

從「一大二多三高四低」檢視 2023 年 房市發展趨勢

莊孟翰

◆ 兩個平行世界增添年輕人的失落感

- (一) 所得階層僵固化愈來愈嚴重「5%：5%」=148.62 倍
- (二) 自有住宅與無自有住宅比率「85%：15%」→凸顯年輕人失落感
- (三) 2023 年房市趨勢→價跌量縮「軟著陸」

這一波房地價格持續飆漲的 最大利多緣於錢多利率低，2017 年開始台商陸續回流，自從經濟部推動「投資台灣三大方案」以來，截至 2022 年 11 月 11 日已吸引 1,276 家企業投資高達 1 兆 8,204 億元，預估將可創造 14 萬 623 個就業機會，此外，此一方案行政院已核定再延長至 2024 年，因此，未來二、三年之內勢必還有更多的資金回流而影響國內房地價量之變動。

以下僅就「一大二多三高四低」檢視 2023 年房市發展趨勢，提供參考資訊。

「一大」係指貧富差距大，「二多」是指錢多、投資（機）多，「三高」為高房價、

高造價與高公設比，「四低」是指低購買力、低銷售率、低貸款比率與低租金收益率。

台灣這一波房地價格大幅暴漲，主要緣於錢多利率低，就土地投資或投機角度來看，近年有不少重大公共工程徵收土地，讓不少地主大發利市，這些地主所擁有的大筆資金，眼看著房地價格逐漸向上攀升，尤其是在眾所矚目的排隊買房誘因下，這些暴發戶不約而同的將資金再挹注於土地，此一問題截至目前為止尚未完全止歇（詳請參閱附表 1）。至於一些有錢人在資金充裕情況下，也會大量跟進購置房產謀取暴利，主要是根據往昔經驗，只要口袋夠深資金足夠，即使景氣衰退房價下跌，如果是自有資金就不會有利息負擔壓力，而先將買進的土地或房屋資產用以出租收益，亦即採取待價而沽的投資策略，靜待下一波景氣來臨，再連本帶利一次回收。

附表 1 桃園市近 3 年實價登錄土地交易總價 TOP10

排序	交易土地	交易年月	面積(坪)	總價(億元)	單價(萬元/坪)	買方
1	龜山區樂捷段 207 地號	2020/05	51862.4	88.17	17.0	中華郵政
2	中壢區忠孝段 1316 地號	2022/06	6842.24	40.19	58.7	新店投資開發、勝滿企業與 37 位自然人
3	龜山區善捷段 47 地號	2021/03	2580.8	39.69	153.8	興富發建設
4	八德區茄冬段 421-12 地號等 19 筆土地	2021/11	5719.16	37.70	65.9	曾姓自然人
5	中壢區老街溪段 8 地號	2021/12	2092.47	34.53	165.0	樺龍建設 大僑建設
6	楊梅區瑞坪段 75 地號等 41 筆土地	2021/04	22455.2	33.14	14.8	黃、林、張姓等自然人
7	中壢區青昇段 420 地號	2021/11	2112.44	29.12	137.8	李姓自然人
8	中壢區齊芝段 146 地號	2021/09	1739.03	26.31	151.3	宏普建設
9	中壢區豐興段 156、157 地號	2021/12	2416.39	25.36	105.0	林姓自然人
10	大園區青山段 440 地號	2021/12	2284.85	24.23	106.0	興富發建設

資料來源：實價登錄、台灣房屋

從另一個角度來看，由於土地價格大幅飆漲，再加上營建成本也大幅暴漲，影響所及，在成本推動以及需求拉動情況下，假性需求油然而生，從而亦導致這一波房地價格不斷向上攀升；另一原因則是近年政府大力推動投資台灣三大方案，累計超過 1.8 兆元，無形中也助長了投機炒作；其次，這段期間股市也從 12,000 多點一路飆漲到 18,000 多點，在此一龐大資金洪流之下，自然而然的會引起一些手頭上有多餘資金的人不斷的加入房地產投資或投機行列，此一發展趨勢也可從房地合一稅自 2017 年實施迄今課徵金額累計超過千億元見其端倪！

◆ 一大

在薪資所得長期停滯，再加上近年房價、物價暴漲情況下，貧富差距導致 M 型社會所衍生的社會問題也越來越多，而更重要的是年輕人對於貧富差距愈來愈不滿的情緒將會逐漸影響政府政策並波及房市景氣。

2022 年 11 月 26 日九合一選舉年輕人投票率偏低，其中緣由應與政府一直無法解決年輕人最關心的貧富差距與房價飆漲問題息息相關。

一、所得階層僵固化愈來愈嚴重

-2020 年最高 5% 與最低 5% 所得差距高達 148.62 倍

-2021 年每一家戶可支配所得 1,090,554 元，與 2011 年 907,988 元相較，10 年間僅

增加 20.11%

依據財政部公布 2020 年度 646.2 萬戶綜所稅申報資料，如就 20 等分位加以比較，最低 5% 平均所得僅有 3.4 萬元，最高 5% 平均所得高達 505.3 萬元，最高與最低差距再擴大至 148.6 倍（詳請參閱附圖 1），遠較 2019 年的 130.21 倍為高，再創貧富最大差距（依財政部說明，綜所稅申報資料不含分離課稅、免稅所得及政府移轉支出等，並非全國家戶所得全貌，不宜做為衡量所得差距的依據。）其次，2021 年平均每戶可支配所得新台幣 1,090,554 元，與 2011 年 907,988 元相較，十年之間僅增加 20.11%（詳請參閱附表 2），如就此再與 10 年來全台房價高達 48.62% 之漲幅，不難想像年輕人對於高不可攀的房價的怨懟心理從何而來？而這也正是當前主管機關一再高舉居住正義大旗，卻又對於平均地權條例修法進度緩慢屢遭指責之主要原因。



附圖 1 2002~2020 年所得最高最低差距

附表 2 100~110 年平均每戶可支配所得(新台幣元)

年別	平均每戶可支配所得
100	907,988
101	923,584
102	942,208
103	956,849
104	964,895
105	993,115
106	1,018,941
107	1,036,304
108	1,059,731
109	1,079,648
110	1,090,554

資料來源：行政院主計總處家庭收支調查

二、高低房價差距愈來愈大

-10 年來全台房價漲幅高達 48.62%

-七都以台南市 1.89 倍漲幅最高

至於實價登錄上路 10 年以來，全台七都房價超高的漲幅，更是年輕人心中最大的痛點，依 591 實價登錄資訊，10 年來全台房價漲幅高達 48.62%（2012 年全台平均單價 18.1 萬元，2021 年 26.9 萬元）；七都以台南市上漲 1.89 倍最高，其次為高雄市 1.3 倍、台中市 1.1 倍。

至於其他七都平均漲幅與最高漲幅行政區分別彙整如下，以供參考：

1. 台北市漲幅 20.7%（萬華區 38.4%，2012 年 42.7 萬元/坪→2021 年 59.1 萬元/坪）。
2. 新北市 42.2%（板橋區 111.3%，2012 年 24.0 萬元/坪→2021 年 50.7 萬元/坪）。
3. 桃園市 84.4%（龍潭區 149.3%，2012 年 7.3 萬元/坪→2021 年 18.2 萬元/坪）。
4. 新竹縣市 67.1%（竹北市 88.4%，2012 年 18.9 萬元/坪→2021 年 35.6 萬元/坪）。
5. 台中市 118.9%（潭子區 188.5%，2012

- 年9.6萬元/坪→2021年27.7萬元/坪)。
6. 台南市189.0% (安南區307.5%，2012年5.3萬元/坪→2021年21.6萬元/坪)。
 7. 高雄市137.8% (大寮區277.3%，2012年4.4萬元/坪→2021年16.6萬元/坪)。

由以上之分析可知，當前貧富懸殊與房價飆漲形同兩條沒有交集的平行線，導致兩個平行世界所加諸於年輕人的失落感與對社會的疏離感逐漸浮現，此一不利情勢究應如何化解，仍有待整個國家社會共同構思解決對策！

按 2021 年住宅自有率高達 85.04%，從而有不少年輕人因自我歸類為另外的 15% 而自怨自嘆（詳請參閱附圖 2）。其次，國人常有五子登科，亦即銀子、車子、房子、妻子與孩子必須一應俱全的傳統觀念，導致經濟弱勢家庭常因此而對社會心生不滿。



附圖 2 2002~2021 年住宅自有率與無自用住宅比率對照

◆ 二多

一、在錢多方面

根據中央銀行統計數據，截至今年 10 月全體貨幣機構存款合計 55 兆 8,955 億

元，全體貨幣機構放款與投資 43 兆 1,970 億元，其間差距高達 12 兆 6,985 億元，連帶貨幣供給額的衡量數據 M1B 與 M2 分別高達 4.6% 與 7.49%，由此顯見在國內游資充裕情況下，雖然近年主管機關已連續祭出四次選擇性信用管制，而仍無法有效壓抑房價之主要原因；因此，今後建築產業更應該密切注意政府政策對於整體營運流動性問題之衝擊程度為何？

二、在投資（機）方面

根據 591 實價登錄資訊，10 年來全台房價漲幅高達 48.62%；其中尤以台南市上漲 1.89 倍最高，其次為高雄市 1.3 倍、台中市 1.1 倍最受矚目；在此情況下就有越來越多的投資（機）者爭先恐後的將資金挹注於土地，尤其是在 2020 年北中南各地都有大批購屋者排隊買房，並且有不少建案甫一推出隨即宣告 100% 完銷，此一情況看在有錢人眼裡，自然而然會把手中的資金不斷的挹注於土地市場；截至目前為止，仍然可以看到各地土地交易尚未止歇訊息，除不少建商仍持續儲備土地之外，更有不少土地係由自然人所購買（詳請參閱附表 1），並且還出現集資購買之後連續轉手好幾次情況，這也就是這一波房地價格逐漸上漲過程，尤其是在投資投機所佔比例節節攀升情況下，導致房地價格始終居高不下。

另一值得注意的是，有些僑外資公

司，不僅相繼購置商用不動產，並且還是現金一次付清，因此也就很容易看出來，這一波房地價格大幅暴漲的背後，無疑的土地炒作就是主要元凶，最明顯事例即是不少地主，因為公共建設土地被徵收之後滿手現金，索性再將其挹注於土地，倘若土地面積較大所需資金較多，則採取集資購買方式；另外，這一波保險公司與上市櫃公司也爭相介入搶購土地或商辦大樓資

產，供為企業總部與研發大樓之用，因此也就很容易看出 2023 年的發展趨勢，土地市場與商辦、廠辦的需求，應該不會那麼快結束，可能還要再遞延個二至三年；因此，雖然 2022 年下半年呈現「價持平量微縮」情況，2023 年將會出現明顯的轉折，亦即房地價格下跌，並且後續將會再延伸出空屋、餘屋增加，連帶銷售率也會下降等種種後遺症。

附表 3 2018Q4–2022Q3 北台灣各縣市新成屋、預售屋成交行情統計 單位：萬元/坪

縣市	2018Q4	2019Q4	2020Q4	2021Q4	2022Q1	2022Q2	2022Q3
台北市	85.1	84.8	88.6	95.1	97.3	101.3	105.6
新北市	38.5	39.2	40.7	43.7	44.7	45.5	46.9
基隆市	20.9	21.1	21.6	22.7	23.1	23.6	24.6
桃園市	22.6	22.5	24.4	27.5	28.7	30.3	30.9
新竹縣市	22.9	22.5	23.2	27.2	30.2	33.1	35.7
宜蘭地區	21.2	20.7	21.3	21.8	22.0	22.6	23.4

資料來源：住展雜誌

◆ 三高

一、高房價

根據住展雜誌統計，2022Q3 北台灣各縣市新建案每坪平均年漲幅 18.1%，其中台北市每坪上漲至 105.6 萬元，新北市 46.9 萬元，桃園市 30.9 萬元，基隆市 24.6 萬元，新竹地區 35.7 萬元，在此房價節節攀升過程，主管機關陸續祭出之壓抑措施與逐漸增加之超額供給，將會促使蛋白區房價呈現明顯下跌趨勢（詳請參閱附表 3）。

二、高造價：

在營建成本依舊高懸情況下，雖然好

區位、好地段房價下跌幅度有限，但也相對衍生不少交易與延遲交屋，甚至演變為爛尾樓等糾紛，影響所及，更會導致日後空屋、餘屋去化之困難性！

三、高公設比

由附圖資料顯示（詳請參閱附表 4），在公設比愈來愈高情況下，室內實際使用空間越來越狹小，而在房價逐漸高漲過程，業者普遍規劃小坪數以降低總價市場因應購買力逐年下降之趨勢，其嚴重後遺症在於日後成屋下濾作用之阻滯性！

附表 4 大台北近年建案平均公設比 (%)

年度	台北市	新北市
2009	31.6	28.5
2010	32.5	29.3
2011	33.0	29.3
2012	33.1	29.9
2013	33.5	30.9
2014	34.5	31.6
2015	34.5	31.6
2016	34.2	31.7
2017	34.3	31.5
2018	34.2	32.2
2019	34.8	32.7
2020	35.2	33.4
2021	35.0	33.9
2022(10月)	35.9	33.8

資料來源：住展雜誌

註：統計範圍為華夏、大樓建築，不含 5 層樓以下的公寓、透天

◆ 四低

一、低購買力：

由於所得增加遠跟不上房價上漲幅度，一般中產階層除非有長輩資助，否則很難擁有一戶心中理想的住家，此可由愈來愈高的房價所得比與貸款負擔比率見其一斑；其更嚴重後果在於小坪數住家林立，並且還會影響到生活品質與日後換屋不易並導致餘屋去化阻滯等問題（詳請參閱附表 5、6）。

附表 5 106Q4~111Q2 房價所得比 (倍)

年度季別	全國	新北市	台北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市
111Q2	9.69	12.82	16.17	7.83	11.14	9.36	9.34
110Q4	9.46	12.52	16.29	7.95	10.88	9	8.52
109Q4	9.2	12.09	15.78	7.65	10.02	7.74	7.78
108Q4	8.58	11.72	13.94	7.26	9.8	7.19	7.11
107Q4	8.57	11.85	13.86	7.2	9.47	6.67	6.98
106Q4	9.16	12.71	14.99	8.14	9.61	7.57	8.22

資料來源：內政部營建署

附表 6 106Q4~111Q2 貸款負擔率 (%) 統計表

年度季別	全國	新北市	台北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市
111Q2	39.62	52.41	66.12	32.01	45.54	38.26	38.17
110Q4	37.83	50.02	65.09	31.76	43.5	35.99	34.07
109Q4	36.81	48.36	63.12	30.59	40.08	30.94	31.12
108Q4	35.15	48.01	57.11	29.73	40.16	29.47	29.14
107Q4	35.12	48.56	56.83	29.51	38.8	27.32	28.61
106Q4	37.58	52.19	61.52	33.42	39.45	31.06	33.74

資料來源：內政部營建署

二、低銷售率

現階段預期下跌心理愈來愈濃厚，2023 年必然會有越來越多的建案主動降價求售，而這也正是景氣衰退過程必然會出現的情況，因此，明年市場預售屋、新成屋與中古屋將會有愈來愈多的物件競價求售，現階段最受矚目的淡海地區此一情況已愈來愈明顯。

附表 7 世界 15 個最高房價城市房價、房價租金比與租金報酬率比較

排序	國家/城市	美元/平方公尺	新台幣/萬元/坪	房價/租金 (倍)	租金/月	租金收益率 (%)
1	香港	28,570	288.06	43	\$ 7,267	2.35%
2	英國/倫敦	26,262	264.79	36	€ 5,846	2.76%
3	美國/紐約	17,191	173.33	34	\$ 4,942	2.91%
4	以色列/特拉維夫	17,149	172.91	37	\$ 4,591	2.68%
5	瑞士/日內瓦	16,467	166.03	32	€ 4,122	3.10%
6	日本/東京	16,322	164.57	38	\$ 4,346	2.66%
7	法國/巴黎	15,867	159.98	36	€ 3,564	2.79%
8	新加坡	14,373	144.92	30	\$ 4,736	3.30%
9	奧地利/維也納	11,915	120.14	44	€ 1,894	2.25%
10	中國/北京	11,829	119.27	48	\$ 2,479	2.10%
11	加拿大/多倫多	10,947	110.38	26	\$ 4,276	3.91%
12	印度/孟買	10,932	110.22	43	\$ 2,537	2.32%
13	芬蘭/赫爾辛基	10,386	104.72	30	€ 2,820	3.37%
14	台灣/台北	10,373	104.59	49	\$ 2,142	2.06%
15	挪威/奧斯陸	10,268	103.53	32	€ 2,556	3.09%

資料來源：Global Property Guide (註：依 1 美元=30.5 元台幣換算)

三、低貸款比率

在主管機關打炒房政策前提下，不論是建商購地或建案餘屋貸款比率都已大幅限縮，影響所及，市場景氣衰退必然嚴重衝擊購屋意願。

四、低租金收益率

根據全球房地產指南 (Global Property Guide) 統計資訊，在現階段全球 15 個最高房價城市當中，台北市長久以來 2.06% 的租金收益率一直處於倒數第二名 (土耳其伊斯坦堡 1.93%，倒數第一)，而這也正是台灣房地產普遍不受國際投資公司青睞之主要原因；影響所及，台灣房地產每逢景氣屆臨即會出現投機炒作等異常情事 (詳請參閱附表 7)！

由以上分析可知，2023 年房市將逐漸由「超量+超價」轉而為「量縮價跌」走勢，雖然今年以來受到升息、通膨、疫情、股市震盪等嚴重衝擊，導致房市景氣降溫，惟房市抑制措施仍未鬆綁，再加上央行升息動向依舊備受關注，凡此都會逐漸導引房市景氣朝「軟著陸」方向發展！

〈本文作者莊孟翰係前淡江大學產業經濟系副教授、德明財經科技大學客座教授暨理財周刊副社長、中華不動產仲裁協會仲裁人〉