

市場行情

高雄房市步入調整期 買賣移轉量維持穩定節奏

文 | 編輯部

根據高雄市政府地政局公布的建物買賣移轉棟數統計，高雄房市在113年出現明顯的「先熱後冷」走勢，尤其在113年9月政府啟動第七波信用管制後，市場交易量在後續季度快速下滑，114年更連續三季跌破8,000棟，呈現近年少見的低量表現。

從數據統計，高雄市在111年與112年的房市交易大致維持在相對穩定的水準，111年的四個季度分別為10,323棟、10,395棟、8,367棟與8,032棟，雖有季節性起伏，但整體仍介於八千至一萬棟之間。112年的走勢也與前一年類似，第一季為8,025棟，第二季增至9,258棟，第三季略回落至8,974棟，第四季再上升到10,009棟。整體而言，111至112年的高雄房市屬於溫和波動期，市場並未出現明顯過熱或劇烈縮量的情形。

真正的轉折出現在113年，113年第一季移轉量為10,435棟，延續前一季的溫和成長，但第二季市場突然爆量至13,444

棟，創下四年以來最高紀錄。這波亮眼成績反映當時市場買氣旺盛，第三季也維持在11,834棟的高檔水準，顯示買方意願在上半年相當強勁。然而，這波熱度在113年第四季明顯降溫，移轉量僅剩9,529棟，較第三季大幅回落，而這個時間點正好與政府實施第七波信用管制的時程重疊。

第七波信用管制自113年9月正式上路，針對多戶購屋貸款、自用住宅以外的貸款成數採取更嚴格的限制，也讓銀行在審核貸款時更為緊縮，政策影響立即反映在市場交易量上，短期買盤明顯轉趨保守，部分原本採取槓桿購屋的買家，也因貸款條件變嚴而延後進場，使得第四季的交易量出現明顯下降。

到了114年，房市量縮的情況更加明顯，114年第一季的移轉棟數僅剩8,000棟，第二季再降至7,705棟，第三季則小幅微降至7,669棟，連續三季跌破8,000棟，若以113年第二季的高峰對比114年第三

季，交易量甚至幾乎砍半，反映市場經過政策調整後明顯進入冷靜期。

從四年數據整體來看，高雄房市在111年至112年之間維持穩定，113年上半年快速升溫，下半年開始轉弱，而114年的三季數據顯示市場仍在調整階段。這樣的起伏軌跡與第七波信用管制政策的施行時程高度一致，顯示政策確實對買盤產生壓力，加上利息成本較高以及整體經濟環境的不確定性，使得市場在短期內難以回到113年上半年的熱絡水準。

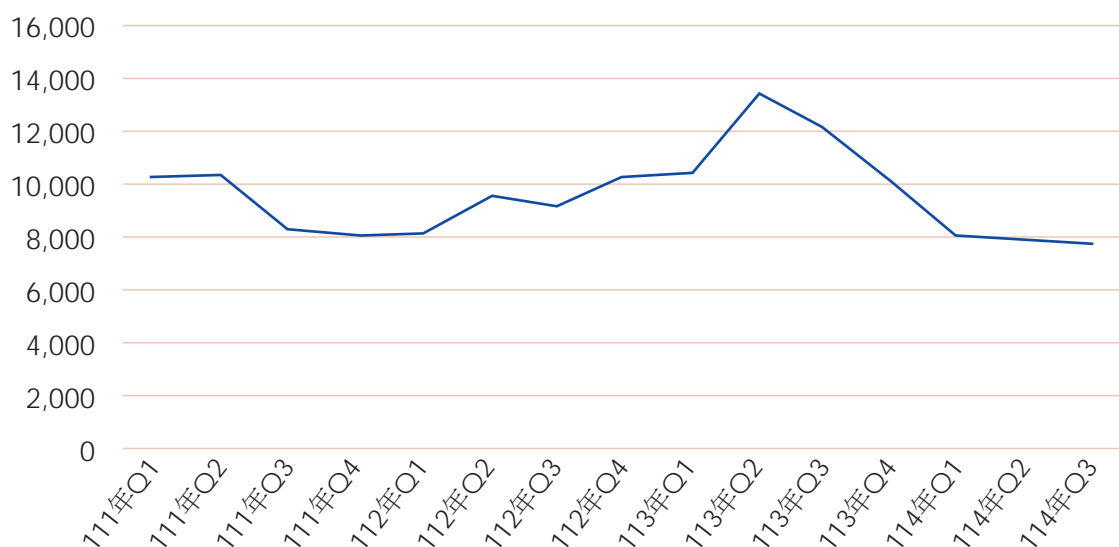
整體來說，113年是高雄房市的高峰年，而114年則成為政策與市場調整的修正期，隨著信用管制效應持續發酵，移轉量呈現明顯收縮，未來高雄買賣移轉量是否能在政策底部找到支撐，將是市場接下來持續關注的重點。

高雄市建物買賣移轉登記棟數統計

季別	買賣移轉棟數
111年Q1	10,323
111年Q2	10,395
111年Q3	8,367
111年Q4	8,032
112年Q1	8,025
112年Q2	9,258
112年Q3	8,974
112年Q4	10,009
113年Q1	10,435
113年Q2	13,444
113年Q3	11,834
113年Q4	9,529
114年Q1	8,000
114年Q2	7,705
114年Q3	7,669

資料來源：高雄市政府地政局

高雄市建物買賣移轉登記棟數走勢圖



資料來源：高雄市政府地政局