

## 2020 年房市發展趨勢與實價登錄對購屋權益之影響

- 春暖花未必全開：商用市場熱絡，住宅市場未擺脫谷底
- 錢多利率低+台商回流→房價該跌未跌到底
- 實價登錄潛藏不實交易價格→政策容易誤判

莊孟翰

由於十幾年來房價不斷飆漲，房市同時存在世界罕見的高房價、高自有率、高空屋率、高公設比、高稅負、高房價所得比、高房價租金比、高房貸負擔率等八高問題，尤其是在所得未大幅提高，加以少子化與高齡化問題日益嚴重，復又空屋、餘屋有增無減，原本大家預期房價將會大幅下跌，兩年來卻又因大量台商回流，而使得房市走勢顯得撲朔迷離！

2017 年以來台商陸續回流，商用不動產逐漸呈現熱絡景況，包括商辦、廠辦、辦公大樓租金與土地交易等都呈明顯增加趨勢，最近則因香港「反送中」效應導致不少香港人想要移民台灣，因此，相關業者大都預期房市將會逐漸復甦；不過，除商用不動產之外，大部分住宅市場依舊停留在讓利促銷積極去化餘屋階段，因此，很明顯的可以看出今後 3-5 年之內市場走勢應是商用與住宅市場必然

會呈現「春暖花未必全開」之發展趨勢，此可由住宅市場 10-15% 之議價空間與附贈車位、裝潢等讓利促銷之實務現況見其端倪。

### 一、2020 年市場發展趨勢

#### (一) 商用與住宅市場不同步

1. 台商回流：商用市場呈現熱絡景況

-2019Q3 商辦空置率降至 3.19%

-2019 年 11 月 15 日：台商回台投資  
累計 6,971 億元

2. 住宅市場仍未擺脫谷底

近年在中國土地、勞力與租稅成本愈來愈高，再加上高關稅之不確定因素，以及資金管控與賦稅等問題，促使台商加速回台投資，影響所及，一、二年來商用不動產包括商辦、廠辦、辦公大樓與土地交易逐漸轉趨熱絡。

根據經濟部所發布訊息，截至今年

11月15日，台商回台投資累計6,971億元，商用不動產已逐漸呈現交易熱絡景況；其次，根據信義全球資料顯示，台北市商辦空置率已自2015Q3的9.61%，降至2019Q3的3.19%，創30年來新低點；另外，辦公室每坪月租金近2,800元，亦創18年新高，尤其信義區A辦不僅月租金一坪高達3,343元，空置率亦僅1.6%；另外，多次流標的京華城也已在9月25日以372億1萬元標脫；因此，一般咸認2020年房市景氣即將好轉，惟其間最大的盲點是沒有將商用與住宅市場予以區隔。

**(二) 量微增，價未必回升-2019年買賣移轉約29.5萬戶**

房市景氣自2015年反轉以來，買賣移轉棟數從2015年之29.25萬棟，2016年下降至24.53萬棟，2017年回升至26.6萬棟，2018年再攀升至27.79萬棟，如再根據內政部統計處所公布，今年1-10月24.62棟加以推估，全年買賣移轉棟數約29.5萬棟；其次，如再就當前仍處於讓利促銷，並且仍以小坪數為主，銷售率也普遍未超過五成，可以想見的是，未來在新成屋累情勢下，市場景氣仍將以保守評估為宜，此

亦可就當前購屋者普遍採取觀望態度見其端倪。

其次，根據住展雜誌公布資訊，2019Q3預售市場在房價上漲不易，買方又不願追高情勢下，使得北台灣各都會呈現「漲跌互見」，其中新北市表現較佳，台北市、桃園、新竹同步下跌，基隆、宜蘭則持平走勢。

附表、北台灣各縣市新成屋、預售屋成交行情統計

縣市	2018Q3 房價(萬元)	2018Q4 房價(萬元)	2019Q1 房價(萬元)	2019Q2 房價(萬元)	2019Q3 房價(萬元)	季增減 (%)	年增減 (%)
台北市	83.2	85.1	84.6	85.1	84.2	-1.06	1.20
新北市	37.8	38.5	38.5	38.6	39.0	1.04	3.17
基隆市	20.5	20.9	20.9	21.1	21.1	0.00	2.93
桃園市	22.0	22.6	22.7	22.7	22.6	-0.44	2.73
新竹地區	22.5	22.9	22.9	22.6	22.2	-1.77	-1.33
宜蘭地區	21.4	21.2	21.5	20.8	20.8	0.00	-2.80

資料來源：住展雜誌

由以上之分析，當可了解縱然今年前三季買賣移轉棟數略呈增加趨勢，惟在小坪數當道以及大坪數去化遲滯情況下，顯然住宅市場仍未邁向復甦之路。

**(三) 讓利促銷持續進行-贈送車位、裝潢、家電、退佣、利息補貼依舊**

自從2012年與2013年預售市場「秒殺」以來，餘屋數量有增無減，各

建案莫不以讓利進行促銷，截至目前為止，退佣、利息補貼與贈送車位、裝潢、家電等讓利促銷活動仍未稍歇，由此顯見市場景氣並未如預期的擺脫谷底，此亦可就預售開價與成屋交易價之差距普遍超過 10-15% 見其一斑。

#### **(四) 積極去化餘屋-議價空間歸零，才能回歸市場正軌**

根據 591 房屋交易網之新建案統計數據，六都出現 20 個行政區新建案房價比 10 年內中古屋行情還要低之「房價倒掛」異常現象，尤其最近新成屋廣告更爭相推出「低首付」，例如「0 自備款」、「10% 自備款」、「0 工程付款」等促銷廣告，由此顯見市場景氣並未擺脫谷底。

#### **(五) 豪宅銷售遲滯-2019Q1 台北市百坪豪宅推案掛蛋**

根據《住展雜誌》所公布資訊，台北市今年第一季全棟規劃為 100 坪以上的新豪宅建案掛零，估計今年純百坪以上的豪宅建案仍將少之又少，主要緣於 2014 年 7 月 1 日囤房稅實施，豪宅持有稅偏高，加以房地合一稅邊際稅率高達 45%，導致餘屋存量累增，另近年房價普遍下跌超過二成，在超額供給與預期下跌心理因素下，百坪豪宅推案

銷售遲滯乃必然現象；惟此一問題是否會隨著台商回流與香港人士來台購屋而逐漸去化，則仍有待持續觀察。

#### **(六) 軌道經濟帶動房產新商機-軌道經濟與都市更新相輔相成**

依行政院所公布資訊，前瞻基礎建設計畫—軌道建設，將依「高鐵、臺鐵連結成網」、「臺鐵升級及改善東部服務」、「鐵路立體化及通勤提速」、「都市推動捷運」及「中南部觀光鐵路」等 5 大主軸推動 38 項軌道建設。

近年例如桃園鐵路地下化、台鐵都會區捷運化桃園段地下化、台中鐵路高架化、台南鐵路東移、高雄鐵路地下化、新竹大車站計畫、彰化縣市與嘉義縣市鐵路高架等，不論是中央或地方政府均卯足全力積極評估推動。

在當前少子化、高齡化變遷下，如能藉由鐵道建設的龐大預算，引導周邊土地開發利用，並進一步帶動商業、辦公、旅館、長照、公共住宅之發展，尤其此際適逢台商大量回流，更可藉由產業投資與都市更新，重新開創軌道經濟帶動房產新商機，近年台南科學園區周邊房產漸趨熱絡可供佐證。

另外，台北捷運南環段、北環段以及機場捷運沿線廠房立體化等，也都可

進一步開創各類房產新商機。

### (七) 大U型走勢愈來愈明顯-買賣移轉棟數緩慢增加

往昔台灣房市在景氣循環過程大都是「漲多跌少」，近年買賣移轉從2015年景氣轉折之29.25萬棟，2016年下降至24.53萬棟，2017年回升至26.6萬棟，2018年再攀升至27.79萬棟，2019年推估約29.5萬棟，顯見並未呈現大幅增加趨勢，因此，未來走勢應是逐漸邁向大U型谷底盤整！

值得關注的是，最近台商大量回流，加以香港人想移民來台意願驟增，未來移民政策之擬定，必然也是另一值得重視的一大議題。

## 二、實價登錄對購屋權益之影響

實價登錄自2012年8月1日實施以來效果屢遭質疑，除30個門牌區間價之外，就登錄時機而言，一般物件為所有權移轉後30日內，預售屋則是代銷契約終止後30日內，導致預售屋的登錄時間比實際交易晚約2-3年，內政部推出的「實價登錄2.0」就是希望將其修改為，一般物件須於申請所有權移轉時登錄，預售屋則須在簽訂買賣契約後30日內登錄。

因此，內政部針對地政三法提出的修

法重點為：(1)預售屋買賣契約完成三十日內要實價登錄；(2)門牌直接揭露不再區段化；(3)買賣移轉與實價登錄同步完成辦理；(4)申報權利人由地政士及經紀業回歸到買賣雙方；(5)提高惡意哄抬價格的業者罰鍰。

不過，最近一次修法時對於「預售屋即時登錄」及「門牌全都露」這兩項重大議題卻維持原案不動，而遭社會各界評為「實價登錄0.5」。

其實，就購屋權益保障而言，目前實施中的實價登錄機制最大缺點有以下五項：

### (一) 30個門牌號碼區間價太籠統

現階段實價登錄係以30個門牌號碼為區間，以忠孝東路四段為例，從復興南路到光復南路之間的門牌編號共計330號，若是以30號為一個區間價，這之間數千戶的房產，都包含在這十一個區間房價當中，顯然不太合理！

### (二) 跨行政區房價差異大

區間化的實價登錄，往往也會因「跨行政區」而無法顯示真實交易價格，例如光復南路西側雙號屬大安區，東側單號為信義區，兩側房價一坪價差達五至十萬元，一般民眾很難就實價登錄分辨對街單雙號之合理價位，因此，如僅提供區間化

房價作為參考依據，還是很難保障消費者購屋權益。

### （三）前後棟價差無法真實顯現

目前仍可看到不少屋型狹長的建物，為兼顧通風採光，除規劃設計為前後棟之外，常見天井居中而影響住家格局與生活機能，例如仁愛路四段就有兩三棟大樓是這樣的規劃設計。

如就現有實價登錄機制，上述這些小細節都無法如實呈現，除非揭露價格標示 12 樓與「12 樓之 1」或「12 樓之 2」，否則一般購屋者還是無法清楚辨識真實價差。

### （四）高低樓層價差動輒一、二十萬元

通常低樓層房價較便宜，又能與高樓層享有同樣的周邊生活機能，尤其是在高價情勢下，不少人買房退而求其次選擇低樓層，這也正是現階段預售屋低樓層去化較快之主要原因。

一般而言，高低樓層價差，在房價較低地區每一樓層價差可能只有數千元，至於高房價地區高低樓層從五萬到十萬不等，尤其高級住宅每坪二、三十萬價差更是常見，如以四十坪計算，高低樓層價差高達數百甚至上千萬元，由此顯見實價登錄區間化與實務現況仍存在相當大的差距。

### （五）NIMBY 鄰避設施價差最大

所謂鄰避情結(NIMBY,Not In My Back Yard)主要係對於嫌惡設施，亦即居家周圍大小環境之中有礙觀瞻或影響身體健康的一種「不要建在我家後院」的心理情結或公共政策所導致的一種影響居家環境、生活品質與房價之負面設施，其最常見者例如基地台、變電所、發電廠、加油站、墳墓、垃圾掩埋場、垃圾焚燒廠、污水處理廠、化學工廠、監獄、殯儀館等，過去周杰倫的母親在淡水購屋也曾因墳墓之鄰避效應而不惜興訟。

實價登錄機制旨在提供消費者正確的買房資訊，無論是價格、位置、交通方便性等，都是買賣雙方公平、公正、公開的主要依據，因此，唯有揭露真實的交易價格，才是真正保障購屋權益，促進產業健全發展並與世界接軌的捷徑！

〈本文作者莊孟翰係前淡江大學產業經濟系副教授暨德明財經科技大學客座教授〉