

高雄市105年度上半年房屋市場報告

提報單位： YAO CHAIN
耀群廣告事業有限公司

壹、總體經濟情勢分析

一、經濟成長率預測

國內機構	2016年(f)	國外機構	2016年(f)
中研院(2016/06/29)	0.52%	經濟學人信息社(EIU-2016/06/27)	0.40%
台大國泰(2016/06/20)	0.80%	野村集團證券(Nomura-2016/06/24)	0.40%
元大寶華(2016/06/23)	0.90%	摩根史坦利(Morgan Stanley-2016/06/15)	0.50%
台綜院(2016/06/17)	0.92%	巴克萊資本(Barclays Capital-2016/06/24)	0.90%
主計總處(2016/05/27)	1.06%	高盛證券(Goldman Sachs-2016/06/30)	1.10%
台經院(2016/04/25)	1.27%	摩根大通(JP Morgan-2016/06/24)	1.20%
中經院(2016/04/20)	1.36%	美銀美林(BoA Merrill Lynch-2016/06/24)	1.20%
		花旗銀行(City-2016/05/25)	1.30%
		環球透視(HIS Global Insight-2016/06/15)	1.30%
		匯豐銀行(HSBC-2016/06/24)	1.40%
		國際貨幣基金組織(IMF-2016/05/03)	1.46%

資料來源：各研究機構 中央銀行

■部份研究機構下修本年經濟成長率不及1%，其中以國內機構以中研院看法最為悲觀；國外則以經濟學人、野村、摩根史坦利看較為保守。

項目	經濟成長率%	內需				外需		
			民間消費	政府消費	投資		輸出	(-)輸入
2015	0.65	1.31	1.25	-0.05	0.12	-0.66	-0.11	0.55
2015/Q1	4.04	1.56	2.06	-0.39	-0.11	2.48	4.20	1.71
2015/Q2	0.57	3.14	1.90	0.08	1.16	-2.57	-0.53	2.05
2015/Q3	-0.80	0.29	0.25	0.04	-0.01	-1.09	-2.02	-0.93
2015/Q4	-0.89	0.37	0.88	0.05	-0.56	-1.26	-1.71	-0.45
2016/Q1	-0.68	1.42	1.13	0.70	-0.41	-2.09	-2.63	-0.53

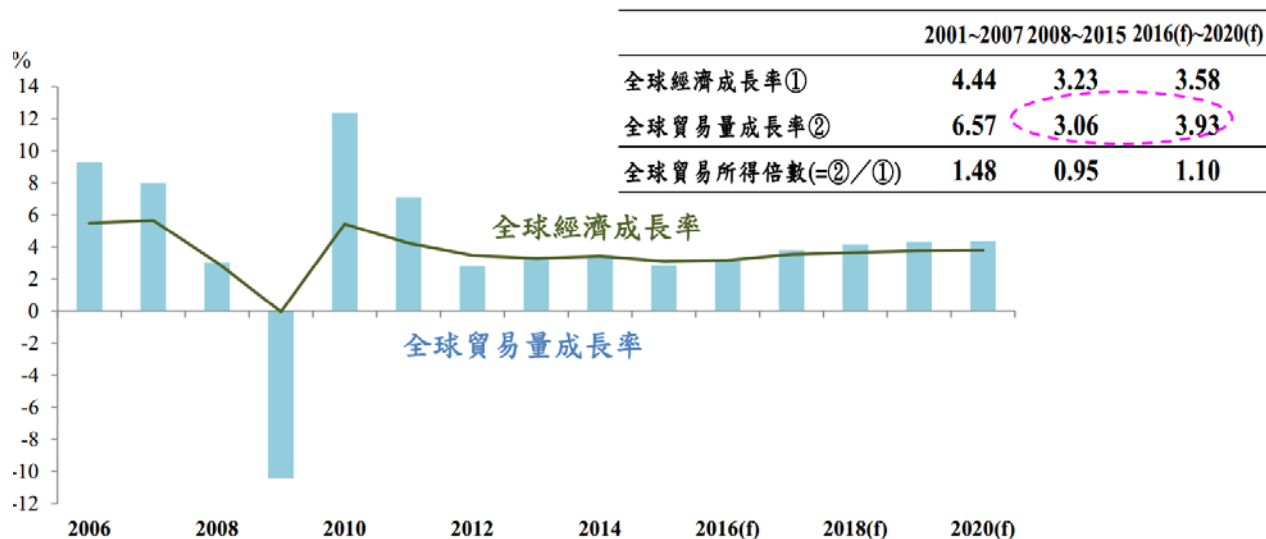
資料來源：主計處

- 台灣經濟成長自去年第二季起受到出口下滑影響表現出現衰退，至今年第一季止連三季呈負成長。
- 外需衰退：受全球景氣仍緩、中國經濟結構處於轉型影響，外需市場疲軟不振。
- 內需失能：去年下半年民間消費式微，消費僅溫和擴張，加上舊政府打房因素，投資表現欠佳，導至內需失去動能。

項目	歐盟進口		美國出口		中國大陸出口		台灣出口	
	國別	比重(%)	國別	比重(%)	國別	比重(%)	國別	比重(%)
1	中國大陸	20.3	加拿大	18.6	美 國	18.0	中國大陸	25.4
2	美 國	14.4	歐 盟	18.1	歐 盟	15.6	香 港	13.6
3	俄 羅 斯	7.9	墨 西 哥	15.6	香 港	14.6	美 國	12.2
4	瑞 士	5.9	中國大陸	7.7	日 本	6.0	歐 盟	8.5

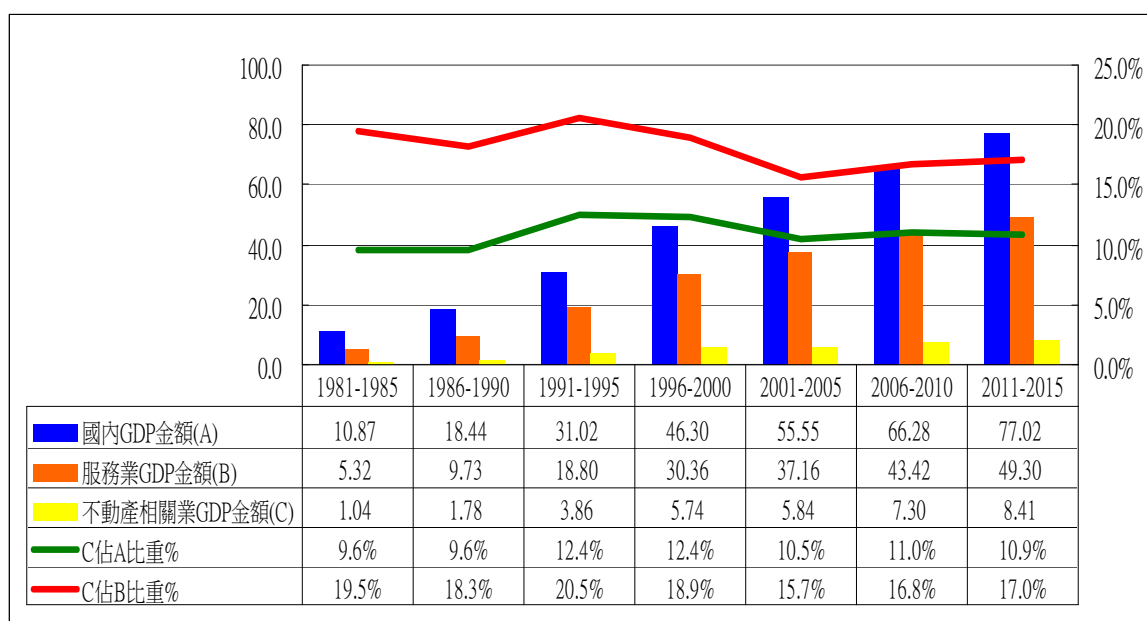
資料來源：中央銀行

- 台灣對英國進、出口比重僅分別佔0.8%與1.4%(2015年)，短期貿易直街衝擊有限。
- 台灣前2大出口市場中國與美國，為歐盟前2大進口國；歐盟為中國及美國第2大出口地，長期經由貿易消費及投資效果，仍可能影響台灣經濟。



■金融危機後，全球貿易量成長大幅下滑，IMF預測，未來貿易成長受經濟成長停滯影響，將呈平疲狀態，全球經濟也恐限入長期盤整，以L型格局走勢呈現。

二、營建相關產業佔GDP貢獻度

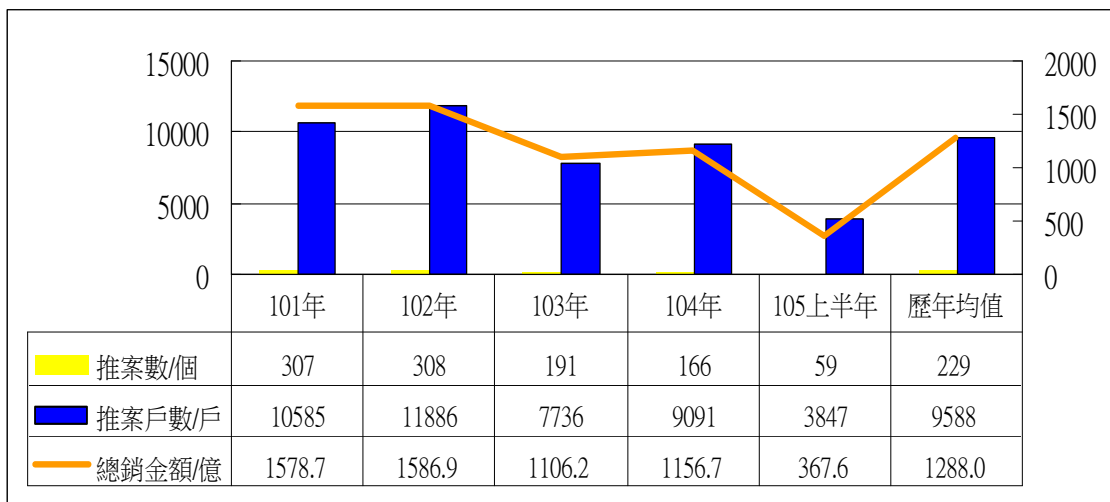


■不動產相關產業近30年來不斷蓬發展，近十年來每年貢獻約8兆規模GDP，佔全國GDP11%，佔服務業GDP約17%，在外需市場不振時，為內需市場注入動能。媒體與民重若將不動產業視為黑心產業而政府也漠視並打壓，只會戕害經濟。

貳、推案量供給統計分析

一、量體指標

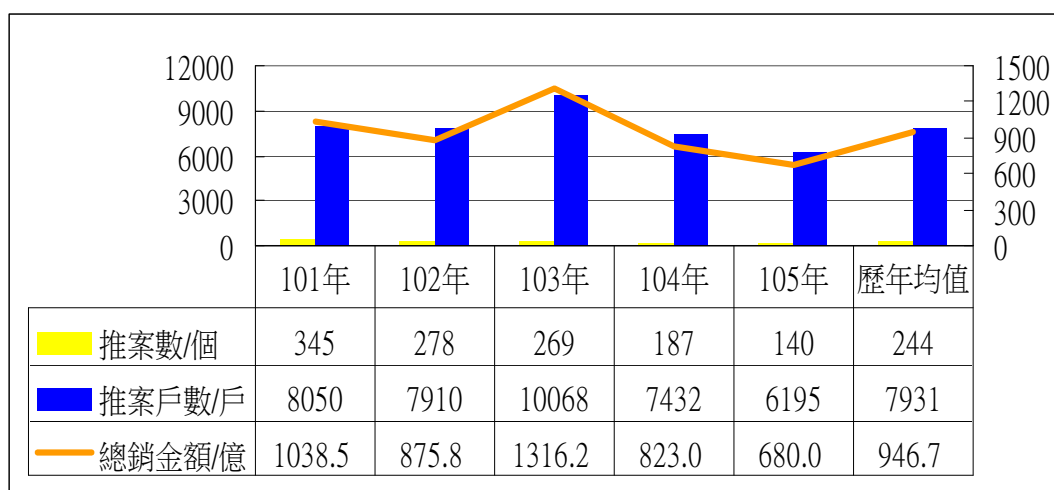
(一)、歷年來申報開工量統計



■推案供給101-102年為高峰，年推案數約310個，年均供給量體量約1.1萬戶，總銷規模約1580億；103年申報推案戶數下跌至8000戶以下，但104年又回增至9000戶，唯總銷金額因推案回歸首購型產品，總銷金額維持與103年相似規模。

■歷年申報推案數均值為230個，推案供給數約9500戶，總銷金額約1280億。至105年上半年止，申報開工案件僅59件，申報推案數不及4000戶，案量規模約370億，推案數與推案金額將創歷年新低。

二、歷年來預計完工量統計

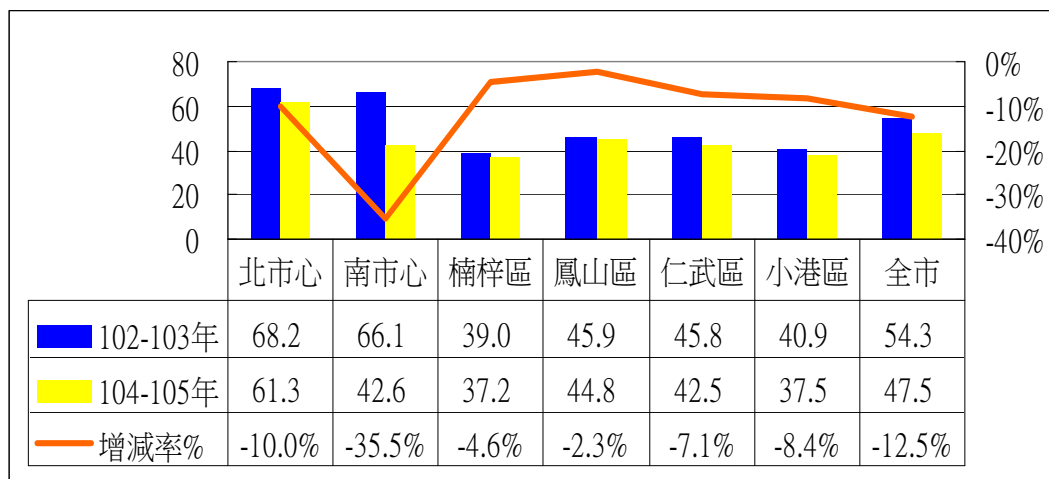


■101-102年因小型建商蜂湧入市推透天產品致使推案數上升，年均供給約8000戶，總銷金額約960億。101年申報開工戶數反應在103-104年，均供給量約8700戶，均總銷金額突破千億。

■預計105年全年推案數約140個，約年均值一半，推案供給數約6200戶，較年供給均量少23%，總銷金額680億左右，較年均值減少約30%。

二、歷年來產品供給指標變化統計分析-大樓部份

(一)、平均建坪供給變化統計



■近2年全市平均建坪為47坪，較2年前減少6.8坪。顯示市場產品供給因景氣之故，坪數有縮減趨勢。

■北市心區平均建坪仍達61坪，但已較2年前縮減10%；南市心因2房暴增，坪數下修至42坪，減幅達35%。

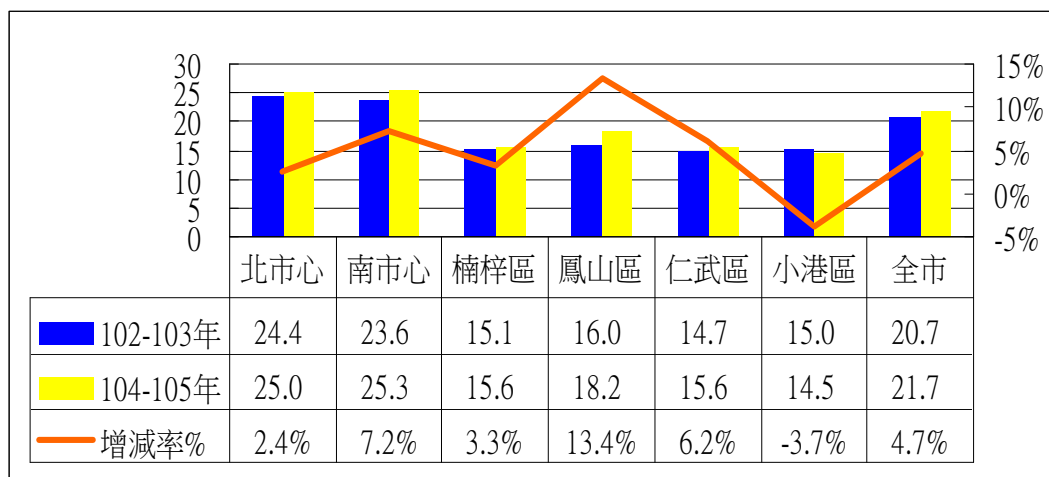
■楠梓區建坪較2年前減少1.8坪，供給仍維持在40坪以下，是全市目前首購產品主要供給區域。

■拜公共建設及市區高房價之賜，鳳山區產品供給逐漸由純首購型態轉型為首換型態產品。

■仁武區建坪均面積回跌至42坪，將更有效攔截鳳山、三民、楠梓區客源。

■小港區建坪均面積回歸至首購基準線，可有效區隔鳳山區客源。

(二)、平均單價供給變化統計



■近2年全市平均單價近22萬，較2年前每坪增加1萬，增幅達4.7%。

■近2南、北市心平均單價站上25萬，其中北市心漲幅7.2%，居全市第二。

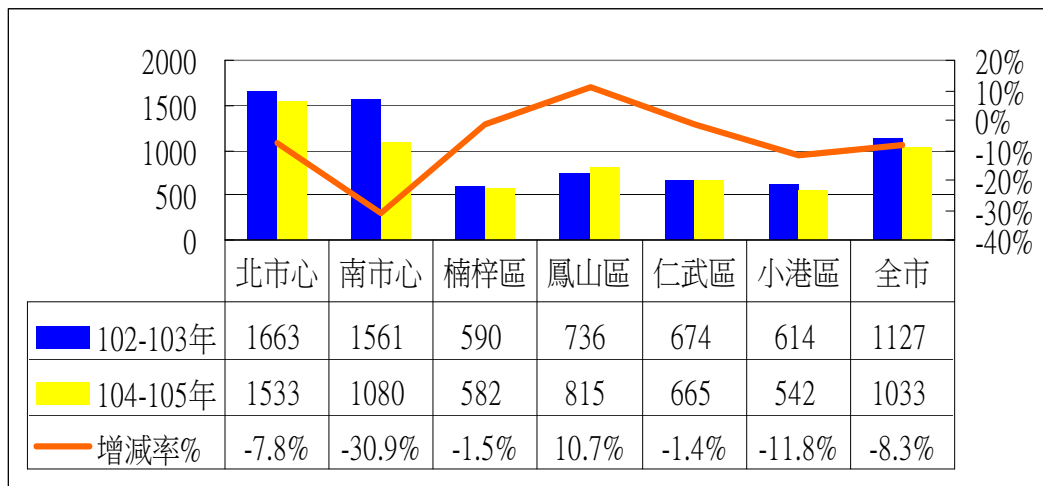
■楠梓區近4年平均單價來到15萬，該區量體雖大，但就業人口成為房價支稱的保證。

■鳳山區近2年推案從南鳳山轉移至北、東鳳山，房價上修至18萬，增幅達13.4%，為年均值2.8倍。

■仁武區推案擴及至慈惠、大昌段，部份個案訴求規劃以創價為主，單價較前二年上帳6.2%。

■小港區因大樓產品需求有限，交易動能不足，量單價有下修趨勢。

(三)、平均總價供給變化統計



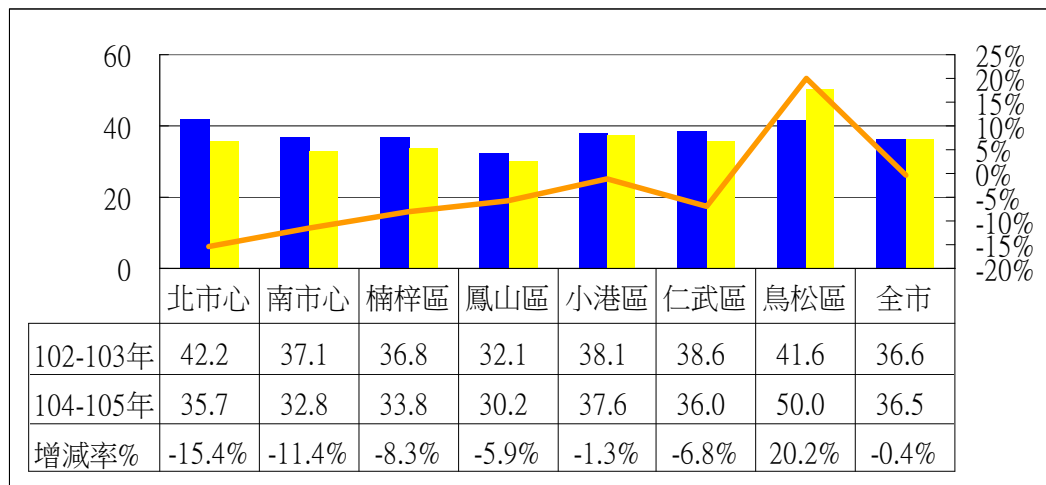
- 近2年全市平均總價1033萬，較2年前萎縮8%，除鳳山區為正成長外，其它區域總價均呈下跌區勢。
- 北市心平均總價尚維持在1500萬門檻；南市心平均總價下砍近500萬，總價萎縮幅度達三成。
- 楠梓區近4年平均總價尚在600萬以下，近二年因坪數小跌，總價帶也微幅下修1.5%。
- 鳳山區今年將有較換屋坪數個案推出，致使總價推升超過800萬。
- 仁武區近二年單價雖上漲6%，但因供給面積下修7%，平均總價仍向下微幅修正。
- 小港區近二年大樓總價回檔至550萬以下，為邊陲區最低，回幅高於全市均值。

(四)、單價價供給區間變化統計

項目	102-102年		104-104年		增減率%
	供給戶數	比重%	供給戶數	比重%	
15萬(含)以下	2978	19.9%	1772	14.2%	-40.5%
15.1-16萬	3178	21.2%	1947	15.6%	-38.7%
16.1-18萬	2129	14.2%	1574	12.6%	-26.1%
18.1-20萬	1072	7.2%	1474	11.8%	37.5%
20.1-22萬	677	4.5%	657	5.3%	-3.0%
22.1-25萬	2517	16.8%	2540	20.4%	0.9%
25萬(含)以上	2435	16.2%	2486	20.0%	2.1%
合計	14986	100.0%	12450	100.0%	-16.9%

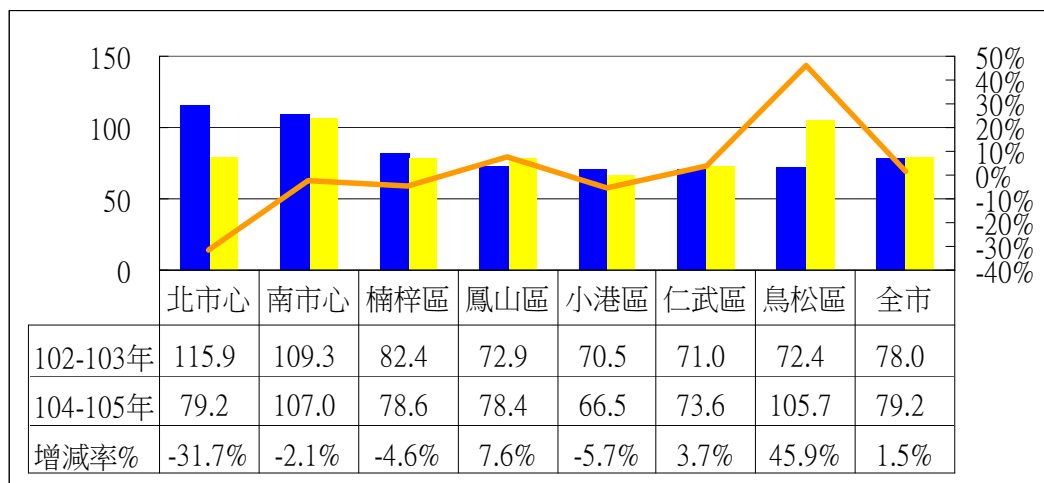
- 15萬(含)以下-16萬單價區間產品近二年供給比重呈衰退現象，由四成滑落至約三成比重。單一區間戶數則減少近四成供給量體。
- 16-18萬單價區間產品供給比重歷年維持在13%左右，近二年量體規模則下降至約1600戶，萎縮幅度約三成。
- 18-20萬單價區間產品供給量體較前二年增加近四成，但供給比重仍僅一成左右。
- 20.1-22萬單價區間歷年來供給量體不及1400戶，比重僅佔約5%。
- 22.1-25萬與25萬(含)以上區間供給比重分別由16%上升至近二年20%，仍是目前二大供給主力。

透天部份
(一)、平均地坪供給變化統計



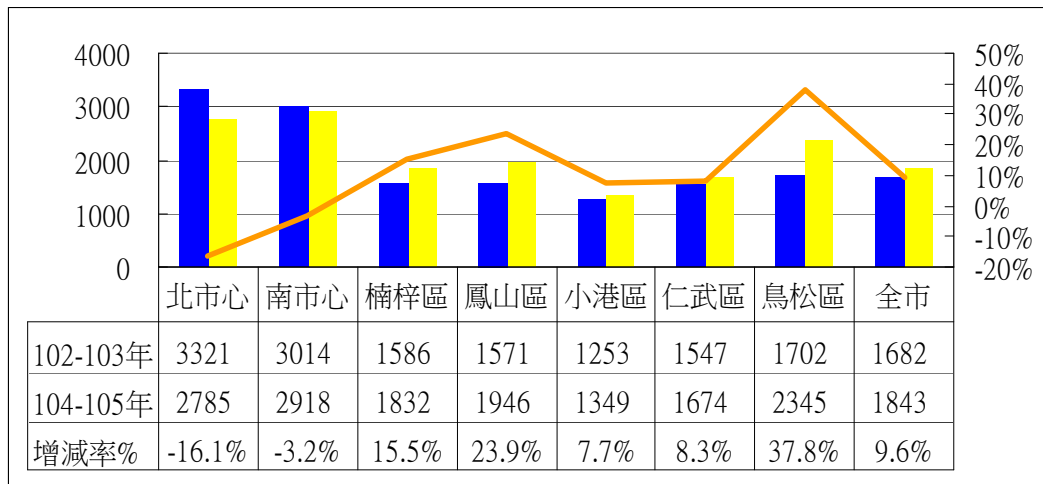
- 近年來全市各區地坪供給皆高於30坪，平均已達達近36坪。
- 北、南市心近二年地坪供給分別縮減為35坪、32坪，減幅為11-15%，也跌破全市均值。
- 楠梓區向下修正3坪，減幅8%，僅次於市中心區。
- 鳳山區較前2年地坪減少近2坪，目前仍守住30坪關口。
- 小港區近年來案量以大坪頂為主，近4年供給約皆超過35坪。
- 仁武區地價結構已難供給標準地坪產品，近四年地坪供給也都超過35坪。
- 鳥松區主攻以寬、低之大地坪產品，近2年供給再度揚升至50坪，升幅達20%，居各區之首。

(二)、平均建坪供給變化統計



- 近2年全市各區建坪供給已逼近80坪，較2年前微幅增加1.2坪。
- 北市心供給坪數大幅下修至80坪以下，減幅超過三成；南市心雖小幅微減，但建坪仍近110坪。
- 前鎮區供給增加近10坪站上80坪；小港區維持在65坪左右；楠梓區近4年都在70坪以上。
- 楠梓與鳳山區近2年建坪供給一減一增，目前約78坪；小港區下探至70坪以下，減幅約6%。
- 仁武區歷年建坪供給在70坪上下，居住空間上升至中階水準；鳥松區歷年來朝豪宅路線發展，建坪供給不斷放大，近二年建坪供給已超過百坪關卡。

(三)、平均總價供給變化統計



- 近2年全市透天平均總價較2年前每戶增加161萬，總價來到1800萬，增幅約10%，。
- 南、北市心透天平均總價因地建坪縮減之故，紛回檔三千萬以下，北市心減幅達16%。
- 前鎮區近2年透天平均總價上漲21%；小港區則上漲12%，總價挑戰千萬大關；楠梓區2年前總價已突破千萬，近2年房價再度攀升衝破1200萬。
- 鳳山區總價較2年前上揚約200萬，漲幅為12%；仁武區則由850萬躍過千萬門檻，以28%的房價漲領先各區；鳥松區持續以大地坪產品為主，使總價供給拉抬至近1700萬，漲幅亦達15%以上。

(四)、總價帶供給區間變化統計

項目	102-103年		104-105年		增減率%
	供給戶數	比重%	供給戶數	比重%	
1000萬以下	318	10.6%	64	5.4%	-79.9%
1001-1200萬	480	16.0%	137	11.6%	-71.5%
1201-1500萬	854	28.5%	244	20.7%	-71.4%
1501-1800萬	621	20.8%	274	23.3%	-55.9%
1801-2000萬	110	3.7%	64	5.4%	-41.8%
2001-2500萬	265	8.9%	223	18.9%	-15.8%
2501-3000萬	138	4.6%	72	6.1%	-47.8%
3001萬以上	206	6.9%	99	8.4%	-51.9%
合計	2992	100.0%	1177	100.0%	-60.7%

- 1001-1200萬區間產品供給比重由16%衰退至11%，量體則有七成的萎縮。
- 1201-1500區間產品為全市主力供給，比重由38%衰退至20%，量體銳減至不及300戶。
- 2001-2500萬區間產品量體雖下滑，但近二年供給比重攀升至近二成，成為第二供給主力。
- 2501萬以上區間產品由11.5%上升至14.5%，但量體規模下滑約五成。

參、市場供求動態統計分析

一、各項指標交易動態統計

項目		100年	101年	102年	103年	104年	105年上半年
住宅供需動態	核發建照宅數	13392	12040	12450	14613	9803	1094(Q1)
	核發使照宅數	7526	9920	8315	11629	10025	1570(Q1)
	所有權第一次登記件數(棟數)	10578	12376	11292	13130	13430	5856
住宅交易動態	買賣移轉件數(棟數)	37469	39625	43755	38815	34845	14199
	買賣移轉平均面積	38.6	37.7	38.1	35.7	35.8	32.0
	買賣契稅應納稅額(億元)	14.2	15.1	15.9	16.0	10.7(至Q3)	
	土地增值稅應納稅額(億元)	50.7	53.4	70.4	65.5	55.7(至Q3)	
	法院拍定成屋件數	1431	977	767	598	508	123
住宅金融動態	建築貸款餘額(兆)	0.4	0.4	0.5	0.6	0.4(至Q3)	
	購置住宅貸款餘額(兆)	2.1	2.1	2.3	2.4	1.8(至Q3)	
	逾放比(%)	0.6	0.4	0.3	0.2	0.2(至Q3)	

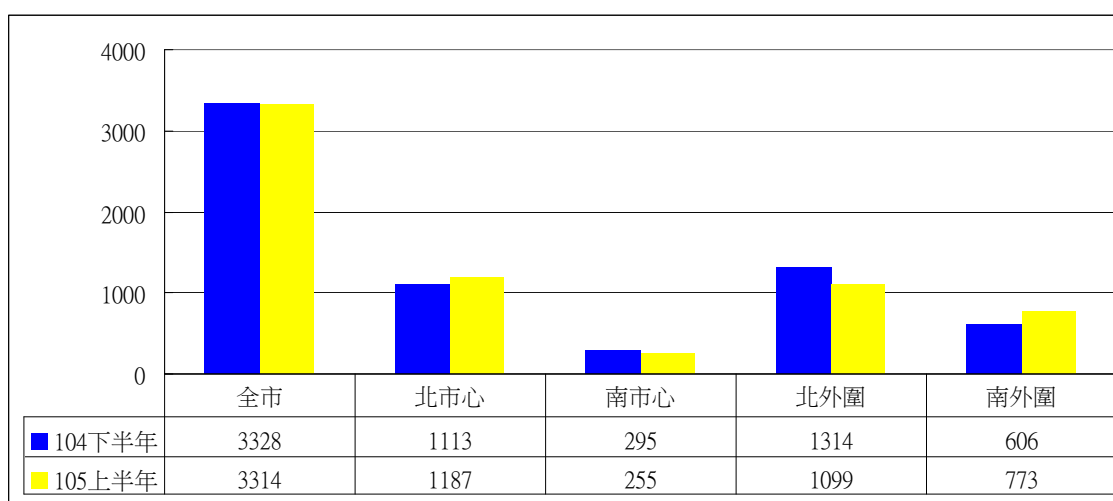
■ 供需動態：領先指標出現緩和現象但落後指標顯示目前處於供給高峰期。

■ 交易動態：100-103年市場均需求近4萬戶，104年衰退至3.5萬，預估105年將下探至歷年新低。交易面積自103年起有逐漸縮減趨勢。

■ 金融動態：高雄市一直處於相對穩定狀態。

二、大樓產品過戶統計分析

(一)、依區域劃分

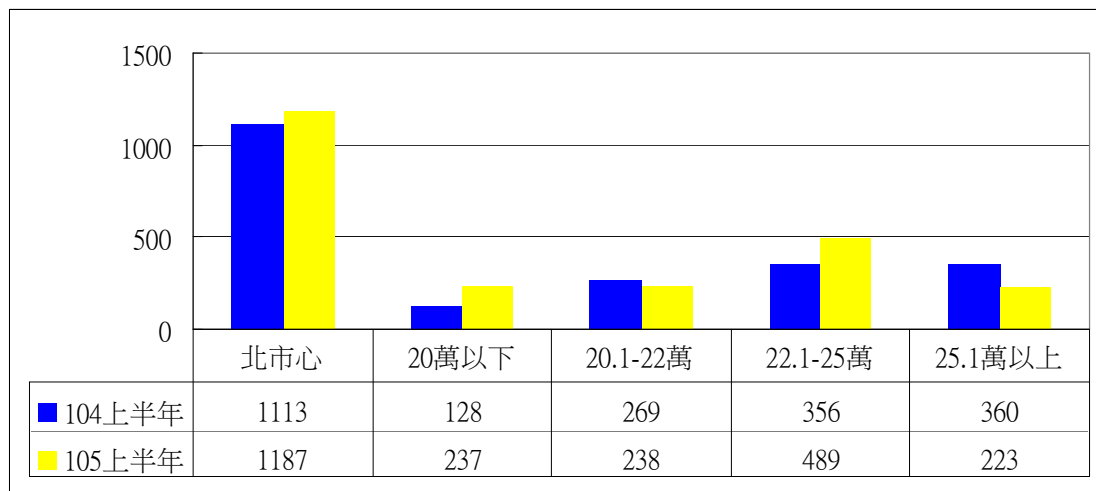


■ 大樓產品過戶數，今年上半年較去年下半年微幅小跌，幾呈平盤現象。

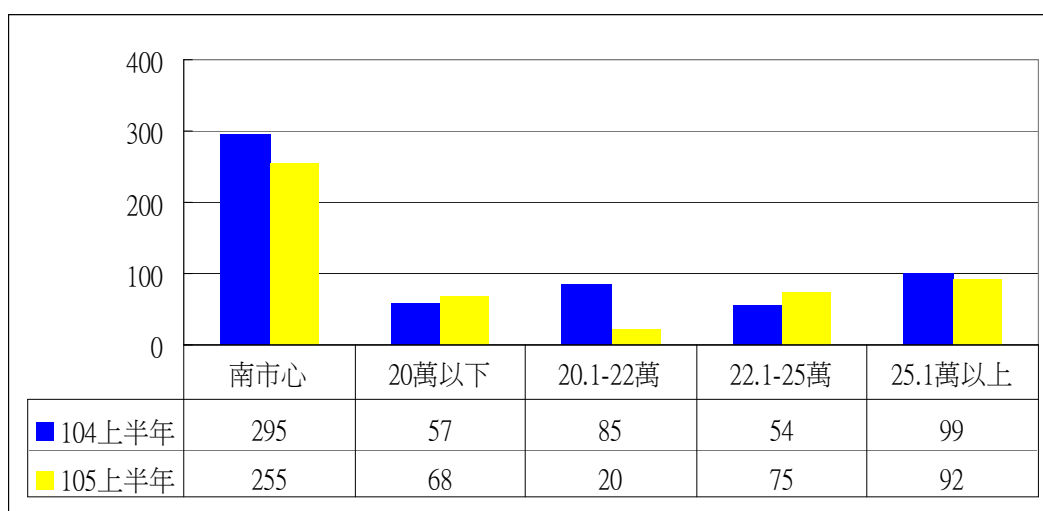
■ 北市心因房價降正幅度明顯，過戶數小漲；南市心多為預售案，供給過戶量有限，戶數微量下修。

■ 北外圍過戶動能較去年下半年衰退16%，近二百多戶；南外圍過戶量則成長近三成。

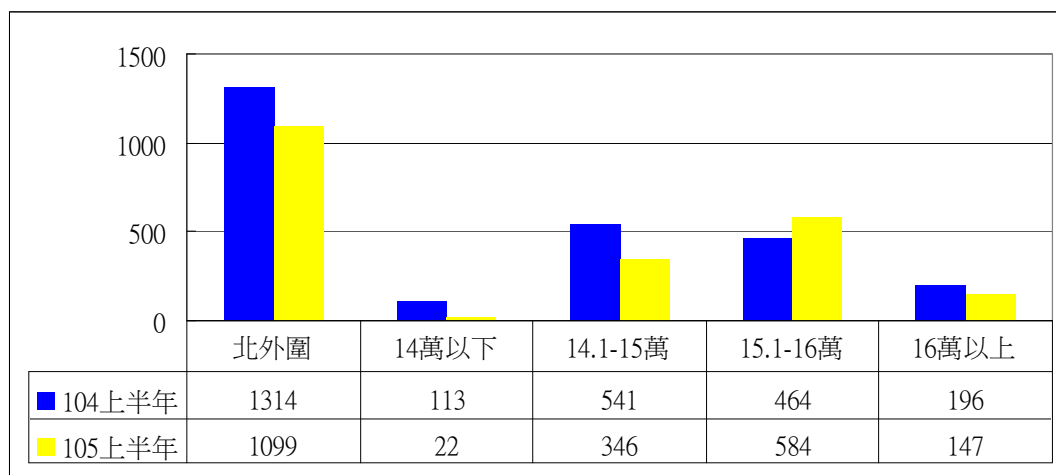
(二)、依單價區間劃分



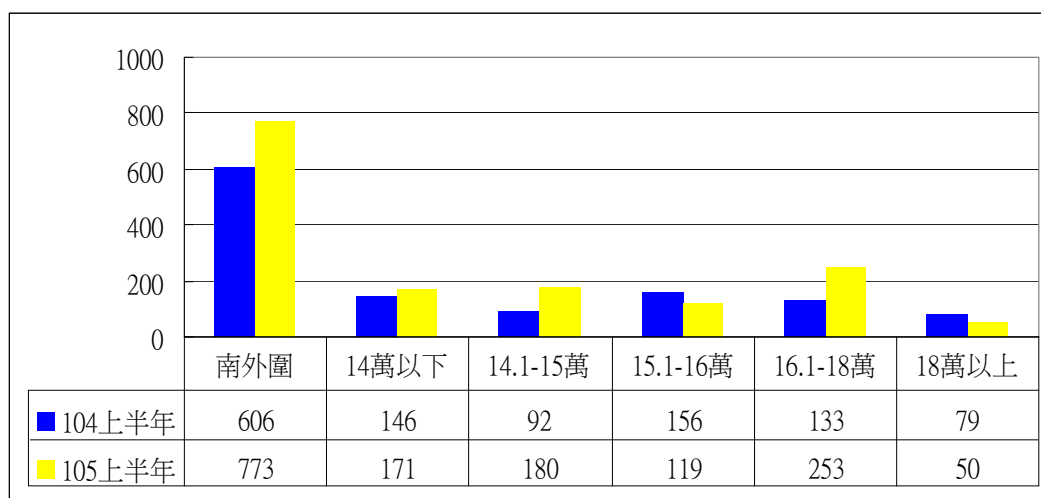
■ 北市心二級地段推案量增加，20萬以下過戶數明顯上升；其中22.1-25萬區間產品，多為上一個區間降價後，量體反應表現。



■ 南市心過戶量體下修部份，主要集中在20.1-22萬區間產品，主要為該區間帶產品目前供給少。



■北外圍15萬以下區間產品交易量顯著萎縮，15.1-16萬區間產品則上揚，主要是低成本個案陸續減少，主力供給因成本之故上升一個區間門檻；16萬以上區間產品交易動能則地緣價位認知之故，成長不易。



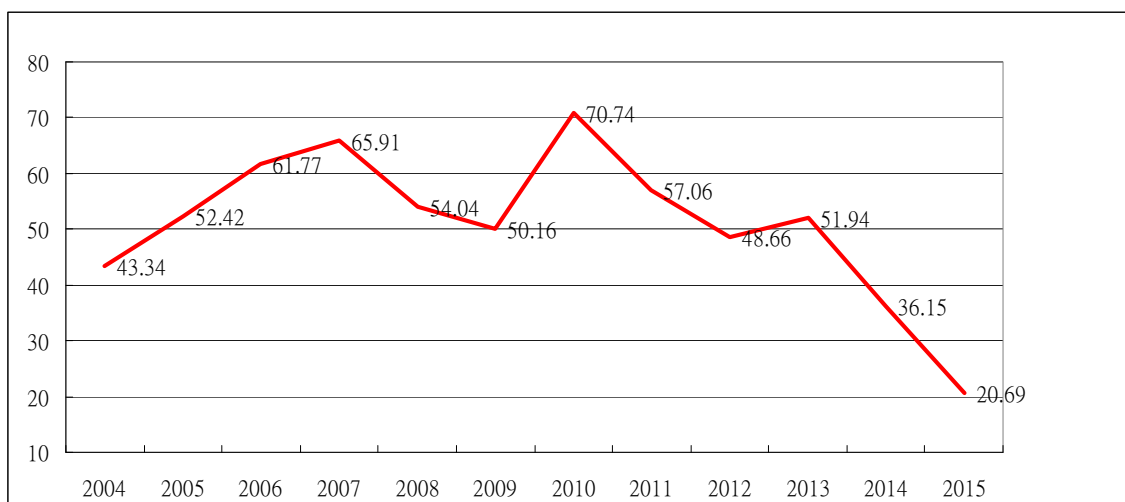
■南外圍15萬以下區間產品交易量大幅曾加，主要以小港地區為主；16.1-18萬區間則多在鳳山地區今年上半年交易不俗，較去年下半年成長近九成。

三、歷年來成功大樓產品單價區間帶分析

行政區	案名	建設	店面	住家	單價區間
楠梓	水舞集	泰嘉	0	115	14.1-15萬
小港	童年	峻葳	0	50	14.1-15萬
鳳山	美麗光年	龍銀	2	47	14.1-15萬
仁武	遠見續麗	全誠	5	128	15.1-16萬
鳥松	湖美學	聯上	0	32	15.1-16萬
楠梓	居悅	居興	0	42	15.1-16萬
楠梓	高雄大學城	友友	0	189	15.1-16萬
楠梓	HAUS	華友聯	5	110	16.1-18萬
鳳山	文山君品	榮欣	2	172	16.1-18萬
前鎮	灣花園	良富	0	36	16.1-18萬
鳳山	棋琴16重奏	崑庭	6	112	16.1-18萬
三民	many協勝發	協勝發	8	130	18.1-20萬
三民	戀戀Life	欣巴巴	0	198	18.1-20萬
三民	漢神線上	太普	0	87	18.1-20萬
三民	My House	龍鉅	0	56	18.1-20萬
左營	三閤	榮欣	3	98	20.1-22萬
鹽埕	港灣麗池	和宜	2	70	20.1-22萬
鼓山	美術君臨	太普	0	192	22.1-25萬
前金	河悅	郡都	2	56	22.1-25萬
新興	星亞都	法團	4	62	22.1-25萬

■近年來成功個案以外圍區為主，市區則以二級地段表現較佳；單價多以20萬以內單價居多。

四、全國廣告媒體量分析



資料來源:甲桂林市場報告

■2015年廣告量卻創下近12年來新低，現階段行銷策略對於銷售率及房價的影響幾乎不存在，景氣仍是影響銷售率最重要的因素，行銷策略影響銷售成敗關鑑極低。

肆、結論

景氣：

- 中國衰退全球總經需求將出現大缺口；大宗物資出口萎縮風險，貿易失溫，債信違約風險增加。
- 新政府經濟政策著重於所得分配調整、提高薪資與降低失業率，而非擴張性的財政政策，短期內經濟無法有立竿見影之效。
- 降息使台灣進入負利率時代，不但無法使錢流入實體經濟，反將形成對貨幣信心危機，形成嚴重通貨緊縮。
- 貨幣寬鬆與壓制匯率救出口的思維，將使產業不斷弱化，薪資與實質購買力無法有效提升，房價即便上漲也無用。
- 產業發展偏重製造業，附加價值率偏低(台灣24.8% 美國34% 日本29.7%)，企業獲利低，薪資凍漲，內需產業受波及。

房市：

- 房交易量將比去年萎縮，整體買賣移轉件數有可低於3萬件。
- 建商遭遇「高價成本，低價成品」銷售的窘境，與買方產生拉距，銷售期延長，獲利縮水。
- 美術館案量大，大降價效應明顯，未來公開新案之價格策略，將牽動全市房價結構。
- 由溫和的總價市場進入殺戮的單價市場。
- 推案供給啟動避險模式，首購暫時回歸主流，且坪數有下降趨勢。
- 2018-20年將再現換屋潮。