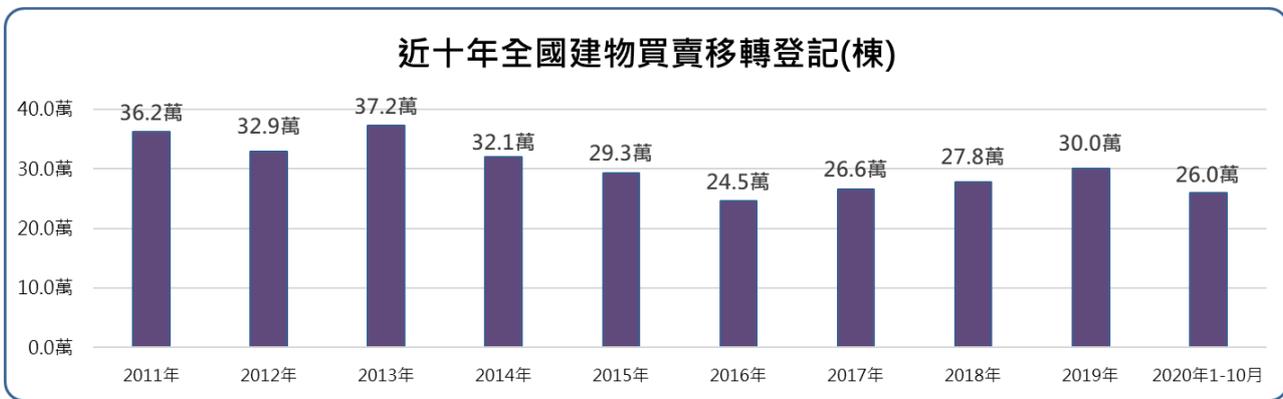




談台灣十一月房地產現況

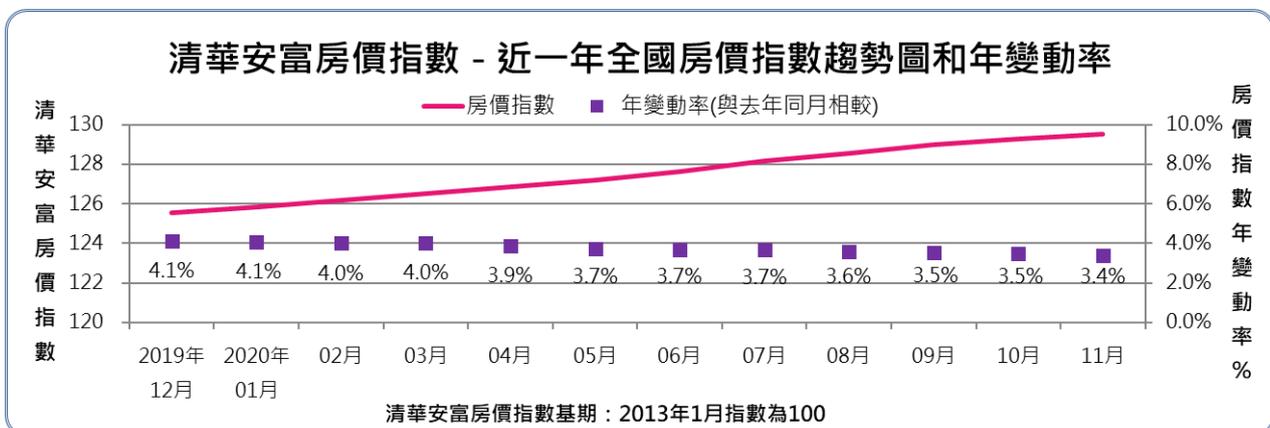
安富金融工程研究中心 馬瑞辰執行長 撰
2020/12/24

過去幾個月，各媒體渲染房市有多熱，房價又漲了多少，營造出一種政府必須要出手調控房市的氣氛。「狼來了，狼來了」也讓政府終於在 12 月陸續端出政策來打炒房了。但問題是，房市真的有這麼熱嗎？今年全年預估的房屋移轉棟數應該在 32 萬棟（圖一），這樣的數字從過去的歷史經驗來看代表的是溫和成長。



圖一：近十年全國建物買賣移轉登記情形

2020 年快結束了，我們整理一下過去這一整年來的全台房價指數走勢（如圖二），11 月全國房價指數為 129.5，與上個月相較上漲 0.16%，較去年同期則上漲 3.38%，呈現溫和成長。所有縣市中以嘉義和台南表現亮眼，年漲幅分別為 9.85% 和 6.36%，再次為台中 6.15%，遠高於全國房價成長情形。六都中，以台南市房價上漲 6.36% 為最高，接下來為台中和桃園，漲幅分別為 6.15% 及 4.94%。



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



依內政部統計至 109 年 6 月底，全台房屋稅籍住宅類數量約為 881 萬宅，且超過七成集中於六個直轄市，其中新北市 163 萬宅占 18.57% 最多、高雄市 107 萬宅占 12.17% 居次、臺中市 104 萬宅占 11.87% 居第 3；住宅屋齡中位數為 29.8 年，屋齡以 20-40 年者占 47.7% 最多，屋齡超過 40 年者占 28.9%，屋齡 20 年以下者占 23.4%。從六都在評議明年的土地公告現值來看，除了台南市尚未完成以外，其餘的全都有調漲，其中以桃園市平均調漲 2.53% 為最高；高雄市僅平均調漲 0.76% 為最低。

這次政府打炒房的手段確實是有打到要害，一定會有成效，也一定會讓投資客和建商相當程度的卻步。以這次央行祭出的「不動產信用管制措施」中的建商購地貸款的成數限制來說，短期肯定會讓建商停看聽，讓成交量大幅萎縮並將市場冷下來，這也許是政府所希望看到的；但中長期來說，中小型建商有可能因為資金有限，而不能與口袋深的財團或有富爸爸加持的大型建商來競爭，將可能導致市場出現一定程度的不公平競爭。另外，還在研議的兩稅合一的 2.0 版也好，提高私法人和一般個人投資房地產的自有資金成數也好，也都會直接且大程度地影響其各自的投資意願。但有實力、有現金的個人和私法人不會受到太大的影響，這恐會造成大者恆大，使一般的個人或法人無法與其競爭。房地產一向都該是資產配置中的一部份，政府現有的政策會讓房地產的投資部位減少，並讓資金更多的投向風險更高的股市和衍生性金融商品。這是好事嗎？

我認為如果台灣的房市是健康地、穩健地成長的話，政府完全不該過多的干預。重點來了，為什麼這兩年台灣的房地產能穩健往上走？台灣房價上漲真的是炒出來的嗎？還是政府自己造成的？第一，全球利率走低，台灣過去幾年也一直處在降息的趨勢，台灣有史以來最低的利率肯定是房地產最大的利多。第二，政府限縮外勞來台，其中也包括營建業的勞工，這讓建商和營造商一直處在缺工的狀態，成本的上漲勢不可免，而這上漲的成本也會反應到房價上。第三，中央和地方政府一直在標售土地，就算只是地上權，履創新高的土地價格也一定會帶動



周邊房價的上漲，以及社會大眾對房價上漲的預期。第四，政府提供稅務誘因，鼓勵長期留在海外的台灣資金回台投資，數以千億的熱錢持續匯回台灣，部份資金投入房地產的工業用地和一般土地等，這個現象也助長了台灣房市的上漲。第五，台灣近年來可供投資大眾投資的管道和商品有限，加上銀行的定存利率太低，很多有閒置資金的投資人選擇將資金投入房地產，除有保值功能外，未來有租金收益以及資本利得的期待，再加上台灣人「有土斯有財」的傳統觀念，這也讓資金大量留入不動產市場，並造就了台灣房市的多頭。

可能由於一直身處產業界，我始終認為政府不該過度干預房地產市場。台灣標榜自由經濟，加上台灣的土地和房產都是私有化，政府該扮演的角色就只是維持市場秩序和制定遊戲規則。當然，發現紅單的違規操作是該馬上糾正，價格登錄不實或是涉嫌逃漏稅當然要管理並重罰；但如果政府一再地用各種財稅手段去影響房地產市場，我個人非常不贊同。如果是為了居住正義，政府就更應該促進房市健全，讓市場交易活絡，增加稅收。有稅收才更能夠為我們的年青人和弱勢團體加速建設社會住宅，讓大家都有房子住。又如果說，房子不是用來炒的或是不能視為投資商品，那為什麼股票可以炒可以投資？買到經營不善的公司的股票，股票可能會變壁紙，使投資人一無所有、血本無歸，造成社會問題。投資房子的風險要遠低於股票，無論房市波動如何，房子不會變不見，其資產價值仍會存在。

有消息說 Apple 準備進軍電動車市場，這對過去兩年股價漲了超過 10 倍的 Tesla 馬上產生衝擊，更不用說其它的汽車業者更是當頭棒喝。如果不久的將來有一天，Apple 說要進軍智慧住宅，我想全球的建商和房產業者也都會皮皮剉。不管房市如何，希望明年疫情趕快結束，今年真的是太難熬了！