

市場行情

## 2024年經濟情勢與 高雄房市景氣動向

文 | 前淡江大學產業經濟系副教授 莊孟翰

在通膨持續走緩情勢下，美國聯準會於2023年7月27日公布升息1碼，按美國自2022年初以來，一共宣布升息11次，累積升息21碼，來到5.25%~5.50%區間，是2007年8月以來最高的利率區間；連帶台灣五大銀行（台銀、合庫銀、土銀、華銀及一銀）新承做放款利率亦隨之調高至2.098%。

值得關注的是，行政院主計總處已下修台灣經濟成長率到1.61%，另外，對於消費者物價年增率的預測則是1.88%，至於今年1-7月的其他重要經濟指標，例如工業生產年增率、製造業生產年增率、海關進口年增率、海關出口年增率與外銷訂單年增率則都出現兩位數負成長（詳請參閱表一）；因此，央行在兼顧經濟成長與避免銀行信用資源過度流向不動產市場情況下，遂以政策利率不變與推出第五次選擇性信用管制措施因應，可謂兼顧經濟與房市景氣之務實作法。

表一、依行政院主計總處公布重要經社指標速報主要數據（112年8月31日）如下：

指標	數據
2023年經濟成長率	1.61%
GDP（億美元）	7,504美元（新台幣233,558億元）
每人GDP（美元）	32,105美元
消費者物價年增率	1.88%（7月）、2.26%（1-7月）
工業生產年增率	-15.2%（7月）、-17.3%（1-7月）
製造業生產年增率	-15.7%（7月）、-18.0%（1-7月）
投資（含固定投資及存貨變動）成長率	-5.19%
海關進口總值（億美元）年增率	-20.9%（7月）、-20.2%（1-7月）
海關出口總值（億美元）年增率	-10.4%（7月）、-16.9%（1-7月）
外銷訂單年增率（按美元計價）	-12.0%（7月）、-19.6%（1-7月）

資料來源：彙整自行政院主計總處

## 一、交屋高峰期屆臨 房價面臨考驗

房市景氣在2022年下半年出現轉折，各地交易量大都呈現萎縮，惟價格漲跌不明顯且不一致，如就國泰房價指數加以觀察，不僅2017至2022年六都都明顯超漲，甚至2023Q2與2022Q4相較，也都呈現漲多跌少情況（詳請參閱附表二），惟此一情況將會隨著交屋數量之增加而呈現反轉趨勢。

由附表107Q4~112Q2國泰房價漲幅對照表資料顯示，107Q4至111Q4期間，全國房價漲幅高達74.56%、台北市34.20%、新北市48.29%，其他桃園市、新竹縣市、台中市、台南市、高雄市分別為44.96%、100%、81.75%、68.10%、53.27%，其中又以新竹縣市100%漲幅最高，至於台中市、台南市與高雄市之漲幅均遠高於北部各縣市；其次，111Q4~112Q2期間，全國房價漲跌幅為4.19%、台北市5.17%、新北市3.17%，其他桃園市、新竹縣市、台中市、台南市、高雄市分別為8.31%、3.45%、5.28%、-1.63%、0%，其中又以桃園市8.31%漲幅最大，至於台南市則是-1.63%，由此顯見除台南市與高雄市之外，其他五都只是漲幅趨緩而已，惟這並不表示房價不會下跌，在當前超額供給逐漸增加情況下，除部分土地供給較少、利多較多區域之外，尤其是部分中南部房價超漲蛋白區域，必然會面臨大幅下修的挑戰！

表二、107Q4~112Q2國泰房價漲跌幅對照表

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
112Q2	49.54	118.85	55.97	37.53	47.92	47.42	34.47	32.08
111Q4/107Q4	74.56%	34.20%	48.29%	44.96%	100% 111Q4/108Q4	81.75%	68.10%	53.27%
112Q2/111Q4	4.19%	5.17%	3.17%	8.31%	3.45%	5.28%	-1.63%	0

資料來源：彙整自國泰房價指數

## 二、壓抑措施 一波緊接一波

房價居高不下，政府持續加碼打炒房；2020年以來內政部結合行政院消保處、縣市政府地政、建管與消保官的聯合稽查未曾停歇，加以行政院消費者保護處與公平交易委員會也都積極依據消費者保護法、公平交易法、不動產經紀業條例以及公寓大廈管理條例嚴格執法，因此，只要主管機關持續嚴格執法，整體房市交易必然面臨愈來愈嚴苛的考驗！

表三、109-112年抑制房市投機炒作重要政策一覽表

政策內容	施行日期
中央與地方聯合大稽查	109年10月31日
不動產交易專案查核	109年11月30日起
實價登錄2.0	自110年7月1日起施行
房地合一稅2.0	自110年7月1日起施行
第五次選擇性信用管制措施	自112年6月16日起施行
平均地權條例修法	自112年7月1日起施行
囤房稅2.0	擬自113年7月1日起實施

資料來源：彙整自各主管機關

**「中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定」修正重點對照表**  
資料來源：中央銀行  
\*包括臺北市、新北市、桃園市、臺中市、臺南市、高雄市、新竹縣及新竹市。

貸款項目	貸款條件	
	修正前	修正後
公司法人購置住宅貸款	4成，無寬限期	維持不變
自然人購置高價住宅貸款	4成，無寬限期	維持不變
特定地區 *第2戶購屋貸款	無寬限期	7成，無寬限期
第3戶以上購屋貸款	4成，無寬限期	維持不變
購地貸款	*5成，保留1成動工款 *檢附具體興建計畫，並切結於一定期間內動工興建	維持不變
餘屋貸款	4成	維持不變
工業區閒置土地抵押貸款	4成，合於以下條件之一者除外： *抵押土地已動工興建開發 *借款人檢附抵押土地具體興建開發計畫，並切結於1年內動工興建開發	維持不變

近年主管機關對於打炒房的持續大動作首推中央與地方政府的聯合大稽查，除此之外，不動產交易專案查核、實價登錄2.0、房地合一稅2.0、第五次選擇性信用管制措施、平均地權條例修法陸續施行，最近再度推出囤房稅2.0，並將囤房房屋稅稅率大幅提高至4.8%（詳請參閱附圖），後續影響不容小覷！

2023年下半年整體市場已逐漸進入交屋高峰期，惟買賣移轉數量並未隨之大幅增加，其因在於缺工缺料導致完工交屋延宕所致；而此際所有業所罪關心的莫過於第五次選擇性信用管制措施之後座力有多強！

平均地權條例修法於112年2月8日公布，修法主要目的在於落實居住正義，兼以遏抑投機炒作。

至於平均地權條例修法之五大重點與相關條文，分別列述如下：（詳請參閱附圖）

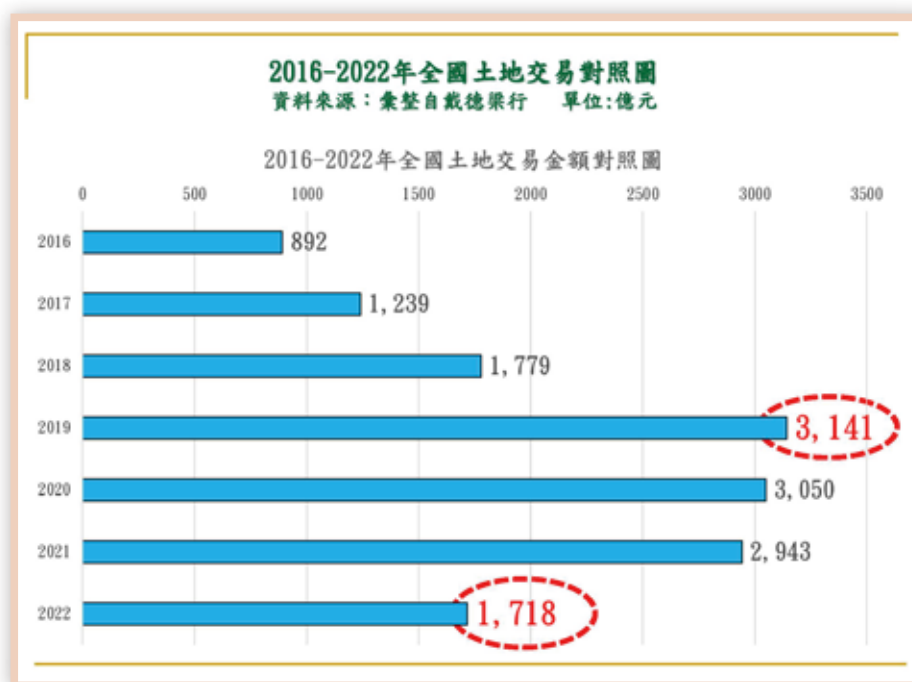
The infographic is titled 「平均地權條例」修法重點 (Average Land Rights Ordinance Amendment Focus) and cites the source as 資料來源：內政部地政司 (Source: Ministry of the Interior, Land Administration Bureau). It lists five key amendments in a numbered list:

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

1. 限制預售屋、新建成屋換約轉售：平均地權條例第47-4條、第81-3條
2. 重罰不動產炒作行為：平均地權條例第47-5條、第79-1條、第81-3條
3. 建立檢舉獎金制度：平均地權條例第81-4條
4. 私法人取得住宅用房屋許可制：平均地權條例第79-1條
5. 預售屋解約要申報登錄：平均地權條例第47-3、第81-2條

當前大家對於景氣是否確實朝下行趨勢發展都備極關心，尤其業者更應密切追蹤以下四大重要影響因素，俾免遭受政府政策與超額供給之嚴重衝擊！

- (一) 土地交易是否再創新高？
- (二) 推案量是否大幅縮減？
- (三) 買賣移轉數量是否呈下降趨勢？
- (四) 2017-2022年建照與使照差距高達29.48萬棟對整體市場之影響為何？



### 三、囤房稅改採全國總歸戶 稅率2%至4.8% (詳請參閱附圖)

有關囤房稅稅率4.8%問題，雖然有人認為政策效果不佳，主要原因為房價仍持續飆漲，有關這一點可以從最近幾年房價大幅飆漲的源頭開始追蹤，按政府一連串的打炒房措施，主要是針對投機性炒作而來，並非壓抑正常的投資或自用住宅需求，如果再回溯自2018年以來房地價格大幅暴漲的主要原因，可以了解到係源自土地價格暴漲，再加上營建成本大幅提高，其間最主要的影響是房價大幅暴漲情況下，推案量也隨之大幅增加，惟銷售率除2021年高達六成之外，其餘各年度都低於50%，由此可知未來的餘屋數量必然會愈來愈多，此可就建造執照與使用執照的差距加以檢視；2017年這兩個指標呈現交叉點，2018年以後開始逐漸擴大差距而呈現建造執照大幅增加情況，截至2023年4月，建造執照

與使用執照差距高達294,784棟，可以想見的是，未來完工交屋對整體市場的影響，亦即從今年下半年開始慢慢進入交屋高峰期之後的長遠影響！

這一波的房價飆漲在2022年年中達到高峰，亦即2022年年中之後開始出現轉折，因此在今年下半年交屋高峰期之後三至四年期間，可以很明顯的看出未來建案餘屋、地主戶以及投資客釋出的數量必然會越來越多，筆者在今年年初一篇標題為「2023年房市四大皆空」文章，即是從經濟面、政策面、利率面與供需面逐一檢視房市進入交屋高峰期之後，整體房市走勢為何？

附圖：

**房屋稅差別稅率2.0方案**  
資料來源：財政部賦稅署

**修正重點**

**非自住住家用房屋**

項目	現行	修正後
歸戶方式	縣市	全國
法定稅率	1.5% - 3.6%	除特定房屋外 2% - 4.8%
地方政府訂定差別稅率	「可」訂定	「必須」訂定

**房屋稅差別稅率2.0方案**  
資料來源：財政部賦稅署

**修正重點**

**特定住家用房屋適用較輕稅率**

項目	現行	修正後
自住 全國單一自住房屋 在一定金額以下	1.2%	1%
非自住 出租且申報所得達 租金標準	1.5% - 3.6%	1.5% - 2.4%
非自住 繼承取得共有房屋	1.5% - 3.6%	1.5% - 2.4%
非自住 建商餘屋2年以內	1.5% - 3.6%	2% - 3.6%

## 四、「實價登錄」與「三倍乘數效應」備受關注

當前雖然營建成本依舊居高不下，惟景氣已明顯趨緩，根據最新公布的今年第二季國泰房價指數，依舊出現漲多跌少情況，揆其原因，固然與營建成本居高不下息息相關，然當前「實價登錄」資料是否真實呈現實際交易價格亦是一大癥結問題；再則當前預售房價漲跌之不確定性，主要係緣於「三倍乘數效應」導致預售房價出現「僵固性」，一般建案不敢率先貿然降價，而呈現景氣下行房價卻依舊高懸之異常現象，終致部分地區房價該跌不跌，此一情況又以這一波房價漲幅最高的中南部地區最受關切；至於中古屋則是在沒有營建成本顧慮下，一向都是跟著預售屋漲跌趨勢變動，當前唯一最受關注的是建案新成屋價格走勢為何？然此一問題可能又得等待一至兩年，俟2018年之後大量推案並且銷售率已下降至五成以下，其間未銷售餘屋，再加上地主戶與投資客釋出之數量必然不少，尤其是現階段景氣漸趨下行，「實價登錄」與「三倍乘數效應」就可能出現短暫的國泰房價指數漲跌不同步情況！

就三倍乘數效應而言，如依現階段一般建案之營建成本與四、五年前相較，鋼筋混凝土造每坪已由17~18萬元調漲至20~22萬元，鋼骨鋼筋混凝土造每坪亦由24~25萬元調漲至30~32萬元，在成本普遍上漲三至四成情況下，如係合建或都更、危老建案，必然飽受三倍乘數效應之衝擊，而這也正是當前中南部不少建案不斷延長交屋時間之主要原因。

## 五、當前最受矚目議題—逾期交屋、爛尾樓

當前一般所擔憂的是在建案銷售欠佳情況下，部分體質不良、財務不健全的建商是否可能出現偷工減料而影響施工品質、建材等級或逾期違約甚至淪為爛尾樓等情事！

以下再就2017~2023年7月高雄市前15個行政區買賣移轉棟數分別加以彙整，以供參考。

表四 2017~2023年7月高雄市前15個行政區買賣移轉棟數統計表

排序	行政區	買賣移轉棟數	排序	行政區	買賣移轉棟數
1	三民區	32,854	9	小港區	11,525
2	鳳山區	31,299	10	大寮區	7,534
3	楠梓區	26,370	11	橋頭區	6,701
4	左營區	22,228	12	前金區	6,195
5	苓雅區	19,419	13	岡山區	5,697
6	鼓山區	17,142	14	新興區	5,591
7	前鎮區	15,698	15	鳥松區	4,292
8	仁武區	12,494		合計	225,039

註：台商自2018年開始大量回流  
資料來源：彙整自高雄市地政局

當前打炒房措施一波緊接一波，房市價量變化備受關注，業者除應密切注意政府政策與區域空屋、餘屋之外，更應注意自身財務控管以及央行對於購置土地、餘屋貸款限制之相關規定，俾免無端遭受波及而影響正常營運！而更重要的是，還可根據以上前15大行政區買賣移轉棟數統計數據，再審視房價漲幅與都更、危老供給數量，據以擬定未來營運計畫之參考！