第七章 高雄市住宅成屋市場分析

賴碧瑩[1]

壹、高雄市區域環境概述

106 年公告土地現值平均調幅 0.68%。高雄市各行政區公告土地現值，例如美術館周邊、輕軌站沿線、鳳山區文山重劃區、牛潮埔重劃區、等地區因為週邊公告現值有較明顯的調整。苓雅區、鼓山區、鹽埕區、前鎮區等發展成熟區域，因亞洲新灣區開發議題，使得 2016 年調整幅度相當地大。

106 年高雄市最高地價區段由中山二路與三多四路口大遠百百貨公司蟬聯冠軍，公告土地現值每平方公尺為 57 萬元，換算每坪約為 188 萬元，與去年價格一樣。此區因為有三多商圈與亞洲新灣區樞紐之利，交通便利、商業活動蓬勃，水岸輕軌開放試營運，帶動區域發展，附近地區高級住宅建案陸續推出。但是亞洲新灣區土地使用管制限制區域多，區內土地僅能做商業開發使用，對於本區開發形成限制條件。北高雄最高地價區段則為漢神巨蛋附近博愛二路一帶，公告土地現值每平方公尺 44 萬元，每坪約為 145 萬元與去年相同。漢神巨蛋與鄰近裕誠、明誠商圈及瑞豐夜市周邊商業活動形成北高雄重要集中地，人潮聚集；毗鄰之農 16 地區、25 期重劃區，休閒、生活機能優良，仍舊是高雄市小豪宅、豪宅新建案集中地。

2016 年底高雄交易量的前 3 名分別為鳳山、三民和楠梓區，鳳山區及三民區成交棟數都有 4200 件以上。高雄因為不動產不景氣影響，交易量有明顯地減少 4466 件，而且成交速度也變慢許多。

1 國立屏東大學不動產經營學系教授

表 2-7-1 2007-2016 年高雄市不動產交易供給面市場分析表

年度	買賣移轉	建照	使照	貸款負擔率
2007	44,250	5,415	5,630	26.12
2008	37,807	2,319	3,959	23.31
2009	35,847	2,734	1,822	25.55
2010	39,873	3,778	3,038	25.33
2011	37,469	3,541	3,204	26.50
2012	39,625	3,186	2,949	28.76
2013	43,755	3,727	3,028	31.02
2014	38,815	3,603	3,473	32.40
2015	34,845	2,531	2,714	33.50
2016	31,279	2,126	2,220	33.57

根據表 2-7-1 資料顯示，高雄市不動產市場買賣移轉棟數從 2015-2016 年來看，買賣移轉棟數減少約 10%，顯見不動產買賣交易出現衰退現象。究其原因，主要是受到房地產市場不景氣影響，2016 年僅有 31279 件，已創下近 10 年來的新低記錄。

高雄市建築執照核發數量以 2008 年最少。2016 年核發建築執照件數為 2,126 件相較 2015 年的 2531 件，減少 16%。顯然 2016 年建設公司推出建築個案已經大幅度減少。另外高雄市使用執照核發，以 2009 年核發的使用執照是最低一年。2016 年使用執照核發 2220 件，相較於 2015 年的 2714 件，減少 18%。減少幅度相當地大。各種統計數據顯示，2016 年房地產市場相當地不好。

表 2-7-2 高雄市 2007-2016 年不動產各類產品交易比例表

	2012		2013		2014		2015		2016	
建照 / 建照成長率	3,186	-10.03%	3,727	16.98%	3,603	-3.33%	2,531	-29.75%	2,126	-16.00%
使照 / 使照成長率	2,949	-7.96%	3,028	2.68%	3,473	14.70%	2,714	-21.85%	2,220	-18.20%

高雄市 2007-2016 年不動產各類產品交易變化，2000 年以後產品以大樓華廈為占最高幾乎都在 60%-70% 間，其次為公寓。2016 年大樓華廈的比重為 71.4%，店面為 6.9%，透天別墅為 10.7%，公寓為 6.5%。

顯示高雄市已逐漸以興建大樓商品為主。

表 2-7-3 高雄市 2007-2016 年不動產各類產品交易比例表

年度	各類產品交易比例					
	公寓	大樓華廈	店面	辦公室	套房	透天、別墅
2007 年	8.5%	38.1%	28.1%	2.8%	3.4%	16.4%
2008 年	6.3%	48.9%	26.3%	2.2%	2.6%	11.5%
2009 年	4.9%	51.3%	23.7%	1.1%	1.7%	14.4%
2010 年	3.4%	54.3%	21.3%	1.2%	2.2%	15.3%
2011 年	3.5%	63.8%	16.9%	0.9%	1.6%	11.2%
2012 年	5.1%	68.6%	11.8%	0.5%	1.4%	10.7%
2013 年	6.5%	65.9%	11.4%	1.3%	2.7%	11.1%
2014 年	6.7%	67.1%	10.6%	0.9%	2.7%	10.5%
2015 年	7.1%	68.3%	8.7%	0.4%	2.9%	11.3%
2016 年	6.5%	71.4%	6.9%	0.4%	2.9%	10.7%

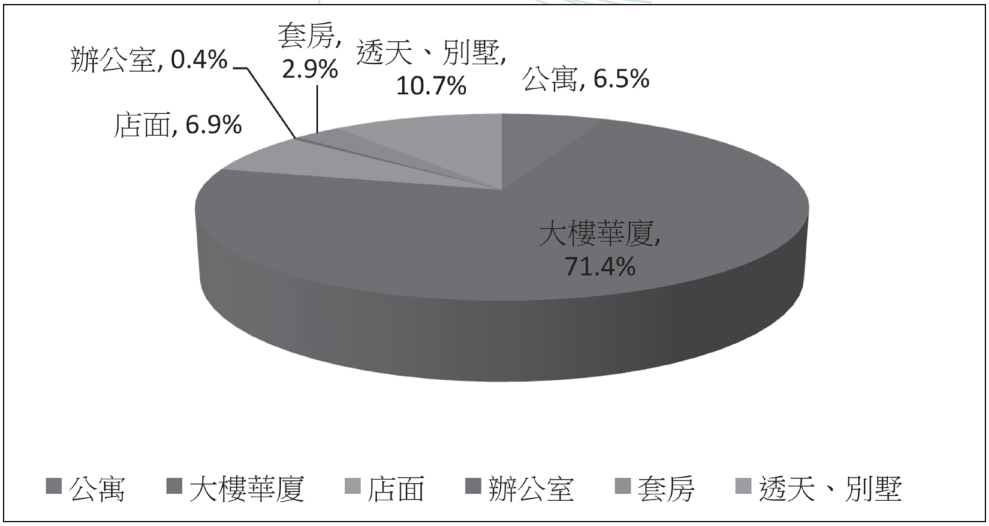

圖 2-7-1 2016 年高雄市各類產品交易比例分布圖

高雄市成屋市場成交總價區間主要成交總價落於 300-500 萬之間，平均總價為 736 萬元，2016 年 300-500 萬的不動產標的產品為 20.8%，700-1000 萬的不動產標的產品為 23.0%，有增加趨勢。由此可見，市場上多數民眾最能接受的房價落在 300-500 萬之間。

2016 年高雄市成屋市場成交平均總價約為 714 萬，住宅平均每

坪單價為 16.6 萬，5 年內大樓華廈平均每坪單價為 20.4 萬。高雄市房地產總價區間，以 300-500 萬為主要成交總價區間的主流商品，變成 500-700 萬，整體而言 300-700 萬的商品可以說是市場的主要成交總價區間，市場佔有率高達 48%。

表 2-7-4　2007-2016 年高雄市成屋市場成交總價區間表

年度	成交總價區間						平均總價 (萬元)	平均單價 (萬元 / 坪)	
	300 萬以下	300-500 萬	500-700 萬	700-1000 萬	1000-2000 萬	2000 萬以上		住宅	5 年內大樓華廈
2007 年	38.8%	30.5%	14.8%	7.4%	7.1%	1.6%	487	8.7	12.1
2008 年	40.7%	28.0%	14.4%	7.3%	8.2%	1.4%	493	9.3	13.5
2009 年	37.3%	29.7%	13.2%	11.4%	7.6%	0.8%	499	9.1	12.5
2010 年	26.2%	33.2%	18.1%	11.3%	9.7%	1.6%	559	10.3	13.8
2011 年	20.8%	37.5%	19.5%	11.2%	9.0%	2.1%	576	11.9	15.4
2012 年	16.9%	33.2%	25.7%	14.9%	7.7%	1.5%	595	13.0	17.1
2013 年	14.5%	25.3%	27.8%	18.0%	12.7%	1.8%	666	15.5	19.3
2014 年	12.3%	22.3%	27.8%	19.5%	15.4%	2.8%	721	16.5	20.4
2015 年	10.1%	24.5%	27.6%	20.5%	15.0%	2.3%	714	16.6	20.0
2016 年	10.8%	20.8%	27.4%	23.0%	15.6%	2.5%	736	16.2	19.7

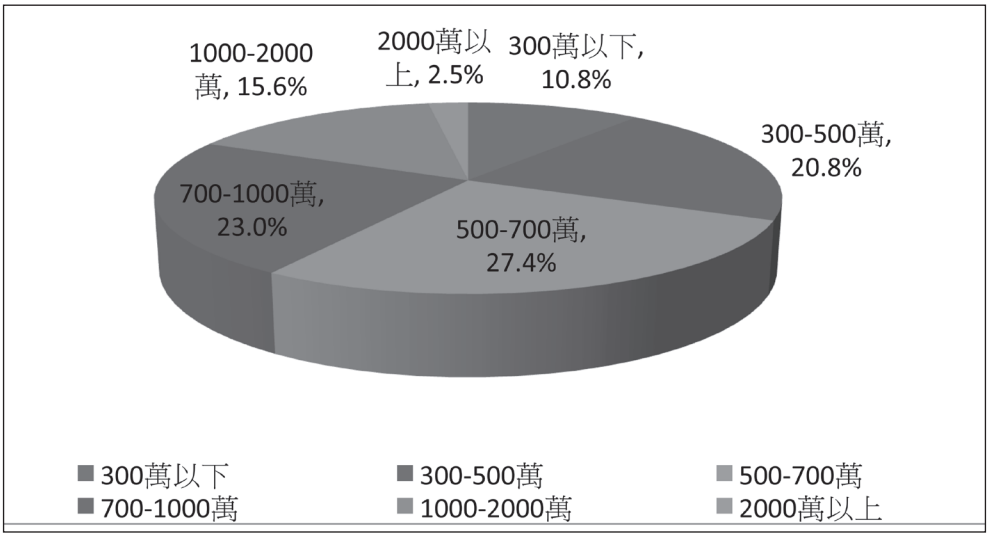

圖 2-7-2　2016 年高雄市成交總價區間分布圖

就交易面積來看，高雄市 2007-2016 年的成屋的交易面積，自 2007 年平均成交面積 41.7 坪，爾後逐年增加，到 2016 年平均成交面積 40.4 坪，顯然大坪數已經逐漸退場，取而代之是中坪數面積。

流通天數增長的現象，2007 年的流通天數為 79.5 天，2016 年的流通天數為 111.8 天，比 2015 年增加 19 天，成交的速度，相較過去變慢許多這也說明房地產市場確實非常地不景氣，一個物件需要 4 個月的銷售期。

表 2-7-5　2007-2016 年高雄市成屋市場單位成交面積

年度	單位成交面積 (坪)						平均成交面積 (坪)	流通天數 (天)
	15 坪以下	15-25 坪	25-35 坪	35-45 坪	45-55 坪	55 坪以上		
2007 年	6.0%	12.9%	17.7%	27.0%	17.7%	18.5%	41.7	79.5
2008 年	5.7%	9.4%	21.5%	28.3%	11.5%	23.6%	43.6	92.6
2009 年	1.9%	10.4%	22.0%	24.5%	19.2%	22.0%	44.8	88.2
2010 年	3.3%	9.2%	16.9%	29.9%	18.5%	22.2%	45.1	74.5
2011 年	2.4%	9.8%	23.6%	29.5%	16.5%	18.2%	42.2	63.0
2012 年	2.8%	10.8%	24.9%	29.7%	17.7%	14.0%	40.9	62.4
2013 年	3.6%	14.7%	26.1%	28.2%	15.0%	12.5%	39.2	63.2
2014 年	5.5%	14.0%	23.8%	28.0%	15.2%	13.5%	39.4	74.6
2015 年	4.7%	12.9%	24.2%	28.8%	16.4%	12.9%	39.2	92.5
2016 年	5.2%	13.3%	20.8%	28.3%	16.2%	16.2%	40.4	111.8

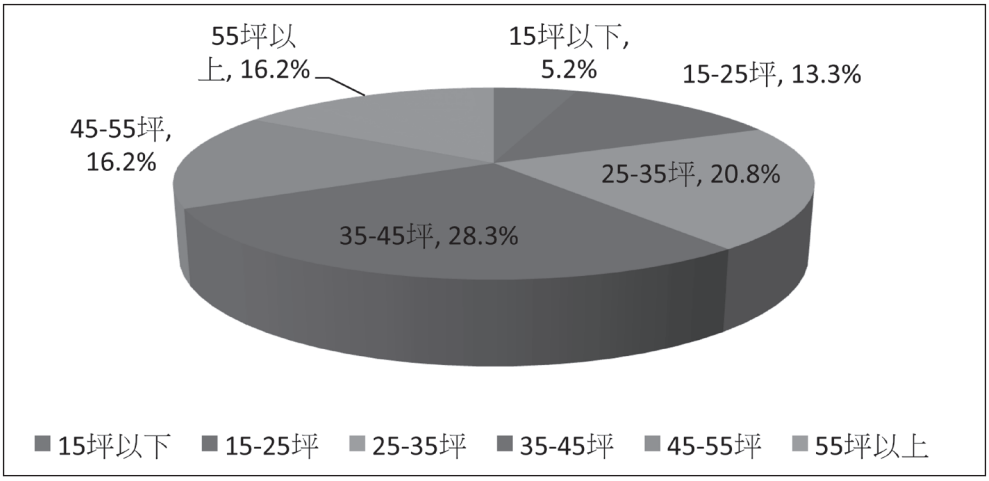

圖 2-7-3　2016 年高雄市單位成交面積 (坪) 分布圖

貳、各行政區成屋市場分析

一、新興區

新興區位於高雄市地理中心，許多觀光景點多位於新興區，如六合觀光夜市、南華觀光夜市、新堀江流行廣場和城市光廊與中央公園等著名觀光、購物和休閒遊憩景點，商業活動熱絡。新興區內多為商業用地，住宅用地較少，因此住宅供給量有限。高雄捷運的紅、橘線的交會點－美麗島站位於新興區，不僅成為交通便利之區位，亦因許多觀光客會到美麗島站內觀賞彩繪玻璃。

2016 年的成屋市場發展緩慢。主要的成交金額在 700-1000 萬以下，平均成交價為 587 萬，此一數值比高雄市整體成交金額的 736 萬，還要低許多。住宅成交單價為 16.6 萬比高雄市整體平均成交單價差異不大。新興區 5 年內大樓華廈平均成交單價為 23.3 萬，比高雄市整體市場平均成交單價 19.7 萬高出 3.6 萬。新興區流通天數為 148.4 天左右，顯示新興區不動產交易市場速度相當地緩慢。

表 2-7-6　2007-2016 年新興區成屋市場成交總價區間表

年度	成交總價區間						平均總價 (萬元)	平均單價 (萬元 / 坪)	
	300 萬以下	300-500 萬	500-700 萬	700-1000 萬	1000-2000 萬	2000 萬以上		住宅	5 年內大樓華廈
2007 年	35.7%	28.6%	7.1%	21.4%	0.0%	7.1%	621	9.4	-
2008 年	61.5%	15.4%	15.4%	7.7%	0.0%	0.0%	291	6.8	-
2009 年	45.5%	18.2%	4.6%	18.2%	13.6%	0.0%	524	9.9	16.9
2010 年	50.0%	11.1%	11.1%	16.7%	11.1%	0.0%	457	9.7	15.1
2011 年	33.3%	33.3%	10.0%	13.3%	10.0%	0.0%	518	11.2	18.2
2012 年	18.2%	24.2%	30.3%	15.2%	9.1%	3.0%	639	13.9	19.1
2013 年	22.9%	31.3%	16.7%	16.7%	8.3%	4.2%	633	17.0	22.6
2014 年	18.6%	23.3%	14.0%	14.0%	23.3%	7.0%	900	16.2	23.8
2015 年	30.6%	18.4%	10.2%	16.3%	20.4%	4.1%	707	17.4	21.9
2016 年	27.0%	16.2%	18.9%	24.3%	13.5%	0.0%	587	16.6	23.3

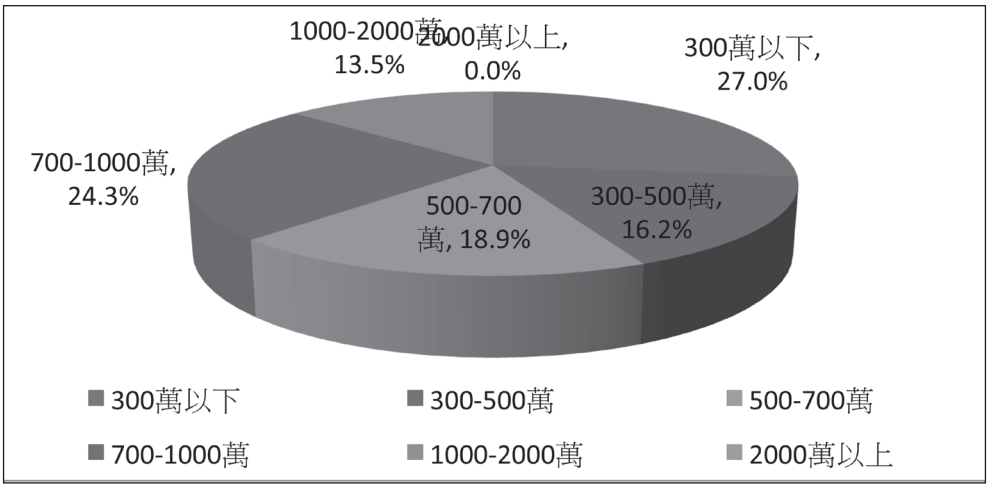

圖 2-7-4 2016 年新興區成交總價區間圓餅圖

表 2-7-7 2007-2016 年新興區成屋市場單位成交面積

年度	單位成交面積 (坪)						平均成交面積 (坪)	流通天數 (天)
	15 坪以下	15-25 坪	25-35 坪	35-45 坪	45-55 坪	55 坪以上		
2007 年	0.0%	10.0%	30.0%	10.0%	20.0%	30.0%	49.9	124.8
2008 年	22.2%	33.3%	33.3%	0.0%	0.0%	11.1%	25.7	131.9
2009 年	11.1%	11.1%	33.3%	0.0%	16.7%	27.8%	49.1	94.4
2010 年	20.0%	6.7%	13.3%	13.3%	13.3%	33.3%	40.6	69.9
2011 年	8.0%	0.0%	36.0%	28.0%	8.0%	20.0%	42.7	77.3
2012 年	11.5%	11.5%	30.8%	7.7%	15.4%	23.1%	43.6	83.5
2013 年	14.7%	26.5%	20.6%	8.8%	8.8%	20.6%	35.9	95.0
2014 年	10.5%	15.8%	23.7%	10.5%	10.5%	28.9%	40.6	64.2
2015 年	24.4%	6.7%	22.2%	13.3%	11.1%	22.2%	38.8	148.8
2016 年	20.6%	20.6%	11.8%	17.6%	17.6%	11.8%	34.0	148.4

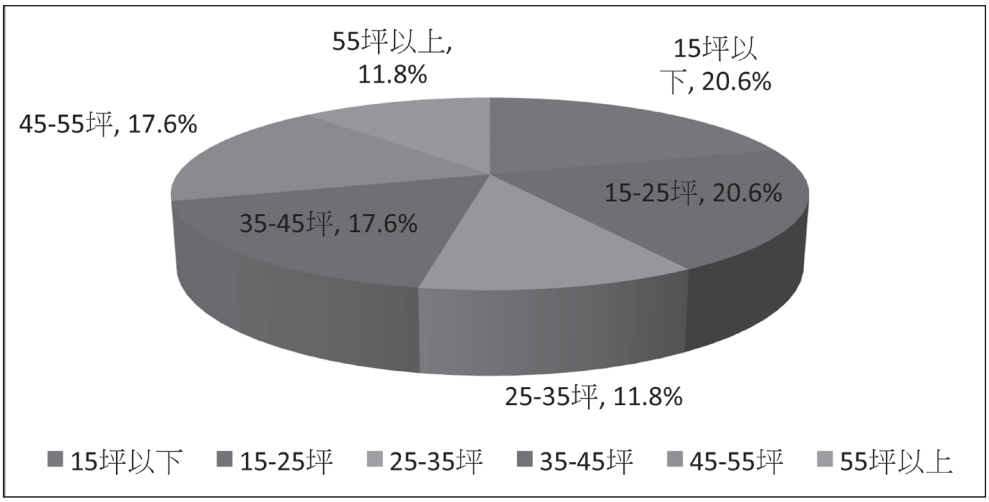

圖 2-7-5　2016 年新興區單位成交面積（坪）分布圖

信義房屋

二、苓雅區

從 2007-2016 年十年間苓雅區成屋市場，2016 年住宅均單價為 16.2 萬，比 2007 年 9.1 萬，上升 7.1 萬，2016 年 5 年內大樓華廈平均單價為 23.6 萬，比 2007 年 11.9 萬，上升 11.7 萬，大多數成交價格與去年沒有太大差異。多數民眾喜歡購買的成屋總價還是在 500 萬以下。

苓雅區每坪成交價之比例分佈，近十年來住宅成交價格主要以 500 萬元以下產品為主，2016 年 500 萬以下產品占交易總量之 42%；300 萬以下占 21%，300-500 萬產品達到 21%。主力商品仍就以 500 萬以下為主。

此外，成交坪數主要以 35-45 坪為主，55 坪商品較少，本區消費型態主要以軍公教家庭為主。流通天數為 144.8 天比新興區流通時間還要短。但是比高雄市平均值高出一些。

表 2-7-8　2007-2016 年苓雅區成屋市場成交總價區間表

年度	成交總價區間						平均總價 (萬元)	平均單價 (萬元 / 坪)	
	300 萬以下	300-500 萬	500-700 萬	700-1000 萬	1000-2000 萬	2000 萬以上		住宅	5 年內大樓華廈
2007 年	44.9%	26.1%	13.0%	5.8%	8.7%	1.5%	462	9.1	11.9
2008 年	41.0%	33.3%	12.8%	5.1%	7.7%	0.0%	444	10.0	19.9
2009 年	39.3%	28.6%	12.5%	12.5%	5.4%	1.8%	497	9.6	15.5
2010 年	26.4%	29.2%	18.1%	11.1%	11.1%	4.2%	620	10.7	19.5
2011 年	32.1%	22.2%	13.6%	16.1%	13.6%	2.5%	620	12.3	16.1
2012 年	27.5%	20.6%	18.6%	22.6%	10.8%	0.0%	563	14.6	17.8
2013 年	26.3%	21.1%	18.8%	17.3%	15.8%	0.8%	664	15.6	20.0
2014 年	18.0%	31.5%	17.1%	18.0%	11.7%	3.6%	683	16.9	20.5
2015 年	17.9%	19.0%	26.3%	14.7%	19.0%	3.2%	741	17.0	-
2016 年	21.0%	21.0%	14.8%	19.8%	19.8%	3.7%	765	16.2	23.6

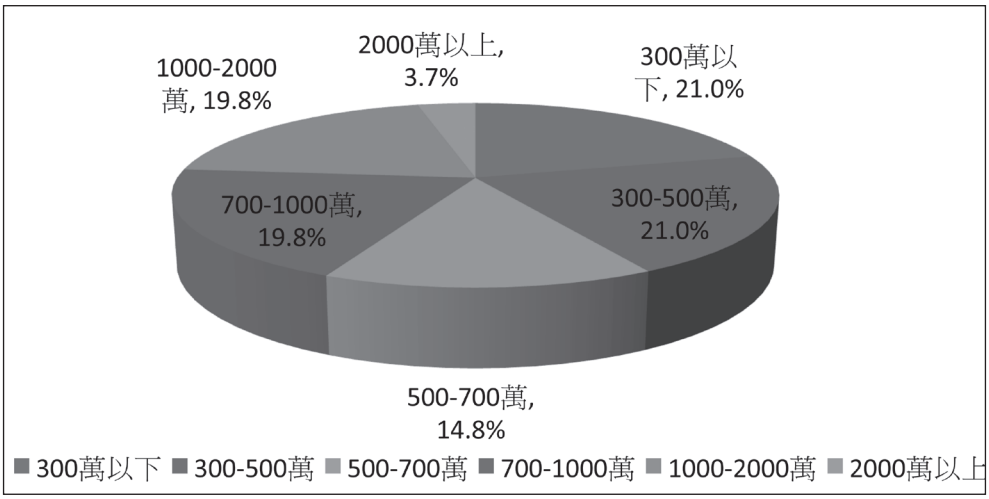

圖 2-7-6　2016 年苓雅區成交總價區間分布圖

表 2-7-9　2007-2016 年苓雅區成屋市場單位成交面積

年度	單位成交面積 (坪)						平均成交面積 (坪)	流通天數 (天)
	15 坪以下	15-25 坪	25-35 坪	35-45 坪	45-55 坪	55 坪以上		
2007 年	2.0%	15.7%	21.6%	29.4%	15.7%	15.7%	40.1	71.8
2008 年	0.0%	9.1%	18.2%	39.4%	3.0%	30.3%	43.6	78.7
2009 年	0.0%	19.6%	26.1%	19.6%	10.9%	23.9%	41.0	101.0
2010 年	3.5%	7.0%	15.8%	33.3%	19.3%	21.1%	45.7	85.3
2011 年	4.3%	18.8%	26.1%	11.6%	14.5%	24.6%	42.9	84.5
2012 年	8.9%	17.8%	25.6%	20.0%	14.4%	13.3%	37.5	87.9
2013 年	4.1%	22.1%	27.9%	14.7%	11.5%	19.7%	40.2	78.7
2014 年	8.2%	21.4%	29.6%	17.4%	13.3%	10.2%	36.8	88.2
2015 年	7.5%	20.0%	23.8%	25.0%	8.8%	15.0%	37.7	103.9
2016 年	6.5%	15.6%	23.4%	26.0%	7.8%	20.8%	42.7	144.8

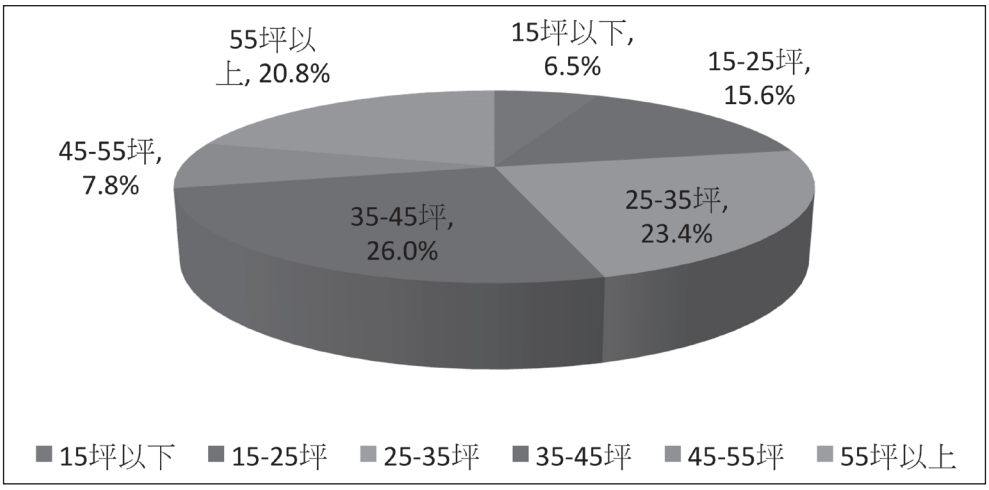

圖 2-7-7　2016 年苓雅區單位成交面積（坪）分布圖

信義房屋

三、鼓山區

鼓山區擁有中山大學、西子灣及壽山，是高雄市外來觀光人潮主要地區。相較其他地區，鼓山區因為有許多老舊透天厝，再加上農十六位在本區，使得新舊住宅錯落於本區。農十六地區所興建的住宅產品以建構高品質、高價位的空間，美術館特區是高雄主要豪宅市場，美術館第一排價位相當地高。

鼓山區成交價格，在單價方面，2016 年的平均成交單價達到 20.6 萬，是目前高雄市單價最高地區。成交價之比例分佈，在 2016 年主要的成交價是 500-700 萬元間佔 27.6%，其次是 1000-2000 萬產品有 23.1%兩者合計有超過五成的成交比例。

表 2-7-10　2007-2016 年鼓山區成屋市場成交總價區間表

年度	成交總價區間						平均總價 (萬元)	平均單價 (萬元 / 坪)	
	300 萬以下	300-500 萬	500-700 萬	700-1000 萬	1000-2000 萬	2000 萬以上		住宅	5 年內大樓華廈
2007 年	23.5%	20.6%	29.4%	8.8%	14.7%	2.9%	701	11.9	13.1
2008 年	12.7%	34.9%	17.5%	14.3%	15.9%	4.8%	765	12.9	14.0
2009 年	22.2%	30.2%	15.9%	14.3%	14.3%	3.2%	683	11.6	12.7
2010 年	17.5%	36.8%	23.7%	13.2%	6.1%	2.6%	633	11.7	13.5
2011 年	7.1%	35.5%	23.9%	15.5%	12.9%	5.2%	745	14.6	16.0
2012 年	6.4%	32.8%	25.9%	18.5%	12.2%	4.2%	760	16.3	20.0
2013 年	3.9%	20.5%	37.6%	21.0%	12.7%	4.4%	791	18.4	20.5
2014 年	5.9%	12.9%	29.6%	24.7%	22.0%	4.8%	865	19.6	22.2
2015 年	7.5%	18.1%	29.4%	19.4%	21.9%	3.8%	811	19.5	22.2
2016 年	1.9%	13.5%	31.4%	27.6%	23.1%	2.6%	884	18.9	20.6

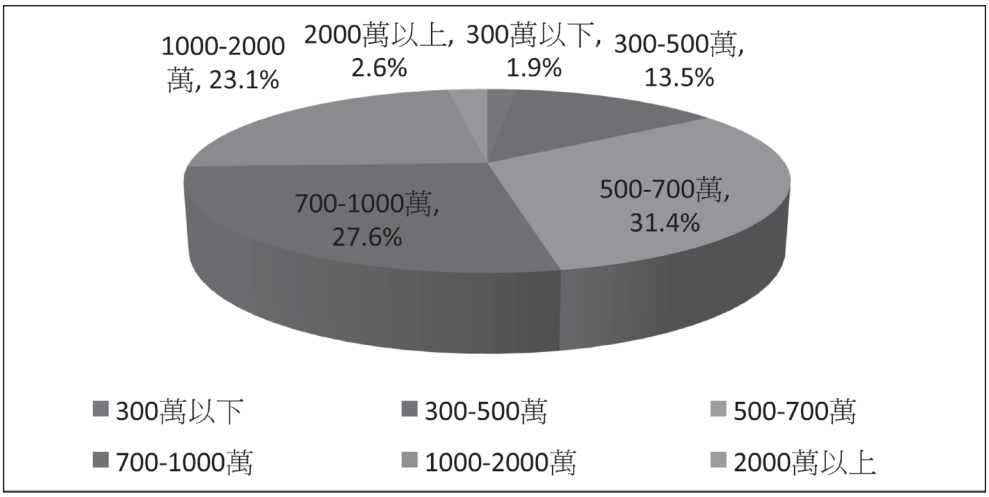

圖 2-7-8　2016 年鼓山區成交總價區間分布圖

表 2-7-11　2007-2016 年鼓山區成屋市場單位成交面積

年度	單位成交面積 (坪)						平均成交面積 (坪)	流通天數 (天)
	15 坪以下	15-25 坪	25-35 坪	35-45 坪	45-55 坪	55 坪以上		
2007 年	3.2%	6.4%	19.3%	19.3%	16.1%	35.5%	50.8	91.3
2008 年	0.0%	3.3%	20.0%	25.0%	15.0%	36.7%	52.6	97.2
2009 年	0.0%	5.1%	15.3%	28.8%	16.9%	33.9%	52.3	90.8
2010 年	0.0%	7.8%	24.3%	30.1%	19.4%	18.4%	44.8	79.4
2011 年	0.0%	8.8%	21.1%	32.6%	11.6%	25.9%	45.4	60.4
2012 年	1.1%	11.0%	28.6%	26.4%	15.4%	17.6%	40.9	50.0
2013 年	0.9%	14.7%	28.4%	32.1%	13.3%	10.5%	38.8	57.5
2014 年	2.8%	19.7%	19.1%	25.8%	14.0%	18.5%	41.1	66.7
2015 年	3.3%	14.4%	28.8%	24.2%	14.4%	15.0%	39.5	90.2
2016 年	0.7%	12.9%	21.8%	25.2%	19.7%	19.7%	42.5	97.8

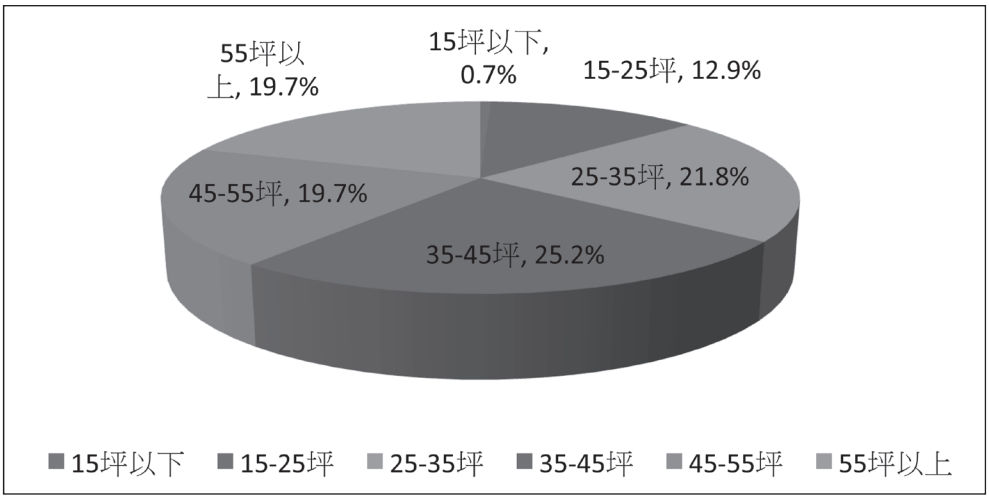

圖 2-7-9　2016 鼓山區單位成交面積（坪）分布圖

信義房屋

四、前鎮區

前鎮區因亞洲新灣區開發，使得本區辦公大樓、住宅市場逐漸熱絡。除此之外，本區因有三多商圈所以商業活動頻繁。另外因為愛河河岸一帶的房屋逐漸成為高雄市景觀豪宅市場。高雄捷運在前鎮區有凱旋站、獅甲站、前鎮高中站、草衙站等站設置，因此捷運宅也是本區成屋交易的一大特色。2016 輕軌站數增加出現輕軌住宅產品。

前鎮區平均總價在 2016 年 739 萬；在住宅單價方面平均一坪 16.7 萬元，主力成交坪數為 35-45 坪比去年面積增加許多。

前鎮區主要成交總價在 500-700 萬元佔 29.2%，本區消費者主要的消費主力在 500 萬到 1000 萬元之間。2016 年流通天數上升至 115.7 天，本區 2016 年的不動產交易時間有明顯衰退現象。

表 2-7-12　2007-2016 年前鎮區成屋市場成交總價區間表

年度	成交總價區間						平均總價 (萬元)	平均單價 (萬元 / 坪)	
年度	300 萬以下	300-500 萬	500-700 萬	700-1000 萬	1000-2000 萬	2000 萬以上		住宅	5 年內大樓華廈
2007 年	45.5%	34.1%	11.4%	6.8%	2.3%	0.0%	370	8.2	10.4
2008 年	44.4%	25.0%	19.4%	0.0%	11.1%	0.0%	453	9.1	12.6
2009 年	23.7%	36.8%	26.3%	2.6%	10.5%	0.0%	539	8.8	11.0
2010 年	17.1%	26.8%	26.8%	17.1%	12.2%	0.0%	610	10.0	12.2
2011 年	18.3%	31.7%	33.3%	8.3%	8.3%	0.0%	570	11.3	14.0
2012 年	14.9%	26.7%	27.7%	21.8%	5.0%	4.0%	704	13.7	15.4
2013 年	10.4%	23.5%	18.3%	30.4%	16.5%	0.9%	729	16.4	24.0
2014 年	11.8%	15.1%	31.1%	24.4%	16.8%	0.8%	722	16.6	15.5
2015 年	6.5%	26.2%	23.4%	25.2%	15.0%	3.7%	769	16.9	24.9
2016 年	11.3%	17.9%	29.2%	23.6%	15.1%	2.8%	739	16.7	19.4

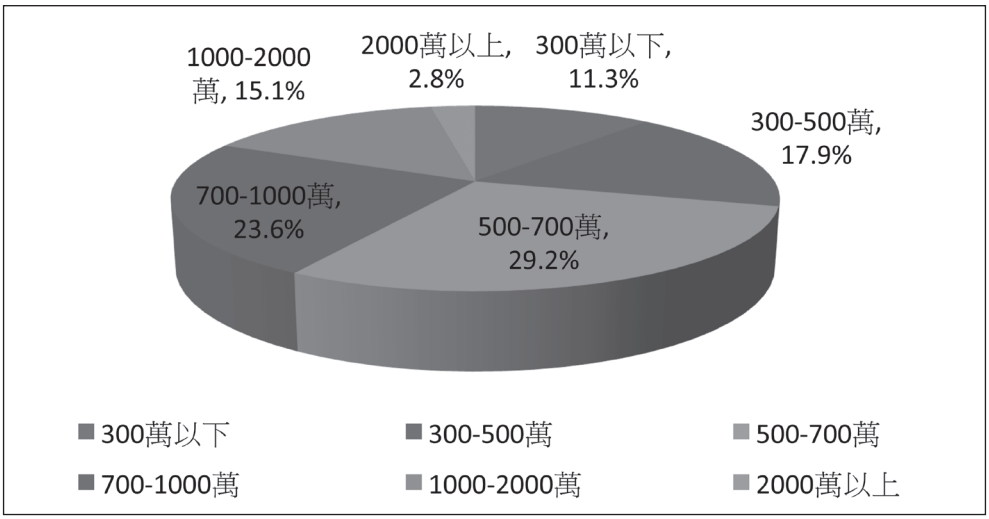

圖 2-7-10　2016 年前鎮區成交總價區間分布圖

表 2-7-13　2007-2016 年前鎮區成屋市場單位成交面積

年度	單位成交面積 (坪)						平均成交面積 (坪)	流通天數 (天)
	15 坪以下	15-25 坪	25-35 坪	35-45 坪	45-55 坪	55 坪以上		
2007 年	16.7%	13.9%	11.1%	22.2%	27.8%	8.3%	36.9	78.3
2008 年	3.1%	15.6%	28.1%	21.9%	12.5%	18.8%	41.8	98.0
2009 年	0.0%	12.9%	16.1%	19.3%	16.1%	35.5%	49.4	76.1
2010 年	0.0%	11.1%	3.7%	22.2%	25.9%	37.0%	50.9	74.9
2011 年	3.6%	5.4%	16.4%	27.3%	23.6%	23.6%	44.8	69.3
2012 年	3.2%	6.4%	26.9%	26.9%	17.2%	19.3%	45.3	60.8
2013 年	0.9%	11.4%	27.6%	20.0%	22.9%	17.1%	41.4	53.3
2014 年	4.4%	11.5%	19.5%	31.9%	17.7%	15.0%	41.0	77.6
2015 年	2.0%	10.2%	25.5%	23.5%	18.4%	20.4%	42.7	97.5
2016 年	2.0%	18.4%	19.4%	25.5%	15.3%	19.4%	41.7	115.7

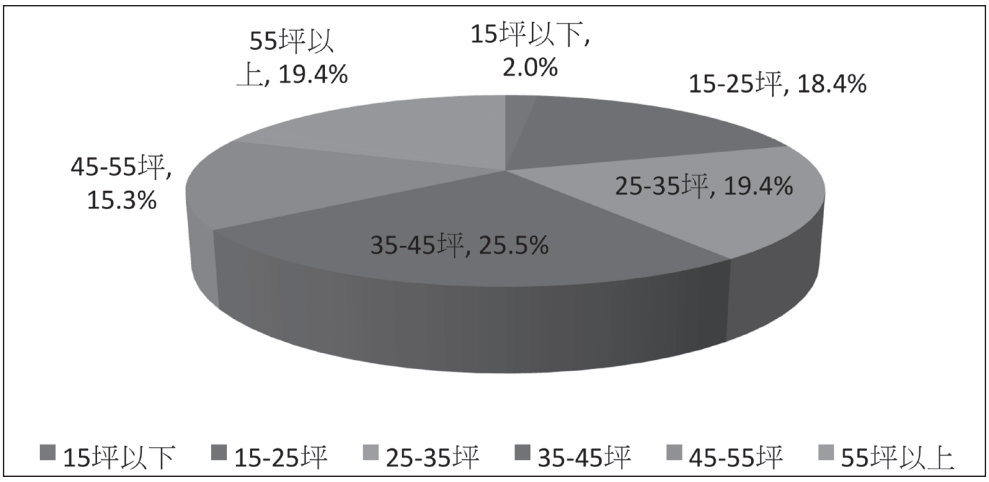

圖 2-7-11　2016 年前鎮區單位成交面積（坪）分布圖

信義房屋

五、三民區

三民區區內各級學校林立，也因此成為學生集中地。捷運紅線在本區有後驛站、高雄車站、凹子底站，因為交通便利因此使得這一帶商業活動、補習班林立，是許多莘莘學子一定會光顧的地區，高雄巨蛋在此一區因此商業氣息不錯。

三民區平均總價在 2016 年 637 萬元；在住宅單價方面 2016 年為 14.1 萬較 2015 年少 0.5 萬，平均每坪單價 14.1 萬，主力成交坪數為 35-45 坪，成交金額為 500-700 萬為最多數。流通天數為 96.1 天比起高雄市其他區的交易時間算是順利的地區。

表 2-7-14　2007-2016 年三民區成屋市場成交總價區間表

年度	成交總價區間						平均總價 (萬元)	平均單價 (萬元 / 坪)	
	300 萬以下	300-500 萬	500-700 萬	700-1000 萬	1000-2000 萬	2000 萬以上		住宅	5 年內大樓華廈
2007 年	29.9%	39.0%	16.9%	7.8%	3.9%	2.6%	516	7.7	9.0
2008 年	47.4%	25.3%	14.7%	7.4%	4.2%	1.1%	419	7.7	12.9
2009 年	42.4%	31.4%	12.7%	10.2%	3.4%	0.0%	413	7.4	9.7
2010 年	30.9%	42.1%	11.8%	9.2%	5.9%	0.0%	442	8.4	10.6
2011 年	31.8%	40.5%	14.9%	7.2%	4.1%	1.5%	457	9.7	13.5
2012 年	24.2%	39.3%	23.4%	8.7%	4.5%	0.0%	474	10.5	13.7
2013 年	22.5%	27.0%	25.7%	14.3%	9.8%	0.6%	565	12.8	17.5
2014 年	15.6%	23.8%	30.1%	12.9%	15.2%	2.3%	670	13.8	21.2
2015 年	11.4%	29.4%	28.2%	20.4%	10.2%	0.4%	621	14.6	20.3
2016 年	17.4%	25.1%	27.2%	18.5%	9.2%	2.6%	637	14.1	19.1

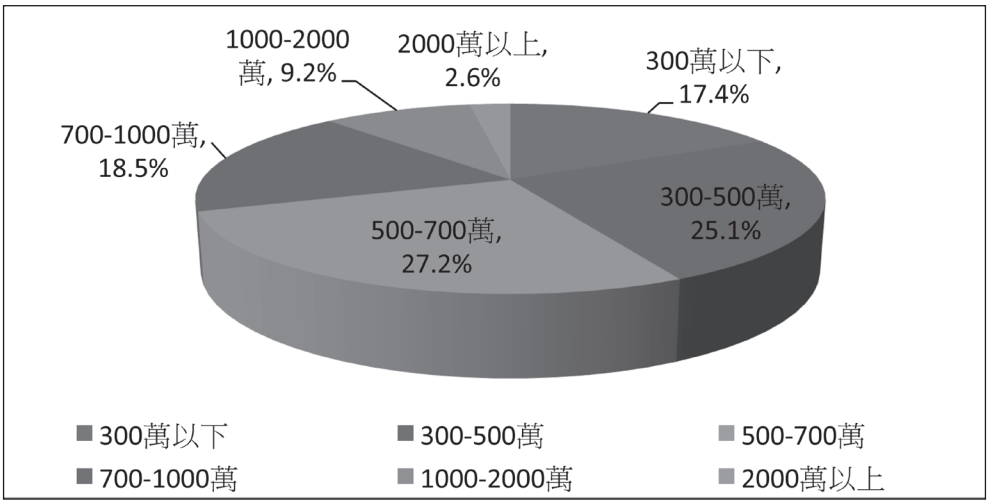

圖 2-7-12　2016 年三民區成交總價區間分布圖

表 2-7-15　2007-2016 年三民區成屋市場單位成交面積

年度	單位成交面積 (坪)						平均成交面積 (坪)	流通天數 (天)
	15 坪以下	15-25 坪	25-35 坪	35-45 坪	45-55 坪	55 坪以上		
2007 年	5.1%	10.2%	13.6%	27.1%	18.6%	25.4%	44.1	82.1
2008 年	14.9%	5.4%	18.9%	27.0%	14.9%	18.9%	39.4	100.1
2009 年	1.1%	10.0%	20.0%	28.9%	22.2%	17.8%	42.9	99.3
2010 年	4.2%	8.3%	13.3%	32.5%	16.7%	25.0%	46.2	67.6
2011 年	3.8%	10.8%	28.0%	31.9%	15.3%	10.2%	38.1	64.3
2012 年	2.2%	14.6%	26.1%	31.0%	16.4%	9.7%	39.1	58.5
2013 年	5.8%	16.1%	25.3%	27.6%	16.9%	8.4%	37.1	62.8
2014 年	8.3%	7.8%	24.0%	30.4%	17.2%	12.3%	39.9	78.9
2015 年	4.3%	10.1%	24.9%	34.0%	16.8%	10.1%	38.6	80.5
2016 年	12.8%	9.1%	21.3%	29.3%	16.5%	11.0%	37.1	96.1

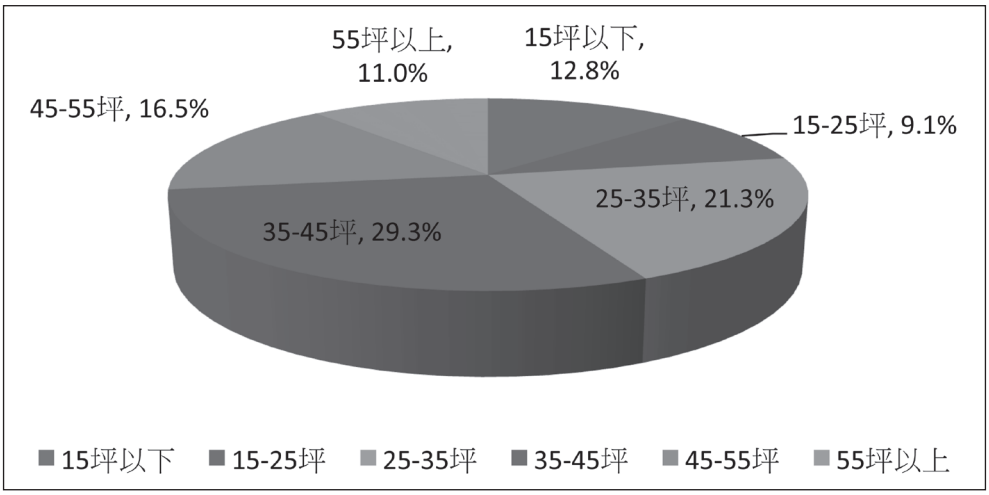

圖 2-7-13　2016 年三民區單位成交面積（坪）分布圖

信義房屋

六、左營區

由於高雄捷運紅線在本區有左營站、生態園區站帶動捷運周邊商圈的崛起，。再加上高鐵站貢獻，使得這一帶住宅發展非常地蓬勃

左營區 2016 年的成交價格總價主要是 500-700 萬元佔 32.5%，。其次是 700-1,000 萬佔 27%，總計這兩種產品超過成屋市場 60% 的交易量。顯示本區的消費者主要是首購族群且以中產階級為主。

2016 年左營區的成交坪數約 35-45 坪，約佔 34.9%，其次是 45-55 坪的 20.4%。本區的流通天數為 111.6 天，顯然成屋交易明顯地衰退的現象。

表 2-7-16　2007-2016 年左營區成屋市場成交總價區間表

年度	成交總價區間						平均總價 (萬元)	平均單價 (萬元 / 坪)	
	300 萬以下	300-500 萬	500-700 萬	700-1000 萬	1000-2000 萬	2000 萬以上		住宅	5 年內大樓華廈
2007 年	34.9%	41.9%	11.6%	7.0%	4.7%	0.0%	405	7.7	9.8
2008 年	44.9%	29.0%	13.0%	10.1%	2.9%	0.0%	419	8.2	10.4
2009 年	43.6%	36.4%	7.3%	10.9%	1.8%	0.0%	415	8.4	11.5
2010 年	25.3%	32.6%	19.0%	6.3%	14.7%	2.1%	570	10.3	14.1
2011 年	12.1%	43.4%	22.3%	13.9%	7.8%	0.6%	563	11.7	13.7
2012 年	9.0%	36.5%	32.9%	11.7%	8.6%	1.4%	610	12.6	16.9
2013 年	3.3%	27.1%	37.4%	16.9%	13.6%	1.8%	705	15.9	20.1
2014 年	3.5%	25.8%	34.5%	24.0%	10.9%	1.3%	696	17.0	21.0
2015 年	1.3%	23.2%	35.2%	24.0%	13.7%	2.6%	756	16.9	19.5
2016 年	1.2%	22.7%	32.5%	27.6%	13.5%	2.5%	742	16.5	20.0

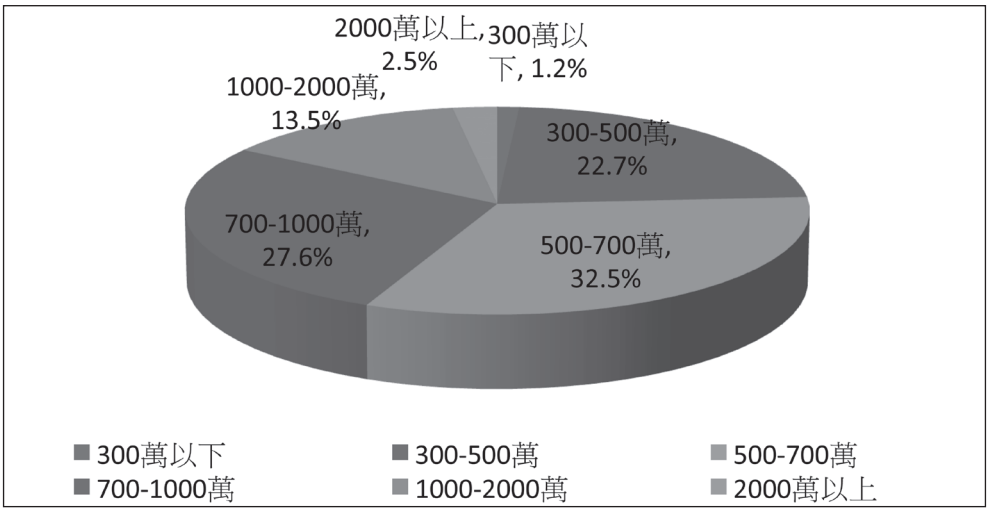

圖 2-7-14　2016 年左營區成交總價區間分布圖

表 2-7-17　2007-2016 年左營區成屋市場單位成交面積

年度	單位成交面積 (坪)						平均成交面積 (坪)	流通天數 (天)
	15 坪以下	15-25 坪	25-35 坪	35-45 坪	45-55 坪	55 坪以上		
2007 年	2.8%	8.3%	19.4%	38.9%	16.7%	13.9%	42.4	69.4
2008 年	1.6%	9.8%	21.3%	37.7%	11.5%	18.0%	43.0	76.8
2009 年	0.0%	2.1%	33.3%	33.3%	25.0%	6.3%	41.4	70.1
2010 年	0.0%	7.5%	20.0%	35.0%	21.3%	16.2%	44.7	56.3
2011 年	0.0%	7.4%	23.0%	34.5%	20.9%	14.2%	41.9	44.6
2012 年	1.5%	5.5%	17.6%	41.2%	22.1%	12.1%	42.0	66.5
2013 年	0.4%	7.9%	27.3%	37.9%	13.8%	12.6%	40.6	52.1
2014 年	1.9%	7.9%	28.5%	38.3%	14.0%	9.4%	38.7	63.1
2015 年	0.5%	10.3%	21.5%	34.1%	22.4%	11.2%	40.6	88.6
2016 年	0.0%	10.5%	21.1%	34.9%	20.4%	13.2%	41.5	111.6

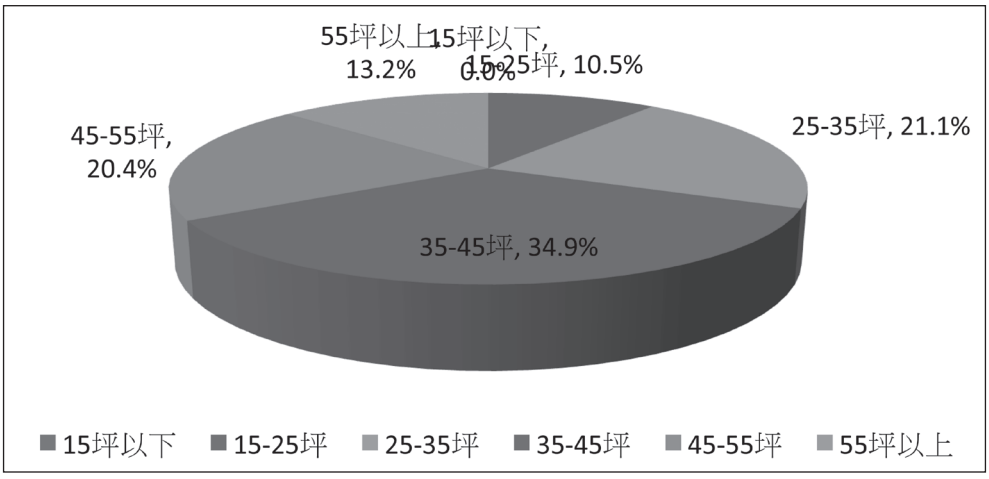

圖 2-7-15　2016 年左營區單位成交面積（坪）分布圖

信義房屋

七、鳳山區

鳳山市因為房價優勢，是許多首購族選擇在高雄落腳的首選，房地產市場不論是在價或是量均有不錯地表現。區內規劃有文山、華山重劃區，在過去一年成是高雄推案的主力市場。

鳳山區的成交價格，在單價方面，2016 年平均總價為 709 萬，成屋交易以透天厝為主，2016 年主要的成交價是 500-700 萬元間佔 30%，其次 300-500 萬產品有 23%。從價格來看，鳳山區的價格遠已經逐漸與高雄市各行政區拉近。

從成交面積比例分佈來看，35-45 坪是主要的成交坪數佔 32%，三房與四房商品是本區主力。55 坪以上的大坪數在鳳山的市場有 16.2% 較去年多出 3 倍，大坪數在本區的交易量大幅度地增加。在流通天數方面，109 天，此區交易速度比去年緩慢許多。

表 2-7-18　2008-2016 年鳳山區成屋市場成交總價區間表

年度	成交總價區間						平均總價 (萬元)	平均單價 (萬元 / 坪)	
	300 萬以下	300-500 萬	500-700 萬	700-1000 萬	1000-2000 萬	2000 萬以上		住宅	5 年內大樓華廈
2008 年	62.5%	31.3%	6.3%	0.0%	0.0%	0.0%	261	6.3	10.1
2009 年	64.7%	5.9%	17.7%	5.9%	5.9%	0.0%	365	6.4	-
2010 年	21.1%	26.3%	31.6%	10.5%	10.5%	0.0%	540	7.1	9.4
2011 年	23.3%	53.3%	16.7%	3.3%	3.3%	0.0%	425	8.3	10.7
2012 年	25.6%	38.5%	19.2%	14.1%	2.6%	0.0%	465	10.3	13.2
2013 年	11.2%	31.5%	30.3%	16.9%	9.0%	1.1%	586	12.6	15.0
2014 年	16.5%	31.8%	23.5%	18.8%	8.2%	1.2%	583	14.1	17.9
2015 年	13.8%	27.6%	28.7%	17.2%	12.6%	0.0%	636	13.8	17.1
2016 年	7.4%	23.2%	30.5%	20.0%	18.9%	0.0%	709	14.0	17.4

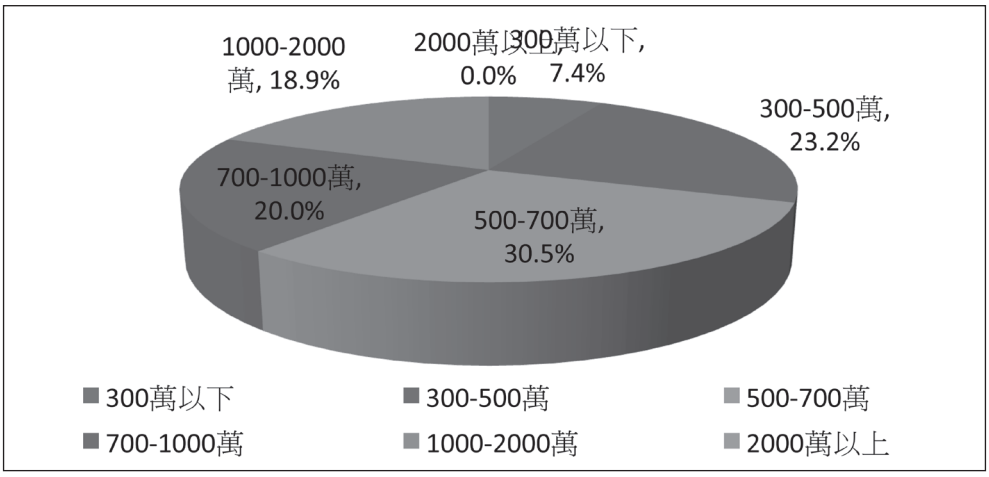

圖 2-7-16　2016 年鳳山區成交總價區間分布圖

表 2-7-19　2008-2016 年鳳山區成屋市場單位成交面積

年度	單位成交面積 (坪)						平均成交面積 (坪)	流通天數 (天)
	15 坪以下	15-25 坪	25-35 坪	35-45 坪	45-55 坪	55 坪以上		
2008 年	0.0%	14.3%	28.6%	28.6%	7.1%	21.4%	39.5	75.9
2009 年	0.0%	27.3%	9.1%	36.4%	27.3%	0.0%	37.0	60.1
2010 年	0.0%	11.1%	22.2%	33.3%	22.2%	11.1%	40.4	86.4
2011 年	0.0%	0.0%	4.5%	45.4%	40.9%	9.1%	44.7	60.8
2012 年	0.0%	4.3%	26.1%	31.9%	24.6%	13.0%	42.9	50.3
2013 年	0.0%	12.5%	20.8%	40.3%	22.2%	4.2%	39.2	66.3
2014 年	2.7%	14.9%	23.0%	25.7%	24.3%	9.5%	39.1	81.1
2015 年	1.5%	16.2%	22.1%	33.8%	20.6%	5.9%	38.7	82.2
2016 年	1.4%	9.5%	23.0%	32.4%	17.6%	16.2%	41.6	109.0

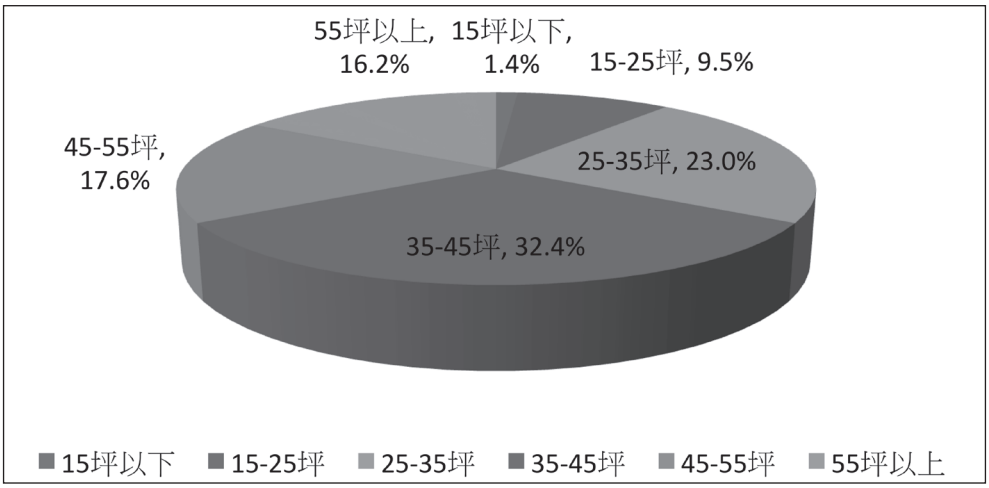

圖 2-7-17　2016 年鳳山區單位成交面積（坪）分布圖

信義房屋