

## 第六章 高雄地區代銷市場分析

賴碧瑩<sup>1</sup>

### 一、房地產市場總體分析

2009年初受全球金融海嘯擴大波及，台灣經濟面臨嚴重衰退。但是在政府適時採行的各項振興經濟措施成效漸次顯現下，國內經濟逐漸擺脫困局，穩步邁向復甦。據主計處預估2009年經濟成長率-2.53%，其中2009年第四季轉負為正，國內各研究機構紛紛調整2010年台灣經濟成長率預測值為4.45%~4.75%。國外預測機構及外資券商對台灣經濟成長率之預測，均認為我國2010年景氣將優於2009年，介於3.5%~5.5%區間。事實上國內經濟之所以快速地成長主要是因為兩岸經貿政策之突破，其中兩岸三通直航及陸客來台觀光及股票市場活絡，使得國內經濟呈現一片榮景。

以高雄市現有的人口僅為台北市一半，台北縣的40%來看，實質住宅需求量有限，必須仰賴人口引入或是周邊鄉鎮人口遷移，才有增加住宅需求可能。但是在國內少子女化、人口成長減緩情況下，這樣地期盼似乎有些困難。從另一個角度來看，南部地區如有新興產業引入，基於就業需要，自然容易衍生居住需求。高雄地區房地產市場走過蹣跚的2009年，既艱困又高潮迭起，不論是因為全球金融危機所帶來的景氣低潮，或是拜兩岸MOU、ECFA議題所帶來的經濟效應、使得國內股票一路長紅，這些經濟因素連帶地使得國內房地產市場在第三季出現景氣活絡現象。尤其是在2009年國內縣市行政區劃喊出「三都十五縣」最後以「五都」定局，使得高雄縣市合併議題，一時間成為高雄地區的顯學，不論是經濟發展、都市發展、財政狀況均不脫縣市合併議題。此外，延宕已久的高雄市鐵路地下化串連高雄縣市左營、高雄車站及鳳山商業核心，將是繼紅橘兩條捷運路線後的第三條捷運路

<sup>1</sup> 國立屏東商業技術學院不動產經營系副教授

線，在左營車站、高雄車站銜接，相互連結構築成長達52.45公里綿密的捷運路網，為縣市合併帶來便捷的交通及無限的商機。此項工程自民國98年6月動工，預計106年完工，完工後將對高雄車站周邊帶來一番新樣貌。對於在這塊土地深耕的建商代銷業者而言，縣市合併炒熱高雄房市而英業達集團首度跨足高雄豪宅房市讓大家眼睛為之一亮。不過整個代銷市場明顯地集中在北高雄卻是不爭的事實，這個可以由公告現值調整得到應證。高雄市99年公告土地現值及公告地價平均調幅分別為0.38%及0.71%，其中公告土地現值以左營區調漲1.67%最高，公告地價以鼓山區調漲2.79%最高。全市漲幅最大者為該重劃區內龍德新路所屬區段地價，公告土地現值及公告地價漲幅分別為123.3%及133.3%。

高雄市「地王」的前三名，分別為新光三越及SOGO百貨商圈、大立百貨商圈、舊大統百貨商圈。其中最高區段地價坐落新光三越及SOGO百貨商圈，位處於三多三路、文橫三路口，是連續第6年蟬聯「地王」，公告土地現值與98年相當，每平方公尺30萬元（每坪約100萬元），其次由大立百貨商圈及舊大統百貨商圈附近，每平方公尺26萬元（每坪約86萬元）。

由於縣市整併在即，為能一窺高雄市與高雄縣的房地產代銷與建築開發市場，我們將分別就高雄市推案與高雄縣推案，且分別依據區別、鄉鎮別予以分析，以更貼切地反映市場的狀況。

## 二、高雄市推案分析

高雄市房地產業的發展，可以看得出來推案數從2005年開始每年逐漸的減少，2009年度推案數與過去相比更是過去五年以來的最低點，2009年總計推案個數為131個推案，戶數為3,077戶，推案總銷售金額為463.81億元，與2008年的統計推案為132個，戶數為3,355戶，推案總銷售金額為336.280億元，相差不遠，但相較於2007年推案減少了150個推案，負成長53.38%，戶數減少了3,035戶，負成長49.66%，推案總銷售金額減少了237.43億元，負成長33.86%。但是在平均每戶總價部分，可以看出2009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2009年的推案，高單價的推案佔了大多數。從2005年的600多萬元，到近兩年的平均總價皆有1000萬元以上，也就表示高雄市房價愈來愈穩定。

表2-6-1 高雄市2005~2009年推案統計表

項目	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
推案個數(個)	380	347	281	132	131
推出戶數(戶)	13621	10153	6112	3355	3077
推案金額(億元)	871.25	843.41	701.24	336.80	463.81
平均總價/戶(萬元)	639.64	830.70	1147.32	1003.87	1507.34

資料來源：高雄市建築開發商業同業公會。

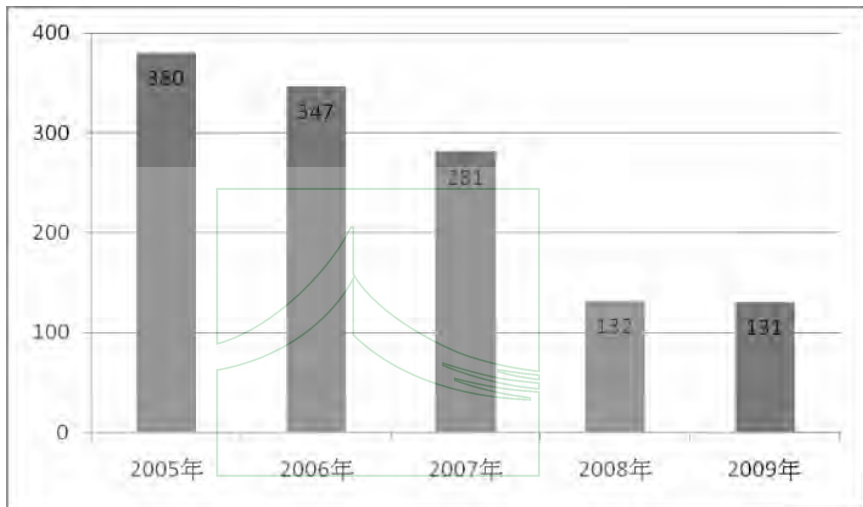


圖2-6-1 高雄市2005~2009年推案統計圖

表2-6-2 2009年高雄市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	629	40.22
左營	27	479	49.65
鼓山	8	530	79.46
三民	20	329	56.44
新興	2	68	3.70
苓雅	7	335	123.10
前金	6	155	31.52
鹽埕	0	0	0
前鎮	14	412	68.83
小港	15	140	10.89

資料來源：高雄市建築開發商業同業公會。

高雄市各行政區域推案個數主要集中於楠梓、左營、三民，其中楠梓平均每戶總價約639萬、左營平均總價每戶約1,036萬、三民更高達1,715萬，顯示三民區的推案型態相較於楠梓、左營是以推出總價較高的透天產品為主。

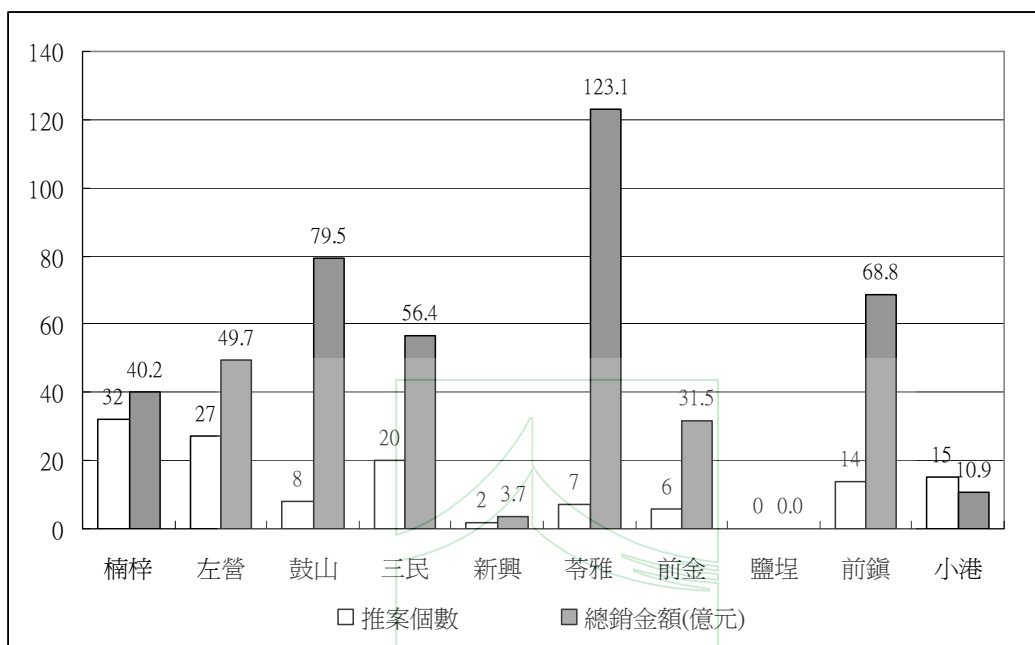


圖2-6-2 2009高雄市各行政區域推案個數與推案銷售金額統計圖

由表2-6-3可以得知2009年的透天推案有107件、大樓推案只有24件合計為131件，顯然高雄市消費者對於透天厝產品的偏好程度還是比較高。

表2-6-3 2009年高雄市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	2	3	6	1	1	3	3	0	5	0
透天	30	24	2	19	1	4	3	0	9	15
合計	32	27	8	20	2	7	6	0	14	15

資料來源：高雄市建築開發商業同業公會。

## (一)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19.12平方公里。

歷年前鎮區的推案數在近兩年明顯減少幾多，是過去幾年的2倍左右。而2009年前鎮區推出5個大樓案、透天案9個，相較於2008年少了2個推案數。在推出個案戶數上，2009年為412戶，與2008年的576戶少了164戶，2009年推案金額為68.83億元，與2008年的60.49億元少了8.34億元，2009年前鎮區戶數負成長為28.47%，推案金額負成長為13.79%，這與這地區目前呈現人口移出狀況也有關連。

前鎮區除有一半的面積和楠梓區同為重工業發展重心之外，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。加上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2-6-4前鎮區2005~2009年推案統計表

項目	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
推案個數(個)	30	36	36	16	14
推出戶數(戶)	1411	808	911	576	412
推案金額(億元)	101.63	66.97	86.94	60.49	68.83
平均總價/戶(萬元)	720.27	782.37	1259.40	1050.17	1670.63

資料來源：高雄市建築開發商業同業公會。

## (二)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14.75平方公里。

2009年鼓山區推出6個大樓案、透天案2個，與2008年的12個相差了4個個案，在推出個案戶數上，2009年為530戶，與2008年的336戶整整增加1/2的戶數以上，2009推案金額為79.46億元，與2008年的41.93億元也增加將近2倍，2009年鼓山區戶數相較於前年雖仍為負成長，但與去年相比成長約

為57.74%。此外，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，推案量相較於過去幾年當然減少。本區透天產品開價多在3,000萬以上，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2,000萬上，大地坪的社區住家也都在3,000萬甚至更高。

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，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2-6-5 鼓山區2005~2009年推案統計表

項目	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
推案個數(個)	50	52	27	12	8
推出戶數(戶)	2384	2439	847	336	530
推案金額(億元)	167.74	263.51	107.04	41.93	79.46
平均總價/戶(萬元)	703.60	1080.40	1263.75	1247.86	1499.27

資料來源：高雄市建築開發商業同業公會。

## 信義房屋

### (三) 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8.15平方公里。

2009年苓雅區推出3個大樓案、透天案4個，與2008年的6個增加了1個，在推出個案戶數上，2009年為335戶，與2008年的140戶增了195戶，2009推案金額為123.1億元，與2008年的15.59億元增加107.51億元，2009年苓雅區戶數成長約為139.29%，推案金額成長689.61%，推案金額與推案戶數大幅地成長。

苓雅區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2-6-6 苓雅區2005~2009推案統計表

項目	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
推案個數(個)	15	15	18	6	7
推出戶數(戶)	495	966	706	140	335
推案金額(億元)	43.03	82.89	142.22	15.59	123.1
平均總價/戶(萬元)	869.29	858.07	2014.44	1113.57	3674.63

資料來源：高雄市建築開發商業同業公會。

#### (四)左營區

2009年左營區推出大樓案3個，透天案24個，與2008年的14個推案減少了13個推案，在推出個案戶數上，2009年為479戶，相較於2008年的278戶增加了201戶，2009推案金額為49.65億元，與2008年的29.40億元整整多了20.25億元，2009年左營區戶數成長為72.30%，推案金額成長68.88%。

本區房地產市場自高鐵通車後一直是相當地活躍，不論是在房價部分或是地價部分均屢創新高。此外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。

R14捷運站正式啟用是影響本區2009年價位的最大關鍵，且目前明誠商圈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。

表2-6-7 左營區2005~2009年推案統計表

項目	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
推案個數(個)	86	63	53	14	27
推出戶數(戶)	3727	1761	405	278	479
推案金額(億元)	243.89	156.70	80.81	29.40	49.65
平均總價/戶(萬元)	654.38	889.83	1995.30	1057.56	1036.51

資料來源：高雄市建築開發商業同業公會。

## (五)楠梓區

2009年楠梓區推出大樓2案，只有透天案30個，與2008年的32個推案數相同，在推出個案戶數上，2009年為629戶，與2008年的884戶少了255戶，2009推案金額為40.22億元，與2008年的74.57億元減少了34.35億元，2009年楠梓區戶數負成長為28.85%，推案金額則是負成長46.06%。

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。本區因為高雄大學在此設立關係，對楠梓地區房地產市場發展有其一定的貢獻。在高雄大學附近客戶從原先規劃地坪30坪以下，接受價位多在600-700萬上下，不過目前有上升地坪到40坪以上，總價超過1,000萬的高檔產品，使得高雄大學城漸漸成為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2-6-8 楠梓區2005~2009年推案統計表

項目	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
推案個數(個)	78	68	46	32	32
推出戶數(戶)	2289	1914	967	884	629
推案金額(億元)	108.78	100	60.72	74.57	40.22
平均總價/戶(萬)	475.23	522.47	627.92	843.55	639.35

資料來源：高雄市建築開發商業同業公會。

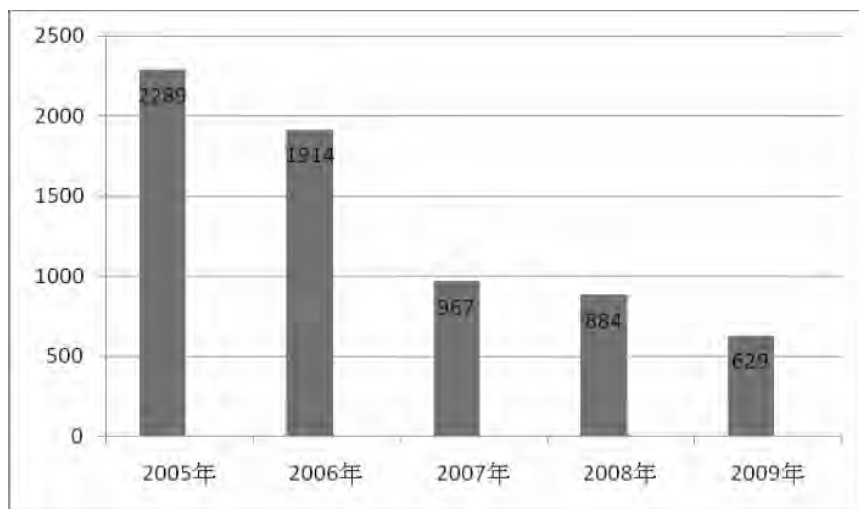


圖2-6-3楠梓區2005~2009年推案統計圖



## (六)三民區

三民區位居高雄市中心地帶，東與高雄縣的鳳山市及鳥松、仁武兩鄉為鄰，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，面積為19.7866平方公里，是高雄市最大的行政區，家戶數及住宅存量也最大。

2009年三民區推出1個大樓案、透天案19個，與2008年的19個多了1個推案，在推出個案戶數上，2009年為329戶，與2008年的737戶減少了408戶，2009總推案金額為56.44億元，與2008年的66.09億元相差了快9.65億元，2009年三民區戶數負成長55.36%，銷售金額是負成長14.6%，推案數雖然增加1個，但戶數反而減少408戶，顯示建商偏向於推出高總價戶數的建案。至於透天厝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800萬到3,000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2-6-9三民區2005～2009年推案統計表

項目	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
推案個數(個)	37	38	36	19	20
推出戶數(戶)	1698	776	1440	737	329
推案金額(億元)	86.89	63.11	152.63	66.09	56.44
平均總價/戶(萬元)	511.72	813.27	1059.93	896.74	1715.50

資料來源：高雄市建築開發商業同業公會。

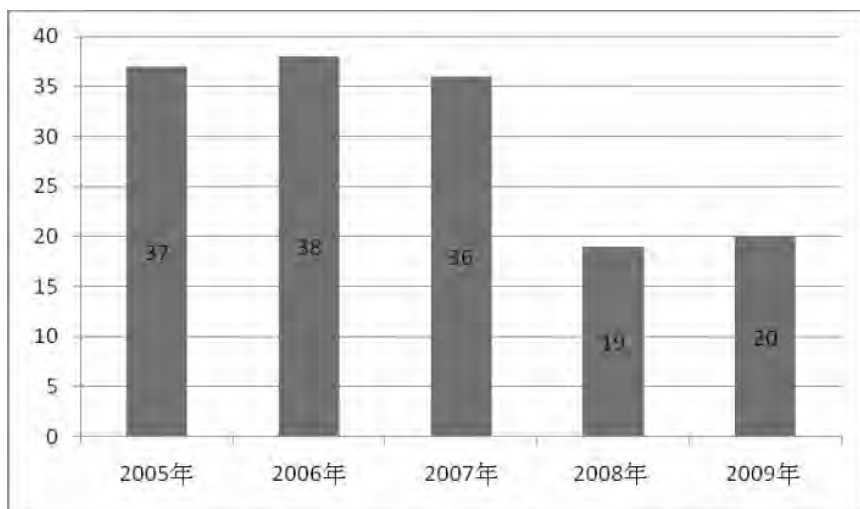


圖2-6-4三民區2005～2009年推案統計圖

## (七)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，縣市合併後將成為高雄都的最南端，2009年小港區跟去年一樣沒有推出大樓案，推出透天案15個，與2008年的27個是相差了12個推案，而在推出個案戶數上，2009年為140戶與2008年的272戶，相差了132戶，2009年的總推案金額為10.89億元，與2008總推案金額24.08億元，相差了13.19億元，2009年小港區戶數負成長48.53%，總推案金額是負成長54.78%，金額與推案都減少約五成。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，市場多為自住與在地需求。

表2-6-10小港區2005～2009年推案統計表

項目	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
推案個數(個)	63	52	52	27	15
推出戶數(戶)	719	552	681	272	140
推案金額(億)	49.83	33.95	53.53	24.08	10.89
平均總價/戶(萬元)	693.05	615.04	786.05	885.29	778.14

資料來源：高雄市建築開發商業同業公會。

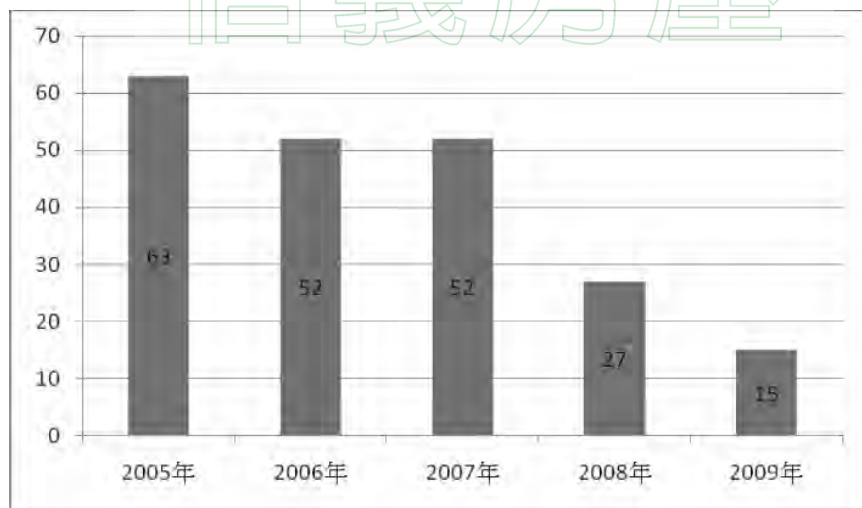


圖2-6-5小港區2005～2009年推案統計圖

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。

## (八)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。

2009年新興區2009年推出1個大樓案，推出透天案1個，與2008年的4個是相差了2個推案，而在推出個案戶數上，2009年為68戶與2008年的117戶，相差了49戶，2009年的總推案金額為3.7億元，與2008總推案金額21.89億元，減少了18.19億元，每戶總價也明顯大幅度下降。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，所以歷年推案規模變動起伏頗高。

表2-6-11新興區2005~2009年推案統計表

項目	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
推案個數(個)	8	9	3	4	2
推出戶數(戶)	291	323	40	117	68
推案金額(億)	21.65	30.34	5.16	21.89	3.7
平均總價/戶(萬元)	743.98	939.31	1290	1870.94	544.12

資料來源：高雄市建築開發商業同業公會。

## (九)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。

2009年前金區2009年推出大樓案3個，透天案3個，與2008年的2個是相差了4個推案，而在推出個案戶數上，2009年為155戶與2008年的6戶，相差了149戶，2009年的總推案金額為31.52億元，與2008總推案金額1.75億元，相差了29.77億元，2009年戶數成長約去年的25倍，總推案金額相較去年度明顯倍增約31倍。

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2008年11月開幕，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2-6-12前金區2005～2009年推案統計表

項目	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
推案個數(個)	8	9	3	2	6
推出戶數(戶)	324	503	52	6	155
推案金額(億元)	29.32	36.01	8.17	1.75	31.52
平均總價/戶(萬元)	904.938	715.905	1571.15	2916.67	2033.55

資料來源：高雄市建築開發商業同業公會。

## (十)鹽埕區

169

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。

2009年鹽埕區2009年沒有個案推出，而2008年只有推出透天案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。

表2-6-13鹽埕區2005~2009年推案統計表

項目	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
推案個數(個)	2	7	5	2	0
推出戶數(戶)	273	111	63	3	0
推案金額(億元)	13.48	9.92	4.03	1.02	0
平均總價/戶(萬元)	493.773	893.694	644.44	3400	0

資料來源：高雄市建築開發商業同業公會。

### 三、高雄縣推案分析

高雄縣房地產業的發展，可以看得出來推案數從2005年至2006年明顯減少27.2%，2009年度推案數與過去相比更是過去四年以來的最低點，2009年總計推案個數為101個推案，戶數為2,021戶，推案總銷售金額為208.72億元，與2008年的統計推案為117個，戶數為2,215戶，推案總銷售金額為187.15億元，相差不遠，但相較於2008年推案減少了16個推案，戶數減少了194戶，負成長8.76%，推案總銷售金額反而增加了21.57億元，成長11.53%。但是在平均每戶總價部分，2009年的總價相較於去年增加將近200萬，平均總價突破1,000萬元以上，高單價的推案佔了大多數。大體來說，高雄縣從2006年的800多萬元，到2009年的平均總價高達1,000萬元以上，也就表示高雄縣因縣市即將整併臨近高雄市的房價有上升的趨勢。

表2-6-14高雄縣2005~2009年推案統計表

項目	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
推案個數(個)	250	182	200	117	101
推出戶數(戶)	5,124	2,707	3,639	2,215	2,021
推案金額(億元)	-	227.65	320.45	187.15	208.72
平均總價/戶(萬元)	-	840.98	880.61	844.90	1042.57

註：2004年無統計資料，2005年推案金額統計資料不齊全故不列入分析。

資料來源：高雄縣建築開發商業同業公會。

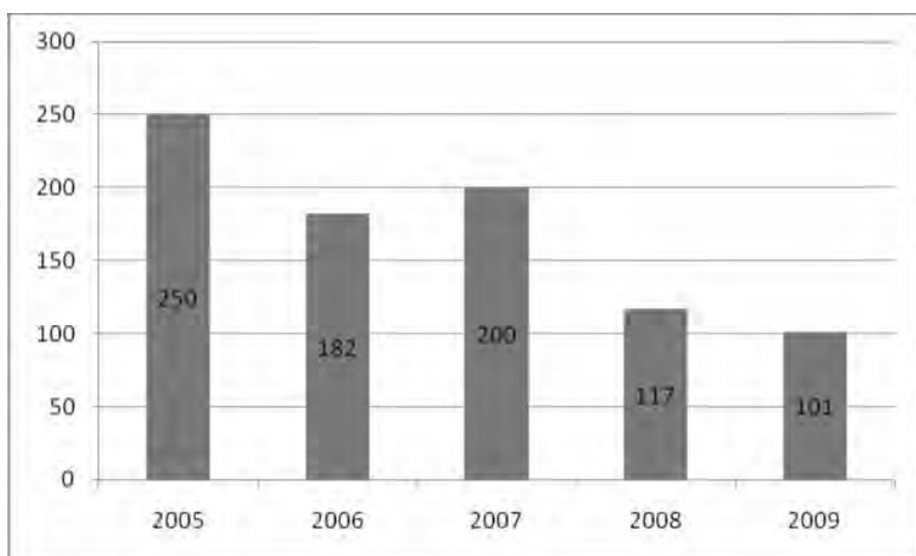


圖2-6-6高雄縣2005~2009年推案個數統計圖

高雄縣各行政區域推案個數主要集中於鳳山、仁武、岡山、湖內、鳥松，其中鳳山市及鳥松鄉平均每戶總價均以高達一仟萬元以上，顯示這些鄉鎮臨近於高雄市並以推出總價較高的透天產品為主。

表2-6-15 2009年高雄縣各鄉鎮市推案個數與推案銷售金額統計表

各鄉鎮市	推案個數(個)	推出戶數(戶)	總銷金額(億元)
鳳山市	37	914	77.04
鳥松鄉	6	83	11.56
仁武鄉	27	503	39.91
大社鄉	1	20	1
大樹鄉	3	260	63.36
大寮鄉	4	38	2.02
岡山镇	9	70	4.62
茄萣鄉	1	20	1.20
橋頭鄉	1	12	1.20
梓官鄉	1	2	0.36
阿蓮鄉	1	7	0.42
路竹鄉	3	30	1.68
湖內鄉	7	62	4.36

資料來源：高雄縣建築開發商業同業公會。

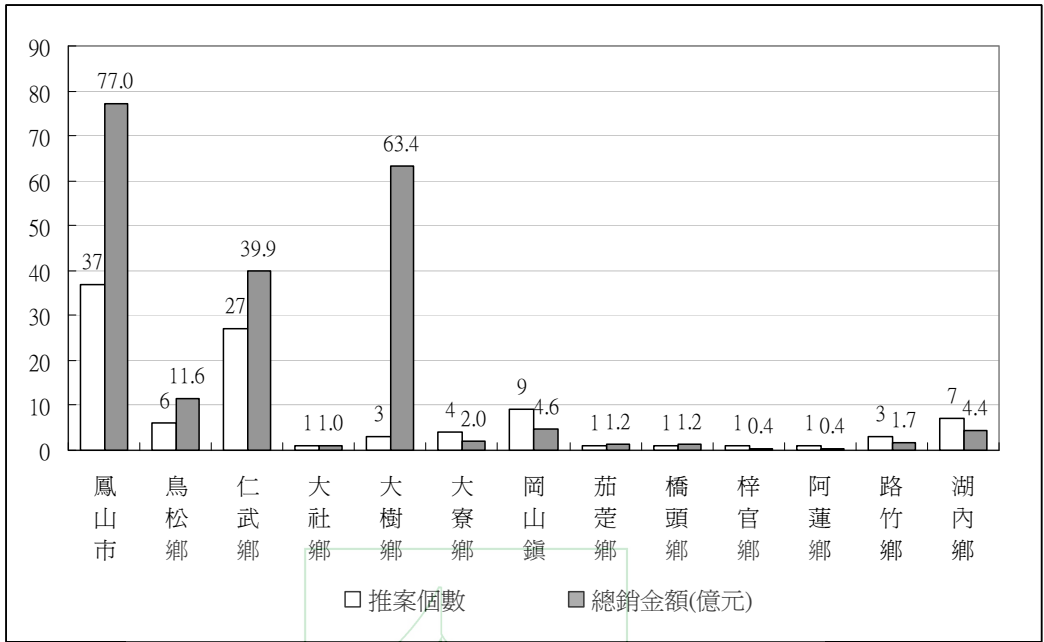


圖2-6-7 2009高雄縣各鄉鎮市推案個數與推案銷售金額統計圖

由表2-6-16可以得知2009年的透天推案有99件、大樓推案只有2件合計為101件，顯然高雄縣比高雄市更喜好透天商品，大樓商品幾乎很少，僅出現在鳳山及大樹鄉。

表2-6-16 2009年高雄縣各鄉鎮市大樓與透天推案統計表

行政區	鳳山	鳥松	仁武	大社	大樹	大寮	岡山	茄萣	橋頭	梓官	阿蓮	路竹	湖內
大樓	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
透天	36	6	27	1	2	4	9	1	1	1	1	3	7
合計	37	6	27	1	3	4	9	1	1	1	1	3	7

資料來源：高雄縣建築開發商業同業公會。

## (一)鳳山市

鳳山市位於高雄縣西南側平原地區，北接鳥松鄉，再往北至仁武、大社鄉；往南接小港，可至林園或屏東等南部各地；往東則與大寮鄉相接；往西則壁鄰高雄市。鳳山市為高雄縣生產製造業與金融業的中心精華區。

2009年推出1個大樓案、透天案36個，相較於2008年增加了9個推案數。在推出個案戶數上，2009年為914戶，與2008年的662戶多了252戶，2009年推案金額為77.04億元，與2008年的50.63億元多了26.41億元，2009年戶數成長為38.07%，推案金額成長為52.16%。近幾年的推案數相較於高雄市的前金、鹽埕、新興、苓雅地區明顯增加許多，顯示高雄縣近幾年的建物推案有往鳳山市發展的趨勢。這樣的發展在縣市整併後會更加的明顯。

表2-6-17鳳山市2005~2009年推案統計表

項目	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
推案個數(個)	65	32	48	28	37
推出戶數(戶)	1,731	653	1,252	662	914
推案金額(億元)	-	61.56	108.23	50.63	77.04
平均總價/戶(萬元)	-	942.67	864.47	764.83	842.89

資料來源：高雄縣建築開發商業同業公會。

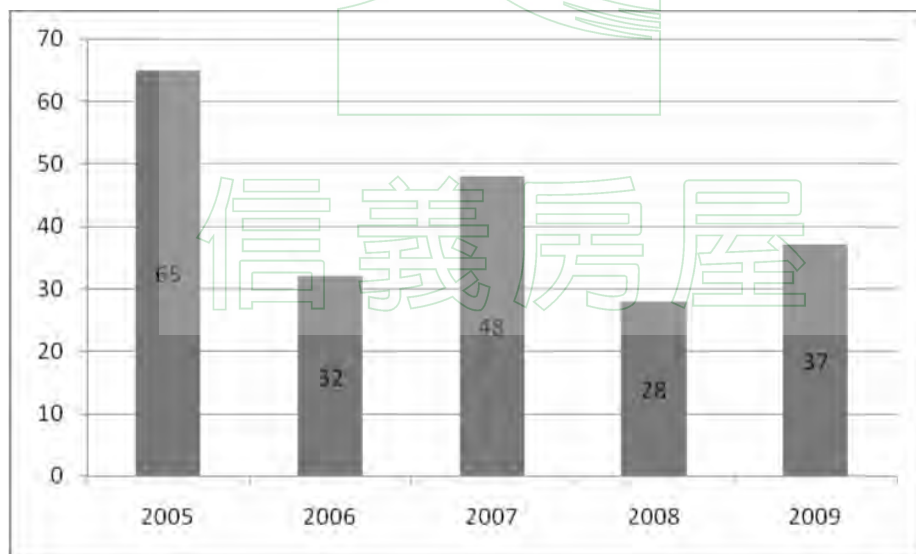


圖2-6-8鳳山市2005~2009年推案統計圖

## (二) 鳥松鄉

鳥松鄉位於曹公圳新圳幹線，水源充沛、土質肥沃，適宜農業的發展；西部緊鄰高雄市三民區，且規劃為澄清湖觀光特定區；南部緊臨鳳山市；北部緊臨仁武鄉，土地面積為 24.59平方公里。



2009年沒有大樓案推出，只有透天案6個，相較於2008年少了9個推案數。在推出個案戶數上，2009年為83戶，與2008年的134戶少了51戶，2009年推案金額為11.56億元，與2008年的17.51億元少了5.95億元，2009年戶數負成長38.06%，推案金額負成長33.98%。近4年來的平均總價均在1仟萬以上，顯然的烏松鄉近幾年的推案是以高單價透天產品為主流。

表2-6-18烏松鄉2005~2009年推案統計表

項目	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
推案個數(個)	10	8	19	15	6
推出戶數(戶)	196	293	389	134	83
推案金額(億元)	-	46.42	59.52	17.51	11.56
平均總價/戶(萬元)	-	1584.41	1530.18	1306.72	1392.77

資料來源：高雄縣建築開發商業同業公會。

### (三)仁武鄉

本鄉幅員遼闊，總面積為36.08平方公里。東部地是群山層巒，南與烏松鄉相鄰，可直通鳳山市並遠及屏東各地，西部緊臨高雄市楠梓、左營、三民區。

2009年沒有大樓案推出，惟有透天案27個，相較於2008年少了3個推案數。在推出個案戶數上，2009年為503戶，與2008年的440戶少了63戶，2009年推案金額為39.91億元，與2008年的36.91億元反而多了3億元，2009年戶數成長14.32%，推案金額成長8.13%。近4年來的平均推案數約有37個左右，推案數相較於高雄市的前金、鹽埕、新興、苓雅地區明顯增加許多，顯示高雄縣近幾年的建物推案有往仁武鄉發展的趨勢。

表2-6-19仁武鄉2005~2009年推案統計表

項目	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
推案個數(個)	59	43	49	30	27
推出戶數(戶)	1238	557	936	440	503
推案金額(億元)	-	40.2	72.03	36.91	39.91
平均總價/戶(萬元)	-	721.72	769.58	838.95	793.44

資料來源：高雄縣建築開發商業同業公會。

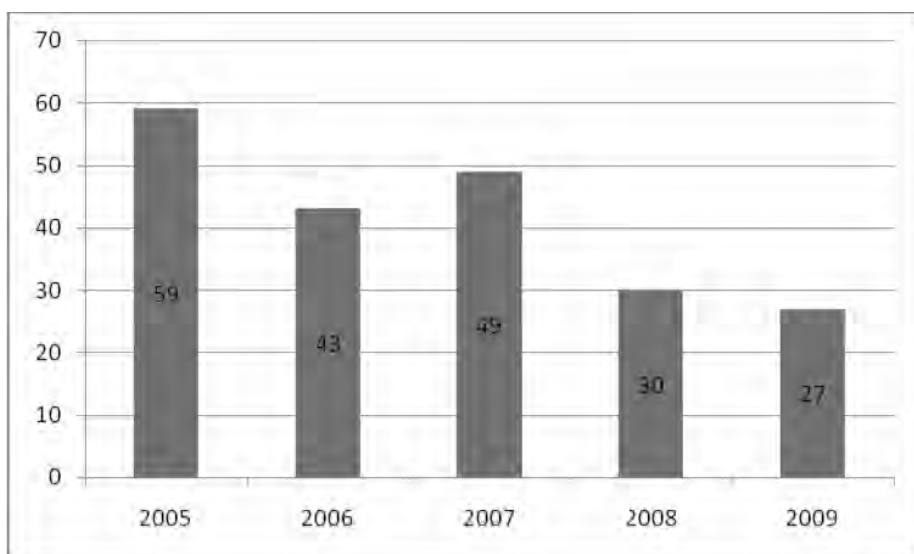


圖2-6-9仁武鄉2005~2009年推案統計圖

#### (四)大社鄉

北接燕巢鄉、東接大樹鄉，南接仁武鄉，西接高雄市楠梓區。本鄉因毗鄰高雄市，被視為是高雄都會區的衛星鄉鎮之一。本鄉雖無接駁車可直達省道、高速公路、高速鐵路，但因鄰近高雄市楠梓區之便，故交通尚稱四通八達，尤其於國道十號通車後，更促進本鄉交通往來之便利性與通暢。

大社鄉近五年來的推案個數不多，平均約2.6個。2009年僅有透天案1個。在推出個案戶數上，2009年為20戶，相較於2008年的無個案推明顯多了20戶。2009年推案金額為1億元，平均總價為500萬元。

表2-6-20大社鄉2005~2009年推案統計表

項目	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
推案個數(個)	6	4	2	0	1
推出戶數(戶)	88	35	25	0	20
推案金額(億元)	-	2.7	1.6	0	1
平均總價/戶(萬元)	-	771.43	640.00	0	500.00

資料來源：高雄縣建築開發商業同業公會。

## (五)大樹鄉

大樹鄉位於高雄縣東南方，東邊有高屏溪和屏東縣相望；西邊和大社鄉、仁武鄉、鳥松鄉相鄰；南邊緊接大寮鄉；北邊與旗山鎮的嶺口相接。全鄉地形南北狹長約20公里，東西僅寬約2.3公里，面積約有67平方公里。

近五年推出個案數平均為3至4個，但戶數近兩年明顯增加幾多，相較於過去的推案戶數明顯增加3倍左右。2009年有1大樓案推出，透天案2個。在推出個案戶數上，2009年為260戶，與2008年的192戶多了68戶，2009年推案金額為63.36億元，與2008年的31.15億元多了32.21億元，2009年戶數成長35.42%，推案金額成長2倍。歷年平均總價均在仟萬元以上，2009年度更高達2仟4佰萬元左右。大樹鄉因為義大城在此開發形成主要的消費重鎮，所以房地產發展速度相當地快速。

表2-6-21大樹鄉2005~2009年推案統計表

項目	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
推案個數(個)	3	3	4	4	3
推出戶數(戶)	31	50	79	192	260
推案金額(億元)	-	9.86	16.87	31.15	63.36
平均總價/戶(萬元)	-	1971.20	2135.40	1600.40	2436.99

資料來源：高雄縣建築開發商業同業公會。

## (六)大寮鄉

大寮鄉北臨鳥松、大樹鄉，西側緊臨鳳山市、高雄市小港區，歷年推案數與戶數皆呈現遞減趨勢。2009年沒有大樓案推出，惟有透天案4個。與2008年的5個相差了1個個案，2009年為38戶，與2008年的93戶少了55戶，2009年推案金額為2.02億元，與2008年的5.79億元少了3.77億元，2009年戶數負成長59.14%，推案金額負成長65.11%。

表2-6-22大寮鄉2005～2009年推案統計表

項目	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
推案個數(個)	24	19	16	5	4
推出戶數(戶)	489	328	308	93	38
推案金額(億元)	-	18.59	14.50	5.79	2.02
平均總價/戶(萬元)	-	566.80	470.73	622.90	531.58

資料來源：高雄縣建築開發商業同業公會。

## (七)林園鄉

林園位居高雄縣最南端西北倚高雄鳳山、東鄰高屏溪臨接屏東縣新園鄉與東港鎮對峙，南瀕台灣海峽與小琉球遙望，鄉內有林園工業區。近五年推出個案數為不多，08年為14個，2009年沒有推案。

表2-6-23林園鄉2005～2009年推案統計表

項目	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
推案個數(個)	7	6	8	2	0
推出戶數(戶)	87	74	102	14	0
推案金額(億元)	-	4.04	4.6	0.64	0
平均總價/戶(萬元)	-	545.95	451.18	453.57	0

資料來源：高雄縣建築開發商業同業公會。

## (八)岡山鎮

北與路竹鄉、阿蓮鄉為界，南連橋頭鄉、梓官鄉、西與永安鄉、彌陀鄉接壤，東與燕巢鄉、田寮鄉比鄰，東西寬約9.2公里、南北長約8.5公里，鎮內有本洲工業區、南科高雄園區與及未來高雄捷運岡山路竹延伸線。

2009年沒有大樓案推出，惟有透天案9個，相較於2008年12個推案少了3個推案數。在推出個案戶數上，2009年為70戶，與2008年的104戶少了34戶，2009年推案金額為4.62億元，與2008年的8.17億元減少了3.55億元，2009年戶數負成長32.69%，推案金額負成長43.45%。

表2-6-24岡山鎮2005~2009年推案統計表

項目	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
推案個數(個)	37	21	27	12	9
推出戶數(戶)	690	199	276	104	70
推案金額(億元)	-	13.62	24.06	8.17	4.62
平均總價/戶(萬元)	-	684.63	871.89	785.58	659.29

資料來源：高雄縣建築開發商業同業公會。

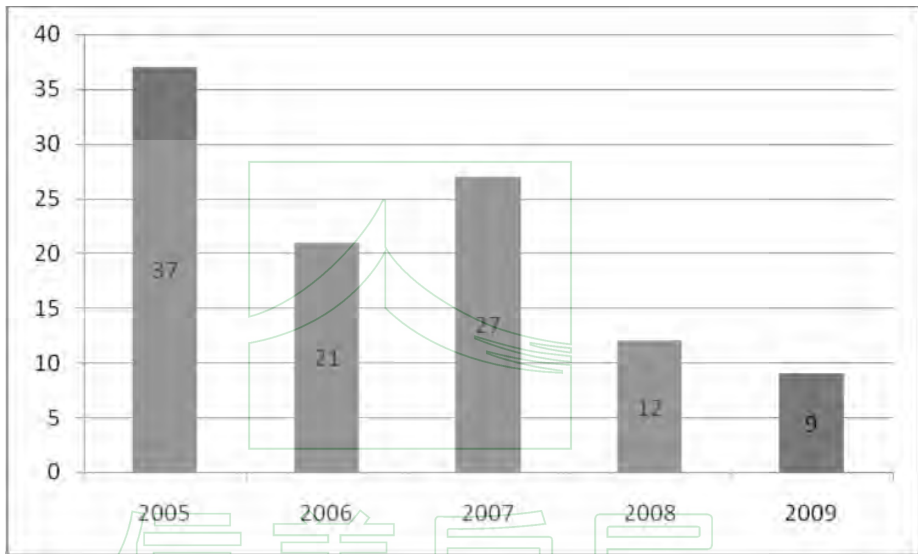


圖2-6-10岡山鎮2005~2009年推案統計圖

### (九)茄萣鄉

178

本鄉東臨湖內、路竹、永安鄉，西濱台灣海峽外海，北臨近二仁溪、台南市總面積為15.7624平方公里。

2009出，惟有透天案1個，相較於2008年3個推案少了2個推案數。在推出個案戶數上，2009年為20戶，與2008年的53戶少了33戶，2009年推案金額為1.2億元，與2008年的3.13億元減少了1.93億元，2009年茄萣鄉戶數負成長62.26%，推案金額負成長61.66%。

表2-6-25茄萣鄉2005~2009年推案統計表

項目	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
推案個數(個)	3	2	0	3	1
推出戶數(戶)	50	26	0	53	20
推案金額(億元)	-	1.18	0	3.13	1.20
平均總價/戶(萬元)	-	453.85	0	589.62	597.5

資料來源：高雄縣建築開發商業同業公會。

## (十)橋頭鄉

橋頭鄉是位於高雄縣西部平原的小鄉鎮，面積只有25.9平方公里，北臨岡山，東臨燕巢、大社、仁武，西臨彌陀、梓官鄉，鄉內有捷運站3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)。

2009年沒有大樓案推出，惟有透天案1個，相較於2008年5個推案少了4個推案數。在推出個案戶數上，2009年為12戶，與2008年的337戶少了325戶，2009年推案金額為1.2億元，與2008年的16.03億元減少了14.83億元，2009年橋頭鄉戶數負成長96.44%，推案金額負成長92.51%。

2008年捷運通車營運，造成推案明顯倍增，但隔年的推案反而減少至近5年來最低點，而平均總戶反而突破仟萬，顯示2008年為較平價的住宅推案，而2009年度則為總價較高的推案。橋頭鄉因為緊鄰高雄市在縣市整併後其地產將會有更快速地發展。

表2-6-26橋頭鄉2005~2009年推案統計表

項目	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
推案個數(個)	5	6	2	5	1
推出戶數(戶)	131	75	35	337	12
推案金額(億元)	-	5.798	3	16.03	1.20
平均總價/戶(萬元)	-	773.07	857.14	475.58	1000.00

資料來源：高雄縣建築開發商業同業公會。

## (十一) 梓官鄉

梓官鄉東鄰橋頭、南旁高雄、北接彌陀、岡山、西臨台灣海峽，幅員面積11.60平方公里，居民農漁參半。

2009年沒有大樓案推出，惟有透天案1個，與2008年1個推案相同。但在推出個案戶數上，2009年為2戶，與2008年的30戶少了28戶，2009年推案金額為：0.36億元，與2008年的3.6億元減少了3.24億元，2009年戶數負成長93.33%，推案金額負成長90%。相較於去年度2009年是以推出大坪數透天產品。

表2-6-27梓官鄉2005~2009年推案統計表

項目	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
推案個數(個)	3	3	2	1	1
推出戶數(戶)	38	69	14	30	2
推案金額(億元)	-	3.17	0.97	3.6	0.36
平均總價/戶(萬元)	-	459.42	692.86	1,200.00	1800.00

資料來源：高雄縣建築開發商業同業公會。

## (十二) 阿蓮鄉

阿蓮鄉位於高雄平原東北端，坐落高雄縣西部的北端，於二仁溪與阿公店溪之間，東隔大崗山與田寮鄉為界，西與路竹鄉接壤，北以二仁溪與台南縣關廟鄉、歸仁鄉為界，南與岡山镇接壤。阿蓮鄉歷年來的推案數與推出戶數差異不大，近年來平均總價約550萬~600多萬左右。

表2-6-28阿蓮鄉2005~2009年推案統計表

項目	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
推案個數(個)	4	2	1	1	1
推出戶數(戶)	20	18	6	5	7
推案金額(億元)	-	1.11	0.36	0.28	0.42
平均總價/戶(萬元)	-	616.67	600.00	550.00	600.00

資料來源：高雄縣建築開發商業同業公會。

### (十三)路竹鄉

本鄉西北方與本縣茄萣、湖內兩鄉為鄰，北方以二層仁溪與台南縣仁德、歸仁鄉為界，東部隔阿蓮鄉和大崗山遙遙相對，南接岡山鎮，西南側為永安鄉，正南方則屬於興達港內海，總面積4,855.33公頃為背山面海的平原區。鄉內有路竹科學園區、南科高雄園區特定區。

2009年沒有大樓案推出，惟有透天案3個，與2008年3個推案相同。但在推出個案戶數上，2009年為30戶，與2008年的43戶少了13戶，2009年推案金額為：1.68億元，與2008年的5.02億元減少了3.34億元，2009年戶數負成長30.23%，推案金額負成長-66.53%。顯示2009年度推出的戶數平均樓地板面積約51坪左右，相較於去年度推出的戶數平均樓地板面積78坪小。

表2-6-29路竹鄉2005～2009年推案統計表

項目	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
推案個數(個)	1	6	8	3	3
推出戶數(戶)	19	60	96	43	30
推案金額(億元)	-	3.16	6.06	5.02	1.68
平均總價/戶(萬元)	-	527.33	631.56	1167.44	560.00

資料來源：高雄縣建築開發商業同業公會。

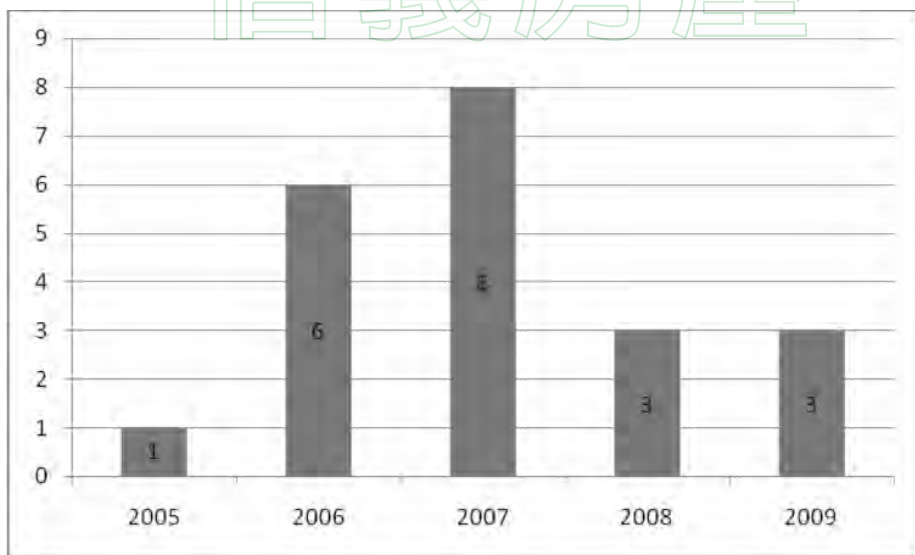


圖2-6-11路竹鄉2005～2009年推案統計圖



路竹科學園區第一階段於2001年動土，第二階段面積於2004年陸續開工預計於2010年6月完工，加上2003年至2014年實施園區周邊的岡山、高雄新市鎮整體性發展計畫，造成2006與2007兩年的推案數高達8個推案數，而且歷年來的推案數相較於其周邊的阿蓮、茄萣、永安鄉高。

#### (十四) 燕巢鄉

燕巢鄉北臨旗山、田寮、岡山，西臨橋頭，南邊為大社鄉，目前有5所大學設校，高雄縣為避免5校師生進入後造成交通、居住、衛生、生態及環境等層面之衝擊，於2003年開始實施燕巢大學城推動計畫，實施年期為10年。2003年開始實施燕巢大學城推動計畫，使得推案主要集中於2005年與2000年之後就明顯減少，2009年無推案個數。

表2-6-30 燕巢鄉2005~2009年推案統計表

項目	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
推案個數(個)	5	6	3	3	0
推出戶數(戶)	69	49	18	20	0
推案金額(億元)	-	2.72	1.26	2.01	0
平均總價/戶(萬元)	-	554.08	700	1004.5	0

資料來源：高雄縣建築開發商業同業公會。

#### (十五) 湖內鄉

湖內鄉東側為路竹、西側緊鄰茄萣、北側二仁溪與台南市灣裡、台南縣仁德鄉為界，土地面積共計20.16平方公里。由於地理位置靠近台南縣市，所以居民的生活環境大部份以台南縣市為主。

2009年沒有大樓案推出，惟有透天案7個，相較於2008年5個推案多了2個推案數，也是高雄縣內除了鳳山市之外是正成長的鄉鎮。在推出個案戶數上，2009年為62戶，與2008年的88戶少了26戶，2009年推案金額為4.36億元，與2008年的6.29億元減少了1.93億元，2009年戶數負成長29.55%，推案金額負成長30.68%。2009年度的推案主要以大坪數的透天產品為主。

表2-6-31湖內鄉2005～2009年推案統計表

項目	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
推案個數(個)	7	19	8	5	7
推出戶數(戶)	105	202	80	88	62
推案金額(億元)	-	12.07	4.96	6.29	4.36
平均總價/戶(萬元)	-	597.33	619.5	714.32	703.23

資料來源：高雄縣建築開發商業同業公會。

## (十六)旗山鎮

旗山位於高雄縣東北，東毗美濃鎮、西連田寮鄉、南接屏東縣里港鄉、北鄰杉林鄉，農業人口約佔35%，工商服務業約佔65%。鎮內相關重大建設計畫包括：旗美地區百年山城地景再造計畫、歷史風貌街區再造、生活文化園區景觀改造計畫等。近幾年幾乎無推案個數。不過根據地區市場人士表示，旗山地區因為為此次八八風災地區，因此2009年的市況相當地蕭條。

表2-6-32旗山鎮2005～2009年推案統計表

項目	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
推案個數(個)	6	0	1	0	0
推出戶數(戶)	80	0	9	0	0
推案金額(億元)	-	0	0.94	0	0
平均總價/戶(萬元)	-	0	1044.44	0	0

資料來源：高雄縣建築開發商業同業公會。

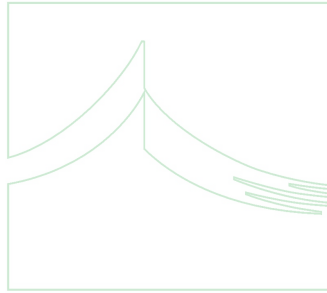
## (十七)美濃鎮

美濃位於高雄縣東北、屏東平原北部，形呈坐蛙。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。南北長15公里、東西寬9公里，面積120.03平方公里。近兩年無推案個數。美濃鎮雖然沒有推案但是因為其區域環境優美，所以許多高雄市民會到此一地區購買農地興建農舍作為休閒住宅使用。

表2-6-33美濃鎮2005~2009年推案統計表

項目	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
推案個數(個)	5	2	2	0	0
推出戶數(戶)	62	19	14	0	0
推案金額(億元)	-	1.46	1.48	0	0
平均總價/戶(萬元)	-	768.42	1057.14	0	0

資料來源：高雄縣建築開發商業同業公會。



信義房屋