



2016不動產市場趨勢與因應

主講人：僑馥建經 楊啟德協理

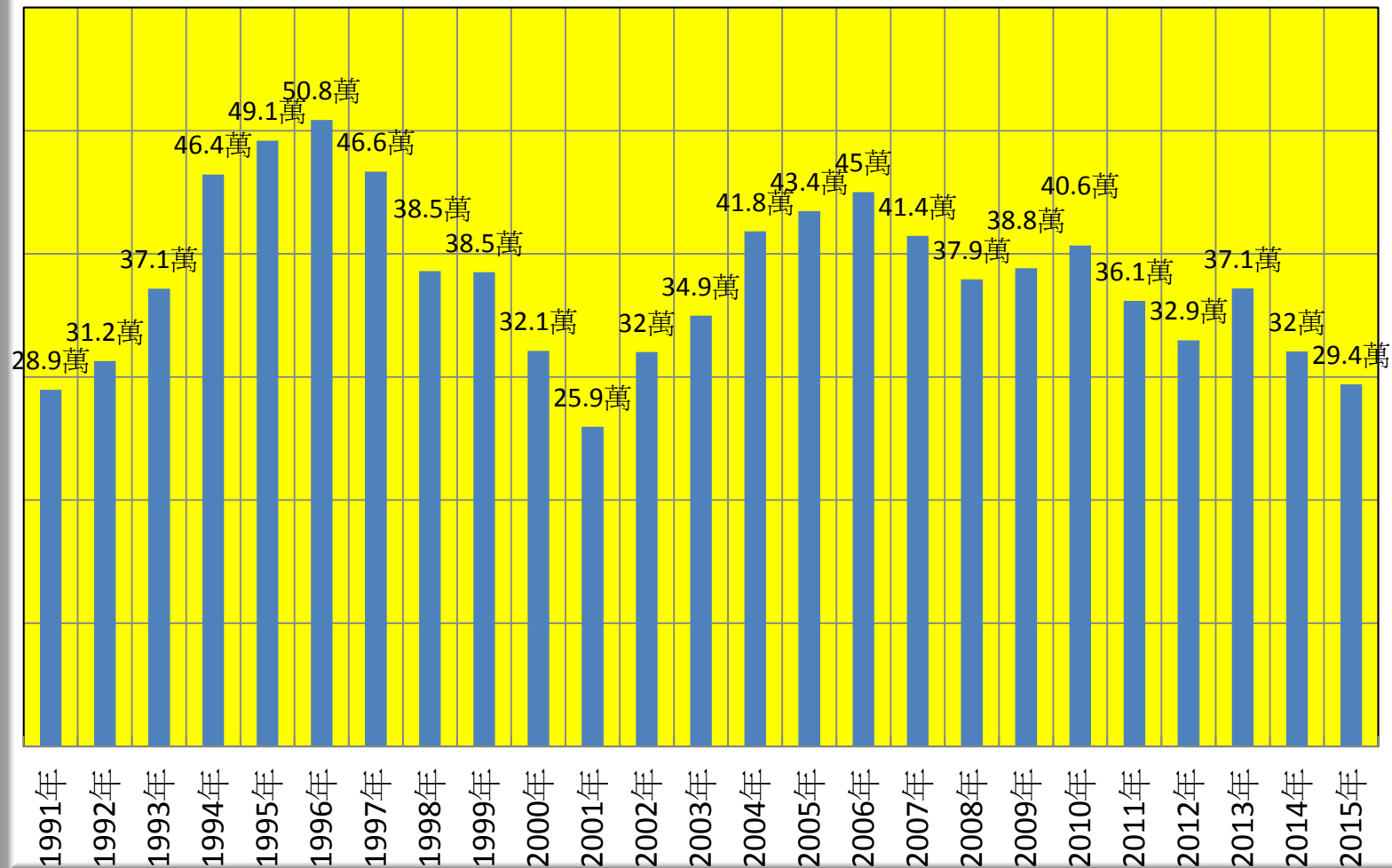
壹、2016年不動產市場解析



1. 台灣不動產市場怎麼回事

買賣移轉件數變化圖

■ 件數



2. 不動產市場現況解析

1-2-1

六都2014年和2015年交易量比較表

行政區	2014年	2015年	增減率(%)
台北市	32023	29904	-6.6%
新北市	60416	50447	-16.5%
桃園市	43662	38836	-11.1%
台中市	47887	44412	-7.3%
台南市	20552	21095	2.6%
高雄市	38815	34845	-10.2%
合計(戶)	243355	219539	-9.8%

2. 不動產市場現況解析

1-2-2

2015年12月和2016年1月五都移轉量比較表

行政區	2015年12月	2016年1月	增減率(%)
台北市	5497	1416	-74.2%
新北市	7754	2838	-63.4%
台中市	8169	2282	-72.1%
台南市	3980	1039	-73.9%
高雄市	4969	2092	-57.9%
合計(戶)	30369	9667	-68.2%


2. 不動產市場現況解析

1-2-3

六都2014和2015年購中古屋總價比較表

行政區	2014年	2015年	增減率(%)
台北市	2355	2318	-1.60%
新北市	1044	1047	0
桃園市	709	709	0
台中市	766	721	-5.90%
台南市	512	556	6.50%
高雄市	768	726	-5.50%

2. 不動產市場現況解析

1-2-4 

2015年新推案件減少37.5%

30天銷售率10.6%

議價空間17%

2. 不動產市場現況解析

1-2-5

購屋動機

- 整體調查地區欲購置住宅家戶中，首購自住需求占**44%**；換屋自住需求占**38%**；投資需求占**18%**。
- 各地區均以首購自住需求之比例為最高。臺北市、桃園市、高雄市之首購與換屋需求比例已相當接近。

單位：百分比

	整體調查地區	各地區					
		臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
首購自住	44.0	44.5	48.8	41.6	45.1	42.5	41.2
換屋自住	37.7	41.4	35.0	39.7	36.1	34.6	38.5
投資	17.9	13.6	16.0	18.5	18.8	22.0	19.5
其他	0.4	0.4	0.2	0.2	0.0	0.8	0.8

2. 不動產市場現況解析

1-2-6

期望購屋面積

- 以期望購買面積在**25坪~35坪**住宅者為主，占**43%**；其次期望購買**35坪~45坪(19%)**、**15坪~25坪(17%)**住宅。
- 各地區均以**25坪~35坪**的住宅為主流需求，其中以**新北市(50%)**之比重相對較高。

單位：百分比

	整體調查地區	各地區					
		臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
15坪(含)以下	2.0	5.3	2.4	0.2	1.6	0.8	0.9
超過15坪~25坪(含)	17.2	24.3	26.4	9.4	14.7	11.9	13.0
超過25坪~35坪(含)	43.1	44.9	50.4	36.5	36.5	46.3	40.0
超過35坪~45坪(含)	19.1	15.5	15.1	21.0	19.8	20.4	23.8
超過45坪~55坪(含)	8.3	3.5	3.4	12.3	12.7	8.5	11.9
超過55坪~65坪(含)	5.7	3.1	1.2	10.9	7.5	6.6	6.9
超過65坪	4.7	3.3	1.0	9.6	7.1	5.6	3.5

2. 不動產市場現況解析

1-2-7

可負擔之購置住宅價格

- 整體欲購置住宅者以**300~600萬元(31%)**為可負擔之購置住宅總價。
- 臺北市有**48%**可負擔購買總價在1,200萬元以上之住宅。

單位：百分比

	整體調查地區	各地區					
		臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
未滿300萬元	12.7	8.7	7.6	11.7	9.3	19.4	19.1
300~未滿600萬元	30.8	6.7	15.2	38.8	30.4	52.2	46.4
600~未滿900萬元	25.7	12.5	32.7	34.4	34.2	20.2	22.8
900~未滿1,200萬元	14.3	23.7	24.8	8.8	14.0	5.8	6.2
1,200萬元以上	16.5	48.4	19.8	6.3	12.1	2.4	5.5

2. 不動產市場現況解析

1-2-8

欲購置住宅者對本季房價合理性之看法

- 整體欲購置住宅者對於104年上半年住宅價格合理性看法以普通為主，佔**40%**；而認為「非常不合理」與「不合理」之比例合計達**54%**。
- 各地區中，認為「非常不合理」與「不合理」之比例以新北市(58%)較高。

單位：百分比

	整體調查地區	臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
非常不合理	14.5	16.7	13.8	15.0	9.0	19.3	11.7
不合理	39.2	35.3	44.3	36.2	41.0	35.2	42.3
普通	40.2	42.4	37.3	40.3	44.9	38.6	39.5
合理	5.2	3.6	3.8	6.8	4.7	6.3	6.3
非常合理	1.0	2.0	0.8	1.7	0.4	0.5	0.2

2. 不動產市場現況解析

1-2-9

對近半年及未來一年房價趨勢看法

單位：百分比

- 18%欲購置住宅者認為近期房價上漲者；認為下跌者占50%。
- 17%看漲未來一年房價，看跌者占54%。
- 整體調查地區以認為未來房價維持平穩為主

對近一季房價看法	整體調查地區	臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
大幅下跌	10.8	13.1	11.8	12.6	7.8	8.9	9.3
小幅下跌	39.5	49.7	43.1	40.4	39.1	26.5	35.9
維持平穩	32.0	25.9	29.1	31.0	39.8	34.6	35.2
小幅上漲	12.9	10.2	13.4	9.9	9.4	18.1	15.3
大幅上漲	4.8	1.1	2.6	6.1	3.9	11.8	4.2
對未來一年房價看法	整體調查地區	臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
大幅下跌	18.1	20.6	15.9	18.0	12.0	20.8	19.3
小幅下跌	35.9	41.7	36.8	35.8	36.7	28.2	35.4
維持平穩	29.1	24.8	27.4	31.4	34.7	31.3	28.0
小幅上漲	13.5	10.9	15.5	12.4	13.1	14.7	14.2
大幅上漲	3.4	2.0	4.4	2.4	3.5	5.0	3.2

2. 不動產市場現況解構

1-2-10

買賣各方進場價格意向分析(2016年第四季網路民調)

賣方進場價格 意願

- 不降價 19.8%
- 降價5%以內 34.5%
- 降價5-10% 34.7%
- 降價10-15% 8.8%
- 其餘 2.2%

買方進場價格 意願

- 未來半年非購屋時機 53%
- 認為房價過高 35%
- 預期房價會再下修 38%

- 買方希望價格下修10%以上 60%
- 買方認為未來價格小幅下修10%以內：未來一季52%、未來一年41%

未來半年是購屋 時機的主要理由

- 議價空間大
- 物件選擇多
- 價格會止跌回穩14%

2. 不動產市場現況解析

1-2-11

元月份大選前APPLE HOUSE平台調查

買方

- 76% → 2016看跌房價
- 17% 上半年進場
- 51% 下半年進場
- 32% 全年不進場

賣方

- 28% 第一季看跌
- 32% 全年看跌
- 23% 第一季看漲
- 43% 全年看漲

2. 不動產市場現況解構

1-2-12

建設事業現況：

新案去化速度
緩慢

建商庫存土地
充足

高價搶地現象
不再

近2年購地金
額一再腰斬

採合建分屋為
主

盤地出售
多角化分散風
險

3. 今年影響不動產市場的主因

1-3-1

外部環境主要關鍵：

中國經濟及石油價格
表現

台灣對外經貿協議合
作的進展

3. 今年影響不動產市場的主因

1-3-2 

建築商預售屋及新
成屋售價及銷售成
果？

海外不動產的熱度
是否延燒？

新政府的產業政策
如何？

黑天鵝效應？

4. 今年不動產市場的方向

1-4-1

主要上市上櫃建商2016年策略方向：

保守推案
去化餘屋
降低存貨

觀望市場
不推案
不購地

推案以2-3房
為主

朝雙北以外縣
市發展

大基地新案放
緩進行

4. 今年不動產市場的方向

1-4-2 

代銷公司2016年策略方向：

減量經營

以長期配合的業主
為主

減少成本支出
(店面銷售、聯銷)

4. 今年不動產市場的方向

1-4-3

都會核心區
領跌

都會次核心區
緩跌

推案量大生活機能不足重劃區
深跌

總價市場 + 自住型
→ 依客層能力鎖定次及區域置產的現象

5. 台灣不動產市場長期的隱憂與機會

1-5-1

經濟不振
資源不公
貧富不均

失焦的供給量

炒家作手及盲目的
短線投資

人口紅利喪失

5. 台灣不動產市場長期的隱憂與機會 1-5-2

國內儲蓄額
履創新高

低利率的影響

降價帶來的
滲動性

都市更新的
調整

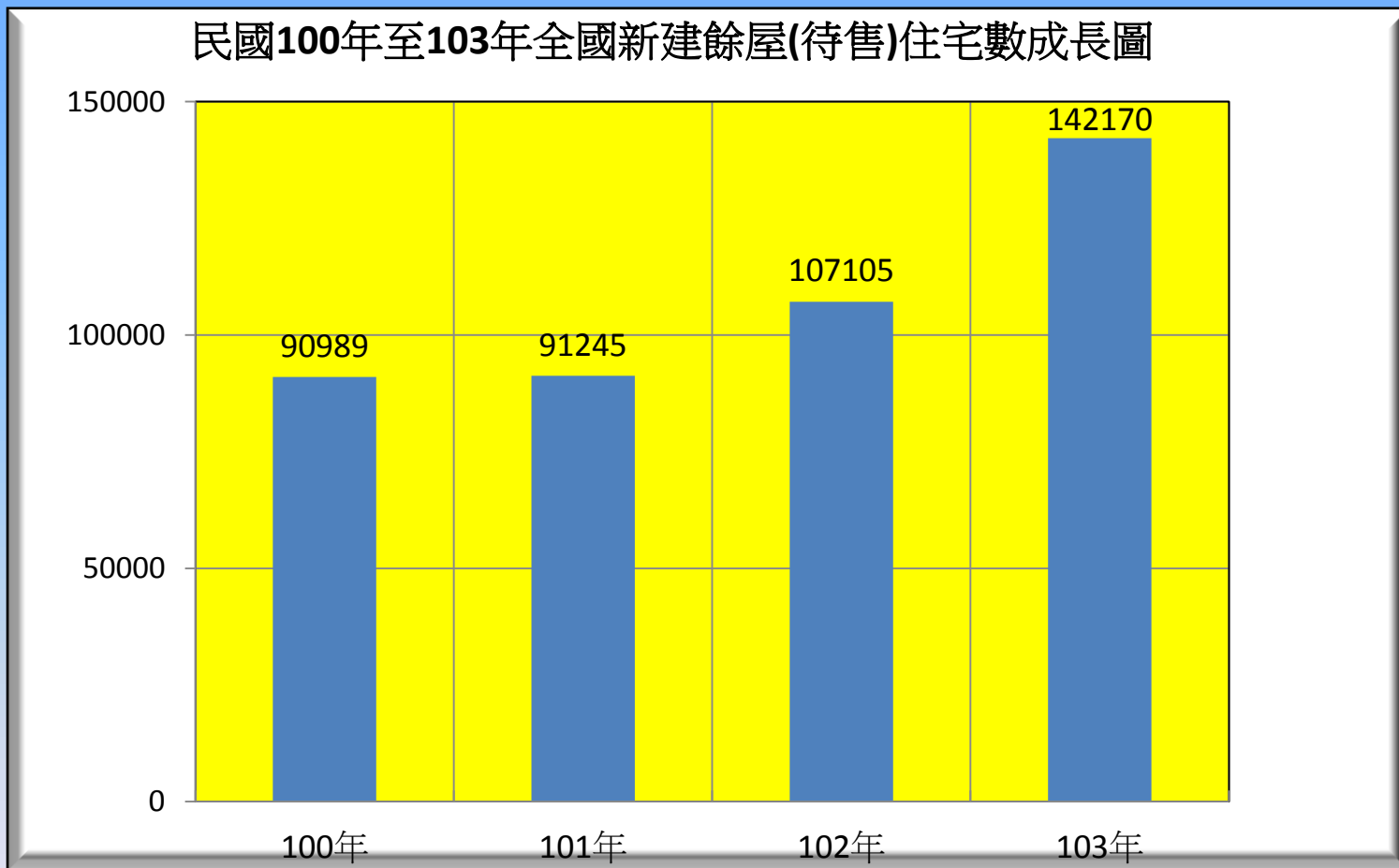
政策與稅制
的再進化

需求 ↔ 住
宅的演化

不敗產品

5. 台灣不動產市場長期的隱憂與機會

1-5-3



103年建照執照核發量由正轉負
104年使用執照核發量由正轉負

5. 台灣不動產市場長期的隱憂與機會 1-5-4

103年第4季全台及六都低度使用住宅、新建餘屋戶數及區域

項目	103年11.12月份 低度使用住宅戶 數	百分比	主要區域	103年第4季新建 餘屋(待售)戶數	103年第4季新建餘屋及低度使用 戶數大量區 <small>(粗體紅字為102年第4 季大量區)</small>
全 台	849,869	10.30%		約3.8萬戶	
台北市	64,749	7.34%	中山.北投.士林	3,190	內湖 .北投. 文山 . 士林 .中山
新北市	118,963	7.81%	淡水.板橋.新莊	8,956	板橋 . 淡水 .新莊.新店. 中和
桃園市	83,962	10.99%	桃園.中壢.八德	4,698	桃園 . 中壢 . 八德 .平鎮.蘆竹
台中市	96,750	9.98%	西屯.北屯.北區	4,057	西屯 . 北屯 . 南區 .南屯.大里
彰化縣	46,823	12.22%			
台南市	66,036	10.08%	東區.永康.北區	2,206	安南 .永康. 東區
高雄市	108,825	10.76%	三民.鳳山.楠梓	6,722	左營. 楠梓 . 鼓山 . 鳳山

貳、新稅制的市場契機

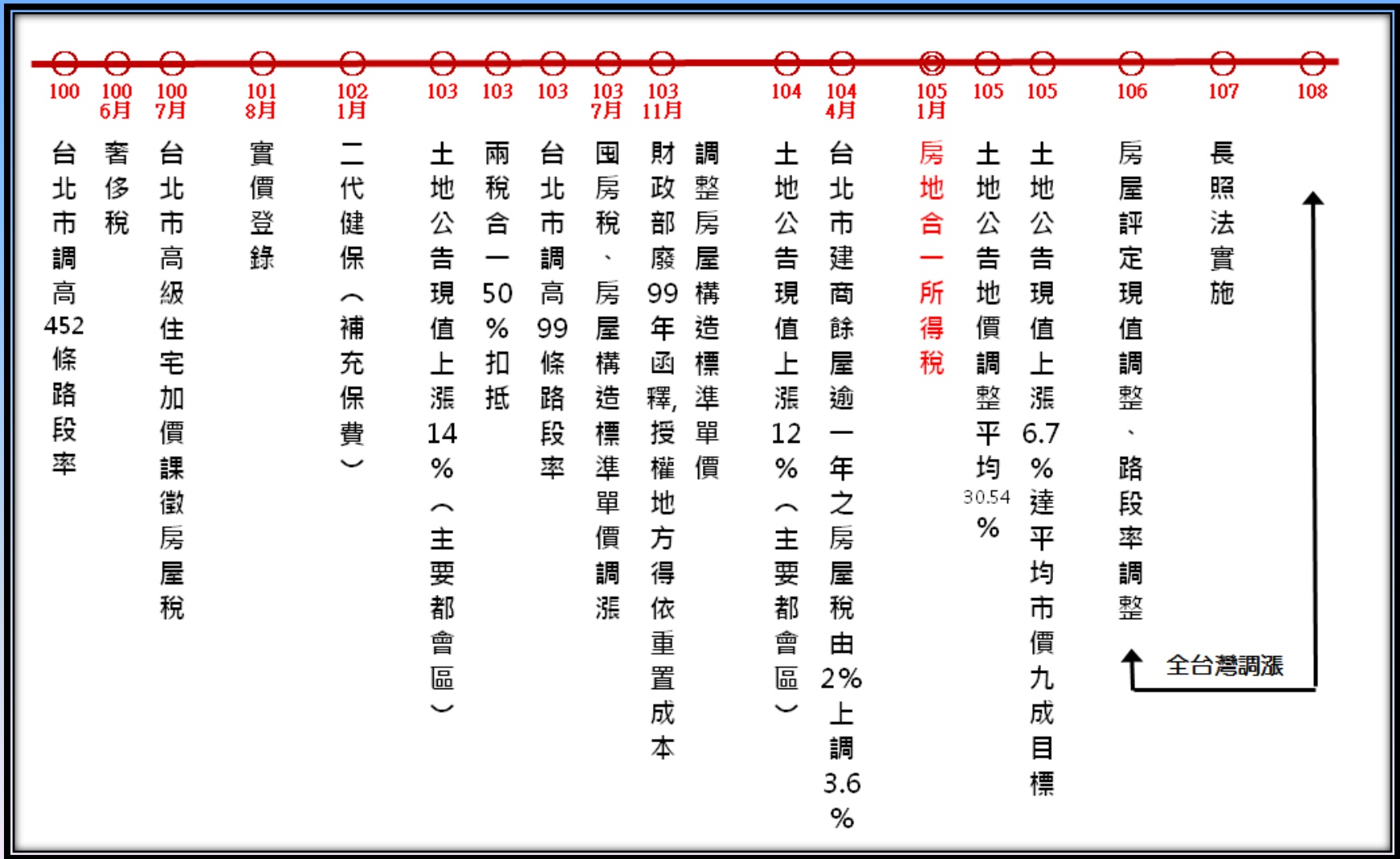
1. 房地合一的迷思

2-1-1

重稅！房地合一是市場的毒藥？

1. 房地合一的迷思

2-1-2



1. 房地合一的迷思

2-1-3

新舊制孰優？

1. 房地合一的迷思

2-1-4

稅額計算：（新舊制土地增值稅皆須核算繳納）

一、新制稅式

出售價－買入成本－費用－土地漲價總數額－（自用免稅額）
× 稅率＝應繳稅額（不再併入個人隔年申報綜所核計）

二、舊制稅式

核實課稅：（房屋與土地價格拆分與不拆分）

（出售價－買入成本－費用）× 房地比 $\left(\frac{\text{房屋現值}}{\text{房屋現值}+\text{土地公告現值}}\right)$ ＝所得

所得再併入個人綜所總額核計稅額

核定課稅：無售價或無成本

房屋現值×售屋所得推估獲利率（各縣市區域不同）＝所得

高總價(豪宅)：出售價×房地比×15%＝所得

2. 房地合一帶來的轉變與機會

2-2-1

利用公司來節稅？

2. 房地合一帶來的轉變與機會

2-2-2

		個人綜合所得稅	兩稅合一,50%扣抵	
所得稅率		所得淨額	次年分配	未來分配
課 稅 級 距	45%	10,000,000以上	49.67%	51.90%
	40%	4,400,000-10,000,000	45.10%	47.50%
	30%	2,350,000-4,400,000	35.90%	38.80%
	20%	1,170,000-2,350,000	26.80%	30.10%
	12%	520,000-1,170,000	19.00%	23.10%
	5%	0-520,000	13.00%	17.00%
			公司不分配 25.3%	

備註:法定公積略不提列,未計補充保費 \approx 1.83%

2. 房地合一帶來的轉變與機會

2-2-3

奢侈稅退場，投機(資)客進場？

2. 房地合一帶來的轉變與機會

2-2-4

外資不再青睞台灣的不動產了？

3. 新稅制重點規範再理清

2-3-1

課徵期及範圍

一、105.1.1取得後出售 → 房地合一稅

103.1.1前取得、105.1.1後出售 → 財交稅

103.1.2之後取得、105.1.1後出售、持有未滿2年
→ 房地合一稅

104.12.31前出售 持有滿2年 → 財交稅

持有未滿2年 → 奢侈稅+財交稅

二、房屋、房屋所屬座落土地、依法得核發建照之土地
、地上權房屋

3. 新稅制重點規範再理清

2-3-2

免申報適用

1. 符合農業發展條例第37條、第38條之1規定得申請不課徵土地增值稅之土地
2. 被徵收或被徵收前先行協議價購之土地及其土地改良物
3. 尚未被徵收前移轉依都市計畫法指定之公共設施保留地
4. 個人以自用土地和營利事業合建，以土地交換房屋（但換入房屋之價值低於換出土地之價值所收之價金，仍應按比例計算所得申報納稅）

3. 新稅制重點規範再理清

2-3-3

稅率及優免條件(自住房地優免條件)

1. 個人或其配偶、未成年子女辦竣戶籍登記、持有並居住於該房屋連續滿六年。
2. 交易前六年內，無出租、供營業或執行業務使用。
3. 個人與其配偶及未成年子女於交易前六年內未曾適用本款規定。

3. 新稅制重點規範再理清

2-3-4 

合併狀態

合建

繼承特別規範

3. 新稅制重點規範再理清

2-3-5

繼承取得特別規範

符合下列條件者得適用舊制條件：

1. 104. 12. 31前被繼承人取得，於105. 01. 01以後繼承並出售。
2. 103. 01. 02後被繼承人取得，繼承人104. 12. 31前繼承之，而於105. 01. 01以後出售但合併持有期間未滿二年。

※若符合新制自用條件得採新制申報納稅

※若未依限申報，最遲得於次年五月底前補報補繳之

※若已申報新制但後悔擬改舊制，得於交易日次年五月底前註銷原新制申報，申請改為舊制適用

3. 新稅制重點規範再理清

2-3-6

重購退稅計算

(一) 先賣後買

$$\frac{\text{買入價額}}{\text{賣出價額}} = A$$

若 $A \geq 1$ (小換大) 應退還稅額 = 已繳稅額

若 $A < 1$ (大換小) 應退還稅額 = 已繳稅額 $\times A$

(二) 先買後賣

$$\frac{\text{買入價額}}{\text{賣出價額}} = A$$

若 $A \geq 1$ (小換大) 應繳納稅額 = 0

若 $A < 1$ (大換小) 應繳納稅額 = 賣出房地應繳納稅額 $\times (1 - A)$

叁、不動產現況的因應策略

1. 確認不動產操作的基本觀念

3-1-1

區域(個案)與時機

量價的意義
(心中有量)
(手中無價)

居住
利得
融資
成就感

1. 確認不動產操作的基本觀念

3-1-2

不動產事業經營思維的翻轉：

商業模式的轉變

經營技術的改變

2. 經營策略的調整方向

3-2-1 

客製化總價的
概念

資訊有效整合
及快速傳送

生產管理為導
向

區域競爭及人
的掌握

基本功及老客
戶的重要性

銷售方式的創
新改變

2. 經營策略的調整方向

3-2-2

代銷業經營策略調整方式：

付款策略

- 免錢交屋、保證買貴退差價、原價買回、放棄原價買回單價可折抵、破盤價殺出

以客養客

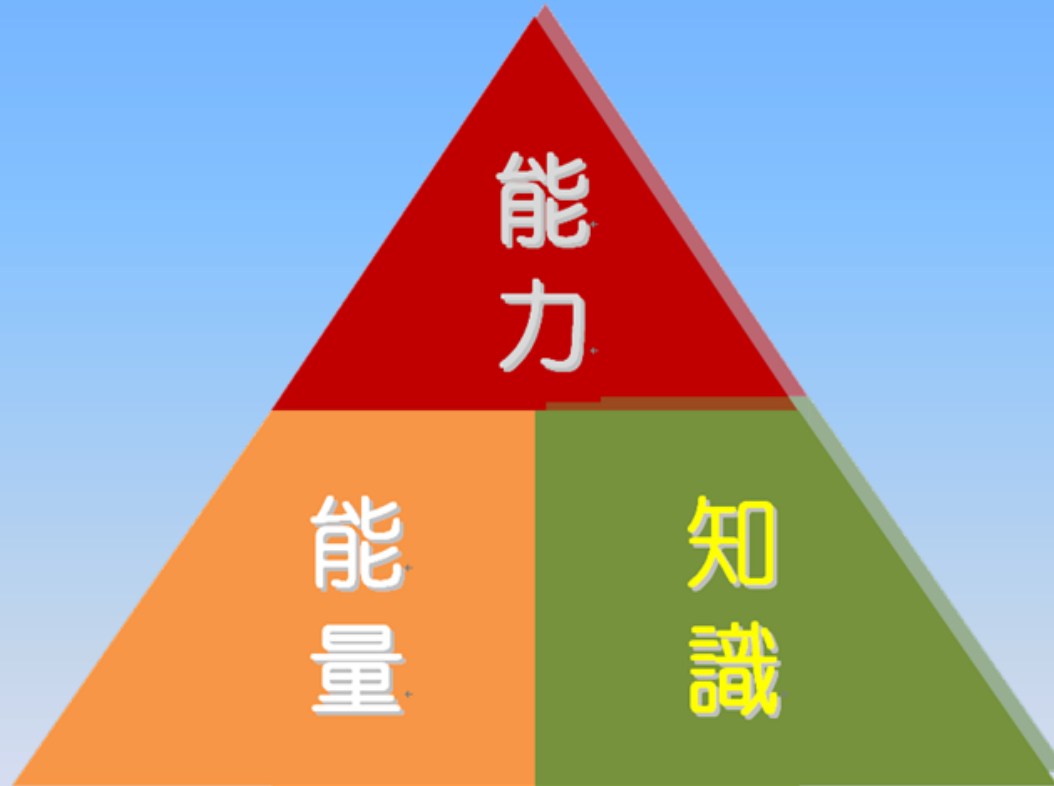
- 教友75折、介紹獎金、內部連鎖獎金分享、和銀行合作搶攻VIP客戶

走入人群

- 直效行銷、公益園遊活動、捷運站駐點銷售、百貨公司駐點銷售

3. 如何調整自我能力

3-3-1



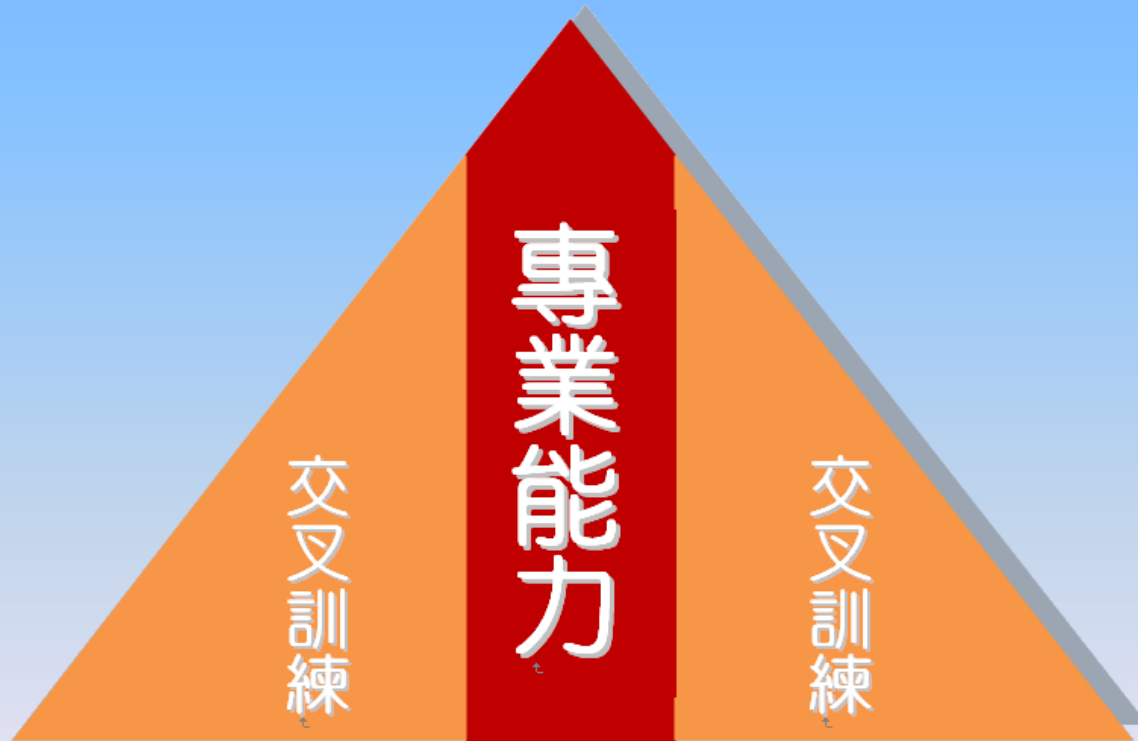
3. 如何調整自我能力

3-3-2



3. 如何調整自我能力

3-3-3



3. 如何調整自我能力

3-3-4



ctop

不動產專業網

成屋價金信託履約保證

雲端服務

不動產金融

住宅交易行情

不動產百科

關於僑馥



業務查詢

最新消息 2015-10-28 新推出「僑馥建經房貸專案」，歡迎洽詢。

c top

不動產專業網

成屋價金信託履約保證

雲端服務

不動產金融

住宅交易行情

不動產百科

關於僑馥



業

行情地圖

交易價格查詢

行政區價與量

縣市價格指數與量

綜合比較分析

總體經濟指標

最新消息

2015-11-13

價格分析更新