

2024 房市景氣五大觀察指標與購屋權益之保障

莊孟翰

當前一般預測美國聯準會（Fed）12月不會升息，因此，一般咸認中央銀行今年第四季理監事會將維持政策利率「連三凍」，重貼現率、擔保放款融通利率及短期融通利率，各維持在 1.875%、2.25% 和 4.125%，這無異是觀察當前房市景氣變動的一大重要指標；惟當前國內五大銀行 2.077% 的房貸利率，在近年全國房價大幅上漲，尤其是 107Q4~111Q4 全國房價漲幅高達 74.56%，一般購屋者房貸負擔愈來愈重。然就主管機關控管房價立場，必然謹守「選擇性信用管制措施」，亦即嚴格限縮貸款成數，由此可知，未來二、三年政府對於房市管控必然不會輕易鬆綁，尤其是在北中南各地陸續出現爛尾樓情勢下，必然會持續維持限縮政策！

壹、2024 年檢視房市景氣五大重要指標

一、政策緊縮不鬆綁？

—選擇性信用管制+平均地權條例修法

其次，央行自 2020 年 12 月起連續 5 度祭出選擇性信用管制措施效果不彰情況下，為進一步壓抑不斷飆漲的房價，立法院終於在 112 年 1 月 16 日三讀通過「平

均地權條例修正案」，並且於 112 年 7 月 1 日施行，一般咸認其對整體市場之衝擊極為深遠。

至於「平均地權條例」修法五大重點如下：

1. 限制預售屋、新建成屋契約讓與或轉售；
2. 重罰不動產炒作行為；
3. 建立檢舉獎金制度；
4. 私法人取得住宅用房屋許可制；
5. 預售屋解約要申報登錄。

依主管機關公布訊息，修法重點主要在於防杜虛報價格、嚴懲哄抬炒作行為、阻斷轉售牟利炒作管道、限制私法人住宅炒作、精準打擊違規，以期確實調控穩定房市。值得關注的是，在房價依舊高懸情況下，政策緊縮必然不會輕易鬆綁。

二、房價緩跌趨勢漸趨明顯？

—六都已出現漲跌不一趨勢

由以下附表 112Q3 全國房價每坪高達 48.91 萬元，台北市更高達 106.39 萬元，並且 107Q4~111Q4 全國房價漲幅 77.36%，新竹縣市更高達 100%；惟 112Q3

與 111Q4 相較，六都已出現漲跌不一趨勢，可以預期的是，在供給逐漸增加情況下，房價下跌幅度將會愈來愈明顯。

三、建商減緩購置土地？

— 避免高價購地而出現流動性風險之經營危機

現階段一般建商莫不以出清存貨為優先考量，尤其當前過度飆漲的地價依舊高懸，除台北市之外，大部分地區房價也都呈現下跌趨勢，大家都不願再高價購地，以免增加餘屋滯銷風險，更何況現階段銀行都密切監視其所承做放款建案之工程進度、售價變動與銷售狀況，為免陷入資金調度之流動性風險，各地建商莫不採取減緩購置土地之保守因應策略。

景氣每況愈下，原預售完工建案交屋不易，建商皆以出清存貨為優先考量，倘若再貿然高價購地，很可能落得血本無歸，甚或出現流動性風險之經營危機。

另外，依央行之規定，建商向銀行申請購地貸款後，必須在 18 個月內動工興建，若「無不可歸責借款人因素」而屆期未動工，金融機構應逐步收回貸款，並採階梯式加碼計息，必然也是建商延緩購置土地之一大原因。

台商自 2018 年開始大量回流，期間最明顯也影響最大的莫過於土地交易金額之增減變化，此可由附表 2 交易金額與

增減幅度變化見其一斑。

按 2017 年土地交易金額 1,238 億元，2018 年增幅至 1,779 億元，較前一年增加 43.70%，及至 2019 年交易金額達到最高點 3,141 億元。2020 年略降為 3,050 億元，2021 年再降至 2,934 億元，2022 年則因房市景氣反轉而出現交易金額驟減 41.62% 情況，預計 2023 年將會再下降至 1,000 億元，降幅約為四成，由此顯見市場景氣逐漸降溫之發展趨勢。

四、推案量與銷售率雙降？

— 銷售率由 2021 年 60.14% 驟降至 2022 年 45.40 %

根據住展雜誌公布數據，2016 年北台灣推案量 8,132.59 億元，當時銷售率僅 28.8%，2018 年 11,120 億元、銷售率 45.77%，2020 年推案量急遽增加至 12,754 億元，銷售率再度攀升至 58.36%，2021 年推案量 11,929 億元，銷售率再攀高至 60.14%，2022 年推案量再增加至 1.3 兆元，惟銷售率驟降至 45.40%；其次，今年 329 與 928 檔期推案量也都不小，由此顯見整體市場背後依舊受到大量潛在供給之影響，其結果也必然會因近年大量建案餘屋而直接衝擊預售市場，更重要的是將會促使議價空間逐漸加大。

附表 1 107Q4~112Q3 國泰房價漲跌幅對照表

單位：%

年/季	全國	台北市	新北市	桃園市	新竹縣市	台中市	台南市	高雄市
107Q4	26.81	81.15	37.19	24.89	-	23.01	19.94	20.50
108Q4	27.94	79.80	39.78	24.00	23.16	24.98	21.77	23.83
109Q4	30.20	86.85	40.03	26.72	24.90	25.71	23.53	23.96
110Q4	34.58	96.82	45.50	27.07	30.91	29.35	26.71	28.48
111Q4	47.55	113.01	54.25	34.65	46.32	45.04	35.04	32.08
112Q3	48.91	106.39	58.75	37.96	46.13	47.23	32.42	30.85
111Q4/ 107Q4	77.36	39.26	45.87	39.21	100 (111Q4/ 108Q4)	95.74	75.73	56.49
112Q3/ 111Q4	2.86	-5.86	8.30	15.32	-0.41	4.86	-7.48	-3.83

資料來源：彙整自國泰房價指數（註：台商自 107 年開始大量回流。）

附表 2 2018~2023 年全國土地交易金額統計

單位：億元、%

年度	土地交易金額 (億元)	增減幅度 (%)
2012	1,645	-
2013	1,915	16.41%
2014	1,585	-17.23%
2015	1,519	-4.16%
2016	892	-41.28%
2017	1,238	38.79%
2018	1,779	43.70%
2019	3,141	76.56%
2020	3,050	-2.90%
2021	2,943	-3.51%
2022	1,718	-41.62%
2023 (估計)	1,027	-40.22%

資料來源：彙整自戴德梁行

附表 3 2010~2022 年北臺灣推案金額與銷售率一覽表

年度	推案量(億元)	銷售率 (%)
2010	9,288	72%
2011	9,200.24	68%
2012	9,426.92	78%
2013	13,467.06	77.98%
2014	11,895.00	43.32%
2015	8,557.24	31.75%
2016	8,132.59	28.8%
2017	8,315.43	37.88%
2018	11,120.00	45.77%
2019	11,287.00	45.88%
2020	12,754.00	58.36%
2021	13,392.00	60.14%
2022	13,000.00	45.40%

資料來源：彙整自住展雜誌

五、建照與使照差距拉大？

– 2017~2023 年 1~10 月建照與使照差距高達 30.35 萬棟

依內政部公布數據，2017~2022 年建造執照數量高達 873,414 棟、使用執照 595,093 棟，兩者差距高達 278,321 棟，如再加上 2023 年 1~10 月差距 25,209 棟，總數高達 303,530 棟（詳請參閱附表 4），由此一數據所衍生的超額供給問題必然會在各地建案陸續完工之後嚴重衝擊市場景氣，其中尤以價格超漲與超量推案地區影響最大。此一問題將會在未來二、三年大量建造執照陸續完工進入大量交屋階段，整體市場景氣將會逐漸呈現大量建案保留戶、地主戶與投資客釋出的新成屋競價求售下逐漸顯露疲態。

由以上之分析可知，現階段央行打炒房效果不彰、財政部房地合一稅 2.0、內政部與各地方政府聯合稽查，再加上平均地權條例修法影響，不僅遏抑投機炒作效果將會逐漸顯現，整體房市朝軟著陸方向發展亦乃必然趨勢。

現階段經由政策緊縮不鬆綁、建商減緩購置土地、推案量與銷售率變化以及買賣移轉數量降、建造執照與使用執照差距高達 30.35 萬棟等五大指標之檢視，將會更加清楚了解超額供給地區率先降價之發展趨勢。另一方面，值得注意的是，未

來除精華地段區位良好以及品牌信用較佳建商較占優勢之外，部分超漲區域必然會面臨房價下跌之重重考驗。

因此，今後不論是首購或投資置產，除應以品牌信用良好的建商為首選，更應謹防爛尾樓情事發生，俾確實保障購屋權益。

附表 4 2010~2023 年買賣移轉棟數、建造執照與使用執照統計表 單位：棟

年度	買賣移轉	建造執照	使用執照
2010	406,689	84,518	71,875
2011	361,704	97,755	71,565
2012	328,874	98,663	80,653
2013	371,892	133,072	86,438
2014	320,598	124,127	91,883
2015	292,550	106,752	99,421
2016	245,396	79,490	97,620
2017	266,086	91,981	88,636
2018	277,967	121,689	98,953
2019	300,275	148,566	92,284
2020	326,589	160,039	98,260
2021	348,194	170,465	104,872
2022	318,101	180,674	112,088
2023	245,746 (1~10 月)	120,672 (1~10 月)	95,463 (1~10 月)

資料來源：內政部統計處

貳、當前購屋權益之保障

一、逐捷運而居

— 各站進出人次與房價息息相關

由於近年雙北、桃園、台中與高雄捷運陸續完工，並且各場站附近建案愈來愈多，因此建議購屋時可以朝捷運路線附近搜尋，最直接的方法是從每天捷運車站進出人次比較分析何處較具發展潛力，而更重要的是所購買房子是否兼顧交通便捷與生活機能，此亦可從附近人口增加速度，以及市場、公園、學校等設施逐項加以比較（詳請參閱附表 5）。

二、內政部揭預售屋契約 5 大陷阱

— 簽約停看聽，善用內政部版契約

有鑑於近年預售屋買賣糾紛頻傳，尤其是 2020 年排隊炒房更容易導致一些民眾遭誤導高價買房，甚至受到接待中心現場限量銷售之炒作氣氛影響，而購買到不盡理想的房子，因此，內政部特別在 2020

年 10 月 21 日發布「買房要注意！內政部揭預售屋契約 5 大陷阱」的新聞稿，提醒購屋者保障自身權益。

內政部一再提醒，民眾簽訂預售屋買賣契約時不宜輕率，一定要詳閱契約內容，並採用內政部版契約，若發現不動產業者提供的內容違反規定，可要求修改契約條款；同時也可將違規契約送請預售屋建案所在地直轄市、縣（市）政府查處。

由以上之分析可知，2024 年購屋置產除應密切觀察五大指標之外，對於「逐捷運而居」的發展趨勢必然愈來愈受重視，其次，購屋之前對於內政部所揭示之「預售屋契約 5 大陷阱」更應仔細閱讀，以資確保自身權益！

〈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〉

附表 5 112 年 10 月臺北捷運各站進站人次統計表

站名	松山機場	中山國中	南京復興	忠孝復興	大安	科技大樓	六張犁	麟光	辛亥	萬芳醫院
進站人次/日	4,803	11,943	35,037	41,799	22,072	13,015	9,676	3,907	3,062	10,760
站名	萬芳社區	木柵	動物園	大直	劍南路	西湖	港墘	文德	內湖	大湖公園
進站人次/日	2,345	3,906	6,440	8,367	11,205	12,546	14,831	5,427	9,029	3,317
站名	葫洲	東湖	南港軟體園區	南港展覽館	小碧潭	新店	新店區公所	七張	大坪林	景美
進站人次/日	7,711	7,577	5,573	26,981	3,092	11,576	10,744	14,346	20,797	14,871
站名	萬隆	公館	台電大樓	古亭	中正紀念堂	小南門	頂溪	永安市場	景安	南勢角
進站人次/日	9,232	26,153	14,808	28,524	28,548	9,168	30,934	21,888	20,491	18,082
站名	台大醫院	台北車站	中山	雙連	民權西路	圓山	劍潭	士林	芝山	明德
進站人次/日	19,648	139,760	46,154	19,101	21,195	26,440	27,483	26,366	21,174	11,596
站名	石牌	唶哩岸	奇岩	北投	新北投	復興崗	忠義	關渡	竹圍	紅樹林
進站人次/日	26,550	6,707	8,027	16,841	5,819	3,583	2,756	11,754	8,521	11,319
站名	淡水	頂埔	永寧	土城	海山	亞東醫院	府中	BL 板橋	新埔	江子翠
進站人次/日	35,024	8,567	12,148	7,625	20,132	22,307	27,733	36,459	35,393	24,215
站名	龍山寺	西門	善導寺	忠孝新生	忠孝敦化	國父紀念館	市政府	永春	後山埤	昆陽
進站人次/日	26,769	64,102	20,863	32,339	29,388	19,754	58,781	18,290	14,882	12,179
站名	南港	象山	台北101世貿	信義安和	大安森林公園	北門	松江南京	台北小巨蛋	南京三民	松山
進站人次/日	21,087	12,274	30,132	16,402	9,066	13,873	31,408	19,729	20,668	23,557
站名	輔大	新莊	頭前庄	先嗇宮	三重	菜寮	台北橋	大橋頭	中山國小	行天宮
進站人次/日	9,770	9,464	4,647	4,022	7,378	9,109	9,252	12,680	15,661	24,289
站名	東門	蘆洲	三民高中	徐匯中學	三和國中	三重國小	迴龍	丹鳳	十四張	秀朗橋
進站人次/日	23,062	13,498	10,826	11,140	11,490	10,834	9,897	8,523	1,935	1,240
站名	景平	中和	橋和	中原	板新	Y 板橋	新埔民生	幸福	新北產業園區	
進站人次/日	1,759	2,172	1,062	1,454	1,271	2,443	604	1,977	1,674	

註：粗字表示每天進站超過 1 萬人次。

附表 6 建商預售屋契約常見手法

項次	項目	常見手法	內政部定型化契約規定
1	通知交屋期限	<ol style="list-style-type: none"> 1.將「交屋前」之修繕義務，變更為「交屋後」之保固責任。 2.降低遲延利息數額為萬分之二，減輕自身違約之責任。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.賣方應於交屋前完成修繕。 2.賣方延遲利息為日息萬分之五。
2	房地標示及停車位規格	<ol style="list-style-type: none"> 1.未列明「停車位高度」。 2.未列明「另含車道及其他必要空間面積」、「停車空間面積占共有部分總面積之比例」。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.應列明停車位長、寬、高、含車道及其他必要空間面積。 2.停車空間為共有且無獨立權狀者，應列明占共有部分總面積比例。
3	驗收	<ol style="list-style-type: none"> 1.轉嫁管線費用由消費者負擔。 2.降低交屋保留款額度。（例如：降低為 5 萬） 	<ol style="list-style-type: none"> 1.自來水、電力管線費及相關費用，由賣方負擔。 2.交屋保留款為房地總價 5%。
4	保固期限及範圍	<ol style="list-style-type: none"> 1.擅自減列結構保固之「項目」及縮減保固期限（例如：縮減為 5 年）。 2.保固期限之起算日提前至「取得使用執照日」，並限縮於「可歸責於賣方」。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.自賣方通知交屋日起算。 2.除能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，均應負責。 3.結構部分保固 15 年。
5	房地面積誤差及其價款找補	<ol style="list-style-type: none"> 1.«土地»及«停車位»面積誤差，明列不予找補。 2.限制須於面積«不足»3%消費者始得解約。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.土地面積、主建物或房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分，買方只找補 2% 為限。 2.面積如有誤差超過 3% 者（含超過與不足），買方得解除契約。

資料來源：內政部

