

# 台北縣房市在穩定中成長

■ 文·陳韻如 ■ 攝影·邱添榮

很多人都認為，  
現在房地產市場病況危急，  
印象中有超額供給問題，  
逾放比持續升高，  
甚至法拍屋數量都在迅速增加中。  
但探討後發現，這是對房市的既有成見  
撥開這些舊有的印象，  
就會了解，  
房市在這波亂象中仍是有為有守。



時代與時俱進，房地產也是在改變中一步步成長。二十年來房地產歷經多次大起大落，有趣的是，每次起落的原因都不同；而可貴的是，房地產相關產業，都能一次次記取教訓，極力避免同樣的問題重複再發生，進而讓房地產產業更健全、更健康，更能承受內、外部經濟的轉折變化。

既然不再重蹈覆轍，過去曾經深烙的不良印記，在下一波走勢中，便不會再是舞台上的主角。因此，像是「超額供給」、「逾放比衝高」、「股市急殺屋主急售」等，過去曾經造成房價大幅下跌的因素，在這波

景氣變動中均已不復見。

這是一個好現象，顯示干擾房地產走勢的因素逐漸減少，房地產將漸趨穩定，期許房地產業，在經濟變動中，是「最晚衰退、最先復甦」的成熟型產業。

## ■ 改變一 建商嚴控供給量

只要景氣開始走下坡，就開始出現討論供給問題的言論。

房地產背負「超額供給」的負擔，大概有十年之久，也成為房地產揮之不去的噩夢。這是一九九二年二十五萬戶建照申請量的夢魘，當時因為台北縣要開始實施容

積率，造成建商一窩蜂搶照。

搶照的結果，創下建照申請量（戶數）的歷史紀錄，但是市場胃納量畢竟有限，市場大約花了十年，才把這些供給量慢慢消化掉，使得房地產大波段低潮期，一走就是一個十年。

幾乎有將近十年的時間，使用執照的申請戶數，都比建造執照申請戶數來的多。對市場觀察來說，這是景氣趨緩的指標，除非建造執照戶數大於使用執照時，房市景氣才會顯現好轉。

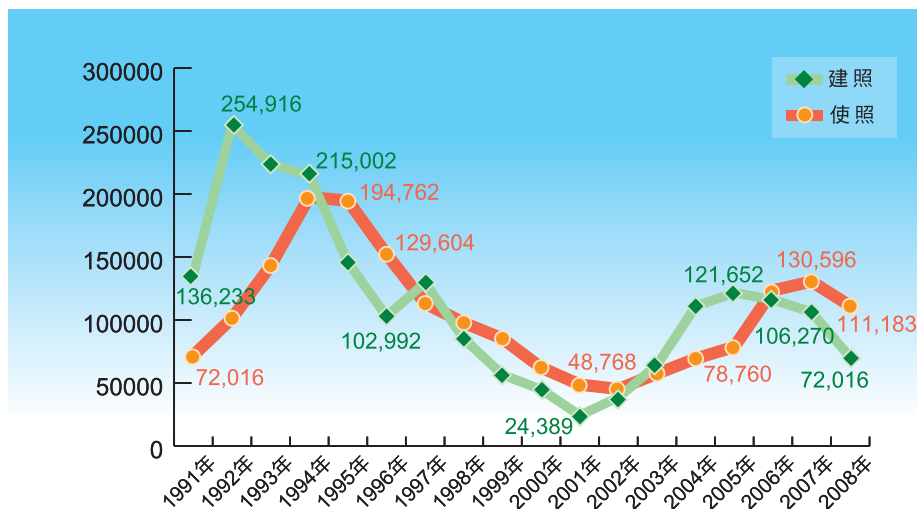
這場噩夢無論對房地產業界人士，或是持有房屋的民眾，都是一個記憶猶新的慘痛回憶。

因此當上波景氣從二〇〇三年開始復甦以來，我們看到建照申請量的上升速度十分謹慎，在二〇〇五年申請量的新峰點，申請戶數約為十二萬戶。這樣的量，不過是一九九二年的半。

當許多媒體大爆今年將有「交屋潮」時，似乎又喚醒消費民眾過去恐怖記憶，但從政府數據以事實面來看，顯然不是這麼一回事。

從二〇〇三年到二〇〇八年的五年間，建照申請戶數從最低的六萬五千戶，上升到二〇〇五年十二萬戶，三年後再下降到七萬

圖一：使照/建照核發戶數統計



資料來源：內政統計月報 資料彙整：住展房屋網 www.myhousing.com.tw

戶。而且是從二〇〇五年之後就開始下降，當時房市投資客都還沒進場，建商看待供給量便已趨謹慎，沒有像過去一樣，因為看好景氣而持續放量。

建照申請戶數早在二〇〇六年就被使用執照戶數所超越，可見從過去超額供給的經驗中，建商深刻領略到供過於求之苦，因此在這波景氣走勢中穩健推案。

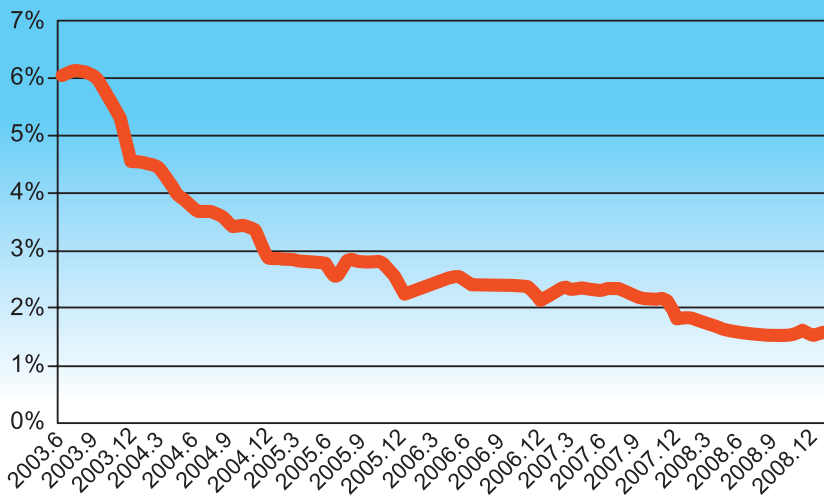
拉長時間序列來看房市，就可以了解供給原貌，房地產好壞是相對比較，而不是絕對數字。在目前這樣狀況下，要說今年會有爆大量的「交屋潮」，好像有點「超過」。

## ■ 改變二 銀行嚴控放款

逾放比及法拍屋也是在景氣不好時，會被廣泛討論的兩項指標。

就逾放比而言，目前看來應該是穩穩地待在「安全區」中，逾放比數字能夠在這波風暴中不受影響，也是因為銀行業者謹記過去

圖二：2003~2009.1銀行逾放比



資料來源：金管會 資料彙整：住展房屋網 www.myhousing.com.tw

淨值大幅下降，侵蝕原有獲利，對銀行來說影響非同小可。

當時平均逾放比大約都在八%至十%之間，少數銀行甚至還飆升到十%至十五%，等於說每十間房屋放款中，至少就有一間無法按時繳款，這是二〇〇〇年到二〇〇三年的狀況。

慘痛經驗，從二〇〇七年下半年開始，便已經從嚴放款，先後對小套房及信譽不佳的承貸者，開始緊縮放款，因此才能順利地將逾放比控制在二%以下的水準。

在二〇〇一至二〇〇三年間，台灣經濟陷入另一波低潮，算是後亞洲金融風暴的反應，經濟蕭條、股市衰退，大盤指數遊走在四千點到六千點之間。

這段時間股市急殺到四千點以下，國內經濟一蹶不振，融資散戶又多，萬箭齊發的融資追繳令，使得融資戶不得不賤價售屋，造成國內房價大幅降價。

流程邏輯簡單來說，就是股市急殺、融資斷頭、房屋拋售，最後導致房價下跌。

房價下跌受害最深的除了所有人資產縮水之外，銀行也是一大苦主，因為行庫的債權保障額度也是跟著大縮水，整個銀行的資產

況。

這段時間剛好也是台灣執政黨第一次易位，當時陳水扁政府對經濟改革信心滿滿，針對當時的經濟問題，提出所謂的「二五八經改政策」。其中的「五」就是指銀行的逾放比要降到五%以下的水準。

以當時的政策來看，五%的逾放比是一個安全值的標準。當時國外的資產管理公司大舉進入台灣房市，約略三年時間，幫銀行的逾放消化不少，因此在二〇〇三年底，經過行庫一年的努力，真的將逾放比降到五%以下。

銀行嘗到呆帳之苦，自此之後記取教訓，嚴審放款標的及貸款人條件，逾放比便一直維持在低水位，去年以來甚至還降到二%以下。

其實銀行從二〇〇七年開始，感覺房市風

向有變，下半年起便動手緊縮投資客的套房貸款，從套房地點、坪數，投資客條件等等，都一一加以過濾，將放款風險降到最小。

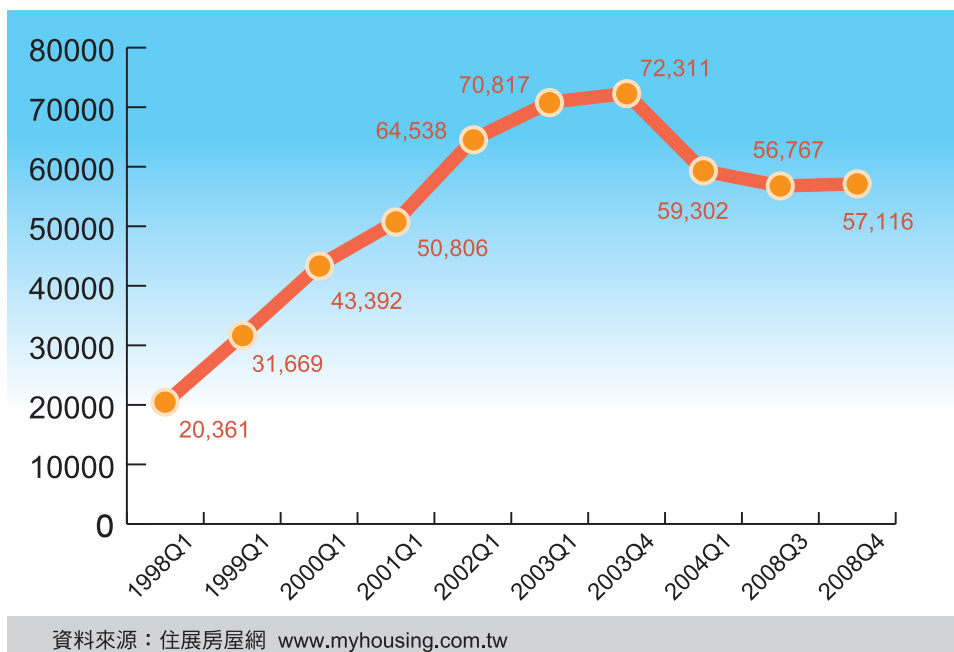
就是因為記取前一波的經驗後，這幾年的謹慎行事，嚴控放款，使得目前逾放比還是維持在二%左右。跟去年最低點比，雖然還是有升高

現象；但是要說逾放比在拉警報，未免有些牽強，回頭看看過去逾放比數據（詳見圖三），誰是高？誰是低？一目瞭然。

結論是，逾放比目前是安全的。逾放比安全，跟逾放比同一路的法拍屋，就沒有理由快速增加。從去年第四季全台灣的待拍物件來看，目前的待拍數也還沒有明顯增加。

這幾年的最高點應該算是二〇〇三年第四季，當時全省有七萬兩千多件，以目前約五萬七千件來看，法拍屋市場似乎還稱不上主角；換句話說，法拍屋大出籠，以及造成房價下跌，二者的前因後果，現在還扯不上關係。

圖三：1998~2008年全省法拍總案數



### ■ 改變三 代銷嚴控價格漲跌

房價開價先殺「三成」的由來，應該是比較三年前房價，那是投資客尚未進場時的自住客買屋行情，部分學者認為那才是合理價位。

先不論這樣的論點是否合理，就依循論點軌跡來看，目前台北縣單價與二〇〇八年相比，平均已經回檔約十六%，與三年前比較，漲幅也只有十二%。

三年來物價上漲約三%，漲幅稀釋到九%，再加上三年來營建成本變動，以及推案地點與產品差異，一成左右的價格空間，嚴

表一 台北縣預售屋/新成屋住宅行情價統計

區域	2006年	2008年	2009年3月	2008~2009年 漲跌幅(%)	2006~2009年 漲跌幅(%)
板橋	24.9	29.7	27.8	-6.5%	11.6%
汐止	18.2	23.1	21.8	-5.8%	19.9%
深坑	16.0	18.5	18.3	-1.1%	14.4%
新店	24.9	34.4	30.7	-10.7%	23.1%
永和	28.2	36.8	35.2	-4.4%	24.8%
中和	23.6	27.8	25.8	-7.1%	9.2%
土城	20.3	21.7	21.2	-2.2%	4.3%
三峽	15.0	15.7	14.8	-5.9%	-1.1%
樹林	13.5	19.4	14.6	-24.8%	8.0%
鶯歌	11.8	12.5	12.3	-1.6%	3.9%
三重	22.6	29.4	26.7	-9.2%	17.9%
新莊	18.5	23.8	21.3	-10.5%	15.2%
泰山	14.0	17.8	17.2	-3.1%	22.9%
林口	14.0	16.9	15.2	-9.8%	8.6%
蘆洲	17.9	21.1	21.5	2.0%	20.4%
五股	16.8	15.5	16.9	9.0%	0.4%
淡水	17.2	24.1	17.5	-27.4%	1.7%
台北縣平均	18.7	25.0	21.1	-15.7%	12.7%

資料來源：住展房屋網 [www.myhousing.com.tw](http://www.myhousing.com.tw)

(單位：萬元/坪)

格說起來並不為過，至少對台北縣來說，這樣的行情變動並無不合理。

而爭議性最大的台北市房價，在去年三月的確是價格沖天，代銷業者接案時一案推比一案高，同業競價的結果，造成房價偏離常軌地飆高。

業者在這一波房價變動中嘗盡苦頭，一來是因為與建商簽訂的價格達成率低、賣不動，支出的行銷成本血本無歸；二來是調價困難，部分在去年上半年已售出的房屋，若

尚未交屋，必定很難接受價格調降，業者出現交屋障礙等等。

這波景氣變動之迅速，前所未見，毫無軌跡可循，在這一年中，代銷業者勢必建立了新的經驗值，日後在價格變動的大波段中，應該會記取這一年的慘痛經驗，對價格的走勢看法，也會更加理性。

網路光世代中，每一個產業都應該要與時俱進，才能永續經營。房地產業二十年

來記取過去慘痛經驗，謹慎地在每一次的景氣循環中，不重複同樣的錯誤，為的是讓房地產體質更臻健全。

而房地產的業外，更應該拋開過去心中對房地產既有的成見，來剖析房地產現況下真正的問題所在，這樣才能進一步解決問題。

如果僅是將房地產不景氣的前因後果，一味地用過去的歷史因素加以歸類，甚至運用媒體擴大錯誤的房市訊息，就會產生誤導作用。 ◆