

中國時報 A9 全版廣告
 中時新聞網
 中華民國111年8月4日/星期四
 A B

面對房市困境 大台中不動產開發公會提四大解方

文、圖/黃維鳳

房地產是經濟發展的火車頭，政府多番打壓已讓房市降溫，但也產生反效果。如囤房稅上路後無辜百姓、缺工問題無解，延遲交屋出現違約糾紛，而原物料成本飆漲、限貸令，更讓中小建商經營陷入困境。

面對年底選舉，混沌不明的下半年房市，大台中不動產開發公會理事長王至亮點出三大趨勢與四大解方。三大趨勢包括：一、下半年推案量，持續單降、價微漲。二、原物料漲、缺工嚴重，恐造成延遲交屋。三、面對發電、極端氣候，以及2050年淨零碳排等議題，邁向「ESG永續建築」，將成為未來建築設計規劃的主軸。

他說，經過政府1年半的積極打炒房已然奏效，上半年土地交易銳減4成、銷售案場來客變得更少、購屋者持續觀望，房市氛圍不佳加上年底選舉，建商推案遲延或改為成屋銷售，建築業策略聯盟、聯合開發等應變防範成為新趨勢。

王至亮認為，土地交易雖然降溫，但是地價卻仍在高檔期；全世界的通膨持續、原物料供應也未趨穩、工資與原物料建材的飆漲，到目前為止看不到平穩或下滑現象，因此下半年的房價還是會繼續上揚。

王至亮提出四大解方。解方一、鬆綁民宅貸款限制。他認為，房價持續上揚，購屋者所得倍數也愈來愈小，建議持有十年以上、建坪50坪以內，不超過三戶以上貸款四成的限制，滿足民生基本需求，符合居住正義。而「豪宅限購天花板」的認定，向為五都的台中，理應比照台北7000萬或新北6000萬以上，台商駐外返鄉置房應享有基本權益，不應統一個多制。

解方二、交屋遲延應有溝通平台。他說，公會收到會員反應，前2年銷售時賣得好的案子，因建材、工資漲漲、施工造成建商利潤變少甚至賠錢的情況，這些情形都可能造成延遲交屋的狀況發生，業者與購屋者應保持理性溝通協調，給予彼此緩衝的時間。

缺工嚴重造成延遲交屋現象一日不解，估計下半年開始：預期透天交屋將延半年至1年，大樓交屋將延1年至2年甚至更久。

解方三、解決缺工、接納難民。王至亮提出解決極度嚴重缺工問題之策，建議短期應盡速引進外勞，由政府妥善管理及運用，以免除互相搶工的排擠效應，造成民間工程延宕甚至無法發包。

中期是否接受僱傭難民來台灣，大人轉轉語言進而就業，小孩則提供教育與安置，不但增加人口紅利，也解決台灣缺工問題。長期則應提升技職教育，並提高青年生育及養育補助方案，解除年輕人生育上的壓力，避免台灣人口過度老化的問題。

解方四、ESG永續建築。王至亮建議台灣應及早邁向「ESG永續建築」，他正在進行研究建築進化論主題，探討建築要如何與環境共生，避免破壞環境，減少碳排放，達成滿足ESG理念的永續建築，勢必要從規劃上，設計更好的採光、通風、降低建築耗能，導入大數據分析、人工智慧和機器人工走入家庭，帶給人們生活便利性的終端應做到淨零碳排。

大台中不動產開發公會理事長王至亮

2.自由時報

大台中不動產開發公會理事王至亮：用「這四招」回應房市 3 大趨勢

<https://estate.ltn.com.tw/article/14473>

自由時報 Liberty Times New

地產天下 最新新聞 案場直擊 房市熱區 地產思維 品味家園 地產影音

地產 > 地產思維

大台中不動產開發公會理事王至亮：用「這四招」回應房市3大趨勢

2022/08/01 18:51

文/地產

大台中不動產開發公會理事長王至亮，談下半年房市3大趨勢與四大解方。

受政府政策影響，房市買賣雙方呈現觀望狀態，僵持不下，買賣明顯凍結，加上連建假月與年底選舉因素影響，整體房市表現備受關注，大台中不動產開發公會理事長王至亮認為，可以從中國大陸近5年過度干預房產交易與金融政策做一借鏡，他提出三大趨勢與四大解方談下半年不動產市場。

3.聯合報

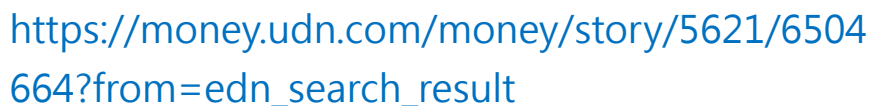
聯合新聞網

政府打炒房見成效但有反效果？台中建商曝：5 大窘境

<https://udn.com/news/story/7241/6505399>

缺工嚴重！大台中不動產公會示警 大樓交屋將遞延 1 至 2 年

<https://udn.com/news/story/7241/6503677>



6.台灣時報	大台中下半年房市推案量持續量縮、價微揚 https://www.taiwantimes.com.tw/app-container/app-content/new/new-content-detail?blogId=blog-d5b932e8-0e90-4a0a-b172-6180fb765e12&currentCategory=11
7.蘋果日報	建商招供了！ 打房打到交易冷清、土地量縮 https://www.appledaily.com.tw/property/20220802/0F5ED06FC3514CD80C0B9F9E1E

蘋果新聞網
 焦點 最新 熱門 娛樂時尚 生活 社會 政治 財經地產 國際 體育 吃喝玩樂 3C車市 蘋評理 火線




全台房市混沌不明，不少建商都認為打房已見成效。王鈞生攝

混沌不明的全台房市，新案市場近乎全數投降，來客不多、成交冷淡，大台中不動產公會認為，現階段政府打房成效明顯，已讓房市降溫，土地交易量大減、預測下半年推案量持續減少，但因地價仍在高原期；全世界的通膨持續、工資與原物料建材的飆漲，到目前為止看不見下滑跡象，「下半年的新屋房價還是會微幅上漲，不用期待大幅修正」。

大台中不動產開發公會理事長王至亮近期受訪表示，現今房市預售案來客變得更少、購屋者持續觀望，又逢年底選舉，建商推案紛紛遞延或改為成屋銷售，但因為原物料漲、缺工嚴峻，房價盤旋甚至可能微幅上揚，另外易造成延遲交屋潮得多留意。

王至亮提到，最近公會很常收到會員反應，前2年預售時賣得好的案子，因建材、工資飆漲、搶工造成建商利潤變少甚至賠錢的慘況，這些情形都可能造成延遲交屋的狀況發生，缺工嚴重造成惡性加價搶工現象一日不解，估計下半年開始；預期透天交屋遞延半年至1年，大樓交屋遞延1年至2年甚至更久。

8.ET Today	建商認了交易冷！打房「沒人是贏家」 一區恐現價格戰 https://house.ettoday.net/news/2311706
9.富比士	打炒房打夠了？業者嘆：房市都消風了 https://www.fbs168.com/news_content.php?id=4166