

第七章 高雄市住宅市場

陳世雷¹

壹、區域環境概述

高雄市位於臺灣南部，是臺灣第二個直轄市。全市面積達2,952平方公里，人口277.6萬人，在六都中面積最大，人口則排名第三。高雄市位居亞太中心位置，擁有得天獨厚的區位條件及地理位置，同時擁同時有海空雙港加上優勢地理位置，為南臺灣地區的核心門戶，此外，高雄擁有完整的鐵、公路、捷運路網，交通運輸便捷，使得高雄市蛻變成為臺灣得天獨厚的海洋首都。

高雄市的海岸線長達12公里，腹地廣闊，交通運輸發達，帶動繁榮的工商業發展，高雄市自19世紀末開港，舊稱「打狗」，日治時代發展為港埠城市與軍事要地，有「港都」之稱，在1953年被國民政府列為工業經濟發展和建設重心，吸引大量勞動人口聚居，形成今日的工商港埠，並在20世紀中葉後成為臺灣南部工業重鎮、政治和經濟及交通中樞。

工業是高雄市蛻變的開始，以「中鋼」為首的鋼鐵業，以「中油」為中心的石化業，「中船」為主的造船業，以及「高雄前鎮與楠梓加工出口區」，使高雄市成為全國生產力的中心。「小港國際機場」是南臺灣唯一兼具國際與國內航線的機場，和高雄市得天獨厚的擁有「高雄港」構成海空雙港的優勢，坐擁海、陸、空交通動線之便，成為南臺灣及亞太地區重要的交通樞紐，使得高雄市成為名符其實的海洋首都。

近年來，高雄市的發展，已逐步擺脫過去政治及工業抗爭時期的動盪，正朝向「綠色」、「生態」、「科技」、「文化」及「自然」的方向邁進，

¹ 敦煌不動產事業有限公司董事長

2010年12月25日縣市合併改制後，持續推廣觀光、文化與科技等綠色產業，高雄全年陽光普照、氣候宜人，人民既純情又熱情，這個有山、有河、有海、有港的城市，已經成功利用其豐富的人文、山海資源，發展成為水岸花香的友善城市。

貳、經濟環境描繪

高雄市這二十年來由重工業城市，蛻變為生態、宜居城市，創造亞洲新灣區與國際同步發展的最佳平台，成為與國際接軌的世界級港灣城市，可以從四個面向看到擘劃高雄的新視界：

一、軌道新勢力(驅動高雄移動方程式)

環狀輕軌第一階段，已於2017年9月26日完工通車。第二階段高雄環狀輕軌捷運建設計畫預定於2019年12月全線完成。前瞻計畫的岡山路竹延伸線計畫，串接高科園區、岡山本洲園區，以2019年底開工、2026年通車為目標。捷運都會線(黃線)計畫，路線連接亞洲新灣區、都會核心區、澄清湖及五甲前鎮等地區，形成捷運路網，路線總長約21.2公里，整體計畫以2024年完工為目標。

二、翻轉新契機(建構高雄鐵路綠園道)

高雄鐵路地下化北起左營區新左營車站，南達鳳山區大智陸橋，施工路段總長度約15.37公里，總經費998.69億元，2009年6月26日動工興建，2018年8月23日將轉換地下軌道營運通車，除了將既有高雄車站、鳳山車站及左營車站改為地下化外，並增設7處通勤車站。鐵路地下化將有助於高雄市區精華地段的都市縫合，同時消除構成市區交通瓶頸的陸橋，讓都市發展更趨融合，而市府將投入42億元把長15.37公里的原鐵道路線打造成景觀綠水廊道，預期未來高雄將展現更新風貌。

三、重劃新趨勢(營造高雄榮景新動力)

高雄市開辦市地重劃，迄今（2018年）已邁入一甲子，辦理累積時間最長，總面積全國最大。現階段正執行中的重劃區計有17處，包括：亞洲新灣區多功能經貿園區內多處市地重劃區，配合鐵路地下化沿線開發的高雄、鳳山雙車站市地重劃；及配合國防部用地活化政策開發第87期（岡山大鵬九村）、第93期（鳳山工協新村）、第81期（大寮眷村）等市地重劃區等。

四、城市新亮點(塑造高雄亞洲新灣區)

高雄輕軌串連夢時代、高雄展覽館、市立圖書總館、港埠旅運中心、海洋文化及流行音樂中心、駁二及西子灣等景點，不但是邁向公共運輸的里程碑，引進新產業進駐港區周邊，讓產業多元化，更能彰顯我們正在翻轉高雄，亞洲新灣區邁向未來，高雄的轉型已經具體可見。

參、高雄市房地產總體面分析

一、供需面

(一) 人口數

由表2-7-1 高雄市人口數、自然增加、社會增加得知，2017年高雄市人口數總 2,776,912人，較上年度減少 0.09%，呈現微幅減少之趨勢。其中自然增加部份減少1,108人；社會增加部分則減少1,351人，合計較前一年度減少2,459。從人口變遷統計可以觀察出，由於區域產業轉型遇到相當程度瓶頸，近20年來高雄市遷出人口多高於遷入人口，對於鄰近縣市人口的磁吸力量已遠不如30年前，近年來由於生育率急速下滑，區內自然增加率已於2017年轉為負值，以致於人口數已被臺中市超越，同時也對於區域內住房需求構成相當程度的抑制力量。

表2-7-1 高雄市人口數、自然增加、社會增加

年度	人口數	自然增加	社會增加	實際增加
2000	2,725,267	20,468	-1,058	19,410
2001	2,731,415	13,576	-7,428	6,148
2002	2,742,905	11,834	-344	11,490
2003	2,746,819	9,484	-5,570	3,914
2004	2,751,602	7,571	-2,788	4,783
2005	2,753,486	6,403	-4,519	1,884
2006	2,760,180	6,029	665	6,694
2007	2,764,868	5,693	-1,005	4,688
2008	2,769,054	4,665	-479	4,186
2009	2,770,887	2,888	-1,055	1,833
2010	2,773,483	683	1,913	2,596
2011	2,774,470	2,566	-1,579	987
2012	2,778,659	6,018	-1,829	4,189
2013	2,779,877	2,349	-1,131	1,218
2014	2,778,992	2,238	-3,123	-885
2015	2,778,918	1,961	-2,035	-74
2016	2,779,371	392	61	453
2017	2,776,912	-1,108	-1,351	-2,459

資料來源：內政部戶政司全球資訊網



圖2-7-1 高雄市人口變動趨勢圖

(二) 人口數、家戶數與戶量

家戶數的多寡代表不動產市場需求量的大小，因此在進行供需面分析時，應觀察家戶數變化情況。戶量（總人口／總戶數）則是每戶平均人口數。2017年高雄市人口數出現負成長，其原因可能和產業人口外移、家庭型態改變及出生率降低有關。

2000~2017年高雄市家戶數的變化，民國2017年家戶數為1,092,219戶，較2016年的1,083,002戶，增加了9,217戶，但成長率僅0.85%，為歷年來的低標，其原因可能和家庭型態改變及出生率降低有關。雖然家戶數持續增加，但由於總人口數出現負成長，反映在平均家戶人口數則是逐年下滑，

表2-7-2 高雄市人口數、家戶數、戶量

年度	人口數	家戶數	戶量(人/戶)
2000	2,725,267	874,986	3.11
2001	2,731,415	888,952	3.07
2002	2,742,905	905,954	3.03
2003	2,746,819	920,756	2.98
2004	2,751,602	936,053	2.94
2005	2,753,486	949,121	2.90
2006	2,760,180	961,640	2.87
2007	2,764,868	975,906	2.83
2008	2,769,054	991,717	2.79
2009	2,770,887	1,007,751	2.75
2010	2,773,483	1,022,493	2.71
2011	2,774,470	1,035,012	2.68
2012	2,778,659	1,046,588	2.65
2013	2,779,877	1,056,421	2.63
2014	2,778,992	1,064,667	2.61
2015	2,778,918	1,072,939	2.59
2016	2,779,371	1,083,002	2.57
2017	2,776,912	1,092,219	2.54

資料來源：內政部戶政司全球資訊網，高雄市政府民政局全球資訊網

2017年來到2.54人/戶的歷史新低，主要是由於新世代的觀念轉變，以往「傳宗接代」的責任對於年輕人來說已非束縛，所以組一個家庭不再是人生必要的選項，因此單身族、粉領族、SOHO族、頂客族（雙薪水、無子女）越來越多，未來中小坪數的住宅將成為高雄甚至臺灣購屋需求的主流，20坪以內的1、2房物件最適合上述族群，這也代表未來中小坪數的住宅將成為臺灣房地產市場主流。

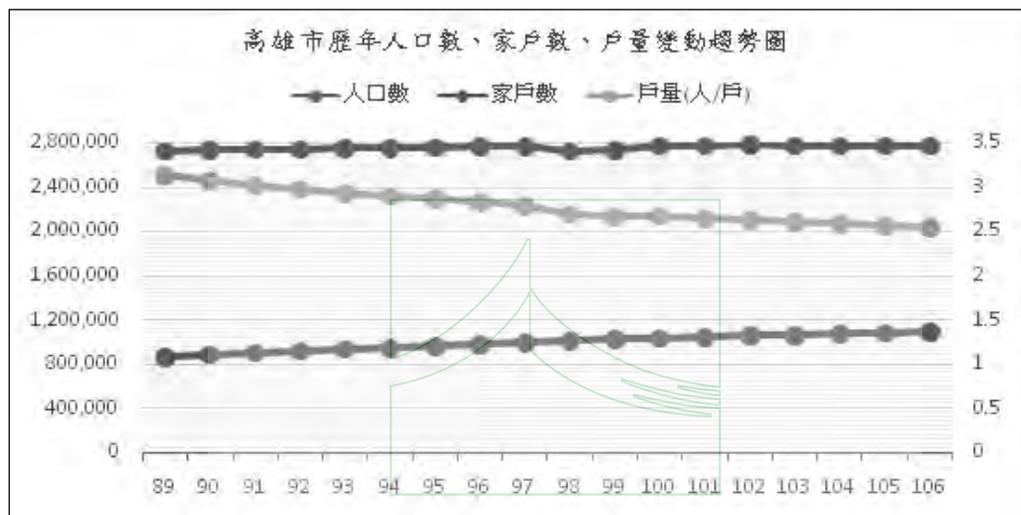


圖2-7-2 高雄市歷年人口數、家戶數、戶量變動趨勢圖

(三) 家戶數與住宅存量

依據內政部不動產資訊平台發布之最新統計結果，2017年第3季底高雄市普通家戶數計有99.2萬戶，而住宅存量則有107.2萬宅。相較於其他5都，高雄市普通家戶數居第三位，僅次於新北市的146.6萬戶及台北市的101.4萬戶；住宅存量則居第2高，僅次於新北市的161.9萬宅。若從總戶數來看，高雄市2017年第3季總戶數為109.1萬戶，較住宅存量高出高出近2萬戶，故可推測仍處於需求大於供給的情形。

表2-7-3 高雄市家戶數與住宅存量

年度	家戶數	住宅存量(宅數)	年度	家戶數	住宅存量(宅數)
1998	833,937	749,300	2008	991,717	975,903
1999	856,360	765,335	2009	1,007,751	981,420
2000	874,986	865,605	2010	1,022,493	999,358
2001	888,952	872,855	2011	1,035,012	1,011,976
2002	905,954	878,822	2012	1,046,588	1,024,154
2003	920,756	892,965	2013	1,056,421	1,028,990
2004	936,053	910,807	2014	1,064,667	1,039,185
2005	949,121	930,985	2015	1,072,939	1,051,290
2006	961,640	952,611	2016	1,083,002	1,063,449
2007	975,906	965,346	2017	1,092,219	1,072,711

資料來源：內政部不動產資訊平台

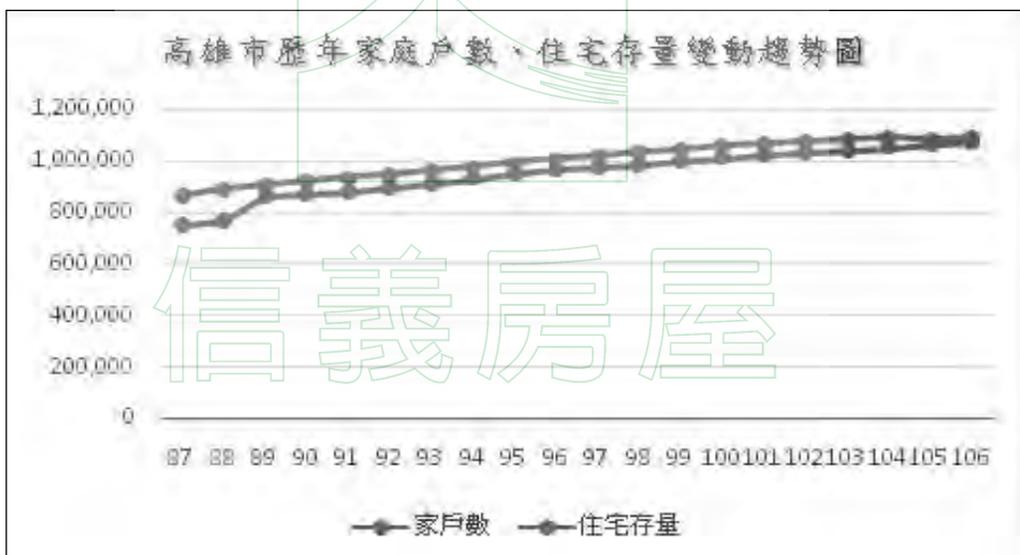


圖2-7-3 高雄市歷年家庭戶數、住宅存量變動趨勢圖

(四) 建造執照使用執照

如果要從房地產市場的供需情形來推測未來的景氣動向，可觀察房市裡官方機構－內政部營建署公布的建造執照、使用執照的數字變化，象徵房市的榮枯。1983年~2017年高雄市建築執照核發數量，以2009年最少，僅2,334件，創下近35年來最低點，2002年則是大幅成長，相較於2001年成

長 160.01%，2004年發出29,220件建築執照，是20年來核發量最高。2015年使用執照14,572件超過建造執照的12,331件，為房屋市場由多轉空的死亡交叉。2017年核發建築執照件數7,066件，相較2016年的5,480件，增加了28.94%。顯然2017年還是有不少建設公司推出建築個案，認為市場已經回春形勢一片大好。

表2-7-4 高雄市建造執照與使用執照

年度	建造執照(件)	使用執照(件)	年度	建造執照(件)	使用執照(件)
1983	6,774	6,827	2001	3,268	6,945
1984	6,316	12,772	2002	8,497	6,025
1985	15,860	17,332	2003	16,725	9,156
1986	16,057	16,856	2004	29,220	11,502
1987	17,821	15,060	2005	24,812	11,678
1988	15,589	16,780	2006	11,193	21,814
1989	15,623	14,181	2007	12,954	13,300
1990	11,967	9,679	2008	8,002	10,738
1991	17,940	6,398	2009	2,334	4,244
1992	26,630	9,565	2010	6,734	4,316
1993	38,253	12,647	2011	13,487	7,609
1994	21,500	30,020	2012	12,101	9,999
1995	19,436	24,481	2013	12,156	8,733
1996	17,064	21,434	2014	14,686	11,705
1997	26,186	15,549	2015	12,331	14,572
1998	13,391	18,273	2016	5,480	8,499
1999	7,808	15,879	2017	7,066	6,911
2000	6,993	14,454	2018	-	-

資料來源：內政部不動產資訊平台

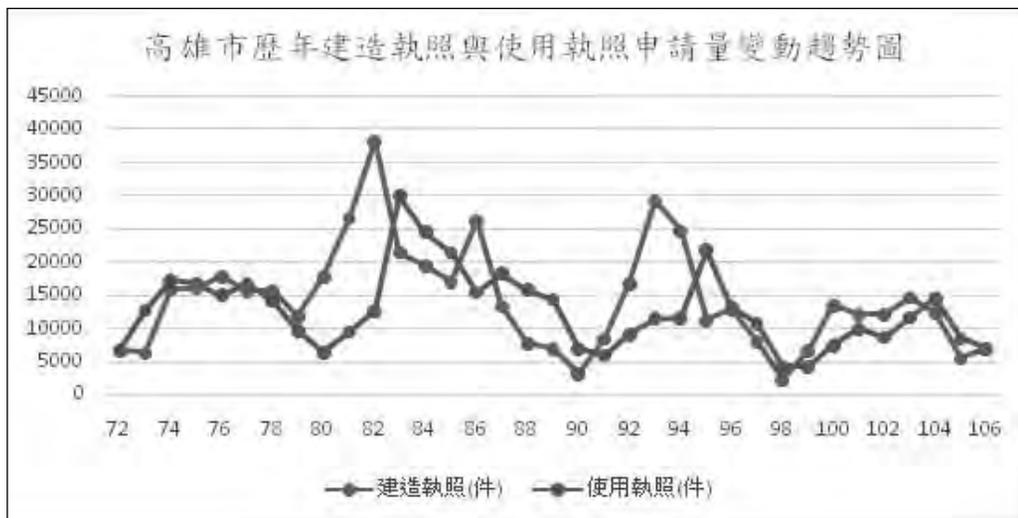


圖2-7-4 高雄市歷年建造執照與使用執照申請量變動趨勢圖

(五) 開工數

1. 高雄市透天住宅開工戶數統計

高雄市2017年透天開工戶數為1,037戶，較上年度942件增加10.08%。高雄市2017年透天開工戶數集中於仁武區(159戶)、路竹區(95戶)林園區(70戶)和岡山區(60戶)。高雄市(舊)2017年透天開工數量為363件，較上季增加48.77%，而高雄縣(舊)2017年透天開工數量 674件，較去年減少 3.43%。

表2-7-5 高雄市透天住宅開工戶數統計

年度	高雄市(舊)	高雄縣(舊)	高雄市
2008	1,861	507	2,368
2009	911	1,524	2,435
2010	1,122	2,088	3,210
2011	363	4,316	4,679
2012	652	1,786	2,438
2013	807	1,168	1,975
2014	341	749	1,090
2015	246	1,031	1,277
2016	244	698	942
2017	363	674	1,037

資料來源：高雄市不動產開發商業同業公會、高雄市大高雄不動產開發商業同業公會

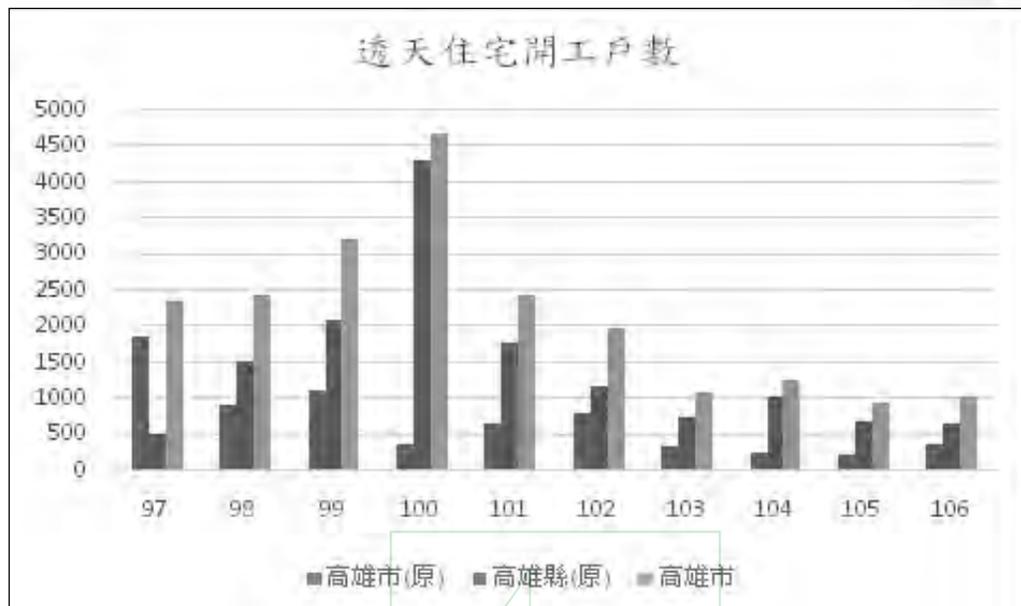


圖2-7-5 高雄市透天住宅開工戶數變動趨勢圖

2. 高雄市大樓開工戶數統計

高雄市2017年大樓開工戶數為5,988戶，較上年度大樓開工數量增加5.44%。高雄市2018年大樓開工戶數集中於三民區(1755戶)、左營區(1556戶)和苓雅區(584戶) 橋頭區(584 戶)。高雄市(舊)2017年大樓開工數量為4,891件，較上年度減少5.3%，而高雄縣(舊)2017年大樓開工數量1,097件，較去年增加113.42%。

表2-7-6 高雄市大樓開工戶數統計

年度	原高雄市	原高雄縣	高雄市
2008	1,494	1,708	3,202
2009	2,166	497	2,663
2010	3,711	1,370	5,081
2011	4,891	2,466	7,357
2012	8,220	1,003	9,223
2013	9,183	749	9,932
2014	6,588	978	7,566
2015	8,322	475	8,797
2016	5,165	514	5,679
2017	4,891	1,097	5,988

資料來源：高雄市不動產開發商業同業公會、高雄市大高雄不動產開發商業同業公會

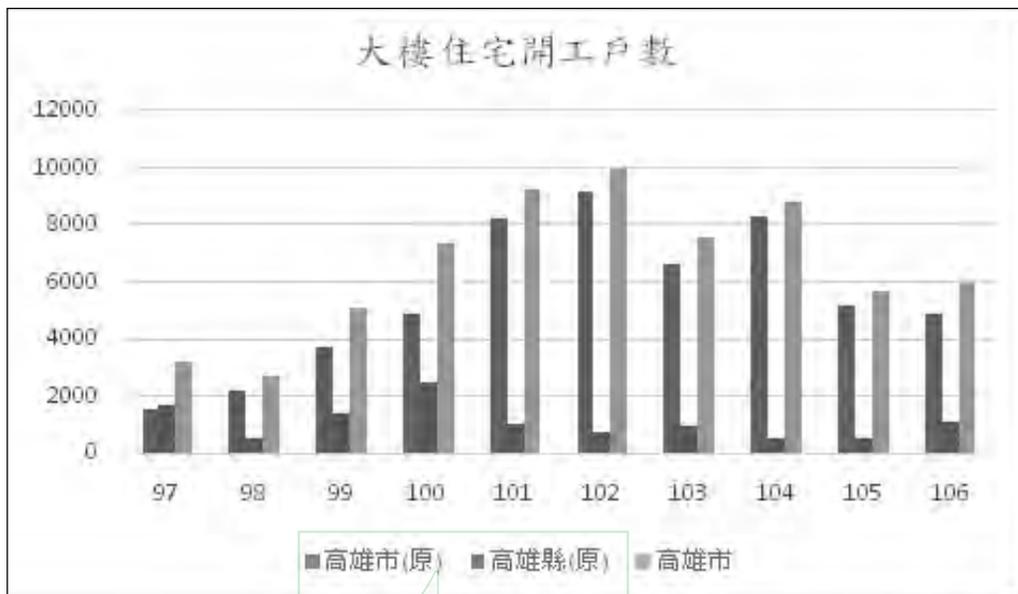


圖2-7-6 高雄市97~106年大樓住宅開工戶數變動趨勢圖

290

二、交易面

(一) 建物所有權第一次登記

所謂建物所有權第一次登記，是指新建或舊有之合法建物，為確保其權屬而向地政事務所申請辦理建物第一次測量後，再據此申辦之所有權登記，又稱保存登記。高雄市2017年建物所有權第一次登記筆數為8,641筆，較上年度大幅減少26.46%，值得注意的是所有權第一次登記大減代表當期區域內新增供給量減少，顯示在經歷6年的供給高峰後，近期大高雄地區開發商的推案態度有轉趨觀望的跡象。

表2-7-7 所有權第一次登記統計

年度	所有權第一次登記(棟數)
2011	10,578
2012	12,376
2013	11,292
2014	13,130
2015	13,430
2016	11,750
2017	8,641

資料來源：高雄市政府地政局全球資訊網

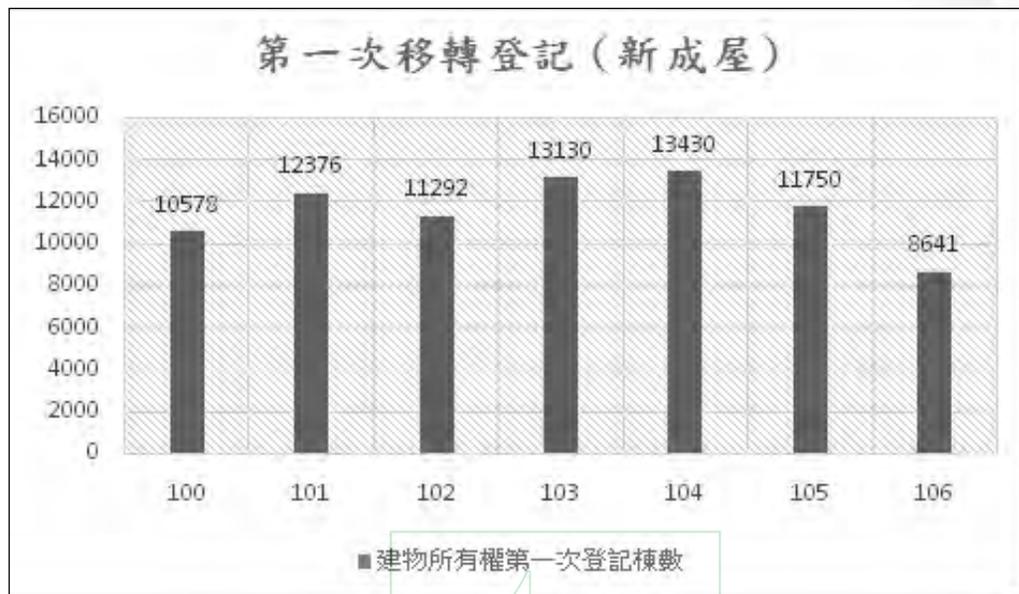


圖2-7-7 建物所有權第一次登記棟數

（二）建物所有權買賣移轉登記

根據表2-7-8資料顯示，高雄市不動產市場買賣移轉件數，在過去七年間，以2013年成長10.42%最高，其次是2017年的8.62%。從2014年到2016年來看連續三年買賣移轉均年減一成，顯見不動產買賣交易出現衰退現象。究其原因，主要是受整體市場影響、政府打房政策、調高房屋現值、契稅等影響，再加上奢侈稅房地合一稅心理因素等，這些都是導致買賣移轉件數下滑的主因。如果從量面分析，買賣移轉件數以2013年43,755棟最高，2016年買賣移轉件數創下20年來最低點僅31,279棟。去年2017年買賣移轉棟數為33,975棟，中止連三年衰退的窘境。

表2-7-8 買賣移轉登記棟數統計

年度	買賣移轉棟數
2011	37,469
2012	39,625
2013	43,755
2014	38,815
2015	34,845
2016	31,279
2017	33,975

資料來源：高雄市政府地政局全球資訊網

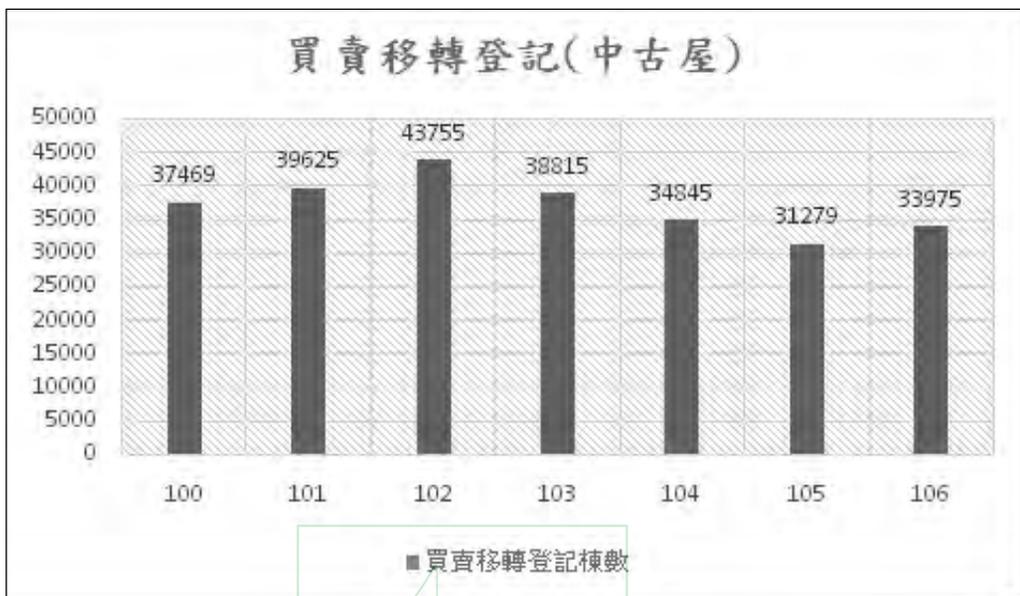


圖2-7-8 買賣移轉登記棟數統計

292

三、價格面

(一) 貸款負擔率

貸款負擔率為民眾對房價的負擔能力， $\text{貸款負擔率} = \frac{\text{中位數住宅總價貸款每月攤還額}}{\text{家戶月可支配所得中位數}}$ 。貸款負擔率比例越大則房價負擔能

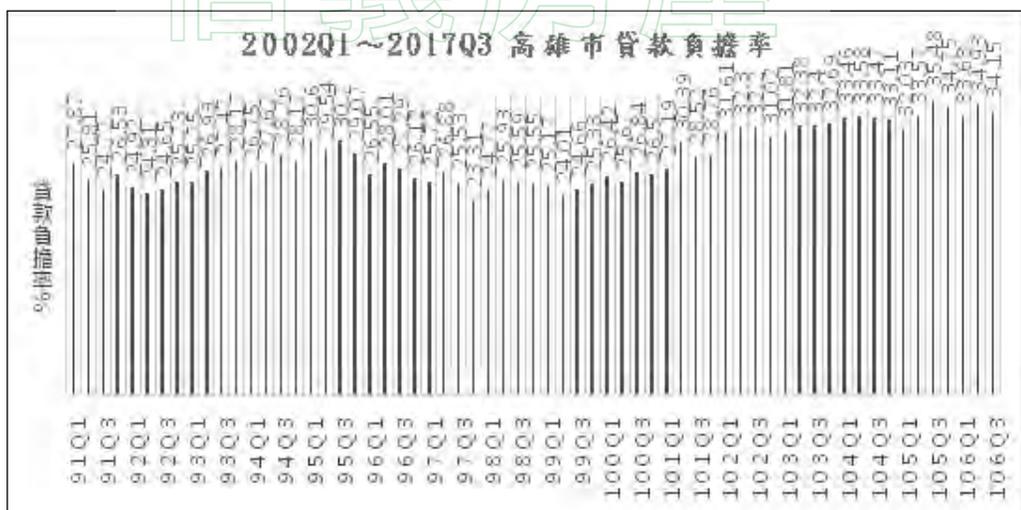


圖2-7-9 2002Q1~2017Q3 高雄市貸款負擔率

力越低。一般而言，攤還額度少於家戶所得的三成，對民眾是合理的負擔；若佔了五成以上，負擔能力就是過低。2008年第4季貸款負擔率23.31%為最低，自從民國2012年第2季的貸款負擔率突破30%後，2016年第3季35.48%為最高，即表示民眾的收入，有將近三分之一需用來繳房貸，從2012年第2季起民眾的貸款負擔率有逐年增加的趨勢，顯示民眾購屋還款的壓力增加，其可能與房價高漲有密切的關連。不過另一方面也凸顯民眾如果購屋，必須要準備三分之一的所得水準來支付房屋成本負擔。

（二）房價所得比

房價所得比，亦有人稱為購屋痛苦指數。指一定區域內(如全國或某縣市)，住宅總價與家戶年可支配所得的比例，代表需花多少年的可支配所得才買到一戶中位數住宅總價，數值越高表示房價負擔能力越低。按國際慣例，較為通行的說法是：房價所得比的合理區間為3~6倍。高雄市房價所得比一直都維持在6倍以下，民國91年第一季房價所得比為4.69%為最低，自從2016年第3季 35.48%為最高，直到民國 101年第2季突破7.23%，然後房價居高不下大多數的消費者都無法置產買房。即表示民眾的收入，超過家庭住宅總價與家戶年可支配所得的比例來繳房貸，從2012年第 2 季起民眾的貸款負擔率有逐年增加的趨勢，顯示民眾購屋還款的壓力增加，其可能與房價高漲有密切的關連。



圖2-7-10 2002Q1~2017Q3 高雄市房價所得比

肆、高雄市房地產市場總覽

2017年高雄市房地產市場景氣為價跌量穩，高雄市中心區域價格下跌，外圍地區(原高雄縣)價格亦同步下修，新成屋市場交易量大幅減少，惟中古屋規模止跌回升增加，整體房地產市場信心指數不足，整體房地產市場景氣呈穩定小幅復甦的格局。在開工戶數方面，2017年高雄市透天開工戶數較上年度942件增加10.08%，大樓開工戶數較上年度大樓開工數量增加5.44%。

2017年高雄市人口較上年度減少0.09%(-2459人)，隨著華邦電子投資案定案，未來可望為高雄創造2,500名個就業機會，高雄仕紳樂觀其成，未來經濟呈現一片榮景。高雄市2017年申請建照的件數比上年度增加28.94%。建照面積比上季減少36.15%，小宅化的趨勢比上季更為明顯。高雄市2017年透天開工戶數為1,037戶，較上年度增加10.08%。集中於仁武區(159戶)、路竹區(95戶)林園區(70戶)和岡山區(60戶)的透天開工戶數較多。大樓開工戶數為5,988戶，較上年度增加5.44%，2107年大樓開工戶數集中於三民區(1755戶)最多。

2017年高雄市建物所有權第一次登記棟數為8,641筆，較上年度大幅減少26.46%，以鳳山區、楠梓區和三民區較多。高雄市2017年買賣移轉棟數33,975棟比上年度增加2,696棟，成長8.62%。移轉棟數以鳳山區、三民區和楠梓區居多。本年新屋減少而中古屋交易量增加，市場交易仍持續活絡。

綜合成交狀況資料觀察，2017年建商根據市場的供給現況調整推案的腳步，大樓市場供給量減少，有助於餘屋去化。建物第一次登記數量無論透天或大樓大幅減少。整體而言，高雄市房地產市場雖然各地區價格漲跌互見去化速度不同，展望未來，如能繼續維持價格穩定減量經營，將有助於市場的復甦。

一、一手市場(代銷)分析

2017年高雄市推案數有190個，其中大樓42個、透天148個，推案戶數共7,025戶，其中大樓5,988戶、透天1,037戶，推案金額則為686.04億元，其中大樓528.01億元，透天158.03億元；2017年高雄市推案數比上年度成長19.50%，可見個案規模縮小，從推案戶數比上年度成長6.10%，可見2房3房小宅當道，從推案金額比上年衰退7.93%，可知不動產開發業者經營心態傾向觀望保守，而在消費者方首購當仁不讓自住客一馬當先。

表 2-7-9 高雄市 2008 ~ 2017 年總推案統計表

項目	推案數(個)			推出戶數(戶)			推案金額(億元)		
	大樓	透天	小計	大樓	透天	小計	大樓	透天	小計
2008	22	229	251	2,001	3,569	5,570	176.16	348.81	523.96
2009	26	206	232	2,663	2,435	5,098	382.89	289.64	672.53
2010	56	335	391	5,081	3,210	8,291	485.25	376.74	861.99
2011	80	380	460	8,574	3,762	12,336	1,013.31	464.3	1,083.46
2012	90	322	412	9,223	2,438	11,661	1,400.84	357.45	3,0846.5
2013	94	307	401	9,961	2,275	12,236	1,302.85	358.63	1,661.49
2014	75	179	254	7,566	1,090	8,656	1,147.71	159.82	1,307.54
2015	75	175	250	8,797	1,277	10,074	1,193.54	182.29	1,375.83
2016	39	120	159	5,679	942	6,621	606.21	138.93	745.14
2017	42	148	190	5,988	1,037	7,025	528.01	158.03	686.04

資料來源：高雄市不動產開發商業同業公會、高雄市大高雄不動產開發商業同業公會

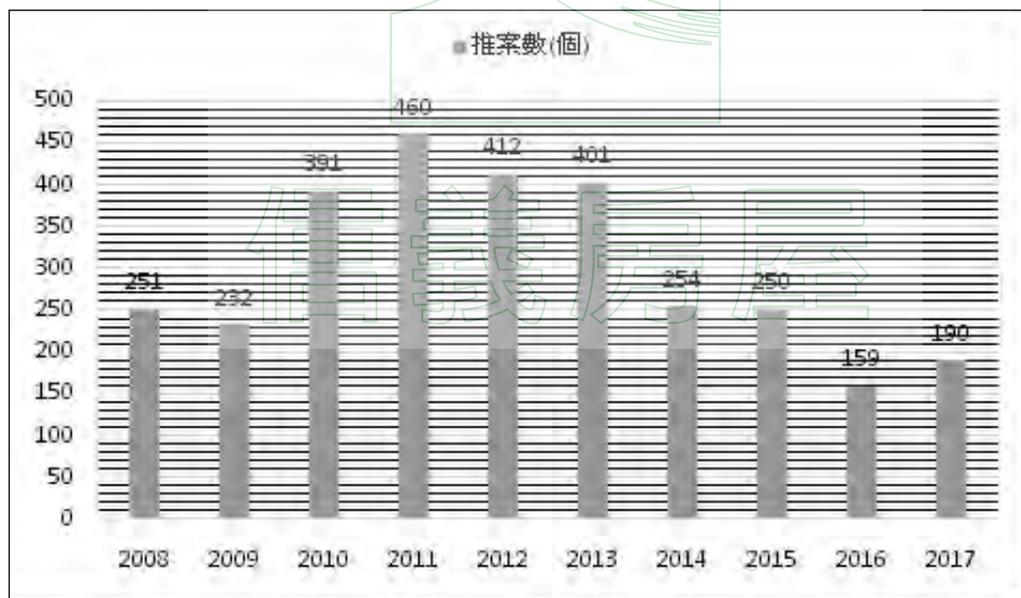


圖 2-7-11 高雄市 2008~2017 年推案數統計圖

2017年在高雄市區(改制前高雄市)的推案數大樓有36個，透天有52個，共88個個案，在外圍地區(原高雄縣)的推案數大樓有6個，透天有96個，共102個個案，合計190個個案，比2016年增加31個個案。高雄市區代銷市場過去十年間推案數以2011年460個最多，2016年159個最少。

表 2-7-10 高雄市 2008 ~ 2017 年推案數統計表

項目	大樓推案數(個)			透天推案數(個)			推案數合計(個)		
	高雄市區	外圍地區	小計	高雄市區	外圍地區	小計	高雄市區	外圍地區	小計
2008	18	4	22	116	113	229	134	117	251
2009	24	2	26	107	99	206	131	101	232
2010	48	8	56	151	184	335	199	192	391
2011	67	13	80	167	213	380	234	226	460
2012	80	10	90	129	193	322	209	203	412
2013	86	8	94	147	160	307	233	168	401
2014	68	7	75	82	97	179	150	104	254
2015	69	6	75	58	117	175	127	123	250
2016	34	5	39	37	83	120	71	88	159
2017	36	6	42	52	96	148	88	102	190

資料來源：高雄市不動產開發商業同業公會、高雄市大高雄不動產開發商業同業公會



圖2-7-12 高雄市 2008 ~ 2017年推案數統計圖

2017年在高雄市區(改制前高雄市)的推案戶數大樓有4,891個，透天有363個，共5,254戶，在外圍地區(原高雄縣)的推案戶數有1,097戶，透天有674戶，共1,771戶，合計7,025戶，比2016年增加404戶。高雄市區代銷市場過去十年間推案戶數，以金融海嘯後的2008年5,570戶及2009年5,098戶推案

最少，但是從2011年開始市場推案戶數增加一倍最多，2016年又降到6,621戶。

表 2-7-11 高雄市 2008 ~ 2017 年推出戶數統計表

項目	大樓推出戶數(戶)			透天推出戶數(戶)			推出戶數合計(戶)		
	高雄 市區	外圍 地區	小計	高雄 市區	外圍 地區	小計	高雄 市區	外圍 地區	小計
2008	1,494	507	2,001	1,861	1,708	3,569	3,355	2,215	5,570
2009	2,166	497	2,663	911	1,524	2,435	3,077	2,021	5,098
2010	3,711	1,370	5,081	1,122	2,088	3,210	4,833	3,458	8,291
2011	6,724	1,850	8,574	1,296	2,466	3,762	8,020	4,316	12,336
2012	8,220	1,003	9,223	652	1,786	2,438	8,872	2,789	11,661
2013	9,182	779	9,961	807	1,468	2,275	9,989	2,247	12,236
2014	6,588	978	7,566	341	749	1,090	6,929	1,727	8,656
2015	8,322	475	8,797	246	1,031	1,277	8,568	1,506	10,074
2016	5,165	514	5,679	244	698	942	5,409	1,212	6,621
2017	4,891	1,097	5,988	363	674	1,037	5,254	1,771	7,025

資料來源：高雄市不動產開發商業同業公會、高雄市大高雄不動產開發商業同業公會

表 2-7-12 高雄市區(原高雄市) 2008 ~ 2017 年推案統計表

項目	推案數(個)			推出戶數(戶)			推案金額(億元)		
	大樓	透天	小計	大樓	透天	小計	大樓	透天	小計
2008	18	116	134	1,494	1,861	3,355	149.77	187.04	336.81
2009	24	107	131	2,166	911	3,077	324.43	139.38	463.81
2010	48	151	199	3,711	1,122	4,833	404.25	163.77	568.02
2011	67	167	234	6,724	1,296	8,020	886.89	196.57	1,083.46
2012	80	129	209	8,220	652	8,872	1,330.62	133.85	1,464.47
2013	86	147	233	9,182	807	9,989	1,250.24	157.54	1,407.78
2014	68	82	150	6,588	341	6,929	1,079.1	68.55	1,147.65
2015	69	58	127	8,322	246	8,568	1,158.34	50.38	1,208.72
2016	34	37	71	5,165	244	5,409	561.5	44.96	606.46
2017	36	52	88	4,891	363	5,254	452.51	75.18	527.69

資料來源：高雄市不動產開發商業同業公會

2017年高雄市區各行政區域推案個數主要集中於三民區、左營區、苓雅區，總銷售金額則是以三民區最高為152.98億元。三民區主要集中在後驛、18期重劃區、25期重劃區，因為農16、美術館地區、河堤社區土地飆漲，相形之下，這些地區久未推案，凸顯未開發土地相對便宜，所以重啟商機再造生機。

表 2-7-13 2017 年高雄市各行政區推案個數與推案銷售金額統計表

行政區	推案數(個)	推出戶數(戶)	總銷金額(億元)
鼓山區	7	78	9.67
左營區	11	1574	135.80
楠梓區	17	660	51.36
三民區	15	1795	152.98
新興區	2	3	1.22
前金區	1	29	6.50
苓雅區	13	622	105.75
前鎮區	8	330	42.44
小港區	14	163	21.97
合計	88	5,254	527.69

資料來源：高雄市不動產開發商業同業公會

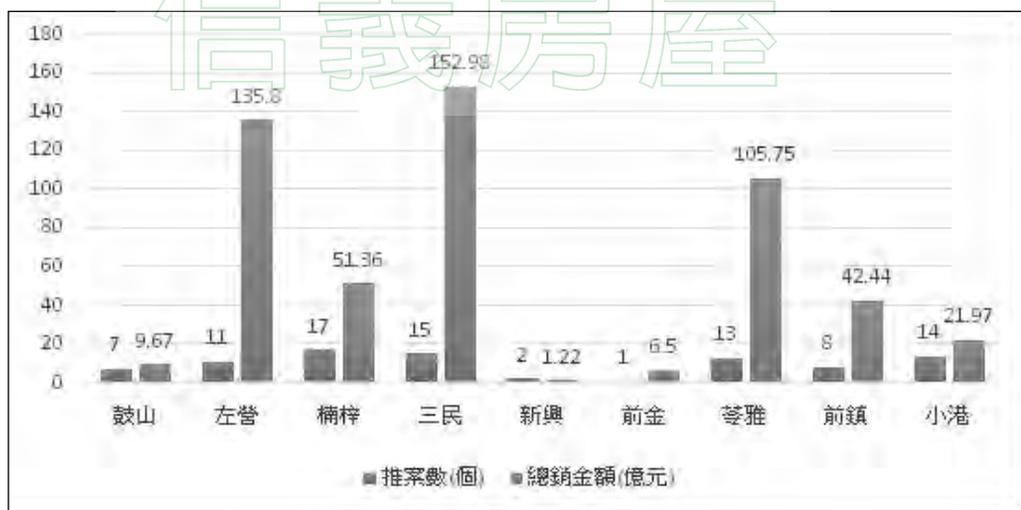


圖 2-7-13 2017 年高雄市各行政區域推案個數與推案銷售金額統計圖

2017年高雄市區的透天推案有52個，佔總推量的59.10%、大樓推案有36個，佔總推量的40.91%、合計為88個，顯然高雄市區消費者對於透天產品還是情有獨鍾。不過中心地區的三民、鼓山區推案主要以大樓產品為主。

表 2-7-14 2017 年高雄市各行政區大樓與透天推案統計表

行政區	鼓山	左營	楠梓	三民	新興	前金	苓雅	鹽埕	前鎮	小港	合計
大樓	2	7	5	12	0	1	6	0	2	1	36
透天	5	4	12	3	2	0	7	0	6	13	52
合計	7	11	17	15	2	1	13	0	8	14	88

資料來源：高雄市不動產開發商業同業公會

2017年高雄外圍地區(原高雄縣)推案數有102個，其中大樓6個、透天96個，推案戶數有1,771戶，其中大樓1,097戶、透天674戶，推案金額則為158.35億元，其中大樓75.50億元，透天82.85億元；2017年高雄外圍地區推案數比上年度成長15.91%，可見個案規模縮小，從推案戶數比上年度成長46.12%，可見2房3房首購為首，從推案金額比上年成長14.18%，可知不動產開發業者經營心態產品以大樓首購自住為目標市場，而在消費者端則以首購機會難得此時不買更待何時。2014年高雄外圍(舊高雄縣)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，2017年則緩步回升，推案數為102個，推出總戶數為1,771戶，推案金額158.35億元。

表 2-7-15 外圍地區(原高雄縣) 2008 ~ 2017 年推案統計表

項目	推案個數(個)			推出戶數(戶)			推案金額(億元)		
	大樓	透天	小計	大樓	透天	小計	大樓	透天	小計
2008	4	113	117	507	1,708	2,215	26.39	161.77	187.15
2009	2	99	101	497	1,524	2,021	58.46	150.26	208.72
2010	8	184	192	1,370	2,088	3,458	81.00	212.97	293.97
2011	13	213	226	1,850	2,466	4,316	126.42	267.73	394.14
2012	10	193	203	1,003	1,786	2,789	70.22	223.60	293.82
2013	8	160	168	779	1,468	2,247	52.61	201.09	253.71
2014	7	97	104	978	749	1,727	68.61	91.27	159.89
2015	6	117	123	475	1,031	1,506	35.20	131.91	167.11
2016	5	83	88	514	698	1,212	44.71	93.97	138.68
2017	6	96	102	1,097	674	1,771	75.50	82.85	158.35

資料來源：高雄市大高雄不動產開發商業同業公會

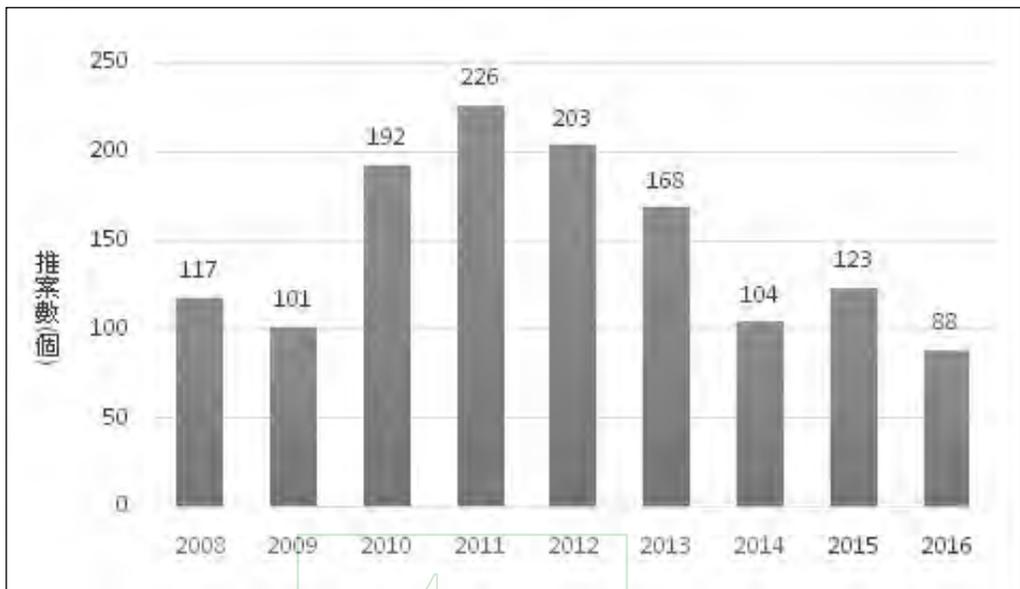


圖 2-7-14 高雄外圍 2008~2017 年推案統計圖

表 2-7-16 2017 年高雄外圍各行政區推案個數與銷售金額統計表

行政區	推案數(個)	推出戶數(戶)	總銷售金額(億元)
鳳山區	7	134	13.52
林園區	6	70	6.42
大寮區	3	15	1.56
大樹區	4	29	2.56
大社區	4	26	3.12
仁武區	21	565	55.51
鳥松區	5	27	3.68
岡山區	14	68	7.97
橋頭區	5	585	41.75
燕巢區	4	19	1.52
阿蓮區	2	11	0.88
路竹區	11	95	9.53
湖內區	5	46	6.05
彌陀區	4	19	1.63
梓官區	6	44	3.82
旗山區	1	14	1.3
美濃區	1	2	0.24
合計	102	1,771	158.35

資料來源：高雄市大高雄不動產開發商業同業公會

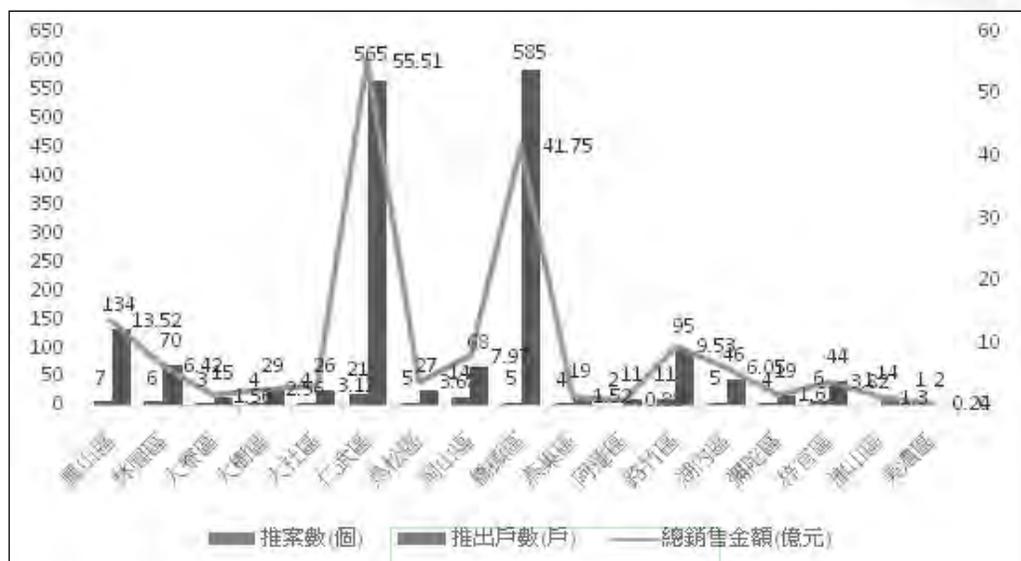


圖 2-7-15 2017年高雄外圍各行政區推案個數與銷售金額統計圖

推案地區推案數主要集中於仁武、岡山、路竹三區，推案戶數主要集中於橋頭、仁武、鳳山三區，鳳山區因為縣市合併使得區位適中，屬縣市縫合地區具補漲效應，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700~800萬元左右，以使首購族勉強可以購置住宅。退而求其次，轉向近澄清湖特定區的仁武區，大樓價位相對便宜，總價訂在550~700萬元左右，推出的透天個案幾乎都是大地坪住宅，每戶總價都在二千萬元以上。最令人耳目一新的橋頭區高雄新市鎮，幅員廣大視野開闊，重劃後公設完備基地完整，加上高雄橋頭地方法院和地檢署進駐後，帶來人氣促進繁榮和發展，算是異軍突起的地區。

整體而言，房屋市場中豪宅在2014年投資客退場、人氣渙散、市場停滯、認賠殺出，換屋族群則是多空交投、混沌未明、裹足不前、觀望等待，市場僅存首購族前仆後繼、大力搶進、維持市場榮景，市場景氣勉強維持穩定格局。與2016年景氣價跌量縮相比，高雄市中心區域山、海、河、湖、港第一排價格具抗跌性，其他個案則依個別條件因素和品牌信譽有所差異不同，大多數建築業者表價紋風不動，議價時裝潢車位堅持不二價，房價則是見招拆招彈性處理視情而定，外圍區域(原高雄縣)則價格下修，出現兩極化—推案個數減少、大樓個案崛起，另外配合交通和重大建設，向北發展形勢已相當明顯，因

而岡山區和路竹區擠進前三名。展望未來，如能繼續維持讓利使價格回穩，將有助於市場的復甦。

值得注意的是環狀輕軌第一階段已經全線通車，輕軌串聯水岸熱門景點，成為亞洲新灣區的移動新地標，高雄過去被國家賦予發展重工業的任務，影響到人民的生活品質。近年來高雄市政府致力於城市轉型，讓城市建設及生活環境大幅度改善，引進新產業體感科技園區進駐港區周邊，金屬和石化產業持續推動高值化，金屬產業往航太和醫材領域發展，讓產業多元化，亞洲新灣區邁向未來，高雄的轉型已經具體可見。

鐵路地下化即將於今年八月進入地下，環狀輕軌第二階段的工程如火如荼進行中，捷運紅線延伸到岡山路竹，以連結北高雄，興建捷運黃線，以服務亞洲新灣區、前鎮、鳳山、鳥松、三民等地區，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，包括積極推動積極開發產業用地以滿足產業需求，和發產業園區有230公頃產業用地，將可吸引730億投資、增加16萬個就業機會，每年創造793億產值。此外，仁武產業園區今年可完成報編，將釋出74公頃產業用地，增加6,300個就業機會、創造400億產值。為了因應產業需求，橋頭新市鎮也將規劃155公頃土地，爭取設置高雄第二科學園區，發展高科技產業等重大建設。這些公共建設將使得建商逐漸往北高雄發展。

2011年市府提出亞洲新灣區的願景，興建海洋文化流行音樂中心、港埠旅運中心、高雄展覽館、市圖總館、環狀輕軌等5大公共建設。2017年市府與港務公司合作成立高雄港區土地開發公司，並且與國公營事業籌組亞洲新灣區聯盟，進行土地整體開發，將引進金融服務、影視產業、數位文創、會展觀光、遊艇產業等高附加價值的產業。亞洲新灣區內的開發案，能引進會展產業，以帶動高雄的觀光與服務業的發展。這些公共建設將使得建商逐漸往南高雄發展。

二、二手市場(成屋)分析

高雄市2008-2017年不動產各類產品交易變化，2008年以大樓華廈最高佔比為48.9%，其次為店面26.3%，透天、別墅佔比為11.5%，最少的是套房及辦公室，各僅有2.6%及2.2%。2008年大樓華廈的數量比重是這10年來的最低點，

之後才逐步增加，一直到2017年大樓華廈的佔比72.3%，透天、別墅為10.75%，公寓為7.1%，店面僅剩下5.8%。這些數據顯示高雄市已逐漸傾向興建大樓商品，這與過去大家所熟悉以透天商品為主力產品已有所不同。

2008年公寓交易佔比為8.5%，之後逐步降低，2010年僅剩下3.4%，之後才逐步增加，到2017年為7.1%。而套房的交易佔比從2008年2.6%到2017年為2.1%，套房市場慢慢小幅衰退。店面的交易也是於2008年28.1%大幅衰退，到2017年最少5.8%。

高雄市2008-2017年成屋市場成交總價區間，於2008年主要成交總價落於300萬元以下，平均總價為493萬元，其中5年內的大樓華廈平均每坪單價為13.5萬元。2017年高雄市成屋市場成交平均總價約為754萬元，住宅平均每坪單價為16.4萬元，5年內大樓華廈平均每坪單價為20.4萬元。2008-2017年高雄市成屋市場成交總價歷年平均總價約為631萬元，住宅平均每坪單價為13.5萬元，5年內大樓華廈平均每坪單價為17.2萬元。綜合分析，高雄市成屋平均單價自2008年的9.3萬元起漲，一路上漲至2017年的16.4萬元。總價的情況亦然，2008年為493萬元，一路上揚到2017年的754萬元。

2008年起成交總價在300-500萬元的不動產標的佔28.0%，之後有逐年緩慢增加的趨勢，至2011年佔37.5%後逐漸下滑，至2017年為最低，其可能與房價上漲有關，2017年300-500萬元的不動產標的產品為21.3%，這10年來年平均供給約30.6%。反之成交總價在1000-2000萬元的標的，2008年的不動產標的僅佔8.2%，之後有逐年緩慢增加的趨勢，2017年在1000-2000萬元的不動產標的為15%，10年來年平均供給約12.3%。這10年來市場上成交總價在500-700萬元的不動產標的變化較穩定，約佔市場上成交總量的四分之一，從2008年成交總價在500-700萬元的不動產標的佔14.4%，直到2017年，成交總價在500-700萬元的不動產標的佔29.6%，由此可見，市場上多數民眾最能接受的房價落在300-700萬元之間。

從交易面積來看，高雄市2008~2017年的成屋的交易面積，自2008年平均成交面積43.6坪，爾後逐年增加，到2010年平均成交面積45.1坪，為歷年平均成交面積最高，之後平均成交面積慢慢減少，2017年平均成交面積降至42.2坪，顯然大坪數已經逐漸退場，取而代之是中小坪數面積。

2008年的流通天數為92.6天，2017年的流通天數為109.9天，高雄市的長期以來流通天數大約在2~3個月，其中於2011年至2013年間房市交易活絡，因此流通天數降至62.9天，但2014年起受到於房市政策干擾，使得流通

天數拉長至97.2天。也就是說不動產的商品銷售期間增加了34.3天，成交的速度相較過去變慢許多。

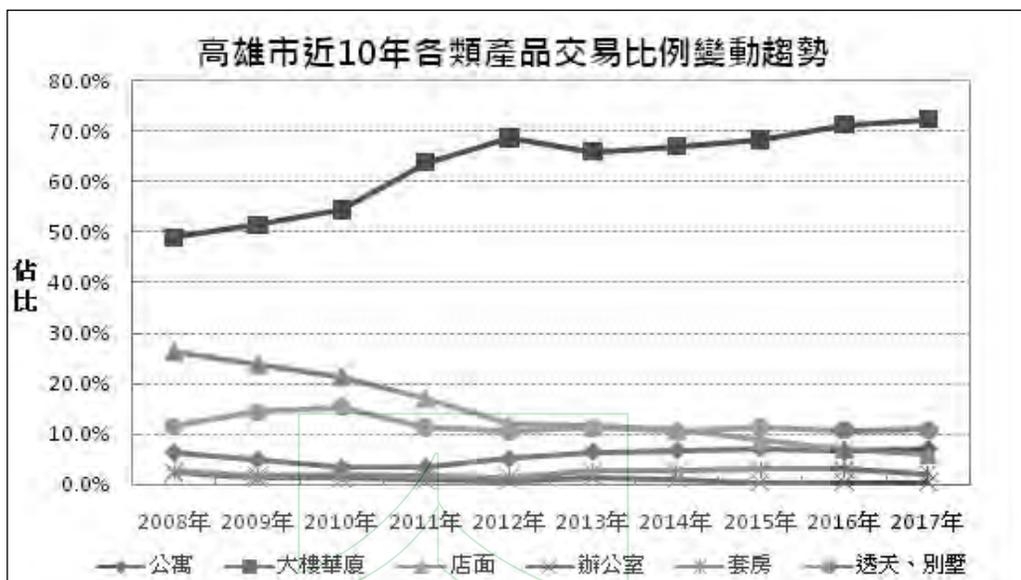


圖 2-7-16 2008-2017 年高雄市各類產品交易比例趨勢圖

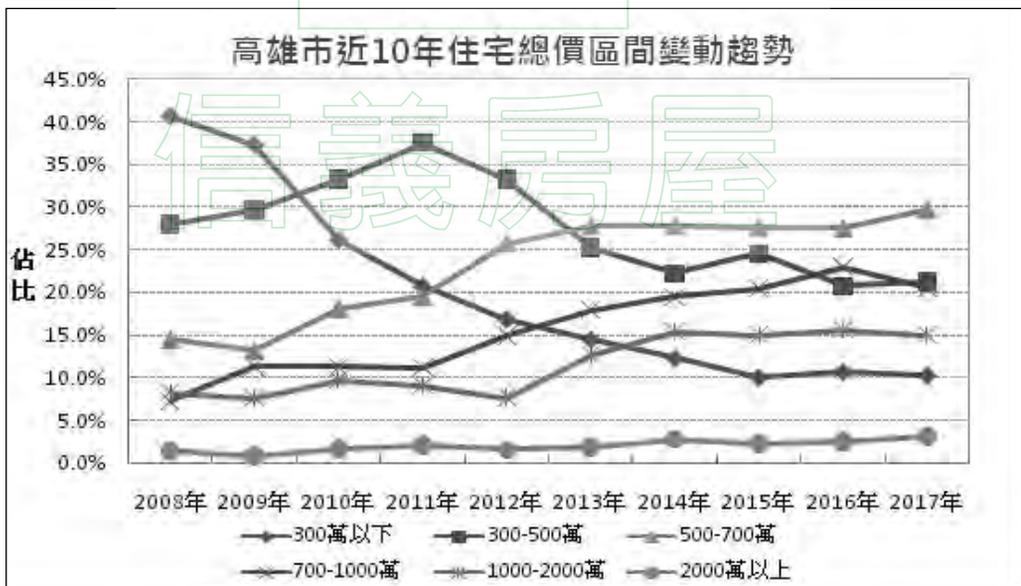


圖 2-7-17 2008-2017 年高雄市成交總價區間趨勢圖

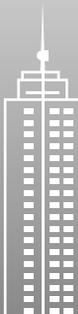




圖 2-7-18 2008-2017 年高雄市住宅成交坪數區間變動趨勢圖



圖 2-7-19 2008-2017 年高雄市流通天數及成交面積變動趨勢圖

伍、行政區房地產市場概況分析

一、鼓山區房地產市場概況分析

(一) 一手市場(代銷)分析

鼓山區2017年雖然僅推7個個案，較2016年的4個略增3個個案。但2017年的推出戶數為78戶，與2016年的479戶大幅縮減，而且2017年平均每戶總價為1,342萬元，相較於2016年的2,929萬元，價格大幅下跌54.18%，可見鼓山區的未來房價仍具相當大的讓利空間。

本區主要推案重點在美術館周邊地區，不僅重大建設發展極佳、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，許多美術館第一排景觀建案銷售單價均在30萬元以上，而且多以大坪數推出，因此每戶房價金額都在3,000萬元上下居多，本區單戶金額對於高雄市民而言實屬偏高地區，因此許多消費者是來自金字塔頂端的消費階層。知名個案美術園區新成屋案有「堅山謙仰」、「皇苑御寶」，預售則有「京城美術世界」，農16新成屋案有「京城京城」、「協勝發HD」。

表 2-7-17 鼓山區 2008 ~ 2017 年推案統計表

年度	推案數(個)	推出戶數(戶)	推案金額(億元)	平均總價/戶(萬元)
2008	12	336	41.93	1,248
2009	8	530	79.46	1,499
2010	22	1,458	201.18	1,377
2011	24	1,678	304.07	1,812
2012	25	1,997	579.43	2,901
2013	23	1,554	419.22	2,109
2014	14	977	445.78	4,563
2015	16	1,280	241.79	2,524
2016	3	479	137.35	2,929
2017	7	78	9.67	1,342

資料來源：高雄住宅生活網、高雄市不動產開發商業同業公會

表 2-7-18 鼓山區 2008 ~ 2017 年大樓推案統計表

項目	大樓		透天		合計	
	推案個數 (個)	推出戶數 (戶)	推案個數 (個)	推出戶數 (戶)	推案個數 (個)	推出戶數 (戶)
2008	5	310	7	26	12	336
2009	6	522	2	8	8	530
2010	17	1,438	5	23	22	1,461
2011	18	1,669	6	9	24	1,678
2012	18	1,976	7	21	25	1,997
2013	15	1,523	8	31	23	1,554
2014	8	966	6	11	14	977
2015	8	1,263	8	17	16	1,280
2016	3	479	0	0	3	479
2017	2	71	5	7	7	78

資料來源：高雄住宅生活網、高雄市不動產開發商業同業公會

(二) 二手市場(成屋)分析

鼓山區的美術館是高雄主要豪宅市場地區，美術館第一排價位相當高。鼓山區成交價格在單價方面，從2008年的12.9萬元到2017年的平均成交單價達到18.4萬元，上漲42.64%，雖然比2016年的18.9萬元下跌2.65%，仍是目前高雄市單價最高地區之一。而五年內大樓的平均成交單價從2008年的14萬元到2017年的20.2萬元上漲44.29%，2009年是12.7萬元為最低點。

在平均總價方面從2008年的765萬元到2017年的平均成交總價達到854萬元，上漲11.63%，雖然2017年的平均總價比2016年下跌3.39%，仍然高於2013年的800萬元以下的水平。

從成交價之比例分佈來看，在2017年主要的成交價是500~700萬元間佔29.6%，其次是700~1,000萬元產品有25.8%，兩者合計55.4%的成交比例。2008年主要的成交價是300~500萬元間佔34.9%，其次是500~700萬元產品有17.5%，兩者合計52.4%的成交比例。由此可見，市場上多數民眾最能接受的房價落在300~700萬元之間。

交易面積來看，鼓山區2008~2017年的成屋的交易面積，自2008年平均成交面積52.6坪，爾後逐年減少，到2013年平均成交面積38.3坪，為歷年平均成交面積最低，之後平均成交面積緩步推升，2017年平均成交面積升至

44.3坪，顯然大坪數已經逐漸退場，取而代之是中小坪數面積。

2008年的流通天數為97.2天，2017年的流通天數為113.9天，鼓山區長期以來流通天數大約在2~3個月，2012年房市交易活絡，因此流通天數降至50天，但2014年起受到於房市政策干擾，使得流通天數拉長至92.1天。也就是說不動產的商品銷售期間增加了42.1天，成交的速度相較過去變慢許多。



圖 2-7-20 2008~2017年高雄市鼓山區住宅價格變動趨勢圖

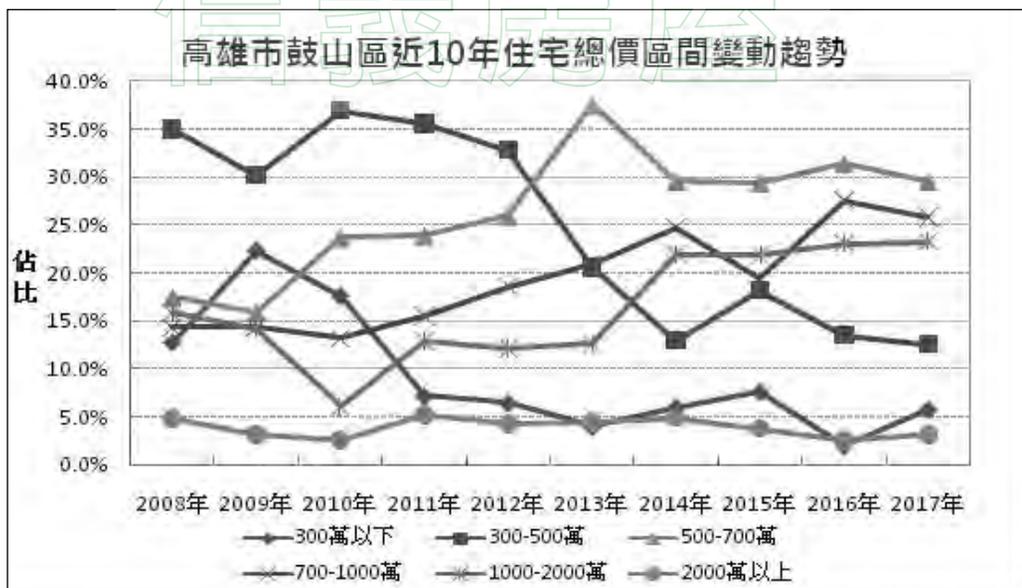


圖 2-7-21 2008-2017年鼓山區成交總價區間趨勢圖



圖 2-7-22 2008-2017 年鼓山區單位成交面積趨勢圖

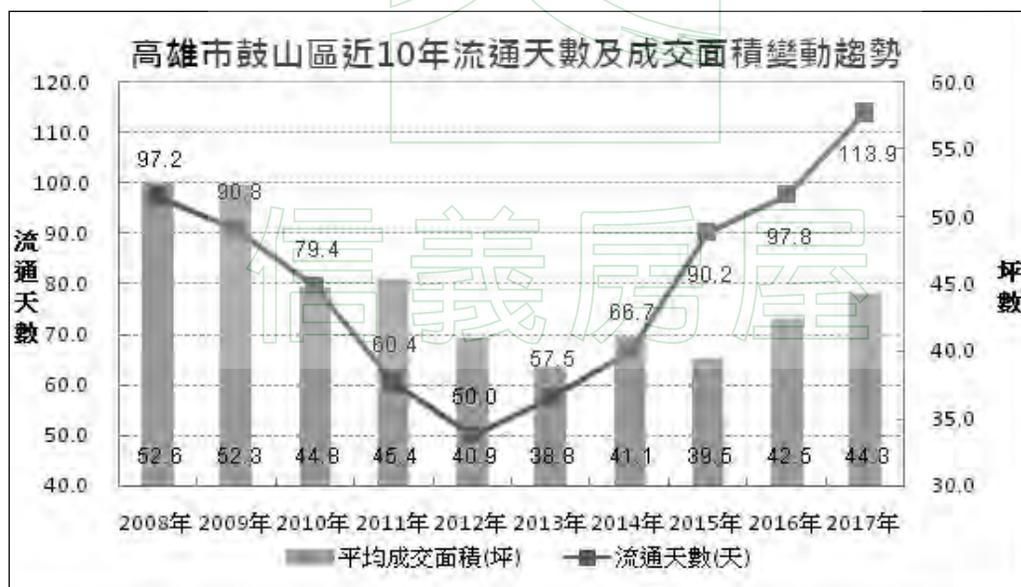


圖 2-7-23 2008-2017 年鼓山區流通天數及成交面積變動趨勢圖

二、左營區房地產市場概況分析

(一) 一手市場(代銷)分析

左營區位於高雄市西南部，市中心北方，西濱臺灣海峽，與三民區、鼓山區、楠梓區、仁武區相鄰。總人口197,072人，是高雄第三大區。左營共可以分為舊部落、新社區、與眷村等三大區塊，各個區塊文化特色有一定差異性。

左營區近20年來因高鐵、台鐵等交通建設，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。

2017年左營區推出個案有11個，較2016年推案增加6個，在推出個案戶數上，2017年為1,574戶，相較於2016年的373戶增加1,201戶，2017年推案金額為135.80億元，與2016年的39.41億元，推案金額增幅為244.58%，但平均每戶總價為863萬元，與2016年1,057萬元，減少194萬元降為18.35%，這代表漲升無力預期回跌，投資退場自住觀望。知名個案新成屋有「京城君匯」「永信悠然」「居富植見築」，預售則有「興富發悅誠」「龍騰鑫高鐵」。

表 2-7-19 左營區 2008-2017 年推案統計表

年度	推案個數(個)	推出戶數(戶)	推案金額(億元)	平均總價/戶(萬元)
2008	14	278	29.40	1,058
2009	27	479	49.65	1,036
2010	35	944	103.90	1,100
2011	34	1,497	237.79	1,368
2012	39	1,375	226.03	1,643
2013	33	1,242	231.74	1,866
2014	17	693	129.98	1,849
2015	22	1,576	266.42	1,694
2016	6	373	39.41	1,057
2017	11	1,574	135.80	863

資料來源：高雄住宅生活網、高雄市不動產開發商業同業公會

表 2-7-20 左營區 2008-2014 年大樓推案統計表

項目	大樓		透天		合計	
	推案個數 (個)	推出戶數 (戶)	推案個數 (個)	推出戶數 (戶)	推案個數 (個)	推出戶數 (戶)
2008	0	0	14	278	14	278
2009	3	342	24	137	27	479
2010	9	693	27	255	36	948
2011	16	1,365	17	72	33	1,437
2012	18	1,332	20	44	38	1,376
2013	14	1,392	17	52	31	1,444
2014	10	693	6	10	16	703
2015	18	1,565	3	8	21	1,573
2016	3	362	3	11	6	373
2017	6	1,463	2	9	8	1,472

資料來源：高雄住宅生活網、高雄市不動產開發商業同業公會

(二) 二手市場(成屋)分析

左營是發展最早、從民國37年開始，左營的人口開始呈現高度的成長，到了民國58年人口突破10萬，這是左營最黃金的時代，直到民國68年開始，一連8年出現人口負成長，也宣示左營黃金時代的消逝。民國64年，中華路、博愛路、翠華路等開通後，使得左營的機能更加消退蕭條。但展望未來，新的大高雄交通網路高鐵、高捷和新台17線，也可能讓左營地區再度成為高雄地區的交通重鎮，重振雄風。

左營區是高雄主要平價住宅市場地區，包括29期、左營果貿。左營區在單價方面，從2008年的8.2萬元提高到2017年的平均成交單價達到16.9萬元，上漲106.1%。而五年內大樓的平均成交單價從2008年的10.4萬元到2017年的22萬元，上漲111.54%。

在平均總價方面從2008年的419萬元到2017年的平均成交總價達到830萬元，上漲98.09%，雖然2017年的平均總價比2016年742萬元上漲11.86%。

成交價之比例分佈，左營區在2017年主要的成交價是500~700萬元間佔35.3%，其次是700~1,000萬元產品有22.6%，總計這兩種產品將近成屋市場60%的交易量。2008年主要的成交價是300萬元以下佔44.9%，其次是300~500萬元產品有29%，兩者合計高達73.9%的成交比例。顯示本區的消費者主要是首購族群且以中產階級為主。

從交易面積來看，左營區2008~2017年的成屋的交易面積，自2008年平均成交面積43坪，到2017年平均成交面積44.4坪，為歷年平均成交面積次高，大坪數已經逐漸退場，取而代之是中坪數面積。2017年左營區的成交坪數在35-45坪的物件約佔33.9%，其次是25~35坪的21.2%；45~55坪以下的物件19.1%。

2008年左營區的流通天數為76.8天，2017年的流通天數為98.2天，長期以來流通天數大約在2~3個月，其中於2011年房市交易活絡，因此流通天數降至44.6天，但2016年起受到於房市政策干擾，使得流通天數拉長至111.6天，也就是說不動產的商品銷售期間增加了38.8天，成交的速度相較過去變慢許多，顯然成屋交易有趨緩的現象。

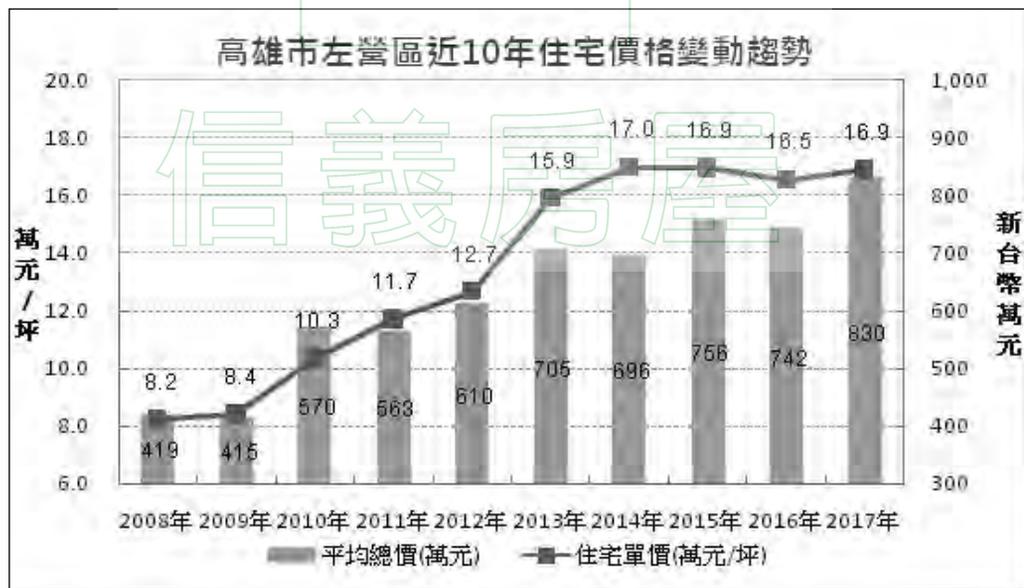


圖 2-7-24 2008-2017 年左營區住宅價格變動趨勢圖

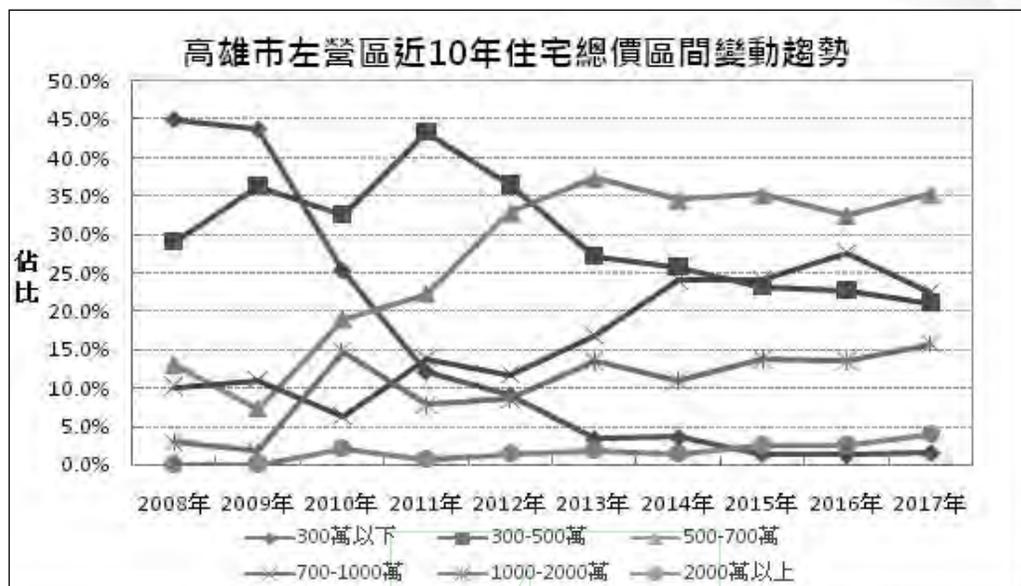


圖 2-7-25 2008-2017 年左營區成交總價區間趨勢圖

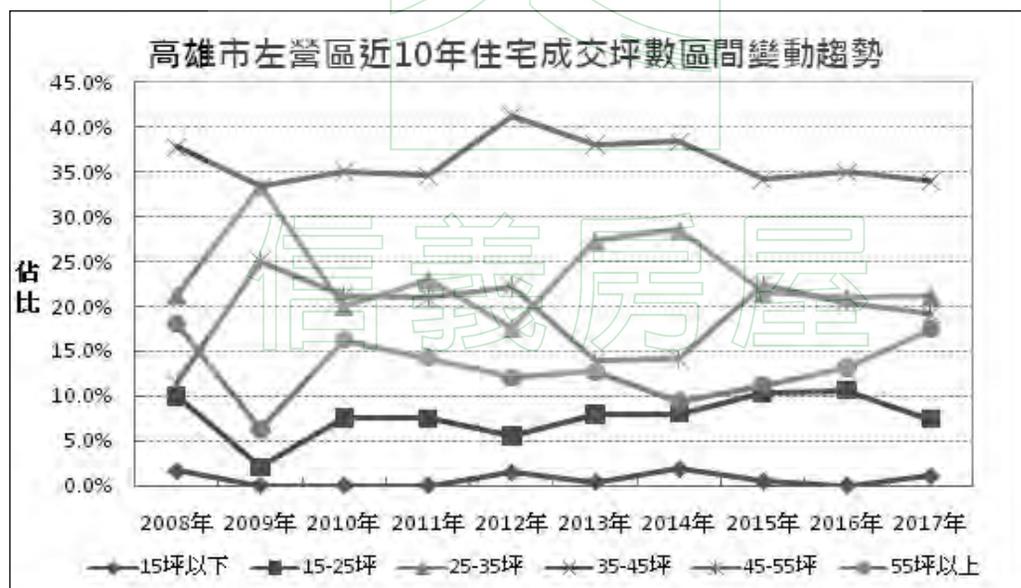


圖 2-7-26 2008-2017 年左營區單位成交面積趨勢圖



圖 2-7-27 2008-2017 年左營區流通天數及成交面積變動趨勢圖

三、楠梓區房地產市場概況分析

(一) 一手市場(代銷)分析

楠梓區總人口183,751人，因為中油在此設有煉油廠，經濟部也在此設立楠梓加工出口區，使得本區不動產市場發展受限，其中特別是2014年高雄發生氣爆事件後，本區居民對於中油遷廠的主張更為明顯，目前較具汙染危險性部分已先行遷廠或停工，對於本區住宅環境機能提升將有很大的幫助。此外，本區因為國立高雄大學和國立高雄海洋科技大學在此，所以許多以提供給學生及教師的房地產不斷出現，是2017年高雄主要的推案地區，連帶地使得周邊的岡山地區也受惠。

2017年楠梓區推出個案17個，與2016年13個相較增加2個，在推出個案戶數上，2017年為660戶，與2016年的1,290戶減少630戶。2017年推案金額為51.36億元，與2016年的105.63億元減少了54.27億元，平均每戶推案總價為778萬元，很明顯地楠梓區在2017年推案及房價都有大幅度的縮減現象。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2,200萬元。知名個案新成屋有「華洲文陽」「福懋樹河院」「豐嶸水岸豐閣」，預售則有「泰郡森觀」「藏美陽光微笑」「和築捷客」。

表 2-7-21 楠梓區 2008 ~ 2017 年推案統計表

年度	推案個數(個)	推出戶數(戶)	推案金額(億元)	平均總價/戶(萬元)
2008	32	884	74.57	844
2009	32	629	40.22	639
2010	55	829	71.04	856
2011	72	2,443	207.17	848
2012	44	2,093	159.78	763
2013	62	2,469	221.18	896
2014	35	2,062	147.44	715
2015	25	1,568	111.50	711
2016	13	1,290	105.63	819
2017	17	660	51.36	778

資料來源：高雄住宅生活網、高雄市不動產開發商業同業公會

表 2-7-22 楠梓區 2008-2017 年大樓透天推案統計表

項目	大樓		透天		合計	
	推案個數 (個)	推出戶數 (戶)	推案個數 (個)	推出戶數 (戶)	推案個數 (個)	推出戶數 (戶)
2008	0	0	32	884	32	884
2009	2	346	30	283	32	629
2010	4	449	51	380	55	829
2011	11	1,728	59	715	70	2,443
2012	12	1,820	31	263	43	2,083
2013	18	2,105	44	364	62	2,469
2014	15	1,925	20	137	35	2,062
2015	10	1,500	15	68	25	1,568
2016	5	1,236	8	54	13	1,290
2017	5	559	12	101	17	660

資料來源：高雄住宅生活網、高雄市不動產開發商業同業公會

四、三民區房地產市場概況分析

(一) 一手市場(代銷)分析

三民區位居高雄市區的中央地帶，人口數343,243人家戶數及住宅存量最大，同時也是不動產市場主要的戰場所在。2017年三民區推出個案為12

表 2-7-23 三民區 2008-2017 年推案統計表

年度	推案個數(個)	推出戶數(戶)	推案金額(億元)	平均總價/戶(萬元)
2008	19	737	66.99	897
2009	20	329	56.44	1,715
2010	23	590	51.84	878
2011	22	865	114.90	1,330
2012	27	1,218	159.15	1,307
2013	26	1,890	251.25	1,336
2014	24	1010	150.50	1,511
2015	8	553	60.39	1,092
2016	15	814	61.05	1,036
2017	12	1,469	123.65	842

資料來源：高雄住宅生活網、高雄市不動產開發商業同業公會

表 2-7-24 三民區 2008-2017 年推案統計表

項目	大樓		透天		合計	
	推案個數(個)	推出戶數(戶)	推案個數(個)	推出戶數(戶)	推案個數(個)	推出戶數(戶)
2008	5	454	14	289	19	743
2009	1	75	19	254	20	329
2010	7	508	15	82	22	590
2011	7	755	14	109	21	864
2012	10	1,062	15	67	25	1,129
2013	13	1,847	9	25	22	1,872
2014	10	961	11	33	21	994
2015	6	550	2	3	8	558
2016	6	784	9	30	15	814
2017	9	1,429	3	40	12	1,469

資料來源：高雄住宅生活網、高雄市不動產開發商業同業公會

個，與2016年相較少了3個個案。在推出個案戶數上，2017年為1,469戶，與2016年的814戶相較增加644戶。2017年的推案金額為123.65億元，與2016年相較多了62.6億元。戶數與金額均同步增加。但是2017年每戶總價與2016年相較平均總價減少1愛萬元，每戶總價在842萬元。知名個案新成屋有恆上沐悅、昆德首鑄，預售則有興富發美術大院。

（二）二手市場(成屋)分析

三民區內各級學校林立，如合併後的國立高雄科技大學（原高雄工專）、高雄醫學大學及文藻外語科技大學等，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，使得這一帶商業活動、補習班林立，是許多莘莘學子必然光顧的地區，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。

在住宅平均成交單價方面，從2008年的7.7萬元到2017年的14萬元，平均每坪單價高出6.3萬元，上漲81.82%，而五年內大樓的平均成交單價從2008年的12.9萬元到2017年的18.5萬元上漲43.41%，2009年是9.7萬元為最低點。在平均總價方面從2008年的419萬元到2017年的平均成交總價達到646萬元，上漲54.18%。

成交價之比例分佈，在2008年主要的成交價是300萬元以下佔47.4%，其次是300~500萬元間佔25.3%，二者合計佔72.7%；2017年主要的成交價是500-700萬元間佔38.4%，其次是300~500萬元產品有19.4%，總計這兩種產品將近成屋市場57.8%的交易量，顯示本區的消費者主要是首購族群和換屋族群且以中產階級為主。

從交易面積來看，三民區2008-2017年的成屋的交易面積，自2008年平均成交面積43坪，到2017年平均成交面積44.4坪，為歷年平均成交面積次高，大坪數已經逐漸退場，取而代之是中坪數面積。2017年三民區的成交坪數在35-45坪的物件約佔37.4%，其次是45-55坪的19%；25~35坪以下的物件18.4%。

2008年三民區的流通天數為100.1天，2017年的流通天數為111天，長期以來流通天數大約在2~3個月，其中於2012年房市交易活絡，因此流通天數降至58.5天，但2017年起受到於房市政策干擾，使得流通天數拉長至111天，也就是說不動產的商品銷售期間增加了38.8天，成交的速度相較過去變慢許多，顯然成屋交易有趨緩的現象。



圖 2-7-28 2008-2017 年三民區住宅價格變動趨勢圖

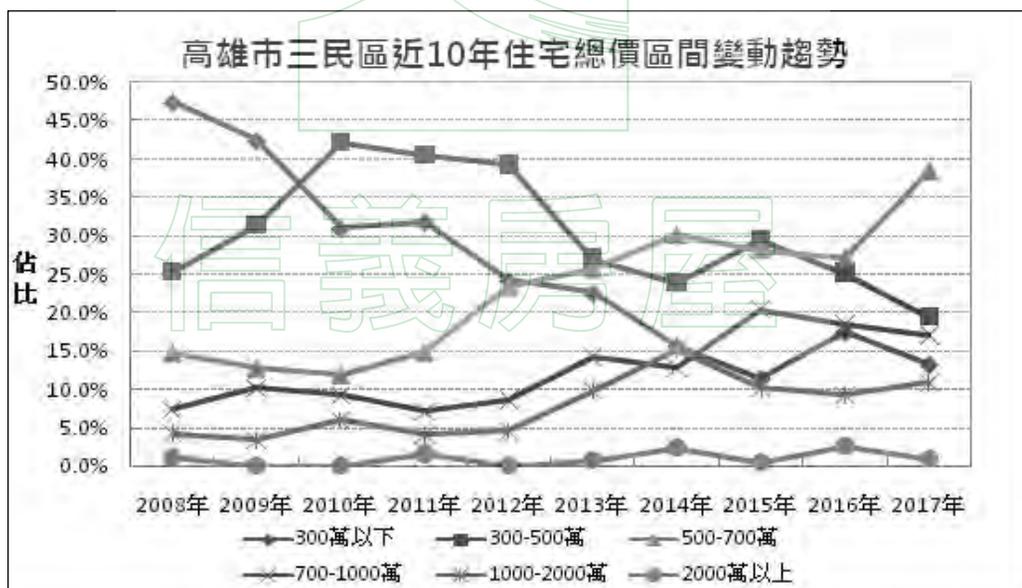


圖 2-7-29 2008-2017 年三民區成交總價區間趨勢圖

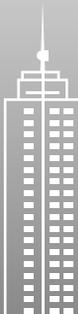




圖 2-7-30 2008-2017 年三民區單位成交面積趨勢圖



圖 2-7-31 2008-2017 年三民區流通天數及成交面積變動趨勢圖

五、新興區房地產市場概況分析

(一) 一手市場(代銷)分析

新興區位於改制前高雄市的地理中心，人口數51,153人，因高雄火車站座落於此區，具有地理優勢及許多觀光景點，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，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（光之穹頂），因而使得本區成為觀光熱潮所在。

新興區2013年開始推出較高檔次的小豪宅商品，過去本多推出透天厝商品，但是2014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。2017年代銷市場推出2個個案，推出戶數3戶，與2016年相同，推案的金額為1.22億元，高出2016年的490萬元，創下多年來的新低推案金額，可見新興區的住宅商品日漸沒落中。

表 2-7-25 新興區 2008-2017 年推案統計表

年度	推案個數(個)	推出戶數(戶)	推案金額(億元)	平均總價/戶(萬元)
2008	4	117	21.89	1,871
2009	2	68	3.70	544
2010	3	75	6.50	866
2011	7	144	12.14	848
2012	5	6	1.84	3,067
2013	5	261	22.42	859
2014	10	494	96.03	1,944
2015	3	114	9.40	825
2016	2	3	0.73	2,433
2017	2	3	1.22	4,052

資料來源：高雄住宅生活網、高雄市不動產開發商業同業公會

表 2-7-26 新興區 2008-2017 年大樓透天推案統計表

項目	大樓		透天		合計	
	推案個數 (個)	推出戶數 (戶)	推案個數 (個)	推出戶數 (戶)	推案個數 (個)	推出戶數 (戶)
2008	2	112	1	2	4	117
2009	1	64	1	4	2	68
2010	2	74	1	1	3	75
2011	2	140	3	3	5	143
2012	0	0	4	4	4	4
2013	3	259	2	2	5	261
2014	7	490	3	4	10	494
2015	2	112	1	2	3	114
2016	0	0	2	3	2	3
2017	0	0	2	3	2	3

資料來源：高雄住宅生活網、高雄市不動產開發商業同業公會

(二) 二手市場(成屋)分析

在平均成交單價方面，2017年的平均成交單價達到15萬元，提高8.2萬元成長120.59%。在年平均總價588萬元，較2016年平均總價587萬元，不相上下。成交價之比例分佈，2017年主要的成交價是300~500萬元間佔33.3%，其次是300萬元以下產品有25.6%，總計這兩種產品將近成屋市場60%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。

從交易面積來看，新興區2008~2017年的成屋的交易面積，自2008年平均成交面積25.7坪，到2017年平均成交面積36.5坪。2017年新興區的成交坪數在25~35坪的物件約佔36.1%，其次是15坪以下和55坪同樣16.7%。新興區流通天數為132.3天左右，比2016年的148.4天減少16.1天，顯示新興區在過去10年間不動產交易市場變得比較冷淡。

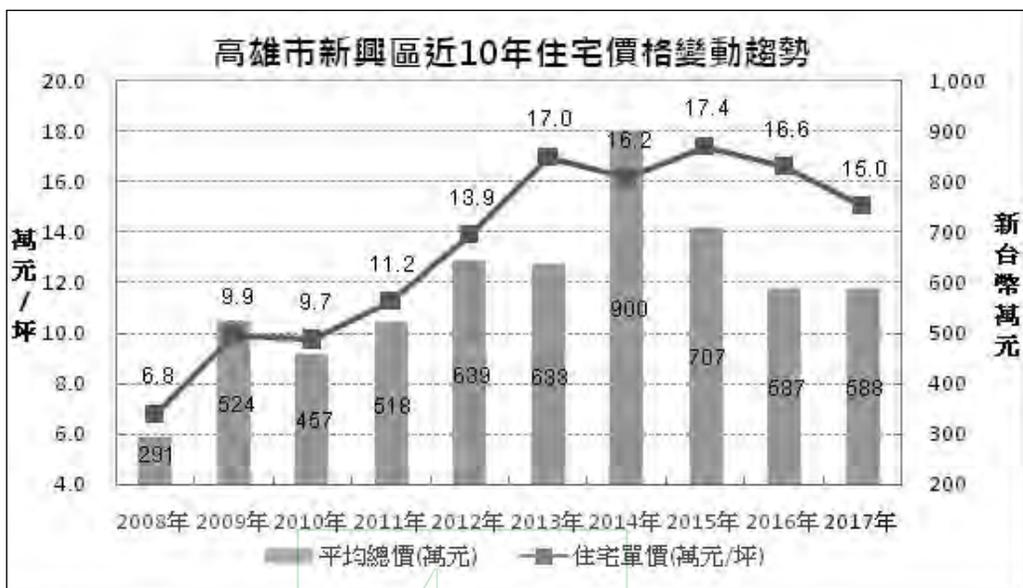


圖 2-7-32 2008-2017 年新興區住宅價格變動趨勢圖

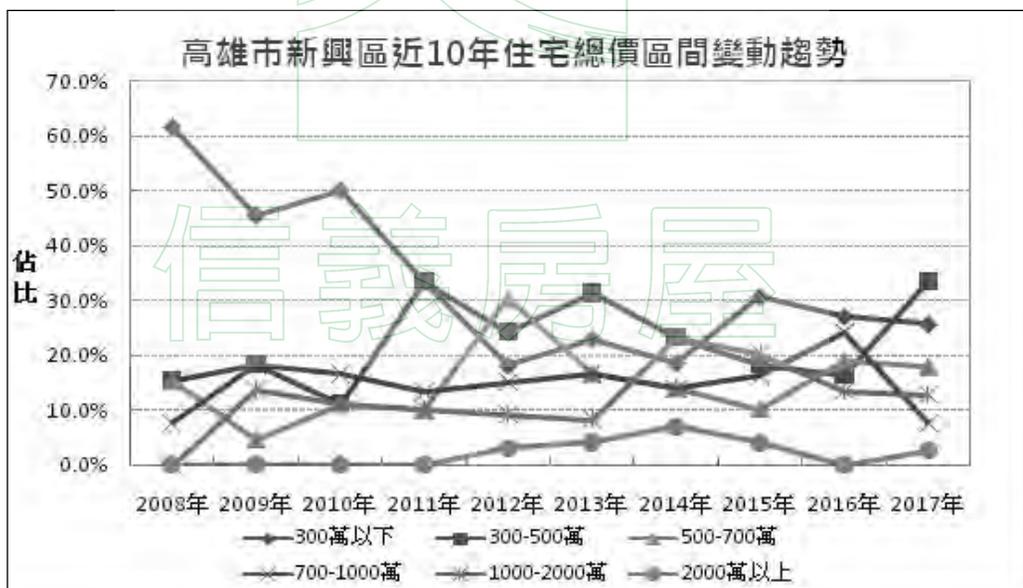


圖 2-7-33 2008-2017 年新興區成交總價區間趨勢圖

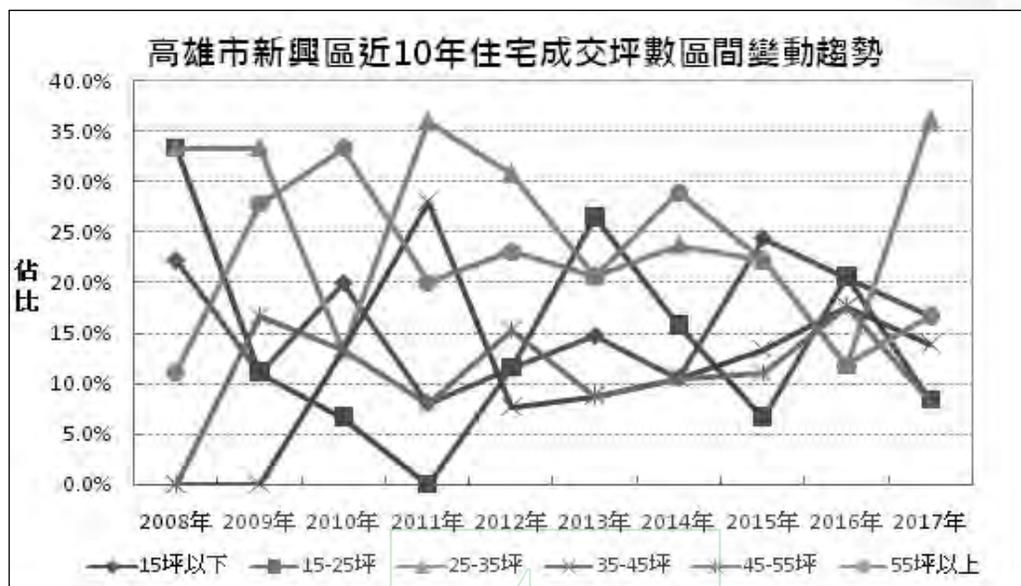


圖 2-7-34 2008-2017 年新興區單位成交面積趨勢圖

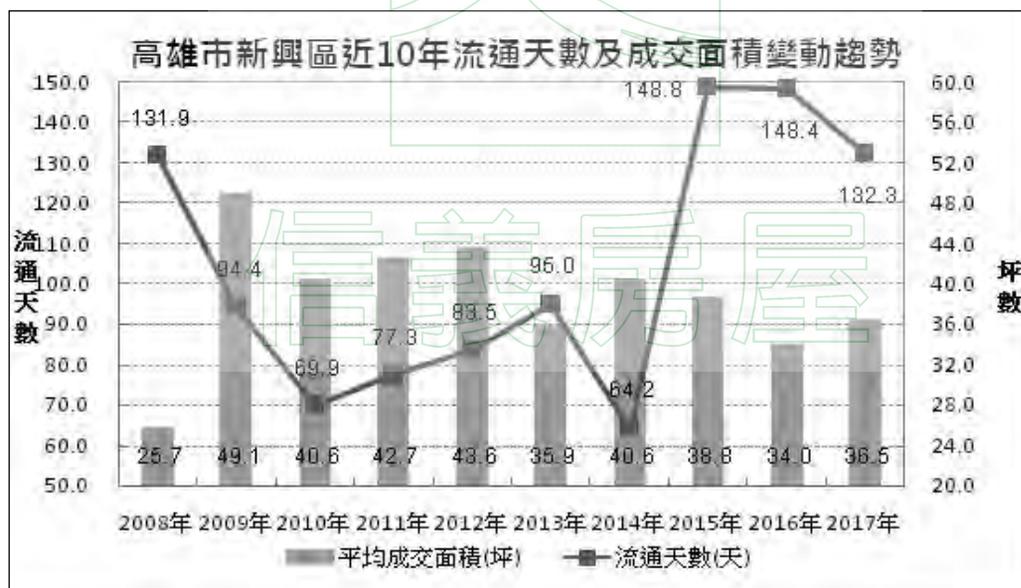


圖 2-7-35 2008-2017 年新興區流通天數及成交面積變動趨勢圖

六、前金區房地產市場概況分析

(一) 一手市場(代銷)分析

前金區原為官署、官舍、銀行落腳的匯集處，是高雄市的政治、經濟中心。人口數26,991人，區內多家百貨林立，五福成功商圈是高雄人主要的購物地區，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，讓此區同時擁有兩條捷運路線。

前金區2017年推案戶數29戶，相較於2016年的605戶，減少了576戶，推案總金額為6.5億元，較2016年的總推案金額為2.85億元，增加3.65億元，但2017年平均每戶推案總價為2,241萬元，相較於2016年的1,131萬元多了1.98倍的價格，和2012年的水準相當，這與其推案型態的改變有關。

表 2-7-27 前金區 2008 ~ 2017 年推案統計表

年度	推案個數(個)	推出戶數(戶)	推案金額(億元)	平均總價/戶(萬元)
2008	2	6	1.75	2,917
2009	6	155	31.52	2,033
2010	4	146	11.70	801
2011	5	13	2.18	1,676
2012	5	273	60.28	2,208
2013	6	186	16.22	872
2014	5	49	10.48	2,183
2015	9	208	2.46	828
2016	5	605	2.85	1,131
2017	1	29	6.5	2,241

資料來源：高雄住宅生活網、高雄市不動產開發商業同業公會

表 2-7-28 前金區 2008 ~ 2017 年大樓透天推案統計表

項目	大樓		透天		合計	
	推案個數 (個)	推出戶數 (戶)	推案個數 (個)	推出戶數 (戶)	推案個數 (個)	推出戶數 (戶)
2008	0	0	2	6	2	6
2009	3	145	3	10	6	155
2010	3	145	1	1	4	146
2011	0	0	5	13	5	13
2012	4	272	1	1	5	273
2013	3	183	4	4	7	187
2014	1	44	3	4	4	48
2015	3	167	4	5	7	172
2016	4	592	0	0	4	592
2017	1	29	0	0	1	29

資料來源：高雄住宅生活網高雄市不動產開發商業同業公會

七、苓雅區房地產市場概況分析

(一) 一手市場(代銷)分析

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，東臨鳳山區，西臨高雄港，南接前鎮區，北與前金、新興、三民等區毗鄰，面積8.15平方公里人口數171,033人。苓雅區因為中正文化中心、高雄市政府在此，為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、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，成為高雄市重要的文化展演場地。

苓雅區2017年代銷市場推出13個個案，推出戶數622戶，推案金額為105.75億元，相較2016年少20億元。近年苓雅區的大型指標個案新成屋為「華尚DEAR」「文化藏美」，預售案「甲六園欣民權」「元敦陽光亞灣」等住宅商品。

表 2-7-29 苓雅區 2008 ~ 2017 年推案統計表

年度	推案個數(個)	推出戶數(戶)	推案金額(億元)	平均總價/戶(萬元)
2008	6	140	15.59	1,114
2009	7	335	123.10	3,674
2010	11	339	54.09	1,595
2011	12	392	70.07	1,787
2012	12	356	66.48	1,867
2013	9	238	53.37	2,242
2014	8	237	32.48	1,370
2015	16	1,270	207.72	1,636
2016	7	878	125.88	1,434
2017	13	622	105.75	1,699

資料來源：高雄住宅生活網高雄市不動產開發商業同業公會

表 2-7-30 苓雅區 2008 ~ 2017 年大樓透天推案統計表

項目	大樓		透天		合計	
	推案個數 (個)	推出戶數 (戶)	推案個數 (個)	推出戶數 (戶)	推案個數 (個)	推出戶數 (戶)
2008	2	106	4	34	6	140
2009	3	325	4	10	7	335
2010	5	296	6	43	11	339
2011	6	379	6	13	12	392
2012	6	338	6	18	12	356
2013	4	231	5	7	9	238
2014	4	233	4	4	8	237
2015	11	1,258	5	12	16	1,270
2016	7	878	0	0	7	878
2017	6	584	6	37	12	621

資料來源：高雄住宅生活網、高雄市不動產開發商業同業公會

(二) 二手市場(成屋)分析

從2008~2017年十年間苓雅區成屋市場，2017年住宅均單價為17.7萬元，比2008年10萬元，上漲7.7萬元成長77%。在住宅平均總價2017年為743萬元，比2008年444萬元，上漲299萬元成長67.34%。

2017年5年內大樓華廈平均單價為34.3萬元，比2008年19.9萬元，上升14.4萬元，大多數成交價格與去年有很大差異。

苓雅區每坪成交價之比例分佈，2017年住宅成交價格500萬元~700萬元產品占交易總量之24.1%，其次是300萬元以下產品占交易總量之21.7%。主力，在其次300萬元~500萬元和700萬元~1000萬元各佔19.3%並列第三。顯示本區的消費者同時有首購族群和換屋族且以中上階級為主。

從交易面積來看，苓雅區2008-2017年的成屋的交易面積，自2008年平均成交面積43.6坪，到2017年平均成交面積39.7坪。此外，成交坪數主要以25-35坪為主，55坪商品較2013年降為10.2%，本區消費型態主要以軍公教家庭為主。

2008年苓雅區的流通天數為78.7天，2017年的流通天數為121.5天，長期以來流通天數大約在2~3個月，但2015年起受到於房市政策干擾，使得流通天數拉長至103.9天，也就是說不動產的商品銷售期間增加，成交的速度相較過去變慢許多，顯然成屋交易有趨緩的現象。



圖 2-7-36 2008-2017 年苓雅區住宅價格變動趨勢圖

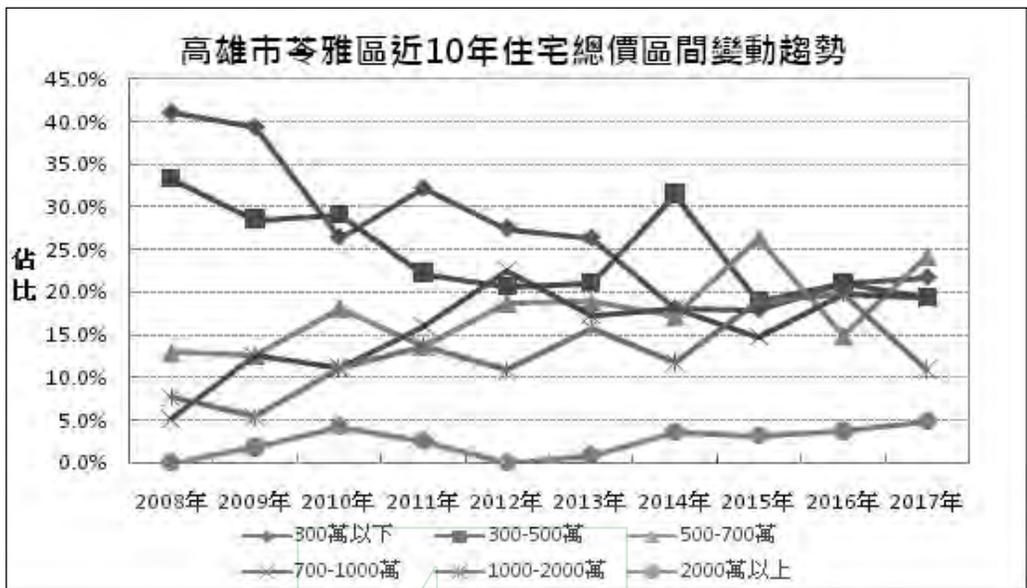


圖 2-7-37 2008-2017 年苓雅區成交總價區間趨勢圖

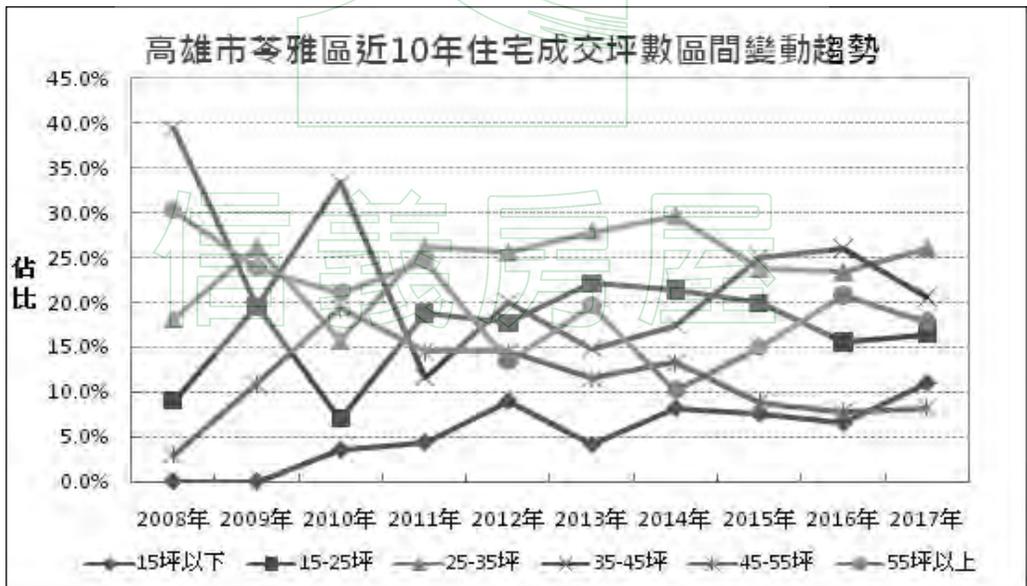


圖 2-7-38 2008-2017 年苓雅區單位成交面積 (坪) 趨勢圖



圖 2-7-39 2008-2017 年苓雅區流通天數及成交面積變動趨勢圖

八、前鎮區房地產市場概況分析

(一) 一手市場(代銷)分析

前鎮區東鄰鳳山區，西與旗津區相望，南接小港區，面積19,1207平方公里，人口數189,839人。前鎮區在過去10年以2016年推案數最少，僅有4個。2017年前鎮區推出7個個案，較2016年多了3個推案。在推出個案戶數上，2017年為324戶，推案金額為40.65億元，平均每戶總價為1,255萬元，整體而言近兩年規模都較過去減少，尤其2016年，無論推案數、推出戶數和推出金額都創新低。2017年的新成屋「三發晶沙」、「浚圃星真愛」及「龍陞心夢享」或預售案「遠雄THEONE」、「高永大船入港」都是本區重要的個案。

表 2-7-31 前鎮區 2008-2017 年推案統計表

年度	推案個數(個)	推出戶數(戶)	推案金額(億元)	平均總價/戶(萬元)
2008	16	576	60.49	1,050
2009	14	412	68.83	1,670
2010	13	164	41.81	2,549
2011	12	388	69.25	1,784
2012	15	671	140.55	2,123
2013	15	460	88.45	1,923
2014	10	629	64.83	1,031
2015	10	1,267	150.50	1,188
2016	4	201	16.12	802
2017	7	324	40.65	1,255

資料來源：高雄住宅生活網,高雄市不動產開發商業同業公會

表 2-7-32 前鎮區 2008-2017 年大樓透天推案統計表

項目	大樓		透天		合計	
	推案個數 (個)	推出戶數 (戶)	推案個數 (個)	推出戶數 (戶)	推案個數 (個)	推出戶數 (戶)
2008	4	511	12	65	16	576
2009	5	347	9	65	14	412
2010	1	108	12	56	13	164
2011	5	356	7	32	12	388
2012	5	640	10	31	15	671
2013	6	440	9	20	15	460
2014	4	618	6	11	10	629
2015	5	1,250	5	17	10	1,267
2016	3	193	1	8	4	201
2017	2	309	5	15	7	324

資料來源：高雄住宅生活網、高雄市不動產開發商業同業公會

（二）二手市場(成屋)分析

前鎮區因亞洲新灣區開發，使得本區辦公大樓、住宅市場逐漸熱絡。除此之外，本區因有三多商圈，所以商業活動也相當活躍。另外因前鎮河整治、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。

前鎮區在單價方面，近年來從2008年的9.1萬元提高到2017年的平均成交單價達到16.9萬元，平均每坪單價高出7.8萬元。平均總價在2017年833萬元，較2008年453萬元增加380萬元。

前鎮區主要成交總價在700~1,000萬元佔25%，其次是500~700萬元和300~500萬元並列同佔20%。兩者相加佔有65%以上的比例，顯示本區消費者主要的消費主力在300萬元到1,000萬元之間。顯示本區的消費者主要是首購族群且以中產階級為主。

從交易面積來看，前鎮區2008~2017年的成屋的交易面積，自2008年平均成交面積41.8坪，到2017年平均成交面積44.3坪，大坪數已經逐漸退場，取而代之是中坪數面積。2017年前鎮區的成交坪數在35~45坪的物件約佔27.3%，其次是25~35坪的20.5%；45~55坪以下的物件19.3%。

2008年前鎮區的流通天數為98天，2017年的流通天數為108.1天，長期以來流通天數大約在2~3個月，其中於2013年房市交易活絡，因此流通天數降至53.3天，但2016年起受到於房市政策干擾，使得流通天數拉長至115.7天，也就是說不動產的商品銷售期間增加了62.4天，成交的速度相較過去變慢許多，顯然成屋交易有趨緩的現象。整體來看，流通天數與不動產市場景氣息息相關，當景氣好時天數短，景氣不好時流通的期程變長。



圖 2-7-40 2008-2017 年前鎮區住宅價格變動趨勢圖

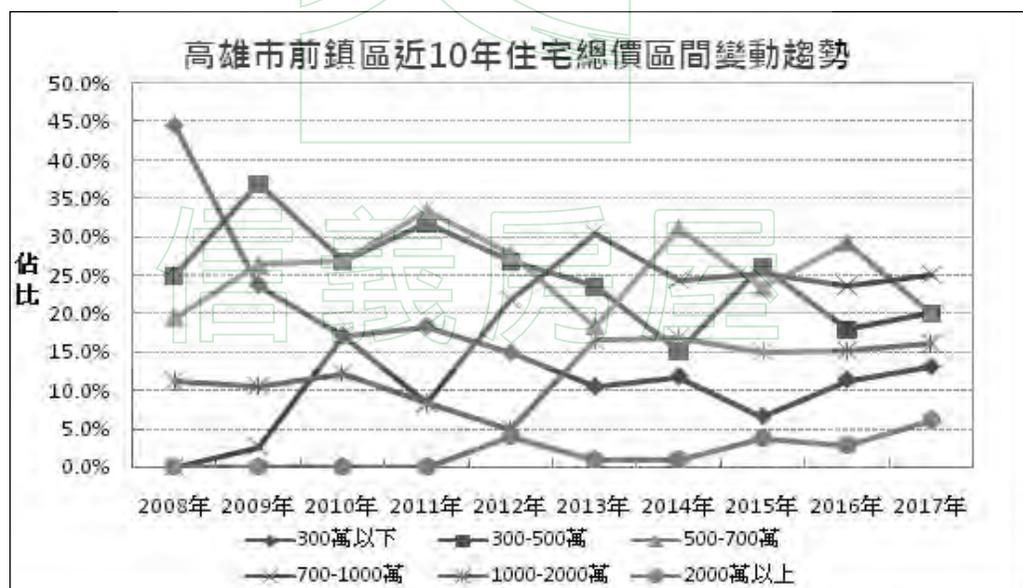


圖 2-7-41 2008-2017 年前鎮區成交總價區間趨勢圖



圖 2-7-42 2008-2017 年前鎮區單位成交面積趨勢圖



圖 2-7-43 2008-2017 年前鎮區流通天數及成交面積變動趨勢圖

九、小港區房地產市場概況分析

(一) 一手市場(代銷)分析

小港區，位於市區南端，北臨鳳山區，東鄰大寮區且有鳳山丘陵為屏障，西北連前鎮區，隔海望旗津區，西南濱台灣臺灣海峽，南接林園區，人

口數157,475人，為高雄國際航空站的所在地。

小港區2017年推案個案較2016年減少了6個個案，推出戶數為152戶，較2016年的861戶減少709戶。推案金額為19.82億元，與2016年總推案金額43.94億元減少五成以上。每戶總價1,304萬元較2016年510萬元增加794萬元。

小港區推案的平均總價算是最穩定的地區，平均都在700~900萬元之間，2017年小港每戶總價1,304萬元跌破大家眼鏡，因為土地資源缺乏，購地不易，成本墊高且建商惜售，銷售期拉長也在所不惜，造成特殊現象。最近比較有名的有「祥傑橘風景II」成屋案和「和築大夢想家」預售案。

表 2-7-33 小港區 2008-2017 年推案統計表

年度	推案個數(個)	推出戶數(戶)	推案金額(億元)	平均總價/戶(萬元)
2008	27	272	24.08	885
2009	15	140	10.89	778
2010	33	285	25.95	910
2011	48	658	42.17	640
2012	38	819	64.29	785
2013	58	1,267	103.93	822
2014	29	561	50.25	899
2015	18	610	50.55	829
2016	17	861	43.94	510
2017	11	152	19.82	1,304

資料來源：高雄住宅生活網、高雄市不動產開發商業同業公會

表 2-7-34 小港區 2008-2017 年大樓透天推案統計表

項目	大樓		透天		合計	
	推案個數(個)	推出戶數(戶)	推案個數(個)	推出戶數(戶)	推案個數(個)	推出戶數(戶)
2008	0	0	26	276	26	276
2009	0	0	15	140	15	140
2010	0	0	30	265	30	265
2011	2	332	45	326	47	658
2012	6	636	29	174	35	810
2013	8	962	47	302	55	1,264
2014	6	434	22	125	28	559
2015	3	496	15	114	18	610
2016	4	806	13	55	17	861
2017	1	28	10	124	11	152

資料來源：高雄住宅生活網、高雄市不動產開發商業同業公會

十、鳳山區房地產市場概況分析

(一) 一手市場(代銷)分析

鳳山區北接鳥松區，再往北至仁武、大社區；往南接小港區，可至林園或屏東等地；往東則與大寮區相接；往西則為苓雅區。鳳山區為改制前高雄縣政治、經濟及金融中心，目前人口數359,120人為高雄市人口最多的行政區。

2017年共推出7個個案，比2016年推出個案數9個減少2個，可以說是這五年來推案最少的一年，推案戶數為134戶，較2016年的222戶少88戶，2017年推案金額為13.52億元，與2016年的25.90億元減少了12.38億元，平均每戶推案價格差異不大，多維持在1,000~1,100萬元左右。

鳳山區受惠於縣市合併，為縣市縫合地段，使得此區不論是地價或是房價發展都快速成長，但是也因為合併初期大量的推案，目前推案的數量和推案的金額都有日漸減緩的趨勢，2017年起量體略顯不足。2017年鳳山區陸續有頂記「園丰景」、興璟「璟自然」等大樓成屋案，開價每坪16萬元起跳，消費者多為首購。另外有華友聯「樹嵐」、崑庭「棋琴19重奏」和歐美「文華青」等預售個案，坪數約45坪，每坪單價可能上看2字頭。

表 2-7-35 鳳山區 2008-2017 年推案統計表

年度	推案個數(個)	推出戶數(戶)	推案金額(億元)	平均總價/戶(萬元)
2008	29	776	57.53	741
2009	37	914	77.04	843
2010	76	2,112	174.13	825
2011	65	2,600	215.81	830
2012	43	966	94.01	973
2013	37	956	81.49	852
2014	13	442	48.23	1,091
2015	17	350	37.40	1,069
2016	9	222	25.90	1,167
2017	7	134	13.52	1,009

資料來源：高雄住宅生活網、高雄市大高雄不動產開發商業同業公會

表 2-7-36 鳳山區 2008-2017 年大樓透天推案統計表

項目	大樓		透天		合計	
	推案個數 (個)	推出戶數 (戶)	推案個數 (個)	推出戶數 (戶)	推案個數 (個)	推出戶數 (戶)
2008	2	265	27	511	29	776
2009	1	266	36	648	37	914
2010	8	1370	68	742	76	2,112
2011	13	1850	52	750	65	2,600
2012	7	743	36	223	43	966
2013	6	474	31	482	37	956
2014	4	395	9	47	13	442
2015	4	275	13	75	17	350
2016	3	195	6	27	9	222
2017	2	107	5	27	7	134

資料來源：高雄住宅生活網、高雄市大高雄不動產開發商業同業公會

(二) 二手市場(成屋)分析

原為高雄縣治的鳳山區，縣市合併後緊鄰原高雄市，具縣市縫合優勢和房價補漲效應，是首購自住最佳的選擇。從2017年起每年建物買賣移轉棟數居全市之冠的鳳山，去年過戶移轉突破5,200戶大關，每百人即有逾15人購屋！2017年成屋案包括「COCOHOME」、「福懋綠氧森」等都快速完銷，區段供給不足，不少建商紛紛推出預售宅搶市，主力成交價已直逼每坪2字頭。

在住宅平均成交單價方面，從2008年的6.3萬元到2017年的14萬元，平均每坪單價高出7.7萬元上漲122.22%，而五年內大樓的平均成交單價從2008年的10.1萬元到2017年的18.1萬元上漲79.21%，2010年是9.4萬元為最低點。在平均總價方面從2008年的261萬元到2017年的平均成交總價達到619萬元，上漲137.16%。

成交價之比例分佈，在2008年主要的成交價是300萬元以下佔47.4%，其次是300~500萬元間佔25.3%，二者合計佔72.7%；2017年主要的成交價是500~700萬元間佔38.4%，其次是300~500萬元產品有19.4%，總計這兩種產品將近成屋市場57.8%的交易量，顯示本區的消費者主要是首購族群和換屋族群且以中產階級為主。

從交易面積來看，三民區2008-2017年的成屋的交易面積，自2008年平均成交面積43坪，到2017年平均成交面積44.4坪，為歷年平均成交面積次高，大坪數已經逐漸退場，取而代之是中坪數面積。2017年三民區的成交坪數在35-45坪的物件約佔37.4%，其次是45-55坪的19%；25~35坪以下的物件18.4%。

2008年鳳山區的流通天數為75.9天，2017年的流通天數為93.4天，長期以來流通天數大約在2~3個月，其中於2012年房市交易活絡，因此流通天數降至50.3天，但2016年起受到於房市政策干擾，使得流通天數拉長至109天，也就是說不動產的商品銷售期間增加了58.7天，成交的速度相較過去變慢許多，顯然成屋交易有趨緩的現象。

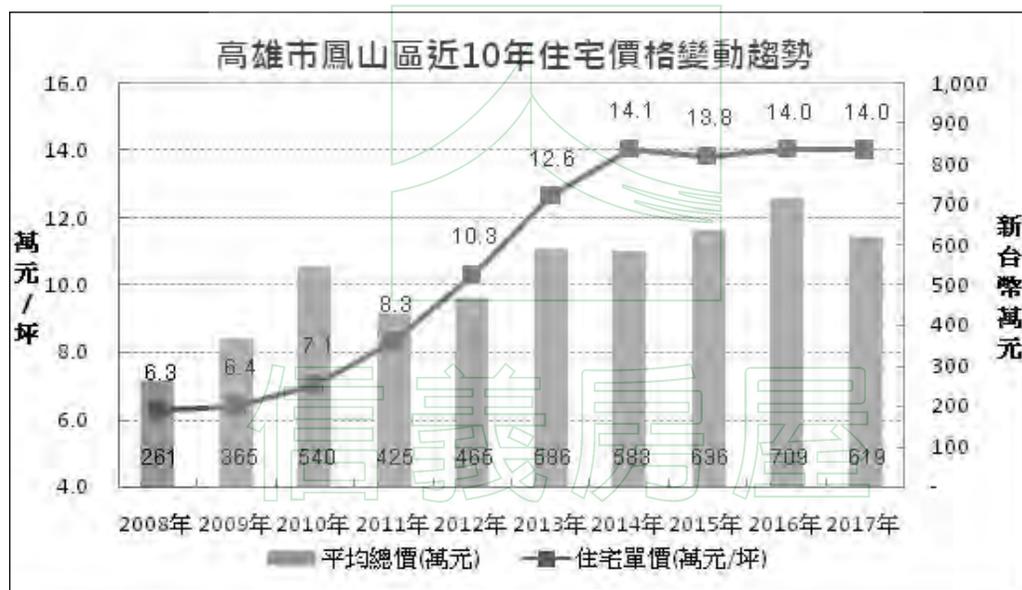


圖2-7-44 2008-2017年鳳山區住宅價格變動趨勢圖

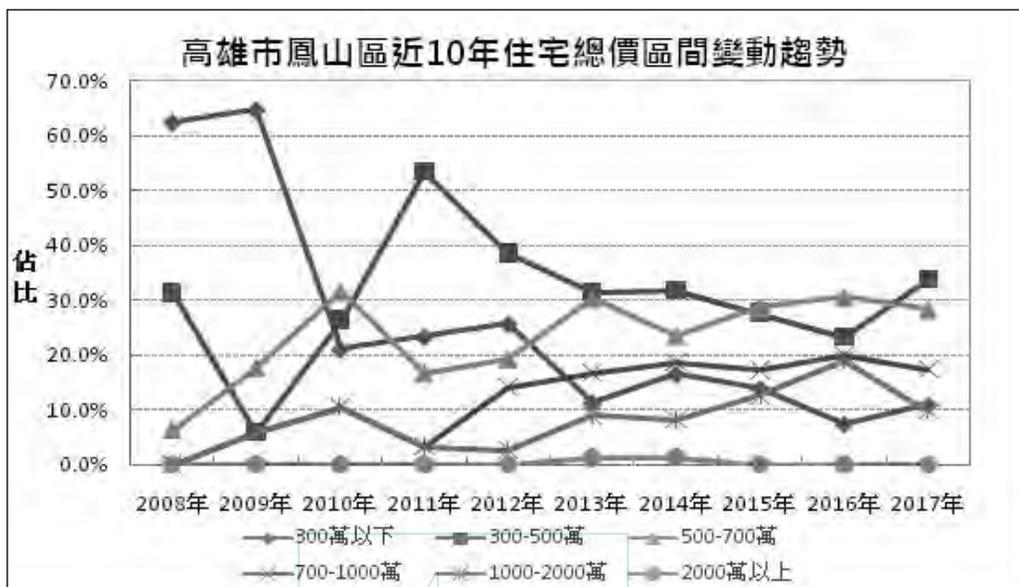


圖 2-7-45 2008-2017 年鳳山區成交總價區間趨勢圖

十一、林園區房地產市場概況分析

(一) 一手市場(代銷)分析

林園區人口數70,015人，因為區內有林園工業區，人口外移嚴重，歷年來推出個案數量不多，2017年僅有6個案推出，每戶總價916萬元，較2016年減少256萬元。

表 2-7-37 林園區 2008-2017 年推案統計表

年度	推案個數(個)	推出戶數(戶)	推案金額(億元)	平均總價/戶(萬元)
2008	2	14	0.64	454
2009	0	0	0	0
2010	0	0	0	0
2011	5	58	3.06	528
2012	4	28	2.63	939
2013	10	101	10.95	1,084
2014	4	36	2.86	794
2015	9	86	7.54	877
2016	6	53	6.21	1,172
2017	6	70	6.42	916

十二、大寮區房地產市場概況分析

(一) 一手市場(代銷)分析

大寮區人口數112,397人緊臨鳳山、小港區，因捷運在此有設站，所以吸引一些首購族前來購屋。2017年推出3個個案，比2016年少了4個，推出總戶數為15戶，平均每戶總價為1,040萬元，比2016年的1,327萬元增加287萬元。

大寮區曾經是原高雄縣第一大鄉，鳳林路是貫穿大寮的主要道路，沿線商業氣氛濃厚，但自從眷改後，人口大量移出，因而人氣渙散市井凋零

20多年來高雄無新工業區釋出，全台首件金融壽險公司投資公共建設的和發產業園區，挾高雄近20年首座新開發產業園區、價格合理、免環評等優勢締造銷售佳績，至今申購率已達5成，加計接洽中有意進駐廠商更近8成，由於目前園區平均售價8.98萬元，園區現正積極推動智慧化工程，預計今年10月完工。即將帶動本區為來發展契機。

表 2-7-38 大寮區 2008-2017 年推案統計表

年度	推案個數(個)	推出戶數(戶)	推案金額(億元)	平均總價/戶(萬元)
2008	5	93	5.79	623
2009	4	38	2.02	531
2010	9	88	6.19	703
2011	9	149	11.15	748
2012	15	136	16.15	1,187
2013	16	233	25.18	1,080
2014	10	101	11.61	1,150
2015	13	199	18.92	951
2016	7	47	6.24	1,327
2017	3	15	1.56	1,040

資料來源：高雄住宅生活網、高雄市大高雄不動產開發商業同業公會

十三、大樹區房地產市場概況分析

(一) 一手市場(代銷)分析

大樹區位於高雄市西南方，與旗山區、燕巢區、大社區、仁武區、烏松區、大寮區、屏東市、九如鄉相鄰，有水果之鄉的美譽。大樹區人口數

42,757人，因為義大世界的開發，形成主要的度假地區，再加上義守大學設於此區，2009年之前曾帶動本區的不動產市場，但對其他大樹地區並無助益。2017年本區有4個透天推案，戶數29戶，平均每戶總價為883萬元，從2013年以來，不論是單價或是總價都持平沒有上下波動。

未來本區只能期待重大交通建設改善交通動線，最近行政院核定的連結北高和屏東的第二條快速道路，未來勢必讓本區經濟活絡才能帶來商機。

表 2-7-39 大樹區 2008- 2017 年推案統計表

年度	推案個數(個)	推出戶數(戶)	推案金額(億元)	平均總價/戶(萬元)
2008	4	192	31.15	1,600
2009	3	260	63.36	2,436
2010	0	0	0	0
2011	1	3	0.30	1,000
2012	1	8	0.79	985
2013	2	20	1.72	860
2014	3	26	2.28	877
2015	2	21	1.68	800
2016	0	0	0	0
2017	4	29	2.56	883

資料來源：高雄住宅生活網高雄市大高雄不動產開發商業同業公會

十四、大社區房地產市場概況分析

(一) 一手市場(代銷)分析

大社區北鄰燕巢區，東鄰大樹區，西鄰楠梓區，南接仁武區，開發甚早，大社區人口數34,577人。

近年來的推案個數2016年推案數僅有2個，總戶數為49戶，2017年則有4個透天推案，但總戶數卻只有26戶，平均每戶總價為1,200萬元，比2016年微幅下跌了0.44%，事實上1,200萬以上價格帶，區域內客戶接受度低無法認同，只能針對區域外客戶做行銷。

表 2-7-40 大社區 2008-2017 年推案統計表

年度	推案個數(個)	推出戶數(戶)	推案金額(億元)	平均總價/戶(萬元)
2008	0	0	0	0
2009	1	20	1.00	500
2010	8	123	9.19	747
2011	6	95	9.00	947
2012	8	92	14.23	1,655
2013	5	25	4.38	1,752
2014	3	34	4.50	1,324
2015	3	38	5.13	1,350
2016	2	49	6.14	1,253
2017	4	26	3.12	1,200

資料來源：高雄住宅生活網、高雄市大高雄不動產開發商業同業公會

十五、仁武區房地產市場概況分析

(一) 一手市場(代銷)分析

仁武區北臨大社區，西鄰三民區、左營區、楠梓區，東鄰大樹區，南接鳥松區。因仁武工業區轉型，各種工廠林立，使本區的產業型態逐漸轉型為工商業，且交通十分便利，人口數85,894人為高雄市人口快速成長區之一。

仁武區2017年推出21個個案，推出戶數為565戶，較2016年的598戶減少33戶，推案金額為55.51億元，相較於2016年減少10.37%。每戶平均總價為982萬元，較於2016年下降約54萬元，此與2014年起土地價格高漲，興建透天別墅已經不符成本，推案數和推出戶數逐漸減少，大樓個案開始嶄露頭角，明顯透天大樓二元化市場出現，各擁目標客群，市場去化房市榮枯值得觀察。

表 2-7-41 仁武區 2008-2017 年推案統計表

年度	推案個數(個)	推出戶數(戶)	推案金額(億元)	平均總價/戶(萬元)
2008	30	440	36.91	839
2009	27	503	39.91	793
2010	41	507	50.87	1,003
2011	64	580	76.60	1,321
2012	44	538	57.87	1,128
2013	27	224	38.35	1,712
2014	13	190	19.43	1,022
2015	33	430	52.62	1,238
2016	27	598	61.93	1,036
2017	21	565	55.51	982

資料來源：高雄住宅生活網、高雄市大高雄不動產開發商業同業公會

表 2-7-42 仁武區 2008-2017 年大樓透天推案統計表

項目	大樓		透天		合計	
	推案個數 (個)	推出戶數 (戶)	推案個數 (個)	推出戶數 (戶)	推案個數 (個)	推出戶數 (戶)
2008	0	0	30	440	30	440
2009	0	0	27	503	27	503
2010	0	0	41	507	41	507
2011	0	0	64	580	64	580
2012	0	0	44	538	44	538
2013	0	0	27	224	27	224
2014	2	126	11	64	13	190
2015	2	200	31	230	33	430
2016	2	409	25	189	27	598
2017	2	406	19	159	21	565

資料來源：高雄住宅生活網、高雄市大高雄不動產開發商業同業公會

十六、鳥松區房地產市場概況分析

(一) 一手市場(代銷)分析

人口數44,349人的鳥松區，因澄清湖特定區位於境內，一直都是高雄市主要的大坪數休閒住宅區，2017年推案個數為5個，相較於2016年增加了1個推案數。在推出個案戶數上，2017年為27戶，較2016年減少1戶，2017年推案金額為3.68億元，與2016年的6.70億元相較減少了約3.02億元。鳥松區平均每戶總價為1,361萬元，相較於2016年的2,393萬元大幅減少。因本區推出個案多為透天及大坪數商品，且為高雄主要的豪宅商品聚落，所以每戶總價不低。目前環湖第一排因為都市計畫變更，已經禁止興建大樓，未來環湖景觀第一排將奇貨可居，大樓個案空前又絕後。

表 2-7-43 鳥松區 2008-2017 年推案統計表

年度	推案個數(個)	推出戶數(戶)	推案金額(億元)	平均總價/戶(萬元)
2008	15	134	17.51	1,307
2009	6	83	11.56	1,392
2010	9	67	5.23	780
2011	23	138	23.92	1,733
2012	20	151	21.73	2,012
2013	10	91	11.29	1,241
2014	4	22	5.05	2,295
2015	6	22	4.70	2,136
2016	4	28	6.70	2,393
2017	5	27	3.68	1,361

資料來源：高雄住宅生活網、高雄市大高雄不動產開發商業同業公會

十七、岡山區房地產市場概況分析

(一) 一手市場(代銷)分析

岡山區北臨路竹區、阿蓮區，東鄰燕巢區、田寮區，西鄰永安區、彌陀區，南接橋頭區、梓官區，人口97,302人。以蜂蜜與豆瓣醬著名，為高雄市西側平原地區北端傳統的商業金融服務、企業貿易外銷、及交通系統轉運中

心，區內有岡山本洲工業區因此工商活動繁榮。

臺鐵的岡山車站為臺南、高雄兩大站間僅次於新左營車站外最繁忙之車站。前瞻計畫高雄捷運岡山路竹延伸線拍板，未來捷運系統紅線計畫自本區南端的R24南岡山站往北延伸至路竹區及湖內區，並在區內增設三個高架車站。

岡山區是2017年高雄市主要的推案地區，因有87期市地重劃岡山大鵬九村閒置土地開發，使得本區居住機能日益增強。2017年共推出14個個案，推出戶數為68戶，推案金額為7.97億元，平均每戶總價為1,172萬元，與2016年的總價相當。

表 2-7-44 岡山區 2008-2017 年推案統計表

年度	推案個數(個)	推出戶數(戶)	推案金額(億元)	平均總價/戶(萬元)
2008	12	104	8.17	786
2009	9	70	4.62	659
2010	10	81	6.57	811
2011	14	129	10.60	822
2012	18	330	25.71	779
2013	15	71	8.74	1,231
2014	17	57	7.20	1,263
2015	10	53	10.59	1,998
2016	9	58	7.51	1,294
2017	14	68	7.97	1,172

資料來源：高雄住宅生活網、高雄市大高雄不動產開發商業同業公會

十八、橋頭區房地產市場概況分析

(一) 一手市場(代銷)分析

橋頭區位於高雄市北邊，北抵岡山區，西鄰梓官區，東連燕巢區，南接楠梓區。高雄新市鎮計畫位於本區，並因鄰近的楠梓快速發展而間接帶動本區的發展。全區總面積有25.9379方公里，人口約有3.75萬人，也是高雄與台南間的中途站，南北縱貫公路、縱貫鐵路、高雄捷運紅線穿越。其中，交通便利，橋頭區區內有三個捷運站，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)。這三個站也是2017年建商主要的推案地區，建商視為第二個美術園區。

2017年推案數有5個，推出戶數為595戶，推案金額為41.75億元，平均總戶總價為702萬元；其中大樓推案數有2個，推出戶數為584戶，推案金額為40億元，平均總戶總價為684.5萬元。因為地價飆漲，因而透天案量僅有3個，戶數也只有11戶。

表 2-7-45 橋頭區 2008-2017 年推案統計表

年度	推案個數(個)	推出戶數(戶)	推案金額(億元)	平均總價/戶(萬元)
2008	5	337	16.03	476
2009	1	12	1.20	1,000
2010	3	89	9.13	1,025
2011	2	43	2.51	585
2012	4	22	3.32	1,509
2013	8	90	11.15	128
2014	4	471	23.05	489
2015	4	41	5.00	1,220
2016	1	1	0.15	1,500
2017	5	595	41.75	702

資料來源：高雄住宅生活網高雄市大高雄不動產開發商業同業公會

表 2-7-46 橋頭區 2008-2017 年大樓透天推案統計表

項目	大樓		透天		合計	
	推案個數(個)	推出戶數(戶)	推案個數(個)	推出戶數(戶)	推案個數(個)	推出戶數(戶)
2008	1	215	4	122	5	337
2009	0	0	1	12	1	12
2010	0	0	3	89	3	89
2011	0	0	2	43	2	43
2012	0	0	4	22	4	22
2013	0	0	8	90	8	90
2014	0	0	4	471	4	471
2015	0	0	4	41	4	41
2016	0	0	1	1	1	1
2017	2	584	3	11	5	595

資料來源：高雄住宅生活網、高雄市大高雄不動產開發商業同業公會

十九、燕巢區房地產市場概況分析

(一) 一手市場(代銷)分析

燕巢區位於高雄市西部中央地帶，北臨田寮區、岡山區，東鄰旗山區，西鄰橋頭區，西南連接楠梓區，東南連接大樹區，南則接大社區。本區位處平原地帶，但惡地地形極為發達，分布著泥火山、裸岩、瀑布等景觀。

雖然燕巢區目前有5所大學設置分校於此，是許多學生要落腳之處，但是因為生活機能不佳，所以即使有義大醫院設置於此，卻多為過客，很少消費者至此購屋。

2017年推出4個個案，推案戶數19戶，平均總價為800萬元，相較於2016年下跌335萬元，推案型態全部為透天厝。

表 2-7-47 燕巢區 2008-2017 年推案統計表

年度	推案個數(個)	推出戶數(戶)	推案金額(億元)	平均總價/戶(萬元)
2008	3	20	2.01	1,005
2009	0	0	0	0
2010	3	25	2.21	884
2011	1	10	1.05	1,050
2012	4	28	2.61	930
2013	3	12	1.25	1,042
2014	3	16	1.96	1,225
2015	2	10	1.45	1,450
2016	2	43	4.88	1,135
2017	4	19	1.52	800

資料來源：高雄住宅生活網、高雄市大高雄不動產開發商業同業公會

二十、阿蓮區房地產市場概況分析

(一) 一手市場(代銷)分析

阿蓮區與台南市關廟區、歸仁區為界，南與岡山區接壤，人口28,767人。阿蓮區從2012年起連續兩年沒有個案推出。2014年以後每年有一~二個個案推出，戶數10戶上下，平均總價在800萬元，為當地小型建設公司推出之個案。

表 2-7-48 阿蓮區 2008-2017 年推案統計表

年度	推案個數(個)	推出戶數(戶)	推案金額(億元)	平均總價/戶(萬元)
2008	1	5	0.28	550
2009	1	7	0.42	600
2010	1	6	0.42	700
2011	1	10	0.58	580
2012	0	0	0	0
2013	0	0	0	0
2014	1	15	1.20	800
2015	2	16	1.54	963
2016	1	8	0.64	800
2017	2	11	0.88	800

資料來源：高雄住宅生活網、高雄市大高雄不動產開發商業同業公會

二十一、路竹區房地產市場概況分析

(一) 一手市場(代銷)分析

路竹區位於高雄市北部，北臨臺南市仁德區、歸仁區，東鄰阿蓮區，西鄰茄萣區、永安區，西北方連湖內區，南接岡山區。

路竹區2017年推案11個，共推出95戶，推案金額為9.53億元，平均總價為1,003萬元，與2016年的總價相當。

表 2-7-49 路竹區 2008-2017 年推案統計表

年度	推案個數(個)	推出戶數(戶)	推案金額(億元)	平均總價/戶(萬元)
2008	3	43	5.02	1,167
2009	3	30	1.68	560
2010	7	104	11.42	1,098
2011	13	228	24.35	1,068
2012	5	84	8.12	967
2013	14	155	18.44	1,190
2014	11	146	16.85	1,154
2015	8	52	4.38	842
2016	10	82	8.54	1,041
2017	11	95	9.53	1,003

資料來源：高雄住宅生活網、高雄市大高雄不動產開發商業同業公會

二十二、湖內區房地產市場概況分析

(一) 一手市場(代銷)分析

湖內區位於高雄市的西北方，北邊隔著二仁溪與臺南市南區、仁德區相望，西側與茄萣區相鄰，東邊與南邊緊貼路竹區。湖內區人口數29,837人，由於地理位置靠近台南市，所以居民的生活環境與台南市相似。

湖內區2017年推出5個個案，共46戶，平均總價為924萬元，比2016年平均總價771萬元，增加153萬元/每戶差異不小。

表 2-7-50 湖內區 2008-2017 年推案統計表

年度	推案個數(個)	推出戶數(戶)	推案金額(億元)	平均總價/戶(萬元)
2008	5	88	6.29	714
2009	7	62	4.36	703
2010	14	128	8.03	627
2011	12	156	7.18	460
2012	10	94	6.59	824
2013	9	90	8.82	980
2014	9	93	7.71	828
2015	7	78	6.46	828
2016	3	40	2.85	771
2017	5	46	6.05	924

資料來源：高雄住宅生活網、高雄市大高雄不動產開發商業同業公會

二十三、彌陀區房地產市場概況分析

(一) 一手市場(代銷)分析

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，西濱臺灣海峽，南接梓官區。彌陀區位於高雄市西部沿海，人口數19,334人，很少有新推案，與當地人口日漸減少有關。2017年僅推出4個個案，皆為透天形式，推出總戶數為19戶，平均總價為858萬元。

表 2-7-51 彌陀區 2008-2017 年推案統計表

年度	推案個數(個)	推出戶數(戶)	推案金額(億元)	平均總價/戶(萬元)
2008	0	0	0	0
2009	0	0	0	0
2010	0	0	0	0
2011	1	4	0.36	900
2012	1	10	0.75	750
2013	3	17	1.36	801
2014	3	14	0.89	636
2015	2	29	2.81	967
2016	1	2	0.09	450
2017	4	19	1.63	858

資料來源：高雄住宅生活網、高雄市大高雄不動產開發商業同業公會

二十四、梓官區房地產市場概況分析

(一) 一手市場(代銷)分析

梓官區位於高雄市西部沿海，北臨彌陀區，西濱臺灣海峽，東鄰橋頭區，東北連岡山區，南接楠梓區。梓官區總面積 11.5967 平方公里，人口數 36,026 人，產業方面以農業及漁業為主，設有蔬菜專業區，是南臺灣重要的蔬菜生產中心。

2017 年爆量推案 6 個，推出戶數 44 戶，推案金額為 3.82 億元，平均總價為 868 萬元，對於一般消費者來說算是房價所得負擔較為輕鬆的地區。

表 2-7-52 梓官區 2008-2017 年推案統計表

年度	推案個數(個)	推出戶數(戶)	推案金額(億元)	平均總價/戶(萬元)
2008	1	30	3.60	1,200
2009	1	2	0.36	1,800
2010	2	10	0.68	680
2011	5	33	2.72	825
2012	4	35	3.12	1,559
2013	1	2	0.13	650
2014	2	4	0.31	775
2015	0	0	0	0
2016	2	13	1.47	1,131
2017	6	44	3.82	868

資料來源：高雄住宅生活網、高雄市大高雄不動產開發商業同業公會

二十五、旗山區房地產市場概況分析

(一) 一手市場(代銷)分析

旗山區位於高雄市地理中心，北鄰杉林區，西北鄰內門區，西及西南鄰田寮區、燕巢區，東鄰美濃區，東南接屏東縣里港鄉，南接大樹區。

旗山區係屬福佬莊，人口數36,872人，工商發達發展極早，但自從國道10東西快速道路開闢後，人口外移嚴重城鄉差距拉大，假日外來觀光人口大多以美濃為中繼站，因此商業逐漸轉移美濃，主客易位。

2017年推案僅有1個，推出戶數14戶，推案金額為1.3億元，平均總價為929萬元，對於一般消費者來說算是房價所得負擔較為輕鬆的地區。

表 2-7-53 旗山區 2008 ~ 2017 年推案統計表

年度	推案個數(個)	推出戶數(戶)	推案金額(億元)	平均總價/戶(萬元)
2008	0	0	0	0
2009	0	0	0	0
2010	1	12	0.70	583
2011	0	0	0	0
2012	0	0	0	0
2013	2	20	1.36	680
2014	0	0	0	0
2015	1	4	0.30	750
2016	1	16	1.50	938
2017	1	14	1.30	929

資料來源：高雄住宅生活網、高雄市大高雄不動產開發商業同業公會

二十六、美濃區房地產市場概況分析

(一) 一手市場(代銷)分析

美濃位於高雄市東北、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。美濃係屬客家庄，人口數39,883人，住宅自有率高，前幾年推案是以規劃退休銀髮族為目標對象的休閒住宅或集村農舍為主要形式，近年來美濃區地震、水患頻仍，退休安養宅有退燒現象，2017年僅推出1個個案，係屬傳統透天形式，推出總戶數為2戶，平均總價為1,200萬元。

表2-7-54 美濃區 2008-2017 年推案統計表

年度	推案個數(個)	推出戶數(戶)	推案金額(億元)	平均總價/戶(萬元)
2008	0	0	0	0
2009	0	0	0	0
2010	6	65	6.13	943
2011	1	1	0.12	1,200
2012	2	38	3.96	1,042
2013	1	6	0.93	1,550
2014	1	8	0.72	900
2015	1	6	0.77	1,283
2016	2	29	3.66	1,262
2017	1	2	0.24	1,200

資料來源：高雄住宅生活網、高雄市大高雄不動產開發商業同業公會

二十七、行政區房地產市場綜合分析

(一) 10年(2008~2017)未推案開工行政區

1. 海岸地區－旗津區、永安區
2. 內陸地區－田寮區、六龜區、內門區、杉林區、甲仙區、茂林區、桃源區、那瑪夏區

(二) 近年(3年內)未推案開工行政區－

鹽埕區(2年)茄萣區(1年)

(三) 極多推案開工(15個/年以上)行政區－

仁武區(21)楠梓區(18)三民區(15)

(四) 較多推案開工(12個/年以上)行政區－

苓雅區(14)小港區(14)岡山區(13)左營區(12)

(五) 極少推案開工(3個/年以下)行政區－

大寮區(3)新興區(2)阿蓮區(2)前金區(1)旗山區(1)美濃區(1)等六區

(六) 少推案開工(5個/年以下)行政區－

鳥松區(5)橋頭區(5)湖內區(5)大社區(4)大樹區(4)燕巢區(4)彌陀區(4)