



## 第二章 房仲業產業及市場發展概況

梁仁旭<sup>1</sup>、方劭元<sup>2</sup>、吳孟璇<sup>3</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4.19%，惟歐債風暴影響逐步顯現；2012、2013年在景氣難有突破下，經濟成長率分別僅有1.48%、2.11%，成長力道明顯趨緩。反映在住宅成屋市場上，在經濟成長率最高的2010年，市場呈現價量俱揚的盛況；2011年後除受到經濟成長率下降的影響外，亦有來自奢侈稅實施、嚴查預售屋交易逃漏所得稅、央行限縮土建融貸款以及實價登錄實施等政策面的衝擊，市場交易量明顯減少。而2013年雖有美國量化寬鬆退場等不利房市訊息，但在奢侈稅屆滿2年致部分供給脫離閉鎖期，實價登錄資料公開、買賣資訊透明度增加等因素影響下，交易量已有回升的跡象，成交價格仍呈現上漲。整體而言，2013年住宅成屋市場呈現價漲量穩的格局、但平均流通天數普遍拉長。

### 一、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2008~2009年之金融海嘯時期，建造執照與使用執照核發數量均處低檔；隨著2009年下半年住宅市場的逐漸回溫，建造執照核發戶數及樓地板面積回升。而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成長。此外，近十年的住宅第一次登記件數高峰期為2006年的17.4萬件、低峰期為金融海嘯後2010年的9.1萬件，近期則維持穩定成長。2013年除因總統大選結束、兩岸關係持續穩定外，更受到預期實施建築容積上限管制的影響，建造

<sup>1</sup> 中國文化大學土地資源學系副教授。

<sup>2</sup> 元信不動產估價師事務所所長。

<sup>3</sup> 國立政治大學地政學系碩士生。

執照核發數量創近十年最大量之13.3萬戶，樓地板面積更更超過25萬平方公尺。在使用執照部份，其變動落後於建造執照，近三年核發數量及樓地板面積均呈現穩定增加的態勢；預期未來三年使用執照核發數量與建物第一次登記件數亦將因此波搶照潮而持續增加。

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(坪)	戶數	樓地板面積(坪)
2004	110,981	5,714,631	69,408	3,557,442
2005	121,652	5,346,334	78,760	4,033,146
2006	116,831	5,970,658	124,120	6,292,889
2007	106,270	5,856,011	130,596	6,527,355
2008	69,941	4,208,279	111,202	5,570,418
2009	51,180	3,051,480	75,870	4,089,187
2010	84,518	5,063,066	71,875	4,027,815
2011	97,755	5,985,547	71,565	4,009,124
2012	98,663	5,844,136	80,653	4,762,476
2013	133,072	7,688,577	86,438	5,108,538

資料來源：內政部營建署。

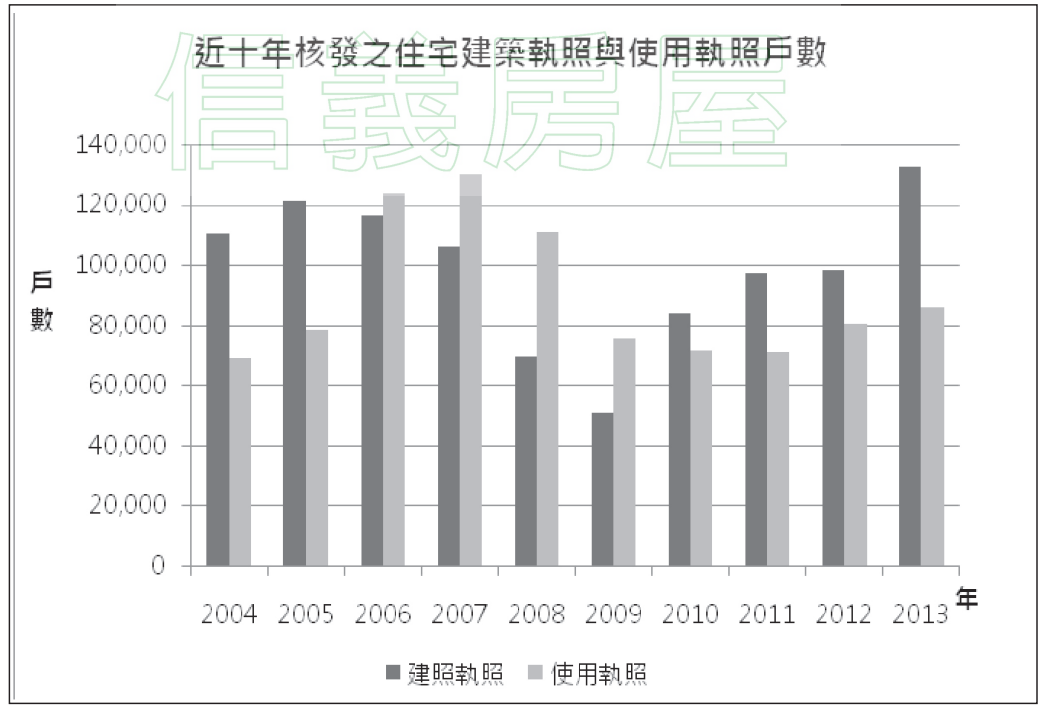


圖2-2-1 近十年核發之住宅建築執照與使用執照戶數

資料來源：內政部營建署。

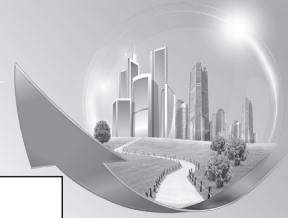


圖2-2-2 近十年核發之住宅建築執照與使用執照樓地板面積

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件數之高峰，出現在金融海嘯發生前的2006年、45萬棟交易移轉；而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38.8萬棟，2010年則



圖2-2-3 建物第一次登記與買賣移轉之棟數

資料來源：內政部統計處。

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。2013受奢侈稅屆滿2年供給脫離閉鎖、以及實價登錄提升資訊透明度等因素影響，交易量回升至37.2萬棟而脫離谷底。

## 二、家戶購屋比

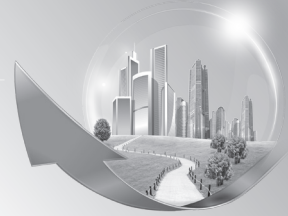
「家戶購屋比」由房屋買賣移轉件數除以家庭戶數，以相對概念代表購屋意願與購屋能力。近十年全台家戶購屋比平均值為5.13%，換算一年之中大約每19.5戶家庭會產生一次購屋需求。

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。2013年經濟成長率2.11%，家戶購屋比再度成長至4.49%，約22.3戶家庭產生1次交易。行政院主計處預測2014年經濟成長率可回升至2.82%，預期未來一年房市景氣仍可持溫。

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
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%
2013	111,093	371,892	8,286,260	4.49%	2.11%
Q1	26,069	79,392			1.44%
Q2	20,698	100,238			2.69%
Q3	29,965	96,173			1.31%
Q4	34,361	96,089			2.95%

資料來源：行政院主計處、內政部統計處。



### 三、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，而可作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	台灣地區	台北市	新北市	桃園縣	新竹區	台中市	台南市	高雄市
2009	65.0	71.9	52.9	63.5	64.8	70.6	86	89.6
2010	55.7	58.4	47.2	56.4	61.5	64.4	72.8	71.4
2011	54.0	60.5	45.9	45.2	60.6	58.0	57.2	63.0
2012	58.8	67.8	55.1	44.4	54.4	59.6	67.7	62.4
2013	57.7	69.4	52.3	44.5	62.4	55.9	51.2	63.2

資料來源：信義不動產企劃研究室。

由近五年台灣主要都會區住宅成屋平均流通天數之趨勢可發現，各都會區，因區域結構不同，流通天數變動趨勢差異甚大；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。2009~2010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。但2011年起，銷售最快者由桃園縣取而代之，2013年平均流通天數僅44.5天；而台南市則以51.2天躍居第二位、新北市52.3天退居第三位。台北市自2010年以來，流通天數逐年增長，2013年平均流通天數拉長為69.4天，成為全台流通天數最長、成交速度最慢之都會區；顯示台北市居高不下的房價已大幅增加成交難度。

2013年平均流通天數表現亮眼的桃園、台中二區，均有重大建設加持；前者有桃園國際機場聯外捷運及桃園航空城計畫，後者有BRT藍線、大都會歌劇院新建工程、建國市場遷建等。新北市則延續捷運路線議題的持續發酵，以及重劃區的加持，成為北台灣住宅銷售最熱絡的地區。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皆維持一定水準。

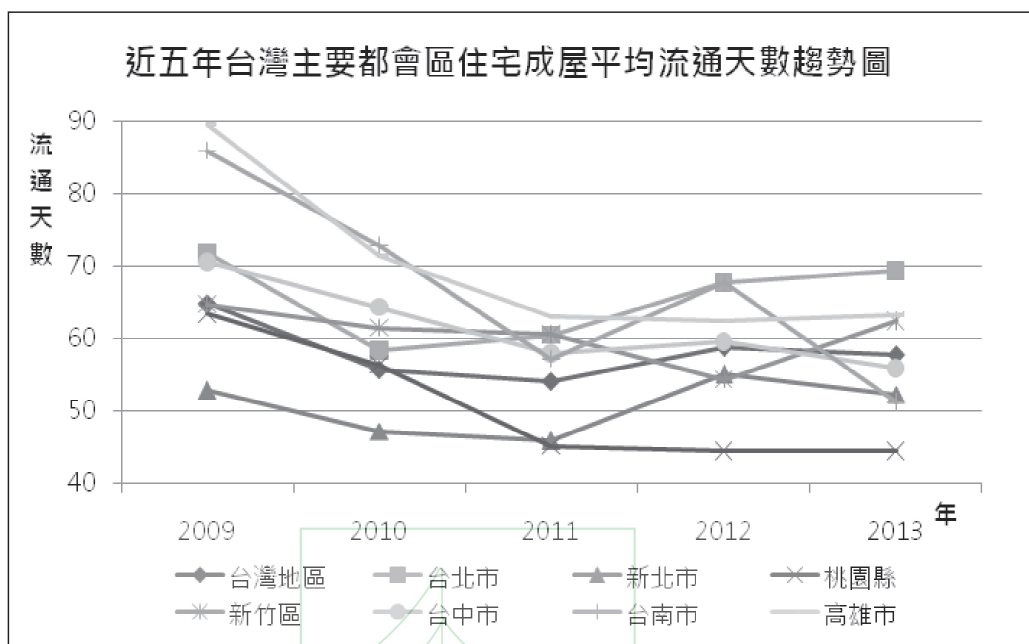


圖2-2-4 近五年台灣主要都會區住宅成屋平均流通天數趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室。

#### 四、住宅成交平均總價與平均單價

2013年台灣地區住宅成屋市場交易價格整體上維持成長態勢，平均總價漲幅最高者為台南市(18.20%)，其次為桃園縣(16.30%)，新北市(15.78%)居第三位；而2012年負成長的台中市(-0.06%)，2013年則躍居第四(15.40%)。

另平均總價除受景氣影響外，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。觀察2013年各大都會區平均單價情形，與2012年相較，各區漲幅均超過一成。漲幅最高者為台南市(22.68%)，除受到台南市宜居城市計畫的正面效益外，北部和高雄建商的大幅進駐也是造成房價高漲的主因。其次為桃園縣(21.76%)，因捷運即將開通、桃園航空城計畫與台北地區房價的波及效果，房市交易相當熱絡。再次為高雄市及台中市，漲幅分別為19.23%、19.08%，其近年高級住宅成為市場焦點，吸引北部購屋者青睞南下投資。整體而言，過去一年中南部都會區及桃園縣之房價漲幅均在兩成左右，漲勢相當驚人。

反觀過去房市重點的北部地區，除桃園縣漲幅表現亮眼外，新北市平均



單價漲幅14.11%，表現尚屬中段；而台北市漲幅11.76%，僅略高於新竹區的11.09%，顯示北部地區房市歷經2008~2011年的高度成長後，成長空間已受壓縮。

表2-2-4 2013年台灣都會區住宅成屋平均總價漲跌幅

區域	台灣地區	台北市	新北市	桃園縣	新竹區	台中市	台南市	高雄市
增減幅	11.52%	11.62%	15.78%	16.30%	13.06%	15.40%	18.20%	11.93%

資料來源：信義不動產企劃研究室。

表2-2-5 2013年台灣都會區住宅成屋平均單價漲跌幅

區域	台灣地區	台北市	新北市	桃園縣	新竹區	台中市	台南市	高雄市
增減幅	11.49%	11.76%	14.11%	21.76%	11.09%	19.08%	22.68%	19.23%

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	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
台灣地區	平均總價	975	1,078	1,075	1,091	1,217
	平均單價	26.4	30.2	31.4	31.7	35.3
台北市	平均總價	1,468	1,690	1,730	1,859	2,075
	平均單價	40.9	49.5	54.5	58.8	65.7
新北市	平均總價	698	815	912	1,001	1,159
	平均單價	20.4	23.9	27.5	29.9	34.1
桃園區	平均總價	522	573	647	658	766
	平均單價	10.8	12.2	13.9	15.1	18.4
新竹區	平均總價	669	677	713	755	853
	平均單價	12.9	13.6	15.1	16.1	17.9
台中市	平均總價	666	683	696	695	802
	平均單價	11.5	12.7	13.7	15.2	18.1
台南市	平均總價	442.2	496.5	463.7	478.3	565
	平均單價	7.5	8.49	8.84	9.65	11.9
高雄市	平均總價	506	547	576	595	666
	平均單價	9.2	10.4	11.9	13	15.5

資料來源：信義不動產企劃研究室。

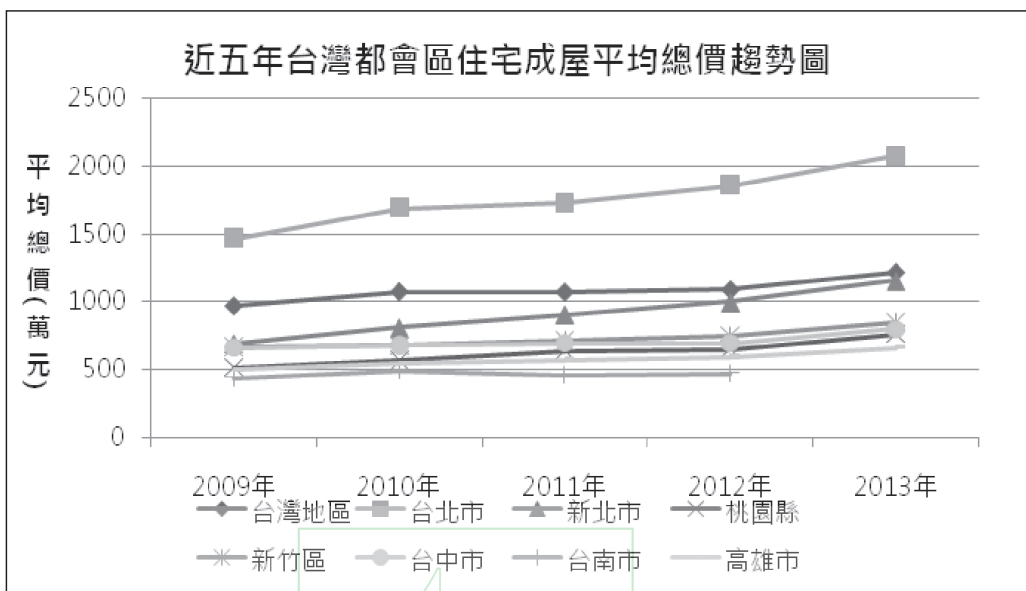


圖2-2-5 近五年台灣都會區住宅成屋平均總價趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室。

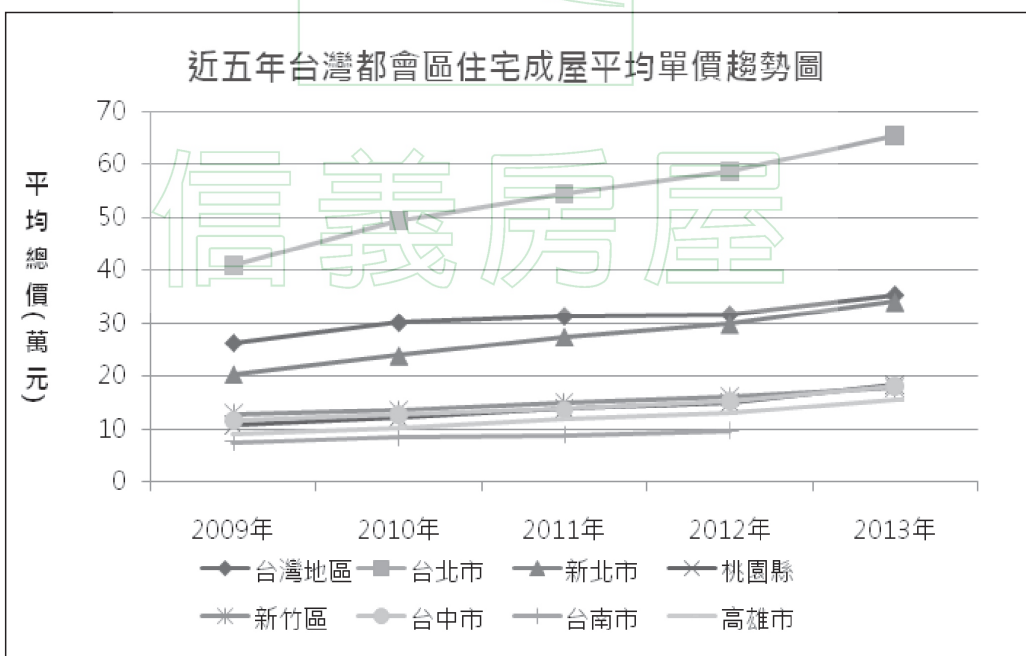


圖2-2-6 近五年台灣都會區住宅平均單價趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室。





## 五、2013年房市焦點

2013年住宅價量並未延續2012年價跌量縮之勢，住宅價格反而屢創新高，引起社會大眾關注，加上2014年七合一選舉將至，隨著政府干預住宅市場手段由溫和逐漸轉為強勢，多項政策施行的效果也逐漸發酵，對未來住宅市場將可能產生重大影響。觀察2013年房市，可歸納以下幾個重要大事紀：

### (一)自住需求成為主力

有鑑於都會地區房價偏高、而持有及交易成本偏低，為打擊市場短期投機客並抑制房價，財政部於民國100年3月公布「特種貨物及勞務稅條例」草案（簡稱奢侈稅條例），並於2011年6月1日通過正式實施，對持有不到1年及2年的非自用房屋及其基地，於出售時按交易實價分別課徵15%、10%之稅額。政策實施後，短期投資需求明顯受到打擊，尤其在投資客比重較高的台北市、新北市，房市交易量明顯減少。隨著2013年6月奢侈稅政策2年閉鎖期的到期，市場交易漸恢復活力；但住宅需求轉以自住型買方及首購族為主，短期投資者或投機客多數已退場。整體而言，該政策已產生抑制房價飆漲的效果。

### (二)實價登錄實施，價格無所遁形

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。該政策實施前市場觀望氣氛濃厚，並短暫造成市場交易閉鎖；但在開發民眾查詢後，大量交易資訊立即散佈於市場上；雖有許多天價建案在交易價格揭露後被指為膨風，但另一方面也有不少豪宅的真實價格被呈現在大眾面前。其中台北市最著名的豪宅「仁愛帝寶」，即有每坪298.2萬元的實價記錄。整體而言，實價登錄實施後確已發揮價格資訊透明化的功能，對於減少交易成本，降低交易糾紛及避免不動產價格哄抬炒作，應有相當之助益。

### (三)台南、桃園順勢而上，房市飆漲與重大建設使住宅市場焦點轉移

台北、台中及高雄市三大都會區，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台北信義計畫區、台中七期及高雄美術館等豪宅群聚的精華地段；然而，隨著價格高漲，賣方惜售、買方觀望，大型買賣交易數量有限。至2013年，房、地價較低的台南市及桃園縣轉而成為市場關注的焦點。其中台南市因生活環境佳，且土地取得成本與困難度相對較低，引發建商大舉進入，使房市價量大幅提高；桃園縣則因鄰近台北市而價格相對低廉，加上區內有多項重大建設議題，住宅交易亦持續熱絡。

此外，放眼各大都會區可察見，住宅市場關注焦點持續轉移到有重大建設利多的新興發展區域；例如桃園捷運沿線，台中市快捷巴士、中環與綠園道特區，高雄市衛武營文化中心與高雄世界貿易展覽會議中心等。這些地區除有重大開發建設，土地交易亦十分熱絡。在土地交易價格迭創新高、開發商取得土地後積極推案下，往往吸引眾多媒體報導，吸引民眾的關注。特別是上述區域的購屋者已不限於本地客，其相較低廉的房價與高品質的住宅規劃，已形成台北地區購屋者跨區南下投資的現象。因此，無論自平均總價或平均單價觀察，桃園與中南部均較台北市與新北市相對熱絡。

#### (四)小坪數住宅成熟門產品

奢侈稅及實價登錄等政策的實施，雖已相當程度減緩房價上漲的力道，但台北市、新北市的住宅基價已高，在民眾實質所得未明顯成長的情況下，小面積、低總價房屋成為住宅市場的新寵；其中以20-30坪、兩房的產品最為熱門。越在市中心繁榮及交通便利的地段，市場接受小宅的程度愈高，反映民眾在預算有限下，漸能接受犧牲空間以換取生活機能的觀念。

#### (五)美國QE政策逐步退場，影響國際金融

2013年美國聯準會（Fed）提出量化寬鬆（QE）政策，將於2014年秋天退場，震盪國際金融情勢。雖然國內房市受外資影響的衝擊可能不大，甚至QE退場將使台幣相對貶值，而促進國際貿易的進行，提升國內經濟發展；但QE退場意味著美國將逐步升息，而結束低利時代，可能也會促使央行隨之調升國內利率。對住宅市場而言，房貸利率的調升將增加民眾購屋壓力，進而影響市場需求，因此利率走勢將成為2014年最重要的觀察指標。2013年下半年國內房市已出現疲軟現象，預計2014年下半年起，此波國際局面將進一



步震盪國內房市。

## (六)都會區地上權住宅受關注

台北市土地供給稀少，且國產署限制500坪以上大面積土地標售，使得都市更新成為土地開發重要方式之一。但2012年文林苑事件後，都市更新的時程越拉越長，難度大幅提升；因此，地上權不動產的市場需求逐漸浮現。

國內地上權開發案以往集中在商用不動產，惟隨著台北市空地日漸消逝、房價飆升，地上權住宅亦開始受到矚目。雖然目前因使用年數限制，增值、移轉與貸款的難度較高，以及租金隨公告地價調整之爭議等，地上權住宅尚未受到多數民眾的青睞；惟2013年國產署解禁地上權分割的限制，加上金管會亦開始思考解決地上權住宅貸款問題，預計未來地上權住宅之推案及交易將持續增加。

## (七)成屋市場走向

1. 2013年全國建物買賣交易件數約37.2萬件，全年平均經濟成長率為2.11%表現較2012年佳。行政院主計處預估2014年經濟成長率可能略為上升至2.82%，受到國際情勢與國內選舉因素影響，住宅需求短期恐難有重大突破。
2. 受預期實施建築容積上限管制的影響，2013年建造執照核發數量及樓地板面積均創下近10年來的新高；預期在2015年7月該政策正式實施前，仍將有一波的搶照潮。大量的新增供給未來進入成屋市場後，能否順利去化以及對價格是否造成破壞，值得注意。捷運信義線於2013年通車，帶動周遭住宅價格高漲，進而引發桃園捷運沿線的買氣；惟隨著捷運路線密度的提升、縮短通車路程交通建設的陸續完備，未來捷運是否仍為房價的保證，值得審慎評估。
3. 過去三年開發商積極推案，大量的新增供給陸續完工進入成屋市場後，於總體經濟面較不樂觀、購屋需求相對保守下，市場胃納量將受嚴峻考驗，其能否順利去化，值得進一步檢視。