

平均地權條例上路後的房市

樂居創辦人 李奕農

Founder 樂居科技創辦人

李奕農 *Richard*

- 信義房屋
- 遠雄企業集團
- 樂居科技創辦人
- 房地產數據分析
- 數位廣告投放



去年11月時

月線 成交量

加權指數(#001) 最後日期: 2022/11/07

2019/07/31 開:10821.3 高:10994.44 低:10680.85 收:10823.81 量:2.7M 漲跌:92.98

MA5 10732.38 ▲ MA20 10619.00 ▲ MA60 9730.94 ▲



量 2693254 ▲ MV5 2440876 ▲ MV20 2520073 ▼



預售交易量減少六成



政府新一輪的打房

◆ 平均地權條例的修法，五大重點

- 限制換約轉售
- 重罰炒作行為
- 建立檢舉獎金制度(實價登錄違規行為可檢舉)
- 管制私法人購屋(採許可制，五年不得移轉)
- 預售解約需申報

◆ 預售銷售速度變慢、豪宅回歸自住、對於看房團產生影響

當時的結論

房市多頭的四支柱去其三

股市空頭、匯率貶值、政策偏空

央行升息循環

觀察央行的後續動作

未轉向降息循環前，整體經濟沒問題，房市安全

現在(2023年8月)

股市：大幅回升



預售交易量回溫



但政府的打房力道增加

- ◆ 平均地權條例-預售禁轉手
- ◆ 七都第二屋的限貸
- ◆ 囤房稅全國總歸戶

目前房市面臨的狀況

- ◆ 通膨降溫，停止升息
- ◆ 政府積極打房，投資買盤消失。
- ◆ 整體經濟狀況不差，有錢還是會想買房子

- ◆ 房價漲多，買賣雙方拉鋸。問問哥變多

今日的三大重點

- ◆ 累積越來越多賣不出去的房子？
- ◆ 時間長了引爆拋售潮或房價下跌？
- ◆ 房價漲超過一般人的負擔，該怎麼設計產品？

房子賣不出去嗎？

新案待售量



全台 新案待售存量



台北市 新案待售存量



新北市 新案待售存量



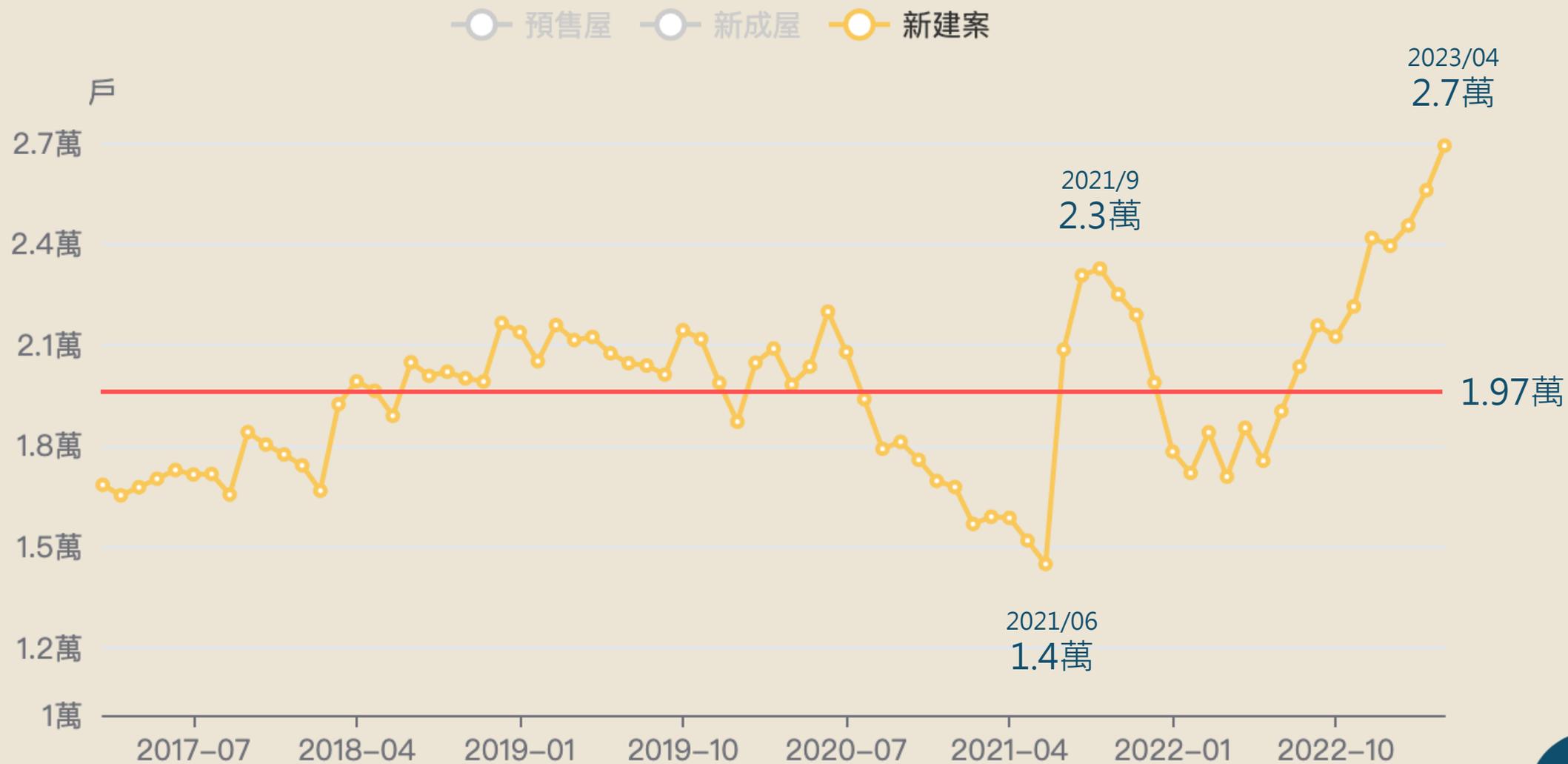
桃園市 新案待售存量



大新竹 新案待售存量



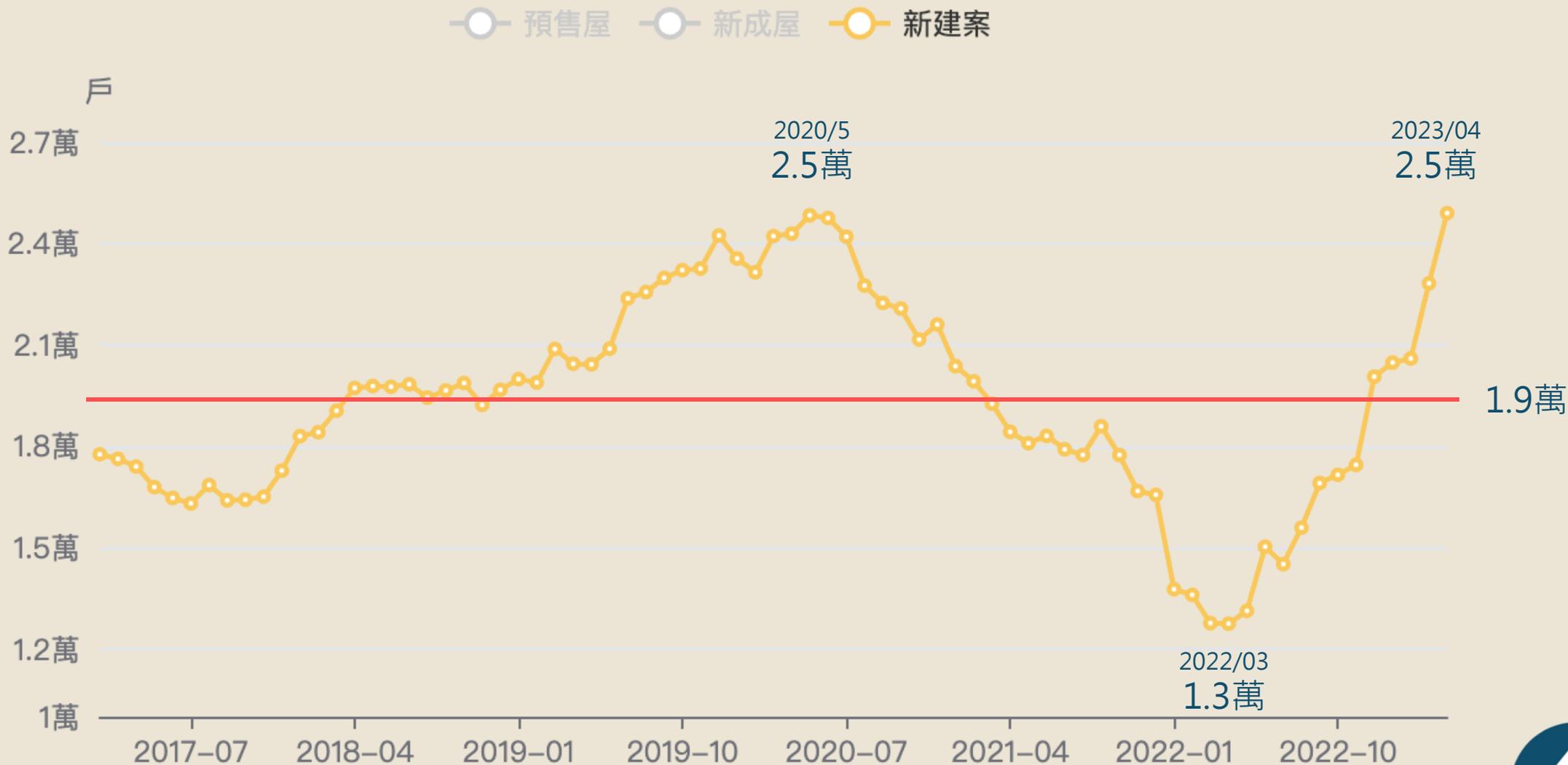
台中市 新案待售存量



台南市 新案待售存量



高雄市 新案待售存量



排名	縣市	生活圈名稱	新案待售量
1	新北市	淡海新市鎮- 海科大	2418
2	新北市	淡海新市鎮- 美麗新影城	2391
3	桃園市	青埔- A18桃園高鐵生活圈	2382
4	台中市	台中港市鎮中心	2139
5	台中市	捷運機廠重劃區	1822
6	新北市	林口家樂福生活圈	1660
7	高雄市	左營高鐵特區	1530
8	新北市	塹仔圳重劃區	1524
9	高雄市	高雄大學特區	1510
10	高雄市	高雄新市鎮	1491

現象觀察

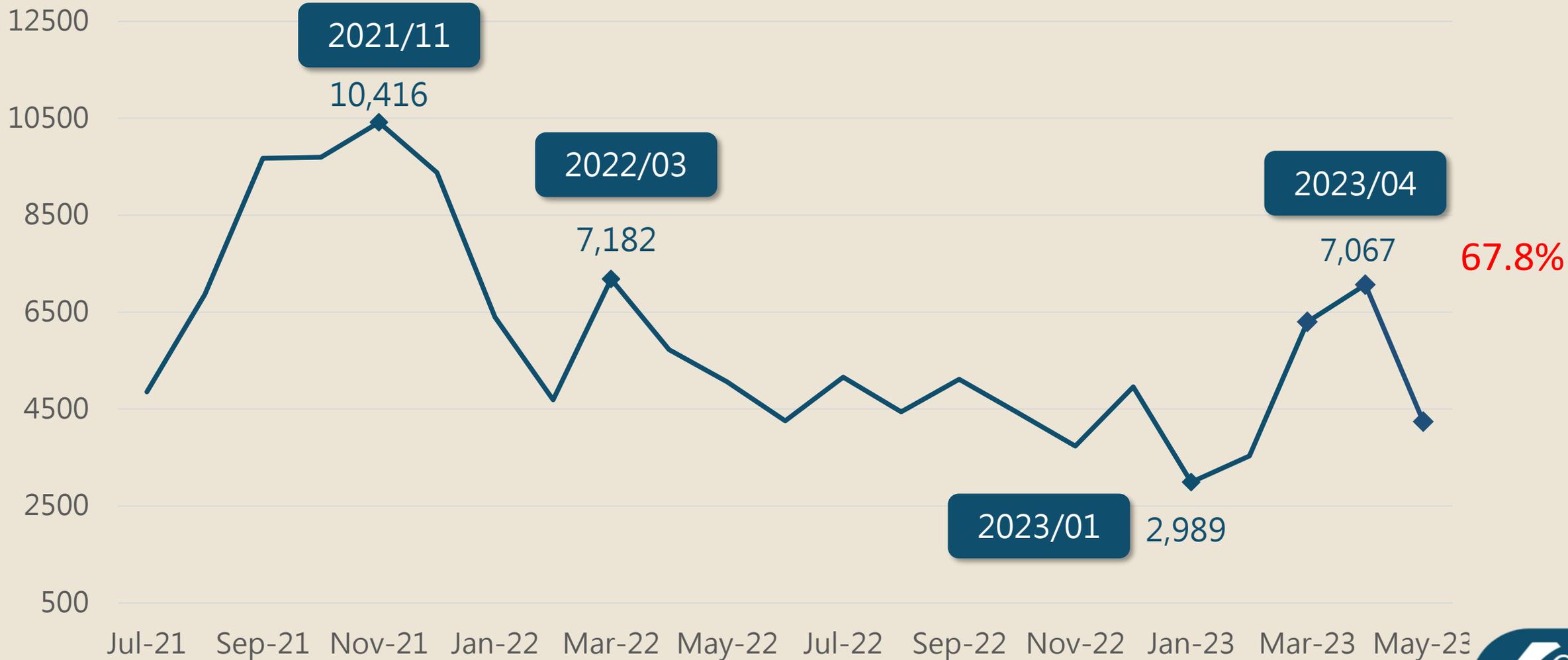
- ◆ 預售優於成屋/二手市場。
- ◆ 二手市場比新案市場差，有賣不動的狀況。可能跟屋主心態較高有關。
- ◆ 部分區域的預售市場相對不錯(新北、新竹、台南)，代表有打廣告和較輕鬆的付款方式，還是會有買方。

七都預售屋 總交易量變化

交易件數

*統計時間：2021/07-2023/05

*資料來源：樂居資料庫



台北預售屋 總交易量變化

交易件數

*統計時間：2021/07-2023/05

*資料來源：樂居資料庫

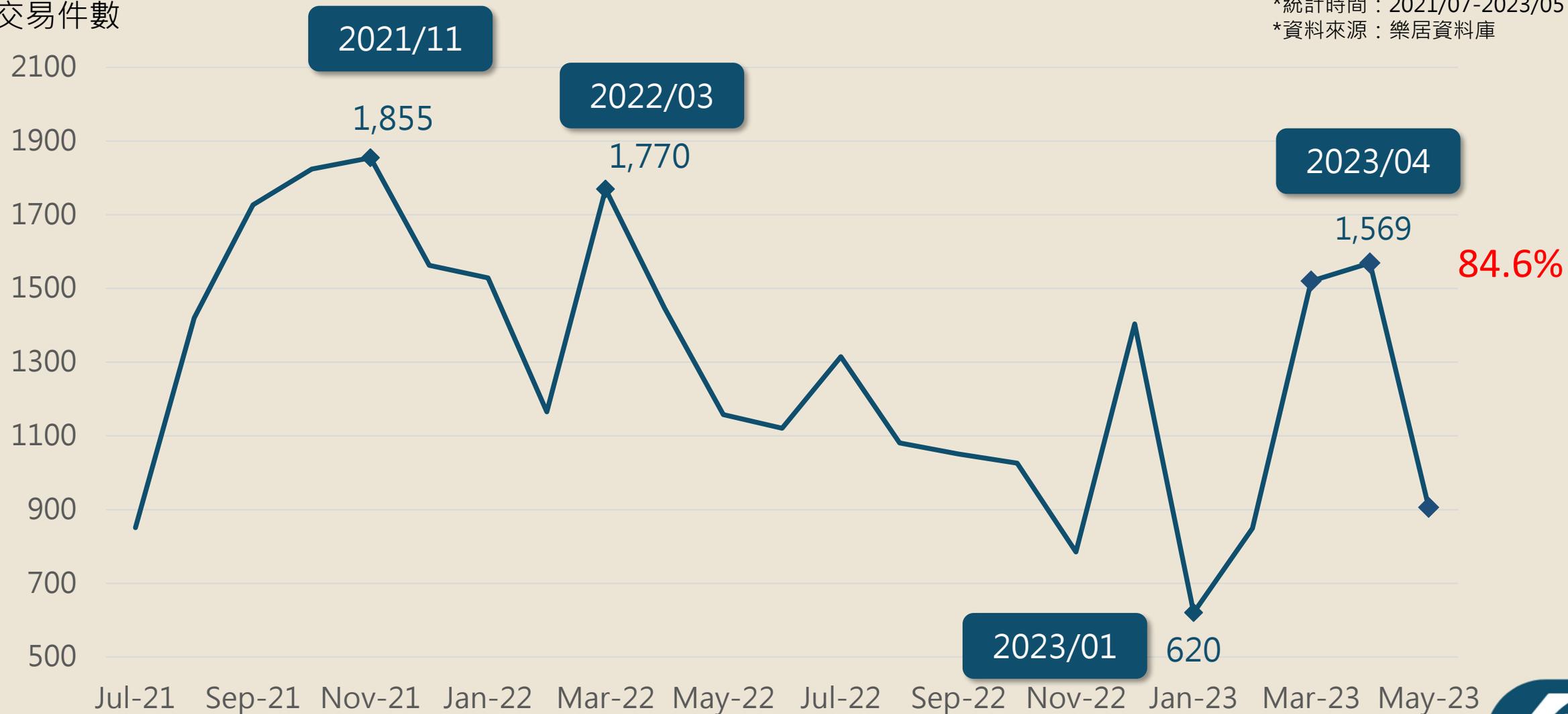


新北預售屋 總交易量變化

交易件數

*統計時間：2021/07-2023/05

*資料來源：樂居資料庫



桃園預售屋 總交易量變化

交易件數

*統計時間：2021/07-2023/05

*資料來源：樂居資料庫



大新竹預售屋 總交易量變化

交易件數

*統計時間：2021/07-2023/05

*資料來源：樂居資料庫



台中預售屋 總交易量變化

交易件數

*統計時間：2021/07-2023/05

*資料來源：樂居資料庫



台南預售屋 總交易量變化

交易件數

*統計時間：2021/07-2023/05

*資料來源：樂居資料庫



高雄預售屋 總交易量變化

交易件數

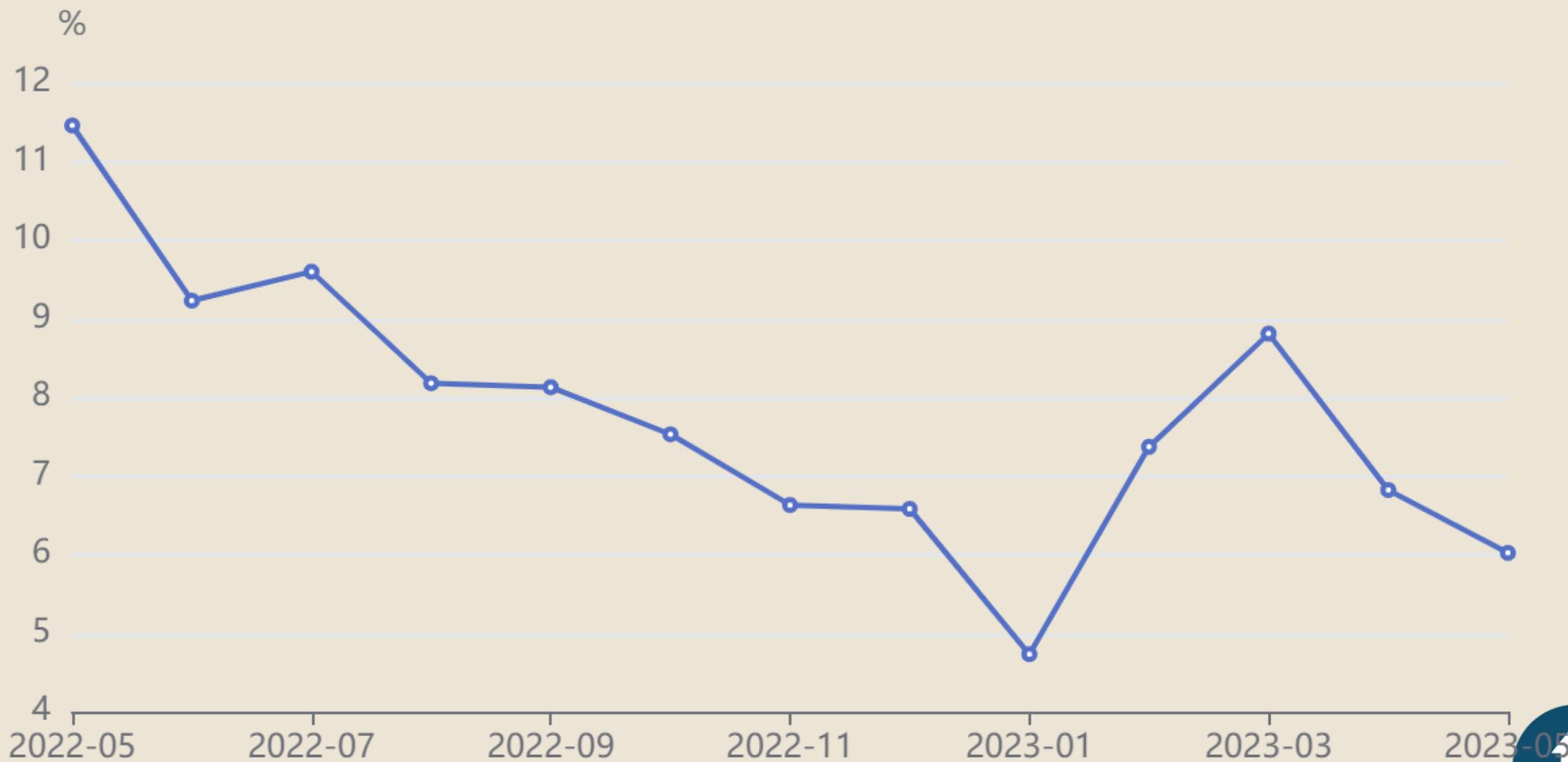
*統計時間：2021/07-2023/05

*資料來源：樂居資料庫

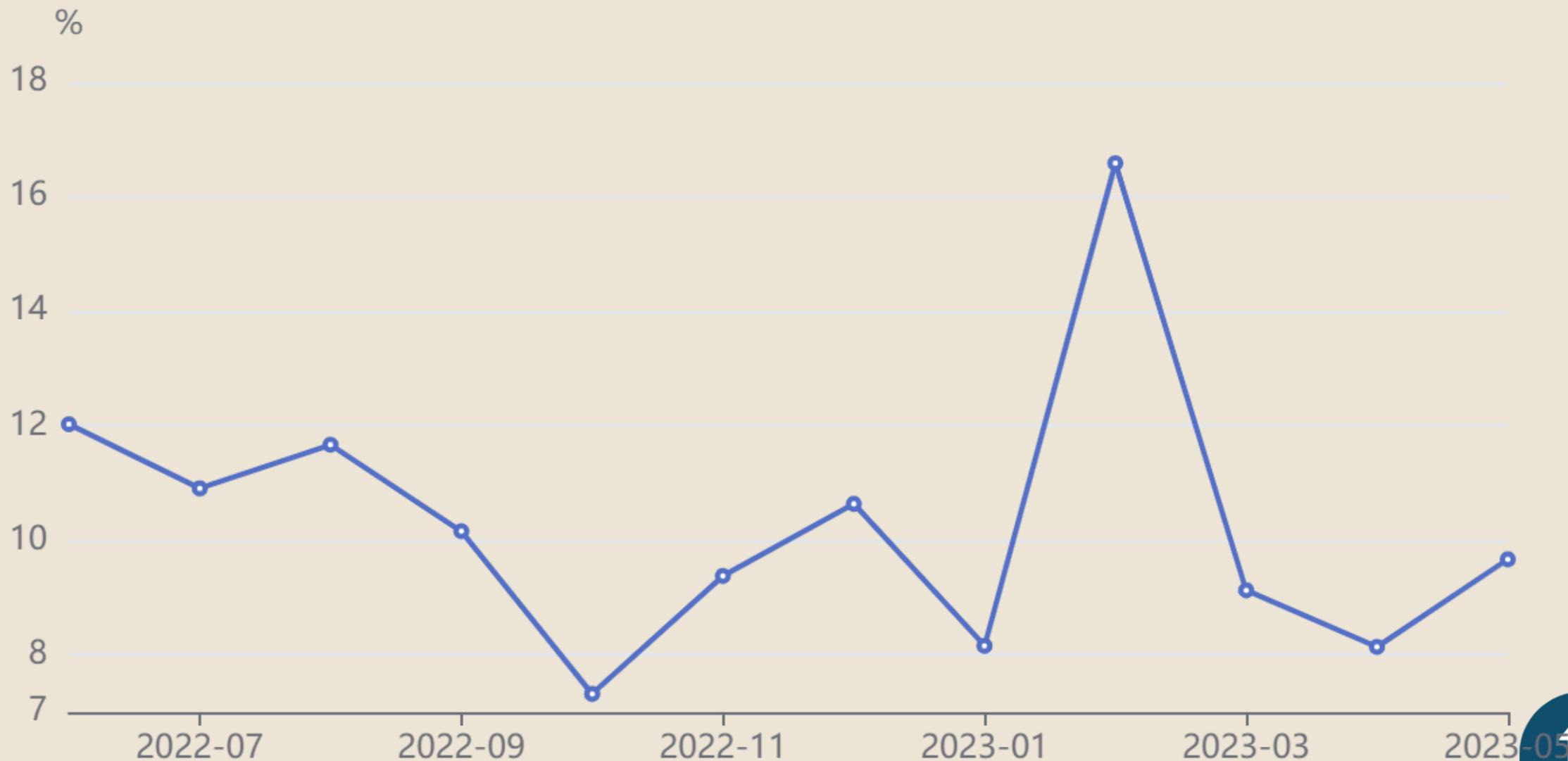


小區域數據分享

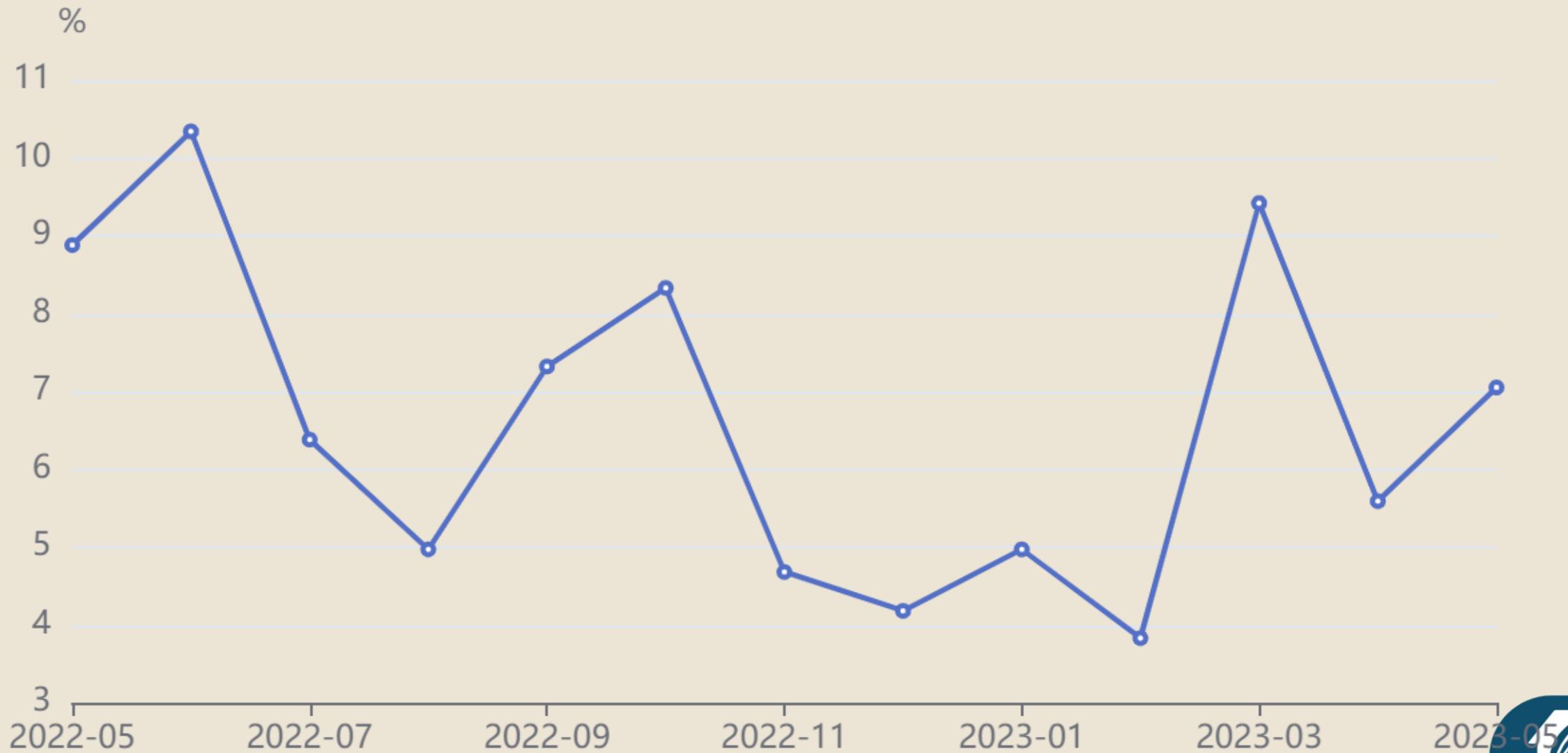
高雄市委成比



大昌生活圈委成比



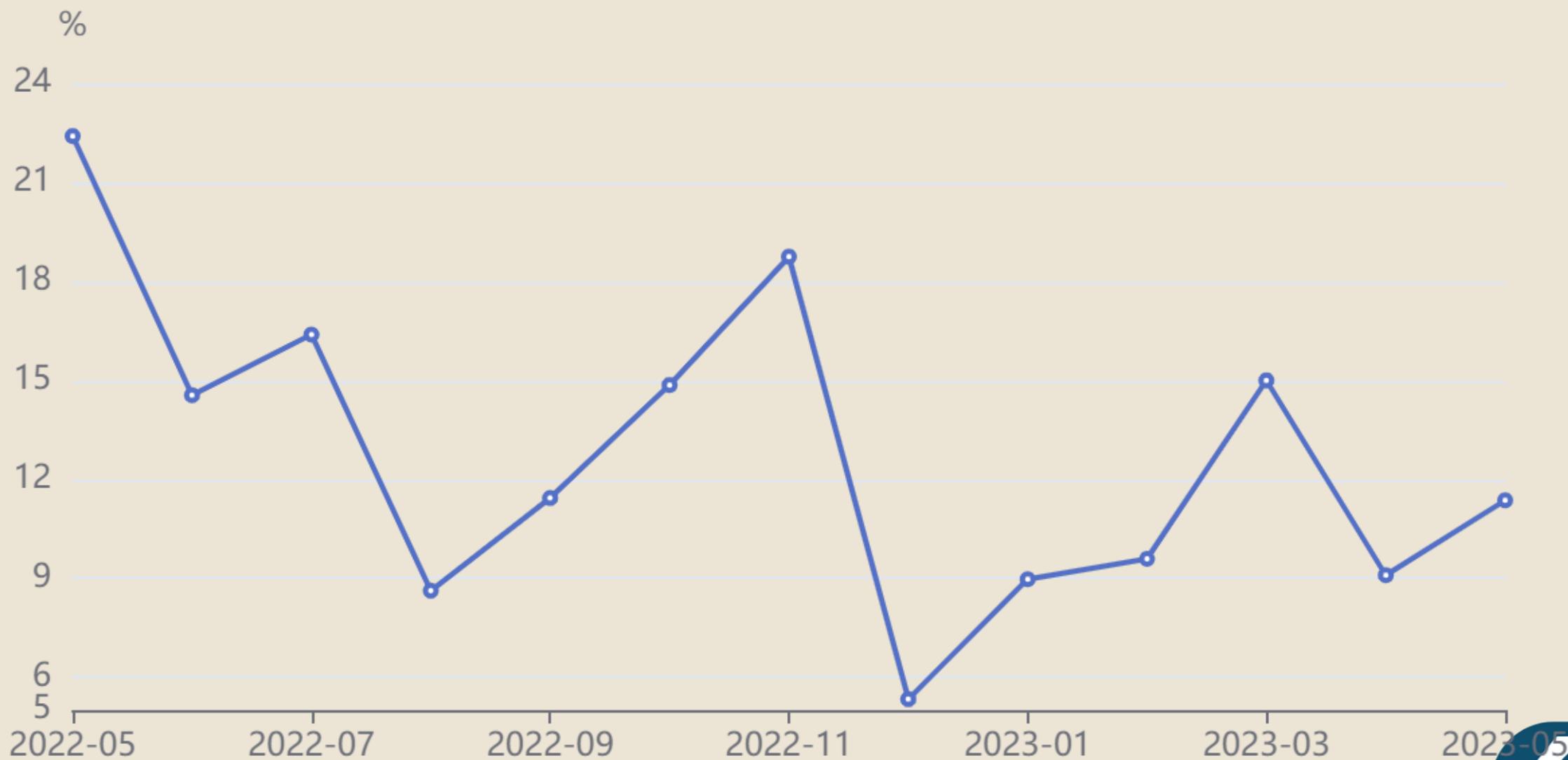
巨蛋生活圈委成比



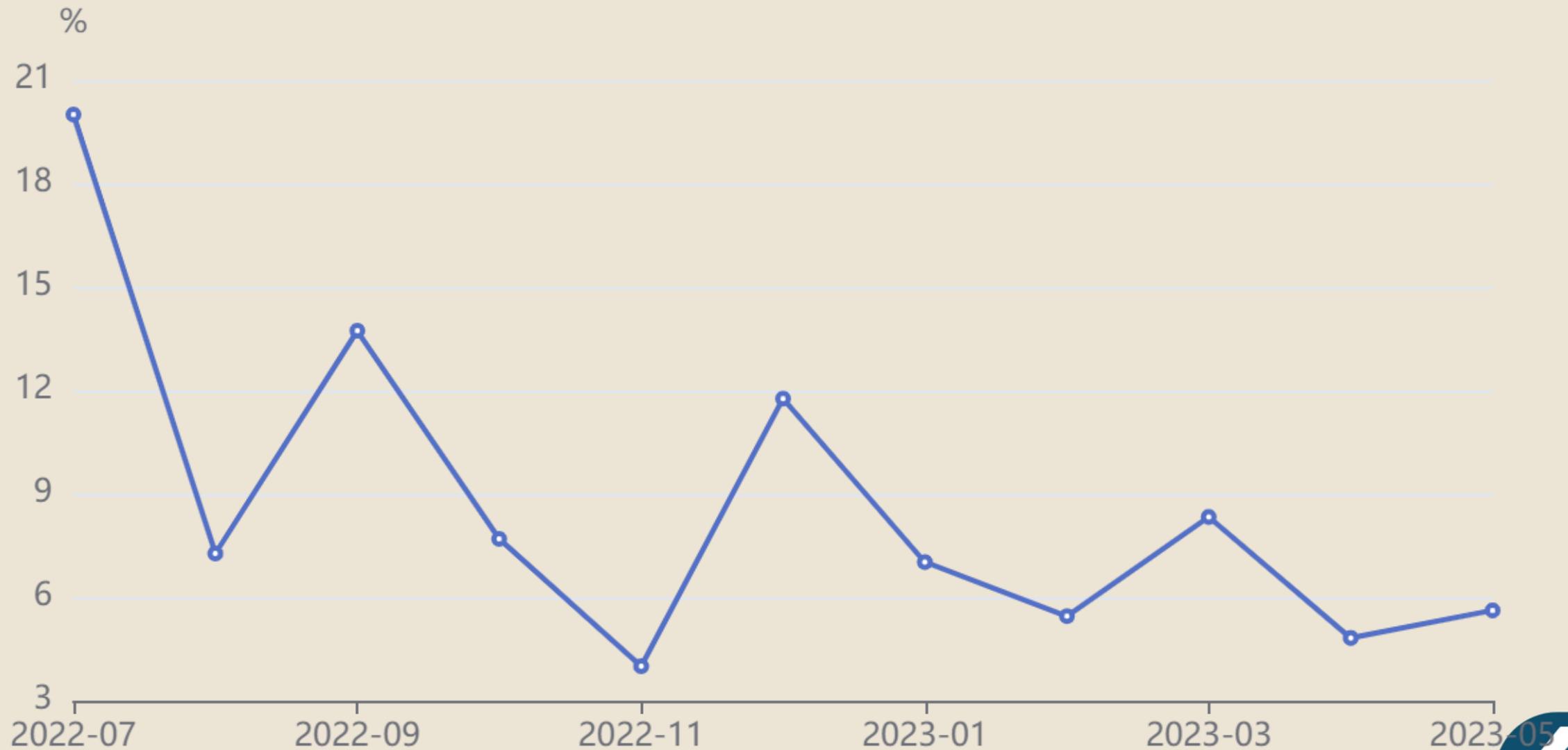
岡山前站委成比



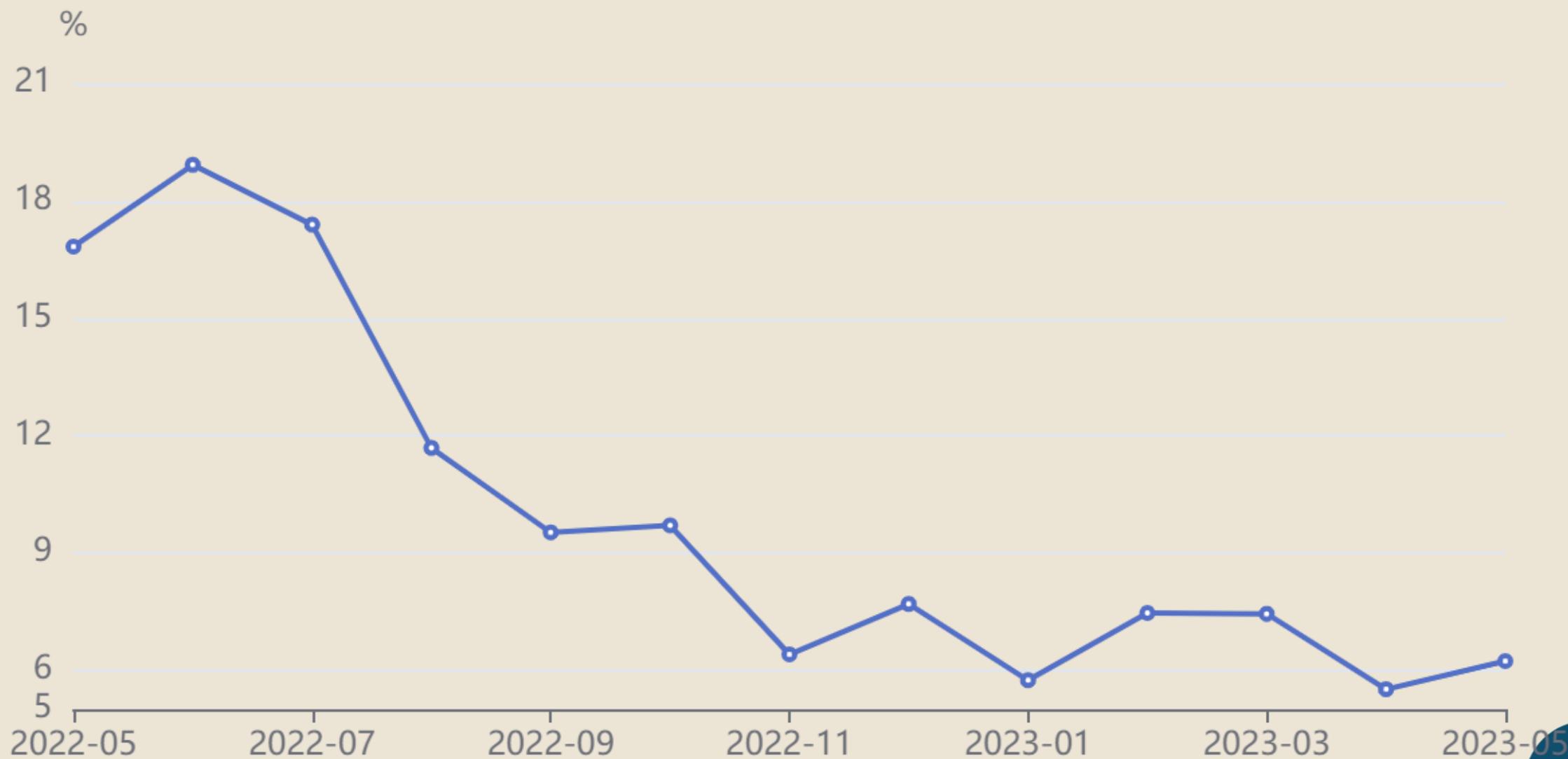
大寮市區委成比



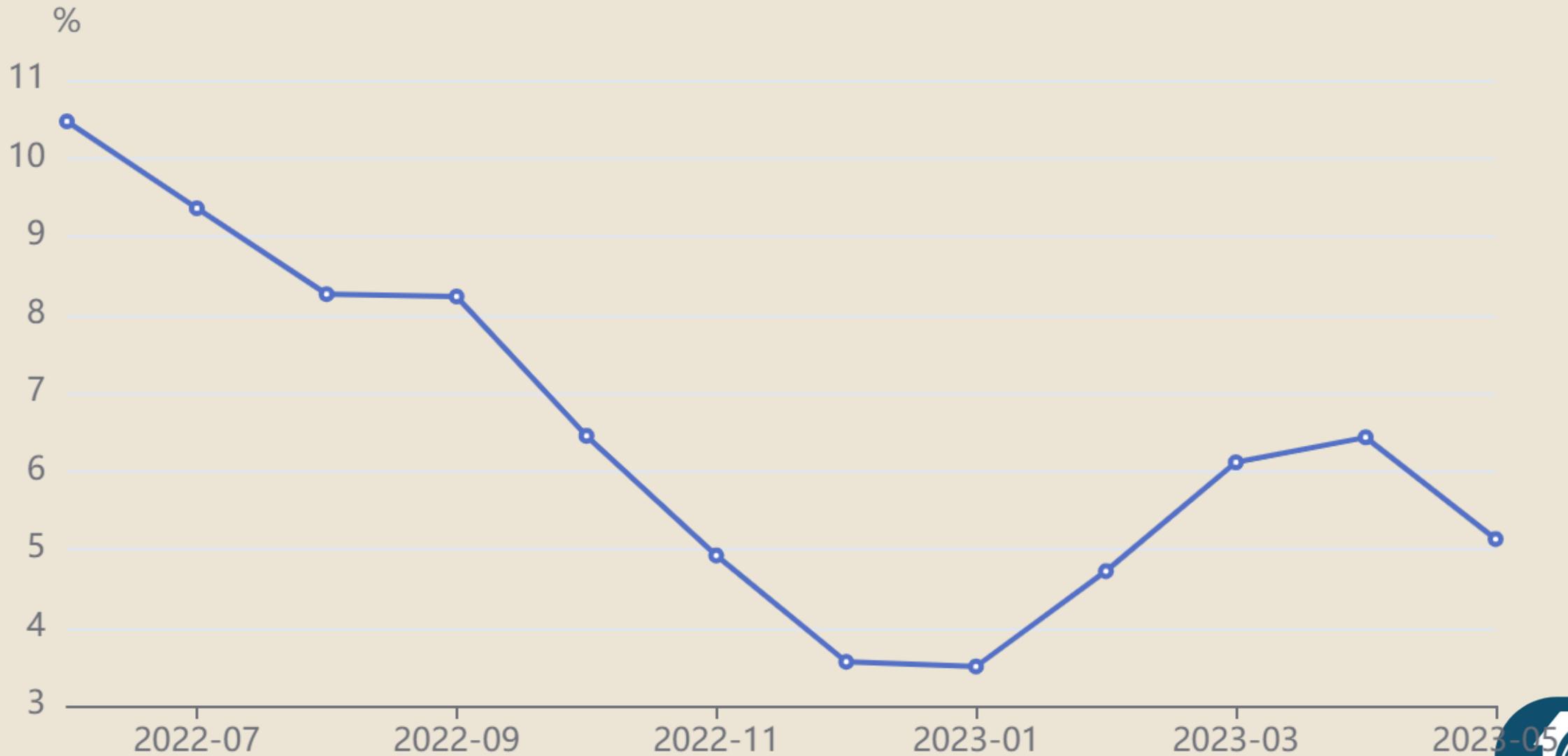
仁武澄德重劃區委成比



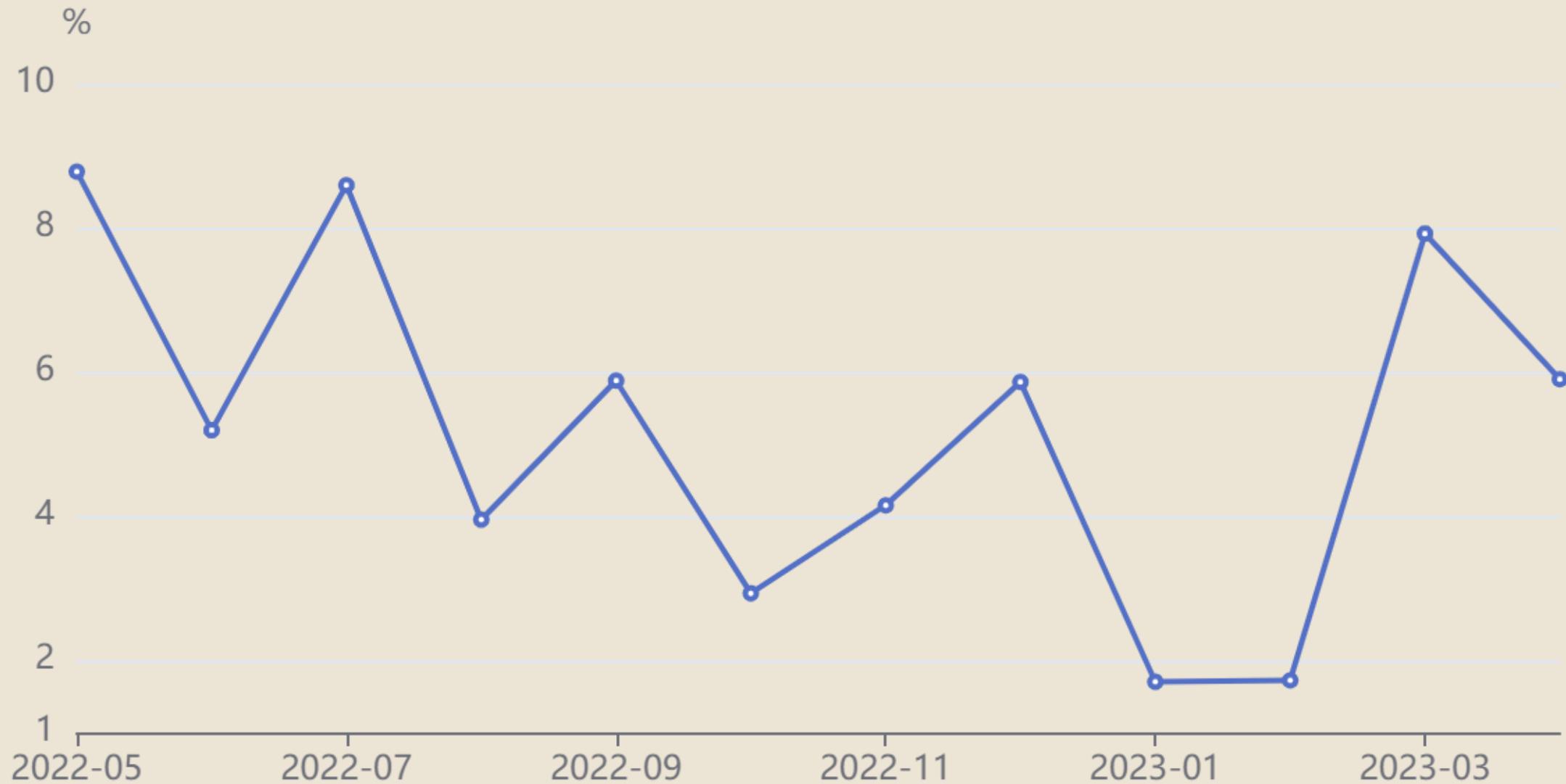
果貿生活圈委成比



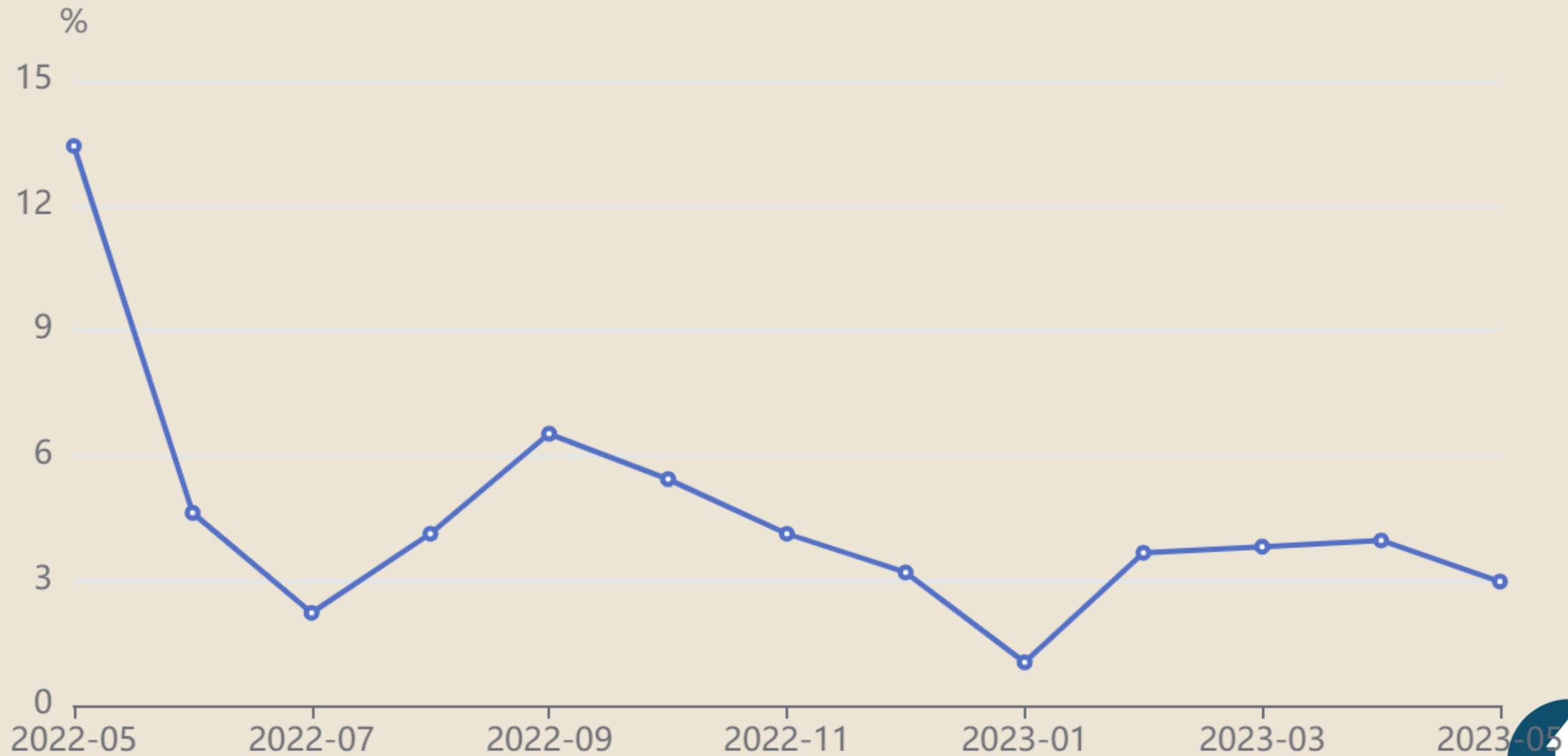
高雄大學特區委成比



橋頭新市鎮委成比



中都重劃區委成比



房價會跌嗎？

賴清德說「房價在降」是真的？台北超過一半行政區都在跌，其他縣市甚至跌超20%

林彥呈

+ 追蹤

2023-05-25 11:11 12177 人氣

贊助本文

簡

分享 32

LINE

f

...



現正熱映中



載入中...

熱門新聞

雙北跌價行政區

六都	跌價行政區	2021/05/01-2022/04/30平均單價	2022/05/01-2023/04/30平均單價	房價漲跌
台北市	松山區	92.42萬元	84.50萬元	-8.57%
	文山區	57.17萬元	52.44萬元	-8.28%
	中山區	80.97萬元	77.96萬元	-3.72%
	萬華區	57.80萬元	56.40萬元	-2.42%
	大安區	99.87萬元	97.70萬元	-2.17%
	中正區	89.09萬元	88.14萬元	-1.07%
	內湖區	64.23萬元	63.73萬元	-0.77%
	南港區	77.37萬元	77.35萬元	-0.04%
新北市	新店區	47.10萬元	43.34萬元	-7.97%
	三芝區	18.38萬元	17.98萬元	-2.18%

中南部4都跌價行政區

六都	跌價行政區	2021/05/01-2022/04/30平均單價	2022/05/01-2023/04/30平均單價	房價漲跌
桃園市	大園區	25.70萬元	25.15萬元	-2.16%
	潭子區	25.39萬元	18.21萬元	-28.27%
台中市	大甲區	15.68萬元	12.34萬元	-21.26%
	佳里區	9.69萬元	9.42萬元	-2.86%
台南市	麻豆區	9.91萬元	9.73萬元	-1.84%
	新興區	26.37萬元	22.39萬元	-15.06%
高雄市	前金區	29.58萬元	27.11萬元	-8.37%
	林園區	9.76萬元	9.14萬元	-6.32%

資料來源：樂屋網實價登錄平台數據

註：以實價登錄資料，換算扣除車位價格之交易單價（小數點後2位後無條件捨去），列出該縣市一年內超過400筆交易筆數之跌價行政區

潭子區 新建案、二手房 比例影響

交易類型	2021/4~2022/3	2022/4~2023/3	漲幅
	平均成交價(萬/坪)	平均成交價(萬/坪)	
新建案	30.0	35.8	+19.3%
二手屋	21.2	24.0	+13.2%
整體房價	27.7	25.8	-3.3%

大樓類型房屋平均單價

*統計資訊排除：透天、公寓、一樓及特殊交易

統計來源：樂居資料庫

潭子區 新建案、二手房 比例影響

交易類型	2021/4~2022/3			2022/4~2023/3			漲幅
	平均成交價 (萬/坪)	成交量	交易總金額 佔比	平均成交價 (萬/坪)	成交量	交易總金額 佔比	
新建案	30.0	1131	80%	35.8	44	21.1%	+19.3%
二手屋	21.2	401	20%	24.0	245	78.9%	+13.2%
整體房價	27.7	1532	100%	25.8	289	100.0%	-3.3%

大樓類型房屋平均單價

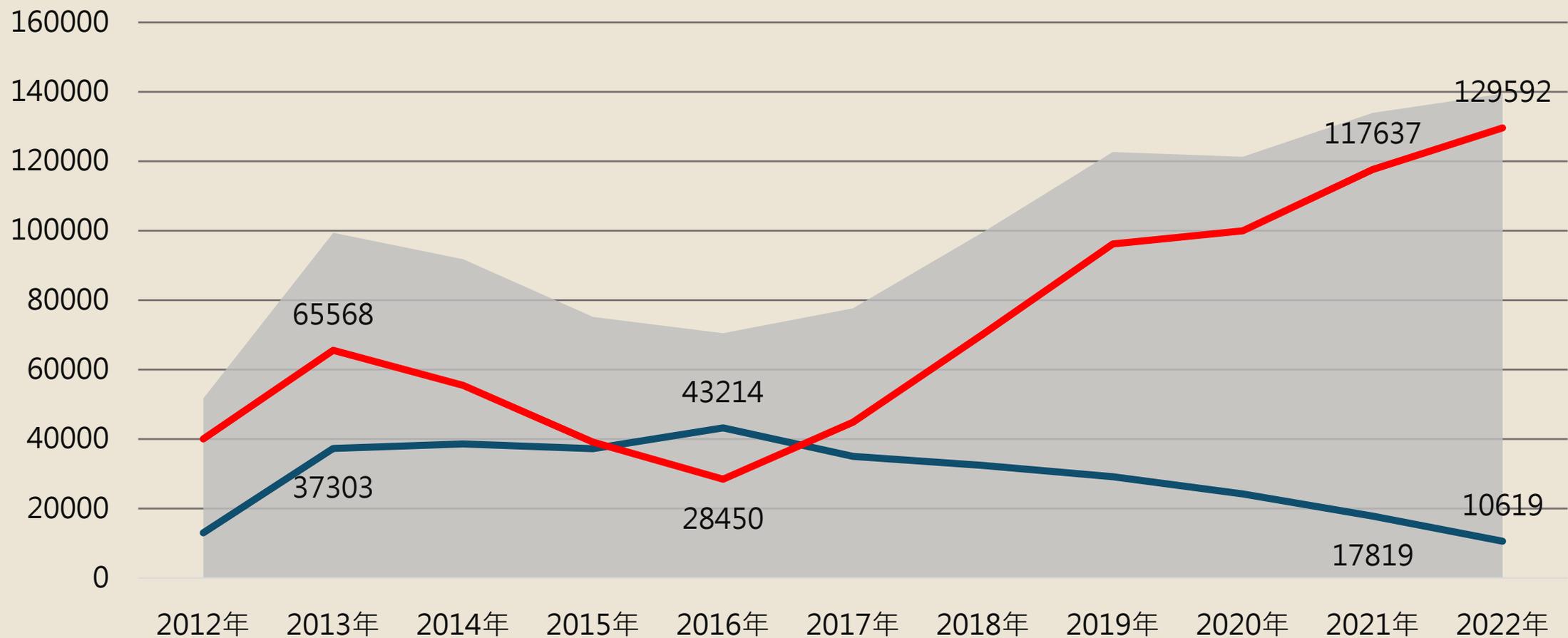
*統計資訊排除：透天、公寓、一樓及特殊交易

統計來源：樂居資料庫

房市出現警訊但還看不到房價下跌的理由

1. 沒有大量的成屋賣壓
2. 大部分的屋主是賺錢賣而不是被迫賣
3. 股市/經濟沒有出問題

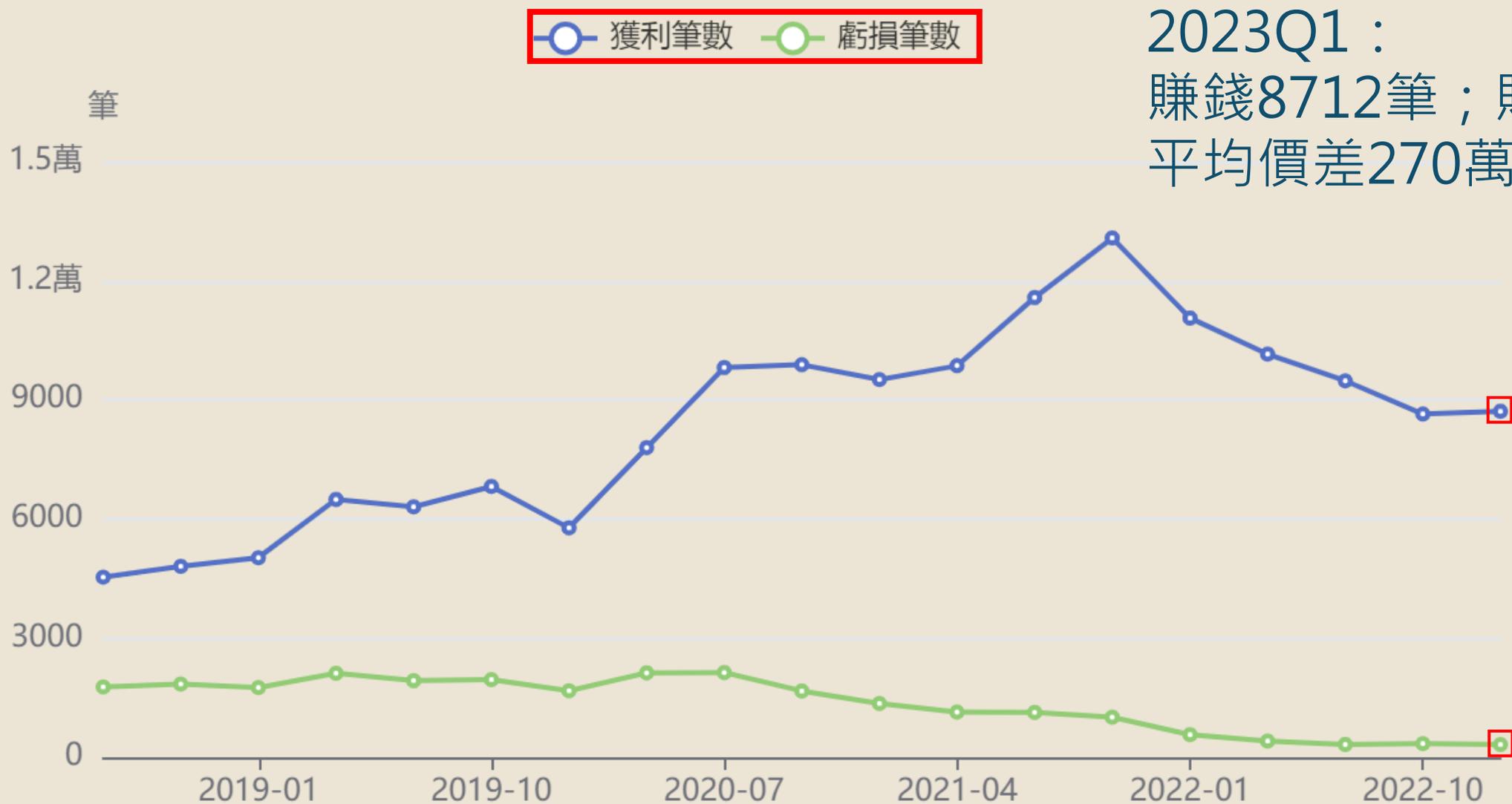
八都新成屋 VS 預售屋推案量



*資料來源：樂居資料庫

■ 新成屋+預售屋推案量 — 新成屋推案量 — 預售屋推案量

成交量縮，但大部分的交易都是賺錢的



股市/經濟沒有出問題



七月狀況補充

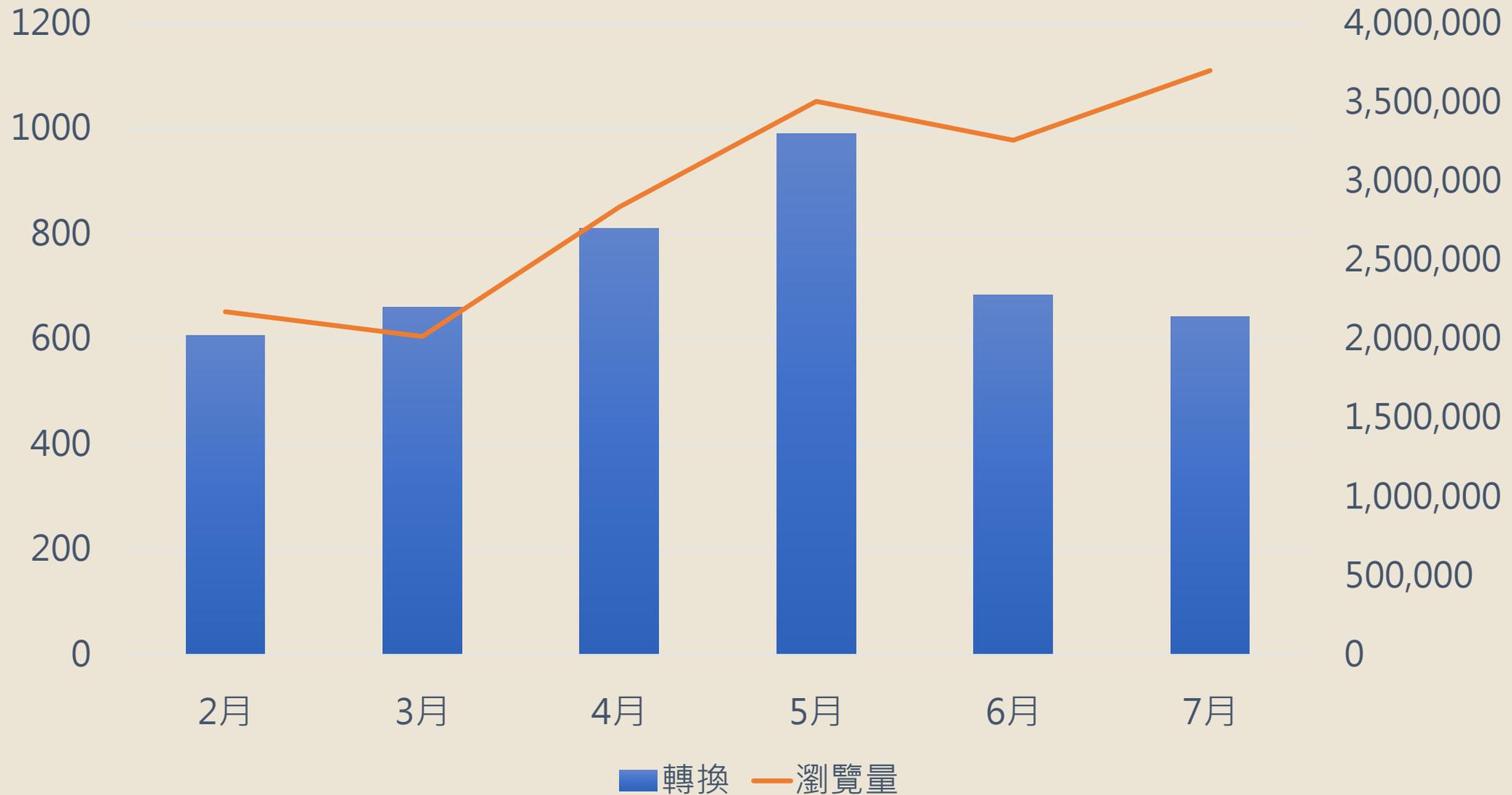
◆4-6月的銷售狀況是不錯的，七月呈現衰退。

➤主動留單->銳減

➤廣告留單->微減

➤瀏覽量->不變

樂居社區達人瀏覽量VS轉換



七月狀況補充

- ◆消費者變得更被動與觀望，但還是想買房
- ◆如果整個公司的個案，在四到六月沒有感覺到回溫：
 - 產品規劃上可能有問題
 - 廣告或行銷的方式跟不上

產品面：台北經驗分享

台北經驗分享1

房價高漲後.....

- ◆ 控制總價成為產品設計最主要的考量
- ◆ 一層多戶，注重坪效的二、三房成為主流

2014年新北市房坪規劃

	開放空間	套房	1房	2房	3房	4房以上	
<14							
14-16		31	191			140	共 362
17-20		4	1548	96			共 1648
21-24	47		291	418		196	共 952
25-28	7		24	2242		64	共 2337
29-32	205		48	1020	393	13	共 1679
33-36			10	165	1158		共 1333
37-40	6			26	1019	30	共 1081
41-44					712	54	共 766
45-48	204				738	103	共 1045
49-52				68	369	140	共 577
53-56					307	219	共 526
57-60	48			24	76	402	共 550
61-69					142	874	共 1016
70-79					68	658	共 726
80-89					4	327	共 331
90-99	371					200	共 571
>100	490				48	462	共 1000
	共 1378	共 35	共 2112	共 4059	共 5034	共 3882	

1.兩房主流：25~32坪

2.三房主流：33~48坪

3.四房主流：61~79坪

4.二三四房的推案相對平均，
約4:5:4

2023年新北市房坪規劃

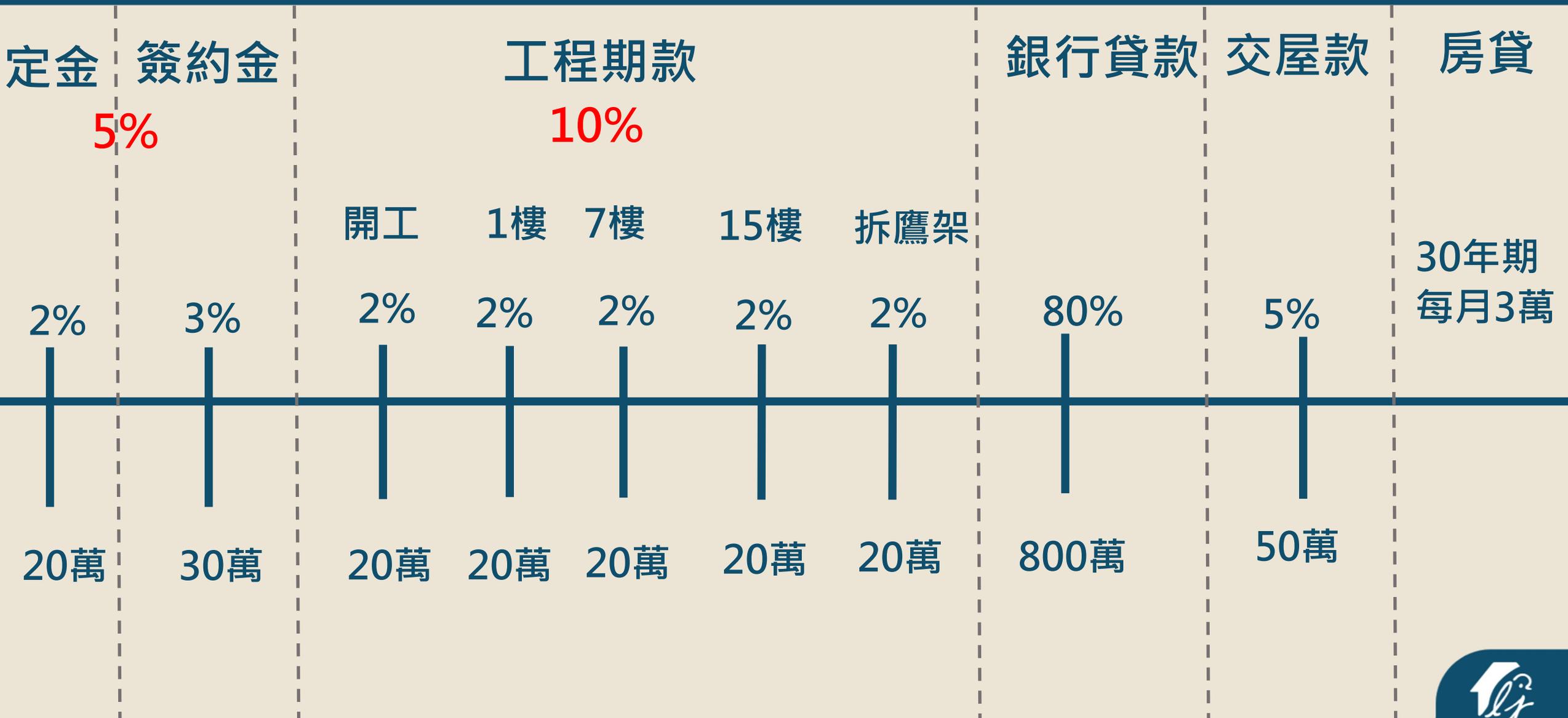
	開放空間	套房	1房	2房	3房	4房以上	
<14		61	326	93	11	22	共 513
14-16		666	503	289			共 1458
17-20	3	405	2370	3341	59		共 6178
21-24	107	72	477	8211	1013		共 9880
25-28	39		208	8380	2161		共 1.1萬
29-32	48		150	2740	3276	131	共 6345
33-36	46			725	5482	130	共 6383
37-40	208			13	5158	178	共 5557
41-44	66				2940	469	共 3475
45-48	97			54	1498	528	共 2177
49-52	53				519	643	共 1215
53-56	69				443	378	共 890
57-60	71			24	235	537	共 867
61-69	20				157	547	共 724
70-79	143				1	297	共 441
80-89	78					82	共 160
90-99	492				19	14	共 525
>100	1191				19	74	共 1284
	共 2731	共 1204	共 4034	共 2.4萬	共 2.3萬	共 4030	

- 1.兩房主流：21~28坪，出現不少20坪以下
- 2.三房主流：29~44坪
- 3.四房主流：41-52坪
- 4.四房推案幾乎消失

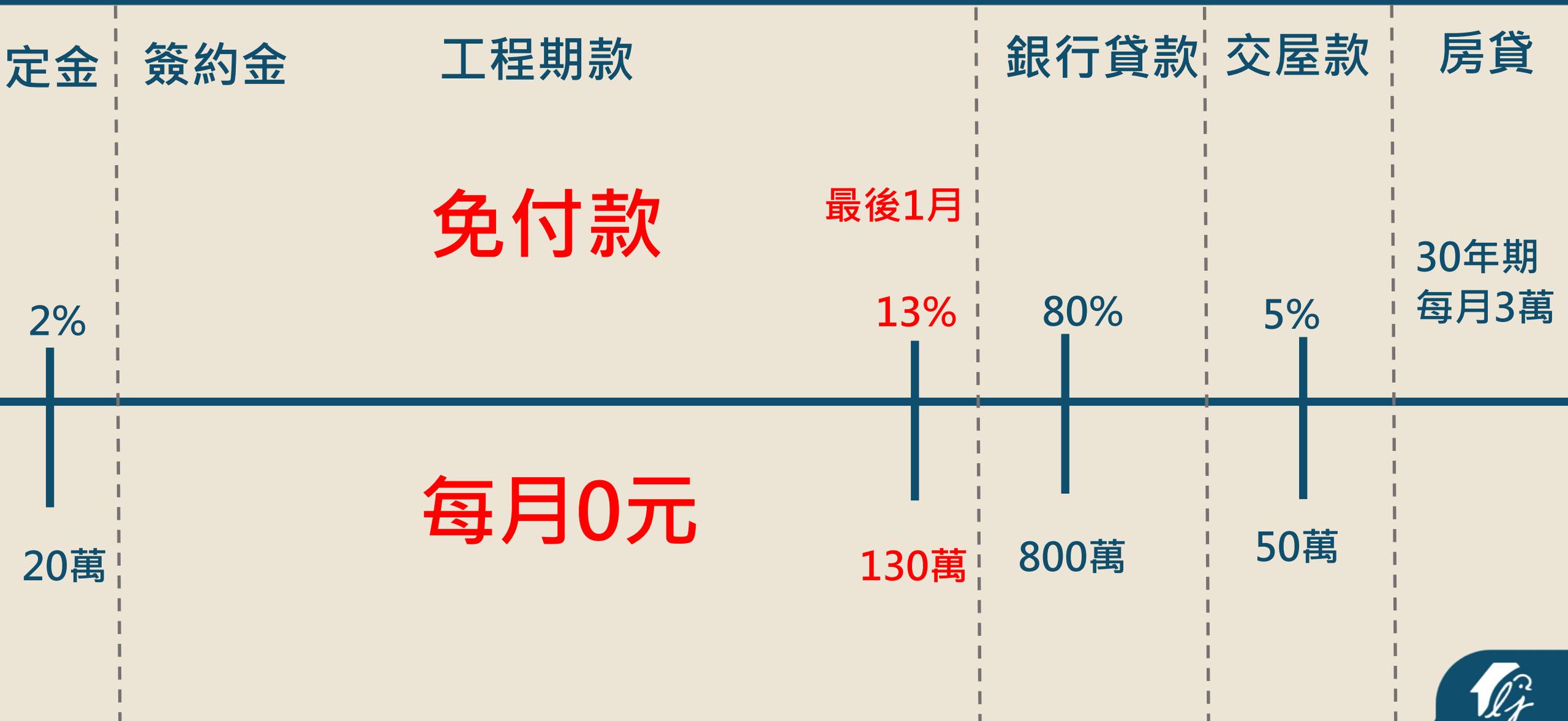
台北經驗分享2

- ◆房價高漲後，自備款成為買房最大的門檻
 - 付款方式需要設計
 - 預售還是比成屋好賣

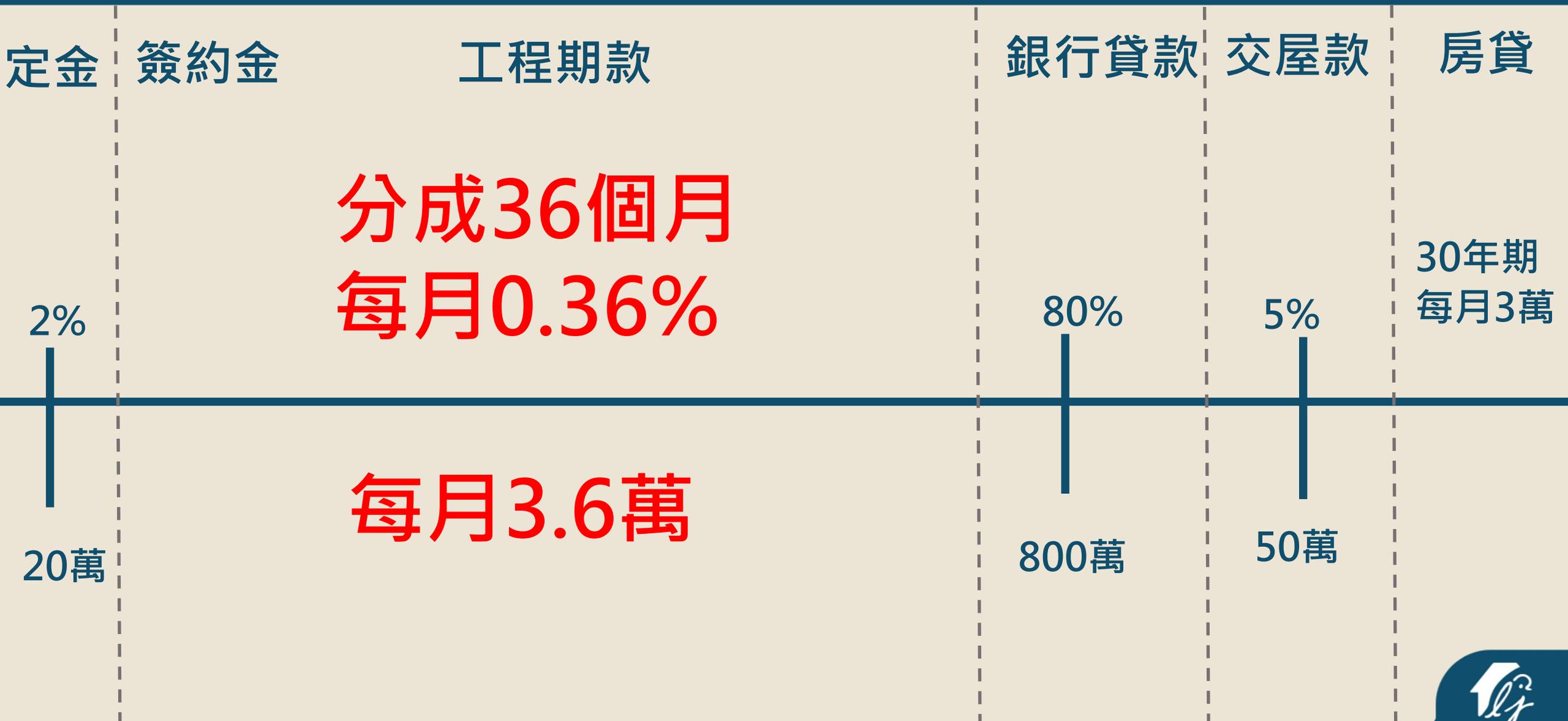
1000萬預售屋，按工程期付款(正常)



1000萬預售屋，零工程期款模式



1000萬預售屋，月付款模式



行銷廣告面

在數位廣告上

- ◆七月之後，房地產注定平淡，偏個案表現
- ◆選舉，POP需要支援，但數位廣告不建議停
 - 競爭者少的時候，曝光成本便宜
- ◆重要的三個策略
 - 降低製作費，提高廣告投放費
 - 攔截競品客層，搭順風車
 - 預算集中在建案最有力特點，而非依序曝光

歡迎聯絡我們

- ◆ 數位廣告三大策略詳細解說
- ◆ 樂居PRO的報價
- ◆ 演講邀約



QA