

市場行情

台積電效應 高雄房市 迎史上最高峰

預售屋帶頭飆漲 市區4~5字頭 郊區全面3字頭

文 / 圖 | 蘋果新聞網地產中心記者 葉家銘

高雄市長陳其邁上任後，招商引資績效卓越，光引入產業投資已逾5,000億元，而從去年下半年起高雄房市圍繞在台積電設廠，所產生大量投資置產需求，導致房價出現史上最大漲幅，無論是市區市郊，整座城市房價出現翻天覆地改變！過去市郊1字頭、市區2~3字頭成交行情，如今在台積電設廠訊息曝光後，郊區全面3字頭、市區則朝向4~5字頭房價，該現象即便今年第2季起房市買氣出現降溫，但整體成交價並未出現下滑，市場出現盤整態勢，買賣方對價格認知尚待時間磋商，然而高漲房價已改變港都不動產市況，也勢必影響未來數年房市走勢。

高雄市長陳其邁上任後各季房價走勢

單位：每坪／萬元

時間點	2020年(Q4)	2021年(Q1)	2021年(Q2)	2021年(Q3)	2021年(Q4)	2022年(Q1)	房價成長
新屋	22.63	24.34	23.47	25.66	27.21	28.23	+24.7%
中古屋	19.49	20.39	19.81	21.20	22.60	22.06	+13.1%

註：新屋為屋齡0~2年、中古屋為屋齡2年以上。房價統計為地上11樓大樓住宅。

資料來源：高雄市政府地政局、《蘋果》統計彙整

台積電於全台許多行政區均有設廠，然而以地段最近高雄且所產生效應相近的台南房市做為比較基礎，方可看出整體房市趨勢。近年來台南房市圍繞在南科效應所產生的龐大置產需求，然而有別於高雄當台積電尚未宣佈動工設廠前，房價已出現飆漲，台南房市在2017年9月底台積電宣佈3奈米製程晶圓廠落腳南科，2~3年後也就是2020年起房價才開始大幅上揚，而

統計至2022年上半年，包括南市東區、中西區、北區、安平區、永康區、安南區、南區、善化等交易熱區，預售屋房價均創历史新高，當中北區均價更首創台南首次4字頭行政區成交行情，主因是大樓預售案「藏美表參道」大幅拉高。

台積電效應南市預售屋熱區房價走勢

單位：每坪／萬元

時間點	2018H1	2018H2	2019H1	2019H2	2020H1	2020H2	2021H1	2021H2	2022H1
東區	X	X	X	X	20.02	26.02	29.84	35.44	37.50
中西區	X	X	X	23.18	24.19	25.07	X	32.57	34.53
北區	22.21	22.96	22.22	27.73	28.16	26.30	29.90	31.94	41.44
安平區	17.24	18.74	22.86	20.71	20.21	22.15	25.17	27.70	28.56
永康區	15.57	16.17	16.03	19.31	19.25	21.22	21.51	25.60	28.47
安南區	17.00	16.84	15.78	16.14	17.35	18.01	20.46	22.59	27.70
南區	14.40	14.94	15.01	17.93	18.24	18.17	18.64	20.71	21.12
善化區	X	X	16.50	16.64	18.49	19.34	19.96	27.35	29.68
仁德區	X	X	X	X	19.11	20.42	19.83	24.33	24.32

註：台積電2017年9月底宣布3奈米製程晶圓廠落腳南科、2018年1月5奈米晶圓18廠動土
資料來源：實價登錄、《蘋果》統計彙整

南市東區平實營區大樓預售案「世界·巨星」實登最高每坪55萬元、北區預售大樓「藏美表參道」實登最高已達49.9萬元、南科核心區善化大樓預售案「桂田盤古2期」，實登最高突破4字頭，另受惠南科效應安南區九份子重劃區，新屋房價大樓預售案「上曜湖映白」，已達單坪44萬元，南科效應發酵多年後的台南房市，今年仍處處挑戰新高且購屋族埋單。

若以南科為借鏡，高雄房市受惠台積電效應則屬廠區尚未動土，但房價已站历史新高！如鼓山區今年首季預售屋每坪成交單價41.67萬元，前金區預售屋每坪均價40.64萬元，左營區每坪成交則達35.78萬元，另三民區因大樓預售案「遠雄琢蘊」大幅拉抬，造成區域今年每坪成交均價達33.78萬元；而台積電所處楠梓區，今年預售屋單價全面挑戰3字頭，當中國城建設楠梓車站商圈大樓預售案「友樂市」，結至8月成交已突破百戶，每坪成交單價最高33.37萬元，區段新屋有朝向全面3字頭成交行情趨勢。

高雄預售屋交易熱區房價走勢

單位：每坪／萬元

行政區	2020年	2021年	2022年	近2年漲幅
鼓山區	25.51	35.85	41.67	+16.2%
前金區	29.53	34.77	40.64	+16.8%
左營區	20.37	30.64	35.78	+16.7%
三民區	23.95	28.22	33.78	+19.7%
前鎮區	33.13	29.77	33.39	+12.1%
新興區	25.67	32.80	33.24	+1.3%
鹽埕區	X	27.74	32.28	+16.3%
苓雅區	25.09	26.37	30.49	+15.6%
鳥松區	18.15	22.50	28.19	+25.2%
楠梓區	16.17	21.44	27.64	+28.9%
鳳山區	19.62	21.91	26.95	+23.0%
橋頭區	15.71	17.54	24.92	+42.0%
仁武區	17.06	20.76	24.35	+17.2%
小港區	16.26	19.93	23.13	+16.0%
全市平均	22.01	26.44	31.17	+17.8%

註：2022年統計1~4月實價登錄

資料來源：實價登錄、《蘋果》統計彙整

2021年上半年以前，高雄市郊新屋均屬1字頭行情，市區則多為2~3字頭成交價，2021年初在美術館特區還有機會以每坪25~28萬元購置新屋，如今美術館中古屋屋齡15年「BINGO家築」站上3字頭成交，即將進場銷售如城揚建設美術東6街案，每坪將挑戰5字頭成交，而鄰近台積電楠梓廠區如左營果貿生活圈，預售新屋則已出現成交逼近4字頭行情！下半年即將進場個案如左營高鐵特區恆鵬建設「世紀莊園」、宏圍建設漢神巨蛋商圈「宏圍巨星」、三地集團高雄車站商圈「艾美國際城」、本業建設巨蛋及農16商圈「十六本木」，均有挑戰區段新高房價企圖，房價朝向坐四望五態勢。

無論市區或市郊就目前房市氛圍，均不斷挑戰房價新高，該現象也導致中古屋房價跟著暴漲，許多重劃區過去幾年推出預售案，當近期完工交屋，轉售每坪可大賺6~8萬元價

差，無論建商、屋主都出現發大財現象。筆者統計高市各屋齡層房價走勢發現，不僅新屋房價不斷上揚，目前屋齡0~2、2~5與5~10年房屋，單坪房價落差有限，而屋齡10~20年中古屋近2年成交均價均突破2字頭，當各屋齡層房價均上揚，中古屋也呈現房價暴漲時，也讓新屋房價具備支撐性。

高雄市歷年大樓房價走勢

單位：每坪／萬元

年份(年)	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
不分屋齡	14.01	15.44	16.34	17.09	17.55	17.90	17.69	18.67	19.03	20.64	21.34
0~2	18.49	20.35	19.92	21.15	20.92	21.38	20.14	21.34	22.26	24.66	28.30
2~5	20.13	17.80	16.36	20.24	21.91	22.03	21.94	23.18	24.17	25.92	28.35
5~10	15.17	17.51	19.01	19.33	18.28	18.97	19.95	21.14	21.55	23.90	27.56
10~20	9.78	11.22	12.88	14.22	14.73	16.05	16.78	18.21	19.56	21.60	23.33
20~30	8.39	9.37	10.58	10.99	11.01	11.25	11.73	12.57	13.15	14.86	16.42
30~50	7.77	8.59	10.04	10.37	10.12	10.70	10.85	11.64	12.06	13.09	14.68

註：2022年統計1~4月

資料來源：實價登錄，《蘋果》採訪彙整

高雄有兩大建商公會，包括主力推案位於原高雄市的「高雄市不動產開發商業同業公會」；及推案主力落在原高雄縣的「高雄市大高雄不動產開發商業同業公會」，此次筆者統整2大公會歷年申報開工量發現，從2018年起已連續4年大樓申報開工突破1.3萬戶，總銷落在1,244~1,617億元，而今年僅統計上半年光大樓申報開工已突破1萬戶，大樓總銷1,254億元，若加總大樓與透天申報開工，2020年總銷已達2,092億元、2021年總銷突破2,116億元，而今年光上半年總銷已達1,483.6億元，推估全年因台積電設廠效應，高雄申報開工將創史上最高。

高雄市歷年申報開工統計

單位：每坪／萬元

年份	大樓戶數（戶）	大樓總銷（億元）	透天戶數（戶）	透天總銷（億元）
2016	7,406	749.38	1,677	258.00
2017	8,682	729.74	1,943	289.16
2018	13,544	1,244.66	3,179	489.06
2019	15,124	1,472.54	3,244	461.97
2020	17,824	1,617.24	3,167	475.07
2021	16,554	1,610.56	2,818	506.23
2022	10,591	1,254.19	1,552	229.47

註：2022年統計1~6月

資料來源：高雄市與大高雄不動產開發商業同業公會、《蘋果》採訪彙整

依高市地政局揭露數據，從縣市合併後中北部民衆在高雄購屋量，在2013年到達顛峰達4,689戶，但從2016年起中北部民衆在高雄購屋量多落在2,700~3,300戶，而今年前4月亦僅有803戶！數據顯示高雄房超過9成屬在地購屋客層置產，「南屋北賣」或因台積電將來高雄設廠產生中北部客層南下購屋比重不高，然而當高雄申報開工屢創新高，但購屋需求仍以在地剛性需求為主，目前房價已全面上揚，而央行持續升息機率極高且房市政策重打炒房投資客，未來高雄房價能否支撐仍待商榷。

高雄市歷年中北部購屋客層置產戶數

單位：戶

類型	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
北部	1,340	3,603	2,999	2,521	2,000	1,899	1,956	2,004	1,771	2,187	561
中部	394	1,086	1,089	885	848	835	871	890	822	1,080	242
合計	1,734	4,689	4,088	3,406	2,848	2,734	2,827	2,894	2,593	3,267	803

註1：北部指「北北基桃竹宜」、中部指「中苗彰投雲」等行政區

註2：2022年更新至1~4月

資料來源：高市地政局、《蘋果》採訪彙整

縣市合併後高雄市建物買賣移轉棟數在2013及2021年達到歷年次高與新高峰，當中去年受惠於台積電效應出現將近4.5萬戶交易量，當中新成屋過戶數更達1萬3,913戶，新成屋與中古屋佔比約31%比69%，然而今年上半年建物買賣移轉棟數仍有2萬718戶，若以相同成交速度今年預估將有4萬戶建物買賣移轉量，然而值得注意的是受到新成屋供給大幅減少影響，今年新成屋佔比下滑僅剩26.6%，中古屋佔比則提升到73.4%，是否受到新屋房價大幅飆漲，導致購屋族開始轉向選購中古屋？該現象值得未來持續關注，然而從第2季起受到房市政策打炒房，未來朝向預售屋禁止轉售修法，加上為抗通膨各國持續升息，都將影響下半年房市走向。

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
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	20,718
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	5,521
新成屋佔比（%）	20%	25%	23%	25%	27%	31%	29%	29%	30%	27%	31%	26.6%
中古屋佔比（%）	80%	75%	77%	75%	73%	69%	71%	71%	70%	73%	69%	73.4%

註：2022年統計上半年

資料來源：高雄市政府地政局，《蘋果》採訪彙整