

國內不動產市場過去與未來 --民國 93 年不動產市場回顧與展望

張金鶚、鄒欣樺

壹、前言

「回歸基本面路徑的明朗化」，是對於民國 93 年房地產市場發展的盤整現象，以及對於民國 94 年的繼起情勢所做的最佳註解。但是，僅僅對於房地產現階段發展情勢的描述，只能給讀者片段的資訊，對於房地產市場的整體掌握，仍然需要全盤而細緻化的探討，本文藉由三個對於不動產市場相關的調查研究，更為細膩的探討過去房地產市場發生的現象與未來趨勢的掌握。

民國 93 年全年的房地產市場發展承繼了民國 93 年下半年以來，發生市場結構改造與景氣緩慢復甦的基礎上，整體而言，是緩和而穩定的成長趨勢，但仍舊受到政治因素、政策搖擺、供給過剩與過度反應等因素的干擾。

從此結構的變遷中，可以發現此次的房地產景氣的復甦，不同於以往景氣循環的，跳脫了「上漲急短，衰退緩長」的結構，並為盤整之中的一種健康而緩步的前進。這樣的轉變，是何種原因使然，值得令人深思。

本文藉著回顧過去，扮演解讀者的角色，做各項層面的解析，並以一種更全面性的市場分析方式，從總體的經濟環境和政策的分析出發，再進一步對不動產市場的供給及需求兩個面向，做一項回顧及探索性的討論，以期對供需兩面所引發出的

現況與互動結果，有清晰的認識，亦可尋求市場結構轉變的原因，續而展望未來。

面對未來的情勢，文中的闡述並不僅只是做預測的工作，更重要的是，從過去的經驗中發覺，究竟國人學習到了什麼，是可作為產、官、學各界所應努力與持續的目標，並做更清楚的闡釋，使國內的不動產市場更臻健全。

貳、過去與未來總體環境轉變與探討

總體環境對不動產業的影響為全面性的，不論是供給者或是需求者，必須清楚大環境的變遷與趨勢，才可對地方性的不動產次市場作正確的探討，回顧 93 年，總體環境對不動產市場的主要影響，可以分成三個層面進行探討：即經濟面、政治面與相關政策面。

由經濟面看來，從行政院主計處所公佈的成長率可得知，93 年經濟成長率創下 7 年來的新高，而經建會發布的景氣對策信號也連續 9 個月出現了代表景氣熱絡的黃紅燈，種種跡象都顯示出 93 年的總體經濟面為一景氣復甦的態勢，但是在 93 年第四季景氣卻轉為下降趨勢，而延展至民國 94 年，由國內各經濟研究單位與國外經濟學人對 GDP 成長率預測，皆認為國內未來景氣有下滑現象，此乃全球景氣趨緩、油價及利率升高等因素所影響，但此總體經濟因素是否對房地產市場持續復甦產生影響，是後續值得觀察的重點。

利率因素的影響上，長期的低利率環境，除對購屋者為一大利多，對於購屋市場也具有穩定的作用，從多家銀行搶攻房貸市場的熱烈景況，也可以真實的反映出

房地產市場交易的活絡程度。雖然在 93 年下半年度，中央銀行宣布調高重貼現率、擔保放款時通利率及短期融通利率各半碼，但以其上漲幅度來看，對於購屋者應不致產生過大的壓力。

政治影響因素方面，93 年底的立委選舉的紛擾產生的政治效應，使購屋民眾有所保留態度，此外，兩岸關係穩定與否也影響國內民眾購屋意願。94 年初的反分裂法，使兩岸關係僵硬，亦產生短期的政治衝擊，但在連宋訪大陸後，為反分裂法後的兩岸關係，發揮了一定的合緩作用，應有助於提升民眾購屋意願，對短期房地產市場有些微正面影響。

從政策層面解析，可以發現在政府力量介入市場的情況下，93 年以來，施行了優惠房貸 3000 億提撥政策、土地增值稅減半徵收期間延長、不動產證券化推行等政策，觀其政策意義，無非是為振興長期低迷之不動產市場，就其成果而言，替國內市場復甦發揮了相當的激勵效果，成果不可小覷。後續看來，政府在民國 94 年完成了土增稅永久調降的立法工作、續撥三千萬優惠房貸的釋出等政策，然在各項利多方案不斷釋出的同時，本文對後續政策的施行有些許的疑慮。過去房地產景氣低落時期，市場機制無法正常發揮，政府的介入，可引導市場恢復應有的機能，但在市場回到基本面，得以適當運作，使市場供需發揮正當制衡作用之時，政府是否應繼續介入市場，是值得深思的問題。因為需求面的刺激，不能單單仰賴於政策的提供，更重要的是供給者要致力於品質的提升和資訊的透明化，促進需求者安心感的建立，才是使需求者願意進入市場的真正影響因素，這是政府或供給者都必須體悟的

道理。

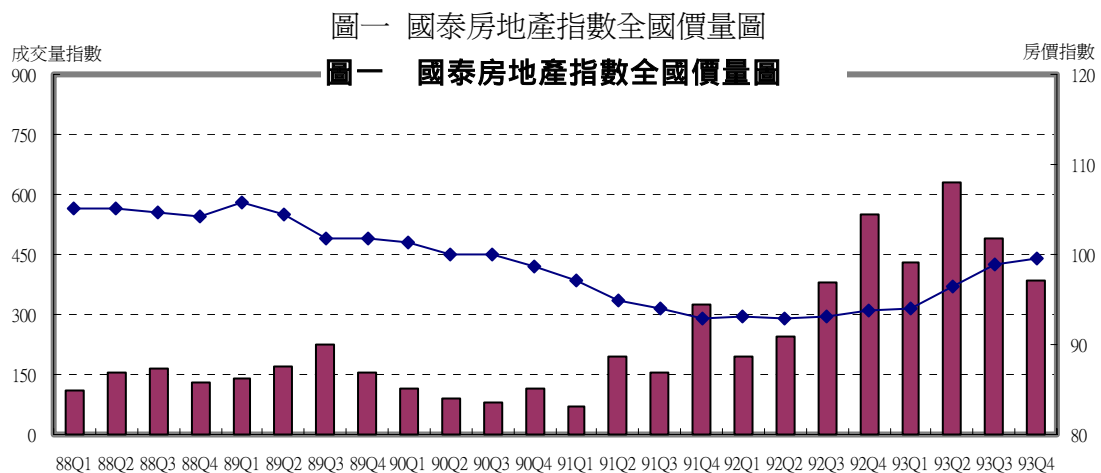
另一個對不動產市場發展較具影響的因素，首推不動產證券化的發行，民國 93 年所推出的證券化個案中，以嘉新國際（IBM 大樓）的資產信託證券最受矚目，為國內首件上櫃的不動產證券化商品。其後尚有「特力時代廣場」、「遠雄 MIC」與「宏泰世紀」等證券化商品推出，但這些個案均屬於不動產資產信託（REAT）模式，基金型態多為股票型基金、債券型基金或股債各半的平衡基金，但在流動性與後續討論上，94 年 3 月掛牌上市的富邦一號引起更多的注目。

由富邦金控所推出的「富邦一號」基金，是典型的不動產投資信託基金（REIT），其對外發行總額為 58 億元，上市第一天後的爆量交易，引起國內大眾投資者注意，公開後四天內即獲得 300 億元以上的超額認購，且個人投資者所佔資金比重亦達六成。繼此成功先例後，94 年度國泰、新光等也將推出 REIT 發行高達百億的產品，富邦、寶來投信更是推出全球不動產證券化基金，眾多的推案與討論可顯示出 REITs 商機受重視程度，以及國人對不動產證券化所抱持的期待，對於國人傳統不動產投資的理念也有很大的革新。不動產證券化的產品推出後，使國內缺乏流通性的不動產市場，可與資本市場結合，透過小額投資募集資金，並且達到分散風險的效果，以往重視資本利得不動產投資方式，也必須將觀察重點擺在經營管理的重視與不動產品質提升，法人機構與國外資金的吸引和進場投資必須仰賴相關訊息的揭露與制度的健全化，這些議題的討論，對於國內不動產市場的健全與發展都有相當大的助益。

綜言之，就總體經濟情形看來，93 年的總體經濟復甦情況是明顯的，雖然在 94 年受全球景氣趨緩而有轉為平緩的情況，但是以目前國內房市交易與投資需求熱絡的情況，政治環境逐漸穩定的情勢，對未來發展仍可以抱持一樂觀而審慎的態度。然近年來未能有效降低的供給過剩隱憂，仍是影響市場發展的一項重要因素，但影響層面以建商為主，對整體市場活動規模或消費者購屋意願的衝擊則相對較低。

參、房地產供給面趨勢觀察

整體而論，民國 93 年新推個案市場表現仍是不錯的，且後續發展亦值得期待。以成交價看來，目前的價格水準僅接近民國 90 年之基礎，加以房價上漲趨勢依舊明顯，因此後續持續回升的方向應不會有大的改變。在成交量方面，目前的市場規模約為歷史高點的三至四成左右，且在總體政經環境逐漸回穩，以及價格下跌隱憂不在的趨勢下，雖然市場仍存在相當程度供給過剩的現象，但需求面的逐漸回升是可令人期待的。以下圖一即以國泰房地產指數分析 93 年發展趨勢及未來可能走向。



資料來源：國泰建設及政大台灣房地產研究中心（2004）國泰房地產指數季報

一、房價持續緩步上揚，中南部漲幅超過北部

從民國 92 年第 4 季至 93 年第 4 季的資料觀察(詳見表一)，各地區之國泰房價指數均呈現上漲趨勢。就可能成交價指數而言，各地區之每季漲幅均相當輕微，所累計之全國年漲幅為 6.15%，各地區則以台中都會區上漲 16.8%為最高，台北市年漲幅為 5.5%，台北縣為 6.6%，桃竹地區為 5%，南部地區漲幅接近 8%。

從開價與議價空間觀察，各地區開價之漲幅仍以台中都會區的 15.3%最高，其餘地區之年漲幅均在 1%至 3%之間，且議價空間率除南部地區的 11%較高外，其餘地區均在 5%至 8%之間。因此雖然台北縣與桃竹地區議價空間出現較明顯的擴大跡象(41%與 22%)，其餘地區之議價空間仍能維持穩定或縮小的趨勢，因此整體的價格表現仍呈現景氣復甦的上漲趨勢。

二、整體推案量與成交量明顯擴大，中南部銷售率則明顯下滑

民國 93 年市場案量呈現大幅增加的趨勢，各地區推案量多較民國 92 年增加七成以上，其中又以台北縣的增加幅度最高(152%)，市場推案的熱絡，確實是各地區共同的現象。

從銷售率與成交量指數的趨勢觀察，則可看出相當明顯的北熱南冷結構。亦即，北部地區之成交量指數均呈現相當大幅度的擴大趨勢，其中台北縣 30 天成交量較民國 92 年增加 167%，桃竹地區亦增加 166%，台北市亦有 54%的成長，但台中都會區成交量指數卻萎縮 37%，而南部都會區亦僅增加 16%。

究其原因主要在於北部地區銷售率並未明顯萎縮，且各季均維持相似的水準，

桃竹地區銷售率甚至較民國 92 年擴大 42%；而中南部的 30 天銷售率卻在 93 年第 4 季嚴重下滑到 6%與 9%，雖然就 30 天銷售率水準值而言，南部地區的 18%仍為全國最高，台中都會區的 12.5%亦較台北縣高，但整體反映出來的成交量增幅，仍無法與北部比擬。

表一 全國價量變動狀況

全國	民國 93 年					民國 92 年	變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年	全年	
可能成交價格 (萬/坪)	15.12	15.51	15.91	16.03	16.03	15.10	6.15%
議價空間(%)	7.80	7.30	7.50	7.50	7.49	7.47	0.33%
開價價格 (萬/坪)	15.94	16.25	16.55	16.62	16.62	15.90	3.42%
推案金額 (萬元)	\$11,985,186	\$19,042,003	\$17,804,557	\$19,334,617	\$68,166,363	\$35,388,642	92.62%
30 天銷售率 (%)	16.92	15.82	13.15	9.53	13.53	18.42	-26.53%
30 天成交量指 數	428.24	632.44	491.54	387.03	484.81	342.67	41.48%

資料來源：國泰建設及政大台灣房地產研究中心（2004）國泰房地產指數季報

三、價量綜合觀察

民國 93 年新推個案市場的表現，顯露出相當值得玩味的訊息。若從相對民國 92 年的波動狀況而言，基本上是北部明顯優於中南部的狀況，亦即台北縣市與桃竹地區均為價量具漲的結構，而中部則為價漲量縮的格局。此外，中南部價格漲幅均超過北部，但銷售率與成交量則萎縮相當明顯，此現象亦反映南北兩地之景氣復甦進度與建商經營策略上的差異。亦即，北部的市場景氣復甦較為明顯，加上建商採取較為保守的訂價策略，雖然推案量大幅增加，但仍能維持不錯的成交水準。反觀中南部地區，一方面因為景氣尚未明顯復甦，但卻採取較高的訂價策略，且議價空

間的調整較低，因此造成銷售率與成交量大幅下滑的結果。

有趣的是，若單從民國 93 年各地區價量水準值觀察，中南部市場的表現反而優於北部。首先，台中與南部都會區之價格漲幅明顯高於北部外，其次，較美中不足之處在於中南部第四季銷售率的明顯下滑，但全年平均的 30 天銷售率表現，仍然是略優於北部平均水準。究其原因，在於中南部地區民國 92 年的 30 天銷售率表現明顯優於北部，而在民國 93 年卻未能進一步向上突破，而出現年度成長幅度較北部低的結果。

四、推案策略檢討

民國 93 年各地區建商的經營策略，均企圖延續 92 年下半年的復甦力道，進行進一步提升景氣水準的作為，且在民國 93 年第一、二季採取緩和擴張的作法，並在獲得市場不錯的回應後，即於第三、四季大舉推案，但景氣復甦力道卻未能持續支撐此大量推案所需，使得建商在 93 年度加速景氣復甦的企圖受挫。就各地區結構比較，台北市雖於下半年大量推案，但在價格策略較為保守的模式下，仍能維持穩定的銷售率與議價空間，顯示其景氣復甦基礎相對較為雄厚；桃竹地區則採取推案量與價格策略均穩定的模式，亦能維持穩定的銷售率與議價空間，顯示穩健經營策略的奏效。台北縣建商亦嘗試於下半年大量推案，且採取穩健的價格策略，但因景氣復甦基礎不及台北市，因而無法突破銷售率持續偏低的結構性困境。中南部都會區業者因為 92 年下半年市場表現較佳，因而較為積極的同時採取價格與數量策略，但因未能有效引導投資客進場，致使在高訂價與高推案的策略下，反而犧牲了維持一

年的高銷售率。此結果亦表示業者必須重新思考後續的經營策略，亦需對未來景氣復甦結構進行更合宜的定位。

五、後續觀察

94 年初期新推個案市場呈現價穩量增的盤整現象，價量變動結構，從上一季的價漲量縮，變更為價穩量增的趨勢。整體市場的經營策略，從過去幾季的擴大供給與價格提升策略，調整為擴大議價空間與提昇銷售率策略。此項調整對穩定市場規模產生相當的效果，更重要的意涵在於業者面對市場變遷發展的因應，確實在本季展現出相當成熟的能力。整體而論，各地區市場的表現多與 93 年第 4 季相當，其中台北縣在價格與成交量的表現均呈現好轉，其餘地區則多維持穩定，連續三季銷售率下滑趨勢，已出現好轉現象，未來的發展是保守而樂觀的。

肆、房地產需求面趨勢觀察

需求面的分析，主要來自於經建會及財團法人不動產資訊研究中心共同進行之住宅需求動向調查，此項調查資料可作為分析國內整體住宅市場的需求概況。回顧民國 92 年第 4 季至 93 年第 4 季之調查可歸納出以下四點結論：

一、購屋動機以首購為主，投資需求北多於南

從民國 92 年第 4 季以來各季之購屋動機結構觀察，消費性需求約佔八成多，投資性需求約佔一成七左右，比例結構在各季的變化不大。消費性需求中之首購者與換屋者之比重，大致為五比三的結構。顯示目前仍是以首購為主的市場結構。

從區域特性觀察，台北縣市與高雄縣之投資性需求比例相對較高，有接近二成的比重，此外，台北縣的換屋需求比重相對較低。

二、購屋標的以中古屋為主，但南北差異明顯

從各季購屋標的結構觀察，中古屋佔 46% 的比重最高，其次為新成屋的 33%，預售屋約佔整體需求的一成，此三項結構中，預售屋比重略增而新成屋比重略減，法拍屋佔需求的比例則明顯降低。此外，各類型建築之需求比重變化亦不大，僅 6-12 層樓大廈比重略增。顯示購屋者對未來景氣持相對樂觀的態度，使預售屋需求比重增加。

從區域特性觀察，台北縣市之需求標的為中古屋七成、新成屋二成與預售屋一成的結構，桃竹地區與台中都會區之預售屋、新成屋與中古屋市場佔有率結構，分別約為 24%、36%、36%，高雄縣市之結構則為 10%、40%、40%，且法拍屋有一成的比重。此外，台北市購屋者所購住宅之建築形式，主要為公寓或 12 樓大廈，台北縣 13 樓以上大廈亦佔相當比重，自桃竹地區以南，則是透天厝、公寓與大廈平均佔有市場的結構。

三、購屋過程趨於謹慎，但購屋偏好提升

在消費者之購屋搜尋與決策方面，購屋者之搜尋時間多維持在四至五個月之間，搜尋的住宅數約在七至八間左右，相較民國 92 年第 4 季，呈現較為謹慎的改變，議價空間則從年初的 8% 擴大至年底的 10%。此外，購屋者所購住宅佔年所得之比例，以及每月房貸支出占所得之比重，均有略微增加趨勢，顯示消費者之購屋偏好的

提升。

從區域別觀察，台中縣市購屋者之搜尋時間最長且比較屋數最多，高雄縣市之決策過程相對最快，且這兩區域的議價空間也最高。此外，房價佔年所得比例與房貸支出佔月所得比例，清楚呈現由北到南遞減的結構。

四、房價信心仍傾向上漲，但樂觀程度已較保守

民國 93 年度住宅需求動向調查之房價信心綜合分數(詳見表二)仍超過 100，顯示預期上漲程度仍超過預期下滑。但此項信心分數卻從 93 年第 1 季的 131 分，按季下滑到第 4 季的 104.6 分，顯示購屋大眾對未來房價雖然仍保樂觀態度，但已逐漸趨於保守，且對未來三個月的房價信心程度，明顯高於對未來一年的信心。

綜合住宅需求動向調查所揭露之訊息顯示，民國 93 年的市場結構變遷並不大，且北部仍以仲介業或中古屋所佔市場比重為主，中南部則是以建商或新推個案為主的市場。整體市場則呈現預售屋與投資需求之市場佔有率略增，購屋者之購屋傾向也有增加趨勢，這些現象顯示民眾對住宅市場確實仍抱持著樂觀的預期與態度。但是，逐漸延長的決策時間與擴大的議價空間，以及對於房價信心逐漸趨向保守的狀況，顯示購屋者的謹慎與對市場脈動的掌握。亦即，民國 93 年大致上呈現一種景氣緩步復甦，但也逐步調整的基調，這樣的結構對後續市場的發展，其實是相當正面的訊息。

表二 台灣地區購屋者對房價信心分數

	總樣本數	房價信心 綜合分數	對上季 變動率	對去年同 期變動率	已購屋者對 三個月內房 價信心分數	已購屋者對 一年後房價 信心分數	購屋搜尋者對 三個月內房價 信心分數	購屋搜尋者對 一年後房價信 心分數
91年第2季	2,341	107.61	NA	NA	106.35	114.60	102.32	107.16
91年第3季	3,144	95.92	-10.86%	NA	96.25	102.05	91.13	94.25
91年第4季	2,547	91.29	-4.82%	NA	95.25	99.50	84.02	86.39
92年第1季	1,369	100.34	9.91%	NA	103.25	110.60	91.33	96.18
92年第2季	2,335	87.97	-12.33%	-18.25%	89.20	96.08	82.44	84.16
92年第3季	1,968	108.73	23.60%	13.36%	109.09	113.63	105.90	106.32
92年第4季	1,679	117.58	8.13%	28.80%	118.11	121.96	121.59	108.66
93年第1季	1,929	131.04	11.45%	30.60%	134.56	131.81	133.49	124.32
93年第2季	2,130	120.29	-8.21%	36.73%	123.36	121.54	125.03	111.22
93年第3季	1,997	111.28	-7.49%	2.34%	121.62	117.26	113.45	92.80
93年第4季	2,363	104.57	-6.03%	-11.06%	116.85	106.56	104.07	90.80

資料來源：經建會及財團法人不動產資訊研究中心（2004）住宅需求動向調查

五、後續觀察

首先，可由 94 年第 1 季住宅需求動向在進一步作出推論，第一季需求面整體趨勢為穩定增溫，自住需求仍為市場交易主流，投資需求已接近二成，且北部高於南部。產品類型方面，中古屋需求仍佔多數，預售屋需求比例仍在增加趨勢中，配合投資需求緩增，需求結構朝看好後市方向調整。購屋決策時間、議價空間皆略縮小。購屋偏好與負擔持穩、對房價信心回升，代表需求面呈現更為謹慎樂觀態度，在下半年的房市需求面，承續了 93 年的正面發展，未來趨勢可望朝向穩定且增溫的情勢發展，且房市結構健康，相對的房價與供需大起大落的情況機率也較小。

伍、房地產景氣面趨勢觀察

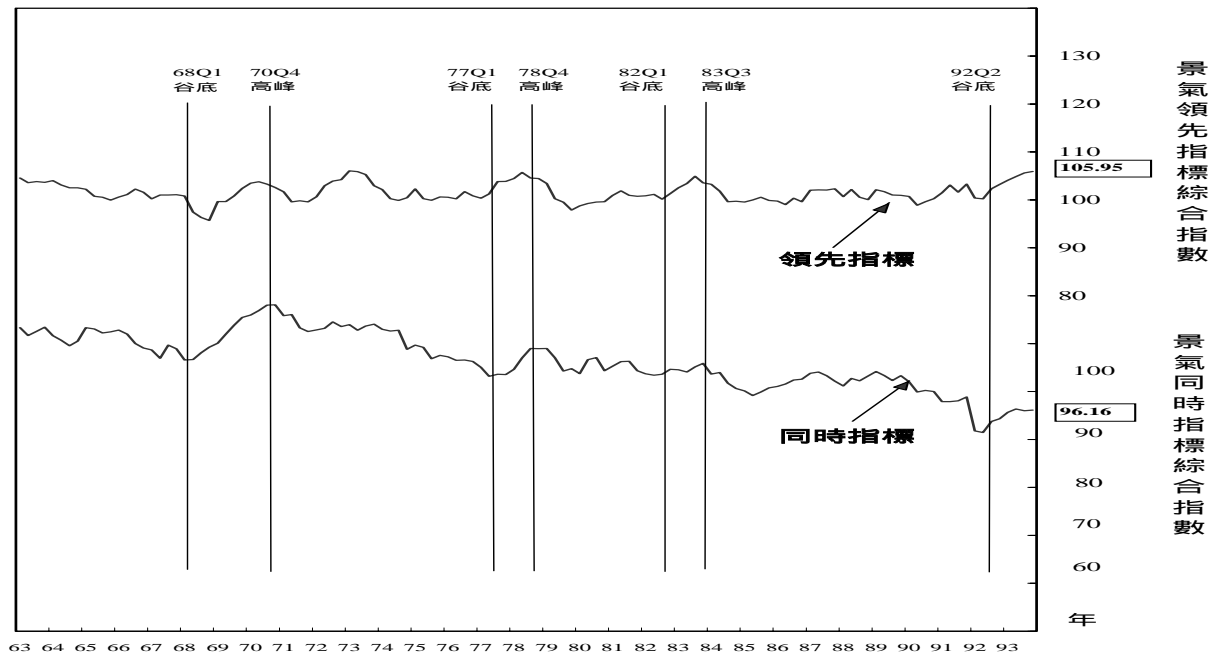
一、房地產景氣綜合指標

由國內生產毛額、貨幣供給額、營建股股價指數、建築貸款餘額變動量、消費者物價指數所構成的領先綜合指標，在民國 93 年第 4 季仍維持向上攀升趨勢，且已連續六季上升趨勢，但上升幅度呈現逐季減緩現象，是值得後續觀察的現象。

同時綜合指數方面，含括了由土地減建物買賣移轉登記件數、基準放款利率、建造執照面積、新推個案標準單價、新承做購屋貸款金額、住宅使用變動率等 6 項指數，民國 93 年第 4 季的同時指標之構成指標多呈現增加趨勢，除建造執照面積、住宅使用變動率為減少，而以新承做購屋貸款金額上升變動率最大。

總體看來，93 年第 4 季景氣呈現持平現象，在領先指標方面仍維持前一季上升格局，但變動幅度屬於穩定區間，上升幅度呈現逐漸減弱趨勢；同時指標亦呈現增加現象，為變動幅度亦落在穩定區間(詳見圖二)。

圖二 房地產景氣領先與同時指標綜合指數趨勢圖

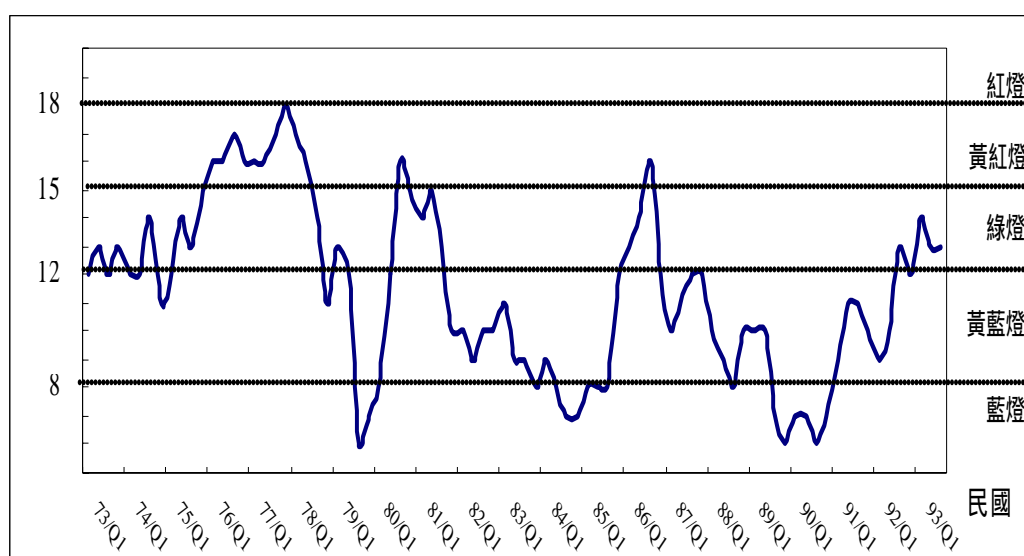


資料來源：內政部建築研究所及政大台灣房地產研究中心（2004）房地產景氣動向季報

二、各項指標趨勢及房地產景氣對策訊號

民國 93 過去 4 季房地產市場景氣而言，房地產景氣對策訊號(詳見圖三)則連續第五季出現綠燈，並以總分的漲幅趨勢來看，大致呈現穩定情況，但領先指標上升幅度呈現逐季趨緩現象，直得注意，而以房地產週期中的生產面、投資面、交易面與使用面個別看來，生產面與使用面皆為穩定上升情況，交易面雖然在第一季有小幅下跌的情況，但後續仍維持穩定，投資面則不如前三個生產、交易與使用面的穩定。

圖三 房地產景氣對策訊號趨勢圖



資料來源：內政部建築研究所及政大台灣房地產研究中心（2004）房地產景氣動向季報

三、房地產廠商經營意願調查

全體廠商對市場景氣判斷方面，相較上一季，淨增加為 26.09%，相較 92 年同季來說，則增加了 52.90%，顯示了全體廠商對市場景氣均有明顯轉好的看法，同樣

的情形也反映在不同類型及不同地區的廠商判斷上，而廠商對於未來發展趨勢雖不一致，但大致仍呈現持平偏好的看法。

四、後續觀察

展望未來房地產市場發展，由於 94 年總體經濟成長率略低於 93 年，利率也有小幅上漲，由全國各區建商積極購地動作和大量推案，可知供給量的大幅增加，亦接連帶動營建成本與勞工成本也大幅上揚，短期市場開始出現調整機制，使整體銷售率趨緩，成交時間增加，房地產市場的政策利多消息大多已經反映，供給與需求之間開始出現明顯落差，使房地產後半年景氣復甦趨勢趨緩。相關廠商對於未來景氣看法已趨向保守，但房價仍維持平穩，土地增值稅確定調降，加以優惠房貸的續撥，和短期利率仍然維持平穩的情況下，預期 94 年的發展仍趨向保守而復甦的趨勢，但是物價上漲的衝擊和政治因素必須是持續觀察的重點。

陸、展望未來

在經過了 90~91 年這幾年的不景氣，房地產的整體表現不佳，購買者無論是在自住或是投資方面進場機會較小，而在 92~93 年後逐漸回復爬升的不動產市場，讓需求者在景氣低迷時期所累積的需求可以達到釋放。當需求者意識到房價還有上漲的可能性，就會投入購屋市場，而消化了部分餘屋還有新推的建案，供給者則是因為歷經了先前的不景氣，體制不良的公司大多在此時期退出了不動產市場，持續推案的建商則是採取了保守的推案狀態。

延續到民國 94 年後，這樣的供需狀況，使房地產市場有繼續看好的機會，不過往日一日三價的榮景要重現是很困難的，但是緩慢的成長過程中，重要的是建商要能體認到，良好品質的不動產在市場上永遠是有需求存在的，良好的品質才是價格的基礎，這是一個很重要的體認。資訊無法揭露的結果，使得消費者在購屋時，需要花費很大的搜尋和交易成本，未購屋增加變數，而以往大家對於房地產市場的討論，非常偏向短期投資收益，總想著要如何賺取更多的錢，建商仲介等靠著短期的內線資訊，雖然可以賺取利潤，相對的，也使消費者在價格或資訊不清的情況下不敢購買，投資者不敢多作投資，此種情形實非常久之道，綜言之，對房地產市場短期而言，資訊不透明可能有賺錢機會；但是長期而言，資訊不透明對市場成長絕對是種限制。以往的不動產市場中總是存在著急起緩落的現象，榮景一發生，卻隨即有過度供給的現象產生，資訊的不透明造成沒有調整的機會和機制，而無法使房地產市場如歐美一般較為長期穩定，資訊的透明才能使供給和需求者的落差能夠調整平衡，而穩定的市場才是全民之福。

綜觀上述，對於供給者與需求者都應該要有的體認是，建築業者必須遵守「按部就班且符合需求」的原則，整體大環境的發展仍處於有利的方向，但業者在經營策略上的差異，仍會導致不同的獲利或虧損。較為穩健作法應是依據各地區或推案區位較為合宜的產品規劃與銷售策略，作為企業經營的基礎；對於採取突破市場或創造新需求的推案計畫，則不宜佔企業總案量的比重過高，以在未來短中期內累積長期擴大經營的發展基礎。消費者則是以「不追高房價，而是追求更好的住屋品質

」作為購屋決策的依據，以更理性的購屋決策換取良好的生活品質提升，而在供給與需求面的建言外，呼應前言所提及的，94 年開春以來，相對穩定的國內政經環境，與兩岸議題出現的和緩跡象，顯示出房地產市場回歸基本面路徑的明朗化，但後續發展仍有賴供需雙方與產官學界的理性對待。