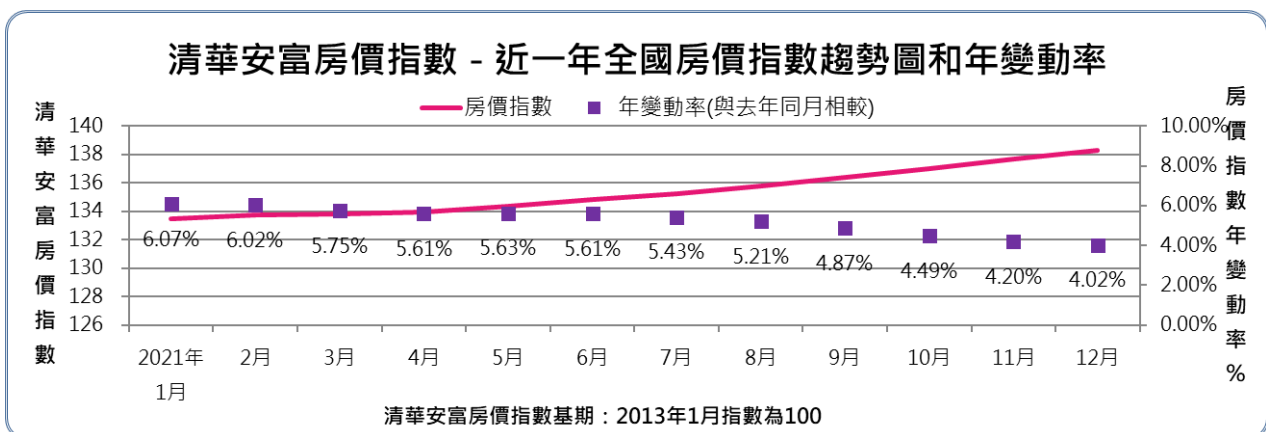




## 談台灣、中國和美國房地產現況

安富金融工程研究中心 馬瑞辰執行長 撰  
2022/2/17

虎年來了！筆者在這向大家拜個晚年。希望大家身體健康，在虎年都能活得虎虎生風地。政府這麼用心良苦的要加入「跨太平洋夥伴全面進步協定（簡稱 CPTPP）」，在支持與反對的聲音中決定要開放福食，筆者為了支持台灣加入 CPTPP，在此表態一定會大吃特吃福食，也希望藉此捨我其誰的精神感動日本政府，進而在台灣加入 CPTPP 上面多給力一些。2022 年的北京冬奧也在此時舉行，除了預祝我們中華健兒取得佳績外，也希望奧運精神真的能帶給世界愛與和平。但是光是看到中美兩國在爭執到底谷愛凌是中國人還是美國人，以及中韓兩國的網友在網路上吵罵到翻天，筆者有點不敢抱太大的希望。虎年一開始，國際油價漲到了 7 年多的高點，也直接造成了通貨膨脹沒有任何減緩的跡象。俄羅斯和烏克蘭間的戰事一觸即發；加上 Omicron 的高傳染性在短短三個多月的時間中就讓全球新增 1.3 億人確診，使全球累計超過 4 億人口染疫；以及全球股市陸續從高點下修，虎年應該會是個充滿挑戰的一年。



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

房市在新的一年里是否還能延續去年持續上漲的氣勢呢？就去年十二月份房價指數為 138.28（如圖一），與上個月相較上漲 0.45%，較去年同期則上漲 4.02%。



所有縣市中以彰化表現最亮眼，年漲幅為 8.87%，接著為基隆和花蓮，年漲幅分別為 7.89%和 7.83%，遠高於全國房價成長情形。六都中，以台南房價上漲 7.54% 為最高，接下來為台中和高雄，漲幅分別為 7.14%及 5.53%。

內政部統計顯示（如表一），從 2016 年住宅建照的僅不到 8 萬戶，隨著景氣好轉，建照逐年增加，到了去年建照達到了 17 萬戶、宅數年增 6.5%、面積年增 7.2%，為 1995 年以來新高，遠遠高出過去 20 年來平均每年 10 萬戶的核發量。在申報開工戶數方面，雖然數字比去年略為減少了 2.6%，不過這個數字也是連續二年站上 13 萬戶；另外，近年來建商搶建，也使住宅使照逐年增加，去年更是自 2009 年以來首度突破 10 萬戶大關。一般來說，建照及開工戶數代表市場，特別是建商信心的領先指標，使用執照戶數則代表新屋完工的實質供給。

年度	住宅建照核發戶數	建照年增率	住宅開工戶數	開工戶數年增率	住宅使照核發戶數	使照年增率
2011	97,755	15.7%	71,954	15.7%	71,565	-0.4%
2012	98,663	0.9%	83,638	16.2%	80,653	12.7%
2013	133,072	34.9%	95,592	14.3%	86,438	7.2%
2014	124,127	-6.7%	105,365	10.2%	91,883	6.3%
2015	106,752	-14.0%	84,032	-20.2%	99,421	8.2%
2016	79,490	-25.5%	68,996	-17.9%	97,620	-1.8%
2017	91,981	15.7%	76,070	10.3%	88,636	-9.2%
2018	121,689	32.3%	102,222	34.4%	98,953	11.6%
2019	148,566	22.1%	116,521	14.0%	92,284	-6.7%
2020	160,039	7.7%	134,315	15.3%	98,260	6.5%
2021	170,465	6.5%	130,822	-2.6%	104,872	6.7%

表一：全台住宅之建造執照、開工戶數、使用執照統計  
資料來源：內政部統計 <https://www.moi.gov.tw/>

根據內政部統計處的資料，雖然使照核發數量破 10 萬戶，住宅面積卻越蓋越小，近七年來新完工住宅面積平均從 57 坪減至 45 坪，減少了 12 坪，住宅型態由



透天轉變為大樓，房價上漲也讓建商為了控制總價，在規劃時縮小了空間尺度，大台北以外的都會區，普遍出現精緻化與小宅化的趨勢。

這兩年我們看到了房市交易熱絡，但房貸壓力大不大呢？從貸款統計的數字我們可以找到答案。根據聯徵中心的資料，2012 年全國房貸總金額為 6.55 兆元，2021 年 1-10 月平均增加到 9.5 兆元（如表二），這意味著十年來房貸大幅增加近 3 兆元。但貸款人數卻從 209 萬減至 206 萬人，平均每個人房貸的金額增加了 147 萬元，明顯房貸的壓力增加許多。

年度平均	個人房貸 總人數(萬人)	個人房貸 平均金額(萬元)	個人房貸 總金額(兆元)
2012 全年	209.94	312.02	6.55
2013 全年	207.63	325.21	6.75
2014 全年	206.61	344.32	7.11
2015 全年	203.62	356.62	7.26
2016 全年	201.97	368.88	7.45
2017 全年	200.67	383.15	7.69
2018 全年	200.67	397.87	7.98
2019 全年	201.25	413.36	8.32
2020 全年	203.39	433.74	8.82
2021 年 1-10 月	206.77	459.59	9.50

表二：個人房屋貸款統計

資料來源：財團法人金融聯合徵信中心 <https://www.jcic.org.tw/>

在這期專欄中我想聊一下嘉義。最近有不少關於嘉義的相關報導。這些報導都很正面，也讓人對嘉義未來的發展充滿想像。台積電在過去幾年中，不管去哪裡投資設廠就能帶動當地的發展，各縣市也都競相爭取台積電過去投資。台積電最近被報導有評估到嘉義縣設先進封裝廠，嘉義縣長翁章梁除了表示誠摯歡迎外，也推銷嘉義有最好的土地及交通優勢，並且會全力幫忙解決所有投資進駐的行政問題。台積電雖然還只在評估，但中華郵政卻已經確定投資嘉義。嘉義縣貨





物轉運中心市地重劃工程 1 月已完工及點交，重劃面積有 28.33 公頃，提供 18 公頃貨轉中心區用地，中華郵政公司投入 3.2 億元購買 1,800 坪抵費地，未來預計會投入超過 10 億元興建地下 1 樓、地上 4 樓的郵務轉運、倉儲物流及電商平台中心，並預定於 2026 年完工。另外，蘇貞昌院長在去年 9 月 5 日宣布嘉義科學園區落腳太保農場，政院並於去年 12 月底核定 85 億開發經費。有中央的大力支持，翁章梁縣長說「要做最美的科學園區」，並宣布辦公處會設於原台體大嘉義分校、停辦的稻江管理學院用地設實驗中學籌備處，園區定位智慧農業、精準醫療、智慧載具研發基地，土地只租不售。

在過去的執行長專欄中，很少有提及到離島。最近市場上因為游資充沛，房市外溢效應大，也燒到了離島。一些統計離島交易量和實價顯示，前五大交易量地區為綠島、金門、小琉球、馬祖、澎湖縣；其中，受惠於觀光話題等題材，以綠島、金門表現最強。

中國在 2021 年打房力道過強，儘管近期中國人民銀行多次降息降準，要求銀行放寬房貸，但中國房市已經受到很大的影響。自由亞洲電台報導，今年 1 月中國 29 個重點城市的住宅整體成交額較去年同期幾近腰斬。這篇報導說到，在 29 個重點城市整體住宅成交面積 1,429 萬平方公尺，較去年同期銳減 46%。北京、上海、廣州及深圳 4 座大城總成交面積為 285 萬平方公尺，年減 38%、月減 21%。至於 2、3 線城市，總成交 1,143 萬平方公尺，月減 41%，年減 47%，成交量直接腰斬。過去一年受疫情影響，中國各行各業面臨衰退，失業人員增加，民眾的購買力下降，住宅的成交量下跌是必然的現象。銀行現在的日子也不好過，很多銀行在縮減營業點，保守經營。許多大型房地產企業陷入債務危機，而中小型房地產企業面臨的困難更大。

和中國房地產市場相比，美國的房地產在過去兩年中表現強勁。2021 年美國房市火熱，依據抵押貸款銀行家協會（MBA）的數據，2021 年美國房貸業者發放的購屋貸款規模高達 1.61 兆美元（新台幣 44.6 兆元）房貸，不僅略高於 2020 年



的 1.48 兆美元，更超越 2005 年的 1.51 兆美元。美國民眾申請房貸的金額破紀錄，顯示房市火熱，年輕買家是近年來拉抬美國房市的主力。

根據標準普爾的數據，在 2021 年的前 8 個月首次申請房貸的買家中，1980 年代初期至 1990 年代中期出生的千禧年世代佔 67%。依據 2022 年 1 月 25 日發布最新的凱斯－席勒房價指數（Case-Shiller Home Price Index），美國 2021 年 11 月的房價指數年增 18.8%（如表三），為近 34 年數據以來第六高的年增率，略低於上個月（10 月）年增 19.1%，最近幾個月美國房價漲幅已經趨緩，但仍逼近歷史最高紀錄。

區域	房價指數	月變動率	年變動率	三年變動率	五年變動率	十年變動率
10 城市	294.45	0.93%	16.82%	9.09%	7.44%	6.88%
20 城市	282.44	0.99%	18.30%	9.82%	8.04%	7.41%
全美	276.12	0.90%	18.81%	10.41%	8.43%	7.29%

表三：2021 年 11 月凱斯－席勒房價指數（S&P CoreLogic Case-Shiller Home Price Index）  
資料來源：S&P Dow Jones Indices and CoreLogic

從農曆年前開始台灣就爆發蛋荒，一直持續到現在。筆者當時從媒體上得知，完全不相信，認為是誇大其詞。因此從小年夜開始，有時間就去幾個不同的超市賣場想買看看，一直試到了初四，筆者真的死心了，也證實了原先不敢相信的事，真的買不到蛋！大冷天的想吃個酒釀蛋加湯圓都完全無法。正好我有一位從小長大的好同學，他家裡是台灣某大蛋商，我直接問他，他也證實了。不過，他說，如果真的想要吃蛋，可以隨時去他家拿。我聽了只能……，他同時說了一個現象，讓我笑翻，並且跟他說他終於熬出頭了。他說平時他們送蛋的貨車到了各大賣場，都不被特別待見，但最近任何地方只要看到他們的車子，馬上把最好的停車位子空出來給他們並熱情接待。我相信，未來任何人再對誰不滿，應該也會捨不得丟雞蛋，這成本太高了！