

當前房市十大利多與影響 高雄市房市走勢指標之檢視

- ◎ 「有土斯有財」+「財產三分法」推升房市景氣
- ◎ 長期趨勢：錢多贏家的投資格局
- ◎ 購地或推案之前應詳加評估景氣趨勢

文 德明科技大學教授 莊孟翰



壹、當前房市十大利多指標之檢視

趨勢趕不上浪潮，更擋不住龐大資金大舉投入房地產，台灣現階段的房價正是投資帶有濃濃投機的炒作結果！

最近南港某建案開價一坪一百五十萬元，大家都在質疑超高房價的真實性，尤其是在缺乏實價登錄遵循情況下，怎能用現在的「行情」來促銷未來十年後的價格，雖然現在房價沒那麼高，但眼看著台商超過1兆元的資金回流，只要是主觀認定好地段好品質的房產，就有可能被塑造為投資增值標的。

錢太多資金沒有出路，最容易被引導進入房產投資，往昔，國人一向根深蒂固的觀念除「有土斯有財」之外，「財產三分法」（現金、股票、房地產）總是被奉為投資理財圭臬，尤其根據以往經驗，房地產的大趨勢總是漲多跌少，因此，雖然有不少人一再重複提醒風險意識，但就荷包滿滿的投資者而言，未必領情。

自1960年代以來，買房幾乎都是穩賺不賠的高獲利投資，尤其是在「收益+增值」情況下，即使不做任何分析，也不必關心起漲點或轉折點，雖然一般投資分析都會講到這些關鍵點，儘管事後驗證也是如此，不過想要準確預測長期時間點，實在是難上加難，就以最近景氣轉折而言，在2015年房價漸趨下跌過程，卻忽然出現2018年台商回流以及2019年港人來台購屋插隊攪局，導致房價再次反轉向上，雖然大家都知道超額供給的市場結構，不過眼看著代銷與房仲業者不斷釋放價量齊揚訊息，並且媒體也跟著不斷報導利多資訊，究竟未來房市是否持續呈現價量遽增趨勢，仍有待後續繼續追蹤觀察！

雖然房價短期漲跌很難掌握，不過就長期趨勢加以觀察，卻總是呈現漲多跌少趨勢，因此，只要是資金沒有問題，不論是置產或投資，幾乎都是穩賺不賠。

就最近這一波房價走勢而言，2013年台北市預售房價每坪39.1萬元，及至2014

年最高點每坪92.4萬元，2019年下跌至84.4萬元，今年第二季則又再度攀升至87萬元，此一發展趨勢雖是始料未及，不過如就歷年大漲小回過程，將歷次最高點加以連結，很明顯的大趨勢就是呈現錢多贏家的投資或投機格局。

因此，很多人認為投資股票可能從一萬兩千多點慘跌到兩千多點而傾家蕩產，不過如能秉持股市賺的錢部分轉購房地產，長期而言還是最穩當的不二投資法則，因此，長期以來深植人心的觀念就是有多餘的錢就購買房地產。

以下僅就當前房地產十大利多分別彙整相關數據如附表，以供參考。

一、錢多：

長久以來一直存在資金沒出路問題，儼然又回到台灣錢淹腳目的年代，如附表彙整自央行之數據，今年6月底全體貨幣機構存款合計46.50兆元，全體貨幣機構放款與投資合計36.86兆元，其間差距高達8.64兆元，其次，2019年的超額儲蓄亦高達2.24兆元，如再加上台商回流投資台灣的資金超過一兆元，並且預期還有為數不少的香港人會陸續來台購屋，由此所引伸的房地產需求，想像空間實在不小。

二、利率低：

在當前一個月期存款牌告利率0.35%，一年期存款牌告利率0.77%，十年期中央政府公債次級市場利率0.46%情勢下，一般咸認房地收益必然大於利息負擔而加碼購置。

三、股市再創新高峰：

除股價指數再創新高之外，7月28日更創下13,031點之歷史新高，並且截至8月

10日股價市值更高達39兆2057億元，此一數據相當於2019年GDP18.88兆元之2.07倍，另外，2014-2019年連續六年上市櫃公司發放股利都超過一兆元，由此不難了解其對推升房價之影響力道。

四、存款、放款同步增加：

截至2019年底，全體貨幣機構存款合計46.50兆元，全體貨幣機構放款與投資合計36.86兆元，超額儲蓄2.24兆元，由此不難了解為何會有源源不絕的資金爭相挹注於房地產。

五、超額儲蓄連續六年超過2兆：

根據央行所公布數據，截至2019年底，超額儲蓄高達二點二四兆元，超額儲蓄率亦高達11.59%，影響所及，「以錢養房」的概念也逐漸構成房價壓力。

六、房貸金額驟增：

截至2020年6月，購置住宅貸款金額高達7.61兆元，再創歷史新高，其間所顯現乃資金寬鬆所導致。

七、建築貸款驟增：

建築貸款由2018年12月的1.86兆元逐漸攀升至2020年6月的2.24兆元，增幅高達20%，而更重要的是，五大銀行（台銀、合庫銀、土銀、華銀及一銀）新承做放款利率更低至1.359%，其對房價影響如何，不言可喻。

八、台商回流：

根據經濟部公布資訊，截至7月31日，總計投資臺灣3大方案已帶動投資約1兆679億元，此一龐大資金必然是房地產添加材火的最佳炒作題材。

九、建商搶購土地：

2018年以來，建商一再加碼買進之

外，一般企業與投資人士也爭相加入競爭行列，尤其是連壽險業與金控公司都大舉購置商用不動產，而導致好地段的土地頓時呈現缺貨窘境。

十、地上權標案屢創高價：

最近台北市一地難求，導致地上權標案也都高價搶進，其中最受矚目者例如：

1. 2018年9月4日，元大銀行以82.01億元、溢價率223%，每坪單價720萬元，標得台北市仁愛路三段空軍官兵活動中心地上權標案，創下地上權「地王」紀錄。
2. 2019年11月20日，南山人壽以159.81億元，超出底價近60億元，溢價率6成，標得「信義行政中心」50年期地上權標案。
3. 2020年3月30日，南山人壽再以312.76億元，高價標得世貿三館70年地上權案，溢價率17.4%，折算每坪標脫單價約644萬元。

由於地上權標案屢創新高，其最大副作用便是一再推升原已高不可攀的房價。

由以上之分析可知，就長期趨勢而言，當前整體房市係呈錢多贏家的投資與投機格局，因此，政府當務之急應是謹防金錢遊戲再現！

貳、當前影響高雄市房市走勢指檢視

最近幾年全國房地產市場由「南溫北冷」逐漸轉為「南熱北溫」，高雄市今年開價雖仍居高，惟漸呈量增價微跌跡象，此一情況亦可由第二季國泰房地產指數

「30天銷售率」由4月之18.52%下降至6月之10.51%，並且「議價率」由4月之17.34%微升至6月之18.43%見其一斑。至於其他相關指標則略述如下，以供參考。

1. 人口變動：高雄市總人口由2011年2,774,470人緩降至2020年7月底2,770,654人，約減少3,816，未來在總人口逐漸減少情勢下，對房地產之需求亦必隨之逐年降低，此亦可由近年各行政區買賣移轉變動趨勢見其端倪。

另外，高雄市0-14歲人口由2011年393,170人(14.17%)下降至2020年7月之325,308人(11.74%)，15-64歲由2011年2,089,848人(75.32%)降至2020年7月1,994,347人(71.98%)，65歲以上由2011年291,452人(10.50%)大幅增加至2020年7月450,999人(16.28%)，其間變化趨勢對房地產需求之影響，頗值得後續追蹤觀察。

2. 家庭戶數：2011年1,035,012戶，2020年7月底1,114,937戶，大幅增加79,925戶，主要因為年輕人結婚後不與父母同住，影響所及，小坪數案量亦隨之增加，惟最近則又呈現中等坪數逐漸增加趨勢。
3. 戶量：2011年每戶2.68人，2020年7月底降至2.49人，呈逐年下降趨勢，主要原因係近年生育率大幅降低所導致。
4. 住宅存量：2011年1,006,725戶，2019年1,096,419戶。

按住宅存量之計算係以本年底之住宅存量=上年底之住宅存量+(本年底使用執照中之住宅第二類宅數)-(本年底之住



宅拆除執照核發宅數)，因此，住宅存量大幅增加應與近年大量推案息息相關。

5. 推案金額：2011年1,083.06億元，2019年1,152.03億元，其中2016年606.46億元，2017年527.69億元，其餘各年均超過1,000億元，由此顯見近年累積推案數量必然直接影響市場去化。
6. 推案戶數：2011年8,020戶，其間最低為2017年5,254戶，2019年則大幅增加至10,364戶，可以預見的是，未來勢必會有更多競價求售產品應市。
7. 買賣移轉數量：2011-2019年之間，2013年最高點43,755戶，2016年最低點31,279戶之外，2019年則又攀升至37,250戶，其間投資性需求勢必直接衝擊未來預售市場。
8. 建造執照申請數量：2011-2019年合計111390戶，並且再度由2016年之5,452戶逐漸上升至2017年之7,046戶，2018年再攀升至15,107戶，2019年更高達21,487戶。
9. 使用執照申請數量：2011-2019年合計82,088戶，並且再度由2015年之10,025戶降至2016年之8,449戶，再下降至2017年之6,871戶，2018年上升至11,836戶，2019年則又降至7,517戶。

值得關注的是，2011-2019年建造執照與使用執照累計差距高達29,302戶，其對後市影響頗值得追蹤觀察。

10. 土地交易：近年由於預售銷售較為順暢，導致建商頻頻高價搶購土地，以今年6月高雄市地政局12筆土地標售為例，竟然收到88封標單競標，並且脫標率高達91.7%，而更值得關注的是，連台灣金聯資產管理公司也專程南下搶標。由此顯見當前房市景氣過熱現象，各建商購地或推案之前均應詳加評估，俾免陷入價跌量縮之銷售困境！
11. 預售房價：依國泰房地產指數季報資訊，2011年每坪房價14.56萬元，2020年第一季已大幅攀升至23.35萬元，漲幅高達60.37%。
12. 房價所得比：依內政部不動產資訊平台資料，2011年6.33倍，2016年最高點為8.44倍，2018年下降至6.98倍，2020第一季再回升至7.28倍。

由以上之分析可知，最近幾年高雄市房地產市場由溫轉熱之發展趨勢，惟就當前之各種相關指標加以分析，其間仍潛藏不少房價與銷售風險，因此，推案之前務必詳加評估，俾免陷入價跌量縮之經營困境！

2011-2019年高雄市人口、家庭戶數、住宅存量與買賣移轉、建照、使照數量統計

年 度	總人口	家庭戶數	住宅存量	買賣移轉 (宅)	建造執照 申請量(宅)	使用執照 申請量(宅)
2011	2,774,470	1,035,012	1,006,725	37,469	13,392	7,526
2012	2,778,659	1,046,588	1,020,029	39,625	12,040	9,920
2013	2,779,877	1,056,421	1,028,990	43,755	12,450	8,315
2014	2,778,992	1,064,667	1,039,185	38,815	14,613	11,629
2015	2,778,918	1,072,939	1,051,290	34,845	9,803	10,025
2016	2,779,371	1,083,002	1,063,449	31,279	5,452	8,449
2017	2,776,912	1,092,219	1,071,660	33,975	7,046	6,871
2018	2,773,533	1,099,955	1,087,217	33,275	15,107	11,836
2019	2,773,198	1,110,051	1,096,419	37,250	21,487	7,517

資料來源：彙整自內政部統計處

2011-2020年高雄市推案與房價變動統計

年 度	個案數	推案金額(億元)	推出戶數	房價(萬元/坪)	房價所得比
2011	234	1,083.46	8,020	14.56	6.33
2012	209	1,464.46	8,872	16.06	6.84
2013	233	1,407.78	9,989	18.38	7.34
2014	150	1,147.56	6,929	20.57	7.72
2015	127	1,208.72	8,568	18.12	7.87
2016	71	606.46	5,409	19.15	8.44
2017	88	527.69	5,254	20.51	8.22
2018	103	1,023.26	9,294	20.50	6.98
2019	104	1,152.03	10,364	23.83	7.11
2020Q1	52	656.13	6,670	23.35	7.28

註：個案數、推案金額與推出戶數截止日期為7月31日。房價與房價所得比數據為2020年第一季。

93-108年高雄市前12個行政區買賣移轉棟數統計表

行政區	100年	101年	102年	103年	104年	105年	106年	107年	108年	100-108 年合計	100-108 年平均	109年 1-7月
鳳山區	4,320	5,138	5,947	6,485	4,739	4,420	5,453	4,457	4,670	45,629	5,070	2,615
三民區	5,770	5,538	6,170	5,383	4,520	4,230	4,138	4,106	4,620	44,475	4,942	2,844
楠梓區	2,848	3,400	4,476	3,713	4,420	3,787	4,018	3,930	3,985	34,577	3,842	1,820
左營區	4,370	5,744	4,202	3,939	3,489	2,652	2,750	2,879	3,597	33,622	3,736	1,911
鼓山區	3,410	3,862	4,551	3,093	2,611	2,734	2,831	2,359	2,690	28,141	3,127	1,427
苓雅區	3,079	3,071	3,724	2,912	2,283	1,689	2,132	2,642	2,979	24,511	2,723	1,758
前鎮區	2,766	2,261	2,677	2,271	2,138	1,713	2,171	2,231	2,827	21,055	2,339	1,232
小港區	1,421	1,322	1,704	1,729	1,751	2,049	1,846	1,754	1,947	15,523	1,725	870
仁武區	1,395	1,337	1,484	1,203	1,584	1,414	1,581	1,553	1,520	13,071	1,452	1,306
大寮區	1,075	1,101	1,191	1,279	1,026	928	962	980	1,047	9,589	1,065	582
新興區	1,114	1,161	1,410	1,017	806	703	892	774	829	8,706	967	427
岡山區	866	1,025	966	826	798	720	708	799	866	7,574	842	495

資料來源：彙整自內政部統計