



建築心聲

產業支撐價量齊揚 高雄再取南霸主位

理事長 陸炤廷

近年來，高雄市歷經台積電設廠訊息變動的影響，買氣起起落落，現在總算是塵埃落定，台積電於2023年8月正式宣布，將原本規劃在高雄興建7奈米和28奈米兩條產線，改為建置2奈米先進製程產線，2奈米製程產線將於2025年量產，高雄產業充滿無限可能與希望。

區域發展仰賴人口增加與進駐，人口移入依賴就業，而高所得家戶的遷入，則需要高收入的產業進駐，這些鏈結彼此環環相扣，高雄市正把這樣的點線面串在一起，為高雄市的新定位扎根打基礎。

產業支撐下，高雄房市信心十足，以預售屋單價均價為例，三民區40-46萬元、鳳山36-40萬元、岡山為38萬元、橋頭35-36萬元、楠梓30-34萬元。許多人看到這樣的單價顯得難以置信，很沒底氣地認為，這樣的房價就是投資客炒出來的，未來一定會下跌。

類似的邏輯好像也是有道理，如果高雄市沒有橋頭跟楠梓等園區的產業做基礎，房價缺乏支撐力道，價格會不會下跌還真不好說；就像現在的台南房市，在投資客大量退場之後，已經逐漸出現供過於求的現象，沒有更多的產業進駐，人口沒有增加，過多的預售屋、新成屋供給量無法消化，房價風險就會提高了。

北高雄在今年上半年原本還陷於掙扎期，也不過就是1、2個月的時間，買氣便穩定上升擺脫低迷，與台南市買氣的消長形成明顯對比，有產業才能支持房價，是房地產市場不變的真理。

前一波中央銀行對房地產政策的金融限制，讓高雄市同業的經營倍感壓力，政策不但限制取得建照之後的18個月內要動工興建，餘屋貸款也是受到諸多限制，再加上成本不斷升高，損益的不可預期性提高，因此曾傳出有業者想要調整價格出



清，放慢推案保守應對景氣。

就我看來，這應該只是少數沒有持續在市場上推案的建商，對大環境及小環境的變動較沒把握、缺乏信心，才會選擇退縮；反觀持續在市場上穩定推出的中大型建商，訊息網絡廣布，對新產業的進駐信心滿滿，也不擔心銀行的金融緊縮，依照自己節奏穩定推案，將外部干擾降至最低。整體來說，調整價格出清物件的業者只是少數，在產業信心大增的前提下，對價格影響不大。

新青安房貸政策，是歷年來最為優惠的房貸政策，民衆也都看準了優惠條件，速速進場購買，除了首購族群之外，長期置產的買方也不少。竹科及中科的成功經驗是很好的範例模式，看好跟著台積電南下就業的產業人口，租屋需求高，租金報酬率期望值也很高，因此買氣條地堆疊了上來，岡山及橋頭的房價都十分穩定，顯

示新成屋的需求有增無減。

碳權交易所在今年8月已在高雄市成立，首波課徵對象應該以建材商為主，水泥及鋼筋等原料勢必漲價，未來在政策引導下，綠建築也會跟著增多，但實際上政策條文尚未訂定，成本會如何變動亦未可知，只盼政府在制訂政策之前，能與相關公會、業者充分溝通討論，未來推動時才能更加順行，降低成本轉嫁風險。

2024年1月即將進入大選期，根據過去多年來的經驗，大選過後的經濟景氣及房地產買氣，都是大幅翻升，十分令人期待。新的執政團隊帶來新的希望，台灣會更強，高雄會更好！