

市場行情

六都交易量持續盤整 高雄房市展現支撐力

文 | 編輯部

根據六都地政局統計，115年4月六都合計買賣移轉棟數為15,685棟，較3月減少14.2%，年減7.1%；累計115年前四月移轉量為62,687棟，也較去年同期減少3.4%，顯示房市買氣仍處整理階段。

從單月表現觀察，六都4月交易量全面較3月下滑，其中以新北市月減20.7%最為明顯，台北市月減17.9%，桃園市月減15.3%，台南市與高雄市分別月減13.7%、14.1%。僅台中市月減幅度相對收斂，約減少1.7%。

表一：六都建物買賣移轉棟數統計

六都	115年3月	115年4月	114年4月	月增率	年增率
台北市	2,414	1,981	2,123	-17.9%	-6.7%
新北市	4,418	3,504	3,803	-20.7%	-7.9%
桃園市	3,417	2,894	3,472	-15.3%	-16.6%
台中市	3,195	3,142	3,206	-1.7%	-2.0%
台南市	1,837	1,585	1,768	-13.7%	-10.4%
高雄市	3,002	2,579	2,504	-14.1%	3.0%
合計	18,283	15,685	16,876	-14.2%	-7.1%

資料來源：六都地政局

進一步對照去年同期，六都大多呈現年減走勢，其中桃園年減16.6%、新北年減7.9%，市場觀望氣氛仍濃。不過，高雄則成為此次統計中的少數亮點，高雄4月買賣移轉棟數達2,579棟，較去年同期逆勢成長3%，為六都唯一呈現年增的城市。

市場普遍認為，目前房市仍受到多重因素干擾，包括股市資金排擠效應、價格認知差距，以及新案交屋量縮減等，都壓抑了整體交易動能。今年3、4月台股強勢攻上高點，市

場資金明顯偏向股市，也讓部分購屋族選擇延後進場時機，使過往傳統旺季的3、4月，出現「旺季不旺」現象。

不過，隨著央行第一季理監事會議對第二戶房貸條件進行微幅鬆綁，市場氛圍也逐步出現變化，房仲業者指出，3月下旬開始，自住型遞延買盤已有回流跡象，民衆對市場的不安情緒逐漸鈍化，雖然整體景氣仍處築底階段，但交易量已有緩步回溫趨勢。

若拉長時間觀察，今年1至4月六都累計交易量仍呈現分化；其中，台南市累計年增9.6%，為六都增幅最高，新北市年增3.1%，而台中市年減14.8%，修正幅度最大。至於高雄，累計前四月移轉量為10,121棟，較去年同期減少3.6%，雖仍呈年減，但跌幅相對有限。

進一步分析高雄市近四年1至4月累計的買賣移轉棟數，112年約10,656棟，113年一度衝高至14,637棟，114年回落至10,504棟，今年則為10,121棟，在歷經113年的大量噴出後，高雄市場近兩年已逐步回歸正常交易水位。

表二：六都會區115年1－4月
建物買賣移轉棟數變化

六都	114年1－4月	115年1－4月	年增減率
台北市	7,979	8,070	1.1%
新北市	13,986	14,424	3.1%
桃園市	12,737	11,822	-7.2%
台中市	13,749	11,721	-14.8%
台南市	5,956	6,529	9.6%
高雄市	10,504	10,121	-3.6%
合計	64,911	62,687	-3.4%

資料來源：內政部統計月報、六都地政局

表三、高雄市1－4月買賣移轉棟數變化

年度	買賣移轉棟數
112年1－4月	10,656
113年1－4月	14,637
114年1－4月	10,504
115年1－4月	10,121

資料來源：內政部統計月報、高雄市地政局

業界分析，高雄此次能在六都中維持單月年增，與大型建設題材持續發酵有關，包括科技園區、半導體供應鏈南移、軌道建設以及重劃區開發等，仍為區域房市提供支撐力。尤其近年「南台灣科技S廊帶」議題持續延伸，也讓市場對高雄中長期發展維持一定期待。

此外，今年部分區域也出現新屋交屋潮，帶動移轉量表現，尤其高雄部分行政區在去年基期較低情況下，今年交屋量增加，進一步推升單月數據，使高雄成為六都中唯一年增的都會區。不過，市場也普遍認為，目前房市尚未真正脫離盤整，雖然央行政策微鬆綁後，有助改善市場信心，但買賣雙方對價格認知仍有落差，部分屋主惜售心態仍在，導致成交磨合期拉長；再加上股市仍具吸金效應，部分資金是否回流房市，仍需持續觀察。

整體而言，今年房市仍以自住需求為主軸，投資買盤相對保守，六都交易量雖持續低檔整理，但從3月底到4月的變化來看，市場已逐漸出現止穩跡象，尤其高雄在整體修正環境中，仍展現相對抗跌表現，也反映南部科技與建設題材，仍對區域房市形成一定支撐。