

Topic: 政策打房，睜眼看市場是否為購屋好時機？

台灣房地產市場歷經去年大發，成交量創了 4 年來的新高，股市也一樣，台灣的經濟成長交出漂亮成績單，在此優勢下，今年的台灣房地產市場沒有悲觀的理由，尤其去年點火的主力是科技界的工程師，代表此類產業在過去幾年及未來幾年都將非常好，有穩定收入，終於可以購入價格親民的房地產，享受政府提供的優良金融環境，造成蛋白區內的夢幻產品陸續出現，創下榮景！

然而，建商容易『忘了我是誰』，大量點火促銷，所謂『虱目魚、吳郭魚』熱銷，不代表海產會大漲，其實去年走的是選擇性的產品風，不管是『單價、總價、產品、量』，都有別於過去的全面大漲；從去年底看到有人想炒作房地產，短買短賣，因此，政府祭出四個緊箍咒，卻依然無動於衷。新春開始，也看到大炒特炒，工地還沒開賣，卻有 1,000 多人在排隊，不可思議，這是勢之所趨、利之所趨，有利可圖，大家想盡辦法介入炒作，非自用需求，驚動了政府，東廠出手，派出錦衣衛，開始追、殺、堵、查，把所有可能的管道、對象、子彈、金援，一一封掉，把法人的持有也打成與一般人一樣，沒有特例。

這情況對今年來說，仍有兩樣產品會是市場熱點，第一個是土地市場，需求來自於蛋白區內的麵粉需求，蛋白區的需求來自於有獲利的科技業在中、南部大肆擴廠，帶動薪資不低的青年工程師，隨便都可擁有千萬房價的房地產，因此，這波搶購的自用買盤，並

不會因政府的打房而有所停滯，因為不是短炒，只是被短炒介入後，攪亂了一池春水。

今年由於供給需求，造成重劃區土地市場，只要生活機能逐漸完善，就會成為建商推案的首選，也即所謂的蛋白區，只要『單價、總價、產品、量』規劃妥當，依然可以得到買盤青睞，對年輕族群來說，難得遇到房價親民，街廓完善、接地氣的產品，足以吸引他們進場，直接取代了過去的透天厝，消費習慣也改變了。因此，蛋白區的土地與蛋白區的主力產品，仍為今年的市場主軸，且需求大過供給，南科、中科、竹科，仍會在今年再度寫出漂亮數字!

除了這些以外，還有屬於主力的剛性自用買盤，仍在市場上尋找合適的產品，還是以蛋黃區為主，但目前蛋黃區出現一個不合理的現象，當一個蛋黃區的預售產品，開價 150 萬一坪，成交落在 130 萬一坪，130 萬一坪的預售屋，三年後交屋，若看成現貨，大約值 110 萬一坪左右，而附近地區 10 年屋齡的卻開 120 萬一坪，20 年屋齡的開 110 萬一坪，30 年屋齡的開 100 萬一坪，訊息錯亂。在產品、面積正確下，30 年的 50~60 坪屋子，總價 5000~6000 萬，有的沒車位，卻也賣到 90 幾萬成交。以此推算，那 20 年的屋子，是否要 100 萬成交，10 年的 110 萬成交?那不如去買預售屋，全新現貨 110 萬，這產生了不動產中的『替代』基本原則:『當價格一樣時，效用高的優先被選擇、當效用一樣時，價格低的優先被選擇』!

市場上資訊亂了，典型的自用買盤會一味追高，只為了想買到喜歡的房子，若是投資，

未來是沒有獲利空間的，因為『稅制不改，投資不入』，投資，未來 3~5 年內不易上漲，即使有，幅度往回攤也比其它投資性產品差。然而，被市場肯定的是地段，因為地段稀少，拉近了新舊房價的距離，預售屋的價格修正了，新成屋的價格也反映了，唯獨中古屋不修正，在等待認命的買盤，因為金融環境使這些屋主有條件去等待認命的買盤。

今年仍然是自用剛性買盤的時機，投資獲利的空間愈來愈小，政府的政策都是對短炒短賣的投機、投資客不友善，整個蛋白區熱度可能維持，但量會緩慢增加，代表市場短期內不再會有投機、投資客，反倒是市區中心蛋黃買盤等了 4 年的舊大樓，在價格親民後，開始有自用型買盤去尋找適合自己總價、地段好的產品，造成價格不易掉。預售市場反映的大部分是都更產品，而都更產品大部分蓋成 30~40 坪，並不符合在這地段尋找的自用型買盤，但是有些在地段好的中古屋，仍然可以高價成交，這是目前市場認命自用買盤的無奈市況。

到底該不該買？若錢準備好了，就進場買地段好的產品，不論新舊，但如果買的是 4,000~5,000 萬的產品，則必須含車位，若沒含車位，就像一件襯衫沒有鈕扣，算不上完整的衣服，也代表未來房價不易上揚、脫手困難，跟地段好壞無關，備有車位才是決定蛋黃區中古屋的市場性，