

# 第四篇

## 住宅成屋市場分析

第一章 成屋市場規模與特色分析

第二章 台北市成屋市場分析

第三章 台北縣成屋市場分析

第四章 桃竹地區成屋市場分析

第五章 台中市成屋市場分析

第六章 台南市成屋市場分析

第七章 高雄市成屋市場分析

## 第一章 成屋市場規模與特色分析

蘇啓榮<sup>1</sup>

三通願景加上金融海嘯，讓08年的台灣房市就像坐上雲霄飛車一般，整年度交易價量急升之後如同自由落體般的猛降，變化之大實為1990年以來首見，在台灣房市發展史上，寫下相當特別的一頁。由於這一波自2003年以來的房市復甦，榮景一直維持到07年上半年，07年第三季開始進入衰頹盤整，不過08年的總統大選為台灣房市帶來一個強烈的利多預期，致使08年2~5月這段期間，房市脫離了盤整的軌道，重攀價量頂峰；這一波房市榮景時間可以說是維持了將近五年之久。而回顧1990年之前台灣房市所歷經的三波景氣循環，從復甦至高峰大約維持兩年左右。是什麼樣的因素，造成這四波房市能夠維持這麼長的好光景。本文除了引用政府相關數據之外，主要依據信義房屋住宅成屋交易資料，由價量變動，來探討這一波房市變化。

註：為使統計數字更具代表性，本篇成屋分析各年度數據，係依據信義房屋「住宅成屋」成交資料統計，異於以往採取「所有成屋」交易資料之統計方式，相關統計數值與前期年鑑略有差異。

### 市場交易規模

08年全國建物買賣移轉棟數約為37.9萬棟，相較07年減少了8.52%，這樣的減幅也許不大，而且也符合房市衰頹的預期。然而觀察08年各季的變化(見圖4-1-1)，可以發現第二季市場交易異軍突起，當季移轉棟數達12萬棟，而且占當年度比重達31.85%，也超過07年同期達9.74%。這不僅是08年交易量最大的一季，同時都會區精華地段中高價住宅交易明顯增加，形成一股中產以上階層的置產風潮。如此罕見的現象，或可歸結於兩岸經濟互動逐漸產生變化，同時台灣資金大舉回流，並且受到元月立委選舉以

<sup>1</sup> 信義房屋不動產企劃研究室經理

及三月總統大選結果，加深兩岸互動前景的正面預期，長期緊箍台灣房市信心的無形因素一旦解除，潛在需求瞬間出籠，不僅一般住宅成屋交易量增，中高總價住宅以及商業不動產持續熱銷，造就了當時市場交易全面復甦的獨特榮景。

三月份成屋市場價量齊揚的狀態持續到四月中旬，成屋市場更顯熱絡，因而引發國內學界的疑慮，認為房價泡沫化的風險有急遽拉升的趨勢，並發起連署以對國內房市提出示警。而國際原油價格持續飆漲，一度逼近150美元的心理關卡，引發國內油電價格與消費物價同步上揚的壓力，使得國內中產階級因擔憂日常消費性支出增加而延後購屋決策的時間點；此外，因美國的消費力持續下滑，美股表現欲振乏力，台北股市的表現因而受到牽連，連帶削弱非急迫性購屋需求者的購屋意願。自四月下旬開始，國內成屋市場的交易量能逐漸收斂，至第二季末整體交易量驟降，重返07年第三季開始的房市盤整軌道。

08年第三季、第四季全球經濟處於金融海嘯肆虐之中，股市、基金淨值嚴重縮水，國際金融流動性嚴重不足，市場普遍認為全球經濟將面臨1990年以來的大幅修正，甚至擔心將重演1930年代經濟太蕭條的長期衰頹。因此，在金融資產淨值的減損以及對景氣看法的悲觀之下，房市買氣進一步降溫；第三、四季全國買賣移轉棟數，分別僅有8.90與7.93萬棟，合計下半年棟數占全年比重僅為44.37%。而第四季的移轉棟數，回到了02年SARS之前的水準。

## 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5.24%，換算一年之中大約每19戶家庭就會產生一筆購屋需求。

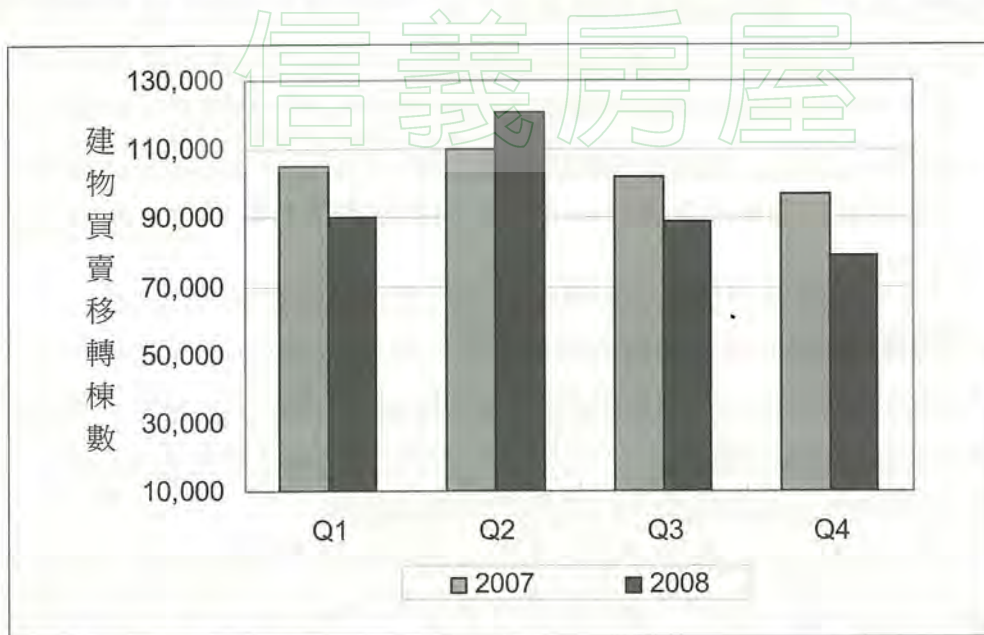
近十年全台家戶購屋比最低的一年為2001年，當時受到了網路科技產業泡沫的影響，當年台灣經濟成長率創下首度負成長的紀錄。景氣的低迷影響房市買氣，當年購屋比僅3.81%，大約26戶家庭才能夠產生1戶的交易。02年之後購屋比逐年回升，至06年達到高點為6.09%。07年房市

景氣高峰下修，交易量減縮，整年度移轉棟數為41.5萬棟，購屋比下滑到5.52%。08年經濟快速修正，全年經濟成長率僅有0.12%，購屋比進一步縮減為4.95%，與SARS當年相仿。

表4-1-1 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
1999	265,410	385,074	6,532,466	5.89%	5.75%
2000	197,249	321,165	6,681,685	4.81%	5.77%
2001	140,902	259,494	6,802,281	3.81%	-2.17%
2002	121,827	320,285	6,925,019	4.63%	4.64%
2003	114,011	349,706	7,047,168	4.96%	3.50%
2004	131,025	418,187	7,179,943	5.82%	6.15%
2005	149,591	434,888	7,292,879	5.96%	4.16%
2006	173,608	450,167	7,394,758	6.09%	4.89%
2007	172,440	414,594	7,512,449	5.52%	5.70%
2008	154,242	379,290	7,655,772	4.95%	0.12%

資料來源：行政院主計處、內政部統計處。家戶購屋比為買賣移轉棟數除以家戶數之比值。



資料來源：內政部統計處

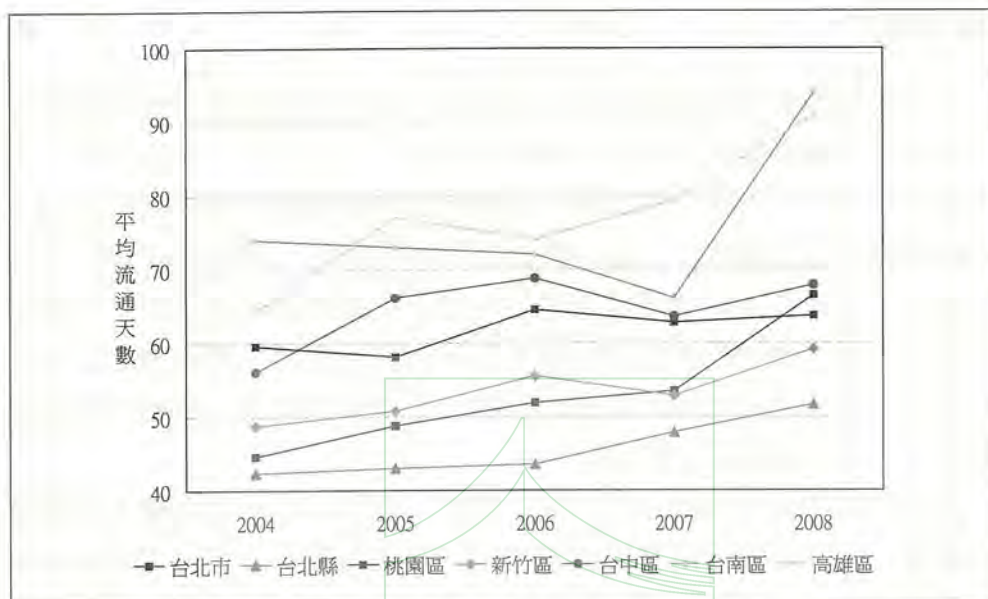
圖4-1-1 2007~2008全國建物買賣移轉棟數分月比較

## 流通天數

流通天數即房屋的銷售速度，係指委託簽約到正式成交這段期間，可視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，市場買氣增強。反之，流通天數提高，表示成交速度減緩，市場買氣降溫。然而就短期的流通天數而言，並不盡然與買氣成反比。例如2006年3月台北市信義聯勤土地創下每坪容積單價直逼百萬的土地標售紀錄之後，市場引發惜售氣氛，雖說當時需求仍然活絡，但是在建商或屋主調高價格之下，造成06年第二季流通天數明顯拉長的現象。不過長期來說，流通天數仍是在價量之外，相當重要的房市指標。

2007年的成屋市場雖自年中向下盤整，然而平均流通天數並無明顯拉長的跡象，或許市場交易量的減縮來自於投資需求的收斂，而當時在房價已達高檔之下，投資交易速度也顯著放緩，因此當市場回歸以自住型客戶為主之下，流通天數並無顯著改變。

2008年上半年都會區市場異常活絡，許多銷售以久的物件在當時旺盛的買氣之下而成交，平均流通天數不減反增。到了下半年景氣急速反轉之下，買賣雙方價格認知差距拉大，觀望心態濃厚，平均流通天數逐月拉長。各都會區縣市08年整年度流通天數指標，相較07年明顯增加。平均房價最高的北市，平均流通天數由07年的53.5天，拉長到08年的66.5天，平均房屋銷售時間增加24%。



資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

圖4-1-2 近五年台灣主要都會區住宅成屋平均流通天數趨勢圖

表4-1-2 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	台北縣	桃園區	新竹區	台中區	台南區	高雄區
2004	44.6	42.4	59.6	48.8	56.1	74.0	64.4
2005	48.8	43.0	58.1	50.8	66.1	73.0	77.1
2006	51.9	43.6	64.5	55.6	68.8	72.1	74.1
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

資料來源：信義不動產企劃研究室

## 住宅成交平均總價與平均單價

2007下半年房市降溫，成交單價緩步下修。不過到了08年上半年，在市場信心對於未來產生高度預期之下，房價再度攀高。雖說同樣的在下半年受到金融海嘯衝擊，以致房價回跌到07年年中的水準，但是上半年的急漲，拉高了整年度的平均值。尤其當時市場偏向精華地段置產的風潮，更

是造成08年平均住宅成屋單價以及總價創下年度新高的主因。

就單價而言，除了台南之外，各地區表現普遍上揚，漲幅以桃園地區的9.2%最高，而桃園區的房價向來在供給寬鬆之下，鮮有上揚空間，之所以造成平均住宅單價上揚的結果，主要來自於成交物件建物品質或是區段條件的提升。至於最受注目的北市與北縣，08年房價水準分別上揚6.65%及5.06%。

在總價變動方面，北縣市、新竹、台中08年總價漲幅均高於單價漲幅，可印證08年中高總價住宅交易之熱絡。在高價產品比重增加之下，拉高了平均住宅交易總價。尤其08年三、四月份，各區所謂高總價「豪宅」產品，呈現前所未有的買氣。不過這樣的榮景到了下半年出現180度轉變，中高總價產品買氣降溫，房市以首購及中價位換屋產品為主流。

表4-1-3 2008年台灣都會區住宅成屋平均單價漲跌幅

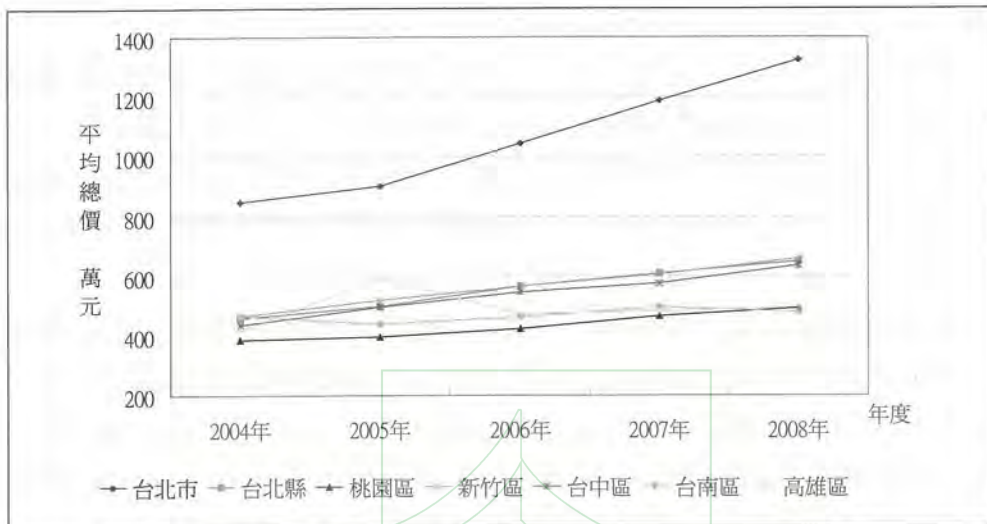
區域	臺北市	臺北縣	桃園區	新竹區	臺中區	臺南區	高雄區
增減幅	6.65%	5.06%	9.20%	5.54%	5.67%	-5.46%	7.22%

資料來源：信義不動產企劃研究室

表4-1-4 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)

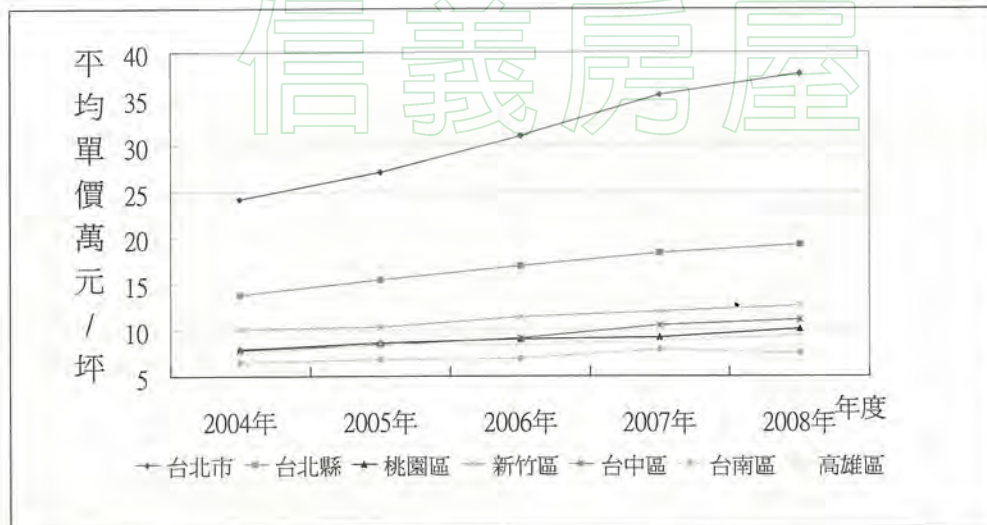
		2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
台北市	平均總價	849	900	1,044	1,187	1,323
	平均單價	24.11	27.02	30.97	35.37	37.72
台北縣	平均總價	459	498	567	610	649
	平均單價	13.85	15.44	16.91	18.30	19.23
桃園區	平均總價	386	396	424	467	492
	平均單價	7.94	8.62	9.06	9.26	10.12
新竹區	平均總價	466	520	566	607	660
	平均單價	10.11	10.36	11.38	12.01	12.67
台中區	平均總價	437	495	547	574	635
	平均單價	7.85	8.40	9.15	10.51	11.10
台南區	平均總價	465	440	464	496	480
	平均單價	6.49	6.76	6.90	7.91	7.48
高雄區	平均總價	415	592	472	482	497
	平均單價	7.45	8.49	8.39	8.82	9.46

資料來源：信義不動產企劃研究室



資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

圖4-1-3 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4-1-4 近五年台灣都會區住宅平均單價趨勢圖



## 2008年房市現象

08年房市價量呈現暴熱暴冷的倒「V」型走勢，上半年沉緬在兩岸開放的美夢，下半年隨即捲入金融海嘯的惡夢當中，不過在2008年房地產寫下許多記錄，包括預售案喊價每坪突破200萬元，土地價格、容積單價都在今年創下新高，堪稱房市的紀錄年。以下歸納08年市場重要現象並探討09年可能走勢：

觀察今年房市，可歸納10大重要大事紀：

### 1. 土地價格紀錄改寫：

08年8月份遠雄集團以將近130億元天價，買下信義計劃區A1昌軒的土地與未來建物；以土地金額占98.9億計算，每坪土地單價高達697.55萬，寫下土地最高單價紀錄。至於7月份新光集團標售聯勤信義土地，最後由私人合作出資，以總計約101億元的高價，標下聯勤信義2490坪土地，換算住宅區每坪土地成交金額高達407萬元，同樣創下住宅區土地價格紀錄，換算該基地基準容積單價每坪接近145萬元。

### 2. 豪宅建案單價喊上兩百：

隨著兩岸三通預期、眼看香港、新加坡豪宅為台灣兩、三倍，建商也想趁勢推出國際級豪宅，五月起，北市頂級豪宅個案喊出兩百萬的單價。而眼看豪宅行情大好，信義計畫區亞太商務會館一度開價199億。房市選後噴出行情，讓不少建商打算趁此波熱潮好好乘勝追擊，甚至對外開出每坪200萬元的「跳空天價」。像這類過度樂觀的舉動，連帶周邊屋主心態也水漲船高，對於後市造成交易量縮的反效果。

### 3. 億元產品先盛後衰：

上半年選舉熱潮，投資置產需求大增導致店面、豪宅等億元產品熱賣。億元店面產品如忠孝東路四段店面、士林夜市透天店面；億元豪宅產品，除了傳統的豪宅區段如信義計劃區、大直、大安、中正、天母等地外，市中心非豪宅區段也出現喊價上億元的新案。下半年房市急速轉冷，

高總價產品因為投入資本較高，需求觀望氛圍濃厚，交易量縮的程度更為明顯。

#### 4. 房價泡沫說促使房市降溫：

政大學者在4月底提出房市破沫說，讓大家正視房價上漲，經濟基本面無法跟上的問題，促使激情的房市先行降溫。而在泡沫論後，剛好碰上連串的銀行倒閉、國際大型壽險業請求紓困的重大經濟風暴，國內外股市一洩千里，連帶房市交易量急速萎縮。

#### 5. 台商、外僑返台置產熱潮，雖說高價購入，相對躲過金融風暴。

08年年初房市的台商鮭魚潮前所未見，而看屋的客戶甚至不乏香港來的投資買方。這些台商、外僑在年初積極買進不動產，雖說到年底平均房價下跌約一成到一成五左右，但是與金融商品相比，房地產仍具備保值效應，進場的台商，相對逃過今年此波的金融大風暴。

#### 6. 陸資參訪團接連來台，層級提升：

08年兩岸關係預期改善，不少陸資隨小三通及直航到台灣參訪，其中以萬科集團董事長王石、萬通地產董事長馮侖、SOHO中國董事長潘石屹等人的參訪最為指標。這些參訪團於3月底總統大選後造訪台灣，曾炒起一波陸資熱，之後更傳出國內大型建設公司打算與中國大陸碧桂園主席楊國強，洽談投資國內的不動產，但至今都未傳出進一步具體進度。

#### 7. 鋼筋價格暴漲暴跌：

08年上半年延續原物料飆漲的走勢，加上北京奧運的效應，致使原物料產生預期與追價囤貨心理，鋼筋也因此需求大增，每公噸飆漲至35000元，但隨國際鋼筋行情崩盤、國內實際需求萎縮，鋼筋價格腰斬，跌落至每公噸15000~18000元。

在鋼筋年初飆漲時，剛好給開發商有「反映」建材上漲的理由，不少個案搭順風車調漲售價。但營造廠卻是經營壓力倍增，營造工會今年嚴重抗議鋼筋價格飆漲，甚至揚言罷工、開工程車上街頭，所幸年底鋼筋價格

回落後，讓營造廠可以鬆口氣，甚至有賺錢的契機。

## 8. 小宅成交比例續創新高：

受到房價高漲影響，標準3房產品在台北市價格直線攀升，平均住宅總價達1300萬元，台北市首購族購屋門檻高，加上少子化影響，部份民衆轉向小宅市場，根據信義房屋統計資料發現，2002年台北市購買2房以下的比重，僅有22%，08年已達到三成以上。

## 9. 高雄紅橘線通車。

08年3月9日高雄第1條捷運線紅線正式通車，加上9月東西向的捷運橘線也完工通車，讓高雄的交通邁入新紀元。不少投資者期待台北的捷運效益可以在南部上演，未料短期間捷運並未改變高雄市民的通勤習慣，加上油價第三、四季回跌，原本依賴機車或汽車通勤的高雄人，反而覺得搭乘捷運沒比較划算，讓高雄房市的捷運效益不如預期。隨高鐵南下卡位高捷周邊房市的台北客，除早年卡位到店面產品之外，其餘投資並未明顯獲利。

## 10. 政府救市，房貸政策急轉彎：

馬政府爲了兌現選舉時候的承諾，不僅推出2000億元的新版優惠，還推出史上最優惠的青年安心成家方案，提供200萬元的前2年免息優惠房貸，其中2000億元的優惠，的確在第4季發揮刺激房市的效果，尤其對低總價的購屋族，減輕不少房貸壓力。

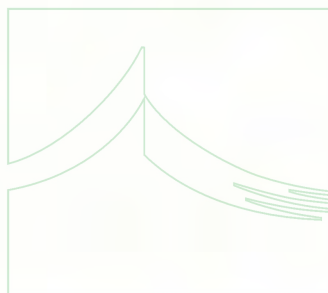
## 成屋市場走向

1. 2008年全國房市買賣交易件數粗估約38萬件，2009年若無重大利多刺激，預估在房市買賣雙方價差空間拉大，經濟狀況指標回溫之前，2009年房市交易量持續低檔盤整。
2. 房價須觀看兩大指標，高總價房市看股價指數、一般住宅房價須看所得及失業率，由於富裕階層在今年的金融風暴中，資金受傷慘重，影響高總價產品的交易量與價格，預期高總價產品房市將與明年股市表現息

息相關。而一般民衆有關的住宅市場，則與民衆的實質收入關聯較大，今年的無薪假與高失業率等衝擊，勢必影響民衆購屋意願，2009年需觀察失業率是否止穩，進而讓民衆更有購屋或換屋的意願。

3. 利率可望持續走低，房貸戶有喘息機會，國際出現競相降息風，央行今年初爲了控制通膨，採取升息與放手讓台幣升值，但下半年情勢大逆轉，各國央行降息又快又猛，尤其12月我國央行一口氣調降利率三碼，預期09低利條件可望延續，對於背負房貸的民衆是一大福音。
4. 2009年從地價推動房價年代，跨入房價帶動地價修正的年代。回顧信義聯勤土地在2006年高價標脫之後，房市開始進入地價推動房價上漲的年代，2008年上半年台北市住三的土地，甚至出現非傳統的豪宅區段，卻標售每坪200萬元的行情。建商爲反映土地成本，推案價格房價直直攀升，也帶動周邊成屋價格的上揚。但現在房地產銷售率下滑，土地價格開始回落，有建商喊出準備現金在明年下半年來買土地，2009年土地逐漸進入買方市場。
5. 2009年房市將是個買方市場，2008年下半年房市由賣方市場，轉爲買方市場跡象愈來愈明顯，但部份賣方心態仍高。加上政府推出延長寬限期、還款期限等措施，雖然可紓解屋主短期財務壓力，但買方已經明顯縮手，出價保守。餘屋量大的區域，明年交易將由買方主導。
6. 新成屋持續流入，原本2008年就是新成屋交屋年，但是餘屋的壓力尚未明顯發酵，預計09年對於價格可能不再高度堅持，加上持續有新成屋釋出加入戰局，明年新成屋將對於成屋或預售市場造成競價效應。
7. 2009年下半年會比上半年好，今年下半年房市急速轉冷，造成買賣雙方對價格認知差距擴大，預期明年上半年經濟景氣仍在探底，加上房市需要時間去拉近買賣雙方對價格的認知差距，預估經歷半年時間的盤整，下半年房市交易應會較上半年穩定。

8. 內湖捷運線通車。串聯2大科技產業園區的捷運內湖線，帶動近年內湖房市價格飆漲，2009年中就要正式通車，屆時與捷運木柵線相連接，成為貫穿文山區、大安區、中山區、內湖區、南港區的重要捷運幹道。



信義房屋