



上揚國際建築團隊
Sun Young International Architecture Group

2021.01.25

總體市場年度分析

Real Estate Market Analysis 2020

Sun Young International Architecture Group
上揚國際建築團隊 研展開發部 張尹鐘



CONTENTS

01 總體情勢分析

02 供給需求分析

03 結論與展望



01

總體情勢分析

鈔票狂印、炒股發大財 - 美國經濟情勢

Banknotes are printed madly, stocks are making a fortune-US economic situation

2020-GDP

-2.9%

2020-DJIA

30376

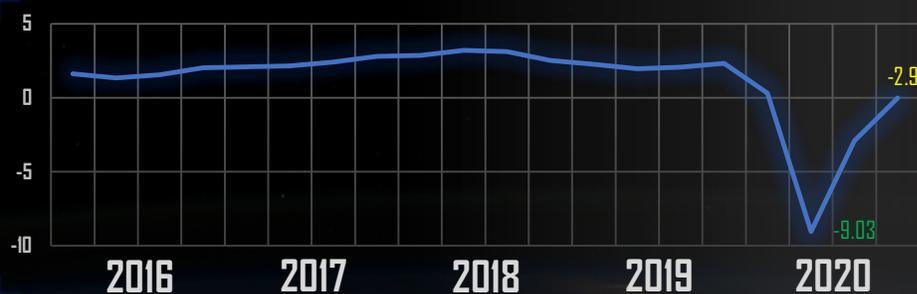
2020-M1

+42.2%



- 疫情初期控制不當，投資人信心崩盤，美股觸發4次熔断
- Fed宣布0利率、無限QE措施，大量熱錢流竄入投資市場

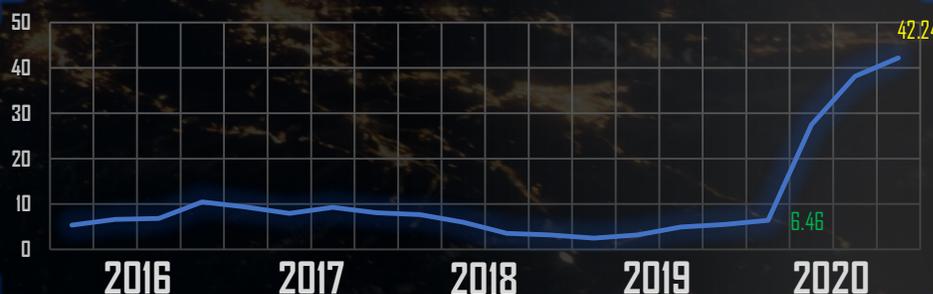
歷年GDP(YOY)



歷年道瓊指數(R)



歷年人民可動資金(M1)



病毒我有、控制在手 - 中國經濟情勢

I own and control the virus-China's economic situation

2020-GDP

+4.9%

2020-SSEC

3473

2020-M1

+9.9%

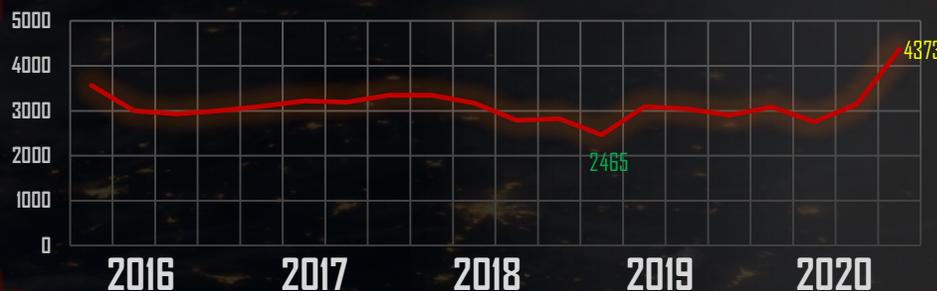


- 本次肺炎發源地，但極權國家採高壓統治，疫情迅速控制
- 因停工導致經濟衰退，各國亦陸續將製造業撤出中國

歷年GDP(YOY)



歷年上海證券指數(YOY)



歷年人民可動資金(M1)



變種出現，危機四伏 - 歐盟經濟情勢

Variant emerges and crises are everywhere-EU economic situation

2020-GDP

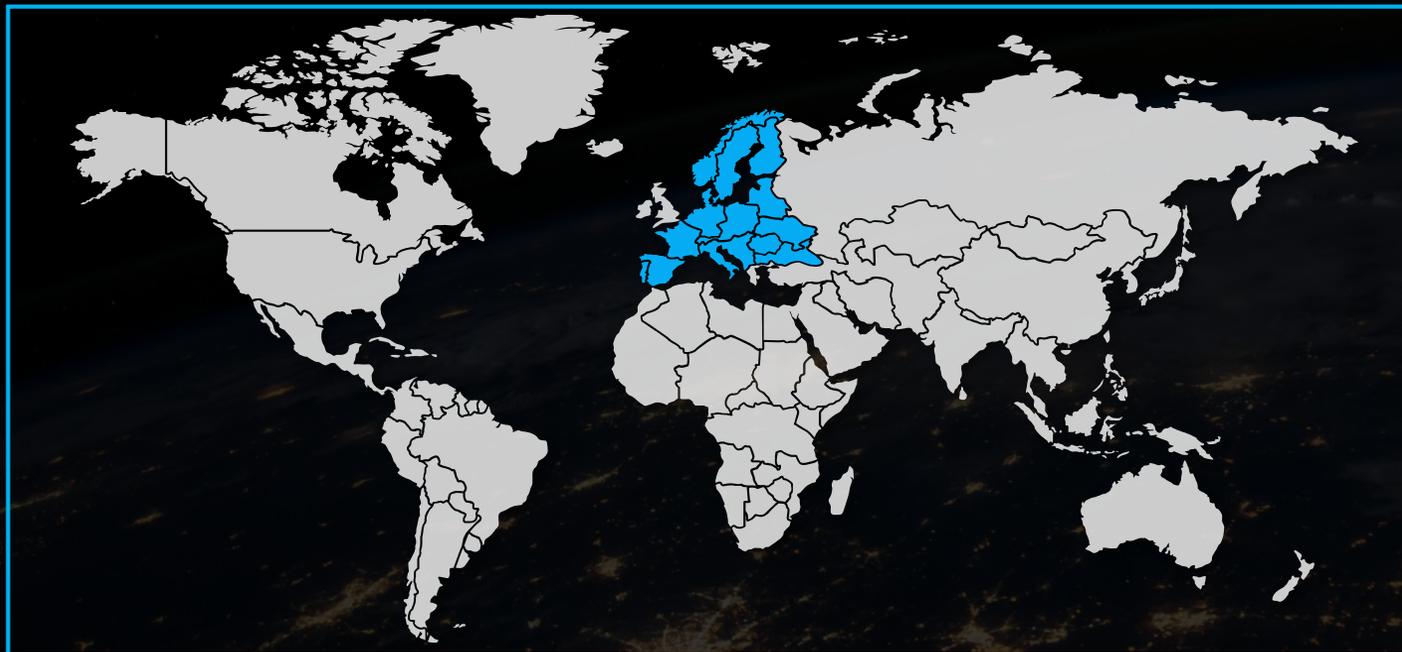
-4.3%

2020-STOXX50E

3571

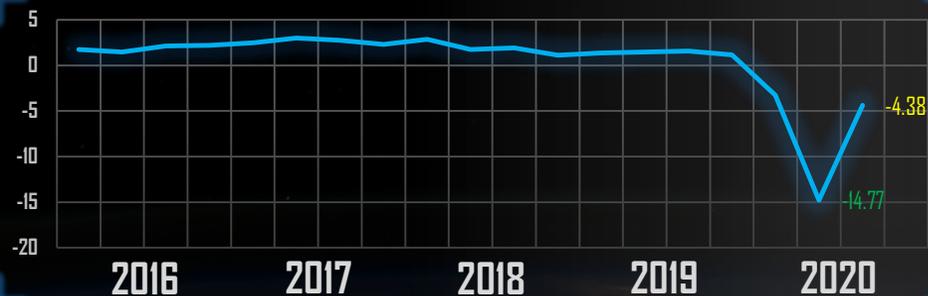
2020-M1

+13.8%



- 歐洲疫情嚴重肆虐，隨著美國QE政策勉強維持經濟
- 2020.12.15英國出現新型病毒株，使得疫情又蒙上陰影

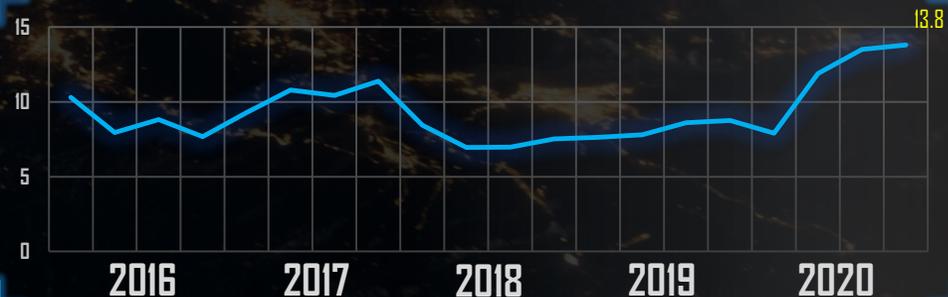
歷年GDP(YOY)



歷年歐洲斯托克50 (R)



歷年人民可動資金(M1)



防疫成功，台積爆衝 - 台灣經濟情勢

Successful epidemic prevention, TSMC bursts-Taiwan's economic situation

2020-GDP

+3.92%

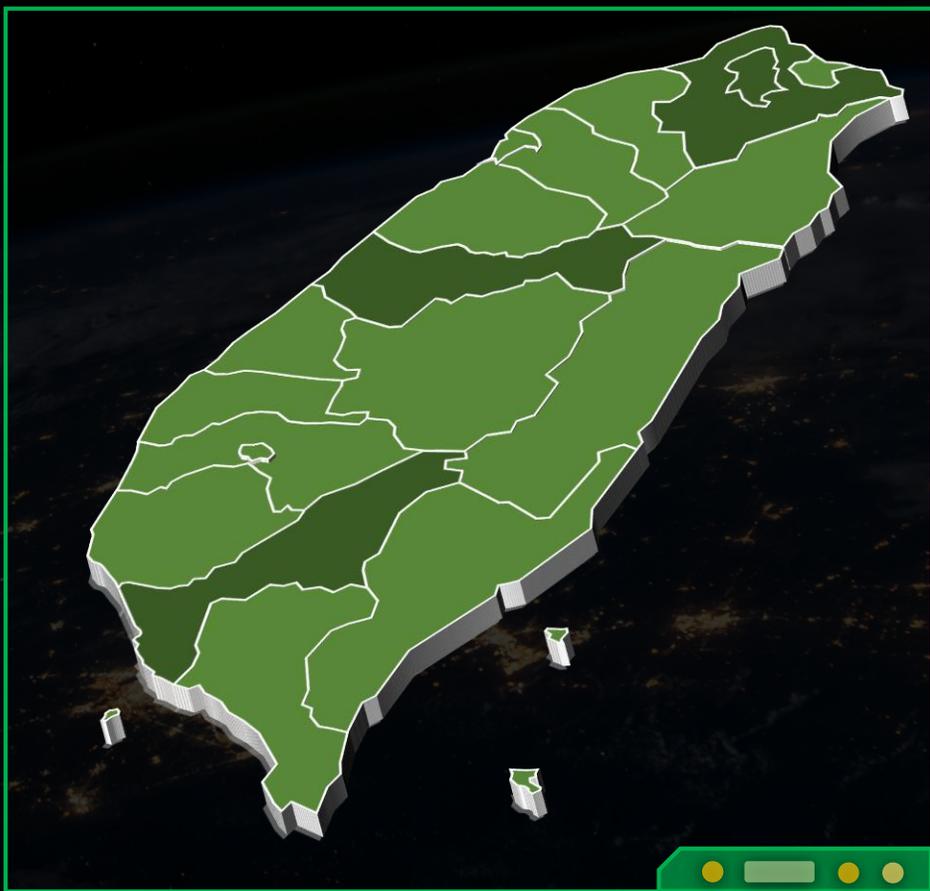
2020-TWII

14732

2020-M1b

+13.44%

- 創9年新高 GDP 成長最多達4.2%
- 轉租為買熱潮
- 壽險業推出3%超殺房貸利率，引發
- 悶太久8000億國旅消費島內悶燒
- 對中國不信任 台商資金回流逾一兆



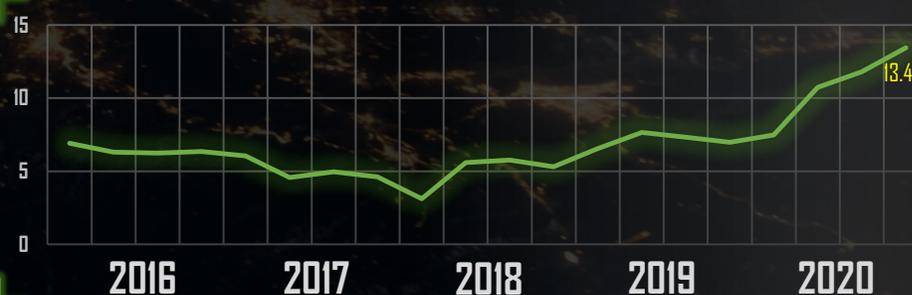
歷年GDP(YOY)



歷年加權指數(R)



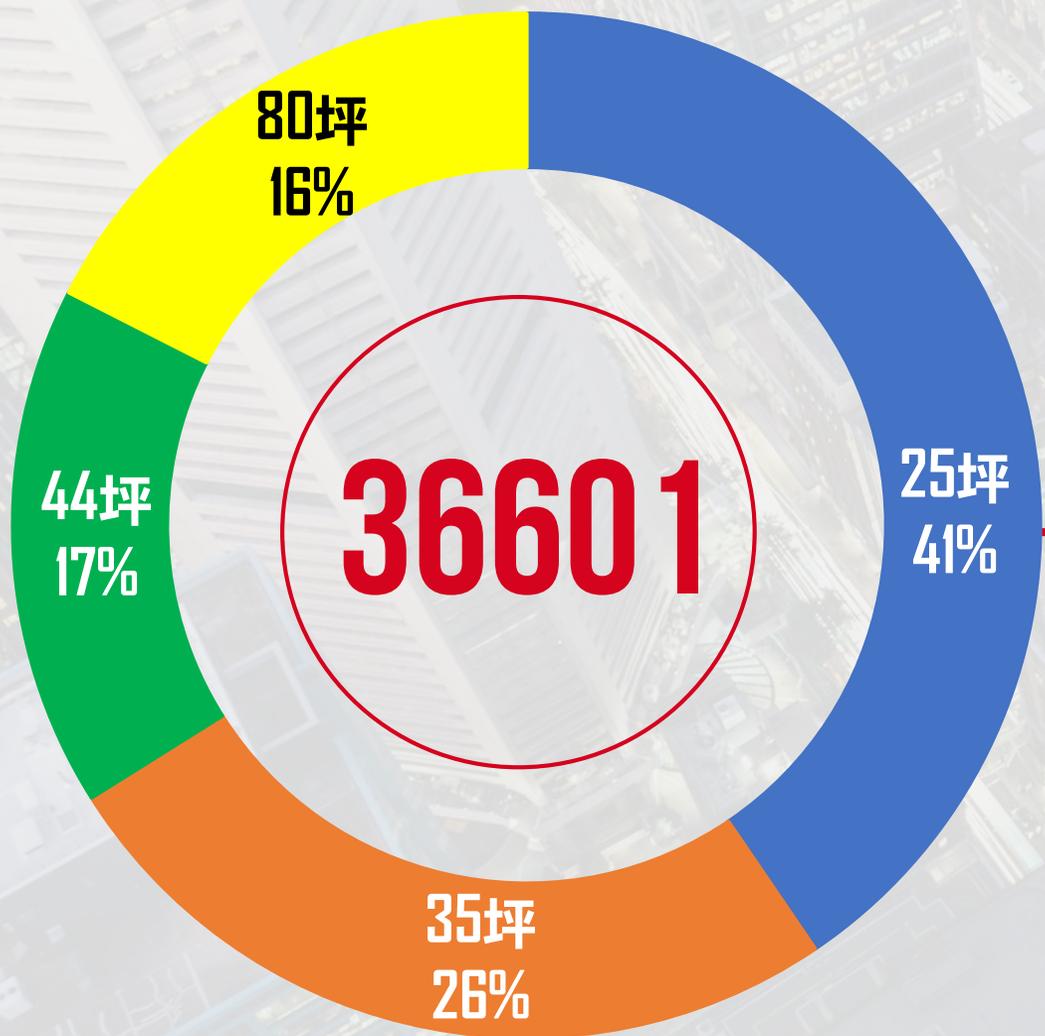
歷年人民可動資金(M1b)



An aerial night view of a city with numerous skyscrapers and illuminated streets. The scene is dominated by blue and yellow light tones. A large, semi-transparent number '02' is centered in the upper half of the image.

02

供給需求分析



當前供給總計

當前高雄共推225案、其中106案成屋、預售132案

兩房共15506戶、均坪25坪，占比41%

三房共9516戶、均坪35坪，占比26%

四房共6222戶，均坪44坪，占比17%

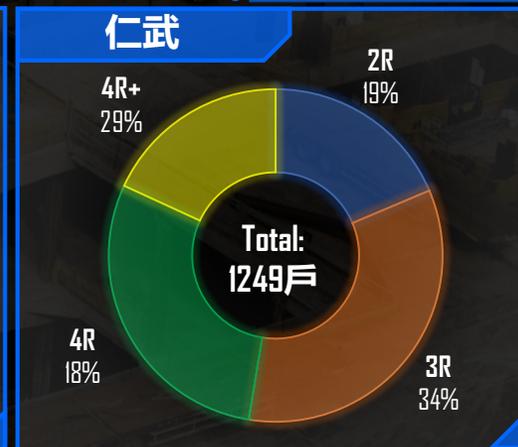
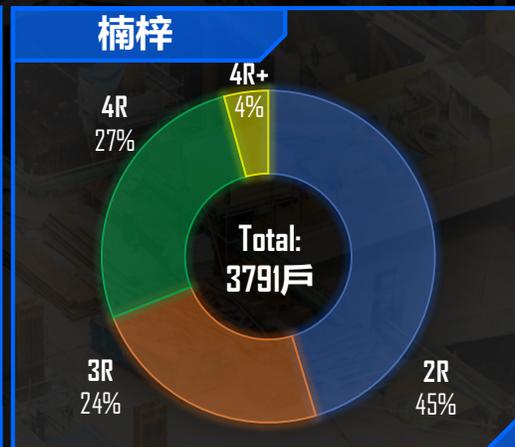
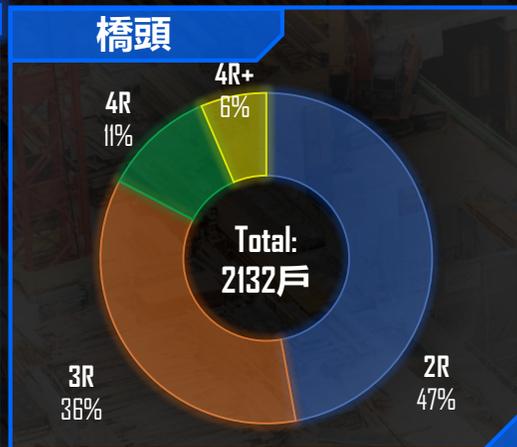
四房以上5856戶，均坪80坪，占比16%

最具爆發力的明日之星-北高外圍

The most explosive star of tomorrow-North Kaohsiung periphery



當前供給量



未來供給量

From 2021 to 2024

區域	2021	2022	2023	2024	總計
橋頭	1672	1240	188	268	3368
楠梓	1846	1489	1674	467	6411
仁武	1460	738	805	349	3352

判斷分析

- 受益於橋科帶來的話題性，橋頭供給量預計於2023年出現缺口
- 楠梓區供給量龐大，未來三年基本上供給無虞
- 仁武區房型分布平均，短期內仍會以成屋為主力產品

果貿、新莊子、青海 三大戰區 - 北高市區

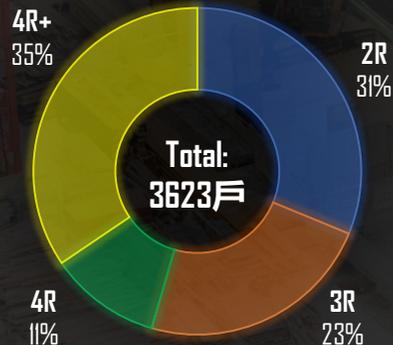
Guomao, Xinzhuangzi, Qinghai Three Great War Zones - North Kaohsiung City



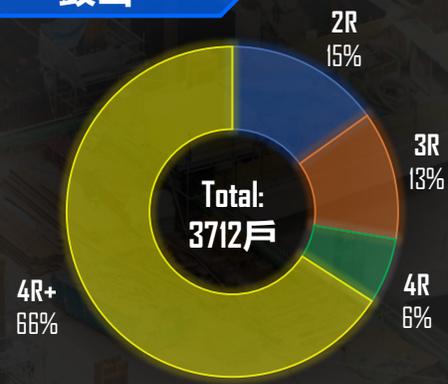
當前供給量



左營



鼓山



Empty

未來供給量

From 2021 to 2024

Area	2021	2022	2023	2024	Total
左營	1393	1989	460	1035	4877
鼓山	352	318	903	578	2151

判斷分析

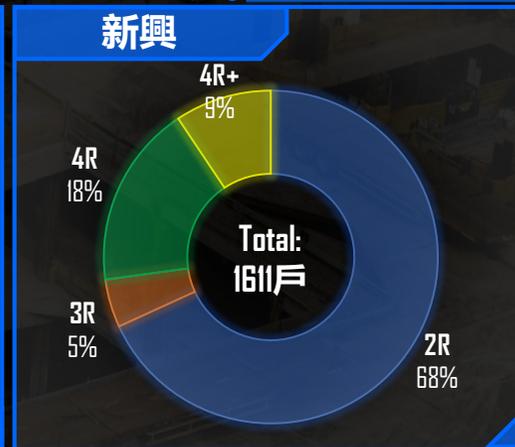
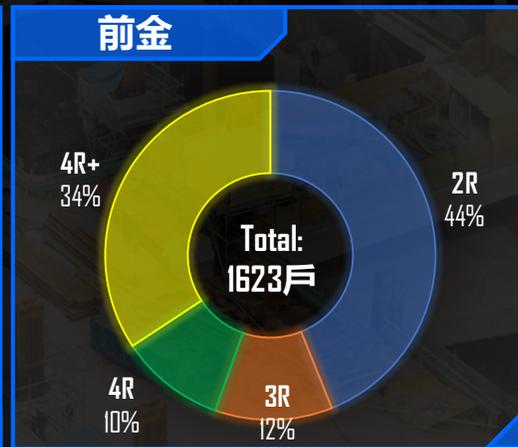
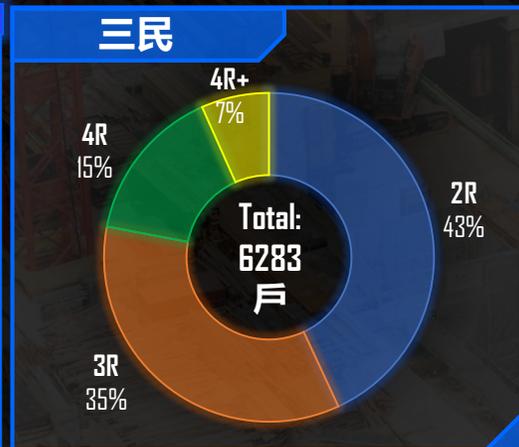
- 左營區因果貿段大量推案，未來兩年內供給量龐大
- 鼓山區仍有大量大坪數新古屋尚未去化完畢，但青海段也開始陸續有小坪數預售案出現

穩定推案、穩定去化-中高雄

Stable Promote Cases, Stable Dissemination-Central Kaohsiung



當前供給量



未來供給量

From 2021 to 2024

	2021	2022	2023	2024	Total
三民	2723	1112	2647	1914	8396
前金	524	674	600	0	1798
新興	65	253	1381	209	1908

判斷分析

- 三民區仍是中高雄供給量最龐大的地區，但需求量也大，在此推案基本不會失敗
- 前金、新興、鹽埕土地取得不易、目前多以小基地開發個案為主力

等待205經貿特區引爆話題-南高市區

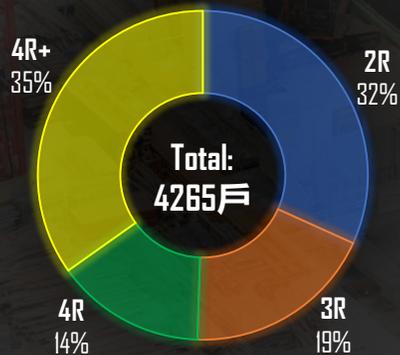
Waiting for the 205 Economic and Trade Zone to detonate the topic-South Kaohsiung City



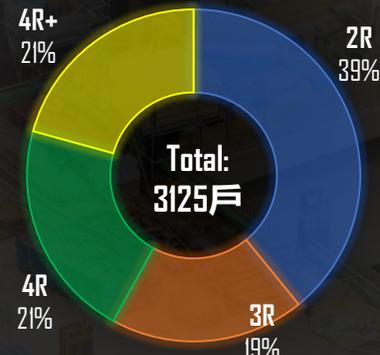
當前供給量



苓雅



前鎮



Empty

未來供給量

From 2021 to 2024

	2021	2022	2023	2024	Total
苓雅	1009	1128	1168	1244	4549
前鎮	629	333	725	114	1801

判斷分析

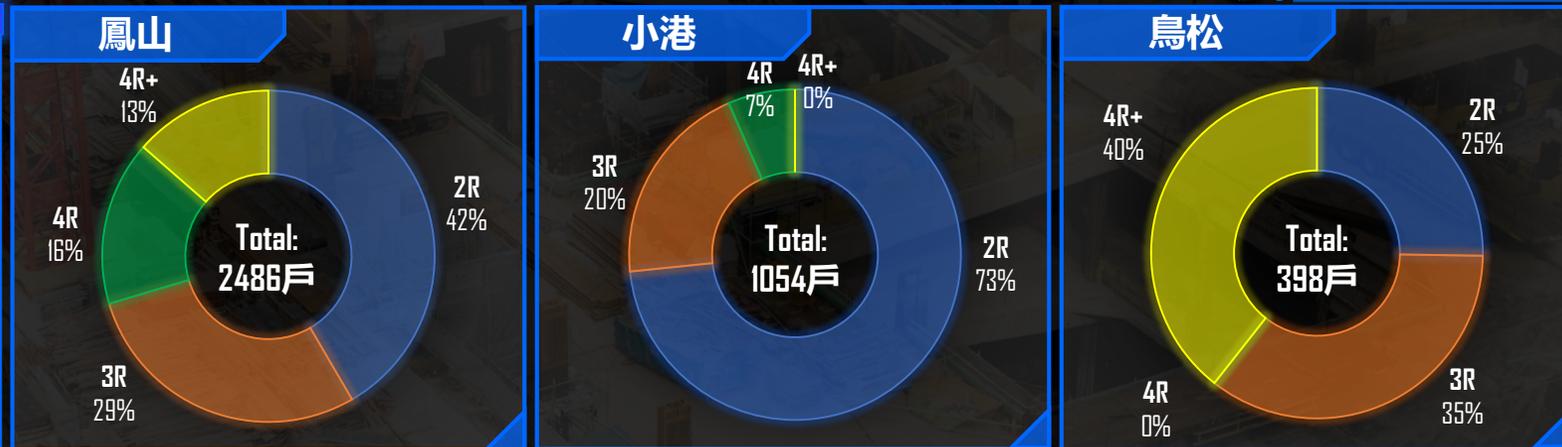
- 苓雅區跟三民性質較雷同，皆為穩定供應穩定去化
- 前鎮區未來推案急遽萎縮，主因為亞灣區話題性不足，仍待205經貿特區的開發完成

鳳山供不應求、客戶轉進大寮-南高外圍

Fengshan is in short supply, customers move to Daliao-South Kaohsiung periphery



當前供給量



未來供給量

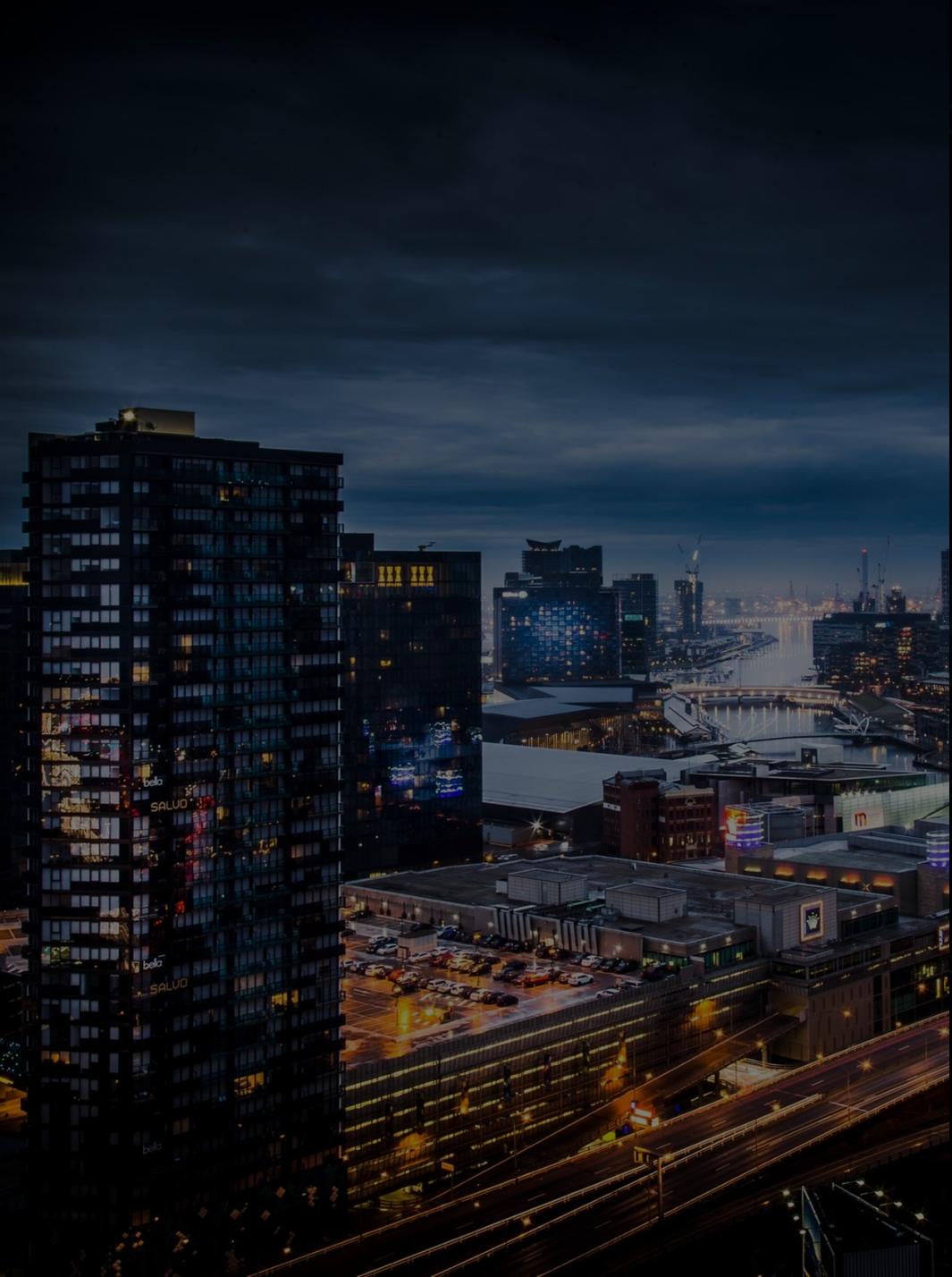
From 2021 to 2024

區域	2021	2022	2023	2024	總計
鳳山	1667	1202	1199	521	4589
小港	466	578	0	113	1157
鳥松	704	374			187

判斷分析

- 鳳山區屬於嚴重供給不足地區，勝利段土地釋出應可稍解燃眉之急
- 小港區自成一格，每年約推1-2案，自給自足





北高外圍

SS

橋頭仁武供應不足，橋科加上岡山後勢看漲，發展潛力強大
楠梓仍為北高外圍一級熱區，但2024年成屋銳減，近期應可布局

北高市區

S

左營推案集中於果貿與高鐵特區，以及巨蛋商圈一帶
鼓山仍有不少大坪數待去化，小坪數的新推案主要集中於青海段

中高雄

S

三民供應量首冠全市，未來每年將超過2000戶推案，但幾為預售，成屋稀少
前金、新興、鹽埕因無土地可開發，供應量偏低

南高市區

A

苓雅推案集中於西苓雅，又以科工館、武廟兩地為推案熱區
前鎮穩定偏少供應，205經貿特區何時可開放將是關鍵

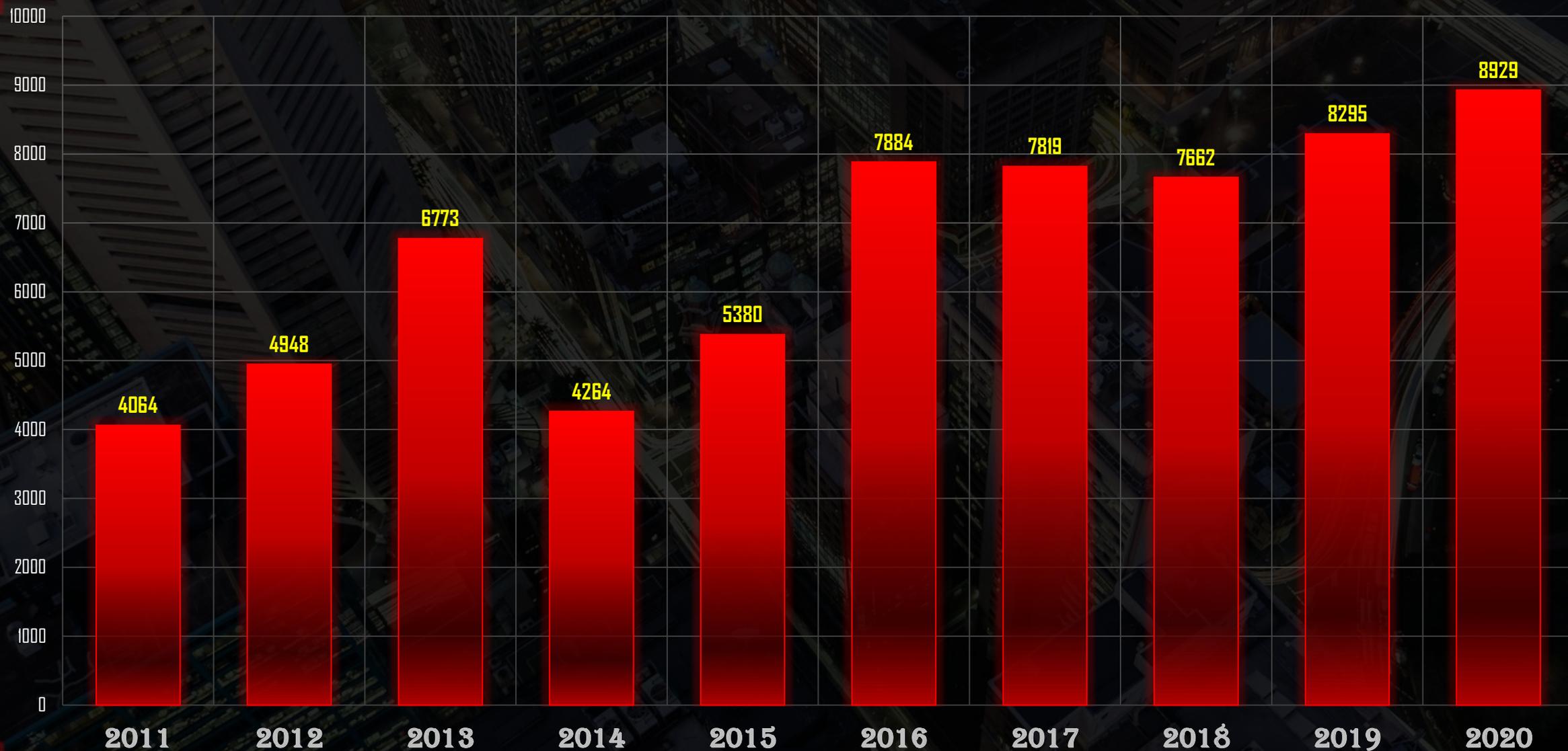
南高外圍

S+

鳳山推案受限於土地難以取得供不應求，客戶已外溢至大寮鳥松
小港仍然維持每年1-2個推案，屬於低需求低供給的封閉區域

近5年需求持續走高-歷年過戶數

Demand continues to rise in the past 5 years-number of transfers over the years



需求分析-各區成交比

Demand analysis-transaction ratio of each district

2020成交比 14:1

	一月	二月	三月	四月	五月	六月	七月	八月	九月	十月	十一月	十二月
橋頭	12:1	15:1	9:1	17:1	8:1	9:1	10:1	10:1	12:1	9:1	12:1	14:1
楠梓	14:1	12:1	16:1	11:1	12:1	10:1	8:1	8:1	12:1	11:1	10:1	11:1
仁武	14:1	16:1	21:1	19:1	13:1	14:1	9:1	13:1	13:1	12:1	9:1	19:1
左營	22:1	25:1	34:1	27:1	18:1	17:1	13:1	15:1	16:1	20:1	26:1	9:1
鼓山	12:1	37:1	27:1	61:1	16:1	13:1	7:1	12:1	9:1	8:1	10:1	13:1
三民	16:1	21:1	21:1	26:1	14:1	13:1	17:1	16:1	13:1	14:1	15:1	47:1
鹽埕	25:1	18:1	8:1	20:1	22:1	22:1	32:1	20:1	0:1	14:1	40:1	33:1
前金	20:1	15:1	23:1	37:1	19:1	18:1	21:1	14:1	16:1	11:1	20:1	24:1
新興	41:1	23:1	45:1	53:1	22:1	22:1	22:1	15:1	10:1	13:1	8:1	23:1
苓雅	23:1	62:1	46:1	47:1	26:1	16:1	24:1	41:1	39:1	20:1	20:1	14:1
前鎮	16:1	20:1	23:1	23:1	16:1	17:1	13:1	12:1	12:1	15:1	14:1	19:1
鳳山	12:1	13:1	18:1	18:1	13:1	10:1	9:1	17:1	16:1	10:1	16:1	22:1
外圍	2:1	8:1	9:1	7:1	8:1	9:1	11:1	13:1	14:1	11:1	16:1	14:1
月統計	16:1	17:1	20:1	19:1	14:1	13:1	11:1	13:1	13:1	12:1	14:1	15:1
季成交比	18:1			15:1			12:1			13:1		

需求分析-2020來人成交圖表

Demand Analysis-2020 Incoming Deal Chart

2020成交比 14:1





EXTRA

狂熱房市後的
超前部署

2020年房市榮景探析

Analysis on the Prosperity of the Housing Market in 2020



From 2016 to 2020

消費型態:成屋→預售

銷售模式: 預售17.5%→57.6% (成長229%)

20%自備款→10%自備款+10%工程款
→5%自備款+0工程款+15%交屋款

Magic! 親愛的♥我把自備款放大4倍了!

From 2016 to 2020

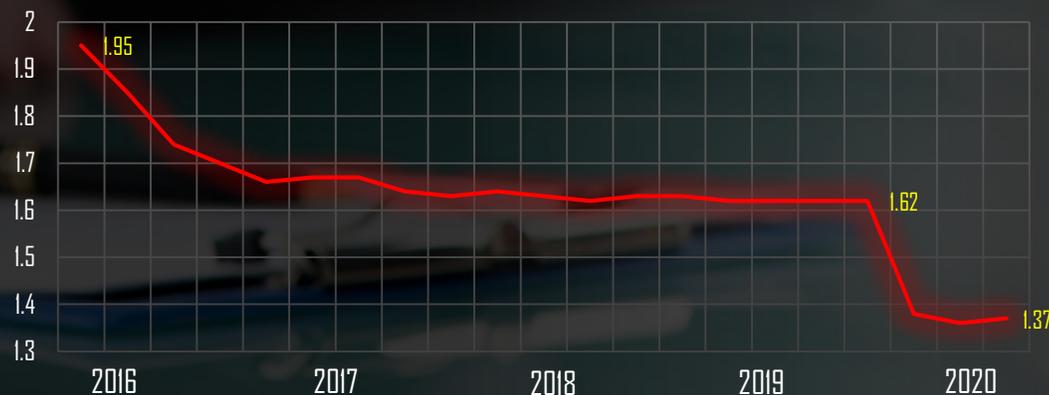
消費者負擔能力:大幅增加

平均年收入增加→自39125漲至42757, 提升9%

每人可用餘額增加→MIB上揚至11.79%, 當月餘額18.91兆元

利率降低→房貸利率從1.95%降至1.37%

歷年利率



失控飆漲的成本

Out-of-control soaring costs



土地成本漲幅

北高外圍	+30%
北高市區	+38%
中高雄	+54%
南高市區	+33%
南高外圍	+36%



建築成本漲幅

+32%	模板工程
+40%	鷹架搭建
+7%	鋼筋阻立
+9%	搗築工程
+30%	水電裝修

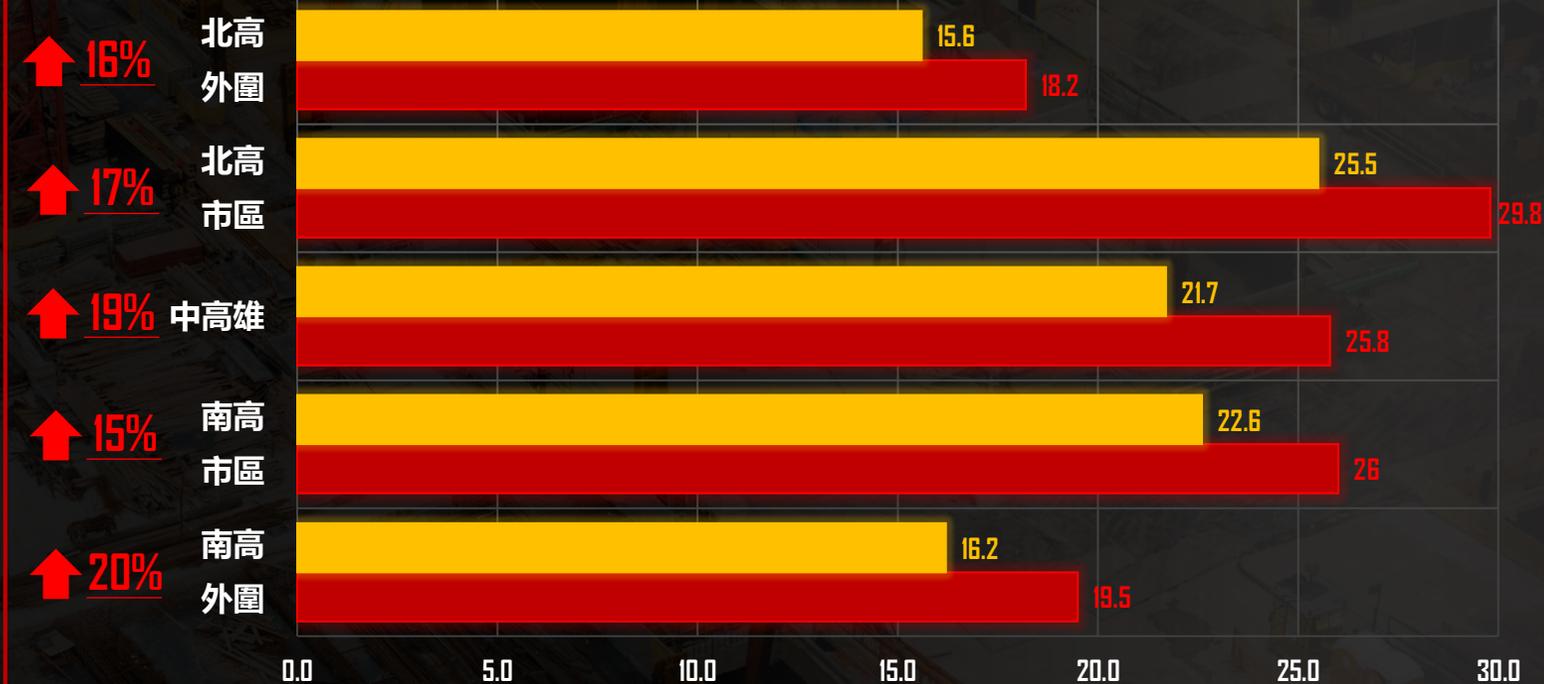
Housing prices are not rising enough to support rising costs

漲不濟急的房價

2016年 2020年



各區房價漲幅



分析說明

- 自2016至2020年，高雄整體房價平均成長約17.5%
- 成長最快速的幾個行政區如橋頭，鳳山，以及左營果貿段，均有超過20%的漲幅
- 楠梓、三民、苓雅等供給量龐大的區域，房價漲幅相對偏慢

A contest between buyers and sellers-2021 market prediction

買賣雙方的一場角力賽-2021市場預判

不會退燒 只會更熱

輝瑞疫苗在2020年底問世後，宣稱高達90%保護率，可預期投資人將更看好2021年的市場，加上FED宣布4年內無升息可能，短期內熱錢仍然無處可去。回觀房市，受到建築成本逐漸無法控制的影響，各大預售案陸續傳出封盤消息，等待成屋銷售，2021年房市供應量恐怕大減.....

- ✓ 2021第一道曙光 - 輝瑞疫苗問世
- ✓ 低利+熱錢，激發更多資金衝入房地產
- ✓ 預售封盤潮襲來，激發更多恐慌性買盤



每一個危機，都是轉機？-2020打炒房衝擊



12/07 限縮貸款

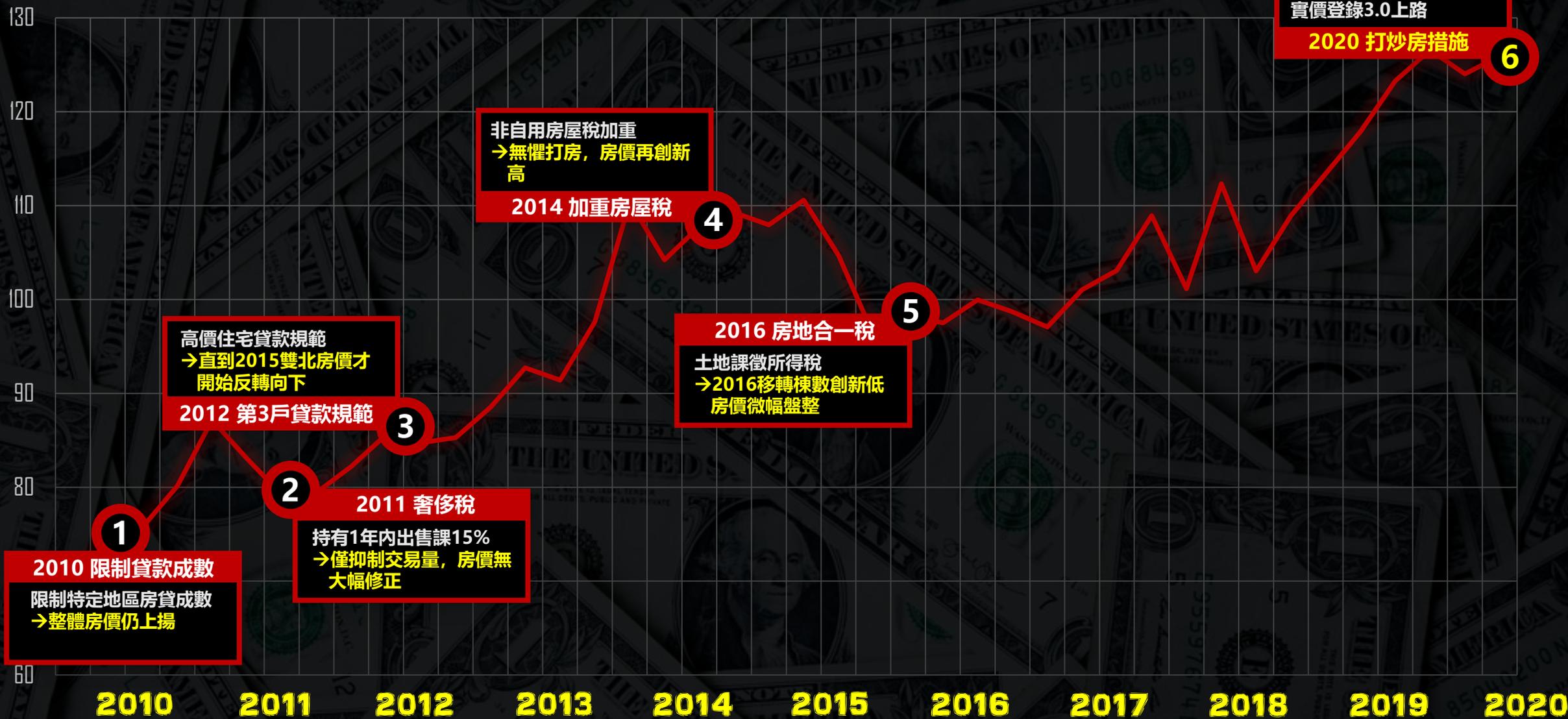
- 第三戶以上貸款6成、無寬限期
銀行風險控管機制早已行之有年，況且投資客通常不會將大量房地產登記於自己名下
- ！現階段房市亂象，「利率過低」與「預售案紅單炒作」才是關鍵

12/22 紅單禁轉

- 實價登錄2.0：揭露門牌+預售實登
- 預售紅單不得移轉予第三者
- 違者每戶處15-100萬罰鍰
- ！總統尚未三讀通過，但對消費者已造成恐慌但同樣的也對投機者造成恐嚇

Every time the house price is lowered, the house price rises higher

每次打房，都是房價推手





超前部屬：

銷售型態轉型關鍵期

適者生存，贏者全拿

The critical period of sales model transformation

The survival of the fittest, the winner takes it all



預售

- 低自備、輕鬆付款，客戶接受度高
- 可以第一時間搶到客戶，奪得先機
- 仍在飆漲中的建築成本，未做好成本控制可能到頭來白忙一場



成屋

- ◆ 成本底定，價格與利潤自由決定
- ◆ 目前屬於市場稀缺產品
- ◆ 兩成的頭期款，考驗客戶的負擔能力
房市一旦進入盤整，恐出現賣壓，
不如預售早已搶客落袋為安



03

結論與展望

2020房地分析總結

2020 Kaohsiung Real Estate Analysis Summary

Strength

- 隨著疫苗問世，台商回流，2021經濟成長指日可待
- 購屋需求暴增、短期供給不足
- 2021房價應可平穩上漲

優

危

Threat

- 搶工、搶地問題使得成本更加難以控制
- 打房呼聲四起，政府動作頻繁
- 利率與稅制是危機的先行指標



- ◆ 土地成本、建築成本不斷上漲，甚至超越房價漲幅
- ◆ 話題性稍嫌不足、需仰賴政府在政策面增加媒體曝光度

劣

機

- ✓ 調整預售與成屋銷售比例或改變銷售模式，將是較安全且穩健的作法
- ✓ 開發低基期區域與加強成本控制，刻不容緩
- ✓ 拓展中北部客源，增加藍海市場

Weakness

Opportunity



2019 回顧

美中交火、貿易開戰

預售崛起、搶攻首購

成本蠢動、百家搶工



2020 分析

資金回流，充斥市場

低利環境、引爆投資

萬物齊漲、房市火熱



2021 展望

疫苗問世，景氣看好

成本控制、模式創新

關注政策、審慎樂觀

THANKS FOR WATCHING

REPORTER : 上揚國際建築團隊