

2010

台灣地區房地產年鑑

TAIWAN REAL ESTATE ALMANAC

# 代銷業產業發展及市場分析

- 第一章 代銷市場分析及產業發展
- 第二章 台北市代銷市場分析
- 第三章 台北縣及基隆市代銷市場分析
- 第四章 桃竹地區代銷市場分析
- 第五章 台中地區代銷市場分析
- 第六章 高雄地區代銷市場分析

# 第一章 代銷市場分析及產業發展

黃嘉興<sup>1</sup>

## 第一節、市場價量分析

### 一、2009年預售市場數量分析

根據表2-1-1及圖2-1-1內政部統計資料顯示，自2002年開始至2006年5年間，每年臺灣地區之房屋買賣移轉棟數相對於前年度皆呈現正的成長趨勢，由2001年的負成長大幅增加42.63個百分點至2002年的年增率23.43%。2007年又開始呈現衰退狀況，全年縮減幅度約7.9%，房屋買賣移轉棟數下降主要是受金融市場影響，利率調升、銀行嚴格審核貸款，貸款成數與貸款額度緊縮，導致部份欲貸款購屋者觀望，形成交易量減少。2008年受美國次級房貸造成金融海嘯影響，買賣移轉棟數亦呈現負成長，接續2008年世紀金融海嘯餘波揭開2009年序幕，然而2009年政府的兩岸資金開放，簽署MOU（金融監理備忘錄），核定「愛臺十二建設都市更新計畫」等公共建設的推動，綜合臺北縣、臺中、高雄、臺南加上臺北市成為極度都市化發展的五都之島及購屋族期待已久的「青年安心成家專案」等利多因素使然之下，2009年在多空交會的繽紛年，從2008年負8.52%的房屋移轉棟數增加10.89個百分點至2.37%，接連2007-2008年的負成長後首度轉為正成長。

根據表2-1-1內政部統計資料，大臺北生活圈三縣市(臺北縣、臺北市、基隆市)，近10年來皆為全臺房市買賣成交量最高地區，因大臺北生活圈的行政資源豐沛，且多數企業總部群聚，就業機會多，人口集中的趨勢相當明顯，導致購屋需求隨之擴增，受到整體環境之影響，2009大臺北生活圈三縣市的房市交易熱度仍居全臺之冠。2009年全臺主要地區房屋買賣件數大多呈

<sup>1</sup> 國立雲林科技大學財務金融系教授

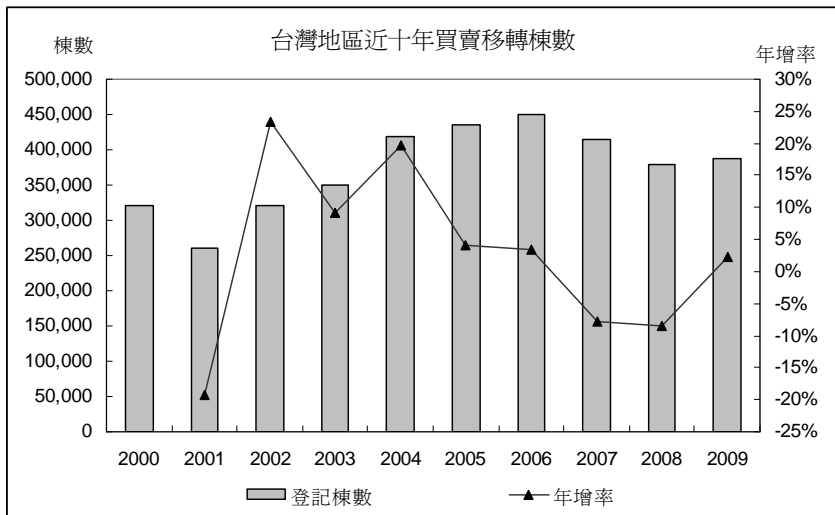
現成長之現象，擁有的新竹科學園區地理優勢產生之三高效應（高科技、高學歷、高消費），臺科大重劃區、關埔重劃區備受青睞，新竹市成為2009年房屋買賣移轉棟數成長幅度最大的城市，約為16.55%。2009年房屋買賣移轉棟數成長幅度居次的為臺北縣，可能的原因為臺北縣已發展成為臺北市的衛星都市，在臺北居大不易的情況下移向臺北縣的新住民增加，使得臺北縣的房屋買賣移轉棟數成長為10.63%，而臺北市則負成長0.78%。

根據內政部每月移轉棟數統計顯示，2009年上半年度，經過半年的低檔盤整及價格修正後，於6-7月全臺的買賣移轉棟數衝至全年新高點，顯示年後自住買盤湧現及在央行低利政策、編列一千四百餘億預算過關及增撥兩千億的優惠房貸政策，都帶動市場的人氣及買氣，一掃之前的陰霾，然而在經濟基本面未出現明確復甦訊號下，2009年的預售市場推案規模表現大不如前，但展望2010年的房市之交易量若能在經濟基本面好轉以及股市是否能繼續看漲支撐，加上政府公共政策的有效執行，相信未來不動產界仍有一片大好的榮景。

表2-1-1 臺灣近十年主要地區房屋買賣移轉棟數統計表

年度 地區	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000
臺北市	63,611	64,112	63,709	68,976	64,339	62,557	55,311	47,778	37,333	45,007
臺北縣	106,656	96,407	104,562	105,089	97,099	96,785	85,286	78,287	63,811	87,573
基隆市	6,746	6,352	7,333	8,486	8,833	8,251	6,956	6,234	5,276	4,705
桃園縣	42,534	40,991	43,473	58,810	57,306	55,419	47,614	48,949	30,853	34,475
新竹市	13,357	11,460	11,571	11,124	8,853	8,645	7,029	7,952	6,173	9,588
臺中市	32,565	30,581	37,210	41,453	37,314	34,539	28,447	22,751	18,205	24,063
嘉義市	3,542	3,390	3,974	6,437	5,112	4,312	4,155	3,432	2,515	2,017
臺南市	12,096	11,685	13,143	14,379	15,663	15,233	11,769	10,251	5,222	6,578
高雄市	25,209	27,111	30,844	31,586	30,659	30,491	23,635	25,973	20,349	25,252
高雄縣	10,638	10,696	13,406	15,182	16,155	15,930	13,396	12,422	11,383	11,827

資料來源：內政部、信義房屋不動產企研室資料整理。



資料來源：內政部、信義房屋不動產企研室資料整理。

圖2-1-1 臺灣地區近十年房屋買賣移轉棟數統計圖

根據表2-1-2資料顯示，2009年臺灣六大都會區推案金額為4,823億元，較2008年衰退39.18%，但是30天銷售率從2008年的10.09%上升至2009年的12.66%，顯示出臺灣地區銷售率雖然明顯增長許多，但是推案量則呈現下降的現象；在建商有鑑於先前餘屋充斥於市場情況下，減少推案金額，物以稀為貴，先刺激消費者的買氣，才會使得房地產景氣增溫。另外，臺北縣推案金額衰退幅度是六大都會區裡最低者，桃竹地區衰退幅度次之，臺北市、臺中都會區、高屏都會區的衰退幅度超過45%，而各地區的30天銷售率都有7%以上的成長率，推案金額下降，銷售率上升，將有顯著改善餘屋壓力持續擴張的情形，提升房地產業預售市場之榮景。

臺北市2009年推案金額達1,360億元，較2008年大幅衰退了45.43%，另一方面，30天銷售率從2008年的9.17%上升至2009年的23.37%，為全國六大都會區30天銷售率成長最多的地區。顯示出在首善之都的臺北市房屋市場銷售率成長2.5倍多帶動之下，2009年臺灣整體房地產景氣開始呈現回溫。另外，國內市場在過去豪宅效應後，若無法將北部地區重點區域－臺北市持續處於高銷售率的熱潮，將來房屋價格上漲趨勢是否能夠繼續維持，為未來臺北市房市後續觀察重點。

臺北縣2009年推案金額為1,605億元，較2008年衰退27.14%，為六大都會區推案金額負成長最小的區域，而30天銷售率較2008年大幅成長約2

倍，30天銷售率為16.15%，故在推案金額小幅緊縮但銷售率持續擴大表現的情形下，是否能將臺北縣目前房價提昇、並繼續維持穩定的銷售，將是建商未來將面臨的挑戰之一，否則，供給過多問題將會在臺北縣地區慢慢地浮出檯面。

桃竹地區2009年推案金額較2008年衰退約28%，而30天銷售率則是大幅上升至9.47%，銷售率增加1.31%，從前二者數字來看，市場之表現較大臺北地區穩定，若能有效提升銷售率，房價較有成長空間的桃竹地區，將會誘導建商將未來推案計畫慢慢地將臺北地區重心往南遷，將使得桃竹地區房地產景氣刺激有加分的作用。

臺中都會區2009年推案金額為556億元，推案金額呈現大幅負成長，約為48%，30天銷售率較2008年減少三分之一，2009年的臺中都會區在推案金額及30天銷售率雙雙呈現大幅負成長狀況，將來若能更有效率擴張推案量，及提昇銷售率將是助長臺中都會區房地產榮景發展的主要重點項目。

臺南高雄都會區2009年推案金額545億元，較2008年劇幅衰退高達50%以上，而30天銷售率較2008年7.57%些微下滑至6.82%，在銷售率穩定的狀態，顯然高捷全線通車並未立即帶動南高都會區的房市利多，吸引投資型買方進駐南高都會區。而台南以及高雄縣市合併升格之後，對於房市的發展能夠產生多少效應，將是值得觀察的重點之一。

表2-1-2 2008年~2009年臺灣各地區推案金額與銷售率統計表

	2008年推案金額(億元)	2009年推案金額(億元)	推案金額成長率	2008年30天銷售率	2009年30天銷售率
臺灣六大都會區	7930	4823	-39.18	10.09%	12.66%
臺北市	2492	1360	-45.43	9.17%	23.37%
臺北縣	2203	1605	-27.14	8.16%	16.15%
桃竹地區	1067	759	-28.87	8.14%	9.47%
臺中都會區	1067	556	-47.89	12.34%	8.47%
南高都會區	1100	545	-50.45	7.57%	6.82%

資料來源：國泰房地產建設公司。註：全國六大都會區包括臺北縣市、桃園縣、新竹市、臺中縣市、臺南縣市、高雄縣市。

綜觀2009年新推個案市場顯示出量縮價穩、銷售率上升的產業結構，除北部地區特有的豪宅效應將著重於改善銷售不佳等問題之外，中南部在高鐵

站商圈、高捷通車等相關商業、交通政策帶動之下，未來觀察重點在於是否能夠推出消費者需求的房地產商品，提升需求以改善2009年推案規模銳減的現象，但值得樂觀其成的則是在銷售率的大幅增加，明顯改善餘屋問題的擴大，在利多題材出盡的2009年後半年，使臺灣各地房市回歸理性發展的市場機制。

## 二、2009年主要地區房屋市場價格分析

根據表2-1-3統計資料顯示，全國六大都會區全年可能成交價格從2008年全年的19.59萬/坪，下降至2009年全年的18.29萬/坪，2009年第一季顯然尚未受到世紀金融海嘯的全面衝突，受到美國次級房貸風暴波及的臺灣金融環境以及經濟景氣在第二季中之後逐步改善升溫，海嘯之後回流的資金恢復投資信心，再度點燃房市熱度。2009年30天銷售率第一季的5.53%一路飆漲至第四季的18.17%，全年30天銷售率從2008年的9.85%增加至2009年全年30天銷售率至12.66%，增加幅度為28.52%。另外，全國六大都會區的議價空間也逐漸地從第一季的16.72%，下降至第四季的14.11%，買賣雙方議價空間越來越小，顯示出建商推案大多數都能有熱銷行情。在銷售率上漲與房價走勢增強的情況下，可以推論從2009年第二季開始，自住型或投資型客戶對於房地產景氣大都是樂觀看好的。

從各區域的開價價格與議價空間觀察，2009年全年臺北市平均開價價格為63.5萬/坪，較2008年上漲2.41%，議價空間維持在16.17%左右，較2008年減少約3個百分點，但議價空間從第一季的19.6%水準逐漸下降至第四季的14.15%水準，顯示目前臺北市房價飆高且議價空間有逐漸縮減之跡象。2009年全年臺北縣開價價格24.42萬/坪，議價空間則是在17%左右，因區域鄰近臺北市，故表現情況與臺北市類似，開價價格較2008年上升1.68%，2009年的臺北縣開價價格上升但議價空間也增加。2009年全年桃竹地區開價價格15.59萬/坪，與2008年的14.94萬/坪，增加4.32%，議價空間由第一季開始逐漸縮小，開價價格上升且議價空間縮小的情形與臺北市一樣，可見2009年的臺北市與桃竹地區房市熱絡情形。2009年全年臺中都會區開價價格為15.45萬/坪，與2008年相比相差不多，漲幅僅較2008年增加1.39%，另外，議價空間則是13.6%，議價空間為全六大都會區最少的區域，臺中都會區的議價空間在四季期間內皆呈現較平穩的狀態。2009年全年南高都會

區開價價格13.67萬/坪，較2008年的11.58萬/坪來看，變動幅度居全國六大都會區之冠，變動16.06%，議價空間則呈現與2008年相差不大的情形，約在13.6%左右，議價空間由第一季16.34%下降至第三季12.22%後回升至13.27%。

表2-1-3 全國六大都會區房屋市場價量變動狀況

全國六大都會區	2009年					22008年全年	1變動率
	第一季	第二季	第三季	第四季	全年		
可能成交價格 單位：(萬/坪)	18.38	18.08	18.16	18.54	18.29	19.59	-6.61%
議價空間 單位：百分比(%)	16.72	15.19	15.09	14.11	15.28	12.76	19.71%
開價價格 單位：(萬/坪)	22.07	21.32	21.39	21.59	21.59	22.19	-2.69%
推案金額 單位：(億元)	778	1177	1046	1822	4823	7930	-39.18%
30天銷售率 單位：百分比(%)	5.53	11.02	15.93	18.17	12.66	9.85	28.52%
30天成交量指數	16.26	48.99	62.92	125.03	63.30	304.42	-79.21%

說明：全國六大都會區包括臺北縣市、桃園縣、新竹市、臺中縣市、臺南縣市、高雄縣市。

資料來源：國泰房地產建設公司。

總觀各地區，開價價格之漲幅以南高都會區的16.06%居冠，其次為桃竹地區4.32%，臺北市2.41%，臺北縣較2008年變動幅度為1.68%，居末的為臺中都會區的1.39%，全國六大地區除南高都會區開價價格有大幅上升外，其它各地區均呈現平穩狀態。議價空間率，南高地區維持平穩情況，臺北市、臺北縣、桃竹地區、臺中都會區則較2008年有明顯增加，全國六大地區議價空間比率由2008年12.76%變動19.71個百分點至2009年的15.28%，議價空間率則是北臺灣整體高於中、南臺灣。整體而言，2009年房價升幅，除南高地區外，其它各地區的開價價格漲幅不甚明顯，全國各地可能成交價格僅南高都會區呈現14.27%之大幅度成長狀態，北部地區可能成交價格水準仍遠高於中南部。

從成交量指數的趨勢觀察，雖全國六大都會區全年30天成交量指數63.3與2008年的304.42比較則呈現大幅下降的情形為接近80%，但成交量指數在第一季為16.26，進入和第二季為48.99，直至第四季為125.03，2009年的

30天成交量指數每季皆呈倍數成長，雖較2008年全年指數低許多，顯示餘屋充斥獲得改善。30天成交量指數，北臺灣每季呈現倍數成長，臺中都會區第二季至第三季明顯量縮；南高都會區則第二季後衰退。

表2-1-4 臺北市房屋市場價量變動狀況

臺北市	2009年					22008年全年	1變動率
	第一季	第二季	第三季	第四季	全年		
可能成交價格 單位：(萬/坪)	54.1	52.85	51.01	54.84	53.20	54.26	-1.95%
議價空間 單位：百分比(%)	19.6	15.07	15.85	14.15	16.17	13.16	22.90%
開價價格 單位：(萬/坪)	67.28	62.23	60.62	63.87	63.50	62.01	2.41%
推案金額 單位：(億元)	306	318	267	469	1360	2492	-45.43%
30天銷售率 單位：百分比(%)	7.88	14.4	32.52	38.67	23.37	18.02	29.66%
30天 成交量指數	16.72	31.78	60.31	126.02	58.71	513.17	-88.56%

資料來源：國泰房地產建設公司。

表2-1-5 臺北縣房屋市場價量變動狀況

臺北縣	2009年					22008年全年	1變動率
	第一季	第二季	第三季	第四季	全年		
可能成交價格 單位：(萬/坪)	21.43	20.06	19.66	20.14	20.32	21.17	-4.00%
議價空間 單位：百分比(%)	17.58	16.32	16.87	16.31	16.77	12.87	30.35%
開價價格 單位：(萬/坪)	26	23.98	23.65	24.06	24.42	24.02	1.68%
推案金額 單位：(億元)	177	337	377	714	1605	2203	-27.14%
30天銷售率 單位：百分比(%)	3.83	18.06	20.46	22.24	16.15	8.04	100.96%
30天 成交量指數	9.89	88.97	112.76	232.57	111.05	360.89	-69.23%

資料來源：國泰房地產建設公司。



表2-1-6 桃竹地區房屋市場價量變動狀況

桃竹地區	2009年					22008年全年	1變動率
	第一季	第二季	第三季	第四季	全年		
可能成交價格 單位：(萬/坪)	12.99	13.16	13.4	13.03	13.15	13.31	-1.20%
議價空間 單位：百分比(%)	18.98	16.01	14.47	12.98	15.61	11.75	32.82%
開價價格 單位：(萬/坪)	16.03	15.67	15.67	14.97	15.59	14.94	4.32%
推案金額 單位：(億元)	93	201	192	273	759	1067	-28.87%
30天銷售率 單位：百分比(%)	5.04	6.03	11.64	15.16	9.47	7.96	18.98%
30天 成交量指數	14.6	37.81	69.58	128.71	62.68	248.61	-74.79%

資料來源：國泰房地產建設公司。

表2-1-7 臺中都會區房屋市場價量變動狀況

臺中都會區	2009年					22008年全年	1變動率
	第一季	第二季	第三季	第四季	全年		
可能成交價格 單位：(萬/坪)	13.8	13.87	13.53	12.16	13.34	13.49	-1.13%
議價空間 單位：百分比(%)	12.99	14.69	14.53	12.19	13.60	12.50	8.80%
開價價格 單位：(萬/坪)	15.86	16.26	15.83	13.85	15.45	15.24	1.39%
推案金額 單位：(億元)	128	98	85	245	556	1067	-47.89%
30天銷售率 單位：百分比(%)	7.37	6.09	9.83	10.57	8.47	11.19	-24.34%
30天 成交量指數	20.95	13.24	18.44	57.58	27.55	226.43	-87.83%

資料來源：國泰房地產建設公司。

表2-1-8 臺南高雄都會區房屋市場價量變動狀況

南高都會區	2009年					22008年全年	1變動率
	第一季	第二季	第三季	第四季	全年		
可能成交價格 單位：(萬/坪)	10.77	11.22	12.81	11.64	11.61	10.16	14.27%
議價空間 單位：百分比(%)	16.34	12.84	12.22	13.27	13.67	13.54	0.92%
開價價格 單位：(萬/坪)	12.88	12.87	14.6	13.42	13.44	11.58	16.06%
推案金額 單位：(億元)	75	224	126	120	545	1100	-50.45%
30天銷售率 單位：百分比(%)	5.07	7.79	8.01	6.41	6.82	7.47	-8.64%
30天 成交量指數	18.32	83.51	48.36	37.28	46.87	313.57	-85.05%

資料來源：國泰房地產建設公司。

### 三、2009年房價指數的比較

據信義房價指數統計資料（表2-1-9、圖2-1-2、圖2-1-3），2009年第一季臺灣地區房價呈現北部、南部小幅下跌、中部上漲的狀態，總指數為127.25點，比前一季下跌2.02%。大臺北地區呈現些微下滑趨勢幅度都在1%以內，臺北市下跌0.93%，臺北縣亦微幅下滑0.37%，但高雄市房價指數則下滑4.24%，另外，臺中市上揚1.47%之多，是2009年第一季唯一房價指數上揚的都會區。原本就屬房地產市場之傳統淡季，加上農曆春節等放假天數多，所以工作天數少，房屋成交量指數通常在第一季表現不會太亮眼。

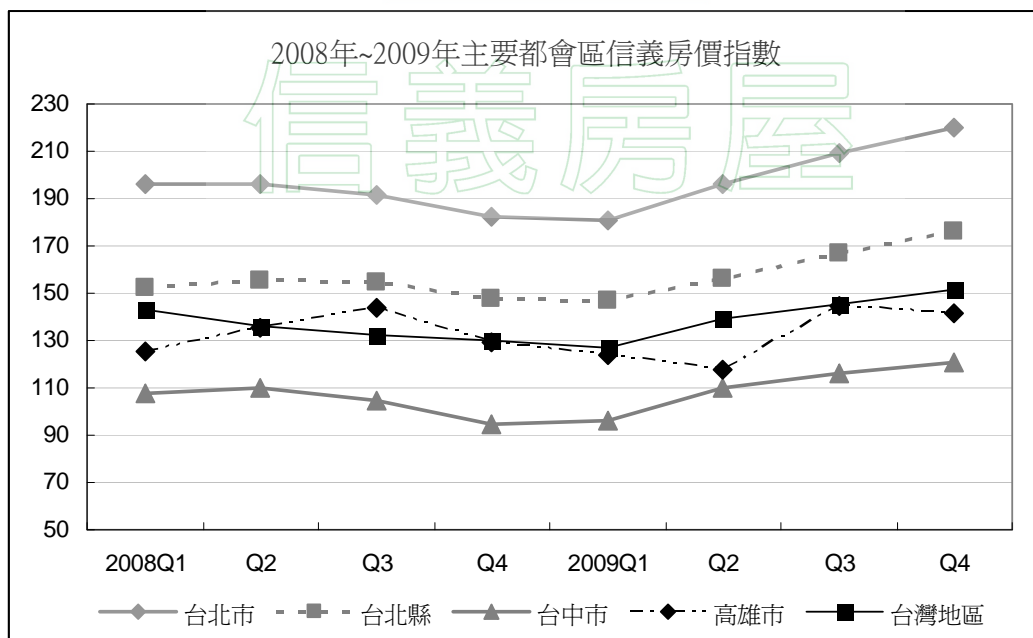
表2-1-9 2008年~2009年臺灣主要地區信義房價指數

季度	臺灣地區	臺北市	臺北縣	臺中市	高雄市
2008Q1	143.03	196.12	152.31	107.49	125.73
2008Q2	135.82	195.95	155.50	110.16	135.70
2008Q3	132.62	191.73	154.66	104.50	143.87
2008Q4	129.87	182.47	147.62	94.61	129.38
2009Q1	127.25	180.77	147.08	96.00	123.89
2009Q2	139.52	195.79	155.80	109.66	117.89
2009Q3	145.05	209.15	166.78	115.87	144.87
2009Q4	151.70	220.03	176.38	120.42	141.16

資料來源：信義不動產企劃研究室。

2009年第二季與第一季比較的臺灣地區房價指數，大臺北及臺中地區全面上揚的狀態，其中以臺中之漲幅最大，達到14.23%，而高雄市則是跌幅繼續擴大，跌4.84%，臺北市漲幅為8.31%，漲幅最小的是臺北縣的5.93%。在臺灣地區信義房價總指數方面，第二季較第一季信義房價指數總指數出現9.64%的上漲，為近2年來上升幅度最高的一季。政府2008年九月為搶救房市，推出兩千億優惠房貸，2009年4月13日繼續辦理，內政部再加碼兩千億元，借款人實際支付利率為年率1.375%，另外，5月底因開放陸資來臺議題發酵，臺股衝出資金行情，造成房市熱絡的情形，建案激增。

持續上一季表現，2009年第三季臺灣地區房價繼續上漲，臺灣地區房價總指數為145.05點，微幅上漲3.96%。在北中南主要都會區中皆呈現上漲趨勢，第二季唯一指數下跌的高雄市在第三季指數漲幅最大，達到22.89%，其次為臺北縣的7.05%，臺北市之漲幅為6.82%，臺中市的漲幅最小為5.66%。第三季房地產為傳統鬼月效應並未在2009年全臺發生，各區房市行情仍然表現出上漲的趨勢。全球景氣有回溫的跡象，外部資金在ECFA及MOU議題沸沸揚揚的發酵，吸引外資投注資金，7月之後兩岸資金更加開放都是造成本季持續上漲的原因。



資料來源：信義不動產企劃研究室。

圖2-1-2 2008年~2009年主要都會區信義房價指數趨勢圖

2009年第四季臺灣地區房價指數為151.7，較上一季仍持續走揚4.58%，第四季為房地產傳統旺季，備受業界矚目的第四季重案房市，果然不負眾望，開出亮眼的紅盤，除高雄市房價指數小幅跌2.56%，臺北市、臺北縣、臺中市、皆出現上漲的局面，分別上漲5.20%、8.88%、3.93%，從各地區域分析來看，顯示各地房價未來走勢將掀起高檔震盪之狀況。因此，在民眾尚未感受到景氣復甦之餘、金融市場尚未穩定情形之下，民眾消費高價位商品雖會更加地謹慎，但在M型的消費型態下，土地資源缺乏導致房價不斷攀升，因此民眾大多以樂觀的態度面對各地房市發展，房價是否已來到高價壓力端之位置值得觀察。

## 第二節、影響2009年房市的因素與未來展望

### 一、內部分析

回顧2009年的臺灣房市產業發展，在產業規模接連兩年萎縮之下，呈現谷底回升的現象。而雖然2008年下半年世界金融海嘯的衝擊，導致2009年一開始景氣依舊低迷，許多科技大廠年初實施員工無薪假，市場購屋意願在景氣看壞的預期之下相對疲軟。此時為提振買氣，政府持續推出房市優惠政策，如行政院增撥2,000億元，1.325%低利優惠房貸；並且辦理「青年安心成家方案」，針對經濟能力相對弱勢的青年族群，提供前兩年零利率之購置住宅貸款利息補貼1萬戶及租金補貼2萬戶；希望促進房市買氣提昇。這些政策，也隨著景氣的止穩，同步帶動購屋意願。

70

雖然建商的推案金額較去年減少，但30天銷售率卻較往年高出許多。特別是下半年各都會區對房地產需求仍繼續升溫，房價仍然一路繼續上漲。另外，縣市升格題材的推波助瀾，欲將臺灣型塑為極度都市化發展的五都之島，使都市房地產商品化程度越強，帶動房價增值的題材發酵。此外，金管會放寬保險業投資不動產規定，使得商用不動產成資金追逐標的下最實質受惠的類型。2009年利多題材盡出，全球股市回溫，造成2009年房市的強勁復甦。但是都會區房價的高漲，也成為『民怨』第一名，特別是臺北市，北市戶籍登記人數，創新11年新低，更說明了北市居大不易。此外，都市更新政策的推動，也對台北市房價產生推升的效果。2009年在資金條件充沛之下，市區房地產增值明顯；同時間，多數民眾尚未享受到經濟復甦的成果，購屋

負擔增加。學界認為房價過高，呼籲民眾不要追加，但此同時建商及投資人卻對未來房價甚有信心。

## 二、國際情勢分析

全球股市回溫，而景氣尚未完全從金融大海嘯衝擊中完全復甦，美元走軟使得全球熱錢尋找新的投資標的，因而亞洲股票與房地產市場出現資金行情。受到原物料飆漲的情形下，臺灣經濟環境難免受到波及進而影響臺灣各產業，特別是營建成本增加，使得建商受到嚴重的影響。國際經濟環境變換牽動臺灣的金融環境，是對投資房地產的一種潛在風險。因此除國際油價、房屋相關原物料(鋼筋等)未來價格走勢，政府政策與金融市場如央行之貨幣政策以及銀行對房貸的寬鬆和規格改變等，也是觀察2010年房市重點項目。

另外，2009年兩岸資金開放，加上全球熱錢湧入亞洲房地產，關鍵的要素為資金、投機、投資與避險。陸資、港資對臺灣房地產有濃厚興趣，早已不是新聞，且油價竄升、金價持續創天價，都使得最具保值的不動產為重點投資標的，而亞太地區被認為是金融海嘯後最先復甦的區域，臺灣地區豪宅價格相較上海、香港等大陸地區來得低廉許多，上海等中國主要城市近期房市狂飆，香港更出現每坪要價超過1,050萬臺幣的世界新天價豪宅，開放兩岸三通、兩岸直航等房市利多政策，相對地平衡兩岸豪宅價格，近年最重要的房市現象之一，就是以臺商為主的海外華人歸國置產潮流興起，然而這股『鮭魚回流』的置產力量，增長臺商回臺購屋之意願，進而推動其他相關房市產品產能，開始轉強的2009年房市很有可能在2010年繼續有亮眼的表現。

## 三、未來房市的顧慮

2009年升格、優惠房貸及臺商回流等利多已出盡，緊接著下來的2010年五都大選前之不確定因素，升格後續能否帶來整體經濟環境的提昇，2010年房市上半年將會出現顧客觀望的景象，因此在第一季各地房價若持續出現盤整的情況，第二季結束後，必然出現短暫房價修正的狀況。另外，從2009年下半年開始臺灣股市跟房市產生顯著的連動性，經濟環境的上漲，將會牽動臺灣房市蓬勃發展，因此若臺灣股市能有效突破萬點關卡，無疑是對房市環境不安的情勢投下一顆定心丸。

另外往年房市餘屋問題在2007年開始發酵，亦是相關房地產業者不願見到的隱憂之一，改善房地產銷售率必須是相關業者首要加強的課題之一，所幸在2009年建商推案量減少但銷售率提昇下，有助餘屋改善的情況。若能有效利用2010年大選的行情，穩定民眾對政治環境不安的心情、提升民眾對臺灣房市發展的信心，對餘屋消化能力也有加強的效果。而相關政府政策在房市發展上是「一隻看得見的手」，如何減輕房貸壓力以及增加投資型顧客的投資報酬率，增進民眾購屋的意願將使得供給過多的問題可以妥善解決，讓住者有其屋，並活絡市場經濟。

#### 四、整體因素分析

整體來看，國內政治與兩岸關係以及國際經濟環境的好壞，為牽動2009年臺灣房市好壞的主要關鍵，兩岸政策議題若能在MOU簽署後彰顯效益，突破現有政策的限制，包括兩岸直航開通，開放陸資、企業來臺投資，或放寬中國大陸觀光客來臺的限制等，將可為臺灣房市供需平衡的調整，注入更強的動力。除了檯面上看得到的觀光商機之外，兩岸互動若能解除政治緊張氣氛，呈現和平互動格局則對國內房市有相當正面的幫助。

而在交通建設方面，高鐵通車後，「一日環島」的方便性，可使得北部民眾對南部房價低廉的景象掀起一投資風潮。另外，高雄捷運順利通車，較大臺北地區低廉的物價水準與房價的優勢，亦可增進北部及附近區域民眾購屋意願。

臺灣經濟環境在國際油、原物價通膨壓力刺激下，雖然使得民眾購屋保值的意願提高，對房市有著加溫的效果存在，但若無法穩定物價，解決建商相關成本上漲之壓力，房價提升僅是成本增加的效果，對於房市環境發展並無實質的幫助。因此，2010年除了必須注意利率走勢以及原物料價格上漲下造成的高房價現象，房市價量是否會回歸市場經濟的基本面，也是將要面臨一個重要的課題。

2009年央行彭淮南總裁也相當關切房市是否過熱與泡沫，在兩岸正式簽定MOU與ECFA下，利多與利空交織2009年延續下的2010年房市，將面臨各種局面的挑戰。