

房地產趨勢 面面觀

3月買氣回流交易活絡，加上5、6月股市強勁有助市場信心，整體Q2買氣較去年Q4增加兩成，甚至旺季尾巴的6月較5月增逾4%，反映潛在需求有一定規模。

第三季交易規模通常較第二季略減，加上平均地權條例新制上路，是否衝擊一手買氣進而影響二手市場將是重要觀察指標。

Q3
2023

總體環境



國際景氣

[全球經濟展現韌性]

《國際》

- ✓ 世銀在本月初調高今年全球經濟成長率預測值為2.1%，不過未來經濟仍將承受大幅升息後的壓力。
- ✓ 在通膨與升息存在不確定情況之下，國際股匯市仍將面臨大幅波動的可能。

《國內》

- ✓ 本月份台經院最新景氣調查顯示製造業訂單量轉佳，下半年製造業景氣可望樂觀看待。
- ✓ 經濟基本面持續成為房市景氣修正過程中正向的支撐



資金利率

[房貸利率逾2.1%]

- ✓ 最新公布的五大行庫新承做房貸利率已超過2.1%。
- ✓ 央行Q2理監事會議決議針對第二套房貸申請進行最高成數七成的信用管制。



房市政策

[7/1平均地權新制上路]

- ✓ 新制上路後預售買氣將是很重要的觀察指標，如果買氣瞬降，可能影響預售價格，進而波及中古屋行情。
- ✓ 經濟學者判斷新制將長期有效抑制房價，但短期房價有撐，不會明顯下滑。

國際景氣

[衰退壓力重]



全球經濟展現韌性

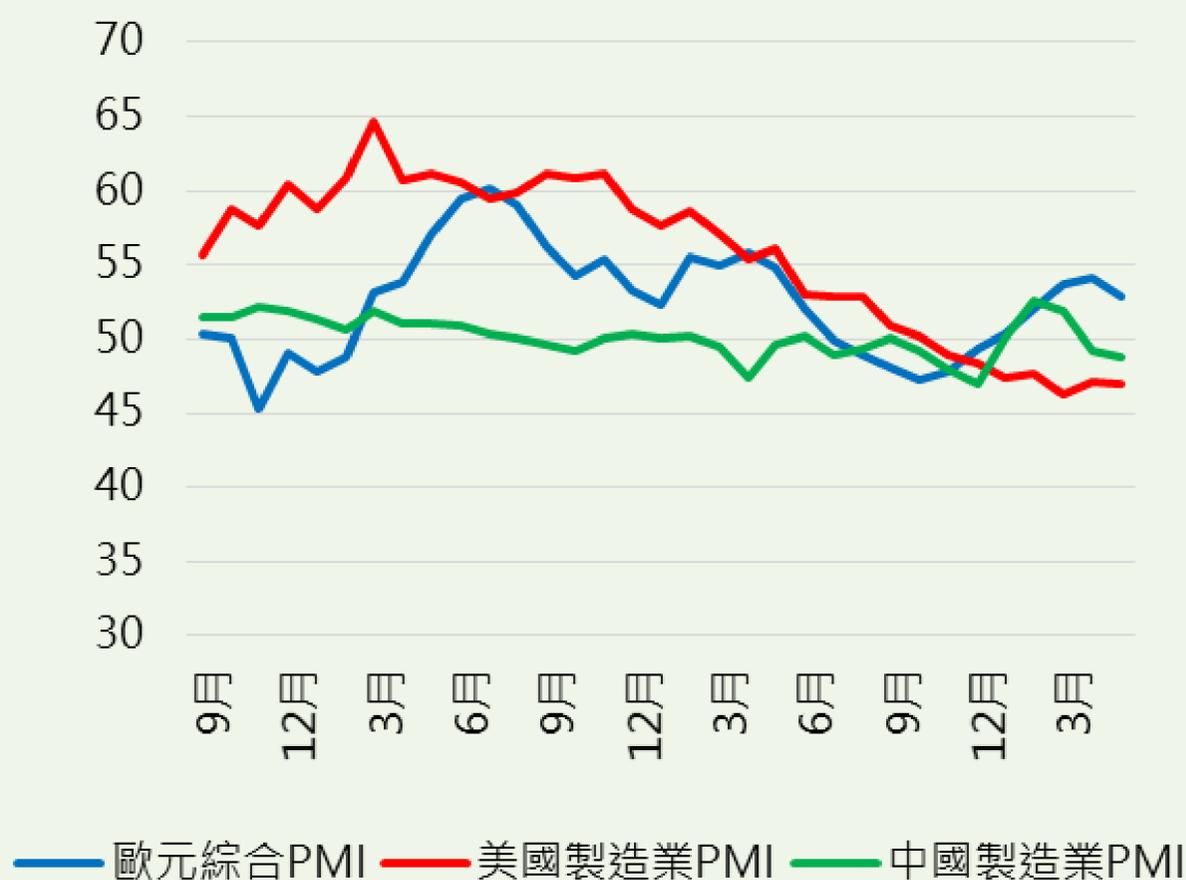
國際

- ✓ 基於美國等主要經濟體表現較預期佳，沒有發生消費減弱、失業率攀升的明顯衰頹現象。世銀本月初調高今年全球經濟成長率預測為2.1%
- ✓ 全球性通膨問題尚未完全獲得解決，仍不排除持續升息的可能。在通膨與升息存在不確定情況之下，國際股匯市仍將面臨大幅波動的可能。

國內

- ✓ 今年以來全球經濟展現韌性，消費並未持續下滑，也因此台灣製造業庫存問題漸漸得到改善。
- ✓ 本月份台經院最新景氣調查顯示製造業訂單量轉佳，下半年製造業景氣可望樂觀看待。經濟基本面持續成為房市景氣修正過程中正向支撐。

美、中、歐主要經濟體PMI

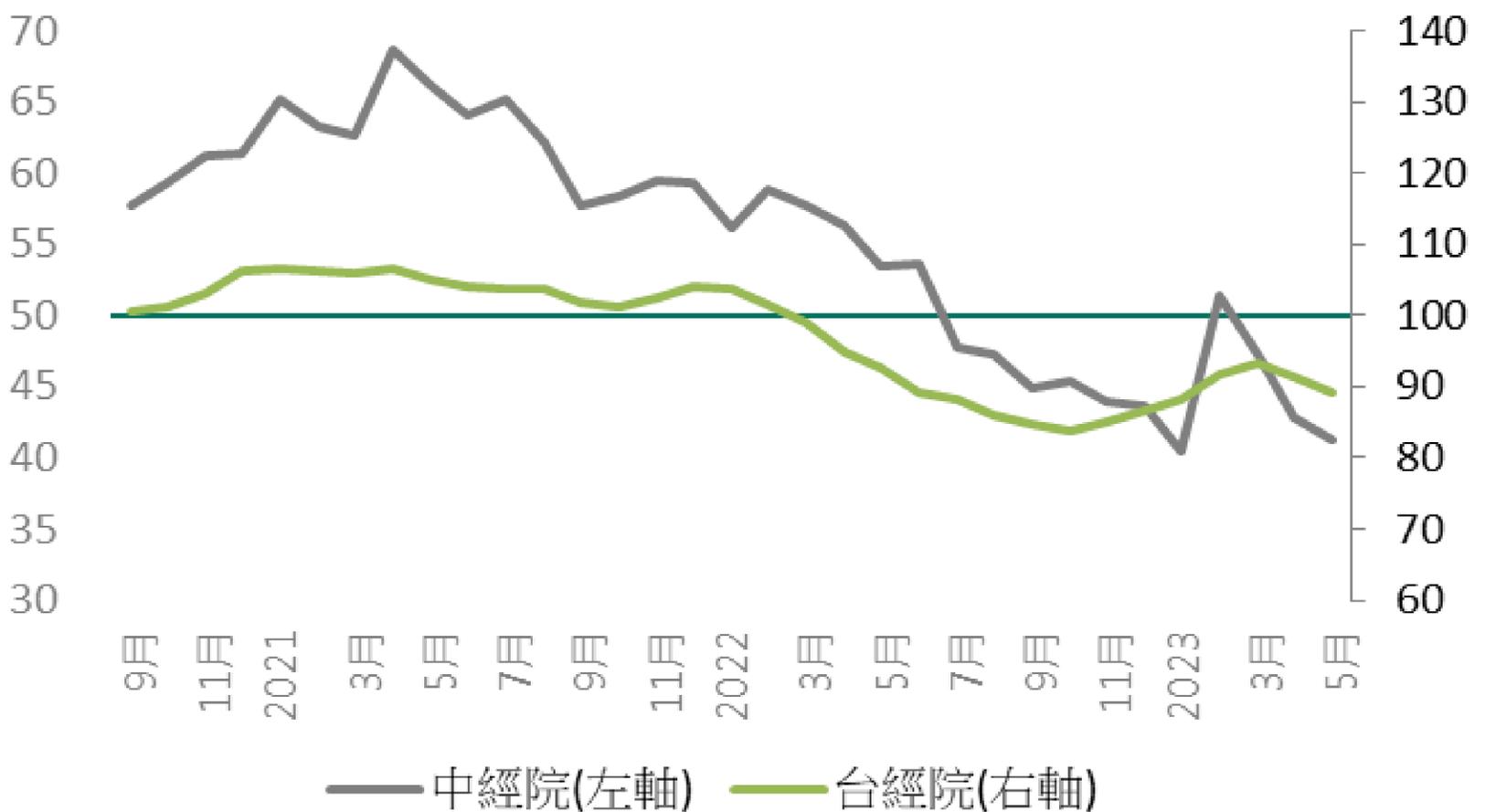


國內景氣

[可望好轉]

下半年製造業轉趨樂觀

製造業採購經理人指數



營業氣候調查 製造業續走跌

台經院：廠商對下半年樂觀

〔記者徐子苓／台北報導〕台灣經濟研究院昨發表。

布景氣動向調查，五月製造業營業氣候測驗點續「消費是目前表現最好的數字。」孫明德指出，台經院表示，外銷數據低谷已過，製造業、零售營業額已連續六季正成長，自用小客車廠商對下半年展望樂觀，但因以移動平均計算，新增掛牌數今年也由負轉正，和汽車相關的製造業表現佳；來台旅客人數也增加，股市表現相較測驗點仍下跌。

調查顯示，五月製造業營業氣候測驗點為八十九點三，較上月減少二點二；服務業測驗點九十九點一四，較上月增加〇點五七；營建業測驗點九十三點四七，較上月下跌〇點九五，再次轉為下滑。

訂單衰退縮小顯示外銷谷底已過

台經院調查製造業廠商對景氣看法，與上月比九點三，較上月減少二點二；服務業測驗點九十九點一四，較上月增加〇點五七；營建業測驗點九十三點四七，較上月下跌〇點九五，再次轉為下滑。

樂觀。

不過，五月製造業營業氣候測驗點仍下跌，孫

明德說明，營業氣候測驗點是以移動平均試算，單已經開始出現反轉，衰退幅度也逐漸縮小；出口表現也傳出好消息，一到五月衰退近十七%，數字進來，平均之後還是比之前低一些，不過但五月減幅縮小為十四%，顯示台灣外銷低谷已過，明顯的好消息是廠商看好較上月增加。

▲自由時報2023.06.27

資金利率

[趨於緊縮]

房貸利率2.1%起跳

- 最新公布的五大行庫新承做房貸利率已超過2.1%，但由於2%的房貸利率並未達到「難以負擔」的水準，加上民眾仍可透過30年期貸款或寬限期來緩衝降壓，因此去年下半年以來房價呈現漲勢收斂但尚未出現明顯跌價走勢。
- 央行研究人員也罕見的表達台灣房市呈現「量縮、價緩漲」的判斷，反映房市資金條件仍屬中性偏正向。

2.1% 房貸利率連18漲

5月升至14年半新高 央行看房市 定調「量縮、價緩漲」

【記者陳美君／台北報導】房貸利率再飆高，房貸族欲哭無淚。中央銀行昨（21）日公布，臺灣銀行等五大銀行5月新增房貸利率衝破2.1%，連18漲並逼近14年半新高；自2021年11月以來，新增房貸利率從1.351%升抵2.101%，一年半來漲幅達0.75個百分點，恰好與央行五度升息、累計升息的3碼幅度相同。

央行每月公布臺灣銀行、土地銀行、合庫銀行、第一銀行與華南銀等等五大銀行新承做放款金額與利率

，由於五大銀行的房貸市占率約四成，金額與利率變化，被視為房市景氣風向球。央行經研處副處長蔡惠美昨日指出，5月新增房貸利率增至2.101%，主要原因是央行3月升息半碼，反應在房貸利率調整上，大多數會落在4月，但也有少部分銀行會延至5月才調整。

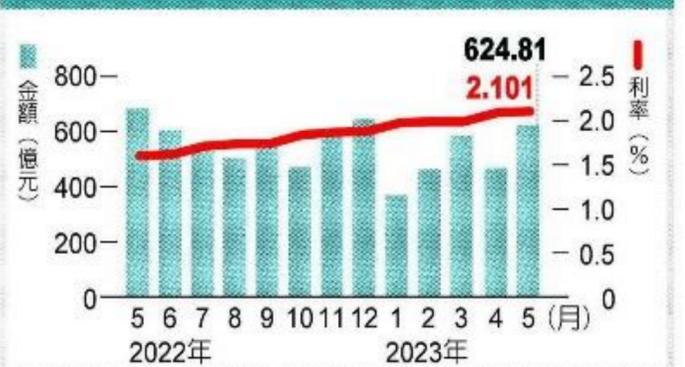
由於央行6月利率按兵不動，少了央行升息這項因素，新增房貸利率是否會持續往上走？蔡惠美表示，銀行會根據貸款戶的信用條件給予不同的利率，

不見得一定會增或減。

央行統計顯示，5月新增房貸金額為624.81億元，為五個月高點，月增156.67億元；蔡惠美表示，5月新增房貸金額增加，主要原因是4月工作天數只有17天、5月回復到正常的23天，工作天數多，銀行可以承辦的貸款案件較多，會使貸款規模增加；此外，5月建物買賣移轉棟數月增33.7%，也是另一主因。

對於目前房市景氣，蔡惠美定調為「量縮、價緩漲」。

五大銀行新增房貸概況



資料來源：中央銀行

以六都建物買賣移轉棟數而言，5月較4月增加33.7%、年減6.45%，與去年同期相較，台北市與台南市分別年減16.79%和12.58%，呈雙位數衰退；今年前五五月，六都買賣移轉棟數合計年減21.38%。

▲經濟日報2023.06.22

資金利率

[管制加碼]



- 央行Q2理監事會議決議針對第二套房貸申請進行最高成數七成的信用管制，原因是國人第二套房貸成數有明顯增加的走勢。一般認為這項管制將影響先買後賣的換屋族或置產客的買氣，甚至直接影響預售的交屋。
- 根據網路調查，約有17%的潛買表示將受影響，衝擊層面不算太廣；至於預售交屋可能違約的問題也不大，畢竟近兩、三年各都市房價普遍上漲，現在的行情多數高於當時購買預售屋的價格，不致於產生違約交屋的情況。

央行祭第5波房市管制

投資客、換屋族首當其衝！自然人特定地區第二戶貸款上限為7成，今起實施

巫其倫、孫彬訓／台北報導

中央銀行15日舉行第二季理監事會，意外祭出第五波房市選擇性信用管制，新增規範自然人特定地區（六都加上新竹縣市）第二戶貸款上限為7成，自16日起實施。此次是央行連續五季、長達一年半後，再次出手房市管制，令市場頗感意外。銀行業解讀，投資客、換屋族首當其衝，顯見央行打炒房決心，「沒有最嚴、只有更嚴」。

央行2020年12月以來已祭出四波選擇性信用管制，這次出其不意再推第五波，雖然調幅不如前一波劇烈，但對於低迷的房地產市況，無疑是雪上加霜。楊金龍說，前四波信用管制實施迄今已見效，有助銀行降低不動產授信風險，全體銀行建築貸款與購置住宅貸款成長走緩，不動產貸款總放款比率維持低檔，但機關數據來看，第二戶購屋貸款仍有必要壓抑。

楊金龍表示，再推管制措施有三大考量，一是全體銀行不動產貸款占總放款比率仍高，持續由去年底36.83%成長至今年4月底

的37.02%；二是今年第一季新申貸第二筆購屋貸款比重增加，由上季12.6%增至目前15.2%；三是第二戶購屋貸款平均貸款成數持續上升，從前年10月的75.5%上升至今年4月77.1%，顯示貸款條件逐漸寬鬆，因此採取對應管制措施。

相較於內政部「平均地權條例」是針對預售屋方面，楊金龍強調，央行的信用管制是希望資源不要持續流向不動產，兩措施有所不同，這次限縮貸款成數7成，他說：「還算是溫和調整，所以全體理事一致通過。」對於央行突然推第五波管制，

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

註：* 特定地區包括台北市、新北市、桃園市、台中市、台南市、高雄市及新竹縣市。
資料來源：中央銀行
製表：巫其倫、孫彬訓

▲工商時報2023.06.16

房市政策

[平均地權條例修法]



7/1平均地權新制上路

- 修法中影響層面最廣的「禁止預售換約」即將上路，由於不溯及既往，因此除了上路前未見「逃命潮」，甚至Q2預售市場也出現一波買氣，推測是原本就有需求的買方提前購屋順便保留可換約資格。
- 新制上路後預售買氣將是很重要的觀察指標，如果買氣瞬降，那麼可能進一步影響預售價格，進而波及中古屋行情。
- 目前有經濟學者判斷新制將長期有效抑制房價，但短期房價有撐，不會明顯下滑。



平均地權條例7/1上膛 經濟學家：長期有效打擊房價



The Central News Agency 中央通訊社

2023年6月22日 週四 上午9:37



(中央社記者謝方媣台北22日電)中央銀行祭出第5波房市選擇性信用管制措施，國內經濟學家預期，短期房市量先反應、價不易走跌，下半年起對房市影響更劇烈的是平均地權條例上路，長遠將顯現抑制台灣房價效果。

央行6月15日舉行第2季理監事會議，政策利率按兵不動，但出乎市場預期加碼第5波房市選擇性信用管制，對六都及新竹縣市等特定地區自然人第2戶購屋祭出貸款7成限制，自6月16日起實施。

富邦金首席經濟學家羅璋及國泰世華銀行首席經濟學家林啟超都認為，今年下半年房市成交量將呈縮減，價格尚難看見顯著下滑反應。

羅璋表示，央行升息及房市管制措施預期會讓房市量縮，抑制房價效果相對有限；隨平均地權條例7月1日起上路，將抑制預售屋投機炒作風潮，因新制不溯及既往，短期難見房價顯著下滑，但長遠價量都會出現實質反應。

▲經濟日報2023.06.22

成交價量



- 預售市場受到景氣與政策衝擊，買氣出現明顯下滑，連帶預售揭露件數也較2021下半年旺季腰斬，市調機構統計，現在銷售中的預售與新成屋案數也節節攀升，反映整體銷況放緩。
- 投資退場狀況下，預售市場不再全面熱銷，轉為個案表現的格局，有些個案甚至可能一路賣到成屋，案場也為了拉抬銷售率，搭配容易付款的方式，並贈送家電等方式變相折價。

房子難賣 待售預售案季季增

第一季北台灣待售新案達1,123個，創近一年半最多，房價搖搖欲墜

蔡惠芳／台北報導

房市受到買方觀望、買氣放緩衝擊，加上329檔期推案潮釋出，《住展雜誌》15日最新統計指出，第一季北台灣都會區待售預售新案高達1,123個，不僅連續三季超過1,000個，更創下近六季最大量。展望下半年，若賣壓持續加重，房價恐將面臨壓力。

住展雜誌統計，北台灣今年第一季銷售中預售屋新案數量為1,123個，季增52個、季增幅約4.9%，已連三季成長；與去年同期相較，增加81個，年增幅約7.8%。

住展雜誌企研室經理成采錡表示，房市買氣低迷，建案銷售速度放緩，加上去年底選舉及今年329檔期，分別釋出一波推案潮，使得北台灣銷售中建案數量持續疊加。至今年4月止，北台灣銷售中建案數量已達1,193個。

住展統計發現，北台灣去年第二季待售建案數一度因疫情而下降，當時約983個，為近五年最

低點；不過同年第三季又回升至1,000之上，之後並連三季走高，顯示市場賣壓正加重中。

統計顯示，北台灣今年第一季銷售中建案數量最多的前五個行政區依序為中壢73個、桃園61個、淡水46個、大園45個、觀音37個，前五名有四區都位於桃園。

成采錡分析，位居榜首的中壢，其中青埔特區及周邊都市計畫外區域推案豐沛，不過隨著平均地權條例修法進展，客戶開始觀望，線上建案銷售速度明顯放慢，達成完銷撤場難度拉高。據調查，青埔接下來將有約10個新案等待公開銷售，合計案量將超過

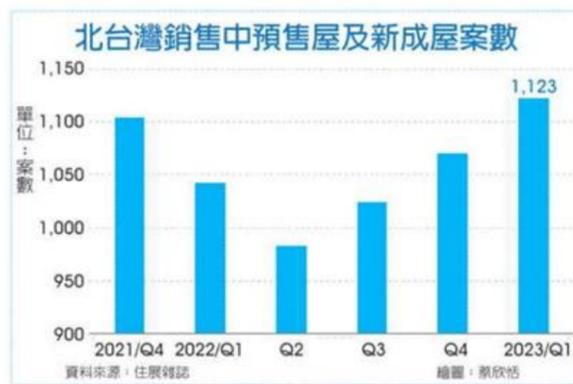
200億元。

至於第二名的桃園，推案熱區不少，銷售中建案數量自然多，不過市場買盤有限，成交量集中在少數個案。

成采錡表示，房市供給量增加的速度，已高於買氣回溫的速度，對價格來說，也造成壓力，預期下半年房市在平均地權條例修

正案上路、及總統大選等因素影響下，買氣不容易看到明顯回溫。

對業者而言，比起投入房市一級戰區，此時另闢戰場，或許是更好的選擇，從上半年市場來觀察，位於房市供給稀缺區的新建案，不僅能有當地換屋買盤支撐買氣，成交價也有機會創下區段新高。



▲工商時報2023.06.16

成交價量

預售持續價量俱跌

- 台中房市近年房價高漲且交易量大，有些預售案預售二字頭，但交屋房價接近四字頭，且不僅僅是市中心精華區域上漲，連外圍區域也普遍都呈現上揚走勢。
- 短期房價漲幅實在太過劇烈，高房價也讓購屋人望之卻步，國泰房價指數統計顯示，台中短期一手個案房價已有見高，甚至出現修正現象。

新案房價幾全跌 台中掉7.14%最多

七大都會區 僅新北、桃園首季上漲

〔記者徐義平／台北報導〕全國、五都首季新案房價全下跌！根據最新發布第1季國泰房地產指數報告，相較去年第四季，不僅全國新案房價下跌，台北市、新竹縣市、台中市、台南市及高雄市等五都也呈現下跌，又以台中市跌幅最深、季跌7.14%。

預售買氣凍 價量俱跌持續

該報告計畫主持人、政治大學退休教授張金鵬指出，根據報告結果，很明顯看到房市的轉折點已經出現，預期第2、3季房價持續下跌的機率很大，尤其房市買氣持續萎縮，又以預售屋的買氣更是明顯變少，預期未來幾季價量俱跌的趨勢會更加明顯。

國泰建設副總林清樑認為，依報告中全國與主要都會區價量四季平均曲線來看，只能判讀買氣縮、房價呈現

收斂，並非真的就是跌價，尤其在營建成本仍居高不下，房價很難有大幅度修正的機率，至於下半年房市看法，因全球局勢變化太快，基本上現在難以判斷。

根據最新報告，第1季全國新案可能成交價季跌1.57%，七大都會區中，除台中市季跌7.14%、幅度最大外，台北市、新竹縣市、台南市與高雄市季跌幅落在2.06%至4.35%間，而新竹、高雄去年第四季便開始下跌，至今已連連2季跌價。

此外，全國新案僅新北市、桃園市第1季仍呈現上漲，季漲幅各約1.66%、4.13%。

馨傳不動產智庫執行長何世昌指出，這一波房市降價壓力主要來自於預售屋銷售率低迷、賣壓上升所致，高雄因台積電設廠計畫一波三折，成為

跌價導火線；台中則源自於供給量大與房貸負擔率達到天花板，買方追價意願降低有關；新竹因近2季推案多

在相對低價區，因而整體房價受到相對低價案多所拖累，嚴格來說不算真的跌價。



新北市第一季住宅推案量約590億元，年減幅將近5成，淡水則是推案第二高行政區。（記者徐義平攝）

▲自由時報2023.04.28

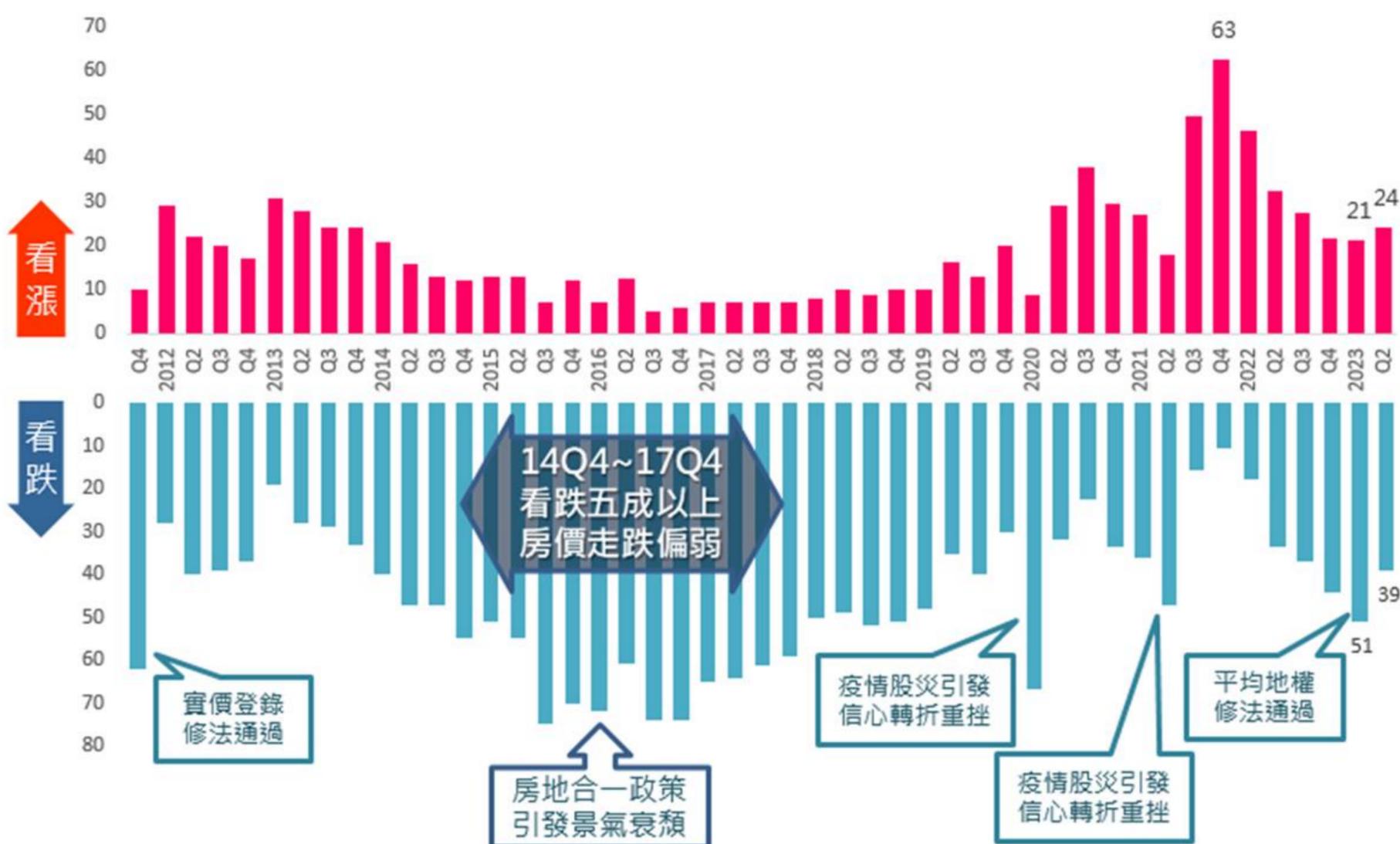
購屋意向

[保守轉趨中性]



- 本季房價信心一改連續五季下滑走勢而轉佳，主要是房市大環境利空事件排除或淡化，加上股市上漲助攻，在買氣回流之下，房市氛圍由審慎保守轉為中性，有利於現階段交易的活絡。
- 由於本季房價信心的回升是基於買氣回流加上旺季效應所致，下半年信心指標是否維持或更進一步上揚仍須視買氣而定。

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1183筆(下同)。