

從政策走勢與價量關係 解讀2018房市

《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》
《高雄市房屋市場調查協會》

報告人：米多司廣告
蔡宸祐

大綱 CONTENTS

- 01 全球經濟的多空
- 02 進入後房打時代
- 03 高雄房市價量關係
- 04 展望2018
- 05 結語

01

全球經濟的多空

01 全球經濟的多空

陶冬：（瑞士信貸大中華區副董事長）

2018年全球經濟的五個猜想

- 一、美國稅改是 2018 年的最大變數。
- 二、中國去槓桿牽連著全球的神經。
- 三、退出 QE 成為市場焦點。
- 四、全球成長拐點將現。
- 五、資產泡沫是懸在頭頂的劍。

01 全球經濟的多空

美元指數走勢



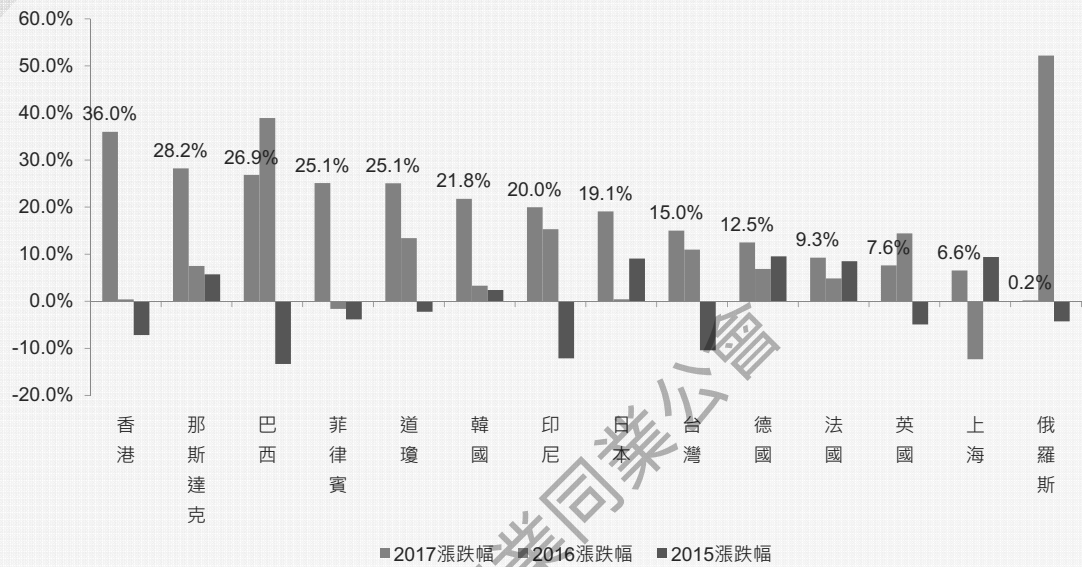
01 全球經濟的多空

中國外匯存底與人民幣匯率走勢



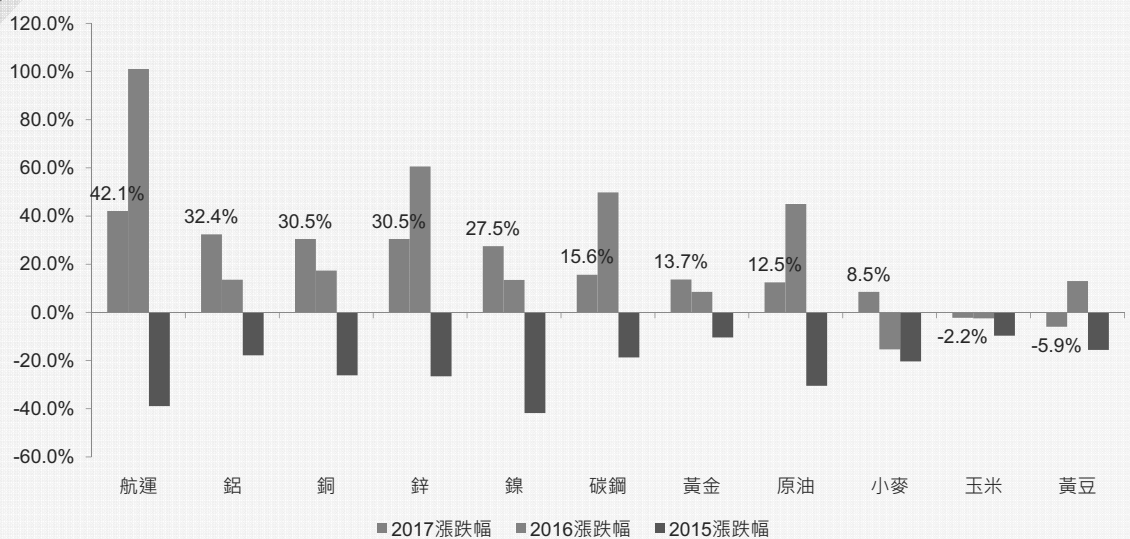
01 全球經濟的多空

世界各國股市漲跌幅



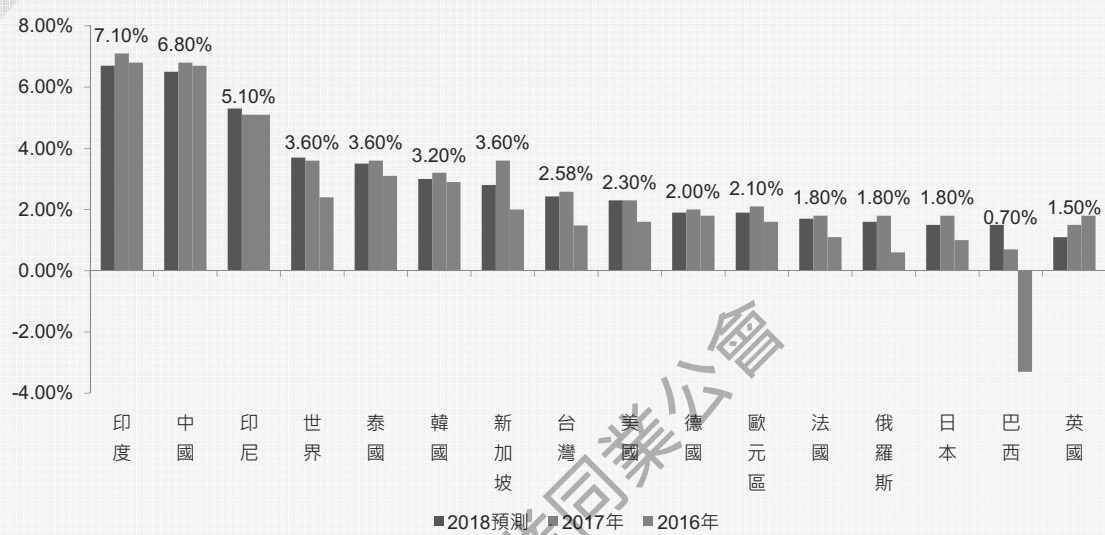
01 全球經濟的多空

世界主要商品期貨漲跌幅



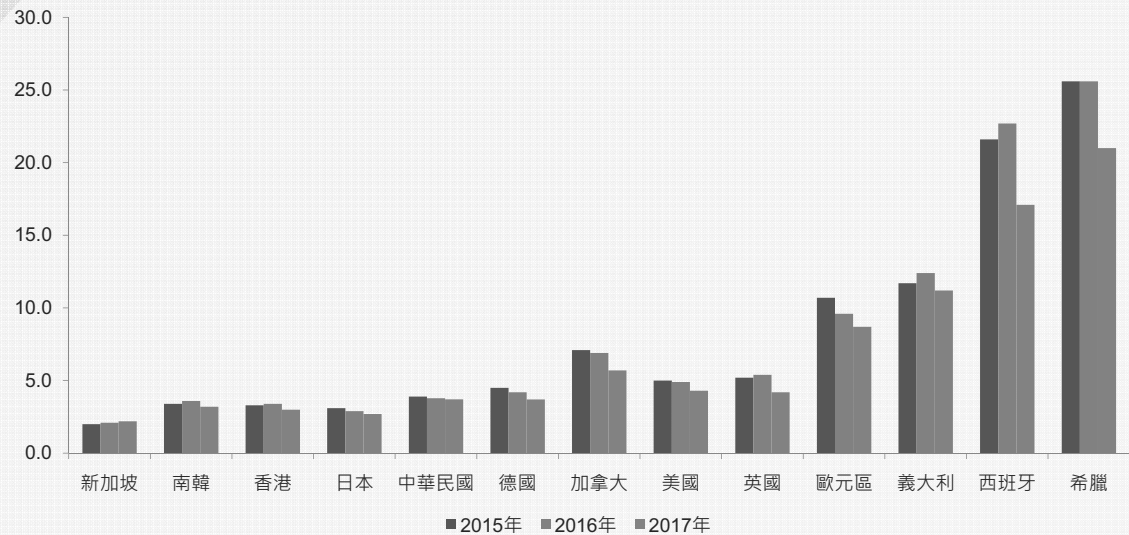
01 全球經濟的多空

全世界主要國家經濟成長率



01 全球經濟的多空

全世界主要國家失業率



01 全球經濟的多空

史蒂芬・羅奇：（前摩根士丹利首席經濟學家兼亞洲區主席）

別對2018經濟太樂觀

「我擔心如今市場上普遍的樂觀自信，會在 2018 年經歷嚴峻考驗。這個考驗可能來自一個「大地震」，例如爆發戰爭（美國和北韓）、爆發貿易戰（美國和中國）或資產泡沫破裂（例如比特幣）。我的直覺是，這會引發一場系統性危機。

金融危機之後，全球經濟並沒有出現典型的有力反彈，這意味著全球經濟再也不可能把危機時失去的那部分成長補回來。」、美國稅改是 2018 年的最大變數。

02

進入後打房時代

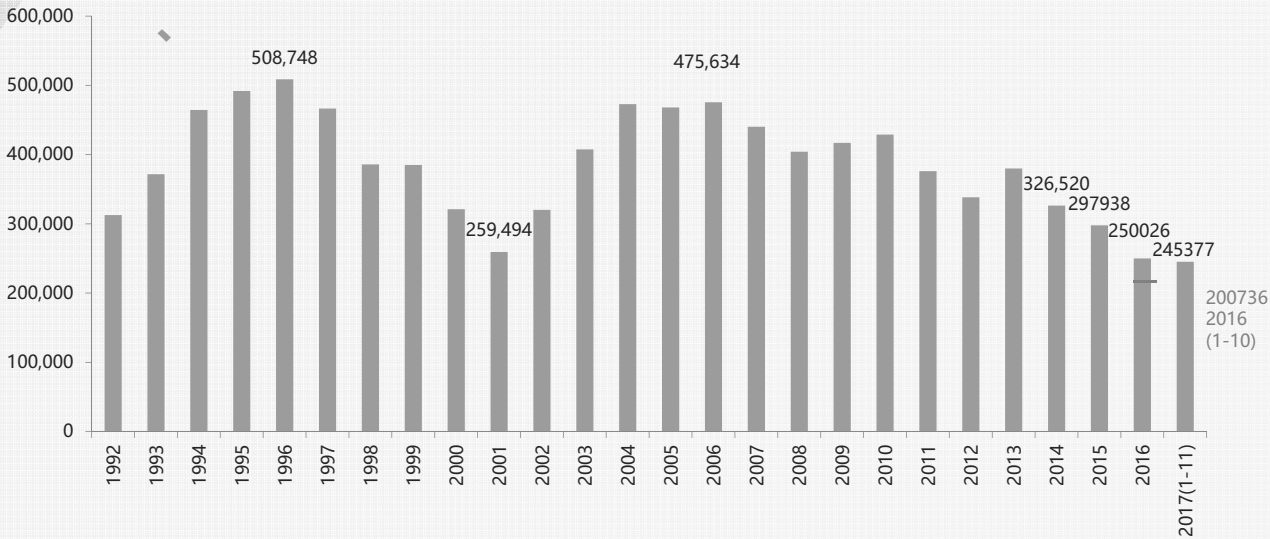
02 進入後打房時代

一、 小英政府還要繼續打房嗎？

- 從課稅面
- 從新聞面
- 從價格面
- 從地方面
- 從經濟面
- 從民意面

02 進入後打房時代

二 房市交易量落底了嗎？



02 進入後打房時代

三、消費者繼續看空嗎？

買賣移轉件數統計

區域	2017(1-11)	2016(1-11)	年增額	年增幅
全國	245,377	224,541	20,836	9.3%
台北	21,433	19,694	1,739	8.8%
新北	47,927	38,353	9,574	25.0%
桃園	32,824	34,400	-1,576	-4.6%
台中	35,881	29,710	6,171	20.8%
台南	17,852	15,193	2,659	17.5%
高雄	31,807	28,720	3,087	10.7%

02 進入後打房時代

四、建商繼續看空嗎？

- 從土地標售
- 從個案去化
- 從成交價格
- 從建築融資餘額
- 從建照使照供給量

02 進入後打房時代

四、建商繼續看空嗎？



02 進入後打房時代

四、建商繼續看空嗎？



02 進入後打房時代

五、央行還限貸嗎？

中央銀行總裁彭淮南（10/25）日於立法院財政委員會上表示，台灣房市已「soft landing（軟著陸）」了。

在遺贈稅大幅調降後，資金大舉返台並湧入房市，炒高房價，央行在2010年6月陸續寄出一連串的房市管制措施後，房市炒風不在、交易量銳減、房價下滑。

彭淮南回應目前房市景氣狀況，六都除桃園市以外，「交易量有一點回溫，房價持穩」，台灣房地產目前已經「軟著陸」，他強調，央行「現在沒打房，從來都沒打房」，但也感謝財政部針對房市，推動房地合一課稅，提高房屋持有稅等政策，幫助台灣房價穩定。

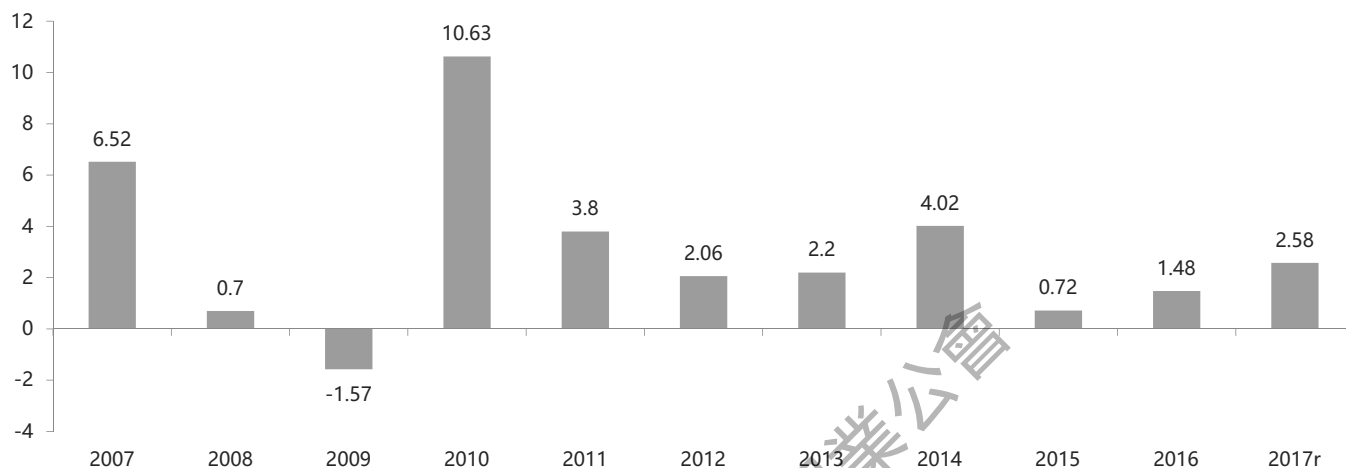
02 進入後打房時代

六、景氣對策信號



02 進入後打房時代

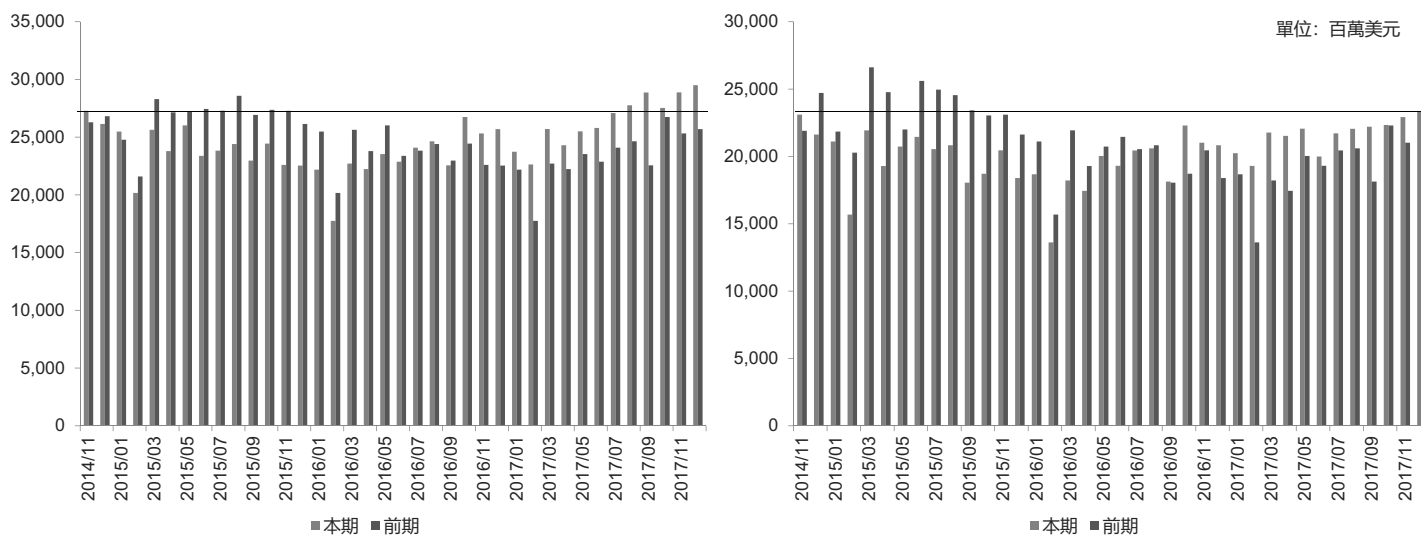
七、台灣經濟成長率歷年走勢



行政院主計總處昨（11/24）日四度上修今年經濟成長至2.58%，創3年來最高，估計這一波成長動能將延續至明年，因此也上修明年經濟成長至2.29%。

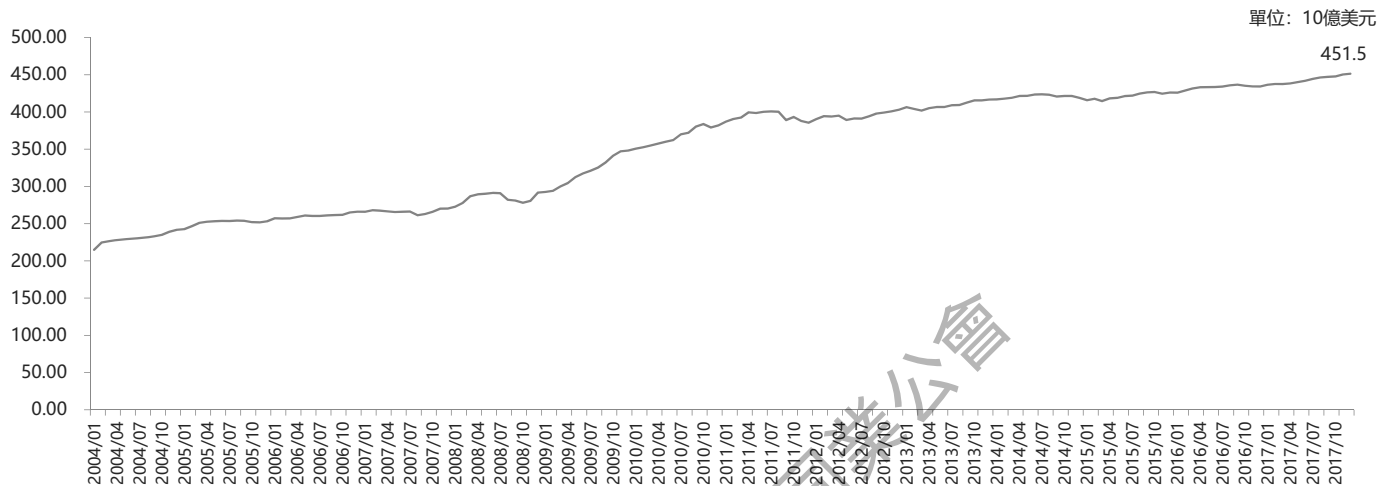
02 進入後打房時代

八、進出口貿易值



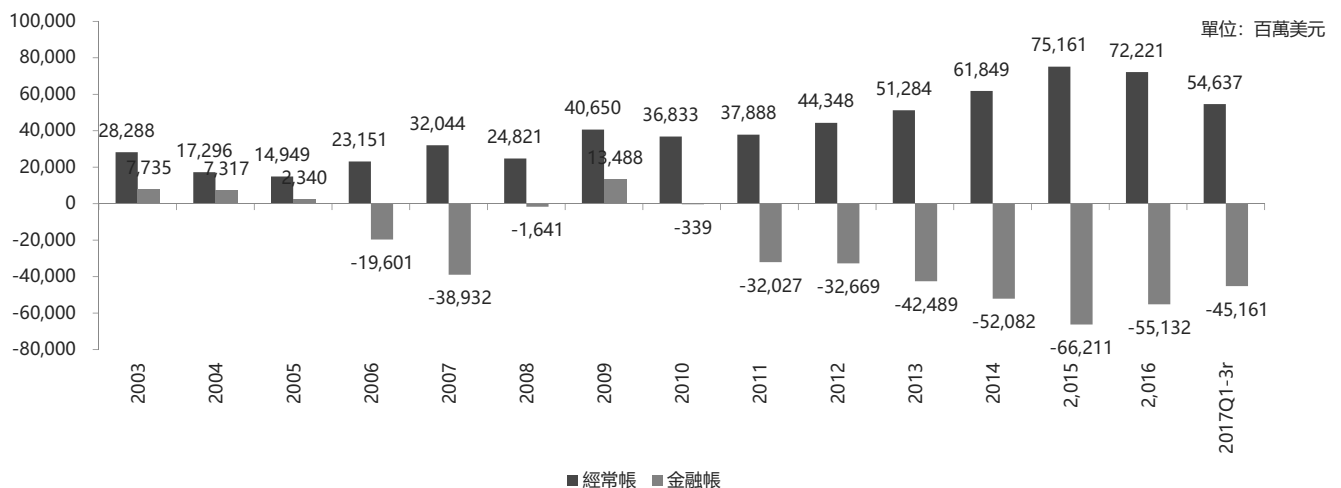
02 進入後打房時代

九、 外匯存底



02 進入後打房時代

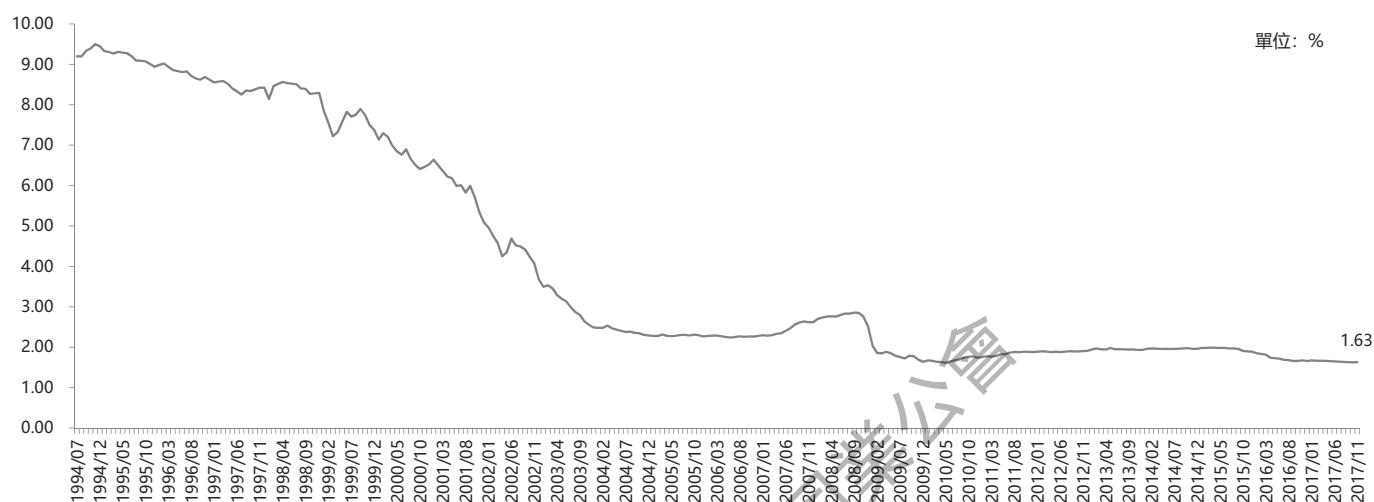
十、 台灣國際 經常帳vs.金融帳



中央銀行昨公布第三季國際收支，受到壽險公司持續「錢」進海外，以及外資匯出兩股力道打擊影響，金融帳連續29季淨流出，續創史上最長紀錄，且累計金額突破10兆元大關。

02 進入後打房時代

十一、五大銀行新承做房貸利率

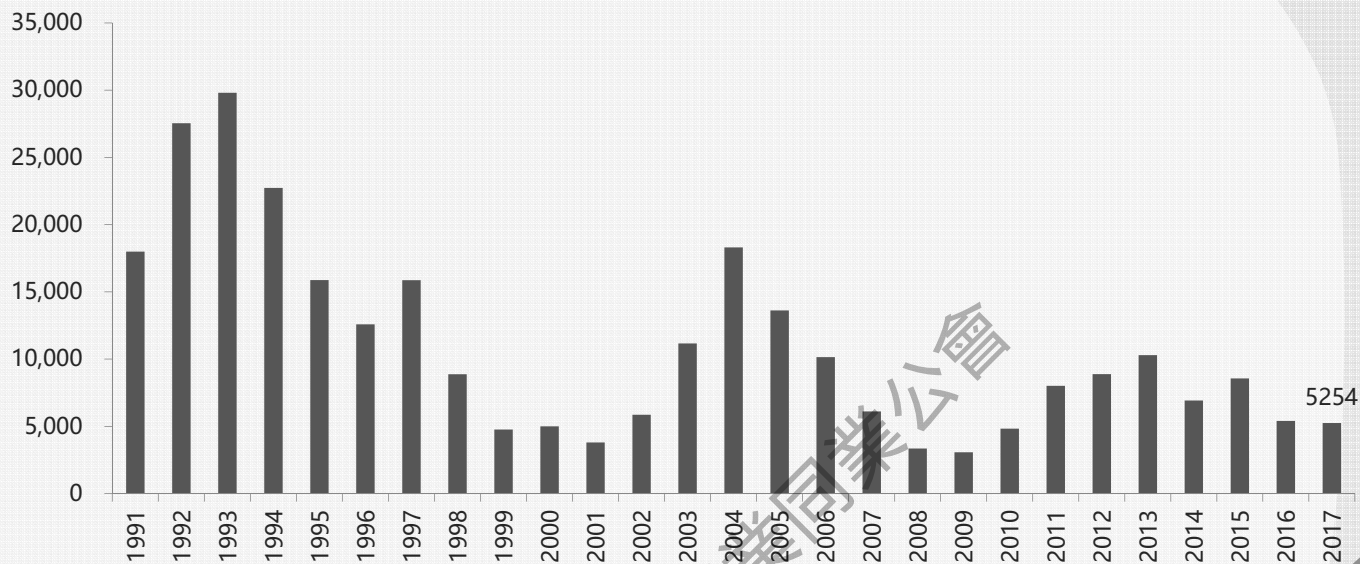


03

高雄房市價量關係

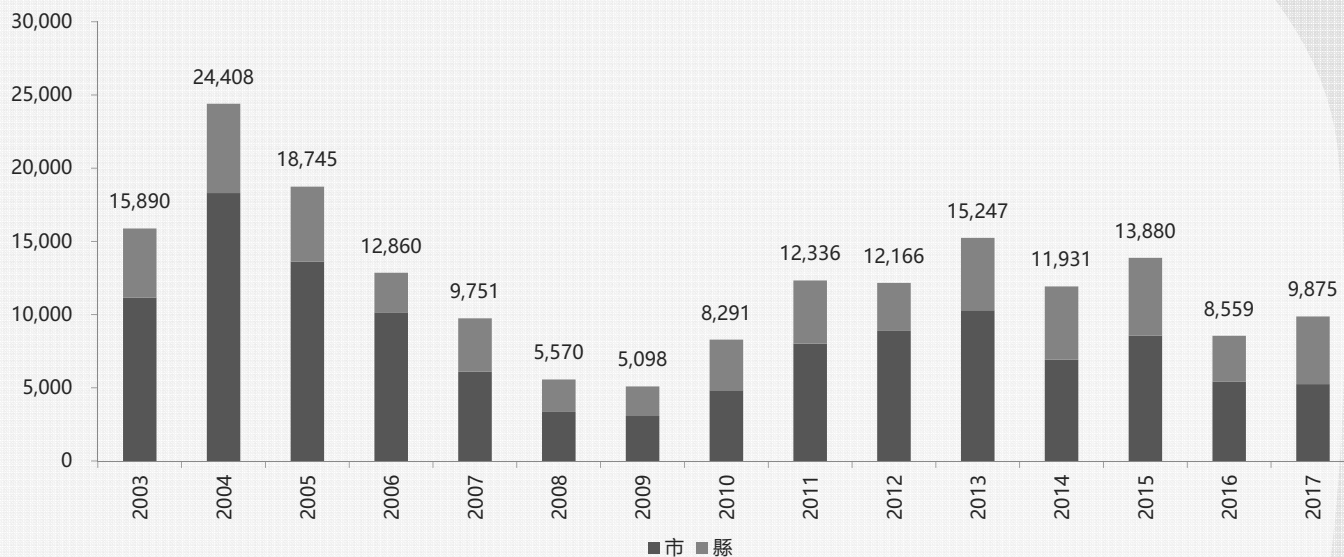
03 高雄房市價量關係

一、原高雄市歷年開工統計



03 高雄房市價量關係

二、高雄市歷年開工統計 市/縣



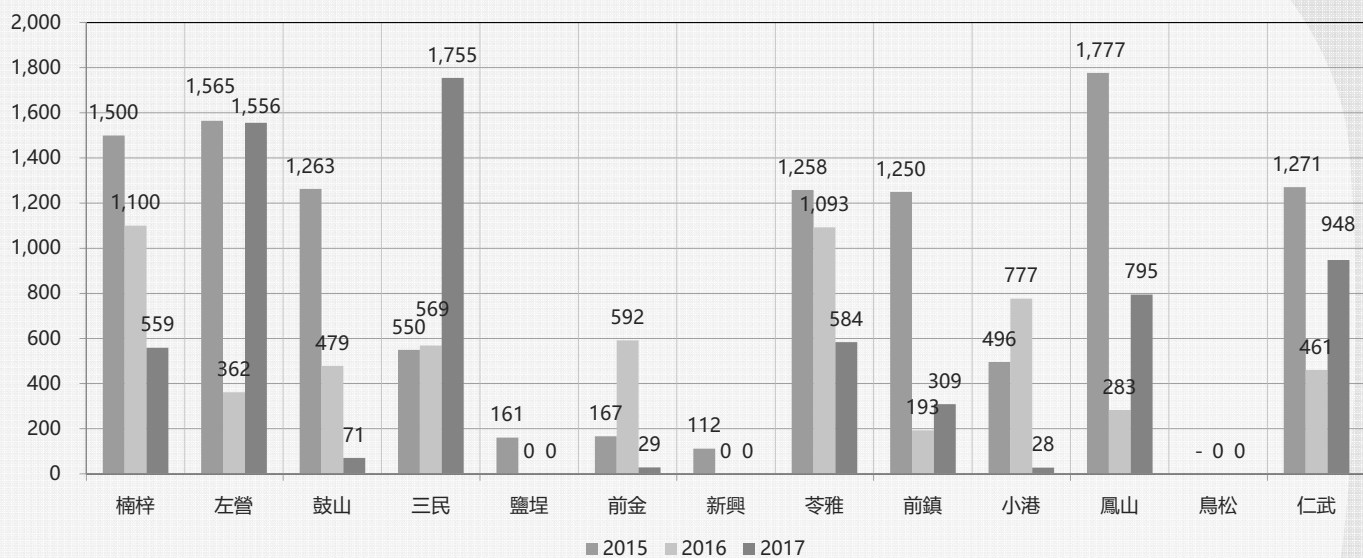
03 高雄房市價量關係

二、 高雄市歷年開工統計 大樓/透天



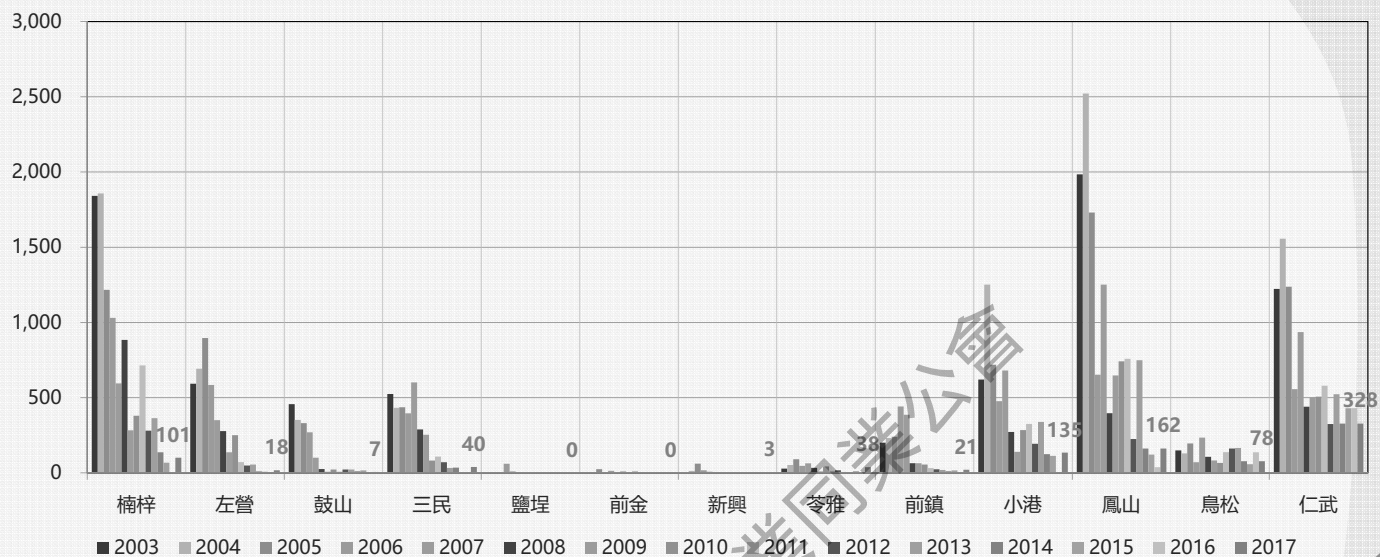
03 高雄房市價量關係

三、 大高雄各區大樓歷年開工統計



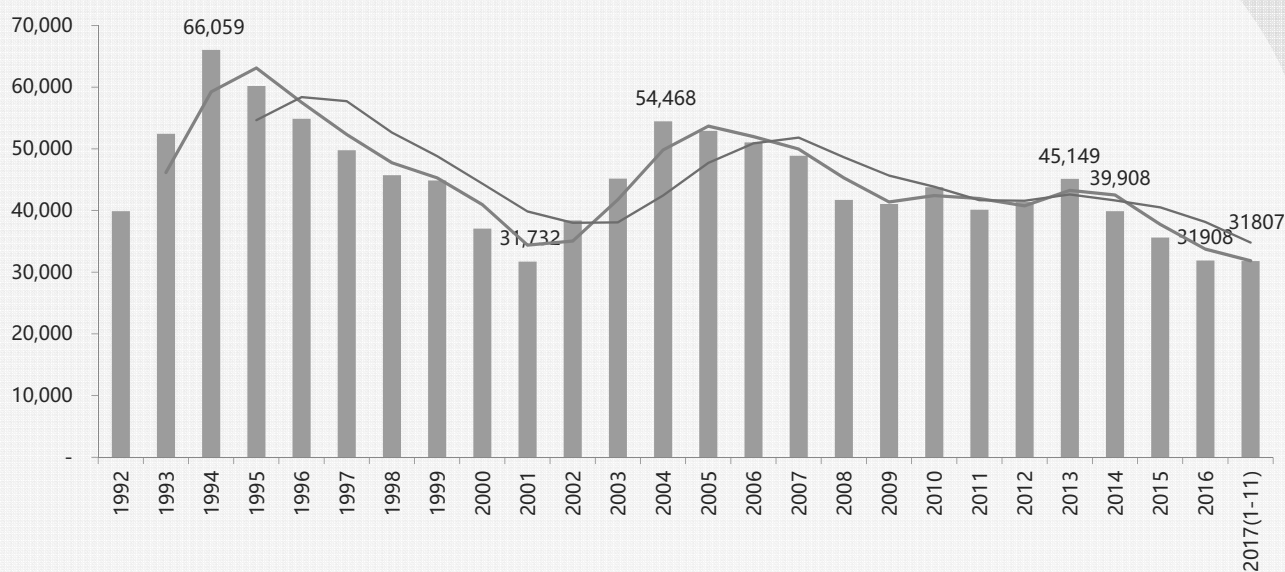
03 高雄房市價量關係

四、大高雄各區透天歷年開工統計



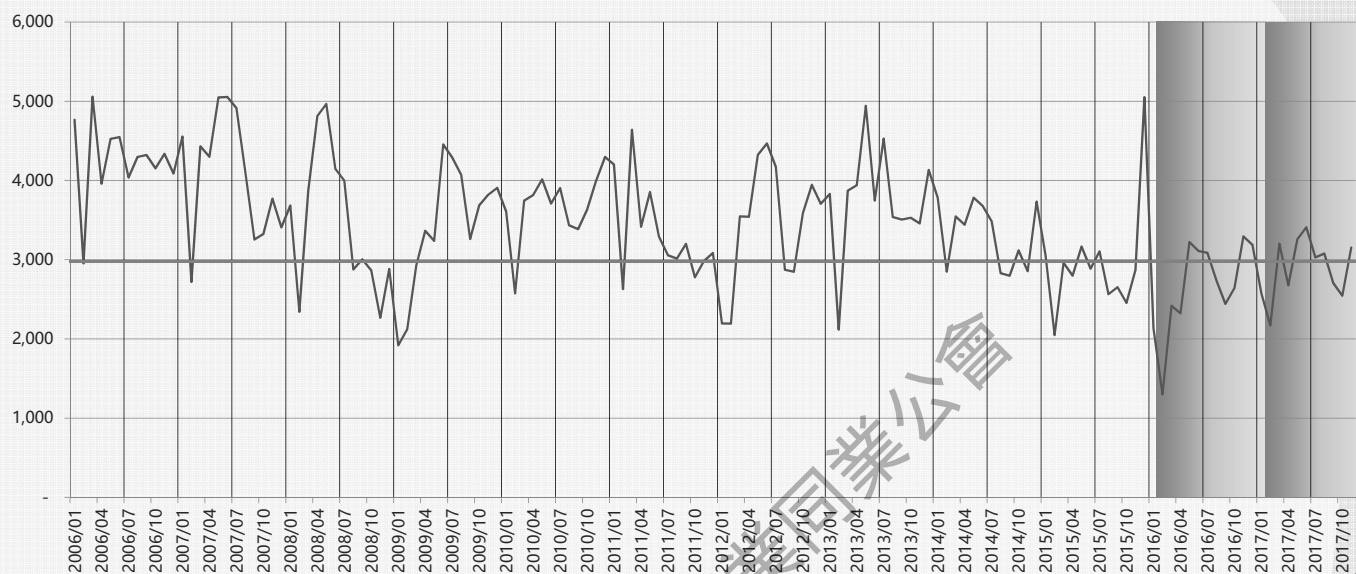
03 高雄房市價量關係

五、高雄市歷年買賣移轉件數統計



03 高雄房市價量關係

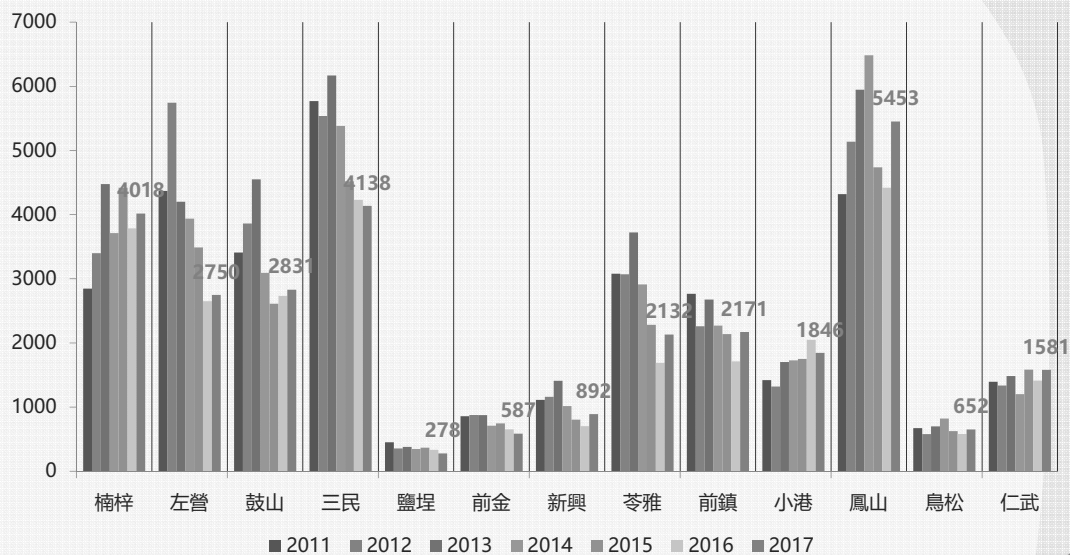
六、 高雄市歷年買賣移轉件數月線統計



03 高雄房市價量關係

七、 大高雄各區歷年買賣移轉件數統計

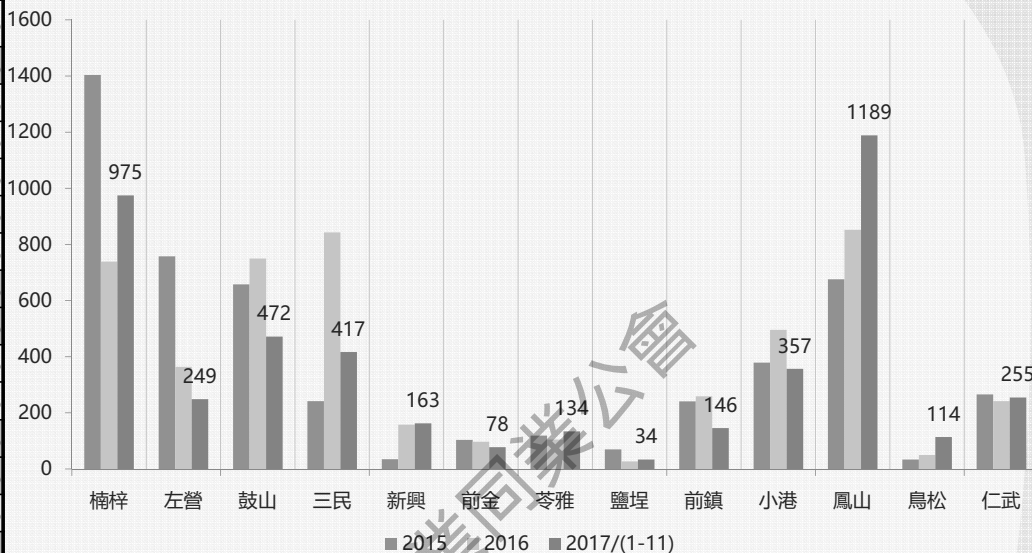
區域	2016	2017	佔比
楠梓	3787	4018	106%
左營	2652	2750	104%
鼓山	2734	2831	104%
三民	4230	4138	98%
鹽埕	336	278	83%
前金	653	587	90%
新興	703	892	127%
苓雅	1689	2132	126%
前鎮	1713	2171	127%
小港	2049	1846	90%
鳳山	4420	5453	123%
鳥松	582	652	112%
仁武	1414	1581	112%
合計	26962	29329	109%



03 高雄房市價量關係

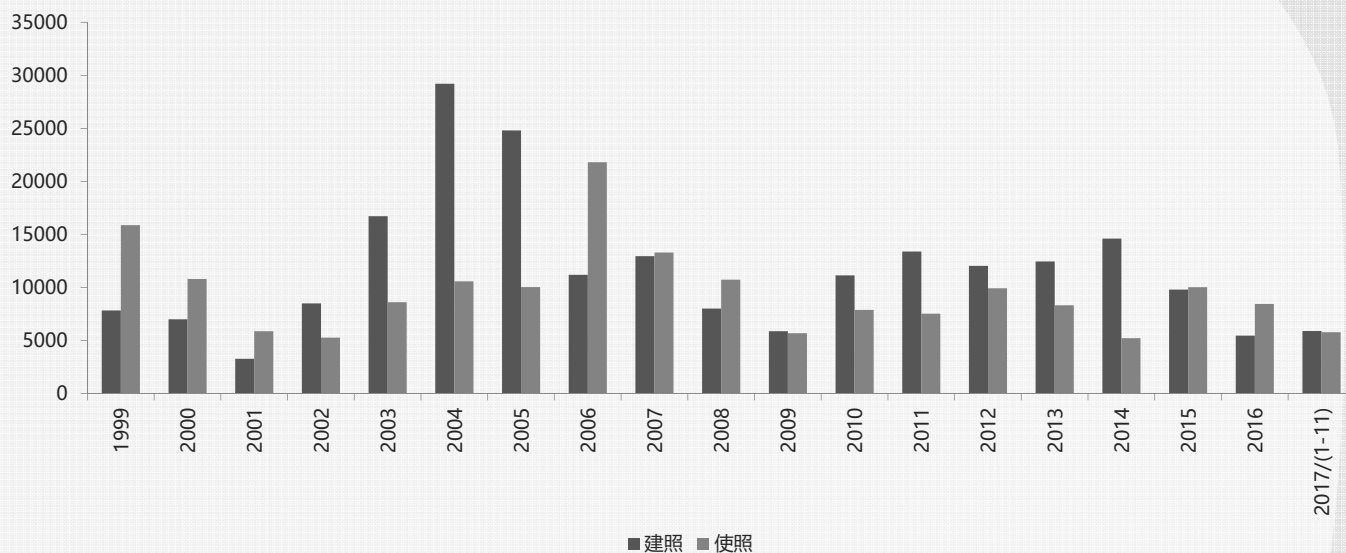
八、大高雄各區近3年(屋齡2年)實價登錄件數統計

區域	2015	2016	2017 (1-11)	91.7%
楠梓	1404	739	975	131.9%
左營	758	364	249	68.4%
鼓山	658	750	472	62.9%
三民	242	843	417	49.5%
新興	35	158	163	103.2%
前金	104	97	78	80.4%
苓雅	119	105	134	127.6%
鹽埕	70	27	34	125.9%
前鎮	241	259	146	56.4%
小港	379	496	357	72.0%
鳳山	676	852	1189	139.6%
鳥松	34	50	114	228.0%
仁武	266	242	255	105.4%
合計	4986	4982	4583	92.0%

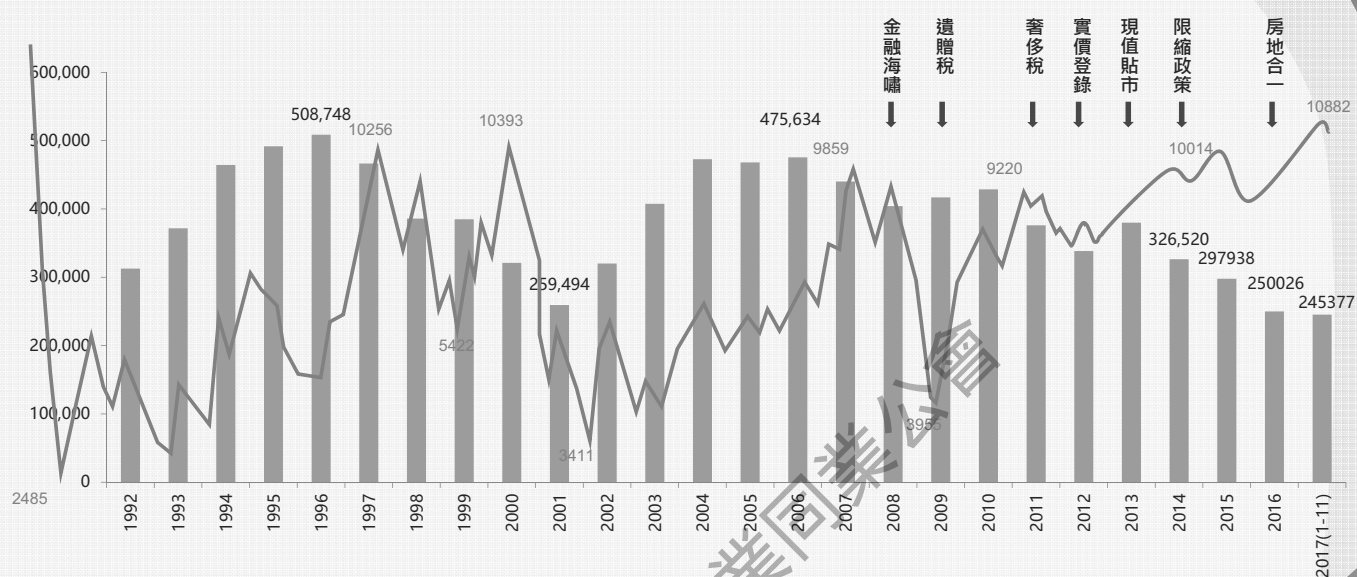


03 高雄房市價量關係

九、高雄市建照vs.使照件數統計



十、股房雙市統計



雄市不動產開發商 提供

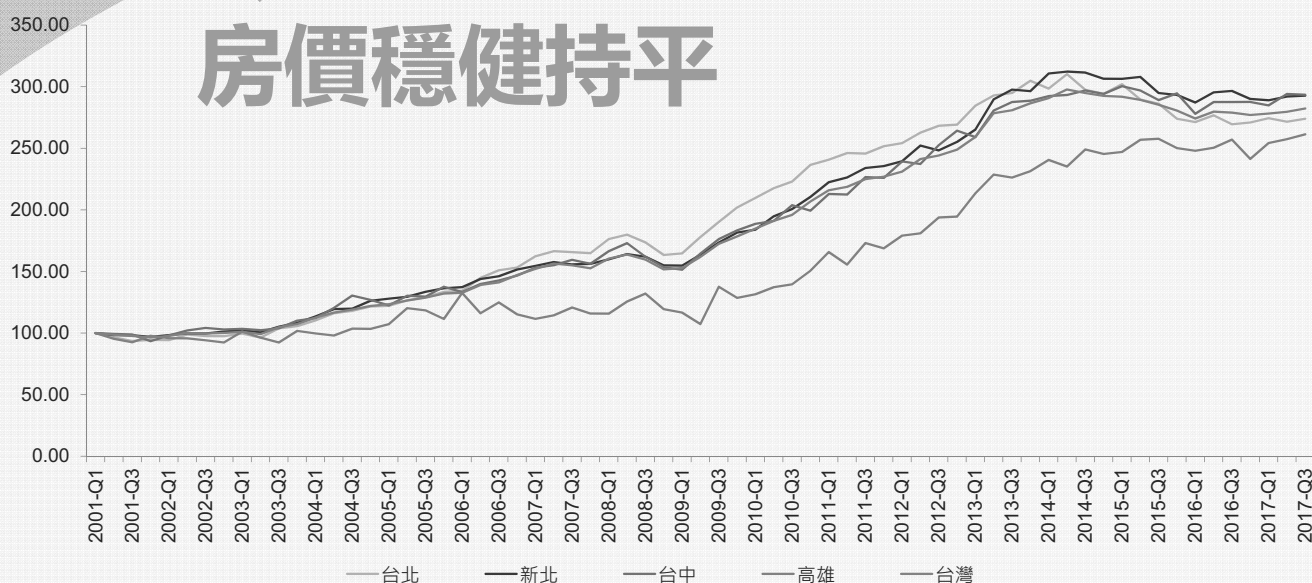
04

展望2018

股市創新高， 房市續盤整

高雄市不動產開發商業同業公會
米多司廣告 提供

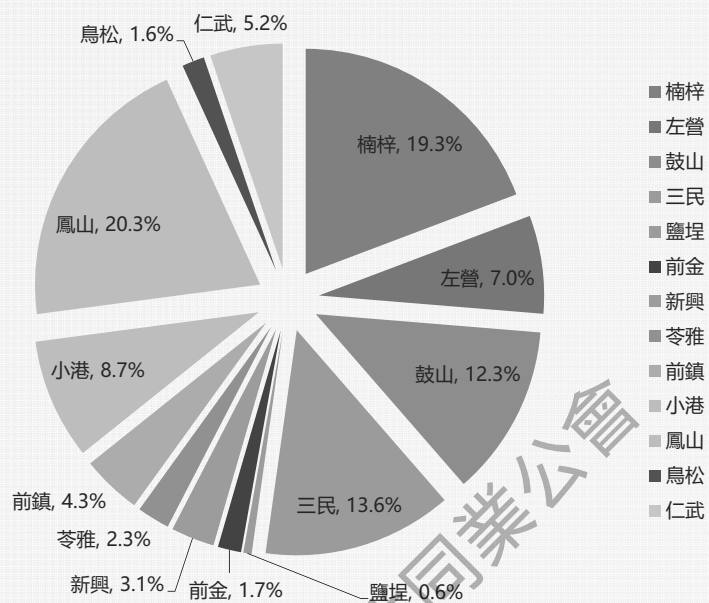
房價穩健持平



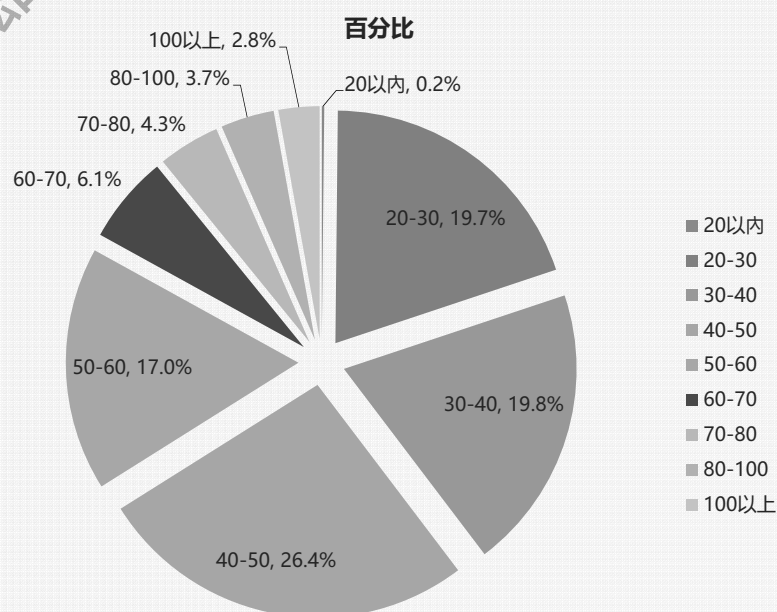
U 型： L 型
50%： 50%

戶數	20以內	20-30	30-40	40-50	50-60	60-70	70-80	80-100	100以上
楠梓	4	505	410	742	345	52	14	13	0
左營	2	101	109	170	130	83	32	66	70
鼓山	2	147	129	93	242	214	232	124	150
三民	2	264	385	427	212	71	45	39	29
鹽埕	0	17	28	1	4	15	0	0	0
前金	0	92	41	15	0	1	16	13	3
新興	1	167	43	41	68	2	6	8	2
苓雅	0	63	5	35	34	4	25	55	33
前鎮	1	45	21	124	160	43	28	37	7
小港	2	204	171	224	270	62	2	2	0
鳳山	2	437	563	816	244	48	31	43	12
鳥松	1	38	54	24	27	25	2	2	1
仁武	1	55	184	147	100	43	32	1	1
合計	18	2135	2143	2859	1836	663	465	403	308

04 展望2018



04 展望2018



05

結語

高雄市不動產開發商業同業公會
米多司廣告 提供

THANK YOU!