2017/年中

高雄房市落底訊號初蹤乍現！？

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

大綱

- 壹 股市創新高帶動全球經濟復甦！？
- 貳 台灣經濟走向反彈復甦！？
- 參 下半年房市展望看多！？
- 肆 高雄房市落底訊號初現！？

壹

2017/H2

股市創新高帶動全球經濟復甦！？

壹

Michele Wucker

米歇爾・渥克：灰犀牛

危機就在眼前，為何我們選擇視而不見？

灰犀牛是既存的威脅，顯而易見，卻被視而不見。舉凡金融危機、氣候變遷、重大政策、破壞性創新科技、個人生活上的小問題等，都可能是最後帶來重大後果或影響的灰犀牛。

壹

“黑天鵝” ：比喻小機率幾率而影響巨大的事件。
“灰犀牛” ：則比喻大機率幾率且影響巨大的潛在危機。

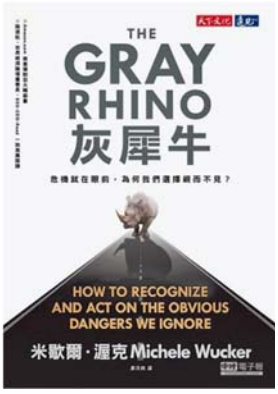
中國當前最大的三個「灰犀牛」分別是：

一、房地產泡沫是毫無疑問的最大「灰犀牛」。

二、貨幣貶值、資金外流。

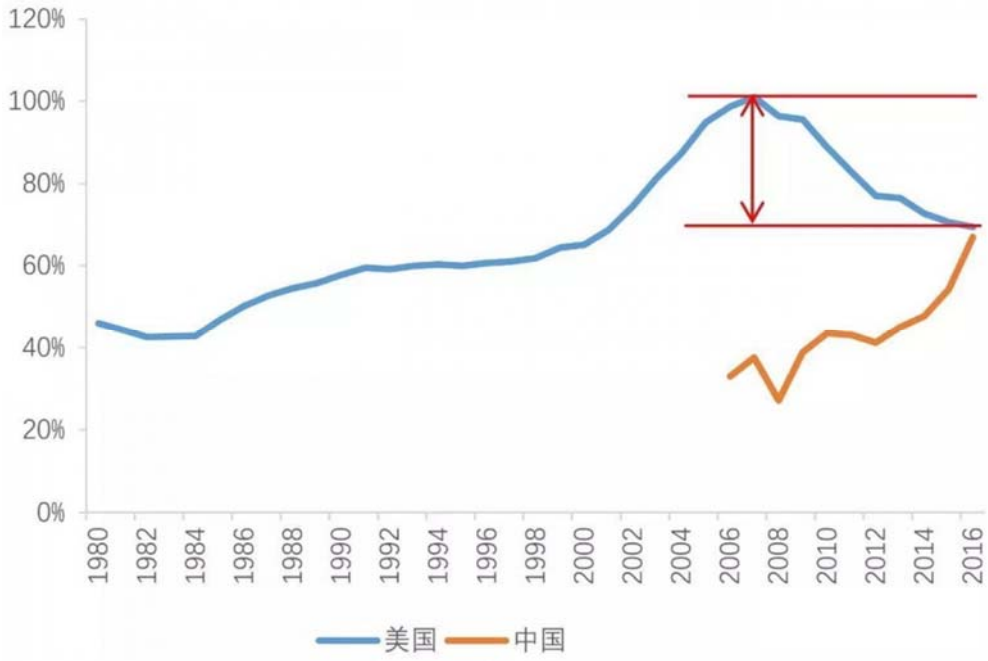
三、銀行不良資產的增加(包含影子銀行問題)。

另，中國大陸被稱為「灰犀牛」的企業，有一個共同的特徵：負債高、交易多。如：**萬達、樂視、複星、安邦等內地大型企業集團自身攜帶的潛在危機。**



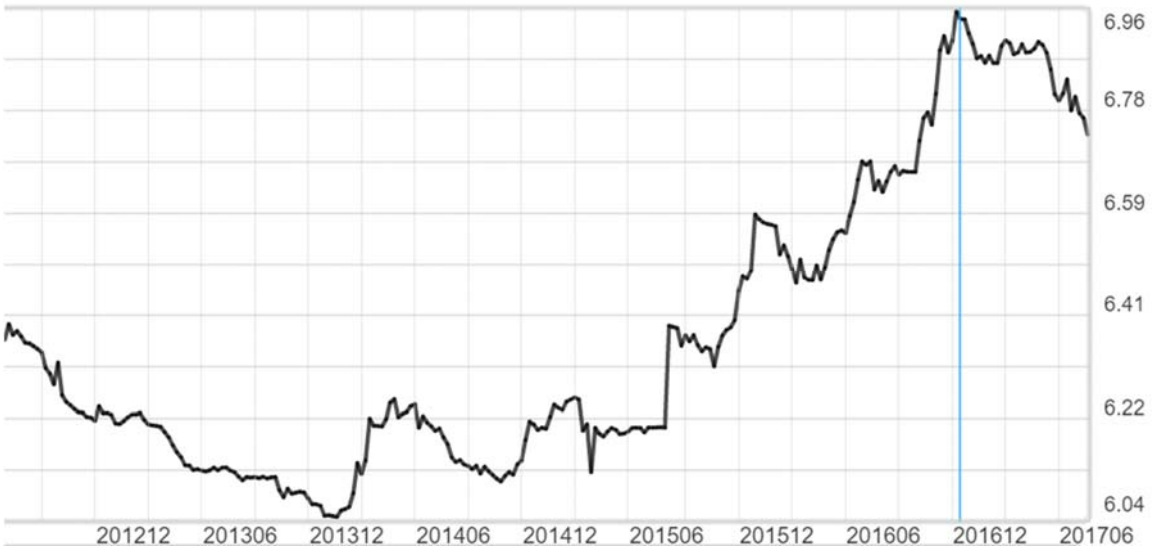
壹

一、中國大陸v.s美國 房貸餘額走勢



壹

二、人民幣兌美元走勢



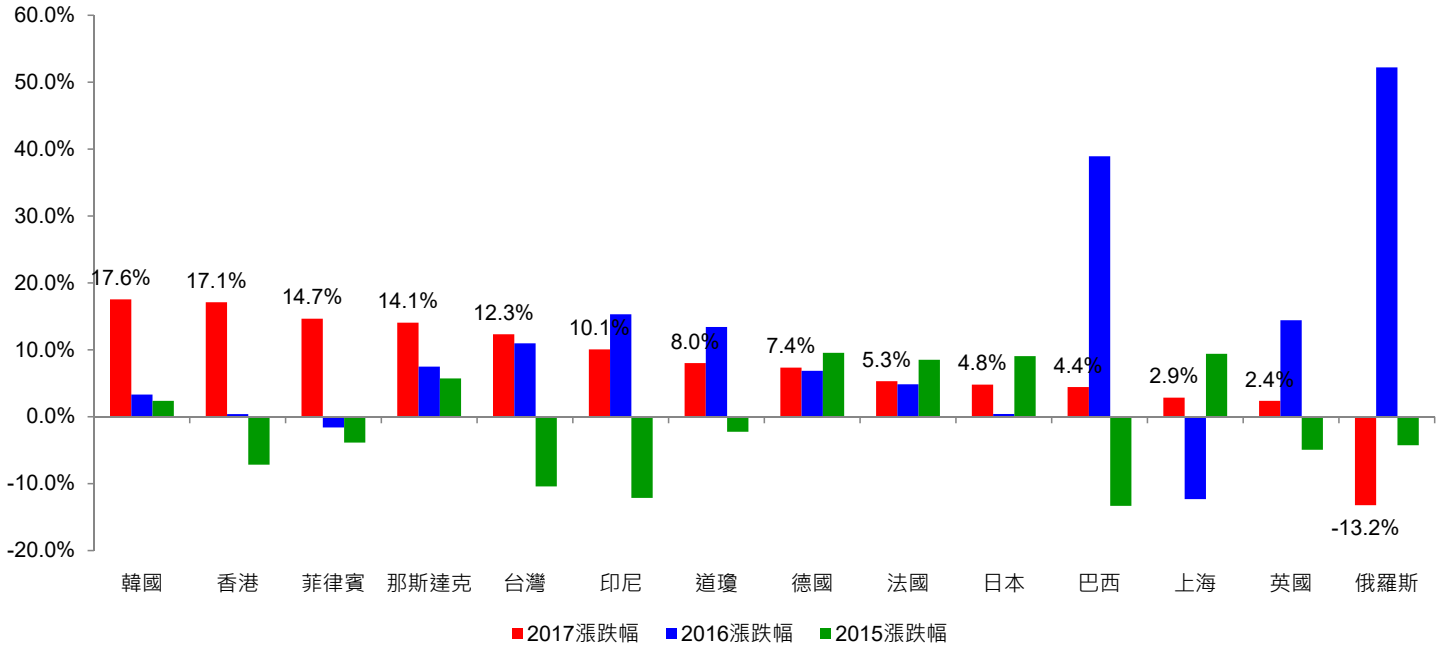
壹

陶冬：(瑞士信貸董事總經理)

中國式縮表	信貸週期轉變
美國央行光說不做，中國央行只做不說	一路擴張的信貸拐點已現，QE開市逆轉，貨幣環境正常化意味資金成本上升
人行收緊資產負載表	**房市不再只漲不跌**
人行縮表之時，就是房地產市場拐點之日，人行縮表的意義，比市場利率走高更具殺傷力	房地產市場勇者為王的時代將一去不復返，房地產調整是財富的最大殺手

壹

三、世界主要國家2017/H1股市漲跌幅



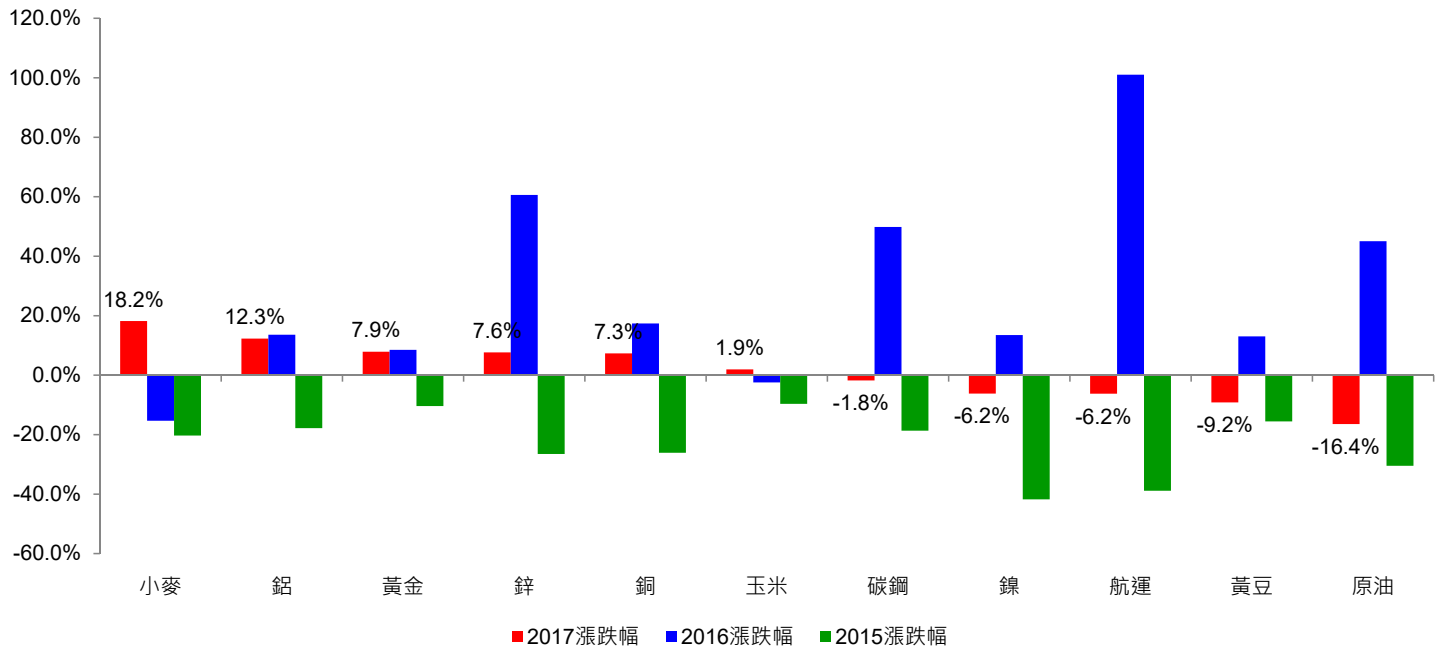
壹

四、世界主要國家股市走勢

全球股市創新高，主因是美元走貶、中國經濟數據亮眼，以及企業財報佳。

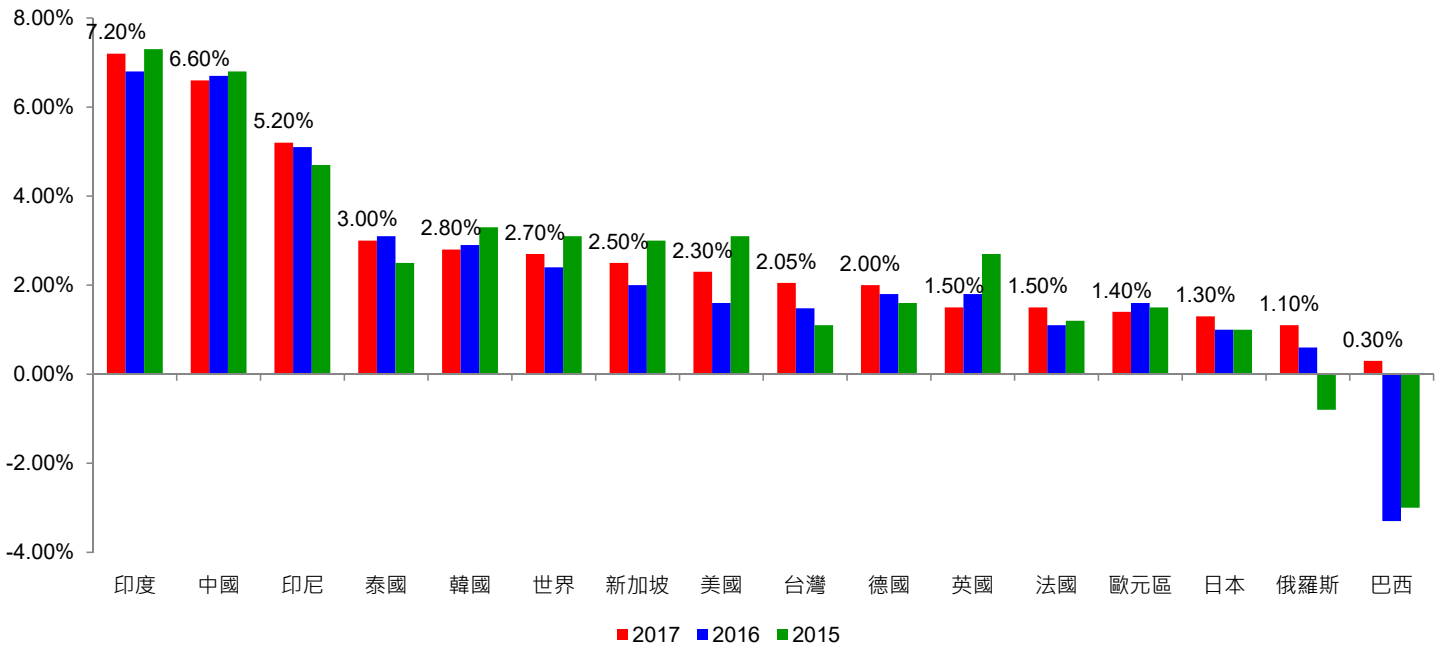
壹

五、世界主要商品期貨2017/H1漲跌幅



壹

六、世界主要國家經濟成長率



壹

徐奇淵：(中國社科院世界經濟與政治研究所經濟發展研究室主任)

全球宏觀經濟可以用「**四高、四低**」來進行概括。
「四高」指的是高流動性、高槓桿、高資產價格、高風險；
「四低」主要是實體經濟面臨低利率、低投資、低通膨、低成長。

這可以總結為兩點：
第一，實體經濟低迷、低成長；
第二，金融市場泡沫放大，流動性盛行。

壹

中國今年發展趨勢，將是「上半場得分、下半場防守」

上半年：
1. 地產對中國經濟仍然有一個支撐作用
2. 企業平均產品庫存相對低。
3. 消費者收入信心指數和就業信心指數走高。
4. 外部(國際)不確定性在一七年上半年還沒有完全變現。

下半年：
1. 第一個是內部原因，房地產投資下降。
2. 第二個是外部原因，在全球經濟變化動蕩的大背景下，中國經濟將會受到國際貿易、國際金融市場等兩個外部衝擊。

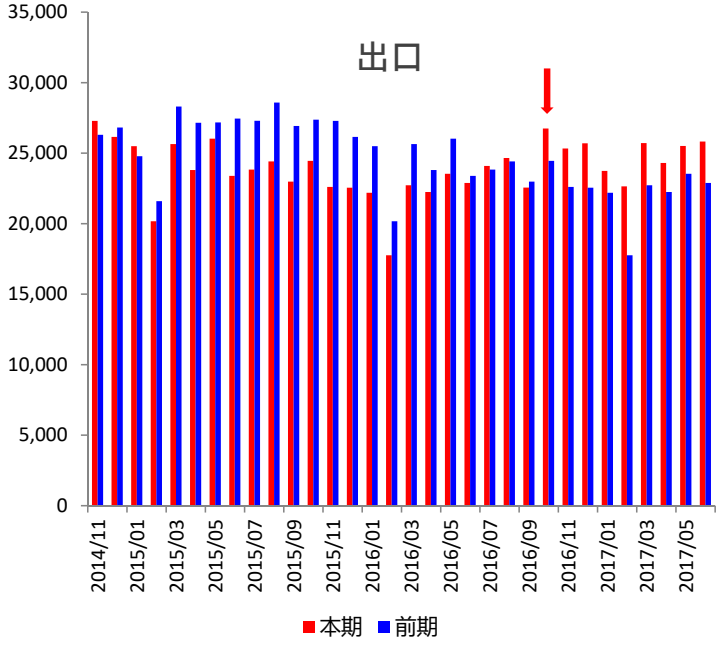
貳

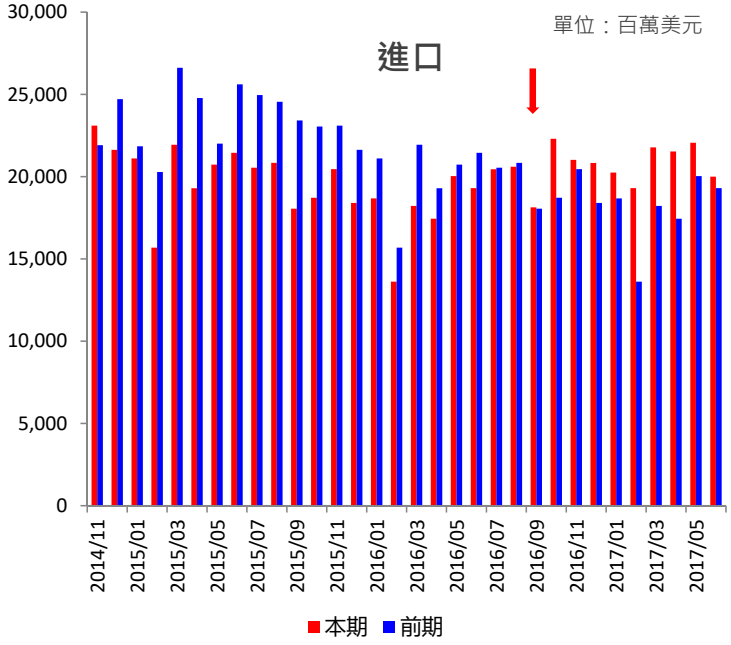
2017/H2

台灣經濟走向反彈復甦！？

貳

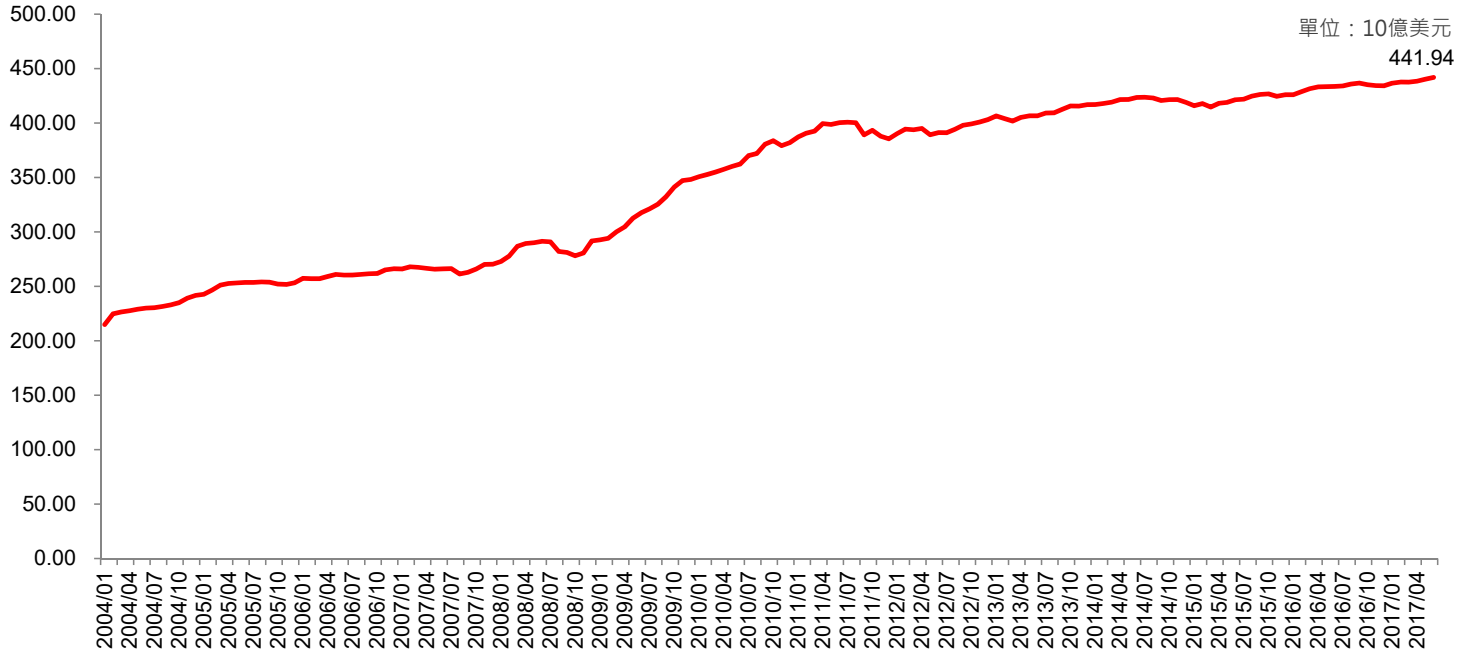
一、台灣進出口貿易值統計





貳

二、外匯存底走勢統計



貳

謝金河：(財信傳媒董事長)

「沒有人加碼投資台灣」

2001年台股市值10.2兆，外資占台股19.8%，現在台股市值29.76兆，外資占41.38%，**外資在台股持有股票市值4032億美元，台灣的外匯存底是4419億美元**，這代表滙入台灣的錢，純粹只是來台灣買股票，沒有人要在台灣設廠，未來一旦有什麼風吹草動，外資把錢滙出，台灣立刻山搖地動。」

謝金河分析，台灣的租稅缺乏競爭力，對外國人來台投資，只鼓勵投機，不獎勵投資，沒有人要在台灣設廠，台灣人投資全部移至海外，幾年之後，台灣靠什麼？

貳

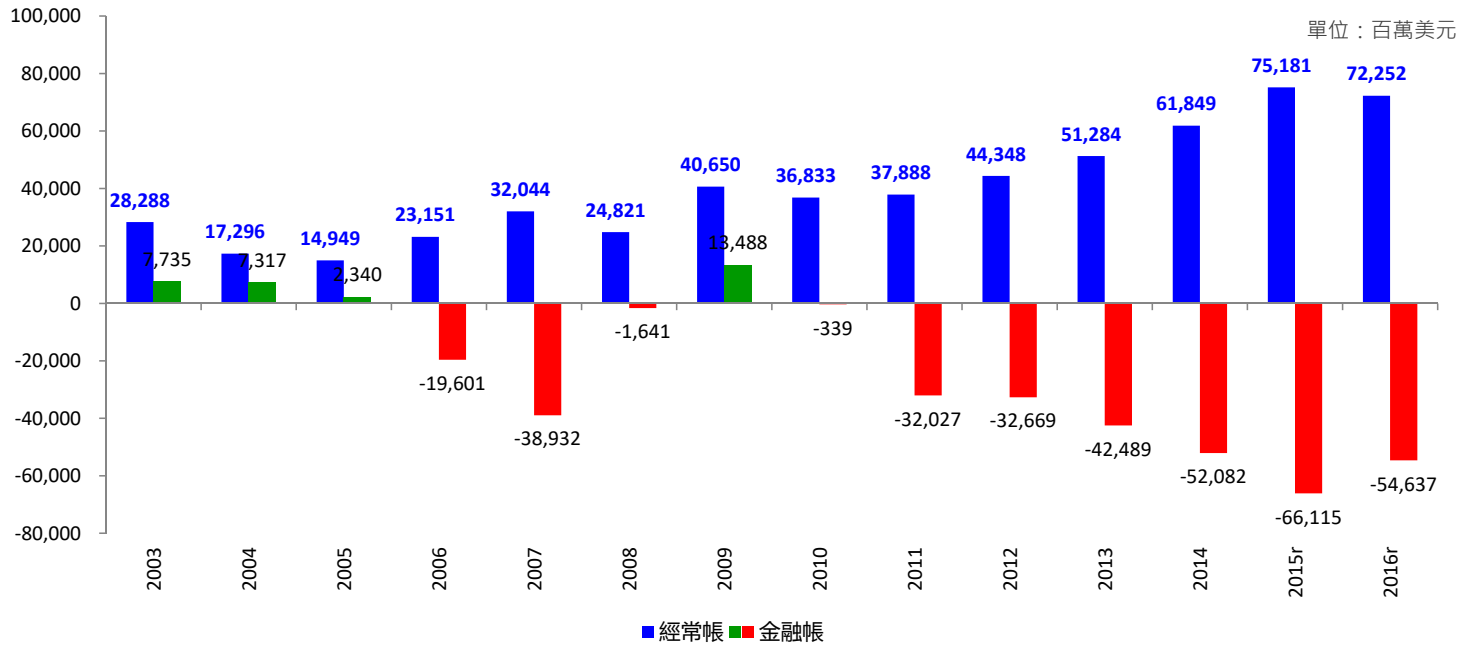
郭台銘：(鴻海集團董事長)

「經濟要用做的，不是用說的」

無論在哪裡做，最主要公司的結算還是回到台灣，但是得要出來做市場，因為台灣的市場太小，「全世界最大市場就是中美兩個地方，我們不去那，我們去哪裡呢？」
「他們政治要為經濟服務；他們的力度我昨天也嚇一跳，因為美國最重要的、重量級（政治人物）都出現。」郭台銘說，不是他舉辦的活動，是白宮舉辦的，他也嚇一跳，「我想這應該是給全世界（啟示），包括日本；他（美國）就是為經濟。」

貳

三、台灣國際經常帳/金融帳收支統計



貳

莊孟翰：(淡江大學產業經濟學系教授)

「持有稅將推動下波讓利潮」

北部房市出現十大現象：

1. 推案量、銷售率同步下降；
2. 房地產廣告量萎縮；
3. 投資客不再進場；
4. 有錢人不再多買房；
5. 看屋者眾、購屋者少；
6. 代銷公司純企畫、不包銷；
7. 新屋不但打折求售，還祭出買屋送停車位、送裝潢、送汽車甚至送遊艇；
8. 房屋仲介業開始兼賣新成屋；
9. 建商不購地；
10. 法拍屋數量攀升，營建業餘屋換工程款的案例也出現。

貳

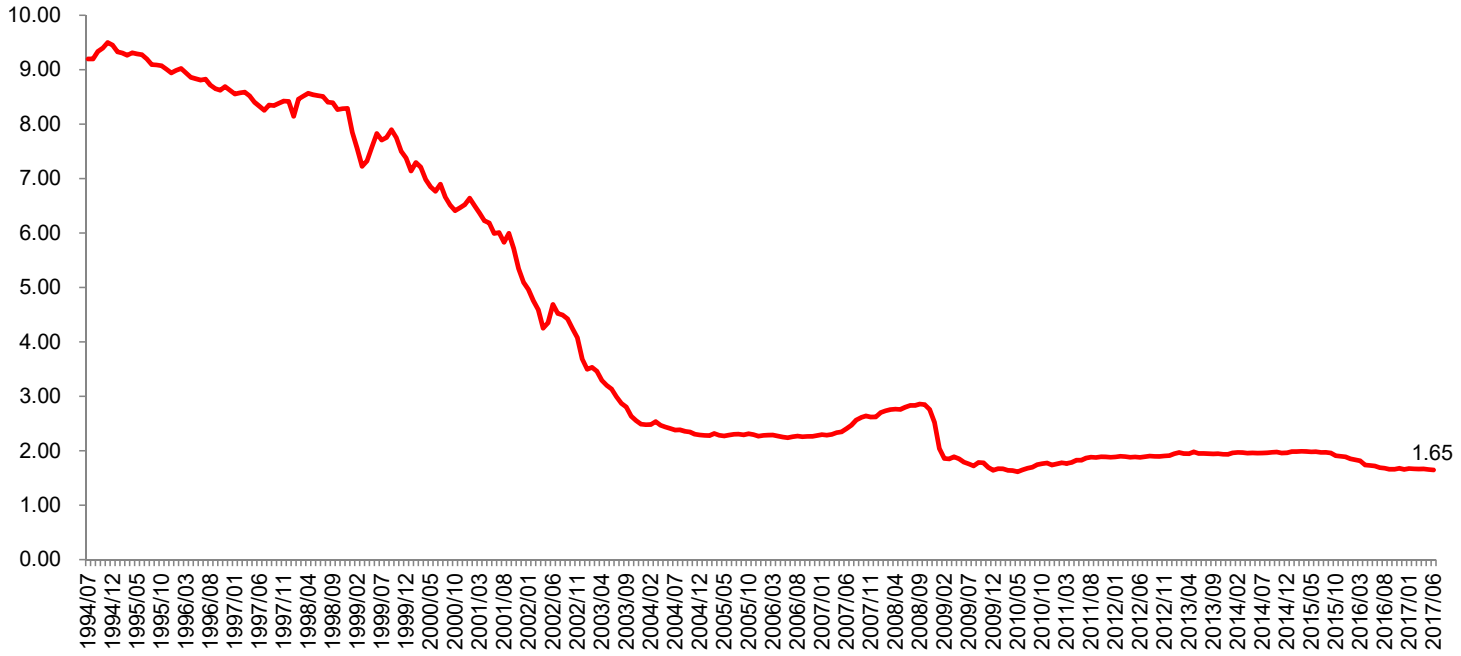
顏炳立：(戴德梁行總經理)

「房市 .....沒上漲動能」

房市一年交易量在30萬件以下，都是緩跌格局，房市即使有小小利多也只是煙火，燦爛但很短暫；現在是處低利下的不景氣，沒有上漲動能

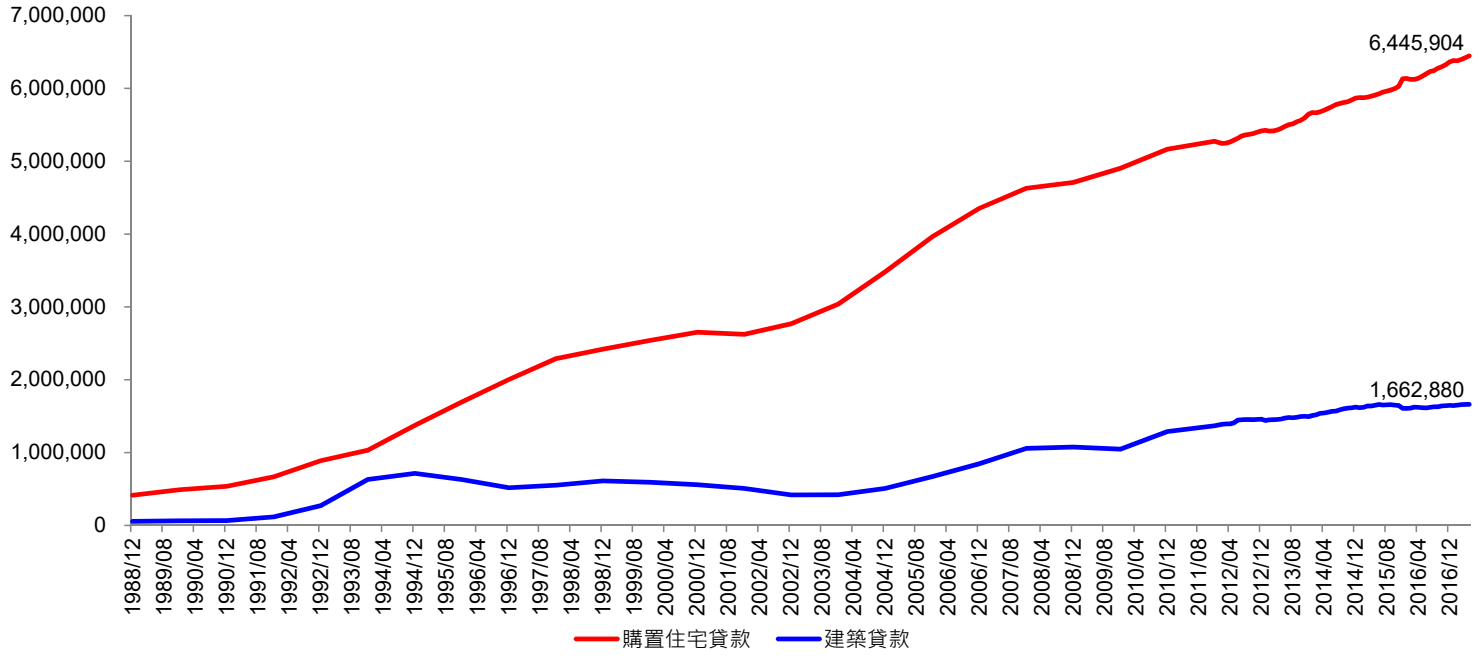
貳

四、五大銀行新作房貸基準利率走勢統計



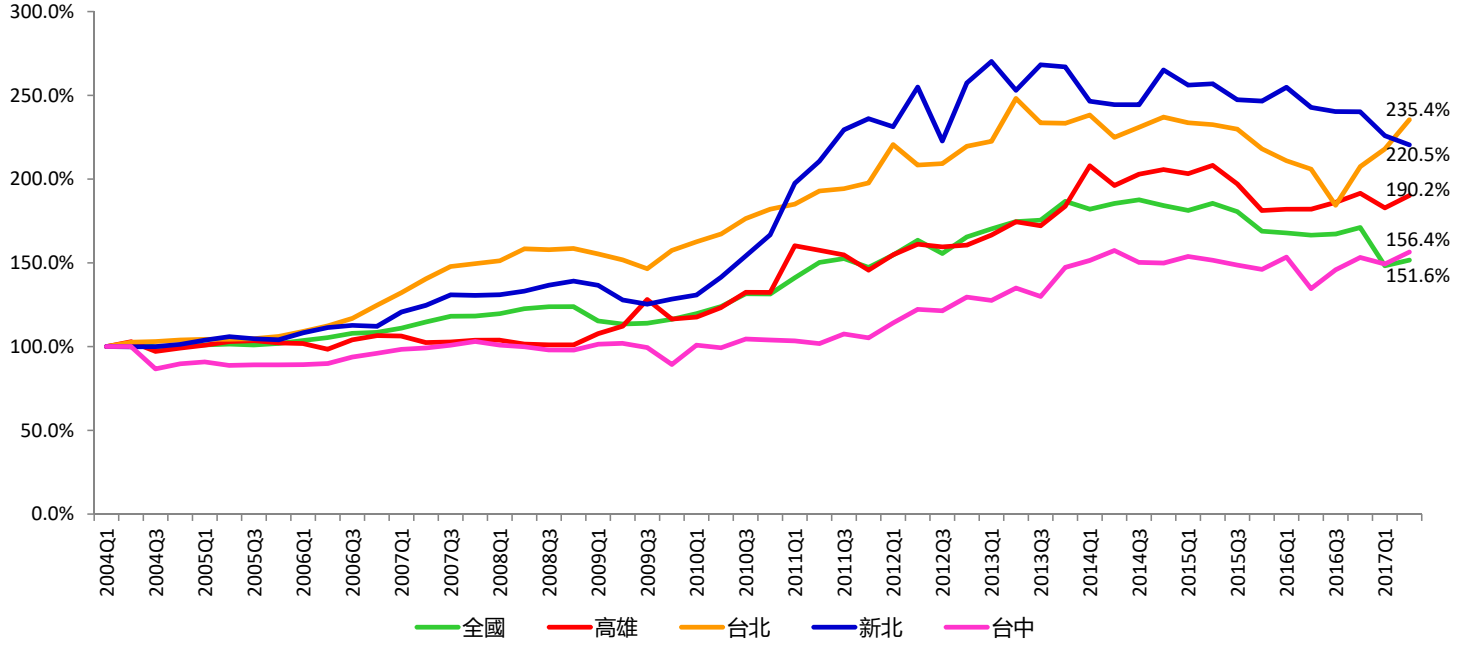
貳

五、建築融資及購置住宅貸款走勢統計



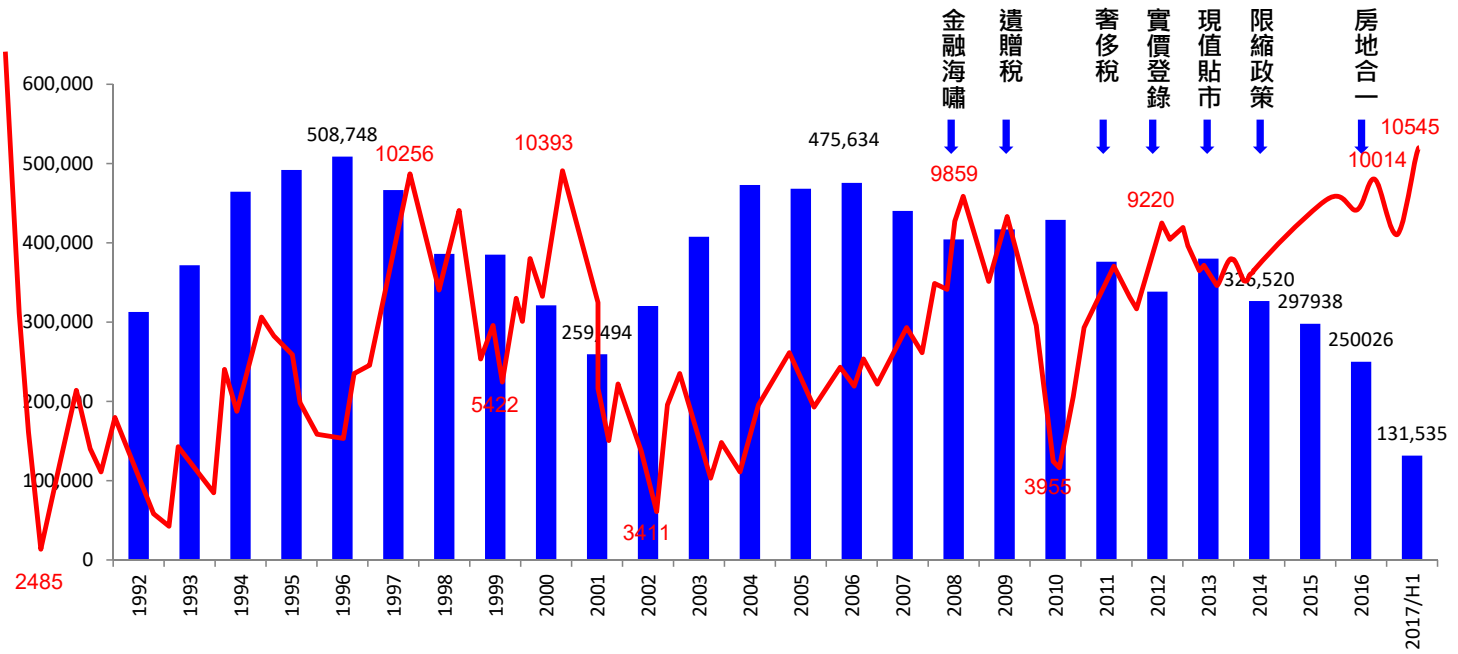
貳

六、國泰房地產指數走勢統計



貳

七、台灣股房雙市統計



貳

羅伯特．席勒：(諾貝爾經濟學獎得主、耶魯大學教授)

「台灣房市確有修正可能」

對台灣高房價示警！兩次神準預測金融風暴、寫下投資圈神話，二度來台，演講開門見山就說，台灣房市確實有修正的可能，原因是台灣啃老族多，年輕人成年後仍和父母同住，不會額外添購房產，自然會降低房市需求。

對於台灣資產價格是否過度膨風？席勒說，台灣房價高，台北房價更是居高不下，應多加注意。台灣現在的房市就像美國二〇〇六年之前一樣，沒有基本面支撐。當時美國房價飆到高點後崩盤，但營建成本、人口變動、利率等決定房價的基本因素其實都沒有太大變化，因此一定還有心理學等其他因素。

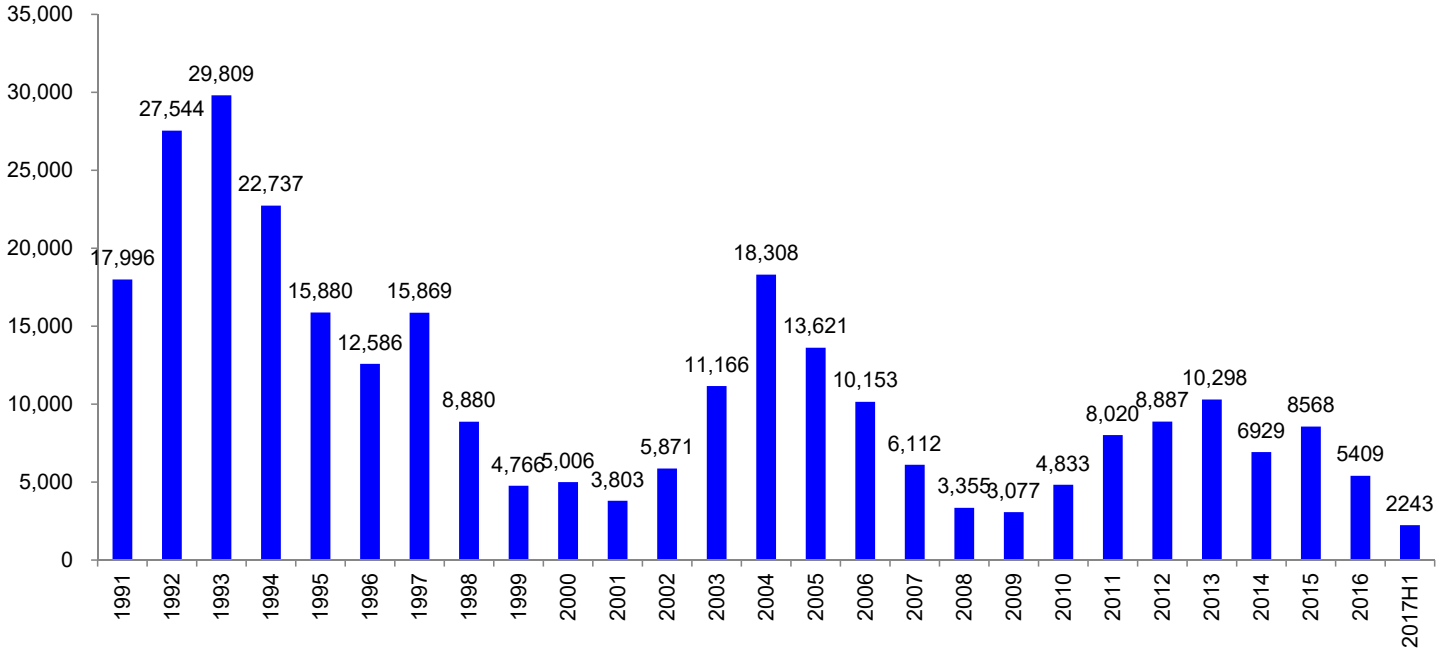
參

2017/H2

高雄房市落底訊號初現！？

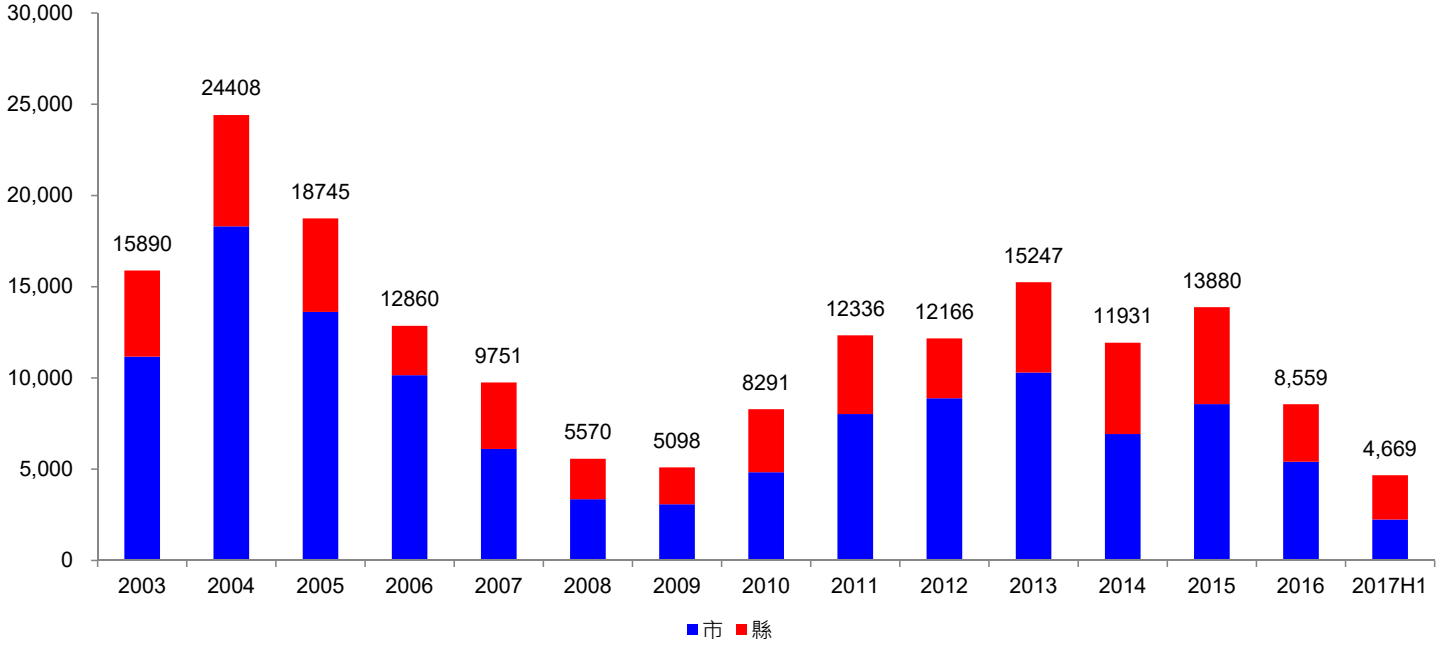
參

一、原高雄 市 歷年開工統計



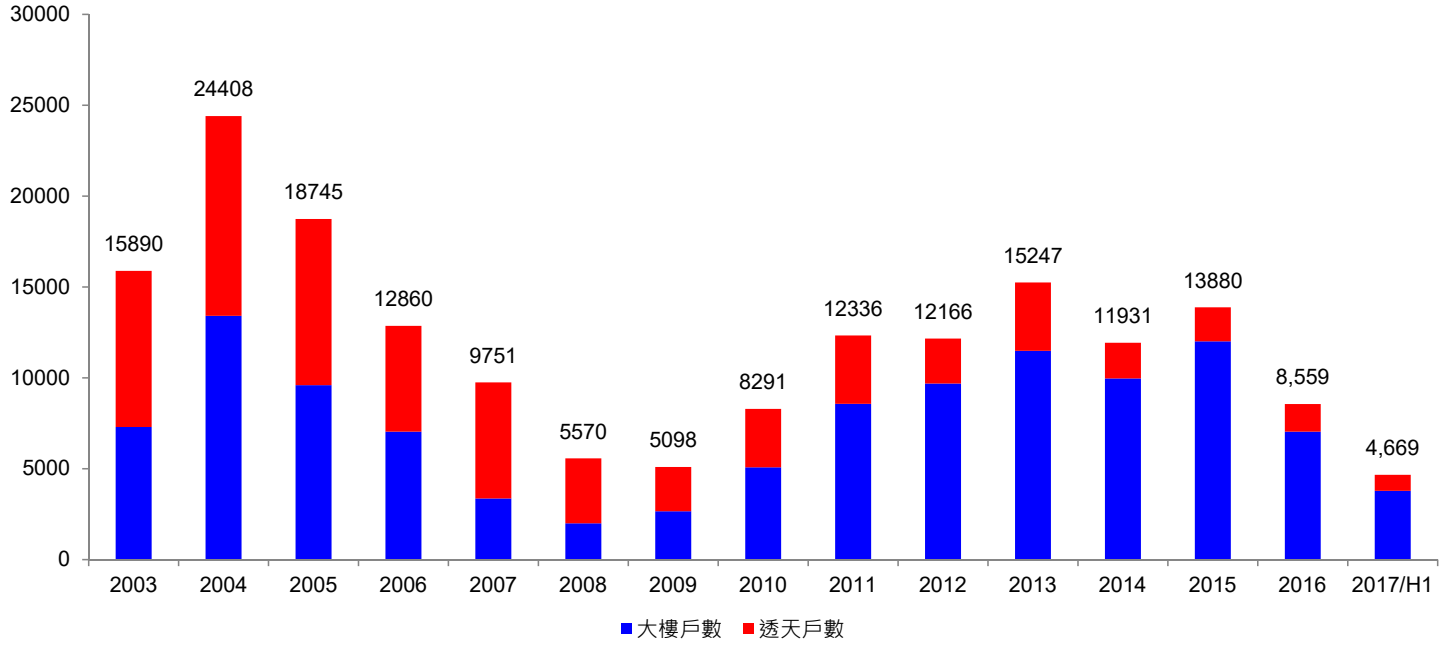
參

二、原高雄 市/縣 歷年開工統計



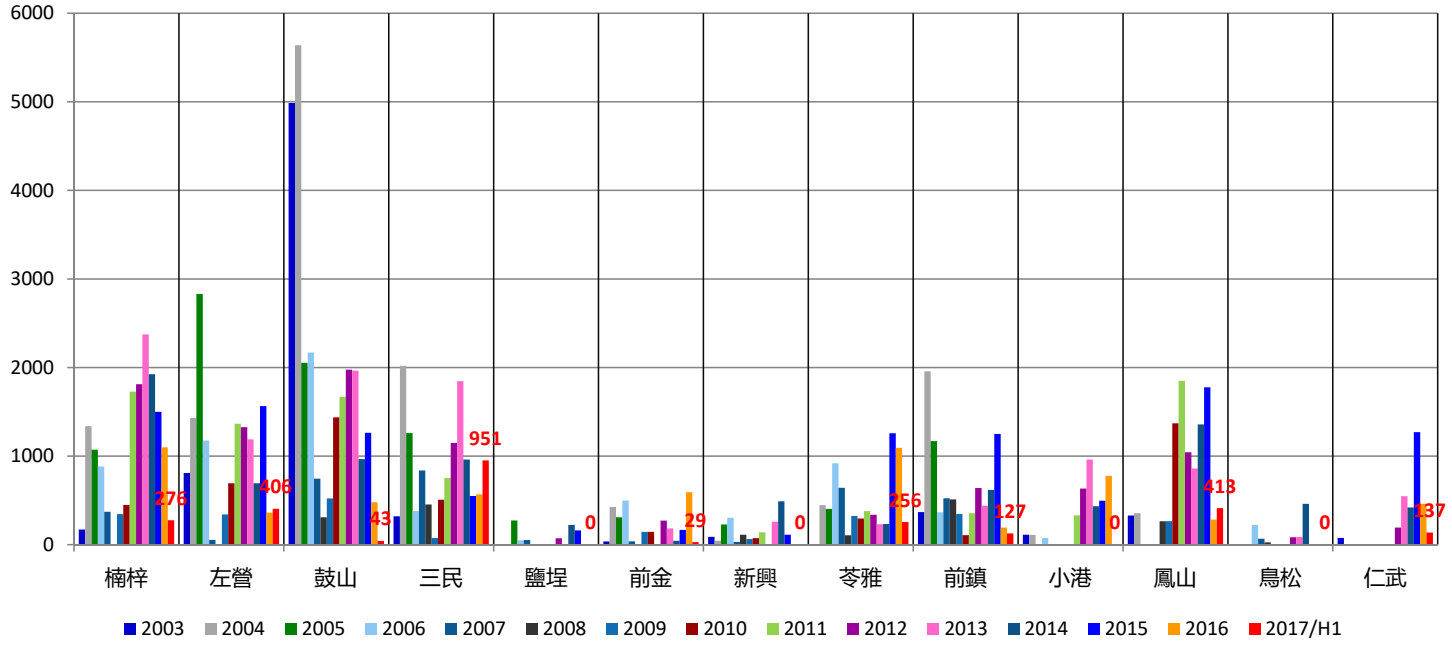
參

三、高雄市 大樓/透天 歷年開工統計



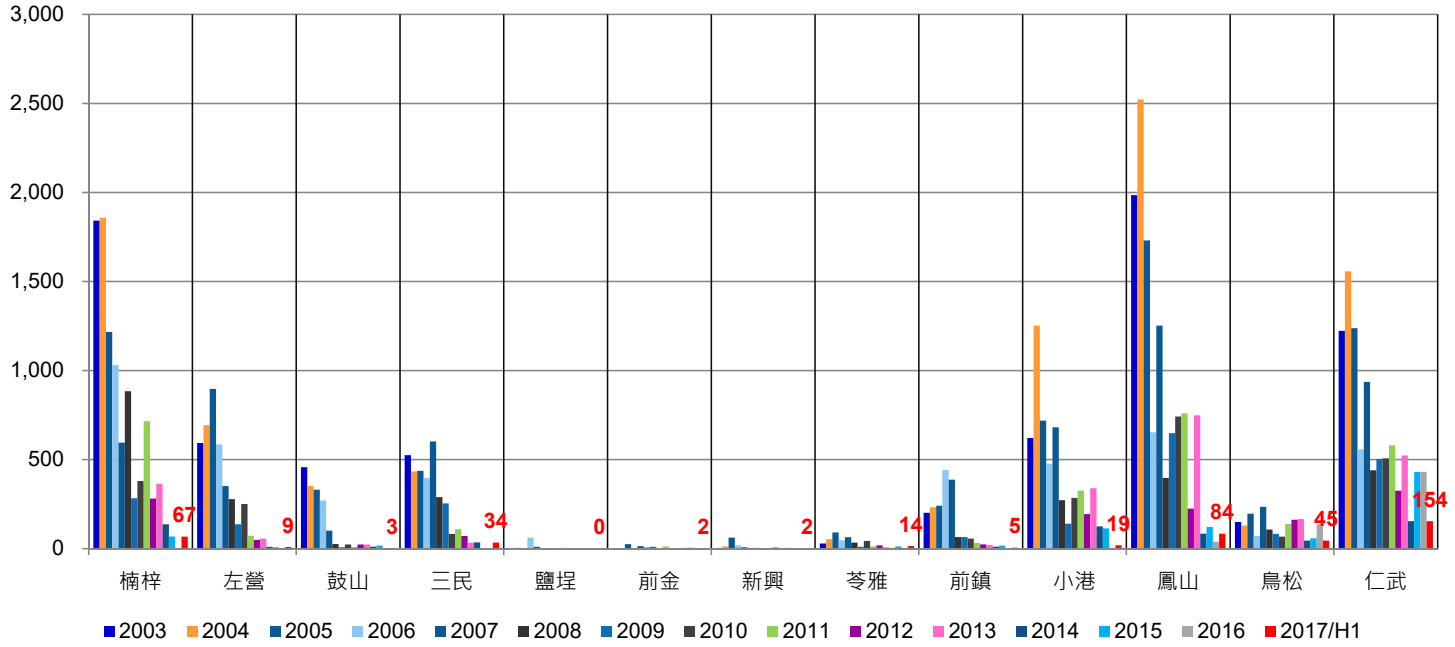
參

四、大高雄 各行政區 大樓 歷年開工統計



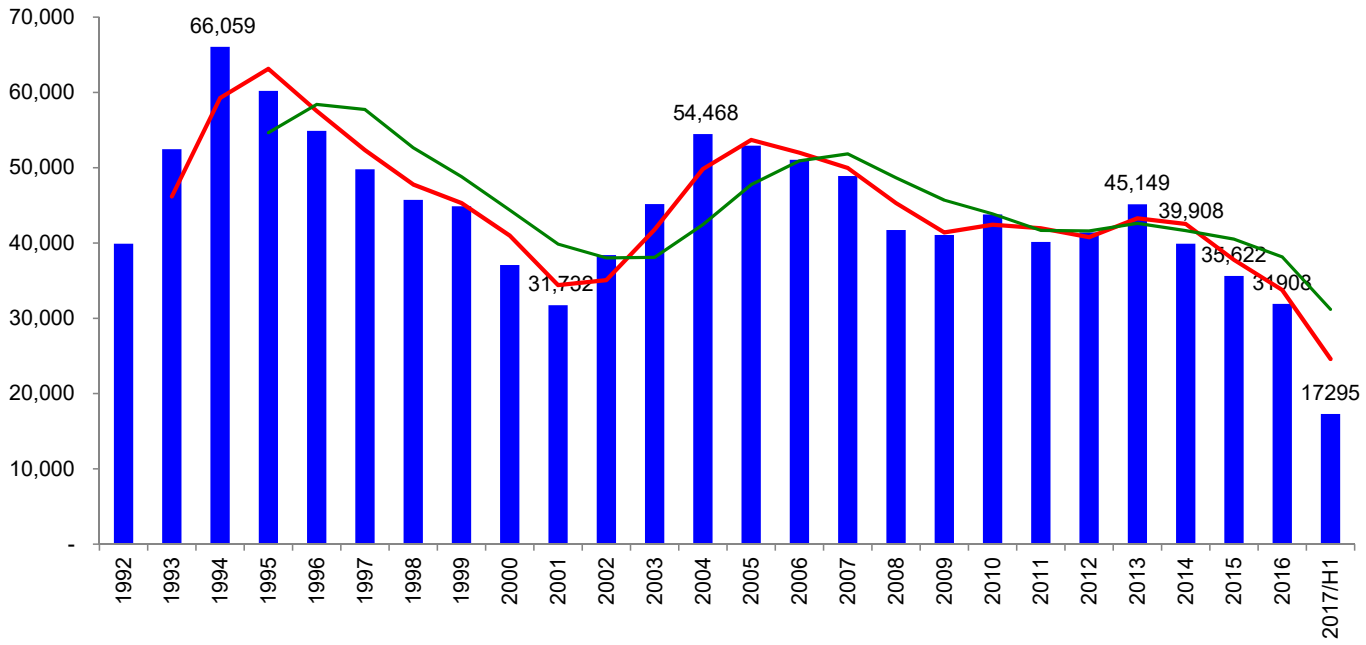
參

五、大高雄 各行政區 透天 歷年開工統計



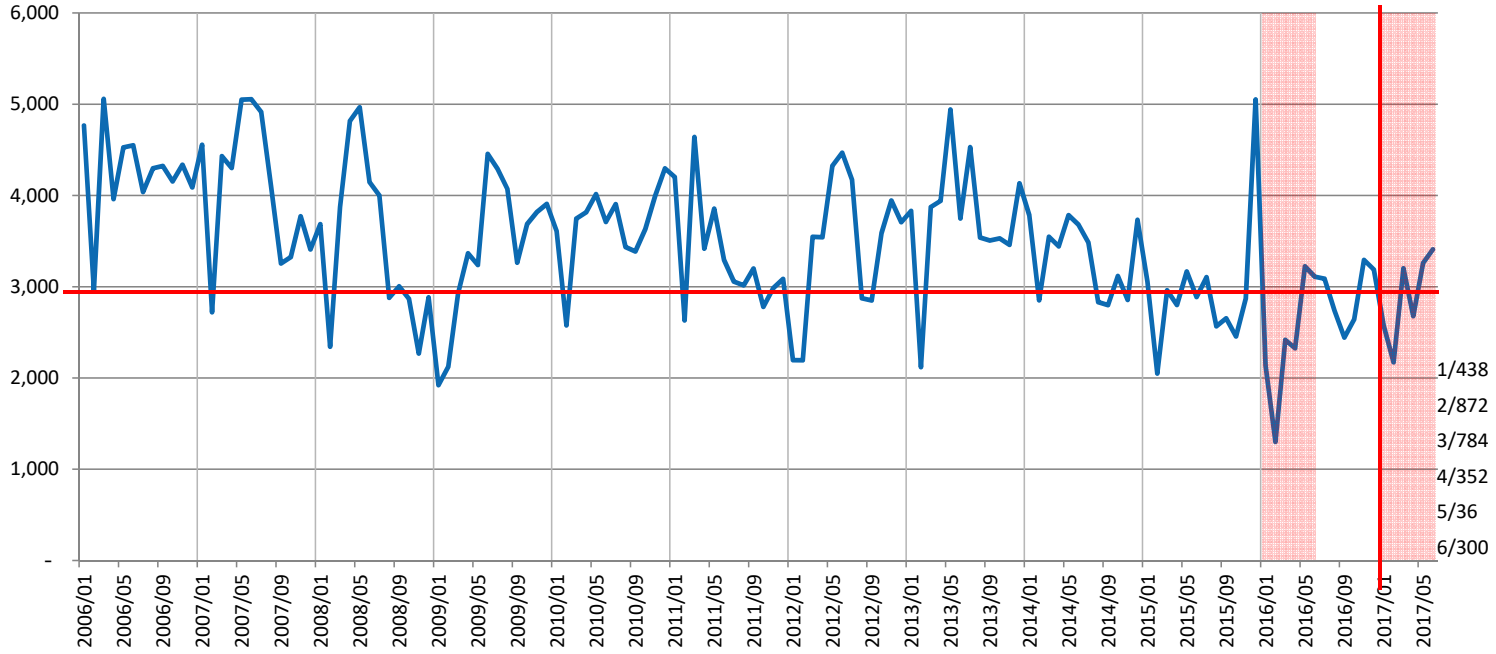
參

六、高雄市 買賣移轉件數 歷年統計



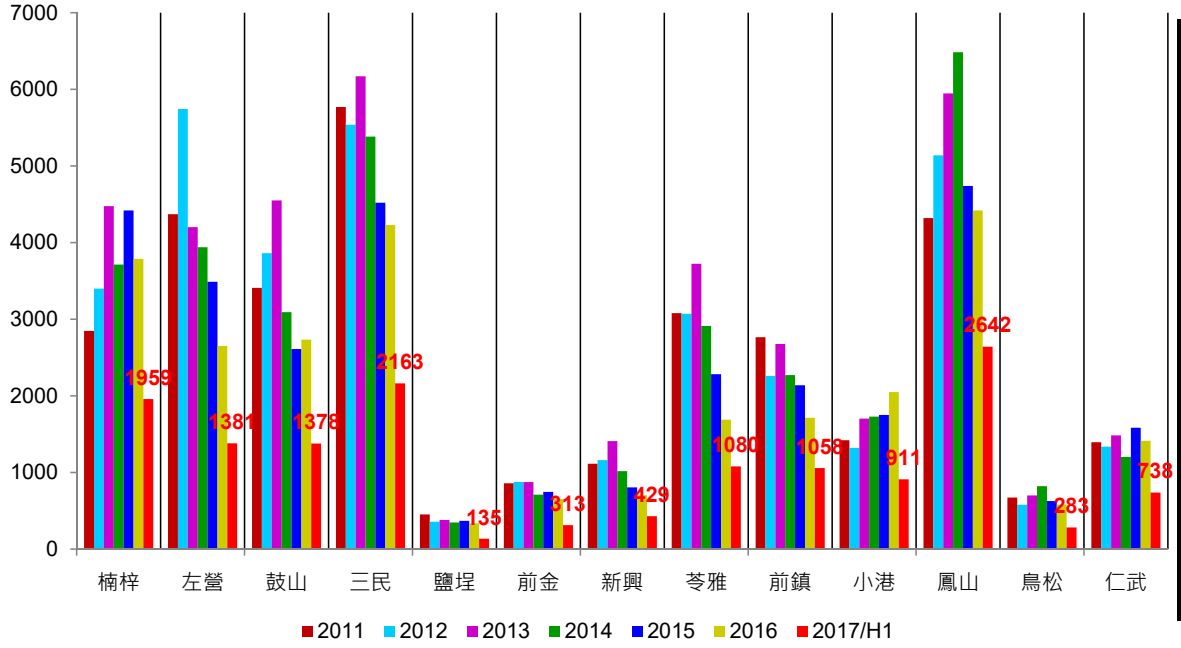
參

七、高雄市 買賣移轉件數 月交易量統計



參

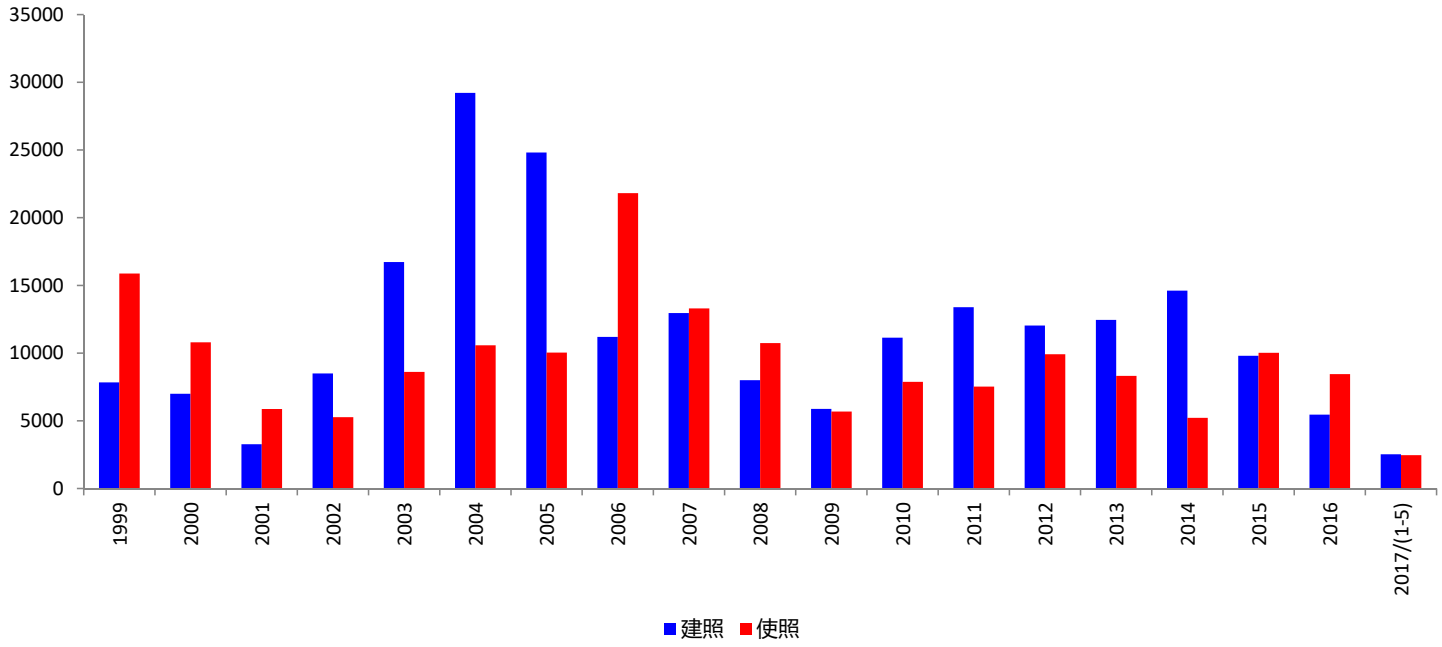
八、大高雄 各區買賣移轉件數 歷年統計



區域	2016	2017/H1	佔比
楠梓	**3787**	1959	52%
左營	2652	1381	52%
鼓山	2734	1378	50%
三民	**4230**	2163	51%
鹽埕	336	135	40%
前金	653	313	48%
新興	703	429	61%
苓雅	1689	1080	64%
前鎮	1713	1058	62%
小港	2049	911	44%
鳳山	**4420**	2642	60%
鳥松	582	283	49%
仁武	1414	738	52%
合計	26962	14470	54%

參

九、高雄市 建照/使照件數 歷年統計



肆

2017/H2

下半年房市展望看多！？

肆

習大大說：

「房子是用來住的、不是用來炒的」

中國房市泡沫破裂疑慮持續堆高，各項經濟灰犀牛事件是否伴隨引爆，一海之隔的台灣需保持高度警戒！

肆

美股泡沫到何時？
台股萬點盤整後向上or高處不勝寒！

股市向上、房市維持低檔盤整；
股市大回檔、房市跟著下修探底，但明年後否極泰來！

肆

台灣「灰犀牛」：
低物價、低薪、人才出走、企業出走、施政效率低、政策失當.....

經濟走不出活路，房市頂多只能弱勢反彈或低檔盤整！

肆

高雄房市去年已落底！
目前進行L or U型右側盤整盤！

2016年轉折點初現，2017年高雄成交量增價穩！
高雄房價基期低於其他都會區，領先轉折。

肆

低自備

— 仍為市場去化關鍵因子！

肆

首購、低總價、低單價、小坪數、自住、外移

— 仍為市場重點特徵！