

高雄市104年度房屋市場報告

主辦單位：高雄市不動產開發商業同業公會
高雄市不動產代銷經紀商業同業公會
高雄都會發展文教基金會

提報單位： YAO CHAIN
宏群廣告事業有限公司

1

壹、總經概述

一、全球及主要國家經濟成長率預測

單位：%

地區別	Global Insight							IMF		
	2014	2015	Q1	Q2	Q3	Q4	2016	2014	2015	2016
全球	2.7	2.5 (2.6)	2.7	2.7	2.5	2.4	3.0 (3.0)	3.4	3.1 (3.3)	3.6 (3.8)
先進國家	1.8	1.9 (1.9)	1.9	2.0	1.8	1.8	2.2 (2.2)	1.8	2.0 (2.1)	2.2 (2.4)
美國	2.4	2.5 (2.5)	2.9	2.7	2.1	2.3	2.9 (2.8)	2.4	2.6 (2.5)	2.8 (3.0)
歐元區	0.9	1.6 (1.6)	1.3	1.6	1.7	1.7	1.7 (1.7)	0.9	1.5 (1.5)	1.6 (1.7)
日本	-0.1	0.5 (0.6)	-0.8	0.9	1.1	0.9	1.0 (1.3)	-0.1	0.6 (0.8)	1.0 (1.2)
新興國家	4.4	3.6 (3.7)	4.0	3.8	3.6	3.3	4.1 (4.3)	4.6*	4.0 (4.2)*	4.5 (4.7) *
中國大陸	7.3	6.5 (6.5)	7.0	7.0	6.1	6.1	6.3 (6.3)	7.3	6.8 (6.8)	6.3 (6.3)

註：*為新興及開發中國家；()內數字為上次預測值。

資料來源：1. IHS Global Insight Inc., World Overview, Oct. 15, 2015.

2. IMF, World Economic Outlook Update, Oct. 7, 2015.

■歐元區及日本逐漸擺脫經濟衰退陰霾，進入緩慢復甦狀態。

■美國經濟強勁復甦更帶動世界經濟成長，2016年全球經濟成長率將較2015年更佳。

■中國大陸經濟成長趨緩雖造成台灣出口衰退，但受惠於寬鬆貨幣政策及能源價格下跌有利消費支出，2016年台灣景氣仍較去年樂觀並正向成長。

2

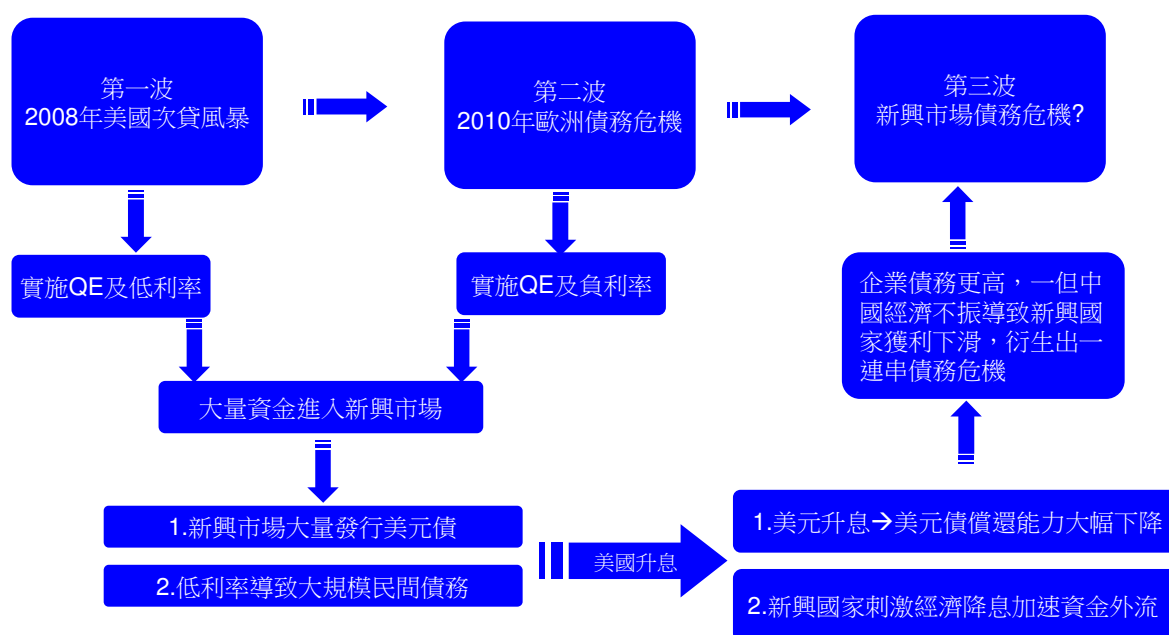
二、美國升息歷史經驗及影響分析

升息循環時間點	時空背景	美國經濟情況	新興市場經濟情況	資產配置	台灣房市
1994.02	1.電腦及網路創新,吸引大量資金進入美國投資 2.抑制過熱之經濟啟動升息	1.經濟繁榮復甦 2.強勢美元	1.資金撤離新興市場,股市大跌及貨幣貶值 2.央行以升息緩解資金外逃,使企業發債成本墊高,引爆債務危機	歐美優於新興市場	1.空頭 2.高利率
2004.06	1.科技網路泡沫重創美國經濟,企業獲利大減 2.政府擴大舉債增加消費導致通貨膨脹,為抑制通膨連續升息	1.經濟大幅衰退 2.美元走貶	金磚四國興起,憑藉廉價勞動力吸引大量資金,提高出口帶動經濟成長	新興市場優於歐美	多頭
2015.12	1.歐巴馬政府給予製造業稅務優惠及減免吸引製造業回流 2.頁岩油技術突破,油價大幅降低,製造成本下降,吸引製造業回國 3.全世界投資資金進入美國,為抑制過熱之經濟啟動升息	1.經濟繁榮復甦 2.強勢美元	1.資金撤離新興市場,股市大跌及貨幣貶值 2.與1994年情況不同的是各央行紛紛以降息刺激經濟成長	歐美優於新興市場	1.偏空 2.低利率

- 美國本次升息情形與1994年相近，都是經濟繁榮帶動強勢美元，因此1994年新興市場受到美國升息影響（亞洲金融風暴經驗）將較具參考價值。
- 1994年美國啟動升息循環，擴大新興市場資金流出，貨幣流向使得台灣房市步入空頭；根據歷史經驗，本次美國升息循環，台灣房市應以偏空看待，所幸低利率使得台灣房地產較為抗跌。
- 不同的時空背景造成資金在歐美及新興市場交互循環，造成台灣房市多頭及空頭走勢平均約為10年。

3

三、與美國升息相關之金融情勢分析



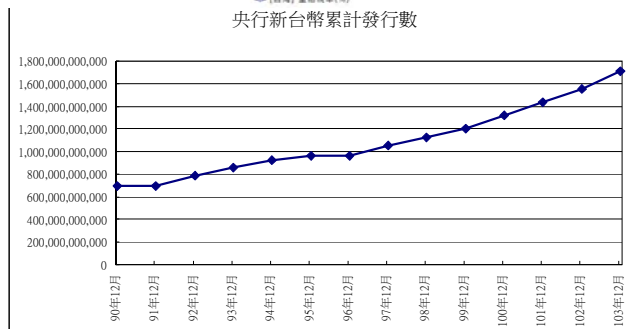
- 美元升值→新興國家貨幣貶值→大量發行之美元債負擔變大,償還能力變差
- 美國升息造成資金回流，通常新興國家將會以升息來抵抗，但由於亞洲金融風暴經驗，各央行不敢貿然升息，而為刺激經濟的降息行為，將加速資金外流，使得經濟更低迷。加上低利率環境促使企業更大舉債，形成新興市場債務危機，若中國大陸經濟硬著陸即成為引爆點。

4

四、台灣景氣概述與房地產的影響

	預測機構	2015年(%)	2016年(%)
國內機構	主計總處 (11.27)	1.06 [1.56]	2.32 [2.70]
	台灣經濟研究院 (11.5)	0.83 [3.11]	1.84
	中華經濟研究院 (10.15)	0.90 [3.04]	2.27 [3.21]
	元大寶華綜合經濟研究院 (9.23)	1.15 [3.32]	2.30
	台大-國產產學合作計畫團隊 (9.17)	1.7 [3.4]	2.4
國際機構	亞洲開發銀行 (12.3)	1.0 [1.6]	2.4 [2.6]
	環球透視機構 (11.15)	0.9 [1.9]	2.0 [2.5]
	經濟學人智库EIU (11.27)	1.1 [1.1]	2.1 [2.0]
	國際貨幣基金 (10.6)	2.2 [3.8]	2.6 [4.1]
金融機構	惠譽信評 (11.18)	1.3 [3.8]	2.4 [3.5]
	星展銀行 (11.6)	0.7 [1.4]	2.4 [2.9]
	澳盛銀行 (10.30)	1.0 [1.3]	-
	花旗銀行 (10.22)	1.5 [2.0]	2.4 [2.4]

註：() 內表示預測年；[] 內表示預測區



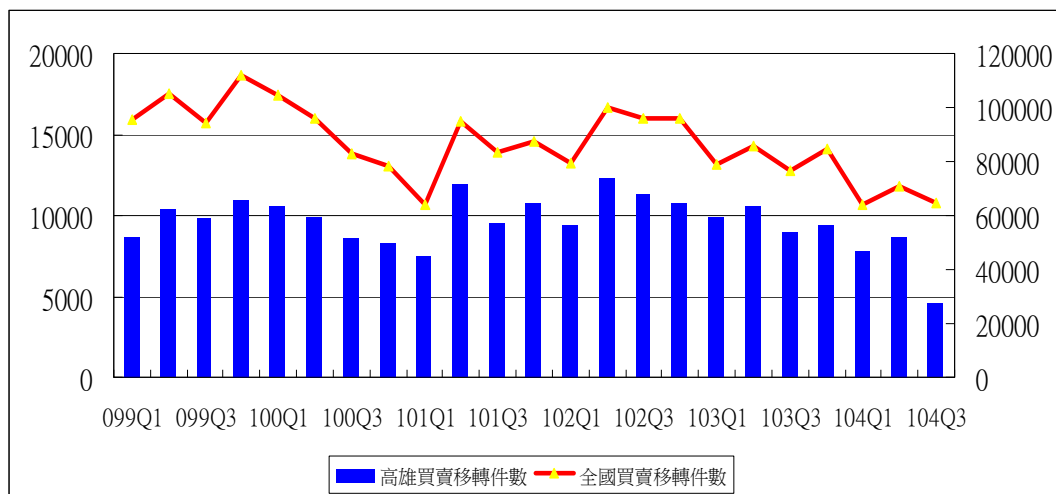
■景氣低迷企業獲利不佳，加上企業大量借貸，為避免企業危機，央行將保持貨幣寬鬆及低利率政策，房地產大跌實屬不易。

■據中央銀行貨幣發行資料顯示，新台幣發行量越來越多，在貨幣貶值之趨勢下，長期房價仍是向上，但短中期則受供需量體及政策面影響而偏空。

5

貳、房市交易量統計分析

一、全國及高市交易量統計



99年	100年	101年	102年	103年	104年
央行選擇信用 管制大台北區	空地稅復徵	居住正義五 法過關	實價登錄實施	加強查稅打擊 投資客	房地合一法案
信用管制增加 三峽林口淡水 三區	央行緊縮餘 屋貸款	台北市課徵 豪宅稅	財政部擬定延 長奢侈稅	調高非自用房 屋稅率	央行解除信用 管制並連續降 息半碼
	奢侈稅開徵			房地合一議題	提高青年首購 額度至800萬

6

參、高雄市房市推案量供給統計分析

一、歷年來推案量變化統計

(一)、全類

全類						
年度	推案數	增減率%	推案戶數	增減率%	推案金額	增減率%
100年	289	31.4%	5503	44.6%	462.7	19.7%
101年	349	20.8%	8170	48.5%	1038.5	124.5%
102年	278	-20.3	7921	-3.0%	875.8	-15.7%
103年	270	-2.9%	10068	27.1%	1316.2	50.3%
104年	191	-29.3%	7691	-23.6%	840.9	-36.1%
合計	1377		39353		4534.1	
年均值	275		7871		906.8	

■推案數、推案戶數、推案金額近年皆呈現正成長，近三年數值皆高於年均值。

■103年推案戶數更達11047戶，推案金額1466.3億，兩者皆創五年新高。

■104年推案量降溫，但先前餘屋量體仍高，加上105年新供給產生，房價將持續盤整。

(二)、大樓量體

大樓						
年度	推案數	增減率%	推案戶數	增減率%	推案金額	增減率%
100年	28	154.5%	2984	145.0%	161.8	54.1%
101年	67	139.3%	5939	99.0%	718.8	344.3%
102年	56	-16.4%	6326	6.5%	618.3	-14.0%
103年	87	55.4%	8671	37.1%	1070.4	73.1%
104年	72	-17.2%	7071	-18.5%	724.2	-32.3%
合計	310		30991		3293.5	
年均值	62		6198		658.7	

■大樓推案量體今年起供給趨緩，推案數與戶數較前一年減少近二成，推案金額則下跌三成。

■大樓近五年供給均值為6198戶，102-104年均超過均值，加上政府打房政策，導致去化緩慢。

■103年推案戶數近達9000戶，推案金額衝破千億大關，104年推案戶數下降跌7000戶，雖仍高於均值15%，但供給已趨緩和。

(三)、透天量體

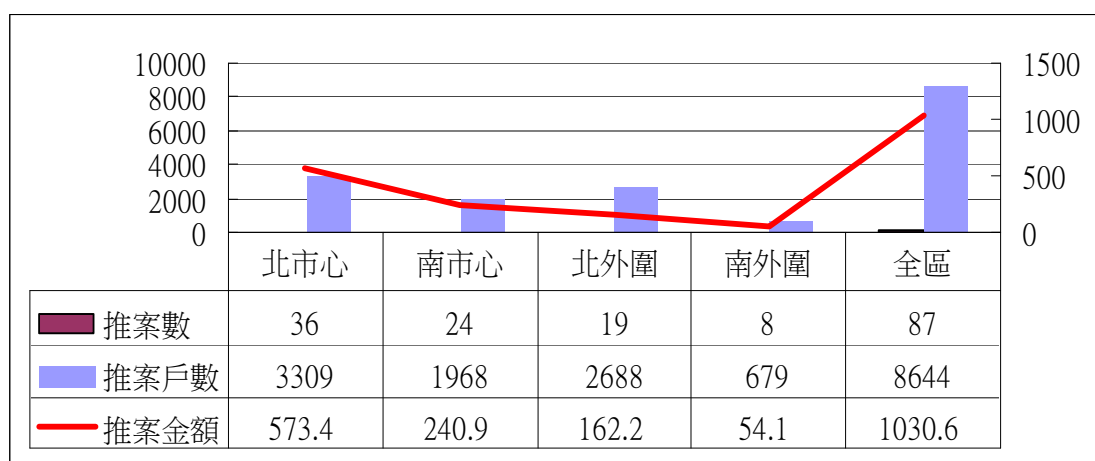
透天						
年度	推案數	增減率%	推案戶數	增減率%	推案金額	增減率%
100年	261	24.9%	2519	-2.6%	300.9	6.9%
101年	282	8.0%	2231	-11.4%	319.7	6.3%
102年	222	-21.3%	1595	-28.5%	257.5	-19.5%
103年	183	-17.6%	1397	-12.4%	245.8	-4.5%
104年	119	-35.0%	620	-55.6%	116.7	-52.5%
合計	1067		8362		1204.6	
年均值	213		1672		248.1	

■推案數連三年負成長並於103年跌破年均值；供給戶數連續五年大幅遞減，104年供給僅620戶較前一年衰退近六成，僅年均值不及四成，推案金額也跌破至緊116億，不及年均值一半。

■透天產品供給雖偏低，但成本反映售價，去化緩慢也成為不爭的事實。

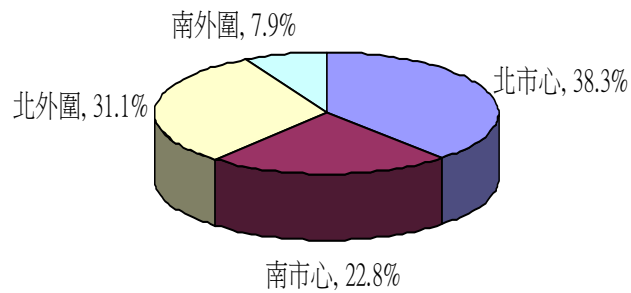
二、105年推案量預估統計

(一)、大樓量體

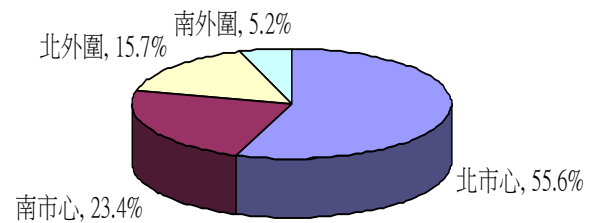


■ 105年預估將有87個大樓建案完工，供給戶數達8644戶，較104年增加22%，總銷金額再破千億達1030億，較104年成長42%。

推案戶數比重%

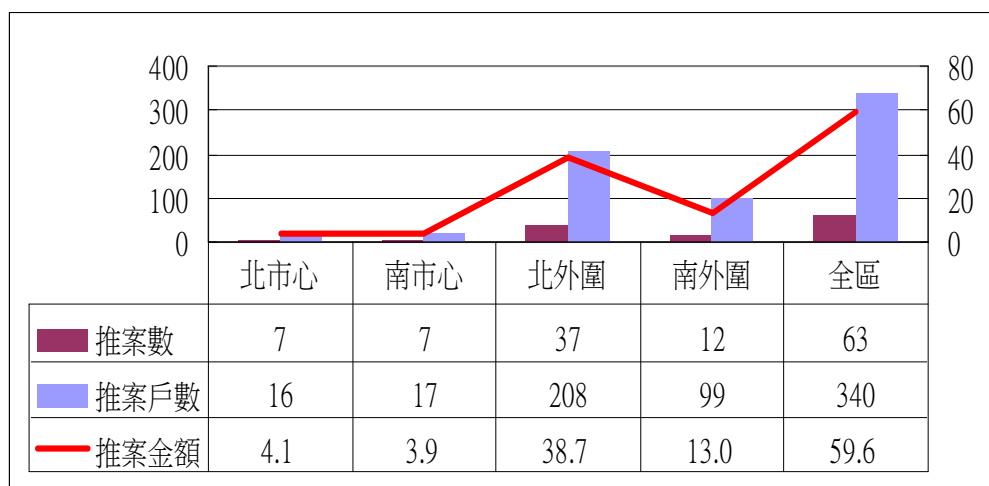


推案金額比重%

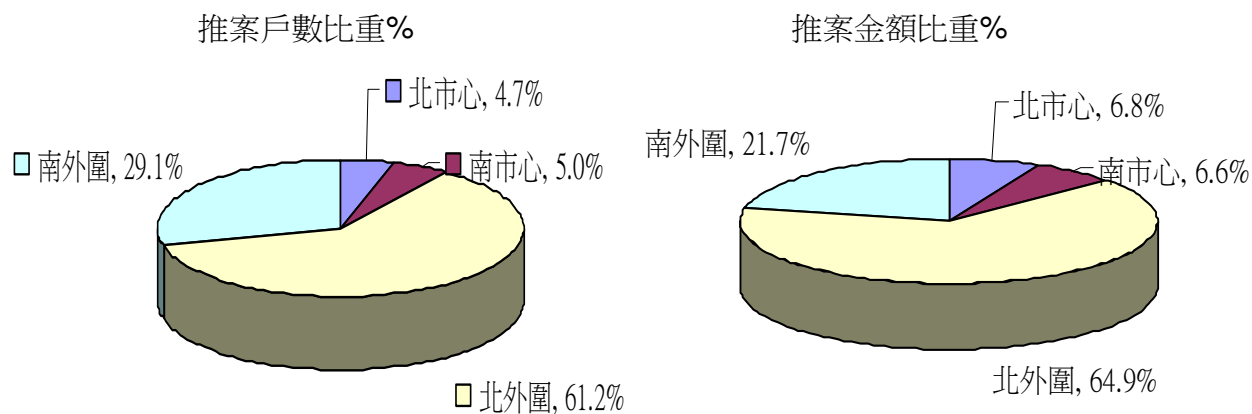


- 戶數供給比重排序：1.北市心(38.3%)；2.北外圍(31.1%)；3.南市心(22.8%)；4.南外圍(7.9%)。
- 金額供給比重排序：1.北市心(55.6%)；2.南市區(23.4%)；3.北外圍(15.7%)；4.南外圍(5.2%)。
- 南市心因久未推案的塩埕區供給增加，104年供給上衝達22.8%。
- 供給量>10%的行政區依序為：楠梓區2317戶(26.8%)>鼓山區1258戶(14.9%)>左營區1258戶(14.6%)。

(二)、透天量體-統計至105年第三季止



- 104年預估僅有63個透天建案完工，供給戶數僅340戶，總銷金額為59.6億，推案數及推案戶數、金額仍處低檔。
- 透天戶數供給仍集中於外圍區域，其比重高達九成以上。
- 外圍區透天供給量排序：仁武區(48.8%)>小港區(24.4%)>楠梓區(9.4%)。

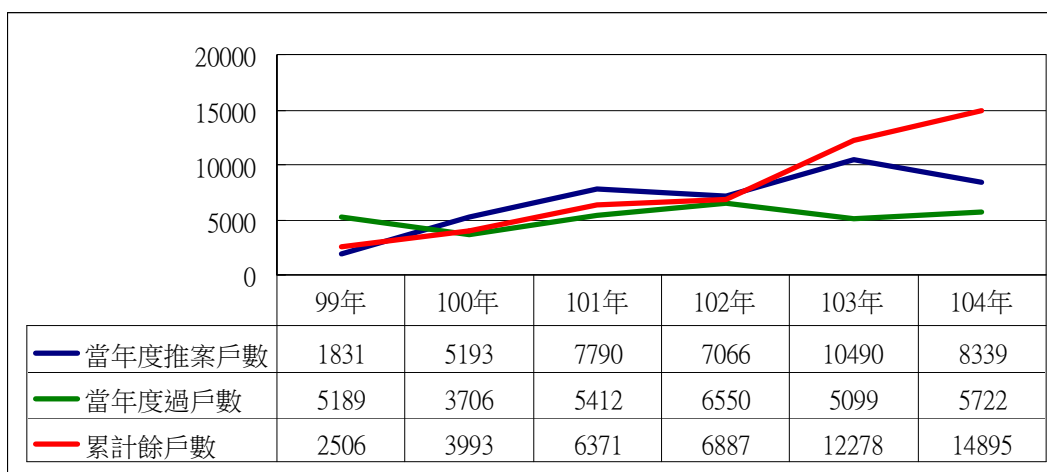


■戶數供給比重排序：1.北外圍(61.2%)；2.南外圍(29.1%)；3.南市心(5.0%)；4.北市心(4.7%)。

■金額供給比重排序：1.北外圍(64.9%)；2.南外圍(21.7%)；3.北市心(6.8%)；4.南市心(6.6%)。

三、大樓餘屋量統計分析

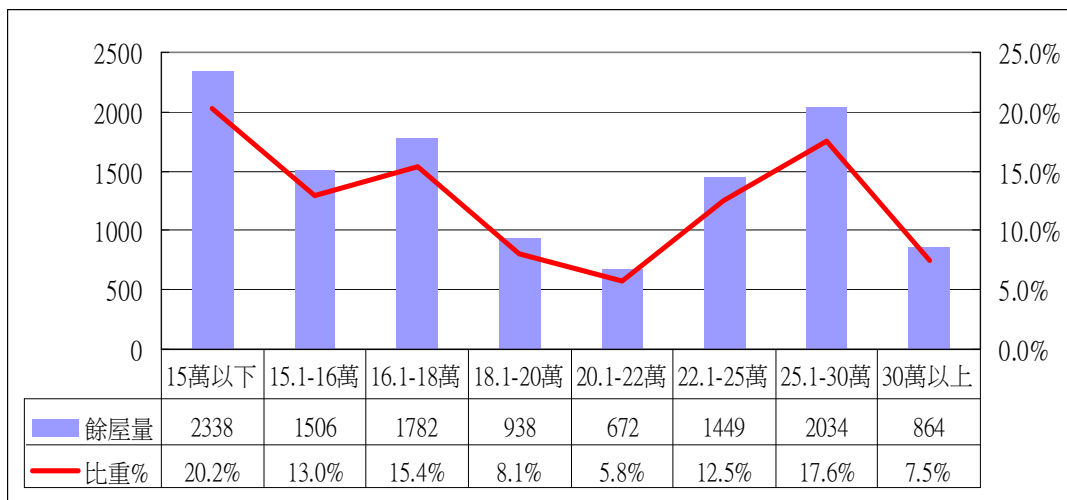
(一)、依年度分



■高雄市99年時推案量少，已漸把之前餘屋去化，自100年後出現推案戶數大於過戶數之現象。

■歷年大樓過戶數約5000~6000多戶，近幾年歷年推案數均達7000戶以上，103年甚至突破萬戶，供過於求加上政府打房，在供給持續增加但需求減緩下，使得累計餘屋數達將近15000戶。

(二)、依單價區間分



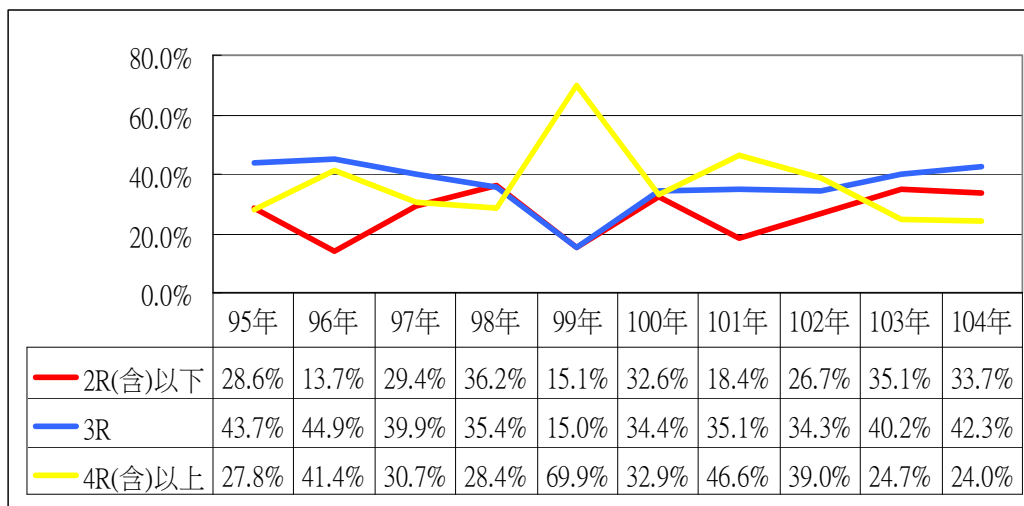
■單價18萬以下餘屋達5000多戶，佔餘屋比重48.6%，顯示外圍低單價區域有較沉重的賣壓。

■市中心區25萬以上高單價餘屋有近3000戶，佔餘屋比重25%，市場氛圍不利高單價產品，餘屋去化速度將較外圍緩慢。

■單價18-22萬區間餘屋量少，餘屋比重各不及一成，由於價位接受度高，有剛性需求支撐。

肆、高雄市大樓產品供給變化統計分析

一、近十年大樓房數供給結構變化統計



■社會與人口結構改變導致住宅供給版塊消長，近十年供給均值為：二房(含)以下佔28.7%；三房38.5%；四房以上(含)32.7%。

■94-95年首購市場蓬勃發展，二、三房產品佔七成以上供給。

■95年M型理論發酵，96年起四房供給突破四成，至99年時供給更高達近七成。

■97年起三房供給直轉驅下，供給比重首次跌破40%，99年更滑落僅佔15.0%。

■100年起打房政策持續加碼，投資與換屋買氣減弱，建商推中小坪數產品避險，四房供給回跌。103年二房以下(含)供給上揚至35%、三房供給拉回四成比重，首購型產品重回市場主流。

二、近五年房數與坪數供給關聯度統計分析

項目	2R(含)以下				
	16-20	21-26	27-28	29-30	30坪以上
100年	6.6%	60.9%	23.2%	6.6%	2.8%
101年	0.0%	59.3%	19.0%	4.8%	16.8%
102年	2.1%	59.3%	25.0%	9.7%	3.8%
103年	0.8%	54.5%	23.0%	14.5%	7.3%
104年	2.2%	54.5%	22.0%	14.6%	6.8%
歷年均值	1.9%	56.5%	22.6%	11.8%	7.1%

■20坪左右產品有市場控隙。

■生活機能強的市中心區，可以大二房規劃取代小三房。

■未來市場將面臨量體過於集中之問題，非坪數定位問題。

項目	3R					
	31-33	34-36	37-39	40-42	43-45	45坪以上
100年	2.5%	37.3%	39.9%	11.0%	8.1%	1.1%
101年	6.6%	21.9%	22.2%	13.5%	11.4%	24.3%
102年	1.4%	23.9%	36.5%	22.2%	9.2%	6.8%
103年	8.5%	12.6%	25.1%	18.4%	12.3%	23.0%
104年	15.1%	7.7%	18.7%	18.2%	16.1%	24.2%
歷年均值	8.4%	16.7%	25.9%	17.6%	12.4%	19.1%

■37-39坪區間為市場供給主力，近幾年因公設比之故，40坪以上區間之三房產品亦成為市場主流。

■北市心40坪上產品供給佔六成，南市心則因地上權產品暴量，拉低了40坪以上大三房產品比重。

■市中心三房產品因高房價較高而坪數偏大，外圍區三房產品則為控制總價坪數趨小。

■34-36坪產品主要集中在楠梓、橋頭等區域。

■104年31-33坪供給比重升高至15%，創歷年新高也為年均值約2倍，主要是房屋單價過高，建商多以總價路線為產品定位思考點。

項目	45坪以下	46-48	49-50	51-55	56-60	61-70	70坪以上
100年	3.9%	15.5%	8.2%	14.5%	6.1%	11.7%	40.2%
101年	2.2%	9.3%	2.6%	10.3%	6.9%	16.4%	52.3%
102年	6.4%	8.4%	4.3%	8.3%	12.9%	14.2%	45.4%
103年	5.1%	10.2%	8.4%	17.1%	10.2%	14.1%	34.9%
104年	0.0%	7.1%	11.3%	21.1%	12.7%	18.8%	29.0%
歷年均值	3.6%	9.6%	6.5%	13.8%	10.0%	15.3%	41.2%

■50坪以下四房產品供給逐漸式微，70以上坪歷年來供給均居冠，唯103年起51-55坪中型坪數增加使比重下滑，歷年供給均值佔四成以上，成為絕對主力。

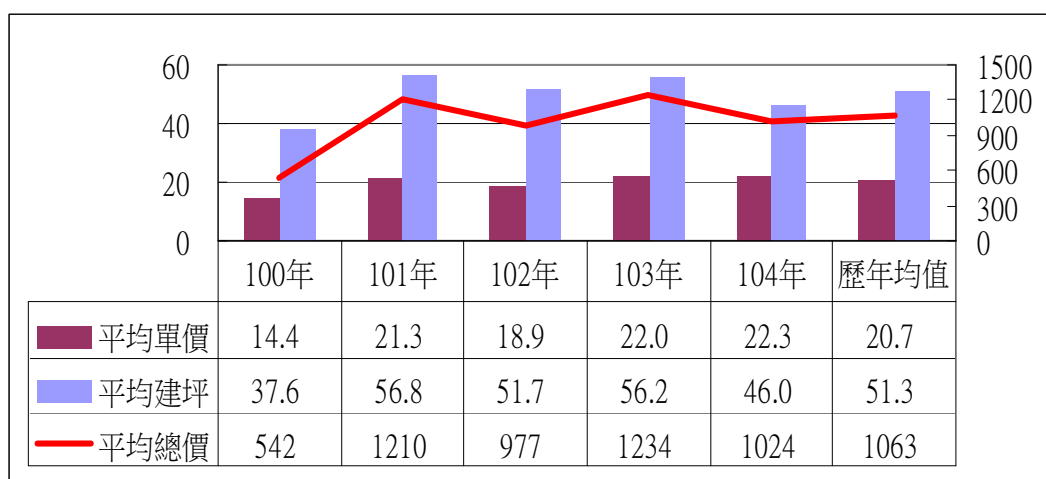
■南、北市市區60坪以上品佔七至八成，60坪以下產品為市場空隙，可佈局45-50坪產品。

■鳳山區因文山及兩廳院特區換屋產品供給之故，50坪以上產品市佔率加大至近六成。

■外圍之楠梓區總價市場鮮明，四房主力供給集中於46-48區間，仁武、小港區四房產品供給量有限，顯示四房產品市場尚未成熟。

三、大樓產品主要供給指標項目變化統計

(一)、全市



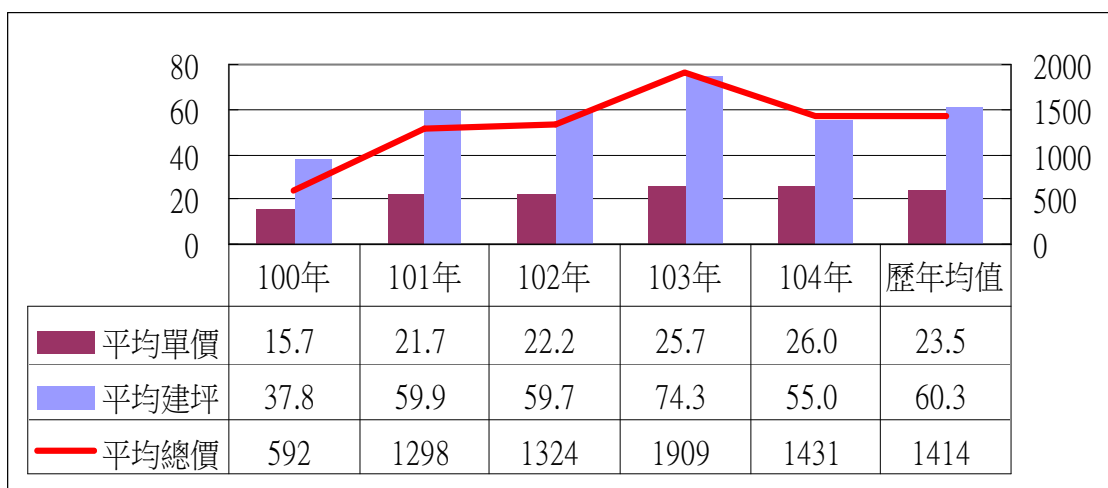
■全市大樓歷年均值之平均單價20.7萬，平均建坪51.3坪，平均總價1063萬，單價五年漲幅達54.8%，總價帳幅達89%。

■100年因推案集中於鳳山、楠梓等外圍區域並推出小坪數建案，使得平均單價較低，僅約14.4萬平均建坪37.6坪，平均總價只有542萬，均遠低於歷年均值。

■101年單價破20萬，平均建坪超過50坪，平均總價破千萬。此後單價及建坪皆維持高檔至103年達到最高水平，平均單價為22.0萬、平均建坪56.2坪、平均總價1234萬。

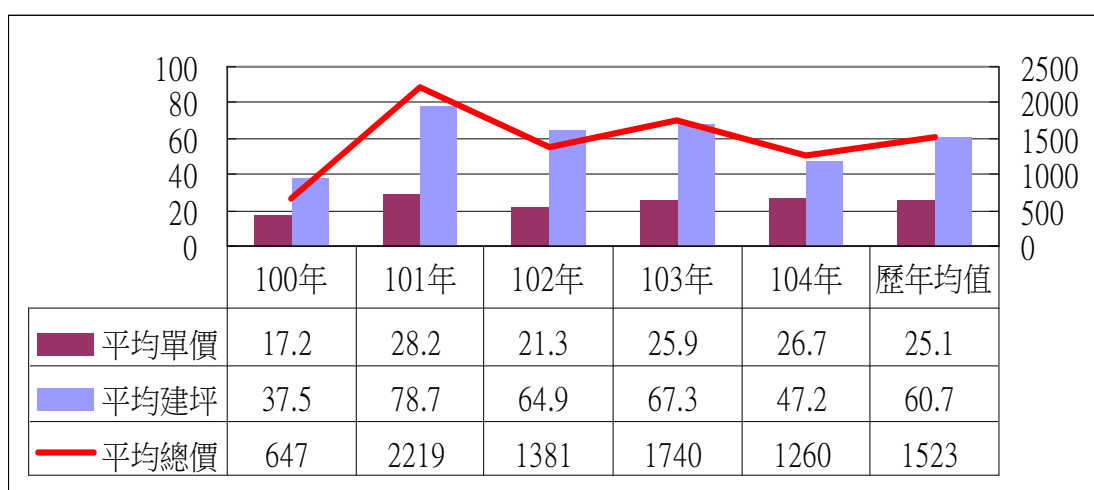
■104年平均單價微幅增加呈平盤現象，平均建坪降至50坪以下，平均總價下滑近二成。

(二)、北市心



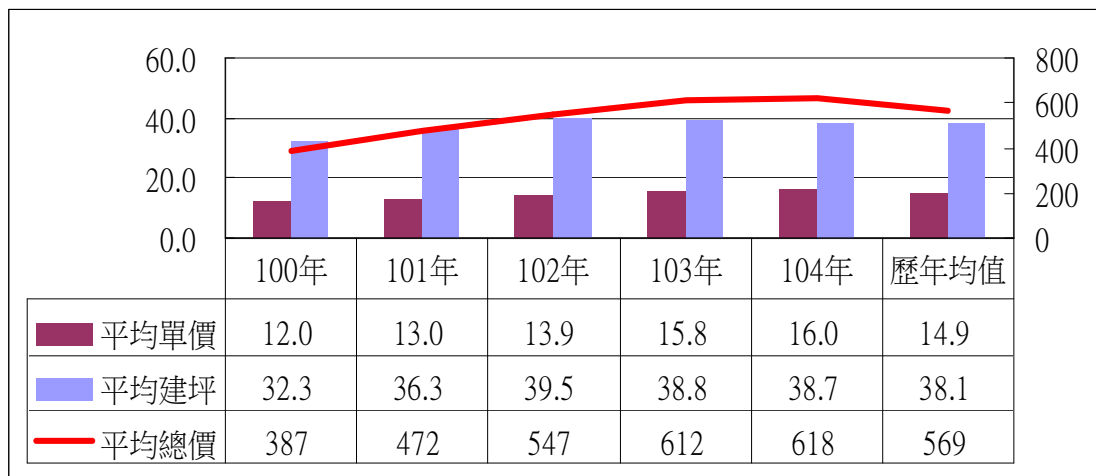
- 北市心歷年均值之平均單價23.5萬，平均建坪60.3坪，平均總價1414萬，單價五年漲幅達65.6%，總價帳幅高達142%。
- 100年起，單價、建坪、總價皆持續增加，至103年突破歷年均值，平均單價達25.7萬、平均建坪74.3坪、平均總價1909萬，創歷年新高。
- 104年平均單價微幅上漲，但因應市場需求及調節大坪數產品供給，平均建坪下修至55坪，平均總價也回跌至1431萬。

(三)、南市心



- 南市心歷年均值之平均單價23.8萬、平均建坪63.9坪、平均總價1521萬，均高於北市心，單價五年漲幅達55.2%，總價漲幅達95%。
- 104年平均單價仍創新高，但市場多以中小坪數供給為主，致使平均建坪下修至47坪，平均總價也大幅萎縮至1260萬，與103年相較，降幅達近三成。

(四)、楠梓區

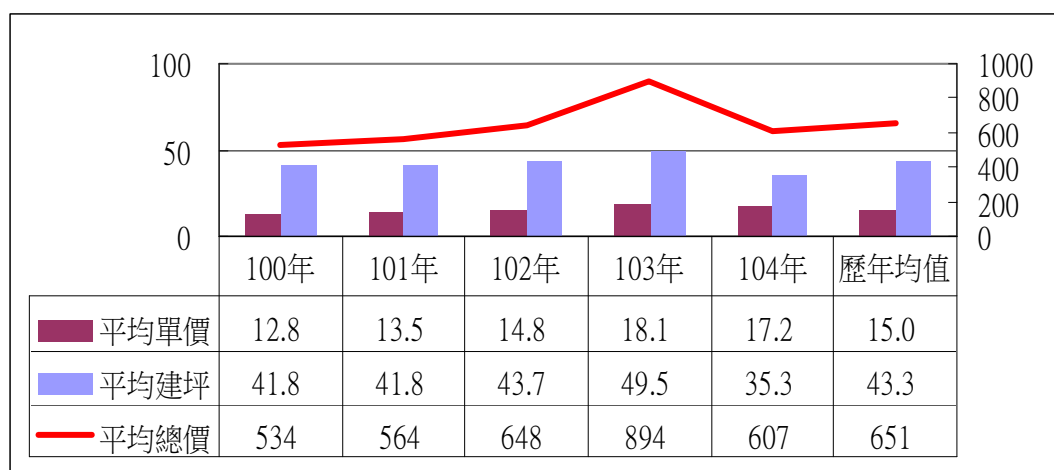


■楠梓區歷年均值之平均單價14.9萬，平均建坪38.7坪，平均總價569萬，單價五年漲幅為33%，總價漲幅為59%。

■平均單價與總價雖逐年走高，但平均建坪仍空制在40坪以內，顯見市場仍以首購族群為主。

■103年平均單價上漲13%，致使平均總價突破600萬，104年各項供給指標變化持平。

(五)、鳳山區



■鳳山區歷年均值之平均單價15萬，平均建坪43.3坪，平均總價651萬，單價五年漲幅34%，總價漲幅13%。

■104年平均單價回跌，供給坪數也縮減至40坪以下，創歷年新低，使平均總價下修至607萬，較103年減少33%。

伍、高雄市透天產品供給變化統計分析

一、歷年來透天地坪供區間統計

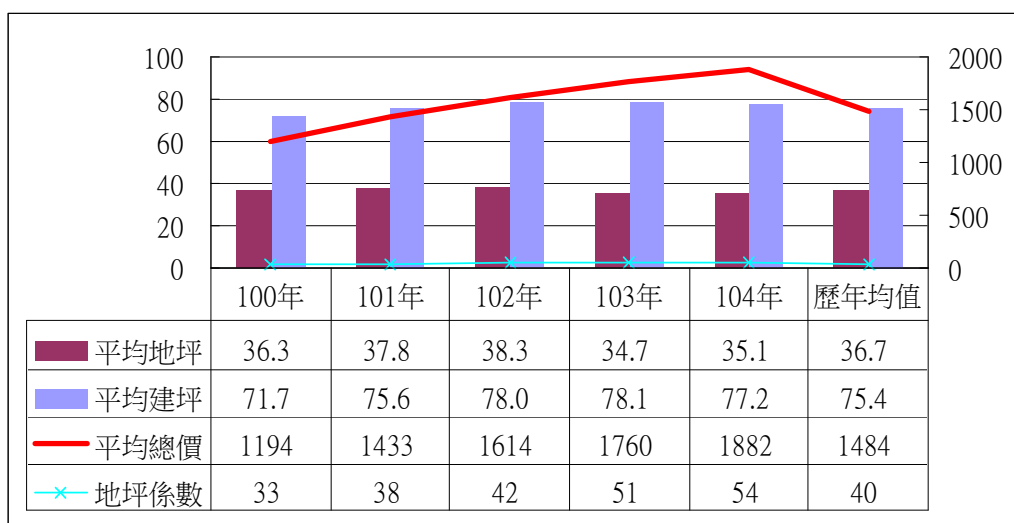
項目	25坪以下	26-29坪	30-35坪	36-39坪	40-49坪	50坪以上
100年	10.9%	24.5%	26.4%	11.4%	12.3%	14.5%
101年	16.5%	10.2%	31.9%	10.6%	15.5%	15.3%
102年	8.5%	21.9%	22.1%	11.1%	20.0%	16.5%
103年	19.9%	27.3%	17.2%	10.6%	13.2%	11.8%
104年	29.2%	10.2%	20.8%	10.3%	18.7%	10.8%
歷年均值	15.3%	22.5%	23.3%	10.8%	14.9%	13.2%
項目	分析解讀					
25坪以下	近二年為主力供給，主要以外圍區社區型之總價帶產品為主，但因大坪數崛起，歷年均值已退居第三。					
26-29坪	104年因25坪以下產品比重激增，供給僅一成，歷年均值以22%居次。					
30-35坪	金融海嘯過後高總價透天成票房明星，取代26-29坪區間產品，成為市場主力供給。					
36-39坪	近五年供給比重均平穩維持在一成左右。					
40-49坪	多集中於有特殊面寬限制的重劃區，歷年市佔均值約15%。					
50坪以上	近年供給比重約10-15%間，若與40-49坪合併計，年供給值近三成，實為市場主力。					

二、歷年來透天總價區間供給統計

項目	1000萬以下	1001-1200萬	1201-1500萬	1501-2000萬	2001-2500萬	2501萬以上
100年	47.1%	22.7%	12.3%	8.1%	5.8%	4.1%
101年	29.8%	21.3%	18.8%	17.1%	4.0%	9.0%
102年	17.6%	24.1%	15.8%	21.1%	7.6%	13.9%
103年	2.7%	6.8%	43.1%	28.3%	10.3%	8.8%
104年	0.6%	8.9%	29.0%	34.8%	10.8%	15.8%
歷年均值	34.0%	18.5%	17.3%	16.2%	6.1%	7.8%
項目	分析解讀					
1000萬以下	歷年均值雖為34%最高，但供給逐年大幅萎縮，已瀕臨消失					
1001-1200萬	歷年均值為第二大供給比重，但近二年供給式微，跌破不及一成比重					
1201-1500萬	103年供給排序躍升第一主力，104年退居第二，歷年均值為第三主力供給區間					
1501-2000萬	101年起供給逐年遞增，104年以近35%供給量奪冠成為透天市場主力					
2001-2500萬	供給穩定成長，103-104年突破一成，若與2501萬以上區間合併，供給趨近三成					
2501萬以上	供給雖有起伏，但呈現成長趨勢，104年供給市佔率達16%，成為第三主力供給					

三、透天產品主要指標項目變化統計

(一)、全市



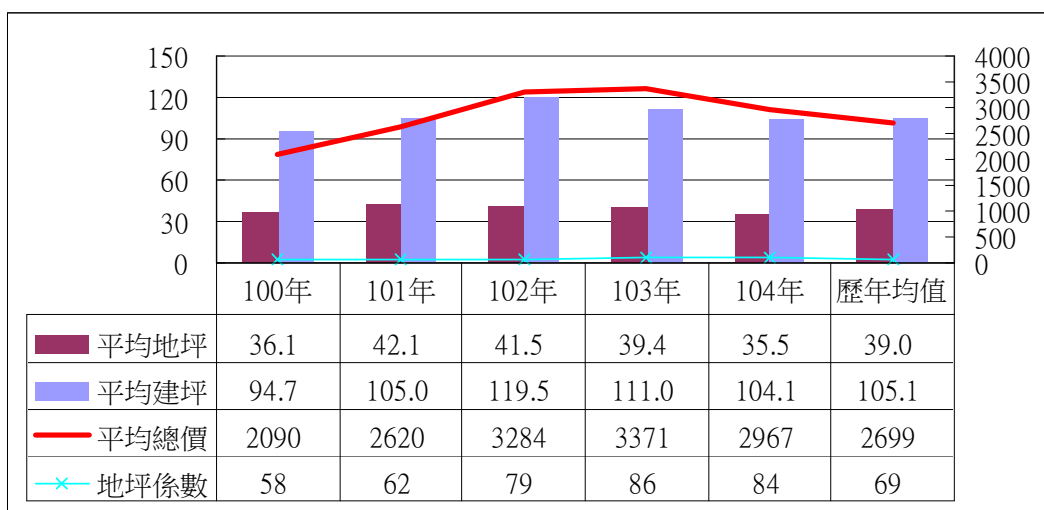
■全市透天地坪供給約在35-38坪區間，歷年地坪供給均值為36.7坪。

■平均建坪自99年突破70坪後，坪數漸放大近80坪，歷年建坪均值為75.4坪。

■平均總價逐年大幅走揚，104年來到了1882萬，歷年均值1484萬，與100相較總價漲幅為24.2%。

■地坪/價位之係數自102突破均值，103年站上50，104年再向上攀升至54，歷年均值48。

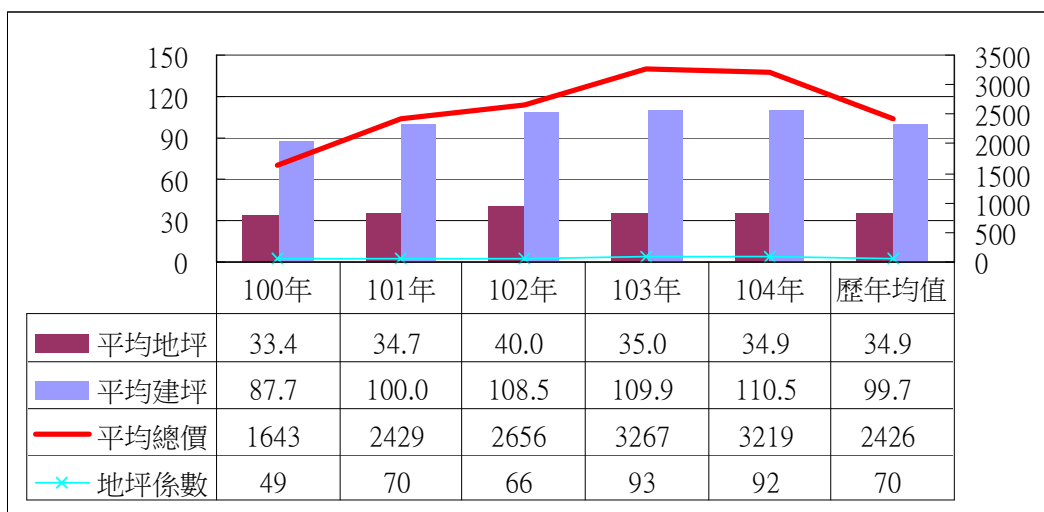
(二)、北市心



■北市心地坪自101年後突破40坪，建坪突破100坪，104年平均地、建坪下修，總價回跌至3000萬以下，近三年都高於歷年均值2699萬，與100相較總價漲幅為29.1%。

■104年的地坪/價位係數為86，歷年均值為69，遠超出高雄市整體平均值(40)甚多，主要是因為市中心透天產品訴求為金字塔頂層客戶，故多數規劃高建坪之豪宅型產品。

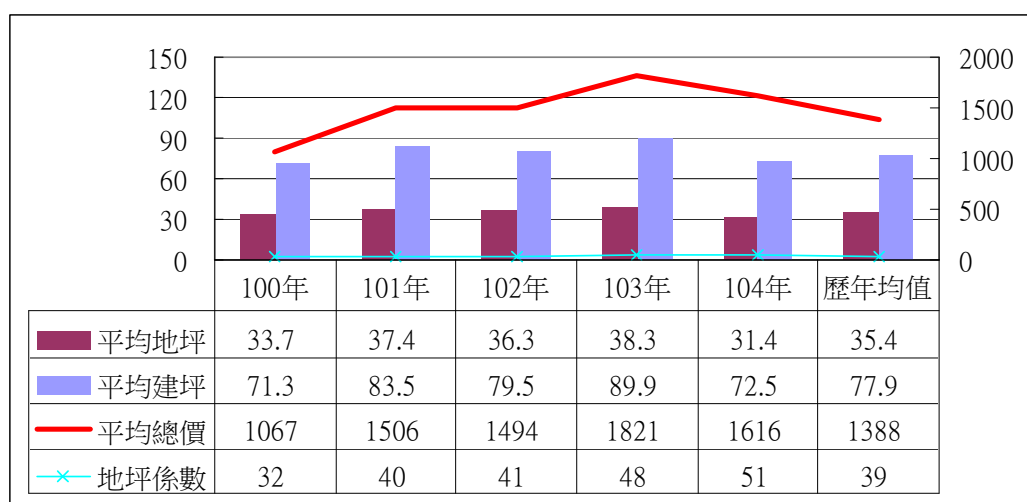
(三)、南市心



■南市心透天產品供給型態與北市心相似，地坪供給約在35-40坪區間，建坪供給突破100坪，近二年平均總價超過三千萬，總價歷年平均值近2500萬，與100相較總價漲幅為47.6 %。

■103-104年地坪/價位係數突破90，歷年平均值為70，均超過北市心。

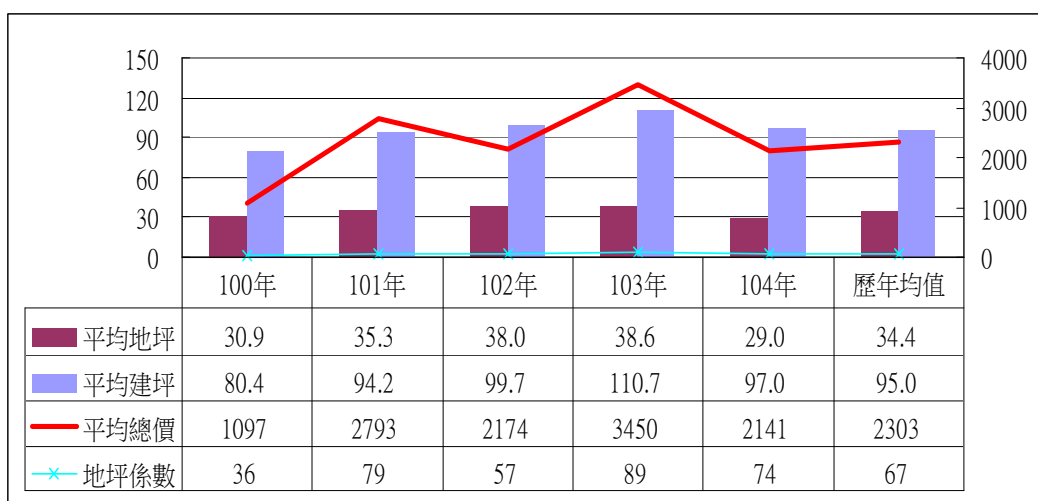
(四)、楠梓區



■楠梓101-103年平均地坪與建坪供給處於高點，104年地、建坪降至年均值下，總價歷年平均值1388萬，與100年相較總價漲幅為30%。

■101年地坪/價位係數直線攀升，104年係數衝破50，歷年平均值為39，僅次於鳳山為外圍區域第二高。

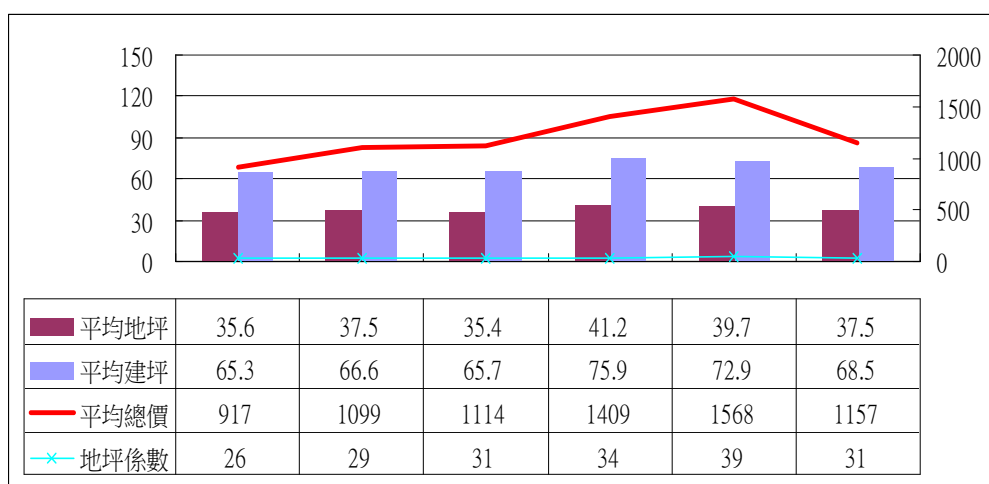
(五)、前鎮區



■前鎮101-103年平均地、建坪供給偏大，平均總價也站上高峰，104年地坪供給降雖至29坪，但建坪供給仍近百坪，總價也維持在2000萬以上，總價歷年均值2303萬，與100年相較總價漲幅達1.09倍，為全區之冠。

■104年之地坪/價位係數雖達74，但因灣區效應加持，比起南市心透天產品，價位仍相對便宜。

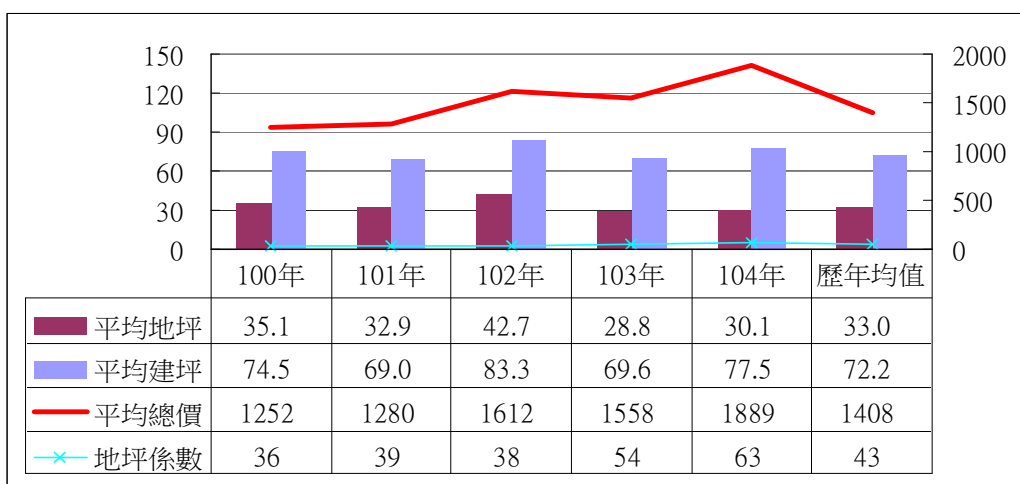
(六)、小港區



■小港近年來透天供給多屬中大坪數產品，地坪約在35~40坪區間，建坪供給則控制在65-75坪，103-104年平均總價大幅超越前三年，總價歷年均值1157萬，與100年相較總價漲幅為26.1%。

■104年之地坪/價位係數不及40，歷年均植也僅31，與其他外圍區域相比較低，主要是推案比重多集中在大坪頂、高松等地價較低之區域。

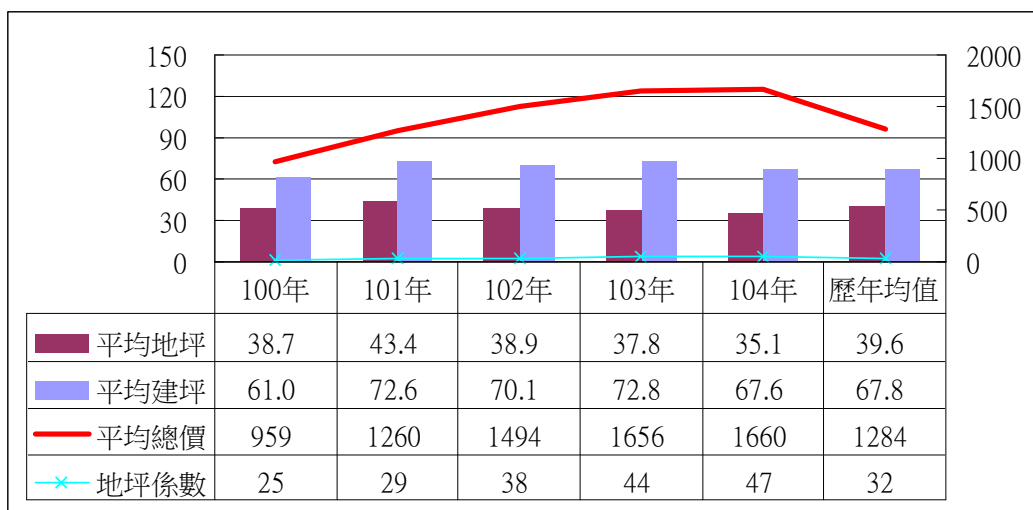
(七)、鳳山區



■102年平均地坪及建坪供給分別為42.7及83.3坪，創歷年新高，使得平均總價竄升為1612萬，104年平均總價暴衝至近1900萬，總價歷年平均值1408萬，與100年相較總價漲幅為12.4%。

■103年平均地、建坪萎縮，但地坪/價位係數拉高至50，104年坪/價位係數更直線上升至63，歷年係數值43，為外圍區域最高。

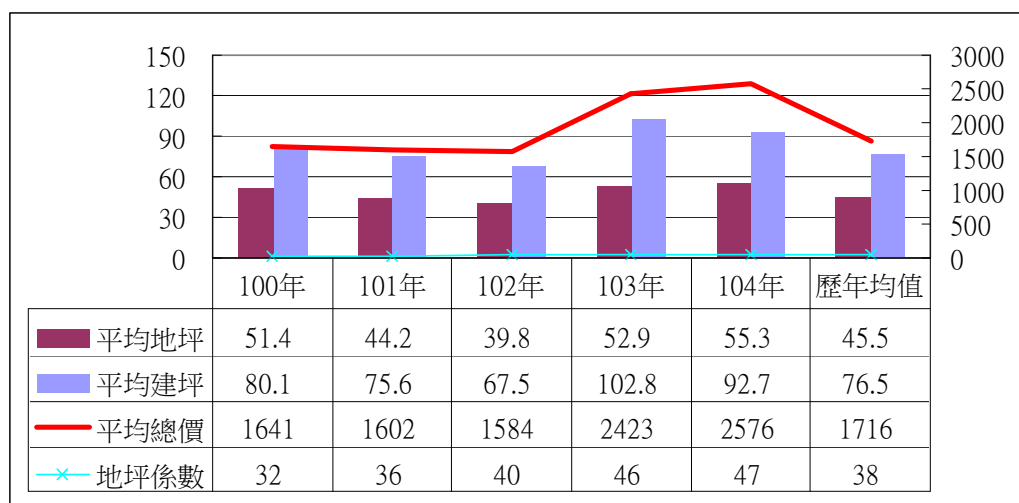
(八)、仁武區



■仁武自99起年平均地、建坪皆不斷放大，歷年地平均值近40坪，超越全市與南北市中心區，103-104年平均總價也達1600萬以上，總價歷年平均值為1284萬，與100年相較總價漲幅為33.8%。

■地坪/價位係數從2字頭上揚至104年近5字頭，歷年平均值為32。

(九)、鳥松區



■鳥松近年來產品供給朝大坪數規劃，歷年地坪均值達45.5坪，居全市之冠，建坪均值76.5坪，總價均值1716萬，為外圍區域最高，與100年相較總價漲幅雖僅4.5%，但103-104年購屋總價門檻已至2500萬。

■103-104年之地坪/價位係數約近50，與仁武相近，約為市中心區的一半，顯示此二區相對於市中心區，可花較少的費用來購買大坪數透天，為購屋者提供了更多元的選擇。

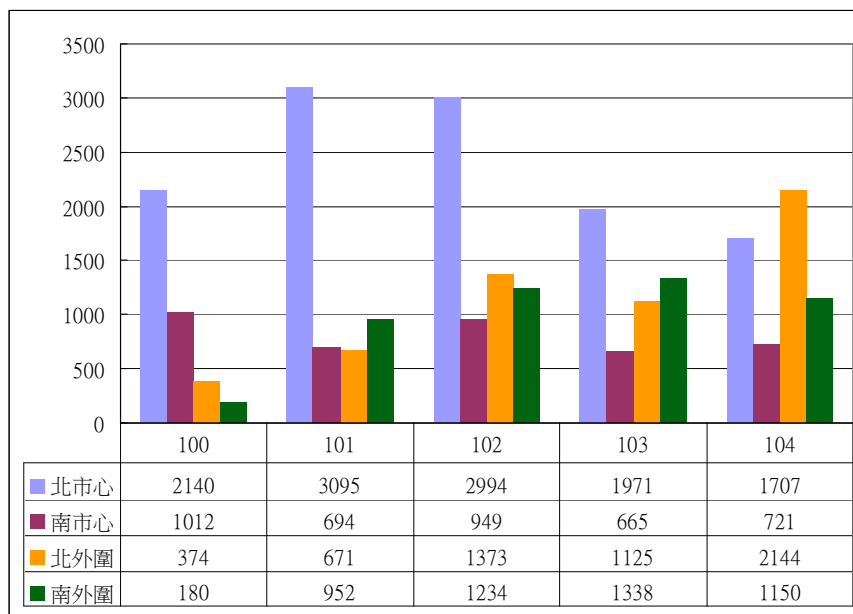
35

陸、大樓產品銷售過戶統計分析

一、過戶數統計-依行政區分

年		99	100	101	102	103	104	
全市		5189	3706	5412	6550	5069	5722	→ 成長12.8%
北市心	左營	930	847	1808	1028	687	597	→ 逐漸萎縮
	鼓山	1307	470	713	1378	654	711	
	三民	746	823	574	588	630	399	
合計		2983	2140	3095	2994	1971	1707	
南市心	塩埕	61	52	0	0	0	66	→ 推案量低，預售案多
	前金	153	30	149	115	54	117	
	新興	66	59	138	160	39	72	→ 舊案及預售案多 → 約99~100年一半
	苓雅	264	318	283	314	273	191	
	前鎮	609	553	124	360	269	275	
合計		1153	1012	694	949	635	721	
北外圍	楠梓	250	279	670	1373	951	1794	→ 成交量大幅成長
	鳥松	44	19	1	0	84	48	→ 推案量低
	橋頭	147	76	0	0	0	0	
	仁武	0	0	0	0	90	347	→ 之前預售完工開始過戶
合計		441	374	671	1373	1125	2144	
南外圍	鳳山	607	180	952	1234	983	764	→ 成交量萎縮
	小港	5	0	0	0	355	386	→ 成交量持平
合計		612	180	952	1234	1338	1150	

36



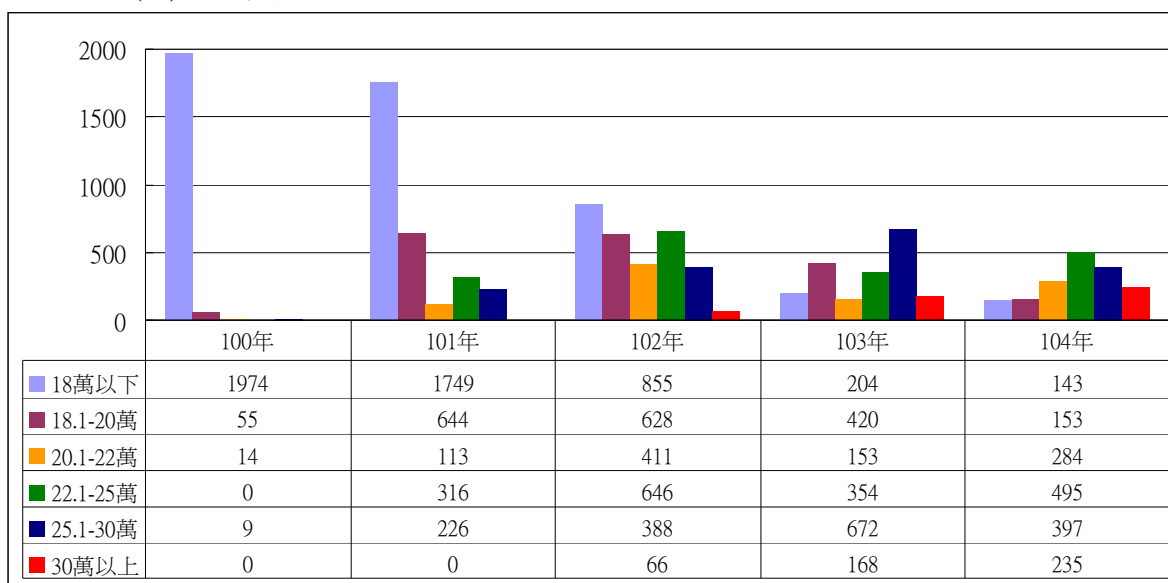
■南、北市心過戶數均呈衰退現象，104年北市心過戶數更創近五年新低，衰退幅度遠大於南市心。

■南、北外圍過戶數皆呈現增加趨勢，104年以北外圍表現最佳，過戶數創近五年新高，突破2000戶；南外圍雖稍低於前年仍破千戶。

■北市心供過於求現象較為嚴重，價格修正較為明顯。

二、過戶數統計-依單價區間分

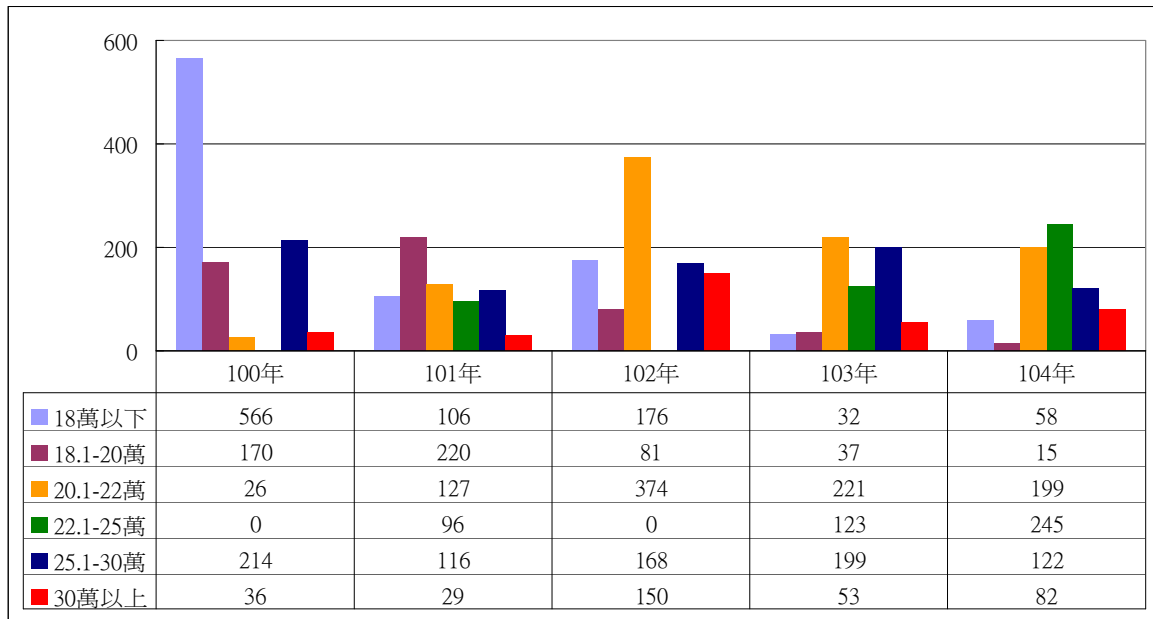
(一)、北市心



■100~101年過戶數多以單價18萬以下為主，102年後單價18萬以上過戶數明顯增加；103年時則以25萬以上單價過戶數最多，而18萬以下較低單價之產品過戶數則大幅減少。

■104年25萬以上產品過戶數銳減，成交量漸移轉至22-25萬，顯示民眾購屋轉趨保守不願追高，加上多為大坪數換屋產品，總價門檻高，使得北市心整體成交量明顯萎縮。

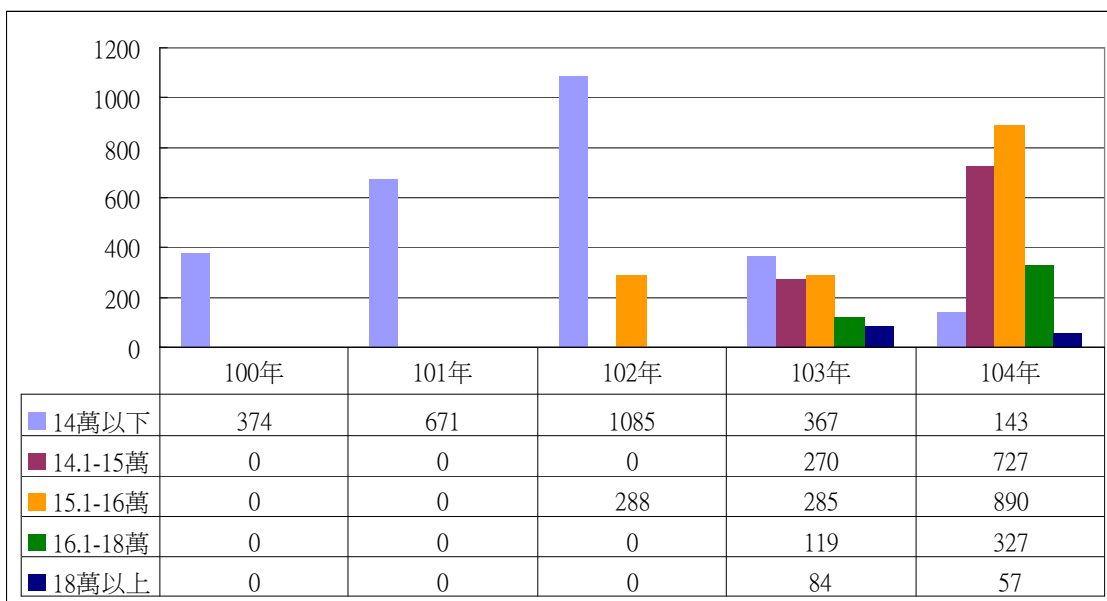
(二)、南市心



■南市心近5年成交量變化幅度不大，房價呈現穩定上漲格局，至104年22-25萬成為過戶最大宗產品。

■近期市中心區已少有22萬以下之推案，供給雖稀少但過戶數量仍高，縱觀這些個案其共同特色為位於生活機能良好之舊部落，位置雖非精華地段，但房價相對便宜，吸引剛性需求買方入住。

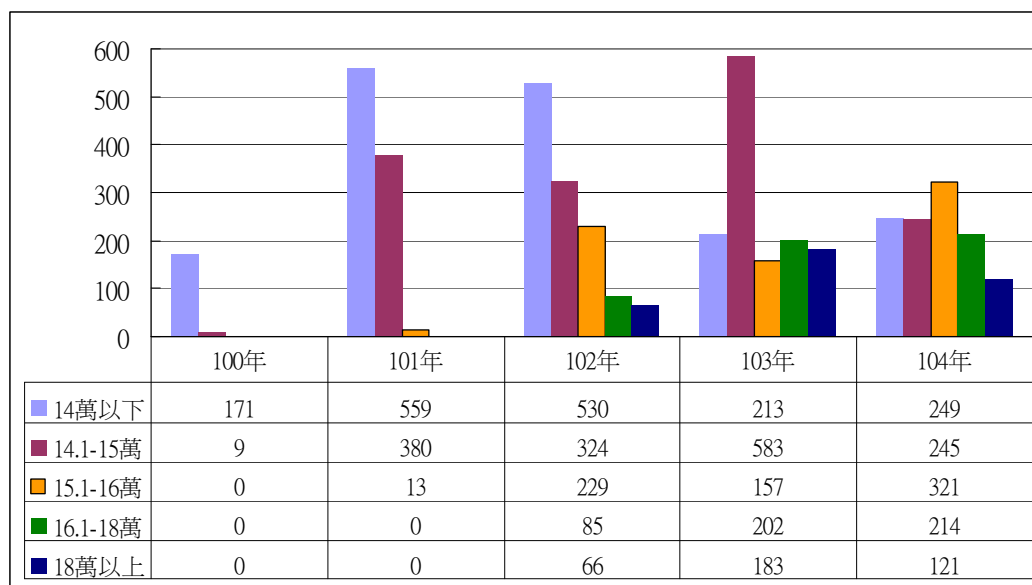
(三)、北外圍



■100~102年過戶以成交14萬以下為主，至103年14-16萬過戶數明顯增加。

■104年14-16萬為過戶數最大量之產品，16.1-18萬也較103年明顯增加，目前雖推案量雖大，但成交量卻上揚，呈現價漲量增狀態，今年房價是否得以維持，需觀察後續成交量而定。

(四)、南外圍



■100~102年過戶以成交14萬以下為主，至103年14.1-15萬過戶數明顯增加成為主力。

■104年單價區間14.1-15萬過戶數較103年大幅減少50%，15.1-16萬取而代之成為成交主力，104年成交量雖略萎縮，房價仍呈小漲狀態。唯近期小港區推案暴增，若成交量仍無法維持，房價將面臨下修風險。

三、銷售速率統計

(一)、依行政區分

行政區	推案數	總戶數	平均銷售期(月)	平均銷售率	平均銷售率/月	平均銷售戶數/月	平均銷售戶數/案場/月
左營	25	2247	20	46.4%	2.3%	52	2.1
鼓山	26	2535	26	36.7%	1.4%	35	1.4
三民	16	1391	21	34.1%	1.6%	22	1.4
前金	5	467	24	30.8%	1.3%	6	1.2
新興	4	376	15	14.6%	1.0%	4	0.9
苓雅	16	1662	27	72.0%	2.7%	44	2.7
前鎮	10	742	15	37.3%	2.5%	18	1.8
楠梓	27	4762	15	43.6%	2.9%	141	5.2
仁武	11	1260	15	43.4%	2.9%	36	3.3
鳳山	21	2200	14	34.0%	2.4%	55	2.6
小港	15	1771	10	26.1%	2.6%	48	3.2

■各行政區平均銷售期幾達12個月以上，整體銷售率除苓雅區外皆不足5成，推案量大也使得整體去化緩慢，形成個案表現狀態，並以首購型成屋個案銷售表現較佳。

■整體銷售率與銷售期長短有關，【月平均銷售率】數據顯示，月銷售率近3%之行政區為楠梓、仁武等外圍區。

■【月平均銷售戶數】數據顯示以楠梓區因推案量大，每月可以成交141戶，居全區之冠。

■【各案場月平均銷售戶數】數據顯示市中心區個案場每月僅能銷售1~2戶，而外圍區域每月可達3~5戶。

(二)、依單價區間分

單價區間	推案數	總戶數	平均銷售期(月)	平均銷售率	平均銷售率/月	平均銷售戶數/月	平均銷售戶數/案場/月
12.1-13萬	2	576	12	14.4%	1.2%	7	3.5
13.1-14萬	4	857	14	27.4%	1.9%	16	4.1
14.1-15萬	16	2254	14	45.7%	3.2%	73	4.5
15.1-16萬	27	3075	13	51.0%	3.9%	119	4.4
16.1-18萬	17	2626	14	32.1%	2.3%	60	3.5
18.1-20萬	12	1226	11	23.5%	2.1%	26	2.1
20.1-22萬	17	1468	18	54.2%	3.0%	44	2.6
22.1-25萬	35	2676	19	45.9%	2.4%	65	1.9
25.1-30萬	36	3419	23	40.5%	1.8%	61	1.7
30萬以上	14	1437	36	39.9%	1.1%	16	1.1

- 各單價區間其平均銷售期幾乎達12個月以上，整體銷售率以15.1-16萬及20.1-22萬較佳，銷售率皆突破5成。
- 從數據得知，【月平均銷售率】3%以上皆集中於16萬以內單價區間，20萬以上單價區間之月平均銷售率，隨單價增加依次遞減。
- 【月平均銷售戶數】數據顯示，13.1-16萬區間每月銷售戶數可達四戶；18-22萬每月銷售2~3戶；單價22萬以上平均每月銷售不足2戶，中價位，18萬以下每月可達4戶左右。

柒、大樓產品成交總價帶分析-依實價登錄物件

總價區間	高雄市		北市心		南市心		北外圍		南外圍	
	成交筆數	比重	成交筆數	比重	成交筆數	比重	成交筆數	比重	成交筆數	比重
400萬以下	58	0.7%	8	0.3%	3	0.3%	34	2.1%	13	0.6%
401-500萬	587	7.3%	25	0.8%	9	0.8%	118	7.4%	435	18.9%
501-600萬	809	10.1%	76	2.5%	10	0.9%	335	20.9%	388	16.9%
601-700萬	946	11.8%	92	3.1%	30	2.7%	418	26.1%	406	17.7%
701-800萬	850	10.6%	196	6.6%	44	4.0%	271	16.9%	339	14.8%
801-900萬	751	9.4%	212	7.1%	77	6.9%	169	10.6%	293	12.8%
901-1000萬	568	7.1%	166	5.5%	123	11.1%	105	6.6%	174	7.6%
1001-1100萬	394	4.9%	168	5.6%	96	8.7%	52	3.2%	78	3.4%
1101-1200萬	331	4.1%	150	5.0%	86	7.8%	28	1.7%	67	2.9%
1201-1300萬	274	3.4%	161	5.4%	69	6.2%	17	1.1%	27	1.2%
1301-1400萬	202	2.5%	110	3.7%	51	4.6%	26	1.6%	15	0.7%
1401-1500萬	213	2.7%	128	4.3%	53	4.8%	15	0.9%	17	0.7%
1501萬以上	2014	25.2%	1499	50.1%	457	41.2%	13	0.8%	45	2.0%

註：以上總價皆含車位

- 高雄市呈現M型化房價，高總價成交以1500萬以上為主佔25%；400-900萬內各區間比重約10%。
- 南、北市心成交主要以1500萬以上產品為主；北市心比重高達50%，南市心則有40%左右。
- 南、北外圍則以400-900萬之總價帶產品成交，900萬以上之總價區間比重銳減至不到10%，顯示外圍區域總價含車位900萬以上為門檻。

捌、歷年來大樓成功個案統計分析

時間	品牌形象	單價效應	總價效應	產品真空期	推案真空期	重大建設	投資或租賃	景觀條件	強烈風格
101年	11	3	17	12	7	11	10	5	4
102年	9	7	17	9	2	10	9	5	3
103年	9	2	5	4	4	8	4	5	4
104年	0	2	2	0	0	1	2	1	1
總計	29	14	41	25	13	30	25	16	12

■近年成功個案中，具備總價效應者佔最多數，而總價效應甚至比單價效應還要突出，顯示除單價外，客戶更加在意購屋總價或月負擔。

■週邊具備重大建設及品牌形象良好之成功個案數亦分別名列2~3名。

■在投資管道少與低利環境下，具有投資或租賃效益的房產傷品，近年來也易獲客戶青睞。

■具備強烈設計風格的個案不易塑造，但在強調個人化的消費體系中，產品較能夠創造出差異化，區隔市場並所定目標客群。

分析項目	103~104年分析結果	101~102年分析結果
銷售型態分	預售佔17%(4個)；成屋佔83%(19個)	預售佔18%(12個)；成屋佔82%(54個)
推案區域分	北高佔17%(4個)；南高36%(8個)；北外圍30%(7個)；南外圍17%(4個)	北高佔48%(32個)；南高20%(13個)；北外圍18%(12個)；南外圍14%(9個)
以時間點分	103年度佔78%(18個)；104年度佔22%(5個)	101年度佔55%(36個)；102年度佔45%(30個)
以產品面分	中大坪數佔13%(3個)；中小坪數佔87%(20個)	中大坪數佔24%(16個)；中小坪數佔76%(50個)
以品牌形象分	低品牌度佔35%(8個)；中品牌度佔22%(5個)；高品牌度佔43%(10個)	低品牌度佔41%(27個)；中品牌度佔15%(10個)；高品牌度佔44%(29個)
以價格帶分	20萬以下佔70%(16個)；20-25萬佔17%(4個)；25萬以上佔13%(3個)	20萬以下佔66%(44個)；20-25萬佔23%(15個)；25萬以上佔11%(7個)
綜合分析	<p>■近年雖預售案量增加，高雄市成功個案仍以成屋為主。</p> <p>■103~104年成功個案(23個)，較101~102年(66個)大幅銳減。</p> <p>■103~104年成功個案以南高及北外圍居多，北高成功個案數較101~102年銳減。</p> <p>■101~104年之成功個案多為中小坪數之產品，佔成功個案比重八成上下。</p> <p>■市場總價效應明顯，品牌度較低之產品仍可以價格取勝。</p> <p>■101~104年之成功個案皆以中低價格產品為主，單價20萬以下佔總成功個案數6~7成，單價25萬以上成功個案比重僅1成。</p>	

玖、消費潮理論看房市未來發展

一、消費潮原理與房地產之應用

研究經濟大趨勢時，人口統計是最直接強而有力的工具。

消費潮原理

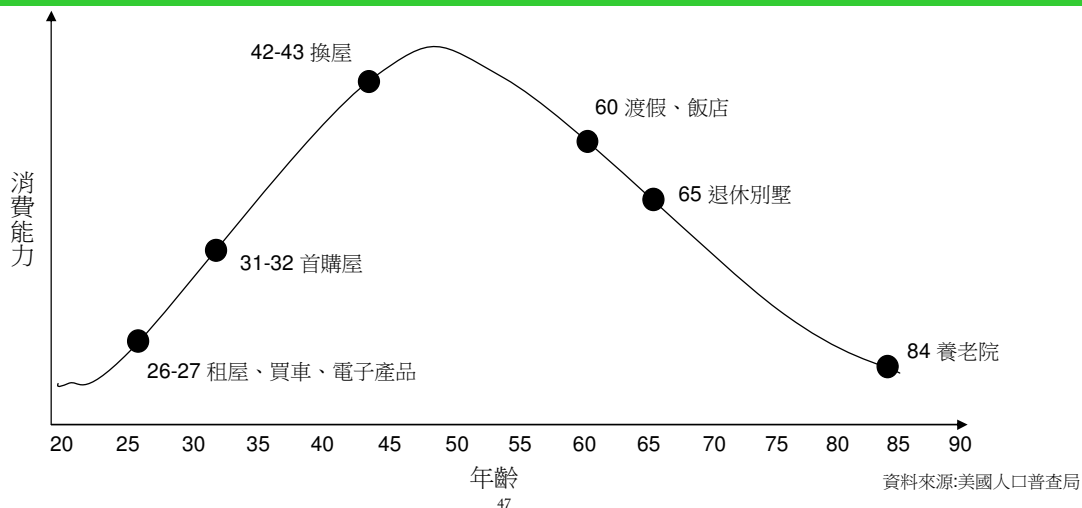
隨年齡增長，消費形態是可預測的，根據美國統計數據：

31歲時存了頭期款，有了首次購屋的需求；42歲時孩子長大了，此時便是換屋的高峰。

46歲時隨年資職位增長，收入最好，消費能力最，強國家經濟成長由這群人所帶動。

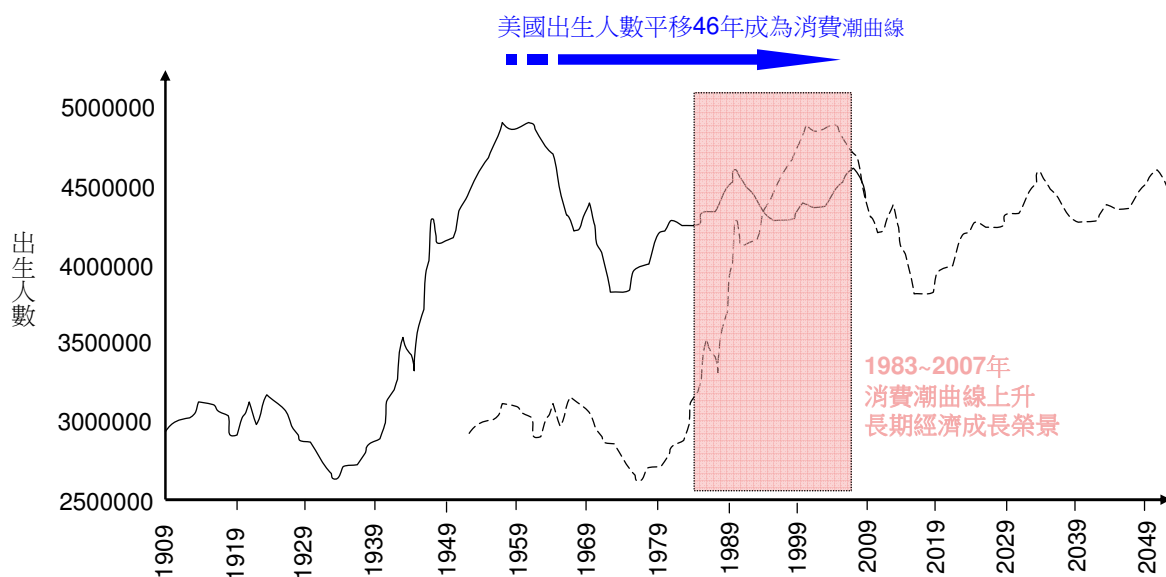
因此，美國經濟學家Harry Dent統計出46歲人口的變化趨勢來預測美國一般家庭的消費高峰，

這項指標就是「消費潮」，其可用來預測一個國家經濟能力及趨勢。



應用實例：美國

■美國戰後嬰兒潮始於1937年，其後出生人口於1961年達到高峰，當這些人到了46歲消費能力最強時，便出現消費高峰，因此1937~1961年往後平移46年，即1983~2007年，這段時間雖偶有股市泡沫等金融危機，但美國的確出現一波長期經濟榮景。



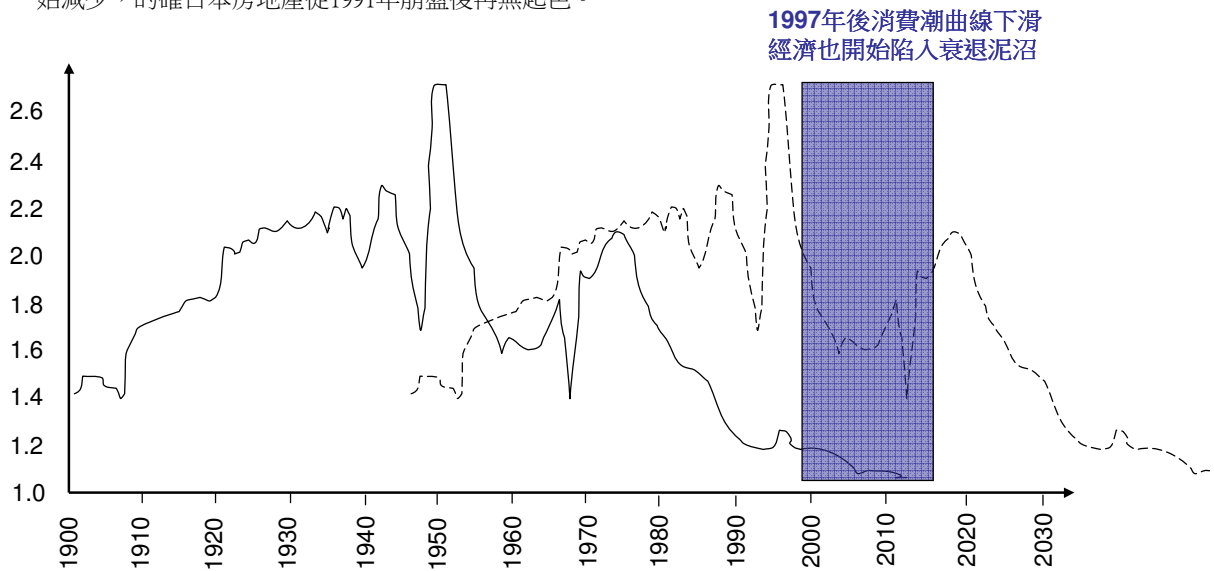
應用實例：日本

■日本出生人口在1942年達第一波高峰後下降，接著在1949年達到第二波短暫高峰，Harry Dent 指出日本消費高峰為47歲，平均比美國晚一年。

■的確，日本經濟第一波高峰出現於出生人口第一波高峰的47年1989年。之後泡沫經濟股市發生崩盤，但因1949年有第二波出生人口高峰，使得1993~1997年間經濟再度達到高點。

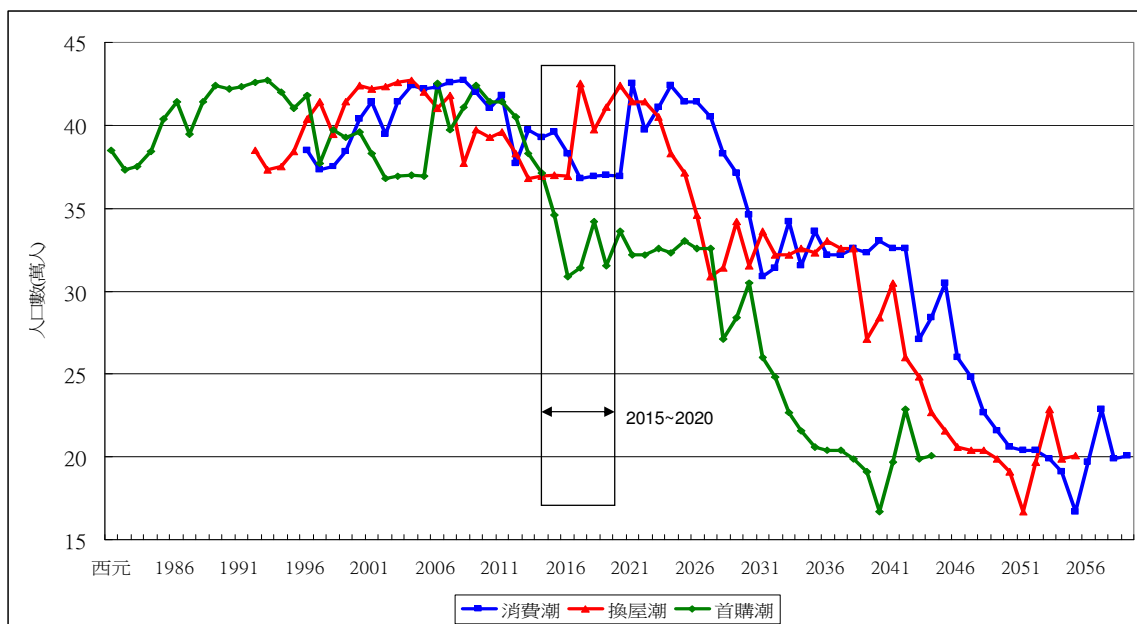
■1997年後，隨創造消費高峰的47歲人口數量減少，經濟跟著陷入嚴重衰退。

■日本房地產購買高峰為42歲，也就是第二波出生高峰1949年的42年後，購買房地產的42歲人口數量會開始減少，的確日本房地產從1991年崩盤後再無起色。



49

二、台灣換屋與首購人口變化趨勢

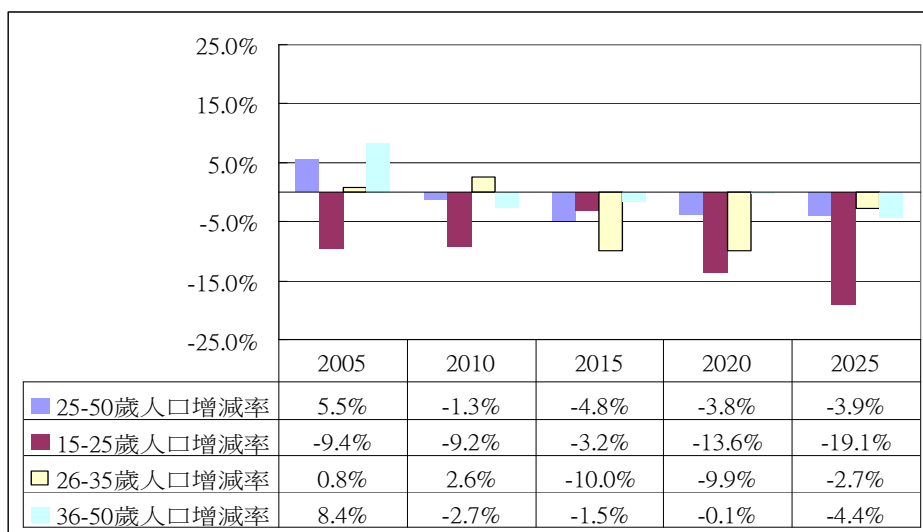


■據統計，未來5年帶動台灣經濟的高消費人口數將下滑，表示景氣將衰退，至2020年後才出現第二波消費高峰。

■換屋潮曲線自過去數10年間一直到現在仍停留在高原期，2017年後將進入另一波需求高峰，直到2026年後跌破高原期，此時換屋需求才會大幅減低。

■首購潮曲線可以觀察出首購需求自2011年以前處於高檔狀態，之後呈逐年下滑走勢，然後跌破高原期，也就是說勢必先面臨首購需求降低的問題，那對未來10年影響是否明顯呢??

50



25-50歲--購屋主力；15-25歲--無購屋能力；26-35歲--首購族群；36-50歲--換屋族群

- 上一頁消費潮分析主要是看出趨勢，在此更進一步統計各年齡層人口數以利分析房地產未來環境
- 未來10年，台灣是以15-25歲無購屋能力之人口數衰退幅度較大。
- 25-50歲具備購屋能力之人口則是緩慢衰退，其中以首購人口影響較大，換屋人口較不受影響。
- 因此，少子化的影響對未來10年房地產較不具殺傷力，反而應該更加注意產品規劃。

拾、社會趨勢與房地產需求判斷

年份	趨勢因子	數據因子	對房地產影響
87年	戶均居住面積增加	31坪 ↑ 38坪	近十年最明顯換屋潮
87年	人均居住面積增加	6.8坪 ↑ 9.7坪	廚房、衛浴等空間變化
89年	核心家庭結構改變	58% ↓ 47%	二房產品興起
89年	雙車家庭	34.8%(84年) 57.4%(88年)	雙車庫別墅
91年	人口老化	7.8% ↑ 9.5%	高齡化敬老性需求
92年	服務富階層	5.3倍 ↑ 6.3倍 5萬人資產 ↑ 100萬美元	大坪數高總價產品
97年	M型化消費風潮	3R 45%(96年) ↓ 15%(99年)	近十年第二波換屋潮再現
98年	移贈稅下降	40% ↓ 10%	熱錢回流開啟豪宅時代
103年	需求轉小	2-3R ↑ 76% 4R ↓ 24%	首購產品重返市場主流 豪宅時代宣告結束
104年	購屋需求減少	首購潮 ↓ 40萬(103年) 換屋潮 ↑ 40萬(106年)	首購潮衰退 中型坪數換屋潮

拾壹、結論與建議

