

市場行情

## 高雄市平均屋齡32年 未來新屋需求大

文 | 編輯部

從官方統計資料顯示，全台灣屋齡30年以上的老屋比例高達51%，高雄市該比例為52.4%，在六都中比起台北市的71.8%，表面上看起來還算是沒那麼嚴重，但也是妥妥的第二高，台南市51.6%緊追在後。

### 高雄市每2戶有1戶屋齡30年以上

在高雄市稅籍住宅約110萬戶中，約有將近58萬戶住宅的屋齡已經超過30年，住宅平均屋齡高達32.48年，32年是甚麼樣的概念？

目前市面上的公寓建材大多是加強磚造，根據政府公告的固定資產耐用年數表，加強磚造的耐用年數是35年，金融機構放款時，會參考建物耐用年數估算殘值，換句話說，台北市平均的房屋殘值已經成為負值，高雄市平均的房屋殘值僅為3年，看來也是相去不遠。

表一 2022年12月六都屋齡30年以上住宅比例統計表

縣市	房屋稅籍住宅類數量(戶)	住宅平均屋齡(年)	30年以上戶數	30年以上比例
全國	9,069,989	32	4,625,173	51.0%
新北市	1,680,583	30.58	797,913	47.5%
台北市	902,767	36.97	648,432	71.8%
桃園市	893,840	27.07	313,891	35.1%
台中市	1,094,267	29.12	453,192	41.4%
台南市	723,085	33.64	372,999	51.6%
高雄市	1,106,585	32.48	579,788	52.4%

資料來源：內政部



## 高雄市更新進度太慢

台北市公寓的平均屋齡雖已超過加強磚造耐用年限，但是房地產真正的價值在於土地，因此即便已經“不耐用”了，但是銀行還是可以給出很高的估值，不會影響貸款額度。

高雄市就大不相同了，雖然近幾年房地產大幅增值，但是公告現值、公告地價的調幅還是相對緩慢，所以土地價值的認可度尚有不足；也就是說，房屋的耐用年限問題其受重視的比例，相對較高，如果房屋屋齡偏高，銀行貸款可能會受到影響。即便現在年輕人可以相對低總價購得，但是後續的貸款額度，以及未來轉售時買方能否再取得貸款等等，都會影響到購屋能力。

再且看看六都的都更執行進度表，今年3月最新資料顯示，都更最急迫的台北市，報核中的有234件，已完成的有287件，施工中162件、尚未動工152件，在111年核定40件，112年已核定9件，這已經是六都中進度最快的。

反觀高雄市，報核中的有6件，已完成的有5件，施工中4件、尚未動工5件，在111年核定2件，112年已核定0件。這個進度大大落後台北市，台南市也是遠遠不及。

表二 六都都市更新進度表

縣市別	整合中	報核中	已審定	進度			總計	今年(112)	今年(112)
	(概要已核准)			已完成	施工中	未動工		核定	核定
臺北市	8	234	27	287	162	152	870	9	40
新北市	0	147	12	68	53	72	352	8	20
桃園市	0	5	0	3	3	7	18	1	3
臺中市	0	30	3	72	25	11	141	1	5
臺南市	0	4	1	82	3	2	92	0	2
高雄市	3	6	0	5	4	5	23	0	2
合計	15	460	44	547	261	263	1,590	19	77

資料來源：都市更新中心



## 高雄市危老核准數量為台北市1/3

都市更新的程序過程複雜，平均執行一案至少花上7~10年，那來看看門檻較低的危老重建案實際執行進度。

根據都市更新中心統計，截至今年3月底止，台北市的危老重建計畫核准數為805件，高雄市僅有242件，僅達台北市的3成。顯示無論是都更還是危老進度，高雄市都處在進度的末段班，這就是南比北更急的原因。

表三 六都危老重建件數統計表

縣市別	重建計畫受理數	重建計畫核准數	核准平均面積（平方公尺）
臺北市	940	805	617.1
新北市	606	488	705.9
桃園市	148	134	550.8
臺中市	733	518	926.2
臺南市	304	276	469.5
高雄市	306	242	994.4
小計	3,516	2,880	715.4

資料來源：都市更新中心

## 仁武區屋齡最年輕

高雄市住宅平均屋齡已超過32年，各行政區中以仁武區的屋齡最年輕，田寮區的屋齡最老。根據內政部統計，至去年第4季截止，高雄市房屋稅籍住宅的平均年齡達32.48年，38個行政區中以仁武區的住宅平均年齡最輕僅22年，屋齡最老的是田寮區達52年，兩者屋齡相差達30年。



其餘屋齡較年輕的行政區包括左營區26年、楠梓區26年、鼓山區28年、橋頭區29年。平均屋齡超過40年的行政區則包括旗津區、鹽埕區、阿蓮區、茄萣區、永安區、彌陀區、旗山區、美濃區、甲仙區、內門區等。若以住宅平均面積區分，面積最大的是美濃區達61.49坪，其次是鳥松區51.35坪，最小的是旗津區僅31.6坪。

高雄市都更進度慢，其實情有可原，車行在高雄市區，放眼望去，隨處可見目前尚未開發的空地，更遑論期數眾多的重劃區土地，在素地供給無虞的前提下，應該不會有開發者想要去整合執行都市更新或是危老重建，再加上都市發展的重心北移，哪裡才是市中心，都變得不好說了，老舊建築的更新，就是這樣被耽擱了下來。

更新或是危老的進度都快不了，整合慢、審核慢、施工慢，時間對於住在公寓裡的老住戶，是極其昂貴的成本，難以等待加上居住安全的風險，最快最簡單的選擇，就是換購一間全新的房子，舊房子的問題，就留給擁有時間本錢的年輕人吧！