

# 2015

## 高雄房市點線面

高雄市不動產開發商業同業公會

報告人：蔡宸祐

### 目錄 content

- 01 觀察點**  
影響台灣經濟與各界對房市的點觀察
- 02 時間線**  
加入時間軸的線性走勢研判
- 03 市場面**  
探討高雄房市的綜合市場面向
- 04 高雄房市哪裡去？**  
後市發展？找出可能的推案方向
- 05 結語**

# 2015

MARKET REPORT

# 01

觀察點

影響台灣經濟與各界對房市的點觀察

01

觀察點

# 2015

一、國際經濟局勢

## 黑天鵝效應

如何及早發現最不可能發生但總是發生的事

( *The Black Swan* ) 是一本由納西姆·尼可拉斯·塔雷伯 ( Nassim Nicholas Taleb ) 所著關於隨機和不確定性的書。



## 一、國際經濟局勢

## 2014至今全球經濟 重大的黑天鵝(or灰天鵝)事件？

1. 日幣貶值。
2. 歐元QE。
3. 瑞士法郎兌美元30分鐘急升29%。
4. 油價跳水。
5. 俄羅斯基準利率強升由10.5%上升至17%。

## 二、政策作法

## 房地合一的前置作業？

1. 貸款限制戶數、成數及金額。
2. 調升標準單價及路段率。
3. 調升囤房稅。
4. 加碼豪宅稅。

## 二、政策作法

## 房地合一的草擬版本

1. 稅率按5%到45%分成六級課稅。
2. 出售持有二年以上房產者，享有按年減稅優惠，最高減徵比率可望超過七成。
3. 預定2016年實施，同步停徵奢侈稅。
4. 外籍人士出售在台不動產，改以累進稅率取代目前單一20%的輕稅。
5. 利得在52萬元以內者，按5%稅率課徵；利得逾1,000萬元者，課以45%的房產利得稅。房產利得與薪資、股利等其他所得「雙軌分別計稅」。
6. 自用住宅擁有「一屋免稅」待遇，但須符合本人、配偶及未成年子女全國只有一戶房產、出售價格在一定金額以下者，售屋利得可以全數免徵。
7. 長期持有與重購退稅優惠，消除房產利得按實價課稅的衝擊。

## 三、各界看法

## 莊孟翰

2015年房市景氣趨緩將會愈來愈明顯

理性購屋時代的來臨

## 顏炳立

### 房地合一 是房市的墳場

房市現在已經是枯枝殘葉，價格下跌態勢明顯，「屋主不要再緬懷過去燦爛的日子」，美好的日子已經結束，目前市場上只剩低接的買盤，2015年會是平淡的一年。如果，房地合一真的上路，房市將會被「掐死」，送進墳場。

「看到有些證券營業員收盤下班後，要賣地瓜，想想自己，恐怕也要開始學習怎麼賣玉蘭花，年輕一點的員工，乾脆改去賣檳榔。」

## 花敬群

### 房市的真正問題，其實是 市場自己搞出來的「多殺多」

隨著市場步入反轉，對房產「預期貶值」的效果，不僅讓自住客觀望卻步，更讓投資客開始轉買為賣，而市場上流動的房子不再只是建商手上的餘屋，也包含之前建商賣給投資客的成交量，再加上原本手上有餘房產的人，也都希望趁房價仍高檔時趕快獲利了結。

## 張金鶚

### 2015年房價絕對比去年差

2014年是量縮價不跌，2015年是量縮價微跌，且在這兩年量不斷縮小下，以前堅持不賣的賣家、投資客、建商，資金周轉不良，有可能會認賠殺出，故房價會如何跌，「資金周轉絕對是關鍵」。

好房網2015房市趨勢

### 3低3特色和4大特徵

第一低：三大都會推案下修

第二低：房價下修目標值

第三低：銷售率探底

特色一：「開挖」金字塔地下室客層

特色二：餘屋上演大車拼搶客

特色三：鳥籠建案更多

特徵一：「超豪宅」低調領風騷

特徵二：土建融、房貸利率攀高

特徵三：首購族成主戰場

特徵四：讓利與否 建案成敗關鍵

## 三、各界看法

## 標普列台灣經濟八大項信用風險

- 1、大陸經濟降溫
- 2、大陸銀行業的授信成本將逐漸高漲
- 3、中韓FTA的潛在影響
- 4、大宗商品價格的波動
- 5、利率走勢趨升
- 6、歐元區的經濟停滯與地緣政治風險
- 7、國內房地產價格的修正
- 8、政府政策的不確定性等。

## 三、各界看法

## 謝金河

## 社會最大不公不義在土地炒作

台灣每一次選舉，為什麼大家那麼熱中選舉的關鍵利之所在，那就是：炒作地皮。

這些年政府高房價屢屢成為執政者頭痛的議題，但高房價不是靠科徵奢侈稅就能奏效，為什麼？主因即是政府管不住源頭的土地炒作。

# 2015

MARKET REPORT

02

## 時間線

加入時間軸的線性走勢研判

## 02 時間線

2015

### 一、日幣兌美元貶值走勢

20141208 ↓ 0.735000 (↓ 0.61%) 收 120.670000 開 121.447000 高 121.847000 低 120.205000



日本央行於2014年10月31日宣布加碼印鈔，實施19個月的質量兼備寬鬆（QQE，Quantitate and Qualitative Easing）政策，金額要再加碼。跟上次比每年印60~70兆日圓鈔票比，這次央行印80兆日圓，加碼一成多。這些錢會直接買日本政府債券、日經指數ETF基金與日本不動產證券。



## 二、歐元兌美元貶值走勢

20150123 ↓ 0.000008 (↓ 0.00%) 收 0.879972 開 0.879353 高 0.882068 低 0.879198



將從2015年3月起每月購買包括希臘等成員國公債在內的各類債券600億歐元，至2016年9月底結束，總購債規模為1.14兆歐元（約1.3兆美元）。

## 三、瑞郎兌歐元升值走勢

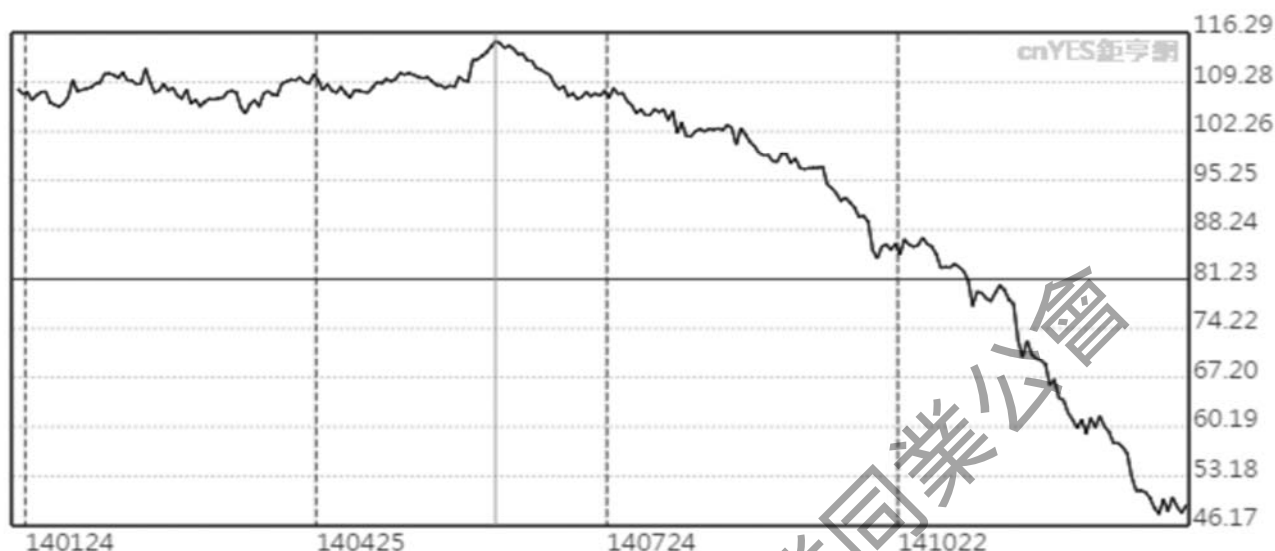
20150115 ↓ 0.225686 (↓ 18.80%) 收 0.975071 開 1.200743 高 1.205293 低 0.858759



2015年1月15日瑞士央行無預警棄守三年多前實施的1歐元兌1.2瑞士法郎匯率底限，讓瑞郎與歐元脫鉤，此舉震驚全球金融市場，也導致瑞郎兌歐元和美元匯率一度飆升39%，創下金融市場最急速升值的紀錄。

## 四、油價跳水走勢(布蘭特原油)

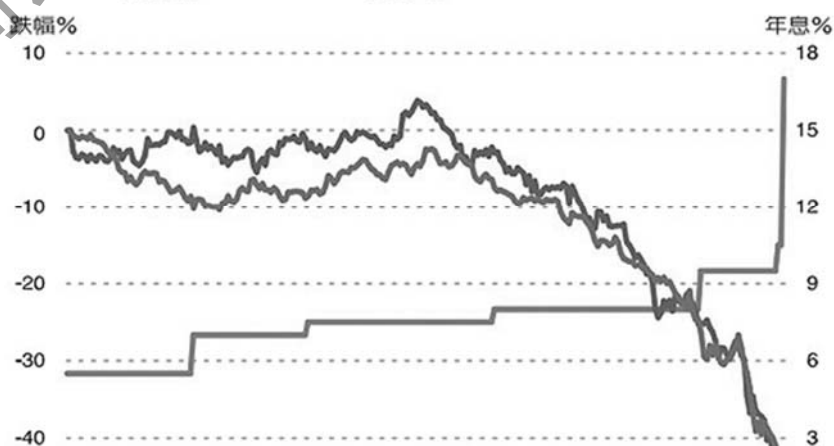
20140619 收 115.060000 +0.800000(+0.70%) 開 114.220000 高 115.710000 低 114.150000



## 五、盧布兌美元及升息走勢

## 今年以來國際油價與盧布跌幅

北海布倫特原油 -44.9%  
 盧布兌美元 -47.7%  
 俄國基準利率 12月16日升至17%



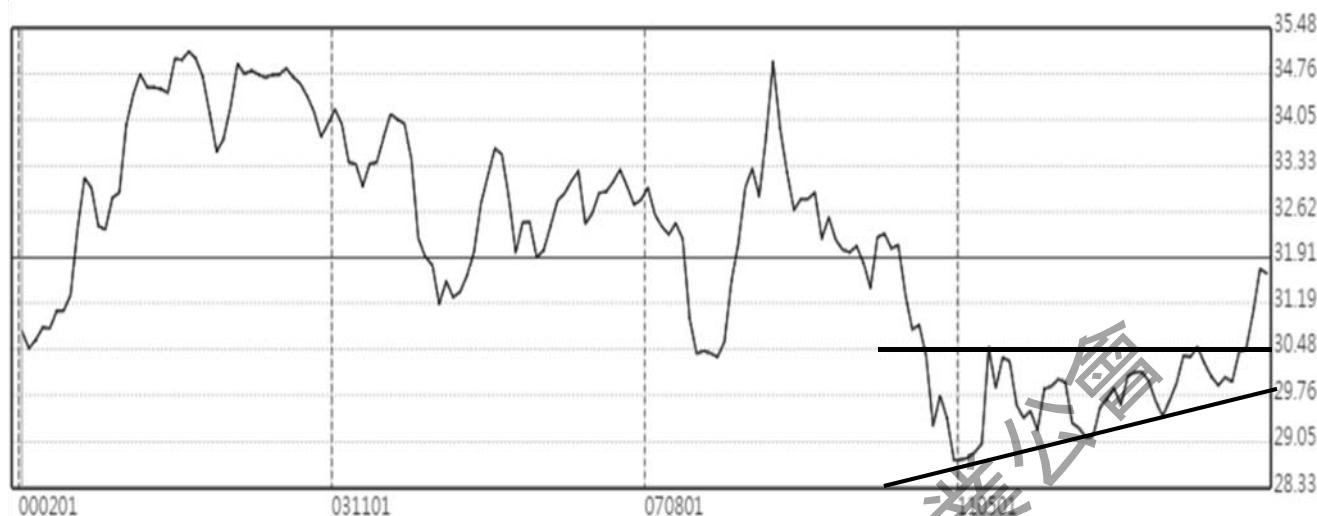
原本已因為烏克蘭事件而受到歐美經濟及金融制裁的俄羅斯，在面對全球油價持續下滑的這半年來，經濟的衝擊直接反映在股市匯市上，盧布貶值幅度超過卅%；十二月一日，俄羅斯盧布一天之間更貶值六．五%，是自一九九八年以來單日最大跌幅。

02

時間線

2015

六、台幣兌美元走勢



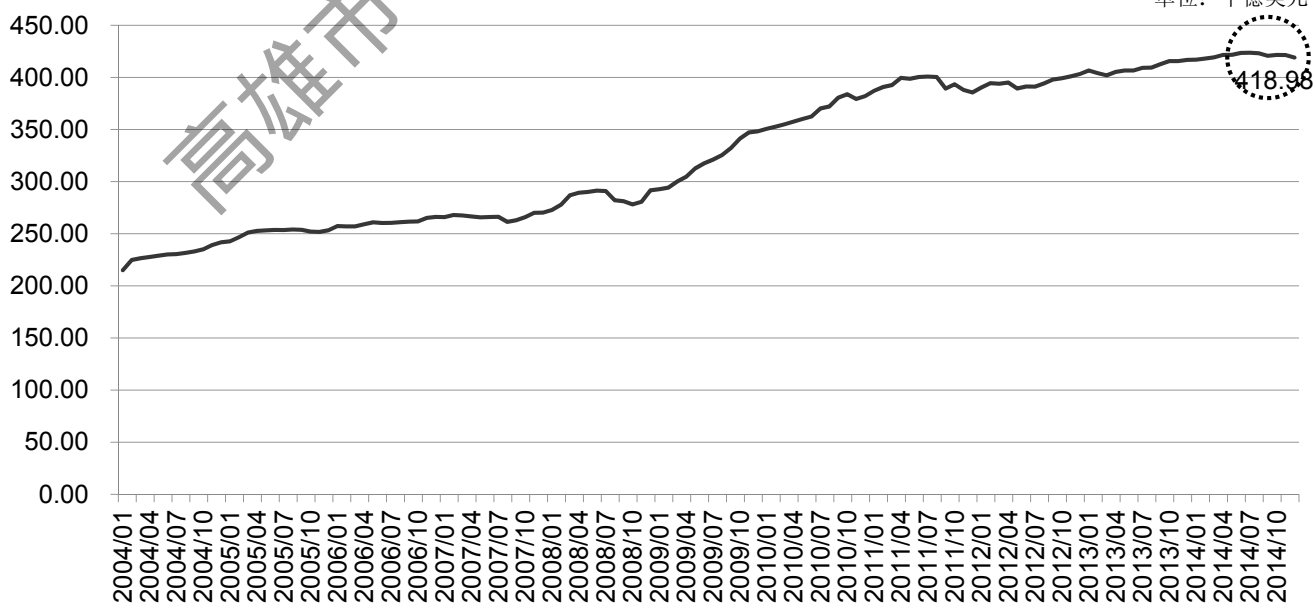
02

時間線

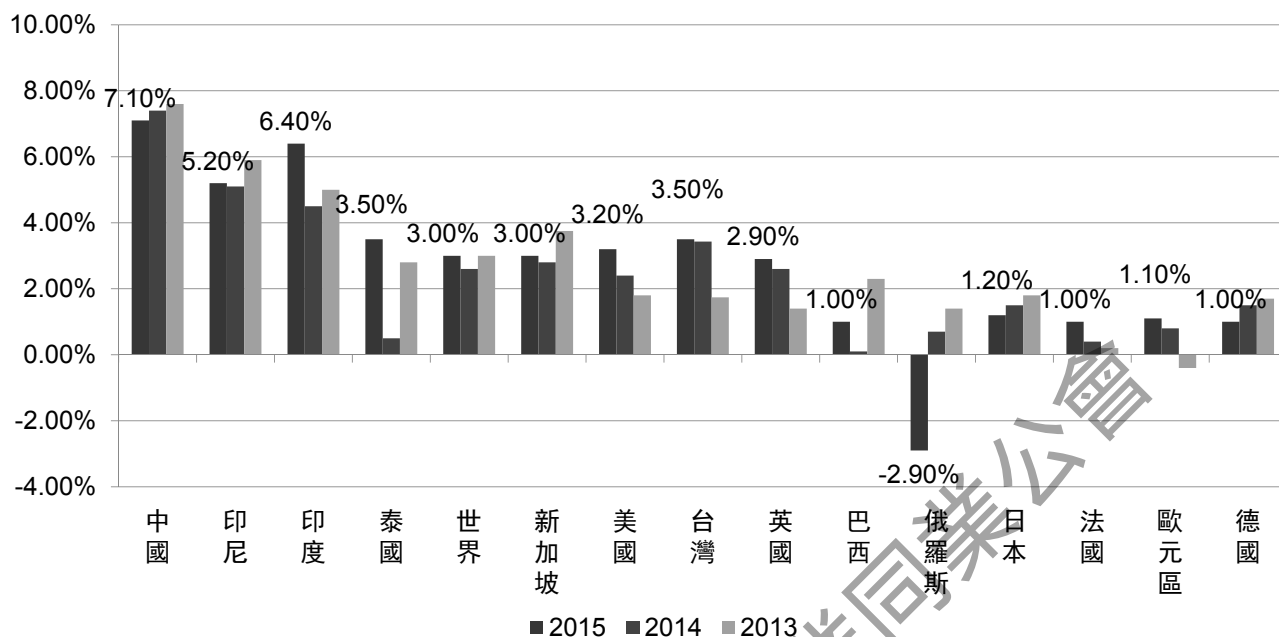
2015

七、外匯存底走勢

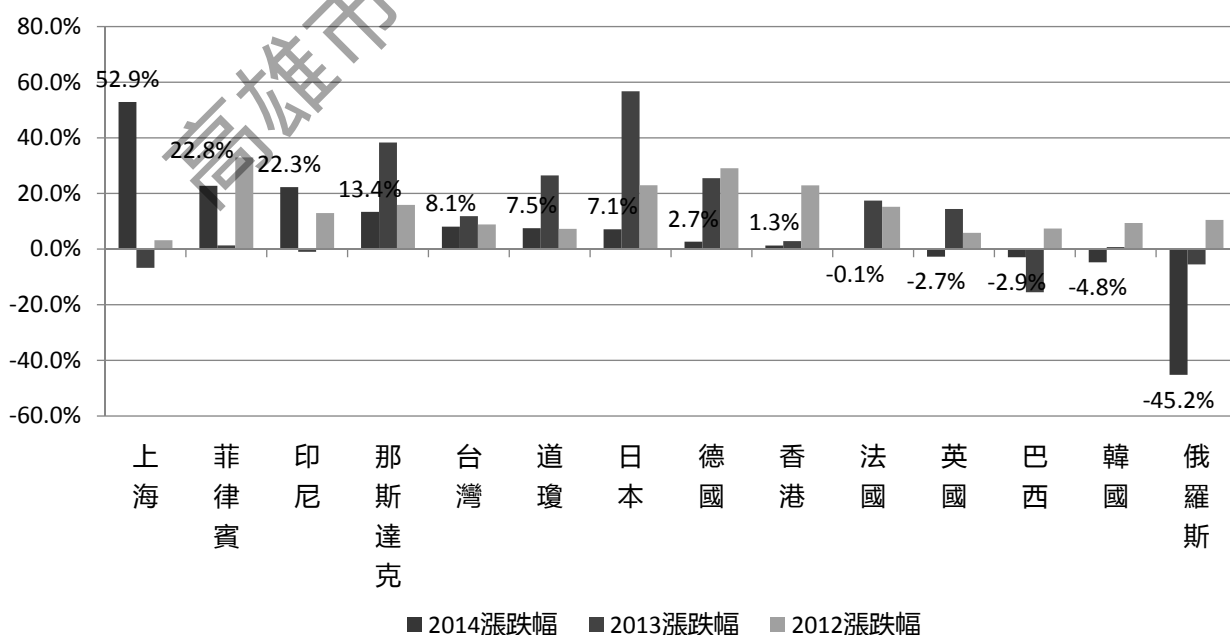
單位：十億美元



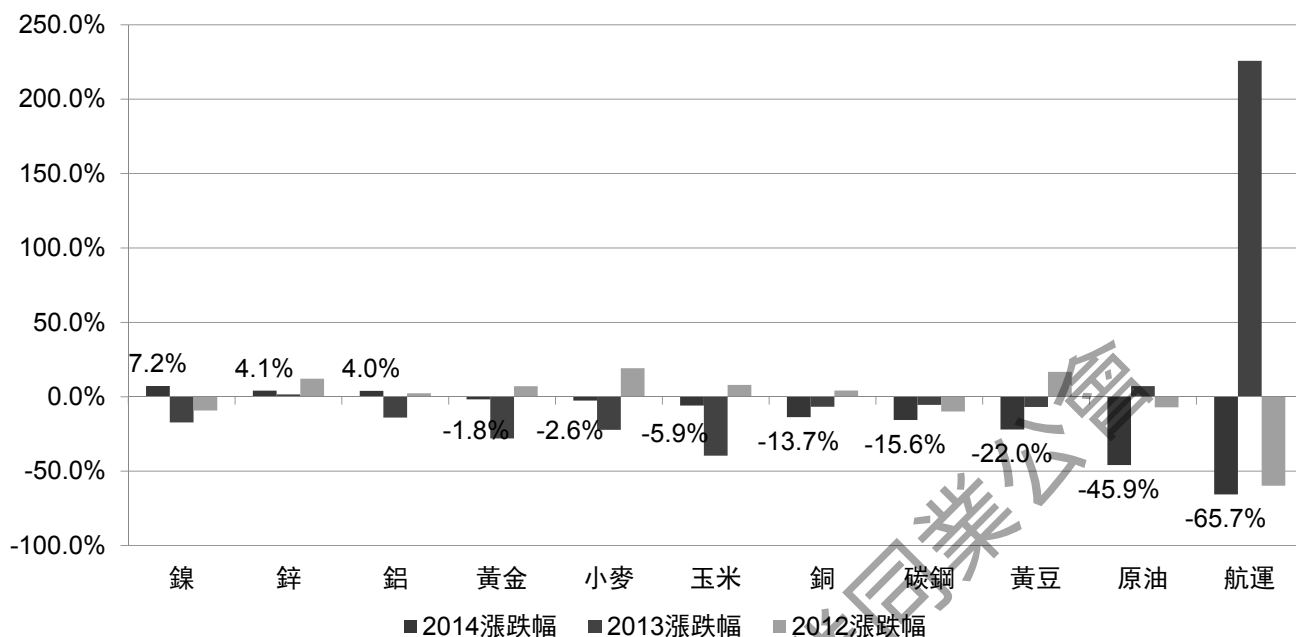
## 八、近3年主要國家經濟成長率



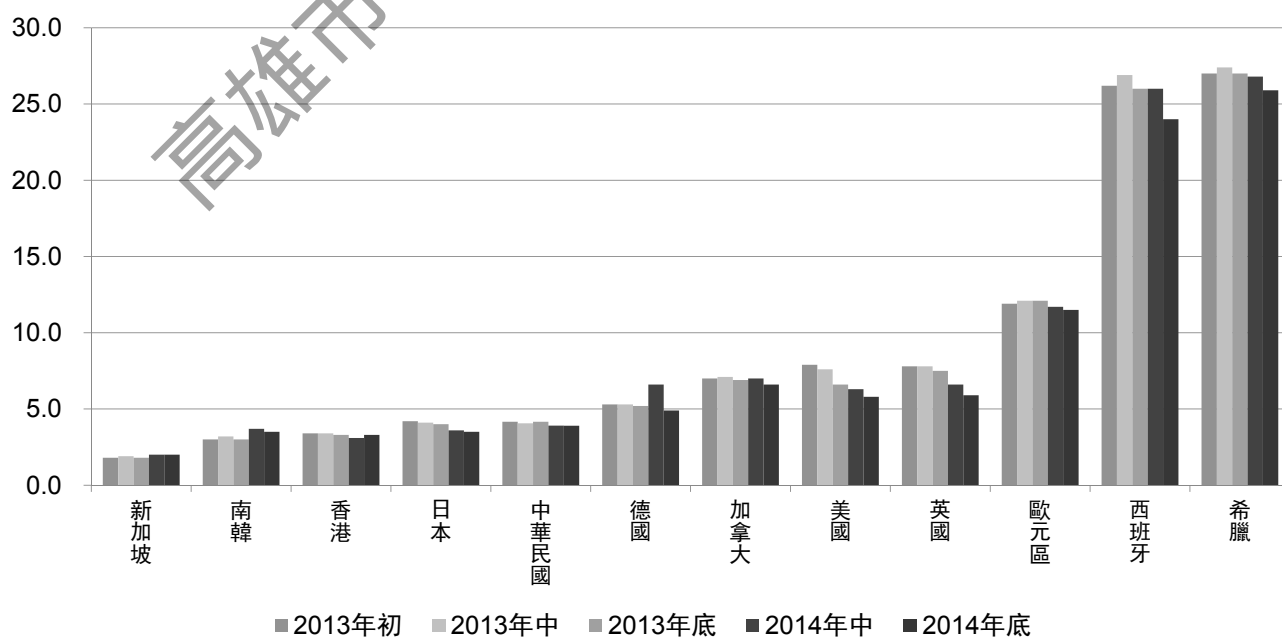
## 九、近3年主要國家股市漲跌幅



## 十、近3年主要商品期貨漲跌幅



## 十一、近3年主要商品期貨漲跌幅



# 2015

MARKET REPORT

# 03

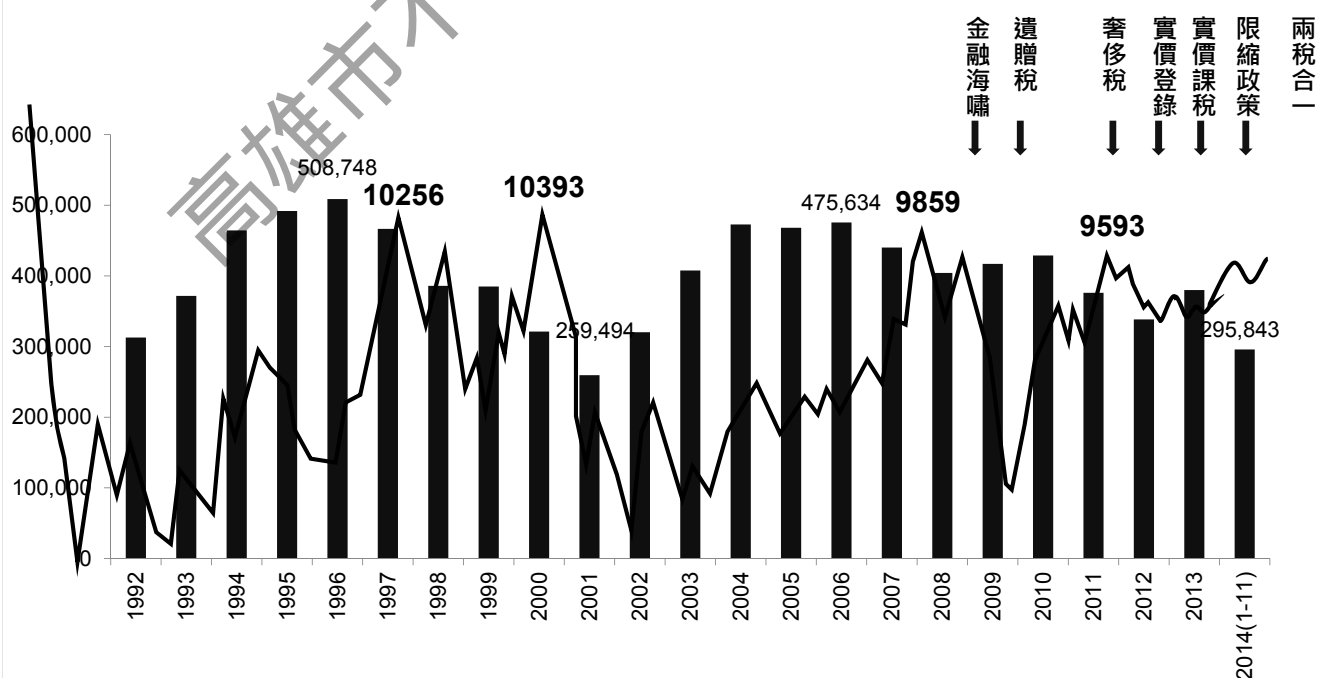
## 市場面

探討高雄房市的綜合市場面向

## 03 市場面

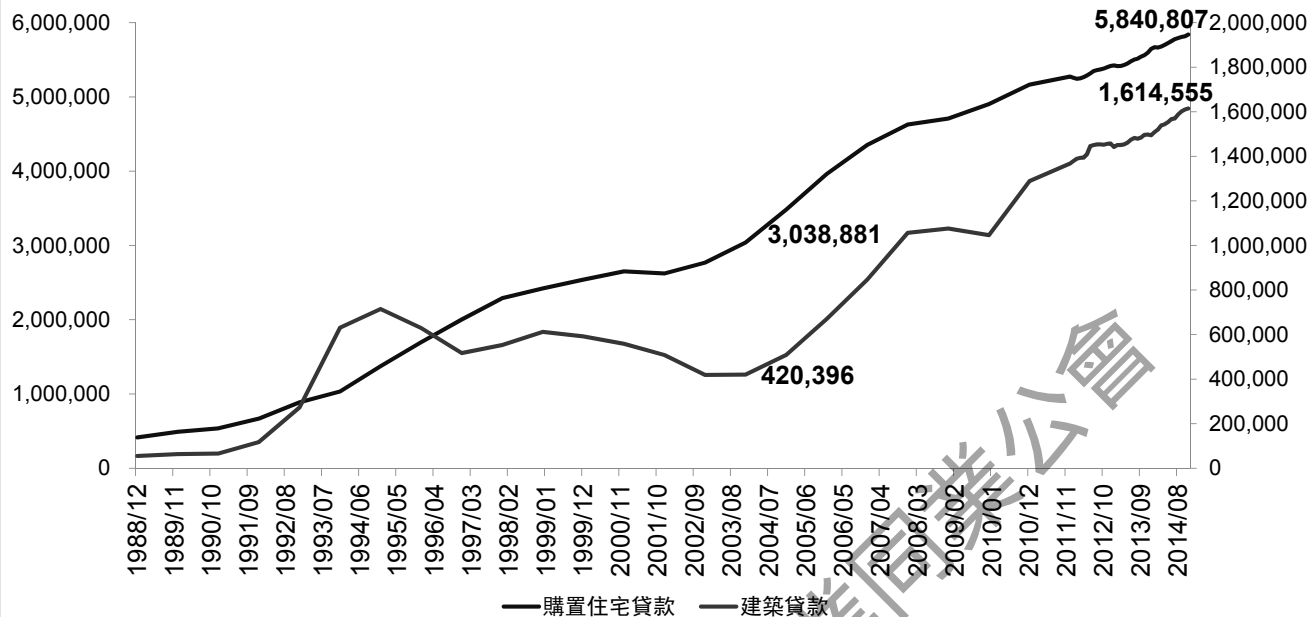
# 2015

一、股房雙市23年走勢



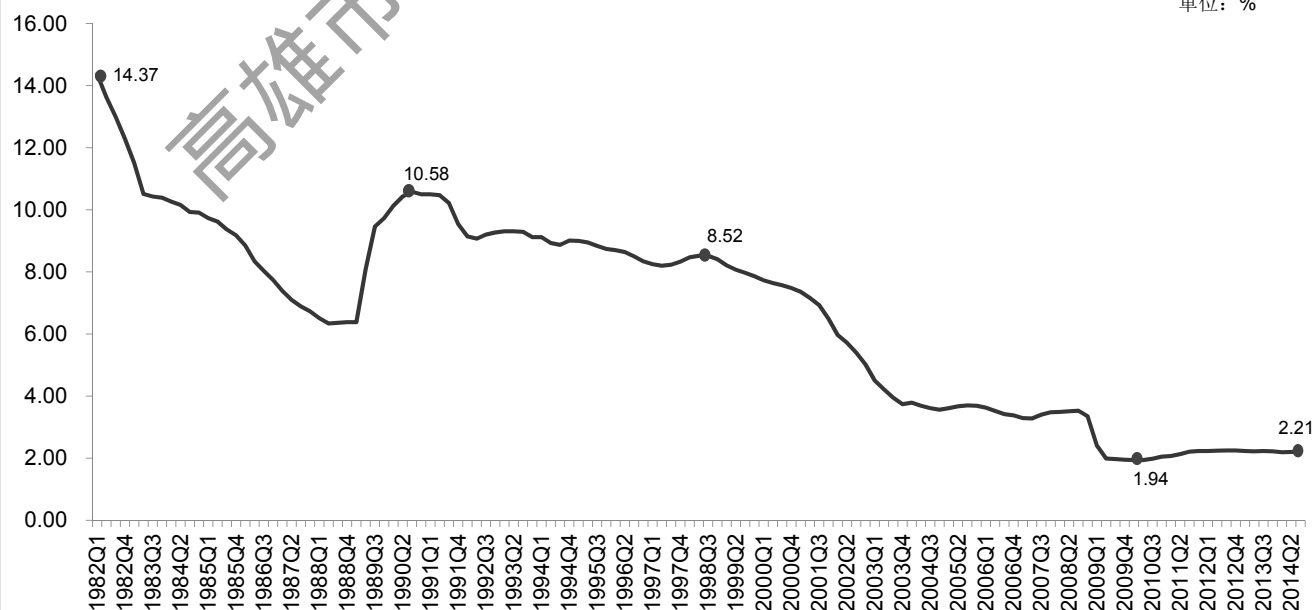
## 二、購置住宅及建築融資走勢

單位：百萬元



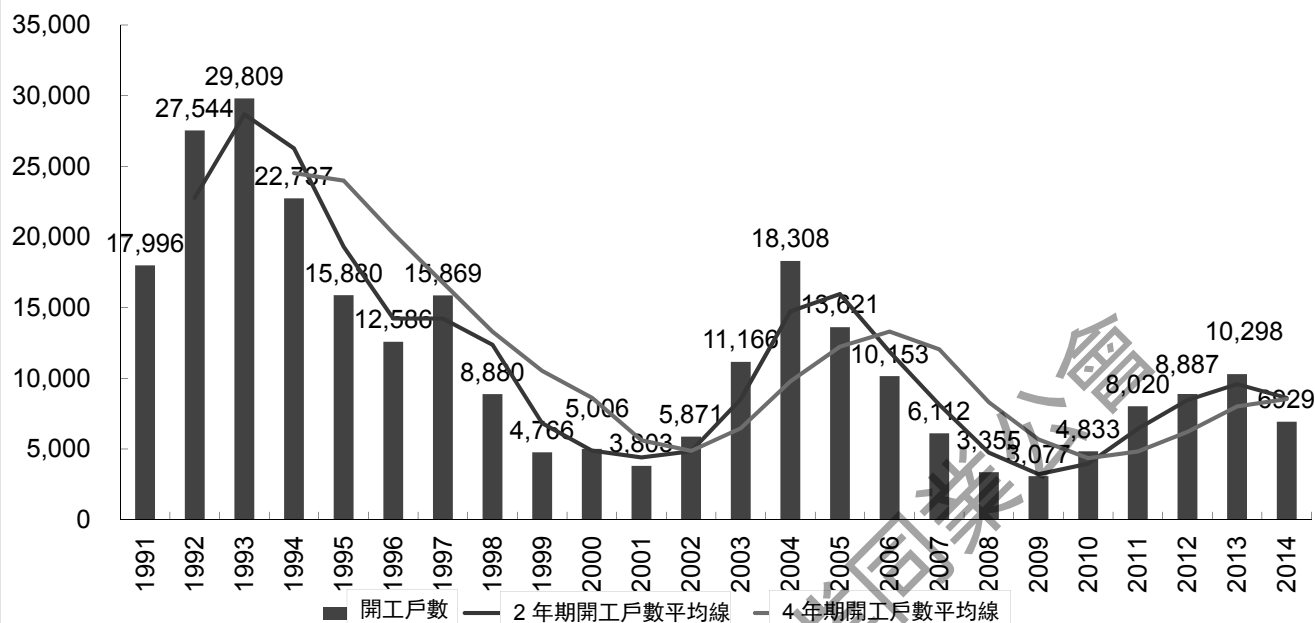
## 三、銀行購房貸款利率走勢

單位：%



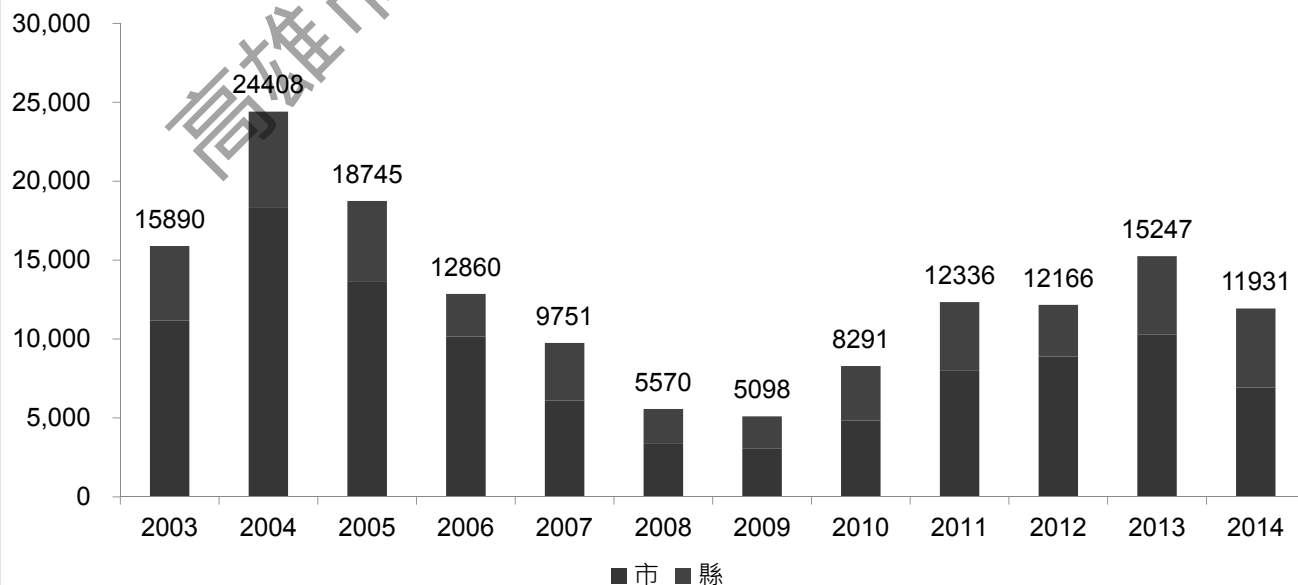
## 四、原高雄市申報開工戶數統計

單位：戶



## 五、原高雄市縣申報開工戶數統計

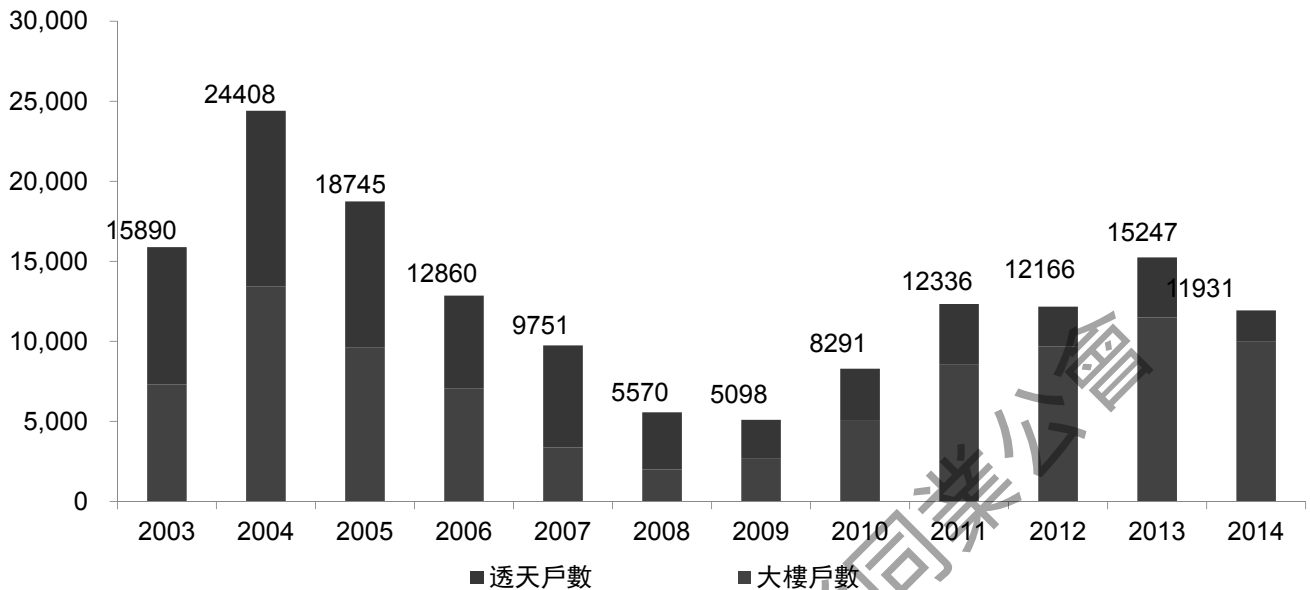
單位：戶





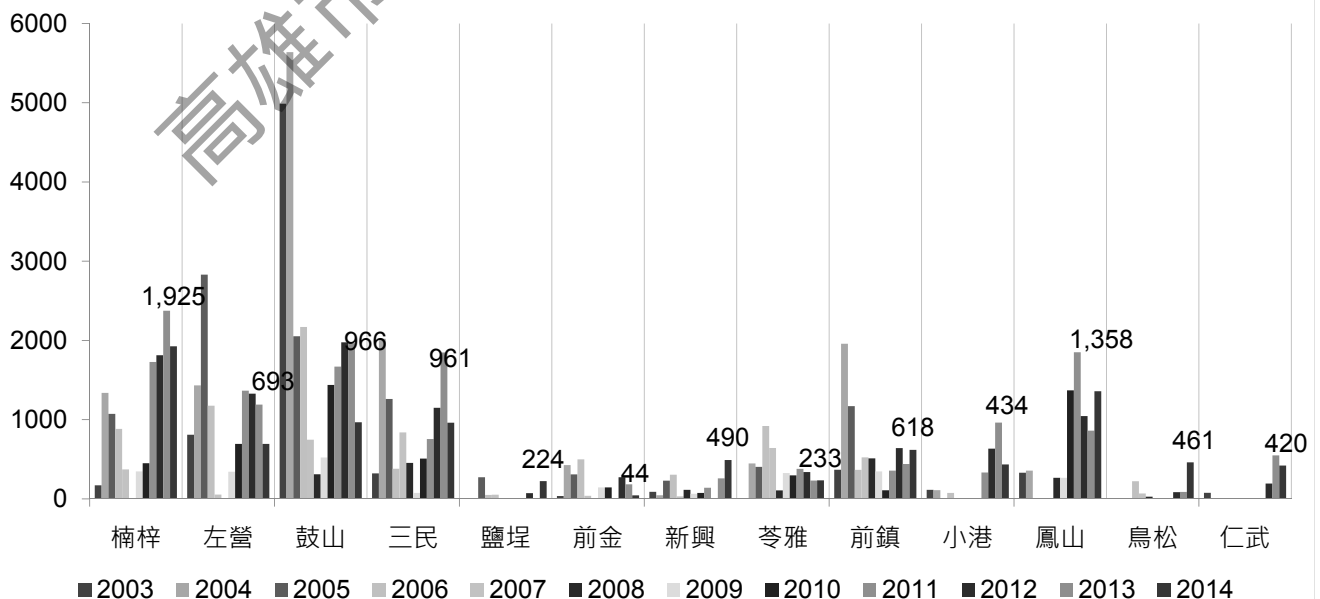
## 六、高雄市大樓/透天申報開工戶數統計

單位：戶

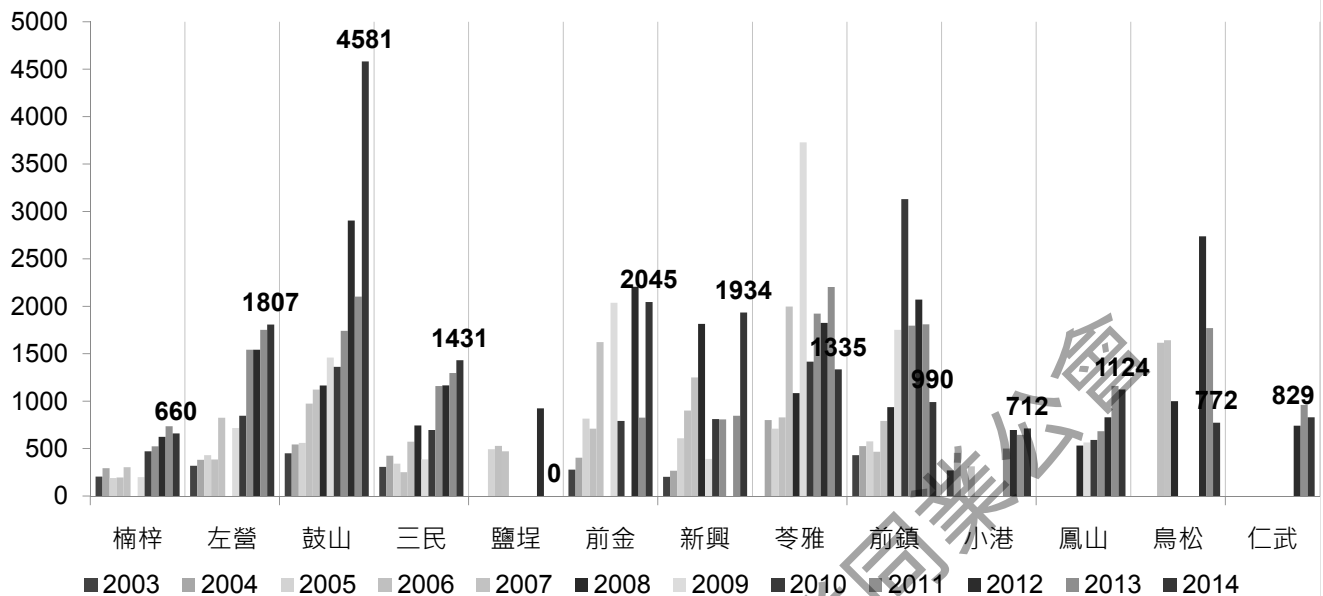


## 七、大高雄各區大樓申報開工戶數統計

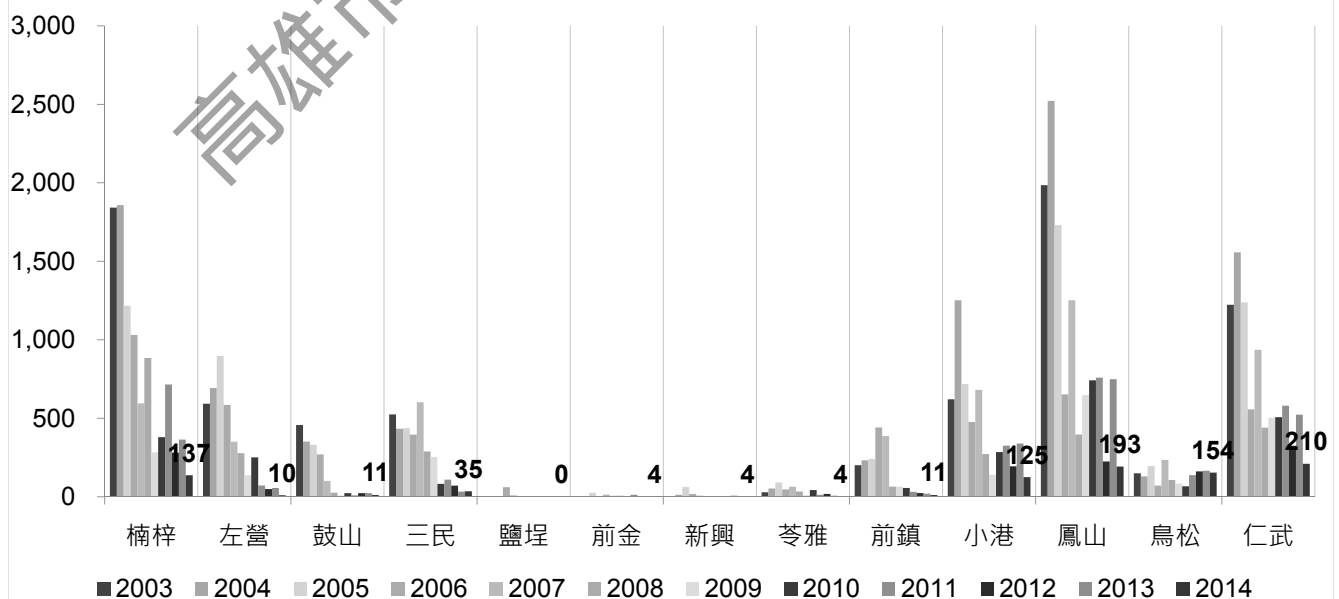
單位：戶



## 單位：萬



## 單位：戶

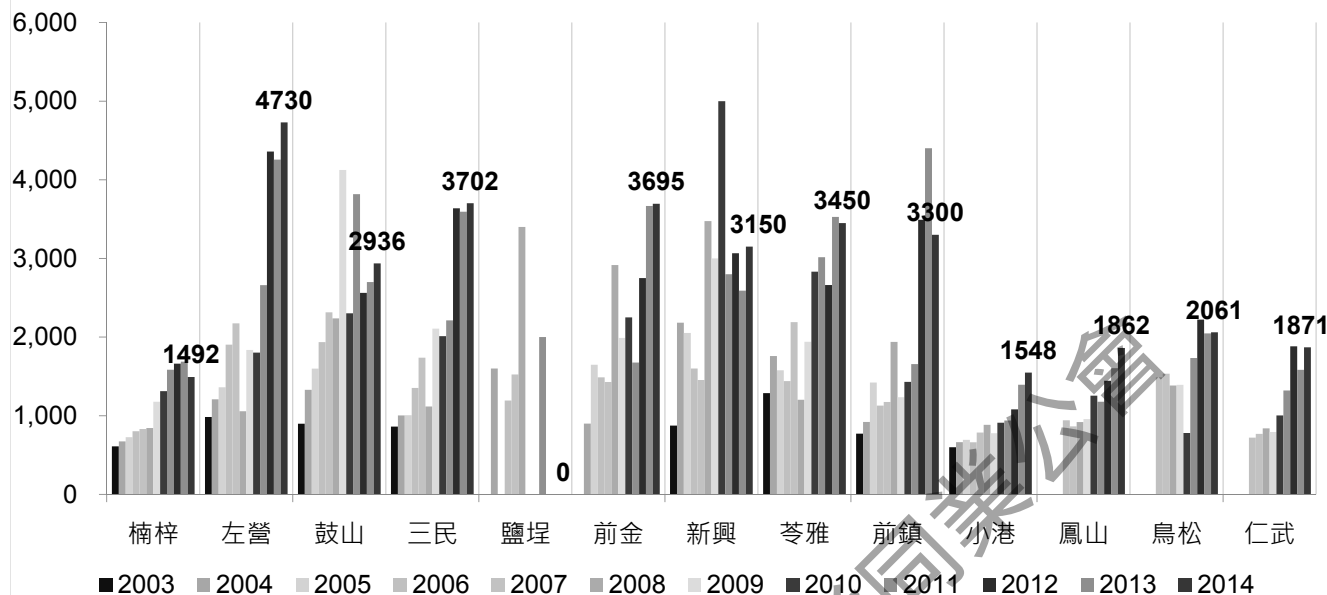


### 03 市場面

2015

十、大高雄各區透天申報開工平均總價統計

單位：萬

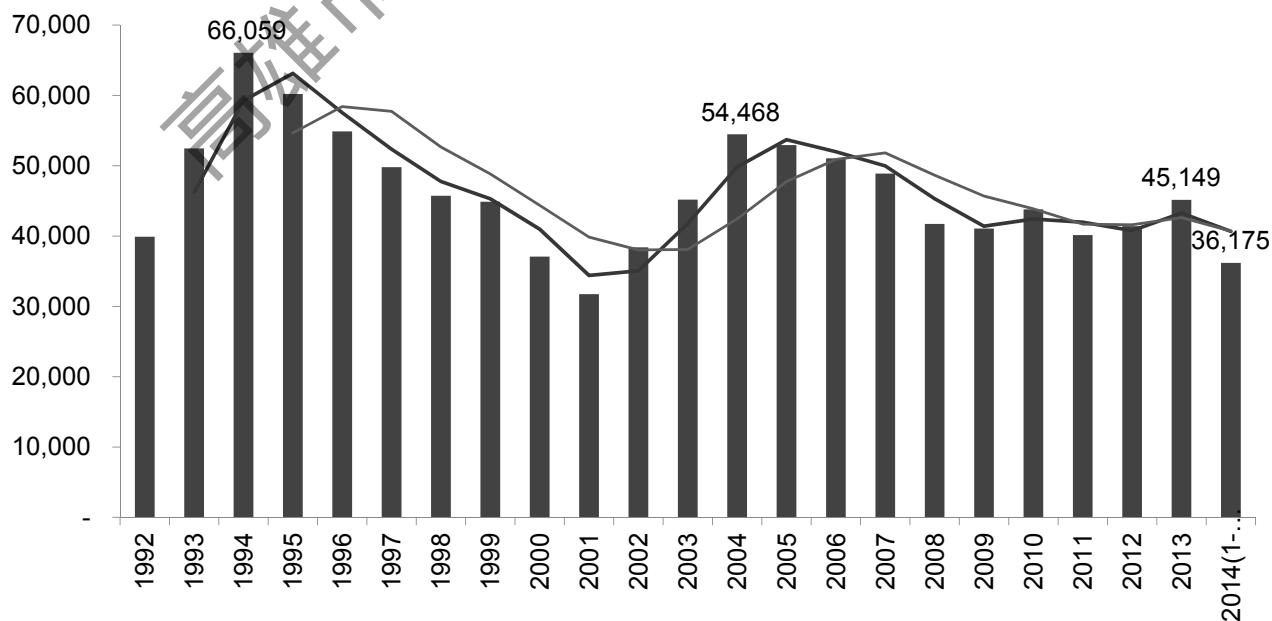


### 03 市場面

2015

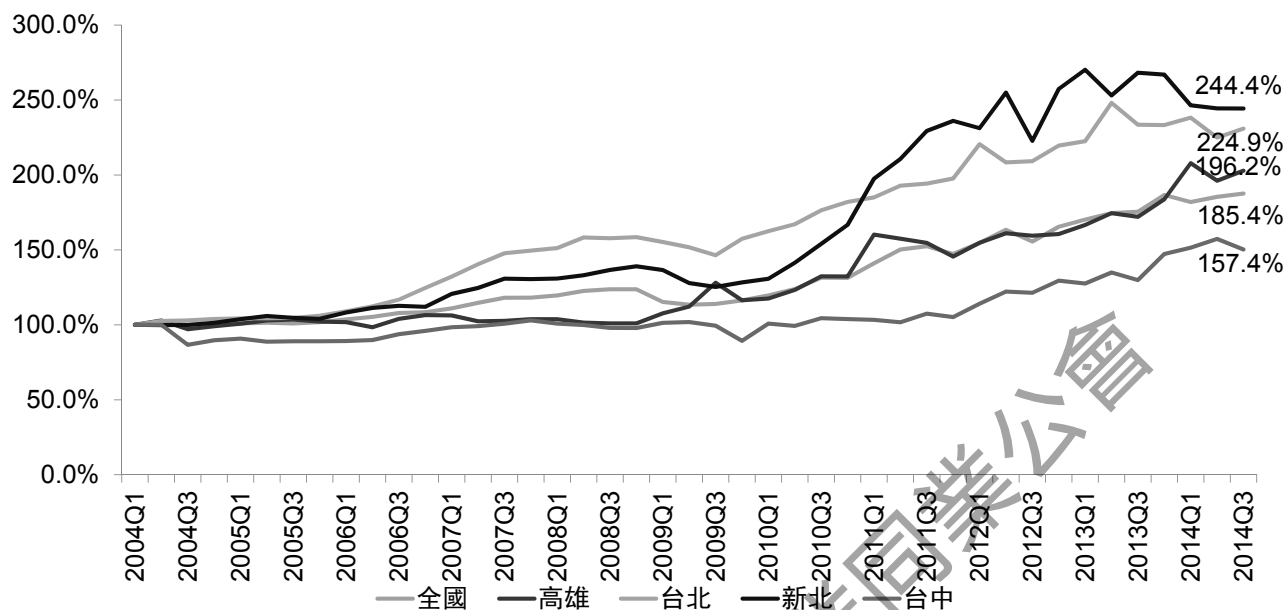
十一、高雄市歷年買賣移轉件數統計

單位：戶



## 十二、國泰房地產指數可能成交價統計

單位：%



2015

MARKET REPORT

04

## 高雄房市哪裡去？

後市發展？找出可能的推案方向

## 一、政策打房變狠

奢侈稅  
實價登錄  
調高公告現值  
嚴查紅單交易  
短期交易房屋實價課稅  
限制購買戶數及貸款成數  
限縮土建融資  
調高路段率  
調高標準造價  
課徵豪宅稅

## 一、政策打房變狠

兩稅合一

不確定性依舊繼續

投資客哪裡去？

## 縮手→退場

買盤明顯退減

媒體說：去當「鄉漲」

政策壓迫

## 大坪數停止供應

建商出清現貨

四、自住客變夯

自住客買進

## 首購產品

主流中的主流

五、首購產品變多

首購供給加碼

## 量能增溫加速

市場共識成去化隱憂

六、房價漲速變慢

低單低總搶客

1字頭當道

價格主導去化

2015

MARKET REPORT

05

結語

物聯網初探



## 何謂物聯網？

## 物聯網的架構就像一棵大樹

樹根：

各式終端設備內部使用的晶片是樹根，是一切物聯網應用所仰賴的技術基礎，當中又包括感知、接收外界訊息的感測器 (Sensor)，處理感測器訊息、並賦予意義的處理器 (Embedded Processor)，以及將數據送到雲端的連結器 (Connector) 三者。

樹幹：

而連結樹根與樹葉的樹幹，則是在硬體晶片與雲端之間竄流的軟體(Software)。

樹葉：

最後，智慧汽車、智能電網、智慧家庭、醫療服務等透過在雲端資料庫進行資訊存取、傳輸提供的種種終端應用 (Application)，則是位於大樹之巔，繁茂的樹葉。

## 物聯網有哪些應用？

## 從物聯網到萬物聯網

科技公司 Libelium 列出至少 50 項物聯網相關的應用，包含智慧城市、智慧環境、智慧水力、智能電錶、安全及急救、零售通路、物流、工業控制、智慧農業、智能動物照護、智能家居以及電子醫療照護等。

所以，物聯網就是一個全球化的網路基礎建設，透過資料擷取以及通訊能力以連結實體與虛擬物件... 透過國際網路的發展，物連網可透過特定的機制，將所有物件連結在一起，以供控制、偵測、識別，並交換所有的資訊。

