

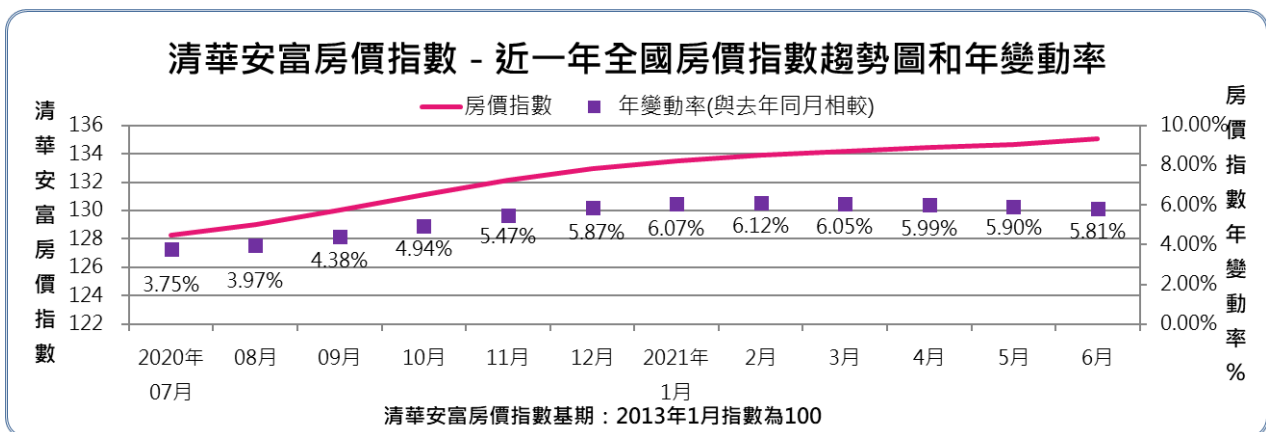


談台灣房地產現況

安富金融工程研究中心 馬瑞辰執行長 撰
2021/7/29

台灣全民努力抗疫，在經歷了兩個多月的三級警戒之後，都希望在 7/13 能逐漸開放；但大家再次失望了，三級警戒被延長到 7/26。中央提出了新概念「微解封」，感覺像是在給努力的大家一個交待；雖然筆者到現在還不是很清楚「微解封」到底是怎麼一回事，是否有讓我們的生活回復正常了一點？不過慶幸的是，全民施打疫苗的速度和效率開始大幅提升，這要歸功於日本、美國和各界捐贈的疫苗（目前實際到貨約 948 萬劑，外國捐贈約 584 萬劑、台灣自購到貨約 364 萬劑）！

這一期的全國房價指數為 135.07（如圖一），與上個月相較上漲 0.29%，較去年同期則上漲 5.81%。所有縣市中以台南和新竹表現亮眼，年漲幅分別為 12.08% 和 10.53%，再次為屏東 10.51%，遠高於全國房價成長情形。六都中，以台南市房價上漲 12.08% 為最高，接下來為台中和桃園，漲幅分別為 7.19% 及 6.98%。



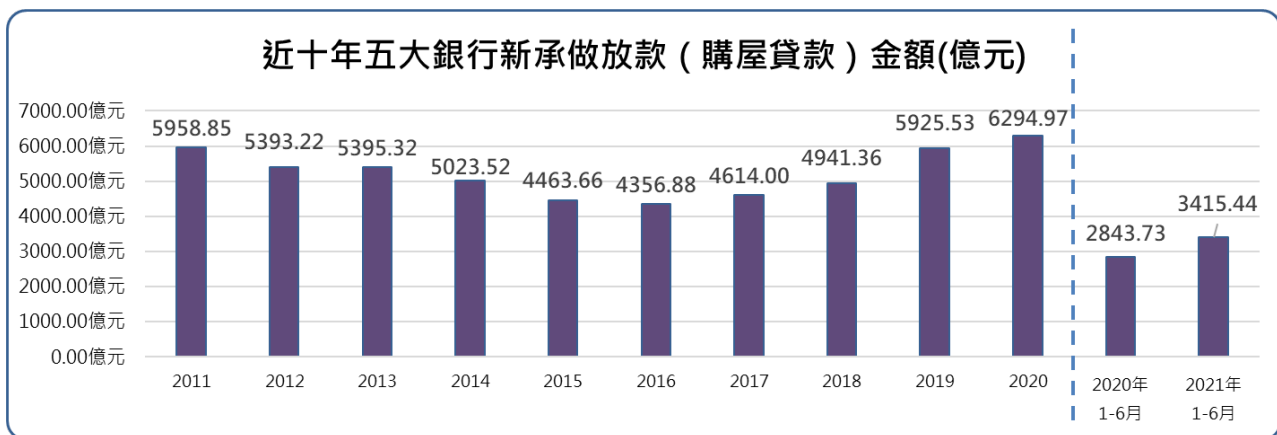
圖一：清華安富房價指數—近一年全國房價指數趨勢圖和年變動率

從這幾個月的房價指數可以看出，新冠肺炎捲土重來確實讓六都的房價走勢出現了分歧。六都中台南和高雄的房價仍然維持相對堅挺的走勢，疫情期間凸顯出台南、高雄居住腹地較大的防疫居住優勢，加上不少南部的民眾喜歡住獨棟透天房屋，這樣的產品在防疫、抗疫功能上，會比集合式住宅大樓加分，因此在房



地產買賣交易上仍有熱點。同樣值得注意的是過去這段受疫情影響的期間，民眾購屋的偏好也有了轉變；採買方便、重視社區管理、戶數少、棟距大、浴室有單層排氣等特色，成為購屋優先選項。雖然疫情早晚會結束，但防疫生活在未來可能成為新常態，在後疫情時代，整體房市將走向生活機能「在地化」、社區住宅「單純化」、居家生活「智慧化」！

房地合一稅 2.0 版 2021 年 7 月正式上路。依央行統計資料，五大銀行新增購屋貸款金額持續成長（如圖二），顯示不少賣方趕在這之前獲利了結，引爆了「逃命潮」，其中兆豐、台銀兩大打行庫單月更出現房貸餘額淨增加逾百億的驚人數字，這波拋售把行庫的房貸業務帶向高峰。去（2020）年五大銀行新增購屋貸款金額累積約 6,295 億元創新高，今年上半年五大銀行新增購屋貸款金額累積約 3,415 億元，較去年上半年累積約 2,844 億元，增幅高達 20.1%。



圖二：五大銀行（台銀、合庫、土銀、華銀及一銀）新承做放款（購屋貸款）金額
（資料來源：中央銀行）

有一個有趣的房市指標可以給大家參考。根據內政部地政司最新統計（如表 1），今年六月經紀業備查（營業中）家數達 7,521 家，受僱不動產經紀人為 9,607 人、受僱營業員約為 4.6 萬人，均創下自 2007 年 1 月資料統計以來新高。若與前波房市反轉時間點相較，也就是 2017 年 3 月，今年六月經紀業營業中家數與那時相較增加逾一千家、增幅約 18.9%，受僱經紀人則增加逾一千五百人、增幅約 19.7%，受僱營業員增加逾一萬人、增幅約 29%。如果台灣的房市不看好、不熱絡，



房仲業者的數量和從業人員不會這樣成長。

時間	經紀業備查 /營業中(家)	較去年同 月增減幅	受僱之不動產 經紀人(人)	較去年同 月增減幅	受僱之不動產 經紀營業員(人)	較去年同 月增減幅
2011年6月	5,207	15.58%	6,615	15.91%	27,912	21.25%
2012年6月	5,566	6.89%	7,069	6.86%	30,973	10.97%
2013年6月	6,023	8.21%	7,605	7.58%	34,341	10.87%
2014年6月	6,688	11.04%	8,373	10.10%	39,444	14.86%
2015年6月	6,957	4.02%	8,688	3.76%	39,930	1.23%
2016年6月	6,577	-5.46%	8,247	-5.08%	36,708	-8.07%
2017年6月	6,309	-4.07%	8,145	-1.24%	35,860	-2.31%
2018年6月	6,355	0.73%	8,259	1.40%	36,814	2.66%
2019年6月	6,532	2.79%	8,533	3.32%	38,356	4.19%
2020年6月	6,860	5.02%	8,922	4.56%	41,387	7.90%
2021年6月	7,521	9.64%	9,607	7.68%	45,812	10.69%

表 1：不動產經紀業統計（資料來源：內政部地政司－不動產經紀業資訊系統）

而房市買氣有多熱，從買賣移轉棟數和不動產經紀業銷售額可看出端倪（如表 2），去（2020）年全台累積買賣移轉棟數約 32.7 萬棟，創七年以來新高，而今年上半年累積買賣移轉棟數約 17.5 萬棟，較去年上半年 14 萬棟，增幅高達 24.8%。又依財政部統計資料庫「全國不動產經紀業銷售額」（包括不動產仲介業及不動產代銷業），去（2020）年高達近 857 億元，相較 2016 年房市谷底約 408 億元，增幅超過 1.1 倍之多。今年 1-5 月不動產經紀業銷售額累積約 298 億元，較去年 1-5 月累積約 207 億元，增幅高達近 44%。

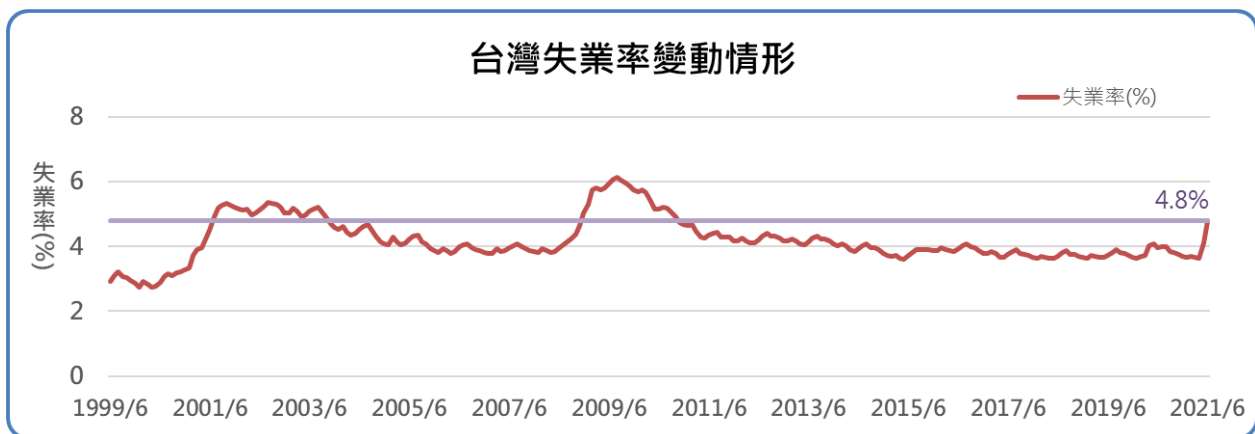
時間	買賣移轉 登記(棟)	較去年 增減幅	不動產經紀業銷售額 (不動產仲介業及代銷業)	較去年 增減幅
2016年	24.5 萬	-16.1%	407.59 億元	-9.1%
2017年	26.6 萬	8.4%	472.53 億元	15.9%
2018年	27.8 萬	4.5%	548.39 億元	16.1%
2019年	30.0 萬	8.0%	651.45 億元	18.8%
2020年	32.7 萬	8.8%	856.78 億元	31.5%



時間	買賣移轉 登記(棟)	較去年 增減幅	不動產經紀業銷售額 (不動產仲介業及代銷業)	較去年 增減幅
2020年1-6月	14.0萬		2020年1-5月 207.25億元	
2021年1-6月	17.5萬	24.8%	2021年1-5月 298.26億元	43.9%

表 2：買賣移轉棟數和不動產經紀業銷售額統計（資料來源：內政部、財政部統計資料庫）

值得注意的是，雖然台股在 7/15 收盤指數突破 1 萬 8 千點，但從行政院主計總處的人力統計資料，6 月就業人數較 5 月大減 9.7 萬人，6 月非勞動力人數較上月增加約 8 千人，反映部分就業人口受疫情衝擊，退出勞動市場；台灣失業率攀升至 4.8%（如圖三），創逾十年半新高，顯示疫情對整體台灣受薪階層有相當大的影響。而且部分商家、企業在疫情期間營收慘澹，導致部分勞工面臨無薪假或失業問題，恐造成薪資收入短缺，可能影響個人的消費和還款能力。以房貸八百萬元，採單一房貸利率 1.31%，貸款 20 年、無寬限期的本息平均攤還法試算，平均每月要還款 3.8 萬元，這個金額對一般人而言不容小覷，如果生活和收入不幸受到衝擊，最終可能導致房貸繳不出來。



圖三：台灣失業率（資料來源：行政院主計總處）

依近期國際清算銀行（BIS）發布的年度經濟報告指出，疫情期間全球多數國家房價上漲速度已超過經濟基本面，主因是各國刺激經濟的量化寬鬆（QE）貨幣政策，較低的利率不僅使房屋貸款成本降低，使資金流入房市，推升房價。因此若央行太快撤回刺激措施，恐衝擊房地產市場，並導致房價下跌，傷害才剛從疫



情中逐漸復甦的經濟；若太慢撤回刺激措施，恐導致房價進一步上漲，並不利長期金融穩定，提高金融失衡的風險。這真是兩難！

由於多數國家仍在努力對抗疫情，經濟復甦有賴於持續的政策支持，因此，央行可能尋求升息以外的替代方案，例如調整房貸成數（LTV）限制或調整房貸風險權數；但這些措施無法保證可以成功，影響房市的重要變數如住宅供需變化、利率、政府租稅政策、市場預期等因素複雜，非單一政策能達成。

我們台灣的政府和央行是否有智慧和能力，既能維持低利率並釋出足夠的流動性，來因應受疫情影響的企業和民眾，但又同時不讓房地產市場過熱，又不會傷害到房貸戶，甚至讓房價回穩，這是一門艱深的課題，也讓我們拭目以待。

最後，財政部近日公布稅收，隨著台股交易熱絡，今年上半年證券交易稅達 1,367 億元，較上年同期增加 757 億元、年增 1.2 倍，不僅創下歷史同期新高，且已達上半年證交稅收已達全年預算數 114%，提前達成預算目標。另外，房地合一 2.0 在 7 月 1 日上路實施，由於存在賣方搶上路之前獲利了結的情況，累計上半年房地合一稅收達到 92 億元，年增 1.1 倍，也創下歷史同期新高紀錄。既然政府手頭上有足夠的子彈，就趕快多買些疫苗，真正做到超前部署吧！