



## 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  
2022/6/24

低時率的時候要過去了。台灣央行在過去的幾個月中一共升息了 1.5 碼，雖然遠不及國際間主要經濟體的升息幅度，但資金成本的增加已經讓我們市井小民們開始有感了。因為近期新台幣的升息幅度相對較低，新台幣開始回貶，這也會間接加速資金從台灣流向利率高的經濟體，又因為資金外移，這也會加速新台幣的貶值。台灣的能源政策一直都為社會所不滿，加上整體用電量一直成長，我國的電價也要撐不住了。油價電價開始上漲後，物價會加速上漲。我們老百姓的日子要更辛苦了。

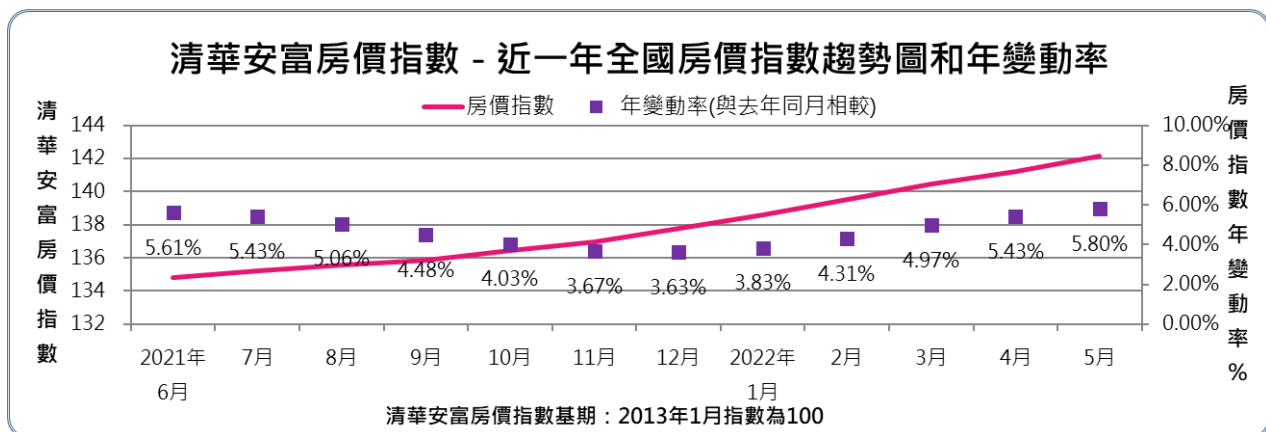
股民們也是心頭在滴血啊。年初才衝到快 1 萬 9 千點，大家開始討論會不會破 2 萬點以及台積電會不會到 1,000 元，沒有多長的時間，全球的股市已經進入技術熊市了，台股也進入 1 萬 5 千點的保衛戰了。令筆者不理解的是股市漲多回跌是很正常的事，很多股票在這段多頭的期間當中漲了好幾倍了，現在回跌修正只是再自然不過的事了。加上央行升息以及能源價格走高，俄烏戰爭等諸多的利空，股市不適度的修正，才是奇怪的事吧！但為什麼政府已經開始有要護盤的跡象了？股市漲翻了，也不見政府進場干預或是任何「打股市」的政策；房市上漲，且幅度遠不及股市，就被政府四番五次的出台各類讓人眼花繚亂的打炒房政策。

真的要讓房市降溫，筆者老早就建議升息以及收緊流動性。央行一直不願意升息，然後端出一盤盤奇怪的菜，房價仍是一直沒有降下來。央行以前不升息是因為會對整個經濟產生重大影響這個筆者還理解，但為什麼政府要讓房價穩定，不從最上游的土地交易下手，為什麼不從進口的建築原料建材的關稅下手；營建業各工班嚴重缺人，政府為什麼不適度開放建築移工？

今年不升息不行了，目前升了 1.5 碼，然後整個買房意願從國泰金控的研究調查可以看到有越來越多的買房者意願受到影響；然後政府和老百姓們說因為政



府的打炒房政策產生作用了。通貨膨脹率一直處在高檔水位，房價確實還是很穩健。由這一期的房價指數為 142.12（如圖一），與上個月相較上漲 0.63%，較去年同期則上漲 5.8%。所有縣市中以台南表現最亮眼，年漲幅為 11.79%，接著為嘉義和台中，年漲幅分別為 9.44% 和 8.57%，遠高於全國房價成長情形。



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

美國聯準會（Fed）一口氣升息 3 碼，台灣央行也會繼續升息。台灣消費者物價指數（CPI）年增率已連續 3 個月超過 3%，央行對付通膨主要工具就是升息，為維持物價穩定，在通膨率降至經建目標之前，央行都有持續升息壓力。而依國家發展委員會的 2021-2024 年國家發展計畫，訂定總體經濟目標中的「核心消費者物價指數（不含蔬果及能源）」上漲率為 4 年平均 1.0% 至 1.5%，而今年 1 至 5 月平均核心 CPI 較上年同期漲 2.33%。

央行於 6 月 16 日除了升息半碼外，同時睽違 14 年後再度調升存款準備率，擴大緊縮資金。一個升息、一個緊縮資金，價與量並行方式，這兩計重拳肯定會對房市產生最直接的影響。

存款準備率是指銀行的存款不能用於放款的比率。因此，央行提高存準率，等於是強迫銀行手中得保留更多的流動性，進而減少銀行可用以放款或投資的資金。前次央行調升存款準備率還是在 2008 年 7 月，當時為國際金融海嘯爆發前，不僅通膨高漲，國內還有油電雙漲背景。央行總裁楊金龍指出，存款準備率調漲 1 碼，代表銀行要存放在央行的現金變多了，大約會收回 1,200 億元的市場資金，



且調整存款準備率不會直接影響到銀行的存放款利率，但會降低貨幣數量的流動性，影響授信、投資商業本票、公司債等市場的意願，對 M2（貨幣供給額）的控制長期下來會有明顯助益。

美國聯準會政策轉鷹，也讓美國房地產市場開始降溫。根據美國房地產數據公司資料，許多賣家正在大幅度的降價，比例已超過 25%，此舉和過去 2 年房價的攀升，形成了鮮明對比。

台灣近三年清華安富房價指數（2022 年 5 月與 2018 年 5 月指數相較）漲幅高達約 15.9%，但台灣的平均實質總薪資漲幅只有約 4%（2021 年全年平均與 2018 年全年平均相較）。因為薪資低加上漲幅遠落後房價的漲幅，所以台灣的年輕人離買房越來越遠。

表一：2018-2021 年台灣全體受雇員工薪資情形（資料來源：行政院主計總處薪情平臺）

全體受雇員工(新臺幣元)	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
平均每人每月總薪資	52,407	53,457	54,160	55,792
平均每人每月經常性薪資	40,959	41,776	42,394	43,209
平均每人每月實質總薪資	51,389	52,128	52,937	53,482
平均每人每月實質經常性薪資	40,164	40,737	41,437	41,420

註：限於各電腦系統之浮點數（floating point）的表達方式與計算差異，或與他系統所計算之結果有尾差情形。

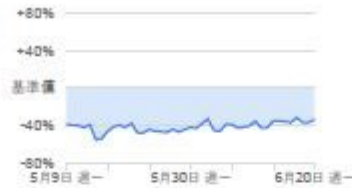
Google 太厲害了！從 Google Map 的地圖資料庫來分析台灣人流變化，以 2020 年 1 月 3 日到 2 月 6 日這 5 週間的資料，算出一週內每天的中位數，並以此做為基準值。今年 5 月底商圈直接砍了 41% 人潮；公園綠地停留人數也減 56%；大眾運輸捷運站更是銳減 48%。最近（6/20）的數據顯示，商圈和公園仍是較基準值減少 26% 人潮，大眾運輸則減少 34%。這樣的數字帶來的訊息就是今年疫情的嚴重性超過以往，加上這些年來的消費行為的改變，很多商圈和店面都受到非常大的打擊。



## 大眾運輸站

**-34%**

與基準相比



這個類別會列出以下地點的人流趨勢：地鐵站、公車站和火車站等大眾運輸轉運站和其他類似場所。

## 工作場所

**-8%**

與基準相比



這個類別會列出工作場所的人流趨勢。

## 住宅區

**+9%**

與基準相比

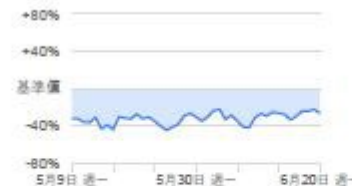


這個類別會列出住宅區的人流趨勢。

## 零售店和休閒設施

**-26%**

與基準相比

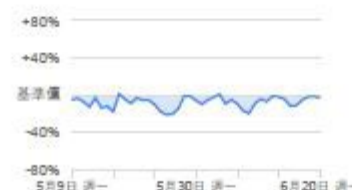


這個類別會列出以下地點的人流趨勢：餐廳、咖啡廳、購物中心、主題樂園、博物館、圖書館、電影院和其他類似場所。

## 雜貨店和藥局

**-3%**

與基準相比

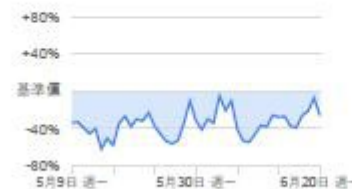


這個類別會列出以下地點的人流趨勢：雜貨市場、食品量販店、農夫市集、特殊食材專賣店、藥妝店、藥局和其他類似場所。

## 公園

**-26%**

與基準相比



這個類別會列出以下地點的人流趨勢：國家公園、公共海灘、碼頭、寵物公園、廣場、公共花園和其他類似場所。

圖二：Google COVID-19 社區人流趨勢報告(2022/6/20)

資料來源：<https://www.google.com/covid19/mobility/>



疫後零售經營出現三大趨勢，其一是新舊商圈起落變化明顯，餐飲休閒需求高於純粹商品購物；其二是商場業種組合與租賃架構被迫改變，在地化的鄰里消費持續熱絡；其三是線下線上融合經營模式蔚為主流，高頻率消費的民生剛需品是主要關鍵。

中國大陸的房市近年政策強力打壓之下，買氣不佳，只能各地自救。其中傳出很多有趣的作法，例如河南鄭州市通過發行「房票」，民眾拿著房票可以換商品房；河南的商丘市民權縣及開封市杞縣都傳出建商自行推出促銷活動，以「2 元一斤，小麥換房」最高可抵 16 萬元、「5 元一斤，大蒜換房」最高可抵 10 萬元人民幣的房款，成為網民熱門話題；據當地建商的說法，小麥、大蒜收購價比當地市價高，以此來爭取農民買屋。據非正式統計，中國已有 15 個城市發「房票」想救房市，感覺很像回到過去的計劃經濟的年代。近期台灣的石斑魚滯銷，也許我們可以用類似的作法來行銷，同時支持我們的漁農。

在最後，很慶幸台灣疫情的高峰應該已經過去。這也表示台灣離真正開放和解封不遠了！日元跌慘了，筆者相信台灣不少人早就換了滿手的日元，等著去日本血拼了。玩完回來後，如果還是看到恐怖的通膨數字以及升息還處於 ING 模式中的話，考慮多留點現金吧！