

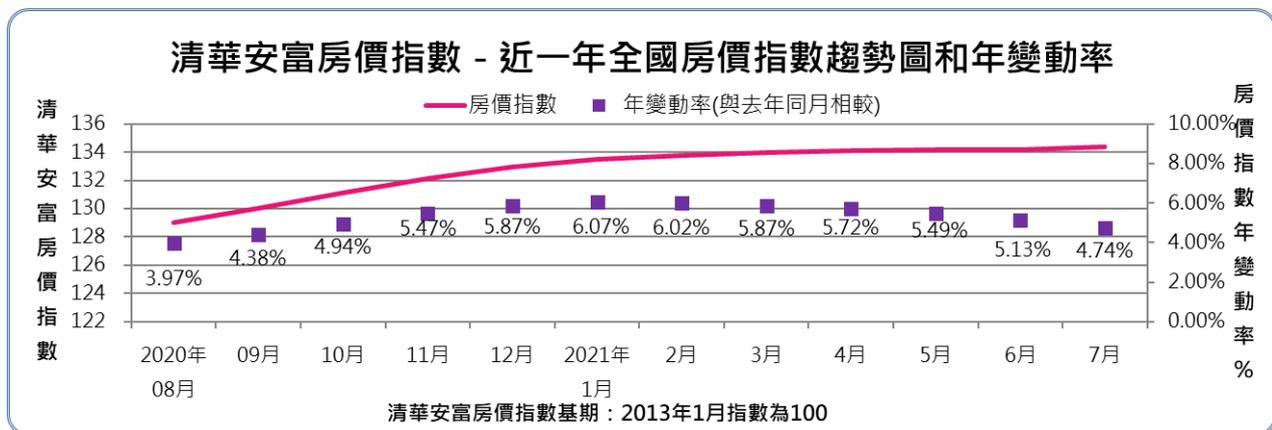


談台灣和全球主要城市房地產現況

安富金融工程研究中心 馬瑞辰執行長 撰
2021/9/2

又來到牛郎見織女的季節了。今年的鬼月和往年不大一樣。傳統上在這個時節，因為諸多的忌諱，房市會比較清閒。但今年，可能疫情的關係，鬼門開了後，諸鬼也不大敢出門，反而是不少有買房剛性需求的人，在等待了二個多月的三級警戒於7月27日迎來調降，各地看房的人潮在農曆七月開始湧現。

這一期的全國房價指數為134.36（如圖一），與上個月相較上漲0.12%，較去年同期則上漲4.74%。所有縣市中以花蓮表現最亮眼，年漲幅為11.2%，接著為屏東和彰化，年漲幅分別為8.98%和8.39%，遠高於全國房價成長情形。六都中，以台南市房價上漲7.75%為最高，接下來為台中和高雄，漲幅分別為5.81%及4.71%。

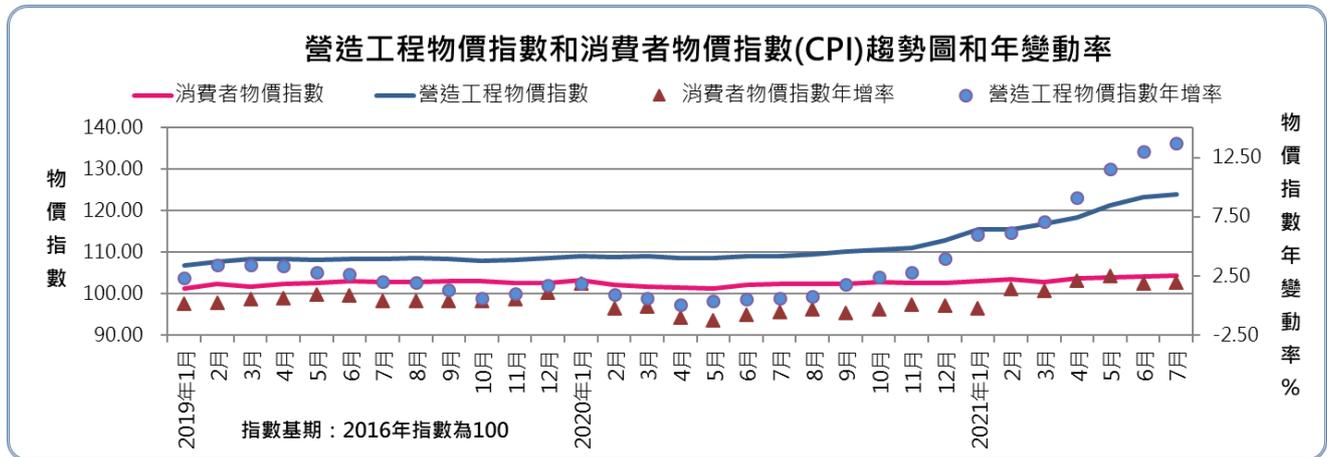


圖一：清華安富房價指數—近一年全國房價指數趨勢圖和年變動率

過去幾個月筆者一直有分享，因為建築成本大幅上漲，造成了房價沒有下修的空間。根據行政院主計總處資料，營造工程物價指數近一年來持續飆漲，至今年7月指數已達123.98的新高（如圖二），年增幅達13.69%，創下自2008年10月以來最大增幅。雖然最近房市又開始熱了起來，但建商內心卻是憂喜參半，營建成本漲太快，可能會吃掉利潤，加上全國建築業都呈現缺工的現象，建商恐無法如期交屋，將被追究違約責任。台灣少子化，年輕人較不願做辛苦的營造工作，

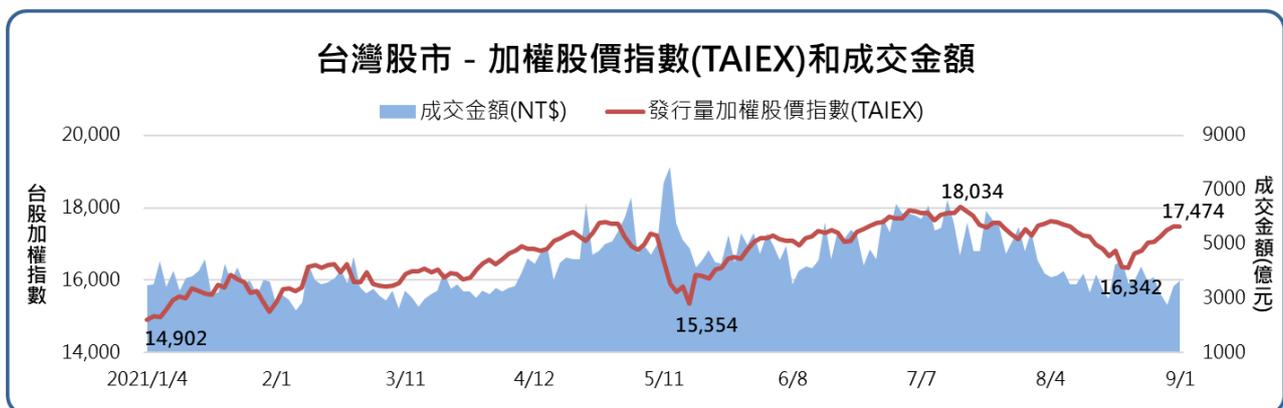


現又面臨營造業的移工進不來台灣，導致營建工資大幅攀升。台灣缺工的問題不止民間業者受到衝擊，連政府的公共工程的成本與工期都遭受極大壓力，不少政府部門的工程招標都出現流標的現象。



圖二：營造工程物價指數、消費者物價指數(CPI)趨勢圖和年變動率
(資料來源：行政院主計總處)

台股加權指數在7月15日收盤衝上18,034點，後來向下殺至16,342點，近期又爬升至17,474點（如圖三），筆者觀察這段時間有不少股市獲利的投資人有「由股轉房」的趨勢。而且在低利率、市場資金充足的現況下，股市和房市都將持續熱絡。台股自今年統計至8月31日為止，資本市場主力賣超約5,308億元，這波超過千億元股市資金，應該有相當比例轉投往房市（如表1）。



圖三：台灣股市—加權股價指數(TAIEX)和成交金額
(資料來源：臺灣證券交易所)



單位名稱	買進金額	賣出金額	買賣差額
自營商	20,487.61 億元	20,910.76 億元	-423.15 億元
投信	5,910.53 億元	5,686.02 億元	224.51 億元
外資、陸資和外資自營商	155,395.60 億元	160,505.34 億元	-5,109.74 億元
合計	181,793.74 億元	187,102.13 億元	-5,308.38 億元

表 1：110 年 1-8 月三大法人買賣金額統計表（資料來源：臺灣證券交易所）

這兩年來台中的房市可以說是一飛沖天，火熱不已；而這戰火在近期已經延伸到鄰居家彰化了。台中和彰化一直以來都是台商的大本營，以彰化為例，在當地的上市櫃公司就包括了台化、正新、榮成、建大、泰山、允強、美利達和百和等…公司，這個現象所衍生的置產需求很高。封測大廠矽品今年 5 月在中科二林園區舉行動土典禮，預估投資約 800 億元設二林廠，並為彰化創造 7,500 個工作機會，這些都將為彰化房市注入極大的動能。

依 Knight Frank 最新發布 2021 年第 2 季「全球豪宅指數」(Prime Global Cities Index)，調查全球 46 個主要城市中，高達 35 個城市豪宅價格在本季呈現上揚，平均年增率約 8.2%，創 2008 年金融海嘯後以來最大漲幅。其中以加拿大的多倫多漲幅 27% 居冠，上海漲幅 21.4% 次之，接著為廣州 19.8% 和首爾 19.6% 漲幅緊追在後，第五名是美國佛羅里達州的邁阿密，年增 18.7%。

至於，台北市年漲幅 14.9%，全球位列第 10 名、亞洲城市中漲勢排名第 4 高。北京年漲幅 9.6%，全球位列第 15 名；深圳年漲幅 5.4%，全球位列第 22 名；香港年漲幅約 4%，全球位列第 25 名；東京年漲幅 2.9%，全球位列第 27 名。有 11 個主要城市房價呈現下跌，以泰國曼谷跌勢 6.4% 最大，再次為紐約跌幅 3.7% 和杜拜跌幅 3.6%。



雖然經歷中美貿易戰、修例風波及新冠肺炎疫情等連環打擊，香港中原城市領先指數（CCL）在今年1月中曾回落至175.04點，比2019年6月的190.48點下跌約8.1%，跌幅不到一成，並未出現2008年金融海嘯似的斷崖式下滑。而隨着疫情控制住，今年8月初CCL指數爬升至191.34點，相隔逾2年再創新高，香港房價仍然維持高檔，易升難跌！

依美國智庫 Urban Reform Institute 與加拿大智庫 Frontier Centre for Public Policy 聯合發表的2021年報告顯示，香港仍位居最難負擔城市之冠，香港房價中位數達收入中位數的20.7倍，意味香港人不吃不喝20.7年才能負擔起一個住宅單位，遠超排名第二加拿大溫哥華的13倍和排名第三澳洲雪梨的11.8倍。而新加坡房價中位數是收入中位數的4.7倍。

高端疫苗開始施打了，這是一個好消息。至少大家還有疫苗可以打，順便全民一起幫高端做三期臨床實驗。只是我不懂也不同意，為什麼我們的正副元首都帶頭施打？高端疫苗如果真的有好的防護力，蔡總統不需要這麼辛苦，好似作秀般的打高端疫苗給全民看。如果真的想打，蔡總統和賴副總統也應該在全民幫忙做完第三期臨床實驗後，都沒有安全性的問題再施打啊！不然，萬一出了什麼事那可怎麼辦啊？