



# 2021資金狂潮下的 房市大局

高雄市不動產開發商業同業公會  
高雄市大高雄不動產開發商業同業公會  
高雄市不動產代銷經紀商業同業公會  
高雄都會發展文教基金會  
報告人：蔡宸祐

## 報告大綱

- 壹、資金氾濫的全球局勢
- 貳、成長可期的台灣經濟
- 參、價漲量增的高雄房市
- 肆、後市展望
- 伍、結語

## 壹、資金氾濫的全球局勢

### 壹、資金氾濫的全球局勢

#### 陶冬： 站在100萬億市值面前

2008年底那輪股災時候，全球總市值甚至跌到不足30萬億美元。

2020年3月中，當時的全球總市值是60萬億美元。

2020年底，全球股票市場的總市值已經突破100萬億美元。

在過去短短的十個月時間裏，以美國為首的主要國家央行通過QE政策，刺激出14萬億新增信用和20萬億新增債務，打造出人類歷史上聲勢最為浩大的信用擴張。

央行的貨幣政策不改，股市牛市不滅。愈多的資金追逐有限的資產是股市常升的動力和邏輯。站在100萬億市值面前好好想想，如果你的實質財富無法增值，換言之你的財富跟不上金融通貨膨脹的股價、房價，你就是輸家。這些年全球中產階層在縮水，就是這個道理。

#### 全球大印鈔的時代

全球8大經濟體 在2020年新增 14兆美元貨幣供應  
全球累積→ 95兆美元

→ 大通膨及資產價格泡沫化

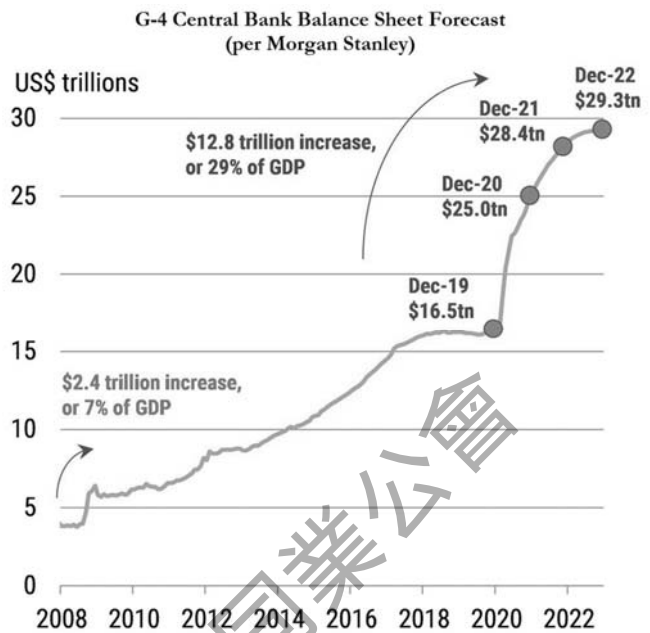
美國政府債務 28兆美元  
負利率債券逾 18兆美元

全球股市不是實體經濟的晴雨表  
而是流動性寬鬆的溫度計

## 壹、資金氾濫的全球局勢

### 大摩： G10央行明年還會注入 2.8兆美元流動性 助漲風 險資產

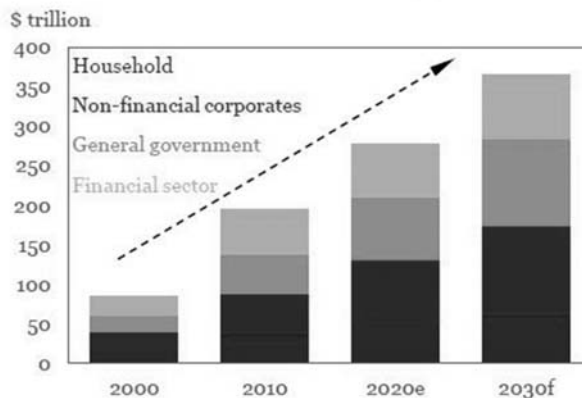
摩根士丹利首席利率策略師 Matthew Hornbach 近期報告預測，G10 央行明年將透過購買政府債券，為市場再注入 2.8 兆美元的流動性。如果全球經濟表現超出預期，那麼充裕的流動性環境將支持風險較高的投資，代表全球股市牛市仍將持續。



## 壹、資金氾濫的全球局勢

大摩：  
全球債務總額將從2020年的277兆美元成長到2030年的360兆美元，  
比目前的水平高出85兆美元。

Chart 8: Global debt will likely surpass \$360 trillion by 2030



Source: IIF, BIS, IMF, National sources

# COVID-19



全球確定病例數  
94,964,580

全球死亡病例數  
2,035,288

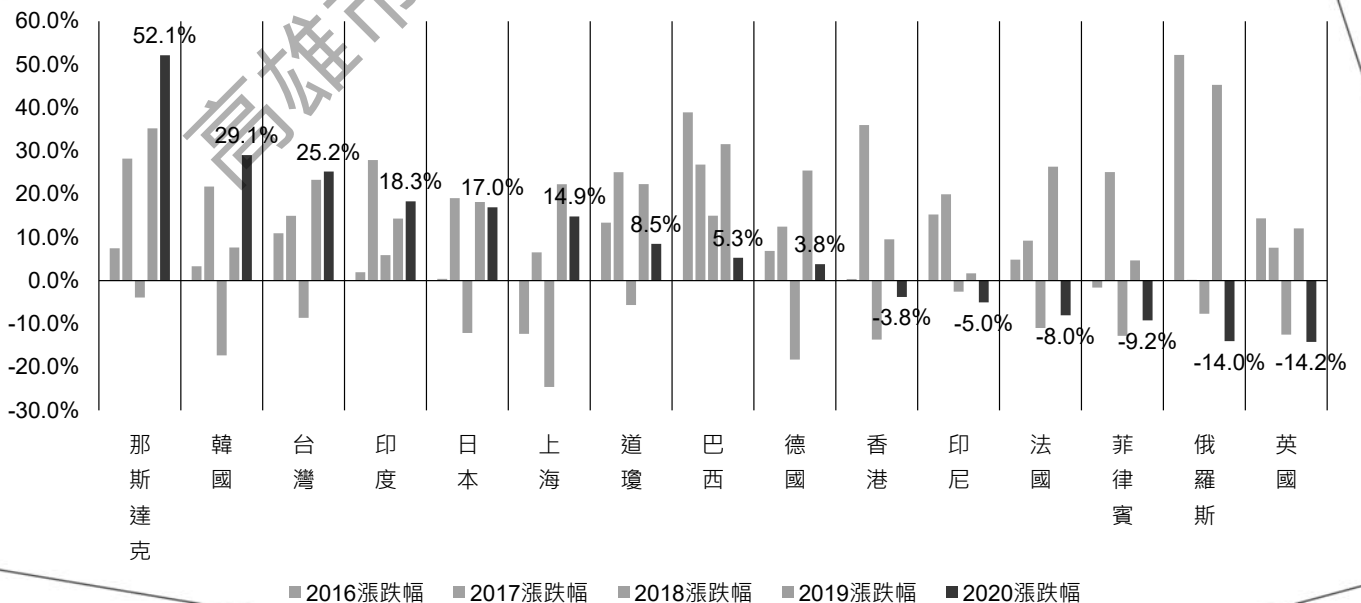
全球致死率  
2.14%

國家/地區數  
193

累計確診數前5名			近7日新增平均確診數前5名			累計死亡數前5名		
排名	國家/地區	佔全球確診數比率	排名	國家/地區	增加率	排名	國家/地區	佔全球死亡數比率
1	美國	25%	1	美國	-11%	1	美國	20%
2	印度	11%	2	巴西	3%	2	巴西	10%
3	巴西	9%	3	英國	-23%	3	印度	7%
4	俄羅斯	4%	4	西班牙	65%	4	墨西哥	7%
5	英國	4%	5	俄羅斯	1%	5	英國	4%

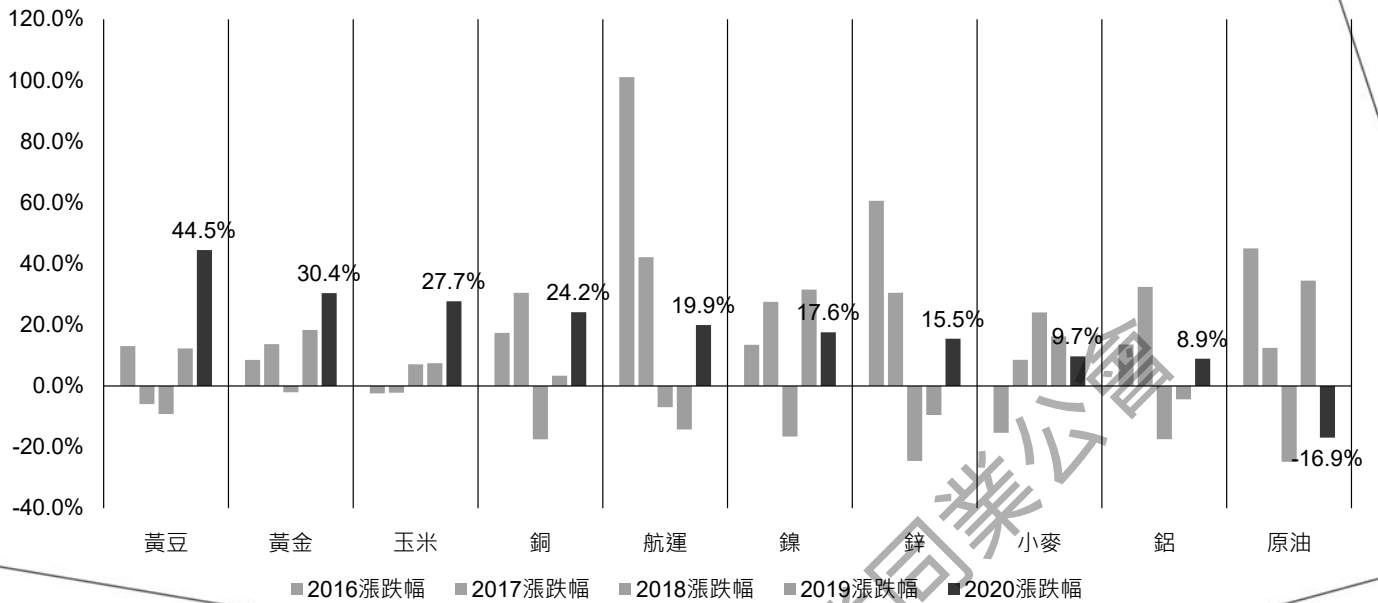
## 壹、資金氾濫的全球局勢

### 一、世界主要國家股市漲跌幅



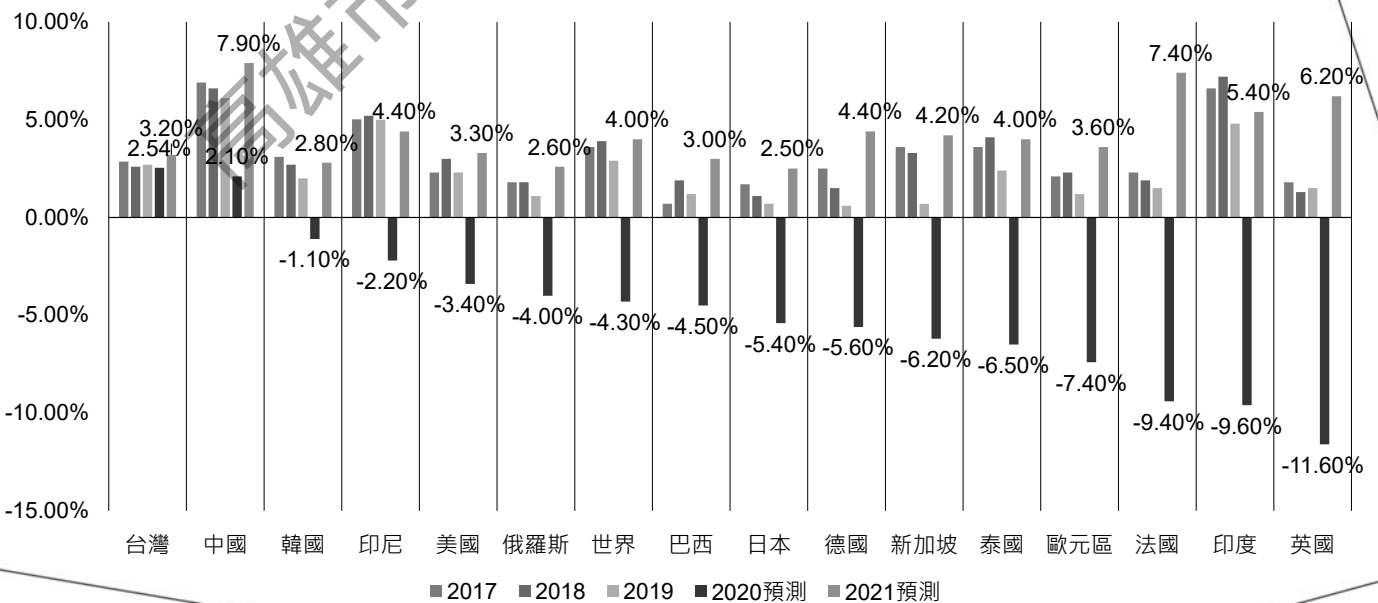
# 壹、資金氾濫的全球局勢

## 二、世界主要商品期貨漲跌幅



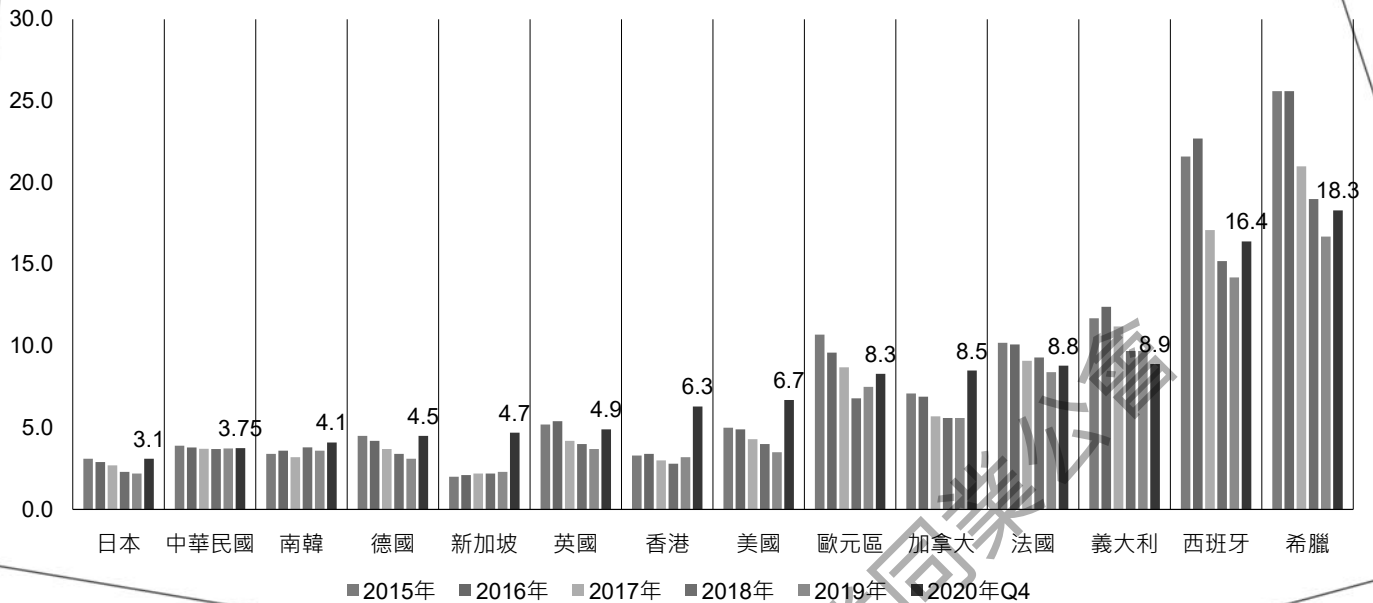
# 壹、資金氾濫的全球局勢

## 三、世界主要國家經濟成長率



## 壹、資金氾濫的全球局勢

### 四、世界主要國家失業率



## 壹、資金氾濫的全球局勢

### BBC : 2021經濟展望，疫苗仍是關鍵，復甦與代價並存

「後疫情時代」經濟會展現什麼樣的復甦前景？施羅德投資管理首席英國資產研究院蘇·諾福克形容為「像開車一樣——讓你的目光鎖定在地平線，而不是眼前的小坑」。

1. 疫苗成為經濟復甦的決定性因素
2. 新政治
3. 亞洲主導復甦
4. 代價和風險
5. 中國：一枝獨秀



## 貳、成長可期的台灣經濟

## 貳、成長可期的台灣經濟

中研院：

院究研央中	
預期2021年實質經濟成長率 為4.24%	辛丑
<b>大疫狂流 璀璨明珠</b>	
日	解
全球經濟 待復甦 可升	民間消費 動能增 民間投資 持續加 溫 對外貿易 宅經濟 高資通 勞動市場 失業稍 緩

中研院經濟研究所經濟預測小組

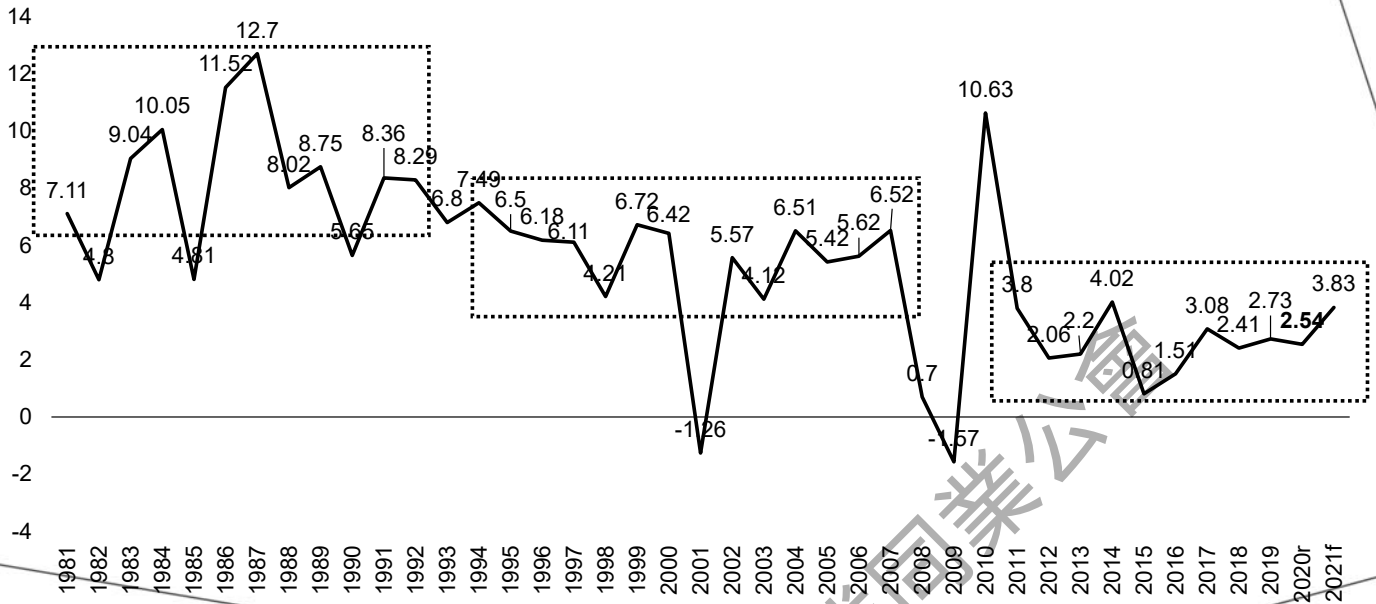
第00籤

貳零貳壹年經濟情勢總展望

## 貳、成長可期的台灣經濟

### 一、台灣歷年經濟成長率統計

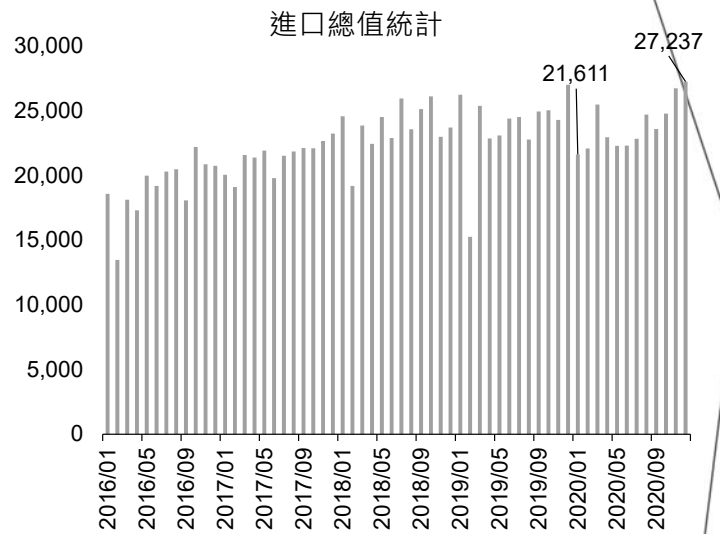
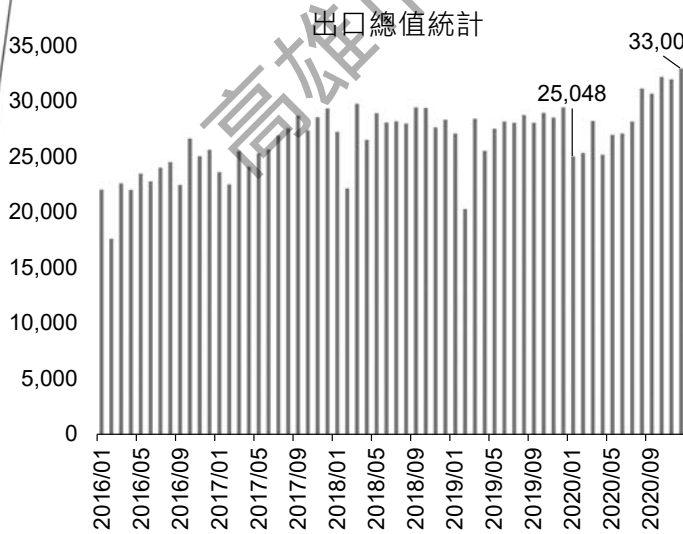
單位：%



## 貳、成長可期的台灣經濟

### 二、台灣近8年進出口總值統計

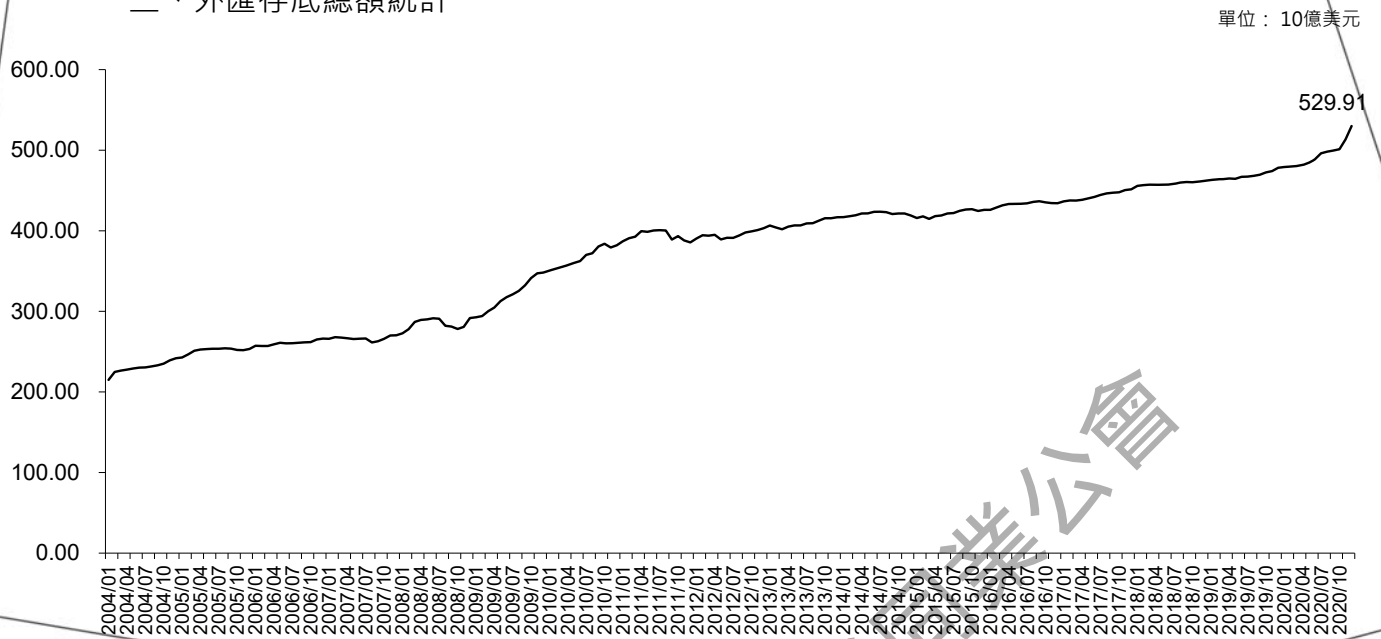
單位：百萬美元





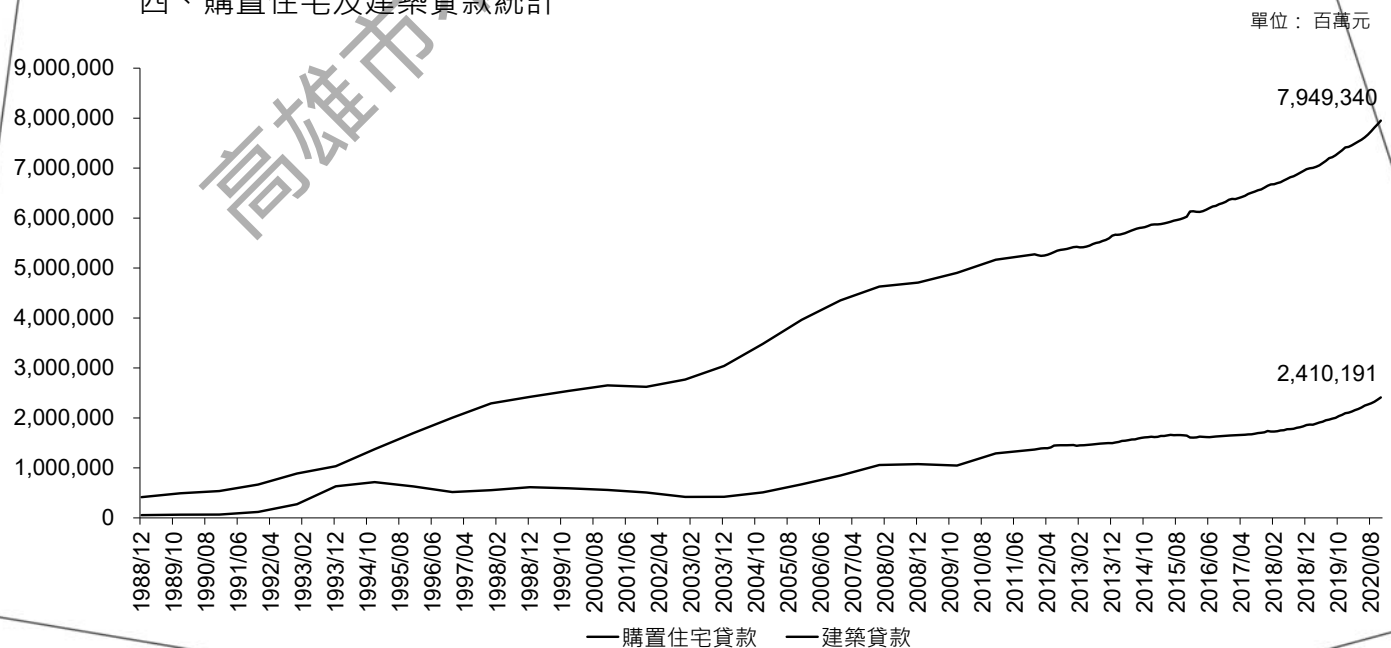
## 貳、成長可期的台灣經濟

### 三、外匯存底總額統計



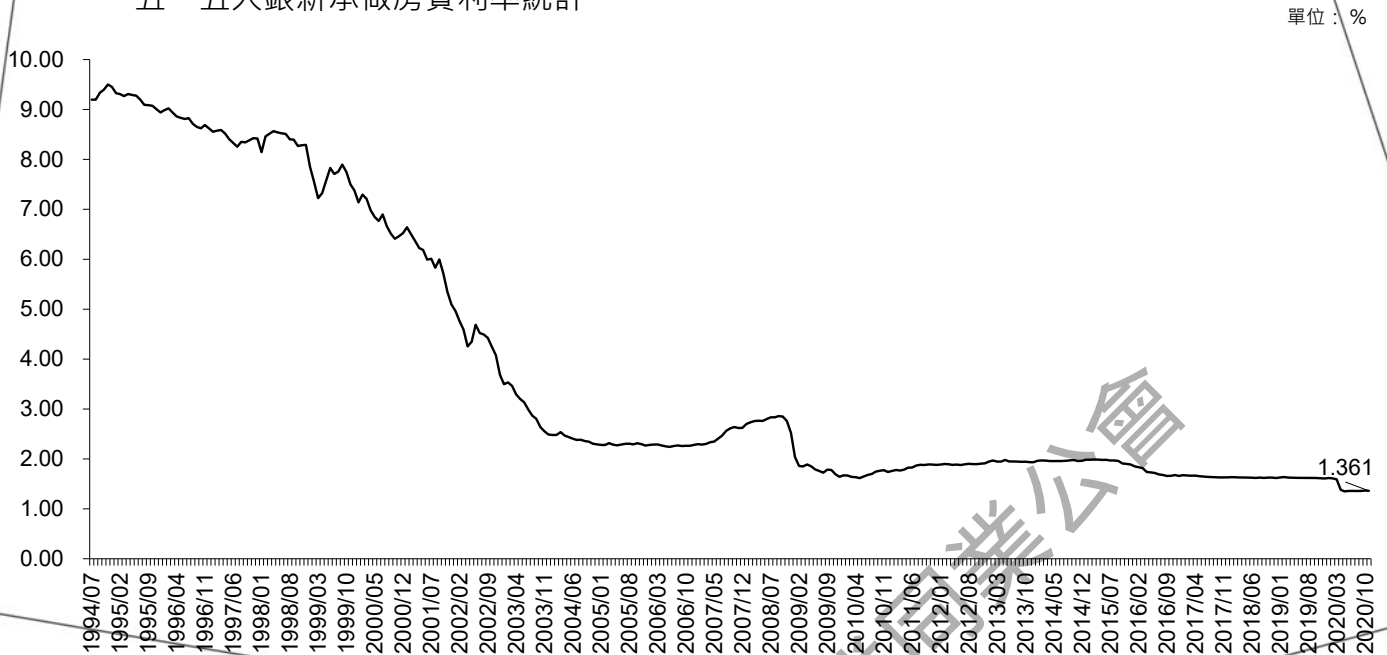
## 貳、成長可期的台灣經濟

### 四、購置住宅及建築貸款統計



## 貳、成長可期的台灣經濟

### 五、五大銀新承做房貸利率統計



## 貳、成長可期的台灣經濟

### 顏炳立： 打房手段溫和 哪像原子彈 連子彈都不如

戴德梁行今發布去年第四季商用不動產季報，2020年全年土地交易總額為3049億元，雖然略低於2019年約3140億元，但卻是連續兩年突破3千億元大關，不過，受到央行土融信用管制影響，預期今年中、小型建商在土地交易上會稍微縮手，全年可能減少至2800億元。

#### 今年移轉棟數估33萬棟 房價「上不去、下不來」

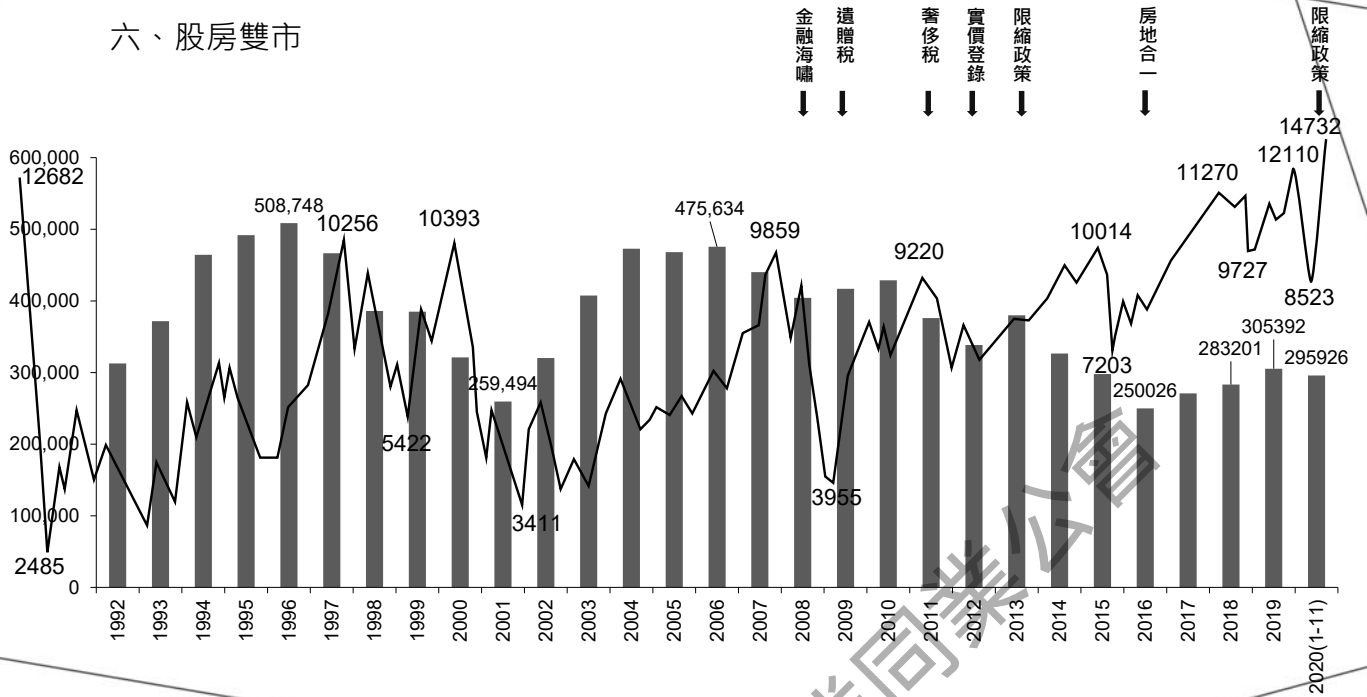
他也認同政府此次打房算是超前部署，趁民怨高漲之前，先抑制炒作行為，而且手段屬於溫和，並不如外界所說的原子彈的衝擊，但目前仍處於資金多、利率低的地板階段，整體房市還是樂觀看待，尤其是自住需求，以及產業進駐的區域，預期今年整體房市交易量會呈現溫和成長，全年全國買賣移轉棟數可望達到33萬棟，至於，房價部分則處於「上不去、下不來」的格局。

預期今年房市預售屋仍會處於夏天的熱度，至於，成屋市場則會從冬天進入春天，不過，若從支撐房市的四根柱子來看，目前資金、利率兩根柱子站得穩穩的，但供給量仍然很大，需求部分則以自住為主，這兩根柱子還沒有撐得很穩。

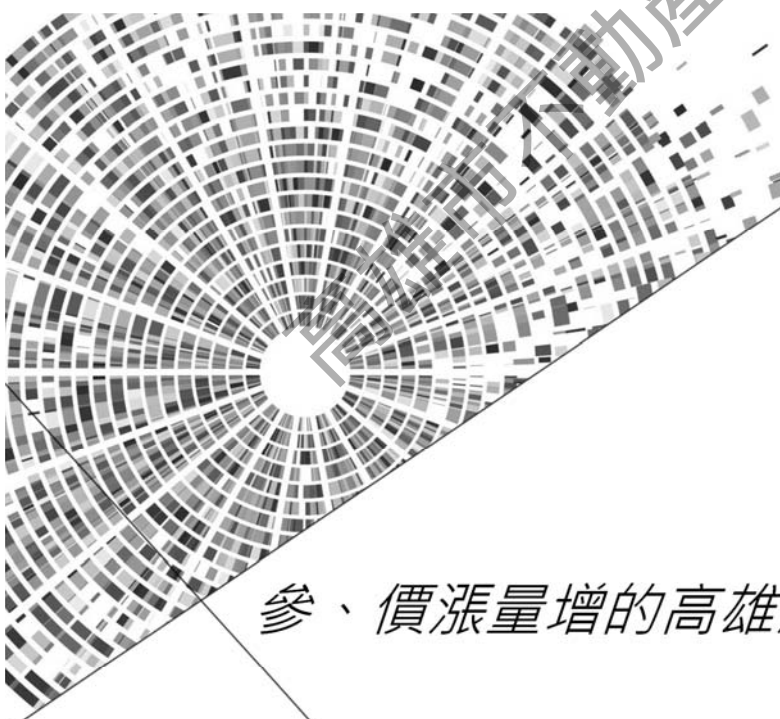
## 貳、成長可期的台灣經濟

### 六、股房雙市

單位：戶數,點

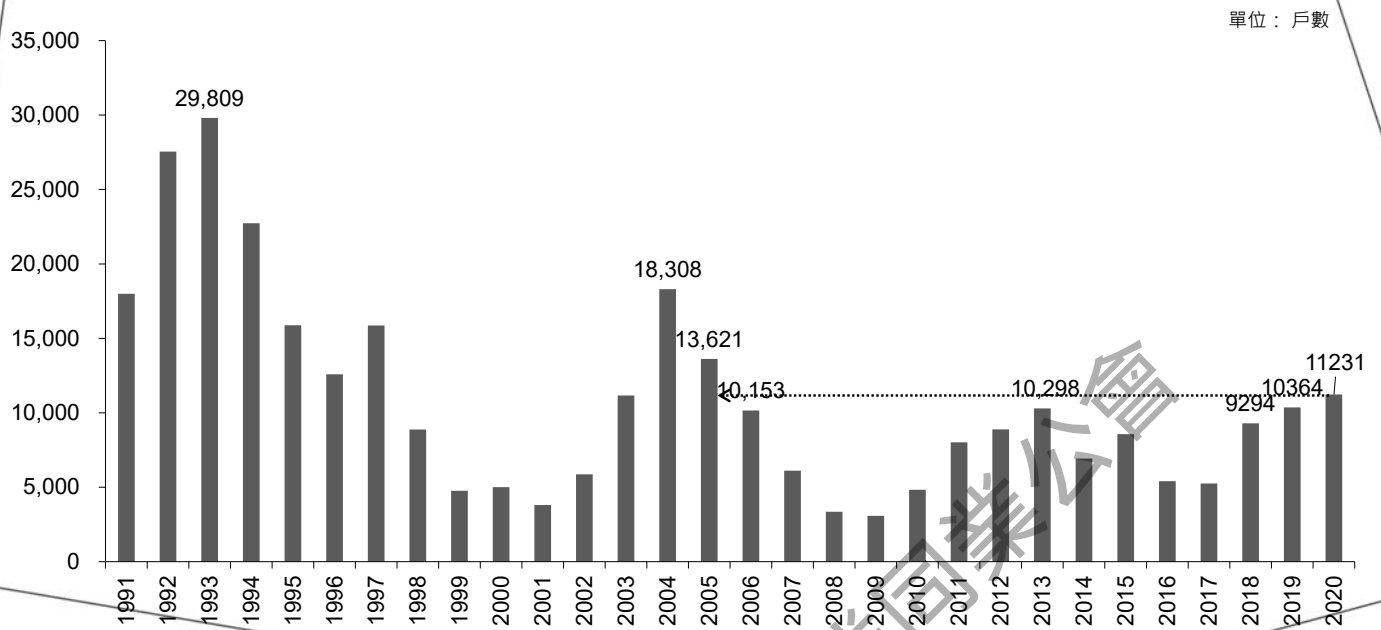


### 參、價漲量增的高雄房市



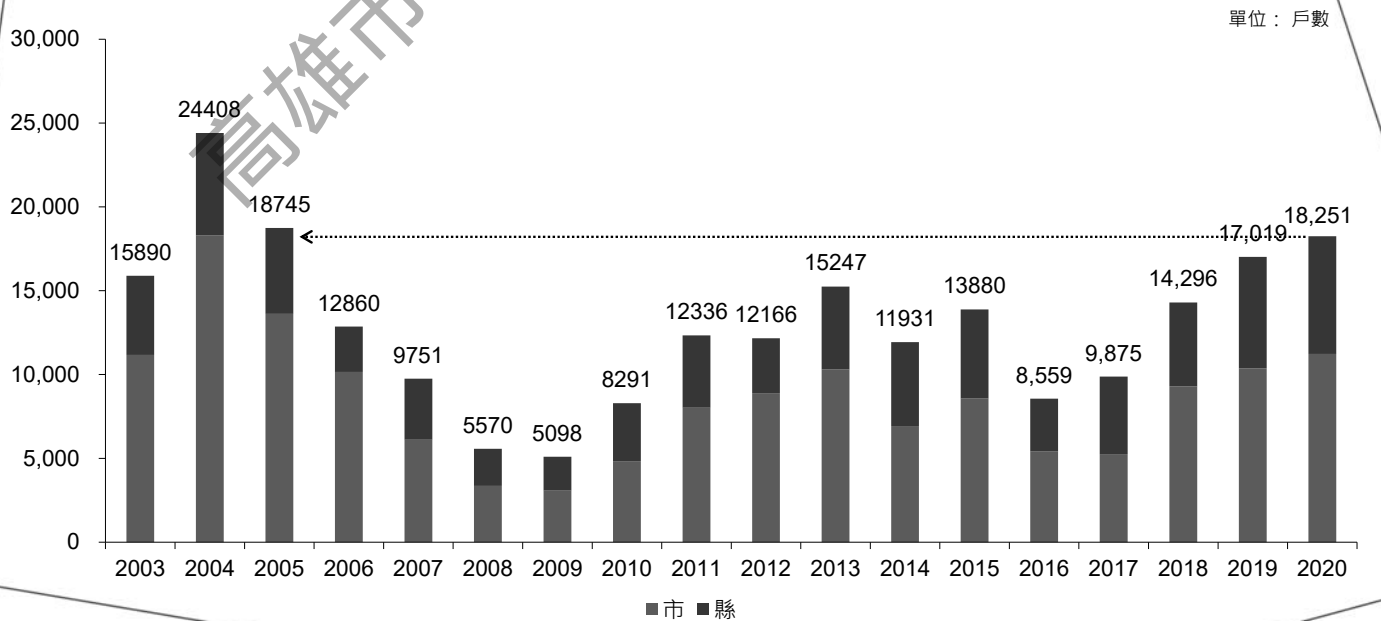
### 參、價漲量增的高雄房市

一、原高雄市歷年開工戶數統計



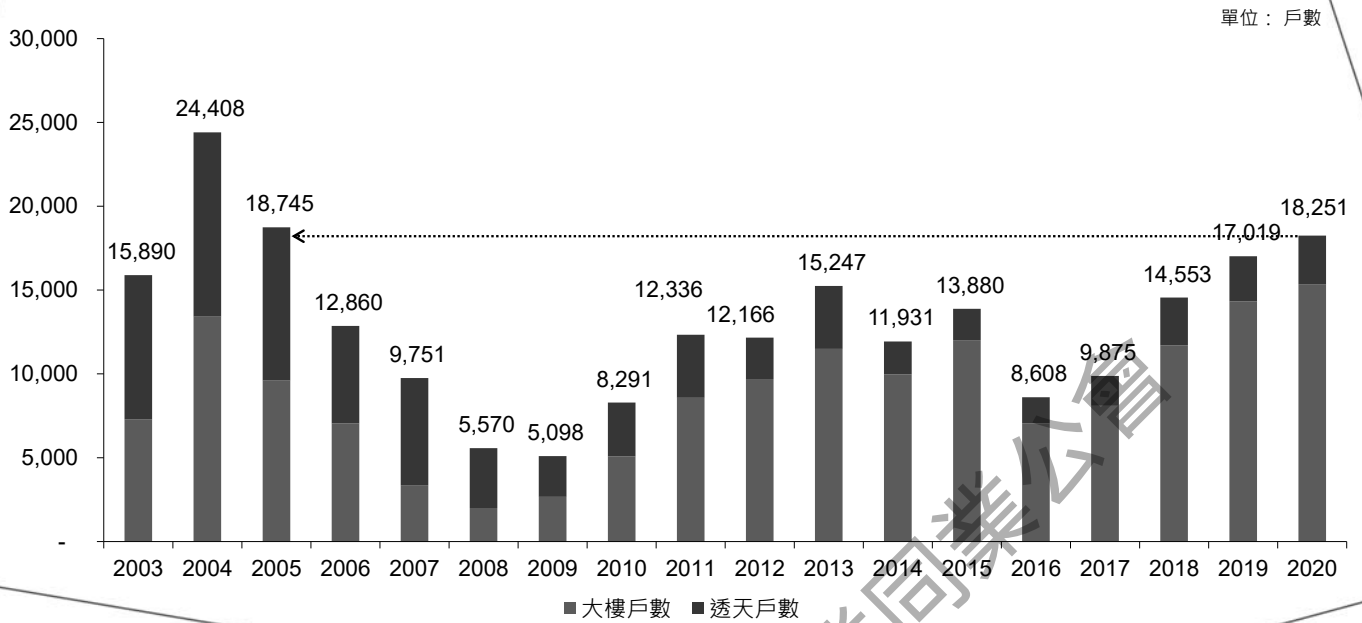
### 參、價漲量增的高雄房市

二、高雄市(市/縣)歷年開工戶數統計



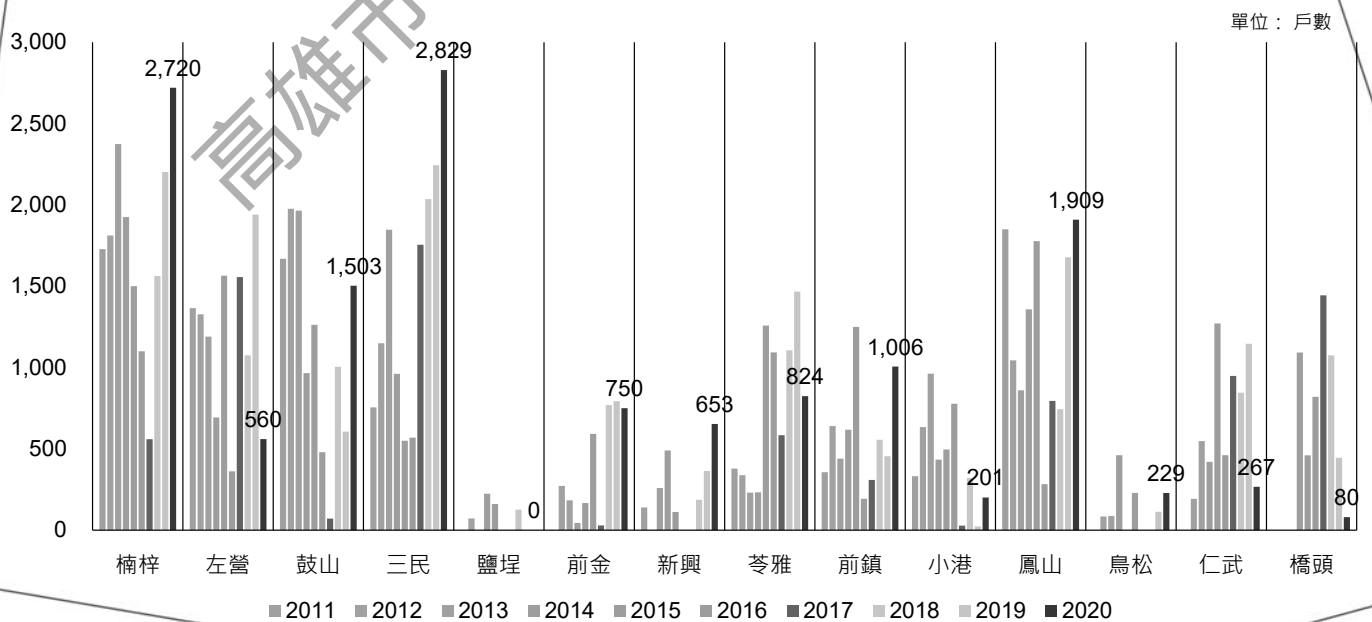
### 參、價漲量增的高雄房市

#### 三、高雄市(大樓/透天)歷年開工戶數統計



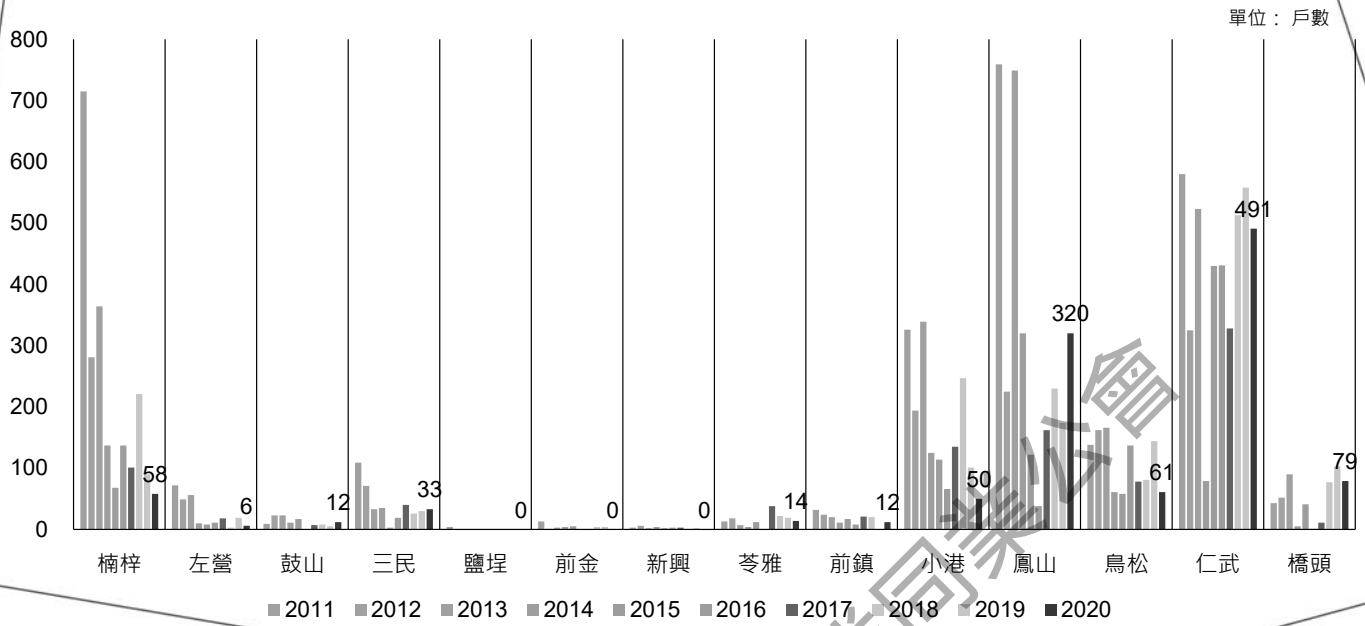
### 參、價漲量增的高雄房市

#### 四、大高雄各行政區歷年開工大樓戶數統計



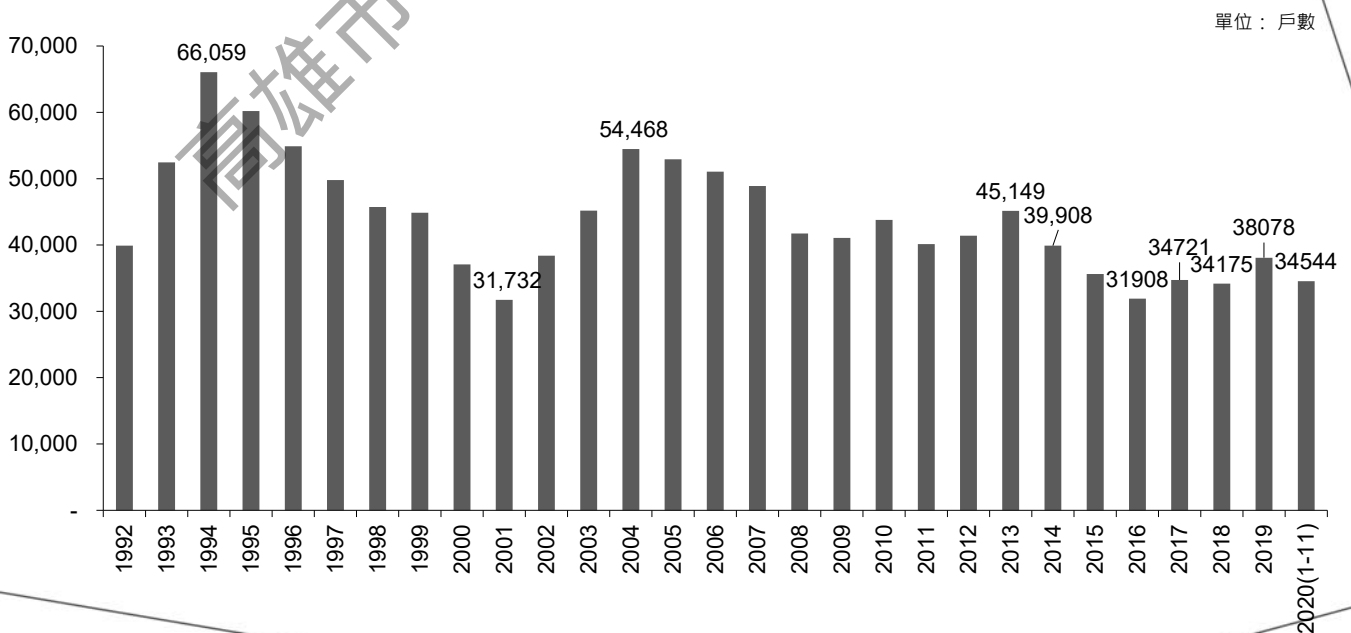
### 參、價漲量增的高雄房市

#### 五、大高雄各行政區歷年開工透天戶數統計



### 參、價漲量增的高雄房市

#### 六、高雄市歷年買賣移轉件數統計



## 參、價漲量增的高雄房市

### 七、大高雄各行政區近9年買賣移轉件數統計

單位：戶數

年份	5344	5345	5346	5347	5348	5349	534:	534;	534<	5353	5304<年增率
楠梓	5;7;	6733	77:9	6:46	7753	6:::	734;	6<63	6/<;8	6/8;8	043B7(
左營	76:3	8:77	7535	6<6<	67;<	5985	5:83	5/;<	6/8<:	6;/38	81;:(
鼓山	6743	6;95	7884	63<6	5944	5:67	5;64	5/68<	5/8<3	5/:84	5B:(
三民	8::3	886;	94:3	86;6	7853	7563	746;	7/439	7/853	8/849	54B9(
鹽埕	785	68:	6;4	67;	69<	669	5:;	6<3	798	7:8	548(
前金	;8<	;::	;:8	:43	:7:	986	8;:	<78	9<7	;4;	4:1;:(
新興	4447	4494	4743	434:	;39	:36	;<5	::7	;5<	:;9	0B4<(
苓雅	63:<	63:4	6:57	5<45	55;6	49;<	5465	5/975	5/<:<	6/8<9	646(
前鎮	5:99	5594	59::	55:4	546;	4:46	54:4	5/564	5;/5:	5/64;	04;B3(
小港	4754	4655	4:37	4:5<	4:84	537<	4;79	4/87	4/<7:	4/8;7	04;B7(
鳳山	7653	846;	8<7:	97;8	7:6<	7753	8786	7/77;	7/8<3	7/8;6	04;9(
鳥松	9:6	8:<	:34	;55	95:	8;5	985	:83	974	95;	0B6(
仁武	46<8	466:	47;7	4536	48;7	4747	48;4	4/886	4/853	5/648	8543(
橋頭	73<	585	744	5;<	63:	7:7	773	787	4/68<	4/4<4	045B9(
合計	657::	6797:	6;635	66958	633;7	59<95	5<65<	5<4<8	65;56	66884	5B5(

## 參、價漲量增的高雄房市

### 八、大高雄各行政區近8年買賣移轉件數 / 人口數佔比統計

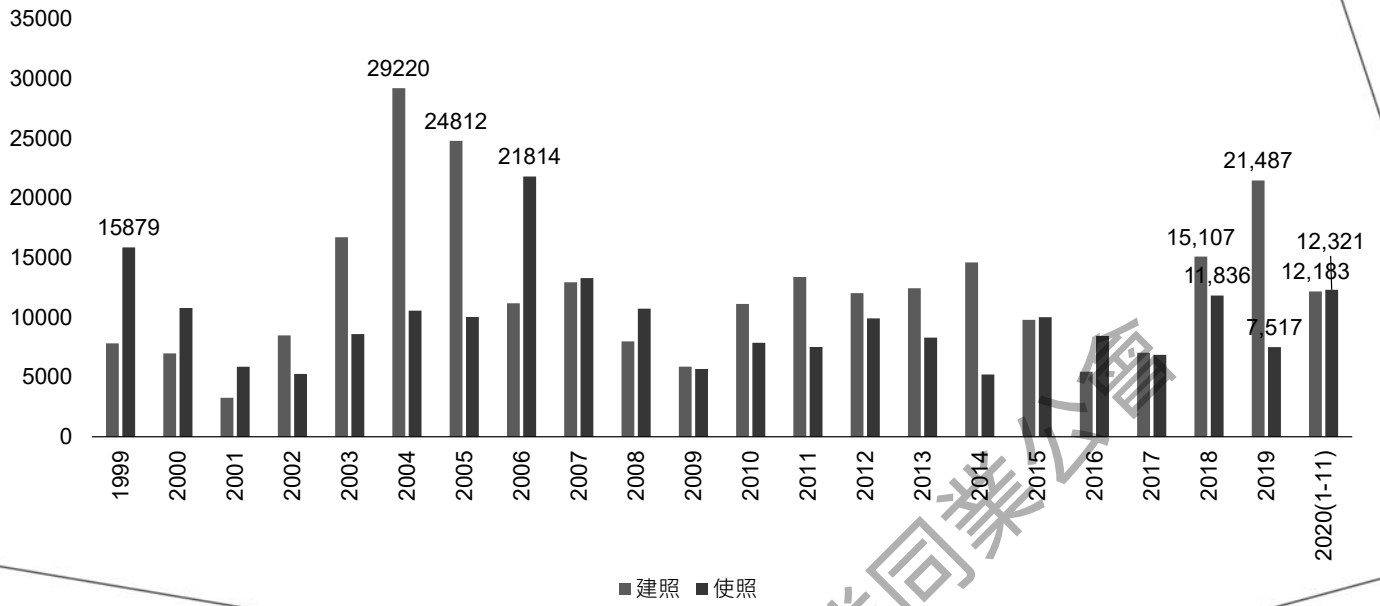
單位：戶數

區域	楠梓	左營	鼓山	三民	鹽埕	前金	新興	苓雅	前鎮	小港	鳳山	鳥松	仁武	橋頭	合計
人口數	189,426	197,306	141,488	336,868	23,553	26,668	50,490	167,280	185,828	157,356	359,576	44,938	91,893	38,955	2,011,625
2020買賣	3,585	3,805	2,751	5,616	475	818	786	3,096	2,318	1,584	4,583	628	2,315	1,191	33,551
佔比	1.89%	1.93%	1.94%	1.67%	2.02%	3.07%	1.56%	1.85%	1.25%	1.01%	1.27%	1.40%	2.52%	3.06%	1.67%
2019買賣	3,985	3,597	2,690	4,620	465	694	829	2,979	2,827	1,947	4,670	641	1,520	1,359	32,823
佔比	2.10%	1.82%	1.90%	1.37%	1.97%	2.60%	1.64%	1.78%	1.52%	1.24%	1.30%	1.43%	1.65%	3.49%	1.63%
2018買賣	3930	2,879	2,359	4,106	390	945	774	2,642	2,231	1,754	4,448	750	1,553	434	29,195
佔比	2.10%	1.46%	1.68%	1.21%	1.63%	3.52%	1.52%	1.56%	1.19%	1.11%	1.24%	1.68%	1.75%	1.15%	1.45%
2017買賣	4018	2750	2831	4138	278	587	892	2132	2171	1846	5453	652	1581	440	29769
佔比	2.15%	1.39%	2.01%	1.22%	1.16%	2.19%	1.75%	1.26%	1.16%	1.17%	1.52%	1.46%	1.78%	1.16%	1.48%
2016買賣	3787	2652	2734	4230	336	653	703	1689	1713	2049	4420	582	1414	474	27436
佔比	2.03%	1.34%	1.95%	1.24%	1.40%	2.43%	1.38%	1.00%	0.91%	1.30%	1.23%	1.30%	1.59%	1.25%	1.36%
2015買賣	4420	3489	2611	4520	369	747	806	2283	2138	1751	4739	627	1584	307	30391
佔比	2.37%	1.77%	1.86%	1.33%	1.54%	2.78%	1.58%	1.35%	1.14%	1.11%	1.32%	1.40%	1.79%	0.81%	1.51%
2014買賣	3713	3939	3093	5383	348	710	1017	2912	2271	1729	6485	822	1203	289	33914
佔比	1.99%	2.00%	2.20%	1.58%	1.45%	2.65%	1.99%	1.72%	1.21%	1.10%	1.80%	1.84%	1.36%	0.76%	1.69%
2013買賣	4476	4202	4551	6170	381	875	1410	3724	2677	1704	5947	701	1484	411	38713
佔比	2.40%	2.13%	3.24%	1.81%	1.59%	3.26%	2.76%	2.20%	1.43%	1.08%	1.65%	1.57%	1.67%	1.09%	1.92%

## 參、價漲量增的高雄房市

### 九、高雄市(建照/使照)供給戶數統計

單位：戶數



## 肆、後市展望



參、價漲量增的高雄房市

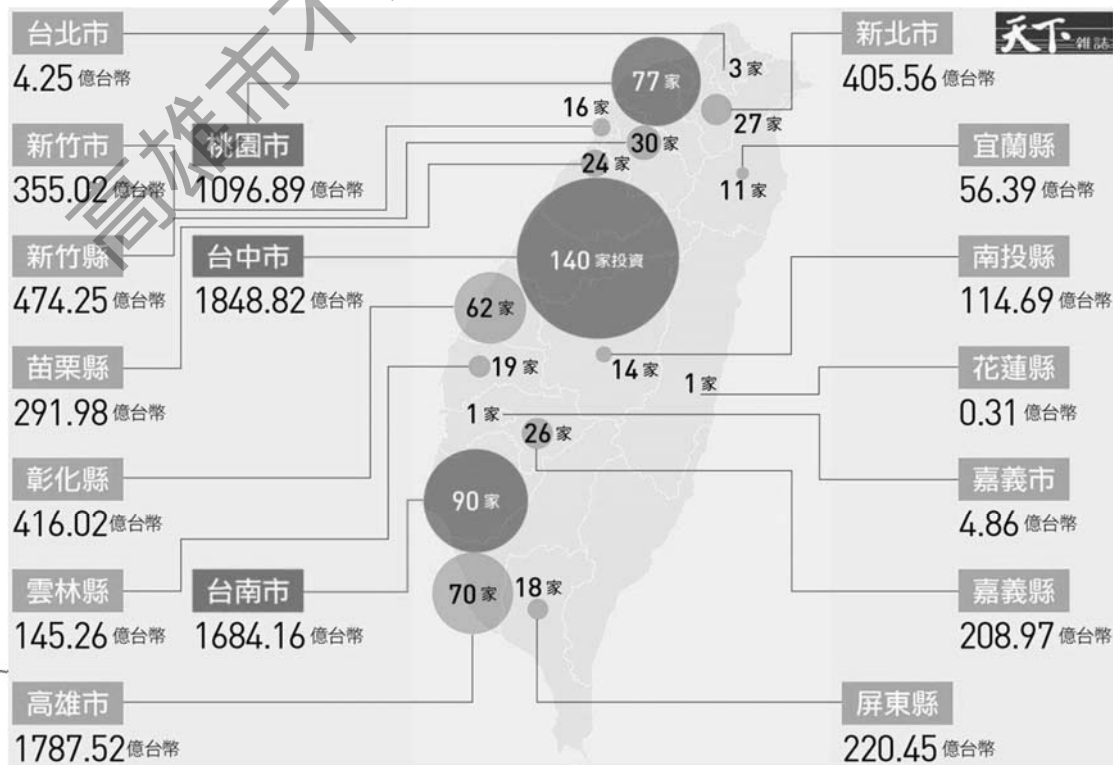
# 後肺炎時代

新世界新思維

全球資金氾濫

天下雜誌  
房地產開發商業同業公會

參、價漲量增的高雄房市



參、價漲量增的高雄房市

## 房市四柱

資金：十分充裕

利率：維持低檔

供給：依然大量

需求：剛性撐盤

參、價漲量增的高雄房市

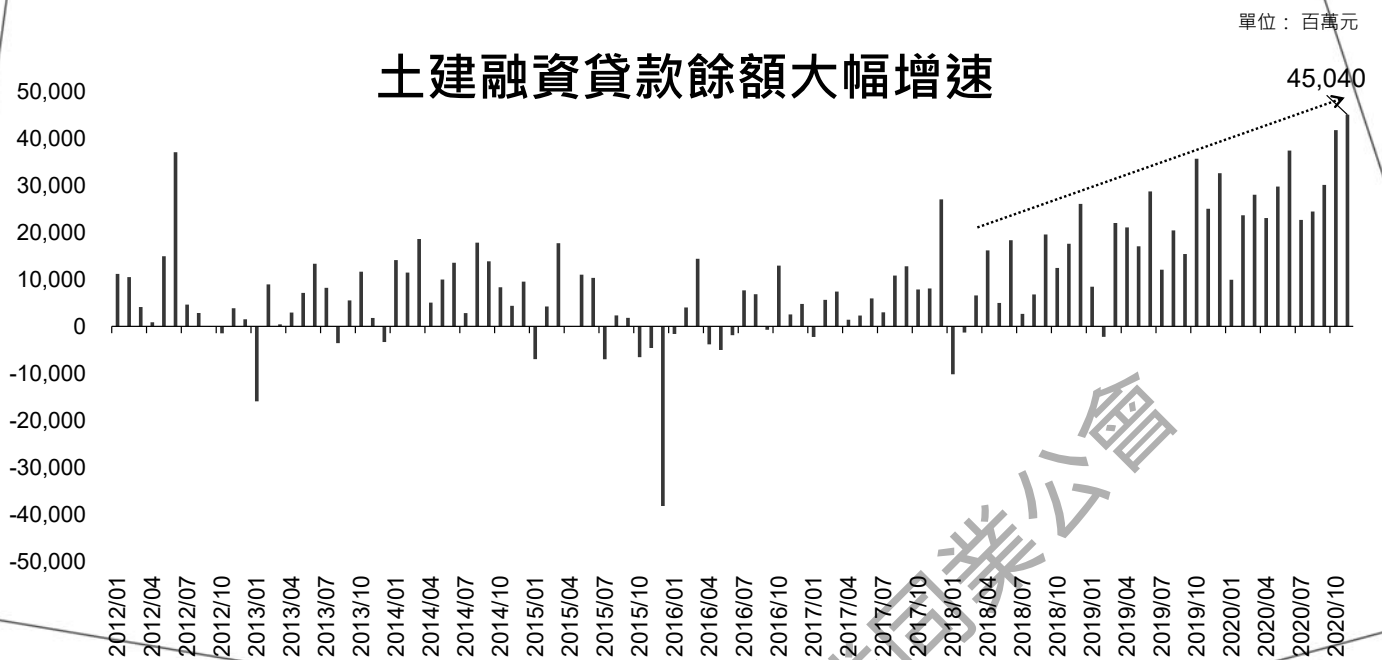
## 三個逼的市場

建商被逼著買地

消費者被逼著買房

代銷公司被逼著搶案

參、價漲量增的高雄房市



參、價漲量增的高雄房市

## 成本漲到何時？

打房搞錯方向

土地+營建成本連續不停漲

才是當前房市的問題

參、價漲量增的高雄房市

# 預售案降溫？！

成本掌控不易

實價登錄2.0

高雄市不動產開發商業同業公會

參、價漲量增的高雄房市

~~現金為王~~

持盈保泰

推案放緩

土地為王



伍、結語

高雄市不動產開發商業同業公會