

中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會 2017 年終記者聯誼會新聞稿

壹、2017 年房地產十大新聞：前瞻基礎建設通過，榮登榜首

今年房市多空交錯，交易量雖然擺脫去年低迷狀況，可望回升到 26.8 萬棟，但仍為歷史相對低點，這回由全國各縣市公會理事長票選出 2017 年度房地產市場十大新聞，其中以《前瞻基礎建設條例草案過了》居冠，整體排名中大多是住宅福利議題，相較於前二年，打房政策減少許多。

回顧 2017 年不動產市場新聞，在整體排名當中，不難發現政策是仍然影響房地產交易量的主因，第一名為《前瞻基礎建設條例草案過了》，其次依序為《全台新建餘屋量歷史新高》、《全台房價大破盤，新屋比中古屋還便宜》。

中華民國不動產仲介公會全聯會(以下簡稱全聯會)連續 5 年由全國各縣市公會理事長票選出年度十大新聞，各公會理事長票選基準為該新聞事件影響整體房市之重要性，而今年影響房市交易量的新聞多空交錯，除了上述的前三名新聞以外，雙北出租套房奪人命、租賃專法三讀、雨遮不計坪不計價以及贈與稅新制上路等等，皆引起各界重視(詳如附表)。

全聯會理事長林正雄分析，相較於去年，今年除了仍有政策干擾房市，但對於房市利多於弊，顯示政府對不動產釋出善意，第一名的《前瞻基礎建設條例草案過了》就對於各縣市釋放建設大利多，尤其是軌道建設有助於帶動內需、創造就業、促進人口移動、提高店面價值以及增加觀光產值。

而租賃專法快速三讀通過，更是實現居住正義重要的一環，但林正雄也表示，建議政府在實施租賃專法的過程中，仍須配套租金全面實價登錄，房東自行出租者亦須實價登錄，以免不法房東有漏洞可鑽，導致租屋市場資訊透明度原地踏步，在盛行全球跨境投資的當下使國家與產業蒙羞。

此外，雙北市出租套房惡火奪去多條人命，引起各界震撼，林正雄指出，這次租賃專法中並未納入居家安全條文，建議政府應正視租屋消防安全，協助弱勢的租屋族有更好的居住環境。

總觀今年房市，林正雄認為，「過去二年遭稅制重擊，房市元氣大傷，

整體仍顯量能疲弱」，儘管近期政策對房市釋出善意，但交易量仍回不去 40 萬棟大關，其中房地合一稅率即是影響民眾買賣意願的主因，若稅率不做調降，明年交易量恐怕難脫低潮，鄭重呼籲政府應將前二年稅率由 35~45% 調降至 20%，符合「有稅制」，「有稅收」的理想。

林正雄預估，明年度不動產交易狀況仍視個案、區域表現，不乏區域破盤價建案支撐交易熱度，由於首購換屋族群仍為主力買盤，且銀行爛頭寸過多，而在房市已軟著陸後，建議政府明年應推出加強版青年安心成家方案，以九成房貸、40 年期、5 年寬限期、及補貼利率至 1% 內，以鼓勵青年輕鬆擁有自己的家園，此舉亦同時解決餘屋及銀行資金過剩問題；而在台版肥咖條款上路後，高資產族可望將海內外「現金資產」轉往收益型不動產，其中以租金報酬率 2.2% 以上店面、商辦為主，另外，中南部建地因單價較北部低，交易將持續熱絡。

2017 年房市 10 大新聞

排名	新聞事件
1	20 分鐘！ 前瞻基礎建設條例草案過了！
2	全台新建餘屋量歷史新高
3	全台房價大破盤，新屋比中古屋還便宜
4	中和公寓大火！25 間木造套房全面燃燒釀 9 死 2 傷悲劇 又是出租公寓！北市八德路大火發現 1 具屍體救出 6 房客
5	租賃專法三讀租屋押金 2 個月包租代管可減稅
6	花敬群：明年危老建物都更目標 500 案 1 萬戶
7	不再花錢買屋簷雨遮 明年起不計坪不計價
8	贈與稅新制上路累進三級制最高 20%
9	政院大幅翻修《都更條例》！走完 4 關可拆釘子戶
10	台版肥咖條款來了比美更嚴

資料來源：中華民國不動產仲介公會全聯會

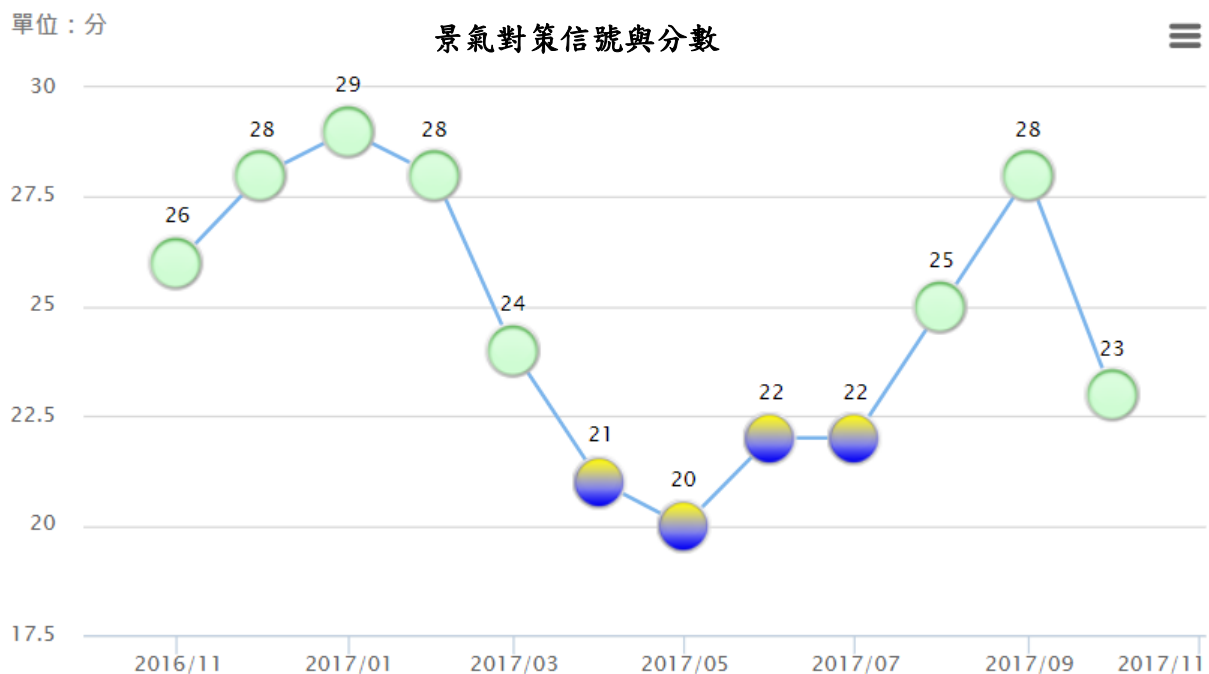
貳、2018 年房市大預測

一、2017 年趨勢彙整與展望

(一) 景氣對策信號：回歸穩定，連續 3 個月亮綠燈

根據國發會最新公布 10 月景氣對策信號，持續亮起代表景氣穩定的「綠燈」，這是自今年 8 月以來連續 3 個月亮綠燈，近幾個月景氣緩步回升，景氣對策信號第三個月來到代表穩定的綠燈。

綜合判斷分數 23 分，其中「股價指數」持續增加，為轉向熱絡之黃紅燈。「海關出口」、「機械及電機設備進口」與「製造業經營」皆為穩定燈號；國發會指出，當前國內景氣維持復甦。



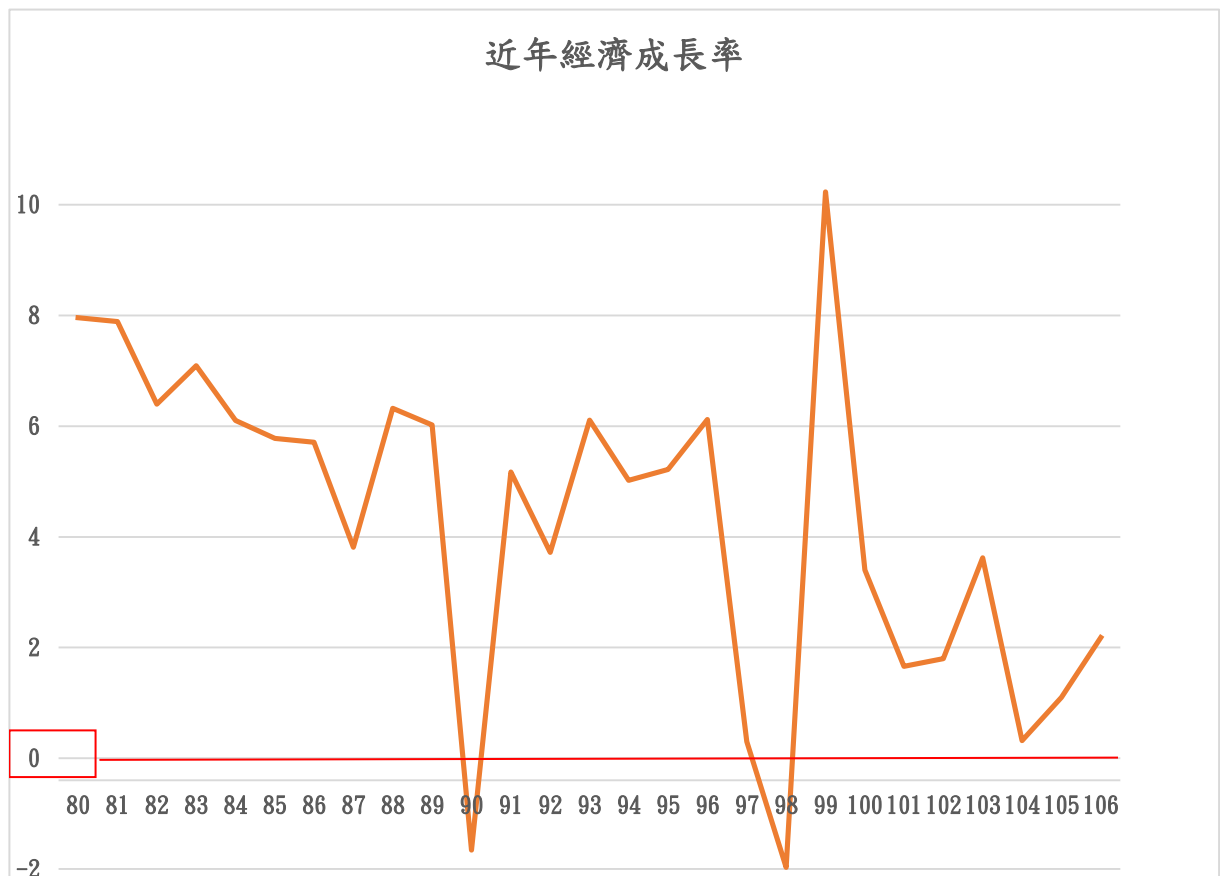
2017-11-27

資料來源：國發會-景氣指標查詢系統

(二) 2017 年 Q3 經濟成長率 3.11%，表現優於預期

根據行政院主計總處最新公布今年第三季概估經濟成長率 (GDP) 為 3.11%，為近十季以來新高。受惠全球經濟復甦，第 3 季出口擴增 17.5%，顯示國內經濟大幅成長，復甦力道強勁，因此第三季表現較比主計總處預期更佳。全年度經濟成長率將上升至 2.58%

根據台灣綜合經濟研究院最新預測，2018 台灣全年經濟成長率為 2.31%，外商方面瑞士銀行預測更可達 2.5%，GDP 持續保二，來年經濟成長應能「持穩看待」。



年	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
yoy (%)	5.42	5.62	6.52	0.7	-1.57	10.63	3.8	2.06	2.20	3.92	0.65	1.5	2.58 (估)

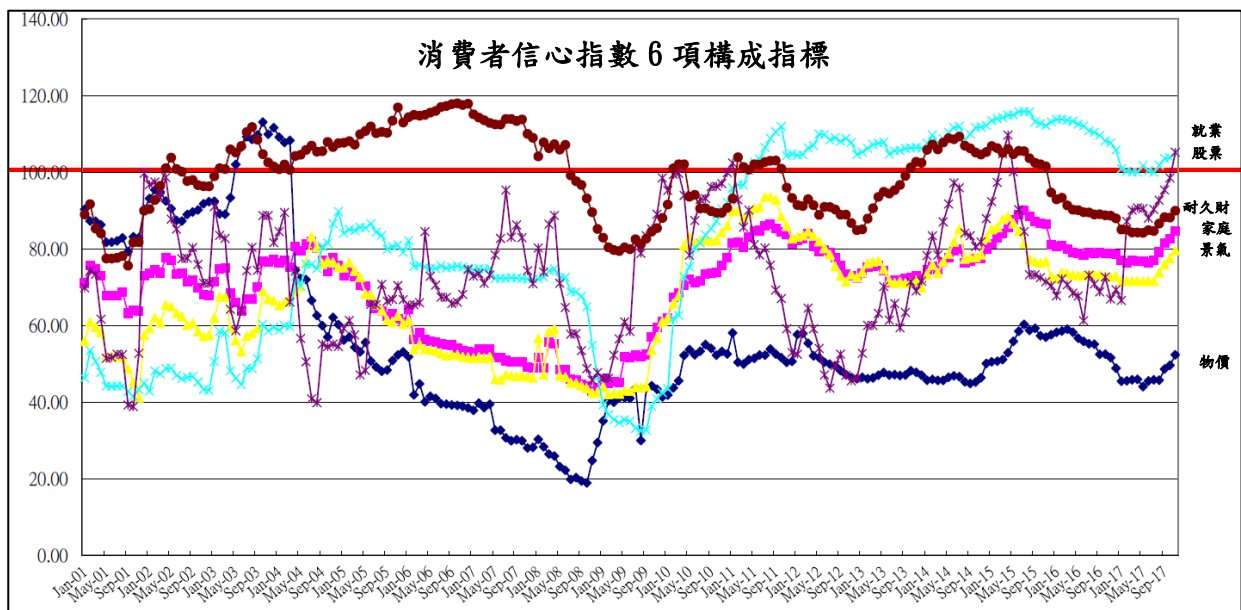
資料來源：行政院主計總處

(三) 消費者信心指數：11 月信心指數續增，連 5 個月增加，創 27 月新高

台灣經濟發展研究中心公布 11 月消費者信心指數 (CCI) 調查總數為 86.16 點，創下近 27 月新高；與上月相較上升 2.82 點。其中跟購買不動產相關的統計指標「未來半年購買耐久性財貨時機」為 89.95 點，創下近 17 月新高。

本次調查中，6 項構成指標全數上升，包括：「投資股票時機」、「物價水準」、「國內經濟景氣」、「家庭經濟狀況」、「耐久性財貨時機」及「就業機會」，且以「未來半年投資股票時機」漲幅最大。

CCI 子指標分數在 100 至 200 之間屬於「偏向樂觀」，CCI 子指標分數在 0 至 100 之間屬於「偏向悲觀」。從絕對水準來看，六項指標中僅有「未來半年國內就業機會」與「未來半年投資股票時機」呈現偏向樂觀，其餘四項仍呈現「偏向悲觀」。

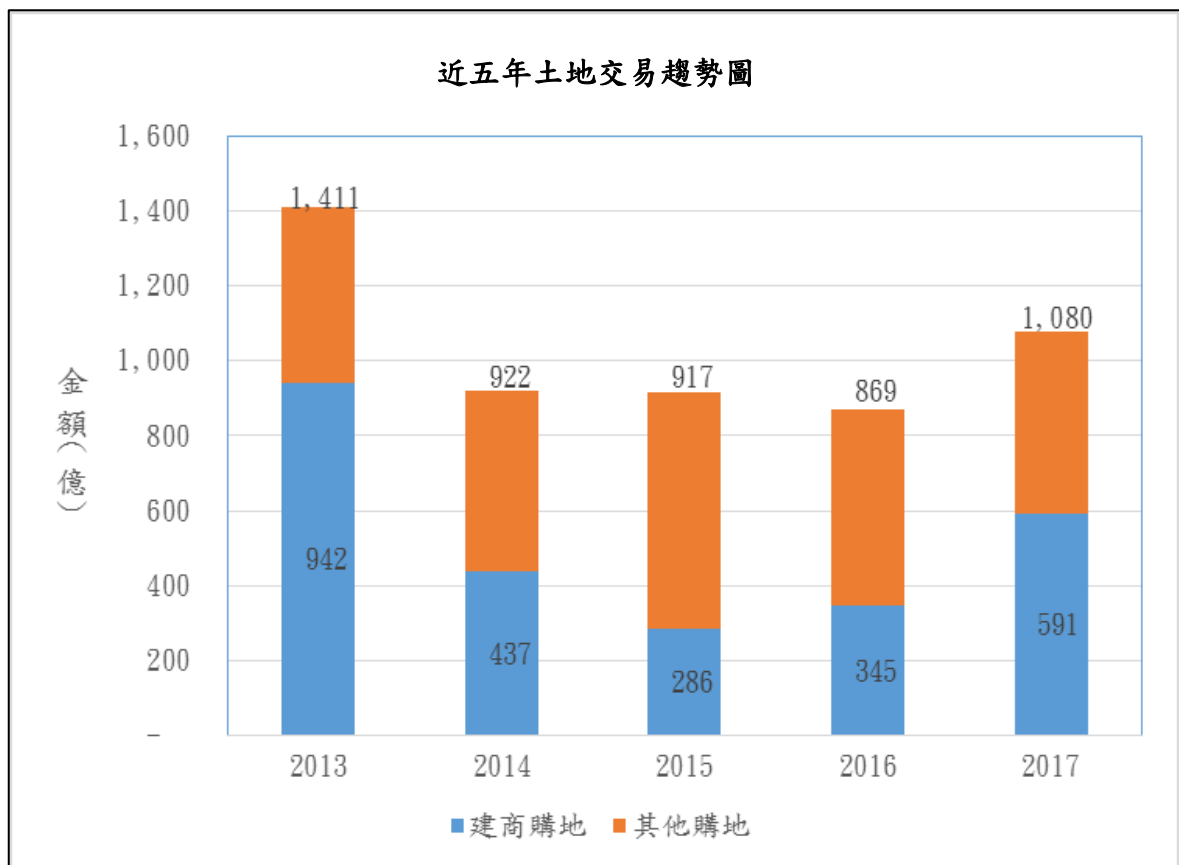


資料來源：台灣經濟發展研究中心

(四) 土地交易額重返千億，創4年新高

根據第一太平戴維斯最新公布數據，2017年截至12月中旬止，建商今年購置土地總額達591億，較去年全年成長逾7成；加上其他買家購地，年度土地交易總額達1,080億元，創2014年以來4年新高。

顯見在自住客剛性需求推動下，建商亦開始出手購地儲備原料，以迎接未來新一波局面。目前建商購地仍趨保守，故土地行情大致持平未見創高。並且秉持著市場上戲稱為三不原則之精神，挑選合適土地物件，所謂「三不」即「不便宜」不買、「要整合的」不買、「不能立即開發的」不買。

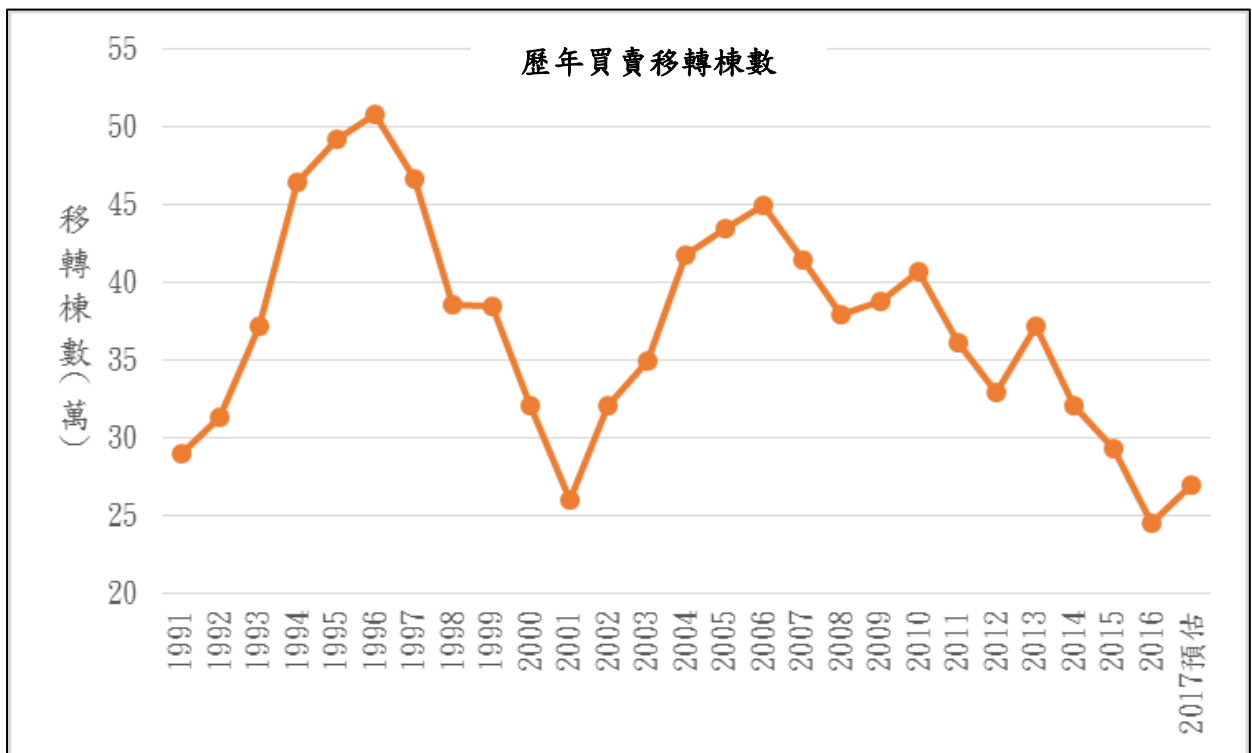


資料來源：第一太平戴維斯

(五) 11月建物移轉棟數噴發！六都數據齊揚，漲幅最大近4成

六都地政局公布11月房屋買賣移轉棟數，相較10月數據全部攀升，其中以台中市與桃園市表現最佳，數據大幅成長近4成。而台北市、台南市及高雄市之增幅亦逾2成；累計前11月六都買賣移轉棟數近18.5萬棟，漲幅近10%。

根據內政部統計，累計至10月止全台買賣移轉棟數近21.7萬棟，較去年同期增加近2萬棟，漲幅近10%。顯示全台地區不動產市場俱已回穩，買賣移轉棟數在2016年的24.5萬棟成功築底，加上去年底為傳統交屋旺季，預估全年交易量將彈升站穩26.8萬棟，較去年增加逾10%。



資料來源：內政部統計處

近年建物買賣移轉棟數表

年	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
移轉棟數 (萬)	37.9	38.8	40.7	36.2	32.9	37.2	32.1	29.3	24.5	26.8 (預估)

資料來源：內政部統計處

(六) 2018 年六都公告地價與現值雙降，台中降 6.36% 超有感

六都地政局 2018 年公告土地現值暨公告地價調整出爐，六都不論公告現值與公告地價俱下降，尤其台中市公告地價下降最多，平均下降 6.36%，下降最多的單一行政區更達 24.27%，地政局亦盼望透過公告地價大幅調降改善區域失衡情況。

未來不論持有時的「地價稅」與移轉時的「土地增值稅」都將隨之下降。「公告地價」為計算「地價稅」之依據，尤其國人住宅自有率達 85.4%，有關房屋持有稅，若能夠下降將更顯得重要。可見公會的努力，政府聽到了！

2018 年公告土地現值暨公告地價調整表

	台北	新北	桃園	台中	台南	高雄
公告地價	↓6.12%	↓0.84%	↓4.00%	↓6.36%	↓0.05%	↓1.00%
公告現值	↓1.76%	↓1.82%	↓2.41%	↓0.98%	↓0.04%	↓0.42%

資料來源：六都地政局

(七) 實價登錄中南部持續穩定成長，新北市持續盤整

根據目前最新實價登錄資料，因應自住族群總價考量之下，六都普遍平均成交總價俱有所下降，但平均成交單價大致持平，甚至有小符成長。

北部方面除了新北市，因受新興重劃區新成屋開價與中古屋價差接近，故呈現總價與單價持續盤整態勢，台北市與桃園市價格表現俱與 2015 年數據持平甚至略有上漲。而中南部包含台中市、台南市、高雄市在總價方面仍然持續穩定成長。

實價登錄彙整表

縣市	2014	2015	2016	2017(至 11 月)
	平均總價	平均總價	平均總價	平均總價
臺北市	2,286	2,190	2,389	2,199
新北市	1,298	1,283	1,263	1,162
桃園市	752	734	855	774
臺中市	845	804	1,004	947
臺南市	450	460	713	794
高雄市	761	709	822	855
縣市	2014	2015	2016	2017(至 11 月)
	平均單價	平均單價	平均單價	平均單價
臺北市	61.17	60.98	61.22	60.11
新北市	32.16	32.05	31.62	30.98
桃園市	17.30	17.24	17.78	17.54
臺中市	17.39	17.24	19.07	19.64
臺南市	12.72	12.10	13.98	14.82
高雄市	15.37	14.92	16.94	17.01

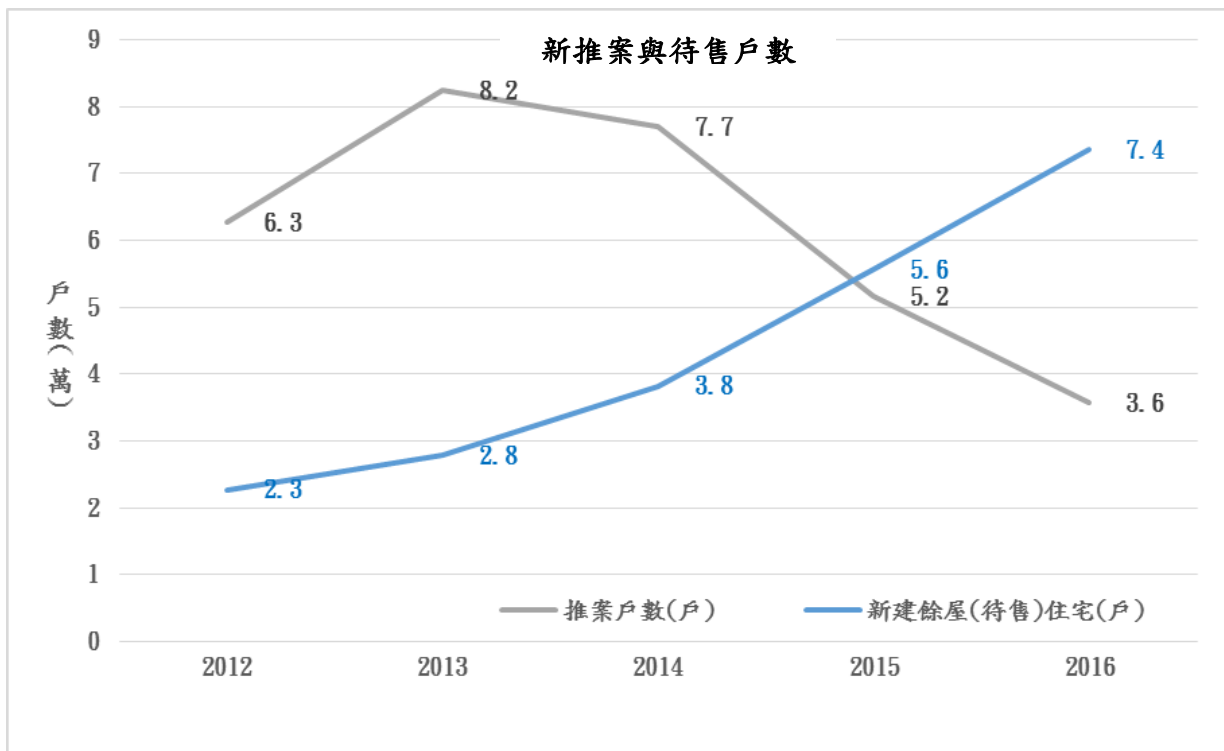
資料來源：實價登錄、全國不動產整理

(八) 建商降低供給去化餘屋，房市良性整理

根據近五年國泰房地產指數統計，從民國 2011 年起每年全國總推案量都逾 1 兆，最高更逾 1.6 兆；而總推案戶數介於 5.1 萬戶至最高 8.2 萬戶間。惟近期政策與景氣影響，低總價產品當道，建商推案亦隨之保守甚至重新規劃更改產品，而已興建中或即將完工之建案只能配合策略促銷。

根據內政部不動產資訊平台統計「新建餘屋(待售)住宅」，數據於 2016 年底續創高峰，達到近 7.4 萬戶。自 2015 年待售戶數超越當年度總推案戶數，兩項指標進入死亡交叉。2016 年度推案總銷下修至 7,936 億，較 2013 年最高峰數據減少逾 8,500 億，僅餘不足當年 5 成。而推案戶數亦減少近 4.7 萬戶，僅餘 3.5 萬餘戶。

本年度統計至 2017 年 Q3 總推案金額約 0.7 兆，推案戶數 3.1 萬餘戶，不足 2013 年數據之 4 成；建商減少推案戶數與總銷，將重心轉移至餘屋去化，有助於房市修正，可望使供需趨於平衡。



資料來源：國泰房地產指數、內政部不動產資訊平台

推案與新建餘屋(待售)住宅綜合比較表

年度	2012	2013	2014	2015	2016	2017 (Q3)
推案總銷(億)	13,585	16,440	15,626	10,525	7,936	6,900
推案戶數(戶)	62,777	82,393	76,940	51,599	35,679	31,522
新建餘屋(待售)住宅 (戶)	22,714	27,838	38,241	55,586	73,523	-

資料來源：國泰房地產指數、內政部不動產資訊平台

新建餘屋(待售)住宅

該項數據引用自內政部不動產資訊平台，係指「住宅市場上，在興建與完成第一次登記之後，首次進入市場有銷售可能而未售出的住宅，且為低度使用(用電)住宅的一部份」。在考量住宅市場性因素，取屋齡5年內之新成屋為新建餘屋(待售)住宅的篩選基礎。

(九) 2018 年度整體趨勢預測

1. 出口暢旺、薪資成長，樂觀看待 2018 年度經濟局勢

受惠於出口持續暢旺，2017 第三季經濟成長率達 3.11%，相關智庫與法人俱看好 2018 年經濟發展率保 2 無虞，延續穩定發展。加上賴揆上任後針對軍公教人員加薪 3%，連帶也牽動許多私人企業隨之加薪。相信對於內需市場成長亦將有所挹注，因此 2018 年經濟局勢可以樂觀看待。

2. 升息效應非房地產市場黑天鵝，宜輕鬆看待

根據央行 2017.12.21 日理監事會議，央行總裁彭淮南認為，我國實質利率仍較美國高，加上我國仍有產出缺口，因此暫時不跟進美國升息，可見升息決策亦須因地制宜。

此外，對於升息可能造成的購屋成本增加，若以購屋者每貸款 100 萬元試算，升息一碼平均每個月本利攤還將約增加 123 元負擔，對於實質居住需求而言，產生的阻力並不太大。反而對於租屋族來說，房東可能將增加的貸款利息轉嫁，將使得租金行情提高，租客反而可能趨向以買代租。

3. 打房政策干擾降溫，市場信心回復，消費者信心指數創 27 月新高

2017 年房市因為少了新的打房政策干擾，話題效應降溫的狀況之下，自住族群的剛性購屋需求出籠，不動產市場終於回歸到理性的市場機制，因此在價量表現方面俱佳，實價登錄資料在單價方面大多持平甚至中南部皆為穩定成長，買賣移轉棟數止跌回升達 27 萬棟，足見房市已成功築底。連帶消費者信心指數續創 27 月新高，「未來半年購買耐久性財貨時機」，亦創下近 17 月新高，2018 年移轉棟數將有機會突破 28 萬棟，呈現持續成長的態勢。

4. 年度推案量上看 10,000 億，「品牌力」、「空間」與「付款」見真章

建商在景氣不佳時保守評估，精挑土地原料，而地主對於土地期望價值回歸市場機制，雙方得以順利媒合，2017 年度土地成交金額突破千億，創下近 4 年新高。預估 2018 年度推案量將有機會挑戰達 10,000 億。在回歸理性市場機制下，「品牌力」（客戶關懷與修繕效率）、「空間效率」（室內坪數經濟程度）與「付款靈活度」（彈性配合客戶付款）將是左右各新推個案能否脫穎而出的重要關鍵。

(十) 2018 年度六都趨勢預測

直轄市	行情趨勢	備註
台北市	持平-微漲	基數大，成長不易。
新北市	持平-微跌	蛋白區量大，持續盤整。
桃園市	微漲	房價較雙北仍有優勢，捷運串聯，多核心發展可望吸引通勤族移居。
台中市	上漲 5%	重大建設發展願景(捷運綠線、山海線串聯)、人口紅利
台南市	上漲 2%	台積電等重大產業入住、人口移入住宅需求續增
高雄市	上漲 3%	基期仍低，亞洲新灣區、輕軌建設加持，首購大樓出籠

2018 年度預測代表字

■ 預測代表字：揚

■ 說明：

2016 年「房地合一稅」，及「持有稅」議題的雙重重稅下，重擊市場信心，造成移轉棟數創下史上新低紀錄。2017 年不動產業走勢如同全聯會所預測代表字「溫」，在經濟景氣回穩下，加上政策不確定因素消失，終於擺脫「冷」、「苦」的局面，各縣市房市已成功築底反彈穩健成長。

展望 2018 年，地方政府因應民意，調整不合理的持有稅，六都平均公告地價與公告現值均同步下降，同步降低土地移轉時繳付土地增值稅之稅基，可以預期將可以使資產更有效率流動。相信在未来，認賠出售不動產仍須繳付高額土地增值稅之異相，可以大幅減少。

而不動產市場不論房市或者土地交易皆已回歸穩定，展望 2018 年度全聯會選定以「揚」作為代表字，繼續維持 2017 年底復甦的態勢，趨勢持續穩定上揚而不躁進。

參、健全住宅政策建言

一、市場信心為產業基石，政策制定參酌產業建議避免額外傷害

政策對於不動產市場影響甚鉅，從 2016 年受到「房地合一稅」、「持有稅調漲」政策雙劍影響，重擊消費者信心，使得不動產市場哀鴻遍野，2016 年度買賣移轉棟數創下史上新低。

2016 年度上路的「房地合一稅」徵稅金額不如預期，第一年僅徵得 12.4 億稅額，而今年截至 11 月統計尚不及 10 億。但市場信心受到毀滅性打擊，造成交易量驟減，2016 年土地增值稅收減少 301 億，反而卻因為持有稅增加，使地價稅暴增 227 億之情形，連帶讓國內超過 85% 的自有屋主深受其害。2017 年政府維持穩定，不再推出打房政策，市場信心迅速回復，自住族群的剛性購屋需求開始出籠，不動產市場終於回歸到理性的市場機制，因此在 2017 年價量表現方面俱佳，持平整理並且略有漲幅。

在 2018 年，地方政府順應民情，使得「公告地價」與「公告現值」双双下降，其中以台中市、桃園市公告地價逾 6% 最為有感，然而自 2011 年來每年動輒 10%~40% 的漲幅，仍餘毒未清，各地資產出現負租金投報現象，亦屢見不鮮。

而高額的公告現值，連帶對於市場上的資產移轉產生巨大阻力，有些屋主已意欲認賠求售，然而面臨高額的土地增值稅卻力有未逮，只好放棄繼續咬牙苦撐，造成想賣的不敢賣，想買的也買不到的狀況。

不動產業產值約占國內 GDP 三成，有近 200 萬名的相關從業人員，政府的政策都將影響為數眾多國民的家庭生計。全聯會建議有關單位制訂政策之前，可以參酌產、官及學界之專業建議，綜合評估，避免政策施行後，未能達到原預期效益卻造成全體國民額外傷害之情事發生。未來將配合不動產聯盟總會，整合不動產上中下游相關產業意見並凝聚共識，整合結論後供官方參考，成為產業與政府溝通平台，健全產業發展，達到「政府」、「產業」、「國民」三贏的局面。

二、寒蟬效應！高額移轉稅率阻擋民間資產交易與流動

房地合一稅 2016 年正式上路，對於持有期間未滿一年及未滿兩年的處分行為分別課 45%及 35%重稅，使得 2016 年度全台房屋移轉棟數僅 24.5 萬棟，創下歷史新低。而 2017 年政府維持市場穩定未推出其他政策，房地產市場終於得以回歸理性，使得 2017 年度全台房屋移轉棟數成功築底並增加至約 26.8 萬棟，甚至價格亦稍有回升。即使如此，年度買賣移轉棟數 26.8 萬棟仍為史上第三低之紀錄，可見不動產市場仍存在不合適的機制，使得相關需求與動能未能適量釋放。

為了促進民間合理的資產交易與流動，全聯會建議應將房地合一稅率自現行兩年內處分課 45%至 35%的稅率**統一調降至 20%**，將可釋放房市交易量並避免移轉時重稅轉嫁至消費者。

三、青年購屋貸款優惠專案再加碼「三高一低」

根據行政院主計處發布 2016 年家庭收支調查報告，現今社會上有約 10.53% 家戶無自有住宅，其比例已較 2015 年的 11.5%減少。可見在不動產不景氣的同時，剛性需求的自住者因而投入購買自有住宅，連帶使得無自有住宅的家戶比例大幅下降。

若政策可以幫助更多無自用住宅家戶早日「成家」，一來可活絡自住市場，使房市回歸平穩，二來可消化市場上空餘屋，避免高空屋率的資產閒置浪費，三來讓年輕人將租金轉為累積財富，脫離「窮忙族」困境。

全聯會建議政府應**推出加強版「青年安心成家購屋優惠貸款」**，朝高成數、高期數、高寬限期、低利率等「三高一低」方向進行，即由政府補貼金融機構提供高達**九成**的低利貸款，拉長貸款期限至**40 年**，拉長**寬限期至 5 年**並補助購屋貸款利率低於**1%**，以幫助年輕人輕鬆購屋，消化閒置資金，活絡房市增添內需景氣動能。