

## 第七章 高雄地區預售市場分析

李春長<sup>1</sup> 林祺鈞<sup>2</sup>

### 第一節 市場規模分析

高雄市位於台灣西南部，地形南北狹長，總面積約 154 平方公里，北、東邊分別與嘉南、屏東平原接壤，西臨台灣海峽，南近巴士海峽，海陸地位優良，海灣自然天成，是東北亞通往南太平洋要道，先天條件優越。

大高雄地區一直以來都是南部深具指標性的地區，南台灣發展的指標，去年高鐵的通車，大幅縮短了往返中、北部的時間，以及高捷紅、橘線的通車，讓高雄的未來發展希望無窮，高雄一直自許為海洋之都，近年來開發了星光碼頭、漁人碼頭、城市光廊以及整治愛河等等，這些建設都大幅的提高高雄的生活環境，並且能提高高雄市的國際地位。

2008年上半年，股市隨著立委選舉的炒作，也隨之漸漸的攀升，而整個股市在新總統上任後達到最高點，在一片上萬點的聲浪中，人們低估了美國次級房貸的影響力，隨著美國的前五大投資公司申貝爾斯登和美林證券被收購，與第四大的雷曼兄弟宣佈破產，美國前五大銀行一下就只剩下兩間，我國的股市也從上半年的一片看好，轉變成愁雲慘霧，股市也從 9300 點跌到只剩 4000 點，跌幅超過五十七個百分點。隨著全世界市場的不景氣，高雄市的建築推案市場也會受到影響。

回顧2008年高雄房屋市場的重要新聞：

- 一、紅海即將南下投資高雄軟體科學園區
- 二、高雄捷運紅、橘線的正式通車
- 三、2009年的高雄世運
- 四、高雄市各類住宅貸款優惠

<sup>1</sup> 國立屏東商業技術學院不動產經營系副教授

<sup>2</sup> 國立屏東商業技術學院不動產經營系碩士班學生

五、推動鐵路地下化

六、打造光纖未來城

從表3-7-1可以看出近年高雄房地產業的發展，可以看得出來推案數從2004年開始每年逐漸的減少，2008年度推案數與過去相比更是過去五年以來的最低點，2008年總計推案個數為132個推案，戶數為3,355戶，推案總銷售金額為336.80億元，相較過去的2007年的統計推案為281個，戶數為6,112戶，推案總銷售金額為701.24億元，推案減少了149個推案，負成長53.02%，戶數減少了2,757戶，負成長45.1%，推案總銷售金額減少了364.44億元，負成長51.97%。但是在平均每戶總價部分，可以看出今年的總價相較於去年減少了100多萬，平均總價依舊有1000萬元以上，表示今年的推案，高單價的推案佔了大多數。從2004年的500多萬元，到近兩年的平均總價皆有1000萬元以上，也就表示高雄地區房價愈來愈穩定。

表3-7-1 高雄地區2004~2008年推案統計表

項目	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
推案個數(個)	502	380	347	281	132
推出戶數(戶)	18,308	13,621	10,153	6,112	3,355
推案金額(億元)	1,065.08	871.25	843.41	701.24	336.80
平均總價/戶(萬元)	581.76	639.64	830.70	1,147.32	1,003.87

資料來源：高雄市建築開發商業同業公會。

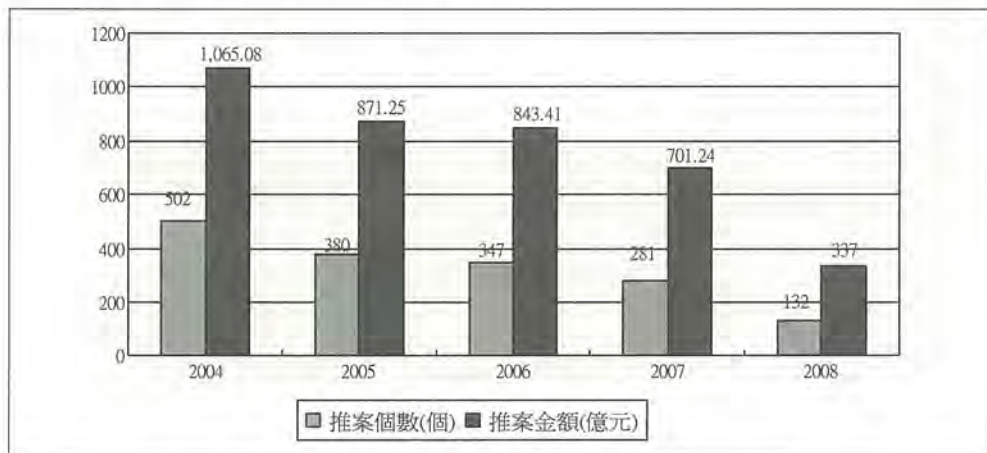


圖3-7-1 高雄地區2004~2008年推案統計圖



高雄地區較偏好採取成屋銷售並非預售方式，隨著大環境的景氣不好，建商保守，相對的消費者也保守，高雄地區要求售後服務，或要求建材等等。雖然2008年在推案、戶數都呈現負成長，建商心態保守，推案量維持低檔，並且穩定且緩慢的去化，對房屋市場有正面的功效，避免盲目推案，造成供過於求的情形發生。

由表3-7-2與圖3-7-2可以看出高雄地區預售屋推案，總計有132個推案，可以看出分區推案金額最高是楠梓區的74.57億元，佔了全高雄地區推案總銷售金額的22.14%，其次是三民區的66.10億元，是佔了全高雄地區推案總銷售金額19.62%，第三則是前鎮區的60.48億元，佔了全高雄地區推案總銷售金額的17.95%，前三名共佔了59.71%，接近6成的比例；第四為鼓山區的41.93億元；第五為左營區的29.40億元；第六為小港區的24.07億元；第七為新興區的21.89億元，第八名為苓雅區的15.59億元，而最後兩名的前金區和鹽埕區分別為1.75億元、1.02億元皆在2億元以下。

表3-7-2 2008年高雄地區各行政區域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	32	884	74.57
左營	14	278	29.40
鼓山	12	336	41.93
三民	18	743	66.10
新興	4	117	21.89
苓雅	6	140	15.59
前金	2	6	1.75
鹽埕	2	3	1.02
前鎮	15	576	60.48
小港	27	272	24.07

資料來源：高雄市建築開發商業同業公會。

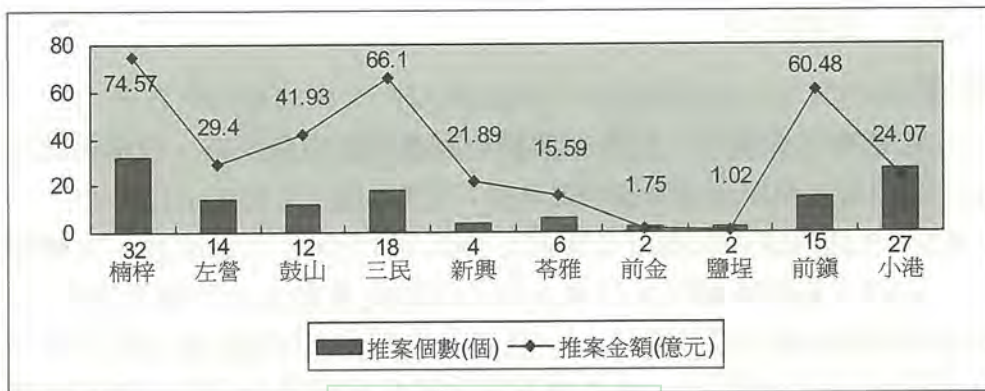


圖3-7-2 2008高雄地區各行政區域推案個數與推案銷售金額統計圖

由表3-7-3可以得知今年的透天推案有116件、大樓推案只有18件（內含兩件透天綜合案）合計為132件，由今年的推案可以得知，高雄建商透過透天工期較短，回收較快的想法依然不變，只是目前市場上的主要客源為首購客群，所以總價較高的透天產品，相對的去化較慢、銷售期就會較長。

表3-7-3 2008年高雄地區各行政區域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	0	0	5	4(1)	2	2	0	0	3(1)	0
透天	32	14	7	13(1)	2	4	2	2	11(1)	27
合計	32	14	12	18	4	6	2	2	15	27

( )中的數字為大樓、透天綜合案之個數。

資料來源：高雄市建築開發商業同業公會。

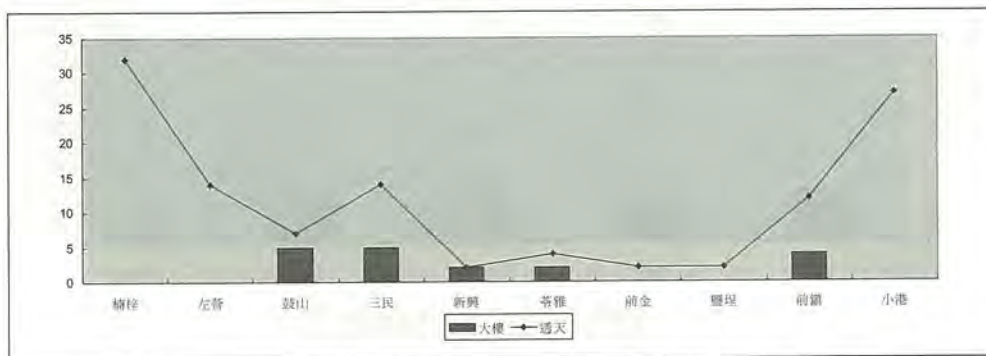


圖3-7-3 2008年高雄地區各行政區域大樓與透天推案統計圖



## 第二節 區域分析

### 前鎮區

位於高雄市西南方，北臨苓雅區，東鄰高雄縣鳳山市，西濱台灣海峽與旗津區相望，南接小港區面積19.1207平方公里。

2008年前鎮區推出4個大樓案、透天案12個（一個透天、大樓綜合案），與2007年的36個少了21個，在推出個案戶數上，2008年為576戶，與2007年的911戶少了335戶，2008推案金額為60.49億元，與2007年的86.94億元少了26.45億元，今年前鎮區戶數負成長為36.76%，推案金額負成長為30.42%，原因為大環境景氣的關係，下半年原定有不少的個案要推出，但不是放慢工程速度，就是延後推出，導致本區戶數成長率及推案金額成長率皆為負。

前鎮區除有一半的面積楠梓區同為重工發展重心之外，同時也是捷運站最多的行政區，R4A~R8共5站，捷運紅線併行中山路將前鎮區完整與市區連結。多功能經貿園區的後續發展，也關係著前鎮區的未來命運，也將是決定南高雄房市的重要關鍵。

表3-7-4 前鎮區2004~2008年推案統計表

項目	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
推案個數(個)	33	30	36	36	16
推出戶數(戶)	2190	1411	808	911	576
推案金額(億元)	124.38	101.63	66.97	86.94	60.49
平均總價/戶(萬元)	567.96	720.27	782.37	1,259.40	1,050.17

資料來源：高雄市建築開發商業同業公會。

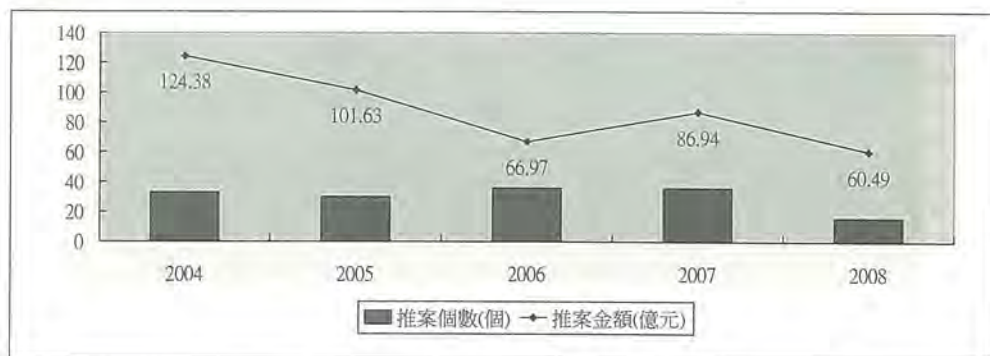


圖3-7-4 前鎮區2004~2008年推案統計圖

## 鼓山區

鼓山區東界由北而南分別以博愛路與左營區相鄰，以愛河與三民區毗鄰，以鼓山一、二路旁之臨海鐵路與鹽埕區相接，面積14.7458平方公里。

2008年鼓山區推出5個大樓案、透天案7個，與2007年的27個相差了15個個案，在推出個案戶數上，2008年為336戶，與2007年的847戶整整少了接近3/5的戶數，2008推案金額為41.93億元，與2007年的80.87億元也少了一半，今年鼓山區戶數負成長約為60.33%，是造成高雄地區推案衰退的主因。2008年由於捷運通車，所導致地價高漲，對建商成本增加，且之前購買之土地大多興建完成，無新土地交易之下，推案量當然減少。本區透天產品開價多在3000萬以上，屬於高總價產品，而10米街上地坪在30坪左右的社后地區的住家成交價大致落在2000萬上，大地坪的社區住家也都在3000萬甚至更高。

在美術館區前一陣子由於買氣的熱絡也使建商持續的加碼興建，炒了一陣的房市在最近越來越趨平靜，剩下的幾塊還未興建的土地也因物價成本的上漲，及捷運通車的加持價格太高讓建商們裹足不前沒有再繼續推出新的建案，跟農十六的房子相比美術館區的房子投資客居多空屋率較高，但美術館區由於前面提到的土地價格的問題所以擁有高雄難得的大片綠地，生活品質也相較農十六特區來得好。

表3-7-5 鼓山區2004~2008年推案統計表

項目	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
推案個數(個)	77	50	52	27	12
推出戶數(戶)	5991	2384	2439	847	336
推案金額(億元)	353.28	167.74	263.51	107.04	41.93
平均總價/戶(萬元)	589.68	703.60	1,080.40	1,263.75	1,247.86

資料來源：高雄市建築開發商業同業公會。



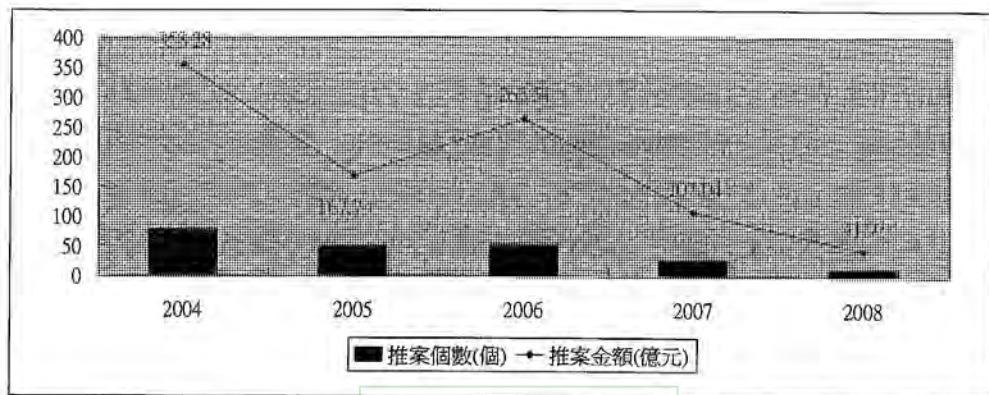


圖3-7-5 鼓山區2004~2008年推案統計圖

## 苓雅區

位於高雄市幾何中心位置，地勢狹長形同掌狀，東與高雄縣鳳山市為界，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。

2008年苓雅區推出2個大樓案、透天案4個，與2007年的18個減少了12個，在推出個案戶數上，2008年為140戶，與2007年的706戶少了566戶，2008推案金額為15.59億元，與2007年的82.89億元少了67.3億元，今年苓雅區戶數負成長約為80.17%，推案金額負成長81.19%，推案金額與推案戶數皆短少了八成左右。

苓雅區原本即為環境認同度極高的區域，其中以中正文化中心價格認同度最高，一直到目前為止。事實上，苓雅區所擁有的綠地(包含公園、綠帶)面積，也比市中心其它區域為多，自然整體價值性認同度也較高。在大眾心目中整體認同高，去化自不成問題，只是受到目前景氣影響，短期銷售仍有待考驗。

表3-7-6 苓雅區2004~2008年推案統計表

項目	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
推案個數(個)	17	15	15	18	6
推出戶數(戶)	500	495	966	706	140
推案金額(億元)	46.11	43.03	82.89	142.22	15.59
平均總價/戶(萬元)	922.2	869.29	858.07	2,014.44	1,113.57

資料來源：高雄市建築開發商業同業公會。

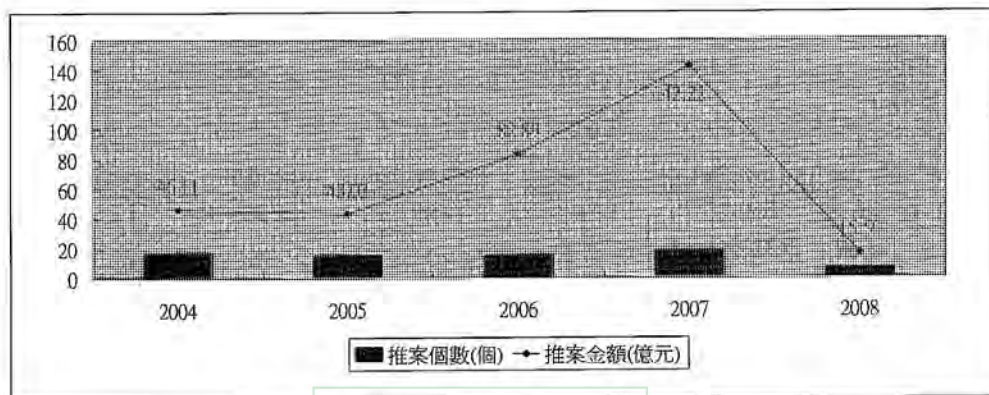


圖3-7-6 苓雅區2004~2008年推案統計圖

## 左營區

左營區位於高雄市北部，東鄰三民區，南接鼓山區，北聯楠梓區，西臨台灣海峽，面積19.3823平方公里。

2008年左營區沒有推出大樓案，只有推出透天案14個，與2007年的53個推案減少了39個推案，在推出個案戶數上，2008年為278戶，與2007年的405戶少了127戶，2008推案金額為29.40億元，與2007年的80.81億元整整少了51.41億元，今年左營區戶數負成長為31.36%，推案金額更是負成長63.62%。

捷運紅線終於在今年3月通車，使得本區市場再次活絡起來，住家產品出現2500萬的高價，而店面也突破了4000萬的高價。透天部份則因地價迫使房屋總價拉高，加上當前大景氣不佳的關係而使銷售買氣略顯下滑。

R14捷運站正式啓用是影響本區今年價位的最大關鍵，且目前25期已是北高雄商業區集中區段，生活便利性極佳，而透天案本區仍持續有零星個案推出，土地坪數也從30坪以下躍升至超過30坪的大格局規劃。有市區客源看中本區域的現有繁華而選擇遷入本區。

此區域可說是當前高雄市銷售最火熱的熱門區位，原因為眷改戶請領搬遷費的換屋潮，區域內個案紛紛打出價格戰等銷售策略，來面對這一波的購屋熱潮，大量的看屋人潮，也可以算是不動產寒冬之中的一股暖流。



表3-7-7 左營區2004~2008年推案統計表

項目	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
推案個數(個)	95	86	63	53	14
推出戶數(戶)	2125	3727	1761	405	278
推案金額(億元)	138.45	243.89	156.70	80.81	29.40
平均總價/戶(萬元)	650.15	654.38	889.83	1,995.30	1,057.56

資料來源：高雄市建築開發商業同業公會。

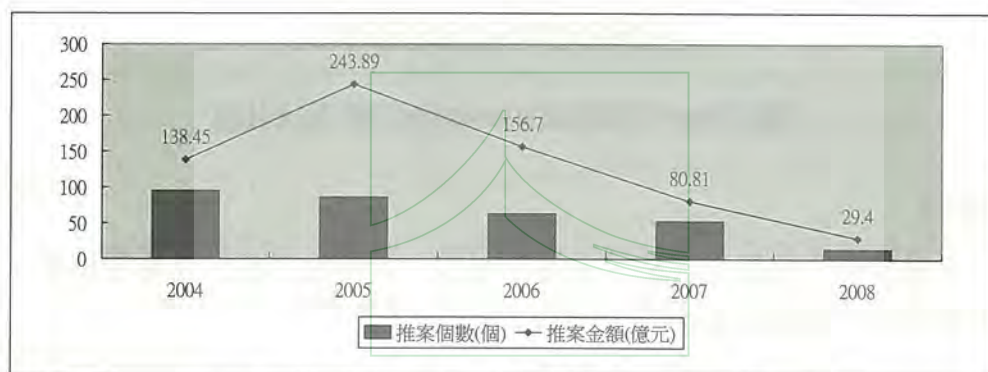


圖3-7-7 左營區2004~2008年推案統計圖

## 楠梓區

楠梓區位於高雄市的最北端，北臨高雄縣的橋頭鄉，南接左營區，全區面積為25.8249平方公里。

2008年楠梓區沒有推出大樓案，只有透天案32個，與2007年的比較少了14個推案，在推出個案戶數上，2008年為884戶，與2007年的967戶少了83戶，2008推案金額為74.57億元，與2007年的60.72億元增加了13.85億元，今年楠梓區戶數負成長為9.39%，推案金額則是成長22.81%，此為2008年大環境不景氣之下唯二推案金額逆勢上升的區域。

土庫地段有相當不錯的優勢，區內有楠梓國中、楠梓國小、清泰公園、台糖高雄花卉農園中心、台糖量販中心、楠梓運動場等大型的休息設施。道路開闢整潔、公園茂密、學校密集度皆為楠梓區裡最高。

2000年成立的高雄大學，對楠梓地區而言是有助楠梓發展的，由於高雄大學為一所完整的大學院所，吸引各方優秀的師資學生，讓區域的整體

發展非常具有可看性。該區客戶從原先規劃地坪30坪以下，接受價位多在600-700萬上下，但在該區仍有地坪增大到40坪以上，總價超過1000萬的豪宅產品，使得房市在經過這幾年的發展，讓高雄大學城漸漸成爲一個質感極高的別墅區，並且產品有越來越貴、總價有越拉越高的趨勢。

表3-7-8 楠梓區2004~2008年推案統計表

項目	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
推案個數(個)	140	78	68	46	32
推出戶數(戶)	3196	2289	1914	967	884
推案金額(億元)	164.23	108.78	100	60.72	74.57
平均總價/戶(萬元)	513.86	475.23	522.47	627.92	843.55

資料來源：高雄市建築開發商業同業公會。

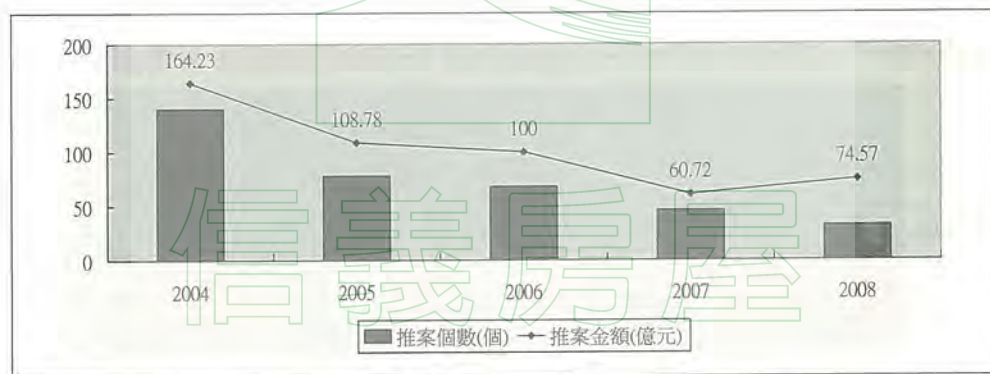


圖3-7-8 楠梓區2004~2008年推案統計圖

### 三民區

三民區位居高雄市中央地帶，東與高雄縣的鳳山市及鳥松、仁武兩鄉爲鄰，西濱鹽埕區，北與鼓山、左營兩區相接，南連苓雅、新興、前金三區，面積爲19.7866平方公里。

2008年三民區推出5個大樓案、透天案14個（1個大樓透天綜合案），與2007年的36個少了18個推案，在推出個案戶數上，2008年爲737戶，與2007年的1440戶減少了703戶，2008總推案金額爲66.09億元，與2007年的152.63億元相差了快90億元，今年左營區戶數負成長48.82%，銷售金額是



負成長56.7%，推案與戶數也因為不景氣的影響大幅減少了五成左右。

小案透天為目前區域市場主流，透天個案的分佈十分零散，包含從後驛、灣仔內、河堤、寶珠溝、榮總、覆鼎金、大昌路、陽明路段等，價位也從8~900萬到3000多萬的產品都有，無明顯的推案主軸及市場指標性質，純粹只吸引小區域客源。

表3-7-9 三民區2004~2008年推案統計表

項目	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
推案個數(個)	45	37	38	36	19
推出戶數(戶)	2453	1698	776	1440	737
推案金額(億元)	129.29	86.89	63.11	152.63	66.09
平均總價/戶(萬元)	527.07	511.72	813.27	1,059.93	896.74

資料來源：高雄市建築開發商業同業公會。

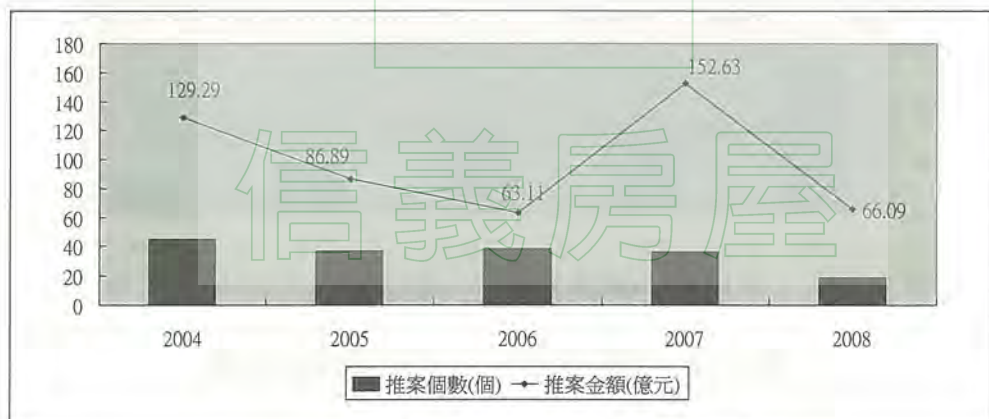


圖3-7-9 三民區2004~2008年推案統計圖

## 小港區

小港區位於高雄市東南端，東接大寮鄉，南與林園鄉毗鄰，北臨鳳山市，西北與前鎮區接壤，西南瀕臨台灣海峽，面積為39.8573平方公里。

2008年小港區跟去年一樣沒有推出大樓案，推出透天案27個，與2007年的52個是相差了25個推案，而在推出個案戶數上，2008年為272戶與2007年的681戶，相差了409戶，2008年的總推案金額為24.08億元，與

2007總推案金額53.53億元，相差了33.11億元，今年小港區戶數負成長60.06%，總推案金額是負成長61.85%，金額與推案都減少了六成。去年推案頗為分散，從大坪頂以降，到孔宅、桂林、高松路、飛機路、漢民路到小港路一帶均有零星個案，價格自500萬到1800多萬都有，消費者各取所需。

本區地處於高高屏三地要衝的位置樞紐，具備完善的道路規劃系統；北上台88東西快速道路。距離捷運站路程僅3.5公里，也就是從基地騎車出發到達R3捷運站不到5分鐘即可抵達。大坪頂特區房價大致上可劃分為四個區塊：第一為高坪23路以東、坪頂國小與高坪22路附近價位最高，其次是高坪七路以東至高坪23路以西，以高坪22路為中央兩旁的區塊價位次之，高坪39街以東至高坪七路以西的區塊排列第三，價位最低則是高壓電塔附近及高坪11路與高坪3路所圍成的區塊附近，也是整個大坪頂特區地勢較為低窪地帶。本區從過去以來幾乎是以28~32坪，600萬上下的低總價產品規劃為主。

表3-7-10 小港區2004~2008年推案統計表

項目	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
推案個數(個)	85	63	52	52	27
推出戶數(戶)	1362	719	552	681	72
推案金額(億元)	88.11	49.83	33.95	53.53	24.08
平均總價/戶(萬元)	646.92	693.05	615.04	786.05	885.29

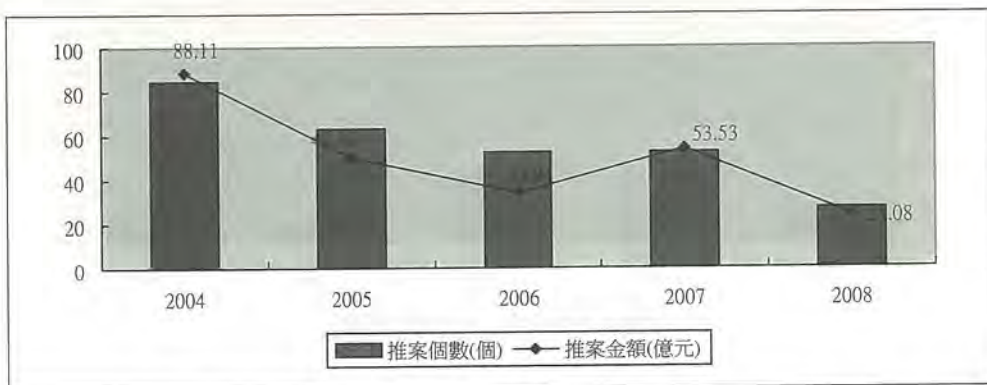


圖 3-7-10 小港區2004~2008年推案統計圖



## 新興區

新興區東以和平路、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，面積1.9764平方公里。

2008年新興區今年推出2個大樓案，推出透天案2個，與2007年的3個是相差了1個推案，而在推出個案戶數上，2008年為117戶與2007年的40戶，相差了77戶，2008年的總推案金額為21.89億元，與2007總推案金額5.16億元，增加了16.73億元，今年新興區戶數罕見的成長192.5%，總推案金額更是成長了324.22%，金額與推案都大幅的上升。由於在市中心的這地區，土地大多已經開發殆盡，土地資源取得困難，所以當有大型的案子出現時，會造成其戶數與推案金額大幅度的上升。

表3-7-11 新興區2004~2008年推案統計表

項目	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
推案個數(個)	5	8	9	3	4
推出戶數(戶)	58	291	323	40	117
推案金額(億元)	4.04	21.65	30.34	5.16	21.89
平均總價/戶(萬元)	696.55	743.98	939.31	1,290	1,870.94

資料來源：高雄市建築開發商業同業公會。

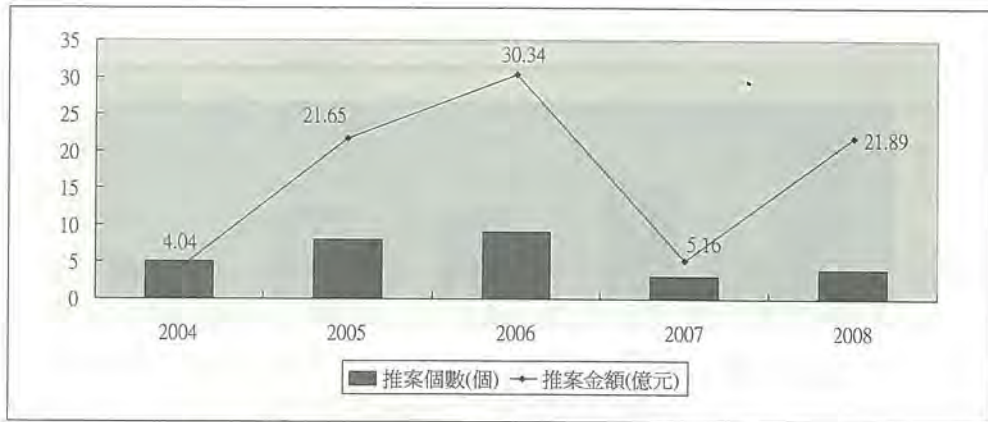


圖3-7-11 新興區2004~2008年推案統計圖

## 前金區

前金區位在本市的中心，西隔仁愛河與鹽埕區相望；東以自立一路、自立二路、中山一路鄰接新興區；北沿運河與三民區分界；南以青年二路、成功一路、五福三路與苓雅區相連。其地形似棋盤，而南北略長，東西稍短，面積1.8573平方公里。

2008年前金區今年沒有推出大樓案，推出透天案2個，與2007年的52個是相差了25個推案，而在推出個案戶數上，2008年為272戶與2007年的681戶，相差了409戶，2008年的總推案金額為24.08億元，與2007總推案金額53.53億元，相差了33.11億元，今年小港區戶數負成長60.06%，總推案金額是負成長61.85%，金額與推案都減少了六成。

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。現在更增添了幾許的商業氣息，原本為大立百貨停車場斥資50億元改建的大立精品館，終於在11月開幕了，串連原本五福中華圓環的大立伊勢丹百貨，加上成功一路上的漢神百貨及漢來飯店，五福成功商圈正式成形。區域內享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，市中心商圈上的優勢不言而喻。

表3-7-12 前金區2004~2008年推案統計表

項目	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
推案個數(個)	5	8	9	3	2
推出戶數(戶)	428	324	503	52	6
推案金額(億元)	17.38	29.32	36.01	8.17	1.75
平均總價/戶(萬元)	406.075	904.938	715.905	1,571.15	2,916.67

資料來源：高雄市建築開發商業同業公會。



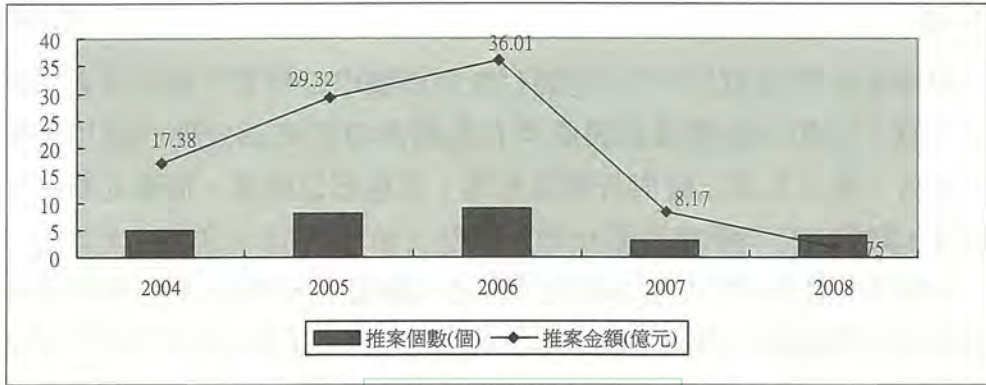


圖3-7-12 前金區2004~2008年推案統計圖

## 鹽埕區

鹽埕區位於高雄市中南部、左倚壽山、右環愛河、南臨高雄港、地勢平坦成三角形，東面沿著愛河與前金，苓雅區為界，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，面積1.416平方公里。

2008年鹽埕區今年沒有推出大樓案，推出透天案2個，與2007年的5個是相差了3個推案，而在推出個案戶數上，2008年為3戶與2007年的63戶，相差了60戶，2008年的總推案金額為1.02億元，與2007總推案金額4.03億元，減少了3.01億元，今年小港區戶數負成長95.24%，總推案金額是負成長74.69%，金額與推案都大幅的減少。

市中心區近2年來屢屢有大型個案推出，其中不乏高單價、大坪數產品案，整體反應也都表現不錯，而上半年更吸引相當多的台北客前來，下半年後大景氣嚴重下滑。坐落於一般巷道地段的透天個案，地坪約在30坪上下的主力總價大多控制在2000~2500萬左右。由此看來，市中心區因為發展成熟，各小區域客的地段認同也在無形中達到一致。偶而還是會有較大坪數的產品推出，開價6800萬的豪宅。

表3-7-13 鹽埕區2004~2008年推案統計表

項目	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
推案個數(個)	1	2	7	5	2
推出戶數(戶)	5	273	111	63	3
推案金額(億元)	0.8	13.48	9.92	4.03	1.02
平均總價/戶(萬元)	1,600	493.773	893.694	644.44	3,400

資料來源：高雄市建築開發商業同業公會。

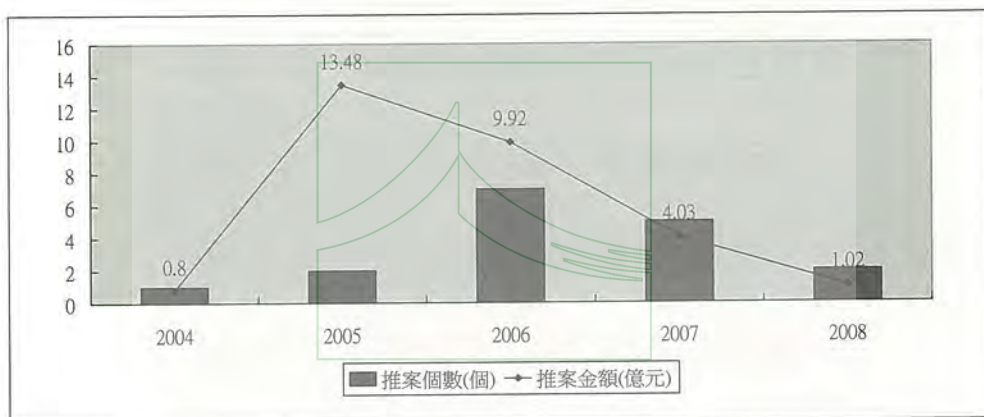


圖3-7-13 鹽埕區2004~2008年推案統計圖

信義房屋