



第五篇

特別議題

- 第一章 平均地權條例修正案通過後對預售屋市場影響
- 第二章 邁入國土計畫系統的產業用地重要課題與挑戰
- 第三章 從綠建築到永續城市
- 第四章 中心論壇實錄：高房價下台灣家戶居住安排與未來挑戰

第一章 平均地權條例修正案通過後 對預售屋市場影響

李尚華¹

壹、前言

國內房地產市場自2016年房地合一稅1.0正式實施後，當年度成屋買賣移轉棟數創下2000年以來新低，僅24.5萬棟；之後經過3年緩步盤整，2019年COVID-19疫情襲捲全球經濟停擺，美國聯準會為挽救經濟，2020年重啟量化寬鬆，並大幅調降利率，資金從美國竄流其他國家，通貨膨脹儼然成型，不動產炒作風氣再度興起。

過多資金追求過少的投資商品，引發全球性通膨，造成原物料成本大幅飆漲外，也因全球資金流竄，促成新興市場股市及房地產價格漲勢驚人。國內預售屋市場在2020年以後，因通膨預期效應、營造成本上漲等因素，房價一路飆漲。但與過去房市北熱南冷的情況不同，這波房價上漲，肇因於預期通膨下的「台積電工程師效應」，紅單炒作圍繞在台積電設廠議題周邊區域，發酵擴散，從新竹縣市一路往南延伸至台南市的新市區、善化區、安定區，並擴散至高雄市楠梓區及橋頭區。

本波段房市投機買盤最盛時期為2020年第4季至2021年第4季，台積電先後宣佈在台南市²及高雄市³擴廠及設廠，投機買盤湧入，在紅單交易助攻下，秒殺個案頻傳，造成房市交易秩序紊亂。

從圖5-1-1實價登錄統計資料可以發現，這波預售屋房價的起漲點始於2020年第4季，並在2022年第3季結束。期間，高雄市及台南市漲幅分居1、

¹ 中國文化大學土地資源系兼任助理教授；甲桂林廣告（股）公司研展部協理
² 火力全開！台積電四度買地急擴廠，涂志豪，工商時報，2020,8.25
³ 台積電高雄7奈米及28奈米廠確定明年動工，顏瑞田，工商時報；2021,11,10

2名，分別為47.5%及40%；而後依序為桃園市、台中市、新竹縣市、新北市及台北市，其漲幅分別為39.7%、23.3%、21%、16%及15.6%。

雖然七都房價都呈兩位數幅度上漲，但交易量卻萎縮。從圖5-1-2實價登錄的交易量觀察，預售屋房市交易量似乎與房價漲幅背離。比較2021年及

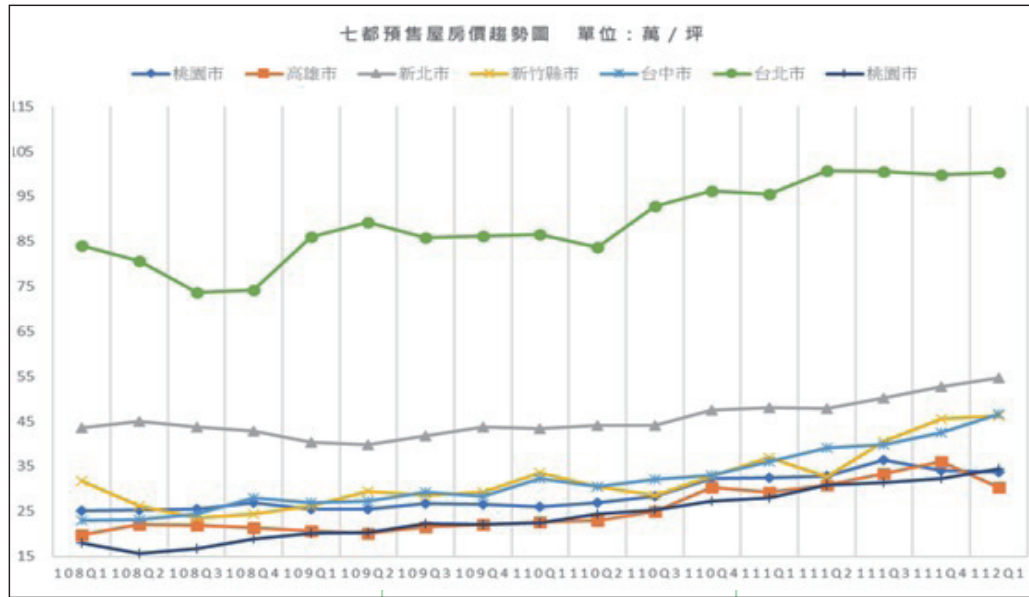


圖5-1-1 七都預售屋價格趨勢

資料來源：內政部實價登錄網站整理

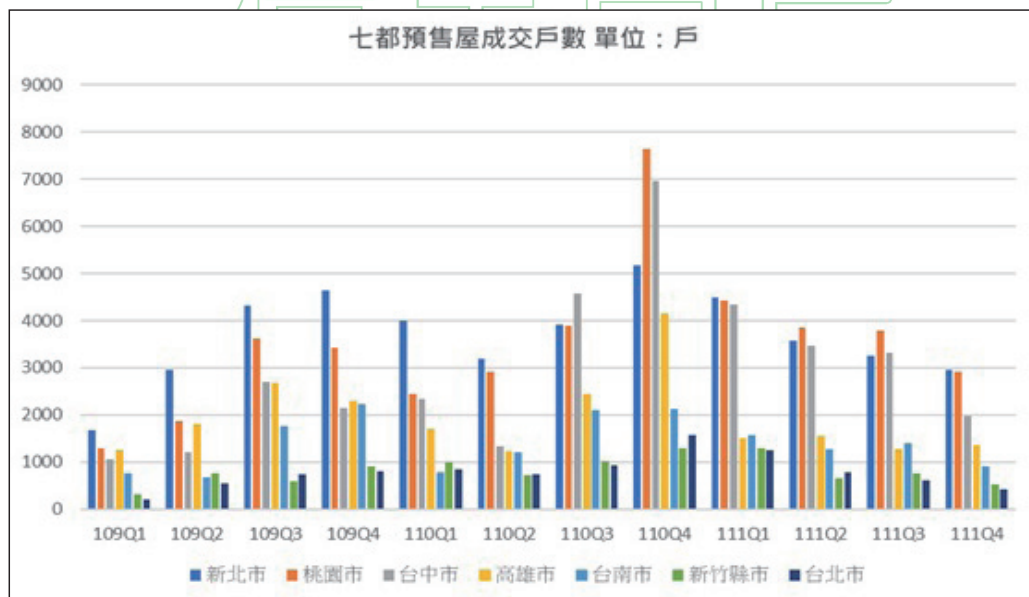


圖5-1-2 七都預售屋交易戶數

資料來源：內政部實價登錄網站整理

2022年的預售屋成交量可以發現，高雄市交易量衰退幅度最大，為-40.3%，其次依序為台北市、新竹縣市、台南市、台中市、新北市及桃園市，上述縣市預售屋交易量衰退幅度分別為-24.8%、-20%、-17.3%、-13.9%、-12.3%、-11.4%。

不過，在COVID-19疫情趨於平緩後，美國開始緊縮貨幣，並連續升息17碼以對抗飆升通膨，台股更在9個月內大跌近6,000點，資金行情結束；在國際局勢方面，2022年初爆發俄烏戰爭，美中俄關係緊張，台灣是否會成為下一個烏克蘭的議題，激發國人危機意識；另一方面，內政部為匡正預售屋交易秩序，修訂《平均地權條例》，禁止預售屋換約。因此，自2022年第4季起，國內房地產市場感受寒風襲來，房市買氣瞬間冷卻。

其中，內政部為匡正預售屋交易秩序所修訂《平均地權條例》被稱為史上最重打炒房措施。為遏止預售屋炒作亂象，內政部於2021年11月底啟動修法，12月9日通過修法草案。2022年4月7日，行政院會通過「平均地權條例」部分條文修正草案，並函請立法院審議。2022年12月21日完成初審，2023年1月10日完成3讀，並於同年2月8日由總統公布實施。包括預售屋解約申報登錄、限制預售屋及新建成屋契約讓與或轉售、重罰不動產炒作行為、私法人移轉限制、連坐處罰及建立檢舉獎金制度等。

綜上所述，在總體經濟環境丕變及平均地權條例修正案通過後，預售屋市場景氣已面臨轉折。本章將先分析影響2022年房市的總體經濟因素，從中梳理出轉折點，再分析上半年及下半年預售屋市場概況，接著透過標準化之成交價及成交量數值（Z-SCORE），以標準差分析七都預售屋市場風險（離散值）；再以時間序列指數平滑模型預測2023年買賣移轉棟數，分析預售屋市場長短期走勢，判斷預售屋市場是否出現結構性變化；最後並對欲進入預售屋市場之建商及消費者提出建議。

貳、虎頭蛇尾的2022年預售屋市場

2022年七都預售屋市場先熱後冷，轉折點為第3季。包括金融面、經濟面、區域局勢及政策面對於房市的影響紛至沓來，造成2022年房市極盛而衰。茲分述如下。

一、2022年金融面對房市的影響

2019年COVID-19爆發後，美國聯準會以量化寬鬆提振經濟，造成通膨急遽升溫，CPI（消費者物價指數）及WPI（躉售物價指數）飆高；自2022年初起，美國聯準會面臨經濟成長與抗通膨間的抉擇，最後以緊縮貨幣政策（抗通膨）作為優先，開啟了1年內升息17碼的緊縮貨幣大門，在抗通膨同時，美債殖利率倒掛（負斜率）美國景氣降溫；台灣央行在美國聯準會升息後，亦升息2.5碼，房貸首購利率來到1.935%，房貸族壓力大增。

美國聯準會急升息，促成美元上漲，外資撤出台灣，台幣貶值，資金退潮。2022年台灣股市從1月初開盤的18,619點，下跌至九月中旬12,629點；大約同時期（111年1月1日至111年11月30日）境外外國機構投資人、華僑及外國自然人累計淨匯出約127.84億美元；陸資累計淨匯出約0.163億美元，國內資金行情結束，預售屋市場面臨盤整。

二、2022年經濟面對房市的影響

台灣CPI及WPI雖自2022年5月以後略為下滑，但代表製造業物價上漲趨勢的WPI，同比仍高達11.08%；不過，因美國聯準會抗通膨的鷹派升息氛圍，造成全球經濟疑慮，亦也對台灣經濟造成影響，景氣對策訊號自9月起來到黃藍燈，11月更跌至藍燈（12分）⁴。

台灣央行雖然配合美國聯準會升息，但通膨仍居高不下，營造成本高漲。建築業為反應成本，雖銷售不見起色，但仍不願降價出售，七都預售屋市場呈現價漲量縮之價量背離不正常現象（圖5-1-1及圖5-1-2）。成本推動型通貨膨脹，造成營造成本及土地成本上漲。2022年第3季起預售屋銷售量急遽下滑，房價仍居高不下，短期間違反供需模型；不過，長期間，建築業將面臨利潤與生存間的抉擇，預料2023年第二季後，預售屋市場仍會回歸供需模型，在銷售欠佳的情況下，部份市場派建商將開始降價。

⁴ 2023年2月之景氣對策訊號已跌至10分。

三、區域局勢對房市的影響

2022年2月20日，俄烏戰爭開打，台灣是否成為下一個烏克蘭的說法甚囂塵上。英國經濟學人⁵更指出，中美衝突下，各界擔心台海衝突可能演變成世界大戰。如何避免災難性結局，考驗中、美、台的智慧；文章更指出，台海戰爭不再是遙不可及的事情，因為過去未明說的默契已經逐漸消逝。蔡總統一向主張抗中保台說，台灣是否會成為下一個烏克蘭的論述，甚囂塵上，更牽動國人敏感神經。以2022年8月初，時任美國眾議院議長南西·裴洛西（Nancy Patricia Pelosi）訪台為例，中國大陸多個官方單位相繼對此發表聲明表達抗議，並觸發中國大陸對台舉行一系列軍事演習。相關事件造成兩岸局勢動盪，房市信心面受影響，對原本成交量已不見起色的預售屋市場更雪上加霜。

四、政策面對房市的影響

2022年第2季以前，中南部預售屋市場投機買盤湧入，紅單交易盛行⁶，包括台南市、高雄市預售屋房價漲更是驚人（參閱圖5-1-1），內政部為維護交易秩序，修訂《平均地權條例》，以遏止預售屋市場投機炒作。根據網路平台業者591調查指出，平均地權條例2022年12月21日立法院修法初審完成後，統計至2022年12月底，全台逾2萬筆預售屋求售，已出現預售逃命潮。茲將平均地權條例修法內容及對房地產業者影響整理如表5-1-1。

⁵ How to avoid war over Taiwan, The Economist, 2023/3/9

⁶ 紅單交易係指購屋者支付定金（約為總價之1%或0.5%；俗稱小定單）預先取得某戶預售屋之購買權利。而購屋者於簽定正式定單前（約為總價之5%-10%；俗稱大定單），向其他欲購屋者銷售該筆小定單權利，以賺取價差。按照業界作法，通常不會沒收購屋者已繳小定單之金額，也就是說，當購屋者成功銷售該筆小定單，至建設公司（代銷公司）換約，賺取價差；當購屋者無法銷售該筆小定單，則只須於簽定正式定單前，將該預售屋之購買權利退還給建商。由於紅單交易對於投機客幾乎無風險，造成搶購風潮，投機買盤盛行。

表5-1-1 平均地權條例修法內容及影響

平均地權條例修法	具體作法及市場可能影響
<p>第47-3 第二項解約申報登錄</p>	<p>避免業者或投機人士利用人頭，簽定預售屋買賣契約登錄申報資訊後再解除買賣契約，以虛假交易哄抬房價。</p>
<p>第47-4條(新增)：限制預售屋、新建成屋契約讓與或轉售</p> <p>1. 預售屋或新建成屋買賣契約之買受人，於簽訂買賣契約後，不得讓與或轉售買賣契約與第三人，並不得自行或委託刊登讓與或轉售廣告。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣（市）主管機關核准者，不在此限。</p> <p>2. 買受人依前項但書後段規定得讓與或轉售之戶（棟）數，全國每二年以一戶（棟）為限；其申請核准方式、應檢附文件、審核程序及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。</p> <p>3. 銷售預售屋或新建成屋者，除第一項但書規定外，不得同意或協助買受人將買賣契約讓與或轉售第三人，並不得接受委託刊登讓與或轉售廣告。</p>	<p>得讓與或轉售之特殊情形：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 簽約後如財產因故遭強制執行。 2. 配偶、近親因重大傷病須長期療養。 3. 非自願失業或重大變故，致無力繳款履約。 4. 上述須經直轄市、縣（市）主管機關核准者。 <p>對市場影響：</p> <p>短期投資客無法紅單交易或換約，可能因資金缺口斷頭。</p> <p>建商沒收投資客已繳納之定金，在營收及獲利未改變前提下，可透過沒收之定金降價出售其餘屋。</p>
<p>第47-5條(新增)：重罰不動產炒作行為</p> <p>1. 以電子通訊、網際網路、說明會或其他傳播方式散布不實資訊，影響不動產交易價格。</p> <p>2. 與他人通謀或虛偽交易，營造不動產交易活絡之表象。</p> <p>3. 自行、以他人名義或集結多數人違規銷售、連續買入或加價轉售不動產，影響市場秩序或壟斷轉售牟利。</p>	<p>炒作行為造成的結果態樣：</p> <p>營造完（熱）銷假象、趁機哄抬價格。引發房價上漲恐慌及搶購潮。</p> <p>投機壟斷、影響市場秩序及自住者購屋機會。哄抬牟利、墊高房價。</p> <p>對市場影響：</p> <p>預售屋未來無法以飢餓行銷方式銷售預售屋。市場可回歸理性。</p>
<p>第79-1條(新增)：私法人移轉限制</p> <p>1. 私法人買受供住宅使用之房屋，應檢具使用計畫，經中央主管機關許可。</p> <p>2. 前項許可之文件有效期限為一年。</p> <p>3. 私法人取得第一項房屋，於登記完畢後五年內不得辦理移轉、讓與或預告登記。但因強制執行、徵收、法院判決或其他法律規定而移轉或讓與者，不在此限。</p> <p>4. 中央主管機關為審核第一項許可案件，得遴聘（派）專家學者、民間團體及相關機關代表，以合議制方式辦理之。</p> <p>5. 第一項規定適用範圍、許可條件、用途、使用計畫內容、應備文件、審核程序及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。</p>	<p>私法人購買住宅之對策：</p> <p>採許可制。</p> <p>用途限員工宿舍、長期出租經營。都更危老重建等項目將訂許可辦法。</p> <p>對市場影響：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 包括成屋及預售屋市場豪宅⁷交易，通常登記為私法人。除豪宅貸款可以抵稅外；亦可攤提折舊。 2. 部份區域（台中市及台北市）以私法人購買豪宅盛行，未來相關區域豪宅銷售將遇更大瓶頸。

⁷ 中央銀行對於豪宅價格的定義，台北市7,000萬元以上、新北市6,000萬元以上，其他縣市4,000萬元以上，即屬於高價住宅。目前銀行辦理豪宅貸款，最高只能貸到4成。

平均地權條例修法	具體作法及市場可能影響
<p>第81-3條第2、3項：連坐處罰</p> <p>1.違反第四十七條之五各款規定之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新台幣一百萬元以上五千萬元以下罰鍰，並得令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。其有不動產交易者，按交易戶（棟、筆）處罰。</p> <p>2.法人之代表人、法人或自然人之代理人、受僱人或其他從業人員，因執行業務違反前項規定，除依前項規定處罰行為人外，對該法人或自然人並應處以前項所定之罰鍰。</p>	<p>對市場影響：</p> <p>1.違犯本條規定之所有行為人，均連坐受罰。</p> <p>2.罰鍰高達一百萬~五千萬元之罰鍰，相對賣房所得報酬獲利，恐違反比例原則。</p> <p>3.不動產從業人員可能籠罩於執業恐懼之中，讓人不再敢從事不動經紀業。</p>
<p>第81-4 第1-3項（新增）：建立檢舉獎金制度</p>	<p>民眾須提出具體事實、並檢具證據資料檢舉。</p>

資料來源：內政部及本文整理

參、七都預售屋市場2022年上半年及下半年市場概況

2022年4月行政院通過平均地權條例部份條文修正案，並函請立法院審議，2022年12月21日完成初審。其間，預售屋市場發生重大變化⁸。從圖5-1-3分析可以看出，七都成交量下半年明顯衰退。茲說明如下。

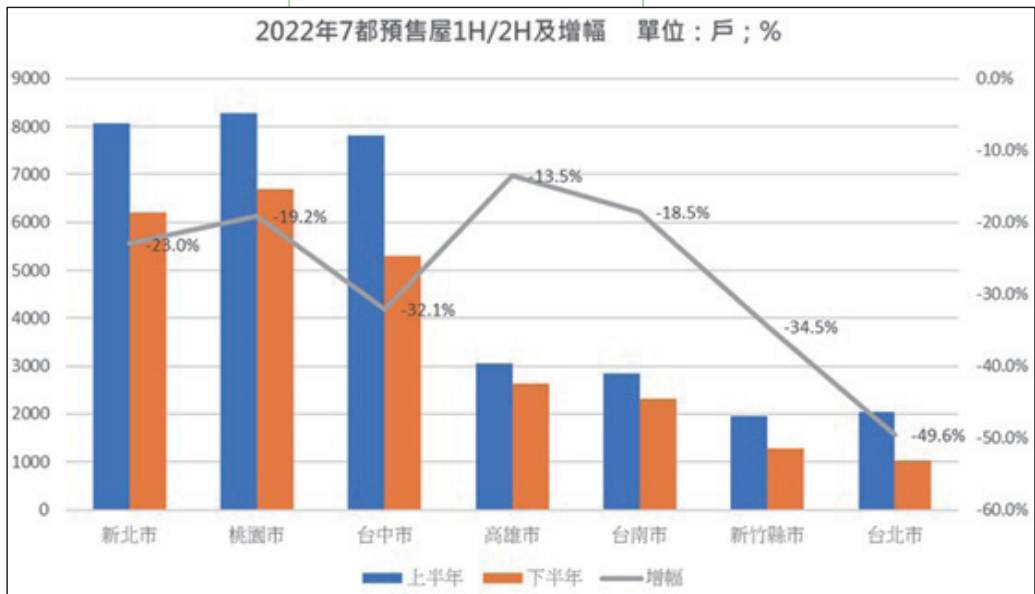


圖5-1-3 2022年七都預售屋市場1H/2H成交量變化

資料來源：內政部實價登錄網站整理

⁸ 2022年下半年預售屋市場發生轉折變化，除平均地權條例修法因素外，包括因升息造成的資金緊縮、股市下跌、經濟衰退及民眾購屋負擔加重等，都是可能因素。

一、台北市預售屋市場

2022年下半年與上半年相較，台北市來量減少6成，成交量下滑5成。2022年第1季受惠於低利環境及熱錢回流，北市預售案穩定去化，銷售率度達到7成。2022年3開始升息，接著國內疫情爆發，導致第2季來下滑3-4成；8月裴洛西訪台，台海關係緊張，總價個案來量減少、成交凍結。

2022年下半年，台北市預售屋每月平均成交量為170億；相較2022年上半年平均每月340億，整體成交量下滑5成左右，平均成交價格可能修正。統計2022年台北市預售屋推案量為114案，總銷約1,814億，相較110年總銷2,002億，建商推案信心明顯下滑。展望2023年，台北市推案集中於北科軟橋段及南港帶，市中心豪宅都更案也是推案重點。

二、新北市預售屋市場

2022年下半年與上半年相較，成交量下滑23%，12月則微幅上揚。2022年第1季受惠於低利環境及熱錢回流，新北市重劃區（江翠重劃區、土城暫緩重劃區）預售案去化穩定，單價屢創新高，上半年開案之個案銷售率一度高達7成，不過在下半年連續升息，購屋客貸款負擔增加的情況下，影響首購客進場意願。

2022年新北市預售屋推案量162案，總銷約3,329億，較2021年推案量增加10%。三峽、樹林、鶯歌及八等地區，推案供給有限，銷售表現最突出，新店供給表現亦佳。展望2023年，推案集中於新興重劃區（泰山塭仔圳、城運校段、新店四張等），大型土地變更開發案（如三重區二重疏洪道重劃區）為下半年推案重點。

三、桃園市預售屋市場

桃園市2022年下半年與上半年相較，七月後受整體市場景氣影響，成交量下滑19.2%。下半年推出的預售個案，銷售率在10-40%間，案量最大的包括興富發建設位於青埔重劃區的站前新銳（銷售率約40%），總銷金額約150億。興富發自建自售案，以低自備款及興富發配合客戶貸款⁹，吸引自住客及置產客（投資客）購入，通常有不錯效果。除該案外，在其近鄰地區的國家

大院及龜山區的鉅悅，都能在不景氣中，達到一定的銷售水準。

2022年桃園市預售屋推案量218案，總銷2,865億，銷售金額為1,050億。桃園市下半年，除了興富發建案有較突出表現外，其他建案在投資客退場後，下半年個案平均銷售率僅約10%左右，來人量較上半年減少5成左右。不過，雖然成交量衰退，但價格仍持續上漲。其中桃園市中心，如經國重劃區、小檜溪重劃區、桃園市區、中路重劃區，價格上漲5-15%；外圍地區如機場捷運A7、A17（高鐵特區），價格上漲10-20%。

四、新竹縣市預售屋市場

新竹科技園區的高科技產業，是支撐新竹縣市預售屋市場最主要的動力，購屋客層主要為高科技產業工程師，年收入更居全國之冠¹⁰。以購買力角度觀察，2020年竹北市平均所得為149.5萬，排名全台第一，甚至超過台北市大安區的138.7萬元、台北市中正區121.9萬元及台北市松山區的118.7萬元；以人口淨遷入觀察，2021年新竹縣及新竹市的遷入量更分居全國一、三名，分別為4,545人及571人。在產業、人口結構及年所得三高挹注下，新竹縣市的預售屋房價甚至有追上新北市的趨勢。新竹縣市2022年總計推案數為135案，總計推案量為1,627億。

不過，2022年新竹縣市的預售市場下半年面臨逆風，下半年較上半年成交量衰退34.5%。不過雖然成交量下降，但2022年下半年，創新高價建案亦不少¹¹。如位於新竹縣市蛋黃區的關埔重劃區，由富宇建設投資興建的富宇天匯，成交價格已站上7字頭；豐邑建設投資興建的建案豐邑一綻，平均開價更突破8字頭；竹北高鐵特區，由寶佳機構投資興建的寶佳奇磊，成交價格也落

⁹ 興富發自建自售案通常主打自備款5-8%，交屋款約12-15%，由興富發建設分期一年，無息借貸客戶。

¹⁰ 根據財政部公布的「109年度綜合所得稅申報初步核定統計專冊」，全台各縣市綜合所得平均數新竹市以135.9萬元奪冠，連續3年拿下第一名寶座，台北市則以127.7萬元居次，第三名為新竹縣，平均數為124.8萬元緊追在後。

¹¹ 新竹縣市自COVID-19時期，透過預約方式，以該區特有「中人」手法銷售，營造市場熱銷現象。由於中人擁有大量客戶名單，當某一建案之建照仍在申請時（估計約為建照取得前四個月至六個月，即潛銷期），建商釋出部份低於正式開案價格之戶別，並委託中人居中連繫並簽小定（紅單），待取得建照正式開案後，再於規定時間至樣品屋簽約，造成排隊人潮，營造熱銷氣氛。透過該飢餓行銷方式，迅速完銷。

在每坪70萬元。值得注意的是，位於新竹市香山區，由宏國建設及甲山林建設共同投資興建的宏道新竹帝寶造鎮計畫，基地面積達18萬坪（共計39張建照），目前成交價格在40萬-45萬元，估計未來幾年亦會對新竹市預售屋市場造成價格影響。

五、台中市預售屋市場

近年台中市受惠中科、產業園區及公共建設發展，房地產熱度高；7期、14期及水湳經貿園區預售屋房價，甚至已超越新北市蛋黃區價格。台中市由於重劃區塊多、推案量大，投資客趨向低單價、低總價產品，而由財政部統計資料顯示，2022年全年房地合一稅收365.1億元，「稅收王」則由台中市以74.4億元居冠，超越市場交易規模最大的新北市，顯示過去一段時間，台中不動產價格增值，交易熱絡帶動稅收增加。

不過，若比較台中市2022年上半年及下半年的成交量，則減少32.1%，房市交易量受整體景氣影響仍大。台中市預售屋以七期及水湳經貿園區價格最高，成交價在55-80萬元。七期指標個案包括由鉅惟上、寶格、麗格、豐蒔、寶輝秋紅谷及聯聚瑞和；水湳經貿指標個案則包括豐邑PARK ONE、總太兼得；另外，包括西區及南屯區、單元2及3、11及14期等，預售價格也在50-65萬之間。近期，平均地權條例修正案在立法院3讀通過後，低單價低總價產品銷售情況較好。位於台中高鐵烏日站，由寶佳機構投資興建的大華縱橫，總戶數為1153戶，自2022年11月開案後主打降價銷售¹²，迄2023年2月，已銷售260戶，係台中市近期銷售較佳個案。

六、台南市預售屋市場

七都預售屋市場，台南市受台積電擴廠效應影響最大，房價自2019年第4季每坪19萬，上漲至2022年第4季，每坪32萬，3年漲幅高達68%，尤其在2021年下半年，台南市紅單交易達到高峰，秒殺個案頻傳。本波段房市紅單炒作係由台南市為中心點，逐漸向南（高雄市）及向北（台中市及新竹市）

¹² 台中高鐵站房價「由4落3」華建新案預約每坪均價37萬起，經濟日報，宋健生，2022,11,29

擴散。不過，台南市交易高峰僅維持從2020年第3季開始至2021年第4季結束；甚至2022年整年度交易量仍不及2020年整年度交易量。若比較2022年上半年及下半年交易量，下半年衰退18.5%。

台南市房價漲幅及交易量最高地區，主要以南科周邊的新市、善化及市中心東區、北區以及連接南科的北外環道路周邊行政區（如安南區）。其中，又以重劃區漲幅最驚人，包括東區平實營區重劃區，價格在42-62萬，主要建案包括浩瀚無極、國泰馨耘；安南區九份子重劃區，價格在28-40萬，主要建案包括藏美六本木、良動森悅；北區小北自辦重劃區，價格在40-45萬，主要建案包括藏美表參道及欣府城等。不過，由於2022年下半年景氣丕變，部份建案小幅度降價因應此波不景氣，包括位於東區的國泰馨耘、松丹達麗及研森，每坪價格調降5%，約2-3萬元。

七、高雄市預售屋市場

台積電擴廠及建廠效應從台南市延伸至高雄市，不過高雄市成交量僅曇花一現，除2021年第4季成長，隨後成交量即回歸過往表現。換言之，高雄市在本波房市表現上，應屬最弱。從成交量觀察，高雄市2022年成交量僅5,683戶，較2021年9,527戶減少40%；2022年上半年及下半年成交量皆在低點盤旋，衰退幅度僅13.5%，係為七都最低。

目前南高雄及北高雄房價行銷議題，主要圍繞周邊重大公共建設。在南高雄主要以亞洲新灣區、特貿三（鹽埕區、前金區、苓雅區）及新高雄車站（三民區）為行銷訴求重點；鳳山區則焦點在捷運Q10站衛武營、Q11站三井outlet、Q13站大東文化藝術中心及聯合開發案、Q14站鳳山國中周邊公辦都更案及鳳山車站改建為訴求。過去北高雄房價（包括農十六及鼓山區）高於南高雄房價，不過，近年高雄大型公共建設主要集中在南高雄，現階段南高雄房價逐漸超過北高雄。

觀察2022年，銷售較佳建案，主要集中在南高雄。包括由興富發投資興建的港灣1號院、三地建設投資興建的艾美國際城及甲山林、宏國建設共同投資的宏道文華帝寶等建案，每坪房價在35萬-45萬間。未來，高雄市主要公共建設集中在鳳山區，預料該區房價將會有一波預期上漲買盤。

八、2022年七都創區域新高價建案南多於北

2022年下半年雖然預售屋市場氣氛反轉，成交量下跌，不過，房價依然創新高。值得注意的是，預售屋市場七都房市熱區大洗牌，台北市已不再扮演房市景氣領頭羊角色，從表5-1-2及圖5-1-3得知，以銷售量觀察，七都成交量前3名依序為新北市、桃園市及台中市；以房價漲幅觀察，依序為台中市、台南市、高雄市及新竹縣市、桃園市、新北市及台北市。也就是說，台北市預售屋不管在成交量或房價漲幅，皆為七都之末。

台北市已成為低風險、低利潤市場，台北市房價基期高，銷售戶數居七都之末。不過，由於台北市2023年即將推案之預售屋價格（2023年329檔期）續創新高¹³，預料銷售量將持續低迷。新北市、桃園市及台中市2022年銷售戶數佔七都71%，大台北地區消費需求朝新北市及桃園市移動之趨勢，仍將持續。

表5-1-2 七都房市2021與2022年價量判斷

七都	銷售戶數同比	價格同比	價量關係判斷
新北市	17.4% ↑	8.6% ↑	價量雙漲
桃園市	16% ↑	15% ↑	價量雙漲
台中市	3% ↓	22.7% ↑	價漲量平
高雄市	26% ↓	19.4% ↑	價漲量跌
台南市	10% ↓	18.9% ↑	價漲量平
新竹縣市	6.5% ↓	17.7% ↑	價漲量平
台北市	12% ↓	7.4% ↑	價漲量跌

資料來源：本研究整理

肆、七都預售屋市場風險及報酬評估

過去建商推案著重報酬評估（價格），較少焦點於風險評估（離散值），（李尚華、張金鶚，2020），這也造成建商在房市景氣時過度樂觀，不斷高價購地；但當景氣反轉銷售量下滑時，反而應變不及。尤其，當平均地權條例修正案正式實施後，虛假交易將減少，投資客也將逐漸退出預售屋

¹³ 包括位於大安區忠孝東路三段的建案連雲玥恆，每坪房價220萬；位於大安區光復南路巷內的日勝生鑄慕，每坪房價200-220萬；及中山區及松山區等的預售案，房價也在160-175萬元之間。

市場，交易秩序將趨於穩定，也就是說，未來預售屋銷售時間可能拉長，建商資金成本增加，風險增加。因此，瞭解七都及各行政區相對報酬及風險區間，對消費者購屋或是建商推案，特別重要。本節以七都2020-2022年實價登錄預售屋成交價格及成交戶數資料，分析七都及其行政區之風險及報酬，以作為建商推案或消費者購屋之參考。

報酬評估方面，以3年度價格漲幅評估報酬；風險評估方面，由於成交價及成交量單位不同，本文將價格及數量轉化為標準分數(z-score)後加總平均，再以3年度價量z-score標準差波動幅度評估風險。風險評估示意如圖5-1-4。



圖5-1-4 七都風險評估方式示意圖

風險評估次序如下¹⁵：

1. 分別將成交價及成交量透過公式(1)，轉換成標準分數後，取價量標準分數之平均數。
2. 以個案為單位，將2020-2022年，七都之價量標準分數作為期望值基準，估算年度標準差。
3. 各標準差之變化幅度，即為離散值。離散值愈大，代表風險愈大；反之，風險愈低¹⁶。

¹⁵ 舉例而言，估算台北市各行政區預售屋之風險。期望值即為109-111年價量標準分數平均數。以該期望值代入各年度，計算各年度之標準差，3年度標準差的波動幅度，即可得知該台北市十二個行政區之相對風險。

¹⁶ 因預售屋離散值無絕對標準數據可參考，故本文以7都相對風險作為評估標準。

成交價及成交量之Z-Score公式如下：

$$Z = \frac{x - \mu}{\sigma} \dots\dots\dots(1)$$

x：被標準化的原始分數，即個案之平均成交價及成交量

μ：母體平均值，即2020-2022年七都之成交價及成交量平均值

σ：母體標準差，即2020-2022年七都成交價及成交量之標準差

七都各年度之標準差如公式（2）：

$$\sigma_n = \sqrt{\frac{1}{N} \sum_{i=1}^N (x_i - \bar{x})^2} \dots\dots\dots(2)$$

σ n：各都某年度之標準差

n：2020-2022年

\bar{x} ：七都2020-2022年之價量標準分數平均數（期望值）

經上述公式估算，得知七都相對報酬及風險區間如表5-1-3、表5-1-4及圖5-1-5。

表5-1-3 七都風險及報酬區間評估表

風險區間%	相對指標	報酬區間%
0-16	低	10↓
16-32	中低	10--20
32-48	中	20--30
48-64	中高	30--40
64-80	高	40--50

資料來源：本研究結果

表5-1-4 七都風險及報酬排名次序

排名	行政區	風險	報酬	風險利潤評估	均價萬／坪	總價（萬）
1	台北市	6.70%	9.90%	低風險低報酬	98	3842
2	新北市	39.60%	16.80%	中風險中低報酬	49	1690
3	桃園市	43.40%	30.10%	中風險中報酬	34	1300
4	高雄市	51.00%	49.60%	中高風險高報酬	32	1152
5	新竹縣市	54.40%	30.00%	中高風險中報酬	37	1567
6	台中市	65.50%	40.70%	高風險高報酬	40	1638
7	台南市	70.80%	39.50%	高風險中高報酬	30	1126

資料來源：本研究結果

景氣時期房價上漲，消費者購買房地產或建商投資興建房地產，可承受較大風險；反之，在景氣有疑慮或下跌時期，房價或成交量下跌，消費者購屋或建商投資興建房地產，應轉向保守，選擇離散幅度較小區域購買或投資房地產。

本節以七都3年標準差波動率評估風險大小，3年房價漲幅評估報酬多寡，從表5-1-4及圖5-1-5之評估結果可知，價量愈平穩地區風險愈小，亦代表當地房地產市場可能沒這麼活絡或是價量平穩上漲或平穩下跌，如台北市、新北市及桃園市；反之，新竹縣市、台中市及台南市，價量波動幅度大，為中高風險區域。換言之，建商推案之區域選擇，景氣時期以報酬為考量，不景氣應以風險為考量。

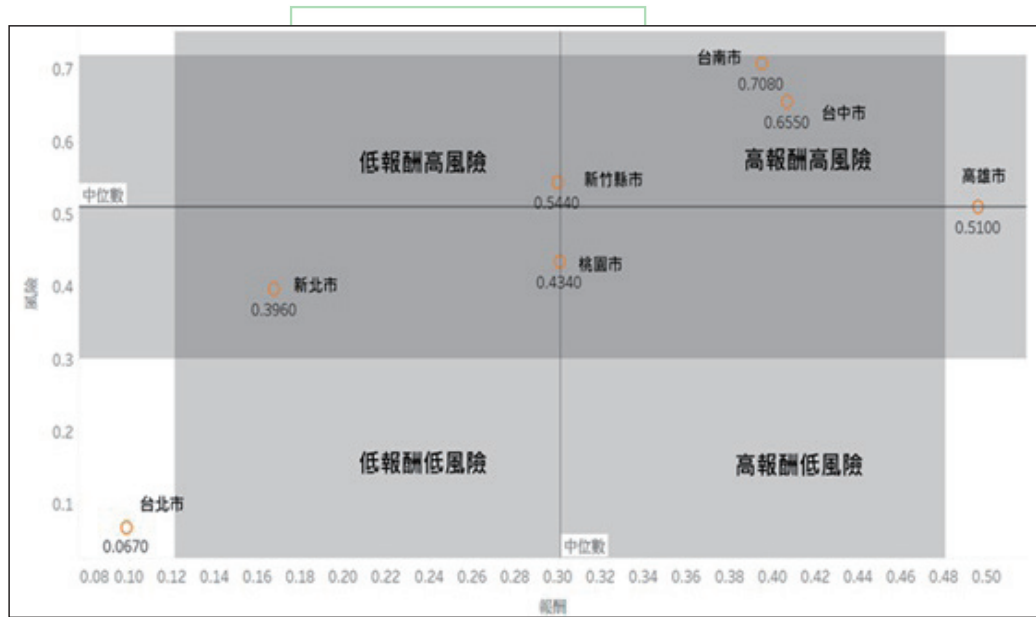


圖5-1-5 七都風險報酬取中位數後之相對位置

資料來源：本研究結果

再依七都風險排名由小至大，再細部分析各行政區風險概況，從圖5-1-6可看出，新北市各行政區，幾乎皆屬中低風險以下區域。唯八里、淡水及樹林區風險較大。新北市重劃區成交量及價格平穩，包括新店央北重劃區、泰山溫仔圳重劃區、土城暫緩開發重劃區、新莊副都心及頭前重劃區、五股洲子洋重劃區、板橋新江翠重劃區及二重疏洪道左岸區等，3年標準差波動率在3%-25%間。

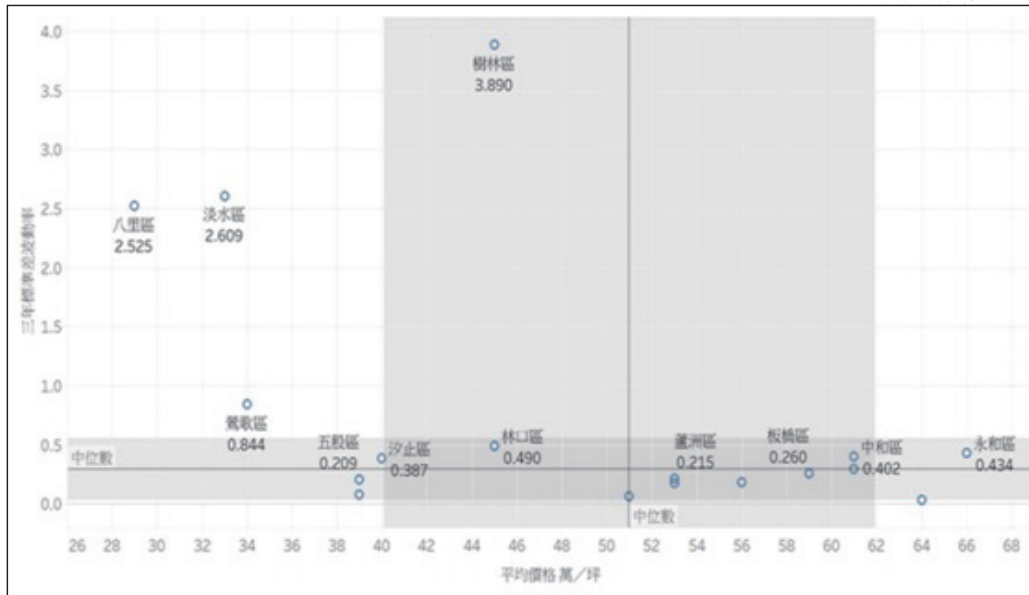


圖5-1-6 新北市行政區風險與房價關係圖

資料來源：本研究結果

桃園市包括桃園區、平鎮區、龜山區及中壢區為中風險以下區域，3年標準差波動率在22%-37%間，如圖5-1-7。

也就是說包括小檜溪重劃區、高鐵青埔特定區（機場捷運A17站）及A7站等，主要吸納新北市及台北市之消費需求客層，仍屬房市相對安全區域。

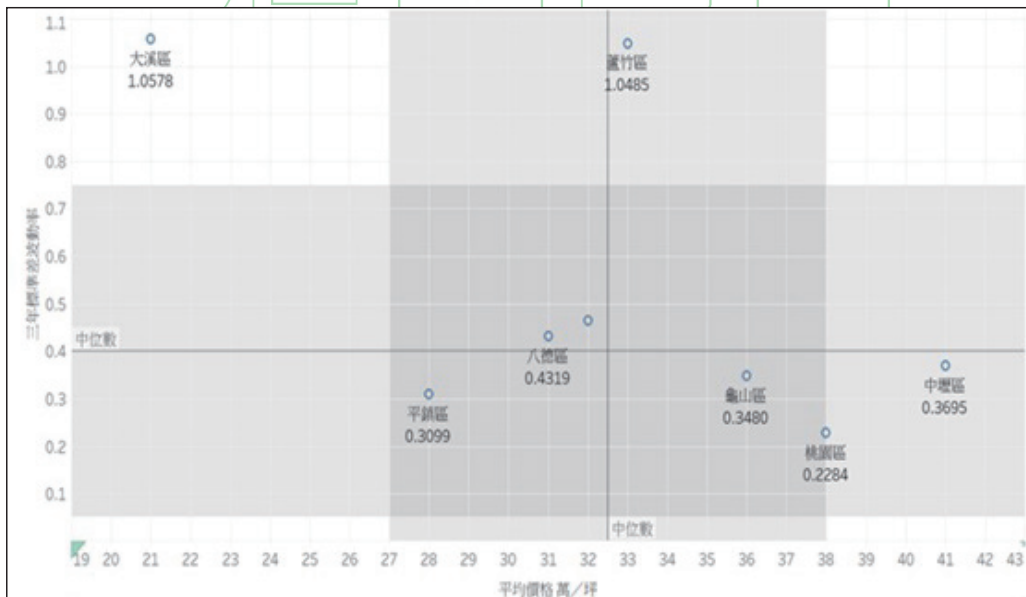


圖5-1-7 桃園市行政區市風險與房價關係圖

資料來源：本研究結果

至於高雄市，2021年底，台積電欲在楠梓及橋頭設廠議題發酵，造成當地預售屋市場投資客買進，風險較大，從圖5-1-8可知，橋頭3年標準差波動率為58.61%；而鳳山區近二年公共建設議題多，價格及成交量波動幅度大，風險最大¹⁷，3年標準差波動率為86.41%；市中心（南高雄）風險較蛋白區小，包括三民區、前金區、前鎮區，3年標準差波動率在2%-37%間。其中，由興富發在前金區投資興建的預售案港灣1號院，以低自備方式吸引投資客青睞，為目前高雄市銷售最佳建案。

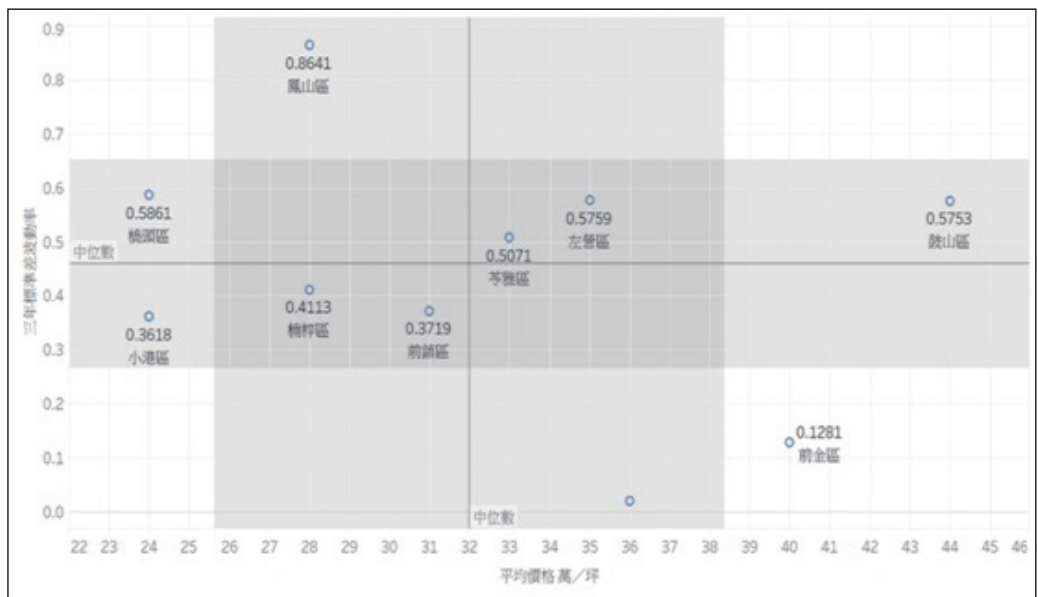


圖5-1-8 高雄市行政區風險與房價關係圖

資料來源：本研究結果

新竹縣市行政區中，新竹市屬中風險，3年標準差波動率為35.32%；竹北市接近中高風險，3年標準差波動率為47.39%，其他行政區，包括新豐鄉、竹東鎮及新埔鄉，3年標準差波動率高達137%-431%間，風險太高，如圖5-1-9。新竹市及竹北市主要買盤為高收入族群之竹科工程師，近2年，新竹盛行預約看房制度，即消費者購買預售屋須透過「中人」為中介，並企圖以飢餓行銷方式營造供不應求的市場現象¹⁸，包括關埔重劃區及竹北縣治2期預售屋開價，分別上看8字頭及7字頭。

¹⁷ 鳳山區現階段公共建設總投資金額約1,360億，包括捷運橘線Q11三井outlet、Q13大東文化藝術中心及其聯合開發案、Q14鳳山國中周邊公辦都更案及鳳山車站改建計畫。

¹⁸ 2023房地產大預言/新竹房市翻雲覆雨手曝光，明年房價還會瘋？經濟日報，游智文，2022/12/06

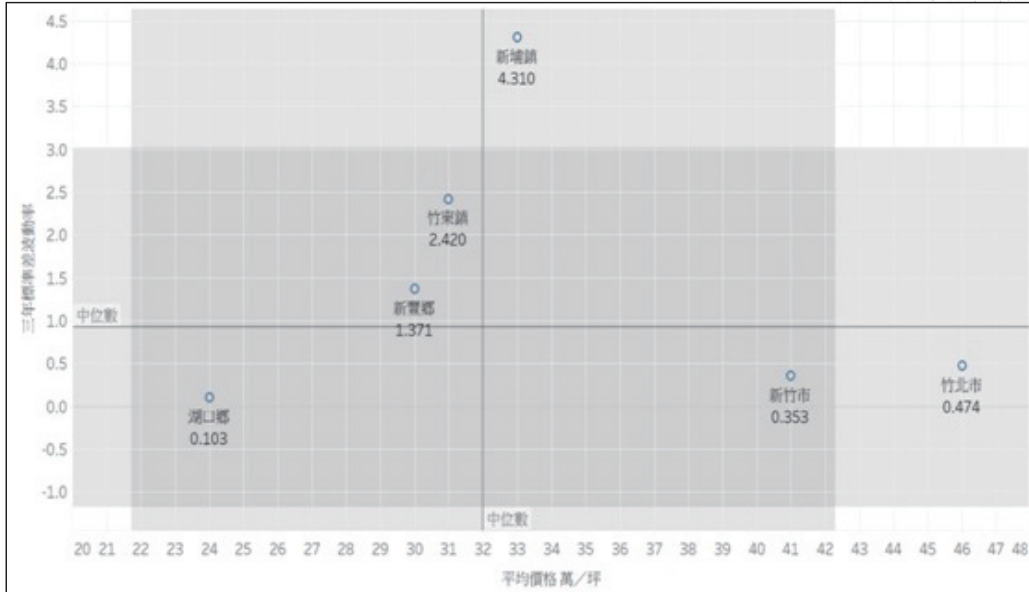


圖5-1-9 新竹縣市行政區風險與房價關係圖

資料來源：本研究結果

台中市在七都風險報酬評估中屬高風險高報酬區域。參考圖5-1-6（第一象限）。從圖5-1-10可知，市中心的風險大於蛋白區風險。包括7期重劃區所在地的西屯區，及14期所在地的北屯區，及西區、中區等，風險較大，3年標準差波動率在25%-54%間。近期預售推案頻繁的烏日高鐵特區，建商主要以

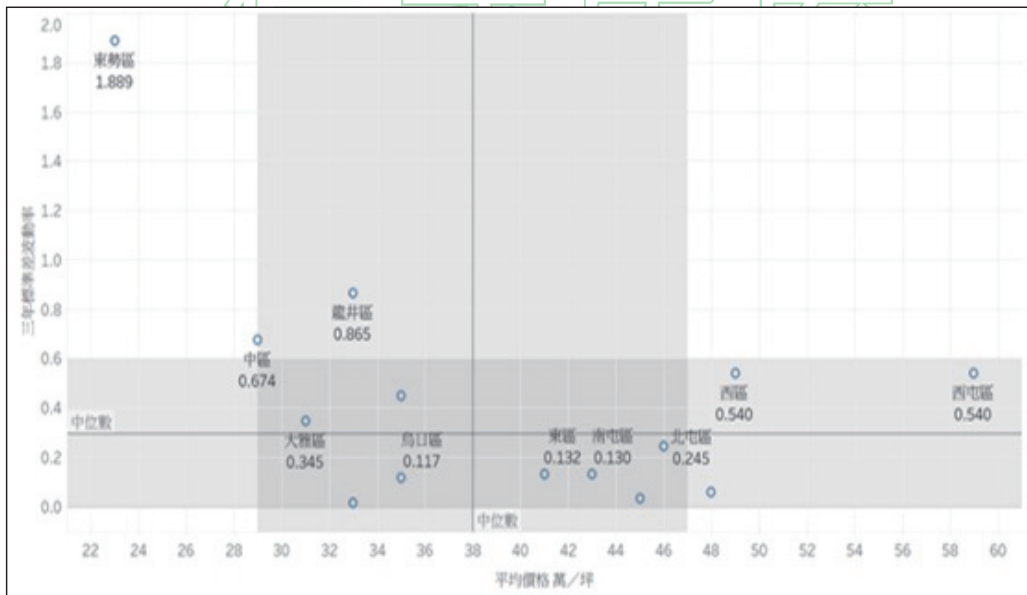


圖5-1-10 台中市行政區風險與房價關係圖

資料來源：本研究結果

低總價自住產品為訴求，如大華縱橫，或是低自備付款獲得消費者青睞，如興富發夢幻誠等，成交量及價格皆持穩，風險較低。烏日區3年標準差波動率僅11.7%。

七都風險評估中，以台南市風險最高。台南市風險較低行政區以市中心及南科周邊行政區為主，如圖5-1-11。市中心包括南區、北區、安南區等；南科周邊行政區包括永康區及新化區。台南市房價飆漲區域主要為北區的鄭子寮重劃區、東區的平實營區及安南區的九份子重劃區及小北自辦重劃區。近期，由興富發在安南區投資興建的預售案南科悅陽，以低自備方式吸引不少投資客青睞。

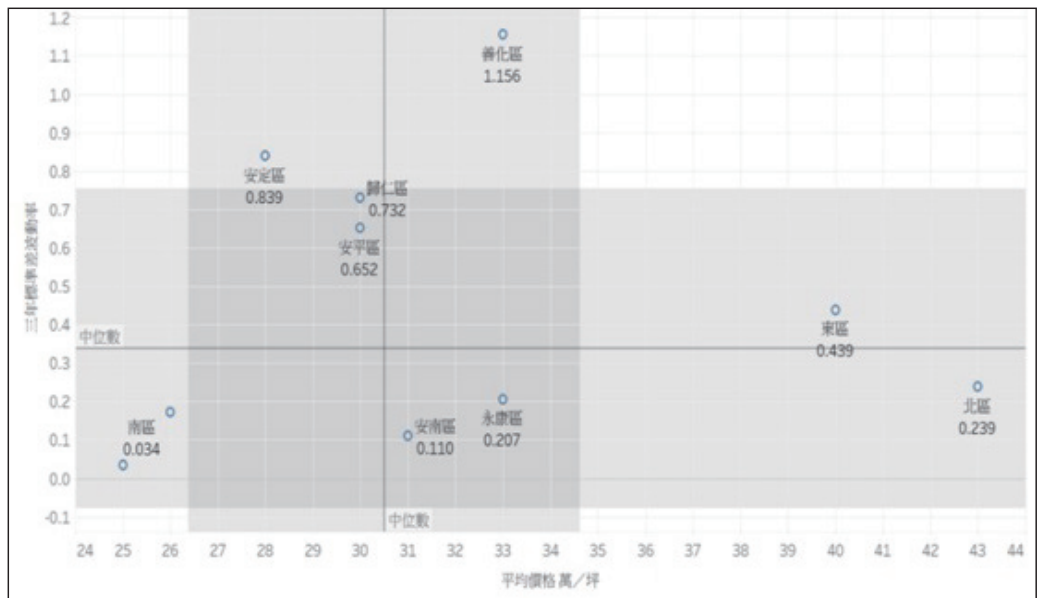


圖5-1-11 台南市行政區風險與房價關係圖

資料來源：本研究結果

伍、2023年房地產市場成交量預測及景氣判斷

房屋買賣移轉棟數雖為房地產景氣落後指標，但通常可以反應當年度房市景氣概況。舉例來說，2016年為房市景氣低點，當年度房屋移轉棟數僅24.5萬棟；2021年因資金行情發酵，房市熱絡，當年度房屋移轉棟數則高達34.8萬棟；在市場多空夾擊的2022年，買賣移轉棟數則為31.8萬棟。本文透

過時間序列指數平滑模型(Exponential Smoothing)¹⁹，以2000年至2023年1月的買賣移轉棟數總計277筆時間序列資料，預估2023年買賣移轉棟數，以分析該年度房市概況。

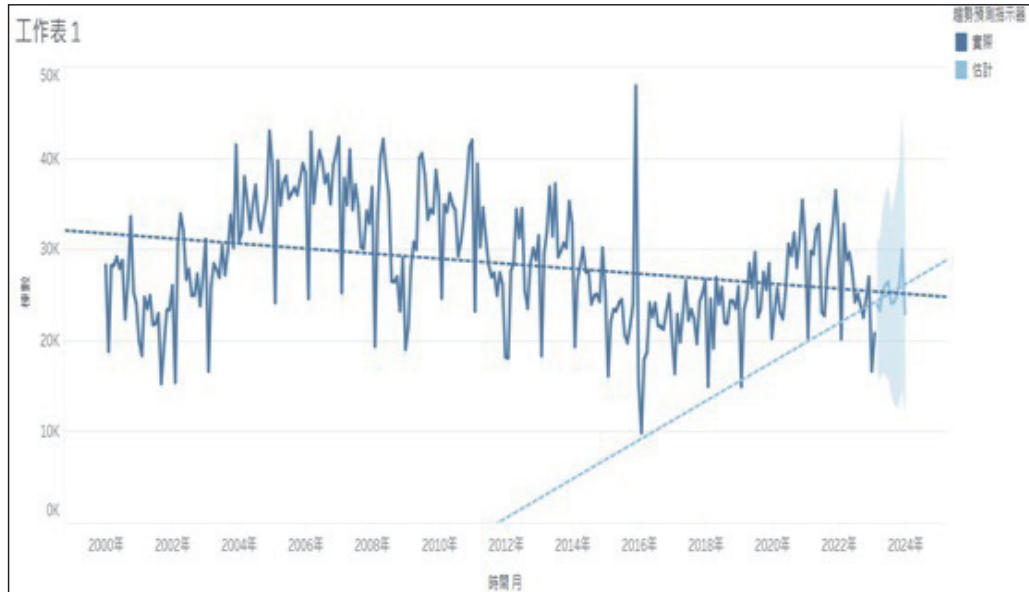


圖5-1-12 平滑指數模型預測結果

資料來源：本研究結果

575

依照平滑指數模型之應用，本文給予2008年12月到2023年1月的資料較大權數，以建立2023年度預測。檢視數列品質，實際已知序列品質 $p \leq 0.01$ ；預測序列品質 $p \leq 0.04$ ，該預測結果有意義。

依圖5-1-12及表5-1-5之預測結果可知，2023年買賣移轉棟數約29.2萬棟，較2022年衰退8.17%。但值得注意的是，2023年上半年的預測值僅13.6萬棟，較去年同期下跌20.3%。本文於第參節已分析2022年下半年為本波段房市轉折點，該期間之買賣移轉棟數為14.7萬棟，亦較2023年上半年之買賣移轉棟數高出7.5%。

¹⁹ 指數平滑法由布朗 (Robert G..Brown) 提出，其認為時間序列的趨勢具有穩定性或規則性，因此時間序列可被合理地順勢推延；以最近的過去態勢，在某種程度上會持續的未來，所以將較大的權數放在最近的資料。

表5-1-5 2022年及2023年（預測）買賣移轉棟數

時間	MOM (戶)	H1/H2 (戶)	Y O Y (戶)
Jan-22	31,875	170,802	318,101
Feb-22	20,172		
Mar-22	32,729		
Apr-22	28,861		
May-22	29,594		
Jun-22	27,571		
Jul-22	24,229	147,299	
Aug-22	25,084		
Sep-22	23,816		
Oct-22	22,562		
Nov-22	24,665		
Dec-22	26,943		
Jan-23	16,657	136,204	292,084
Feb-23	20,391		
Mar-23	23,881		
Apr-23	23,307		
May-23	25,502		
Jun-23	26,127		
Jul-23	26,429	155,880	
Aug-23	24,117		
Sep-23	24,185		
Oct-23	24,855		
Nov-23	26,319		
Dec-23	29,975		

資料來源：內政部及本研究結果

2016年買賣移轉棟數為24.5萬棟，創下2000年以來的新低點後，之後緩步回升，從圖5-1-12可知，本波段（2016-2023年）高點為2021年第4季，之後各季則呈現高點振盪的市場趨勢，並在2022年第3季起開始下滑。也就是說，這波房市的景氣谷底，應落在2023年上半年。從表5-1-5可知，2023年下半年，預估買賣移轉棟數來到約15.6萬棟，與2022年下半年相當，換言之，2023年下半年，房市可能稍微回溫。

2023年房市景氣不僅受到總體經濟環境影響，預售屋市場更遭遇平均地權條例修正案通過後，投資客退出市場，市場買氣驟減的衝擊。預料短期間預售屋市場買氣雖不振，由於建商行銷成本可轉嫁代銷公司，因此預售推案量仍不致衰退；不過長期間來看，預售屋市場未來將較少有投機買盤現蹤及禁止飢餓行銷操作手法²⁰，銷售速度變慢，代銷公司在無利可圖的情況下，可能不以包銷的方式接案，而以純企劃或包櫃²¹的方式接案，以降低風險。換言之，在建商及代銷公司銷售預售屋風險皆大的情況下，預售屋市場將逐漸式微，建商將逐漸轉往新成屋市場銷售。

陸、結論及建議

2019年爆發的COVID-19，美國聯準會祭出量化寬鬆政策及降息手段，促成資金行情發酵，七都預售屋市場走了2年半的大多頭，其間台南市及高雄市預售屋市場受台積電設廠效應激勵，投機買盤不斷，房價大漲，交易秩序紊亂。但自2022年初以來，全球疫情緩和，以及預期通膨發酵，美國連續升息17碼企圖緊縮資金並壓抑通膨，台灣中央銀行也連續5度升息，對抗通膨；2023年2月，平均地權條例部份條文修正案已經總統府公佈實施，杜絕預售屋炒作行為，眾多不利因素空襲2023年預售屋市場。

透過指數平滑模型可以發現，2023房市景氣呈現下行段，谷底應會落在今年上半年，下半年房市景氣雖緩步回升，但其表現應與2022年下半年相去不遠。甚至，由於營造成本仍在高檔，且台北市預售屋推案以都更案或危老案為主軸，營造成本變化對房價影響極大，高房價仍會維持一段時間；而在中南部地區，雖多為素地開發案，但由於房價相對較低，營造成本佔房價比例也相對較大，因此，營造成本對房價影響因素短期間不會消失。

展望2023年房市景氣，因房價仍高，量縮價緩漲趨勢似乎仍不可避免，但「價漲」並非景氣造成，而是成本所推動；另一方面「量縮」將造成建商

²⁰ 平均地權條例修正案47-5。

²¹ 代銷依佣金收取方式不同，可分為包銷、包櫃及純企劃。若為包銷，代銷業者收取之佣金為已售出金額之6%，但代銷業者必須先行支付建案總銷金額3%作為廣告行銷費用；若為包櫃，代銷業者收取已售出金額2%佣金，並負擔人事成本（銷售人員、接待中心業務人員），廣告行銷費用則由建設公司支付；若為純企劃，則代銷業者僅提出企劃構想並收取企劃費用，廣告行銷費用或人事費用全由建設公司負擔。

存貨增加，影響現金流動性，對中小型建商而言，現金流動性降低，生存將面臨考驗。換言之，2023年上半年，中小型建商可能因存貨壓力大，資金成本提高，為生存而降價。

經前文討論，在平均地權條例修正案通過後，預售屋市場投機買盤將大幅減少，房市可望在總經條件平穩後回歸以自住需求的正常化發展。由於銷售速度變慢，從預售屋過渡至新成屋銷售，將是未來新常態。也就是說，預售市場將逐漸式微，並轉向新成屋市場。

值得注意的是，在七都風險與報酬的分析中，部份地區短期間價量波動幅度大（離散度太大），也就是說，包括建商購地或是消費者購屋，相關區域在景氣時期可以有不錯的獲利，但在不景氣時期，則應避開相對離散度過大的區域。對於已推案的建商來說，高風險地區代表價量波動幅度大（現階段係為成交量低），因此，率先降價，爭取消費者認同，或許是逆勢突圍的方式之一（李尚華，張金鵬；2021）；另外，對於購屋消費者而言，應思考以長期置產的觀念取代短期投機的觀念。由於短期投機的交易成本偏高，不動產未來獲取超額報酬的機會降低，因此，未來不動產或許可以作為投資組合（Investment portfolio）的一部份，而非投資主力。