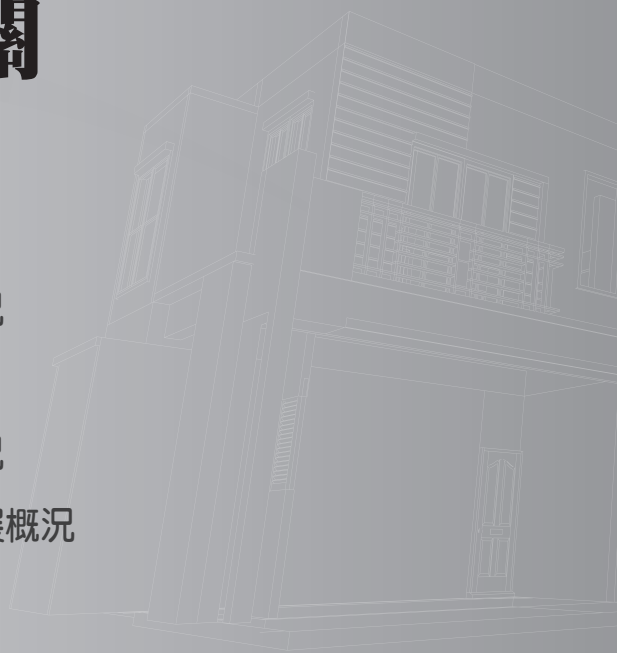




第三篇

不動產相關 產業分析

- 第一章 建築產業發展概況
- 第二章 不動產估價業發展概況
- 第三章 地政士之發展概況
- 第四章 物業管理產業發展概況
- 第五章 台灣都市更新產業發展概況



第一章 建築產業發展概況

章定煊¹

2022年房地產景氣發生重大轉折。上半年，雖然國際主要央行加速升息步伐，加以俄烏戰爭及中國封控干擾供應鏈，部分新興國家陷入債務危機等，國際景氣陷入衰退危機。但是國內受惠於外銷暢旺，經濟景氣尚能維持。2022年下半年，隨著美國眾議院議長裴洛西訪台、兩岸關係緊張、同時原本支撐國內景氣的外銷受到國際去庫存的影響也出現鈍化，景氣對策信號11月綜合判斷分數已經到達象徵低迷的藍燈，且不景氣持續到12月。國內房地產原本多頭氣勢，下半年終於受不了多重利空衝擊，轉趨盤整。

在2022年對於建築產業發展影響重大的大事如下

(一) 1月17日【經濟日報】央行緊縮建商養地！購地貸款人限一年半內動工

(二) 3月14日【聯合報】打炒房 最高罰5,000萬元

「行政院最快在本周四院會討論內政部《平均地權條例》、《不動產經紀業管理條例》等打炒房修法，據悉，與內政部草案主要有兩大不同，首先，刪除炒作刑責，但炒作行政罰從原本最高500萬元，大幅提高到5,000萬元；其次則是將炒作樣態明確化。為遏止炒房亂象，內政部去年底宣布修法，祭出五大重拳，包括嚴懲炒作、限制預售屋換約轉售、解約申報登錄、管制私法人購屋、建立檢舉獎金制度等，並列為本會期優先法案。」

¹ 景文科技大學 副教授

(三) 6月20日【聚亨網】〈國泰金經濟調查〉買房意願創近37個月新低 過半民眾認為主因是升息

「國泰金 (2882-TW) 今 (20) 日公布 6 月份國民經濟信心調查結果，近期民眾買賣房意願雙降，其中，買房意願創近 37 個月以來低點，超過 5 成民眾認為央行若再升息會衝擊買房意願。」

(四) 8月5日【BBC】佩洛西訪台：中國環台軍演彈道導彈「穿越台灣上空」的戰略及民眾反應

「美國眾議院議長裴洛西 (Nancy Pelosi) 率團訪問台灣後，中國人民解放軍隨即開啟在環繞台灣島的六個海域進行實彈軍事演習。中國官方聲稱的「重要軍事演訓行動」於當地時間周四 (8月4日) 中午12時開始，範圍部分處於台灣本島周邊12海里之內。這是解放軍近幾十年來，在台灣周遭舉行最大規模的軍事演習。在臨近台灣的福建省平潭，許多媒體捕捉到在周四陸續有軍用直升機飛過，空中還能看到有火箭彈向台灣海峽方向發射。」

(五) 11月7日【工商時報】市場壓力沉重 住宅供給三指標創新高

「預售市場吹冷風，不過市場供給卻未踩煞車，住宅供給三指標「建照、開工、使照」挑戰金融海嘯後新高，前三季住宅建照13.4萬戶、開工11萬戶、使照8萬戶，分別年增6.4%、20.4%、8.4%，建照核發量更挑戰1994年以來新高，住宅進入供給高峰期，一旦景氣反轉，將加重市場賣壓。據內政部最新統計，住宅建照核發自2016年谷底不到8萬戶，逐年成長至去年已達17萬戶，如果第四季建照申請未減慢，今年全年建照量將挑戰1994年以來的新高。」

(六) 12月19日【經濟日報】央行升息半碼 房貸利率將達1.952%

「央行15日宣布升息半碼 (0.125個百分點)，若以央行公布五大銀行10月平均房貸利率1.827%計算足額反應之利率，房貸利率將達到1.952%，專家指出，今年累計升息四次，猶如溫水煮青蛙，加上總經走衰、打房政策多管齊下，過去房市只漲不跌的神話，恐怕很快能見到瓦解。」



(七) 12月26日【中央社】立院初審平均地權條例 學者：預計半年後房價下降

「平均地權條例部分條文修正草案，今天經立法院初審通過，明定炒房者最高可處新台幣5000萬元罰鍰，並增訂檢舉獎金制度、私法人購屋改為許可制等。學者認為，修法無疑是對於降溫的房市雪上加霜，預期最快半年後房價開始下降。」

綜觀以上大事記，央行連續性升息，與各部會聯手的打炒房措施，壓制了房市多頭的氣焰，雖然營造業仍然有公共工程與電子業建廠支持業績，但是不動產投資服務業轉趨冷淡，尤其中共軍演對於台灣房市氣氛打擊猶大。對2023年後市需謹慎觀察兩岸情勢、國內金融是否持續朝向緊縮與政府打炒房措施是否奏效而定。

以下分為五部份說明2021年建築業產業的現況。本節數據分析承襲過去，分為短期變動分析、中期變動分析與長期變動分析。與上期比較為短期變動分析，與五年前比較為中期變動分析，與十年前比較為長期變動分析。無法取得長期數據或是一些長期數據無分析意義的資料，則做短期與中期分析，非常高度市場敏感性的數據，則僅進行短期分析。

第一部分分析整體建築產業的表現，表現分為兩個層次，第一個層次為GDP上的表現，第二個層次為一般分析很容易忽略的，就是連帶金融業放貸的部分。就如大家所知道，台灣的金融產業的放貸，很大的部分都是集中在建築相關上，從金融產業的放貸情況，是可以知道建築產業概況。

第二部分主要重點集中於建築業的生產面的表現，也就是建築開發業與營造業的表現，至於周邊的支援產業比如鋼筋、水泥等建材供應商。同時納入相關產業的生產力表現與薪資表現。

第三部分則分析建築業的流通面的表現，也就是仲介業的部分。如大家所了解，成屋的交易量遠高於新屋開發量，此方面我們也將引用一些數字進行分析。

第四部份則分析國內住宅整體供需的一些數據，做為未來預測的參考。主要由人口動態、負擔能力進行觀察。本節今年度開始將上市櫃建設公司之相關存貨數量列出，由於絕對存貨多寡與相配合之預售、銷售、資產規模有關，不能直接認定有利或不利。故僅列數值與分析，不做有利或不利之分析。

第五部分則是本節之整理彙總。

壹、建築產業的整體表現

一、建築產業在生產毛額的整體表現

表3-1-1揭露主計處所統計近十年國內建築相關產業生產毛額（連鎖實質值），是可以直接觀察國內建築相關產業榮枯的最直接指標。主計處公布資料每五年會追溯調整，本年鑑對於過去年度數據，以最新發布追溯調整數字為準，以利在同一基礎上比較。2022年相較於2021年，成長3.18%，營造業與不動產及住宅服務業則結束連續上揚走勢，呈現盤整，僅分別成長1.48%與0.78%，短期房地產景於2016年著陸後，2018年反彈，2021年延續過去幾年的多頭榮景，2022年則停止成長現象。2022年相較於2018年中期表現來看，營造、不動產及住宅服務業是成長狀態，分別為19.76%與9.41%，營造業受惠於公共工程、台資回流，表現優於住宅服務業。礦業及土石採集業

表3-1-1 近十年國內建築相關產業生產毛額連鎖實質值（單位：百萬元）

單位：新台幣百萬元	B.礦業及土石採取業	F 營建工程業	L.不動產及住宅服務業
2013	13,668	415,998	1,332,350
2014	12,986	419,225	1,357,734
2015	12,063	416,030	1,385,688
2016	10,818	411,154	1,399,263
2017	10,926	407,933	1,422,880
2018	11,810	415,849	1,459,259
2019	11,994	437,038	1,505,939
2020	12,074	460,691	1,554,456
2021	12,574	490,743	1,584,239
2022	12,974	498,005	1,596,606
相較2021	3.18%	1.48%	0.78%
相較2018	9.86%	19.76%	9.41%
相較2013	-5.08%	19.71%	19.83%

註1.主計處有時會追溯調整過去已發布之數字，年鑑數字以主計處最新發布為準，會與過去年鑑數字稍有不同。2022年為預估值。

原始資料來源：主計處 整理：本文

則是成長9.86%，就中期觀察，仍持續維持成長趨勢。2022年相較於2013年之長期表現來看，營造、不動產及住宅服務業成長19.71%與19.83%，成長幅度與中期相當，顯示雖然維持多頭，但氣勢轉弱。礦業及土石採集業衰退5.08%。隨著產業結構改變，房地產的興盛，已經無法帶動礦業與土石採集業的事實，即使房地產維持榮景，占GDP比重已經微不足道。

二、金融業於營建相關產業的放貸情況

前文提及台灣的金融產業的放貸，很大的部分都是集中在建築相關上，金融產業與營建產業可謂唇齒相依。由金融產業的對於營建產業的放貸情況可以看出營建產業的整體表現。表3-1-2反映國內建築與住宅貸款餘額與放貸餘額與當季核准金額。從短期比較來看，2022Q3 VS 2021Q3，建築貸款餘額成長5.96%，購置住宅貸款餘額成長8.79%。成長幅度大體維持與去年相當。從核准金額來看，建築當季核貸金額金額衰退1.64%，購置住宅當季核貸金額成長5.28%，顯示金融機構對於營建新增貸款持續有收緊的趨勢。

表3-1-2 國內建築與住宅貸款餘額與放貸額（單位：百萬元）

時間	本季末建築 貸款餘額	本季核貸建築 貸款核准金額	本季末購置住宅 貸款餘額	本季核貸購置住宅 核准金額
2013Q3	1413761	249168	5959082	465779
2014Q3	1575830	216226	6328534	400541
2015Q3	1571377	168510	6490158	312191
2016Q3	1512065	242132	6714699	348912
2017Q3	1584004	267156	7030727	356124
2018Q3	1666698	279036	7321294	364031
2019Q3	1913011	391072	7700996	421663
2020Q3	2159531	355017	8271366	550033
2021Q3	2612125	374909	9001389	455944
2022Q3	2767724	368774	9792487	480009
2022Q3 VS 2021Q3	5.96%	-1.64%	8.79%	5.28%
2022Q3 VS 2018Q3	66.06%	32.16%	33.75%	31.86%
2022Q3 VS 2013Q3	95.77%	48.00%	64.33%	3.06%

原始資料來源：營建署不動產資訊網整理:本文

從中期比較來看，2022Q3 VS 2018Q3，建築貸款餘額成長66.06%，購置住宅貸款餘額成長33.75%，成長幅度驚人，顯示中期仍屬大多頭，金融支撐強勁，且營建業景氣擴張。從核准金額來看，建築貸款當季核貸金額也大幅成長32.16%，購置住宅當季核貸金額成長31.86%，顯示金融機構中期對於營建相關貸款仍是寬鬆趨勢。從長期比較來看，2022Q3 VS 2013Q3，建築貸款餘額成長95.77%，購置住宅貸款餘額成長64.33%，長期大多頭不變。從核准金額來看，建築貸款當季核貸金額也大幅成長48%，然而購置住宅當季核貸金額卻只成長3.06%，金融機構對於住宅核貸態度需要留意。由以上可知，無論短中長期，均顯示建築產業旺盛的資金需求趨勢，惟要留意短線上金融機構的放貸是否轉趨收緊。

至於整體建築產業環境有無明顯惡化，可以從表3-1-3國內購置住宅催收與逾放統計進行觀察。從短期比較來看，2022Q3 VS 2021Q3，催收金額減少19.09%、逾放筆數減少14.76%、逾放比減少0.02百分點，放款品質持續好轉。從中期比較來看，2022Q3 VS 2018Q3，催收金額減少59.47%、逾放筆數減少47.86%、逾放比減少0.16百分點，中期放款品質大幅好轉。從長期比較來看，2022Q3 VS 2013Q3，催收金額減少27.97%、逾放筆數減

表3-1-3 國內購置住宅催收與逾放統計

時間	本季末購置住宅貸款 催收金額	本季末購置住宅貸款 逾放筆數(筆)	逾放比(%)
2013Q3	7877	7297	0.19
2014Q3	6946	6025	0.16
2015Q3	8393	5632	0.19
2016Q3	9205	5974	0.19
2017Q3	13532	5525	0.22
2018Q3	13999	5604	0.23
2019Q3	11374	5061	0.19
2020Q3	8879	3896	0.14
2021Q3	7084	3428	0.09
2022Q3	5674	2922	0.07
2022Q3 VS 2021Q3	-19.90%	-14.76%	-0.02
2022Q3 VS 2018Q3	-59.47%	-47.86%	-0.16
2022Q3 VS 2013Q3	-27.97%	-59.96%	-0.12

1. 原始資料來源：營建署不動產資訊網 整理：本文
2. 逾放比已經是百分比形式，以絕對值計算變動

少59.69%、逾放比減少0.12百分點，顯示長期放款品質也是大幅轉佳。無論短中長期，國內住宅放款品質均是好轉，顯示住宅發展屬於健康狀態。

貳、建築業的生產面表現

一、產業基本數值

於此，我們探討基本家數、資本額等數值，觀察整體建築業生產面規模是呈現萎縮或是擴張的現象。表3-1-4與表3-1-5反應營造業近十年家數與資本額變化，從短期比較來看，2022Q4 VS 2021Q4，家數增加1.5%，資本額成長4.05%，整體營造業呈現規模還是延續過去的成長趨勢不變。綜合營造業的部分，甲等家數增加3.18%、乙等家數增加-0.16%持續微減，丙等家數增加2.22%。顯示環境營造業處於微幅成長的狀態，對於甲等丙等較為有利，對於乙等則稍微不利；資本額部分甲等、乙等與丙等均呈現增加現象，乙等一樣幾乎零成長，資本額分別增加5.58%、0.75%與2.60%；從中期比較來看，2022Q4 VS 2018Q4，家數成長6.30%，資本額成長14.76%，整體營造業中期還是呈現規模擴張的現象。綜合營造業的部分，甲等、丙等都呈現成長現象，乙等仍是微幅縮減，甲乙丙家數分別成長13.85%、-0.49%與7.63%；資本額分別成長21.24%、4.44%與16.40%。從長期比較來看，2022Q4 VS 2013Q4，家數成長16.64%，資本額成長45.55%，整體營造業長期還是呈現規模擴張的現象。綜合營造業的部分，甲等與丙等都呈現成長現象，乙等呈現停滯狀態。甲乙丙家數分別成長37.23%、-1.45%與15.74%；資本額分別成長36.63%、2.88%與49.56%。整體來說甲等與丙等營造廠的擴張幅度明顯高於乙等。乙等產業規模幾乎處於零成長狀況。

專業營造廠與土木包工業從短期比較來看，2022Q4 VS 2021Q4，專業營造廠家數僅增加0.89%，資本額增加2.91%；土木包工業家數僅增加0.44%，資本額則增加2.67%，近兩年專業營造廠與土木包工業成長幾乎處於停滯狀態；從中期比較來看，2022Q4 VS 2018Q4，中期也僅呈現小幅成長現象，家數分別成長8.64%與2.99%；資本額分別成長9.16%與12.90%。從長期比較來看，2022Q4 VS 2013Q4，長期呈現大幅成長現象，家數分別成長53.39%與11.57%；資本額分別成長59.44%與37.05%。專業營造廠與土木包工業發展看來是處於高原期。

表3-1-4 近十年年營造業家數與資本額變化（單位：百萬元）

季度	總計		綜合營造業					
			甲等		乙等		丙等	
	家數	資本額	家數	資本額	家數	資本額	家數	資本額
2013Q4	16,769	651,672	2,294	320,652	1,244	21,650	6,450	34,818
2014Q4	17,149	766,521	2,417	330,898	1,218	20,988	6,587	36,204
2015Q4	17,459	779,655	2,499	337,752	1,222	20,877	6,706	39,915
2016Q4	17,432	794,488	2,580	381,898	1,196	20,539	6,679	39,851
2017Q4	18,117	805,557	2,670	353,441	1,227	20,990	6,873	42,639
2018Q4	18,400	826,519	2,765	361,364	1,232	21,326	6,936	44,737
2019Q4	18,706	852,312	2,845	377,274	1,243	21,829	7,057	47,525
2020Q4	19,028	876,504	2,956	391,409	1,228	21,973	7,192	49,390
2021Q4	19,266	911,528	3,051	414,959	1,228	22,107	7,303	50,754
2022Q4	19,559	948,477	3,148	438,116	1,226	22,273	7,465	52,075
2022Q4VS 2021Q4	1.52%	4.05%	3.18%	5.58%	-0.16%	0.75%	2.22%	2.60%
2022Q4VS 2018Q4	6.30%	14.76%	13.85%	21.24%	-0.49%	4.44%	7.63%	16.40%
2022Q4VS 2013Q4	16.64%	45.55%	37.23%	36.63%	-1.45%	2.88%	15.74%	49.56%

原始資料來源：營建署營建統計 整理：本文

表3-1-5 近十年年營造業家數與資本額變化（單位：百萬元）（續）

季度	專業營造業		土木包工業	
	家數	資本額	家數	資本額
2013Q4	369	266,777	6,412	7,771
2014Q4	394	370,336	6,533	8,093
2015Q4	405	372,724	6,627	8,386
2016Q4	459	381,898	6,518	8,419
2017Q4	485	379,525	6,862	8,960
2018Q4	521	389,656	6,946	9,433
2019Q4	547	395,829	7,014	9,855
2020Q4	557	403,618	7,095	10,113
2021Q4	561	413,333	7,123	10,373
2022Q4	566	425,361	7,154	10,650
2022Q4VS 2021Q4	0.89%	2.91%	0.44%	2.67%
2022Q4VS 2018Q4	8.64%	9.16%	2.99%	12.90%
2022Q4VS 2013Q4	53.39%	59.44%	11.57%	37.05%

原始資料來源：營建署營建統計 整理：本文

至於不動產開發業與不動產經營業，目前較缺乏每年的統計數據。只能就財政部之稅務資訊瞭解其家數變化進行分析。短期比較來看，相較2021年，不動產開發業家數增加2.44%，銷售額卻減少7.01%，銷售額出現了近年的首次反轉；不動產經營業家數增加5.13%，銷售額僅成長0.11%，銷售額幾乎零成長。顯示短期不動產事業已經遭遇了瓶頸。中期比較來看，相較2018年，不動產開發業家數增加24.76%，銷售額成長39.09%；不動產經營業家數增加28.44%，銷售額成長44.91%。中期來說，兩者均呈現大幅擴張的狀態。總和來說，不動產開發業與不動產經營業雖然仍處繁榮，但短期已經難以成長。

表3-1-6 近五年不動產開發業家數與銷售額（單位：百萬元）

年度	不動產開發業		不動產經營及相關服務業	
	家數	銷售額	家數	銷售額
2018	14,613	817,556	22,113	437,417
2019	15,467	951,353	23,513	497,285
2020	16,852	1116967	25436	593420
2021	17796	1222925	27015	633164
2022	18231	1137155	28401	633845
相較2021	2.44%	-7.01%	5.13%	0.11%
相較2018	24.76%	39.09%	28.44%	44.91%

原始資料來源：財政部 整理：本文

二、建築產業生產面績效表現

建築產業生產的成品，如果屬於建物的部分，取得使用執照後，約一到三個月就必須到地政機關進行建物所有權第一次登記。進行第一次登記後，才能進行後續的買賣移轉登記。未進行第一次登記前的買賣，只是權利的移轉，並非建物的買賣移轉。所以建物所有權第一次登記，可以視為建築產生生產階段的完成。過去本章分析僅列五年比較，自本年度起，改列十年比較。表3-1-7是近十年年辦理建物所有權第一次登記統計，短期比較來看，相較2021年，棟數雖然增加4.09%、面積卻減少0.21%，很明顯是小宅化導致

棟數增加，實際開發已經面臨瓶頸；中期來看，相較2008年，趨勢與短期相同，棟數增加12.29%、面積減少0.21%，一樣處於瓶頸。長期來看，相較2013年，棟數大增17.85%、但是面積繼續擴大減少到1.70%，顯示長期亦處於瓶頸。從面積減少，但棟數增加來看，目前小宅化的趨勢非常明顯。其實在2022年開發完成成果面向上，是已經面臨高原期。

表3-1- 7 近十年辦理建物所有權第一次登記統計

年(月)別 Year (Month)	所有權第一次登記 First Registration	
	棟數	面積(平方公尺)
	Buildings	Area (m ²)
2013	111,093	31,816,890
2014	115,865	33,530,364
2015	126,742	35,471,420
2016	122,307	32,642,592
2017	110,419	30,290,486
2018	116,589	31,343,878
2019	119,459	30,213,941
2020	117,363	29,360,072
2021	125,779	31,341,434
2022	130,922	31,276,820
與2021相比	4.09%	-0.21%
與2018相比	12.29%	-0.21%
與2013相比	17.85%	-1.70%

資料來源：內政部統計處 整理：本文

如果將建築生產業縮小至建築開發業，則新推個案的榮衰(含預售屋、結構體與成屋)，是可以觀察到建築開發業的景氣情況。就建築產業生產面來說，也是良好的領先指標。表3-1-8是國泰房地產指數所統計2022全年與2021全年新推個案的比較。就價格面而言，可能成交價大漲28.55%，議價空間減少2.66%，顯示房價延續去年，持續出現暴漲現象；就數量面部分，推案金額受Covid-19疫情抒解，大增23.10%，然而30天銷售率卻大幅下跌

2.21%，市場已經出現去化困難的隱憂。如果銷售率依然出現雪崩式下滑，後市價格可能在價量嚴重背離情況下走軟。

表3-1- 8 國泰房地產指數全國新推個案價量變化

	2022全年	2021全年	變動率
可能成交價格（萬/坪）	45.83	35.65	28.55%
議價空間（%）	8.11	11.07	-2.66
推案金額（億元）	16,002	13,000	23.10%
30天銷售率（%）	12.05	14.26	-2.21

資料來源：國泰房地產指數 整理：本文；比率尺度指標變動率以數值變動表示。

三、建築產業薪資面績效表現

表3-1-9 為建築相關產業每人每月經常性薪資，在計算變動率時，以消費者物價指數平減，以計算實質所得變動情況。短期比較來看，與2021年相較，除建築工程業與土木工程業不到1%薪資成長外，其餘各業實質所得都出現下降狀況，不動產經營下降最多為-3.57%，其次下降最多為機電管道安裝為-2.85%。就中期趨勢來看，相較2018年，則是土木工程業、建築工程業不動產與不動產開發業、上升最多，分別為10.81%、4.98%與4.44%；其他

表3-1-9 建築相關產業每人每月經常性薪資（單位：元）

	建築工程業	土木工程業	機電、管道及其他建築設備安裝業	其他專門營造業	不動產開發業	不動產經營及相關服務業
2018	42,637	34,977	38,297	38,903	47,689	36,045
2019	43,562	36,036	38,781	38,879	48,305	37,633
2020	44,539	36,695	39,384	39,956	49,714	38,565
2021	45,696	39,262	39,760	39,772	51,490	38,254
2022	47,135	40,815	39,768	40,084	52,451	37,978
相較2021	0.19%	0.98%	-2.85%	-2.10%	-1.05%	-3.57%
相較2018	4.98%	10.81%	-1.39%	-2.16%	4.44%	0.05%

1. 原始資料來源：薪情平台 整理本文
2. 表格所列為名目值。薪情平台不提供分業的實質所得。
3. 變動率計算為平減消費者物價指數後結果

專門營造業五年薪資負成長2.16%、機電管道安裝五年來也負成長-1.39%。台灣建築相關產業雖然最近幾年蓬勃發展，但是對於從業人員薪資貢獻卻不高，長期無法吸引優秀人才加入，2021年之後，引起缺工問題，並延續至2022年，並不意外。

表3-1-10為建築相關產業受雇員工人數。短期比較來看，相較2021年，以建築工程業與不動產經營業上升比例最多，3.36%與1.92%；機電管道及其他建築設備安裝業、人數持續呈現下滑，為-0.26%。就中期趨勢來看，相較2018年，以建築工程業、不動產開發業與不動產經營及相關服務業與上升最多，14.15%、11.36%與10.39%；其中機電管道及其他建築設備安裝業人數增加最少，為1.52%。

表3-1-10 建築相關產業受雇員工人數

	建築工程業	土木工程業	機電、管道及其他建築設備安裝業	其他專門營造業	不動產開發業	不動產經營及相關服務業
2018	76,157	80,042	140,874	165,867	42,748	72,156
2019	77,736	81,865	143,180	167,142	45,531	73,790
2020	79,920	82,917	145,136	168,265	45,873	76,652
2021	84,103	82,336	143,382	167,909	47,162	78,152
2022	86,931	82,976	143,011	168,977	47,605	79,656
相較2021	3.36%	-0.78%	-0.26%	0.64%	0.94%	1.92%
相較2018	14.15%	3.67%	1.52%	1.87%	11.36%	10.39%

資料來源：內政部不動產資訊平台 整理：本文

參、建築產業流通面表現

一、產業基本數值

建物完工後，後續的買賣流通，就必須仰賴流通系統進行銷售，而流通系統中最重要的就是不動產經紀系統。至於民眾也有透過代書系統、網路系統與屋主自售的方式，進行流通，但是不動產經紀系統還是目前流通業的最大宗。表3-1-11是近五年經紀業營業狀況統計；短期比較來看，相較2021年，不動

產經紀業備查家數，增加2.83%，不動產經紀業分設營業家數增加11.77%，營業處所擴張有放緩現象。經紀人與營業員人數分別增加4.87%與13.42%，2022年市場交易偏冷，參與人數擴張，對於仲介經營者是一大考驗。中期比較來看，相較2018年，不動產經紀業備查家數，增加16.28%，不動產經紀業分設營業家數也大幅增加了69.14%。經紀人與營業員人數分別增加26.61%與43.95%，中期來看仲介業極力擴張據點與人力的趨勢非常明顯。

表3-1-11 近五年經紀業營業狀況統計

時間	不動產經紀業備查家數(仲介)	不動產經紀業分設營業家數	不動產經紀人任職人數	不動產經紀營業員任職人數
2018Q4	4220	1471	8368	37940
2019Q4	4339	1553	8722	39965
2020Q4	4527	1700	9283	44152
2021Q4	4772	2226	10103	48151
2022Q4	4907	2488	10595	54615
相較2021Q4	2.83%	11.77%	4.87%	13.42%
相較2018Q4	16.28%	69.14%	26.61%	43.95%

資料來源：內政部不動產資訊平台；整理：本文

二、建築產業流通面績效表現

就流通面而言，當然最重要的就是買賣的棟數。買賣棟數越多，流通的周轉率越高，經紀業能獲取的佣金收入越高。表3-1-12為近十年建物買賣移轉統計，短期比較來看，與2021年相比，棟數減少8.64%、面積減少12.13%，一反過去幾年多頭走勢，有反轉現象；中期比較來看，與2018年相比，棟數增加14.44%、面積增加8.66%，中期尚能維持多頭格局。長期比較來看，與2013年相比，棟數減少14.46%、面積減少22.23%，長期格局走弱。由短期與長期均表現不佳來看，要觀察房市是否有反轉趨勢。

表3-1-12 近十年建物買賣移轉統計

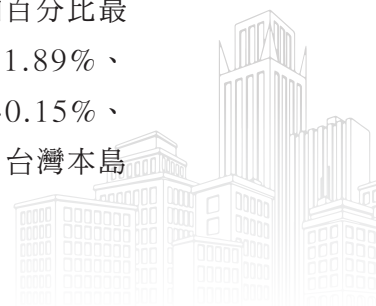
年(月)別 Year (Month)	買賣 Transaction	
	棟數	面積(平方公尺)
	Buildings	Area (m ²)
2013	371,892	42,554,197
2014	320,598	37,385,942
2015	292,550	35,482,762
2016	245,396	27,709,046
2017	266,086	29,102,064
2018	277,967	30,415,630
2019	300,275	32,271,236
2020	326,589	34,848,406
2021	348,194	37,613,518
2022	318,101	33,051,013
與2021相比	-8.64%	-12.13%
與2018相比	14.44%	8.66%
與2013相比	-14.46%	-22.33%

資料來源：內政部統計處；整理：本文

肆、國內住宅整體供需觀察

一、人口動態

以住宅而言，人口動態與住宅需求直接相關，戶籍數增加越多，背後隱藏的住宅需求可能越大。表3-1-13為近五年國內各縣市戶數統計，雖說國內逐步邁入老年化趨勢，近五年各縣市戶籍數都是呈現上升趨勢。短期比較來看，與2021年相較，排除外島區域，台灣本島部分，戶籍增加百分比最多縣市與去年相同，是新竹縣、桃園市與台中市，分別為2.12%、1.89%、1.62%；增加百分比最少的是，台北市、南投縣與嘉義縣，分別為-0.15%、0.05%、0.15%。中期比較來看，與2018年相較，排除外島區域，台灣本島



部分，戶籍增加百分比最多的是新竹縣、桃園市與台中市，分別為10.19%、8.79%、6.29%；增加百分比最少的是台北市、南投縣與嘉義縣，分別為-0.50%、0.92%、1.19%。明顯看得出來新竹縣、桃園市與台中市一直處於戶數增加領先狀態，首善之區台北市高房價產生的推擠效應明顯，嘉義縣、台東縣、南投縣與花蓮縣則發展遲緩。

表3-1-13 近五年國內各縣市戶數HOUSEHOLDS統計（單位：戶數）

縣市	2018	2019	2020	2021	2022	相較2021	相較2018
新北市	1,562,037	1,583,999	1,606,814	1,620,906	1,638,908	1.11%	4.92%
台北市	1,056,233	1,060,880	1,061,000	1,052,596	1,050,981	-0.15%	-0.50%
桃園市	807,471	825,888	846,169	862,142	878,466	1.89%	8.79%
台中市	972,652	986,646	1,002,890	1,017,329	1,033,821	1.62%	6.29%
台南市	689,258	696,269	703,564	709,926	716,543	0.93%	3.96%
高雄市	1,099,955	1,110,051	1,119,481	1,128,808	1,136,785	0.71%	3.35%
宜蘭縣	169,511	170,833	172,570	174,178	176,074	1.09%	3.87%
新竹縣	195,271	200,453	205,836	210,715	215,177	2.12%	10.19%
苗栗縣	189,324	191,162	193,354	195,340	197,025	0.86%	4.07%
彰化縣	389,666	392,844	396,520	399,199	402,420	0.81%	3.27%
南投縣	178,260	179,030	179,592	179,815	179,907	0.05%	0.92%
雲林縣	241,047	242,024	243,987	244,779	245,397	0.25%	1.80%
嘉義縣	183,224	183,651	184,641	185,112	185,398	0.15%	1.19%
屏東縣	287,915	289,861	291,663	293,260	295,132	0.64%	2.51%
台東縣	83,037	83,197	83,595	84,040	84,259	0.26%	1.47%
花蓮縣	126,222	126,729	127,396	127,928	128,185	0.20%	1.56%
澎湖縣	40,574	41,526	42,002	42,427	42,840	0.97%	5.58%
基隆市	153,580	154,552	155,464	156,056	157,172	0.72%	2.34%
新竹市	165,639	168,093	170,944	174,055	175,991	1.11%	6.25%
嘉義市	99,925	100,625	101,155	101,804	102,340	0.53%	2.42%
金門縣	40,616	41,217	41,789	42,636	42,999	0.85%	5.87%
連江縣	3,060	3,215	3,388	3,529	3,630	2.86%	18.63%

資料來源：內政統計月報；整理：本文

二、購屋負擔能力

衡量購屋能力的經常被引用的指標為房價所得比，如果偏高，代表房價過度高漲，超過民眾負擔能力；如果偏低，代表房市過冷，民眾置產意願低落。國際標準，超過5倍以上即是難以負擔。一般而言，房價所得比通常在5倍至10倍間。表3-1-14為近十年八大都會區房價所得比，2022Q3而言，新北市、台北市與台中市超過10倍的上限，台南市、高雄市與新竹市則逼近十倍上限，至於其他兩個都會區則尚在控制範圍內。短期比較來看，相較2021年，除台北市稍有改善外，七大都會區普遍惡化，其中台南市與高雄市分別上升0.7倍與0.54倍，惡化最為嚴重。中期比較來看，相較2018年，台南市、台北市與高雄市惡化情況最為嚴重，去年中期有所緩解的其他都會區，2022年也回到惡化軌跡。長期比較來看，相較2013年，八大都會區均是惡化趨勢，台南市上升最多3.35倍，其次台中市與高雄市，分別為3.2倍與1.72倍。

表3-1-14 近十年八大都會區（六都加上新竹縣新竹市）房價所得比（單位：倍）

年度	新北市	台北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市	新竹縣	新竹市
2013	12.67	15.01	6.95	8.14	6.35	7.34	7.62	7.30
2014	12.78	15.73	7.11	8.35	6.54	7.72	7.97	7.19
2015	12.66	15.75	7.50	8.90	6.74	7.87	8.04	7.69
2016	12.61	15.18	8.58	9.75	7.42	8.44	8.57	8.30
2017	12.71	14.99	8.14	9.61	7.57	8.22	8.62	8.18
2018	11.85	13.86	7.20	9.47	6.67	6.98	8.15	6.90
2019	11.72	13.94	7.26	9.80	7.19	7.11	8.26	6.74
2020	12.09	15.78	7.65	10.02	7.74	7.78	7.76	7.38
2021	12.52	16.29	7.95	10.88	9.00	8.52	8.80	7.87
2022Q3	12.96	16.20	7.98	11.34	9.70	9.06	9.26	7.96
相較2021	0.44	-0.09	0.03	0.46	0.70	0.54	0.46	0.09
相較2018	1.11	2.34	0.78	1.87	3.03	2.08	1.11	1.06
相較2013	0.29	1.19	1.03	3.20	3.35	1.72	1.64	0.66

資料來源：1. 內政部營建署不動產資訊平台 整理:本文
 2. 比較基準為所得房價比變動值，所取數值為第四季數值
 3. 截至截稿日2022Q4並未公布，以2022Q3數值取代

國人購屋時，普遍仰賴銀行貸款。近年利率快速下降，使用所得房價比衡量購屋負擔能力有所偏頗，貸款負擔率（支付貸款佔所得比率）是另一個衡量房價負擔能力的良好指標。30%以下為合理負擔，30%至50%為尚可負擔，50%以上則負擔過重。表3-1-15為近十年八大都會區貸款負擔率。2022Q3而言，八大都會區均創下十年來新高，且均超過合理負擔範圍，新北市與台北市均已達到負擔過重水準，台中市則逼近尚可負擔上限。短期比較來看，相較2021年，八大都會區普遍惡化，其中台南市、新北市與高雄市分別上升4.17%、3.64%與3.42%，惡化最為嚴重。中期比較來看，相較2018年，同樣是八大都會區普遍惡化，台南市、台北市與高雄市惡化情況最為嚴重。長期比較來看，相較2013年，八大都會區趨勢惡化，台南市上升最多13.35%，其次台中市與高雄市，分別為12.59%與6.47%。

表3-1-15 近十年八大都會區（六都加上新竹縣新竹市）近十年貸款負擔率
（單位：%）

年度	新北市	台北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市	新竹縣	新竹市
2013	53.51	63.37	29.37	34.37	26.81	31.02	32.2	30.83
2014	54.10	66.59	30.09	35.37	27.7	32.69	33.73	30.43
2015	53.27	66.26	31.57	37.43	28.37	33.11	33.82	32.35
2016	51.91	62.48	35.29	40.14	30.54	34.75	35.27	34.15
2017	52.19	61.52	33.42	39.45	31.06	33.74	35.39	33.58
2018	48.56	56.83	29.51	38.80	27.32	28.61	33.41	28.29
2019	48.01	57.11	29.73	40.16	29.47	29.14	33.84	27.63
2020	48.36	63.12	30.59	40.08	30.94	31.12	31.03	29.50
2021	50.02	65.09	31.76	43.50	35.99	34.07	35.17	31.47
2022Q3	53.66	67.07	33.04	46.96	40.16	37.49	38.34	32.96
相較2021	3.64	1.98	1.28	3.46	4.17	3.42	3.17	1.49
相較2018	5.10	10.24	3.53	8.16	12.84	8.88	4.93	4.67
相較2013	0.15	3.70	3.67	12.59	13.35	6.47	6.14	2.13

資料來源：1. 內政部營建署不動產資訊平台 整理:本文
2. 比較基準為貸款負擔率變動值，所取數值為第四季數值
3. 截至截稿日2022Q4並未公布，以2022Q3數值取代

伍、各項指標整理彙總

表3-1-16為本節指標彙總，長期來說，產業仍呈現擴張；但中期指標有少數指標轉為持平；短期來說，雖然有利不少，但部分指標轉為持平或不利，呈現整理狀態。展望2022年，2021年短線已經有初步反轉現象，雖然中長期狀況尚佳，無須過於悲觀，但仍提防房市進一步進入整理期，甚至逐漸走空，2022年建築產業仍應謹慎為上。

表3-1-16 本節指標彙總

指標	短期	中期	長期
壹、建築產界整體表現			
生產毛額	有利	有利	有利
建築與住宅貸款	有利	有利	有利
住宅催收與逾放統計	有利	有利	有利
貳、建築業的生產面表現			
一、基本數據			
營造業家數與資本額	有利	有利	有利
不動產開發業家數	有利	有利	N/A
不動產開發業銷售數	有利	有利	N/A
二、建築產業生產面績效表現			
建物所有權第一次登記	持平	持平	持平
新推個案價量變化	不利	NA	N/A
三、建築產業薪資面績效表現			
每人每月經常性薪資	持平	持平	NA
受雇員工人數	持平	有利	NA
參、建築產業流通面表現			
一、基本數據			
經紀業營業狀況	有利	有利	NA
二、建築產業流通面績效			
建物買賣移轉	不利	有利	不利
肆、國內住宅整體供需觀察			
一、人口動態			
人口動態	有利	有利	NA
二、購屋負擔能力			
所得房價比	不利	不利	不利
貸款負擔能力	不利	不利	不利