

第二章 房仲業產業及市場發展概況

梁仁旭¹、吳孟璇²

台灣總體經濟歷經 2008、2009 年的全球景氣停滯，於 2010 年明顯好轉，經濟成長率達 10.63%。2011 年雖延續成長趨勢，經濟成長率 3.80%；惟歐債風暴影響逐步顯現。2012、2013 年在景氣難有突破下，經濟成長率僅 2.06%、2.23%，成長力道明顯趨緩。反映在住宅成屋市場上，在經濟成長率最高的 2010 年，市場呈現價量俱揚的盛況。2011 年後除受到經濟成長率下降的影響，亦有來自奢侈稅實施、嚴查預售屋交易逃漏所得稅、央行限縮土建融貸款以及實價登錄實施等政策面的衝擊，市場交易量明顯減少。2013 年雖有美國量化寬鬆退場等不利房市訊息，但在奢侈稅屆滿 2 年致部分供給脫離閉鎖期，交易量有回升的跡象。

2014 年，雖然美、日兩國分別在第一季及第二季遭逢惡劣氣候及消費稅問題影響，國際油價的下跌，國際經濟表現略顯顛簸；但台灣全年 3.74% 的經濟成長率較原先預測為高，整體景氣平穩成長。房市方面，受到央行及金管會持續控管、房地合一實價課稅政策影響，建商搶照推案造成供給量增加；另一方面，美國升息、政府打房態度，使得民眾購屋態度轉趨觀望，市場出現了供過於求的跡象，連續四季住宅交易量縮減，房價漲幅亦大幅縮水。整體而言，2014 年住宅成屋市場呈現量縮價穩、且平均流通天數明顯拉長的情形。

一、市場交易規模

首先就生產面觀察，如圖 2-2-1 與圖 2-2-2，近十年住宅核發建照執照及使用執照數量的谷底，在 2008~2009 年之金融海嘯時期，建造執照與使用執照核發數量均處低檔。隨著 2009 年下半年住宅市場的逐漸回溫，建造執照核發戶數及樓地板面積回升；至 2014 年則反轉出現下滑情況。使用執照的變動落後於建造執照，近三年核發數量雖維持穩定成長，但受 2014 年建造執照核發戶數下滑的影響，2015 年應核發數量應會縮減。預期未來三年使用執照核發數量與建物第一次登記件數，亦將在此波搶照潮過後持續減少。

1. 中國文化大學土地資源學系副教授

2. 國立政治大學地政學系碩士生



圖 2-2-1 近十年核發之住宅建築執照與使用執照戶數

資料來源：內政部營建署

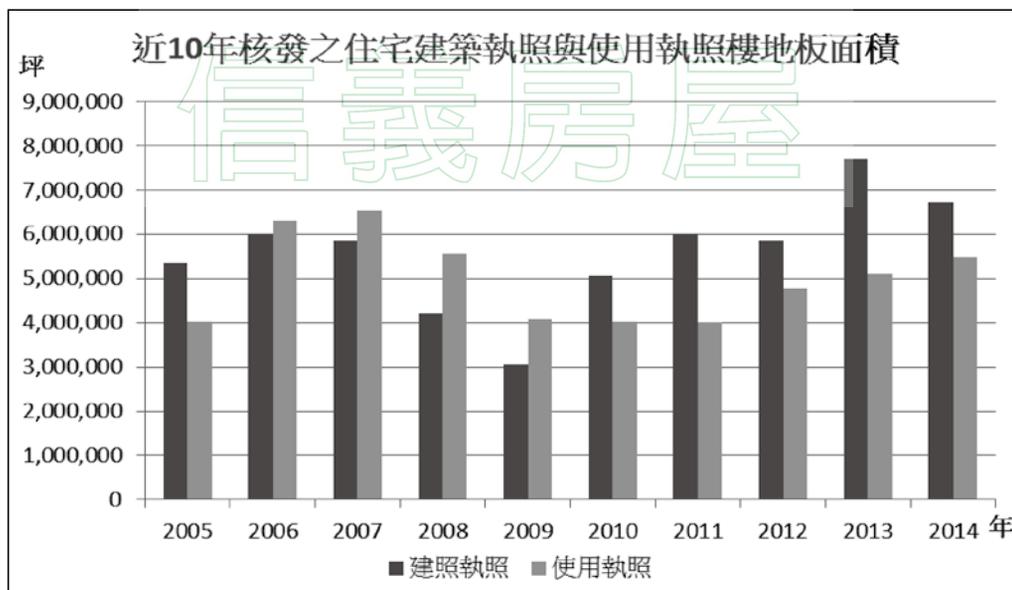


圖 2-2-2 近十年核發之住宅建築執照與使用執照樓地板面積數

資料來源：內政部營建署

如圖 2-2-3 所示，近十年住宅第一次登記件數高峰期為 2006 年的 17.4 萬件、低峰期為金融海嘯後 2010 年的 9.1 萬件，近期則維持穩定成長。2014 年受 2013 年建造執照核發數量創十年最大量之 13.3 萬戶影響，第一次登記登記件數持續成長。買賣交易方面，根據內政部統計，近十年建物買賣移轉件數之高峰，出現在金融海嘯前的 2006 年，2008 年次貸危機、2009 年金融海嘯時期，建物買賣移轉大幅縮減；2011、2012 年在奢侈稅及實價登錄政策衝擊下，建物買賣移轉棟數大幅縮減至 2002 年 SARS 時期以來的新低；2013 受奢侈稅屆滿 2 年供給脫離閉鎖的影響，交易量回升至 37.2 萬棟而脫離谷底。2014 年受九合一選舉、房地合一實價課稅等不確定因素影響，以及前一波搶建潮造成供給上升，加上熱錢退場等效應，市場買氣轉冷，民眾購屋行為較為謹慎，住宅之買賣移轉件數創近 10 年之新低，估計 2015 年房地產市場仍將持續平淡。

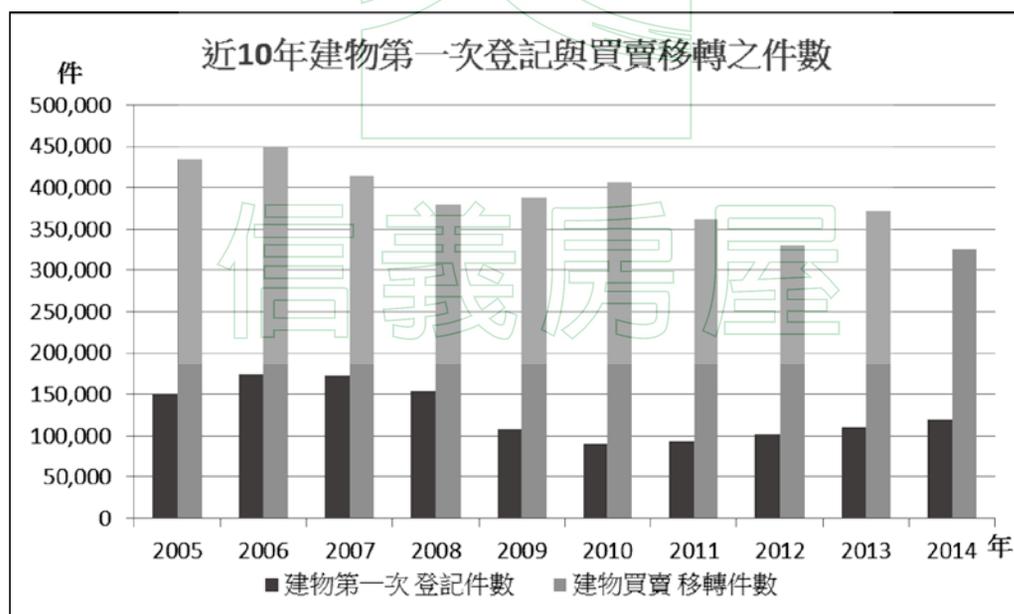


圖 2-2-3 建物第一次登記與買賣移轉之棟數

資料來源：內政部統計處

二、家戶購屋比

「家戶購屋比」為房屋買賣移轉件數除以家庭戶數，以相對概念代表購屋意願與購屋能力。近十年全台家戶購屋比平均值為 4.95%，換算一年之中大約每 20.2 戶家庭會產生一次購屋需求。

由歷年家戶購屋比變動情形可發現，該指標明顯受到總體經濟景氣影響。2008~2009 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 4.03%。2013 年經濟成長率 2.23%，家戶購屋比再度成長至 4.49%。而 2014 年受到國際經濟的影響，加上國內政策因素影響，家戶購屋比來到 3.89% 之最低點；亦即，平均每 25.7 戶才會產生一次購屋需求，市場交易明顯趨淡。預計 2015 年持續受到房地合一、奢侈稅等房市政策影響，交易量短期內難以回升。

表 2-2-1 建物買賣移轉棟數及家戶購屋比

年度	建物第一次 登記件數	建物買賣 移轉件數	年底家戶數	家戶購屋比	經濟成長率
2005	149,591	434,888	7,292,879	5.96%	5.42%
2006	173,608	450,167	7,394,758	6.09%	5.62%
2007	172,459	414,641	7,512,449	5.52%	6.52%
2008	154,254	379,326	7,655,772	4.95%	0.70%
2009	108,469	388,298	7,805,834	4.97%	-1.57%
2010	90,945	406,689	7,937,024	5.12%	10.63%
2011	93,632	361,704	8,057,761	4.49%	3.80%
2012	102,385	328,874	8,186,432	4.03%	2.06%
2013	111,093	371,892	8,286,260	4.49%	2.23%
2014	115,865	320,598	8,382,699	3.89%	3.74%
Q1	27,699	78,812			3.41%
Q2	24,884	85,850			3.87%
Q3	27,622	76,466			4.32%
Q4	35,660	79,470			3.35%

資料來源：行政院主計處、內政部統計處。

三、流通天數

流通天數係指委託簽約到正式交屋的期間長度，可視為住宅的銷售速度，可作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，流通天數提高，表示成交速度減緩、市場買氣降溫。然而，短期流通天數不能代表市場買氣之強弱，必須透過長期觀察，始能代表住宅市場穩定之趨勢。

由近五年台灣主要都會區住宅成屋平均流通天數可察覺，各都會區因區域結構不同，流通天數變動趨勢甚大。2014 年房市交易轉冷，反映在流動速度之上，各都會區的流通速度均較 2013 年明顯拉長。此外，隨著住宅市場焦點的轉移，各大都會區流通天數結構產生了明顯變化。2010 年銷售速度最快者為新北市，台中以南流通天數則普遍較長。但 2011 年起銷售最快者由桃園市取而代之，2013 年桃園市平均流通天數僅 44.5 天；而台南市則以 51.2 天躍居第二位、新北市 52.3 天退居第三位。台北市自 2010 年以來，流通天數逐年增長，2013~2014 年流通天數皆居全台之冠，2014 年之平均流通天數拉長為 77.7 天，創下近年各都會區之新高值；顯示台北市居高不下的房價已大幅增加成交難度；而 2013 年流通天數次長之高雄市，於 2014 年流通天數亦大幅提高至 74.6 天，仍居次長；全台僅台南市之流通天數在兩個月內，整體房市交易的觀望期明顯延長。

表 2-2-2 近五年台灣主要都會區住宅成屋平均流通天數一覽表

年 度	台灣地區	台北市	新北市	桃園市	新竹縣市	台中市	台南市	高雄市
2010	55.7	58.2	47.3	56.4	61.6	64.6	74.4	74.5
2011	54.0	60.5	45.9	45.2	60.6	58.0	57.2	63.0
2012	58.8	67.8	55.1	44.4	54.4	59.6	67.7	62.4
2013	57.7	69.4	52.3	44.5	62.4	55.9	51.2	63.2
2014	68.4	77.7	65.8	61.4	71.6	62.8	59.8	74.6

單位：天數

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

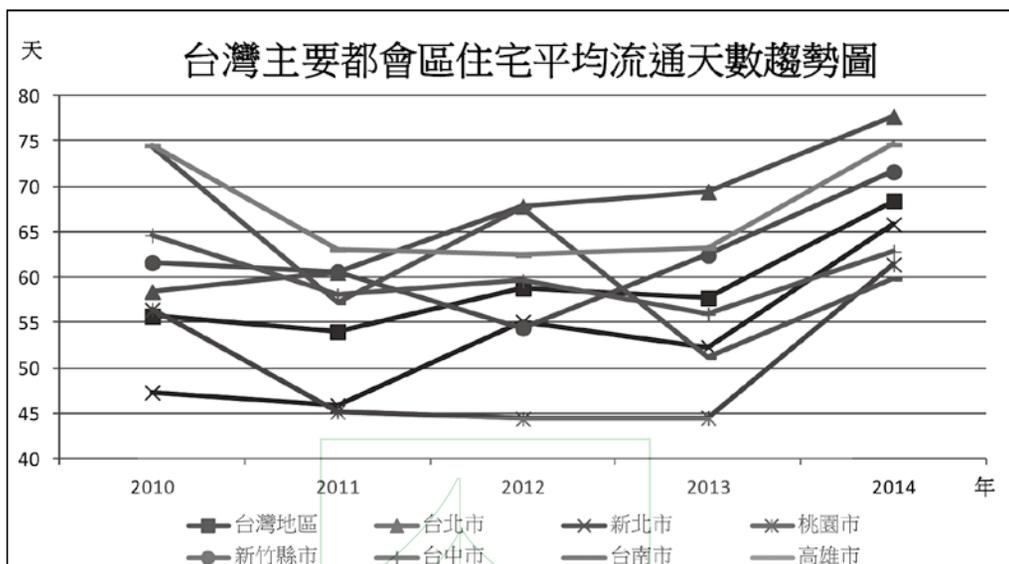


圖 2-2-4 近五年台灣主要都會區住宅成屋平均流通天數趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

2013年平均流通天數表現亮眼的桃園，雖有桃園國際機場聯外捷運及桃園航空城計畫等，但受到2014年的選舉與房地稅制之影響，整體流通天數亦大幅增長。新北市雖有捷運路線議題的持續發酵，重劃區的加持；惟因近三年提案量大、房市觀望情勢明顯，致不動產成交天數亦大幅拉長。至於台中、台南地區，在2010年底完成縣市合併升格後，有更多的資源進行重大開發建設，提升了區域發展潛力，明顯為住宅市場注入活水，因此2014年平均流通天數雖然拉長，仍維持一定水準。

四、住宅成交平均總價與平均單價

2014年台灣地區住宅成屋市場交易價格整體仍維持成長態勢，但相較過去每年漲幅超越一成的情況，房價發展明顯減緩，平均總價漲幅最高者為高雄市(8.26%)、其次為新竹縣市(6.57%)。

平均總價除受景氣影響外，易受交易產品類型影響，平均單價則較符合市場以建坪計價之交易習慣。觀察2014年各大都會區平均單價情形，與2013年相較，除台南市外，各區漲幅均不及一成。漲幅最高之台南市(11.76%)，除受

台南市宜居城市計畫正面效益的持續發酵外，建商進駐也是造成房價高漲的主因。次高的新北市 (7.92%)，近年來升格直轄市後各項建設逐步完成提升居住品質，吸引大台北之自住需求進駐而造成房價成長。位居第三的台中市 (7.73%)，同樣有多項重大建設的利多條件，近年來區域房市相對熱絡。而台北市漲幅 3.35%，已退居全台房市漲幅之末，顯示台北市房市歷經過去幾年的高度成長後，成長空間已受壓縮。整體而言，2014 年台灣各都會區已無法維持過去每年兩位數左右的驚人漲勢，在全台房價已達歷史相對高點時，政府的政策與國際金融情勢的不穩定，使台灣房市的熱絡程度已不如從前，民眾購屋的態度轉趨保守。

表 2-2-3 2014 年台灣都會區住宅成屋平均總價漲跌幅

區域	台灣地區	台北市	新北市	桃園市	新竹縣市	台中市	台南市	高雄市
增減幅	0.49%	5.45%	3.19%	5.87%	6.57%	4.99%	4.25%	8.26%

資料來源：信義不動產企劃研究室

表 2-2-4 2014 年台灣都會區住宅成屋平均單價漲跌幅

區域	台灣地區	台北市	新北市	桃園市	新竹縣市	台中市	台南市	高雄市
增減幅	0.00%	3.35%	7.92%	4.89%	4.47%	7.73%	11.76%	6.45%

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

表 2-2-5 近五年台灣都會區住宅成屋平均總價及單價一覽表

縣市	價格	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年
台灣地區	平均總價	1,079	1,075	1,091	1,217	1,223
	平均單價	30.2	31.4	31.7	35.3	35.3
台北市	平均總價	1,692	1,730	1,859	2,075	2,188
	平均單價	49.5	54.5	58.8	65.7	67.9
新北市	平均總價	817	912	1,001	1,159	1,196
	平均單價	24.0	27.5	29.9	34.1	36.8
桃園市	平均總價	573	647	658	766	811
	平均單價	12.2	13.9	15.1	18.4	19.3
新竹縣市	平均總價	678	713	755	853	909
	平均單價	13.6	15.1	16.1	17.9	18.7
台中市	平均總價	689	696	695	802	842
	平均單價	12.7	13.6	15.2	18.1	19.5
台南市	平均總價	488	464	478	565	589
	平均單價	8.4	8.8	9.6	11.9	13.3
高雄市	平均總價	559	576	595	666	721
	平均單價	10.3	11.9	13.0	15.5	16.5

單位：萬元

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

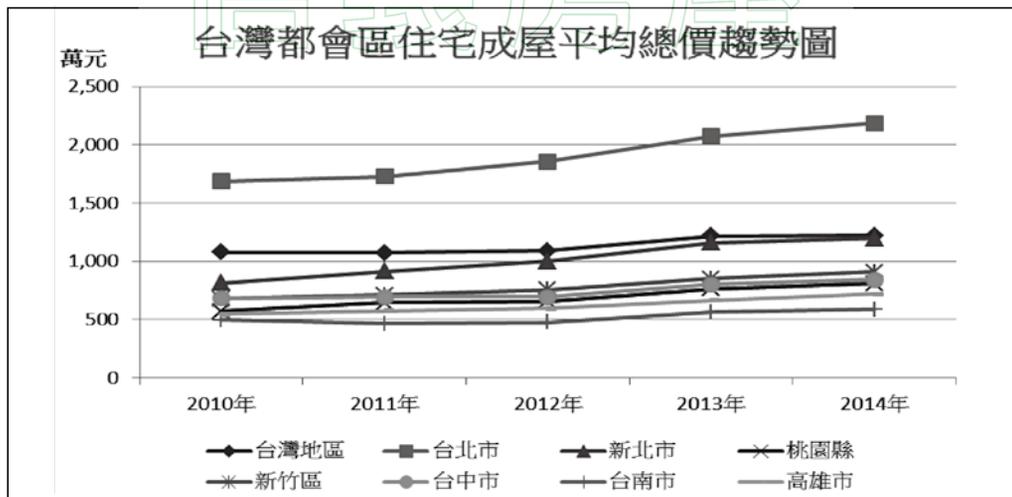


圖 2-2-5 近五年台灣都會區住宅成屋平均總價趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

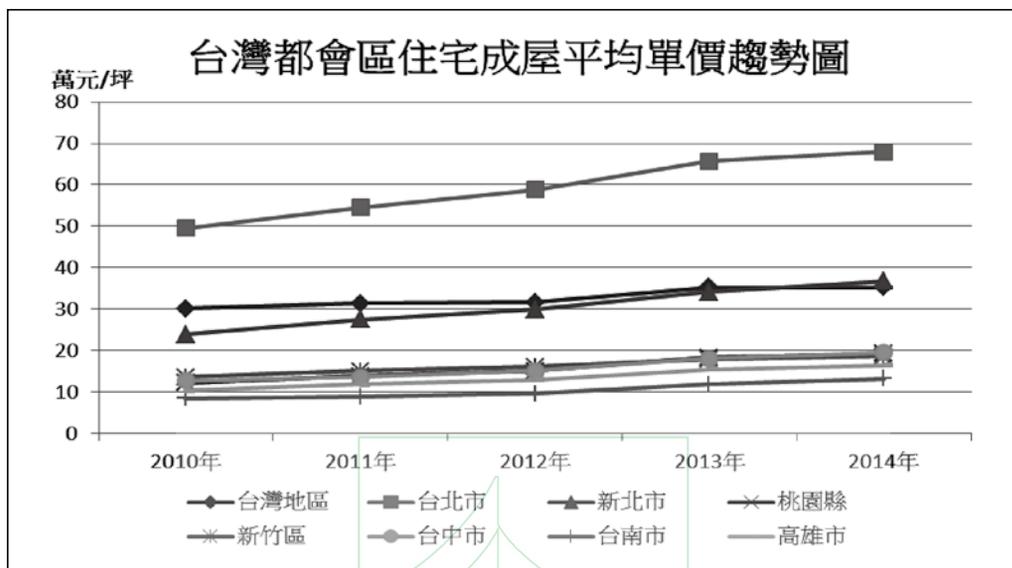


圖 2-2-6 近五年台灣都會區住宅平均單價趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

五、2014 年房市焦點

2014 年住宅價量並未延續 2013 年屢創新高的情勢，整體市場明顯轉冷。隨著政府干預住宅市場手段由溫和逐漸轉為強勢，多項政策施行的效果也逐漸發酵。致五大行庫 2014 年整年新承做房貸總額創下 2009 年金融海嘯以來的新低紀錄，年衰退 6.89%，房市明顯降溫，對未來住宅市場將可能產生重大影響。

另由內政部營建署之「住宅需求動向調查」報告中，以每季對新購屋者及欲購屋者的房價看法綜合平均分數統計結果顯示，2014 年第四季房價綜合趨勢分數降至 94.5 分，不但連續第七季減少，亦是近年來首次跌破 100 分，看跌房價者已超過看漲者，尤其是住宅需求者中的欲購屋者、其房價綜合趨勢分數更由 2014Q1 的 117.5 分降至 85.4 分，更突顯需求者對房市看法的保守。另觀察房市反指標的法拍市場，根據法拍業者統計，近一年雙北法拍量明顯增加，未來房價有向下修正的趨勢，值得後續觀察。

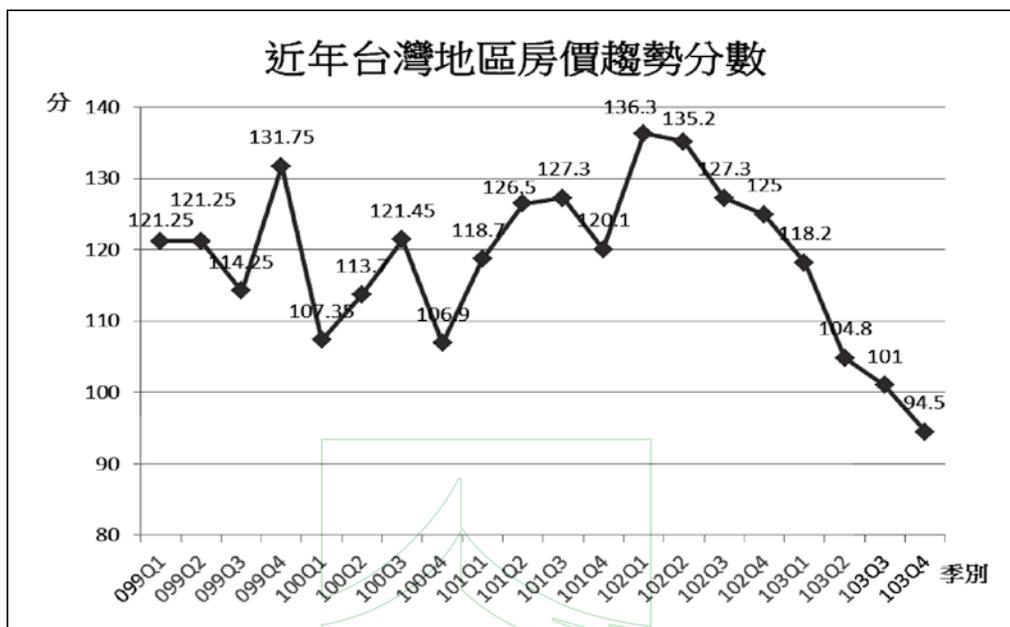


圖 2-2-7 近五年台灣都會區房價綜合趨勢分數

資料來源：內政部營建署

(一) 銀行放貸態度保守，央行利率有調升跡象

中央銀行總裁彭淮南於 2014 年 6 月底宣布擴大信用管制區及調降豪宅認定標準，且緊縮第三戶以上貸款成數；而財政部要求公股行庫降低非自用住宅房貸成數，金管會要求自用住宅限制每人一生一次，並調高非自用住宅貸款風險係數，銀行體系認為房市極可能進入調整周期而看跌房價。據房產雜誌調查，2014 年民眾申請貸款的成數已降至 70.94%，此意味買房自備款至少須準備三成；在整體房價持續高漲十多年、而薪資水準未隨之調整下，買房壓力日漸沉重，對房市發展造成影響。

此外，由於美國的量化寬鬆 (QE) 將逐步退場，一般預期 2015 年美國必定升息，屆時台灣可能跟進；一旦中央銀行提升利率，將使資金成本提高，增加房貸族的負擔。不過，利率走勢牽動整體經濟，中央銀行的升息腳步應不會太快、幅度也不會太大；惟房貸負擔目前已占一般家戶所得的半數以上，因此即便是小幅的調升，對整體房市的影響依然不容小覷。

(二) 房地合一稅拍板在即，對房市帶來衝擊

房地合一稅隨著財政部一點一滴地釋出消息，稅改方向也越來越明朗；目前確定稅改方案朝著與所得稅分離課稅、有獲利才課稅的方向修改。房地合一稅制草案中包括：採稅基相減的方式消除土增稅重複課稅、小屋換大屋及大屋換小屋都可重複課稅等；而較受到關注的自用住宅部分，則須同時滿足「夫妻及未成年子女設有戶籍(核心家庭)」、「出售價格是否在4000萬元以下」及「是否在該房地連續住滿6年」等三項條件。若否，則持有不到一年的極短期持有稅率為35%，持有一到二年為30%，持有二年以上稅率為17%；持有超過十年稅率為12%。

該稅制將從2016年起之交易適用，但由於目前房地合一稅仍在行政院審查程序中，對於房市仍是一大不確定因素，會使購屋者觀望態度更加明顯。除此之外，尚未納入管制範圍的農地，只要取得農地農用證明，且移轉於自然人時不需繳納土地增值稅，屆時可能促使東部地區農地買賣更為熱絡，對土地交易造成影響。另房地合一稅上路後，奢侈稅也將隨之退場，市場交易狀況的變化，仍有待整體稅制的確定。

(三) 房屋稅提高，有望抑制投資型買賣

相對於所得與物價水準，台灣的房價漲幅過高，社會各界認為房屋的持有與交易成本過低是造成此現象的主因之一。2015年房屋稅稅率修改，非自住的住家用房屋稅率由1.2%調升為1.5~3.6%，並授權各縣市政府決定實際徵收率。22縣市中，僅五縣市(台北、新北、桃園、宜蘭、連江)從高訂定「囤房稅」徵收率，其餘17縣市的徵收率，則為法定最低的稅率。此外，採取差別稅率的台北市，三戶以上非自住的住家用房屋，徵收率從高訂為3.6%；而新北與桃園採2.4%的單一稅率，將自2015年7月施行。

房價水準最高的台北市，房屋稅稅率調整的內容最多，如新建房屋標準單價的調整、影響房屋現值的「路段率」亦隨地區繁榮程度調整，致使「豪宅稅」因加乘效果而大幅影響；此外，台北市已通過的「囤房稅」自治條例，將加重第四戶以上非自住房屋的稅率。此等稅制的改革，預期將使得投資客不敢冒然進場，達到抑制炒房囤屋之效，也讓有自住需求的購屋族觀望期拉長，使整體

房市交易期拉長。

(四) 全台推案量下修，市場交易轉冷

受美國 QE 逐步退場、國內房貸利率將調升、政府稅制改革等因素影響，使得建商推案轉趨保守；加上房市買氣轉趨觀望、「容積獎勵限縮」將在7月上路，預計2015年下半年全台建商的推案量會持續下修。整體而言，政府的打房政策目前已產生抑制房價飆漲的效果，預期房市交易將回歸基本需求面的考量。

(五) 成屋市場走向

1. 2014年全國建物買賣交易件數約32.06萬件，全年平均經濟成長率為3.74%表現較2013年佳。行政院主計處預估2015年經濟成長率可能略為成長至3.78%；然而受到國際情勢與國內政策及稅制因素影響，住宅需求短期恐難有重大突破。
2. 受預期實施建築容積上限管制的影響，2014年建造執照核發數量及樓地板面積仍相對偏高；預期2015年7月該政策正式實施前，仍將有一波的搶照潮，隨後推案數量將會轉冷。大量的新增供給未來進入成屋市場後，在此波房市交易量轉冷的情勢下，能否順利去化以及對價格是否造成破壞，值得注意。機場捷運線將於2015年底通車，帶動周遭住宅價格高漲，進而引發桃園捷運沿線與新莊副都心的買氣；惟隨著捷運路線密度的提升、縮短通車路程交通建設的陸續完備，未來捷運是否仍為房價的保證，值得審慎評估。
3. 過去三年開發商積極推案，大量的新增供給陸續完工進入成屋市場後，於總體環境較不樂觀、購屋需求相對保守下，市場胃納量將受到嚴峻考驗。在種種不確定因素與交易市場冷清的狀態下，2014年台灣新屋的銷售率僅在三至三成五之間，預計2015年的建案銷售率亦較不樂觀，且房價水準可能開始持平、甚至下修，建議購屋時需審慎評估自身需求及負擔能力。