



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
2022/3/31

這一個多月以來，世界的局勢更加混亂了！不要說是房價指數，整個經濟預測以及國際關係的發展都越來越走向未知，因為有太多的不確定性了。在 2 月中之前，沒有任何人想像的到俄羅斯會真的入侵烏克蘭。金融市場在俄羅斯剛入侵的前面幾天確實大幅滑落，但整個戰事還沒有結束，金融市場很快又漲回來了。這真的很離譜！難道現在的投資人、法人都沒有風險意識了？大家真的都知道普丁在想什麼、打什麼算盤，所以都敢大膽進場逢低買進？沒有人擔心最後走投無路的普丁會把核武端出檯面，引發更大規模的戰事嗎？如果真的發生，全球各個經濟體無一會倖免，都會相當程度的修正。近期也不少媒體關注台灣會不會成為第二個烏克蘭。筆者絕對不想危言聳聽，但一樣的道理，我們都不是習大大，沒有人可以肯定中國會不會在短中長期的任何時候對台灣採取行動。但我們身處在台灣的每一個人一定要有這樣的危機意識，可以審慎樂觀，但絕不可以掉以輕心，我們要做好準備。

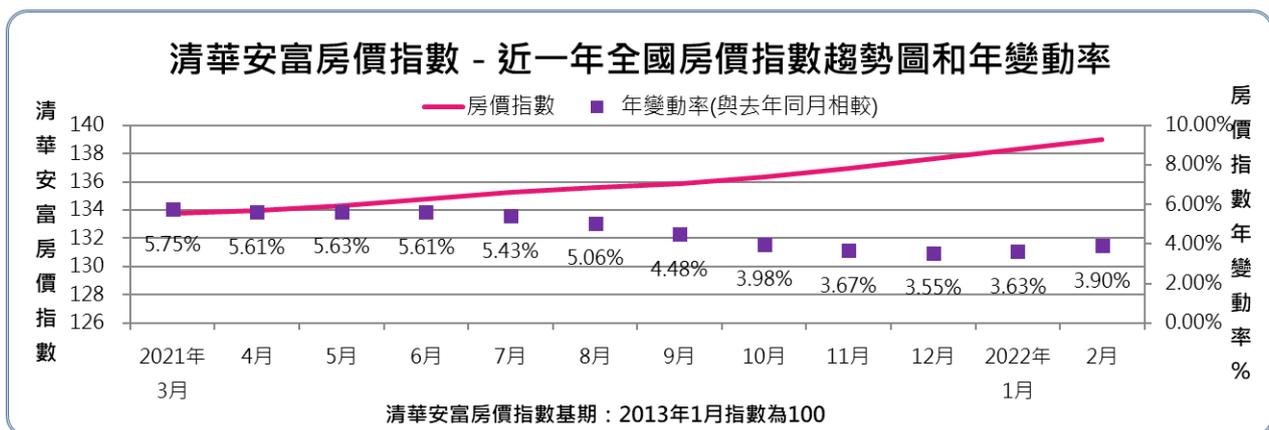
因為俄國開戰，美英等西方國家立即對俄國開展經濟制裁反制，俄烏戰事宛如黑天鵝事件，襲擊全球股市、貴金屬、能源以及產業供應鏈。這場戰事除了影響國際油價，糧價上漲幅度也相當可觀，這是因為俄烏小麥產量占全球貿易量超過三成，若戰爭持續，小麥及玉米價格將進一步上漲。能源和糧食的價格上漲將大幅提升民生物資上漲的壓力；房地產的成本和價格也都將直接受其影響。俄烏戰事前全球就都面臨通膨的巨大壓力了，戰事開始之後通膨的現象只會更嚴重。也因此，美國聯邦準備理事會(Fed)於 2022 年 3 月 16 日宣佈加息一碼(0.25%)，將聯邦基金利率目標區間由 0%至 0.25%區間提高為 0.25%至 0.5%區間。

這是 2018 年以來聯準會首次升息，不僅如此，還透露更激進的措施，預計將在今年加息六次政策會議上，以加大努力減緩處在 40 年來最高水平的通貨膨脹；



此外 5 月將宣佈縮減 9 萬億美元資產負債表的進程。台灣央行也在 3 月 17 日宣佈將重貼現率、擔保放款融通利率及短期融通利率各調升一碼 (0.25%)，分別由年息 1.125%、1.5% 及 3.375% 調整為 1.375%、1.75% 及 3.625%；其中以指標重貼現率自歷史低點升至 1.375%，將有助抑制通膨預期心理，維持物價穩定。

近期有北韓試射洲際飛彈，南韓選出親美路線的新總統尹錫悅，印度又在全球敏感時機「不小心」地將飛彈射至巴基斯坦境內，再加上中國東航空機的不幸墜機事件以及台灣連日多起地震，筆者每天都心驚膽顫，深怕又有任何風吹草動而讓世界更亂、更不安。但我們台灣人民又豈是被嚇大的？筆者認為台灣人民是全世界最勇敢的，台灣人民不怕解放軍、不怕升息、不怕俄烏戰事對經濟的影響，更不用說經常性的停電或缺電了。世界第一勇的台灣人民什麼都不怕就怕房價高，買不起台北市的帝寶。話說這一期的房價指數為 138.99 (如圖一)，與上個月相較上漲 0.48%，較去年同期則上漲 3.9%。所有縣市中以彰化表現最亮眼，年漲幅為 9.5%，接著為台南和基隆，年漲幅分別為 7.9% 和 7.69%，遠高於全國房價成長情形。六都中，以台南房價上漲 7.9% 為最高，接下來為台中和高雄，漲幅分別為 7.68% 及 4.88%。



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

根據內政部統計月報資料顯示 (如表一)，今年 1 月和 2 月平均每戶人口數量僅剩下 2.59 人，處於歷史新低紀錄。1991 年台灣平均每戶有 3.94 人，2009 年跌破 3 人關卡，剩下每戶 2.96 人，2021 年平均只剩下 2.6 人，今年 1 月起平均每戶



剩下 2.59 人。人口減少、分戶與單身戶增加，都是導致每戶人口下滑因素。這樣的現象也勢必會影響房地產供需市場。

年度	戶數	人口數	戶量 (人/戶)	人口密度 (人/平方公里)
1991 年	5,227,185	20,605,831	3.94	569.51
2001 年	6,802,281	22,405,568	3.29	619.14
2011 年	8,057,761	23,224,912	2.88	641.70
2021 年	9,006,580	23,375,314	2.60	645.78
2022 年 2 月	9,005,454	23,319,776	2.59	644.24

表一：全台戶數、人口數、戶量和人口密度統計（資料來源：內政部戶政司）

現代人晚婚，單身人口也越來越多，據內政部不動產資訊平台統計（如表二），2021 年第四季全國的一人一宅的數量達 195.2 萬宅，占比從十年前的 21.8% 增加到 26.75%，而六都當中以新北市超過 41 萬宅的一人宅占比最高達 30%；台北市超過 24 萬宅的一人宅占比 29.77% 次之；再來為高雄市超過 25 萬宅的一人宅占比 28% 居第三。而若與十年前（2011 年第四季）相較，六都中以台北市一人宅增加比例 5.22% 最多，台南市增加 5.01% 次之。這整個現象再加上房價上漲，未來新建案的坪數規劃持續朝向更小坪數的設計。

地區	設有戶籍		人口數一宅之宅數比例				
	宅數	宅數之平均人口數	1 人	2 人	3 人	4 人	5 人以上
全台	730.0 萬	3.2	26.75%	18.95%	18.01%	15.74%	20.55%
新北市	136.9 萬	2.92	30.08%	19.57%	18.34%	15.50%	16.50%
台北市	81.5 萬	3.09	29.77%	19.14%	16.99%	14.25%	19.86%
桃園市	72.3 萬	3.14	26.35%	18.76%	18.58%	16.76%	19.54%
台中市	84.3 萬	3.34	23.34%	18.05%	18.88%	17.52%	22.22%
台南市	58.3 萬	3.19	24.95%	19.02%	18.71%	16.66%	20.67%
高雄市	91.2 萬	3.01	28.03%	20.39%	18.59%	15.20%	17.80%
新竹縣市	32.6 萬	3.15	27.03%	18.12%	18.52%	16.88%	19.44%

表二：2021 年第四季設有戶籍宅數依宅內人口數區分（資料來源：內政部不動產資訊平台）



地區	2022年 2月人口數	社會增加(遷入-遷出)			自然增加(出生-死亡)		
		2021	2020	2019	2021	2020	2019
全台	2,332.0 萬	-156,010	-33,978	12,718	-29,912	-7,907	1,471
新北市	399.9 萬	-20,005	10,577	19,664	-2,836	1,681	3,315
台北市	250.5 萬	-76,097	-44,440	-26,973	-1,928	1,817	3,442
桃園市	227.0 萬	-2,468	11,506	18,522	6,052	8,264	9,643
台中市	281.0 萬	-7,155	3,419	7,482	-142	2,107	3,885
台南市	185.9 萬	-6,573	-1,445	704	-6,285	-4,544	-3,629
高雄市	273.8 萬	-16,367	-4,483	2,039	-4,874	-2,783	-2,374
新竹縣市	102.8 萬	5,062	7,960	8,289	971	1,491	1,802

表三：人口社會增加和自然增加情形（資料來源：內政部戶政司）

近年在少子化、人口負成長的環境下，人口遷徙狀況自然成為判斷區域房市表現，或房地產增值潛力的參考。近期疫情影響物價、房價上漲，六都於去(2021)年首見出現社會遷移人口全面負成長的現象(如表三)。六都中又以台北市淨遷出約 7.6 萬人最多，新北市淨遷出約 2 萬人次之，出現一股「脫北潮」。

地區	2021 年			2019 年		
	自外國遷入 (A)	往外國遷出 (B)	國際淨遷徙 (A-B)	自外國遷入 (A)	往外國遷出 (B)	國際淨遷徙 (A-B)
全台	27,673	183,369	-15.6 萬	55,488	42,364	1.3 萬
	含逕為遷出者 177,818			含逕為遷出者 38,395		
新北市	5,668	40,228	-3.5 萬	12,240	9,443	0.3 萬
台北市	6,736	50,326	-4.4 萬	14,655	12,169	0.2 萬
桃園市	2,719	15,434	-1.3 萬	5,081	3,595	0.1 萬
台中市	2,832	18,134	-1.5 萬	5,449	3,877	0.2 萬
台南市	1,430	9,547	-0.8 萬	2,795	2,104	0.1 萬
高雄市	2,872	17,344	-1.4 萬	5,424	4,162	0.1 萬
新竹縣市	1,194	6,005	-0.5 萬	1,855	1,424	0.0 萬

表四：2019 年和 2021 年人口國際遷徙情形（資料來源：內政部戶政司）

依內政部戶政司統計資料，今(2022)年 1 至 2 月國際淨遷徙為 4.7 萬人，包含遷入國內者 7,450 人，遷往國外者 5.5 萬人，且其中遷往國外者中有 5.3 萬人



原本就在國外，未於出境 2 年返國，致依戶籍法第 16 條規定，經戶政事務所催告後逕為遷出登記者。2021 年自國外遷入初設戶籍者為 10,940 人，戶籍逕為遷出國外者為 177,818 人，占國外遷出者近 97%（如表四）。

2021 年淨遷入人口統計如果把六都和新竹縣市的行政區一起比較（如表五），由新竹縣竹北市淨遷入 4,175 人居冠，新北市林口區淨遷入 3,037 人次之，台中市北屯區淨遷入 2,929 人居第三。從人口增加的行政區中觀察，可以發現這些行政區有幾個共通點，過去皆為房價基期相對低的蛋白區，皆有科技業設廠和新興重劃區。前十大淨遷出人口均為台北市行政區，由台北市大安區遷出 1 萬多人居冠。

正序	縣市	行政區	社會增加數
1	新竹縣	竹北市	4,175
2	新北市	林口區	3,037
3	台中市	北屯區	2,929
4	新北市	淡水區	1,956
5	桃園市	龜山區	1,886
6	高雄市	仁武區	1,421
7	台南市	安南區	1,352
8	高雄市	橋頭區	1,199
9	新竹市	東區	1,035
10	桃園市	楊梅區	1,022
11	新北市	五股區	966
12	桃園市	觀音區	895

倒序	縣市	行政區	社會增加數
1	台北市	大安區	-10,859
2	台北市	士林區	-8,458
3	台北市	中山區	-8,200
4	台北市	信義區	-7,552
5	台北市	松山區	-6,733
6	台北市	文山區	-6,437
7	台北市	內湖區	-6,420
8	台北市	萬華區	-5,677
9	台北市	北投區	-5,292
10	台北市	中正區	-4,686
11	新北市	中和區	-4,463
12	新北市	板橋區	-4,145

表五：2021 全年人口社會增加情形（資料來源：內政部戶政司）

這兩年因為疫情所以大多時候實施國境管制，導致來台旅客人次連兩年打一折。據交通部觀光局發布的資訊可以看到，去年來台旅客跌至 14 萬人次（如表六），僅高峰時期的 1%。國際觀光業幾乎消失，飯店與國際觀光商圈的店面市場出現三個很明顯的現象，關店、轉手與改建。觀光業受嚴重影響之下，讓業主不得不思考不動產未來方向。加上不少飯店的屋齡也早就到了需要大幅修膳的階段，就算疫情結束，老舊飯店的競爭力也肯定有限。這波房地產的景氣走揚，加



上危老改建的高額容積獎勵，不少老飯店從不動產經營轉型不動產開發，尤其是在精華區的不動產資產活化後，勢必可以創造更高效益。

旅客地區	2021年	2020年	2019年	2018年	2017年	2016年
亞洲	10.6 萬	118.4 萬	1,056.2 萬	984.6 萬	958.6 萬	962.5 萬
美洲	1.5 萬	10.6 萬	76.6 萬	73.2 萬	70.2 萬	64.9 萬
歐洲	1.6 萬	6.0 萬	38.7 萬	35.0 萬	33.0 萬	30.0 萬
大洋洲	0.1 萬	2.3 萬	13.5 萬	12.2 萬	10.8 萬	9.8 萬
非洲	0.1 萬	0.3 萬	1.3 萬	1.2 萬	1.2 萬	1.1 萬
未列明	0.1 萬	0.3 萬	0.2 萬	0.5 萬	0.2 萬	0.7 萬
總計	14.0 萬	137.8 萬	1,186.4 萬	1,106.7 萬	1,074.0 萬	1,069.0 萬

表六：2016 至 2021 年來臺旅客人次按居住地分（資料來源：交通部觀光局）

看到基隆捷運終於定案，原本交通不方便一直是汐止到基隆間居民心中的痛，未來是否會因為原交通不便利，所以房價長期處於低基期的現象，有了基隆捷運利多而有所改變呢？

不動產貸款項目		修正前		修正後
公司法人購置住宅貸款	一般型		20%	50%
	收益型		30%	100%
自然人第三戶以上之住宅貸款	收益型		30%	100%
購地貸款	ADC住宅區		100%	150%
	ADC商業區		150%	200%
餘屋貸款	收益型住宅用不動產		30%	100%
	ADC住宅區		100%	150%
工業區閒置土地抵押貸款	非合格商用 不動產	一般型	75%、85%、100%	200%
		收益型	150%	
	ADC非住宅區		150%	

註：不動產暴險係依擔保品性質、LTV及資金用途分為「住宅用不動產暴險」、「商用不動產暴險」及「土地收購、開發及建築（ADC）暴險」，適用不同之風險權數。

表七：調整不動產抵押貸款風險權數比較表（資料來源：金管會銀行局）



另外很值得一提的是 2 月 17 日金管會宣布，為促使銀行審慎控管辦理該等貸款之相關風險，拉高銀行計算資本適足率 LTV 法（不動產曝險按貸放比率計算風險權數）中的法人房貸、自然人第三戶房貸、購地、餘屋及工業區閒置土地貸款共五大項風險權數（如表七），最高達 200%，適用新貸、舊案續貸及轉貸案。總的來說，風險權數調高會直接影響到資本適足率，進而墊高承作不動產成本，銀行除非增資，才能符合資本適足，否則，當然是盡量減少風險性資產的放款。這樣的打「炒」房政策也確實會對房地產市場有相當直接的影響。

最後，筆者發現什麼都不怕的台灣人民除了怕買不到房以外，其實還有害怕的東西！全球都在打開國門，大幅開放以期盡快讓經濟及生活都能趕快恢復正常的同時，台灣人民和大陸同胞一樣被新冠肺炎嚇到，整個想法觀念都被扭曲不能理性客觀的來評估了，該開放、該有和新冠肺炎共存的意識都不敢說、不敢做。儘管打了疫苗、PCR 檢測陰性入境，檢疫天數縮短為隔離 10 天和接續自主健康管理 7 天，台灣還要失去多少機會？真的很無語，繼續鎖國吧！不管怎樣，還是希望俄烏戰事趕快落幕，PEACE!!