

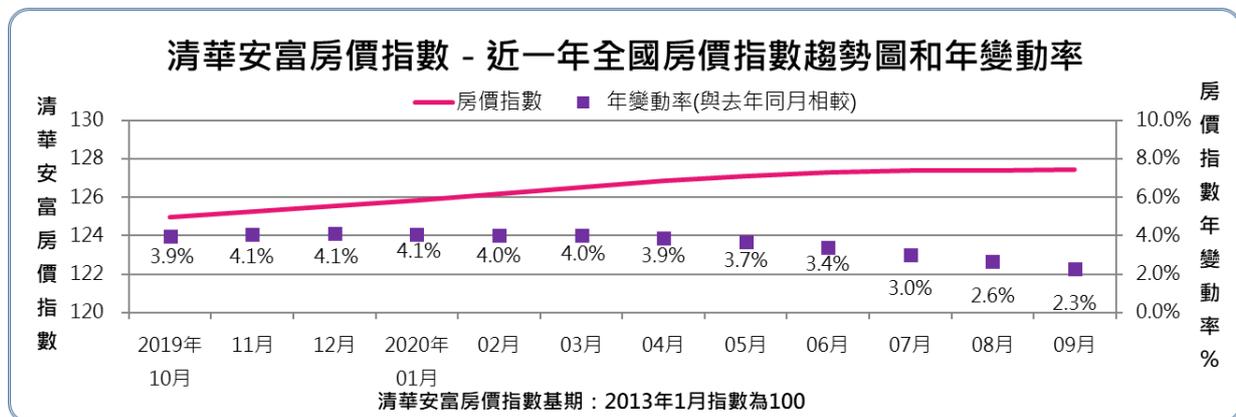


談台灣 9 月房地產現況

安富金融工程研究中心 馬瑞辰執行長 撰
2020/10/22

離美國總統大選 11/3 剩下沒有多少天了。一些關於美國的報導主要城市像是紐約，不少居民之前因為 Covid-19 開始陸續離開大城市搬到郊居，最近又有另外一波居民因為擔心 11/3 選舉過後有任何一方不接受選舉結果進而導致社會動亂而再次搬離城市。這可能會讓美國的一些主要城市的不動產市場受到衝擊。

和美國的不動產市場相比，台灣十月的不動產指數仍然表現很穩健。從清華安富房價指數分析，台灣全國的房價指數依然平穩（如圖一），9 月的全國房價指數為 127.42，與上個月相較上漲 0.02%，較去年同期則上漲 2.28%。所有縣市中以嘉義和屏東表現亮眼，年漲幅分別為 8.67% 和 5.92%，再次為彰化 5.29%，遠高於全國房價成長情形。六都中，以台南市房價上漲 4.97% 為最高，接下來為台中和桃園，漲幅分別為 4.9% 及 2.27%。



圖一：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

交通部最近在汐東捷運以及高鐵延伸到宜蘭的路線上面都有一些突破。估且不談捷運將北北基串連起來以及讓高鐵經平溪再到宜蘭的必要性，一旦計劃落成並付諸執行，汐止、基隆、宜蘭、和平溪等地方肯定會受惠，房價也應該會得到激勵。原汐民線於 2002 年開始規劃，由台北市政府捷運工程局擔任主管機關，2009



年環評通過新北市段第一期路廊，交通部修正捷運審查要點規定，增加捷運周邊土地開發效益（TOD）、租稅增額財源（TIF）效益評估相關內容，重新送可行性研究，2010年12月19日本計畫可行性研究於獲行政院核定，然而，一直到現在，汐止民眾等待捷運已經18年，依然等不到明確動工時間。

10月13日交通部長林佳龍與三市市長柯文哲、侯友宜及林右昌，共同參與之「北北基軌道路網政策溝通平台」會議，另也有小組會議由次長與三市副首長及軌道單位首長，召開事先議題研商協調。會議討論確認五項共識，其中，二項涉三縣市議題包括：

其一，汐東捷運與基隆捷運整合。基隆捷運與汐止民生線汐止至東湖段（汐東捷運）於大同路平行路段，與基隆捷運整合，新北市讓出大同路路廊，可解決大同路重疊二個軌道系統為一個，以及減少道路交通與路寬不足問題並便利民眾轉乘，同時讓基隆捷運共用社后機廠。

其二，高鐵延伸宜蘭路線方案。基於環境保護及維護大台北地區民眾飲用水安全之考量，採未經過翡翠水庫集水區之方案規劃，後續將以此方案續與北宜直鐵比較後，提報綜規及環評審議。另高鐵延伸宜蘭案，也同意將新北市建議增設平溪站納入評估。

除了高鐵延伸到宜蘭外，宜蘭人爭取十二年的鐵路高架建設終獲行政院核定。行政院長蘇貞昌親赴宜蘭視察鐵道建設，當場同意此計畫，針對宜蘭縣府高達五十四億元配合款，也指示交通部從寬補助減輕地方負擔。這些利多，都讓我對台北市的後花園宜蘭，未來的發展以及房地產走勢充滿期待。

另外值得關注的是台灣的壽險業者在今年重新將目光看向台灣不動產市場。原本壽險資金有一定的比重想投向收益率較高的海外不動產市場，但是今年的Covid-19讓海外的不動產投資幾乎不可能。同時，因為國外投資風險及避險成本升高，壽險資金轉向台灣本地不動產市場。據保險局統計，到8月底壽險業投資性不動產餘額為1兆3,359億元，占壽險可運用資金的4.77%，距離不動產投資



上限 30% 仍有極大距離；但與去年底相較，今年前八月投資性不動產增加 1,808 億，就算扣掉認列不動產增值利益 580 億元，仍增加投資金額達 1,228 億元，是多年來的新高。也就是說，未來在壽險資金投入台灣不動產的池子後，會為台灣不動產注入一劑強心針。

過去的相當一段時間中，日本不動產的幾家大手企業也都陸續投資台灣。三井不動產、三菱地所、大和房屋等在商場、飯店、住宅等領域和台灣的不動產業者結合共同開發。這個現象除了展示台日關係友好以外，也可以讓我們了解外資對台灣的不動產市場也很有信心。

最後，一直有不少人關心台灣不動產未來走勢並問我現在可以進場嗎？我會建議大家還是再觀望一下。無論是美國的總統選舉能否和平落幕以及所造成社會的分裂，中美在貿易科技和金融等領域所造成的衝突，又或是期待許久的 Covid-19 疫苗，這些都不會在短時間內解決。如果一定想要找台灣的房地產投資機會，要不要考慮一下車位呢？