



市場行情

喘息後即將開始衝刺—— 解封之後的高雄房市

文 / 圖 | 上揚國際建築團隊研展部副理 張尹鐘

前言

相信對很多人來說，2021上半年恐怕是有生以來最漫長的半年了，歷數上半年發生事件，每一個都足以榮登年度新聞話題。

1. 從去年年底延續到今年初紛紛擾擾的打炒房政策，到了四月又再次射出一箭。
2. 五月本土疫情爆發後，三級封鎖造成的經濟停擺、房地產交易急凍，加上媒體營造出房價可能下跌的假象，再次打擊民衆對於房地產信心。
3. 六月股市熱潮引爆、航海王讓多位少年股神上船後又翻船，全民無心工作、奮力炒股。

以上各點無一不在攪亂房地市場的安定性。但好加在，台灣人就是韌性特別堅強，在疫苗嚴重短缺的情況下，靠著自律與每個人的努力防疫，在短短兩個月內將三級警戒降回二級。隨著經濟活動的復甦，休息兩個月的高雄房市，又會如何發展呢？

打房政策澆不熄通膨導致的房價上漲

平心而論，本次的房價上漲，最重要的因素還是要歸於因肺炎疫情引起的資產縮水。因美國聯準會的無限寬鬆貨幣與零利率政策，造成的熱錢流竄於市場，人們手上的錢越來越薄。當現金能換到的物品越來越少，大多數的人就會將戶頭裡的存款兌換成商品來對抗通貨膨脹。是不變的道理，因此與其說是房價上漲了，不如說是各位口袋裡面的錢在不知不覺中變少了。在這個情況下，人們購買股票、房地產、期貨商品、將現金轉成保值的資產，是很自然的情形，但在價格劇烈波動的時代，短期的炒作買賣自然會擾亂市場機制。因此政府才會在短時間內連推好幾波的打房政策，為的就是要遏止這些靠不當炒房獲利的投機客們。

首先讓我們先看看這次打房政策的內容：

央行信用管制—目的在於降低投資客利用銀行資金來獲利的比率。

預售屋納規範—禁止紅單移轉，為的是解決預售紅單滿天轉的亂象。

預售屋納規範—禁止紅單移轉，為的是解決預售紅單滿天轉的亂象。

預售屋納規範—禁止紅單移轉，為的是解決預售紅單滿天轉的亂象。

實價登錄2.0—將房地產價格資訊完全透明公開，讓客戶了解到真實房價

房地合一2.0—將預售屋納入房地合一稅的規範中，並且延長閉鎖期。

這些措施，但雖然對短期炒作起了不小的威嚇作用，但對於因為通膨而不斷上

漲的房價卻沒有實質上的幫助，理由如下：

成本難以控制才是本次房價上漲的主因

這幾年因為預售大量開工，原本就面臨的缺工、缺料問題，又因為疫情造成外移企業回流台灣，大興廠房、再加上通膨與國際運費暴漲，建築成本的控制變得更加嚴峻。預售有交屋時間的問題，而企業訂單也有其交貨壓力，各項壓力之下，缺料缺工變成了搶料搶工，甚至加錢也搶不到的亂象，以下為各項成本漲幅一覽表

水泥+2.77%	磚瓦+0.08%	塑膠+11.18%	機電設備+8.37%
砂石-1.44%	金屬+23.91%	油漆+0.19%	設備租金+4.43%
瀝青-2.36%	木材+5.06%	雜項0.56%	工資+5.87%
連續壁施工+87%	鋼筋逆打+37%	鋼筋組立+14%	清潔費+50%
預拌混凝土+57%	土方開挖+60%		
			整體成本+33%

(資料來源：上揚國際建築團隊、華固建設)

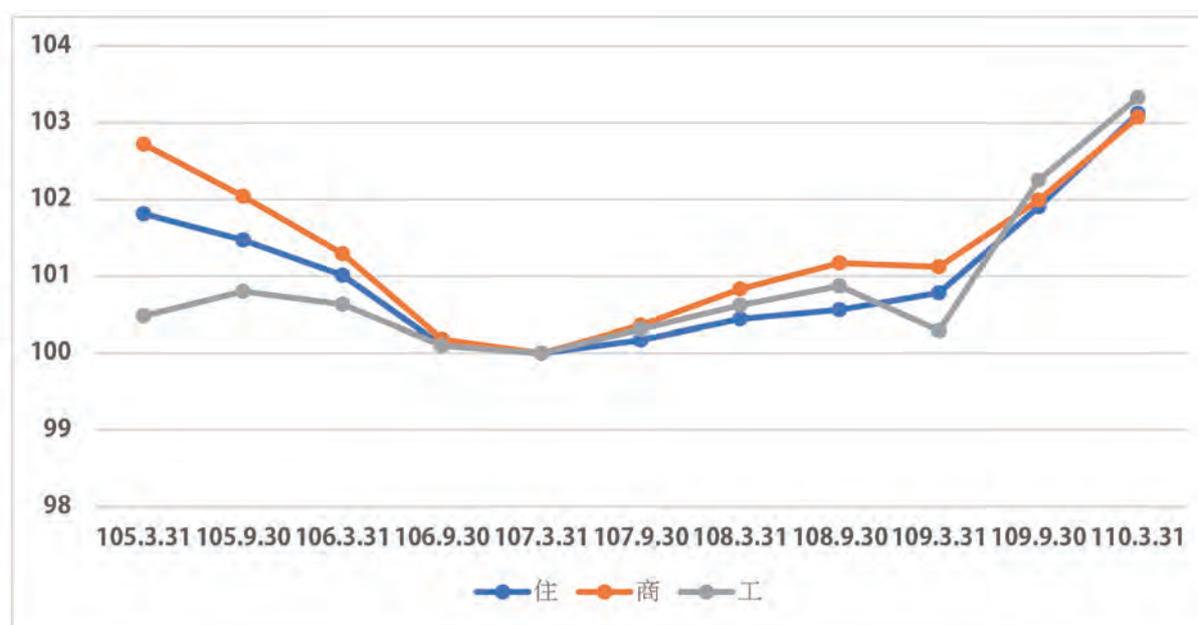
民間廠商瘋搶地 地價指數創5年新高

據經濟日報2021.7.16的報導指出：『台灣科技業與製造業近期在出口貿易上皆斬獲亮眼表現，隨著生產量能的提高，相關業者近兩年的擴廠需求激增，且在建

商積極獵地之下，土地成交價格屢創新高。據自由時報報導，根據內政部公布的最新統計，最新一期全國都市地價總指數攀高到103.13，不僅是近5年的新高紀錄，更是連續第六期呈現上揚。』

附表如下：

(一) 全國住宅區、商業區、工業區都市地價指數趨勢

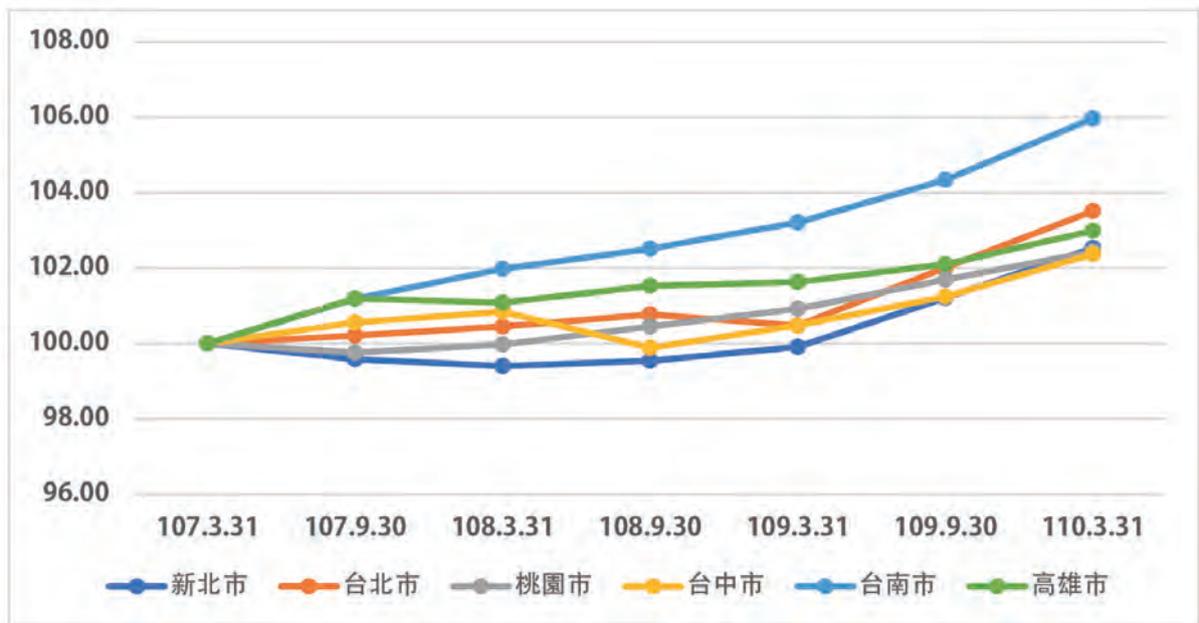


基期=民國107年3月31號=100

(二) 近三年六都地價指數總表

基期	新北市	台北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市
107.3.31	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
107.9.30	99.58	100.21	99.76	100.56	101.18	101.19
108.3.31	99.40	100.45	99.97	100.84	101.98	101.08
108.9.30	99.54	100.77	100.45	99.88	102.51	101.53
109.3.31	99.91	100.47	100.92	100.48	103.21	101.63
109.3.30	101.21	102.01	101.69	101.24	104.34	102.10
110.3.31	102.53	103.51	102.44	102.37	105.97	102.99

近三年六都地價指數圖表



基期=民國107年3月31號=100 (資料來源：110上半年內政部都市地價指數報告)

由內部公布的數據顯示，全國六都地價指數、不論工業區、商業區、或是住宅區都不斷地上漲。而當土地成本上漲，建築成本也不斷飆漲，各項成本的漲幅自然也會反映在房屋價格上面，因此短期之內想看到房屋價格盤整恐怕相當困難。

疫情打房影響不了房市，高雄新屋價繼續走高

引自蘋果日報(2021.6.20)

『新冠肺炎大爆發，讓全台房市出現買氣嚴重下滑，但即便個案因來人減少，房價似乎沒出現下跌！僑建經統計高雄近3年新屋，以及及屋齡2年以上中古屋房價發現，今年新屋房價均價每坪23.47萬元，改寫歷史新高紀錄，而中古屋每坪18.3萬元也是歷年次高。專家分析，房價難下修主因是低利提供這波房市買氣穩定力量，市場熱錢過多，疫情僅造成短期買氣下滑，呈現量縮價穩現象。』

5/19後的三級警戒封鎖，一陣風聲鶴唳之下讓客戶不敢出門賞屋，相信也讓不少等著買房的自住客喜出望外，希望這波疫情可以讓建商降價，趁機撿便宜的心態，恐怕要失望了。房價沒跌，只是休息，而休息是為了走更長遠的路。

結語

在前面提到的，通膨造成的資產縮水，現金越來越不值錢、加上建築、與土地成本雙雙上漲，未來的房價如果沒有重大意外，恐怕是再也回不去了。各位試著想想，疫情期間多少人在觀望等著出手而沒出手，想著房價應該要跌而沒跌，這恐怕解封之後就看誰開第一槍，接下來就是等著搶購潮引爆了。至於近期以來航運股大起大落經驗，恐怕無法適用於這波的房地產，首先，股票是非常易於入手的短期炒作商品，但房地產不同；房地產價格高，入門門檻極高，加上各項打炒房政策鉗制，要出現短期震盪實屬不易。而過去造成房價崩盤主因的高利率，在這波疫情也變成超低利率，只要市場還撐得住利息的支出，房地產應不會有拋售潮的出現。

疫情過後的高雄房市，絕不能說是先蹲後跳，因為價格完全沒有因為下降的趨勢，短暫結凍的成交量也在解封之前陸續回溫了，等到疫苗施打率普及後，成交量也將「矯正回歸」一波，屆時爆發的成交量給予市場足夠信心，將房價反應於成本之上。下半年的高雄房市，在短暫的喘息後，即將開始衝刺。