

高雄房地市場107年展望

廖致傑

107.1.18

1

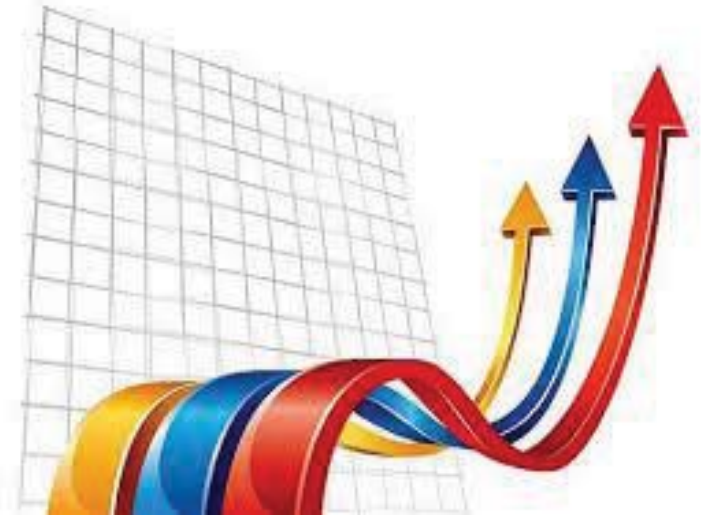
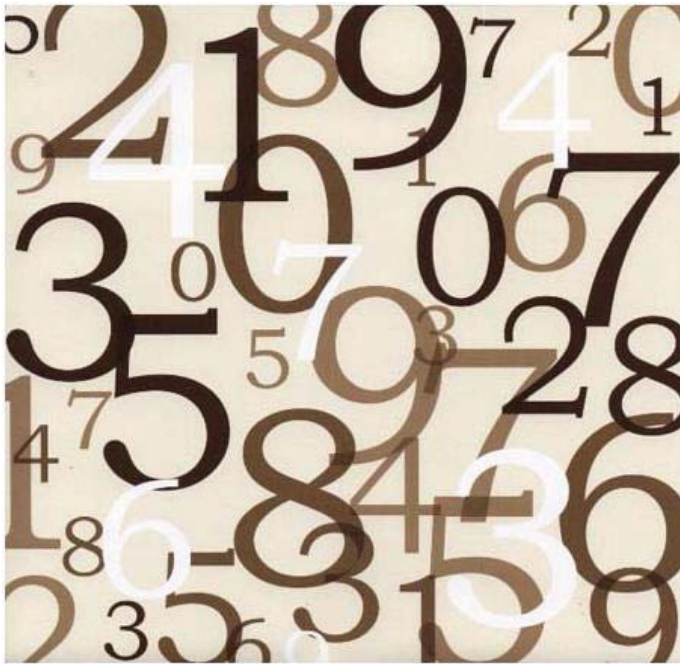
報告大綱

壹、只數？指數！

貳、知往鑑來？開運鑑定！

參、結論與建議

壹、只數？指數！



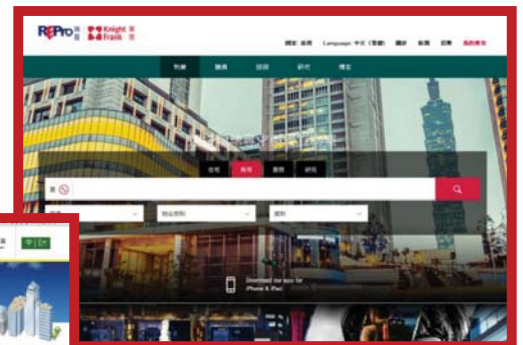
3



內政部住宅價格指數



國泰房地產指數



菜坊全球房價指數
(Knight Frank)



信義房價指數



台灣房價指數

4

研究單位

國泰建設(股)公司與國立政治大學台灣房地產研究中心
合作研究並編製房地產指數季報

資料內容

1992年第1季至2017年第3季各區新推個案

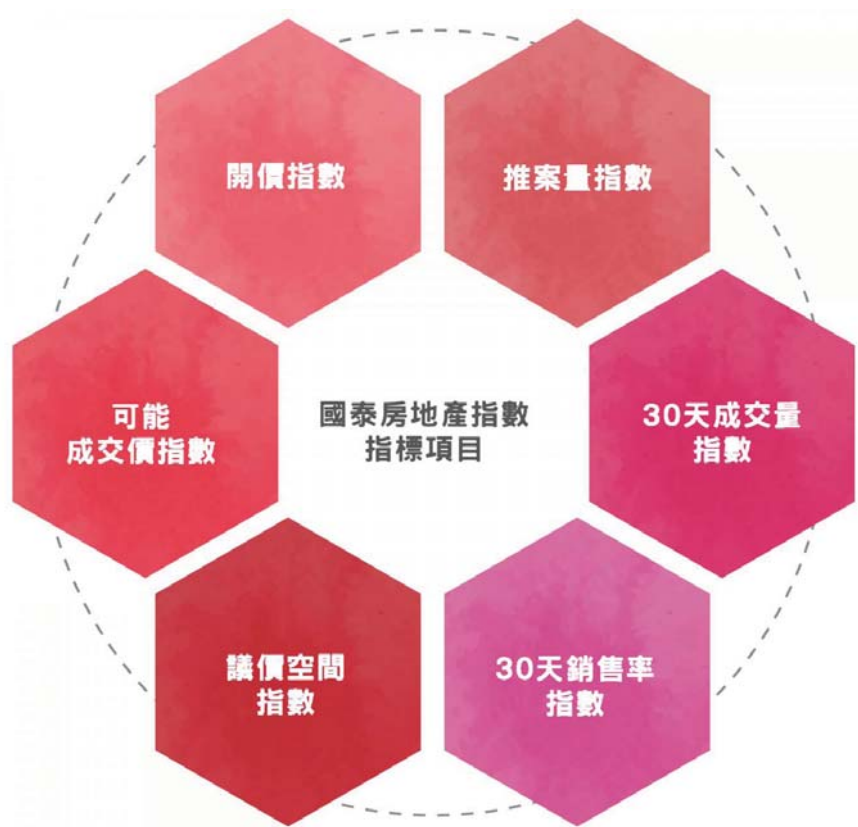
涵蓋區位

全國(六大都會區)、台北市、新北市、桃竹地區、
台中市、台南市、高雄市

5



國泰建設
Cathay Real Estate



6

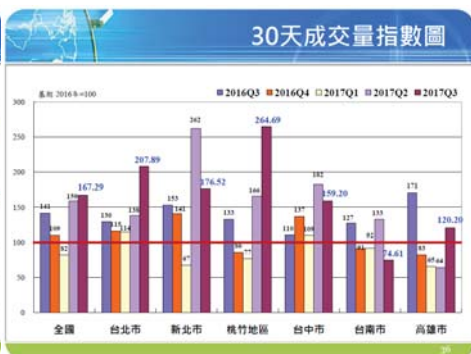
資料調查蒐集

	個案數	總可銷戶 (戶)	去化率 (%)	總可銷額 (億)	大廈 推案率 (%)	預售 推案率 (%)	主力坪數* (坪)	主力總價* (萬)	主力單價 *(萬)
全國	173 (11.6%) 《11.6%》	11,071 (-11.5%) 《3.6%》	12.72% (24.2%) 《13.6%》	1,492 (-27.0%) 《9.0%》	90% (-4.8%) 《3.0%》	31% (-44.4%) 《-33.7%》	35 (-8.8%) 《0.8%》	1289 (-18.0%) 《9.7%》	37 (-5.2%) 《5.1%》
台北市	13 (-18.8%) 《-23.5%》	839 (33.6%) 《40.1%》	12% (14.0%) 《13.8%》	344 (-0.9%) 《103.6%》	100% (0.0%) 《0.0%》	31% (-55.2%) 《-47.7%》	40 (-0.3%) 《45.0%》	4250 (-19.1%) 《55.2%》	108 (3.9%) 《6.7%》
新北市	30 (-16.7%) 《20.0%》	2,528 (-46.7%) 《13.1%》	13% (46.1%) 《1.5%》	340 (-60.0%) 《-11.2%》	100% (0.0%) 《4.4%》	40% (-24.2%) 《-37.5%》	33 (-8.6%) 《-2.7%》	1298 (-24.8%) 《-23.0%》	40 (-15.5%) 《-21.1%》
桃竹 地區	48 (100.0%) 《65.5%》	3,397 (55.0%) 《56.9%》	12% (3.1%) 《27.1%》	385 (68.1%) 《74.8%》	85% (-11.7%) 《-4.7%》	33% (-27.3%) 《-46.3%》	34 (-1.0%) 《2.2%》	1000 (-3.9%) 《0.2%》	30 (-0.9%) 《1.2%》
台中市	31 (0.0%) 《40.9%》	1,883 (-2.4%) 《14.0%》	15% (-10.2%) 《27.9%》	209 (-5.5%) 《4.7%》	82% (11.1%) 《20.5%》	32% (-52.4%) 《-49.3%》	36 (4.5%) 《-5.1%》	1010 (3.1%) 《2.6%》	29 (12.5%) 《11.3%》
台南市	21 (-19.2%) 《-4.5%》	624 (-54.6%) 《-44.8%》	9% (22.0%) 《5.7%》	48 (-62.1%) 《-47.6%》	52% (-34.0%) 《-29.1%》	52% (-43.3%) 《-11.4%》	30 (-11.9%) 《-7.1%》	587 (-24.7%) 《-14.3%》	19 (-15.4%) 《-4.2%》
高雄市	30 (36.4%) 《-25.0%》	1,800 (9.6%) 《-38.0%》	14% (69.2%) 《11.4%》	166 (-38.4%) 《-45.8%》	76% (-14.6%) 《-8.1%》	3% (-26.7%) 《-33.3%》	36 (-37.2%) 《-1.1%》	763 (-51.9%) 《-6.1%》	21 (-13.9%) 《-2.3%》
* 主力坪數、主力單價、主力總價按可售戶數加權計算(不含透天)，價格均為開價 註：()內為較上季變動率；《 》內為較去年同季變動率									7

加權計算

	可能成交價 (萬元)	議價空間率 (%)	推案戶數 (戶)	30天銷售率 (%)	熱門推案地區
台北市	80.54	17.12	839	12.16	文山區、大同區、內湖區
新北市	34.61	11.03	2,528	12.62	新莊區、板橋區、永和區
桃竹 地區	22.14	15.77	3,397	11.85	桃園區、龜山區、平鎮區
台中市	20.05	17.10	1,883	14.70	北屯區、西屯區、南屯區
台南市	16.14	15.40	624	8.99	新市區、永康區、善化區
高雄市	19.41	14.99	1,800	14.33	楠梓區、前金區、仁武區
全國	23.92	14.85	11,071	12.77	

房地產指數



9

綜合評估 - 高雄市

高雄市	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季
可能成交價格	103.11	19.41 萬元/坪	2.05%(Δ)	3.14%(Δ)
議價空間率	87.53	14.99%	-4.44(---)	-2.02(-)
開價	100.52	22.83 萬元/坪	-3.28(--)	0.69%(Δ)
推案量	59.34	166 億元	-38.35(--)	-45.78(---)
30天銷售率	149.03	14.33%	5.97(+++)	1.72(+)
30天成交量	120.20	--	87.75(+++)	-29.60(--)

國泰高雄市房地產指數，相較上一季為**價穩量增**，相較去年同季為**價穩量縮**，相較上一季成交價維持穩定，成交量中幅增加。開價中幅下跌，議價率大幅減少，銷售率大幅增加，主因為外圍地區推案帶動影響。整體而言，高雄市相較上季價穩量增，開價及推案量減少，但銷售率和成交量皆明顯提升，相較去年同季價穩量縮，顯示市場仍在盤整，後市發展**仍待觀察**。

貳、知往鑑來？開運鑑定！



11

房價穩 彭：房市已軟著陸



2017-10-26

〔記者盧冠誠／台北報導〕中央銀行總裁彭淮南昨於立法院財政委員會表示，台灣房地產已經 soft landing（軟著陸）了，交易量有點回溫，房價則是持穩、持平。



中央銀行總裁彭淮南。（記者方寅照攝）

彭淮南指出，六都除了桃園市外，其餘的房市成交量都略微增加，「事實上我非常感謝財政部」，央行採取針對性審慎措施或信用管制，財政部採取「房地合一」稅制，提高房屋持有稅，有助台灣房價穩定。

央行於二〇一〇年六月起，針對房市祭出數波選擇性信用管制，二〇一五年八月起才陸續鬆綁，目前僅維持高價住宅（豪宅）房貸最高六成限制。

彭淮南任期即將於明年二月下旬屆滿，隨著投資客退場，外界好奇央行是否會在第四季理監事會議一併解除豪宅選擇性信用管制。對此，多位行庫主管認為機率不大，因為豪宅價格波動大、風險性高，且房貸六成比例也不低。

12

顏炳立：房地產明年關鍵字是縮 尚未見底



戴德梁行台灣分公司總經理顏炳立今(15)日下午在高雄演講指出，今年房地產的關鍵字「讓」，明(2018)年的關鍵字，將是「縮」，房市尚未見底，還要盤整，「讓利將成常態」。(圖/顏瑞田)

真道理性 真愛台灣
中時 電子報
chinatimes.com

13

2018房市關鍵字「穩」 李同榮：止跌、打底、盤整



分享



分享



留言



列印



存新聞

A-

A+

2017-12-18 14:18 經濟日報 李同榮

讚 124

分享

傳送

台灣房市從2014年Q3台北市率先反轉下跌，到2017年Q4已歷經三年半緩跌的空頭格局，2018年市場關注的焦點在於房價是否全面止跌落底？吉家網不動產董事長暨房仲全聯會榮譽理事長李同榮分析，2018第一季起，全台房價將由北到南開始逐漸止跌，第二季全面落底，下半年起，房價在谷底之上開始盤整一到兩年，全年交易量溫和遞增，並上看30萬戶，2018房市關鍵字：「穩」，整體走勢：「量溫、價穩」，落底三步曲：「止跌、打底、盤整」。

2018全台房市是否全面落底？答案即將揭曉！

吉家網不動產董事長李同榮指出，在2011年2月房市強勢飆漲的一片看好聲中，他曾提出「2014年房市反轉論」的警告，精準的預測台北市房價將於三年後的2014年下半年反轉向下，同時預測中南部反轉點將出現在2015上半年。這項預測事後獲得證明，房市果然在2014年Q3由台北市率先領跌，中南部也隨之在2015上半年反轉下跌，結束了全台十多年空頭市場。而當2015年在市場一片悲觀聲中，到處充斥著房市將面臨「八年寒冬」的說法時，李同榮同時提出「2017年Q4房市落底論」，預測三年後的今天，也就是2017年Q4北市房價將率先止跌，全台房價也將於2018年Q2

經濟日報

14



2017年台灣經濟維持平穩，利率仍低，也讓中南部房市有發展空間，表現優於2016年，但迎來2018年，整體經濟面是否會有變動，進而影響房市？《蘋果》請各界專家分析今年房市該怎麼看。

採訪／洪子恩、陳建宇 攝影／陳恒芳、唐郡威

【陳建宇／綜合報導】2017年台灣整體經濟發展持穩，中、南部房市表現也優於北部，尤其下半年讓利策略奏效，成交量上升，但2018年房市可能挾著這股氣勢急速往上？還是會受到總體經濟的影響，持續盤整？專家指出，今年利率若上調，中南房市必然受影響。

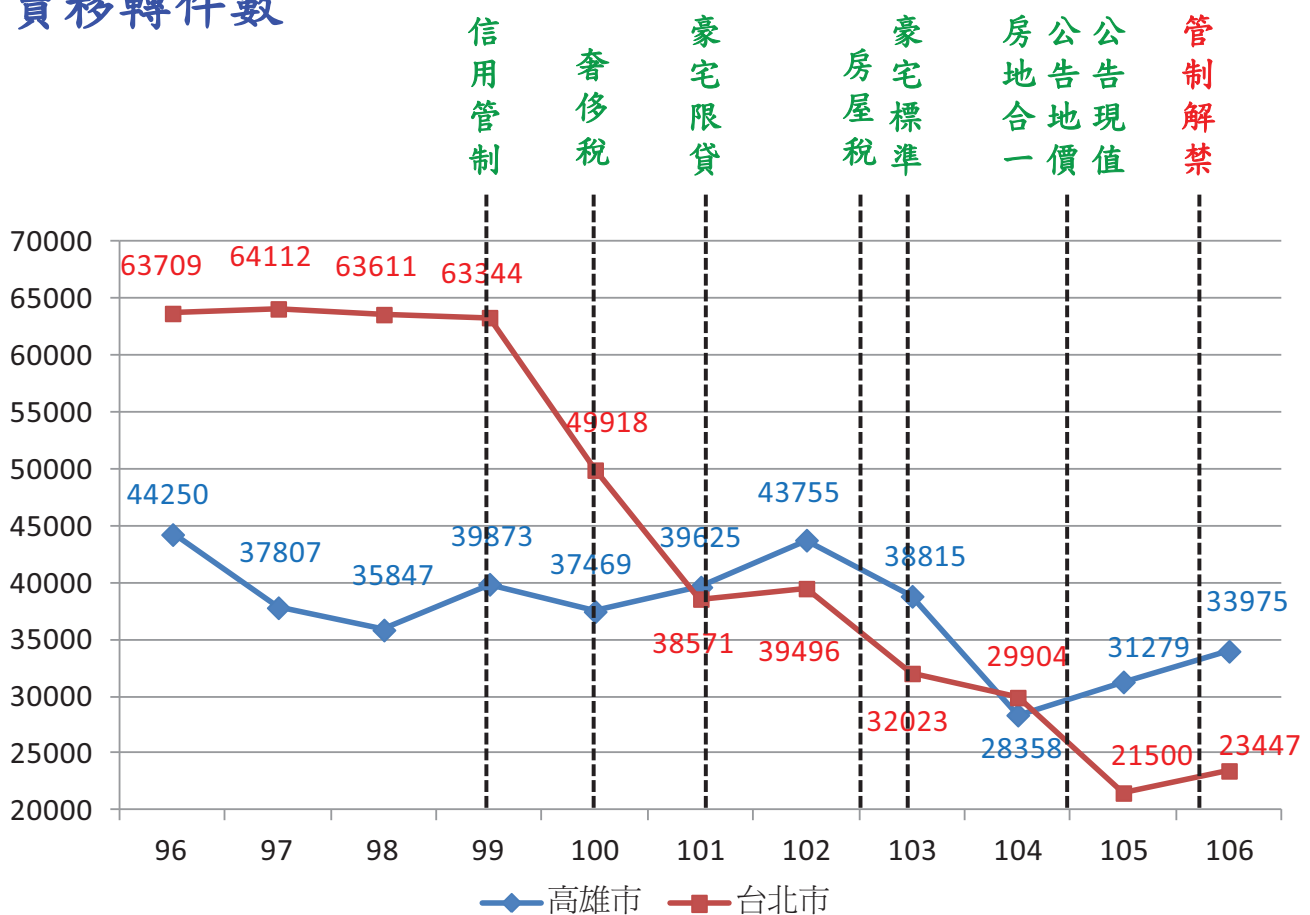
影響2018房市因素

資料來源：《蘋果》採訪整理

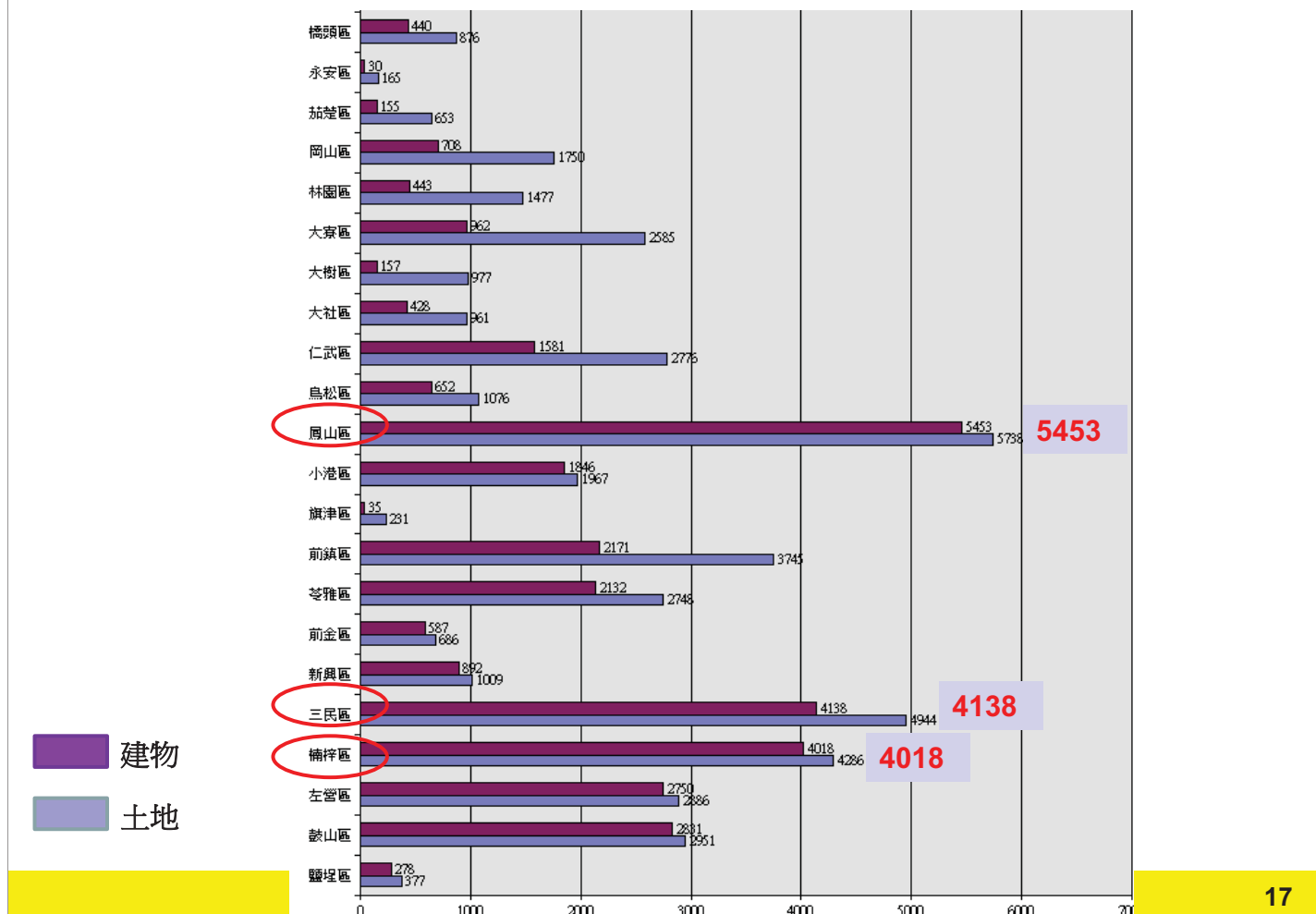
表格	影響
利率	◎若維持低利水準，房市向上發展性可能性較高，房價可能上揚 ◎若央行升息，加上加薪導致物價波動，則不利房市發展
政策	◎民眾逐漸熟悉房地合一，接受度漸高 ◎政府已無積極打房動作，有利房市自由發展
經濟指數	◎製造業(PMI)指數連續21個月擴張 ◎2017年前10個月出口年增率達12.95% ◎失業率下降 ◎年經濟成長率逾2%
X因子	◎10年一輪的金融風暴，可能在2018年上演，若發生將重現賣房救股，導致房市重挫



買賣移轉件數

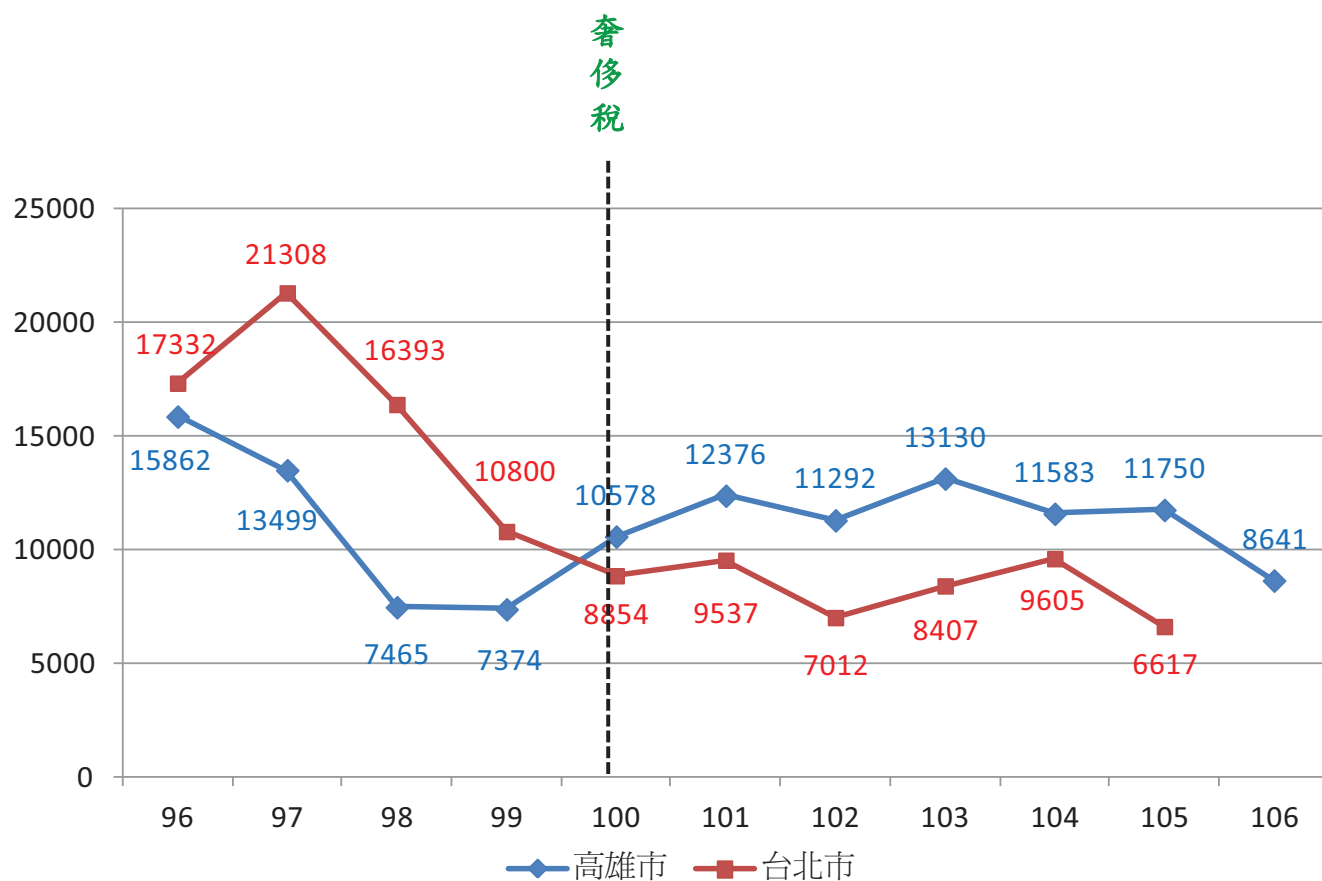


高雄市106年不動產買賣統計



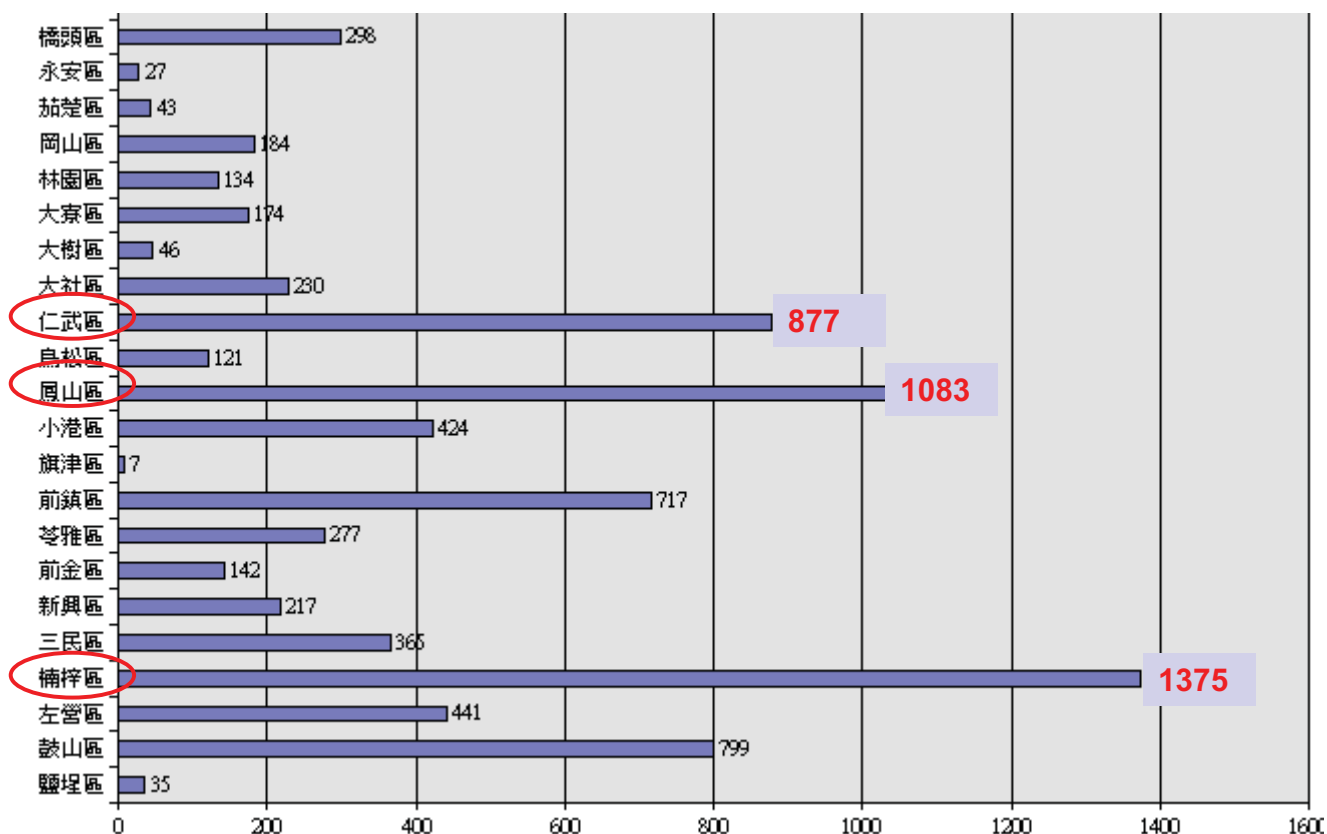
17

所有權第一次登記件數



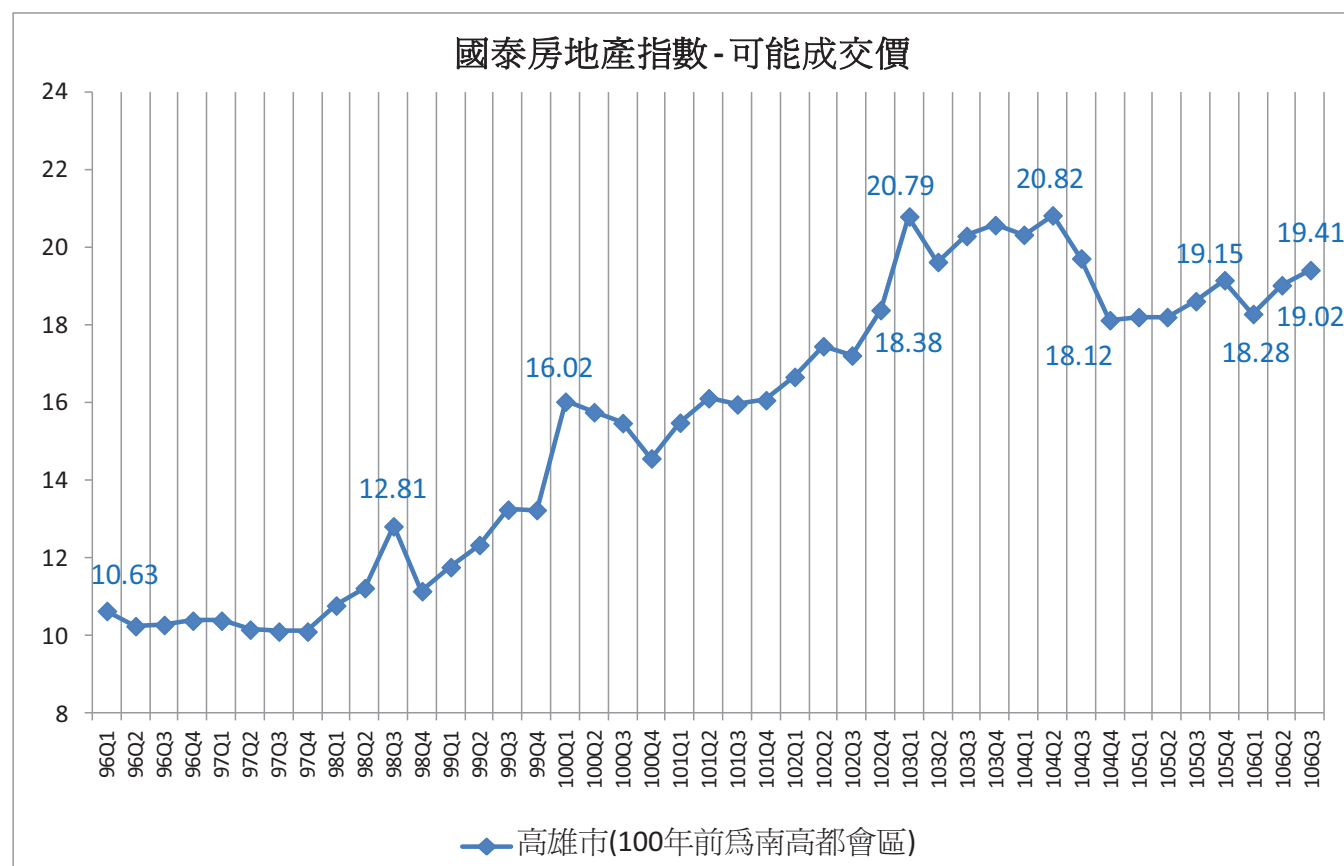
18

高雄市106年所有權第一次登記統計

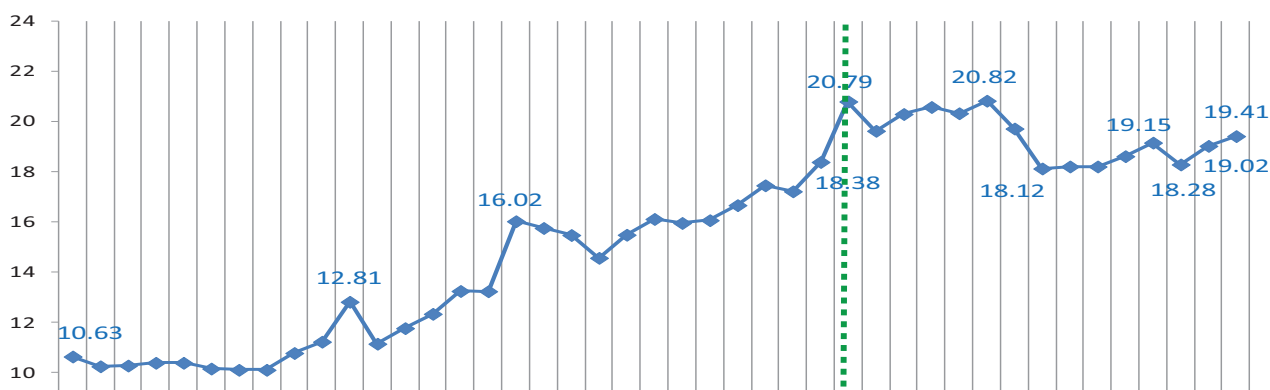


19

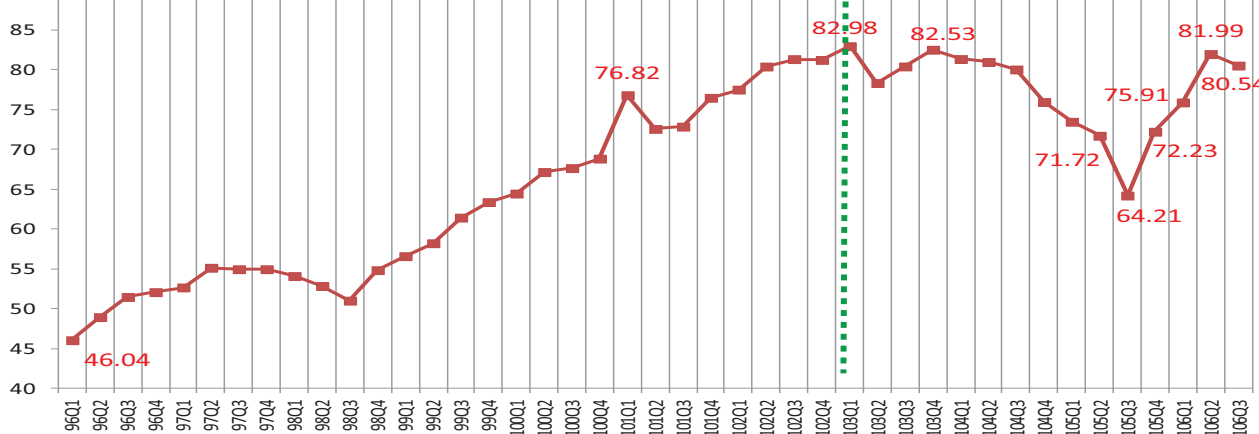
國泰房地產指數-可能成交價



20



高雄和台北的可能成交價走勢接近但有些許間落差
近八年的新高都同時出現在103年Q1



21

大型土地成交



近3年高雄大型土地成交額

(3億元以上)



蔡惠芳／台北報導

2017年度建商最熱門的搶地區域，高雄躍居為新寵，成交金額包辦206億元，比2016年大躍進1.24倍。

工商時報

建設公司	時間	區位	面積(坪)	總價(億)	單價(萬/坪)
興富發	106.1	左營	3040.73	9.95	32.7
	106.6	苓雅	1482.86	9.64	66
	106.7	三民	824.28	7.58	92
	106.9	三民	533.516	5.07	95
	106.10	左營	657.928	9.21	140
	106.10	前金	222.74	2.74	123
永信	106.1	左營	2341.65	7.03	30
	106.4	苓雅	860.91	3.79	44
	106.6	仁武	1193.4	3.34	28
	106.10	前鎮	1881.57	8.72	46.3
	106.10	小港	1310.55	2.16	16.5
	106.10	苓雅	946.22	5.68	60
聯上	106.6	鳳山	1172.14	7.15	61
	106.6	苓雅	681.5	7.9	116
華友聯	106.5	仁武	1043.53	2.4	23
	106.8	左營	3704.42	12.1	32.7
寶佳	106.2	左營	2501.6	15.2	60.7
城揚	106.8	鳳山	804.27	2.17	27
	106.8	三民	1893.35	11	58
隆大	106.6	苓雅	285.86	4.14	145
	106.8	三民	716.29	5.59	78
隆大城揚	106.11	三民	1107.79	6.2	56
御盟	106.10	三民	1138.61	10.47	92
榮欣	106.6	三民	1583.45	8.39	53
	106.10	苓雅	1003.19	6.27	62.5
京城	106.3	前金	395.97	6.51	164.3
祥城	106.12	三民	783.78	6.12	78.1
崑庭	106.12	鼓山	750.11	4.5	60

工商時報

22

CRS追稅令2019年上路

台灣版的「肥咖條款」11月16日正式拍板，預計2019年實施共同申報準則（CRS），2020年與其他國家進行第一次的稅務資訊交換。

落入查稅範疇的主要是「金融帳戶」，指由金融機構所管理的帳戶未來都會在申報範圍中，是需要調查並且交換的資訊。

故持有不動產、珠寶或是有價商品（古董名畫等），因為非屬金融帳戶不會被列入，這部分預期將是有錢人資產多元配置的避風港。

台版CRS（共同申報準則）規定

項目	重點
實施日期	2019年上路，2020年第一次交換資訊
直接受衝擊對象	非台灣稅務居民的金融帳戶
間接受衝擊對象	<ul style="list-style-type: none">● 台商、高資產人士的海外資產配置、收益或海外投資理財帳戶資訊● 跨國企業的海外資產配置、收益等● 跨國職務多地領薪人士的新資
帳戶清查	<ul style="list-style-type: none">● 第一階段：新帳戶、既有實體帳戶（法人帳戶等）、既有個人高資產帳戶（帳戶餘額超過100萬美元），2019年年底完成● 第二階段：個人較低資產帳戶（帳戶餘額未達100萬美元），2020年年底完成
稅務用途金融帳戶資訊交換	先從與台灣有租稅協定的32個國家做起，含新加坡、日本、澳大利亞、紐西蘭、加拿大等

資料檢源：採訪整理

蘇秀慧 / 製表

聯合晚報

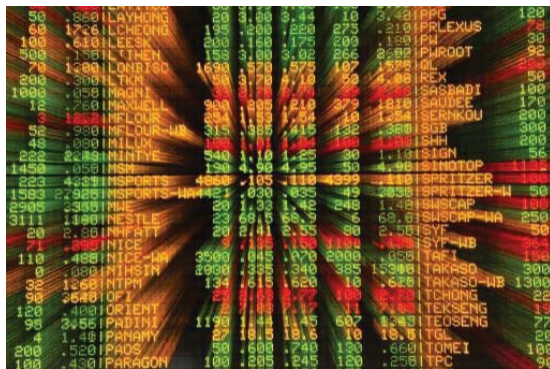
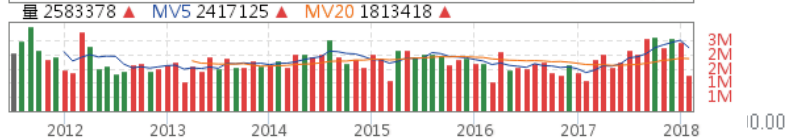
23

參、結論與建議



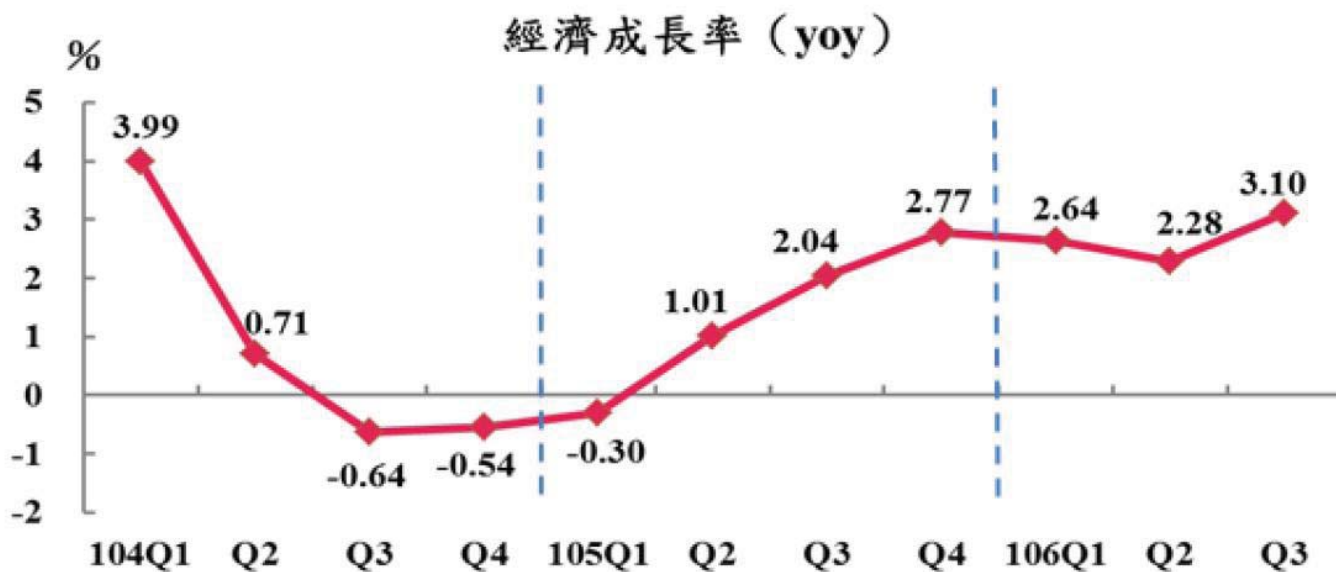
24

台股美股續創新高



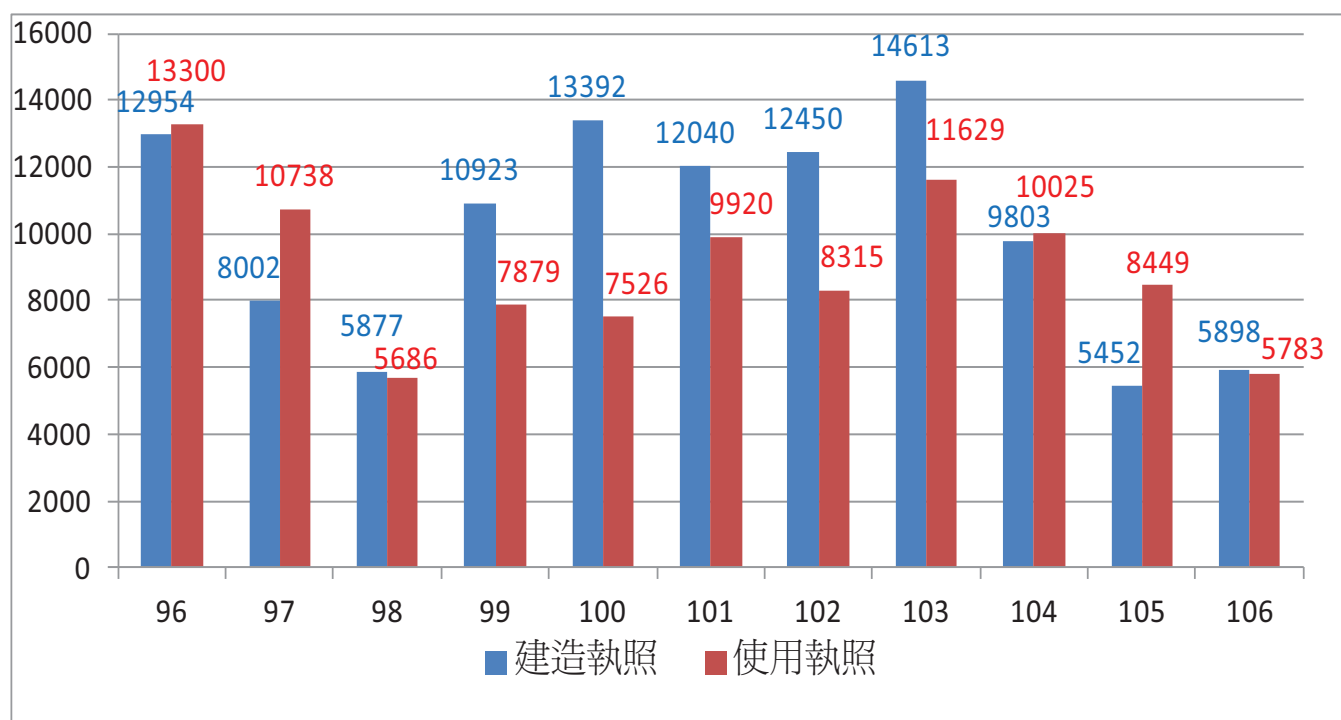
25

經濟成長率預測微幅增加



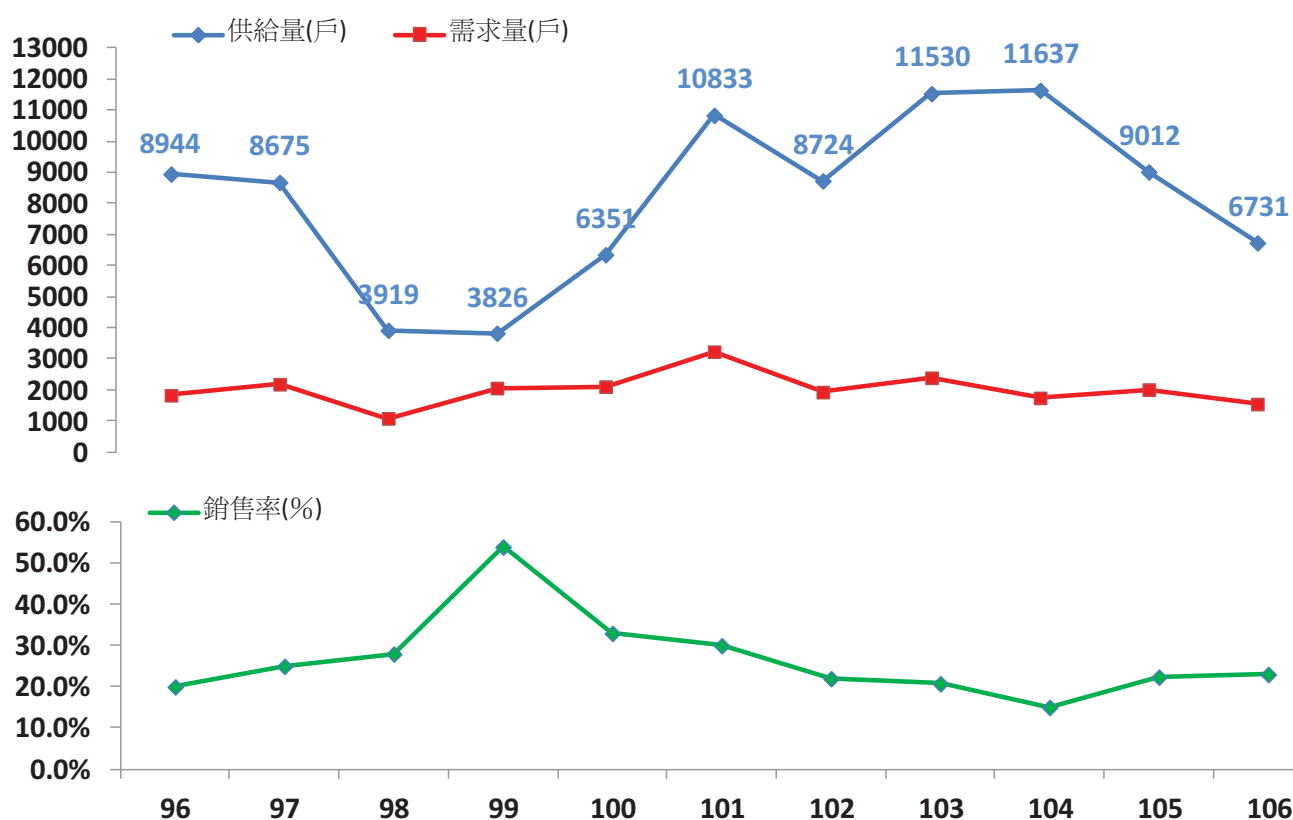
26

建造執照和使用執照



27

高雄市供給需求



28



報 告 完 畢
謝 謝 指 教