



## 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  
2021/10/28

又來到了光輝的十月。只是，高雄城中城大火和新北虎豹潭事故讓全台灣籠罩著淡淡的哀傷。同樣在光輝的十月，台灣的民主再次創下歷史，人民第一次成功用選票讓不合格的國會立法委員下台，台灣人民真的很了不起。說到城中城事件，又是老舊建築因為缺乏管理機制，也沒有相關法令嚴格稽查安全問題，一不注意就可能釀成重大災害。台灣在推動都市更新以及危老改建的政策和作法上面，一定要有魄力要能提高行政效率，尤其是在都更的行政流程上面，絕對不要再被少數的人群所影響了。城中城事件也再次凸顯台灣弱勢族群的居住問題。台灣政府雖然有建造社會住宅，但是相對應的租金還是讓這些族群無法負擔。他們只能被迫去居住安全堪慮的違章建築，也因為這樣的市場一直存在，這讓房東不願意改建房屋，造成惡性循環。

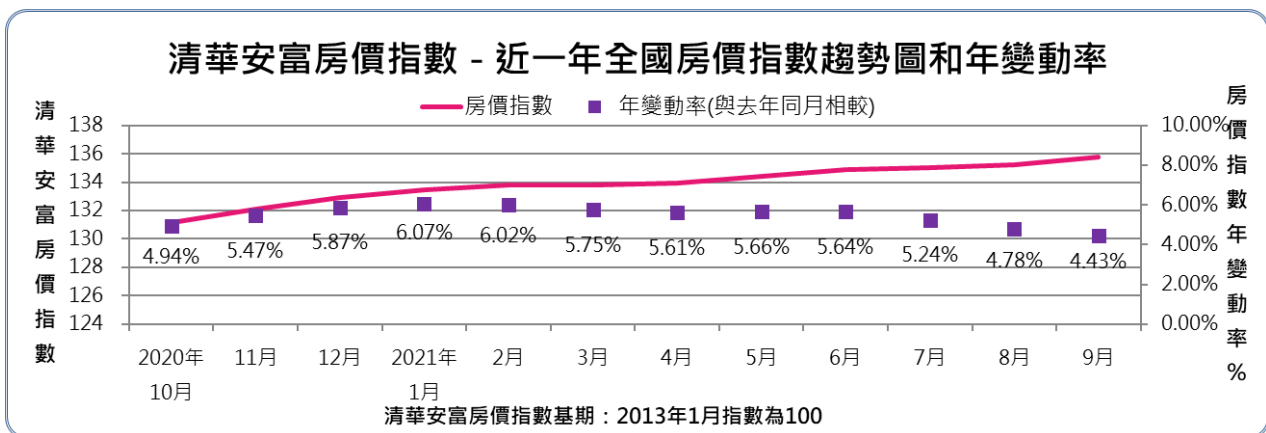
在光輝的十月中，我們也看到了電動車龍頭特斯拉公司市值正式超過 1 兆美金；加密貨幣市值最高的比特幣也創新高，將近 6.7 萬美金。好像什麼都在漲，就筆者買的股票沒有漲。全球經濟面臨強勁通膨的挑戰，歐洲最大經濟體德國 9 月生產者物價指數（PPI）年增率為 14.2%，這個數據是 1974 年 10 月以來最大漲幅；歐元區 9 月消費者物價指數（CPI）年增率 3.4%，寫下 2008 年 9 月以來最大漲幅，也遠超過歐洲央行（ECB）所訂下的目標通膨率 2%。英國 9 月 CPI 年增 3.1%，稍低於 8 月的 3.2%，但英國央行預期年底前會站上 4%，為其通膨目標的兩倍。美國 9 月的 CPI 年增率上升到 13 年來最高的 5.4%，而且過去兩年的年複合增長率接近 3.4%，也遠高於聯準會 2.0% 的非正式目標。中國大陸 9 月 PPI 年增率高達 10.7%，創下 26 年最高漲幅。

全球的 PPI 和 CPI 都急升，主要原因是天然氣價格、煤炭價格和電價都大幅上漲，能源產品成本飆漲所致。世界銀行對大宗商品價格的調查報告中，可以看



到能源價格過去兩年的複合年增長率達 20%，而食品價格則以每年 19% 的速度上漲。

高通膨的警報讓不少國家開始升息了。這當中包括俄羅斯、韓國、巴西、新加坡、紐西蘭等 13 個國家。這些國家為了抵抗高居不下的通膨，升息的腳步都比美國聯準會 (Fed)、中國大陸和歐洲的央行快。而台灣央行的利率政策目前還是維持現況。台灣在這一期的房價指數為 135.8 (如圖一)，與上個月相較上漲 0.43%，較去年同期則上漲 4.43%。所有縣市中以花蓮表現最亮眼，年漲幅為 10.2%，接著為屏東和彰化，年漲幅分別為 9.97% 和 9.23%，遠高於全國房價成長情形。六都中，以台南市房價上漲 6.49% 為最高，接下來為台中和高雄，漲幅分別為 6.33% 及 4.44%。



圖一：清華安富房價指數一近一年全國房價指數趨勢圖和年變動率

因為城中城大火事故，內政部開始研議修正《公寓大廈管理條例》，強制要求老舊複合用途建築物應成立管理組織，並與地方政府討論改進及執行作法，以維護建築物安全設施與管理。內政部將與地方政府合作，在三個月內完成老舊複合用途建築物的公安與消防全面稽查，違規者依建築法、消防法相關法規裁處。徐國勇部長也指出，因建築物用途趨向多元複雜，如內部有居住或收容避難弱者的場所，共同防火管理及整體避難訓練至關重要。內政部已提出消防法修正草案，針對有二個以上場所的建築物且其管理權人不同時，規範管理權有分屬的特定建築物，應實施共有部分防火管理及整體避難訓練。



另外，根據內政部統計（如表 1），台北市 5 層樓以下住宅約 47 萬戶，占全市約 52.6%；新北市約 84 萬戶，占全市 51%；台南市約 57.5 萬戶，占全市 81%。老公寓想透過都更換新貌，整合時程艱辛，改走危老雖然行政流程較快，但仍需住戶百分百同意，難度亦不低。

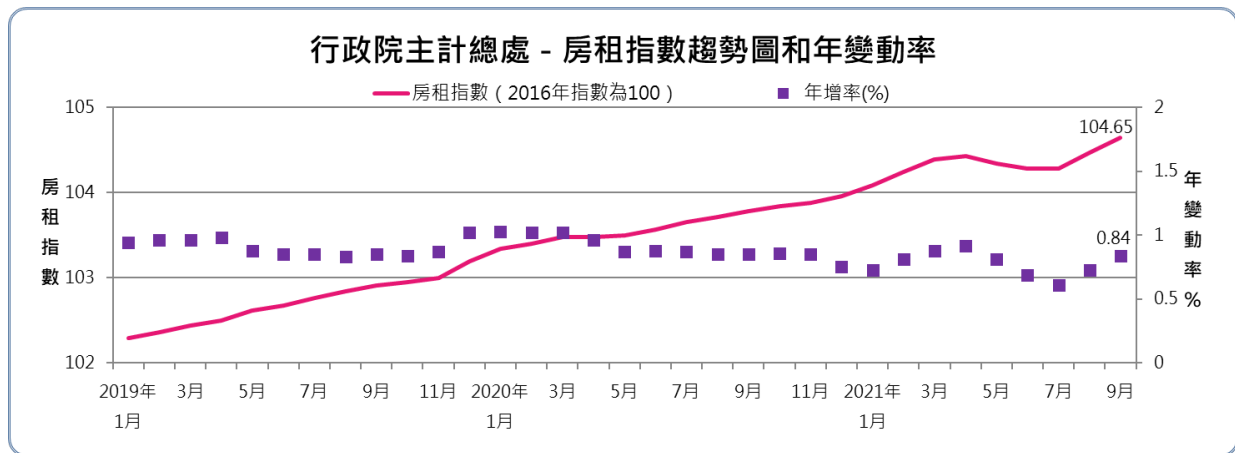
地區		1~5 層	6~10 層	11~15 層	16 層以上	房屋稅籍住宅類數量
全國	數量	6,014,076	1,001,593	1,278,793	618,179	8,912,641
	比例	67.50%	11.20%	14.30%	6.90%	100%
台北市	數量	473,898	197,426	175,966	53,678	900,968
	比例	52.60%	21.90%	19.50%	6.00%	10.1%
新北市	數量	842,043	231,275	334,469	246,711	1,654,498
	比例	50.90%	14.00%	20.20%	14.90%	18.6%
桃園市	數量	493,892	125,820	185,147	63,284	868,143
	比例	56.90%	14.50%	21.30%	7.30%	9.7%
台中市	數量	657,896	129,024	193,859	82,798	1,063,577
	比例	61.90%	12.10%	18.20%	7.80%	11.9%
台南市	數量	575,202	57,617	49,249	27,558	709,626
	比例	81.10%	8.10%	6.90%	3.90%	8.0%
高雄市	數量	717,024	80,767	196,972	92,513	1,087,276
	比例	65.90%	7.40%	18.10%	8.50%	12.2%
新竹市	數量	103,654	27,643	33,067	15,482	179,846
	比例	57.60%	15.40%	18.40%	8.6%	2.0%

表 1：2021 年第 2 季房屋稅籍住宅類數量依總樓層區分（資料來源：內政部不動產資訊平台）

若申請加裝電梯，同意門檻相對寬鬆，工期也較短，可說是最直接快速的住宅升級方式。以台北市推出的「都市更新整建維護政策」來說，提供增設電梯、外牆整新修繕、結構補強等補助，其中增設電梯補助最高可以補助 220 萬元。在新北市方面，於 2019 年 6 月推出增設電梯特快車方案，最高補助 200 萬元，更於 2022 年 12 月 31 日前加碼限時獎勵金 120 萬元，最高可獲得 320 萬元補助。如果危老改建案不能即時推動，「老屋升級」也是一個選項。

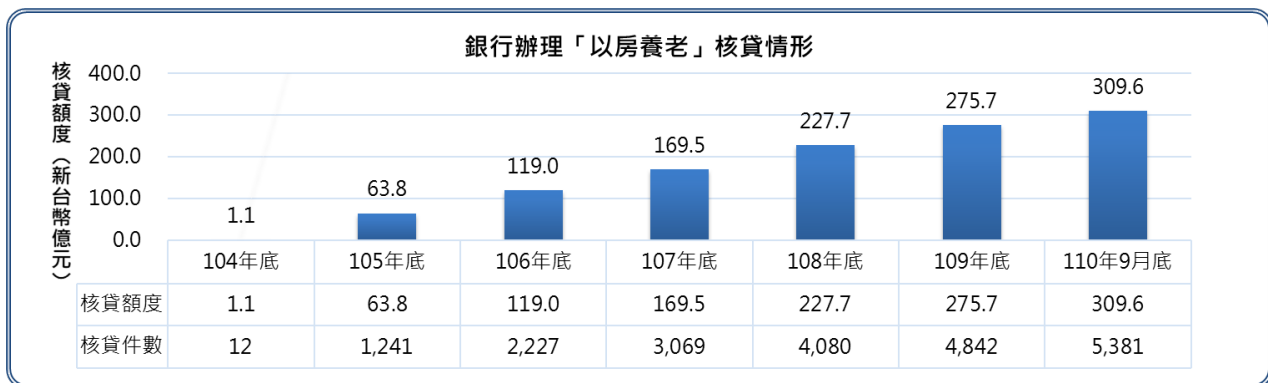


根據主計總處統計，國內租金自 2011 年 3 月以後一路上揚，長達 10 年期間，僅兩個月持平，其他每個月都呈現上漲。到今年 5 月，因疫情關係，租金指數才首度出現下跌，但 8 月起又開始回升，而且連續創高，9 月租金指數為 104.65，年增率 0.84%（圖二）。政府 7 月以來一系列的打房政策，目前看來完全沒有真正解決房價持續高漲的問題。不只房價上漲，租金也在漲，因為打房政策所增加的持有成本，最終又回到了真正需要買房、租房的老百姓身上。



圖二：房租指數趨勢圖和年變動率（資料來源：行政院主計總處）

金管會最新公布截至 2021 年 9 月底止「以房養老」成果（如圖三），以房養老核貸件數達 5,381 件、核貸金額達 310 億元。但以房養老（銀行辦理商業型不動產逆向抵押貸款）增速明顯趨緩，今年前三季僅增加 539 件、年增 11%、核貸金額僅增加 34 億元，年增率 12%，不管是件數還是金額的增速都創新低。



圖三：銀行辦理商業型不動產逆向抵押貸款（以房養老）情形（資料來源：金融監督管理委員會）



因應高齡化社會，金管會六年前開始大力鼓勵各銀行推「以房養老」業務（如表 2），讓老人可用房子換養老金，然而近年業務成長陷入瓶頸，只有公股銀行較為積極，民營銀行幾乎呈現放棄狀態，2021 年在疫情衝擊下，在核貸件數、核貸金額增速更呈現下滑。以房養老的政策非常好，對社會也能有顯著的幫助，但為什麼這麼多年來申辦的人數以及銀行端的配合度都無法達標，政府應該要重新檢討目前的配套政策並做對應的調整。

行政區域別	銀行辦理商業型不動產逆向抵押貸款	
	核貸件數	核貸額度
北北基	2,787	218.25 億元
桃竹苗	601	23.90 億元
中彰投	780	30.32 億元
雲嘉南	420	11.19 億元
高屏	568	17.96 億元
宜花東	206	7.58 億元
外島	19	0.35 億元
合計	5,381	309.59 億元

表 2：2021 年第三季「以房養老」情形（資料來源：金融監督管理委員會）

再來聊些輕鬆的話題吧！

全台步入少子化趨勢，養小孩的人越來越少，但養毛小孩的人卻是日益增多，根據內政部最新統計，今年 9 月份全國新生兒出生人數共計 13,464 人，創下近 27 年來同月新低點，累計今年前 9 個月，新生兒出生登記數約 11.2 萬名，比去年同期減 5.5%；根據寵物登記管理資訊網統計，全台貓、狗新增認養登記數量，高達 16.1 萬隻，毛孩大幅超車小孩 4.9 萬名，年增約 2%！換算下來，等於平均每 3.5 分鐘有一小孩出生，但毛孩卻是每 2.4 分鐘就有一隻成為家庭新成員，新萌寵增加速度飛快。

有寵物的家庭，在要買房子的時候會有不少考量！養毛孩需要足夠的活動空間，讓飼主們對住宅的需求也跟著改變，像是公園宅、大坪數陽台、透天等產品



就備受毛孩家長青睞，高雄更有知名豪宅為了迎接這群貴客，特別規畫「毛孩公設區」，除了提供大平台活動空間，還設有洗腳區、家長休息區等，這類寵物友善住宅未來的成長空間值得期待。同時，在過去幾年中許多商圈都有沒落的現象，不少傳統的黃金店面的空置率居高不下。反而寵物產業一直在蓬勃成長，寵物業者也是少數近前能逆勢進駐商圈的產業。

過去幾期專欄中都有一些篇幅聊到台中房地產市場的強勁成長。其中有一類型的房地產交易超夯，近期也空前熱絡。由於市中心精華區土地接近飽和，地點佳、地坪大、產權單純的汽車旅館成為許多建商的最愛。疫情期間，旅宿產業營運大受衝擊，讓不少汽車旅館業者萌生退場念頭，地主也順勢獲利了結。對投資人和建商而言，這反倒是趁勢進場的好時機。

最後，筆者近期也學到了一個新名詞「躺平族」。經搜尋後，了解是指年輕人因覺得辛苦努力得不到成果，乾脆放棄努力，不買房車，不婚不生，在家啃老，躺平度日。不止躺平，因為不想努力賺錢買房子，索性就仰賴父母庇護，早早躺平等繼承。希望近年來的嚴重通膨現象，不會複製曾經發生在 1970 年代的停滯性通膨 (stagflation)。也期待 12 月 18 日的幾項公投，很珍惜身為台灣的公民的我可以充份表達自己的意見。