

掌握房市趨勢 購屋秘笈大公開



主講人：張晉嘉

108



講師簡介 - 個人經歷



- 漢華機構市場調研、銷售專案
- 欣巴巴土地開發、市場調研
- 現任景銳國際 - 土地開發、市場調研
- 高雄市不動產教育平台授課講師

簡報大綱

一、購屋應注意的事

- 1-1. 首購、換屋、投資置產
 - 1-2. 新成屋(預售)、中古屋
 - 1-3. 所有權 VS 地上權
 - 1-4. 品牌、地段、價格、鎖定、談價
 - 1-5. 簽約、貸款、驗屋、交屋、售服
 - 1-6. 簽約交屋流程
-

二、購屋成本

- 2-1. 持有稅
 - 2-2. 資產出售相關稅賦
 - 2-3. 房地合一稅
-

三、房市趨勢地段表現

- 3-1. 各項數據
 - 3-2. 近期重大規劃建設
 - 3-3. 北高雄 - 個案簡介
 - 3-4. 南高雄 - 個案簡介
-

四、買房養老

五、講座總結：(開放提問)

前言

關於購買不動產，面對龐大的交易金額，內心情緒必然緊張焦躁不安一般民眾認為購屋亦會改變人生，若採負面的想法，認為從此要被房子綁住變成「屋奴」了；而持正面觀念看待，則是置產理財的運用，正式擁有了一份保障。

然而購屋的各個關卡究竟該注意甚麼事，才能安心地完成購屋大事？首要就在日常生活開銷上，收入將不能自由支出，愛買甚麼就買甚麼，就連參加平日聚餐，都要衡量一下金額，必須作有效的掌握收支..，再來，選擇地段、品牌、了解需求。

擁有不動產，只是人生必經過程。只要在購買前就做足功課，細心處理每個步驟，無論是首購、換屋、投資置產，相信皆能有良好投報、積極的正面發展。

一、購屋應注意哪些事項？

▶ 首購

A 想住那裡？

離家近、離工作地點近、交通便捷...

B 能買在那裡？

百貨商圈、蛋白區、重劃區

C 幾個人住？

單身貴族、新婚、家庭首購

D 要買幾房？

1+1、2房、3房

E 月負擔多少？

月薪、雙薪總和 30~40%

F 預算多少？

舉例：月付 2~3 萬 / 0.38 萬 = 550~800 萬

G 自備多少？

15~35% (房貸：6.5~8.5 成)

換屋

A 要住那裡？

學區、醫療設備、正市中心

B 買在那裡？

市中心商圈、豪宅聚落、重劃區

C 幾個人住？

二代(國高中生)、三代同堂(父母)

D 幾坪才夠住？

40、60坪...

E 月負擔多少？

月薪、雙薪總和 30~40%

F 預算多少？

舉例：

月付 3~4 萬 / 0.38 萬
= 800~1100 萬

G 自備多少？

15~35% (房貸：6.5~8.5 成)

▶ 投資置產

A 誰要來租？

白領、就業、就學需求

B 租客住哪裡？

市中心商圈、加工區、學區

C 要買什麼產品？

店面、套房、2~3房、透天

D 自備多少？

15~35% (房貸：6.5~8.5成)

E 持有成本？

租賃所得 (57%)、房屋、地價稅、管理費

F 設定租金？

市場行情、房貸 (月負擔)+ 所得稅賦

G 投報率設定？

舉例：每月租金收入 18000 元，2 房總

價為 568 萬，粗算投報率算為：

$18000 * 12 = 216000$

$216000 / 5680000 * 100\% = 3.8\%$

1-2 | 新屋、中古屋比較

比較表	預售屋	新成屋	新古屋	中古屋
屋齡	0 年	1~2 年	3~5 年	6~20 年以上
原持有者	建設公司		一般民眾	
銷售端	代銷或自售		仲介或自售	
自備款	1.5~2 成		視屋齡屋況調整	
付款條件	依工程期繳款	立即給付		
房貸成數	8~8.5 成		視屋齡屋況調整	
裝潢	可談		無或老舊需自行拆除更換	
建材屋況	當代新穎建材	當時建材	老舊需自行拆除更換	
區域	精華商圈、重劃區		精華商圈、舊部落	
價格	期貨概念	現貨價格	區段行情價	
保固期	1~3 年保固		無	
備註	工程期 1~2 年	即可入住	視屋況若干程度整修後入住	

1-3 | 所有權 VS 地上權

所有權：

權利人對標的物可以直接全面排他性，具獨立、支配特定物的**權利**，但所有權在取得上成本較高，但在日後買賣移轉的過程中，將產生獨有的**價值利益**。

地上權：

是指以利用他人土地作營造（建築物），定期地上權是 50~70 年左右的土地租賃契約，地上權房屋可以用較**低價格進駐市價昂貴的區段**，地上戶在區段漲價時，亦可享有漲價空間。在精華地段的地上權除了保有土地不易取得的稀有性，**亦有相對的保值性**。

1-3 | 所有權 VS 地上權

	價格	建物	土地	使用年限	獨佔性	增值性
所有權	區段行情	獨立	有	永久	有	有
地上權	70%		無	50~70年	無	地段

就如上述表格說明：

- 所有權 = 建物土地皆獨立所有，具排他性，可自由配置規劃，可享有日後土地漲幅價性。
- 地上權：除了較低價格購買優勢，亦可有日後精華地段地段漲幅優勢，至於使用年限，**皆由政府作莊，無立即回收土地疑慮。**

1-3 | 所有權 VS 地上權

中古市場	分戶	買賣	貸款	房屋稅 地價稅 土增稅	地租金	出租行情
所有權	可	可	依土地價值及房屋使用年限，額度較高	有	無	依市場 機制增減
地上權			額度受限於使用年限	無	每年依土地申報地價 年息 1~5% 計算	
使用權	無	需經 開發商同意	貸款需經 開發商同意		同一繳交 開發商	出租需經 開發商同意

1. 地上權和使用權房屋由建商向政府租下基地蓋樓，推出有 50 年到 70 年不等的居住時效建物。地上權建物又分為「**產權可分割過戶 (即地上權房屋)**」和「**產權不可分割過戶 (即使用權房屋)**」兩種。

2. 「**產權可分割過戶 (地上權房屋)**」的買方無法擁有土地所有權狀，只擁有建物所有權狀，在使用期限內買賣交易還算單純；但「**產權不可分割過戶 (使用權房屋)**」的建物，房屋所有權人是建商，買家只是有期限的房屋使用人，等同買家向建商長期租房，**未來要轉售時仍得透過建商來處理**。

1-3 | 買所有權 VS 地上權

	土地成本	權利金	土地融資	建物融資	分戶移轉	分戶貸款
所有權	需付清	無	50~80%	60%	可	70~80%
地上權	無	土地市價 30~70%	需協商			50~70%
備註	預先支付 大筆私人 土地款	政府標案	需土地 所有權人 同意	-	國有非公用土地設定地上權作業要點 107年3月01日修正	

- 在購買端，無論是第一次買賣移轉或是後手轉賣，在價格上則具有一定的**購買優勢**。

1-3 | 賣所有權 VS 地上權

	房地合一稅	土地增值稅	買賣契稅	地價稅	房屋稅	地租金
所有權	出售獲利 15~45%	10~20%	契價6%	2~10 ‰	房屋核定 單價 × 面積 × (1 - 折舊率 × 折舊年數) × (路段率) × 適用稅率 = 應納房屋稅	無
地上權		無		無		土地申報地 價年息1~5% 計算
備註	依合約價 課徵 賠售免課	自用10%	採房屋現值 非賣價	採累進課稅	房屋核定單 價：由各縣 市不動產評 價委員評定	標售年息 3.5% (1%機動 2.5%固定)

● 地上權在整體稅賦相較所有權，成本負擔較低，地租金依申報地價計算，在精華地段出租會有高收益效應。

1-3 | 買賣所有權 VS 地上權

地上權住宅的 5 大優勢：

1. 市價的 6~7 折購買到屬於自己的房子。
2. 若在 35 歲時購買地上權住宅，一次住到 105 歲。
3. 地上權住宅位於精華地段，房市多頭時，所有權住宅房價上漲，地上權住宅房價亦會跟著上漲。
4. 房屋會因通膨資產重估增值，日後住了一段時間、存到一桶金的民眾也可以換屋。
5. 無持有稅、地價稅，轉售時免繳交土地增值稅。

1-3

購買地上權需知

地上權宅

- ▶ 地主為國家政府
- ▶ 建設公司責任到使用年限屆至
- ▶ 自主性高，可自行裝潢等
- ▶ 月付減少，資金理財靈活
- ▶ 房價若上漲，住幾年轉賣等於省幾年房租

租屋

- ▶ 房東可以調整租賃條件，如租金、租期
- ▶ 大多以短期租約為主
- ▶ 租金有去無回
- ▶ 隨時有搬遷疑慮，較無歸屬感
- ▶ 可隨喜好找屋型，但裝潢不自主

1-3 | 買賣所有權 VS 地上權

「京站」租金報酬近 6% 5 鐵共構掌優勢 地上權宅逆勢鑲金

2019 年 07 月 30 日

- 比較京站與附近大同區的套房，屋比房屋調查統計，京站每坪月租金約 2001 元，換算 14 坪套房，租金報酬率將近 **6%**，年租金收益達 33.6 萬元；附近大同區套房，租金每坪約 1660 元，房價每坪約 57 萬元，租金報酬率則在 **3%**。

1-3 | 買賣所有權 VS 地上權

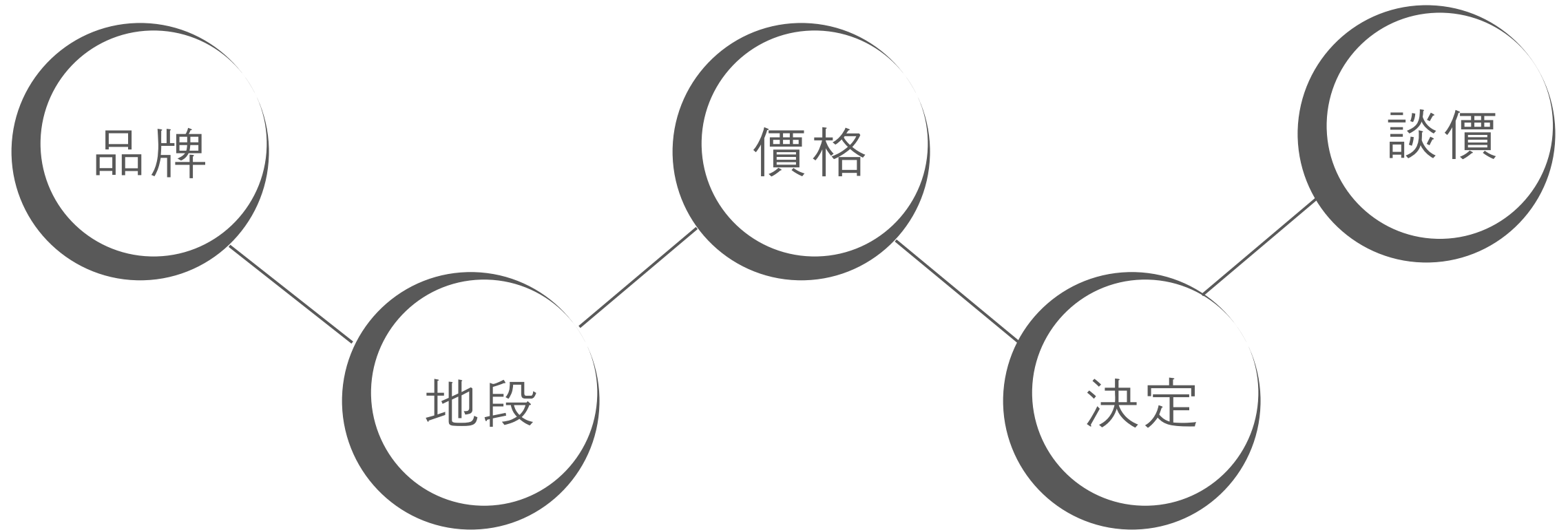
2 房總價為 568 萬，粗算投報率算為：

$$21.6 \text{ 萬} / 568 \text{ 萬} * 100\% = 3.8\%$$

$$1.8 \text{ 萬} * 12 \text{ 月} = 21.6 \text{ 萬}$$

$$21.6 \text{ 萬} / 398 \text{ 萬} * 100\% = 5.5\%$$

1-4. 買屋應在意的事



品牌

房子，在經濟學上，屬於耐久財，消費者購買之後，用以自住時間通常長達 10~20 年以上，且價格通常都在數百萬至千萬元上下，豪宅產品更在 3000 萬元以上，因此，不易出現衝動性購買的機會。

正因為**品牌代表品質、品牌代表安心**，消費者對品牌建商充份信任，不用擔心偷工減料，無需顧慮售後服務，也不用懷疑建商會半途落跑，因此，這也相對給予知名品牌建商，可以高出市場行情 10 % ~20 % 的價格。

品牌

國泰建設、太子建設、富邦建設同樣也是這個硬道理，走到中古屋市場價格可以持平緩漲，同時為同區段最先售出的標的物，這就是品牌的**核心價值**。

地段

地段永遠是影響房子**升值**的第一要素，地段好壞並不是一成不變的。一般來說，都市核心地區、商業區都是傳統意義上的核心地段。但是，隨著城市發展、軌道交通的普及，**捷運、地鐵沿線重劃區**，都相當可能成為**核心地段**。所以，買房的時候，以上兩種地段形式都需要考慮進去

地段

另外，高端辦公樓群集聚高收入人群形成的商圈，以大型的商場和購物核心形成的商圈，以社區市場、商店形成的商圈等。房子位於商圈內，意味著生活便利，有利於房子升值。

除了商圈之外，像學校、大型公園、醫院等規劃，也非常有利於房屋的**日後升值！**

價格 → 鎖定 → 談價

「想用理想的價格買到喜歡的房子」，如何殺價絕對是門大學問，不僅價格可以談得漂亮，有成就感，一次性的買到房、車還能含家電 + 裝潢，真正的精算省荷包！

但在談價格前，也必須清楚知道本身需求、坪數是否夠用？自備款是否備齊？月負擔是否合乎預算？再來決定出自己適合的房子。

價格 → 鎖定 → 談價

接著進入談價狀況時，無論是從開價打 8~8.5 折，或是拿 A 案的廣告戶談 B 案，提屋況欠佳、出低於行情的芭樂價... 等等，**以上這些 NG 的談價方式**，都遠不及最有效的方式：請專業銷售人員協助，談妥付款條件、房屋價格、來實在的達成雙贏！

簽約

1. 產權清楚 (建物土地坪數是否正確，有無限制登記)
2. 簽約當事人應為本人或代理人
3. 契約內容應標示清楚 (坪數、金額以數字明定)
4. 付款條件 (簽約、用印、完稅、尾款)
5. 開立商業本票 (房屋款項支付後無息歸還買方)
6. 交屋日期 (另有協議，應以書面規定)
7. 契約應有**雙方當事人親簽**

貸款 申請資料

1. 買賣契約書影本
2. 身分證影印本正、反面
3. 土地及建物所有權狀影本
4. 財力證明： 去年度薪資扣繳憑單影本、半年往來銀行存摺影本、 保單、定存、股票...等
5. 填寫貸款申請書

貸款 申請須知

- 可貸金額：
一般大概是估值 70~80% 左右，含裝潢核貸成數可提升至 85~90%，不過銀行仍會參考估價的結果及客戶個別的信用、財力狀況而定。
- 房貸期限：
10、20、30 年房貸，年限愈長，每月所須償還的貸款金額愈低，但相對地所需支付的利息也會比較多。
- 還款方式比較：
使用最普遍的還款方式有**本息定額攤還**，**本金定額攤還**及**附加寬限期攤還**等房貸戶可事先自行試算幾種還款方式的差異，再依個人經濟狀況選擇最有利的方式。

驗屋

驗屋清單

大門 開關是否順暢、門與門框是否密合

窗戶 閉合度是否良好、紗窗有無破損

天花板 油漆粉刷是否平整，有無龜裂或者剝落

地磚 鋪貼是否平整、磚縫有無磨損

插座 面板與牆面間有無破損，功能是否正常

牆壁 牆面油漆是否平整、顏色均不均勻

開關 開關與燈具是否正常

驗屋

驗屋清單

水龍頭

轉動是否順暢，出水量是否正常，有無鏽蝕

浴缸

排水功能是否正常，與牆壁接縫有無破損

馬桶

沖水與排水是否正常，馬桶基座周圍有無滲水

瓦斯爐與排油煙機

功能是否正常，使用時有無異音

廚房水槽

排水是否順暢，排水管有無漏水

■ 裝潢戶

交屋

書面點交：

1. 土地所有權狀（正本）。
2. 建築物所有權狀（正本）。
3. 使用執照（影本）。
4. 房屋保固證明書。
5. 無輻射鋼筋污染、無海砂屋之保證書。
6. 房屋鑰匙、建材設備使用說明書。
7. 相關收據、發票、補退款、商業本票。

交屋 → 售服

現場屋況點交：

1. 驗屋瑕疵修補。
2. 大門、房門、門鎖、窗戶。
3. 廚櫃、廚具 (爐具、洗烘碗機、蒸烤爐...) 。
4. 水龍頭、臉盆、(免治) 馬桶。
5. 插座、開關、對講機、相關電器用品、小物品。

※ 以上現場建材點交數量無誤，將進入房屋保固期 (1~3 年由建設公司規定)，入住使用後產生任何相關問題，在保固期內由建設公司派員查看修復；倘若發生緊急事務，建議先自行找相關專業人員修復且拍照存檔，日後再向建設公司請款

1-6. 買屋應在意的事 - 簽約交屋流程

購屋流程	1. 訂金	2. 簽約	3. 用印	4. 完稅	5. 驗屋	6. 過戶	8. 權狀、屋況點交	9. 房屋保固
新成屋	訂金款項 (總價 2%-5%)	1. 簽約款 (總價 10%) 2. 印章 3. 身份證 (代理人需授權書、被授權人身份證)	1. 土地、建築物所有權買賣移轉契約書及影本 1 份 (公契, 千分之一印花稅) 2. 本人印章 3. 身份證影本一份 4. 用印款 (總房款的 10%)	1. 契稅稅款 (房屋現值 *6%) 2. 完稅	1. 建設公司工務人員、銷售人員陪同, 相關屋況、室內建材設備檢驗, 點交前檢修完成	1. 土地及建物買賣所有權移轉契約書正、副本 2. 身份證影本一份 3. 契稅單 4. 過戶尾款 5. 代書費 6. 登記規費 7. 印章 8. 戶籍謄本一份 9. 戶口名簿影本一份	1. 建設公司內業或銷售人員, 點交權狀、鑰匙、相關文件	由建設公司提供相關後續保固
中古屋					無			

二、購屋持有成本要繳哪些稅

?

2-1. 購屋成本 - 持有稅 (地價稅、房屋稅)

地價稅	課徵日期	課稅標準	適用稅率	繳稅期間	備註
自用	當年 1~12 月	自用住宅、國宅、 勞工住宅公告地價	*0.2%	每年 11 月 1 日 至 11 月 30 日	採使用者付費， 買賣過戶時 按持有比例 或依雙方約定
營業		私有一般、營業、 工業用公告地價	*1~5.5%		
房屋稅	課徵日期	課稅標準	適用稅率	繳稅期間	備註
自用	前年 7 月 1 日 至當年 6 月底	自用住宅： 房屋現值	*1.2%	每年 5 月 1 日 至 5 月 31 日	採使用者付費， 買賣過戶時 按持有比例 或依雙方約定
營業		營業住宅： 房屋現值	*3%		
非自用		非自用住宅： 房屋現值	*2%		

※ 房屋課稅現值 = 核定單價 × 面積 × (1 - 折舊率 × 折舊年數) × 街路等級調整率 (地段率)。
 ※ 核定房屋單價：建築物結構工法 (磚造、SC、SRC)、房屋耐用年數

2-2. 購屋成本 - 資產出售相關稅賦

相關稅賦	房屋持有稅	土地增值稅	財產交易所得	房地合一稅	備註
賣房出售	1. 房屋稅： 自用 1.2% 非自用 2~3% 2. 地價稅： 自用、國宅 0.2% 非自用 1~5.5%	自用：10% 非自用：20~30% (可認列扣除綜所稅)	出售屬舊制的房地，只有房屋獲利課徵綜合所得稅，土地部分免納所得稅 *5~40% (103 年 1 月 1 日以前取得；或 103 年 1 月 2 日至 104 年 12 月 31 日取得，且持有期間超過 2 年)	105 年 01 月 01 日後取得出售，自住滿 6 年，可免稅 400 萬額度，超過部分以 10% 課徵	
繳納日期	1. 房屋稅： 5 月底前 2. 地價稅： 11 月底前	繳納通知書後 30 日內	在完成所有權移轉登記後次年申報移轉年度個人綜合所得稅時，要檢附原始交易證明文件，將該筆交易所得合併申報	完成所有權移轉登記日的次日起算 30 日內申報納稅 (該筆交易所得毋須再併入交易年度綜合所得總額辦理申報)	

2-3 購屋成本 - 房地合一稅 需要知道的四件事

要課誰 

- 出售房產的人
- 房產取得日在2016年1月1日以後者：2014年1月1日後取得，出售時持有期間未逾二者者
- 課稅房產涵蓋
 1. 以設定地上權取得的房屋使用權
 2. 依法得核發建造執照的土地
 3. 房屋與座落基地

何時繳 

出售房產一方在完成所得權移轉登記之次日起30天內需申報

怎麼課 

分離課稅，不必合併所得稅申報房屋及土地合併

$$\begin{matrix} \text{房屋收入} \\ + \\ \text{土地收入} \end{matrix} - \begin{matrix} \text{成本} \\ + \\ \text{費用} \\ + \\ \text{土地漲價} \end{matrix} = \text{房產利得}$$

稅多重 

個人

居住者 (稅率)

- 持有期短於1年：45%
- 持有期1到2年：35%
- 持有期2到10年：20%
- 持有期超過10年：15%

非居住者

- 持有期超過1年：45%
- 持有期超過1年：35%

法人

境內企業：17%

境外企業：

- 持有期短於1年：45%
- 持有期超過1年：35%

● **當出售房地產有賺錢時，才需要繳稅。**由於稅基採用「房地合一」的計算方式，一般簡稱「房地合一稅」。

2-3 購屋成本 - 房地合一稅 自用住宅

自用住宅

- 免稅額：400萬元
- 優惠稅率：房產利得超過400萬元部分，按10%課稅
- 重購新屋：
 - 低價屋換高價屋：全額退稅
 - 高價屋換低價屋：比例退稅
- 不賺不課，房產交易虧損金額可在往後三年申請扣抵



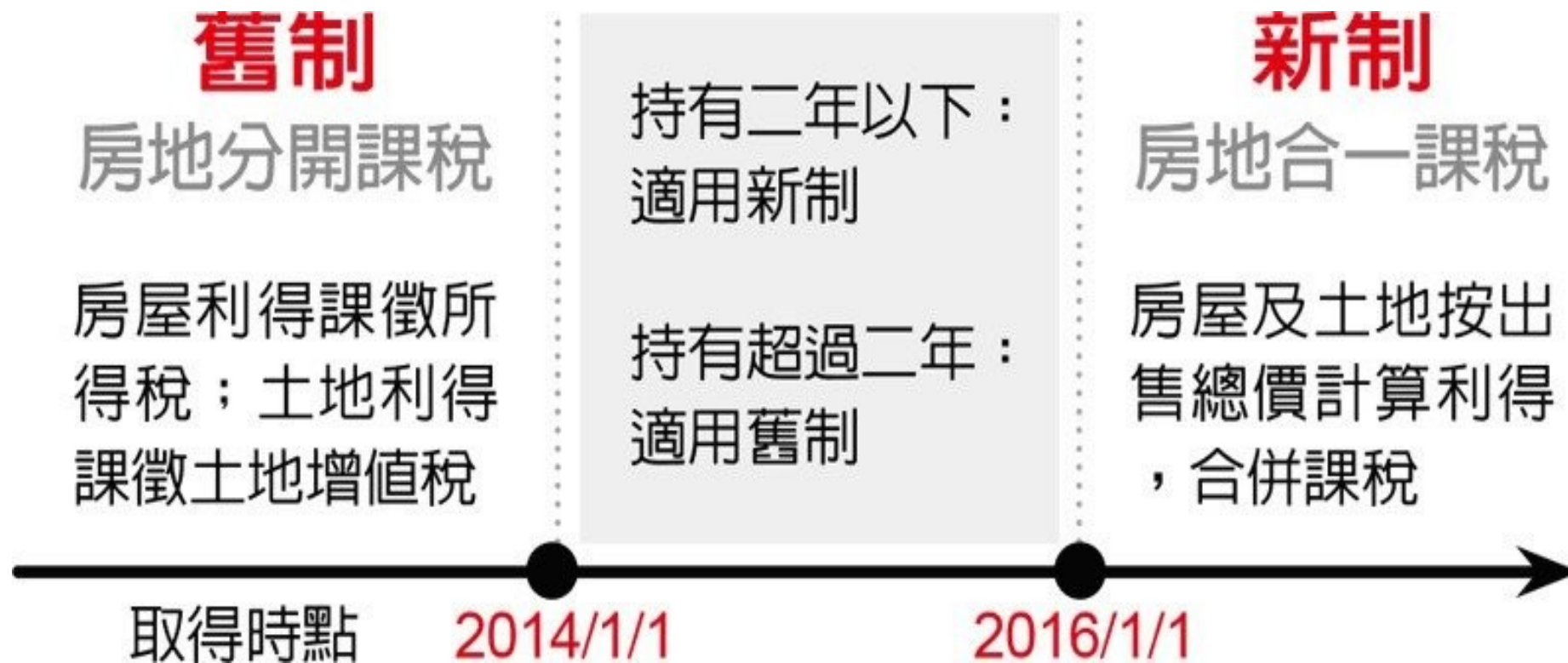
自用住宅三要件

- 夫或妻、未成年子女設有戶籍
- 實際居住連續滿六年
- 居住期間沒有出租亦未營業



- 出售的房屋、土地符合自住房地稅優惠，符合自住要件，課稅所得 400 萬以內，免納所得稅，超過 400 萬元，就超過部分按最低稅率 10% 課徵所得稅。

2-3 購屋成本 - 房地合一稅 舊制與新制課稅差異



- 出售房產無論賺或賠，有土地漲幅利得皆需課徵土地增值稅，課徵稅賦可抵扣當年綜所稅。

三、購屋到底哪個區段後市看俏？

買賣移轉、空屋率、所得比

?

3-1. 房市趨勢地段表現 - 全國六都買賣移轉表現

年度	100年	101年	102年	103年	104年	105年	106年	107年	合計	六都移轉 比重
全國	36.1萬戶	32.8萬戶	37.1萬戶	32.0萬戶	29.2萬戶	24.5萬戶	26.6萬戶	27.7萬戶	246.5萬戶	
高雄市	3.7萬戶	3.9萬戶	4.3萬戶	3.8萬戶	3.4萬戶	3.1萬戶	3.3萬戶	3.3萬戶	29.3萬戶	12%
新北市	8.4萬戶	6.9萬戶	8.0萬戶	6.0萬戶	5.0萬戶	4.2萬戶	5.1萬戶	5.6萬戶	49.6萬戶	20%
台北市	4.9萬戶	3.8萬戶	3.9萬戶	3.2萬戶	2.9萬戶	2.1萬戶	2.3萬戶	2.6萬戶	26.1萬戶	11%
桃園市	4.5萬戶	4.5萬戶	5.0萬戶	4.3萬戶	3.8萬戶	3.7萬戶	3.5萬戶	3.4萬戶	3.3萬戶	13%
台中市	4.9萬戶	4.5萬戶	5.3萬戶	4.7萬戶	4.4萬戶	3.2萬戶	3.9萬戶	3.9萬戶	35.3萬戶	14%
台南市	2.1萬戶	2.0萬戶	2.3萬戶	2.0萬戶	2.1萬戶	1.6萬戶	1.9萬戶	2.1萬戶	16.4萬戶	7%
小計	28.8萬戶	25.9萬戶	29.1萬戶	24.3萬戶	21.8萬戶	18.2萬戶	20.3萬戶	21.2萬戶	189.9萬戶	
比重	80%	79%	78%	76%	75%	74%	77%	76%	77%	

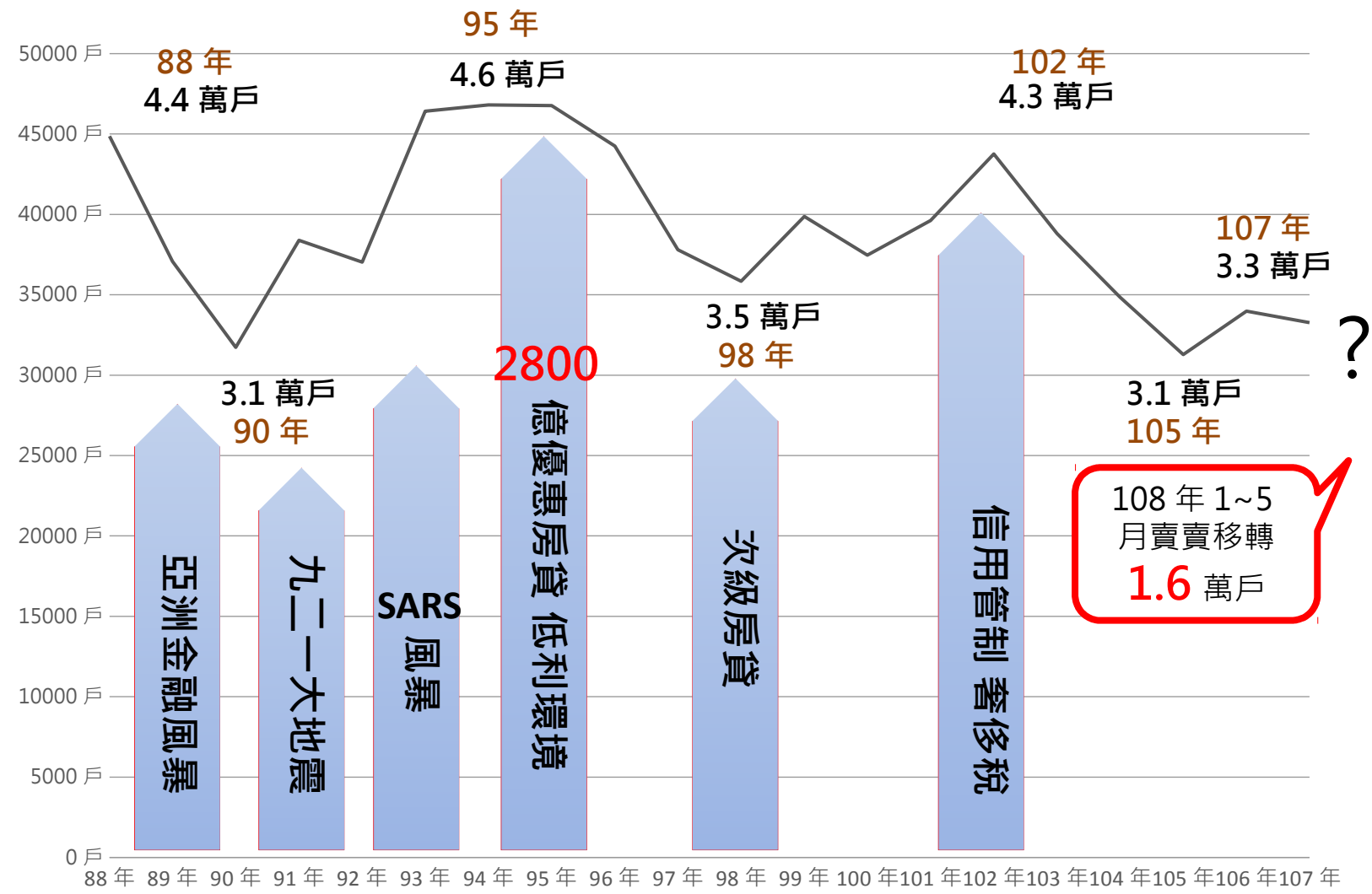
● 高雄市 100~107 年在整體買賣移轉量體佔 12% ，高於台北為六都中排名第四。

3-1. 房市趨勢地段表現 -88~107 年高雄買賣移轉表現

年度	高雄市建物移轉 / 買賣登記				
	移轉登記	買賣移轉	買賣比重	移轉平均單戶坪數	買賣平均單戶坪數
88年	5.7萬戶	4.4萬戶	78%	56.47坪	59.42坪
89年	5.2萬戶	3.7萬戶	71%	56.05坪	60.93坪
90年	4.7萬戶	3.1萬戶	66%	56.31坪	61.33坪
91年	5.9萬戶	3.8萬戶	64%	51.34坪	56.65坪
92年	5.3萬戶	3.7萬戶	70%	59.18坪	57.97坪
93年	6.4萬戶	4.6萬戶	72%	38.04坪	37.06坪
94年	6.1萬戶	4.6萬戶	76%	38.69坪	38.94坪
95年	5.8萬戶	4.6萬戶	79%	38.64坪	36.83坪
96年	5.7萬戶	4.4萬戶	78%	36.81坪	36.50坪
97年	5.0萬戶	3.7萬戶	75%	39.14坪	37.99坪
98年	5.0萬戶	3.5萬戶	71%	38.77坪	37.57坪
99年	5.3萬戶	3.9萬戶	74%	41.32坪	38.00坪
100年	5.3萬戶	3.7萬戶	70%	70.26坪	38.58坪
101年	5.3萬戶	3.9萬戶	74%	40.27坪	37.75坪
102年	5.8萬戶	4.3萬戶	75%	39.39坪	38.13坪
103年	5.3萬戶	3.8萬戶	73%	37.95坪	35.71坪
104年	4.9萬戶	3.4萬戶	71%	39.28坪	35.85坪
105年	4.5萬戶	3.1萬戶	69%	40.60坪	33.72坪
106年	4.7萬戶	3.3萬戶	72%	37.46坪	33.84坪
107年	4.7萬戶	3.3萬戶	70%	37.38坪	33.82坪
20年合計	107.6萬戶	77.9萬戶	72%	44.66坪	42.32坪
108年(1月至5月)	2.2萬戶	1.6萬戶	73%	37.87坪	32.51坪

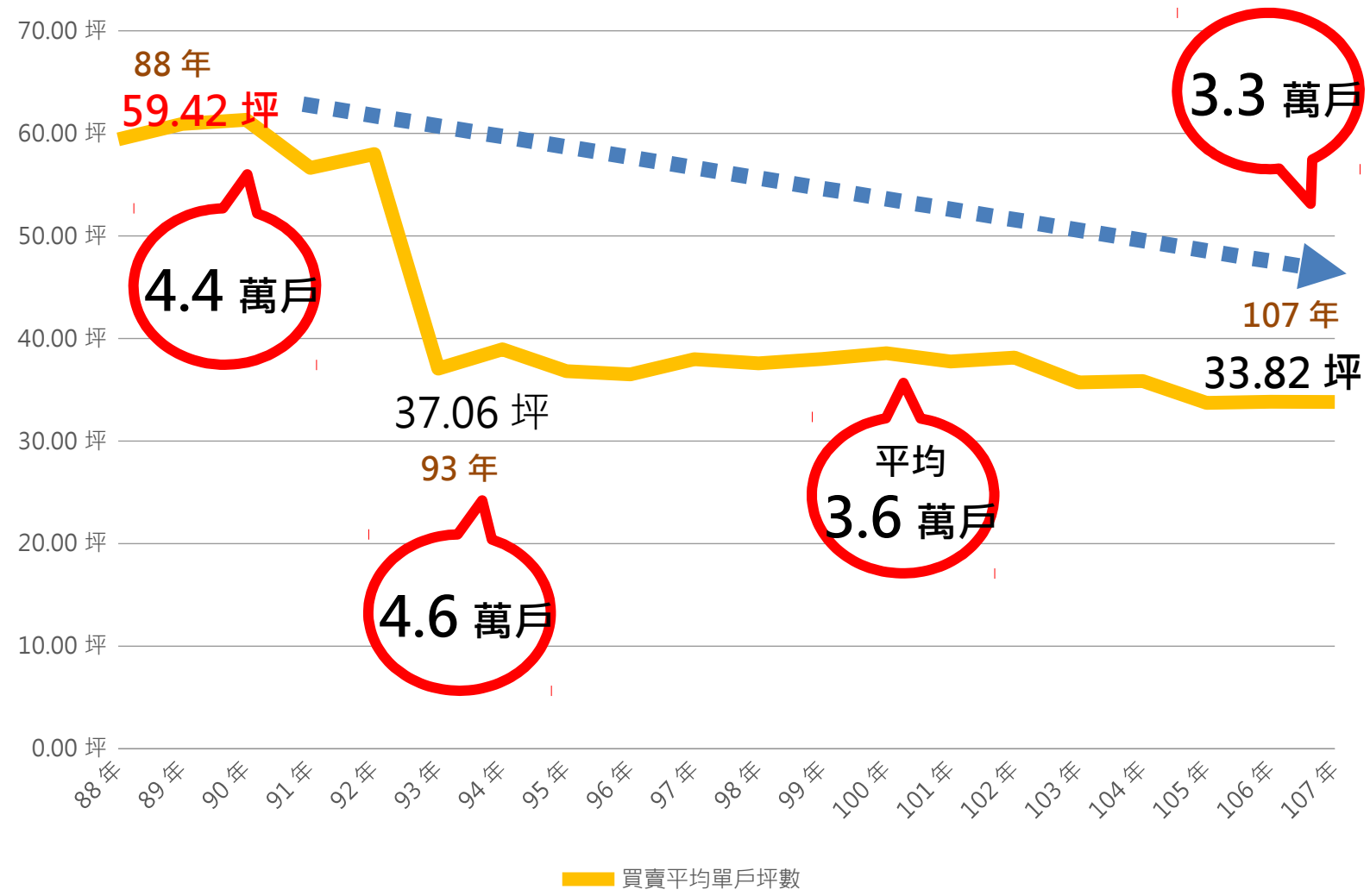
● 高雄市 20 年買賣移轉數，皆在 70~79% 內

3-1. 房市趨勢地段表現 -88~107 年高雄買賣移轉曲線



● 高雄市 20 年買賣移轉數，每年在 4.6~3.3 萬戶間

3-1. 房市趨勢地段表現 -88~107 年高雄買賣移轉曲線



● 每年買賣移轉平均面積由 59.42 坪調整至 33.82 坪

3-1. 房市趨勢地段表現 - 空屋率認定

人口及住宅普查「**空閑住宅**」係指無人經常居住且未供其他用途之住宅，包括待租、待售、已售或已租，尚無人居住住宅。

※ 行政院主計處認定標準：實務上採按門鈴無人回應。

- **行政院主計處：**

進行住宅普查，是以現場探訪的方式來進行調查統計。

每戶至少按了三次門鈴，加上訪查周遭鄰居，才能確定該戶有沒有人居住。

- **內政部營建署：**

將台電雙月用電度數低於六十度的戶數，視為「低度使用住宅」。

※ 通常冰箱長期插電及一週使用兩次電視，便會超過 60 度用電量，單月平均用電數低於 30 度，顯示房屋長期沒有人居住。但以台電的用電度數來推斷，長期出差者的住宅，是否可能被誤判為空屋？

3-1. 房市趨勢地段表現 - 全國空屋率

各行政區	空屋率	空屋量		各行政區	空屋率	空屋量
全國	10.12%	864,835 戶		彰化縣	11.78%	46,318 戶
金門縣	17.78%	3,672 戶		新竹縣	11.13%	22,250 戶
連江縣	17.02%	487 戶		屏東縣	11.00%	31,095 戶
宜蘭縣	15.95%	29,414 戶		桃園市	10.90%	88,922 戶
嘉義縣	14.38%	24,656 戶		高雄市	10.53%	109,826 戶
雲林縣	14.37%	33,829 戶		臺南市	10.18%	68,840 戶
臺東縣	14.13%	12,045 戶		臺中市	9.66%	97,203 戶
花蓮縣	13.88%	17,871 戶		新竹市	9.60%	16,290 戶
苗栗縣	13.38%	25,943 戶		新北市	7.65%	120,493 戶
南投縣	12.33%	20,160 戶		臺北市	6.73%	60,098 戶
嘉義市	12.32%	13,019 戶				
澎湖縣	12.19%	3,913 戶	● 全國空屋率平均	10.12%	金門、連江縣	空屋率超標 ?!
基隆市	11.33%	18,491 戶				

3-1. 房市趨勢地段表現 - 高雄空屋率

各行政區	空屋率	空屋量		各行政區	空屋率	空屋量		各行政區	空屋率	空屋量
高雄市	10.53%	109826 戶		橋頭區	14.32%	2048 戶		前鎮區	10.20%	7361 戶
那瑪夏區	32.88%	220 戶		美濃區	13.81%	1919 戶		燕巢區	10.15%	943 戶
田寮區	22.18%	428 戶		大樹區	12.61%	1739 戶		茂林區	9.89%	46 戶
甲仙區	21.57%	528 戶		林園區	11.82%	2640 戶		小港區	9.83%	4714 戶
六龜區	19.53%	1037 戶		湖內區	11.70%	1392 戶		永安區	9.63%	313 戶
桃源區	19.32%	211 戶		楠梓區	11.63%	8533 戶		路竹區	9.48%	1679 戶
杉林區	18.39%	770 戶		鼓山區	11.32%	6769 戶		大寮區	9.37%	3717 戶
旗山區	16.38%	2440 戶		苓雅區	10.90%	7662 戶		左營區	9.14%	7253 戶
內門區	15.34%	710 戶		仁武區	10.77%	3351 戶		阿蓮區	9.04%	813 戶
鹽埕區	14.74%	1747 戶		梓官區	10.67%	1254 戶		大社區	8.96%	1161 戶
前金區	14.68%	2228 戶		茄萣區	10.61%	957 戶		岡山區	8.77%	2980 戶
鳥松區	14.62%	2637 戶		彌陀區	10.54%	559 戶		三民區	8.73%	11707 戶
新興區	14.44%	3788 戶		旗津區	10.36%	730 戶		鳳山區	8.19%	10842 戶


● 高雄空屋率平均 **10.53%**，**那瑪夏、田寮**空屋率超標？！

3-1. 房市趨勢地段表現 - 全國所得比與貸款負擔率

縣市	房價所得比 (倍)	家戶所得	貸款負擔率 (%)	縣市	房價所得比 (倍)	家戶所得	貸款負擔率 (%)
全國	8.57	123.1 萬	35.12%	南投縣	7.04	89.4 萬	28.86%
台北市	13.86	126.5 萬	56.83%	高雄市	6.98	118.6 萬	28.61%
新北市	11.85	126.5 萬	48.56%	新竹市	6.9	157.2 萬	28.29%
台中市	9.47	124.5 萬	38.80%	澎湖縣	6.77	85.7 萬	27.76%
花蓮縣	8.45	91.0 萬	34.63%	台南市	6.67	107.9 萬	27.32%
新竹縣	8.15	161.6 萬	33.41%	雲林縣	6.55	86.8 萬	26.83%
台東縣	7.84	88.9 萬	32.13%	基隆市	6.06	109.6 萬	24.82%
苗栗縣	7.83	102.9 萬	32.10%	嘉義市	5.41	109.0 萬	22.16%
彰化縣	7.72	97.0 萬	31.64%	屏東縣	5.41	95.8 萬	20.81%
宜蘭縣	7.55	109.8 萬	30.95%	嘉義縣	5.53	90.1 萬	22.68%
桃園市	7.2	133.7 萬	29.51%				

- 貸款負擔率：小於 30% 表示可合負擔，40%~50% 負擔能力低，高於 50% 表示房價過高
- 所得比：數值越高表示房價負擔越重

高雄近期重大建設 地段比一比



3-2

房市趨勢地段表現 - 北高雄 南科二期



都市計畫變更草案

擬定細部計畫規劃配置

總面積：360.21 公頃

※約 108.96 萬坪

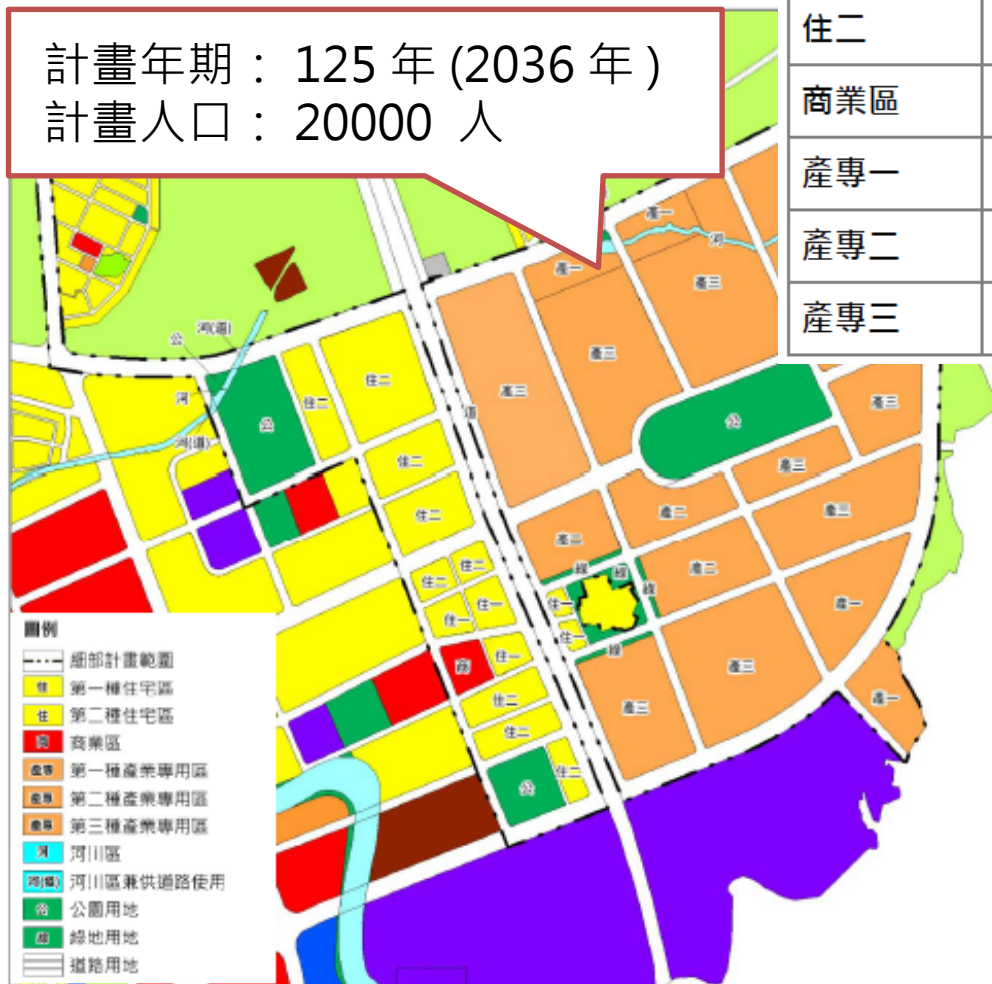
■ 開發強度：如下表

項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)
住一	40	240
住二	40	320
商業區	60	320
產專一	60	160
產專二	60	240
產專三	60	240

- 公設比約占36.26%
- 產業專用區約占51.34%

計畫年期：125 年 (2036 年)
計畫人口：20000 人


項目	面積 (公頃)	比例 (%)
第一種住宅區	6.33	1.76
第二種住宅區	33.79	9.38
商業區	2.10	0.58
第一種產業專用區	20.68	5.74
第二種產業專用區	21.29	5.91
第三種產業專用區	142.98	39.69
河川區	2.16	0.60
河川區兼供道路使用	0.27	0.08
小計	229.60	63.74
公園用地	27.71	7.69
綠地用地	3.25	0.90
道路用地	99.65	27.67
小計	130.61	36.26
總計	360.21	100.00



※ 資料來源 內政部營建署

產業園區發展願景






3-2

房市趨勢地段表現 - 北高雄 楠梓區段個案

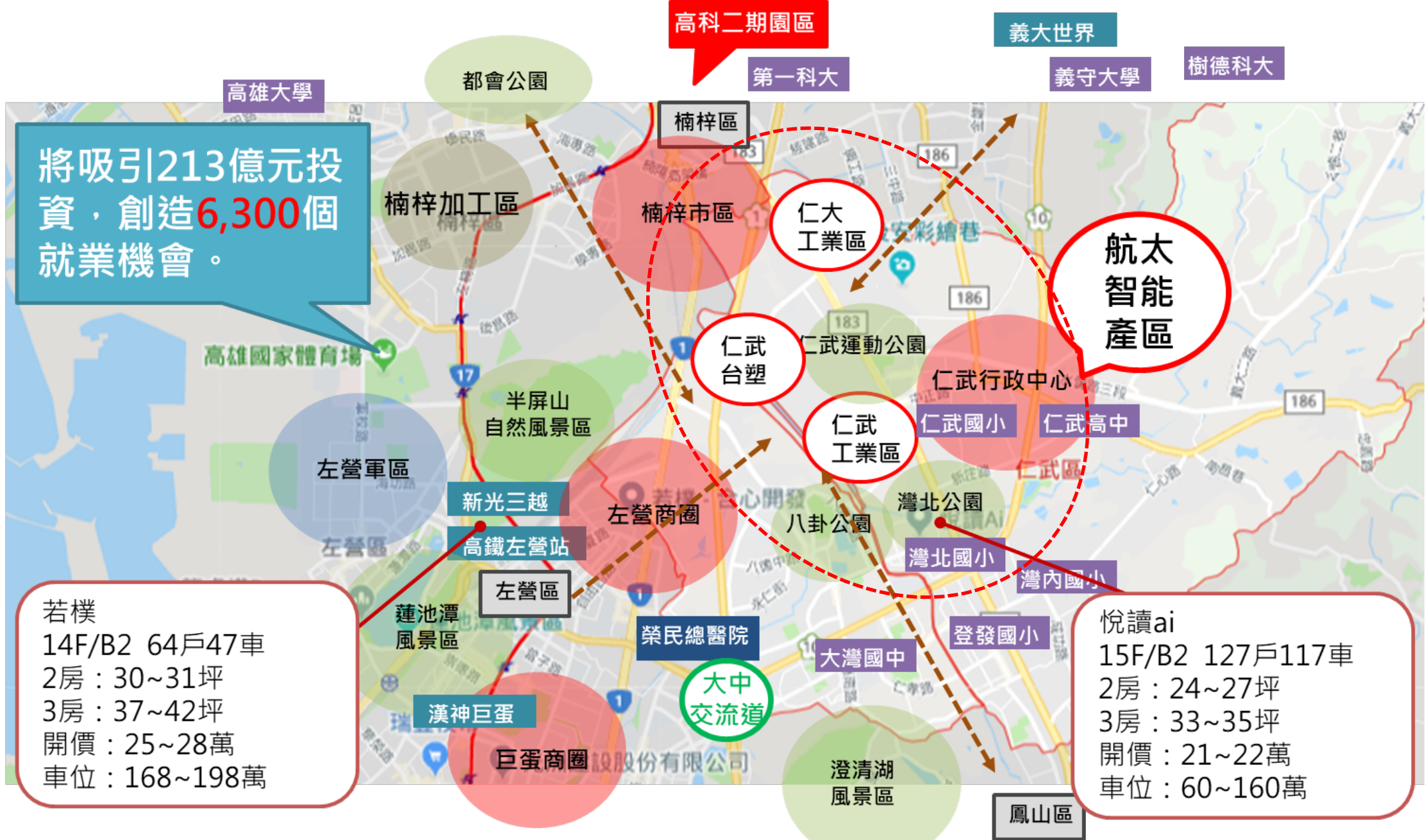





3-2

房市趨勢地段表現 - 中高雄 左營、仁武區




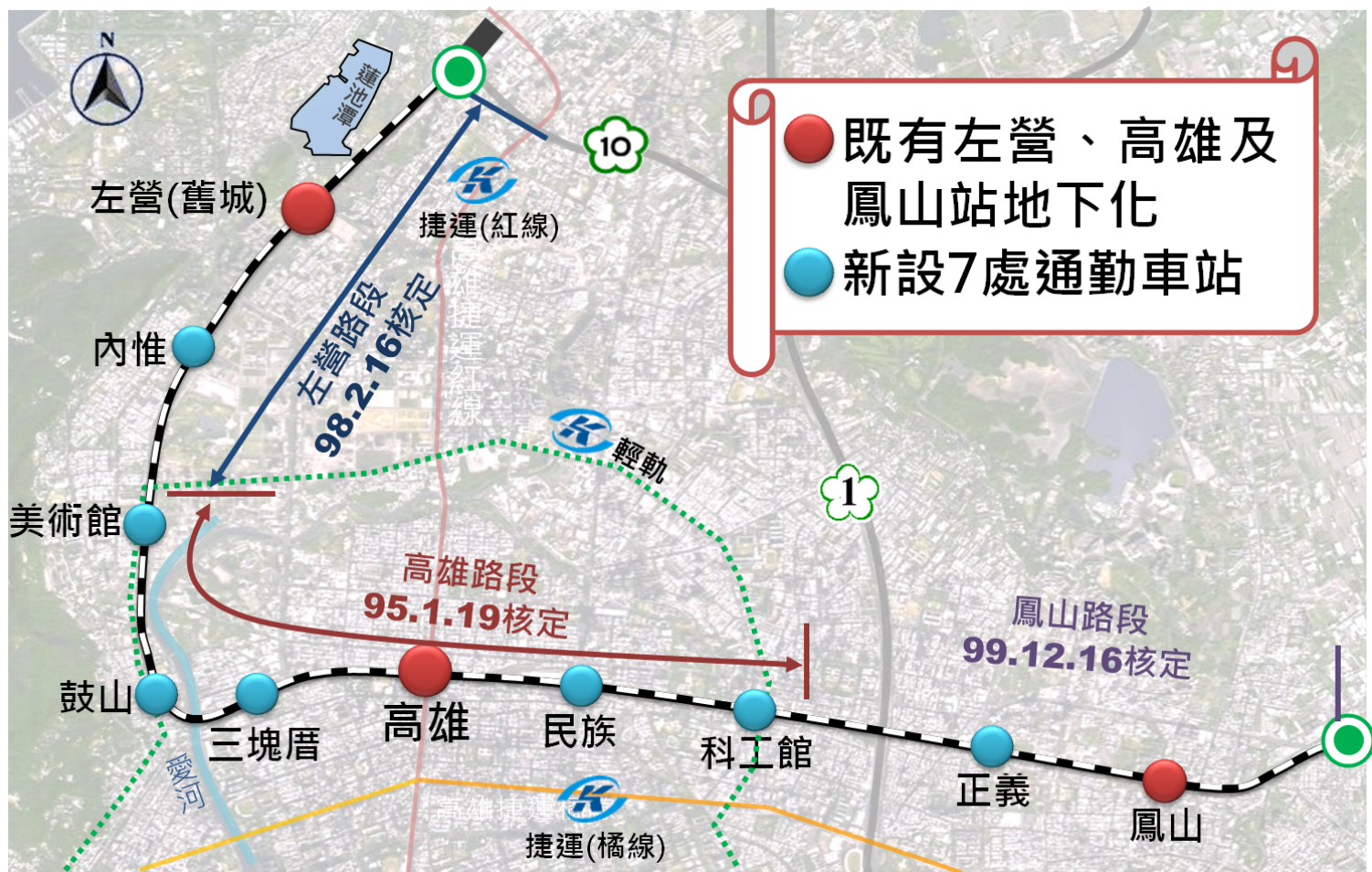


@仁武區位處高雄中心點，南接鳳山、北臨楠梓，緊鄰左營榮總、高鐵商圈8分鐘生活圈




3-2 | 房市趨勢地段表現 - 中高雄 鐵路捷運化






● 高雄鐵路地下化通車範圍北起左營大中二路、南至鳳山建國路大智陸橋西側，全長約 15.37 公里，啟用 10 座地下化車站，除既有的左營、高雄、鳳山等 3 站，並新增內惟、美術館、鼓山、三塊厝、民族、科工館、正義等 7 處通勤車站鐵路。



3-2 房市趨勢地段表現 - 中高雄 新高雄車站





這是高雄，做為永續城市的未來視野

- 荷蘭建築團隊「Mecanoo」公布了高雄車站模擬圖，新車站結合**火車站、客運轉運站、公車轉運站、捷運車站**等功能，並規劃出**計程車、自行車道**，該建築除了**保障地下交通功能的運作**，也兼顧了人們在地面上生活機能的提升。

站體周邊規劃了大量的綠色植被，總計上萬坪的綠化範圍，成為具指標性的**地景建築**。

- 新高雄車站預計 2024 年完工



3-2 | 房市趨勢地段表現 -15.37 公里水綠廊道



高雄鐵路地下化園道規劃

利用園道空間串連蓮池潭至愛河水廊



- 曹公新圳水質改善後注入蓮池潭，由蓮池潭供給活水至少 1,000CMD
- 於園道內綠地空間規劃重力景觀式明渠，最後注入鼓山運河，全長約 4.4KM

鐵路地下化景觀園道與周遭綠景



鐵路地下化後的園道面積，釋出相當於4座中央公園的綠地，可種植1.8萬株樹木，打造15公里無間斷的自行車道，串連本市24個綠地系統，成為綠色城市世界級的典範。

鐵路地下化景觀園道-第71期市地重劃區



- 鐵路沿線多為已既成的街區，市府有效利用鐵路地下化後的廊帶，要打造成全台最長的一條呼吸廊道，藉由透水、透氣的鋪面回收雨水，碎石層底下的土壤也可被活化，以降低都市熱島效應，並藉由強化水網收集、儲存和滲透雨水的功能，讓高雄市成為可透水的海綿城市。

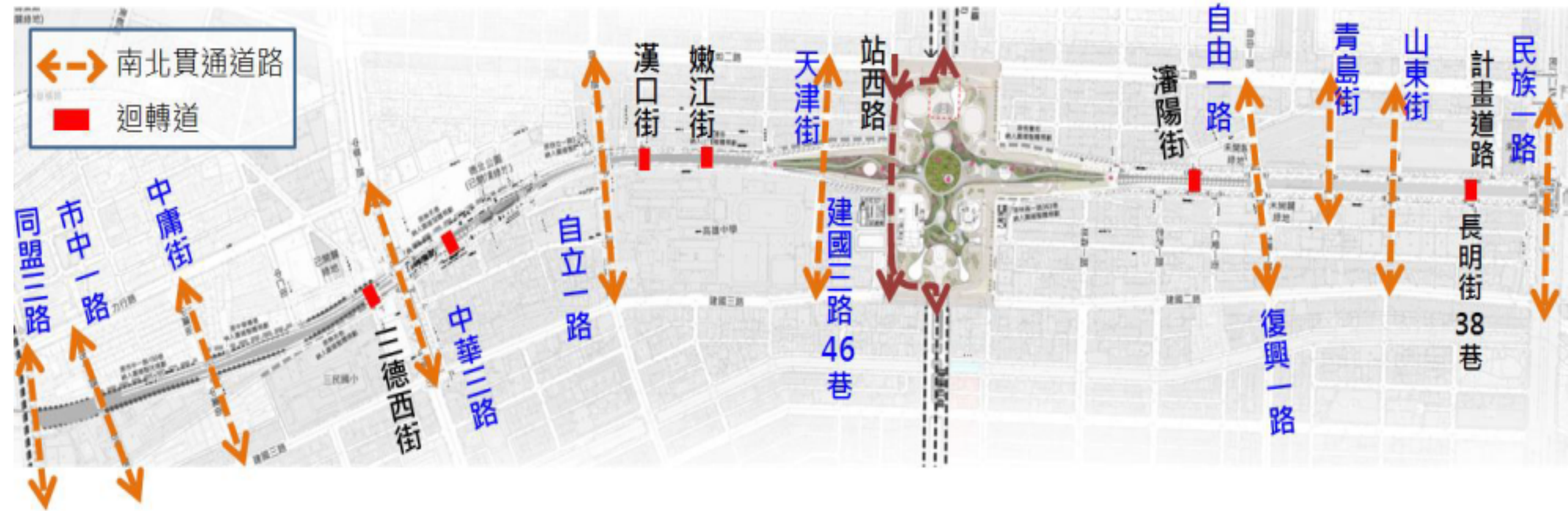
。

● 沿線長達 15.37 公里約 71 公頃的軌道園區，預計 109 年完成水綠廊道建設




3-2 | 房市趨勢地段表現 - 城市縫合






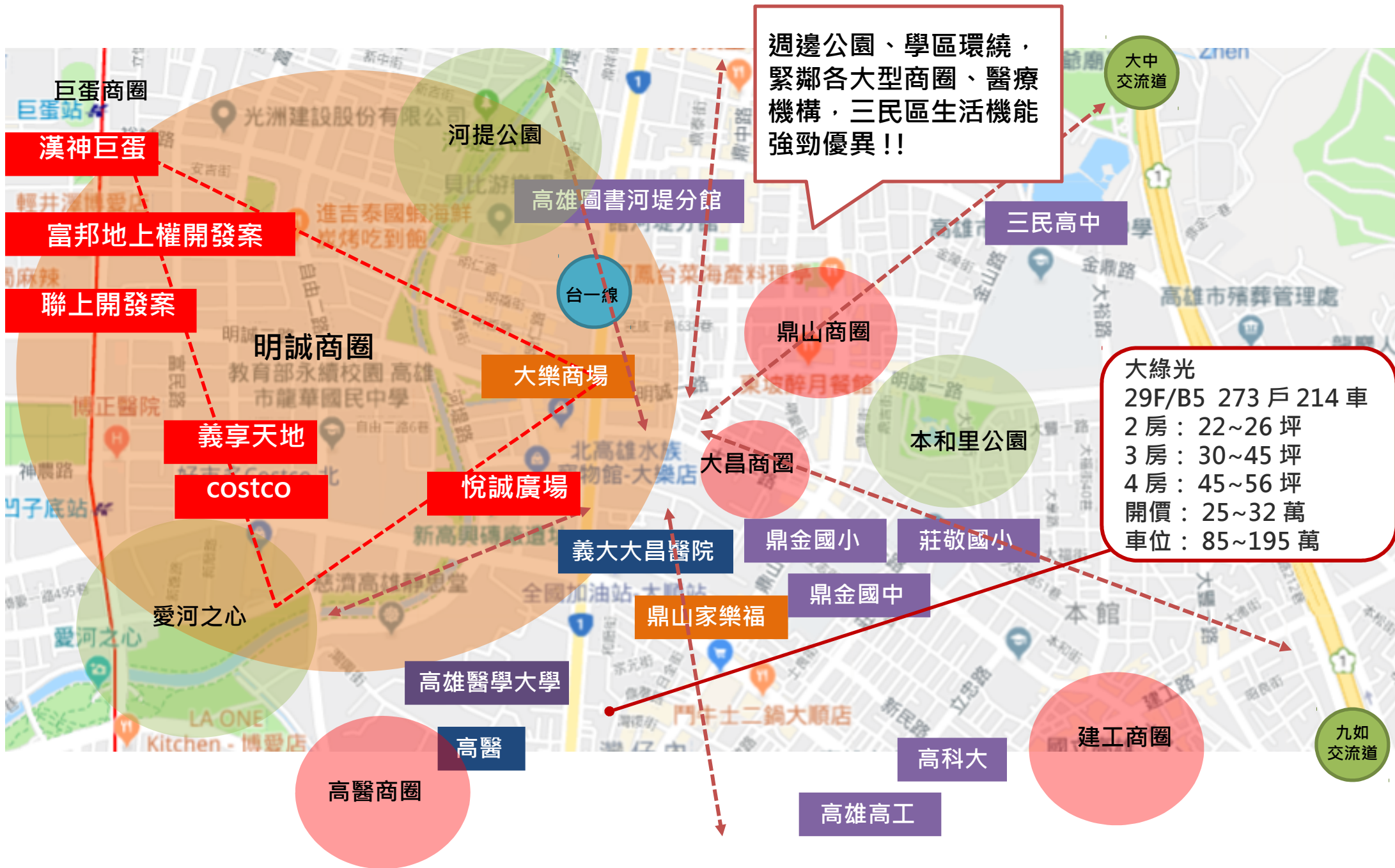
高雄鐵路地下化後，有效的減少噪音與交通亂象，行政院亦已核定 34 億元的廊道建設經費，以提升城市景觀與生活品質。

鐵路地下化對高雄日後發展：**都市縫合**、**景觀再造**、**交通運輸**...等至為關鍵，冀望未來高雄成為產業發展均衡的城市！



3-2 房市趨勢地段表現 - 中高雄 三民區段個案





週邊公園、學區環繞，
緊鄰各大型商圈、醫療
機構，三民區生活機能
強勁優異!!

大綠光
29F/B5 273戶 214車
2房：22~26坪
3房：30~45坪
4房：45~56坪
開價：25~32萬
車位：85~195萬

巨蛋商圈
漢神巨蛋

富邦地上權開發案

聯上開發案

義享天地

costco

愛河之心

高醫
高醫商圈

高雄醫學大學

高醫

河提公園
高雄圖書河堤分館

台一線

大樂商場

悅誠廣場

義大大昌醫院

鼎山家樂福

鼎金國小

鼎金國中

高雄高工

大昌商圈

莊敬國小

高科大

建工商圈

三民高中

大中
交流道

九如
交流道


3-2 房市趨勢地段表現 - 中高雄 三民區 + 新車站

北高雄新商圈

項目	投資額 (億元)	樓板面積 (萬坪)	相關上市櫃 公司
義享天地A、B館	370	12.2	燁輝、燁興、燁聯
舊龍華國小BOT	400	15.0	富邦金控
都會生活影城商場	23	3.5	聯上實業、 聯上開發
悅誠廣場	10	1.1	興富發、潤隆集團

- **富邦與漢來集團強強聯手**，將攜手合作北高雄龍華國小舊址 **400 億元開發案**，若進行順利，港都商業龍頭漢來飯店、漢來美食、漢神百貨將在全新的基地上複製成功模式，與臨近的義享天地、巨蛋結合成超級大商圈加上新高雄車站，將帶動高雄新一波繁榮！！

新三民還不搶一波！！



3 - 2

房市趨勢地段表現 - 南高雄 亞洲新灣區



四大公共建設 圖書總館 高雄展覽館 港埠旅運中心 海洋文化與流行音樂中心
三大商圈 漢神商圈 大立商圈 五福商圈



- 亞洲新灣區發展的 4 大建設，包括高雄展覽館、高雄市圖總館已經完成，而海洋文化流行音樂中心、港埠旅運中心也預計於 2020 年完工啟用。亞洲新灣區因為重大公共建設聚集，建商推案量大，成為高雄房市發展的亮點，挹注前鎮區與前金區房市表現。

愛情河左岸
 32F/B6 598 戶 319 車
 2 房：21~23 坪
 3 房：36~46 坪
 開價：33~45 萬
 車位：130~225 萬


文立苑
 15F/B4 96 戶 41 車
 2 房：24~34 坪
 3 房：30~44 坪
 開價：29~35 萬
 車位：125~225 萬



77 期
 重劃區



● 亞洲新灣區僅限於臨高雄港一帶，205 兵工廠遷移後可連接至鳳山、小港等高雄市區，「港市合一」才真正成型，只要招商順利，政府願意釋出更多租稅利多，未來亞洲新灣區可提供的就業機會以及帶進的就業人口，將成為高雄經濟發展、產業轉型的主幹，也可望帶來住宅需求。



3-2

房市趨勢地段表現 - 南高雄 鳳山新五甲





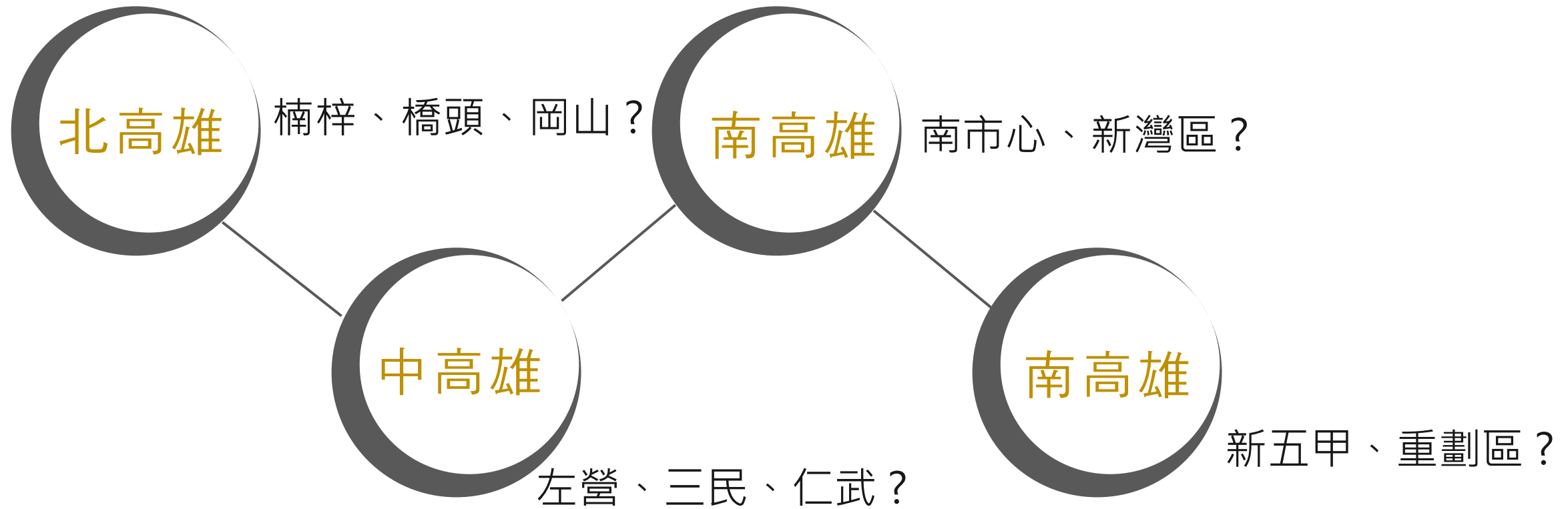
●77期重劃區坐擁綠地、公共設施完善、街廓整齊寬敞，看好未來將成為新一代高質感住宅熱區。

3-2. 房市趨勢地段表現 - 南高雄 77 期重劃區



- 新五甲 77 期重劃區佔地 34 公頃，可提供約 18 公頃建築用地，16 公頃公共設施用地 (近 50% 綠覆率)，包含國中、公園、停車場、兒童遊戲場等，並開闢 8 條 10~30 米的道路。
- 77 期是高雄第 1 個埋設**共同管溝**的重劃區，包括弱電、網路、有線電視等纜線全部埋在管溝內，未來修繕便捷，避免補丁路況。

3-3. 房市趨勢地段表現 - 北、中、南高 PK





4 | 買屋到底 養不養老？



隨著高齡化趨勢，許多人開始擔心退休金是否足夠的問題，這幾年銀行也開始推動「以房養老」業務，為老年資金提供一個新選擇。究竟，能不能利用房地產來養老，我們可以從幾個方向來了解：

一、中年時存第二棟屋，出租作為老年收入來源：

想要靠出租房屋養老，有幾件事要考量

1. 房子出租條件如何，每月可租多少錢？
2. 從房租收入來推估適合的買屋地點與房屋總價。
3. 房屋總價、自備款金額，自己是否可負擔。萬一房租收入不足時，是否有能力繼續繳房貸。

※ 以上三項條件都評估可行，才能以屋養老。其中，房屋出租條件、繳貸款能力，應該是最重要的。

二、只有一間屋，老年賣出房屋，住養老院：

頗有口碑的養老院，每人每月費用大約是 5 萬元以上，若住 20 年大約需要 1200 萬元。而此高檔養老院通常需要繳保證金 900 萬到 1000 萬元左右，也就是說，賣屋所得加上自存退休金要超過 2400 萬元以上，才能採取這種養老方式。

※ 台灣北部地區現有較據知名銀髮住宅

三、只有一間屋無退休金，採用銀行以房養老方案：

這個方案基本上是把房子抵押給銀行，由銀行每月給屋主一筆資金作為生活費（等於屋主向銀行借錢），但屋主仍可繼續住在自己的房子。等屋主身故後，銀行可出售房子清算總借款金額，若有剩餘可給屋主家屬作為遺產，屋主家屬也可償還銀行借款，取回房屋所有權。



4-1 買房養老 - 如何操作？



問題一

以房養老是什麼？

A：以房養老也就是所謂的**逆向抵押**，跟一般貸款買房的概念相反，是由民眾將持有的房子抵押給銀行，再由該銀行按月支付現金，每月可領取的金額與房產價值和預期壽命相關。等到給付額已達上限，或是申請人身故後，房屋所有權即歸銀行所有；法定繼承人若想取回房產，可以支付銀行已借款項及利息，即可贖回房產。

問題二

出租中的房子是否適用以房養老？

A：當然可以，但要依銀行擔保品估價辦法，出租房屋估價時要扣除押租金來計算。

問題三

申辦以房養老逆向房貸，借款人往生後如何處分？

A：先請繼承人清償借款，繼承人可以自有資金清償、自行出售房子來償還現欠，或與銀行協商等繼承的房子過戶到繼承人名下後，由繼承人來申請房貸「借新還舊」。若繼承人不處理，銀行會向法院聲請拍賣房子，賣得的價金先償還銀行借款。若有剩餘會歸還給繼承人，如不足清償則會繼續對借款人的其他財產進行追償。

問題四

申辦以房養老逆向房貸，借款人沒有繼承人該如何處置？

A：獨身沒有子女的人，如果死後契約還沒到期、錢還沒領完怎麼辦？可指定鄰里長或鄰居好友為通知義務人，於借款人死亡的翌日起 20 個營業日內通知銀行；其遺產於清償債權並交付遺贈物後，如有剩餘，則歸屬國庫。

4-3. 買房養老 - 操作流程圖

圖解以房養老



● 有效的利用資產，讓退休生活更有保障！！

講座總結

