



談台灣和高雄市 5 月房地產現況

安富金融工程研究中心 馬瑞辰執行長 撰

2020/06/24

新冠肺炎疫情重創全球（圖一）！台灣防疫工作成效優於亞洲鄰近國家，完備的防疫措施讓全球有目共睹，且台灣本土確診人數已連續超過兩個月「嘉玲（加零）」，大家終於可以喘一口氣並開始防疫新生活的經濟活動。政府七月中起開始發放三倍振興券來振興內需產業，同時也開始探討台灣是否可以階段式地恢復和各國之間的經貿和人員的往來。但目前這樣的客觀條件成熟嗎？還要等多久？



圖一：全球新冠肺炎疫情（資料來源：政策研究指標資料庫 <https://pride.stpi.narl.org.tw/>）

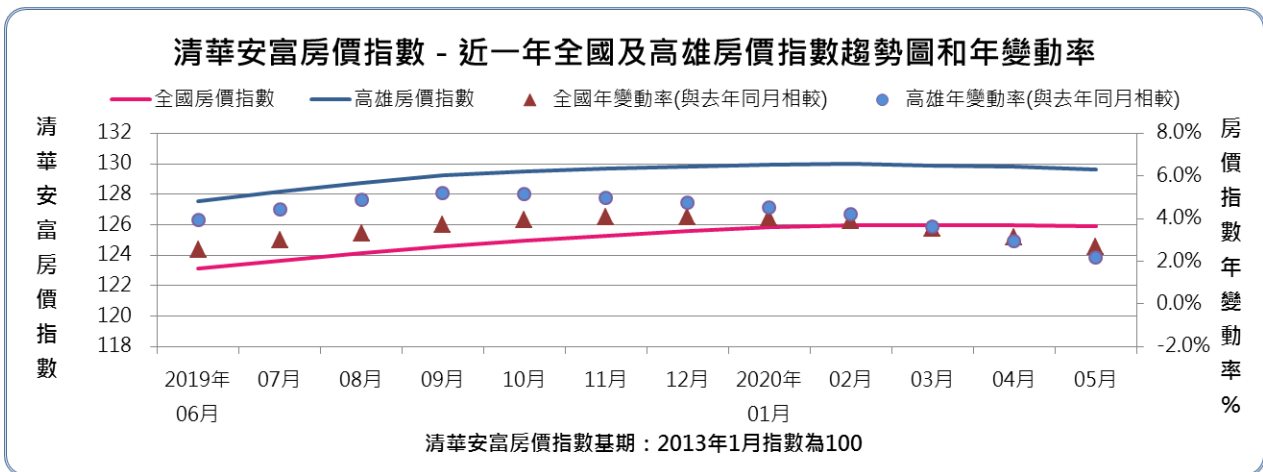
儘管台灣有效控制內部疫情，但國外許多國家的狀況仍不容樂觀，巴西排在美國之後，確診人數也超過了百萬大關。巴西單日確診人數逼近 55,000 人；全球累積確診人數至截稿日止已突破 900 萬人，死亡人數接近 50 萬人。疫情一直沒有得到有效控制的美洲、南亞和中東，也讓世界衛生組織於 6 月 19 日發出警告，告知各國全球新冠疫情進入「新危險階段」。除了疫情外，美國的喬治·佛洛伊德事件及後續產生的一連串社會動盪，北韓金與正的接班傳言及其所下令炸毀兩韓聯絡辦公室再度讓朝鮮半島陷入緊張局勢，中美關係無改善跡象、中印邊境的衝突、



中國內部疫情壓力持續升溫中，以及美國擬從德國撤軍等國際局勢紛擾，台灣能獨善其身或置身事外嗎？2020年肯定會是非常辛苦的一年。

不過，疫情和國際間紛擾的局勢似乎未反應在台灣房價。從過去這個月的指數來看，台灣全國的房價指數依然平穩，5月的全國房價指數為125.89，與上個月相較下跌0.05%，較去年同期則上漲2.67%。所有縣市中以嘉義和屏東表現亮眼，年漲幅分別為8.18%和7.51%，遠高於全國房價成長情形，再次為台南5.67%。六都中，以台南市房價上漲5.67%為最高，接下來為台中和高雄，漲幅分別為2.95%及2.19%。

疫情和高雄市長罷免投票雙重影響下，高雄建商推案態度趨向保守，創下歷史次低紀錄。罷免案最後通過，市長要在兩個月後補選，而市長換人導致政策的不確定性是否會對高雄房價有影響？從本次的房價指數，可以看出來人們對於市長罷免一事相對理性，高雄5月的房價指數為129.64，與上個月相較下跌0.13%，較去年同期則上漲2.19%（如圖二）。

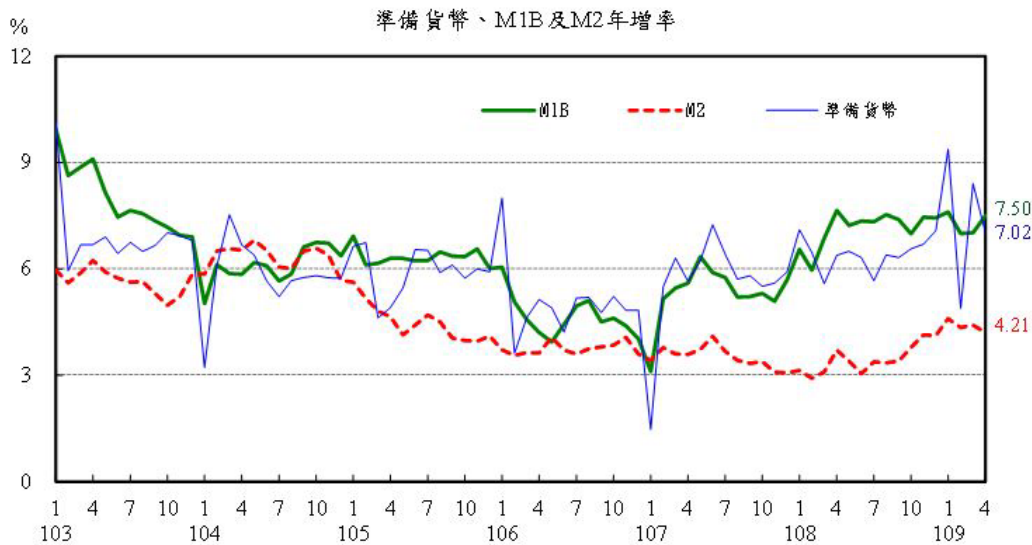


圖二：清華安富房價指數—近一年全國及高雄房價指數趨勢圖和年變動率

台灣全國的房價指數仍然緩步盤整的可能原因，與因應新冠疫情衝擊，政府相關救市政策包括中央銀行降息1碼及提供2,000億元銀行專案融通，協助紓解中小企業經營困境；行政院提供1兆元紓困資金，藉此穩定國內經濟成長率。另在全球救市政策方面，包括美國無限QE政策及歐洲央行提供的8,200億美元購債計畫，都在股票市場反應出資金行情，這也許會從原本通貨緊縮的陰霾，逐漸走

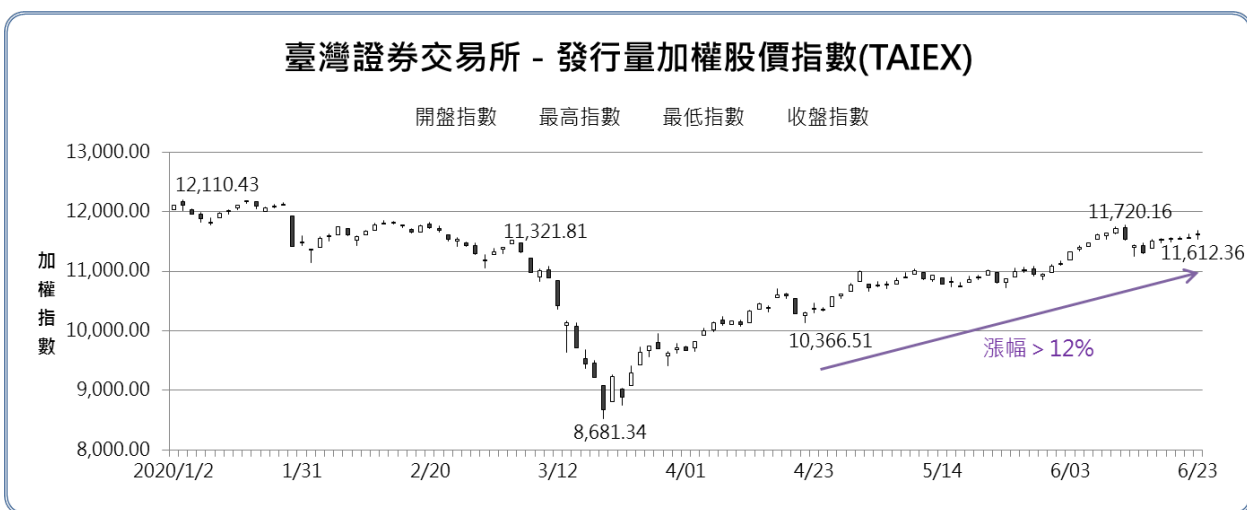


向通貨膨脹；緊接而來，應會有資金轉戰流入不動產市場。



圖三：準備貨幣、貨幣總計數 M1B 及 M2 年增率變化（資料來源：中央銀行 <https://www.cbc.gov.tw>）

疫情最嚴峻 4 月時，貨幣總計數 M1B 及 M2 年增率分別為 7.50% 及 4.21% (如圖三)，而對照台灣加權股價指數近 2 個月的漲幅亦高達 12% (如圖四)，似乎可以佐證資金有流向股票市場。2008 年金融海嘯發生後，各國的資金救市政策，間接促成不動產價格上漲；這次為了要因應新冠疫情，各國都透過釋放流動性刺激經濟增長，挹注資金最終受惠的仍有可能是不動產市場。台灣房市持續堅挺的原因除了利率已經接近零、海外資金回流、香港資金入台等因素，新台幣匯率升值更對房價起了煽風點火的作用。



圖四：近期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/>）