

2015年景氣轉折與購屋應注意事項

— 莊孟翰 —

前 言

根據全球房地產指南（Global Property Guide）所公布資料顯示，截至 2014Q2，一年來全球房價漲幅最高為杜拜（Dubai）33.26%，其次為部分歐洲國家，例如愛沙尼亞首都塔林（Tallinn, Estonia）漲幅 16.72%、愛爾蘭 11.97%、英國 9.68%；相對而言，跌幅最大的首推烏克蘭 28.56%，其次，希臘與俄羅斯跌幅分別 6.51% 與 5.96%；至於美國則正由復甦轉趨疲弱，而一些亞洲國家包括中國、香港、新加坡與台灣則忙於實施降溫措施，並且有效的抑制房價持續飆漲。

台灣房地產多頭走勢超過 10 年，此際正逢美國 QE 退場，復又房貸緊縮，並且財政部預告希望在 2016 年實施實價課稅，另外，長久以來的超額供給也因為新成屋釋出數量越來越多，建造執照又因 2015 年 7 月 1 日起容積上限問題而大量申請累積，無形中已逐漸顯露明顯轉折跡象，而主管機關也愈來愈關切 2015 年房市硬著陸與軟著陸所可能衍生之後遺症。

現階段如全面加以檢視市場現況，當可發現 2015 年景氣轉折最主要

關鍵因素在於「價量稅」問題，亦即「價高、量大、稅多」，惟截至目前為止，主管機關仍舊端不



出一套積極有效的因應對策，僅只是消極的隨著景氣變化靜觀其變，頭痛醫頭、腳痛醫腳，卻又無法根治。

至於 2015 年景氣轉折過程，房價趨跌、投資客退場、新成屋大量釋出、建造執照驟增與海外投資等諸多後遺症都將逐漸浮現，因此，在銷售趨緩、議價空間加大、房價逐漸下修之情勢下，不論是首購、換屋或資產重配置，都有很大的迴旋調整空間。

一、六都選戰未提出前瞻性策略規劃議題

雖然這次九合一選舉係屬地方選舉，然在政府不夠完備之整體住宅政策下，備受矚目的六都選戰，除社會住宅之外，似乎都沒有針對高房價與未來整個居家環境與住宅需求議題，提出較為具體可行的策略性規劃政見。

在此之前雖然政府高層陸續對高

房價議題提出一些因應對策，例如行政院長江宜樺表示，大台北地區目前房價所得比約 15 倍，以他個人的期待，應壓到 10 倍以下；財政部規劃房地合一實價課稅，將在 2016 年實施上路，以及內政部 10 年興辦 10 萬戶社會住宅等；惟截至目前為止，仍未見具體可行的實施計畫，導致一般民眾也看得霧煞煞，尤其值此房市景氣轉折之關鍵時刻，政策走向與民眾購屋依舊理不出一個頭緒。

其實，就當前整體政經發展趨勢而言，各地方政府應積極規劃與推動之政策主要如下：

1. 社會住宅

除中央政府每年固定之租金補貼、利息補貼名額之外，如何將閒置或低度使用之公有土地、房舍徹底清查，以供興辦社會住宅之用；其次，如何藉力使力，例如立法院財政委員會已於 2014 年五月初審通過非自住房屋法定稅率為 1.5% 至 3.6%，不妨仿照台北市採差別稅率方式課徵，如此，即可將所增加之稅額用於補助弱勢族群之租金補貼。

2. 都市更新

就房價較高而較具有都市更新機會，尤其是臺北市與新北市，更可規劃容積獎勵回饋機制，並將回饋資金全數支援社會住宅基金。

根據內政部統計資料，截至今年第二季為止，全台灣平均屋齡為 27.68

年，20 年以上的老舊住宅比重超過六成；台北市老屋占比高達七成，且平均屋齡更高達 30.78 年。其他五都依序為台南市 29.39 年、高雄市 27.49 年、新北市 25.42 年、台中市 24.99 年、桃園縣 23.05 年，因此，為因應台灣地震頻繁以及未來異常天候等問題，實應積極推動都市更新，未雨綢繆為宜。

3. 人口老化

根據國發會所發布之人口推計，截至民國 150 年，總人口依高中低推計，可能只剩下 1,927.4 萬人、1,795.2 萬人、1,662.8 萬人，而更值得關注的是，65 歲以上老年人口比例將分別高達 38.2%、41%、44.2%，因此，未來不僅老人照護問題愈來愈多，公共設施或居家之無障礙空間需求亦將有增無減。

4. 區域生活圈

截至 2014 年 10 月底，台灣總人口 2,341.7 萬人，北部區域 1,051.6 萬人，占 45.18%，由此不難了解，人口過度集中北部所衍生之居家環境等種種問題，因此，未來六都更應積極建構獨立自主的區域生活圈，以期全面提升生活品質。

由以上之分析可知，為因應未來社會之快速變遷，除上述種種需求之外，更應就交通建設與產業政策，分別研擬一套兼具地方特色之策略性規劃，以期產業、就業、所得、消費與居住需求能

夠緊密連結、相輔相成，這才真正符合眾所企盼選賢與能、服務鄉梓，具有前瞻性規劃與施政魄力的地方首長。

二、2015 年房地產十大發展趨勢

至於 2015 年之房地產市場，主要可歸納為以下十大發展趨勢：

1. 景氣反轉房價趨跌：

在超額供給愈來愈明顯之情勢下，不僅「膨風價」已告消風，議價空間也隨之擴大，可以預見的是，2015 年與 2016 會逐漸呈現每況愈下之發展趨勢，其最明顯的指標乃「結構工程零付款」或「定簽開 10%」之個案愈來愈多。

2. 投資客銷聲匿跡：

十年來房價不斷飆漲，除投資客蓄意炒作之外，房地產持有稅、交易稅與資本利得稅太輕亦是一大關鍵因素，惟近年投資客稅稅不安的心情已愈來愈顯焦躁，隨著稅捐機關一張張補稅通知，眼看著好不容易賺到的錢，又要被突如其來的稅單掏走，心中只有「敢怒不敢言」五個字得以形容；再加以現階段新成屋逐漸釋出，復又建照申請量大量累積，在投資誘因逐漸消失之情況下，投資客幾已銷聲匿跡。

3. 新成屋大量釋出：

超過十年的景氣，房價攀登頂點已成共識，在預售屋不再創新高價，無利可圖之情勢下，新成屋相繼出籠乃必

然趨勢，影響所及，中古屋售價亦必隨之下修；惟值得關注的是，在國內資金依舊充沛之情況下，已有不少游資竄向土地投資。

4. 中、小坪數較受青睞：

在當前房價依舊高懸，所得不敷支配之情況下，購屋者唯一的選擇便是中低價位、中小坪數產品，惟必須格外留意的是，公設比有多高；而當前符合這些條件的產品以中山區、文山區、內湖區、南港區、士林區與北投區居多。

5. 區隔產品量縮價穩：

一般而言，區隔產品因具有區位好、數量有限之特性，並且又是有錢人身份地位表徵的專利，因此，除非是基地狹小又不氣派的假豪宅，否則市場兩極化的產品區隔永遠不必擔心無人問津；當前這類產品以大安區與信義區偏多。

6. 商用不動產穩定成長：

隨著國際化與觀光客自由行之發展趨勢，加以產品區位與數量受限，因此，未來商辦與店面需求將會呈現穩定成長趨勢。

7. 地上權產品嶄露頭角：

自從景美「華固新天地」逆勢熱銷之後，地上權產品廣受關注，其因固然在於房價約僅所有權產品之六折，惟更令購屋者關心的是房貸問題，此一議題自從今年 1 月 15 日法務部專案

會議之後，已迎刃而解。值得注意的是，除有不少年輕人擬將其當作短期暫住之中繼住宅，亦有部分投資客用以出租收益。

附註：103年1月15日，法務部專案會議同意使用權作為權利質權使用權作為權利質權之適法性及可行性之疑義：

「地上權人於標的物土地建造區分所有建築物後，分別讓售時，與區分所有建築物買受人約定土地使用權移轉於買受人，此為地上權人與區分建築物買受人間債之關係（債權）。又該使用權之讓與若為有償，與民法有名契約性質最相近者為租賃；一般租賃經出租人同意者可讓與，故該使用權之讓與僅需地上權人同意，則此使用權可移轉，並具可讓與性，應可作為權利質權之標的」

8. 逐捷運而居勢所必然：

由於大台北生活圈已然成型，大眾運輸又是日常生活所需，大台北捷運不僅經濟便捷，不必另購汽車代步，購屋置產又兼具增值保值效益，因此，逐捷運而居乃勢所必然。

9. 海外投資漸成風潮：

在國內房價已高至無利可圖，加以龐大游資苦無出路，已有不少投資客將資金轉戰海外不動產，除日本、馬來西亞之外，最近更已延伸至柬埔寨等地，惟投資之前更應就匯率、利率變化以及稅負、當地市場供需與發展遠

景詳細評估，方不致賺了租金，卻賠了匯率或稅負。

10. 建照驟增潛藏風險：

根據內政部營建署公告修正之建築容積規定，未來都更區容積上限為1.5倍、非都更區為1.2倍，將自104年7月1日開始實施，導致最近各縣市建造執照累積相當可觀數量，影響所及，未來整體市場勢必會在超額供給愈來愈明顯之情況下，不僅產品區位與產品區隔直接影響價位與銷售，開發商品牌信譽、施工品質與管理維護亦將面臨嚴格檢驗。

由以上之分析可知，在當前景氣轉折之關鍵時刻，不僅「價量稅」備受關注，龐大游資動向亦將影響國內產業投資，因此，今後政府除應積極阻絕外來投機炒作之假性需求，密切觀察國內房地產景氣動向之外，對於大量資金轉向海外投資更是不容忽視。

三、購屋置產謹守「三好一公道」

每當景氣轉折的敏感時刻，除要密切觀察最適當的購屋時機之外，以下十大重要事項更是不容忽略。

1. 慎選購屋時機：

2015年的市況，除預售推案量愈來愈大，銷售每況愈下之外，大量新成屋釋出亦是導致房價下修之一大關鍵因素，因此，應冷靜觀察分析各種市場資訊，慎選購屋時機。

2. 首購、換屋優先：

通常景氣下探就是首購與換屋的最佳時機，惟此波房價漲幅偏高，最好還是靜觀實價課稅實施之後遺症顯現之後再作定奪，當較為妥適。

3. 慎重評量投資報酬：

一般而言，高房價必然是低投報率，因此，手握高現金資產的人更應趁此景氣轉折之際，審慎評量房價漲跌與投資報酬之利弊得失。

4. 重視建商信譽：

除信用與財務狀況之外，更要嚴格檢視規劃設計與施工品質，以確保順利完工交屋，並且得以兼顧保固期間之維修與交屋後之管理維護。

5. 議價空間錙銖必較：

在當前超額供給愈來愈明顯之情勢下，除 10% 膨風價之外，一般還期待 5%-10% 的價格修正，尤其現階段正值買方市場與賣方市場轉折之關鍵時刻，必然會促使議價空間逐漸擴大。

6. 評估貸款與利率：

為壓抑不斷高漲的房價，近來各金融機構大都刻意降低房貸比例，並且提高貸款利率，其中尤以多戶與投資性需求限制最嚴，購屋之前應先查明清楚。

7. 核計公設比：

通常公設項目愈多的建案，公設比相對越高，購屋時除公設實用性之外，更應特別注意室內實際使用面積與空間之大小。

8. 捷運居投資置產兩相宜：

在大台北生活圈逐漸成型，加以台北市房價超高，現階段大台北捷運每天已高達 175 萬旅運人次之情況下，逐捷運而居乃必然趨勢，因此，購屋置產仍應以捷運為優先選擇。

9. 量力而為、循序漸進：

除「停看聽」之外，更應自我評量購屋能力，尤其應謹守自備款三成，每月房貸本息不超過家庭收入三分之一為原則。

10. 謹守「三好一公道」為上策：

在景氣轉折愈來愈明顯之情況下，產品選擇越來越多，因此，「三好一公道」，亦即「好產品、好地段、好品牌、公設比合理」之購屋原則必然備受重視。

總之，值此市場景氣轉折愈來愈明顯，購屋者越來越理性之際，不論是首購或換屋，一般大都會秉持貨比三家不吃虧的傳統法則，而較精明的消費者則會進一步的以貨比十家占便宜的態度靜觀景氣變化與政策走向再作定奪！

〈本文作者係為淡江大學產業經濟系副教授、德明財經科技大學客座教授、理財周刊總編輯〉