



第六章 2010年高雄地區代銷市場分析

賴碧瑩¹

第一節 房地產市場總體分析

2010年，台灣經濟逐步走出國際金融危機的陰影，呈現出全面復甦與快速增長之勢，全年經濟增長率接近8.9%。台灣經濟總體特徵從前幾年的「外冷內溫」或「內外皆冷」格局轉變為「外溫內熱」，外貿出口與民間投資均出現大幅增長，成為台灣經濟增長的「雙引擎」，創下1990年以來最高成長率。在亞洲「四小龍」中，台灣經濟增長率僅次於新加坡，高於南韓與香港。台灣經濟的高成長只是國際金融危機後多種內外因素共同作用下出現的恢復性成長，並因為經濟快速成長，台灣GDP總量高達4,500億美元左右，每人國民生產毛額突破19,000美元。由於經濟成長連帶地使得房地產市場出現前所未有的景氣現象，台北市、新北市房價屢創新高，而高雄市住宅區土地價格更在去年年底出現一坪90萬元的高價。

高雄市地價之所以出現如此之高的現象，或許與景氣有關也或許與高雄縣市合併有關，2010年7月2日行政院核定高雄市縣合併案，同年9月1日公告。此一發展將使得大高雄發展土地面積擴大至近3平方公里、人口增加一倍，形成一個具有接近3百萬人口的大都會城市。雖然實際人口沒有增加，但是因為管轄範圍擴大，實質住宅需求量有可能因此產生變化，這對於高雄市房地產市場是一項利多。

根據高雄市政府地政局統計資料顯示，2010年不動產買賣移轉登記件數總計29,362件，比2009年增加9.5%，顯示本市不動產交易市場景氣有上升趨勢。

¹ 國立屏東商業技術學院不動產經營系副教授

第二節 原高雄市轄區推案分析

高雄市過去10年的新屋總推案戶數都約一萬戶左右，在過去兩年受到金融海嘯衝擊銳減到三、四千戶，2011年開工統計約有6,000多戶，數量約只有往年也只是三分之二強。

高雄市代銷市場發展，自2006年開始逐年減少推案金額及個數。過去五年推案數以金融海嘯期間的2008及2009年的推案最少。2010年總計推案個數為199個推案，戶數為4,833戶，推案總銷售金額為568.02億元，與2009年的推案為131個，戶數為3,077戶，推案總銷售金額為463.81億元，成長將近二成左右。此反映出高雄市代銷市場在過去的一年相當地活躍，已經逐漸擺脫2008年金融海嘯所帶來的經濟衰退，讓高雄房地產市場恢復景氣。但相較於2006年推案減少了148個推案，負成長42.67%。但是在平均每戶總價部分，2010年的總價減少了300多萬，平均總價雖在1175萬元。

國泰建設2010年底以總價8.03億元，取得高雄新民段3筆土地共821.72坪，換算每坪成交價89.95萬元，具有指標意義。2010年在高雄漢神巨蛋百貨附近約214坪的住三用地，底價1.61億元（每坪75.23萬元），最後由一位投資客以每坪107萬元得標，創下近年來北高雄成交價的紀錄。不過這些是座落在三民區。根據前述，楠梓區高雄大學特區及土庫一帶，房價有明顯上揚的趨勢。根據市場調查資料顯示，高雄市三民區大樓平均新屋單價2010年為13.3萬/坪，平均總價為549萬。仁武區最近土地價格上揚，在縣市合併前的大昌、仁勇段，土地價位也出現明顯上升現象。

表2-6-1 高雄市2006~2010年推案統計表

項目	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
推案個數(個)	347	281	132	131	199
推出戶數(戶)	10153	6112	3355	3077	4833
推案金額(億元)	843.41	701.24	336.80	463.81	568.02
平均總價/戶(萬元)	830.70	1147.32	1003.87	1507.34	1175.29

資料來源：高雄市建築開發商業同業公會

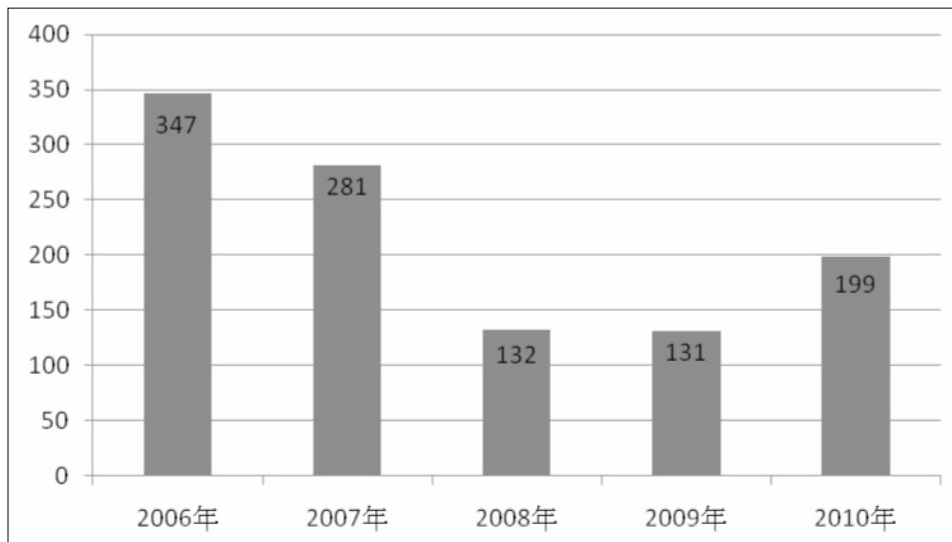


圖2-6-1 高雄市2006~2010年推案統計圖

高雄市各行政區域推案個數主要集中於鼓山、左營、楠梓區，其中鼓山區平均每戶總價約1,377萬、左營平均總價每戶約1,100萬。楠梓區平均一戶也有856萬，顯示鼓山區因擁有美術館、農十六，是高雄主要的豪宅區所在，因此平均一戶的總價遠高於高雄市其他行政區。左營是以推出總價較高的透天產品為主。

表2-6-2 2010年原高雄市境內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	55	829	71.04
左營	35	944	103.9
鼓山	22	1,461	201.18
三民	22	590	51.84
新興	3	75	6.5
苓雅	12	339	54.09
前金	4	146	11.7
鹽埕	0	0	0
前鎮	13	164	41.81
小港	33	285	25.95

資料來源：高雄市建築開發商業同業公會

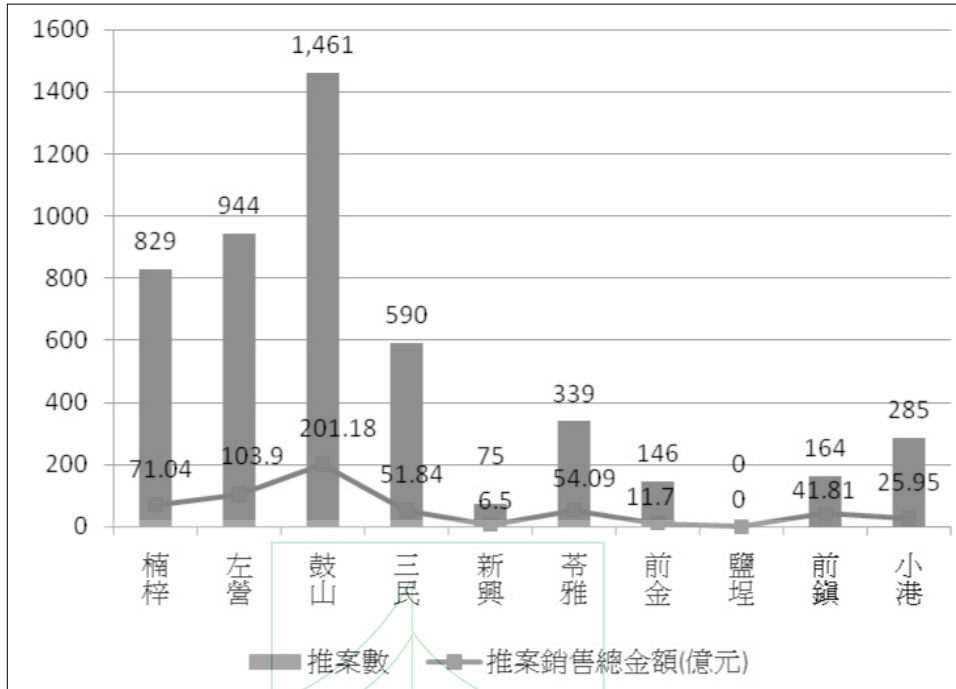


圖2-6-2 2010年原高雄市境內各行政區域推案個數與推案銷售金額統計圖

2010年的透天推案有380件，佔總推量的46%、大樓推案有449件合計為829件，顯然高雄市消費者對於大樓產品的偏好程度有超過透天還是比較高。

表2-6-3 2010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	449	693	1438	508	74	296	145	0	108	0
透天	380	251	23	82	1	43	1	0	56	285
合計	829	944	1461	590	75	339	146	0	164	285

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，東鄰鳳山區，西濱台灣海峽與旗津區相望，南接小港區，面積為19.1207平方公里。

前鎮區的推案數在2006、2007年達到最最高後，自2008年開始逐年減少推案。2010年前鎮區推出13個個案，較2009年少了1個推案數。在推出個案戶數上，2009年為412戶，與2010年的164戶少了248戶，2010年推案金額為41.81億元，與2009年的68.83億元少了8.34億元，2010年前鎮區戶數負成長為39.25%，顯示前鎮區因為經濟活動減少，因此房地產市場較為不景氣。

捷運紅線有R4A~R8共5站經過前鎮區。此區雖有多功能經貿園區，但是因為經貿園區開發緩慢，使得本區發展一直呈現緩慢現象。使得重大公共建設在本區無法有效地發揮。

表2-6-4 前鎮區2006~2010年推案統計表

項目	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
推案個數(個)	36	36	16	14	13
推出戶數(戶)	808	911	576	412	164
推案金額(億元)	66.97	86.94	60.49	68.83	41.81
平均總價/戶(萬元)	782.37	1259.40	1050.17	1670.63	2,549.57

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14.7458平方公里。

2010年鼓山區推22個個案，與2009年的8個，增加14個個案，增加幅度高達一倍以上。推出戶數2010年為1,461戶，與2009年的530戶增加175%的幅度，2010年的推案金額為201.18億元，與2009年的79.46億元相較，增加1.5倍，鼓山區是2010年增加最為快速的地區，房市表現亮麗。本區每戶的房價金額一戶都在一千萬以上，是高雄市高總價產品推出重要地區。本區美術館區幾乎是各加建設公司兵家必爭之地，因此許多建商即使必需付出昂貴的購地成本，也願意購買。博愛路靠近巨蛋附近住宅區的地價在去年創下高雄市土地價格的新高，一坪高達107萬。使得建商未來的購地成本更高。

表2-6-5 鼓山區2006~2010年推案統計表

項目	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
推案個數(個)	52	27	12	8	22
推出戶數(戶)	2439	847	336	530	1461
推案金額(億元)	263.51	107.04	41.93	79.46	201.18
平均總價/戶(萬元)	1080.40	1263.75	1247.86	1499.27	1377.01

資料來源：高雄市建築開發商業同業公會

三、苓雅區

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，東與鳳山區為界，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。

2010年苓雅區推出12個個案，與2009年增加5個，在推出個案戶數上，2010年為339戶，與2009年的335戶增4戶，2010推案金額為54.09億元，與2009年的123.1億元減少將近三分之一多。2010年苓雅區推案戶數雖有增加1%，但是推案金額卻短少56%，顯然本區推案有在縮減。不過檢視本區平均每戶總價，幾乎都在一千萬以上，是高雄市每戶總價最高的地區。

表2-6-6 苓雅區2006~2010年推案統計表

項目	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
推案個數(個)	15	18	6	7	12
推出戶數(戶)	966	706	140	335	339
推案金額(億元)	82.89	142.22	15.59	123.1	54.09
平均總價/戶(萬元)	858.07	2014.44	1113.57	3674.63	1595.58

資料來源：高雄市建築開發商業同業公會

四、左營區

左營區近20年來因東側龐大重劃區快速發展，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。另外高鐵左營站位於本

區北側，使用人次為台灣高鐵各站中第二位（僅次於台北站），日前更結合新光三越高雄左營店、成為全台唯一高鐵車站附屬百貨購物商區。因此過去五年的推案市場相當地活躍。

2010年左營區推出個案有35個，與2009年的27個推案增加8個推案，在推出個案戶數上，2010年為944戶，相較於2009年的479戶增加465戶，2010推案金額為103.9億元，與2009年的49.65億元增加54億元，2010年左營區戶數幾乎成長一倍。推案金額也增加109%。成長幅度是高雄各區之最。平均每戶的總價也高達1,100萬。

表2-6-7 左營區2006~2010年推案統計表

項目	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
推案個數(個)	63	53	14	27	35
推出戶數(戶)	1761	405	278	479	944
推案金額(億元)	156.70	80.81	29.40	49.65	103.9
平均總價/戶(萬元)	889.83	1995.30	1057.56	1036.51	1100.64

資料來源：高雄市建築開發商業同業公會

五、楠梓區

楠梓區地處壽山、半屏山北麓，地勢大致平坦，有楠梓溪、典寶溪、後勁溪流經，中油在此設有煉油廠，經濟部也在此設立楠梓加工出口區，帶動本區經濟發展。雖然因為行政區和地形阻隔關係，之前一般基礎建設均較市區落後，但近年來高雄市政府也在此大量投入資源進行建設，發展前景可期。國立高雄大學附近的藍田地區和國立高雄第一科技大學附近的土庫地區，皆形成大片新興重劃住宅地，隨著家樂福進駐藍田，以及台糖量販進駐土庫，使得本區房地產市場逐漸開始活躍。

2010年楠梓區推出個案55個，與2009年相較增加23個，在推出個案戶數上，2010年為829戶，與2009年的629戶增加200戶，2010推案金額為71.04億元，與2009年的40.22億元增加30億元，2010年楠梓區戶數成長率為31%，推案金額則負成長76%。

在高雄大學附近目前推案金額每戶總價幾乎都在600-800萬之間。不過目前也有較大地坪總價超過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。

表2-6-8 楠梓區2006~2010年推案統計表

項目	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
推案個數(個)	68	46	32	32	55
推出戶數(戶)	1914	967	884	629	829
推案金額(億元)	100	60.72	74.57	40.22	71.04
平均總價/戶(萬)	522.47	627.92	843.55	639.35	856.97

資料來源：高雄市建築開發商業同業公會

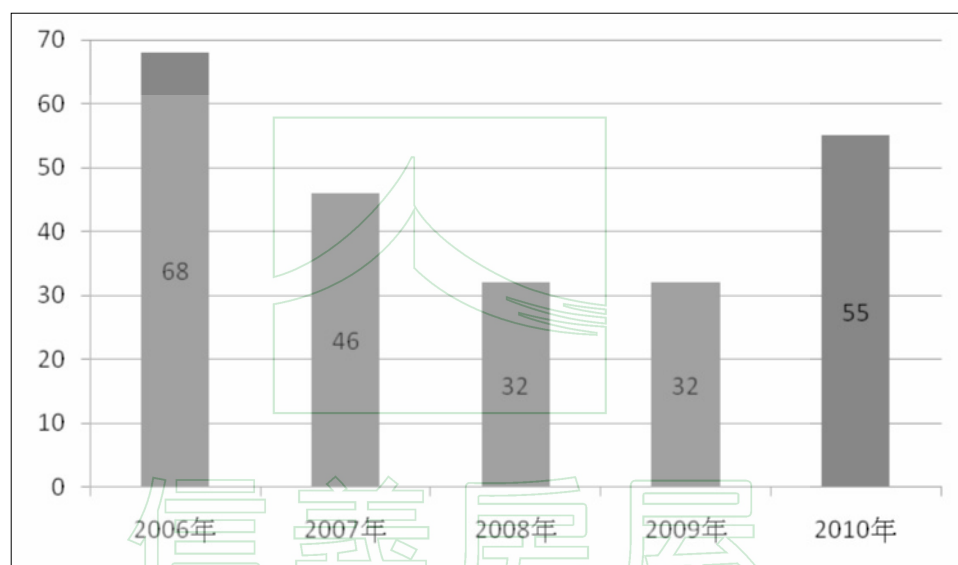


圖2-6-3 楠梓區2006~2010年推案統計圖

六、三民區

三民區位居高雄市中央地帶，東與鳳山、鳥松及仁武等三區為鄰，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，是原高雄市轄區內面積最大的行政區，家戶數及住宅存量也最大。

2010年三民區推出個案為22個，與2009年相較多出2個多。在推出個案戶數上，2010年為590戶，與2009年的329戶相較增加261戶增加高達八成。2010年的推案金額為51.84億元，與2009年相較減少8%。換言之戶數增



加但是金額減少，原因可能是面積減少所導致。2010年每戶總價與2009年相較大幅減少50%的總價。顯示建商在這一年推出的金額以一般消費者可以接受的800萬一戶為推案主軸。試圖吸引首購族群青睞。

表2-6-9 三民區2006~2010年推案統計表

項目	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
推案個數(個)	38	36	19	20	22
推出戶數(戶)	776	1440	737	329	590
推案金額(億元)	63.11	152.63	66.09	56.44	51.84
平均總價/戶(萬元)	813.27	1059.93	896.74	1715.50	878.71

資料來源：高雄市建築開發商業同業公會

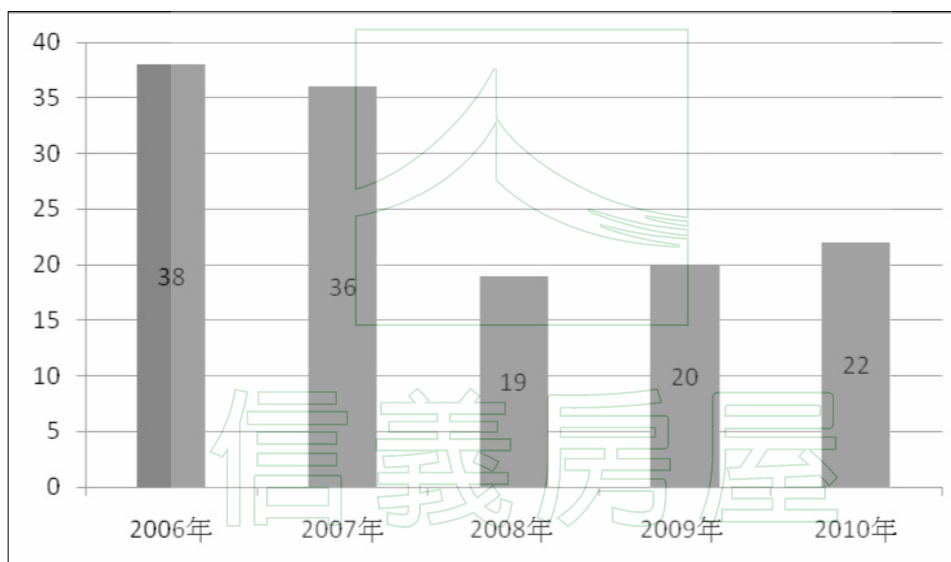


圖2-6-4 三民區2006~2010年推案統計圖

七、小港區

小港區位於高雄市東南端，東接大寮區，南與林園區毗鄰，北臨鳳山區，西北與前鎮區接壤。2010年小港區推案量相當不錯，共33個推案。大都以透天案為主。與2009年的15個多出18個推案。而在推出個案戶數上，2010年為285戶與2009年的140戶，足足增加一倍。2010年的總推案金額為25.95億元，與2009總推案金額10.89億元增加15億元，總推案金額成長一倍多。每戶總價也出現900萬元的亮麗數字。與過去本區推案多以500萬上下的

透天有很大不同。本區的消費者多為自住與在地需求。

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線高雄潮州快速道路，距離捷運站路程僅3.5公里。而大坪頂特區房價大致上可劃分為四個區塊：第一為高坪二十三路以東、坪頂國小與高坪二十二路附近價位最高，其次是高坪七路以東至高坪二十三路以西，以高坪二十二路為中央兩旁的區塊價位次之，高坪三十九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十一路與高坪三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。

表2-6-10 小港區2006~2010年推案統計表

項目	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
推案個數(個)	52	52	27	15	33
推出戶數(戶)	552	681	272	140	285
推案金額(億)	33.95	53.53	24.08	10.89	25.95
平均總價/戶(萬元)	615.04	786.05	885.29	778.14	910.60

資料來源：高雄市建築開發商業同業公會

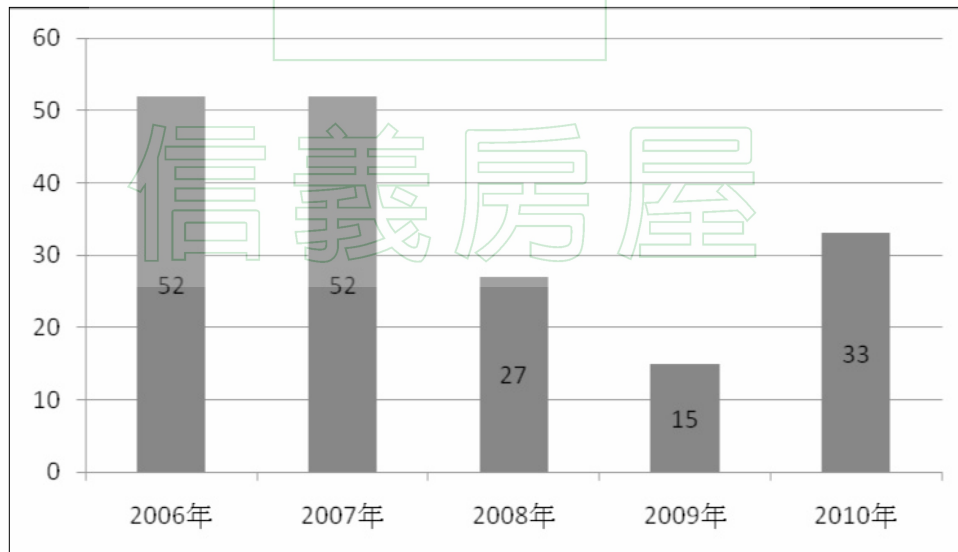


圖2-6-5 小港區2006~2010年推案統計圖

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。



2010年新興區推出個案有3個，與2009年的2個是多了2個推案，而在推出個案戶數上，2010年為75戶與2009年的68戶，增加了9戶，2010年的總推案金額為6.5億元，與2009總推案金額3.7億元，減少將近一半。是高雄市各區推案量較少的地區。因此本區是早期開發的地區，因此建築物相對老舊，平均每戶總價僅為866萬。

表2-6-11 新興區2006~2010年推案統計表

項目	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
推案個數(個)	9	3	4	2	3
推出戶數(戶)	323	40	117	68	75
推案金額(億)	30.34	5.16	21.89	3.7	6.5
平均總價/戶(萬元)	939.31	1290	1870.94	544.12	866.67

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。

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。

2010年前金區2009年推案個數為4個，與2009年的相較減少了2個推案，而在推出個案戶數上，2010年為146戶與2009年的155戶，減少9戶，2010年的總推案金額為11.7億元，與2009總推案金額31.52億元，減少三分之二金額。2010年平均每戶推案總價為801萬。

表2-6-12 前金區2006~2010年推案統計表

項目	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
推案個數(個)	9	3	2	6	4
推出戶數(戶)	503	52	6	155	146
推案金額(億元)	36.01	8.17	1.75	31.52	11.7
平均總價/戶(萬元)	715.905	1571.15	2916.67	2033.55	801.16

資料來源：高雄市建築開發商業同業公會

十、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。

鹽埕區在2010年與2009年連續兩有沒有個案推出，本區因為是早期發展建成區，許多建築物相當地老舊，生活環境機能不佳，亟需透過都市更新讓本區再生。

表2-6-13 鹽埕區2006~2010年推案統計表

項目	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
推案個數(個)	7	5	2	0	0
推出戶數(戶)	111	63	3	0	0
推案金額(億元)	9.92	4.03	1.02	0	0
平均總價/戶(萬元)	893.694	644.44	3400	0	0

資料來源：高雄市建築開發商業同業公會

第三節 原高雄縣轄區內推案分析

高雄縣房地產業的發展，在過去五年間以2880、2009年間推案最少，此與金融海嘯、台灣經濟不景氣有關，但是去年推案數到達192案，推案數大幅成長90%。2010年度推案戶數為3,458戶，成長率為71%，推案總銷售金額為293.97億元，推案金額僅成長40%，從這些統計數據可以看出，高雄縣在2010年推出戶數有增大現象，推出地點也在市郊外圍，因此推案金額較低。



這從平均每戶總價，2010年的總價為850萬，比2009年的1042萬一戶少了200萬可以觀察出此一現象。

表2-6-14 高雄縣2006~2010年推案統計表

項目	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
推案個數(個)	182	200	117	101	192
推出戶數(戶)	2,707	3,639	2,215	2,021	3,458
推案金額(億元)	227.65	320.45	187.15	208.72	293.97
平均總價/戶(萬元)	840.98	880.61	844.90	1042.57	850.12

資料來源：高雄市建築開發商業同業公會



圖2-6-6 高雄縣2006~2010年推案統計圖

原高雄縣各行政區域推案個數主要集中於鳳山、仁武、大社，其中鳳山區平均每戶總價為824萬元。與2009年一戶要達一千萬以上有差，差異原因主要在推出地點往鳳山外圍，地價較為便宜地區推案有關。至於仁武區所推出的個案幾乎都是透天且為大地坪住宅，一戶要價都是一千萬以上，與大社區推出透天僅為747萬一戶有很大的差別。

表2-6-15 2010年原高雄縣境內各行政區推案個數與推案銷售金額統計表

各區鎮市	推案個數 (個)	推出戶數 (戶)	總銷金額 (億元)
鳳山區	76	2112	174.13
鳥松區	9	67	5.23
仁武區	41	507	50.87
大社區	8	123	9.19
大樹區	0	0	0
大寮區	9	88	6.19
岡山區	10	81	6.57
茄定區	2	41	3.08
橋頭區	3	89	9.13
梓官區	2	10	0.68
阿蓮區	1	6	0.42
路竹區	7	104	11.42
湖內區	14	128	8.03

資料來源：高雄縣建築開發商業同業公會

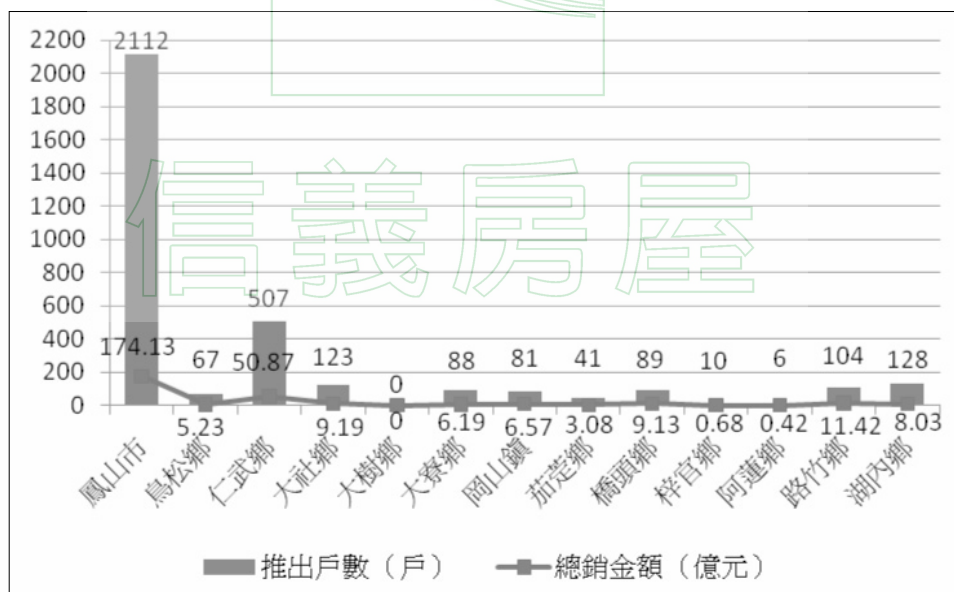


圖2-6-7 2010年原高雄縣境內各行政區推案個數與推案銷售金額統計圖

2010年的透天推案有184件、大樓推案有8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，僅出現在鳳山區。



表2-6-16 2010年原高雄縣境內各行政區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	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
透天	68	9	41	8	0	9	10	2	3	2	1	7	14
合計	76	9	41	8	0	9	10	2	3	2	1	7	14

資料來源：高雄縣建築開發商業同業公會

一、鳳山區

鳳山區位於原高雄縣西南側平原地區，北接鳥松區，再往北至仁武、大社區；往南接小港，可至林園或屏東等南部各地；往東則與大寮區相接；往西則壁鄰三民及前鎮等區。鳳山區為原高雄縣生產製造業與金融業的中心精華區。

2010年推出8個大樓案，與2009年相比一口氣多出7個大樓產品，顯然縣市整併效應已經出現。透天案68個，相較於2009也增加許多。在推出個案上，2010年推出個案數有76個，較2009年呈的倍數成長。在推案戶數方面，2009年為2,112戶，比2009年的914戶多1,198戶，2010年推案金額為174.13億元，與2009年的77.04億元多了97.09億元，多出金額幾乎是仁武、路竹、鳥松推案加總，顯示鳳山在原高雄縣房地產市場重要性頗高。鳳山發展在縣市整併後會更加的明顯。

表2-6-17 鳳山區2006~2010年推案統計表

項目	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
推案個數(個)	32	48	28	37	76
推出戶數(戶)	653	1,252	662	914	2,112
推案金額(億元)	61.56	108.23	50.63	77.04	174.13
平均總價/戶(萬元)	942	864	764	842	824

資料來源：高雄縣建築開發商業同業公會

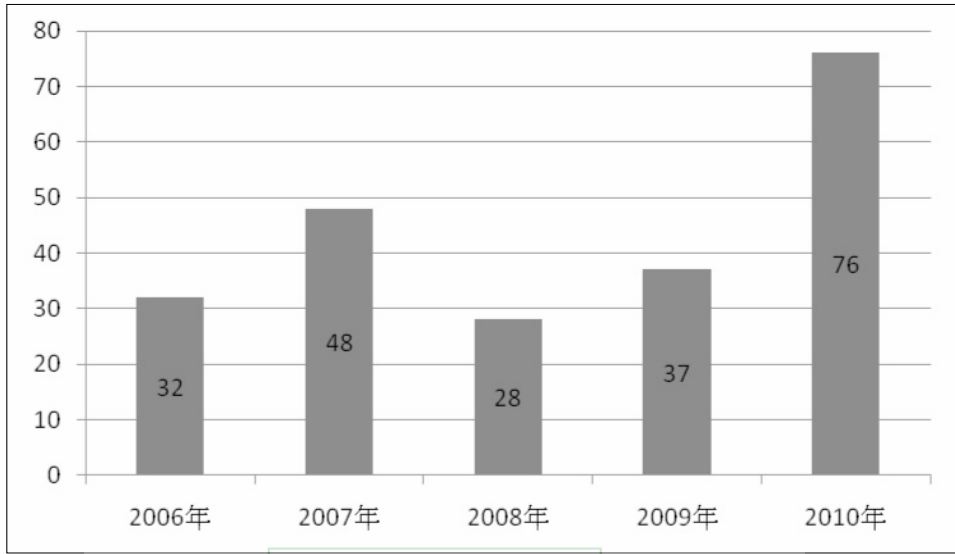


圖2-6-8 鳳山區2006~2010年推案統計圖

二、鳥松區

鳥松區位於曹公圳新圳幹線，水源充沛、土質肥沃，適宜農業的發展；西部緊鄰三民區，中正路（縣道183號）以西規劃為澄清湖觀光特定區；南部緊臨鳳山區，北部緊臨仁武區，土地面積為 24.5929平方公里。

2010年沒有大樓案推出，只有透天案9個，相較於2009年多了3個推案數。在推出個案戶數上，2010年為67戶，與2009年的83戶少了16戶，2010年推案金額為5.23億元，與2009年的11.56億元相較減少一半，2010年戶數負成長19.27%，推案金額負成長54.75%。2006-2009年四年由於新推案集中在澄清湖特定區周邊，平均總價均在1仟萬以上，但是2010年卻僅有780萬，顯示鳥松境內推案重點區域已漸轉移至中正路以東，改以一般住家需求的透天產品為主。

表2-6-18 鳥松區2006~2010年推案統計表

項目	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
推案個數(個)	8	19	15	6	9
推出戶數(戶)	293	389	134	83	67
推案金額(億元)	46.42	59.52	17.51	11.56	5.23
平均總價/戶(萬元)	1584	1530	1306	1392	780

資料來源：高雄縣建築開發商業同業公會



三、仁武區

本區幅員遼闊，總面積為36.0808平方公里。東部地是群山層巒，南與烏松區相鄰，可直通鳳山區並遠及屏東各地，西部緊臨楠梓、左營、三民區。

2010年沒有大樓案推出，惟有透天案41個，相較於2009年增加14個推案數，成長幅度驚人。在推出個案戶數上，2010年為507戶，與2009年的504戶多出3戶，此種個案數增加但是戶數沒有明顯增加的現象代表去年的推案面積有拉大現象。2010年推案金額為50.87億元，與2009年的39.91億元多了11億元，推案金額成長27.46%。仁武區因為重劃區多，土地存量充足，在縣市整併後房市發展看好。

表2-6-19 仁武區2006~2010年推案統計表

項目	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
推案個數(個)	43	49	30	27	41
推出戶數(戶)	557	936	440	503	507
推案金額(億元)	40.2	72.03	36.91	39.91	50.87
平均總價/戶(萬元)	721	769	838	793	1003

資料來源：高雄縣建築開發商業同業公會

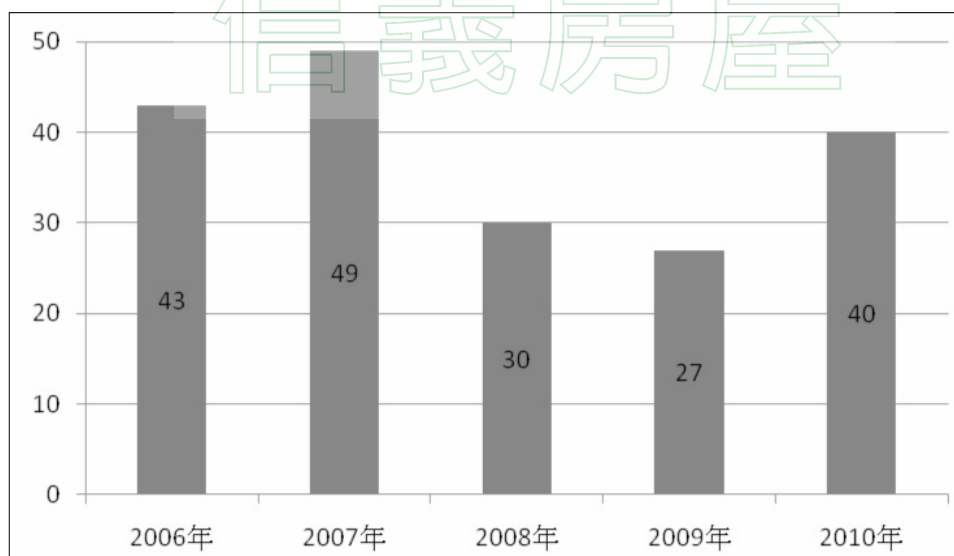


圖2-6-9 仁武區2006~2010年推案統計圖

四、大社區

北接燕巢區、東接大樹區，南接仁武區，西接楠梓區。本區因毗鄰原高雄市，被視為是高雄都會區的衛星區鎮之一。本區雖無接駁車可直達省道、高速公路、高速鐵路，但因鄰近楠梓區之便，故交通尚稱四通八達，尤其於國道十號高雄支線通車後，更促進本區交通往來之便利性與通暢。

大社區近五年來的推案個數以2010年表現最好，推案數8個。且為透天案。在推出個案戶數上，2010年為123戶，相較於2009年的明顯多100戶。2010年推案金額為9.19億元，平均總價為747萬元，大社區是2010年高雄縣房地產代銷市場表現最為亮眼、成長率最高的地區。

表2-6-20 大社區2006~2010年推案統計表

項目	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
推案個數(個)	4	2	0	1	8
推出戶數(戶)	35	25	0	20	123
推案金額(億元)	2.7	1.6	0	1	9.19
平均總價/戶(萬元)	771	640	0	500	747

資料來源：高雄縣建築開發商業同業公會

五、大樹區

大樹區位於高雄市東南方，東邊有高屏溪和屏東縣相望；西邊和大社區、仁武區、鳥松區相鄰；南邊緊接大寮區；北邊與旗山區的嶺口相接。全區地形南北狹長約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2010年沒有任何個案推出。大樹區因為義大世界在此開發形成主要的消費重鎮，拜義大世界去年開幕，將使得本區房地產發展速度會越來越快。

表2-6-21 大樹區2006~2010年推案統計表

項目	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
推案個數(個)	3	4	4	3	0
推出戶數(戶)	50	79	192	260	0
推案金額(億元)	9.86	16.87	31.15	63.36	0
平均總價/戶(萬元)	1971	2135	1600	2436	0

資料來源：高雄縣建築開發商業同業公會

六、大寮區

大寮區北臨鳥松、大樹，西側緊臨鳳山、小港，歷年推案數與戶數皆呈現遞減趨勢。2010年沒有大樓案推出，惟有透天案9個，與2009年的4個相差了5個個案，成長一倍以上。推案戶數在2010年為88戶，與2009年的38足足增加50戶成長一倍多，2010年推案金額為6.19億元，與2009年的2.02億元多出4億元。過去大寮區和鳳山區是原高雄縣轄區內主要的眷村聚落分布區，近幾年來，隨著區內各處眷村逐一改建遷移，既有眷村人口大量外移至高雄市區及鳳山區，使得區域內自住需求急速銳減，但因為介於高雄與屏東之間，仍可吸納兩地的外來客來此購屋，因此大寮區的新推案供給量仍顯穩定。

表2-6-22 大寮區2006~2010年推案統計表

項目	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
推案個數(個)	19	16	5	4	9
推出戶數(戶)	328	308	93	38	88
推案金額(億元)	18.59	14.50	5.79	2.02	6.19
平均總價/戶(萬元)	566	470	622	531	703

資料來源：高雄縣建築開發商業同業公會

七、林園區

林園位居高雄市最南端，西北倚鳳山、東鄰高屏溪臨接屏東縣新園鄉，南瀕台灣海峽與小琉球遙望，區內有林園工業區，為大高雄地區內重要的石

化工業重鎮。近五年推出個案數為不多，2009年與2010年連續兩年都沒有推案。

表2-6-23 林園區2006~2010年推案統計表

項目	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
推案個數(個)	6	8	2	0	0
推出戶數(戶)	74	102	14	0	0
推案金額(億元)	4.04	4.6	0.64	0	0
平均總價/戶(萬元)	545	451	453	0	0

資料來源：高雄縣建築開發商業同業公會

八、岡山區

北與路竹區、阿蓮區為界，南連橋頭區、梓官區、西與永安區、彌陀區接壤，東與燕巢區、田寮區比鄰，東西寬約9.2公里、南北長約8.5公里。岡山與鳳山、旗山並稱三山，為原高雄縣境內的三大主要聚落之一，區內有本洲工業區、南部科學園區高雄園區設置，未來高雄捷運可望延伸至此。

2010年沒有大樓案推出，惟有透天案10個，相較於2009年9個推案多了1個推案數。在推出個案戶數上，2010年為81戶，與2009年的70戶多了11戶，2010年推案金額為6.57億元，與2009年的4.62億元增加了約2億元。平均每戶總價在811萬。

表2-6-24 岡山區2006~2010年推案統計表

項目	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
推案個數(個)	21	27	12	9	10
推出戶數(戶)	199	276	104	70	81
推案金額(億元)	13.62	24.06	8.17	4.62	6.57
平均總價/戶(萬元)	684	871	785	659	811

資料來源：高雄縣建築開發商業同業公會

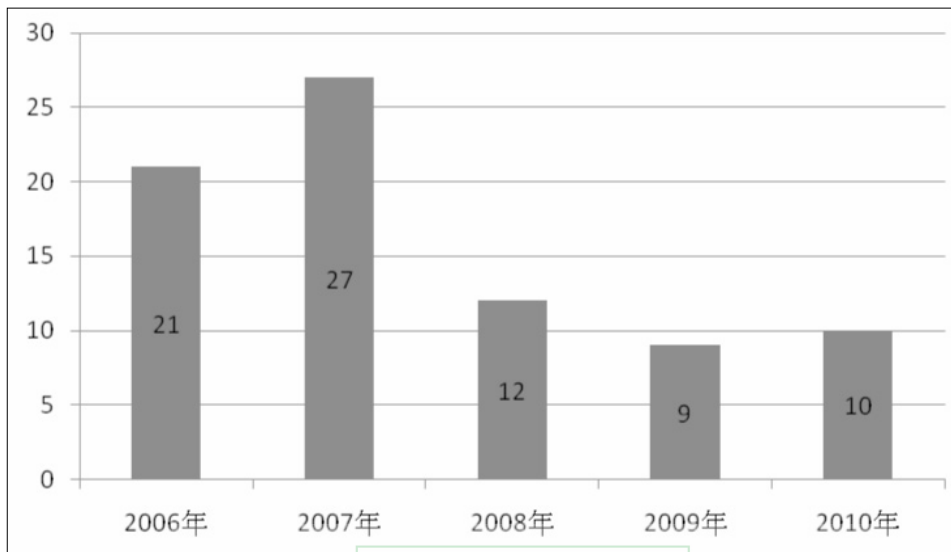


圖2-6-10 岡山區2006~2010年推案統計圖

九、茄萣區

本區東臨湖內、路竹及永安，西濱台灣海峽，北以二仁溪與台南市南區及仁德區相隔，總面積為15.7624平方公里。

2010年沒有大樓案推出，惟有透天案2個，相較於2009年1個推案多了1個推案數。在推出個案戶數上，2010年為41戶，與2009年的20戶多了21戶，2010年推案金額為3.08億元，與2009年的1.02億元多出大約2億元，2010年茄定區戶數成長一倍以上，推案金額成長二倍以上。此由平均每戶總價變為750萬可以看出端倪。

表2-6-25 茄萣區2006~2010年推案統計表

項目	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
推案個數(個)	2	0	3	1	2
推出戶數(戶)	26	0	53	20	41
推案金額(億元)	1.18	0	3.13	1.20	3.08
平均總價/戶(萬元)	453	0	589	597	750

資料來源：高雄縣建築開發商業同業公會

十、橋頭區

橋頭區是位於原高雄縣西部平原的行政區，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、梓官區，區內有捷運站3站，分別為青埔站 (R22)、橋頭糖廠站 (R22A)及橋頭站(R23)。

2010年沒有大樓案推出，惟有透天案3個，相較於2009年1個推案多了2個推案數。在推出個案戶數上，2010年為89戶，與2009年的12戶多了77戶，2010年推案金額為9.13億元，與2009年的1.2億元多了8億元，2010年橋頭區因為捷運通車與縣市整併效應，房地產市場不論在推案金額或是戶數均有不錯的成長。平均總戶總價在2009到2010年均是千萬起跳，顯示橋頭區因位於縣市交界處，在縣市整併後其地產逐漸被高雄人接受。

表2-6-26 橋頭區2006~2010年推案統計表

項目	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
推案個數(個)	6	2	5	1	3
推出戶數(戶)	75	35	337	12	89
推案金額(億元)	5.798	3	16.03	1.20	9.13
平均總價/戶(萬元)	773	857	475	1000	1025

資料來源：高雄縣建築開發商業同業公會

十一、梓官區

梓官區東鄰橋頭、南旁楠梓、北接彌陀及岡山、西臨台灣海峽，幅員面積11.595平方公里，居民農漁參半。

2010年沒有大樓案推出，惟有透天案2個，與2009年1個推案多出一個。但在推出個案戶數上，2009年為2戶，與2010年的10戶多出8戶，2010年推案金額為0.68億元，與2009年的0.36億元多了0.32億元，2010年不論是戶數或是推案金額均有成長。

表2-6-27 梓官區2006~2010年推案統計表

項目	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
推案個數(個)	3	2	1	1	2
推出戶數(戶)	69	14	30	2	10
推案金額(億元)	3.17	0.97	3.6	0.36	0.68
平均總價/戶(萬元)	459.42	692.86	1,200.00	1800.00	680

資料來源：高雄縣建築開發商業同業公會

十二、阿蓮區

阿蓮區位於高雄平原東北端，於二仁溪與阿公店溪之間，東隔大崗山與田寮區為界，西與路竹區接壤，北以二仁溪與台南市關廟、歸仁等區為界，南與岡山區接壤。阿蓮區歷年來的推案數與推出戶數差異不大，2010年平均總價約700萬比過去四年有明顯地增加。

表2-6-28 阿蓮區2006~2010年推案統計表

項目	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
推案個數(個)	2	1	1	1	1
推出戶數(戶)	18	6	5	7	6
推案金額(億元)	1.11	0.36	0.28	0.42	0.42
平均總價/戶(萬元)	616	600	550	600	700

資料來源：高雄縣建築開發商業同業公會

十三、路竹區

本區西北方與本縣茄萣、湖內兩區為鄰，北方以二仁溪與台南市仁德、歸仁為界，東部隔阿蓮區和大崗山遙遙相對，南接岡山區，西南側為永安區，正南方則屬於興達港內海，總面積48.55平方公里，為背山面海的平原區。區內有南部科學園區高雄園區（即路竹科學園區）。南科高雄園區第一階段於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、永安區高。

2010年沒有大樓案推出，惟有透天案7個，推出戶數104戶，推案金額為11.42億元，與2009年的1.68億元增加10億元成長驚人。2010年度推出的戶數平均總價在1098萬，幾乎是去年的二倍。

表2-6-29 路竹區2006~2010年推案統計表

項目	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
推案個數(個)	6	8	3	3	7
推出戶數(戶)	60	96	43	30	104
推案金額(億元)	3.16	6.06	5.02	1.68	11.42
平均總價/戶(萬元)	527	631	1167	560	1098

資料來源：高雄縣建築開發商業同業公會

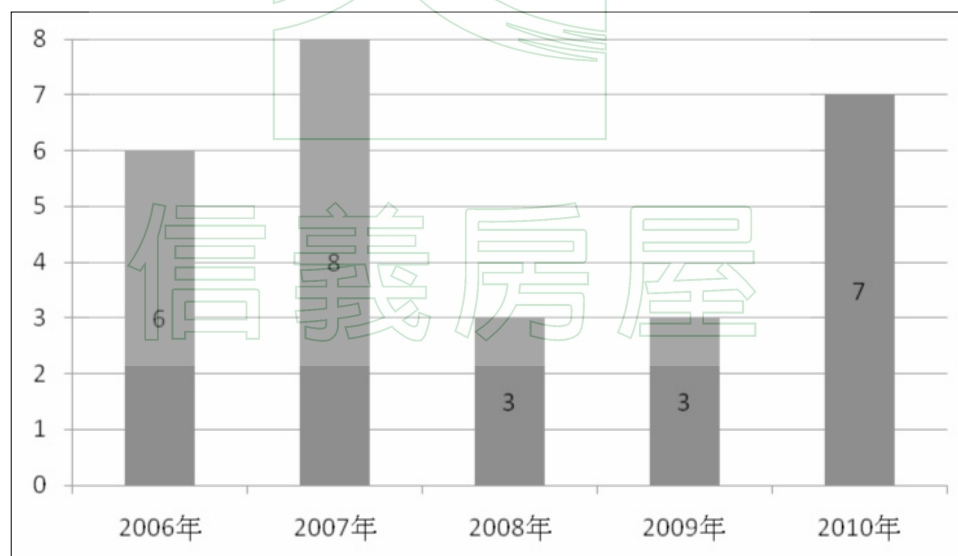


圖2-6-11 路竹區2006~2010年推案統計圖

十四、燕巢區

燕巢區北臨旗山、田寮、岡山，西臨橋頭，南邊為大社區，區內目前有五所大學設校，主管機關為避免五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。而規劃中的燕巢線輕軌路網全長約18公里，西端起於大學南路與台17線交會處西側，行經高雄新市鎮，沿高雄第一科技大學北側銜接鄉道高36線進入燕巢大學城特定區，經義守大學(醫學院)、樹德科技大學，轉入省道台22線向東行，經過高雄應用科技大學校門口後，東端止於高雄師範大學(燕巢校區)。未來規劃完成後，便捷的交通網勢必會影響該區的房地價與帶動該區的推案個數。

2003年開始實施燕巢大學城推動計畫，使得推案主要集中於2006年與2008年之後就明顯減少。去年甚至沒有推案2010年則有3個個案。總推案戶數為25戶，推案金額為2.21億元。平均總價為884萬。

表2-6-30 燕巢區2006~2010年推案統計表

項目	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
推案個數(個)	6	3	3	0	3
推出戶數(戶)	49	18	20	0	25
推案金額(億元)	2.72	1.26	2.01	0	2.21
平均總價/戶(萬元)	554	700	1004	0	884

資料來源：高雄縣建築開發商業同業公會

十五、湖內區

湖內區東側為路竹、西側緊鄰茄萣、北側以二仁溪與台南市南區、仁德區為界，土地面積共計20.1615平方公里。由於地理位置靠近台南市，所以居民的生活環境大部份與台南市為主。

2010年推出個案數為14個，是2009年的一倍。推出戶數為128戶2010案金額為8.03億元，2010年度推案每戶總價為627萬比2009年少將近一百萬。

表2-6-31 湖內區2006~2010年推案統計表

項目	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
推案個數(個)	19	8	5	7	14
推出戶數(戶)	202	80	88	62	128
推案金額(億元)	12.07	4.96	6.29	4.36	8.03
平均總價/戶(萬元)	597	619	714	703	627

資料來源：高雄縣建築開發商業同業公會

十六、旗山區

旗山位於高雄縣東北，東毗美濃區、西連田寮區、南接屏東縣里港鄉、北鄰杉林區，農業人口約佔35%，旗山區為2009年八八風災的受災區域，因此市況相當蕭條。而2010年有一個個案推出，但僅12戶，每戶總價為583萬元。

表2-6-32 旗山區2006~2010年推案統計表

項目	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
推案個數(個)	0	1	0	0	1
推出戶數(戶)	0	9	0	0	12
推案金額(億元)	0	0.94	0	0	0.7
平均總價/戶(萬元)	0	1044	0	0	583

資料來源：高雄縣建築開發商業同業公會

十七、美濃區

美濃位於高雄市東北方，臨屏東平原北端，形如坐蛙。東鄰六龜、東南鄰屏東縣高樹鄉、南鄰屏東縣里港鄉、西鄰旗山、北鄰杉林。南北長15公里、東西寬9公里，面積120.0316平方公里。2008-2009兩年無新推案。2010年則有6個推案，總推案戶數為65戶。平均每戶總價為943萬，屬於大坪數的透天住宅。近幾年來，美濃地區的推案方式主要是以農舍集村住宅為主，部分以自然人名義來推案，無需向建築開商公會申請開工，因此無法在統計數據反映出此一現象。

表2-6-33 美濃區2006~2010年推案統計表

項目	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
推案個數(個)	2	2	0	0	6
推出戶數(戶)	19	14	0	0	65
推案金額(億元)	1.46	1.48	0	0	6.13
平均總價/戶(萬元)	768	1057	0	0	943

資料來源：高雄縣建築開發商業同業公會