

房地新制上路 專家提醒：中古屋追價高於預售

2021/07/05 14:30 文/記者張瀨勻



台中市不動產代銷經紀商業同業公會理事長蘇興民表示，打炒房政

策主要為抑制炒短線投資客，預料口袋不深的投資客將會大幅退場。(圖/資料照)

今年7月1日起有兩項不動產相關政策正式上路，即「房地合一稅 2.0」及「實價登錄 2.0」，在疫情與不動產新制的雙重影響之下，今年下半年房市走勢會如何變化？專家指出，為了避免興建成本大漲吞噬利潤，建商將祭出兩大因應對策控管議價問題，此外，也提醒目前市場狀況，中古屋較預售案追價更火熱。

台中市不動產代銷經紀商業同業公會理事長蘇興民表示，打炒房政策主要為抑制炒短線投資客，預料口袋不深的投資客將會大幅退場，僅剩剛性需求支撐買盤，房價拉升速度也將放緩。

此外，也由於此次疫情嚴峻，實施人流管制致看屋組數銳減，加上建照延長措施，推案腳步放慢，更重要的是，因應實價登錄新制、缺工及物價上漲，建商調整定價策略，將採「不二價」來控管議價問題，以及採「先建後售」方式，以避免興建成本漲幅過大而吞噬掉利潤之情形。

台中市地政士公會理事長藍翠霞則表示，以今年5月我國本土疫情爆發作為分水嶺，6月的買賣交易量依舊向上攀升，而央行在今年3月實施第二波信用管制後，今年第2季每月的交易量仍處於高水位，平均值達4,300戶量能，跟去年同期相比，平均每個月多出1千戶的交易量，顯示出房市的轉手流通率極高，若再以第一次登記總量(包含新成屋產權登記)資料交叉比對，可發現目前市場上的交易物件並非是新成屋在挹注拉抬，反而是中古屋交易十分熱絡。

藍翠霞認為，由於預售屋物件尚未有實質的產權登記，故並無具體的轉讓交易數量可供參考，形成一個看不見的盲點，這幾年也因為通膨帶動房價，中古屋追價

情形遠高於原預售階段價格，不利於房市長期發展，也盼透過實價登錄 2.0 正式上路，能稍加導正市場交易秩序。

至於若有自用置產需求，台中市不動產仲介經紀商業同業公會吳本源理事長表示，疫情因素嚴重影響中古屋帶看流程，大多的社區管委會決議禁止外人進入社區看屋，造成第二、三季交易量可能大幅萎縮，甚至嚴重窒息，但若有屋主因疫情而有急賣情形時，將有望可撿到便宜價。

然而目前台灣陷入缺工、缺電、缺水、缺地、缺人才等問題，中台灣不動產估價師公會理事長黃昭閔也提醒，「五缺」問題如未能即時解決，將不利於投資環境，台灣恐被排除在擴廠的地區名單之外，且若隨著疫苗施打普及率提高，回歸到正常生活軌道後，因宅經濟拓增的相關設備是否又有閒置風險，應得以長期規劃，不宜僅看短線經濟規模。