



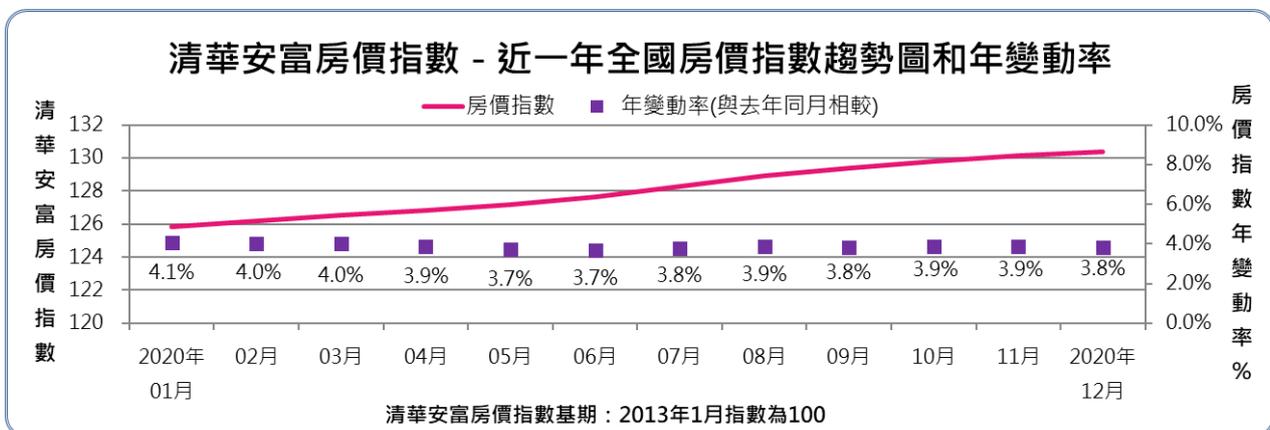
談台灣十二月房地產現況

安富金融工程研究中心 馬瑞辰執行長 撰
2021/1/28

據內政部統計處資料顯示，2020 年全國買賣移轉棟數達 32.6 萬棟、年增 8.7%，以移轉棟數來看，創下近七年以來的新高；其中交易量從 2016 年落底，出現 24.5 萬棟的超低量後，已連續四年走揚。雖然去年上半年房市有新冠肺炎突襲，但因為疫情控制得當與降息帶動下，買氣快速回溫，房市可說是幾乎沒有受到疫情的影響。

桃園最近經常登上熱門關鍵字，先是 1 月 16 日桃園某王姓議員被罷免成功，成為中華民國史上首位被罷免的直轄市議員。接著出現桃園某醫院發生群聚感染事件，需要大規模的隔離，桃園地區以外的國人「聞桃色變」，並開始「避桃」。另外，桃園在過去的一年當中房價走勢一直堅挺，航空城徵收案、青埔重劃區等相關議題持續被大家所關注。從最近的「避桃」事件被爆出有退房潮，真的有嗎？加上去年 12 月的央行打房政策，房價指數影響為何？

我們整理一下過去這一整年來的全台房價指數走勢（如圖一），12 月全國房價指數為 130.38，與上個月相較上漲 0.19%，較去年同期則上漲 3.84%，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 10.57% 和 8.03%，再次為台中 6.77%，遠高於全國房價成長情形。六都中，以台南市房價上漲 8.03% 為最高，接下來為台中和桃園，漲幅分別為 6.77% 及 5.85%。



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



上個月的房價指數感受不到央行四大穩定房市措施的影響，仍然是呈現穩健的態勢。這裡面主要的原因是央行「不動產信用管制措施」，管制對象是房市投機客和購地、囤房的建商，然而，這些央行想管制的對象早已在前兩年的房市中大幅獲利，滿手現金，此類投資大戶、大型建商現在對於融資需求不高。而且，即使有資金需求，也有許多的管道。除了近期被央行盯上的商業本票外，發債也是現在無法源可以管的籌資手段。再者，在當前全球貨幣過度寬鬆的環境中，經由外資銀行或海外籌資等其他管道，也能取得資金。

這一期《執行長的話》將談「危老政策」和「不動產投資信託（REIT）」。

2017年5月「都市危險及老舊建築物加速重建條例」公布施行，此政策是政府因應潛在災害風險和加速市容更新而推動，同時也是在「都市更新條例」修法緩慢、整合不易時，設計出爭議較小又能處理台灣老人住老屋「雙老危機」的方案，且可應對2016年時的低迷房市，讓老屋重現生機，累計至2020年底為止已核准1,236案。去年政府更進一步修法，增加規模獎勵制度，可望進一步加速危老重建的推動。雖然危老的同意門檻為百分之百，在不涉及私權整合下，又沒有最小基地面積的限制，加上審議流程簡便和時程容積獎勵，確實成為許多業主、開發商活化資產的最佳選擇，因此近年老屋循危老途徑改建的風氣旺盛。但是，真正老舊又有危險的建築物，還是會因為所有權人整合問題而無法改建。

金管會於2021年1月12日宣布，將開放不動產投資信託（REIT）可採基金架構發行，管理模式更靈活、可接受關係人交易及有不動產優先購買權，還可借款買不動產，增加投報率，投資國外不動產最高上限擬開放到100%。

現行REIT是依銀行局主管的《不動產證券化條例》，採銀行信託架構發行，由銀行擔任受託及管理機構，委外給不動產建經公司，進行不動產買賣及管理，投資決策及增加規模、借款等相對困難，多年來不斷被清算下市，目前只剩七檔，多是壽險公司為創始機構拿出旗下不動產的REIT，現存規模僅900多億元。



目前全球交易較活絡的 REIT 大部分都是以基金模式發行，例如日本至少有公募 63 檔 REIT，規模約新台幣 3 兆元；新加坡亦有至少 45 檔公募 REIT，規模大約新台幣 2.3 兆元；香港目前有 11 檔公募 REIT，規模約新台幣 1.09 兆元。也就是說 REIT 若是採用基金模式，預計台灣 REIT 的規模至少有新台幣 1 至 2 兆元，資金動能可以增強，這將有助活絡資本市場及不動產市場，更可將資金導入相關開發及建設，並為台灣追求固收型商品的投資人，增加一個非常好的投資管道。

因此，證期局將修正「投資信託及證券投資顧問法」，增加具備不動產管理經驗的機構來擔任不動產投信股東，且占第一次發行股票不低於 50%。不動產投信機的最低資本額為 2 億元，要求設置獨立董事及審計委員，且要有一定比率投資在穩定收入的不動產。簡單來說，新的 REIT 會比信託架構靈活，不動產管理及基金發行者角色合一，若要追加募集將可簡化程序，而且基金可借款 40%，這能透過適度槓桿投資來提高投報率，且增加關係人交易，如大股東是建商、壽險公司，要出售同類不動產時，REIT 有優先購買權。

證期局也表示，這次開放的改良版 REIT，會限制投資素地上限，公募型不得逾基金規模 15%、私募不得逾 40%。REIT 不會是針對住宅型的基金，不會有炒房的問題、也不會是靠買賣不動產獲利。未來的 REIT 會以投資開發商辦大樓、商場、飯店、高齡化住宅、銀髮照護機構等，會以追求穩定租金收益為主。

再不久要過年了，新的一年牛年房市會不會繼續大走牛市呢？我想，還是謹慎、不要過度樂觀比較好。在這先預祝大家新年快樂！