



建築心聲

科學園區就學就業支撐買氣 高雄房市繼續爆棚

理事長 陸炤廷

高雄市的產業積極轉型，近幾年有目共睹，主要是以北高雄的半導體材料S廊帶的國家計畫，除施工中的橋頭科學園區，台積電落腳的楠梓科學園區，及依傍南科的路竹科學園區外，高雄將迎來第四個園區。

位於南岡山捷運站生活圈的「白埔科學園區」正在報編中，2023年12月底辦理可行性規劃報告公聽會、都計變更前座談會等，並預定2024年底完成園區設置，目前以「產業」園區進行報編，高市府也積極向中央爭取，將白埔納編為「科學」園區。

這就是高雄房市源源不斷的最佳底氣！台積電高雄廠運作已經緊鑼密鼓展開，未來將導入最先進的二奈米製程，預計2025年量產，主要供應AI人工智慧和5G市場的強勁需求。除台積電本廠外，還包括相關的下游廠商進駐，大量就業衍生的

住宅自用及長期投資需求，都十分看好。

前幾年台積電議題延燒，觸動投資需求，引起投資熱潮，也帶動房價上漲，確實讓台南及高雄的房價翻了個大翻身，直追中北部，雖然房價上漲，銷售也很順利，但是對業者來說，卻是潛藏著危機。

主要是因為，跟隨台積電議題而來的買方，大多以中北部的投資客為主，一出手就是買好幾戶，政策開始打炒房後，這些客戶或縮手或轉賣，市場氛圍深陷買方市場，外來短投客幾乎徹底退出市場，轉售供給大增、需求大減、房價鬆動，甚至有在地經驗較不足的中小型建商不看好後市，將新建案降價5%—8%不等換現金。

原本已經涼涼的前半年市況，在去年8月新青安房貸政策推出後出現大復活，尤其是看好未來10—20年科學園區的未來發展，買方都希望能複製竹科效應，因此鄰近預售屋及新成屋的買氣大增。科學園區



內的進駐、建廠、動工、量產等新進度，都會造成買氣激勵效應，也會陸續帶動人口成長。

台積電對南台灣的效應不僅只於此，非常積極建設高雄產業的陳市長，在2024年1月初與陽明交大簽約，未來將藉由蓮潭會館在高雄招收新生，最快在2025年就可以開始招生；清大也規劃在高雄設立分校，專招碩士、博士生。這個教育延伸計畫對高雄市意義非凡，有計畫性地長期深耕培育科技業高端人才，讓南台灣子弟可以在地就學就業，留住人才不外留，甚至是吸引各方人才進駐高雄，充滿希望與朝氣。

現在的房價結構較之過往很健康，短期投資客已經退出市場，新的產業需求不斷增加，人口也增加，住宅需求穩定上升，現在進場的買方都是自用者及長期投資者，截至2023年10月底止，台灣的定儲

總額已經達到17.3兆元，目前資金充沛，股市長紅、房市回溫，大選又剛剛結束，疫情也已消散，社會及經濟均趨穩定，對2024年景氣很有信心。

至於2024年將針對水泥及鋼鐵開徵的碳費，勢必增加營建成本，是否會影響獲利及銷售？其實並不擔心，未來因應ESG政策的成本增加、物價上漲，是共同經濟的問題，對營建業及建設業的影響，應該遠低於對物價變動的衝擊。