



談台灣和台南市 7 月房地產現況

安富金融工程研究中心 馬瑞辰執行長 撰
2020/08/27

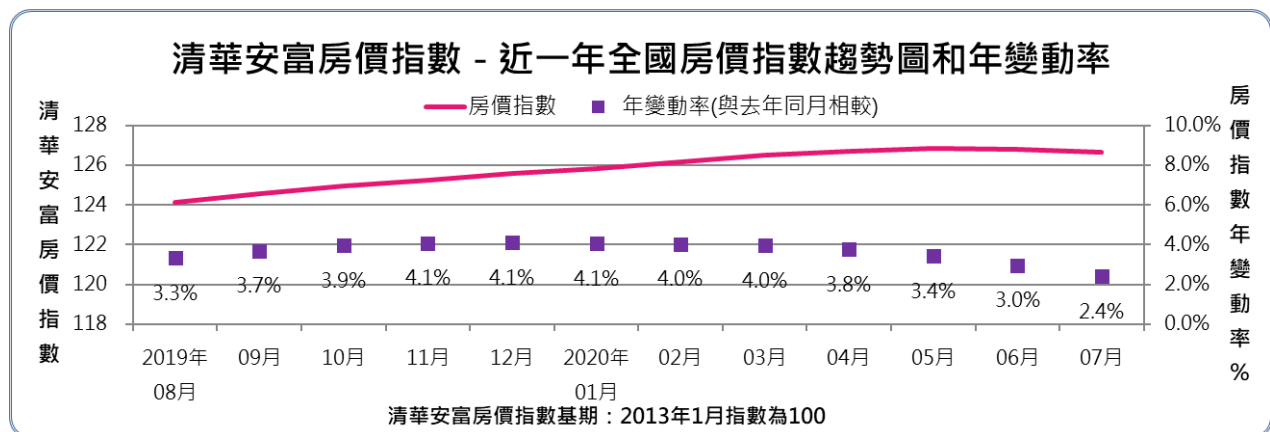
台灣的房地產市場，在疫情危機尚未過去，經濟前景仍不明之下，與股市一起上演「振奮人心」的勵志劇情，真的是像極了愛情！

股市和房市有連動關係，而股市一般為領先指標；1990 年 2 月 12 日盤中創下 12,682 高點紀錄維持 30 年，於今年 7 月 27 日盤中 12,686 點率先突破，更在隔天 7 月 28 日盤中衝破 13,000 點，創下新紀錄（如圖一）。



圖一：今年台股加權指數走勢圖（資料來源：台灣證券交易所 <https://www.twse.com.tw/>）

從清華安富房價指數分析，台灣全國的房價指數依然平穩（如圖二），7 月的全國房價指數為 126.63，與上個月相較下跌 0.13%，較去年同期則上漲 2.41%。



圖二：清華安富房價指數—近一年全國房價指數趨勢圖和年變動率



所有縣市中以屏東和嘉義表現亮眼，年漲幅分別為 6.73% 和 6.41%，遠高於全國房價成長情形，再次為台中 3.68%。六都中，以台中市房價上漲 3.68% 為最高，接下來為台南和桃園，漲幅分別為 3.51% 及 1.69%。

這段日子不少朋友問我，到底新冠疫情有沒有影響到房地產市場，他們一直在期待著房價大幅修正，然後可以「抄底」，但這樣的期待一直等不到。疫情在三月全球爆發，房市的成交量確實在四、五兩個月中受到影響，但這樣的影響在六月份已經完全鈍化並恢復成長。尤其是我國因為疫情控制較好，六、七月的經濟活動和房市都逐漸回溫。

依據內政部最新統計（如表 1），六都 7 月建物買賣移轉棟數合計 23,588 棟，月增 19.3%，也創下房地合一稅實施四年多來的單月成長新高。且六都均較上個月有 2 位數成長，其中臺北市 7 月買賣移轉棟數為 2,892 戶，月成長 26.5%、較去年同月成長 0.59%；新北市 6,142 戶，月成長 19.4%、較去年同月成長 2.62%；桃園市 4,515 戶，月成長 20.3%、較去年同月成長 13.84%；台中市 4,059 戶，月成長 11.2%、較去年同月減幅 10.59%；台南市 2,246 戶，月成長 17.0%、較去年同月減幅 0.31%；高雄市 3,634 戶，月成長 23.6%、較去年同月成長 12.09%，合計六都 7 月的月成長 19.3%，較去年同月成長 2.78%。

表 1：建物買賣移轉登記統計表

單位：棟數

地區	2020 年單月			2019 年單月		
	5 月	6 月	7 月	5 月	6 月	7 月
台北	2,118	2,286	2,892	2,743	2,432	2,875
新北	4,179	5,144	6,142	5,598	4,992	5,985
桃園	3,183	3,836	4,615	3,667	3,432	4,054
台中	3,021	3,649	4,059	4,141	3,314	4,540
台南	1,676	1,919	2,246	2,217	1,910	2,253
高雄	3,033	2,940	3,634	3,626	3,047	3,242
六都小計	17,210	19,774	23,588	21,992	19,127	22,949

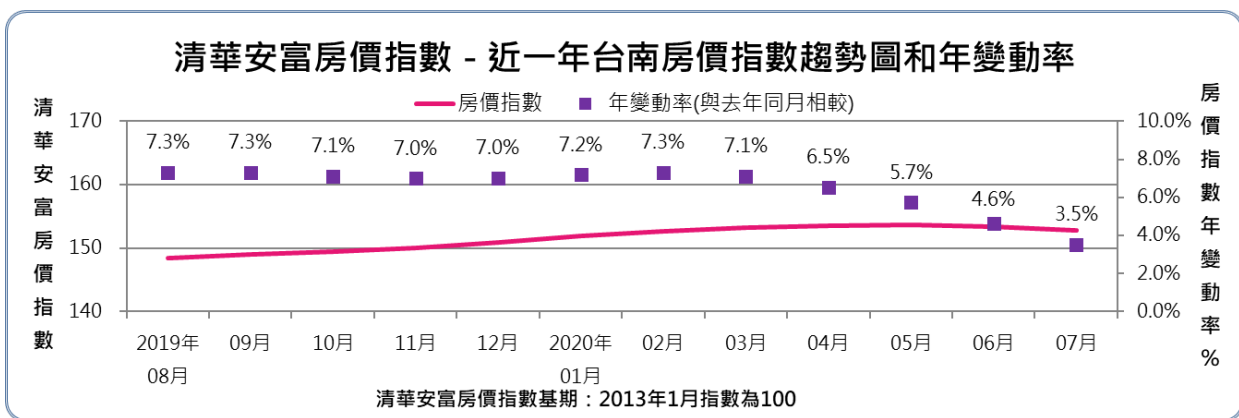
資料來源：內政部統計處 <https://www.moi.gov.tw/stat/index.aspx>



股市和房市的上漲需要經濟基本面的支撐。但這波行情確實脫離了基本面，很難用常理來解釋，也無法從過去的歷史中找到答案。但資金行情和全球主要國家大力實施貨幣寬鬆政策來作多，以降低老百姓對疫情所帶來的不安情緒以及經濟指標不佳的衝擊力。房市的欣欣向榮，除了有剛性需求買方之外，也有因為有通貨膨脹疑慮的高資產人士，透過房地產來進行資產配置達到保值的目的。有這樣資產配置的需求下，也就不難理解黃金價格也短暫衝破 2,000 美元的歷史天價。但這樣的脫離基本面的上漲，到底能漲到什麼時候？

我國房市的上漲也可以從全國的房地合一稅的稅收成長來看出端倪。根據財政部統計資料庫的資料顯示，今年上半年全國房地合一稅的個人稅收為 43.6 億元，較去年同期的 22.4 億元大幅增加 94%。這也是房地合一稅上路以來的新高紀錄。這表示過去幾年買進不動產的屋主，在今年可因房價上漲而能順利獲利了結。

這期「執行長的話」我想和大家分享有趣的發想——跟著台積電投資不動產。台積電不但是真正的台灣之光，是少數台灣企業能真正在世界的舞臺上發光發熱，很多人形容成「護國神山」更是完全不為過。台積電光今年就陸續在南科買地買廠房，要擴充產能，目前為止光南科就投入了近百億。擴廠意味著人員的招募和人口增加，這也會大量帶動當地房屋的需求及當地的消費能力。或許這也可以解釋台南的房價指數為何能在過去這一年中穩健上漲（如圖三）。



圖三：清華安富房價指數—近一年台南房價指數趨勢圖和年變動率



台積電也在日前宣佈將在新竹打造全球最先進，也號稱「台灣貝爾實驗室」的半導體研發中心，預定明年會完成；同時台積電也證實會將二奈米製程生產重鎮放在新竹。這些重磅且具指標性的投資是否會對當地的房價指數有任何的影響，也將讓我們大家拭目以待。

比較讓人惋惜的是新經濟讓傳統大型連鎖書店經營愈發困難。繼誠品書店將陸續關實體書店中壢店和北車捷運店之後，金石堂的漢神店也已經證實 8 月底租約到期後不再續租。很期待誠品和金石堂能調整經營型態，未來能用另一種風貌再和大家見面。

國際疫情尚未完全控制，這可能會對我國的產業和就業市場產生高度不確定性，這是下半年房市的不安定因素。但目前的低利環境，台商回流投資，又或是外資像是香港居民因為國安法等原因願意來台移民和置產的需求增加等，仍是房市的定心丸。未來房地產的走勢和成長力道，會與國際疫情、貿易戰和美國總統大選等後續發展有密切關係。總的來說，未來的房市充滿著諸多的不確定性，做任何投資前，還是要做好風險評估。