

## 第七章 高雄地區成屋市場分析

梁仁旭<sup>1</sup> 王姿尹<sup>2</sup>

南部的都會區以高雄市及台南市為主要發展核心，相較以文化古蹟為發展主軸的台南，高雄試圖從早期的工業城市轉變成國際都市，近年來積極爭取成立高雄世界貿易展覽會議中心、高雄軟體園區、自由貿易港區等；此外透過世界運動會、國際演唱會的舉辦，以及透過戲劇宣傳等手法，期望提升國際意象並帶動觀光發展。

高雄市政府近年來積極規劃多功能經貿園區(共590.22公頃)、重新規劃原屬鄰近工業區加工出口區與商港區域的土地，以利經濟發展，並替房市帶來利多。園區包含文化休閒、倉儲轉運、經貿核心等專區，園區預期可增加3.5萬個工作機會，將帶動高雄地區未來產業及週遭地區房地產發展。

高雄港貨櫃吞吐量排名世界第十二，交通部將其定位為物流港，為提升作業能量及效率，近年已進行辦洲際貨櫃中心相關工程，提供新式貨櫃基地，供大型貨櫃船隻停泊，提升高雄港成為國際樞紐港之競爭力；搭配高雄港聯外道路興建計畫，可提升運輸效率，對於未來台灣經濟發展有重大影響。

除上述產業區域開發外，高雄市政府近年亦推動許多生態保育園區及古蹟保存區，如鳳山水庫濕地、鹽水港溪溼地、半屏湖溼地、洲仔濕地公園、高雄市生態濕地廊道中面積最大的援中港濕地、原生植物園及內惟埤文化園區等；另有高雄都會公園、星光水岸公園及高雄巨蛋綜合體育館；原先愛河整治成功後，後續亦有其他河川行整治工程，以上推動計畫將使高雄市兼具產業發展、休閒空間及優質生活環境。

<sup>1</sup> 中國文化大學土地資源系副教授

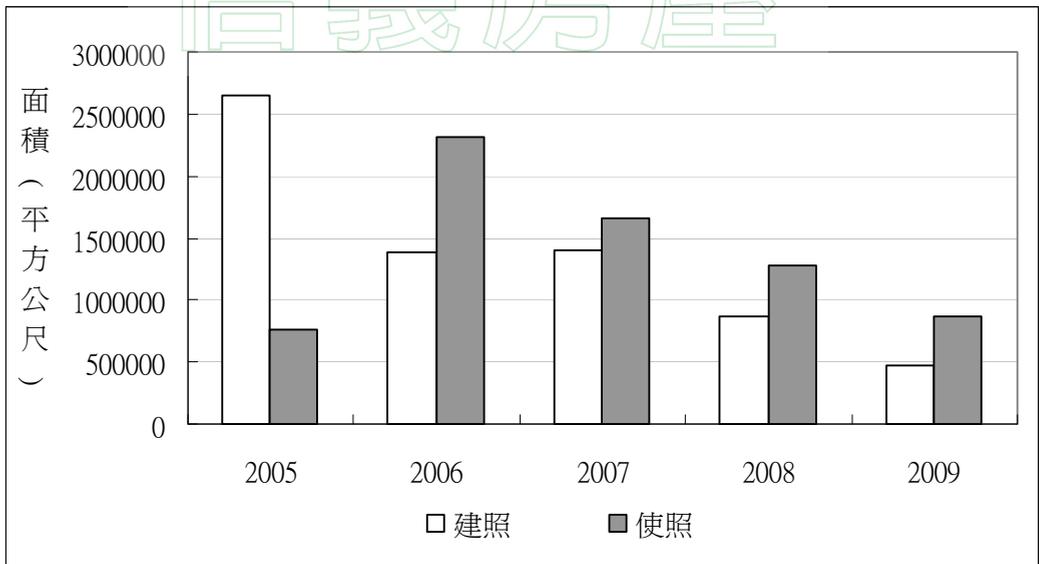
<sup>2</sup> 財團法人國土規劃及不動產資訊中心助理研究員

高雄市為台灣唯一擁有海空國際雙港的都市，實國家發展成為全球運籌中心之關鍵，除高鐵於2007年營運後，高雄捷運紅橘線亦於隔年通車，貫穿高雄東西南北並與高鐵接軌，縮短台北與高雄之通車時間。此外，亦有規劃臨港輕軌及多條捷運支線遍布高雄縣市，構成完整的區域運輸網路，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，以提供便利大眾運輸環境，可帶動休閒觀光及居住等誘因，進一步使高雄市的房地產市場穩定成長。

## 一、高雄市整體市場分析

觀察圖3-7-1表3-7-1，高雄市近五年的建照核發樓地板面積以2005年達到高峰後呈現逐年減少之趨勢，2009年核發住宅建照面積僅有47.8萬平方公尺，與2005年相較減少82%。在使用執照核發之樓地板面積方面，則在2006年到達五年高點後呈現逐年減少之趨勢，2009年核發使用執照之樓地板面積僅為87.2萬平方公尺，與2006年相較減少63%，市場逐漸消化2004~05年所建造的龐大數量住宅中。

從近五年建、使照核發面積差距來看，2005年建照較使照多出188.2萬平方公尺；而2006年則是使照較建照多出93萬平方公尺，2007~09年亦為使照較建照多的現象，顯示建商於2004~05年間對高雄市住宅市場抱持樂觀並積極



資料來源：內政部營建署

圖3-7-1 高雄市近五年建照、使照核發面積

推案，而使住宅供給量急速上揚，因而影響高雄市房地產市場價格；在當地建商公會總量管制下，以消化市場中成屋為優先目標，因此建商在2006年開始轉變較先前保守穩健的態度。

表3-7-1 高雄市近五年建照、使照申請樓地板面積

	2005		2006		2007		2008		2009	
	建照	2,648,657	(-2.42%)	1,387,089	(-47.63%)	1,401,151	(1.01%)	864,433	(-38.31%)	478,568
使照	766,335	(-11.47%)	2,317,175	(202.37%)	1,657,431	(-28.47%)	1,276,323	(-22.99%)	872,321	(-31.65%)

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

表3-7-2 近五年高雄市住宅成屋成交狀況分析表

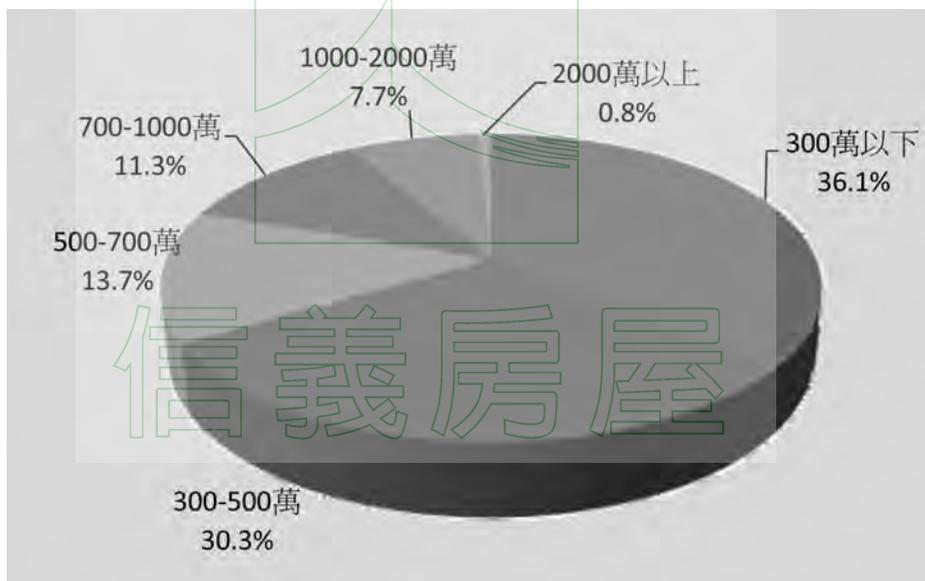
年度		2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位 成交價	300萬以下	31.6%	39.5%	38.3%	39.6%	36.1%
	300-500萬	32.8%	25.6%	31.4%	27.7%	30.3%
	500-700萬	17.0%	18.6%	14.9%	15.5%	13.7%
	700-1000萬	11.3%	10.7%	7.6%	8.0%	11.3%
	1000-2000萬	5.7%	4.7%	6.3%	7.7%	7.7%
	2000萬以上	1.7%	0.9%	1.7%	1.5%	0.8%
平均總價(萬元)		592	472	482	497	506
平均單價(萬元/坪)		8.5	8.4	8.8	9.5	9.2
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	0.7%	2.5%	6.2%	5.7%	1.9%
	15-25坪	11.9%	17.5%	12.8%	15.5%	9.6%
	25-35坪	10.4%	14.4%	17.3%	22.0%	22.8%
	35-45坪	25.9%	24.4%	25.9%	26.2%	23.8%
	45-55坪	19.3%	20.0%	17.3%	9.8%	19.0%
	55坪以上	31.9%	21.3%	20.6%	20.8%	22.8%
流通天數(天)		73	77.1	74.1	79.4	90.8

資料來源：信義不動產企劃研究室

從五年成屋成交狀況分析表來看，高雄市房價自2006年落入谷底後開始微幅上升，2009年不僅總價突破500萬，每坪價格亦站穩9萬元之上，相較於台灣其他縣市而言，高雄市房地產市場較為平穩，2008年金融風暴的衝擊並未造成市場波動起伏過大的現象。

高雄市各總價區間的結構分布近年來變動尚稱穩定，500萬以下成交比重涵蓋六成以上，而1000萬元以上的高價產品為高雄市住宅市場之少數，僅占一成以下，主要是美術館區、農十六重劃區及高鐵左營站周邊新推住宅建案。

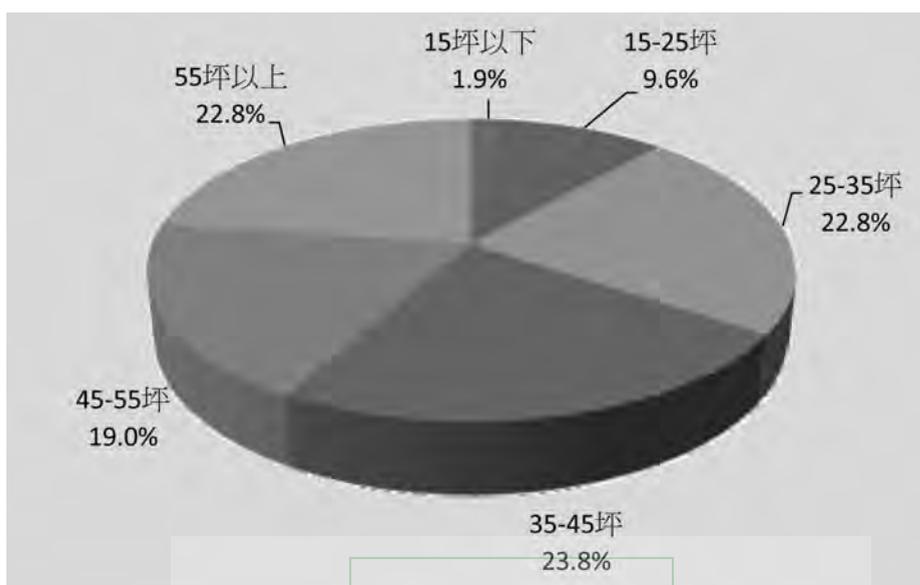
另觀察單位成交坪數之分布結構，25坪以下的住宅成交量歷年來不多，僅占1~2成左右、2009年約佔1成。25坪以上之住宅交易比例分配較平均，除2008年45~55坪之住宅比例較大幅度降低，而2009年恢復以往比重外，大體上呈現穩定的交易比例。



資料來源：信義不動產企劃研究室

圖3-7-2 2009年高雄市住宅成屋單位成交價之分佈比例圖

在代表市場熱絡程度的流通天數方面，因為2005年的住宅推案量反應在2007年以後，因此自2007年開始住宅銷售天數開始拉長，2009年將近90天，與2008年相較，大幅拉長11天；雖然銷售天數增加，但高雄市住宅的總價與單價近年來仍逐步推高，高雄市住宅價格不因供給量增加而有顯著降低，市場仍有自我調節的機能。



資料來源：信義不動產企劃研究室

圖3-7-3 2009年高雄市住宅成屋單位成交坪數之比例分佈圖

## 高雄市新興區

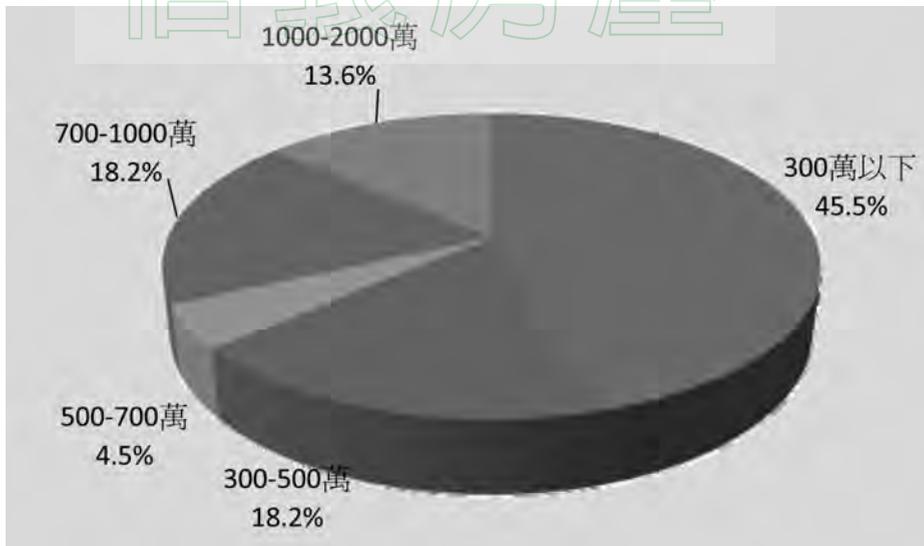
位於高雄市地理中心的新興區被三民、苓雅和前金區環繞，因高雄火車站座落於此區而發展興盛，加上早期推動之觀光景點多位於新興區，如六合觀光夜市、南華觀光夜市、新堀江流行廣場和城市光廊與中央公園等著名觀光、購物和休閒遊憩景點，商業活動熱絡。因此，新興區內多為商業用地，住宅用地較少，因此住宅供給量有限。

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，如重新規劃沒落的城市光廊，希望藉由藝術光雕重現都市意象，吸引夜間人潮流動。推動「玉竹街更新區環境改善規劃設計」，依現存環境與現有之商業型態判斷，確能擁有都市中心性之優勢，但商區內尚存多處可供再發展的空地，且具備全新改造的潛力；故以玉竹街更新整體發展方向為發展主軸，發展徒步區人行道為主，鋪設徒步區路面、街道家具擺設及加強照明等改善，希望能配合大型綜合百貨公司開發，據以為全市性都會中心型商圈的目標邁進，並連繫周邊商圈，成為年輕世代的聚集地。

表3-7-3 近五年高雄市新興區住宅成屋成交狀況分析表

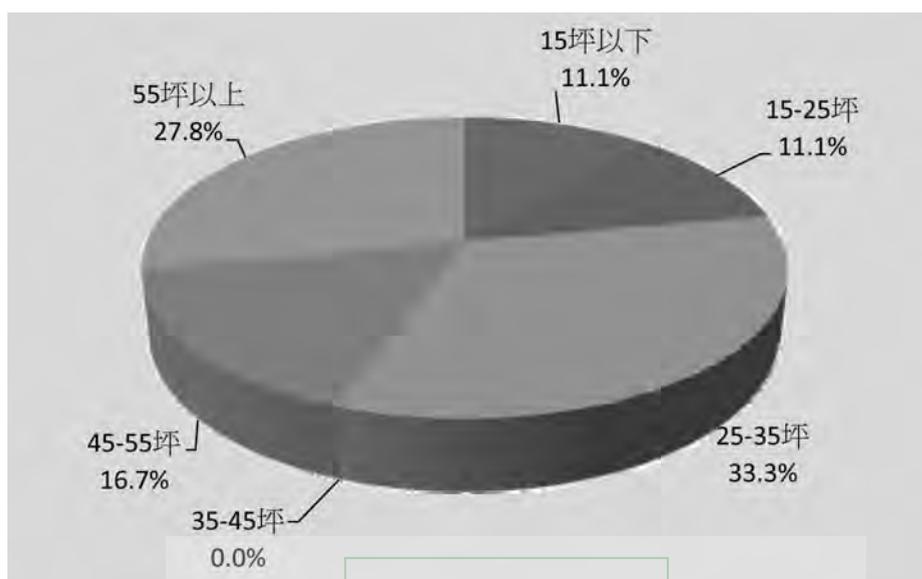
年度		2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	11.1%	29.2%	35.7%	61.5%	45.5%
	300-500萬	11.1%	8.3%	28.6%	15.4%	18.2%
	500-700萬	44.4%	25.0%	7.1%	15.4%	4.5%
	700-1000萬	22.2%	20.8%	21.4%	7.7%	18.2%
	1000-2000萬	11.1%	16.7%	0.0%	0.0%	13.6%
	2000萬以上	0.0%	0.0%	7.1%	0.0%	0.0%
平均總價(萬元)		664	653	621	292	524
平均單價(萬元/坪)		8.3	10.2	9.4	6.8	9.9
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%	5.0%	0.0%	15.4%	11.1%
	15-25坪	0.0%	15.0%	10.0%	53.9%	11.1%
	25-35坪	0.0%	0.0%	30.0%	23.1%	33.3%
	35-45坪	16.7%	20.0%	10.0%	0.0%	0.0%
	45-55坪	16.7%	15.0%	20.0%	0.0%	16.7%
	55坪以上	66.7%	45.0%	30.0%	7.7%	27.8%
流通天數(天)		91.1	69.8	124.8	131.9	94.4

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3-7-4 2009年高雄市新興區住宅成屋單位成交價之分佈比例圖



資料來源：信義不動產企劃研究室

圖3-7-5 2009年高雄市新興區住宅成屋單位成交坪數之比例分佈圖

隨著高雄捷運的營運通車，因捷運紅、橘線的交會點－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彩繪玻璃，因而使周圍商圈生機重現復甦，而其他亦有臨近城市光廊的中央公園站，以及信義國小站，預期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，因此房地產之發展潛力值得關注。

新興區住宅店面混用情況普遍，因此住宅成交特性統計變動較為明顯，實際上近幾年住宅單價及總價區間並無顯著變化。

## 高雄市苓雅區

苓雅區在高雄市素有「首善之區」的稱號，區內環境由最早期的樸實農漁村環境，轉變為文化氣息濃厚的「文藝特區」，苓雅區教育機關與大型文教設施林立，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都會公園等，不僅帶動全區文藝氣息，更帶動了苓雅區的繁榮。

苓雅區積極推動中正文化中心四周道路景觀改善計畫，如「市民藝術大道」工程的進行，五福路、廣州一街等人行步道鋪設，精緻的公共藝術結合

園區內庭園景觀，營造出美麗、優質、充滿人文氣息的都會生活空間，並帶動週邊文化事業的發展，為高雄市最具特色的文化生活圈。

本區與鹽埕區相鄰的高雄港碼頭及駁二藝術特區，其拆除港區圍牆、增設簡易綠化設施散步道，除打破高雄市區與港區間的藩籬，並創造市民港區親水休憩的新區域。區內保留部分圍牆作為市民對該區域之記憶，並供市民更易親近海岸，觀看、遠眺河港美景的休憩場所；區內亦常舉辦多項國內外藝術展覽，增添休閒文藝氣息。光榮碼頭景觀綠廊道為港區特色之一，約500公尺長綠廊道巧妙串連，延續真愛碼頭藍色水岸風光，展現高雄得天獨厚的河、海、港水岸特色，並延展愛河迷人風華與13號碼頭光榮歷史，使市民感受市府發揚水岸生命力，建設高雄親水國際都會的毅力。

交通方面，如臨港線鐵路地下化、高雄市捷運興建，一再顯示苓雅區發展及轉型的潛力，促使苓雅區成為人口逐漸遷入的主要區域，並帶動本區房

表3-7-4 近五年高雄市苓雅區住宅成屋成交狀況分析表

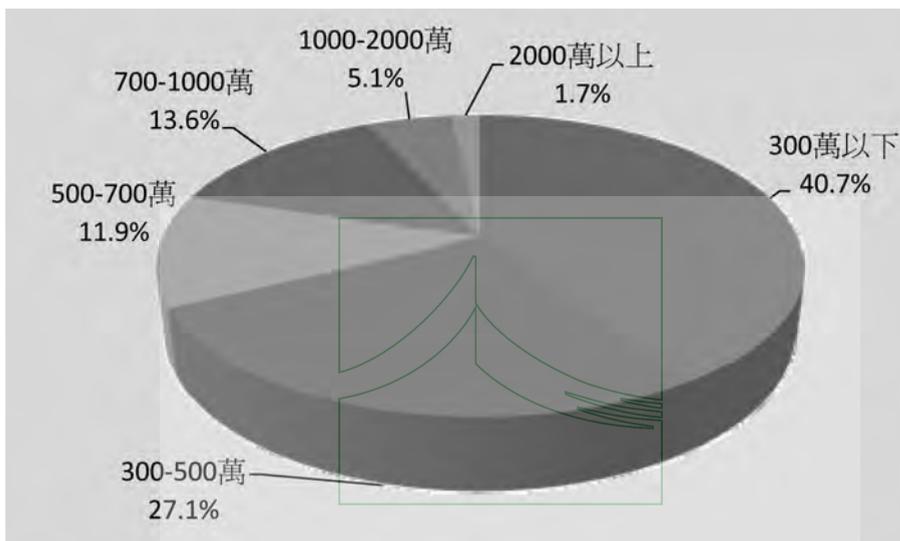
年度		2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位 成交價	300萬以下	26.7%	46.7%	44.9%	41.0%	40.7%
	300-500萬	44.4%	35.6%	26.1%	33.3%	27.1%
	500-700萬	13.3%	11.1%	13.0%	12.8%	11.9%
	700-1000萬	11.1%	4.4%	5.8%	5.1%	13.6%
	1000-2000萬	2.2%	2.2%	8.7%	7.7%	5.1%
	2000萬以上	2.2%	0.0%	1.5%	0.0%	1.7%
平均總價(萬元)		496	359	462	444	494
平均單價(萬元/坪)		9.8	7.9	9.0	10.0	9.4
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%	2.0%	0.0%	0.0%
	15-25坪	14.3%	20.6%	15.7%	18.0%	18.8%
	25-35坪	22.9%	14.7%	21.6%	18.0%	29.2%
	35-45坪	17.1%	29.4%	29.4%	35.9%	18.8%
	45-55坪	25.7%	23.5%	15.7%	2.6%	10.4%
	55坪以上	20.0%	11.8%	15.7%	25.6%	22.9%
流通天數(天)		92.6	65.8	71.8	78.7	101.9

資料來源：信義不動產企劃研究室

地產市場的熱絡。

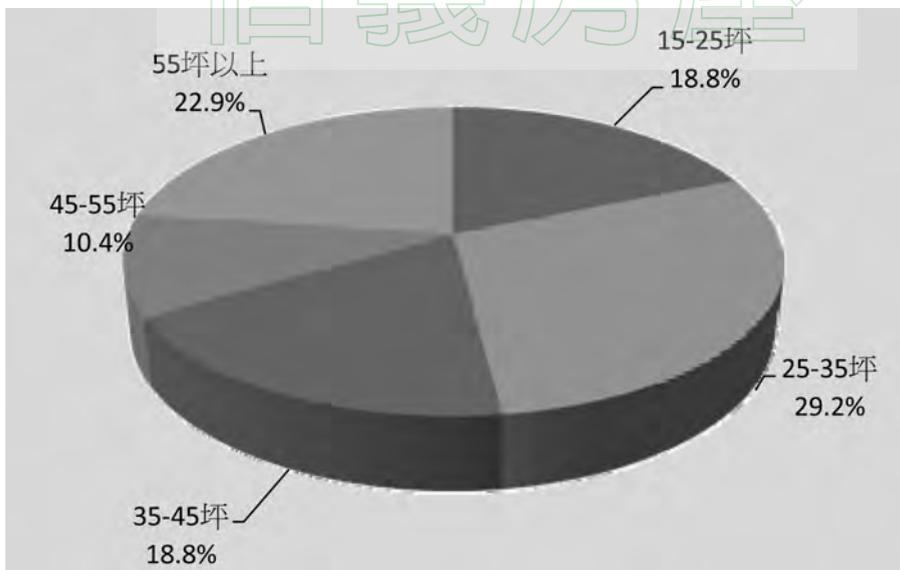
從近五年成屋成交狀況分析表來看，高雄市苓雅區住宅平均單價除2006年外皆在9~10萬之間徘徊，2009年為9.4萬元，顯示苓雅區的成屋房價走勢平穩。

觀察單位成交價之比例分佈，近四年來苓雅區住宅交易多以300萬元以下之產品為主，2009年約占交易之四成；700~1000萬之間的住宅比例有逐年穩定成長的趨勢，1000萬元以上之產品比重不高、不及一成。



資料來源：信義不動產企劃研究室

圖3-7-6 2009年高雄市苓雅區住宅成屋單位成交價之分佈比例圖



資料來源：信義不動產企劃研究室

圖3-7-7 2009年高雄市苓雅區住宅成屋單位成交坪數之比例分佈圖

另觀察單位成交面積之比例分佈，15坪以下的住宅產品在苓雅區交易相當稀少，近年來幾無案例；2009年的交易坪數集中在25~35坪，其次為55坪以上。在流通天數方面，2009年較2008年增加23天至101.9天；銷售天數破百日，去化需時。

## 高雄市前鎮區

高雄前鎮區保有加工出口區創造台灣經濟奇蹟的光榮歷史，配合高雄港引進新式貨櫃設計轉型為物流商港，本區重新規劃，設立軟體科學園區、多功能經貿園區；此外，夢時代購物中心、百貨公司與量販店進駐，使本區成為工作與生活良好的地區。

除了港區邊的產業園區規劃外，前鎮區亦推行綠地空間設計，如前鎮河整治的親水生態園區、堤岸木棧道、堤岸人行步道改善、親水階梯、河岸花台、腳踏車道、夜間照明、翠亨橋與鎮興橋改善、渡輪站親水公園及植栽美化等；景觀的改善，親水空間的創造，吸引民眾享受休閒生活。此外，瑞祥公園、瑞和公園、明正公園等老舊公園景觀改善，透過栽種植栽、花叢，改善照明及公園相關設施，營造優質的前鎮區市民休閒遊憩空間，希望改造完成的公園變身為明亮開放的優質公園，提供市民與遊客舒適的休閒遊憩與活動空間。

前鎮區近年重大建設計畫，計有設置凱旋站、獅甲站、前鎮高中站、草衙站等站的高雄捷運紅線，台鐵舊高雄港站及臨港西線沿線都市更新，中油前鎮儲運所及南側唐榮土地所在街廓更新地區五號船渠整治計畫，高雄港區碼頭水岸開發案的開發興建，除以整體規劃進行前鎮區改造外，亦引進大型商場進駐，透過高雄捷運便捷路網帶動商機與人潮，成為本區房地產重要吸引力。

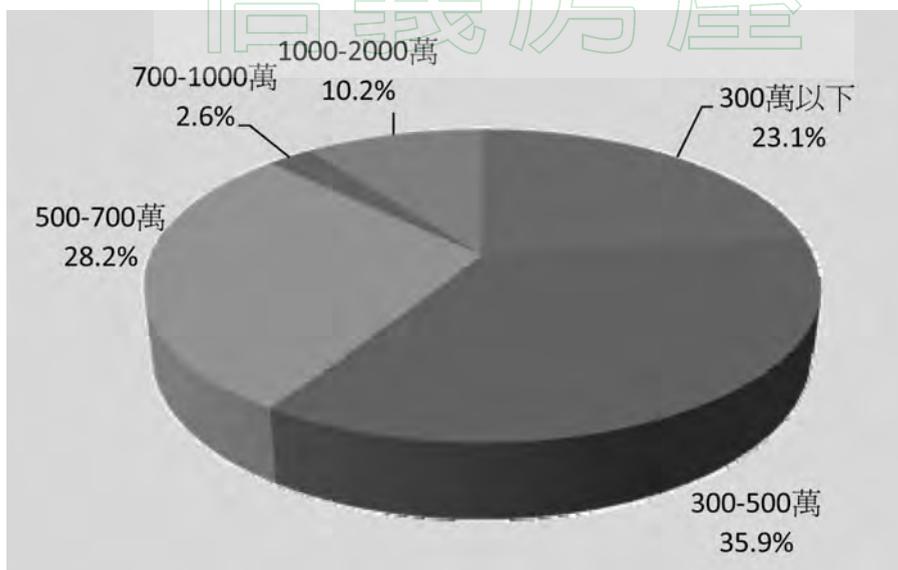
受到重大建設期程影響，前鎮區平均總價在2007年下修至370萬元後，2009年逐步攀升到540萬元，超越前幾年的價格水準；在單價方面，維持在8~9萬之間，顯示前鎮區住宅市場穩定、波動不大。

觀察單位成交價之比例分佈，前鎮區大部分為700萬元以下之住宅，約占總交易之九成；至於1000~2000萬之間的住宅交易比例2008年上升後，2009年穩定維持。流通天數方面，2009年較2008年下降至75.2天，恢復2005年之水準，前鎮區相較高雄市其他地區，因區內新興規劃持續帶動房地產市場，使市場相對穩定。

表3-7-5 近五年高雄市前鎮區住宅成屋成交狀況分析表

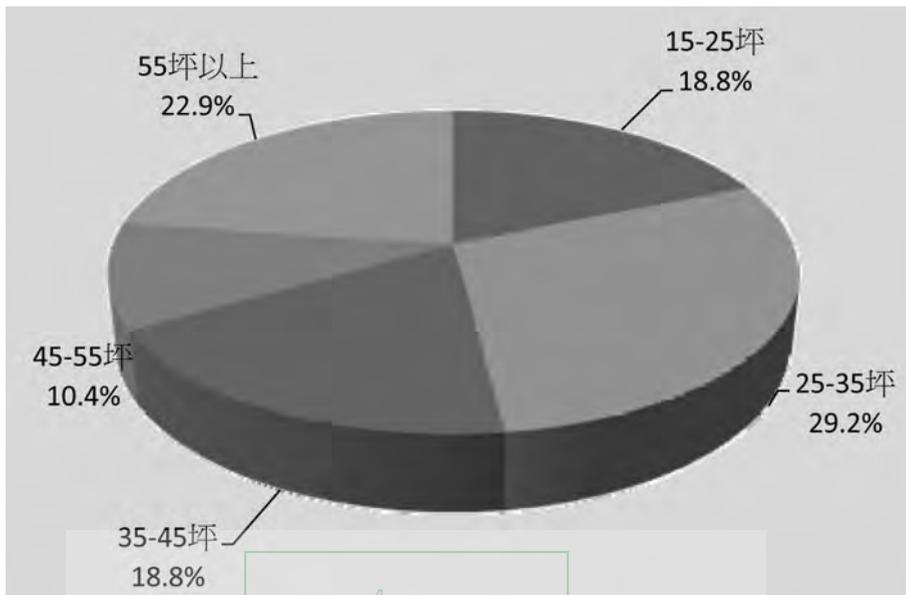
年度		2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位 成交價	300萬以下	31.3%	37.1%	45.5%	44.4%	23.1%
	300-500萬	28.1%	22.9%	34.1%	25.0%	35.9%
	500-700萬	25.0%	28.6%	11.4%	19.4%	28.2%
	700-1000萬	12.5%	8.6%	6.8%	0.0%	2.6%
	1000-2000萬	3.1%	2.9%	2.3%	11.1%	10.2%
	2000萬以上	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
平均總價(萬元)		489	424	370	453	540
平均單價(萬元/坪)		8.6	8.2	8.2	9.1	8.8
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	4.8%	7.7%	16.7%	2.8%	0.0%
	15-25坪	14.3%	19.2%	13.9%	19.4%	12.9%
	25-35坪	0.0%	19.2%	11.1%	30.6%	16.1%
	35-45坪	23.8%	15.4%	22.2%	19.4%	19.4%
	45-55坪	4.8%	26.9%	27.8%	11.1%	16.1%
	55坪以上	52.4%	11.5%	8.3%	16.7%	35.5%
流通天數(天)		75.8	86	78.3	98	75.2

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3-7-8 2009年高雄市前鎮區住宅成屋單位成交價之分佈比例圖



資料來源：信義不動產企劃研究室

圖3-7-9 2009年高雄市前鎮區住宅成屋單位成交坪數之比例分佈圖

## 高雄市三民區

三民區位於高雄市的中央地帶，為高雄市人口最多的行政區，約佔高雄市人口的四分之一。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學院等，吸引外地學生入住，也因此成為房地產市場最具發展潛力的區域。

三民區內原有國立科學工藝博物館、高雄願景館、光之塔、金獅湖風景區、客家文物館等休閒空間，更積極打造親水空間。近年高雄市政府先行推動二號運河沿岸景觀親水工程的生態工法，沿岸施作人行道、賞景步道、親水階梯、廣場及夜間照明等工程，延續愛河重要藝文景點及沿岸休憩空間到高雄市交通及商業樞紐中心，建構港都藍色水路路網「城鄉新風貌」成果；隨後又啟動「二號運河再造計畫」，仿照韓國清溪川市區內親水性設計，以回復二號運河生活與生態機能，提昇整體市容環境，帶動區域經濟發展。

另外，為恢復樣子林埤水塘往日風貌，以營造曹公圳水文風貌的觀念出發，塑造跨高雄縣市獨特帶狀濕地公園，重新規劃水道和埤塘，提供生物棲

息的綠帶空間，利用曹公圳串連高屏溪、前鎮河、愛河、後勁溪及高雄港，形成一完整的水路網絡，創造真正的海洋城市意象，並串連市區內其他溼地、綠地空間。

高雄市政府秉持建設隨人口增加的原則，在三民區加速推動全方位建設；以高雄火車站為中心的陸運轉運站，除可搭乘市公車深入本市各主要街道、名勝外並延伸至市郊；亦可乘坐台汽、高汽、統聯客運等轉往全國各地。高雄火車站將規劃為三鐵共構的車站特定專用區，具有高度之潛能發展；其他如道路及交流道等路網之完成，可便利通往小港機場及其他地區。捷運紅線亦設有後驛站及高雄車站，未來更有高雄環狀輕軌捷運線等數站設立，預期與上述路網構成完善的交通，並帶動房地產市場的展望。

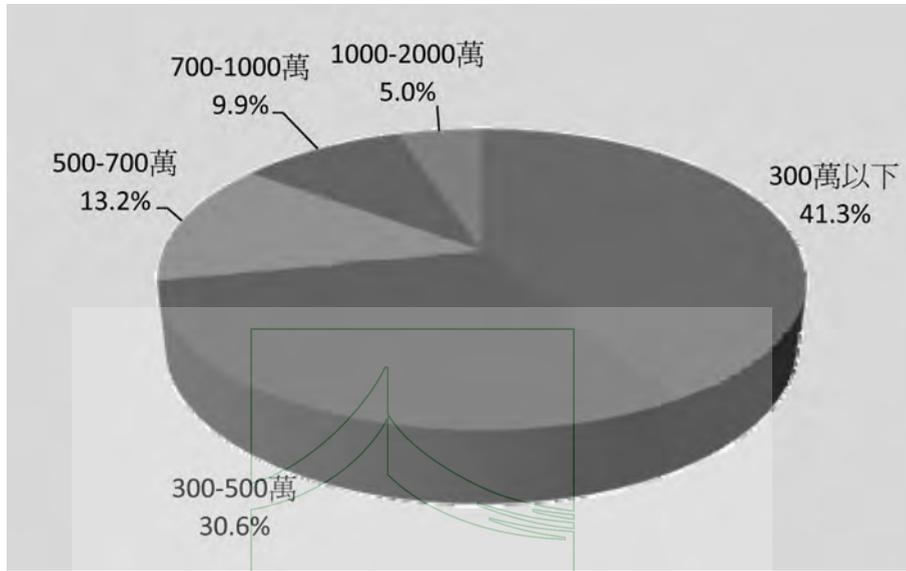
表3-7-6 近五年高雄市三民區住宅成屋成交狀況分析表

年度		2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位 成交價	300萬以下	42.2%	47.4%	29.1%	46.5%	41.3%
	300-500萬	35.6%	22.8%	39.2%	25.3%	30.6%
	500-700萬	8.9%	12.3%	16.5%	15.2%	13.2%
	700-1000萬	6.7%	12.3%	8.9%	7.1%	9.9%
	1000-2000萬	2.2%	3.5%	3.8%	5.1%	5.0%
	2000萬以上	4.4%	1.8%	2.5%	1.0%	0.0%
平均總價(萬元)		784	446	520	426	437
平均單價(萬元/坪)		6.7	6.6	7.9	7.7	7.4
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%	2.7%	4.9%	13.1%	1.1%
	15-25坪	12.5%	13.5%	9.8%	15.2%	9.9%
	25-35坪	15.6%	27.0%	13.1%	20.2%	19.8%
	35-45坪	37.5%	18.9%	26.2%	24.2%	28.6%
	45-55坪	15.6%	18.9%	19.7%	11.1%	22.0%
	55坪以上	18.8%	18.9%	26.2%	16.2%	18.7%
流通天數(天)		67.6	81.3	81.8	98.3	97.7

資料來源：信義不動產企劃研究室

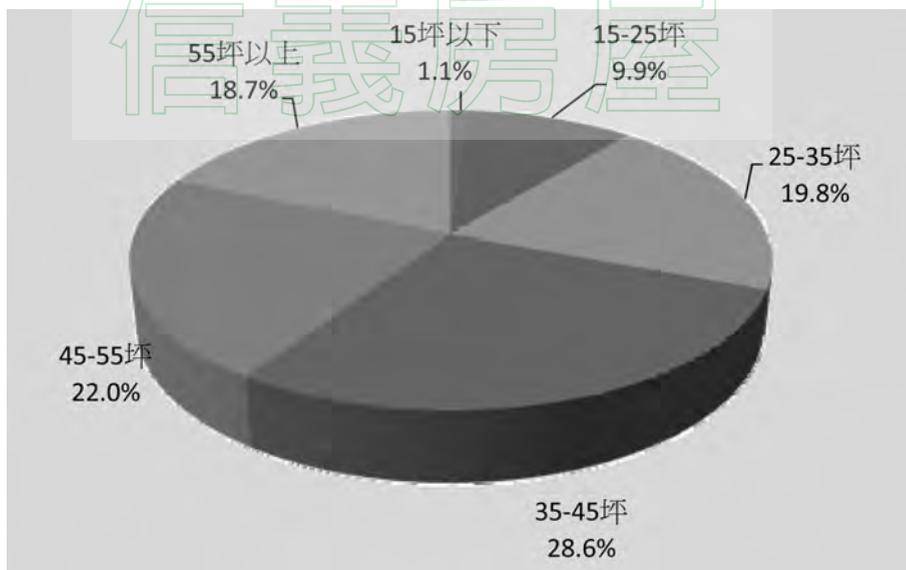
三民區發展較為成熟，近年來平均住宅單價則維持在6、7萬元間的水準，成屋房價變動相當平穩。

觀察成交總價之比例分佈，三民區高總價住宅占比不高，主要集中在陽明商圈周邊的透天別墅區。



資料來源：信義不動產企劃研究室

圖3-7-10 2009年高雄市三民區住宅成屋單位成交價之分佈比例圖



資料來源：信義不動產企劃研究室

圖3-7-11 2009年高雄市三民區住宅成屋單位成交坪數之比例分佈圖

## 高雄市左營區

高雄市的左營區是臺灣最重要的海軍基地，有海軍學校及許多海軍眷村設立，為農業、空地及海軍港區、軍事機關、廠庫設施、眷村等使用為主的低度開發地區。此區的區域特色在於多元族群的社區景觀，除了豐富的傳統歷史文化（左營舊部落）、眷村竹籬笆文化（軍眷區）外，亦有新都會文化（新莊仔重劃區），多元融合正是左營區重要的文化資產。

2007年高鐵通車後，左營之運輸機動性與可及性已拉升為全國性層級，帶動人潮、資金、產業及商務活動聚集。近年來因區內重劃區快速發展，目前已成為北高雄之新興商業核心；另由於住宅大樓及人口密度高，各類異國餐廳發展亦相當蓬勃，明誠及裕誠商圈已成為北高雄最密集的餐飲商圈。此外，設立在左營區內的2009世界運動會主場館，吸引大批觀光人潮及商機進入，並進一步帶動周邊房地產市場的活力。「2009世運主場館周邊土地檢討規劃--左營地區土地整體規劃及都市計畫」的提出，期望藉由世運會主場館賽後設施轉用的契機以及捷運的營運進行整體規劃，以創造高鐵站區附近土地利用價值，並帶動左營地區整體發展，而為房地產市場注入新生的力量。

目前，左營地區擁有蓮池潭、半屏山、大小龜山、洲仔溼地公園、原生植物園、萬年縣公園等重要觀光發展綠地空間，左營舊城、龍虎塔、高雄孔廟、啟明堂春秋御閣、左營城隍廟、高雄市眷村文化館等休閒文化場所，而高雄巨蛋現代化綜合體育館、世運主場館，則為提供民眾多樣化、高水準文教運動及休閒娛樂活動場所，各項設施可提供左營區享有優質生活空間，落實「活力、快樂、舒適」海洋健康城市之願景。高雄捷運紅線左營站、生態園區站、巨蛋站的設立及周邊商圈的崛起，使左營區住宅潛力無限，而為高雄市新興發展的重點地區。

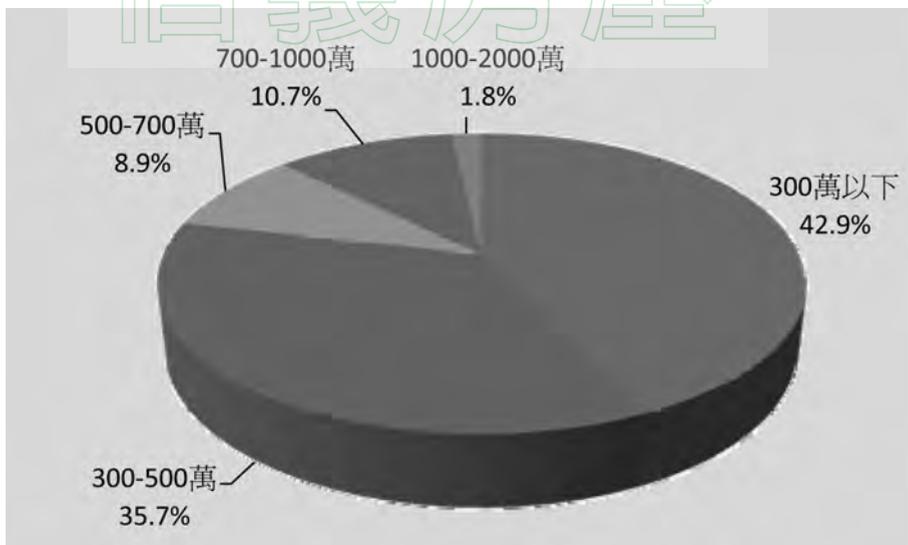
本區首購需求坪數約25至40坪，總價約250萬~600萬元；中產階級及換屋族群偏愛三至四房大樓及車墅產品，大樓坪數以40至60坪為主，總價約500萬~800萬元，車墅產品地坪為25至40坪，總價在1,000萬以上。

從五年成屋成交狀況分析表來看，左營區平均單價自2005年起呈現緩慢上漲之趨勢，於2009年達8.5萬元，呈現底部緩升的格局。

表3-7-7 近五年高雄市左營區住宅成屋成交狀況分析表

年度		2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位 成交價	300萬以下	33.3%	37.5%	35.6%	44.4%	42.9%
	300-500萬	22.2%	33.3%	40.0%	27.8%	35.7%
	500-700萬	22.2%	12.5%	13.3%	13.9%	8.9%
	700-1000萬	5.6%	16.7%	6.7%	11.1%	10.7%
	1000-2000萬	16.7%	0.0%	4.4%	2.8%	1.8%
	2000萬以上	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
平均總價(萬元)		576	450	406	426	418
平均單價(萬元/坪)		7.7	8.1	7.7	8.3	8.5
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	0.0%	0.0%	2.7%	1.4%	0.0%
	15-25坪	6.3%	4.6%	8.1%	16.7%	2.0%
	25-35坪	0.0%	4.6%	18.9%	20.8%	32.7%
	35-45坪	25.0%	45.5%	40.5%	34.7%	32.7%
	45-55坪	43.8%	13.6%	16.2%	9.7%	26.5%
	55坪以上	25.0%	31.8%	13.5%	16.7%	6.1%
流通天數(天)		77.8	77.9	67.6	76.3	68.9

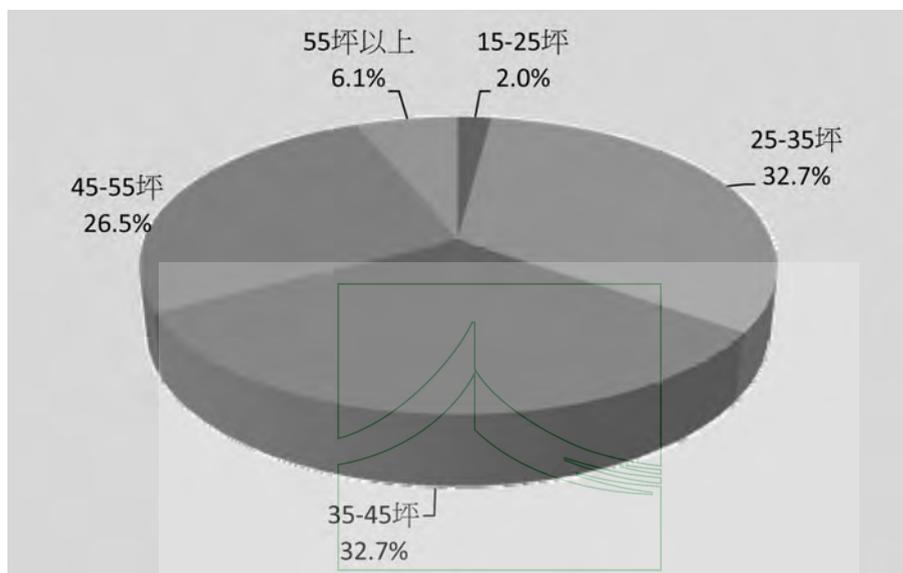
資料來源：信義不動產企劃研究室



資料來源：信義不動產企劃研究室

圖3-7-12 2009年高雄市左營區住宅成屋單位成交價之分佈比例圖

在流通天數方面，2009年銷售情形回復到2007年的景氣，流通天數為68.9天，較2008年縮短8天；惟其他年度的銷售天數概為77天，且2009年高雄整體市場之流通天數為91天，可能是2009年世界運動會的舉辦，帶動左營區房地產市場景氣，使左營區住宅交易較其他地區熱絡，受到整體景氣影響較低。



資料來源：信義不動產企劃研究室

圖3-7-13 2009年高雄市左營區住宅成屋單位成交坪數之比例分佈圖

信義房屋

## 高雄市鼓山區

鼓山區位於台灣高雄市西北方，背壽山面台灣海峽，使得西子灣與壽山成為本區觀光特色。近年來，除維持原本觀光意象外，更積極擘劃大型公園地景，如農16都市森林公園。於公園外環設置徒步休憩空間及自行車道，中央留有廣闊的大草原提供民眾活動休憩，公園週遭種植開花灌木及喬木，成為一年四季賞花的景點；並以公園為中心點，四方以適當開闊之開放空間連貫，完工後可提供民眾完善優質休憩空間，提升本地區整體景觀、生活品質及高雄市健康城市新意象。

相較高雄市其他地區，鼓山區屬開發較少之地區，因此市政府目前積極規劃凹子底新市政中心都市景觀與都市設計規範，檢討在農十六區段徵

收專用地範圍內規劃高雄新都心之可行性，以建構「生活品質」、「生產環境」、「生態保護」三生價值共榮之海洋首都。高雄捷運橘、紅線在鼓山區內則設有西子灣站及凹子底站等交通節點；除上述開發計畫外、高美館園區生態藝術廊道建構計畫等，都將扮演本區房地產重要推手。

本區的美術館商圈為高雄地區近幾年大規模發展的重劃區，商圈規劃完整，亦為高雄市政府特定區，在建築規劃與商業行為上，都有嚴格限制，連植栽都有限定種類，因此選擇進住高美館商圈者，大多具有一定的經濟基礎，職業類別多為白領階級、公教人員、醫生，銀髮退休族或換屋族群更不在少數。

商圈內以純住家為主，屋齡大多為不超過6年的新成屋，房屋類型像單身貴族偏好的兩房、新婚族的三房，或者換屋族及退休族喜歡的四房產品，品質

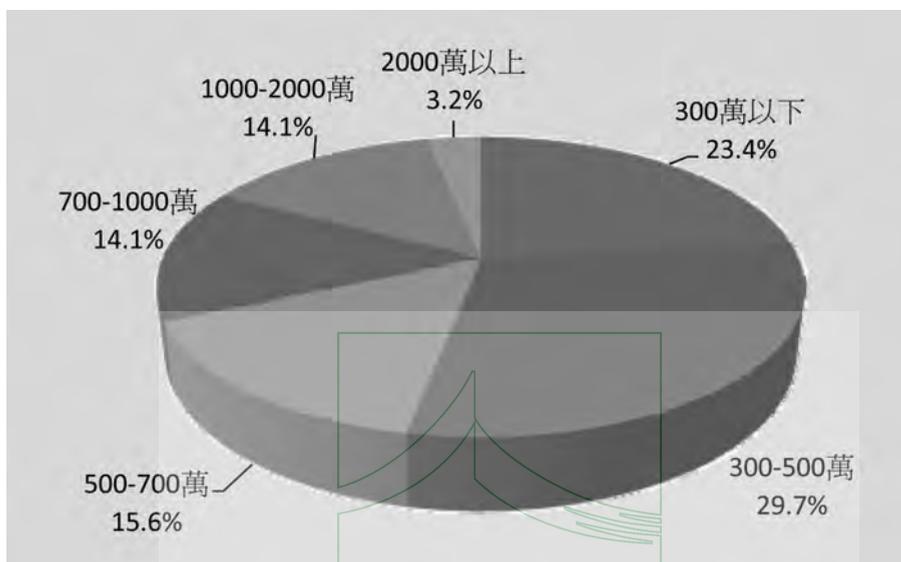
表3-7-8 近五年高雄市鼓山區住宅成屋成交狀況分析表

年度		2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位 成交價	300萬以下	0.0%	29.4%	27.0%	12.5%	23.4%
	300-500萬	41.7%	17.7%	18.9%	34.4%	29.7%
	500-700萬	16.7%	29.4%	29.7%	17.2%	15.6%
	700-1000萬	25.0%	11.8%	8.1%	14.1%	14.1%
	1000-2000萬	16.7%	5.9%	13.5%	15.6%	14.1%
	2000萬以上	0.0%	5.9%	2.7%	6.3%	3.2%
平均總價(萬元)		707	695	673	803	676
平均單價(萬元/坪)		9.9	11.0	11.5	12.9	11.6
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%	2.9%	0.0%	0.0%
	15-25坪	0.0%	33.3%	8.8%	3.1%	6.7%
	25-35坪	0.0%	0.0%	20.6%	20.3%	15.0%
	35-45坪	8.3%	33.3%	17.7%	25.0%	28.3%
	45-55坪	25.0%	16.7%	11.8%	15.6%	16.7%
	55坪以上	66.7%	16.7%	38.2%	35.9%	33.3%
流通天數(天)		72.3	49.7	91.8	95.7	89.5

資料來源：信義不動產企劃研究室

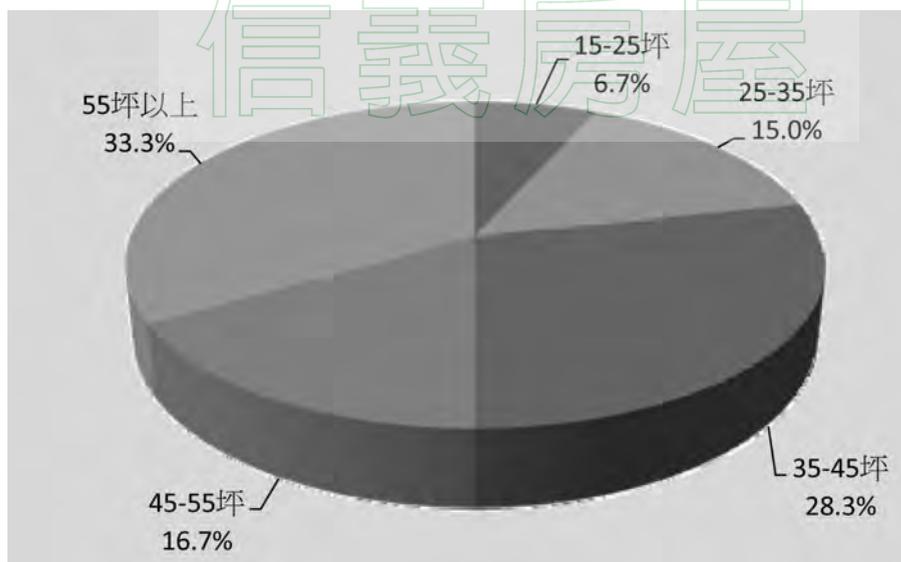
佳。至於面美術館的豪宅產品近年來相當受歡迎，坪數規劃約70至100坪。

此外，鼓山區內獨樹一幟的「瑞豐新村」，其車庫及花園洋房景觀亦頗富知名度，由於此處房屋興建時，特別注重生活品味與活動空間，因此吸引許多富商、名流、雅士遷居於此，整體生活水準高。



資料來源：信義不動產企劃研究室

圖3-7-14 2009年高雄市鼓山區住宅成屋單位成交價之分佈比例圖



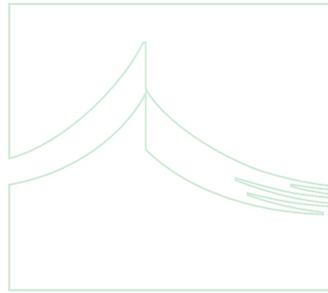
資料來源：信義不動產企劃研究室

圖3-7-15 2009年高雄市鼓山區住宅成屋單位成交坪數之比例分佈圖

從五年成屋成交狀況分析表來看，除2008年的總價達803萬元形成較高波段外，2009年鼓山區平均成交價恢復到676萬元的2007年水準；在單價方面，近年來平均單價落在11~12萬元左右，呈現穩定的趨勢。

觀察單位成交價之比例分佈，鼓山區2009年的住宅交易比重較平均落在2000萬元以下的產品上；而以500萬元以下之住宅產品比重占稍高比例，2000萬元以上的產品僅有小量的交易比重。

另觀察單位成交面積之比例分佈，55坪以上的透天厝大坪數住宅交易比重，歷年來占有不低的比例，2009年維持在33%左右，為鼓山區的主要產品。在流通天數方面，2009年的銷售天數為90天，較2008年縮短5天；惟近三年來皆維持在90天左右，與2006年相較差距40天，顯示近期之低檔穩定現象。



信義房屋