

# 2017 房屋市場

研 討 會

[www. kaoarch.org.tw](http://www.kaoarch.org.tw)

主講人：

高雄市政府地政局局長 黃進雄

米多司廣告公司協理 蔡宸祐

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

聯合舉辦



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

聯合舉辦「房屋市場研討會」講座程序表

日期	時間	程 序	主 持 講 人	備註
中華民國一〇六年二月十五日（星期三）下午	14:00 } 14:30	會 員 報 到		
	14:30 } 14:35	列席指導	本會理事長 張 永 義	
	14:35 } 14:40	主持人致詞	本會房屋市場委員會主任委員 呂 金 發 高雄市不動產代銷公會理事長 戴 嘉 聖	
	14:40 } 15:10	土地開發現況	地政局局長 黃 進 雄	
	15:10 } 16:00	<b>2017 新春房市報告</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 壹、總經局勢</li> <li>● 貳、台灣經濟與房市</li> <li>● 參、高雄房市統計</li> <li>● 肆、房市展望</li> <li>● 伍、結語</li> </ul>	米多司廣告公司協理 蔡 宸 祐	
	16:00 } 16:10	問 題 與 解 答 (自 由 發 言)	黃 進 雄 局長 蔡 宸 祐 協理	
		主 持 人 總 結	呂 金 發 總經理 戴 嘉 聖 理事長	

# 2017 新春房市報告

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  
財團法人高雄都會發展文教基金會

報告人：米多司廣告 蔡宸祐

## 目錄 CONTENT

壹

### 總經局勢

川普時代的全球經濟局勢

貳

### 台灣經濟與房市

名人觀點下的台灣經濟與房市

參

### 高雄房市統計

異軍突起的高雄房市各項統計分析

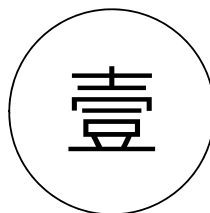
肆

### 房市展望

2017年房市的高低起伏與展望

伍

### 結語



## 總經局勢

川普時代的全球經濟局勢

### 壹 總經局勢

高盛：

我們錯了！

2017是對成長最飢渴的一年！

這是全球最大投資銀行高盛（Goldman Sachs），在去年十一月中旬，發表《2017年十大市場主旋律》（Top Ten Market Themes For 2017）報告時發出的懺悔。

讓高盛銀行損龜的，不是脫歐、不是川普，不是恐怖主義，是對「成長」的渴望。高盛承認，他們低估了「市場對成長充滿了飢渴」（Markets are starved to growth）的程度。

川普的當選，等於是讓全球經濟引擎換了一個檔位，從「不確定」（uncertainty），提升到「加速」（pro-growth agenda）。

高盛：

## 2017年全球四大經濟轉型

- 第一、從全球主義轉向民粹主義
- 第二、從停滯性通膨到通膨
- 第三、從貨幣政策當家轉為財政政策掛帥
- 第四、從加強管制到法規鬆綁

### 一、世界各國及台灣經濟成長率統計 - 1

台灣 2017 年經濟成長率估 1.7%，  
只有全球平均值一半

——2017 各國經濟貢獻及成長預測圖



## 壹 總經局勢

### 一、世界各國及台灣經濟成長率統計 - 2

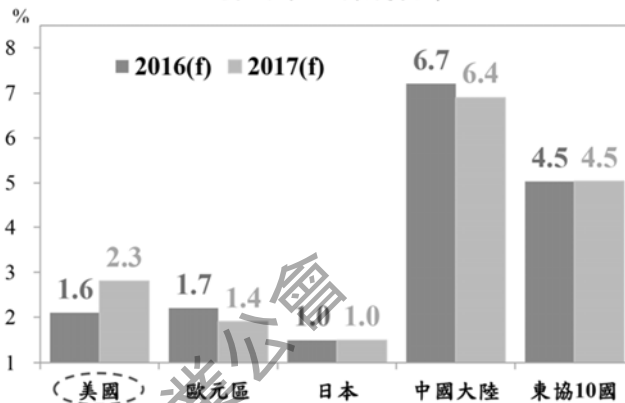
主要經濟體經濟成長率

單位: %

	2016(f)	2017(f)
全球	2.4	2.8 ↑
先進經濟體	1.6	1.9 ↑
新興經濟體	3.8	4.4 ↑

資料來源: IHS Global Insight (2016/12/15)

主要國家經濟成長率



資料來源: IHS Global Insight (2016/12/15)

## 壹 總經局勢

### 一、世界各國及台灣經濟成長率統計 - 3

單位: %

	2016年(f)	2017年(f)
<b>國內機構</b>		
主計總處 (2016/11/25)	1.35	1.87
中研院 (2016/12/22)	1.23	1.68
中經院 (2016/12/20)	1.29	1.73
台綜院 (2016/12/15)	1.26	1.74
台經院 (2016/11/10)	1.17	1.65
<b>國外機構</b>		
EIU (2016/12/12)	1.00	1.80
Standard Chartered (2016/12/16)	1.10	1.60
HSBC (2016/12/16)	1.10	1.70
IHS Global Insight (2016/12/15)	1.16	1.74
ADB (2016/12/13)	1.20	1.60
Morgan Stanley (2016/12/15)	1.20	1.60
Credit Suisse (2016/12/6)	1.20	1.80
Goldman Sachs (2016/12/19)	1.20	1.80
BoA Merrill Lynch (2016/12/16)	1.20	1.70
Barclays Capital (2016/12/16)	1.30	2.00
JP Morgan (2016/12/16)	1.40	2.10

國內機構  
中位數

國外機構  
中位數

資料來源: 各預測機構



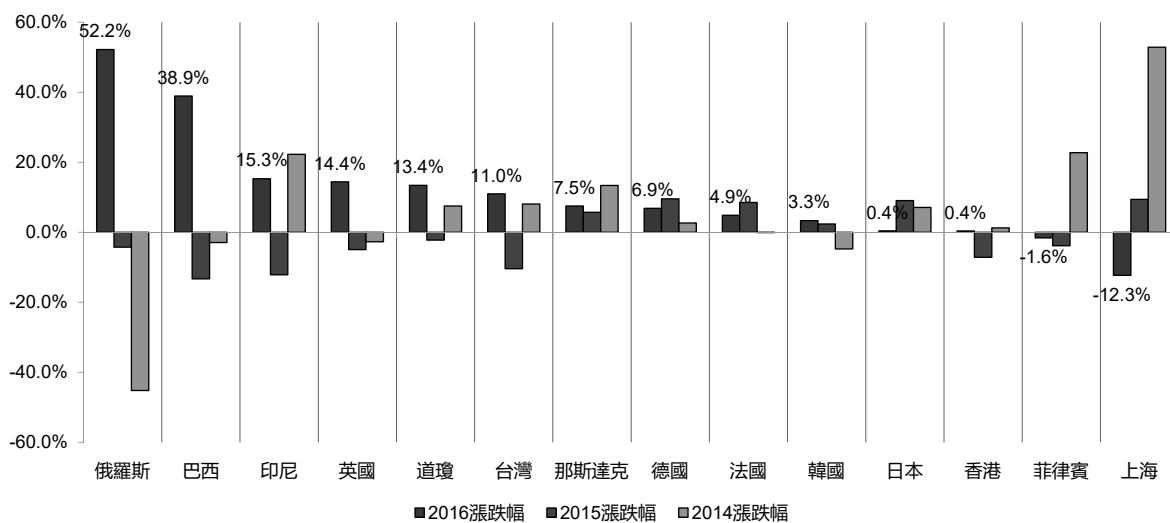
## 壹 總經局勢

### 二、美元指數統計



## 壹 總經局勢

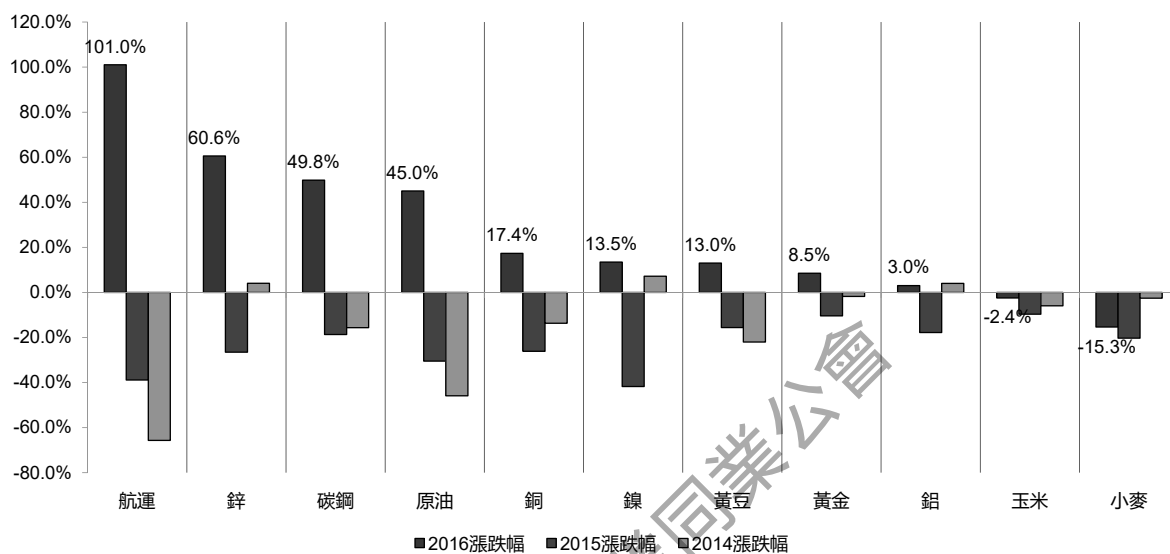
### 三、世界各國股市漲跌幅統計



壹

總經局勢

#### 四、商品期貨報價漲跌幅統計



壹

總經局勢

陶冬：

### 2017年世界經濟的六個問號

- 第一、美國總統當選人川普的刺激政策可以走多遠？
- 第二、資金成本突漲，是否帶來意外？
- 第三、美元還能升多久，對新興市場又意味什麼？
- 第四、石油價格能不能維持強勢？
- 第五、通膨是不是真的回來了？
- 第六、中國在改革上可走多遠？



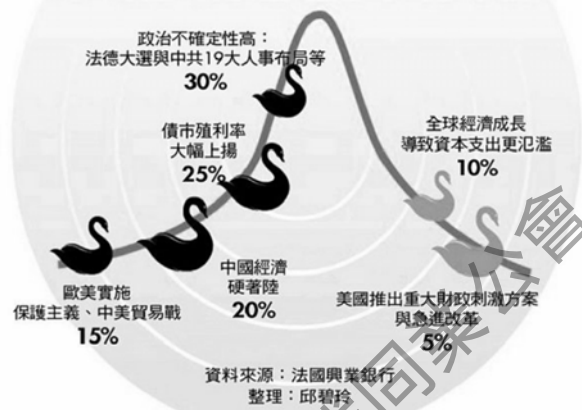
## 壹

## 總經局勢



法國興業銀行 2017 預測：  
4 隻黑天鵝、2 隻灰天鵝發生機率

說明：黑天鵝越大，代表對世界經濟衝擊力道越大



## 貳

## 台灣經濟與房市

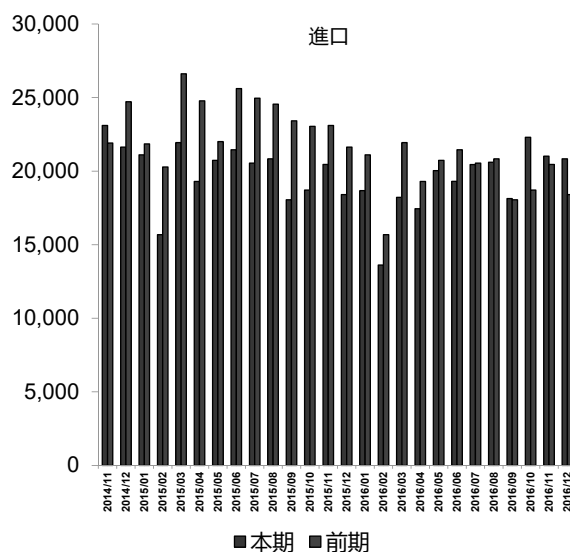
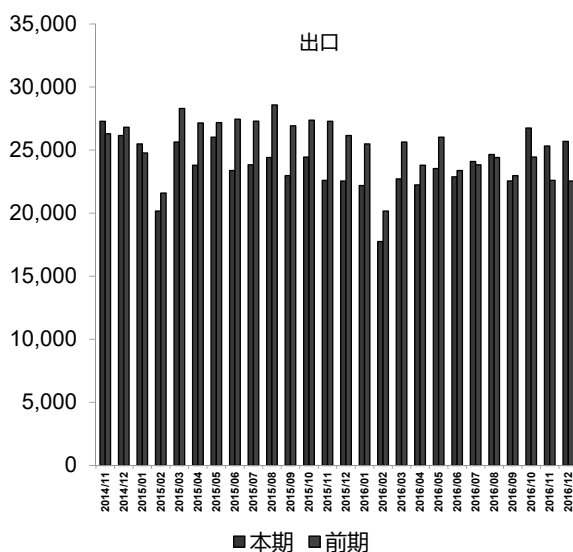
名人觀點下的台灣經濟與房市

## 謝金河：

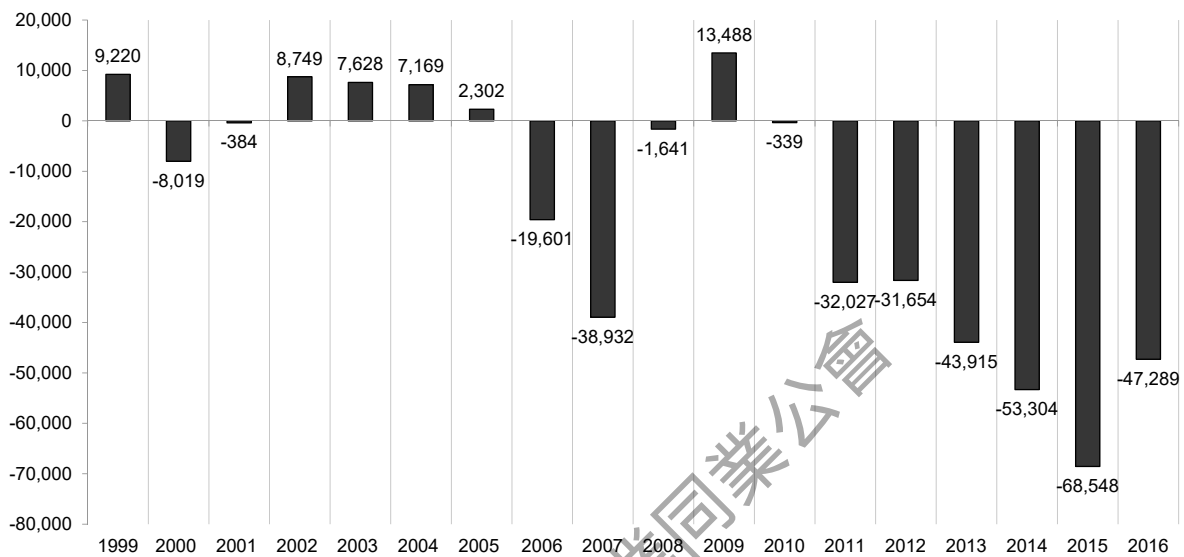
## 請問總統，您怎麼拼經濟？

美國總統川普上任，起手式一手減稅，一手製造業重回美國。台商西進又南進，台灣製造業已嚴重被掏空，這從台灣接單、海外生產比重逾6成，就可看出端倪。製造業不在台灣扎根，台灣經濟總量成長緩慢，薪資20年不能調漲，年輕人找不到出路，這才是台灣眼前最大的難題。假如川普可以讓製造業重返美國，那麼小英總統為什麼不能讓製造業重返台灣？

## 一、進出口統計



## 二、國際金融帳收支統計



## 天下雜誌：

彭淮南交班，是台灣今年最大不確定因素

金融海嘯發生後，各國央行的利率決策扮演著越來越重要的經濟引擎，這讓央行會議決策透明化越顯重要。

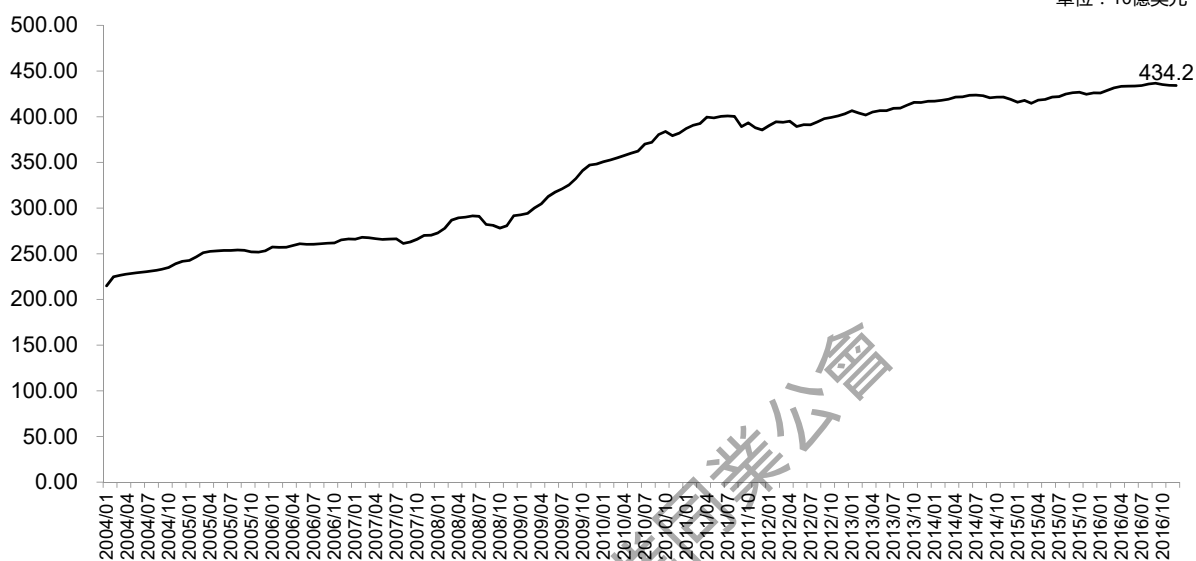
金融界比較在意「誰能接下央行總裁的位置」，這將是台灣下個考驗。而彭淮南任內19年的中心思想就是「維持新台幣匯價平穩」，富邦金控首席經濟學家羅璋認為，新總裁會不會改變作風，將是今年下半台灣經濟的最大不確定因子。

貳

## 台灣經濟與房市

## 三、外匯存底統計

單位：10億美元



貳

## 台灣經濟與房市

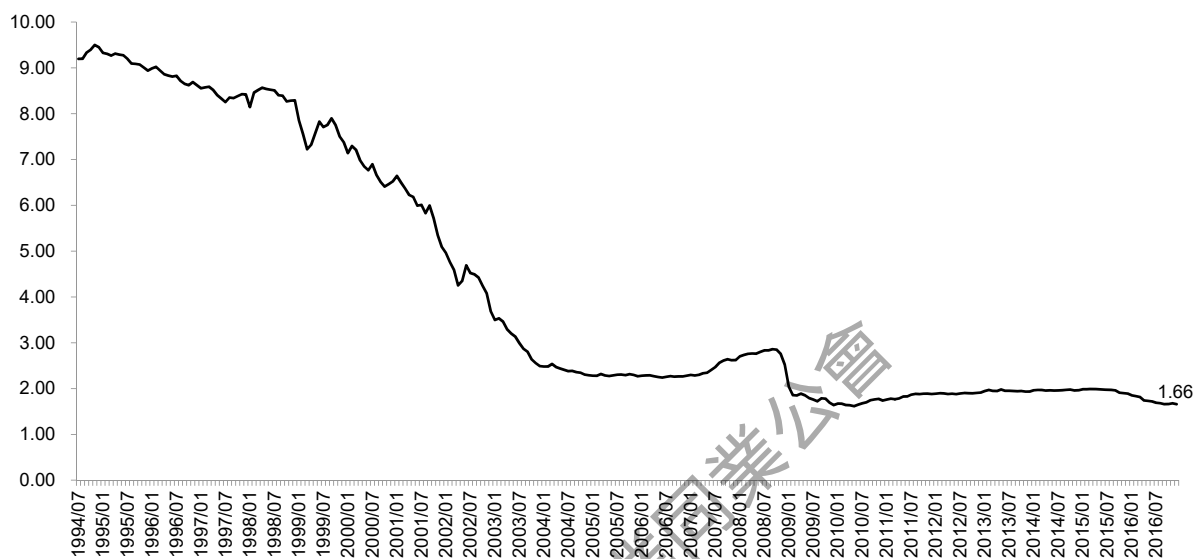
## 四、台幣近期走勢



貳

## 台灣經濟與房市

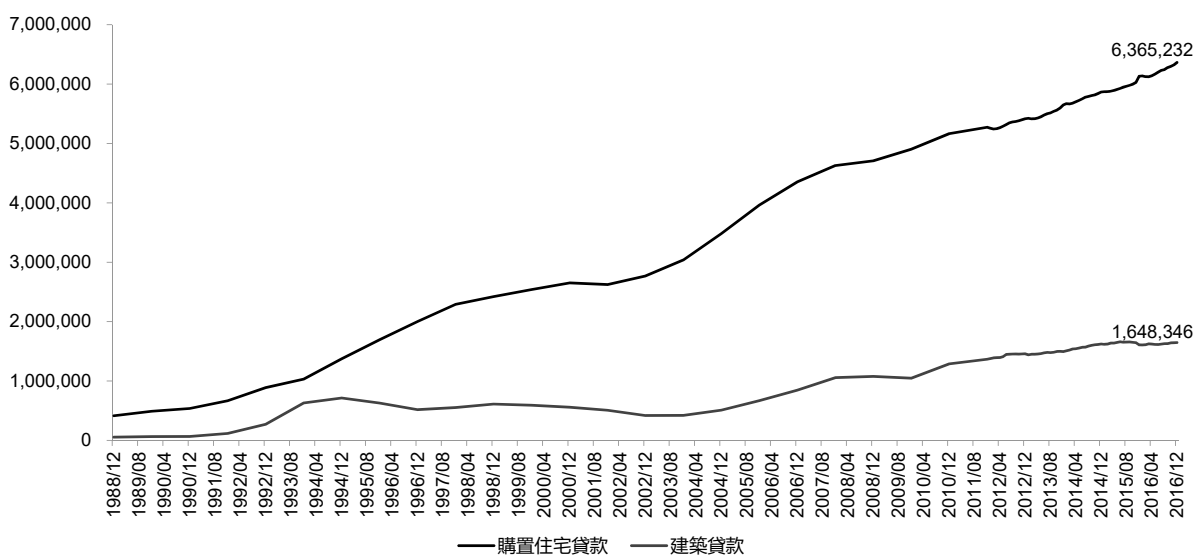
## 五、五大銀行新作房貸基準利率統計



貳

## 台灣經濟與房市

## 六、建築融資及購置住宅貸款統計



胡立陽：

### **2017房價鬆動 2018將「邪惡大跌」**

從日本、美國的經驗觀察，就知道房地產不是一升息，就會立刻崩盤的資產，「大約要1年～1年半才會發酵」，因此可以預期2017年房市雖然鬆動，但是仍處於風平浪靜的狀態，直到2018下半年開始，「我稱為邪惡的、恐怖的2年」、「財富重新分配將出現」、「會大跌」，直指「一場大災難即將出現」。

顏炳立：

### **2017臺灣房市緩跌2年，盤整4年**

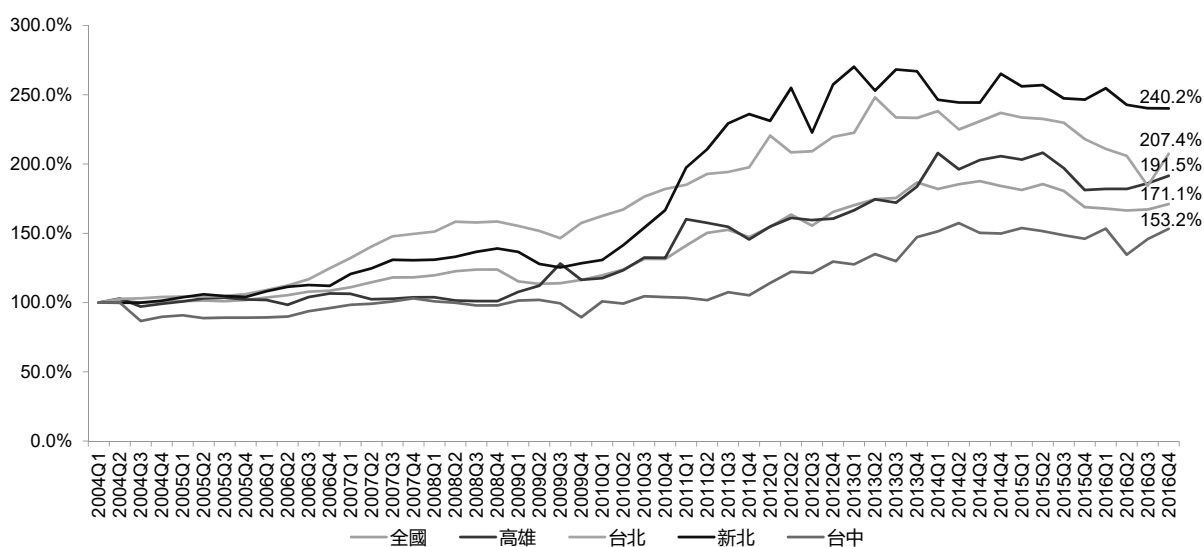
2017臺灣房市緩跌2年，盤整4年，這盤整4年，就是要把市場餘屋量去化掉，價格才能上來。預售市場降價減量促銷，殺價取量，換錢活命。全國建物買賣移轉棟數30萬棟以下，緩跌2年落底；30萬棟以上，4年盤整；40萬棟以上，房價上漲。我強調，房市沒有出不來的量，只有價格跌得夠不夠，沒量沒稅，就沒市。

## 張金鶚：

## 市場結構性改變，業者應認清調整

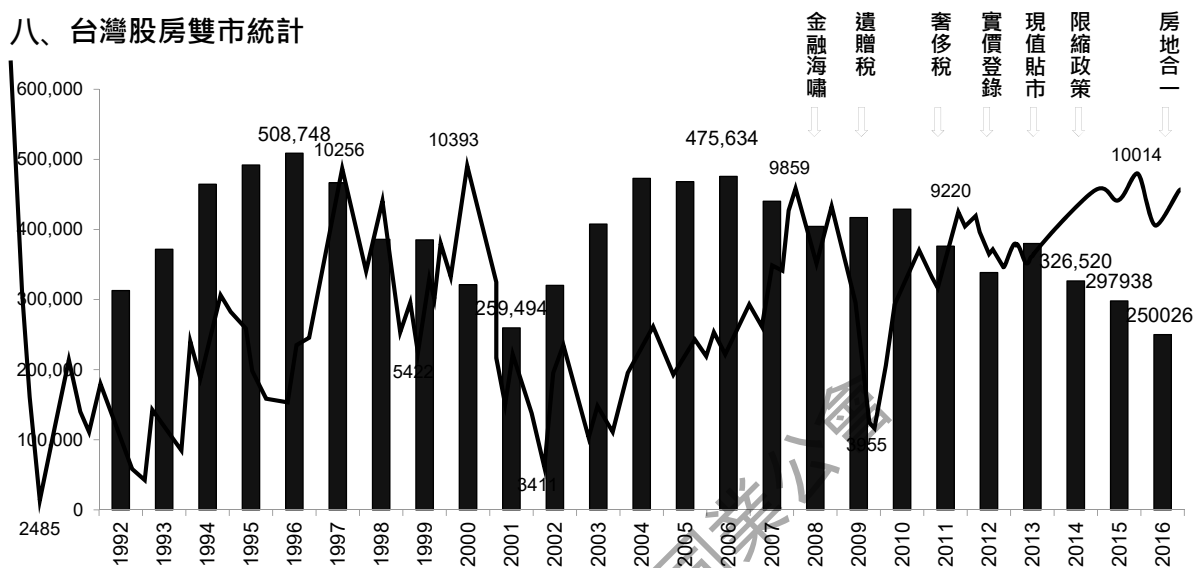
市場結構性改變，是慢慢在發生，很多人希望重新回到以前，或房價重新回到以前，這基本上是很難的，大家要認清世界在進步，要往前走，所以，業者反而是要認清現在的市場結構與做法，重新調整，才是因應之道。我認為，先走先贏，體質好的建商，因產品品質好，且價格合理，又做了很多售後服務，可先行出清，所以，目前業界「贏的策略」，就是「不景氣，求生存」。

## 七、國泰房地產指數房價漲跌幅統計

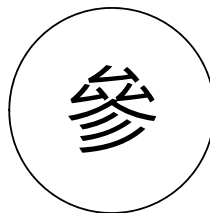




## 八、台灣股房雙市統計



高雄市不動產開發商業同業公會  
資料提供：米多司廣告



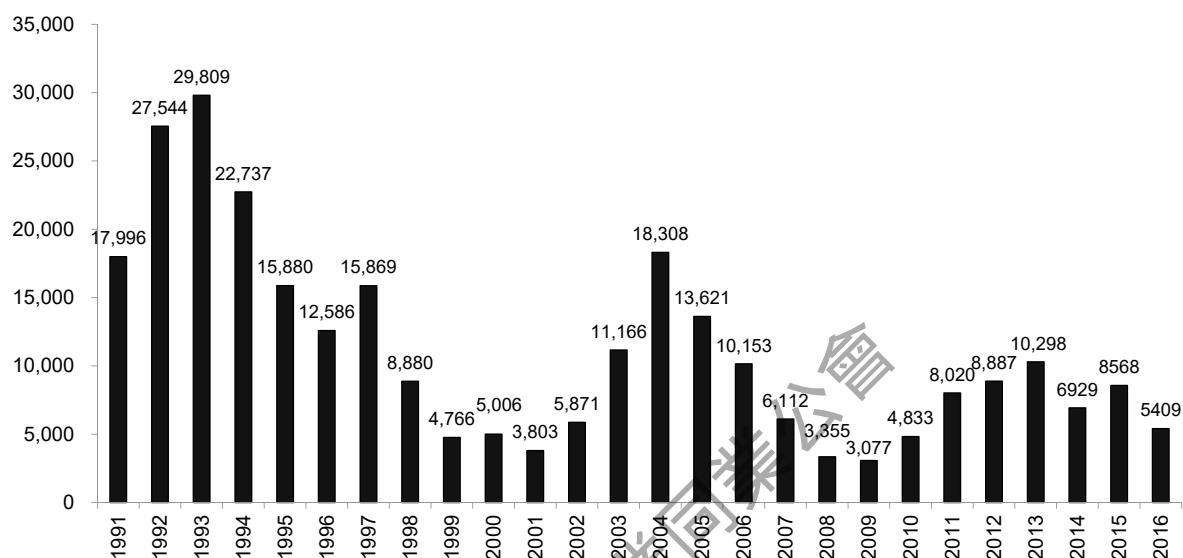
## 高雄房市統計

異軍突起的高雄房市各項統計分析

參

## 高雄房市統計

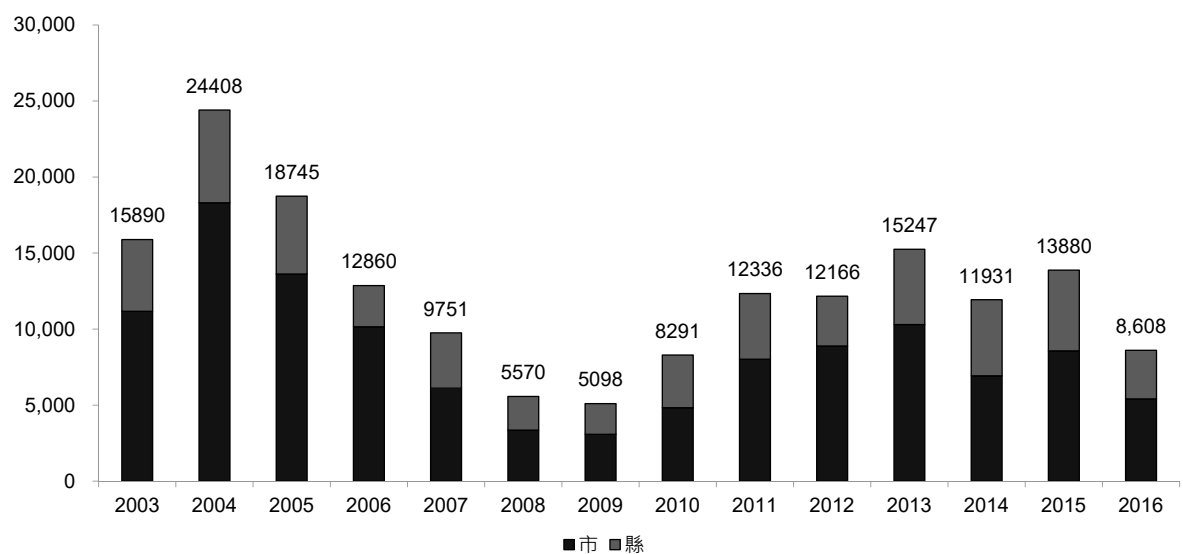
## 一、原高雄 市 歷年開工統計



參

## 高雄房市統計

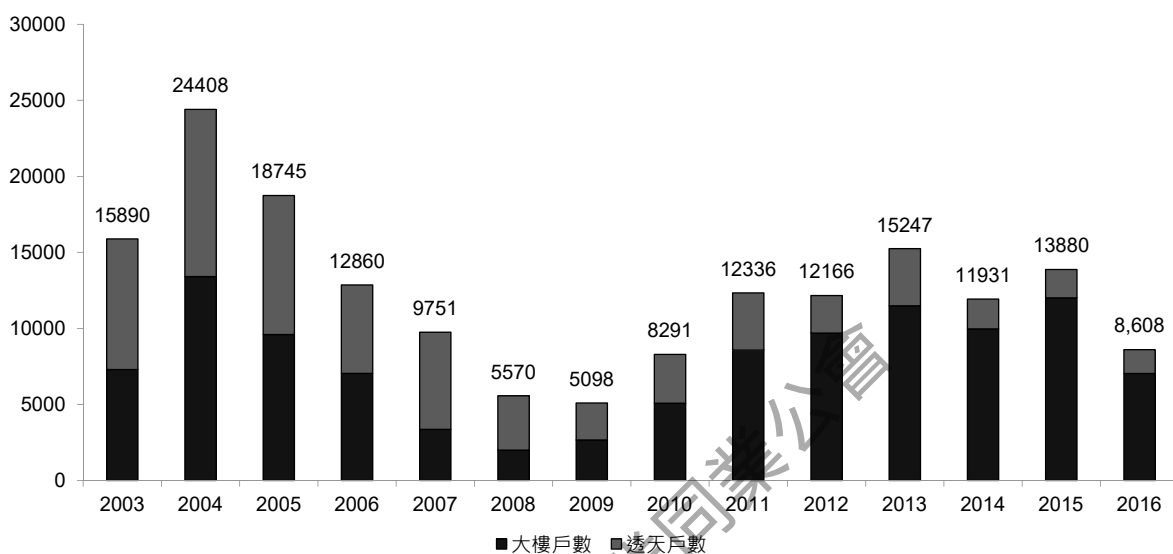
## 二、原高雄 市/縣 歷年開工統計



參

## 高雄房市統計

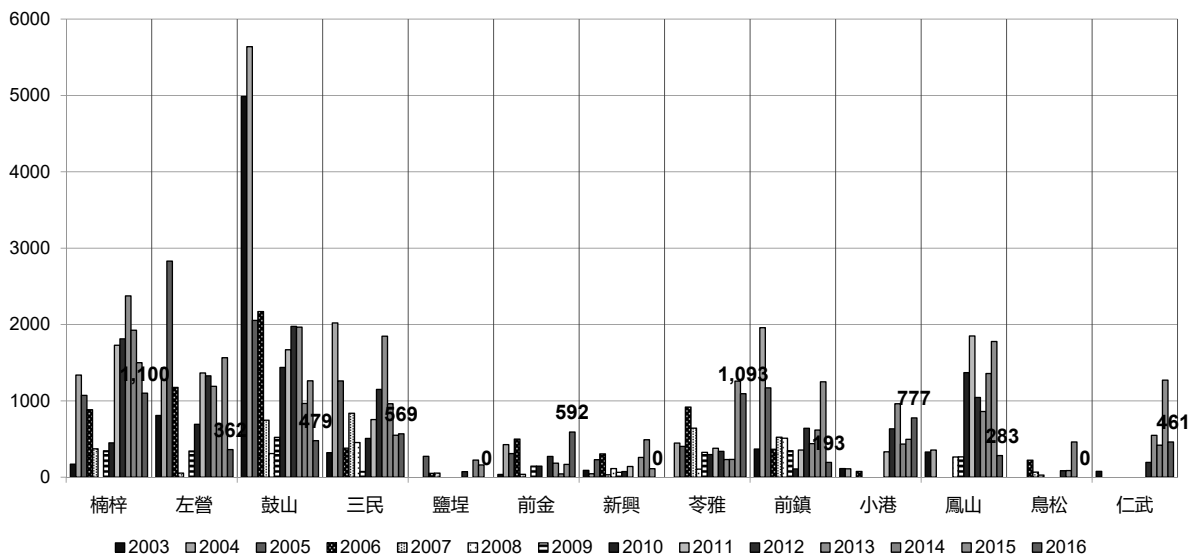
## 三、高雄市 大樓/透天 歷年開工統計



參

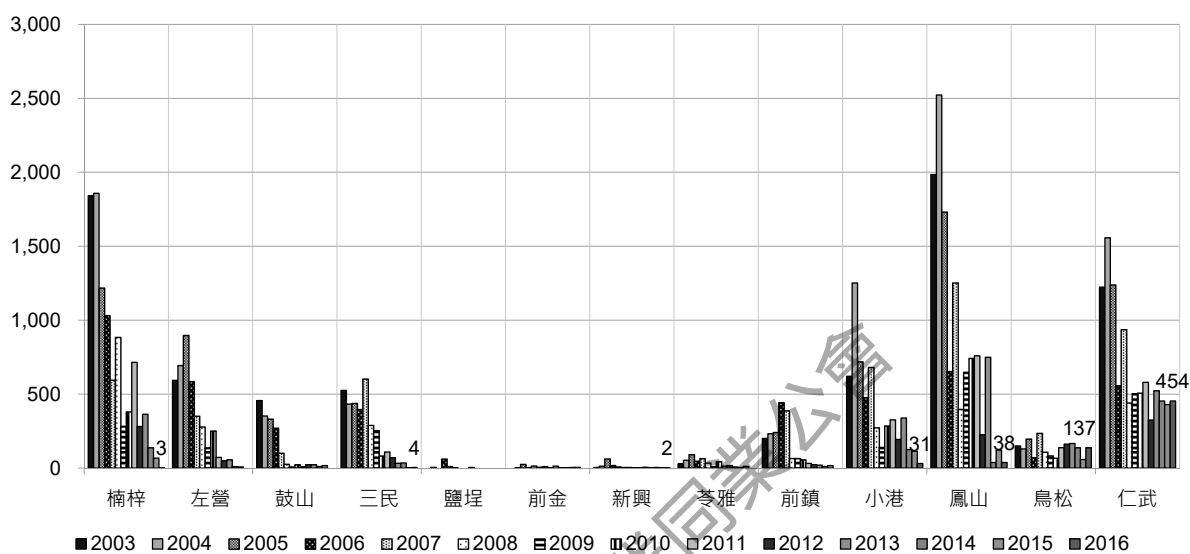
## 高雄房市統計

## 四、大高雄 各區大樓 歷年開工統計



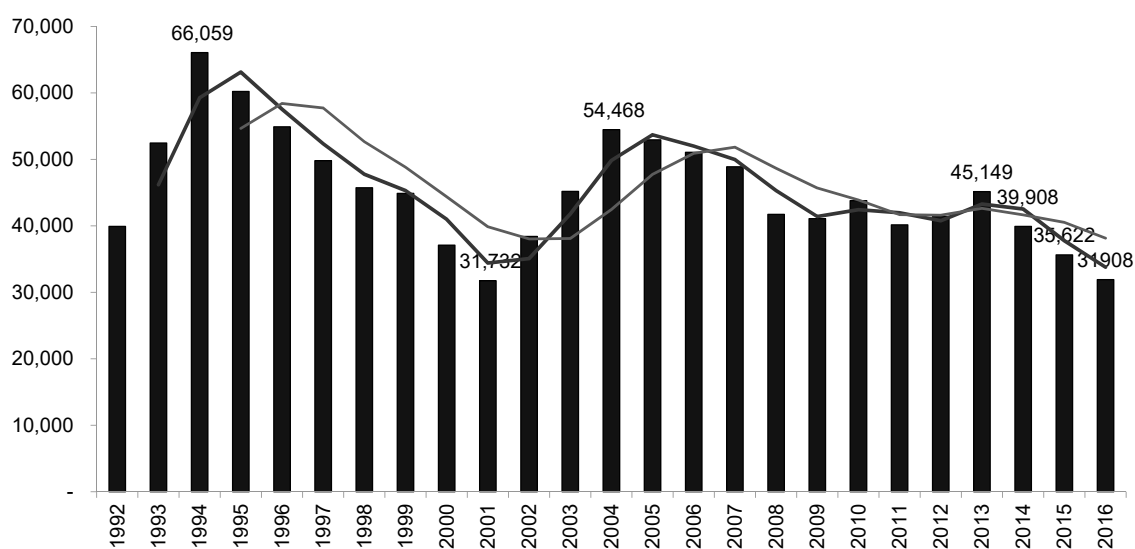
## 參 高雄房市統計

### 五、大高雄 各區透天 歷年開工統計



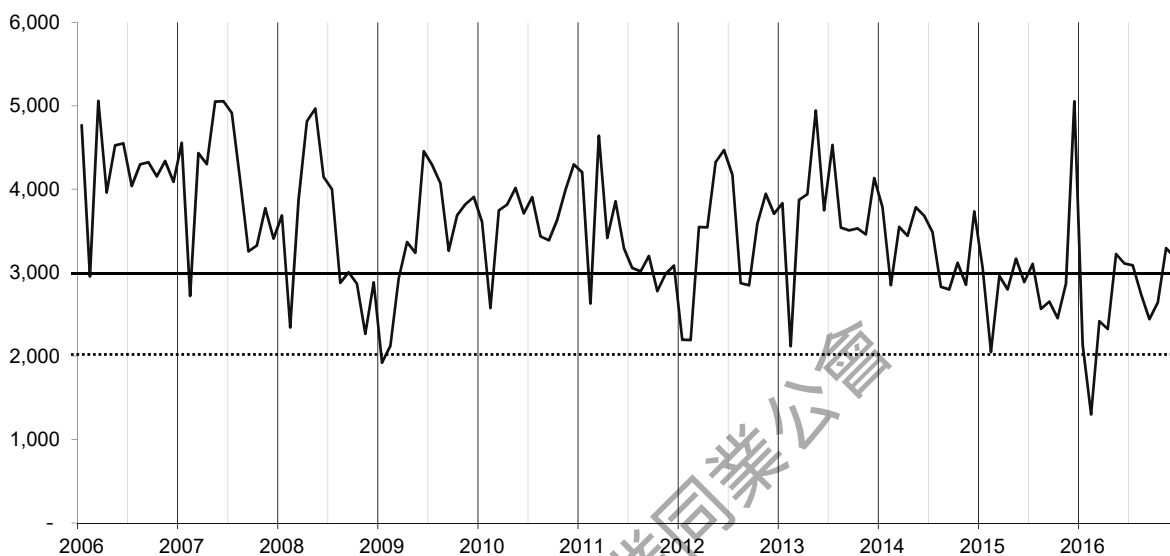
## 參 高雄房市統計

### 六、高雄市 買賣移轉件數歷年統計



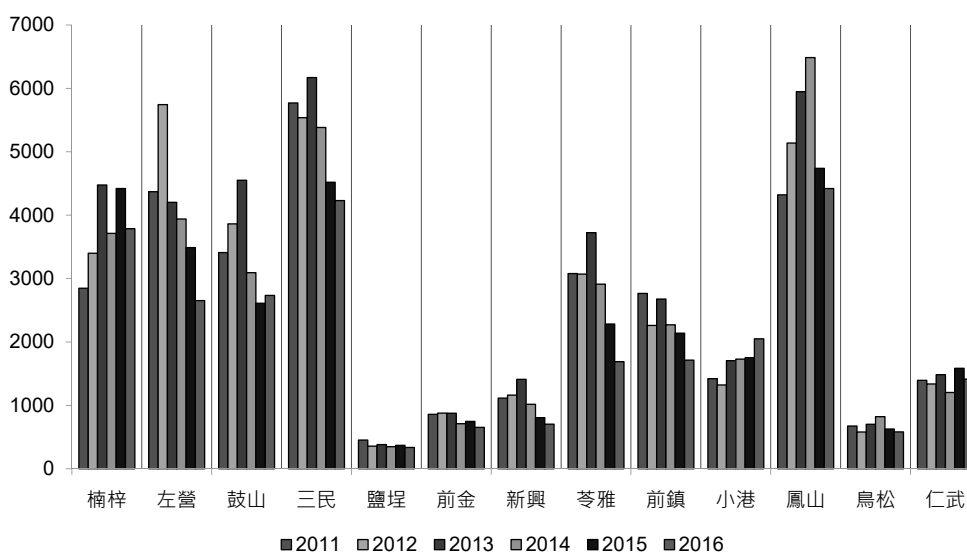
## 參 高雄房市統計

### 七、高雄市 買賣移轉件數歷年月線統計



## 參 高雄房市統計

### 八、大高雄 各主要區域買賣移轉件數歷年統計

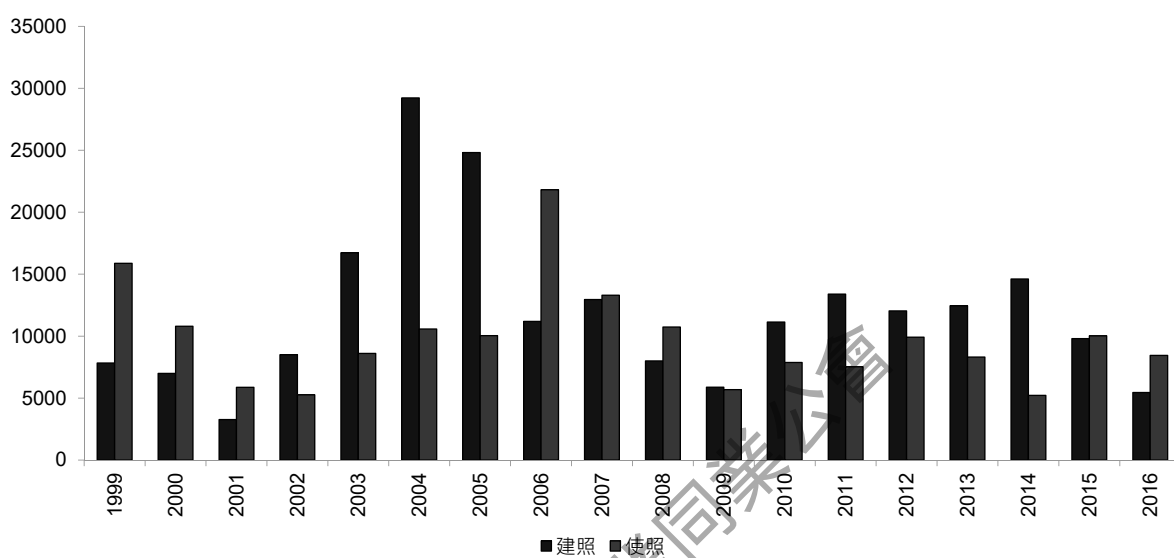


區域	2015	2016	增減
楠梓	4420	3787	86%
左營	3489	2652	76%
鼓山	2611	2734	105%
三民	4520	4230	94%
鹽埕	369	336	91%
前金	747	653	87%
新興	806	703	87%
苓雅	2283	1689	74%
前鎮	2138	1713	80%
小港	1751	2049	117%
鳳山	4739	4420	93%
鳥松	627	582	93%
仁武	1584	1414	89%
合計	30084	26962	90%

參

## 高雄房市統計

### 九、高雄市 建照/使照 歷年統計



高雄市不動產開發商業同業公會  
資料提供：米多司廣告

肆

## 房市展望

2017年房市的高低起伏與展望

肆

房市展望

## 美國升息 是否帶動全球升息循環

肆

房市展望

## 升息若啟動 是否影響購屋意願



肆

房市展望

## 加稅 是否讓房市反彈更無力

肆

房市展望

## 短線資金回流台灣 豪宅或投資市場是否回溫

肆

房市展望

## L型走勢 or U型反轉

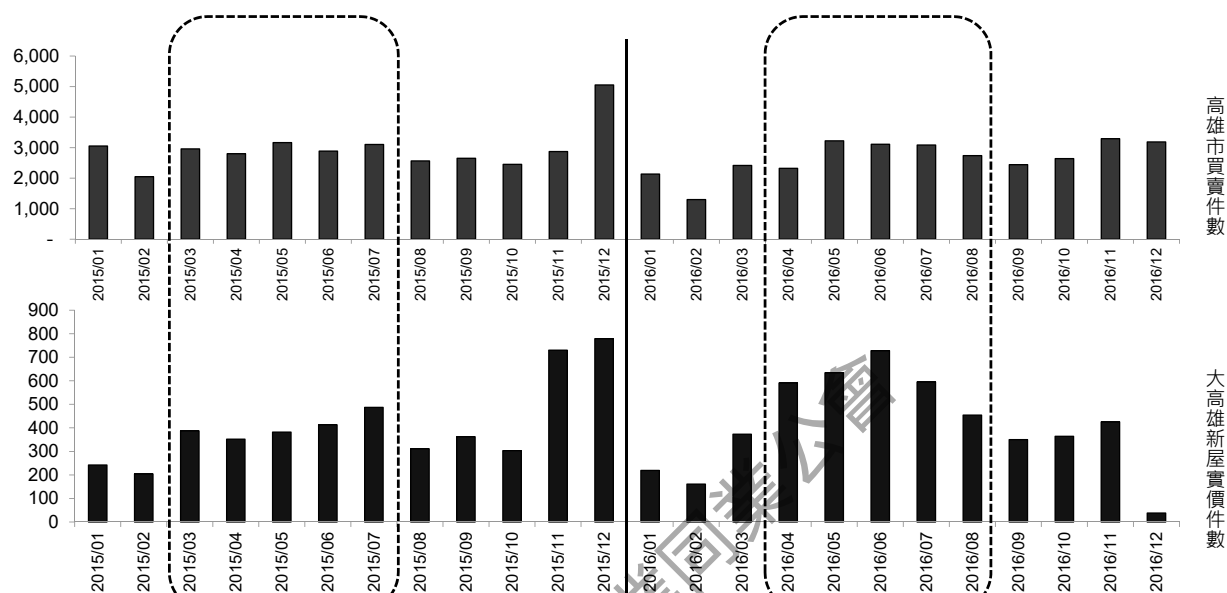
肆

房市展望

## 329檔期 決定後續價格

肆

## 房市展望



伍

結語