



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

李家儂¹、謝翊楷²

台灣住宅市場與總體經濟環境變動具密切關聯性，以2021年各項經濟動態觀察，受益於COVID-19疫苗施打逐漸普及，國內外整體經濟情勢均逐漸復甦。首先，從國際經濟情勢部分，根據HIS Markit預測，2021年全球經濟成長為5.68%，遠高於2020年的-3.37%，且對於2022年預估為4.06%，經濟成長持續樂觀。而在台灣經濟情勢部分，隨著疫苗施打率提升及防疫管制措施逐步鬆綁，並推出各項振興措施促使消費動能持續回溫，加上半導體廠商推進全球頂尖製程，連動相關供應鏈加深在地投資，可望大量挹注出口，根據行政院主計處概估，2021年經濟成長為6.45%，並預測2022年成長4.42%，台灣房地產市場表現熱絡且各界也抱持樂觀態度。然而，新冠疫情在2022年再度捲土重來，預估上半年經濟表現恐將面臨不小衝擊，但在疫苗第三劑施打率逐漸普及後，轉向共存模式，可預期經濟衝擊逐漸趨微，整體而言，2021年台灣住宅市場持續轉強，成交量更出現報復性買盤，並創下近7年新高紀錄，致使房地產價格大幅度上漲。

回顧2021年國內、外整體經濟表現呈現V型復甦，加上全球性通膨帶動的置產抗通膨需求大增，國際各大城市都出現房價大漲的現象，大量資金自海外湧入，帶動房地產市場買盤，使不動產交易熱度急劇攀升，全年建物買賣移轉棟數突破34.5萬棟，也創下近7年來新高紀錄。由於《境外資金匯回管理運用及課稅條例》2年期限在2021年8月16日截止，大約可引導新台幣3,017億元的資金匯回，其中1,137億元從事實質投資，資金回流不僅繁榮產業發展，更也間接帶動了股市上漲，股市獲利再延伸轉換到房地產市場升溫，因而大幅提升購屋需求，也促使政府相應提出一系列打炒房政策。

¹ 中國文化大學土地資源學系教授兼系主任

² 中國文化大學土地資源學系兼任助理教授

從政策面，為遏止炒作亂象，內政部於2021年底宣布修正《平均地權條例》及《不動產經紀業管理條例》，推出五大打炒房措施，包括：(1)全面限制預售屋換約轉售、(2)私法人購屋採許可制、(3)嚴懲炒作者、(4)預售屋解約需申報、(5)建立檢舉獎金制度等，且只要修法通過三讀並自發布日實施上路後，就不能轉售，並溯及既往，勢必會對預售屋行銷產生重大影響。另外，再加上「實價登錄2.0版」及「房地合一稅2.0版」也在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，又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。

綜合上述，2021年全台房地產市場買氣升溫，也反應在待售空餘屋的存量，尤其空屋數下降至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。

壹、市場交易規模

全球經濟延續COVID-19疫情影響劇烈波動，由於台灣相較之下防疫有成，受到全球疫情反覆的負面影響較低，在出口表現、民間投資動能俱佳的情況下，全台GDP成長率估達6.1%，也帶動不動產市場表現屢屢創下歷史新高。

回顧台灣不動產市場交易規模整體表現，從全台住宅新增供給量變化，自2009年萎縮落底後逐漸回溫，於2013年住宅建照核發宅數再次突破12萬宅，隨著房價不斷攀升，也促使政府逐步推出各類房改新政，以抑制房價過度飆漲的情況。此不僅引導住宅價格開始反轉下修，也使開發商的投資意願轉為趨向保守，於2014年建照核發宅數亦開始逐年下滑。直至2016年隨著大台北地區房價落至低點，該年建照量也同步落底，又於2017年因《不動產估價技術第四號公報》修訂內容，規劃於2018年「雨遮不登記」政策上路的影響，建照量明顯由空轉多，並因建商搶在2017年底掛照申請，隨後陸續逐批核發，因而導致2018年全台建照量較前一年度大增約32.3%。近年來，建商購地推案態度更加積極，連帶反應在住宅建照規模上，其2019年住宅建照核准宅數達148,566宅，更創下自1995年以來的新高紀錄，又於2020年伴

隨著資金行情帶動下，一手市場表現更加樂觀，建商購地推案仍維持積極態度，其2020年住宅建照核准宅數之規模，更突破至高達160,039宅（年增率7.7%）。

2021年受惠於境外資金回流，房地產市場交易規模屢創新高紀錄，根據內政部統計全台住宅建造執照宅數逾17萬宅（年增約6.5%），更創下27年來新高紀錄。進一步從住宅使用執照規模觀察，也於2021年首度突破10萬戶，更創下13年來新高紀錄，全年達10.48萬宅，如下圖2-1-1。從六都的住宅建照核轉宅數表現上，首先最為熱絡區域因設廠議題而成為焦點的南台灣市場，台南市年增34.5%、高雄市年增28.0%，其增幅最為顯著，接著為台北市在危老都更政策推動下，其增幅達16.3%，其次為桃園市增加4.9%，而台中市推案出現調控其減幅4.1%，新北市減少11.2%為減少最多的區域。從其他區域市場新增供給規模來看，包括宜蘭、苗栗、嘉義、屏東等區域表現皆相當強勢，如嘉義縣建照量增加高達89.3%，屏東縣以76.1%緊追其後，新竹縣市在建照表現上並不理想，其中新竹縣建照還比去年減少31.5%。整體而言，近3年來房地產市場熱絡，連動新增供給規模明顯成長，2021年建使照核發宅數皆創下歷年新高紀錄，但也浮現工料雙漲的議題，以及在政府緊縮土建融與限期開發的多重壓力下，勢必迫使許多建商暫緩開工，可預期未來2年建造的增加速度會趨於放緩。

2021年全台住宅開工宅數達13.08萬宅，其面積達568.4萬坪，係近12



圖2-1-1 2002-2021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、本文整理

年次高，但相較於2020年住宅開工宅數卻減少約3,500宅，減幅達2.6%，且面積縮小2.2%，如下圖2-1-2所示。於六都地區表現，除了桃園、台中（開工數最多）、台南增加（增幅最大），其餘均為減少，反而其他地區表現相對較為強勢，尤其以嘉義縣增加高達95.7%為最多，其次為苗栗縣增加72.7%，彰化縣則增加30.7%，較受注意的新竹市增幅則僅有17.2%。

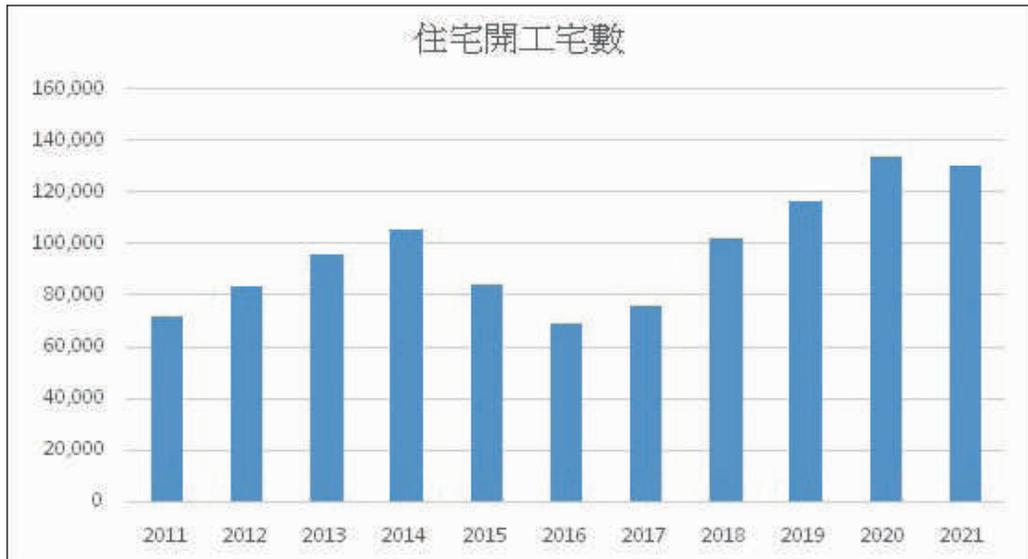


圖2-1-2 2011-2021年全台住宅開工宅數變動情形

資料來源：內政部營建署、內政部統計處、本文整理

建物所有權第一次登記棟數，係以建物登記簿上之建號為計算單位，為當期完成建物所有權第一次登記之建物數量，主要可反應當期新增且辦妥產權登記的建物數量，但並非當期的新屋交易量。也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³），因此建物所有權第一次登記棟數，即可視為市場上當期房屋新增供給的總量⁴。建物所有權第一次登記棟數於2001年至今，其高峰值為2006年的17.36萬棟，直至2010年遇金融海嘯後9.1萬棟為歷史低點，此後則維持逐年穩定成

³ 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】。

⁴ 由於第一次登記棟數及所有權買賣移轉棟數，均係以「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等），或登記原因為「買賣」但為其他目的之移轉量均會含在統計數據中，但相較於房屋主體的比例較小。

長。於2013年住宅建造執照核發數量高達13.3萬宅，創下當時十年來最大量紀錄，使2014年建物所有權第一次登記棟數持續成長，至2015、2016年均突破12萬棟水準表現，而2017年則因總體經濟表現欠佳及投資成本增加等因素，促使開發商推案態度轉為保守，該年第一次登記棟數下滑至11萬棟左右，又於2018年起因受到雨遮不登記所誘發的搶建潮帶動下，第一次登記棟數再次由空轉多至11.66萬棟。近年第一次登記棟數均維持在11萬棟左右，從2019年為11.95萬棟，及2020年則略為減少至11.74萬棟，直至2021年攀回12萬棟水準表現，來到125,779棟，如下圖2-1-3所示，年增率約達7.17個百分點。

從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，其同樣係以建物登記簿上之建號為棟數計算單位。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「新屋交易量」，並不代表中古屋的交易量，但整體而言仍可反應當期市場規模的變動趨勢。買賣移轉棟數於2001年至今，其高峰值同樣在2006年的45.01萬棟；從2004-2007年間均維持在40萬棟以上的水準，但隨著次貸危機引發全球型金融海嘯；2008年買賣移轉量小幅下修至37.9萬棟後隨即回升；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；2013-2014年交易量雖有小幅回升；但2015年因受北市



圖2-1-3 1995-2021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

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，使民眾購屋行為轉為謹慎，導致市場交易轉為冷淡，買賣移轉棟數跌破30萬棟（29.3萬棟）大關；2016年則受持有稅、房地合一稅正式上路的影響，買方持續縮手觀望，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時期（1990年的23.6萬棟）相當。近幾年來，隨著大台北地區房價下修，買賣移轉量也緩步回升，2019年全台建物買賣移轉棟數為30.02萬棟（年增8%），再次突破30萬棟；2020年初因受到全球性新冠肺炎疫情影響衝擊，使移轉量萎縮，但隨著降息及熱錢湧入，合計全年移轉量達32.66萬棟（年增8.8%）；2021年房市價量齊揚，全台建物買賣移轉登記棟數高達34.8萬棟，創下近八年新高紀錄，如下圖2-1-3所示。另外，台灣於2017年底正式邁入高齡社會⁵，且於2021年全台老年人口占比達17.6%，從人口老化相關的住宅市場指標，「繼承移轉登記⁶」觀察歷年變化，也創下歷史新高全年為6.29萬棟，年增約6.33個百分點，如下圖2-1-4。



圖2-1-4 1995-2021年老年人口占比與繼承移轉登記變動情形

資料來源：內政部統計處、國家發展委員會

- ⁵ 根據聯合國世界衛生組織的定義，65歲以上老年人口占總人口比例達7%時，稱為「高齡化社會(ageing society)」，達到14%時稱為「高齡社會(aged society)」，當比例達到20%時，則稱為「超高齡社會(super-aged society)」。
- ⁶ 依據【民法第759條】，因繼承取得的不動產物權，應經過登記才能進行處分。【民法第1147】、【民法第1148條】，繼承從被繼承人死亡開始，除法律另有規定外，繼承人承受被繼承人財產上一切權利義務，而關於土地與建物的繼承，必須向地政機關辦理移轉登記。

進一步觀察各縣市建物買賣移轉棟數，新北、桃園及台中，都創下近10年同期最佳紀錄，買賣移轉量由北而南依序為台北市2,806棟（月增36.8%、年增13%）；新北市5,797棟（月增56.3%、年增13%）；桃園市4,005棟（月增25.7%，年增8.9%）；台中市4,226棟（月增47.4%、年增10.5%）；台南市2,060棟（月增48.4%、年增8.3%）；高雄市3,682棟（月增58.2%，年增19.2%），其中高雄市年月增幅均居六都之冠，全台合計至110年3月六都買賣移轉棟數22,576棟（月增45.4%，年增13.9%），為10年來買賣移轉量最高的月份。觀察2021年1-2月六都交易量合計為3萬9,581棟（如下表2-1-1），較去年同期增加18%，其中台北市年增17.9%，新北市年增12.2%，桃園市年增21.6%，台中市年增27.0%，台南市年增4.7%，高雄市年增20.7%。六都會區中除了台南市之外，其餘都會區都有雙位數的成長，顯示自住與置產等剛性需求，依然係影響不動產市場之主要原因。

表2-1-1 2021年六都1-2月建物買賣移轉棟數

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

資料來源：各市政府地政局、本研究整理

貳、家戶購屋比

「家戶購屋比」係以建物所有權買賣移轉棟數除以家庭戶數得之，以此相對概念來代表購屋意願與購屋能力。觀察整體趨勢走向，從2009年總體經濟動盪，家戶購屋比低於5%；2010年景氣回溫，經濟成長率至10.25%，家戶購屋比隨之小幅提升為5.12%；至2012經濟成長率降為2.22%，全台家戶購屋比亦下降至4.02%；2013經濟成長率2.48%家戶購屋比再成長至4.49%；而2015、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，使家戶購屋比逐年下修，2016年僅2.87%，也創下從2009年來的新低紀錄，如下表2-1-2所示。

近3年購屋市場仍以自住客為主，雖然房價稍微回穩，但購屋量能未顯著回升；至2017、2018年家戶購屋比小幅成長，分別為3.08%與3.18%，尚維持在3%左右；於2019年因市場回溫，家戶購屋比再次攀升至3.4%；於2020年則受惠於疫情趨緩，各界轉為樂觀，且在資金效應的雙重加乘下，使家戶購屋比持續攀升至3.66%；直至2021年，受益於COVID-19疫苗施打逐漸普及，國內外整體經濟情勢均逐漸復甦，以及防疫管制措施逐步鬆綁，政府並推出各項振興措施促使消費動能持續回溫，加上半導體廠商推進全球頂尖製程，亟需擴展廠房生產量能，經濟成長率更創下10年來新高為6.28%，也帶動家戶購屋比攀升至3.87%，如下表2-1-2所示。

表2-1-2 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	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

資料來源：行政院主計總處、內政部統計處

*為該項目歷年最高對應年份

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，自2016年起各都會區的住宅流通天數多超過100天，顯示在房地合一稅制之後，市場需求明顯以自住為主，購售屋的搜尋媒合與評估時間維持在3個月以上；2021年因為市場交易活絡，流通天數小幅縮短至105.9天。各縣市中，台北市因房價較高，流通天數相對較長而來到125.8



圖2-1-5 2012~2021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，新北、台中及高雄也都超過100天，但桃園、新竹及台南均在100天以內，反映2021年這些區域交易相對活絡。

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35.3萬元/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，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。2021年雖仍受新冠肺炎疫情斷續干擾的干擾，不過在房市景氣轉強以及受到全球性資金寬鬆政策帶動資產價格推升的效應所影響，全台各都會區住宅價格明顯飆升，全台2021年住宅均價來到39.1萬/坪，年增逾11個百分點，其中尤以台南新竹為最。

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。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

於區域內資產配置需求強勁，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。即便目前購屋需求仍以自住客為主，對於房價的敏感度較高，但政府直到年底才推出力道較強的房市抑制措施，受到鄰近新北及桃園的帶動之下，2021年北市房價也回到上揚走勢，年房價增幅逼近一成，但較新竹及中南部都會區而言，北市房價漲幅相對和緩許多。

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，短期內新北房價的上揚走勢仍會延續。2021年第二季因受到新冠肺炎疫情再起的干擾，區域房價出現小幅回落，但房價在疫情影響效應淡化後又再度回到上升格局。不過，由於近四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年下半年起房價可能逐漸轉為盤整。

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年及2021年均受到全球疫情蔓延所干擾，兩個年度的第二季房價均出現小幅回檔，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2021Q4已達417.09，漲幅達46%，再加上近三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



圖2-1-6 2012~2021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

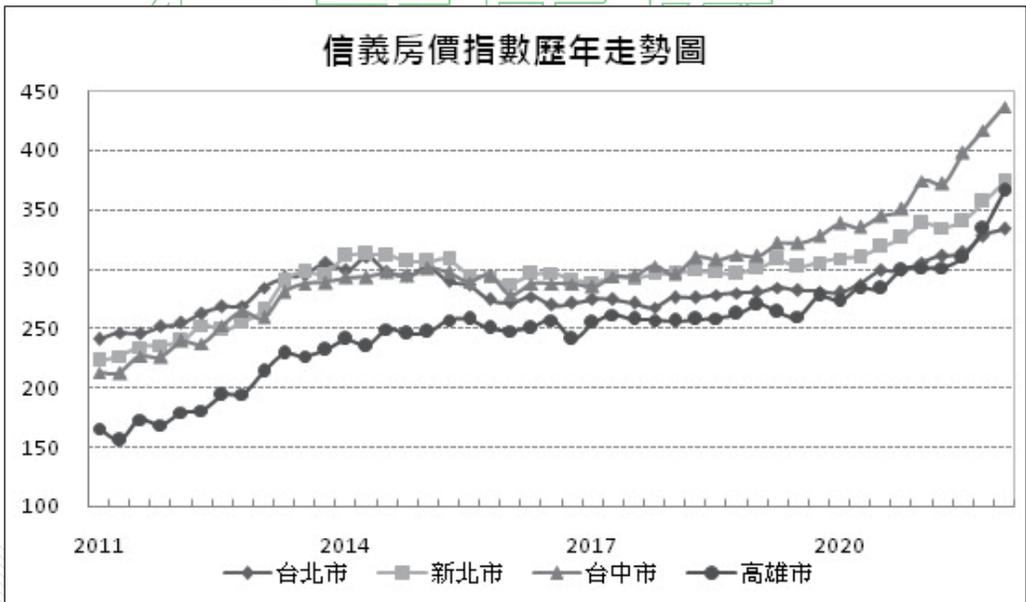


圖2-1-7 2011年~2022年第一季信義房價指數走勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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，區域內新增住宅建照核准宅數已有效調控，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，2021年高雄房價回復盤升格局，年房價漲幅亦超過一成，惟不若台南般火熱。不過在高科技廠設廠議題的帶動之下，讓區域房市湧現一波購買潮，近期市場相對熱絡，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、2021房市焦點

內政部於2021年公布房價負擔能力指標，全國房價所得比為9.2倍，較去年第3季增加0.01倍。在六都方面，台北市房價所得比15.78倍，新北市房價所得比12.09倍，而台中房價所得比為10.02倍，至於桃園、台南、高雄的房價所得比約在7-8倍之間，亦可見買房壓力仍極為重擔。而在六都當中僅新北市、桃園市較前一季略減，其餘皆增加。由於受新冠肺炎(COVID-19)疫情影響，各產業及民眾消費習慣皆有所變化，以下就不同影響層面進行討論。

一、消費意願影響住宅市場趨勢

近年來，受疫情影響減少民眾出門消費意願，尤其台灣零售業整體表現衰退，總營業額較同期減少3.2%。然而2021年隨著疫情趨緩、海外旅遊受限，民眾「報復性消費」現象較為明顯，也帶動整體零售營業額於下半年內成長3.5%，促使民眾上網消費的比例不斷升高，而新冠疫情更加速電子商務的發展。根據世邦魏理仕(2021)研究調查報告指出，2021年台北市中心新增供給有限，加以平均空置率維持低檔，將使「房東市場」態勢得以延續。隨著越來越多企業計畫採混合型工作模式，部分租戶可能透過彈性辦公空間的運用來提高自身不動產組合的靈活度，且預料民眾消費意願仍強，不少國際零售業者將陸續重啟展店計畫。雖然實體店面需求較2020年有所回升，但許多零售業者將傾向投入更多資源於數位轉型及加強雲端線上通路布局，另在

資金充沛、借貸成本低及企業自用需求高等因素助益之下，台灣商用不動產市場投資活動將維持穩健。此外，台灣在亞太區疫情管控成效相對良好、加上各地陸續接種疫苗的雙效激勵下，即便疫情仍未受有效控制，但仍有高達71%的台灣受訪投資者表示計畫購入更多不動產，值得注意的是，在此次疫情影響下，台灣不動產市場變化呈現出從早期商辦產品轉為朝向工業地產之趨勢。

進一步從零售業觀察，台灣零售業營業額年增率於2020年底由負轉正，且政府於七月中開始發放振興券，使得2020全年核心零售銷售額年增率達到1.2%，有別於國際間受疫情衝擊一片低迷的情況。另外，超級市場及便利商店持續擴增門市，加以疫情之下民眾對於生鮮食品的需求快速增加，推升此兩大業別的營業額創歷史新高。由此可推論，市中心店面租金有望於下半年間止跌。以台北市為例，其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。隨著店面租金水準全面下降，有一部分本土零售商已開始尋找在精華地段設點的機會，儘管有越來越多的業者計畫重新啟動展店策略，但多數品牌仍對租金採取謹慎態度，對於店面硬體設備及其坐落地點都將有嚴格要求。台灣對於疫情控制得宜，且在資金充沛、投資人態度樂觀等因素帶動下，2021年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。

二、戶數結構以小家庭趨勢持續

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，如下表2-1-3所示，且每年穩定持續增加中，如下圖2-1-8所示。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。

表2-1-3 2006-2021年家戶數結構

年份	1人家戶	2人家戶	3人家戶	4人家戶	5人家戶	6人以上家戶
2006	1,952,987	1,309,669	1,302,751	1,327,650	764,284	736,703
2007	2,022,901	1,352,358	1,335,536	1,327,161	749,799	724,013
2008	2,111,331	1,400,960	1,370,466	1,333,355	737,138	701,867
2009	2,201,706	1,452,129	1,409,487	1,340,155	723,974	677,768
2010	2,284,980	1,501,732	1,442,514	1,342,424	710,481	654,296
2011	2,363,499	1,543,750	1,470,139	1,344,776	697,433	637,596
2012	2,454,459	1,579,029	1,496,512	1,346,025	684,043	625,785
2013	2,530,995	1,608,927	1,513,385	1,340,542	673,646	618,190
2014	2,610,729	1,634,904	1,526,237	1,334,474	661,499	614,308
2015	2,676,000	1,659,536	1,540,442	1,331,457	652,122	608,875
2016	2,747,386	1,688,064	1,555,706	1,326,372	641,974	601,331
2017	2,814,583	1,719,466	1,571,035	1,319,952	630,673	592,744
2018	2,877,432	1,754,995	1,587,408	1,313,546	619,951	580,604
2019	2,954,041	1,791,191	1,604,385	1,308,361	608,055	566,177
2020	3,041,975	1,833,256	1,619,929	1,298,969	592,634	546,523
2021	3,133,858	1,873,035	1,629,386	1,279,106	572,484	518,177

資料來源：內政部戶政司

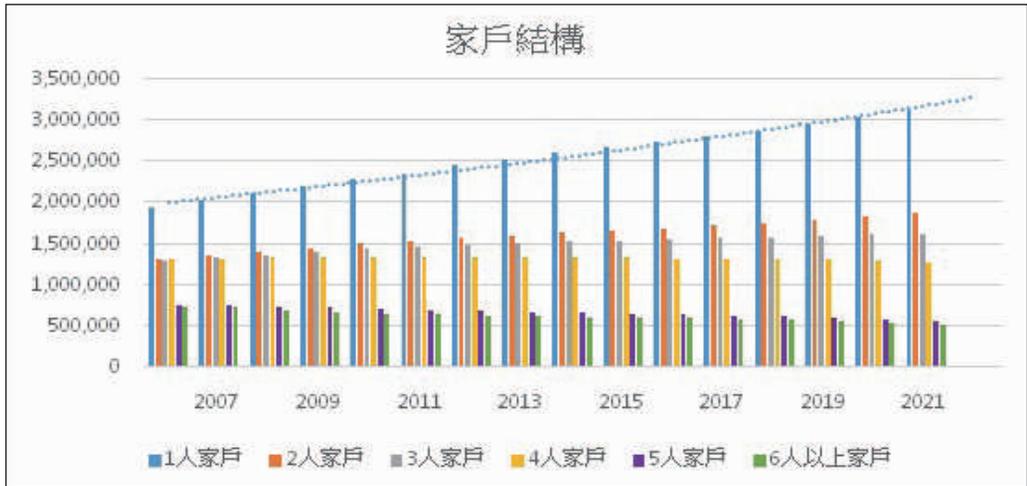


圖2-1-8 2006-2021年家戶數趨勢變化

資料來源：內政部戶政司

三、後疫情共存模式追求舒適私人戶外活動之居住空間

新冠疫情影響期間，民眾在家的平均時間增長許多，根據研究報告指出，受訪全體消費者平均每天在家時間延長1.7小時，假日則提高到2.4小時，近半數民眾的「宅居時間」都有延長跡象（增加超過一小時），其中又以40~49歲的中年族群居多，假使扣除未受影響的族群，主流「宅居族」上班日在家時間平均多了3.9小時，假日更有多達4.4小時待在家裡活動。因此，於2022開始轉向後疫情共存時代，讓人重新思考舒適的住家型態應為何種樣貌，如具活動功能的陽台轉型變成生活空間的一部分勢必成為趨勢，即便是小坪數產品，也能藉此獲得更多及更大的專屬戶外空間，配合人本宜居的建築走向，未來大樓產品在陽台的巧思設計上，如何增值應用創造舒適戶外空間成為購屋決策的關鍵之一。此外，由於疫情影響下，近幾年民眾仍會減少外出活動的時間，進而大為增加「宅居時間」待在家裡活動，故可預期擁有多元化公設的社區在防疫期間也成為因應方式之一，提供良好舒適的多元化公共設施，如游泳池、閱讀室、健身房、視聽影音設備、交流室、戶外庭院造景等，讓居民可以不必出門即能在自家社區維持正常的休閒育樂生活，以往公設比較高的房屋產品，民眾購買意願低且抗性偏高，而此次受新冠疫情衝擊影響，勢必將能減緩閒置公設未被妥善利用的既有觀念，進而成為逆向行銷的主力。

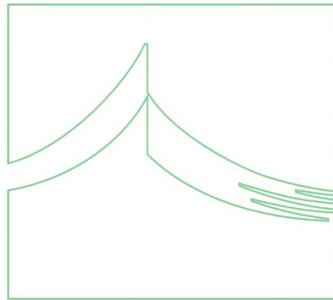
陸、總結

近年來全台房地產市場歷經多次修正與調整，房市景氣從2019年正式回溫轉強，於前五年盤整時期所累積的需求明顯回流，回顧2021年底房市價量齊揚，也促使不動產住宅市場交易規模逐年上升，從住宅金融面來看，台灣住宅貸款餘額於2021年底約為新台幣8.8兆，年增9.46%，創歷史新高。由於一系列打炒房政策的推出，如四波調控措施，也被稱為史上最嚴的打房措施，包括「豪宅及第三戶以上購屋貸款最高成數降為四成」、「購地貸款降為五成，且保留一成動工款，要求借款人切結於一定期間內動工興建」、「餘屋貸款、工業區閒置土地抵押貸款最高成數均降至四成」等打炒房政策，在投資族群退場後，目前房地產市場的消費者仍以自住的剛性需求為大宗。展望2022房貸利率由歷史低點微升，從五大銀行新承作房貸利率創下歷史新低1.346%後，於2021年底微幅上升1.355%，但仍在非常低的利率水準徘徊，對於民眾購屋意願仍有整面提升之作用，但也因房市熱絡交易頻繁，使房地產價格不斷飆漲，亦可預期後續住宅貸款餘額將連帶攀升。台灣面臨嚴重人口變遷議題，對於房地產市場的變化應謹慎看待，如2021年底台北市人口驟減3.2萬人，且即將跌破250萬人，關於新成屋與中古屋的選擇，受到近年大量推案影響，未來新成屋必然愈來愈多，也由於人口快速變遷，在總人口逐漸減少、家戶增加、戶量下降等趨勢，小坪數住家逐漸受到歡迎，衍生「同鄰不同宅」的觀念逐漸顯現。另外，根據主計總處公布的「營造工程物價總指數」，續漲至125.8%，締造歷史新高紀錄，意味著營造成本的確飆到高峰，如果營造成本無法大幅下降，2022年房價不易回降，同時因剛性需求仍強，若排除新冠疫情不確定性之影響因素，可預料整體房地市場仍會「持平穩健」。

參考文獻

1. 世邦魏理仕(2021)，2021年亞太投資人意向調查，世邦魏理仕自行研究報告。
2. 世邦魏理仕(2021)，持盈保泰：疫情未歇下的台灣不動產市場，世邦魏理仕自行研究報告。
3. 內政部(2021)，家戶結構統計資料，戶政司。
4. 行政院主計總處(2021)，建物所有權第一次移轉登記統計。

- 5.內政部統計處(2021)，建物買賣移轉登記統計。
- 6.經濟部(2021)，批發、零售及餐飲業營業額統計，經濟部統計處調查資料。
- 7.內政部(2021)，住宅價格指數，地政司。
- 8.內政部(2021)，都市地區地價指數，地政司。
- 9.內政部(2021)，110年精進地價指數編製案，地政司。



信義房屋