



# 第六章 2011年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

2011年台灣經濟成長率較2010年下降許多僅有4.4%左右成長率，此乃因為2011年7月美國國債問題爆發震撼全球金融市場，8月美國主權債信又遭逢標準普爾信評機構調降評等，導致美股重挫，進而拖累全球股市包含台股表現。台灣股市因而大跌造成民眾財富縮減，加上部分企業實施無薪假及人力緊縮，影響民眾消費信心，使得民間消費擴張受到限制，由於全球經濟不確定性升高，廠商投資意願轉趨保守。再加上年底的總統大選，國內政治因素影響使得整體經濟表現不佳。

在國際經濟部分，歐債仍為拖累全球景氣復甦的重要變數，三大信評機構繼美債後，接連調降歐洲地區銀行的信用評等，加上歐洲一些國家例如：希臘、義大利等國財政已無法負荷，連帶地影響歐洲各國經濟景氣。對於台灣而言，美韓FTA即將於2012年生效，對我國部分輸美產品將可能造成影響。此外，美國參院通過貨幣匯率監督改革法案，表面上雖是針對人民幣問題施壓，但若人民幣升值加速進而帶動亞幣競揚，將可能對台灣出口產生新一波影響。中國近兩年加強貨幣緊縮，雖使其物價獲得控制，但資金緊縮卻衝擊其國內企業營運，也可能進而影響消費擴張，對台灣積極拓展的中國內需市場恐將造成不利影響，上述不確定因素將是影響台灣2012年經濟表現。連帶地影響房地產市場表現。

高雄市原為重工業城市，在高雄市政府積極推動產業轉型下，高雄已成台灣環境力第一的城市。為促進縣市合併後都會區的發展，因此高雄市積極地希望將高雄市建設成為一座綠能智慧城市，而且因為房價合宜所以高雄市

<sup>1</sup> 國立屏東商業技術學院不動產經營系副教授

一直以來自豪本區為一座「宜居」、「移居」的城市。

根據高雄市政府地政局統計資料顯示，2011年土地移轉登記件數為35706件(含原高雄縣為63778件)，建築改良物登記移轉件數為26126(含原高雄縣為37469件)，比2010年減少3236件，減少幅度為11%，顯示本市不動產交易市場景氣有下降趨勢。

## 二、高雄市推案分析

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6000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2007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2007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，2011年的總價減少了175多萬，平均總價雖在1350萬元。

2011年推出戶數是2010年的一倍以上，主要集中在楠梓區、左營區及縣市周邊行政區。大樓供給以左營最多、其次是楠梓區，透天厝供給以楠梓區最多、其次是小港區。市場上主要以三房供應為主。四房商品多出現在透天厝及豪宅商品。

表2-6-1 2007~2011年高雄市推案統計表

項目	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
推案個數(個)	281	132	131	199	234
推出戶數(戶)	6112	3355	3077	4833	8020
推案金額(億元)	701.24	336.8	463.81	568.02	1083.45
平均總價/戶(萬元)	1147	1003	1507	1175	1350

資料來源：高雄市建築開發商業同業公會。

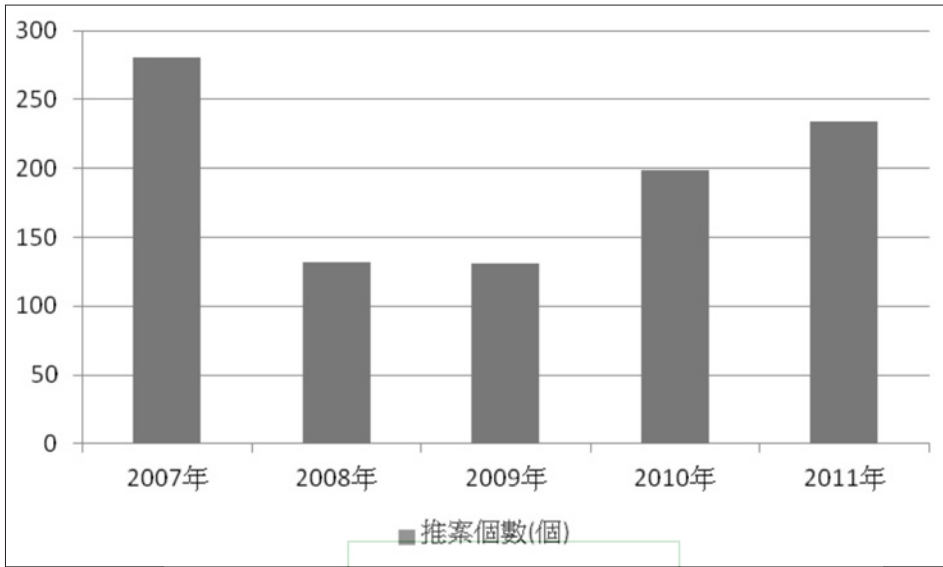


圖2-6-1 2007~2011年高雄市推案統計圖

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1377萬、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 2011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	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。

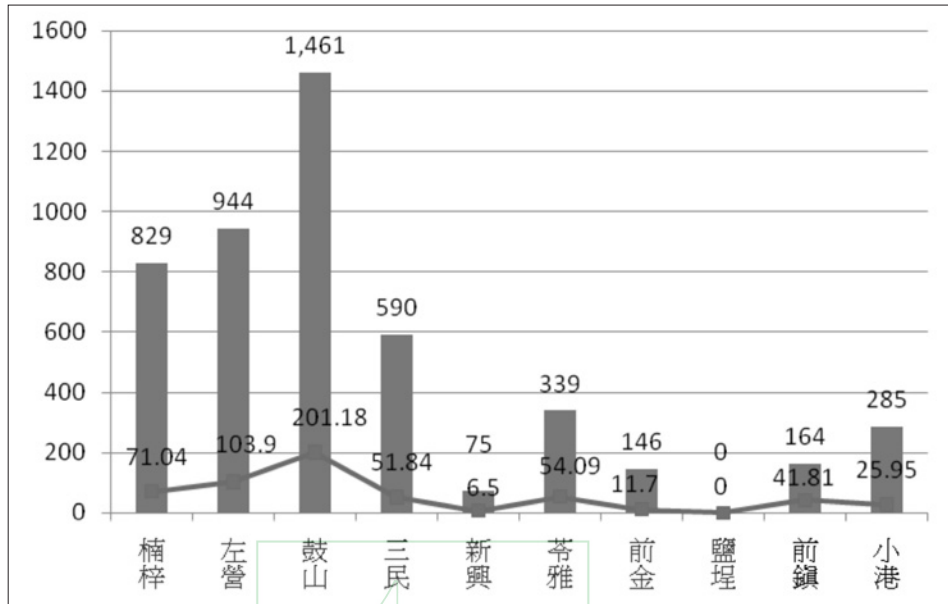


圖2-6-2 2011年高雄市各行政區域推案個數與推案銷售金額統計圖

2011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的趨勢。

表2-6-3 2011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。

前鎮區的推案數在2006、2007年達到最高後，自2008年開始逐年減少推案。2011年前鎮區推出12個個案，較2010年少了1個推案數。在推出個案戶數上，2011年為388戶，與2010年的164戶將近多出一倍之多，2011年推



案金額為69.25億元，與2010年的41.81億元多出28億元，2011年成長率為40%，成長率相當地高。

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，2011年市政府開始大力推動經貿園區開發並且有鴻海集團進駐高雄軟體園區，使得本區去年發展快速。

表2-6-4 2007~2011年前鎮區推案統計表

項目	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
推案個數(個)	36	16	14	13	12
推出戶數(戶)	911	576	412	164	388
推案金額(億元)	86.94	60.49	68.83	41.81	69.25
平均總價/戶(萬元)	1259	1050	1670	2,549	1784

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。

2011年鼓山區推24個個案，與2010年的22個，增加2個個案。推出戶數2011年為1678戶，與2010年的1461戶增加14%的幅度，2011年的推案金額為304億元，與2010年的201億元相較，增加50%。鼓山區是2011年推案金額最大的地區。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家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2011年是全是公布最高的基準地地價所在。

表2-6-5 2007~2011年鼓山區推案統計表

項目	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
推案個數(個)	27	12	8	22	24
推出戶數(戶)	847	336	530	1461	1678
推案金額(億元)	107.04	41.93	79.46	201.18	304.06
平均總價/戶(萬元)	1263	1247	1499	1377	1812

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。

2011年苓雅區推出12個個案，與2010年相似，在推出個案戶數上，2011年為392戶，戶數成長率為15.63%。2011推案金額為70.07億元成長率將近三成。2011年苓雅區推案戶數不僅有增加，且推案金額也成長不少，顯然本區景氣在去年有上升現象。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，2011年平均每戶總價成長12%。

表2-6-6 2007~2011年苓雅區推案統計表

項目	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
推案個數(個)	18	6	7	12	12
推出戶數(戶)	706	140	335	339	392
推案金額(億元)	142.22	15.59	123.1	54.09	70.07
平均總價/戶(萬元)	2014	1113	3674	1595	1787

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。

2011年左營區推出個案有34個，與2010年推案個數差不多，在推出個案戶數上，2011年為1737戶，相較於2010年的944戶增加465戶，2011推案金額為237.79億元，與2010年的103.9億元成長率129.73%，2011年左營區推案金額幾乎成長一倍。顯然2011年的每個個案推案規模比2010年高出許多。此一成長幅度是高雄各區的第二名。平均每戶的總價也高達1368萬僅次於苓雅區的總價。



表2-6-7 2007~2011年左營區推案統計表

項目	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
推案個數(個)	53	14	27	35	34
推出戶數(戶)	405	278	479	944	1737
推案金額(億元)	80.81	29.40	49.65	103.9	237.79
平均總價/戶(萬元)	1995	1057	1036	1100	1368

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和國立高雄第一科技大學附近的土庫，皆形成大片新興重劃住宅地，隨著家樂福進駐藍田、台糖量販進駐土庫，使得本區房地產市場逐漸開始活躍。

2011年楠梓區推出個案72個，與2010年55個相較增加17個，在推出個案戶數上，2011年為2443戶，與2010年的829戶增加1614戶，成長率高達194.7%。是去年成長幅度最大的行政區。2011推案金額為207億元，與2010年的71億元成長291%，很明顯地楠梓區在2011年有大幅度的推案現象，供給大增的結果將使得本區去化速度壓力很大。

目前主要推案地區在高雄大學附近，平均每戶總價848萬。不過目前也有較大地坪總價超過1,000萬的高檔產品，除了高雄大學外在靠近橋頭、高雄都會公園一帶的推案也非常地多。

表2-6-8 2007~2010年楠梓區推案統計表

項目	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
推案個數(個)	46	32	32	55	72
推出戶數(戶)	967	884	629	829	2443
推案金額(億元)	60.72	74.57	40.22	71.04	207.17
平均總價/戶(萬元)	627	843	639	856	848

資料來源：高雄市建築開發商業同業公會。

## (六)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，是高雄市最大的行政區，家戶數及住宅存量也最大。

2011年三民區推出個案為21個，與2010年相較少了1個個案。在推出個案戶數上，2011年為864戶，與2010年的590戶相較增加274戶成長率為46%。2011年的推案金額為114.9億元，與2010年相較成長121%。戶數與金額均同步成長。2011年每戶總價與2010年相較大幅增加50%的總價。每戶總價在1330萬。推出個案的面積有增加的現象，且拜房價增加之賜所以房屋總價大幅度上揚。

表2-6-9 2007~2011年三民區推案統計表

項目	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
推案個數(個)	36	19	20	22	21
推出戶數(戶)	1440	737	329	590	864
推案金額(億元)	152.63	66.09	56.44	51.84	114.9
平均總價/戶(萬元)	1059	896	1715	878	1330

資料來源：高雄市建築開發商業同業公會。

## (七)小港區

# 信義房屋

小港區位於高雄市東南端，東接大寮區，南與林園區毗鄰，北臨鳳山市，西北與前鎮區接壤，縣市合併後將成為高雄都的最南端。

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。

2011年小港區推案相當地不錯，為48個個案。大都以透天案為主。與2010年的33個相較多出15個推案。而在推出個案戶數上，2011年為658戶





與2010年的285戶，足足增加一倍。2011年的總推案金額為42.17億元，與2010總推案金額25.95億元增加16億元。每戶總價640萬元。本區的消費者多為自住與在地需求。2011年推案面積較小，所以總價有下跌現象。

表2-6-10 2007~2011年小港區推案統計表

項目	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
推案個數(個)	52	27	15	33	48
推出戶數(戶)	681	272	140	285	658
推案金額(億元)	53.53	24.08	10.89	25.95	42.17
平均總價/戶(萬元)	786	885	778	910	640

資料來源：高雄市建築開發商業同業公會。

## (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。

2011年新興區推出個案有5個，與2010年的多了2個推案，而在推出個案戶數上，2011年為143戶與2010年的75戶，增加了68戶，2011年的總推案金額為12.14億元，與2010總推案金額6.5億元，增加一倍以上。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，因此許多建築物相當地老舊。平均每戶總價僅為848萬。

表2-6-11 2007~2011年新興區推案統計表

項目	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
推案個數(個)	3	4	2	3	5
推出戶數(戶)	40	117	68	75	143
推案金額(億元)	5.16	21.89	3.7	6.5	12.14
平均總價/戶(萬元)	1290	1870	544	866	848

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。

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。

2011年前金區2010年推案個數為5個，與2010年的相較增加了1個推案，在推出個案戶數上，2011年為13戶與2010年的146戶，大幅度地減少133戶，顯見本區推案大幅度的縮減。2011年的總推案金額為2.18億元，與2010總推案金額11.7億元，減少9.5億元。2011年平均每戶推案總價為1676萬。可以發現本區在2011年的推案商品以豪宅商品為之，所以量縮但是金額並未大幅減少，影響所及每戶總價則高達一千多萬。

表2-6-12 2007~2011年前金區推案統計表

項目	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
推案個數(個)	3	2	6	4	5
推出戶數(戶)	52	6	155	146	13
推案金額(億元)	8.17	1.75	31.52	11.7	2.18
平均總價/戶(萬元)	1571	2916	2033	801	1676

資料來源：高雄市建築開發商業同業公會。

### (一)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。

表2-6-13 2007~2011年鹽埕區推案統計表

項目	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
推案個數(個)	5	2	0	0	1
推出戶數(戶)	63	3	0	0	4
推案金額(億元)	4.03	1.02	0	0	0.8
平均總價/戶(萬元)	644.44	3400	0	0	2000

資料來源：高雄市建築開發商業同業公會。



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。所以鹽埕區在連續兩年沒有個案推出後在2011年有1個個案推出，僅有4戶，每戶總價為2000萬。

### 三、原高雄縣推案分析

2011年原高雄縣房地產業的發展，因為縣市合併關係，推出個案數增加34個，成長幅度高達17%，是過去五年當中最多推案的一年，推出戶數也高達4316戶成長34%。推案總銷售金額為394億元，推案金額成長33%，幾乎是2009年的兩倍，從這些統計數據可以看出，高雄縣在2011年推出戶數大增，推出地點幾乎是在縣市交界的行政區。平均每戶總價，2011年的總價為913萬，主要以透天厝為主。

表2-6-14 2007~2011年高雄縣推案統計表

項目	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
推案個數(個)	200	117	101	192	226
推出戶數(戶)	3639	2215	2021	3458	4316
推案金額(億元)	320.45	187.14	208.72	293.97	394.14
平均總價/戶(萬元)	881	845	1033	850	913

資料來源：高雄市建築開發商業同業公會。

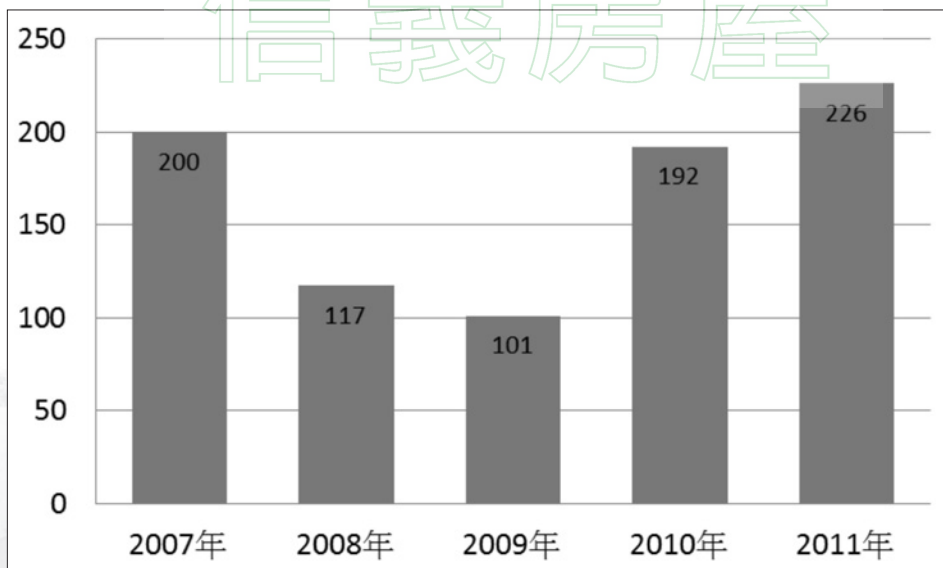


圖2-6-3 高雄縣2007~2011年推案統計圖

高雄縣各行政區域推案個數主要集中於鳳山、仁武、鳥松，其中鳳山市平均每戶總價為827萬元。與去年一戶要達824萬差不多，顯然這一兩年鳳山區每戶價格維持相當平穩的狀態。至於仁武區所堆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 2011年高雄縣各區鎮市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)
仁武	64	580	76.61
大寮	9	149	11.15
大樹	1	3	0.30
大社	6	95	9.00
岡山	14	129	10.60
彌陀	1	4	0.36
林園	5	58	3.07
梓官	5	33	2.72
橋頭	2	43	2.51
湖內	12	156	7.18
燕巢	1	10	1.05
美濃	1	1	0.12
茄萣	3	70	4.82
路竹	13	228	24.35
阿蓮	1	10	0.58
鳥松	23	138	23.92
鳳山	65	2609	215.81

資料來源：高雄縣建築開發商業同業公會。

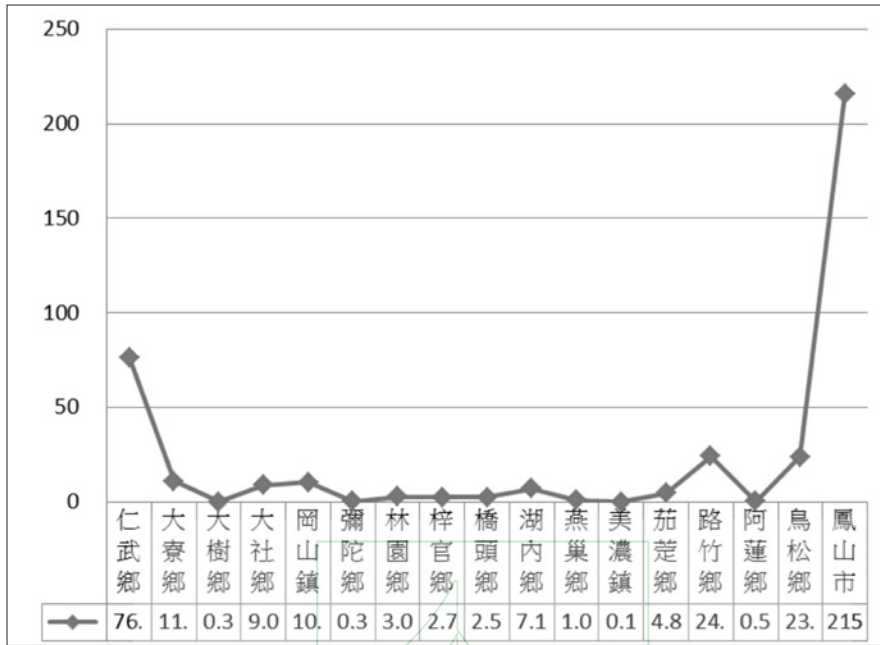


圖2-6-4 2011年高雄市（原高雄縣）各行政區推案銷售金額統計圖

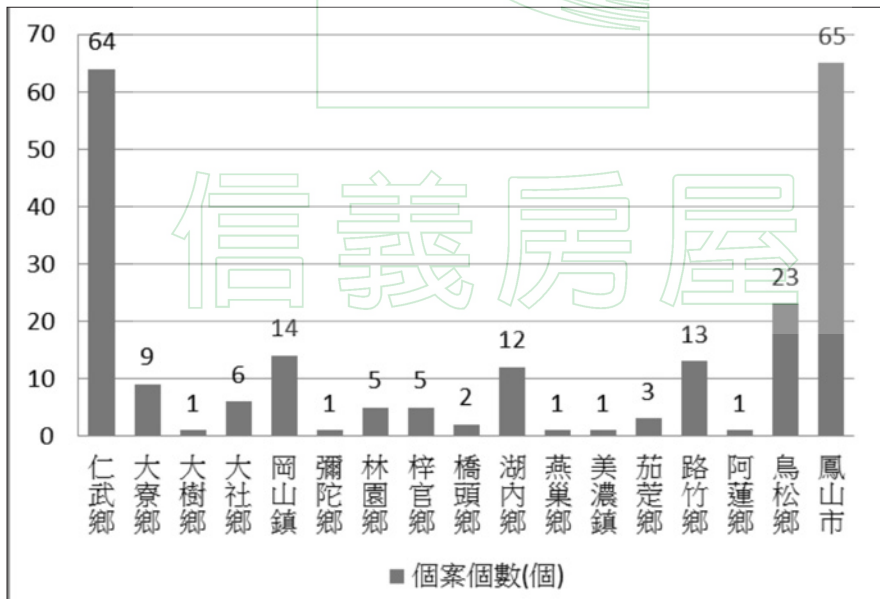


圖2-6-5 2011年高雄市（原高雄縣）各行政區推案個數統計圖

### (一) 鳳山區

鳳山區位於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

則壁鄰高雄市。鳳山區為高雄縣生產製造業與金融業的中心精華區。

2011年推出65個個案，顯然縣市整併效應已經出現。較2010年增加許多。在推出個案上，2011年推出個案數有65個是2009的一倍以上成長。推案戶數，2011年為2609戶，較2010年的2112戶多497戶，2011年推案金額為215.81億元，與2010年的174.13億元多了41.68億元，鳳山區推案金額佔整個高雄縣的推案金額一半以上（54.75%），顯示鳳山在整個高雄縣房地產市場重要性頗高。

表2-6-16 2007~2011年鳳山區推案統計表

項目	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
推案個數(個)	48	28	37	76	65
推出戶數(戶)	1,252	662	914	2,112	2609
推案金額(億元)	108.23	50.63	77.04	174.13	215.81
平均總價/戶(萬元)	864	764	842	824	965

資料來源：高雄市建築開發商業同業公會。

## (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；西部緊鄰高雄市三民區，183縣道(中正路)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。

2011年推案個數為23個，相較於2010年多了14個推案數。在推出個案戶數上，2011年為138戶，較2010年多出71戶，成長一倍。2011年推案金額為23.92億元，與2010年的5.23億元相較，多出四倍。2007-2009年四年的平均總價均在1仟萬以上，2011年的每戶平均單價更高達1733萬，由於鳥松區位於原高雄縣市交界處，距離市中心區並不遠，且區域住宅聚落多已成型，近年來隨著區內市地重劃案陸續完成，可用建地釋出量大增，已成為高

表2-6-17 2007~2011年鳥松區推案統計表

項目	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
推案個數(個)	19	15	6	9	23
推出戶數(戶)	389	134	83	67	138
推案金額(億元)	59.52	17.51	11.56	5.23	23.92
平均總價/戶(萬元)	1530	1306	1392	780	1733

資料來源：高雄市建築開發商業同業公會。



雄市郊建商推案的重點區域，推案產品則以雙車庫透天別墅為主，連帶推升區域透天產品的推案價格。

### (三)仁武區

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

2011年推案個數為64個，成長率為35.93%。在推出個案戶數上，2011年為580戶，較2010年的507戶多出73戶，顯然因為縣市合併使得本區在過去二年一直維持高度成長，推案不斷地增加。2011年推案金額為76.60億元，與2010年的50.87億元多了25億元，推案金額成長50.57%。仁武區是縣市整併後僅次於鳳山區的重要推案地區。

表2-6-18 2007~2011年仁武區推案統計表

項目	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
推案個數(個)	49	30	27	41	64
推出戶數(戶)	936	440	503	507	580
推案金額(億元)	72.03	36.91	39.91	50.87	76.60
平均總價/戶(萬元)	769	838	793	1003	1321

資料來源：高雄市建築開發商業同業公會。

### (四)大社區

北接燕巢區、東接大樹區，南接仁武區，西接高雄市楠梓區。本區因毗鄰高雄市，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。不過2011年也有6個推案且為透天案。在推出個案戶數上，2011年為95戶，相較於2010年少了28戶。2011年推案金額為9.00億元與2010年相去不遠，平均總價為947萬元，足足比2010年高出200萬。顯然此區戶數減少推案金額不變所代表的是大社區的推案面積與總價在成長。

表2-6-19 2007~2011年大社區推案統計表

項目	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
推案個數(個)	2	0	1	8	6
推出戶數(戶)	25	0	20	123	95
推案金額(億元)	1.6	0	1	9.19	9.00
平均總價/戶(萬元)	640	0	500	747	947

資料來源：高雄市建築開發商業同業公會。

## (五)大樹區

大樹區位於高雄縣東南方，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。

這一二年推出個案數不多，2011年僅有1個個案推出。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2010年開幕，將使得本區房地產發展速度會越來越快。

表2-6-20 2007~2011年大樹區推案統計表

項目	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
推案個數(個)	4	4	3	0	1
推出戶數(戶)	79	192	260	0	3
推案金額(億元)	16.87	31.15	63.36	0	0.3
平均總價/戶(萬元)	2135	1600	2436	0	1000

資料來源：高雄市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、高雄市小港區，歷年推案數與戶數皆呈現遞減趨勢。

2011年推出個案數9個。與2010年的一樣。推案戶數在2011年為149戶，與2010年的88戶增加61戶成長率為69%。2011年推案金額為11.15億元，與2010年的6.1.9億元多出5億元。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，近二年推案已有逐漸加溫的趨勢。

表2-6-21 2007~2011年大寮區推案統計表

項目	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
推案個數(個)	16	5	4	9	9
推出戶數(戶)	308	93	38	88	149
推案金額(億元)	14.50	5.79	2.02	6.19	11.15
平均總價/戶(萬元)	470	622	531	703	748

資料來源：高雄市建築開發商業同業公會。

## (七)林園區

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區與東港鎮對峙，南瀕台灣海峽與小琉球遙望，區內有林園工業區。近五年推出個案數為不多，2011年有5個推案，每戶單價528萬較過去幾年有微幅地上揚。

表2-6-22 2007~2011年林園區推案統計表

項目	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
推案個數(個)	8	2	0	0	5
推出戶數(戶)	102	14	0	0	58
推案金額(億元)	4.6	0.64	0	0	3.06
平均總價/戶(萬元)	451	453	0	0	528

資料來源：高雄市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。

2011年有14個推案，較2010年10個推案多了4個推案數。在推出個案戶數上，2011年為129戶，與2010年的81戶多了48戶，2011年推案金額為10.60億元，與2010年的6.57億元增加了約4億元，成長快速。平均每戶總價在822萬。

表2-6-23 2007~2011年岡山區推案統計表

項目	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
推案個數(個)	27	12	9	10	14
推出戶數(戶)	276	104	70	81	129
推案金額(億元)	24.06	8.17	4.62	6.57	10.60
平均總價/戶(萬元)	871	785	659	811	822

資料來源：高雄市建築開發商業同業公會。

## (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。

2011年有3個推案，相較於2010年2個推案多了1個推案數。在推出個案戶數上，2011年為70戶，與2010年的41戶足足多出一倍之多，2011年推案金額為4.82億元，與2010年的3.08億元多出大約1.7億元，2011平均每戶總價689萬可以看出端倪。

表2-6-24 2007~2011年茄定區推案統計表

項目	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
推案個數(個)	0	3	1	2	3
推出戶數(戶)	0	53	20	41	70
推案金額(億元)	0	3.13	1.20	3.08	4.82
平均總價/戶(萬元)	0	589	597	750	689

資料來源：高雄市建築開發商業同業公會。

## (一〇)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)。

2011年推案數有2個，相較於2010年3個推案少了1個推案數。在推出個案戶數上，2011年為43戶，與2010年的89戶少了46戶，2011年推案金額為2.51億元，與2010年的9.1億元少了7億元，2011年橋頭區由於過去推案較多，去年有降溫現象。平均總戶總價在585萬，顯示橋頭區已經回歸到基本面。



表2-6-25 2007~2011年橋頭區推案統計表

項目	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
推案個數(個)	2	5	1	3	2
推出戶數(戶)	35	337	12	89	43
推案金額(億元)	3	16.03	1.20	9.13	2.51
平均總價/戶(萬元)	857	475	1000	1025	585

資料來源：高雄市建築開發商業同業公會。

## (一一)梓官區

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

2011年推案有2個，與2010年相較推案多出3個。在推出個案戶數上，2011年為33戶，與2010年的10戶相較多出三倍之多，2011年推案金額為2.72億元，與2010年的0.68億元相較多了2億元，2011年不論是戶數或是推案金額均有大幅度的成長。

表2-6-26 2007~2011年梓官區推案統計表

項目	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
推案個數(個)	2	1	1	2	5
推出戶數(戶)	14	30	2	10	33
推案金額(億元)	0.97	3.6	0.36	0.68	2.72
平均總價/戶(萬元)	692.86	1,200.00	1800.00	680	825

資料來源：高雄市建築開發商業同業公會。

## (一二)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，2011年平均總價約580萬比去年的總價低了許多。

表2-6-27 2007~2011年阿蓮區推案統計表

項目	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
推案個數(個)	1	1	1	1	1
推出戶數(戶)	6	5	7	6	10
推案金額(億元)	0.36	0.28	0.42	0.42	0.58
平均總價/戶(萬元)	600	550	600	700	580

資料來源：高雄市建築開發商業同業公會。

### (一三)路竹區

本區西北方與本縣茄萣、湖內兩區為鄰，北方以二層仁溪與台南仁德、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4,855.33公頃為背山面海的平原區。區內有路竹科學園區、南科高雄園區特定區。

2011年推出個案有13個，是2010年的一倍，推出戶數228戶也比2010年高出許多。推案金額為24.35億元，整體來說因為縣市合併以及路竹科學園區的帶動，本區的房地產市場相當地穩定成長，幾乎是倍數成長。2011年度推出的戶數平均總價在1068萬主要為透天厝產品。

表2-6-28 2007~2011年路竹區推案統計表

項目	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
推案個數(個)	8	3	3	7	13
推出戶數(戶)	96	43	30	104	228
推案金額(億元)	6.06	5.02	1.68	11.42	24.35
平均總價/戶(萬元)	631	1167	560	1098	1068

資料來源：高雄市建築開發商業同業公會。

### (一四)燕巢區

燕巢區北臨旗山、田寮、岡山，西臨橋頭，南邊為大社區，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。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區道高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。2009年沒有推案，2010年市場開始有推案。但是2011年推出個案僅有一個。總推案戶數為10戶，算是高雄市38個行政區較不活絡的地區。推案金額為1.05億元，平均總價為1050萬比去年高出166萬。

表2-6-29 2007~2011年燕巢區推案統計表

項目	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
推案個數(個)	3	3	0	3	1
推出戶數(戶)	18	20	0	25	10
推案金額(億元)	1.26	2.01	0	2.21	1.05
平均總價/戶(萬元)	700	1004	0	884	1050

資料來源：高雄市建築開發商業同業公會。

### (一五)湖內區

湖內區東側為路竹、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縣市，所以居民的生活環境大部份與台南縣市為主。

2011年推出個案數為12個，與去年相似。推出戶數為156戶。推案金額為7.18億元，房地產市場發展穩定。2011年度每戶總價為460萬比2010年少將近二百萬。顯然本區仍舊以低總價商品為主。

表2-6-30 2007~2011年湖內區推案統計表

項目	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
推案個數(個)	8	5	7	14	12
推出戶數(戶)	80	88	62	128	156
推案金額(億元)	4.96	6.29	4.36	8.03	7.18
平均總價/戶(萬元)	619	714	703	627	460

資料來源：高雄市建築開發商業同業公會。

## (一六)旗山區

旗山位於高雄縣東北，東毗美濃區、西連田寮區、南接屏東縣里港區、北鄰杉林區，農業人口約佔35%，旗山區因為為此次八八風災地區因此2009年的市況相當地蕭條。2011年並沒有推案。

表2-6-31 2007~2011年旗山區推案統計表

項目	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
推案個數(個)	1	0	0	1	0
推出戶數(戶)	9	0	0	12	0
推案金額(億元)	0.94	0	0	0.7	0
平均總價/戶(萬元)	1044	0	0	583	0

資料來源：高雄市建築開發商業同業公會。

## (一七)美濃區

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120.0316平方公里。

這兩年雖然有推出個案但是不多。2011年僅有1個個案。總推出戶數為1戶。每戶總價1200萬是屬於大坪數的透天住宅。美濃地區這幾年主要是以農舍集村住宅為主要的推案方式。所以在統計資料無法反映出此一現象。

表2-6-32 2007~2011年美濃區推案統計表

項目	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
推案個數(個)	2	0	0	6	1
推出戶數(戶)	14	0	0	65	1
推案金額(億元)	1.48	0	0	6.13	0.12
平均總價/戶(萬元)	1057	0	0	943	1200

資料來源：高雄市建築開發商業同業公會。