



談台灣和中美 8 月房地產現況

安富金融工程研究中心 馬瑞辰執行長 撰

2020/09/24

「為自己關懷的事物奮戰，但用引領他人加入的方式來達成。」這句名言是上周才蒙主召喚的美國知名最高法院大法官露絲·拜德·金斯伯格（Ruth Bader Ginsburg）所留下來勉勵後輩的話。與其爭論民進黨政府準備開放進口含有瘦肉精的美豬的對與否，又或是一起聲討中共戰機頻頻侵犯我軍領空，再或是當笑話聊比肥皂劇還扯的美國總統後選人，我更想多花一點篇幅介紹一下這個令人景仰的金斯伯格。

Ruth Bader Ginsburg 在美國幾乎無人不曉。個頭雖小，一生遭遇過的歧視和壓迫不計其數，造就了她充滿韌性的人生策略與積極態度。在美國人稱「Notorious RBG」的金斯伯格長年致力推動兩性平權，捍衛女性墮胎權，擴大同性戀權益，促進美國社會變革，除了在各種公開場合仗義執言，更以判決書為武器，為女性、黑人和同性戀等少數族群爭取權益。這也是為什麼她一直是年輕人的偶像，她的圖像也被印在馬克杯與 T-shirt 上，而人們也喜歡在萬聖節時打扮成她。

我很想用 RBG 所說的「自己關懷的事物奮戰，但用引領他人加入的方式來達成。」來期許台灣的政治人物就算在立場、理念不同的時候，也能用理性代替對抗的方式來溝通。我也期待台灣能有更多像 RBG 這樣有骨氣，不畏強權，堅守理念的清流，能為台灣的價值來奮鬥。

回歸正傳吧！過去這個月是農曆 7 月，也是所謂的鬼月，是傳統的房市淡季。但今年的鬼月房市竟出乎意料的活絡，北台灣都會區從 8 月跨越至 9 月中旬的新推案量多達 900 億元，比原來預期要爆量，推案量已創下近五年的第二大量紀錄。

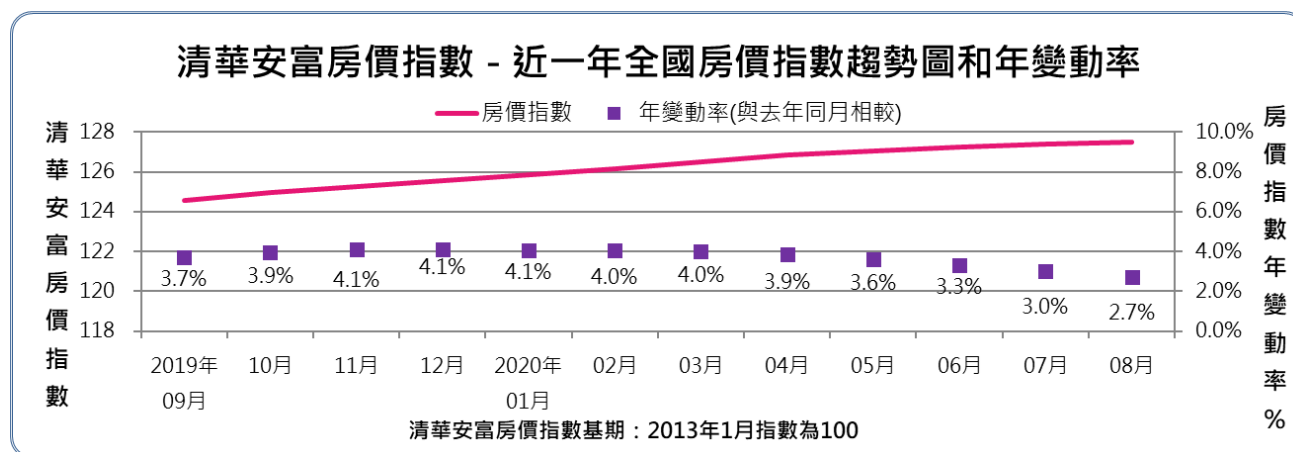
根據財政部 8 月稅收統計，我國 8 月土增稅收為 92 億、年增 7%，土增稅課稅件數則為 5.3 萬件、年增 18.2%，件數與稅額雙雙成長。而 8 月契稅稅收為 14 億、年增 29.6%，課稅件數則為 3.7 萬件、年增 20.8%，堪稱是爆發性成長。

依據契稅條例，契稅主要是房市中買方購屋時所課徵的稅負，其成長來自於



買賣不動產件數與成交金額，今年看來我國房市已回溫。至於土增稅為買賣時針對土地漲價幅度予以課稅，土增稅成長原因多為兩項，包括建商在計畫建築新案前大舉收購土地、企業投資設廠前購入工業區土地，今年看起來兩種情況都有增加。財政部官員表示，今年 8 月稅收的兩大房市指標契稅與土增稅皆為正成長，主要關鍵是今年桃園、新竹、新北房市交易熱絡，新北市、新竹縣都有鉅額工業區土地交易案件挹注土增稅，桃園市與新竹縣市則是買賣移轉熱絡挹注契稅。

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），8 月的全國房價指數為 127.51，與上個月相較上漲 0.1%，較去年同期則上漲 2.73%。所有縣市中以嘉義和屏東表現亮眼，年漲幅分別為 8.07% 和 6.58%，遠高於全國房價成長情形，再次為台中 4.16%。六都中，以台中市房價上漲 4.16% 為最高，接下來為台南和桃園，漲幅分別為 4% 及 2.15%。



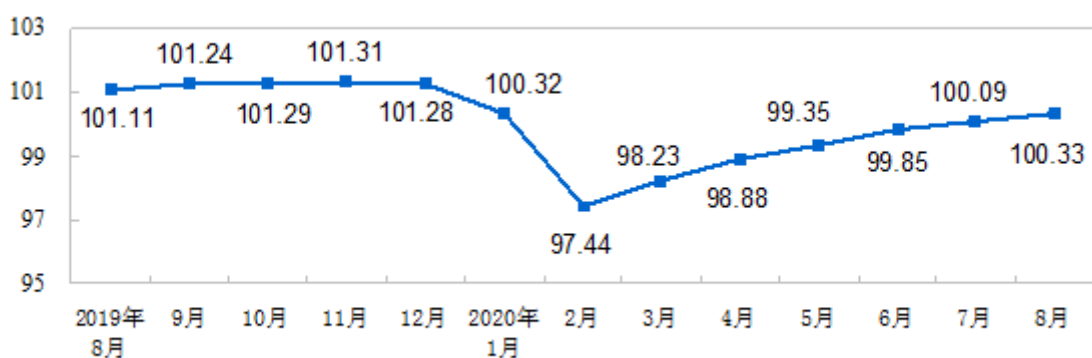
圖一：清華安富房價指數—近一年全國房價指數趨勢圖和年變動率

台灣近期的房市交易中還是以自用所佔的比率最高。但還是有一部份的交易是以投資為目的。而這些最近投資台灣房市的中實戶存在著「三不」現象，不自用，不想出租，不短期出售賺價差。這些投資人有長期持有房產的心理準備，認為將銀行裡的現金轉換為房產更能保值；且長期持有更有機會賺取資本利得。投資人不想出租很大的因素是認為出租麻煩，加上現今租金收益率不高，一旦出租後房子又馬上變成中古屋而且對房子的屋況肯定有一定的影響。再加上一旦出租



後，未來有想買來自用的客戶出現時交易反而無法進行。投資人不期待短期出售賺取價差是因為房地合一稅的稅制讓房價波動縮小，短期轉售獲利空間不大。

中國在上半年同樣受到疫情的嚴厲影響。但中國房地產開發經營業者加緊推案來進行去化（提高銷售率）、加大行銷力道、搶攻銷售業績，以最大程度彌補前兩季因疫情導致的市場衝擊。2020 年 8 月中國房地產開發景氣指數已由 2 月的低檔 97.4 回升至 100.3（圖二），至於中國房地產商品房累計銷售額年增率、商品房累計銷售面積年增率則各由 2 月的-35.9%、-39.9%，縮減為 8 月的 1.6%、-3.3%。



基期：2012 年指數為 100

圖二：中國房地產開發景氣指數（簡稱「國房景氣指數」）

資料來源：中國國家統計局 <http://www.stats.gov.cn/>

我們也來簡單聊聊紐約的房市。美國爆發新冠肺炎疫情危機後，紐約市成為重災區之一，很多紐約居民紛紛搬離擁擠都市至郊區，使得曼哈頓 8 月待租的空置公寓暴增至去年同期近 3 倍，而即便房東調降租金也無法挽留這群擔憂疫情的房客。曼哈頓租屋市場陷入低迷，引發紐約經濟可能慘遭拖累的擔憂，畢竟多數擁有一、兩間公寓的房東財力有限，他們經濟實力不如大地主或大型企業雄厚，在疫情衝擊下可能付不出房貸或房地產稅，而這可能衝擊銀行等借貸機構收入，甚至影響政府歲收。

紐約不動產估價公司米勒薩姆爾（Miller Samuel）與房仲業者 Douglas Elliman 最新報告顯示，曼哈頓 8 月待租空置公寓超過 1.5 萬間，遠高於去年同期的 5,600



間，並創下 14 年前開始追蹤此數據以來最高。租屋市場很多時候也是房市景氣的重要指標，這樣的指標也對豪宅市場產生嚴重的影響，外界認為有可能超過 2008 年金融危機和 911 事件，因為不少紐約的豪宅近期成交價較 2016 年高峰期腰斬。

紐約市第二季房市下滑有受到防疫措施拖累。例如紐約市禁止個人現場展示物件的規定，讓房仲對者無法帶客戶親自參觀房子。而黑人佛洛伊德 (George Floyd) 因警察施暴致死，導致後續一連串的示威與暴動，更讓房市雪上加霜。

越接近美國總統選舉，美國政府封殺中國科技和半導體公司越不手軟。從前幾年的中興，到去年的華為，再到近期的 Tik Tok、微信 (WeChat) 和中芯。所有這些動作都造成市場上的動盪，也加劇中美兩大國之間的矛盾。而中美之間任何的處理不當，都可能擦槍走火，造成的後果也難以想像並波及全球。台灣地處可能爆發衝突的最前線，更是避無可避。離美國總統大選剩下僅一個多月的時間，不管最終是 Dodgy Donald 仇中策略成功，又或是 Sleepy Joe 可以證明不喜歡川普的人更多，再或是選後雙邊都不接受選舉結果，一個分裂的美國看來已不可避免。就算新冠病毒的疫苗很快可以問世，筆者仍會建議在任何投資上面還是謹慎點比較好。