２０２５年

高雄房地產329檔期

主講:吳曜廷

INDAX

高雄市房地產市場現狀

房價走勢、建照開工、過戶量體

購房需求與趨勢

首購族需求分析、投資型購房需求、升級換房需求

總結

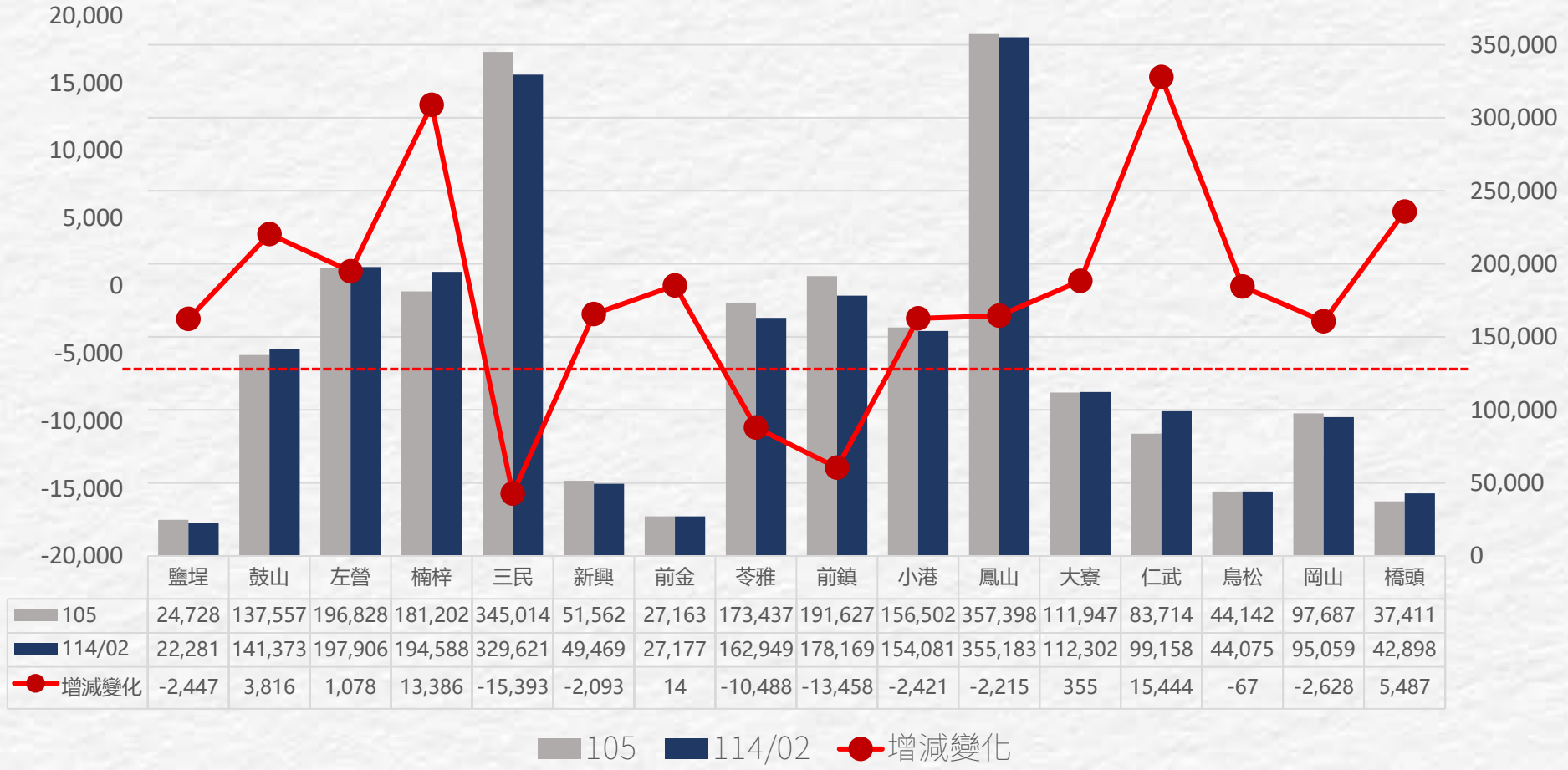
房市數據

- 高 雄 人 口
- 過戶統計/開工統計
- 去化統計/推案統計

1.市場概況｜高雄各區域人口數

105年-114年02月區域人口統計

105年高雄總人口數：2,779,371人
113年高雄總人口數：2,731,412人



	鹽埕	鼓山	左營	楠梓	三民	新興	前金	苓雅	前鎮	小港	鳳山	大寮	仁武	鳥松	岡山	橋頭
105	24,728	137,557	196,828	181,202	345,014	51,562	27,163	173,437	191,627	156,502	357,398	111,947	83,714	44,142	97,687	37,411
114/02	22,281	141,373	197,906	194,588	329,621	49,469	27,177	162,949	178,169	154,081	355,183	112,302	99,158	44,075	95,059	42,898
增減變化	-2,447	3,816	1,078	13,386	-15,393	-2,093	14	-10,488	-13,458	-2,421	-2,215	355	15,444	-67	-2,628	5,487

⦿高雄市總人口持續降低，8年間由於大量年輕人北上工作把戶口遷走，但後續科學園區扭轉狀態可期。

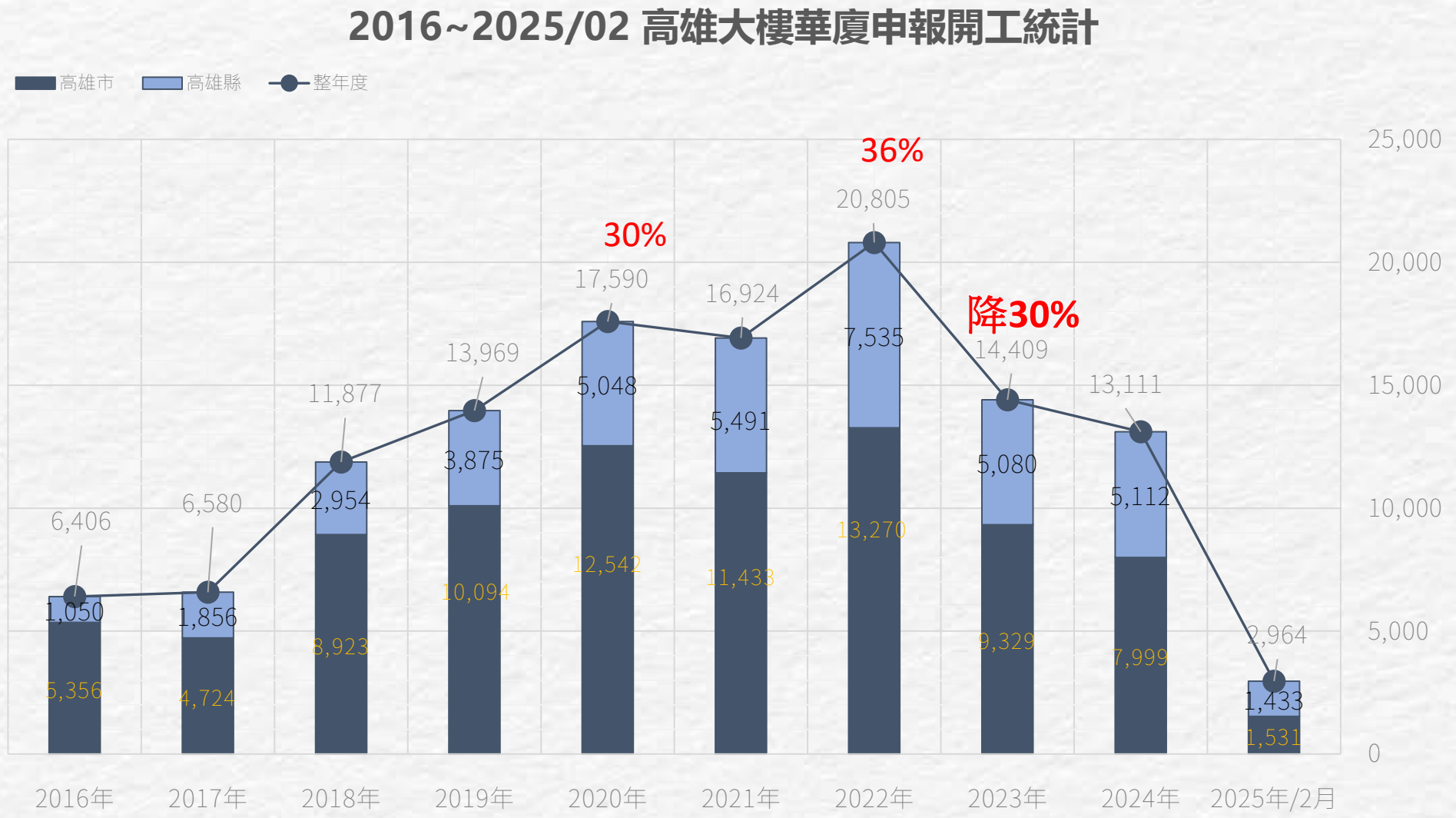
⦿ 蛋白區人口持續增長如楠梓與仁武， 蛋黃區或者傳統市區由於推案較少以及單價較高推力導致人口外移。

⦿整體成屋市場過戶增，2房產品趨勢外溢至蛋白區，坪數越來越小，戶數越來越多。

⦿ 成屋過戶數已達15,425戶，史上最大交屋潮，歷年全台預售屋金額@2022_1.3兆@2023_1.7兆 @2024_2.4兆。

⦿ 央行以金檢替代第八波信用管制，成屋後房貸撥款狀況頻傳。

1.市場概況｜高雄大樓華廈申報開工統計



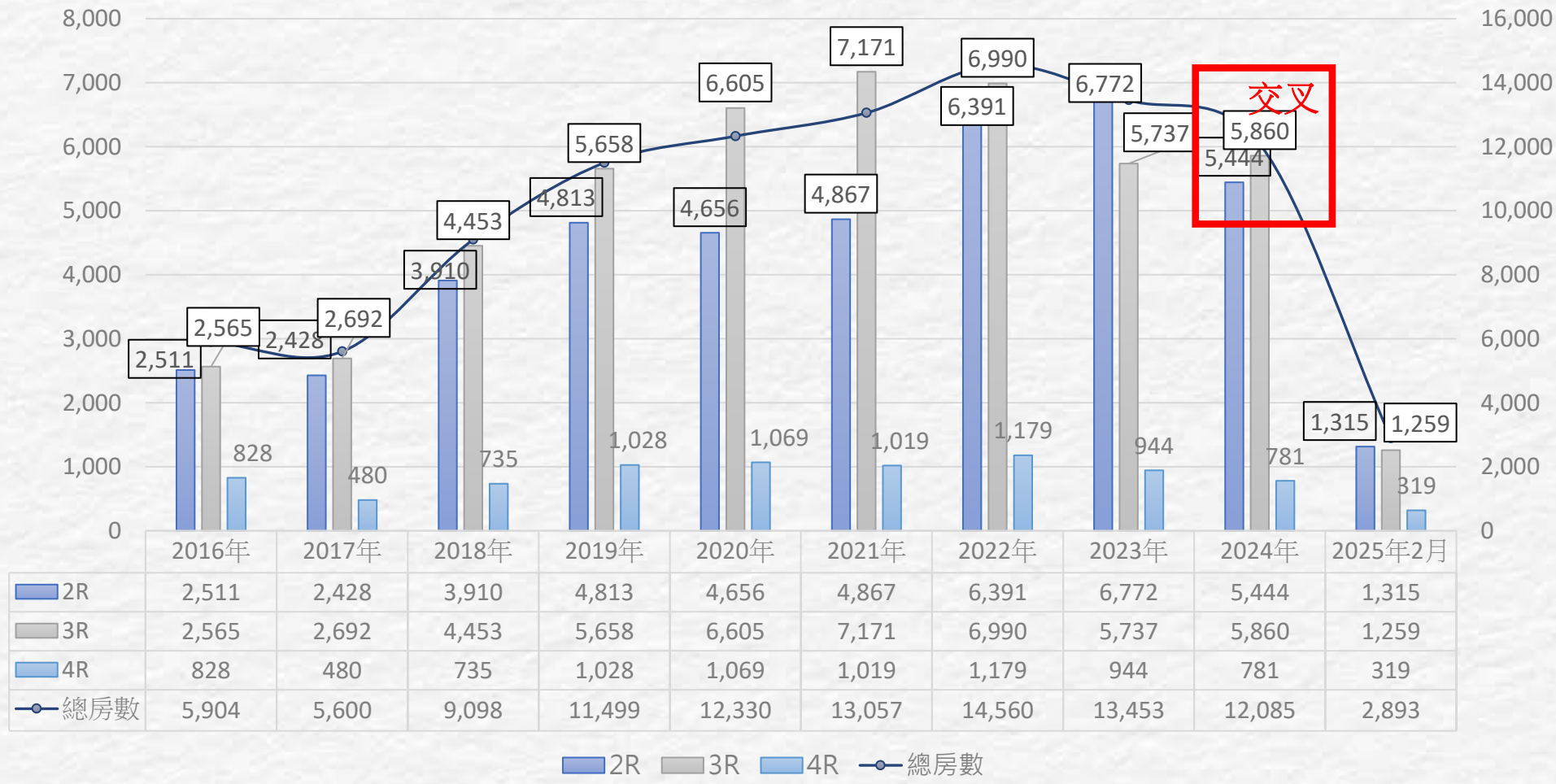
⦿ 2020年起高雄縣開工量體增加至30%以上，2021年底因除危老土地排除外，第四波信用管制購地貸款及限期18個月動工。

⦿ 2024年開工比例驟降甚至低於3年前，平均地權條例、信用管制第七波第二戶限貸5成，囤房稅2.0，美國總統選舉。

⦿ 2024年初高雄市話題量足，曝光度高，至年底時央行實行<不動產貸款具體量化改善方案>。

1.市場概況｜高雄大樓華廈申報開工房數統計

2016年~2025年2月　高雄大樓華廈開工房型統計(戶)

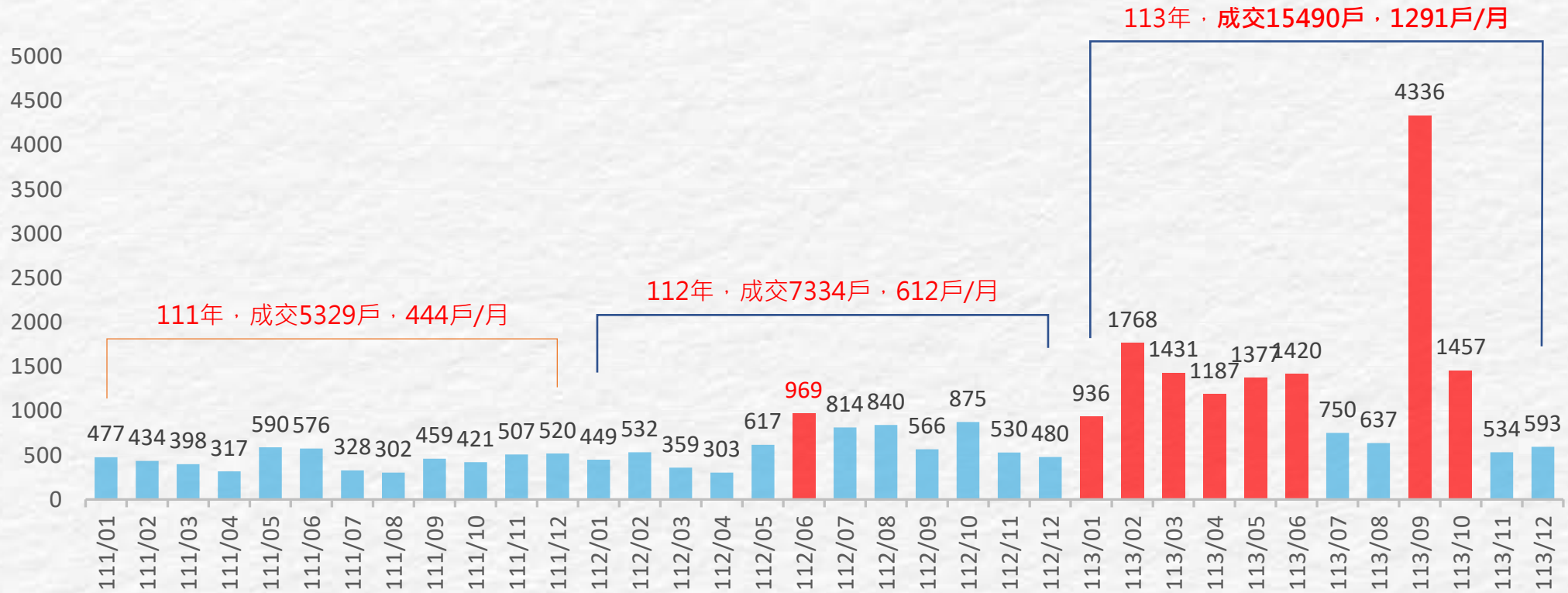


	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年2月
2R	2,511	2,428	3,910	4,813	4,656	4,867	6,391	6,772	5,444	1,315
3R	2,565	2,692	4,453	5,658	6,605	7,171	6,990	5,737	5,860	1,259
4R	828	480	735	1,028	1,069	1,019	1,179	944	781	319
總房數	5,904	5,600	9,098	11,499	12,330	13,057	14,560	13,453	12,085	2,893

⊙ 2024年開工資料兩房三房開工比例交叉趨緩，與3R的量差來到400戶。

⊙ 總價考量原因大量28-30坪 2+1房順應而生讓正三房的量體進一步減少。

1.市場概況｜高雄預售近年成交統計



房價格持平 、成交量急降

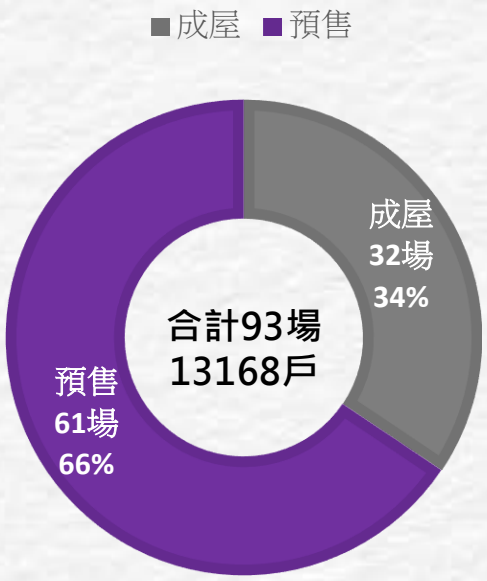
■ 113年初329檔期爆量推案，以預售搶市狀況熱絡，量體變多，利多頻出上半年市場狂熱。

■ 112年7/1平均地權條例上路，實行一年多的政策，市場多數皆以適應，市場小型投資客減少。

■113年底因應央行政策，川普當選行政命令，台積電投資海外等新聞，市場急速降溫。

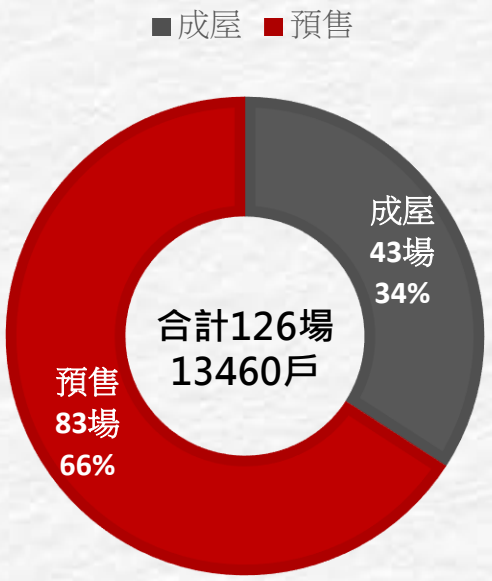
112年推案預售:成屋比

資料來源： 112年過戶資料統計



113年推案預售:成屋比

資料來源： 113年過戶資料統計



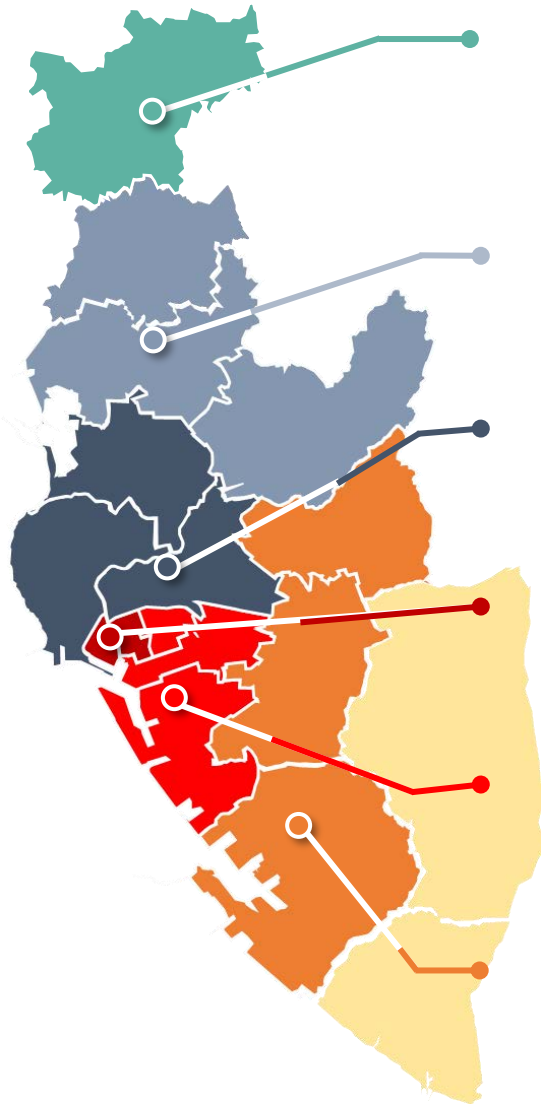
推案統計分析

■112年末推出新青年安心成家貸款專案，五年寬限期直接影響113年1-6月推案，目前市場推案向成屋市場靠攏。

■112年推案13168戶，成屋過戶累計11199戶，可見市場成屋剛需。

■113年成屋推案2019戶，過戶累計3725戶，過戶量已超越推案量。

區域價格｜2024整體區域價格區間



岡山區 35~40萬

岡山區

北外圍 36-45萬

仁武、楠梓、橋頭

北高雄 43-62 萬

三民、左營、鼓山

市中心 42-55 萬

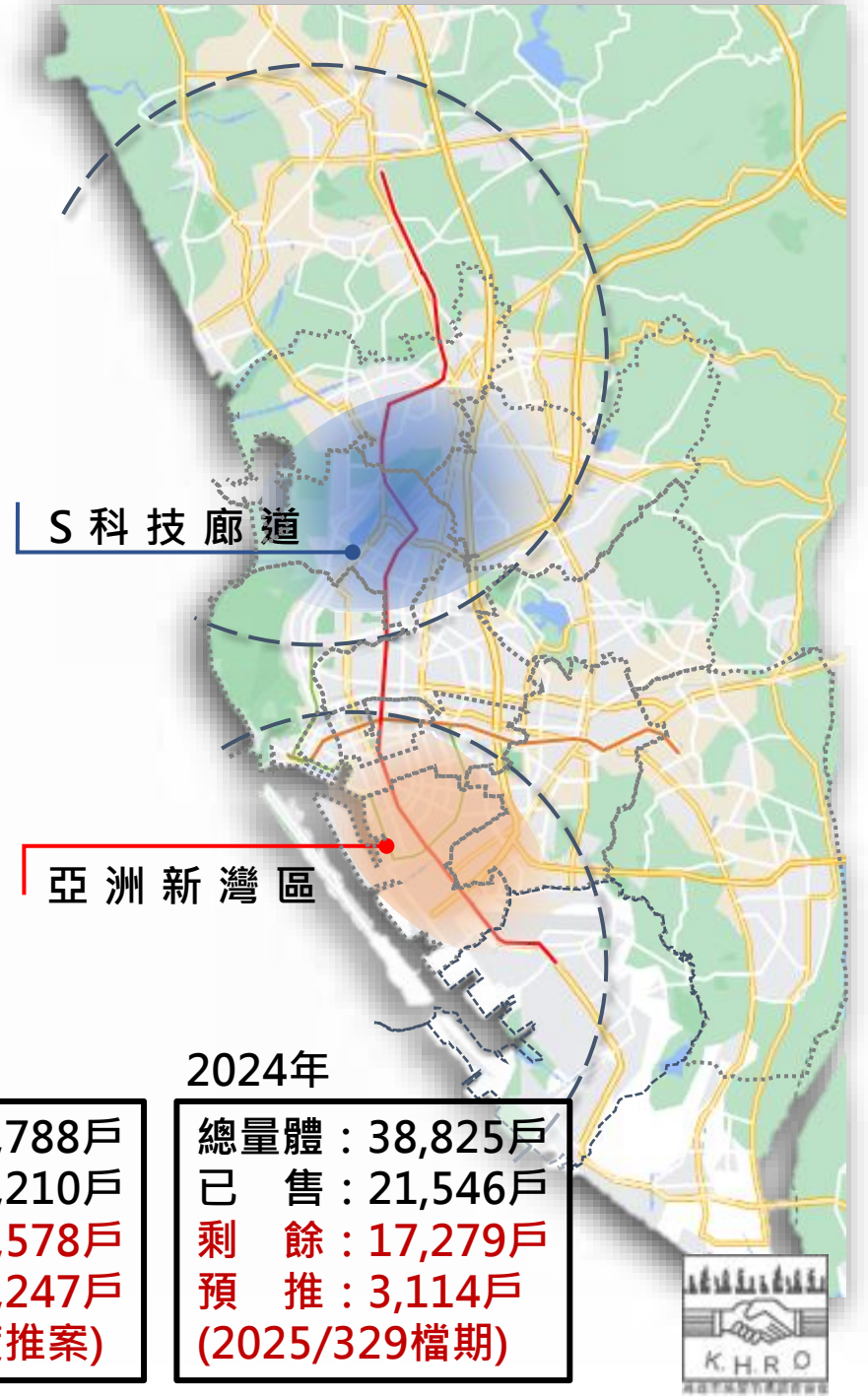
前金、鹽埕

南高雄 37-52 萬

新興、苓雅、前鎮

南外圍 30-48 萬

鳥松、鳳山、小港、大寮

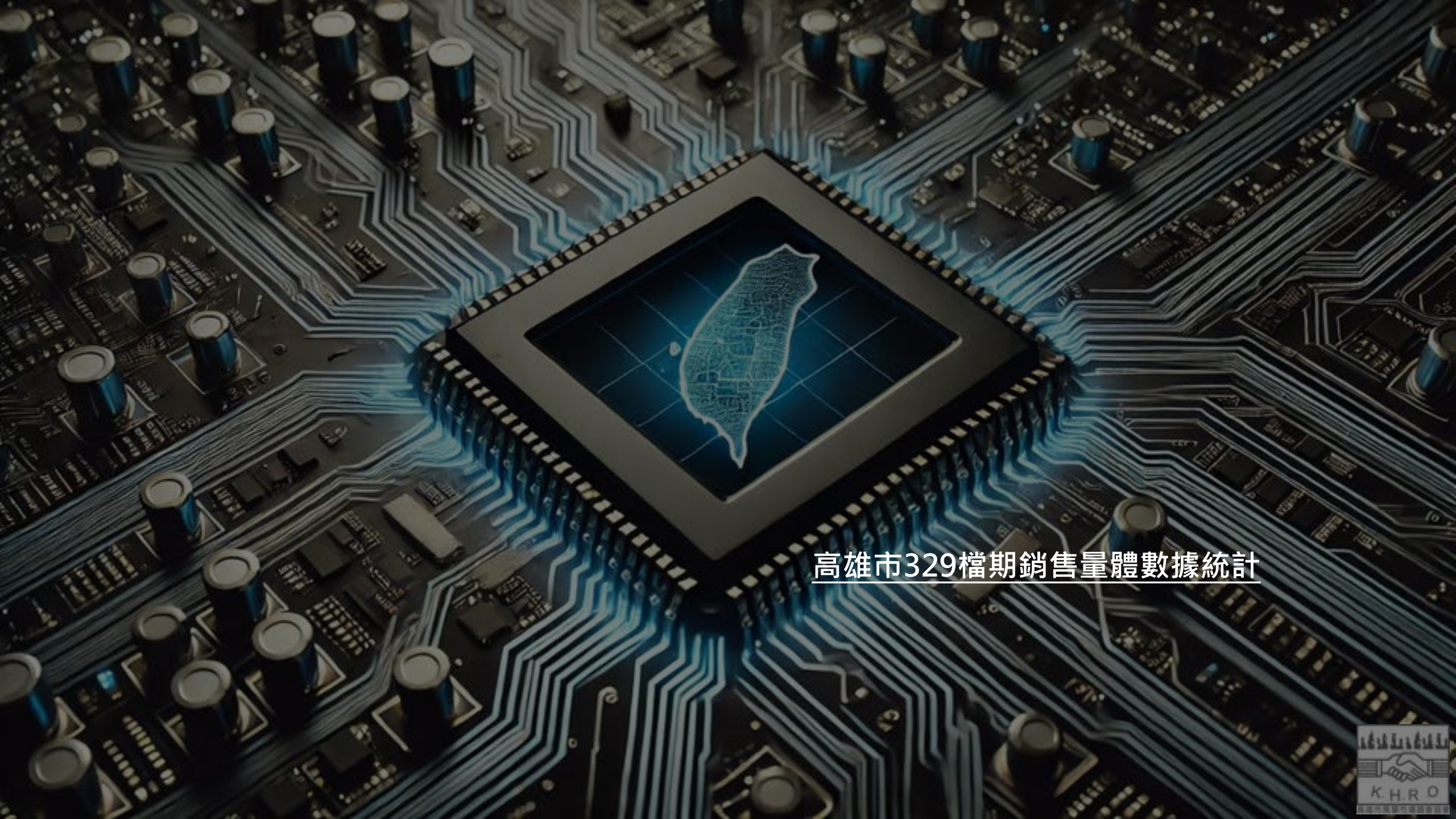


2023年

總量體：37,788戶
已　售：12,210戶
剩　餘：25,578戶
預　推：13,247戶
(2024年度推案)

2024年

總量體：38,825戶
已　售：21,546戶
剩　餘：17,279戶
預　推：3,114戶
(2025/329檔期)


高雄市329檔期銷售量體數據統計

高雄市房屋市場調查協會 2024年329檔期建案統計

2024年329檔期 大樓/華廈成屋個案

	行政區	基地位置	投資興建	案名	代銷	樓層	總戶數	總銷(億)
1	楠梓區	大學29路近大學六十街	得邑	鹿序	金旺	15/3	114	14.1
2	楠梓區	高楠公路1711巷	御品軒	御都匯	有田	15/2	57	5.5
3	三民區	建工路612號	安庭	安庭相遇	韓騏	15/2	71	8.5
4	三民區	鼎中路/金山路330巷	城揚	鼎美CASA	自售	15/3	83	12.0
5	前鎮區	翠亨北路/華街一路/臨海街	麗晶	灣BAY HAUS	廣城	15/4	136	20.0
6	苓雅區	和平一路/和平一路109巷口	尚城	和平寓所	自售	15/2	55	13.0
7	苓雅區	光華一路/廈門街	宏碁	鳳凰康澤	好樣	15/4	55	13.5
8	鳳山區	瑞興街126號	力翰	麗晶森學	廣城	14/3	92	14.8
9	鳳山區	鳳松路/經武路	歐美	向森青	三禾	15/3	167	23.0
10	橋頭區	新興路文化巷	澍陽	澍陽・萃萃	立言	6/0	60	5.0
11	橋頭區	甲南里仕隆路22號	原所	幸福居 PURE 8	世博	7/0	24	2.4
		大樓/華廈成屋個案 總計					914	131.8

2024.329成屋大樓華廈數據統計:
戶數:914戶
總銷:131.8億
代表案:
歐美建設-向森青
總銷:23億
戶數:167戶

2024年V.S2025年成屋大樓及華廈統計:
量體:減少543戶
總銷:減少75億

高雄市房屋市場調查協會 2025年329檔期建案統計

2025年329檔期 大樓/華廈成屋個案

	行政區	基地位置	投資興建	案名	代銷	樓層	總戶數	總銷(億)
1	楠梓	芎林二街	新堀江	芎蕉案	豪豐	15F/B3	86	12.0
2	三民	褒揚街	歐美	靚陽明	廣誠	15F/B3	121	20.0
3	小港	宏平路/廠邊一路	友友	百達宏邸	名宸	15F/B4	130	22.0
4	小港	高坪五十二街105號	金圓	蔵・幸福	自售	5F	34	2.5
		大樓/華廈成屋個案 總計					371	56.5

2025.329成屋大樓數據統計:
戶數:371戶
總銷:56.6億
代表案:
友友建設-百達宏邸
總銷:22億
戶數:130戶

2024年329檔期 大樓/華廈預售個案

	行政區	基地位置	投資興建	案名	代銷	樓層	總戶數	總銷(億)
1	楠梓區	青埔街70巷3弄	大運統	COME INN R21	允城	14/1	72	6.0
2	楠梓區	大學東路	居興	好好學	博鼎	15/3	68	10.0
3	楠梓區	藍田路	立揚集團	TOP ONE	興城	15/3	98	14.0
4	楠梓區	大學二十二街/大學二十三街	友友	百達悠悅	智禾	15/3	114	17.0
5	楠梓區	援中路與大學東路口	華雄	華雄交響曲	慧謀	15/3	128	17.0
6	楠梓區	高雄大學路近大學十街	玉鎮	玉鎮高大案	廣城	15/2	71	7.0
7	楠梓區	北堤西路/大學六十二街	昶威	蔚藍海3期	自售	15/2	199	19.0
8	鼓山區	美明路	興華城	里山美術	自售	30/5	170	40.0
9	鼓山區	美術東四路近青海路	城揚	惟美術	鼎盛	15/5	237	41.0
10	左營區	大中二路	友眾	時代寓砥	君鼎	15/3	98	11.0
11	左營區	啟文街/勵志中街	華友聯	i 世界3	聯筑	18/3	210	36.0
12	前鎮區	鎮海八街/鎮海路/鎮海七街	頂誠	ELITE 101	曜昕	12/2	34	4.9
13	前鎮區	凱旋四路526巷	仁本	灣兜	世博	13/3	35	3.8
14	三民區	愛國路/順昌街	樹藤	丽閣	興城	29/6	370	50.0
15	三民區	鼎新路/天祥街	開遠	MAX	紳騰	14/2	39	3.5
16	前金區	光復二街/市中一路	興富發	巴黎河左岸	自售	35/6	654	100.0
17	苓雅區	建國一路/建國一路87巷	松益發	微笑百馥	龍登	13/3	133	16.0
18	鳳山區	經武路143號	南統	微笑城堡	自售	15/3	153	22.0
19	鳳山區	三甲段/和成路	永信	繪上品	興聯誠	14/3	156	25.0
20	鳳山區	北文街/北維街	金築	築玥	興誠國際	13/2	78	13.0
21	仁武區	仁春街	高京	米蘭花園	興誠國際	13/2	128	18.0
22	大樹區	中正一路413號旁	旺曜	淞の曜	耕楊	7/0	145	10.0
23	大寮區	鳳林路四段563號旁	豐富	豐富樂	自售	5/0	32	2.0
		大樓/華廈預售個案 總計					3,422	486.2

2025年329檔期 大樓/華廈預售個案

	行政區	基地位置	投資興建	案名	代銷	樓層	總戶數	總銷(億)
1	楠梓	大學三十二街近大學七街	居富	行見築	立永	15F/B3	129	22.5
2	楠梓	大學十街近大學東路	冠傑	AI	景銳	15F/B3	217	35.0
3	鼓山	美術東六街	晟揚	耀美術	鼎盛	15F/B4	142	35.0
4	左營	店仔頂路/店仔頂街	頌真	蓮潭馥境	自售	15F/B2	55	10.0
5	左營	正心街	城揚	H&A	廣城	15F/B4	95	20.0
6	三民	正忠路/皓東路	頂誠	聚丰景	棠安創意	14F/B3	64	8.5
7	三民	德北街/通化街	三地	艾美松	聯筑	15F/B3	144	27.0
8	三民	鼎山街	和築	豐彩	新創開	15F/B4	274	41.0
9	三民	大順二路近灣中街	城揚	TwinS	上宸	15F/B4	170	33.0
10	新興	中山一路/大同一路147巷	興富發	中山鉑悅	自售	36F/B6	551	90.0
11	鹽埕	建國四路185號	仰德	敢_AIT	自售	23F/B5	108	20.0
12	前鎮	新生路/興仁街181巷	友友	百達灣品	丰誠	15F/B3	112	18.0
13	前鎮	千富街260巷、衛義二街	晴天	亞灣晴天	誠興	5F	24	2.0
14	前鎮	康和路、康和路122巷	豐富地產	豐富初	自售	5F	12	1.5
15	小港	店仔後街近頂橫路	春虹	星綻	大由	15F/B3	92	10.0
16	鳳山	四甲段	祥傑	橘・臻美	緯立	15F/B2	54	10.0
17	鳳山	文鳳路近文平街	光洲	梧桐	三樂	15F/B3	57	13.0
18	鳳山	鳳東七街77號	友友	百達耘邸	汗燃	14F/B2	80	12.5
19	鳳山	過雄街179號	大方無隅	方隅	自售	5F	8	1.2
20	仁武	華南街75號	威麟	清溪雅筑	自售	5F	16	1.5
21	大社	翠屏路84巷	百春陽	春陽逸居	宸鈞地產	8F	84	11.0
22	大社	文化路24巷	德旺	皇家旺博市10	瀚洸泰	8F	105	8.5
23	岡山	台上路/成功路	天磊	天磊穰穰	自售	7F/B1	44	6.0
24	路竹	新生路	豐鴻	科心豐閣	宸暐	14F	106	12.0
		大樓/華廈預售個案 總計					2,743	449.2

2024.329預售大樓華廈數據統計:
戶數:3422戶
總銷:486.2億
代表案:
興富發建設-巴黎河左岸
總銷:100億
戶數:654戶

2024年V.S2025年預售大樓及華廈統計:
量體:減少679戶
總銷:減少37億

2025.329預售大樓華廈數據統計:
戶數:2743戶
總銷:449.2億
代表案:
興富發建設-中山鉑悅
總銷:90億
戶數:501戶

2024年329檔期 透天個案

	行政區	基地位置	投資興建	案名	代銷	樓層	總戶數	總銷(億)
1	岡山區	鵬程路/鵬程東路	銳揚	銳揚米樂商城(地上權)	上辰國際	5.0	41	11.0
2	楠梓區	後勁北路156號	豐鉅	十三豐巖	紳騰	4.5、5.5	13	3.2
3	仁武區	後港東段	龍鉅	HOUSE+III	金庭	4.0	20	4.5
4	仁武區	竹東路85號	德禎	皇家美墅16期 飛翔家	瀚洸泰	3.0	20	5.2
5	仁武區	仁勇路/慈勇三街	尚旺	譁上澄	兆騰	5.0	10	3.1
6	仁武區	九湖二街	鑫盛	空光水	自售	5.0	10	3.8
7	左營區	左營大路672巷/左營下路口	鎮揚國際	北城之星(地上權)	上辰國際	4.0	46	11.9
8	苓雅區	和平路	明基	明基當代	興誠國際	5.5	10	5.5
9	小港區	孔宅五街61號	豐嶧	拾馥	華大	4.0	10	2.6
10	小港區	孔宅一街/孔宅六街/孔宅十街	隆大	鳳凰天畝3	廣城	5.0	70	15.8
11	大寮區	琉球路	上誠開發	上揚誠	自售	4.0	56	9.5
12	大寮區	大寮路686巷100號	東高	天天開心6	自售	4.0	27	3.5
13	梓官區	大舍東路127巷117號	全應	新海城	太極微風	4.0	62	11.0
		透天個案 總計					395	90.6

2024.329透天數據統計:
戶數:395戶
總銷:90.6億
代表案:
隆大建設-鳳凰天畝3
總銷:15.8億
戶數:70戶

2024年 V.S 2025年預售大樓及華廈統計:
量體:減少315戶
總銷:減少65.1億

2025年329檔期 透天個案

	行政區	基地位置	投資興建	案名	代銷	樓層	總戶數	總銷(億)
1	鼓山	裕豐街126號	明基	英倫豐陽	自售	5	5	3.2
2	小港	高坪五十二街105號	金圓	藏・幸福	自售	4	10	2.3
3	小港	大平路	宇根	迎麗8	自售	4、5	17	3.5
4	鳳山	過勇路99號	浩慶	紅頂	永富誠	3、4	8	2.8
5	岡山	後紅路37巷8弄52之7號	立川	立川靜岡	春天天	4	5	2.7
6	岡山	本洲二街	振邑開發	澄石	自售	4	5	1.0
7	大寮	東隆街125號	奕慶	奕慶大和	自售	3、4	22	5.0
8	大社	文化路24巷	德旺	皇家旺博市10	瀚洸泰	5	8	2.0
		透天個案 總計					80	22.5

2025.329透天數據統計:
戶數:80戶
總銷:22.5億
代表案:
無

2024年329檔期 大樓/華廈預售個案

	行政區	基地位置	投資興建	案名	代銷	樓層	總戶數	總銷(億)
1	楠梓區	青埔街70巷3弄	大運統	COME INN R21	允城	14/1	72	6.0
2	楠梓區	大學東路	居興	好好學	博鼎	15/3	68	10.0
3	楠梓區	藍田路	立揚集團	TOP ONE	興城	15/3	98	14.0
4	楠梓區	大學二十二街/大學二十三街	友友	百達悠悅	智禾	15/3	114	17.0
5	楠梓區	援中路與大學東路口	華雄	華雄交響曲	慧謀	15/3	128	17.0
6	楠梓區	高雄大學路近大學十街	玉鎮	玉鎮高大案	廣城	15/2	71	7.0
7	楠梓區	北堺西路/大學六十二街	昶威	蔚藍海3期	自售	15/2	199	19.0
8	鼓山區	美明路	興華城	里山美術	自售	30/5	170	40.0
9	鼓山區	美術東四路近青海路	城揚	惟美術	鼎盛	15/5	237	41.0
10	左營區	大中二路	友眾	時代寓砥	君鼎	15/3	98	11.0
11	左營區	啟文街/勵志中街	華友聯	i 世界3	聯筑	18/3	210	36.0
12	前鎮區	鎮海八街/鎮海路/鎮海七街	頂誠	ELITE 101	曜昕	12/2	34	4.9
13	前鎮區	凱旋四路526巷	仁本	灣兜	世博	13/3	35	3.8
14	三民區	愛國路/順昌街	樹藤	丽閣	興城	29/6	370	50.0
15	三民區	鼎新路/天祥街	開遠	MAX	紳騰	14/2	39	3.5
16	前金區	光復二街/市中一路	興富發	巴黎河左岸	自售	35/6	654	100.0
17	苓雅區	建國一路/建國一路87巷	松益發	微笑首馥	龍登	13/3	133	16.0
18	鳳山區	經武路143號	南統	微笑城堡	自售	15/3	153	22.0
19	鳳山區	三甲段/和成路	永信	繪上品	興聯誠	14/3	156	25.0
20	鳳山區	北文街/北維街	金築	築玥	興誠國際	13/2	78	13.0
21	仁武區	仁春街	高京	米蘭花園	興誠國際	13/2	128	18.0
22	大樹區	中正一路413號旁	旺曜	淞の曜	耕楊	7/0	145	10.0
23	大寮區	鳳林路四段563號旁	豐富	豐富樂	自售	5/0	32	2.0
大樓/華廈預售個案 總計							3,422	486.2

高大特區:
預售建案:7場
總戶數:634戶
總銷額:90億

鼓山、左營區:
預售建案:4場
總戶數:715戶
總銷額:128億

前金區:
預售建案:1場
總戶數:654戶
總銷額:100億

2025年329檔期 大樓/華廈預售個案

	行政區	基地位置	投資興建	案名	代銷	樓層	總戶數	總銷(億)
1	楠梓	大學三十二街近大學七街	居富	行見築	立永	15F/B3	129	22.5
2	楠梓	大學十街近大學東路	冠傑	AI	景銳	15F/B3	217	35.0
3	鼓山	美術東六街	晟揚	耀美術	鼎盛	15F/B4	142	35.0
4	左營	店仔頂路/店仔頂街	頌真	蓮潭馥境	自售	15F/B2	55	10.0
5	左營	正心街	城揚	H&A	廣城	15F/B4	95	20.0
6	三民	正忠路/皓東路	頂誠	聚丰景	棠安創意	14F/B3	64	8.5
7	三民	德北街/通化街	三地	艾美松	聯筑	15F/B3	144	27.0
8	三民	鼎山街	和築	豐彩	新創開	15F/B4	274	41.0
9	三民	大順二路近灣中街	城揚	TwinS	上宸	15F/B4	170	33.0
10	新興	中山一路/大同一路147巷	興富發	中山鉑悅	自售	36F/B6	551	90.0
11	鹽埕	建國四路185號	仰德	駁二AIT	自售	23F/B5	108	20.0
12	前鎮	新生路/興仁街181巷	友友	百達灣品	丰誠	15F/B3	112	18.0
13	前鎮	千富街260巷、衛義二街	晴天	亞灣晴天	誠興	5F	24	2.0
14	前鎮	康和路、康和路122巷	豐富地產	豐富初	自售	5F	12	1.5
15	小港	店仔後街近頂橫路	春虹	星綻	大由	15F/B3	92	10.0
16	鳳山	四甲段	祥傑	橘・臻美	緯立	15F/B2	54	10.0
17	鳳山	文鳳路近文平街	光洲	梧桐	三樂	15F/B3	57	13.0
18	鳳山	鳳東七街77號	友友	百達耘邸	汗燃	14F/B2	80	12.5
19	鳳山	過雄街179號	大方無隅	方隅	自售	5F	8	1.2
20	仁武	華南街75號	威麟	清溪雅筑	自售	5F	16	1.5
21	大社	翠屏路84巷	百春陽	春陽逸居	宸鈞地產	8F	84	11.0
22	大社	文化路24巷	德旺	皇家旺博市10	瀚洸泰	8F	105	8.5
23	岡山	台上路/成功路	天磊	天磊穰穰	自售	7F/B1	44	6.0
24	路竹	新生路	豐鴻	科心豐閣	宸暐	14F	106	12.0
大樓/華廈預售個案 總計							2,743	449.2

高大特區:
預售建案:2場
總戶數:446戶
總銷額:57.5億

鼓山、左營區:
預售建案:3場
總戶數:272戶
總銷額:65億

新興區:
預售建案:1場
總戶數:551戶
總銷額:90億

前鎮區:
預售建案:3場
總戶數:148戶
總銷額:21.5億

鳳山區:
預售建案:4場
總戶數:199戶
總銷額:36.7億

高雄房市分析

2024到2025指標個案回顧

遠雄-峰蘊 / @43(第一波@40 低樓層@36)

公 開 日：112/05

總　銷： 90億

廣告代銷：遠雄自售

基地位置：高雄市三民區九如二路(30米)vs覺民路531巷(4米)vs臥龍路60巷(4米)

地段地號：高雄市三民區義民段1204,1205地號

基地面積：1,598.07坪(5,282.89平方公尺)

使用分區：住五(60%/420%)+特商三(60%/490%)

建築規劃：27F/B4

住宅規劃：526戶(508戶住家+18戶店面)

車位規劃：全平面440位(可售431車+9公)，機車位547位

公 設 比：店面 %，住家33.5%

管 理 費：店面 元/坪/月，住家75元/坪/月

住家開價：45~50萬/坪

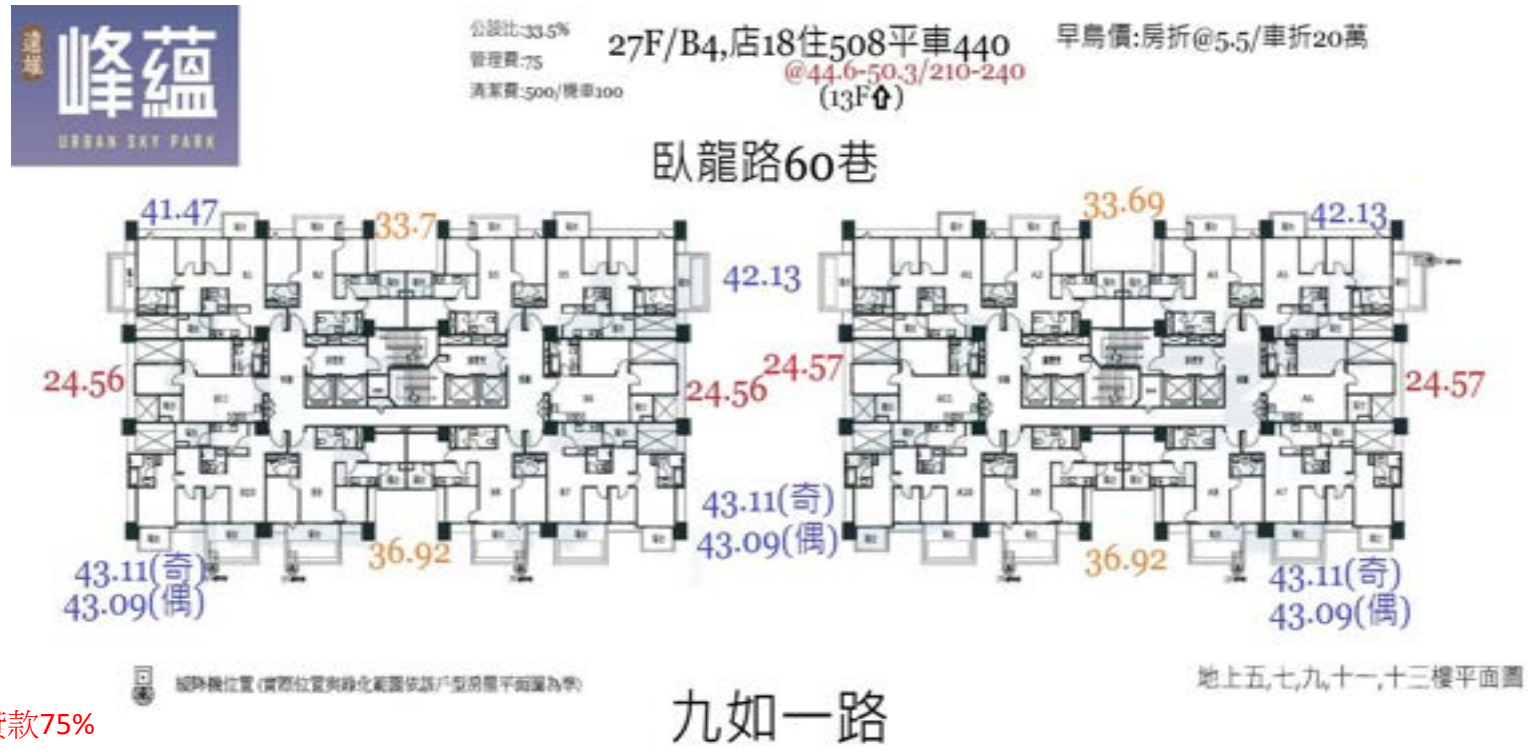
住家規劃：

2~27F，2R-24.5坪，3R-33~37坪，3+1R-42~43坪，3+1房都有高雄厝

付款方式：

訂簽11%+工程款9%(分五期/基礎,5F,15F,25F,結構完成)+交屋款5%+貸款75%

潛銷現場訂簽5%可購，工程款可議。



B11/3F

坪數24.55坪

總價:842萬

單價:34.3萬/坪

車位:無

A2/27F

坪數39.98坪

總價:1860萬

單價:48.37萬/坪

車位230萬/個(B1F，持分6.28坪)

交易明細

基本資料

面積(坪)	總價(萬元)	單價(萬元/坪)
24.55	842	34.29

土地資料

土地位置	土地交易面積	使用分區或編定
義民段1205地號	1.44坪 持分移轉(131/100000)	都市：商
義民段1204地號	0.65坪 持分移轉(131/100000)	都市：住

「本網站提供之都市地區土地使用分區資訊僅供參考，如有歧義，仍應以各直轄市、縣(市)政府都市計畫機關書記結果為準。」

建物資料

交易面積			建物分層
16.51坪	主建物	15.16坪	三層
	陽台	1.17坪	
6.24坪	共有部分		

建坪單價計算

主建物面積占本筆屋專登記總面積之比例：61.69%

B11/3F

坪數24.55坪

總價:842萬

單價:34.3萬/坪

車位:無

交易明細

面積(坪)	總價(萬元)	單價(萬元/坪)
43.20	1,758	41.93

土地資料

土地位置	土地交易面積	使用分區或編定
義民段1205地號	2.17坪 持分移轉(197/100000)	都市：商
義民段1204地號	0.98坪 持分移轉(197/100000)	都市：住

「本網站提供之都市地區土地使用分區資訊僅供參考，如有歧義，仍應以各直轄市、縣(市)政府都市計畫機關書記結果為準。」

建物資料

交易面積			建物分層
24.53坪	主建物	19.31坪	十層
	陽台	5.22坪	
18.67坪	共有部分		

建坪單價計算

主建物面積占本筆屋專登記總面積之比例：44.70%

主建物面積占本筆屋專登記總面積（扣除車位面積）之比例：52.31%

車位資料

序號	車位類別	車位價格	車位面積	所在樓層
01	坡道平面	2,100,000元	6.28坪	地下二樓

一年成交均價	歷史最高價
42.49 萬/坪	49.3 萬/坪
登錄筆數	歷史最低價
273 / 526 戶	34.29 萬/坪

交易明細

土地資料

土地位置	土地交易面積	使用分區或編定
義民段1205地號	2.53坪 持分移轉(230/100000)	都市：商
義民段1204地號	1.14坪 持分移轉(230/100000)	都市：住

「本網站提供之都市地區土地使用分區資訊僅供參考，如有歧義，仍應以各直轄市、縣(市)政府都市計畫機關書記結果為準。」

建物資料

交易面積			建物分層
28.64坪	主建物	21.93坪	二十七層
	陽台	6.72坪	
20.74坪	共有部分		

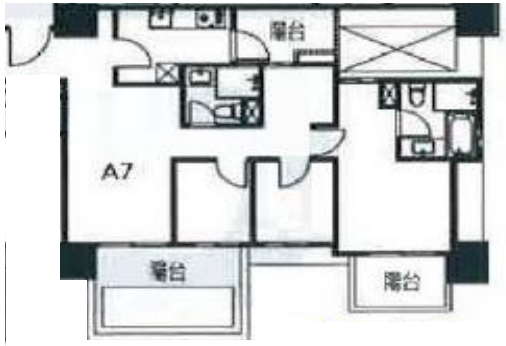
建坪單價計算

主建物面積占本筆屋專登記總面積之比例：44.40%

主建物面積占本筆屋專登記總面積（扣除車位面積）之比例：50.87%

車位資料

序號	車位類別	車位價格	車位面積	所在樓層
01	坡道平面	1,900,000元	6.28坪	地下四樓



A2/27F

坪數43.09坪

總價:2315萬

單價:49.38萬/坪

車位190萬/個(B4F，持分6.28坪)

2024/03/29_@40.78均196戶(+00)
2024/09/17_@42.49均273戶(+77)6m_12.8戶/月(5%)
2025/03/29_@44.18均335戶(+58)7m_08.2戶/月(5%)
尚餘191戶

2023/03/29

2024/09/17

2025/03/29

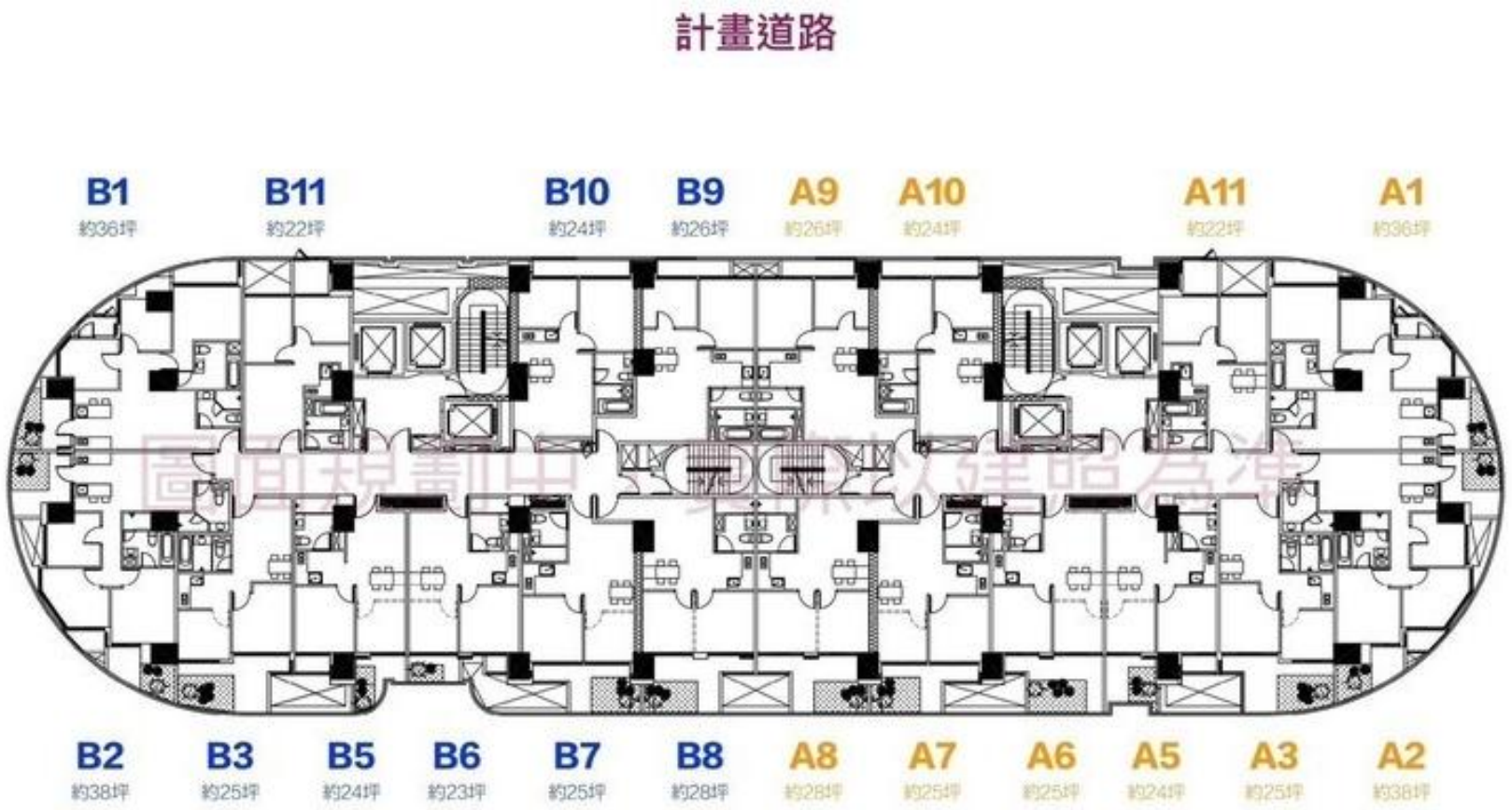
半年平均單價漲幅:約5%
年實登增加戶數:111戶/年

2024代表建案銷售狀況

巴黎河左岸

地址：高雄市前金區光復二街、市中一路
建設公司：興富發建設
建築設計：群旺
營造公司：齊裕營造
企劃銷售：巨豐旅館管理顧問股份有限公司
總戶數：654 戶
預計完工日：2027年Q1
總樓高：34F/B6
土地使用分區：商5
公設比：34.8%
基地面積：867 坪
棟戶規劃：1幢，2棟，654戶住家
構造種類：RC+SC+SRC
格局與坪數：2房（22~27坪）、3房（35~38坪）
車位數量：325平車
管理費：$70/坪
戶梯比:20:6
平均109戶/梯
房車比:0.49

公共設施：
接待大廳、空中花園、交誼廳、會議室、閱覽室
視聽室、游泳池、健身房、親子遊戲區、兒童遊戲區
KTV、俱樂部、廚藝教室、信箱區、Lounge Bar



一年成交均價	歷史最高價
50.8 萬/坪	65.48 萬/坪
平均成交均價	歷史最低價
50.8 萬/坪	43.26 萬/坪

建物坐落	棟及號	建案名稱	總價(萬元)	交易日期	單價(萬元/坪)	總面積(坪)	主建物佔比(%)	型態	樓別/樓高	交易標的	建物格局	車位總價(萬元)
前金區市中一路與光復二街交叉路口	A棟06號	巴黎河左岸 資	1,850車	113/06/07	65.5	29.80	49.95	樓	34/34	土13 建1車1	2房1廳1衛	200
前金區市中一路與光復二街交叉路口 解約	B棟6號	巴黎河左岸 資	1,648車	113/07/05	65	27.19	55.74	樓	34/34	土13 建1車1	2房1廳1衛	180
前金區市中一路與光復二街交叉路口	B棟05號	巴黎河左岸 資	1,730車	113/06/11	65	28.08	53.08	樓	32/34	土13 建1車1	2房1廳1衛	180
前金區市中一路與光復二街交叉路口	A棟6號	巴黎河左岸 資	1,834車	113/07/05	64.8	29.80	49.95	樓	32/34	土13 建1車1	2房1廳1衛	200
前金區市中一路與光復二街交叉路口	B棟06號	巴黎河左岸 資	1,628車	113/05/20	64.6	27.01	56.18	樓	33/34	土13 建1車1	2房1廳1衛	180
前金區市中一路與光復二街交叉路口	A棟03號	巴黎河左岸 資	1,775車	113/06/25	64.5	28.82	49.43	樓	34/34	土13 建1車1	2房1廳1衛	190
前金區市中一路與光復二街交叉路口	B棟08號	巴黎河左岸 資	1,961車	113/06/03	64.5	31.68	52.26	樓	34/34	土13 建1車1	2房1廳1衛	215
前金區市中一路與光復二街交叉路口	B棟6號	巴黎河左岸 資	1,611車	113/07/16	64.4	26.84	56.61	樓	32/34	土13 建1車1	2房1廳2衛	180
前金區市中一路與光復二街交叉路口	A棟06號	巴黎河左岸 資	1,819車	113/08/20	64.3	29.80	49.95	樓	30/34	土13 建1車1	2房1廳1衛	200
前金區市中一路與光復二街交叉路口 解約	B棟05號	巴黎河左岸 資	1,706車	113/05/27	64	28.09	53.06	樓	34/34	土13 建1車1	2房1廳1衛	180
前金區市中一路與光復二街交叉路口 解約	A棟05號	巴黎河左岸 資	1,716車	113/05/22	64	28.46	53.07	樓	34/34	土13 建1車1	2房1廳1衛	190
前金區市中一路與光復二街交叉路口	B棟06號	巴黎河左岸 資	1,595車	113/05/20	63.9	26.75	56.84	樓	31/34	土13 建1車1	2房1廳1衛	180
前金區市中一路與光復二街交叉路口	A棟05號	巴黎河左岸 資	1,690車	113/06/20	63.8	28.25	53.53	樓	27/34	土13 建1車1	2房1廳1衛	180
前金區市中一路與光復二街交叉路口	A棟02號	巴黎河左岸 資	2,678車	113/06/12	63.7	42.86	50.72	樓	30/34	土13 建1車1	3房1廳2衛	240
前金區市中一路與光復二街交叉路口	A棟03號	巴黎河左岸 資	1,755車	113/06/03	63.7	29.19	49.43	樓	28/34	土13 建1車1	2房1廳1衛	190

顯示 1 至 15 筆 (查詢結果 : 662 筆)

建物坐落	棟及號	建案名稱	總價(萬元)	交易日期	單價(萬元/坪)	總面積(坪)	主建物佔比(%)	型態	樓別/樓高	交易標的	建物格局	車位總價(萬元)
前金區市中一路與光復二街交叉路口	A棟06號	巴黎河左岸 資	1,850 車	113/06/07	65.5	29.80	49.95	樓	34/34	土13 建1 車1	2房1廳1衛	200
前金區市中一路與光復二街交叉路口										土13 建1 車1	2房1廳1衛	180
前金區市中一路與光復二街交叉路口										土13 建1 車1	2房1廳1衛	180
前金區市中一路與光復二街交叉路口										土13 建1 車1	2房1廳1衛	200
前金區市中一路與光復二街交叉路口										土13 建1 車1	2房1廳1衛	180
前金區市中一路與光復二街交叉路口										土13 建1 車1	2房1廳1衛	190
前金區市中一路與光復二街交叉路口										土13 建1 車1	2房1廳1衛	215
前金區市中一路與光復二街交叉路口										土13 建1 車1	2房1廳2衛	180
前金區市中一路與光復二街交叉路口										土13 建1 車1	2房1廳1衛	200
前金區市中一路與光復二街交叉路口			1,706 車	113/05/27	64	28.09	53.06	樓	34/34	土13 建1 車1	2房1廳1衛	180
前金區市中一路與光復二街交叉路口			1,716 車	113/05/22	64	28.46	53.07	樓	34/34	土13 建1 車1	2房1廳1衛	190
前金區市中一路與光復二街交叉路口			1,595 車	113/05/20	63.9	26.75	56.84	樓	31/34	土13 建1 車1	2房1廳1衛	180
前金區市中一路與光復二街交叉路口	A棟05號	巴黎河左岸 資	1,690 車	113/06/20	63.8	28.25	53.53	樓	27/34	土13 建1 車1	2房1廳1衛	180
前金區市中一路與光復二街交叉路口	A棟02號	巴黎河左岸 資	2,678 車	113/06/12	63.7	42.86	50.72	樓	30/34	土13 建1 車1	3房1廳2衛	240
前金區市中一路與光復二街交叉路口	A棟03號	巴黎河左岸 資	1,755 車	113/06/03	63.7	29.19	49.43	樓	28/34	土13 建1 車1	2房1廳1衛	190

建物交易面積			建物分層
16.44坪	主建物	12.59坪	三十四層
	陽台	3.85坪	
13.36坪	共有部分		

建坪單價計算

主建物面積占本房屋得登記總面積之比例：42.24%
主建物面積占本房屋得登記總面積（扣除車位面積）之比例：49.95%

車位資料

序號	車位類別	車位價格	車位面積	所在樓層
01	坡道平面	2,000,000元	4.60坪	地下四樓

基本資料

面積(坪)	總價(萬元)	單價(萬元/坪)
29.80	1,850	65.48

34A6戶_113.06成交_1850萬_65.48萬/坪

顯示 1 至 15 筆 (查詢結果 : 662 筆)

建物坐落	棟及號	建案名稱	總價(萬元)	交易日期	單價(萬元/坪)	總面積(坪)	主建物佔比(%)	型態	樓別/樓高	交易標的	建物格局	車位總價(萬元)
前金區市中一路與光復二街交叉路口	B棟08號	巴黎河左岸 資	1,173	113/06/04	43.3	27.07	52.26	樓	2/34	土13 建1 車0	2房1廳1衛	
前金區市中一路與光復二街交叉路口	A棟08號	巴黎河左岸 資	1,173	113/06/24	43.3	27.07	52.26	樓	2/34	土13 建1 車0	2房1廳1衛	
前金區市中一路與光復二街交叉路口	B棟02號	巴黎河左岸 資	1,868 車	113/07/05	43.3	42.82	50.78	樓	3/34	土13 建1 車1	3房1廳2衛	215
前金區								樓	2/34	土13 建1 車1	3房1廳2衛	215
前金區								樓	4/34	土13 建1 車1	3房1廳2衛	180
前金區								樓	4/34	土13 建1 車0	2房1廳1衛	
前金區								樓	3/34	土13 建1 車0	2房1廳1衛	
前金區								樓	3/34	土13 建1 車0	2房1廳1衛	
前金區								樓	4/34	土13 建1 車0	2房1廳1衛	
前金區								樓	4/34	土13 建1 車0	2房1廳1衛	
前金區								樓	5/34	土13 建1 車0	2房1廳1衛	
前金區市中一路與光復二街交叉路口	B棟08號	巴黎河左岸 資	1,17					樓	6/34	土13 建1 車0	2房1廳1衛	
前金區市中一路與光復二街交叉路口	A棟08號	巴黎河左岸 資	1,17					樓	6/34	土13 建1 車0	2房1廳1衛	
前金區市中一路與光復二街交叉路口	B棟02號	巴黎河左岸 資	1,87					樓	5/34	土13 建1 車1	3房1廳2衛	215
前金區市中一路與光復二街交叉路口	B棟02號	巴黎河左岸 資	1,898 車	113/05/29	43.5	43.71	50.78	樓	6/34	土13 建1 車1	3房1廳2衛	235

24.92坪	主建物	19.40坪	二層
	陽台	5.52坪	
17.89坪	共有部分		

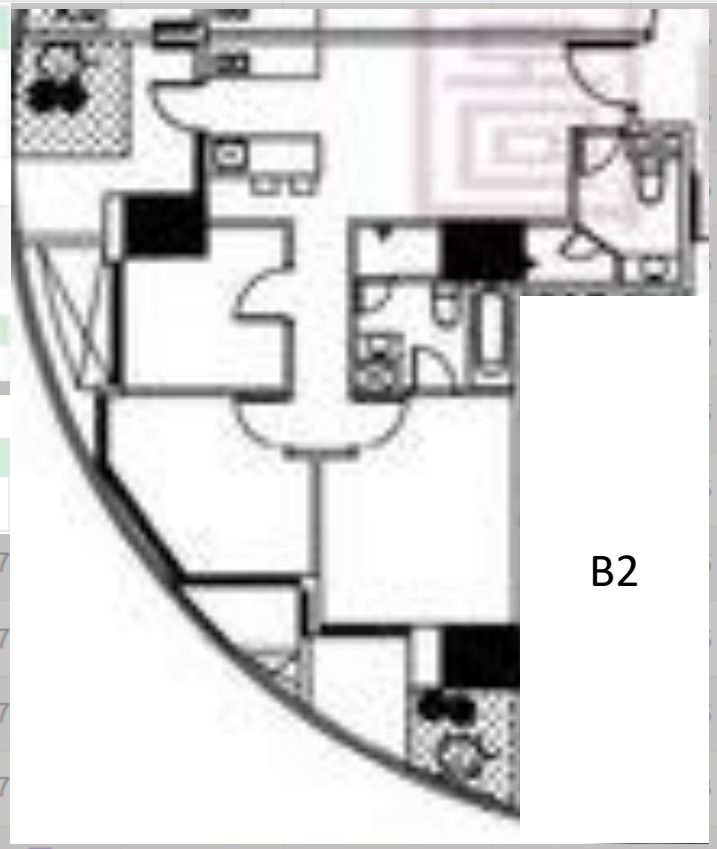
主建物面積占本房屋權登記總面積之比例：45.32%
主建物面積占本房屋權登記總面積（扣除車位面積）之比例：50.78%

車位資料

車號	車位類別	車位價格	車位面積	所在樓層
01	坡道平面	2,150,000元	4.60坪	地下三樓

基本資料

面積(坪)	總價(萬元)	單價(萬元/坪)
42.82	1,871	43.34



B2

02B2戶_113.08成交_1871萬_43.3萬/坪

新海城
WELCOME TO THE FUTURE
訂簽25萬起2-3房
淡海地王｜雙語學區｜捷運宅
國際新海灣 科技智慧一定城

美術水公園
GALLERY OF EXQUISITE NATURE
訂簽69萬起
23層水岸首席地標
青埔高鐵特區 百米川畔 23-38坪

興富發建設
市政新銳
正七期｜萬豪誠品生活圈｜2-3房
訂金到交屋
自備78萬

興富發建設
鉑金愛悅
PLATINUM MANSION
七期 歌劇院旁｜48~66坪
自備118萬起

雍悅一方
中央公園 綠美圖旁
訂金到交屋
自備158萬起
森態景觀御邸
58~65坪

博元建設
南科卓越城
NATURE IN CITY
訂金到交屋
自備68萬起
史博館特區·2-3房
泳池花園宅・健身會所

新東京
訂金到交屋68萬起 海景宅2-3房
港灣1號院

興富發建設
中正1號院
訂金到交屋86萬起 買1-3房

Group **Brand** 集團品牌

在最好的地點、蓋最好的房子、最好的家

30多年前，我們在高雄創業，奠定基礎後，一路往北發展，擴大到台南、台中、新竹、台北、新北、基隆等地，一步一腳印，紮實經營，目前集團員工超過千人，興富發建設和興隆建設兩家上市公司的資產，合計已超過3,200億元，維持在台灣前百大企業的排名，未來將進入前50大。

興富發目前市值多少?

截至2025年4月7日，興富發建設（股票代號：2542）的股價為每股新台幣39.20元，總市值約為811.66億元新台幣。 上市大盤加權指數 - 台灣股市股票資訊網 - StockInfo +11

資料來源

興富發股票漲1元 市值變多少

如果興富發股票上漲1元至每股40.20元，市值將上升至約832.37億元新台幣。 [›]

公開資訊觀測站重大訊息公告

(2542)興富發-澄清相關媒體報載內容

1.事實發生日:113/01/10
2.公司名稱:興富發建設股份有限公司
3.與公司關係(請輸入本公司或子公司):本公司
4.相互持股比例:不適用
5.傳播媒體名稱:周刊王
6.報導內容:興富發高雄「933戶3天半搶光」...興富發提供「建商貸」...建商借你錢...等不實內容。
7.發生緣由:
(1)貸款業務係「金融」等特許行業可做，本公司澄清並無提供「建商貸」給購屋客戶。
(2)本公司為有效減輕民眾購屋負擔，響應政府「青年安心成家政策」，讓民眾能順利購屋置產成家，故參考家電、汽車分期付款概念，提供兩年期分期付款，並無借款給購屋客戶行為，特此澄清。
8.因應措施:公告澄清。
9.其他應敘明事項:無。

2025熱銷建案討論

太普_風光ON LINE
基地位置:高雄市鳳山區鳳東二街、中山東路380巷
地段號:高雄市鳳山區埤頂段2074地號
分區:住三之一
基地面積:約1131.65坪(3741平方公尺)
樓層規劃:15F/B3F
總戶數:176戶
公設比36.5%
管理費75元/坪
1樓住家65元/坪
AB棟一層6戶2部13人座永大電梯
3房39.36坪
3房38.75坪
2房26.22坪
2+1房29.12坪
3房36.46坪
3房39.24坪
開價37-42萬/坪
平面車位191位180-210萬
B1車位200-210萬、殘障220萬
B2車位190-200萬
B3車位180-190萬
車位持分:無障礙6.93坪、大車位6.15坪、小車位5.84坪
機車位176位
汽車清潔費350元/位
機車清潔費100元/位
公共設施:1樓大廳、訪客洽談沙發區、多功能室、健身房、宅配室、兒童遊戲區、空中花園、曬被區

建材設備:

衛浴:

主臥TOTO臉盆、

panasonic全自動免治馬桶、

panasonic浴室暖風機、

公共American Standard臉盆、

TOTO馬桶、SUNON抽風機、

Hansgrohe龍頭、

怡心牌電熱水器

廚具:

德匠廚具、LG人造石檯面、林內抽油煙機、林內下崁式烘碗機、SAVGO IH爐、BOSS龍頭

其他:維夫拉克三合一電子鎖、YUSSONIC影視對講機、太格木地板、三菱冷氣室內外機、

大同鋁門窗、BWT淨水

住展雜誌 MyHousing

2016-04-19

【文/住展雜誌】高雄房市成交依然清淡，和台北的三月天空一樣整片霧濛濛，看不到蔚藍豔陽天。比起冷清的房市，建商倒閉傳言倒是傳得沸沸揚揚。

停業或存續　各說各的話

從去年開始，業界就屢屢傳出有家規模不小、成立逾20年以上的知名建商財務出現困難，銀行也已雨天收傘。該建商調頭寸的消息不脛而走，傳遍業界，惟該公司迄今仍強調營運一切正常，旗下所有負面訊息是同業惡意中傷。

然而，高雄市不動產開發公會內部討論會員停業、倒閉會議所流出的文件，上頭驚見該建商公司名稱，該文件迅速在網路上被轉載。據本刊觀察，該公司旗下建案還是正常銷售未停擺，至於消息是真是假？成了羅生門。

豪宅案領軍　329推案熱

329檔指標案如鼎宇建設美術東二路「美術臻邸」、南三路上的太普建設「美術君臨」、永信建設訴求愛河第一排的「禮源」、興富發建設在博愛路所推出的「博愛香榭」，以及京城建設中港濕地公園第一排「樂活」等案。

其中，「博愛香榭」由甲山林所承接銷售，而甲山林也是高雄碩果僅存的北部大型代銷。先前進軍高雄的北部代銷業者，大多已收兵回撤。然而，甲山林也僅承接興富發的建案銷售，並未進一步擴大當地接案版圖。

從329檔推案概況來看，呈現豪宅領軍的態勢，大多數指標案都是百坪以上豪宅，如「禮源」、「美術臻邸」等案。究竟這些豪宅案能否逆勢突圍，帶領高雄房市飛騰衝高？抑是自住買盤依然鍾愛小宅，房市維持小宅熱、豪宅冷的市況？將是今年329檔另一個觀察面。

THE TYPE

美術君臨

行政	範圍	案名	工地位置	都計區分	公開日	層數	推出店面	推出住家	投資興建	行銷企劃	基地面積	總銷金額	產品別	住家主力規劃	標層住家開價(萬)	車位規劃及備註
鼓山區	4 4 期	美術君臨	美術南三路 近美術東二路	特住五	105/03	29/B4	0戶	192戶	太普	自售	1122坪	32億	大樓	4房：57~71坪　共192戶	28~35萬	公設比：33.5% 坡道平面共250位，開價$140~195萬 管理費：70元/坪 建材：耶魯三合一電子鎖、鋁窗防火門、客餐廳施米黃石材、房間木地板、YKK鋁窗、淨活水設備、新日鐵制震、12和17人座富士達電梯、廚具:德匠(杜邦人造石檯面、林內抽油煙機、林內瓦斯爐、林內烘碗機、BOSCH洗碗機、SVAGO蒸烤爐)、衛浴:TOTO、V&B衛浴(主臥HCG超級馬桶)、TOTO五合一浴室暖風乾燥機、hansgrohe龍頭 樓高：1樓門廳8.3米，樓上3.35米 公共設施:游泳池、烤箱、蒸氣室、宴會廳、電影院、健身房、空中花園、KTV

土地資料

土地位置	土地移轉面積	使用分區或編定
青海段355-2地號	6.00坪 持分移轉(535/100000)	都市：住

「本網站提供之都市地區土地使用分區資訊僅供參考，如有疑義，仍應以各直轄市、縣(市)政府都市計畫機關查認結果為準」

建物資料

層數	建物移轉面積			持分	主要用途	主要建材	建築完成年月	總樓層數	建物分層
1	44.17坪	主建物	39.40坪	全部移轉	集合住宅	鋼筋混凝土	105/01	二十九層	二十九層,陽台,雨遮
		陽台	4.15坪						
		雨遮	0.61坪						
1	27.95坪				本共同使用部分之項目有防空避難室兼停車空間、梯間、公共服務空間、門廊、門廳、防災中心、車道、游泳池、管理委員會使用空間、樓梯間、機械室、水箱、設備空間等１３項。	鋼筋混凝土	105/01	二十九層	

試算結果

建坪單價：2350萬元 / 66.43坪 = 35.4萬元 /坪

原建坪單價計算方式：32.6萬元 /坪

二者相差：10%

交易明細 歷次轉移明細

基本資料

面積(坪)	總價(萬元)	單價(萬元/坪)
59.85	1,280	21.39

土地資料

土地位置	土地移轉面積	使用分區或編定
青海段355-2地號	4.89坪 持分移轉(436/100000)	都市：住

「本網站提供之都市地區土地使用分區資訊僅供參考，如有疑義，仍應以各直轄市、縣(市)政府都市計畫機關查認結果為準」

建物資料

層數	建物移轉面積			持分	主要用途	主要建材	建築完成年月	總樓層數	建物分層
	36.02坪	主建物	32.65坪	全部移轉	集合住宅	鋼筋混凝土	105/01	二十九層	三層,陽台
		陽台	3.37坪						
	23.83坪				本共同使用部分之項目有防空避難室兼停車空間、梯間、公共服務空間、門廊、門廳、防災中心、車道、游泳池、管理委員會使用空間、樓梯間、機械室、水箱、設備空間等１３項。	鋼筋混凝土	105/01	二十九層	

建坪單價計算

鼓山區美術南三路３２７號三樓

112/01/08	2,200車	36.8車	59.85	樓	7	三層/二十九層	土建車
105/04/26	1,280車	21.4車	59.85	樓		三層/二十九層	土建車

不動產銷售樣態討論

成屋定義

明日|雅

2025整體市場氛圍

tsmc

+20.5
+53.2
+3.75
+20.5
+53
+3.75
下單
營業員
要記得補一下錢
09:06:18
日經指數 11088.4 ▲177.9 上證 847.7 ▲62.7

全房市利多：

資金寬鬆環境

低利率時期延續，貸款成本低，投資不動產吸引力提升。

通膨預期升溫

實體資產被視為抗通膨工具，吸引資金轉向房地產。

股市創高、財富效應擴散

部分股市獲利資金轉向房市，加強房市投資動能。

剛性需求穩定

新婚、換屋、家庭成長等需求持續支撐自住購屋力。

營建成本上升

原物料、人力成本高漲，推升建商售價預期。

缺工問題持續

工期延長、推案速度放緩，供給有限反推價格上漲。

新青安房貸政策預期

政府多次釋出青安房貸利多，吸引首購族提前進場。

台商資金回流置產

中美貿易戰影響，企業將資金轉回台灣並投資不動產。重大建設題材

亞洲新灣區開發（會展中心、高軌捷運、港區重整）

- 高雄旅運中心完工啟用、智慧公宅2.0
- 鳳山鐵路地下化、LALAPORT動工等

科技園區帶動效應

- 台積電進駐楠梓科技園區消息曝光後，周邊房價迅速上揚

就業人口增加預期-半導體相關科技業

地價相對低基期

相較雙北、台中、甚至台南，高雄市房價基期偏低，具補漲空間。

區域重劃案集中推案，新聚落效應強。

大廠設廠科技園區

日月光、聯電、中鋼、鴻海、輝達、艾斯摩爾、等供應鏈廠商持續擴張

橋頭科學園區正式啟動開發

亞灣5G AIoT創新園區:

引進美商超微、亞馬遜 AWS、華碩、緯創、微軟等大廠進駐。

以5G、AIoT、智慧城市為主軸打造南台灣科技創新基地

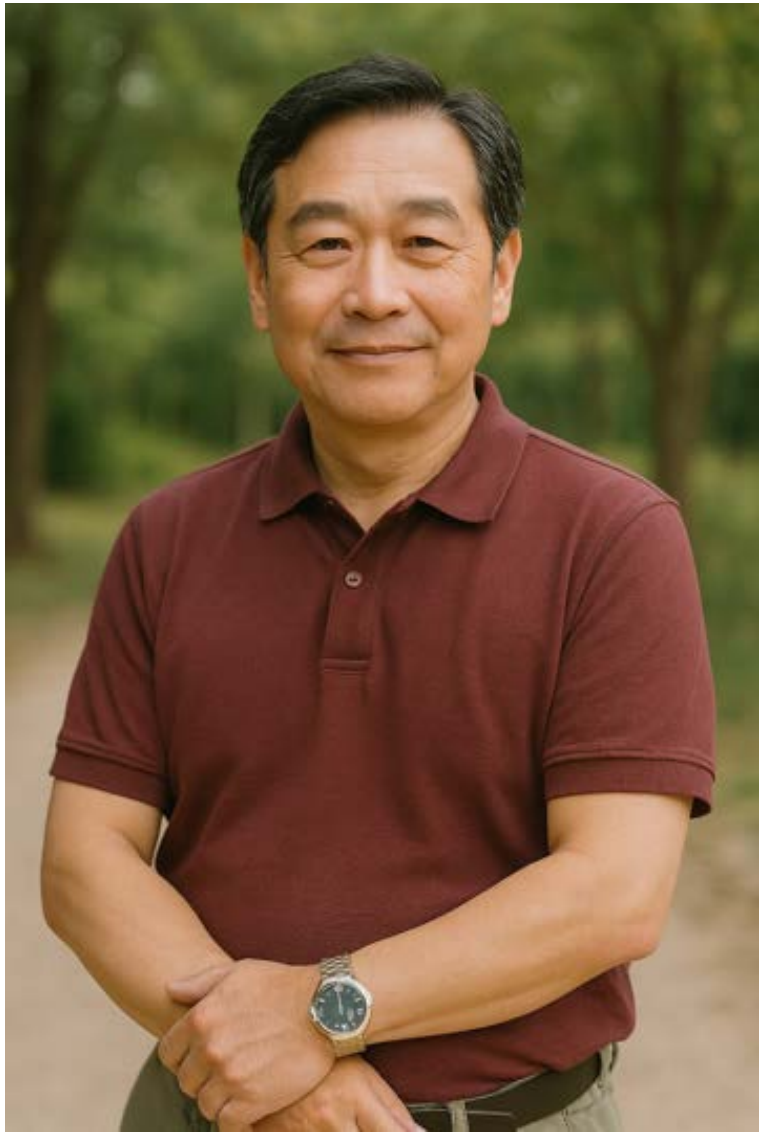
捷運黃線動工 / 紅線延伸、高雄輕軌全線預計於2024年通車、

鐵路地下化 + 高雄車站特區再開發

- 房地合一稅 2.0 上路（2021）
- 預售屋實價登錄 2.0（2021）
- 銀行選擇性信用管制（共七波，2020–2024）
- 建商餘屋貸款限縮
- 土地增值稅調整查核嚴格化
- 不動產交易納入金流查核，
- 公告現值與市價連動調整（地價稅/房屋稅）
- 青安貸款高成數雖有利首購，但隱含債務風險
- 預售屋禁止換約轉售（2023）
- 房價高漲超過所得負擔能力
- 升息循環持續（2022起）
- 建材成本上升推高造價
- 勞力短缺、工程期拉長
- 成屋銷售速度明顯放緩
- 南部餘屋量增加
- 建照與使照核發量大增
- 投資買盤退場，實需支撐不足
- 政策打房氛圍延續，購屋人觀望濃厚
- 美國聯準會升息趨勢影響全球資金成本
- 全球景氣趨緩，科技產業庫存修正影響台灣出口
- 烏俄戰爭、紅海危機造成原物料供應不穩
- 中國房地產泡沫風險擴大，外資轉向保守
- 匯率波動加劇（新台幣走弱，外資退場）
- 政治干預市場所致「價格凍漲假象」
- 都更與社宅推動速度緩慢

客群反思

Target Audience



您好，我是林永川，**75**歲，從金融與房地產市場打滾超過四十年。
年輕的時候，我在香港一家英資銀行工作，
學會了全球資金的遊戲規則。**90**年代亞洲金融風暴時，
我提早將資產轉進美國債市；**2000**年科技泡沫，
我反手加碼台灣中南部土地。這些年來，我買進又賣出過不下百戶房產，
也操作過上千筆股票投資。我不靠運氣，
靠的是洞察政策風向與國際局勢；房子、股票、債券，對我而言就是不同形式的資產而已。
退休之後，我搬到高雄，住在我當年買進的海景豪宅裡。每天早上起床喝手沖咖啡、
看看《金融時報》，然後觀察各國股市開盤的走勢，有時指導我兒子管理家族辦公室的基金，
有時也會參加幾場不動產開發案的內部簡報。
我不炫富，因為對我來說，錢只是達成自由的工具。

我教我的子孫：「要讓錢為你工作，而不是你為錢忙碌。」
現在的我，喜歡投資年輕人，喜歡看準一塊區域還沒被市場看見的價值。
你看到我穿得隨興、笑容和善，但我腦中仍在精算報酬與風險。

畢竟——
「老錢不會老，只是更會等。」

你好，我叫陳志銘，今年**56**歲，是一名在高雄經營水電工程的小老闆。
我沒什麼背景，二十幾歲退伍後從當學徒開始，靠著一雙手慢慢做，
從裝潢接案做到配電、整合工班，現在有自己的小團隊。
說穿了，我這一輩子，就是靠一步一腳印打拼出來的。
不是有錢人，也不是大老闆，但生活過得去，自己有一點積蓄，也養得起家人。
我不喜歡炒股、也不懂那些投資的花樣。對我來說，錢要看得見、摸得到，才是真的。

買房子，就是我這種人能夠抵抗未來通膨的方式。
雖然買不起豪宅，但只要房子地段不差、租得出去、長期收租不虧，我就會考慮。
我在高雄有一間自住的透天，也有一間小三房出租給學生。

我不會頻繁進出市場，每次買都想過很多次，房貸利率、租金報酬、區域發展，
都是我會去查清楚的。
我習慣穩穩地做事，穩穩地花錢，人生沒有靠別人，全靠自己規劃未來。
別人說現在年輕人買不起房，但我相信只要方向對、節奏穩，還是有機會。

因為——
「房子不是用來賺快錢的，是用來慢慢養家過日子的。」

各位觀眾好，我是宋仲謙，國際政經分析員、評論人、自由撰稿者。
我研究全球政局超過**20**年，
從川普的關稅政策、習近平的共同富裕、到歐洲央行的貨幣寬鬆與升息邏輯，
這些都是我每天在節目裡評論的主菜。我看的是大趨勢，不是地方菜市場的短線價格。
很多人問我：「你講那麼多，你自己買房了沒？」
我說：沒有，我不想成為泡沫的一部分。

台灣不動產從**2016**年之後進入資金堆疊式的漲幅，這不是健康的成長，
而是熱錢與政策交織下的幻象。尤其在兩岸局勢升溫、少子化惡化、區域供過於求的背景下，
我看見的是風險，而不是價值。

你們口中的「青安貸款」，我看成是「青年債務枷鎖」。
房子不是夢，是負擔。我要的是流動性、彈性與選擇，而不是三十年給銀行打工。
雖然我的收入一年不到新台幣**50**萬，但我活得比很多「擁房者」更自由。
我可以今天在高雄、明天在京都，下個月寫專欄時順便飛柏林參展。
我不需要一個磚頭框出來的安全感，我有的是清晰的邏輯與全球視角。
如果哪天房市真的崩了，我可能會考慮進場。但現在？我只想笑著看戲。

順便提醒大家一句：
「當所有人都相信房子永遠會漲，那就是危機的開始。」

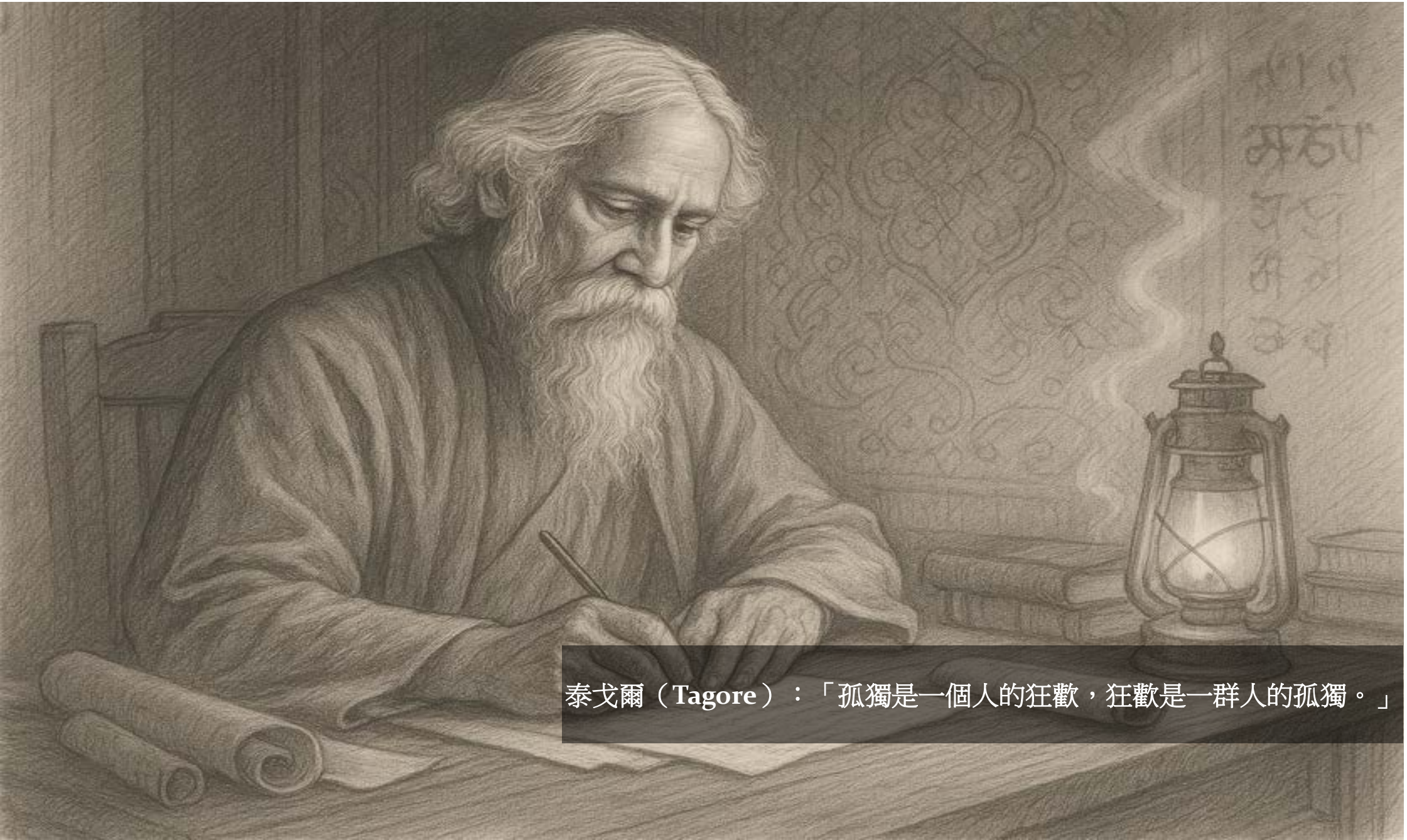
總結

降價
讓利

且戰，且走
do what we can and see how it goes

門當戶對

Follow your heart


泰戈爾（Tagore）：「孤獨是一個人的狂歡，狂歡是一群人的孤獨。」

報告完畢