

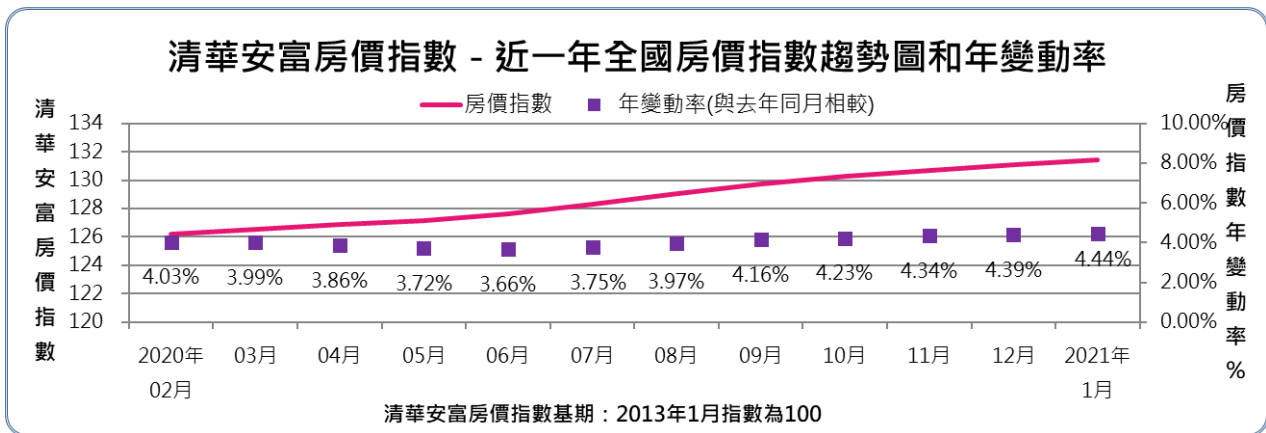


談台灣和南韓的房地產現況

安富金融工程研究中心 馬瑞辰執行長 撰
2021/2/25

中央銀行於去年 12 月 8 日起實施房市信用管制措施，對於打炒房是否有效，央行有三項關鍵指標，分別是「全體銀行不動產貸款占總放款比重」、「國銀新承做高價住宅平均貸款成數」、「國銀新承做高價住宅平均貸款利率」。這段日子下來到底央行打炒房有收到成效嗎？

從最近一期的房價指數來看（如圖一），2021 年 1 月全國房價指數為 131.42，與上個月相較上漲 0.27%，較去年同期則上漲 4.44%，呈現溫和成長。所有縣市中以台南和嘉義表現亮眼，年漲幅分別為 10.18%和 10.05%，再次為新竹 8.09%，遠高於全國房價成長情形。六都中，以台南市房價上漲 10.18%為最高，接下來為台中和桃園，漲幅分別為 7.51%及 6.35%。



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

依六都 2021 年 1 月房屋買賣移轉數量來觀察六都房市的變化，與去年 12 月相比大多呈現下滑趨勢，其中以高雄市下滑幅度最大，月減 15.5%；桃園市次之，月減 12.9%，新北市月減 10.6%，台北市月減 8.7%，台南市月減 7.8%；只有台中市逆勢上漲，月增 4.6%。

依內政部建築物開工統計，2020 年全台住宅開工量 133,909 宅，年增 15.4%，創統計以來 12 年新高，總樓地板面積亦成長 11.6%。六都住宅開工宅數僅台北市



下滑 6.2%，去年計 9,838 宅開工，顯示台北市素地稀少，須以都更或危老整合開發，因此開工量不高。其他五都開工宅數均正成長，以台南市年增 46.3% 最高，去年開工 12,813 宅，顯示台南市南科、重劃區、交通建設等話題持續發燒，讓建商積極推案。六都中以台中市開工宅數最大，占全國開工宅數 23.16%，去年開工 31,017 宅，樓地板面積也占全國 24.46%，顯示台中市人口紅利及產業鏈布局等議題，加上各重劃區新案不斷，使新屋供給量驚人。桃園市去年開工 19,678 宅、年增幅 36.6%，為六都增幅第二高；新北市開工宅數為六都第二大，占全國開工宅數 16.5%，去年開工 22,115 宅；高雄市去年開工 18,415 宅、年增 8.5%。

項目		全台	台北	新北	桃園	台中	台南	高雄
開工宅數 (宅)	2019 年	116,079	10,488	19,392	14,401	26,090	8,756	16,966
	2020 年	133,909	9,838	22,115	19,678	31,017	12,813	18,415
	增減幅%	15.4%	-6.2%	14.0%	36.6%	18.9%	46.3%	8.5%
開工總樓 地板面積 (坪)	2019 年	5,174,337	429,798	769,379	670,449	1,194,580	394,370	759,891
	2020 年	5,775,937	383,722	834,148	870,276	1,412,736	573,885	778,146
	增減幅%	11.6%	-10.7%	8.4%	29.8%	18.3%	45.5%	2.4%

表二：全台暨六都建築物之住宅（不含農舍）開工統計
資料來源：內政部統計月報 <https://www.moi.gov.tw/>

近年來，很多民間團體與民意代表希望透過立法來追加「囤房稅」，尤其是針對擁有多戶房產的高資產人士。財政部公布 2020 年房屋稅籍個人歸戶統計，全國「有殼族」共約 804 萬人，其中以個人名下持有 1 戶居多，近 572.4 萬人，占比 71.2%；持有 2 戶次之，近 153.4 萬人，占比 19%；持有 3 戶近 46.3 萬人，占比 5.8%；持有四戶以上的大戶近 31.9 萬人，占比不到 4%，年增約 1.1%，雖然有成長，但並不顯著。三戶以下自住需求仍維持在九成六左右，至於是否有囤房的問題需從多方面去評估；舉例來說，現在雙薪家庭多，夫妻、兒女在異地生活也愈來愈常見，是否真的是為了炒房而囤房，或是因為繼承、自住需求等原因持有一間以上房屋，還須更精準地分析。



南韓和我國一樣，面臨房價持續走高，年輕人望房興嘆。南韓政府於 2 月初宣布一套藉擴大住宅供給，進而平抑房價的計畫，將鬆綁建築法規，以鼓勵都市更新再開發，並聚焦在提高都會區住宅供給，帶來「供給震撼」，以抑制過熱的房價，穩定不動產市場。目標是四年後使國內各大城市新屋數能增加超過 80 萬戶，其中 32.3 萬戶將建在首爾，29.3 萬戶在首爾近郊的京畿道。

南韓文在寅政府之前的措施包括貸款限制和課稅，希望壓抑需求卻成效不彰；新措施則將放寬建築法規，放寬市中心地區建築物高度上限，並放鬆老舊公寓改建規定，以鼓勵低樓層別墅重建成高樓大廈，容納更多戶家庭。並且南韓政府將縮短行政流程，從購買土地到申請建築許可，從目前的 13 年減為約 5 年。

南韓政府的這一系列政策也是我個人比較認可的，可借鏡參考。簡單地說，政府不該過度的干涉市場又或是抑制需求，這中間也包括投資的需求。要平緩房價最自然的方式就是增加供給，引導房價降溫。豪宅、高價房或特定的投資需求是小眾市場，政府可以讓其正常市場化運作；社會上對於住宅的大眾需求，政府可以從增加供給面（土地或更鬆綁法規鼓勵都市更新），並增加建設社會住宅總量來解決居住問題。

在最後，這期「執行長的話」想和大家分享在 2020 年 1 月中旬，經濟學人雜誌一篇「The horrible housing blunder」並以小標「Why the obsession with home ownership is so harmful」補充說明的專題報導。這篇報導在疫情還未穩定前，似乎沒有引起太多的注意。依經濟學人雜誌分析，在西元 2000 年後，多數已開發國家的自有房屋率（Home ownership）均達到高峰，但這些有「恆產者有恆心」的屋主開始懷疑，自有房屋是否真是如此美好？不僅是自有房屋須考慮機會成本、維護成本，研究也發現自有房屋居然影響創業（高達 30%），而因安土重遷，而放棄在遠地的就業良機，竟也因此推升失業率。我簡單的解讀，擁有自有住房，真的有必要嗎？