

2019 新春房市報告



《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

高度不確定的世界經濟

02

審慎應對的台灣經濟

03

競爭加劇的高雄房市

04

經濟下調的房市展望

05

結語

習近平的七大陷阱

對外

➤ 修昔底德陷阱：

新興強權被現任強權提前攤牌，讓原本經濟互補轉成戰略對抗，終結了出口導向經濟模式。

➤ 德國陷阱：

德國大國崛起讓週邊國家出現不安全感，於是被外來平衡者英國拉攏，形成對德國的聯合圍堵，19世紀末期德國新一代領導人取消俾斯麥韜光養晦路線(改走軍國主義)，開始秀肌肉導致一次世界大戰爆發。

➤ 過度擴張陷阱：

歷史許多帝國沒落的原因，那就是過度向外擴張，中共近期一帶一路造成龐大的財政壓力。

高雄市不動產開發商業同業公會
資料提供：米多司廣告

對內

➤ 中等所得陷阱：

要跨越8000-10000美元人均所得，必須提出經濟轉型戰略，要從資本累積(出口導向帶動、固定投資帶動、房地產帶動)轉成提高勞動生產力(重視研發、教育、勞動力就業機會)。

➤ 後發劣勢陷阱：

經濟發展所形成新的既得利益階級(紅二代)，會抗拒新改革，尤其抗拒制度改革，造成社會兩極化與轉型失靈。

➤ 債務陷阱：

透過固定投資來拉動經濟成長以對抗金融危機，結果造成產能過剩、房地產泡沫以及債務違約壓力(地方債及企業債)。

➤ 紅二代陷阱：

中共在六四天安門事件時發現黨內領導人有自由化的風險、有倒台的危機，所以(鄧小平)決定由紅二代(開國元勳)接班，紅二代為了證明自己，提出中國夢，走上極權統治與過度擴張。

脈絡

中美貿易戰

中國製造2025

中國夢→中華民族偉大的復興

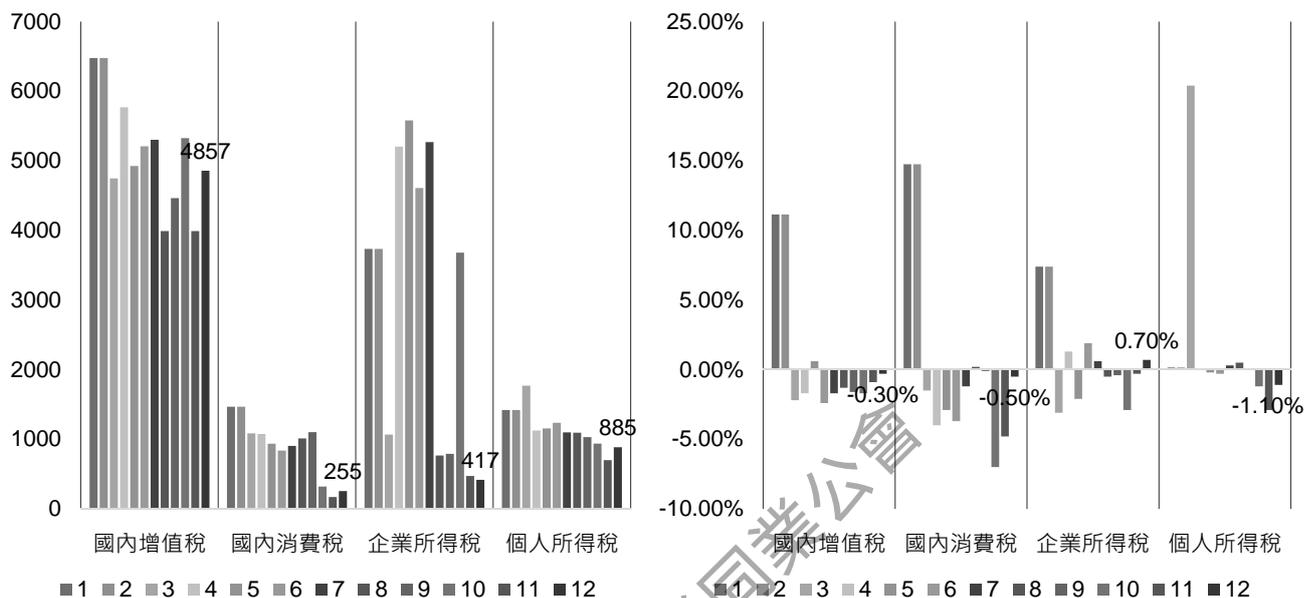
證明自己→極權統治、過度擴張

紅二代接班



一、中國2018年各月主要稅收金額及2017年同比增長

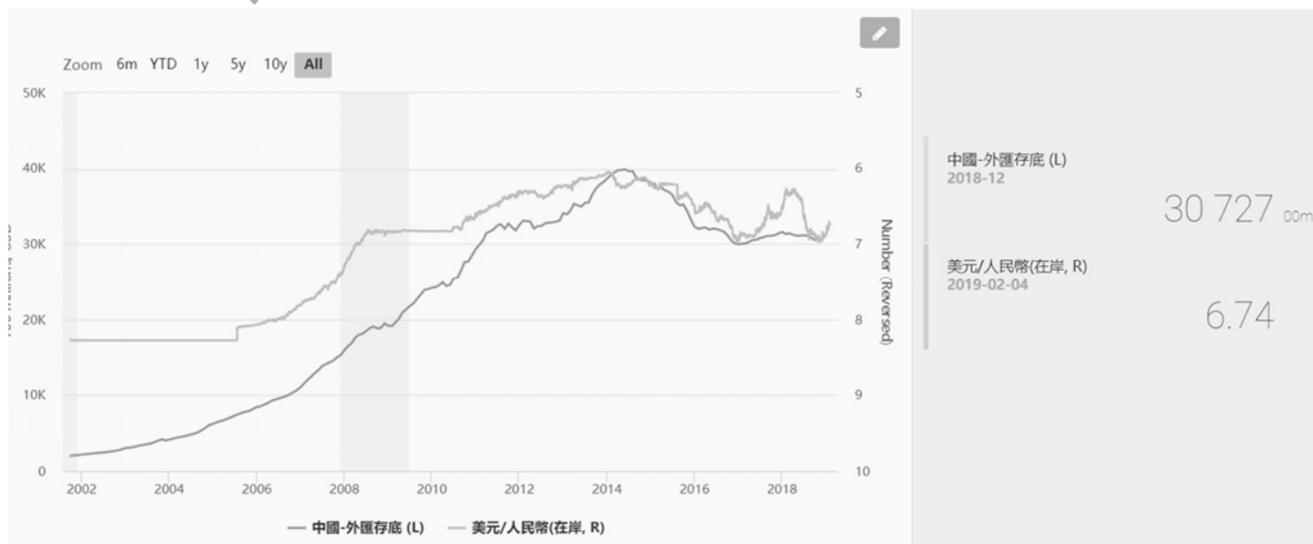
單位：億人民幣，%



高維市不動產開發商業同業公會
資料提供：米多司廣告

二、中國歷年外匯存底(儲備)及人民幣兌美元匯率統計

單位：億美元，人民幣/美元



三、中國社會消費品零售總額及年增率統計

單位：億美元，%



四、中國歷年商品房銷售對GDP比值統計

單位：%



孫立平

清華大學教授，在2019中國ThinkBig新年論壇上做了題為

《2019·是對2018做出反應的一年·並決定著2020年之後的走向》的演講。

關於剛剛過去的2018，我認為可以用一個關鍵詞總結：出乎意料。也就是說過去這一年發生了很多的事情，而這些事情有的是我們開始就想到的，有的是根本沒有想到的。

關於已經到來的2019，如果要進行預測的話，我認為是：**高度不確定**。中共中央給出的答案現在看來具有極大的不確定性，2019年「高度不確定」這個特徵會顯得尤為突出。

美國早覺醒了十年

美國是世界上的頭號強國，作為頭號強國，美國的任何一個總統在執政之後都必須要做一件事：為美國重新進行定位。這個定位最基本的問題就是：判斷究竟誰是我的對手，誰是我戰略上的敵人。

川普最初出台的政策來看，他將穆斯林恐怖主義作為頭號對手，但是當他拿不定主意的時候，中國出來了一個《厲害了我的國！》。於是特朗普恍然發現，原來目標在這兒。所以，**中國最後通過兩年時間的努力，將自己弄成美國的頭號敵人。**

這也就意味著，**歷史已經提前了十年，至少美國早覺醒了十年**：也就是說如果中國能繼續按照韜光養晦，埋頭髮展的方式再搞十年，那未來美國對中國在經濟上還真的沒有辦法。但是現在，一切都戛然而止了。

三大陷阱

回望2015，大家可以回想一下，那時候全國的房價基本平穩，關心房價的人也比較少。這也就是說，當時的房價沒有受政策影響，基本就穩到那兒了。

後來政策上莫名其妙的來兩招：**第一招房地產去庫存，把一二線城市的房價翻了一番。第二招棚改貨幣化安置，把三四線五六線的城市翻一番，就這兩招，把中國房價翻了一番。**

各位可以想如果沒有這兩招房價可能基本上就穩在這兒了，把房地產慢慢邊緣化，把經濟引向實體經濟和民生上來，現在的情況可能就會完全不一樣。

然而不得不面對的就是：當前的國際環境發生了巨大的變化：在這樣一個過程當中就不得不把相當一部分精力用到應對這個上來。所以之前自然的經濟發展過程，就會被打斷。

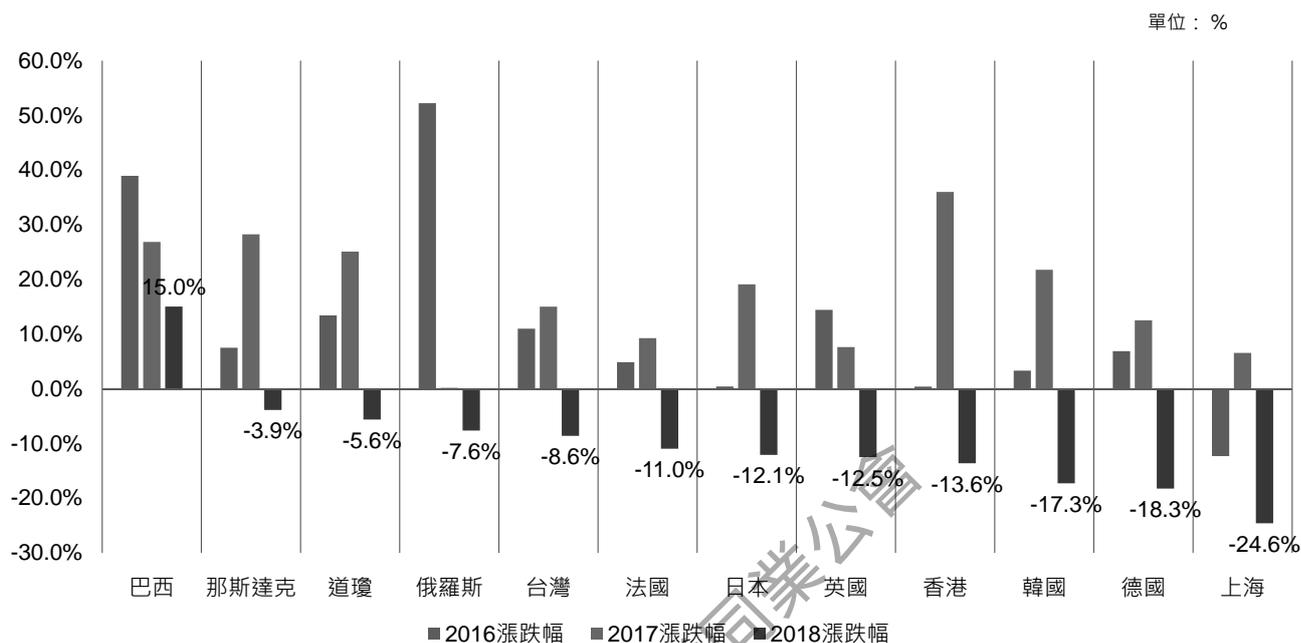
特別是由於這樣一個國際環境的變化，將來我們會面臨一系列的陷阱：

1、軍備競賽的陷阱。如果冷戰或者准冷戰的過程發生，軍備競賽可能是當中必然的一部分。但是大家不知道軍備競賽是非常花錢的，一架B2轟炸機至少20億美元，10架就1400億人民幣。

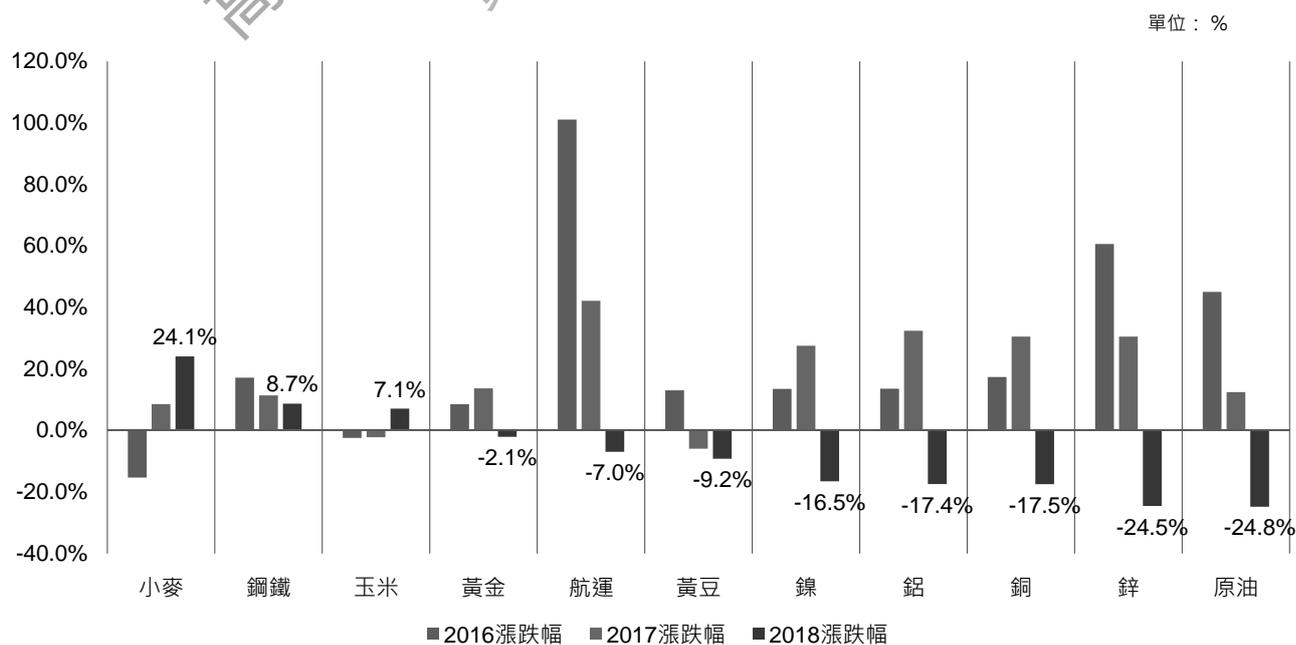
2、自力更生的陷阱。面對這樣的情況技術封鎖是必然的事情。有人豪邁地說在毛主席時代，封鎖十年八年我們什麼都有了，有的主流媒體還說這樣我們可以贏得一個自力更生的春天。但是我們一定要冷靜地意識到：自力更生一定是一種迫不得已的事，這個過程要要走很多的彎路，要浪費很多時間和資源。

3、選擇陷阱。冷戰是一種高度的敵對。這樣意味著我們選擇的餘地會極大縮小，自己發展的路也會越走越窄。在這種情況下一定要意識到國際環境可能發生的變化，和在這個過程中相應邏輯的改變和突破。

五、2016-18世界主要國家股市漲跌幅統計

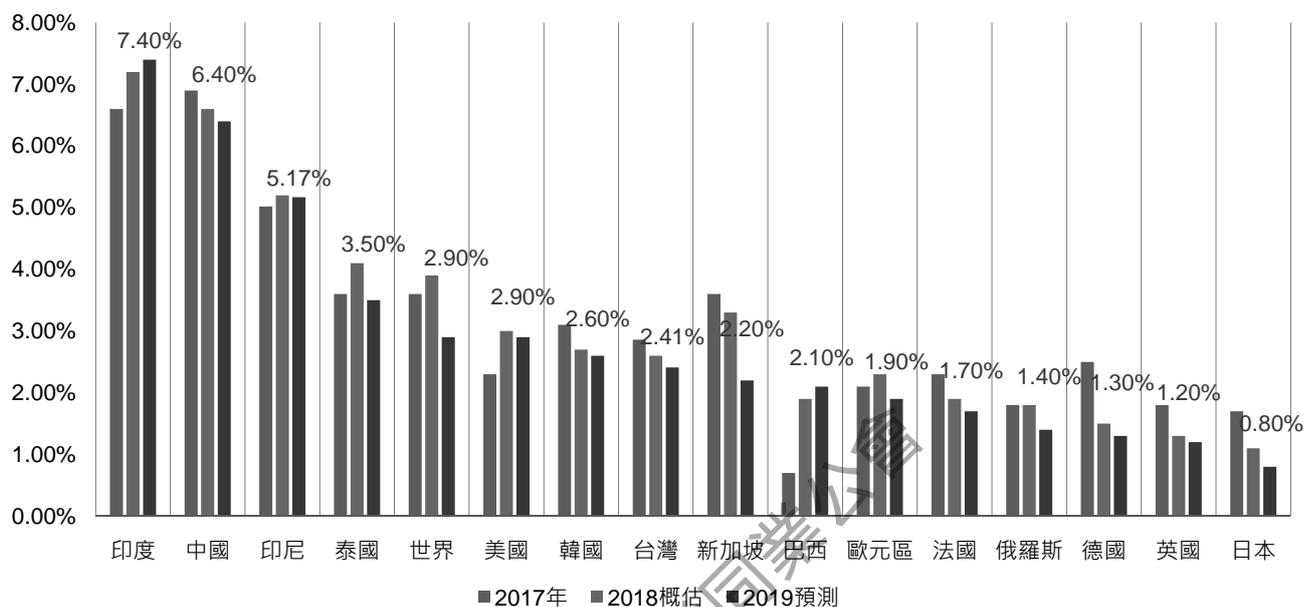


六、2016-18世界主要商品期貨漲跌幅統計



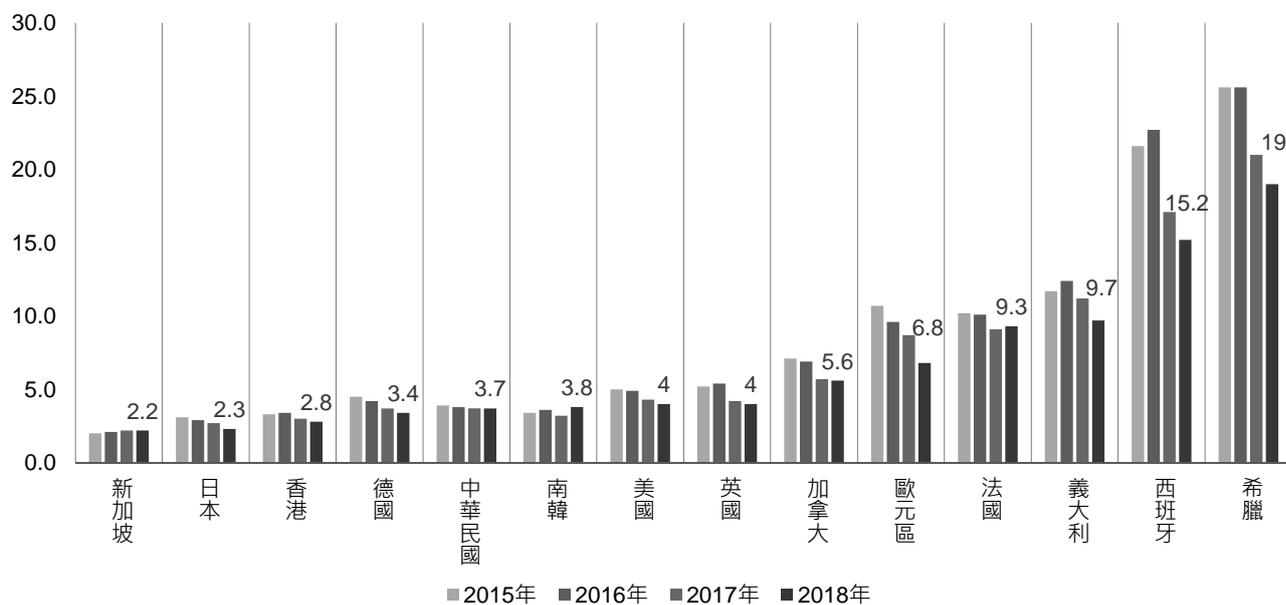
七、2017-19世界主要國家經濟成長率統計

單位：%



八、2017-19世界主要國家失業率統計

單位：%



克魯曼

新一波全球衰退不見得即將發生，但風險顯然正在攀升。

一，**中國**。長久來中國經濟嚴重失衡，太倚重投資驅動成長，消費者支出則太少。從最近中國製造業數據來看，前景黯淡。萬一中國經濟倒下，全球將遭殃。

二，**歐洲**。歐洲經濟疲軟已持續多年，主因是人口老化和歐內大國德國執著於預算盈餘，如今英國脫歐和義大利債務問題瓦解信心。一如中國，歐洲經濟一旦垮了，也將禍延全球。

三，**貿易戰**。商界領袖仍對美中敲定協議寄予厚望，但若察覺主導大局的仍是強硬派，樂觀情緒可能突然逆轉。

四，**政府關門**。領不到錢的不只是聯邦雇員，政府承包商也受波及，許多民間企業也受牽連。企業領袖目前也相信問題可望很快解決，但若僵局拖上數月，投資和聘僱都會受創。

克魯曼認為，即使把上述負面影響加總起來，對世界經濟的打擊也遠不及2008年全球金融海嘯。

但壞消息是，萬一經濟出差錯，決策當局可用來抗衰退的政策空間不大。貨幣政策方面，美國利率水準仍偏低，能調降空間有限；歐洲利率甚至是負的，已降無可降。財政政策方面，暫時擴大政府支出也許可行，但能期待一個以聯邦雇員為人質強索築牆經費的總統，提出明智的刺激方案嗎？而歐洲任何財政刺激計畫，都可能遭德國反對。

克魯曼的結論是，新一波全球衰退不見得即將發生，但風險顯然正在攀升。

審慎應對的 台灣經濟



謝金河

全球房市出現巨大轉折

歐洲盛寶銀行(Saxo)對2019年預測，提到澳洲地產在今年跌幅可能達到50%，引起大家熱烈討論，過去幾年，中國人買遍世界，很多被中國人炒起來的房市，紛紛出現跌勢，像澳洲雪梨，墨爾本，加拿大溫哥華，多倫多，及英國都出現物業求售無門景象，價格正在崩跌中。

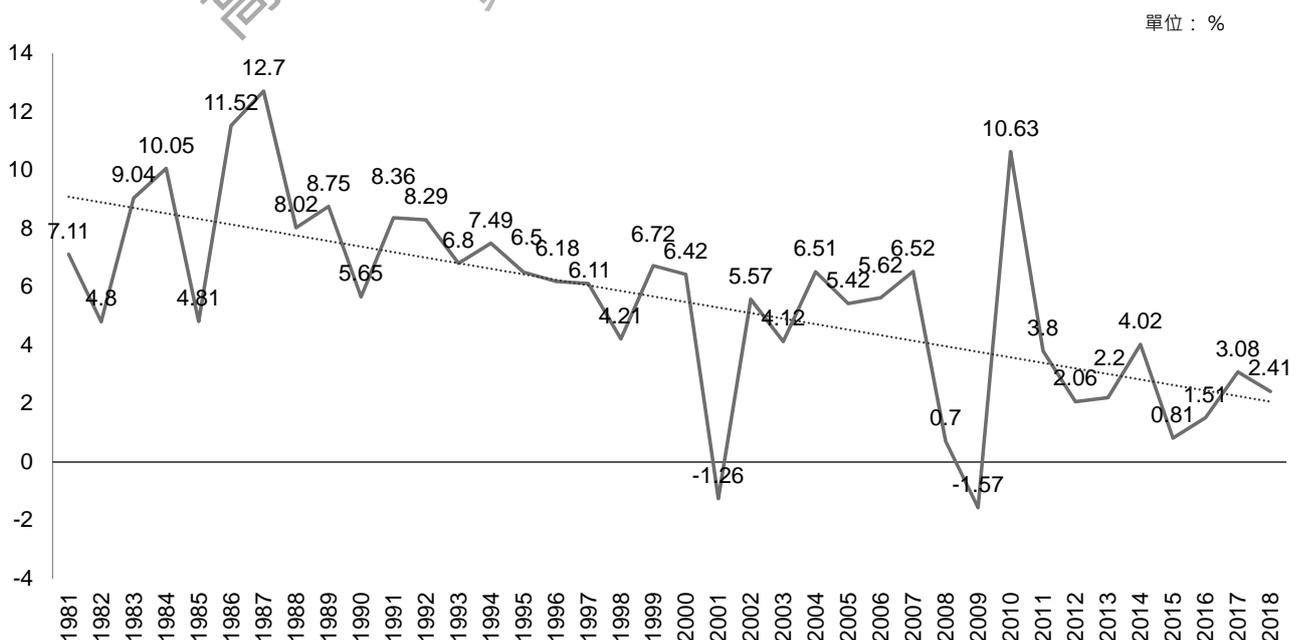
最近有幾則新聞報導值得注意，一是中國地產大王王健林在2016年突然消失後，最近復出，第一件事是宣布剝離地產業務，萬達集團將轉型為文化，金融，服務及大健康產業，正式退出房地產業。一手創立萬科集團的王石在深圳演講，抨擊中國房地產業暴利，高週轉，高槓桿，高擴張，正隱藏大危機。

香港大老李嘉誠也說：投資房地產要量力而為，自己住可以，但千萬別炒房！這三個有代表性的人物，正代表著風向。

17日在香港掛牌的地產企業佳源國際控股，在一天當中，股價從16.36跌到1.4港元，一天慘跌八成以上，原來是有一筆3.5億美元，利率8.125%的票據到期付不出利息，這樣的企業，以高息拼搏，正全面出現危機。

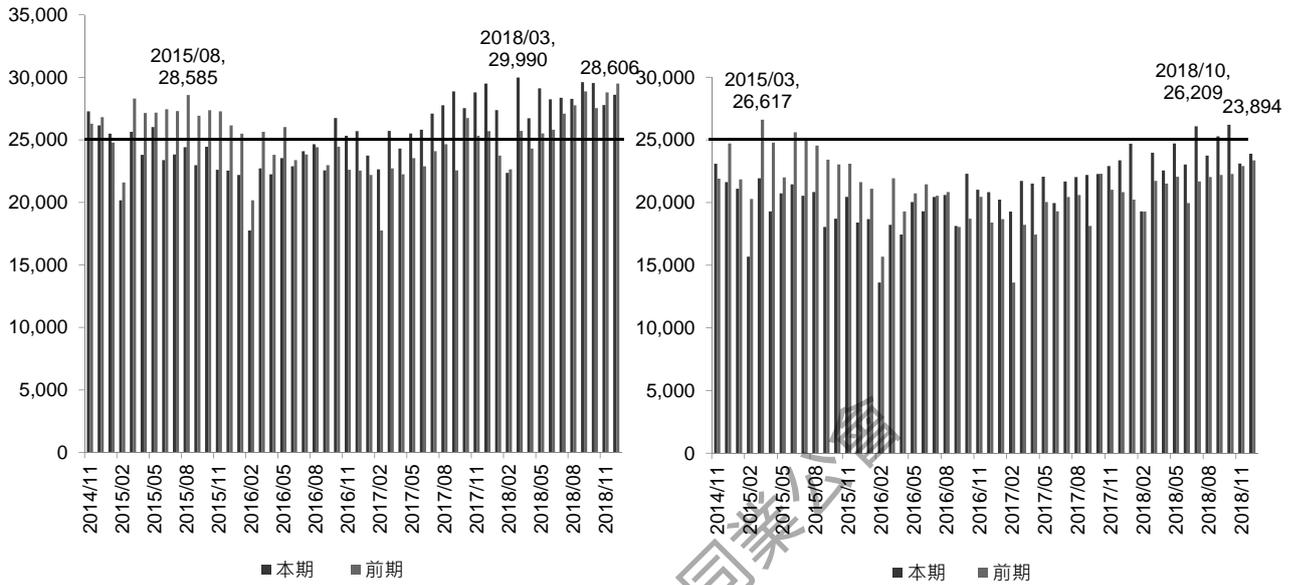
過去幾年，中國富人努力把錢搬到海外，炒高房價，成了中國人買遍世界的寫照，日本獨賣新聞曾報導富士山快被中國人買走，對中國人炒房充滿憂慮。這一年美中貿易戰，中國加強資金控管，很多被中國人炒房撐得高高的地產，突然失去支撐，紛紛崩了下來。

一、台灣歷年經濟成長率統計



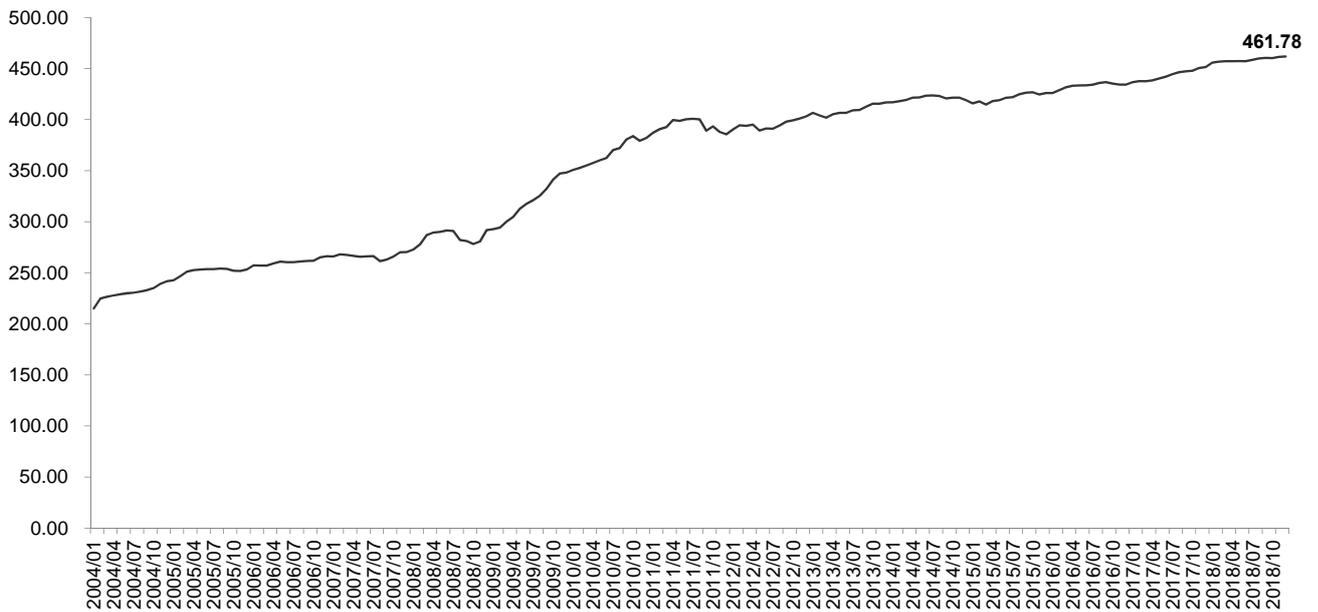
二、台灣進出口月金額統計

單位：百萬美元

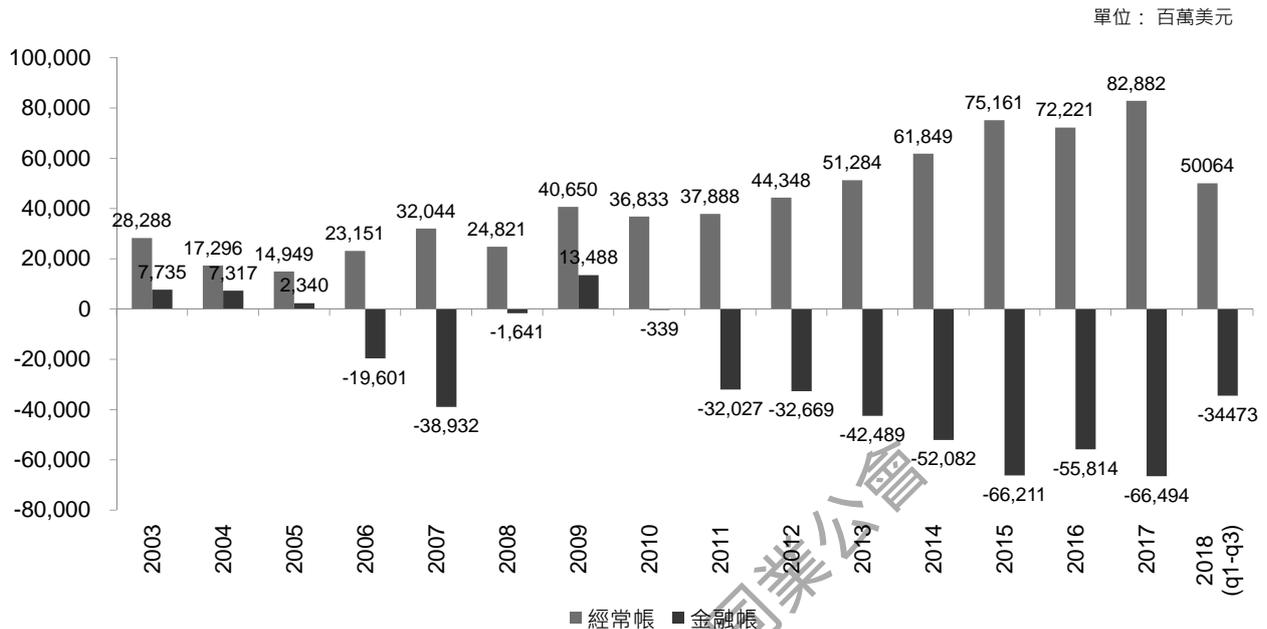


三、外匯存底統計

單位：十億美元



四、國際收支經常帳、金融帳餘額統計



楊金龍

台灣利率還有空間

金豬年新台幣利率可望持續「凍漲」，行庫主管指出，央行最新公布的去年第四季理監事會議記錄摘要偏鴿，加上中美貿易談判等外在變數仍大，預期新台幣利率至去年底連十凍（即十季未調整）後，今年可望邁向連14凍，也就是說今年政策利率可能仍不動如山。

根據央行最新報告指出，預期今年全球景氣降溫，國際前景不確定性升高，將面對中美貿易政策不確定性、大陸經濟成長放緩、主要經濟體貨幣政策動向不確定、歐洲政經情勢紛擾等不利因素。

觀察2019年以來國內長短率變動，代表短率指標的金融業隔夜拆款利率，即使在農曆年前的資金需求高峰期，仍停留在0.18%上下。長率指標的10年期公債殖利率同樣停滯0.85~0.88%區間，均反應市場資金依舊充裕。

金融業者指出，去年第四季理事會後，央行總裁楊金龍回答提問時指「台灣利率還有空間」，讓市場解讀央行政策利率至2019年底可能出現連14凍，必要時甚至可能反向降息。

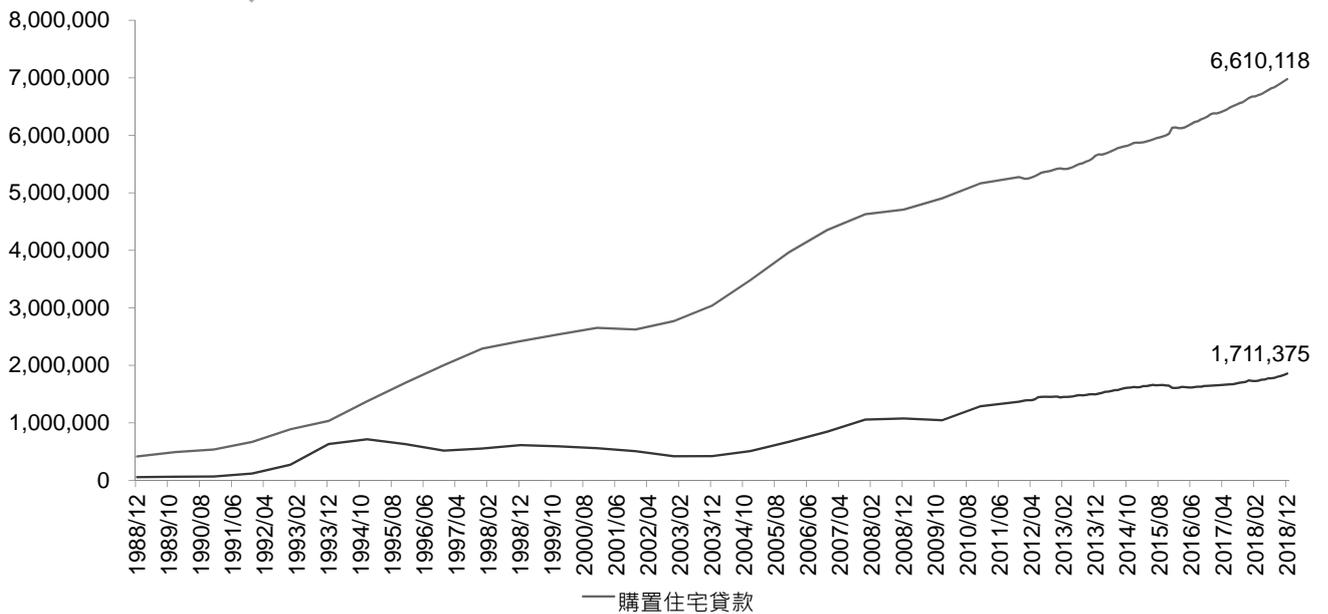
五、五大銀行新承做房貸利率統計

單位：%



六、購置住宅貸款及建築融資餘額統計

單位：百萬元



顏炳立

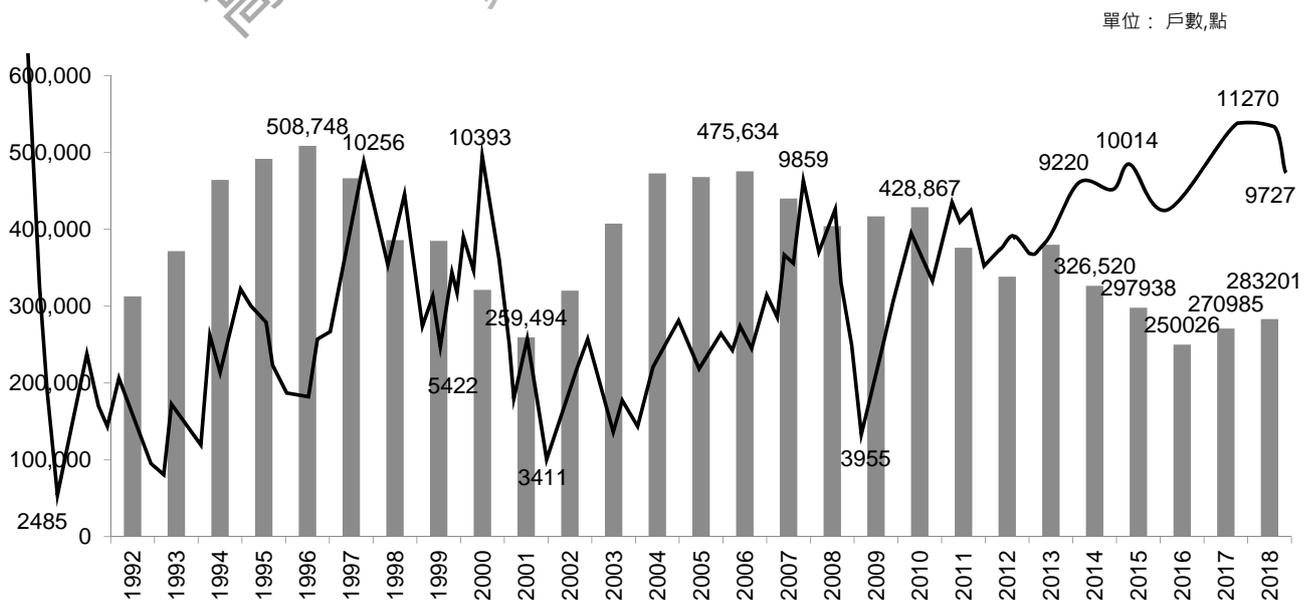
現在房市可以用『四不一沒有』來形容。

「現在房市可以用『四不一沒有』來形容。」顏炳立說，所謂「四不」就是不甘、不願、不捨、不賣；然後「一沒有」就是沒有買氣。

今年房產市場預計落底，仍延續緩跌趨勢，今年是中古屋、新成屋與預售屋相互斯殺的一年，因此預計2019年仍然要走讓利、讓價、增量的格局，今年利再讓、價再降，量溫和的放大，因為豬年要落底了，剛性自用的可以出來看房子了。

2019年認虧的出場，自用的開心進場，未來四年經過盤整能夠去化大量的預售跟中古的量，讓新的年度能夠撐住台灣已經四年後落底的房價，對於還沒有反應落底的房價，仍然要不斷等待，存好錢等待。

七、股房雙市

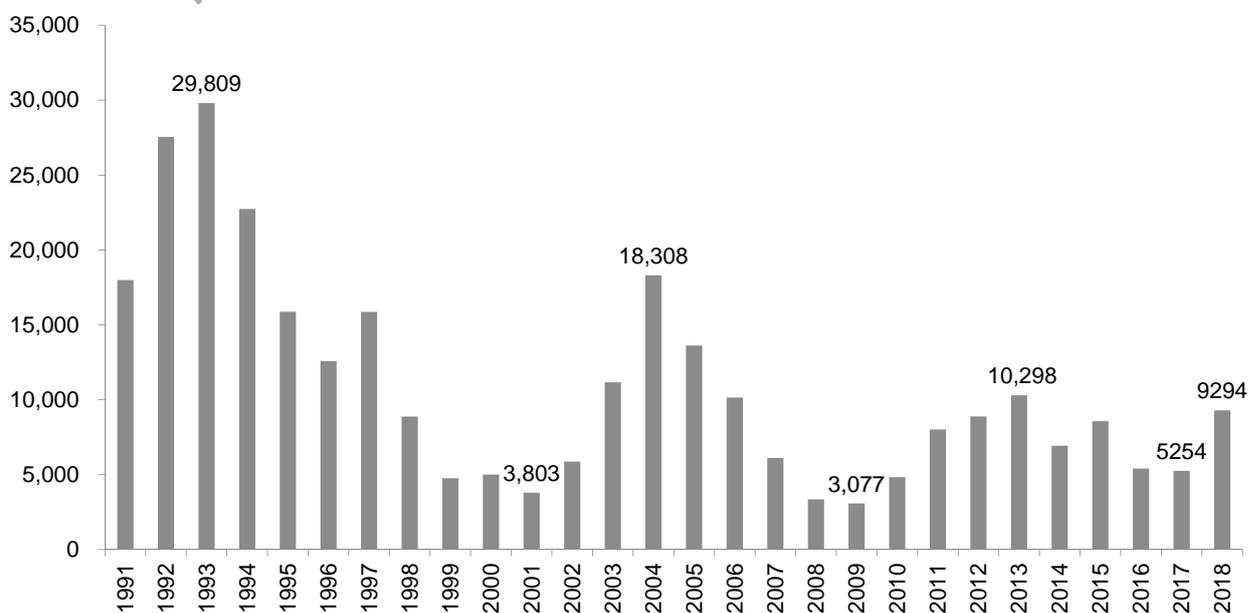


競爭加劇的 高雄房市



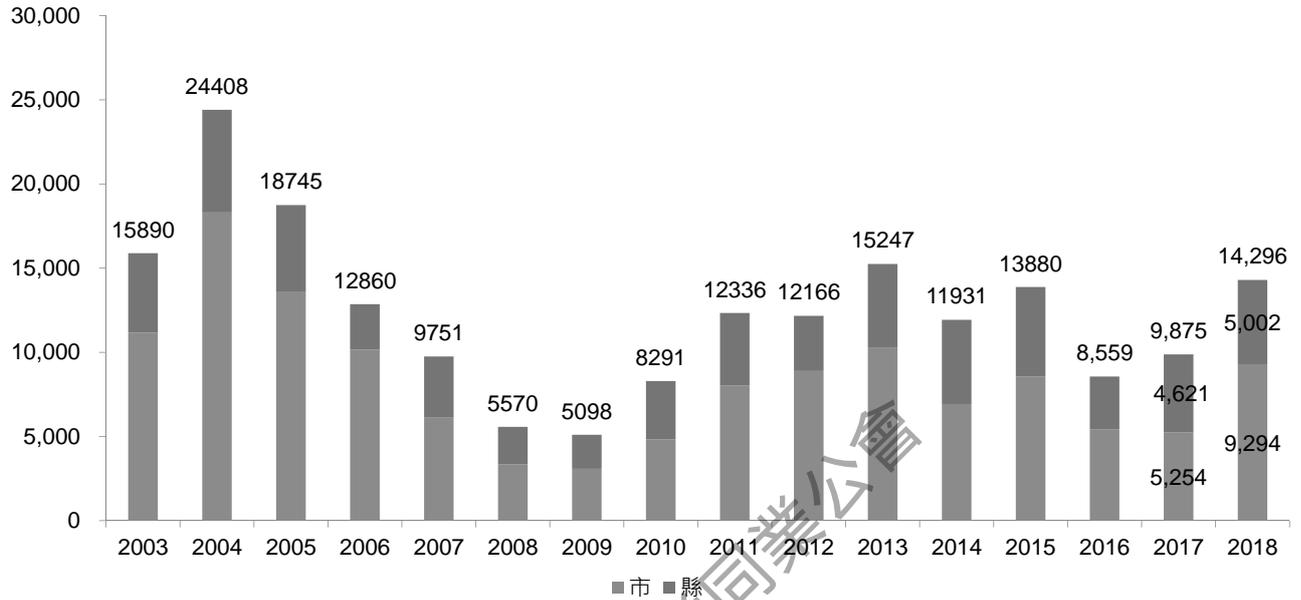
一、原高雄市歷年開工戶數統計

單位：戶數



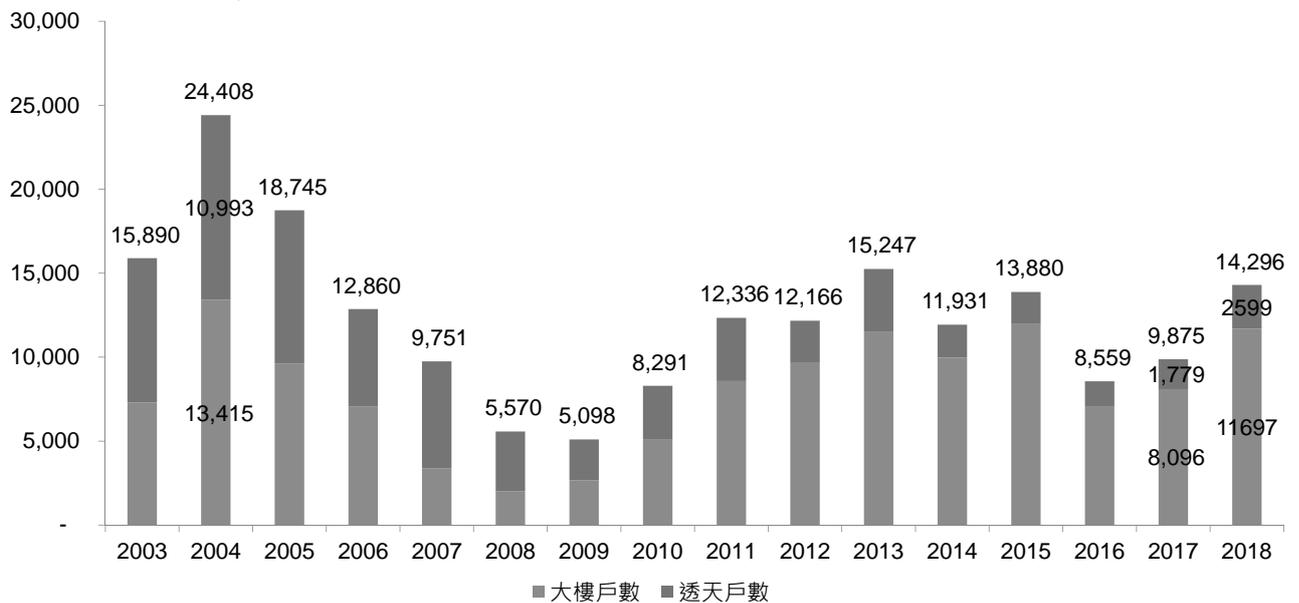
二、高雄市(市/縣)歷年開工戶數統計

單位：戶數



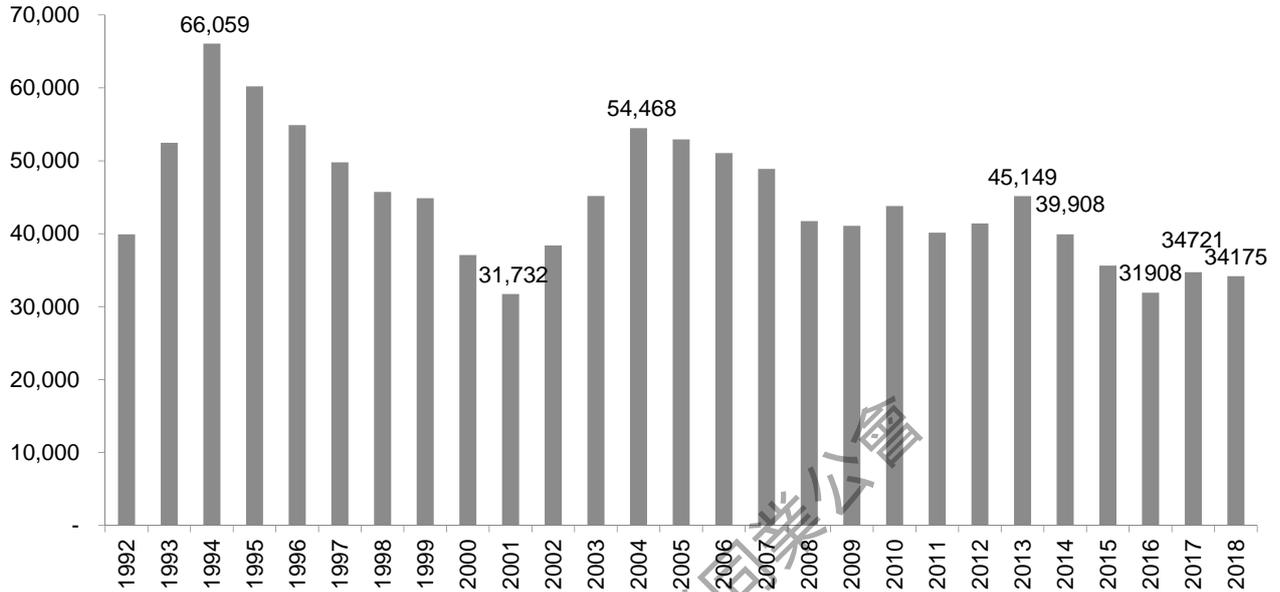
三、高雄市(大樓/透天)歷年開工戶數統計

單位：戶數



六、高雄市歷年買賣移轉件數統計

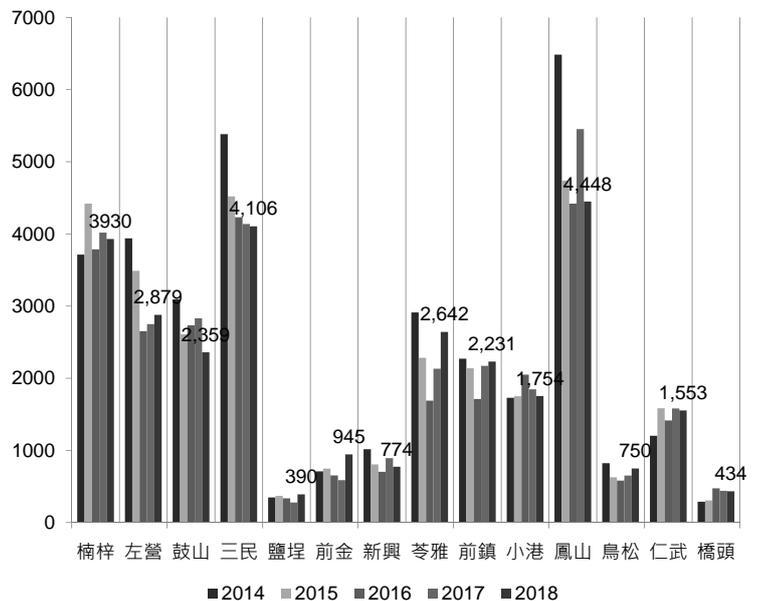
單位：戶數



七、大高雄市近5年買賣移轉件數統計

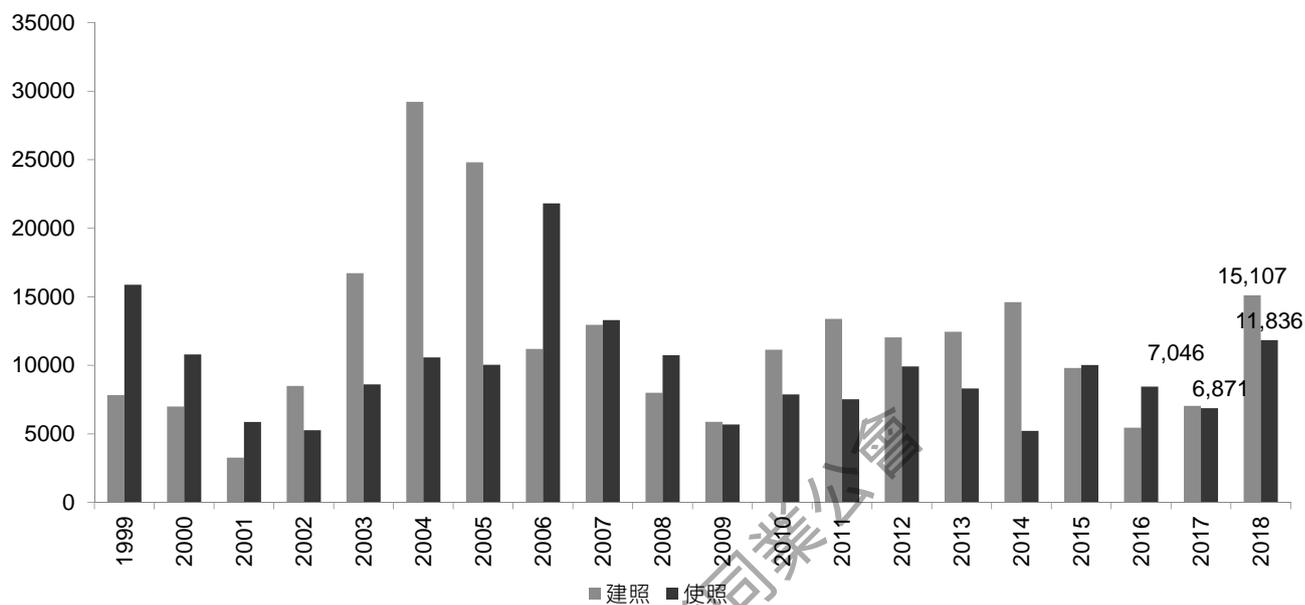
單位：戶數

| | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 佔比 |
|----|-------|-------|-------|-------|-------|--------|
| 楠梓 | 3713 | 4420 | 3787 | 4018 | 3930 | 97.8% |
| 左營 | 3939 | 3489 | 2652 | 2750 | 2879 | 104.7% |
| 鼓山 | 3093 | 2611 | 2734 | 2831 | 2359 | 83.3% |
| 三民 | 5383 | 4520 | 4230 | 4138 | 4106 | 99.2% |
| 鹽埕 | 348 | 369 | 336 | 278 | 390 | 140.3% |
| 前金 | 710 | 747 | 653 | 587 | 945 | 161.0% |
| 新興 | 1017 | 806 | 703 | 892 | 774 | 86.8% |
| 苓雅 | 2912 | 2283 | 1689 | 2132 | 2642 | 123.9% |
| 前鎮 | 2271 | 2138 | 1713 | 2171 | 2231 | 102.8% |
| 小港 | 1729 | 1751 | 2049 | 1846 | 1754 | 95.0% |
| 鳳山 | 6485 | 4739 | 4420 | 5453 | 4448 | 81.6% |
| 鳥松 | 822 | 627 | 582 | 652 | 750 | 115.0% |
| 仁武 | 1203 | 1584 | 1414 | 1581 | 1553 | 98.2% |
| 橋頭 | 289 | 307 | 474 | 440 | 434 | 98.6% |
| 合計 | 33625 | 30084 | 26962 | 29329 | 29195 | 99.5% |



八、高雄市歷年(建照/使照)件數統計

單位：戶數



經濟下調的 房市展望



2019全球經濟下行

台灣經濟行不行？！

高雄市不動產開發商業同業公會
資料提供：米多司廣告

中國經濟有沒有撐

密切觀察大陸房市！

跟往常一樣，

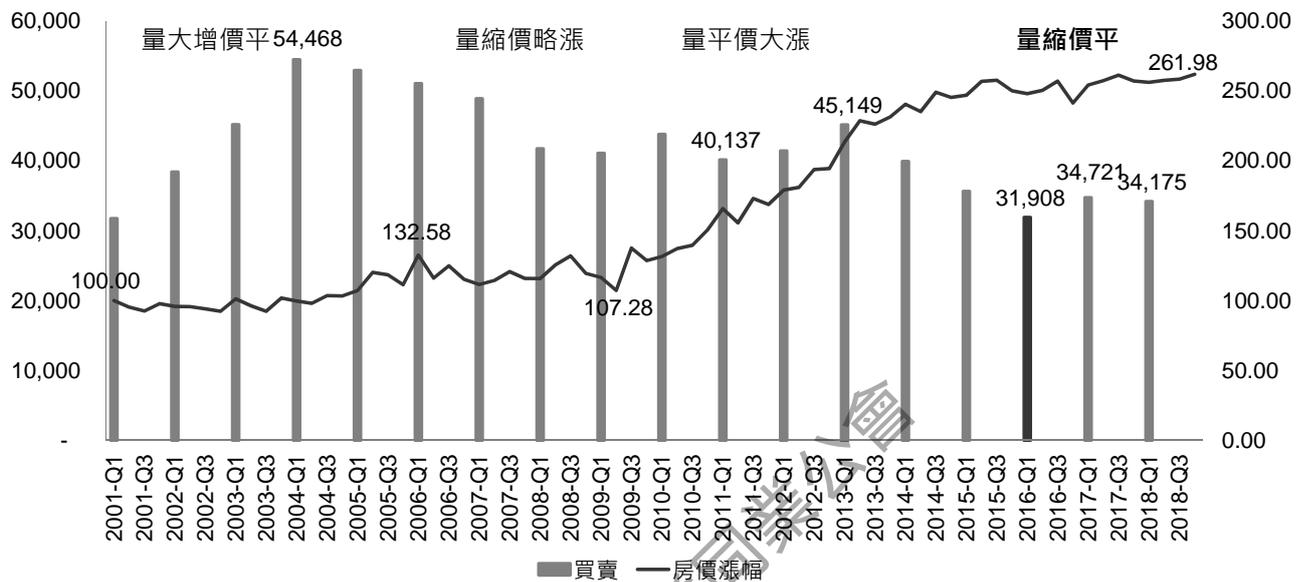
上半年優於下半年！

高雄市不動產開發商業同業公會
資料提供：米多司廣告

要繼續搶土地嗎？

| 單位 | 標脫金額 | 高雄市地政局 | |
|--------|---------|--------|--------|
| 高雄市地政局 | 104.9億 | 年份 | 標脫金額 |
| 高雄市財政局 | 約18.2億 | 2014 | 32.6億 |
| 國產署南區 | 約18億 | 2015 | 20.01億 |
| 合計 | 約141.1億 | 2016 | 32.28億 |
| | | 2017 | 55.58億 |
| | | 2018 | 104.9億 |

高雄房市進入量縮價平區間



8+8+8

預售約8000戶 (2018+2019年初預售未售戶數)

+ 成屋庫存約8000戶 (現有成屋未售戶數)

+ 今年預推約8000戶 (今年預估至少預推成屋+預售戶數)

合計今年市場總供給20000-25000-30000戶

個案表現

將是未來房市表現主軸！

高雄市不動產開發商業同業公會
資料提供：米多司廣告

05

結語

