



## 第三篇

# 不動產相關 產業分析

- 第一章 建築產業發展概況
  - 第二章 不動產估價業發展概況
  - 第三章 地政士之發展概況
  - 第四章 物業管理產業發展概況
  - 第五章 都市更新產業發展概況
- 

# 第一章 建築產業發展概況

劉佩真<sup>1</sup>

若就廣義的建築產業定義來說，將可劃分為「不動產開發業」、「不動產經營及相關服務業」，其中「不動產開發業」定義為凡從事不動產開發、住宅、大樓及其他建設投資興建、租售業務等行業均屬之，而其所從事的服務項目包括不動產開發、不動產投資。至於「不動產經營及相關服務業」，則係指凡從事不動產經營及管理等行业，服務項目包括不動產經營、其他不動產、不動產租售、不動產經紀、公寓大廈管理、物業管理、不動產估價等；而本篇首先將針對2020年建築產業整體發展情況作一回顧，其次對住宅市場、商用不動產各有表現的狀況進行說明，最後則就2021年建築產業景氣展望及發展趨勢進行展望分析。

## 壹、2020年建築產業發展綜合分析

2020年建築產業整體景氣呈現成長的局面，顯然即便是面臨新冠病毒肺炎疫情的干擾，但因國內防疫得宜，加上房貸利率降至史上新低，且市場資金相當充沛，其中M1B不斷衝高，更何況國人仍偏好房地產做為投資工具，資金浪潮推升自住、換屋以及長期置產族群出爐，買賣移轉件數較2019年增長8.6%，更創下近7年以來新高，房價亦一路走升，至2020年第四季，全台七大都會區平均房價，除雙北地區外，桃園市、新竹縣市、台中市、台南市、高雄市均已突破歷史高點，反映在產業銷售額上，根據表3-1-1的統計，2020年國內不動產投資開發業營業額突破兆元，年增率達18.17%。

<sup>1</sup> 台灣經濟研究院產經資料庫研究員暨產業顧問兼總監、APIAA理事

表3-1-1 2020年國內建築產業之銷售額及其年增率概況

單位:家、千元、%

	企業家數	銷售額	企業家數年增率	銷售額年增率
土地開發	784	40,698,131	8.44	0.29
不動產投資開發	16,068	1,076,268,484	8.98	18.17
不動產買賣	7,746	271,760,562	9.86	31.36
不動產租賃	10,361	220,407,165	6.63	4.45
不動產轉租賃	499	7,758,683	15.78	53.30
自助儲物空間出租	89	1,291,949	20.27	-63.08
不動產仲介	5,690	76,963,489	5.84	30.61
不動產代銷	437	8,714,839	10.35	40.16
展示場管理	42	1,268,250	5.00	-40.88
市場管理	213	1,986,756	3.40	8.32
租賃住宅管理	122	206,035	154.17	697.19
不動產估價	22	212,097	0.00	-5.39
其他未分類不動產服務	215	2,849,917	7.50	92.02
合計	42,288	1,710,386,357	8.35	18.07

注：租賃住宅管理、不動產估價因2019年未公布銷售額，故無法計算2020年的銷售額年增率數據。

資料來源：財政部共通性查詢、台灣經濟研究院產經資料庫整理

## 貳、2020年住宅市場景氣概況

總計2020年六都建物買賣移轉件數年增率為7.8%，略較2019年8.02%趨緩，但在新冠病毒肺炎疫情影響下，國內房市仍有此表現，反映房貸利率來到歷史上新低、市場資金相當充沛、房產作為國人投資避險工具的比重逐季走升(由2020年第一季的33%提升至第四季48%)等現象。其中值得一提的是2020年底前政府打炒房政策一波又一波的狀況下預售屋、成屋市場兩樣情的局面，也就是相較於政府緊盯房市炒作，使得預售屋買氣受到波及，畢竟隨著政府釋出打炒房意向並大動作稽查相關交易，造成投機、投資成分較多的預售屋銷售狀況有所收斂，反觀成屋市場表現相對較佳，意即在自用型產品撐盤下，買氣相對穩定，特別是台中捷運沿線的北屯及北區、桃園青埔、台南南科周邊的新市、善化一帶，以及新竹地區的科學園區周邊、竹北

地區、華興重劃區以及新豐、湖口等，成交速度表現皆相對較佳。

詳細而論，根據圖3-1-1的資料可知，2020年1月六都建物買賣移轉件數月增率為-30.5%，其中新北市、桃園市、台中市跌幅均在三成以上，其餘三都亦有兩成以上的衰退，除1月辦理過戶的時間因農曆春節被排擠，工作天數減少之外，也反映2019年12月基期墊高，更何況新冠病毒肺炎疫情導致民眾外出看屋意願降低，此次農曆春節短少台商族群的挹注，北台灣銷售案場的來客數也較往年衰退三分之一所致。至於2020年1月六都建物買賣移轉件數年增率為-21.6%，其中僅桃園市小幅下跌3.9%，其係因桃園區、中壢區維持穩定交易動能，加上龜山區、觀音區亦有交屋潮，同時桃園航空城、亞洲矽谷等重大建設的發酵，使得桃園市在六都中表現相對穩健；其餘五都跌幅介於16.5~35.0%，主要係因2019年1月因2018年底九合一大選後帶動全台北一波房地產買氣增溫，相對墊高基期所致，其中高雄市跌幅高達35.0%，主要是由於高雄市因為失去市場話題，成交不如理想，而台中市空汙問題持續發酵，在市況較差的狀況下，建物買賣移轉件數年減率亦達26.5%。

受惠於此波房市剛性需求穩定，且國內並無出現大規模的感染，民眾不致於過度恐慌，購屋信心影響在可控制的範圍內，加上線上看屋也取代部分看屋流程，降低民眾對於疫情的看屋疑慮，且工作交易天數較1月增加，故2020年2月國內建物買賣移轉件數月增率為16.4%；而2020年2月國內建物買賣移轉件數月增率為52.8%，其中桃園市年增率為72.2%居冠，其次依序為台中市的70.9%、台北市的64.7%、台南市的46.3%、高雄市的33.4%。

雖然2020年3月新冠肺炎疫情的重災區明顯由中國移往歐美等地，且台股受美股影響出現重挫，但2020年3月國內六都建物買賣移轉件數月增率為9.9%，顯然我國房市受到新冠肺炎疫情影響尚不明顯，主要是3月買賣移轉棟數反映的是2月至3月初的市況，因當時疫情受到疫情影響較小，剛性需求的交易量仍增加，其中總價700~1,000萬元與1,000~1,500萬元的產品交易表現穩定，更何況我國央行跟進降息1碼，其中自住宅房貸千萬元內，公銀需額外降息1碼，自4月1日起至9月底止為期半年所致。至於2020年3月六都建物買賣移轉件數較2019年同期成長7.8%，且國內房市交易呈現北中熱南冷的局面，其中台北市在南港區有交屋潮的挹注，桃園市則有桃園及中壢區的加持，而台中市在烏日區(因位於高鐵特區)、豐原區(多項交通建設到位、具產業科技園區話題、區域親民價的新建案備受青睞)交屋潮帶動下，建物買賣移轉件數年增率也有18.7%。

由於疫情已使歐美成為重災區並大幅衝擊全球經濟表現，加上國內境外移入的感染人數有所上升，在經濟前景能見度降低的情況下，導致民眾暫緩購屋計畫，使得看屋人潮、成交狀況出現減緩的情況，反而觀望氣氛濃厚，故2020年4月國內六都建物買賣移轉件數月增率為-11.2%，尤其中南部跌幅均達雙位數的水準，而北台灣跌幅則在個位數。至於2020年4月六都建物買賣移轉件數也較2019年同期衰退8.0%，僅有桃園市、台北市各呈現成長8.4%、3.1%，其中桃園市主要是受惠於中路重劃區及青埔的交屋挹注，其餘四都均為衰退局面。

2020年5月六都建物買賣移轉件數月增率雖然仍延續4月負數態勢，主要係反映3~4月國內外新冠病毒肺炎疫情處於高峰，相對影響相關經濟數據及民眾購屋信心，但5月六都建物買賣移轉件數跌幅已明顯縮減至2.2%，且台中市(係因重劃區先前推案陸續交屋，尤其西屯區及北屯區維持單月4百棟以上量體)、高雄市已較4月出現正成長局面(主要是受惠於橋頭、仁武等地有新建案交屋)，顯然整體疫情對於房市的負面衝擊趨近尾聲；而2020年5月六都建物買賣移轉件數年減率高達21.7%，顯然2019年同期基期偏高，正處於520檔期傳統旺季，加上疫情打擊房市買氣效應浮現，因而六都建物買賣移轉件數均較2019年大跌一成以上。

2020年6月國內六都建物買賣移轉件數月增率為14.9%，結束先前連續兩個月下跌的態勢，也確立4~5月為疫情影響國內房市最明顯的期間，而6月交易的回升，主要是由於5月國內防疫傑出，且告一段落，有助於民眾對於疫情的恐慌情緒消除，並激勵民眾看屋與出價意願，搭配超低利率環境、充沛資金、不動產為投資避險工具首選等環境，使得剛性需求、長期性投資買盤浮現，帶動一般住宅與中高總價產品交易量增加所致，若以各地區表現來說，則以新北市月增率達23.1%居冠，主要是受惠於板橋區、三重區、永和區、淡水區交屋潮的貢獻；而2020年6月國內六都建物買賣移轉件數年增率為3.4%。

2020年7月六都建物買賣移轉件數月增率為19.3%，主要是受惠於疫情過後遞延性的回流買盤，建構在部分剛性、長期置產型的需求，特別是現階段處於超低房貸利率、豐沛的資金水位，更何況不動產是現階段安全穩健的資產配置選擇，因而市場資金往避險保值的房市移動，而2020年7月六都則以台北市26.5%的增幅居冠，主要是高資產資金回歸、資金動能強勁，使得台北市物件受到青睞；2020年7月六都建物買賣移轉件數年增率為2.8%，其

中僅有台南市、台中市呈現衰退態勢，其餘均為正數格局。

由於8月中旬進入華人買房禁忌的民俗月，加上7月基期相對偏高，因此2020年8月國內建物買賣移轉件數月減率為8.1%，而六都僅有台中市呈現1.9%的增長，其餘五都均為下滑的局面；但在低利環境與資金寬鬆情勢，帶動房市買氣加溫，刺激投資置產族紛紛進場，使得2020年8月國內建物買賣移轉件數年增率為24.6%，顯然熱錢湧現、超低房貸利率環境讓自用及資產布局的需求浮現，其中台北市建物買賣移轉件數年增率來到16.9%，反映總價1,000~1,500萬元與總價2,000~3,000萬元的市場交易增溫，首購與一般換屋的自住型買氣接棒，讓台北市交易量呈現明顯復甦，而新北市也受惠於台北市買盤外溢效應，交易也相對強勢，總計8月新北市建物買賣移轉件數年增率高達22.1%，其中台北市、新北市、台中市建物買賣移轉件數均為六年來同期新高，桃園市則是創下10年來同期新高，而台南市、高雄市則創下14年來同期新高。

2020年9月六都建物買賣移轉棟數達2.4萬棟，創下近五年以來單月新高，月增率則為12.3%，再度轉為正數態勢，顯然在國內疫情穩定，加上交屋潮帶動，以及超低利率環境、銀行積極搶攻房貸商機(房貸利率低、五年寬限期、貸款成數達九成以上等各種方案出籠)、資金持續轉往房市等有利因素加持之下，包括9月台北市、新北市、台中市建物買賣移轉棟數月增率均來到雙位數的水準，其中台北市不動產增值速度快，房市回溫之際，地段精華的區域更顯身價，且危老重建正夯，有不少老屋因而被投資者相中整合，在豪宅、老屋雙雙轉熱的帶動下，大安區9月買賣移轉量成長超過五成，成為推升北市交易量的主力。而2020年9月國內建物買賣移轉件數年增率為36.1%，創下2016年房地合一實施57個月以來的單月新高，顯然整體不動產市況交易呈現熱絡的情勢，其中尤以台中市成長54.6%最為顯著，代表台中市除了建設利多外，台商回流帶動產業擴張，也連帶讓房市再升溫。

2020年10月六都建物買賣移轉件數月增率在9月高度成長，創下房地合一實施57個月以來的單月新高之後，則反而轉為10.9%的下跌，除了基期墊高、中秋及國慶連假多而使代書送件與地政機關收件辦理過戶的工作天數減少之外，主要係因6~9月國內房市熱絡導致政府相關主管機關對於調控政策的討論，包括內政部、國發會、央行、金管會等，政策工具包括選擇性信用管制、租稅調整、房價交易透明(實價登錄2.0修法草案)與地價合理、限購令、聯合稽查預售屋紅單交易狀況、研擬房地產指標監看房價等，官方緊盯

房市的變化，產生一定程度的後作用力，使得之前復出的部分投資客又開始猶豫，況且共機不斷跨過海峽中線，極盡干擾之能事，造成國內部分人士有所疑慮，況且先前6~9月一波買氣熱絡，賣方快速調高價格，出乎買方意料，進而使得自住客出現追價無力的局面，因而暫時退場、轉為觀望。若以各地區來看，六都當中除台中市尚有0.6%之外，其餘五都均為下跌局面；若以年增率來說，2020年10月六都建物買賣移轉件數則為0.8%的增長，各都表現有所差異，其中台北市、台中市、高雄市皆為正數態勢，僅有新北市、桃園市、台南市為負數局面。

2020年11月六都建物買賣移轉件數月增率為12.9%，一反10月下滑10.9%的態勢，除了11月地政機關工作天數較10月多，可辦理更多的案件，帶動移轉棟數增加，同時時序進入年底前購屋旺季，以及新北市、桃園市、台中市、高雄市等地又不乏新案交屋之外，也反映11月下旬美國總統大選結果大致已底定，以及疫苗研發量產獲成效，兩大影響全球的干擾因素消除，讓國內民眾對於未來經濟景氣看法轉趨樂觀，同時台股指數也創下歷史新高，此皆有助於維繫房市購屋信心，此外房貸利率仍維持於歷史低檔區域，以及市場資金相當充沛，更何況房產仍是國人投資首選等三大利多因素仍有所發揮，使得整體市場買氣仍有所表現，雖然政府特別關切房市走勢，導致成交買方中投資比重下滑，不過流通速度及議價幅度並未轉弱，反映自住需求強而穩定；若以地區別來看，則2020年11月六都建物買賣移轉件數月增率尤以桃園市居冠，則係因「佳隆運動家」、「名嘉清境」、「禾林山知間」等案交屋拉抬所致。

而2020年11月六都建物買賣移轉件數年增率為24.9%，其中台北市年增率高達36.5%，且單月交易量創近五年高峰，主要是文山、萬華兩大蛋白區交易量的貢獻，加上部分高端買方在政府祭出房市管制政策前先行入手，才讓11月的買賣移轉棟數出現顯著增長，至於台中市年增率更高達53.4%，主要受捷運利多及好市多開幕帶動，使得北屯區買氣尤其熱絡所致。

有鑑於不動產市場銷售端陸續出現亂象，如一日三市、一天建案秒殺、以板凳排隊紅單再轉銷售等，引發2020年10~11月政府開始盤點打炒房的政策工具，行政院會更於2020年12月3日推出「健全房地產市場方案」，包括防炒作房市、防逃漏稅、防止房市資金氾濫、落實居住正義打造優質居住環境、持續辦理及中長期研議等規劃等，同時2020年12月7日央行推出房貸針對性審慎措施，涵蓋範圍包括公司法人、自然人、購地貸款、餘屋貸款等，

並於8日即刻實施，相對影響房市交易中投機的族群，同時自住及置產買盤以外的族群亦有暫時出現觀望的情況，不過由於不動產交易從簽約到完成移轉登記約需一個月左右，因此12月房市交易量尚未反映政府打炒房的政策效應，故2020年12月六都建物買賣移轉件數月增率為6.6%，且2020年12月更來到房地合一稅實施60個月以來單月新高，反映時序進入年底前購屋旺季、部分地區交屋潮加持的現象，若以六都表現來說，除了台北市較11月下跌0.6%之外，其餘五都均為成長格局，其中高雄市增幅14.4%居冠，主要受惠於左營、楠梓、橋頭等地建案交屋；其中2020年12月預售屋市場因持續為政府查緝與關注的焦點，因而交易跌幅較為明顯，此也可從2020年12月三大報房地產廣告量被打到史上新低量，明顯佐證預售屋銷售力道降至谷底。至於2020年12月六都建物買賣移轉件數年增率為17.5%，表現仍為成長態勢，可見政府先前10~11月政府盤點政策工具來打炒房的動作，對於自住需求不至於有太大的影響所致。若以六都表現來說，雙北市因為房市主要自住當道，加上房價近年漲勢不若其它區域明顯，12月的成交狀況相較於2019年同期高度成長28.5%，至於桃園市、台南市則因為短期房價漲勢明顯，區域預售案受政策影響較顯著，民眾購屋心態趨於保守，因此12月房市交易年增率則僅有個位數，不若其他四都皆有雙位數增長的局面。

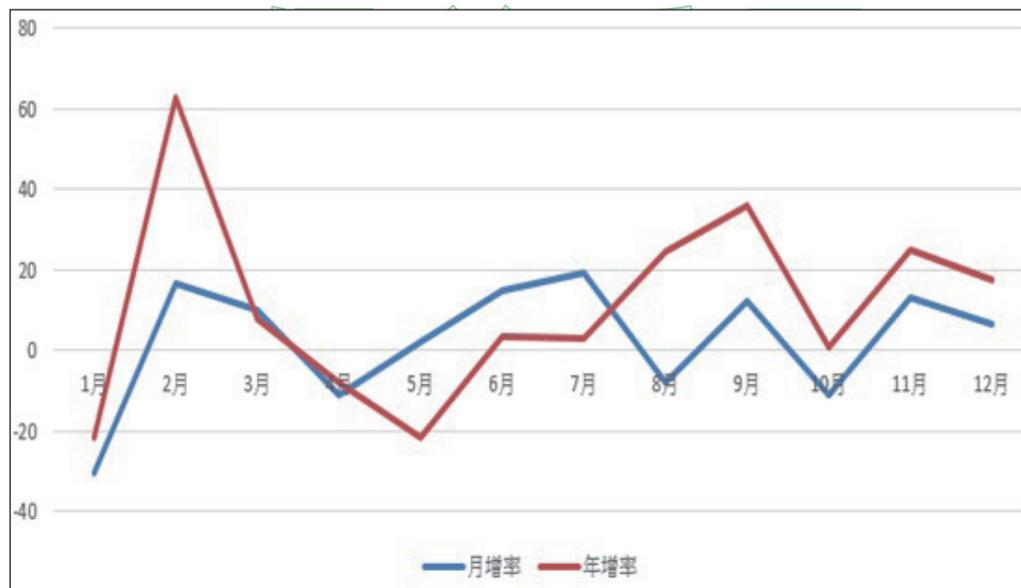


圖3-1-1 2020年各月六都建物買賣移轉件數之年增率、月增率走勢

資料來源：內政統計月報、台灣經濟研究院產經資料庫整理

## 參、2020年商用不動產市場之解析

首先在台北市辦公室租賃市場方面，根據表3-1-2的統計資料可知，在缺少辦公室可租面積，也就是新增供給相對有限，加上共享辦公室在現下疫情期間，受惠於企業彈性調派辦公空間之賜，營運表現穩健的情況下，2020年第四季台北市A級辦公室租賃市場的租金水準、空置率依舊維持頗佳的局面，分別達到2,827元/坪/月、2.16%的水準，租金水準為20年以來的新高，顯然此現階段仍為房東市場所主導；若以各區域的表現來看，信義計畫區的租金依舊位居各區之首，2020年第四季來到3,412元/坪/月。而2021年預計台北市A級辦公室租賃市場仍可維持2017年以來景氣表現緩步上升的態勢，也就是說即便2021年台北市A級辦公市場預計將有38,500坪新供給陸續釋出，惟新供給大樓多為金融集團自用，顯然可供出租之新供給仍然缺稀，此將是該市場最大的支撐力道。

至於土地市場方面，根據圖3-1-2的統計資料可知，2020年國內土地市場交易延續2019年維持3,000億以上的關卡，達到3,049億元，主要是來自於製造業自用買家(特別是半導體業)、不動產開發業者回補庫存、其他不動產投資信託等買盤陸續進場的支撐；值得一提的是，2020年土地交易總量雖未超越2019年，但地上權卻創下新台幣474億元之新高紀錄，其中世貿三館及國泰營區地上權即佔了411億元，顯見此也成為維繫2020年國內土地市場交易仍維持於高檔的原因之一；而2020年國內部分地區的主地價格也不斷刷下當地同類型交易的歷史新高紀錄，例如南山人壽信義世貿三館地上權單價644萬/坪、富邦人壽大南港土地單價新台幣376萬/坪、全球人壽松山國泰營區地上權單價新台幣328萬/坪、長虹建設土城工業土地單價新台幣64萬/坪、亞昕、新潤與海悅合購南港住三土地單價新台幣322萬/坪、興富發台中七期新四土地單價新台幣350萬/坪等。

若就工業地產而論，根據圖3-1-3的統計資料可知，2020年國內工業地產交易創下歷史新高紀錄來到1,039億元，反映投資台灣三大方案的推動成效(已有750家廠商、1.5兆元的投資)，特別是台商回台趨勢持續，尤其疫情、美中科技戰日趨升溫，導致國際企業已緊急進行產線重新布局，不少台灣製造業者亦在這一波全球產業鏈大洗牌之際，將部分產能遷回台灣，以及農地工廠遷移效應(工廠輔導法遷廠、重劃區遷廠)、自用品買方購入工業地具實質需求、不動產開發商以興建廠辦出售為主等現象，另外也顯現地價維持漲

勢，但因基期墊高，使得地價增幅趨緩。而2020年國內工業土地熱門交易城市仍以雙北市為主，特別是新北市，主要係因地價高、大筆交易案件(土城、南港與內湖)、大型不動產開發商轉向廠辦型產品等緣故，至於雲林縣則係因外商科技公司設置資料中心而崛起，至於排行第四的台南市則是有統一(南部外流總部)、日揚科技購入樹谷科技園區土地的緣故，高雄市則是有來自於大寮工業區、高雄加工出口區的加持。

表3-1-2 歷年(2014-2020)建築業銷售額一覽

	建築業銷售額 (百萬元)	建築業銷售額 年增率(%)	名目GDP總額 (百萬元)	建築業佔
GDP比重(%)	41,237	35,190	37,237	40,128
2014年	1,141,814		16,258,047	7.02
2015年	1,122,023	-1.73	17,055,080	6.58
2016年	1,064,143	-5.16	17,555,268	6.06
2017年	1,171,116	10.05	17,983,347	6.51
2018年	1,254,972	7.16	18,375,022	6.83
2019年	1,448,638	15.43	18,932,525	7.65
2020年	1,710,386	18.07	19,774,477	8.65

資料來源：台灣經濟研究院產經資料庫整理

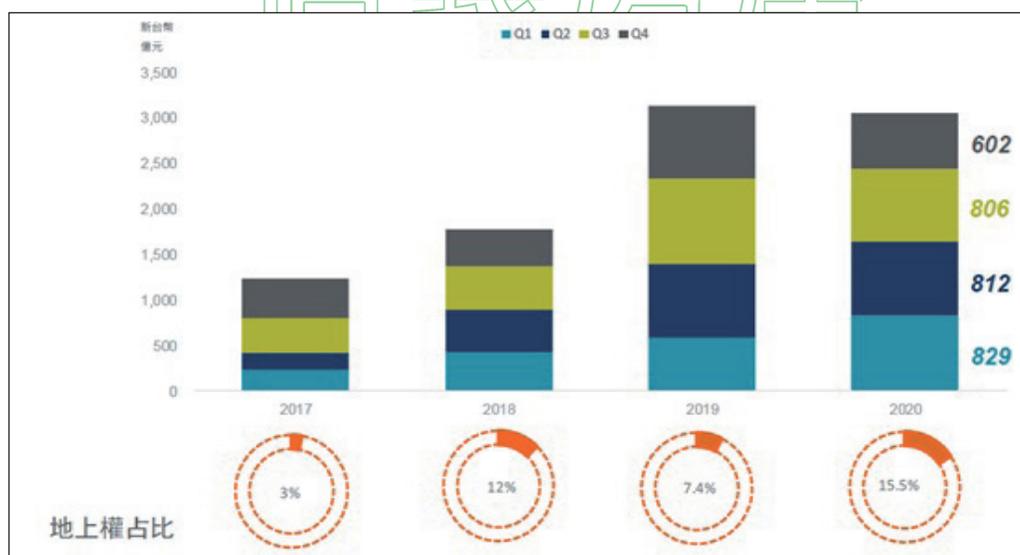


圖3-1-2 近年來國內土地市場交易規模之走勢

資料來源：戴德梁行

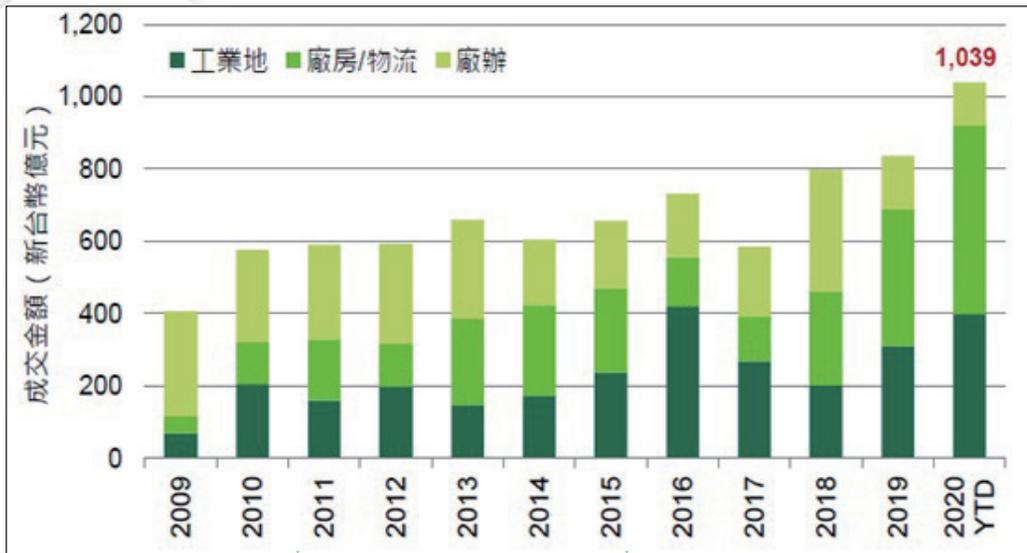


圖3-1-3 近年來國內工業地產交易規模之走勢

資料來源：CBRE

## 肆、2021年建築產業景氣展望分析

就以住宅市場來說，由於2020年房市交易較為熱絡，基期相對墊高，加上未來政府仍將動態性的調整政策的走向，且以防堵不當炒作等行為來作為措施的主軸，因此短期內房市賣方動作將會顯得收斂，買方當中的投資族群觀望氛圍將較為濃厚，使得房市會有一段供需的調整期；不過也難以看到房價有下跌的可能，畢竟政府打炒房的動作，並不會使房貸利率處於相對低檔、市場資金滿溢等有利環境消失所致；在有效解決房市投機亂象，並搭以政府中長期政策來健全整體房市的發展後，預料政府整體措施對於房市來說，可謂是短空長多。

事實上，此次政府打炒房的動作，預計對於供給量較大或漲勢較明顯的區域，較能反映政策的負面影響；對於內需格局較強的區域，或是價格較平穩的區段，影響相對不大；另外值得注意的是，此次政府打炒房動作則以三四線的中小型不動產開發商影響較顯著，畢竟央行針對其土地貸款、餘屋貸款成數均降低，因而上述業者面臨財務槓桿操作的難度加大，將難以像過去以案養案或大幅購地，短期內恐轉型專做土地買賣的機會較大；至於後續政府打炒房的動作，各界則關心財政部的動向，一方面是評估調高囤房稅率，第二是調整房地合一稅短期持有期間，並衡量是否將境內公司納入房地

合一稅範圍中。

就各區域而言，2021年預計台南市表現將依舊頗佳，主要是受到台積電宣布2021年資本支出將由2020年的172億美元提高至250~280億美元，除5奈米的量產外，更將致力於投入2022年要量產的3奈米製程，也由於3奈米製程生產重鎮將落於南科，意謂等同代表台積電擴廠、相關供應鏈將進駐台南市的題材支撐，特別是未來台積電的先進製程幾乎有70~80%的比例將落於南科，此對於一般住宅將具備推升動能；而高雄市表現仍可期待，主要是包括橋頭、楠梓、鳳山等房價親民，況且建案多是以首購、換屋為主流的產品，因而受到政府打炒房的影響不大；若以台中市來說，也因該地區具有中科園區、機械工業的加持，加上重大建設逐步到位、人口紅利的支撐以及台商資金回流的帶動，故未來景氣能見度仍不低。

若從豪宅市場來看，2021年表現恐仍較為疲弱，主要是由於買氣多集中在特殊型或稀有、獨特性等指標高價住宅，如西華富邦、One Park Taipei 元利信義聯勤，而並非為全面高價住宅上漲的局面，更何況2021年1月台股持續上攻，資金排擠效應使得高價住宅買氣與一般住宅市場出現脫鉤的情況，況且未來國內股市尚有資金行情，對高端客戶來說，資金配置在台股更有效益，故在資金排擠效應下，未來整體高價住宅市場買氣恐將仍無法跟上一般住宅。

而在商用不動產市場方面，2021年因辦公室租賃市場短期新增供給有限，且多為自用或已預租完畢，但租賃的剛性需求仍十分充沛，特別是疫情受惠產業如科技、電商、線上遊戲、金融科技業租戶將會增加，況且辦公室升級、業務整合擴編需求持續成長，使得像是台北市A級辦公室租賃市場空置率、租金價格走勢仍是可樂觀看待；而商用不動產投資買賣市場則在壽險業者將積極尋找穩定資產而使買盤依舊，再加上科技及製造業廠商積極擴廠所帶動的自用品工業地產需求擴張之下，2021年整體交易規模尚有成長的空間。從年初以來壽險業者持續搶進商用不動產即可看出，如新光人壽在2021年1月則分別投入92.88億元、3.03億元、56.4億元，分別買進中華開發大樓、高雄地上權、新竹英迪格飯店大樓，顯見壽險業者仍積極在六都中尋找有增值潛力、帶有租約的不動產。截至2020年第三季，國內前十大壽險業者仍有6.42兆元的資金仍可投入於不動產市場，表示未來壽險業者尚有極大的加碼空間，特別是商辦大樓、飯店、商場、地上權或BOT案等，畢竟在疫情不穩定及低利環境下，具穩定收益的不動產壽險業者更最佳投資標的；至於

土地市場方面，不動產開發商先前積極購地的動作將有所趨緩，因為央行對於購地貸款有所限制，加上先前基期已墊高，因此2021年國內土地市場將略顯降溫。

綜而言之，2020年12月~2021年1月國內政府各單位的打炒房動作，其效應正逐步減弱，市場已開始積極進行調整，然而後續還有較具殺傷力的稅制變革，特別是房地合一稅修嚴(短期交易定義從現行兩年拉長到五年)或房屋稅基調整，預計2021年7月1日正式上路。房市調整期過後，還是會回歸基本面的經濟狀況、利率及資金的變動走勢，惟需特別關注後續國內新冠病毒肺炎疫情的變化，其仍是短期內國內房市走向最關鍵的外部因素，整體來說，2021年國內房市將以追求穩健發展為主軸。

值得一提的是，未來政府重大標案方面，可留意公辦都更、捷運聯開、BOT與地上權等動態，以公辦都更來說，指標個案將包括高雄亞洲新灣特貿三、北車E1與E2、台電南港舊址(AR-1-2)，預估投資額約各為300億元、200億元、110億元，而捷運聯開則可留意環狀線十四張站、環狀線板新站、環狀線板橋站、環狀線新北產業園區站，投資額各為500億元、35億元、25億元、8.5億元，至於BOT與地上權將有士北科園區、內湖影視音產業園區、數位內容創新中心等，投資金額分別為305億元、66億元、32億元。

信義房屋