



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

章定煊¹

受益於COVID-19疫苗加速施打及2020年低基期，2021年全球經濟活動逐步恢復，根據IHS Markit 2021年12月預測今年全球經濟成長5.59%，高於去年-3.39%，2022今年預估為4.28%。隨疫苗施打率提升及防疫管制措施逐步鬆綁，政府振興措施適逢年末節慶促銷期間，消費動能持續回溫。另半導體廠商推進全球頂尖製程，帶動相關供應鏈加深在地投資，在全球供應鏈重組大環境下，肆應5G、車用、高速運算、物聯網等需求面之快速擴展，可望大量挹注我國出口。行政院主計總處概估2021年經濟成長6.28%。整體經濟環境對於建築產業發展有利。

在2021年對於建築產業發展影響重大的大事如下：

1月11日 【工商時報】「央行繼2020年12月祭出選擇性信用管制，將「餘屋貸款」納入，日前再度採取行動，要求國銀每季列報授信明細，不僅公股銀行，民營銀行也要求列報餘屋貸款的金額、承作件數，且未來至少每季都必須報送一次。」影響建商囤房能力，與完工後銷售壓力。

1月25日【經濟日報】「受惠危老改建、都更重建政策，台北市繼南京松江商圈後，敦化南北路也迎來改建潮，未來五到七年沿線上演豪宅、豪辦大噴發。業界指，這兩大商圈儼然台北市改建、都更雙核心，未來帶動的整體價值備受矚目。」危老改建題材在2021年逐漸加熱，使因土地不足的台北市在新推建案重回戰場。

2月22日 【經濟日報】「跨部會房市健全小組近期將召開會議，審視房市變化並訂出後續時程，據悉，財政部將在會中提出房地合一稅修法版本，將現行持有「一年」內課45%重稅，擬調整為持有「兩年」內也課45%重

¹ 景文科技大學 副教授

稅。此外，為避免投資公司炒房，財政部版本也將境內法人交易房產納入房地合一稅。」預告短期持有、包括法人持有與紅單交易均要納入課以重稅，抑制投機炒作。市場開始緊張

3月15日【聯合報】「行政院會拍板房地合一稅2.0 法人個人5年內賣屋課重稅35%~45%」

6月07日【中央社】「1月修正公布的平均地權條例等實價登錄新制三法，行政院已核定從7月1日施行。新制有5大變革，包括成交案件地號與門牌完整揭露、預售屋銷售前須備查，成交後30天內須申報、機關有查核權，最重可按次罰新台幣100萬元、禁紅單轉售、預售屋契約納管等。」房市資訊透明化重大里程碑，同時炒作房市最大利器紅單轉售也被禁止。

7月19日【聯合新聞】「疫情席捲房市，房地產熱議需求重點大洗牌。2021年則因受到本土疫情影響，讓不少民眾的經濟收入連帶受到衝擊，再加上市場游資流入房市等現象，使得「房貸」、「銀行」等資金面向的話題受到討論。」本土疫情爆發，使房市上半年的交易受到中挫。

10月25日【聯合報】「疫情趨緩，遞延性買盤回籠，房貸市場競爭激烈。中央銀行昨（22）日公布，9月五大銀行（台銀、合庫銀、土銀、華銀以及一銀）新承做購屋貸款金額較8月增加120.51億元至555.52億；新承做購屋貸款利率則較8月減少0.003個百分點至1.346%，寫下歷史新低。」低利率與游資氾濫，搭配疫情後振興經濟措施發酵，使台灣房市2021下半年一發不可收拾。

11月29日【聯合報】「桃、竹、高 跟進北市課囤房稅財政部點名台中、高雄等縣市，盼開徵「囤房稅」，高雄市長陳其邁正面回應，昨宣布推動「囤房稅」打房，強調房屋是用來居住，不是用來囤積、炒作。除了高雄，桃園市與新竹縣市昨表明將跟進課囤房稅，也就是房屋稅差別課稅「囤愈多、課愈重」，但詳細戶數級距及稅率仍要再研擬。」

綜觀以上大事記，老危重建、資金行情、疫情、打炒房影響了整個2021年的行情走勢。2022年 疫情逐漸降溫、寬鬆資金逐漸收緊、打炒房力度逐漸加大，對於2022年的行情走勢影響有待觀察。

以下分為五部份說明2021年建築業產業的現況。本節數據分析承襲過往分為短期變動分析、中期變動分析與長期變段分析。與上期比較為短期變動分析，與五年前比較為中期變動分析，與十年前比較為長期變動分析。無法取得長期數據或是一些長期數據無分析意義的資料，則做短期與中期分析。

非常高度市場敏感性的數據，則僅進行短期分析。

第一部分分析整體建築產業的表現，表現分為兩個層次，第一個層次為GDP上的表現，第二個層次為一般分析很容易忽略的，就是連帶金融業放貸的部分。就如大家所知道，台灣的金融產業的放貸，很大的部分都是集中於建築相關上，從金融產業的放貸情況，是可以知道建築產業概況。

第二部主要重點集中於建築業的生產面的表現，也就是建築開發業與營造業的表現，至於周邊的支援產業比如鋼筋、水泥等建材供應商。同時納入相關產業的生產力表現與薪資表現。

第三部分則分析建築業的流通面的表現，也就是仲介業的部分。如大家所了解，成屋的交易量遠高於新屋開發量，此方面我們也將引用一些數字進行分析。

第四部份則分析國內住宅整體供需的一些數據，做為未來預測的參考。主要由人口動態、負擔能力進行觀察。本節今年度開始將上市櫃建設公司之相關存貨數量列出，由於絕對存貨多寡與相配合之預售、銷售、資產規模有關，不能直接認定有利或不利。故僅列數值與分析，不做有利或不利之分析。

第五部分則是本節之整理彙總。

壹、建築產業的整體表現

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%。

一、建築產業在生產毛額的整體表現

表3-1-1揭露主計處所統計近十年國內建築相關產業生產毛額，是可以直

接觀察國內建築相關產業榮枯的最直接指標。主計處公布資料每五年會追溯調整，本年鑑對於過去年度數據，以最新發布追溯調整數字為準，以利在同一基礎上比較。2021年相較於2020年，礦業及土石採集業再次下挫，負成長7.07%，營造業與不動產及住宅服務業持續去年回春走勢分別成長26.28%與2.41%，短期房地產景氣於2016年著陸後，2018年反彈、2021年延續幾年的多頭榮景。2021年相較於2017年中期表現來看，營造、不動產及住宅服務業是高度成長，分別為72.60%與15.25%，營造業受惠於公共工程、台資回流，呈現噴發狀態。礦業及土石採集業則是成長12.40%，就中期觀察，仍持續維持成長趨勢。2021年相較於2012年之長期表現來看，營造、不動產及住宅服務業成長更為顯著，高達88.62%與32.16%，即使基期墊高，仍然維持高成長。礦業及土石採集業大幅衰退23.13%。隨著產業結構改變，房地產的興盛，已經無法帶動礦業與土石採集業的事實，長期衰退情況無法改變，即使房地產維持榮景，占GDP比重已經微不足道。

表3-1-1 近十年國內建築相關產業生產毛額（單位：百萬元）

國內生產毛額_当期價格（新台幣百萬元）	B.礦業及土石採取業	F 營建工程業	L.不動產及住宅服務業
2012	15,405	381,807	1,249,372
2013	14,267	393,033	1,296,970
2014	14,328	410,455	1,328,010
2015	13,257	420,326	1,367,956
2016	10,818	411,154	1,399,263
2017	10,536	417,259	1,437,581
2018	11,111	441,365	1,488,924
2019	11,865	501,844	1,553,416
2020	12,743	570,309	1,617,743
2021	11,842	720,179	1,656,780
相較2020	-7.07%	26.28%	2.41%
相較2017	12.40%	72.60%	15.25%
相較2012	-23.13%	88.62%	32.61%

註1.主計處有時會追溯調整過去已發布之數字，年鑑數字以主計處最新發布為準，會與過去年鑑數字稍有不同。2021年為預估值。

原始資料來源：主計處；整理：本文

二、金融業於營建相關產業的放貸情況

前文提及台灣的金融產業的放貸，很大的部分都是集中於建築相關上；金融產業與營建產業可謂唇齒相依。由金融產業對於營建產業的放貸情況可以看出營建產業的整體表現。表3-1-2反映國內建築與住宅貸款餘額以及放貸餘額與當季核准金額。從短期比較來看，2021Q3 VS 2020Q3，建築貸款餘額成長20.96%，購置住宅貸款餘額成長8.83%，基本呈現多頭趨勢。從核准金額來看，建築當季核貸金額僅成長5.60%，購置住宅當季核貸金額衰退了17.11%，顯示金融機構對於營建新增貸款有收緊的趨勢。從中期比較來看，2021Q3 VS 2017Q3，建築貸款餘額成長64.91%，購置住宅貸款餘額

表3-1-2 國內建築與住宅貸款餘額與放貸額（單位：百萬元）

時間	本季末建築貸款餘額	本季核貸建築貸款核准金額	本季末購置住宅貸款餘額	本季核貸購置住宅核准金額
2012Q3	1391522	235420	5614306	388741
2013Q3	1413761	249168	5959082	465779
2014Q3	1575830	216226	6328534	400541
2015Q3	1571377	168510	6490158	312191
2016Q3	1512065	242132	6714699	348912
2017Q3	1584004	267156	7030727	356124
2018Q3	1666698	279036	7321294	364031
2019Q3	1913011	391072	7700996	421663
2020Q3	2159531	355017	8271366	550033
2021Q3	2612125	374909	9001389	455944
2021Q3 VS 2020Q3	20.96%	5.60%	8.83%	-17.11%
2021Q3 VS 2017Q3	64.91%	40.33%	28.03%	28.03%
2021Q3 VS 2012Q3	87.72%	59.25%	60.33%	17.29%
2021Q3 VS 2012Q3	87.72%	59.25%	60.33%	17.29%
2021Q3 VS 2020Q3	20.96%	5.60%	8.83%	-17.11%
2021Q3 VS 2017Q3	64.91%	40.33%	28.03%	28.03%
2021Q3 VS 2012Q3	87.72%	59.25%	60.33%	17.29%

原始資料來源：營建署不動產資訊網；整理：本文



成長28.03%，成長幅度驚人。從核准金額來看，建築貸款當季核貸金額也大幅成長40.33%，購置住宅當季核貸金額成長28.03%，顯示金融機構中期對於營建相關貸款仍是寬鬆趨勢。從長期比較來看，2021Q3 VS 2012Q3，建築貸款餘額成長87.72%，購置住宅貸款餘額成長60.33%，長期大多頭不變。從核准金額來看，建築貸款當季核貸金額也大幅成長59.25%，購置住宅當季核貸金額成長17.29%，顯示金融機構長期對於營建相關貸款仍是寬鬆趨勢。由以上可知，無論短中長期，均顯示建築產業旺盛的資金需求趨勢，惟要留意短線上金融機構的放貸是否轉趨收緊。

至於整體建築產業環境有無明顯惡化，可以從表3-1-3國內購置住宅催收與逾放統計進行觀察。從短期比較來看，2021Q3 VS 2020Q3，催收金額減少20.22%、逾放筆數減少12.01%、逾放比減少35.71%，放款品質好轉。從中期比較來看，2021Q3 VS 2017Q3，催收金額減少47.65%、逾放筆數減少37.95%、逾放比減少59.09%，中期放款品質大幅好轉。從長期比較來看，2021Q3 VS 2012Q3，催收金額減少28.93%、逾放筆數減少63.66%、逾放比減少62.50%，顯示長期放款品質也是大幅轉佳。無論短中長期，國內住宅放款品質均是好轉，顯示住宅發展屬於健康狀態。

表3-1-3 國內購置住宅催收與逾放統計

時間	本季末購置住宅貸款 催收金額	本季末購置住宅貸款 逾放筆數(筆)	逾放比(%)
2012Q3	9967	9433	0.24
2013Q3	7877	7297	0.19
2014Q3	6946	6025	0.16
2015Q3	8393	5632	0.19
2016Q3	9205	5974	0.19
2017Q3	13532	5525	0.22
2018Q3	13999	5604	0.23
2019Q3	11374	5061	0.19
2020Q3	8879	3896	0.14
2021Q3	7084	3428	0.09
2021Q3 VS 2020Q3	-20.22%	-12.01%	-35.71%
2021Q3 VS 2017Q3	-47.65%	-37.95%	-59.09%
2021Q3 VS 2012Q3	-28.93%	-63.66%	-62.50%

原始資料來源：營建署不動產資訊網；整理：本文

貳、建築業的生產面表現

一、產業基本數值

於此，我們探討基本家數、資本額等數值，觀察整體建築業生產面規模是呈現萎縮或是擴張的現象。表3-1-4與表3-1-5反應營造業近十年家數與資本額變化，從短期比較來看，2021Q4VS2020Q4，家數增加1.25%，資本額成長4%，整體營造業規模還是延續過去的成長趨勢不變。綜合營造業的部分，甲等家數增加3.21%、乙等家數0成長令人意外，丙等家數增加1.54%。顯示環境營造業處於微幅成長的狀態，對於甲等較為有利，對於乙等無刺激性；資本額部分甲等、乙等與丙等均呈現增加現象，資本額分別增加6.21%、0.61%與2.76%；從中期比較來看，2021Q4VS2017Q4，家數

表3-1-4 近十年年營造業家數與資本額變化（單位：百萬元）

季度	總計		綜合營造業					
			甲等		乙等		丙等	
	家數	資本額	家數	資本額	家數	資本額	家數	資本額
2012Q4	16,406	636,927	2,204	311,337	1,250	21,668	6,340	33,769
2013Q4	16,769	651,672	2,294	320,652	1,244	21,650	6,450	34,818
2014Q4	17,149	766,521	2,417	330,898	1,218	20,988	6,587	36,204
2015Q4	17,459	779,655	2,499	337,752	1,222	20,877	6,706	39,915
2016Q4	17,432	794,488	2,580	381,898	1,196	20,539	6,679	39,851
2017Q4	18,117	805,557	2,670	353,441	1,227	20,990	6,873	42,639
2018Q4	18,400	826,519	2,765	361,364	1,232	21,326	6,936	44,737
2019Q4	18,706	852,312	2,845	377,274	1,243	21,829	7,057	47,525
2020Q4	19,028	876,504	2,956	391,409	1,228	21,973	7,192	49,390
2021Q4	19,266	911,528	3,051	414,959	1,228	22,107	7,303	50,754
2021Q4VS 2020Q4	1.25%	4.00%	3.21%	6.02%	0.00%	0.61%	1.54%	2.76%
2021Q4VS 2017Q4	6.34%	13.15%	14.27%	17.41%	0.08%	5.32%	6.26%	19.03%
2021Q4VS 2012Q4	17.43%	43.11%	38.43%	33.28%	-1.76%	2.03%	15.19%	50.30%

原始資料來源：營建署營建統計；整理：本文

成長6.34%，資本額成長13.15%，整體營造業中期還是呈現規模擴張的現象。綜合營造業的部分，甲等、乙等與丙等都呈現成長現象，家數分別成長14.27%、0.08%與6.26%；資本額分別成長17.41%、5.32%與19.03%。從長期比較來看，2021Q4VS2012Q4，家數成長17.43%，資本額成長43.11%，整體營造業中期還是呈現規模擴張的現象。綜合營造業的部分，甲等與丙等都呈現成長現象，乙等呈現停滯狀態。家數分別成長38.43%、減少1.76%與增加15.19%；資本額分別成長33.28%、2.03%與50.30%。整體來說甲等與丙等營造廠的擴張幅度明顯高於乙等。乙等產業規模幾乎處於零成長狀況。

專業營造廠與土木包工業從短期比較來看，2021Q4VS2020Q4，專業營造廠呈現成長現象，家數增加0.72%，資本額增加2.41%；土木包工業也

表3-1-5 近十年年營造業家數與資本額變化(單位：百萬元) (續)

季度	專業營造業		土木包工業	
	家數	資本額	家數	資本額
2012Q4	339	262,751	6,273	7,400
2013Q4	369	266,777	6,412	7,771
2014Q4	394	370,336	6,533	8,093
2015Q4	405	372,724	6,627	8,386
2016Q4	459	381,898	6,518	8,419
2017Q4	485	379,525	6,862	8,960
2018Q4	521	389,656	6,946	9,433
2019Q4	547	395,829	7,014	9,855
2020Q4	557	403,618	7,095	10,113
2021Q4	561	413,333	7,123	10,373
2021Q4VS 2020Q4	0.72%	2.41%	0.39%	2.57%
2021Q4VS 2017Q4	15.67%	8.91%	3.80%	15.77%
2021Q4VS 2012Q4	65.49%	57.31%	13.55%	40.18%

原始資料來源：營建署營建統計；整理：本文

成長，家數增加0.39%，資本額則增加2.57%；從中期比較來看，2021Q4 VS2017Q4，中期也呈現成長現象，家數分別成長15.67%與3.80%；資本額分別成長8.91%與15.77%。從長期比較來看，2021Q4VS2012Q4，中期也呈現成長現象，家數分別成長65.49%與13.55%；資本額分別成長57.31%與40.18%。

至於不動產開發業與不動產經營業，目前較缺乏每年的統計數據。只能就財政部之稅務資訊瞭解其家數變化進行分析。短期比較來看，2021VS2020，不動產開發業家數增加5.60%，銷售額成長9.49%；不動產經營業家數增加6.21%，銷售額成長6.70%。短期兩者均呈現不錯的表現。中期比較來看，2021VS2017，不動產開發業家數增加21.72%，銷售額成長56.23%；不動產經營業家數增加32.10%，銷售額成長63.05%。中期來說，兩者均呈現大幅擴張的狀態。總和來說，無論不動產開發業與不動產經營業，均呈現持續擴張的趨勢。

表3-1-6 近五年不動產開發業家數與銷售額（單位：百萬元）

年度	不動產開發業		不動產經營及相關服務業	
	家數	銷售額	家數	銷售額
2017	14,621	782,784	20,451	388,332
2018	14,613	817,556	22,113	437,417
2019	15,467	951,353	23,513	497,285
2020	16,852	1,116,967	25,436	593,420
2021	17,796	1,222,925	27,015	633,164
2021VS 2020	5.60%	9.49%	6.21%	6.70%
2021VS 2017	21.72%	56.23%	32.10%	63.05%
2021Q4VS 2012Q4	65.49%	57.31%	13.55%	40.18%

原始資料來源：財政部；整理：本文

二、建築產業生產面績效表現

建築產業生產的成品，如果屬於建物的部分，取得使用執照後，約一到三個月就必須到地政機關進行建物所有權第一次登記。進行第一次登記後，才能進行後續的買賣移轉登記。未進行第一次登記前的買賣，只是權利的移轉，並非建物的買賣移轉。所以建物所有權第一次登記，可以視為建築產業生產階段的完成。過去本章分析僅列五年比較，自本年度起，改列十年比較。表3-1-7是近十年辦理建物所有權第一次登記統計，短期比較來看，2021 VS 2020，棟數增加7.17%、面積增加6.75%，處於上升狀態；中期比較來看，2021 VS 2017，棟數增加13.91%、面積增加3.47%，顯示在中期仍處為多頭。長期比較來看，2021 VS 2012，棟數大增22.85%、面積增加3.53%，顯示長期處於多頭。從面積增加率遠不及棟數增加率來看，目前小宅化的趨勢非常明顯。

表3-1-7 近十年辦理建物所有權第一次登記統計

年(月)別 Year (Month)	所有權第一次登記 First Registration	
	棟數	面積(平方公尺)
	Buildings	Area (m ²)
2012	102,385	30,272,662
2013	111,093	31,816,890
2014	115,865	33,530,364
2015	126,742	35,471,420
2016	122,307	32,642,592
2017	110,419	30,290,486
2018	116,589	31,343,878
2019	119,459	30,213,941
2020	117,363	29,360,072
2021	125,779	31,341,434
2021 VS 2020	7.17%	6.75%
2021 VS 2017	13.91%	3.47%
2021 VS 2012	22.85%	3.53%

資料來源：內政部統計處；整理：本文

如果將建築生產業縮小至建築開發業，則新推個案的榮衰（含預售屋、結構體與成屋），是可以觀察到建築開發業的景氣情況。就建築產業生產面來說，也是良好的領先指標。表3-1-8是國泰房地產指數所統計2021全年與2020全年新推個案的比較。就價格面而言，可能成交價上漲8.36%，議價空間減少2.36%，顯示房價延續去年，持續出現回升現象；就數量面部分，推案金額受2021上半年Covid-19疫情警戒影響，小減1.89%，30天銷售率上升2.44%，市場去化良好現象。繼2018年景氣出現止穩訊號，2019年開始回升，2021年持續價漲量穩的多頭走勢。

表3-1-8 國泰房地產指數全國新推個案價量變化

	2021全年	2020全年	變動率
可能成交價格（萬/坪）	32.30	29.81	8.36%
議價空間（%）	11.07	13.43	-2.36
推案金額（億元）	13,000	13,249	-1.89%
30天銷售率（%）	14.26	11.82	2.44

資料來源：國泰房地產指數；整理：本文；比率尺度指標變動率以數值變動表示。

三、建築產業薪資面績效表現

表3-1-9 為建築相關產業每人每月經常性薪資。短期比較來看，2021 VS 2020，建築相關產業薪資除其他專門營造業與不動產經營及相關服務業外，其餘各業均為上升趨勢，以土木工程業上升最多，7.00%；最少的為機電、管道及其他建設設備安裝業、其他專門營造業與不動產經營及相關服務業，分別為0.95%、-0.46%與-0.81%，去年的房價暴升，對於三個行業，是建築相關產業中薪資成長最低，甚至負成長。就中期趨勢來看，2021 VS 2017，則是土木工程業、不動產開發業與不動產經營及相關服務業、上升最多，分別為16.22%、14.75%與12.65%；其中其他專門營造業五年薪資僅成長3.24%。台灣建築相關產業雖然最近幾年蓬勃發展，但是對於從業人員薪資貢獻卻不高，長期無法吸引優秀人才加入，2021年引起缺工問題並不意外。

表3-1-9 建築相關產業每人每月經常性薪資（單位：元）

	建築工程業	土木工程業	機電、管道及其他建築設備安裝業	其他專門營造業	不動產開發業	不動產經營及相關服務業
2017	41,574	33,782	37,913	38,525	44,870	33,958
2018	42,637	34,977	38,297	38,903	47,689	36,045
2019	43,562	36,036	38,781	38,879	48,305	37,633
2020	44,539	36,695	39,384	39,956	49,714	38,565
2021	45,696	39,262	39,760	39,772	51,490	38,254
2021 VS 2020	2.60%	7.00%	0.95%	-0.46%	3.57%	-0.81%
2021 VS 2017	9.91%	16.22%	4.87%	3.24%	14.75%	12.65%

資料來源：內政部。

表3-1-10為建築相關產業受雇員工人數。短期比較來看，2021 VS 2020，以建築工程業與不動產開發業上升比例最多，5.23%與2.81%；其他專門營造業、土木工程業與機電、管道及其他建築設備安裝業等人數居然呈現下滑，分別為-0.21%、-0.77%與-1.21%。就中期趨勢來看，2021 VS 2017，以不動產經營及相關服務業、建築工程業與不動產開發業上升最多，11.46%、11.07%與7.47%。；其中土木工程業人數增加最少，為0.92%。

表3-1-10 建築相關產業受雇員工人數

	建築工程業	土木工程業	機電、管道及其他建築設備安裝業	其他專門營造業	不動產開發業	不動產經營及相關服務業
2017	75,724	81,585	139,024	164,694	43,885	70,116
2018	76,157	80,042	140,874	165,867	42,748	72,156
2019	77,736	81,865	143,180	167,142	45,531	73,790
2020	79,920	82,917	145,136	168,265	45,873	76,652
2021	84,103	82,336	143,382	167,909	47,162	78,152
2021 VS 2020	5.23%	-0.70%	-1.21%	-0.21%	2.81%	1.96%
2021 VS 2017	11.07%	0.92%	3.13%	1.95%	7.47%	11.46%

資料來源：內政部。

參、建築產業流通面表現

一、產業基本數值

建物完工後，後續的買賣流通，就必須仰賴流通系統進行銷售。而流通系統中最重要的就是不動產經紀系統。至於民眾也有透過代書系統、網路系統與屋主自售的方式進行流通，但是不動產經紀系統還是目前流通業的最大宗。表3-1-11是近五年經紀業營業狀況統計；短期比較來看，2021VS 2020，不動產經紀業備查家數，僅增加5.41%，但是不動產經紀業分設營業家數卻大幅增加了30.94%，仲介的分設營業據點增加速度頗快。經紀人與營業員人數分別增加8.83%與9.06%，顯示各據點的營業人數可能下降，廣開店頭搶佔市場是2021年值得注意的趨勢。中期比較來看，2021VS2017，不動產經紀業備查家數，僅增加12.10%，但是不動產經紀業分設營業家數也大幅增加了54.05%。經紀人與營業員人數分別增加22.58%與32.41%，中期來看仲介業極力擴張據點與人力的趨勢非常明顯。

表3-1-11 近五年經紀業營業狀況統計

時間	不動產經紀業備查家數(仲介)	不動產經紀業分設營業家數	不動產經紀人任職人數	不動產經紀營業員任職人數
2017Q4	4257	1445	8242	36365
2018Q4	4220	1471	8368	37940
2019Q4	4339	1553	8722	39965
2020Q4	4527	1700	9283	44152
2021Q4	4772	2226	10103	48151
2021Q4 VS 2020Q4	5.41%	30.94%	8.83%	9.06%
2021Q4 VS 2017Q4	12.10%	54.05%	22.58%	32.41%

資料來源：內政部不動產資訊平台；整理：本文

二、建築產業流通面績效表現

就流通面而言，當然最重要的就是買賣的棟數。買賣棟數越多，流通的周轉率越高，經紀業能獲取的佣金收入越高。表3-1-12為近十年建物買

賣移轉統計，短期比較來看，2021VS2020，棟數增加6.62%、面積增加7.93%，短期延續2017以來回溫趨勢，且越來越明顯；中期比較來看，2021VS2017，棟數大增30.86%、面積大增29.25%，中期明顯反轉復甦。長期比較來看，2021VS2012，棟數增加5.57%、面積減少1.41%，這段期間的復甦回到長期高點，市場全面發熱。

表3-1-12 近十年建物買賣移轉統計

年(月)別 Year (Month)	買賣 Transaction	
	棟數	面積(平方公尺)
	Buildings	Area (m ²)
2012	328,874	38,150,375
2013	371,892	42,554,197
2014	320,598	37,385,942
2015	292,550	35,482,762
2016	245,396	27,709,046
2017	266,086	29,102,064
2018	277,967	30,415,630
2019	300,275	32,271,236
2020	326,589	34,848,406
2021	348,194	37,613,518
2021 VS 2020	6.62%	7.93%
2021 VS 2017	30.86%	29.25%
2021 VS 2012	5.87%	-1.41%

資料來源：內政部統計處；整理：本文

肆、國內住宅整體供需觀察

一、人口動態

以住宅而言，人口動態與住宅需求直接相關，戶籍數增加越多，背後隱藏的住宅需求可能越大。表3-1-13為近五年國內各縣市戶數統計，雖說國內逐步邁入老年化趨勢，近五年各縣市戶籍數都是呈現上升趨勢。短期比較

來看，2021VS2020，排除外島區域，台灣本島部分，戶籍增加百分比最多縣市與去年相同，是新竹縣、桃園市與新竹市，分別為2.37%、1.89%、1.82%；增加百分比最少的是，台北市、南投縣與嘉義縣，分別為-0.79%、0.12%、0.26%。中期比較來看，2021VS2017，排除外島區域，台灣本島部分，戶籍增加百分比最多的是新竹縣、桃園市與新竹市，分別為10.22%、9.08%、6.70%；增加百分比最少的是，台北市、南投縣與嘉義縣，分別為0.18%、1.01%、1.21%。明顯看得出來，桃園市、新竹縣與新竹市一直處於戶數增加領先狀態，首善之區台北市高房價產生的推擠效應明顯，嘉義縣、台東縣、南投縣與花蓮縣發展遲緩。

表3-1-13 近五年國內各縣市戶數HOUSEHOLDS統計（單位：戶數）

縣市	2017	2018	2019	2020	2021	2021 VS 2020	2021 VS 2017
新北市	1,543,098	1,562,037	1,583,999	1,606,814	1,620,906	0.88%	5.04%
台北市	1,050,755	1,056,233	1,060,880	1,061,000	1,052,596	-0.79%	0.18%
桃園市	790,376	807,471	825,888	846,169	862,142	1.89%	9.08%
台中市	959,023	972,652	986,646	1,002,890	1,017,329	1.44%	6.08%
台南市	683,814	689,258	696,269	703,564	709,926	0.90%	3.82%
高雄市	1,092,219	1,099,955	1,110,051	1,119,481	1,128,808	0.83%	3.35%
宜蘭縣	168,589	169,511	170,833	172,570	174,178	0.93%	3.32%
新竹縣	191,171	195,271	200,453	205,836	210,715	2.37%	10.22%
苗栗縣	187,846	189,324	191,162	193,354	195,340	1.03%	3.99%
彰化縣	387,166	389,666	392,844	396,520	399,199	0.68%	3.11%
南投縣	178,012	178,260	179,030	179,592	179,815	0.12%	1.01%
雲林縣	240,290	241,047	242,024	243,987	244,779	0.32%	1.87%
嘉義縣	182,890	183,224	183,651	184,641	185,112	0.26%	1.21%
屏東縣	286,844	287,915	289,861	291,663	293,260	0.55%	2.24%
台東縣	82,869	83,037	83,197	83,595	84,040	0.53%	1.41%
花蓮縣	125,936	126,222	126,729	127,396	127,928	0.42%	1.58%
澎湖縣	39,938	40,574	41,526	42,002	42,427	1.01%	6.23%
基隆市	152,781	153,580	154,552	155,464	156,056	0.38%	2.14%
新竹市	163,130	165,639	168,093	170,944	174,055	1.82%	6.70%
嘉義市	99,476	99,925	100,625	101,155	101,804	0.64%	2.34%
金門縣	39,923	40,616	41,217	41,789	42,636	2.03%	6.80%
連江縣	2,854	3,060	3,215	3,388	3,529	4.16%	23.65%

資料來源：內政統計月報；整理：本文



二、購屋負擔能力

衡量購屋能力的經常被引用的指標為房價所得比，如果偏高，代表房價過度高漲，超過民眾負擔能力；如果偏低，代表房市過冷，民眾置產意願低落。國際標準，超過5倍以上即是難以負擔。一般而言，房價所得比通常在5倍至10倍間。表3-1-14為近十年八大都會區房價所得比，2021Q4而言，新北市、台北市與台中市超過10倍的上限，台中市則逼近十倍上限，至於其他三都則尚在控制範圍內。短期比較來看，2021VS2020，八大都會區普遍惡化，其中台南市與新竹縣分別上升1.26倍與1.04倍，惡化最為嚴重。中期比較來看，2021VS2017，台中市與台南市惡化情況最為嚴重，新北市、桃園市與新竹市稍微緩解，台北市降低1.9(數字怪怪的)倍最多。長期比較來看，2021VS2012，八大都會區趨勢惡化，台中市上升最多2.84倍，其次台南市與高雄市，分別為2.47倍與1.68倍。

表3-1-14 近十年八大都會區（六都加上新竹縣新竹市）房價所得比（單位：倍）

年度	新北市	台北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市	新竹縣	新竹市
2012	11.37	14.80	6.86	8.04	6.53	6.84	7.10	7.41
2013	12.67	15.01	6.95	8.14	6.35	7.34	7.62	7.30
2014	12.78	15.73	7.11	8.35	6.54	7.72	7.97	7.19
2015	12.66	15.75	7.50	8.90	6.74	7.87	8.04	7.69
2016	12.61	15.18	8.58	9.75	7.42	8.44	8.57	8.30
2017	12.71	14.99	8.14	9.61	7.57	8.22	8.62	8.18
2018	11.85	13.86	7.20	9.47	6.67	6.98	8.15	6.90
2019	11.72	13.94	7.26	9.80	7.19	7.11	8.26	6.74
2020	12.09	15.78	7.65	10.02	7.74	7.78	7.76	7.38
2021	12.52	16.29	7.95	10.88	9.00	8.52	8.80	7.87
2021VS 2020	0.43	0.51	0.30	0.86	1.26	0.74	1.04	0.49
2021VS 2017	-0.19	1.30	-0.19	1.27	1.43	0.30	0.18	-0.31
2021VS 2012	1.15	1.49	1.09	2.84	2.47	1.68	1.70	0.46

資料來源：1.內政部營建署不動產資訊平台；整理：本文
2.比較基準為所得房價比變動值，所取數值為第四季數值

國人購屋時，普遍仰賴銀行貸款。近年利率快速下降，使用房價所得比衡量購屋負擔能力有所偏頗，貸款負擔率（支付貸款佔所得比率）是另一個衡量房價負擔能力的良好指標。30%以下為合理負擔，30%至50%為尚可負擔，50%以上則負擔過重。表3-1-15為近十年八大都會區貸款負擔率。2021Q4而言，八大都會區均超過合理負擔範圍，新北市與台北市均已達到負擔過重水準，台中市則逼近尚可負擔上限。短期比較來看，2021VS2020，八大都會區普遍惡化，其中台南市與新竹縣分別上升5.05%與4.14%，惡化最為嚴重。中期比較來看，2021VS2017，台中市、台北市與台南市惡化情況最為嚴重，新北市、桃園市與新竹市稍微緩解，新北市降低2.17%最多。長期比較來看，2021VS2012，八大都會區趨勢惡化，台中市上升最多9.65%，其次台南市與高雄市，分別為8.51%與5.31%。新竹縣亦惡化5.28%。

表3-1-15 近十年八大都會區（六都加上新竹縣新竹市）

年度	新北市	台北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市	新竹縣	新竹市
2012	47.85	62.26	28.86	33.85	27.48	28.76	29.89	31.19
2013	53.51	63.37	29.37	34.37	26.81	31.02	32.2	30.83
2014	54.1	66.59	30.09	35.37	27.7	32.69	33.73	30.43
2015	53.27	66.26	31.57	37.43	28.37	33.11	33.82	32.35
2016	51.91	62.48	35.29	40.14	30.54	34.75	35.27	34.15
2017	52.19	61.52	33.42	39.45	31.06	33.74	35.39	33.58
2018	48.56	56.83	29.51	38.8	27.32	28.61	33.41	28.29
2019	48.01	57.11	29.73	40.16	29.47	29.14	33.84	27.63
2020	48.36	63.12	30.59	40.08	30.94	31.12	31.03	29.5
2021	50.02	65.09	31.76	43.5	35.99	34.07	35.17	31.47
2021VS 2020	1.66	1.97	1.17	3.42	5.05	2.95	4.14	1.97
2021VS 2017	-2.17	3.57	-1.66	4.05	4.93	0.33	-0.22	-2.11
2021VS 2012	2.17	2.83	2.90	9.65	8.51	5.31	5.28	0.28

資料來源：1. 內政部營建署不動產資訊平台；整理：本文
2. 比較基準為貸款負擔率變動值，所取數值為第四季數值

伍、各項指標整理彙總

表3-1-16為本節指標彙總，長期來說，產業仍呈現擴張；但中期指標經2018年之多空交戰後，也轉為有利；短期來說，全面呈現有利，呈現回溫的走勢。展望2022年，若多起政經事件不破壞基本結構，房市表現不致太差，但是負擔能力的全面惡化，需特別留意。

表3-1-16 本節指標彙總

指標	短期	中期	長期
壹、建築產界整體表現			
生產毛額	有利	有利	有利
建築與住宅貸款	有利	有利	有利
住宅催收與逾放統計	有利	有利	有利
貳、建築業的生產面表現			
一、基本數據			
營造業家數與資本額	有利	有利	有利
不動產開發業家數	有利	有利	N/A
不動產開發業銷售數	有利	有利	N/A
二、建築產業生產面績效表現			
建物所有權第三次登記	有利	有利	有利
新推個案價量變化	有利	N/A	N/A
三、建築產業薪資面績效表現			
每人每月經常性薪資	有利	有利	N/A
受雇員工人數	有利	有利	N/A
參、建築產業流通面表現			
一、基本數據			
經紀業營業狀況	有利	有利	NA
二、建築產業流通面績效			
建物買賣移轉	有利	有利	有利
肆、國內住宅整體供需觀察			
一、人口動態			
人口動態	有利	有利	NA
二、購屋負擔能力			
所得房價比	不利	不利	不利
貸款負擔能力	不利	不利	不利