



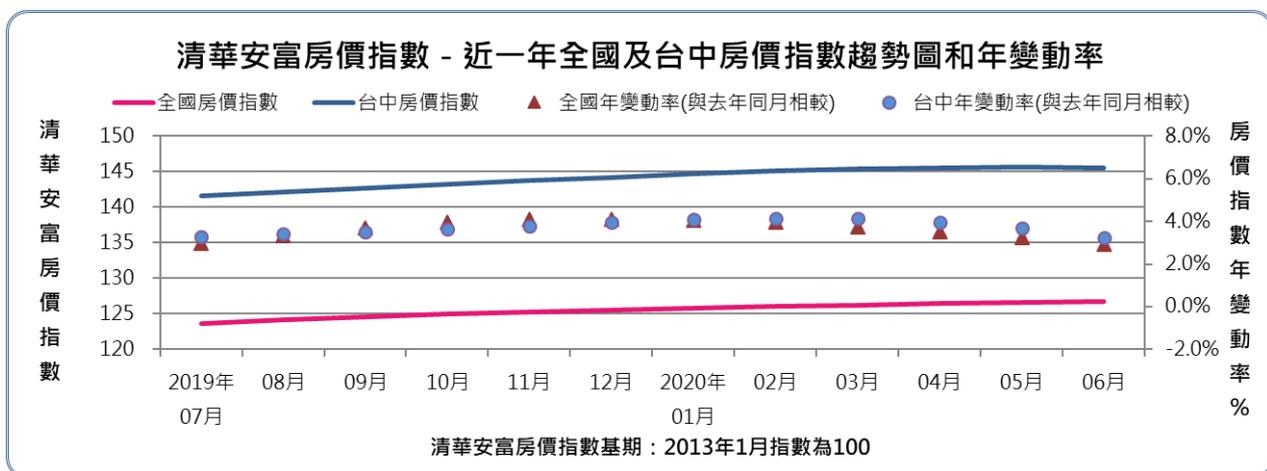
談台灣和台中市 6 月房地產現況

安富金融工程研究中心 馬瑞辰執行長 撰

2020/07/23

房貸利息負擔低於房租負擔，讓自用剛性的住房需求都陸續進場了。不止房市，台股也在政府作多以及資金行情的帶領之下一飛沖天。股市漲，又再次的推動房市的上漲，這也使得原本投資人擔心疫情會重創經濟、重創房市的心理預期和現實產生了極大的落差。

從過去這個月的指數來看，台灣全國的房價指數依然平穩（如圖一），6 月的全國房價指數為 126.76，與上個月相較上漲 0.14%，較去年同期則上漲 2.94%。所有縣市中以屏東和嘉義表現亮眼，年漲幅分別為 8.45% 和 7.24%，遠高於全國房價成長情形，再次為彰化 5.14%。六都中，以台南市房價上漲 4.17% 為最高，接下來為台中和高雄，漲幅分別為 3.25% 及 1.68%。



圖一：清華安富房價指數—近一年全國及台中房價指數趨勢圖和年變動率

財政部國有財產署也在全國不分南北陸續推出地上權標案，成績斐然；不論是之前的空軍官兵活動中心到世貿三館，再到近期標脫的國泰營區，溢價率和單價等各方面的指標都表現亮眼！地上權的產品都表現如此火爆，那一般的所有權產品更是讓大家期待了。



在台灣後疫情時代，危老案順利推動也為房市注入一劑強心針。危老建案的推動目前主要集中在雙北地區，其能成功可以歸功於這些建案大都位於都會鬧區，區段條件優越，周邊人口稠密，原本的房市供給量少也讓在地自用和投資性的買盤積極出手。危老建案的開發變數低，容積獎勵項目明確，開發時程短而可以快速獲利結案，不論是原所有權人或投資的建商參與之意願都非常高。

另外，《境外資金匯回管理運用及課稅條例》在 2019 年 7 月 24 日公告施行後，促使國內上市櫃公司將海外盈餘匯回台灣。由於該專法適用對象，包括「營利事業境外轉投資收益」，海外盈餘匯回的所得稅稅率於施行日起一年內，從原本的 20% 大幅降至 8%；若投入實質投資，稅率更進一步降至 4%；新法上路後，已有多家企業響應，依財政部北區國稅局統計至 2020 年 7 月營利事業申請 230 件、共 769 億元；已匯回 180 件、共 670 億元（如表 1）。以股王大立光為例，2019 年底和近日宣布共 2 筆海外盈餘合計 6.41 億美元（約新臺幣 189 億元）匯回台灣，將用於擴產所需設備、廠房等投資。

表 1：境外資金匯回管理運用及課稅條例申請案件統計表
108 年 8 月 15 日至 109 年 7 月 14 日止

單位：件/新臺幣(億元)

申請人類型	申請		核准		匯回	
	件數	金額	件數	金額	件數	金額
個人	390	515	341	457	291	366
營利事業	230	769	218	721	180	670
合計	620	1,284	559	1,178	471	1,036

資料來源：財政部北區國稅局 <https://www.ntbna.gov.tw/>

經濟部推「投資台灣 3 大方案」（如圖二），包含「歡迎台商回台投資行動方案」、「根留台灣企業加速投資行動方案」及「中小企業加速投資行動方案」；台中市府搶這波「回鄉熱」，推出各項招商措施，並率六都之先成立「台商專區」，以單一窗口專人專線協助台商投資，2019 年有 33 件台商回流，投資金額達 1,268 億



元；台中統計至 2020 年 7 月 17 日回流投資案 116 件(約占全台 20%)，共約 1,801.53 億元，為六都之首。



圖二：經濟部「投資臺灣三大方案」(資料來源：<https://investtaiwan.nat.gov.tw/>)

伴隨著產業龍頭大廠進駐中科、成立全球營運總部，以及台商返台帶動的投資潮，中科就業人口近十年翻倍成長(如表 2)，中科旗下五大園區截至今年 6 月，從業人員合計有 5 萬多人，較 5 年前 3.2 萬人增長 60%，較十年前 2.1 萬人增長 142%，帶動園區周邊房市的租屋與購屋需求；預估中科園區在台積電新廠、巨大集團全球企業總部陸續啟用後，2020 年總就業人口數上看 5.5 萬人，單是台中園區就占了近 4 萬人，成為支撐大雅區及周邊潭子區乃至大台中房市的關鍵。

表 2：中部科學園區廠商從業員工數

單位：人

時間	台中園區	后里園區	虎尾園區	二林園區	中興園區	合計
2010 年 6 月	18,040	2,655	738	0	0	21,433
2015 年 6 月	24,971	5,836	1,112	248	239	32,406
2020 年 6 月	38,855	10,499	1,538	174	804	51,870

資料來源：中部科學園區 <https://www.ctsp.gov.tw/>

在交通建設方面，中央攜手地方政府為推動台中升級躍進，根據台中市國土計畫，將在台中國際機場西側辦理「台中國際機場門戶及周邊地區整體開發」案，以航空服務為核心，並發展大台中具備機械產業及航太零組件產業，完整上下游供應鏈體系。除了推動台中「機場園區」概念外，台中捷運更是促進地方經濟的重要舵手(如圖三)，捷運「烏日文心北屯線(綠線)」預計 2020 年底通車；捷運藍線已開始規劃設計，西起臺中港，沿臺灣大道至臺中車站；機場捷運(橘線)



預計連結臺中國際機場、水湳經貿園區、一中商圈、臺中軟體園區等重要據點。
未來綠線如再加入大坑、彰化延伸線，將更強化整體交通的便捷性。



提供機場國際門戶
更有效率的大眾運輸

紓解本市主幹道
(台1乙、台3)車流

滿足未來水湳經貿
園區之運輸需求

施工中
烏日文心北屯線

綜合規劃
捷運藍線

可行性研究
機場捷運、綠線延伸
藍線延伸、大平霧線

圖三：捷運規劃路網（資料來源：臺中市政府交通局-擷取機場捷運說明會簡報內容 P.3）

在舊城區方面，台中迎來日商三井不動產集團的兩項重大投資，三井 Outlet Park 和三井 LaLaport 購物商城，可望活絡舊城東區經濟及海線地區商業機能，更將為台中帶來高達 3,500 個就業機會。工作機會的增加以及中科園區的發展，使台中的人口淨流入，長年在六都中名列前茅。

台股和台灣的房價指數在過去這幾個月來都表現很穩健，尤其是這半年來新冠肺炎所帶來的衝擊之下能夠有此表現真的很不容易。但疫情在全球各地仍然沒有結束，中美之間的摩擦也絲毫沒有放緩的跡象，中國的百年一遇的大洪災再加上台海、南海等海域也隨時有動盪的可能性。疫情後的失業問題和全球央行“不負責任”的印鈔行為如何善了更是個困難的課題。這些都讓我們在投資上不容過度樂觀，還是要保守謹慎的應對！