

第一章 代銷業市場分析及產業發展

黃嘉興¹

第一節、市場價量分析

一、2010年預售市場數量分析

根據表2-1-1及圖2-1-1台灣地區近十年主要地區建物所有權買賣移轉棟數統計資料顯示，自2001年較2000年減少移轉棟數的比率為-19.2%，爾後大幅增加42.63個百分點至2002年年增率為23.43%，自2002年開始至2006年5年間，每年台灣地區之建物所有權買賣移轉棟數相對於前年度皆呈現正的成長趨勢，2007年才又首度開始呈現衰退狀況，全年縮減幅度約7.9%，建物所有權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，買賣移轉件數亦呈現負成長時期，接續2008年金融海嘯餘波揭開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「愛台十二建設計畫」等公共建設的推動，新增新北市、台中、高雄、台南，加上台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，使得2008年負8.52%的房屋移轉件數增加10.89個百分點至2.37%。2010年受惠於全球經濟復甦，台灣加權股價指數由1月的8,207.85點開盤，當月月底以7,640.44點作收，12月底的年底封關收盤價8,972.50點；利率方面由1.671%調升至1.775%；匯率由31.896台幣/美元升至30.217台幣/美元，在在顯示出經濟的活絡，而房地產是總體經濟的火車龍頭，因而更直接反映在房地產數據上，2010年的建物所有權買賣移轉棟數已達406,689戶，較2009成長4.52%，於2007-2008年沈

¹ 原國立雲林科技大學財務金融系教授



寂兩年後，再度於2009-2010年為正成長的表現。

根據表2-1-1內政部統計資料，大台北生活圈三縣市(新北市、台北市、桃園縣)，近10年來皆為全台房市買賣成交量最高地區，因大台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，2010年大台北生活圈三縣市的房市交易熱度仍居全台之冠。除新竹市及台北市之外，2010年全台主要地區建物所有權買賣移轉棟數大多呈現正成長之現象，其中具備縣市合併效應的台中市，成長幅度達14.74%，居各主要都市之冠。因擁有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），關埔重劃區倍受青睞，使得新竹市成為2009年房屋買賣移轉件數成長幅度最大的城市，但因比較基期已高，隨即在2010年出現12.9%的負成長。至於在09年成長幅度居次的新北市，二手市場買賣需求量仍大，但因受到08~09年預售推案量大減的影響，2010年建物所有權買賣移轉棟數中包含的預售交屋比重大幅下滑，連帶影響買賣移轉數據的表現，使得2010年新北市的建物所有權買賣移轉棟數僅較2009年小幅成長1.49%。

根據內政部每月移轉件數統計顯示，2010年新年開春之際延續著2009年下半年的利多消息，1月移轉件數為2010年全年的第二多，僅次於俗稱旺季的12月份件數，2月份適值農曆過年移轉件數為最少，3月至7月的移轉件數均維持在四萬四千件至四萬六千件左右，但在8月時探底後再度增加至年底。

表2-1-1 台灣近十年主要地區房屋買賣移轉棟數統計表

年度 地區	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001
台北市	63,344	63,611	64,112	63,709	68,976	64,339	62,557	55,311	47,778	37,333
新北市	108,242	106,656	96,407	104,562	105,089	97,099	96,785	85,286	78,287	63,811
基隆市	7,685	6,746	6,352	7,333	8,486	8,833	8,251	6,956	6,234	5,276
桃園縣	47,971	42,534	40,991	43,473	58,810	57,306	55,419	47,614	48,949	30,853
新竹市	11,634	13,357	11,460	11,571	11,124	8,853	8,645	7,029	7,952	6,173
台中市	37,366	32,565	30,581	37,210	41,453	37,314	34,539	28,447	22,751	18,205
嘉義市	3,604	3,542	3,390	3,974	6,437	5,112	4,312	4,155	3,432	2,515
台南市	12,527	12,096	11,685	13,143	14,379	15,663	15,233	11,769	10,251	5,222
高雄市	27,986	25,209	27,111	30,844	31,586	30,659	30,491	23,635	25,973	20,349
高雄縣	11,887	10,638	10,696	13,406	15,182	16,155	15,930	13,396	12,422	11,383

資料來源：內政部，信義房屋不動產企研室資料整理。

2010年帶動市場的人氣及買氣，一掃之前的陰霾，然而在經濟基本面出現明確復甦訊號下，經濟成長率首度轉為正成長10.82%，2010年的預售市場推案規模表現與2009年大相競庭，以致於政府部門不斷釋出打房措施，展望明年的房市之交易量若能在經濟基本面好轉後持續，以及股市是否能繼續支撐看漲，加上政府公共政策的有效執行，徹底消彌十大民怨之首的配套政策落實，在漲聲不斷的房地產終依照市場的基本面運行，相信未來不動產界仍有一片大好的榮景。

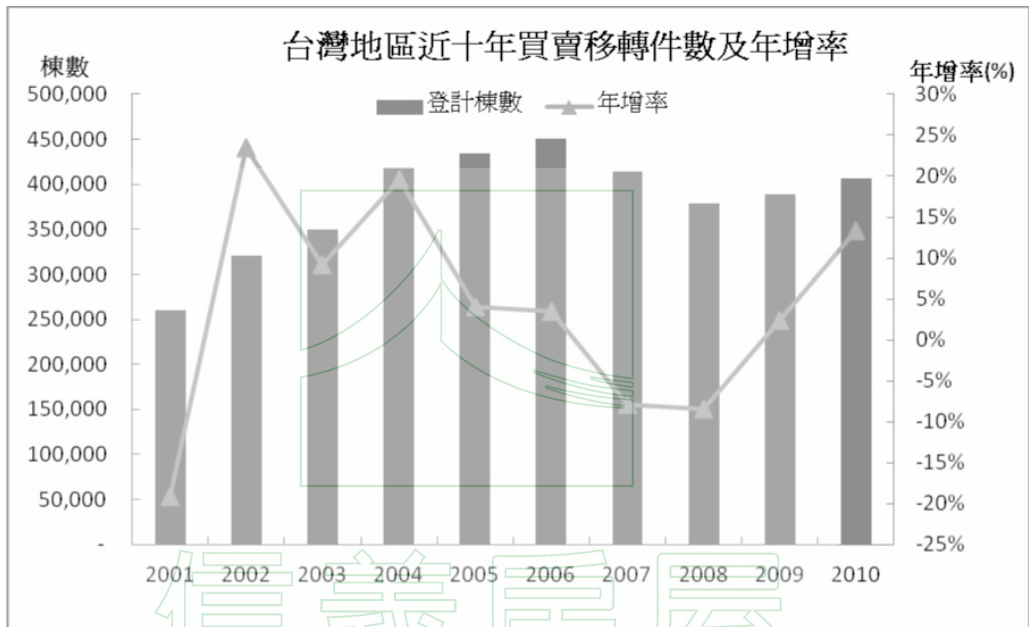


圖2-1-1 台灣地區近十年房屋買賣移轉棟數統計圖

資料來源：內政部，信義房屋不動產企研室資料整理。

根據表2-1-2資料統計顯示，2010年台灣六大都會區推案金額為9,127億元，較2009年推案金額多出4,303億元，大幅成長高達89.24%，且30天銷售率由2009年的12.66%上升至2010年的17.9%，多出5.24%。2009年的房市代表字「活」與「貴」，整體台灣地區銷售率雖然有增長，但是推案量卻下降，可能建商有鑑於先前餘屋充斥故減少推案金額，物以稀為貴，以刺激消費者的買氣。而2010年的台灣房市的代表字「瘋」，足以說明此現象，建商並未受政府的打房措施影響，推案量體之大創近年的記錄，且買氣更是銳不可擋。另外，以地區別來看，台北市為2010年推案金額最多的地區，為2,847億元，其次為新北市推案金額為2,585億元，排名第三的為桃竹地區為1,786億元，且桃竹地區受惠於景氣復甦的影響最大，較2009年的推案金額



大幅成長135.31%。2010年較2009年推案金額成長最少的地區為南高都會區，雖為漲幅最小的地區，但成長率仍為百分之五十強的水準。分析各地區的銷售率，僅有台中都會區的30天銷售率是呈現下滑的趨勢，其餘地區均是呈現增加的局面，其中以桃竹地區30天銷售率增加8.4%居冠。

台北市2010年推案金額達2,847億元，較2009年增加一倍以上，增幅為109%，2010年第一、二季的推案金額都較上一季成長42%~45%，於第三季後開始轉為較弱的推案量體，第三季較第二季的推案金額減少約35%，第四季較第三季的推案金額減少約10%，若2010年的推案金額與去年同期比較，則以第二季的成長幅度增加最大為205%，第四季為推案成長金額最少的。另一方面，30天銷售率從2009年的23.37%繼續攀高至2010年的29.87%，增加6.5%，成長近28%，單就與去年同季比較，則2010年第一、二季的30天銷售率力道較2009年的同季強許多，第一季增加19.64%，第二季增加12.04%，若與前期比較的30天銷售率，則台北市在第三季及第四季時都較前一季增加，其中以第四季的表現相對第三季亮眼，增幅為38%，且第四季的銷售率已來到38%，為全台2010年單季之冠，然而在上半年與前季相比較則呈現下跌的趨勢。

新北市2010年推案金額為2,585億元，較2009年增加61%，為六大都會區推案金額僅次於台北市的區域，2010年第一、二季的推案金額都不若前季的量體，但於第三季後則大幅增加為71%，就近兩年的推案金額同季相比，則2010年的各季推案金額均較2009年成長許多，其中成長最多的是第一季為194%，最少的為第四季尚有18%的成長率。2010年新北市30天銷售率較2009年增加8.58%，2010年第三季的30天銷售率為新北市地區表現最好的一季為27.09%，另外，比較2010年與2009年的同季銷售率，則以第一季表現最令人驚艷，增加三倍多的銷售率。故在推案金額大幅成長且銷售率持續擴大表現的情形下，是否能將新北市目前房價提昇、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新北市地區慢慢地浮出檯面。

2010年挾全球景氣復甦連帶受惠最多的竹科人，桃竹地區2010年推案金額為2009年的2.35倍，推案金額為1,786億元，推案金額的成長幅度為全台之冠，2010年的桃竹地區推案金額第一、二季較前季成長幅度分別為42%及52%，於第三季出現稍為疲軟的現象較第二季減少約32%後，於第四季又較

第三季有略為增加的推案金額，若以近兩年的同季比較則以第一季的成長幅度最大，高達316%，而第四季的增幅最小，但仍有約一半的成長率。2010年在30天銷售率則是較2009年增加8.4%，增加幅度為亦為全台之首，增幅為近89%，除2010年第一季30天銷售率表現不若2009年第四季外，於2010年的其它各季均較前季呈現遞增的銷售率模式，且比較兩個年度的同季銷售率，第一、二季的成長率約在148%上下，第四季的增幅最小亦有近55%的成長。從前二者數字來看，市場之表現均較台北地區穩定，若能持續有效提升銷售率，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台北地區重心往南遷，將使得桃竹地區房地產景氣刺激有加分的作用。

台中都會區2010年推案金額突破億元，為1,056億元，較2009年成長90%。台中都會區2010年的第一、三季推案金額均較前季減少，而第二季、第四季的推案量體雖較第一季及第三季增加，但增加的幅度分別只有21%及31%，若與2009年的同季比較，今年各季均較去年成長，但以第二、三季的表現較為出色，增加幅度為180%上下。2010年台中都會區30天銷售率是全台唯一呈現負成長的地區，同銷售率也為全台表現最差的地區，僅為6.91%，較2009年減少近五分之一的銷售率，2010年僅第四季的銷售率有較差強人意的表現外為8.28%，但仍不若2009年的全年台中都會區銷售率為8.47%。在推案金額增加但30天銷售率呈現負成長狀況，將來若能更有效率提昇銷售率，將是助長台中都會區房地產榮景發展的主要重點項目，否則需擔心餘屋問題浮上面而打擊台中都會區的房地產。

台南高雄都會區2010年推案金額為853億元，與全新高成長的推案金額比較，推案量體較2009年成長約57%，為全新高推案金額較去年成長最小的地區，也是2010年唯一推案金額未突破億元的地區，2010年的前兩季表現均較前季為好，其中以第二季表現最好，較第一季成長125%，但於最後兩季的表現則又較前季呈現衰退的現象，再與2009年的同季比較，2010年的南高都會區表現均較去年好，其中以第三季的表現最好，成長94%。2010年南高都會區30天銷售率較2009年大幅成長近一倍，銷售率為13.08%，其中以第三季的銷售率最令人激賞為18.99%，其它各季的銷售率則約當在11%上下。在銷售率穩定成長的狀態，顯然高捷全線通車可能帶動南高都會區的共伴效應，便利的交通網絡可望帶動四周不動產景氣的提昇，吸引投資型房客進駐南高都會區，而如何使北都南移的經濟效應發生，在升格後對南高地區的房市發展有可能會有某一見度的影響，五都市長選舉抵定將會對未來的經濟有所助益。



表2-1-2 2009年~2010年台灣各地區推案金額與銷售率統計表

	2010年推案金額(億元)	2009年推案金額(億元)	推案金額成長率	2010年30天銷售率(%)	2009年30天銷售率(%)
台灣六大都會區	9,127	4,823	89.24%	17.90	12.66
台北市	2,847	1,360	109.34%	27.16	23.37
新北市	2,585	1,605	61.06%	21.26	16.15
桃竹地區	1,786	759	135.31%	17.87	9.47
台中都會區	1,056	556	89.93%	6.91	8.47
南高都會區	853	545	56.51%	13.08	6.82

說明：台灣六大都會區包括台北市、新北市、桃園縣、新竹市、台中市、台南縣市、高雄縣市。

資料來源：國泰房地產建設公司。

整體看來，2010年的預售推案市場顯示出量多價漲且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，提升需求以持續2010年推案規模衝高的現象，且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，在利多題材出盡的2009年後半年，2010年政府不斷使出打房措施以抑制不斷飆升的「瘋」房市，然而激情過後，台灣各地房市仍應回歸理性發展的市場機制。

信義房屋

二、2010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19.59萬元/坪，2009年下降至18.29萬元/坪，至2010年景氣復甦可能成交價格突破20萬/坪，來到20.18萬元/坪。2009年11月16日簽訂的MOU（金融監理備忘錄），在多方引頸期盼簽署後大量資金持續湧入台灣，點燃房市熱度，挾2009年第四季的順風車，2010年第一季即開出紅盤突破19萬元/坪的價格，直至第三季已上看每坪21萬元的姿態，來到20.96萬元/坪的價位，可能成交價格成長率為10.32%。2010年30天銷售率第一季為14.48%，新春即破2009年全年的平均值12.66%，且一路飆漲至第三季的21%，於第四季才稍微降溫至20.55%的銷售率。30天銷售率從2009年全年30天銷售率

12.66%，至2010年30天的銷售率為17.9%，增加5.24個百分點，增加幅度為41%。另外，全國六大都會區的議價空間也逐漸地從第一季的16.13%，連續下降至第三季的14.6%，買賣雙方議價空間越來越小，顯示出建商推出熱銷案的情形增加，直至第四季回到15.92%的議價空間。故在銷售率上漲與房價走勢越強方面二者來看，對於自住型或投資型客戶來說，自2010年第一季開始即出現熱鬧不凡的房地產景氣。

從各區域的開價價格與議價空間觀察，2010年全年台北市平均開價價格為72.03萬元/坪，較2009年的每坪63.5萬元，上漲13.43%，議價空間則是維持在16%~17%左右，較2009年增加不到一個百分點為0.65%，但議價空間從第一季的17.16%水準逐漸下降至第三季的15.92%水準，顯示目前台北市房價飆高且議價空間有逐漸縮減之跡象，買賣雙方議價空間越來越小，也表示建商推出熱銷案的情形增加，但隨著推案金額的減少，雙方議價空間於第四季開始出現增加的現象，雖議價空間增加，但也促使30天銷售率達到頂峰。

2010年全年新北市開價價格28.29萬元/坪，其每季開價價格的表現如同台北地區一樣，每季不斷的翻高，從第一季的每坪近25萬元，一路漲到年尾的每坪約33萬元，開價價格較2009年漲幅為15.85%，議價空間的走勢也跟台北市相去不遠，議價空間平均在17.71%左右，自第一季17.78%向下修正至第三季的16.1%，但不斷增加的推案金額使得議價空間增加，至第四季的議價空間已接近20%。新北市地區因區域鄰近台北市，故表現出的情況與台北市類似，2010年新北市開價價格的漲幅甚已超過台北市，多出2.42個百分點。

2010年全年桃竹地區開價價格為16.63萬元/坪，與2009年的15.59萬元/坪，增加6.71%，由第一季的15.77萬元/坪漲至第三季的17.47萬元/坪，後些許修正至第四季的17.32萬元/坪，議價空間由第一季的16.69%開始逐漸減少至全年的平均議價空間為14.77%，較2009年的15.61%減少，不若大台北地區雖然開價價格上升但議價空間仍有增加的情形，2010年桃竹地區的買氣沸騰，建商針對消費者設計出符合的產品推案，才足以使價格上升且議價空間縮小。可見2010年的桃竹地區房市較台北地區熱絡許多。

2010年全年台中都會區開價價格為15.93萬/坪，與2009年相比相差不多，漲幅僅增加3.09%，為全台開價漲幅最小的區域，另外，議價空間則是12.73%，各季皆無太大議價空間的變化呈現較平穩的狀態，但議價空間為全六大都會區最少的區域。



2010年全年南高都會區開價價格14.54萬/坪，較2009年的13.67萬元/坪，漲幅為8.13%，同每季的開價價格也都呈現一路漲的情形，議價空間則呈現些許下修的態勢，平均議價空間為13.04%，議價空間的表現趨勢與2009年相仿，皆由第一季下降至第三季後，於第四季回升議價空間的百分比，皆在第三季時的議價空間最小。

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	2010年					2009年 全年	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)	19.07	19.74	20.96	20.94	20.18	18.29	10.32%
議價空間 單位：百分比(%)	16.13	14.76	14.60	15.92	15.35	15.28	0.49%
開價價格 單位：(萬/坪)	22.74	23.15	24.55	24.90	23.84	21.59	10.39%
推案金額 單位：(億元)	1,955	2,588	2,279	2,305	9,127	4,823	89.24%
30天銷售率 單位：百分比(%)	14.48	15.58	21.00	20.55	17.90	12.66	41.38%
30天成交量指數	106.90	152.25	180.79	178.84	154.70	63.30	144.38%

說明：全國六大都會區包括台北縣市、桃園縣、新竹市、台中市、台南市、高雄市。

資料來源：國泰房地產建設公司。

檢視各地區開價價格之漲幅以新北市的15.85%居冠，其次為台北市的13.43%，再者為南高地區的8.13%的漲幅，桃竹地區的漲幅為6.71%，居末的仍為台中都會區的3.09%，全國六大地區除台中都會區開價價格呈現些許上揚的狀態外，其它地區的漲幅驚人，全國六大都會區開價價格的漲幅超過百分之十為10.39%。至於議價空間的百分比，全國六大都會區的議價空間為15.35%，僅較2009年增加0.07%而已，議價空間增加的區域有新北市及台北市，其中以新北市的議價空間增加幅度為5.58%為最多，台中都會區、桃竹地區及南高地區則出現議價空間縮小的情況，其中以台中都會區減少幅度為6.42%為最多，議價空間約12%左右而已，議價空間百分比是北台灣整體高於中、南台灣。整體而言，2010年房市開價價格不斷的堆高，全國各地可

能成交價格也不斷的創歷史新高記錄，新北市近兩年的價格漲幅驚人，每坪單價漲幅為15%上下，北部地區的價格水準仍遠高於中南部數倍之多。

從30天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154.7與2009年的63.3比較，呈現大幅增加的情形為接近150%，成交量指數在第一季為106.9，進入第二季為155.25，第三季為180.79，一路增長，直至第四季才略為回溫為178.84，2010年的30天成交量指數每季皆呈倍數成長，且較2009年全年指數多出數倍，顯示餘屋充斥獲得改善。30天成交量指數，以桃竹地區表現最好為245.2，其次為新北市211.5，表現遠不如其它地區的台中都會區僅41，但仍較2009年成長約50%，新北市第四季的30天成交量指數為2010年各區中最高，達到306.11，最差的為台中都會區的第三季僅29.58而已，新北市、桃竹地區及台中都會區都是在第四季的表現最為亮眼，台北市是在第二季成績最好，而南高地區則是在第三季的成績有非凡的演出。

表2-1-4 台北市房屋市場價量變動狀況

台北市	2010年					2009年 全年	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)	56.60	58.22	61.44	63.39	59.91	53.20	12.62%
議價空間 單位：百分比(%)	17.16	16.46	15.92	17.73	16.82	16.17	4.02%
開價價格 單位：(萬/坪)	68.3	69.69	73.07	77.06	72.03	63.50	13.43%
推案金額 單位：(億元)	682	971	630	564	2,847	1360	109.34%
30天銷售率 單位：百分比(%)	27.52	26.44	27.53	38.00	29.87	23.37	27.84%
30天 成交量指數	130.30	178.38	120.55	148.97	144.55	58.71	146.22%

資料來源：國泰房地產建設公司。



表2-1-5 新北市房屋市場價量變動狀況

新北市	2010年					2009年 全年	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)	20.52	22.19	24.17	26.16	23.26	20.32	14.45%
議價空間 單位：百分比(%)	17.78	17.11	16.10	19.83	17.71	16.77	5.58%
開價價格 單位：(萬/坪)	24.96	26.77	28.81	32.63	28.29	24.42	15.85%
推案金額 單位：(億元)	521	449	769	846	2,585	1605	61.06%
30天銷售率 單位：百分比(%)	15.70	17.51	27.09	24.73	21.26	16.15	31.65%
30天 成交量指數	119.84	115.10	304.95	306.11	211.50	111.05	90.46%

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	2010年					2009年 全年	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)	13.13	13.69	14.94	14.95	14.18	13.15	7.85%
議價空間 單位：百分比(%)	16.69	14.23	14.47	13.68	14.77	15.61	-5.40%
開價價格 單位：(萬/坪)	15.77	15.96	17.47	17.32	16.63	15.59	6.71%
推案金額 單位：(億元)	387	589	401	409	1,786	759	135.31%
30天銷售率 單位：百分比(%)	12.56	14.95	20.54	23.42	17.87	9.47	88.72%
30天 成交量指數	151.39	274.31	256.87	298.24	245.20	62.68	291.23%

資料來源：國泰房地產建設公司。

表2-1-7 台中都會區房屋市場價量變動狀況

台中都會區	2010年					2009年 全年	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)	13.73	13.51	14.22	14.14	13.90	13.34	4.20%
議價空間 單位：百分比(%)	12.88	12.47	12.78	12.78	12.73	13.60	-6.42%
開價價格 單位：(萬/坪)	15.76	15.43	16.30	16.22	15.93	15.45	3.09%
推案金額 單位：(億元)	233	282	234	307	1,056	556	89.93%
30天銷售率 單位：百分比(%)	6.81	6.83	5.70	8.28	6.91	8.47	-18.43%
30天 成交量指數	35.23	42.76	29.58	56.43	41.00	27.55	48.81%

資料來源：國泰房地產建設公司。

表2-1-8 台南高雄都會區房屋市場價量變動狀況

南高都會區	2010年					2009年 全年	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)	11.76	12.33	13.24	13.23	12.64	11.61	8.87%
議價空間 單位：百分比(%)	13.17	13.46	12.18	13.34	13.04	13.67	-4.61%
開價價格 單位：(萬/坪)	13.55	14.25	15.08	15.26	14.54	13.44	8.13%
推案金額 單位：(億元)	132	297	245	179	853	545	56.51%
30天銷售率 單位：百分比(%)	11.55	11.18	18.99	10.58	13.08	6.82	91.72%
30天 成交量指數	73.21	159.07	222.86	90.71	136.46	46.87	191.17%

資料來源：國泰房地產建設公司。

三、2009年～2010年房價指數的比較

近年來房地產已成國人重要財富配置選項之一，為提供完整且即時資訊，以即時反應房地產市場變化，信義房屋每一季公佈全台主要都會區房價指數，讓房地產參與者，能夠有一個客觀的指標來「看清真實房價走勢」。

根據信義房價指數統計資料（表2-1-9、圖2-1-2），2010年第一季台灣地區房價較2009年第四季呈現小幅小跌的僅有新北市，跌幅為3.52%，台北市、台中市、高雄市等都會區都為上漲的局面，總指數為152.66點，與前一季比略為成長率0.63%，除第三季外台灣地區的信義房價指數都較前季增加，但第三季較第二季的下跌幅度不超過一個百分點，此外2010年各季的指數較去年同季皆呈現增加的趨勢，其中以第一季增加近20%為最多，第三季最少但較2009年同季仍還有7.37%的成長率。另外就各地區的各季間比較，除剛才提及的新北市第一季較2009年第四季下跌外，還有台中市的第二季房價較第一季下跌及高雄市的第三季較第二季的房價下跌情況較為嚴重，跌幅為10.52%。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，才會使得房屋成交量指數通常在第一季表現不會太亮眼，但就2010年各都會區的房價指數看來，一開春便朝氣蓬勃。就兩年間的同季房價指數做比較，除高雄市第三季略少2.21%外，其它都會區的房價指數都較去年呈現上漲的趨勢。

表2-1-9 2009年~2010年台灣主要地區信義房價指數

季度	台灣地區	台北市	新北市	台中市	高雄市
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
2010Q1	152.66	229.35	175.20	121.47	144.98
2010Q2	157.29	236.54	187.09	119.99	158.33
2010Q3	155.74	245.21	191.98	135.36	141.67
2010Q4	168.25	260.12	201.63	130.29	160.89

資料來源：信義不動產企劃研究室。

2010年第二季與第一季比較的台灣地區信義房價指數，總指數為157.29點，成長3.03%，除台中市小跌1.22%外，台北市、新北市及高雄市都是全面上揚的狀態，漲幅分別為3.13%、6.79%及9.21%，以高雄市之漲幅最大，另外以2009年與2010年第二季的信義房價指數做比較，台灣地區第二季的漲幅為12.74%，就地區別來看則以高雄市漲跌最大為34.3%，其次為台北市的20.81%。

2010年第三季台灣地區信義房價指數表現較第二季減弱，台灣地區房價總指數為155.74點，微幅下跌0.99%。在北中主要都會區中皆呈現上漲之姿，以台中市漲幅最大，達到12.81%，台中市在第二季房價略顯疲軟後再次上漲，指數為近三年的新高點，其次為台北市的3.67%，新北市之漲幅最小為2.61%，全部都會區僅高雄市的第三季表現不如第二季，下跌10.52%，概因高雄市在第二季房價指數表現太突出有修正拉回的現象。若以2009年的第三季做比較，則台灣地區信義房價指數亦呈現普遍上漲的趨勢，總指數較去年增加7.37%，台北市、新北市及台中市等都會區2010年第三季均較2009年同季漲幅在15%~18%，僅高雄市是小幅下跌2.21%。內需房地產的第三季房地產為傳統鬼月效應在並未在2010年全台發生，各區房市情況冷熱迥異的特殊現象，北中部地熱、南部略冷清。

2010年第四季台灣地區房價指數為168.5，較上一季大漲8.03%，總指數創近三年的新高，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，除台中市房價指數小幅跌3.75%，台北市、新北市、高雄市、皆出現上漲的局面，分別上漲6.03%、5.03%、13.57%，此三個都會區的信義房價指數亦創近三年的新高紀錄。若以去年的第四季相比，信義房價指數通通是紅盤的局面，台灣地區成長近11%，其中

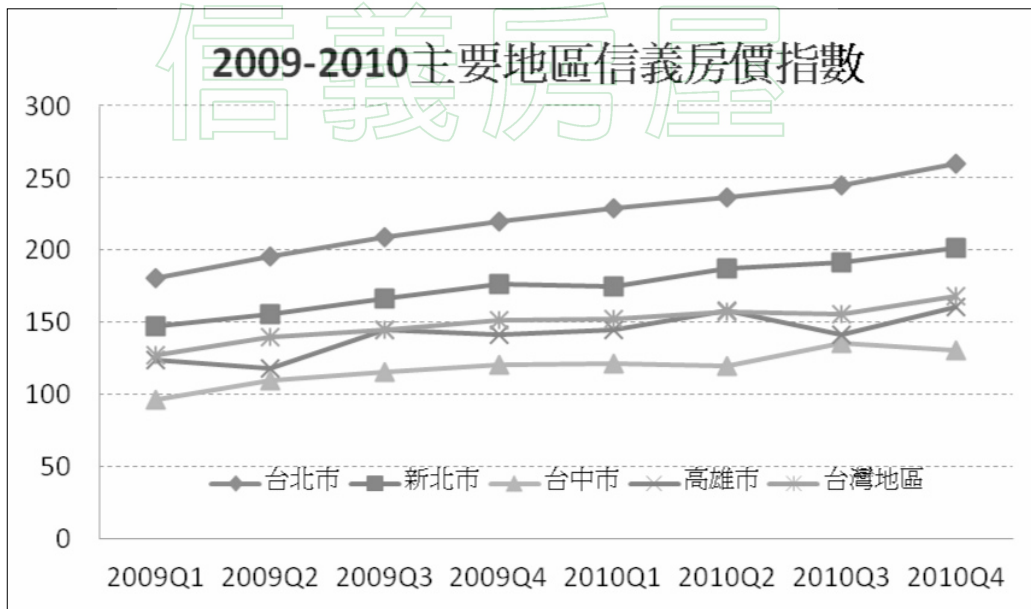


圖2-1-2 2009年~2010年主要都會區信義房價指數趨勢圖

資料來源：信義不動產企劃研究室。



以台北市的房價漲幅最高為18.22%，漲幅最小的是台中市為8.2%，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，在民眾感受到景氣好轉，金融市場上股市、匯市、利率雙升的局面下，民眾消費高價位商品需更加地謹慎，但在M型的消費型態下，土地資源缺乏，導致房價不斷攀升，因此民眾對各地房市發展大多呈現樂觀之現象時，但此季之後發展為觀察房價是否已來到高價壓力頂端之位置。

第二節、影響2010年房市的因素與未來展望

一、內部分析

2010年的台灣的經濟發展，終於在馬總統上任後兩年第一次交出一張較漂亮的成績單，根據國民所得統計資料顯示，經濟成長率由2009年-1.93%轉為2010年的正成長10.82%，此外，國內生產毛額、平均每人GDP、國民生產毛額、平均每人GNP、國民所得、平均每人所得等數據，也都在沈寂兩年為負成長的階段，於2010年再度回復為正成長率，且成長幅度都較往年為多，更使台灣躍居瑞士洛桑學院國家競爭力評比第八名，整體大環境的轉向繁榮，也連帶使房市蓬勃發展欣欣向榮。

2010年建商的推案金額較去年增色不少，30天銷售率也較往年高出許多，房價一路上漲，而2010年12月初的五都首長選舉抵定，2010年12月25日縣市升格題材的推波助瀾，將台灣型塑為極度都市化發展的五都之島，使都市商品化程度越強，造成房地產增值的可能性越大的題材發酵。2009年的房市升溫，都會區房價高漲，已成為『民怨』第一名，特別是台北市民，2010年北市遷出人口數已達92,336人，為近四年來新高，較2009年遷出人口數增加33%，說明了北市居大不易的景象。而在MOU簽署後，大量資金持續湧入台灣，政府及學界力陳房價過高，呼籲降價，但此同時建商及屋主卻對來年房價甚有信心。

時至2010年，大台北房市在利多消息的影響下出現過熱的跡象，政府的打房措施如火如荼展開，例如：豪宅分級課稅的政策，但壓抑豪宅房價的效果可能有限，豪宅「標籤化」反而成為拉高房價幫兇。在貸款政策上，針對北市全區、新北市13區持有第2戶以上，祭出貸款成數限6成的規定，對房

市的影響是使得投資客負擔增重，而可能出現「倒貨潮」。而持續推動「青年安心成家方案」，雖可照顧購屋能力較弱的族群，但若貸款年限延長至40年，則「屋奴」恐增多。另外，限縮自用住宅優惠稅率的條件，已成年的直系親屬及其配偶都以設籍一處為限，此限縮自住資格的措施，可打擊投資風氣。政策的推行如刀的一體兩面，對全民有益的政策有效執行足以使社會大眾受惠，反之則足以害之。

二、國際情勢分析

2010年歐洲債信風暴引發超級骨牌效應，全球股市應聲倒地，同年11月美國聯邦準備理事會決議實行第二次的寬鬆貨幣政策（Quantitative Easing II, QE2），使得美元持續走軟，國際熱錢流竄，尋找適合投資標的，除了帶動國際原物料的价格行情之外，國際熱錢更大幅流入中國、台灣、香港、新加坡及韓國等亞洲新興投資市場，因而帶動亞洲房地產的資金行情。而在原物料價格飆漲的情形下，台灣的經濟環境恐將受到波及，國際的經濟結構轉換勢將牽動起台灣的金融環境，這也是瞻望2011年房市重點項目之一，但目前政府打壓房市政策，無非希望能在2011年減緩已過熱的房市，因此寬鬆貨幣政策及低利率時代必將告一段落。

另外，值得探討的則是2009年兩岸金融開放，加上全球熱錢湧入亞洲資產市場，『資金』和『避險』已成為影響2011年總體經濟市場的關鍵要素，陸資、港資對台灣房地產有濃厚興趣，早已不是新聞，且原物料價格不斷竄升、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。在加上亞大地區被認為是金融海嘯後最先復甦的區域，台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1,050萬台幣的世界新天價豪宅，使得以台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，增長台商回台購屋之意願，進而推動其他相關房市產品產能，帶動國內房市在2010年續有亮眼的表現。

三、未來房市之堪慮

2009年升格、優惠房貸及台商回流等利多已盡出，緊接著下來的2010年五都大選抵定，但升格後續能否帶來整體經濟環境的提昇，以及政府打房措施能否奏效，都將深深影響2011年房市。另外，自2009年下半年起，台灣股市跟房市產生顯著的連動性，經濟環境的上漲，牽動台灣房市蓬勃發展，一直延燒至2010年。但在台灣股、匯雙漲，房價不斷上揚，低利時代已慢慢步出歷史軌跡，熱錢流竄、炒股、炒匯、炒樓，都會讓資產出現泡沫化的危機。

此外，2010年一月中生效的兩岸金融監理備忘錄及五月簽署的ECFA，帶領兩岸交流跨入新的世紀，有望帶動台灣經濟穩健成長，並引進外部需求，是否能持續使民眾蒙受其利，還有加上長期通貨膨脹的隱憂，以上諸多因素，都將成為未來2011年房市持續的觀察重點。2012年初的總統與立委大選亦為重要因素，是否會成為引發房市發酵的震撼彈的力量不容小覷。

四、整體因素分析

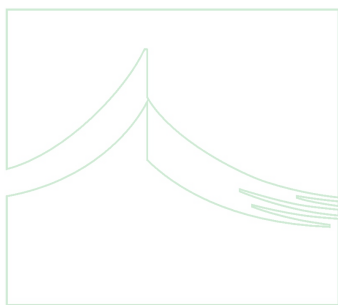
整體來看，國內政治與兩岸關係以及國際經濟環境的好壞，為牽動台灣房市好壞的主要關鍵，兩岸政策議題若能在MOU簽署後彰顯效益，突破現有政策的限制，包括兩岸開通直航，開放陸資、企業來台投資，或放寬中國大陸觀光客來台的限制等，將可為台灣房市供需平衡的調整，注入更強的動力。除了檯面上看得到的觀光商機之外，其實對國內房市而言，兩岸互動若能解除政治緊張氣氛，呈現和平互動格局。

而在交通建設方面，高鐵通車後，「一日環島」的方便性，已使得北部民眾對南部房價低廉的景象掀起一股投資風潮。另外，高雄捷運順利通車，較大台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。

台灣經濟環境在通膨壓力的刺激下，雖然使得民眾購屋保值的意願提高，對房市存在加溫的效果，但若政府無法穩定物價，房價上漲恐將反映建築成本的增加，對於房市環境發展並無實質的幫助。因此，2011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，利率、匯率雙率變動因素，將是經濟面影響房市的最關鍵重點。

除了從總經、政策、市場題材等面向，另外屬於影響台灣房市的關鍵之一，即為2012年年初的總統與立委選舉。綜合政策改革推動難成功(特別是未以交易實價為不動產稅基)，長期抗通膨置產目的抬頭，雙率變動因素，政府改善所得財富分配及城鄉差距仍不力等因素，最後導致房市供需持續失衡的情況，房價差距愈拉愈大。由於資訊仍不夠透明，稅基依然與市價有相當差距，因此2010年底財政部的一系列打炒房措施，最後很可能流於形式。區域價差持續拉大，已成為不變的定律。



信義房屋