

市場行情

## 漲太兇2022年買氣「虎頭蛇尾」 2023年房市盤整重大建設撐房價

文 | 壹蘋新聞網地產記者 葉家銘

「台積電效應」讓高雄房價出現史無前例暴漲，若以2021年上下半年做分界，設廠訊息曝光前後，高雄新屋房價出現單坪大漲6-10萬元，甚至部分區域如楠梓高雄大學特區還出現同區段，緊鄰2場大樓在預售與成屋不同時期銷售，不到2年時間單坪落差15萬元特殊現象！然而隨著房價基期拉高，中央針對打房政策一波接一波，去年央行4度升息與《平均地權條例》草案通過等，從2022年下半年起，全台房市買氣極凍，高雄也難以倖免，而該現象在今年可能持續延續，房市短期將面臨盤整態勢。

高漲後房價購屋族不埋單，導致高雄房市在去年下半年起陷入僵局，市場呈現「虎頭蛇尾」，也就是上半年熱絡，下半年冷清，而新屋買氣也難倖免。依據高市地政局揭露「建物第一次登記後第一次所有權移轉棟數」也就是新成屋過戶數，高雄從2021年1萬3,913戶，去年大幅衰退僅剩1萬64戶量縮27.6%。而2022年建物買賣移轉棟數3萬7,117戶，也較2021年4萬4,987戶衰退量縮17.3%。然而經統計從2015年起，高雄新舊屋交易量長期維持3比7，中古屋房價漲跌往往更能反應整體市況。

高雄市歷年建物買賣移轉棟數與新成屋交易佔比

單位：戶

年份(年)	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
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
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
新成屋佔比(%)	20%	25%	23%	25%	27%	31%	29%	29%	30%	27%	31%	27.1%
中古屋佔比(%)	80%	75%	77%	75%	73%	69%	71%	71%	70%	73%	69%	72.9%

資料來源：高市地政局，《壹蘋》彙整

2021年下半年起高雄因台積電效應導致中北部投資客進場搶房，然而客層多屬買預售屋，對成屋市場交易影響有限。依地政局揭露，高雄去年登記屬「中北部」購屋客群成交僅1,738戶，當中北客1,241戶；中部客497戶，佔全市全年成交4.7%，換言之每百戶不到5戶，而總量僅1,738戶更創下2013年起，近10年新低，數據顯示「南屋北賣」就實務上成交比重不高。

高雄市歷年中北部購屋客層置產戶數

單位：戶

年份(年)	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
北部	1,340	3,603	2,999	2,521	2,000	1,899	1,956	2,004	1,771	2,187	1,241
中部	394	1,086	1,089	885	848	835	871	890	822	1,082	497
合計	1,734	4,689	4,088	3,406	2,848	2,734	2,827	2,894	2,593	3,267	1,738
中北客購屋佔比	4.4%	10.7%	10.5%	9.7%	9.1%	8.0%	8.5%	7.8%	6.8%	7.3%	4.7%

資料來源：高市地政局，《壹蘋》彙整

依實登揭露，過去2年高雄市區分建物不分屋齡房價均出現大幅上揚，當中屋齡0-2年新成屋，每坪成交均價從2021年24.72萬元，提升到去年29.79萬元，房價增幅2成，而無論屋齡2-5或5-10年新古屋，房價均價落在28.65-29.50萬元，與屋齡2年內新成屋落差有限，該現象主因是新成屋供給有限，讓不少購屋族轉向屋齡新穎新古屋住宅，較為明顯案例就是屋齡3年位於大順百貨商圈大樓「享京城」，出現多戶成交4字頭轉售戶，單坪甚至成交高達52.25萬元。

近2年高雄區分建物各類屋齡平均成交單價

單位：每坪／萬元

屋齡(年)	0-2	2-5	5-10	10-20	20以上
2021年	24.72	26.11	24.32	22.02	15.05
2022年	29.79	28.65	29.50	25.08	16.90
漲幅	+20.5%	+9.7%	+21.3%	+13.9%	+12.3%

資料來源：高市地政局，《壹蘋》彙整

新成屋供給量少，導致無論市區或市郊全面預售化，依「龍悅廣告」長期數據統計，高雄目前待售屋新成屋與預售屋比，長年維持在15與85%，而預售屋房價高低也直接影響整個高雄新屋房市脈動，然而台積電效應讓各區預售屋出現今日區域天花板成交價，成為明日代銷承接新案地板價，各區房價不斷墊高，導致目前已出現郊區全面挑戰3字頭；市區則為4-5字頭行情。當中農16特區「遠雄PARK16」、美術館特區「美術1号院」、漢神巨

蛋商圈「宏圍巨星」及鹽埕商圈「港灣1號院」，均已出現5字頭小宅成交，建商透過控制坪數，壓低總價帶，讓購屋族買得起住宅。

筆者依實登揭露統計18個近年來大樓、華廈與電梯公寓供給較多行政區，高雄2022年預售屋每坪成交單價31萬元，較2021年24.8萬元，呈現漲幅25%，當中各行政區房價漲幅最大落在鹽埕，去年每坪成交單價均價45.68萬元，相對2021年27.74萬元，漲幅64.7%，主因是興富發總裁鄭欽天個人推案「港灣1號院」出現近400戶實登，該案每坪均價單坪逼近48萬元，最高達56.5萬元；另岡山近2年房價漲幅55.7%，主因是達麗建設推出預售案「達麗雙子星」，實登最高單價成交突破39萬元，另橋頭、楠梓、仁武、鳳山與大社則出現預售屋房價有3成漲幅。

近2年高雄市預售屋區分建物平均成交單價

單位：每坪／萬元

行政區	2021年	2022年	漲幅
鹽埕區	27.74	45.68	+64.7%
岡山區	20.39	31.75	+55.7%
橋頭區	17.81	23.96	+34.5%
楠梓區	21.22	28.43	+34.0%
仁武區	20.68	27.66	+33.8%
鳳山區	22.29	29.29	+31.4%
大社區	18.66	24.33	+30.4%
三民區	28.23	35.57	+26.0%
大寮區	19.28	23.66	+22.7%
小港區	19.93	24.06	+20.7%
鳥松區	22.64	27.32	+20.7%
苓雅區	26.13	31.52	+20.6%
鼓山區	35.84	42.97	+19.9%
左營區	30.19	35.12	+16.3%
梓官區	18.14	20.96	+15.5%
前金區	34.76	39.81	+14.5%
前鎮區	29.75	32.70	+9.9%
新興區	32.87	33.30	+1.3%
高市平均	24.8	31.0	+25%

資料來源：高市地政局，《壹蘋》彙整

台積電效應讓高雄房價基期大幅上揚，也讓建商積極佈局未來房市，即便去年下半年起，全台房市出現買氣停滯，但對建商而言因產業建設密集，加上房價墊高，因此更具信心申報開工看好未來（部分小型建商則是因央行限期開工壓力）。統計高雄市與大高雄兩大建商公會，去年申報開工全市高達3,063.4億元，當中大樓突破2,634.6億元，透天則有428.8億元，創下史上最高申報開工總銷額。2022年會員申報開工大樓為2萬1,145戶，相對2021年1萬7,017戶，增加超過4,100戶，增幅24.2%；而透天去年申報開工2,616戶，相對2021年2,390戶則增幅9.45%。

2021-2022年高雄總申報開工數

類型	大樓(戶)	大樓總銷(億元)	透天(戶)	透天總銷(億元)
2021年	17,017	1,633.8	2,390	432.8
2022年	21,145	2,634.6	2,616	428.8
增減數	+4,128	+1,000.7	+226	-3.9
增減幅	+24.25%	+61.24%	+9.45%	-0.91%

資料來源：高雄市與大高雄市不動產開發商業同業公會，《壹蘋》彙整

高雄申報開工首次突破3,000億元來到3,063億元，在大樓總計2萬1,145戶中有2萬661戶屬住宅，占比97.7%，辦公室與店舖開工僅總量2.3%。而大樓住宅申報開工房型，1-3房占比93.8%，4房與4房以上格局僅6.2%，全市未來推案呈現小宅化，2022年高雄大樓「住宅」申報開工2萬661戶，相對2021年1萬6,749戶，出現量增近4,000戶，增幅23.35%；當中1房申報開工略為減少，2-4房均出現提升，尤其是2房從2021年6297戶提升到去年8,816戶，年增逾4成，另3與4房則年增18.39%與22.36%。

2021-2022年高雄市總申報開工住宅戶型

年份(年)	1房	2房	3房	4房(含以上)	總計
2021年	1,614	6,297	7,805	1,033	16,749
2022年	1,340	8,816	9,241	1,264	20,661
增減數	-274	+2,519	+1,436	+231	+3,912
增減幅	-16.97%	+40.00%	+18.39%	+22.36%	+23.35%

資料來源：高雄市與大高雄市不動產開發商業同業公會，《壹蘋》彙整

2022年高雄房市虎頭蛇尾，但今年至今尚未看見買氣曙光，台經院報告指出，「不動產業大環境利空頻傳使得房市信心面受到干擾，造成投資客持續退場，自住客購置房產評估時間亦有所拉長，顯然房市景氣仍保守以對，至於未來半年，有鑑於國內GDP持續趨緩、房貸利率已逼近2%、平均地權條例修正案三讀通過、房市新增供給遞增等不利因素，導致短期房市前景尚顯混沌不明。」另《平均地權條例》3讀通過未來限制換約轉售，讓整體市場出現觀望期拉長，但中央基於「信賴保護」原則，以及保障財產權法理，「預售屋或新建成屋買賣契約」換約將不溯及既往，該條件將讓投資客不急於拋售，市場出現已售出預售屋與目前販售預售屋競價。

即便當前房市買氣不如預期，2024年又有大選因素干擾，推估市場將出現短則1年，長則2-3年盤整，但地價與營建成本雙高，導致成本提升，短期要見房價大幅下修有限，多家房仲業者評估，房價頂多5-8%修正，然而高雄重大建設利多不斷，北從橋頭科學園區、仁武產業園區、楠梓產業園區，南高雄則有亞洲新灣區及5G AIoT創新園區等，「大南方計畫」高雄成為南台灣半導體S廊道核心，房價整體具備支撐，另高市府力推BOT開發案，短期即便招商不順，但中長期勢必會有財團投資，包括捷運紅線向北與向南延伸，環狀輕軌成圓及捷運黃線動土，4線齊發交通建設利多，導致各區議題不斷，也讓整體市場具備支撐。

