

房地產趨勢 面面觀

房市景氣從去年Q2轉弱修正以來，市場受連續不斷的重大利空影響，導致交易量過度收縮，有些自住需求暫時採取觀望，而這些觀望買方，也在年後利空淡化之下回到市場尋屋。本季購屋意向調查反映市場信心轉趨保守，但並不到悲觀的程度。

根據過往經驗，即使在房市景氣修正期，年節後的3~5月交易仍然相對活絡。

Q2
2023

總體環境



國際景氣 [全球經濟展望觸底回彈]

《國際》

- ✓ OECD調高今年全球經濟成長率估值0.4%至2.6%，但仍低於去年3.2%的成長率。
- ✓ 升息引發金融問題，美升息幅度收斂，本期聯準會會議升息一碼，低於原本升息兩碼的預期。

《國內》

- ✓ 2月景氣調查，3大產業都上揚、製造業連4個月上升，台經院預估景氣第二季可望觸底反彈。
- ✓ 後續經濟基本面，將成為房市景氣修正過程中正向的支撐力道。



資金利率 [房貸利率重返2%時代]

- ✓ 從去年第一季升息一碼以來連續五次升息，升息後一般房貸利率從去年谷底的1.35%升至2.1%左右。
- ✓ 以千萬房貸而言，30年期每月還款將增加約3千七百元。



房市政策 [修法已產生預期效果]

- ✓ 平均地權條例修法，影響最廣的「禁止預售換約」已造成預售市場急凍，置產或是自住型買方也暫時觀望。
- ✓ 限制私法人購置住宅，短期會出現一波法人購屋潮，長期對於豪宅市場則相對不利。

國際景氣

[衰退壓力重]

全球經濟展望觸底回彈



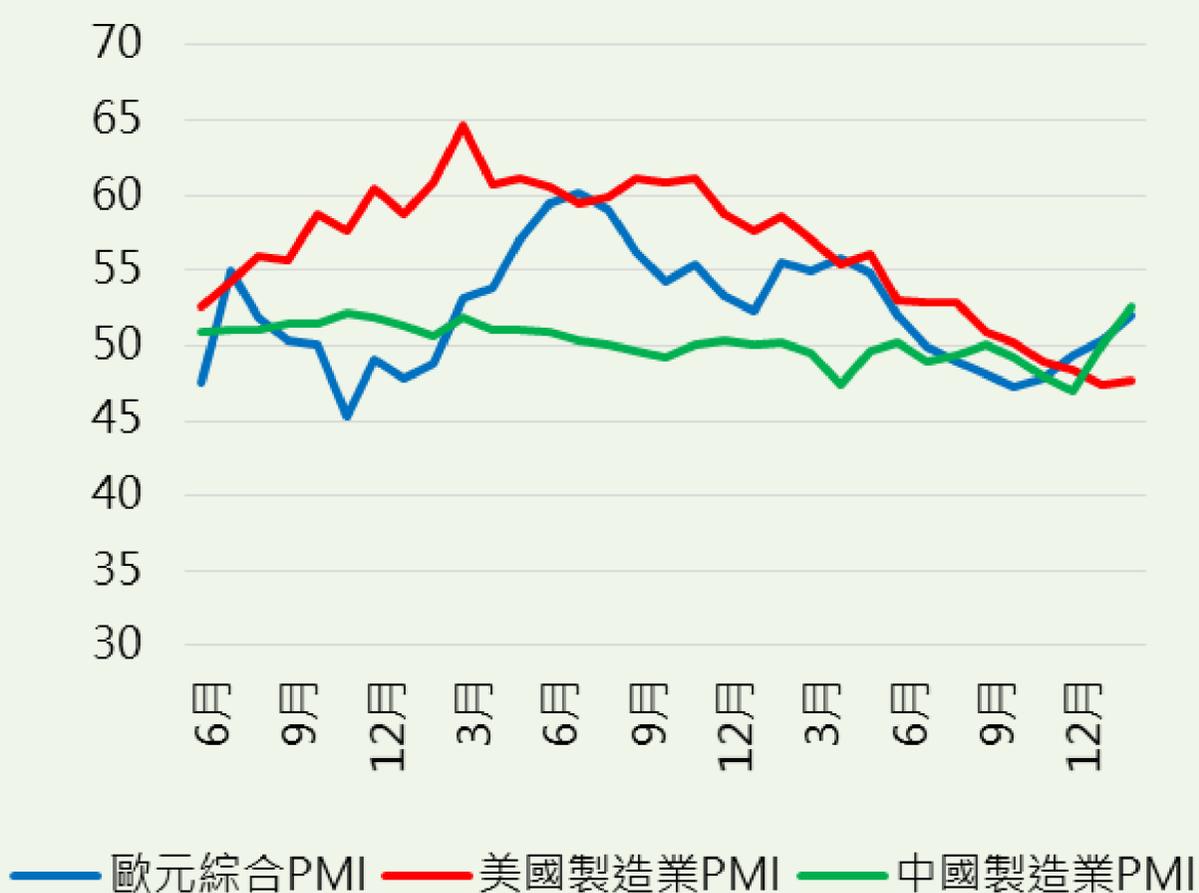
國際

- ✓ OECD調高今年全球經濟成長率估值至2.6%，雖然認為全球經濟出現轉機，但也提醒在利率高升之下對經濟活動將帶來衝擊，不容輕忽。
- ✓ 本期聯準會會議升息一碼，低於原本升息兩碼的預期。由於通膨壓力仍在，加上金融市場開始出現升息的後遺症，未來市場波動仍大。

國內

- ✓ 今年以來全球經濟未再持續下滑，主要經濟體採購經理人指數也出現谷底反彈走勢；台灣兩大經研機構所做景氣領先指標也同樣底部回升。
- ✓ 台經院判斷今年第二季台灣經濟將先受惠大陸解封而先帶動傳產、石化、鋼鐵產業的復甦，而電子業也將在庫存去化下，下半年可望好轉。後續經濟基本面將成為房市景氣修正過程中正向的支撐。

美、中、歐主要經濟體PMI



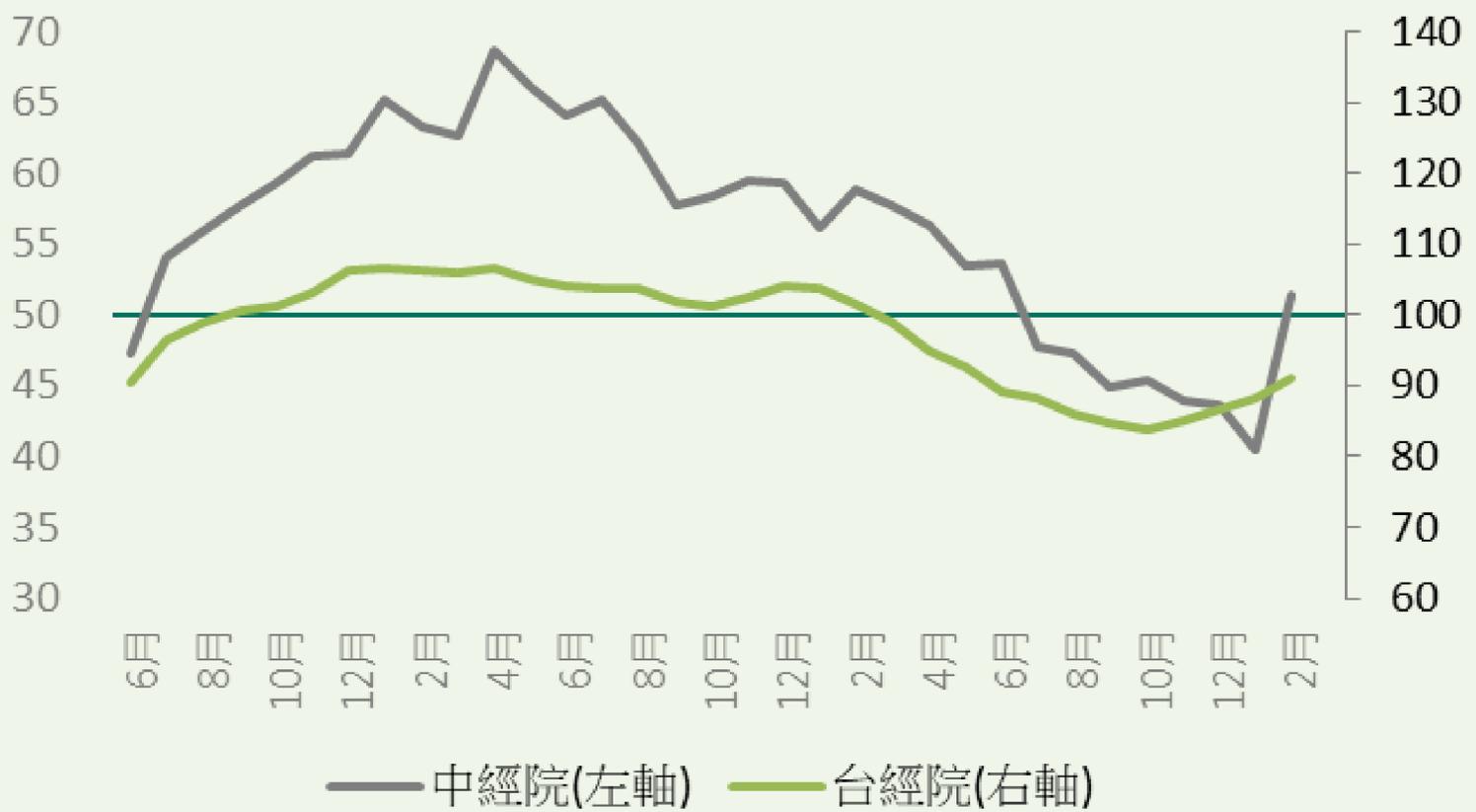
國內景氣

[可望好轉]

第二季有望觸底反彈



製造業採購經理人指數



Q2景氣 台經院：天氣會慢慢轉晴

2月景氣調查 3大產業都上揚 製造業連4個月上升

【記者陳素玲、葉冠好、余弦妙／台北報導】台經院昨發布二月景氣動向調查，在大陸解封帶動經濟需求，有助國內傳產拉貨回溫下，二月製造業營業氣候測驗點回升到九十一點一九點，較上月增加三點一二點，連續四個月上揚，服務業與營建業營業氣候測驗點也走高，呈三大產業同步上揚。台經院景氣預測中心主任孫明德信心喊話，以第二季「天氣會慢慢開始晴朗」，形容景氣能見度正慢慢提高。

孫明德表示，受惠大陸從去年底到今年解封效應，台灣傳產石化都加快復甦腳步，報價開始提高，因此，雖然科技業庫存可能要等到第二季才會逐步改善，但傳產已轉好，製造業有一半產業慢慢啟動，如果接下來歐美轉好，台灣製造業可望好轉。

台經院分析，全球經濟需求疲弱加上淡季效應，台灣出口表現續呈衰退，但國內製造業受惠二月國際原油與原物料價格走高，加上農曆春節過後中國製造業生產擴張，下游客戶檢修作業結束，並恢復加工生產，拉貨需求回溫，挹注石化原料價格漲幅，有近七成左右的化學工業廠商，看好當月景氣表現。整體來說，傳統製造業看好當月景氣表現的廠商比例高於看壞。

在未來半年看法部分，餐旅業、證券業、保險業與運輸倉儲業明顯看好，零售業、批發業與銀行業則持平看待。

不動產方面，未來半年不動產業景氣相較二月，依舊處於相對低檔，尤其是在經濟前景不明朗、房市政策、市場超額供給、總統大選等四大變數影響下，未來半年國內房市交易結構恐呈現量再縮、價緩跌的情況，景氣陷入盤整期。

值得注意的是，勞動部昨發布最新減班休息(俗稱無薪假)統計創逾兩年來新高，達二三四八家、一萬七八四四人，較上期增加四十五家、一七〇人。

受全球景氣低迷影響，近幾個月製造業減班休息人數持續往上，上期達七三〇二人，創下二〇二〇年十一月以來新高點。

勞動部勞動條件及就業平等司長黃維琛表指出，業者們均認為，未來景氣雖然沒有看壞，但仍需多觀察幾期才能判斷。

▲聯合報2023.03.25

資金利率

[趨於緊縮]

房貸利率2%起跳

- 隨著美國三月份升息一碼，我國央行也跟進升息半碼，這是從去年第一季升息一碼以來連續五次升息，升息後一般房貸利率也將突破2%水準，從去年谷底的1.35%升至2.1%左右。
- 以千萬房貸而言，30年期每月還款將增加約三千七百元。由於去年以來國內民生物價也明顯上漲，加上這一輪升息的效果，一般所得的潛在購屋買方，購買力將受影響。

美國聯準會升息1碼 楊金龍稱國內物價漲勢壓力大 須抑制通膨

央行升息半碼 房貸利率2%起跳

	經濟成長率 (GDP)	物價年增率 (CPI)
中央銀行	2.21%	2.09%
主計總處	2.12%	2.16%
元大寶華	1.91%	2.39%
台經院	2.58%	1.95%

製表：《中國時報》黃琮淵
資料來源：各預測機構

的預估中繼續仍維持在5.1%，和去年12月預估一致，但歐央行強調「不排除今年將加息」。

今年GDP預估值 下修至2.21%

台灣方面，由於今年上半年出口與投資疲弱，經濟成長低緩，央行已將今年經濟成長率（GDP）預估由2.53%下修至2.21%，但物價漲勢仍強，今年消費者物價指數（CPI）年增率預估仍為2.09%，高於去年底所預測的1.88%。

楊金龍表示，即便央行下修今年GDP，但自2020年年初至今經濟成長率還是不穩，反復變遷，須注意通膨，畢竟「通膨以往不會那麼高」。透過升息可抑制通膨，且台灣沒有美國債穩定金融的疑慮。

4月起電價調漲 後續仍待觀察

值得注意的是，楊金龍對這一波通膨形勢升溫是「慎防地決定」說法，表示升息半碼「假合適」，這是央行很謹慎的考量，市場不應解讀央行是鷹派，但相較美國急起直追升息，台灣的作法較溫和且漸進式，可讓金融機構的資產負債表調整較容易，對金融市場的衝擊較小。

4月1日起電價將調漲，楊金龍說，今年電價漲幅較去年高，但民生用電、用電量較小的店家不調，波及效果不致太大，政府應觀察，此次調升CPI預估值已將電價上漲因素納入，後續則當央行將密切關注。

對於雞蛋供不應求，價格上漲，楊金龍說，即便漲價達了30%、40%，但占家庭支出不大，與通膨漲勢是疊的效應，不是新的效應。

在房地產市場管理政策方面，央行此次並無鬆綁或加嚴。楊金龍說，央行主要是看實質是否過於集中在房地產市場，導致房市過熱，故及銀行授信，從而影響金融穩定。央行會持續關注放款有沒有下來，如果管制成效不滿意，央行仍有試探空間。 (相關新聞刊A2)

黃琮淵／台北報導

美國聯準會（Fed）宣布升息1碼後不到24小時，中央銀行23日召開今年首季政策會議，決議升息半碼（0.125個百分點），主要考量國內物價上漲壓力仍大，須抑制通膨預期心理。央行去年3月雷督升息每季後，這是第5次升息，累積升息3碼，累積現行利率1.875%，為近8年新高，房貸利率也創歷史新高14年後，再度回到2%以上。

出口衰退升息 跌破市場眼鏡

市場先前預期，央行會不升息或維持升息，因此預測不升息機率大，但昨日提高利率的結果，跌破市場眼鏡。對於貨幣政策「由鴿轉鷹」，央行總裁楊金龍說，他與聯準會主席鮑爾決策本質相同，都是要數據說話。「即使沒有完全符合市場預期，也不能解讀我們放鷹」。

在矽谷銀行倒閉的壓力下，聯準會於美東時間22日下午2時宣布升息1碼，聯邦資金利率目標區間調高至4.75%~5%。自2007年9月金融海嘯以後的最高水準，聯準會改採貨幣政策，官員認為「政策進一步緊縮」可能是適當之舉，這與先前顯示升息循環接近尾聲的說法。

楊金龍表示，聯準會官員們在會議中一致支持升息，主要是通膨依然太高，升息是必要措施。根據最新公佈的利率點陣圖顯示，今年雷

主要機構對台灣今年GDP與CPI預測值

	經濟成長率 (GDP)	物價年增率 (CPI)
中央銀行	2.21%	2.09%
主計總處	2.12%	2.16%
元大寶華	1.91%	2.39%
台經院	2.58%	1.95%

製表：《中國時報》黃琮淵

資料來源：各預測機構

▲中國時報2023.03.24

資金利率

[負擔增加]

利率急升

房價回檔機率高

- 本次升息半碼略超乎市場預期，但也反映央行評估台灣的經濟基本面承受得住。至於實質面影響，除了購屋者的購買力下降之外，融資槓桿高的建商，或非自用房屋房貸餘額高者，去化餘屋的壓力會比較大。此外對利率比較敏感的商業不動產，買方出價也更保守。
- 利率急升下，連續兩年高漲的房價已受到壓抑，而漲多或供給量大的地段在景氣收縮下房價適度回檔修正的機率也增加。

表.每千萬房貸本息均攤，各時期利率水準每月還款金額

時期	房貸利率%(約)	千萬房貸本息均攤月繳金額(元)	
		30年期	20年期
①疫情爆發前 (2019)	1.621	35,096	48,813
②疫情降息期間 (2020.05~2021)	1.356	33,825	47,595
③本次升息前 (2023.02)	1.980	36,862	50,494
④本次升息後 (2023.04~)	2.105	37,489	51,087
月繳增額(元)	本次升息半碼④-③	627	593
	本次升息後相較疫情降息期間④-②	3,664	3,492

房市政策

[平均地權條例修法]

限制私法人購置住宅 上路前趕交易

- 修法初衷在於避免投資客以法人名義炒房，不過此舉連帶波及豪宅市場，因為以法人身分購買豪宅一來省稅，二來可以省掉個人資金海外匯入的難題。
- 雖然法令有彈性放寬都更危老等產權整合交易，或是購置員工宿舍等情況，經審查許可者仍可購買。然而不動產交易金額龐大變數也多，市場擔心相關許可規範將拉長交易時間、增添交易變數，因此爭議仍大。

私法人購屋、18個月動工條款過嚴…

兩個爭議點 業者提解方

【記者陳美玲／台北報導】不動產開發公會昨（21）日指出，這次《平均地權條例》通過新法中，「私法人購屋採許可制」有三大爭議，如違憲、不符比例原則、審核人力等問題；而政府承諾鬆綁土融管制過嚴的18個月動工條款，但建商面臨「吃不到」窘境，及過時的豪宅限貸令政策逾十年未滾動式檢討。

台北市不動產開發公會理事長陳勝宏昨表示，這次《平均地權條例》修法通過，但新法中光是「私法人購屋採許可制」粗略來分就有三大爭議，第一違憲爭議。主因法人有權利主體，限制買賣屬侵害權利行為。

第二不符比例原則。政府政策是防弊，應禁止產生弊端的行為，打擊少部分不當炒作行為，但「私法人購屋採許可制」卻直接限制整體私法人的買賣行為，「就好比政府為防堵小偷，卻在晚上六點後禁止所有民衆外出，道理是一樣的」。

第三審核人力問題。據內政部提供資料顯示，私法人一年平均購屋約1.5萬戶，中華民國不動產開發公會全聯會理事長楊玉全分析，私法人購屋一年約1.5萬件，若政府全年無休，相當於一天要審核約41件案子，政府人力足夠嗎、一天41件私法人案子審得完嗎。

他強調，這還不論後續

案子的追蹤與行政救濟耗費之社會成本，另外審查的主管機關是中央還是地方，尤其地政機關如何判斷建商確實是要做都更、危老重建案，建商要附上何種資訊佐證，還有建商向政府申請許可期間，若消息走漏，引發釘子戶、有心人士等卡位，坐地喊價牟利，政府對策為何？政府有訂立保密措施與賠償條款嗎，如何讓建商、民衆相信政府落實保密行為，這都必須規範清楚。

陳勝宏指出，政府承諾將鬆綁現行土融管制過嚴的18個月動工條款，但現在標準誰認定卻未知，導致銀行端不敢放行，讓財務有困境的小建商「看得到、吃不到」。

不動產開發公會對營建業政策四大問

現行政策	問題	理由	政府回應、解決方式
私法人購屋採許可制	違憲	法人有權利主體、侵害權利	內政部：並無違憲之處
	不符比例原則	政策是防弊，應禁止產生弊端的行為	聽取業界建議，將審慎評估納入子法中
	一年約1.5萬件	政府審核人力多少？如何配置一天要審多少件案子，主管機關是中央還是地方	審查程序很快，會審慎評估納入子法
土地融資管制中，規範18個月需動工	鬆綁融資標準「誰」認定	銀行端未有權限不敢放行	央行：符合案例不少，銀行採個案認定，外界認知有誤

資料來源：採訪整理

陳美玲／製表

楊玉全表示，2012年上路景、景氣、房價已不同，政府並未做滾動式檢討。至今的「豪宅限貸令」政策，已上路逾10年，但時空背

▲經濟日報2023.03.22

房市政策

[平均地權條例修法]

不實廣告成稽查重點

- 平均地權條例修法也增加重罰炒作的規定，而預售建案的廣告也是主管機關緊盯的重點。
- 過往有些建案為了促使買方趕快下訂簽約，會打出「僅剩兩席」或是「熱銷八成」等廣告文宣，但其實過度膨風銷售績效，明顯誤導消費者。因此本次立法後，建案的廣告與現場文宣也成為稽查重點。

房市329檔 官方緊盯炒作

地方展開預售屋稽查 首度納入平均地權條例規範 鎖定不實廣告言論、違規紅單等

記者陳姿穎 / 台北報導

房市迎來329檔期，政府持續緊盯炒作，各地方政府將陸續展開預售屋稽查，除鎖定廣告及資訊不實、定型化契約不合規等違規態外，據悉，新上路的《平均地權條例》規範重罰炒作，也將首度列為稽查重點，若涉違法炒房，最高可罰5,000萬元；此外若規避查核，今年也新增規定，將可處以30萬元罰鍰。

至於今年內政部是否會全台聯合大稽查？官員未將話說死，表示會密切關注市場變化。

內政部嚴打炒房，立法院今年1月火速三讀《平均地權條例》修法，為杜絕投機炒房行為，不讓散播不實言論的定義有模糊操作空間，修法定明任何人不得以電子通訊、網際網路、說明會或其他傳播方式散布不實資訊，或營造不動產交易熱絡表象，影響交易價格，若被認定涉違法炒房，可處最高5,000萬元罰鍰。

有地政局官員透露，今年329檔期稽查重點，將納

入平均地權條例中規範的炒作重罰，而重罰對象不限於建商，代銷商也要留意，只要協助炒作行為，可按交易戶（棟、筆）開罰，若未改正可連續開罰，受雇人與公司也可以連坐處罰。

內政部官員表示，法律條文明定，地方主管機關查核時，可向行為人或相關第三人取閱資料或要求說明，若受查核者規避、妨礙、甚至拒絕查核，地方政府可處以最高30萬元罰鍰。

地政局指出，預售屋預約單（紅單）及買賣契約常見錯誤態樣，包含紅單記載不利消費者事項、廣告載明

建材設備僅供參考、停車空間未確實記載、契約總價未拆分、未填開工日期或任意增加延長工期、貸款差額處理方式及撥付不利消費者，以及任意增載消費者的違約事項等。

內政部持續維護不動產市場交易秩序，官員表示，房地產市場發展關乎民衆居住權利，炒或不合理的價量等，不但會造成資源錯置、貧富不均，也會影響金融穩定及社會、經濟發展，會用盡一切力量，逐步落實各項健全房市措施。

去年內政部多次攜手地方政府及行政院消保處、公平會、財政部、各區國稅局等單位辦理預售屋聯合稽查，共稽查240個建案，總計裁處84個違規建案，罰金達2,836萬元，業者使用違規契約比率大幅降低，顯示對於導正業者違規行為具一定成效。

房市329檔期地方政府稽查重點

項目	說明
炒作重罰	首度納入平均地權條例中規範的炒作重罰，炒作行為可按交易戶（棟、筆）開罰，最高可處5,000萬元罰鍰
拒絕查核可開罰	受查核者不得規避、妨礙、拒絕查核，否則將由地方政府處最高30萬元罰鍰
其他稽查重點	定型化契約不合規、廣告不實等。例如：停車空間未確實記載、契約總價未拆分、未填開工日期或任意增加延長工期、任意增載消費者違約事項等

資料來源：採訪整理

陳姿穎 / 製表

▲經濟日報2023.03.20

成交價量

[一二手量縮]



預售持續量縮

- 官方預售實價揭露件數資料，2021下半年預售單月實價揭露可1.1萬件，不過2022下半年預售僅剩下單月平均6千件，預售揭露件數幾乎較前一年度同期腰斬，預售向來是房市的領頭羊，受到央行連續升息、政策打擊投機行為與股市資金行情熄火等壓力下，預售市場僅剩下個案表現。
- 預售即使銷況遲滯，但尚未出現明顯的降價舉動，僅先採取送家電、裝潢等方式變相折價，不排除有些資金比較吃緊的中小型建商，未來感受到資金壓力，出現比較明顯的降價行為因應。

房市冷 Q1移轉不到5萬棟

六都交易49,290棟 年減24% 3月遞延性買盤挹注有限 市場熱不起來

記者朱曼寧 / 台北報導

遞延性買盤增溫，房市還是冷。六都地政局昨（6）日公佈3月買賣移轉棟數，共20,860棟，與上月比成長31.9%，呈現短暫回溫態勢，但年減17.4%，移轉棟數仍為近四年同期最低，顯示買氣還是相對冷清。

六都第1季買賣移轉棟數累計共49,290棟，年減24.1%，為2018年以來的低點、近五年同期新低。房仲業者指出，3月受到新案交屋潮、遞延買盤挹注，加上2月工作天數較少，因此呈現月成長。

觀察六都3月買賣移轉棟數，台北市2,255棟，月增20.9%，年減29.5%；新北市5,539棟，月增26.3%，年減13.5%；桃園市3,395棟，

月增50.9%，年減19.7%；台中市4,047棟，月增25.2%，年減18.3%；台南市2,181棟，月增48.2%，年減10.1%；高雄市3,443棟，月增31.9%，年減14.8%。

若以行政區來看，部分新興重劃區有交屋量挹注，其中桃園市交易量成長最多，龜山區、桃園區是量增最為明顯的行政區，均月增300棟左右，台南市主要以安南區與歸仁區分別月增

169棟與179棟表現最亮眼。

台灣房屋集團趨勢中心資深經理陳定中表示，今年3月的買賣移轉量較上月大增三成，一來是2月有228連假壓縮工作天，導致比較基期偏低；其次是揮別年初長假後，建商交屋回歸正軌，且去年觀望多時的自住買家，在市場隨平均地權條例、升息循環、通貨膨脹等變因做出調整時，也開始積極進場議價，購屋信心比先前成長不少，使3月的買賣移轉量，在遞延買盤的挹注下顯現「小陽春」。

進一步觀察各都第1季表現，台北市5,677棟，年減27.5%；新北市12,521棟，年減24.5%；桃園市8,190棟

六都3月建物買賣移轉棟數

行政區	買賣移轉棟數	月增減率(%)	年增減率(%)
台北市	2,255	20.9	-29.5
新北市	5,539	26.3	-13.5
桃園市	3,395	50.9	-19.7
台中市	4,047	25.2	-18.3
台南市	2,181	48.2	-10.1
高雄市	3,443	31.9	-14.8
合計	20,860	31.9	-17.4

資料來源：各市政府地政局

朱曼寧 / 製表

，年減27.8%；台中市9,945棟，年減21.9%；台南市4,932棟，年減19%；高雄市8,025棟，年減22.3%。

信義房屋不動產企研室專案經理曾敬德指出，去年3月是去年單月移轉數據最

高的時間點，以1、2月買氣都較前一年衰退來看，3月移轉年減近18%符合市況，不過比較前兩月與3月移轉狀況，前兩月年減28%，但3月收斂到近18%，整體交易量縮幅度有收斂跡象。

▲經濟日報2023.04.07

成交價量 [一二手量縮]



預售持續量縮

房市329檔 建商促銷應戰

採取減量、固價、求清倉策略衝買氣，新案辦活動比重成長至25%

蔡惠芳／台北報導

房市329檔期在央行宣布升息中登場，面臨營建成本推升、及4月電價調漲可能產生的通膨加劇，建商採減量、固價、求清倉的策略，積極衝一波買氣，近期預售屋或新成屋舉辦促銷活動的愈來愈多，連上市建商「EPS王」華固建設也加入，為歷年所罕見。

今年329檔期的起手式，就是促銷戰開打，品牌效益強大的華固建設位於新北新莊的建案「華固一莊」，祭出簽約送家電、賞屋抽好禮的促銷活動，至4月底前賞屋參觀即可參加iPhone 14 Pro Max等抽獎。

華固總經理洪嘉昇表示，此次舉辦抽獎活動，只是行銷手法而已，增加臨時演員，讓現場熱鬧氣氛，有些客戶並非來買房、可能只是來領小禮品，不過對於真正有誠意購屋的自住客，還是小開心，目前詢問度高，累計銷售率已接近50%。

營建股「營收王」興富發，同步在北中南建案推出優惠付款方案，挾著自有資金雄厚的優勢，

搭配公司貸款，強力吸客。上櫃建商新潤在桃園蘆竹的建案「新潤麗蔭」，祭出首付48萬元起、工程零付款的超級優惠付款方案，據悉在區域內人氣相對較旺。桃園建案「築心匯」，祭出賞屋抽獎Dyson吸塵器，首付58萬元起、結構工程0付款，也吸引不少年輕首購客戶青睞。

《住展雜誌》企研室經理成采錡表示，房市促銷活動自2月以來，明顯增加，包括簽約送家電、購屋送六位數獎金（折現金）等，舉辦這類促銷活動的新案比重，已從去年12月的不到一成拉高至25%，顯示房市已進入買賣雙方價格攻防戰。

成采錡表示，目前整體看來，

以新北、桃園地區較常見有建案舉辦活動，從來人、成交表現來看，有舉辦活動的建案，回籠客高於同區建案3至5成，連帶推升來人量表現。之前有建案會在假日舉辦公開抽獎活動，把已購客都找回來，除了要衝高當周來人量，也期待已購客可以介紹親朋

好友來買。

成采錡分析，但目前看下來，北台灣還是以相對低總價的產品，銷售比較順利；至於舉辦促銷活動對於刺激成交量攀升，目前效益尚不明顯，房市買氣能否打開，最終還是要看業者是否「有感降價」，讓買方進一步成交。

房市329檔現象

減量	●減少購地	●延推案續推
保價	●開價未有降價現象	
加速去化	●超低首付專案、廣告戶、抽獎、贈品促銷、買房送飯店會員資格等活動愈來愈多	
豪宅人氣回溫	●台北市部分中大坪數高單價住宅，人氣、買氣回溫	

資料來源：住展雜誌、各建商和代銷 製表：蔡惠芳

▲工商時報2023.03.27

實價揭露件數腰斬 今年預售難樂觀

蔡惠芳／台北報導

信義房屋7日表示，根據內政部預售屋實價登錄揭露件數顯示，2022下半年房市快速降溫，自5月起連續7個月的揭露件數都跌破7千件，比2021下半年旺季面臨「腰斬」。展望今年，在黑天鵝滿天飛的情況下，房市難以樂觀。

信義房屋不動產企研室專案經理曾敬德表示，受政策打炒房、升息、疫情等多種因素衝擊，預售市場投資客去年下半年快速退

場，房市景氣進入盤整修正階段，短期預售市場將只剩自用客層。而面對景氣突然的劇烈改變，預售案勢必得端出更多牛肉才能吸引消費者，包括送家電或推出精裝修產品，讓買方可以連裝潢費用一併申請房貸，以吸引更多自用客購屋。

不過，曾敬德指出，目前預售市場買氣疲弱，一旦時間拉長，可能導致部分個案開出降價第一槍搶客。信義房屋昨日公布最新

統計指出，官方數據顯示，2021年9~12月房市買氣熱絡，預售屋實價登錄揭露件數，每月平均可達1.2萬件。不過，去年5月之後，單月件數已連續7個月跌破7千件大關。

統計顯示，2021年9月~12月全台六都除台北市外，每月揭露件數都超過1千件，其中桃園、台中甚至超過2千件。不過，房市買氣轉趨觀望後，預售屋揭露件數快速萎縮，以2022年11月來

說，六都預售屋揭露件數全數跌破1千件，尤其是科技大廠設廠題材快速退燒的高雄、台南，減幅更明顯，都僅有3百多件水準。

信義房屋表示，2022年11月資料雖尚未完整，但整體趨勢已反映買氣疲弱，尤其預售市場向來是房市的領頭羊，在進入量縮整理格局後，房價沒有太多表現空間，預期預售市場今年銷售狀況不會太樂觀，一旦有新的變數，也會牽動房市出現新風向。

▲工商時報2023.02.08

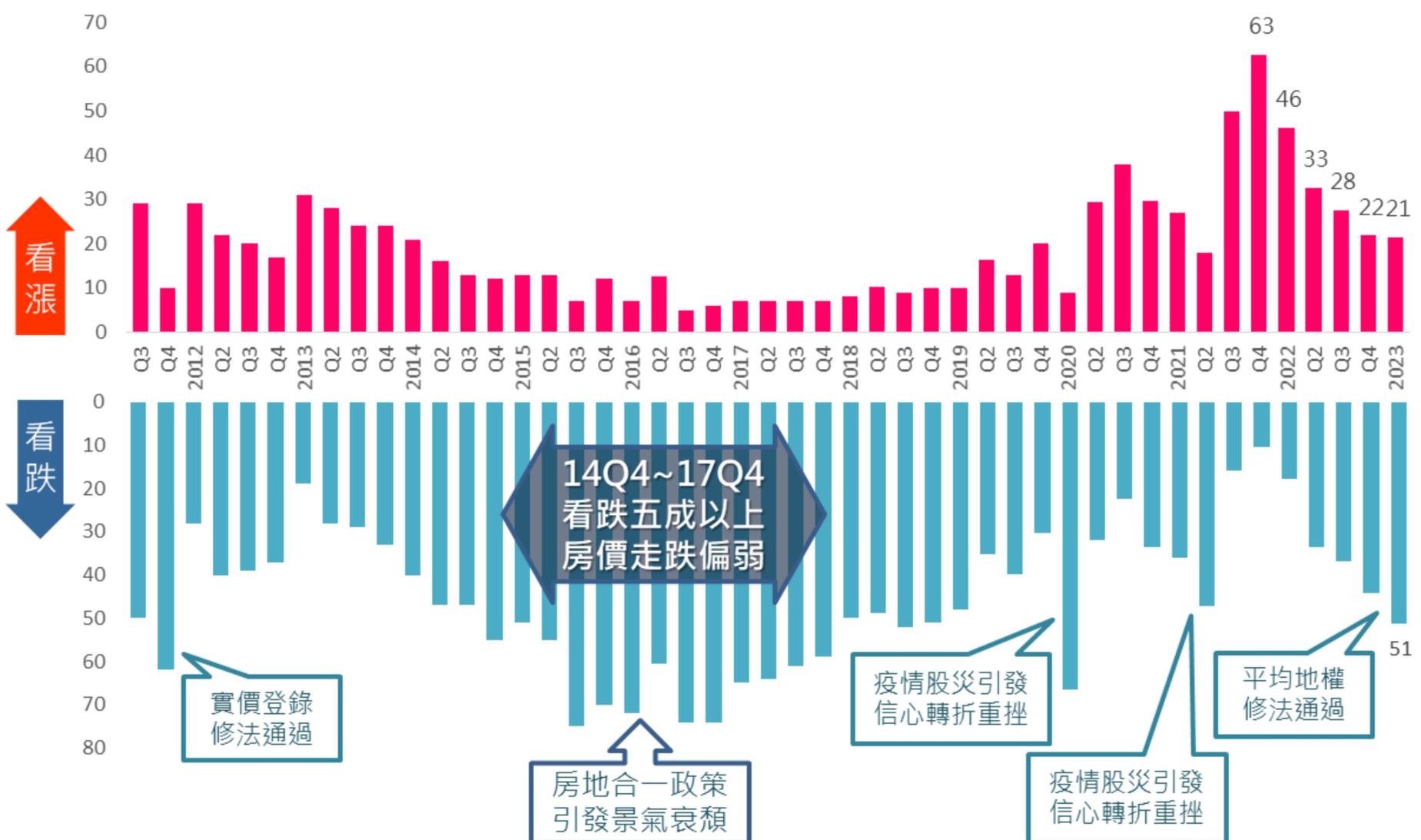
購屋意向

[轉趨中性保守]



- 本季房價看漲比例為21%，看跌比例超過五成達51%，房價信心明顯偏保守。
- 根據歷史調查數據，看跌比例超過五成，房價修正機率較高。不過與上一波房價修正期不同的是，現階段仍有二成看漲以及約三成比例持平，以此信心水準判斷，當前房價修正幅度並不會太大。

對未來房價看法



註.依信義房屋網站潛在客戶調查，調查時間為每季最後一個月；本季樣本共1150筆(下同)。