



## 談台灣、美國和中國房地產現況

安富金融工程研究中心 馬瑞辰執行長 撰  
2022/8/11

世事難料阿！過去筆者在上課的時候經常把日本推動的「安倍三箭」拿出來和同學們討論，但就在不久前這樣的經濟政策的推手安倍前總理就出事了，另人唏噓。過去這一個月中吵的沸沸揚揚的「球場門」和「論文門」事件也要謝謝「裴奶奶」的訪台讓台海局勢緊張，然後焦點得以轉移。美國眾議院議長訪台讓台灣再度吸引全球目光，應該是可以預料的結果；只是這樣的目光是我們 2,300 萬台灣人民所需要的嗎？在二十大即將開會之前，以及中國在陷入經濟及房地產的泥沼的時空背景下，中國大陸的各項反應和報復手段是想當然爾的。台灣人民不是被嚇大的，也不可能有人會願意在壓力下屈服。但，問題是，台灣人民有需要配合美國政治人物的作秀以及台灣少數個人的政治利益，來增加台灣被迫捲入戰爭的風險呢？習大大可以開心再次打民族主義的牌，「裴奶奶」和民主黨可以開心好好進行期中選舉，台灣的一些政治人物一樣很開心，可以大打反共牌並轉移焦點，然後美國又可以大賣武器給台灣，也許這個事件是一個皆大歡喜的事件。唯一不幸的就是我們台灣人民，萬一中間任何的擦槍走火，2,300 萬人怎麼辦？身為小老百姓，真的希望我們的政府、我們的政治人物，少些口水、少些政治盤算，務實地顧好百姓們的生計吧！

上次台海危機發生在 1995 年、1996 年。中國大陸進行兩次大規模實彈軍演，當時人心惶惶，台股大跌，房地產遭到拋售。一直到後來中國大陸停止導彈，政府再祭出一連串的優惠房貸政策、解除房地產信用管制措施，房市才逐漸好轉。這一次的台海危機，因為才發生不久，就目前看來對房市影響的程度有限，畢竟我們國人對於中國大陸的文攻武嚇已經麻痺。

主計總處公布最新物價指數統計，七月的房租指數統計年增幅度達 2.06%，創下 25 年以來新高，漲幅創下 1996 年 10 月以來的單月新高。租金上漲有許多原



因，包括整體房價走揚，尤其是中南部地區近年房價漲勢明顯，導致民眾居住的成本增加。另一方面經濟持續成長帶動工作機會增加，外來工作者會增加當地的租屋需求。從主計總處統計居住類的指數變化來看，漲勢最顯著的是水電燃氣，年增 8.5%；其次是住宅維修費，年增 5.8%，其中維修材料年增 11.03%，維修服務則是年增 4.26%。

租金和房價漲太快，所得追不上，民眾須花更多時間存購屋資金，這也導致買房年齡越來越晚。依據財團法人金融聯合徵信中心資料統計，看近 10 年主力購屋貸款年齡變化，以 2011 年 35 歲以下購屋族和 10 年後（2021 年）相較，占比由 38.5% 下降至 31.5%；若以 2012 年第 1 季 30~35 歲購屋占比和今年第 1 季相較，由 21.5% 下降至 16.7%，購屋占比偏移至 35 歲以上的年齡層，顯示辦理購屋貸款的年齡層越來越老，甚至不少首購族的年齡都到了 40 歲。

期別	新增之 房貸件數	新增之住宅貸款年齡分布(%)					
		20-30 歲	30-35 歲	35-40 歲	40-45 歲	45-50 歲	50 歲以上
2011 全年	161,359	17.7%	20.8%	17.9%	15.2%	12.0%	16.5%
2012 全年	155,757	17.2%	20.8%	18.6%	15.1%	12.0%	16.3%
2013 全年	181,253	17.2%	21.0%	18.3%	15.0%	11.7%	16.8%
2014 全年	165,860	16.8%	19.7%	18.7%	15.3%	12.1%	17.3%
2015 全年	140,813	15.9%	18.5%	19.1%	15.7%	12.6%	18.3%
2016 全年	132,375	14.4%	17.3%	19.4%	16.1%	13.3%	19.4%
2017 全年	139,324	14.7%	16.5%	19.3%	16.5%	13.2%	19.8%
2018 全年	137,211	14.2%	15.3%	19.4%	16.5%	13.5%	21.1%
2019 全年	150,627	14.4%	15.8%	19.5%	16.9%	13.1%	20.3%
2020 全年	174,171	14.6%	15.4%	19.3%	17.3%	13.1%	20.3%
2021 全年	184,884	15.3%	16.2%	19.1%	17.5%	12.4%	19.5%
2012 Q1	32,071	15.9%	21.5%	18.8%	15.3%	11.9%	16.6%
2022 Q1	47,668	14.2%	16.7%	18.8%	17.7%	13.0%	19.6%

表一：2012 至 2022 年 Q1 住宅貸款流量統計和年齡分布  
(資料來源：財團法人金融聯合徵信中心)



內政部統計資料指出，2021年下半年全國低度使用(用電)住宅約 77.6 萬宅，占全國房屋稅籍住宅類比率約 8.7%，為 2009 年進行統計以來新低，主因應是年輕人不再與父母同住，選擇在外生活的趨勢增加。儘管少子化現象，讓社會擔心房屋是否會供過於求，但從低度用電統計來觀察，有閒置房屋減少的現象。

地區	房屋稅籍住宅類數量宅數	2021 年下半年低度使用(用電)住宅		2021 年 Q4 新建餘屋(待售)住宅宅數與上年同季比較	
		宅數	比率	宅數	比率
全國	8,965,080	776,452	8.7%	69,721	1.8%
金門縣	23,681	4,064	17.2%	400	-12.7%
宜蘭縣	194,492	28,808	14.8%	2,300	12.9%
臺東縣	87,509	11,969	13.7%	193	11.6%
花蓮縣	132,014	16,896	12.8%	450	-19.9%
雲林縣	239,087	28,544	11.9%	1,204	-1.7%
基隆市	167,463	18,748	11.2%	898	-55.0%
連江縣	3,038	338	11.1%	7	-12.5%
南投縣	169,271	18,694	11.0%	738	-6.7%
嘉義縣	174,890	18,946	10.8%	550	20.9%
苗栗縣	205,903	21,340	10.4%	1,611	-27.8%
嘉義市	108,545	10,909	10.1%	512	9.2%
屏東縣	293,542	28,145	9.6%	1,091	17.1%
彰化縣	409,516	38,543	9.4%	2,509	8.5%
高雄市	1,093,221	101,393	9.3%	7,917	-2.2%
澎湖縣	33,287	2,924	8.8%	132	6.5%
桃園市	876,366	74,743	8.5%	9,820	14.3%
臺南市	715,178	60,781	8.5%	5,937	16.8%
新竹縣	219,461	18,207	8.3%	3,333	10.6%
臺中市	1,072,741	82,097	7.7%	9,997	5.2%
新竹市	179,993	13,268	7.4%	1,435	0.2%
新北市	1,664,797	118,165	7.1%	15,038	2.1%
臺北市	901,085	58,930	6.5%	3,649	-14.2%

表二：2021 年下半年低度使用(用電)住宅和 2021 年第 4 季新建餘屋(待售)住宅統計  
(資料來源：內政部不動產資訊平台)

低度使用住宅宅數以新北市居冠、高雄市次之，且低度使用住宅宅數皆高達



10 萬宅以上。台灣過去習慣三代同堂，現在則流行小家庭，年輕人大學畢業後就在外面租屋或購屋，因此閒置房屋有所下降，此一趨勢又以都會區最為明顯。從縣市別來看，2021 年下半年各縣市低度使用住宅比率，最低三個縣市分別為台北市 6.5%、新北市 7.1%及新竹市 7.4%。最高三個縣市分別為金門縣 17.2%、宜蘭縣 14.8%及台東縣 13.7%。

觀察台灣新建餘屋（待售）住宅變化趨勢，數量自 2018 年第 2 季 8.8 萬宅達到近幾年高點後，呈緩步下降趨勢。2021 年第 4 季新建餘屋待售住宅為 6.97 萬宅，較上季減少 156 宅、下降 0.22%，較上年同季（2020 年第 4 季）增加 1,249 宅、年增 1.82%。雖然 2021 年第 4 季新建餘屋待售住宅較上年同季多，但 2021 年第 3、4 季宅數均較 2021 年第 1、2 季減少且皆低於 7 萬宅。

建商在推案總是會規劃許多公設來吸引買氣，同樣地，台灣的購屋民眾也會將「公設比」納入購屋決策。在諸多公設規劃中，通常被認為最實用的公設為「垃圾處理區」，其次為「郵件包裹收發區」，再次為「健身房」。過去近三年疫情影響，民眾生活型態轉變，對住宅公設的需求也有了變化，有報導稱所謂的夢幻公設是有「冷藏、冷凍包裹室」、「露營烤肉區」、「出入口無塵淨化區」、「外送餐點保存室」、「送餐菜梯」和「垃圾冷藏室」等，甚至還希望自家社區能有「個人會議室」、「寵物日光區」等空間，為後疫情時代購屋民眾所期待的。筆者相信這些公設規劃未來都會出現在新的社區當中。

台灣人對於「房貸壽險」這個名詞不是太了解，又或是會誤解。房貸壽險可將購屋後可能產生之風險轉嫁給保險公司承擔，但在不了解房貸壽險是風險轉嫁的觀念下，常會認為房貸壽險是額外「支出」的費用，甚至認為本身已有多筆其他保險而排斥。一般人在壽險保障上大多是不足的且保障意識不夠，投保也偏愛儲蓄險等可以保本的保險，或誤以為有醫療險即足夠，但通常房貸的借款人也是家中主要經濟支柱，對於負債的保障需求是其他保險所無法涵蓋，並未考量房貸對家人是一筆龐大債務支出。



筆者身邊很多朋友這些日子都在關注日元。全球疫情逐漸趨緩、國境開放指日可待，日圓匯率因為日本央行維持貨幣寬鬆政策一直走貶。不少國人一直加碼持有日元，除了對赴日旅遊的渴望，更有不少投資人關注日本不動產市場，日本房價持續穩定上漲的情況下，房市交易量仍維持穩定，足見市場需求穩定，再加上日元這半年多來又貶值了約 30%，這也是吸引日本國內外投資人關注與進場的一大原因。

根據美國全國房地產經紀人協會（NAR）最新數據，六月成屋銷售量經季節性調整後的年率為 512 萬套，較上個月下滑 5.4%，來到 2020 年 6 月以來最低水位，連續五個月銷售量下滑，與去年同期相比更大跌 14.2%，原因是房貸利率創下歷史新高且房價飆升。美國六月成屋價格中位數年增 13.4%至 41.6 萬美元，創 1999 年有紀錄以來新高。

NAR 編製的「住房可負擔性指數（Housing Affordability Index）」，衡量房價、家庭收入中位數及各種房貸利率等因素，2021 年 5 月該指數為 148.2，但今年 5 月指數因房價大漲、利率上升而驟降至 102.5，為次級房貸風暴前夕、2006 年 7 月 100.5 以來的新低。創紀錄的房價加上飆升的利率，正將許多買家排擠出房市，尤其是對首購族形成挑戰，房屋銷量越來越低，但庫存還很多，因此價格勢必會持續調整。

雖然美國房地產市場接下來會面臨挑戰，但基礎建設及不動產投資信託（REITs）表現卻仍然很好，在市場動盪時提供下檔保護，而且為傳統的資產配置提供高度多元化投資機會。路博邁投信表示，2022 年美國 REITs 獲利預估成長 20.6%，遠高於 S&P 500 指數的 11.6%，顯示產業前景仍然強勁。除了房市需求可望持續帶動 REITs 表現以外，REITs 可透過調整租金來抵禦通貨膨脹對營收的衝擊，而平均租約時間較短的 REITs（如自助式倉儲與住房等產業）最有能力快速反映通膨壓力並上調租金。

中國房地產危機持續升溫，這恐會進一步拖累中國經濟。之前筆者數次談到



中國恆大集團，近期未能兌現之前公佈 3,000 億美元債務的重組計畫。這對中國房地產市場是一大警訊，索羅斯（George Soros）也曾在《金融時報》撰文警告，恆大違約可能導致中國的經濟崩潰。許多地產商正努力向供應商和債權人償還債務，但是房屋銷售市場低迷，意味著開發商手中的現金也變得更少，並將進一步影響地方政府透過土地出讓獲得的收益。

中國政府近 10 年來靠著借貸推動經濟成長，國有銀行又偏好貸款給煉鋼廠、水泥廠等國有企業，但這些重工業又是房地產的源頭，導致出現「60%的財富都藏在混凝土」的這種說法。如果恆大破產引發恐慌性拋售，隨之而來的房地產市場崩盤就會釀成嚴重後果，即使中國嚴肅處理債務問題，引發的動盪到時受創的就不僅是房市。

這一波疫情造成 40 多個城市採取嚴格的封城措施，大大限制了中國家庭的流動性、就業、收入和信心。由於經濟急劇放緩，今年大多數大學畢業生可能找不到工作。中國國家統計局數據顯示 6 月大陸全國城鎮調查失業率為 5.5%，連續兩個月回落，但 16-24 歲人口調查失業率卻飆升至 19.3%，創下歷史新高。

最後，筆者想說今年不論是對房地產市場或是全球的經濟，都是非常動盪的一年。台灣是美麗的寶島，衷心地希望兩岸關係能和平發展，這次裴奶奶的事件能早日安全落幕。