



建築心聲

老屋比例增 新成屋需求將升高

理事長 陸焯廷

今年11月傳出台積電7奈米廠設廠進度生變，台積電總裁親上法說會出面闢謠，在11月21日正式宣告，高雄廠在整地後，目前正式動工建廠，將依計畫於2024年量產。台積電7奈米製程第4季產能利用率鬆動，導致高雄的7奈米廠建置時間暫時延後，但28奈米廠仍按進度進行。

新消息出來，相信大家都鬆了一口氣，高雄大利多嫁接在台積電高雄場，倘若真有生變，恐將引發連鎖大地震。現在看來只是進度調整，預期中的生產效應，應該不會跳票。

目前看來雖然是虛驚一場，但是也足以讓人冷汗直流，畢竟高雄房市近年的榮景，都與台積電議題息息相關，不止是台積電本身設廠訊息，還包括周邊產業衛星廠商跟隨進駐等等，影響至關重大！

這就是我之前一直在呼籲的，建議會員公司要降低財務槓桿操作比例，盡量充足現金流，低調保守以對，在外部環境有變時，才不會措手不及！即便台積電建廠如期進行，目前外部環境也是步步驚心，台股維持低檔，升息趨勢仍存，外資持續抽離，再加上政府打房未見鬆手，這些都足以讓長期投資客觀望收手，買氣及交易量雙雙陷入盤整狀態。

今年至第三季申報開工戶數達1.8萬戶，這幾乎已經創下歷史新高，不過這也是在意料之中，去年土地交易量大增，今年推案勢必同步上升；且依政府規定，申請土地融資後18個月內必須動工，被迫釋出供給，恐將造成日後供給大於需求的失衡。再加上工資及原料的成本不易掌控，導致不少會員公司採取延長完工期限的做



法，其實這種不得已的方式，對買賣雙方都沒有好處。

高雄真的還需要一些時間，最快也是要等到2024年台積電正式量產後，等到提升薪資水平的科技業者陸續進駐後，市場的虛擬需求才能落實，建立市場上的新平衡點。但是這兩年就要挺過來，交易量下降、去化速度下降、缺工缺料、原料大漲、利率攀升、政府打房等等，還有首購所得跟不上房價上漲等等。

換句話說，就是要等到2年之後，人才會到位，期望中的資金也才會跟隨而來，這2年可能的苦日子就要撐住，等待雲開見月明。所以，建議價格穩住就好，不要再上調；業外投資也是要重新盤點，保留更多的現金部位以應不時之需；行銷也要改採低調路線，盡量避免成為媒體焦點，或引來主管機關的關注。

高雄舊換新的市場是很有潛力的，根據內政部資料顯示，高雄市屋齡30年以上的老屋比例高達52.7%，屋齡超過50年的老屋竟達14.34%！老屋更新的需求已經很急迫了。尚且不論公寓換住電梯的必要性，單就最基本的居住安全角度來看，換購安全的住宅絕對是必要的，等待住宅更新曠日廢時，換購新成屋的潛在需求，必將是未來幾年的新焦點。

居住品質提升的共識下，老屋舊屋都會漸漸被淘汰，舊屋的價值增值空間也會愈來愈小，再加上新成屋的建材及規劃都大幅升級提升，這些因素都會引導民衆換購新成屋，更有效地保障民衆生命財產的安全。因此就中長期來看，預期舊屋換新屋的需求將增加，比例也會逐漸提升，新案在規劃上，或許可以考慮增加一些2+1房或是3房，彈性調配，更貼近市場需求。