大不動產短期持有的年限規定，提高適用高稅率的範圍外，更針對法人持有不動產規範依持有期間按差別稅率來分開計稅，以防止個人藉設立營利事業進行短期交易來避稅，顯示政府對於房價問題的高度重視。由於目標鎖定投機需求，雖然政策嚴打，但並不會讓自用需求消失，尤其外在2021年的總體環境仍偏向樂觀，短期內低利環境也不會產生太大改變，台商持續回流與台股位處歷史高價等環境下，房市基本面仍偏向正面。不過政府並不樂見房市再次出現飆漲，勢必會視情況隨時出手調控，再加上國內疫情自2021年5月再起，均是會影響房市後市的重要關鍵。

三、建商看好後市，投資態度積極：

台商資金回流議題延續至2020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2-1-4、圖2-1-9及圖2-1-10顯示，觀察實價登錄資料歷年土地交易量能變化，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2020年都市計畫區內商業區土地買賣筆數為

信義房屋

1,188筆，合計面積達25.72萬坪，累計銷售金額約為新台幣1,607億元，交易面積及交易金額分別較前一年度增加31.5%及52.2%；都市計畫區內住宅區土地買賣筆數為11,235筆，合計面積達189.51萬坪，累計銷售金額約為新台幣4,753億元，交易面積及交易金額分別較前一年度增加2.6%及15.4%。

表2-1-4 2015年~2020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	919	13.51	602.50	9,387	144.43	2,772.85
2016年	729	9.71	417.27	7,739	109.17	2,112.25
2017年	798	12.71	640.94	9,532	158.72	3,090.42
2018年	896	15.55	801.28	9,966	164.32	3,524.04
2019年	1,042	19.55	1,056.37	10,924	184.78	4,119.54
2020年	1,188	25.72	1,607.43	11,235	189.51	4,753.20

註：1.統計樣本為於2015年1月1日~2021年4月20日間完成所有權買賣移轉登記，且交易時間介於2015年~2020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。

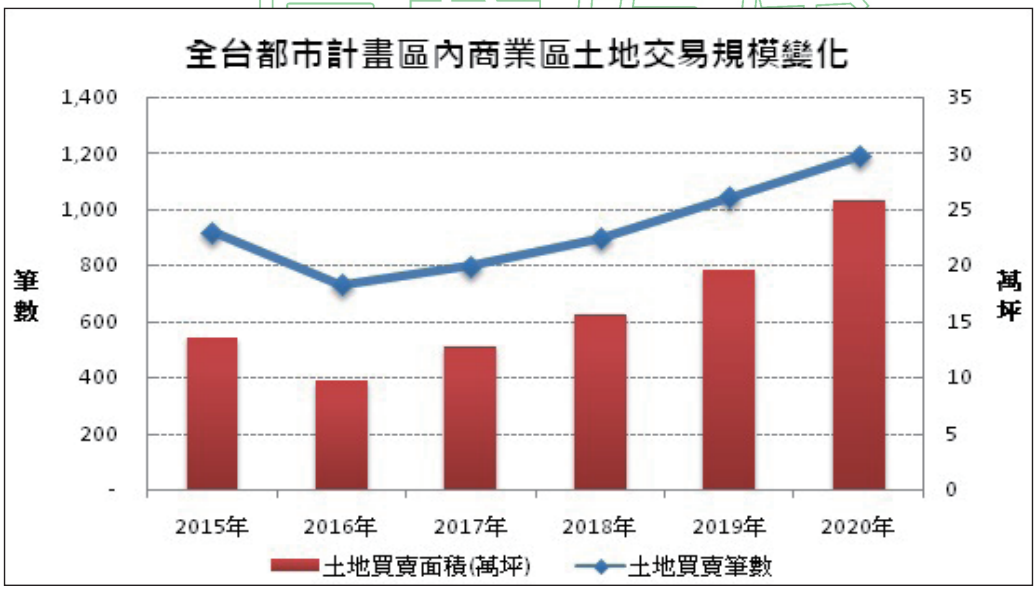

圖2-1-9 2015年~2020年全台住都市計劃區內商業區土地交易規模變化

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

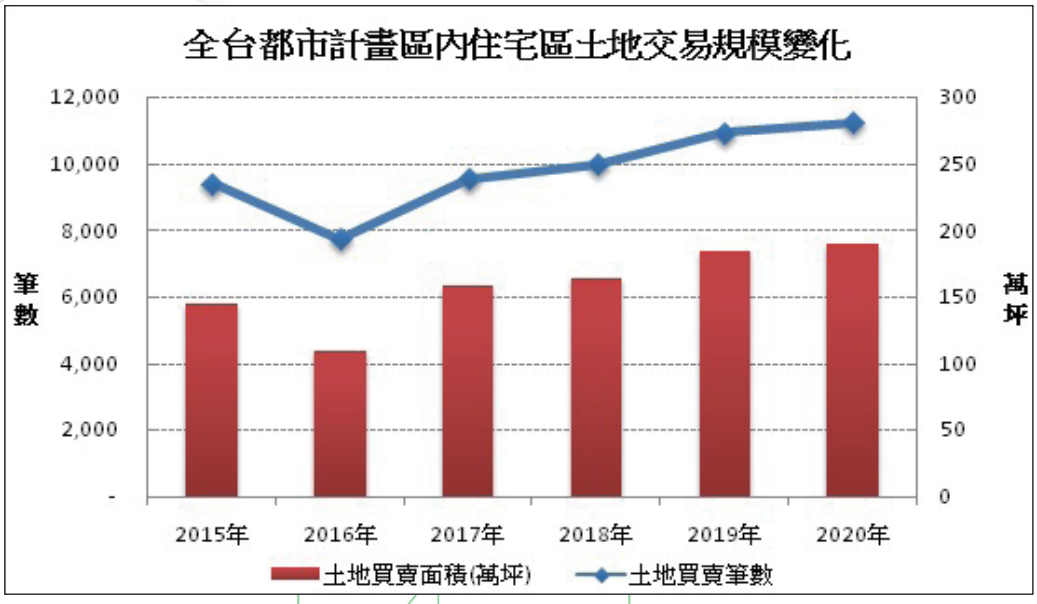

圖2-1-10 2015年~2020年全台住都市計劃區內住宅區土地交易規模變化

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

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%及22.1%的年增率成長，2019年的14.86萬宅已是近年高點，而2020年住宅建照核發宅數達160,039宅，突破16萬宅，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。

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2020年底戶籍登記人口為2,356.1萬人，較2019年底減少4.2萬人，人口成長率為-1.77，已正式轉為負成長。人口出現負成長，但家戶數卻持續成長到893萬戶，顯示每戶人口持續縮減，至2020年底每戶人口數僅2.64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2-1-11，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

信義房屋

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26年來新高紀錄，但住宅建照核發樓地板面積仍較1995年減少8.1%，僅較2014年增加約4.3個百分點（宅數增加近三成）。

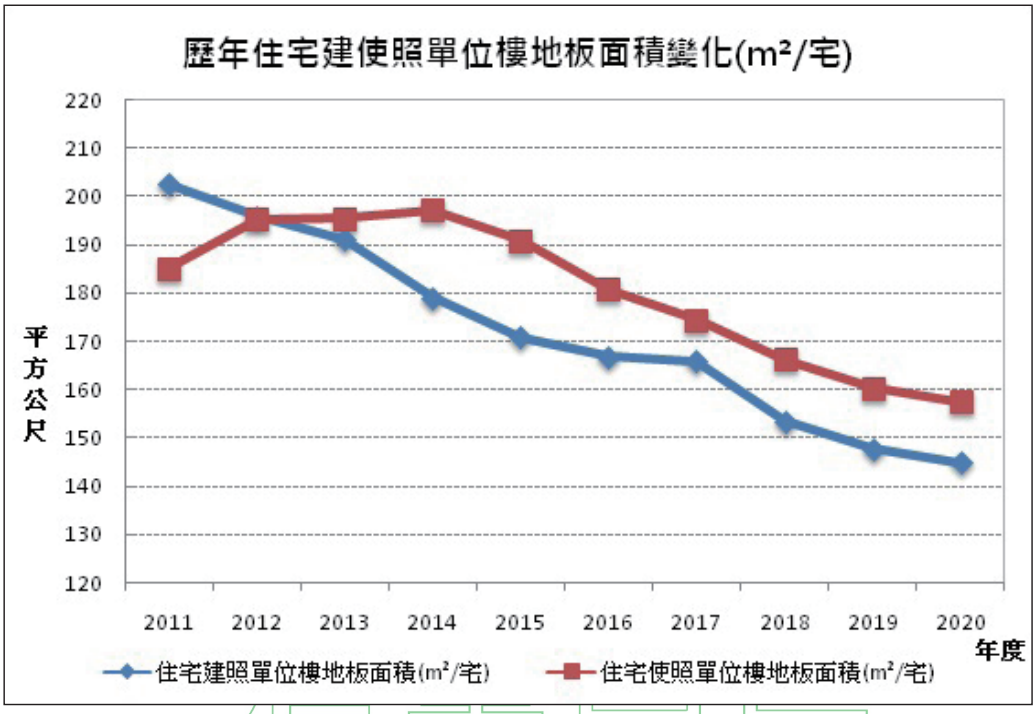

圖2-1-11 2011年~2020年全台住宅建照單位樓地板面積變化

資料來源：內政部統計處、信義房屋不動產企劃研究室

信義房屋

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，特別是大台北地區住宅市場的購屋者，對於價格的敏感度高，價高必然量縮，價減則立即吸引消費者出手，使得2019年下半年房價走勢維持區間震盪的格局。而投資比重較高的桃竹中南高市場，價格表現就相對活潑。然而時序進入2020年，國際疫情帶動台商資金回流，資金效應更帶動房市遞延需求湧現，使得2020年全台房市均呈現價量齊揚的現象，迫使政府出手干預，希望透過遏止投機氛圍來促使房市合理化。

展望2021，由於廠商回流態度積極，且主要集中在產業區塊，回流效應顯著使得民間投資規模增加，加上基期相對較低的影響，2021年經濟成長率估測結果明顯優於預期，而且目前通膨情形並不明顯，這些因素均對房地產市場有利。由於疫苗問世與施打速度的影響，全球疫情並不會立刻改善，一般預料利率政策在2021Q2以前不致於改變。但須特別注意政策的發展，由於這次政策提出的速度比預期快，決策成員包括包括央行、內政部及財政部，風向轉變明確且迅速。目前看來，短期內政策方向仍會先以金融層面為主，如果房價沒能獲得抑制，隨著2022年底選舉的逼近，稅改政策有機會推出。但以目前股市飆漲的表現來看，房地產市場的表現還算合理。

目前房市表現有底氣，原本可以支持房市表現一陣子，但政府政策的不確定性已大幅提高，以長遠來看，估計2021年下半年起國際經濟情勢可能出現明顯雜訊，預估將出現轉折，當資產價格飆高之後，若經濟表現沒有同步成長，一旦有一些預期外的因素發生（如油價飆升），通膨便容易失控，因此各國政府的貨幣政策可能出現轉變，開始收攏資金。但近期台灣產業結構出現明顯的變化，一改過去製造業一直外移的現象，部分有競爭力的產業有可能加強在台佈局比重，不僅台商回流投資，連外資也進來投資，特別是美中貿易爭端後，部分外商和台商已把投資目標轉向台灣，預估將對國內房地產市場提供穩定的需求來源。這次政府將打房的對象定調為「打炒房」，市場解讀較正面，由於整體國際疫情尚未平息，且國內疫情再起，短期間難以遏止，打擊面若無限制擴大恐怕會影響經濟表現，預估政府仍會觀察後續市場的變化來調整各項房市政策。由於目前中古屋銷售主力仍以實質自住買盤為主，短期內需求可能會受外在環境干擾而遞延，但不至於消散，整體判斷政策與疫情對於自住市場影響有限，短期縮減的需求將可能遞延至環境衝擊潮過後逐漸釋放。

信義房屋