



第八章 高雄市成屋市場分析

賴碧瑩¹

壹、代銷市場分析

一、前言

2012年台灣經濟成長率較2011年下降許多，僅有1.26%²左右成長率。台灣房地產市場因為房價不斷地攀升，使得政府部門不得不推出一連串地房地產政策，以迫使房地產市場降溫，所以2011年提出奢侈稅後，在2012年8月開始實施實價登錄，面對政府的房地產緊縮政策，台灣房地產代銷市場確實在2012年有出現推案數量減少情況，但是因為房地產價格居高不下，所以推案金額還是呈現增加現象。

根據內政部統計資料顯示，高雄市2012年土地所有權移轉登記件數為65,586件，較2011年的63,937件增加了1,649件，建築改良物所有權登記移轉棟數為39,625棟，較2011年的37,469棟增加了2,156棟，增加幅度為5.75%。高雄市建築改良物所有權登記移轉棟數為39,625棟，首度超越台北市的38,571棟。顯見高雄市在2012年的房地產市場較台北市的交易熱絡。這個從過去一年市場上一直指出，「北冷南溫」可以得到印證。

2012年高雄代銷市場相較於過去較為熱絡，北高雄仍較南高雄熱，而且坪數放大、價格高漲是各行政區所出現的現象。高雄代銷市場量價齊揚的關鍵，在於消費者結構的轉變。除了既有的自住型消費者外，投資客進場購買也是一大關鍵。投資客對於北高雄的喜愛反映在新推案的價格上面。在過去

¹ 逢國立屏東商業技術學院不動產經營系副教授兼系主任

² <http://www.dgbas.gov.tw/ct.asp?xItem=14616&CtNode=3566&mp=1>

十餘年間，高雄房市曾經不動如山很多年，但在2012年預售案預售相當地亮眼，因此許多的純預售和半預售建案不斷地推出。可是此一現象並不會立即反映在建物買賣移轉登記件數上面，因此光憑建物買賣移轉登記件數難以一窺真相。

二、總體市場分析

高雄市在2008-2010年間推出的戶數在三、四千戶之間，但是從2011年開始市場推案戶數增加一倍，約有8000多戶，即使是2012年也有8000多戶，顯然高雄市代銷市場在這二年成長很大。

高雄市代銷市場發展，過去五年推案戶數以金融海嘯期間的2008年及2009年的推案最少。2011年總計推案個數為234個推案，戶數為8,020戶，推案總銷售金額為1083億元。2012年推出案數有209個，戶數為8,872戶，推案總銷售金額為1464億元，成長將近35%。此反映出高雄市代銷市場在過

表2-8-1 高雄市2008~2012年推案統計表

項目	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
推案個數(個)	132	131	199	234	209
推出戶數(戶)	3,355	3,077	4,833	8,020	8,872
推案金額(億元)	336.8	463.81	568.02	1,083.45	1,464.46
平均總價/戶(萬元)	1,003	1,507	1,175	1,350	1,651

資料來源：高雄市建築開發商業同業公會。

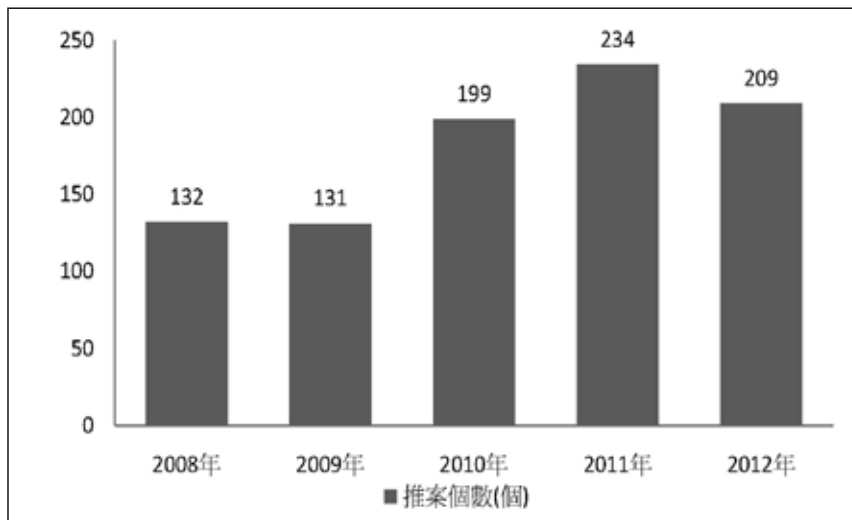


圖2-8-1 高雄市2008~2012年推案統計圖



去的一年相當地亮麗。在平均每戶總價部分，2012年的總價增加了301萬，平均總價在1651萬元。較2011年成長22%。

2012年推出戶數是2010年的一倍以上，主要集中鼓山區、左營區及三民鳳山區。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。

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2902萬、左營平均總價每戶約1643萬。楠梓區平均一戶也有763萬，比較特殊的是新興區推出一戶3000萬的房子。是所有行政區中每戶最貴的行政區。

表2-8-2 2012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	44	2,093	159.78
左營	39	1,376	226.03
鼓山	25	1,997	579.43
三民	27	1,218	159.15
新興	5	6	1.84
苓雅	12	356	66.48
前金	5	273	60.28
鹽埕	1	72	6.65
前鎮	13	662	140.55
小港	38	819	64.25

資料來源：高雄市建築開發商業同業公會。

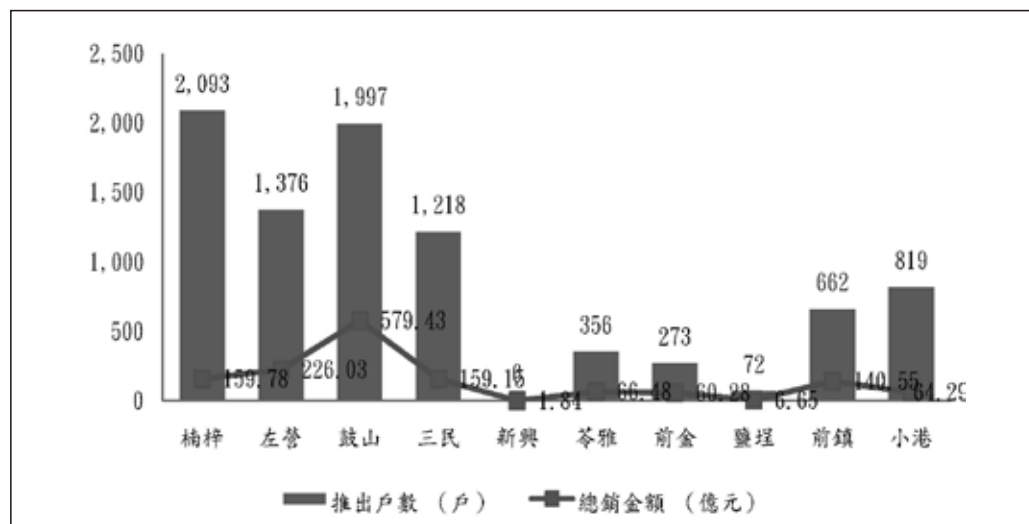


圖2-8-2 2012年高雄市各行政區域推案個數與推案銷售金額統計圖

2012年的透天推案有129件，佔總推量的61.72%、大樓推案有80件，佔總推量的38.28%、合計為209件，顯然高雄市消費者對於透天產品還是情有獨鍾。

表2-8-3 2012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	12	17	18	11	0	6	4	1	5	6
透天	32	22	7	16	5	6	1	0	8	32
合計	44	39	25	27	5	12	5	1	13	38

資料來源：高雄市建築開發商業同業公會。

2012年原高雄縣房地產代銷市場因為受到奢侈稅與實價登錄影響推案數量大量減少，僅有157個個案，推出總戶僅為2326戶，但是平均每戶總價為982萬元，但是因為鳳山區的房價在過去一年大幅度增加，所以平均每戶房價較2011年高出69萬。

表2-8-4 高雄縣2008~2012年推案統計表

項目	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
推案個數(個)	117	101	192	226	157
推出戶數(戶)	2,215	2,021	3,458	4,316	2,326
推案金額(億元)	187.14	208.72	293.97	394.14	228
平均總價/戶(萬元)	845	1,033	850	913	982

資料來源：高雄縣建築開發商業同業公會。

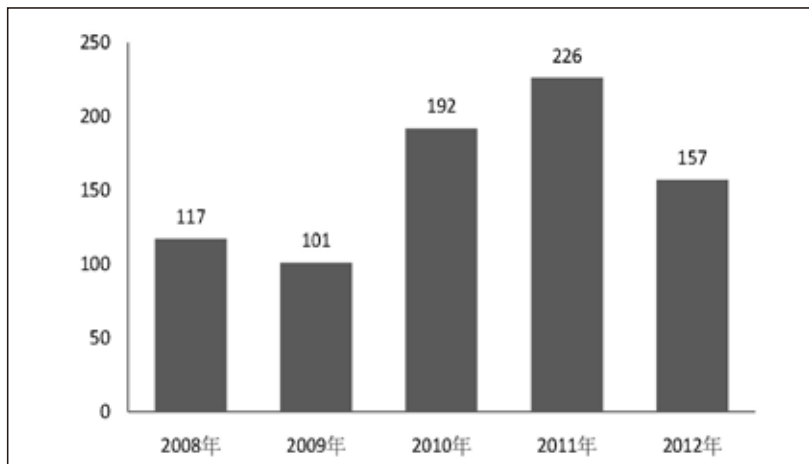


圖2-8-3 高雄縣2008~2012年推案統計圖



推案地區主要集中於鳳山、仁武、鳥松，其中原高雄縣的推案90%都是在鳳山區，特別是與三民區交接的「文山特區」是建商喜愛推案的區塊所在。文山特區主要的推案商品以大樓2-4房產品為主，有些建案將其總價訂在500萬左右，對於首購族來說往往是首選所在。其中「城楊建設」在本區耕耘許久，2012年的「帝匯」是指標個案。至於仁武區所推出的個案幾乎都是透天且為大地坪住宅，每戶總價幾乎都在一千萬以上。

表2-8-5 2012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)
仁武區	40	513	57.87
大寮區	13	136	11.74
大樹區	1	8	0.79
大社區	7	86	14.23
岡山區	18	330	25.71
彌陀區	1	10	0.75
林園區	2	18	1.26
梓官區	3	20	3.12
橋頭區	4	22	3.32
湖內區	8	80	6.59
燕巢區	4	28	2.61
美濃區	2	38	3.96
茄萣區	4	67	6.45
路竹區	5	84	8.12
鳥松區	15	108	21.73
鳳山區	30	778	60.22

資料來源：高雄縣建築開發商業同業公會。

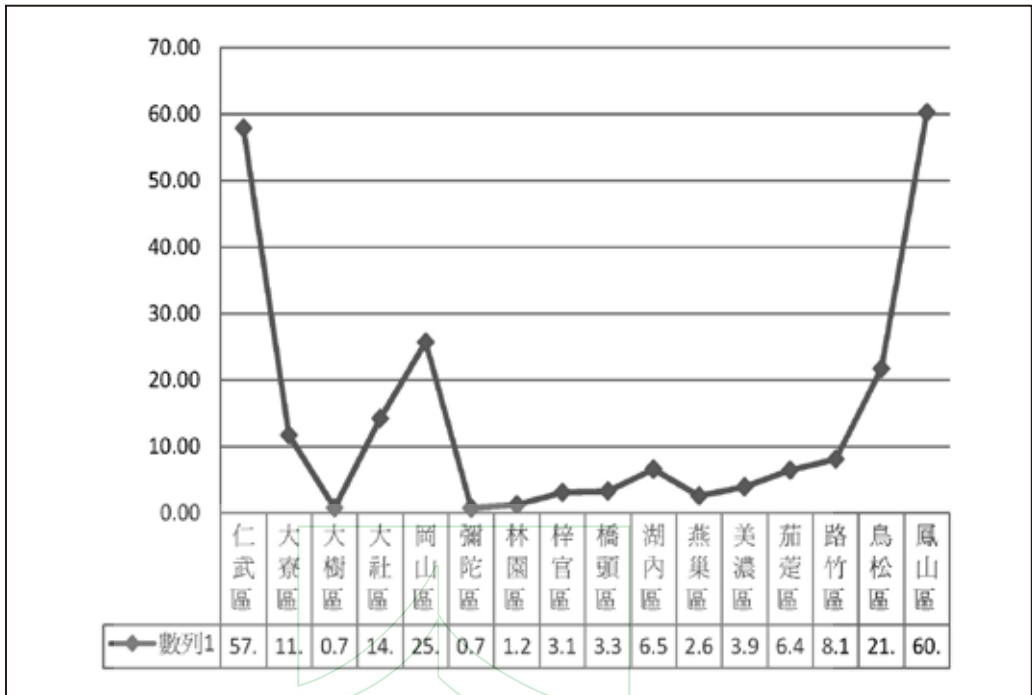


圖2-8-4 2012年高雄市（原高雄縣）各行政區推案銷售金額統計圖

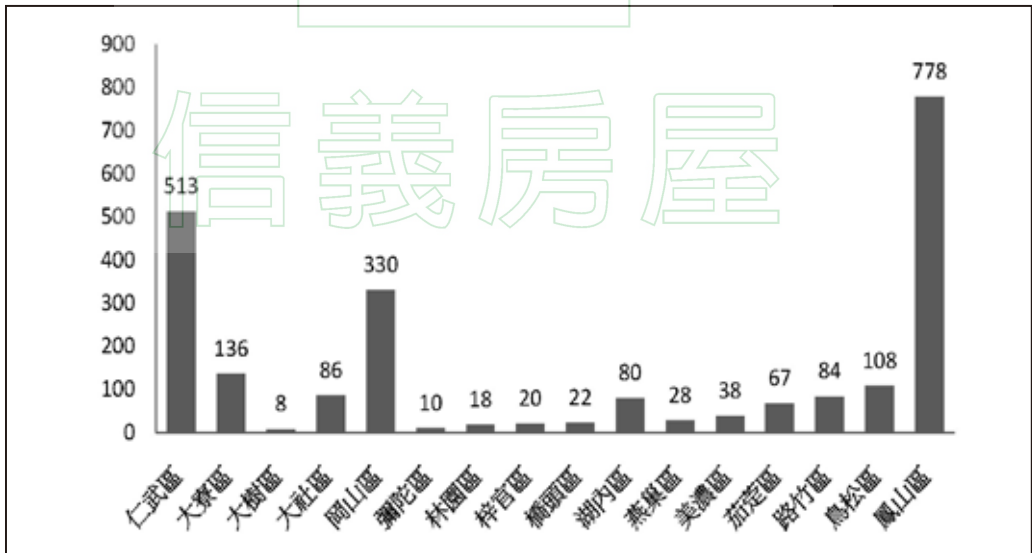


圖2-8-5 2012年高雄市（原高雄縣）各行政區推案個數統計圖



貳、成屋市場分析

一、前言

奢侈稅於2011年6月1日開始實施後，隔年2012年的8月1日緊接著施行實價登錄，兩項政策具有相互輝映之效，對於國內房地產價格變動影響甚鉅，其中奢侈稅對於台北市與新北市的影響最大。此外，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，對於不動產市場將產生劃時代的影響。

2011下半年起，全球經濟因歐美主權債務問題惡化而日顯疲弱，美國經濟改善速度也在2012年第2季陷入遲緩，面對全球經濟的蕭條，連帶使得台灣經濟表現大受影響，國內民間消費受到中長期結構改變，以及短期景氣因素影響，在第2及第3季均低於1%的成長。在雙率方面，國內金融隔拆利率雖於2012年中有所上揚，但由於第2、3季國內外景氣表現不佳，利率又回到第1季水準，利率牽動著房地產的資金借貸。2012年全年台灣經濟成長率僅有1.26%³。比起2011的5%低了許多。

高雄市2012年公告土地現值全市平均調幅為4.05%，比起2011年的2.31足足高出一倍之多。2013年高雄市公告土地現值平均調幅為6%，公告地價平均調幅為9.47%。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漲幅較大。

高雄市2012年主要的公共建設包括積極推動鐵路地下化及輕軌環狀線工程、持續開發亞洲新灣區，捷運岡山延伸線完工、衛武營都會公園等建設。

二、整體市場分析

根據表2-8-6，2008-2012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，2012年核發住宅建照面積約有358萬平方公尺。至

³ <http://www.dgbas.gov.tw/ct.asp?xItem=14616&CtNode=3566&mp=1>

於使用執照核發之面積，2012年核發使用執照之樓地板面積為288萬平方公尺，與2011年相比，很明顯地2012年高雄市使用執照成長約兩成左右，房地產景氣熱絡許多。

表2-8-6 2008-2012年高雄市建照與使照申請樓地板面積統計表

	2008		2009		2010		2011		2012	
建照	2,754,376	-27.38%	2,000,105	-27.38%	3,532,660	76.62%	4,018,191	13.74%	3,589,274	-10.67%
使照	3,444,486	-33.91%	2,276,377	-33.91%	2,796,919	22.87%	2,370,952	-15.23%	2,880,723	21.50%

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

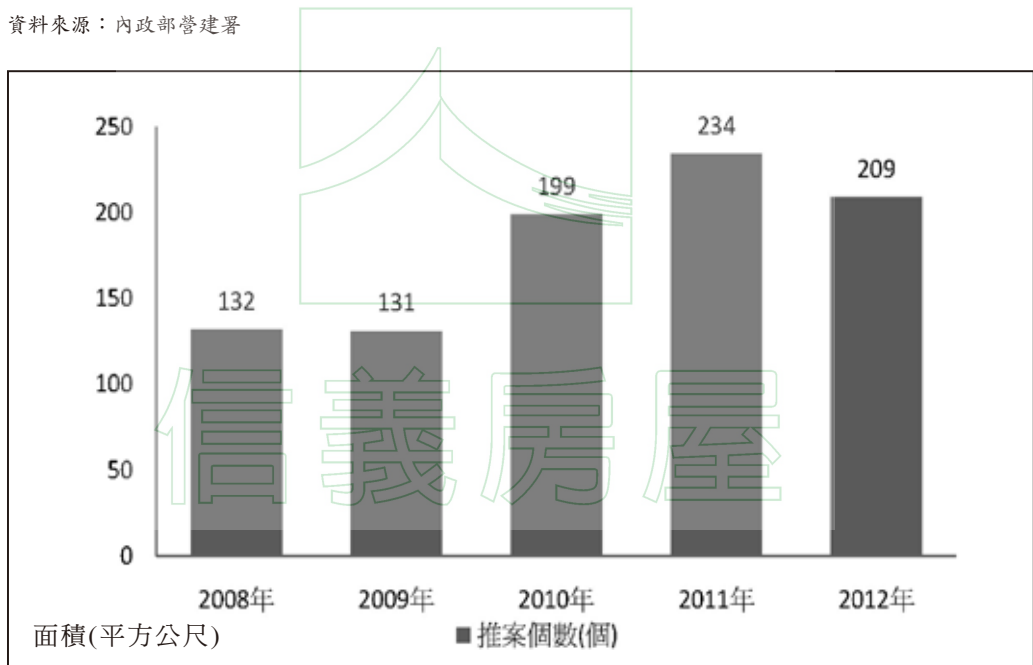


圖2-8-6 高雄市建照與使照申請樓地板面積

資料來源：內政部營建署、高雄市政府

根據表2-8-7的統計資料顯示，高雄市2008-2012年的成屋成交，高雄市房價自2008年每坪9.5萬，逐漸增加至每坪13萬元，2012年房價比2011年上漲約一成左右。



表2-8-7 2008-2012年高雄市住宅成屋成交狀況分析表

年度		2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	39.6%	36.2%	26.7%	20.8%	16.9%
	300-500萬	27.7%	30.3%	34.4%	37.5%	33.2%
	500-700萬	15.5%	13.7%	17.4%	19.5%	25.7%
	700-1000萬	8.0%	11.4%	10.9%	11.2%	14.9%
	1000-2000萬	7.7%	7.7%	8.9%	9.0%	7.7%
	2000萬以上	1.5%	0.8%	1.7%	2.1%	1.5%
平均總價(萬元)		497	506	547	576	595
平均單價(萬元/坪)		9.5	9.2	10.4	11.9	13.0
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	6.0%	1.9%	3.4%	2.4%	2.8%
	15-25坪	8.8%	9.7%	9.3%	9.8%	10.8%
	25-35坪	21.1%	22.8%	16.7%	23.6%	24.9%
	35-45坪	29.1%	23.8%	30.3%	29.5%	29.7%
	45-55坪	11.2%	19.0%	18.3%	16.5%	17.7%
	55坪以上	23.9%	22.8%	22.1%	18.2%	14.1%
流通天數(天)		90.8	89.6	71.4	63.0	62.4

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1.5%，較2011年減少0.6%。

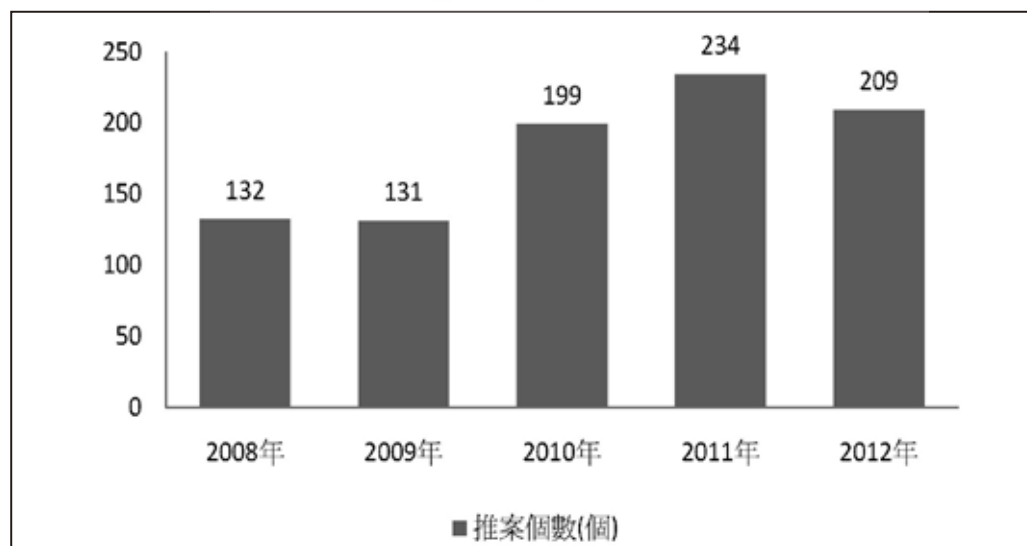


圖2-8-7 2008~2012年推案統計圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

成屋市場單位成交坪數結構35-45坪，佔29.7%。其次是25-35坪佔24.9%。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。

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，2012年流通天數降至62天，是過去五年來的新低，顯示成屋市場交易非常地好。

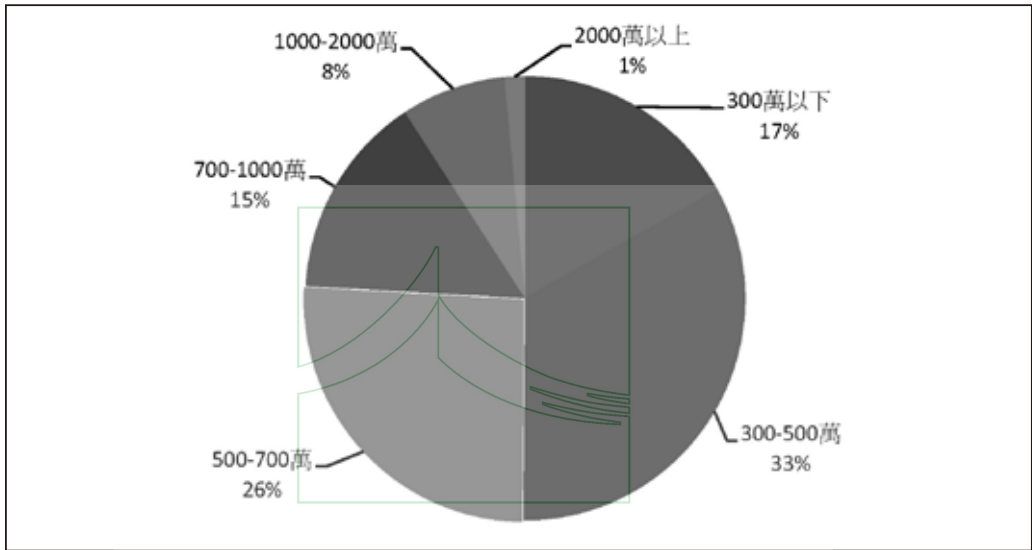


圖2-8-8 2012年高雄市住宅成屋單位成交價之分佈比例圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

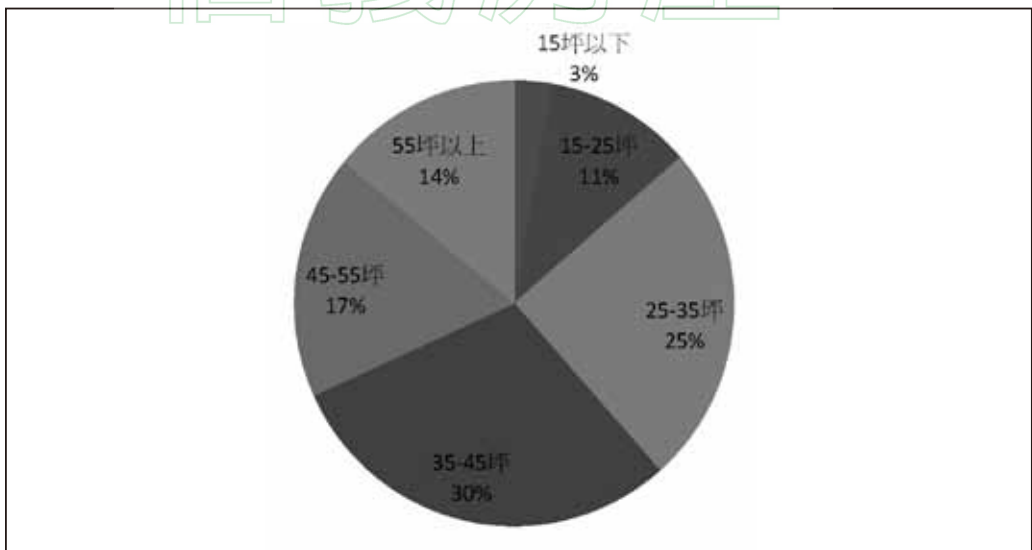


圖2-8-9 2012年高雄市住宅成屋單位成交坪數之比例分配圖

資料來源：信義不動產企劃研究室



參、高雄市各行政區市場分析

一、新興區

(一)代銷市場

新興區2012年代銷市場共推出5個個案，推出戶數僅有6戶與2011年的143戶，減少了137戶，2012年的總推案金額為1.84億元，新興區因為亞洲新灣區題材發酵，所以建商開始推出較高檔次的豪宅商品，2012年的「一品花園」或是「賦格」都是本區重要的個案，根據統計新興區平均每戶總價為3,067萬。

表2-8-8 新興區2008~2012年推案統計表

項目	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
推案個數(個)	4	2	3	5	5
推出戶數(戶)	117	68	75	143	6
推案金額(億)	21.89	3.7	6.5	12.14	1.84
平均總價/戶(萬元)	1,870	544	866	848	3,067

資料來源：高雄市建築開發商業同業公會。

(二)成屋市場

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，而且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彩繪玻璃，因而使得本區觀光成為熱潮所在。

2012年的成屋市場發展緩慢。主要的成交金額在600萬以下，平均成交價為639萬。成交單價為13.9萬比高雄市整體市場平均成交單價多0.9萬。平均總價為較639萬，較2011年增加121萬，明顯地可以看出市場較去年繁榮。300萬

以下的成交件數降為18.2%，流通天數為83天左右，比2011年增加6天。

表2-8-9 2008-2012年高雄市新興區住宅成屋成交狀況分析表

年度		2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	61.5%	45.5%	50.0%	33.3%	18.2%
	300-500萬	15.4%	18.2%	11.1%	33.3%	24.2%
	500-700萬	15.4%	4.6%	11.1%	10.0%	30.3%
	700-1000萬	7.7%	18.2%	16.7%	13.3%	15.2%
	1000-2000萬	0.0%	13.6%	11.1%	10.0%	9.1%
	2000萬以上	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	3.0%
平均總價(萬元)		292	524	457	518	639
平均單價(萬元/坪)		6.8	9.9	9.7	11.2	13.9
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	22.2%	11.1%	20.0%	8.0%	11.5%
	15-25坪	33.3%	11.1%	6.7%	0.0%	11.5%
	25-35坪	33.3%	33.3%	13.3%	36.0%	30.8%
	35-45坪	0.0%	0.0%	13.3%	28.0%	7.7%
	45-55坪	0.0%	16.7%	13.3%	8.0%	15.4%
	55坪以上	11.1%	27.8%	33.3%	20.0%	23.1%
流通天數(天)		131.9	94.4	69.9	77.3	83.5

資料來源：信義不動產企劃研究室

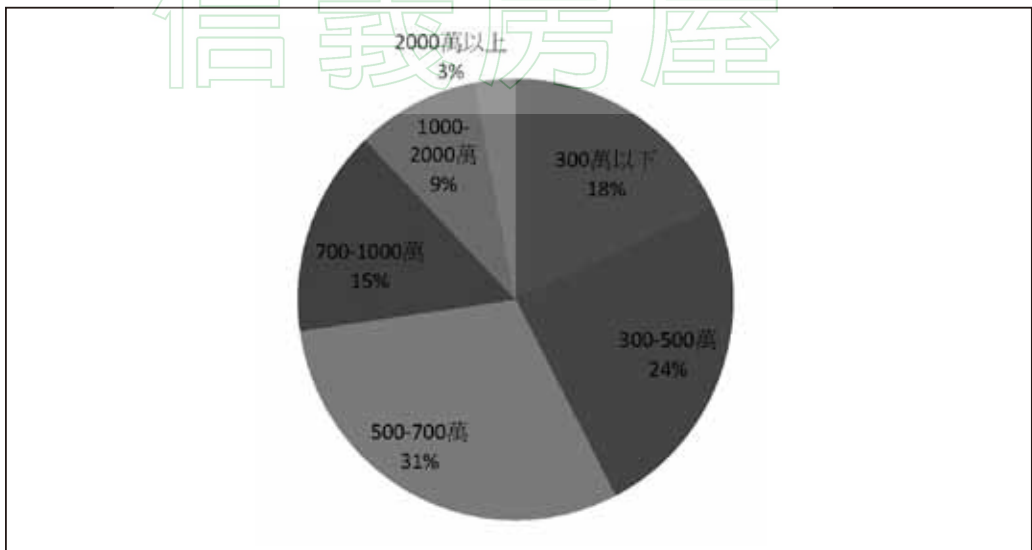


圖2-8-10 2012年高雄市新興區住宅成屋單位成交價之分佈比例圖

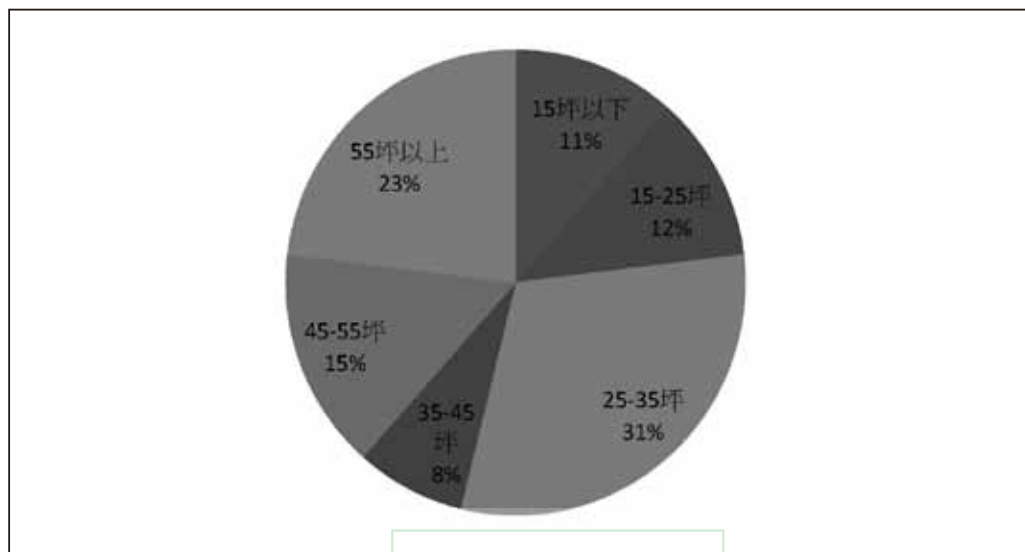


圖2-8-11 2012年高雄市新興區住宅成屋單位成交坪數比例分佈圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

二、苓雅區

(一)代銷市場

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。苓雅區因為中正文化中心、高雄市政府在此，因此是高雄市文化氣息濃厚的文化特區，此外區內大學及公共設施林立，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文化中心等，其中衛武營文化中心完工後將成為高雄市新地標，成為高雄市與原高雄縣間重要的文化展演場地。此外，本區與鹽埕區相鄰的高雄港碼頭及駁二藝術特區，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，是目前高雄市具有特色的觀光景點。

2012年苓雅區推出12個個案，在推出個案戶數上，2012年為356戶。推案金額較2011年的70.07億元減少一些，僅有66.48億元。2012年苓雅區沒有大型指標個案推出，不過在Q4有一個國王1號院推出樓高33層，算是在過去二年間較大的個案。這個案件也是興富發推出的建案，開價28一坪，比

起苓雅區其他建案算是較高的住宅商品。2012年苓雅區推案平均每戶總價為1,867萬，比起2011年高出5%左右。

表2-8-10 苓雅區2008~2012年推案統計表

項目	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
推案個數(個)	6	7	12	12	12
推出戶數(戶)	140	335	339	392	356
推案金額(億元)	15.59	123.1	54.09	70.07	66.48
平均總價/戶(萬元)	1,113	3,674	1,595	1,787	1,867

資料來源：高雄市建築開發商業同業公會。

(二)成屋市場

從2008-2012年五年間苓雅區成屋市場，2012年平均單價為14.6萬，比2011年上升2.3萬，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500萬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

表2-8-11 2008-2012年高雄市苓雅區住宅成屋成交狀況分析表

年度		2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	41.0%	40.7%	26.0%	32.1%	27.5%
	300-500萬	33.3%	27.1%	30.1%	22.2%	20.6%
	500-700萬	12.8%	11.9%	17.8%	13.6%	18.6%
	700-1000萬	5.1%	13.6%	11.0%	16.1%	22.6%
	1000-2000萬	7.7%	5.1%	11.0%	13.6%	10.8%
	2000萬以上	0.0%	1.7%	4.1%	2.5%	0.0%
平均總價(萬元)		444	494	616	620	563
平均單價(萬元/坪)		10.0	9.4	10.7	12.3	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	0.0%	0.0%	3.5%	4.4%	8.9%
	15-25坪	9.1%	18.8%	7.0%	18.8%	17.8%
	25-35坪	18.2%	29.2%	15.8%	26.1%	25.6%
	35-45坪	39.4%	18.8%	33.3%	11.6%	20.0%
	45-55坪	3.0%	10.4%	19.3%	14.5%	14.4%
	55坪以上	30.3%	22.9%	21.1%	24.6%	13.3%
流通天數(天)		78.7	101.9	84.6	84.5	87.9

資料來源：信義不動產企劃研究室



萬元以下產品為主，2012年占交易27.5%；300-500萬產品達到20.6%。700~1000萬之間的成屋交易較去年成長6.5%，顯然主力商品仍舊在500萬以下。

此外，單位成交坪數主要以25-35坪為主，55坪商品較2011年降為13.3%，本區消費型態主要以軍公教家庭為主。流通天數為87天。

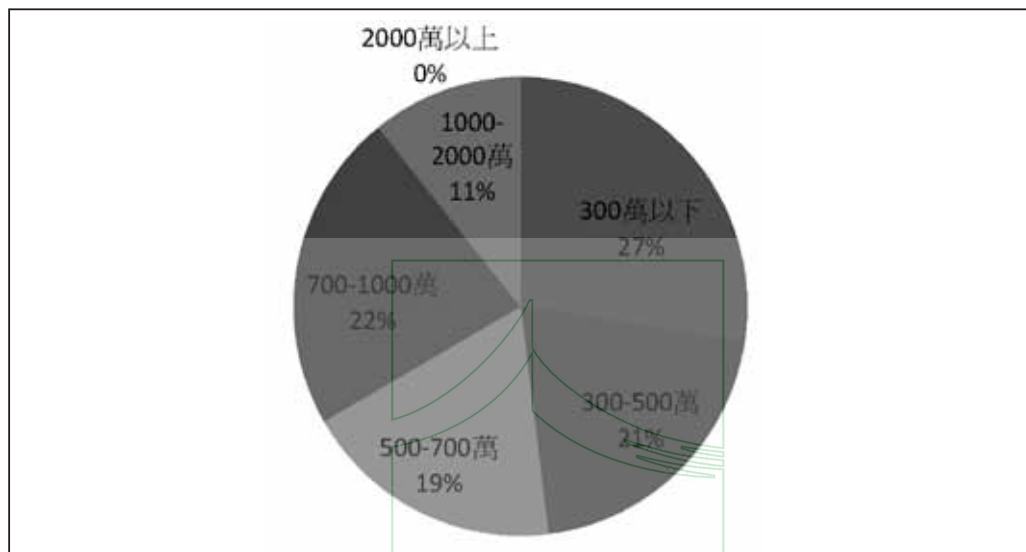


圖2-8-12 2012年高雄市苓雅區住宅成屋單位成交價之分佈比例圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

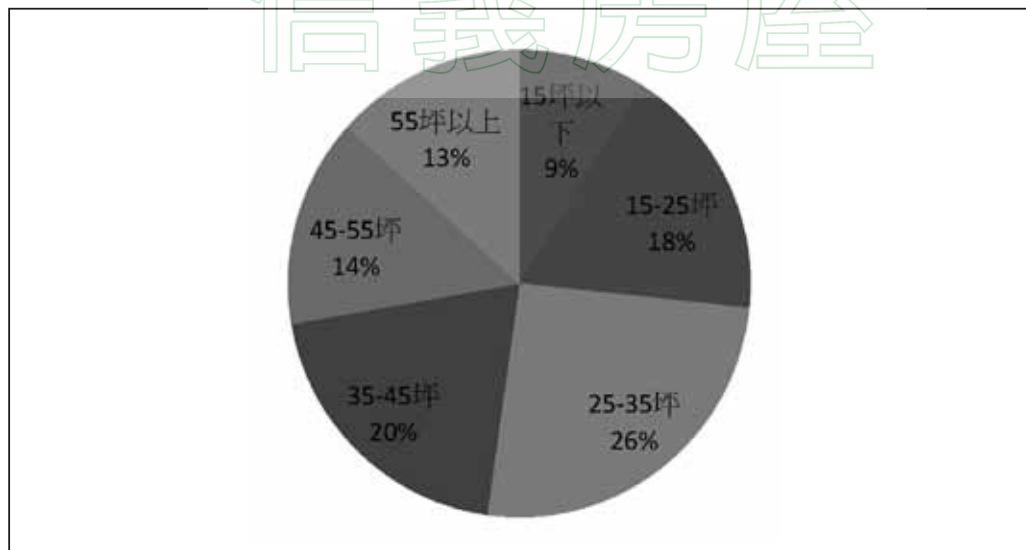


圖2-8-13 2012年高雄市苓雅區住宅成屋單位成交坪數之比例分佈圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

三、前鎮區

(一)代銷市場

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。

前鎮區在過去五年以2010年推案最少。2012年前鎮區推出13個個案，較2011年多了1個推案。在推出個案戶數上，2012年為 662戶，推案金額較2011年增加近1倍，高達140.55億元，平均每戶總價為2,123萬，每戶單價較2011年成長19%。

表2-8-12 前鎮區2008~2012年推案統計表

項目	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
推案個數(個)	16	14	13	12	13
推出戶數(戶)	576	412	164	388	662
推案金額(億元)	60.49	68.83	41.81	69.25	140.55
平均總價/戶(萬元)	1,050	1,670	2,549	1,784	2,123

資料來源：高雄市建築開發商業同業公會。

(二)成屋市場

前鎮區因亞洲新灣區與即將完工的世貿會展中心，使得本區辦公大樓較為熱絡。除此之外，本區的三多商圈是高雄市地王所在，當地商業活動熱鬧非凡。另外因為前鎮河整治、愛河河岸改造、腳踏車道及植栽美化等；使得本區沿著愛河一帶的房屋逐漸成為高雄市景觀豪宅市場。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。

前鎮區平均總價在2011年上漲至704萬元，較去年增加134萬；在單價方面卻較2011年平均每坪單價高出2.4萬，來到13.7萬元一坪，主力成交坪數為35-45坪。

前鎮區主要成交總價在500-700萬元佔27.7%，其次是300-500萬佔26.7%。兩者相加佔有五成以上的比例，顯示本區消費者主要的消費主力在300-700萬元之間。2012年流通天數較2011年下降至60.8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。



表2-8-13 2008-2012年高雄市前鎮區住宅成屋成交狀況分析表

年度		2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	44.4%	23.1%	17.1%	18.3%	14.9%
	300-500萬	25.0%	35.9%	26.8%	31.7%	26.7%
	500-700萬	19.4%	28.2%	26.8%	33.3%	27.7%
	700-1000萬	0.0%	2.6%	17.1%	8.3%	21.8%
	1000-2000萬	11.1%	10.3%	12.2%	8.3%	5.0%
	2000萬以上	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	4.0%
平均總價(萬元)		453	540	610	570	704
平均單價(萬元/坪)		9.1	8.8	10.0	11.3	13.7
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	3.1%	0.0%	0.0%	3.6%	3.2%
	15-25坪	15.6%	12.9%	11.1%	5.5%	6.5%
	25-35坪	28.1%	16.1%	3.7%	16.4%	26.9%
	35-45坪	21.9%	19.4%	22.2%	27.3%	26.9%
	45-55坪	12.5%	16.1%	25.9%	23.6%	17.2%
	55坪以上	18.8%	35.5%	37.0%	23.6%	19.4%
流通天數(天)		98.0	75.2	74.9	69.3	60.8

資料來源：信義不動產企劃研究室

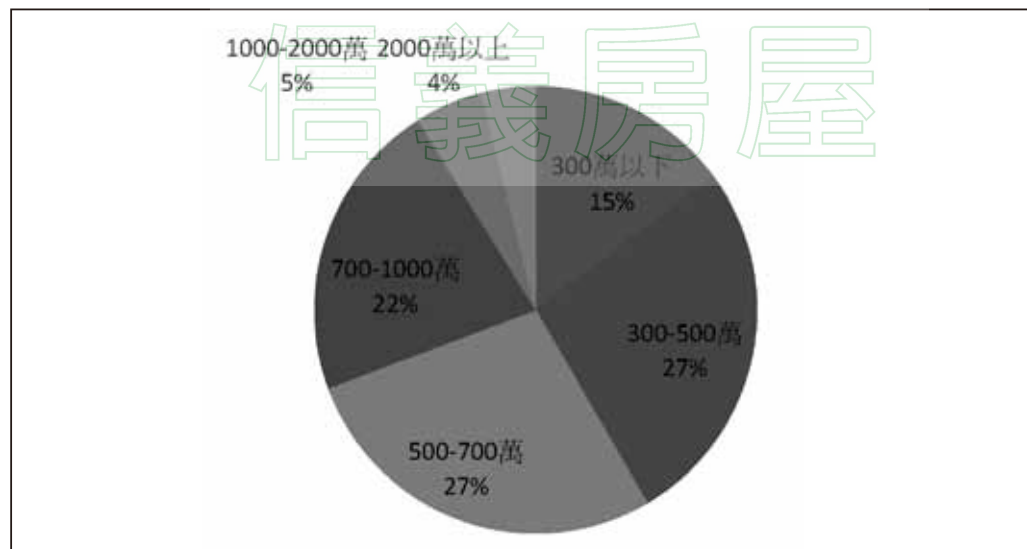


圖2-8-14 2012年高雄市前鎮區住宅成屋單位成交價之分佈比例圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

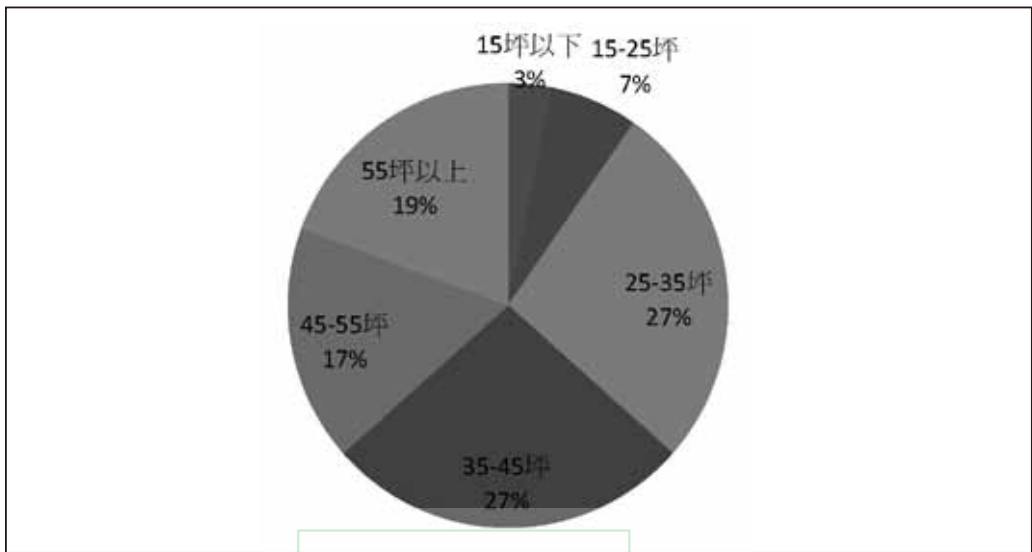


圖2-8-15 2012年高雄市前鎮區住宅成屋單位成交坪數比例分佈圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

四、三民區

(一)代銷市場

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。

2012年三民區推出個案為27個，與2011年相較多了6個個案。在推出個案戶數上，2012年為1218戶，與2011年的864戶相較增加354戶成長率為40.97%。2012年的推案金額為159.15億元，與2011年相較成長38.51%。戶數與金額均同步成長。2012年每戶總價與2011年相較平均總價減少23萬，每戶總價在1307萬，個案面積則有增加現象。

表2-8-14 三民區2008~2012年推案統計表

項目	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
推案個數(個)	19	20	22	21	27
推出戶數(戶)	737	329	590	864	1,218
推案金額(億元)	66.09	56.44	51.84	114.9	159.15
平均總價/戶(萬元)	896	1,715	878	1,330	1,307

資料來源：高雄市建築開發商業同業公會。



(二)成屋市場

三民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，也因此成為成屋交易量較大的地區。捷運紅線在本區有「後驛站」及「高雄車站」，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，再加上高雄中學的學區效應，因此購買學區住宅的消費者不在少數。

表2-8-15 2008-2012年高雄市三民區住宅成屋成交狀況分析表

年度		2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	46.5%	41.3%	31.0%	31.8%	24.2%
	300-500萬	25.3%	30.6%	41.9%	40.5%	39.3%
	500-700萬	15.2%	13.2%	12.3%	14.9%	23.4%
	700-1000萬	7.1%	9.9%	9.0%	7.2%	8.7%
	1000-2000萬	5.1%	5.0%	5.8%	4.1%	4.5%
	2000萬以上	1.0%	0.0%	0.0%	1.5%	0.0%
平均總價(萬元)		426	437	442	457	474
平均單價(萬元/坪)		7.7	7.4	8.4	9.7	10.5
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	14.3%	1.1%	4.1%	3.8%	2.2%
	15-25坪	5.2%	9.9%	8.3%	10.8%	14.6%
	25-35坪	18.2%	19.8%	13.2%	28.0%	26.1%
	35-45坪	27.3%	28.6%	33.1%	31.9%	31.0%
	45-55坪	14.3%	22.0%	16.5%	15.3%	16.4%
	55坪以上	20.8%	18.7%	24.8%	10.2%	9.7%
流通天數(天)		98.3	97.7	67.2	64.3	58.5

資料來源：信義不動產企劃研究室

2012年本區的成交單價為10.5萬比2011年成長8%。2012年平均成交總價為474萬，單位成交價主要在300-500萬間，約佔四成的比例，300萬下也有二成五，整體而言這兩個類型所佔的比例就有65%，顯然三民區高總價住宅比例不高。

2012年三民區成交坪數，主要的坪數是35~45坪產品佔31%。25-35坪佔26.1%。此外，本區在2012年的流通天數僅58.5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。三民區因為幅緣廣大，因此同樣是三民區但是價格差異頗大。

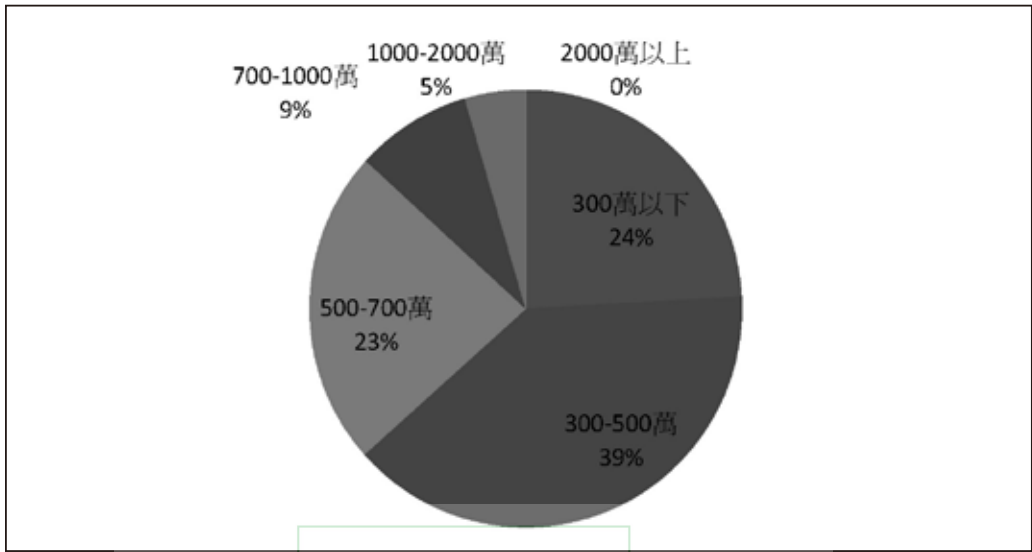


圖2-8-16 2012年高雄市三民區住宅成屋單位成交價之分佈比例圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

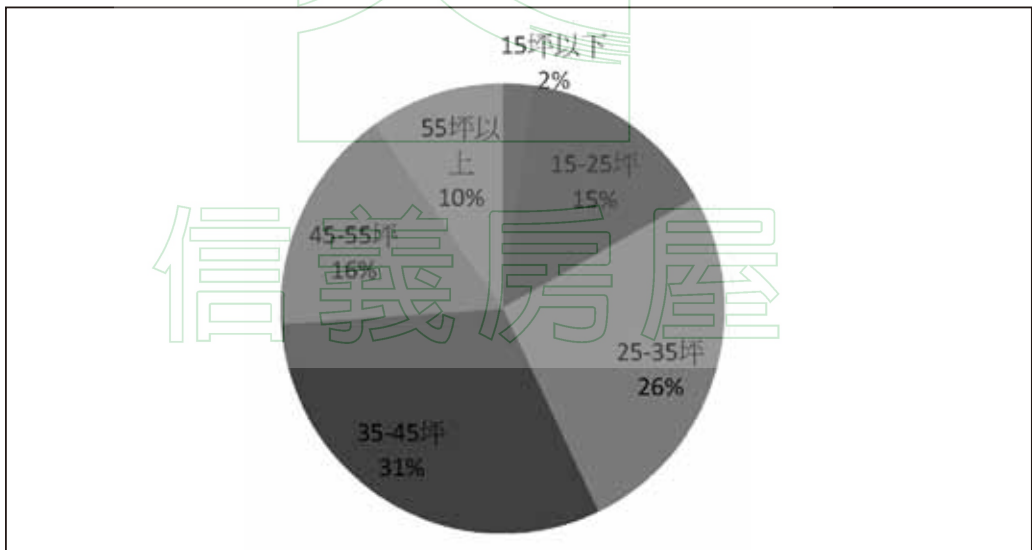


圖2-8-17 2012年高雄市三民區住宅成屋單位成交坪數比例分佈圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

五、左營區

(一)代銷市場

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。在過去五年的推案市場相當地活躍，頗受外地投資客青睞。左營區主要發展區塊在巨蛋商圈。產品相當地多元化。京城建設在本區除了過去的「京悅」外，2012年另外推出「鉅蛋」開價在25~28萬一坪，此一建案推出兩週即出現預約客滿情況，預售盛況可謂空前。

2012年左營區推出個案有39個，與2011年推案個多5個，在推出個案戶數上，2012年為1,376戶，相較於2011年的1,737戶減少361戶，2012推案金額為226.03億元，與2011年的237.79億元，降幅為4.95%，平均每戶的總價也高達1,643萬，較2011年成長20.1%。

表2-8-16 左營區2008~2012年推案統計表

項目	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
推案個數(個)	14	27	35	34	39
推出戶數(戶)	278	479	944	1,737	1,376
推案金額(億元)	29.40	49.65	103.9	237.79	226.03
平均總價/戶(萬元)	1,057	1,036	1,100	1,368	1,643

資料來源：高雄市建築開發商業同業公會。

(二)成屋市場

左營區目前仍舊是高雄市房地產市場的熱點，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，設立在左營區世界運動會主場館巨蛋附近是目前高雄市住宅區土地交易價格最高的地區，是成屋交易最為熱絡地區。由於高雄捷運紅線在本區有左營站、生態園區站、巨蛋站帶動捷運周邊商圈的崛起，使左營區也具有捷運住宅優勢。

左營區的成交價格總價主要是300-500萬元約36.5%，其次是500-700萬佔32.9%，總計這兩種產品超過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。2012年平均成交單價已經到達12.7萬一坪比起三民區一坪還要高出2萬元，平均成交總價為610萬。

2012年左營區的成交坪數約35-45坪，約佔41.2%，其次是25-35坪的17.6%；15坪以下的商品完全僅1.5%。25-55坪的成屋佔整區成屋交易量的80%。本區的流通天數為66.5天，比2011年還長21.9天，顯然成屋交易有趨緩的現象。

表2-8-17 2008-2012年高雄市左營區住宅成屋成交狀況分析表

年度		2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	44.4%	42.9%	25.3%	12.1%	9.0%
	300-500萬	27.8%	35.7%	32.6%	43.4%	36.5%
	500-700萬	13.9%	8.9%	19.0%	22.3%	32.9%
	700-1000萬	11.1%	10.7%	6.3%	13.9%	11.7%
	1000-2000萬	2.8%	1.8%	14.7%	7.8%	8.6%
	2000萬以上	0.0%	0.0%	2.1%	0.6%	1.4%
平均總價(萬元)		426	418	570	563	610
平均單價(萬元/坪)		8.3	8.5	10.3	11.7	12.7
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	1.6%	0.0%	0.0%	0.0%	1.5%
	15-25坪	9.5%	2.0%	7.5%	7.4%	5.5%
	25-35坪	20.6%	32.7%	20.0%	23.0%	17.6%
	35-45坪	39.7%	32.7%	35.0%	34.5%	41.2%
	45-55坪	11.1%	26.5%	21.3%	21.0%	22.1%
	55坪以上	17.5%	6.1%	16.3%	14.2%	12.1%
流通天數(天)		76.3	68.9	56.3	44.6	66.5

資料來源：信義不動產企劃研究室

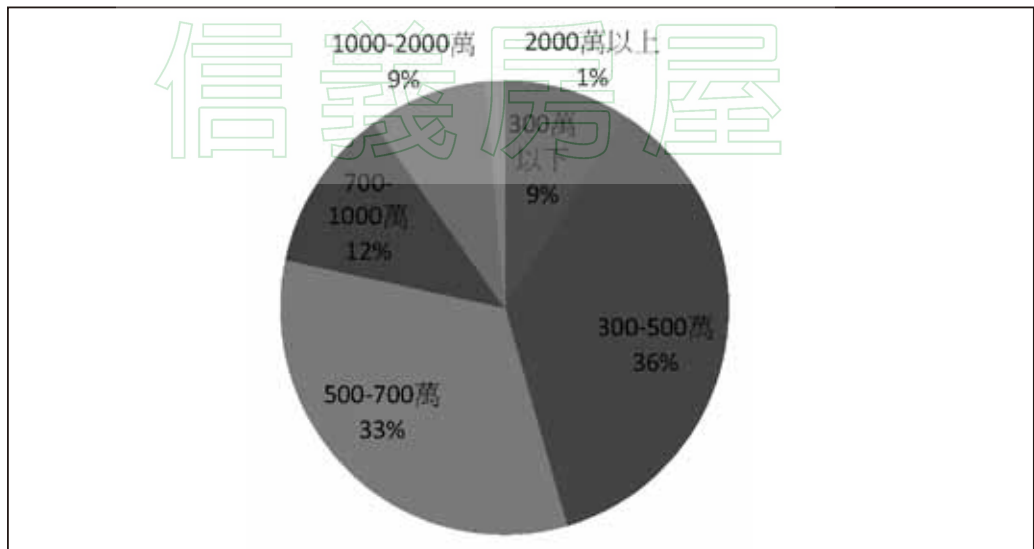


圖2-8-18 2012年高雄市左營區住宅成屋單位成交價之分佈比例圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

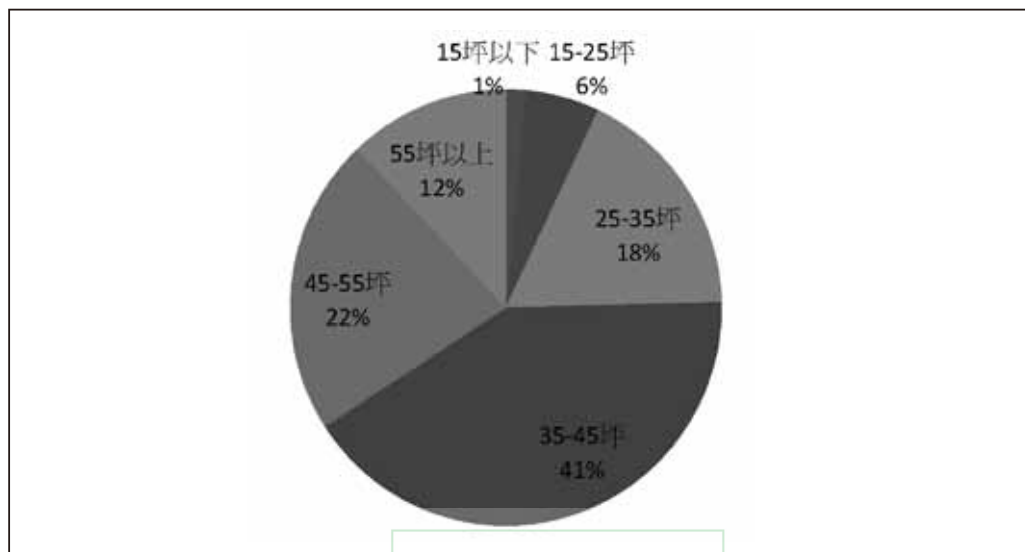


圖2-8-19 2012年高雄市左營區住宅成屋單位成交坪數比例分佈圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

六、鼓山區

(一)代銷市場

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。

2012年鼓山區推25個個案，與2011年的24個，增加1個個案。推出戶數2012年為1,997戶，與2011年的1,678戶增加19%的幅度，2012年的推案金額為579億元，與2011年的201億元相較，增加90.56%，2012年鼓山區平均每戶總價為2,901萬。

鼓山區是2012年推案金額最大的地區。由於本區可建土地日益減少，2012年推出之「國王城堡」與「國王藝術城堡」均由興富發推出，而且每個建案的銷售單價都在三十萬以上，再加上坪數都在100坪以上，每戶的房價金額都在三千萬以上是本區重量級個案。所以使得2012年本區每戶金額較2011年高出一千萬之多，讓高雄市一般市民幾乎無力在此購屋置產。本區消費階層多為自營商、投資客或是回國台商居多。

表2-8-18 鼓山區2008~2012年推案統計表

項目	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
推案個數(個)	12	8	22	24	25
推出戶數(戶)	336	530	1,461	1,678	1,997
推案金額(億元)	41.93	79.46	201.18	304.06	579.43
平均總價/戶(萬元)	1,247	1,499	1,377	1,812	2,901

資料來源：高雄市建築開發商業同業公會。

(二)成屋市場

鼓山區擁有中山大學及西子灣、壽山是高雄市外來觀光人潮主要地區。相較其他地區，鼓山區因為有許多老舊透天存在，因此新開發建築個案較少，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。本區的美術館是高雄主要豪宅市場，美術館第一排價位相當地高，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。但是因為本區建地有限，目前市場交易有減緩現象。

表2-8-19 2008-2012年高雄市鼓山區住宅成屋成交狀況分析表

年度		2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位 成交價	300萬以下	12.5%	23.4%	16.8%	7.1%	6.4%
	300-500萬	34.4%	29.7%	37.2%	35.5%	32.8%
	500-700萬	17.2%	15.6%	23.9%	23.9%	25.9%
	700-1000萬	14.1%	14.1%	13.3%	15.5%	18.5%
	1000-2000萬	15.6%	14.1%	6.2%	12.9%	12.2%
	2000萬以上	6.3%	3.1%	2.7%	5.2%	4.2%
平均總價(萬元)		803	676	638	745	760
平均單價(萬元/坪)		12.9	11.6	11.8	14.6	16.3
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%	1.1%
	15-25坪	3.3%	6.7%	7.8%	8.8%	11.0%
	25-35坪	20.0%	15.0%	23.5%	21.1%	28.6%
	35-45坪	25.0%	28.3%	30.4%	32.7%	26.4%
	45-55坪	15.0%	16.7%	19.6%	11.6%	15.4%
	55坪以上	36.7%	33.3%	18.6%	25.9%	17.6%
流通天數(天)		95.7	89.5	79.2	60.4	50.0

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，近年來從11~12萬提高到2012年的平均成交單價達到16.3萬，是目前高雄市單價最高地區。每坪單價較2011年增加1.7萬元。平均總價760萬較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2012年主要的成交價是300-500萬元間佔32.8%，其次是500-700萬產品有25.9%兩者合計有六成的成交比例。

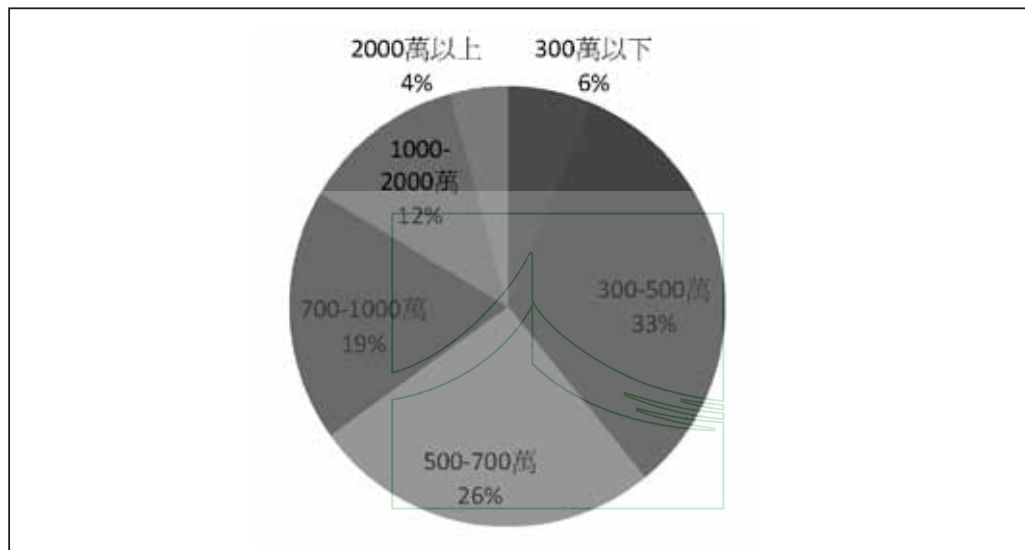


圖2-8-20 2012年高雄市鼓山區住宅成屋單位成交價之分佈比例圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

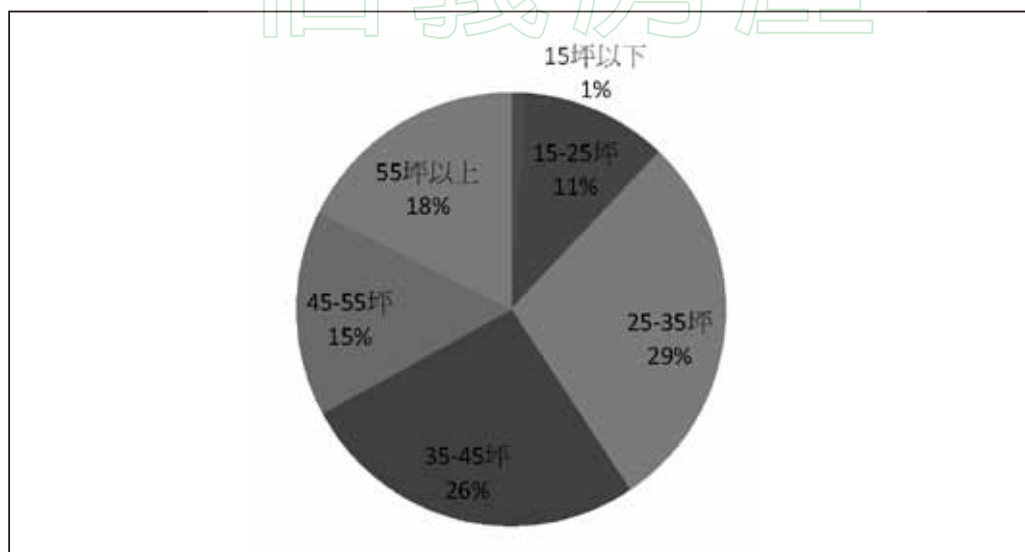


圖2-8-21 2012年高雄市鼓山區住宅成屋單位成交坪數比例分佈圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

2012年如從成交面積比例分佈來看，25-35坪是主要的成交坪數，35-45坪的成交產品也不在少數。55坪以上的大坪數佔17.6%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。2011~2012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，2012年的平均流通天數為50天，較2011年減少10天。

七、鳳山區

(一)代銷市場

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；往西則為高雄市。鳳山區為高雄縣生產製造業與金融業的中心精華區。

2012年推出30個個案，比2011年推出個案數65個減少許多，推出戶數也剩下三分之一，與縣市剛剛合併的時候差異頗大。2012年為778戶，較2011年的2609戶少1831戶，2012年推案金額為60.22億元，與2011年的215.81億元少了155億元多。鳳山區推案金額佔整個高雄縣的推案金額26.3%，與2011年相較減少一半以上。顯示鳳山區在整個高雄縣房地產市場重要性減少，取而代之的是仁武區。鳳山區在2012年有可能因為受到奢侈稅與實價登錄影響而減少推案數量。平均每戶總價為973萬元，相較於2011年少了199萬。

表2-8-20 鳳山區2008~2012年推案統計表

項目	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
推案個數(個)	28	37	76	65	30
推出戶數(戶)	662	914	2,112	2,609	778
推案金額(億元)	50.63	77.04	174.13	215.81	60.22
平均總價/戶(萬元)	1,247	1,499	1,377	1,812	2,901

資料來源：高雄市建築開發商業同業公會。

(二)成屋市場

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。鳳山區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。2012年每坪平均單價10.3萬。

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。2012年主要的成交價是300-500萬元間佔38.5%，其次500-700萬產品有19.2%。從價格來看，鳳山區的價格遠已經逐漸與高雄市各行政區拉近，這是因為縣市合併後，鳳山區成為高雄市民選擇購屋地區的主要區域所致，吸引高雄市民首次購屋者至此

表2-8-21 2008-2012年高雄市鳳山區住宅成屋成交狀況分析表

年度		2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	58.8%	64.7%	21.1%	23.3%	25.6%
	300-500萬	35.3%	5.9%	26.3%	53.3%	38.5%
	500-700萬	5.9%	17.7%	31.6%	16.7%	19.2%
	700-1000萬	0.0%	5.9%	10.5%	3.3%	14.1%
	1000-2000萬	0.0%	5.9%	10.5%	3.3%	2.6%
	2000萬以上	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
平均總價(萬元)		274	365	540	425	465
平均單價(萬元/坪)		6.3	6.4	7.1	8.3	10.3
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	14.3%	27.3%	11.1%	0.0%	4.4%
	25-35坪	28.6%	9.1%	22.2%	4.6%	26.1%
	35-45坪	28.6%	36.4%	33.3%	45.5%	31.9%
	45-55坪	7.1%	27.3%	22.2%	40.9%	24.6%
	55坪以上	21.4%	0.0%	11.1%	9.1%	13.0%
流通天數(天)		76.8	60.1	86.4	60.8	50.3

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31.9%，45-55坪也有24.6%，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有13%。本區主要的坪數以中坪數為主，大坪數在本區的交易量較少。在流通天數方面，2012年的平均流通天數為50.3天，較2011年減少10天；跟高雄市各行政區的流通天數相比，交易速度蠻快的。

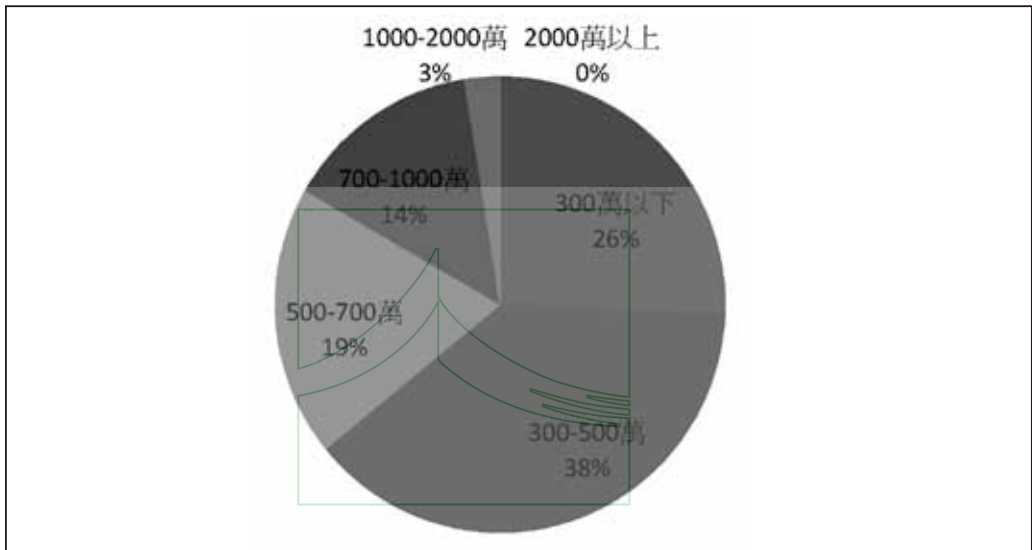


圖2-8-22 2012年高雄市鳳山區住宅成屋單位成交價之分佈比例圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

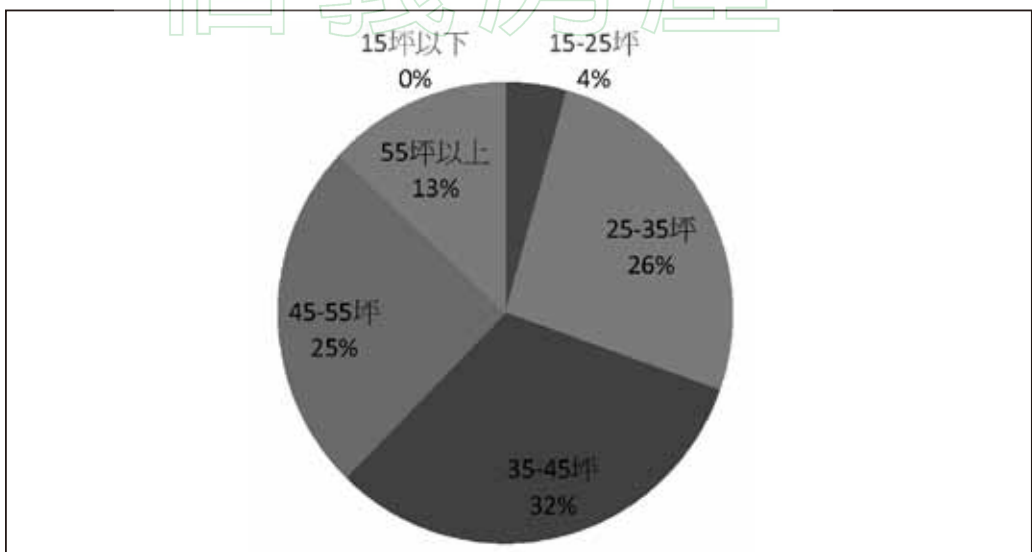


圖2-8-23 2012年高雄市鳳山區住宅成屋單位成交坪數比例分佈圖

資料來源：信義不動產企劃研究室



八、楠梓區

(一)代銷市場

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。

2012年楠梓區推出個案44個，與2011年72個相較減少28個，在推出個案戶數上，2012年為2093戶，與2011年的2443戶減少350戶，降幅為14.33%。2012推案金額為159.78億元，與2011年的207.17億元下降22.87%，很明顯地楠梓區在2012年推案有大幅度的減少現象。

楠梓區平均每戶推案總價為763萬。隨著岡山捷運站通車，目前楠梓區的透天厝產品總價都超過1,000萬。

表2-8-22 楠梓區2008~2012年推案統計表

項目	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
推案個數(個)	32	32	55	72	44
推出戶數(戶)	884	629	829	2,443	2,093
推案金額(億元)	74.57	40.22	71.04	207.17	159.78
平均總價/戶(萬)	843	639	856	848	763

資料來源：高雄市建築開發商業同業公會。

九、小港區

(一)代銷市場

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。

2012年推案個案較2011年少了10個個案，為38個個案。推出戶數為819戶與2011年的658戶增加161戶。2012年的總推案金額為64.29億元，與2011總推案金額42.17億元增加22.12億元。每戶總價785萬元。本區的消費者多為自住與在地需求。過去一年小港區不論是推出建案或是每戶單價幾乎沒有太多的變動，是高雄市所有行政區當中較為穩定的一區。

表2-8-23 小港區2008~2012年推案統計表

項目	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
推案個數(個)	27	15	33	48	38
推出戶數(戶)	272	140	285	658	819
推案金額(億)	24.08	10.89	25.95	42.17	64.29
平均總價/戶(萬元)	885	778	910	640	785

資料來源：高雄市建築開發商業同業公會。

十、前金區

(一)代銷市場

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，且捷運橘線從鳳山區沿著中正路，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。

前金區2012年、2011年推案個數均為5個，但在推出個案戶數上，2012年為273戶與2011年的13戶，大幅度地增加260戶，顯見本區推案戶數大幅



度的成長。2012年的總推案金額為60.28億元，與2011總推案金額2.18億元，增加58.1億元。2012年平均每戶推案總價為2208萬。

表2-8-24 前金區2008~2012年推案統計表

項目	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
推案個數(個)	2	6	4	5	5
推出戶數(戶)	6	155	146	13	273
推案金額(億元)	1.75	31.52	11.7	2.18	60.28
平均總價/戶(萬元)	2,916	2,033	801	1,676	2,208

資料來源：高雄市建築開發商業同業公會。

十一、鹽埕區

(一)代銷市場

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。

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。鹽埕區在2011年有1個個案推出後，在2012年也有1個個案推出，不過有推出戶數高達72戶，屬於平價型住宅商品，平均每戶總價為924萬。

表2-8-25 鹽埕區2008~2012年推案統計表

項目	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
推案個數(個)	2	0	0	1	1
推出戶數(戶)	3	0	0	4	72
推案金額(億元)	1.02	0	0	0.8	6.65
平均總價/戶(萬元)	3,400	0	0	2,000	924

資料來源：高雄市建築開發商業同業公會。

十二、鳥松區

(一)代銷市場

鳥松區位於曹公圳幹線，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；南部緊臨鳳山區；北部緊

臨仁武區，土地面積為 24.5929平方公里。

2012年推案個數為15個，相較於2011年減少了8個推案數。在推出個案戶數上，2012年為108戶，較2011年減少30戶，平均每戶總價為2012萬元，平均每戶總價相較於2011年高了279萬。

2012年推案金額為21.73億元，與2011年的23.92億元相較件少了2.19億。2012年的每戶平均總價為2012萬比2011年高出許多，主要是因為本區推出的個案多為透天及大坪數商品，而且本區為高雄主要的豪宅商品所在，所以每戶總價幾乎高出一般消費者可以接受的範圍。

表2-8-26 鳥松區2008~2012年推案統計表

項目	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
推案個數(個)	15	6	9	23	15
推出戶數(戶)	134	83	67	138	108
推案金額(億元)	17.51	11.56	5.23	23.92	21.73
平均總價/戶(萬元)	1,306	1,392	780	1,733	2,012

資料來源：高雄市建築開發商業同業公會。

十三、仁武區

(一)代銷市場

本區幅員遼闊，總面積為36.0808平方公里。東邊是群山層巒，南與鳥松區相鄰，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。

2012年推案個數為40個，減少37.5%。在推出個案戶數上，2012年為513戶，較2011年的580戶減少了67戶，2012年推案金額佔原高雄縣的25.3%僅次於鳳山區是高雄縣第二重要推案地區。但因實價登錄的施行2012年推案金額為57.87億元，與2011年的76.60億元少了18.73億元。

表2-8-27 仁武區2008~2012年推案統計表

項目	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
推案個數(個)	30	27	41	64	40
推出戶數(戶)	440	503	507	580	513
推案金額(億元)	36.91	39.91	50.87	76.60	57.87
平均總價/戶(萬元)	838	793	1,003	1,321	1,128

資料來源：高雄市建築開發商業同業公會。



十四、大社區

(一)代銷市場

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。2012年有7個推案且為透天案。在推出個案戶數上，推出總戶數為86戶，推案金額為14.23億元，較2011年9億元，成長了58.11%，平均每戶總價為1655萬元，更是比2011年高出681萬。比較特殊的是每戶總價高達1655萬幾乎是2011年的一倍。

表2-8-28 大社區2008~2012年推案統計表

項目	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
推案個數(個)	0	1	8	6	7
推出戶數(戶)	0	20	123	95	86
推案金額(億元)	0	1	9.19	9.00	14.23
平均總價/戶(萬元)	0	500	747	947	1,655

資料來源：高雄市建築開發商業同業公會。

十五、大樹區

(一)代銷市場

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。

2012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開

表2-8-29 大樹區2008~2012年推案統計表

項目	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
推案個數(個)	4	3	0	1	1
推出戶數(戶)	192	260	0	3	8
推案金額(億元)	31.15	63.36	0	0.3	0.79
平均總價/戶(萬元)	1,600	2,436	0	1,000	985

資料來源：高雄市建築開發商業同業公會。

發區，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。2012年推出總戶數為8戶，平均每戶總價為985萬元。

十六、大寮區

(一)代銷市場

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。

2012年推出13個個案比2011年推出個案數9個多出4個個案，推出總戶數為136戶，平均每戶總價為863萬元。比2011年的748萬多出115萬。大寮區，因為介於高雄與屏東之間，因此可以吸納這兩邊的消費者來此購屋。2012年因為大寮捷運站關係，推案有明顯地增加。

表2-8-30 大寮區2008~2012年推案統計表

項目	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
推案個數(個)	5	4	9	9	13
推出戶數(戶)	93	38	88	149	136
推案金額(億元)	5.79	2.02	6.19	11.15	11.74
平均總價/戶(萬元)	622	531	703	748	863

資料來源：高雄市建築開發商業同業公會。

十七、林園區

(一)代銷市場

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

表2-8-31 林園區2008~2012年推案統計表

項目	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
推案個數(個)	2	0	0	5	2
推出戶數(戶)	14	0	0	58	18
推案金額(億元)	0.64	0	0	3.06	1.26
平均總價/戶(萬元)	453	0	0	528	698

資料來源：高雄市建築開發商業同業公會。



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。2012年推出2個個案，推出總戶數為18戶，平均每戶總價為698萬元。

十八、岡山區

(一)代銷市場

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，鎮內有本洲工業區、南科高雄園區與及高雄捷運岡山路竹延伸線。

2012年因為高雄捷運岡山路竹延伸線完工，所以成為房地產市場熱點，全年有18個個案推出，較2011年14個推案多了4個。在推出個案戶數上，2012年為330戶，與2011年的129戶多了201戶，2012年推案金額為25.71億元，與2011年的10.60億元增加了約15.11億元，成長快速。但平均每戶總價降為779萬。

表2-8-32 岡山區2008~2012年推案統計表

項目	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
推案個數(個)	12	9	10	14	18
推出戶數(戶)	104	70	81	129	330
推案金額(億元)	8.17	4.62	6.57	10.60	25.71
平均總價/戶(萬元)	785	659	811	822	779

資料來源：高雄市建築開發商業同業公會。

十九、茄定區

(一)代銷市場

本區東臨湖內、路竹、永安區，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。

2012年有4個推案，相較於2011年3個推案多了1個推案數。在推出個案戶數上，2012年為67戶，與2011年的70戶減少3戶，2012年推案金額為6.45億元，與2011年的4.82億元多出大約1.63億元，2012平均每戶總價963萬，較2011年689萬多了274萬。

表2-8-33 茄定區2008~2012年推案統計表

項目	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
推案個數(個)	3	1	2	3	4
推出戶數(戶)	53	20	41	70	67
推案金額(億元)	3.13	1.20	3.08	4.82	6.45
平均總價/戶(萬元)	589	597	750	689	963

資料來源：高雄市建築開發商業同業公會。

二十、橋頭區

(一)代銷市場

橋頭區是位於高雄縣西部平原的小區鎮，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、梓官區，區內有捷運站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)。

2012年推案數有4個，相較於2011年2個推案多了2個推案數。在推出個案戶數上，2012年為22戶，與2011年的43戶少了21戶，2012年推案金額為3.32億元，與2011年的2.51億元多了0.81億元，但是平均總戶總價為1,509萬較2011年585萬多了924萬元。

表2-8-34 橋頭區2008~2012年推案統計表

項目	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
推案個數(個)	5	1	3	2	4
推出戶數(戶)	337	12	89	43	22
推案金額(億元)	16.03	1.20	9.13	2.51	3.32
平均總價/戶(萬元)	475	1,000	1025	585	1509

資料來源：高雄市建築開發商業同業公會。

二十一、梓官區

(一)代銷市場

梓官區2012年推案有3個，與2011年相較推案少2個。在推出個案戶數上，2012年為20戶，與2011年的33戶相較少了13戶，2012年推案金額為3.12億元，與2011年的2.72億元相較多了0.4億元，2012年不論是推案個數



或是推案金額均有大幅度的成長，平均每戶總價為1,559萬較2011年825萬多了734萬元，幾乎是增加一倍。

表2-8-35 梓官區2008~2012年推案統計表

項目	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
推案個數(個)	1	1	2	5	3
推出戶數(戶)	30	2	10	33	20
推案金額(億元)	3.6	0.36	0.68	2.72	3.12
平均總價/戶(萬元)	1,200	1,800	680	825	1,559

資料來源：高雄市建築開發商業同業公會。

二十二、阿蓮區

(一)代銷市場

阿蓮區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，東隔大崗山與田寮區為界，西與路竹區接壤，北以二仁溪與台南縣關廟區、歸仁區為界，南與岡山區接壤。阿蓮區 2012年沒有個案推出。

表2-8-36 阿蓮區2008~2012年推案統計表

項目	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
推案個數(個)	1	1	1	1	0
推出戶數(戶)	5	7	6	10	0
推案金額(億元)	0.28	0.42	0.42	0.58	0
平均總價/戶(萬元)	550	600	700	580	0

資料來源：高雄市建築開發商業同業公會。

二十三、路竹區

(一)代銷市場

本區西北方與茄萣、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。

2012年推出個案有5個，比2011年的13個少了8個，推出戶數84戶也比2011年少了許多。2012年推案金額為8.12億元較2011年的24.35億元少了16.22億元。

表2-8-37 路竹區2008~2012年推案統計表

項目	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
推案個數(個)	3	3	7	13	5
推出戶數(戶)	43	30	104	228	84
推案金額(億元)	5.02	1.68	11.42	24.35	8.12
平均總價/戶(萬元)	1,167	560	1,098	1,068	967

資料來源：高雄市建築開發商業同業公會。

二十四、燕巢區

(一)代銷市場

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，2008年之後就明顯減少。2009年沒有推案，2010年市場開始有推案。2012年推出4個個案比2011年推案多出3個，2012年總推案戶為28戶比2011年多出一倍之多，平均每戶總價為930萬元，全部為透天厝。

表2-8-38 燕巢區2008~2012年推案統計表

項目	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
推案個數(個)	3	0	3	1	4
推出戶數(戶)	20	0	25	10	28
推案金額(億元)	2.01	0	2.21	1.05	2.61
平均總價/戶(萬元)	1,004	0	884	1,050	930

資料來源：高雄市建築開發商業同業公會。

二十五、湖內區

(一)代銷市場

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。

2012年推出8個個案，推出總戶數為80戶，平均每戶總價為824萬元。比2011年推出個案數為12個，減少4個。2012年推案金額為6.59億元比2011年減少約1億元。2012年度每戶總價為824萬幾乎是2011年二倍。



表2-8-39 湖內區2008~2012年推案統計表

項目	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
推案個數(個)	5	7	14	12	8
推出戶數(戶)	88	62	128	156	80
推案金額(億元)	6.29	4.36	8.03	7.18	6.59
平均總價/戶(萬元)	714	703	627	460	824

資料來源：高雄市建築開發商業同業公會。

二十六、旗山區

(一)代銷市場

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%，旗山區因為此次八八風災地區，因此2009年的市場狀況相當地蕭條，這兩年幾乎沒有任何推案。

表2-8-40 旗山區2008~2012年推案統計表

項目	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
推案個數(個)	0	0	1	0	0
推出戶數(戶)	0	0	12	0	0
推案金額(億元)	0	0	0.7	0	0
平均總價/戶(萬元)	0	0	583	0	0

資料來源：高雄市建築開發商業同業公會。

二十七、美濃區

(一)代銷市場

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。

2012年推出2個個案，皆為透天形式，推出總戶數為38戶，平均每戶總價為1,042萬元。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2-8-41 美濃區2008~2012年推案統計表

項目	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
推案個數(個)	0	0	6	1	2
推出戶數(戶)	0	0	65	1	38
推案金額(億元)	0	0	6.13	0.12	3.96
平均總價/戶(萬元)	0	0	943	1,200	1,042

資料來源：高雄市建築開發商業同業公會。



信義房屋