



## 第二章 房仲業產業發展及市場分析

梁仁旭<sup>1</sup>

台灣總體經濟歷經2008、2009年全球景氣影響的停滯，於2010年明顯好轉，據行政院主計總處統計，經濟成長率達10.76%；2011年雖延續成長趨勢，經濟成長率4.07%，惟歐債風暴影響逐步顯現；2012年在國內景氣難有突破下，經濟成長率僅1.26%，成長力道明顯趨緩。近年來，住宅成屋市場景氣明顯受總體經濟影響，榮景出現在經濟成長率最高的2010年，呈現價量俱揚的盛況；2011年除經濟成長率下降外，政策面受到特種貨物及勞務稅（俗稱奢侈稅）條例發布實施、嚴查預售屋交易逃漏所得稅、興闢社會住宅等衝擊，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。2012年不動產交易實價登錄於8月1日正式施行，買賣雙方持觀望僵持，而且各大銀行對不動產放款持續緊縮，致使市場交易量明顯減少、平均流通天數拉長；惟成交價格仍呈現上漲，形成價漲量縮格局。

### 壹、市場交易規模

首先就生產面觀察，近十年住宅核發建照執照及使用執照數量的谷底在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高峰期水準，2012年大致維持與2011年相當。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。

<sup>1</sup> 中國文化大學土地資源系副教授

表2-2-1 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
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
2012	98,663	19,319,459	80,653	15,743,721

資料來源：內政部營建署

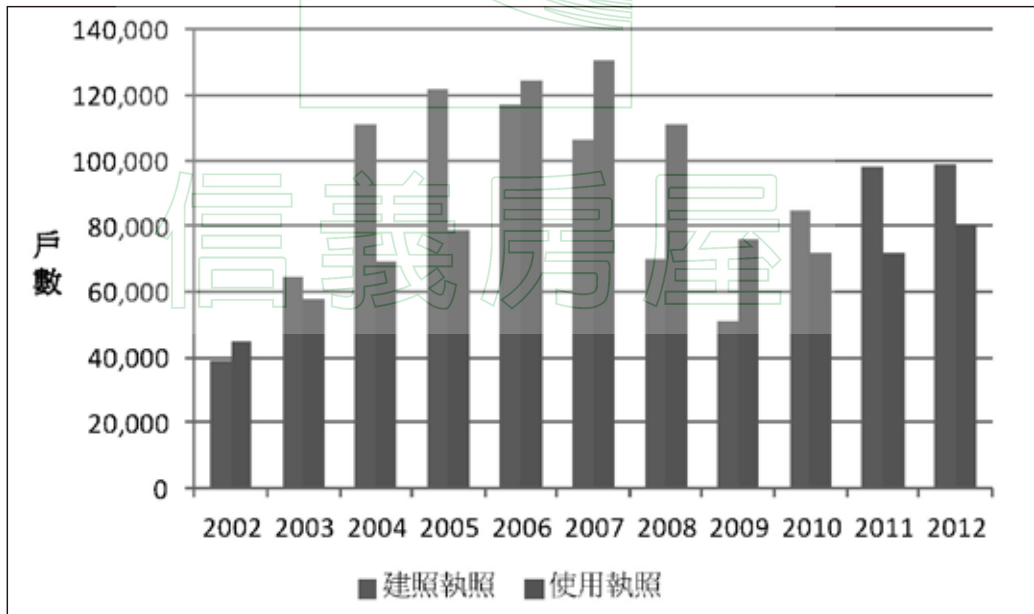


圖2-2-1 住宅建築執照與使用執照之戶數

資料來源：內政部營建署

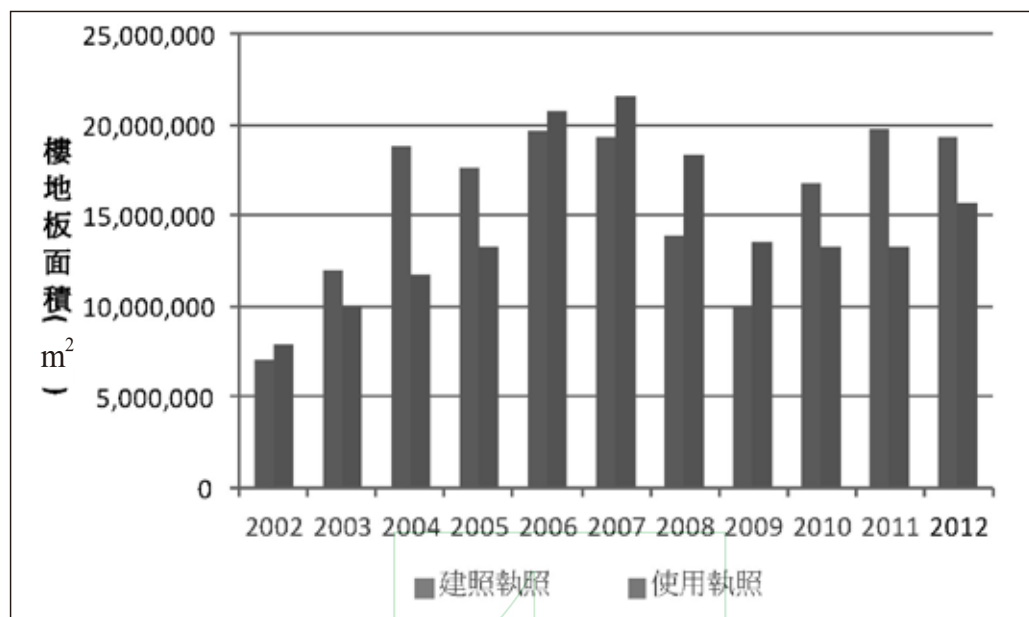


圖2-2-2 住宅建築執照與使用執照之樓地板面積

資料來源：內政部營建署

在買賣交易方面，根據內政部統計，近十年建物買賣移轉棟數高峰出現在2006年、約45萬棟交易，為金融海嘯發生前住宅市場交易最熱絡時期。2008年次貸危機、2009年金融海嘯時期，建物買賣移轉僅有37.9萬棟與38.8

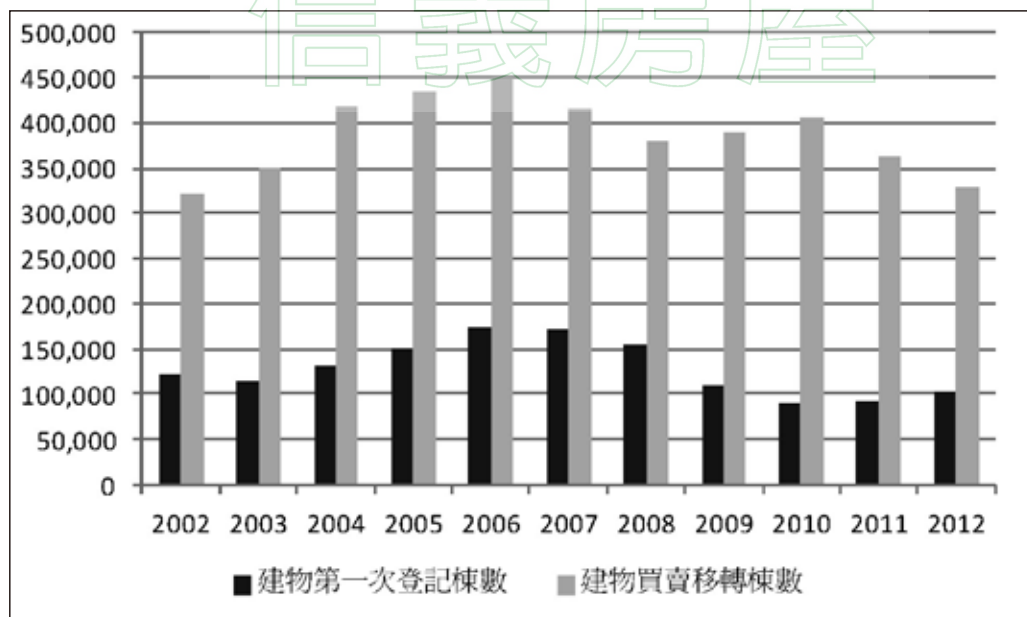


圖2-2-3 建物第一次登記與買賣移轉之棟數

資料來源：內政部營建署

萬棟，2010年則回升為40.6萬棟；2011~2012年在奢侈稅及實價登錄政策衝擊下，建物買賣移轉棟數大幅縮減，2012年僅32.9萬棟，係自2002年SARS時期以來的新低，交易量明顯萎縮。

## 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5.14%，換算一年之中大約每19戶家庭就會產生一次購屋需求。

觀察歷年家戶購屋比變動情形可發現，其明顯受總體經濟景氣影響。2008~2009年總體經濟動盪，家戶購屋比低於5%；2010年景氣回溫時家戶購屋比亦隨之回升為5.12%；2012年經濟成長率降為1.26%，全台家戶購屋比亦下降至4.03%、創下近十年新低，大約25戶家庭才能夠產生1次交易。行政院主計處預測2013年經濟成長率可略為回升至3.59%，預期未來一年房市景氣可望緩步回升。

表2-2-2 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%	10.76%
2011	93,632	361,704	8,057,761	4.49%	4.07%
2012	102,510	329,741	8,186,432	4.03%	1.26
Q1					0.59
Q2					-0.12
Q3					0.73
Q4					3.72

資料來源：行政院主計處、內政部統計處。



## 參、流通天數

流通天數係指委託簽約到正式交屋此段期間的長度，可視為住宅的銷售速度，而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2-2-3 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
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
2012	67.8	55.1	44.4	54.4	59.6	67.7	62.4

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住宅成屋平均流通天數之趨勢可知，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。近年來，隨著住宅市場焦點的轉移，各大都會區流通天數結構已產生明顯變化，2008~2010年銷售速度最快者為新北市，台中以南流通天數則普遍較長；2012年銷售最快者由桃園區取而代之、平均流通天數僅44.4天，新竹區54.4天居次，新北市55.1天則退居第三位。反觀台北市2010年以前平均流通天數表現穩健，2012年平均流通天數則拉長為67.8天，成為全台流通天數最長、成交速度最慢之都會區，顯示臺北市居高不下的房價已大幅增加成交難度。

2012年平均流通天數表現最亮眼的桃園、新竹二區，均有重大建設加持；前者為桃園國際機場聯外捷運及桃園航空城計畫，後者為竹北高鐵站區土地快速開發及生物醫學園區等，再加上此二區吸納許多來自台北市與新北市外溢的購屋需求，因此成為北台灣住宅銷售最熱絡的地區。

新北市自2010年底升格後，隨著三環三線等重大交通建設持續開發，住宅需求穩健，惟房價上漲仍造成購屋壓力，2012年平均流通天數55.1天較2011年45.9天明顯拉長。

至於台中、台南及高雄都會區，在2010年底完成縣市合併、升格後，有更多的資源進行重大開發建設，提升了區域發展潛力，明顯為住宅市場注入活水，因此近二年平均流通天數明顯縮短。

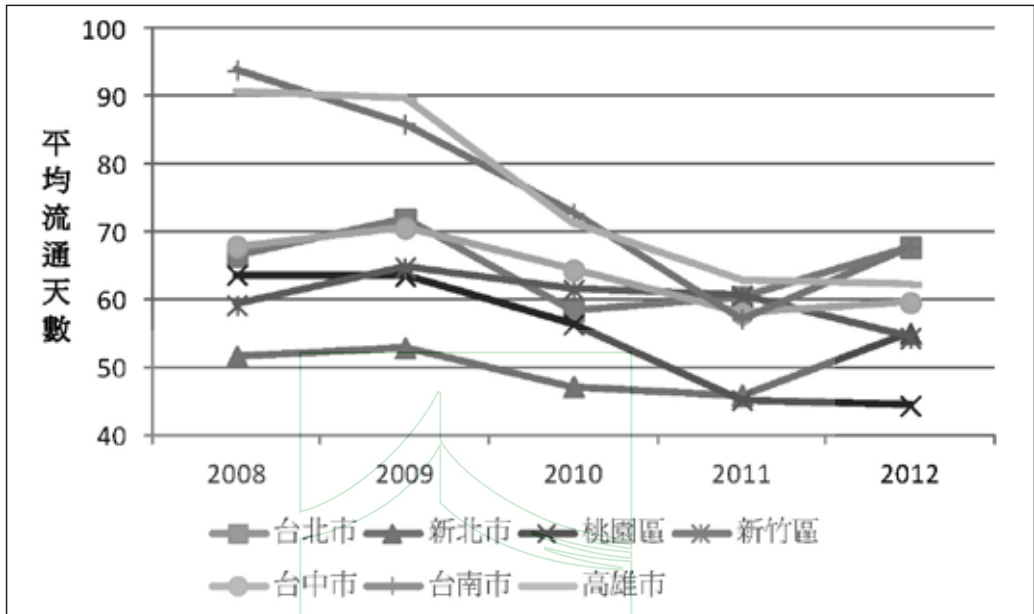


圖2-2-4 近五年台灣主要都會區住宅成屋平均流通天數趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

## 肆、住宅成交平均總價與平均單價

2012年台灣地區住宅成屋市場交易價格總體上仍維持成長態勢，平均總價漲幅最高者為新北市(9.75%)，其次為臺北市(7.44%)、新竹區(5.83%)，僅台中市為負成長(-0.06%)。平均總價受景氣影響外，易受推案產品類型影響，平均單價則較符合市場以建坪計價之交易習慣；如觀察2012年各大都會區平均單價情形，與2011年相較、各區漲幅均在7%以上。漲幅最高者為台中市(11.58%)，其西屯區內七期、十二期等重劃區的推案備受矚目，許多個案訴求高等級客層，吸引北部購屋者投資，因此房價快速上漲。高雄市漲幅9.50%次之，其近年高級住宅亦成為市場焦點，亦吸引北部購屋者青睞南下投資；台南市以9.16%漲幅居第三位。平均單價漲幅排名前三名者均為中南部之都會區，明顯反映2012年台灣住宅市場的板塊變化。

在北部地區，桃園區平均單價漲幅8.93%、新北市漲幅8.89%，表現尚





稱理想；臺北市漲幅7.74%、僅略高於新竹區的7.10%，顯示臺北市房價歷經2008~2011年高幅度成長後，成長空間已受壓縮。

表2-2-4 2012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	7.44%	9.75%	1.68%	5.83%	-0.06%	3.15%	3.23%

資料來源：信義不動產企劃研究室

表2-2-5 2012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	7.74%	8.89%	8.93%	7.10%	11.58%	9.16%	9.50%

資料來源：信義不動產企劃研究室

表2-2-6 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	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
台北市	平均總價	1323.2	1468.4	1690.3	1729.9	1858.6
	平均單價	37.72	40.94	49.49	54.53	58.75
新北市	平均總價	649.1	697.6	814.9	912.4	1001.4
	平均單價	19.23	20.41	23.94	27.46	29.9
桃園區	平均總價	491.9	521.5	573.3	647.3	658.2
	平均單價	10.12	10.81	12.16	13.88	15.12
新竹區	平均總價	660.3	669.2	677.1	713.2	754.8
	平均單價	12.67	12.89	13.57	15.07	16.14
台中市	平均總價	634.8	666.3	682.5	695.8	695.4
	平均單價	11.1	11.5	12.7	13.65	15.23
台南市	平均總價	479.9	442.2	496.5	463.7	478.3
	平均單價	7.48	7.5	8.49	8.84	9.65
高雄市	平均總價	497	506.3	547.2	576.2	594.8
	平均單價	9.46	9.19	10.39	11.89	13.02

資料來源：信義不動產企劃研究室

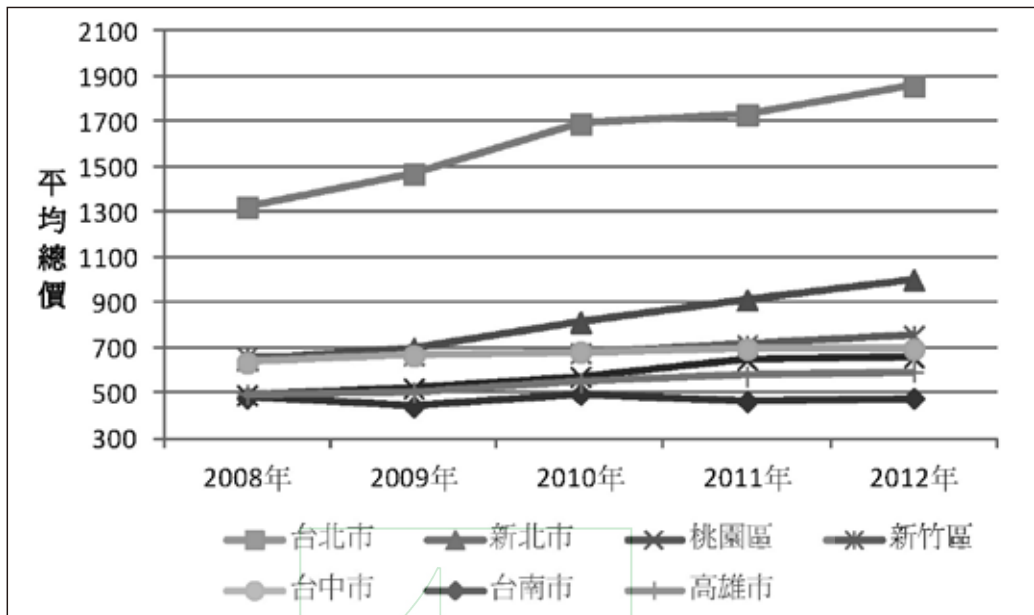


圖2-2-5 近五年台灣都會區住宅成屋平均總價趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

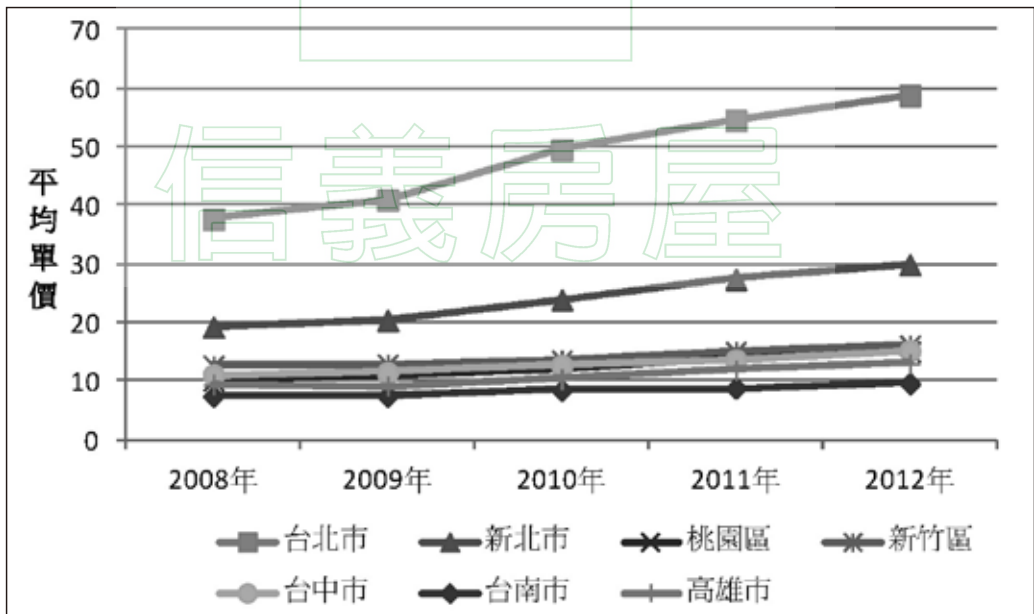


圖2-2-6 近五年台灣都會區住宅平均單價趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室





## 伍、2012年房市現象

2010年住宅價量延續2009年下半年攀升之勢，住宅價格屢創新高，引起政府積極干預，隨著政府干預住宅市場手段逐漸由溫和轉為強勢，對未來住宅市場將可能產生重大影響。觀察今年房市，可歸納以下幾個重要大事紀：

### 1.北冷南熱，住宅市場焦點轉移：

台北市向來為台灣住宅市場發展指標，市場討論焦點往往特別關注大安區、信義計畫區等豪宅群聚的精華地段；然而，隨著價格水漲船高，賣方惜售、買方觀望，大型買賣交易減少，2012年住宅市場關注焦點反而明顯轉移到其他都會區有重大建設利多的新興發展區域。例如，桃園青埔高鐵站區、新竹竹北高鐵站區、台中市七期重劃區、高雄市美術館區與農十六特區等，上述區域除有重大開發建設，土地交易亦十分熱絡。在土地交易價格迭創新高、且開發商取得土地後積極推案下，往往吸引眾多媒體報導，乃至於民眾的關注。特別是上述區域購屋者已不僅限於本地客，其相較低廉的房價與高品質的住宅規劃，已有吸引部分台北地區購屋者南下投資的現象。因此，無論自平均流通天數或平均單價觀察，中、南部均較台北市與新北市相對熱絡。

### 2.實價登錄施行，買賣雙方觀望：

不動產交易實價登錄自2012年8月1日正式施行，並自同年10月份起開放民眾上網查詢登錄資訊。該政策對於住宅市場之效應，短期觀察仍不明顯，目前買賣雙方對合理價格認知仍有差距，導致交易量減少、成交時間拉長，未來長期是否因成交價格透明化而縮短交易協商時間，達成降低交易成本的政策目標，仍有待觀察。

### 3.文林苑事件效應，都市更新停滯：

台北市土地供給稀少，都市更新為近年土地開發重要方式之一，2012年爆發文林苑都更案原住戶處理爭議，導致都市更新案件審議呈現停滯，未改善都市更新機制以減少類似爭議，內政部積極研商修正都市更新條例，該修

正草案已於2012年11月29日提行政院第3325次院會報告通過，並於2012年12月7日函請立法院審議。修正重點包括強化都市更新與公益性及都市計畫之連結、強化資訊公開與民眾參與、健全公有土地參與都更機制、檢討多數決強制機制、改進權利變換機制及降低更新實施風險等六大項。

## 陸、成屋市場走向

1. 2012年全國建物買賣交易件數約32.9萬件，全年平均經濟成長率1.26%表現均較2010~2011年下滑。行政院主計處預估2013年經濟成長率可能略為回升至3.59%，總體經濟面及住宅需求短期恐難有重大突破。
2. 2011年實施奢侈稅、2012年實施實價登錄，加上金融機構嚴格控管不動產放款等措施，住宅市場受政策面影響已呈現交易量減少情形，北部地區影響相對明顯。隨著住宅市場交易漸趨理性與透明化，預期未來住宅市場將更為健全，買賣交易糾紛可望減少，有助於交易成本降低。
3. 在過去三年開發商積極推案下，大量的新增供給未來進入成屋市場，於總體經濟面較不樂觀、購屋需求相對保守下，其能否順利去化，值得注意。

信義房屋