

2024年度高雄房地產展望

建築代銷之路

搭橋人





學歷：

嘉義大學獸醫系畢業

樹科大金融研究所 進修中

經歷：

聯上廣告 | 業務

聯上建設 | 延展專員

鑲揚國際 | 業務經理

景銳廣告 | 總經理

現任：

高雄市不動產代銷

經紀商業同業公會 | 第七、八屆 理事長

1

高雄轉骨大發展3.0

高雄從傳產(1.0) ➡ 觀光(2.0) ➡ 科技(3.0) 整體的產業環境 會在今年開始的**陸續10年發生重大的轉變!**



高雄本來就是一個在基礎建設上完整的城市，機場、捷運、國道系統、海灣港口、高鐵至教育人文素養，樣樣都是準備好的，目前各項重大建設持續在更新前進，可見面對這樣的發展我想是所有市民樂見的。

自由時報
即時熱門 政治 軍武 社會 生活 健康 國際 地方 蒐奇 影視 財經 娛樂 汽車

熱門新聞 > 產業學研

亞灣開發再進化 擘畫新亮點

2023/11/22 12:00



高市府大力推動「亞灣2.0」計畫及5G A1oT創新園區，亞灣區未來發展將更朝內(智慧新發展區)。

配合南高雄精華地段的亞洲新灣區重大建設持續推展，高雄市政府地政功能經貿園區內(包含前鎮區、苓雅區)共規劃十處重劃區，另外還有一處民工商區開發區，面積總計約一六九公頃。市府投入的五三六億元市地重劃及區段徵收手段，興建公共設施用地，完善亞灣區內的交通路網、停車場等建設，為5G A1oT創新園區的發展打好基礎，也為亞灣區發展開路。

2023/12/19 12:50

文/記者林麗文

UDN 新報 86.1k 人追蹤

全台第二大！高雄「新航廈」前期工程將發包 絕美設計曝光

張庭瑜
2023年12月8日



完成了高雄機場之航廈新

自由時報
即時熱門 政治 軍武 社會 生活 健康 國際 地方 蒐奇 影視 財經 娛樂 汽車

地產 > 最新新聞

黃線捷運土建及全線軌道聯合動土 預計2028完工6區116萬人受惠

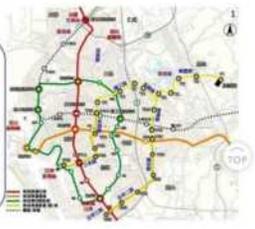
2023/12/19 12:50

文/記者林麗文

黃線路網概述

- 22.91km、23站
- 中運量系統
- Y型路線
- 預定117年完工

服務烏松區、三民區、苓雅區、新興區、鳳山區、前鎮區等6區，116萬人，占高雄市總人口41.8%



SCTN 三立新聞網 88.3k 人追蹤

高雄人久等了！國道7號路線圖曝光 交通部：115年動工「119年6月通車」

三立新聞網
更新時間：2023年4月11日

記者劉沛宏 / 台北報導



交通部表示，國7計畫預計115年動工，119年6月完工通車。(圖/高公局提供)

耗資13579億元的國道7號啟動設計作業！行政院陳建仁院長今(11)日在交通部王國材部長、高雄市長其邁市長及立委李昆澤、賴瑞隆、林岱樺與地方議員陪同下，視察國道7號高雄路段計畫。交通部高公局表示，國7計畫預計115年動工，119年6月完工通車。

UDN 新報 86.1k 人追蹤

斥資44.69億！高雄港2貨櫃中心改建 預定2027年完工

2024.03.08 / 16:20 / 中時即時 洪清宜



高雄港第二及第五貨櫃碼頭改建工程工址。(圖/高公局提供)

高雄港第七貨櫃中心於去年5月正式啟用，預估未來每年最高可以處理100萬TEU貨櫃量，港務公司又斥資44.69億，改建高雄港三、五貨櫃中心並重鋪碼頭，已於今年2月動工，預定2027年第2季完工，以提升高雄港競爭力。

港務公司表示，全球貨櫃輪持續向大型化發展，貨櫃航商積極擴充巨型船隻，集貨能力及提昇運能，現有貨櫃碼頭之設計水深、繫船設施及軌道等無法滿足未來發展需求，因此，除興建第七貨櫃中心之外，另斥資44.69億，既有第三貨櫃中心及第五貨櫃中心碼頭改建工程，將大幅提升此二貨櫃中心與繫船運能。

第三貨櫃中心70號碼頭使用水深由目前-13.5公尺改建加深至-15.2公尺，建100呎的貨櫃起重機軌道與更新船隻繫船設施；第五貨櫃中心77-79號碼頭水深由目前-14.5公尺改建加深為-17.0公尺，同時新建120呎的貨櫃起重機軌道與更新船隻繫船設施，改建完成後可提供2萬4000TEU貨櫃船型靠泊。

UDN 新報 66k 人追蹤

培育人才！清大、陽明交大都到高雄設分部

記者李琦雅 / 綜合報導
2024年1月8日



▲為培育AI及AI產業人才，陽明交通大學上週宣布在高雄設立分部，招收半導體及AI產業碩士生，預計2025年招生；清華大學今(8)日也與高市府簽署合作備忘錄，宣布籌設清大高雄分部，培育半導體、AI及永續人才，2校分部地點皆鎖定在左營高鐵站附近，鄰近精悍未來的科學園區，盼複製竹科經驗，讓科技產學研發能在南台灣落地深耕。

高雄市長陳其邁與清大校長高崑元今天進行「清華大學高雄分部籌設合作意向書」簽署，目前已經鎖定高雄站附近的幾

高雄房市落後開始補漲，對照台南 台中 新竹， 高雄的房市還是明顯落後，這兩年會是高雄的落後補漲年。



近5年全臺科學園區周邊漲幅 TOP10

新成屋 大樓/華廈 (屋齡3年以下) 周邊500公尺內

名稱	2018-2019 每坪均價	2022-2023 每坪均價	漲幅
1 新竹縣 新竹生物醫學園區	27.4	68.3	149%
2 新竹市 新竹科學園區-竹科X基地	27.2	61.2	125%
3 台南市 南部科學園區-台南園區	15.6	32.2	106%
4 新竹市 新竹科學園區-新竹園區	27.1	53.1	96%
5 高雄市 南部科學園區-楠梓園區	16.4	27.4	67%
6 苗栗縣 新竹科學園區-竹南園區	17.7	27.4	55%
7 桃園市 林口產業園區-工三區	24.1	36	49%
8 桃園市 華亞科技園區	24.4	35.1	44%
9 新竹縣 台元科技園區	22.4	29.5	32%
10 台北市 南港軟體產業園區	71.4	93.9	32%

單位:萬元/每坪

分析範圍：科學園區周邊500m，屋齡小於3年之新成屋(大樓/華廈)
 資料區間：2018/11 - 2019/10 VS 2022/11 - 2023/10 同期資料相比
 資料來源：經濟部產業園區管理局、國家科學及技術委員會、維基百科
 內政部實價登錄由僑藏建經彙整

僑藏建經

台積電大衝擊 高雄正式起飛 今日熊本可預見明日高雄

一趟熊本行 她發現：整座城都為台積電瘋狂

2024-03-18 18:47 商業周刊 / 撰文者：李玟儀



熊本當地書店陳列，看板上寫著「如果你是熊本縣民，這家公司你現在一定都知道」。圖／商業周刊(攝影者：李玟儀)

信傳媒 | 8.5k 人追蹤 ☆ 追蹤

台積電效應擴散到日本》熊本房市去年漲30% 他2個月成交11間透天厝



鄭國強

2024年3月11日



信傳媒

台積電到熊本設廠，帶動當地房地產交易量，有律師表示，離台積電10分鐘車程地區目前最熱門（圖非熊本市）。（攝影／鄭國強）



2024.03.25 | 半導體與電子產業

台積熊本廠創5個第一！菊陽町小鎮大好日子要來了，為何說負荷不了？

台積電熊本廠2024年將正式啟用，然而近期卻有消息指出，廠房所在的菊陽町似乎難以承載伴隨台積電而來的交通、基礎設施壓力。

#台積電 #半導體產業 #台積電 (tsmc) #跨學協設 #日本

陳建鈞

借鏡於其他縣市或是國外科技城的發展，高雄的起飛時間不算早，但相對穩健，我們有離高鐵及市區最近的科技園區，我們也有最完整的供應鏈，可預期大量高科技人才進駐高雄，實質帶動高雄整體的家戶收入及消費發展。

護國神山再擴廠？傳台積電將在高雄增2座 A14廠 市府回應了



業界傳聞台積電正評估在高雄增設2座A14廠。圖／本報資料照

台積高雄廠 加速半導體群聚

2023/12/29 16:25 文 | 工商時報



▲台積電2奈米先進製程確定落腳高雄楠梓產業園區，帶動半導體封裝材料廠積極在高雄投資擴廠。(示意圖/攝影組)

f 分享 分享 分享 複製連結

台積電高雄楠梓園區一廠設備2024年元月進駐、二廠可望近月動工。經濟部28日表示，台積電進駐後，帶動台灣住友培科、美商英特格及德國默克集團等國際大廠赴南部園區打造製造基地，加速半導體群聚效應，經濟部未來還將推動屏東園區、高雄軟體園區二期及楠梓第三園區開發計畫，增加半導體供應鏈投資動能。

2

少子化衝擊房市？

預估2040年人口會下降到2173萬人，20年下降10%。

關於我們

數據查詢

互動式統計圖

文件下載

影音專區

相關連結

FAQs

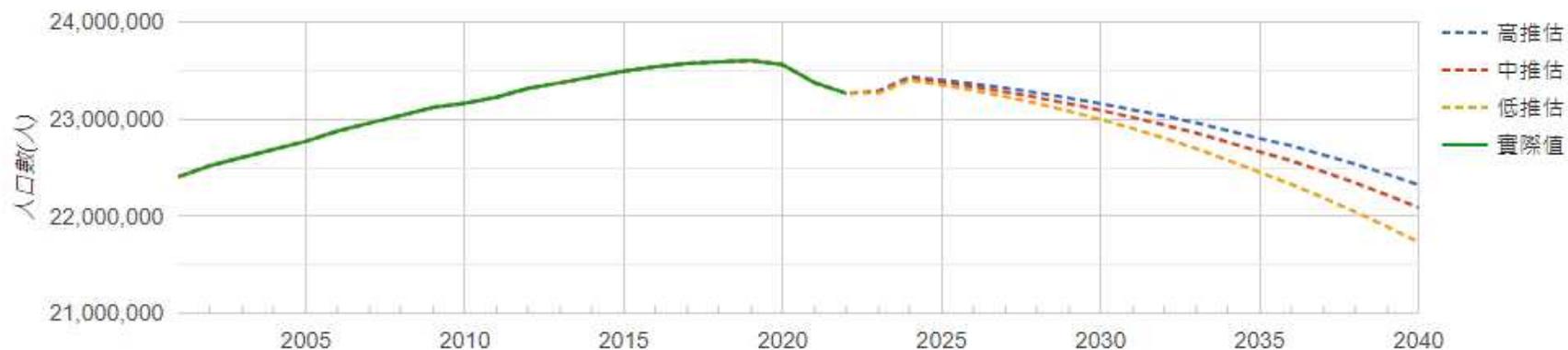


互動式統計圖

總人口成長趨勢

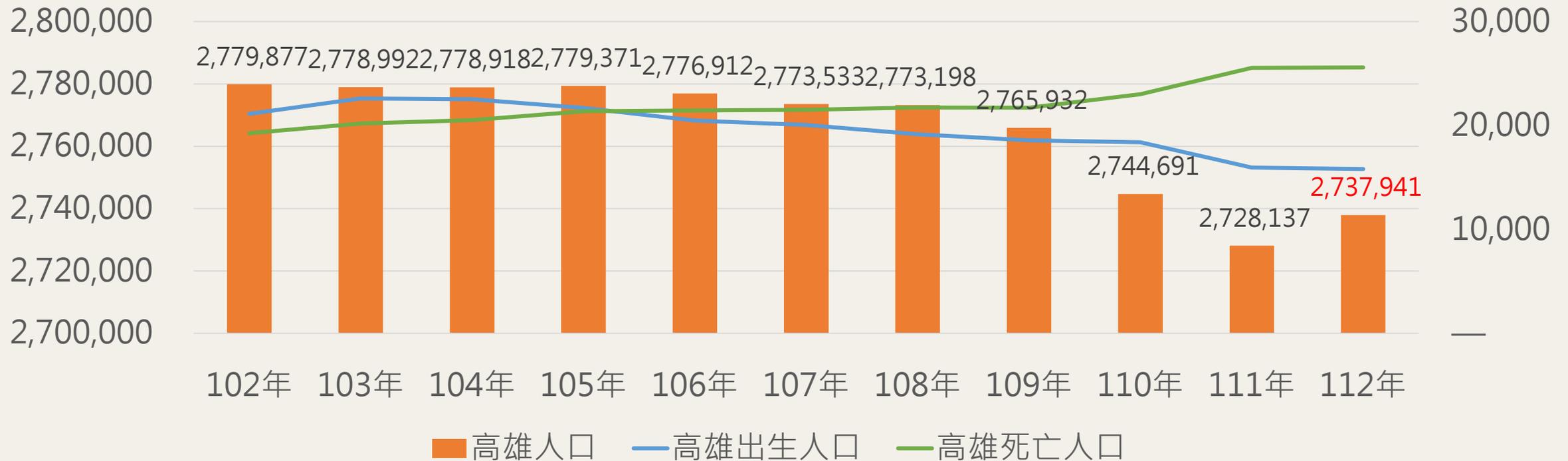


總人口成長趨勢



**105年開始，高雄人口呈現出生小於死亡，
到112年不斷擴大，但112年的高雄人口不減反增**
外出工作的年輕人將大量回流，也連帶磁吸外地人口搬進高雄。

高雄10年人口變化



而且!!!房子老的比人快!!!

統計到111年第二季，房屋總宅數是901萬戶，30年以上的房子佔460萬戶!!!

20年後將會有460萬戶一半左右的房子面臨汰換。

表2 房屋稅籍住宅數量按屋齡分

民國111年第2季底

單位：宅

縣市別	合計	20年以下		超過20至40年				超過40年			
		結構比 (%)	結構比 (%)	結構比 (%)	結構比 (%)	結構比 (%)	結構比 (%)	結構比 (%)			
全國	9,017,069	2,110,467	23.41	3,837,357	42.56	2,299,957	25.51	1,537,400	17.05	3,069,245	34.04
新北市	1,672,753	413,392	24.71	783,801	46.86	482,514	28.85	301,287	18.01	475,560	28.43
臺北市	902,426	143,821	15.94	329,845	36.55	109,070	12.09	220,775	24.46	428,760	47.51
桃園市	885,686	303,319	34.25	368,327	41.59	268,259	30.29	100,068	11.30	214,040	24.17
臺中市	1,081,978	286,870	26.51	520,378	48.10	341,577	31.57	178,801	16.53	274,730	25.39
臺南市	719,659	158,603	22.04	314,787	43.74	187,050	25.99	127,737	17.75	246,269	34.22
高雄市	1,100,428	251,393	22.85	462,371	42.02	268,744	24.42	193,627	17.60	386,664	35.14
宜蘭縣	195,834	45,617	23.29	72,678	37.11	46,880	23.94	25,798	13.17	77,539	39.59
新竹縣	221,468	94,567	42.70	73,333	33.11	47,700	21.54	25,633	11.57	53,568	24.19
苗栗縣	206,845	49,660	24.01	73,546	35.56	42,155	20.38	31,391	15.18	83,639	40.44
彰化縣	411,476	64,810	15.75	169,930	41.30	98,674	23.98	71,256	17.32	176,736	42.95
南投縣	169,994	30,537	17.96	68,255	40.15	41,203	24.24	27,052	15.91	71,202	41.89
雲林縣	240,530	37,274	15.50	87,455	36.36	53,555	22.27	33,900	14.09	115,801	48.14
嘉義縣	175,488	26,813	15.28	66,069	37.65	36,128	20.59	29,941	17.06	82,606	47.07
屏東縣	294,907	51,111	17.33	120,137	40.74	67,722	22.96	52,415	17.77	123,659	41.93
臺東縣	87,744	15,149	17.26	30,922	35.24	18,518	21.10	12,404	14.14	41,673	47.49
花蓮縣	132,153	20,630	15.61	53,953	40.83	30,134	22.80	23,819	18.02	57,570	43.56
澎湖縣	33,481	6,033	18.02	10,084	30.12	5,459	16.30	4,625	13.81	17,364	51.86
基隆市	167,770	20,413	12.17	92,929	55.39	65,877	39.27	27,052	16.12	54,428	32.44
新竹市	180,796	58,498	32.36	79,664	44.06	52,672	29.13	26,992	14.93	42,634	23.58
嘉義市	108,972	20,311	18.64	51,479	47.24	31,426	28.84	20,053	18.40	37,182	34.12
金門縣	23,642	10,538	44.57	7,052	29.83	4,486	18.97	2,566	10.85	6,052	25.60
連江縣	3,039	1,108	36.46	362	11.91	154	5.07	208	6.84	1,569	51.63

資料來源：內政部不動產資訊平台。

高雄老屋的比例更高!

第一類 房屋建築及設備

第一項 房屋建築

號碼	細目	耐用年數
一〇一〇一	辦公用、商店用、住宅用、公共場所用及不屬下列各項之房屋	1. 鋼筋(骨)混凝土建造、預鑄混凝土建造、鋼結構 五〇 2. 加強磚造 三五 3. 磚構造 二五 4. 金屬建造(有披覆處理) 二〇 5. 金屬建造(無披覆處理) 一五 6. 木造 一〇
一〇一〇二	變電所用、發電所用、收發報所用、停車場用、車庫用、飛機庫用、貨運所用之房屋及工場	1. 鋼筋(骨)混凝土建造、預鑄混凝土建造、鋼結構 三五 2. 加強磚造 三〇 3. 磚構造 二〇

全台都有老屋的問題 民國63年、88年兩年限要注意!! (屋齡50年、屋齡25年)



風傳媒
THE STORM MEDIA

風生活 高雄 時事話題

《起底》送人也沒人住！高雄城中城大樓遭譏「鬼樓」，超低房價曝光

中央社
2021-10-14 16:31 168110 人羣

凌 凌火警的高雄鹽埕區「城中城」大樓，屋齡已達40年，過去曾風光一時，但隨商團轉移，逐漸沒落，許多公設年久失修，甚至被戲稱為「鬼樓」，許多樓層隔成套房出租，不少住戶屬於弱勢或邊緣戶。

[啟動LINE推播] 每日重大新聞通知

從風光到沒落 城中城大樓破舊被譏「鬼樓」

高雄市鹽埕區過去是最熱鬧的市中心行政區，也曾是高雄市政府所在地。城中城位於鹽埕區，當時作為高辦大樓開幕，曾風光一時，吸引許多民眾前往購物、看電影，生意很好，但隨著商團轉移、市府也遷移至苓雅區，大樓隨之沒落。

城中城後來成為當地有名的破舊大樓，許多公設年久失修，有些區域宛如廢墟，

好房網
HouseFun News

3縣市老屋爆量剝咧等？「2屋齡」最危險...投資效益曝光

好房網News 2022-09-29 11:00

人羣 21780

好房網News記者戴廷純 / 綜合報導

台灣「雙老」問題惡化，不僅台灣人口逐漸高齡化，連房子老化的情形也越來越嚴重，從內政部不動產資訊平台統計數據發現，全國平均屋齡高，全台灣30年老宅對比例達51.1%，台北市更高達七成以上都是超過30年的老宅，不僅台北市，台南市、高雄市的屋齡比例也偏高。加上近期地震頻繁，尤其918大地震房屋倒塌帶來的警訊，更讓大家不得不重視房屋老化將面臨到的居住安全問題。

安富金融工程研究中心執行長馬瑞辰表示，台灣位於地震帶上，建築物一定要具備高強度的抗震系數的設計，而全國平均屋齡高，台北市有七成以上為逾30年老宅；其次，目前全國僅老年人口居住的「老人宅」達68萬戶，且持續攀升；但現在都更集中在雙北，南部推動卻陷入困境，而從內政部統計數據也可以看到，截至2022年第2季，全台灣平均的房產都很有年紀了。這次的918地震同時也震出目前都更推動工作的盲點與要害，就是忽略防災型都更的重要性。

因此馬瑞辰建議，政府應該立即進行全面老屋健檢，如果屋況「不及格」，政府也應該強制拆除進行都更。以台北市為例，30年以上建物約60萬戶應該馬上全部快篩，總預算應該不會超過48億。這種攸關人命的防災措施，政府應化被動為主動，修訂法令「老屋全面健檢、危屋強制都更」。

對於老屋來說，一般大眾最關心的莫過於居住安全問題，好房網總編輯楊欽亮表示，屋齡越大的房子，房屋結構安全疑慮不容忽視，而最危險的興建時期落在民國63年以前，民國63年以前，台灣的建築法規是沒有地震的抗震要求，因此民國63年以前興建的房子，基本上不具備地震抗震力，除了設計上缺少地震力的規定之外，當時蓋的房子，不論在工程品質管控或混凝土施工標準時，都普遍存在著各種缺失，像混凝土加水幾乎是司空見慣的普遍現象，而混凝土因加水造成強度不足更是導致柱子崩塌，人員喪命的主因之一。

另外，樓數需補充，次危險的興建時期介於民國63年以後、88年以前，這一段時期雖然有了地震力的設計規定，但尚無耐震設計及抗震施工細節的詳細規定，像是：混凝土粒料的用料品質、含泥量、扁平率、吸水率、氯離子含量等項目都沒有嚴格要求。加上施工仍然馬虎，所以整體工程品質普遍不佳，這個階段蓋的房子仍是不夠安全，建築物仍有因柱子斷(爆)裂產生災患的可能。



將來20年，台灣能蓋出多少房子汰換舊屋？

內政部統計共前10年增加了100萬戶左右

合理推斷20年能汰換200萬戶扣掉減少的人口， 還缺100萬戶！

內政統計通報

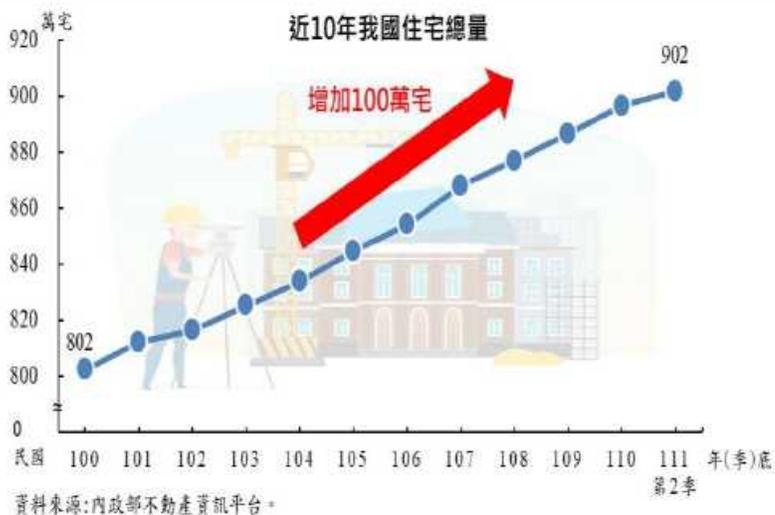
111年第40週

內政部統計處

111年9月30日

111年第2季底我國住宅總量突破900萬宅，10年增加100萬宅

- ◎ 111年第2季底我國房屋稅籍住宅類數量為902萬宅(超過7成集中於6都)，較100年底增加100萬宅(+12.4%)。
- ◎ 同期全國住宅屋齡中位數為30.6年，較100年底增加6.6年，其中基隆市、臺北市及雲林縣增加逾9年。
- ◎ 同期全國住宅屋齡以超過20至40年者最多，占42.6%；超過40年者占34.0%，較100年底增加22.0個百分點。



勞動人口減少，缺工更嚴重！ 房子蓋的速度會更慢！

營建業缺工12萬人，廠商求才為求職者三倍

少子化、高齡化的台灣社會，人才逐漸成為國安問題。而在營建業，缺工到底有多嚴重？

根據主計總處統計，疫情前的2018年，營建業的職位空缺率為2.26%，此後兩年，都維持在2字頭左右。但到了2021年，營建業的職位空缺率卻翻倍成長，來到5.14%。相較於其他產業的職位空缺率，徘徊在2%~3%左右，可以明顯看出營建業的增幅。

勞動部就業服務資料庫統計也指出，2022年以來，1至7月營建業的求供倍數約落在三左右，意即「廠商求才人數是求職人數的三倍」，相當於廠商釋出3000個職缺，卻只有1000人願意來做。這些數字都說明了，營建業的缺工問題非同小可。

營建署2020年發布的營造業經濟調查報告，全國營建業就已缺工近12萬人；臺灣區綜合營造業同業公會指出，科技業建廠、離岸風電及社會住宅，是這一波人力大幅需求的項目。

**雖然建照申請量創新高
但實質供給量，全國每年約10萬戶
而高雄每年平均每年1.2萬戶**

營造業缺工有解！勞動部鬆綁聘僱移工 初期先開放8000人



營造業缺工有解！勞動部鬆綁聘僱移工 初期先開放8000人(資料照片)

為協助解決產業缺工問題，勞動部23日發布新聞稿，預告將調整聘僱移工資格。其中營造業部分，民間工程業者在符合承攬案件規定金額與聘僱本國勞工人數雙門檔下，得以30%比率聘僱移工。初期先開放總額8千名、視情況開放至1.5萬名，最快6月中可適用。

勞動部預告調整聘僱移工資格，針對製造業、營造業、農林業、以及機構看護工進行放寬或調整，預計可為國內產業注入2.8萬名跨國勞動力，而這當中最受矚目的，是將以定額方式開放營造業民間工程業者有條件聘僱移工。

3

通膨

才是萬物皆漲的元兇

台灣40年來實質購買力

【投資新手入門】長期通膨的可怕：40年吃掉台灣 人一半財富

七月 3, 2020 - by Hunter - Leave a Comment



基金獵人將帶來一系列的投資新手入門文章，幫助新手推開投資世界的大門，希望所有對投資感興趣的朋友們可以打好基礎，在琳瑯滿目、令人眼花撩亂的投資世界中，找到適合自己的穩健獲利方法，大家攜手一起達到財富自由的境界。

本篇文章中，獵人將為大家整理台灣長期的**通貨膨脹**情況，讓大家瞭解到在真實的生活中，我們的購買力究竟被侵蝕了多少，同時也會整理美國的通膨情況作為對比，希望大家可以藉此感受到為什麼非得做投資不可。

台灣與美國通膨情況對比

廢話不多說，先給大家看結果，我們再來討論台、美通膨的變化趨勢。

	台灣	美國
近40年通膨率	84%	195%
近20年通膨率	17%	48%
近40年貨幣購買力	-46%	-66%
近20年貨幣購買力	-14%	-32%

台灣通膨與薪資成長情況

台灣消費者物價指數(CPI)



上圖是台灣**消費者物價指數(CPI)**的原始值，時間跨度將近40年，從1981年1月統計至2020年5月。這近40年以來，台灣的消費者物價指數從55.24漲到101.52，漲幅約84%，也就是說同樣一塊錢可以買到的商品與服務，大約剩下40年前的一半(實際值為剩下54.41%)。

綠色通膨再起 房市降無可降

碳稅的來臨將會是各行各業都躲不掉新通膨問題，
可以想像每樣東西的生產都跟碳稅會扯上關係，
那衣食住行沒有一樣躲得掉，最後依舊是必須反應在成本及售價上面。

碳費申報流程？



台灣大型製造業排碳都從百萬公噸起算，
2.5萬公噸免徵額度可以忽略不計。

何時要開始繳交？

根據氣候法規定，預計**2024**年開始，
碳費收費對象的溫室氣體年排放量就
會被納入計價，並於**2025**年開始繳納
碳費。

首波碳費徵收對象？

年排碳量超過**2.5**萬公噸業者，包含電
力業、鋼鐵業、煉油業、水泥業、半
導體業、薄膜電晶體液晶顯示器業、
石化業等，大約**512**家。

內政部官方說明，碳稅對成本影響不到1%？

首頁 > 訊息快遞 > 新聞發布

新聞發布



內政部評估碳費對建築成本影響小於1%

發布日期：113-01-04 17:40 | 單位：建築研究所

環境部預計於明(114)年開始徵收碳費，近期媒體報導有不動產相關業者宣稱徵收碳費可能造成房價上漲，內政部表示，房價成本包括土地成本、人工成本、原物料成本等，徵收碳費對建築成本影響約為0.9%，不致造成房價上漲。內政部呼籲業者，不要以碳費徵收為由哄抬房價。

政府沒告訴我們的是，碳稅會逐年調升，調升的過程將會是持續的通膨。

兩大原因初期對排碳大戶成本仍可控

因此，即便2024年台灣市場預計將開始課徵碳稅，法人仍認為，初期對水泥鋼鐵廠商來說，成本仍是可控的，原因包括：一、政府將提供優惠費率給提出自主減量計畫之廠商；二、預期初期碳費費率在新台幣300元以下的機率較高，對於各公司的影響為2%以下。

水泥鋼鐵產業碳費影響預估

公司 / 碳費	每噸100元	每噸300元	每噸500元
台泥 (1101)	0.47%	1.40%	2.33%
亞泥 (1102)	0.34%	1.01%	1.69%
中鋼 (2002)	0.68%	2.04%	3.41%
中鴻 (2014)	0.05%	0.14%	0.23%
東鋼 (2006)	0.15%	0.45%	0.74%

資料來源：國泰證期研究部

魏興中 / 製表

經濟日報

目前歐盟的碳稅每公噸約3000台幣，
亞洲目前僅有新加坡立下較積極的碳稅徵收目標，
將由目前的每噸5元新幣，提高至2025年的15元，
2030年則增加至50-80元，換算約新台幣1,100-1,800元。

張安平：很抱歉，台灣生產的水泥碳排最高！

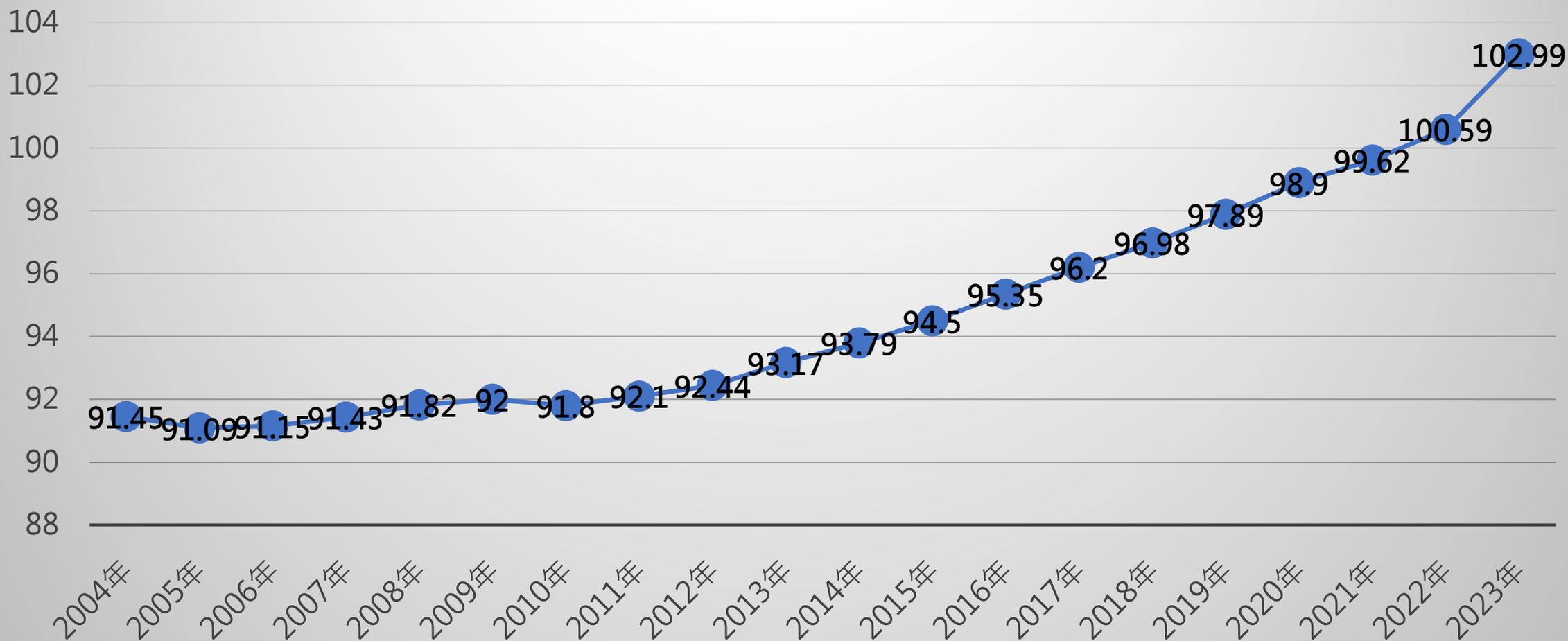
文·黃昭勇 2023-11-09 2198



沒有告訴消費者實話的政府，
只能由我們來跟客戶說明。

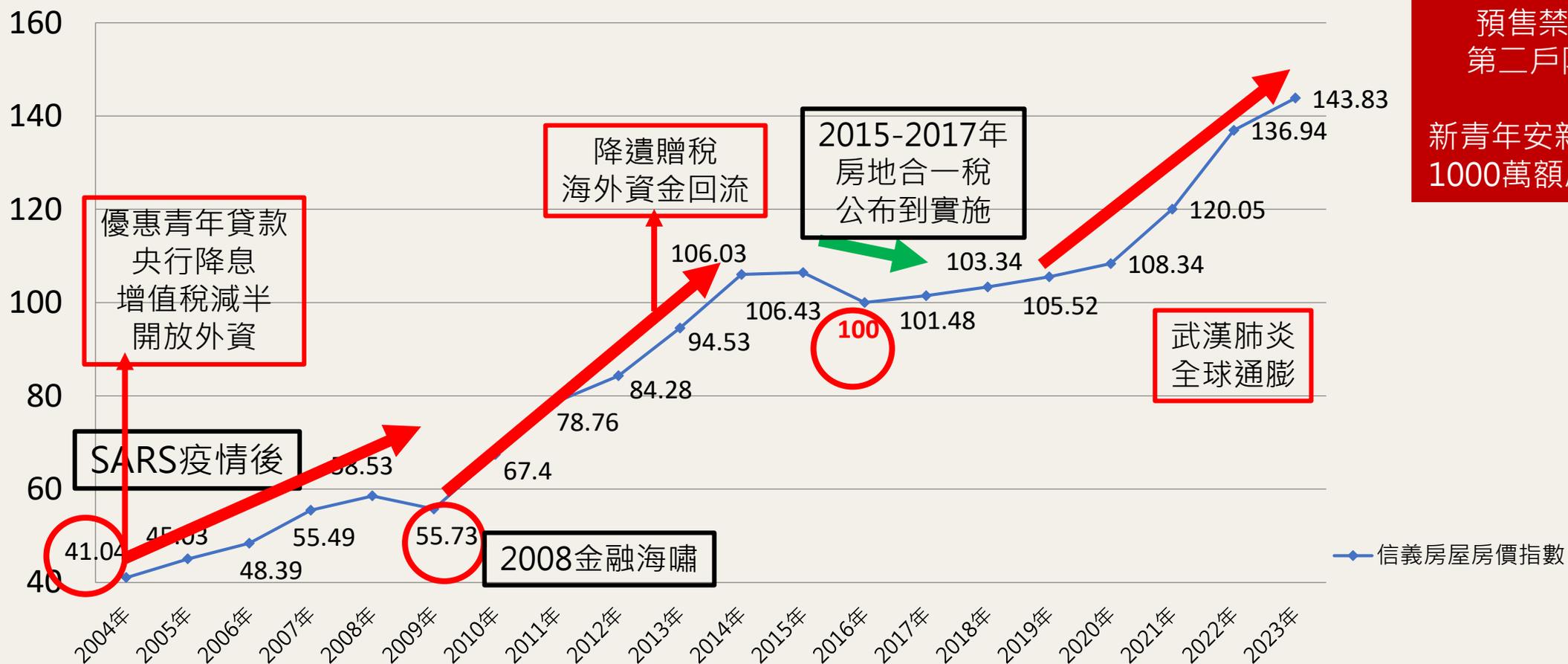
全國租金從2004年來持續上漲

內政部20年租金指數



除非解決缺工問題增加供給， 否則房產長期持續看漲 過去20年來的台灣房價漲幅平均每年5.14%

2016年基數為基數100



預售禁止轉讓
第二戶限貸7成

新青年安新成家方案
1000萬額度 40年限



實質購買力下降

租金漲了

老房子多了

供給少了

可預見通膨持續發生

房價自然上漲

4

豪宅限貸令

政府政策對房市影響，豪宅限貸令導致10年來55坪以上交易量下滑8成

近 10 年六都+新竹縣市 55 坪以上交易量變化 (依減幅排序)

縣市	2013Q3	2023Q3	十年交易量減幅(%)
新北市	1989	241	87.9%
新竹縣市	1320	171	87.0%
高雄市	1955	291	85.1%
台北市	994	158	84.1%
台中市	1731	309	82.1%
桃園市	1770	393	77.8%
台南市	1090	284	73.9%
全國	13237	2826	78.7%

全聯會及建商代表都紛紛建言政府應該要鬆綁總價限貸令

代銷公會全聯會籲 520後新執政團隊鬆綁豪宅限貸令

2024.03.15 / 19:59 / 中時即時 王莫昀



除了限貸令，影響著坪數縮小的原因還有家庭人口結構的改變，以及總價負擔能力的限縮，10年來全台移轉的房產面積高雄縮減得最為顯著

建物移轉平均面積變化

區域	2023年	2013年	10年來變化
新北市	24.3	27.8	-3.6
台北市	24.2	24.8	-0.6
桃園市	29.1	32.1	-3.0
台中市	29.3	34.9	-5.6
台南市	32.9	40.9	-8.0
高雄市	29.7	38.1	-8.4
全國總計	29.7	34.6	-4.9

資料來源：內政部統計月報

單位：坪

朱曼寧 / 製表

所以若限貸方向不變，
將加速首購產品成交，
以及限縮建商的開發坪數，
小宅已成為未來市場主流。

1995年修訂銀行法後，開始出現30年房貸

2023年新青年安心成家貸款策略

將帶動全台銀行房貸，朝向**40年**邁進!

本次青安貸款精進方案調整綜整如下：

	現行規定		調整後規定
最高貸款額度	800萬元	➔	1,000萬元
貸款期限	30年	➔	40年
寬限期	3年	➔	5年
政府利息補貼	無	➔	補貼1碼，期間3年 自112.8.1至115.7.31
公股銀行減半碼優惠	至113年底止	➔	延長至115.7.31
青安貸款實施期限	至113年底止	➔	延長至115.7.31

備註：公股銀行減半碼優惠及政府利息補貼部分，轉貸戶不適用。

而囤房稅更將推升預售市場推案量，將來預售期四年以上會成常態。
青安40年的貸款也相對讓整體貸款年限拉長，
客戶可以更有付款空間可以選到所需的產品。

🏠 > 日報 > 工商時報 >

新增房貸戶 三分之一是新青安

2024.04.03 / 03:00 / 工商時報 郭及天



高房價下，新青安政策房貸政策促使首購自住買盤進場購屋意願增加，據統計，去年第四季新青安的撥貸戶數約1.8萬件，相對於同期整體房貸約5.4萬件，等於平均每三件房貸就有一件是新青安。

財政部統計顯示，從去年9月新青安的撥貸數量就達4,768戶，撥貸金額約340億元，隨後維持一路成長態勢，高峰落在今年1月的6,861戶，撥貸金額高達503億元，累計新青安房貸上路七個月，至2月底已有3.6萬戶受惠，總撥貸金額達2,640億元，平均每戶撥貸約725.6萬元。

新青安政策房貸包括最高可貸1,000萬元、最長5年寬限期與最長40年期房貸期限，加上補貼

5

建商跟代銷的影響

政策面對於建商跟代銷有何影響呢？

央行土建融的限制將導致

建商大者恆大，小建商發展受限，市場訂價權利越趨集中。

民視新聞台

| 23.2k 人追蹤

☆ 追蹤

政府打房小建商周轉困難 大安區建案驚傳停工跳票



民視新聞網

2023年12月13日



財經中心 / 唐詩晴、梁駿樂 台北報導



政府全面緊縮建商資金，強力打房，加上工料雙漲，這一兩年來，中小建商，要向銀行借到錢，難上加難，現在竟然有台北市蛋黃區的建商傳出財務危機，這是大安區的建案



「大安文樺」，因建商「高群開發」，跳票停工，不過建商強調，該案先建後售，近日就會復工，不會成為爛尾樓。

小建商轉經營都更危老甚至與地主合建分售的趨勢明確，但因成本高漲，也使得多數都更案推行困難。

所有新聞 / 營建成本瘋！爆「孤兒工地潮」達252件

好房網News 2023-05-23 17:23

人氣 55555



A-

A+

營建成本瘋！爆「孤兒工地潮」達252件

#多空 #政策 #營建物料瘋漲 #營造成本 #建商 more

好房網News記者蔡佩蓉 / 台北報導

營建物料瘋漲，都更案已核定卻不開工的「孤兒工地潮」發酵中！兩年前有專家早示警，營建物料上漲，若房市景氣下行時，不僅會有爛尾工地，還將出現危老都更案已核定、房子都已拆了，但建商評估「動工就賠」，因而選擇不開工的「孤兒工地」現象。

附表：六都都市更新案件統計（累計至112年4月底止）

縣市	整合中	報核中	已審定	已核定公布實施件數			總計
				已完工	施工中	未動工	
台北市	8	230	28	288	161	154	869
新北市	0	153	10	68	53	74	358
桃園市	0	5	0	3	3	7	18
台中市	0	29	4	72	26	10	141
台南市	0	4	1	82	3	2	92
高雄市	3	6	0	5	4	5	23
六都合計	11	427	43	518	250	252	1501
		481			1020		

資料來源：內政部營建署都市更新人口網

製表：鄉林不動產研究室

代銷夥伴們在幫業主評估個案時，需要更謹慎小心。

廣告型態轉變:

這幾年我們所經歷的媒體革命，已經從實體媒體轉成網路媒體!



製造議題、話題、圈粉





提升客戶信賴，在客戶未賞屋前先看過，可提高成交比

預約方式



爲了提高客戶穩定度
我們須利用網路聲量

網路 頂聲望

何謂**網路聲量**!?

- 以**人工智慧**分析社群網路大數據
- 透過聲量類型可進一步**區分討論**或**評價內容**的**好感度**進而切入建商或建案議題優勢進行訴求。
- 在網路**討論熱度**與**風向**作為市場需求度的參考。
- (我們在做的事情就是**創造議題**，引起共鳴)。

何謂**口碑行銷**!?

- 透過消費者彼此討論、發酵，讓話題逐漸擴散，已達成良好的評價。
- 善用**口碑行銷製造議題**，帶起公司品牌與建案優勢風向，置入正評平反負評依風向即時調整回文產生具影響力的聲量，營造整體向上前進的聲量提昇品牌價值與增加來人提昇成交率。

01 目標精準 **02 信任加權** **03 傳播速度快**

口碑行銷工具

素人大隊



- ◆ 素人真實體驗，增加信任度
- ◆ 大量網軍分享，創造高曝光

聲量帳號



- ◆ 以網友立場，創造深度議題
- ◆ 論壇串社群，觸及不同族群

關鍵領袖代言



- ◆ 網紅自帶流量，曝光產品
- ◆ 意見領袖背書，加速購買

我們能用網路聲量
維持良好客戶關係

即時監控/議題風向調整/正評置入與負評評反

- ▾帳號/議題置入(地產頻道全收錄)
- ▾關鍵字設定/即時警報與處理
- ▾關鍵領袖(網路意見領袖搜尋引擎_AI精準媒合)
- ▾聲量提昇操作

活絡網路社群

- 批踢踢實業坊
- Mobile 01_高雄房產
- 高雄預售成屋_售價討論區(房產私密社團)
- 高雄預售成屋_售價討論區(房產私密社團)等.....

火速行銷工程

品牌行銷策略，有效縮短企業投資品牌時間，
將有限行銷預算運用在刀口上，打造出最受歡迎熱門建案品牌

品牌行銷計劃



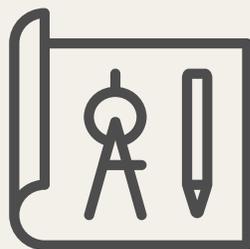
6

代銷型態轉變

大代銷公司切割單位經營，強調對建商更深入的服務。
除了從購地評估到交屋售服一條龍，
為業主經營品牌形象將會是我們服務的主軸。



土地購買



產品規劃



推案時程



行銷企劃



交屋售服

而代銷的獲利來源也在改變，現在單總價的拉高，每一組客戶都將是值得永續服務的對象，交屋後商機的延伸(新屋裝潢 舊屋銷售 危老都更等等..)都是未來代銷獲利的路線。



值得提出來讓大家思考的三件事情

1. 近期大量成交的低首付小坪數預售產品，將來成屋後交屋潮是否會與新案互相衝擊。
2. 團購+低首付這樣的銷售方式，對建設公司品牌是傷害還是加分？
3. 小坪數多戶數衝高單價 VS 中坪數實用兼具質感但獲利稍低
打造品牌力的十字路口，建設公司該如何選擇？



The End
Thank you