

# 苗栗縣不動產開發商業同業公會(電子檔公文)

(正本)

受文者：各會員公司

發文日期：110年01月13日

發文字號：(109)苗不動產開發字第007號

速別：

密等及解密條件或保密期限：

附件：

機關地址：苗栗縣竹南鎮新南街63號4F-2

承辦人：秘書林筱茹

電話：037-613029

傳真：037-613031

E m a i l : nice.look@msa.hinet.net

**主旨：政府積極調控房市，祭出一連串「打炒房」措施，房市回歸供需基本面，2021年房市又將如何呢？詳如說明供本會同業參考。**

說明：

2020年國內房市不受疫情影響，全台各地「漲」聲不斷，依業者統計數據顯示，去年全年七都房價皆喊漲，新竹縣市房價年漲幅更高達8%，其中台北市均價跨入6字頭，新竹縣市及台中市也從1邁向2字頭，也難怪政府於下半年緊急啟動打房政策，抑制不斷上漲的價格。

根據永慶房產集團資料顯示，去年第四季七大都會區房價與第三季相比，全數小幅上漲，其中以桃園、新竹、台中漲幅在4%以上，台中則是達到6.1%；以年度相比，較2019年全數上漲，其中以桃園、新竹、台中漲幅在7%以上，新竹縣市則來到8%。此外，與前波歷史高點相比，桃園、新竹、台中、台南、高雄均漲破房價歷史高點。

永慶房產集團業務總經理葉凌棋分析，2020年使照量維持2019年的水準，仍處高檔，而住宅開工、建照量皆創新高，及大量餘屋有待去化，未來2、3年市場新增供給量增，賣壓仍重，仍須留意。加上去年房市炒風有死灰復燃的跡象，政府積極調控房市，祭出一連串「打炒房」措施，房市回歸供需基本面，2021年是否祭出更進一步的健全房市政策，將左右房市交易量表現。

葉凌棋認為，央行祭出選擇性信用管制後，抑制投機炒作，讓自住回歸市場主流，預期2021年房價呈「平盤整理至緩漲」格局。而在國內經濟穩定復甦的狀況下，加上市場資金潮挹注，台商回流、民間投資增，以及低利、貨幣寬鬆政策持續，2021年經濟前景值得期待，房市基本面看好。

但他也提醒，房市仍有金融震盪、市場新增供給多以及房市政策等變數，買氣難有爆發性擴量。大量交屋潮挹注下，預估全年交易量預估約在32.5~33.5萬棟之間，較2020年同期持平或小增3%。

正本：本會各會員公司

副本：本會市場資訊委員會召集人：吳明昇、本會秘書處

理事長 沈林傑