

第七章 高雄市成屋市場分析

蘇啓榮¹ 李健銘²

高雄發展潛力無限，高雄市政府自2007年起陸續發佈許多重大都市計畫，有利高雄整體經濟發展，更替高雄房市帶來利多的情況。

高雄的都會發展歷程，一直都和工業開發有密切的關係，無論是早期的水泥工業與加工出口區，到今日的石油化學工業、鋼鐵造船等重工業的發展，大高雄地區的工業區密集度一向遠高於鄰近城市，對於南台灣地區的勞工人口產生了一定程度的吸引效應，因此高雄地區的勞動人力結構一直都以藍領階級為主。然而近幾年由於傳統產業外移速度加快，再加上民眾環保意識的抬頭，使得高雄地區的工業區規劃政策漸漸轉型以資本及技術密集性產業為主。為配合產業轉型以減少傳統產業外移對高雄地區經濟發展的影響，目前政府積極開發高雄多功能經貿園區，將大部分原屬前鎮工業區、高雄加工出口區與中島商港區、蓬萊、鹽埕、苓雅商港區的土地重新規劃開發，園區內依區位劃分文化休閒、倉儲轉運、經貿核心等專區，設置了高雄軟體科技園區、台糖港埠商業區及物流園區及觀光渡輪碼頭等設施，並有統一夢時代購物中心、中鋼營運總部大樓、IKEA、家樂福等企業的進駐，園區全數完工後將可提供3.5萬個工作機會，將可有效帶動高雄地區未來產業及週遭房地產的發展。

由於高雄地區的地理位置重要性極高，過去日本人針對高雄地區進行計畫性的區域規劃，以做為其南進的重要基地，國民政府接收後持續相關設施的興建與營運工作，因此今日的高雄市同時擁有小港國際機場及高雄國際港等兩大國際性交通運輸設施。同時高雄位處中山高速公路、縱貫鐵路與高速鐵路的端點，並配合國道高雄支線（國道十號）及東西向快速道路（省道台88線）連結第二高速公路（國道三號），構成完整的區域運輸

¹ 信義房屋不動產企劃研究室經理

² 信義房屋不動產企劃研究室研究員

網路，使得高雄具備海陸空交通運輸樞紐的地位，提供高雄地區現有工業區及開發中的高雄多功能經貿園區有利的發展條件。

除了高雄多功能經貿園區的開發之外，目前高雄市政府積極推動的「擴大及變更高雄市主要計畫（紅毛港地區配合高雄港洲際貨櫃中心建設計畫）案」，讓素有高雄國際貨櫃港和全台最大遠洋漁港之稱的前鎮港，提高對貨櫃船舶及貨物運送之服務水準，以確保高雄港貨櫃貨源穩定等考量，對於未來台灣經濟發展有重大影響，形成兩岸通商的契機。

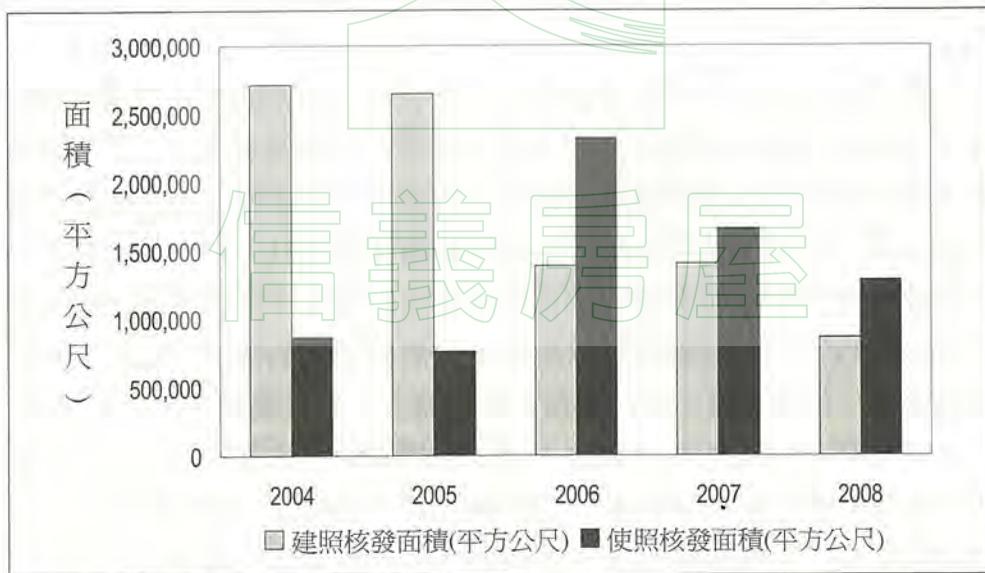
而為於中華二路西側至愛河間的「中都工業區都市計畫變更案」，已正式邁入實質開發，規劃中的輕軌環狀線將沿愛河旁的同盟三路經過，未來將延續美術館地區及愛河河岸優質景觀，發展為高品質之住宅區、濕地公園及古蹟保存區，其發展美景指日可待，為高雄市民帶來更多休閒遊憩空間。

對於高雄市而言，展覽會議中心之設立代表都市國際化及產業轉型之契機，同時是落實國家發展成為全球運籌中心之關鍵設施之一。高雄市身為國內唯一擁有海空國際雙港的都市，因此，若欲提昇高雄國際化意象與城市競爭力，除積極發展製造、海運、倉儲等產業外，更需強化觀光、休閒等服務產業的升級與轉型，配合海空雙港的發展，推動會議展覽產業不但能促進高雄市的產業轉型，更能夠提升高雄地區的國際化程度，與高雄港之國際地位相互呼應，成為我國在國際舞台上的重要門戶。

2007年年初通車的高速鐵路，連絡台灣南北，建構全台一日生活圈；2008年3月高雄捷運開始營運，紅線聯絡南、北高雄，將高鐵站與小港國際機場相連結，而橘線聯絡東、西兩側，將高雄縣市完整串接。另外，原本預定運用台鐵臨港線興建的輕軌建設，因受到景氣影響，促參案招商時程延宕，目前規劃以輕軌環狀幹線公車型態來營運，以提升整體捷運路網的運輸效能，並為未來的環狀輕軌建設的推動做準備；而執行中的高雄都會區鐵路地下化工程，沿線規劃設置六處地下車站，同時預留高鐵軌道空間，為後續高鐵延伸至高雄車站作準備。未來鐵路地下化工程完工後，除可利於高雄市中心的縫合，同時配合高雄捷運及輕軌捷運路網的設置，將可有效促進高雄地區的區域發展，構成高雄地區房市發展的動能。

高雄市整體市場分析

觀察圖4-7-1與表4-7-1，在建照部分，有別於2005年以前建照申請的高峰期，自2006年起，高雄市核發的住宅建照樓地板面積明顯減少，顯示建商的推案態度更趨穩健。另外在使照部分，使照核發樓地板面積於2006年大幅增加至356萬平方公尺，較2005年增加202%，但旋即於2007年起逐年下滑。由於05年以前高雄地區建商積極推案的結果，使得當高雄地區的住宅供給量急速上揚，嚴重影響區域住宅房價的表現，但在當地建商公會總量管制下，決定不增加過多的供給量以消耗目前的成屋市場，自06年起，高雄地區住宅市場的供需比例逐漸平衡。



資料來源：內政部營建署

圖4-7-1 高雄市近五年建照、使照核發樓地板面積

高雄市近五年的住宅平均成交總價於2005年攀上592萬元的高峰後，受到區域住宅供給放量的影響，06、07年均回復至480萬元上下。以各總價區間帶的分布結構而言，300萬以下住宅成交比重仍維持在四成左右，而300~500萬元產品成交比重則減少至27.7%，至於其他中高總價產品，成交

比重多呈現微幅增加的現象。觀察近五年的住宅總價區間帶的位移情形，500~1000萬之間的中低價位住宅比重逐漸減少，而隨著美術館區、農十六重劃區及高鐵左營站週邊新推住宅建案逐漸釋出的影響，1000萬以上住宅產品的成交比重已有逐年增加的趨勢。

表4-7-1 高雄市近五年建照、使照核發樓地板面積

	2004		2005		2006		2007		2008	
建照	2,714,313	(24%)	2,648,657	(-2%)	1,387,089	(-48%)	1,401,151	(1%)	864,433	(-38%)
使照	865,640	(17%)	766,335	(-11%)	2,317,175	(202%)	1,657,431	(-28%)	1,276,323	(-23%)

資料來源：內政部營建署

註：括號內數字為相較於前一年度之變動量百分比

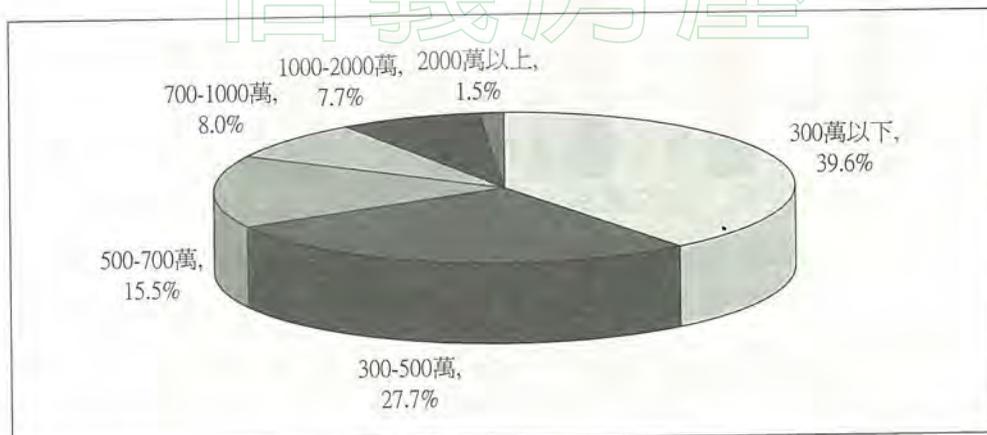
另觀察單位成交坪數之分布結構，以透天住宅為主的55坪以上之大坪數產品，近三年多維持在兩成的水準，而25~35坪及35~45坪的中坪數產品目前仍為高雄市區住宅市場的主力，在2008年，35~45坪商品之成交件數占總成交件數的26.2%，而25~35坪產品則較前一年度有效顯著的成長，來到22%。

近年來，由於高雄地區所仰賴的工業發展，經歷了產業外移的陣痛，影響大高雄都會區的就業機會，再加上1994年起的住宅供給放量的影響，使得高雄地區經歷近十年房價低迷的時期。而自SARS結束後，高雄市的住宅房價同樣也展開一波的價格上揚階段，但由於區域住宅供給量一度暴增，抑制了高雄地區的住宅價格表現，使得06年的高雄房市呈現價格停滯的現象。但在地區開發業者的自律之下，有效控制區域內的住宅供給量，讓高雄市區的住宅價格逐步顯現回溫現象，07年時為8.82萬元/坪，2008年更推升至9.46萬元/坪，已接近1998年時的水準。在代表市場熱絡程度的流通天數方面，則是自2007年的79.39天，2008年增加至90.75天。以整體來難，2008年的高雄市房地產市場仍然屬於穩定發展的態勢。

表 4-7-2 近五年高雄市住宅成屋狀況分析表

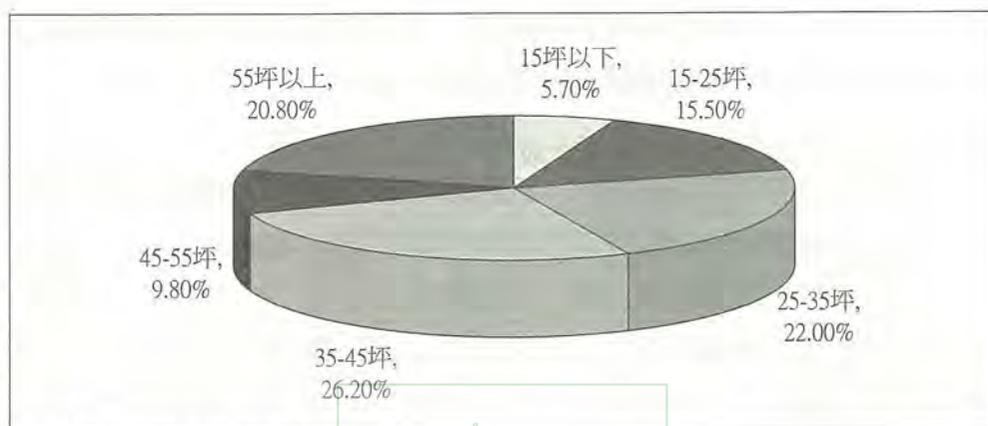
年度		2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	39.4%	31.6%	39.5%	38.3%	39.6%
	300-500萬	40.3%	32.8%	25.6%	31.4%	27.7%
	500-700萬	12.5%	17.0%	18.6%	14.9%	15.5%
	700-1000萬	4.2%	11.3%	10.7%	7.6%	8.0%
	1000-2000萬	2.3%	5.7%	4.7%	6.3%	7.7%
	2000萬以上	1.4%	1.7%	0.9%	1.7%	1.5%
平均總價(萬元)		415	592	472	482	497
平均單價(萬元/坪)		7.5	8.5	8.4	8.8	9.5
單位成交坪數件數占總成交件數比						
單位成交坪數	15坪以下	1.1%	0.7%	2.5%	6.2%	5.7%
	15-25坪	9.1%	11.9%	17.5%	12.8%	15.5%
	25-35坪	16.5%	10.4%	14.4%	17.3%	22.0%
	35-45坪	22.2%	25.9%	24.4%	25.9%	26.2%
	45-55坪	28.4%	19.3%	20.0%	17.3%	9.8%
	55坪以上	22.7%	31.9%	21.3%	20.6%	20.8%
流通天數(天)		64.4	77.1	74.1	79.4	90.8

資料來源：信義不動產企劃研究室



資料來源：信義不動產企劃研究室

圖4-7-2 2008年高雄市住宅成屋單位成交價之比例分佈圖



資料來源：信義不動產企劃研究室

圖4-7-3 2008年高雄市住宅成屋單位成交坪數之比例分佈圖

新興區

位於高雄市地理中心的新興區舊稱大港埔，被三民、苓雅和前金區所環繞，早年發展以農業為主，但自從高雄火車站自鼓山區的哈瑪星遷徙至此後，使得新興區成為日治時期高雄地區發展較為迅速的區域。加上觀光之發展，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。從都市計畫圖中看新興區，幾乎為商業用地，少有住宅用地。沿著中正路三段的兩旁為辦公商業區，早期渤海路、黃海路及東海路均為政商匯集所在地，經過了產業外移及回流，近年來對於新興區的房市需求亦有增加之現象。

近幾年受到捷運施工的影響，位於中山路與中正路交界婚紗公司生意一落千丈，讓有高雄婚紗街美譽的大港埔商圈顯得有些落寞。但隨著高雄捷運的通車營運，原本形成商圈阻隔的捷運工地，化身為捷運紅、橘線的交會點—美麗島站，使得週邊商圈生機顯現復甦氣氛，而臨近城市光廊的中央公園站，以及信義國小站，在紅橘兩線通車營運之後，可望吸引更多人潮聚集的商業效益，對於本區之房市發展具有相當正面的影響。

相較於07年，2008年新興區的住宅交易以屋齡較高的公寓產品為主，使得平均成交總價大幅下修為292萬元，與前幾年維持在650萬上下的情況

相較，差異較大。另觀察平均成交單價，同樣受到成交產品結構變化的影響，2008年之平均成交單價僅為6.8萬元/坪。

表4-7-3 近五年高雄市新興區住宅成屋成交狀況分析表

年度		2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	42.9%	11.1%	29.2%	35.7%	61.5%
	300-500萬	21.4%	11.1%	8.3%	28.6%	15.4%
	500-700萬	21.4%	44.4%	25.0%	7.1%	15.4%
	700-1000萬	7.1%	22.2%	20.8%	21.4%	7.7%
	1000-2000萬	0.0%	11.1%	16.7%	0.0%	0.0%
	2000萬以上	7.1%	0.0%	0.0%	7.1%	0.0%
平均總價(萬元)		512	664	653	621	292
平均單價(萬元/坪)		7.4	8.3	10.2	9.4	6.8
單位成交坪數件數占總成交件數比						
單位成交坪數	15坪以下	11.1%	0.0%	5.0%	0.0%	15.4%
	15-25坪	11.1%	0.0%	15.0%	10.0%	53.9%
	25-35坪	0.0%	0.0%	0.0%	30.0%	23.1%
	35-45坪	33.3%	16.7%	20.0%	10.0%	0.0%
	45-55坪	11.1%	16.7%	15.0%	20.0%	0.0%
	55坪以上	33.3%	66.7%	45.0%	30.0%	7.7%
流通天數(天)		75.9	91.1	69.8	124.8	131.9

資料來源：信義不動產企劃研究室

觀察2008年的成交住宅總價區間帶配比結構，新興區的低總價住宅產品成交比重大幅拉升，來到61.5%。在單位成交坪數之配比結構方面，2008年的主力銷售坪數為15~25坪，來到53.9%。至於流通天數方面，2008年住宅物件的流通天數較2006年增加7.1天，銷售期間持續拉長。

苓雅區

苓雅區為高雄的政經中心，目前高雄市政府即位於區內，苓雅區主要由苓仔寮、過田仔、林德官及五塊厝等四處聚落所構成，地名即由苓仔寮所演譯得來，目前當地居民仍多以苓仔寮稱之。而位於區內東側占地13公頃的中正文化中心，結合藝術與休閒的優質空間，是高雄市市民假日休閒的最好去處。中正體育場座落為2009年世界運動會的主要競技場，擁有國

際標準的田徑場地及一流的設備，緊臨中山高速公路，由中正交流道下即可到達，距國際機場僅15分鐘，將使交通更為便捷。本區著名學校林立，如高雄師範大學、高師大附中、五福國中、道明中學等，公園綠地眾多分散其中，使得苓雅區成為高雄市區著名的文教區，居住環境品質較佳。

本區光華夜市商圈人口及來往消費者眾多，未來將繼高雄六合夜市之後，成為以社區營造及觀光發展規劃之示範市集。此外，位於苓雅區及前鎮區交界的三多商圈緊臨三多、中山路圓環，位於高雄市超高大樓群的開端，南接中華路直達宏總財經廣場、八十五層的東帝士大樓，和高雄市政府推動中的多功能經貿園區連成一氣。而金典酒店與東帝士75層的觀景台更成為高雄市的建築指標，觀景台四面為落地玻璃，有三百六十度的視野，可以從每一個角度觀看高雄市、港，吸引不少觀光人潮。捷運橘線以東西向貫穿本區，將帶來更多的商機並帶動地區發展，捷運三多商圈站極具交通轉運功能，因此三多商圈未來發展的潛力不可小看，帶動苓雅區整體發展。

由於居住環境較佳，使得苓雅區一直是高雄市區內指名度最高的住宅區域，區內住宅成交單價於06年時雖降至7.9萬元/坪，但旋即於07年回升至9萬元/坪，在2008年時已上揚至10萬元/坪，已屬近年來的相對高點，顯示苓雅區中高端成屋產品之需求動能仍然強勁。究其原因，除了苓雅區屬於高雄市傳統的文教區之外，而高雄捷運於2008年全線通車，捷運橘線貫穿苓雅區東西，使得苓雅區成為高雄市屬一屬二之交通便捷區域，加以過去已然成熟的公共設施建設、商圈等，故苓雅區之住宅成交單價連續兩年均維持一定程度的漲幅。

若觀察單位成交總價之配比結構，見表4-7-4，總價在300萬元以下的住宅產品一向為苓雅區的住宅主力產品，占總成交件數之41%；300~500萬元住宅產品則為苓雅區次要的銷售價位，約為33.3%。平均成交總價則維持在450萬元上下。

表4-7-4 近五年高雄市苓雅區住宅成屋成交狀況分析表

年度		2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	36.2%	26.7%	46.7%	44.9%	41.0%
	300-500萬	36.2%	44.4%	35.6%	26.1%	33.3%
	500-700萬	17.2%	13.3%	11.1%	13.0%	12.8%
	700-1000萬	8.6%	11.1%	4.4%	5.8%	5.1%
	1000-2000萬	1.7%	2.2%	2.2%	8.7%	7.7%
	2000萬以上	0.0%	2.2%	0.0%	1.5%	0.0%
平均總價(萬元)		408	496	359	462	444
平均單價(萬元/坪)		8.4	9.8	7.9	9.0	10.0
單位成交坪數件數占總成交件數比						
單位成交坪數	15坪以下	2.1%	0.0%	0.0%	2.0%	0.0%
	15-25坪	16.7%	14.3%	20.6%	15.7%	18.0%
	25-35坪	18.8%	22.9%	14.7%	21.6%	18.0%
	35-45坪	18.8%	17.1%	29.4%	29.4%	35.9%
	45-55坪	22.9%	25.7%	23.5%	15.7%	2.6%
	55坪以上	20.8%	20.0%	11.8%	15.7%	25.6%
流通天數(天)		59.5	92.6	65.8	71.8	78.7

資料來源：信義不動產企劃研究室

另外，若以苓雅區平均成交坪數之配比結構來看，面積在35坪至45坪之間的住宅產品為苓雅區之成交主力，其比重為35.9%，占總成交件數逾三分之一。若與2007年比較，明顯增長6.5%。而受到08年換屋需求成為主力的影響，55坪以上之產品成交比例明顯增加近十個百分點，來到25.6%。最後，在代表市場交易熱絡程度的流通天數方面，2008年之平均流通天數為78.7天，較2007年小幅增加了6.9天，流通天數雖已呈現拉長的走勢，但相較於高雄其他區域，苓雅區住宅市場交易仍顯相對穩定。

前鎮區

鄰近高雄縣鳳山市五甲地區的前鎮區，是聯絡高雄國際機場和高雄港的樞紐區域，區內的高雄加工出口區為南高雄的重點工業區塊，早年提供高雄地區不少穩定的就業機會，是推動台灣經濟起飛的關鍵區域；而高雄

港不僅為亞太地區最重要轉運中心，也是世界知名的貨櫃港，因而被定位為製造及海運中心的發展地區。近年來，為了推動高雄加工出口區的轉型與再造，政府整合高雄加工出口區土地，與前鎮工業區、中島商港區及蓬萊、鹽埕、苓雅商港區等區域的土地合併重新規劃，發展高雄多功能經貿園區，將結合海運、轉運、倉儲、軟體、通訊、金融、貿易、商務、文化休閒等綜合性產業及休閒專區，做為未來高雄地區工業轉型的重點發展區域。

園區內的統一夢公園複合商業中心，內含購物中心、辦公大樓、觀光旅館、高層住宅，加上夢時代購物中心已開發營運，藉由南台灣最高的「高雄之眼」摩天輪，進一步帶動地區發展帶來觀光人潮。此外包括IKEA、家樂福、高雄世貿展覽暨會議中心、中鋼企業總部的相繼進駐，以及原有的好市多量販店，已使本區域形成類似台北市內湖地區大型量販匯集的商圈效應。而捷運紅線貫穿前鎮區，可做為聯絡高鐵、高雄港和小港國際機場的交通聯繫網絡，預期將可替本區帶來一定程度的消費能量及住宅需求。

由於受到鴻海集團預定於高軟園區內投資的激勵，以及區內各大商場逐漸開發完畢的影響，2008年前鎮區的住宅市場，無論在總價或單價上，均較07年明顯增長，其中，平均成交總價較前一年度上揚83萬，來到453萬元；而在平均成交單價方面，則較前一年度成長逾一成，來到9.1萬元/坪。此外，在總價區間帶分布結構方面，近五年，前鎮區500萬元以下之住宅產品一直是區域市場的主力商品，08年時總計成交比重近總成交量的七成。

表4-7-5 近五年高雄市前鎮區住宅成屋成交狀況分析表

年度		2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	28.2%	31.3%	37.1%	45.5%	44.4%
	300-500萬	59.0%	28.1%	22.9%	34.1%	25.0%
	500-700萬	12.8%	25.0%	28.6%	11.4%	19.4%
	700-1000萬	0.0%	12.5%	8.6%	6.8%	0.0%
	1000-2000萬	0.0%	3.1%	2.9%	2.3%	11.1%
	2000萬以上	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
平均總價(萬元)		387	489	424	370	453
平均單價(萬元/坪)		7.9	8.6	8.2	8.2	9.1
單位成交坪數件數占總成交件數比						
單位成交坪數	15坪以下	0.0%	4.8%	7.7%	16.7%	2.8%
	15-25坪	6.1%	14.3%	19.2%	13.9%	19.4%
	25-35坪	12.1%	0.0%	19.2%	11.1%	30.6%
	35-45坪	18.2%	23.8%	15.4%	22.2%	19.4%
	45-55坪	36.4%	4.8%	26.9%	27.8%	11.1%
	55坪以上	27.3%	52.4%	11.5%	8.3%	16.7%
流通天數(天)		67.1	75.8	86.0	78.3	98.0

資料來源：信義不動產企劃研究室

在坪數區間產品的成交比重方面，08年25~35坪住宅產品坪數較前一年度大幅增加近三倍，達30.6%。而15坪以下之住宅產品在07年時成交比重一度拉升到16.7%，明顯高於其它行政區，但08年時即已回復至2.8%水準，取而代之的是15~25坪住宅產品，成交比重近兩成。在流通天數方面，2008年住宅交易流通天數有明顯拉長的現象，來到98天。

三民區

高雄市三民區舊稱三塊厝，國民政府接收台灣之後，將地名改為三民區，區內包括三塊厝、灣仔內、寶珠溝、獅頭、本館及覆鼎金等聚落，東側有中山高速公路，南邊有高雄火車站，西側則有捷運紅線貫穿，交通發達，生活機能完善，使得本區一向為高雄市人口最多的行政區，在房價的表現上一直都屬穩定發展的形態。

近年來，隨著河堤社區及覆鼎金商圈的快速發展，使得三民區的都市

發展逐漸由後驛商圈及高醫商圈逐漸向北擴散，與鼓山區的美術館區及農十六重劃區相連結。目前區內規劃中的都市計劃案，主要為中都工業區的都計變更案，該案位於中華二路與同盟路、中華橫路所圍成之區域，東臨農十六地區，北接內惟埤文化園區，西臨愛河五期整治之範圍，計畫總面積約65.12公頃。中都工業區因存在濕地之自然特色及國定古蹟之歷史人文特色，並緊臨愛河沿岸，串聯愛河形成整體之帶狀開放空間，導引地區朝優質之河岸住宅之開發，如河堤社區的開發，將原工業區重新規劃變更，發展為古蹟保存區、河岸住宅區、商業區及臨愛河側之溼地公園、社區公園、兒童遊樂場用地及國中、國小、園道等大型公共設施用地，預期此一發展有助三民區的房市景氣更加平穩。

觀察三民區2008年之住宅平均成交總價，較2007年大幅修正近兩成，來到426萬元；在平均成交單價方面，則是微幅下滑了2.5%。若以住宅總價區間帶分布結構來看，在07年急速修正的300萬元以下住宅產品，08年時又回復至46.5%，而300~500萬元產品則修正為25.3%，就整體而言，2008年的住宅總價區間分布，反倒與06年的表現較為接近，唯高總價住宅成交比重仍有逐年增加的趨勢。

另觀察三民區近五年來單位成交坪數的變化，三民區在08年的中小坪數住宅成交比重呈現明顯增加的走勢，其中15坪以下住宅比重大幅拉升，來到13.1%；15~25坪、25~35坪則分別為15.2%及20.2%，均較前一年度有較明顯的成長。總計35坪以下住宅成交比重已近五成，較07年的27.9%增加近一倍。反觀45坪以上大坪數住宅，成交比重衰退相對明顯，顯示雖然三民區的住宅成交單價變動不大，但在成交坪數明顯縮水的影響之下，連帶使得成交總價區間分布呈現向左偏移的現象。在流通天數方面，2008年也較2007年明顯增加，來到98.3天，顯示三民區的房市發展有逐漸趨緩之現象。

表4-7-6 近五年高雄市三民區住宅成屋成交狀況分析表

年度		2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	49.1%	42.2%	47.4%	29.1%	46.5%
	300-500萬	39.6%	35.6%	22.8%	39.2%	25.3%
	500-700萬	5.7%	8.9%	12.3%	16.5%	15.2%
	700-1000萬	3.8%	6.7%	12.3%	8.9%	7.1%
	1000-2000萬	0.0%	2.2%	3.5%	3.8%	5.1%
	2000萬以上	1.9%	4.4%	1.8%	2.5%	1.0%
平均總價(萬元)		356	784	446	520	426
平均單價(萬元/坪)		6.0	6.7	6.6	7.9	7.7
單位成交坪數件數占總成交件數比						
單位成交坪數	15坪以下	0.0%	0.0%	2.7%	4.9%	13.1%
	15-25坪	10.3%	12.5%	13.5%	9.8%	15.2%
	25-35坪	25.6%	15.6%	27.0%	13.1%	20.2%
	35-45坪	12.8%	37.5%	18.9%	26.2%	24.2%
	45-55坪	35.9%	15.6%	18.9%	19.7%	11.1%
	55坪以上	15.4%	18.8%	18.9%	26.2%	16.2%
流通天數(天)		69.0	67.6	81.3	81.8	98.3

資料來源：信義不動產企劃研究室

信義房屋

左營區

左營是高雄地區最早發展的區域，明鄭時期劃台灣南端為萬年縣，而縣治設置於興隆里（即今日的左營區）。二次世界大戰時期，日本將高雄規劃為南進發展的據點，並於左營設置海軍基地，直到國民政府遷台後，運用既有海軍基地的基礎，做為台灣海軍的發展基地，使得左營在早年給人們的印象，不外乎道路狹小，且軍事氣息濃厚，發展區塊主要集中在鐵路西側的左營舊城區與蓮池潭週邊。近年來，隨著高鐵左營站的規劃與開發，鐵路東側區域的土地重劃逐漸完成，而高鐵通車的願景，也帶動不少開發商於區域內積極推案，過去遍布菱角田的景觀早已不復見，取而代之的是各處新興發展的住宅聚落，使得鐵路東側的發展有凌駕舊城區的態勢。

隨著高雄捷運紅線的規劃興建，以及高雄市主辦世運會的腳步逐漸逼

近，位於左營區南端的新庄仔地區與鼓山區的凹仔底區，成為近五年高雄市內發展較為迅速的區域。其中設置於左營區內的世運會主場館和巨蛋（現代化綜合體育館）已經完成，自動工前起，巨蛋效應就持續發酵，再加上漢神百貨二館與紅線巨蛋捷運站的加持，該區房價與買氣銳不可擋。

表4-7-7 近五年高雄市左營區住宅成屋成交狀況分析表

年度		2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	53.3%	33.3%	37.5%	35.6%	44.4%
	300-500萬	40.0%	22.2%	33.3%	40.0%	27.8%
	500-700萬	6.7%	22.2%	12.5%	13.3%	13.9%
	700-1000萬	0.0%	5.6%	16.7%	6.7%	11.1%
	1000-2000萬	0.0%	16.7%	0.0%	4.4%	2.8%
	2000萬以上	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
平均總價(萬元)		325	576	450	406	426
平均單價(萬元/坪)		6.9	7.7	8.1	7.7	8.3
單位成交坪數件數占總成交件數比						
單位成交坪數	15坪以下	0.0%	0.0%	0.0%	2.7%	1.4%
	15-25坪	0.0%	6.3%	4.6%	8.1%	16.7%
	25-35坪	13.8%	0.0%	4.6%	18.9%	20.8%
	35-45坪	37.9%	25.0%	45.5%	40.5%	34.7%
	45-55坪	24.1%	43.8%	13.6%	16.2%	9.7%
	55坪以上	24.1%	25.0%	31.8%	13.5%	16.7%
流通天數(天)		53.1	77.8	77.9	67.6	76.3

資料來源：信義不動產企劃研究室

另外，值得注意的是高鐵左營站的開通，將高雄與其他城市串聯，結合高鐵、台鐵和捷運的三鐵共構，創造左營地區的發展優勢，加上整體環境品質良好，堪稱高雄市的首善之區，近幾年因政府解除限建，這些利多因素使本區擁有新興的都市發展潛能，替本區帶入豐富的房市交易。

左營區2008年之成屋平均成交總價來到426萬，較07年增加約五個百分點，在成交單價方面，則來到8.3萬元/坪，較前一年度增加近8%，但無論在總價或單價部分，近三年的變化並不大。此外，就2008年左營區的總價區間帶分布結構而言，500萬以下住宅產品仍為區內成交主力，成交比重逾七成，其中以300萬以下部分佔超過四成為最。而700~1000萬成交比重來

到11.1%，較前一年度增加約四個百分點。不過，如同總價及單價的表現一般，近三年的住宅成交總價區間帶分布結構的變化並不大，顯示左營地區的房價結構已漸趨穩定。

另觀察左營區近五年來住宅成交坪數的變化趨勢，和07年相較，35~45坪住宅產品成交比重明顯減少，來到34.7%，但仍為區內成交主力；或許受到高鐵通車的激勵，區內中小坪數住宅的成長較為明顯，使得25~35坪及15~25坪產品成交比重則相對成長，分別為20.8%及16.7%。而以透天住宅為主的55坪以上產品，其成交比重亦有所增加。在流通天數方面，2008年左營地區平均成屋銷售期間為76.3天，較前一年度略顯拉長，但與05及06年相仿。

鼓山區

鼓山區為近年來高雄市區內發展較為迅速的區域，早期鼓山地區的發展，主要以鄰近鹽埕區的哈瑪星與哨船頭地區為主，而後隨著水泥礦業的發展，逐漸擴張至壽山山腳下至鐵路線西側的內惟，至於鐵路線東側的內惟埤及與三民區交界的凹仔底地區，早年多為水田或荒地。近年來，隨著都市區域的規劃與發展，除了本區原本就擁有多處公園綠地外，凹仔底地區內的農十六特區更是高雄市政府規劃的重點發展區域，內部包括3所國中小學和中央公園，未來高雄市政府、市議會亦規畫遷移此處，還有四家購物中心計畫進駐，將中央公園、文教設施、展演廳、博物館、國際會議中心和金融中心等各項公共建設結合一體。

此外，區內的內惟埤原為沼澤，隨著高雄市立美術館的規劃興建，將內惟埤連結週邊地區發展成內惟埤文化園區，扮演著推介國內、外重要藝術風潮、作品、藝術家及藝術教育的重要角色。而園區中現規劃有美術館、人工湖、雕塑園區、生態公園、兒童美術館等空間，為豐富園區內多元藝術需求與考量民衆的多樣性，整個園區藉由不同展演場地的完備與園區內植栽、生態環境的經營，使內惟埤文化園區成為全國矚目藝術文化綜合園區。由於區域居住環境優良，擁有大片綠地，使得美術館區成為近十年來高雄地區高總價住宅的匯集區，連帶推升鼓山地區的房價表現。

相對於鐵路東側的快速發展，由於受到鐵路線的阻隔，鼓山區鐵路西側的區域發展明顯落後於美術館區，呈現鐵路一側豪宅遍布，另一側卻為低矮房舍的景象。目前正在進行的高雄地區鐵路地下化與捷運化工程，若完成後，美術館區的腹地將可延伸至翠華路以西，將可使內惟地區的發展更趨一致。此外，位於南鼓山的哈瑪星地區，是鼓山最早發展的區域，高雄港新濱碼頭（客運碼頭）即位於南端，在高雄火車站尚未遷移至大港埔前，縱貫鐵路線的終點站亦設置於此（即後來的高雄港車站，目前配合高雄都會區鐵路地下化工程的執行，已裁撤），因此哈瑪星地區的發展一直與交通發展息息相關，並與鹽埕區連結發展。但隨著高雄火車站的遷移，本區的交通動能大幅縮減，僅剩下港口客運的功能，使得哈瑪星地區逐漸沒落，近幾年的發展反倒不如北鼓山地區來得蓬勃，消費及居住動能主要依賴中山大學的學生族群及西子灣的觀光客群。不過，自從高雄捷運橘線通車以後，西子灣站成為捷運橘線的端點站，讓哈瑪星地區成為軌道運輸及港口客運的轉運樞紐，若能配合舊高雄港車站與哈瑪星地區的都市更新，將可提升南鼓山地區的居住適宜度。

受到美術館區及凹仔底地區住宅交易比重提升的影響，2008年鼓山區的住宅成交總價，較07年大幅增加近兩成，來到803萬；在成交單價方面，也是大幅增加12%。近幾年隨著美術館區及農十六重劃區的快速發展，區內住宅成屋推案量較高，在居住品質及交通便利性較佳的情況下，使得北鼓山的住宅交易熱度遠高於南鼓山的表現，亦使得本區住宅價格水漲船高，成為高雄地區住宅價格表現最佳的區域。但也因為建商密集推案的影響，北鼓山區的成屋流通量亦較大，且推案型態多為住宅大樓，與區域性消費者偏好透天產品的型態有所差異，使得區內住宅交易時間大幅拉長，自2007年起，本區住宅流通天數均維持在90天以上，08年更拉長到95.7天，顯示因供給放量的影響，區內住宅交易熱度有趨緩的現象。

表4-7-8 近五年高雄市鼓山區住宅成屋成交狀況分析表

年度		2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	9.1%	0.0%	29.4%	27.0%	12.5%
	300-500萬	54.6%	41.7%	17.7%	18.9%	34.4%
	500-700萬	18.2%	16.7%	29.4%	29.7%	17.2%
	700-1000萬	9.1%	25.0%	11.8%	8.1%	14.1%
	1000-2000萬	9.1%	16.7%	5.9%	13.5%	15.6%
	2000萬以上	0.0%	0.0%	5.9%	2.7%	6.3%
平均總價(萬元)		514	707	695	673	803
平均單價(萬元/坪)		7.7	9.9	11.0	11.5	12.9
單位成交坪數件數占總成交件數比						
單位成交坪數	15坪以下	0.0%	0.0%	0.0%	2.9%	0.0%
	15-25坪	0.0%	0.0%	33.3%	8.8%	3.1%
	25-35坪	0.0%	0.0%	0.0%	20.6%	20.3%
	35-45坪	37.5%	8.3%	33.3%	17.7%	25.0%
	45-55坪	50.0%	25.0%	16.7%	11.8%	15.6%
	55坪以上	12.5%	66.7%	16.7%	38.2%	35.9%
流通天數(天)		91.0	72.3	49.7	91.8	95.7

資料來源：信義不動產企劃研究室

此外，就本區住宅總價區間帶的分布結構來看，本區住宅物件成交比重有往兩端發展的現象，300~500萬之間住宅產品成交比重拉升到34.4%，成長近一倍，成為區內住宅成交的主力產品；但1000萬以上住宅產品亦有所成長，成交比重增加超過三成。此外，在住宅面積變化方面，由於本區新增住宅產品以大坪數住宅為主，55坪以上住宅依舊為本區成交主力，達35.9%，顯示本區住宅交易仍以換屋需求為主。