



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
2022/9/22

受人愛戴的英國女王伊麗莎白二世，在女王任內逾 70 年後也回歸塵土了。筆者雖然和英國沒有任何的交集，也因為這位了不起的國際領袖的離開，而燃起一些淡淡的哀傷。但是這份哀傷在沒有幾天，就被連續強震給震醒。這好像是第一次筆者在不到一天的時間，連續感受到這麼多起的強震，也幸好災情有有效控制住，天佑台灣！

台灣位於地震帶上，建築物一定要具備高強度的抗震系數的設計，從觀察內政部的統計可以看到台灣「雙老」的問題早已發生。首先全國平均屋齡高，台北市有七成以上為逾 30 年老宅；其次，目前全國僅老年人口居住的「老人宅」達 68 萬戶，且持續攀升；第三，都更集中在雙北，南部推動陷困境。從內政部統計也可以看到，截至 2022 年第 2 季（如表一），全國住宅平均屋齡達到 32 年，各縣市中又以台北平均屋齡 37.1 年為最高。

地區	設有戶籍 宅數	宅數之平均 人口數	僅老年人口 居住宅數	房屋稅籍 住宅類數量	住宅 平均屋齡
全台	731.5 萬	3.16	68.0 萬	901.7 萬	32.0 年
新北市	137.7 萬	2.89	13.2 萬	167.3 萬	29.8 年
台北市	81.2 萬	3.03	10.1 萬	90.2 萬	37.1 年
桃園市	70.8 萬	3.12	5.0 萬	88.6 萬	27.3 年
台中市	85.0 萬	3.3	6.0 萬	108.2 萬	29.5 年
台南市	58.7 萬	3.15	5.4 萬	72.0 萬	33.9 年
高雄市	91.7 萬	2.97	8.8 萬	110.0 萬	32.7 年
新竹縣市	32.9 萬	3.12	2.2 萬	40.2 萬	27.6 年

表一：2022 年第二季設有戶籍和房屋稅籍宅數、僅老年人口居住宅數、住宅平均屋齡

（資料來源：內政部不動產資訊平台）



因為全台灣平均的房屋都很有年紀了(如表二),這次的 918 地震同時也震出目前都更推動工作的盲點與要害,就是忽略防災型都更的重要性。政府應該立即進行全面老屋健檢,如果屋況「不及格」,政府也應該強制拆除進行都更。以台北市為例,30 年以上建物約 60 萬戶應該馬上全部快篩,總預算應該不會超過 48 億,這種攸關人命的防災措施,政府應化被動為主動,修訂法令「老屋全面健檢、危屋強制都更」。

地區	10 年以下		10~20 年		20~30 年		30 年以上	
	宅數	比例	宅數	比例	宅數	比例	宅數	比例
全國	102.8 萬	11.4%	108.3 萬	12.0%	230.0 萬	25.5%	460.7 萬	51.1%
新北市	19.6 萬	11.7%	21.7 萬	13.0%	48.3 萬	28.8%	77.7 萬	46.4%
台北市	5.2 萬	5.8%	9.2 萬	10.2%	10.9 萬	12.1%	65.0 萬	72.0%
桃園市	14.8 萬	16.7%	15.6 萬	17.6%	26.8 萬	30.3%	31.4 萬	35.5%
台中市	15.0 萬	13.8%	13.7 萬	12.7%	34.2 萬	31.6%	45.4 萬	41.9%
台南市	8.4 萬	11.7%	7.4 萬	10.3%	18.7 萬	26.0%	37.4 萬	52.0%
高雄市	11.7 萬	10.6%	13.4 萬	12.2%	26.9 萬	24.4%	58.0 萬	52.7%
新竹縣市	7.5 萬	18.7%	7.8 萬	19.3%	10.0 萬	25.0%	14.9 萬	37.0%

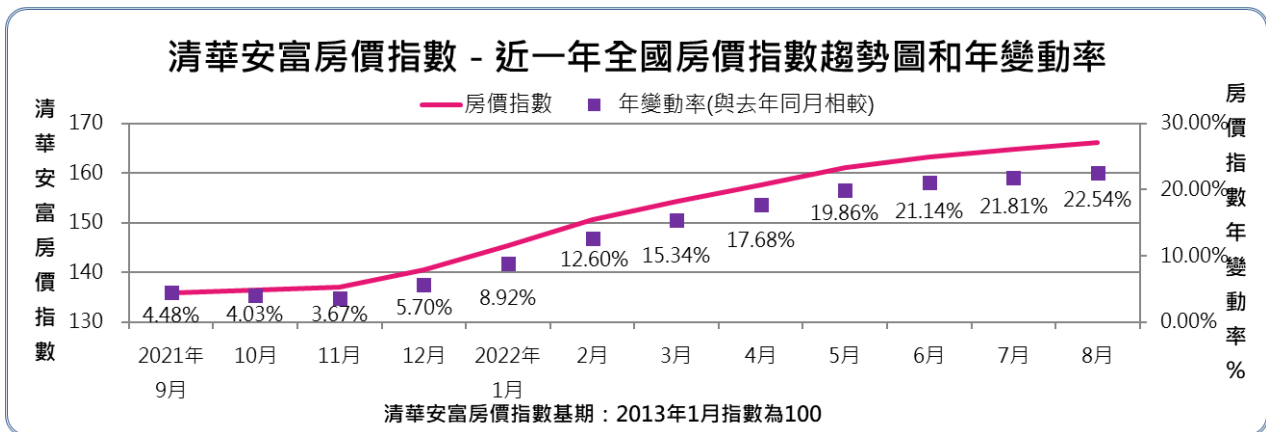
表二：2022 年第二季房屋稅籍住宅類數量依屋齡區分（資料來源：內政部不動產資訊平台）

美國聯準會 (Fed) 在 9 月 21 日再次如預期的升息了 3 碼,同時也暗示會繼續升息。這也導致美元指數強升到 20 年新高,一度衝破 111。簡單的說,就是美金現在超級貴的,換都換不下去了。但聯準會最新預測顯示政策利率可能在 2023 年達到 4.6% 的高峰,這可能表示美元還不是最貴的時候。而美元利率上升,或多或少都會讓全球各經濟體也陸續調升利率,資金成本的增加一定會對經濟、股市、房市有關鍵的影響。

台灣央行今天 (9 月 22 日) 召開第 3 季理監事會議,宣布自 9 月 23 日重貼現率、擔保放款融通利率及短期融通利率升息半碼 (0.125 個百分點),分別由年息 1.5%、1.875% 及 3.75% 調整為 1.625%、2% 及 3.875%。



接下來房市的走勢很可能會因此受到影響。本期的房價指數為 166.13（如圖一），與上個月相較上漲 0.84%，較去年同期則上漲 22.54%。所有縣市中以新竹表現最亮眼，年漲幅為 34.62%，接著為台南和高雄，年漲幅分別為 30.51%和 24.56%，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

近期房市的成交量減少，加上央行也在逐步升息也導致房貸越來越沉重。但好消息是因利率仍處相對低點，根據內政部不動產資訊平台資訊（如表三），今年第 1 季的購置住宅貸款違約率僅 0.08%、逾放筆數 3,098 筆，雙雙創下 2007 年第 1 季有統計、16 年以來新低。對比 2007 年第 2 季逾放筆數高達 58,840 筆、同年第 3 季逾放比達 1.62%，今年第 1 季逾放筆數、逾放比則僅是最高峰的 5%。自 2009 年第 4 季開始逾放比便低於 1%，截至目前為止已經連續 51 季、長達 12.75 年都維持在 1% 以內，而且從去年第 3 季開始，連續 3 季逾放比低於 0.1%。

時間	住宅貸款總額 A (百萬元)	住宅貸款逾放金額 B (百萬元)	逾放比 C (C=B/A)	住宅貸款 逾放筆數
2022 年 Q1	9,424,866	7,339	0.08%	3,098
2021 年 Q1	8,663,093	9,887	0.11%	3,740
2020 年 Q1	7,960,977	13,867	0.17%	4,670
...
2008 年 Q1	4,607,807	73,962	1.61%	36,444
2007 年 Q1	4,195,616	57,563	1.37%	56,723

表三：購置住宅貸款違約狀況（資料來源：內政部不動產資訊平台）



隨著歐盟、美國明年起陸續徵收碳關稅，被視為排碳大戶的營建產業已出現「碳焦慮」。因應淨零碳排，台灣碳費徵收首波產業遍及鋼鐵、水泥、石化，這些產業都與營建業息息相關，預估未來營建成本會大幅增加。以台灣一般住宅大樓目前每坪造價成本平均約 15 萬元推估，未來一旦徵收碳稅後，隨著原物料成本大漲推升下，預估營造成本至少再漲 35%。而如果營造成本增加後，房價勢必不容易下跌。立法院在本會期可能會三讀通過「氣候變遷因應法」，一旦啟動淨零碳排的目標，許多產業都將改變營運模式。未來結合綠建築、物聯網、AI 智能等的智慧建築又或是將建築設計納入 ESG 概念中，選擇環境友善的建材和工法等都將會翻轉現有產業經營的既有架構與經營邏輯。

近期不少報導指出國內營建業近年缺工、缺料，導致預售屋出現延遲交屋，甚至有建商要求買方加價才能交屋。這樣的訊息是不正確的。根據內政部的資訊，如果預售屋建案逾期完工或遲延交屋，建商應依實際遲延狀況按日給付遲延利息給買方，如超過完工期限 3 個月仍未取得使用執照，買方並有權解除契約，建商則無權解約，更不可藉故要求提高價格交屋。建商違約時，只有買方才有主張解除契約的權利，建商並無權主張解除契約，更不可以原物料上漲、缺工等為由要求提高價格後才肯交屋，或是片面違約或毀約。同樣地，建商如果未依規定給付遲延利息、要求提高價格才肯交屋，或藉此蓄意迫使買方解除契約，縣市政府可依《消保法》進行調查並命其改善，如仍不改善，最高可裁罰 150 萬元並按次處罰。

台灣各縣市政府都已接獲內政部的函文，各地購買預售屋的民眾如果遇到遲延交屋爭議，都可以向縣市政府提出申訴；為保障消費者權益，內政部公告「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」已特別明定買賣雙方在簽約時，應明確約定開工及取得使用執照完工的日期，並規定賣方應於領得使用執照 6 個月內，通知買方進行交屋，以確保建商依約完工，讓買方順利交屋入住。建商如超過契約完工期限但未能取得使用執照，或未於領得使用執照 6 個月內通知買方進行交屋，均已構成遲延給付情形。依定型化契約規定，建商應按照買方已繳交的



房地價款，依逾期日數每日萬分之五計算遲延利息付予買方。

根據 MSCI 發布年度 MSCI 房地產市場規模報告，2021 年全球專業管理的房地產市場規模為 11.4 兆美元，較 2020 年的 10.5 兆美元成長 8.5%，會有這樣的成長主要來自資產價值的增長。2021 年房地產市場規模增長其中有六成來自美國和中國大陸。美國房地產市場的價值增加 4,663 億美元，達到 4 兆 1,169 億美元；中國增加 1,230 億美元，達到 7,910 億美元。中國已成為全球第四大房地產市場，超過德國，但落後於美國、英國和日本。台灣房地產市場規模於 2021 年達到 679 億美元，較 2020 年增加 27 億美元，增長規模超過韓國的 11 億美元。新加坡的市場規模則反而萎縮了 14 億美元。

受惠於美國 REITs 自 6 月下旬的波段低位反彈，價格穩定上行，帶動近三月美國地產相關產品有不錯的表現。從財報表現來看，美國 REITs 第 2 季高達七成財報表現優於預期，有 61% 的企業調升全年財務目標。在次產業中，工業型 REITs 第 2 季營收不僅優於前一季度，也優於整體 REITs，凸顯工業型 REITs 營運獲利前景強勁。隨著各種雲端服務、數據儲存、資料高速運算的伺服器的需求大幅成長，資料中心第 2 季營收創下史上第二高；物流中心 REITs 在第 2 季也維持熱絡。從供需面來看，地緣政治及全球供應鏈緊縮導致新屋建設與購地成本上升，新屋供給下降，為反映相關開發（缺工、缺料）及貸款等成本增加，房價將走高，市場買家將較過往負擔更高購屋成本與資金準備，才能購得理想房屋標的。房屋需求者紛轉向「租屋市場」，造成理想租屋標的供不應求，並推升租金向上，以貼近當前物價水準。由於 REITs 主要收益來源是「租金」，因此當「租金」增加，REITs 可分配現金股息將同步增加，有利 REITs 投資人。如果經濟真的接下來要走入衰退，類固定收益的 REITs 投資商品可能真的值得參考了。