

一周重要新聞

十二月三日~十二月九日

房產要聞

家戶人口數再創新低 今年10月平均每戶只剩2.56人

興富發：明年房市「價漲量穩」 鎖定首購、首換族續推案

海悅：房市已見軟著陸 11月營收創今年新高

年老宅破百萬戶 北市每7戶就有1戶

中和預售買氣墜崖式下跌 餘屋出清潮要來了

2023房市運勢蔡上機：死裡逃生、春風吹又生

短短1年...新北預售屋價格告別2字頭

雙北15坪1房變2房 專家曝背後殘酷原因

青埔房價再創新高 專家：次頂樓戶是主因之一



據內政部統計資料顯示，今年10月全國平均家戶人數為2.56人，六都中家戶人口最精簡的是台北市的2.35人，其次為高雄市的2.4人，房價愈高的區域，以及都市程度愈高的都會區，人口數量愈為精簡。

曾敬德表示，開發商也因應長期的人口改變，加上高房價影響，建商推案規劃轉為擴大兩房產品，也順利吸引房市首購買方。

[來源：經濟日報/2022.12.09]

興富發建設廖昭雄在法說會中表示，明年市場通膨穩定，且利率相對低，剛性需求仍穩，明年房市將是「價漲量穩」格局，興富發將鎖定首購、首換族推案，持續規劃具地段、低總價產品。

廖昭雄分析，升息、通膨是目前房市最不確定的因素，但台灣CPI增幅不高，今年9月已降至2.75%，明年更降至1.8%，對市場影響相對小。

[來源：經濟日報/2022.12.06]

不動產代銷海悅表示，總體經濟下滑，但綜觀台灣房地產多項觀察指標，房市已見軟著陸，海悅11月合併營收4.96億元，較上月成長8.37%，創今年單月新高。

預期未來仍將持續受益全台代銷布局，規模經濟持續成長，形成競爭優勢，與建商策略聯盟及長期穩定收益等三大營運策略並進，隨著景氣復甦與剛性需求支撐，中長期營運穩健。

[來源：經濟日報/2022.12.6]

根據不動產資訊平台資料顯示，今年第三季屋齡50年以上老舊住宅首度超過百萬戶，其中數量最多的是台北市的12.5萬戶。

信義房屋曾敬德指出，面對百萬老宅的年代來臨，國內每年拆照數量雖然緩步增加到6千餘戶，但遠追不上住宅老化速度，如何推動更多的老宅改建，是政策未來努力的方向。

[來源：經濟日報/2022.12.08]



新北中和區因捷運建設、新興重劃區推案等利多加持，近年房價水漲船高，房市交易熱度也居高不下。但元宏不動產增值服務平台統計實價資料，今年下半年中和區預售買氣大幅萎縮，10月至今則僅揭露12筆，預售買氣呈現墜崖式下跌。

元宏不動產增值服務平台創辦人周昆立表示，由於目前中和預售交易冷卻、新建餘屋量持續增加，可以預期房價漲勢將可能受阻，甚至有反轉的可能。

[來源：經濟日報/2022.12.04]

即將進入2023年，命理師蔡上機表示，從紫微斗數來看，2023年主管房地產宮位的田宅宮，逢武曲、天府財庫星進駐，台灣房市將是「斬草不刨根，死裡逃生，春風吹又生，谷底翻滾」的局面。

他表示，無論是投機投資客，建商、代銷、房仲，或房地產常業從業同業者，只要口袋夠深，體質夠強大，能撐過2022下半年到2023年上半年的苦日子，就能夠再見新局面，繼續的活下來。

[來源：經濟日報/2022.12.07]

台灣房屋集團統計實價登錄資料，去年第3季新北市預售屋平均成交單價，2字頭內的有鶯歌、八里、淡水和三芝等4個行政區，去年平均成交單價為22~27.6萬，今年第3季已全面上3字頭。

台灣房屋張旭嵐表示，新北預售屋房價最低的三區為八里、淡水和三芝，皆屬相對外圍的區段，依傍北海岸、交通遠、海風大，導致房價長期扁平，其中淡水還曾因推案量大入住率低，曾被稱為鬼城。

[來源：經濟日報/2022.12.05]



住展雜誌統計，北北桃竹等地新成屋、預售屋建案房型比例，仍以2、3房占大宗。其中，桃園2、3房占比達90.8%最高。

住展雜誌成采錡表示，2、3房雖仍是市場主流，但因薪資跟不上房價漲幅，民眾可負擔房屋總價受限，業者持續縮小房型坪數，並以低總價、高坪效等訴求吸引首購盤。

[來源：經濟日報2022.12.08]



實價揭露，桃園最貴預售案「威均青塘園」再創新高，今年10月，位於次頂樓的24樓戶，以7,305萬售出，換算每坪達63.8萬元。

台灣房屋趨勢研究中心經理江怡慧表示，威均青塘園再創新高，有五大原因，包括位處重劃區、公園第一排，近捷運站、具公共建設題材、成交戶為搶手次頂樓戶。

[來源：經濟日報2022.12.07]