

第一章 成屋市場規模與特色分析

梁仁旭¹ 翁業軒²

台灣整體經濟於2008年至2009年上半年間，因次貸危機及全球金融海嘯襲擊呈現衰退，而引發高失業率、低薪資所得及股市低迷等多重打擊；隨後爆發的新流感疫情，對購屋者購屋意願及能力產生影響，而建商亦偏向悲觀，住宅市場交易冷清。2010年經濟復甦，於市場資金充裕、低利率水準環境下，加上ECFA進入實際執行階段的激勵、縣市升格形成五都新局的利多，提升了住宅市場參與者信心，無論自住或投資的住宅需求均上升，建商亦轉趨樂觀積極推案，房仲業者展店迅速，市場交易相當熱絡。

然而，由於住宅價格高漲，中央銀行的連續升息，加上台北市政府「豪宅稅」、財政部「奢侈稅」等打擊市場投機的草案，使住宅市場需求者趨於觀望；於供給方對價格不願輕易讓步下，雙方價格認知出現較大落差，使2010年下半年交易量減少。本章透過政府統計數據及信義房屋住宅成屋資料之分析，探討2010年台灣地區住宅成屋市場規模與特色。

2010年12月25日縣市改制，台北縣升格為直轄市，台中市及台中縣、台南市及台南縣、高雄市及高雄縣分別合併升格為直轄市。考量市場供需替代關係對價量影響，並不會因為升格而立即出現顯著變化；且為銜接過往市場發展走勢，故本篇成屋市場分析，相關指標統計(例如住宅建使照)，仍依原有行區轄區為統計範圍。

¹ 中國文化大學土地資源系副教授

² 宏大不動產估價師聯合事務所 不動產估價師



市場交易規模

觀察近十年住宅核發建照執照及使用執照數量可知，2002年爆發SARS危機住宅市場一度冷清，建商對未來看法悲觀，建造執照與使用執照核發數量均低。2004~2007年間住宅市場景氣回升，建照、使照核發數量處於高檔，而核發樓地板面積於2006、2007年達高峰。2008年受美國次貸危機影響，住宅市場衰退；2009年全球金融海嘯及新流感疫情使住宅市場欲振乏力，建造執照及使用執照核發數量為2003年後新低點。然2009年下半年起住宅市場交易逐漸回溫，2010年建商對未來持樂觀看法下積極推案，建造執照核發戶數及樓地板面積回升，使用執照則因時間落差，預期二至三年後反映，屆時住宅市場供給量擴大，賣壓恐現。

表3-1-1 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

資料來源：內政部營建署

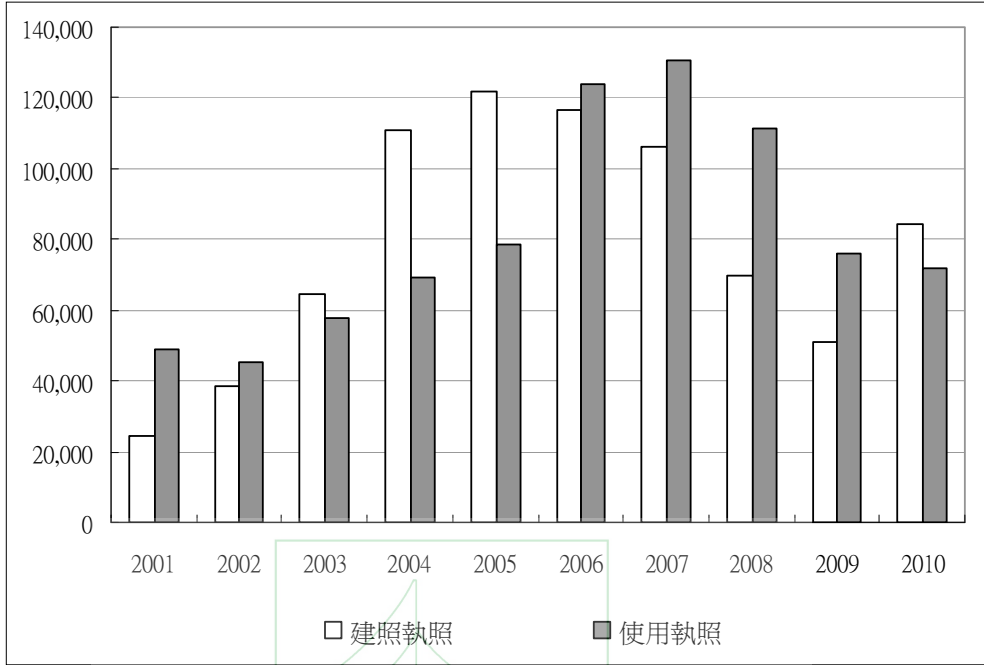


圖3-1-1 住宅建築執照與使用執照之戶數

資料來源：內政部營建署

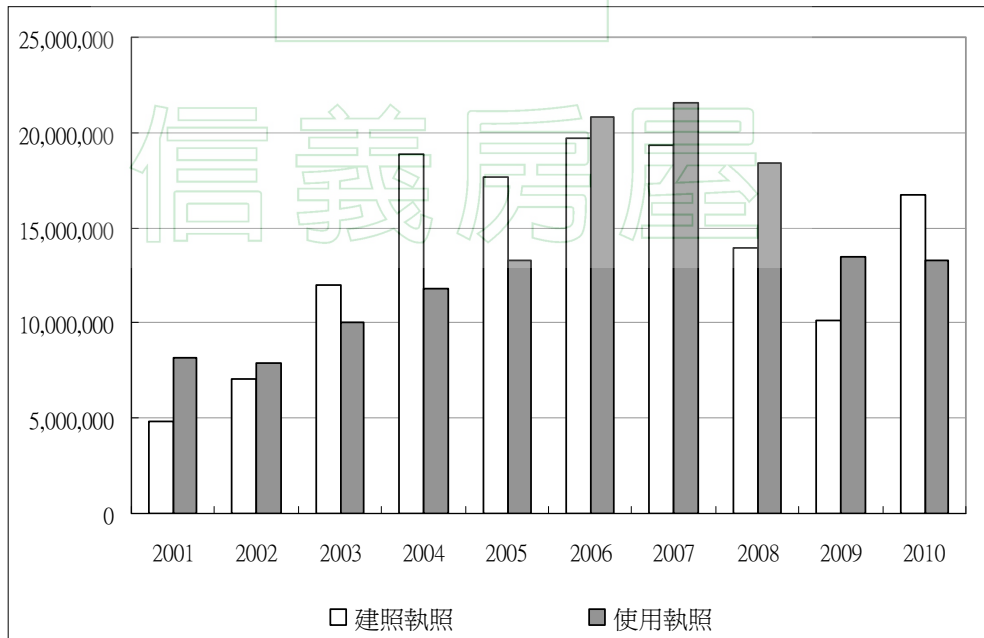


圖3-1-2 住宅建築執照與使用執照之樓地板面積

資料來源：內政部營建署

2010年總體經濟穩定成長，行政院經建會發布之景氣對策信號自2010年9月至2010年12月已連續8個月維持黃紅燈。於經濟情勢好轉下住宅買賣交易量攀升，2010年建物買賣移轉登記40.7萬棟，較2009年增加4.7%。根據2010年第4季房地產景氣動向調查結果，使用面指標維持穩定，投資、生產、交易面指標均大幅上升，其中交易面構成指標當中，包括建物買賣移轉登記棟數、土地增值稅額、新承做購屋貸款金額等指標均為上升趨勢，市場交易熱絡。

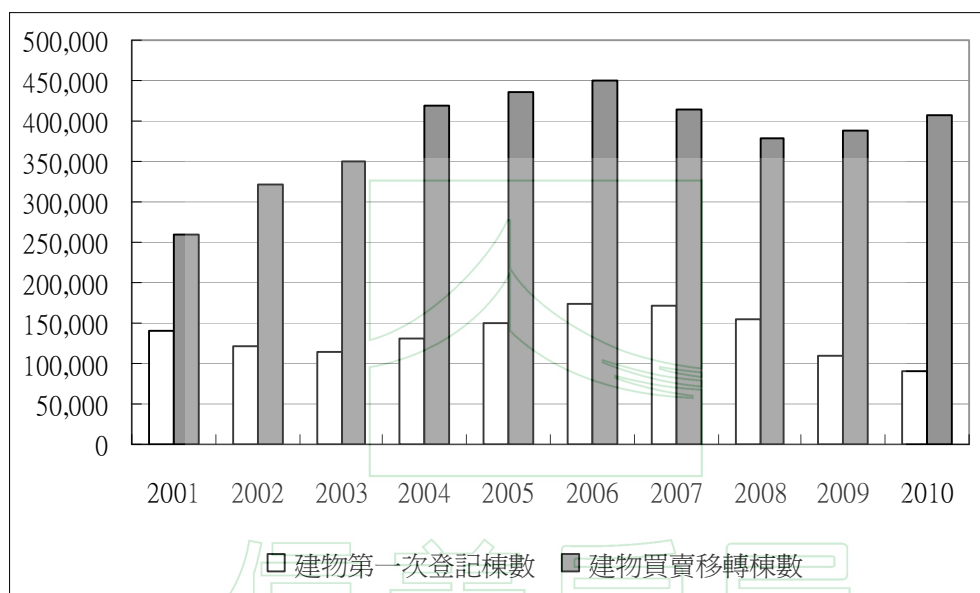


圖3-1-3 建物第一次登記及買賣移轉棟數

資料來源：內政部營建署

家戶購屋比

「家戶購屋比」係房屋買賣移轉件數除以家庭戶數，以相對概念表示購屋意願與購屋能力。近十年全台家戶購屋比平均值為5.12%，換算一年之中大約每19戶家庭就會產生一次購屋交易。

近十年全台家戶購屋比最低者為2001年、僅3.81%，大約26戶家庭才會產生一次交易；家戶購屋比隨經濟復甦逐漸回升，至2006年達6.09%，約16戶家庭就會產生一次之交易需求。2009年平均經濟成長率 -1.87%，但下半年開始逐漸恢復，一反2008~2009年上半年的低迷。2010年家戶購屋比較

2009年略為上升，經濟成長率表現亮眼，全年平均成長率10.82%；行政院主計處預測民國100年經濟成長率4.92%，持續正成長的經濟情勢對住宅需求應有正面影響。

表3-1-2 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
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%
2009	108,469	388,298	7,805,834	4.97%	-1.87%
2010	90,945	406,689	7,937,024	5.12%	10.82%
Q1					13.59%
Q2					12.86%
Q3					10.69%
Q4					6.92%

資料來源：行政院主計處、內政部統計處

流通天數

流通天數為住宅銷售之速度，係指委託簽約到正式交屋的期間，可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，短期流通天數不易作為住宅市場買氣強弱之觀察，必須透過觀察長期流通天數，始能瞭解住宅市場穩定之趨勢。



表3-1-3 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
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
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

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成屋住宅平均流通天數之趨勢，以往主要都會區因區域結構不同，流通天數變動趨勢差異甚大，銷售速度最快者為新北市，台中以南則流通天數較長。2010年仍維持同等結構，但各區域平均流通天數均較2009年縮短。

新北市因通勤至台北市上班的人口眾多，且住宅價位較台北市低廉，向能吸引大量購屋者。2010年一圓升格夢，新北市住宅更加炙手可熱，反映在銷售速度上，平均流通天數由2009年52.9天縮短為47.2天，回到次貸危機與金融海嘯前(2006~2007年)住宅市場景氣時期的水準。

桃園區與新竹區近年平均流通天數約略相當，由於此二區產業發展狀況均佳，且距台北都會區車程在一小時內，因不乏就業機會，住宅需求相當穩定。值得注意的是，2010年桃園區平均流通天數縮短較明顯，由2006~2009年間62~65天水準縮短為56.4天；新竹區則僅由2009年64.8天略縮短為61.5天，流通天數仍較2006~2007年景氣繁榮時期長。推敲其可能原因為近年桃園航空城計畫與機場捷運等重大建設為桃園區住宅市場帶來利多；新竹區則自2006年高鐵通車至今相對較少引起矚目的大型公共建設，致使此二區住宅需求消長有所差異。

近五年台北市平均流通天數波動較其他地區大，2006~2007年流通天數分別為51.9天及53.5天，2008~2009年景氣不佳時拉長為66.5天及71.9天；2010年住宅市場交易熱絡，平均流通天數縮短為58.4天，於高房價水準下平均銷售速度在二個月以內，足見需求之旺盛。

台中市、台南市及高雄市等地區素有難解的空餘屋問題，供需難以配合導致平均流通天數較其他地區長，2010年此二地區均與鄰縣合併升格為直轄市，住宅市場買氣有好轉現象，平均流通天數均明顯縮短。

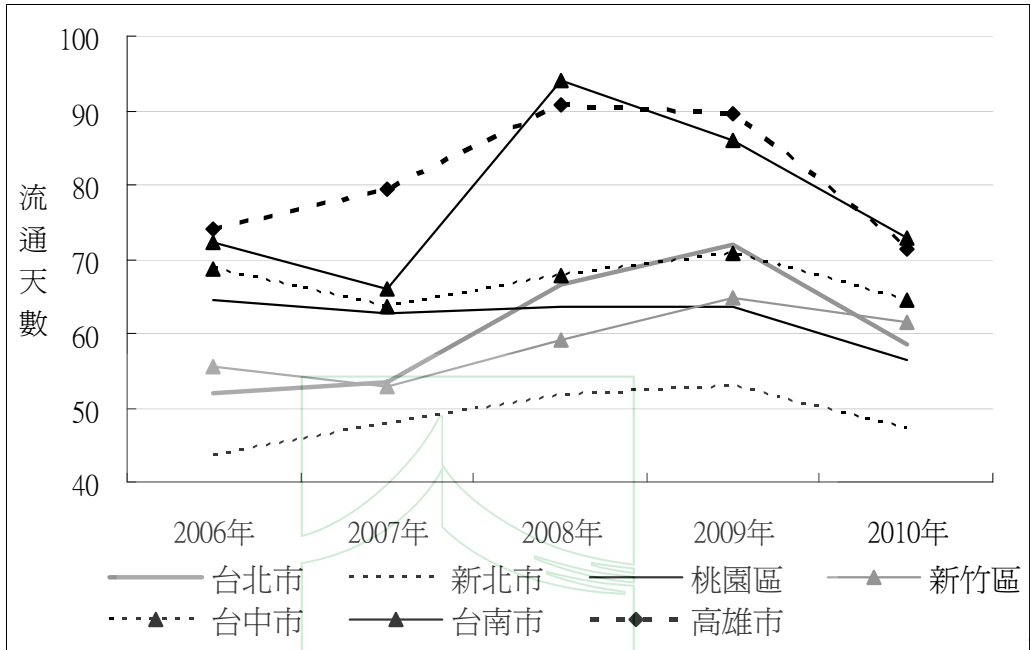


圖3-1-4 近五年台灣主要都會區住宅成屋平均流通天數趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

住宅成交平均總價與平均單價

2010年台灣地區住宅成屋市場可謂漲聲四起，顯已走出金融海嘯陰霾；於經濟好轉、失業率降低、低利率環境及資金充裕下，住宅成屋市場呈現價、量齊揚的榮景，且各大都會區皆然。

就平均總價而言，漲幅最高者為新竹區16.94%、最低者為台中市2.55%；而平均單價方面，新竹區以外之各都會區漲幅均超過一成，台北市漲幅更高達二成！台北市住宅需求居高不下，且國際化程度最高，為外資來台投資不動產優先考慮的地區，住宅價格易漲難跌，且景氣時期價格上漲速度較快，2010年平均總價1,690萬元、平均單價49.5萬元均再創新高。新北市平均單價漲幅17.35%僅次於台北市，但平均總價及單價水準仍不及台北市的一半，新北市住宅仍有吸納台北市外移需求的潛力。桃園區由於重大建設



陸續進行，國際化潛力亦高，平均單價漲幅亦達一成水準，新竹區平均單價漲幅相對較低，但平均總價漲幅較高，顯示新竹區成交物件當中高總價產品佔比提高，成屋市場發展穩定。台中市、台南市及高雄市因整體住宅市場景氣及升格利多，平均單價均創新高。

表3-1-4 2010年台灣都會區住宅成屋平均總價漲跌幅

區域	台北市	新北市	桃園區	新竹區	臺中市	臺南市	高雄市
增減幅	15.14%	16.75%	9.83%	16.94%	2.55%	12.44%	8.10%

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

表3-1-5 2010年台灣都會區住宅成屋平均單價漲跌幅

區域	台北市	新北市	桃園區	新竹區	臺中市	臺南市	高雄市
增減幅	21.00%	17.35%	12.49%	6.85%	10.43%	13.33%	13.04%

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

表3-1-6 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	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
台北市	平均總價	1,044	1,187	1,323	1,468	1,690
	平均單價	30.97	35.37	37.72	40.9	49.5
新北市	平均總價	567	610	649	698	814.9
	平均單價	16.91	18.3	19.23	20.4	23.9
桃園區	平均總價	424	467	492	522	573
	平均單價	9.06	9.26	10.12	10.81	12.2
新竹區	平均總價	566	607	660	579	677
	平均單價	11.38	12.01	12.67	12.7	13.6
台中市	平均總價	547	574	635	666	683
	平均單價	9.15	10.51	11.1	11.5	12.7
台南市	平均總價	464	496	480	442	497
	平均單價	6.9	7.91	7.48	7.5	8.5
高雄市	平均總價	472	482	497	506	547
	平均單價	8.39	8.82	9.46	9.2	10.4

資料來源：信義不動產企劃研究室

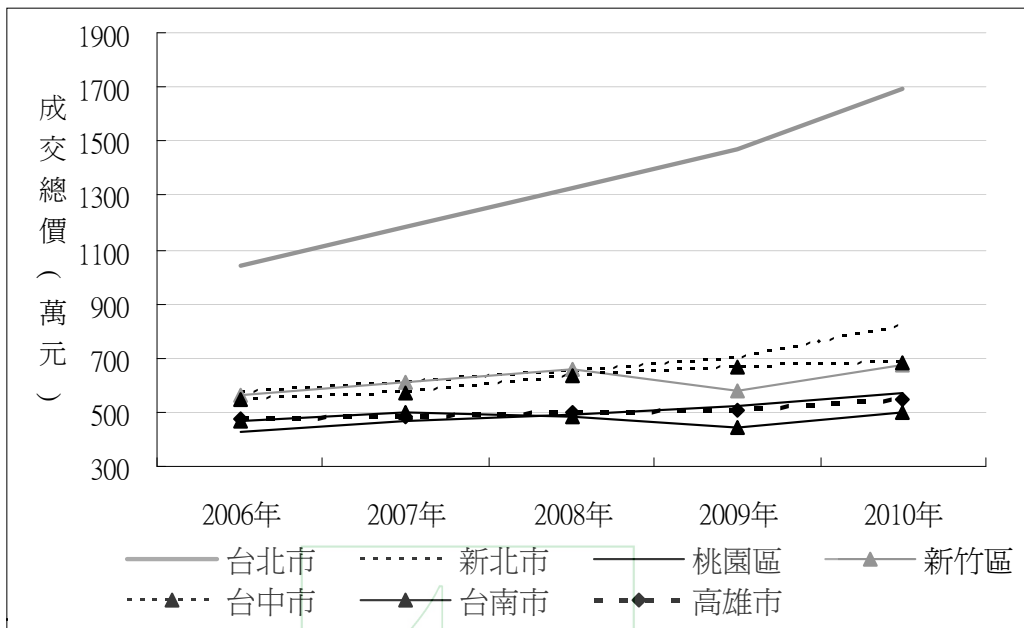


圖3-1-5 近五年台灣都會區住宅成屋平均總價趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

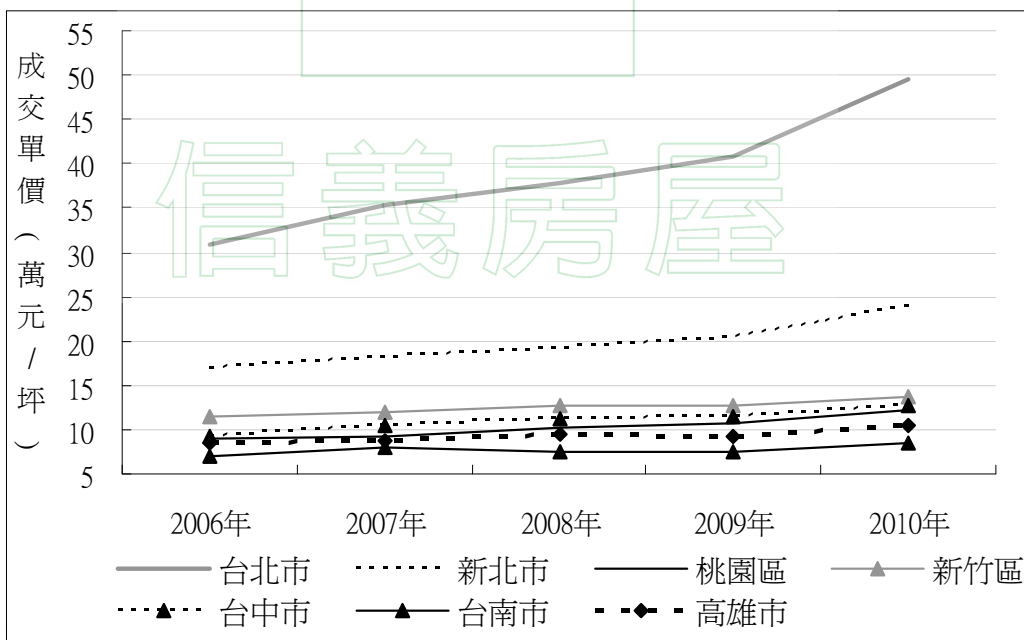


圖3-1-6 近五年台灣都會區住宅平均單價趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室



2010年房市現象

2010年住宅價量延續2009年下半年攀升趨勢，由於價格屢創新高引起政府積極干預；隨著政府干預手段逐漸由溫和轉為強勢，未來住宅市場可能產生重大影響，值得注意。觀察今年房市，可歸納為以下重大事紀：

1.失業率降低，薪資水準回升：

2010年平均失業率5.21%、較2009年下降0.64個百分點。與此同時，薪資水準回升、全年平均44,430元，較2009年增加5.34%；實質平均薪資則增4.34%、為近17年最大增幅。平均薪資中經常性薪資為36,271元，較2009年增加1.83%，實質經常性薪資則增0.85%，為近8年最大增幅。就業環境及薪資水準改善，國人購屋意願及能力上升，促使住宅需求回升。

2.台北市區精華土地標售喊停：

台北都會區高房價引發民怨，台北市精華地區土地標售價格屢創新高被指為主因之一。行政院遂於2010年3月2日指示國有財產局暫停標售台北市區國有土地，立法院財政委員會亦達成決議，暫緩台北市內國有土地標售作業。國產局對台北市不動產改採標租或招標地上權方式處理。

3.打擊投機，政府頻頻出招：

2010年住宅市場交易價格快速上漲，台北都會區房價一般認知已超過合理房價範圍，中央銀行自2010年第二季起連續四季升息，欲藉由提高資金借貸成本降低住宅市場投機行為，惟成效有限。台北市政府草擬「豪宅稅」方案，欲以提高房屋稅方式對於高價住宅課徵較高稅額。2011年3月財政部更草擬俗稱「奢侈稅」的「特種貨物及勞務稅條例」草案，欲對短期持有之非自用住宅交易課徵重稅；草案雖尚未三讀通過，但課徵對象與稅率對投資客的獲利空間有明顯且直接影響，因此各界大多預期此條例對住宅市場的影響，將較升息及豪宅稅大。

4.五都成形，升格地區房市利多：

2010年12月25日，台北縣升格為新北市、台中縣市合併升格為台中市、台南縣市合併升格為台南市、高雄縣市合併升格為高雄市，與台北市形成新五都，各項資源及聲望的提升，對於該區域住宅市場具正面影響。

5.ECFA實際執行：

ECFA(兩岸經濟架構協議)於2010年進入實際執行階段，台灣經濟發展腹地可望擴大；而開放陸客來台自由行等措施，對台灣經濟亦具正面效應，可間接提升國人消費力與購屋能力。此外，大陸地區資金投資台灣不動產的機會提高，長期而言將影響不動產需求。

未來成屋市場走向

1. 2010年全國不動產買賣交易件數約為40.66萬件，全年平均經濟成長率10.82%為近十年新高。行政院主計處預估2011年經濟成長率可達4.92%，整體經濟持續穩定成長下，住宅的真實居住需求可望穩定發展。
2. 2010年住宅需求旺盛、市場交易熱絡，其中含有不少的投資或投機需求。由於高房價成為民怨之首，財政部透過「特種貨物及勞務稅條例」草案，擬課徵「奢侈稅」以抑制住宅市場短期投機行為；對持有二年以內出售的非自用住宅依百分之十至百分之十五的稅率課徵，將直接侵蝕投資客獲利空間，甚至使其虧損。該草案若通過實施，可能大幅減少住宅市場投資需求，2011年住宅市場走向，真實居住需求多寡將為關鍵因素。
3. 2010年建商對未來持樂觀看法，建造執照核發數量於建商積極推案下增加，這些新增供給未來能否順利去化，頗值得密切注意。
4. 行政院院會於2010年9月通過「不動產經紀業管理條例」修正草案，其中最受關注內容為強制不動產經紀業者登錄實際成交價，此將促使台灣不動產市場交易資訊更加透明化，而可改善市場效率。
5. 台北市政府於2010年8月起實施「中低樓層老舊建物」更新專案(以四、五層樓老舊公寓為主)，給予符合條件對象最高二倍的法定容積、或原容積加0.5倍法定容積獎勵，以協助更新。此方案有助於加速更新創造新住宅供給，同時改善居住環境，提高房地產價值。