

2023房市大驚！小怪～

崑山大學房地產開發管理系講座

田大全
20231124



台灣房地產市場的真相～

鐵板一塊的房市～
可能比你想像的更硬！

六都房地產市場規模(2023Q2)

資料來源：內政部

項目 區域	建物總量 (戶)	住宅存量 (戶)	平均總價 (萬)	平均單價 (萬/坪)	總市值(億) /佔比
全國	10,171,358	9,234,963	1,251.5	32.14	1,272,945(100%)
台北市	1,105,552	960,552	2,093.7	67.05	231,469(19.17%)
新北市	1,890,674	1,729,592	1,314.3	38.18	247,588(20.58%)
桃園市	987,538	913,829	1,000.8	24.42	98,124(8.18%)
台中市	1,238,312	1,099,862	1,217	26.84	141,846(12.48%)
台南市	797,666	735,826	1,056.4	21.5	83,324(6.98%)
高雄市	1,211,679	1,137,258	979.9	21.36	119,354(9.83%)

六都房市貸款餘額

資料來源：內政部、
聯徵中心2022Q4

項目 區域	全國建物 總市值 (億)	住宅存量 (戶)	貸款戶數 (戶)	比例 (%)	平均建物 面積(m²)	平均貸款 成數(%)	平均貸款 金額(萬)
全國	1,272,945	9,234,963	1,279,007	13.84	156	71.08	755.6
台北市	231,469	960,552	112,136	11.67	132	68.83	1,471.5
新北市	247,588	1,729,592	293,739	16.98	137	72.3	854.3
桃園市	98,124	913,829	184,311	20.17	161	71.55	637.7
台中市	141,846	1,099,862	167,133	15.20	169	71.4	741.5
台南市	83,324	735,826	88,942	12.08	175	71.62	589.8
高雄市	119,354	1,137,258	177,059	15.57	160	72.15	624

【鐵板到底有多硬？】

全國共有9,234,963間住宅
只有1,279,007間住宅尚有貸款(13.84%)
86.16%的住宅已繳完房貸

台南市共有735,826間住宅
只有88,942間住宅尚有貸款(12.08%)
87.92%的住宅已繳完房貸

繳完房貸的人，願意降價出售嗎？
還在繳房貸的人，希望房價下跌嗎？
居住正義！房價下跌！怎麼跌？

史上最嚴厲的打房政策？

房市氣若游絲？

房市價跌量縮？

進階條件

新北市 三重區 ☒ 房地 ☐ 建物 ☒ 房地(車) ☐ 車位 都廳大院 交易期間: 111 年 10 至 112 年 10 止

單價 ☒ 萬元 ☐ 元 最小值 - 最大值 面積 ☐ M² ☒ 坪 最小值 - 最大值 搜尋

地圖 清單(0) 列印

建物坐落	棟及號	建案名稱	總價(萬元)	交易日期	單價(萬元/坪)	總面積(坪)	主建物佔比(%)	型態	樓別/樓高	交易標的	建物格局	車位總價(萬元)	主要用途
重新路五段和光復路口	G棟G07-28F號	都廳大院	4,132	111/12/13	73.7	58.61	59.69	樓	28/28	±6建1車1	4房2廳2衛	295	住家用
重新路五段和光復路口	G棟G09-25F號	都廳大院	2,033	112/10/02	72.2	30.10	59.70	樓	25/28	±6建1車1	2房1廳1衛	220	住家用
重新路五段和光復路口	G棟G07-27F號	都廳大院	3,488	112/04/24	72.1	50.00	58.16	樓	27/28	±6建1車1	4房2廳2衛	275	住家用
重新路五段和光復路口	E棟E09-28F號	都廳大院	2,661	112/09/22	71.7	39.00	57.39	樓	28/28	±6建1車1	3房2廳2衛	255	住家用
重新路五段和光復路口	D棟D12-25F號	都廳大院	1,442	112/08/05	71.6	20.15	61.27	樓	25/28	±6建1車0	2房1廳1衛		住家用
重新路五段和光復路口	F棟F08-28F號	都廳大院	2,961	112/10/01	71.5	42.82	56.77	樓	28/28	±6建1車1	3房2廳2衛	290	住家用
重新路五段和光復路口	F棟F05-28F號	都廳大院	2,971	112/10/01	71.5	42.96	56.81	樓	28/28	±6建1車1	3房2廳2衛	290	住家用
重新路五段和光復路口	H棟H08-27F號	都廳大院	3,306	112/06/30	71.5	48.00	59.81	樓	27/28	±6建1車1	4房2廳2衛	265	住家用
重新路五段和光復路口	G棟G09-26F號	都廳大院	2,040	112/05/29	71.5	30.55	59.70	樓	26/28	±6建1車1	2房1廳1衛	245	住家用
重新路五段和光復路口	G棟G07-25F號	都廳大院	3,436	112/02/14	71.4	50.00	58.16	樓	25/28	±6建1車1	4房2廳2衛	255	住家用
重新路五段和光復路口	G棟G07-24F號	都廳大院	3,446	112/06/27	71.2	50.00	58.16	樓	24/28	±6建1車1	4房2廳2衛	275	住家用
重新路五段和光復路口	H棟H08-25F號	都廳大院	3,285	112/06/29	71	48.00	59.81	樓	25/28	±6建1車1	4房2廳2衛	265	住家用
重新路五段和光復路口	G棟G09-27F號	都廳大院	2,049	111/12/11	70.7	30.55	59.70	樓	27/28	±6建1車1	2房1廳1衛	275	住家用
重新路五段和光復路口	H棟H07-15F號	都廳大院	1,373	112/03/01	70.6	19.44	54.05	樓	15/28	±6建1車0	2房1廳1衛		住家用
重新路五段和光復路口	H棟H08-24F號	都廳大院	3,280	112/01/16	70.6	48.00	59.81	樓	24/28	±6建1車1	4房2廳2衛	275	住家用

總計**2,269**戶住宅
2022/12/9首次登錄，至2023/10/31止
實價登錄總計**1,995**筆
銷售率87.92%

顯示 1 至 15 筆 (查詢結果：1,995 筆)

在打房政策的狂風暴雨之下
這樣的成績你覺得如何？

【都廳大院】

投資興建：國巨投資(茂德機構)
位置：新北市三重區光復路與重新路五段
基地面積：4,562坪
總戶數：2,269戶(住宅)
樓層數：28F/B6
公設比：34.9%
坪數：兩房(18~25坪)、2+1房(23~25坪)
、三房(24~38坪)、四房(42~44坪)
實價登錄：**55.3-73.7萬/坪**
*排除一樓店面



進階
條件

臺中市 西屯區 ☒ 房地 ☐ 建物 ☒ 房地(車) ☐ 車位 紀汎希 交易期間: 111 年 10 至 112 年 10 止

單價 ☒ 萬元 ☐ 元 最小值 - 最大值 面積 ☐ M² ☒ 坪 最小值 - 最大值 搜尋

地圖 清單(0) 列印

建物坐落	棟及號	建案名稱	總價(萬元)	交易日期	單價(萬元/坪)	總面積(坪)	主建物佔比(%)	型態	樓別/樓高	交易標的	建物格局	車位總價(萬元)	主要用途
市政北七路&惠中二街&惠中三街	A3棟03號	紀汎希	2,385	112/06/29	90.3	32.99	58.13	樓	3/27	土3建1車1	2房2廳2衛	270	住家用
市政北七路&惠中二街&惠中三街	A7棟03號	紀汎希	2,362	112/09/17	89.7	32.99	58.13	樓	3/27	土3建1車1	2房2廳2衛	260	住家用
市政北七路&惠中二街&惠中三街	A8棟03號	紀汎希	2,251	112/09/11	85.7	32.80	58.07	樓	3/27	土3建1車1	2房2廳2衛	260	住家用
市政北七路&惠中二街&惠中三街	A6棟03號	紀汎希	2,356	112/09/17	82.1	34.46	60.39	樓	3/27	土3建1車1	2房2廳2衛	250	住家用
市政北七路&惠中二街&惠中三街	B2棟03號	紀汎希	2,143	112/09/09	80.4	32.99	58.13	樓	3/27	土3建1車1	2房2廳2衛	260	住家用
市政北七路&惠中二街&惠中三街	A1棟18號	紀汎希	3,537	112/06/18	79	57.21	61.11	樓	18/27	土3建1車2	3房2廳2衛	530	住家用
市政北七路&惠中二街&惠中三街	A1棟16號	紀汎希	3,531	112/06/09	78.6	57.21	61.11	樓	16/27	土3建1車2	3房2廳2衛	540	住家用
市政北七路&惠中二街&惠中三街	A9棟18號	紀汎希	3,517	112/06/11	78.5	57.21	61.11	樓	18/27	土3建1車2	3房2廳2衛	530	住家用
市政北七路&惠中二街&惠中三街	A1棟14號	紀汎希	3,565	112/09/14	78.1	57.21	61.11	樓	14/27	土3建1車2	3房2廳2衛	590	住家用
市政北七路&惠中二街&惠中三街	B2棟27號	紀汎希	2,094	112/06/05	78.1	32.94	58.11	樓	27/27	土3建1車1	2房2廳2衛	270	住家用
市政北七路&惠中二街&惠中三街	A9棟16號	紀汎希	3,231	112/06/11	78	47.64	61.11	樓	16/27	土3建1車1	3房2廳2衛	260	住家用
市政北七路&惠中二街&惠中三街	B2棟26號	紀汎希	2,089	112/06/18	77.8	32.94	58.11	樓	26/27	土3建1車1	2房2廳2衛	270	住家用
市政北七路&惠中二街&惠中三街	B3棟27號	紀汎希	2,087	112/06/04	77.8	32.94	58.11	樓	27/27	土3建1車1	2房2廳2衛	270	住家用
市政北七路&惠中二街&惠中三街	B2棟25號	紀汎希	2,085	112/09/10	77.7	32.94	58.11	樓	25/27	土3建1車1	2房2廳2衛	270	住家用
市政北七路&惠中二街&惠中三街	A1棟12號	紀汎希	3,529	112/06/12	77.7	57.21	61.11	樓	12/27	土3建1車2	3房2廳2衛	570	住家用

總計**334戶**住宅(另有12戶店面保留)
博元建設分回220戶，於2023年5月中開賣
2023年6月第一次實登便ALL-IN

顯示 1 至 15 筆 (查詢結果：328 筆)

中悅建設分回114戶，於2023年9月初開賣
至今已揭錄108筆
全案共銷售五個月，銷售率98.2%

【紀汎希】

投資興建：博元建設、中悅建設
位置：台中市西屯區市政北七路
基地面積：1,050坪
總戶數：334戶住宅、12戶店面
樓層數：27F/B6
公設比：29.68%
坪數：二房(23~26坪)、三房(38坪)
實價登錄：**68-90.3萬/坪**
*12戶店面保留未銷售



連透視圖都沒畫好就賣完了...



臺南市 東區 ☒ 房地 ☐ 建物 ☒ 房地(車) ☐ 單位 艾美新時代 交易期間: 111 年 10 月 至 112 年 10 月 止

單價 ☒ 萬元 ☐ 元 最小值 - 最大值 面積 ☐ M² ☒ 坪 最小值 - 最大值 搜尋

地圖 清單(0) 列印

建物坐落	棟及號	建案名稱	總價(萬元)	交易日期	單價(萬元/坪)	總面積(坪)	主建物佔比(%)	型態	樓別/樓高	交易標的	建物格局	車位總價(萬元)	主要用途
平實路	S棟12號	艾美新時代	2,770	112/05/14	60.5	57.64	66.84	樓	1/15	土0建1車2		310	商業用
平實路	S棟5號	艾美新時代	2,110	112/04/28	59.3	47.33	66.85	樓	1/15	土0建1車2		310	商業用
平實路	S棟11號	艾美新時代	2,220	112/04/28	58.7	49.21	60.25	樓	1/15	土0建1車2		300	商業用
平實路	S棟2號	艾美新時代	2,110	112/06/02	58.2	48.22	66.81	樓	1/15	土0建1車2		290	商業用
平實路	S棟9號	艾美新時代	1,860	112/04/28	57.4	44.32	68.89	樓	1/15	土0建1車2		290	商業用
平實路	S棟10號	艾美新時代	1,881	112/04/28	57.4	44.34	68.91	樓	1/15	土0建1車2		310	商業用
平實路	S棟7號	艾美新時代	1,583	112/05/16	56.5	41.03	68.01	樓	1/15	土0建1車2		320	商業用
平實路	S棟8號	艾美新時代	1,507	112/06/01	53.5	39.34	68.01	樓	1/15	土0建1車2		310	商業用
平實八街	S棟13號	艾美新時代	1,717	112/06/08	50	39.74	66.81	樓	1/15	土0建1車1		155	商業用
平實路	A棟7號	艾美新時代	1,551	112/05/13	38.5	48.97	61.22	樓	2/15	土0建1車2	2房2廳2衛	300	住家用
平實路	A棟11號	艾美新時代	1,425	112/05/16	36.4	48.13	61.39	樓	2/15	土0建1車2	2房2廳2衛	290	住家用
平實路	A棟1號	艾美新時代	1,471	112/05/08	36.1	49.44	61.22	樓	2/15	土0建1車2	2房2廳2衛	300	住家用
平實路	A棟9號	艾美新時代	925	112/08/26	35.8	30.56	60.81	樓	2/15	土0建1車1	1房2廳2衛	135	住家用
平實路	B棟11號	艾美新時代	1,387	112/05/16	35.8	47.68	61.36	樓	2/15	土0建1車2	2房2廳2衛	270	住家用
平實路	B棟1號	艾美新時代	1,290	112/05/27	35.3	40.93	61.26	樓	2/15	土0建1車1	2房2廳2衛	145	住家用

總計**278戶**住宅(另有15戶店面)
2023年4月首次實登揭露
至今已揭露258戶，銷售率88.05%

顯示 1 至 15 筆 (查詢結果：258 筆)

70年地上權，成交價格28.1~38.5萬/坪
若以市場價格七成計算
一般房價約為40~55萬/坪

【艾美新時代】地上權70年

投資興建：三地開發

位置：台南市東區平實路

基地面積：1,950坪

總戶數：278戶住宅、15戶店面

樓層數：15F/B3

公設比：35.97%

坪數：二房(21~24/25~28坪)、三房(29~32坪)

實價登錄：**28.1-38.5萬/坪**

*已扣除店面價格



都是投資客在炒作啦～

房地合一稅件數統計

項目 年度	合計		45%		35%		20%		15%		10%		無應納稅額	
	件數	占比	件數	占比	件數	占比	件數	占比	件數	占比	件數	占比	件數	占比
105年	20,489	100.00	3,512	17.14	2,306	11.25	1,320	6.44	68	0.33	19	0.09	13,264	64.74
106年	22,509	100.00	4,333	19.25	2,637	11.72	1,062	4.72	108	0.48	12	0.05	14,357	63.78
107年	32,294	100.00	5,098	15.79	3,168	9.81	5,809	17.99	263	0.81	33	0.10	17,923	55.50
108年	51,501	100.00	6,321	12.27	3,753	7.29	16,625	32.28	290	0.56	18	0.03	24,494	47.56
109年	75,376	100.00	8,543	11.33	4,768	6.33	31,050	41.19	352	0.47	23	0.03	30,640	40.65
110年	103,346	100.00	20,606	19.94	14,701	14.23	35,525	34.37	623	0.60	14	0.01	31,877	30.84
111年	113,575	100.00	28,778	25.34	22,498	19.81	33,639	29.62	684	0.60	469	0.41	27,507	24.22
第2季	31,552	100.00	8,255	26.16	6,181	19.59	9,169	29.06	205	0.65	85	0.27	7,657	24.27
第3季	26,409	100.00	6,202	23.48	5,208	19.72	8,364	31.67	128	0.48	169	0.64	6,338	24.00
第4季	25,846	100.00	5,573	21.56	5,028	19.45	8,781	33.97	123	0.48	204	0.79	6,137	23.74
112年	50,467	100.00	10,553	20.91	9,922	19.66	15,988	31.68	304	0.60	507	1.00	13,193	26.14
第1季	22,306	100.00	4,717	21.15	4,237	18.99	6,975	31.27	122	0.55	183	0.82	6,072	27.22
第2季	28,161	100.00	5,836	20.72	5,685	20.19	9,013	32.01	182	0.65	324	1.15	7,121	25.29

資料來源：財政部

短線投機客，到底炒了多少？

項目 年度	A 不動產買賣 移轉棟數 (戶)	B 建築執照(住宅) 核發件數 (戶)	C 預售案以平均 六成銷售率計 (戶)	D (A+C*0.6) 合計 (戶)	短線交易件數 (稅率45%)	比例(%)
2021年	348,194	169,651	101,790	449,984	20,606	4.579%
2022年	318,101	179,958	107,975	426,076	28,778	6.754%
2023年 1-9月	218,754	109,099	65,459	283,213	10,553	3.726%
近三年短線交易平均 5.019%						

資料來源：財政部、內政部

1.房價漲，都是投機客炒出來的？

2.房市如果沒有短線投機客就垮了？

如果不是，房地產市場到底是在空什麼？

如果是，房地產市場難道不該整理一下嗎？

【觀念釐清】

因為炒作，所以才拉高了房價？

因為可能有增值的機會，所以才吸引了炒作？

先有蛋糕，才有螞蟻？先有螞蟻，才有蛋糕？

掉在桌上的蛋糕屑...，是誰的問題？

傳說中的新竹紅單傳奇



到底是什麼人？到底有多少人？

這地方被投資客炒翻了，絕對不能買！

這地方一個投資客也沒有，您敢買嗎？

房價太高！年輕人買房子實在太辛苦～

您願意用二十年前的價格，賣給現在的年輕人嗎？

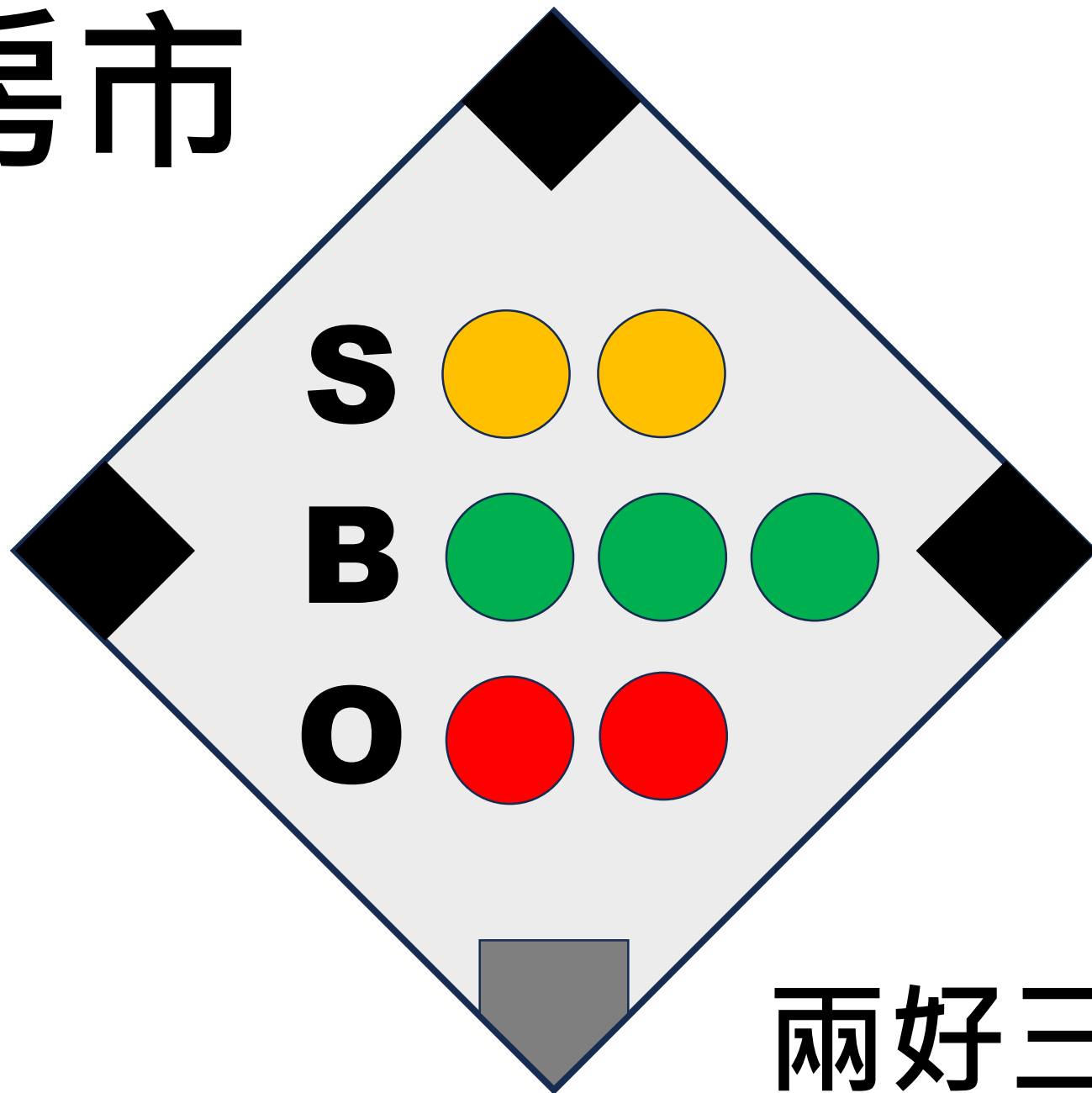
反正我是自住！房價漲跌跟我無關～

您真的完全不在乎，區域前景、增值潛力...？

現在是進場時機？自住OK，投資不宜～

何時才是投資時機？過去幾十年房價都是漲假的？

2024房市



滿壘
兩好三壞兩出局

總統候選人住宅方針(候選人依姓名筆劃順序排列)

侯
友
宜

四大政策主張，結合已提出的租屋及居住改革措施，實現居住正義

- 1.公宅多元六措施：居住正義120萬戶、社宅有誘因、開發有社宅、企業勞工宅、多元銀髮宅、公地地上權住宅。
- 2.育兒成家有宅住：二胎抽得到、青年能成家。
- 3.炒房遏止穩房價：院級統籌住宅計畫、遏止炒作漲價歸公、囤房課稅，稅基合理、專款專用，住宅永續。
- 4.都更升級有保障：容積更合理、捷運有都更、防災更安全。

柯
文
哲

提出政策「三多力」，「大力蓋」、「大力改」、「大力補」

- 1.大量興建社會住宅，了解在地需求，再將幼兒園、托老所或照護中心等公益空間納入社宅。
- 2.單一房屋自住者採低稅率0.6%，但持有房子越多的人，稅就要越高。若願意將閒置空屋出租者，可以低利率課稅。推動「房東大赦」，房東不怕被補稅，才願意誠實申報、釋出更多空屋。
- 3.除了依照家戶人數及收入給予不同的租金補貼，對於房客的所得稅報稅，租屋支出將從一般列舉項目移至特別扣除額。
- 4.支持「實坪制」

郭
台
銘

主張鼓勵民間企業大量蓋社會住宅，應由政府編列預算、訂出遊戲規則競標，民間蓋比較有效率，願意開一家「社會住宅公司」，做窮人的維他命

- 1.國有土地及市地重劃，政府分配回來之後的土地，不得轉售，全部用來興建社會住宅用地。
- 2.政府可以增加獎勵容積，鼓勵建商增新建社會住宅。
- 3.政府因土地、房屋所新增的稅收，應全部用於新增社會住宅或租屋補助，不得用於其他用途。
- 4.應改為40歲以下，只租不售，41歲以上，沒房且符合資格的民眾，應該補助他有房子住，這才是居住正義。

賴
清
德

提出居住正義三大對策，希望能以4任總統、16年的時間，來解決台灣社會中，有租屋需求的居住問題

- 1.減少閒置房屋，以全國歸戶來計算囤房及空屋稅。
- 2.擴大青安住宅優惠貸款、社會住宅與租金補貼。
- 3.在蔡英文總統的基礎上，達成興辦社會住宅25萬戶、包租代管25萬、租金補貼50萬，達成協助租屋百萬戶的目標。

政見方針 候選人	社會住宅	稅制改革/囤房稅	租金補貼	個別政見
侯友宜	1.居住正義120萬戶 2.鼓勵民間參與社會住宅開發 3.鼓勵開發企業勞工宅、多元銀髮宅、公地地上權住宅 4.社宅採輪候制	1.重新檢討不動產交易所得稅，實踐漲價歸公 2.檢討稅制：房東租金收入，分離課稅	青年育兒政策：二胎、三胎租金補助	1.都更升級 2.青安貸款提高至1200萬
柯文哲	1.鼓勵民間參與社會住宅開發 2.社宅儲量未達5%以前，暫緩國有土地標售	1.房東大赦：房東租金收入，分離課稅 2.單一房屋自住者採低稅率0.6%	依照家戶人數及收入給予不同的租金補貼	支持實坪制
郭台銘	1.成立社會住宅公司 2.鼓勵民間參與社會住宅開發	因土地、房屋所新增的稅收，應全部用於新增社會住宅或租屋補助，不得用於其他用途		
賴清德	1.興辦社會住宅25萬戶 2.包租代管25萬	以全國歸戶來計算囤房及空屋稅	50萬戶	擴大青安住宅優惠貸款



國房稅2.0

央行限貸令5.0

平均地權條例修正案



打房組合拳之 囤房稅

*若立法院下半年會期通過
2024年7月實施
2025年正式開徵

地方政府須視持有戶數訂定差別稅率，**並可自行加碼最多三成**，即最高至**6.24%**

***各縣市議會何時才會通過？**

囤房稅率新制

■ 稅負增加 (約36萬戶) ■ 稅負略增
■ 稅負減輕 (約346萬戶) ■ 稅負維持



註：行政院2023年7月6日通過草案，若立法院通過修法，預計2024年7月實施、2025年5月開徵；修法後，針對非自住房屋，地方政府須視持有戶數訂定差別稅率，並可自行加碼最多3成，即最高至6.24%

資料來源：財政部

【自用住宅】

本人、配偶及未成年子女持有住家用房屋全國合計在三戶以內
且供本人、配偶或直系親屬實際居住，無出租使用之情形者
可以申請適用最低稅率(1.2%)

除此之外，均適用「**囤房稅**」

房屋稅條例第五條第一項第一款
供自住或公益出租人出租使用者，為其房屋現值1.2%

其他供住家用者，最低不得少於其房屋現值1.5%
最高不得超過百分之3.6%

各地方政府得視所有權人持有房屋戶數訂定差別稅率

全國各縣市囤房稅稅率現況(房屋評定現值*X%)

縣市別	自用住宅全國三戶以內	一戶	二戶	三戶	四戶	五戶	六戶	七戶	八戶	
台北市		2.4%		3.6%						
新北市		1.5%(尚未實施，擬比照台北市)								
		2.4%		3.6%						
宜蘭縣		1.5%		2%					3.6%	
桃園市		2.4%					3.6%			
新竹縣		2.4%					3.6%			
新竹市		2.4%					3.6%			
台中市		2.4%				3.6%				
台南市		1.5%	1.8%		2.4%		3.6%			
高雄市		2.4%			3.6%					
連江縣		1.6%		2%						

全國總歸戶之後，22縣市都必須要制訂差別稅率，這個表格會更亂～

【狀況一】

台南市三間房、嘉義老家三間房

因為房價較高，所以台南市三間房算**自用住宅**

因為房價較低，所以嘉義老家三間房屬於**非自用住宅**

台南市的高價房，適用自用稅率(1.2%)

嘉義老家的低價房，適用非自用稅率(2%~4.8%)

- 1.人住台南，稅繳嘉義？
- 2.高價房繳稅少，低價房繳稅多？

112年度全國非自住住家用房屋稅籍個人歸戶統計表

項目	個人所有(人)	比例(%)
合計	545,586	100
一戶	441,841	80.98
二戶	67,783	12.42
三戶	19,240	3.53
四戶	7,941	1.46
五戶	3,246	0.59
六戶	1,806	0.33
七戶	1,006	0.18
八戶	692	0.13
九戶	423	0.08
十戶以上	1,608	0.29

資料來源：財政部
統計日期：202306

2021年
各縣市
持有
非自用住宅
人數

縣市	人數
新北市	72,893
台中市	63,915
高雄市	57,113
台北市	55,654
台南市	38,987
桃園市	37,352
屏東縣	33,354
嘉義縣	27,484
南投縣	25,396
彰化縣	18,937
雲林縣	17,057
宜蘭縣	15,237

縣市	人數
苗栗縣	9,898
基隆市	9,837
花蓮縣	9,639
新竹市	9,533
台東縣	8,936
新竹縣	7,729
嘉義市	5,321
澎湖縣	1,263
金門縣	1,123
連江縣	155
合計	536,813

資料來源：財政部

數字背後...大有問題～

一、炒房客會去屏東、嘉義囤房嗎？

有多少房子是祖產？

繼承祖產，也算囤房？會不會錯殺無辜？

二、究竟哪裡囤房比例高？

台南市1,859,728人，擁有非自用住宅38,987人，比例2.09%

嘉義縣485,410 人，擁有非自用住宅27,484人，比例5.66%

所以，嘉義縣的囤房，比台南市嚴重？

狀況二、阿公在鄉下留了一間老厝
兒子和兩個孫子各繼承1/3

算一間，還是算三間？

財政部稅基是以納稅義務人為基準

所以，三人名下各有一間！

1. 台南市只有一間自用住宅，不小心就囤房了？
2. 逼的老百姓一定要拋棄繼承？

別鬧了～

老屋折舊，房屋評定現值低

4.8%囤房稅，根本不痛不癢～

內行人都知道，這根本就是玩假的～

*要求建商加速處理餘屋才是玩真的

所以，只要外行人覺得是玩真的
就是落實居住正義了？



桂花鄉

投資興建：鄉城建設

位置：北區開元路485巷

屋齡：22.8年

坪數：8~35坪

總戶數：596戶

近三個月成交單價(實價登錄)

25.9萬/坪

【簡單試算一下】

台南市北區開元路【桂花鄉】社區
權狀面積31.3坪，屋齡22.8年大樓，鋼筋混凝土造
若適用「非自用住宅」(六戶以上)最高稅率3.6%

目前房屋稅17,522元/年
若調整為4.8%後，約23,362元/年
差5,840元/年，**487.6元/月**
所以呢...？一個月加五百塊房租？

依目前行情，總價約810萬，2.3萬/年，約0.28%

整件事

根本就是個大誤會～

財政部對報載學者就囤房稅推動建議之說明

2021/3/12財政部

近日報載學者以房租轉嫁等2理由不推囤房稅，不合邏輯，及房地合一所得稅及囤房稅同時實施，才能有效遏止炒房之建議，財政部說明如下：

一、有關是否推動囤房稅部分，考量衝擊層面大，為避免影響一般購屋者及租屋者生活負擔，允宜審慎，理由如下：

(一)**囤房定義困難且複雜度高**：現行房屋稅對於**非自住住家用房屋係按「縣(市)歸戶」課徵**，由地方政府視實際情形在法定稅率範圍內規定徵收率。目前臺北市就該類房屋訂定差別稅率，該市轄內之區域發展差距小，適用上當無爭議。如擴大到不同縣市，因城鄉差異大，**例如，臺北市與臺東縣之房屋，倘均按相同標準課徵，恐引發爭議。又需考量繼承之持分房屋是否算1戶，及持有戶數達幾戶(應否考量面積大小等)才算囤房等問題，複雜度高。**

(二)**房屋稅額易轉嫁予承租人(房客)**：租屋市場之房東多為相對優勢，如對房屋課徵較高持有稅，將提高房東之持有成本，房東可能將增額稅負轉嫁給房客，甚或造成加碼超額轉嫁情形，反致租金上漲，對剛就業之青年或經濟弱勢者，增加其生活負擔。

(三)**城鄉之房屋價格差距大**(例如：臺北市1間房屋價上億元，其價值可能超過南部數間房屋之總價值)，**訂定全國統一標準不易。**

(四)**對於資金雄厚之屋主，增加持有稅，尚無法促使其釋出(出售或出租)房屋**，以增加市場房屋之供給量。

(五)依據**韓國25輪打房政策之經驗**，加重持有稅抑制房價及囤房之效果不彰。

二、有關建議房地合一所得稅及囤房稅同時實施部分，

財政部說明：因應近期部分地區有不當炒作房地產問題，行政院「健全房地產市場方案」已就相關部會業管盤點各項可行調控措施，包括金融監管、不動產管理及租稅政策措施，分短、中長期循序漸進推動，該部配合該方案，為防杜所有權人藉由將房屋分割為小坪數，規避房屋稅負，**已擬具「房屋稅條例」第12條、第15條、第25條修正草案**，其中第15條增訂第1項第9款適用住家房屋現值在10萬元以下免徵標準之條件，以自然人持有全國3戶為限，排除非屬自然人(例如:法人)之適用，草案刻辦理預告中。俟完成預告程序後，將陳報行政院核轉立法院審議。

三、財政部再次強調，**囤房稅屬上開「健全房地產市場方案」中長期措施**，該部將持續對於上開可能衍生之問題或爭議，就非自住住家用房屋精確統計資料，以及對租屋者及住宅房屋供需可能產生之影響等層面蒐集各界意見，審慎評估。**政府目標「不是打房，是打炒房」，所推出對策必須精準有效，才能達落實居住正義並防杜不當炒作及投機行為之政策目標。**

財政部當時所提之論述與觀點，與現況有何不同？

為何昨非，今是？

資料來源：財政部>公告訊息>新聞稿>財政部對報載學者就囤房稅推動建議之說明

一、這還是「打炒房」嗎？

長期持有房屋，沒有炒作、沒有短期交易，也不行？

二、高額囤房稅，逼得出空屋嗎？

市區(蛋黃區)的房子都是自用

郊區(蛋白、蛋殼區)的房子是都是非自用

逼出郊區的房子，就可以解決年輕人的居住問題嗎？

三、租金爆漲～苦的還是年輕人！

政府加稅>房東漲租>房客(年輕人)買單

政府補貼租金>房客(年輕人)交租>房東繳稅

這是什麼樣的循環？

六都空屋率與餘屋量

資料來源：內政部

時程 項目 行政區	2022下半年		2022Q4	
	空屋量(戶)	空屋率(%)	餘屋量(戶)	佔住宅存量(%)
全 國	795,186	8.77	82,307	0.89
台北市	60,434	6.69	3,752	0.39
新北市	120,736	7.18	16,623	0.96
桃園市	76,599	8.57	13,625	1.49
台中市	88,315	8.07	13,128	1.19
台南市	61,990	8.57	7,056	0.96
高雄市	101,966	9.21	8,486	0.75

行政區	空屋量(戶)	空屋率(%)
全區	61,990	8.57
新營區	2,954	9.29
鹽水區	1,204	12.33
白河區	1,254	12.19
柳營區	927	11.54
後壁區	1,092	12.17
東山區	909	12.83
麻豆區	1,710	10.3
下營區	847	10.61
六甲區	864	10.51
官田區	1,036	11.69
大內區	462	14.58

行政區	空屋量(戶)	空屋率(%)
佳里區	1,766	8.2
學甲區	1,055	11.4
西港區	771	9.04
七股區	771	11.68
將軍區	891	14.49
北門區	451	16.18
新化區	1,296	8.35
善化區	1,742	7.67
新市區	1,066	6.82
安定區	811	7.79
山上區	221	8.85
玉井區	757	14.51
楠西區	564	17.58

行政區	空屋量(戶)	空屋率(%)
南化區	368	15.57
左鎮區	313	19.63
仁德區	1,842	6.29
歸仁區	1,496	6.3
關廟區	780	6.85
龍崎區	235	19.67
永康區	5,816	6.18
東區	6,180	8.21
南區	3,290	7.17
北區	4,391	8.02
安南區	5,027	7.55
安平區	2,369	7.79
中西區	4,462	12.52

台南市空屋率最高的前五名

龍崎〉左鎮〉楠西〉北門〉南化

這五區空屋總計1,931間，用囤房稅把空屋逼出來？

資料來源：內政部
調查期程：111下半年

【空屋調查】

內政部利用房屋稅籍住宅類資料與台電用電資料，將每年11、12月平均用電度數小於、等於60度的住宅，界定為低度使用(用電)住宅
並自110年(資料期109年)起改為每半年統計1次，上半年採用每年5、6月平均用電度數，下半年則採用每年11、12月平均用電度數

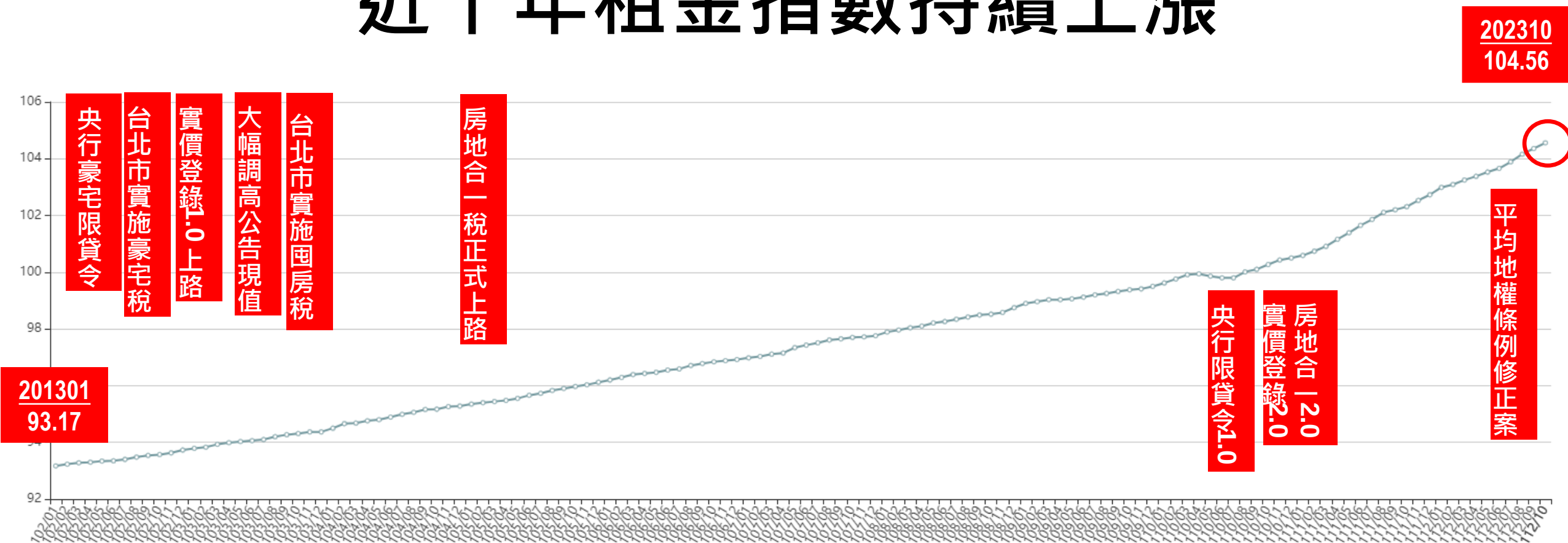
- 1.待租、待售中的房子，用電量低，算空屋？
- 2.老家祖產沒人住，也是空屋？

【餘屋(待售新成屋)調查】

內政部利用地籍資料、房屋稅籍住宅類資料與台電用電資料
將屋齡5年內、仍維持第1次登記且有銷售可能性的住宅，視為待售新成屋
***第2~5年的數字怎麼來的？**

邏輯完全錯亂！拿這種數據作政策，有沒有問題啊？

囤房稅轉嫁？ 近十年租金指數持續上漲



資料來源：行政院主計總處

主計總處租金指數的調查樣本，更是一場大誤會～

中南部的立委在北部有沒有房子？
北部的立委在東部有沒有農舍、度假別墅？

**全國總歸戶之後
這些算不算囤房？**

兩年後實施...屆時財產公佈
Me too永遠不缺題材～

0到5歲國家養！超完美養房方程式～

房地合一2.0 售屋獲利部份之所得稅率			
適用稅率		修法前	修法後
持有期間			
一年以內		45%	45%
超過一年未逾兩年		35%	
超過兩年未逾五年		20%	35%
超過五年未逾十年			20%
超過十年		15%	15%

公益出租人	
綜合所得稅	承租人若享有租金補貼，房屋所有權人(且需為出租人)於申報綜合所得稅時，110年6月1日起享有 <u>每屋每月租金收入最高1.5萬元免稅額度</u>
房屋稅	同自住住家用稅率 <u>1.2%</u>
地價稅	適用稅率 <u>2‰</u> (依各地方政府之地價稅優惠自治條例認定)
三費補助	1.修繕費：補助1萬/年(最高) 2.公證費：雙北4,500元/件，其他縣市3,000元/件 3.保險費：3,500元/年

**房地合一2.0高額稅率35%(五年內)，將造成市場閉鎖效應
未來在房仲店頭，屋齡五年內的物件將越來越少！**

一、解約戶(斷頭戶)，只有建商能賣！

***平均地權條例修正案第47條第4項第3款**

***建商依合約沒收15%訂金，足以支付餘屋貸款與囤房稅**

二、換約戶，因不溯既往，有一次出場機會～

***建商自己賣，因無市場競爭壓力，價格會便宜嗎？**

蓋三年+鎖五年，八年之後房價會如何？



打房組合拳之
第五波選擇性信用管制
八縣市第二戶限貸七成

央行第五波選擇性信用管制

貸款項目		貸款條件	
		修正前	修正後
公司法人購買住宅貸款		4成，無寬限期	不變
自然人	購置高價住宅貸款	4成，無寬限期	不變
	特定地區 第二戶購屋貸款	無寬限期	上限七成 無寬限期
	第三戶以上購屋貸款	4成，無寬限期	不變
購地貸款	1.五成，保留一成動工款 2.檢附具體興建計畫，並切結於一定期間內動工興建		不變
餘屋貸款	4成		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 1.抵押土地已動工興建開發 2.借款人檢附抵押土地具體興建開發計畫，並切結於一年內動工興建開發		不變

【特定地區】

台北市、新北市、桃園市、台中市
台南市、高雄市、新竹縣、新竹市

【上限七成】

第二戶房貸之核貸審查

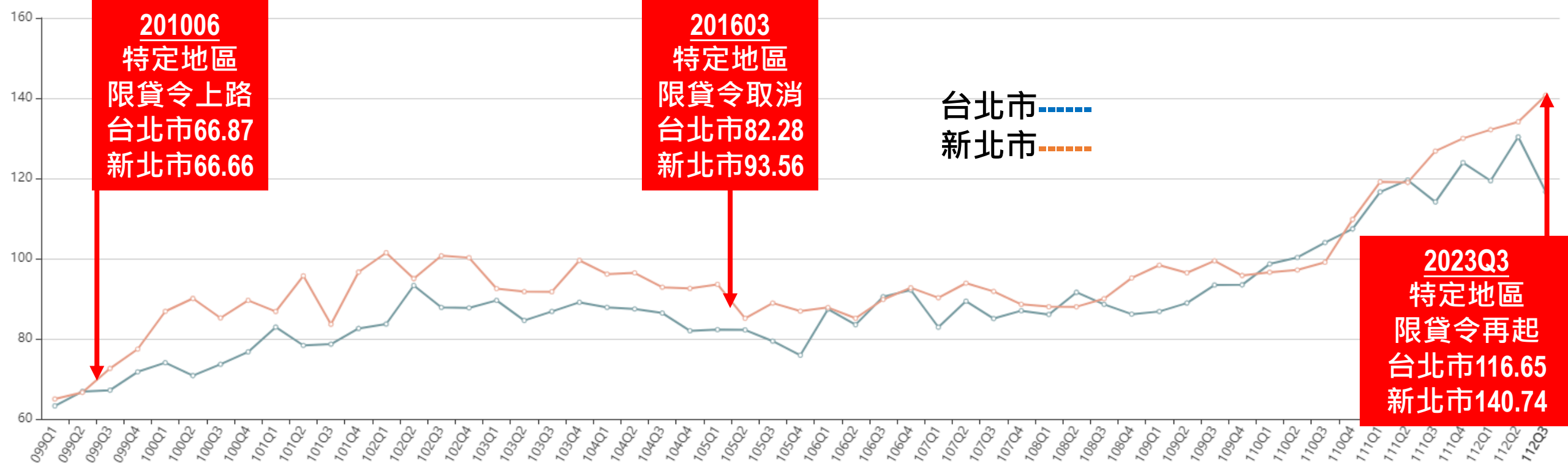
本就會因地段、屋齡、屋況、借款人年紀、收入...
進行綜合評估，原本就沒有一致標準

聯徵中心：全國平均房貸額度為71.08%

特定地區限貸令2010.6.就玩過了～

中央銀行對金融機構辦理特定地區購屋貸款業務規定

特定地區		貸款條件
台北市	全區	一、不得有寬限期。 二、貸款額度最高不得超過住宅(含基地)鑑價金額之六成。 三、除前款貸款額度外，不得另以修繕、周轉金或其他貸款名目，額外增加貸款金額。
新北市	板橋區、三重區、中和區、永和區、新莊區、新店區、土城區、蘆洲區、樹林區、汐止區(原10縣轄市)	
2010.6.公佈實施		
2010.12.增加新北市「林三淡」(林口、三峽、淡水)		
2014.6.新增新北市四行政區、桃園四行政區		
2015.8.刪除新北市兩行政區、桃園四行政區		
2016.3.特定地區限貸令取消		



純粹以結果論，也許失之偏頗

1.如果政府什麼也不作，放任市場自由發展？

2.政府管太多，使市場自然調節失能？

孰對？孰錯？您是央行，會怎麼作？



全國23個不動產開發公會群聚台中，砲轟央行「第二戶限貸令」
，並擬告中央違法(20230627)

中央銀行三點回應(2023/6/30)

一、本行為持續強化管理銀行信用資源，並降低不動產相關授信風險，爰於本(112)年6月16日新增規範自然人特定地區第2戶購屋貸款成數上限7成，考量因素包括：

- (一) 全體銀行不動產貸款占總放款比率仍高，銀行信用資源仍有過度流向不動產市場之虞。
- (二) 本年第1季自然人新申貸第2筆購屋貸款人數及占比均較上季增加，以及自然人申辦特定地區第2戶購屋貸款之平均貸款成數居高且持續上升，貸款條件仍屬寬鬆。

二、本行前於99年6月實施特定地區第2戶購屋貸款規範，本次係再次實施，而本次僅將貸款成數由現行平均7.7成降至上限7成，且相較上次規範上限6成，尚屬溫和，並已考量換屋者權益：

- (一) 借款人清償名下第1戶房貸(如出售舊屋或以其他資金來源清償)，即不受貸款成數7成之限制。
- (二) 本行規定係以借款人本人為規範對象，並非以家庭歸戶辦理，爰不影響家庭其他成員申辦購屋貸款之權益。

(三) 本次規範並未溯及既往：

1. 借款人在本次規範修正前已向承貸金融機構申貸並經錄案者，其貸款條件得按錄案時規定辦理。
2. 本行信用管制措施係以金融機構不動產抵押貸款案件為管制項目。購屋者(包括已簽訂預售屋買賣定型化契約者)如已進入向金融機構申貸階段，可依上開(三)之1適用錄案時規定；如尚未向金融機構申貸者，尚非屬貸款案件，非本行管制項目，自無溯及既往情事。

三、本行自109年12月起多次調整管制措施迄今，持續於各次理監事聯席會議決議新聞稿及立法院業務報告等，提醒社會大眾有關本行管制措施調整之可能性，並非外界所稱無預警式實施管制措施。

第2戶限貸7成衝擊換屋族 央行：將提新方案

【20230706 央廣】

中央銀行6月16日實施特定地區自然人購屋第2戶限貸7成的信用管制措施；不過民眾反映，新措施衝擊「先買後賣」的換屋族。央行總裁楊金龍今天(6日)在行政院會表示，為解決這類族群的資金需求，將盡速研提新方案。

央行日前舉行第2季理監事會，會中新增規範自然人特定地區(六都加上新竹縣市)第2戶購屋貸款最高成數上限為7成，並自6月16日起實施。新措施意外衝擊先買後賣的換屋族，引發討論。

行政院發言人林子倫今天轉述，楊金龍在行政院會中表示，原先是考量全體銀行不動產貸款占總放款的比率仍然很高，因此在6月16日新增規劃，規範自然人在特定地區第二戶購屋貸款成數的上限為7成。

楊金龍表示，實施3週以來，外界反映，新措施造成「先買後賣」的換屋族困擾，央行考量到此類族群的換屋需求，近期持續跟銀行研議，希望提出一套對銀行實務可行的方案，解決這類換屋族群實際的資金需求，將儘速提方案對外公布。

不會吧？！難道長官們先前不知道有先買後賣這檔事？

6/30說：只准先賣後買...

借款人清償名下第1戶房貸(如出售舊屋或以其他資金來源清償)，即不受貸款成數7成之限制

7/6說：也可以先買後賣...

新措施造成「先買後賣」的換屋族困擾，央行考量到此類族群的換屋需求，近期持續跟銀行研議，希望提出一套對銀行實務可行的方案...

一個禮拜就變了，你覺得，這裡頭有沒有什麼貓膩？

人在江湖，很多人就是得罪不起～

尤其是**債主**



打房組合拳之 平均地權條例修正案

增訂並修正平均地權條例條文

公布日期：112年02月08日 號次：第7645 號

總統令

中華民國112年2月8日

華總一義字第11200009161號

茲增訂平均地權條例第四十七條之四、第四十七條之五、第七十九條之一、第八十一條之三及第八十一條之四條文；並修正第四條、第四十七條之三、第八十一條之二及第八十七條條文[\[pdf\]](#)，公布之。

總	統	蔡英文
行政院院長		陳建仁
內政部部长		林右昌
財政部部长		莊翠雲



平均地權條例第79-1條

一、私法人買受供住宅使用之房屋，應檢具使用計畫，經中央主管機關許可。但私法人經中央主管機關公告免經許可之情形者，不在此限。

二、前項許可之文件有效期限為一年。

三、私法人取得第一項房屋，於登記完畢後五年內不得辦理移轉、讓與或預告登記。但因強制執行、徵收、法院判決或其他法律規定而移轉或讓與者，不在此限。

四、中央主管機關為審核第一項許可案件，得遴聘(派)專家學者、民間團體及相關機關代表，以合議制方式辦理之。

五、第一項規定適用範圍、許可條件、用途、使用計畫內容、應備文件、審核程序、免經許可情形及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

平均地權條例第47-4條

一、預售屋或新建成屋買賣契約之買受人，於簽訂買賣契約後，不得讓與或轉售買賣契約與第三人，並不得自行或委託刊登讓與或轉售廣告。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣(市)主管機關核准者，不在此限。

二、買受人依前項但書後段規定得讓與或轉售之戶(棟)數，全國每2年以一戶(棟)為限；其中請核准方式、應檢附文件、審核程序及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。

三、銷售預售屋或新建成屋者，除第一項但書規定外，不得同意或協助買受人將買賣契約讓與或轉售第三人，並不得接受委託刊登讓與或轉售廣告。

四、直轄市、縣(市)主管機關得向第一項及前項之買受人、銷售預售屋或新建成屋者或相關第三人要求查詢、取閱有關文件或提出說明。受查核者不得規避、妨礙或拒絕。

平均地權條例第81-3條

一、有下列情形之一者，由直轄市、縣(市)主管機關處新臺幣**五十萬元以上三百萬元以下罰鍰**；其刊登廣告者，並應令其限期改正或為必要處置；屆期未改正或處置者，按次處罰；其有不動產交易者，按交易戶(棟)處罰：

(一)買受人違反第四十七條之四第一項規定，讓與或轉售買賣契約，或**刊登讓與、轉售廣告**。

(二)**銷售預售屋或新建成屋者，違反第四十七條之四第三項規定，同意或協助買受人將買賣契約讓與或轉售第三人，或受託刊登讓與、轉售廣告。**

二、違反第四十七條之五第一項各款規定之一者，由直轄市、縣(市)主管機關處新臺幣**一百萬元以上五千萬元以下罰鍰**，並得令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。其有不動產交易者，按交易戶(棟、筆)處罰。

三、法人之代表人、法人或自然人之代理人、受僱人或其他從業人員，因執行業務違反前項規定，除依前項規定**處罰行為人外，對該法人或自然人並應處以前項所定之罰鍰。**

平均地權條例第47-5條

任何人不得有下列各款之行為：

一、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，影響不動產交易價格。

二、與他人通謀或為虛偽交易，營造不動產交易活絡之表象。

三、自行、以他人名義或集結多數人違規銷售、連續買入或加價轉售不動產，且明顯影響市場秩序或壟斷轉售牟利。

四、從事其他影響不動產交易價格或秩序之操縱行為。(語意模糊，立院刪除)

不實資訊影響交易價格？

(2023/2/8已實施)

房價起漲點X

未來會增值X

今年會跌10%✓

未來會連跌五年✓

看好房市，講對了

叫做不實資訊！

涉嫌炒房！

看壞房市，講錯了

就是居住正義！

社會良心~

平均地權條例修正案

【修法歷程】

110.12.9.內政部部務會報通過

111.4.7.行政院院會通過

111.9.立法院會期開議前已排審

111.9月底，執政黨立院黨團撤案

111.11.26.九合一大選

112.1.10.立法院三讀通過

112.2.8.總統令公佈實施

先前排審的原因，是選舉

後來撤案的原因，也是選舉！

最後火速通過的原因，還是選舉～

【2023房市主旋律】

驚嚇的Q1〉 市場紛亂

回神的Q2〉 大勢底定

盤整的Q3〉 解凍融冰

攤牌的Q4〉 ？ ？ ？



2010.6.	中央銀行	選擇性信用管制， 台北市及新北市「特定區域」限貸令	馬英九任期
2011.6.	財政部	奢侈稅上路	
2012.6.	中央銀行	高級住宅(豪宅)限貸令	
2012.7.	台北市政府	豪宅稅	
2012.8.	內政部	實價登錄上路	
2013.12.	內政部	大幅調高公告現值	
2014.7.	財政部	非自用住宅加重房屋稅(囤房稅)	
2016.1.	財政部	房地合一稅上路	
2020.12.	中央銀行	央行限貸令1.0	蔡英文任期
2021.3.	中央銀行	央行限貸令2.0	
2021.7.	內政部	實價登錄2.0、房地合一2.0	
2021.9.	中央銀行	央行限貸令3.0	
2021.12	內政部	平均地權條例修正案(打炒房五招)、央行限貸令4.0	
2022.4.	行政院	平均地權條例修正案，原本計畫排入立院2022下半年會期～	
2023.4.	內政部	公佈平均地權條例施行細則五大子法，七月一日正式上路	
2023.6.	中央銀行	第五波選擇性信用管制，特定地區(八縣市)第二戶限貸七成	

2023年**上半年**房市成績單

(六都不動產買賣移轉棟數統計)

資料來源：內政部
各縣市地政局

	2023上半年	2022上半年	年增率(%)
台北市	13,004	16,102	-19.2
新北市	27,520	33,822	-19.5
桃園市	17,935	22,523	-20.4
台中市	21,535	25,839	-16.7
台南市	10,346	12,501	-16.6
高雄市	17,283	20,718	-18.4

驚嚇過度～

2023年1~10月房市成績單

(六都不動產買賣移轉棟數統計)

資料來源：內政部
各縣市地政局

	2023年1~10月	2022年1~10月	年增率(%)
台北市	21,914	24,495	-10.5
新北市	48,139	50,958	-5.5
桃園市	32,875	36,273	-9.4
台中市	37,695	41,485	-9.1
台南市	19,352	19,732	-1.9
高雄市	29,218	31,645	-7.7

市場回神～

2023年1~9月全國共成交168,165間房子
平均每天成交616間，每小時成交25.6間
140秒，成交一間房子～

全台平均房屋總價1,251.5萬(2023年Q2)
全台房市**一天創造77.09億營業額**
一年創造2.8兆營業額(中央政府總預算約2.7兆/年)

如此龐大能量，誰能呼風喚雨？
似乎大家都該再謙卑一點...

2023年1~10月
台南市總計成交19,352間房子
平均總價1,056.4萬
總交易金額

20,443,452萬

平均每日成交63.66間房子
平均每日創造67,248萬營業額

政府收了多少稅？銀行賺了多少利息？



打房啟示錄

如果...房價從此再也不漲...

您看看這間房子～

地段...就不用說了，再加上環境好、治安棒

左邊就是大賣場、右邊還有大公園

捷運只要三分鐘、又是額滿明星學區

社區管理優、管理費便宜、住戶素質又整齊

左青龍、右白虎，前有明堂、後有靠

廁所開窗、三面採光、格局方正...代代出狀元啊！

最棒的是，不管您住多久

房價永遠不會漲～

開價

成交價—實價登錄

↑
房價漲了？

房地合一稅+各種規費、稅費

仲介服務費...

成本

賣方

拿清的

剛性需求？

只是年輕首購族買的第一間房子？

三代同堂→三代同鄰(媳婦情結)

孩子大了不夠住，小換大

子女成家搬出去，大換小

老屋清空等都更，舊換新

公寓爬不動，買電梯大樓，舊換新

緣盡情了，換間沒有回憶的房子

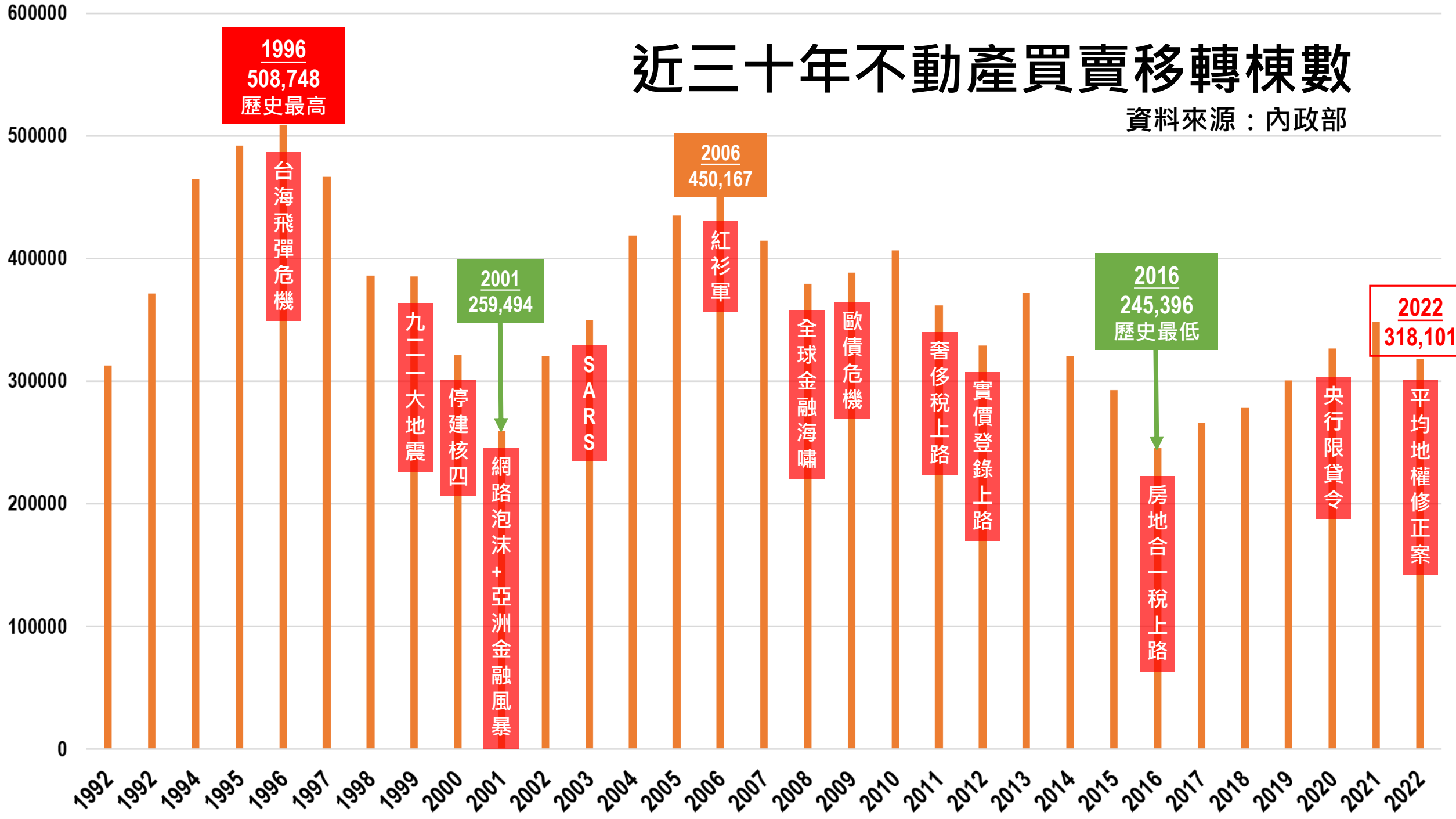
買間有汽車充電設備的新房子...

這些都叫做剛需！您覺得市場有多大？



近三十年不動產買賣移轉棟數

資料來源：內政部



1996年台海飛彈危機
台北股市從7,501點跌至4,503點，大跌36%
房市崩盤，出現拋售潮...

事實上，當年房屋買賣移轉棟數**508,748間**
所謂拋售，不管到底拋了多少！
起碼有**超過50萬人**，在那一年**買了房子**~
這個數字，是**30年來最高**，亦是**歷史最高**！

危機入市？
三十年前的老故事早就這麼說了~

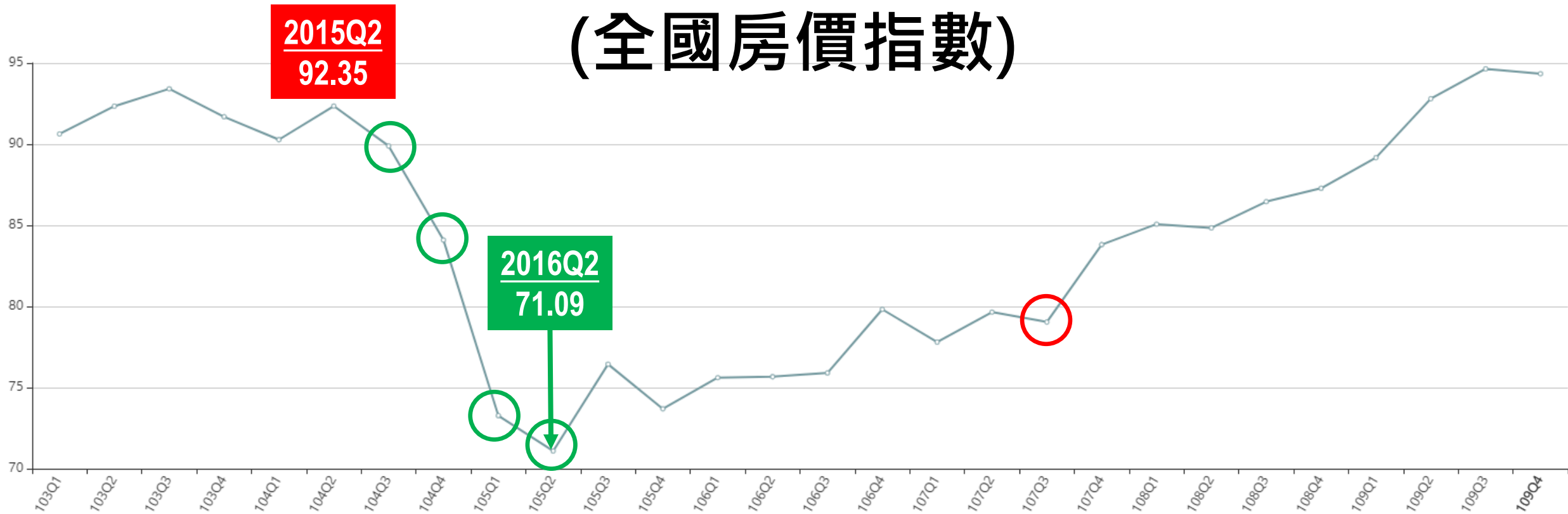
2016年vs2015年房市成績單

(房地合一稅，2015年6月三讀通過，2016年1月1日正式上路)

	2016年	2015年	年增率(%)
全國合計	245,396	292,550	-16.1
台北市	21,500	29,904	-28.1
新北市	42,769	50,447	-15.2
桃園市	37,430	38,123	-1.8
台中市	32,753	44,247	-25.9
台南市	16,556	21,095	-21.5
高雄市	31,279	34,845	-10.2

誰說房價只漲不跌？

(全國房價指數)



資料來源：內政部

2015年Q2至2016Q2
房價連續四季下跌，一年內下跌23%
盤整兩年，到2018年Q3後才回神

房地合一課徵所得稅實徵淨額							單位：千元
年(月)別	合計	新北市	台北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市
106年	1,190,605	183,126	149,291	96,135	213,277	104,629	135,370
107年	2,791,112 +134.4%	293,452 +60.25%	338,730 +126.9%	385,934	426,191 +99.83%	318,294 +204.21%	393,634 +190.8%
108年	6,049,034 +116.7%	734,312 +150.2%	594,292 +75.45%	572,065	1,024,854 +140.4%	820,014 +157.63%	973,197 +147.2%
109年	11,909,145 +96.8%	1,273,126 +73.4%	1,198,988 +101.8%	1,217,404	2,711,279 +164.6%	1,153,250 +40.64%	2,034,715 +109.1%
110年	24,567,647 +106.3%	2,975,931 +133.7%	3,189,855 +166.0%	2,562,863	5,031,027 +85.56%	2,262,861 +96.22%	3,639,031 +78.8%
111年	38,196,393 +48.6%	5,670,013 +61.4%	3,732,380 +43.4%	4,542,658	7,855,100 +56.13%	3,055,584 +35.03%	5,196,288 +42.8%
112年 1-10月累計	30,625,911	4,934,811	3,240,095	3,607,303	6,218,418	2,567,245	4,043,844
較上年同期 增減率	3.5	14.3	5.6	8.8	6.6	-8.5	-0.2

史上最嚴厲的打房政策？房價依然上漲～

稅收持續增加
景氣好像沒那麼差嘛～
土增稅大減21.6%
契稅持平

史上最嚴厲的打房政策？

資料來源：財政部

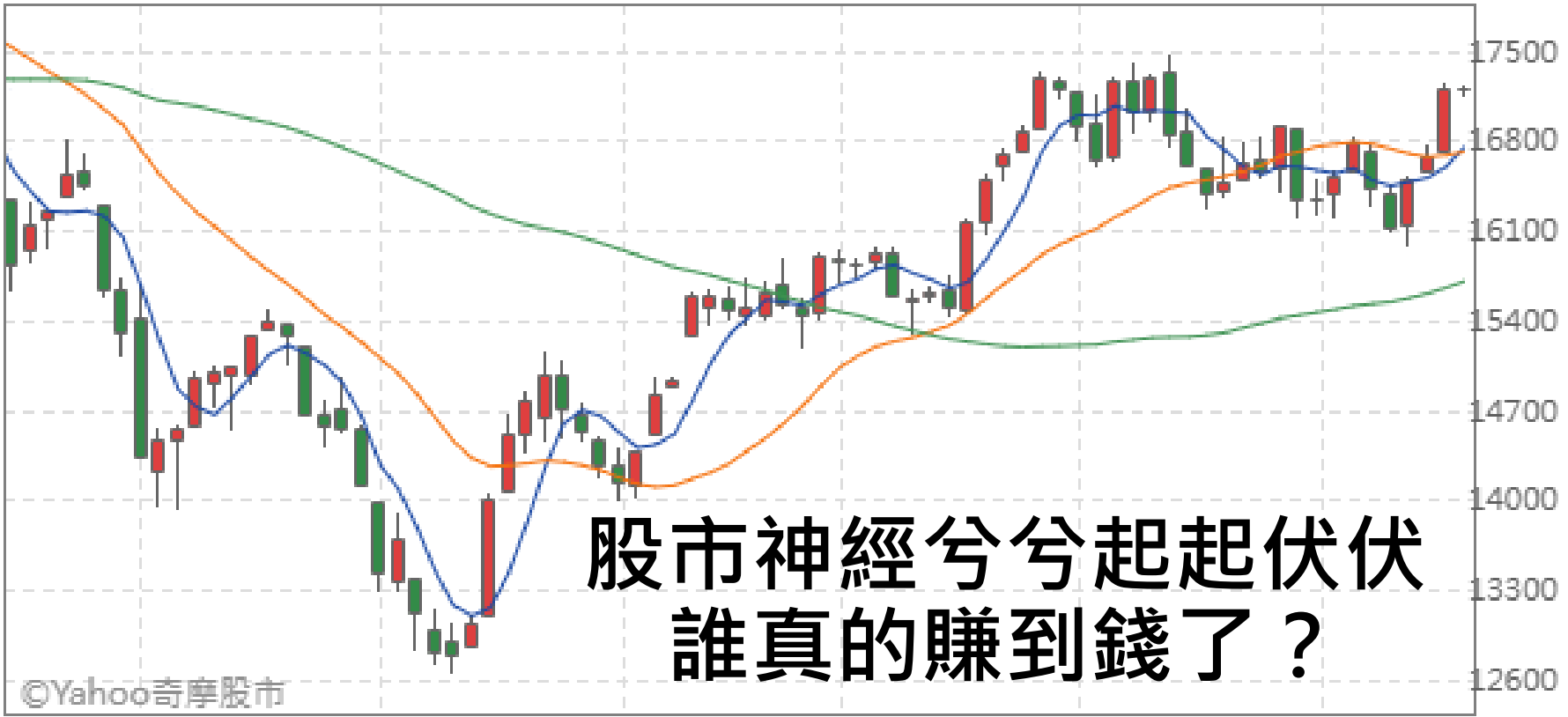
2023年1~9月主要稅目稅收統計		
稅目	總金額(億)	年增幅(%)
總稅收	30,223	+6.9
營所稅	10,585	+5.2
綜所稅	6,944	+16.3
營業稅	4,571	+4.9
貨物稅	1,353	+9.8
證交稅	1,598	+8.4
關稅	1,257	+10.3
菸酒稅	570	-2.9
牌照稅	675	+1.0
土增稅	616	-21.6
房屋稅	885	+4.5
契稅	125	-1.8
房地合一稅	306.3	+3.5

週線 成交量

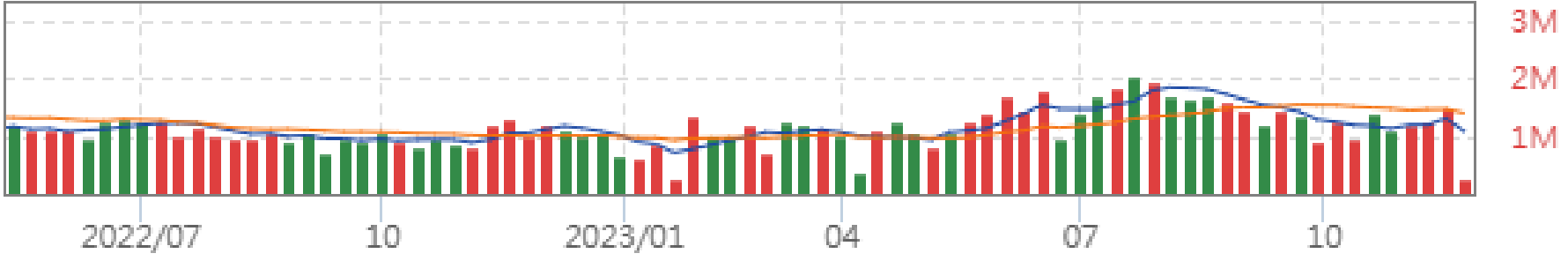
加權指數(#001) 最後日期: 2023/11/20

2023/11/20 開:17197.82 高:17219.76 低:17151.82 收:17210.47 量:277.5K 漲跌:1.52

MA5 16748.87 ▲ MA20 16712.17 ▲ MA60 15702.20 ▲



©Yahoo奇摩股市 量 277523 ▼ MV5 1076628 ▼ MV20 1391547 ▼



股市神經兮兮起起伏伏
誰真的賺到錢了？

20221230
台股市值
442,660億

20231117
台股市值
543,039億

市值增加22.68%
大家發大財？

護國神山，山神也嘆息

唉！500塊
真的該拼一下！

後日期: 2023/11/20

月線

成交量

2023/11/20 開533 高583 低527 收577 量331.4K 漲跌48

MA5 548.60 ▲ MA20 514.17 ▼ MA60 453.47 ▲



唉！90塊
怎麼沒買？

唉！250塊
怎麼沒買？

20191129
305

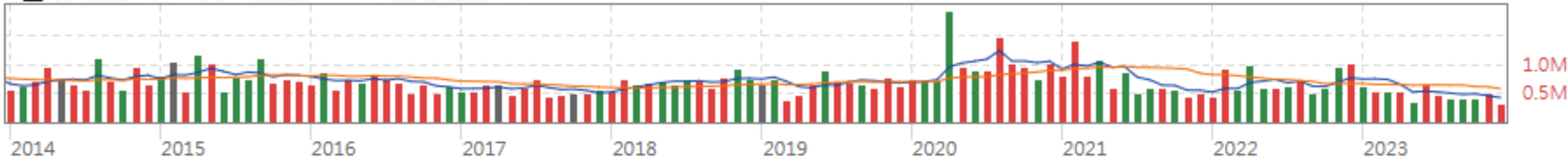
20220126
636

噢？！
怎麼又漲了

20221227
453.5

好哩佳哉～
還好都沒買

量 331382 ▼ MV5 419520 ▼ MV20 572657 ▼



千金

難買

早知道

房價何時便宜過？

過去...都便宜~

現在，就是未來的過去

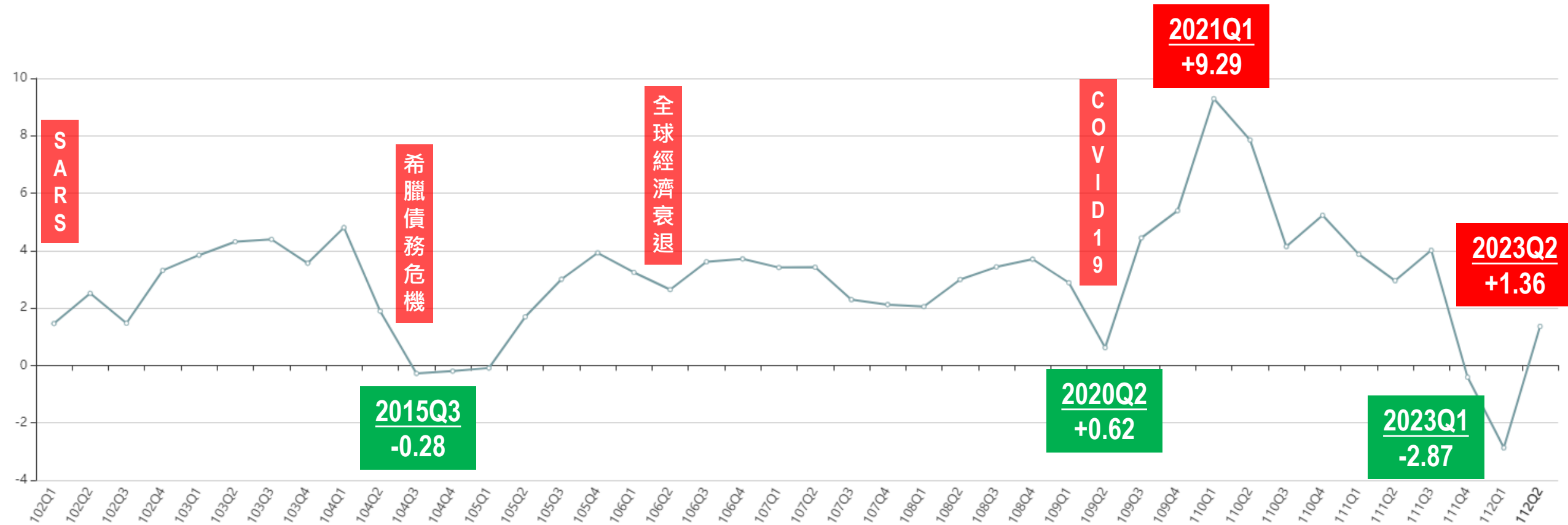


升息循環
全球通膨
俄烏戰爭
疫情嚴峻
經濟衰退
兩岸緊張
總統大選
打房政策...



想的到的，想不到的...都來了！
要逃命嗎？還是...跟牠拼了？

近十年台灣經濟成長率



資料來源：行政院主計總處

不景氣是常態，大景氣是變態～
2023年Q1為-2.87%，2024年預估為+2.6%

近十年全國可能成交價指數走勢

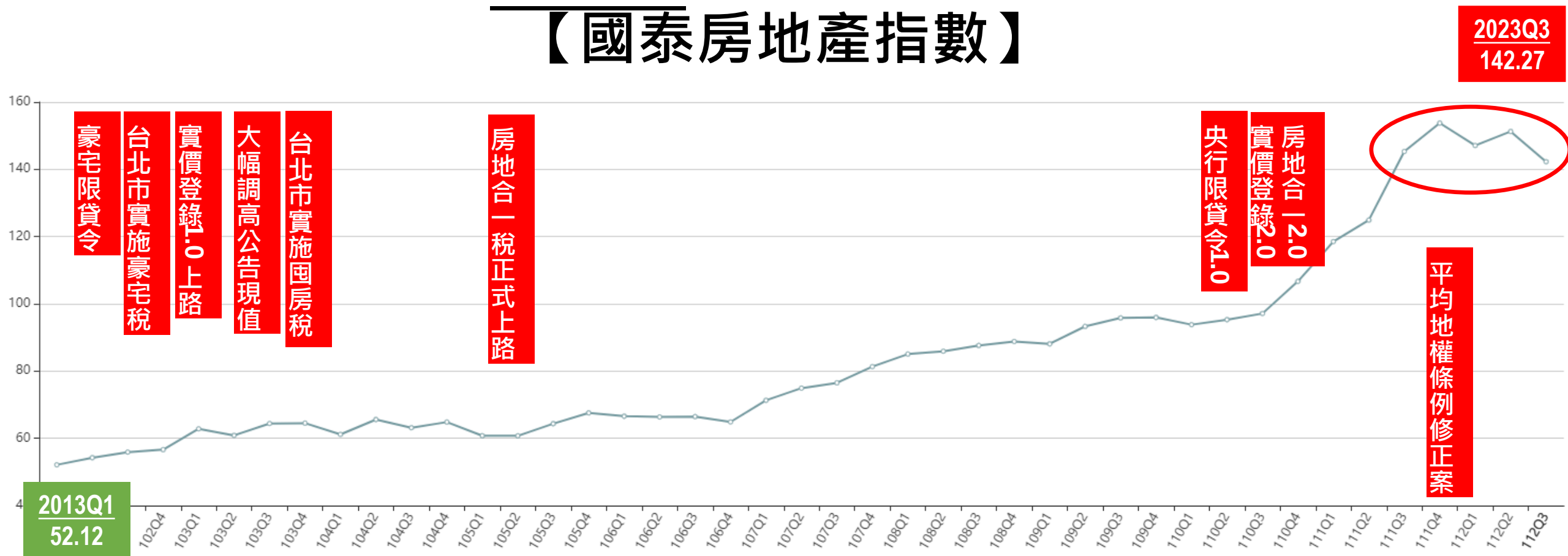
【國泰房地產指數】



房價自歷史高點小幅下滑

近十年台南市可能成交價指數走勢

【國泰房地產指數】



房價自歷史高點小幅震盪下滑



史詩級通膨

windko' Blog
http://windko0813.pixnet.net/blog

魷魷鹹粥	虱目鹹粥	綜合鹹粥	魚肚鹹粥	魚皮鹹粥	魚肚湯	魚皮湯	魚頭湯	魚腸湯	煎魚肚	煎魚腸	蔞汁魚頭	蝦仁飯
100	100	100	140	140	80	80	80	80	80	80	30	30

阿堂鹹粥

備註:

品名	價格	數量	內用	外帶
魷魷鹹粥	180			
虱目鹹粥	180			
綜合鹹粥	180			
魚肚湯	120			
蚵仔湯	120			
魷魷蚵仔湯	120			
虱目蚵仔湯	120			
綜合蚵仔湯	120			
魚皮湯	120			
魚腸湯	120			
煎魚肚	120			
蔞汁魚肚	120			
煎魚腸	120			
乾燙魚皮	120			
乾燙魚腸	120			
蝦仁飯(內用)	50			
蝦仁飯(外帶)	60			
蔞汁魚頭一份	40			
香腸一份	30			
油條一份	20			

繁忙中如忘微笑請多多包涵

魷魷鹹粥	虱目鹹粥	綜合鹹粥	魚肚鹹粥	魚皮鹹粥	魚肚湯	魚皮湯	魚頭湯	魚腸湯	煎魚肚	煎魚腸	蔞汁魚頭	蝦仁飯
10	110	110	150	150	90	90	90	90	90	90	30	30

魷魷鹹粥	虱目鹹粥	綜合鹹粥	魚肚鹹粥	魚皮鹹粥	魚肚湯	魚皮湯	魚頭湯	魚腸湯	煎魚肚	煎魚腸	蔞汁魚頭	蝦仁飯
140	140	140	180	180	100	100	100	100	100	100	40	45

魷魷鹹粥	虱目鹹粥	綜合鹹粥	魚肚湯	綜合湯	煎魚肚	魚皮湯	煎魚腸	蔞汁魚頭	蝦仁飯
180	180	180	120	1	120	120	120	40	60

魷魷鹹粥	虱目鹹粥	綜合鹹粥	魚肚鹹粥	魚皮鹹粥	魚肚湯	魚皮湯	魚頭湯	魚腸湯	煎魚肚	煎魚腸	蔞汁魚頭	蝦仁飯
120	120	120	160	160	100	100	100	100	100	100	30	30

魷魷鹹粥	虱目鹹粥	綜合鹹粥	魚肚加鹹粥	魚皮加鹹粥	魚肚湯	綜合湯	煎魚肚	魚皮湯	煎魚腸	蔞汁魚頭	蝦仁飯
160	160	160	260	260	120	120	120	110	110	40	60

近20年消費者物價指數



資料來源：行政院主計總處

20年物價只上漲24.62%？不只吧～
想當年便利商店茶葉蛋5元/顆，現在13元/顆

綠色通膨，問題更麻煩

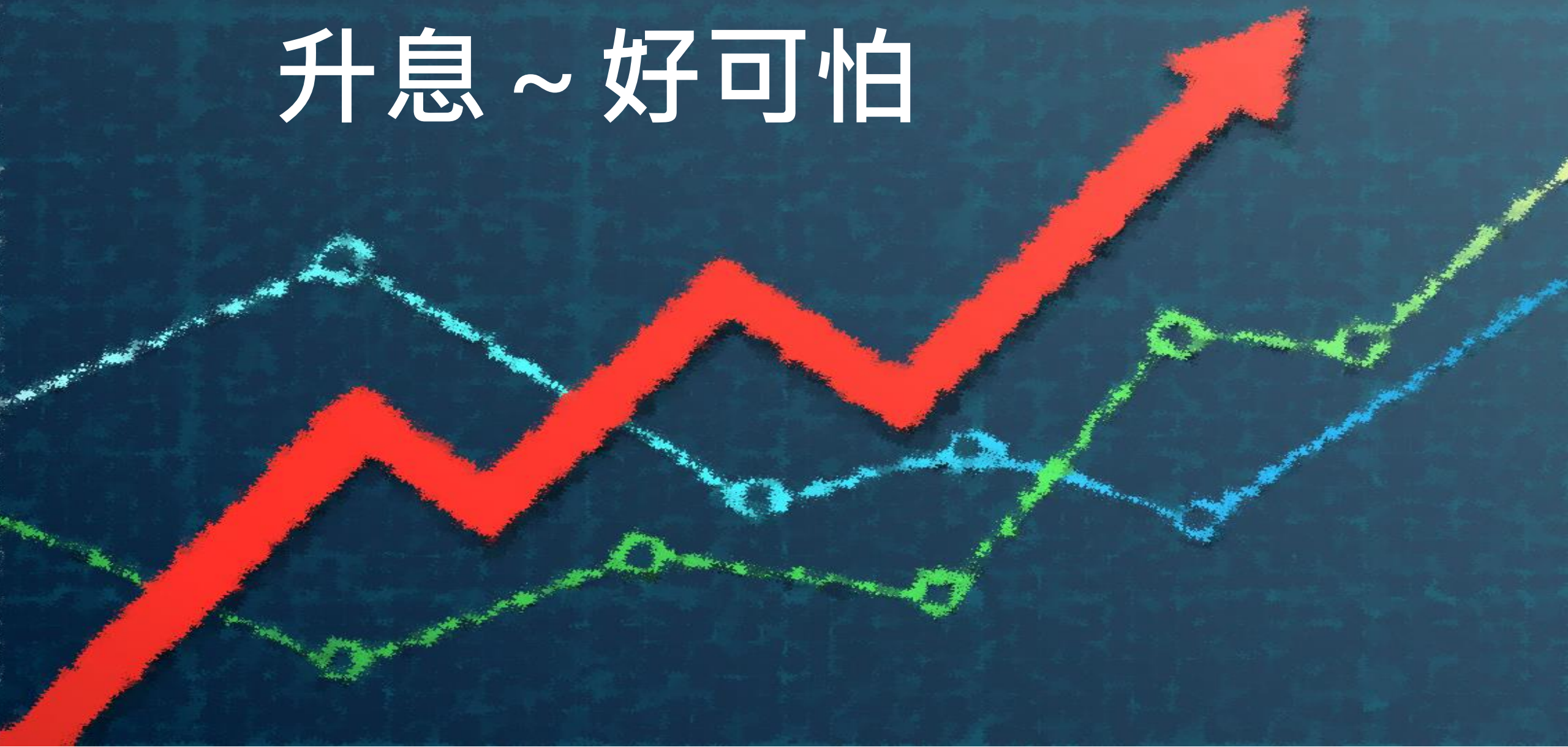
2050年淨零碳排

極端氣候(不可控)→嚴重影響糧食生產→糧食價格上漲
能源通膨(大國操控)→石油、天然氣稀缺→油電價格上漲
綠色通膨(全球摸索中)→綠電持續發展→營建成本上漲

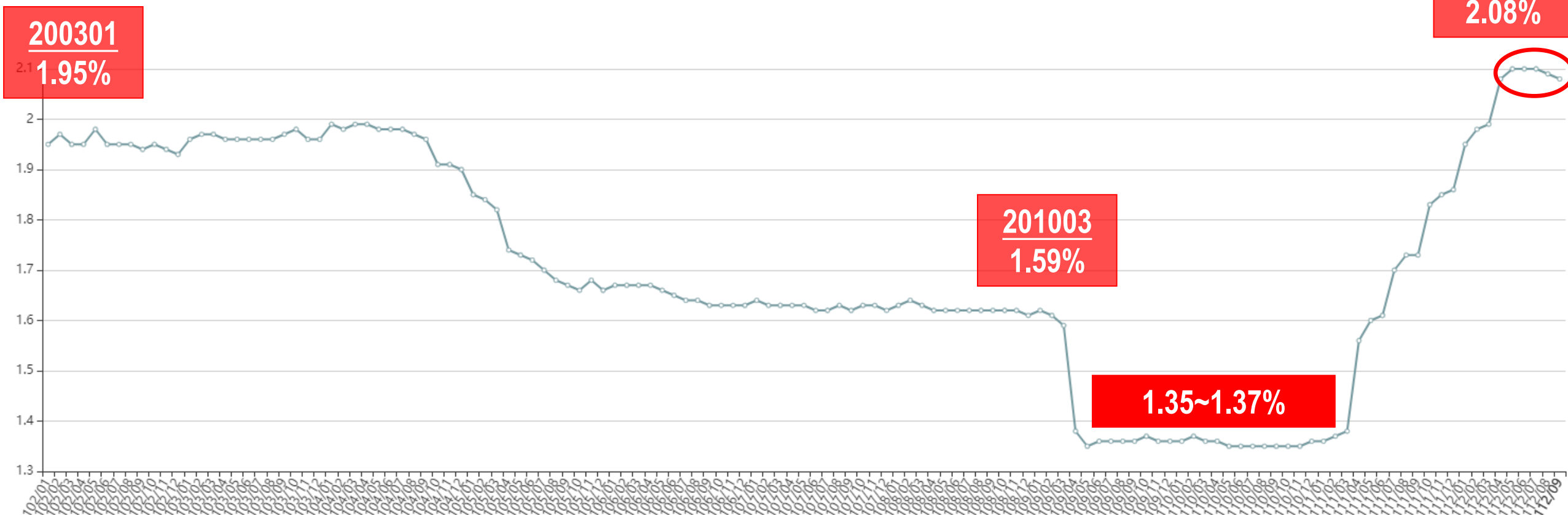
碳費、碳稅、碳中和...

怎麼加？怎麼算？政府還不知道～

升息 ~ 好可怕



近十年五大行庫房貸利率走勢



資料來源：中央銀行

2023年9月2.08%，已出現降息...

房貸族哭哭！央行五度升息，房貸利率突破2%大關 2%，到底算什麼大關？



30年前的9.5%，早就繳完了...

升息了，房貸繳不起～

如果每個月差個三千塊，就買不了房...

說真的，就別買了吧～

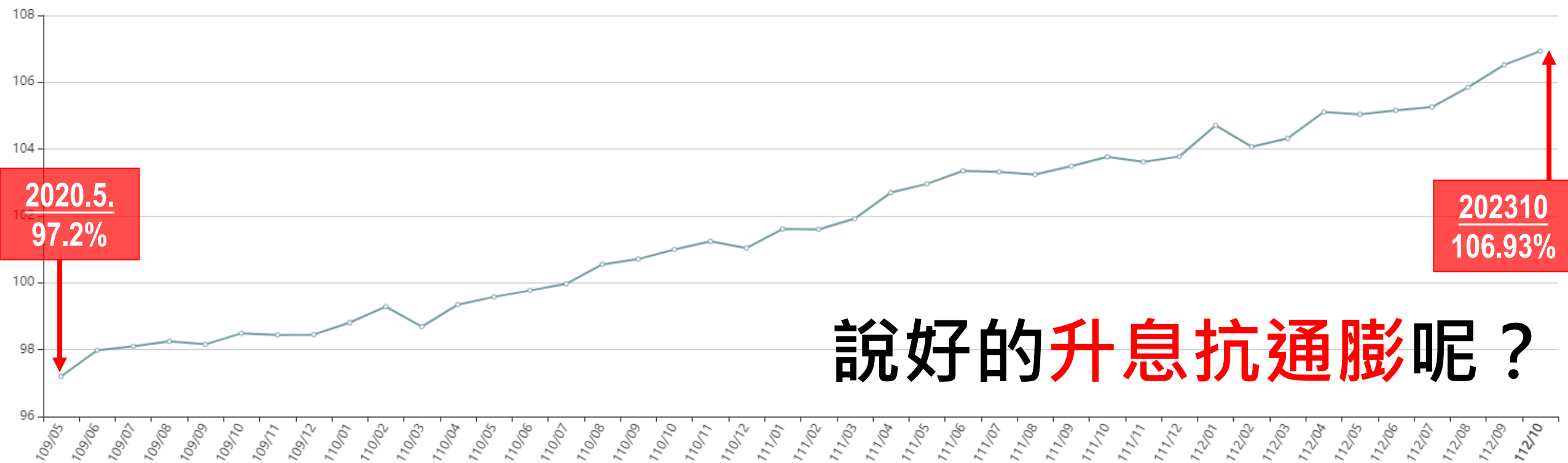
有閒錢就還本金，廢話！有頭髮，誰想當禿子？

誰有能力還本金？當然是有錢人啊！

誰沒能力還利息？當然是年輕人啊！

居住不正義？

近三年消費者物價指數(CPI)



說好的**升息抗通膨**呢？

統計數字很冷 ~ 體感溫度很燙！

價格僵固 Sticky Prices

這兩年，台灣人絕對難忘的滋味～

A realistic brown egg is centered in the image, serving as a visual metaphor for the text.

政府不要老是打房
能不能也打蛋一下？

雞蛋一漲！早餐店馬上漲，一顆滷蛋15塊！
雞蛋跌了，哪個早餐店降價了？滷蛋...？

金融機構國內總、分行存款餘額 (單位 / 億元NT)

包括本國銀行、外國銀行、信合社、農漁會、中華郵政

資料來源：金管會

年/月	總計	政府存款	支票存款	活期存款	活期儲蓄存款	定期存款	可轉讓定期存單	定期儲蓄存款	外匯存款	郵政儲金
2013年	344 814	6 717	3 806	35 488	82 117	45 155	1 950	83 437	34 751	51 393
2014年	365 337	7 097	3 927	37 155	87 408	46 556	1 395	85 500	40 605	54 696
2015年	387 142	7 794	3 862	41 087	92 323	47 918	1 368	88 449	46 960	57 381
2016年	400 922	8 255	4 411	42 201	98 354	47 825	1 629	89 057	50 022	59 168
2017年	414 876	8 687	4 320	43 011	102 170	49 953	2 160	88 050	56 714	59 811
2018年	425 732	9 469	4 628	45 237	107 867	51 524	1 665	87 336	57 498	60 509
2019年	444 044	9 669	4 538	49 022	115 902	51 424	1 170	90 385	60 341	61 594
2020年	485 181	10 183	4 628	60 312	134 461	54 485	1 064	88 300	68 921	62 827
2021年	520 421	11 542	5 307	69 942	147 930	58 327	787	87 905	74 067	64 615
2022年	555 093	12 788	5 361	69 666	153 553	61 295	1 585	96 550	86 807	67 488
2023.9.	575 304	12 785	4 674	69 675	158 022	66 064	1 465	105 085	87 855	69 678

2022年全年，存進銀行34,672億，平均每月增加2,889億

2023年1~9月，存進銀行20,211億，平均每月增加2,245.7億

金融機構定存總額超過17.26兆

升息前，一年期定存最高0.8%
升息後，目前最高1.6%

100萬放銀行定存
從8,000元/年，增加為16,000元/年
從666.66元/月，變成1,333.33元/月
有感嗎？

消費者貸款及建築貸款餘額(消費金融)

百萬元NT

	合計	購置住宅 貸款	房屋修繕 貸款	汽車貸款	機關團體職 工福利貸款	其他個人消 費性貸款	信用卡 循環利息 信用餘額	建築貸款
2013	7,005,972	5,646,766	298,032	104,367	56,253	782,830	117,724	1,494,623
2014	7,202,656	5,866,996	238,749	116,803	49,502	818,407	112,199	1,624,087
2015	7,448,962	6,132,276	184,040	118,970	48,413	857,951	107,312	1,608,126
2016	7,662,371	6,365,232	139,710	126,623	48,690	873,801	108,315	1,648,346
2017	7,953,112	6,647,782	113,607	133,107	52,320	896,115	110,181	1,738,404
2018	8,304,378	6,977,419	91,739	140,499	55,317	926,517	112,887	1,858,113
2019	8,773,371	7,412,548	74,119	150,513	52,675	970,446	113,070	2,094,370
2020	9,559,212	8,042,296	62,182	170,287	54,563	1,124,998	104,886	2,461,246
2021	10,419,858	8,803,024	54,544	181,002	53,189	1,227,705	100,394	2,808,431
2022	11,062,053	9,366,454	47,301	193,946	46,109	1,292,839	104,516	3,097,898
2023.9.	11,450,411	9,760,782	42,277	212,486	39,202	1,292,445	103,249	3,234,917

不是打房+限貸嗎？今年前九個月增加近四千億房貸
房貸餘額佔銀行消金放款85.24%，仍持續成長～

資料來源：中央銀行

你的存款，銀行借給別人買房子

別人用你存的錢買了房子，租給你～

再拿你付的租金，付他的房貸～

多麼傻白甜的居住正義！

【升息・通膨・買房抗通膨】

2022年通膨率3.11%，房貸利息如果升至2.5%

【1,000萬現金銀行定存+租屋】

拿回1.6%定存利息

扣掉3.11%通膨率

每年吃掉1.51%價值

每月房租2萬，十年共120個月

假設所有狀況不變！

10年後，1,000萬扣掉十年房租240萬

* 10年房租完全不漲

銀行戶頭裡剩下的760萬

只剩**661.14萬**的購買力

1,000萬 ↘ **661.14萬** (-33.86%)

【買間總價1,000萬的房子】

自備款300萬，20年房貸本利均攤

20年全部利息約190萬

假設所有狀況不變！

10年後，以1,000萬售屋

*10年房價完全不漲

付出之本金回收(300萬+350萬)

扣掉95萬利息(還款10年)

至少拿回**555萬**現金

還省了十年房租(少支出240萬)

300萬 ↗ **555萬** (+85%)



驚嚇過度之後，可能只是一場誤會...

2023/11/13

明年展望報告！大摩預測Fed2024年6月開始降息 美股債看多

負值摩根士丹利(大摩)經濟學家預測，由於通膨降溫，美國聯準會(Fed)將在明年年中開始大舉降息，美國股債2024年的表現可望優於新興市場。

彭博資訊報導，以大摩首席美國經濟學家詹特(Ellen Zentner)為首的研究員，在12日公布的2024年展望報告中表示，Fed將從2024年6月開始降息，9月會再次動手，第4季起每次會議均將降息1碼。大摩估計，政策利率將在2025年底降至2.375%。

大摩公布的另一份報告中預估，貨幣政策轉趨寬鬆，美國債券可能比一年前更有吸引力。市場開始反應降息周期啟動，明年10年期公債殖利率將跌至3.95%；債券殖利率和價格呈反向走勢。他們預測，Fed會在明年6月開始降息。

XX年房貸增加〇〇萬...

非常有可能會成為一場誤會

年輕人買房子

要不吃不喝很多年！

縣市	貸款負擔率 (%)	房價所得比 (倍)
全國	42.09	9.82
台北市	66.54	15.52
新北市	55.41	12.93
台中市	49.53	11.55
台南市	40.94	9.55
南投縣	40.13	9.36
新竹縣	39.96	9.32
高雄市	39.58	9.23
彰化縣	39.43	9.20
宜蘭縣	38.62	9.01
花蓮縣	38.54	8.99

2023
Q2
貸款負擔率與房價所得比統計

縣市	貸款負擔率 (%)	房價所得比 (倍)
澎湖縣	37.23	8.69
金門縣	36.16	8.44
新竹市	35.37	8.25
桃園市	34.61	8.07
苗栗縣	34.08	7.95
台東縣	32.58	7.60
雲林縣	31.81	7.42
嘉義市	30.20	7.04
屏東縣	29.23	6.82
嘉義縣	26.60	6.21
基隆市	25.98	6.06

資料來源：內政部

低薪VS高房價

加薪？作不到，就是作不到！

那就轉過來罵高房價好了～

高薪VS低房價

文武百官、朝野上下...

幾千個博士，比不上一個張忠謀～

買房子要看景氣？

你喜歡景氣？還是不景氣？
大景氣追不上，不景氣又不敢追...

看不到的買不下、看的到的買不起
看好怕買貴、看壞怕套牢

薪資不漲，房價猛漲！

一定要等到你發了財，才可以開始漲？
如果別人比你先發財...，可不可以漲？

房價不可能一直漲上去～

跌了你就會買？房價打五折，你敢買嗎？

幾十年來，房市都是這樣地循環著...

外地人因為陌生而高估，怎麼看都覺得便宜
在地人因為熟悉而低估，怎麼想都覺得太貴

外地人捧著錢來亂買，拉高了在地人的房價
居然還被在地人罵白痴...

等到在地人猛然驚醒，發現房價回不去了
覺得應該要開始「愛故鄉」了，結果都買在最高點！

切忌近廟欺神

田言密語練功房



田大全Podcast全新推出

請搜尋

田大全的田言密語練功房

房市・政策・都更・購屋...
田大全陪您好好練練功～

【2023房市主旋律】

驚嚇的Q1〉市場紛亂

回神的Q2〉大勢底定

盤整的Q3〉解凍融冰

攤牌的Q4〉大選利多

