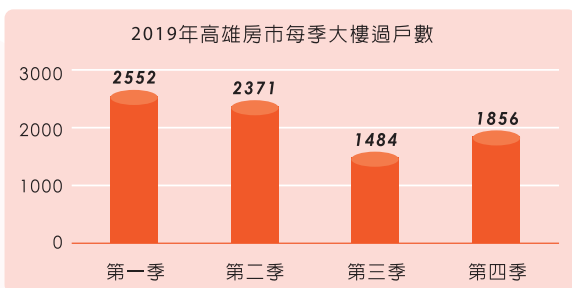


2019年第四季房市成交拉尾速

文 / 高雄市不動產代銷經紀公會 常務監事 謝哲耀

108年度第四季的高雄大樓過戶數量共1856戶，對照第一及第二季的過戶數量還是有些許下滑，主要是受到選戰開打導致部分民衆觀望，但可以看到對照起第三季來說，第四季的過戶數量還是有”拉尾速”的情形，證明了高雄的自住剛性需求逐漸加溫，從國際情勢、供需變化、成本增加及重大建設即將到位等等重點都影響著2019年第四季的房市加溫的變化。



小宅成主流，房價回不去了

中美貿易戰以來，台商回流影響著整個台灣的房地產發展，尤其是工業土地的成交情況，在今年度到10月份高雄工業用地已經成交129億，比起去年的54.24億成長2倍以上，產業鏈的進駐將是提升房價的最大支撐，畢竟人民的薪水增加，商業活動提升，在地的房地產價值才會跟著水漲船高。

觀察今年度的開工情形，據高雄市不動產開發公會統計，108年度開工戶數來到10,364戶，沒意外今年度將會成為縣市合併後開工量創新高的年度，其中9成又全都是小

坪數的2~3房，供給往往是為了迎合需求，政府統計出108年度高雄每戶平均人口為2.5個人，也說明小宅目前已成為市場主流。

反觀這兩三年的高雄土地成本跟營造成本都不斷在提升，土地成本提升最主要的原因還是在於政府單位的土地釋出縮減，土地量體減少的情形當然就墊高了私人地主的土地價格，而營造成本因為科技園區正在建廠，搶工搶料的情形明顯，不論是建材還是工人價碼都上漲20%，都直接說明著高雄房市價格已經沒有機會回頭。



重大建設完工，加速房市升溫

再來說到高雄市的重大建設已經建設了好多年，2020年將是所有重大建設完成度更高的一個新里程碑，包含台鐵地下化南北道路平面計畫，亞洲新灣區的流行音樂中心及港埠旅運中心即將完工，輕軌二期動工，三民十全滯洪池、岡山區典寶溪D區滯洪池也將在2020年完工，再加上三民區的義享天地百貨也將在2020年第一季試營運，加上前面所說的產業鏈提升，以及需求供給、還有成本不斷提昇都影響著房市正面發展。

延續著前面幾個話題，高雄的房市近年

可以看的出來由北而南的確實被這些重大發展及產業變化影響著，這邊針對各區域簡單說明個案表現及發展情形。

橋頭新市鎮推案表現不俗

岡山&橋頭：這兩個區域受到橋頭科技園區的發展，可以看到推案量明顯提升，尤其是岡山，在106年前根本沒有建商願意在那邊蓋大樓，但近期的推案量不斷湧現，而橋頭新市鎮的推案更是不用說，繼達麗「全民萬歲」、鼎宇「森之丘」之後，隆大「鳳凰冠」、華雄「交響樂」、龍騰「新市

鎮」、京城「森遠」等等大型預售個案都在橋頭推出預售，也都有不錯的成績。

美術館特區：這個地方一直是高雄住宅精華的指標地點，過去近十年推出的產品都是以中大坪數為主，導致現階段在美術館的中階坪數產品也越來越少，不論是正臨明誠路的龍騰，還是擁有豪華公設的京城美術世界銷售成績也相當不錯，另外在今年度可以看到兩個首購個案搶進美術館，分別是興富發美樹香榭及北部建商白天鵝來高雄的第一個作品美術館1號，也替美術館開啓了另一種新的住宅風格。

三民區：今年度的最大受益者，隨著台鐵地下化，輕軌二期動工，黃線捷運核准，十全滯洪池公園的即將啓用，以及最新的百貨公司聚落，著實的帶領著三民區的房價直接站穩2字頭，不論是新重劃的中都特區，還是發展成熟的高醫商圈，所有的個案表現都非常亮眼，地上權案”河堤世界”也是預演就轟動，買購戶+第一波預約就超過250戶。

亞灣已成豪宅聚落

南高市中心：新興、前金、苓雅這些區域原本就被紅線及橘線捷運貫穿，原有的三多百貨商圈、漢神本館商圈、大立精品商圈、文化中心及幾個優良學區，在高雄房市中本來就不會有太大的波動，加上產品設定對位，百貨圈旁的小宅正夯，像是預售個案聯上鉅麗，崑庭文立苑都在短期內幾乎完銷，成屋的部分城揚、太普、隆大三大建商聯手



高雄最大人口區 ~ 鳳山是房市銷售熱區。(華友聯森之道)



橋頭新市鎮大型推案，都有不錯銷售成績。(隆大鳳凰冠)

的「新都廳」以及「永信」建設君峰也都創造了不錯的佳績。

亞洲新灣區:在這個地方幾乎聚集了一個港灣城市最精華的重大建設於一身，住宅的規劃與其他地方截然不同，這幾年的建設發展讓所有建商都鎖定這裡規劃自己的最高級產品，包含遠雄建設「THE ONE」也在這裡打造全亞洲最高62層的住宅大樓，無非就是看準新灣區國際級的建設，將引進金字塔頂端的客群。

鳳山區:作為高雄最大人口的區域，硬體建設的發展不是其他區域可以比擬的，大東藝文中心以及衛武營兩廳院目前的展演幾乎場場爆滿，更可以從重劃區的數量就能觀察出鳳山需求的強勁程度，各個重劃區的新案

表現也都相當亮眼，文山特區的「聯上WE」開案半年222戶就幾乎完銷，華鳳特區的華友聯「森之道」開案四個月144戶也即將賣完，新五甲特區的「銳揚新世代」及泰郡「悅讀DNA」開案4個月也都銷售過半，算是整個區域都是熱區的特殊狀況。

地價營建成本齊漲，勢必再墊高房價

經過前幾年的稅改及房市政策影響，從2013~2018年許多自住族群因政策的變動相對觀望，而2019年是所有政策明朗化的一年，累積了五年的購屋需求將在這個時間點陸續發酵，所以全台各地的建設公司都願意進來高雄購地發展，而從開工資訊可以看的出來，建商推案的規劃應再審慎評估，因為

地上權案「河堤世界」預演就轟動。

地價、營建成本上漲，將會持續墊高房價。
(永信君峰)



在去年推出的近10000戶量體其中小坪數就佔了9成，雖然總價降低才能更容易被民衆接受，但不可忽略房產市場上的主力產品還是應該是中階坪數為主，這麼多的小坪數量體如果持續的在明年度繼續推出，是否會出現供過於求的情況還須謹慎觀察。

而民衆在高雄買房子目前應該要注意的



百貨商圈小宅定位正確，一樣賣得好。(崑庭文立苑)



預售案鎖定年輕小家庭推sp活動，來人反應熱烈。(華雄交響樂)

應該是對於預售屋的相關規定，因為線上個案近8成都是預售案，不管是建材配備還是公設內容都會是合約內應該重視的重要項目，至於有能力購買就千萬不要再等，畢竟建設發展都即將完成，房市的漲幅才正要開始，從建商積極買地就可以知道，即使營建成本提高，所有的企業主目前都還是看好高雄房市的。



北部建商陸續來高雄插旗。(美術館1號)