



## 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  
2022/6/2

俄烏戰爭要結束了嗎？戰爭膠著讓全球因疫情本就導致物價大幅上漲的局勢變得更加嚴峻。美國因為超高通貨膨脹讓人民生活壓力倍增，拜登總統甚至開始考慮大幅調降部份中美貿易戰中祭出的高關稅。中美關係搞不好會因為這場戰爭重新修好。

同樣受到俄烏戰爭的影響，歐元地區也感受到能源成本飆升，依據歐盟統計局（Eurostat）的資料，歐元區在3月、4月年通膨率已高達為7.4%，但是到5月份的通膨達到了創紀錄的8.1%，這是1997年歐元成立後，有記錄以來的最高紀錄（如圖一）。如果只觀察能源價格的差別，那更是上漲了約39.2%，直接對歐元區3.43億人口的生活造成巨大影響。除能源價格飆漲以外，食品價格也上漲了7.5%，同樣與俄烏戰爭有關，因為俄羅斯和烏克蘭都是全球主要的食品供應國。



圖一：歐元區調和消費者物價指數（HICP）年變化率趨勢圖

資料來源：<https://ec.europa.eu/eurostat>

因為物價大幅上升以及提前作好因應高通膨可能帶來的影響，市場預期可能會再次升息。對未來高通膨的預期，以及營建、勞工成本仍然是高處不勝寒，台





依央行今年 5 月金融穩定報告指出，國內物價去年已走高，但漲幅相對歐美等國家溫和，今年俄烏衝突加劇全球通膨壓力，主計總處預測台灣 111 年經濟成長率為 3.91%，CPI 年增率預測值上修為 2.67%。因俄烏戰事膠著，及大陸封城防疫措施，均使全球供應鏈瓶頸問題惡化，原油、穀物及基本金屬等價格攀高，皆加劇了國內「輸入性通膨壓力」；央行基於維持物價穩定的法定職責，採取緊縮性貨幣政策立場。因此，筆者研判央行 6 月理監事應該會再度作升息的決議。

和大家聊一下升息和縮表。很多人會問升息和縮表哪個央行常用的工具對市場的影響更大。縮表會直接影響到流動性，對經濟的影響會更直接、更快見效。而美國升息對台灣的影響主要來自於台美之間的利差，因為利差可能引發資金外流，也會影響到新台幣匯率的波動，可能加劇新台幣貶值，使國外進口的東西會變的很貴，恐會發生輸入性通貨膨脹。目前台灣的進口價格和物價指數在過去的 10 個月中，都差不多是在 12% 以上，非常的高。因此，當美國升息後，台灣若不跟進升息，匯率會進一步貶值，也有可能更讓進口的產品在台灣變的非常貴。

近年房價明顯走高，在政府的各項打房政策之下，銀行核貸趨嚴，央行升息等各原因讓想購買房屋民眾的購屋門檻升高；這也導致了租屋市場的需求增加。房價上漲加上持有成本增加，租金也很自然的上漲；這無疑讓沒有自有住房的民眾壓力大增。筆者非常肯定中央政府在意識到這個問題後，行政院已核定「300 億元中央擴大租金補貼專案」，讓年輕家庭、弱勢家庭，以及初入社會青年的租屋族得到最實質的幫助。

政府推動包租代管政策（含包租包管和代租代管）近五年，第一期媒合 5,157 戶，截至 2022 年 4 月底第二和第三期包租代管合計媒合 37,934 戶。今年 7 月起再搭配 300 億擴大租金補貼專案，補貼戶數能從過去的 12 萬戶大規模提升至 50 萬戶。包租代管、擴大租金補貼的雙軌並行，「戶數加碼」與「金額加碼」將能更有力地將補貼注入市場，同時帶動更多房東願意將自有房產以包租代管的方式提供出來。另外，截至 2022 年 4 月底台灣社會住宅興辦情形如表一。



區域	既有、新完工	興建中	已決標待開工	規劃中	總計(戶)
台北市	10,815	8,778	0	11,573	31,166
新北市	7,116	3,437	4,465	19,597	34,615
桃園市	1,569	3,108	225	8,279	13,181
台中市	1,191	4,316	970	5,959	12,436
台南市	0	1,185	1,774	4,292	7,251
高雄市	363	2,413	2,594	5,718	11,088
其他縣市	49	20	3,080	11,247	14,396
全台合計	21,103	23,257	13,108	66,665	124,133

表一：截至 2022 年 4 月底台灣社會住宅興辦進度統計（資料來源：內政部不動產資訊平台）

近年來政府和建商都非常支持都更危老案的開發。但因為營造成本持續上漲，很多原來談好的案子都可能會胎死腹中了。這當中最主要的導火線在於建商因為營造成本上揚，要求提高建商和地主間的分配比例。如果原住戶、地主戶不同意重新調整，很多建商勢必無法做賠本生意，影響所及，已有很多都更危老重建案因此停擺。我也再次呼籲政府重點不應放在打房上面，反而是應該怎麼樣從關稅、從移工等各項政策及措施上面來平緩物價和營建成本。

歷史悠久的立法院建築快可以功成身退了。年齡已達 62 年的立法院，因建物老舊且受限古蹟法令保護整修困難、院區分散、空間受限等因素，加上無障礙設施難符法令規定、違章建築雜陳、影響國會形象、部分設施位於計畫道路難以合法，終於提出了需 3.6 公頃土地遷建計畫。現任立法院長游錫堃到新北市府評估城鄉局提出的土城、淡水、樹林、三峽、新店等 5 個可能地點。游錫堃院長表示，新北市府提出 5 個地點都很好，至於是否符合新國會需求，仍需諮詢委員會對各縣市提供地點利弊分析再做選擇。最後新的立法院會落腳何處，我相信大家也會拭目以待，我也相信立法院無論遷到哪裡，都會帶動當地的經濟消費和房價。

台灣是民主國家，言論自由是人民最引以為傲的事之一。希望不要有任何的白色紅色綠色恐怖再在台灣社會上演。台灣不能走專制一言堂的回頭路，我相信



我們所有的國民都不會願意。請我們的大官們不要動不動就只因為人民說了什麼話就祭出法辦這樣的話來。曾幾何時台灣又淪落為和中國大陸和北韓一樣了？我不認識什麼郭彥均，更不知 10 這個數字到底代表著多還是少，但我肯定的是在民主社會任何政府用權力與傲慢不讓人民擁有言論自由，人民一定會讓這樣的政府政黨下台。同樣的，任何大官、任何民意代表，除了不要濫用權力以外，更該作為表率，不做違法違規的事。我非常不認同大官或民意代表在違規、違法時報出自己的名號。

日本 6 月 10 日起就要對全球近 200 個國家開放旅遊了，陳時中部長和王國材部長近期也都表達了邊境管制有機會再進一步開放，我相信在不久的將來，機場又要開始繁忙了，大家都因疫情憋太久了。也因為疫情仍未結束，我想今年雖然沒有龍舟可以看，但肯定還是會有粽子吃的，預祝大家粽子節快樂！