

高雄房地市場108年展望

廖致傑

2019.2.22

報告大綱

壹、107年房市回顧

貳、高雄房地產發大財

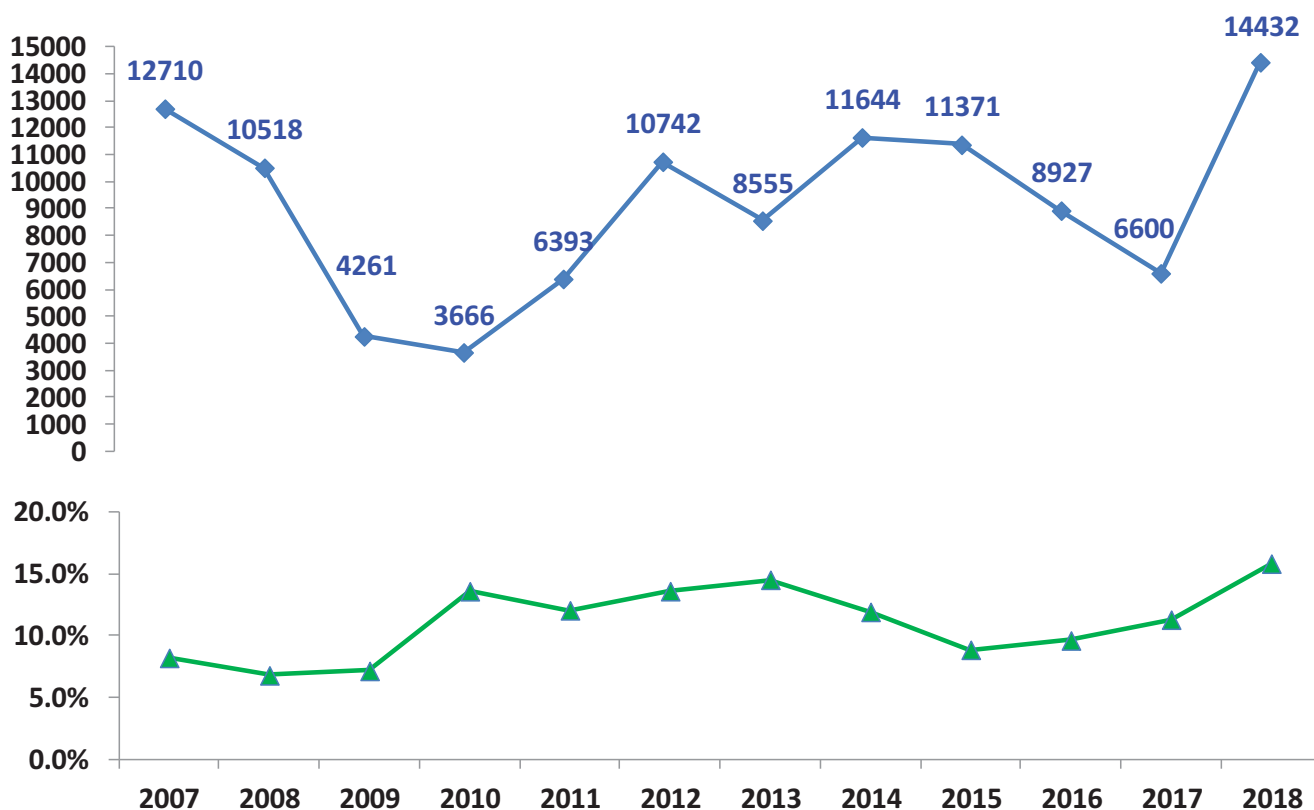
參、結論與建議

壹、107年房市回顧

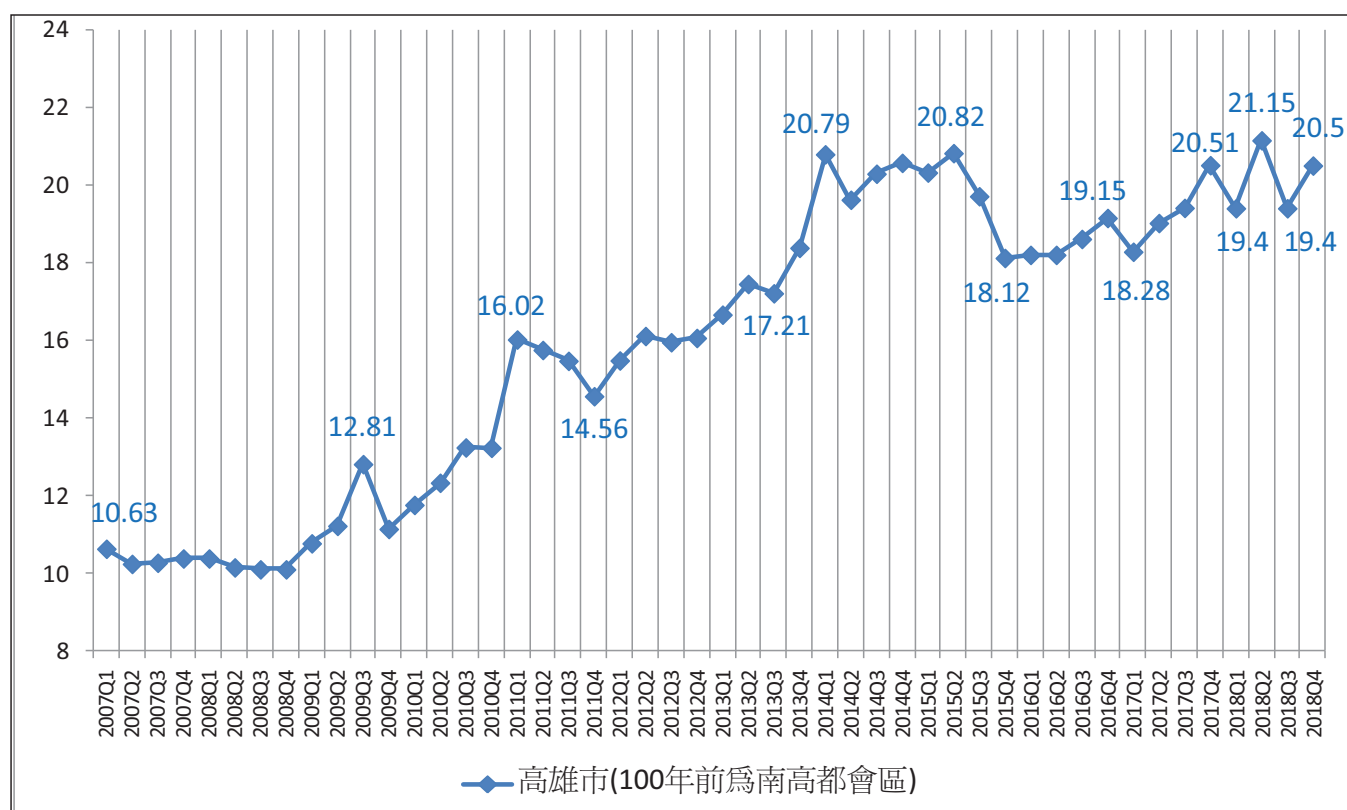


有狗讚。五夠讚

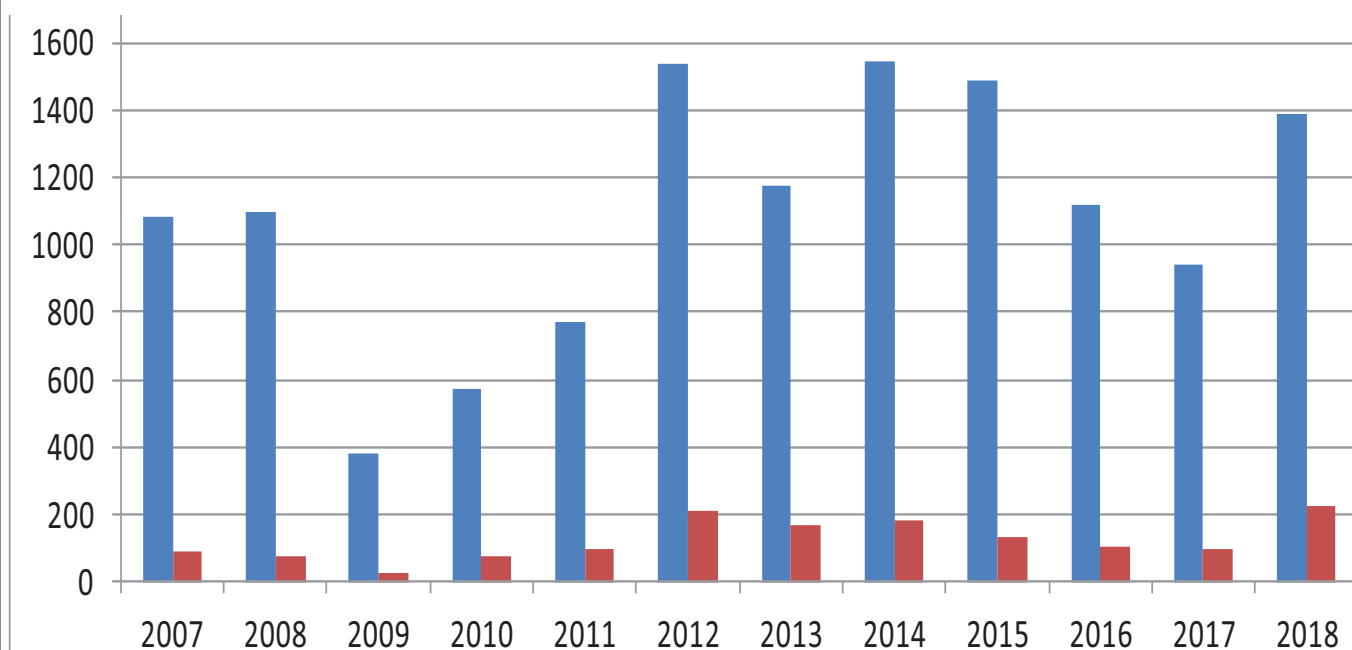
107年高雄市房市供給需求



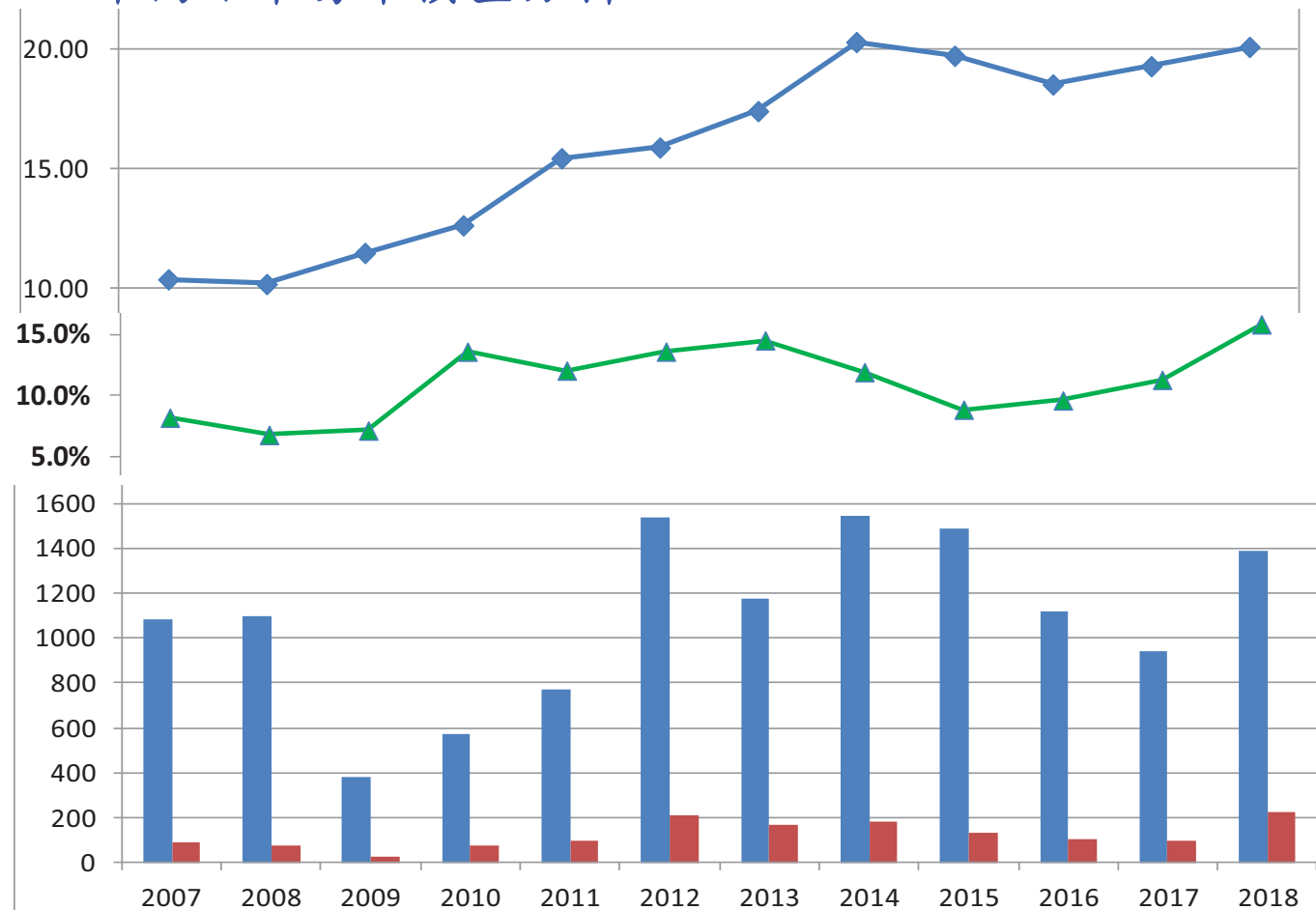
國泰房地產指數-可能成交價



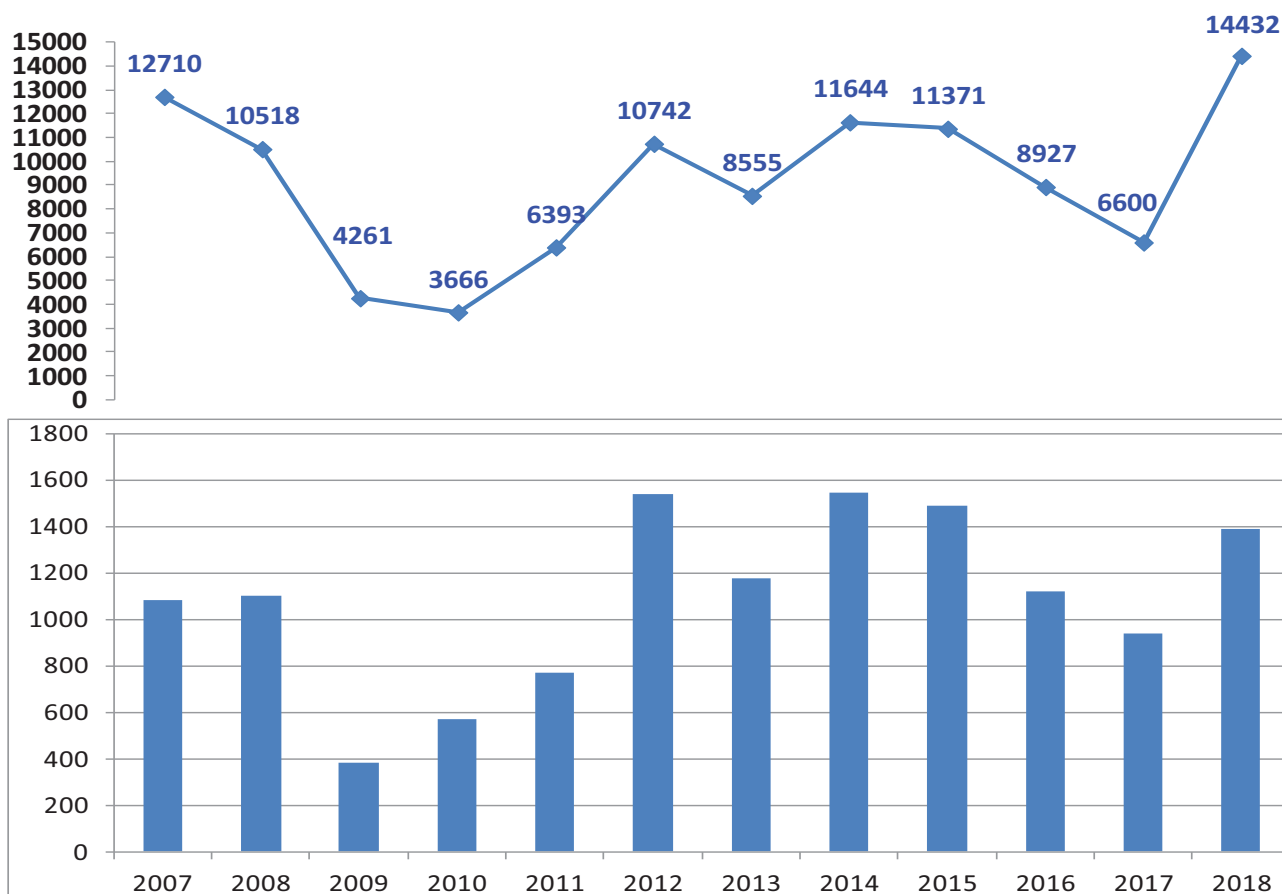
107年高雄市房市供給量



107年高雄市房市價量分析



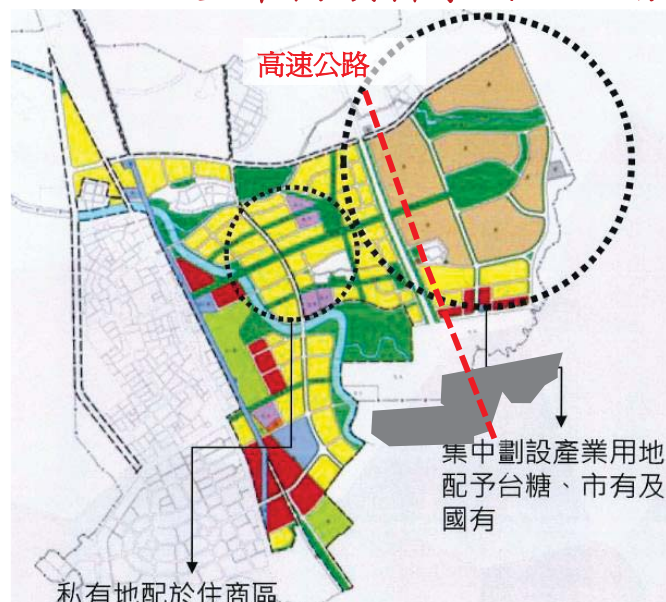
107年高雄市房市供給戶數與量



市政府改變產業結構的開發計劃

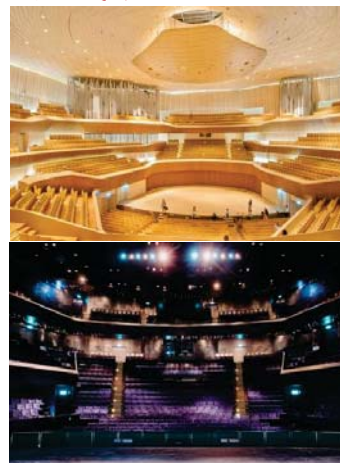
107/5/23區段徵收通過，7/5公告

107/8/11宣布橋頭科學園區啟動



市政府重大公共建設完工

107/10/10衛武營中心落成



107/10/14鐵路地下化通車



民間積極投資商場開發

107/3/7富邦人壽，龍華國小案400億

107/4/26都會公司，停35BOT案23億

107/8/22達麗建設，岡山商場案20億



自由時報
Liberty Times Net



大紀元



蘋果日報

招商投資工業區產業升級

107/4/3日月光，投資楠梓125億

107/9/12台郡科，投資和發105億

107/10/3華邦電，投資路竹3350億

107/11/8國巨，將投資大發100億



封測大廠日月光（2311）斥資4.16億美元（約新台幣125億元），於楠梓加工區第二園區興建K25廠房，今（3）日舉行動土典禮，包括董事長張虞生、營運長吳田玉、高雄市長陳菊、立委陳其邁等人均出席。（林資傑攝）

封測大廠日月光（2311）斥資4.16億美元（約新台幣125億元），於楠梓加工區第二園區興建K25廠房，今（3）日舉行動土典禮，預計2020年首季完工，可望創造逾1800個工作機會，產能滿載後年產值可達新台幣百億元。

中時電子報
chinanews.com



華邦電進駐路竹科學園區 許立明見證高雄半導體科技產業廊帶成型(圖：高雄市政府)

新聞摘要

華邦電進駐路竹科學園區
許立明見證高雄半導體科技
產業廊帶成型

【MyGoNews林湘慈/綜合報導】好高雄投資榮景，華邦電子投資3350億興建12吋晶圓廠，2018年10月3日舉行動土儀式，總統府秘書長陳菊、高雄市長許立明以及華邦電子董事長焦佑鈞等人手持金鎚，見證華邦電子正式進駐高雄路竹科學園區，高雄市長許立明感謝華邦電子慧眼選擇高雄，他表示，這是高雄史上最大

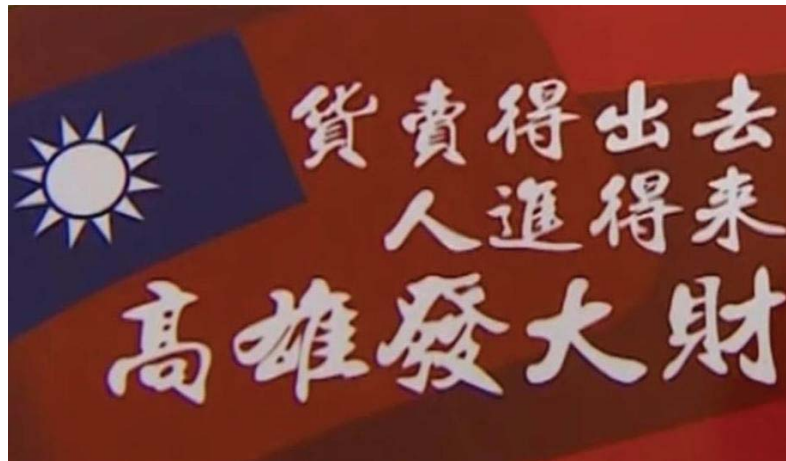


名列全球前10大的軟性電路版製造廠，蘋果供應鏈成員台郡科技，將投資105億元進駐高雄和發產業園區，12日與高市府簽約。台郡科技董事長鄭明智信心滿滿表示，期許未來公司在毫米波發展上拿下全球第一，要繼日月光、瑞儀之後，成為高雄第3個高科技龍頭產業。他更對高市代理市長許立明發下豪語，「未來總投資規模，市長知道可能會嚇一跳！」

看好未來5G行動通訊及毫米波的發展，在高雄軟體園區深耕20年的台郡科技，此次在

MyGoNews
新聞 不動產 商業 房地產

貳、高雄房地產發大財



輕軌改道？沿線容積獎勵？



高雄市實施環狀輕軌增額容積地區 完整街廓範圍圖冊

比例尺：1/3000

(本圖冊所載都市計畫使用分區及公共設施用地僅供參考，實際以發布實施為準)

2018年3月



副市長：
高雄過去建了紅、橘線捷運是錯誤的

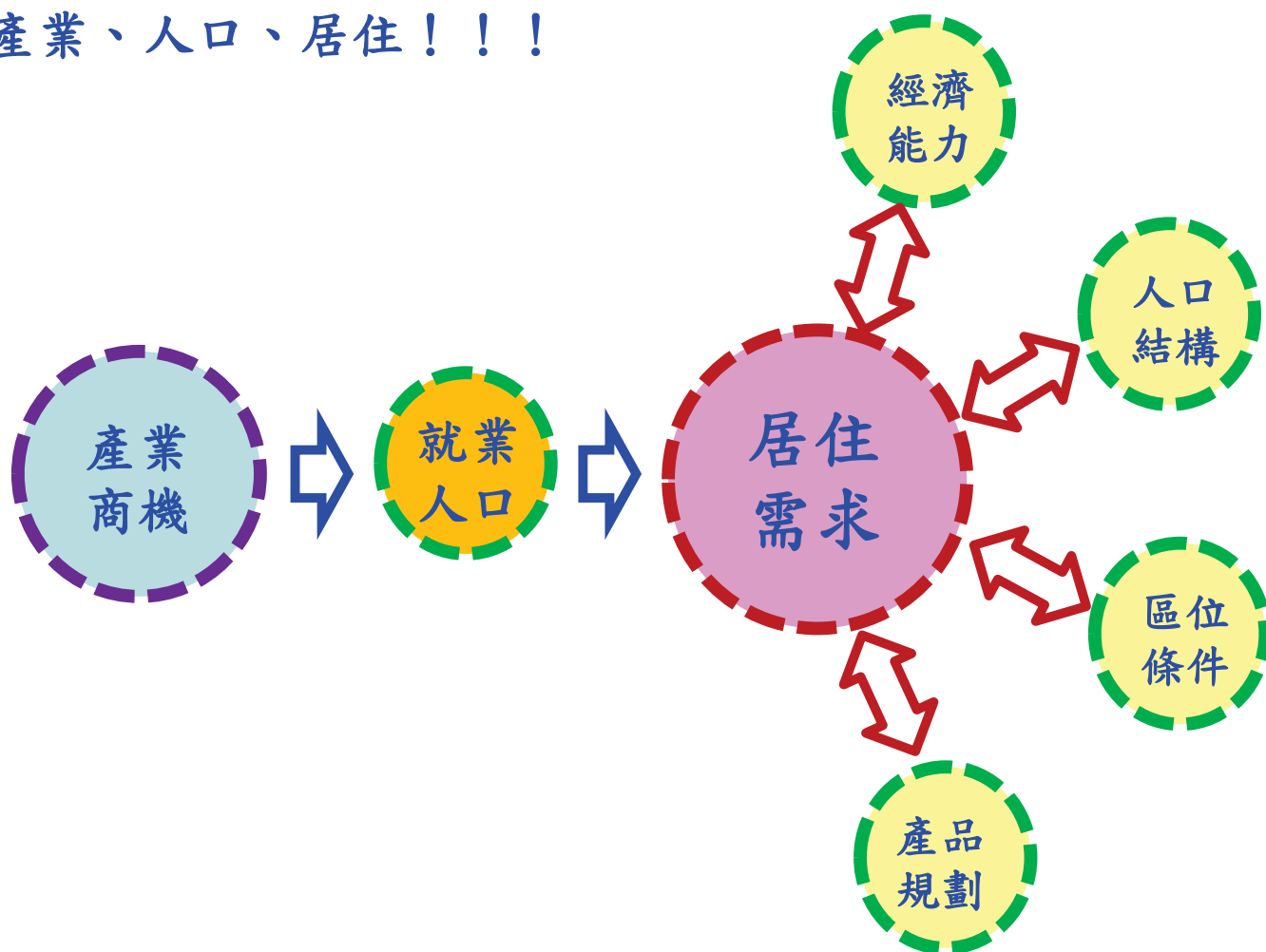
高雄市都市計畫容積轉移接受基地(捷運橘線O6站)範圍圖
比例尺：1/8000

圖例：
 中環400公尺接受基地範圍
 中環400公尺接受基地範圍

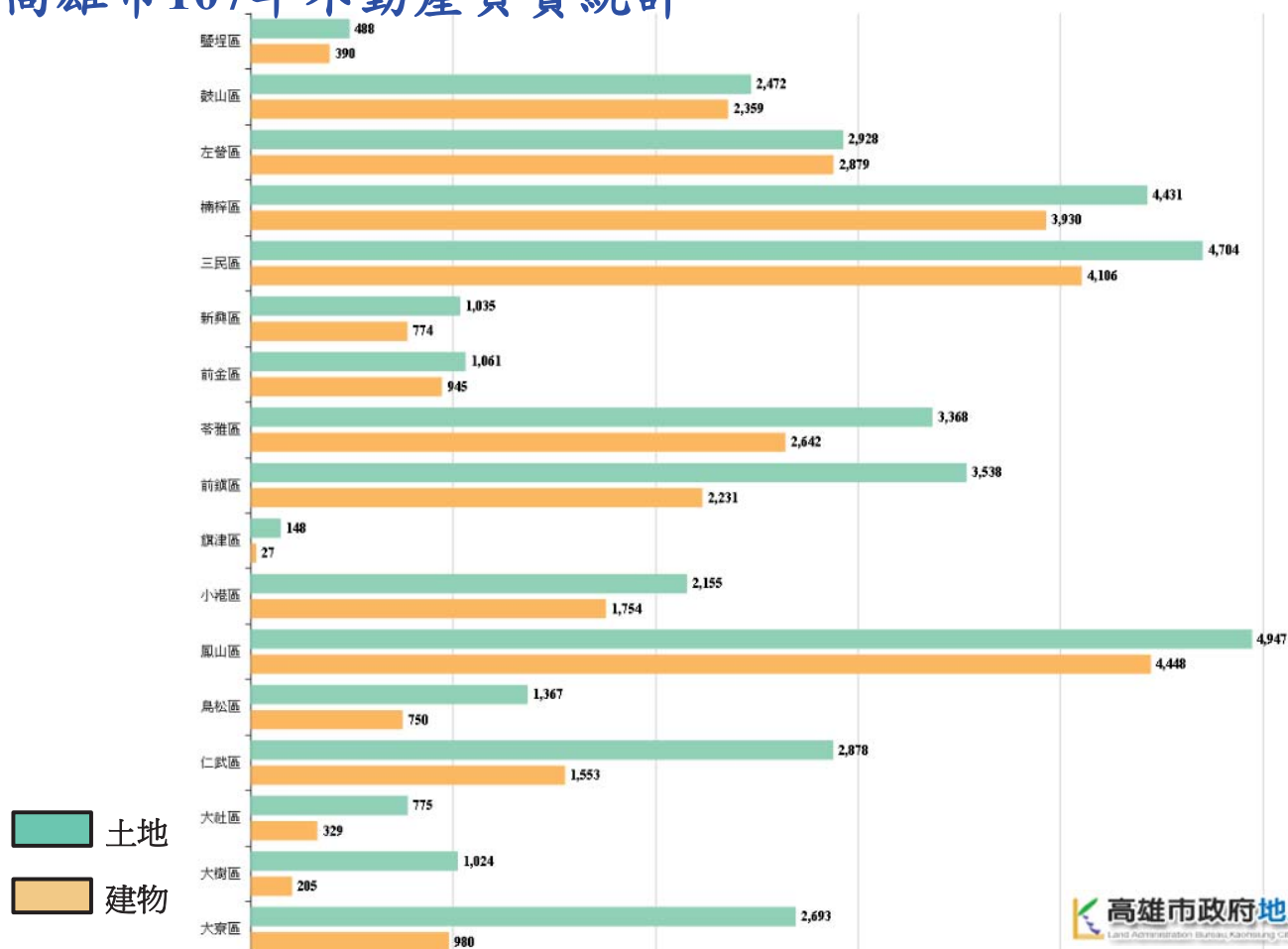
本圖所用都市計畫使用分區及公設用地依據內政部、實地公發布實施為準。



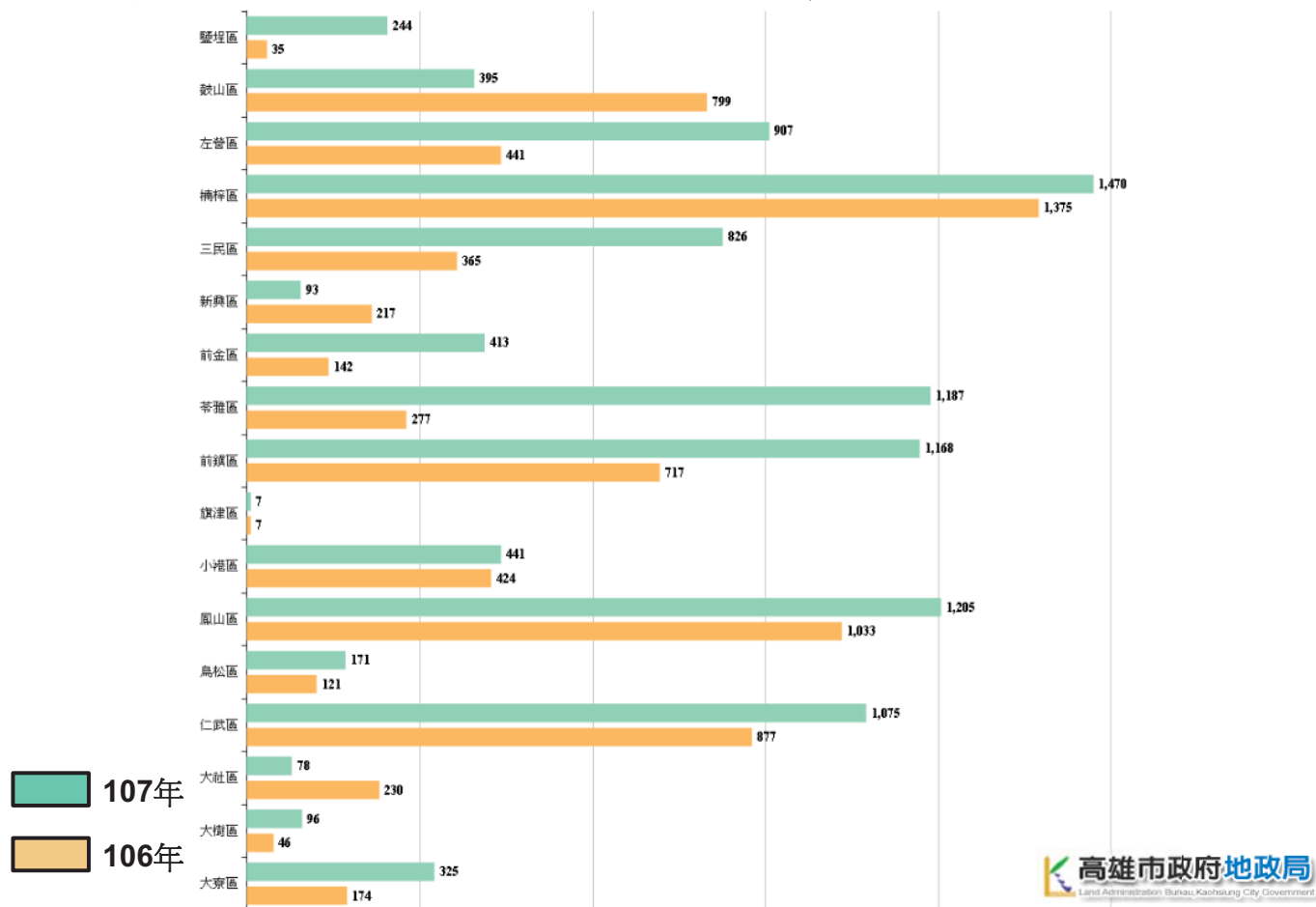
產業、人口、居住！！！！



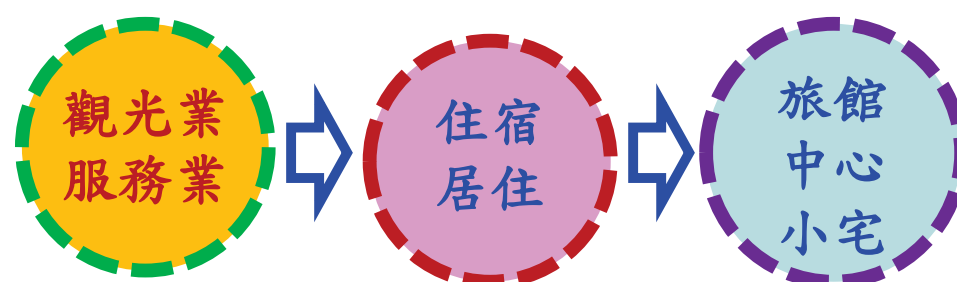
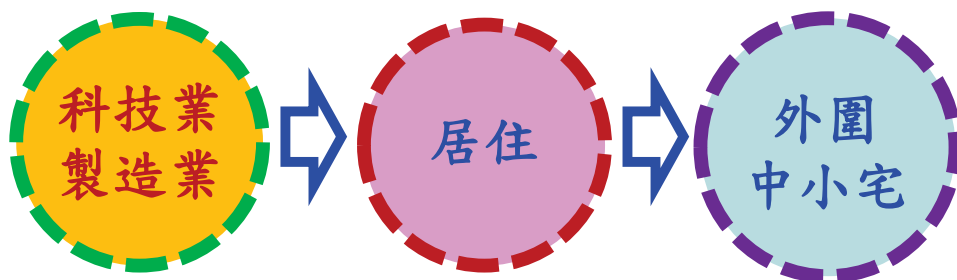
高雄市107年不動產買賣統計



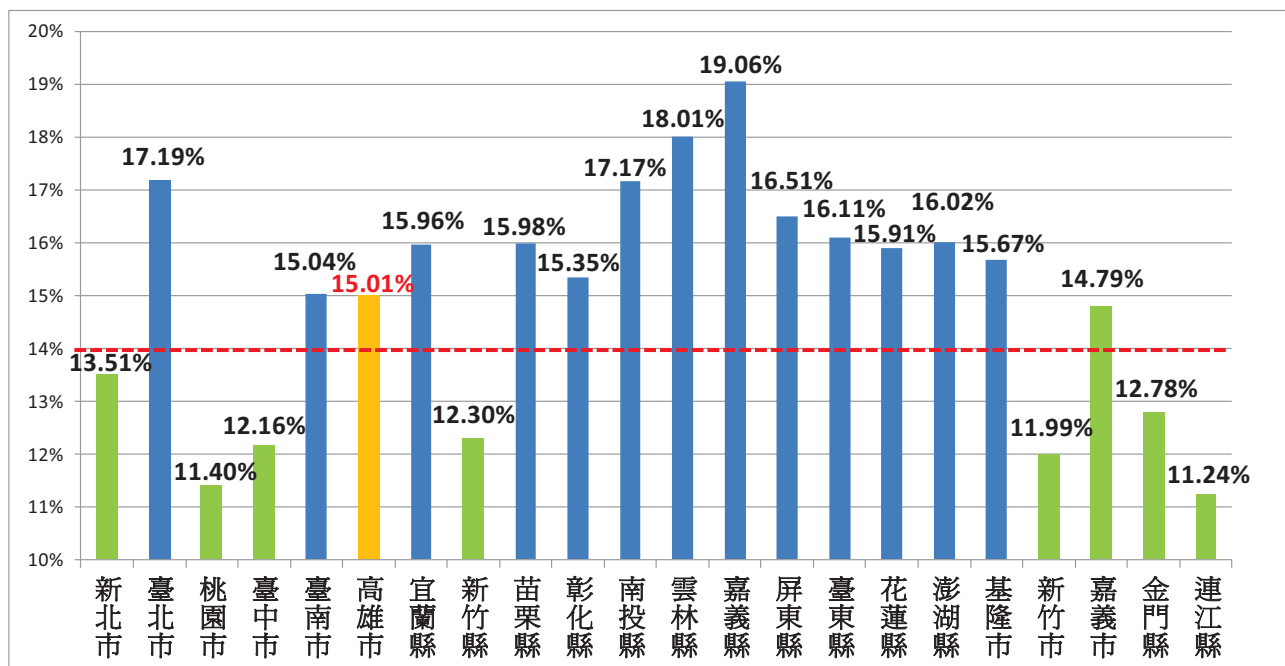
高雄市107年所有權第一次登記統計



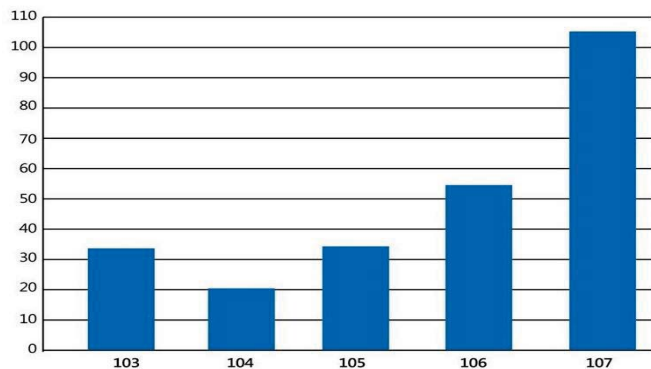
城市產業鏈影響住宅需求！



全國各縣市老年人口比例



土地標售政策影響地價！



聯合報



工商時報

序號	地區	面積(㎡)	用途	公告地價(元)	最高限價(元)	備註
1	臺南市	255	商業區	150,000	150,000	公告地價
2	三芝區	199.7	建地	80,000	80,000	公告地價
3	臺南市	142	商業區	150,000	150,000	公告地價
4	臺南市	142	商業區	150,000	150,000	公告地價
5	仁武區	11	商業區	150,000	150,000	公告地價
6	仁武區	14	商業區	150,000	150,000	公告地價
7	小港區	21	商業區	150,000	150,000	公告地價
8	小港區	11	商業區	150,000	150,000	公告地價
9	小港區	11	商業區	150,000	150,000	公告地價
10	小港區	11	商業區	150,000	150,000	公告地價
11	臺南市	142	商業區	150,000	150,000	公告地價
12	臺南市	142	商業區	150,000	150,000	公告地價
13	臺南市	142	商業區	150,000	150,000	公告地價



高雄市政府地政局
Land Administration Bureau, Kaohsiung City Government

營建成本影響房價和銷售！

土方業，每立方公尺210元調為420元，漲幅100%

水泥業，每立方公尺調漲270元，漲幅逾20%

經濟日報

高雄還沒發大財 土方砂石已漲房價變貴

7147 出版時間：2019/01/14 11:33



高雄市長韓國瑜的口號「賣出去，人進來，高雄發大財」讓他順利入主高雄市政府，不過民眾還沒有發大財，房價就要先漲了嗎？根據高雄建商表示，不僅土方

建築成本提高 明年高雄新案恐調漲

2018/12/25 12:11

文/記者林耀文

Tweet Like 0 Share



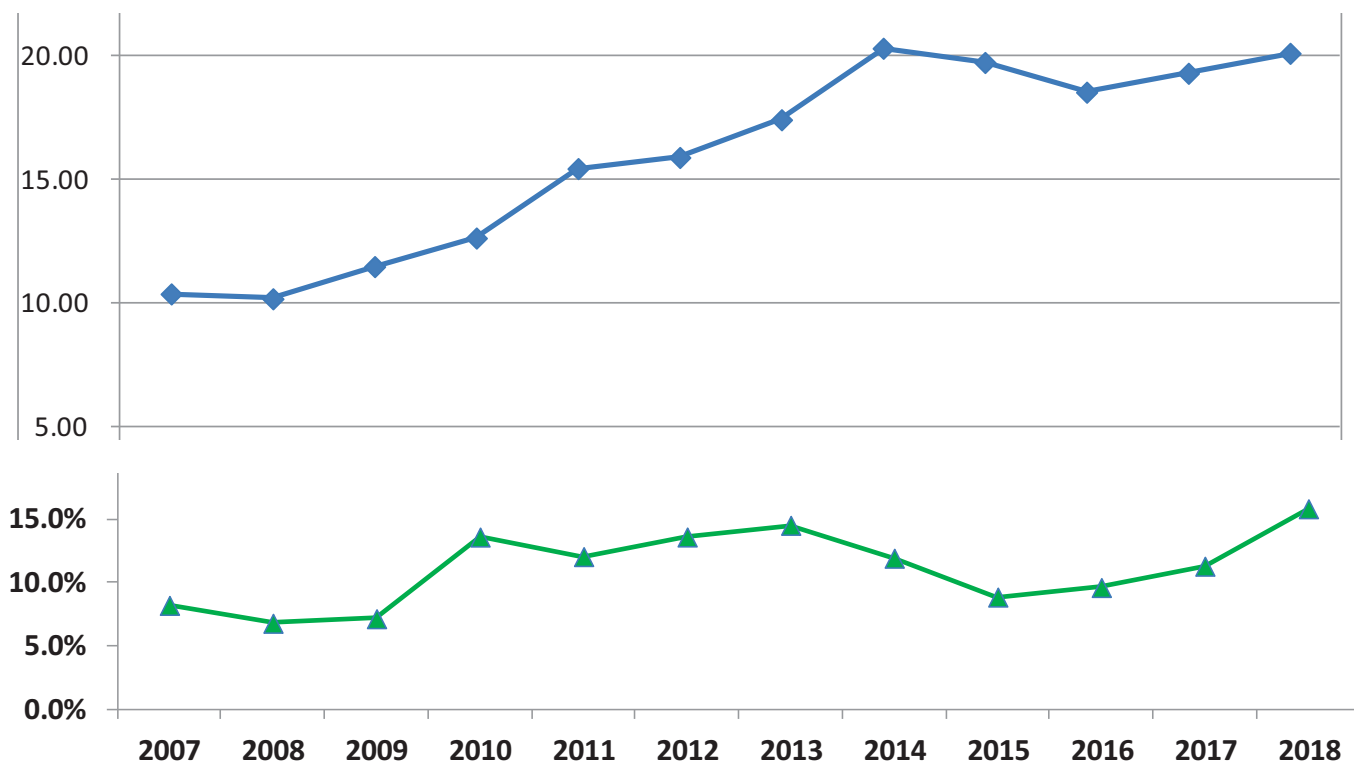
土方與預拌混凝土價格大漲，高雄房市營建成本明年又將墊高，建商轉嫁給消費者調漲房價5%以上，似乎已勢在必行。

老車汰換政策將影響明年高雄房價調漲？繼上月土方業者大幅調高一倍土方運費，讓不少建商跳腳，上週又陸續收到幾家大型水泥業者通知，下週元旦起，預拌混凝土將調漲約2成價格，以反映運輸與人工成本墊高，對此，高雄建築業界大多敢怒不敢言，咸認土方與水泥業者以汰換老舊柴油車的政策為由，而趁機漲價並不合

2018 蘋果日報

自由時報
Liberty Times Net

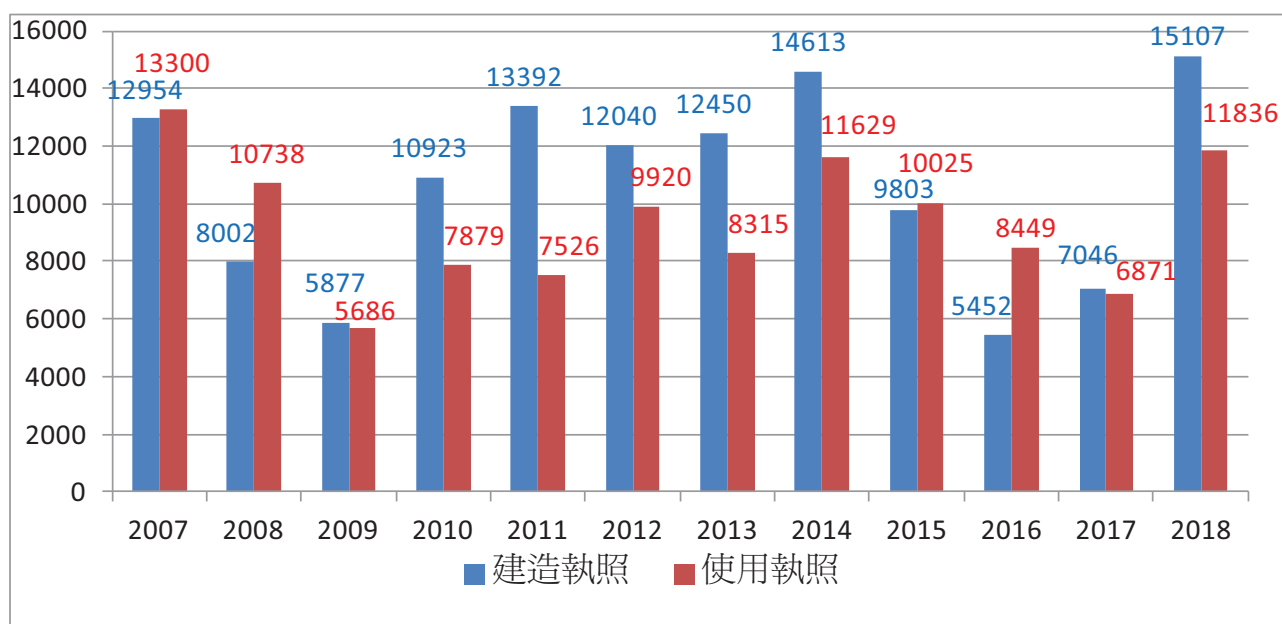
容積↓、土地供應↓、地價↑、營建成本↑，房價↑



參、結論與建議



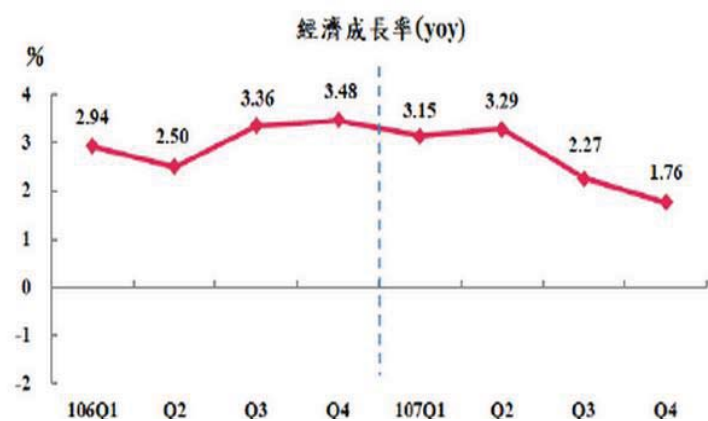
建造執照12年來最高！使用執照次高！



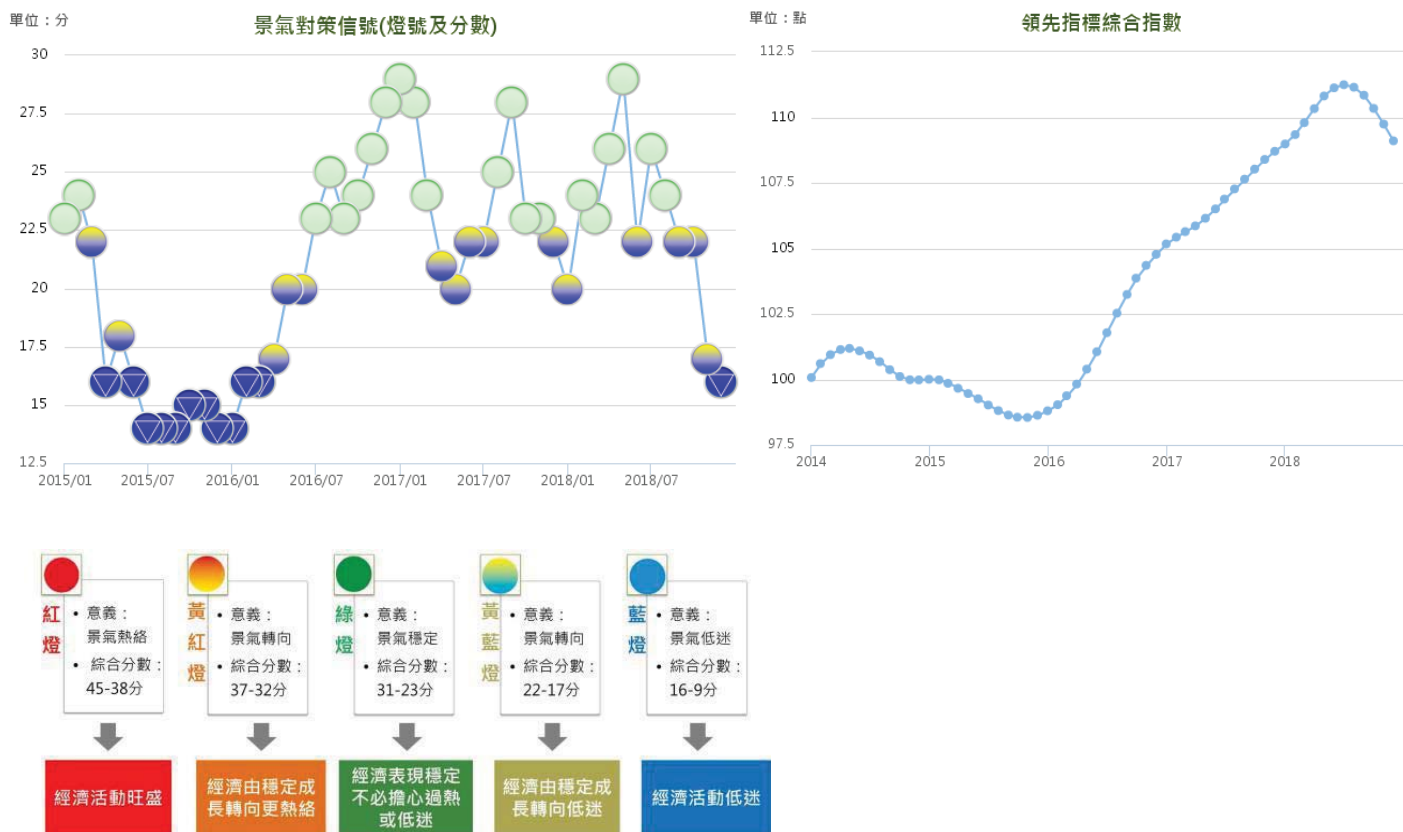
2018年台股跌915點、跌幅8.6% !



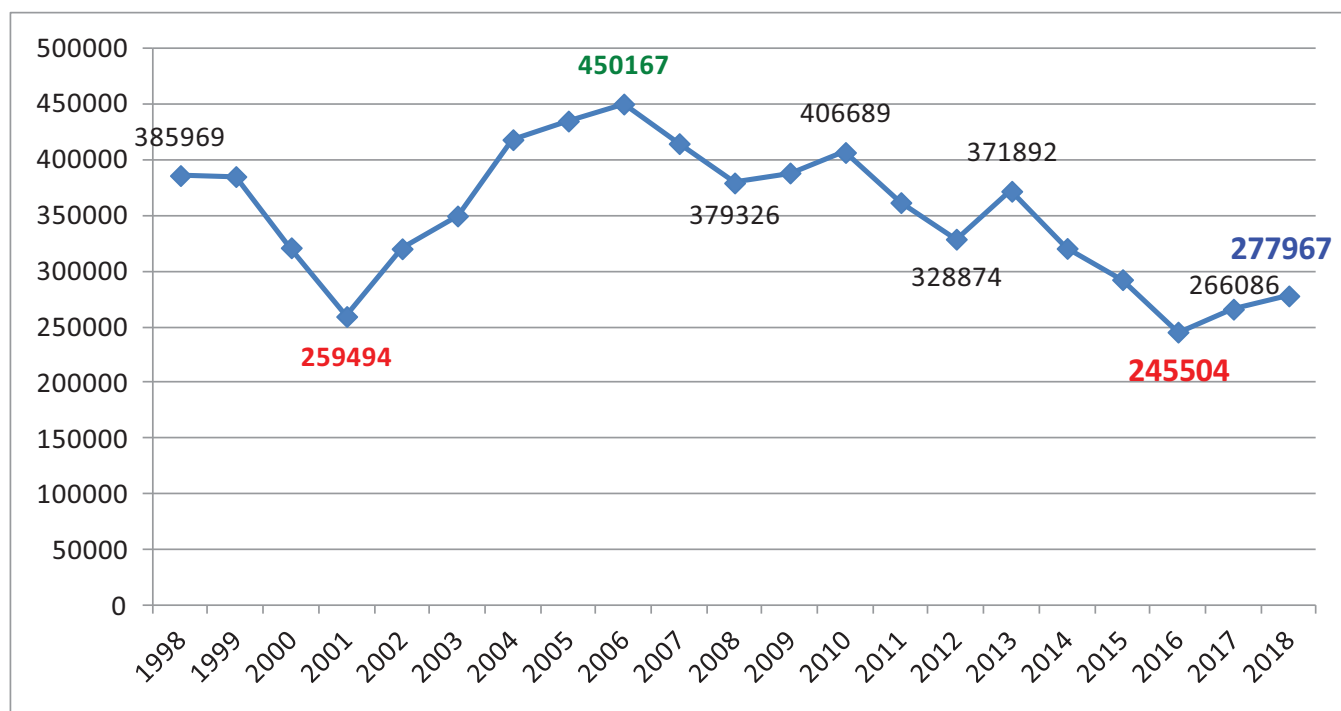
2018第4季GDP成長率僅1.76% 創10季新低紀錄 !



2018年12月國發會景氣對策信號16分，2年內最低！



全國歷年買賣移轉棟數





1. 美中貿易戰
2. 聯準會利率決策
3. 新興市場風暴
4. 英國硬脫歐
5. 2020總統大選

非洲豬瘟

由你我一同防堵

非洲豬瘟是一種可怕的豬隻傳染病，致死率可高達100%，目前沒有藥物疫苗可以治療及預防。

萬一非洲豬瘟入侵臺灣，初估將造成至少2000億元損失。

請大家遵守以下規定，一起守護國產豬：

- NO 不要自國外攜帶肉類產品入境
- NO 不要自國外網購肉類產品寄送臺灣
- NO 不要到國外畜牧場參觀

非洲豬瘟
不會傳染給人

報告完畢 謝謝指教

