



## 第七章 2011年高雄地區成屋市場分析

賴碧瑩<sup>1</sup>

2011年12月13日立法院通過「實價登錄」在兼顧個人隱私的前提下，以去識別化及區段化之方式提供消費者查詢相關房地產交易資訊方式時，我們瞭解這將是台灣不動產資訊的一頁新章。而且對於不動產市場將產生劃時代的影響。

高雄市在去年因為縣市合併上路的第一年，不論是政府機關或是民間機構都充斥在此氛圍當中，所以北台的房價不斷地在飆漲之際，高雄市的房價雖有漲跌，但是都還在一般薪水階級可以接受範圍，所以房地產市場一直在熱烈地討論「居住正義」「合宜住宅」，高雄市對此一話題的關心度相對於北台灣來說低了許多。

2011年台灣經濟成長率為5%，與2010年的10.8%相較均似乎下跌不少，自2011年下半年起整體經濟情勢發展因為二次歐債危機，導致全球經濟緊縮，再加上奢侈稅開始實施所以房地產景氣開始出現下跌情勢。但是高雄市因為縣市合併議題，許多縣市交界地區在過去是處於三不管地區，或是都市邊緣的嫌惡性設施場址所在，因為縣市合併關係，所以市政府開始檢討這些地區的公共設施、都市建設等議題，因而使得這些地區房地產交易受惠許多。

高雄市101年公告土地現值全市平均調幅為4.05%，比起100年的2.31足足高出一倍之多。現行38個行政區中以鼓山區調漲7.55%最高，原高雄市縣毗鄰交界之楠梓、三民、鳳山、小港、鳥松、仁武及橋頭區等因市縣縫合與接軌及預期因素影響下，平均漲幅較大，整體而言，全市2012年公告土地現值呈現穩定微幅上漲的趨勢。。

<sup>1</sup> 國立屏東商業技術學院不動產經營系副教授

高雄市2011年主要的公共建設包括積極推動鐵路地下化及輕軌環狀水岸線工程、持續推展多功能經貿園區、開發亞洲新灣區之高雄世界貿易展覽會議中心、海洋文化及流行音樂中心、港埠旅運中心及市立圖書總館等重大建設願景外，歷年來更有幸福川再造、旗后觀光市場啟用、益群橋開通、愛河整治、捷運紅橋線及高鐵通車、興建世運主場館、農16凹子底森林公園開闢、中都溼地公園、大東文化藝術中心、衛武營都會公園及茄萣新達港情人碼頭等建設；這些建設將會使高雄市成屋市場具有更好的發展環境。

## 壹、高雄市整體市場分析

根據表3-7-1，2007-2011高雄市建照核發樓地板面積在過去五年中逐年增加，2011年達到高峰。2011年核發住宅建照面積約有259萬平方公尺，與2010年相比聲請建照執照面積僅有去年的四分之三。至於使用執照核發之面積，2011年核發使用執照之樓地板面積為129萬平方公尺，與2010年相比，很明顯地2011年高雄市不論是建造或是使用執照均大幅度率退，房地產景氣降溫明顯。不過值得觀察的是，2011年申請的建照執照將會在未來的二三年將會完工，因此房地產市場減量對於房地產市場供給面來說，將是一項利多，避免因為過多供給造成市場崩盤現象。

表3-7-1 2007-2011年高雄市建照與使照申請樓地板面積統計表

	2007		2008		2009		2010		2011	
建照	1,401,151	-1.01%	864,433	(-38.31%)	478,568	(-44.64%)	3,530,000	-637.61%	2,589,249	(-26.65%)
使照	1,657,431	(-28.47%)	1,276,323	(-22.99%)	872,321	(-31.65%)	2,800,000	-220.98%	1,290,545	(-53.91%)

註：括號內數字為相較於前一年度之變動量百分比

資料來源：內政部營建署

根據表3-7-2的統計資料顯示，高雄市2007-2011年的成屋成交，高雄市房價自2007年每坪8.8萬，逐漸增加至每坪11.9萬元，房價在緩步穩定上升。相較於台灣其他縣市而言，高雄市房地產市場較為平穩，不若台北市、新北市房價跳空上漲。但是這也使得投資高雄市房地產的投資客大呼損失。

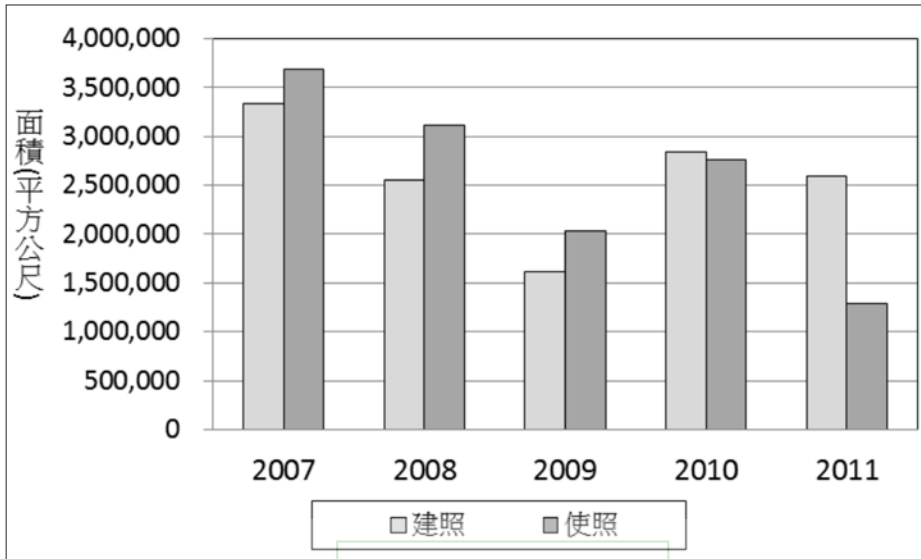


圖3-7-1 高雄巿建照與使照申請樓地板面積

資料來源：內政部營建署、高雄巿政府

表3-7-2 2007-2011年高雄巿住宅成屋成交狀況分析表

年度		2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	38.3%	39.6%	36.2%	26.7%	20.8%
	300-500萬	31.4%	27.7%	30.3%	34.4%	37.5%
	500-700萬	14.9%	15.5%	13.7%	17.4%	19.5%
	700-1000萬	7.6%	8.0%	11.4%	10.9%	11.2%
	1000-2000萬	6.3%	7.7%	7.7%	8.9%	9.0%
	2000萬以上	1.7%	1.5%	0.8%	1.7%	2.1%
平均總價(萬元)		482	497	506	547	576
平均單價(萬元/坪)		8.8	9.5	9.2	10.4	11.9
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	6.2%	6.0%	1.9%	3.4%	2.4%
	15-25坪	12.8%	8.8%	9.7%	9.3%	9.8%
	25-35坪	17.3%	21.1%	22.8%	16.7%	23.6%
	35-45坪	25.9%	29.1%	23.8%	30.3%	29.5%
	45-55坪	17.3%	11.2%	19.0%	18.3%	16.5%
	55坪以上	20.6%	23.9%	22.8%	22.1%	18.2%
流通天數(天)		79.4	90.8	89.6	71.4	63.0

資料來源：信義不動產企劃研究室

高雄市各總價區間的結構分布近年來變動尚稱穩定，500萬以下總價佔有率約為五成，市場上比較可以接受的住宅商品總價主要是分佈在300-500萬之間。而2000萬元以上的高價產品僅佔2.1%，較2010年增加0.4%。

成屋市場單位成交坪數結構35-45坪，佔29.5%。其次是25-35坪佔23.6%。與去年相比，坪數有下跌現象。整體而言23-45坪佔50%以上。是高雄市房屋市場交易主力坪數，大面積55坪以上的成屋出現萎縮情形。

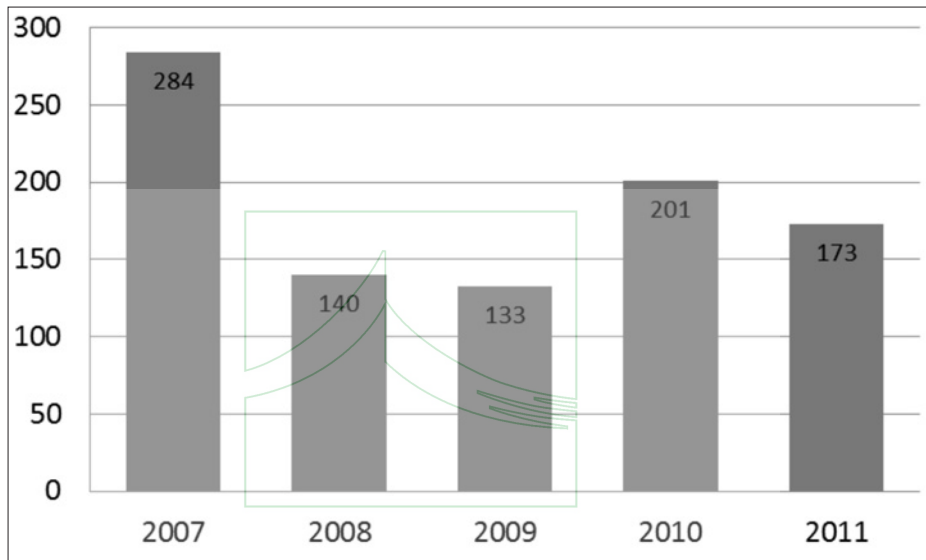


圖3-7-2 2007~2011年推案統計圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

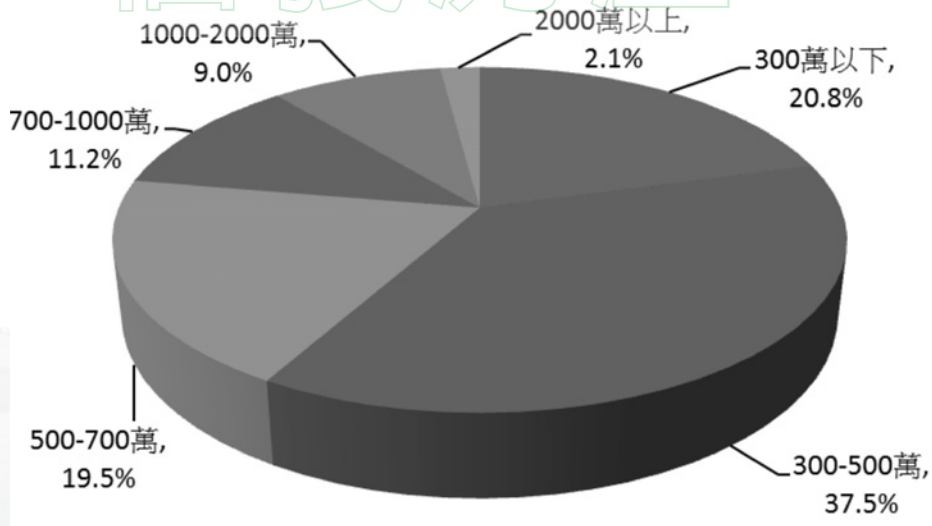


圖3-7-3 2011年高雄市住宅成屋單位成交價之分佈比例圖

資料來源：信義不動產企劃研究室



至於成屋在市場流通天數方面，過去五年間，除了2008年因為金融海嘯之故使得流通天數達到90天之外，2011年流通天數降至63天，是過去五年來的新低，顯示成屋市場交易相當地順暢。

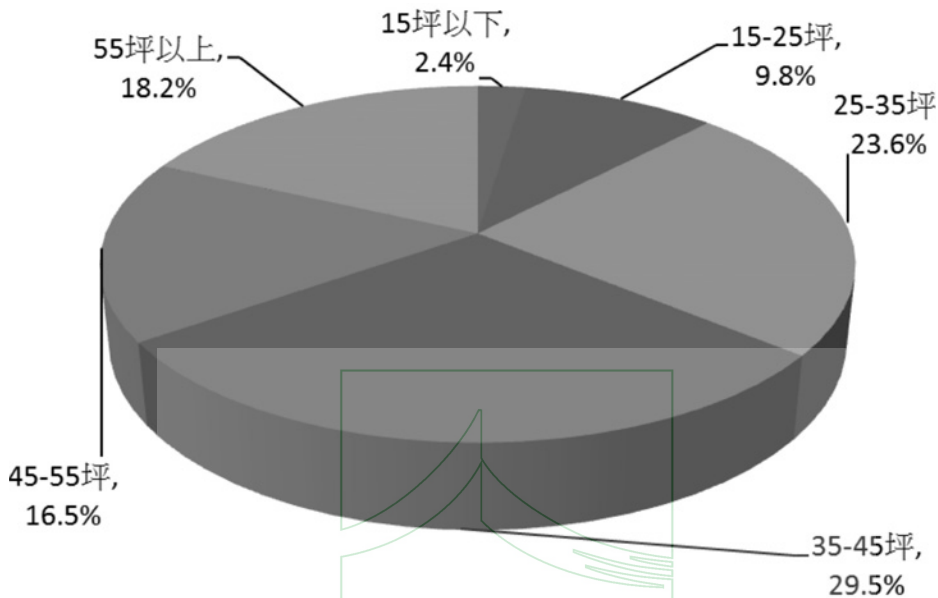


圖3-7-4 2011年高雄市住宅成屋單位成交坪數之比例分配圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

## 貳、高雄市各行政區的成屋市場分析

### 一、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。但是近年已經有出現疲態的現象發生。



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觀賞天之穹蒼來自義大利水仙大師的彩繪玻璃巨作，因而使得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，也因此得以稍稍吸引人潮聚集。這對於對於本區之房地產市場具有正面的助益。

新興區在2011年的成屋市場發展緩慢。主要的成交金額在500萬以下，平均成交價為518萬。成交單價為11.2萬比高雄市整體市場平均成交單價少0.6萬。流通天數為77天左右，比2010年增加8天。

表3-7-3 2007-2011年高雄市新興區住宅成屋成交狀況分析表

年度		2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	35.7%	61.5%	45.5%	50.0%	33.3%
	300-500萬	28.6%	15.4%	18.2%	11.1%	33.3%
	500-700萬	7.1%	15.4%	4.6%	11.1%	10.0%
	700-1000萬	21.4%	7.7%	18.2%	16.7%	13.3%
	1000-2000萬	0.0%	0.0%	13.6%	11.1%	10.0%
	2000萬以上	7.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
平均總價(萬元)		621	292	524	457	518
平均單價(萬元/坪)		9.4	6.8	9.9	9.7	11.2
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	0.0%	22.2%	11.1%	20.0%	8.0%
	15-25坪	10.0%	33.3%	11.1%	6.7%	0.0%
	25-35坪	30.0%	33.3%	33.3%	13.3%	36.0%
	35-45坪	10.0%	0.0%	0.0%	13.3%	28.0%
	45-55坪	20.0%	0.0%	16.7%	13.3%	8.0%
	55坪以上	30.0%	11.1%	27.8%	33.3%	20.0%
流通天數(天)		124.8	131.9	94.4	69.9	77.3

資料來源：信義不動產企劃研究室

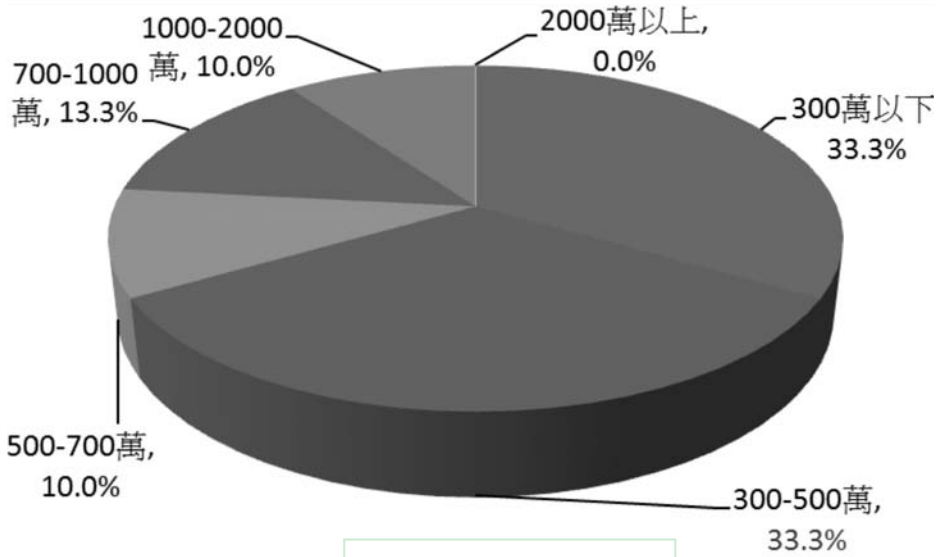


圖3-7-5 2011年高雄市新興區住宅成屋單位成交價之分佈比例圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

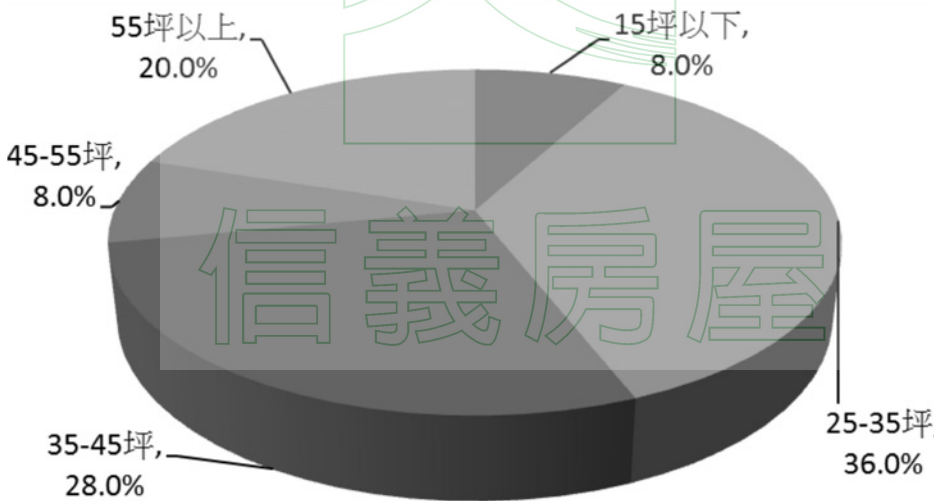


圖3-7-6 2011年高雄市新興區住宅成屋單位成交坪數之比例分佈圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

## 二、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化特區，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，其中衛武營都會公園的文化中心在去年正式地動工，同時也有相當多地藝文表演，由於此一文化中心恰巧位於縣市交界，因此在去年高雄市、高雄縣整併後，成為房地產市場相當熱絡的地區。

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。駁二特區已經逐漸成為高雄市設計展示主要的地點，因此聚集不少的設計人才與此。交通方面，如臨港線鐵路都市更新案件已經開始啟動招商作業，相信對於本區的發展將有很大的幫助。

表3-7-4 2007-2011年高雄市苓雅區住宅成屋成交狀況分析表

年度		2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位 成交 價	300萬以下	44.9%	41.0%	40.7%	26.0%	32.1%
	300-500萬	26.1%	33.3%	27.1%	30.1%	22.2%
	500-700萬	13.0%	12.8%	11.9%	17.8%	13.6%
	700-1000萬	5.8%	5.1%	13.6%	11.0%	16.1%
	1000-2000萬	8.7%	7.7%	5.1%	11.0%	13.6%
	2000萬以上	1.5%	0.0%	1.7%	4.1%	2.5%
平均總價(萬元)		462	444	494	616	620
平均單價(萬元/坪)		9.1	10.0	9.4	10.7	12.3
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	2.0%	0.0%	0.0%	3.5%	4.4%
	15-25坪	15.7%	9.1%	18.8%	7.0%	18.8%
	25-35坪	21.6%	18.2%	29.2%	15.8%	26.1%
	35-45坪	29.4%	39.4%	18.8%	33.3%	11.6%
	45-55坪	15.7%	3.0%	10.4%	19.3%	14.5%
	55坪以上	15.7%	30.3%	22.9%	21.1%	24.6%
流通天數(天)		71.8	78.7	101.9	84.6	84.5

資料來源：信義不動產企劃研究室





從2007-2011年五年間苓雅區成屋市場，平均單價為12.3萬，比2010年上升1.6萬，此可能與本取有一個豪宅個案「都廳苑」有關，大多數成交價格與去年沒有太大差異。多數民眾喜歡購買的成屋總價還是在500萬以下，因此500外以下的成交價佔成屋市場交易一半以上。

觀察單位成交價之比例分佈，近五年來苓雅區住宅成交價格主要以300萬元以下產品為主，2011年占交易32.1%；300-500萬產品達到22.2%。700~1000萬之間的成屋交易較去年成長5%，顯然本區對於小豪宅商品也有

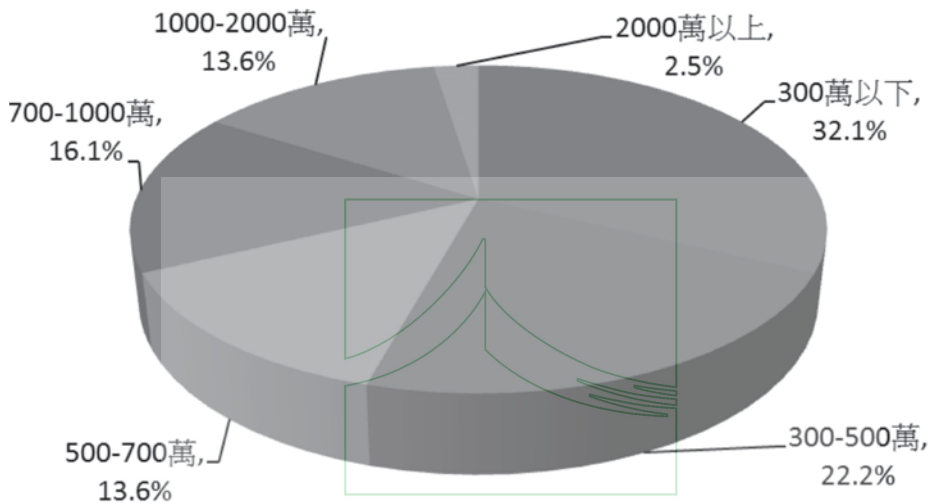


圖3-7-7 2011年高雄市苓雅區住宅成屋單位成交價之分佈比例圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

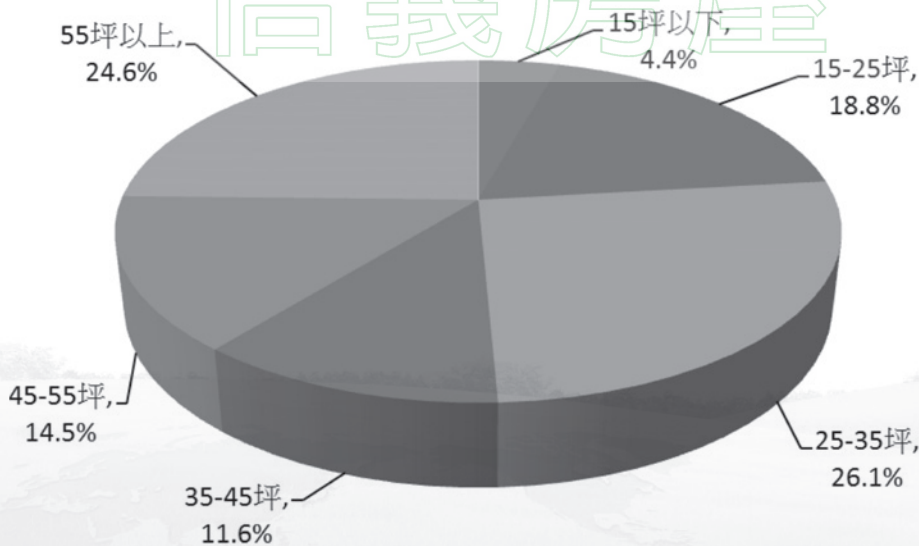


圖3-7-8 2011年高雄市苓雅區住宅成屋單位成交坪數之比例分佈圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

一定的需求。

此外，單位成交坪數主要以25-35坪為主，55坪商品在去年增加有24.6%，本區消費型態主要以軍公教家庭為主。流通天數與去年一樣約84天。

### 三、前鎮區

前鎮區位置與原高雄縣政府所在地鳳山市相鄰，因此縣市合併時高雄市政府對於本區的調整格外重視。再加上海空經貿城發展，前鎮區軟體園區設置等因素。使得本區辦公活動較為熱絡。本區因有三多商圈是高雄市地王所在地區，所以商業活動較其他行政區活躍。

前鎮區因為前鎮河整治、愛河堤岸木棧道、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；使得本區沿著愛河一帶的房屋標榜舉有河岸景觀住宅特質。

目前高雄捷運在前鎮區有凱旋站、獅甲站、前鎮高中站、草衙站等站設置，因此捷運宅也是本區成屋交易的一大特色，再加上台鐵舊高雄港站及臨港

表3-7-5 2007-2011年高雄市前鎮區住宅成屋成交狀況分析表

年度		2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	45.5%	44.4%	23.1%	17.1%	18.3%
	300-500萬	34.1%	25.0%	35.9%	26.8%	31.7%
	500-700萬	11.4%	19.4%	28.2%	26.8%	33.3%
	700-1000萬	6.8%	0.0%	2.6%	17.1%	8.3%
	1000-2000萬	2.3%	11.1%	10.3%	12.2%	8.3%
	2000萬以上	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
平均總價(萬元)		370	453	540	610	570
平均單價(萬元/坪)		8.2	9.1	8.8	10.0	11.3
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	16.7%	3.1%	0.0%	0.0%	3.6%
	15-25坪	13.9%	15.6%	12.9%	11.1%	5.5%
	25-35坪	11.1%	28.1%	16.1%	3.7%	16.4%
	35-45坪	22.2%	21.9%	19.4%	22.2%	27.3%
	45-55坪	27.8%	12.5%	16.1%	25.9%	23.6%
	55坪以上	8.3%	18.8%	35.5%	37.0%	23.6%
流通天數(天)		78.3	98.0	75.2	74.9	69.3

資料來源：信義不動產企劃研究室



西線沿線、草衙街都市更新議題，使得本區在都市更新工作方面是全市之冠。

前鎮區平均總價在2011年下跌至570萬元，較去年減少40萬；但是在單價方面卻較2010年高出1.3萬一坪，來到11.3萬元一坪，主力成交坪數為35-45坪。

至於成交總價之比例，前鎮區主要成交總價在500-700萬元佔33.3%，其次是300-500萬佔31.7%。兩者相加佔有六成以上的比例，顯示本區消費者主

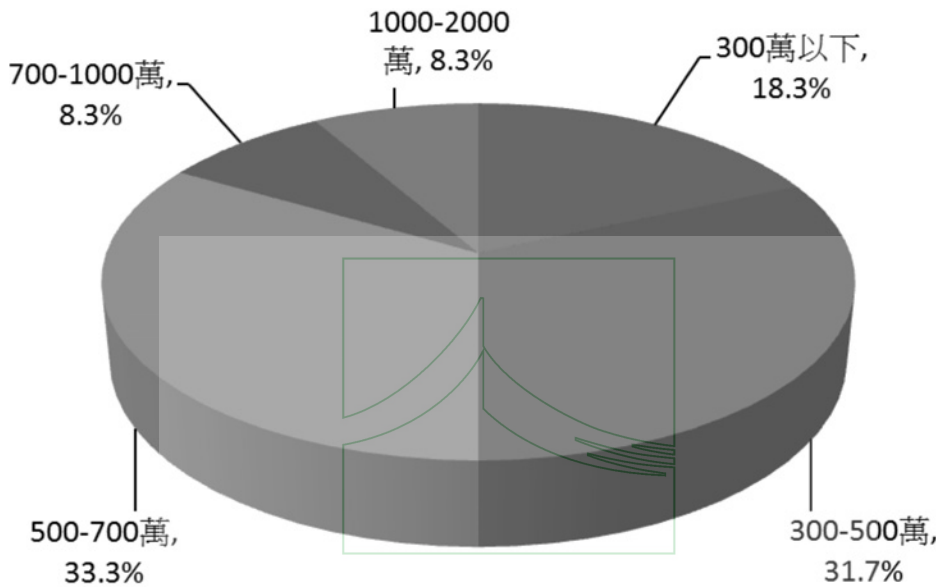


圖3-7-9 2011年高雄市前鎮區住宅成屋單位成交價之分佈比例圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

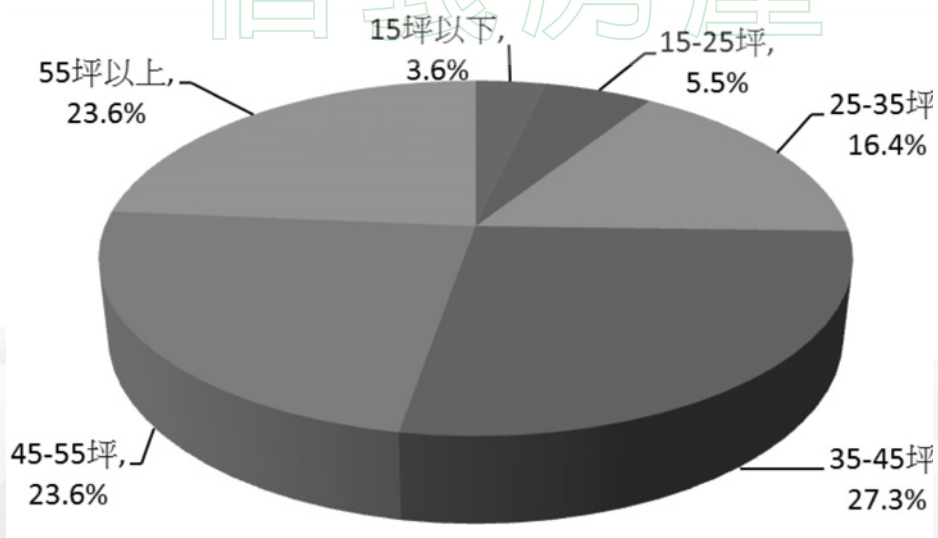


圖3-7-10 2011年高雄市前鎮區住宅成屋單位成交坪數之比例分佈圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

要的消費主力在此一區間。2011年流通天數較2010年下降至69.3天，是過去五年最少的天數比苓雅區的流通天數還短，顯示本區交易活絡且較為快速。

#### 四、三民區

三民區為高雄市人口最多的行政區。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成屋交易量較大的地區。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。高雄火車站鐵路地下化後將會使得本區原先髒亂的公共空間獲得改善。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，本區因為交通便利因此使得這一帶商業活動、補習班林立，是許多莘莘學子一定會光顧的地區，再加上高雄中學聲名遠播因此許多家長也會在此區置產。

表3-7-6 2007-2011年高雄市三民區住宅成屋成交狀況分析表

年度		2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	29.1%	46.5%	41.3%	31.0%	31.8%
	300-500萬	39.2%	25.3%	30.6%	41.9%	40.5%
	500-700萬	16.5%	15.2%	13.2%	12.3%	14.9%
	700-1000萬	8.9%	7.1%	9.9%	9.0%	7.2%
	1000-2000萬	3.8%	5.1%	5.0%	5.8%	4.1%
	2000萬以上	2.5%	1.0%	0.0%	0.0%	1.5%
平均總價(萬元)		520	426	437	442	457
平均單價(萬元/坪)		7.9	7.7	7.4	8.4	9.7
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	4.9%	14.3%	1.1%	4.1%	3.8%
	15-25坪	9.8%	5.2%	9.9%	8.3%	10.8%
	25-35坪	13.1%	18.2%	19.8%	13.2%	28.0%
	35-45坪	26.2%	27.3%	28.6%	33.1%	31.9%
	45-55坪	19.7%	14.3%	22.0%	16.5%	15.3%
	55坪以上	26.2%	20.8%	18.7%	24.8%	10.2%
流通天數(天)		81.8	98.3	97.7	67.2	64.3

資料來源：信義不動產企劃研究室

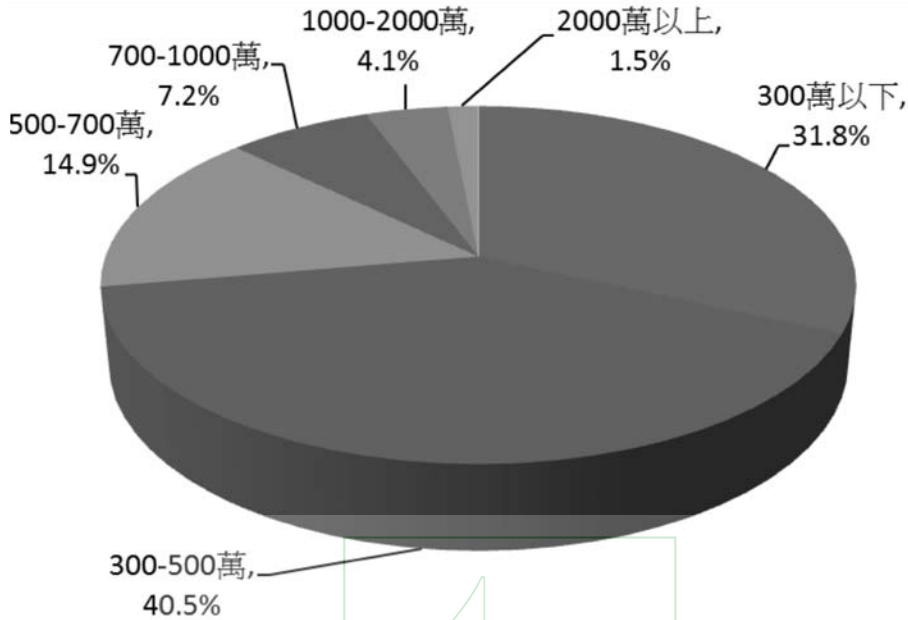


圖3-7-11 2011年高雄市三民區住宅成屋單位成交價之分佈比例圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

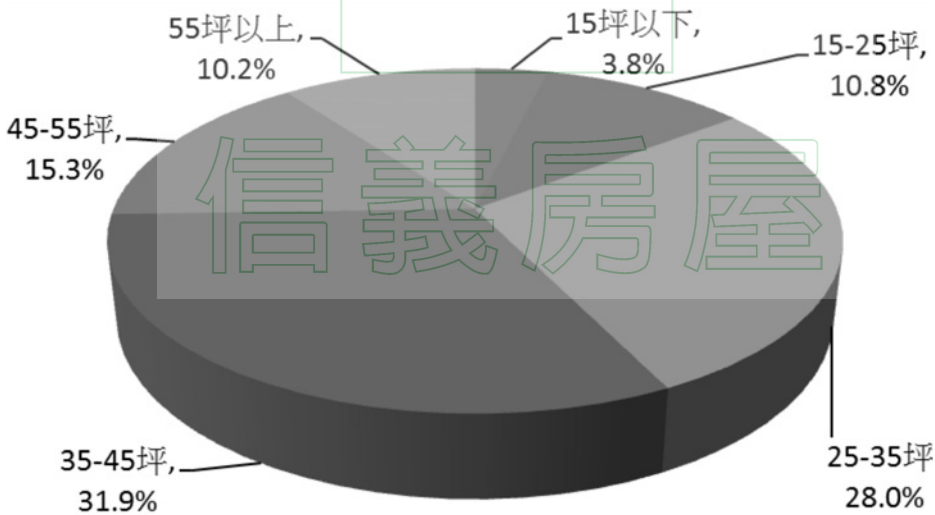


圖3-7-12 2011年高雄市三民區住宅成屋單位成交坪數之比例分佈圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

三民區由於人口數相當地多，因此一直是高雄市成屋市場主要的推案地區，但是本區的成交單價僅有9.7萬，2011年平均成交總價為457萬。單位成交價主要在300-500萬間，約佔四成的比例，300萬下也有三成，整體而言這兩個類型所佔的比例就有七成之高。三民區高總價住宅比例不高，主要集中



在陽明商圈周邊的透天別墅區。

此外，三民區成交坪數，2011年主要的成屋坪數是35~45坪產品佔31.8%。25-35坪佔28%。此外本區在2011年的流通天數僅64天刷新過去的紀錄，而且也是所有地區流通天數僅次於左營區的地區。此與2008年高達98天的流通天數可以說有很大的進步。尤其是在捷運巨蛋附近的博愛三路地價節節上升，已經成為高雄市住宅區地價最貴的地區，連帶地使這一帶的住宅價格也出現波動情況，不過特別地是三民區因為幅員廣大，因此價差也很大。

## 五、左營區

高雄市的左營區在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。再加上2011年縣市合併後左營區與原高雄縣其他鄉鎮鄰近，所以使得本區成屋市場發展更為快速。

左營區擁有蓮池潭、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休閒景點，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文化場所，再加上高雄巨蛋現代化綜合體育館、世運主場館，為高雄市提供民眾多樣化、高水準文教運動及休閒娛樂活動場所，各項設施提供使得左營區享有優質生活空間，由於高雄捷運紅線在本區設有左營站、生態園區站、巨蛋站帶動捷運周邊商圈的崛起，使左營區住宅、商業發展活絡，是目前高雄市房地產市場交易熱區。

左營區的成交價格總價主要是300萬-500萬元間約43.4%，比2010年還要多出11%。其次是500-700萬佔22.3%總計這兩種產品佔了成屋市場六成的交易量。顯示本區的消費者主要是首購族群且以中產階級為主。2011年平均成交單價已經到達11.7萬一坪比起三民區一坪還要高出2萬元，平均成交總價為563萬。



表3-7-7 2007-2011年高雄市左營區住宅成屋成交狀況分析表

年度		2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	35.6%	44.4%	42.9%	25.3%	12.1%
	300-500萬	40.0%	27.8%	35.7%	32.6%	43.4%
	500-700萬	13.3%	13.9%	8.9%	19.0%	22.3%
	700-1000萬	6.7%	11.1%	10.7%	6.3%	13.9%
	1000-2000萬	4.4%	2.8%	1.8%	14.7%	7.8%
	2000萬以上	0.0%	0.0%	0.0%	2.1%	0.6%
平均總價(萬元)		406	426	418	570	563
平均單價(萬元/坪)		7.7	8.3	8.5	10.3	11.7
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	2.7%	1.6%	0.0%	0.0%	0.0%
	15-25坪	8.1%	9.5%	2.0%	7.5%	7.4%
	25-35坪	18.9%	20.6%	32.7%	20.0%	23.0%
	35-45坪	40.5%	39.7%	32.7%	35.0%	34.5%
	45-55坪	16.2%	11.1%	26.5%	21.3%	21.0%
	55坪以上	13.5%	17.5%	6.1%	16.3%	14.2%
流通天數(天)		67.6	76.3	68.9	56.3	44.6

資料來源：信義不動產企劃研究室

2011年左營區的成交坪數約35-45坪，約佔34.5%，其次是25-35坪的23%；15坪以下的商品完全沒有。25-55坪的成屋佔整區成屋交易量的

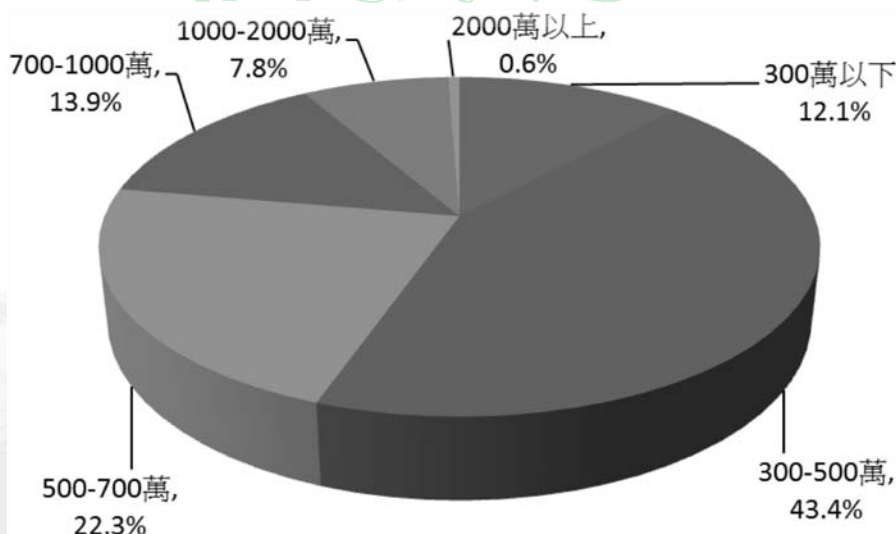


圖3-7-13 2011年高雄市左營區住宅成屋單位成交價之分佈比例圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

78%。本區的流通天數僅為44.6天，比2010年還有縮短12天，是高雄市所有行政區流通天數最短的地區。顯見本區房地產市場火紅的情況。過去五年成屋市場在2007年前市場流通天數尚需67天，但是自從高鐵在2007年通車後逐年縮短流通天數。

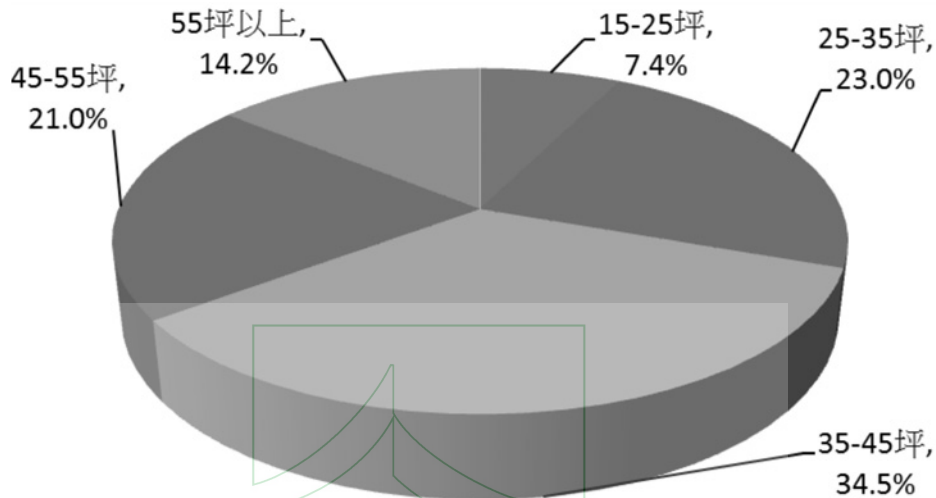


圖 3-7-14 2011年高雄市左營區住宅成屋單位成交坪數之比例分佈圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

## 六、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。中山大學位於本區所以使得本區的學區性質較為濃厚。區內除了擁有西子灣海景（此為大陸觀光客必遊景點）外，大型公園如農16都市森林公園。並且提供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；以公園為中心點，四方以適當開闢之開放空間連貫，是目前高雄市最優質的住宅空間。

相較高雄市其他地區，鼓山區屬開發較少之地區，但因為本區農十六所興建的住宅產品以建構高品質、高價位的空間因此讓本區得以有其獨特的住宅市場發展。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。是高雄市豪宅商品的主要地區，例如：人文首璽、人文官邸等大樓。因為是美術館第一排因此價位相當地高，但是如果是第二排的住宅產品價格則僅有一半或是三分之二而已，因此有無面對美術館、公園成為成屋價格的分水嶺。

表3-7-8 2007-2011年高雄市鼓山區住宅成屋成交狀況分析表

年度		2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	27.0%	12.5%	23.4%	16.8%	7.1%
	300-500萬	18.9%	34.4%	29.7%	37.2%	35.5%
	500-700萬	29.7%	17.2%	15.6%	23.9%	23.9%
	700-1000萬	8.1%	14.1%	14.1%	13.3%	15.5%
	1000-2000萬	13.5%	15.6%	14.1%	6.2%	12.9%
	2000萬以上	2.7%	6.3%	3.1%	2.7%	5.2%
平均總價(萬元)		673	803	676	638	745
平均單價(萬元/坪)		11.5	12.9	11.6	11.8	14.6
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	2.9%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	15-25坪	8.8%	3.3%	6.7%	7.8%	8.8%
	25-35坪	20.6%	20.0%	15.0%	23.5%	21.1%
	35-45坪	17.7%	25.0%	28.3%	30.4%	32.7%
	45-55坪	11.8%	15.0%	16.7%	19.6%	11.6%
	55坪以上	38.2%	36.7%	33.3%	18.6%	25.9%
流通天數(天)		91.8	95.7	89.5	79.2	60.4

資料來源：信義不動產企劃研究室

鼓山區的成交價格，在單價方面，近年來主要在11~12萬元左右，在2011年的平均成交單價達到14.6萬，是目前高雄市單價最高地區。每坪單價較2010年增加2.8萬元。平均總價745萬較2010年增加100多萬。由於本區離中山大學較近，因此許多中山大學教職員工、學生偏好購買或是租賃此區的房屋。成交價之比例分佈，在2011年主要的成交價是300-500萬元間佔35.5%，其次是500-700萬產品有23.9%兩者合計有六成的成交比例。

如從成交面積比例分佈來看，35-45坪是主要的成交坪數，25-35坪的成交產品也不在少數。55坪以上的大坪數佔25.9%是高雄市所有行政區大坪數

佔最多的地區。可見本區的成屋交易出現極端值現象。2011年觀察坪數變化可以看出，坪數由55坪大坪數交易轉向中型坪數的產品發展。

在流通天數方面，2011年的平均流通天數為60天，較2010年縮短19天。

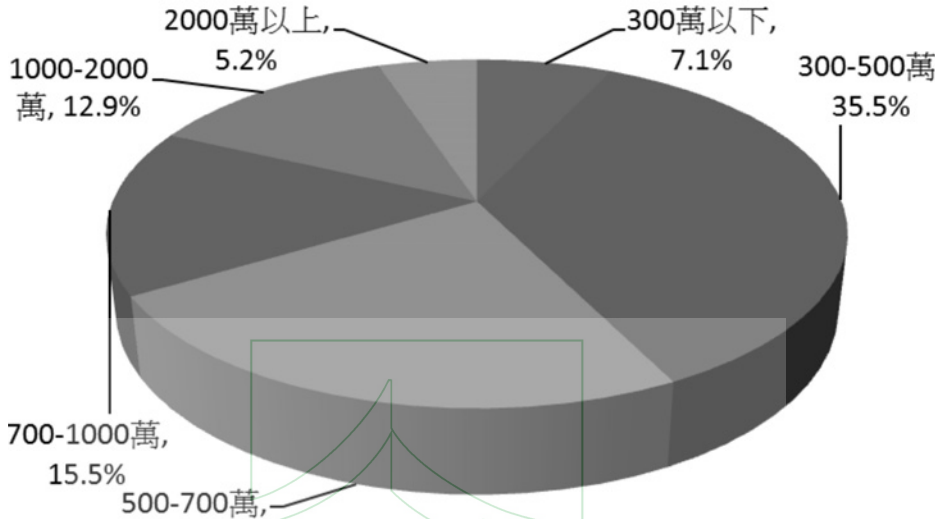


圖 3-7-15 2011年高雄市鼓山區住宅成屋單位成交價之分佈比例圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

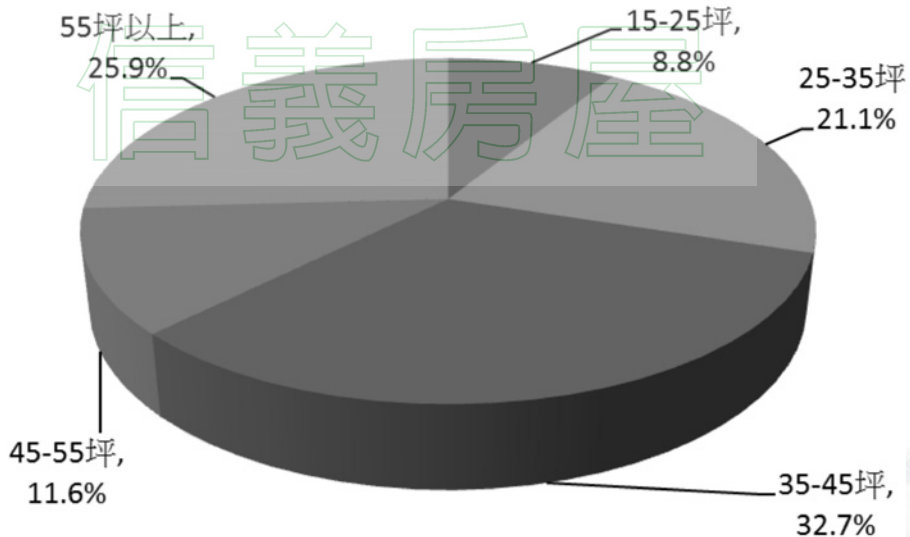


圖3-7-16 2011年高雄市鼓山區住宅成屋單位成交坪數之比例分佈圖

資料來源：信義不動產企劃研究室





## 七、鳳山區

鳳山區人口約為38萬，是原來的高雄縣主要的生產製造業與金融業中心。因為2011年年底高雄市與高雄縣合併，使得鳳山市成為高雄成屋市場的新興市場，但是因為本區原有的高雄縣政府所在地（現為鳳山行政中心）因為縣市合併出現公務體系與高雄市需要重新整併，因此鳳山行政中心的重要性將會降低。鳳山市因為擁有陸軍軍官學校，且有多少高中在此因此軍公教居多數，是房地產市場的主要消費者。鳳山因比高雄市房價低，區內規劃有文山重劃區，且有鳳山火車站，未來鐵路地下化後，鳳山車站將釋出許多土地，由於從鳳山前往高雄市其他行政區相當地便利，因此本區房地產市場一直呈現穩定發展。

鳳山區的成交價格，在單價方面，近年來主要在6~7萬元左右，在2011年因為縣市合併後，平均成交單價上升至8.3萬，增加1.2萬是所有原高縣行政區房價成長最高的地區。不過有趣的是平均總價降為425萬，比去年少了115萬。主要是因為產品總價出現大幅的改變與坪數縮小有關。

成屋交易以透天厝為主，原高雄縣的27行政區有將近四分之一的推案量是在鳳山區，足以證明此區在原高雄縣的重要性。在2011年主要的成交價是300-500萬元間佔53.3%，其次500-700萬產品有16.7%。從價格來看，鳳山區的價格遠比前面分析的高雄市各區來的低，本區的價格相較於高雄市便宜許多所以吸引高雄市首次購屋者至此購買房屋。

從成交面積比例分佈來看，35-45坪是主要的成交坪數佔45.5%，45-55坪也有40.9%，顯然三房、四房商品是本區主力。55坪以上的大坪數在鳳山的市場較少，雖然2011年有9%，但是較2010年萎縮。本區主要的坪數以中坪數為主。大坪數在本區的交易量並不多。

在流通天數方面，2011年的平均流通天數為60天，較2010年減少26天；跟高雄市各行政區的流通天數相比，交易速度也蠻快的。顯示鳳山區因為縣市合併所以成屋市場在2011年的交易較為熱絡。

表3-7-9 2007-2011年高雄市鳳山區住宅成屋成交狀況分析表

年度		2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	60.0%	58.8%	64.7%	21.1%	23.3%
	300-500萬	10.0%	35.3%	5.9%	26.3%	53.3%
	500-700萬	10.0%	5.9%	17.7%	31.6%	16.7%
	700-1000萬	10.0%	0.0%	5.9%	10.5%	3.3%
	1000-2000萬	10.0%	0.0%	5.9%	10.5%	3.3%
	2000萬以上	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
平均總價(萬元)		442	274	365	540	425
平均單價(萬元/坪)		5.7	6.3	6.4	7.1	8.3
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%	0.0%	0.0%	0.0%
	15-25坪	18.2%	14.3%	27.3%	11.1%	0.0%
	25-35坪	18.2%	28.6%	9.1%	22.2%	4.6%
	35-45坪	45.5%	28.6%	36.4%	33.3%	45.5%
	45-55坪	18.2%	7.1%	27.3%	22.2%	40.9%
	55坪以上	0.0%	21.4%	0.0%	11.1%	9.1%
流通天數(天)		92.4	76.8	60.1	86.4	60.8

資料來源：信義不動產企劃研究室

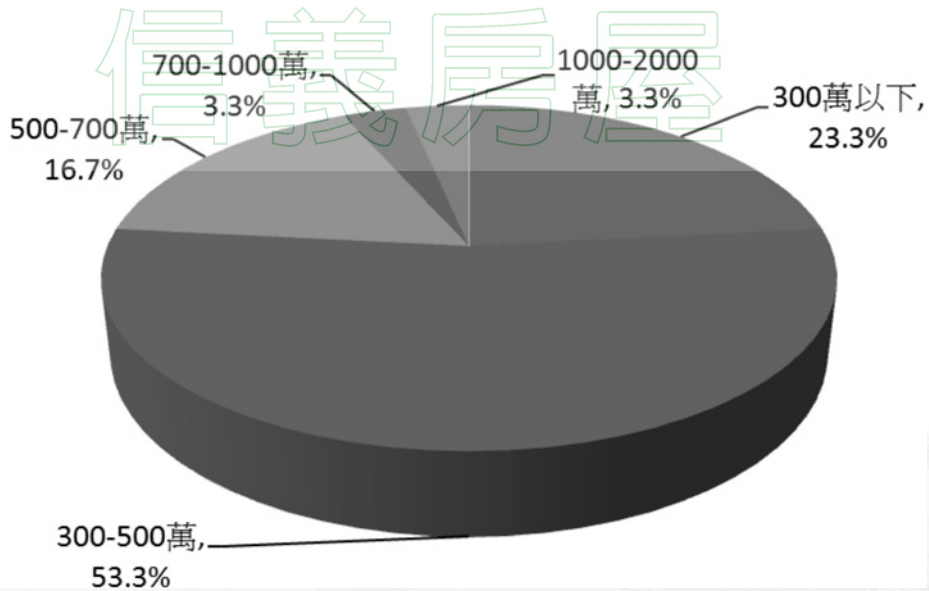


圖 3-7-17 2011年高雄市鳳山區住宅成屋單位成交價之分佈比例圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

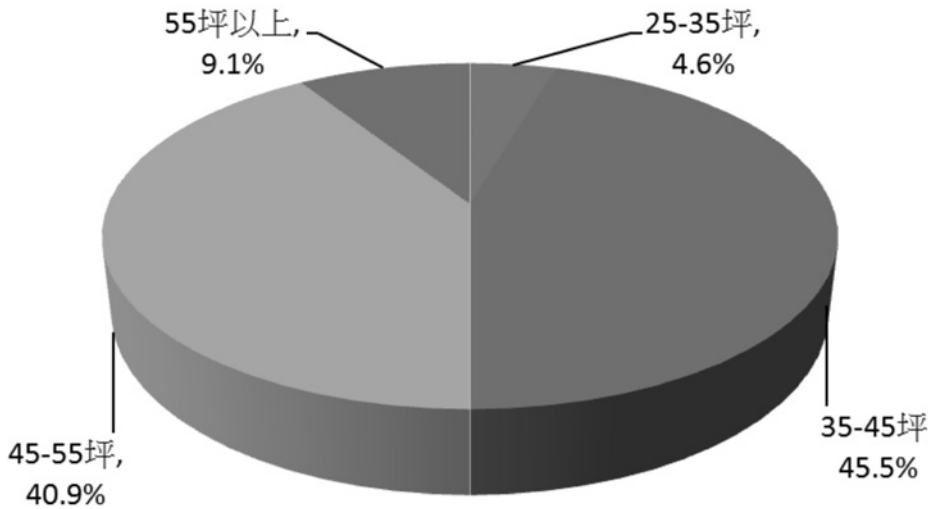
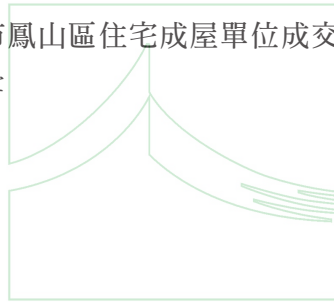


圖 3-7-18 2011年高雄市鳳山區住宅成屋單位成交坪數之比例分佈圖  
資料來源：信義不動產企劃研究室



信義房屋