

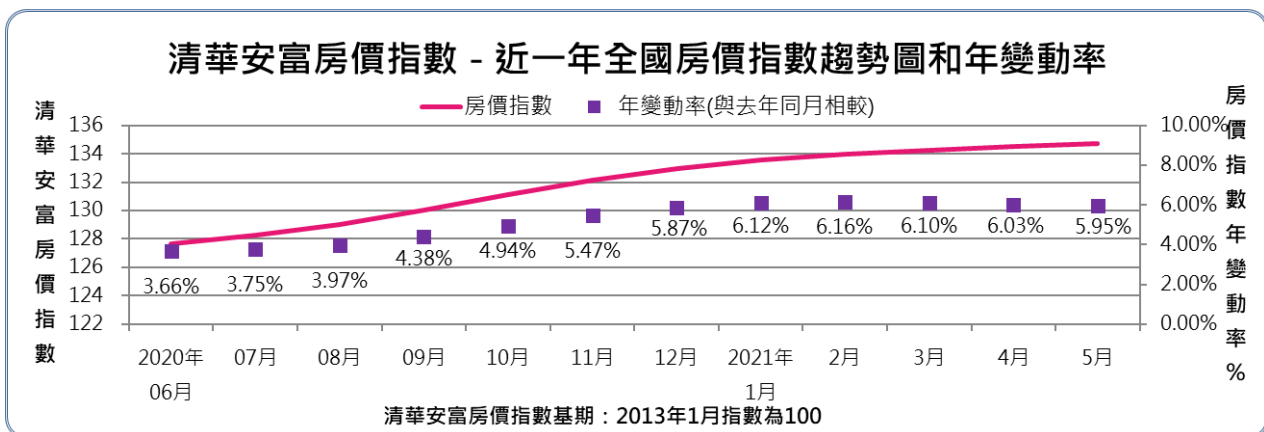


## 談台灣和全球房地產現況

安富金融工程研究中心 馬瑞辰執行長 撰  
2021/6/24

截稿前，得知蔡總統終於在社會殷切期盼下，同意接見郭台銘董事長和劉德音董事長，讓民間企業協助購買台灣急缺的疫苗，筆者當天晚上開心的睡不著覺。再加上日本和美國陸續捐贈台灣為數不少的疫苗，台灣總算是看到曙光了。這一個多月來的三級警戒，改變了全台灣人的生活方式，也讓各行各業受到了程度不一的影響。

房地產肯定也是有受到影響的，這一期的全國房價指數為 134.74（如圖一），與上個月相較上漲 0.19%，較去年同期則上漲 5.95%。所有縣市中以台南和屏東表現亮眼，年漲幅分別為 12.78%和 11.63%，再次為新竹 9.78%，遠高於全國房價成長情形。六都中，以台南市房價上漲 12.78%為最高，接下來為台中和桃園，漲幅分別為 8.24%及 6.86%。



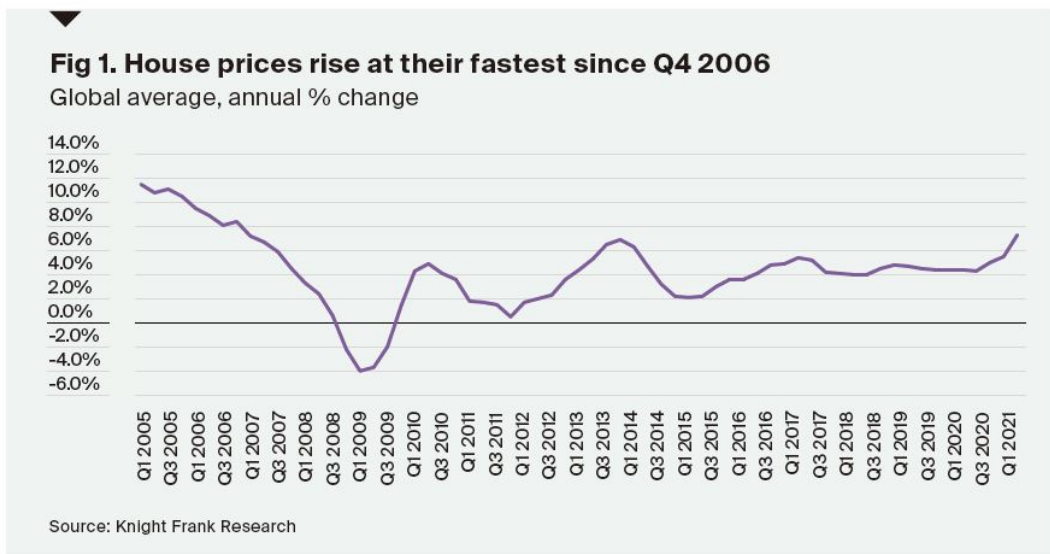
圖一：清華安富房價指數—近一年全國房價指數趨勢圖和年變動率

從五月份的房價指數來看，房價並未修正，這可能代表多數建案和屋主並未降價。主因應該是業者被成本卡死了，尤其持續高漲的營造成本，造成建築開發商龐大的壓力。成本大幅攀升，加上利率低以及建商過去這幾年獲利豐碩、口袋深，房價目前沒有下修的條件。



這段期間，因為三級警戒政策，現場看屋的人潮大幅減少，建商為了降低接觸及保證安全下，大力鼓勵線上賞屋，希望將疫情影響營運面的程度降到最低。但目前的觀察，市場上的成交量大幅減少，原本安排推案的進度也都相當程度的延後。相比較房子，土地類的交易衝擊比較低。雖然一些民間或政府標售因疫情暫緩，會影響短期交易規模，但土地是建商長期經營的存貨，有實力的建商應該還是會持續購地，但會利用調節推案速度來減輕壓力；至於餘屋多、財務壓力大的建商，售地變現情況反而可能增加。

新冠肺炎疫情爆發以來的這一年，全球經濟陷入衰退，無以計數的人失去工作，但一項統計顯示，房屋平均售價不跌反漲，甚至寫下金融海嘯前夕以來最大漲幅，也引發泡沫疑慮。不動產顧問公司萊坊（Knight Frank）公布 2021 年第一季全球房價指數，全球平均 56 個國家與地區的房價增幅 7.3%，創 2006 年第 4 季以來最大漲幅（如圖二）。



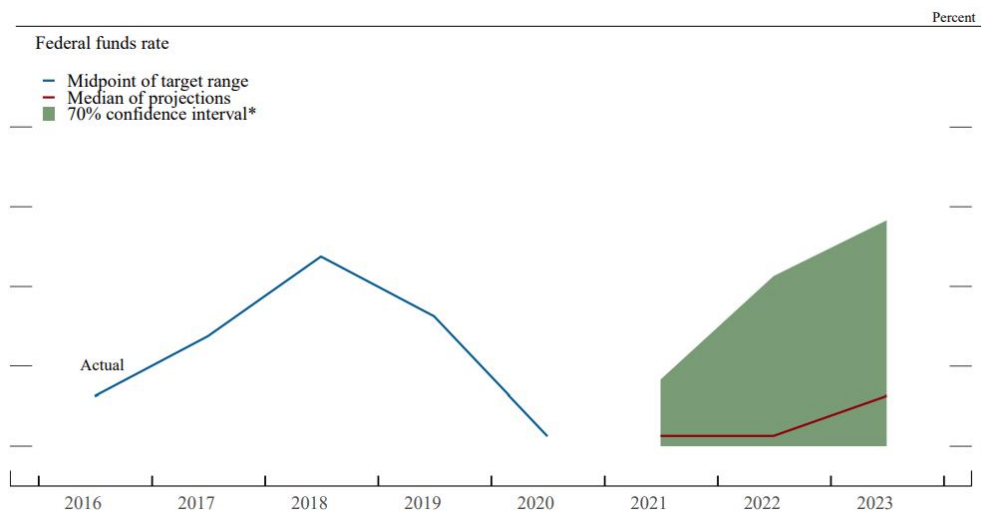
圖二：全球平均房價指數年變化率趨勢圖（資料來源：Knight Frank Research）

依 Knight Frank 資料，全球房價漲幅最高的是土耳其 32%，紐西蘭漲幅 22.1% 居次，再次為盧森堡漲幅 16.6%；美國房價漲幅 13.2%，全球排名第五，是 2005 年 12 月以來最大漲幅；俄羅斯房價漲 11.1%，全球排名第九；英國房價漲 10.2%，



全球排名第十二。亞洲房價部分，以新加坡漲幅 6.1% 最大，南韓漲幅 5.8% 居次，再次為日本漲幅 5.7%，中國漲幅 4.3%，台灣漲幅 4%，寸土寸金的香港漲幅 2.1%。另有四個地區房價呈現下跌，以西班牙跌幅 1.8% 最高，再次為印度跌幅 1.6%，接著是摩洛哥跌幅 1.2% 和馬來西亞跌幅 0.9%。

美東 6 月 16 日下午美國聯準會 (Fed) 的決策小組「聯邦公開市場委員會 (FOMC)」公布最新貨幣決策，市場認為偏向鷹派，原先一般認為美國聯準會 (Fed) 將於 2024 年才會升息，但從這次會議釋出的預測圖來看 (如圖三)，暗示將提前到 2023 年升息，並且不只升息一次，有可能是二次。



圖三：美國聯邦基金利率預測圖 (資料來源：<https://www.federalreserve.gov/>)

中央銀行 6 月 17 日理監事會決議，重貼現率不調整，停在 1.125% 的歷史最低點，為自 2020 年 3 月 20 日調降以來，累計已連續五季未調整。針對房市選擇性信用管制，央行總裁楊金龍表示，未來會密切關注房市發展及不動產授信風險控管，持續檢視選擇性信用管制措施的執行成效，適時檢討調整措施。

疫情讓我們的生活各個層面都帶來了不少的影響。我們既有的生活方式改變了，無論是日常採買或是飲食，都與疫情前完全不同。為了避免成為防疫破口，減少人與人接觸的次數，人們減少在外用餐，增加在家烹煮的機會，因此住家周邊若能有大型賣場、量販店，將可以滿足一次購齊及降低外出次數的需求，為生



活帶來便利，成為近期剛需買屋對象的首選。

為促進不動產交易資訊透明，健全不動產市場發展，行政院核定自 2021 年 7 月 1 日施行實價登錄 2.0 新制，有以下五大變革：

第一、地號門牌完整揭露：目前實價登錄提供查詢的成交資訊只揭露區段化的地號或門牌（如中正路 1-30 號），新制施行後，將改揭露完整詳細的地號及門牌資訊，並溯及揭露已提供查詢的 300 多萬筆成交資訊，使交易資訊更為透明。

第二、預售屋全面納管（銷售前備查、成交後 30 天內須申報）：新制規定銷售預售屋者在建案開始銷售前，應將建案資訊及定型化契約報請地方政府備查；此外，預售屋不論是建築業者等自售或委託代銷業者銷售，均應在簽買賣契約日起 30 日內，申報交易價格等資訊。

第三、增訂機關查核權、加重屢不改正罰責：為查核申報登錄資訊的正確性，新制規定地方政府得向交易當事人等要求查閱相關文件或提供說明，對於疑有不實申報登錄價格的案件，亦可由內政部向稅捐等機關或金融機構查閱有關文件。此外，對於未依限申報、申報價格或面積不實情形，可按戶（棟）處 3 萬至 15 萬元罰鍰，且經 2 次處罰仍未改正者，更可加重按次處 30 萬至 100 萬元罰鍰。

第四、紅單交易納管：新制規定銷售預售屋者或代銷業者在收受定金時，應以書面契據（如預約單）並同時確立標的物及價金等事項，且不得約定有保留出售、簽約的權利，或其他不利於買受人事項，以保障消費者權益；而買受人也不得將該書面契據轉售予第三人。違反規定者將按戶（棟）處 15 萬至 100 萬元罰鍰。

第五、預售屋買賣定型化契約管理：新制規定銷售預售屋者應在銷售前將買賣定型化契約報請地方政府備查，若使用的契約違反「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」，可直接按戶（棟）處 6 萬至 30 萬元罰鍰。

美國聯準會和台灣央行理監事會的決策會不會對後續房市有影響？新冠疫情的三級警戒近期能否解除？政府是否會讓高端疫苗強渡關山？讓我們下期再聊。