

市場行情

2023年高雄頻創價 2024造鎮商辦進場買氣 不比去年差

文 | 壹蘋新聞網地產總監 葉家銘

詭譎多變2023年房市呈現上半年冷，但下半年受新青安貸款拉抬，交易量逆勢上揚。高雄房市跟全台走勢相近，市場呈現「上冷下溫」，而這股房市交易量能，當總統大選結束，執政團隊沒政黨輪替，未來中央推動南台成半導體S廊帶核心不變，加上台積電設廠楠梓設置先進製程2奈米廠，橋科、仁武產業園區、亞洲新灣區推動、捷運紅線向北向南延伸、黃線動工、高雄車站與鳳山車站均將完工，種種建設利多，讓2024年整體房市朝向樂觀，市場評估「至少不會比2023年差」。

2023年房市買氣平淡導致土地買氣相對低迷，當中可從公有單位土地標售溢價率看出端倪，富住通商用不動產針對歷年公有單位標售高雄市地統計，去年包括國產署、高市地政局、高市財政局與台糖公司，總計賣出高雄土地74.01億元，創下2020年以來近4年新低，當中國產署標售3.98億元，台糖公司4.95億元，高市財政局7.03億元，最多仍為高市地政局58.04億元，而去年平均溢價率僅9.62%更創7年新低。

高雄市歷年公有單位標售額與溢價率

年度(年)	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
標售額(億元)	48.01	85.60	150.29	178.51	65.56	110.41	82.69	116.82	74.01
溢價率	13.80%	9.04%	11.00%	23.57%	18.94%	26.81%	35.95%	17.42%	9.62%

註：公有單位包括國產署、高市地政局、高市財政局與台糖公司
資料來源：實價登錄，富住通商用不動產統計彙整

然而即便整體購地量能不及前幾年，但仍有不少建商積極購地，如郡都集團以5億元買

下鹽埕區正對228和平紀念公園，屋齡已44年「中正商務觀光大飯店」。歐美建設以總價5.1億元，換算每坪95萬元購入三多商圈文橫三路與崑明街，佔地面積537.84坪特商2用地。興連城集團在2023年7月以總價4億118萬元，購入目前承租給「家樂福超市崇德店」店面，而興連城購入家樂福不僅1家，另漢神巨蛋商圈南屏與新榮街，目前承租給「家樂福超市左營南屏店」店面，則成交8.5億元，合計2店總成交額達12.5億元。從上述案例可發現，建商雖至公家單位購地量降低，但轉向民間購地仍積極，而土地成交金額仍屬高檔，未來將反應在售價。

去年高雄房市交易如同倒吃甘蔗，第4季建物買賣移轉棟數1萬又9戶，月增11.5%，年增24.6%，為2023年表現最佳1季，而全年買賣移轉總棟數為3萬6,266戶，較2022年略少851戶，買氣創近5年新低！然而統計發現，去年3萬6,266戶中仍有高達1萬25戶屬新成屋過戶，新屋與中古屋佔比分別為27.6%與72.4%，整體市場仍維持新屋佔3成，中古屋7成，即便房價走揚，會買新屋客群仍穩定，而全年高雄法拍量僅492戶，創統計歷史新低，該現象主因是當中古屋主若有資金壓力，只要將待售物件稍微讓利，市場就會出現承接，而法拍極少代表著房價崩跌機率近乎於零。

高雄市歷年建物買賣移轉棟數與新成屋交易佔比

單位：戶

年度（年）	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
建物買賣移轉數	37,469	39,625	43,755	38,815	34,845	31,279	33,975	33,275	37,250	38,270	44,987	37,117	36,266
新成屋過戶數	7,443	9,788	9,868	9,716	9,435	9,580	9,771	9,796	11,211	10,351	13,913	10,064	10,025
新成屋佔比(%)	20%	25%	23%	25%	27%	31%	29%	29%	30%	27%	31%	27.1%	27.6%
中古屋佔比(%)	80%	75%	77%	75%	73%	69%	71%	71%	70%	73%	69%	72.9%	72.4%
法拍量	2,668	1,778	1,394	1,093	777	629	746	900	828	603	497	559	492

資料來源：高市地政局，《壹蘋新聞網》統計彙整

統計高雄市與大高雄不動產開發商業同業公會申報開工，2023年開工大樓總計1萬4,409戶，相對2022年2萬1,145戶衰退31.86%，推估總銷額從2022年2,634.6億元，衰退僅剩1,873.7億元，衰退28.88%！而2023年市場申報開工主力52.59%屬1-2房，3房39.74%，4與5房僅6.53%，大樓總樓地板面積約53.24萬坪，較2022年78.55萬坪減少32.22%。2023年全年高雄透天總開工數為170案1,757戶，與2022年248案2,616戶相比，減少32.84%，2023年透天推估總銷327億552萬元，較2022年428億8,886萬元減少23.74%。

回顧2023年高雄房市屬創價年，不僅極端小宅屢創新高，指標豪宅也改寫高雄房價天際線，實登揭露全年預售屋各類坪數成交單價發現，20坪內極端小宅與61坪以上中大坪數住宅，成為拉高全市房價主因。去年高雄全年預售屋均價每坪33.63萬元，相對2022年每

坪32.35萬元，仍微幅上揚，當中坪數20坪內極端小宅，每坪單價39.42萬元，主因是鹽埕區「港灣1號院」出現大量5字頭實登拉抬，而坪數61－80坪與81坪以上住宅，分別成交42.38與47.56萬元，雙雙站穩4字頭行情，然而對於多數購屋族選購21－60坪也就是傳統2－4房，均價落在32.75與34.01萬元，跟全市均價落差不大。統計近幾年來預售屋各類坪數交易，21－40坪為市場主流，其次是41－60坪，以2023年為例，分別占比61.54%與25.71%，其他坪數戶數僅在數十戶到最多346戶。

近年高雄市預售屋各類坪數單價走勢 單位：每坪／萬元

年度（年）	2019	2020	2021	2022	2023
不分坪數	21.47	21.73	26.39	32.35	33.63
0－20坪	29.04	29.43	29.93	38.59	39.42
21－40坪	21.27	21.72	25.59	30.15	32.75
41－60坪	19.89	20.55	26.77	33.53	34.01
61－80坪	22.20	25.58	29.49	39.58	42.38
81坪以上	X	32.23	38.37	42.46	47.56

資料來源：實價登錄，《壹蘋新聞網》統計彙整

近年高雄市預售屋各類坪數成交戶數 單位：戶

年度（年）	2019	2020	2021	2022	2023
不分坪數	3,894	9,047	10,397	5,882	9,366
0－20坪	121	234	319	410	346
21－40坪	2,250	5,182	6,311	3,384	5,764
41－60坪	1,114	2,910	2,801	1,478	2,408
61－80坪	42	175	256	132	192
81坪以上	50	59	156	134	69

資料來源：實價登錄，《壹蘋新聞網》統計彙整

2023年即便整體市況不佳，但各區房價不斷挑戰歷史新高卻成常態，當中橋頭區房價漲幅驚人！橋頭區高雄新市鎮去年迎來史上最大供給，包括「達麗未來市」、泰郡「悅讀時代」與郡都建設集團「橋科大極」3大造鎮，目前3案實登揭露累計成交超過1,000戶，也帶動整體橋頭區出現「量價齊揚」現象，當中「達麗未來市」實登揭露單坪最高38.85萬元，另2案則最高單坪34萬元行情。

不僅橋頭創價銷售，高雄在去年最後1周實登，竟出現小港、鳳山與仁武，預售屋均出現創價銷售，小港森林公園旁大樓預售案「清景麟國家公園」，在12月30日出現6樓，單坪成交33.8萬元，改寫同建案過去33.5萬元紀錄，而鳳山車站旁大樓預售案「泰緯皇居」則在12月25日出現18樓70.04坪成交2,680萬元，換算每坪43.4萬元，同樣改寫同案過去

所創下鳳山單坪42.9萬元紀錄。天玉集團仁武八德南路商圈「龍騰鑫世紀」，頂樓15樓成交35.5萬元，改寫過去泓圍建設「希望之星」所創下單坪34萬元紀錄，從橋頭、小港、鳳山與仁武4區預售屋頻創價，可看出即便去年大環境買氣不佳，但高漲後房價，購屋族仍埋單。

2012年國揚亞洲新灣區超級豪宅「國硯」，出現單坪68.7萬元成交紀錄，榮登高雄第一豪宅長達11年，然而該紀錄在2023年被打破！美術館特區皇苑建設預售案「御皇苑」，32樓120.91坪，在去年11月成交總價7,688萬元，換算單坪成交73萬元，改寫高市實登最高價，而同在去年9月屋齡8年，農16特區京城建設豪宅案「京城天贊」，36樓頂樓261.45坪，成交1億8,830元，換算單坪72萬元，改寫高市成屋豪宅新高。

依2023年實登成交屋齡統計，高雄有17.4%購屋置產會以屋齡1年內新屋為首選，另屋齡1-5年則有11.4%成交，屋齡5-10年成交佔比落在9.5%，另選購10-20年住宅佔比11.8%，20-30年則有23.2%，30-40年則有12.9%，屋齡40年以上則為13.8%。數據顯示將近4成選購屋齡10年內住宅，其次是20-30年宅，而即便是屋齡40年以上老屋仍有13.8%交易量能。然而若針對各屋齡層其行政區交易量統計，無論1年內、1-5年或5-10年成交量，楠梓均為所有行政區之首，可見這波台積電效應，不僅帶動購屋族卡位新屋，連帶中古屋市場也跟著受惠。

高雄市成屋各屋齡成交佔比

屋齡	1年內	1~5年	5~10年	10~20年	20~30年	30~40年	40年以上
交易佔比%	17.4%	11.4%	9.5%	11.8%	23.2%	12.9%	13.8%

註：統計2023年數據

資料來源：實價登錄，《壹蘋新聞網》統計彙整

高雄各屋齡前3大熱門行政區

行政區	1	2	3
1年以下	楠梓區20.1%	苓雅區12.1%	鳳山區11.7%
1~5年	楠梓區14.6%	左營區14.4%	橋頭區12.6%
5~10年	楠梓區23.6%	鳳山區16.8%	左營區11.8%
10~20年	鼓山區27.8%	左營區16.5%	三民區11.5%
20~30年	三民區19.6%	左營區16%	鳳山區12.5%
30~40年	三民區18.3%	苓雅區16.8%	鳳山區13%
40年以上	苓雅區19.1%	三民區17.4%	鳳山區15.7%

註：統計2023年數據

資料來源：實價登錄，《壹蘋新聞網》統計彙整

在台積電效應前，高雄過去新屋房價長期郊區1字頭，市區2字頭，僅精華區有3字頭行情，如今低基期房價區大幅減少，依統計2023年1字頭內與單價10－20萬元新屋成交佔比，無論預售或新成屋僅剩1－3%，當中不乏屬特殊交易，整體市場預售屋成交2字頭佔34.74%，新成屋則有47.43%，另房價落在3字頭，預售屋45.15%，新成屋則為36.24%，4字頭房價則分別為14.92與8.94%，5字頭以上房價則仍為極少數。然而若從購屋總價帶分析，隨著購屋單價不斷提高，無論預售屋或新成屋，總價500萬元內住宅，在去年近乎絕跡，目前市場上成交主力落在500－1,500萬元，而總價2,000萬元以上住宅成交量，預售屋僅佔5%，新成屋也僅10%，在整體市場比重不高。

2023年高雄預售屋與新成屋大樓成交單價分布

成交單價(萬元)	預售屋交易占比(%)	新成屋交易占比(%)
10以下	0.02%	3.90%
10(含)－20	1.21%	2.12%
20(含)－30	34.74%	47.43%
30(含)－40	45.15%	36.24%
40(含)－50	14.92%	8.94%
50(含)－60	3.77%	1.17%
60(含)－70	0.13%	0.15%
70(含)－80	0.06%	0.05%

註：新成屋指屋齡2年內住宅
資料來源：實價登錄，《壹蘋新聞網》統計彙整

2023年高雄新成屋大樓成交總價分布

成交總價(萬元)	預售屋交易量占比(%)	新成屋交易量占比(%)
500以下	2.00%	3.59%
500(含)－1,000	39.35%	33.46%
1,000(含)－1,500	40.04%	38.91%
1,500(含)－2,000	12.82%	13.00%
2,000(含)－2,500	3.23%	5.02%
2,500(含)－3,000	1.34%	2.32%
3,000(含)－4,000	0.96%	3.34%
4,000(含)－5,000	0.10%	0.25%
5,000(含)－6,000	0.05%	0.05%
6,000(含)－7,000	0.04%	0.03%
7,000(含)－8,000	0.05%	0.03%
8,000以上	0.02%	0.00%

註：新成屋指屋齡2年內住宅
資料來源：實價登錄，《壹蘋新聞網》統計彙整

回顧去年高雄預售屋與新成屋交易Top10行政區，預售屋除前所述高雄新市鎮造鎮，為橋頭帶來充沛買氣，另傳統房市熱區如三民、左營、楠梓，3區佔比均超過10%，當中楠梓每坪均價29.6萬元，已近乎3字頭，該數據今年在台積電效應持續發酵，房價坐穩3字頭機率極高，而鹽埕區預售屋均價達47.7萬元，主因為華王大飯店改建案「港灣1號院」出現大量實登，該案累計成交超過900戶，每坪最高61.5萬元，改寫愛河沿線小宅新高。

2023年高雄預售屋交易熱區Top10

行政區	交易佔比(%)	成交單價(坪/萬元)
橋頭區	15.5%	31.5
三民區	13.1%	40.7
左營區	10.5%	37.6
楠梓區	10.1%	29.6
仁武區	9.5%	29.5
鳳山區	8.2%	30.9
小港區	6.8%	27.6
鹽埕區	5.8%	47.7
大寮區	4.0%	23.7
岡山區	4.0%	32.8

資料來源：實價登錄，《壹蘋新聞網》統計彙整

2023年高雄新成屋交易熱區Top10

行政區	交易佔比(%)	成交單價(坪/萬元)
楠梓區	19.7%	26.9
三民區	11.7%	33.5
苓雅區	11.1%	34.6
鳳山區	10.8%	29.4
橋頭區	9.1%	27.1
仁武區	7.6%	27.9
左營區	6.3%	30.3
前鎮區	4.9%	28.2
鼓山區	4.8%	34.4
小港區	3.2%	24.8

註：新成屋指屋齡2年內住宅

資料來源：實價登錄，《壹蘋新聞網》統計彙整

2024年整體而言在政經穩定，沒選舉因素，央行升息機率不高，有不少個案陸續公開，當中三地集團與清景麟建築團隊，在北高與南高均有指標案動土，北高雄位於民族路機20公辦都更案（尚無進場時程），南高雄為亞洲新灣區原「金銀島購物中心」，2案總銷推估達450億元，總戶數可能落在2,800戶！另興富發在去年底以3天時間，將大順商圈造鎮案「孟學苑」，9百餘戶近完銷，優惠付款推出，將延續到今年愛河畔河左岸2期「巴黎河左岸」，能否出現相同順銷量能？推估5字頭房價能否持續熱銷，頗受市場重視。

過去20年來高雄商辦推案屈指可數，較具代表包括京城中華路「京城CBD」、城揚建設「市政總裁」與「總裁時代廣場」、興富發建設推「高雄CBD」。然而隨著高雄城市轉型，包括興富發、京城、三發、富邦、新光人壽、麗寶等均有商辦開發案，加上特貿3市府可分回一半樓地板面積做為商辦使用，高雄將迎來史上最大量商辦供給潮。當中農16龍勝路與至聖路口「京城IFC」，將在上半年進場銷售，坪數44-87坪，最大合併戶684坪，該案是高雄過去史無前例凹子底公園首排A辦，房價勢必也會改寫商辦新高。