

2017年房市景氣趨勢與購屋應注意事項

莊孟翰

- 房市景氣逐漸邁向「U型谷底盤整」，並呈現「軟著陸」走勢
- 2014年稅制結構改變市場交易與供需
- 2015年整體市場急遽轉為買方市場
- 2016年交易量可能驟降至23萬戶之創25年新低
- 「U型谷底」屆臨，理性購屋時代來臨
- 人口老化-養老重於買房

一、2016年市場回顧

回顧2016年房地產市場景氣，影響最大的除1月1日公布的公告地價、公告現值與房地合一稅開始實施之外，年初台南地震之後一般民眾對於建物結構安全愈來愈重視，也已逐漸形成共識，惟就總體市場而言，景氣尚未觸底，短期仍然難以見到曙光。此一情況亦可由年底中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會所公布之「2016

年房市10大新聞」見其梗概（詳見表1）。

表1 2016年房市10大新聞

排名	新聞事件
1	土壤液化潛勢區公布，北市精華區多列高潛勢區
2	六都地稅暴漲，台中屋主驚「16萬變133萬」
3	北市31萬老宅房屋稅喊漲，台南調漲房屋稅，回溯衝擊10萬戶
4	央行鬆綁房市管制區
5	30年老屋買賣需健檢，全台384萬戶受衝擊，內政部打臉政策不成熟
6	建商讓利預售案1個月售完
7	遺贈稅調整分級課稅級距出爐
8	稅負不確定，地上權住宅案不玩了
9	看衰都更政策，8成建商不願參與
10	房屋租賃糾紛多，新定型化契約將上路

資料來源：中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會

另外，台灣房屋智庫 2016 年房市代表字票選結果，第一名為「苦」字，原因認為「買房苦、賣房苦、房仲苦、建商苦」，其次依序為「望」、「悶」等字。

至於中信房屋對 2017 年提出之預測為「3 預測、3 警訊、2 樂觀指標、1 展望，以及 1 熱點區域」。

(一)「3 預測」：(1)房價將在 2017 年落底。

(2)買賣移轉棟數高於 2016 年。(3)實價登錄獲得市場信賴，買賣方認知差距縮小有助交易量。

(二)「3 警訊」：(1)「購屋意願」與「整體經濟感受」雙雙出現 32 季以來的新低。

(2)重稅及釘子戶將扼殺都更。(3)租金難增、租屋市場高齡化，社會住宅有迫切的需要。

(三)「2 項樂觀指標」：(1)較高所得家庭購屋意願增加。(2)隱性通膨使現金讓位，不動產重回抗跌保值寶座。

(四)對 2017 年的展望則是「政府應進一步朝『自用輕稅』的方向思考。」

(五)「熱點區域」為台中。

這一波自 2003 年以來之房價飆漲走勢，在 2014 年 7 月 1 日台北市房屋稅稅基與稅率同時大幅調漲之稅制結構改變之後，2015 年景氣開始急遽轉折，2016 年即明顯的呈

現價跌量縮趨勢。

中央銀行總裁彭淮南於 2016 年 11 月 9 日赴立法院財委會進行業務報告時表示，目前投資客很少，房市並沒有泡沫化問題，市場景氣已逐漸朝「軟著陸」方向發展總裁此言可謂極為精準，惟今後更須密切追蹤觀察的是，房地產新稅制-持有稅（房屋稅、地價稅）、交易稅（契稅、土增稅）與資本利得稅（房地合一稅）等短期重稅一次到位的衝擊，對整體市場與經濟之影響為何？

這一波自 2003 年以來之房價飆漲走勢，在 2014 年 7 月 1 日台北市房屋稅稅基與稅率同時大幅調漲之稅制結構改變之後，2015 年景氣開始急遽轉折，2016 年即明顯的呈現價跌量縮趨勢。

中央銀行總裁彭淮南於 2016 年 11 月 9 日赴立法院財委會進行業務報告時表示，目前投資客很少，房市並沒有泡沫化問題，市場景氣已逐漸朝「軟著陸」方向發展總裁此言可謂極為精準，惟今後更須密切追蹤觀察的是，房地產新稅制-持有稅（房屋稅、地價稅）、交易稅（契稅、土增稅）與資本利得稅（房地合一稅）等短期重稅一次到位的衝擊，對整體市場與經濟之影響為何？

二、2017 年房市景氣變動發展趨勢：

現階段景氣轉折明顯，買方市場明確，預售屋、新成屋與中古屋價跌量縮明顯，購屋者觀望態度愈來愈濃厚，惟值得關注的是景氣尚未觸底，以下謹就影響 2017 年景氣最重要事項分別彙整，以供參考：

(一)重稅後遺症逐漸顯現

由於持有稅、交易稅與資本利得稅一年半內同時實施，重稅之後遺症主要可歸納如下：

1. 代銷業、房仲業、營造業、裝潢設計、材傢俱等關聯性產業，亦必隨之呈現衰退趨勢。
2. 由於都市更新後的新屋係由舊屋舊制過度至新屋新制，倘若稅制無法彈性調整，未來都市更新之路勢必更加艱難。
3. 觀光飯店等策略性產業之房屋稅與地價稅，如未能儘速調降，勢必嚴重影響產業發展。
4. 就當前 BOT、地上權與聯合開發等投資開發案急劇萎縮之衝擊，即可知重稅對整體經濟與稅收之後遺症有多嚴重。
5. 房產重稅之稅制結構改變，長期而言，轉嫁之後遺症，例如房價下跌不易等

問題，不僅「下濾作用」受阻，年輕人首購之後也可能面臨換屋而淪為二次屋奴之困窘。

(二)價跌量縮

首先，就住展雜誌之北台灣預售與新成屋統計數據，推案金額由 2013 年之 13,467.06 億元逐年下降至 2016 年之 6,843.38 億元，並且銷售率亦由 77.98% 驟降至 30%；影響所及，不僅預售屋大幅調降自備款，總價縮水、單價調降、坪數縮小，並且議價空間愈來愈大，凡此，在在顯露市場景氣之低迷走勢。

(三)景氣急遽轉為買方市場

現階段重稅後遺症已逐漸由台北市、新北市逐漸蔓延至桃園、新竹、中南部及全國各地，景氣轉折備受關注的焦點，必然是建商的流動性風險與金融業的系統性風險，而今後房地產相關業者必須面對的是買方市場優勢遠大於賣方市場之另一新挑戰；其最明顯之徵兆為坪數縮減、總價與單價同時降低。

(四)逐漸邁向「U型谷底」盤整

自 2014 年房產重稅後遺症逐漸顯露，整體市場不論是 329 或 928 檔期推案量均大幅萎縮，並且銷售率每況愈下，在「量先價行」情勢下，「U型谷底」愈來愈明顯，而更值得關注的是，就當前國

內外政經情勢及整體供需與稅制結構加以探討，這一波「U型谷底」盤整將會超過5年。

(五) 交易量可能創 25 年新低

由最近三年之買賣移轉數量，2013年 371,892 棟，2014年 320,598 棟，2015年 292,550 棟，今年預估約僅 23.6 萬戶之譜，可能創 25 年新低，由此一逐年遞減走勢，市場景氣低迷亦乃必然趨勢（詳見表 2）。

表 2 民國 1987-2016 年全國住宅買賣移轉棟數一覽表

年度	買賣移轉	
	棟數	增減幅度(%)
2010年	406,689	4.74%
2011年	361,704	-11.06%
2012年	328,874	-9.08%
2013年	371,892	13.08%
2014年	320,598	-13.79%
2015年	292,550	-8.75%
2016年	236,000(推估)	-19.33%(推估)

資料來源：內政部統計處、本研究整理

(六) 理性購屋時代來臨

在賣方市場逐漸轉變為買方市場之轉折過程，不僅建案餘屋降價促銷，投資客手中存

貨也會因持有稅驟增而加入競銷行列，影響所及，未來幾年預售屋、新成屋與中古屋勢必爭相降價求售，隨之而來的必然是冷靜觀察、理性購屋時代之來臨。

由以上分析，當前一般購屋者最想知道的莫過於房價漲跌幅度，此可由內政部實價登錄資訊平台資料追蹤觀察，另外，亦可由房仲業者所公佈的交易數量與房價資訊加以印證得知。

三、當前十大挑剔購屋原則

最近由於內政部與經濟部陸續公布土壤液化與地質敏感區相關資訊，因此，購屋之前除時機、房價、格局、公設比之外，更應將結構安全為優先考量，以下謹提供十大挑剔購屋原則作為指標，以供參考：

(一) 品牌信譽：購屋時應首重品牌信譽，可就其歷年作品、業績及客戶風評加以評量，最好是擁有自家營造廠，切忌借牌或一案公司，此外，還要注意有無購屋糾紛或漏水紀錄等前科。

(二) 基地與土質：儘量避免地形不整，或順向坡、土石崩落、斷層帶、土壤液化區等，而更值得注意的是，購屋之前即應詳細查閱該建案或附近地區是否曾經

發生類似災情。

(三)平添無畏風險；按截至 2016Q3 為止，依稅籍資料數據，國內 30 年以上老舊住宅高達 3,840,718 戶，占總存量 8,446,023 戶之 45.47%，購屋之前應仔細查閱登記簿謄本所記載之竣工日期。

(四)建物現況：可先由外觀檢視建物是否有傾斜、磁磚龜裂、掉落等情況，內部則應嚴查是否有漏水等情事，一般最常見漏水區域為廚房與廁所，另外，屋頂與地下室也是常見漏水之處。

(五)施工品質：品牌信譽良好的公司，除施工品質嚴謹之外，十五年結構保固亦是必備要件；現階段已有一家信譽卓著的大型上市建商推出結構體保固 25 年、防水保固 5 年、地壁磚保固 5 年之三大保固承諾，購屋之前不仿多參觀比較。

(六)結構安全：施工過程除主筋之外，綑綁主筋的箍筋間距、彎鉤角度、彎鉤長度、箍筋粗細等，更是攸關建築物結構安全與耐震能力；其次，混凝土強度也很重要，信用卓著的建商更會以拍照存證方式公開讓購屋者閱覽。

(七)規劃設計：儘量避免選購「大 U 型」、「大 T 型」及「大 L 型」的住宅社區，

俾免一遇地震容易產生額外的扭轉與拉扯力道，而遭受無妄之災，2016 年初台南地震之慘痛教訓，殷鑑不遠。

(八)海砂屋與輻射鋼筋：購屋之前務必要求房仲業者提供相關資料，藉以仔細查證是否貼有紅色或黃色標籤。

(九)違章建築：常見住商混合大樓一樓打通當賣場，購屋前應依原設計圖檢視樑、柱或剪力牆是否遭破壞或拆除，另外，屋頂加蓋也是常見的違建所在。

(十)建物測量成果圖：購屋前應詳細核對建物測量成果圖與建物現況，了解現狀與原設計圖之差異何在，例如陽台外推與露台加蓋等違建。

現階段房市景氣低迷，並逐漸朝軟著陸方向邁進，惟當前景氣尚未觸底，因此，一、二年內預售屋、新成屋與中古屋降價求售趨勢必然愈來愈明顯，隨著理性購屋時代之屆臨，購屋者觀望態度愈來愈濃厚，如想在「U 型谷底」盤整階段購屋，除多看多比較之外，仍應以貨比十家為上策。

〈本文作者係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〉