第七章 高雄市住宅市場

陳世雷[1]

壹、前言

2020年適逢高雄行政區改制及更名的一百週年，回顧過去百年的發展，高雄由名為「打狗」的漁村，從高雄港浚深開始，數十年來成為台灣最重要的工業城市，肩負國家經濟發展的使命，如今朝向國際宜居港灣城市轉型。

目前高雄市施政首重產業轉型，如：橋頭科學園區的推動，是掌握歷史機運的關鍵；亞洲新灣區設立5G AioT創新園區，成立「高雄5G智慧城」合作平台，連結成為國際智慧港，同時形成新的文化科技廊道。在高階製造中心轉型方面，一是「和發產業園區」，以引進低污染及低排放產業為主；二是「仁武產業園區」，規劃引進周遭航太產業進駐，形成中高雄及北高雄的航太聚落。「205兵工廠」用地，2021到2022年間遷至新址，分期分階段推動規劃。

交通建設方面，捷運為施政優先，目前正積極推動岡山路竹延伸線、小港林園延伸線及捷運黃線，力拼2022年開工。輕軌部分，2020年底輕軌大南環已加入營運路段，二階「美術館路及大順路段」，已獲取最大共識，加速推動。

然而，高雄市在發展的同時，人口卻持續流失，2020年出現人口負成長，近一年來大幅減少達7,266人。依據高雄市民政局統計，全高雄市家庭戶數在2019年12月達為111.9萬戶，平均家戶人口數（總人口／總戶數）2.47人以下，創下歷史新低。

高雄市人口持續流失，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。但在不動產買賣交易卻並未因人口流失出現衰退，反而出

信義房屋

1 敦煌不動產事業有限公司董事長

現熱銷。2020年建物所有權第一次登記筆數為15,062筆，較上年度大幅增加36.57%。依據內政部不動產資訊平台發布之最新統計結果，2020年第3季全台住宅存量有8,993,950宅數，家戶數8,921,682戶，供給大於需求超過達72,268戶，但高雄市普通家戶數計有1,118,861戶，而住宅存量則有1,106,010宅數，需求仍大於供給，短缺數12,851戶。從高雄市不動產市場買賣移轉件數來看，至2016年31,279戶打底後，逐年攀升2020年達38,270戶，4年間增加了22.35%，顯見不動產買賣交易出現熱銷現象。究其原因，主要是受整體市場影響、資金回流寬鬆、銀行低利率等影響，再加上土地價格飆漲、物價波動心理因素等，以及新世代的觀念轉變，單身族、粉領族、SOHO族、頂客族（雙薪水、無子女）的族群將會越來越多，未來中小坪數的住宅(23 坪上下的2房物件)將可能成為購屋需求的主流，這些都是導致買賣移轉件數上升的主因。

貳、高雄市房地產市場總覽

2020上半年高雄市房屋市場，受到全球COVID-19疫情的影響，恐慌情緒提升，受到嚴重衝擊，以及美中貿易戰影響，全球經濟發展衰退，再加上國內經過總統大選的紛擾，尤其高雄加碼罷韓和改選市長的動盪，更是增添房屋市場的變數。但由於國內疫情控制良好，國人信心回溫，第三季房市交易投資呈現回穩好轉之走勢，移轉棟數持續回升、新建房地產價、量俱揚，房市逐步回溫現象明顯，顯現2020年上半年國內房市穩中帶俏。2020年下半年房市轉趨活絡，各銀行紛紛提供各種低率優惠方案，為影響國人購屋的主要動機之一，特別是下半年國內疫情控管逐步解封，看屋人潮與房地產去化增加，為2020年下半年房市好轉奠定了基礎。

2020年全國房市由「南溫北冷」逐漸轉為「南熱北溫」，今年高雄市房地產市場景氣開價雖仍居高，惟實際上已漸顯現「量增價微跌」跡象，2020年迎向金牛年，整體而言，也是審慎樂觀，房價反映土地成本和營造成本，將呈現上漲格局；新成屋因庫存有限，將呈現供不應求格局，取而代之的是走向預售市場，這是前所未見的景象。不過要注意小坪數是否有供過於求，交屋抗性和交易糾紛的問題。

由於成本飆漲到幾近失控，土地成本漲幅38%和營造成本漲幅24%，高雄2020年的房價在反映成本下，自 2016 至 2020 年，高雄整體房價平均

信義房屋

成長約17.5%。2020年高雄市透天開工戶數1,484戶較上年度1,513戶小幅減少1.92%，大樓開工戶數12,554戶較上年度大樓開工數量11,711戶小幅增加7.20%，新成屋市場建物所有權第一次移轉登記筆數15,062戶較上年度11,029戶大幅增加36.57%。2020年全國買賣移轉棟數達32.6萬戶，高雄市買賣移轉棟數為38,270戶，比去年37,250戶小幅減少2.74%。高雄市2020年申請建照的件數比上年度大幅減少34.43%。

高雄市2,020年透天開工戶數為1,484戶，集中於仁武區(256戶)、大寮區(193戶)和林園區(175戶)的透天開工戶數較多。高雄市(原)2020年透天開工數量為185戶，較去年度減少31.48%，而高雄縣(原)2020年透天開工數量為1,299件，較去年增加4.51%。高雄市(原)開工戶數為12,554戶，較上年度大樓開工數量增加7.20%。而高雄縣(原)大樓開工戶數集中於三民區(2,829戶)、楠梓區 (2,720戶) 和鼓山區(1,503戶)。高雄市(原)2020年大樓開工數量為11,034件，較上年度增加9.31%，而高雄縣(原)2020年大樓開工數量1,520件，較去年減少6.00%。

綜合成交狀況資料觀察，2020年建商根據市場的供給現況來調整推案的腳步，形成前景看好之狀態。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，將有助於市場的榮景。如果業者挺過各種打炒房措施，包括中央修正不動產貸款規定、實施實價登錄2.0、房地合一2.0等，房市若能持續熱絡，尤其基期較低的區域會更明顯，包括都會蛋白區及鄉鎮地區，仍將優於精華地段的蛋黃區，房價也還會有一波漲勢，不過漲勢若過猛，預期政府仍然會有另一波打房措施。因土地價格墊高，營建成本不斷攀升，高雄不少大型建案在銷售後期，均「封盤」惜售重整腳步，近期台商回流，加上前瞻基礎建設帶動軌道經濟，都成為房市利多。

一般而言，建商會選擇在最有利時機推案，在房地產景氣不佳時，即使建案已取得建照，會盡量申請展延，避免資金投入過多，因為建案一旦開工，就會有銷售和資金上的壓力。因此，建案開工數和建商購地金額，同時也反應出建商對後市的看法。在國內的房市發展過程中，2014年，房市呈現反轉走勢，2015年，國內的建築開工數減少二成以上(-20.25%)，2016年跌幅亦接近二成(-17.89%)，惟2017年的推案量呈現反彈現象，2018年的開工增加幅度超過三成(34.38%)，2019年持續增加超過一成(13.99%)，亦即國內房市開工數已連續三年成長，顯示國內房地產業者看好未來的房市價量走

信義房屋

勢，預料房市趨勢延續到2022年房市仍是自住穩定回流的一年。

一、 代銷市場分析

2020年高雄市推案數有244個，其中大樓76個、透天168個，推案戶數有14,038戶，其中大樓12,554戶、透天1,484戶；推案金額則為1,483.46億元，其中大樓1,268.24億元，透天215.22億元；近三年(2018,2019,2020)大樓取得使用執照分別為11,858件(2018)、7,531件(2019)、14,098件(2020)，而申請建造執照分別為15,120件(2018)、21,494件(2019)、14,093件(2020)，成屋市場供應正常，2019年開始造成預售案如雨後春筍般湧出，直至2020年大幅縮減達34.43%。而2020年大幅增加達87.20%，新成屋市場大量完工，加上成本墊高及打炒房政策啟動，未來變數難測，業者可能惜售，市場呈現多空交投之弔詭情勢。

2020年高雄市推案數244個比上年度減少3.94%，可見個案規模擴大，從推案戶數比上年度成長6.16%，其中兩房共15,506戶、平均交易坪數為25坪，占比41%，三房共9,516戶、均坪35坪，占比26%，四房共6,222戶，均坪44坪，占比17%，四房以上5,856戶，均坪80坪，占比16%。可見2房坪數主要集中於25坪上下，總價型態及投資型態逐漸明顯，但23坪以下二房產品容易產生交屋糾紛和後遺症。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，另外近期興起之華廈產品，稱得上是公寓升級版，市場接受性高，蔚為風潮，但是興建成本墊高，開發業者已多所考量，此澆熄許多小建商的信心。4房以上大坪數豪宅風潮自2016年後逐漸退燒，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佔比均超過三成，換屋型產品較少。從推案金額比上年度增加4.55%，可見回到3房當道，不動產開發業者經營心態傾向樂觀看多，而在消費者方首購客屬剛性需求當仁不讓，自住客一馬當先。

透天產品從2011年的7,537戶到2012年的2,438戶，供給大幅減少明顯萎縮，近五年完工均量約1,400戶，與近10年供給均量2,114戶相較，量體僅達66.23%。2020年預計有1484戶完工量體釋出，其中仁武區256戶佔17.25%，大寮區139 戶佔19%，林園區175戶佔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。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，

信義房屋

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1500-1800萬中高價推移；1200萬以下產品則日漸式微，2020年已跌破歷年均值。2020年因規劃兩極化，2500萬以上產品供給比重降低，近年來市佔率均值仍近三成。

表2-7-1 高雄市2010 ~ 2020年總推案統計表

項目	推案數(個)			推出戶數(戶)			推案金額(億元)		
年度	大樓	透天	小計	大樓	透天	小計	大樓	透天	小計
2010	56	335	391	5081	3210	8291	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	30,846.50
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
2020	76	168	244	12,554	1,484	14,038	1,268.24	215.22	1,483.46

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

2020年（如表2-7-1）在原高雄市區的推案數大樓有56個，透天有31個，共87個個案，在原縣轄地區的推案數大樓有20個，透天有137個，共157個個案，合計244個個案，比2019年減少10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2-7-2 高雄市2010 ~ 2020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)		
年度	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
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
2020	56	20	76	31	137	168	87	157	244

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

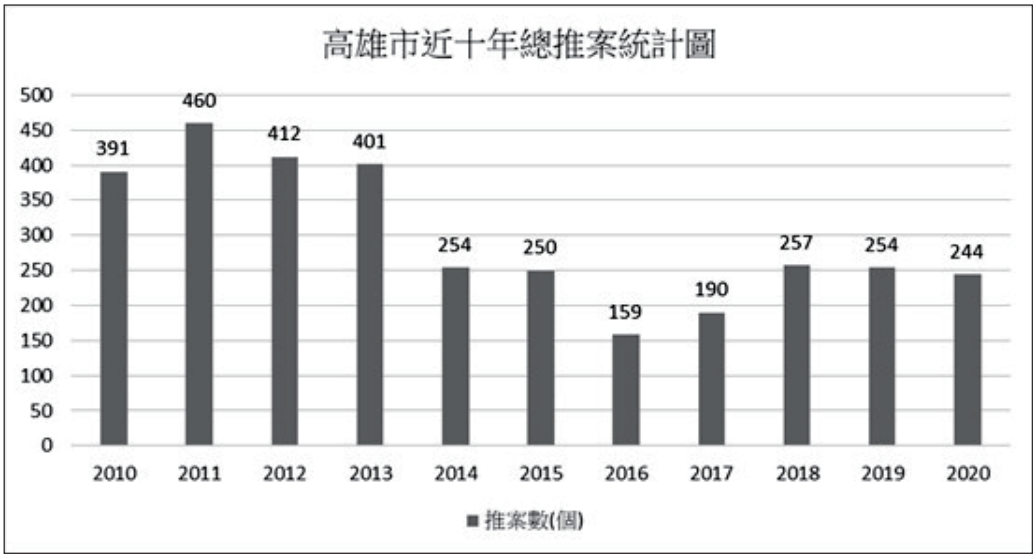

圖2-7-1 高雄市近十年總推案數統計圖

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

2020年（如表2-7-2與圖2-7-1）在原高雄市區的推案戶數大樓有11,034戶，透天有185戶，共11,219戶，在原縣轄地區的推案戶數大樓有1,520戶，透天有1,299戶，合計2,819戶，比 2019年增加41戶。高雄市區代銷市場過去十年間推案戶數，以2016年6,621戶推案最少，從2011年開始市場推案戶數增加一倍最多，2016年又降到6,621戶，但是從2018年推出戶數11,667戶，2020年再創新高峰達14,038戶。

表2-7-3 高雄市2010 ~ 2020年推出戶數統計表

項目	大樓推出戶數(戶)			透天推出戶數(戶)			推出戶數合計(戶)		
年度	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
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
2020	11,034	1,520	12,554	185	1,299	1,484	11,219	2,819	14,038

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

信義房屋

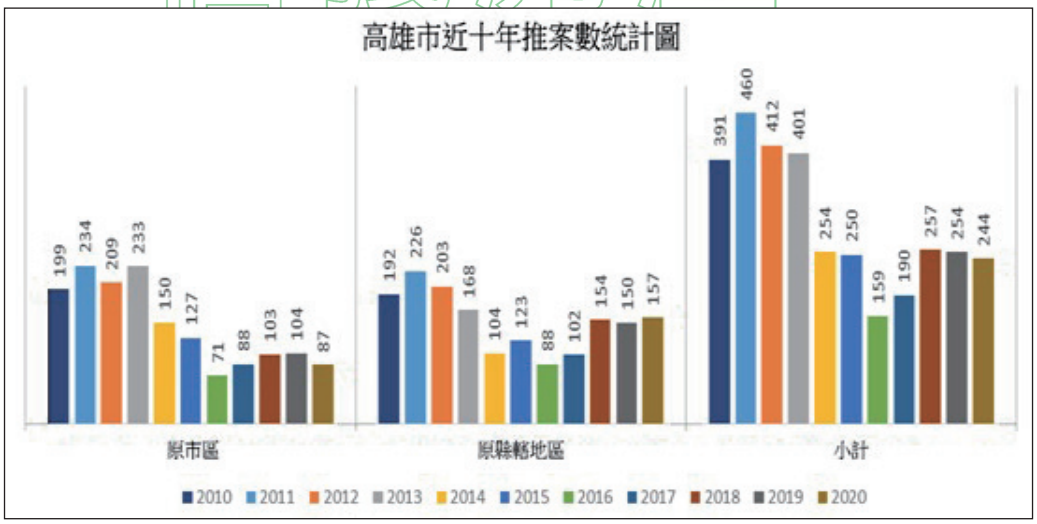

圖2-7-2 高雄市近十年推案數統計圖

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

2020年（如表2-7-3與圖2-7-2）原高雄市區推案數有87個，其中大樓56個、透天31個。推案戶數有11,219戶，其中大樓11,034個、透天185個。各行政區域推案個數主要集中於楠梓區、三民區、和小港區，總銷售金額則是以三民區最高為 282.06 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，所以重啟商機並再造生機。

2020年高雄市區的透天推案有31個，佔總推量的35.63%、大樓推案有56個，佔總推量的64.37%、合計為87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、楠梓、鼓山和前鎮區推案主要以大樓產品為主。

表2-7-4 高雄市區(原高雄市) 2010 ~ 2020年推案統計總表

項目	推案數(個)			推出戶數(戶)			推案金額(億元)		
年度	大樓	透天	小計	大樓	透天	小計	大樓	透天	小計
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	1,079.10	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
2020	56	31	87	11,034	185	11,219	1,166.35	43.95	1,210.30

資料來源：高雄市不動產開發商業同業公會

信義房屋

表2-7-5 2020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)		
行政區	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	5	2	7	1503	12	1515	195.53	3.22	198.75
左營區	4	1	5	560	6	566	56.47	2	58.47
楠梓區	17	7	24	2,720	58	2,778	211.62	14.44	226.06
三民區	12	6	18	2,829	33	2,862	271.8	10.26	282.06
新興區	1	0	1	653	0	653	86	0	86
前金區	4	0	4	750	0	750	71.45	0	71.45
苓雅區	5	4	9	824	14	838	84	3	87
前鎮區	6	2	8	1006	12	1018	172.78	3.1	175.88
小港區	2	9	11	189	50	239	16.7	7.93	24.63
合計	56	31	87	11,034	185	11,219	1,166.35	43.95	1,210.30

資料來源：高雄市不動產開發商業同業公會

2020年（如表2-7-4與表2-7-5）原縣轄地區推案數有157個，其中大樓20個、透天137個，推案戶數有2,819戶，其中大樓1,520戶、透天1,299戶，推案金額則為273.15億元，其中大樓101.88億元、透天171.27億元；2020年原縣轄地區推案數比上年度微增加4.67%，可見業者看好後市，從推案戶數比上年度為減少1.43%，可見2房3房首購為主，從推案金額來看比上年成長2.34%，可知不動產開發業者經營心態產品以大樓首購自住為目標市場，而在消費者端則以首購機會難得，此時不買更待何時。

2014年原縣轄地區（如表2-7-6與表2-7-7）房地產代銷市場因為受到奢侈稅、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。2020年穩定回升，推案數為157個，推出總戶數為2,819戶，推案金額273.15億元。

推案地區推案數主要集中於仁武、鳳山、大寮三區，第二集中區塊為岡山、林園二區，第三集中區塊為林園、大樹二區，鳳山區因為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」是建商推案的主力區域。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800~1000萬元左右，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位無電梯別墅地坪約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。

表2-7-6 外圍地區(原高雄縣) 2010 ~ 2020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)		
年度	大樓	透天	小計	大樓	透天	小計	大樓	透天	小計
2010	8	184	192	1,370	2,088	3,458	81	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	223.6	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	35.2	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	75.5	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
2020	20	137	157	1,520	1,299	2,819	101.88	171.27	273.15

資料來源：高雄市大高雄不動產開發商業同業公會

信義房屋

表2-7-7 2020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)		
行政區	大樓	透天	小計	大樓	透天	小計	大樓	透天	小計
鳳山區	6	13	19	759	134	893	47.2	23.02	70.22
鳥松區	1	5	6	74	20	94	14.21	2.54	16.75
仁武區	3	32	35	267	256	523	19.76	46.04	65.8
大社區	0	8	8	0	73	73	0	10.98	10.98
大樹區	2	7	9	78	63	141	2.92	5.77	8.69
大寮區	4	13	17	198	193	391	10.42	19.88	30.3
林園區	1	10	11	37	175	212	1.6	15.81	17.41
岡山區	1	11	12	37	54	91	2	7.58	9.58
茄萣區	0	1	1	0	1	1	0	0.09	0.09
橋頭區	0	3	3	0	31	31	0	4.22	4.22
梓官區	0	6	6	0	89	89	0	8.07	8.07
阿蓮區	0	3	3	0	13	13	0	1.7	1.7
路竹區	0	9	9	0	83	83	0	9.86	9.86
燕巢區	0	1	1	0	8	8	0	1.5	1.5
彌陀區	0	3	3	0	9	9	0	1	1
湖內區	1	8	9	40	75	115	2.3	11.42	13.72
旗山區	0	1	1	0	7	7	0	0.7	0.7
美濃區	1	2	3	30	13	43	1.47	0.89	2.36
甲仙區	0	1	1	0	2	2	0	0.2	0.2
合計	20	137	157	1,520	1,299	2,819	101.88	171.27	273.15

資料來源：高雄市大高雄不動產開發商業同業公會

信義房屋

整體而言，房屋市場中豪宅在2014年投資客退場、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，市場僅存首購族剛性需求、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況而定，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5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。

黃線通車，輕軌串聯水岸熱門景點，成為亞洲新灣區的移動新地標，高雄過去被國家賦予發展重工業的任務，影響到人民的生活品質。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，引進新產業體感科技園區進駐港區周邊，金屬和石化產業持續推動高值化，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。

鐵路地下化去年八月進入地下，環狀輕軌第三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，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，包括積極推動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、增加16萬個就業機會，每年創造793億產值。此外，仁武產業園區今年可完成報編，將釋出74公頃產業用地，增加6,300個就業機會、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2010-2020年不動產各類產品交易變化，2020年以大樓華廈最高佔比為66.4%，其次為透天、別墅佔比為12.8%，店面9.1%，公寓為8.6%，最少的是套房及辦公室，各僅有1.0%及0.6%。2010年大樓華廈的數量比重是這10年來的最低點，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商品，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年公寓交易佔比僅為3.4%，之後逐步增加到2020年達8.6%。透天、別墅佔比從2010年15.3%逐年萎縮至今為12.8%，而套房的交易佔比從2010年2.2%到2020年為1.0%，套房市場大幅萎縮。店面的交易於2010年21.3%大幅衰退，到2020年最少9.1%。

表2-7-8 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
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%
2020年	8.6%	66.4%	9.1%	0.6%	1.0%	12.8%

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

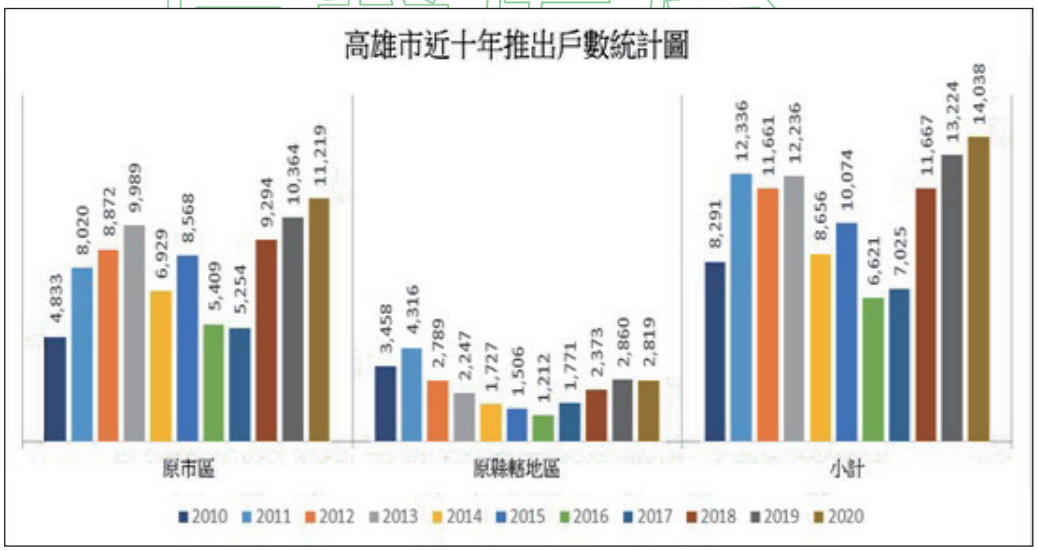

圖2-7-3 高雄市近十年推案戶數統計圖

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

高雄市2010-2020年成屋市場成交總價區間（如表2-7-9），於2010年主要成交總價落於300-500萬，平均總價為559萬元，其中5年內的大樓華廈平均每坪單價為13.8萬元。2020年高雄市成屋市場成交平均總價約為828萬元，住宅平均每坪單價為18.1萬元，5年內大樓華廈平均每坪單價為20.7萬元。綜合分析，高雄市成屋平均單價自2010年的10.3萬元起漲，一路上漲至2020年的18.1萬元。總價的情況亦然，2010年為559萬元，一路上揚到2020年的828萬元。

2010年起成交總價在300-500萬元的不動產標的佔33.2%，之後有逐年緩慢增加的趨勢（如圖2-7-4與圖2-7-5），至2011年佔37.5%後逐漸下滑，至2020年18.2%為最低，其可能與房價上漲有關。反之成交總價在1000-2000萬元的標的，2010年的不動產標的僅佔9.7%，之後有逐年緩慢增加的趨勢，2020年在1000-2000萬元的不動產標的為20.4%。這10年來市場上成交總價在500-700萬元的不動產標的，從2010年18.1%，直到2020年佔24.9%，由此可見，市場上多數民眾最能接受的房價落在500-700萬元之間。

表2-7-9 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
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
2020年	9.8%	18.2%	24.9%	22.3%	20.4%	4.4%	828	18.1	20.7

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

信義房屋

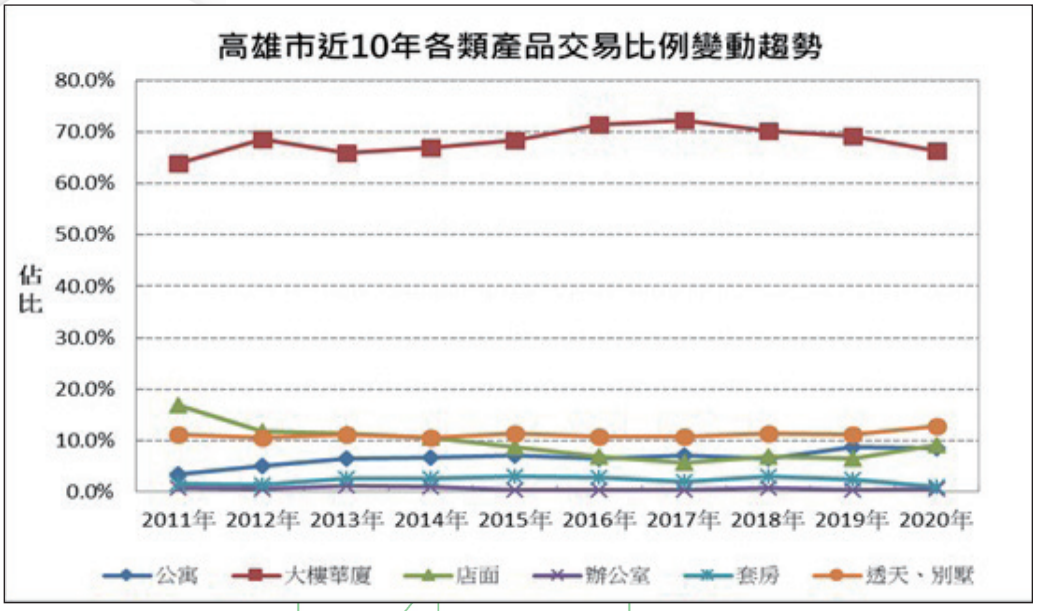

圖2-7-4 高雄市近10年各類產品交易比例變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

圖2-7-5 高雄市近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

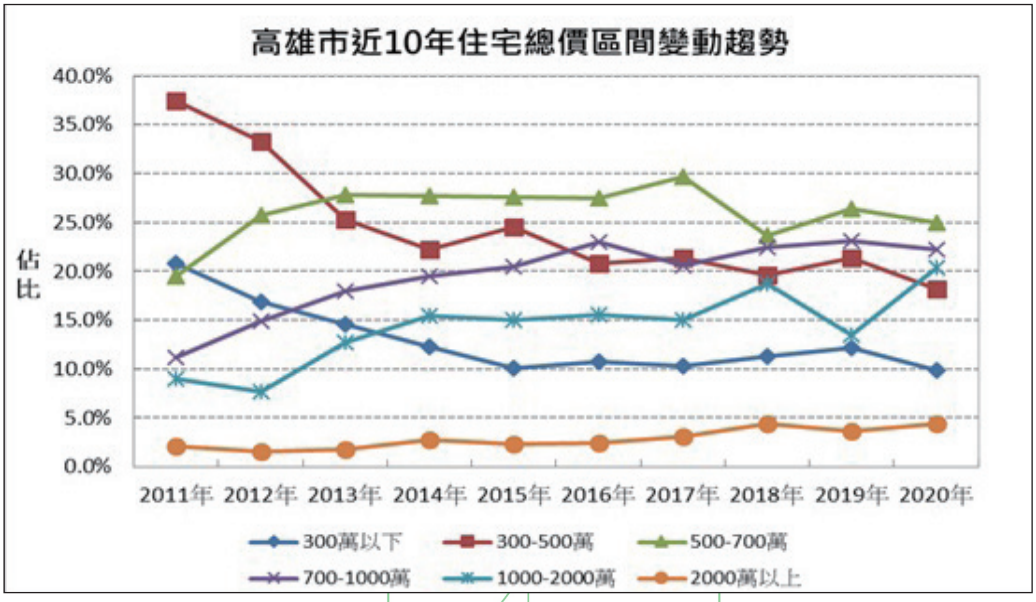

圖2-7-6 高雄市近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

從交易面積（如表2-7-6）來看，高雄市2010-2020年的成屋的交易面積，自2010年平均成交面積45.1坪，爾後逐年增加，到2020年平均成交面積降至41.3坪，為歷年平均成交面積水平，顯然大坪數已經逐漸退場，取而代之是中小坪數面積。

2010年的流通天數（如表2-7-10）為74.5天，2020年的流通天數為115.3天，高雄市的長期以來流通天數大約在2~3個月，其中於2011年至2013年間房市交易活絡，因此流通天數降至62.9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。也就是說不動產的商品銷售期間增加了48.9天，成交的速度相較過去變慢許多。

信義房屋

表2-7-10 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		
2010	3.3%	9.2%	16.9%	29.9%	18.5%	22.2%	45.1	74.5
2011	2.4%	9.8%	23.6%	29.5%	16.5%	18.2%	42.2	63.0
2012	2.8%	10.8%	24.9%	29.7%	17.7%	14.1%	40.9	62.4
2013	3.6%	14.7%	26.1%	28.2%	15.0%	12.5%	39.2	63.2
2014	5.5%	14.0%	23.8%	28.0%	15.2%	13.5%	39.4	74.6
2015	4.7%	12.9%	24.2%	28.8%	16.4%	12.9%	39.2	92.5
2016	5.2%	13.3%	20.8%	28.3%	16.2%	16.2%	40.4	111.8
2017	3.9%	11.0%	22.4%	29.5%	16.5%	16.8%	42.2	109.9
2018	6.4%	11.9%	19.8%	23.5%	16.2%	22.2%	43.6	121.0
2019	5.8%	13.4%	24.2%	28.0%	14.2%	14.4%	39.9	119.2
2020	3.9%	16.2%	22.6%	24.4%	16.3%	16.6%	41.3	115.3

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

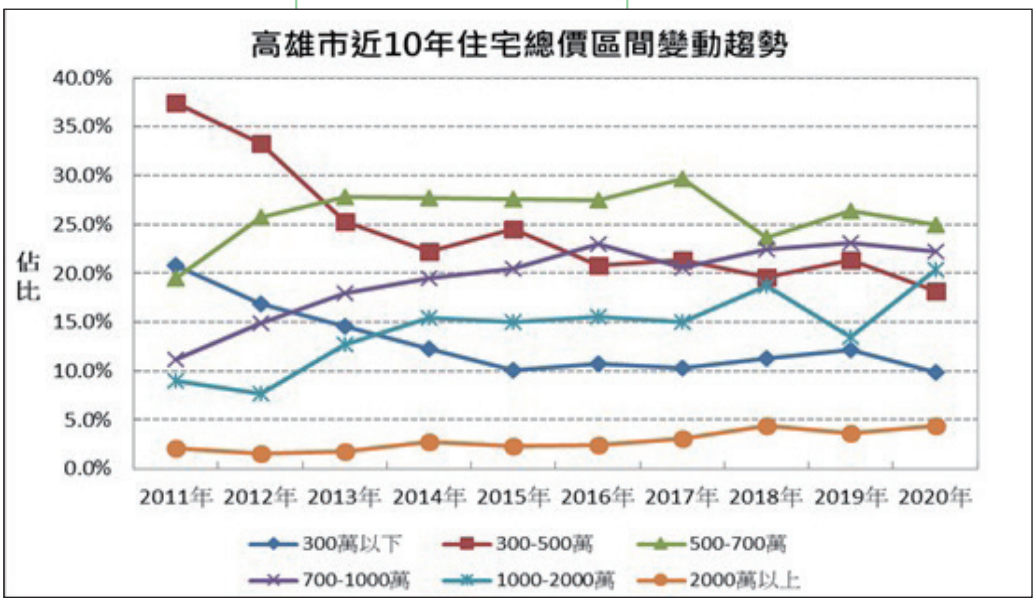

圖2-7-6 高雄市近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

圖2-7-7 高雄市近10年流動天數及成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

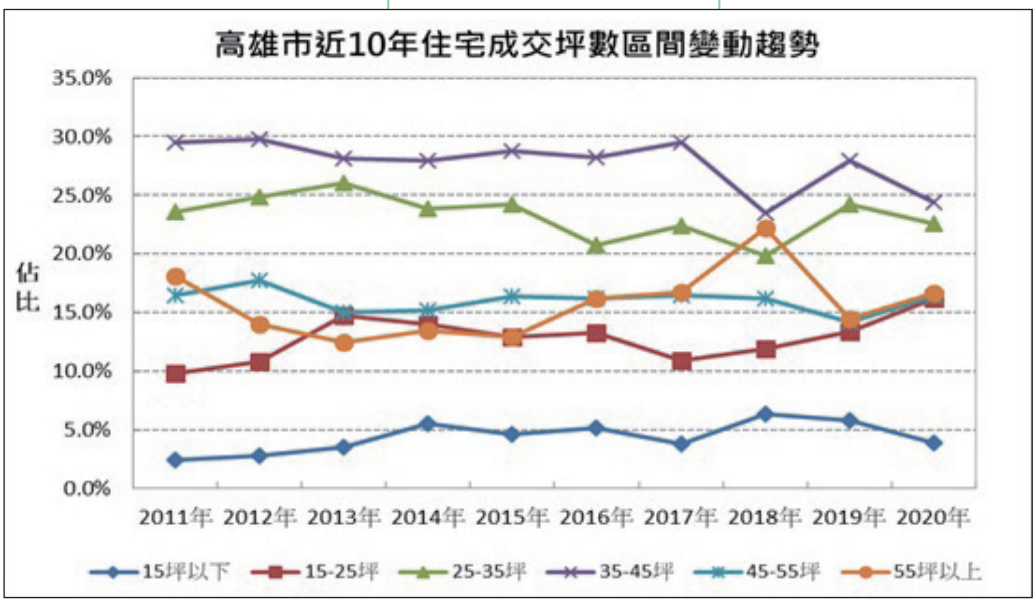

圖2-7-8 高雄市近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

參、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2020年僅推7個個案（表2-7-11與表2-7-12），較2019年的6個，增加1個個案。2020年的推案戶數為1,515戶，與2019年的611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，其餘皆為小3房，因此每戶房價金額都在1,300萬元上下居多，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2-7-11 鼓山區2010 ~ 2020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)
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
2020	7	1515	198.75	1,312

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

信義房屋

表2-7-12 鼓山區 2010 ~ 2020年大樓透天推案統計表

項目	大樓		透天		合計	
年度	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)
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
2020	5	1503	2	12	7	1515

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

信義房屋

（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2010年的11.7萬元到2020年的平均成交單價達到21.4萬元，上漲83%，比2019年的20.3萬元上漲5.42%，仍是目前高雄市單價最高地區之一。而五年內大樓的平均成交單價從2010年的13.5萬元到2020年的23.7萬元上漲75.56%，2010年是13.5萬元為最低點。

在平均總價方面（如表2-7-13與圖2-7-9）從2010年的633萬元到2020年的平均成交總價達到1,093萬元，上漲72.67%，2020年的平均總價1,093萬比2019年906萬上升，且亦高於 2018年的1,012萬元以下的水平。從成交價之比例分佈來看（如圖2-7-10），在2020年主要的成交價是1,000~2,000萬元間佔 29.8%，其次是700~1,000萬元產品佔27.1%，兩者合計56.9%的成交比例。2010年主要的成交價是300~500萬元間佔36.8%，其次是500~700萬元間產品有23.7%，兩者合計60.5%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 500~700 萬元之間。

表2-7-13 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
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
2020年	2.7%	6.4%	23.4%	27.1%	29.8%	10.6%	1,093	21.4	23.7

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

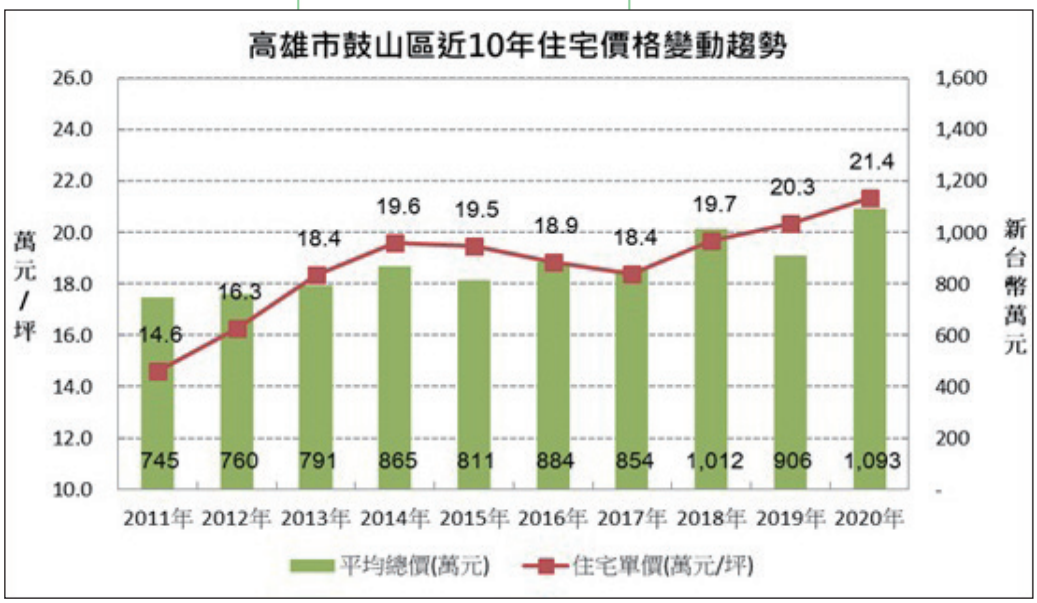

圖2-7-9 高雄市鼓山區近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

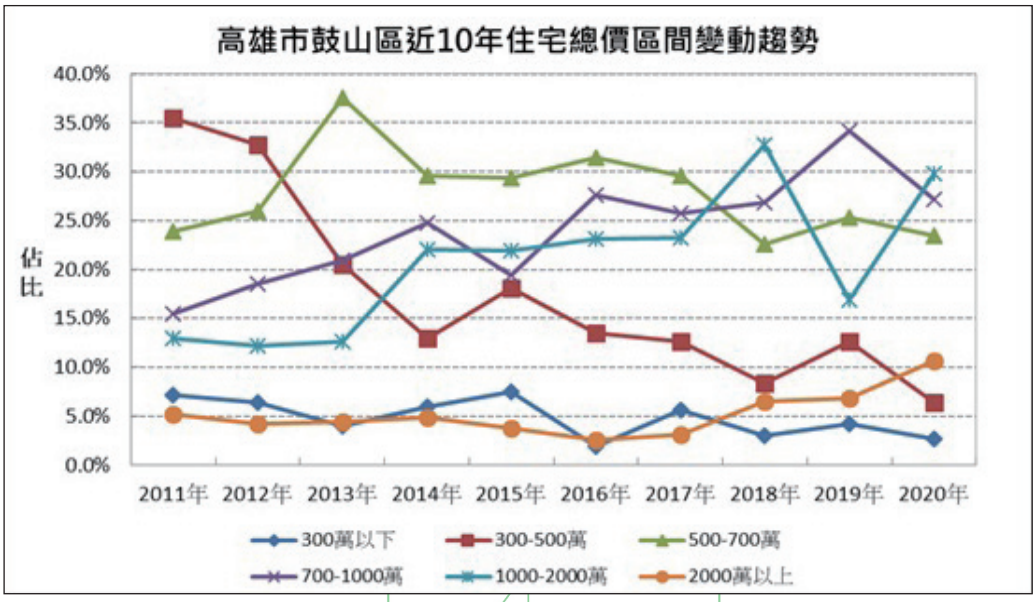

圖2-7-10 高雄市鼓山區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

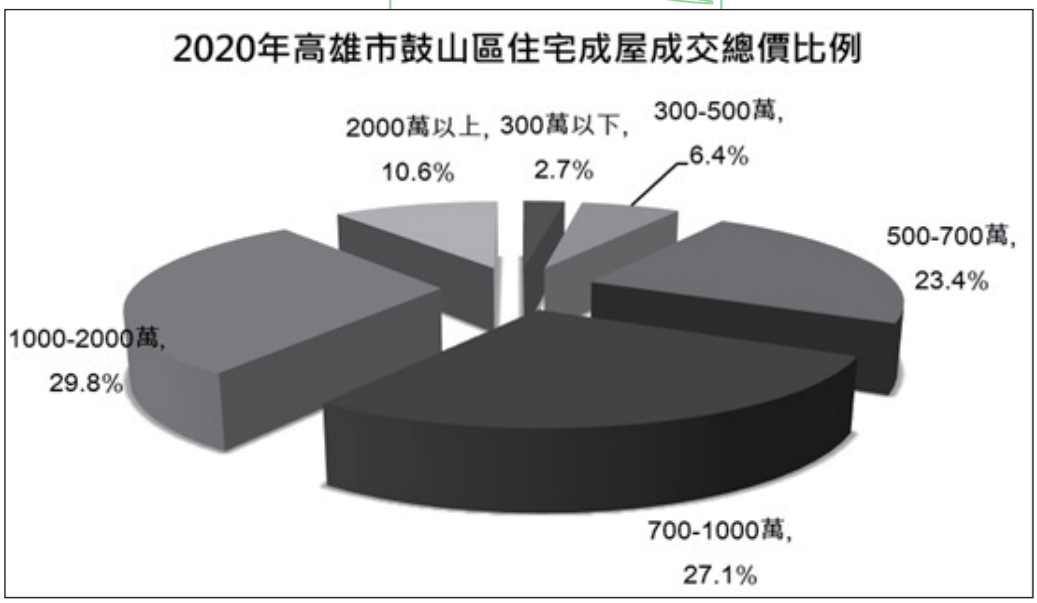

圖2-7-11 2020年鼓山區住宅成屋成交總價比例

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

交易面積來看（如圖2-7-11與圖2-7-12），鼓山區2010~2020年成屋的交易面積，自2010年平均成交面積44.8坪，爾後逐年減少，到2013年平均成交面積38.8坪，為歷年平均成交面積最低，之後平均成交面積緩步推升，2020年平均成交面積升至49.7坪，顯然大坪數已經逐漸退場，取而代之是中

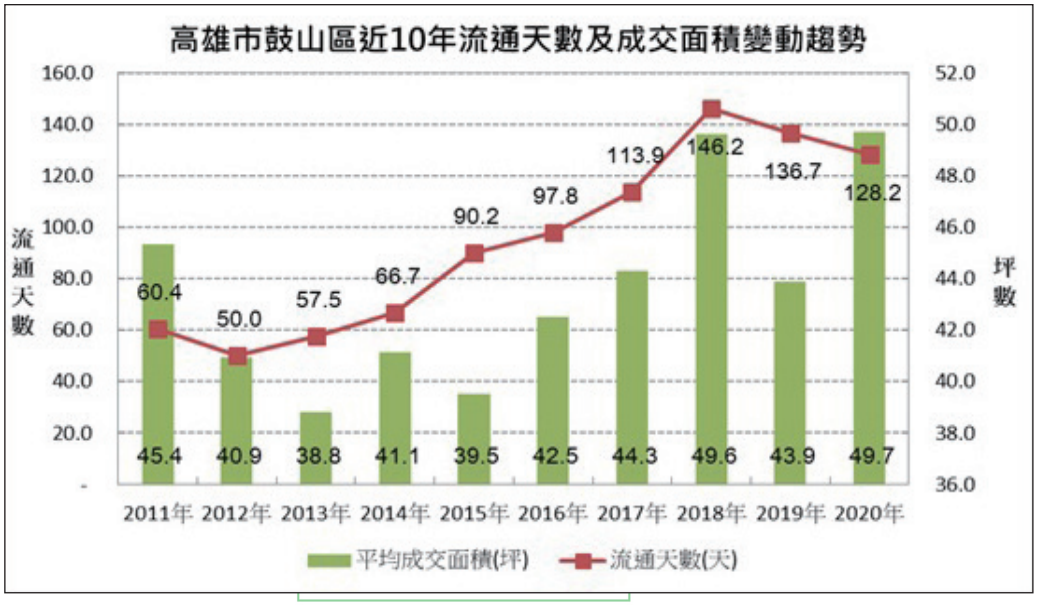

圖2-7-12 高雄市鼓山區近10年流動天數及成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

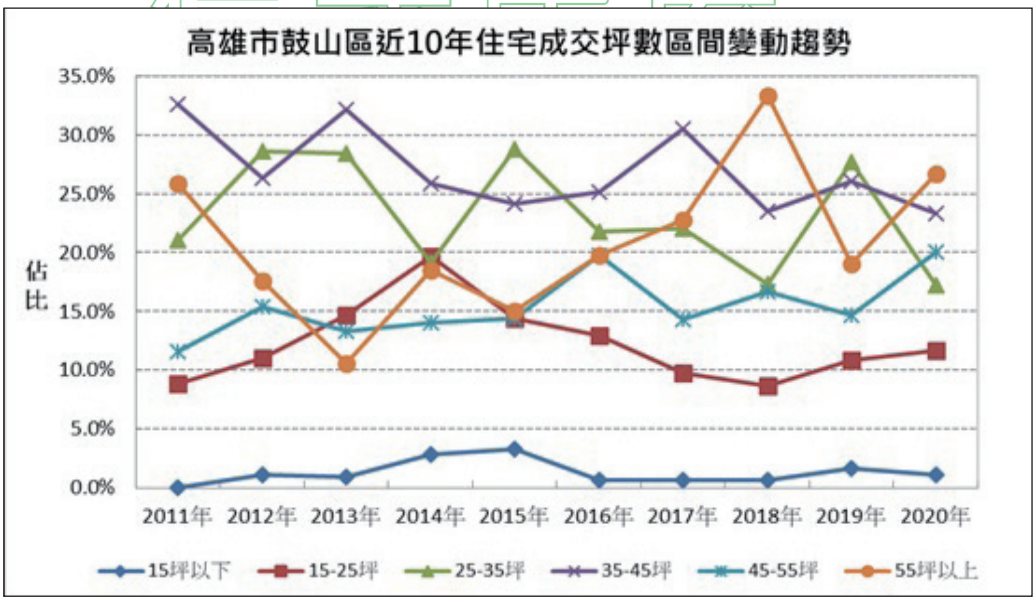

圖2-7-13 高雄市鼓山區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

小坪數面積。

2010年的流通天數（圖2-7-12）為79.4天，2020年的流通天數為128.2天，鼓山區長期以來流通天數大約在2~3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。此可知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

2020年左營區推出個案有5個（如表2-7-14與表2-7-15），較2019年推案減少8個，在推出個案戶數上，2020年為566戶，相較於2019年的1,959戶減少1,393戶，2020年推案金額為58.47億，與2019年的232.8億，推案金額減幅為74.88%，但平均每戶總價為1,033萬元，與2019年1,188萬元，約略減少155萬元，這代表漲升無力並預期回跌，投資退場而自住觀望。

表2-7-14 左營區2010 ~ 2020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)
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	1574	135.8	863
2018	9	1078	91.75	851
2019	13	1959	232.8	1,188
2020	5	566	58.47	1,033

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

信義房屋

表2-7-15 左營區2010 ~ 2020年大樓推案統計表

項目	大樓		透天		合計	
年度	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)
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	1392	17	52	31	1444
2014	10	693	6	10	16	703
2015	18	1565	3	8	21	1573
2016	3	362	3	11	6	373
2017	6	1463	2	9	8	1472
2018	6	1075	3	3	9	1078
2019	9	1940	4	19	13	1959
2020	4	560	1	6	5	566

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

信義房屋

（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（如圖2-7-14），從2010年的10.3萬元提高到2020年的平均成交單價達到19.1萬元，上漲85.44%。而五年內大樓的平均成交單價從2010 年的14.1萬元到2020年的24.3萬元，上漲72.23%。

在平均總價方面（如圖2-7-15）從2010年的570萬元到2020年的平均成交總價達到859萬元，上漲50.70%，雖然2020年的平均總價比2019年808萬元小漲6.31%，代表漲升無力，並拉回整理。成交價之比例分佈，左營區在2020年主要的成交價是500~700萬元間佔31.6%，其次是700~1,000萬元產品有28.8%，總計這兩種產品將近成屋市場60.5%的交易量。2010年主要的成交價是300~500萬元佔32.6%，其次是300萬元以下產品有25.3%，兩者合計高達57.9%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2-7-14 高雄市左營區近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

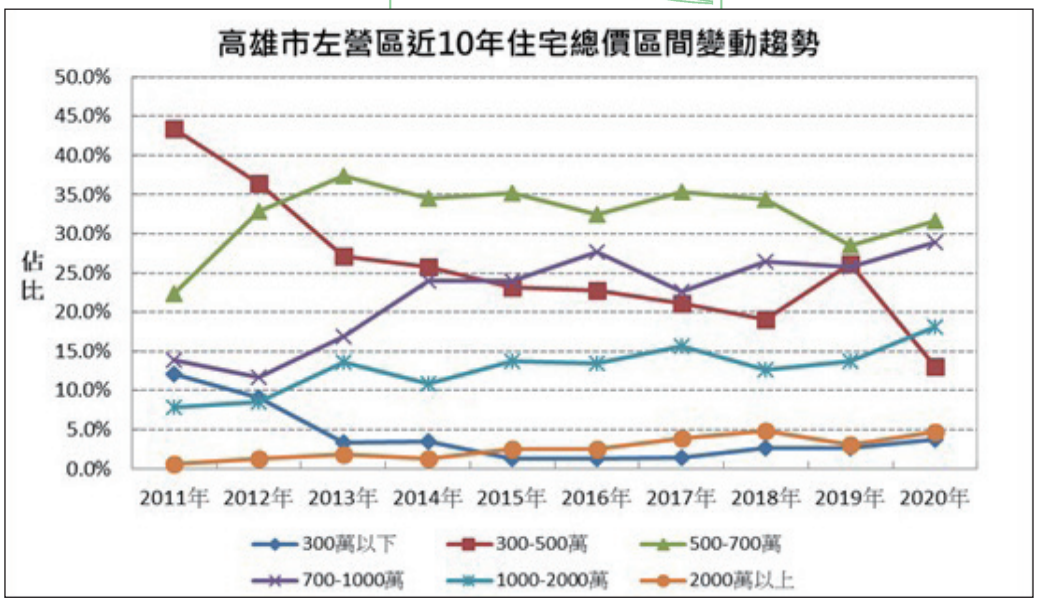

圖2-7-15 高雄市左營區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

從交易面積來看（如圖2-7-17），左營區2010~2020年的成屋的交易面積，自2010年平均成交面積44.7坪，到2020年平均成交面積（如圖2-7-16）40.9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。2020年左營區的成交坪數在35-45坪的物件約佔29.4%，其次是25~35

圖2-7-16 高雄市左營區近10年流動天數及成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

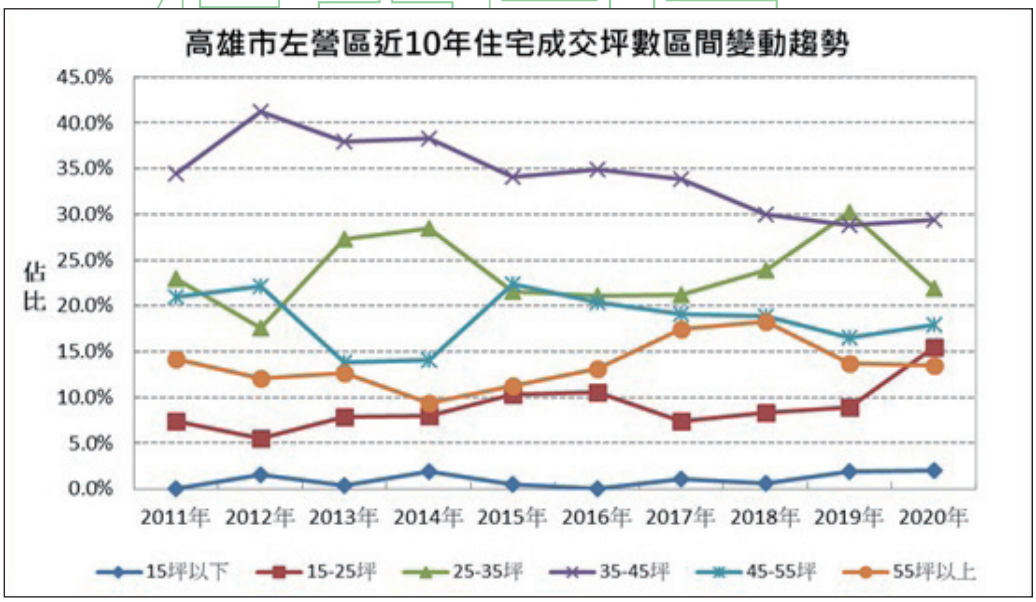

圖2-7-17 高雄市左營區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

坪的21.9%；45~55坪的物件佔17.9%。

2010年左營區的流通天數為56.3天，2020年的流通天數為136.7天，長期以來流通天數大約在2~3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

（一）代銷市場分析

2020年楠梓區推出個案24個（如表2-7-16與表2-7-17），與2019年25個相較減少1個，在推出個案戶數上，2020年為2,778戶，與2019年的22,92戶增加486戶。2020年推案金額為226.06億元，與2019年的183.52億元增加了42.54億元，平均每戶推案總價為814萬元，很明顯地楠梓區在2020年推案及房價都有大幅度的增加現象。此由於營建署將辦理高雄新市鎮第2期發展區開發作業，預計提供185公頃作為橋頭科學園區，2021年底將提供廠商進場選地與辦理設廠規劃作業，希望園區可成為新興科技產業發展與試驗基地。

信發房屋

表2-7-16 楠梓區2010 ~ 2020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)
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	2062	147.44	715
2015	25	1,568	111.5	711
2016	13	1290	105.63	819
2017	17	660	51.36	778
2018	29	1784	143.18	803
2019	25	2292	183.52	801
2020	24	2778	226.06	814

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2-7-17 楠梓區2010～2020年大樓透天推案統計表

項目	大樓		透天		合計	
年度	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)
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	1925	20	137	35	2062
2015	10	1,500	15	68	25	1,568
2016	5	1236	8	54	13	1290
2017	5	559	12	101	17	660
2018	9	1563	20	221	29	1784
2019	15	2202	10	90	25	2292
2020	17	2720	7	58	24	2778

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

信義房屋

四、三民區房地產市場概況分析

（一）代銷市場分析

2020年三民區推出個案為18個（如表2-7-18與表2-7-19），與2019年相較少了2個個案。在推出個案戶數上，2020年為2,862戶，與2019年的2,274戶相較增加588戶。2020年的推案金額為282.06億元，與2019年相較少了13.78億元。戶數與金額無同步增加。但是2020年每戶總價與2019年相較平均總價減少315萬元，每戶總價在986萬元。

表2-7-18 三民區2010 ~ 2020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)
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	1010	150.5	1,511
2015	8	553	60.39	1,092
2016	15	814	61.05	1,036
2017	12	1469	123.65	842
2018	11	2061	180.29	875
2019	20	2274	295.84	1,301
2020	18	2862	282.06	986

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

信義房屋

表2-7-19 三民區2010 ~ 2020年推案統計一覽表

項目	大樓		透天		合計	
年度	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)
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	1429	3	40	12	1469
2018	8	2035	3	26	11	2061
2019	15	2244	5	30	20	2274
2020	12	2829	6	33	18	2862

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（如圖2-7-18），從2010年的8.4萬元到2020年的16.1萬元，平均每坪單價高出7.7萬元，上漲91.67%，而五年內大樓的平均成交單價從2010年的10.6萬元到2020年的21.1萬元上漲99.06%，2010年10.6萬元為最低點。在平均總價方面（如圖2-7-18）從2010年的442萬元到

圖2-7-18 高雄市三民區近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

信義房屋

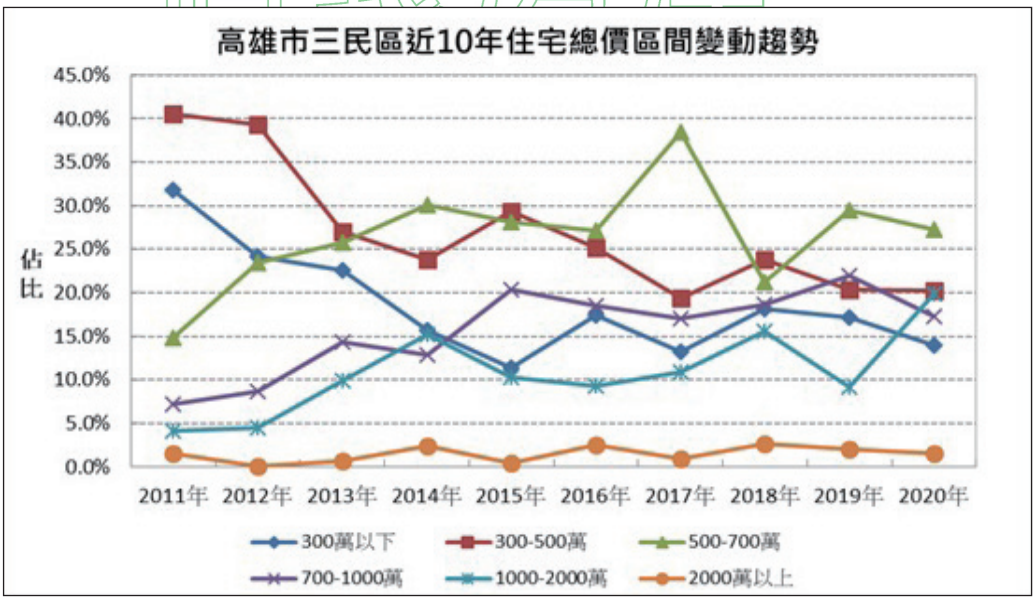

圖2-7-19 高雄市三民區近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

2020年的平均成交總價達到718萬元，上漲62.44%。

成交價之比例分佈（如圖2-7-19），在2010年主要的成交價是300~500萬元佔42.1%，其次是300萬元以下佔30.9%，二者合計佔73.0%；2020年主要的成交價是500-700萬元間佔27.2%，其次是300~500萬元產品有20.2%，總計這兩種產品將近成屋市場47.4%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。

從交易面積來看（如圖2-7-20與圖2-7-21），三民區2010-2020年的成屋的交易面積，自2010年平均成交面積46.2坪，到2020年平均成交面積40.1坪，可見大坪數已經逐漸退場，取而代之是中小坪數面積。2020年三民區的成交坪數在25-35坪的物件約佔22.6%，其次是35-45坪的21.3%；15~25坪的物件佔17.2%。

2010年三民區的流通天數為67.6天，2020年的流通天數為106.6天，長期以來流通天數大約在2~3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。

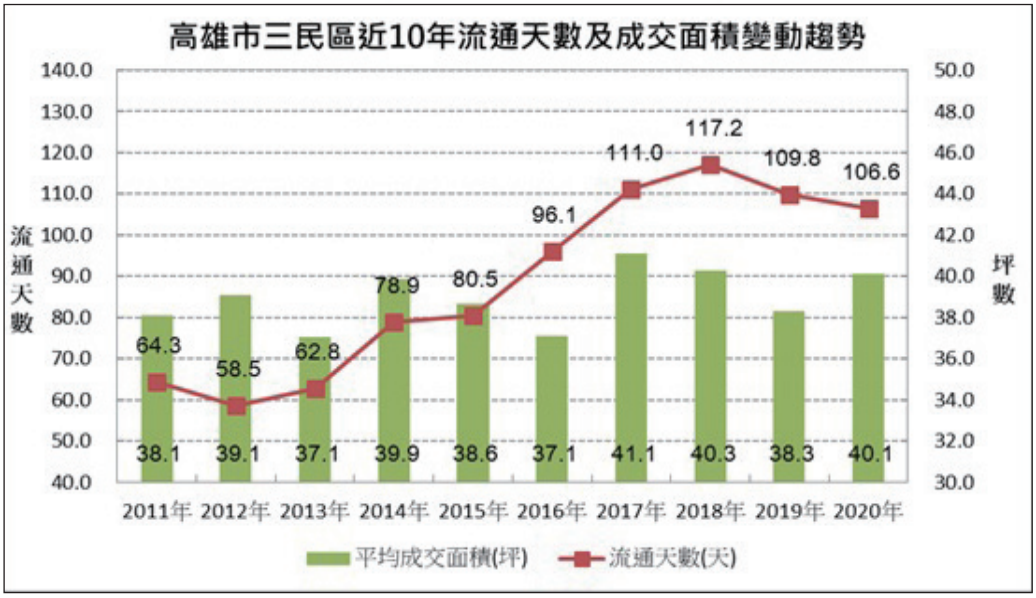

圖2-7-20 高雄市三民區近10年流動天數及成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

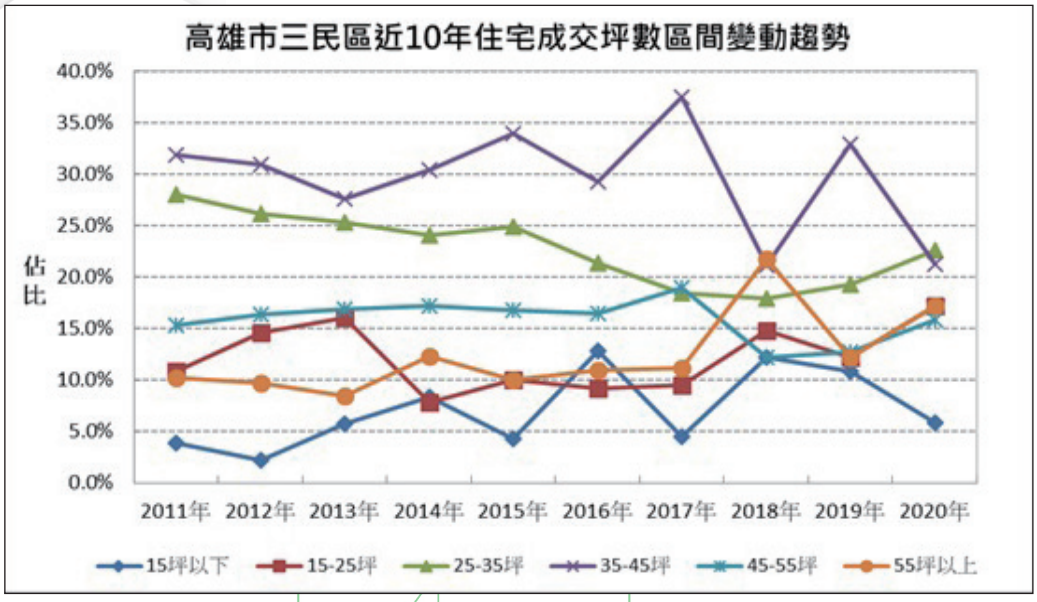

圖2-7-21 高雄市三民區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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（如表2-7-20與表2-7-21），過去本區多推出透天厝商品，但是2014年以大樓商品為主，所以戶

表2-7-20 新興區2010～2020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)
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
2020	1	653	86	1,317

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

信義房屋

數較多，是高雄市民偏好之居住地區。2020年代銷市場推出1個個案，推出戶數653戶，較2019年增加287戶，推案的金額為86億元，高出2019年的29.47億，創下多年來的新高推案金額，可見新興區的住宅商品日漸復甦中。

表2-7-21 新興區2010 ~ 2020年推案統計表

項目	大樓		透天		合計	
年度	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)
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
2020	1	653	0	0	1	653

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

信義房屋

（二）成屋市場分析

在平均成交單價方面（如圖2-7-22與圖2-7-23），2020年的平均成交單價達到17.4萬元，比2010年9.7萬元提高7.7萬元，成長79.38%。在年平均總價732萬元，較2019年平均總價557萬元，不相上下。成交價之比例分佈，2020年主要的成交價是500~700萬元間與300~500萬元間佔49%，其次是1,000~2,000萬元間產品有17.6%，總計這兩種產品將近成屋市場66.7%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。

圖2-7-22 高雄市新興區近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

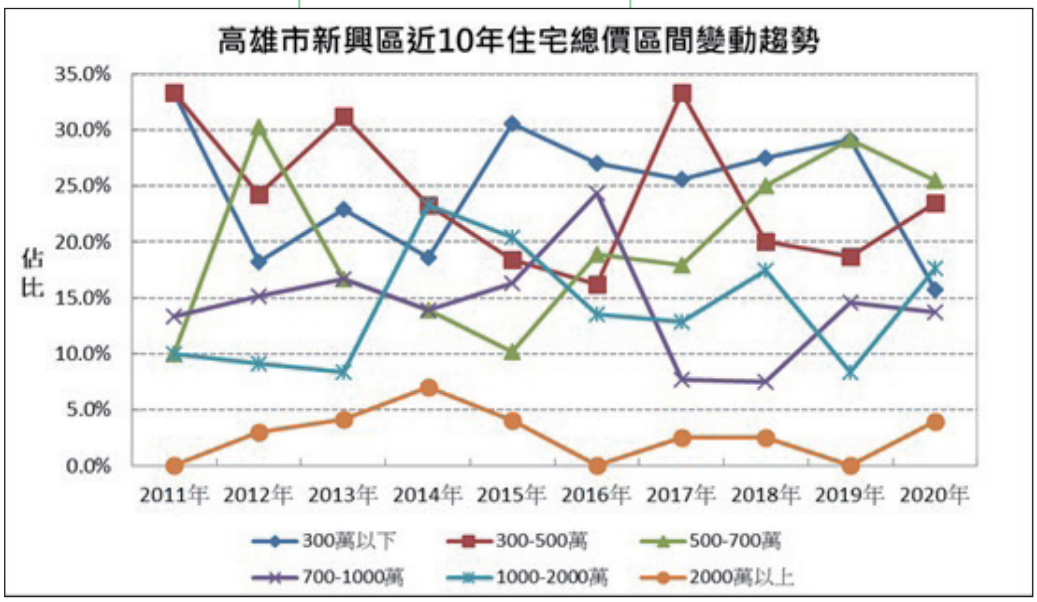

圖2-7-23 高雄市新興區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

從交易面積來看（如圖2-7-24與圖2-7-25），新興區2010~2020年的成屋的交易面積，自2010年平均成交面積40.6坪，到2020年平均成交面積39.4坪。2020年新興區的成交坪數在25~35坪和35~45坪的物件同樣22.5%，其次是15~25坪產品20.4%。新興區流通天數為131.9天左右，比2015年的148.8天減少16.9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。

圖2-7-24 高雄市新興區近10年流動天數及成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

信義房屋

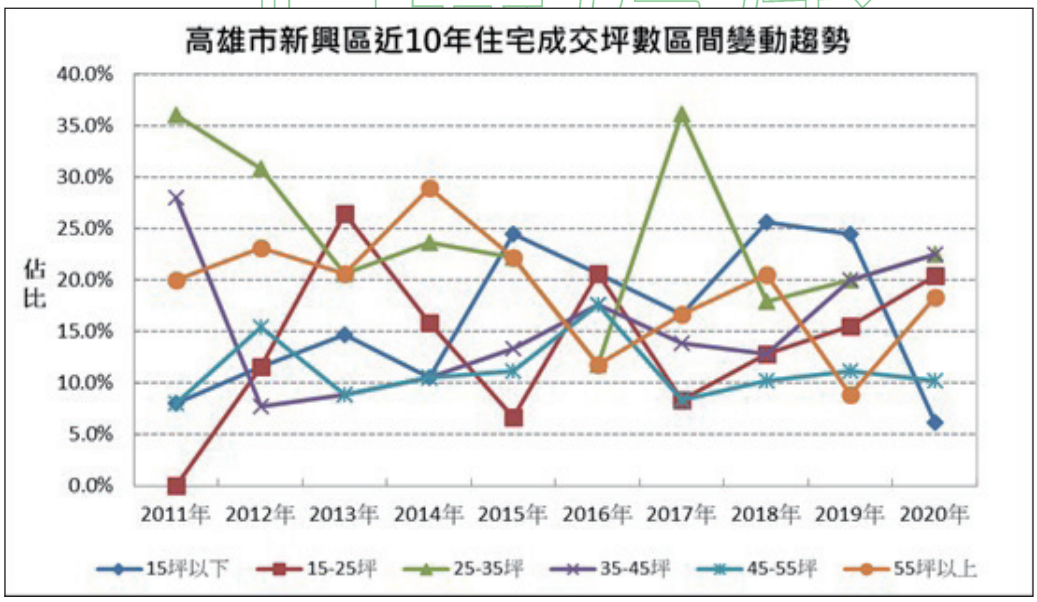

圖2-7-25 高雄市新興區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

六、苓雅區房地產市場概況分析

（一）代銷市場分析

苓雅區2020年代銷市場推出9個個案（如表2-7-22與表2-7-23），推出戶數838戶，推案金額為87億元，相較2019年少76.95億元。但2020年平均每戶推案總價為1,038萬元，相較於2019年的1,103萬元少了5.89%的價格，這與其推案型態的改變有關。

表2-7-22 苓雅區2010 ~ 2020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)
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	1128	164.99	1463
2019	14	1486	163.95	1,103
2020	9	838	87	1,038

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

信義房屋

表2-7-23 苓雅區2010 ~ 2020年大樓透天推案統計表

項目	大樓		透天		合計	
年度	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)
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	1106	3	22	15	1128
2019	8	1467	6	19	14	1486
2020	5	824	4	14	9	838

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2010~2020年十年間苓雅區成屋市場，2020年住宅均單價（如圖2-7-26）為18.6萬元，比2010年10.7萬元，上漲7.9萬元成長73.83%。在住宅平均總價2020年為731萬元，比2010年620萬元，上漲111萬元成長17.9%。

圖2-7-26 高雄市苓雅區近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

信義房屋

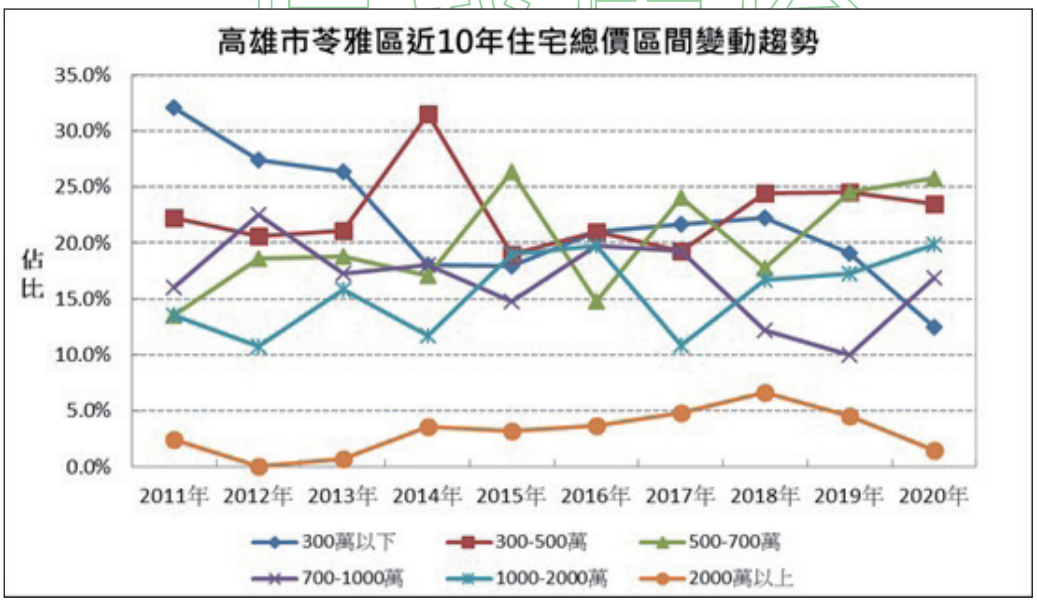

圖2-7-27 高雄市苓雅區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

2020年5年內大樓華廈平均單價為26萬元，比2010年19.5萬元，上升6.5萬元，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（如圖2-7-27），2020年住宅成交價格500~700萬元產品占交易總量之25.7%，其次是300~500 萬元產品占交易總

圖2-7-28 高雄市苓雅區近10年流動天數及成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

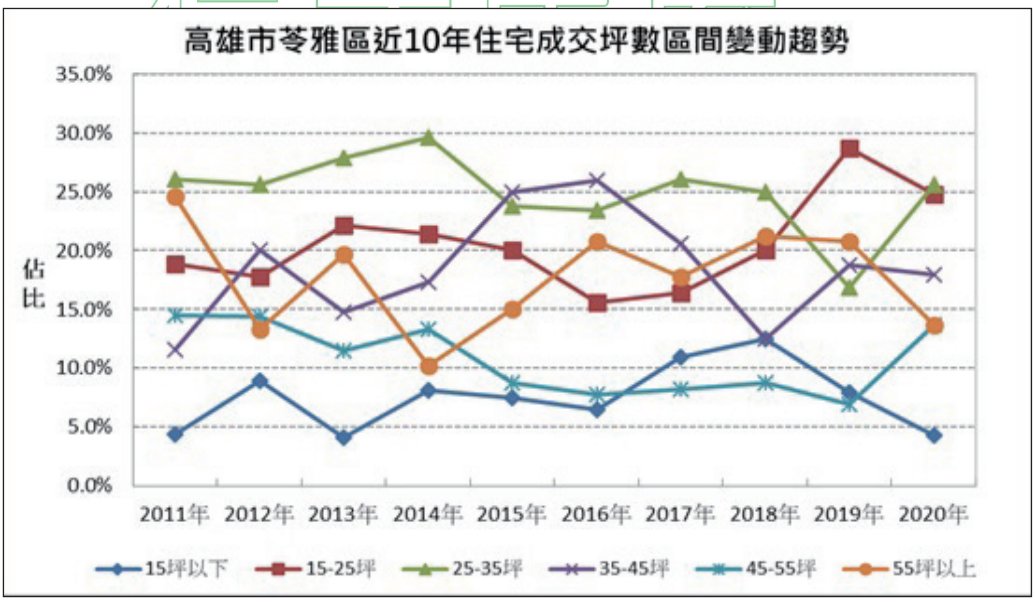

圖2-7-29 高雄市苓雅區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

量之23.5%。再其次1000~2000萬元佔19.9%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。

從交易面積（如圖2-7-29）來看，苓雅區2010-2020年的成屋的交易面積，自2010年平均成交面積45.7坪，到2020年平均成交面積37.3坪。此外，成交坪數主要以25-35 坪為主，55坪以上商品較2019年降為13.7%，本區消費型態主要以軍公教家庭為主。

2010年苓雅區的流通天數（如圖2-7-28）為85.3天，2020年的流通天數為 117.4天，長期以來流通天數大約在 2~3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。

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（如表2-7-24與表2-7-25）。2020年前鎮區推出8個個案，與2019年的推案數相比較多4個。在推出個案戶數上，2020年為1,018戶，推案金額為175.88億元，平均每戶總價為1,728萬元，整體而言近兩年規模都較過去增加，尤其2016年，無論推案數、推出戶數和推出金額都創新低。

信義房屋

表2-7-24 前鎮區2010～2020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)
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	1233
2019	5	455	49.3	1,084
2020	8	1018	175.88	1,728

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2-7-25 前鎮區2010 ~ 2020年大樓透天推案統計表

項目	大樓		透天		合計	
年度	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)
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
2020	6	1006	2	12	8	1018

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

信義房屋

（二）成屋市場分析

前鎮區在單價方面（如圖2-7-30與表2-7-31），近年來從2010年的10萬元提高到2020年的平均成交單價達到17.7萬元，平均每坪單價高出7.7萬元。平均總價在2020年790萬元，較2010年610萬元增加180萬元。

前鎮區主要成交總價在700~1,000萬元佔25.4%，其次是500~700萬元佔23.9%。兩者相加佔有49.3%以上的比例，顯示本區消費者主要的消費主力在500萬元到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2-7-30 高雄市前鎮區近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

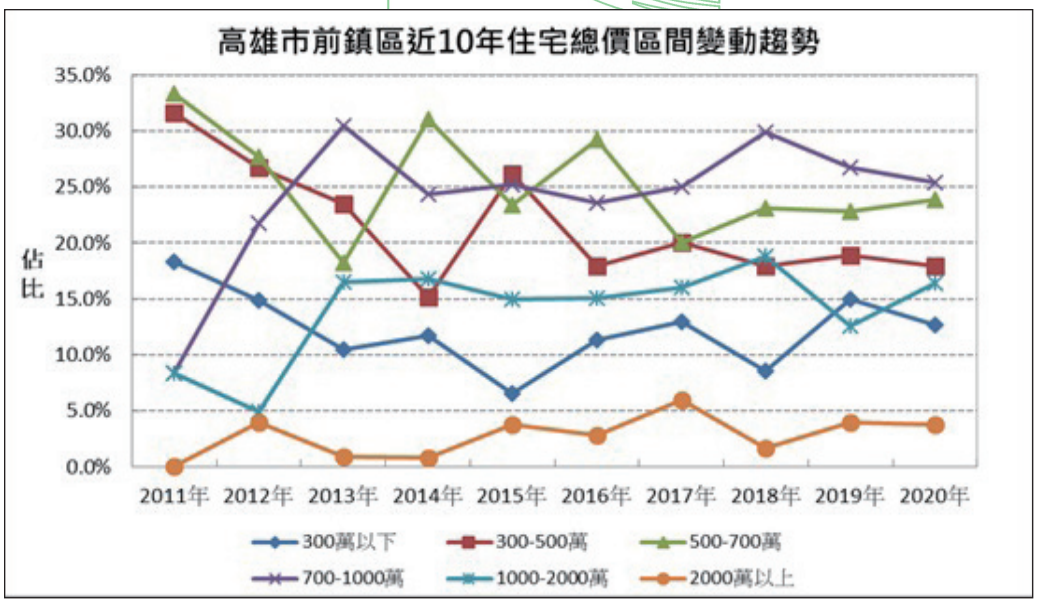

圖2-7-31 高雄市前鎮區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

從交易面積來看（如圖2-7-32與圖2-7-33），前鎮區2010~2020年的成屋的交易面積，自2010年平均成交面積50.9坪，到2020年平均成交面積40.6坪，大坪數已經逐漸退場，取而代之是中坪數面積。2020年前鎮區的成交坪數在 35~45 坪的物件約佔 31.9%，其次是 25~35 坪的物件19%；再

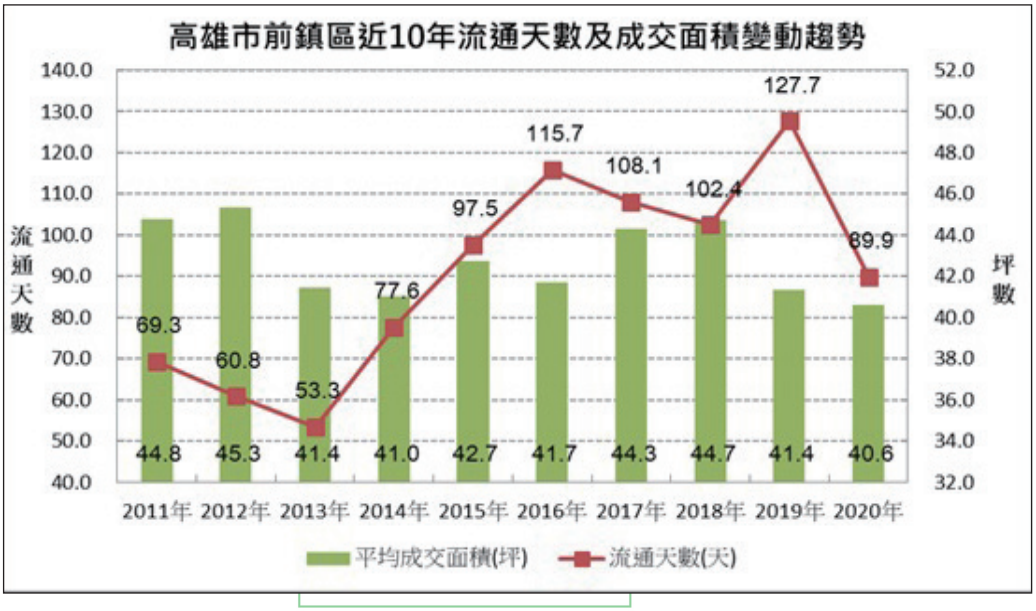

圖2-7-32 高雄市前鎮區近10年流動天數及成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

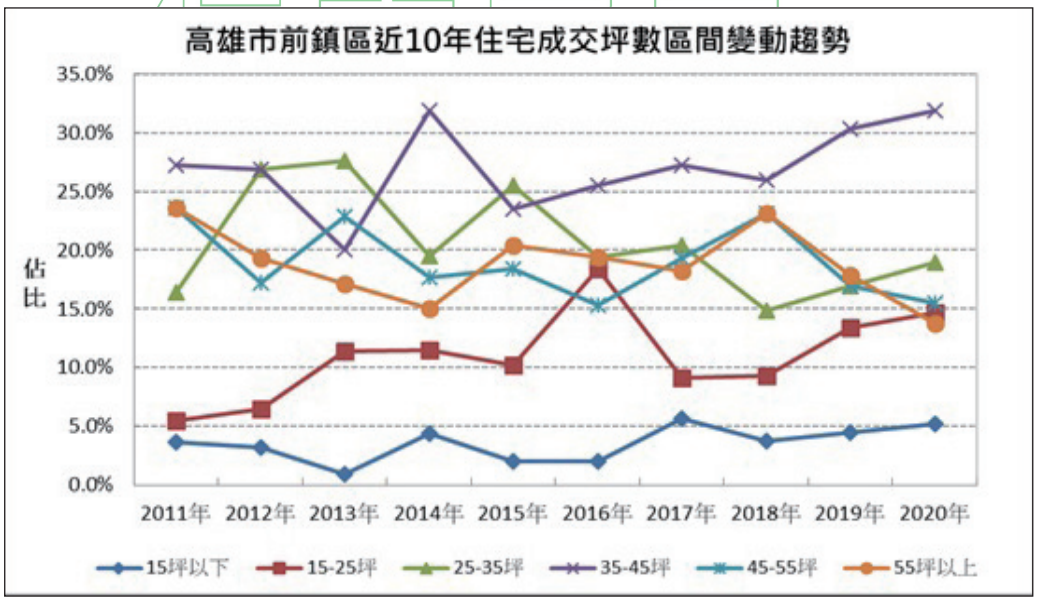

圖2-7-33 高雄市前鎮區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

其次為 45~55 坪的產品 15.5%。

2010年前鎮區的流通天數來看（如圖2-7-32）為74.9天，2020年的流通天數為89.9天，長期以來流通天數大約在 2~3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將變長。

八、鳳山區房地產市場概況分析

（一）代銷市場分析

2020年共推出19個個案（表2-7-26與表2-7-27），比2019年推出個案數17個增加2個，可以說是這五年來推案最多的一年，推案戶數為893戶，較2019年的1,136戶少243戶，2020年推案金額為70.22億元，與2019年的90.56億元減少了20.34億元，平均每戶推案價格差異不大，多維持在800萬元左右。

表2-7-26 鳳山區2010 ~ 2020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)
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	1200
2019	17	1136	90.56	797
2020	19	893	70.22	786

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

信義房屋

表2-7-27 鳳山區2010 ~ 2020年大樓透天推案統計表

項目	大樓		透天		合計	
年度	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)
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	1011	11	125	17	1136
2020	6	759	13	134	19	893

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（圖2-7-35），從2010年的7.1萬元到2020年的16萬元，平均每坪單價高出8.9萬元上漲25.35%，而五年內大樓的平均成交單價從2010年的9.4萬元到2020年的18萬元上漲91.49%，2010年的9.4萬元為最低點。在平均總價方面從2010年的540萬元到2020年的平均成交總價達到796萬元，上漲47.4%。

成交價之比例分佈（圖2-7-34），在2010年主要的成交價是500~700萬元間佔31.6%，其次是300~500萬元間佔26.3%，二者合計佔57.9%；2020年主要的成交價是300~500萬元間佔26%，其次是700~1,000萬元間產品有24.4%，總計這兩種產品將近成屋市場50.4%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。

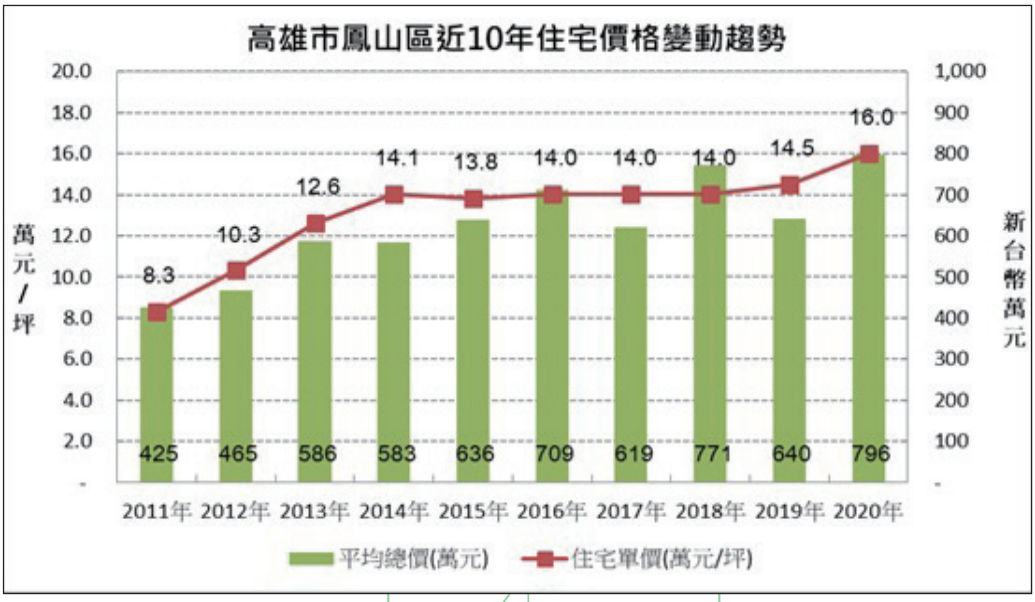

圖2-7-34 高雄市鳳山區近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

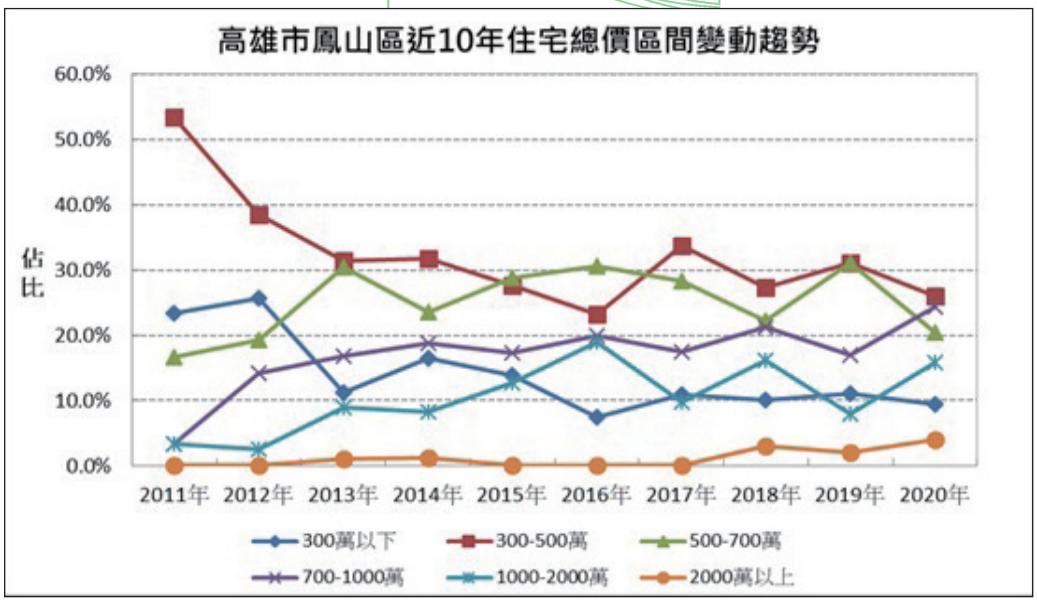

圖2-7-35 高雄市鳳山區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

從交易面積來看，鳳山區2010-2020年的成屋的交易面積（圖2-7-36），自2010年平均成交面積40.4坪，到2020年平均成交面積39.3坪，為歷年平均成交面積中間，大坪數已經逐漸退場，取而代之是中坪數面積。2020年鳳山區的成交坪數（圖2-7-37）在25-35坪的物件約佔30.7%，其次

圖2-7-36 高雄市鳳山區近10年流動天數及成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

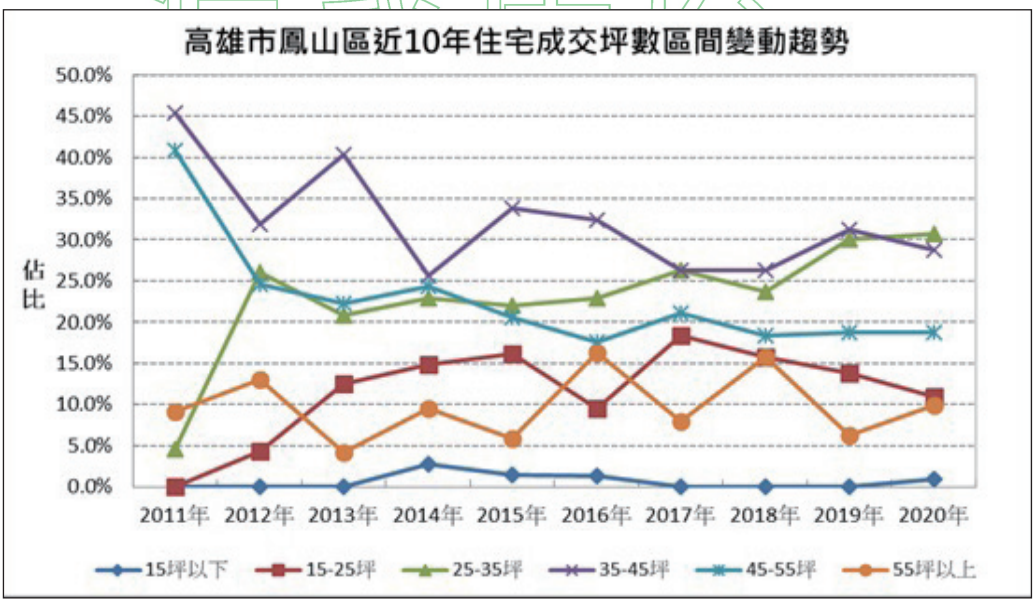

圖2-7-37 高雄市鳳山區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

是35-45坪的28.7%；45~55坪間的物件18.8%。

2010年鳳山區的流通天數為86.4天（圖2-7-36），2020年的流通天數為97.4天，長期以來流通天數大約在2~3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2019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。

信義房屋