

市場行情

區區有建設 處處房價放煙火創新高 高雄台積電效應持續延燒

新青安助攻小宅市場過熱 銀行滿水位造就限貸衝擊

文 / 圖 | 壹蘋新聞網地產總監 葉家銘

從2021年傳出台積電設廠高雄訊息至今已4年，高雄城市轉型在中央與地方積極合作，在今年迎來收割期，區區有建設，處處有商機，也讓高雄城市有了嶄新面貌，然而在台積電效應前，郊區1字頭、市區2-3字頭，僅精華區具4字頭以上行情；到目前郊區全面坐穩3-4字頭，市區則為4-5字頭，精華區創價6字頭行情，高雄房市不僅是在地客群買盤，而是吸引全台包括中北客前來置產投資，進一步帶動整體房市買氣熱絡。

財政部日前公布今年上半年民間參與公共建設簽約56件，投資額711億元，6都招商成績單以高雄302.8億元居招商王，高雄市長陳其邁上任至今，招商引資績效卓越，透過實質建設讓高雄有著嶄新願景，在交通建設，包括捷運紅線向北延伸岡山路竹，向南延伸小港林園，環狀輕軌成圓、捷運黃線動工，北高雄以楠梓為產業發展軸心，廣設楠梓產業園區、橋頭科學園區、仁武產業園區，南高雄建置「亞洲新灣區5G AIoT創新園區」，並讓推動許久特貿3都更案，引資917億元，東高雄房市發展核心鳳山，則在市府積極促成，造就三井LaLaport百億投資，衛武營周邊將成為東高雄未來數十年核心，當願景無所不在，也讓高雄房市迎來蓬勃發展。

統計今年1-7月6都建物買賣移轉棟數16萬3,055戶，與2023年同期相比年增28.5%創2014年來新高，當中北市年增23.1%，新北年增21.7%，桃園年增31.6%，台中年增25.2%，南2都增加更為驚人，南市高達38.3%，港都則為38.2%！而在高雄建物買賣移轉棟數2萬8,223戶中，前7月新成屋過戶數達9,615戶，佔整體交易市場34%，而相對66%屬中古屋交易，新成屋過戶比創史上新高紀錄，可見整體房市交易動能，新屋市場更顯受到購屋族青睞，而可視為房市賣壓指標法拍戶數，高雄前7月為323戶，若以月均計算，雖較去年微幅提升，但與歷年高峰相比，法拍量低，市場未出現賣壓。

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	2023	2024
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	28,223
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	9,615
新成屋佔比(%)	20%	25%	23%	25%	27%	31%	29%	29%	30%	27%	31%	27.1%	27.6%	34.0%
中古屋佔比(%)	80%	75%	77%	75%	73%	69%	71%	71%	70%	73%	69%	72.9%	72.4%	66.0%
法拍量	2,668	1,778	1,394	1,093	777	629	746	900	828	603	497	559	492	323

註：2024年統計1-7月

資料來源：高市地政局，《壹蘋新聞網》統計彙整

統計高雄市今年1-6月預售屋價量與坪數，全市預售屋上半年均價來到37.62萬元，相對去年全年平均33.58萬元，房價增幅12%，而過去市場認為因台積電效應導致房價出現大漲，市場可能進入盤整期，結果僅在2022-2023年出現微幅向上盤整，今年則開始各區全面持續走揚，當中包括美術館與高鐵特區均出現非豪宅產品，創價銷售6字頭，帶動整體北高雄蛋黃區房市買氣。然而值得關注的是預售屋21-40坪，目前均價來到37.17萬元，相對去年32.71萬元，房價增幅13.6%，在各類坪數中漲幅最多，而該坪數正是市場銷售主力，20坪內住宅，則因今年出現在蛋殼區推案，導致整體價格出現下修。

近年高雄市預售屋各類坪數單價走勢

單位：每坪/萬元

年份(年)	2019	2020	2021	2022	2023	2024
不分坪數	21.47	21.73	26.39	32.35	33.58	37.62
0-20坪	29.04	29.43	29.93	38.59	39.17	34.31
21-40坪	21.27	21.72	25.59	30.15	32.71	37.17
41-60坪	19.89	20.55	26.77	33.53	33.97	37.82
61-80坪	22.20	25.58	29.49	39.58	42.39	45.60
81坪以上	X	32.23	38.37	42.46	47.56	48.97

註：2024年統計1-6月

資料來源：實價登錄，《壹蘋新聞網》統計彙整

高雄預售屋今年上半年房價漲幅高達12%，成交量能更出現爆發，統計1-6月全市預售屋實登揭露，已來到1萬166戶，半年揭露量比去年全年還多，今年預售屋交易量勢必改寫新高，然而就市場交易主力仍集中在21-40坪住宅，佔比達60.3%，其次是41-60坪住宅，佔比則為27.7%，81坪以上豪宅與20坪內極端小宅，就預售屋而言仍屬極低量，對於市場影響有限，整體交易核心多在2-3房，呈現剛性買盤撐盤現象。

近年高雄市預售屋各類坪數成交戶數

單位：戶

年份(年)	2019	2020	2021	2022	2023	2024
不分坪數	3,894	9,047	10,397	5,882	9,530	10,166
0-20坪	121	234	319	410	352	190
21-40坪	2,250	5,182	6,311	3,384	5,874	6,140
41-60坪	1,114	2,910	2,801	1,478	2,437	2,822
61-80坪	42	175	256	132	193	324
81坪以上	50	59	156	134	69	111

註：2024年統計1-6月

資料來源：實價登錄，《壹蘋新聞網》統計彙整

台積電效應讓高雄房市買盤不在僅侷限區域客，而是將整個市場向中北部延伸，市場「南屋北賣」相對過去而言比重增加，依據高市地政局統計，今年前7月中北客購屋戶數為1,131戶，佔整體交易量為12%，該比重已改寫統計至今歷年新高，然而部分案場，尤其是投資氛圍較重的台積電效應熱區，如岡山、橋頭、楠梓、左營與鼓山，代銷團隊統計很高比重屬中北客購入，但就全市而言，中北部購屋量仍有限，推估可能是購屋族在中北部任職，但戶籍仍設在高雄，具備地緣性購屋是市場交易核心！

高雄市歷年中北部購屋客層置產戶數

年份(年)	2020	2021	2022	2023	2024
北部	2,169	2,974	2,610	1,656	751
中部	1,036	1,422	1,156	855	380
合計	3,205	4,396	3,766	2,511	1,131
中北客購屋佔比	9.17%	10.50%	10.69%	9.85%	12.01%

註：2024年統計1-7月

資料來源：高市地政局，《壹蘋新聞網》彙整

高雄各區預售屋房價持續走揚，可從數據統計看出端倪，上半年高雄出現鼓山均價坐穩5字頭，來到單坪50.6萬元，5字頭均價在過去而言前所未見，主因是美術館生活圈包括「仰德美術館」、興連城「里山美術」及農16特區京城商辦案「京城IFC」等個案，不斷衝擊5字頭，甚至最高6字頭行情，而前金與鹽埕區均價分別為49.8萬元與48.5萬元，則為興富發愛河風景區畔「巴黎河左岸」與華王大飯店改建案「港灣1號院」拉抬，造就區域預售單價拉升！而整體市場在去年郊區挑戰3字頭，今年則呈現全面坐穩3字頭，仁武、燕巢與小港出現首站均價3字頭，而去年已站上3字頭均價橋頭、鳳山與楠梓，則往單坪35萬元均價靠攏，房價版塊持續拉高！而全市預售屋均價1字頭僅剩下美濃區，為單一電梯公寓個案所造成。

近年高雄市預售屋單價均價比較

單位：萬元

行政區	2021年	2022年	2023年	2024年
鼓山區	35.84	44.61	44.70	50.63
前金區	34.76	39.94	41.03	49.82
鹽埕區	27.74	46.50	47.79	48.50
左營區	30.19	35.45	37.47	42.34
三民區	28.23	36.48	40.08	41.91
苓雅區	26.13	33.34	38.34	41.11
新興區	32.87	33.73	36.38	37.50
橋頭區	17.81	24.20	31.83	34.18
前鎮區	29.75	31.24	34.32	34.03
鳥松區	22.64	26.62	33.62	33.71
鳳山區	22.29	28.47	30.78	33.68
岡山區	20.39	31.74	33.11	33.07
楠梓區	21.22	28.42	30.01	33.06
仁武區	20.68	28.42	29.62	32.33
燕巢區	21.69	24.86	27.57	30.31
小港區	19.93	25.05	27.80	30.01
大社區	18.66	23.71	26.54	28.24
大寮區	19.28	23.63	24.02	24.56
梓官區	18.14	20.31	21.43	24.19
大樹區	X	20.79	23.60	23.27
湖內區	17.39	22.17	22.28	23.22
林園區	15.25	19.29	20.06	21.66
美濃區	16.24	17.20	17.81	17.68
高市平均	24.8	31.2	33.58	37.62

註：2024年統計1-6月

資料來源：實價登錄，《壹蘋新聞網》統計彙整

北高雄因具備人口紅利，在這波台積電效應下受益最大，從岡山車站周邊與87期重劃區，預售屋房價包括「達麗雙子星」與隆大「鳳凰信義」均出現最高突破4字頭，最快下半年將進場天玉集團87期個案，單價也將挑戰坐穩4字頭，另楠梓高雄大學在大樓預售案茂德「高大之森」帶動，該案均價從去年12月底至今年6月，實登已達313戶，均價35.1萬元，最高單價46.1萬元，雙雙改寫紀錄，也讓高雄大學生活圈房價持續走揚。另左營高鐵迎來史上首場出現6字頭單價案，天玉集團「鑫天際」創價銷售均價逾56萬元，最高63.4萬元，在「鑫天際」帶動下，也讓區段房市能見度，開始與農16與美術館靠攏，成為高雄蛋黃區中的蛋黃區。

北高雄指標預售屋熱區單價均價走勢

年份／年	2021	2022	2023	2024
高雄新市鎮	17.27	25.96	32.45	35.36
高雄大學	20.41	29.52	29.67	33.71
左營高鐵	33.16	34.37	39.09	44.29
美術館生活圈	37.82	42.74	43.32	51.46
中都重劃區	36.29	38.67	53.20	43.17

註：2024年統計1－6月

資料來源：高市地政局，《壹蘋新聞網》彙整

下半年房市發展核心，包括興富發建設中央公園案是否持續維持著興富發過去到哪推案，房價勢必改寫區域新高？另近年來大舉購地郡都集團，從第4季起將進行包括鼓山明倫昌盛案、楠梓德惠加仁案、鹽埕中正飯店案、前金漢神本館案與左營瑞豐夜市首排案，5案聯銷200億元，當中市區4案宅房價多屬5－6字頭，楠梓案則挑戰4字頭單價。另高雄史上最規模建案，由清景麟建築團隊與三地集團開發，位於前鎮區205兵工廠區段徵收旁金銀島舊址，推出首期社區1,108戶，單案總銷200億元「AI慕光城」，坪數20－38坪2－3房，將挑戰均價坐穩5字頭，而該案也揭開205兵工廠周邊7大建商6大案序曲，市場是否活絡，關係到未來整個南高雄亞洲新灣區房市走勢。另隨著銀行因新青安房貸爆量，出現史上最嚴限貸令，撥款排隊現象可能衝擊房市，讓購屋族置產意願下滑，《銀行法》72-2條規定，銀行在辦理住宅建築及企業建築等不動產放款，總金額不得超過銀行手中資金（含存款總餘額及金融債券30%），該問題何時可落幕，可能成為建商須謹慎評估問題。

205兵工廠區段徵收周邊推案進度表

建案	位置與面積	預計規劃內容與進度
AI慕光城	凱旋四路、瑞田路口，5,097坪（2期）	地上24樓、地下5樓，1,108戶，SCDA公設景觀與建築立面設計（1期內容）
隆大案	一心一路、一心一路203巷，2,124坪	地上24樓、地下3樓，322戶住家與7戶店面，2房29－31坪、3房38－45坪
華友聯案	一心一路、和平三路口，2,632坪	地上24樓、地下3樓，2－4房，社區約380戶，2025年底或2026年動工
慶旺案	和平三路、籬仔內路口，2,744坪	地上21樓、地下3樓，50－60坪，社區328戶，預計2025年取得建照
京城案	和平三路底，2,436坪	地上15樓、地下3樓，社區450戶，20－40坪，已取得建照興建中
宏圍案	凱旋四路、凱得街，約2,000坪	超高住宅正對205兵工廠園區，預計2025年下半年開發

資料來源：各建商、《壹蘋新聞網》彙整