

解讀台灣房市 DNA密碼

巴巴事業 董事長黃焜輝 2016/11/22

DNA密碼：

1. 台灣住宅存量是多少？
2. 台灣住宅自有率算法？
3. 台灣住宅餘屋率算法？
4. 台灣住宅空屋率算法？
5. 台灣已經少子化，住宅需求？
6. 台灣住宅買賣數？是否供過於求？
7. 台灣房價所得比的意義解讀！
8. 台灣房價聽說還會跌，何時可進場？

1. 台灣住宅存量是多少？

六都住宅存量統計

住宅存量季報2016. Q1

	全國	台北市	新北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市
住宅 存量	8,493,686 (-166)	942,037 (+145)	1,582,281 (+204)	796,043 (+175)	989,352 (-77)	672,032 (-212)	1,051,195 (-95)

()內之數字為上一季之差異數字

2. 台灣住宅自有率算法？

- A. 政府計算的方式是權屬登記為「自有」之住宅比率，也就是產權登記主義。
算法是直接將「自有住宅數除以總戶數」，不管是否經常居住成員所擁有。

※2014年住宅所有權屬(7134835)除總戶數(8493852)=84%

- B. 國內的「房屋自有率」高達百分之八十四以上。學界批評，主計處的調查失真，因為是用「每戶」為單位，同一戶當中，只要有人名下有房子，全戶的人都視為擁有自有住宅，以「每人」為調查單位，國內的「房屋自有率」應該只有百分之七十以下。

主計處第三局局長蔡鴻坤說明，所謂以「人」為單位，應該是戶內成員所有房屋才算是自有住宅；未來戶內成員的直系親屬所有房屋，將不再認定為自有住宅。

3. 台灣住宅餘屋率算法？

利用地政機關建物登記資料推估餘屋資訊透過地政機關電腦化的建物登記系統，**將同一年度已辦理建物第一次登記後未曾再移轉，且在同一所有權人名下超過10戶以上者，將之認定為餘屋。**

	全國	台北市	新北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市	其他
戶數	55,586	4,016	12,023	7,852	6,677	3,339	9,262	12,417
比例(%)	100%	7%	22%	14%	12%	6%	17%	22%

4-1. 台灣住宅空屋率算法？

人口及住宅普查「**空閑住宅**」係指無人經常居住且未供其他用途之住宅，包括待租、待售、已售或已租，尚無人居住住宅。

※行政院主計處認定標準：實務上有已按門鈴無人回應。

A. 行政院主計處：

進行住宅普查，是以現場探訪的方式來進行調查統計，**每戶至少按了三次門鈴，加上訪查周遭鄰居，才能確定該戶有沒有人居住。**

※行政院主計處曾經在二〇一〇年進行每十年一次的戶口及住宅普查結果，全台空屋率高達**百分之十九點四**，空屋數高達**一百五十六萬戶**。

(但按門鈴無人回應的原因很多，屋主出國留學，或是到國外渡長假等等，鄰居也未必清楚，若因此就判斷是無人使用之住宅，過於速斷。)

4-2. 台灣住宅空屋率算法？

內政部營建署認定標準：觀察用電度數等方式進行推估

B. 內政部營建署：

將台電雙月用電度數低於六十度的戶數，視為「低度使用住宅」。通常冰箱長期插電及一週使用兩次電視，便會超過六十度用電量，單月平均用電數低於三十度，顯示房屋長期沒有人居住。但以台電的用電度數來推斷，長期出差者的住宅，亦可能被誤判為空屋。

※內政部營建署：在二〇一〇年進行「空屋資訊推估」委託研究報告，報告中指出，全國的住宅有**九十二萬**多間無人居住，平均空屋率為**百分之十一點六七**

行政院主計處和內政部營建署都是官方，也都在調查台灣的空屋率，針對同一個年度(二〇一〇年)，一個說空屋率「升」至百分之十九點四，另一個說空屋率只有百分之十一點六七，而且較前一年下「降」，二者的數據結果竟然相差高達近百分之八，亦即無人居住的空屋數量差距有**六十四萬棟**之譜，為什麼會這樣？

4-3. 台北市住宅空屋率

行政區	空屋率	空屋量
士林區	6.6%	6091
大同區	9.2%	3977
大安區	6.1%	5941
中山區	8.0%	7638
中正區	9.6%	4903
內湖區	5.9%	5309
文山區	6.5%	5876
北投區	9.1%	7432
松山區	5.6%	3672
信義區	5.2%	3974
南港區	7.4%	2904
萬華區	9.1%	6173
全區	7.2%	63890

單位：戶

平均空屋率**7.2%**

台北市空屋率最高大同、中正、北投、萬華...

4-4. 新北市住宅空屋率

行政區	空屋率	空屋量
八里區	13.3%	2067
三芝區	29.2%	3940
三重區	6.6%	10052
三峽區	10.2%	4584
土城區	5.2%	4347
中和區	4.9%	8089
五股區	9.5%	2790
平溪區	19.4%	357
永和區	5.1%	4547
石門區	21.5%	643
石碇區	19.0%	265
汐止區	7.5%	7142
坪林區	18.8%	142

行政區	空屋率	空屋量
林口區	14.1%	5991
板橋區	5.7%	11545
金山區	18.0%	1353
泰山區	5.11%	1416
烏來區	20.6%	176
貢寮區	15.8%	533
淡水區	14.11%	13478
深坑區	7.8%	803
新店區	6.9%	8729
新莊區	6.6%	9525
瑞芳區	17.3%	2989
萬里區	33.3%	2909
樹林區	6.3%	3991

行政區	空屋率	空屋量
雙溪區	20.1%	630
蘆洲區	4.6%	3142
鶯歌區	8.6%	2538
全區	7.7%	118713

單位：戶

平均空屋率**7.7%**

新北市空屋率最高萬里、三芝、石門...

空屋率是觀察房市泡沫化危機的重要數據，不過，空屋率到底是如何計算？眾說紛紜，至今沒有一個標準答案，台灣官方雖然做過空屋率的調查，但是主計處的結論與營建署的結論差很大，讓人無所適從。台灣的空屋率到底有多少，正確數字仍然是個謎…

歐洲空屋數量驚人

英國「衛報」在2014年二月報導全歐洲有超過一千一百萬間空屋，其數量足以容納現今流離失所的四百多萬名全歐洲遊民與難民。光是英國就有七十萬戶空屋、西班牙有三百四十萬戶、法國和義大利都各有超過二百萬間屋子用來養蚊子，這些數字讓人看了心驚，但是「衛報」並沒有說明它的調查採樣方法，歐洲是否真的有這麼多的空屋，誰也不知道？

5. 台灣已經少子化，住宅需求？

1. 2016年全國總人口：23,496,813人
2016年家戶數：2.77人/戶
所以住宅戶需求約848萬戶。
2. 1995年全國總人口：21,357,431人
1995年家戶數：3.67人/戶
所以住宅戶需求約528萬戶。
3. 21年共增加約213.9萬人
(2015年23,496,813人-1995年21,357,431人
=2,139,382人)
21年住宅戶增加約320萬戶
(2015年848萬戶-1995年528萬戶=320萬戶)

6-1. 台灣住宅買賣數?是否供過於求?

● 整體調查地區欲購置住宅者對於家戶中，首購自住需求佔43% (-3%)；換屋自住需求佔42%(+5%)；投資需求15%(-2%)。

● 各地區除臺北市以換屋需求(48%)為最高，高雄市以首購(39%)、換屋(40%)需求為主，其餘縣市也皆以首購自住比例最高。

	整體調查地區	台北市	新北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市
首購自住	42.5	41.9	45.0	42.0	43.3	43.0	39.6
換屋自住	41.6	48.0	42.5	39.9	36.6	40.5	40.4
投資	15.2	8.9	12.2	17.0	19.0	16.1	19.2
其他	0.8	1.2	0.2	1.0	1.1	0.4	0.8

6-2. 台灣住宅買賣數?是否供過於求?

例年全國及六都不動產買賣移轉件數

單位：戶

	全國	新北市	台北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市
2010	406,689	108,242	63,344	47,971	54,139	21,729	39,873
2011	361,704 -11.06%	84,018 -22.38%	49,918 -21.20%	45,578 -4.99%	49,790 -8.03%	21,384 -1.59%	37,469 -6.03%
2012	329,741 -8.84%	69,211 -17.62%	38,571 -22.73%	45,886 +0.68%	45,906 -7.80%	20,924 -2.15%	39,625 +5.75%
2013	371,892 +12.78%	80,407 +16.18%	39,496 +2.39%	50,870 +10.08%	53,695 +16.96%	23,265 +11.19%	43,755 +10.42%
2014	320,598 -13.79%	60,416 -24.86%	32,023 -18.92%	43,662 -14.17%	44,324 -17.45%	20,137 -13.45%	38,815 -11.29%
2015	293,263 -8.53%	50,447 -16.50%	29,904 -6.62%	38,836 -11.05%	44,247 -0.17%	21,095 +4.76%	34,845 -10.23%

6-3. 台灣住宅買賣數?是否供過於求?

例年核發建築物建造執照數

單位：戶

	全國	新北市	台北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市
2010	84518	13314	6843	9578	12704	6436	11136
2011	93223 +10.29%	17232 -29.42%	5134 -25%	12974 +35.45%	11960 -0.6%	6601 +2.56%	13392 +20.25%
2012	84354 +1.21%	19214 +11.5%	5588 +8.84%	17232 +32.81%	9674 -20%	7797 +18.11%	12040 +8.99%
2013	129307 +37.04%	25869 +34.63%	5519 -2%	28702 +66.05%	18717 +93.47%	11261 +44.42%	12450 +3.4%
2014	121378 -7%	22859 -12%	7168 +29.87%	13453 -54%	19678 +5%	12038 +6%	14613 -17.37%
2015	103755 -15%	18057 -22%	6403 -11%	19699 +46.42%	12737 -36%	10256 -15%	9803 -33%

6-4. 台灣住宅買賣數?是否供過於求?

例年核發建築物使用執照數

單位：戶

	全國	新北市	台北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市
2010	71875	19325	8244	5358	11176	5735	7879
2011	68743 -5%	13167 -32%	6447 -22%	10474 +95.48%	7281 -35%	5690 -1%	7526 -5%
2012	77238 +12.35%	17240 +30.93%	6428 -1%	8611 -18%	8982 +23.36%	5934 +4.28%	9920 +31.8%
2013	83034 +7.5%	16085 -7%	5495 -15%	13355 +55.09%	12680 +41.17%	6587 +11%	8315 -17%
2014	88863 +7%	13919 -14%	5200 -6%	16040 +20.04%	15344 +21%	6116 -8%	11629 +39.85%
2015	96617 +8.72%	15607 +12.12%	5579 -7.28%	14837 -8%	15726 +2.48%	8315 +35.95%	10025 -14%

7. 台灣房價所得比的意義解讀

全國六都房價所得比

縣市	貸款負擔率 (%)	房價所得比(倍)	家戶所得
全國	37.14%	8.97	115.7萬
台北市	62.39 %	15.07	157.5萬
新北市	51.81 %	12.51	114.6萬
新竹市	32.43 %	7.73	157.6萬
台中市	38.68 %	9.34	115.2萬
澎湖縣	31.16 %	7.53	93.2萬
新竹縣	34.58 %	8.35	138.9萬
高雄市	33.57 %	8.11	111.2萬
桃園市	33.99 %	8.21	132.7萬
彰化縣	33.45 %	8.08	94.0萬
苗栗縣	27.52 %	6.65	110.0萬

縣市	貸款負擔率 (%)	房價所得比 (倍)	家戶所得
宜蘭縣	32.02%	7.73	107.1萬
花蓮縣	32.68 %	7.89	86.0萬
台南市	30.37 %	7.33	99.1萬
雲林縣	28.04 %	6.77	86.5萬
南投縣	29.44 %	7.11	91.9萬
台東縣	27.25 %	6.58	82.0萬
嘉義縣	23.04 %	5.56	78.9萬
嘉義市	23.03 %	5.56	115.7萬
屏東縣	23.04 %	5.56	83.2萬
基隆市	22.71 %	5.49	95.7萬

8. 台灣房價聽說還會跌，何時進場？

● 整體欲購置住宅者對於105年上半年住宅價格合理性看法以普通為主，佔48%；而認為非常不合理與不合理之比例合計為45%，較104年下半年 -7.4%，房價信心指數增加。

● 各地區中，多以普通平盤看待，合理、非常合理較104年下半年 +0.3%。

	整體 調查地區	台北市	新北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市
非常不合理	10.6	8.3	11.4	11.8	13.1	12.9	6.2
不合理	34.2	31.2	36.8	34.6	30.1	36.6	34.1
普通	48.4	52.9	44.5	48.7	49.6	44.8	50.8
合理	6.4	6.3	6.8	4.4	7.1	5.7	8.5
非常合理	0.5	1.2	0.5	0.5	0.0	0.0	0.5

結論：

供給與需求一直平衡，表示市場正常。

市場景氣是「買方市場」時當然進場！
事實是一般民眾都處在賣方市場時
才願進場。

所以呢？

謝謝指教