

2019年中不動產市場報告

《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

報告大綱

- 壹、動態應對的全球經濟
- 貳、靜觀其變的台灣市場
- 參、亦步亦趨的高雄房市
- 肆、2019/H2展望
- 伍、結語



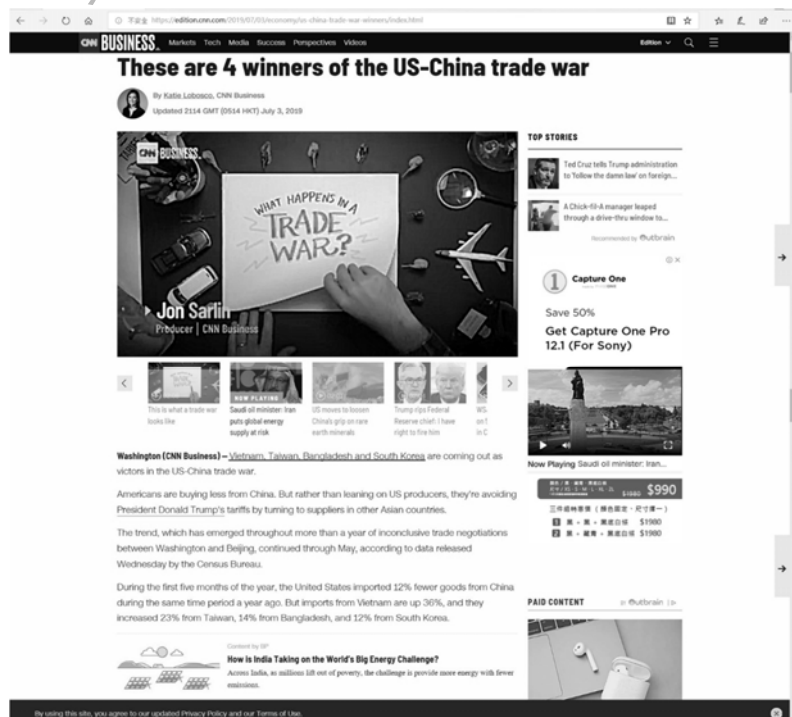
壹

動態應對的全球經濟

壹、動態應對的全球經濟

CNN：

中美貿易戰 4贏家
越南、台灣、
南韓、孟加拉

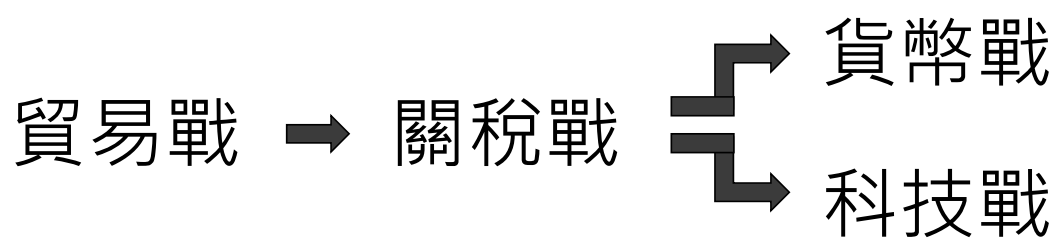


壹、動態應對的全球經濟

國家	2018(1-5)	2019(1-5)	增加金額	年增率
越南	189.49	258.43	68.94	36.4%
台灣	177.63	217.54	39.91	22.5%
孟加拉	25.37	28.97	3.6	14.2%
南韓	293.3	329.71	36.41	12.4%
印度	226.19	253.3	27.11	12.0%
中國	2053.83	1800.42	-253.41	-12.3%

※ 資料為依據美國人口調查與統計局 (U.S. Census Bureau)

壹、動態應對的全球經濟



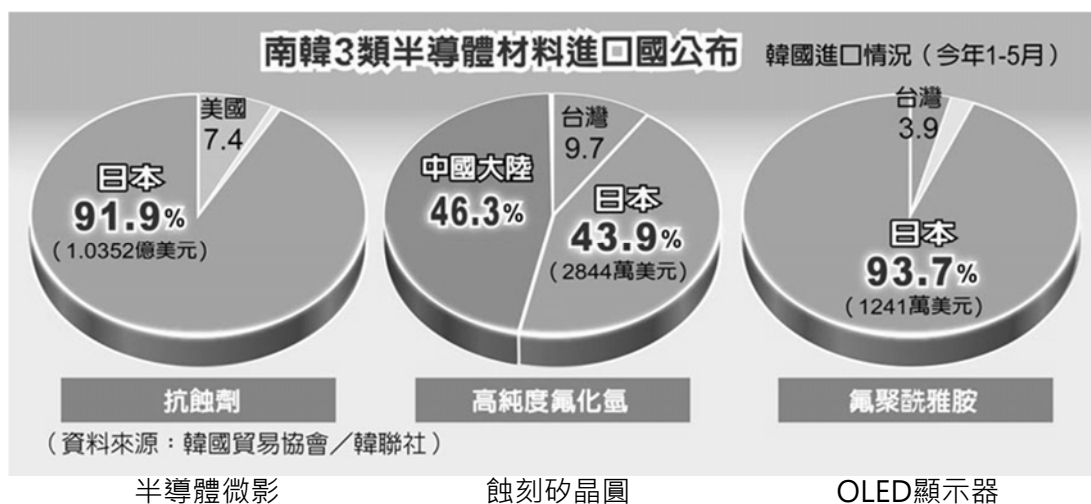
壹、動態應對的全球經濟



壹、動態應對的全球經濟

日韓貿易戰→科技戰

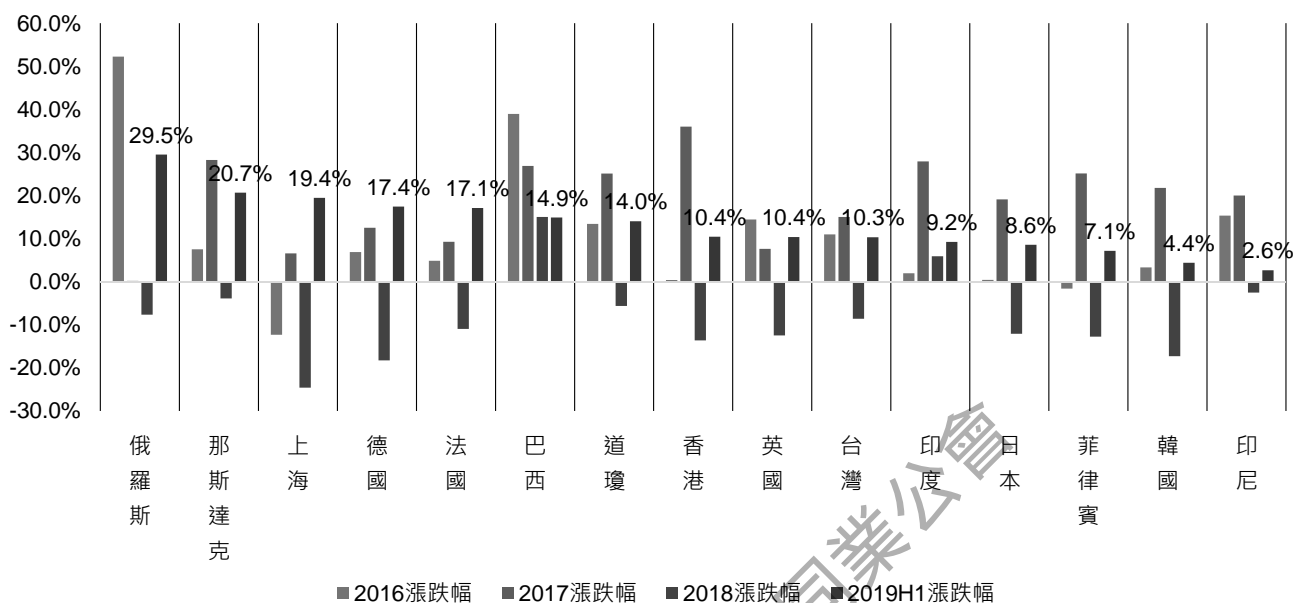
二戰徵用工事件 ➡ 安倍限制3項關鍵原料出口



壹、動態應對的全球經濟

一、各國股上半年H1漲跌幅

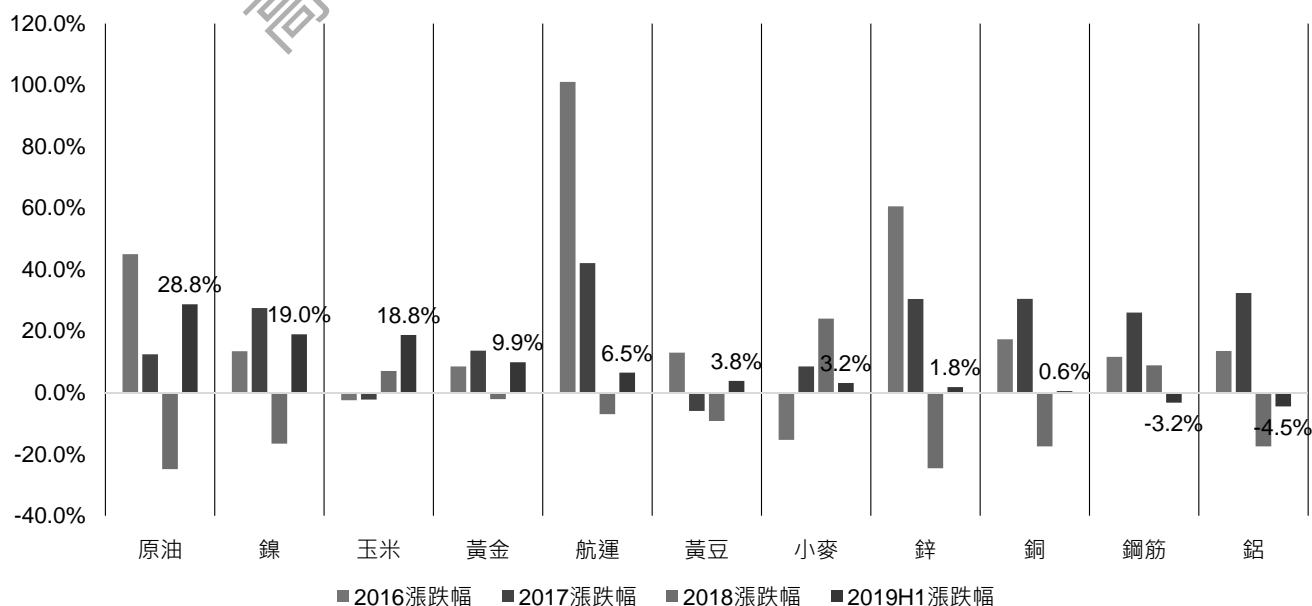
單位：%



壹、動態應對的全球經濟

二、各商品期貨上半年H1漲跌幅

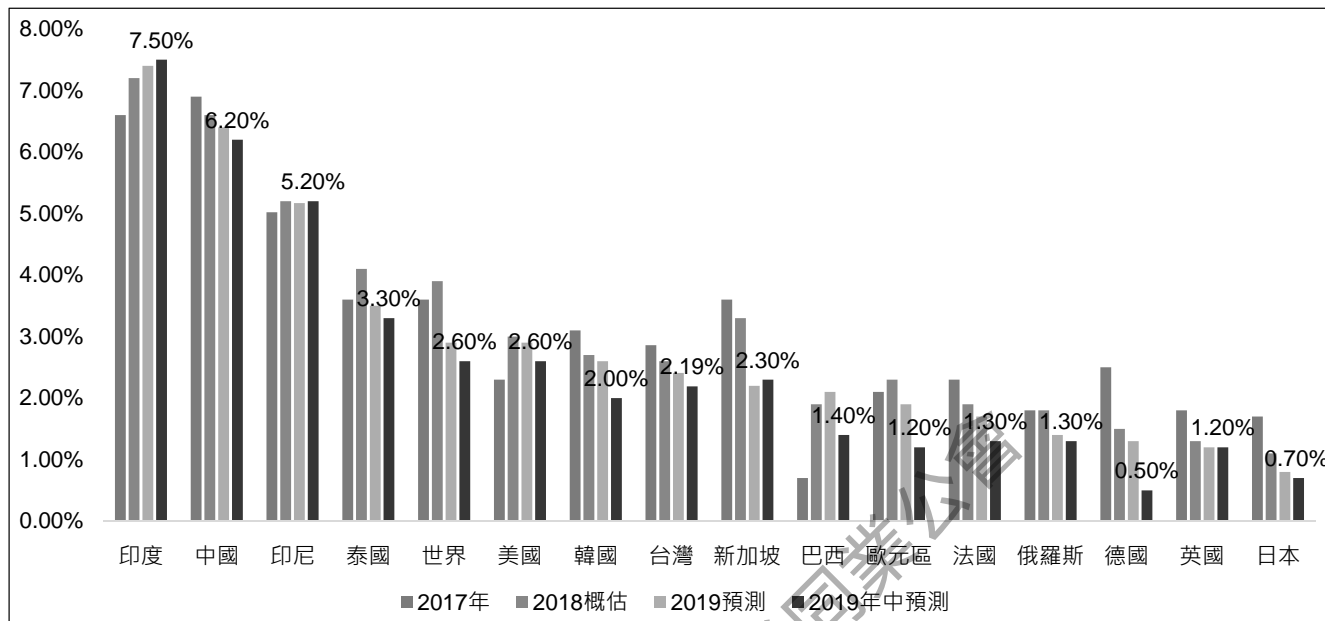
單位：%



壹、動態應對的全球經濟

三、各國近3年經濟成長率漲跌幅

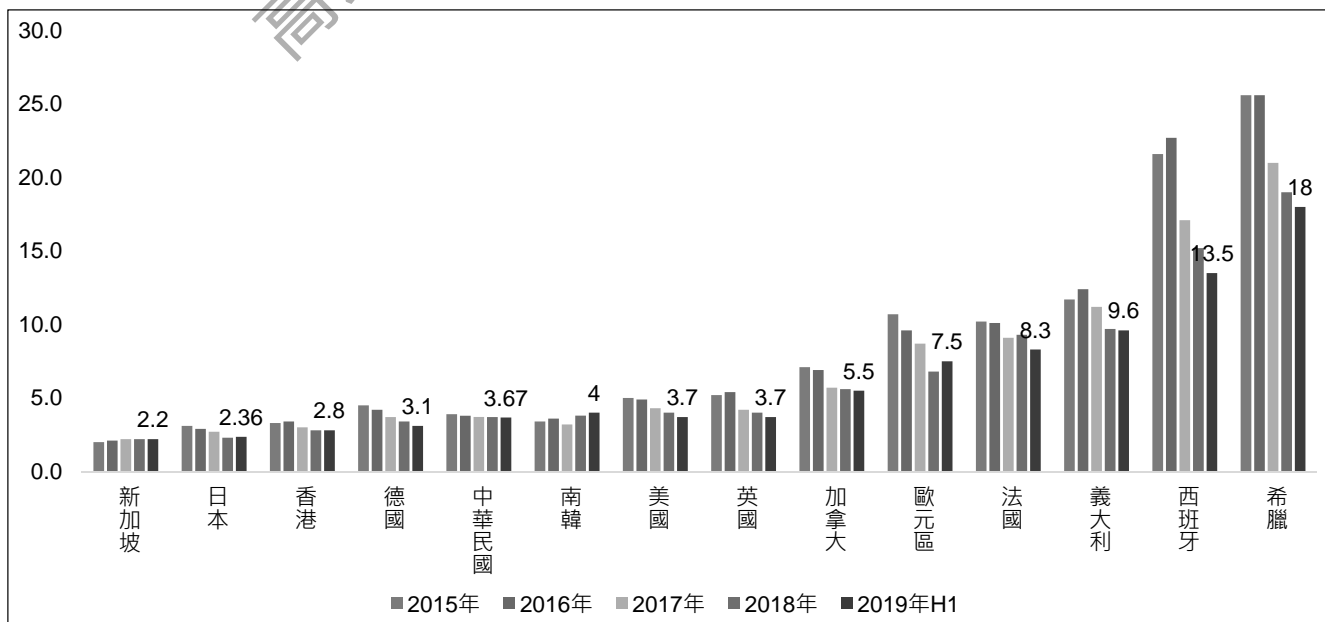
單位：%



壹、動態應對的全球經濟

四、各國近4年失業率漲跌幅

單位：%



壹、動態應對的全球經濟

後接觸時代來臨

我們應該認識到，雖然中美並沒有進入傳統意義上冷戰，但中美關係正處於一個極其重要的十字路口——中美之間的地緣競爭正在取代兩國過去四十年的合作基礎、成為中美關係未來相當長一段時間的主旋律。美國的政治和商業建制派已經基本達成了「**過去對華採取的接觸模式是失敗的**」這一具有深遠影響的共識；在美國首都華盛頓，為更好的中美關係進行政治和商業遊說的氛圍蕩然無存。在美國政策建制派集體轉向的大背景下，美國的商业精英們亦不能為中美的政經衝突提供此前一直存在的重要緩衝。

後接觸時代的中美關係，已經到來了。

壹、動態應對的全球經濟

陶冬

“如果愛國需要被徵稅的話，不會有許多愛國者的了” —— 希特勒

美國國內反對貿易制裁的聲音在六月份突然大增。和前兩輪中國產品不同，最後一輪的中國輸美產品的可替代性不大，美國廠家或商家一時間很難找到適合、適價的替代產品，硬性增加關稅，產品在美國的銷售價格勢必增加，最終美國消費者買單。

特朗普祭出關稅初期，美國企業陷入集體沉默，但是當他的措施變本加厲之後，商界感受到了壓力。許多中國產品一時間無法替代，乃是原因之一。中國政府的不可靠實體清單的推出，也令參與禁令的企業可能失去整個中國市場，美國企業界的反對聲音越來越大。

但，川普真的變溫柔了嗎？不會的。他是狡詐善變和無底線的商人，一切為了選舉，為了在談判桌上贏得更多的利益。今天他可以微笑，明天就可以翻臉。美墨加協議墨跡未乾，川普轉身就威脅對墨西哥實施單邊制裁，施壓手段無所不用之極，這是此公誠信的最好寫照。

貳

靜觀其變的台灣市場

貳、靜觀其變的台灣市場

謝金河

台灣驚見30年來大變化

30年前台灣資金源源不絕外逃，這次陸美貿易戰意外促成台灣資金回流，到6月底最新統計：台商企業登記回台投資89家、回台投資金額達4441億元，財政部長蘇建榮估今年回流資金可能逾8000億，沈榮津部長保守認為有7000億，政務委員龔明鑫則預估到2025，台商回流資金可能超過4兆元。

但政府也必須做對一些事，像是大家擔心的缺水、缺電、缺地、缺工、缺才等「五缺」問題，必須用心解決；此外台灣以中小企業為主的經濟結構，最需要的是彈性，但我們卻用「一例一休」政策把自己綁死。

貳、靜觀其變的台灣市場

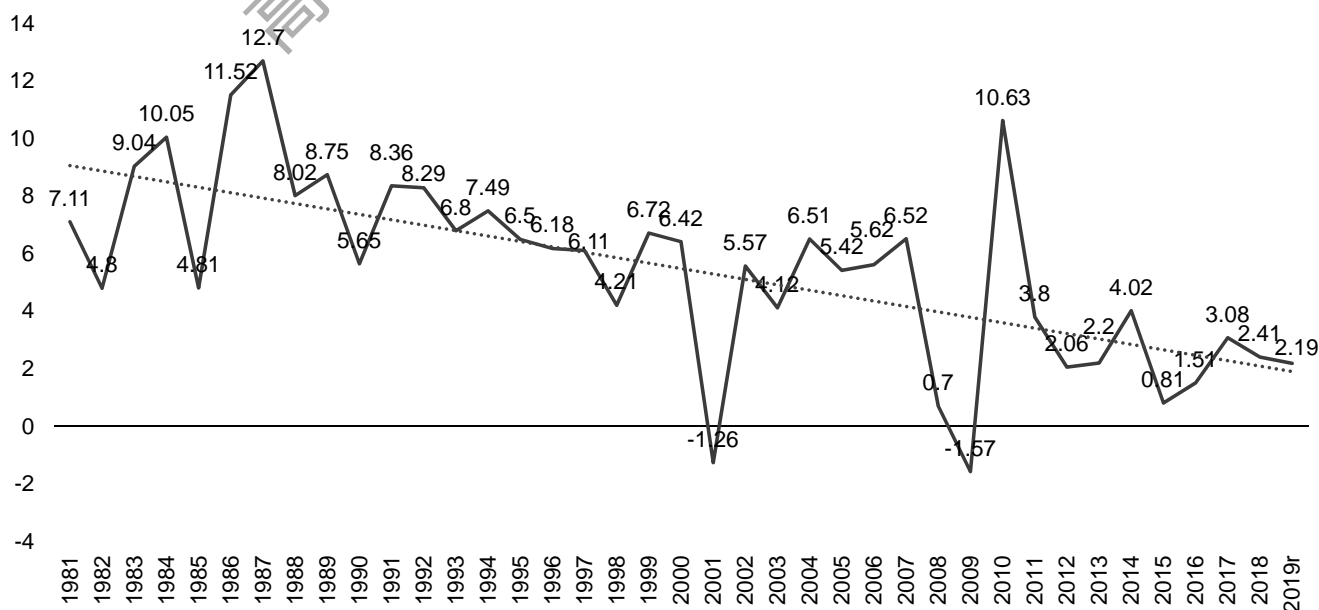
行政院會（7/11）通過「境外資金匯回管理運用及課稅條例」（簡稱境外資金匯回專法）草案，適用對象包含個人及營利事業，優惠稅率8%與10%，將函請立法院審議。彙整草案重點如下：

適用對象	個人匯回境外（含大陸）資金及企業之境外(含大陸)轉投資事業獲配投資收益並匯回
優惠稅率	專法施行日起2年內匯回海外資金存入外匯存款專戶，第一年稅率8%、第二年10%。 於規定期限內完成實質投資，6個月內向國稅局申請退還50%稅款（即稅率4%或5%）。
資金管制	未從事實質及金融投資之資金，需於外匯存款專戶內存放達五年（自由運用資金除外），期滿分三年各提取1/3。 違反資金管理運用者，按稅率20%補徵差額稅款。
資金運用	實質投資：未限產業別 金融投資：25%（不得投資不動產投資信託基金（REITs）） 自由運用：5%（不得購置不動產）

貳、靜觀其變的台灣市場

一、台灣39年來經濟成長率走勢統計

單位：%



貳、靜觀其變的台灣市場

二、當前景氣對策信號



貳、靜觀其變的台灣市場

楊金龍

貨幣政策瀕臨極限

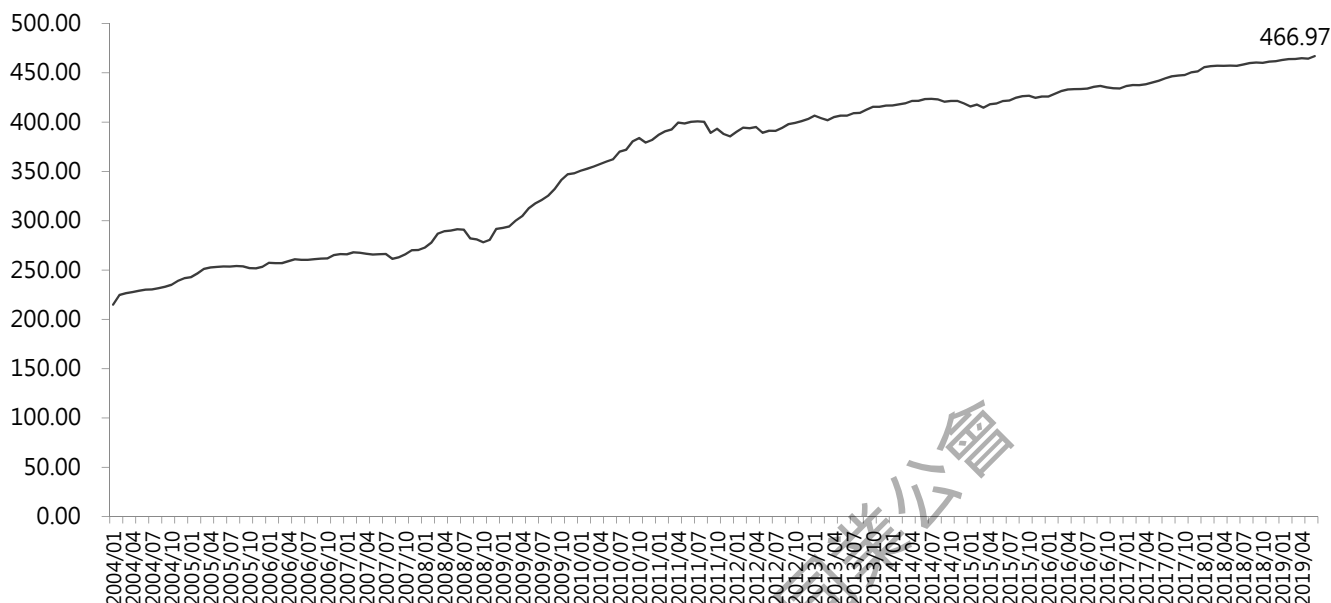
2008 年金融危機以來，全球經濟出現長期停滯的現象，有效需求不足，再加上主要經濟體央行陸續實施非傳統的量化寬鬆貨幣政策，造成全球普遍面臨低利率問題，寬鬆性貨幣政策激勵經濟成長的效果「恐已瀕臨極限」。

短期外資進出已成為影響新台幣走勢的重要因素，並成為台灣匯率政策挑戰，因應資本快速移動，央行將持續採取管理浮動匯率制度、適時運用資本移動管理工具及總體審慎政策，維護市場秩序，市場認為，楊金龍此言，暗示未來央行進場調節動作將成常態。

貳、靜觀其變的台灣市場

三、台灣近15年外匯存底統計

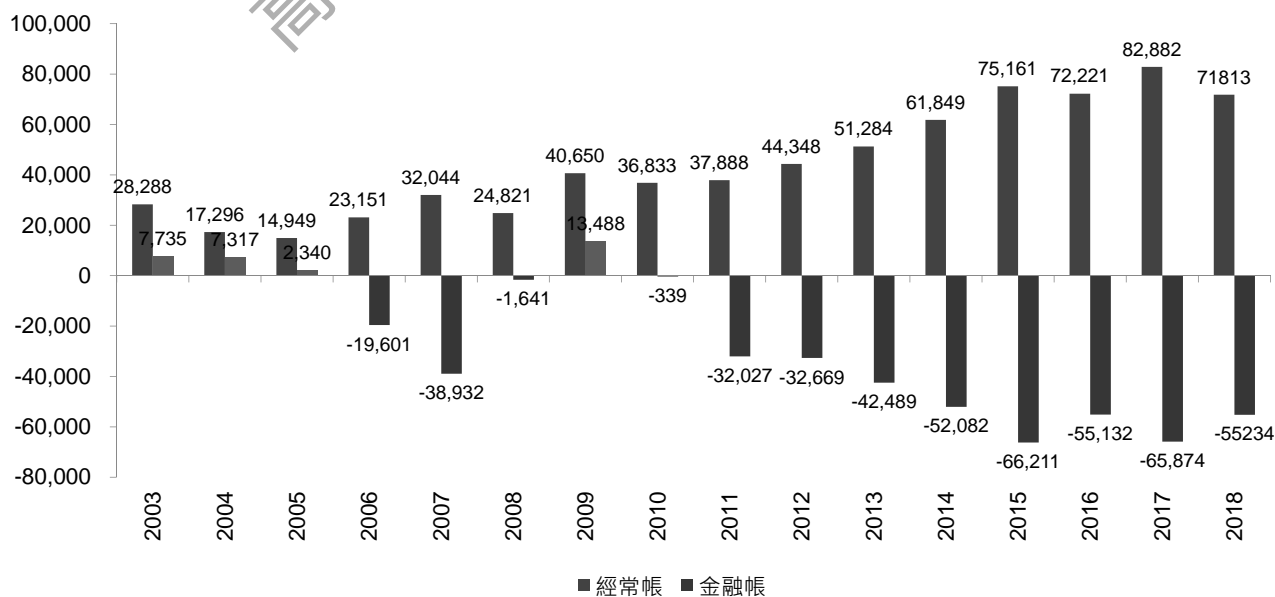
單位：10億美元



貳、靜觀其變的台灣市場

四、中央銀行國際收支經常帳、金融帳統計

單位：百萬美元



貳、靜觀其變的台灣市場

五、購置住宅貸款及建築融資餘額

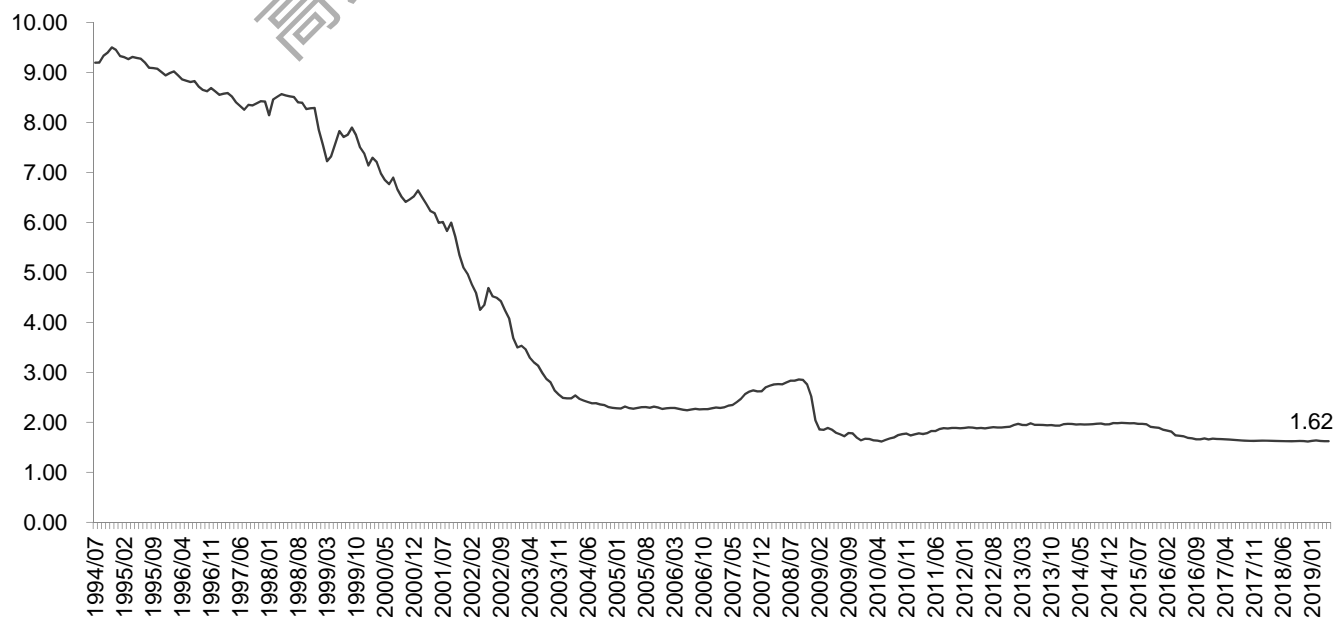
單位：百萬台幣



貳、靜觀其變的台灣市場

六、五大銀行新承做房貸利率統計

單位：%



貳、靜觀其變的台灣市場

顏炳立

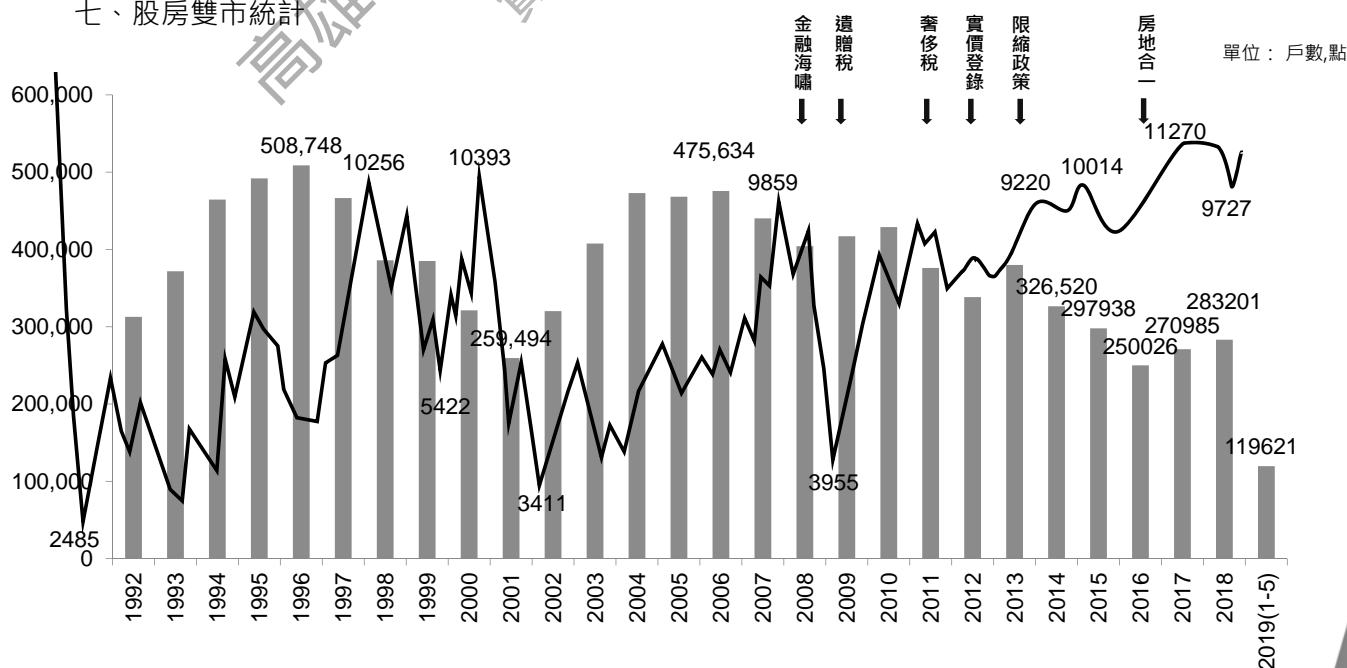
今年房市只是微溫

「今年落底盤整，備糧等風！」戴德梁行董事總經理顏炳立表示，如果全年買賣移轉棟數沒有到30萬棟，整體房市都只是「微溫」而已，整體市場依舊死死昏昏去，今年將凸顯有能力、有錢的人，展現任性與耐力。

不過，顏炳立指出，從上半年交易狀況來看，房價跌勢已經放緩，而這個是好現象，但房市是否落底，不是看房價而是看交易量，而這幾年都在30萬棟以下做盤整，不是買氣有多熱烈，因此，房價跌勢放緩，代表首波房價修正滿足點到，剛性買盤陸續進場。展望下半年，顏炳立預估，今年下半年房市交易量依舊微熱，成交的房價呈緩跌，不容易上漲，加上2020年總統大選因素，整體呈現觀望等風，讓利換量才是王道。

貳、靜觀其變的台灣市場

七、股房雙市統計



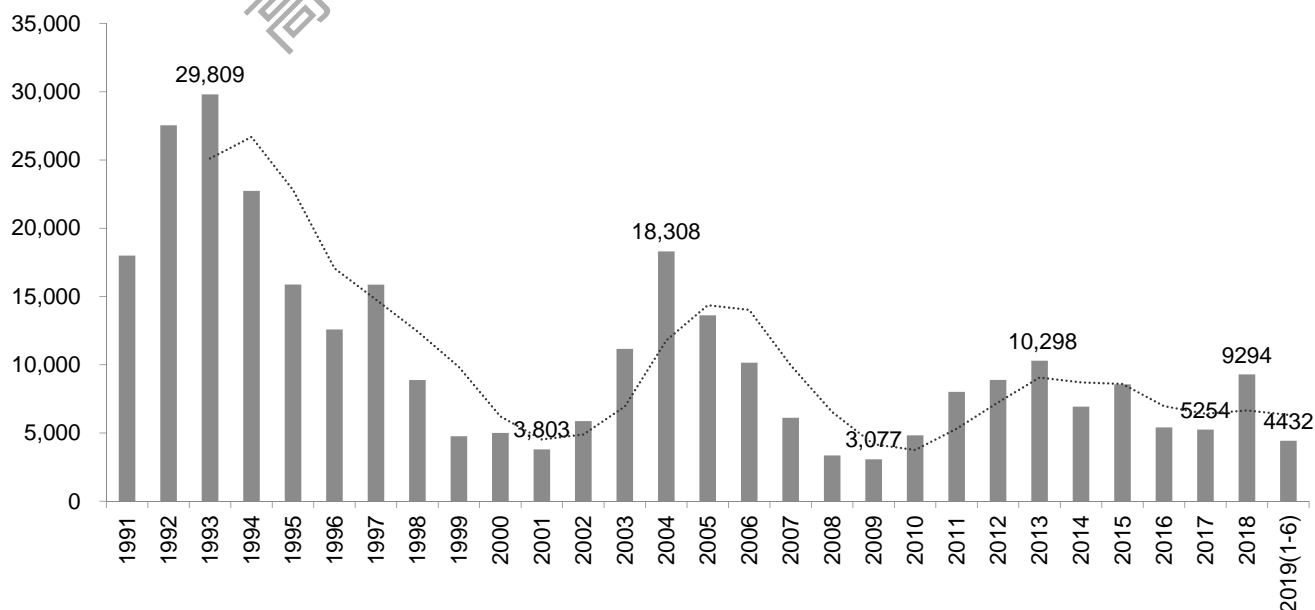
參

亦步亦趨的高雄房市

參、亦步亦趨的高雄房市

一、原高雄市歷年開工戶數統計

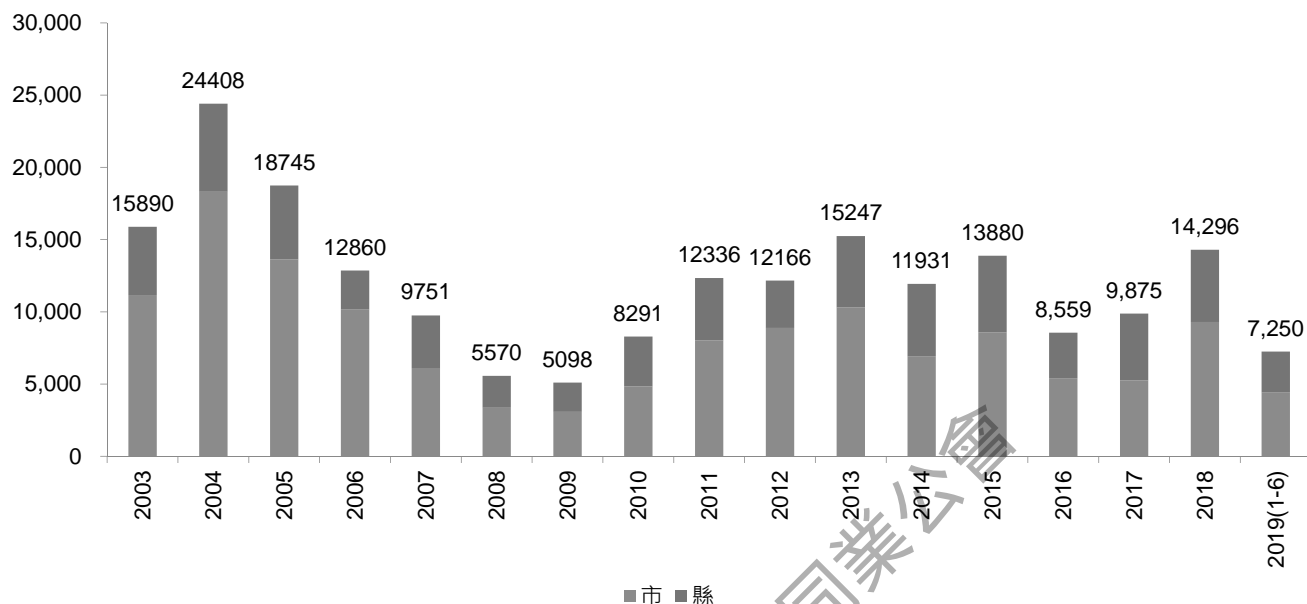
單位：戶數



參、亦步亦趨的高雄房市

二、高雄市(市/縣)歷年開工戶數統計

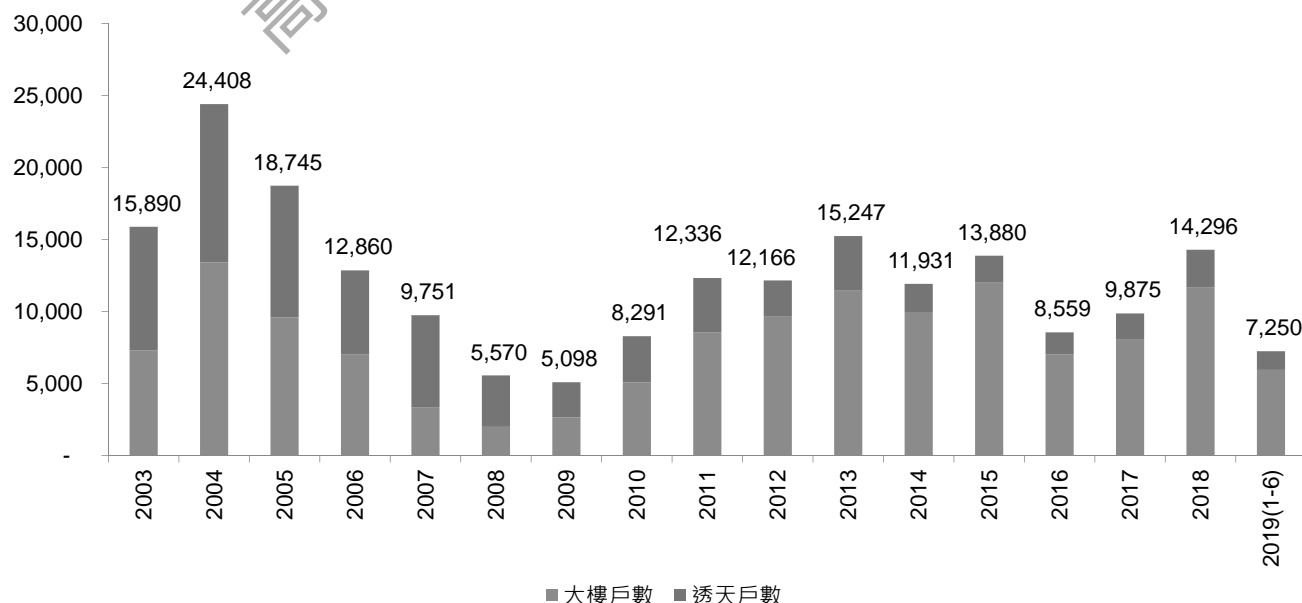
單位：戶數



參、亦步亦趨的高雄房市

三、高雄市(大樓/透天)歷年開工戶數統計

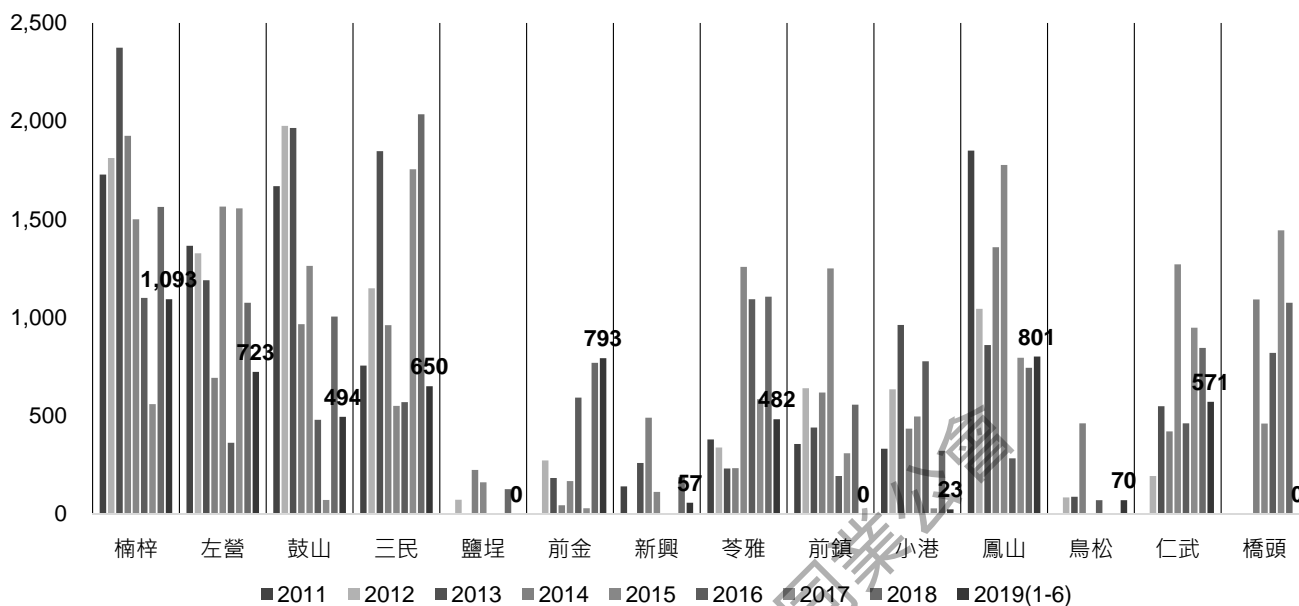
單位：戶數



參、亦步亦趨的高雄房市

四、大高雄各行政區歷年開工大樓戶數統計

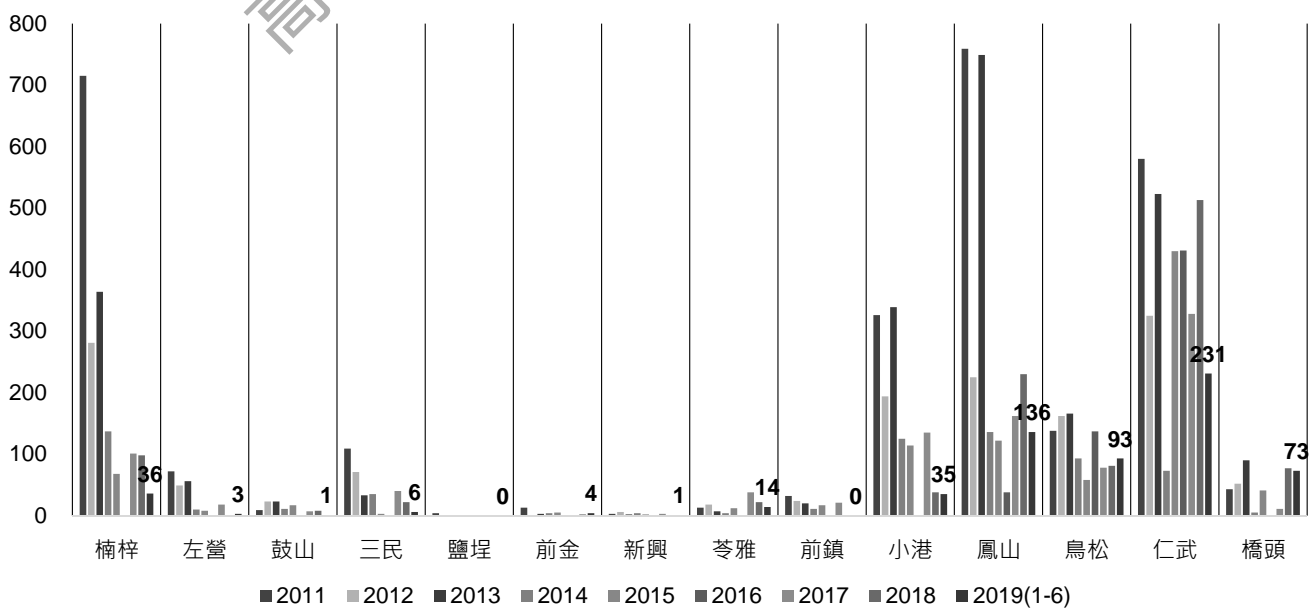
單位：戶數



參、亦步亦趨的高雄房市

五、大高雄各行政區歷年開工透天戶數統計

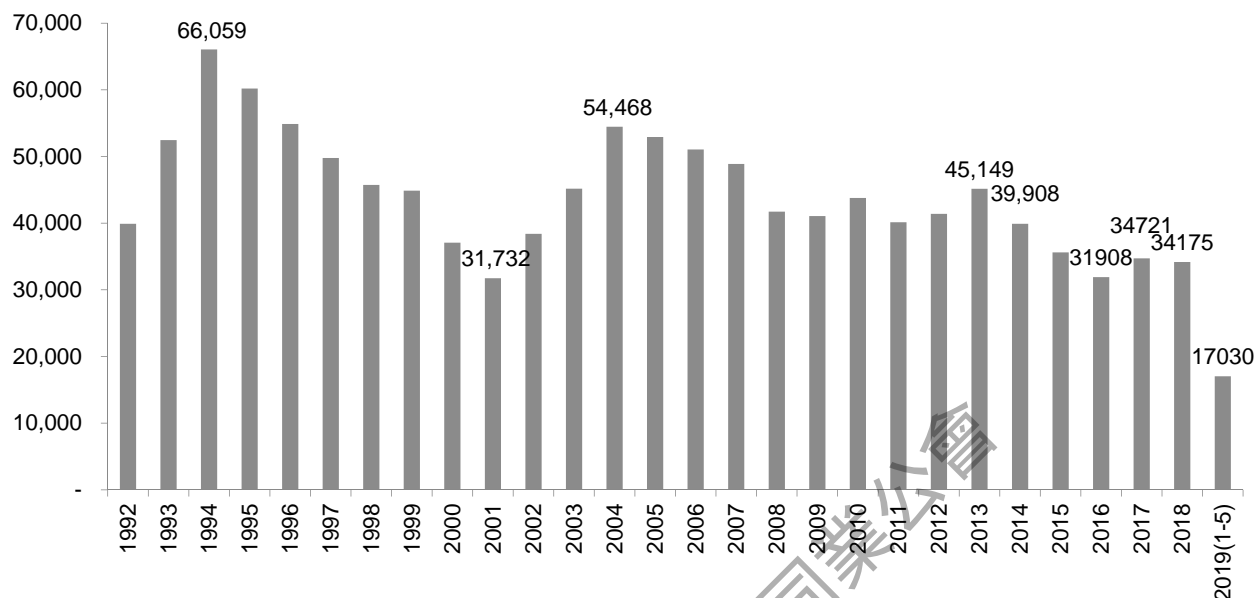
單位：戶數



參、亦步亦趨的高雄房市

六、高雄市歷年買賣移轉件數統計

單位：戶數



參、亦步亦趨的高雄房市

七、大高雄市各行政區近5年買賣移轉件數統計

單位：戶數

年份	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019(1-6)	2018(1-6)	佔比
楠梓	2848	3400	4476	3713	4420	3787	4018	3930	2,064	2029	101.7%
左營	4370	5744	4202	3939	3489	2652	2750	2,879	1,843	1410	130.7%
鼓山	3410	3862	4551	3093	2611	2734	2831	2,359	1,424	1260	113.0%
三民	5770	5538	6170	5383	4520	4230	4138	4,106	2,338	1970	118.7%
鹽埕	452	357	381	348	369	336	278	390	279	132	211.4%
前金	859	877	875	710	747	653	587	945	297	275	108.0%
新興	1114	1161	1410	1017	806	703	892	774	430	411	104.6%
苓雅	3079	3071	3724	2912	2283	1689	2132	2,642	1,499	1211	123.8%
前鎮	2766	2261	2677	2271	2138	1713	2171	2,231	1,560	1106	141.0%
小港	1421	1322	1704	1729	1751	2049	1846	1,754	1,065	906	117.5%
鳳山	4320	5138	5947	6485	4739	4420	5453	4,448	2,386	2289	104.2%
鳥松	673	579	701	822	627	582	652	750	332	399	83.2%
仁武	1395	1337	1484	1203	1584	1414	1581	1,553	859	813	105.7%
橋頭	409	252	411	289	307	474	440	434	1,020	223	457.4%
合計	32477	34647	38302	33625	30084	26962	29329	29195	17396	14434	120.5%

參、亦步亦趨的高雄房市

八、大高雄市各行政區近5年買賣移轉件數 / 人口數佔比統計

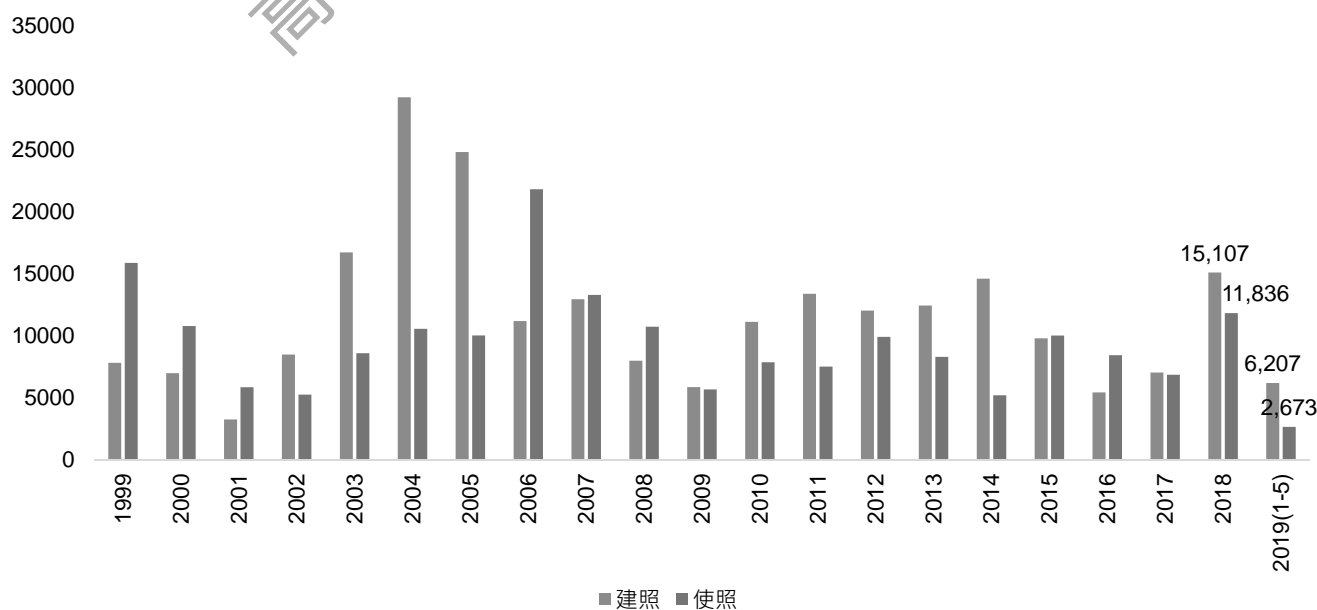
單位：戶數

區域	楠梓	左營	鼓山	三民	鹽埕	前金	新興	苓雅	前鎮	小港	鳳山	鳥松	仁武	橋頭	合計
人口數	186,780	197,248	140,523	340,126	23,948	26,829	51,015	169,187	187,837	157,685	359,850	44,736	88,703	37,875	2,012,342
2018買賣	3930	2,879	2,359	4,106	390	945	774	2,642	2,231	1,754	4,448	750	1,553	434	29,195
佔比	2.10%	1.46%	1.68%	1.21%	1.63%	3.52%	1.52%	1.56%	1.19%	1.11%	1.24%	1.68%	1.75%	1.15%	1.45%
2017買賣	4018	2750	2831	4138	278	587	892	2132	2171	1846	5453	652	1581	440	29769
佔比	2.15%	1.39%	2.01%	1.22%	1.16%	2.19%	1.75%	1.26%	1.16%	1.17%	1.52%	1.46%	1.78%	1.16%	1.48%
2016買賣	3787	2652	2734	4230	336	653	703	1689	1713	2049	4420	582	1414	474	27436
佔比	2.03%	1.34%	1.95%	1.24%	1.40%	2.43%	1.38%	1.00%	0.91%	1.30%	1.23%	1.30%	1.59%	1.25%	1.36%
2015買賣	4420	3489	2611	4520	369	747	806	2283	2138	1751	4739	627	1584	307	30391
佔比	2.37%	1.77%	1.86%	1.33%	1.54%	2.78%	1.58%	1.35%	1.14%	1.11%	1.32%	1.40%	1.79%	0.81%	1.51%
2014買賣	3713	3939	3093	5383	348	710	1017	2912	2271	1729	6485	822	1203	289	33914
佔比	1.99%	2.00%	2.20%	1.58%	1.45%	2.65%	1.99%	1.72%	1.21%	1.10%	1.80%	1.84%	1.36%	0.76%	1.69%
2013買賣	4476	4202	4551	6170	381	875	1410	3724	2677	1704	5947	701	1484	411	38713
佔比	2.40%	2.13%	3.24%	1.81%	1.59%	3.26%	2.76%	2.20%	1.43%	1.08%	1.65%	1.57%	1.67%	1.09%	1.92%

參、亦步亦趨的高雄房市

九、大高雄市近5年買賣移轉件數統計

單位：戶數



肆

2019/H2展望

肆、2019/H2展望

台商資金回流

→台灣經濟長線增溫

→政治空窗期

→政經穩定

→明年房市看多

肆、2019/H2展望

台灣經濟逆轉？！

看海外資金是否真回流

肆、2019/H2展望

消息依舊

名嘴唱衰、空方漸漸力竭！

高雄市不動產開發商業同業公會
資料提供：米多司廣告

肆、2019/H2展望

市場依舊

個案表現、其餘穩健！

肆、2019/H2展望

剛性依舊

中小坪數當道！

高雄市不動產開發商業同業公會
資料提供：米多司廣告

肆、2019/H2展望

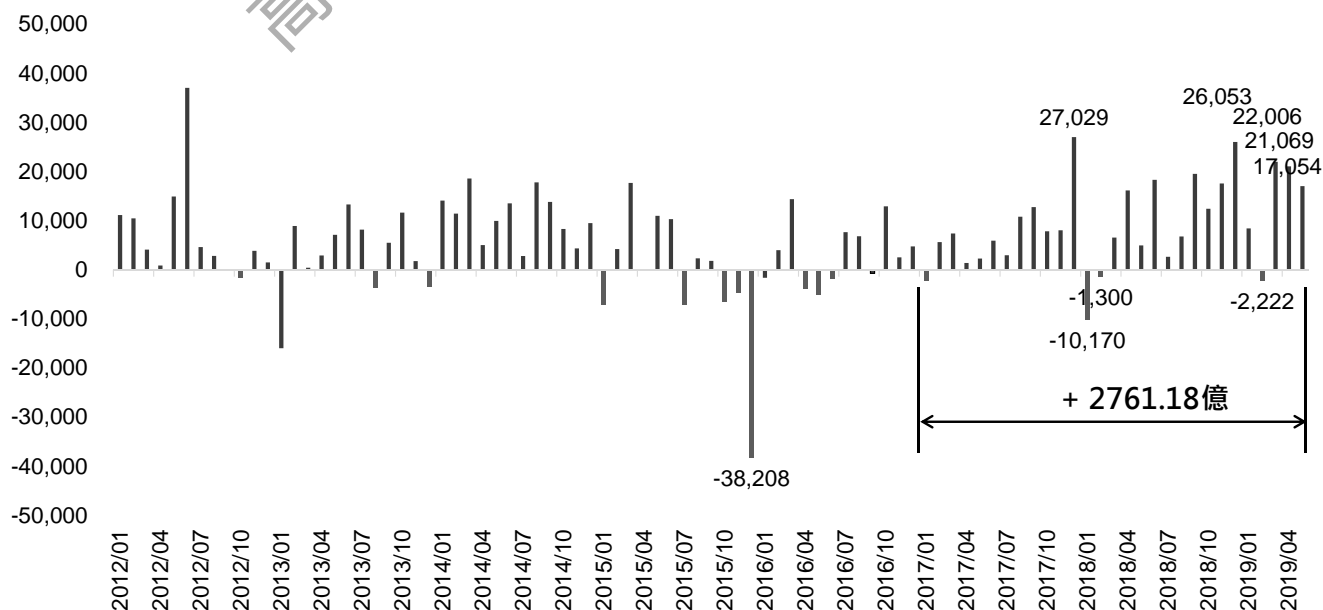
建商依舊

繼續四處獵地！

高雄市地政局	
年份	標脫金額
2014	32.6億
2015	20.01億
2016	32.28億
2017	55.58億
2018	104.9億
2019/6	20.9億

肆、2019/H2展望

單位：百萬元



※ 自2017年至2019年5月建築貸款餘額增加2761.18億

肆、2019/H2展望

預售依舊
上半年大樓
推出戶約10000戶
預售佔9000戶

高雄市不動產開發商業同業公會
資料提供：米多司廣告

伍
結語