

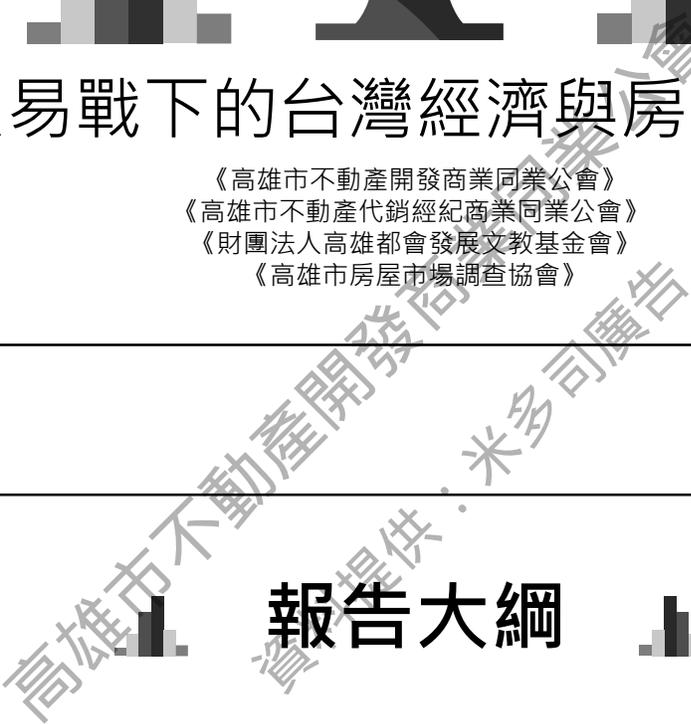


# 房市 報告

## 貿易戰下的台灣經濟與房市趨勢

《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



### 報告大綱

貿易戰下的全球經濟 | 壹

貳 | 台灣經濟與市場多空

高雄房市現況

| 參

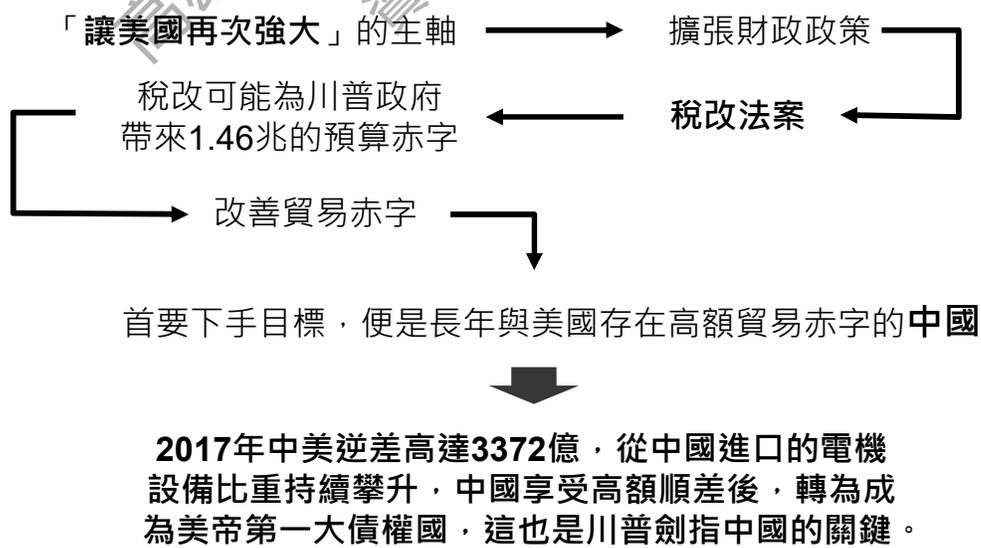
肆 | 後市展望與應對

結語



## 貿易戰下的全球經濟

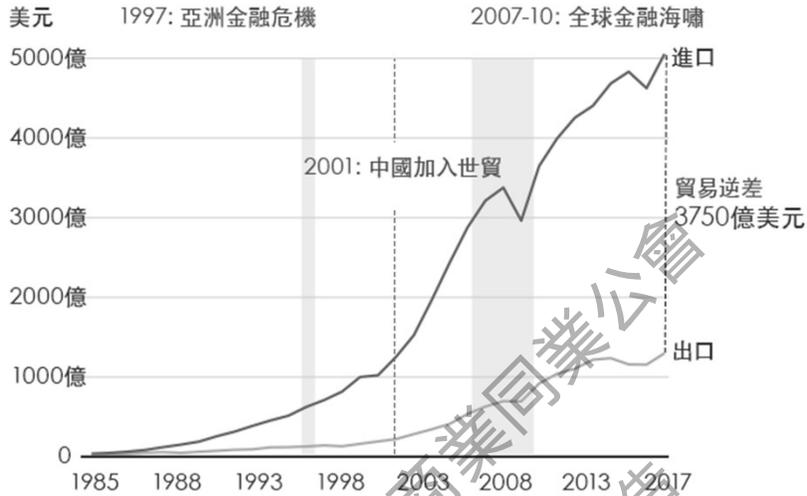
### 壹》貿易戰下的全球經濟



# 壹》貿易戰下的全球經濟



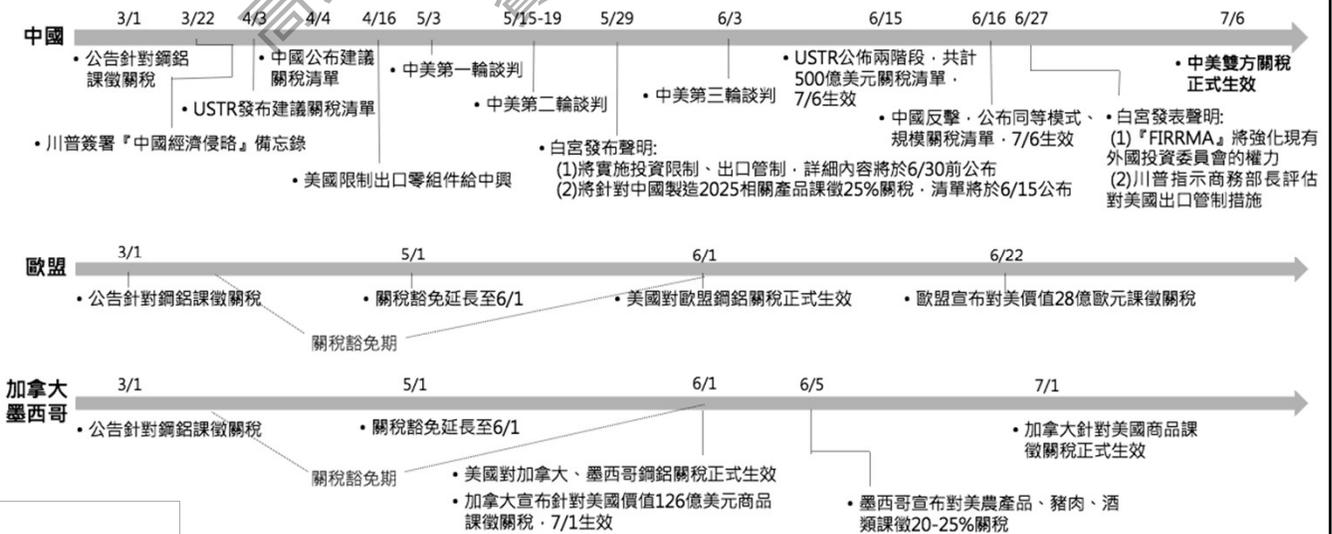
## 美中貿易



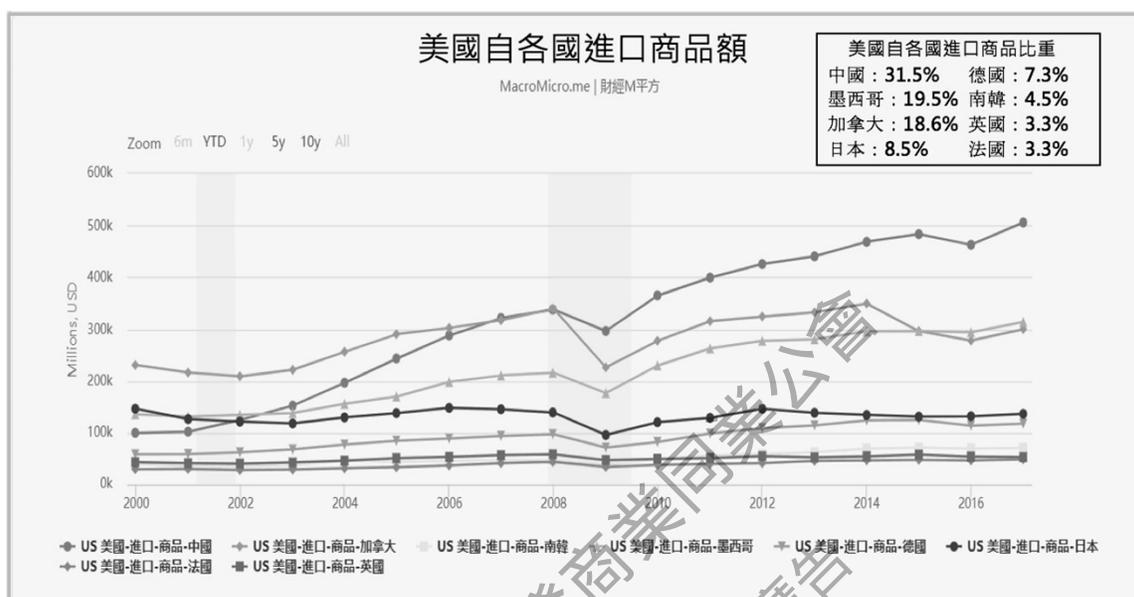
# 壹》貿易戰下的全球經濟



## 2018貿易戰時間軸



## 壹》貿易戰下的全球經濟



## 壹》貿易戰下的全球經濟



	美國鋼鐵進口佔比	各國鋼鐵對美出口/總出口
加拿大	16%	2.02%
巴西	13%	1.66%
南韓	10%	0.42%
墨西哥	9%	0.56%
俄羅斯	9%	0.13%
土耳其	7%	1.14%
日本	5%	0.24%
台灣	4%	0.40%
德國	3%	0.20%
印度	2%	0.13%

## 壹》貿易戰下的全球經濟



### 美國汽車貿易

單位:億	加拿大	日本	墨西哥	德國
美國進口	438	407	306	208
美國出口	149	6	32	61
美國赤字	-289	-401	-274	-147

## 壹》貿易戰下的全球經濟



### 2018 貿易戰為何開打

- 削減貿易赤字
- 追求公平對等

- 打擊中國2025
- 打擊侵害 / 竊取智財



- 製造業重返美國
- 租稅改革 + 增加就業

Make America Great Again !



關稅願意妥協

中國製造2025不可能妥協



反課美國農產品

汽車業衝擊最大，不願妥協



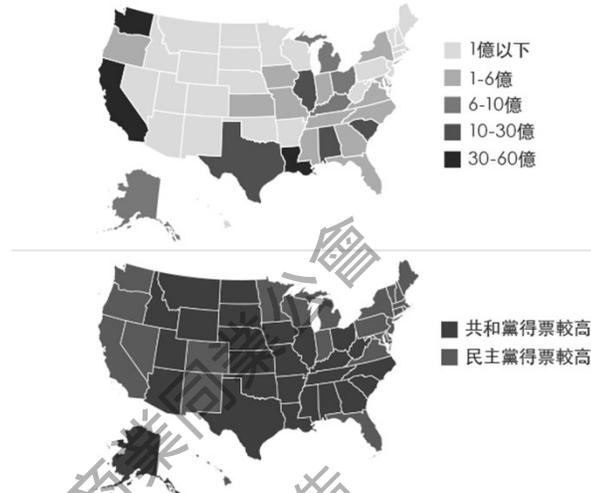
# 壹》貿易戰下的全球經濟



貿易戰對美國各州的影響  
各州對中國出口與2016大選結果

## 2018年美國中期選舉

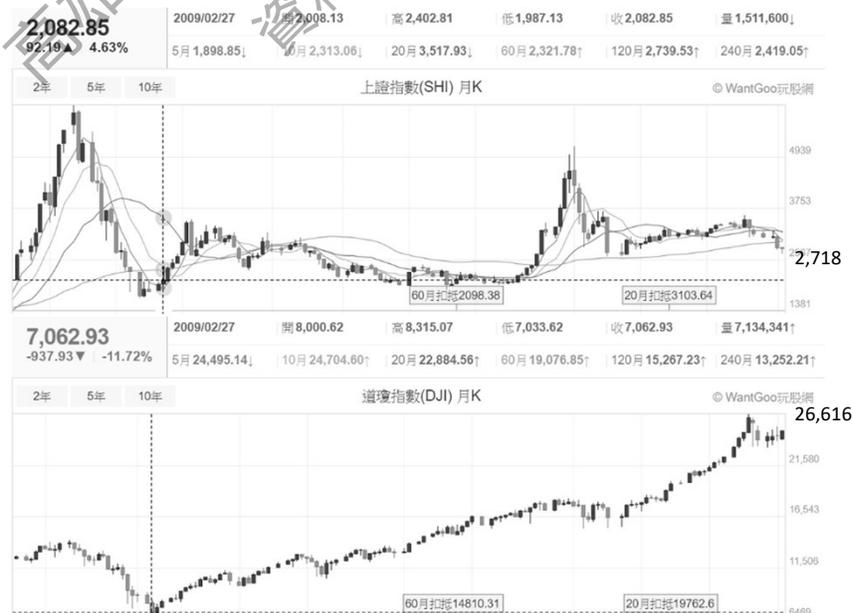
將在2018年11月6日週二舉行，本次中期選舉是在共和黨籍總統川普的第一屆任期中期召開的。美國眾議院所有435個席位和美國參議院100個席位中的34個席位將進行改選。39個州的州長和其他地區性選舉也將召開。



# 壹》貿易戰下的全球經濟



## 一、中美股市10年走勢對照圖



# 壹》貿易戰下的全球經濟

## 二、美元指數10年走勢對照圖



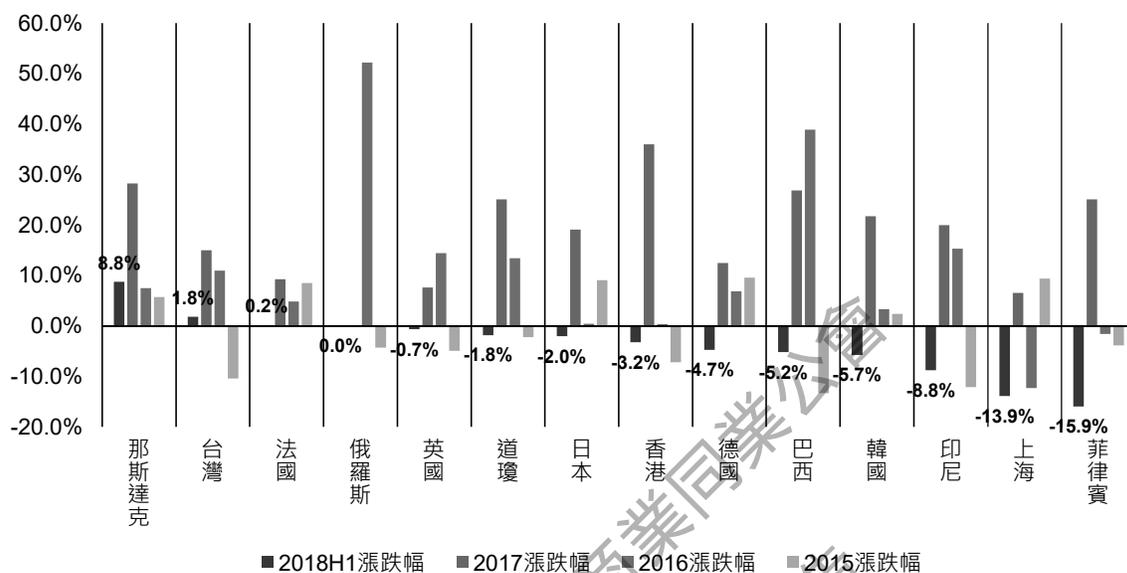
# 壹》貿易戰下的全球經濟

## 三、中國外匯存底及匯率走勢對照圖



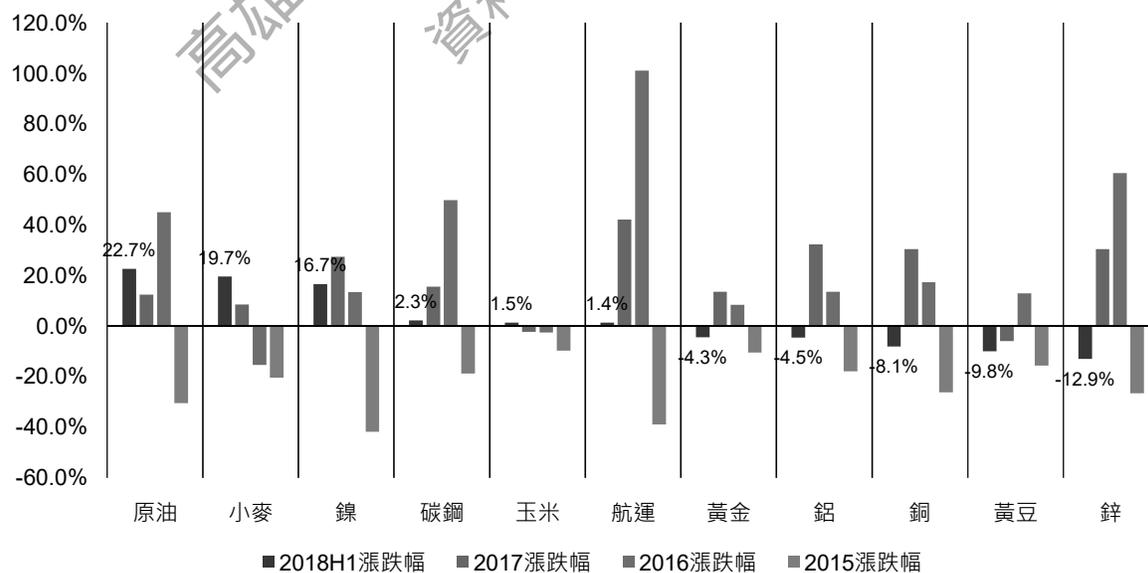
## 壹》貿易戰下的全球經濟

### 四、主要國家股市漲跌幅統計



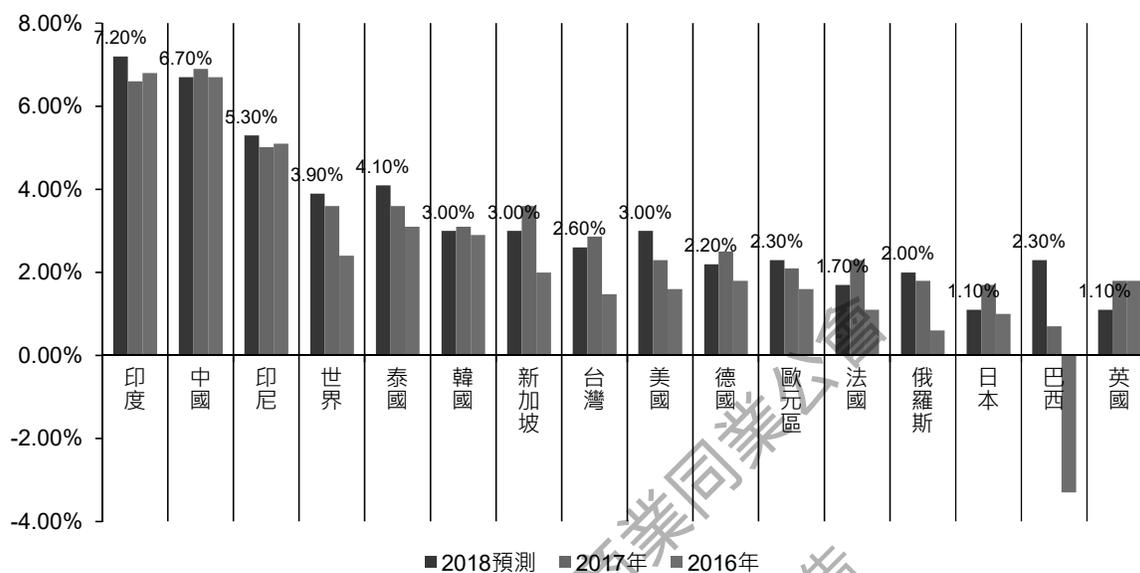
## 壹》貿易戰下的全球經濟

### 五、主要商品期貨漲跌幅統計



## 壹》貿易戰下的全球經濟

### 六、主要國家經濟成長率統計



## 壹》貿易戰下的全球經濟

### 「修昔底德陷阱」

是指一個新崛起的大國必然要挑戰現存大國，而現存大國也必然來回應這種威脅，這樣戰爭變得不可避免。

## 壹》貿易戰下的全球經濟



### 陶冬：貿易戰，沒有贏家。

自恃本土市場深厚的美國也許在初期有一些優勢，但是最終只會損人害己，這個被30年代後歷次美國政府發起的貿易戰所屢次證明了，這次也不會例外。不被打痛，可以相信川普政府不會坐下來認真談判。

二次大戰以來，全球化帶來了空前的繁榮和更廣泛的經濟紅利。此模式成功的基石是美國基於自由主義理念願意開放本國市場，以此推廣其「普世價值」。

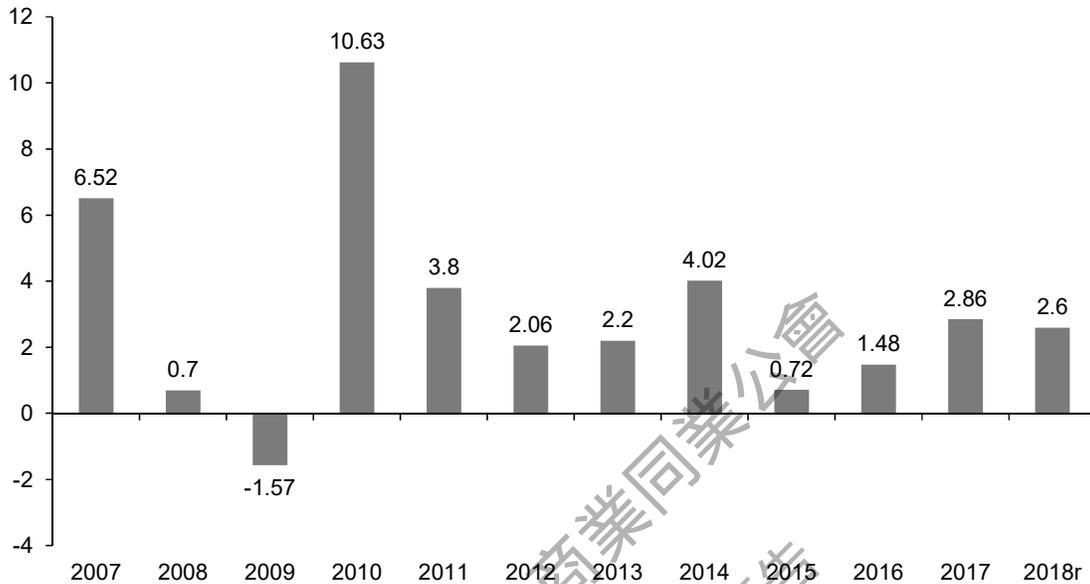
但是全球化在後期導致發達國家低端就業機會的消失，選民最終以選票說No，民粹主義政客粉墨登場。川普單邊主義貿易政策乃是此思潮的折射，正在令全球化逆轉，現有貿易秩序在崩塌中，但是它的出現有其歷史必然性，更有選民的支持。**逆全球化未必會因為川普某日離開白宮而消失，全球化運動需要一場新的架構重建才能恢復。在此之前，世界經濟與貿易應該會出現結構性下滑。**

## 貳

### 台灣經濟與市場多空

## 貳》台灣經濟與房市多空

### 一、台灣歷年經濟成長率



## 貳》台灣經濟與房市多空

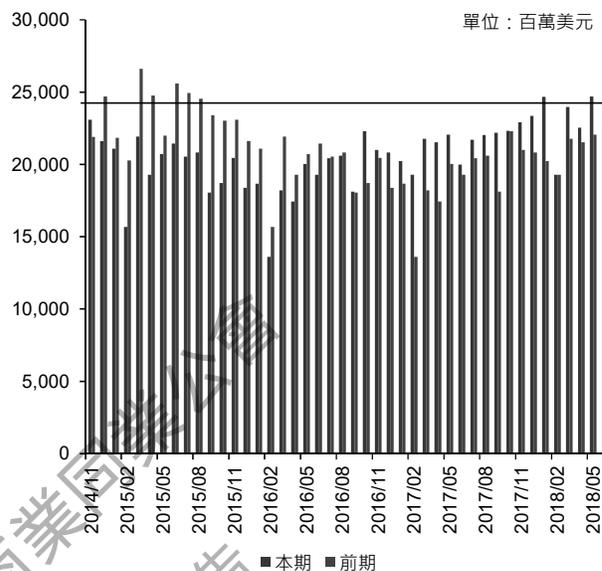
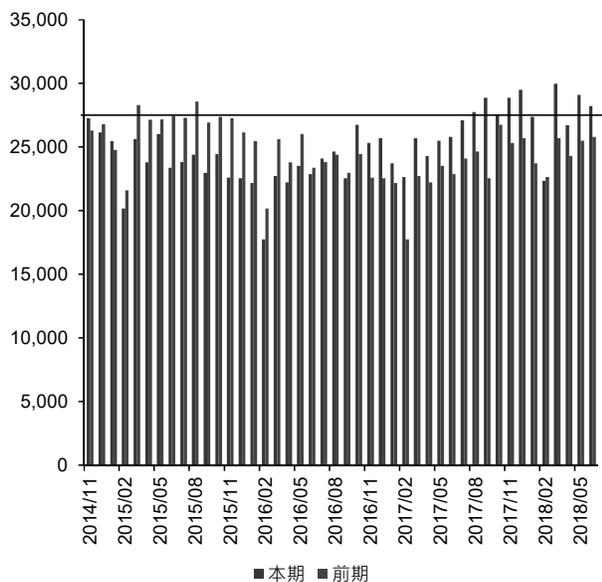
### 謝金河：台商大撤退

#### 台商在中國大陸賺容易錢的日子已經結束

過去這30年，台商在中國大陸賺容易錢的日子已經結束，這個時候，沒有競爭力的台商只能逐水草而居，且戰且走。而中國大陸產能愈來愈限縮，很多產業會重新洗牌，例如，水泥，石化，造紙，鋼鐵等在限污令下，供給量會逐漸減少，長期來看，價格易漲難跌。

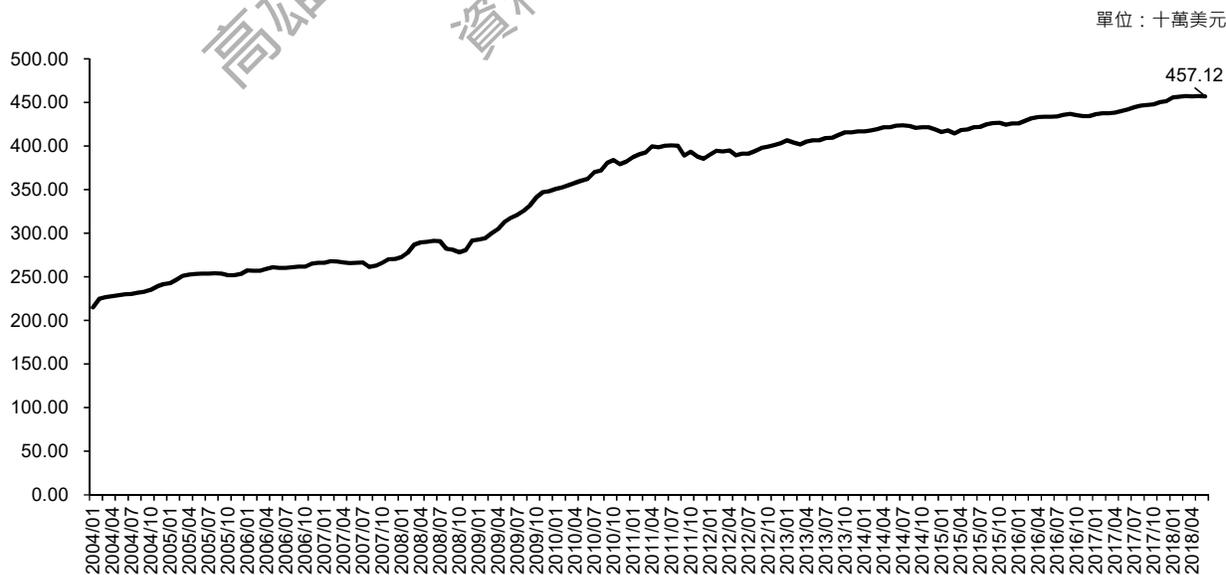
## 貳》台灣經濟與房市多空

### 二、台灣進出口月金額統計



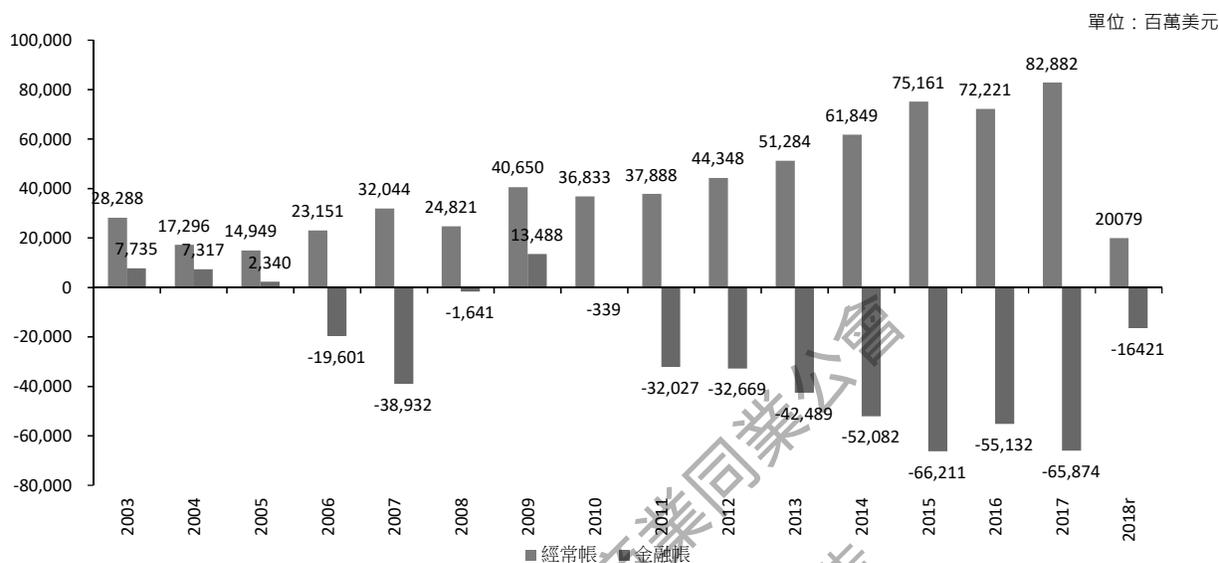
## 貳》台灣經濟與房市多空

### 三、外匯存底餘額統計



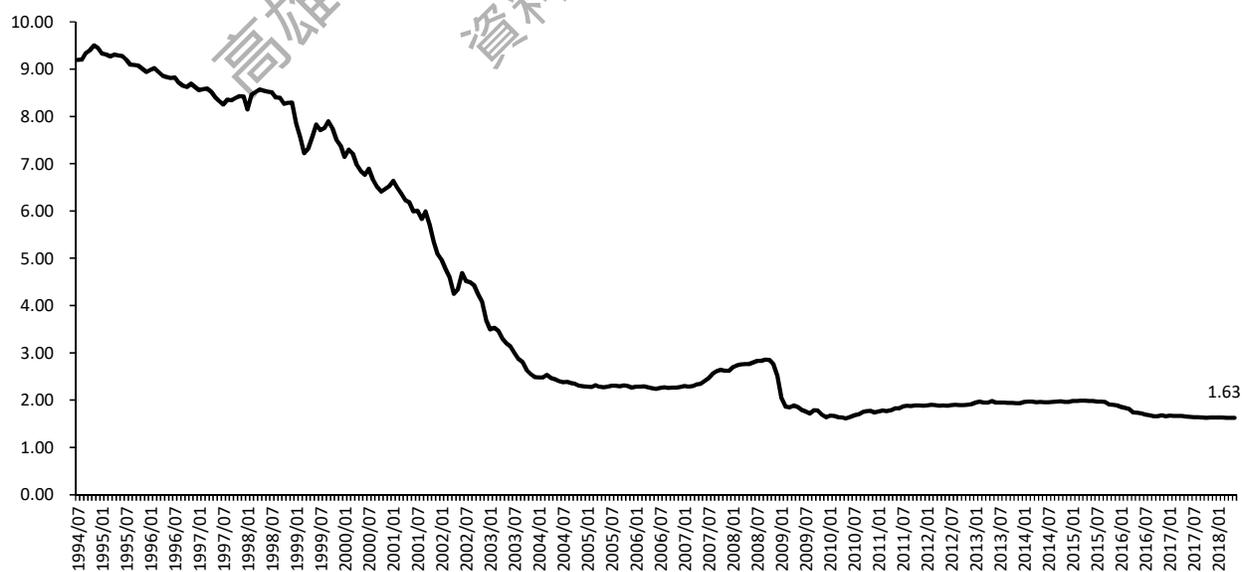
## 貳》台灣經濟與房市多空

### 四、國際收支經常帳、金融帳餘額統計



## 貳》台灣經濟與房市多空

### 五、五大銀行新承做房貸利率統計



## 貳》台灣經濟與房市多空

### 六、購置住宅貸款及建築融資餘額統計



## 貳》台灣經濟與房市多空

### 六、購置住宅貸款及建築融資餘額統計

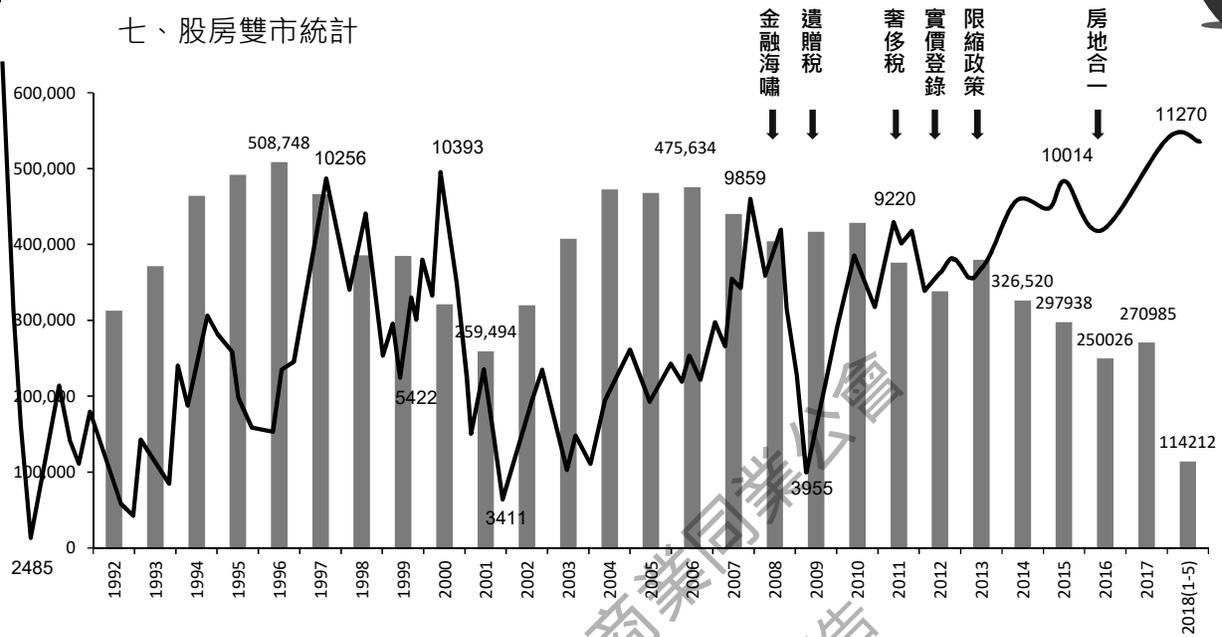
## 顏炳立：土地爆量

主因是建商口袋有錢任性

並且是預告2019年預售屋價格破壞的開端

## 貳》台灣經濟與房市多空

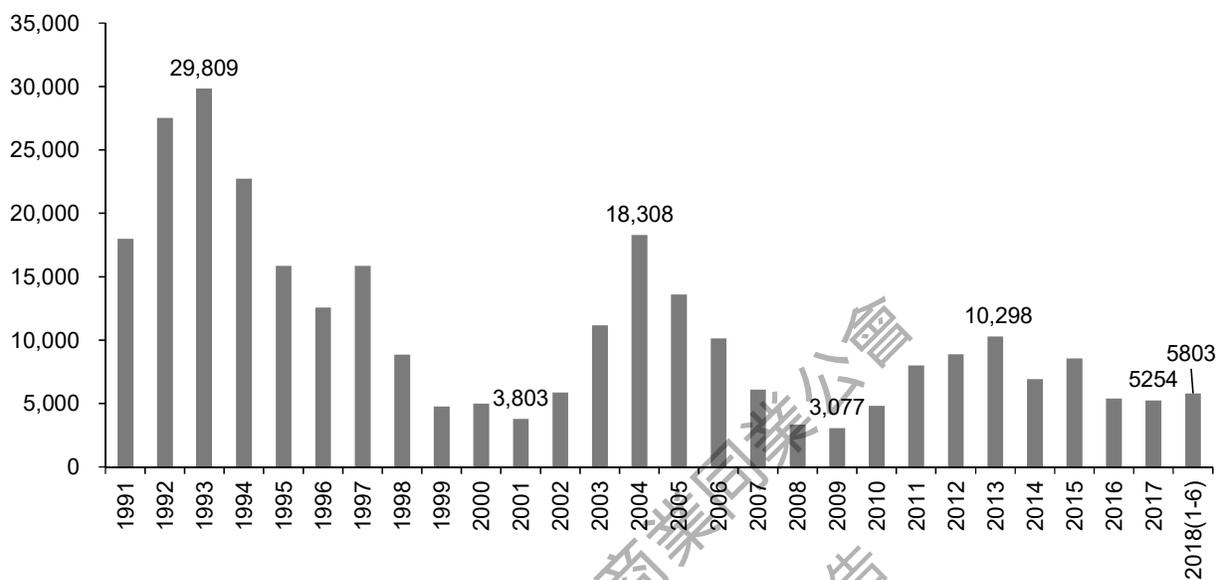
七、股房雙市統計



高雄房市現況

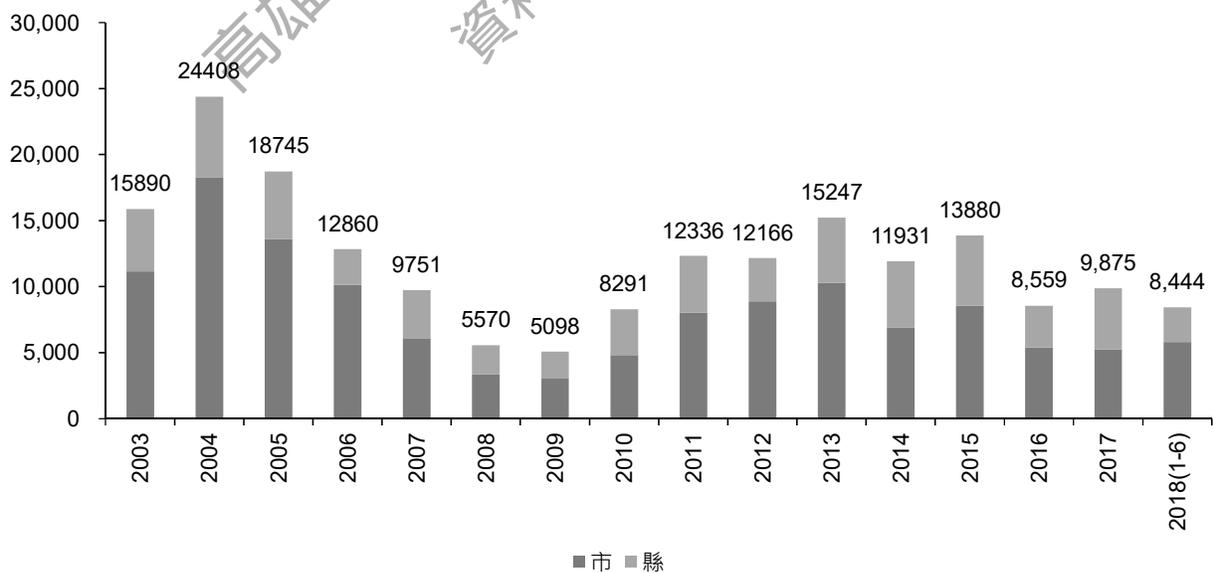
## 參》高雄房市現況

### 一、原高雄市歷年開工戶數統計



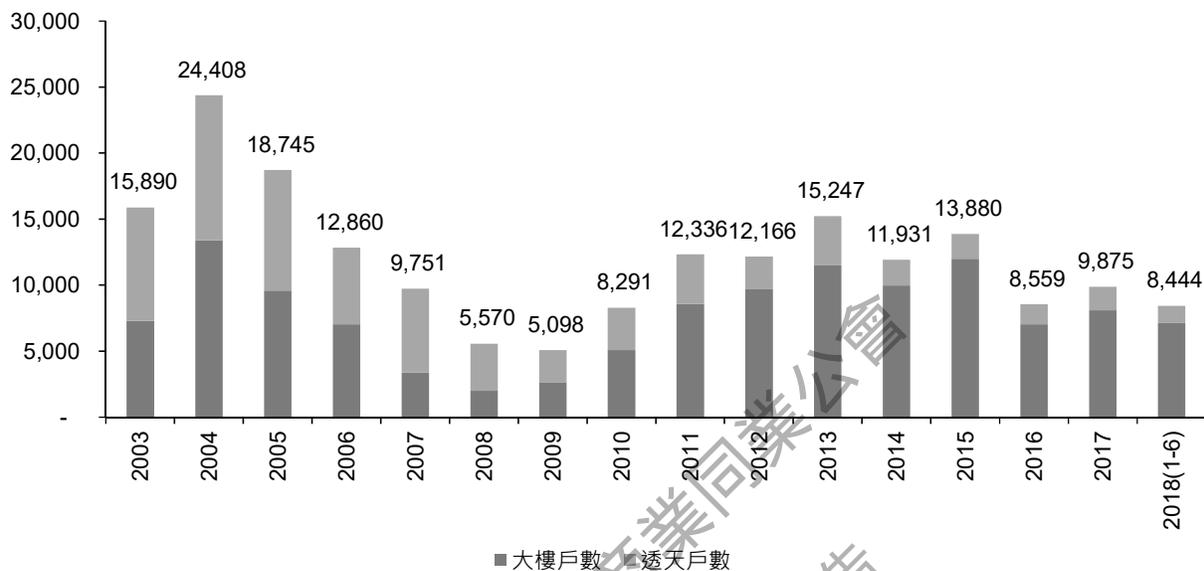
## 參》高雄房市現況

### 二、高雄市(市/縣)歷年開工戶數統計



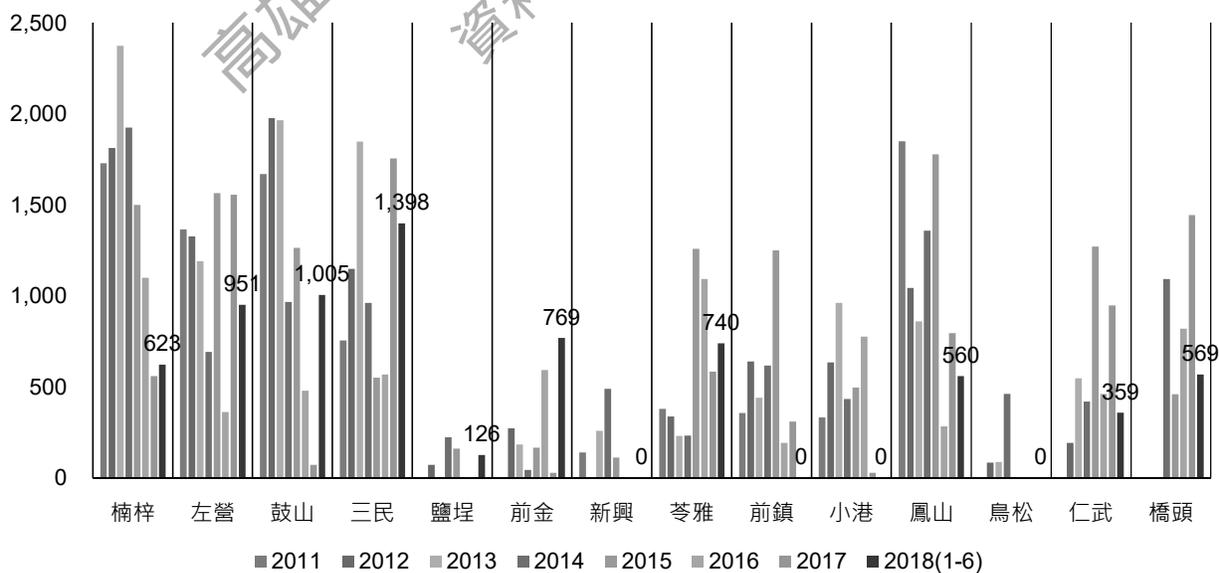
### 參》高雄房市現況

三、高雄市(大樓/透天)歷年開工戶數統計



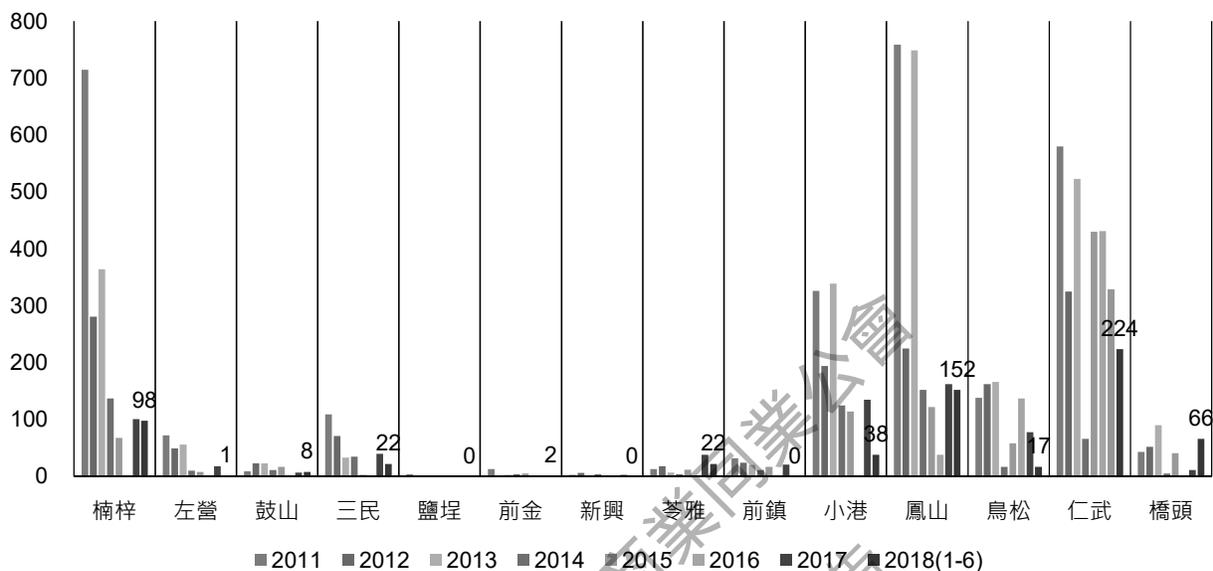
### 參》高雄房市現況

四、大高雄各行政區大樓歷年開工戶數統計



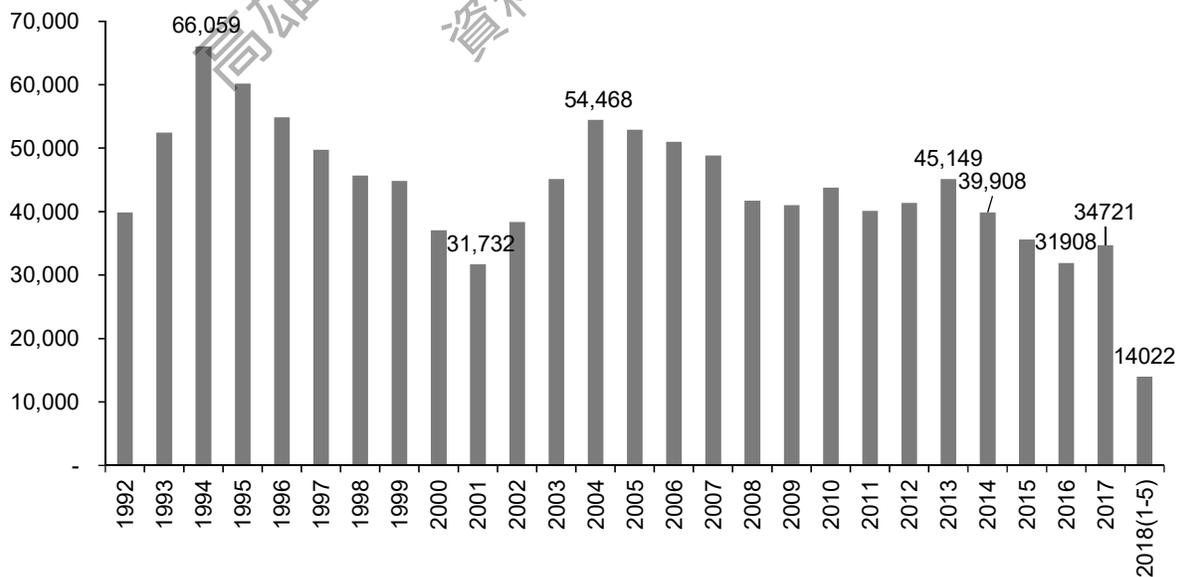
## 參》高雄房市現況

五、大高雄各行政區透天歷年開工戶數統計



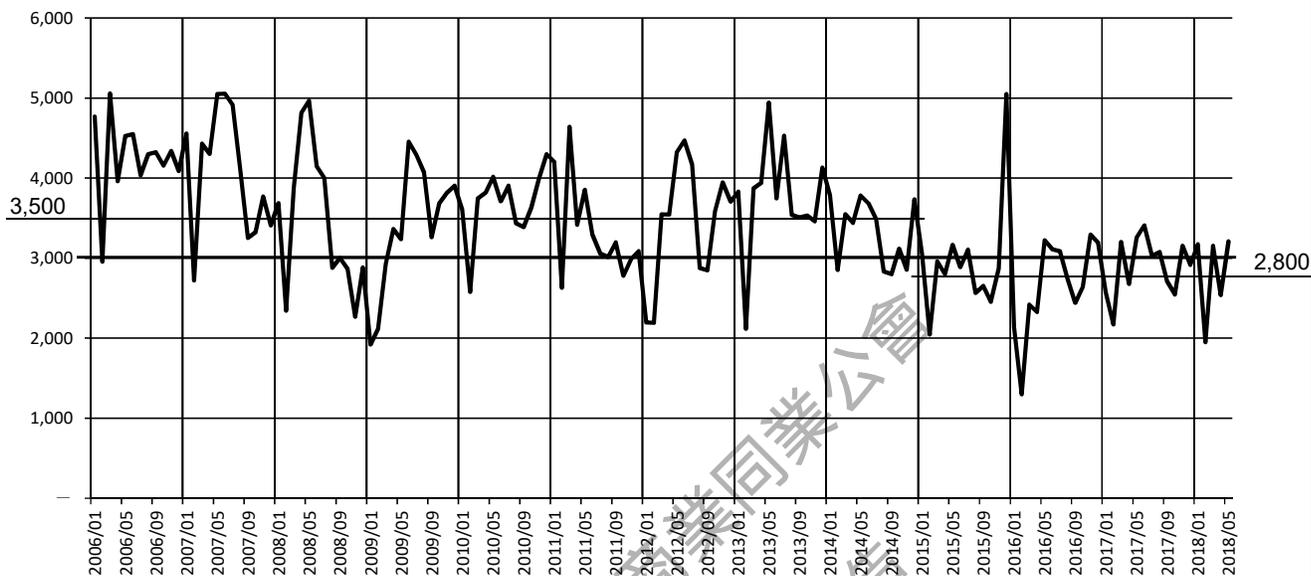
## 參》高雄房市現況

六、高雄市歷年買賣移轉件數統計



## 參》高雄房市現況

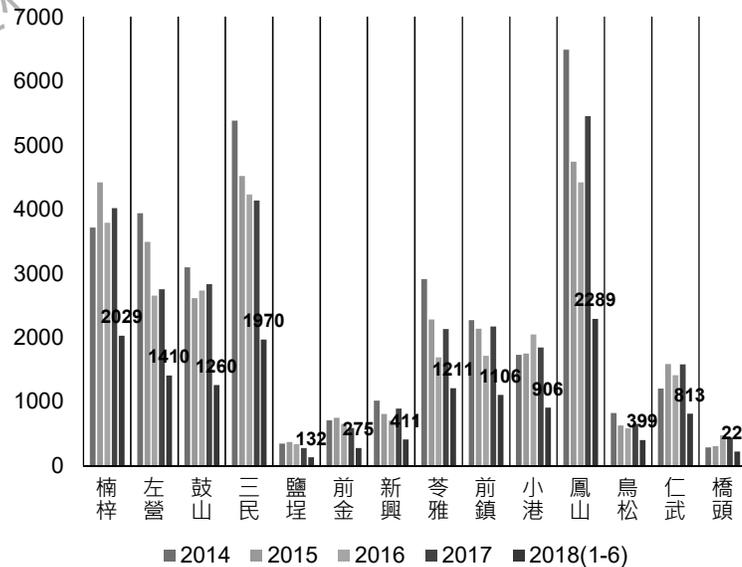
七、高雄市歷年買賣移轉件數月線統計



## 參》高雄房市現況

八、大高雄各區買賣移轉件數統計

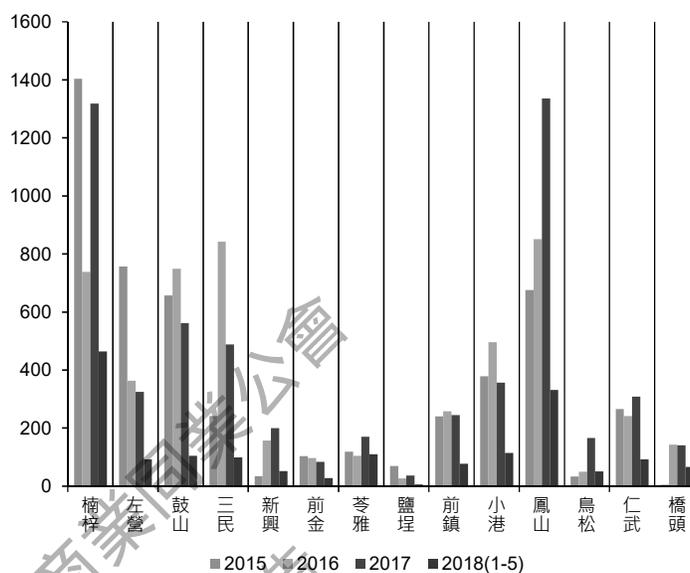
年份	2016	2017	2017(1-6)	2018(1-6)	佔比
楠梓	3787	4018	1959	2029	104%
左營	2652	2750	1381	1410	102%
鼓山	2734	2831	1378	1260	91%
三民	4230	4138	2163	1970	91%
鹽埕	336	278	135	132	98%
前金	653	587	313	275	88%
新興	703	892	429	411	96%
苓雅	1689	2132	1080	1211	112%
前鎮	1713	2171	1058	1106	105%
小港	2049	1846	911	906	99%
鳳山	4420	5453	2642	2289	87%
鳥松	582	652	283	399	141%
仁武	1414	1581	738	813	110%
橋頭	474	440	193	223	116%



## 參》高雄房市現況

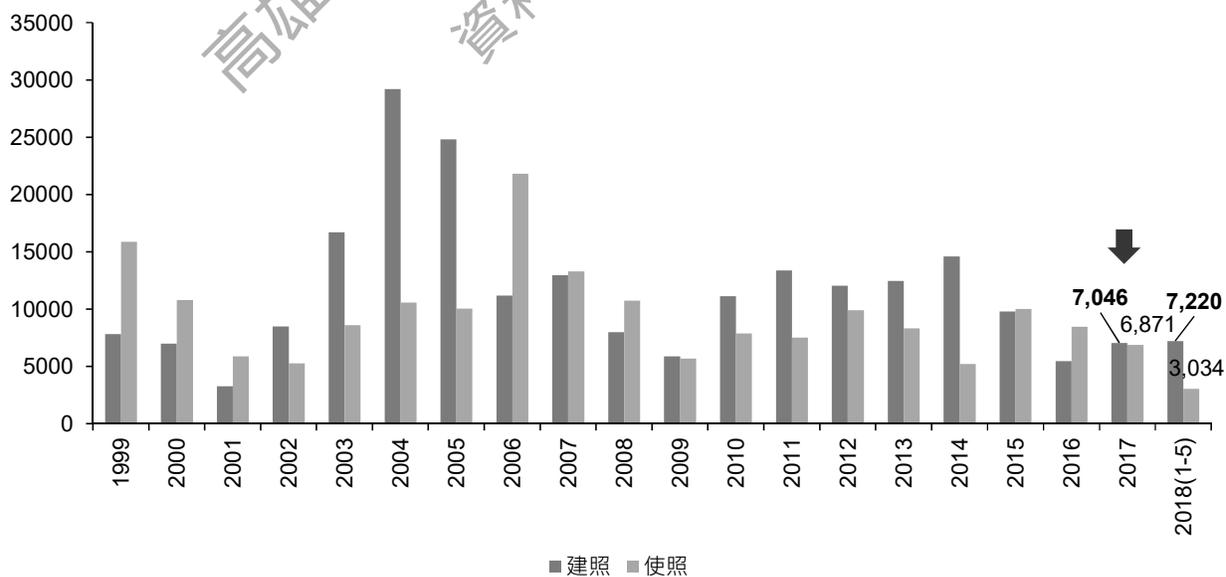
### 九、大高雄各區實價登錄戶數統計

	2015	2016	2017	2018(1-5)	41.7%
楠梓	1404	739	1319	465	35.3%
左營	758	364	326	93	28.5%
鼓山	658	750	562	105	18.7%
三民	242	843	489	100	20.4%
新興	35	158	200	52	26.0%
前金	104	97	84	28	33.3%
苓雅	119	105	171	111	64.9%
鹽埕	70	27	37	6	16.2%
前鎮	241	259	245	78	31.8%
小港	379	496	357	115	32.2%
鳳山	676	852	1336	332	24.9%
鳥松	34	50	167	51	30.5%
仁武	266	242	309	93	30.1%
橋頭	5	143	141	67	47.5%
合計	4991	5125	5743	1696	29.5%



## 參》高雄房市現況

### 十、大高雄各區實價登錄戶數統計





## 後市展望與應對

### 肆》後市展望與應對



貿易戰會不會是隻黑天鵝

肆》後市展望與應對



## 貿易戰+九合一選戰

下半年房市態度—審慎持平

107年中華民國九合一選舉，公告於2018年11月24日舉行。本屆選舉由中華民國之直轄市選出新一屆的直轄市長、直轄市議員、里長、山地原住民區長及區民代表，並由臺灣省及福建省，選出新一屆的縣市長、縣市議員、鄉鎮市長、鄉鎮市民代表及村里長。

肆》後市展望與應對



## 預售案+小坪數 全面搶客

肆》後市展望與應對



## 網路廣告已成主流



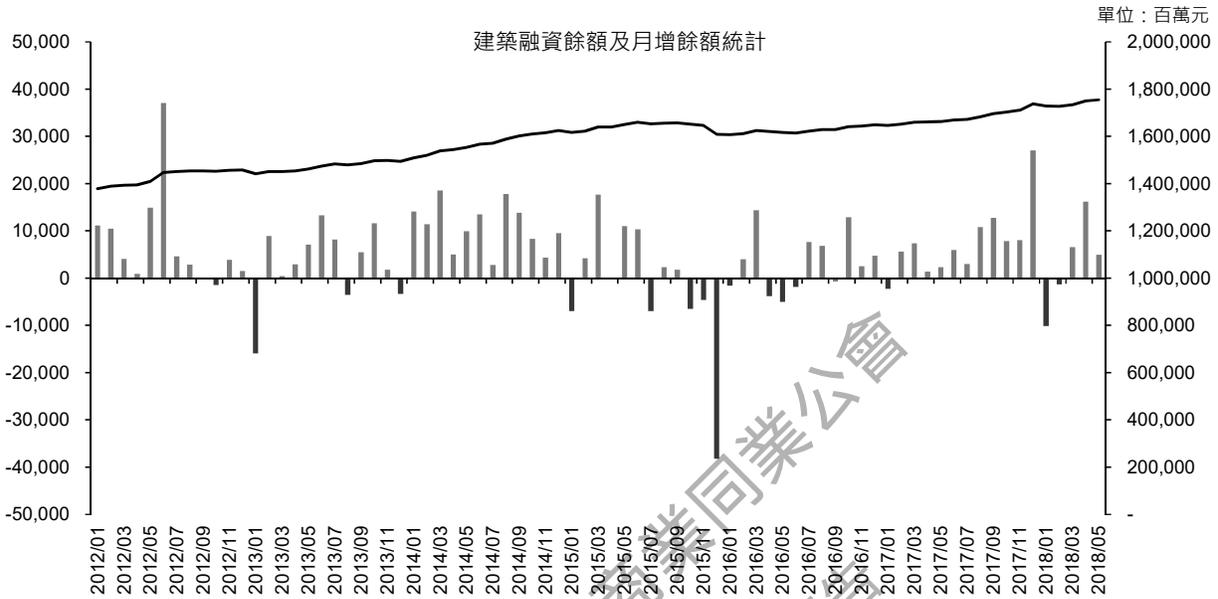
肆》後市展望與應對



## 土地交易節節高昇

高雄市不動產開發商業同業公會  
資料提供：米多司廣告

### 肆》後市展望與應對



### 肆》後市展望與應對



高雄市不動產開發同業公會  
資料提供：米多司廣告

# 五低

# 四搶



結語

高雄市不動產開發商業同業公會  
資料提供：米多司廣告