



## 第二篇

# 住宅市場

- 第一章 台灣地區住宅市場發展概況
- 第二章 台北市住宅市場
- 第三章 新北市住宅市場
- 第四章 桃竹地區住宅市場
- 第五章 台中市住宅市場
- 第六章 台南市住宅市場
- 第七章 高雄地區住宅市場分析



# 第一章 台灣地區住宅市場發展概況

陳靜宜<sup>1</sup>

受到全球景氣低迷影響，加上經濟前景混沌不明，未來半年買賣雙方對於國內房市的看法尚無法樂觀。根據台灣經濟研究院之營建業測驗點再度轉為下滑，顯示營建業者對房市的看法趨向悲觀。整體來看，台灣房市短期內可能面臨不少挑戰，房價上漲的動能可能減緩。大型房地產業者遠雄房地產的報告指出，2022年國內房地產市場將面臨景氣降溫的局面，交易結構由2021年的價量齊揚轉為量跑勝過價。

2022年各種資產價格大幅波動，包括股市和債券市場。2022年台股封關收14137.69點，較去年下跌4081.15點，跌幅約22.4%。相較之下，台灣的房地產市場在此環境下仍然相對穩定，2022年第三季全台房價指數季增3.32%，年增15.64%，信義全台房價指數在同一時期仍然保持了相對的強勢。而這樣的漲幅主要集中在「雙北以外」的地區，包括新竹、台中、台南及高雄等地。值得注意的是，這些地區的房價漲幅均超過了全國平均水平，這多是因為這些地區擁有半導體等科技廠投資題材，因而受到投資者的青睞。

然而，觀察台灣房地產市場成交量逐漸下滑。這種現象可能是由於房價過高、央行持續升息收緊資金，以及政府部門加強對新屋和預售屋的監管等多種因素所導致(圖2-1-1)。實際上，截至2022年12月，除了台中以外的各區域建物買賣移轉棟數均呈現明顯的下降趨勢。即使是房價成長率較高的台南、高雄、新竹等地也達到了雙位數的下降(-14%、-17%、-33%)，創下了疫情後的新低。這進一步加劇了台灣房市的「價量背離」現象(圖2-1-2)。在2023年，由於經濟情勢趨向保守、貨幣政策轉為緊縮、房市調控政策增加，以及兩岸關係緊張等因素，利空環境的壓制將使得2023年全年國內房地產市場景氣仍然持續降溫。

<sup>1</sup> 國立台中科技大學保險金融管理系助理教授

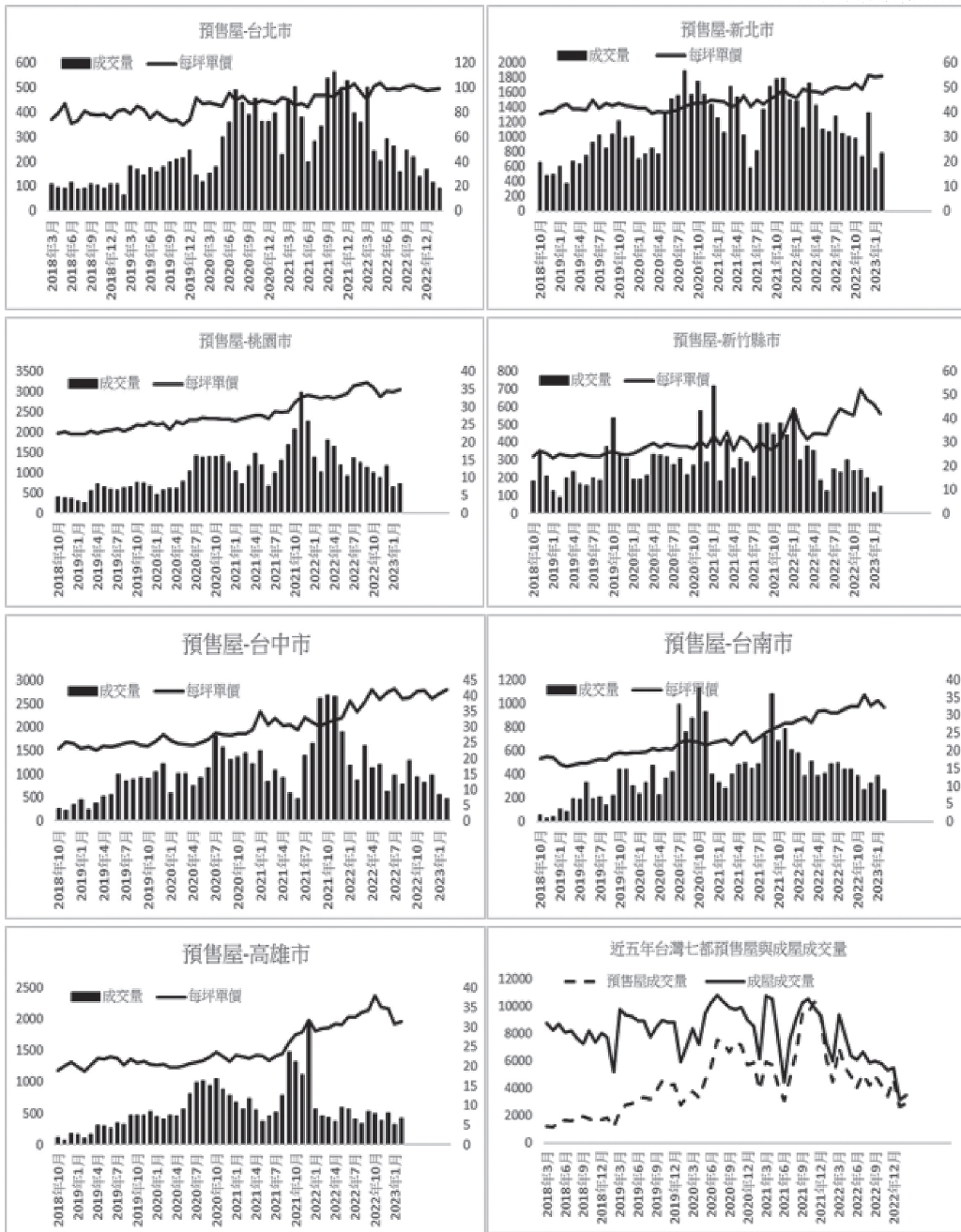


圖 2-1-1 近五年台灣七都預售屋市場變化

資料來源：財經M平方，本文整理，截至2023年2月

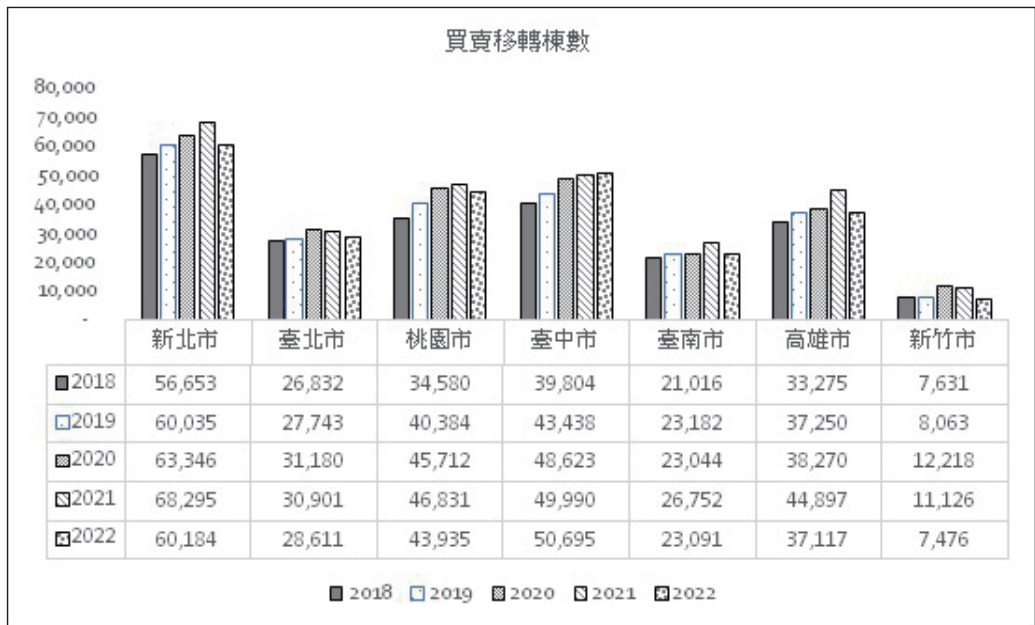


圖2-1-2 台灣七大都會區之買賣移轉棟數

資料來源：內政部全國建物買賣移轉統計，本文整理

## 壹、房市政策影響

自2010年起，政府逐步推行多項打房政策，包括央行限制房貸槓桿成數及提高基本利率，以及奢侈稅、囤房稅、實價登錄和房地合一稅等稅制改革。這些政策成功抑制消費者和建商對於住宅貸款和建築貸款的需求，進而降低房屋移轉交易棟數。影響房價的三個關鍵因素為利率、打房政策和地緣政治，隨著2022年利率上漲，買屋和持有成本增加，房貸在最低利率突破2%後，可能對房市造成衝擊；而選擇性信用管制、房地合一2.0、實價登錄2.0和平均地權條例等打房政策的影響已經在房市中顯現。

首先，選擇性信用管制是政府實施的一項重要措施，通過限制貸款額度和貸款期限等方式，選擇性信用管制可以有效地抑制房價上漲。在2020年12月7日，台灣央行發佈了針對不動產貸款的審慎措施調整，此修正乃是為了因應新冠肺炎疫情、海外熱錢湧入台灣、台幣大幅升值等因素。央行的目標在於防止銀行過度集中不動產授信，進而影響信用資源的分配。此外，部分借款人利用銀行資金進行養地、囤房等行為，進一步促使央行推出四項房貸限制措施，包括新增全國公司法人購置住宅貸款限制、新增全國自然人第三戶

及以上購置住宅貸款限制、新增借款人購買都市計畫劃定之住宅區及商業區土地貸款限制，以及新增餘屋貸款限制。央行在聲明稿中強調，這些措施僅針對高風險貸款戶（建商與投資客），並不影響實質需求貸款案件，例如首購及換屋等。同時，此次措施以第三戶以上住宅貸款為主，避免影響首購、換屋族，也嚴加管制用「公司法人」名義申請住宅貸款的行為，以防投資客藉成立私人公司來繞過房貸限制。其次，房地合一2.0通過將土地和建築物合併登記減少不動產交易的成本和時間，此措施可以促進房地產市場的發展，並提高市場的透明度。第三，實價登錄2.0通過公開不動產交易價格信息，減少不動產交易中的詐騙和不當行為，提高市場的透明度和公正性。最後，政府自2023年1月10日通過平均地權條例，為了打擊不當的房地產投機行為，實施了5項主要措施，其中包括限制預售屋換約轉售、重罰投機行為、建立檢舉獎金制度、設立私人法人購屋許可制度和建立解約申報登錄制度等，被譽為史上最嚴厲的打房措施之一。該修法共有9個子法，其中4個已陸續推出，重點包括限制預售屋轉售例外條款和審核辦法、設立私人法人購屋許可項目和免許可樣式，以及建立檢舉獎金制度。限制預售屋換約轉售方面，規定買方在簽訂預售屋或新建成屋買賣契約後不得轉售給第三方，否則將按戶（棟）處以50萬至300萬元罰款，但可根據例外條款經過審查後轉售。此外，修法還規定私人法人購屋需經許可，5年內不得移轉或讓與，以避免私人法人投機炒作房產。

內政部的住宅政策主要包括：提高住宅供應、緩解房價上漲的壓力、保障租戶權益等。為了實現這些目標，內政部實施了一系列措施，包括：提高土地使用效率、增加公共住宅供應、加強租賃市場管理等。其中，提高土地使用效率是內政部實施的一項重要措施，通過提高土地使用效率，政府可以增加住宅供應，從而緩解房價上漲的壓力。此外，政府還通過增加公共住宅供應來保障低收入家庭的權益，這些措施對房市的供需關係產生了影響，並在一定程度上緩解了房價上漲的壓力。此外，還加強了租賃市場管理，通過加強租賃市場管理，政府可以保障租戶的權益，促進租賃市場的發展，並提高市場的透明度、公正性與穩定性。

據內政部資料顯示，2022年第四季台灣房價所得比為9.61倍，遠超世界銀行定義之合理範圍3至6倍。政府針對房價高漲所帶來的負擔，提出「新住宅政策三箭」。其中的租金補貼將放寬限制，並且推升直接興建與包租代管社會住宅的供應量，以緩解在升息與通膨下，租屋與已購屋民眾的壓力。

## 貳、住宅市場供給與需求

回顧過去台灣住宅市場的供給之變化，建物總量從2019年第一季度的9,700,709增加到2022年第四季度的10,112,793，這代表該時間段內建物總量增加了約4.24%。然而，建物總量-年增率<sup>2</sup>從2019年第一季度的2.01%降至2020年第一季度的1.03%，再上升至2021年第二季度的1.18%，但在接下來的數據中又有所下降，建物總量-年增率無呈現明顯上升或下降的趨勢。

### 一、供給面

建照執照總宅數指的是在特定時期內經政府核發建照執照的所有住宅總數，從2019年第一季度到2022年第四季度，建照執照總宅數一直在波動。從年增率的變化來看，2019年第一季度到第四季度的年增率都呈現上升趨勢，分別為19.78%、12.61%、27.64%和27.97%。2020年第一季度到第二季度的年增率也繼續上升，分別為5.97%和6.48%。然而，在2020年第三季度，年增率出現了一個大幅上升的峰值，達到21.39%，這可能與COVID-19疫情有關，疫情大流行期間居家辦公增加，人們更傾向於購買自己的房屋，進而提高供給誘因。但是，在2020年第四季度，年增率突然下降至-2.14%。在2021年，年增率一直呈現下降趨勢，分別為30.42%、-0.99%、-6.79%和7.98%。在2022年第一季度，年增率下降至-13.89%，這可能與市場需求趨緩以及政府相關政策的調整有關。在接下來的兩個季度中，年增率回升至25.10%和11.68%，最終在2022年第四季度達到4.87%的年增率。

使用執照總宅數是指已經取得使用執照的住宅總數量，根據數據顯示，2019年第一季度至2019年第四季度，使用執照總宅數一路下滑，年增率從-3.05%下降至-19.08%。這段時間內，住宅市場經歷了調整和下跌期，因此使用執照總宅數也呈現出減少的趨勢。然而，2020年第一季度至2020年第四季度，使用執照總宅數呈現上升趨勢，年增率也從-6.72%回升至23.91%。這段時間內，由於住宅市場開始回溫，加上COVID-19疫情的影響，很多人選擇在家工作，導致對住宅的需求上升，因此使用執照總宅數也

<sup>2</sup> 指當前月份的建物總量與前一年同月份的建物總量之間的百分比變化。

呈現出上升的趨勢。2021年第一季度至2022年第四季度，使用執照總宅數整體呈現出震盪的狀態，年增率在這段時間內也不斷變動。其中，2021年第一季度年增率達到16.01%，主要受到前一季度低基數影響。2021年第四季度年增率則為6.61%，增速有所放緩，但整體仍保持上升趨勢。整體而言，使用執照總宅數受到住宅市場的影響，不斷地呈現出波動的趨勢。隨著住宅市場的漲跌變化，使用執照總宅數之年增率也有相應調整（表2-1-1）。

## 二、需求面

另外，從房屋移轉登記交易量來看，該數據是指在每個月份中完成的房屋交易數量，而房屋移轉登記年增率是指當前月份的交易量與前一年同月份的交易量之間的百分比變化。根據數據顯示，房屋移轉登記交易量在2018年上半年表現較好，但在下半年開始下降，並且在2019年持續下降，直到2020年4月達到近期最低點。此後，交易量開始逐漸增加，並在2021年初迎來回升，但2021年中期之後又再次下降。房屋移轉登記年增率的變化情況與交易量類似，然而在某些月份有較大的波動。在2018年，年增率表現良好，但在2019年開始逐漸下降。2020年2月至6月之間出現了年增率的大幅度下降，尤其是在5月達到最低點，隨後在2021年初雖有回升，但在2021年下半年再次下降（圖2-1-3）。

根據最新數據顯示，2022年台灣房市的交易量年減9.0%，七大都會區的交易量更是下降了10%。其中，新竹市年減33%最為嚴重，高雄市年減17%次之，台南市年減14%則是第三（表2-1-2）。由於全球經濟風險日益浮現，股市和匯市不斷動盪，進而使人們對今年的經濟前景感到悲觀。同時，國內消費者信心也創下自金融海嘯以來的新低。此外，國內已連續四次升息，使房貸利率上升，增加了購屋的負擔。因此，大多數人認為房市的多頭已到了盡頭，即使房屋需求沒有減少，但出價趨於審慎和保守。如果房屋出售方能夠合理地降價，並讓利給買家，則其成交的機會才能夠增加。在當前的市場環境下，屋主需要更加靈活，調整房價來吸引買家。然而，值得注意的是，即使房價下跌，買家也應該謹慎考慮購買房屋，確保自己有足夠的財務實力進行交易。同時，買家也應該仔細研究市場動向，了解房價趨勢和購買時機，以便做出明智的投資決策。

總結來說，目前台灣房市的多頭趨勢已經結束，房屋交易量下降，買家趨向於審慎和保守。屋主可以透過靈活的價格調整和其他吸引買家的交易條件來增加成交機會，而買家應該謹慎考慮購買房屋，以確保自己的權益。

表2-1-1 2018Q1-2022Q4之住宅供給變化

時間	建物總量	建物總量-年增減率	建照執照總宅數	建照執照總宅數-年增減率	使用執照總宅數	使用執照總宅數-年增減率
2018Q1	9,509,477		27,513		22,492	
2018Q2	9,616,403		31,312		23,406	
2018Q3	9,616,455		29,771		24,019	
2018Q4	9,671,477		33,093		29,036	
2019Q1	9,700,709	2.01%	32,954	19.78%	21,807	-3.05%
2019Q2	9,721,299	1.09%	35,261	12.61%	22,733	-2.88%
2019Q3	9,747,509	1.36%	38,001	27.64%	24,248	0.95%
2019Q4	9,775,306	1.07%	42,350	27.97%	23,496	-19.08%
2020Q1	9,800,780	1.03%	34,923	5.97%	20,342	-6.72%
2020Q2	9,823,911	1.06%	37,545	6.48%	21,845	-3.91%
2020Q3	9,853,747	1.09%	46,129	21.39%	26,960	11.18%
2020Q4	9,884,620	1.12%	41,442	-2.14%	29,113	23.91%
2021Q1	9,915,272	1.17%	45,547	30.42%	23,599	16.01%
2021Q2	9,939,791	1.18%	37,174	-0.99%	23,106	5.77%
2021Q3	9,968,651	1.17%	42,997	-6.79%	27,130	0.63%
2021Q4	9,997,371	1.14%	44,747	7.98%	31,037	6.61%
2022Q1	10,029,893	1.16%	39,220	-13.89%	26,862	13.83%
2022Q2	10,055,879	1.17%	46,505	25.10%	24,567	6.32%
2022Q3	10,079,644	1.11%	48,021	11.68%	28,594	5.40%
2022Q4	10,112,793	1.15%	46,928	4.87%	32,006	3.12%

資料來源：內政部不動產資訊平台，本文整理

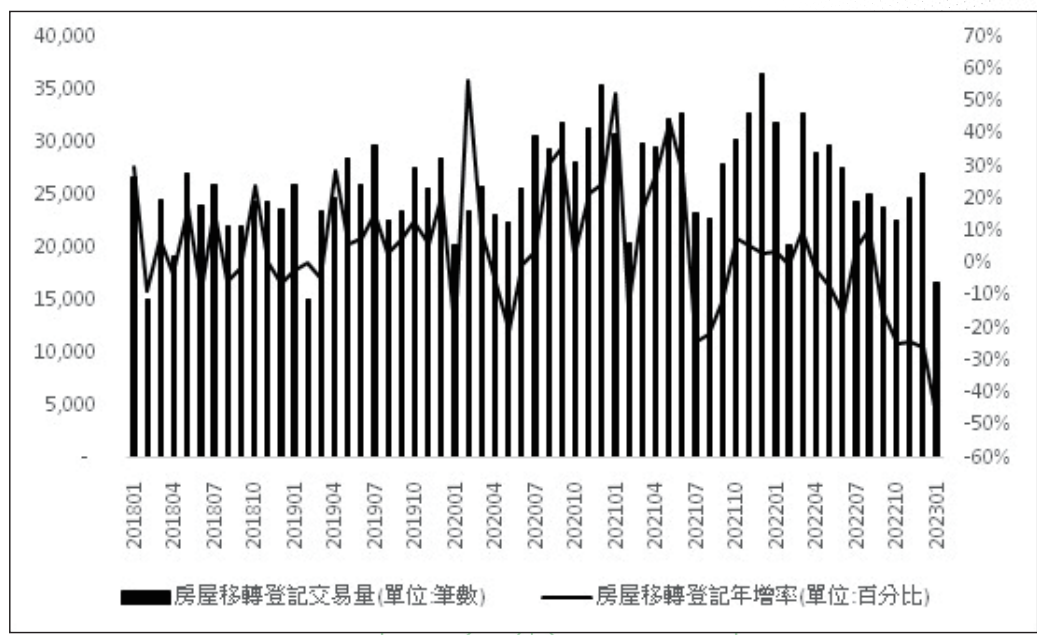


圖2-1-3 全國房屋移轉登記交易量與年增率

資料來源：財經M平方、好房網

表2-1-2 台灣七大都會區之買賣移轉棟數

年度	全國	新北市	台北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市	新竹市
2018	277,967	56,653	26,832	34,580	39,804	21,016	33,275	7,631
2019	300,275	60,035	27,743	40,384	43,438	23,182	37,250	8,063
2020	326,589	63,346	31,180	45,712	48,623	23,044	38,270	12,218
2021	348,194	68,295	30,901	46,831	49,990	26,752	44,897	11,126
2022	318,101	60,184	28,611	43,935	50,695	23,091	37,117	7,476

資料來源：內政部全國建物買賣移轉統計，本文整理

全台住宅市場之平均總價和平均單價從2012年到2022年都呈現上升趨勢。成交總價區間的分佈在每年都有所不同，但總體來說，1,000萬元以上的房產成交佔比在逐年增加。具體來說，從2012年到2022年，平均總價從1,091萬元增加到1,635萬元，住宅平均單價從31.7萬元/坪增加到43.2萬元/坪。1,000-2,000萬元的房產成交佔比從27.6%增加到42.0%。各住宅類型

中，公寓類型其平均單價從2012年的34.8萬元/坪上升到2022年的43.2萬元/坪，約上升了24%；大樓華廈其平均單價從2012年的31.2萬元/坪上升到2022年43.2萬元/坪，約上升了38%；5年內大樓，平均單價從2012年的35.6萬元/坪上升到2022年的45.9萬元/坪，約上升了29%（如表2-1-3）。綜合來看，2012-2022年間，不同房屋類型之平均單價都呈現出整體上漲的趨勢，但每種類型的變化幅度和趨勢並不完全相同。其中，以大樓華廈，其平均單價漲幅最高，公寓類型最低。

此外，從每年不同單位成交面積比例變化數據顯示，房地產市場中的25-35坪房型仍是最受歡迎的，佔成交面積比例的主流。然而，隨著房價持續上漲，小坪數房屋（15坪以下、15-25坪）的成交量也逐年上升。在房屋流通天數方面，從2012年的58.8天逐年增加，直到2015年達到93.7天，接著在2016年急劇攀升至113.1天，隨後持續上升，直到2020年達到118.7天。不過，2021年和2022年則出現了下降趨勢，分別降至105.9天和85.3天(表2-1-4)。

根據2022年的資料，台灣房地產交易中以大樓和華廈的比例最高，佔總交易量的66.8%，其次為公寓(15.6%)、透天和別墅(6.5%)，而套房則最少，僅占2.4%。在2012年至2022年的這段期間中，各類房產交易的比例也有所變化。公寓的比例在這些年份中波動不大，整體上並無明顯的上升或下降趨勢。大樓和華廈的比例略有波動，但整體呈緩慢下降趨勢。店面的比例整體也呈下降趨勢，而辦公室的比例則有明顯上升的趨勢。套房的比例從2012年的4.2%略微增長到2014年的4.5%，之後迅速下降到2020年的2.2%。透天和別墅的比例則呈現相對穩定的波動，其占比僅次於大樓和華廈與公寓（詳細數據請參見表2-1-5）。

由上述可看出大樓和華廈仍然是房地產市場中的主要力量，但其比例正在逐漸下降，而套房的比例則在這些年份中急劇下降。少子化導致套房面臨泡沫化的考驗，其地域選擇更是關鍵。另外，辦公室的比例有明顯上升趨勢，這可能是因為企業對商業地產的需求在增加，尤其是在城市中心地帶。店面的比例則呈下降趨勢，這可能是因為網路購物的興起和消費者購物行為的轉變導致實體店面的需求下降。整體來說，房地產市場中各類物產的比例變化顯示出消費者需求和市場趨勢的變化，了解這些趨勢可以幫助開發商和投資者更好地了解市場需求，進而制定更有效的投資策略。

表2-1-3 2012-2022年台灣住宅成屋平均價格

	成交總價區間						平均 總價 (萬元)	平均單價 (萬元/坪)			
	300萬 以下	300- 500萬	500- 700萬	700- 1000 萬	1000- 2000 萬	2000 萬以上		公寓	大樓 華廈	5年內 大樓	住宅
2012	7.5%	15.5%	17.3%	21.5%	27.6%	10.7%	1,091	34.8	31.2	35.6	31.7
2013	5.7%	12.8%	15.7%	21.6%	31.4%	12.8%	1,217	37.4	35.0	37.0	35.3
2014	4.9%	11.9%	15.6%	21.7%	33.1%	12.8%	1,223	38.2	34.9	35.1	35.3
2015	4.3%	11.6%	15.8%	22.5%	32.5%	13.3%	1,241	36.5	32.9	32.4	33.3
2016	4.4%	10.2%	15.3%	23.3%	33.6%	13.2%	1,258	35.9	31.8	31.1	32.3
2017	4.1%	10.2%	15.3%	23.3%	33.3%	13.9%	1,279	35.5	31.7	30.5	32.2
2018	4.1%	8.8%	14.4%	22.7%	34.5%	15.5%	1,333	35.6	33.4	32.0	33.7
2019	3.9%	9.2%	14.6%	22.2%	35.0%	15.2%	1,326	35.7	33.6	33.3	33.9
2020	2.9%	7.4%	13.4%	21.3%	37.9%	17.2%	1,426	37.0	35.0	34.6	35.2
2021	2.7%	5.8%	10.4%	20.0%	39.8%	21.4%	1,545	41.1	38.9	38.7	39.1
2022	2.9%	5.0%	8.4%	17.6%	42.0%	24.2%	1,635	43.2	43.2	45.9	43.2

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

表2-1-4 2012-2022年之全台住宅成交面積與流通天數

年度	單位成交面積 (坪)						平均成 交面積 (坪)	流通天數 (天)
	15坪以下	15-25坪	25-35坪	35-45坪	45-55坪	55坪以上		
2012	9.1%	17.8%	27.3%	21.9%	12.6%	11.3%	35.8	58.8
2013	9.6%	18.0%	27.5%	21.1%	12.6%	11.2%	36.5	57.7
2014	9.9%	17.8%	25.9%	20.9%	13.3%	12.1%	36.3	68.4
2015	8.0%	15.9%	24.8%	22.2%	15.4%	13.8%	38.0	93.7
2016	6.7%	14.7%	24.6%	23.0%	15.4%	15.7%	39.6	113.1
2017	6.7%	14.1%	24.7%	21.8%	15.7%	16.9%	40.1	111.1
2018	7.5%	14.3%	24.2%	21.2%	15.5%	17.3%	40.2	114.2
2019	7.5%	14.9%	25.2%	21.2%	14.8%	16.4%	39.4	118.5
2020	6.5%	14.7%	25.1%	21.3%	15.2%	17.2%	40.4	118.7
2021	7.2%	14.3%	24.7%	21.8%	14.9%	17.0%	40.3	105.9
2022	8.6%	15.6%	26.3%	21.2%	13.3%	14.9%	38.4	85.3

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

表2-1-5 2012-2022全台各類產品交易比例

年度	各類產品交易比例					
	公寓	大樓華廈	店面	辦公室	套房	透天、別墅
2012	15.6%	66.1%	5.3%	1.3%	4.2%	5.9%
2013	15.4%	67.0%	4.9%	1.3%	4.3%	5.5%
2014	14.6%	67.3%	4.6%	1.5%	4.5%	5.7%
2015	13.5%	69.4%	4.1%	1.2%	3.5%	6.7%
2016	12.9%	70.0%	3.7%	1.6%	2.9%	7.3%
2017	13.6%	69.1%	3.5%	2.1%	3.0%	6.9%
2018	14.0%	68.4%	3.7%	2.2%	3.0%	6.9%
2019	14.7%	67.6%	3.5%	2.6%	2.7%	6.8%
2020	15.3%	66.7%	3.8%	2.7%	2.2%	7.0%
2021	14.7%	67.2%	3.8%	2.9%	2.3%	6.9%
2022	15.6%	66.8%	3.9%	3.0%	2.4%	6.5%

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

展望2023年，大眾關注的焦點在於房價是否能夠保持穩定，或隨著交易量降溫而走弱。為了分析房價波動的原因，我們將回顧2022年的房價支撐主因是否仍然存在，以及政策對房地產市場的影響，進而預測今年房市的走勢。

### 三、過去驅動房價因素之延續性

在過去的兩年中，台灣房價上漲的主要推動力是科技工廠的大量投資以及勞工短缺的影響。然而，隨著2022年下半年全球景氣轉差對台灣經濟造成影響，房價上漲的因素也發生了變化。製造業投資顯著下降，科技工廠的投資也開始減緩。然而，在2022年上半年，國內半導體工廠繼續擴廠，進一步推動了周邊的住房需求和房價上漲。但在下半年，全球經濟動能減弱且央行強制加息，半導體週期也開始下滑，台灣電子訂單受到削減，國內半導體工廠也開始削減資本支出，這將減少今年的固定資產投資動能。觀察經濟部對電子零組件業固定資產增購額的統計，其增幅在2022年第三季度從雙位數滑落至衰退區間。預計在2023年，房價將持續低迷一段時間。

科技公司的擴建增加了剛性購房需求，同時也帶動了營建業的用人需求，進一步加劇了勞動力短缺問題。營建工程業的用人需求近年來明顯增加，一些業者甚至提供高薪以吸引人才，避免無法如期交屋，成本提升也間接推動了房價上漲。疫情和烏俄戰爭的影響，使得原物料供應鏈出現瓶頸，短缺的原物料價格居高不下，也進一步提高了營建成本，上半年的房價難以下滑。面對勞動力和材料短缺導致公共工程陷入危機，政府經過業界的建議後，已編列物價調整費用，並採取了因應措施，從計畫階段到招標、簽約階段都有應對勞動力短缺和物價上漲的策略。為解決勞動力短缺問題，政府採取了短期和中長期的策略。短期方案包括招募外籍移工，根據勞動部的法規，在109年和110年修正了建築業移工規定，降低了申請門檻，擴大了適用範圍，這已經大幅增加了移工的數量。勞動部還在111年開放了第二階段移工專案，除了印尼和泰國外，還增加了越南和菲律賓的移工，有助於營造業的工程進行。中長期策略包括落實營造業證照制度，要求施工廠商按規定設置技術士，提高技術證照的市場需求，改善勞工的地位和待遇，提高職場競爭力。此外，政府還持續引導業界向公共工程的預鑄化和自動化方向進行規劃設計，以降低人力需求和改善現場作業環境。

公共工程面對材料短缺和建築物價上漲的挑戰也已提出了多項因應策略。其中包括建立穩定供應混凝土重要原料砂石和飛灰的機制，採用固定價格標售措施，並且持續追蹤鋼材價格波動原因，避免不合理漲價或濫用限售情況。在計畫預算階段，公共工程要求核實預算，編列物價調整款，以因應物價波動的風險。此外，工程會也已經積極與相關單位進行協商溝通，以縮短招標程序所需時間，並且提高資訊公開透明度，促進廠商競爭力，提高決標率。綜合以上策略，公共工程已經採取了短期和中長期的對策，並且在計畫階段就建立了物價調整款和預備費等措施，持續推動各項公共工程順利進行，降低廠商受到物價波動風險的影響，提高工程品質和進度。

#### 四、房市政策的施行

政策對房市的影響越來越大，從央行提高了基準利率，並推出了一系列房市調控措施，如房地合一稅和囤房稅。然而，在過去低利率和資金充沛的情況下，政策對房價的影響較小，甚至可能短期內助漲房價。但當房市由賣方市場轉變為買方市場時，增加稅收可能會對房價造成壓力，尤其是在供需

失衡和新稅制上路的情況下，整體房價可能會出現明顯降溫。自2022年起，央行已經累計升息3碼，央行公布的五大銀行新承做貸款加權平均利率，購屋貸款利率截至2022年12月來到1.86%（圖2-1-4），央行的升息政策不只會影響銀行的貸款利率，也會牽動到與郵局定儲利率連動的政策貸款，例如青年安心成家購屋貸款、就學貸款和勞工紓困貸款等。這些貸款的利率都將會增加，因此負債者的還款能力會受到影響。根據預估，如果中華郵政足額反映調升利率，青年安心成家購屋貸款<sup>3</sup>的一段式機動利率將會超過2%。舉例來說，全年升息累計達3碼時，申請額度為500萬、20年期的房貸每月還款將比升息前多出約3,125元。而申請額度為1,000萬的購屋族，則每月還款增加約6,250元。房貸利率上升將導致買房者的壓力增大，可能降低其購房意願，減少市場的購屋需求；同時，房主的負擔也會增加，每月必須支付更多的利息支出。對於那些本來就負擔繳房貸費用困難的屋主而言，可能會考慮出售房產以改善生活品質，這將增加市場上住宅的供應量。

此外，政府和央行也推出了多項措施加強對房市的監管，如四次提高不動產信用管制、限制土建融資利率、實價登錄系統2.0、房地合一稅2.0以及最近受到市場關注的平均地權條例修正。在過去的房地產牛市中，政策對房價的影響不明顯，甚至可能短期內助漲房價。例如，2021年7月施行的房地合一稅2.0，延長了高稅率的持有期，但卻助長了短中期房價上漲。然而，在今年房市需求下降的情況下，增加的稅收可能會對房價產生壓力，而當賣方轉變為買方市場時，增加的稅收意味著炒房收益下降，也更難以將稅負轉嫁給購房者，反而會對房價產生壓力。這種情況與2014年至2016年房市供需失衡、新稅制施行時的情況相似，當時整體房價出現了明顯降溫。

2023年1月10日，平均地權條例修正案已三讀通過，修正案包括限制預售屋換約、重罰炒作行為、檢舉獎金制度、私法人購屋許可制和預售屋解約申報登錄等內容。此修正案對房市的影響主要有兩方面：一是預售市場的資金將減少，二是高單價住宅的資金轉換和設置檢舉獎金制度將促進同業檢舉，以補足政府執法上的疏漏。換約轉售的禁止意味著獲利途徑將被斷開，

<sup>3</sup> 青年安心成家購屋優惠貸款方案，為了滿足民眾購屋及成家需求，財政部於2010年推出青年安心成家購物優惠貸款，承貸銀行目前共有8間，包含台灣銀行、土地銀行、合作金庫、第一銀行、華南銀行、彰化銀行、兆豐銀行及台灣中小企業銀行，貸款利率包含一段式利率、兩段式利率、混合式固定利率。

且解約後必須於30天內申報，這些資金未來將減少或轉向成屋市場。私法人購房的管制主要是為了解決許多資產人士透過公司購房的行為，高單價住宅的資金將進一步撤出，部分可能轉向商業不動產。總體而言，該修正案將會使整體房市的槓桿下降，資金撤出也會使房市的交易活動難以在短期內明顯回溫。

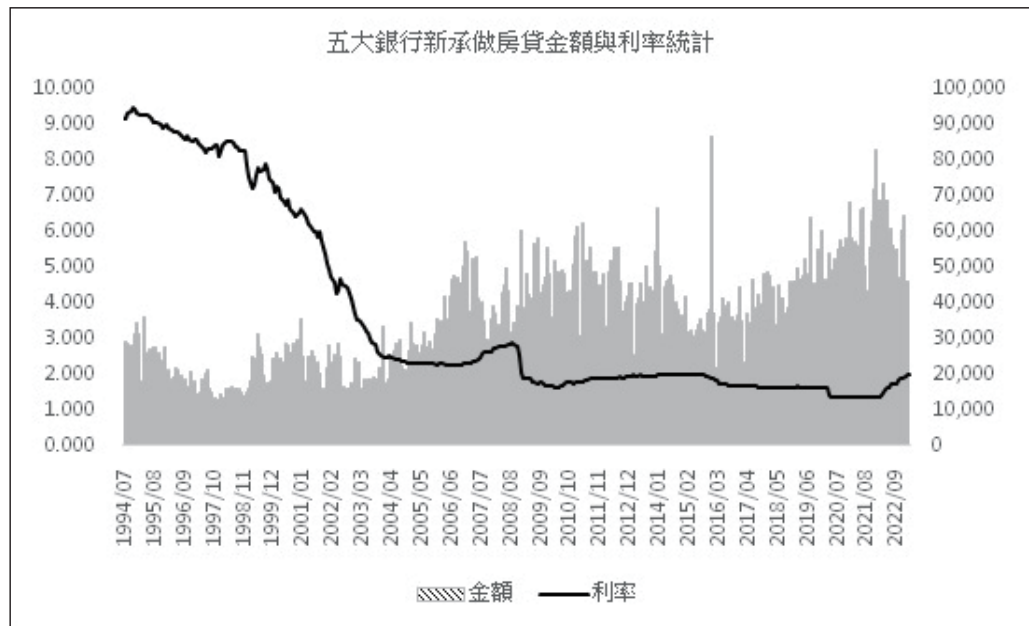


圖2-1-4 五大銀行新承做房貸金額與利率統計

資料來源：內政部不動產資訊平台

## 參、總結

近年來，全球景氣趨緩且利率迅速上升，對房市供需已產生影響。雖然供給增加，但需求減少，移轉棟數和成交量下降，空屋率和新建餘屋數增加，顯示房市已從賣方市場轉向買方市場。隨著政策去槓桿的施壓，房市的發展將受到影響，而各縣市的房價走勢也顯示出房市供需已逐漸接近平衡。近兩年，全台各地的房價普遍上漲，使得房屋負擔率和房價所得比都有明顯增加。其中，台北、新北地區的負擔狀況最嚴重，中南部地區因台商回流、科技廠投資和投資炒作，房價漲幅高過居民可支配所得的增加量。未來，支撐房價的因素逐漸消失，這些地區的房價也有可能出現議價空間。因此，需留意當前價量背離的狀況，高機率將開始進行收斂。隨著政府去槓桿政策的

持續實施，房市的發展將受到更大的影響，需求端逐漸走弱，供給逐步收縮。儘管目前房市處於買方市場，但是長期看來，房市仍需面臨許多挑戰，如政策風險、貨幣政策和經濟發展不穩定等。因此，未來的房市發展需要以穩健的態度來面對。政府應加強對房市的監管，防範房價泡沫的形成，穩定供給端力度。同時，房屋負擔率應該得到更多關注，通過建立良好的住房保障體系，以滿足廣大民眾的居住需求。

美國聯邦準備委員會曾透過量化寬鬆政策放出大量資金，但現在卻急於將資金回收，因此非美幣貶值，金融市場也受到影響。截至2023年5月，聯準會已10次升息，基準利率調升至5%~5.25%，為2007年8月以來最高。雖升息已接近尾聲，但美國通膨展望及中小型銀行危機仍有重大不確定性。

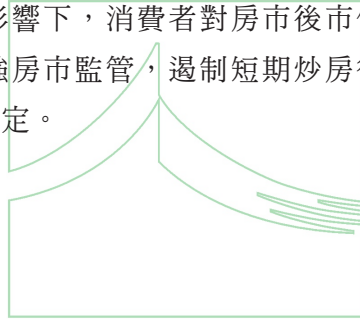
目前全球金融市場出現相當大的轉變，亞幣重貶、日圓破底，台灣的新台幣匯率也大貶，加上台海面臨危機與美中科技戰等挑戰，國內外環境充滿不確定性，國內房地產景氣也面臨盤整壓力呈現反轉跡象，雖然央行預估台灣2022年經濟成長率應該落在3%至3.5%，2023年則在2.5%至3%之間；但全球情勢不穩，升息、打炒房、股市下跌與資金退潮等多重影響，估計台灣房地產市場將會呈現相當的賣壓，因此預估未來房市景氣呈現保守下跌態勢。

隨著2021年房地合一稅2.0新版政策的實施，政府採取重稅措施以遏制短期交易，針對持有2年內賣屋的人課以45%的稅率，未滿5年內賣屋課以35%的稅率，並修正短期持有的定義為5年。此舉旨在抑制炒房，並落實居住正義。此外，政府陸續推出其他新制度，包括已經通過立法院初審的平均地權條例修正草案，限制換約轉售並重罰炒房行為，增訂檢舉獎金制度，以及將私法人購屋改為許可制，並在5年內禁止轉售。受到經濟展望下修、利率上升、總統大選前哨戰和居住正義議題發酵的影響，政府未來的法案通過將加速，房市政策將更趨緊縮。2022年下半年，台股下跌，房貸利率連續三次上漲，加上國內經濟成長率屢遭下修，預售屋和中古屋市場的交易量逐漸萎縮。消費者對房市的未來展望不明朗，對經濟前景持保守觀望態度，因此房市交易量進一步下降。

台灣的房地產市場長期受到投資客的炒作影響，導致房價居高不下。在物價上漲的情況下，許多年輕人無法負擔房價高昂的負擔。此外，房地產市場的過度發展也讓台灣的營建業與經濟脫鉤，造成產業間的資金流失。許多企業資金都被投入到房地產市場，而忽略了工廠擴建、技術研發等重要的投資項目，這使得台灣的許多產業逐漸落後，員工的薪資也受到影響。儘管政

府針對前瞻計畫、都更、老危等方案，推出了許多獎勵措施，旨在提高土地的生產力和改善建築活動，讓房地產市場成為台灣經濟的火車頭，但投資客的炒房行為卻成為了土地炒作的推手。這使得房地產市場難以帶動國內的內需動能，反而成為了一個內耗的產業。為了解決這個問題，政府需要針對房地產市場加強監管，限制投資客的炒作行為，以防止房價過度飆升。同時，政府也需要推動產業多元化發展，鼓勵企業投入到其他領域的投資，以提高產業的競爭力和營收。最重要的是，政府也應制定一系列政策，落實居住正義，提高民眾生活品質和幸福感，並可鼓勵人民投入創新和創業的領域，推動台灣經濟的快速發展。

總結2023年預測，在經濟、金融市場、地緣政治風險、地方選舉和房市政策等多種不確定因素的影響下，消費者對房市後市仍然持保守觀望態度。整體而言，政府將繼續加強房市監管，遏制短期炒房行為，落實居住正義，以確保房市能夠逐漸回歸穩定。



# 信義房屋

