

2020高雄房市大未來

文 | 實心整合行銷有限公司執行總監 田大全

一句「高雄發大財」！讓2019年的高雄房市活蹦亂跳了起來，全台灣的建築業都跑來高雄搶地、全國的消費者也來高雄搶房子！使得高雄不動產買賣移轉棟數，相較去年同期增加了12%！房價指數也一路攀高，創下了內政部自統計以來的歷史最高點！一片榮景，好不熱鬧！

大格局城市規劃，房價委屈

這樣的榮景，會不會因為大選的結果而出現變化？有人擔心，萬一變了天，這些剛冒出來的投資契機，是否會因此而消失了！但是也有人覺得不至於，反正場面已經打開了，換誰當家，也不至於再關起來…

反正政治都是「大人」的事！不論是歡天喜地或昏天暗地，小老百姓的日子總得過下去，試問，某人當選，會歡喜的「加價買房」嗎？或是因為誰當了家，會失望地「降價賣屋」？如果都不會，又有啥好擔心呢？

在這段變化的過程之中，全台灣的民衆也開始重新認識高雄！以往因為媒體報導嚴重的「重北輕南」，使得大家印象中的高雄房市，一直停留在「重工業」與「貨櫃港」的畫面。事實上，等到大家真正來到高雄之後才發現，大尺度的國際級建築，大格局的城市規劃建設，高雄其實美的不得了，大山大海的氣勢，就像個體格



健壯、球藝精湛的NBA中鋒，只是因為過去少了一些上場發揮的機會，似乎有點被委屈了…

論人口密度，大家以往都認為因為台北市面積小、人口擁擠，寸土寸金，才使得房價一路狂飆！而高雄市則是因為地廣人稀，才使得房價表現始終拉不起來~

事實上，全國人口密度最高的台北市，每平方公里的人口密度是9,735人，而原本十一個行政區的高雄市，人口密度竟也高達9,484人，相較台北市並沒有差多少，甚

至比「原台中市」的7,157人/平方公里還高，由此可見，「人口密度」似乎也不全然是判斷北、高房市差異的關鍵！

或許，外流人口嚴重，確實是個大問題！但是相較於台北市，高雄市的人口外流狀況還算客氣！據內政部統計，2019年一月至十一月底止，台北市不到一年，就外流了23,279人，高雄市也才減少了473人，要說人口外流會導致房價下跌，那麼，台北市好像早就應該崩盤了！事實卻好像也不是如此。

高雄市家庭收支，六都排名第五

如果不是人口問題，難道是「收入」嗎？據2018年「家庭收支」統計，高雄市在六都中雖然排名第五，但是從實際的數字上來看，高雄市平均家庭年收入約121.9萬，相較排名第四的新北市129.2萬，也不過只差了七萬多，又是什麼理由，讓新北市的豪宅動輒80~90萬/坪，全高雄市最貴的頂級豪宅卻才50~60萬/坪出頭？其間一坪三十萬的差距，又該如何解釋？

媒體上總說高雄捷運沒人搭，幾百億預算砸下去，只養出了一群蚊子！這個比較基準好像也不盡公平！高雄捷運目前通車的只有紅線與橘線，再加一小段的輕軌系統，其實，就大眾運輸的學理研究基礎來看，在未形成多線交叉的「路網」之前，檢討「轉運」的功能與效益，單從現有的

數字上來看，是沒有太大意義的！

反觀民國八十五年台北捷運木柵線剛通車，再加上隔年淡水線全線通車時，當時兩條線全部加起來，一整個月也不過三百萬人次搭乘捷運，又怎麼和現在一天兩百萬人次相比？

重點是，這種公共建設的規劃與長期發展，無論中央或地方政府，絕對不能存著「先有雞、先有蛋」的思維！該做的，就是要馬上做、趕快做，做好了，城市自然就會發展起來！畢竟，一座城市的成功與否，不該只是政黨的顏色，而是萬家燈火的繁榮！

土地交易熱絡，蓄積高能量

回顧2019年的高雄房市，幾乎每個月都會冒出一些「驚嘆號」！從一月份日資砸下近29億，買下亞灣區的商五土地，準備再投資六十億興建國際觀光飯店之後，全國性建商也來了，左一個愛買、右一個華王，當然，在地建商也十分捧場，動輒一、兩百萬的土地成交價格也創新高，光從「原料」市場來看，這些蓄積的能量，就為未來的高雄房市打下了厚實的基礎。

從產品市場來看，除了從高端市場傳出了一些天價成交的消息之外，全新的商辦市場，也是一片蓬勃！

值得注意的是，這種商辦市場重新站回了「男一」的現象，並不能單純只從房

地產市場的交易層面來解讀，因為商辦市場的榮枯，直接反映著對於總體景氣信心的指標！

試想，一個企業要投入一大筆的資金，購置或租用辦公空間，扣除裝潢或設備等前期投資成本之外，對於企業經營策略與發展前景的規劃，都是件大事！而這些成本的投資，是否能創造出更高的獲利，對於創造就業機會，乃至於增加政府稅收，都具有更大的擴散效應，撇開租金或售價的高低，這個屬於「經濟基本面」的動向與變化，更是值得後續觀察的重要指標！

當然，關鍵還是資金！當台商過去帶到大陸打天下的1,850億美金的「本錢」，一旦回流1%、回流10%...，這池塘裡的水馬上就滿了，要回來幹啥呢？買豪宅？這麼多年來，該買都買了！再買幾間，好像也不能怎麼樣，況且政府似乎對於「豪宅」始終不太友善…

那就買個「場面」吧！偏偏，在過去這些年，稍微好一點的商辦大樓，不是壽險集團的資產，根本買不到！要不就是「精緻」到五個、十個員工擠在一起的「創業型」辦公室，稍微稱頭一點的企業，硬買下去也不合用，於是乎就出現了龐大市場需求！

從各項指標與數據顯示，房市在經歷多年盤整之後，大致上算是「打底」完成，至於反彈的力道有多強、幅度多大，則尚待階段性與區域性的市場氣氛而定。

低利率支撐房市，都更危老改建是契機

總體而言，所謂「利率不升，房市不死」，在央行利率政策連十四凍的背景，寬鬆的資金，追逐有限的投資標的，應該仍是支撐房市最核心的基礎。

再者，「老人+老屋」的新商機，也正逐漸明朗化，資深國民的安養照顧，過去在房市發酵多年，卻依然鳳毛麟角，近期確實已有大幅進展，再加上都更與危老改建計畫，持續進入成熟收割期，成果如何，預期2020年將是非常關鍵的一年！

至於「Welcome to TAIWAN」的概念，在美中之貿易戰與亞太經濟局勢的牽動下，預期在新的一年亦將持續激盪，台商與外資對於台灣房市的關注程度，不論是在觀光、商務與服務等產業上，仍將扮演著重要的角色！

告別土豬，鼠來寶！展望新局的心情總是充滿著期待，過新年的感覺，總是該有些不一樣！敬祝新年大快樂～