

2026下半年 房屋市場研討會

低谷後的市場

2025年回顧 · 市場數據 · 觀察指標 · 市場看法

主講人：蔡博丞



| CONTENT

01 前言回顧

02 市場數據

03 觀察指標

04 市場看法

前言

回首去年，正在發生...

2025市場・股市/貸款・政策影響

| 前言 - 2025年市場狀態

“ 量能退潮，買盤低迷 ”

央行第七波

信用管制加乘

X

限貸令

申貸難度新高

X

成本飆升

土方之亂衝擊

前言 - 全國買賣移轉棟數統計

2025年 創 9 年新低

2024年 創 11 年新高



參考資料：內政部

前言 - 高雄買賣移轉棟數

2025 高雄全年棟數

31,196

15年來新低



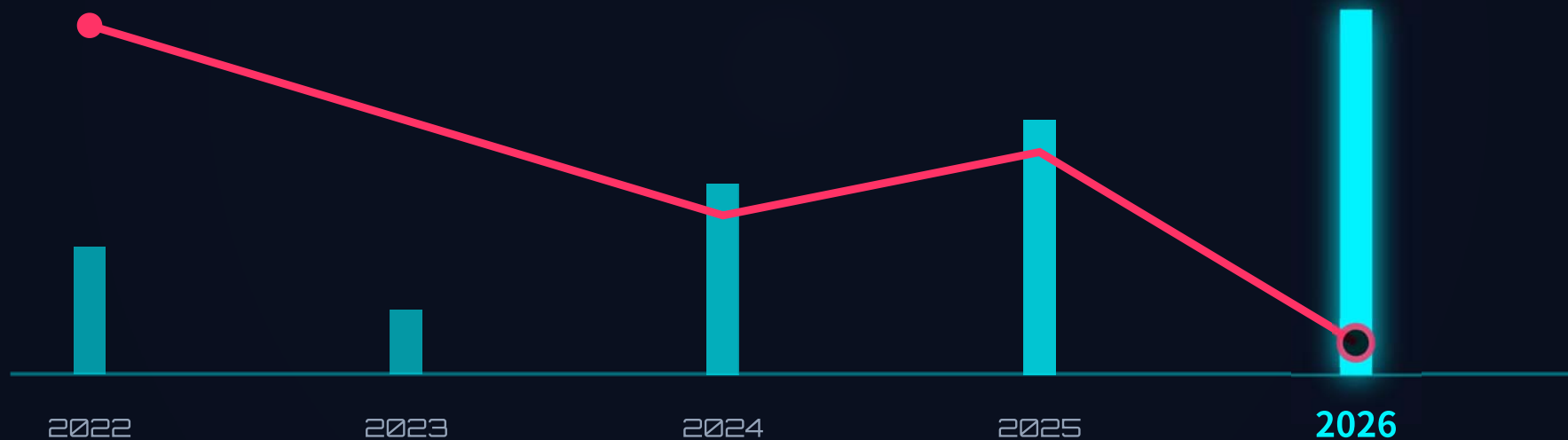
資料來源：內政部

前言 - AI股市熱潮

“台股上看50,000點，買股票還比較賺”

ETF 0050: 63 → 107 | 台積電: 1,550 → 2,440

台股市值(年增率) 建物移轉登記面積



前言 - 銀行貸款

“房子不好貸款，那就信貸買股票”

不動產增 1.30兆 < 其他放款增 4.96兆

購置住宅貸款季增減 其他貸款季增減



**2026年房市
又是什麼狀況？**

2026上半年房市回顧

利空出盡了？

市場狀況 · 區域統計 · 優勢個案

| 打房政策停止

“ 央行總裁楊金龍：就到這裡 ”

打房終於停止，利空消息出盡，等待央行放寬...



2026年-政策部份調整

“ 試水溫式的緩慢調整，下半年是關鍵 ”

新青安 2.0

- 維持最高貸款 1,000 萬元
- 新增：婚育家庭額度提高至 1,500 萬元
- 採「3+4」階梯式退場機制
- 年收200萬 **排富條款**，申貸年齡上限 50 歲

第二戶限貸

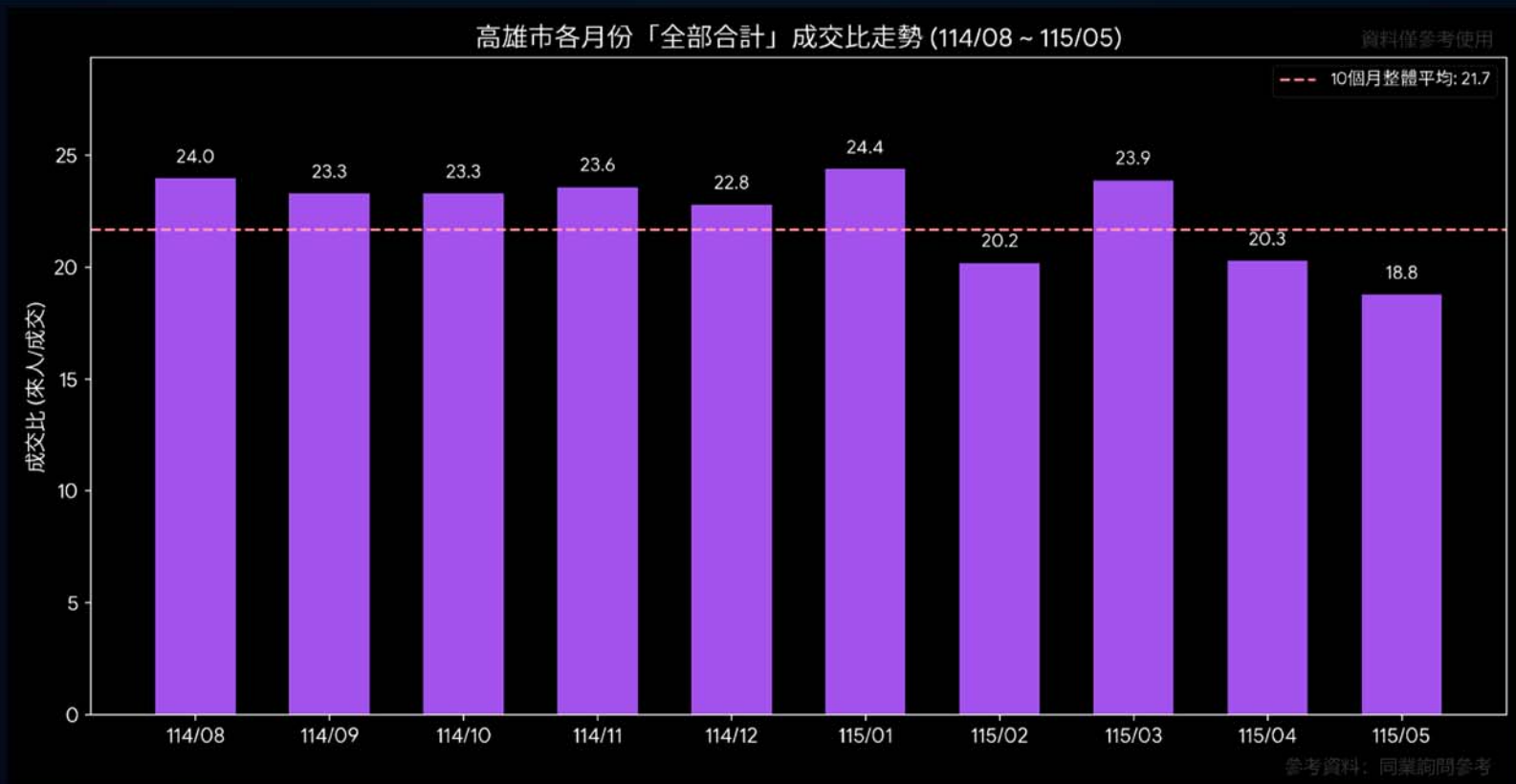
央行於第一季會議微調打房
針對特定區域信用管制放寬

貸款成數

5成 → 6成

市場來人成交狀況

“賞屋熱度稍微回溫，但去化仍慢”



市場來人成交狀況 (各區)

高雄市各行政區 每月來人與成交趨勢線圖 (114/08 ~ 115/05)



高雄大樓華廈申報開工統計

“市區開工量略增，2026年上半年高雄市開工占比70%”

受限銀行限貸及土地漲幅，現場量體仍需去化，多數外圍開工盡可能展延



高雄大樓華廈申報開工房型統計

“產品規劃陸續導向小三房產品”

受限於總價市場，加上人口結構改變產品，開始趨向小三房產品

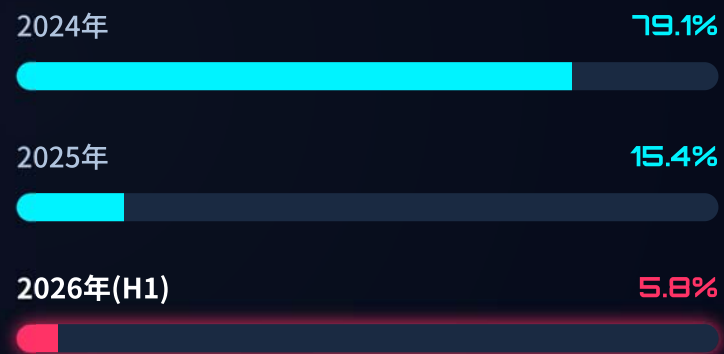
2016年~2026/04 高雄大樓華廈開工房型統計(戶)



2026上半年銷售去化剩餘量體



去化量占比分析



| 2026成屋量體 vs 預售量體

成屋線上量體占比

62.5%

已售 53.2% (17,308戶)

未售 46.8% (15,219戶) (賣壓大)

預售線上量體占比

37.5%

已售 33.2% (6,479戶)

未售 66.8% (13,010戶)

過往價格區間

高雄市區域房價調幅分析 (2022~2025)

過往調幅 | 2025 區域價格調整

岡山區			
2022	2023	2024	2025
24-25萬	29-39萬	35-40萬	30-40萬
橋頭區			
2022	2023	2024	2025
15-28萬	26-28.5萬	36-45萬	32-40萬
楠梓區			
2022	2023	2024	2025
26-30萬	28-33萬	35-42萬	34-42萬
左營區			
2022	2023	2024	2025
32-45萬	35-45萬	40-62萬	42-58萬
鼓山區			
2022	2023	2024	2025
42-45萬	45-51萬	48-62萬	54-68萬
鹽埕區			
2022	2023	2024	2025
32-37萬	38-51萬	38-55萬	46萬
前金區			
2022	2023	2024	2025
32-35萬	36-39萬	42-50萬	47-52萬
前鎮區			
2022	2023	2024	2025
32-37萬	36-44萬	36-45萬	38-45萬



參考資料：實價登錄整理 | 單位：萬

參考資料：實價登錄整理

區域價格 | 北外圍

※均價僅只目前已有實價登錄價格平均，非實際區域銷售均價



橋頭區

2022	2023	2024	2025
15-28萬	26-28.5萬	36-45萬	32-40萬

2026年
均價33.84萬 | @31~45萬
代表個案：森花園

楠梓區

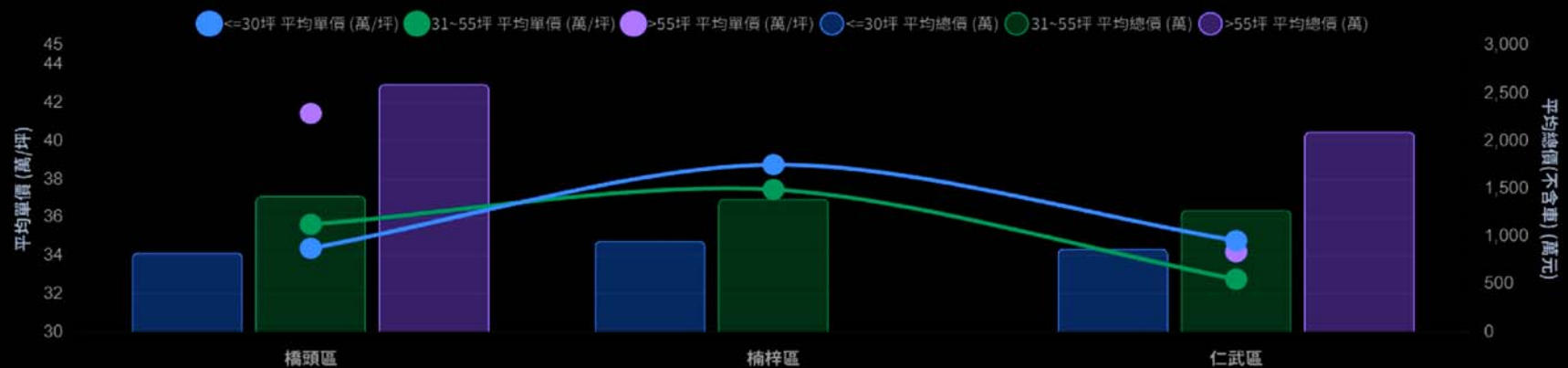
2022	2023	2024	2025
26-30萬	28-33萬	35-42萬	34-42萬

2026年
均價37.55萬 | @32~45萬
代表個案：遠雄一靚

仁武區

2022	2023	2024	2025
27-30萬	27-32萬	33-38萬	30-40萬

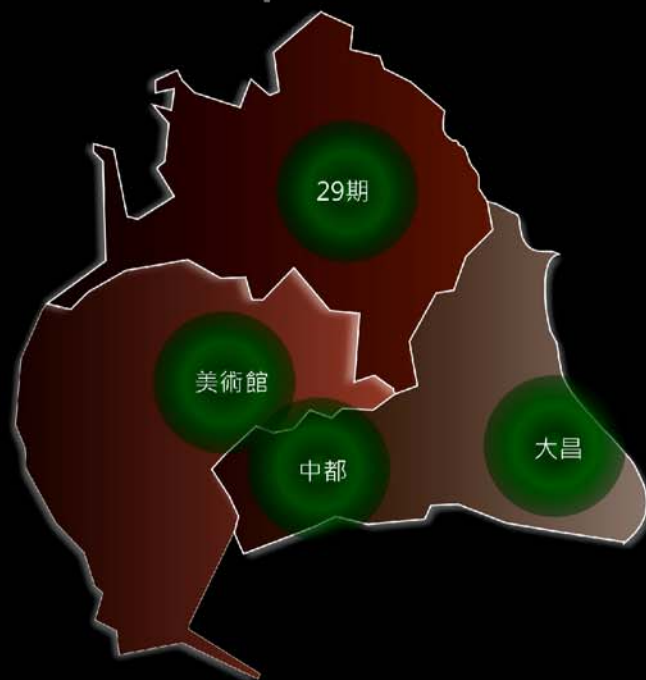
2026年
均價34.41萬 | @31~35萬
代表個案：佳鋹雄匯



* 右軸：平均總價(萬/不含車) | 左軸：平均單價(萬/坪) | * 楠梓區 >55坪 暫無數據

區域價格 | 北市心

※均價僅只目前已有實價登錄價格平均，非實際區域銷售均價



鼓山區

2022	2023	2024	2025
42-45萬	45-51萬	48-62萬	54-68萬

2026年

均價57.65萬 | @40~70萬

代表個案：國揚柏御

左營區

2022	2023	2024	2025
32-45萬	35-45萬	40-62萬	42-58萬

2026年

均價42.87萬 | @36~63萬

代表個案：第一樂章

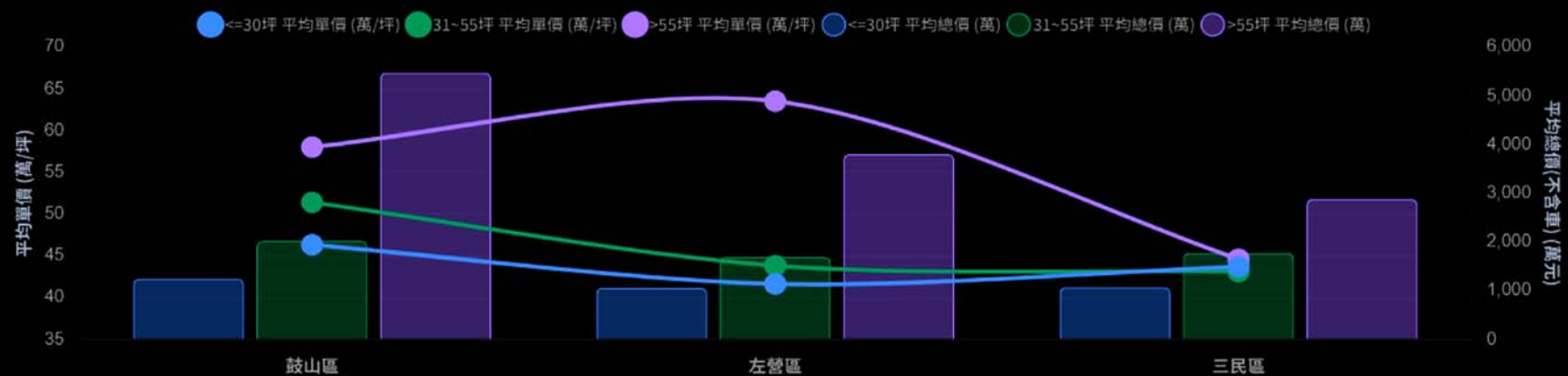
三民區

2022	2023	2024	2025
28-32萬	35-42萬	40-50萬	38-52萬

2026年

均價43.41萬 | @38~55萬

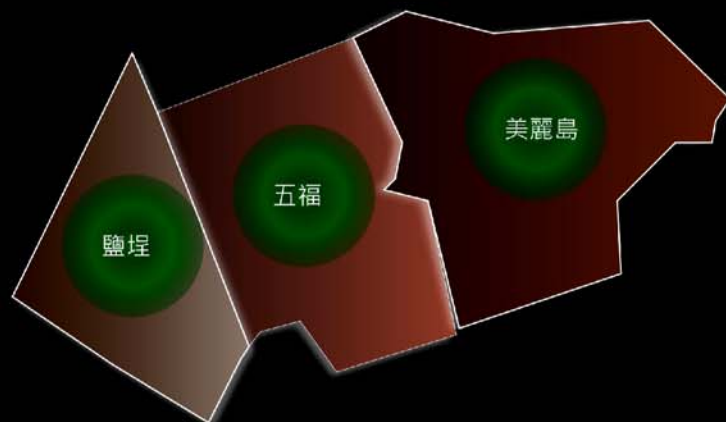
代表個案：國泰明誠



* 右軸：平均總價(不含車) | 左軸：平均單價(萬/坪)

區域價格 | 舊市中心

※均價僅只目前已有實價登錄價格平均，非實際區域銷售均價



新興區

2022	2023	2024	2025
36-41萬	38-42萬	43-52萬	46-52萬

2026年

均價44.45萬 | @38~52萬

代表個案：中山鉅悅

前金區

2022	2023	2024	2025
32-35萬	36-39萬	42-50萬	47-52萬

2026年

均價51.08萬 | @47~55萬

代表個案：星峰匯

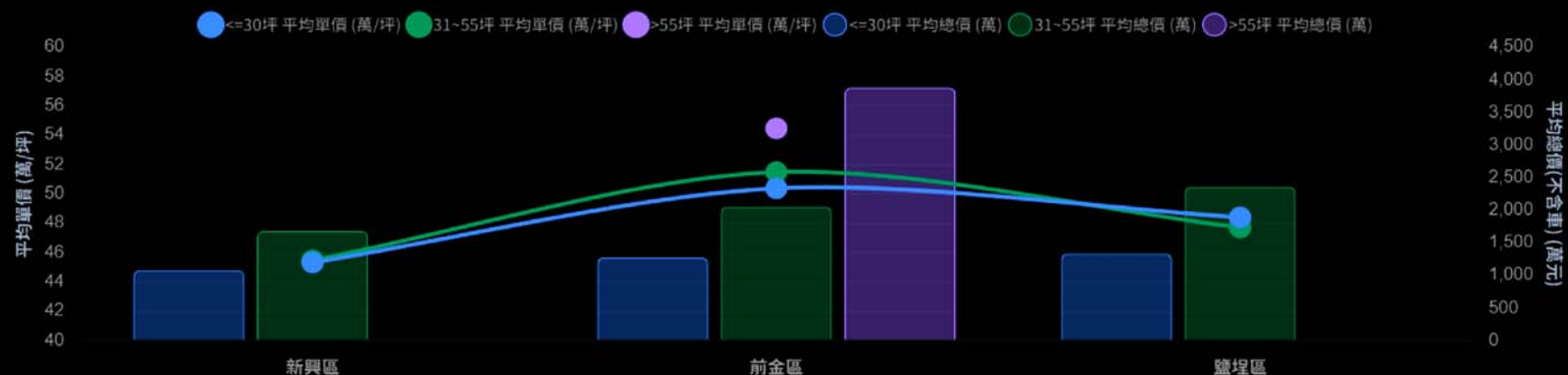
鹽埕區

2022	2023	2024	2025
32-37萬	38-51萬	38-55萬	46萬

2026年

均價47.31萬 | @46~48萬

代表個案：仰德AIT



* 右軸：平均總價(不含車) | 左軸：平均單價(萬/坪)

區域價格 | 南市心

※均價僅只目前已有實價登錄價格平均，非實際區域銷售均價



苓雅區

2022	2023	2024	2025
32-37萬	36-44萬	44-52萬	42-50萬

2026年
均價44.18萬 | @40~52萬
代表個案：郡都大成

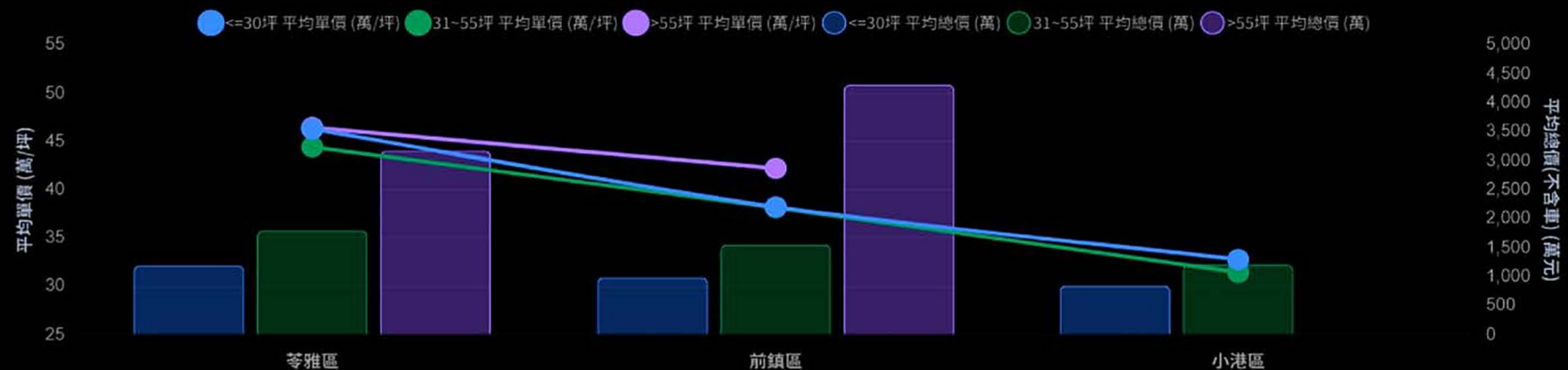
前鎮區

2022	2023	2024	2025
32-37萬	36-44萬	36-45萬	38-45萬

小港區

2022	2023	2024	2025
24-28萬	26-28萬	29-37萬	28-38萬

2026年
均價30.67萬 | @28~38萬
代表個案：寶時捷



* 右軸：平均總價(不含車) | 左軸：平均單價(萬/坪)

區域價格 | 東高雄

※均價僅只目前已有實價登錄價格平均，非實際區域銷售均價



鳳山區

2022	2023	2024	2025
30-35萬	32-38萬	36-48萬	31-48萬

2026年
均價34.32萬 | @30~48萬
代表個案：靚陽明

大寮區

2022	2023	2024	2025
18-23萬	24-30萬	24-30萬	21-30萬

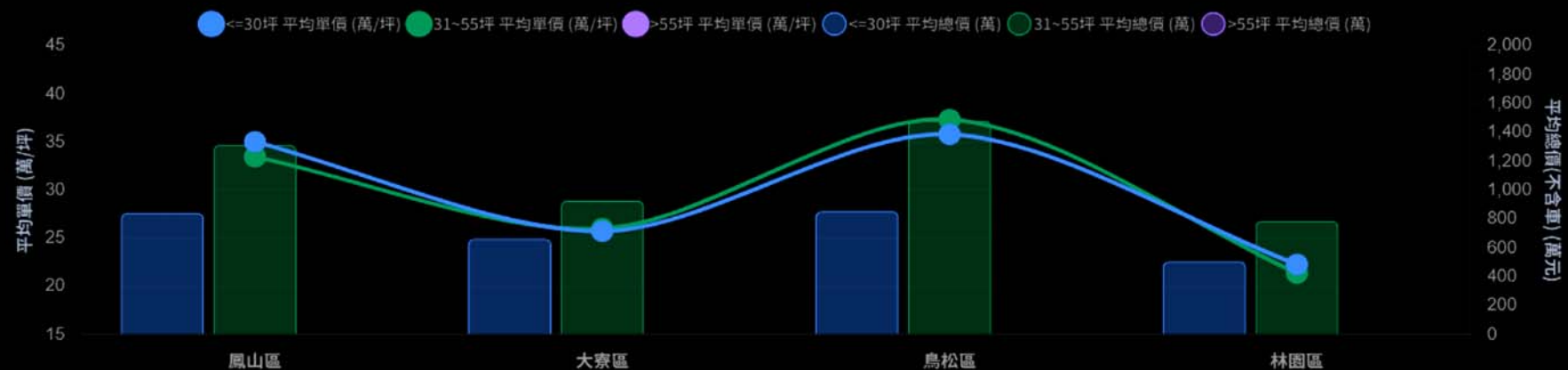
2026年
均價26.5萬 | @23~31萬
代表個案：上學境

林園區

2022	2023	2024	2025
16-21萬	17~22萬	19~25萬	19-24萬

2026年
均價37.35萬 | @36~40萬
代表個案：圓山匯星

2026年
均價21.56萬 | @19~24萬
代表個案：高盈大院



* 右軸：平均總價(不含車) | 左軸：平均單價(萬/坪)

個案討論

鼎宇-森花園

實登銷售戶數：29筆(7.8%)

公開日：2025/01

月去化：約5.8戶/月

建築規劃：24F/B3

推出店面：2戶

推出住家：366戶

車位規劃：483車

(平車483車)(車配比：1:1.31)

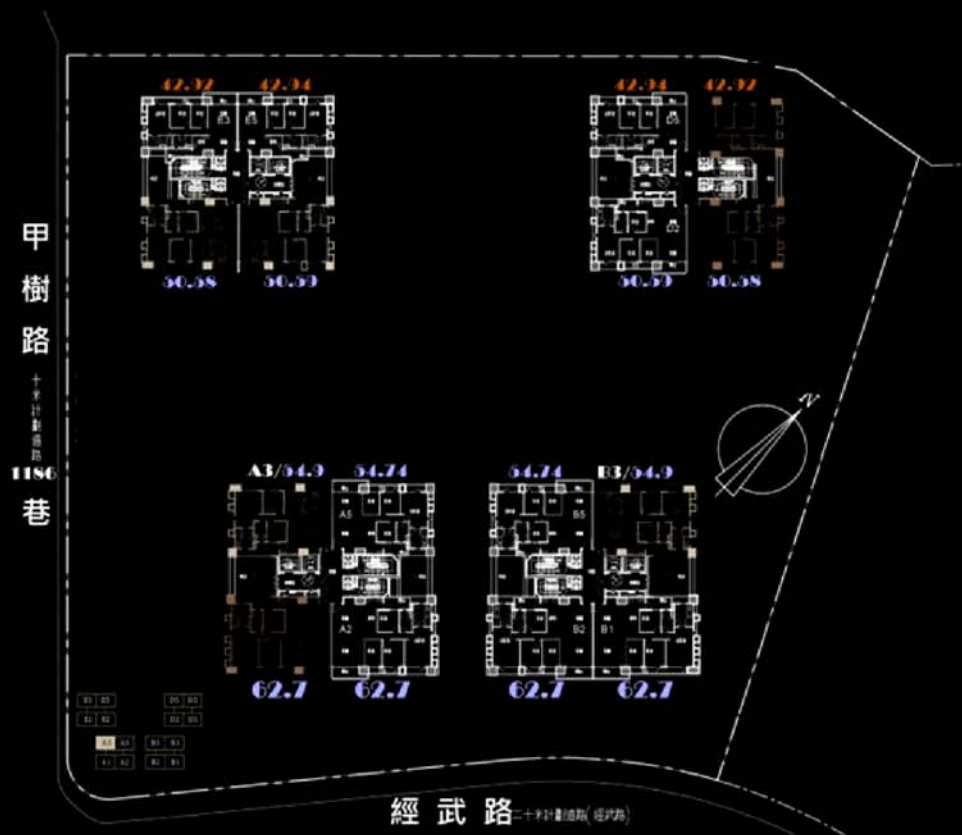
4棟 一層4拼

3房 / 42.94坪

4房 / 50.58~62.7坪

〔 3000坪基地 對位高科實中 〕

銷售配套：贈冷氣+天花



平均單價：40萬/坪

個案討論

國泰-國泰明誠

實登銷售戶數：72戶(40%)

公開日：2025/08

月去化：8戶/月

建築規劃：23F/B4

推出店面：12戶

推出住家：168戶

車位規劃：196車全平車

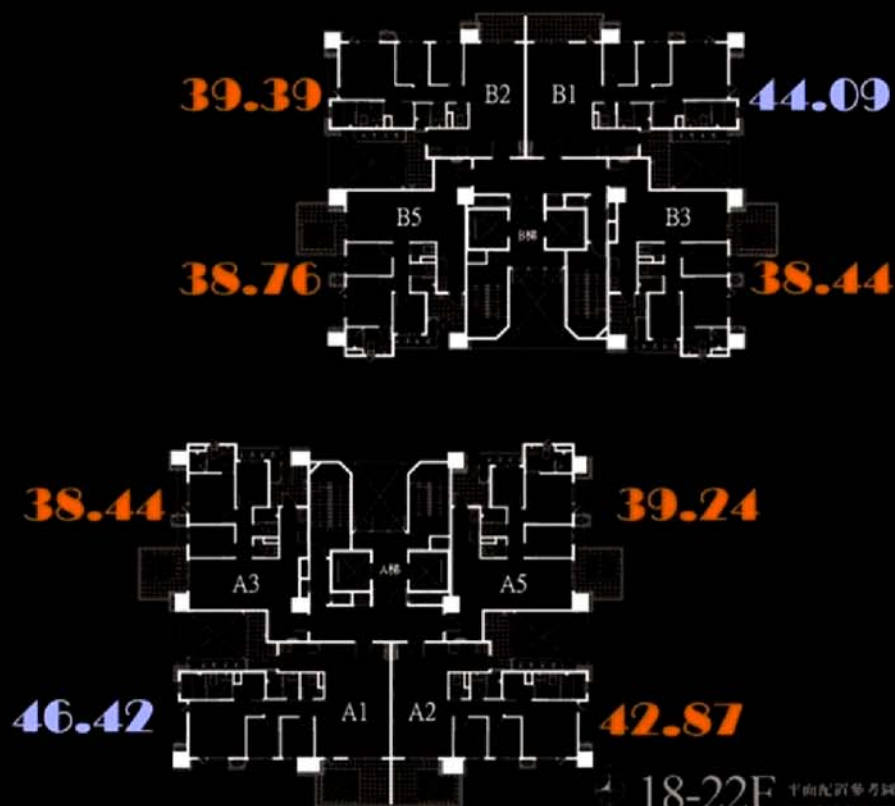
兩棟 一層4拼

3房 / 38~43坪

4房 / 44~47坪

人生首宅 就選國泰

銷售配套：品牌價值



實登均價：51.46萬/坪

個案討論 永信-清朗

實登銷售戶數：14戶(約11%)

公開日：2026/03

月去化：約7戶/月

建築規劃：15F/B3

推出店面：0戶

推出住家：128戶

車位規劃：150車

兩棟 一層4,5拼

2房 / 23.49坪

3房 / 39~43坪

4房 / 50~51坪

近鳳山國中O14站

銷售配套：區域低價



實登均價：28.01萬/坪

市場小結

市場氛圍

- 賞屋熱度略為回溫，但成交轉化率依舊受限。
- 股市熱度猶在，購屋觀望氣氛仍高。
- 區域價格近乎持平，未見明顯鬆動。

銷售策略

- 個案開始配合 裝潢、低首付、價格讓利 等配套方案以求去化。
- 打房政策停止後，市場轉為等待放寬的「觀望期」。

總價天花板

市區兩房

約 1,200萬 (含車)

市區三房

約 1,800萬 (含車)

供給隱憂

賣壓高

線上 成屋量體龐大，
成為短期內最大的賣壓來源。

下半年觀察指標

招標案・股市・產業面

TOD聯開案・政策放寬・產業園區

政府招標與都更

11場 TOD 聯開案

總銷超過 **1,000 億**

住宅量體超過 5,000 戶

16場 公辦都更案

總銷超過 **2,100 億**

住宅量體超過 7,000 戶

11場 TOD 聯開案陸續登場

站點	專案名稱	開發團隊	預估總銷	規劃內容	完工
橘線 O4	舊市議會站聯開案	麗寶集團 (名軒開發)	約 61 億元	零住宅 (純A級商辦與新創零售)	2025年
橘線 O9	苓雅運動園區A基地	聯上集團	尚未公佈	639戶住宅、9戶店面、525車位	2032年
橘線 O9	苓雅運動園區BC基地	欣巴巴事業團隊	尚未公佈	複合式商辦、飯店與住宅 (未定)	尚未公佈
橘黃 O10/Y18	衛武營雙捷聯開案	華友聯 / 達麗 / 海悅	上看 500 億元	約 2,100戶住宅、1棟複合旅館	尚未公佈
橘線 O13	大東站聯開案	國城建設 / 高興昌鋼鐵	153 至 167 億元	約 900餘戶住宅 (2至3房)	2030年(一期)
黃線 Y10	民族站聯開案	國城建設 / 高興昌鋼鐵	約 100 億元	約 880戶住宅 (2至大3房)	2032年
黃線 Y15	亞灣旗艦總部	鴻海科技集團	無 (自用或收租)	零住宅 (2萬坪A級商辦)	尚未公佈
紅線 R20	後勁站聯開案	鑲揚國際開 / 福裕事業	約 100 億元	558戶一般住宅、84戶科技青年宅	2030年
紅線 RK1	岡山車站 (西基地)	達麗建設	約 53 億元	約 360戶住宅	2030年
紅線 RK1	岡山車站 (東基地)	招商中	約 42.95 億元	尚未公佈	尚未公佈
紅線 R17	世運站 (A5街廓)	日勝生活科技	尚未公佈	產業研發辦公、企業安家住宅 (未定)	尚未公佈

16場 公辦都更案

類型	專案名稱	開發團隊	預估總銷	規劃內容 / 預估完工
公辦都更	特貿三北基地	興富發集團	514-815 億	2,202戶商辦 (2031)
公辦都更	特貿三南基地南側	國城 / 高興昌	150-172 億	392戶住宅、122戶商辦 (2030)
公辦都更	左營高鐵科技之心	國揚實業	未公布	133戶住宅、7萬坪商辦 (未公布)
公辦都更	左營機20	三地集團	約 165 億	約 1,600戶住宅及市府 (未公布)
公辦都更	左營海軍眷村	達麗建設	約 280 億	約 2,000戶住商大樓 (未公布)
公辦都更	岡山新行政中心	三地集團	約 120 億	792戶住宅、14戶店鋪 (未公布)
公辦都更	前鎮亞灣智慧公宅	國揚 / 藏美	至少 150 億	800戶私宅、650戶社宅 (未公布)

股房背離現象

“景氣極度熱絡下的奇特現象”

AI 財富效應推升股市逼近五萬點
房市卻因「限貸令」而量縮急凍

熱錢四溢，但房地產槓桿被切斷，資金流向改變。

歷史對照 (1987-1990)

“歷史翻版：1989 年「台灣錢淹腳目」”

1. 股市狂飆

1987-1989年，台灣出口強勁。台股從 1000 點狂飆至 12,682點，民間極度富有。

2. 政策抽銀根

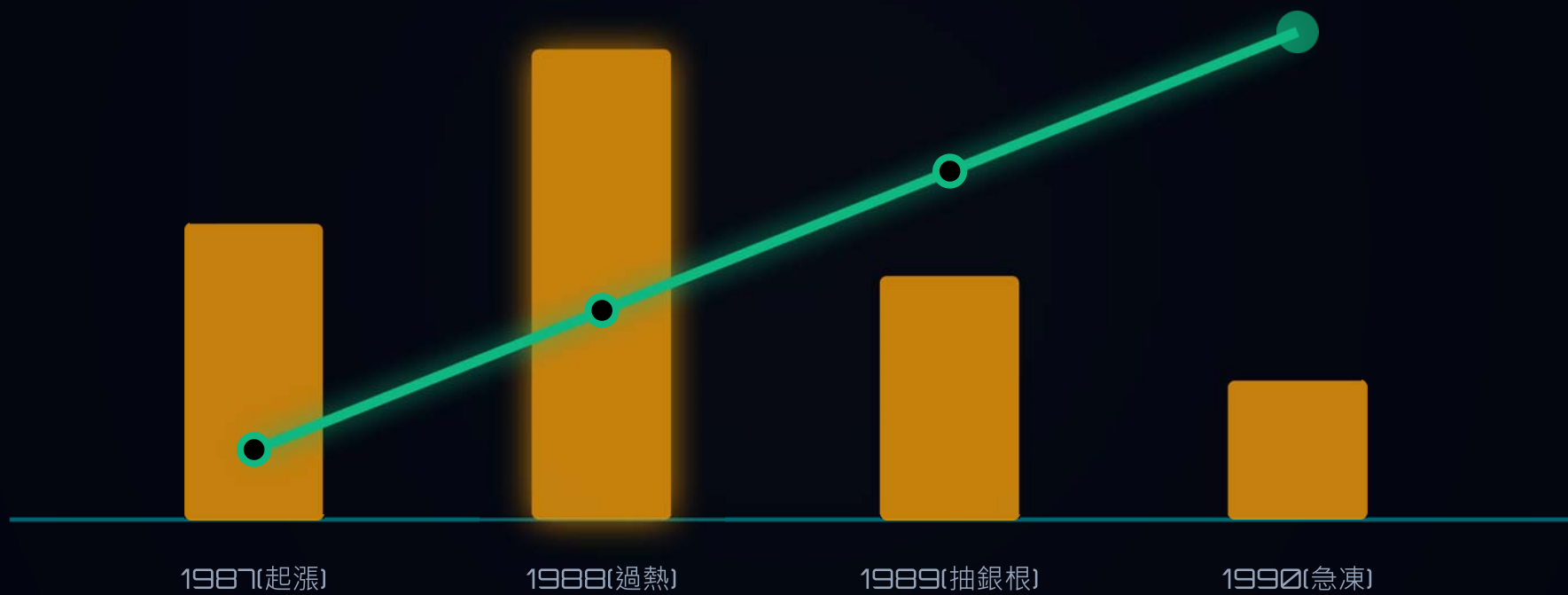
面對房價失控，央行於 1989 年初祭出強烈的「選擇性信用管制」，無差別抽銀根。

3. 有價無市

資金瞬間被凍結在銀行體系之外。儘管滿手現金但失去槓桿，房市交易量急凍。

歷史對照圖表 (1987-1990)

房市交易熱度 台股加權指數



產業園區聚落

“ 產業聚落正式形成 ”

楠梓產業園區
楠梓科學園區

台積電 2nm

12,000+ 人

白埔產業園區

半導體與組件

4,500+ 人

亞灣 2.0

5G AIoT

4,000+ 人

橋頭科學園區

半導體、航太、電動車

11,000+ 人

仁武產業園區

航太與低碳製造

6,300+ 人

| 下半年聚焦：六大指標



股市熱度



政策放寬



區域來人



商辦買盤



高總價產品



新案價格

2026 年下半年市場預測

市區支撐：買盤微升

- ✓ 股市創新高，資產配置轉換
 - ✓ 產業園區周邊關注度提升
 - ✓ 高總價產品為市場觀察指標
-

預期：政策緩慢解套，打房落底

外圍盤整：持續低迷

- ⚠ 價格過溢區域，建案回調去化
 - ⚠ 客戶鎖定近商圈且價格合理產品
-

預期：銷售配套增加，價格配合

市場看法

2026下半年市場看法

| 2026下半年市場看法



平



平

感謝聆聽

Thank You For Listening

高雄市房屋市場調查協會 (K.H.R.O)



