



市場行情

2年內單價成長36% 10年間面積縮小8坪

文 | 編輯部彙整

資料來源 | 內政部實價登錄

高雄房市在2018年開始起漲，隨著全台趨勢走勢，經過3年左右時間，房價上漲了大約4成，當多數人認為高雄房價已經來到新高點後，2021年起受到台積電建廠效應的帶動，再度往上創造新高；這波熱潮在2023年第3季高點盤旋後，各界同樣認為高雄房價應該已經來到頂點，殊不知在2024年，才真正創下了的高點。

對多數老高雄人來說，恐怕很難想像現今高雄市的房價，過去曾經被認為瘋狂的、不可能的價格，一再往上頂升，一再創造歷史數據，在諸多利多因素的堆疊下，高雄房市創下奇蹟，連帶飆升的土地價格，讓建商業者都大感吃不消，甚至希望能出現一段喘息暫歇期，讓供需市場恢復理性；怎料2024年在股市大盤推升下，猶如浪潮再度將房價往上拱升，來到歷史新高點。

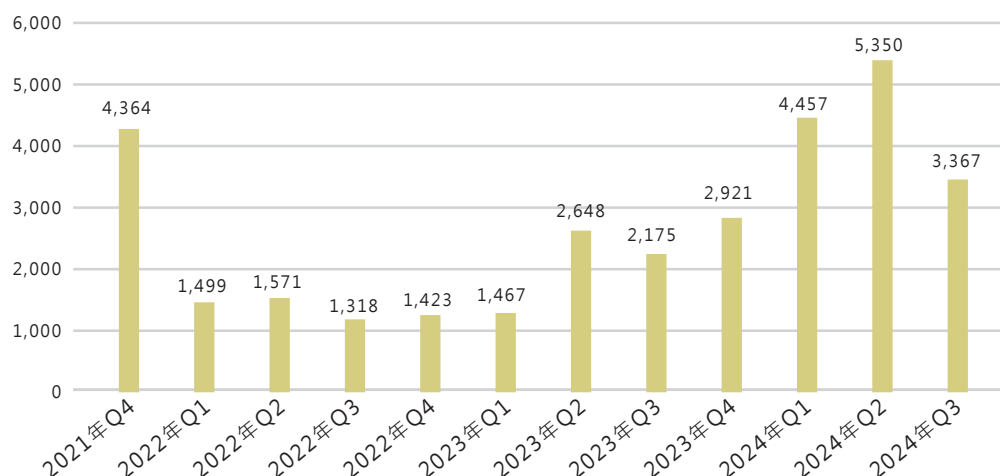
預售屋交易量創新高

嚴格說來，這波房市大漲，帶有延遲效應的味道，將3-4年疫情期間延宕的買氣，在疫情過後爆發開來。疫後的通貨膨脹是全球各國必須面對的課題，貨幣貶值導致保值商品價格大漲，房地產及黃金便是最佳例子。

統計內政部實價登錄高雄市預售屋資料，2021年第4季創下4,364件高點，而自2022年第1季開始，交易件數下降至約1,500件，僅僅維持大約1年時間，進入2023年後，交易件數開始迅速攀升。

2023年第2季開始，交易件數穩定維持高檔，每季約莫在2,200件至3,000之間，而自2023年8月起的新青安優惠房貸政策，將交易量又往上推升一個檔次，2024年前3季的每季平均交易件數高達4,391件，第2季甚至創下5,350件的新高紀錄。

高雄市預售屋交易件數



資料來源：內政部實價登錄

資料統計：網路地產王

註：交易之建物型態為公寓、大樓、華廈，並排除一樓及地下室交易

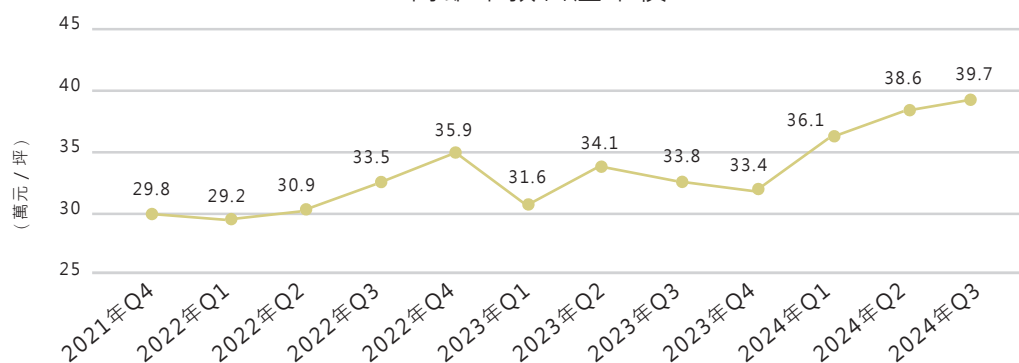
預售屋單價倍數成長

統計2021年至今的預售屋平均單價，更是讓人瞠目結舌。早在2018年至2021年之間，高雄市平均房價便已經上漲了4成，而自2021年起，房價又再度坐上跑車，一路狂飆。

2021年第4季高雄預售屋平均單價約在29.8萬，2022年第2季起由30.9萬開始攀升，至2022年第4季已經快速上升到35.9萬。2023年之後進入高價盤整期，單價維持在33萬至34萬之間。

2024年受到買氣大升催動，從2023年第4季起再度攀升，2024年第3季已經來到39.7萬的新高點。2年內單價上漲約36%，若從2018年起算，預售屋單價幾近上漲了1倍。

高雄市預售屋單價



資料來源：內政部實價登錄

資料統計：網路地產王

註：交易之建物型態為公寓、大樓、華廈，並排除一樓及地下室交易

3年間總價上升4成

隨著預售屋單價上升，成交總價也開始快速增加。2021年第4季預售屋平均成交總價約在1千萬左右，2023年第4季上升至1,285萬；同樣在2023年進入盤整期。

2023年8月之後，受到新青安方案激勵，市場買氣大振，2024年起成交總價便再度上升，2024年第1季成交總價約為1,245萬，經過2季時間至第3季，成交總價便來到1,455萬，與1季相較，整整上升了200萬，半年內成交總價增幅13.75%。

上漲後的成交總價約維持在1,455萬，後續因購屋能力追不上房價，因此建商紛紛將規劃坪數縮小，相對較親民的總價以利銷售，過對於首購族來說，預售屋總價已經來到高水平。



資料來源：內政部實價登錄

資料統計：網路地產王

註：交易之建物型態為公寓、大樓、華廈，並排除一樓及地下室交易

小坪數中低總價規劃，幾乎成為高雄房市近年規劃主流，小宅化的趨勢，一來是因為購屋能力上升緩慢，首購族購屋財務有門檻，二則是為吸引外地中長期投資買方購買。

但根據內政部公布2024年第1季的平均住宅坪數來看，高雄市在10年的平均住宅坪數為40.73坪，2024年已經下降到32.63坪，10年間高雄市平均住宅面積縮小了8.1坪，對居民來說衝擊不小。

陸理事長呼籲，市場變動難以預測，業者應該還是回歸自住型房型規劃，畢竟3房空間才是最符合人性居住需求的。房價部分，理事長亦希望在經過數波信用管制調整後，供給市場回到理性的軌道上，才是長遠之計。