

第一章 2011年成屋市場規模與特色分析

梁仁旭¹

近年台灣總體經濟歷經2008~2009年受全球景氣影響造成的停滯，於2010年明顯好轉，據行政院主計總處統計，經濟成長率達10.72%，2011年仍延續成長趨勢，初估經濟成長率4.04%。不動產市場的榮景亦出現在2010年，呈現價量俱揚盛況，2011年陸續受到特種貨物及勞務稅(俗稱奢侈稅)條例發布實施、不動產交易價格擬採實價登錄、嚴查預售屋交易逃漏所得稅、興建社會住宅等政策面事件衝擊，加上年底等待總統選前各界觀望，導致下半年市場交易量大減，買賣雙方對價格認知差距拉大，成交難度大增。

壹、市場交易規模

觀察近十年住宅核發建造執照及使用執照數量，谷底是2002年SARS時期，建造執照與使用執照核發數量均處低檔。隨著景氣回升，建照核發數量於2007年達高峰。2008~2009年景氣低迷，核發數量大幅縮減。2009年下半年起住宅市場交逐漸回溫，建造執照核發戶數及樓地板面積回升，2011年建造執照核發數量回升到2006~2007高峰期的水準，使用執照的變動落後於建造執照，近三年核發數量維持穩定，預期未來三年使用執照核發數量將因過去二年大量推案而大幅增加。

¹ 中國文化大學土地資源系副教授



表4-1-1 近十年住宅類別核發建照執照及使用執照數

年度	建照執照		使用執照	
	戶數	樓地板面積	戶數	樓地板面積
2001	24,389	4,854,843	49,177	8,191,971
2002	38,635	7,066,650	45,131	7,917,718
2003	64,341	11,961,251	57,589	10,010,797
2004	110,981	18,891,343	69,408	11,760,140
2005	121,652	17,673,831	78,760	13,332,714
2006	116,831	19,737,713	124,120	20,802,938
2007	106,270	19,358,714	130,596	21,578,032
2008	69,941	13,911,666	111,202	18,414,605
2009	51,180	10,087,537	75,870	13,517,972
2010	84,518	16,737,408	71,875	13,315,090
2011	97,755	19,786,931	71,565	13,253,304

資料來源：內政部營建署

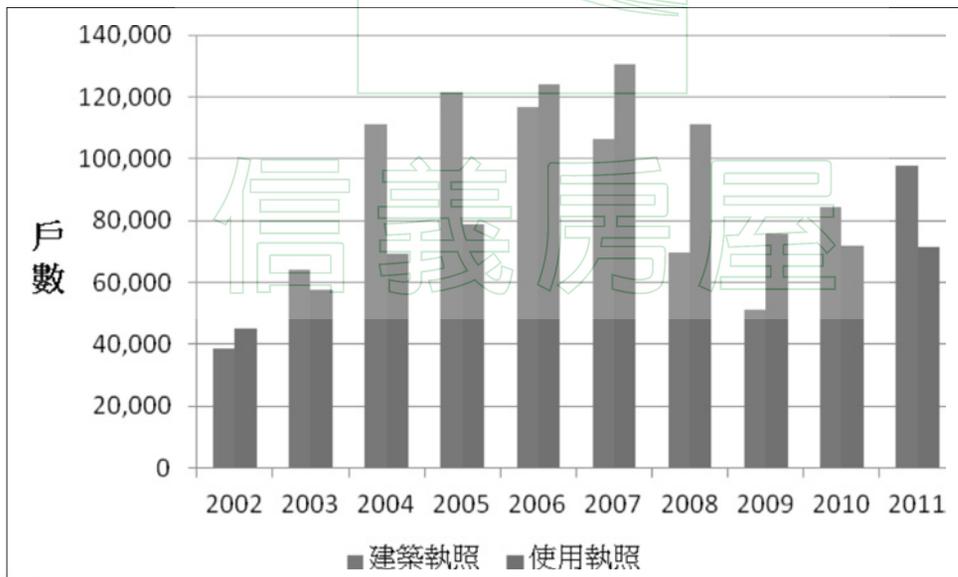


圖4-1-1 住宅建築執照與使用執照之戶數

資料來源：內政部營建署

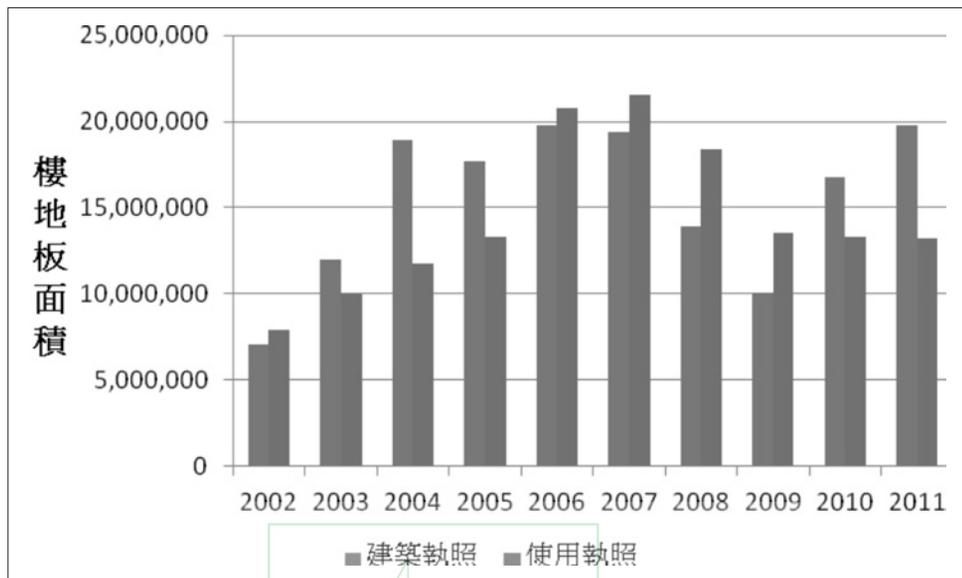


圖4-1-2 住宅建築執照與使用執照之樓地板面積

資料來源：內政部營建署

市場交易規模方面，2011年自奢侈稅實施以來，下半年大致為價穩量縮，根據內政部營建署公布的2011年第四季住宅需求動向調查，台北市、新北市與台中市等地區欲購置住宅者對於未來房價看跌比例較高，惟市場購屋負

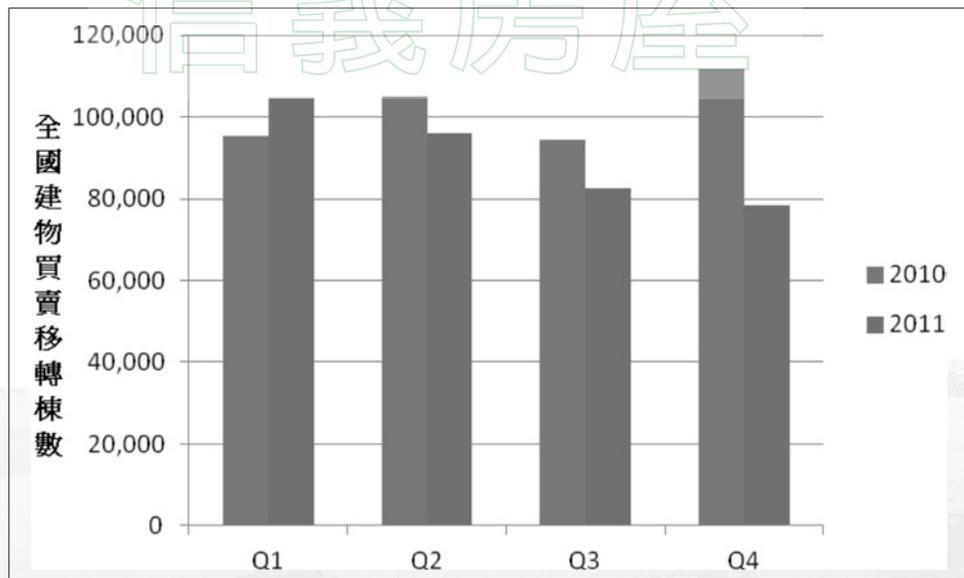


圖4-1-3 2010與2011年全國建物買賣移轉棟數分季比較

資料來源：內政部統計處



擔依舊沉重，且購屋者對目前房價認同程度降低。目前交易規模已縮減，預期除非未來房價下修，否則購屋者出手意願低，交易規模難增。市場交易規模縮減可明顯由內政部公布的建物買賣移轉棟數觀察而得，2011年自第二季起，各季建物買賣移轉棟數均較2010年同季下滑，全年交易量下滑約一成。

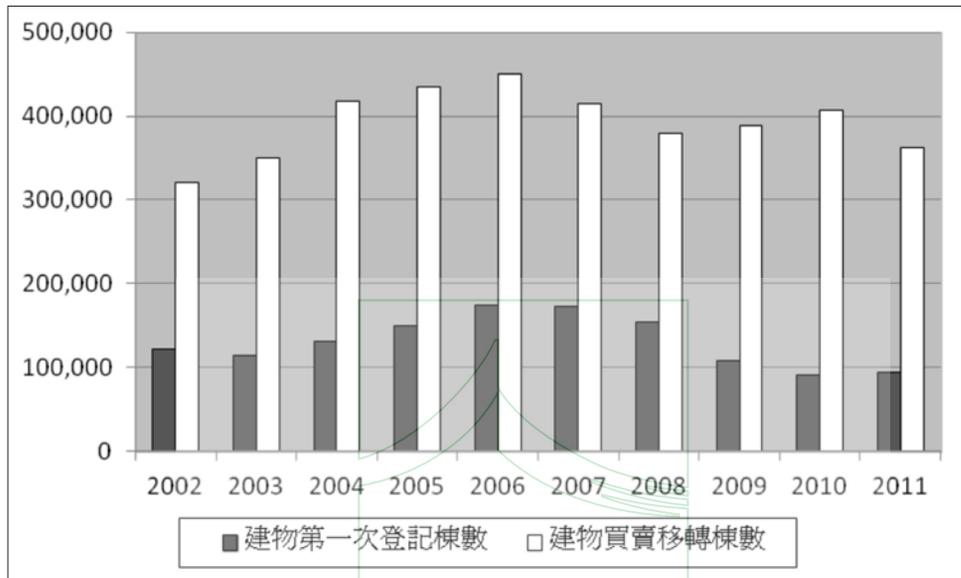


圖4-1-4 建物第一次登記與買賣移轉之棟數

資料來源：內政部統計處

信義房屋

貳、家戶購屋比

「家戶購屋比」是由房屋買賣移轉件數除以家庭戶數而得，以相對的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5.25%，換算一年之中大約每19戶家庭就會產生一次購屋需求。

近十年全台家戶購屋比高峰在2006年達6.09%，約16戶家庭就會產生1次交易之需求。2008~2009年跌破5%，2010年於經濟成長率亮眼表現支撐下，家戶購屋比5.12%較2009年略為上升。2011年經濟成長趨緩下購屋者對於高漲的房價不再爽快買單，觀望氣氛濃厚，家戶購屋比下滑至4.49%為近十年最低。

表4-1-2 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	年底家戶數	家戶購屋比	經濟成長率
2002	121,827	320,285	6,925,019	4.63%	5.26%
2003	114,011	349,706	7,047,168	4.96%	3.67%
2004	131,025	418,187	7,179,943	5.82%	6.19%
2005	149,591	434,888	7,292,879	5.96%	4.70%
2006	173,608	450,167	7,394,758	6.09%	5.44%
2007	172,440	414,594	7,512,449	5.52%	5.98%
2008	154,242	379,290	7,655,772	4.95%	0.73%
2009	108,469	388,298	7,805,834	4.97%	-1.81%
2010	90,945	406,689	7,937,024	5.12%	10.72%
2011	93,632	361,704	8,057,761	4.49%	4.04%
Q1					6.62%
Q2					4.52%
Q3					3.45%
Q4					1.89%

資料來源：行政院主計處、內政部統計處。

參、流通天數

流通天數可視為住宅之銷售速度，係指委託簽約到正式交屋此段期間，可成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住宅市場買氣強弱之觀察，必須透過觀察長期流通天數，始能代表住宅市場穩定之趨勢。

表4-1-3 近五年台灣主要都會區住宅成屋平均流通天數一覽表 單位：天數

年度	台北市	新北市	桃園區	新竹區	台中市	台南市	高雄市
2007	53.5	47.9	62.8	52.9	63.6	66.1	79.4
2008	66.5	51.7	63.7	59.2	67.9	93.9	90.8
2009	71.9	52.9	63.5	64.8	70.6	86	89.6
2010	58.4	47.2	56.4	61.5	64.4	72.8	71.4
2011	60.5	45.9	45.2	60.6	58.0	57.2	63.0

資料來源：信義不動產企劃研究室



觀察近五年台灣主要都會區住宅成屋平均流通天數之趨勢，往年發現台灣主要都會區因區域結構不同，流通天數變動趨勢差異甚大。觀察2011年變化，首先發現成交速度最快的區域易位，由桃園區(45.2天)取代新北市(45.9天)，由於桃園國際機場聯外捷運通車時間明朗，沿線住宅市場性大增，桃園圈近二年平均流通天數快速縮短，2011年45.2天較2009年63.5天快了將近20天。南部地區台南市在縣市合併升格後表現亮眼，2011年平均流通天數57.2天為台中以南成交速度最快的地區，與2009年86天相較，成交時間縮短整整一個月！其他地區平均流通天數則大致維持過往表現，台北市、新竹區、台中市與高雄市等成交大約需費二個月時間。

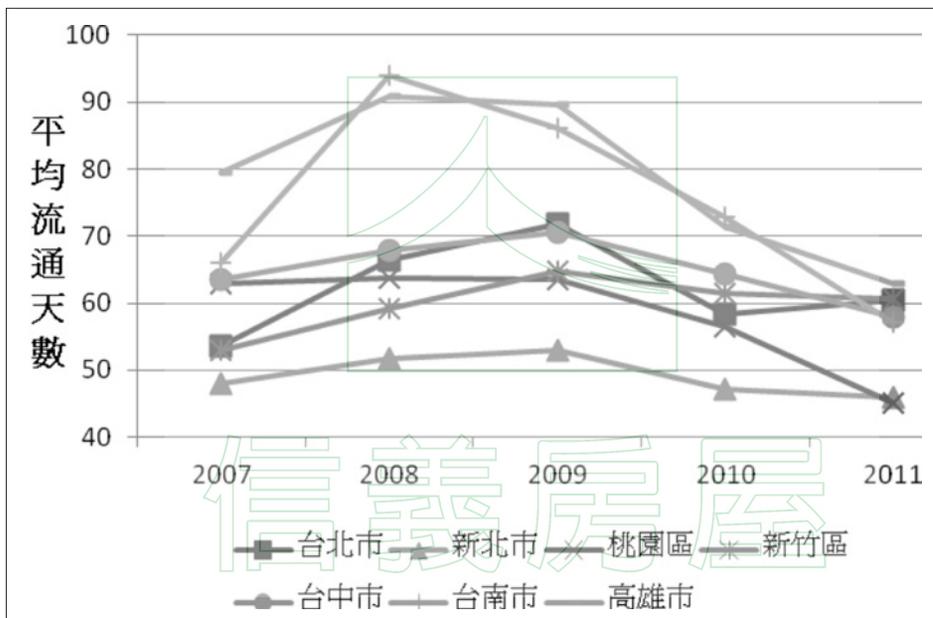


圖4-1-5 近五年台灣主要都會區住宅成屋平均流通天數趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

肆、住宅成交平均總價與平均單價

觀察2011年各大都會區平均總價與平均單價漲跌幅，各大都會區平均單價仍延續上漲趨勢，除台中市與台南市外，其於都會區平均單價上漲幅度均超過一成，其中新北市與桃園區係平均總價與平均單價同步上揚，台北市、新竹區、台中市、台南市與高雄市則是平均單價上漲幅度明顯高過平均總價，其中台南市平均總價更呈現下跌，總價與單價背離顯示整體交易坪數縮小現象。

依市場交易習慣，以平均單價而論，2011年各大都會區北以新北市與桃園區、南以高雄市平均單價漲幅最高，均達14%，主要是重大開發建設提高購屋者信心，例如桃園航空城計畫、桃園國際機場聯外捷運、台北港特定區開發、新北市五大產業園區規畫、台北捷運環狀線、高雄多功能經貿園區與環狀輕軌等，其內容均屬交通建設或可創造就業機會的產業建設，可見交通便利性與就業機會仍為帶動住宅市場發展的關鍵指標。

表4-1-4 2011年台灣都會區住宅成屋平均總價漲跌幅

區域	臺北市	新北市	桃園區	新竹區	臺中市	臺南市	高雄市
增減幅	2.34%	11.96%	12.91%	5.22%	1.95%	-6.61%	5.20%

資料來源：信義不動產企劃研究室

表4-1-5 2011年台灣都會區住宅成屋平均單價漲跌幅

區域	臺北市	新北市	桃園區	新竹區	臺中市	臺南市	高雄市
增減幅	10.18%	14.70%	14.14%	11.05%	7.48%	4.12%	14.44%

資料來源：信義不動產企劃研究室

表4-1-6 近五年台灣都會區住宅成屋平均總價及單價一覽表 單位：萬元

縣市	價格	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
台北市	平均總價	1,187	1,323	1,468	1,690	1,730
	平均單價	35.4	37.7	40.9	49.5	54.5
新北市	平均總價	610	649	698	815	912
	平均單價	18.3	19.2	20.4	23.9	27.5
桃園區	平均總價	467	492	522	573	647
	平均單價	9.3	10.1	10.8	12.2	13.9
新竹區	平均總價	607	660	669	677	713
	平均單價	12.0	12.7	12.9	13.6	15.1
台中市	平均總價	575	635	666	683	696
	平均單價	10.5	11.1	11.5	12.7	13.7
台南市	平均總價	496	480	442	497	464
	平均單價	7.9	7.5	7.5	8.5	8.8
高雄市	平均總價	482	497	506	547	576
	平均單價	8.8	9.5	9.2	10.4	11.9

資料來源：信義不動產企劃研究室

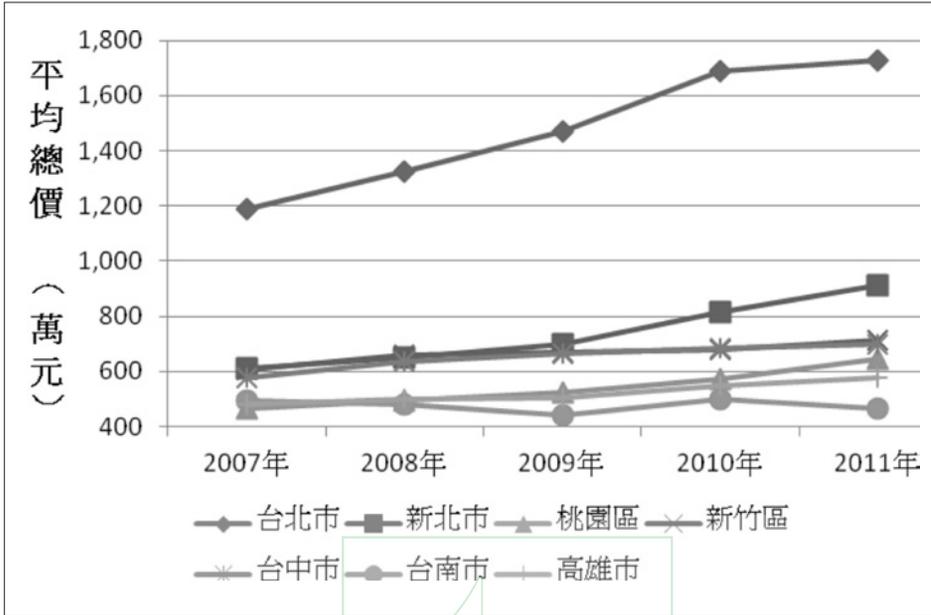


圖4-1-6 近五年台灣都會區住宅成屋平均總價趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

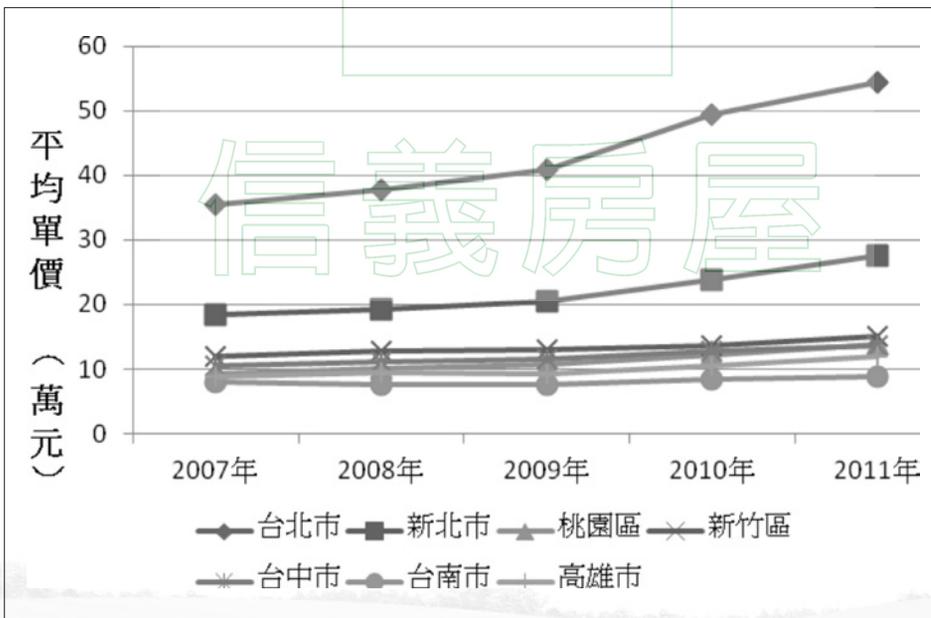


圖4-1-7 近五年台灣都會區住宅平均單價趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

伍、2011年房市現象

2011年住宅市場明顯受國際景氣與政策影響，住宅市場呈價穩量縮趨勢。觀察今年房市，可歸納以下幾個重要大事紀：

一、國際主權債務危機導致全球景氣動盪，台灣經濟成長趨緩

以希臘為首，包括愛爾蘭、葡萄牙、義大利與西班牙等國家因赤字嚴重，積欠鉅額債務，而遭到調降信用評等，引發國際投資人悲觀氣氛。其影響遍及全球，導致投資人趨於保守，我國產業出口亦受影響，台灣2011年經濟成長率由2010年10.72%下滑為4.04%，目前對101年經濟成長率預估值更下修為3.85%。

二、奢侈稅緊箍咒衝擊，投資客佔購屋者比例下降

俗稱奢侈稅的特種貨物及勞務稅條例草案於2011年3月提行政院會通過，並由立法院迅速完成三讀，於6月1日起實施，對於短期持有之非自用住宅交易課徵稅率高達交易價格的10%~15%，大幅壓縮投資客獲利空間，使預購買住宅賺取價差的投資需求減少，據內政部營建署的住宅需求動向調查顯示，自奢侈稅實施以來，購屋動機為賺取價差者佔總新購者比例已連續兩季遞減，相對的以出租為目的的投資需求佔比略增，反映投資客可能因奢侈稅壓力不願在持有二年內脫手，遂出租謀求租金收益。

三、住宅/商用不動產分道揚鑣

住宅與商用不動產價格自2010年起雙雙上漲，2011年奢侈稅實施後，二者市況已有差異，雖然奢侈稅適用所有類型不動產，但由於商用不動產大多為中長期投資，投資意願受奢侈稅影響較輕，2011年下半年住宅交易量明顯緊縮，商用不動產仍持續有大型交易或標售成功個案。



四、不動產交易實價登錄引發論戰

台灣不動產市場長期存在買賣雙方資訊不對稱問題，尤以交易價格為甚，為促使交易價格透明化，於不動產經紀業管理條例、地政士法及平均地權條例修正條文中要求實價申報登錄，已於2011年12月13日由立法院完成三讀。依各界調查普遍顯示民眾一方面正面看待交易價格實價登錄對於購屋者有較多保障，另一方面擔憂若與稅賦掛勾，採實價課稅將加重負擔，因此引起廣大討論，內政部表示實價課稅屬財政部權責，在相關配套措施未完成前，短期內將不會採實價課稅。

五、住宅法

住宅法已於2011年12月30日由總統公布，於公布一年後實施，針對住宅補貼、社會住宅、居住品質及住宅市場等均設專章規範。住宅補貼主要針對項目為貸款利息、租金、修繕費用等，社會住宅主要規範興辦方式、政府獎助措施與政府取得與管理社會住宅之方式等，居住品質以景觀、衛生、公共安全等為訴求，住宅市場專章則以促進資訊揭露為主要手段。期望透過住宅法的實施，能收健全住宅市場、提升居住品質之效。

信義房屋