

第八章 高雄市住宅市場

賴碧瑩¹

2014 年臺灣經濟成長率 3.74%，較今年 1 月概估數 3.51% 上修 0.23 個百分點，每人 GDP 2 萬 2,632 美元，CPI 上漲 1.20%。預測 2015 年經濟成長 3.78%，較 2014 年 11 月預測上修 0.28 個百分點，為國內需求展望較為樂觀所致，每人 GDP 與 GNI 分別為 2 萬 2,823 美元與 2 萬 3,640 美元，CPI 上漲 0.26%。

由於台灣目前全面實施實價登錄，許多購屋者經由實價登錄網站了解國內不動產市場交易價格的高低，對於不動產價格透明幫助許多。2014 年不動產買賣移轉登記棟數及面積普遍均較上年減少，可能與政府推動房屋稅條例修訂及房地合一稅民眾之預期效應有關。2015 年第 1 季央行宣布重貼現率不變，讓 15 季都維持在 1.875% 水準。

根據內政部統計，因為實價登錄實施後，許多直轄市、(縣)市政府對於公告現值均酌予調升其價格，幅度也較往年明顯許多。高雄市各行政區內公告土地現值如美術館周邊、左營區博愛路沿線、楠梓高雄大學區段徵收區、高雄新市鎮區段徵收區、鳥松區段徵收區、鳳青重劃區、牛潮埔重劃區、40 期、41 期、60 期重劃區等地區因為週邊土地交易地價上升，所以有較明顯的調整。苓雅區、鼓山區、鹽埕區、前鎮區等發展成熟區域，也因亞洲新灣區開發議題，使得多年來持平的公告現值，在 2014 年出現往上調整現象。2015 年土地公告現值平均調幅更高達 15.17%，高雄市最高價地段坐落在中山二路與三多四路口的大遠百貨公司，每坪約 165 萬元，創下歷史天價。

高雄市 2013 年 6 月高雄捷運環狀輕軌啟動動工，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，包括積極推動鐵路地下化及輕軌環狀線工程、捷運岡山延伸線完工、衛武營都會公園、持續開發亞洲新灣區，亞洲新灣區甫完工的高雄世界貿易展覽會議中心，並持續推展海洋文化及流行音樂中心、港埠旅運中心及市立圖書總館等重大建設。這些公共建設將使得建商逐漸往南高雄推出預售屋。2014 年底高雄交易量的前 3 名分別為三民、鳳山、

1. 國立屏東大學不動產經營學系系主任

和楠梓區，成交棟數都有 300 件以上。高雄在經歷 2014 年 8 月氣爆後，交易量有逐漸回溫，對整體不動產交易影響受政策與選舉影響較小。

壹、總體市場分析 - 供需面

一、家戶數

家戶數多寡代表不動產市場需求量，因此在進行供需面分析時，理應觀察家戶數變化情況。

1995-2014 年高雄市家戶數的變化，以 1995 年到 1996 年成長 4.4% 成長率最高，爾後成長率趨緩，多數是在 1%-2%。2014 年家戶數為 1,064,667，較 2013 年的 1,056,421，增加了 8246 戶，但成長率僅有 0.78%，為歷年最低，其原因可能和家庭型態改變及出生率降低有關。

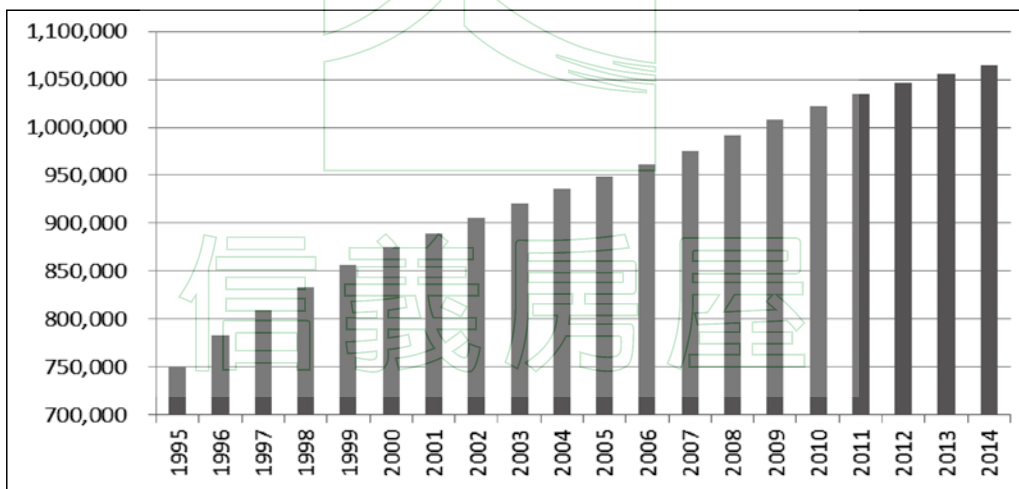


圖 2-8-1 1995-2014 年高雄市家戶數趨勢圖

二、買賣移轉

根據圖 2-8-2 資料顯示，高雄市不動產市場買賣移轉件數，在過去二十年間，以 2004 年成長 25% 最高，其次是 2002 年 (21%)、2010 年 (11%)、2013 年 (10%)。從 2013 到 2014 年來看買賣移轉件數減少一成，顯見不動產買賣交易出現衰退現象。究其原因，主要是受整體市場影響、政府打房政策、調高房屋現值、契稅等影響，再加上利率調升心理因素、銀行貸款審核不易、額度緊縮等，這些都是導致買賣移轉件數下滑的主因。如果從量面分析，買賣移轉件

數以 1995 年 60,206 件最高，2001 年買賣移轉件數創下 20 年來最低點僅 31,732 件。

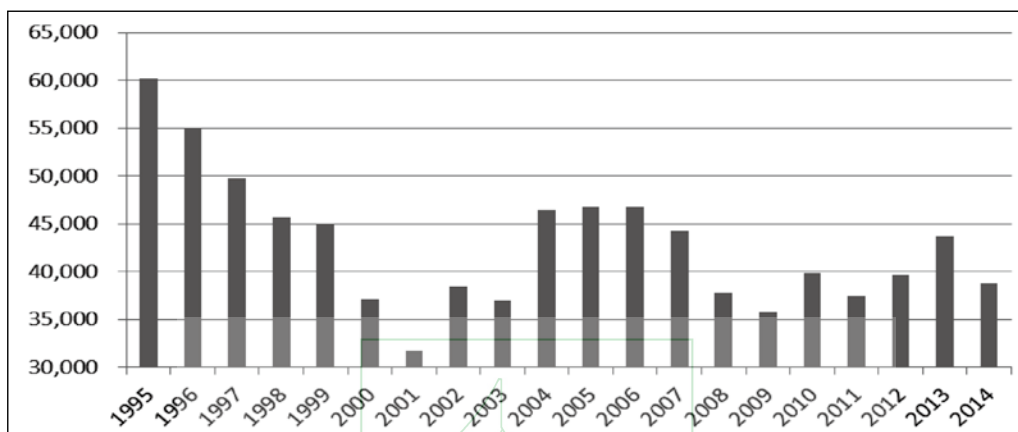


圖 2-8-2 1995-2014 年高雄市買賣移轉趨勢圖

三、建築執照

1999~2014 年高雄市建築執照核發數量，以 2001 年最少，僅 3,268 件，創下近 15 年來最低點，2002 年則是大幅成長，相較於 2001 年成長 160.01%，2004 年發出 29,220 件建築執照，是 20 年來核發量最高。2014 年核發建築執照件數為 14,686 件，相較 2013 年的 12,517 件，增加了 17.33%。顯然去年還是有不少建設公司推出建築個案。

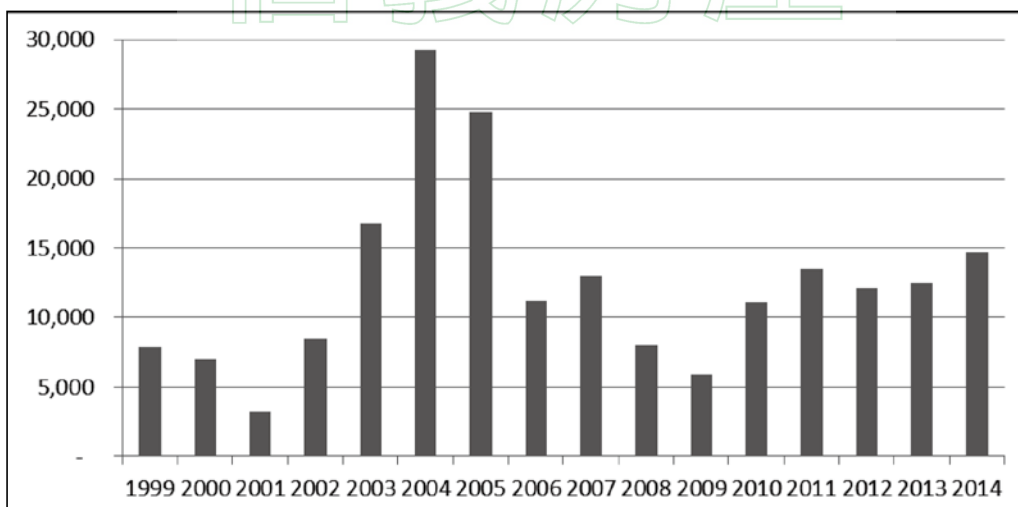


圖 2-8-3 1999-2014 年高雄市建照趨勢圖

四、使用執照

根據高雄市政府統計資料顯示，過去 15 年高雄市使用執照核發，以 2006 年核發的使用執照 21,814 件，是最高的一年。2014 年使用執照核發 11,705 件，相較於 2013 年的 8,372 件，增加了 39.81%。顯見過去兩三年高雄的大量推案已經在去年陸續地完工。

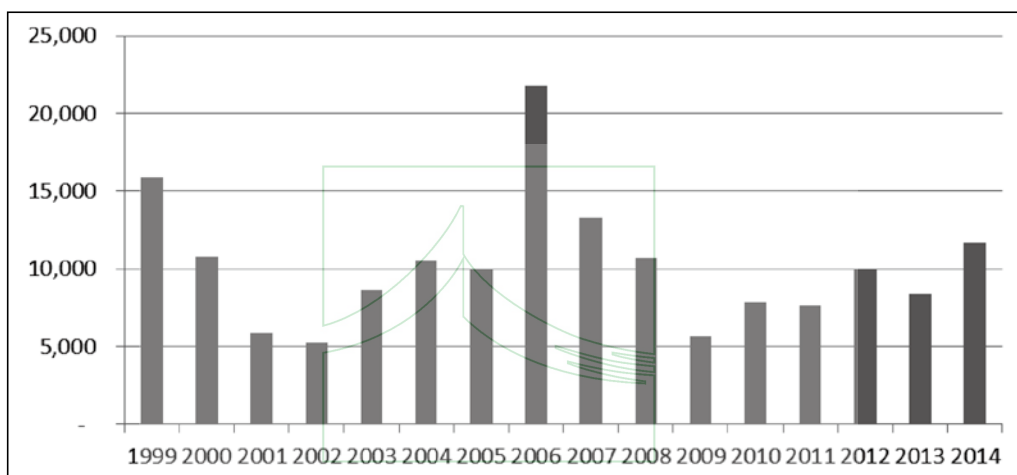


圖 2-8-4 1999-2014 年高雄市使照趨勢圖

五、貸款負擔率

貸款負擔率為民眾對房價的負擔能力，2008 年貸款負擔率 23.31% 為最低，2014 年的貸款負擔率 32.40% 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 2008 年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。

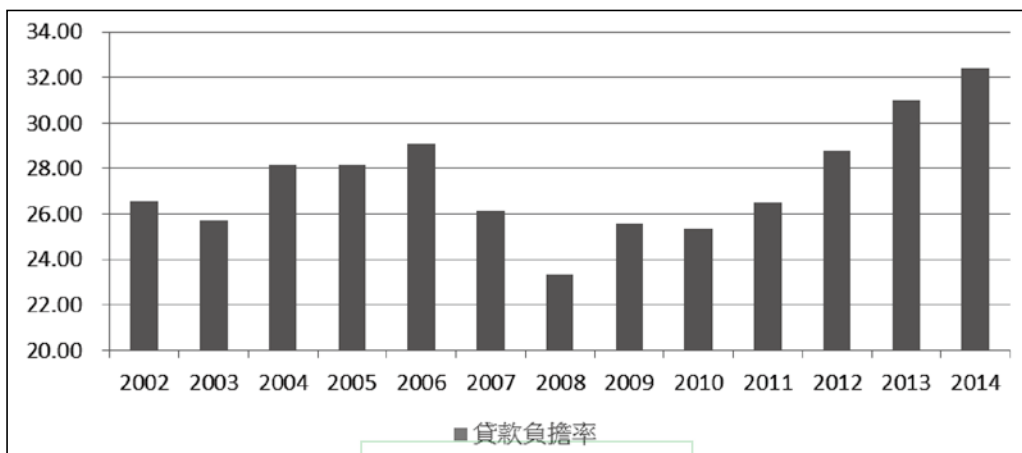


圖 2-8-5 2002-2014 年高雄市貸款負擔率趨勢圖

貳、總體市場分析 - 交易面

一、代銷市場分析

2014 年高雄代銷市場主要仍就集中在北高雄地區。高雄市 2013 年 6 月高雄捷運環狀輕軌動工，為高雄市未來房價注入新的商機，2015 年即將通車的第一階段環狀輕軌，以及目前已經完工之高雄市立圖書館總館、展覽館等公共建設，整體建設讓建商對後市看好。國泰建設在 2014 年 11 月 18 日公告以總價 13 億 2,495 萬元、每坪約 250 萬元，購入高雄市前金區前金段 529.98 坪的土地，創下高雄市歷年來土地交易第二高的單價。目前地王為京城建設在 2013 年 4 月以每坪約 306 萬 2,000 元，向高雄市地政局標得美術館第一排土地坪數為 1,394.8 坪。

高雄市區(改制前高雄市)在 2010 年推出的戶數在 4,000 多戶，但是從 2011 年開始市場推案戶數增加一倍，約有 8,000 多戶，2013 年則接近 1 萬戶，2014 年又降到 6,000 多戶。高雄市區代銷市場過去五年推案戶數，以金融海嘯後的 2009 年及 2010 年推案最少。2013 年推案總數有 233 個，戶數為 9,989 戶，推案總銷售金額為 1,407 億元，與 2012 年的銷售金額相當。2013 年高雄市區代銷市場在推案個數上較 2012 年增加 24 個，戶數增加 1,000 多戶，但是平均每戶總價有下降情況。2014 年則又開始下降，僅推 6,929 戶，但平均每戶總價卻上升到 1,656 萬元。2014 年推出戶數主要集中楠梓區、鼓山區及三民區。大樓供給以楠梓區最多，透天厝供給以小港區最多。

表 2-8-1 高雄市 2005 ～ 2014 年推案統計表

項 目	推案個數(個)	推出戶數(戶)	推案金額(億元)	平均總價/戶 (萬元)
2005 年	380	13,621	871	640
2006 年	347	10,153	843	831
2007 年	281	6,112	701	1,147
2008 年	132	3,355	337	1,004
2009 年	131	3,077	464	1,507
2010 年	199	4,833	568	1,175
2011 年	234	8,020	1,083	1,350
2012 年	209	8,872	1,464	1,651
2013 年	233	9,989	1,408	1,409
2014 年	150	6,929	1,148	1,656

資料來源：高雄市大高雄不動產開發商業同業公會

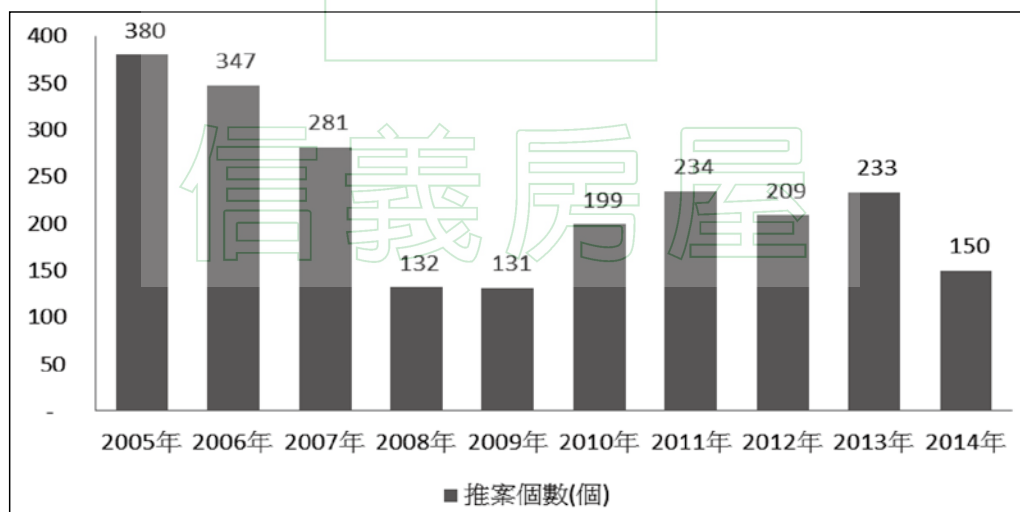


圖 2-8-6 高雄市 2005 ～ 2014 年推案統計圖

2014年高雄市區各行政區域推案個數主要集中於楠梓區、小港區、三民區、左營區，總銷售金額則是以鼓山區最高為 445 億元。鼓山區主要集中在美術館周邊，因為此區的房價最高，推出的坪數也大，所以總銷售金額最高。

表 2-8-2 2014 年高雄市各行政區推案個數與推案銷售金額統計表

區 域	推案個數（個）	推出戶數（戶）	總銷金額（億元）
楠梓區	35	2098	147.44
左營區	16	703	129.98
鼓山區	14	977	445.77
三民區	22	996	150.49
新興區	10	494	96.03
苓雅區	8	237	32.48
前金區	4	48	10.47
鹽埕區	3	224	19.8
前鎮區	10	629	64.83
小港區	28	559	50.25

資料來源：高雄市大高雄不動產開發商業同業公會

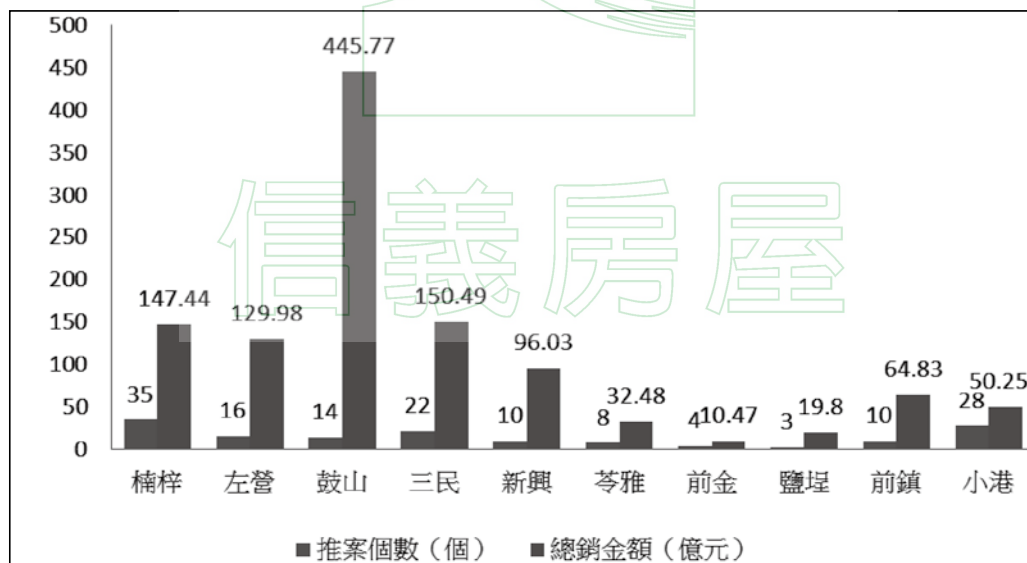


圖 2-8-7 2014 年高雄市各行政區域推案個數與推案銷售金額統計圖

2014 年的透天推案有 82 件，佔總推量的 54.67%、大樓推案有 68 件，佔總推量的 45.33%、合計為 150 件，顯然高雄市區消費者對於透天產品還是情有獨鍾。不過中心地區的三民、鼓山區推案主要以大樓產品為主。

表 2-8-3 2014 年高雄市各行政區大樓與透天推案統計表

行政區	楠梓	左營	鼓山	三民	新興	苓雅	前金	鹽埕	前鎮	小港
大 樓	15	10	8	10	7	4	1	3	4	6
透 天	20	6	6	12	3	4	3	0	6	22
合 計	35	16	14	22	10	8	4	3	10	28

資料來源：高雄市大高雄不動產開發商業同業公會

2012 年高雄外圍（原高雄縣）房地產代銷市場因為受到奢侈稅與實價登錄影響，推案數量大量減少，2013 年則緩步回升，推案金額開始回升，2013 年的個案數為 168 個，推出總戶數為 2,247 戶，平均每戶總價為 1,129 萬元。2014 年則又開始下降，推案個數僅 104 個，平均每戶總價也下滑至 926 萬元。

表 2-8-4 高雄外圍 2005 ～ 2014 年推案統計表

項 目	推案個數(個)	推出戶數(戶)	推案金額(億元)	平均總價/戶 (萬元)
2005 年	250	5,124	-	-
2006 年	182	2,707	228	841
2007 年	200	3,639	320	881
2008 年	117	2,215	187	845
2009 年	101	2,021	209	1,043
2010 年	192	3,458	294	850
2011 年	226	4,316	394	913
2012 年	157	2,326	228	982
2013 年	168	2,247	254	1,129
2014 年	104	1,727	160	926

資料來源：高雄市大高雄不動產開發商業同業公會

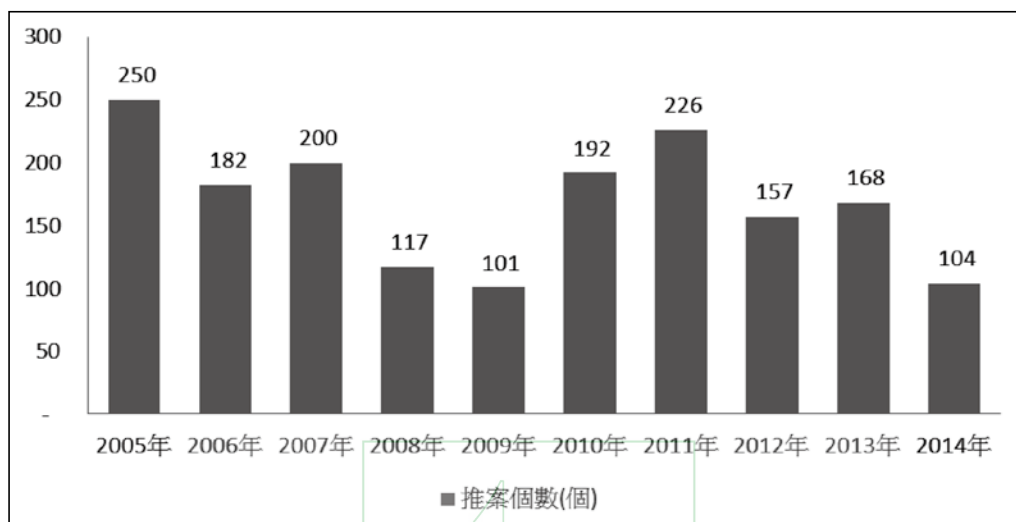


圖 2-8-8 高雄外圍 2005~2014 年推案統計圖

推案地區主要集中於鳳山、仁武，鳳山的推案個數占原高雄縣的推案 22.56%，推案戶數則占了 38.29%，鳳山區因為縣市合併使得區位適中，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 500 萬元左右，以使首購族可以輕易地購置住宅。

近年來高雄市換屋產品需求量漸增，多集中在美術館、文山特區等精華地段，由於高總價豪宅市場退燒，過去豪宅群聚地農 16 與美術館區，新建案坪數開始縮水，如步行 5 分鐘可到美術公園大樓案「双城匯」。鳳山區的文山特區以中大坪數為主，區內除有寶業里滯洪池公園、家樂福量販店澄清店，另有陽明學區，吸引家長青睞，目前有大樓案「文山麗馳」、「帝之匯」等，40~70 坪，主力總價 1500~2000 萬元。至於仁武區所堆出的個案幾乎都是透天且為大地坪住宅，每戶總價都在一千萬元以上。

去年第三季高雄市前鎮區發生氣爆事件，加上連日豪雨成災，高雄 8 月交易量急凍，成交量縮 15% 成至 20%，對於當時房市造成短期衝擊。但是因為高雄市政府處理得宜，所以氣爆事件並未對當地市場造成太大影響，反而是因為氣爆事件後，當地因有都市更新整建維護題材，而使得 12 月底時，當地不動

產交易出現一些曙光。此外因為氣爆事件發生，使得高雄市消費者在購屋時，多會要求地底下管線查詢或是運用金屬探測儀器瞭解地底下管線有無情形，連帶地使得房屋仲介公司必須針對此一狀況做出瞭解與回應。

表 2-8-5 2014 年高雄外圍各行政區推案個數與推案銷售金額統計表

各行政區	推案個數（個）	推出戶數（戶）	總銷金額（億元）
仁武區	13	190	19.42
大寮區	10	101	11.61
大樹區	3	26	2.28
大社區	3	34	4.5
岡山區	17	57	7.2
彌陀區	3	14	0.89
林園區	4	36	2.86
梓官區	2	4	0.31
橋頭區	4	471	23.05
湖內區	9	93	7.7
燕巢區	3	16	1.96
美濃區	1	8	0.72
茄萣區	3	52	6.04
路竹區	11	146	16.85
阿蓮區	1	15	1.2
鳥松區	4	22	5.05
鳳山區	13	442	48.23

資料來源：高雄市大高雄不動產開發商業同業公會

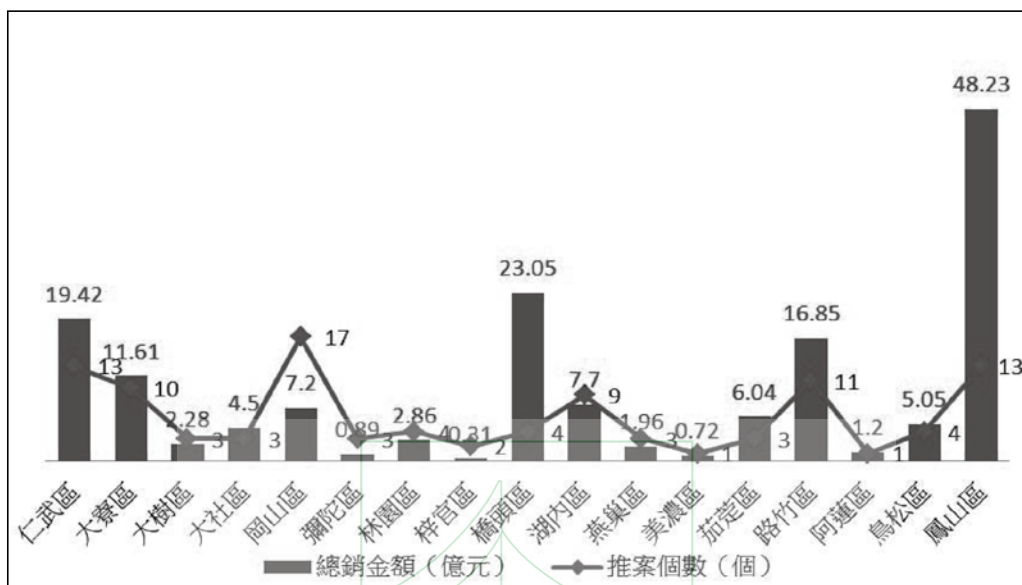


圖 2-8-9 2014 年高雄外圍各行政區推案個數與銷售金額統計圖

二、成屋市場分析

高雄市 1995-2014 年不動產各類產品交易變化，1995 年以大樓華廈為最高占 61.0%，其次為公寓占 20.1%，最少的是套房及辦公室，各僅有 0.6%。2006 年大樓華廈的數量比重降到 20 年來的最低，僅有 32.7%，之後才有逐步增加，到 2014 年大樓華廈的比重為 67.1%，店面為 10.6%，和透天、別墅為 10.5%，公寓僅剩下 6.7%。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有所不同。

公寓的交易慢慢降低，反而是套房的市場從 1995 年 0.6% 到 2014 年占比為 2.7%，套房市場慢慢小幅成長。店面的市場則是於 1995 年起逐漸增加，到 2006 年最多，之後又逐漸少在市場上的比重。

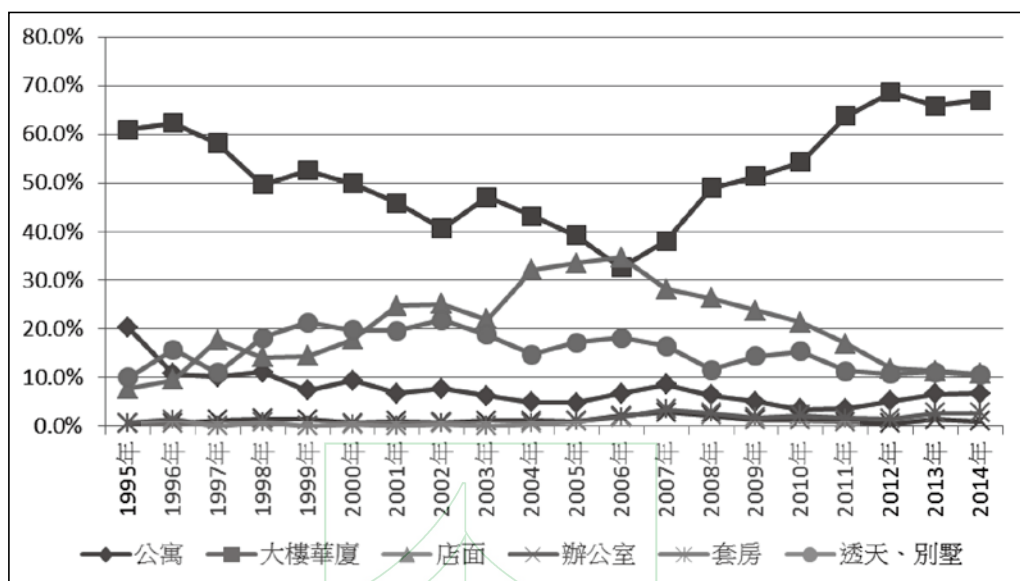


圖 2-8-10 1995-2014 年高雄市各類產品交易比例趨勢圖

高雄市 1995-2014 年成屋市場成交總價區間於 1995 年，主要成交總價落於 300-500 萬元之間，平均總價為 491 萬元，其中 5 年的大樓華廈平均每坪單價為 11.1 萬元。1995 年起成交總價在 300-500 萬元的不動產標的占 43.9%，之後有逐年緩慢減少的趨勢，其可能與房價上漲有關，2014 年 300-500 萬元的不動產標的產品為 22.3%，這 20 年來年平均供給約 34%。反之成交總價在 1000-2000 萬元的標的，1995 年成交總價在 1000-2000 萬元的不動產標的僅佔 2.8%，之後有逐年緩慢增加的趨勢，2014 年 1000-2000 萬元的不動產標的產品為 15.4%，這 20 年來年平均供給約 5.8%。這 20 年來市場上成交總價在 500-700 萬元的不動產標的變化較穩定，約佔市場上成交總量的四分之一，從 1995 年成交總價在 500-700 萬元的不動產標的占 24.4%，直到 2014 年，成交總價在 500-700 萬元的不動產標的占 27.8%，由此可見，市場上多數民眾最能接受的房價落在 300-700 萬元之間。

1995 年高雄市成屋市場成交平均總價約為 491 萬元，住宅平均每坪單價為 11.2 萬元，5 年內大樓華廈平均每坪單價為 11.1 萬元。2014 年高雄市成屋市場成交平均總價約為 721 萬元，住宅平均每坪單價為 16.5 萬元，5 年內大樓華廈

平均每坪單價為 20.4 萬元。1995-2014 年高雄市成屋市場成交總價歷年平均總價約為 467 萬元，住宅平均每坪單價為 10 萬元，5 年內大樓華廈平均每坪單價為 12 萬元。綜合分析，高雄市成屋平均單價自 1995 年的 11.2 萬元起連跌 7 年，一路下滑至 2002 年的 6.6 萬元落底，之後才逐年上揚。總價的情況亦然，1995 年為 491 萬元，谷底的 2002 年為 392 萬元，2002 年後才緩步回升，到 2014 年已經漲到一戶 721 萬元。

1995 年的流通天數為 52.2 天，2014 年的流通天數為 74.6 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 60 多天，但 2014 年起受到於房市政策干擾，使得流通天數拉長至 74.6 天。也就是說不動產的商品銷售期間增加了約 10 多天，成交的速度相較過去變慢許多。

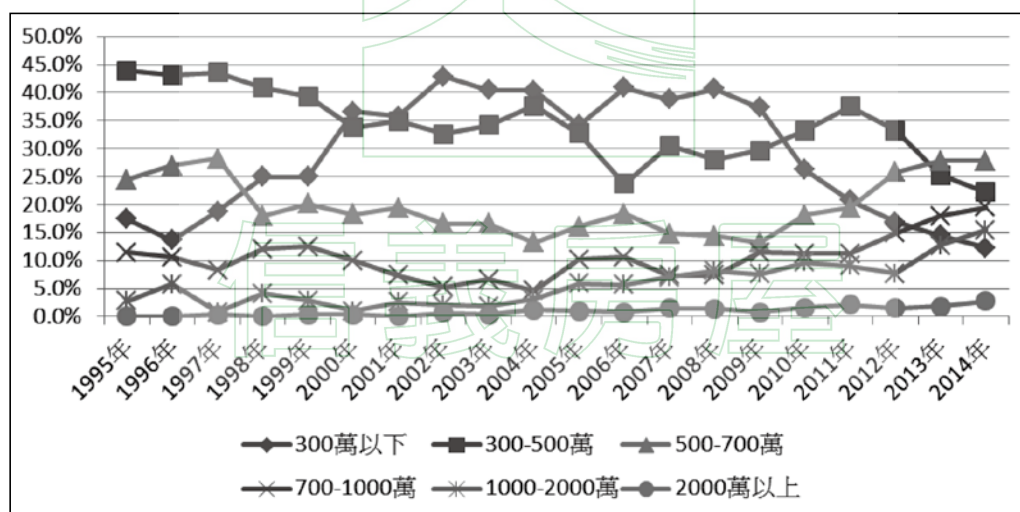


圖 2-8-11 1995-2014 年高雄市成交總價區間趨勢圖

就交易面積來看，高雄市 1995-2014 年的成屋的交易面積，自 1995 年平均成交面積 40.5 坪，爾後逐年增加，到 2001 年平均成交面積 50.9 坪，為歷年平均成交面積最高，之後平均成交面積慢慢減少，2014 年平均成交面積降至 39.4 坪，顯然大坪數已經逐漸退場，取而代之是中坪數面積。

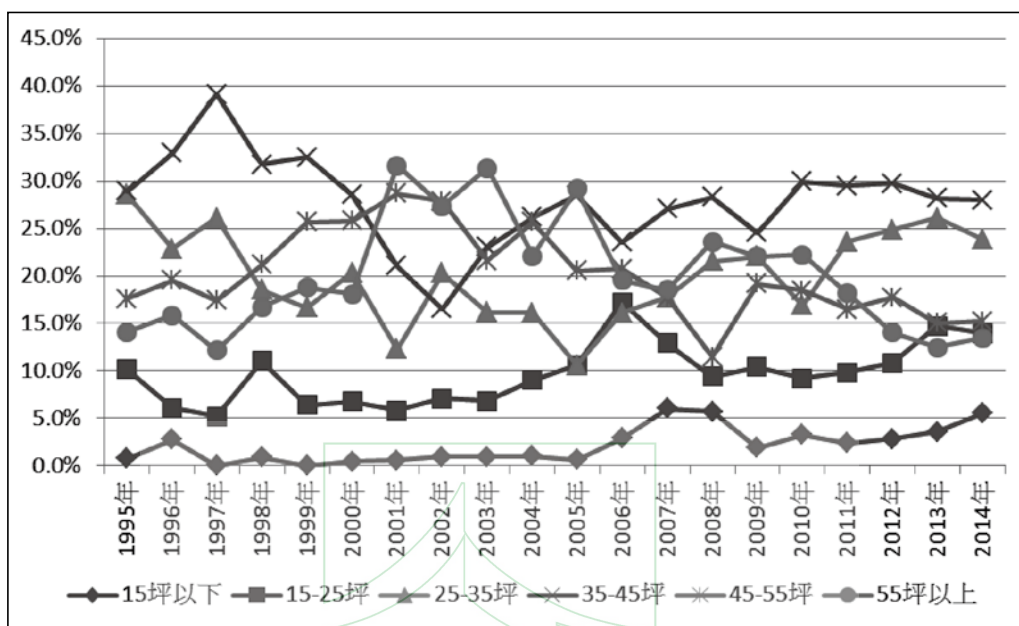


圖 2-8-12 1995-2014 年高雄市單位成交面積（坪）趨勢圖

參、各行政區市場分析

一、新興區

（一）代銷市場

新興區 2014 年代銷市場推出 10 個個案，494 戶，為 2013 年 2 倍，推案的金額為 96.03 億元，高出 2013 年的 4 倍多，創下多年來的新高推案金額，可見新興區的小豪宅商品日漸發燒中。本區位於市中心。東以和平路、民族路，南以青年路與苓雅區接壤，西以自立路、中山路與前金區為鄰，北隔運河與三民區相望，處市中心地區，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，但是去年以大樓商品為主，所以戶數較多，是高雄市民偏好之居住地區。

表 2-8-6 新興區 2005 ～ 2014 年推案統計表

項 目	推案個數(個)	推出戶數(戶)	推案金額(億元)	平均總價/戶 (萬元)
2005 年	8	291	21.65	744
2006 年	9	323	30.34	939
2007 年	3	40	5.16	1,290
2008 年	4	117	21.89	1,871
2009 年	2	68	3.70	544
2010 年	3	75	6.50	866
2011 年	5	143	12.14	848
2012 年	5	6	1.84	3,067
2013 年	5	261	22.42	859
2014 年	10	494	96.03	1,944

資料來源：高雄市大高雄不動產開發商業同業公會

(二) 成屋市場

新興區位於改制前高雄市的地理中心，因高雄火車站座落於此區，具有地理優勢及許多觀光景點，如六合觀光夜市、南華觀光夜市、新堀江流行廣場和城市光廊與中央公園等著名觀光、購物和休閒遊憩景點，商業活動熱絡。因此新興區內多為商業用地，住宅用地較少，住宅供給量有限。

近年來，因高雄市其他地區的商機崛起，使得新興區的觀光人潮減少，為提升新興區之吸引力，並帶動人潮及商機，近年積極推動許多都市計畫，而且隨著高雄捷運的營運通車，因捷運紅、橘線의 交會點—美麗島站位於新興區，不僅成為交通便利之區位，亦因許多觀光客會到美麗島站內觀看觀賞彩繪玻璃，因而使得本區成為觀光熱潮所在。

新興區 2014 年平均總價為較 900 萬元，較 2005 年平均總價 664 萬元，增加 136 萬元。成交平均單價為 16.2 萬元，較 2005 年 8.3 萬元增加 7.9 萬元，幾乎是上漲一倍，無怪乎一般民眾熱衷購買房地產。新興區流通天數為 64.2 天左右，比 2005 年的 91.1 天減少 26.9 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。

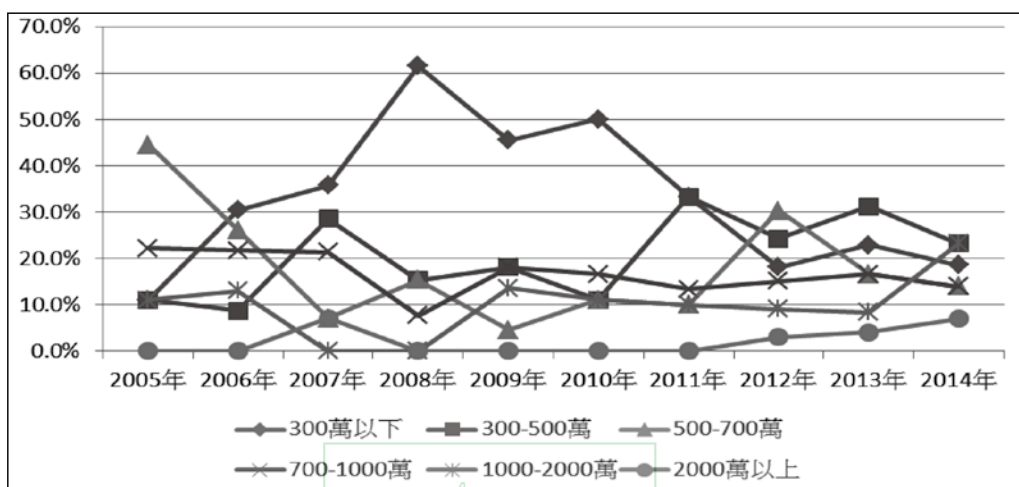


圖 2-8-13 2005-2014 年高雄市新興區成交總價區間趨勢圖

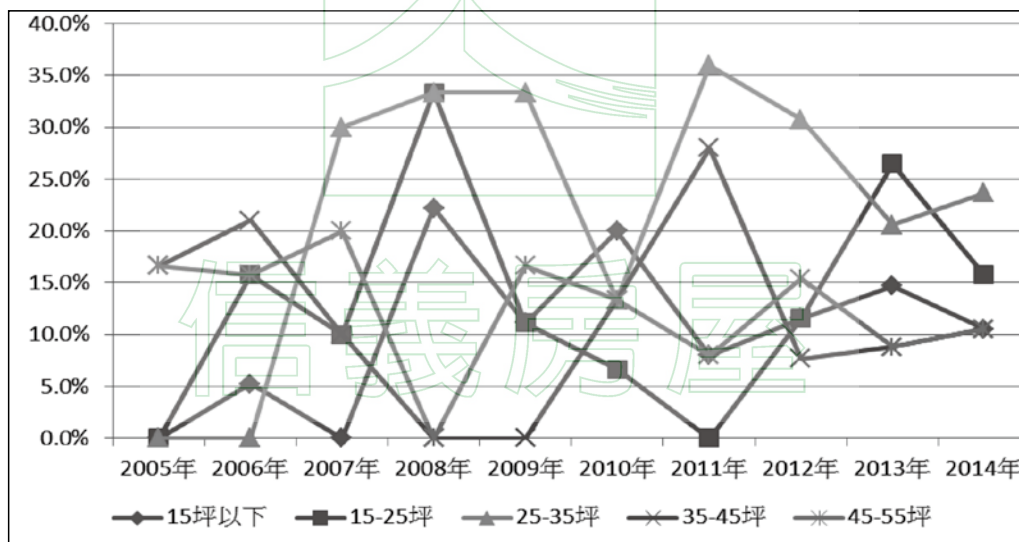


圖 2-8-14 2005-2014 年高雄市新興區單位成交面積(坪)趨勢圖

二、苓雅區

(一) 代銷市場

苓雅區是高雄市主要的行政辦公地區，即使縣市整併後，苓雅區仍然具有重要的行政價值。苓雅區地勢狹長形同掌狀，東臨鳳山市，西臨高雄港，南接前鎮區，北與前金、新興、三民等區毗鄰，面積 8.1522 平方公里。苓雅區因為中正文化中心、高雄市政府在此，為高雄市文化氣息濃厚的文化特區，此外區

內大學及公共設施林立，如國立高雄師範大學、市立啟智學校、中正文化中心、中正體育場、技擊館等社教場所及衛武營文化中心等，其中衛武營文化中心完工後，將成為高雄市新地標，成為高雄市重要的文化展演場地。

苓雅區 2014 年代銷市場推出 8 個個案，237 戶，推案的金額為 32.48 億元，相較 2013 年少了近 20 億元。近年苓雅區的大型指標個案為 2012 年興富發推出的建案「國王 1 號院」，將於今年完工交屋，樓高 33 層，開價 28 萬元一坪，比起苓雅區其他建案算是較高價的住宅商品。

表 2-8-7. 苓雅區 2005 ～ 2014 年推案統計表

項 目	推案個數(個)	推出戶數(戶)	推案金額(億元)	平均總價/戶 (萬元)
2005 年	15	495	43.03	869
2006 年	15	966	82.89	858
2007 年	18	706	142.22	2,014
2008 年	6	140	15.59	1,114
2009 年	7	335	123.10	3,674
2010 年	12	339	54.09	1,595
2011 年	12	392	70.07	1,787
2012 年	12	356	66.48	1,867
2013 年	9	238	53.37	2,242
2014 年	8	237	32.48	1,370

資料來源：高雄市大高雄不動產開發商業同業公會

(二) 成屋市場

從 2005-2014 年十年間苓雅區成屋市場，2014 年住宅均單價為 16.9 萬元，比 2005 年 9.8 萬元，上升 7.1 萬元，2014 年 5 年內大樓華廈平均單價為 20.5 萬元，比 2005 年 14.2 萬元，上升 6.3 萬元，大多數成交價格與去年沒有太大差異。

苓雅區每坪成交價之比例分佈，近十年來住宅成交價格主要以 500 萬元以下產品為主，2014 年 500 萬元以下產品占交易總量之 49.5%；300 萬元以下占 18%，300-500 萬元產品達到 31.5%。主力商品仍舊以 500 萬元以下為主。

此外，成交坪數主要以 25-35 坪為主，55 坪商品較 2013 年降為 10.2%，本區消費型態主要以軍公教家庭為主。流通天數為 88.2 天比新興區流通時間還要長。

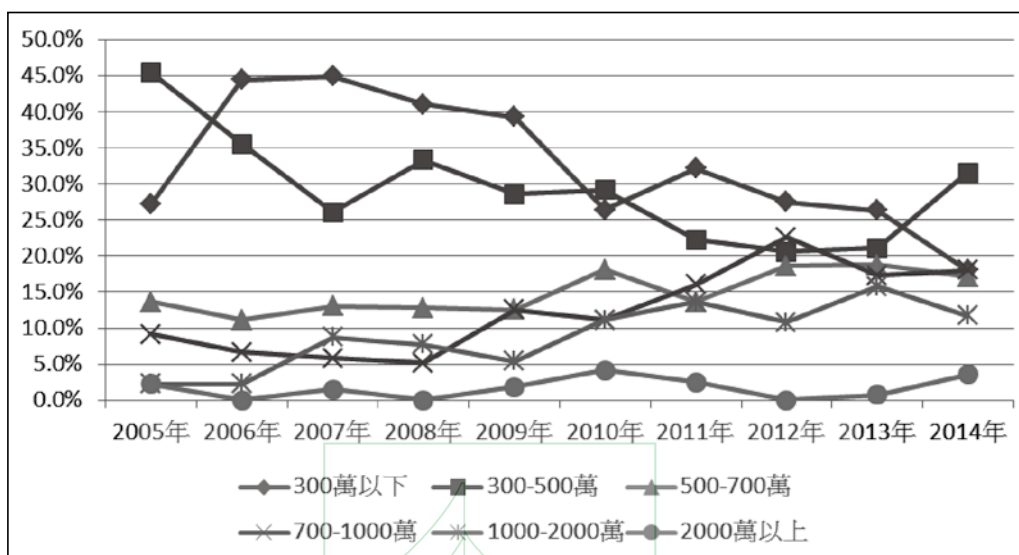


圖 2-8-15 2005-2014 年苓雅區成交總價區間趨勢圖

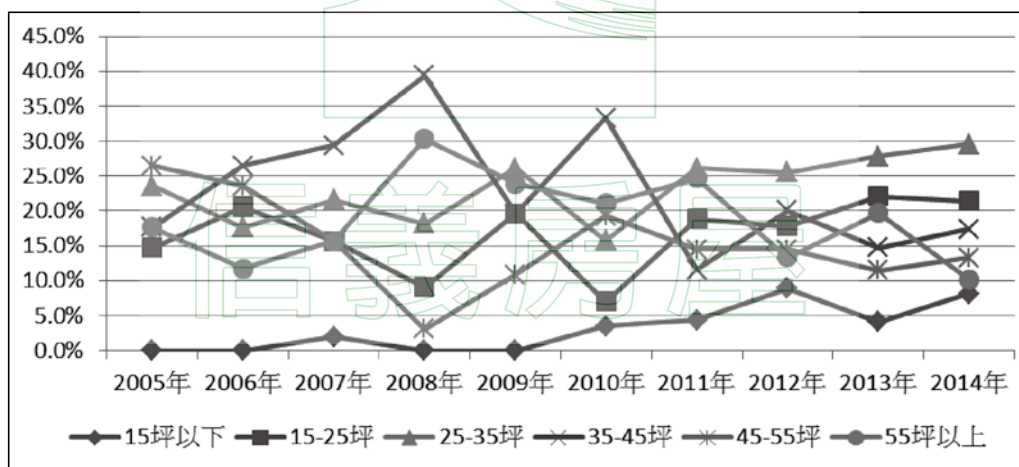


圖 2-8-16 2005-2014 年苓雅區單位成交面積（坪）趨勢圖

三、前鎮區

（一）代銷市場

前鎮區東鄰鳳山區，西與旗津區相望，南接小港區，面積 19.1207 平方公里。2012 年的「一品花園」及「賦格」都是本區重要的個案，也在 2013 年完工開始交屋。目前市場上此兩個案都還有餘屋在銷售。

前鎮區在過去五年以 2014 年推戶最少。2014 年前鎮區推出 10 個個案，較 2013 年少了 5 個推案。在推出個案戶數上，2014 年為 629 戶，推案金額為 64.83 億元，平均每戶總價為 1,031 萬元，整體而言都較過去減少，只有戶數增加，且 2014 年平均每戶總價為近五年的新低。

表 2-8-8 前鎮區 2005 ～ 2014 年推案統計表

項 目	推案個數(個)	推出戶數(戶)	推案金額(億元)	平均總價/戶 (萬元)
2005 年	30	1,411	101.63	720
2006 年	36	808	66.97	782
2007 年	36	911	86.94	1,259
2008 年	16	576	60.49	1,050
2009 年	14	412	68.83	1,670
2010 年	13	164	41.81	2,549
2011 年	12	388	69.25	1,784
2012 年	13	662	140.55	2,123
2013 年	15	460	88.45	1,923
2014 年	10	629	64.83	1,031

資料來源：高雄市大高雄不動產開發商業同業公會

(二) 成屋市場

前鎮區因亞洲新灣區開發，使得本區辦公大樓、住宅市場逐漸熱絡。除此之外，本區因有三多商圈，所以商業活動也相當活躍。另外因前鎮河整治、愛河河岸改造等因素；使得本區沿著愛河一帶的房屋逐漸成為高雄市景觀豪宅市場。高雄捷運在前鎮區有凱旋站、獅甲站、前鎮高中站、草衙站等站設置，因此捷運宅也是本區成屋交易的一大特色。

2015 年因應輕軌通車，將會出現所謂的輕軌住宅產品。前鎮區平均總價在 2014 年 722 萬元，較 2005 年 489 萬元增加 223 萬元；在住宅單價方面也較 2005 年平均每坪單價高出 8 萬元，平均一坪 16.6 萬元，主力成交坪數為 35-45 坪。

前鎮區主要成交總價在 500-700 萬元佔 31.1%，其次是 700-1,000 萬元佔 24.4%。兩者相加佔有五成以上的比例，顯示本區消費者主要的消費主力在 500 萬元到 1000 萬元之間。

前鎮區 2005 年之流通天數為 75.8 天，2013 年為 53.3 天，但是 2014 年為 77.6 天，整體來看，流通天數與不動產市場景氣息息相關，當景氣好時天數短，景氣不好時流通的期程變長。

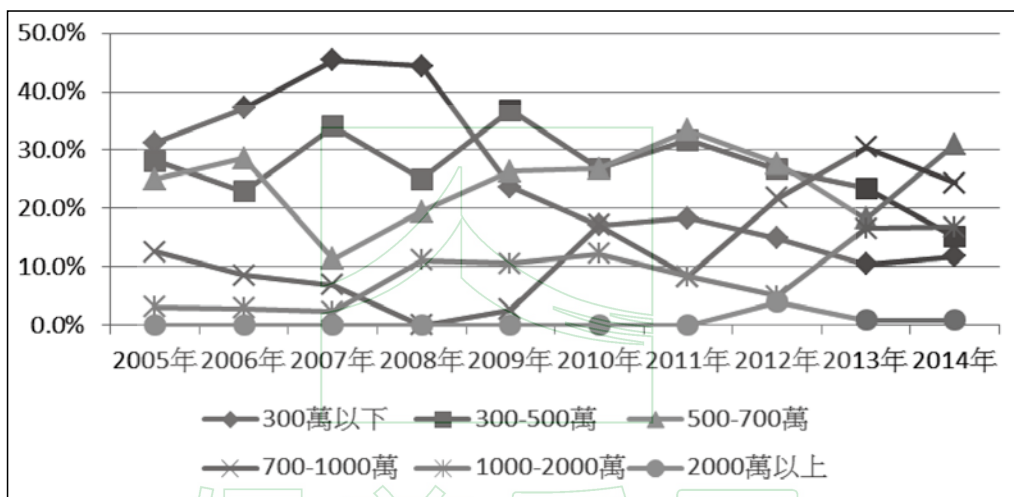


圖 2-8-17 2005-2014 年前鎮區成交總價區間趨勢圖

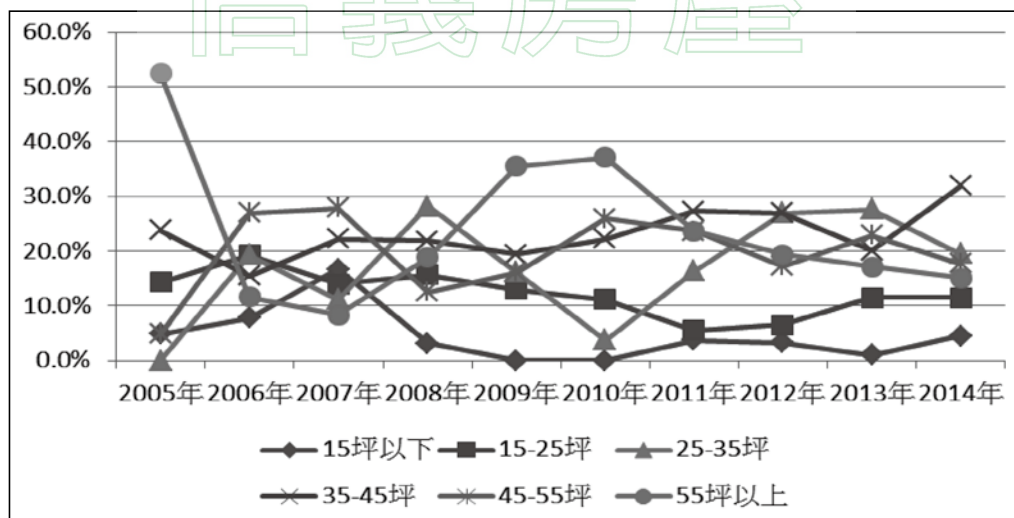


圖 2-8-18 2005-2014 年前鎮區單位成交面積（坪）趨勢圖

四、三民區

(一) 代銷市場

三民區位居高雄市區的中央地帶，家戶數及住宅存量最大，同時也是不動產市場主要的戰場所在。2014 年三民區推出個案為 22 個，與 2013 年相較少了 1 個個案。在推出個案戶數上，2014 年為 996 戶，與 2013 年的 1,880 戶相較減少 884 戶。2014 年的推案金額為 150.50 億元，與 2013 年相較少了 100 億元左右。戶數與金額均同步遽減。但是 2014 年每戶總價與 2013 年相較平均總價增加 175 萬元，每戶總價在 1,511 萬元。

表 2-8-9 三民區 2005 ～ 2014 年推案統計表

項 目	推案個數(個)	推出戶數(戶)	推案金額(億元)	平均總價/戶 (萬元)
2005 年	37	1,698	86.96	512
2006 年	38	776	63.11	813
2007 年	36	1,440	152.63	1,060
2008 年	19	737	66.09	897
2009 年	20	329	56.44	1,715
2010 年	22	590	51.84	878
2011 年	21	864	114.90	1,330
2012 年	27	1,218	159.15	1,307
2013 年	23	1,880	251.25	1,336
2014 年	22	996	150.50	1,511

資料來源：高雄市大高雄不動產開發商業同業公會

(二) 成屋市場

三民區內各級學校林立，如國立高雄應用科技大學、高雄醫學大學及文藻外語科技大學等，吸引外地學生入住，也因此成為成屋交易量較大的地區。捷運紅線在本區有「後驛站」及「高雄車站」，因為交通便利，使得這一帶商業活動、補習班林立，是許多莘莘學子必然光顧的地區，再加上高雄中學的學區效應，因此購買學區住宅的消費者不在少數。

三民區平均總價在 2014 年 670 萬元，較 2005 年的 442 萬元增加 218 萬元；在住宅單價方面，2014 年為 13.8 萬元，較 2005 年的 6.7 萬元平均每坪單價高出 7.1 萬元，主力成交坪數為 35-45 坪，成交金額以 500-700 萬元為最多數。

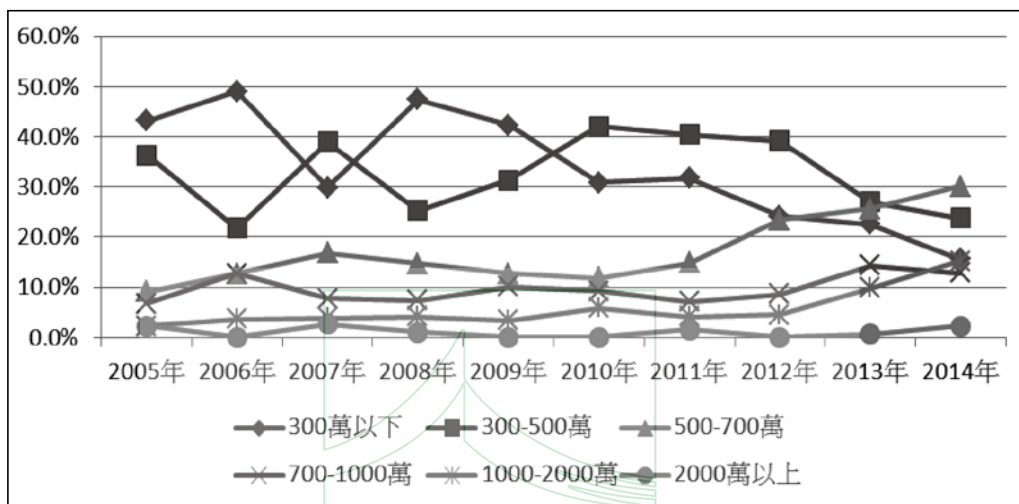


圖 2-8-19 2005-2014 年三民區成交總價區間趨勢圖

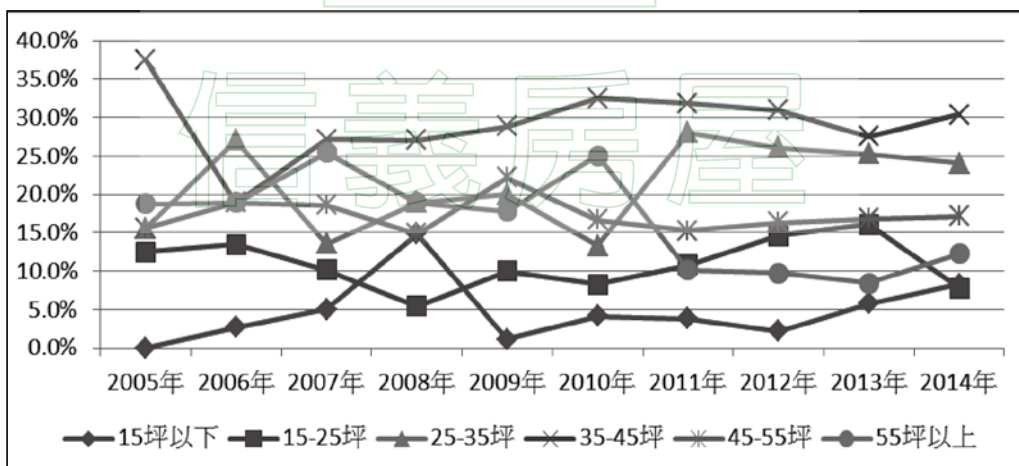


圖 2-8-20 2005-2014 年三民區單位成交面積（坪）趨勢圖

五、左營區

（一）代銷市場

左營區近 20 年來因高鐵、台鐵等交通建設，目前已經成為北高雄市之新

興商業核心，住宅大樓及人口密度相當高，各類異國餐廳也相當蓬勃，明誠路和裕誠路一帶已經形成北高雄密集的餐飲商圈。在過去五年的推案市場相當地活躍，頗受外地投資客青睞。左營區主要發展區塊在巨蛋商圈，產品相當地多元化，京城建設在本區除了過去的「京悅」外，2012 年另外推出「鉅蛋」開價在 25~28 萬元一坪，此一建案推出兩週，即出現預約客滿情況，足見本區預售市場相當地熱絡。不過 2014 年已經有投資客轉手銷售此一個案至市場。

2014 年左營區推出個案有 16 個，較 2013 年推案減少 17 個，在推出個案戶數上，2014 年為 703 戶，相較於 2013 年的 1,242 戶減少 539 戶，2014 年推案金額為 129.98 億元，與 2013 年的 231.71 億元，降幅為 43.47%，平均每戶的總價 1,849 萬元，與 2013 年差異不大，僅推案金額減半，但是每戶推案價格仍不變。

表 2-8-10 左營區 2005 ～ 2014 年推案統計表

項 目	推案個數(個)	推出戶數(戶)	推案金額(億元)	平均總價/戶 (萬元)
2005 年	86	3,727	243.89	654
2006 年	63	1,761	156.70	890
2007 年	53	405	80.81	1,995
2008 年	14	278	29.40	1,058
2009 年	27	479	49.65	1,036
2010 年	35	944	103.90	1,100
2011 年	34	1,737	237.79	1,368
2012 年	39	1,376	226.03	1,643
2013 年	33	1,242	231.74	1,866
2014 年	16	703	129.98	1,849

資料來源：高雄市大高雄不動產開發商業同業公會

(二) 成屋市場

左營區 2014 年的成交價格總價主要是 500-700 萬元佔 34.5%，。其次是 700-1,000 萬元佔 24%，總計這兩種產品超過成屋市場 60% 的交易量。顯示本

區的消費者主要是首購族群且以中產階級為主。

2014 年左營區的成交坪數在 35-45 的物件約佔 38.3%，其次是 25-35 坪的 28.5%；15 坪以下的物件僅佔 1.9%。本區的流通天數為 63.1 天，比 2013 年還多 11 天，顯然成屋交易有趨緩的現象。

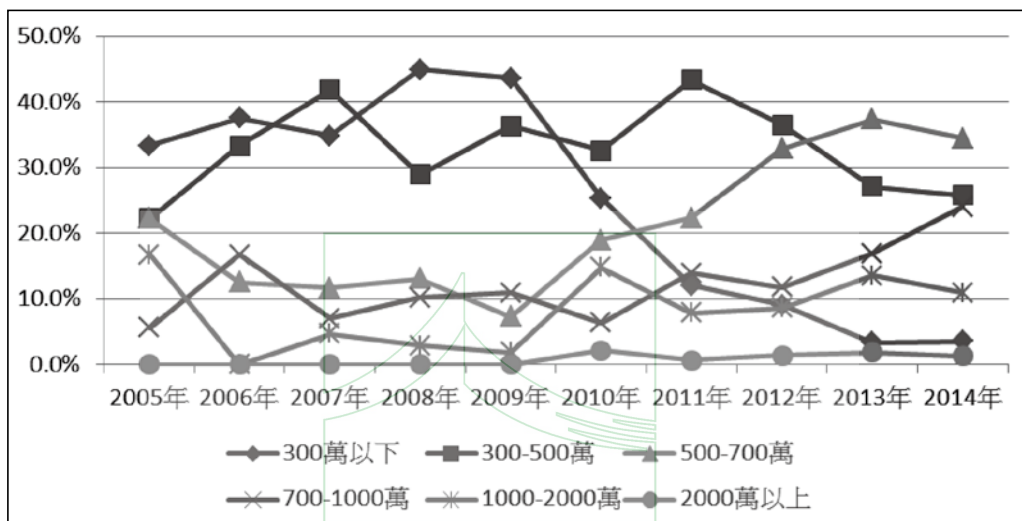


圖 2-8-21 2005-2014 年左營區成交總價區間趨勢圖

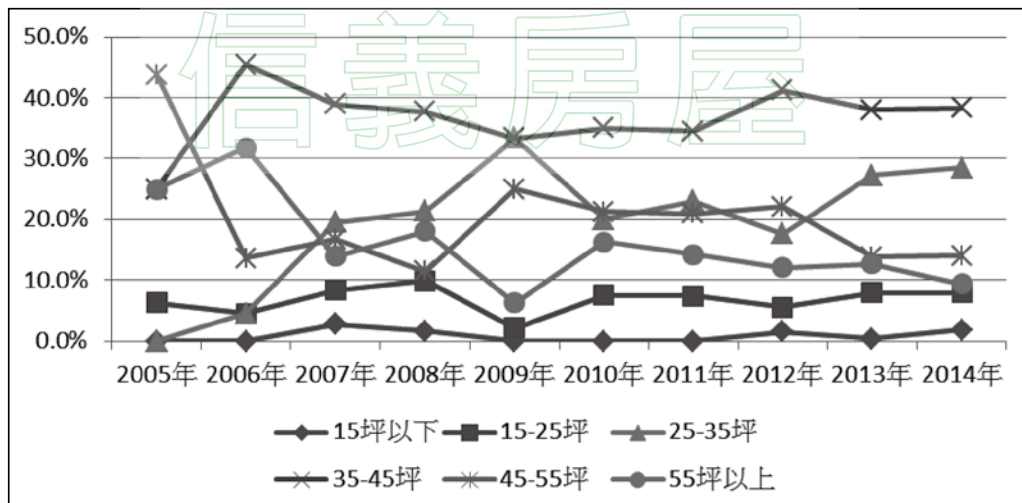


圖 2-8-22 2005-2014 年左營區單位成交面積 (坪) 趨勢圖

六、鼓山區

(一) 代銷市場

鼓山區與左營區、三民區毗鄰，以鼓山一、二路旁之臨海鐵路與鹽埕區相接。2014 年鼓山區推 14 個個案，較 2013 年的 23 個減少 9 個個案。2014 年的推案戶數為 977 戶，與 2013 年的 1,988 戶相較減少一半多。2014 年平均每戶總價為 4,563 萬元，相較於 2013 年的 2,109 萬元，價格漲了一倍之多，雖然推案戶數減少，但是平均每戶價格卻大幅增加，可見鼓山區的未來仍具相當的潛力，本區主要推案重點在美術館周邊地區，不僅重大建設發展佳、生活機能完善，亦為公告土地現值向上反應指標。由於本區可建土地日益減少，許多建案的銷售單價在 30 萬元以上，而且多以大坪數推出，因此每戶房價金額都在 2,000 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 2-8-11 鼓山區 2005 ～ 2014 年推案統計表

項 目	推案個數(個)	推出戶數(戶)	推案金額(億元)	平均總價/戶 (萬元)
2005 年	50	2,384	167.74	704
2006 年	52	2,439	263.51	1,080
2007 年	27	847	107.04	1,264
2008 年	12	336	41.93	1,248
2009 年	8	530	79.46	1,499
2010 年	22	1,461	201.18	1,377
2011 年	24	1,678	304.06	1,812
2012 年	25	1,997	579.43	2,901
2013 年	23	1,988	419.22	2,109
2014 年	14	977	445.78	4,563

資料來源：高雄市大高雄不動產開發商業同業公會

(二) 成屋市場

鼓山區擁有中山大學、西子灣及壽山等景點，為高雄市外來觀光人潮主要地區。相較其他地區，鼓山區有許多老舊透天厝存在，但因為本區農十六所興

建的住宅產品建構出高品質、高價位的空間，讓本區得以有其獨特的住宅市場發展。本區的美術館是高雄主要豪宅市場，美術館第一排價位相當地高。

鼓山區成交價格，在單價方面，近年來從 11~12 萬元提高到 2014 年的平均成交單價達到 20 多萬元，是目前高雄市單價最高地區，平均總價 865 萬元也較 2005 年增加 158 多萬元。成交價之比例分佈，在 2014 年主要的成交價是 500-700 萬元間佔 29.6%，其次是 700-1,000 萬元產品有 24.7%，兩者合計有超過五成的成交比例。

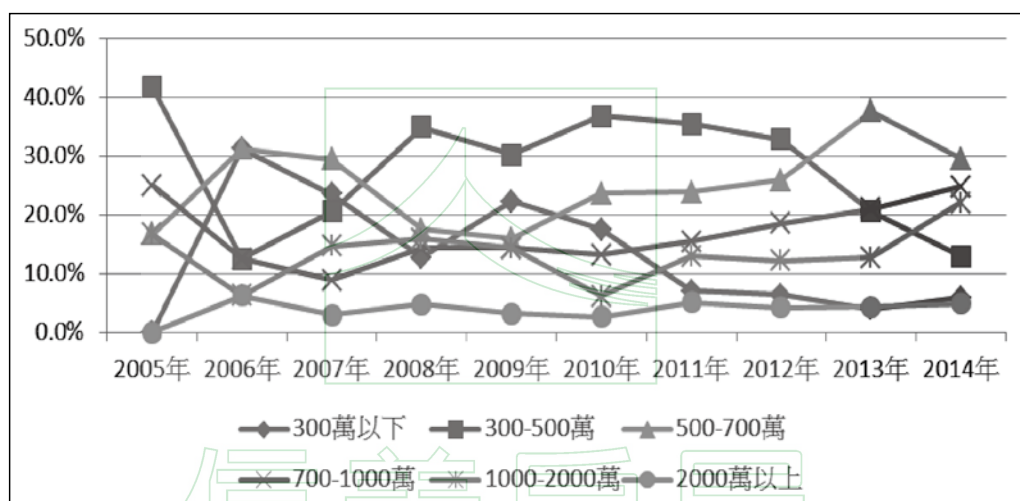


圖 2-8-23 2005-2014 年鼓山區成交總價區間趨勢圖

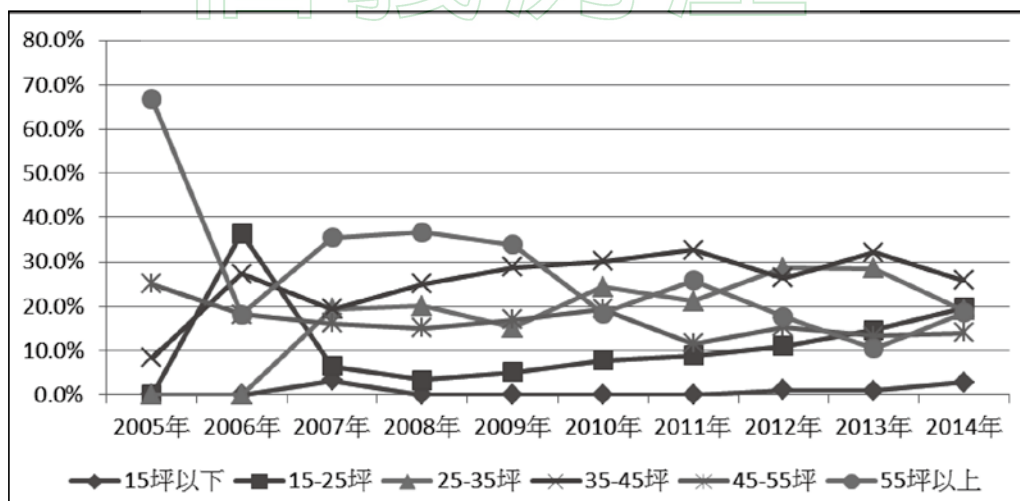


圖 2-8-24 2005-2014 年鼓山區單位成交面積 (坪) 趨勢圖

七、鳳山區

(一) 代銷市場

鳳山區北接鳥松區，再往北至仁武、大社區；往南接小港區，可至林園或屏東等地；往東則與大寮區相接；往西則為苓雅區。鳳山區為改制前高雄縣生產製造業與金融業的中心精華區。

2014 年共推出 13 個個案，比 2013 年推出個案數 37 個減少 24 個，可以說是這五年來推案最少的一年，推案戶數為 442 戶，較 2013 年的 742 戶少 300 戶，2014 年推案金額為 48.23 億元，與 2013 年的 85.23 億元減少了 37 億元，平均每戶推案價格差異不大，多維持在 1000 萬元左右。鳳山區受惠於縣市合併，使得此區不論是地價或是房價發展均快速成長，但是也因為合併初期大量的推案，目前推案的數量和推案的金額都有日漸減緩的趨勢。2014 年鳳山區陸續有「NEW SKY」、「新都匯」等大樓案，開價每坪 16 萬元起跳，消費者多為首購。另外有永信建設的「頂園」個案，坪數約 45 坪，每坪單價可能上看 2 字頭。

表 2-8-12 鳳山區 2005 ～ 2014 年推案統計表

項 目	推案個數(個)	推出戶數(戶)	推案金額(億元)	平均總價/戶 (萬元)
2005 年	65	1,731	-	-
2006 年	32	653	61.56	943
2007 年	48	1,252	108.23	864
2008 年	28	662	50.63	765
2009 年	37	914	77.04	843
2010 年	76	2,112	174.13	824
2011 年	65	2,609	215.81	827
2012 年	30	778	60.22	774
2013 年	37	742	85.23	1,149
2014 年	13	442	48.23	1,091

資料來源：高雄市大高雄不動產開發商業同業公會

(二) 成屋市場

鳳山區人口約為 38 萬，是目前高雄市 38 個行政區中人口與三民區可以互相比較量的行政區。鳳山市因為房價優勢，是許多首購族選擇在高雄落腳的首選，房地產市場不論是在價或是量均有不錯的表現。

成屋交易以透天厝為主，2014 年主要的成交價是 300-500 萬元間佔 31.8%，其次 500-700 萬元產品有 23.5%。從價格來看，鳳山區的價格遠已經逐漸與高雄市各行政區拉近。從成交面積比例分佈來看，35-45 坪是主要的成交坪數佔 25.7%，45-55 坪也有 24.3%，本區主要的坪數以中坪數為主。在流通天數方面，2014 年的平均流通天數為 81.1 天，較 2013 年增加 14.8 天，此區交易速度無論較過去或是和高雄其他地區相比都緩慢許多。

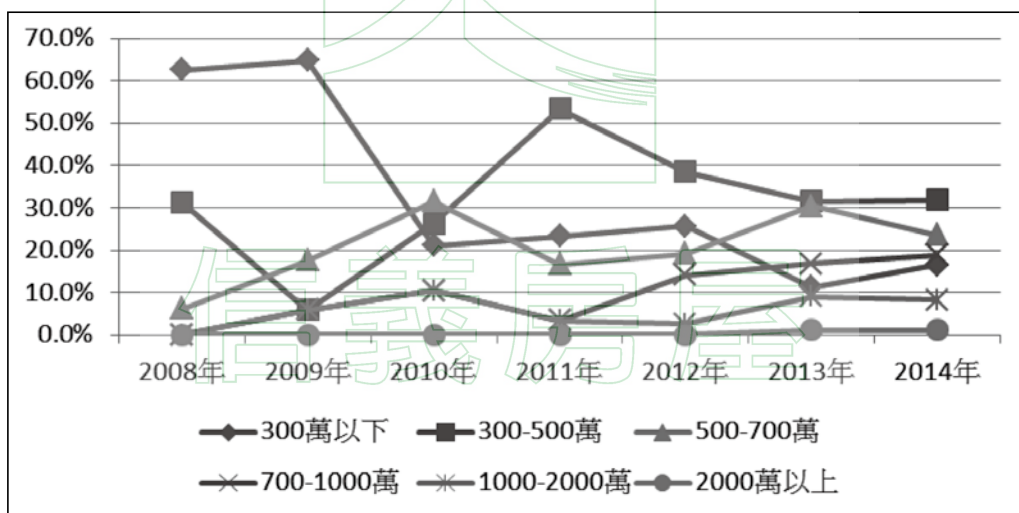


圖 2-8-25 2008-2014 年鳳山區成交總價區間趨勢圖

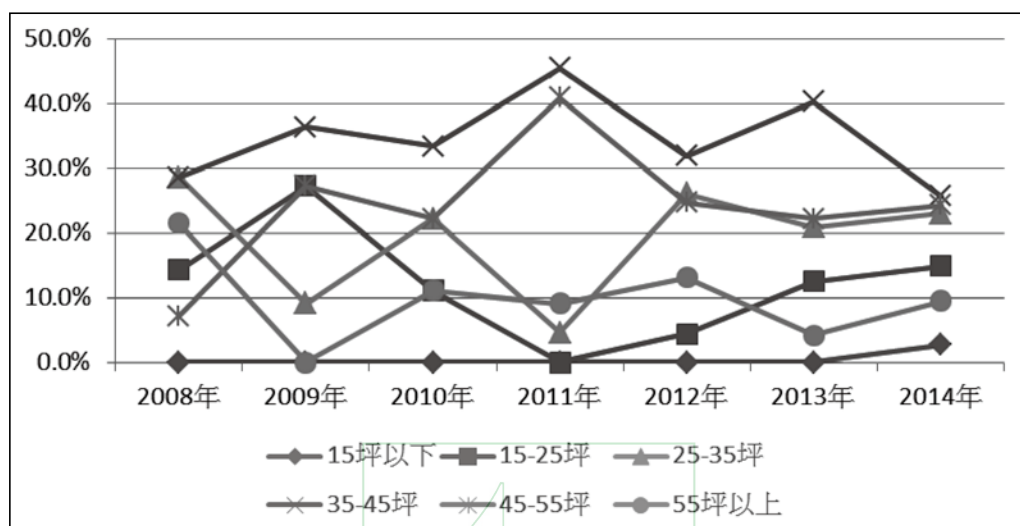


圖 2-8-26 2008-2014 年鳳山區單位成交面積（坪）趨勢圖

八、楠梓區

（一）代銷市場

楠梓區因為中油在此設有煉油廠，經濟部也在此設立楠梓加工出口區，使得本區不動產市場發展受限，其中特別是 2014 年氣爆事件後，本區居民對於中油遷廠的主張更為明顯，未來如果能夠遷廠，對於本區住宅環境機能提升將有很大的幫助。此外，本區因為高雄大學和國立高雄第一科技大學在此，所以許多以提供給學生及教師的房地產不斷出現，是 2014 年高雄主要的推案地區，連帶地使得周邊的岡山地區也受惠。

2014 年楠梓區推出個案 35 個，與 2013 年 66 個相較減少 27 個，在推出個案戶數上，2014 年為 2,062 戶，與 2013 年的 2,469 戶減少 407 戶。2014 年推案金額為 147.44 億元，與 2013 年的 221.18 億元減少了 73.74 億元，平均每戶推案總價為 715 萬元，很明顯地楠梓區在 2014 年推案及房價都有大幅度的縮減現象。隨著岡山捷運站通車，目前楠梓區的透天厝產品總價都超過 1,000 萬元。

表 2-8-13 楠梓區 2005 ～ 2014 年推案統計表

項 目	推案個數(個)	推出戶數(戶)	推案金額(億元)	平均總價/戶 (萬元)
2005 年	78	2,289	108.78	475
2006 年	68	1,914	100.00	522
2007 年	46	967	60.72	628
2008 年	32	884	74.57	844
2009 年	32	629	40.22	639
2010 年	55	829	71.04	856
2011 年	72	2,443	207.17	848
2012 年	44	2,093	159.78	763
2013 年	62	2,469	221.18	896
2014 年	35	2,062	147.44	715

資料來源：高雄市大高雄不動產開發商業同業公會

九、小港區

(一) 代銷市場

小港區 2014 年推案個案較 2013 年減少了 29 個個案，推出戶數為 559 戶，較 2013 年的 1,265 戶減少 706 戶，推案金額為 50.25 億元，與 2013 年總推案金額 103.93 億元減少五成以上。每戶總價 899 萬元較 2013 年 822 萬元增加 77 萬元。小港區推案的平均總價算是最穩定的地區，平均都在 700~900 萬元之間，最近比較有名的有「名發新境」2 期和「隆大鳳凰居」成屋案。

表 2-8-14 小港區 2005 ～ 2014 年推案統計表

項 目	推案個數(個)	推出戶數(戶)	推案金額(億元)	平均總價/戶 (萬元)
2005 年	63	719	49.83	693
2006 年	52	552	33.95	615
2007 年	52	681	53.53	786
2008 年	27	272	24.08	885
2009 年	15	140	10.89	778
2010 年	33	285	25.95	910
2011 年	48	658	42.17	640
2012 年	38	819	64.29	785
2013 年	57	1,265	103.93	822
2014 年	28	559	50.25	899

資料來源：高雄市大高雄不動產開發商業同業公會

十、前金區

(一) 代銷市場

前金區原為官署、官舍、銀行的落腳，是高雄市的政治、經濟中心。區內多家百貨林立，五福成功商圈是高雄人主要的購物地區，區域還有愛河及高雄港灣美景；擁有市中心的便利性及保值增值空間，且捷運橘線從鳳山市沿著中正路，貫穿前金區東西向，連結鹽埕及哈瑪星，並與紅線銜接往機場及左營高鐵站，讓此區同時擁有兩條捷運路線。

前金區 2014 年推案戶數 48 戶，相較於 2013 年的 186 戶，減少了 138 戶，推案總金額為 10.48 億元，較 2013 年的總推案金額為 16.22 億元，減少了 5.74 億元，但 2014 年平均每戶推案總價為 2,183 萬元，相較於 2013 年的 872 萬元多了 2.5 倍的價格，和 2012 年的水準相當，這與其推案型態的改變有關。

表 2-8-15 前金區 2005 ～ 2014 年推案統計表

項 目	推案個數(個)	推出戶數(戶)	推案金額(億元)	平均總價/戶 (萬元)
2005 年	8	324	29.32	905
2006 年	9	503	36.01	716
2007 年	3	52	8.17	1,571
2008 年	2	6	1.75	2,917
2009 年	6	155	31.52	2,033
2010 年	4	146	11.70	801
2011 年	5	13	2.18	1,676
2012 年	5	273	60.28	2,208
2013 年	6	186	16.22	872
2014 年	4	48	10.48	2,183

資料來源：高雄市大高雄不動產開發商業同業公會

十一、鹽埕區

(一) 代銷市場

鹽埕區西側以臨港路與鼓山區為鄰，南側隔著高雄港與旗津區遙遙相望。本區因為是早期發展區域，許多建築物相當老舊，生活環境機能不佳，亟需透過都市更新讓本區再生，因此都更題材不斷在此區發酵。鹽埕區在 2014 年推出 3 個個案，共 224 戶，推案金額 19.8 億元，平均每戶總價 884 萬元，2013 年則沒有新的推案。

表 2-8-16 鹽埕區 2005 ～ 2014 年推案統計表

項 目	推案個數(個)	推出戶數(戶)	推案金額(億元)	平均總價/戶 (萬元)
2005 年	2	273	13.48	494
2006 年	7	111	9.92	894
2007 年	5	63	4.03	644
2008 年	2	3	1.02	3,400
2009 年	-	-	-	-
2010 年	-	-	-	-
2011 年	1	4	0.80	2,000
2012 年	1	72	6.65	924
2013 年	-	-	-	-
2014 年	3	224	19.80	884

資料來源：高雄市大高雄不動產開發商業同業公會

十二、鳥松區

(一) 代銷市場

鳥松區位於澄清湖特定區，一直都是高雄市主要的休閒大坪數住宅區，2014 年推案個數為 4 個，相較於 2013 年減少了 6 個推案數。在推出個案戶數上，2014 年為 22 戶，較 2013 年減少 69 戶，2014 年推案金額為 5.05 億元，與 2013 年的 11.29 億元相較減少了約 6 億元。鳥松區平均每戶總價為 2,295 萬元，相較於 2013 年的 1,241 萬元大幅增加。因本區推出個案多為透天及大坪數商品，且為高雄主要的豪宅商品聚落，所以每戶總價不低。2014 年平均總價已經到 2,295 萬元。

表 2-8-17 鳥松區 2005 ～ 2014 年推案統計表

項 目	推案個數(個)	推出戶數(戶)	推案金額(億元)	平均總價/戶 (萬元)
2005 年	10	196	-	-
2006 年	8	293	46.42	1,584
2007 年	19	389	59.52	1,530
2008 年	15	134	17.51	1,307
2009 年	6	83	11.56	1,392
2010 年	9	67	5.23	780
2011 年	23	138	23.92	1,733
2012 年	15	108	21.73	2,012
2013 年	10	91	11.29	1,241
2014 年	4	22	5.05	2,295

資料來源：高雄市大高雄不動產開發商業同業公會

十三、仁武區

(一) 代銷市場

仁武區 2014 年推出 13 個個案，推出戶數為 190 戶，較 2013 年的 224 戶減少了 34 戶，推案金額為 19.43 億元，相較於 2013 年減少 35.5%。每戶平均總價為 1022 萬元，較於 2013 年下降約 700 萬元，此與 2014 年推案地區並非緊鄰國道 10 號，而是在仁武較為外圍地區有關。

表 2-8-18 仁武區 2005 ～ 2014 年推案統計表

項 目	推案個數(個)	推出戶數(戶)	推案金額(億元)	平均總價/戶 (萬元)
2005 年	59	1,238	-	-
2006 年	43	557	40.20	721
2007 年	49	936	72.03	770
2008 年	30	440	36.91	839
2009 年	27	503	39.91	793
2010 年	41	507	50.87	1,003
2011 年	64	580	76.60	1,321
2012 年	40	513	57.87	1,128
2013 年	27	224	38.35	1,712
2014 年	13	190	19.43	1,022

資料來源：高雄市大高雄不動產開發商業同業公會

十四、大社區

(一) 代銷市場

大社區近年來的推案個數以 2010 年表現最好，推案數 8 個。2014 年僅有 3 個透天推案，總戶數為 34 戶，平均每戶總價為 1,324 萬元，比 2013 年下跌了 24.4%。

表 2-8-19 大社區 2005 ～ 2014 年推案統計表

項 目	推案個數(個)	推出戶數(戶)	推案金額(億元)	平均總價/戶 (萬元)
2005 年	6	88	-	-
2006 年	4	35	2.70	771
2007 年	2	25	1.60	640
2008 年	-	-	-	-
2009 年	1	20	1.00	500
2010 年	8	123	9.19	747
2011 年	6	95	9.00	947
2012 年	7	86	14.23	1,655
2013 年	5	25	4.38	1,752
2014 年	3	34	4.50	1,324

資料來源：高雄市大高雄不動產開發商業同業公會

十五、大樹區

(一) 代銷市場

大樹區因為義大世界的開發，形成主要的度假地區，再加上義守大學設於此區，使得本區的不動產市場日漸活絡。義大世界於 2010 年開幕後，目前本區連外交通在跨年或是特定節日都相當擁擠。2014 年本區有 3 個透天推案，戶數 26 戶，平均每戶總價為 877 萬元，不論是單價或是總價皆與 2013 年接近。

表 2-8-20 大樹區 2005 ～ 2014 年推案統計表

項 目	推案個數(個)	推出戶數(戶)	推案金額(億元)	平均總價/戶 (萬元)
2005 年	3	31	-	-
2006 年	3	50	9.86	1,971
2007 年	4	79	16.87	2,135
2008 年	4	192	31.15	1,600
2009 年	3	260	63.36	2,436
2010 年	-	-	-	-
2011 年	1	3	0.30	1,000
2012 年	1	8	0.79	985
2013 年	2	20	1.72	860
2014 年	3	26	2.28	877

資料來源：高雄市大高雄不動產開發商業同業公會

十六、大寮區

(一) 代銷市場

大寮區緊臨鳳山、小港區，是高雄的外圍城市，但因捷運在此有設站，所以吸引一些首購族前來購屋。2014 年推出 10 個個案，比 2013 年少了 6 個，推出總戶數為 101 戶，平均每戶總價為 1,150 萬元，比 2013 年的 1,080 萬元增加 70 萬元。

表 2-8-21 大寮區 2005 ～ 2014 年推案統計表

項 目	推案個數(個)	推出戶數(戶)	推案金額(億元)	平均總價/戶 (萬元)
2005 年	24	489	-	-
2006 年	19	328	18.59	567
2007 年	16	308	14.50	471
2008 年	5	93	5.79	623
2009 年	4	38	2.02	531
2010 年	9	88	6.19	703
2011 年	9	149	11.15	748
2012 年	13	136	11.74	863
2013 年	16	233	25.18	1,080
2014 年	10	101	11.61	1,150

資料來源：高雄市大高雄不動產開發商業同業公會

十七、林園區

(一) 代銷市場

林園區因為區內有林園工業區，推出個案數量不多，2014年僅有4個推案，每戶單價794萬元，較2013年減少290萬元。

表 2-8-22 林園區 2005 ～ 2014 年推案統計表

項 目	推案個數(個)	推出戶數(戶)	推案金額(億元)	平均總價/戶 (萬元)
2005 年	7	87	-	-
2006 年	6	74	4.04	546
2007 年	8	102	4.60	451
2008 年	2	14	0.64	454
2009 年	-	-	-	-
2010 年	-	-	-	-
2011 年	5	58	3.06	528
2012 年	2	18	1.26	698
2013 年	10	101	10.95	1,084
2014 年	4	36	2.86	794

資料來源：高雄市大高雄不動產開發商業同業公會

十八、岡山區

(一) 代銷市場

岡山區是 2014 年高雄市主要的推案地區，本區因有本洲工業區、南科高雄園區與及高雄捷運岡山路竹延伸線。使得本區居住機能日益增強。2014 年共推出 17 個個案，推出戶數為 57 戶，推案金額為 7.2 億元，平均每戶總價為 1,263 萬元，與 2013 年的總價相當。

表 2-8-23 岡山區 2005 ～ 2014 年推案統計表

項 目	推案個數(個)	推出戶數(戶)	推案金額(億元)	平均總價/戶 (萬元)
2005 年	37	690	-	-
2006 年	21	199	13.62	685
2007 年	27	276	24.06	872
2008 年	12	104	8.17	786
2009 年	9	70	4.62	659
2010 年	10	81	6.57	811
2011 年	14	129	10.60	822
2012 年	18	330	25.71	779
2013 年	15	71	8.74	1,231
2014 年	17	57	7.20	1,263

資料來源：高雄市大高雄不動產開發商業同業公會

十九、茄定區

(一) 代銷市場

茄定區為高雄市郊區，因為臨海所以不動產市場一直不熱絡。2014 年僅有 3 個推案，推出戶數為 52 戶，推案金額為 6.04 億元，平均每戶總價 1,162 萬元。

表 2-8-24 茄定區 2005 ～ 2014 年推案統計表

項 目	推案個數(個)	推出戶數(戶)	推案金額(億元)	平均總價/戶 (萬元)
2005 年	3	50	-	-
2006 年	2	26	1.18	454
2007 年	-	-	-	-
2008 年	3	53	3.13	590
2009 年	1	20	1.20	597
2010 年	2	41	3.08	750
2011 年	3	70	4.82	689
2012 年	4	67	6.45	963
2013 年	1	39	3.50	897
2014 年	3	52	6.04	1,162

資料來源：高雄市大高雄不動產開發商業同業公會

二十、橋頭區

(一) 代銷市場

橋頭區區內有三個捷運站，分別為 R22(中油橋頭油庫附近)、R22A(台糖員工宿舍附近)、R23(橋頭火車站)。這三個站也是 2014 年建商主要的推案地區。2014 年推案數有 4 個，推出戶數為 471 戶，推案金額為 23.05 億元，平均總戶總價為 489 萬元。

表 2-8-25 橋頭區 2005 ～ 2014 年推案統計表

項 目	推案個數(個)	推出戶數(戶)	推案金額(億元)	平均總價/戶 (萬元)
2005 年	5	131	-	-
2006 年	6	75	5.80	773
2007 年	2	35	3.00	857
2008 年	5	337	16.03	476
2009 年	1	12	1.20	1,000
2010 年	3	89	9.13	1,025
2011 年	2	43	2.51	585
2012 年	4	22	3.32	1,509
2013 年	8	90	11.15	128
2014 年	4	471	23.05	489

資料來源：高雄市大高雄不動產開發商業同業公會

二十一、梓官區

(一) 代銷市場

梓官區 2014 年推案 2 個，推出戶數僅 4 戶，推案金額為 0.31 億元，平均總價為 775 萬元，對於一般消費者來說算是房價所得負擔較為輕鬆的地區。

表 2-8-26 梓官區 2005 ～ 2014 年推案統計表

項 目	推案個數(個)	推出戶數(戶)	推案金額(億元)	平均總價/戶 (萬元)
2005 年	3	38	-	-
2006 年	3	69	3.17	459
2007 年	2	14	0.97	693
2008 年	1	30	3.60	1,200
2009 年	1	2	0.36	1,800
2010 年	2	10	0.68	680
2011 年	5	33	2.72	825
2012 年	3	20	3.12	1,559
2013 年	1	2	0.13	650
2014 年	2	4	0.31	775

資料來源：高雄市大高雄不動產開發商業同業公會

二十二、阿蓮區

(一) 代銷市場

阿蓮區與台南縣關廟區、歸仁區為界，南與岡山區接壤。阿蓮區從 2012 年起就沒有個案推出。2014 年總算有一個個案推出，僅有 15 戶，平均總價在 800 萬元，為當地小型建設公司推出之個案。

表 2-8-27 阿蓮區 2005 ～ 2014 年推案統計表

項 目	推案個數(個)	推出戶數(戶)	推案金額(億元)	平均總價/戶 (萬元)
2005 年	4	20	-	-
2006 年	2	18	1.11	617
2007 年	1	6	0.36	600
2008 年	1	5	0.28	550
2009 年	1	7	0.42	600
2010 年	1	6	0.42	700
2011 年	1	10	0.58	580
2012 年	-	-	-	-
2013 年	-	-	-	-
2014 年	1	15	1.20	800

資料來源：高雄市大高雄不動產開發商業同業公會

二十三、路竹區

(一) 代銷市場

路竹區 2014 年推案 11 個，共推出 146 戶，推案金額為 16.85 億元，平均總價為 1,154 萬元，與 2013 年的總價相當。

表 2-8-28 路竹區 2005 ～ 2014 年推案統計表

項 目	推案個數(個)	推出戶數(戶)	推案金額(億元)	平均總價/戶 (萬元)
2005 年	1	19	-	-
2006 年	6	60	3.16	527
2007 年	8	96	6.06	632
2008 年	3	43	5.02	1,167
2009 年	3	30	1.68	560
2010 年	7	104	11.42	1,098
2011 年	13	228	24.35	1,068
2012 年	5	84	8.12	967
2013 年	14	155	18.44	1,190
2014 年	11	146	16.85	1,154

資料來源：高雄市大高雄不動產開發商業同業公會

二十四、燕巢區

(一) 代銷市場

燕巢區目前有 5 所大學設置分校於此，是許多學生要落腳之處，但是因為生活機能不佳，所以即使有義大醫院設置於此，卻多為過客，很少消費者至此購屋。2014 年推出 3 個個案，推案戶數 16 戶，平均總價為 1,225 萬元，相較於 2014 年上漲 183 萬元，推案型態全部為透天厝。

表 2-8-29 燕巢區 2005 ～ 2014 年推案統計表

項 目	推案個數(個)	推出戶數(戶)	推案金額(億元)	平均總價/戶 (萬元)
2005 年	5	69	-	-
2006 年	6	49	2.72	554
2007 年	3	18	1.26	700
2008 年	3	20	2.01	1,005
2009 年	-	-	-	-
2010 年	3	25	2.21	884
2011 年	1	10	1.05	1,050
2012 年	4	28	2.61	930
2013 年	3	12	1.25	1,042
2014 年	3	16	1.96	1,225

資料來源：高雄市大高雄不動產開發商業同業公會

二十五、湖內區

(一) 代銷市場

湖內區由於地理位置靠近台南市，所以居民的生活環境與台南市相似。湖內區 2014 年推出 9 個個案，共 93 戶，平均總價為 828 萬元，皆與 2013 年差異不大。

表 2-8-30 湖內區 2005 ～ 2014 年推案統計表

項 目	推案個數(個)	推出戶數(戶)	推案金額(億元)	平均總價/戶 (萬元)
2005 年	7	105	-	-
2006 年	19	202	12.07	597
2007 年	8	80	4.96	620
2008 年	5	88	6.29	714
2009 年	7	62	4.36	703
2010 年	14	128	8.03	627
2011 年	12	156	7.18	460
2012 年	8	80	6.59	824
2013 年	9	90	8.82	980
2014 年	9	93	7.71	828

資料來源：高雄市大高雄不動產開發商業同業公會

二十六、美濃區

(一) 代銷市場

美濃區東鄰六龜、東南鄰屏東縣高樹、南鄰屏東縣里港、西鄰旗山、北鄰杉林。這幾年主要是以農舍集村住宅為主要的推案方式，2014 年僅推出 1 個個案，為透天形式，推出總戶數為 8 戶，平均總價為 900 萬元。

表 2-8-31 美濃區 2005 ～ 2014 年推案統計表

項 目	推案個數(個)	推出戶數(戶)	推案金額(億元)	平均總價/戶 (萬元)
2005 年	5	62	-	-
2006 年	2	19	1.46	768
2007 年	2	14	1.48	1,057
2008 年	-	-	-	-
2009 年	-	-	-	-
2010 年	6	65	6.13	943
2011 年	1	1	0.12	1,200
2012 年	2	38	3.96	1,042
2013 年	1	6	0.93	1,550
2014 年	1	8	0.72	900

資料來源：高雄市大高雄不動產開發商業同業公會

二十七、彌陀區

(一) 代銷市場

彌陀區位於高雄市西部沿海，很少有新推案，與當地人口日漸減少有關。2014 年僅推出 3 個個案，皆為透天形式，推出總戶數為 14 戶，平均總價為 636 萬元。

表 2-8-32 彌陀區 2013 年~2014 年推案統計表

項 目	推案個數(個)	推出戶數(戶)	推案金額(億元)	平均總價/戶 (萬元)
2013 年	3	17	1.36	801
2014 年	3	14	0.89	636

資料來源：高雄市大高雄不動產開發商業同業公會