



談台灣和中國房地產現況

安富金融工程研究中心 馬瑞辰執行長 撰
2022/4/28

美國三月消費者物價指數 (CPI) 年增率高達 8.5%，創了 40 年來的新高 (如圖一)。我國央行與美國聯準會 (Fed) 在三月同步升息一碼 (0.25%)，預期 Fed 五月將再次升息且會升 2 碼，台灣是否會再度跟進？許多人預期 Fed 今年共會升息 6 次且高達 6-10 碼之間，我國央行會如何應對呢？楊金龍行長說台灣和美國的情況不同，而且台灣三月的消費者物價指數 (CPI) 年增率高達 3.27%，和美國的 8.5% 相比有極大的差距。筆者判斷台灣應該也會跟進數次升息，但幅度應該不會像美國那麼大。在美國聯準會的帶領下，進入升息通道以及五月可能同時進行縮表的行動，在全球金融市場投下了震撼彈。加上俄烏戰爭短期內還看不到和平的曙光，美元匯率開始強勢上漲，全球股市則有反轉向下的跡象。

12-month percentage change, Consumer Price Index, selected categories, not seasonally adjusted



Hover over chart to view data.

Note: Shaded area represents recession, as determined by the National Bureau of Economic Research.

Source: U.S. Bureau of Labor Statistics.



圖一：美國近 20 年消費者物價指數 (CPI) 趨勢圖
(資料來源：<https://www.bls.gov/cpi/>)



這些都將使營造工程物價指數年增率在未來幾個月仍居高不下，而消費者物價指數（CPI）的趨勢也應該會和營造工程物價指數一致。

因此筆者想問，這個時間點還需要打炒房嗎？我們政府在這個關鍵時刻應該是把重心放在防疫和提振經濟上面吧！另外與其討論打炒房，政府更該做的就是研究如何平抑物價。疫情和戰爭本身就讓經濟前景不明朗，再加上升息通道更是對經濟和房地產最好的退燒藥，政府到現在還在端出各項打炒房政策是沒有必要的。

雖然台積電的股票近期跌跌不休，但有台積電設廠的地方都還是能受惠到房地產的增值。這也是為什麼近年來新竹（尤其是竹北地區）的房市持續升溫。台積電近年來和英特爾與三星都積極卡位 2 奈米，其中首當其衝的前置作業是土地的取得，2 奈米廠預定地屬「竹科寶山二期擴建計畫」，目前已獲得超過九成地主同意採價購方式徵收，但仍有少數地主不同意，可依法納入強制徵收。新竹縣政府規劃 4 月底公告徵收，竹科管理局估計台積電今年 6 月便可取得所有用地。

長期以來台南市與高雄市房價溫和，當地居民的薪資收入尚足以購房，但台積電將在南部設廠的新聞見光後，台南市與高雄市的房價出現炒作，明顯上漲，嚴重地衝擊在地居民的居住需求，房價上漲並遠超過當地薪資水準，因此，有民眾在國發會「公共政策網路參與平臺」提案，要求須設籍一定年限才能在當地購屋，避免跨縣市炒作。筆者認為設定設籍一定的期間，作為能否買房的條件，是值得討論的。

4 月 15 日「新光一號不動產投資信託基金（簡稱：新光 R1）」舉行受益人會議，討論更名、變更信託契約及計畫、受益人同意處分不動產及配息頻率由一年縮短為半年等，其中處分不動產案因贊成僅約 16%、無效票超過 50.8%，未能過關。現行法規要求不動產投資信託基金若處分基金內資產，本金部分當年度不得分配，但處分利得必須在當年分配給受益人；不動產管理機構「晶華公寓大廈管理維護股份有限公司」提案是希望處分新光 R1 舊有、難以更新的不動產，再把處



分所得用來買進新的標的，提升基金受益率，若收益必須當年強制分配，依現在不動產市價，很難再買到新的標的。

筆者認為，房地產市場有波動，會漲也會跌。新光 R1 的投資人肯定是希望利益最大化，同時可以早日入袋為安。管理者在時機點好的時候，當然應該要處分基金池內的標的。利潤該分配就該分配，如果目前沒有新的好投資標的，本來就不用急著馬上買，等機會就好。

中國經濟成長面臨挑戰：中美貿易戰、人口紅利漸失、資本報酬遞減、疫情影響內需不振、外需不再成長等。同時，中國更面臨企業債務違約、地方政府融資工具（LGFV）債務違約、房地產泡沫危機等風險，這些都為未來的經濟表現增添變數。

在債務違約危機方面，疫情發生後，中國企業急需資金週轉，企業部門負債率大幅增加，大量舉債將持續導致國企財務進一步惡化，不但壓縮近兩年的舉債空間，使投資的成長動能減弱，而且拉高金融風險，舉債利率上升，也讓經營環境充滿不確定性。近期中國國企債務違約事件頻傳，很多國企沒有履行責任以現金贖回到期的債券，導致金融市場出現一波不小的動盪。

在房地產泡沫危機方面，房地產開發商恆大集團的財務危機會否導致中國房市泡沫破滅仍是全球關注的焦點，中國的房地產公司遇到了前所未有的困境，在香港上市的多家中國房企未能在 3 月底的最後期限前，提交 2021 年的審計財報而被停牌。有些房企雖然按時遞交了財報，但因公司面臨的挑戰，新房銷量持續下滑、價格大跌和融資困難等，對前景缺乏信心。

因為習大大仍然堅持著「清零政策」，自 2022 年 3 月以來中國對抗新冠肺炎 Omicron 變種病毒疫情，包括深圳和上海在內的大城市先後實施了封城措施，導致企業停止營運，以控制高傳染性病毒的傳播，並對居民實施了大規模核酸檢測，這進一步打擊了消費信心和民眾的購房意願。



儘管中國政府努力放寬房貸條件，取消購房限制，並降低首付款比重，但歷經中國政府整頓房企大規模舉債行為，讓房地產業者不得不降價出售房屋來籌集現金，而中國人追漲不追跌的心態反而讓市場買氣持續低迷，加上疫情使中國經濟放緩雙重打擊後，一旦中國房市泡沫破滅，其所產生的金融衝擊恐將不輸美國 2007 年的次貸危機；即使房價不崩跌，中國房地產行業蕭條亦會拖累經濟成長，房市何時可以復甦，仍然未知。

聊點輕鬆的吧！「大甲媽遶境」在 4 月登場，房市也有「瘋媽祖」的現象，有房仲業盤點全台較具代表性的 12 座媽祖廟周邊 1 公里內、屋齡二年以上的中古屋，近一年交易狀況顯示有 11 座高於區域均價，其中又以「台南大天后宮」周邊交易最熱，為全台最旺媽祖廟。這顛覆了以往宮廟被視為「嫌惡設施」、價格低於區域行情的迷思。未來房地產投資人除了可以跟著護國神山外，更可以跟著媽祖娘娘了。

在這期專欄的最後，筆者還是希望能給政府鼓勵，也肯定政府已經有要和新冠共存以及逐漸開放國門的決心。新冠肺炎流感化已經是不爭的事實，防疫工作當然要繼續努力，但真的不要過度緊張或是矯枉過正。如何鼓勵全民提高疫苗接種率，同時盡快備足疫苗以及可用於治療新冠症狀的藥物才是王道。另外對於有完整接種記錄並且 PCR 檢測呈陰性的入境者，都不應再強制居家隔離，盡量放開國門讓大家回到過去熟悉的生活，該出差的出差，想出國旅遊的出國旅遊，更讓外國的商務客和遊客可以入境台灣，救救我們的服務業吧！！