

## 第八章 2013年高雄市住宅市場

賴碧瑩<sup>1</sup>

### 壹、代銷市場分析

#### 一、前言

2013年台灣經濟成長率2.11%較2011年的1.48%小幅成長。在2012年8月開始實施實價登錄，2013年全面反映出實價登錄的資訊，讓許多購屋者經由實價登錄網站了解國內不動產市場交易價格的高低，對於不動產價格透明幫助不少。2013年12月26日中央銀行理監事會議決議連10季利率政策按兵不動。重貼現率、擔保放款融通利率及短期融通利率分別維持年息1.875%、2.25%及4.125%不變，由於利率高低對於消費者購屋負擔影響甚深，因此未來利率是否調高將會影響民眾購屋意願。

根據內政部資料統計顯示，高雄市2013年土地所有權移轉登記件數為74,253件，較2012年的65,586件增加了8,667件，建物買賣移轉棟數為43,755件，較2012年的39,625件增加了4,130棟，增加幅度為10.42%。2013年高雄建物買賣移轉棟數為43,755棟，比台北市的39,496棟多了4,259棟，顯見2013年的高雄市房地產市場較台北市房地產市場熱絡。

2013年高雄代銷市場主要仍舊集中在北高雄地區。相較於台北、台中地區的高房價，高雄房地產相形之下較為便宜，因而促使高雄市代銷市場量價表現不俗，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。就一般自住型消費者來說，原高雄市十一個行政區的消費者均有，但是北高雄房地產則較受投資客青睞，因此許多新的推案價格，特別是美術館特區一帶，價格一

<sup>1</sup> 國立屏東商業技術學院不動產經營系副教授兼系主任。



直居高不下，是目前高雄市代銷市場的主力市場。

高雄市2013年6月高雄捷運環狀輕軌啟動動工，為高雄市未來房價注入新的商機，高雄市政府近年投入大量公共建設，包括積極推動鐵路地下化及輕軌環狀線工程、捷運岡山延伸線完工、衛武營都會公園、持續開發亞洲新灣區，亞洲新灣區甫完工的高雄世界貿易展覽會議中心，並持續推展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。這些公共建設將使得建商逐漸往南高雄推出預售屋。

## 二、總體市場分析

### (一) 高雄市區 (改制前高雄市)

高雄市區在2009-2010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，2013年則接近一萬戶。

高雄市區代銷市場發展，過去五年推案戶數以金融海嘯期間的2009及2010年的推案最少。2013年推案總數有233個，戶數為9,989戶，推案總銷

表2-8-1 高雄市區2009~2013年推案統計表

項目	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
推案個數(個)	131	199	234	209	233
推出戶數(戶)	3,077	4,833	8,020	8,872	9,989
推案金額(億元)	463.81	568.02	1,083.45	1,464.46	1,407.78
平均總價/戶(萬元)	1,507	1,175	1,350	1,651	1,409

資料來源：高雄市建築開發商業同業公會。

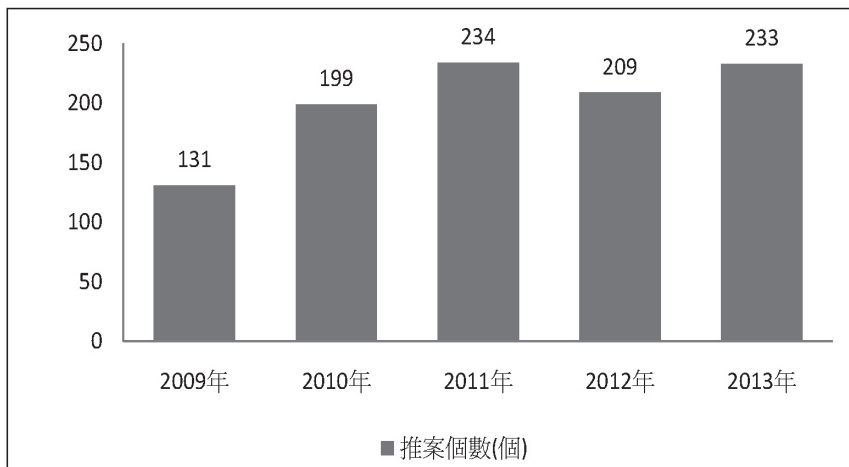


圖2-8-1 高雄市區2009~2013年推案統計圖

售金額為1,408億元，與2012年的銷售金額相當。2013年高雄市區代銷市場在推案個數上較2012年增加24個，戶數增加1000多戶，但是平均每戶總價有下降情況。

2013年高雄市區推案個數主要集中於楠梓區、小港區、左營區、鼓山區、及三民區，總銷售金額則是以鼓山區最高為419億元。鼓山區主要集中在美術館周邊，此區房價較高且多以大坪數推案，因此成為總銷售金額最高的區域。

表2-8-2 2013年高雄市區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	62	2469	221.18
左營	33	1242	231.74
鼓山	23	1988	419.22
三民	23	1880	251.25
新興	5	261	22.42
苓雅	9	238	53.37
前金	6	186	16.22
鹽埕	0	0	0.00
前鎮	15	460	88.45
小港	57	1265	103.93

資料來源：高雄市建築開發商業同業公會。

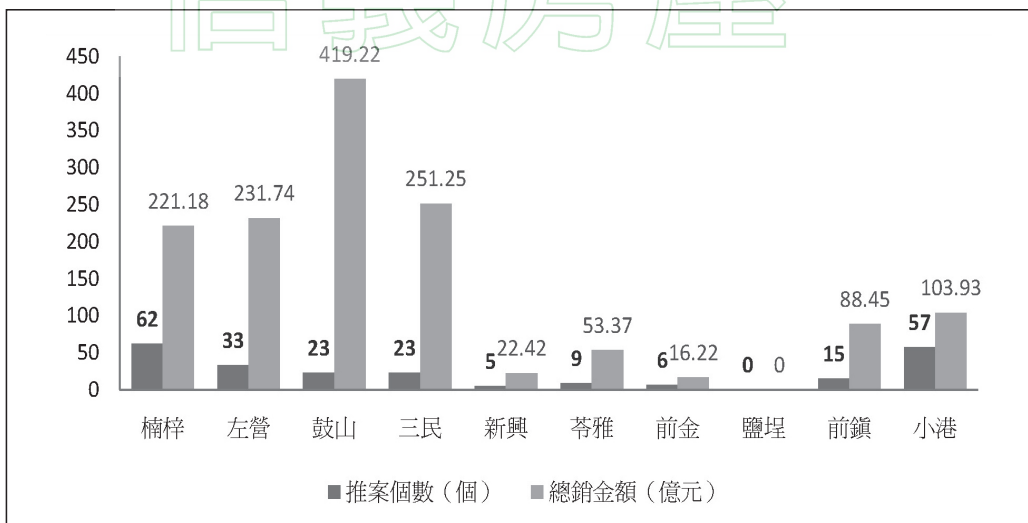
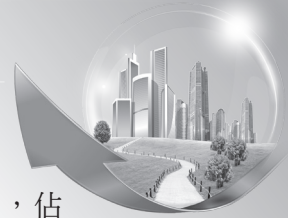


圖2-8-2 2013年高雄市區各行政區域推案個數與推案銷售金額統計圖



2013年的透天推案有147件，佔總推量的63.1%、大樓推案有86件，佔總推量的36.9%、合計為233件，顯然高雄市消費者對於透天產品還是情有獨鍾。不過中心地區的三民區及鼓山區推案主要還以大樓產品為主。

表2-8-3 2013年高雄市區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	18	14	16	13	3	4	3	0	6	9
透天	44	19	7	10	2	5	3	0	9	48
合計	62	33	23	23	5	9	6	0	15	57

資料來源：高雄市建築開發商業同業公會。

## (二) 高雄外圍 (改制前高雄縣)

2012年高雄外圍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，2013年則緩步回升，推案個案數為168個，推出總戶數為2,247戶，平均每戶總價為1,129萬元。

表2-8-4 高雄外圍2009~2013年推案統計表

項目	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
推案個數(個)	101	192	226	157	168
推出戶數(戶)	2,021	3,458	4,316	2,326	2,247
推案金額(億元)	208.72	293.97	394.14	228	253.71
平均總價/戶(萬元)	1,033	850	913	982	1,129

資料來源：高雄縣建築開發商業同業公會。

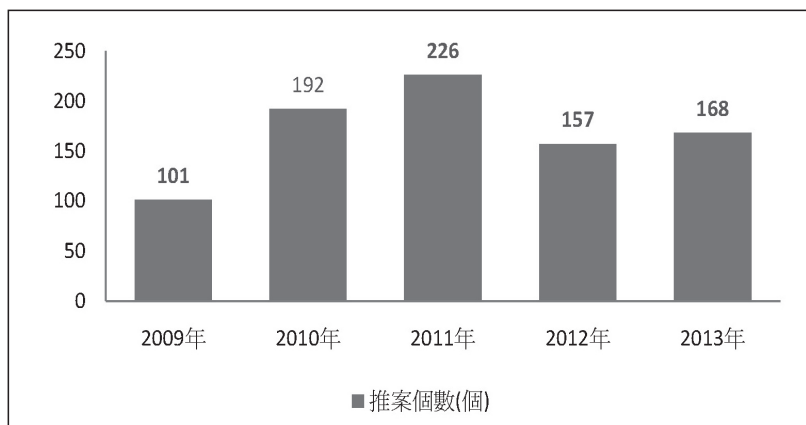


圖2-8-3 高雄外圍2009~2013年推案統計圖

高雄外圍的推案地區主要集中於鳳山區及仁武區，此兩區的推案個數就占了高雄外圍總推案量的38.1%。鳳山區為縣市合併的主要受惠區域，其中又以與三民區交界的「文山特區」是建商推案的主力區域。文山特區主要的推案商品以大樓2-4房產品為主，建商將推案每戶總價訂在500萬左右，使首購族可以較容易購置住宅。其中「城楊建設」在本區耕耘許久，2012年的「帝匯」是指標個案。至於仁武區所堆出的個案幾乎都是透天且為大地坪住宅，每戶總價都在一千萬以上。

表2-8-5 2013年高雄外圍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	27	224	38.35
大寮區	16	233	25.18
大樹區	2	20	1.72
大社區	5	25	4.38
岡山區	15	71	8.74
彌陀區	3	17	1.36
旗山區	2	20	1.56
林園區	10	101	10.95
梓官區	1	2	0.13
橋頭區	8	90	11.15
湖內區	9	90	8.82
燕巢區	3	12	1.25
美濃區	1	6	0.93
茄萣區	1	39	3.50
路竹區	14	155	18.44
鳥松區	10	91	11.29
鳳山區	37	742	85.23

資料來源：高雄縣建築開發商業同業公會。

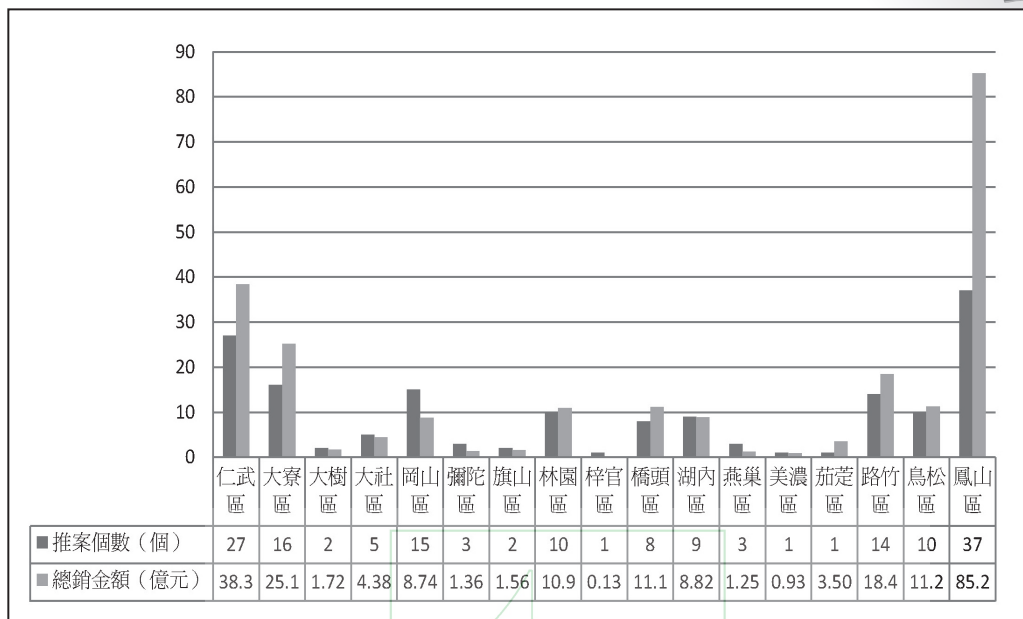


圖2-8-4 2013年高雄外圍各行政區推案個數與銷售金額統計圖

## 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，2012年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，對於不動產價格資訊透明化具有相當大的幫助，消費者可以輕易地由網路查詢他們所想要了解的市場行情。

2013年台灣經濟成長率為2.11%，較2012年之1.48%，僅成長0.63個百分點。其中，民間消費成長1.27%，民間投資增加5.33%。CPI年增率為0.85%，較上年減少1.08個百分點。2013全年平均失業率4.20%，較上年減少0.04個百分點。台灣景氣深陷衰退陰霾已達27個月超過兩年，但是房地產市場卻一枝獨秀。

根據內政部統計，2014年之公告土地現值與2013年相比，台灣省各直轄市、縣(市)均調升，幅度普遍較往年明顯，其中高雄市受實價登錄資訊揭露，



市場行情透明及重大建設持續挹注帶動地價上漲影響，平均調幅10.42%，為近10年來調幅最高的一次。各行政區內公告土地現值如美術館周邊、左營區博愛路沿線、楠梓高雄大學區段徵收區、高雄新市鎮區段徵收區、鳥松區段徵收區、鳳青重劃區、牛潮埔重劃區、40期、41期、60期重劃區等地區因為週邊土地地價上升所以有較明顯調整上揚。苓雅區、鼓山區、鹽埕區、前鎮區等發展成熟區域，也因亞洲新灣區開發，擺脫多年來地價持平現象，2014年公告土地現值有往上調整。

## 二、整體市場分析

根據表2-8-6，2009-2013高雄市建照核發樓地板面積在2009-2013五年

表2-8-6 2009-2013年高雄市建照與使照申請樓地板面積統計表

	2009年		2010年		2011年		2012年		2013年	
建照	2,000,105	-27.38%	3,532,660	76.62%	4,018,191	13.74%	3,589,274	-10.67%	4,126,293	14.96%
使照	2,276,377	-33.91%	2,796,919	22.87%	2,370,952	-15.23%	2,880,723	21.50%	2,666,519	-7.44%

附註：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

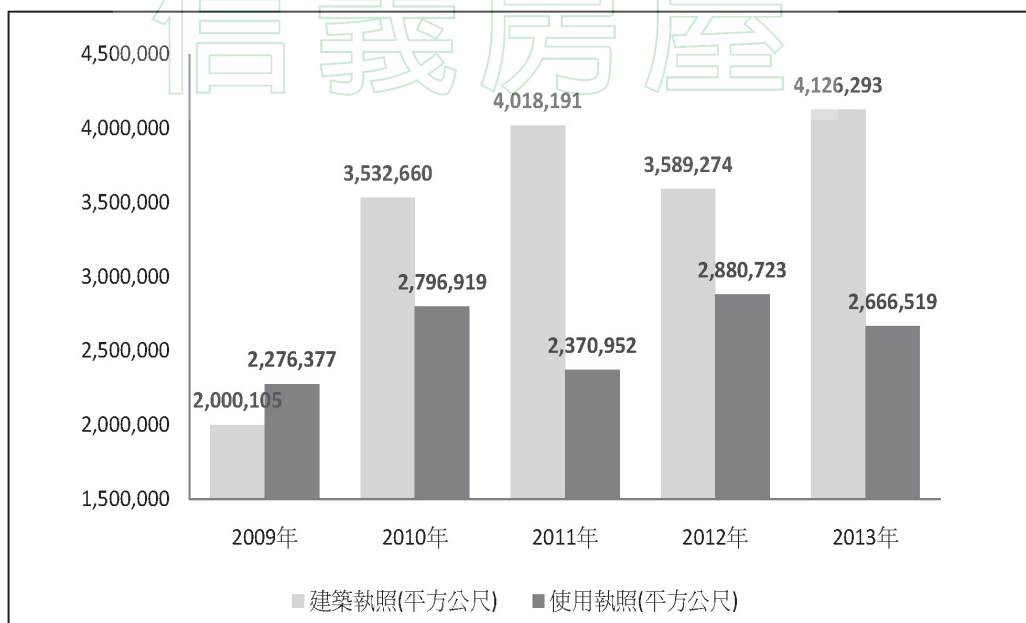


圖2-8-5 高雄市建照與使照申請樓地板面積

資料來源：內政部營建署、高雄市政府。



間逐年增加，2013年達到高峰，2013年核發住宅建照面積約有412萬平方公尺。至於使用執照核發之面積，2013年核發使用執照之樓地板面積為266萬平方公尺，與2012年相比，則減少7.44%。使照雖然減少，但是建照數量仍舊創新高，換言之，未來將會有一波完工戶出現在市場。

根據表2-8-7的統計資料顯示，高雄市2009-2013年的成屋成交，高雄市房價自2009年每坪9.2萬，逐漸增加至每坪15.5萬元，2013年房價比2012年上漲約兩成左右。使得一般民眾購屋壓力增加許多。

表2-8-7 2009-2013年高雄市住宅成屋成交分析表

年度		2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	36.2%	26.7%	20.8%	16.9%	14.5%
	300-500萬	30.3%	34.4%	37.5%	33.2%	25.3%
	500-700萬	13.7%	17.4%	19.5%	25.7%	27.8%
	700-1000萬	11.4%	10.9%	11.2%	14.9%	18.0%
	1000-2000萬	7.7%	8.9%	9.0%	7.7%	12.7%
	2000萬以上	0.8%	1.7%	2.1%	1.5%	1.8%
平均總價(萬元)		506	547	576	595	666
平均單價(萬元/坪)		9.2	10.4	11.9	13.0	15.5
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	1.9%	3.4%	2.4%	2.8%	3.6%
	15-25坪	9.7%	9.3%	9.8%	10.8%	14.7%
	25-35坪	22.8%	16.7%	23.6%	24.9%	26.1%
	35-45坪	23.8%	30.3%	29.5%	29.7%	28.2%
	45-55坪	19.0%	18.3%	16.5%	17.7%	15.0%
	55坪以上	22.8%	22.1%	18.2%	14.1%	12.5%
流通天數(天)		89.6	71.4	63.0	62.4	63.2

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，2013年500萬以下總價佔有率約為四成，市場上比較可以接受的住宅商品總價主要是分佈在300-700萬之間。而2000萬元以上的高價產品僅佔1.8%。

成屋市場單位成交坪數結構35-45坪，佔28.2%。其次是25-35坪佔26.1%。與去年相比，坪數有下跌現象。整體而言23-45坪佔54%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，近三年流通天數皆在63天上下，顯示成屋市場交易穩定發展。





圖2-8-6 2009~2013年大高雄市推案統計圖

資料來源：內政部營建署、高雄市政府。

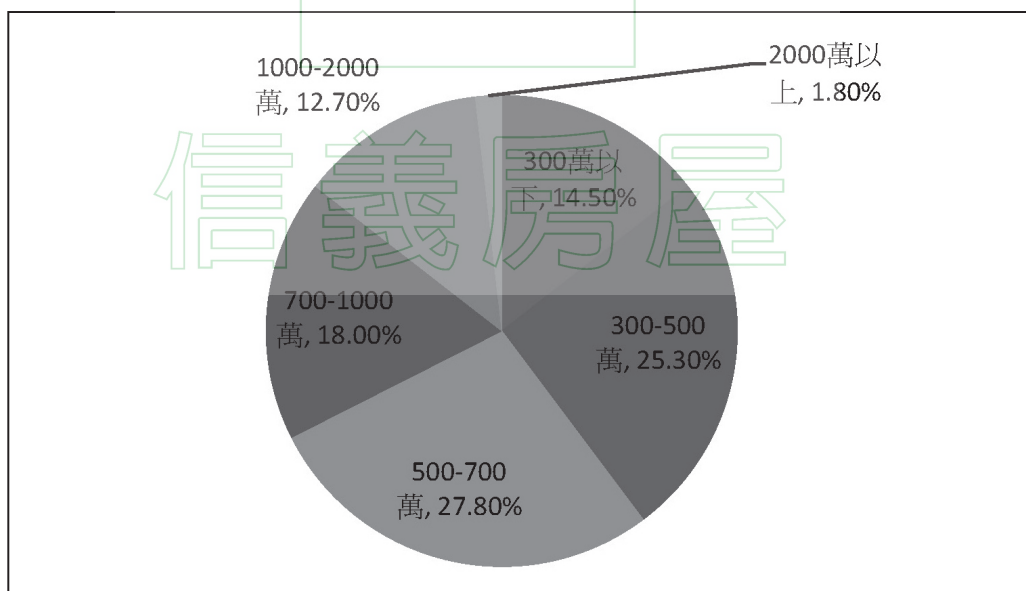


圖2-8-7 2013年高雄市住宅成屋單位成交價之分佈比例圖

資料來源：信義不動產企劃研究室。

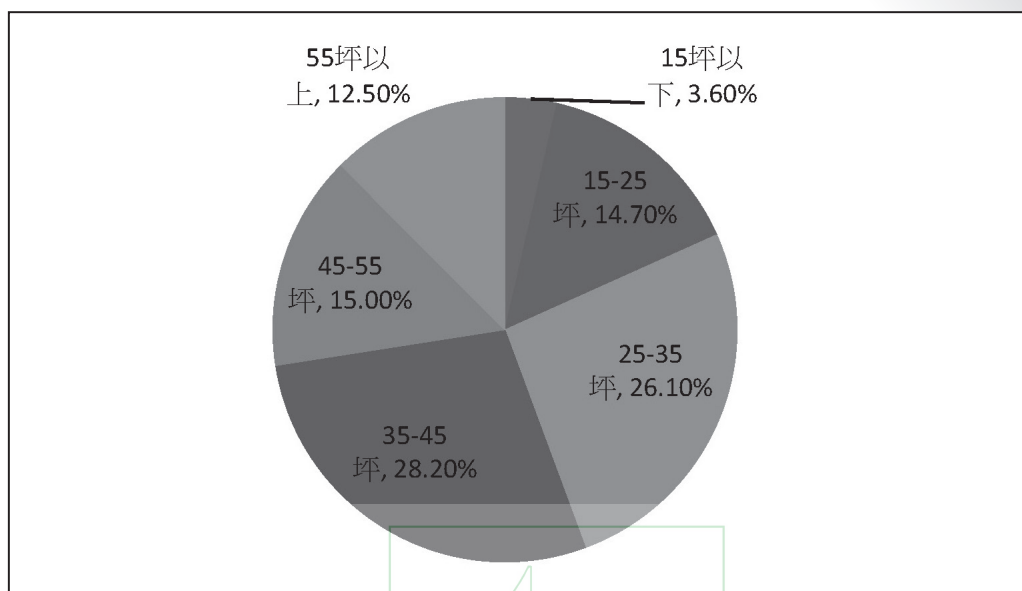


圖2-8-8 2013年高雄市住宅成屋單位成交坪數之比例分配圖

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2013年代銷市場共推出5個個案，推出戶數261戶與2012年的6戶，增加了255戶，2013年的總推案金額為22.42億元，較2012年1.84億大幅成長，本區位於市中心。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，因為處中心地區，2013年開始推出較高檔次的小豪宅商品，根據統計2013年平均每戶總價為859萬元，過去本區推出透天厝商品，但是去年以大樓商品為主，所以戶數較多，是高雄市民偏好之居住地區。

表2-8-8 新興區2009~2013年推案統計表

項目	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
推案個數(個)	2	3	5	5	5
推出戶數(戶)	68	75	143	6	261
推案金額(億)	3.7	6.5	12.14	1.84	22.42
平均總價/戶(萬元)	544	866	848	3,067	859

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具有地理優勢，許多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。

2013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633萬。成交單價為17萬比高雄市整體市場平均成交單價多1.5萬。平均總價為較633萬，較2012年減少6萬，流通天數為95天，比2012年增加11.5天。

表2-8-9 2009-2013年高雄市新興區住宅成屋成交狀況分析表

年度		2009年	2010年	2011年	2012年	2013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%	50.0%	33.3%	18.2%	22.9%
	300-500萬	18.2%	11.1%	33.3%	24.2%	31.3%
	500-700萬	4.6%	11.1%	10.0%	30.3%	16.7%
	700-1000萬	18.2%	16.7%	13.3%	15.2%	16.7%
	1000-2000萬	13.6%	11.1%	10.0%	9.1%	8.3%
	2000萬以上	0.0%	0.0%	0.0%	3.0%	4.2%
平均總價(萬元)		524	457	518	639	633
平均單價(萬元/坪)		9.9	9.7	11.2	13.9	17.0
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	11.1%	20.0%	8.0%	11.5%	14.7%
	15-25坪	11.1%	6.7%	0.0%	11.5%	26.5%
	25-35坪	33.3%	13.3%	36.0%	30.8%	20.6%
	35-45坪	0.0%	13.3%	28.0%	7.7%	8.8%
	45-55坪	16.7%	13.3%	8.0%	15.4%	8.8%
	55坪以上	27.8%	33.3%	20.0%	23.1%	20.6%
流通天數(天)		94.4	69.9	77.3	83.5	95.0

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。

2013年苓雅區推出9個個案，在推出個案戶數上，2013年為238戶。推案金額較2012年的66.48億元減少，僅有53.37億元。2012年苓雅區沒有大型指標個案推出，不過在Q4興富發有推出樓高33層的「國王1號院」案，算是在過去二年間較大的個案，開價28萬元/坪，比起苓雅區其他建案算是較高價的住宅商品。2013年苓雅區推案平均每戶總價為2,242萬，比起2012年高出20%左右。

表2-8-10 苓雅區2009~2013年推案統計表

項目	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
推案個數(個)	7	12	12	12	9
推出戶數(戶)	335	339	392	356	238
推案金額(億元)	123.1	54.09	70.07	66.48	53.37
平均總價/戶(萬元)	3,674	1,595	1,787	1,867	2,242

資料來源：高雄市建築開發商業同業公會。

### (二)成屋市場

從2009-2013年五年間苓雅區成屋市場，2013年平均單價為15.6萬，比2012年上升1萬，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，2013年占交易26.3%；300-500萬產品達到21.1%。300~500萬為21.1%，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2012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78.7天。

表2-8-11 2009-2013年高雄市苓雅區住宅成屋成交狀況分析表

年度		2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	40.7%	26.0%	32.1%	27.5%	26.3%
	300-500萬	27.1%	30.1%	22.2%	20.6%	21.1%
	500-700萬	11.9%	17.8%	13.6%	18.6%	18.8%
	700-1000萬	13.6%	11.0%	16.1%	22.6%	17.3%
	1000-2000萬	5.1%	11.0%	13.6%	10.8%	15.8%
	2000萬以上	1.7%	4.1%	2.5%	0.0%	0.8%
平均總價(萬元)		494	616	620	563	664
平均單價(萬元/坪)		9.4	10.7	12.3	14.6	15.6
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%	3.5%	4.4%	8.9%	4.1%
	15-25坪	18.8%	7.0%	18.8%	17.8%	22.1%
	25-35坪	29.2%	15.8%	26.1%	25.6%	27.9%
	35-45坪	18.8%	33.3%	11.6%	20.0%	14.8%
	45-55坪	10.4%	19.3%	14.5%	14.4%	11.5%
	55坪以上	22.9%	21.1%	24.6%	13.3%	19.7%
流通天數(天)		101.9	84.6	84.5	87.9	78.7

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。2012年的「一品花園」及「賦格」都是本區重要的個案，也在2013年完工開始交屋。

前鎮區在過去五年以2010年推戶最少。2013年前鎮區推出15個個案，較2012年多了2個推案。在推出個案戶數上，2013年為460戶，推案金額較2012年減少為88.45億元，平均每戶總價為1,923萬，每戶單價較2012年減少9%。



表2-8-12 前鎮區2009~2013年推案統計表

項目	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
推案個數(個)	14	13	12	13	15
推出戶數(戶)	412	164	388	662	460
推案金額(億元)	68.83	41.81	69.25	140.55	88.45
平均總價/戶(萬元)	1,670	2,549	1,784	2,123	1,923

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，本區因有三多商圈所以商業活動頻繁。另外因為前鎮河整治、愛河河岸改造等因素；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2013年上漲至729萬元，較去年增加25萬；在單價方面卻較2012年平均每坪單價高出2.7萬，平均一坪16.4萬元，主力成交坪數

229

表2-8-13 2009-2013年高雄市前鎮區住宅成屋市場分析表

年度		2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	23.1%	17.1%	18.3%	14.9%	10.4%
	300-500萬	35.9%	26.8%	31.7%	26.7%	23.5%
	500-700萬	28.2%	26.8%	33.3%	27.7%	18.3%
	700-1000萬	2.6%	17.1%	8.3%	21.8%	30.4%
	1000-2000萬	10.3%	12.2%	8.3%	5.0%	16.5%
	2000萬以上	0.0%	0.0%	0.0%	4.0%	0.9%
平均總價(萬元)		540	610	570	704	729
平均單價(萬元/坪)		8.8	10.0	11.3	13.7	16.4
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%	3.6%	3.2%	1.0%
	15-25坪	12.9%	11.1%	5.5%	6.5%	11.4%
	25-35坪	16.1%	3.7%	16.4%	26.9%	27.6%
	35-45坪	19.4%	22.2%	27.3%	26.9%	20.0%
	45-55坪	16.1%	25.9%	23.6%	17.2%	22.9%
	55坪以上	35.5%	37.0%	23.6%	19.4%	17.1%
流通天數(天)		75.2	74.9	69.3	60.8	53.3

資料來源：信義不動產企劃研究室。



為35-45坪。

前鎮區主要成交總價在700-1,000萬元佔30.4%，其次是300-500萬佔23.5%。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300-1,000萬元之間。2013年流通天數較2012年下降至53.3天，是過去五年最少的天數，顯示本區交易活絡且較為快速。

#### 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。

2013年三民區推出個案為23個，與2012年相較少了4個個案。在推出個案戶數上，2013年為1,880戶，與2012年的1,218戶相較增加662戶成長率為54.35%。2013年的推案金額為251.25億元，與2012年相較成長57.87%。戶數與金額均同步成長。2013年每戶總價與2012年相較平均總價增加29萬，每戶總價在1,336萬，個案面積仍舊在增加。

表2-8-14 三民區2009~2013年推案統計表

項目	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
推案個數(個)	20	22	21	27	23
推出戶數(戶)	329	590	864	1,218	1880
推案金額(億元)	56.44	51.84	114.9	159.15	251.25
平均總價/戶(萬元)	1,715	878	1,330	1,307	1,336

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」，交通便利且商業活動旺盛，再加上高雄中學的學區效應，因此購買學區住宅的消費者也不在少數。



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		2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	41.3%	31.0%	31.8%	24.2%	22.5%
	300-500萬	30.6%	41.9%	40.5%	39.3%	27.0%
	500-700萬	13.2%	12.3%	14.9%	23.4%	25.7%
	700-1000萬	9.9%	9.0%	7.2%	8.7%	14.3%
	1000-2000萬	5.0%	5.8%	4.1%	4.5%	9.8%
	2000萬以上	0.0%	0.0%	1.5%	0.0%	0.6%
平均總價(萬元)		437	442	457	474	565
平均單價(萬元/坪)		7.4	8.4	9.7	10.5	12.8
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	1.1%	4.1%	3.8%	2.2%	5.8%
	15-25坪	9.9%	8.3%	10.8%	14.6%	16.1%
	25-35坪	19.8%	13.2%	28.0%	26.1%	25.3%
	35-45坪	28.6%	33.1%	31.9%	31.0%	27.6%
	45-55坪	22.0%	16.5%	15.3%	16.4%	16.9%
	55坪以上	18.7%	24.8%	10.2%	9.7%	8.4%
流通天數(天)		97.7	67.2	64.3	58.5	62.8

資料來源：信義不動產企劃研究室。

2013年本區的成交單價為12.8萬比2012年成長21.90%。2013年平均成交總價為565萬，單位成交價主要在300-700萬間，約佔52%的比例，300萬下也有22%，整體而言上述類型所佔的比例就有74%，顯然三民區高總價住宅比例不高。

2013年三民區成交坪數，主要的坪數是35~45坪產品佔27.6%。25-35坪佔25.3%。此外本區在2013年的流通天數為62.8天，較2012年增加4.3天。

## 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，足見本區預售市場相當地熱絡。

2013年左營區推出個案有33個，較2012年推案減少6個，在推出個案戶數上，2013年為1,242戶，相較於2012年的1,376戶減少134戶，2013推案金額為231.74億元，與2012年的226.03億元，降幅為2.53%，平均每戶的總價也高達1,866萬，較2012年成長13.57%。

表2-8-16 左營區2009~2013年推案統計表

項目	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
推案個數(個)	27	35	34	39	33
推出戶數(戶)	479	944	1,737	1,376	1242
推案金額(億元)	49.65	103.9	237.79	226.03	231.74
平均總價/戶(萬元)	1,036	1,100	1,368	1,643	1,866

資料來源：高雄市建築開發商業同業公會。

## (二)成屋市場

左營區成屋市場目前仍舊是高雄市房地產市場的熱點地區，巨蛋附近是三民區與左營區交界處，是高雄市住宅區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500-700萬元約37.4%，其次是300-500萬元佔27.1%，總計這兩種產品超過成屋市場六成四的交易量。顯示本區的消費者主要是首購族群且以中產階級為主。2013年平均成交單價已經到達15.9萬元/坪，比起三民區還要高出3萬元/坪，平均成交總價為705萬。

2013年左營區的成交坪數約35-45坪，約佔37.9%，其次是25-35坪的27.3%；15坪以下的商品完全僅0.4%。25-45坪的成屋佔整區成屋交易量的65%。本區的流通天數為52.1天，比2012年減少14.4天，顯示成屋交易有加溫的現象。



表2-8-17 2009-2013年高雄市左營區住宅成屋成交狀況分析表

年度		2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	42.9%	25.3%	12.1%	9.0%	3.3%
	300-500萬	35.7%	32.6%	43.4%	36.5%	27.1%
	500-700萬	8.9%	19.0%	22.3%	32.9%	37.4%
	700-1000萬	10.7%	6.3%	13.9%	11.7%	16.9%
	1000-2000萬	1.8%	14.7%	7.8%	8.6%	13.6%
	2000萬以上	0.0%	2.1%	0.6%	1.4%	1.8%
平均總價(萬元)		418	570	563	610	705
平均單價(萬元/坪)		8.5	10.3	11.7	12.7	15.9
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	0.0%	0.0%	0.0%	1.5%	0.4%
	15-25坪	2.0%	7.5%	7.4%	5.5%	7.9%
	25-35坪	32.7%	20.0%	23.0%	17.6%	27.3%
	35-45坪	32.7%	35.0%	34.5%	41.2%	37.9%
	45-55坪	26.5%	21.3%	21.0%	22.1%	13.8%
	55坪以上	6.1%	16.3%	14.2%	12.1%	12.7%
流通天數(天)		68.9	56.3	44.6	66.5	52.1

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。

2013年鼓山區推23個個案，與2012年的25個，減少2個個案。2013年的推案金額為419億元，與2012年的579億元相較，減少27.65%，2013年鼓山區平均每戶總價為2,901萬。主要推案重點在美術館周邊地區。

鼓山區不僅重大建設發展佳、生活機能完善，亦為公告土地現值向上反應指標。由於本區可建土地日益減少，許多建案的銷售單價在30萬以上，而且多以大坪數推出，因此每戶房價金額都在2000萬上下居多，2013年本區每戶金額較2012年減少約800多萬，雖然單戶金額減少，但是本區單戶金額對於高雄市民而言，實屬偏高地區。許多消費者是來自外地的消費階層。

表2-8-18 鼓山區2009~2013年推案統計表

項目	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
推案個數(個)	8	22	24	25	23
推出戶數(戶)	530	1,461	1,678	1,997	1,988
推案金額(億元)	79.46	201.18	304.06	579.43	419.22
平均總價/戶(萬元)	1,499	1,377	1,812	2,901	2,109

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厝存在，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。目前在舊鼓山地區推動許多舊屋改造、使得本區的成屋交易量有些微增加。

鼓山區成交價格，在單價方面，近年來從11~12萬提高到2013年的平均成交單價達到18.4萬，是目前高雄市單價最高地區。每坪單價較2012年增加2.1萬元。平均總價791萬較2012年增加30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2013年主要的成交價是500-700萬元間佔37.6%，其次是300-500萬產品有20.5%兩者合計有近六成的成交比例。

2013年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，和2012年相比，可以發現成交坪數有增加的趨勢。55坪以上的大坪數占10.6%相較於2012年的17.6%有減少的趨勢，從2011~2013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，2013年的平均流通天數為57.5天，較2012年增加7.5天，成交速度減慢。





表2-8-19 2009-2013年高雄市鼓山區住宅成屋成交狀況分析表

年度		2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	23.4%	16.8%	7.1%	6.4%	3.9%
	300-500萬	29.7%	37.2%	35.5%	32.8%	20.5%
	500-700萬	15.6%	23.9%	23.9%	25.9%	37.6%
	700-1000萬	14.1%	13.3%	15.5%	18.5%	21.0%
	1000-2000萬	14.1%	6.2%	12.9%	12.2%	12.7%
	2000萬以上	3.1%	2.7%	5.2%	4.2%	4.4%
平均總價(萬元)		676	638	745	760	791
平均單價(萬元/坪)		11.6	11.8	14.6	16.3	18.4
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%	1.1%	0.9%
	15-25坪	6.7%	7.8%	8.8%	11.0%	14.7%
	25-35坪	15.0%	23.5%	21.1%	28.6%	28.4%
	35-45坪	28.3%	30.4%	32.7%	26.4%	32.1%
	45-55坪	16.7%	19.6%	11.6%	15.4%	13.3%
	55坪以上	33.3%	18.6%	25.9%	17.6%	10.6%
流通天數(天)		89.5	79.2	60.4	50.0	57.5

資料來源：信義不動產企劃研究室。

## 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。

2013年推出37個個案，比2012年推出個案數30個增加7個，但與2011年縣市剛剛合併推出76個個案，市場推案量正在逐漸減少。根據2013年統計全年推案戶數為742戶，較2012年的778戶少36戶，2013年推案金額為

表2-8-20 鳳山區2009~2013年推案統計表

項目	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
推案個數(個)	37	76	65	30	37
推出戶數(戶)	914	2,112	2,609	778	742
推案金額(億元)	77.04	174.13	215.81	60.22	85.23

資料來源：高雄市建築開發商業同業公會。



85.23億元，與2012年的60.22億增加了25.04億元多。鳳山區因為縣市合併使得此區不論是地價或是房價發展均快速成長。

## (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。鳳山市於縣市合併後，成為許多首購族選擇在高雄落腳的首選，因此過去一年來的房地產市場不論是在價或是量均有不錯地表現。區內規劃有文山重劃區，在過去一年成為推案的主力市場，許多成屋陸續地交屋。使得本區房地產市場一直呈現穩定發展。

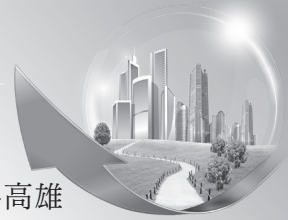
鳳山區的成交價格，在單價方面，近年來主要在10~12萬元左右，在2011年因為縣市合併後，平均成交單價有持續上升的趨勢。2013年平均總價為586萬，比去年增加了121萬。

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。2013年主要的成交價是300-500萬元間佔31.5%，其次500-700萬產品有30.3%。從價格來看，鳳山區的

表2-8-21 2009-2013年高雄市鳳山區住宅成屋成交狀況分析表

年度		2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	64.7%	21.1%	23.3%	25.6%	11.2%
	300-500萬	5.9%	26.3%	53.3%	38.5%	31.5%
	500-700萬	17.7%	31.6%	16.7%	19.2%	30.3%
	700-1000萬	5.9%	10.5%	3.3%	14.1%	16.9%
	1000-2000萬	5.9%	10.5%	3.3%	2.6%	9.0%
	2000萬以上	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	1.1%
平均總價(萬元)		365	540	425	465	586
平均單價(萬元/坪)		6.4	7.1	8.3	10.3	12.6
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%	0.0%	0.0%	0.0%
	15-25坪	27.3%	11.1%	0.0%	4.4%	12.5%
	25-35坪	9.1%	22.2%	4.6%	26.1%	20.8%
	35-45坪	36.4%	33.3%	45.5%	31.9%	40.3%
	45-55坪	27.3%	22.2%	40.9%	24.6%	22.2%
	55坪以上	0.0%	11.1%	9.1%	13.0%	4.2%
流通天數(天)		60.1	86.4	60.8	50.3	66.3

資料來源：信義不動產企劃研究室。



價格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，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40.3%，45-55坪也有22.2%，三房與四房商品是本區主力。55坪以上的大坪數在鳳山的市場有4.2%。本區主要的坪數以中坪數為主，大坪數在本區的交易量則有減少的趨勢。在流通天數方面，2013年的平均流通天數為66.3天，較2012年增加16天。

## 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，高雄大學附近的藍田段和國立高雄第一科技大學附近的土庫段，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相當地活躍。

2013年楠梓區推出個案62個，與2012年44個相較增加18個，在推出個案戶數上，2013年為2469戶，與2012年的2093戶增加376戶，漲幅為17.96%。2013推案金額為221.18億元，與2012年的159.78億元成長38.42%，很明顯地楠梓區在2013年推案及房價都有有大幅度的增加現象。

楠梓區平均每戶推案總價為896萬。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2009~2013年推案統計表

項目	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
推案個數(個)	32	55	72	44	62
推出戶數(戶)	629	829	2,443	2,093	2,469
推案金額(億元)	40.22	71.04	207.17	159.78	221.18
平均總價/戶(萬)	639	856	848	763	896

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。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。2013年推案個案較2012年多了19個個案，推出戶數為1265戶與2012年的819戶增加446戶。2013年的總推案金額為103.93億元，與2012總推案金額64.29億元增加39.64億元。每戶總價822萬元較2012年785萬元增加37萬元。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2009~2013年推案統計表

項目	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
推案個數(個)	15	33	48	38	57
推出戶數(戶)	140	285	658	819	1265
推案金額(億)	10.89	25.95	42.17	64.29	103.93
平均總價/戶(萬元)	778	910	640	785	822

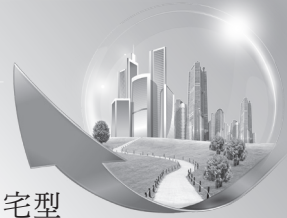
資料來源：高雄市建築開發商業同業公會。

## 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。區內除了多家百貨林立，使得五福成功商圈成為高雄人主要的購物地區外，區域還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，讓此區同時擁有兩條捷運路線。

2013年前金區推案個數為5個，但在推出個案戶數上有186戶。2013年推案總金額為16.22億元，較2012年的總推案金額為60.28億元減少了44.06億元。2013年平均每戶推案總價為872萬，相較於2012年減少了1336萬元，



主因為2012年大量推出高單價住宅，而2013年的推案型態則是走一般住宅型態的商品。

表2-8-24 前金區2009~2013年推案統計表

項目	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
推案個數(個)	6	4	5	5	6
推出戶數(戶)	155	146	13	273	186
推案金額(億元)	31.52	11.7	2.18	60.28	16.22
平均總價/戶(萬元)	2,033	801	1,676	2,208	872

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。鹽埕區近五年僅2011年及2012年各有1個推案，2013年則沒有新的推案。

表2-8-25 鹽埕區2009~2013年推案統計表

項目	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
推案個數(個)	0	0	1	1	0
推出戶數(戶)	0	0	4	72	0
推案金額(億元)	0	0	0.8	6.65	0
平均總價/戶(萬元)	0	0	2,000	924	0

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。本區推出的個案多為透天及大坪數商品，2013年推案個數為10個共 91戶，平均每戶總價為1241萬元。

表2-8-26 烏松區2009~2013年推案統計表

項目	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
推案個數(個)	6	9	23	15	10
推出戶數(戶)	83	67	138	108	91
推案金額(億元)	11.56	5.23	23.92	21.73	11.29
平均總價/戶(萬元)	1,392	780	1,733	2,012	1,241

資料來源：高雄縣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。2013年推案個數為27個，推出戶數為224戶，每戶平均總價為1712萬元。

表2-8-27 仁武區2009~2013年推案統計表

項目	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
推案個數(個)	27	41	64	40	27
推出戶數(戶)	503	507	580	513	224
推案金額(億元)	39.91	50.87	76.60	57.87	38.35
平均總價/戶(萬元)	793	1,003	1,321	1,128	1,712

資料來源：高雄縣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

表2-8-28 大社區2009~2013年推案統計表

項目	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
推案個數(個)	1	8	6	7	5
推出戶數(戶)	20	123	95	86	25
推案金額(億元)	1	9.19	9.00	14.23	4.38
平均總價/戶(萬元)	500	747	947	1,655	1,752

資料來源：高雄縣建築開發商業同業公會。



近五年來的推案個數以2010年表現最好，推案數8個。2013年有5個推案且為透天案，推出總戶數為25戶，平均每戶總價為1752萬元。

## 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。義大世界為此區的重要開發據點。2013年推出總戶數為20戶，平均每戶總價為860萬元。

表2-8-29 大樹區2009~2013年推案統計表

項目	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
推案個數(個)	3	0	1	1	2
推出戶數(戶)	260	0	3	8	20
推案金額(億元)	63.36	0	0.3	0.79	1.72
平均總價/戶(萬元)	2,436	0	1,000	985	860

資料來源：高雄縣建築開發商業同業公會。

## 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，區內設有大寮捷運站，可方便通勤至高雄市中心。2013年推出16個個案，推出總戶數為233戶，平均每戶總價為1080萬元。

表2-8-30 大寮區2009~2013年推案統計表

項目	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
推案個數(個)	4	9	9	13	16
推出戶數(戶)	38	88	149	136	233
推案金額(億元)	2.02	6.19	11.15	11.74	25.18
平均總價/戶(萬元)	531	703	748	863	1,080

資料來源：高雄縣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。2013年推出10個個案，推出總戶數為101戶，平均每戶總價為1084萬元。

表2-8-31 林園區2009~2013年推案統計表

項目	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
推案個數(個)	0	0	5	2	10
推出戶數(戶)	0	0	58	18	101
推案金額(億元)	0	0	3.06	1.26	10.95
平均總價/戶(萬元)	0	0	528	698	1,084

資料來源：高雄縣建築開發商業同業公會。

## 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、西與永安区、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年因為高雄捷運南岡山站的完工，成為房地產市場熱點，全年有18個個案推出，2013年又推了15個個案。在推出個案戶數上，2013年為71戶，推案金額為8.74億元，平均每戶總價為1,231萬。

表2-8-32 岡山區2009~2013年推案統計表

項目	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
推案個數(個)	9	10	14	18	15
推出戶數(戶)	70	81	129	330	71
推案金額(億元)	4.62	6.57	10.60	25.71	8.74
平均總價/戶(萬元)	659	811	822	779	1,231

資料來源：高雄縣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、永安区，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。2013年僅有1個推案，戶數為39戶，平均每戶總價897萬。

表2-8-33 茄定區2009~2013年推案統計表

項目	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
推案個數(個)	1	2	3	4	1
推出戶數(戶)	20	41	70	67	39
推案金額(億元)	1.20	3.08	4.82	6.45	3.50
平均總價/戶(萬元)	597	750	689	963	897

資料來源：高雄縣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，分別為橋頭火車站、橋頭糖廠站、青埔站，這三個站也是建商主要的推案地區。2013年推案數有8個，戶數為90戶，推案金額為11.15億元，平均總戶總價為128萬。

表2-8-34 橋頭區2009~2013年推案統計表

項目	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
推案個數(個)	1	3	2	4	8
推出戶數(戶)	12	89	43	22	90
推案金額(億元)	1.20	9.13	2.51	3.32	11.15
平均總價/戶(萬元)	1,000	1025	585	1509	128

資料來源：高雄縣建築開發商業同業公會。

## 二十一、梓官區

### (一)代銷市場

梓官區2013年不論是推案個數或是推案金額均大幅度的減少，僅有1個推案，平均每戶總價為650萬，和2009年的狀況相近。

表2-8-35 梓官區2009~2013年推案統計表

項目	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
推案個數(個)	1	2	5	3	1
推出戶數(戶)	2	10	33	20	2
推案金額(億元)	0.36	0.68	2.72	3.12	0.13
平均總價/戶(萬元)	1,800	680	825	1,559	650

資料來源：高雄縣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。阿蓮區從2012年起就沒有個案推出。

表2-8-36 阿蓮區2009~2013年推案統計表

項目	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
推案個數(個)	1	1	1	0	0
推出戶數(戶)	7	6	10	0	0
推案金額(億元)	0.42	0.42	0.58	0	0
平均總價/戶(萬元)	600	700	580	0	0

資料來源：高雄縣建築開發商業同業公會。

## 二十三、路竹區

### (一)代銷市場

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。

2013年推出個案有14個，比2012年多了9個，是高雄市2013年成長較多的地區。推出戶數155戶也比2012年多出一倍。2013年推案金額為18.44億元，平均每戶總價也上漲了23.06%。

表2-8-37 路竹區2009~2013年推案統計表

項目	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
推案個數(個)	3	7	13	5	14
推出戶數(戶)	30	104	228	84	155
推案金額(億元)	1.68	11.42	24.35	8.12	18.44
平均總價/戶(萬元)	560	1,098	1,068	967	1,190

資料來源：高雄縣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。2013年推出3個個案，總推案戶為12戶，平均每戶總價為1,042萬



元，推案型態全部為透天厝。

表2-8-38 燕巢區2009～2013年推案統計表

項目	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
推案個數(個)	0	3	1	4	3
推出戶數(戶)	0	25	10	28	12
推案金額(億元)	0	2.21	1.05	2.61	1.25
平均總價/戶(萬元)	0	884	1,050	930	1,042

資料來源：高雄縣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。2013年推出9個個案，推出總戶數為90戶，平均每戶總價為980萬元。

表2-8-39 湖內區2009～2013年推案統計表

項目	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
推案個數(個)	7	14	12	8	9
推出戶數(戶)	62	128	156	80	90
推案金額(億元)	4.36	8.03	7.18	6.59	8.82
平均總價/戶(萬元)	703	627	460	824	980

資料來源：高雄縣建築開發商業同業公會。

## 二十六、旗山區

旗山位於高雄縣東北，東毗美濃區、西連田寮區、南接屏東縣里港區、北鄰杉林區，農業人口約佔35%。2013沒有新推案，而成屋市場多集中在老街地區。

## 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。2013年推出1個個案，皆為透天形式，推出

總戶數為6戶，平均每戶總價為1,550萬元。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2-8-40 美濃區2009~2013年推案統計表

項目	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
推案個數(個)	0	6	1	2	1
推出戶數(戶)	0	65	1	38	6
推案金額(億元)	0	6.13	0.12	3.96	0.93
平均總價/戶(萬元)	0	943	1,200	1,042	1,550

資料來源：高雄縣建築開發商業同業公會。

## 二十八、彌陀區

### (一)代銷市場

彌陀區位於高雄市西部沿海，在高雄平原邊緣，以阿公店溪為界北鄰永安區，東以岡山空軍機場接岡山區，西濱台灣海峽，南接梓官區。地形平廣，除東南部漯底山為泥火山地形，其餘皆為平原。彌陀區2013年推出3個個案，皆為透天形式，推出總戶數為17戶，平均每戶總價為801萬元。

表2-8-41 彌陀區2013年推案統計表

各區鎮市	推案個數(個)	推出戶數(戶)	總銷金額(億元)	平均總價/戶(萬元)
彌陀區	3	17	1.36	801

資料來源：高雄縣建築開發商業同業公會。