

## 第七章 高雄地區住宅市場分析

李春長<sup>1</sup> 李學庸<sup>2</sup>

### 壹、高雄市區域環境概述

高雄市為中華民國六個直轄市之一，地處台灣西南部，其轄域東北至中央山脈、玉山主峰，西南至南海上之南沙太平島、中洲島、東沙群島，面積達2,952平方公里，順時針方向與台南市、嘉義縣、南投縣、花蓮縣、台東縣、屏東縣相鄰。全市共有38個行政區，設籍人口約275.5萬，為台灣第三大都市。境內高雄港腹地廣大，幾經發展成為台灣第一大商港，遂有「港都」美名。高雄市西扼台灣海峽，深受海洋氣流的影響，一年中有一半的日子氣溫超過攝氏30度，每年五到九月是高雄的雨季，降下全年約九成的雨量，典型夏雨冬乾的氣候型態。

### 一、人口戶數統計

高雄市人口數自2016年起逐年減少，年減幅約在0.01%~0.13%間，但2021年人口總數2,755,483人，較2020年2,770,639人大幅減少0.55%。據民政局戶政科解釋，2021年高雄減少約15,000人中，有10,677人因疫情出國二年未返台，導致戶籍被遷出所致，這是生育率下降外，因疫情所發生的一種社會性的負成長。人口萎縮除了衍生勞力短缺、長照負擔、年金改革等諸多挑戰外，對不動產市場的供需與動能亦有密切關聯，值得關注。

但就戶數而言，反而是增加的狀態，並且近十年均為正成長，2021年1,114,981戶，較2020年1,124,515戶增加幅度約0.86%，與最近十年相當，這反應出家庭結構朝向少子與小家庭方向發展的變化，其勢不可擋，因

<sup>1</sup>

國立屏東大學不動產經營學系教授

<sup>2</sup>

國立屏東大學不動產經營學系碩士、唯真不動產估價師事務所所長

此近年高雄市新建案多朝小三房或二房型態發展，將總價壓低以吸引首購年輕人。人口數減少而戶數增加，每戶人口數也就一路下降，自2012年的2.67人減少至2021年的2.45人，十年間減幅達8.24%。（請參考表2-7-1與圖2-7-1）

表2-7-1 高雄市歷年人口數與戶數統計

年度	人口數		戶數		人口數/戶
2012	2,775,972	0.09%	1,041,106	0.77%	2.67
2013	2,779,189	0.12%	1,051,692	1.02%	2.64
2014	2,778,126	-0.04%	1,060,426	0.83%	2.62
2015	2,778,691	0.02%	1,069,490	0.85%	2.60
2016	2,778,403	-0.01%	1,077,693	0.77%	2.58
2017	2,777,934	-0.02%	1,087,849	0.94%	2.55
2018	2,774,269	-0.13%	1,096,063	0.76%	2.53
2019	2,773,322	-0.03%	1,105,614	0.87%	2.51
2020	2,770,639	-0.10%	1,114,981	0.85%	2.48
2021	2,755,483	-0.55%	1,124,515	0.86%	2.45

資料來源：高雄市政府都市發展局

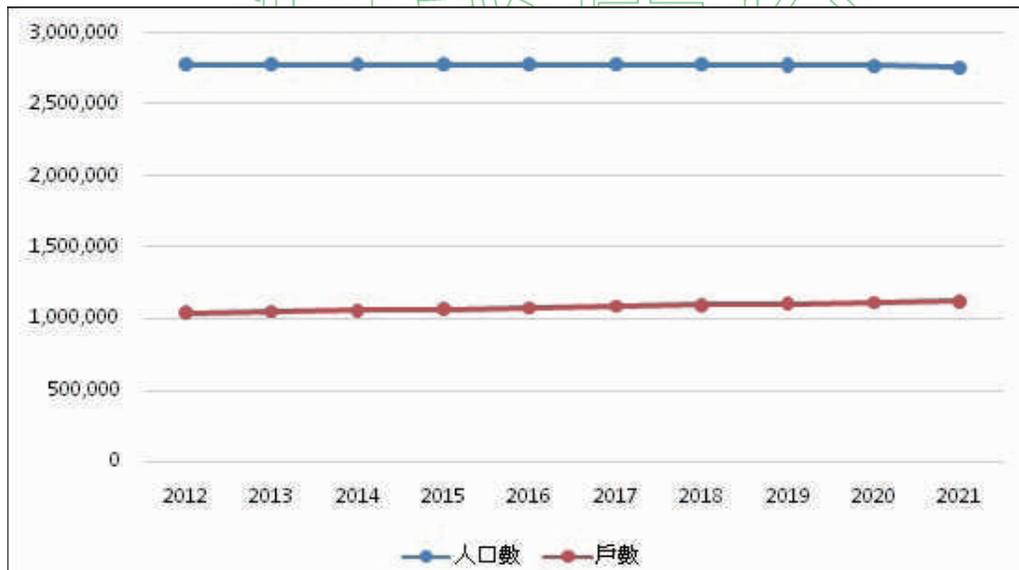


圖2-7-1 高雄市歷年人口數與戶數

資料來源：高雄市政府

## 二、產業與交通

高雄市產業發展早期以物流、鋼鐵、石油化學、造船等重工業為主，輕工業則以楠梓加工出口區、高雄加工出口區與數個工業區為集散地。高雄市政府近20年則以推動觀光、藝術、娛樂產業為主，包括美術館園區、大東文化藝術中心、圖書總館、高雄展覽館、衛武營文藝中心、駁二藝術特區、海洋文化及流行音樂中心、高雄港埠旅運中心等，均在其間建設完成。民間投資則有夢時代購物中心、大魯閣草衙道、義大遊樂世界等。科技園區的規劃較少，現有高雄軟體科技園區、路竹南科高雄園區與未來的橋頭科學園區，對於以電子科技為主要的產業架構雖然轉型較慢，但在2021年，對於高科技產業的招商引資成績斐然。

高雄市交通路網，國道方面有國道一號、國道三號與國道十號，高雄港東側聯外高速公路（國道七號）尚在規劃中；快速道路有台88線；省道有10餘條，其中以台一線、台十七線、台二十二線為主。大眾運輸部分，除了綿密的公車網絡，主要以捷運紅線與橘線呈十字型貫穿都會區的東西與南北，另黃線2021年12月已通過國發會審查，預計在2022年動工，2028年完工通車；環狀線輕軌目前完成第一階段，站點主要集中在高雄港區，第二階段現正建設中，未來會經過三民區、左營區與鼓山區，再銜接回高雄港區。此外，橋頭科學園區聯外交通整體計畫啟動，三項建設計畫完成後可有效提升橋頭科學園區交通便利性，串聯高速公路及周邊平面道路，使橋科貨運物流及員工通勤更為順暢，有助於未來橋頭科學園區發展。

## 三、重大事件

高雄橋頭科學園佔地163公頃，是近期全台最大的產業用地釋出，更是全台唯一適用新市鎮開發條例營利事業所得稅抵減的科學園區。日前已啟動招商選地程序，預定有半導體、電動車等大廠進駐，半導體大廠包括日月光、鈦昇、上品、竝騰、華騰及新特，電動車則有鴻海、鴻華、順益及成大精機等產業指標業者。另外，全球第一大晶片電阻（R-Chip）製造商、全球第三大積層陶瓷電容（MLCC）供應商國巨，也將在橋科設廠，瞄準關鍵的垂直市場，包括手機、平板電腦、工業電力及再生能源、醫療和汽車應用

領域發展。上都宣示著，橋科成為未來十年台灣新興科技產業發展的重要基地。

中油高雄煉油廠舊址，目前被劃定為「楠梓產業園區」的29.83公頃土地，台積電將投資興建第一期7奈米和28奈米兩座晶圓廠，力拚於2022年6月動工，中長期也規劃在高煉廠其餘的100多公頃用地，再興建4座晶圓廠。經濟部2021年10月也宣布，半導體先進材料與零組件園區，將預定落腳高雄，高市府8月底也啟動中油高煉廠舊行政區55.49公頃都計變更案，可望讓台積電的供應鏈就地供應。近來包括全球最大砷化鎵晶圓代工廠穩懋半導體公司、美商英特格、全球封測龍頭日月光、半導體介面大廠穎崴也都將再加碼投資，高雄可望成全球重要的半導體供應鏈之一。而南部科技S廊道逐步形成，將帶動南台灣科技產業鏈翻轉。

## 貳、高雄市房地產市場綜合分析

### 一、預售市場

建造執照部分，2021年核發總面積911,961坪，較2020年的702,015坪，大幅增加約29.91%，在近十年中僅次於2014年的977,288坪。使用執照部分，2021年核發總面積533,491坪，在近十年中約居中位數，較2020年的742,799坪，大幅減少約28.18%。按戶數推算，平均每戶建造執照面積逐年遞減，由2012年最高時為60.10坪，減至2021年最低的40.23坪，預期未來兩三年間，低坪數型態建案仍然為高雄市不動產市場主流；平均每戶使用執照面積亦逐年遞減，2020年尚有50.66坪，2021年僅為42.89坪。（請參考表2-7-2與圖2-7-2）

表2-7-2 高雄市歷年建照、使照核發樓地板面積與戶數統計

年度	建造執照			使用執照				
	總面積 (坪)	戶數	平均面積 (坪)	總面積 (坪)	戶數	平均面積 (坪)		
2012	794,664	-2.65%	13,223	60.10	556,662	42.25%	9,607	57.94
2013	871,420	9.66%	15,120	57.63	545,135	-2.07%	8,460	64.44
2014	977,288	12.15%	17,181	56.88	738,822	35.53%	12,528	58.97
2015	572,898	-41.38%	11,559	49.56	619,313	-16.18%	11,156	55.51
2016	347,041	-39.42%	7,713	44.99	495,135	-20.05%	9,879	50.12
2017	541,333	55.99%	10,836	49.96	387,285	-21.78%	7,527	51.45
2018	743,368	37.32%	16,370	45.41	611,693	57.94%	11,865	51.55
2019	866,752	16.60%	20,368	42.55	364,216	-40.46%	7,498	48.58
2020	702,015	-19.01%	17,259	40.68	742,799	103.94%	14,661	50.66
2021	911,961	29.91%	22,668	40.23	533,491	-28.18%	12,440	42.89

資料來源：高雄市政府都市發展局

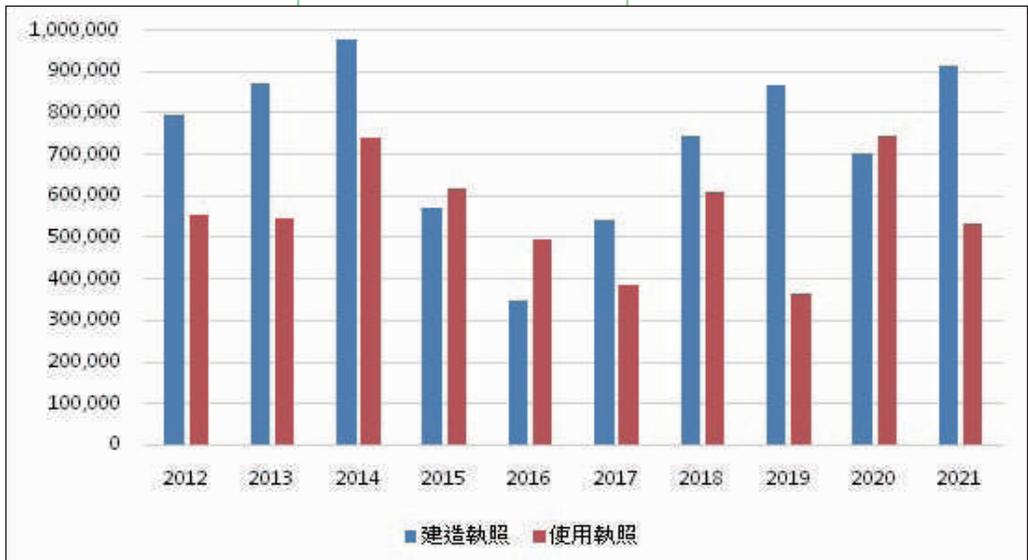


圖2-7-2 高雄市歷年建造執照與使用執使照核發面積

資料來源：高雄市政府都市發展局

建造執照、使用執照的戶數同樣是房市供給量的指標，而建造執照又更是房市供給的領先指標，其數字的呈現大約比使用執照早了兩年左右，因此同一時間觀察這兩個數字的各種走勢，可以看出以下代表的房市景氣意義。使用執照戶數增加，建造執照戶數也在增加，表示建商推案的信心仍然很強，景氣還會成長。使用執照戶數增加，建造執照戶數卻減少，表示建商推案的信心有不足現象，可能表示房市景氣正在衰退。使用執照戶數減少，建造執照戶數也減少，表示建商推案的信心仍然很弱，預期房市景氣還會衰退。使用執照戶數減少，建造執照戶數卻開始增加，表示建商現在推案的信心已經從長期的谷底中逐漸恢復，代表房市的景氣即將翻轉。近十年核發建造執照及使用執照數量的谷底在2015年與2016年，當時不動產市場已有過熱現象，政府祭出各項手段以抑制市場過熱，適所得稅法（俗稱房地合一稅）修法後上路，市場觀望氣氛濃厚，故不動產市場景氣陷於低迷，但大致上仍維持量縮價穩狀態。2017年以後，除2020年受新冠疫情（COVID-19）影響，建造執照核發件數與戶數略有下降外，其他年度均為穩定成長，尤其2021年，核發使用執照戶數減少而建造執照戶數增加，一如預期房市大爆發，價量齊漲。（請參考表2-7-3、圖2-7-3與圖2-7-4）

表2-7-3 高雄市歷年建照、使照核發件數戶數統計表

年度	建造執照				使用執照			
	件數		戶數		件數		戶數	
2012	2,521	-9.54%	13,223	1.26%	2,098	-9.49%	9,607	33.99%
2013	3,054	21.14%	15,120	14.35%	2,234	6.48%	8,460	-11.94%
2014	2,336	-23.51%	17,181	13.63%	2,735	22.43%	12,528	48.09%
2015	1,880	-19.52%	11,559	-32.72%	1,916	-29.95%	11,156	-10.95%
2016	1,457	-22.50%	7,713	-33.27%	1,479	-22.81%	9,879	-11.45%
2017	1,947	33.63%	10,836	40.49%	1,404	-5.07%	7,527	-23.81%
2018	2,434	25.01%	16,370	51.07%	1,748	24.50%	11,865	57.63%
2019	2,232	-8.30%	20,368	24.42%	1,816	3.89%	7,498	-36.81%
2020	1,840	-17.56%	17,259	-15.26%	1,998	10.02%	14,661	95.53%
2021	2,167	17.77%	22,668	31.34%	1,845	-7.66%	12,440	-15.15%
2020	56	20	31	137	87	157	87	157

資料來源：高雄市政府都市發展局

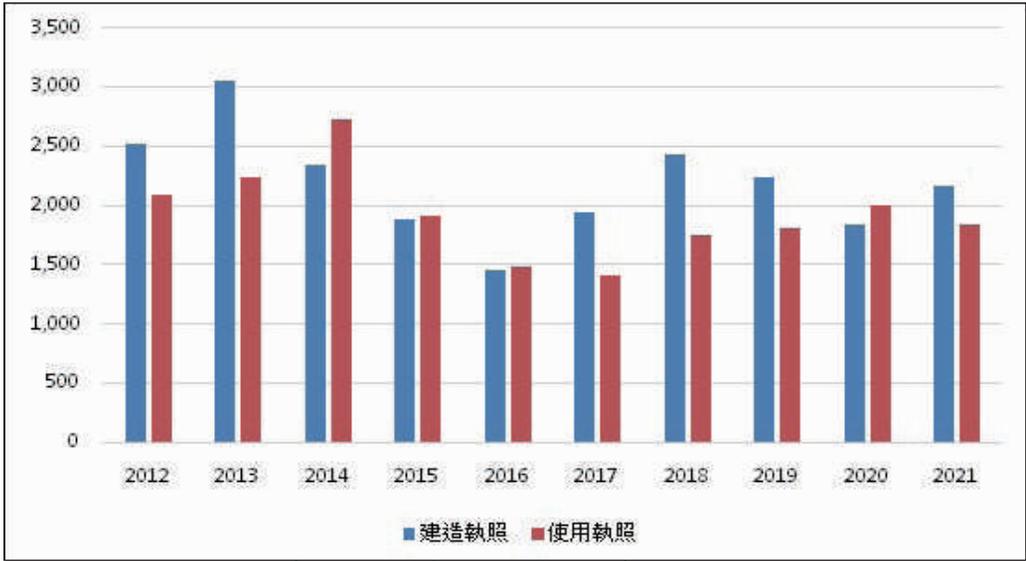


圖2-7-3 高雄市歷年建造執照與使用執使照核發件數

資料來源：高雄市政府都市發展局

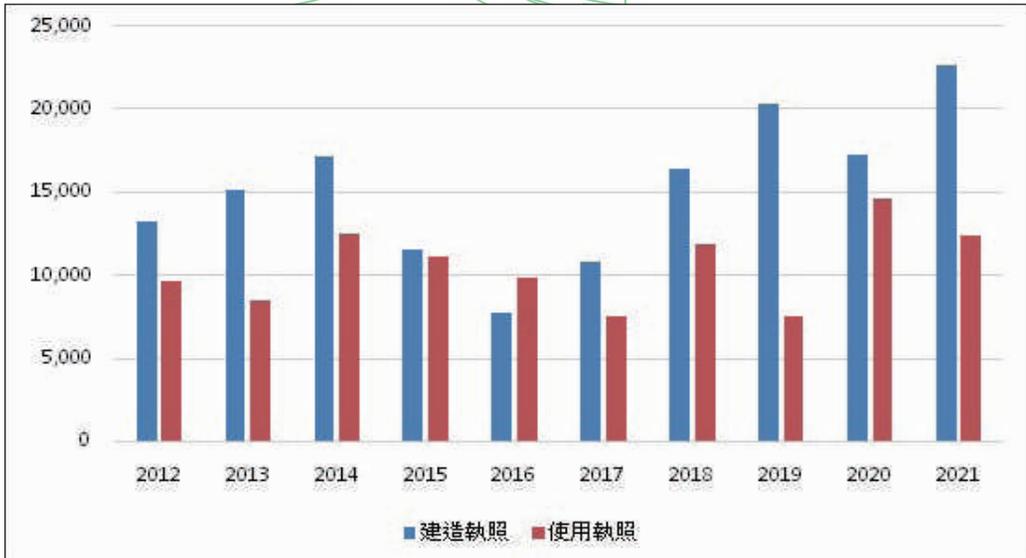


圖2-7-4 高雄市歷年建造執照與使用執使照核發戶數

資料來源：高雄市政府都市發展局

## 二、成屋市場

最近十年不動產買賣的統計中，2016年無論在件數、土地筆數或建物棟數上均為最少量的一年，分別為36,711件、土地46,247筆與建物31,279棟，之後的2017年與2018年略有增加，但景氣仍在低檔徘徊。而自2018年以後景氣復甦明顯，此態勢一直延續至2021年。2021年不動產買賣統計，分別為52,934件、72,441筆與44,897棟，除了是2014年以來的最大量，其各方面表現與2013年相當。與2020年相較，各值均大幅增加，其增幅分別為16.62%、20.96%與17.32%。2013年與2021年是近十年中不動產交易最旺盛的二年，惟2013年創下成交大量後，2014年與2015年開始出現反轉，此現象在2022年以後是否會重演，值得我們持續關注。（請參考表2-7-4）

現有住宅存量中，按屋齡分析，以40年以上佔比33.33%最多，若將31~40年的19.30%計入，則屋齡超過30年者達52.63%。按樓層分析，仍以5層樓以下的52.67%為最多，其次為15樓以上的42.44%，6~14樓僅為4.89%。按面積分析，未滿30坪41.83%為最多，次之為31~50坪的35.01%，51坪以上的23.17%最少，此與成屋總價成正向關係。（請參考表2-7-5、表2-7-6與表2-7-7）

表2-7-4 高雄市歷年不動產買賣統計

年度	件數		土地筆數		建物棟數	
2012	48,128	4.30%	65,586	2.58%	39,625	5.75%
2013	53,523	11.21%	74,253	13.21%	43,755	10.42%
2014	46,059	-13.95%	61,634	-16.99%	38,815	-11.29%
2015	41,177	-10.60%	54,002	-12.38%	34,845	-10.23%
2016	36,711	-10.85%	46,247	-14.36%	31,279	-10.23%
2017	40,408	10.07%	51,107	10.51%	33,975	8.62%
2018	39,103	-3.23%	50,288	-1.60%	33,275	-2.06%
2019	44,171	12.96%	57,058	13.46%	37,250	11.95%
2020	45,391	2.76%	59,889	4.96%	38,270	2.74%
2021	52,934	16.62%	72,441	20.96%	44,897	17.32%

資料來源：高雄市政府都市發展局

表2-7-5 高雄市至110年10月止住宅存量統計-按屋齡

屋齡	10年內	11~20年	21~30年	31~40年	40年以上
戶數	122,393	141,017	290,818	225,808	390,038
比率	10.46%	12.05%	24.85%	19.30%	33.33%

資料來源：高雄市政府都市發展局

表2-7-6 高雄市至110年10月止住宅存量統計-按樓層

樓層	5樓以下		6~14樓		15樓以上	
戶數	616,269	52.67%	57,246	4.89%	496,559	42.44%

資料來源：高雄市政府都市發展局

表2-7-7 高雄市至110年10月止住宅存量統計-按面積

面積	未滿30坪		31-50坪		51坪以上	
戶數	489,385	41.83%	409,620	35.01%	271,069	23.17%

資料來源：高雄市政府都市發展局

## 參、各行政區市場分析

### 一、新興區

# 信義房屋

#### (一) 區域環境分析

新興區位於台灣高雄市西南部，市中心的中央，北臨三民區，西鄰前金區，東及南接苓雅區，區域內地勢平坦，面積約1.98平方公里，戶數約2.32萬戶，人口約4.9萬人，人口密度每平方公里約2.5萬人，是高雄市人口密度最高的行政區，在全國所有鄉鎮市區中，人口密度高居全國第四，僅次於新北市永和區、蘆洲區與台北大安區。區內金融機構，公司行號等林立，產業以商業為主，有聞名全國的六合夜市以及南台灣年輕人的流行中心新堀江。此外區內捷運紅線與橘線交匯的美麗島站素有「捷運之心」的美名，為高雄市重要交通運輸樞紐。惟2003年以來，本區人口數均為負成長，自2002年人口數61,188人，至2021年人口數49,383人，減少19.29%，除去少子化因素，顯見新興區人口外移嚴重。

## (二) 預售市場分析

新興區為高雄市改制前最早發展行政區之一，區域內可供開發建築之素地業已稀缺有限，故近年推案件數都僅為零星個位數，但因產品多為大樓型態，戶數都尚能維持在較多水準。2021年推案4件，較2020年增加3件，但2021年推案戶數554戶，較2020年653戶略少15.16%，而就推案總額分析，2021年為56.14億，較2020年86億卻大幅減少約34.72%，因此，平均每戶總價由2020年1,317萬元，下降至2021年的1,013萬元，總價下降幅度約為23.08%。

平均每戶總價下降是產品型態改變所導致，新興區2021年推案4件均為大樓型態，而總戶數554戶中，三房房型390戶、二房房型159戶、店舖4戶、四房房型1戶。由於產品多為三房或二房，平均成交坪數減少，總價亦隨之下降，建物第一次登記平均之單位成交面積由2020年的47.68坪大幅下降至2021年的31.75坪，降幅約為33.41%。（請參考表2-7-8、表2-7-9與圖2-7-5）

表2-7-8 新興區2012~2021年推案統計

年度	推案件數	推案戶數	推案金額（億元）	平均總價/戶（萬元）
2012	5	6	1.84	3,067
2013	5	261	22.42	859
2014	10	494	96.03	1,944
2015	3	114	9.40	825
2016	2	3	0.73	2,433
2017	2	3	1.22	4,052
2018	2	187	13.76	736
2019	4	366	29.47	805
2020	1	653	86.00	1,317
2021	4	554	56.14	1,013

資料來源：高雄市不動產開發商業同業公會

表2-7-9 新興區歷年建物第一次登記棟數及成交面積

年別	棟數	較前期	面積(坪)	單位成交面積(坪)
2012	23	-10.08%	29,035	179.23
2013	162	604.35%	11,253	66.58
2014	169	4.32%	1,119	69.96
2015	16	-90.53%	9,935	40.55
2016	245	1431.25%	13,416	49.69
2017	270	10.20%	8,973	41.35
2018	217	-19.63%	8,695	93.50
2019	93	-57.14%	1,459	69.48
2020	21	-77.42%	5,674	47.68
2021	119	466.67%	3,398	31.75

資料來源：高雄市政府地政局

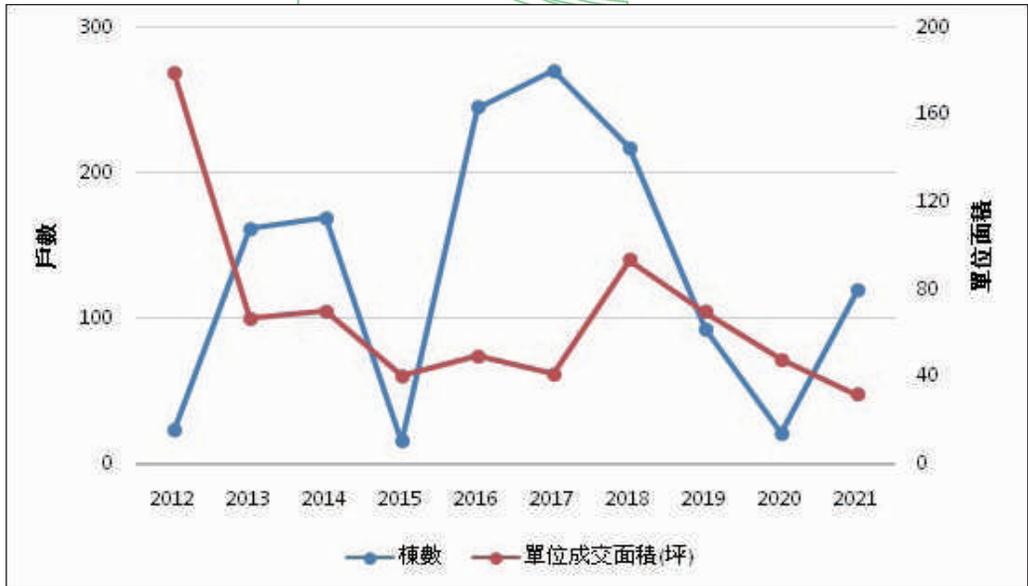


圖2-7-5 新興區歷年建物第一次登記棟數及成交面積變動趨勢圖

資料來源：高雄市政府地政局

### (三) 成屋市場分析

新興區近年交易案件量略有遞增，由2018年的576件，2019年的629件，2020年的728件，至2021年的835件。土地成交均價方面，2020年為113.58萬元/坪，2021年為91.90萬元/坪，減少約19.09%，但與歷年相較，土地價格仍維持在較高水準。透天厝成交均價方面，2020年為36.00萬元/坪，2021年為34.57萬元/坪，2021年雖較2020年減少約3.97%，但相較2017~2019年平均的29.54萬/坪，透天厝成交均價近年成長約17.03%。區分建物成交均價方面，2020年為18.18萬元/坪，2021年為20.20萬元/坪，2021年較2020年上漲約11.11%。觀察最近十年價格趨勢，無論交易案件量、土地均價、透天厝均價或區分建物均價，新興區不動產價格水準雖略有起伏，但整體而言，呈穩定上漲態勢發展。（請參考表2-7-10與圖2-7-6）

表2-7-10 新興區歷年各交易型態之價量分析

交易型態 年度	土地+建物 案件量 (件)	土地均價 (萬元/坪)	透天厝均價 (萬元/坪)	區分建物均價 (萬元/坪)
2012	326	37.88	24.93	16.32
2013	1,018	36.85	32.86	15.88
2014	647	75.67	27.55	16.41
2015	466	77.85	31.89	17.40
2016	548	48.93	31.50	19.66
2017	592	86.55	29.90	19.60
2018	576	71.19	29.00	17.83
2019	629	57.98	29.72	18.29
2020	728	113.58	36.00	18.18
2021	835	91.90	34.57	20.20

資料來源：高雄市政府地政局

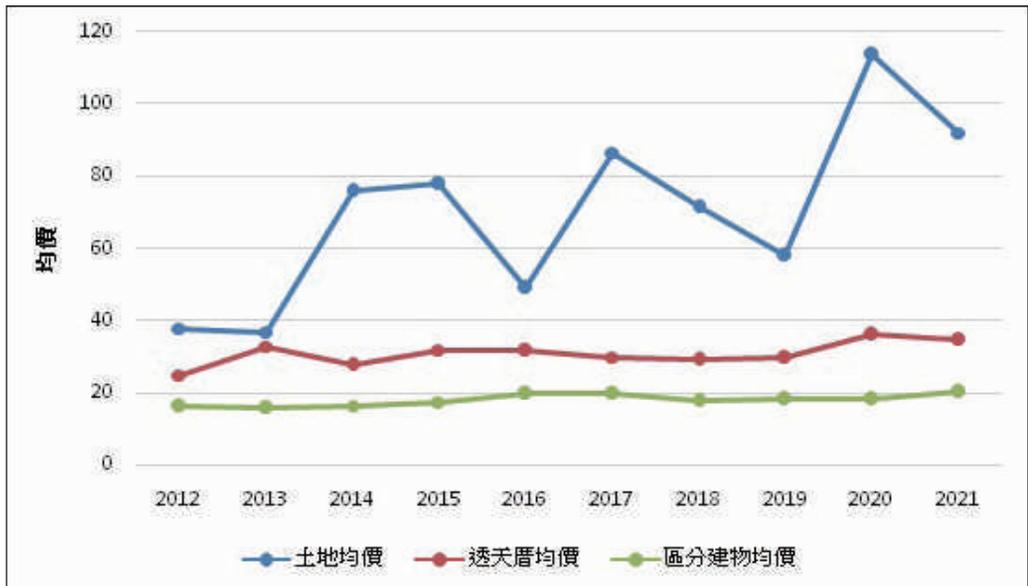


圖2-7-6 新興區歷年各交易型態之價量分析趨勢圖

資料來源：高雄市政府地政局

## 二、苓雅區

### (一) 區域環境分析

苓雅區位於高雄市西南部，市中心中部，北臨三民區，西北連新興區、前金區，西隔愛河與鹽埕區、鼓山區為界，南接前鎮區，東鄰鳳山區，是高雄市政府四維行政中心、高雄市文化中心的所在地，高雄地標高雄85大樓亦座落於區內。本區地勢平坦，產業以商業為主，面積約8.15平方公里，戶數約7.32萬戶，人口約16.5萬人。區內除有省道台一線、省道台十七線、捷運紅線、捷運橘線與環狀輕軌各站點外，國道一號建國、中正與三多交流道亦在區內，交通運輸四通八達。惟1999年以來，本區人口數年年均呈現負成長，自1998年人口數204,494人，至2021年人口數164,572人，減幅19.52%，除去少子化因素，顯見苓雅區人口外移嚴重。

### (二) 預售市場分析

苓雅區近五年推案件數約在10件上下，戶數約在1,000戶上下。2021年推案9件，與2020年相同，但2021年推案戶數953戶，較2020年838戶略增

加13.72%，而就推案總額分析，2021年為110.51億，較2020年87.00億亦增加約27.02%，因此，平均每戶總價由2020年1,038萬元，上漲至2021年的1,160萬元，總價增加幅度約為11.75%。

觀察2021年推案產品型態：大樓推案7件，總戶數936戶中，三房房型468戶、二房房型304戶、四房房型143戶、店舖7戶；透天推案2件，共17戶。雖然產品集中在三房或二房，但仍有相當數量之四房房型、店舖與透天產品，故平均成交坪數減少，但總價反而略為增加，建物第一次登記平均之單位成交面積由2020年的69.47坪大幅下降至2021年的44.39坪，減少幅度約為36.10%。（請參考表2-7-11、表2-7-12與圖2-7-7）

表2-7-11 苓雅區2012~2021年推案統計

年度	推案件數	推案戶數	推案金額（億元）	平均總價/戶（萬元）
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	14	1,128	164.99	1,463
2019	14	1,486	163.95	1,103
2020	9	838	87.00	1,038
2021	9	953	110.51	1,160

資料來源：高雄市不動產開發商業同業公會

表2-7-12 苓雅區歷年建物第一次登記棟數及成交面積

年度	棟數	較前期	面積（坪）	單位成交面積（坪）
2012	284	82.05%	23,220	81.76
2013	349	22.89%	51,065	146.32
2014	615	76.22%	55,507	90.26
2015	218	-64.55%	16,554	75.94
2016	155	-28.90%	20,273	130.79
2017	277	78.71%	15,326	55.33
2018	1,187	328.52%	59,140	49.82
2019	954	-19.63%	61,563	64.53
2020	641	-32.81%	44,529	69.47
2021	1,119	74.57%	49,678	44.39

資料來源：高雄市政府地政局

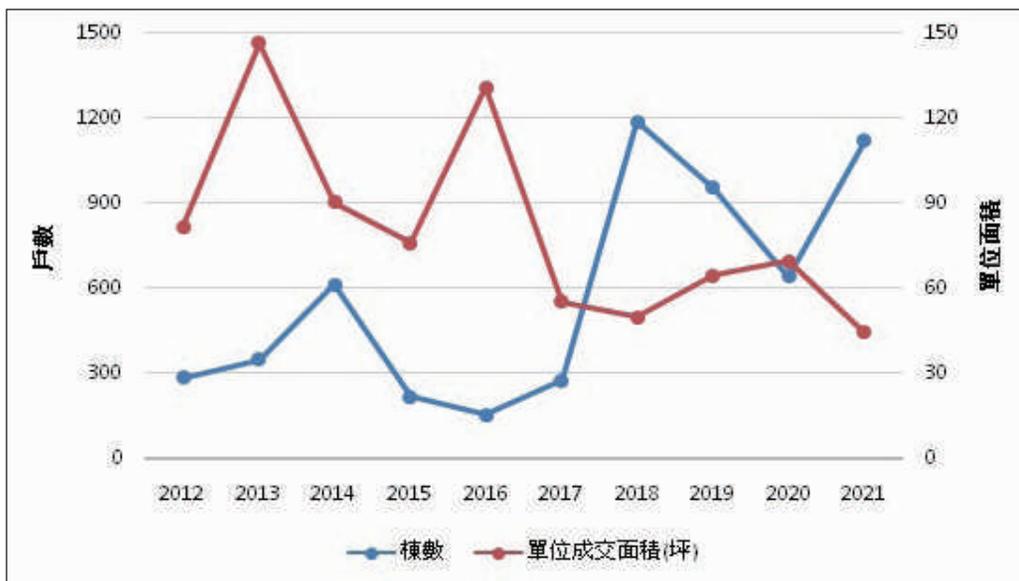


圖2-7-7 苓雅區歷年建物第一次登記棟數及成交面積變動趨勢圖

資料來源：高雄市政府地政局

### (三) 成屋市場分析

苓雅區近年交易案件量穩定成長，由2018年的2,016件，2019年的2,524件，2020年的2,589件，至2021年的2,742件。土地成交均價方面，2020年為62.24萬元/坪，2021年為43.69萬元/坪，大幅減少約30.25%，與歷年相較，僅2016年的47.08萬元/坪與之相當，研判係個別樣本數偏離較大而影響均值的呈現，此可再觀察未來之變化。透天厝成交均價方面，2020年為30.46萬元/坪，2021年為37.34萬元/坪，上漲約22.59%，相較歷年表現，2021年是波動起伏較大的一年。由前述可知，2021年土地均價大幅下跌，但透天厝均價卻大幅上漲，此一特殊現象值得未來持續關心。區分建物成交均價方面，2020年為21.20萬元/坪，2021年為21.73萬元/坪，上漲幅度僅2.5%，與歷年相較，價格呈持平微漲樣態發展。觀察最近十年價格趨勢，除土地均價起伏較大未形成緩漲規律外，無論交易案件量、透天厝均價或區分建物均價等呈現的不動產價格水準雖略有起伏，但整體而言，朝緩步穩定上漲態勢發展。（請參考表2-7-13與圖2-7-8）

表2-7-13 苓雅區歷年各交易型態之價量分析

交易型態 年度	土地+建物 案件量 (件)	土地均價 (萬元/坪)	透天厝均價 (萬元/坪)	區分建物均價 (萬元/坪)
2012	966	71.78	21.75	17.69
2013	2,660	52.23	29.88	16.72
2014	2,001	63.70	28.28	19.82
2015	1,706	67.16	28.37	19.32
2016	1,249	47.08	28.70	19.31
2017	1,521	64.27	31.45	19.39
2018	2,016	60.17	27.63	20.88
2019	2,524	93.93	29.08	21.30
2020	2,589	62.24	30.46	21.20
2021	2,742	43.69	37.34	21.73

資料來源：高雄市政府地政局

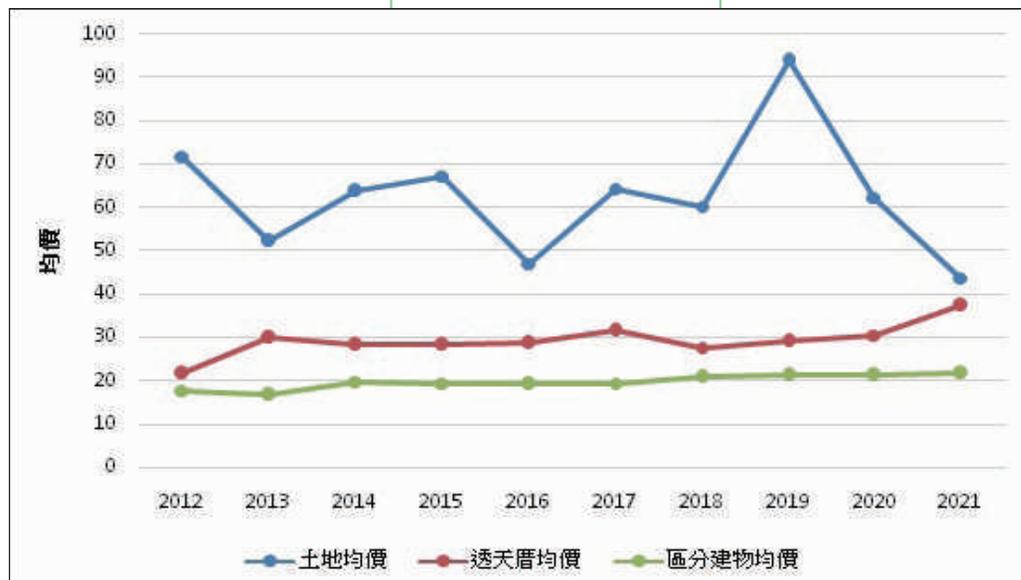


圖2-7-8 苓雅區歷年各交易型態之價量分析趨勢圖

資料來源：高雄市政府地政局

### 三、前鎮區

#### (一) 區域環境分析

前鎮區位高雄市西南部，北臨苓雅區，東鄰鳳山區，西隔高雄港與旗津區相望，南接小港區，境內地勢平坦，面積約19.12平方公里，戶數約7.96萬戶，人口約18.6萬人。區內有高雄加工出口區、高雄軟體園區、高雄多功能經貿園區、亞洲新灣區與中鋼集團，也是前鎮漁港與部分高雄港碼頭的所在地，區內有多家大型購物中心與賣場。本區以凱旋路作為兩個大範圍劃分，凱旋路北面呈現人口稠密繁忙的都市樣貌，凱旋路南面（港區除外）則有另一種小鎮風光。區內有省道台十七線、捷運紅線、與環狀輕軌各站點外，國道一號終點交流道亦在區內，交通運輸四通八達。惟2009年以來，本區人口數年年均呈0.3%~1.6%的負成長，自2009年人口數199,951人，至2021年人口數185,828人，減少約7.06%。

#### (二) 預售市場分析

前鎮區歷年推案件數約在10件上下，但推案戶數則起伏甚大。2021年推案13件，較2020年推案8件增加5件，增幅為62.5%，但2021年推案戶數573戶，較2020年1,018戶卻大幅減少43.71%，而就推案總額分析，2021年為72.19億，較2020年175.88億，亦大幅減少約58.95%，因此，平均每戶總價由2020年1,728萬元，減少至2021年的1,260萬元，總價減少幅度約為27.08%。

觀察2021年推案產品型態：大樓推案8件，總戶數548戶中，三房房型277戶、二房房型187戶、套房房型74戶、四房房型1戶、店舖9戶；透天推案5件，共25戶。相較2020年大樓戶數1,066戶中，三房房型411戶、四房房型247戶、二房房型178戶、套房房型11戶等，大樓產品由2020年集中在三房或四房突然轉變為2021年的三房或二房，使平均成交坪數減少，平均總價亦隨之減少。建物第一次登記平均之單位成交面積由2020年的157.07坪大幅下降至2021年的86.08坪，減少幅度約為45.20%。（請參考表2-7-14、表2-7-15與圖2-7-9）

表2-7-14 前鎮區2012~2021年推案統計

年度	推案件數	推案戶數	推案金額(億元)	平均總價/戶(萬元)
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	150.50	1,188
2016	4	201	16.12	802
2017	7	324	40.65	1,255
2018	5	576	71.00	1,233
2019	5	455	49.30	1,084
2020	8	1,018	175.88	1,728
2021	13	573	72.19	1,260

資料來源：高雄市不動產開發商業同業公會

表2-7-15 前鎮區歷年建物第一次登記棟數及成交面積

年別	棟數	較前期	面積(坪)	單位成交面積(坪)
2012	88	-86.40%	12,698	144.30
2013	459	421.59%	61,911	134.88
2014	575	25.27%	75,808	131.84
2015	431	-25.04%	62,318	144.59
2016	397	-7.89%	128,227	322.99
2017	717	80.60%	69,530	96.97
2018	1,168	62.90%	59,022	50.53
2019	877	-24.91%	57,261	65.29
2020	701	-20.07%	110,104	157.07
2021	430	-38.66%	37,015	86.08

資料來源：高雄市政府地政局

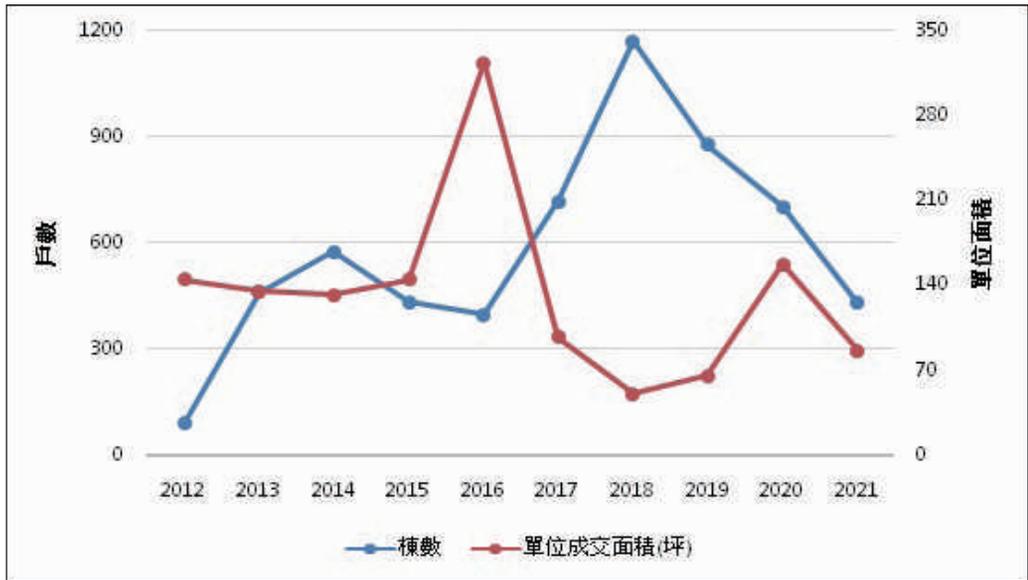


圖2-7-9 前鎮區歷年建物第一次登記棟數及成交面積變動趨勢圖

資料來源：高雄市政府地政局

### (三) 成屋市場分析

前鎮區近年交易案件量呈跳躍式成長，由2018年的1,200件，2019年的1,788件，2020年的2,243件，至2021年的2,685件，平均增幅達20%。土地成交均價方面，2020年為25.89萬元/坪，2021年為31.85萬元/坪，增幅約23.02%，觀察其歷年變化，上下波動較為劇烈，應與區域內商業區、住宅區與工業用地之間價格差異有正向關係。透天厝成交均價方面，2020年為21.31萬元/坪，2021年為20.44萬元/坪，微幅下跌約4.08%，與2018年~2020年相較，2021年均處於較低之價格水準，但差距均不甚大。區分建物成交均價方面，2020年為18.51萬元/坪，2021年為21.48萬元/坪，上漲幅度約16.05%，與歷年相較，價格年年上下起伏不定。觀察最近十年價格趨勢，除交易案件量穩定成長外，土地均價、透天厝均價或區分建物均價均走勢有時上漲或有時下跌，整體而言，呈現的不動產價格水準，朝持平態勢發展。（請參考表2-7-16與圖2-7-10）

表2-7-16 前鎮區歷年各交易型態之價量分析

交易型態 年度	土地+建物 案件量 (件)	土地均價 (萬元/坪)	透天厝均價 (萬元/坪)	區分建物均價 (萬元/坪)
2012	754	20.96	15.82	14.19
2013	2,108	51.96	20.02	17.79
2014	1,708	47.15	25.98	19.23
2015	1,533	26.68	19.37	17.42
2016	1,132	29.86	20.85	18.07
2017	1,284	28.56	20.18	21.26
2018	1,200	43.39	20.81	19.31
2019	1,788	81.56	23.62	21.95
2020	2,243	25.89	21.31	18.51
2021	2,685	31.85	20.44	21.48

資料來源：高雄市政府地政局

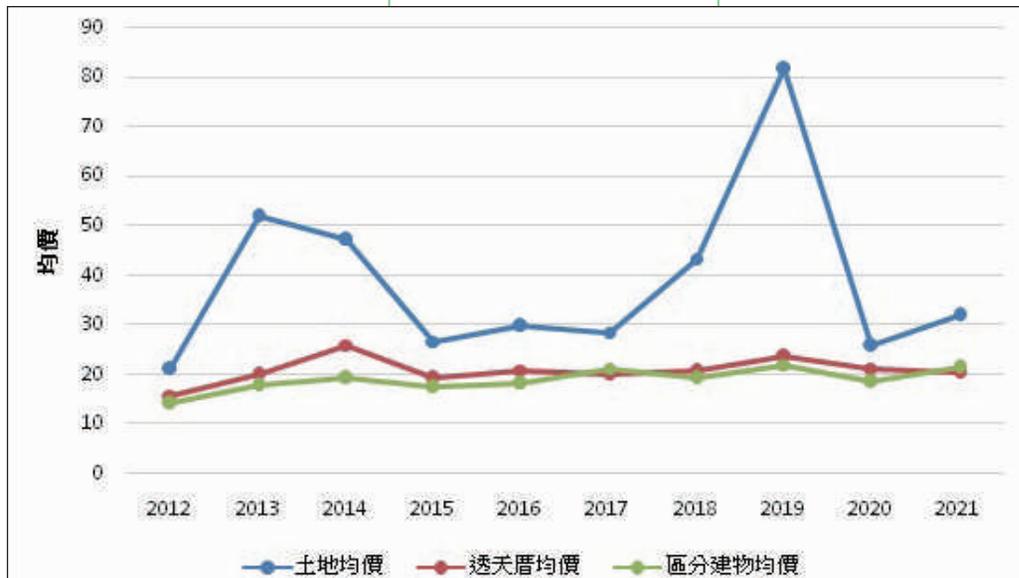


圖2-7-10 前鎮區歷年各交易型態之價量分析趨勢圖

資料來源：高雄市政府地政局

## 四、三民區

### (一) 區域環境分析

三民區位於高雄市西南部，周邊與鼓山區、鹽埕區、新興區、前金區、苓雅區、左營區、鳳山區、鳥松區、仁武區等行政區相鄰，區內地勢平坦，面積約19.79平方公里，戶數約13.97萬戶，人口約33.3萬人，習慣上以西三民、東三民區別，但兩邊人口相差極大，西三民僅約8萬人口，東三民則有約26萬人口，高雄市政府亦曾有從民族路將三民區切為兩區的規劃，2012年底前是高雄市人口最多的行政區，現已被鳳山區超越。境內機關學校眾多，且交通發達便利，屬於台鐵和捷運共站的高雄車站即位於此區，另外，區內有國道一號交流道、省道台一線、省道台十七線、捷運紅線站點外，捷運黃線規劃中（預計有6個站點），環狀輕軌興建中（預計有5個站點）。

### (二) 預售市場分析

三民區歷年推案件數約在10~20餘件上下，但推案戶數則變化較大，2015年僅553戶，2020年最多時為2,862戶。就推案數部分，2021年推案14件，較2020年推案18件減少4件，減幅為22.22%。推案戶數部分，2021年1,966戶，較2020年2,862戶大幅減少31.31%，而就推案總額分析，2021年為209.01億，較2020年282.07億，亦大幅減少約25.90%，因此，平均每戶總價由2020年986萬元，減少至2021年的1,063萬元，總價微漲幅度約為7.81%。

觀察2021年推案產品型態：大樓推案11件，總戶數1,951戶中，三房房型1,122戶、二房房型606戶、四房房型136戶、套房房型44戶、店舖43戶；透天推案3件，共15戶。與2020年大樓產品集中在三房或二房情況類似，因此平均成交坪數與2020年微幅減少，而平均總價微幅增加。建物第一次登記平均之單位成交面積由2020年的42.32坪，微幅下降至2021年的40.86坪，減少幅度約為3.45%。（請參考表2-7-17、表2-7-18與圖2-7-11）

表2-7-17 三民區2012~2021年推案統計

年度	推案件數	推案戶數	推案金額(億元)	平均總價/戶(萬元)
2012	27	1,218	159.15	1,307
2013	26	1,890	251.25	1,336
2014	24	1,010	150.50	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	19	2,274	295.84	1,301
2020	18	2,862	282.07	986
2021	14	1,966	209.01	1,063

資料來源：高雄市不動產開發商業同業公會

表2-7-18 三民區歷年建物第一次登記棟數及成交面積

年別	棟數	較前期	面積(坪)	單位成交面積(坪)
2012	1,048	88.83%	71,855	68.56
2013	633	-39.60%	63,013	99.55
2014	1,408	122.43%	106,669	75.76
2015	788	-44.03%	50,279	63.81
2016	1,436	82.23%	71,977	50.12
2017	365	-74.58%	21,855	59.88
2018	826	126.30%	39,245	47.51
2019	599	-27.48%	31,820	53.12
2020	2,009	235.39%	85,028	42.32
2021	2,102	4.63%	85,884	40.86

資料來源：高雄市政府地政局

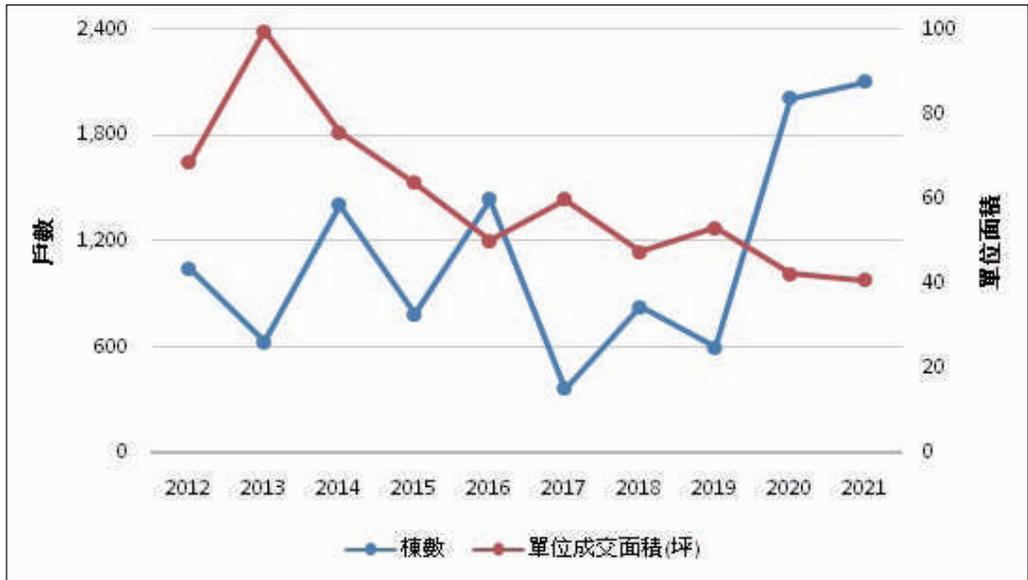


圖2-7-11 三民區歷年建物第一次登記棟數及成交面積變動趨勢圖

資料來源：高雄市政府地政局

### (三) 成屋市場分析

三民區歷年來成屋市場交易均甚為活絡，近年大約維持在3,000~5,000件，2021年的4,794件，雖較2020年5,202件減少，減幅約7.84%，但與其他行政區相較，交易量仍維持在較高水準。土地成交均價方面，2020年為42.37萬元/坪，2021年為48.13萬元/坪，增幅約13.59%，但觀察其歷年變化，近二年均處於較低之價格水準。透天厝成交均價方面，2020年為26.10萬元/坪，2021年為35.21萬元/坪，大幅上漲約34.90%，均價為歷年來最高。區分建物成交均價方面，2020年為18.80萬元/坪，2021年為20.53萬元/坪，上漲幅度約9.20%，近十年持續穩定上漲中。觀察最近十年價格趨勢，除交易案件量略有減少、土地均價上下起伏不定外，透天厝均價或區分建物均價均為穩定成長，整體而言，區內之不動產價格水準，朝微幅上漲態勢發展。（請參考表2-7-19與圖2-7-12）

表2-7-19 三民區歷年各交易型態之價量分析

交易型態 年度	土地+建物 案件量 (件)	土地均價 (萬元/坪)	透天厝均價 (萬元/坪)	區分建物均價 (萬元/坪)
2012	2,179	36.00	17.94	12.78
2013	5,305	27.69	21.14	15.46
2014	4,398	50.28	21.83	15.89
2015	3,113	61.25	22.78	15.63
2016	3,434	42.64	23.90	17.42
2017	3,224	52.72	25.75	16.26
2018	3,629	59.55	23.73	16.95
2019	4,467	61.25	25.91	17.83
2020	5,202	42.37	26.10	18.80
2021	4,794	48.13	35.21	20.53

資料來源：高雄市政府地政局

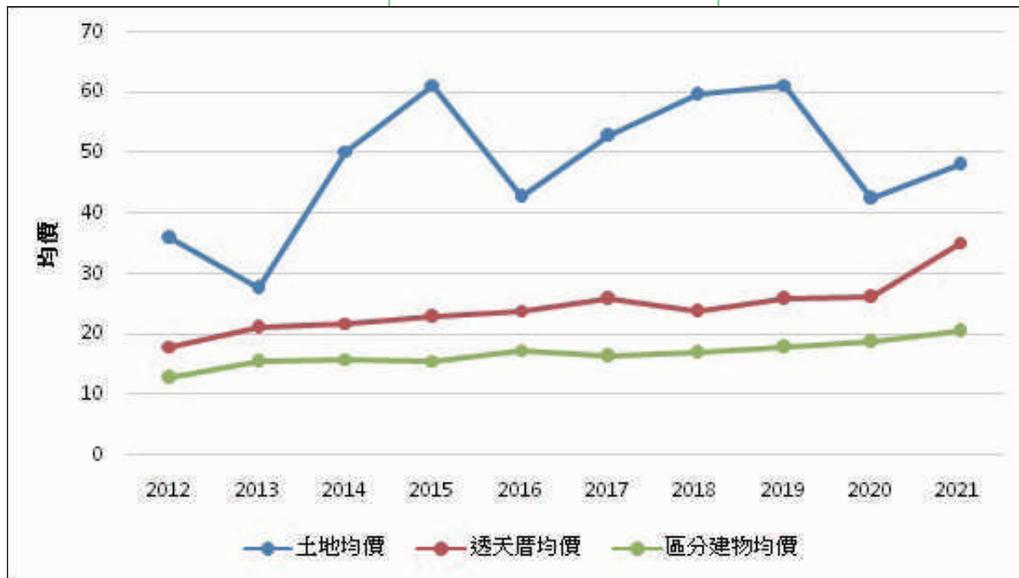


圖2-7-12 三民區歷年各交易型態之價量分析趨勢圖

資料來源：高雄市政府地政局

## 五、左營區

### (一) 區域環境分析

左營區位於高雄市西南部，市中心北方，西濱台灣海峽，與三民區、鼓山區、楠梓區、仁武區相鄰。區內地勢平坦，面積約19.38平方公里，戶數約8.17萬戶，人口約19.6萬人。本區可以分為舊部落（蓮池潭周圍）、新社區（省道台十七線東側）、與左營海軍軍區眷村等三大區塊，各個區塊文化特色有一定差異性。位於本區的左營軍港是中華民國海軍與海軍陸戰隊最大基地，海軍下轄重要軍事單位亦位於此。由於省道台十七線東側龐大重劃區快速發展，目前已經成為北高雄之新興商業核心，捷運紅線巨蛋站附近、大型購物中心漢神巨蛋開幕後，結合附近瑞豐夜市形成「巨蛋商圈」，被視為北高雄近期崛起的重要商圈。本區亦為台鐵、高鐵重要交通站點所在，高鐵左營站位於本區北側，與台鐵新左營站、捷運左營站連通共站台鐵除新左營站外，其南方1.9公里處，尚有台鐵左營（舊城）站。本區2017年以前人口數量年年保持增加狀態，2018年以後則在+5%與-5%間增減。

### (二) 預售市場分析

左營區歷年推案件數在2012年與2013年時達到高峰，分別為39與33件。2021年推案11件，較2020年推案5件增加6件，增幅120%。推案戶數部分，2021年1,253戶，較2020年566戶大幅增加121.38%，而就推案總額分析，2021年為185.11億，較2020年58.47億，更是大幅增加約216.59%，因此，平均每戶總價由2020年1,033萬元，增加至2021年的1,477萬元，總價增幅約為42.98%。

觀察2021年推案產品型態：大樓推案6件，總戶數1,212戶中，三房房型542戶、二房房型497戶、四房房型102戶、辦公室房型37戶、店舖34戶；透天推案5件，共41戶。與2020年大樓產品集中在三房或二房情況類似，因此平均成交坪數與2020年相當，但平均總價卻是大幅增加，值得我們關注。建物第一次登記平均之單位成交面積由2020年的66.39坪，微幅下降至2021年的66.50坪，微幅增加約1.66%。（請參考表2-7-20、表2-7-21與圖2-7-13）

表2-7-20 左營區2012~2021年推案統計

年度	推案件數	推案戶數	推案金額(億元)	平均總價/戶(萬元)
2012	39	1,375	226.03	1,644
2013	33	1,242	231.74	1,866
2014	17	693	129.98	1,876
2015	22	1,576	266.42	1,690
2016	6	373	39.41	1,057
2017	11	1,574	135.80	863
2018	9	1,078	91.75	851
2019	13	1,959	232.80	1,188
2020	5	566	58.47	1,033
2021	11	1,253	185.11	1,477

資料來源：高雄市不動產開發商業同業公會

表2-7-21 左營區歷年建物第一次登記棟數及成交面積

年別	棟數	較前期	面積(坪)	單位成交面積(坪)
2012	1,698	-23.03%	117,180	69.01
2013	817	-51.88%	69,848	85.49
2014	1,514	85.31%	112,496	74.30
2015	1,181	-21.99%	110,584	93.64
2016	698	-40.90%	46,753	66.98
2017	441	-36.82%	39,821	90.30
2018	907	105.67%	51,291	56.55
2019	1,810	99.56%	85,038	46.98
2020	795	-56.08%	52,778	66.39
2021	504	-36.60%	33,519	66.50

資料來源：高雄市政府地政局

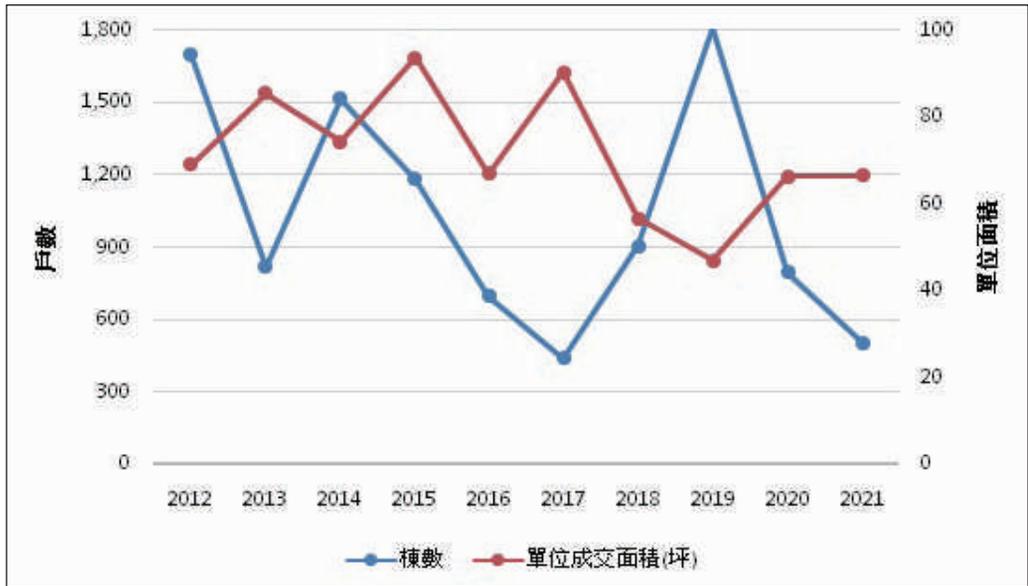


圖2-7-13 左營區歷年建物第一次登記棟數及成交面積變動趨勢圖

資料來源：高雄市政府地政局

### (三) 成屋市場分析

左營區歷年成屋市場交易甚為活絡，近年大約維持在3,000件上下，2021年的3,301件，較2020年3,033件增加，增幅約8.84%。土地成交均價方面，2020年為53.65萬元/坪，2021年為67.48萬元/坪，增幅約25.78%，但與2019年的67.31萬元/坪相當。透天厝成交均價方面，2020年為31.98萬元/坪，2021年為38.74萬元/坪，上漲約21.14%，均價為歷年來最高。區分建物成交均價方面，2020年為21.61萬元/坪，2021年為22.75萬元/坪，上漲幅度約5.28%，近十年持續穩定上漲中，且均價亦為歷年來最高。觀察最近十年價格趨勢，交易案件量、土地均價、透天厝均價與區分建物均價均為穩定成長，整體而言，區內之不動產價格水準，朝穩定上漲態勢發展。（請參考表2-7-22與圖2-7-14）

表2-7-22 左營區歷年各交易型態之價量分析

交易型態 年度	土地+建物 案件量 (件)	土地均價 (萬元/坪)	透天厝均價 (萬元/坪)	區分建物均價 (萬元/坪)
2012	1,787	40.27	29.19	16.06
2013	3,487	59.56	27.61	17.15
2014	2,984	49.95	26.66	19.11
2015	2,439	51.03	26.22	19.50
2016	1,932	49.72	27.66	19.27
2017	2,308	37.70	33.60	20.22
2018	2,801	49.00	26.69	19.55
2019	2,679	67.31	30.13	20.60
2020	3,033	53.65	31.98	21.61
2021	3,301	67.48	38.74	22.75

資料來源：高雄市政府地政局

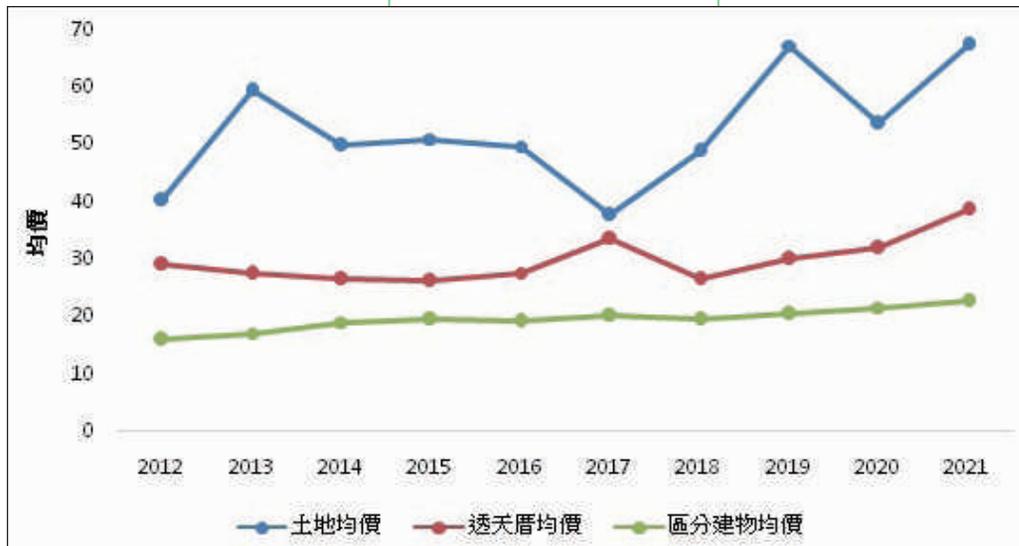


圖2-7-14 左營區歷年各交易型態之價量分析趨勢圖

資料來源：高雄市政府地政局

## 六、鳳山區

### (一) 區域環境分析

鳳山區位於高雄市内西南方，是高雄市政府鳳山行政中心及高雄市議會所在地，北面與鳥松區接壤，西面與三民區、苓雅區、前鎮區比鄰，東面、南面則為大寮區、小港區等工業重鎮。區內地勢大多平坦，面積約26.76平方公里，戶數約14.60萬戶，人口約35.7萬人，為高雄市人口數量最多的行政區。本區於高雄市改制前為昔日高雄縣之縣治，因地理環境緊鄰高雄市中心，縣市區界相連幾無分界，並以高雄市區為主進行消費及移動，因此發展非常快速。

本區從北到南共有三個主要商業活動集中區：赤山、鳳山、五甲，各自有自己的消費生活圈。赤山為近年來高雄新興之住宅區，有「文山特區」稱號，區域範圍為青年路二段起至澄清路交叉口，南至建國路三段、西至澄清路；鳳山則是傳統政治中心，政府機關與古蹟林立；五甲地區毗鄰於前鎮區，人口密集，商業繁榮。另一方面，由於本區東南側設有三所軍事學校：陸軍官校、中正預校與步兵學校，伴隨而生的軍事用品商店與眷村文化更加豐富本區的文化內涵。另外，區內有國道一號交流道、省道台一線、省道台十七線、捷運橘線與環狀輕軌站點外，捷運黃線規劃中（預計有7個站點），交通運輸非常便利。本區2019年以前人口數量年年保持增加狀態，至2020年開始出現人口負成長，分別是2020年減少306人（-0.085%）與2021年減少1,630人（-0.453%）。

### (二) 預售市場分析

鳳山區歷年建物第一次登記棟數以2013年之2,909棟為最大量，2019年957棟為最少量，其餘各年份均在1,500~2,000棟之間。2021年登記數為1,861棟，較2020年的1,734棟略增加127棟，增幅為7.32%。建物第一次登記總面積部分，2021年為96,087坪，較2020年86,820坪增加10.67%。建物第一次登記平均之單位成交面積由2020年的50.07坪，微升至2021年的51.63坪，微幅增加約3.12%。（請參考表2-7-23與圖2-7-15）

表2-7-23 鳳山區歷年建物第一次登記棟數及成交面積

年別	棟數	較前期	面積(坪)	單位成交面積(坪)
2012	2,208	54.95%	137,042	62.07
2013	2,909	31.75%	178,492	61.36
2014	1,761	-39.46%	125,067	71.02
2015	1,457	-17.26%	83,551	57.35
2016	2,051	40.77%	90,280	44.02
2017	1,033	-49.63%	58,398	56.53
2018	1,205	16.65%	107,613	89.31
2019	957	-20.58%	49,638	51.87
2020	1,734	81.19%	86,820	50.07
2021	1,861	7.32%	96,087	51.63

資料來源：高雄市政府地政局

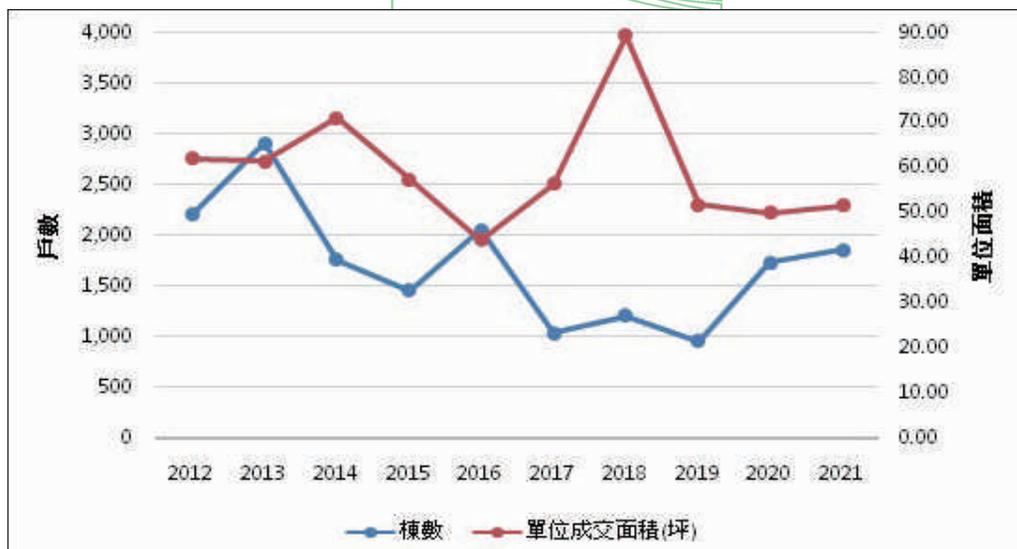


圖2-7-15 鳳山區歷年建物第一次登記棟數及成交面積變動趨勢圖

資料來源：高雄市政府地政局



## (三) 成屋市場分析

鳳山區成屋市場交易甚為活絡，案件量以2012年2,012件最少，2013年5,850件最多。2021年3,295件，較2020年2,337件增加958件，增幅約40.99%。土地成交均價方面，2020年為23.12萬元/坪，2021年為39.71萬元/坪，大幅上漲71.76%，為歷年中最高。透天厝成交均價方面，2020年為23.24萬元/坪，2021年為26.50萬元/坪，上漲約14.03%，均價亦為歷年來最高。區分建物成交均價方面，2020年為16.31萬元/坪，2021年為18.49萬元/坪，上漲幅度約13.37%，除近年持續穩定上漲外，其均價同樣是歷年來最高。觀察最近十年價格趨勢，交易案件量、土地均價、透天厝均價與區分建物均價均為穩定成長，且較其他行政區漲勢明顯，整體而言，區內之不動產價格水準朝穩定上漲態勢發展。（請參考表2-7-24與圖2-7-16）

表2-7-24 鳳山區歷年各交易型態之價量分析

交易型態 年度	土地+建物 案件量(件)	土地均價 (萬元/坪)	透天厝均價 (萬元/坪)	區分建物均價 (萬元/坪)
2012	2,012	17.31	16.36	11.85
2013	5,850	14.91	18.48	11.70
2014	4,940	20.09	19.16	12.92
2015	3,290	20.43	19.85	13.89
2016	3,386	31.94	20.05	15.11
2017	3,645	30.08	20.35	15.72
2018	3,285	29.54	21.49	15.96
2019	3,568	25.96	22.67	15.96
2020	2,337	23.12	23.24	16.31
2021	3,295	39.71	26.50	18.49

資料來源：高雄市政府地政局



圖2-7-16 鳳山區歷年各交易型態之價量分析趨勢圖

資料來源：高雄市政府地政局

## 七、楠梓區

### (一) 區域環境分析

楠梓區位於市內西南部、市中心北端，北臨梓官區、橋頭區及燕巢區，東臨仁武區、大社區，西濱台灣海峽，南接左營區。楠梓區的自然位置處於壽山、半屏山北麓，有楠梓溪、楠梓坑溪、典寶溪、後勁溪流經，除山區外，地勢大致平坦，面積約25.83平方公里，戶數約7.59萬戶，人口約19萬人。本區以台一線為界，其東有楠仔坑（火車站）、土庫二個商業活動聚集區；其西有右昌、後勁（含翠華）、高雄大學等三個商業活動聚集區。楠梓區產業以工商業為主，過去因中油設立高雄煉油總廠以及經濟部設立楠梓加工出口區，而帶動本區經濟發展及人口流入，故人口數量年年均為成長。雖曾因加工業衰退造成加工區園內廠商大幅遷出，區域及人口發展進入停滯，但2013年左右，高雄市政府輔助及重新打造園內產業轉型，使加工區產業轉型為科技發展且規劃楠梓第二園區，重新帶回廠商進駐、就業機會及人口移入，但人口成長率已逐漸趨緩。區內有國道一號交流道、省道台一線、省道台十七線、省道台二十二線、捷運紅線各站點，但本區因受地形地物阻隔影響，與其他行政區之銜接多僅能依賴主要省道。

中油高雄煉油總廠土地面積合計約253公頃（業務區76.3公頃）與工場區176.7公頃），2015年底正式停工後進行都市計畫變更和土壤、地下水整治等作業，期待得以仿效德國魯爾工業區，轉型為工業遺址保存與環境教育的生態公園。2021年下半年，台積電決定在總廠舊址進行第一期設廠，預計設立7奈米及28奈米製程晶圓廠，高雄市政府於2021年12月22日通過審議，修正「高雄煉油廠轉型楠梓產業園區都市計畫變更案」，將29.83公頃的特種工業區變更為產業專用區。高雄市政府並主動介入中油污染場址整治工程，加速土壤清污，預計達成二年內解除污染場址列管，以配合台積電第一期晶圓廠2022年動工、2024年開始量產的設廠期程，預期可帶動1500人就業機會，每年創造近1600億元產值。

## (二) 預售市場分析

楠梓區歷年推案件數以2013年的62件達到高峰，近年則約在25件上下。2021年推案22件，較2020年推案24件減少2件，減幅8.33%。推案戶數部分，2021年2,463戶，較2020年2,778戶減少11.34%。但推案總額部分，2021年為235.37億，較2020年226.06億反而增加約4.12%。因此，平均每戶總價由2020年814萬元，增加至2021年的956萬元，總價增幅約為17.44%。

觀察2021年推案產品型態：大樓推案14件，總戶數2,434戶中，三房房型1,162戶、二房房型1,022戶、套房房型172戶、四房房型62戶、店舖16

表2-7-25 楠梓區2012~2021年推案統計

年度	推案件數	推案戶數	推案金額（億元）	平均總價/戶（萬元）
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	111.50	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
2020	24	2,778	226.06	814
2021	22	2,463	235.37	956

資料來源：高雄市不動產開發商業同業公會

戶；透天推案8件，共29戶。產品型態與2020年大樓產品集中在三房或二房情況類似，但平均總價卻是大幅增加，此與單位成交面積增加有正向關係。建物第一次登記平均之單位成交面積由2020年的50.58坪，增加至2021年的60.76坪，增幅約20.13%。（請參考表2-7-25、表2-7-26與圖2-7-17）

表2-7-26 楠梓區歷年建物第一次登記棟數及成交面積

年別	棟數	較前期	面積(坪)	單位成交面積(坪)
2012	1,784	34.74%	126,093	70.68
2013	1,725	-3.31%	116,483	67.53
2014	2,022	17.22%	118,780	58.74
2015	2,721	34.57%	148,803	54.69
2016	1,674	-38.48%	73,371	43.83
2017	1,375	-17.86%	67,722	49.25
2018	1,470	6.91%	68,253	46.43
2019	1,546	5.17%	119,814	77.50
2020	1,448	-6.34%	73,239	50.58
2021	1,533	5.87%	93,148	60.76

資料來源：高雄市政府地政局



圖2-7-17 楠梓區歷年建物第一次登記棟數及成交面積變動趨勢圖

資料來源：高雄市政府地政局