

## 摘要

民國九十六年第三季房地產市場景氣，領先指標下降0.21%，屬於穩定狀態，同時指標下降1.85%，屬於大幅變動狀態。房地產景氣對策訊號較上一季下降一分為10分，連續兩季出現黃藍燈。就廠商經營意願調查來看，本季相較於上一季淨增加為-61.97%，預期96年第四季、97年第一季的淨增加分別為-54.23%與-51.77%。綜合而言，本季房地產市場景氣相較於上一季明顯不佳，加以領先指標略呈下降，廠商對於未來房地產景氣看法也不樂觀，可能會開始出現較明顯的調整趨勢，建議各界更審慎因應。

### 壹、民國九十六年第三季台灣房地產景氣指標分析

#### 一、房地產景氣對策訊號：較上一季下降1分，連續二季出現黃藍燈

本季房地產景氣對策訊號綜合判斷分數為10分，較上季減少1分，燈號為黃藍燈。其中素地交易量指數較上一季減少1分，其餘住宅使用率、建造執照面積及新推個案標準單價與上季相同，燈號持續二季為黃藍燈，顯示對於房地產景氣仍應持保守看法。

#### 二、房地產景氣綜合指標：領先指標與同時指標均呈現下滑

領先指標綜合指數為102.46，較上季下降0.21%，屬於穩定狀態。五項經調整的構成指標中，國內生產毛額、營建股股價指數、消費者物價指數為上升趨勢，建築貸款餘額變動量、貨幣供給額則呈現下降趨勢。同時指標綜合指數為101.78，較上季下降1.85%，屬於大幅變動狀態。在六項經調整的構成指標中，基準放款利率、新推個案標準單價、住宅使用率為上升趨勢，新承做購屋貸款金額、建造執照面積、素地交易量指數則為下降趨勢。

#### 三、個別指標分析：使用面上升，投資面、生產面、交易面呈現下滑

投資面指標下降1.07%，屬於小幅變動狀態，其中基準放款利率、營建股股價指數、國內生產毛額為增加趨勢，貨幣供給額、素地交易量指數等指標則呈現下降。生產面指標下降0.85%，屬於小幅變動狀態，除使用執照面積呈現增加外，其餘建造執照面積、建築貸款餘額變動量、營造業員工平均薪資等指標均下滑。交易面指標下降1.63%，屬於大幅變動狀態，其中消費者物價指數、新推個案標準單價呈現上升，新承做購屋貸款金額、土地增值稅額、建物買賣移轉登記棟數則呈現下降。使用面指標上升0.41%，屬於穩定狀態，房屋租金價格指數、住宅使用率、家戶數年增率指數等三項指標均呈現上升。

## 貳、房地產廠商經營意願調查結果(96年11月)

### 廠商對96年第三季看法為明顯悲觀，對未來兩季的預期亦不樂觀

相較於上一季與去年同季，本季廠商對於房地產景氣判斷之淨增加分別為-61.97%、-77.46%。相較於上一季，各廠商類型中以建經/顧問/地政士/估價師與金融機構較不樂觀，淨增加分別為-70.45%、-72.22%，其他廠商的淨增加亦均超過-50%以上。就地區來看，北部、中部、以及南部廠商的淨增加分別為-73.5、-77.36%、-74.23%，彼此差異不大。就廠商對房地產市場狀況判斷來看，所有指標均呈現下滑，其中市場銷售狀況、金融機構承作房地產貸款意願的淨增加超過-70%以上，而市場房價變化也開始下滑，淨增加為-21.13%。就廠商個別經營狀況來看，房價變化仍呈現上升，淨增加為6.45%，其他指標則均呈現下滑，其中以金融面指標較為悲觀，淨增加均在-75%以上。

廠商對於96年第四季、97年第一季景氣預期的淨增加分別為-54.23%、-51.77%。就97年第一季來看，除建商呈現持平偏壞預期，淨增加為-12.5%外，其他類型廠商的淨增加均超過-50%以上。就地區來看，各地區廠商均呈現偏悲觀預期，淨增加在-50%以上，彼此差異不大。就房地產市場狀況判斷來看，除市場勞工成本的淨增加為-10.95%外，其他指標的淨增加在-40%~-60%之間。就廠商個別經營狀況來看，除金融面指標明顯悲觀，淨增加均超過-60%，而獲利、成交案件、成交所需時間也較偏壞外，淨增加超過-20%以上外，其他指標大多呈現分歧或持平略偏壞預期，淨增加均在-10%以內，而銷售率是唯一上升的指標，淨增加為6.45%，顯示廠商對市場與其本身經營狀況有明顯落差情況。

## 參、專家諮詢座談與市場新聞走向(96年12月)

**專家認為96年第3季房地產市場景氣延續上季之衰退趨勢，且預期市場景氣將呈現趨緩，市場區隔的兩極化現象也會更加明顯，建議各界宜更審慎因應**

針對本季房地產景氣指標的結果，與會專家具有高度共識，認為本季較上季不佳的趨勢與實際市場運作狀況相當一致，並認為在物價指數上升但未達通貨膨脹標準，加以央行持續升息與金融機構較審慎放款下，導致民眾購買需求減少，不過新推個案標準單價卻持續增加，買賣雙方落差加大，造成價漲量縮的現象。建造執照核發數、買賣契稅件數、土增稅件數、買賣移轉件數、建築貸款餘額與新核准額度，以及購置住宅貸款新承作貸放金額等指標均呈現減少的狀況，未來地價指數亦有趨緩之勢。與會專家認為，96年第3季房地產市場景氣延續上季之衰退趨勢，未來景氣在領先指標下降，且廠商預期下修，加以97年開始將進入交屋高峰期，選舉議題等非經濟因素的影響也很大，預期市場景氣將呈現趨緩，市場區隔的兩極化現象也會更加明顯，建議各界宜更審慎因應。

#### 肆、綜合分析

九十六年第三季房地產市場景氣較上一季明顯不佳，未來景氣在領先指標下降，而廠商明顯下修預期下，可能會開始出現較明顯的下修調整，建議各界應更審慎因應

九十六年第三季房地產景氣相較於上一季，同時指標大幅下降1.85%，房地產景氣對策訊號較上季下降1分，廠商景氣判斷淨增加為-61.97%，綜合上述指標顯示本季房地產景氣明顯較上季不佳。展望未來房地產市場景氣，本季房地產領先指標微幅下降0.21%，廠商對未來兩季房地產市場景氣也呈現明顯悲觀預期，淨增加在-50%左右，不同地區廠商差異不大。

就市場消息面來看，利空消息明顯較利多消息為多，主要利多消息有今年國內經濟成長率可望調升、持續推動都市更新、以及都更建物容積可望放寬。利空消息包括物價持續上漲、房價所得比持續上升、房價信心分數大幅下降、銀行新承作房貸創新低、土增稅收續減、房市價漲量縮、以及金融機構恐將更緊縮房貸。此外，明年初的立委與總統大選也可能對房地產市場產生衝擊。整體來看，在目前房地產市場供需存在落差下，未來景氣可能開始出現較明顯的下修調整，建議各界居高思危，更審慎因應。

主辦單位：內政部建築研究所

(網址：<http://www.abri.gov.tw>)

協辦單位：政大台灣房地產研究中心

(網址：<http://www.housing.nccu.edu.tw>)