



市場行情

六都房市呈現調整趨勢 高雄波動較大、桃園相對穩健

文 | 編輯部彙整

資料來源 | 六都地政局

根據六都地政局最新統計數據顯示，六都在近一年來的建物買賣移轉棟數變化呈現各自不同的起伏趨勢。高雄市的變化尤為引人注目，不僅年增率出現顯著下滑，月增率亦呈現負值，市場冷卻程度較其他都會區更為明顯。

在2024年5月至2025年4月的十二個月份中，高雄市的買賣移轉棟數呈現盤整向下的趨勢，2024年5月為5,194棟，其後逐步下降，至2025年1月下探至2,342棟，創下本期間最低紀錄；2月與3月略為回升至2,632棟與3,026棟，但4月再度回落至2,504棟。相較2024年4月的4,202棟，今年4月年增率達-40.4%，六都中變動相對較為明顯，月增率面也呈現-17.3%，顯示近期交易動能明顯偏弱。

與高雄形成對比的是新北市。新北市在2025年4月的買賣移轉棟數為3,803棟，與3月的3,735棟相比小幅上升1.8%，顯示交易市場略有回穩，年增率同樣為負，達-36.5%。自2024年5月的6,636棟高點逐步滑落至2025年1月的2,869棟後，新北市在2月至4月間持續緩步回升，顯示買氣仍具支撐力。

台中市亦呈現類似新北市的變化。台中在2025年4月的交易量為3,206棟，與上月的4,094棟相比下滑21.7%，月增率為六都中最低。與去年同月相比則下降21.3%，年減幅度與其他都會區相當。觀察近一年數據，台中市在2024年7月曾創下5,969棟的高峰，隨後便逐月減少，2025年1月達3,249棟，略有反彈後再度滑落至3,206棟。

桃園市方面，2025年4月的移轉棟數為3,472棟，月增率約為2%，略有回溫。與2024年4月的3,709棟相比，年增率減6.4%，六都中年減幅最小，買氣相對穩定。桃園在2024年7月曾達4,993棟，之後略為回落但未見劇烈波動。

台北市則延續了成交量低迷的態勢。在2025年4月的交易量為2,123棟，較上月的2,401棟減少11.6%，較2024年4月的2,496棟減少14.9%。由於2024年本已偏低，整體

波動幅度相對較小。最高點出現在2024年7月的2,953棟，自此便逐月下滑，至2025年1月僅1,604棟，回升後仍未回復至年中水準。

台南市則是另一個受衝擊顯著的城市。2025年4月的交易量為1,768棟，雖然較3月的1,550棟成長14.1%，但與2024年4月的2,428棟相比仍下降27.2%。台南在去年7月的交易量為2,316棟，之後長期徘徊在2,000棟上下，未見明顯復甦。儘管月增率為正，但年減率仍居高不下，顯示市場回溫力道不足。

綜觀六都，2025年4月僅桃園、新北與台南呈現正向月增率，其餘三市皆為負值。而在年增率方面，六都皆為負值，顯示整體房市環境仍處於下行階段。其中高雄的年減率最高，顯示其市場修正幅度最劇；反觀桃園則表現相對穩定，年減幅度最小。

高雄市的市場變化值得特別關注。從2024年5月的5,194棟一路下探至2025年4月的2,504棟，反映出市場買氣需要激勵。即便3月短暫回升至3,026棟，4月仍出現下修趨勢。高雄在各月份的交易量多維持於3,000棟以下，且僅在去年5月與7月突破4,000棟，其餘時間皆呈現保守交易態勢。

整體而言，六都房市在過去一年受到各種因素影響，呈現明顯的收縮趨勢。高雄市無論是月增率或年增率的排名，皆顯示今年以來市場交易動能相對不足，但初估目前為過渡修整時期，待2026年台積電陸續完工量產、下游廠商也接續進駐，預料市場買氣從下半年起逐漸回升，不過對買方來說，過渡時期應該反而是進場的好時機。

六都交易移轉棟數變化

行政區	2024年5月	2024年6月	2024年7月	2024年8月	2024年9月	2024年10月	2024年11月	2024年12月
台北市	3,034	2,619	2,953	2,560	2,259	2,255	1,977	2,470
新北市	6,636	5,369	5,980	5,747	5,666	4,362	4,427	4,597
桃園市	4,276	4,642	4,993	4,727	3,857	3,658	3,906	4,358
台中市	4,918	4,725	5,969	4,996	5,033	4,108	4,391	4,651
台南市	2,843	2,399	2,316	2,510	2,199	2,285	1,906	2,032
高雄市	5,194	4,048	4,344	3,987	3,503	2,975	3,217	3,337
合計	26,901	23,802	26,555	24,527	22,517	19,643	19,824	21,445
行政區	2025年1月	2025年2月	2025年3月	2025年4月	2024年4月	4月月增減率	4年年增減率	
台北市	1,604	1,851	2,401	2,123	2,496	-11.6%	-14.9%	
新北市	2,869	3,579	3,735	3,803	5,993	1.8%	-36.5%	
桃園市	2,789	3,071	3,405	3,472	3,709	2.0%	-6.4%	
台中市	3,249	3,200	4,094	3,206	4,075	-21.7%	-21.3%	
台南市	1,380	1,258	1,550	1,768	2,428	14.1%	-27.2%	
高雄市	2,342	2,632	3,026	2,504	4,202	-17.3%	-40.4%	
合計	14,233	15,591	18,211	16,876	22,903	-7.3%	-26.3%	

資料來源：六都地政局
資料彙整：網路地產王