

## 第七章 高雄市住宅市場

陳世雷<sup>1</sup>

### 壹、區域環境概述

高雄市位於台灣南部，是台灣第二個直轄市。全市面積達2,952平方公里，人口277.6萬人，在六都中面積最大，人口則排名第三。高雄市位居亞太中心位置，擁有得天獨厚的區位條件及地理位置，同時擁同時有海空雙港加上優勢地理位置，為南台灣地區的核心門戶，此外，高雄擁有完整的鐵、公路、捷運路網，交通運輸便捷，使得高雄市蛻變成為台灣得天獨厚的海洋首都。

高雄市的海岸線長達12公里，腹地廣闊，交通運輸發達，帶動繁榮的工商業發展，高雄市自19世紀末開港，舊稱「打狗」，日治時代發展為港埠城市與軍事要地，有「港都」之稱，在1953年被國民政府列為工業經濟發展和建設重心，吸引大量勞動人口聚居，形成今日的工商港埠，並在20世紀中葉後成為台灣南部工業重鎮、政治和經濟及交通中樞。

工業是高雄市蛻變的開始，以「中鋼」為首的鋼鐵業，以「中油」為中心的石化業，「中船」為主的造船業，以及「高雄前鎮與楠梓加工出口區」，使高雄市成為全國生產力的中心。「小港國際機場」是南台灣唯一兼具國際與國內航線的機場，和「高雄港」串接，是得高雄市得天獨厚的擁有海空雙港的發展優勢，坐擁海、陸、空交通動線之便，成為南台灣及亞太地區重要的交通樞紐。近期隨著仁武產業園區在民國108年下半年完成報編，將釋出48公頃產業用地，預計可創造6,300個就業機會及增加242億元經濟產值。在南部科學園區後續發展計劃方面，行政院已於民國108年審查通過橋頭科學園區，後續辦理都市計畫變更、提報園區籌設計畫，市府協助區段徵收與聯外道路開闢，預計可提供186公頃產業用地，引進半導體、生醫、航太、

<sup>1</sup> 敦煌不動產事業有限公司董事長

與5G/6G網路、智慧機器人等創新科技，打造為高科技產業聚落。

近年來，高雄市的發展已逐步擺脫過去政治及工業抗爭時期的動盪，正朝向「綠色」、「生態」、「科技」、「文化」及「自然」的方向邁進，2010年12月25日縣市合併改制後，持續推廣觀光、文化與科技等綠色產業，高雄全年陽光普照、氣候宜人，人民既純情又熱情，這個有山、有河、有海、有港的城市，已經成功利用其豐富的人文、山海資源，發展成為水岸花香的友善城市。

## 貳、高雄市房地產市場綜合分析

### 一、供需面

#### (一) 人口數

由表2-7-1高雄市人口數、自然增加、社會增加得知，2019年高雄市總人口數為2,773,198人，總人口數較上年度減少335人，減少0.12，呈現微幅減少之趨勢。2019年高雄市自然人口減少2,374人，較上年度減少0.86。2019年高雄市社會人口增加2,039人，較去年增加0.74。2019年全年度人口減少0.86。

表2-7-1 高雄市人口數、自然增加、社會增加統計表

年度	人口數	自然增加		社會增加		實際增加	
		增加人數	增加率(%)	增加人數	增加率(%)	增加人數	增加率(%)
2009	2,770,887	2,888	1.04	-1,055	-0.38	1,833	-0.66
2010	2,773,483	683	0.25	1,913	0.69	2,596	0.94
2011	2,774,470	2,566	0.93	-1,579	-0.57	987	0.36
2012	2,778,659	6,018	2.17	-1,829	-0.66	4,189	1.51
2013	2,779,877	2,349	0.85	-1,131	-0.41	1,218	0.44
2014	2,778,992	2,238	0.81	-3,123	-1.12	-885	-0.32
2015	2,778,918	1,961	0.71	-2,035	-0.73	-74	-0.03
2016	2,779,371	392	0.14	61	0.02	453	0.16
2017	2,776,912	-1,108	-0.40	-1,351	-0.49	-2,459	-0.89
2018	2,773,533	-1,389	-0.50	-1,990	-0.72	-3,379	-1.22
2019	2,773,198	-2,374	-0.86	2,039	0.74	-335	-0.12

資料來源：內政部戶政司全球資訊網，高雄市政府民政局全球資訊網



圖2-7-1 高雄市人口數、自然增加、社會增加統計表

資料來源：內政部戶政司全球資訊網，高雄市政府民政局全球資訊網

## (二) 人口數、家戶數與戶量

家戶數的多寡代表不動產市場需求量的大小，因此在進行供需面分析時，應觀察家戶數變化情況。戶量（總人口／總戶數）則是每戶平均人口數。2019年高雄市人口數出現負成長，其原因可能和產業人口外移家庭型態改變及出生率降低有關。

2010年至2019年高雄市家戶數的變化（表2-7-2），2019年家戶數為1,110,051戶，較2018年家戶數的1,099,955戶，增加了10,096戶，但成長率僅0.92%，為歷年來的相對低點，其原因可能和家庭型態改變及出生率降低有關。依據高雄市民政局統計，全高雄家庭戶數在2019年12月達到111萬戶，不過平均家戶人口數（總人口／總戶數）下滑至2.5人的歷史新低，主要是由於新世代的觀念轉變，以往「傳宗接代」的責任對於年輕人來說已非束縛，所以組一個家庭不再是人生必要的選項，因此單身族、粉領族、SOHO族、頂客族（雙薪水、無子女）越來越多，未來中小坪數的住宅將成為台灣購屋需求的主流，20坪上下的2房物件最適合上述族群，這也代表未來中小坪數的住宅將成為台灣房地產市場主流。

表2-7-2 高雄市人口數、家戶數、戶量對照表

年度	人口數	家戶數	戶量(人/戶)
2009	2,770,887	1,007,751	2.75
2010	2,773,483	1,022,493	2.71
2011	2,774,470	1,035,012	2.68
2012	2,778,659	1,046,588	2.65
2013	2,779,877	1,056,421	2.63
2014	2,778,992	1,064,667	2.61
2015	2,778,918	1,072,939	2.59
2016	2,779,371	1,083,002	2.57
2017	2,776,912	1,092,219	2.54
2018	2,773,533	1,099,955	2.52
2019	2,773,198	1,110,051	2.50

資料來源：內政部戶政司全球資訊網，高雄市政府民政局全球資訊網



圖2-7-2 高雄市人口數、家戶數、戶量

資料來源：內政部戶政司全球資訊網，高雄市政府民政局全球資訊網

### (三) 家戶數與住宅存量

依據內政部不動產資訊平台發布之最新統計結果(表2-7-3)，2019年第3季底高雄市普通家戶數計有1,109,752戶，而住宅存量則有1,094,609宅數。相較於其他五都，高雄市普通家戶數及住宅存量皆居第二高，僅次於新北市之1,670,701宅及1,581,295戶。全台住宅存量8,900,428宅超過家戶數8,824,319戶達76,109戶；住宅供給率以台中市為最高，住宅短缺數最多地區以台北市缺最大，高雄市短缺數15,143戶，因此房屋需求狀況仍大於供給，供需市場尚屬健康。

表2-7-3 六都家戶數與住宅存量比較表(2019年第3季)

都會區	家戶數(戶)	住宅存量(宅數)	住宅餘(紬)數	住宅供給率(%)
全國	8,824,319	8,900,428	76,109	100.86%
台北	1,061,362	954,247	-107,115	89.91%
新北	1,581,295	1,670,701	89,406	105.65%
桃園	823,478	862,463	38,985	104.73%
台中	985,019	1,045,067	60,048	106.10%
台南	695,895	707,153	11,258	101.62%
高雄	1,109,752	1,094,609	-15,143	98.64%

資料來源：內政部不動產資訊平台

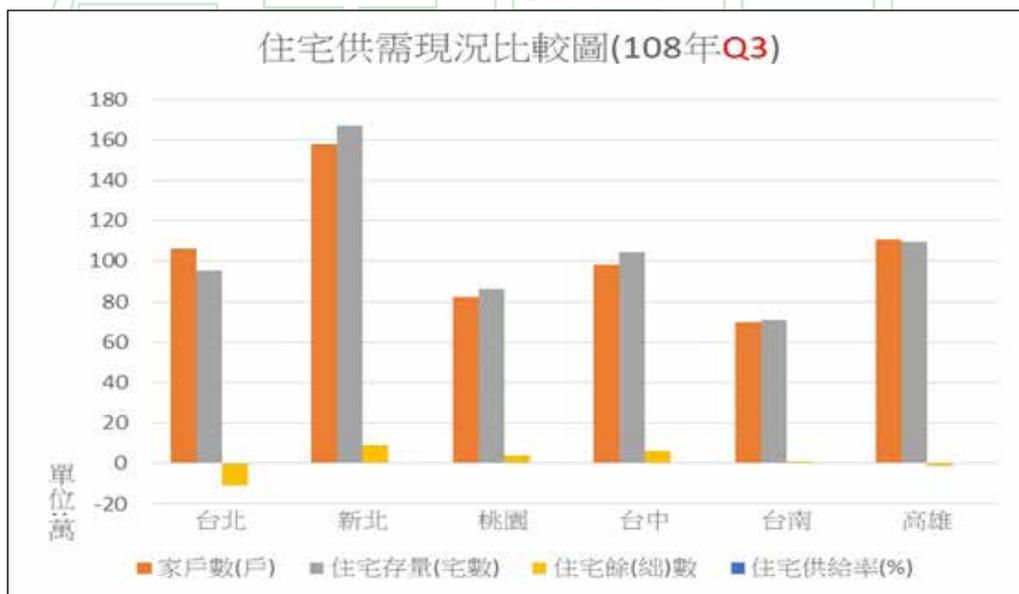


圖2-7-3 六都家戶數與住宅存量比較圖

資料來源：內政部不動產資訊平台

#### (四) 建造執照與使用執照

如果從房地產市場的供需情形來推測未來的景氣動向，就要看房市官方機構－內政部營建署公布的建造執照、使用執照的數字變化，象徵房市的榮枯。2000年至2019年高雄市建造執照核發數量（表2-7-4），以2001年最少，僅3,268宅，近20年來最低點，2019年發出21,494宅建造執照，是20年來核發量第三高。

2006年使用執照21,814宅超過建造執照的11,193宅，這就是所謂房屋市場由多轉空的死亡交叉。2019年核發使用執照宅數為7,531宅，相較2018年的11,858宅，減少了4,327件，年減36.5%。

表2-7-4 高雄市歷年住宅建造執照與使用執照宅數一覽表

年度	建造執照(戶)	使用執照(戶)	年度	建造執照(戶)	使用執照(戶)
1984	6,316	12,772	2002	8,497	6,025
1985	15,860	17,332	2003	16,725	9,156
1986	16,057	16,856	2004	29,220	11,502
1987	17,821	15,060	2005	24,812	11,678
1988	15,589	16,780	2006	11,193	21,814
1989	15,623	14,181	2007	12,954	13,300
1990	11,967	9,679	2008	8,002	10,738
1991	17,940	6,398	2009	5,877	5,686
1992	26,630	9,565	2010	11,136	7,879
1993	38,253	12,647	2011	13,487	7,609
1994	21,500	30,020	2012	12,101	9,999
1995	19,436	24,481	2013	12,517	8,372
1996	17,064	21,434	2014	14,686	11,705
1997	26,186	15,549	2015	9,864	10,081
1998	13,391	18,273	2016	5,480	8,499
1999	7,808	15,879	2017	7,066	6,911
2000	6,993	14,454	2018	15,120	11,858
2001	3,268	6,945	2019	21,494	7,531

資料來源：內政部不動產資訊平台



圖2-7-4 高雄市歷年住宅建造執照與使用執照戶數變動圖

資料來源：內政部不動產資訊平台

### (五) 開工數

#### 1. 高雄市大樓開工戶數統計

高雄市2019年大樓開工戶數(表2-7-5)為11,711戶,較上年度大樓開工數量增加21.48%。高雄市2019年大樓開工戶數集中於三民區(2,137戶)、楠梓(2,001戶)和左營區(1,789戶)。原高雄市區2019年大樓開工數量為10,094件,較上年度增加15.45%,而原高縣轄區2019年大樓開工數量1,617件,較去年增加80.26%。

表2-7-5 高雄市大樓開工戶數統計

年度	高雄市(原)	高雄縣(原)	高雄市
2009	2,166	497	2,663
2010	3,711	1,370	5,081
2011	4,891	2,466	7,357
2012	8,220	1,003	9,223
2013	9,183	749	9,932
2014	6,588	978	7,566
2015	8,322	475	8,797
2016	5,165	514	5,679
2017	4,891	1,097	5,988
2018	8,743	897	9,640
2019	10,094	1,617	11,711

資料來源：高雄市不動產開發商業同業公會、高雄市大高雄不動產開發商業同業公會

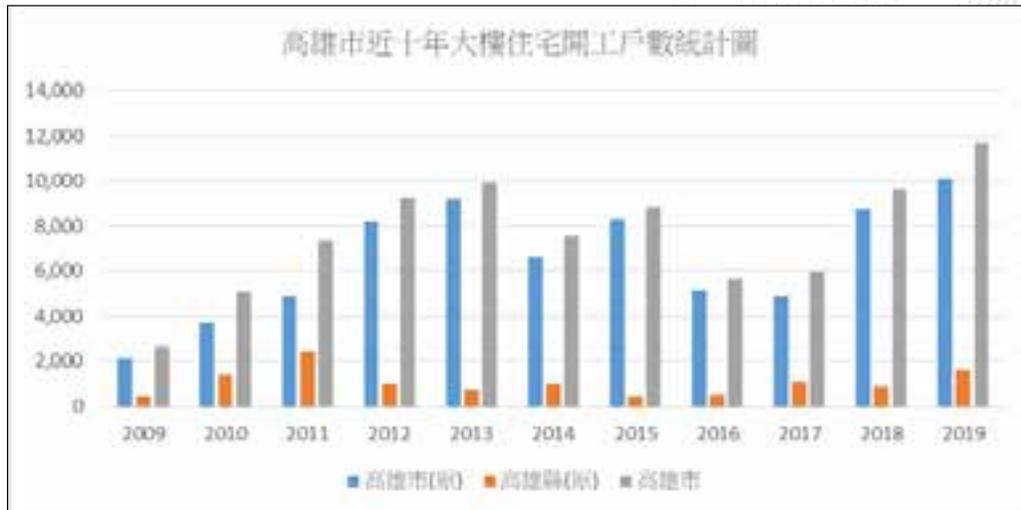


圖2-7-5 高雄市近十年大樓住宅開工戶數變動趨勢圖

資料來源：高雄市不動產開發商業同業公會、高雄市大高雄不動產開發商業同業公會

## 2. 高雄市透天住宅開工戶數統計

高雄市2019年透天開工戶數（表2-7-6）為1,513戶，較去年度2,027件大幅減少514件減少25.35%。高雄市2019年透天開工戶數集中於仁武區（285戶）、岡山區（163戶）鳳山區（125戶）和大寮區（108戶）。原高雄市區2019年透天開工數量為270件，較去年度減少50.99%，而原高縣轄區2019年透天開工數量為1,243件，較去年減少15.78%。

表2-7-6 高雄市透天住宅開工戶數統計

年度	高雄市區(原)	高雄縣(原)	高雄市
2009	2,166	497	2,663
2010	3,711	1,370	5,081
2011	4,891	2,466	7,357
2012	652	1,786	2,438
2013	807	1,168	1,975
2014	341	749	1,090
2015	246	1,031	1,277
2016	244	698	942
2017	363	674	1,037
2018	551	1,476	2,027
2019	270	1,243	1,513

資料來源：高雄市不動產開發商業同業公會、高雄市大高雄不動產開發商業同業公會



圖2-7-6 高雄市近十年透天住宅開工戶數變動趨勢圖

資料來源：高雄市不動產開發商業同業公會、高雄市大高雄不動產開發商業同業公會

## 二、交易面

### (一) 第一次移轉登記 (新成屋)

所謂建物所有權第一次登記，是指新建或舊有之合法建物，為確保其權屬而向地政事務所申請辦理建物第一次測量後，再據此申辦之所有權登記，又稱保存登記。高雄市2019年建物所有權第一次登記棟數（表2-7-7）為11,029棟，較上年度大幅減少5.14%，所有權第一次登記大減代表當期區域內新增供給量減少，不動產開發業為求去化順利唯有讓利才能永續經營。

表2-7-7 高雄市2009年至2019年建物所有權第一次登記統計

年度	棟(戶)數	面積(m <sup>2</sup> )
2009	4,704	1,563,783.56
2010	4,028	1,401,928.54
2011	10,578	3,406,081.28
2012	12,376	3,499,960.01
2013	11,292	3,261,038.24
2014	13,130	3,648,305.01
2015	13,430	3,504,193.86
2016	11,750	3,112,659.00
2017	8,641	2,278,640
2018	11,627	2,749,063.97
2019	11,029	2,922,200.96

資料來源：高雄市政府地政局全球資訊網



圖2-7-7 高雄市近十年建物所有權第一次登記統計圖

資料來源：高雄市政府地政局全球資訊網

## (二) 買賣移轉登記 (中古屋)

根據表2-7-8資料顯示高雄市不動產買賣移轉棟數，在過去十年間，建物買賣移轉以2013年43,755棟成長10.42%最高，其次是2012年39,625棟（5.75%）。自2013年後連續三年買賣移轉棟數減少，至2016年31,279棟打底後逐年攀升2019年達37,250棟，年增11.95%，創近十年新高，顯見不動產買賣交易出現回溫現象。究其原因，主要是受整體市場影響、政府調低銀行利率等影響，再加上土地飆漲、物價波動與心理因素等，這些都是導致買賣移轉棟數上升的主因。

表2-7-8 高雄市2009年至2019年不動產買賣移轉統計

年度	件數	土地		建物	
		筆數	面積(m <sup>2</sup> )	棟(戶)數	面積(m <sup>2</sup> )
2009	26,552	30,902	8,694,388.70	25,209	2,900,891.87
2010	29,362	36,859	7,796,237.96	27,969	3,305,472.75
2011	46,041	63,778	22,066,989.90	37,469	4,778,122.73
2012	48,128	65,586	29,057,885.22	39,625	4,944,811.26
2013	53,523	74,253	27,666,709.39	43,755	5,515,110.41
2014	46,059	61,634	50,503,653.92	38,815	4,581,874.08
2015	41,177	54,002	23,468,568.89	34,845	4,129,103.27
2016	36,711	46,247	20,701,074.81	31,279	3,487,177.01
2017	40,408	51,107	21,590,576.08	33,975	3,801,059.42
2018	39,089	50,269	17,326,613.46	33,275	3,719,801.00
2019	44,171	57,058	17,051,706.00	37,250	4,183,070.00

資料來源：高雄市政府地政局全球資訊網



圖2-7-8 高雄市近十年不動產買賣移轉統計圖

資料來源：高雄市政府地政局全球資訊網

### 三、房價負擔能力指標

#### (一) 貸款負擔率

貸款負擔率為民眾對房價的負擔能力， $\text{貸款負擔率} = \text{中位數住宅總價貸款每月攤還額} / \text{家戶月可支配所得中位數}$ 。貸款負擔率比例越大則房價負擔能力越低。一般而言，攤還額度少於家戶所得的三成，對民眾是合理的負擔；若占五成以上，負擔能力就是過高。2008年第4季貸款負擔率23.31%為最低，自從2012年第2季的貸款負擔率突破30%後，2016年第3季35.48%為最高，即表示民眾的收入，有將近三分之一需用來繳房貸，從2012年第2季起民眾的貸款負擔率有逐年增加的趨勢，顯示民眾購屋還款的壓力增加，其可能與房價高漲有密切的關連。不過另一方面也凸顯民眾如果購屋，必須要準備三分之一的所得水準來支付房屋成本負擔。

#### (二) 房價所得比

房價所得比，亦稱為購屋痛苦指數。指一定區域內（如全國或某縣市），住宅總價與家戶年可支配所得的比例，代表需花多少年的可支配所得才買到一戶中位數住宅總價，數值越高表示房價負擔能力越低。按國際慣例，較為通行的說法是：房價所得比的合理區間為三至六倍。

根據不動產資訊平台資料，高雄市房價所得比一直都維持在六倍以下，2002年第3季房價所得比為4.69倍，而首次突破6倍係於2004年第2季房價所得比為6.10倍，自此房價居高不下，使大多數的消費者覺得購屋置產難度增高。綜合以上所述，高雄市2019年第3季房價負擔能力指標—房價所得比為7.09倍，在全國六都排名第五，雖然超過6倍，只要多加努力、多些助力，仍然大有機會。而貸款負擔率為29.06%（貸款負擔率<30%表示可合理負擔），雖然民眾的貸款負擔率逐年增加，民眾購屋還款的壓力仍在可接受範圍之內，因此高雄市民只要多加努力多些助力，仍然大有機會。

表2-7-9 房價負擔能力指標(2019年第3季)

都會區	貸款負擔率(%)	房價所得比(倍)
全國	34.73	8.47
台北市	56.28	13.73
新北市	47.8	11.66
台中市	38.49	9.39
桃園市	29.67	7.24
高雄市	29.06	7.09
台南市	28.41	6.93

資料來源：內政部不動產資訊平台



圖2-7-9 高雄市2009年第1季至2019年第3季貸款負擔率統計圖

資料來源：內政部不動產資訊平台

## 參、高雄市房地產市場總覽

2019年高雄市房地產市場景氣為價漲量穩小房多，不動產開發業者收獲滿滿，多家營收創下新高，2020年迎向金鼠年，預期房價將反映土地成本和營造成本，呈現上漲格局；新成屋因庫存有限，銷售將下滑，取而代之的是60坪以上的住宅產品，全面走向預售市場，這是前所未見的景象。不過，資深建商也提醒，要注意小房是否有供給大於需求的問題。

由於土地成本和營造成本持續上漲，高雄2020年的房價在反映成本下，將調漲3%到5%，這是延續2019年、甚至之前的漲價模式，溫和上漲，房市才會比較健康。2019年高雄市透天開工戶數1,513戶，較上年度2,027戶大幅減少25.36%；大樓開工戶數11,711戶，較上年度9,640戶大幅增加21.48%。反映新成屋新增供給的建物所有權第一次登記棟數，2019年為11,029戶，較上年度小幅減少5.14%。2015年前全國建物買賣移轉棟數多達30萬棟以上，高雄市建物買賣移轉棟數則多維持於4萬棟左右，近年則持續成長，建物所有權買賣移轉棟數雖比上年度增加11.99%，但仍低於2015年前均值。

高雄市2019年申請建照的件數比上年度大幅增加40.23%。建照面積比上年度增加7.57%，小宅化的趨勢比上年度更為明顯。高雄市2018年透天開工戶數為1,513戶，較上年度大幅減少25.36%。集中於仁武區（285戶）、岡山區（163戶）和鳳山區（125戶）的透天開工戶數較多。2018年大樓開工戶數為11,711戶，較上年度增加21.48%，集中於三民區（2244戶）最多，其次楠梓區（2202戶），接著左營區（1940戶）。

2019年高雄市建物所有權第一次登記棟數為11,029筆，較上年度小幅減少5.14%，以楠梓區、橋頭區和鳳山區數量較多。高雄市2019年建物買賣移轉棟數37,250棟，較上年度33,275棟增加3,975棟，成長11.95%。移轉棟數以鳳山區、三民區和楠梓區居多。本年度新成屋供給減少而中古屋交易量增加，市場交易仍持續活絡。

綜合成交狀況資料觀察，2019年建商根據市場的供給現況調整推案的腳步，大樓市場供給量大幅增加，底部形成前景看好。而無論透天或大樓，建物第一次登記數量小幅減少。整體而言，高雄市房地產市場雖然各地區價格漲跌互見，去化速度不同，展望未來，如能繼續維持價格穩定緩步推升經營，將有助於市場的復甦。

## 一、代銷市場分析

2019年高雄市推案數有254個，其中大樓77個、透天177個；推案戶數有13,224戶，其中大樓11,711戶、透天1,513戶；推案金額則為1,418.92億元，其中大樓1,192.09億元，透天226.83億元。近三年大樓成屋完工量體年均戶約6,052戶，低於年均過戶量7,773戶，成屋市場供應短缺，造成預售案如雨後春筍般湧出。2020年預計有8,185戶完工量體釋出，為2014年後新高點。歷年大樓平均總價為1,018萬，歷年平均建坪為46.7坪，歷年平均單價為21.8萬/坪。

2房坪數主要集中於21-25坪，但近年20坪以下產品逐漸攀升，總價型態及投資型態逐漸明顯。3房為購屋族及傳統家庭買房首選，但坪數由早期40-44坪下修至近年35-39坪為主。2018-2019年34坪以下3房占比提升，除市中心外，外圍區域也跟進此產品，外加近期興起之華廈產品所致。4房以上大坪數豪宅風潮自2014年前後逐漸退燒，去化速度也較緩慢。坪數供給呈M型化，50坪以下首購型四房及豪宅型四房占比均超過三成，換屋型產品較少。

2013年起透天產品供給明顯萎縮，近五年完工均量約716戶，與近10年供給均量相較，量體僅達57%。2020年預計有980戶完工量體釋出，其中仁武區占38%，小港區占19%，楠梓區占14%。透天產品供給指標分析—地坪區間，成本墊高，透天產品以總價帶取勝，30坪以下供給比重由48%上升至67%，36坪以上供給比重大幅萎縮，由34%下降至19%。建坪區間，高地價結構造成透天產品走向「數大為美」的高建坪化概念以支撐房價，營建成本創天價，高建坪成為銷售鈍化之主因，91坪以上供給比重呈腰斬下挫。「小而精」、「可負擔」是未來透天產品規劃主流，60坪以下建坪供給回穩。總價區間歷年來，透天產品總價帶版塊明顯往1,500萬至1,800萬中高價推移；1200萬以下產品則日漸式微，2019年已跌破歷年均值。2019年因規劃趨小，2000萬以上產品供給比重降低，近年來市占率均值仍近三成。

2019年高雄市推案數254個較上年度減少1.17%，可見個案規模縮小，從推案戶數較上年度成長13.35%，可見2房、3房小宅當道；從推案金額比上年衰退13.26%，可知不動產開發業者經營心態傾向觀望保守，而消費者部份，首購客當仁不讓，自用客一馬當先。

表2-7-10 高雄市2009年至2019年總推案統計表

項目	推案數(個)			推出戶數(戶)			推案金額(億元)		
	大樓	透天	小計	大樓	透天	小計	大樓	透天	小計
2009	26	206	232	2,663	2,435	5,098	382.89	289.64	672.53
2010	56	335	391	5,081	3,210	8,291	485.25	376.74	861.99
2011	80	380	460	8,574	3,762	12,336	1,013.31	464.3	1,083.46
2012	90	322	412	9,223	2,438	11,661	1,400.84	357.45	3,084.65
2013	94	307	401	9,961	2,275	12,236	1,302.85	358.63	1,661.49
2014	75	179	254	7,566	1,090	8,656	1,147.71	159.82	1,307.54
2015	75	175	250	8,797	1,277	10,074	1,193.54	182.29	1,375.83
2016	39	120	159	5,679	942	6,621	606.21	138.93	745.14
2017	42	148	190	5,988	1,037	7,025	528.01	158.03	686.04
2018	56	201	257	9,640	2,027	11,667	960.11	292.67	1,252.78
2019	77	177	254	11,711	1,513	13,224	1,192.09	226.83	1,418.92

資料來源：高雄市不動產開發商業同業公會、高雄市大高雄不動產開發商業同業公會

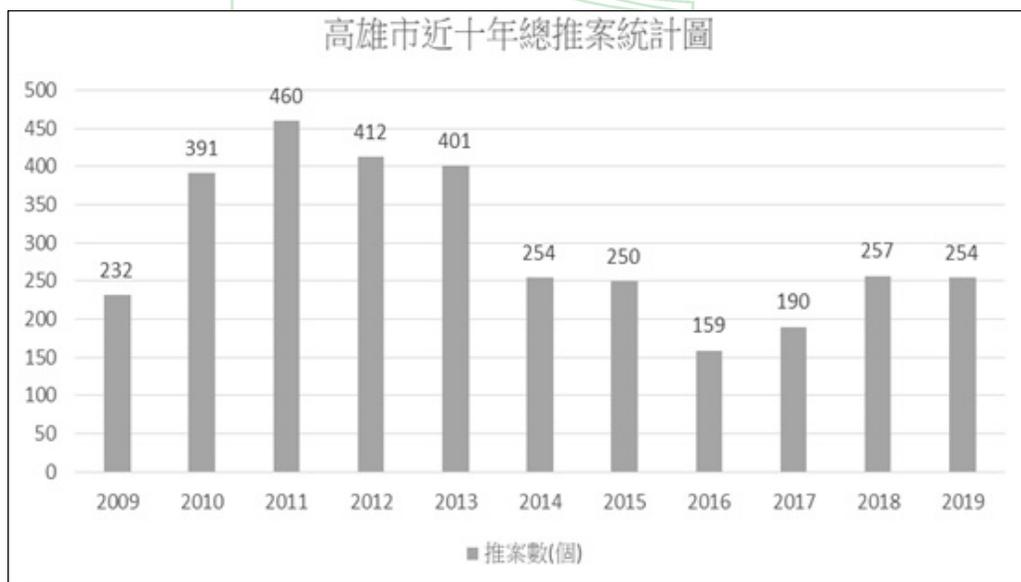


圖2-7-10 高雄市近十年總推案數統計圖

資料來源：高雄市不動產開發商業同業公會、高雄市大高雄不動產開發商業同業公會

2019年在原高雄市區的推案數大樓有63個，透天有41個，共104個個案；在原高縣轄區的推案數大樓有14個，透天有136個，共150個個案，合計254個個案，較2018年減少3個個案。高雄市區代銷市場過去十年間推案數以2011年460個最多，2016年159個最少。

表2-7-11 高雄市2009年至2019年推案數統計表

項目	大樓推案數(個)			透天推案數(個)			推案數合計(個)		
	高雄市區	外圍地區	小計	高雄市區	外圍地區	小計	高雄市區	外圍地區	小計
2009	24	2	26	107	99	206	131	101	232
2010	48	8	56	151	184	335	199	192	391
2011	67	13	80	167	213	380	234	226	460
2012	80	10	90	129	193	322	209	203	412
2013	86	8	94	147	160	307	233	168	401
2014	68	7	75	82	97	179	150	104	254
2015	69	6	75	58	117	175	127	123	250
2016	34	5	39	37	83	120	71	88	159
2017	36	6	42	52	96	148	88	102	190
2018	49	7	56	54	147	201	103	154	257
2019	63	14	77	41	136	177	104	150	254

資料來源：高雄市不動產開發商業同業公會、高雄市大高雄不動產開發商業同業公會



圖2-7-11 高雄市近十年推案數統計圖

資料來源：高雄市不動產開發商業同業公會、高雄市大高雄不動產開發商業同業公會

2019年在原高雄市區的推案戶數大樓有10,094個，透天有270個，共10,364戶；在原高縣轄區的推案戶數大樓有1,617戶，透天有1,243戶，合計2,860戶，較2018年增加487戶。高雄市區代銷市場過去十年間推案戶數，以金融海嘯後的2009年5,098戶推案最少，從2011年開始市場推案戶數增加一倍最多，2016年又降至6,621戶，但是從2018年推出戶數11,667戶，2019年再創新高峰達13,224戶。

表2-7-12 高雄市2009年至2019年推出戶數統計表

項目	大樓推案數(個)			透天推案數(個)			推案數合計(個)		
	高雄市區	外圍地區	小計	高雄市區	外圍地區	小計	高雄市區	外圍地區	小計
2009	2,166	497	2,663	911	1,524	2,435	3,077	2,021	5,098
2010	3,711	1,370	5,081	1,122	2,088	3,210	4,833	3,458	8,291
2011	6,724	1,850	8,574	1,296	2,466	3,762	8,020	4,316	12,336
2012	8,220	1,003	9,223	652	1,786	2,438	8,872	2,789	11,661
2013	9,182	779	9,961	807	1,468	2,275	9,989	2,247	12,236
2014	6,588	978	7,566	341	749	1,090	6,929	1,727	8,656
2015	8,322	475	8,797	246	1,031	1,277	8,568	1,506	10,074
2016	5,165	514	5,679	244	698	942	5,409	1,212	6,621
2017	4,891	1,097	5,988	363	674	1,037	5,254	1,771	7,025
2018	8,743	897	9,640	551	1,476	2,027	9,294	2,373	11,667
2019	10,094	1,617	11,711	270	1,243	1,513	10,364	2,860	13,224

資料來源：高雄市不動產開發商業同業公會、高雄市大高雄不動產開發商業同業公會



圖2-7-12 高雄市近十年推案戶數統計圖

資料來源：高雄市不動產開發商業同業公會、高雄市大高雄不動產開發商業同業公會

2019年高雄市區各行政區域推案個數主要集中於楠梓區、三民區、左營區、和苓雅區，總銷售金額則是以三民區最高為295.84億元。三民區主要集中在後驛、18期重劃區、25期重劃區，因為農16、美術館地區、河堤社區土地飆漲，相形之下，這些地區久未推案，凸顯未開發土地相對便宜，所以重啟商機再造生機。

2019年高雄市區的透天推案有41個，占總推量的39.42%，大樓推案有63個，占總推量的60.58%，二者合計為104個，顯然高雄市區消費者對於透天產品仍情有獨鍾但機會越來越少。而中心地區的三民區、楠梓區、左營區和苓雅區推案主要以大樓產品為主。

表2-7-13 高雄市區(原高雄市)2009年至2019年推案統計總表

項目	推案數(個)			推出戶數(戶)			推案金額(億元)		
	大樓	透天	小計	大樓	透天	小計	大樓	透天	小計
2009	24	107	131	2,166	911	3,077	324.43	139.38	463.81
2010	48	151	199	3,711	1,122	4,833	404.25	163.77	568.02
2011	67	167	234	6,724	1,296	8,020	886.89	196.57	1,083.46
2012	80	129	209	8,220	652	8,872	1,330.62	133.85	1,464.47
2013	86	147	233	9,182	807	9,989	1,250.24	157.54	1,407.78
2014	68	82	150	6,588	341	6,929	1,079.1	68.55	1,147.65
2015	69	58	127	8,322	246	8,568	1,158.34	50.38	1,208.72
2016	34	37	71	5,165	244	5,409	561.5	44.96	606.46
2017	36	52	88	4,891	363	5,254	452.51	75.18	527.69
2018	49	54	103	8,743	551	9,294	924.7	98.56	1,023.26
2019	63	41	104	10,094	270	10,364	1,091.58	60.45	1,152.03

資料來源：高雄市不動產開發商業同業公會

表2-7-14 2019年高雄市區(原高雄市)各行政區推案統計總表

項目	推案數(個)			推出戶數(戶)			推案金額(億元)		
	大樓	透天	小計	大樓	透天	小計	大樓	透天	小計
鹽埕區	0	0	0	0	0	0	0	0	0
鼓山區	4	2	6	606	5	611	85	2	87
左營區	9	4	13	1,940	19	1,959	228.24	4.56	232.8
楠梓區	15	10	25	2,202	90	2,292	165.86	17.66	183.52
三民區	15	5	20	2,244	30	2,274	285.63	10.21	295.84
新興區	2	2	4	364	2	366	28.71	0.76	29.47
前金區	4	1	5	793	4	797	89.97	1	90.97
苓雅區	8	6	14	1,467	19	1,486	158.07	5.88	163.95
前鎮區	5	0	5	455	0	455	49.3	0	49.3
小港區	1	11	12	23	101	124	0.8	18.38	19.18
合計	63	41	104	10,094	270	10,364	1,091.58	60.45	1,152.03

資料來源：高雄市不動產開發商業同業公會

2019年原高縣轄區推案數有150個，其中大樓14個，透天136個；推案戶數有2,860戶，其中大樓1,617戶，透天1,243戶；推案金額則為266.90億元，其中大樓100.51億元，透天166.39億元；2019年原高縣轄區推案數較上年度微減少2.59%，可見個案規模縮小；從推案戶數較上年度成長20.52%，可見2房3房首購為主；從推案金額來看比上年成長16.28%，可知不動產開發業者經營心態，以大樓首購自住為目標市場，而消費者端則有首購機會難得，此時不買更待何時之心態。

2014年原高縣轄區房地產代銷市場，因受到奢侈稅、實價登錄和房地合一影響，推案數量大量減少。2018年開始則緩步推升，推案數為154個，推出總戶數為2,373戶，推案金額229.53億元。2019年穩定回升，推案數為150個，推出總戶數為2,860戶，推案金額266.9億元。2020年預計有8,185戶完工量體釋出，為2014年後新高點。

表2-7-15 外圍地區(原高雄縣)2009年至2019年推案統計總表

項目	推案個數(個)			推出戶數(戶)			推案金額(億元)		
	大樓	透天	小計	大樓	透天	小計	大樓	透天	小計
2009	2	99	101	497	1,524	2,021	58.46	150.26	208.72
2010	8	184	192	1,370	2,088	3,458	81.00	212.97	293.97
2011	13	213	226	1,850	2,466	4,316	126.42	267.73	394.14
2012	10	193	203	1,003	1,786	2,789	70.22	223.60	293.82
2013	8	160	168	779	1,468	2,247	52.61	201.09	253.71
2014	7	97	104	978	749	1,727	68.61	91.27	159.89
2015	6	117	123	475	1,031	1,506	35.20	131.91	167.11
2016	5	83	88	514	698	1,212	44.71	93.97	138.68
2017	6	96	102	1,097	674	1,771	75.50	82.85	158.35
2018	7	147	154	897	1,476	2,373	35.42	194.11	229.53
2019	14	136	150	1,617	1,243	2,860	100.51	166.39	266.9

資料來源：高雄市大高雄不動產開發商業同業公會

推案地區推案數主要集中於仁武、岡山、鳳山三區，推案戶數主要集中於鳳山、仁武、大寮和岡山四區。鳳山區因縣市合併使得區位適中，屬縣市縫合地區，具補漲效應，其中又以與三民區交界的「文山特區」為建商推案的主力區域。近年文山特區主要的推案商品以大樓2~4房產品為主，建商將推案每戶總價訂在700萬至800萬元左右，以使首購族勉強可以購置住宅。

退而求其次，轉向澄清湖特定區北側的仁武區，大樓價位相對便宜，平均總價在650萬元上下，平均建坪為41.2坪，平均單價15.6萬/坪；而推出的透天個案單車無電梯別墅地坪約34坪，建坪約72.4坪，平均總價1,638萬。雙車位、有電梯別墅幾乎都是大地坪住宅，地坪約35坪，建坪約102坪，每戶總價都在2,500萬元以上。

最令人耳目一新的高雄「橋頭新市鎮」，幅員廣大，視野開闊，重劃後公設完備、基地完整，加上高雄橋頭地方法院和地檢署進駐後，帶來人氣促進繁榮和發展，算是異軍突起的地區。岡山地區因捷運路竹延伸線確定，加上大鵬九村87期市地重劃即將完成，岡山的發展充滿無限可能，形勢一片大好。

表2-7-16 2019年高雄外圍各行政區推案統計總表

項目	推案數(個)			推出戶數(戶)			推案金額(億元)		
	大樓	透天	小計	大樓	透天	小計	大樓	透天	小計
鳳山區	6	11	17	1,011	125	1,136	62.21	28.35	90.56
鳥松區	0	9	9	0	60	60	0	12.25	12.25
仁武區	3	23	26	355	285	640	24.8	40.75	65.55
大社區	0	3	3	0	9	9	0	1.63	1.63
大樹區	0	6	6	0	61	61	0	5.2	5.2
大寮區	2	12	14	156	108	264	9.6	10.59	20.19
林園區	1	6	7	32	65	97	1.5	7.22	8.72
岡山區	2	18	20	63	163	226	2.4	21.03	23.43
茄萣區	0	3	3	0	28	28	0	3.2	3.2
橋頭區	0	3	3	0	29	29	0	2.2	2.2
梓官區	0	3	3	0	5	5	0	0.29	0.29
阿蓮區	0	3	3	0	36	36	0	4.16	4.16
路竹區	0	11	11	0	74	74	0	8.88	8.88
燕巢區	0	5	5	0	54	54	0	6.17	6.17
彌陀區	0	2	2	0	12	12	0	1.37	1.37
湖內區	0	9	9	0	70	70	0	6.92	6.92
旗山區	0	1	1	0	4	4	0	0.6	0.6
美濃區	0	8	8	0	55	55	0	5.57	5.57
合計	14	136	150	1,617	1,243	2,860	100.51	166.39	266.9

資料來源：高雄市大高雄不動產開發商業同業公會

整體而言，房屋市場中的豪宅，在2014年因投資客退場、人氣渙散、市場停滯、認賠殺出，換屋族群則是多空交投、混沌未明、裹足不前、觀望等待，市場僅存首購族前仆後繼、大力搶進、維持市場榮景，市場景氣勉強維持穩定格局。與2018年景氣價跌量縮相比，高雄市中心區域山、海、河、湖、港第一排價格具抗跌性，其他個案則依個別條件因素和品牌信譽有所差異不同，大多數建築業者表價紋風不動，議價時裝潢車位堅持不二價，房價則是見招拆招彈性處理，視情而定。原縣轄地區則價格下修，出現兩極化—推案個數減少、大樓個案崛起，另外配合交通和重大建設，向北發展形勢已相當明顯，因而楠梓區和岡山區擠進前三名。展望未來，如能繼續維持讓利，使價格回穩，將有助於市場的復甦。

2011年市府提出亞洲新灣區的願景，興建海洋文化流行音樂中心、港埠旅運中心、高雄展覽館、市圖總館、環狀輕軌等五大公共建設。2017年市府與港務公司合作成立高雄港區土地開發公司，並且與國公營事業籌組亞洲新灣區聯盟，進行土地整體開發，將引進金融服務、影視產業、數位文創、會展觀光、遊艇產業等高附加價值的產業。亞洲新灣區內的開發案，能引進會展產業，以帶動高雄的觀光與服務業的發展。這些公共建設將使得建商逐漸往南高雄發展。

值得注意的是環狀輕軌第一階段已經全線通車，輕軌串聯水岸熱門景點，成為亞洲新灣區的移動新地標。高雄因過去被國家賦予發展重工業的任務，而影響人民的生活品質。近年來高雄市政府致力於城市轉型，讓城市建設及生活環境大幅度改善，引進新產業、啟用「體感科技園區」、持續推動金屬和石化產業高值化、金屬產業往航太和醫材領域發展，讓產業多元化，亞洲新灣區邁向未來，高雄的轉型已經具體可見。

鐵路地下化自2018年十月起轉軌營運，高雄、左營及鳳山等三站轉地下化，並增設四處地下化通勤站；環狀輕軌第二階段的工程如火如荼進行中，但因部分居民對輕軌有疑慮，部分路段在協商後再行施工；捷運紅線延伸到岡山路竹，以連結北高雄，未來規劃興建捷運黃線，以服務亞洲新灣區、前鎮、鳳山、鳥松、三民等地區，為高雄市未來房價注入新的商機。高雄市政府近年投入大量公共建設，包括積極開發產業用地以滿足產業需求，「和發產業園區」有230公頃產業用地，將可吸引730億投資並增加16萬個就業機會，每年創造793億產值。此外，「仁武產業園區」預計2020年完成報編，將釋出74公頃產業用地，增加6,300個就業機會並創造400億產值。為了因應產業需求，橋頭新市鎮也將規劃155公頃土地，爭取設置「高雄第二科學園區」，發展高科技產業等重大建設。這些公共建設將使得建商逐漸往北高雄發展。

## 二、成屋市場分析

高雄市2009年至2019年不動產各類產品交易變化，2019年以大樓華廈最高，占比為69.2%，其次為透天、別墅，占比為11.2%，公寓為8.7%，店面6.6%，最少的是套房及辦公室，各僅有2.5%及0.4%。2009年大樓華廈的數量比重是近10年來最低點，之後才逐步增加。這些數據顯示高雄市已逐漸傾向興建大樓產品，這與過去大家所熟悉以透天商品為主力產品已有所不同。

2010年公寓交易占比僅為3.4%，之後逐步增加，到2019年達8.7%。透天、別墅占比從2009年14.4%逐年萎縮至今為11.2%，而套房的交易占比從2009年1.7%至2019年為2.5%，套房市場慢慢小幅增加。店面的交易於2009年23.7%大幅衰退，至2019年占比6.6%為最低。

表2-7-17 高雄市近十年各類產品交易比例變動統計表

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
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%
2017年	7.1%	72.3%	5.8%	0.3%	2.1%	10.8%
2018年	6.5%	70.2%	7.0%	0.8%	3.0%	11.4%
2019年	8.7%	69.2%	6.6%	0.4%	2.5%	11.2%

資料來源：信義房屋企研室



圖2-7-13 高雄市近10年各類產品交易比例變動趨勢

資料來源：信義房屋企研室

高雄市2009年至2019年成屋市場成交總價區間，於2009年主要成交總價落於300萬元以下，平均總價為499萬元，住宅平均每坪單價為9.1萬元，其中5年內的大樓華廈平均每坪單價為12.5萬元。至今2019年主要成交總價落於500萬至700萬元間，平均總價為752萬元，住宅平均每坪單價為17.2萬元，其中5年內的大樓華廈平均每坪單價為20萬元。綜合分析，高雄市成屋平均單價自2009年的9.1萬元起漲，一路上漲至2019年的17.2萬元。總價的情況亦然，2009年為499萬元，一路上揚到2019年的752萬元。2009年起成交總價在300萬元以下的不動產標的占37.3%，之後有逐年緩慢下滑的趨勢，至2015年占10.1%為最低，其次為300萬至500萬元的不動產標的產品為29.7%，2019年300萬至500萬元的不動產標的產品為21.3%，近10年來年平均供給約26.25%，維持穩定的局勢。反之成交總價在500萬至700萬元的標的，2009年的不動產標的僅占13.2%，之後有逐年緩慢增加的趨勢。2019年在500萬至700萬元的不動產標的為26.3%，10年來年平均供給約24.24%。近10年來市場上成交總價在500萬至700萬元的不動產標的變化較穩定，約占市場上成交總量的四分之一，從2009年成交總價在500萬至700萬元的不動產標的占14.4%，直到2017年，成交總價在500萬至700萬元的不動產標的占29.6%，而2019年成交總價在500萬至700萬元的不動產標的占26.3%。由此可見，市場上多數民眾最能接受的房價落在300萬-700萬元之間。

表2-7-18 高雄市近十年住宅價格變動統計表

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
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
2017年	10.3%	21.3%	29.6%	20.6%	15.0%	3.1%	754	16.4	20.4
2018年	11.3%	19.6%	23.6%	22.5%	18.7%	4.4%	809	17.0	20.2
2019年	12.2%	21.3%	26.3%	23.1%	13.5%	3.6%	752	17.2	20.0



圖2-7-14 高雄市近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋企研室



圖2-7-15 高雄市近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋企研室

從交易面積來看，高雄市2009年至2019年的成屋交易面積，自2009年平均成交面積44.8坪，爾後逐年增加，至2010年平均成交面積45.1坪，為歷年平均成交面積最高，之後平均成交面積慢慢減少，2019年平均成交面積降至39.9坪，顯然大坪數已經逐漸退場，取而代之是中小坪數面積。

2009年的流通天數為88.2天，高雄市長期以來的流通天數大約在二至三個月，2012年流通天數降至62.4天，但2016年起受到於房市政策干擾，使得流通天數拉長至111.8天。2019年的流通天數為119.2天，也就是說，和2012年比較不動產的商品銷售期間足足增加了56.8天，成交的速度相較過去變慢許多。

表2-7-19 高雄市近十年流通天數及成交面積變動統計表

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		
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%	14.1%	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
2017年	3.9%	11.0%	22.4%	29.5%	16.5%	16.8%	42.2	109.9
2018年	6.4%	11.9%	19.8%	23.5%	16.2%	22.2%	43.6	121.0
2019年	5.8%	13.4%	24.2%	28.0%	14.2%	14.4%	39.9	119.2

資料來源：信義房屋企研室



圖2-7-16 高雄市近10年流通天數及成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋企研室



圖2-7-17 高雄市近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋企研室

## 肆、行政區房地產市場概況分析

### 一、鼓山區房地產市場概況分析

#### (一) 代銷市場分析

鼓山區2019年僅推6個個案，較2018年的8個略減2個個案。2019年的推案戶數為611戶，與2018年的1,013戶大幅增加。由於本區可建土地日益減少，許多建案的銷售單價在30萬元上下，除皇苑建設仍以大坪數推出外，餘皆為小3房，因此每戶房價金額都在1,400萬元上下居多。本區單戶金額對於高雄市民而言實屬偏高地區，因此許多消費者是來自高雄市以外地區的消費階層。

表2-7-20鼓山區2009年至2019年推案統計表

年度	推案數(個)	推出戶數(戶)	推案金額(億元)	平均總價/戶(萬元)
2009	8	530	79.46	1,499
2010	22	1,458	201.18	1,377
2011	24	1,678	304.07	1,812
2012	25	1,997	579.43	2,901
2013	23	1,554	419.22	2,109
2014	14	977	445.78	4,563
2015	16	1,280	241.79	2,524
2016	3	479	137.35	2,929
2017	7	78	9.67	1,342
2018	8	1013	236.97	2297
2019	6	611	87	1,424

資料來源：高雄住宅生活網、高雄市不動產開發商業同業公會

表2-7-21 鼓山區2009年至2019年大樓透天推案統計表

項目	大樓		透天		合計	
	推案個數 (個)	推出戶數 (戶)	推案個數 (個)	推出戶數 (戶)	推案個數 (個)	推出戶數 (戶)
2009	6	522	2	8	8	530
2010	17	1,438	5	23	22	1,461
2011	18	1,669	6	9	24	1,678
2012	18	1,976	7	21	25	1,997
2013	15	1,523	8	31	23	1,554
2014	8	966	6	11	14	977
2015	8	1,263	8	17	16	1,280
2016	3	479	0	0	3	479
2017	2	71	5	7	7	78
2018	3	1005	5	8	8	1013
2019	4	606	2	5	6	611

資料來源：高雄住宅生活網、高雄市不動產開發商業同業公會

## (二) 成屋市場分析

鼓山區的美術館是高雄主要豪宅市場地區，美術館第一排價位相當高。鼓山區成交價格在單價方面，從2009年的11.6萬元至2019年的平均成交單價達到20.3萬元，上漲75%，比2018年的19.7萬元上漲69.82%，仍是目前高雄市單價最高地區之一。而5年內大樓的平均成交單價從2009年的12.7萬元至2019年的23.8萬元上漲87.4%，2009年是12.7萬元為最低點。

在平均總價方面從2009年的683萬元至2019年的平均成交總價達到906萬元，上漲32.65%，雖然2019年的平均總價906萬較2018年1,012萬下跌10.47%，仍然高於2017年的900萬元以下的水平。

從成交價之比例分佈來看，在2019年主要的成交價是700萬至1,000萬元間占34.2%，其次是500萬至700萬元產品有25.3%，二者合計59.5%的成交比例。2009年主要的成交價是300萬至500萬元間占30.2%，其次是300萬元以下產品有22.2%，二者合計52.4%的成交比例。由此可見，市場上多數民眾最能接受的房價落在300萬至700萬元之間。

表2-7-22 鼓山區近十年住宅價格變動統計表

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
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	20.7
2017年	5.7%	12.6%	29.6%	25.8%	23.3%	3.2%	854	18.4	20.2
2018年	3.0%	8.3%	22.6%	26.8%	32.7%	6.6%	1,012	19.7	21.6
2019年	4.2%	12.6%	25.3%	34.2%	16.8%	6.8%	906	20.3	23.8

資料來源：信義房屋企研室



圖2-7-18 高雄市鼓山區近十年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋企研室



圖2-7-19 高雄市鼓山區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋企研室

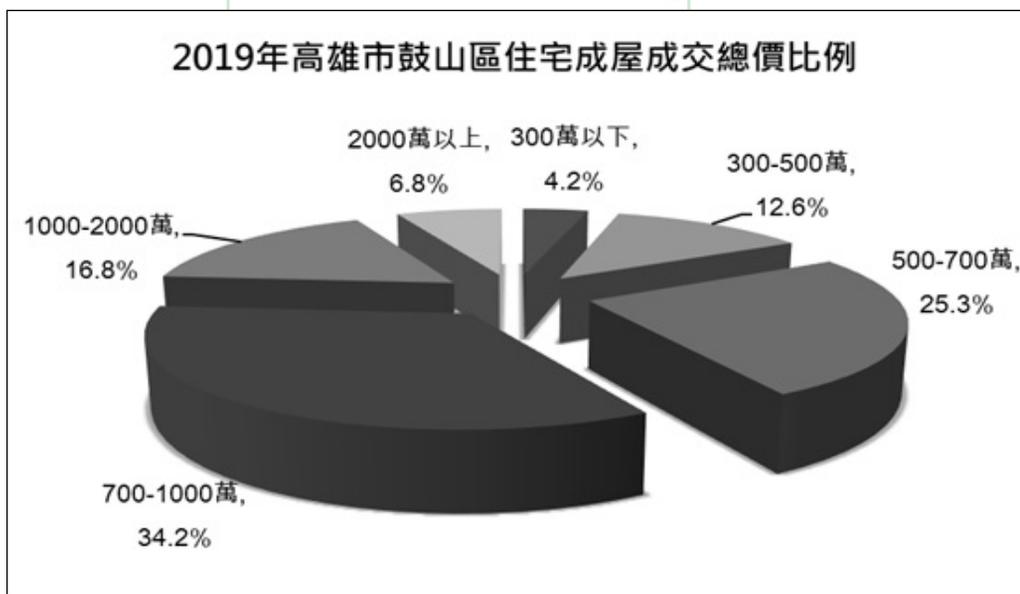


圖2-7-20 2019年高雄市鼓山區住宅成屋成交總價比例

資料來源：信義房屋企研室

交易面積來看，鼓山區2009年至2019年成屋的交易面積，自2009年平均成交面積52.3坪，爾後逐年減少，到2013年平均成交面積38.3坪，為歷年平均成交面積最低，之後平均成交面積緩步推升，2019年平均成交面積升至43.9坪，顯然大坪數已經逐漸退場，取而代之是中小坪數面積。



圖2-7-21 高雄市鼓山區近10年流通天數及成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋企研室

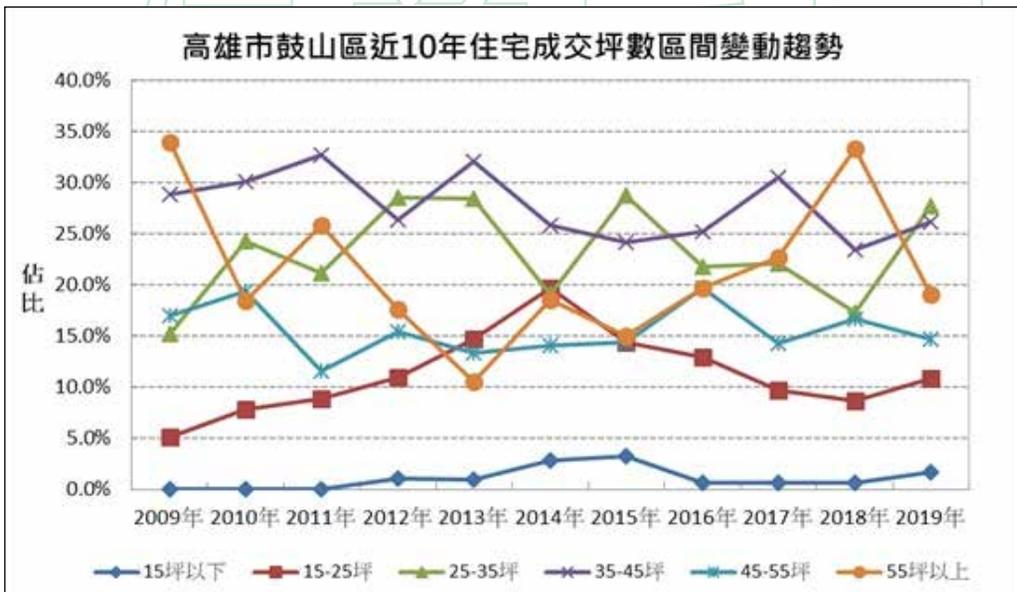


圖2-7-22 高雄市鼓山區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋企研室

2009年的流通天數為90.8天，2019年的流通天數為136.7天，鼓山區長期以來流通天數大約在二至三個月，2012年房市交易活絡，因此流通天數降至50天，但2018年起受到於房市政策干擾，使得流通天數拉長至146.2天。也就是說，不動產的商品銷售期間增加了96.2天，成交的速度相較過去變慢許多。

## 二、左營區房地產市場概況分析

### (一) 代銷市場分析

2019年左營區推出個案有13個，較2018年推案增加4個，在推出個案戶數上，2019年為1,959戶，相較於2018年的1,078戶增加881戶，2019年推案金額為232.8億，與2018年的91.75億，推案金額增幅為153.73%，但平均每戶總價為1,188萬元，與2018年851萬元，約略增加337萬元，這代表漲升無力預期回跌，投資退場自住觀望。

表2-7-23 左營區2009年至2019年推案統計表

年度	推案數(個)	推出戶數(戶)	推案金額(億元)	平均總價/戶(萬元)
2009	27	479	49.65	1,036
2010	35	944	103.9	1,100
2011	34	1,497	237.79	1,368
2012	39	1,375	226.03	1,643
2013	33	1,242	231.74	1,866
2014	17	693	129.98	1,849
2015	22	1,576	266.42	1,694
2016	6	373	39.41	1,057
2017	11	1,574	135.8	863
2018	9	1,078	91.75	851
2019	13	1,959	232.8	1,188

資料來源：高雄住宅生活網、高雄市不動產開發商業同業公會

表2-7-24 左營區2009年至2019年大樓推案統計表

項目	大樓		透天		合計	
	推案個數 (個)	推出戶數 (戶)	推案個數 (個)	推出戶數 (戶)	推案個數 (個)	推出戶數 (戶)
2009	3	342	24	137	27	479
2010	9	693	27	255	36	948
2011	16	1,365	17	72	33	1,437
2012	18	1,332	20	44	38	1,376
2013	14	1,392	17	52	31	1,444
2014	10	693	6	10	16	703
2015	18	1,565	3	8	21	1,573
2016	3	362	3	11	6	373
2017	6	1,463	2	9	8	1,472
2018	6	1,075	3	3	9	1,078
2019	9	1,940	4	19	13	1,959

資料來源：高雄住宅生活網、高雄市不動產開發商業同業公會

## (二) 成屋市場分析

左營區是高雄主要平價住宅市場地區，包括29期、左營果貿。左營區在單價方面，從2009年的8.4萬元提高至2019年的平均成交單價達到17.6萬元，上漲109.52%。而5年內大樓的平均成交單價從2009年的11.5萬元至2019年的21.9萬元，上漲90.43%。

在平均總價方面從2009年的415萬元至2019年的平均成交總價達到808萬元，上漲94.69%，雖然2019年的平均總價較2018年835萬元小跌3.23%，代表漲升無力拉回整理。



圖2-7-23 高雄市左營區近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋企研室

成交價之比例分佈，左營區在2019年主要的成交價是500萬至700萬元間占28.4%，其次是300萬至500萬元產品有26.2%，總計這兩種產品將近成屋市場54.6%的交易量。2009年主要的成交價是300萬元以下占43.6%，其次是300萬至500萬元產品有36.4%，二者合計高達80%的成交比例。顯示本區的消費者主要是首購族群且以中產階級為主。



圖2-7-24 高雄市左營區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋企研室

從交易面積來看，左營區2009年至2019年的成屋的交易面積，自2009年平均成交面積41.4坪至2019年平均成交面積40.8坪，為歷年平均成交面積次低，大坪數已經逐漸退場，取而代之是中坪數面積。2019年左營區的成交坪數在25~35坪的物件約占30.2%，其次是35~45坪的28.8%，45~55坪的物件占16.5%。



圖2-7-25 高雄市左營區近10年流通天數及成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋企研室



圖2-7-26 高雄市左營區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋企研室

2009年左營區的流通天數為70.1天，2019年的流通天數為114.2天，長期以來流通天數大約在二至三個月，其中於2011年房市交易活絡，因此流通天數降至44.6天，但2018年起受到於房市政策干擾，使得流通天數拉長至131.8天，也就是說不動產的商品銷售期間增加了87.2天，成交的速度相較過去變慢許多，顯然成屋交易有趨緩的現象。

### 三、楠梓區房地產市場概況分析

2019年楠梓區推出個案25個，與2018年29個相較減少4個，在推出個案戶數上，2019年為2,292戶，與2018年的1,784戶增加508戶。2019年推案金額為183.52億元，與2018年的143.18億元增加了40.34億元，平均每戶推案總價為801萬元，很明顯地楠梓區在2019年推案及房價都有大幅度的縮減現象。

表2-7-25 楠梓區2009年至2019年推案統計表

年度	推案數(個)	推出戶數(戶)	推案金額(億元)	平均總價/戶(萬元)
2009	32	629	40.22	639
2010	55	829	71.04	856
2011	72	2,443	207.17	848
2012	44	2,093	159.78	763
2013	62	2,469	221.18	896
2014	35	2,062	147.44	715
2015	25	1,568	111.5	711
2016	13	1,290	105.63	819
2017	17	660	51.36	778
2018	29	1,784	143.18	803
2019	25	2,292	183.52	801

資料來源：高雄住宅生活網、高雄市不動產開發商業同業公會

表2-7-26 楠梓區2009年至2019年大樓透天推案統計表

項目	大樓		透天		合計	
	推案個數 (個)	推出戶數 (戶)	推案個數 (個)	推出戶數 (戶)	推案個數 (個)	推出戶數 (戶)
2009	2	346	30	283	32	629
2010	4	449	51	380	55	829
2011	11	1,728	59	715	70	2,443
2012	12	1,820	31	263	43	2,083
2013	18	2,105	44	364	62	2,469
2014	15	1,925	20	137	35	2,062
2015	10	1,500	15	68	25	1,568
2016	5	1,236	8	54	13	1,290
2017	5	559	12	101	17	660
2018	9	1,563	20	221	29	1,784
2019	15	2,202	10	90	25	2,292

資料來源：高雄住宅生活網、高雄市不動產開發商業同業公會

## 四、三民區房地產市場概況分析

### (一) 代銷市場分析

2019年三民區推出個案為20個，與2018年相較多了9個個案。在推出個案戶數上，2019年為2,274戶，與2018年的2,061戶相較增加213戶。2019年的推案金額為295.84億元，與2018年相較多了115.55億元。戶數與金額均同步增加。但是2019年每戶總價與2018年相較平均總價增加426萬元，每戶總價在1,301萬元。

表2-7-27 三民區2009年至2019年推案統計表

年度	推案數(個)	推出戶數(戶)	推案金額(億元)	平均總價/戶(萬元)
2009	20	329	56.44	1,715
2010	23	590	51.84	878
2011	22	865	114.9	1,330
2012	27	1,218	159.15	1,307
2013	26	1,890	251.25	1,336
2014	24	1,010	150.5	1,511
2015	8	553	60.39	1,092
2016	15	814	61.05	1,036
2017	12	1,469	123.65	842
2018	11	2,061	180.29	875
2019	20	2,274	295.84	1,301

資料來源：高雄住宅生活網、高雄市不動產開發商業同業公會

表2-7-28 三民區2009年至2019年推案統計一覽表

項目	大樓		透天		合計	
	推案個數 (個)	推出戶數 (戶)	推案個數 (個)	推出戶數 (戶)	推案個數 (個)	推出戶數 (戶)
2009	1	75	19	254	20	329
2010	7	508	15	82	22	590
2011	7	755	14	109	21	864
2012	10	1,062	15	67	25	1,129
2013	13	1,847	9	25	22	1,872
2014	10	961	11	33	21	994
2015	6	550	2	3	8	558
2016	6	784	9	30	15	814
2017	9	1,429	3	40	12	1,469
2018	8	2,035	3	26	11	2,061
2019	15	2,244	5	30	20	2,274

資料來源：高雄住宅生活網、高雄市不動產開發商業同業公會

## （二）成屋市場分析

在住宅平均成交單價方面，從2009年的7.4萬元至2019年的15.5萬元，平均每坪單價高出8.1萬元，上漲109.45%，而5年內大樓的平均成交單價從2009年的9.7萬元至2019年的20.2萬元上漲108.24%，2009年9.7萬元為最低點。在平均總價方面從2009年的413萬元到2019年的平均成交總價達到654萬元，上漲58.35%。

成交價之比例分佈，在2009年主要的成交價是300萬元以下占42.4%，其次是300萬至500萬元間占31.4%，二者合計占73.8%；2019年主要的成交價是500萬至700萬元間占29.5%，其次是700萬至1,000萬元產品有21.9%，總計這二種產品將近成屋市場51.4%的交易量，顯示本區的消費者主要是首購族群和換屋族群且以中產階級為主。



圖2-7-27 高雄市三民區近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋企研室



圖2-7-28 高雄市三民區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋企研室

從交易面積來看，三民區2009年至2019年的成屋的交易面積，自2009年平均成交面積42.9坪，至2019年平均成交面積38.3坪，可見大坪數已經逐漸退場，取而代之是中小坪數面積。2019年三民區的成交坪數在35~45坪的物件約占32.9%，其次是25~35坪的19.3%，45~55坪的物件占12.7%。



圖2-7-29 高雄市三民區近10年流通天數及成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋企研室

2009年三民區的流通天數為99.3天，2019年的流通天數為109.8天，長期以來流通天數大約在二至三個月，其中於2012年房市交易活絡，因此流通天數降至58.5天，但2018年起受到於房市政策干擾，使得流通天數拉長至117.2天，也就是說，不動產的商品銷售期間增加了58.7天，成交的速度相較過去變慢許多，顯然成屋交易有趨緩的現象。

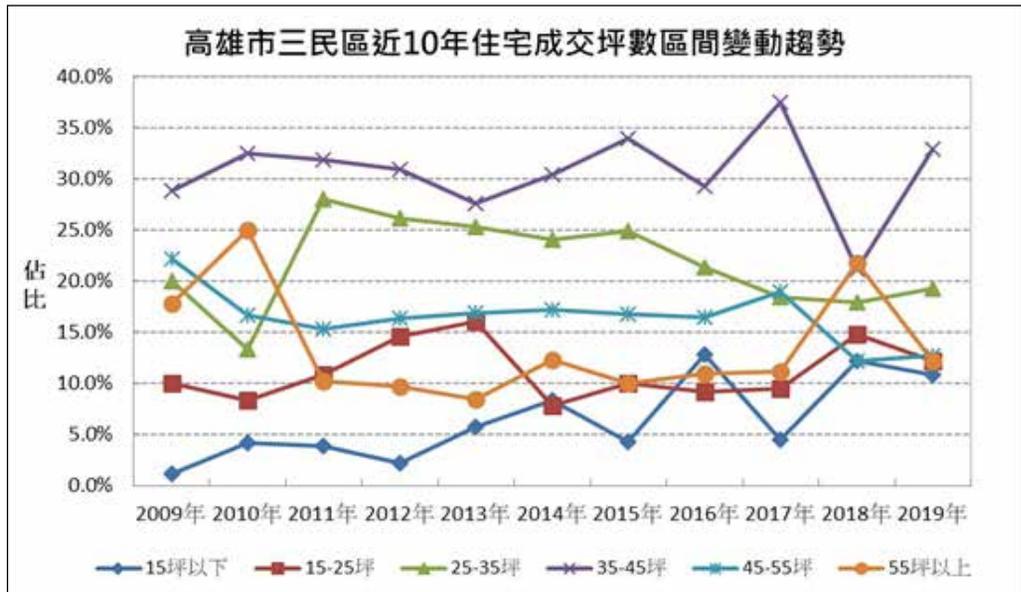


圖2-7-30 高雄市三民區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋企研室

## 五、新興區房地產市場概況分析

### (一) 代銷市場分析

新興區2013年開始推出較高檔次的小豪宅商品，過去本多推出透天厝商品，但是2014年以大樓商品為主，所以戶數較多，是高雄市民偏好之居住地區。2019年代銷市場推出4個個案，推出戶數366戶，較2018年增加179戶，推案的金額為29.47億元，高出2018年的13.76億，創下多年來的新高推案金額，可見新興區的住宅商品日漸沒落中。

表2-7-29 新興區2009年至2019年推案統計表

年度	推案數(個)	推出戶數(戶)	推案金額(億元)	平均總價/戶(萬元)
2009	2	68	3.7	544
2010	3	75	6.5	866
2011	7	144	12.14	848
2012	5	6	1.84	3,067
2013	5	261	22.42	859
2014	10	494	96.03	1,944
2015	3	114	9.4	825
2016	2	3	0.73	2
2017	2	3	1.22	4,052
2018	2	187	13.76	736
2019	4	366	29.47	805

資料來源：高雄住宅生活網、高雄市不動產開發商業同業公會

表2-7-30 新興區2009年至2019年推案統計表

項目	大樓		透天		合計	
	推案個數(個)	推出戶數(戶)	推案個數(個)	推出戶數(戶)	推案個數(個)	推出戶數(戶)
2009	1	64	1	4	2	68
2010	2	74	1	1	3	75
2011	2	140	3	3	5	143
2012	0	0	4	4	4	4
2013	3	259	2	2	5	261
2014	7	490	3	4	10	494
2015	2	112	1	2	3	114
2016	0	0	2	3	2	3
2017	0	0	2	3	2	3
2018	2	187	0	0	2	187
2019	2	364	2	2	4	366

資料來源：高雄住宅生活網、高雄市不動產開發商業同業公會

## (二) 成屋市場分析

在平均成交單價方面，2019年的平均成交單價達到16.3萬元，較2009年9.9萬元提高6.4萬元，成長64.64%。在年平均總價557萬元，較2018年平均總價634萬元，不相上下。成交價之比例分佈，2019年主要的成交價是500萬元至700萬元間與300萬元以下占29.2%，其次是300萬元至500萬元間產品有



圖2-7-31 高雄市新興區近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋企研室



圖2-7-32 高雄市新興區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋企研室

18.8%，總計這二種產品將近成屋市場77.2%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。

從交易面積來看，新興區2009年至2019年的成屋的交易面積，自2009年平均成交面積49.1坪，至2019年平均成交面積32.1坪。2019年新興區的



圖2-7-33 高雄市新興區近10年流通天數及成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋企研室



圖2-7-34 高雄市新興區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋企研室

成交坪數在15坪以下的物件約占24.4%，其次是25~35坪和35~45坪同樣20%。新興區流通天數為91.8天左右，較2015年的148.8天減少57天，顯示新興區在過去10年間不動產交易市場變得比較熱絡。

## 六、苓雅區房地產市場概況分析

### (一) 代銷市場分析

苓雅2019年代銷市場推出14個個案，推出戶數1,486戶，推案金額為163.95億元，相較2018年少1.04億元。但2019年平均每戶推案總價為1,103萬元，相較於2018年的1,463萬元少了24.61%的價格，和2012年的水準相當，這與其推案型態的改變有關。

表2-7-31 苓雅區2009年至2019年推案統計表

年度	推案數(個)	推出戶數(戶)	推案金額(億元)	平均總價/戶(萬元)
2009	7	335	123.1	3,674
2010	11	339	54.09	1,595
2011	12	392	70.07	1,787
2012	12	356	66.48	1,867
2013	9	238	53.37	2,242
2014	8	237	32.48	1,370
2015	16	1,270	207.72	1,636
2016	7	878	125.88	1,434
2017	13	622	105.75	1,699
2018	15	1,128	164.99	1,463
2019	14	1,486	163.95	1,103

資料來源：高雄住宅生活網高雄市不動產開發商業同業公會

表2-7-32 苓雅區2009年至2019年大樓透天推案統計表

項目	大樓		透天		合計	
	推案個數 (個)	推出戶數 (戶)	推案個數 (個)	推出戶數 (戶)	推案個數 (個)	推出戶數 (戶)
2009	3	325	4	10	7	335
2010	5	296	6	43	11	339
2011	6	379	6	13	12	392
2012	6	338	6	18	12	356
2013	4	231	5	7	9	238
2014	4	233	4	4	8	237
2015	11	1,258	5	12	16	1,270
2016	7	878	0	0	7	878
2017	6	584	6	37	12	621
2018	12	1,106	3	22	15	1,128
2019	8	1,467	6	19	14	1,486

資料來源：高雄住宅生活網、高雄市不動產開發商業同業公會

## (二) 成屋市場分析

從2009年至2019年十年間苓雅區成屋市場，2019年住宅均單價為18.1萬元，較2009年9.6萬元，上漲8.5萬元成長88.54%。在住宅平均總價2019年為744萬元，比2009年497萬元，上漲247萬元成長49.69%。



圖2-7-35 高雄市苓雅區近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋企研室

2019年5年內大樓華廈平均單價為27.2萬元，比2009年15.5萬元，上升12.3萬元，大多數成交價格與去年有很大差異。

苓雅區每坪成交價之比例分佈，2019年住宅成交價格300萬至500萬元與500萬至700萬元產品相同，占交易總量之24.6%，其次是300萬元以下產品占交易總量之19.1%。在其次1000萬至2000萬元占17.3%為第三。顯示本區的消費者同時有首購族群和換屋族，且以中上階級為主。

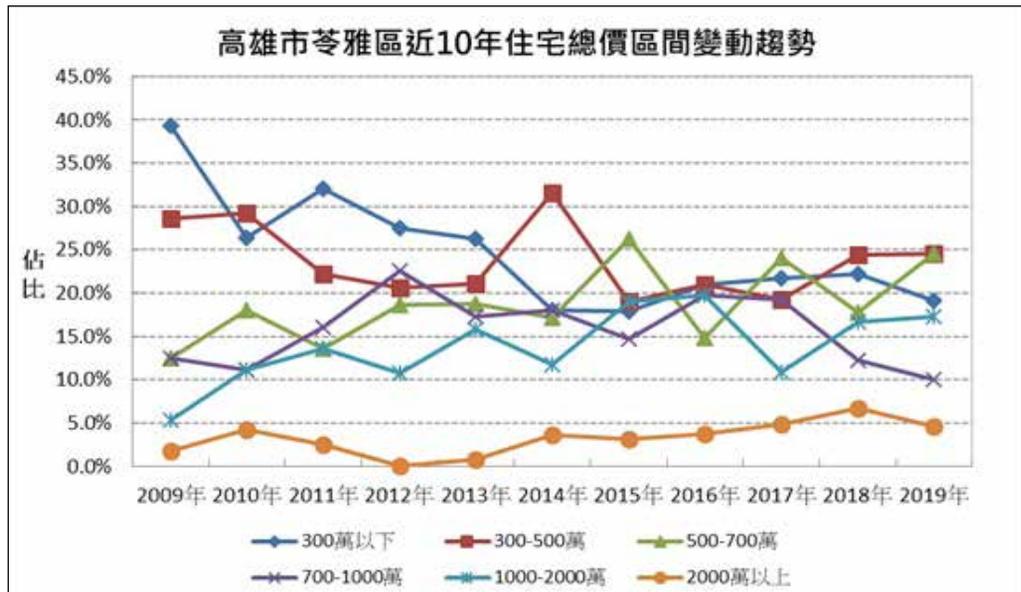


圖2-7-36 高雄市苓雅區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋企研室

從交易面積來看，苓雅區2009年至2019年的成屋的交易面積，自2009年平均成交面積41坪，至2019年平均成交面積40.2坪。此外，成交坪數主要以15~25坪為主，55坪以上商品較2018年降為20.8%，本區消費型態主要以軍公教家庭為主。

2009年苓雅區的流通天數為101天，2019年的流通天數為148.2天，長期以來流通天數大約在二至三個月，但2019年起受到於房市政策干擾，使得流通天數拉長至148.2天，也就是說不動產的商品銷售期間增加，成交的速度相較過去變慢許多，顯然成屋交易有趨緩的現象。



圖2-7-37 高雄市苓雅區近10年流通天數及成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋企研室



圖2-7-38 高雄市苓雅區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋企研室

## 七、前鎮區房地產市場概況分析

### (一) 代銷市場分析

前鎮區在過去10年以2016年推案數最少，僅有4個。2019年前鎮區推出5個個案，與2018年的推案數相同。在推出個案戶數上，2019年為455戶，推案金額為49.3億元，平均每戶總價為1,084萬元，整體而言近兩年規模都較過去減少，尤其2016年，無論推案數、推出戶數和推出金額都創新低。

### (二) 成屋市場分析

前鎮區在單價方面，近年來從2009年的8.8萬元提高到2019年的平均成交單價達到16.5萬元，平均每坪單價高出7.7萬元。平均總價在2019年758萬元，較2009年539萬元增加219萬元。

表2-7-33 前鎮區2009年至2019年推案統計表

年度	推案數(個)	推出戶數(戶)	推案金額(億元)	平均總價/戶(萬元)
2009	14	412	68.83	1,670
2010	13	164	41.81	2,549
2011	12	388	69.25	1,784
2012	15	671	140.55	2,123
2013	15	460	88.45	1,923
2014	10	629	64.83	1,031
2015	10	1,267	150.5	1,188
2016	4	201	16.12	802
2017	7	324	40.65	1,255
2018	5	576	71	1,233
2019	5	455	49.3	1,084

資料來源：高雄住宅生活網,高雄市不動產開發商業同業公會

表2-7-34 前鎮區2009年至2019年大樓透天推案統計表

項目	大樓		透天		合計	
	推案個數 (個)	推出戶數 (戶)	推案個數 (個)	推出戶數 (戶)	推案個數 (個)	推出戶數 (戶)
2009	5	347	9	65	14	412
2010	1	108	12	56	13	164
2011	5	356	7	32	12	388
2012	5	640	10	31	15	671
2013	6	440	9	20	15	460
2014	4	618	6	11	10	629
2015	5	1,250	5	17	10	1,267
2016	3	193	1	8	4	201
2017	2	309	5	15	7	324
2018	3	556	2	20	5	576
2019	5	455	0	0	5	455

資料來源：高雄住宅生活網,高雄市不動產開發商業同業公會



圖2-7-39 高雄市前鎮區近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋企研室

前鎮區主要成交總價在700萬至1,000萬元占26.8%，其次是500萬至700萬元占22.8%。二者相加占有49.6%以上的比例，顯示本區消費者主要的消費主力在500萬至1,000萬元之間。顯示本區的消費者主要是首購族群且以中產階級為主。



圖2-7-40 高雄市前鎮區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋企研室

從交易面積來看，前鎮區2009年至2019年的成屋的交易面積，自2009年平均成交面積49.4坪，至2019年平均成交面積41.4坪，大坪數已經逐漸退場，取而代之是中坪數面積。2019年前鎮區的成交坪數在35~45坪的物件約占30.4%，其次是55坪以上的物件17.9%，25~35坪與45~55坪的產品占



圖2-7-41 高雄市前鎮區近10年流通天數及成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋企研室

17%。

2009年前鎮區的流通天數為76.1天，2019年的流通天數為127.7天，長期以來流通天數大約在二至三個月，其中於2013年房市交易活絡，因此流通天數降至53.3天，但2019年起受到於房市政策干擾，使得流通天數拉長至127.7天，也就是說不動產的商品銷售期間增加了74.4天，成交的速度相較過去變慢許多，顯然成屋交易有趨緩的現象。整體來看，流通天數與不動產市場景氣息息相關，當景氣好時流通天數短，景氣不好時流通的期程變長。



圖2-7-42 高雄市前鎮區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋企研室

## 八、鳳山區房地產市場概況分析

### (一) 代銷市場分析

鳳山區2019年共推出17個個案，比2018年推出個案數19個減少2個，可以說是這五年來推案最少的一年，推案戶數為1,136戶，較2018年的233戶多903戶，2019年推案金額為90.56億元，與2018年的27.96億元增加了62.6億元，平均每戶推案價格差異不大，多維持在萬元左右。

表2-7-35 鳳山區2009年至2019年推案統計表

年度	推案數(個)	推出戶數(戶)	推案金額(億元)	平均總價/戶(萬元)
2009	37	914	77.04	843
2010	76	2	174.13	825
2011	65	2,600	215.81	830
2012	43	966	94.01	973
2013	37	956	81.49	852
2014	13	442	48.23	1,091
2015	17	350	37.4	1,069
2016	9	222	25.9	1,167
2017	7	134	13.52	1,009
2018	19	233	27.96	1,200
2019	17	1,136	90.56	797

資料來源：高雄住宅生活網、高雄市大高雄不動產開發商業同業公會

表2-7-36 鳳山區2009年至2019年大樓透天推案統計表

項目	大樓		透天		合計	
	推案個數 (個)	推出戶數 (戶)	推案個數 (個)	推出戶數 (戶)	推案個數 (個)	推出戶數 (戶)
2009	1	266	36	648	37	914
2010	8	1,370	68	742	76	2
2011	13	1,850	52	750	65	2,600
2012	7	743	36	223	43	966
2013	6	474	31	482	37	956
2014	4	395	9	47	13	442
2015	4	275	13	75	17	350
2016	3	195	6	27	9	222
2017	2	107	5	27	7	134
2018	2	123	17	110	19	233
2019	6	1,011	11	125	17	1,136

資料來源：高雄住宅生活網、高雄市大高雄不動產開發商業同業公會

## (二) 成屋市場分析

在住宅平均成交單價方面，從2009年的6.4萬元至2019年的14.5萬元，平均每坪單價高出8.1萬元上漲126.56%，而5年內大樓的平均成交單價從2010年的9.4萬元到2019年的16.6萬元上漲76.59%，2010年是9.4萬元為最低點。在平均總價方面從2009年的365萬元至2019年的平均成交總價達到640萬元，上漲75.34%。

成交價之比例分佈，在2009年主要的成交價是300萬元以下占64.7%，其次是500萬至700萬元間占17.7%，二者合計占82.4%；2019年主要的成交價是300萬至500萬元間與500萬至700萬元間占31%，其次是700萬至1,000萬元間產品有17%，總計這二種產品將近成屋市場79%的交易量，顯示本區的消費者主要是首購族群和換屋族群，且以中產階級為主。



圖2-7-43 高雄市鳳山區近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋企研室



圖2-7-44 高雄市鳳山區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋企研室

從交易面積來看，鳳山區2009年至2019年的成屋的交易面積，自2009年平均成交面積37坪，至2019年平均成交面積37.5坪，為歷年平均成交面積次低，大坪數已經逐漸退場，取而代之是中坪數面積。2019年鳳山區的成交坪數在35~45坪的物件約占31.3%，其次是25~35坪的30%，45~55坪間的物件18.8%。

2009年鳳山區的流通天數為60.1天，2019年的流通天數為82.3天，長期以來流通天數大約在二至三個月，其中於2012年房市交易活絡，因此流通天數降至50.3天，但2018年起受到於房市政策干擾，使得流通天數拉長至126.9天，也就是說不動產的商品銷售期間增加了76.6天，成交的速度相較過去變慢許多，顯然成屋交易有趨緩的現象。



圖2-7-45 高雄巿鳳山區近10年流通天數及成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋企研室



圖2-7-46 高雄巿鳳山區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋企研室