

## 新北市家戶購屋市場分析

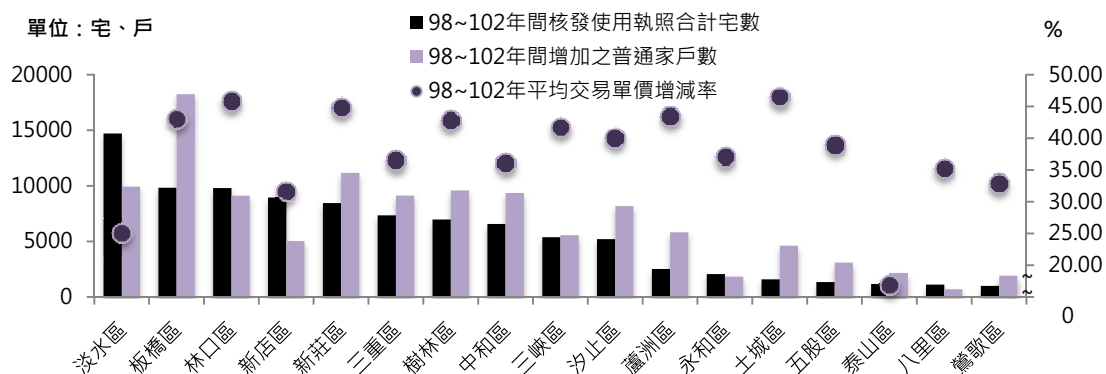
公務統計科 邱淑美

家戶的購屋決策行為是房地產市場需求面分析的重要課題之一，家庭戶數成長快速、住宅的需求相對高，房地產市場自然活絡。因此本文就新北市近5年家戶數增加情形、核發使用執照宅數、購屋價格、建物買賣移轉數量及消費者購屋行為觀察新北市家戶購屋市場現況。

### 一、98年至102年間新北市核發使用執照合計宅數94,221宅，以淡水區14,709宅最多，林口區9,794宅次之

新北市近5年(98年至102年)普通家戶數<sup>1</sup>增加11萬5,211戶<sup>2</sup>，房屋的潛在需求也隨之增加，當原來房屋供不應求時，則建商將陸續推出建案，使得建築執照核發數量增加，近5年新北市核發使用執照總宅數94,221宅，顯然不及家戶數增加之速度(短缺20,990戶)。事實上，核發之使用執照宅數可以表示新成屋戶數的供給量，增加的家戶數，並非都會購買新成屋，有更多民眾購屋時會選擇中古屋，因此若與整體住宅存量相比較，根據內政部營建署103年第2季資料，新北市住宅存量為156萬5,495戶，相較於普通家戶數141萬5,206戶，住宅存量餘15萬289戶，故新北市房市屬潛在超額供給之市場。

另外，從新北市各區近5年(98年至102年)核發使用執照合計宅數觀察<sup>3</sup>，以淡水區(14,709宅)、板橋區(9,817宅)、林口區(9,794宅)及新店區(8,933宅)最多，其中淡水區及新店區核發使用執照宅數(14,709宅及8,933宅)明顯高於增加之家戶數(9,927戶及5,027戶)，預估房價將因大量供給而受到抑制；板橋區則相反，雖然核發使用執照宅數很多(9,817宅)，但增加之家戶數(18,234戶)更高於核發使用執照宅數(多出8,417戶)，這與板橋區高度都市化發展，交通建設、經濟發展等客觀條件的成熟有相當大關係，因此吸引大量家庭移入(圖一)。



圖一 近5年新北市主要行政區核發使用執照合計宅數、增加家戶數及平均交易單價增減率

資料來源：內政部不動產資訊平台

<sup>1</sup> 指以家庭份子為主體之共同生活戶，即在同一處所且共同生活之親屬及戶內受僱人、寄居人所組成之戶。

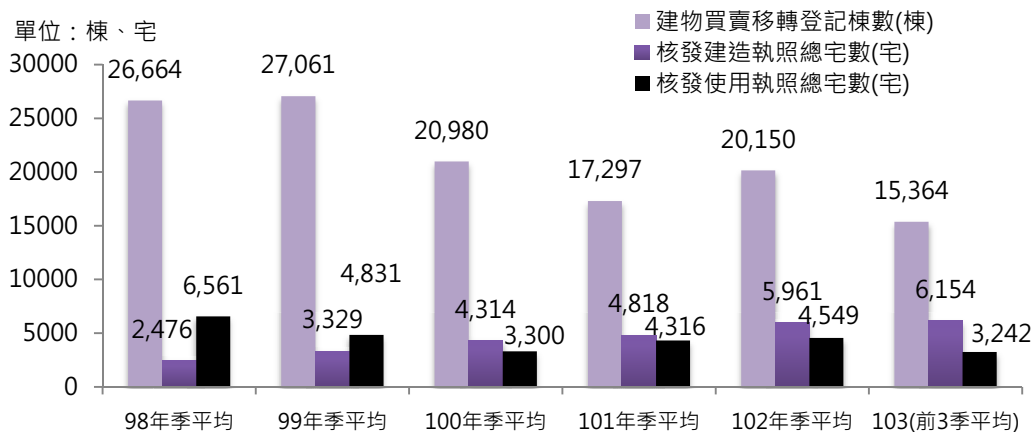
<sup>2</sup> 102年底普通家戶數1,406,881戶-97年底普通家戶數1,291,670戶=115,211戶

<sup>3</sup> 各行政區建造(使用)執照總宅數數值，係透過全國建築管理資料庫，計算本市之各行政區建造(使用)執照總宅數，佔本市建造(使用)執照總宅數比例，並按內政部營建署「營建統計」本市住宅類(H2)數值，照比例分配至各行政區之建造(使用)執照總宅數。

## 二、103 年建物買賣移轉登記棟數較 102 年減少 23.75%，顯示消費者購屋信心趨向保守

另一方面，檢視近年房市整體供需三大指標：「建物買賣移轉棟數」、「核發建造執照宅數」和「核發使用執照宅數」<sup>4</sup>，從代表需求量的建物買賣移轉登記棟數觀察，103 年前 3 季平均登記棟數 1 萬 5,364 棟，分別較前 5 年(98 年~102 年)之季平均登記棟數少 1 萬 1,300 棟、1 萬 1,697 棟、5,616 棟、1933 棟及 4,786 棟，顯示市場買氣轉弱；再從代表新增供給的先行指標—核發建造執照宅數觀察，近 5 年呈逐年增加情形，由 98 年季平均 2,476 宅增加至 103 年季平均 6,154 宅，增幅 148.55%，顯示建商對於房市看法樂觀，新增建案推案量逐年增加；核發使用執照宅數代表房屋交屋情形，新建個案交屋以後，便成為成屋市場的產品，可視為成屋交易市場的供給指標之一，核發使用執照的宅數以 102 年之 4,549 宅最多，103 年核發使用執照宅數為 3,242 宅，較 102 年減少 28.73%，核發使用執照宅數減少，表示成屋市場的供給量亦將同步減少(圖二)。

由於核發建造執照宅數相對於核發使用執照宅數為先期指標，雖然核發使用執照宅數減少，但核發建造執照宅數呈逐年增加趨勢，顯示目前房市仍呈樂觀態勢，惟消費者購屋信心趨向保守，買氣略顯不足，致使 103 年建物買賣移轉登記棟數較 102 年減少 23.75%(圖二)。



圖二 近年新北市建物買賣移轉數及核發建物執照宅數情形

資料來源：內政部不動產資訊平台

## 三、103 年第 2 季新北市民眾購屋平均總價 1,148 萬元，約為臺北市 2,246 萬元的一半，建物買賣移轉數 1 萬 1,222 筆則是臺北市 5,500 筆的 2 倍

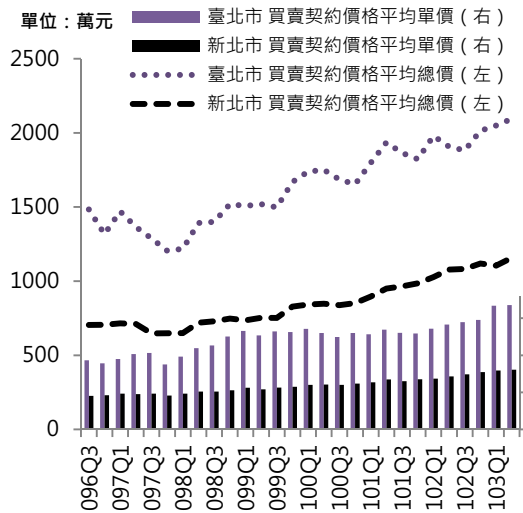
房市供需變化最直接影響的就是價格及交易量，觀察新北市 103 年第 2 季平均購屋總價 1,158 萬元<sup>5</sup>，相較於國內房價最高之臺北市購屋總價 2,095 萬元，新北市購屋總價約為臺北市一半；103 年第 2 季新北市平均購屋單價為 32.2 萬元，亦約為臺北市平均購屋單價 67.1 萬元之 1/2(圖三)。然而就建物買賣移轉筆數觀察，則恰好相反，103 年第 2 季新北市建物買賣移轉 1 萬 1,222 筆，是臺北市移轉 5,500

<sup>4</sup> 建物建築之前須申請建築物建造執照，在完工之後，則申請建築物使用執照。

<sup>5</sup> 資料來源：內政部不動產資訊平台

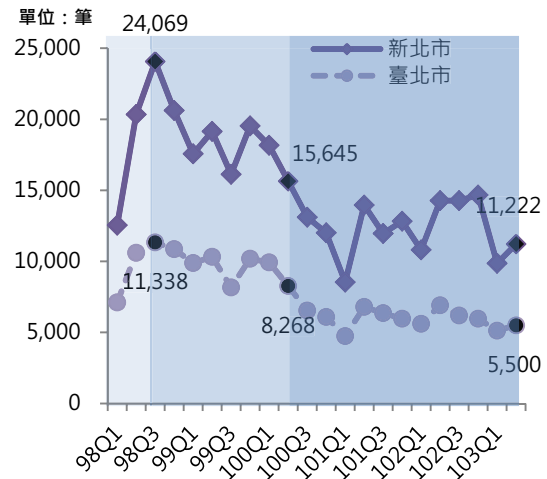
筆的 2 倍多。

觀察 98 年至今各季的建物買賣移轉情形，以 98 年第 3 季買賣移轉 24,069 筆最高，主要係因景氣回溫、低利率及遺產稅大幅降低至 10% 之影響，致海外資金回流，買氣回升，隨後 100 年 6 月課徵房地產奢侈稅，大臺北買賣移轉筆數則從 100 年下半年開始呈現量縮之情形，新北市及臺北市買賣移轉筆數分別由 100 年第 2 季之 15,645 筆及 8,268 筆縮減至 103 年第 2 季之 11,222 筆及 5,500 筆，減幅分別為 28.27% 及 33.48% (圖四)。



圖三 近 10 年雙北市購屋總價及單價

資料來源：內政部不動產資訊平台



圖四 近 5 年雙北市建物買賣移轉筆數

資料來源：內政部不動產資訊平台

#### 四、新北市民眾購屋以自住需求 77.0% 為主，購屋類型以中古屋市場占 79.3% 居多

房價節節高升，不少有意購屋的民眾苦嘆沒有符合預算的理想房子可買，因此有部分民眾前往鄰近機能相近，而房價行情較低的地區購屋，這代表高房價對於民眾購屋行為已產生影響。根據內政部營建署公布之 103 年第 2 季住宅需求動向調查結果顯示，新北市民眾購屋需求以自住需求 77.0% 為主（其中首購自住 48.5%，換屋自住 28.5%），投資需求占 23.0%。觀察主要都會區購屋動機，自住需求以臺南市購屋比率 89.6% 最高，投資需求則以高雄市及臺北市較高，分別為 24.9% 及 24.4%，對於投資需求較高之都會區，其後續房價發展值得相關單位關切。另新北市購屋類型以中古屋市場占 79.3% 居多，新成屋市場占 17.5%；比較主要都會區購屋類型，中古屋市場以臺中市(80.2%)及新北市(79.3%)之比例較高，新成屋市場則以桃竹縣市及高雄市均占 23.6% 較多(表一)。

#### 五、24.7% 新北市民眾認為購屋後生活支出減少對實質生活影響很大

觀察購屋後生活支出減少對實質生活影響，24.7% 新北市民眾認為有影響(包括「影響非常大」及「影響很大」)，僅次於臺北市之 37.1%，而高雄市 10.5% 最低，購屋後對於臺北市和高雄市民眾影響程度相差 26.6 個百分點。另從平均購屋總價也可看出北、高差異，臺北市民眾平均購屋總價 2,246 萬元，高雄市民眾平

均購屋總價 779 萬元，北高兩都會區相差 2.89 倍。整體而言，臺北都會區房價高，購屋負擔重，間接造成中低收入及受薪階級的購屋能力相對較弱勢，值得相關部門關注並尋求改善。

表一 主要都會區購屋行為

項目別	整體調查地區	新北市	臺北市	桃竹縣市	臺中市	臺南市	高雄市
<b>購屋動機</b>							
首購自住(%)	49.0	48.5	34.2	58.3	52.1	48.1	42.9
換屋自住(%)	30.7	28.5	41.4	25.6	26.5	41.5	32.3
投資(%)	20.3	23.0	24.4	16.1	21.4	10.4	24.9
<b>購屋市場類型</b>							
預售屋(%)	5.9	2.9	13.5	8.6	6.9	2.7	0.6
新成屋(%)	17.7	17.5	10.3	23.6	8.5	15.0	23.6
中古屋(%)	75.0	79.3	75.8	67.2	80.2	78.1	74.6
法/銀拍屋(%)	1.4	0.3	0.4	0.6	4.3	4.2	1.2
平均議價空間(%)	12.1	11.2	12.9	11.7	12.7	11.6	13.4
平均搜尋期間(月)	6.8	6.8	10.0	5.8	4.6	8.9	7.0
平均看屋數(屋)	12.1	13.1	24.1	8.2	10.2	14.6	9.4
平均購屋面積(坪)	41.1	36.1	40.2	43.1	39.9	43.2	46.4
平均每人居住面積(坪/人)	15.2	13.4	12.3	17.2	14.0	16.5	17.8
平均購屋總價(萬元)	1,004	1,148	2,246	744	718	561	779
平均購屋單價(萬元/坪)	26.2	32.3	62.6	17.7	17.8	13.8	18.0
<b>購屋後生活支出減少對實質生活影響</b>							
非常大影響(%)	4.1	6.7	13.0	1.1	2.0	3.6	0.4
很大影響(%)	15.2	18.0	24.1	15.9	10.8	9.1	10.1
部分影響(%)	42.2	41.5	37.1	38.5	47.4	41.7	49.6
些微影響(%)	33.3	30.4	21.8	38.6	33.5	38.5	34.8
完全無影響(%)	5.1	3.4	4.0	5.9	6.3	7.1	5.1
參考實價登錄資料(%)	61.5	72.7	67.7	58.7	52.9	55.1	55.3

資料來源：103 年第 2 季住宅需求動向調查

綜上分析，房地產供需及價格存在地區性差異，尤其都會區房價(或房租)高，易排擠其他民生支出，新北市政府為協助社會弱勢及經濟弱勢的市民朋友解決居住問題，結合中央及市府資源，以政策補貼為主，興辦社會住宅為輔，穩健地落實社會住宅政策，同時亦從住者有屋、環境改造及資訊透明面向，減輕市民居住負擔、強化公共住宅資源、提升居住品質、活化市場效能，要讓市民朋友在新北市安心居住、放心打拼，達到「在地安居」之願景目標。