



第七章 高雄市住宅市場

陳世雷¹

壹、區域環境概述

高雄市土地面積達2,952平方公里，人口277.35萬人；在六都中面積最大，人口數排名第三之地區。高雄地區依地緣可以區分為市區和原縣轄地區，市區為改制前高雄市，傳統分為北高雄和南高雄，其中北高雄包括鼓山區、左營區、楠梓區和三民區等四區，南高雄包括鹽埕區、新興區、前金區、苓雅區、前鎮區、旗津區及小港區等七區，而原高雄縣區傳統分為鳳山、岡山、旗山和原住民區，其中鳳山地區包括鳳山區、林園區、大寮區、大樹區、大社區、仁武區及鳥松區等七區，岡山地區包括岡山區、橋頭區、燕巢區、田寮區、阿蓮區、路竹區、湖內區、茄萣區、永安區、彌陀區、梓官區等十一區，旗山地區包括旗山區、美濃區、六龜區、甲仙區、杉林區及內門區等六區，原住民區包括茂林區、桃源區及那瑪夏區等三區。

過去在不動產市場方面，高雄市和高雄縣區域發展各自獨立，然而隨著大高雄都會區發展區域的擴張，以及高雄市政府為縫合市縣交界發展藩籬，將原縣市交界區如林園區、大寮區、鳳山區、鳥松區、仁武區、大社區、橋頭區及梓官區設定為土地開發優先開發地區。因與高雄地區接壤有地緣和比價因素，對於這些區域的發展產生推波助瀾之效，尤以鳳山區、鳥松區與仁武區為人口密集之重鎮為最，且房價相對便宜、產品選擇多元，吸引不少選擇以通勤成本抵換高房價的首購族和首換族進住，住宅市場較具發展潛力，而此亦為這三區近幾年人口急遽成長的關鍵因素，連帶使得鳳山、鳥松與仁武地區的住宅交易量與推案量都較舊市區的鹽埕、前金、新興、苓雅來得熱絡，鳳山、三民和左營是高雄市人口數最多之三個地區。

¹ 敦煌不動產事業有限公司董事長

高雄市在廣義上屬於高南都會區的重心，其發展深受海空雙港及鐵公路建設的影響。因位居亞太中心位置，擁有得天獨厚的區位條件及地理位置，同時擁有海空雙港加上優勢地理位置，成為南台灣地區的核心門戶，此外，高雄擁有完整的鐵、公路、捷運路網，交通運輸便捷，使得高雄市蛻變成爲台灣得天獨厚的海洋首都。早期高雄地區的發展主要是以火車站爲中心向外擴張，之後隨著國道1號中山高速公路、國道3號第二高速公路、國道10號高雄支線，以及台88號高雄潮州線快速道路的完工，高雄地區的發展隨著高速公路路網向外擴散，但不變的是，交通建設仍然是影響高雄地區房地產市場的主要因素。

高雄市主要的產業，除了過去發展完善的石化產業、金屬關聯性產業、海洋暨造船產業、國際物流產業之外，新興的半導體及光電產業、數位內容產業、生技醫療器材產業、文創與觀光產業也帶動高雄朝向更多元發展的目標。過去十年間高雄市政府開發和發產業園區和仁武產業園區，近期更與行政院合作啟動橋頭科學園區計畫，引領高雄的產業結構與就業機會朝向更加多元轉型發展。

貳、高雄市房地產市場綜合分析

一、供需面

(一) 人口數

由表2-7-1高雄市人口數、自然增加、社會增加統計表得知，2018年高雄市總人口數2,773,533人，較上年度2,776,912人減少3,379人，減少0.50%，呈現微幅減少之趨勢。2018年高雄市其中自然增加人數減少1,389人，社會增加人數減少1990人，較去年增加532人。

2010年12月25日實施縣市合併後，高雄人口始終幾乎沒變化，2016年後更是開始下滑，面臨嚴重人口外移問題，若以每年年底人口數當作基準，從2011年1月(2,773,433人)至今2018年12月(2,773,533人)，高雄人口才增加100人，創下縣市合併後新低。儘管鳳山、大寮、楠梓等人口數雖有成長，但核心地區的鹽埕、苓雅、前鎮卻不斷下滑，原因包括重劃區建置多寡與商圈轉移等都影響區段人口數。

表2-7-1 高雄市人口數、自然增加、社會增加統計表

年度	人口數	自然增加		社會增加		實際增加	
		增加人數	增加率(%)	增加人數	增加率(%)	增加人數	增加率(%)
2009	2,770,887	1,996	1.31	276	0.18	2,272	1.49
2010	2,773,483	1,631	1.07	402	0.26	2,033	1.33
2011	2,774,470	2,566	0.93	-1,579	-0.57	987	0.36
2012	2,778,659	6,018	2.17	-1,829	-0.66	4,189	1.51
2013	2,779,877	2,349	0.85	-1,131	-0.41	1,218	0.44
2014	2,778,992	2,238	0.81	-3,123	-1.12	-885	-0.32
2015	2,778,918	1,961	0.71	-2,035	-0.73	-74	-0.03
2016	2,779,371	392	0.14	61	0.02	453	0.16
2017	2,776,912	-1,108	-0.40	-1,351	-0.49	-2,459	-0.89
2018	2,773,533	-1,389	-0.50	-1,990	-0.72	-3,379	-1.22

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

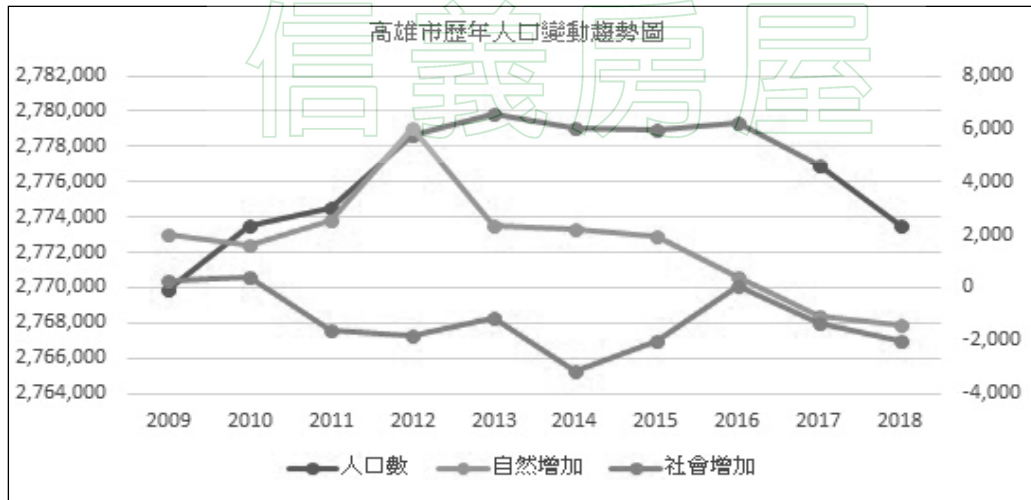


圖2-7-1 高雄市歷年人口變動趨勢圖

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

(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，而戶量（人／戶）則是每戶平均人口數。2017年高雄市人口數出現負成長，2018年負成長幅度又較前一年度增加，大幅減少了3,379人，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。

根據高雄市民政局統計，2009~2018年高雄市家戶數呈衰退變化的現象，雖然2018年家戶數為1,099,955戶，較2017年的1,092,219戶，增加了7,736戶，但成長率僅0.71%，其原因可能和家庭型態改變及出生率降低有關。戶量（人／戶）下滑至2.52人的歷史新低，由於新世代的觀念轉變，「傳宗接代」的責任對於年輕人來說已非束縛，組織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，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房地產市場主流。

表2-7-2 高雄市人口數、家戶數、戶量對照表

年度	人口數	家戶數	戶量(人/戶)
2009	2,725,267	1,007,751	2.70
2010	2,731,415	1,022,493	2.67
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
2018	2,773,533	1,099,955	2.52

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

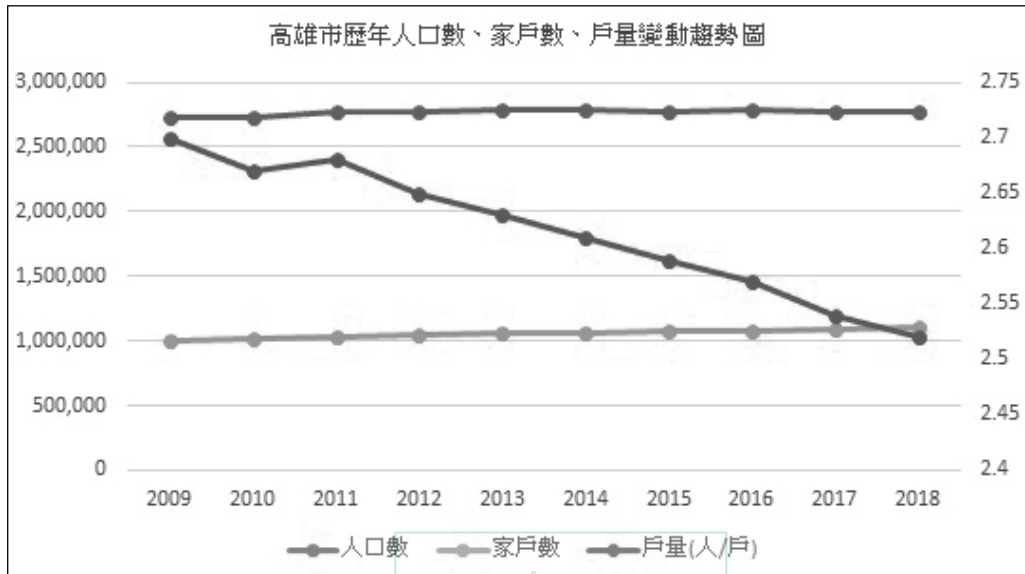


圖2-7-2 高雄市歷年人口數、家戶數、戶量變動趨勢圖

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

(三) 住宅供需

依據內政部不動產資訊平台發布之最新統計結果，2018年第4季底高雄市家戶數計有1,099,955戶，而住宅存量則有108.27萬(宅數)。相較於其他五都，高雄市家戶數及住宅存量居第三高，僅次於新北市。住宅短缺數為1.96萬宅，僅次於台北市，因此房屋需求狀況仍大於供給，供需尚屬健康。

表2-7-3 住宅供需現況(108年Q3)

區域別	家戶數(戶)	住宅存量(宅數)	住宅餘(細)數	住宅供給率(%)
全國	8,722,997	8,805,094	82,097	100.94
台北市	1,056,233	951,239	-104,994	90.06
新北市	1,562,037	1,643,002	80,965	105.18
桃園市	807,471	845,007	37,536	104.65
台中市	972,652	1,027,795	55,143	105.67
台南市	689,258	696,700	7,442	101.08
高雄市	1,099,955	1,080,353	-15,107	98.22

資料來源：內政部不動產資訊平台

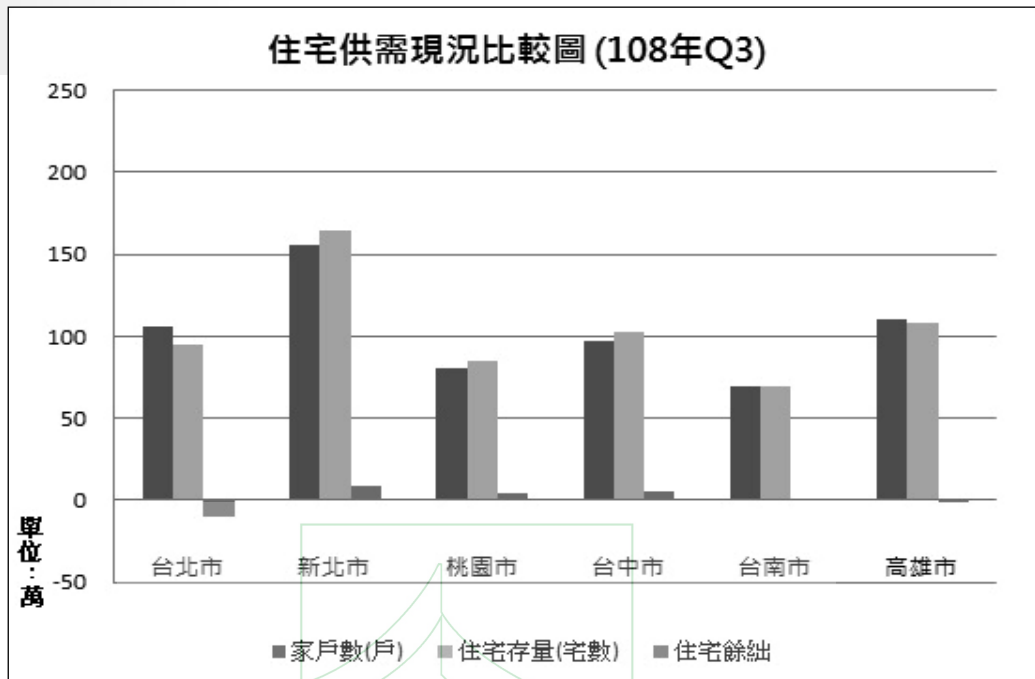


圖2-7-3 住宅供需現況比較圖

資料來源：內政部不動產資訊平台

(四) 建造執照使用執照

從房地產市場的供需情形來推測未來的景氣動向，可觀察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~2018年高雄市建築執照核發數量，高市建照核發數自2002年起連續三年大幅成長，2002年相較於2001年成長160.01%，2004年發出29,220件建築執照，是歷年來核發量最高的年份；歷年核發建照數以2009年最少，僅2,334件，為近35年來最低點。使照方面，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。隨著近年來原縣轄範圍之行政區如鳳山、鳥松、仁武及橋頭等，有數個新興重劃區接續完成，對房地產市場提供充足的「原料」，再加上政府推動新南向政策，不斷挹注資源在定位為南向基地的高雄，使得建商對於高雄的後市一片看好，紛紛參與推案，2018年高雄市核發建築執照件數15,107宅，相較2017年的7,066宅增加了113.80%，建照面積比去年減少36.15%，小宅化的趨勢比2018年更為明顯。



表2-7-4 高雄市歷年住宅建造執照與使用執照戶數一覽表

年度	建造執照(戶)	使用執照(戶)	年度	建造執照(戶)	使用執照(戶)
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	15,107	11,836

資料來源：內政部不動產資訊平台



圖2-7-4 高雄市歷年住宅建造執照與使用執照戶數變動圖

資料來源：內政部不動產資訊平台

(五) 開工數

1. 高雄市大樓開工戶數統計

高雄市2018年大樓開工戶數為9,640戶，較上年度5,988戶開工數量增加60.99%。2018年大樓開工戶數集中於三民區(2,035戶)、楠梓區(1,563戶)和苓雅區(1,106戶)。原市區2018年大樓開工數量為8,743戶，較去年增加78.76%，而原縣轄地區2018年大樓開工數量897戶，較去年減少18.23%。可見高雄市大樓開工戶數呈現量增現象，業者普遍較過往樂觀。

表2-7-5 高雄市大樓開工戶數統計

年度	高雄市(原)	高雄縣(原)	高雄市
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
2018	8,743	897	9,640

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

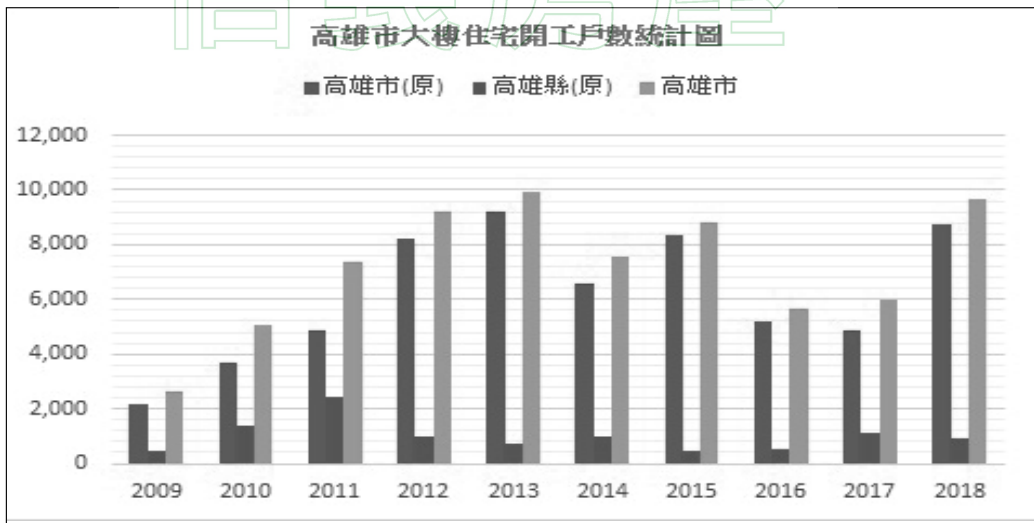


圖2-7-5 高雄市大樓住宅開工戶數統計圖

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



2. 高雄市透天住宅開工戶數統計

高雄市2018年透天開工戶數為2,027戶，較上年度1,037戶增加95.47%。高雄市2018年透天開工戶數集中於仁武區(372戶)、小港區(247戶)和楠梓區(221戶)。原市區2018年透天開工數量為551戶，較去年增加51.79%，而原縣轄地區2018年透天開工數量1,476戶，較去年674戶倍數增加118.99%。可見高雄市透天住宅開工戶數供給量大增，業者對後市看好紛紛報開工，樂觀入市。

表2-7-6 高雄市透天住宅開工戶數統計

年度	高雄市(原)	高雄縣(原)	高雄市
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
2018	551	1,476	2,027

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

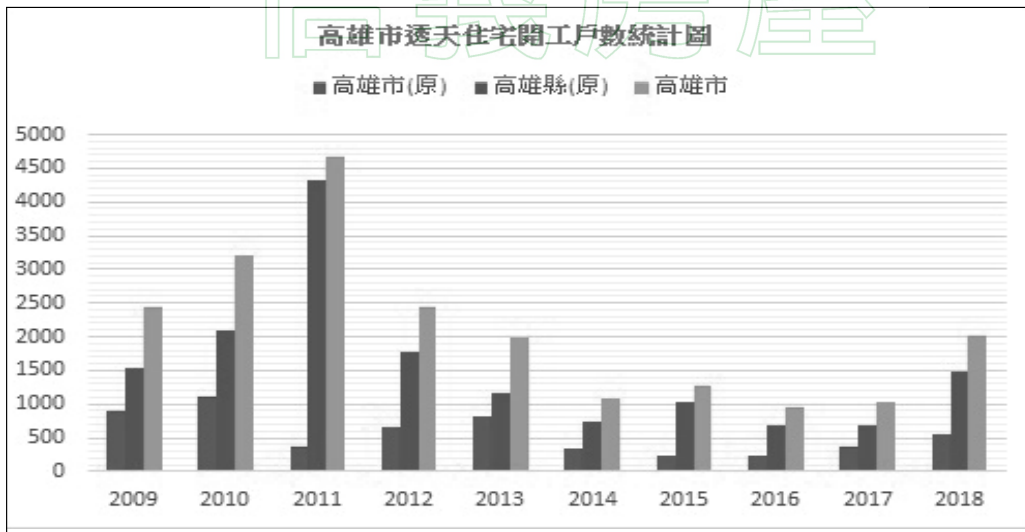


圖2-7-6 高雄市透天住宅開工戶數統計圖

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

二、交易面

(一) 第一次移轉登記

高雄市2018年建物所有權第一次登記棟數為11,627棟，較上年度大幅增加34.56%，所有權第一次登記量反應當期區域內新完工落成的建物數量，近年來由於高雄市新重劃區土地接連釋出，建商除了補充土地庫存外，對於後市的看法轉為樂觀，推案態度轉為積極。雖然景氣回升，但是不動產開發業為求去化順利，唯有讓利才能落袋為安永續經營。

表2-7-7 高雄市2009~2018年建物所有權第一次登記統計

年度	棟(戶)數	面積(m ²)
2009	4,704	1,563,783.56
2010	4,028	1,401,928.54
2011	10,578	3,406,081.28
2012	12,376	3,499,960.01
2013	11,292	3,261,038.24
2014	13,130	3,648,305.01
2015	13,430	3,504,193.86
2016	11,750	3,112,659
2017	8,641	2,278,639.56
2018	11,627	2,749,063.97

資料來源：高雄市政府地政局全球資訊網



圖2-7-7 高雄市2009~2018年建物所有權第一次登記統計圖

資料來源：高雄市政府地政局全球資訊網



(二) 買賣移轉登記(中古屋)

根據表2-7-8資料顯示，高雄市不動產市場買賣移轉件數，在過去十年間，以2013年買賣移轉登記53,523件數最高，其次是2012年買賣移轉登記48,128件數次高。從2015年到2018年來看連續四年買賣移轉件數減少一成，顯見不動產買賣交易出現衰退現象。究其原因，主要是受整體市場走勢、政府打房政策、調高房屋現值與契稅等影響，再加上奢侈稅及房地合一稅等不動產稅制改革的心理層面影響，這些都是導致買賣移轉件數下滑的主因。如果從量分析，建物所有權買賣移轉棟數以2013年43,755棟最高，2016年買賣移轉棟數創下20年來最低點僅31,279棟。雖然2017年買賣移轉棟數33,975棟比2016年增加2,696棟，成長8.62%。然而2018年買賣移轉棟數33,275棟比2017年微幅減少712棟，負成長2.10%。

表2-7-8 高雄市2011~2018年不動產買賣移轉統計

年度	件數	土地		建物	
		筆數	面積(m ²)	棟(戶)數	面積(m ²)
2011	46,041	63,778	22,066,989.90	37,469	4,778,123
2012	48,128	65,586	29,057,885.22	39,625	4,944,812
2013	53,523	74,253	27,666,709.39	43,755	5,515,110
2014	46,059	61,634	50,503,653.92	38,815	4,581,874
2015	41,177	54,002	23,468,568.89	34,845	4,129,103
2016	36,711	46,247	20,701,074.81	31,279	3,487,177
2017	40,408	51,107	21,590,576.08	33,975	3,801,059
2018	39,089	50,269	17,326,613.46	33,275	3,719,801

資料來源：高雄市政府地政局全球資訊網



圖2-7-8 高雄市2009~2018年不動產買賣移轉統計圖

資料來源：高雄市政府地政局全球資訊網

三、房價負擔能力指標

(一) 貸款負擔率

以長期來說，全國的房價負擔能力自民國100年第1季開始，由可合理負擔等級轉為略低等級。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。目前高雄市房價負擔能力由可合理負擔等級轉為略低等級。

(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。即表示民眾以超過家庭住宅總價與家戶年可支配所得的比例來繳房貸，高雄市在2013年第1季，房價負擔能力由可合理負擔等級轉為略低等級。

表2-7-9 房價負擔能力指標(2018年第2季)

都會區	貸款負擔率(%)	房價所得比(倍)
全國	36.90	9.00
台北市	61.56	15.01
新北市	50.32	12.27
台中市	38.14	9.30
桃園市	33.32	8.12
高雄市	32.56	7.94
台南市	29.53	7.20

資料來源：內政部不動產資訊平台

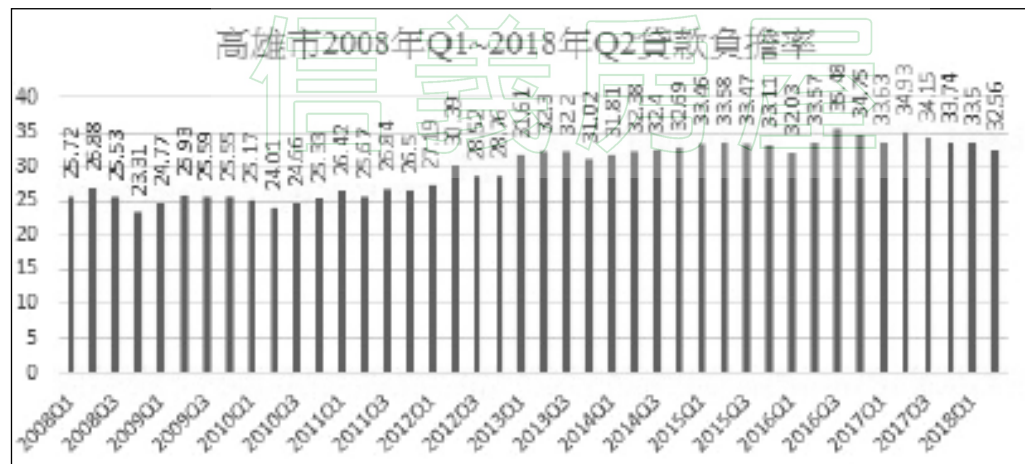


圖2-7-9 高雄市2009年Q1~2018年Q2貸款負擔率統計圖

資料來源：高雄市政府地政局全球資訊網

參、高雄市房地產市場總覽

2018年在國外總體經濟方面，2018年全球景氣出現重大不確定因素。美國和中國的貿易戰打擊投資信心，美國經濟雖略有回溫，但因國內政局不安、Fed升息等因素，經濟恐略微降溫。歐洲因英國脫歐與貿易衝突不確定性則轉呈疲軟趨勢。中國市場內需和外需同步放緩。主要國家逐步貨幣正常化，導致新興經濟體外債負擔加重，金融風險上升；外部需求成長放緩，拖累新興市場前景，尤以經常帳與財政赤字偏高的國家更顯脆弱。展望2019年，全球經濟成長力道將較2018年放緩。

國內經濟方面，2018年第4季經濟成長率為1.76%，因為消費與投資成長不如預期，經濟成長率一再下修。商品出口減少、工業生產趨緩，零售業及餐飲業營業額因年底旺季而成長，失業率下降和薪資略升，整體經濟景氣領先、同時指標均持續下跌，顯示台灣經濟景氣趨緩，近兩年來首度滑落到藍燈區。

2018年高雄市房地產市場景氣為「價穩量增」，新屋成交量微幅增加，與去年景氣「價跌量縮」相比，原市區價格回升，市場景氣逐漸回溫。雖然原縣轄地區價格依然下修，惟中古屋買賣移轉棟數增加，整體市場指數受到價格微幅上漲、新屋成交量增加以及開工大幅增加的影響，景氣明顯回溫。而2019年受到韓流效應的帶動，高雄頓時變成全球矚目熱門焦點，揪團引伴投資高雄，因此建商推案信心增加，客戶積極看屋，感受買氣熱絡，未來市場可望穩定復甦，榮景可期。

高雄市2018年人口較前一年度持續的減少，人口外移的趨勢仍然不減，高齡化、少子化的影響持續，整年度人口持續的減少對於住宅市場將產生不利的影響。2017年高雄市人口隨著華邦電子投資案，未來可望為高雄創造2,500個就業機會，高雄市民樂觀其成，未來經濟將呈現一片榮景。

2018年高雄市建物所有權第一次登記棟數為11,627棟，較上年度大幅增加34.56%，其中以鳳山區、楠梓區和三民區較多。高雄市2018年買賣移轉棟數33,263棟比上年度減少712棟，負成長2.10%。移轉棟數以鳳山區、三民區和楠梓區居多。

2018年高雄市推案數有257個，其中大樓56個、透天201個，推案戶數共11,667戶，其中大樓9,640戶、透天2,027戶，推案金額則為1,252.78億元，其中大樓960.11億元，透天292.67億元；推案數較前一年度成長

5.26%，顯示個案規模縮小，但若從推案戶數較前一年度成長66.08%來看，可見2~3房小宅當道，從推案金額比上年大幅成長82.61%，可知不動產開發業者經營心態傾向積極樂觀。

表2-7-10 高雄市2009年~2018年推案統計總表

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
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	3,084.65
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
2018	56	201	257	9,640	2,027	11,667	960.11	292.67	1,252.78

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

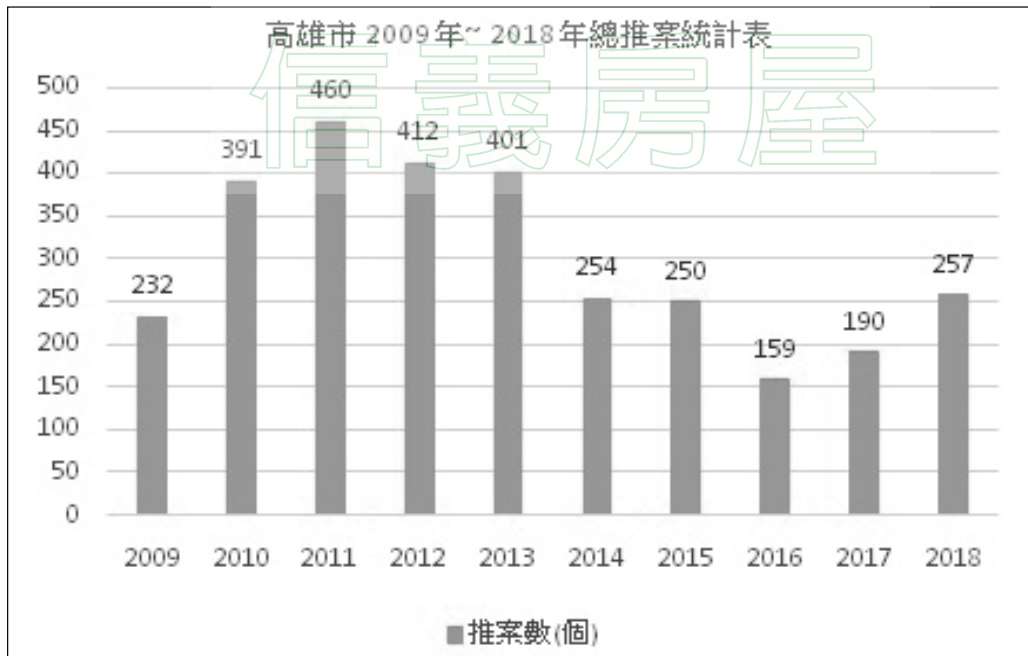


圖2-7-10 高雄市2009年~2018年總推案統計總圖

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

2018年在原市區的推案數大樓有49個，透天有54個，共103個個案，在原縣轄地區的推案數大樓有7個，透天有147個，共154個個案，合計257個個案，比2017年190個減少67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2-7-11 高雄市2009年~2018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)		
	原市區	原縣轄地區	小計	原市區	原縣轄地區	小計	原市區	原縣轄地區	小計
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
2018	49	7	56	54	147	201	103	154	257

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

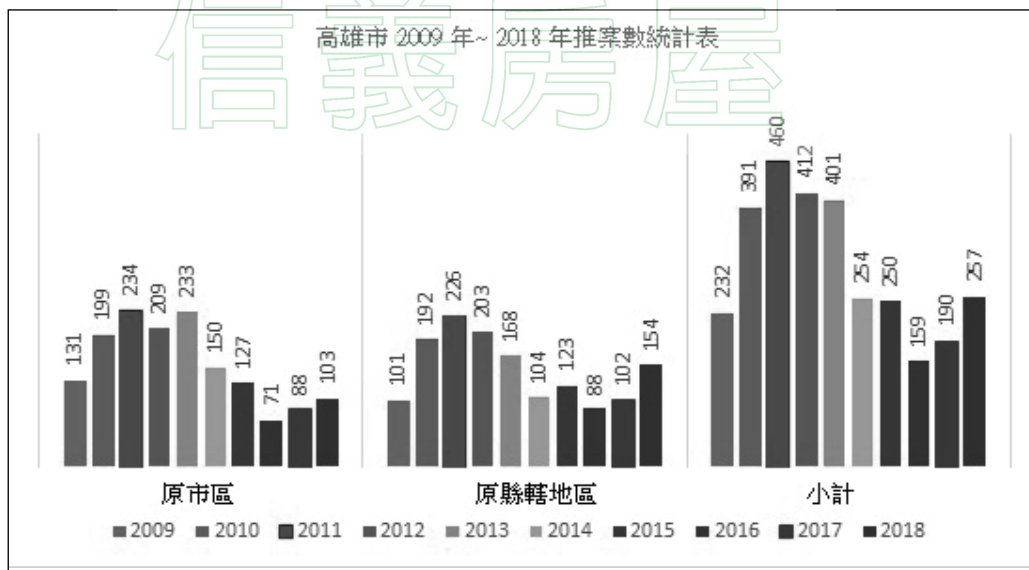


圖2-7-11 高雄市2009年~2018年推案數統計圖

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

2018年在原市區的大樓推案戶數有8,743個，透天有551個，共9,294戶，在原縣轄地區的大樓推案戶數有897戶，透天有1,476戶，共2,373戶，合計11,667戶，比2017年7,025戶增加4,642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2009年5,098戶最少，但是從2011年開始，市場推案戶數增加一倍來到12,336戶，爾後沉寂兩年後到2018年再飆大量。

表2-7-12 高雄市2009年~2018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)		
	原市區	原縣轄地區	小計	原市區	原縣轄地區	小計	原市區	原縣轄地區	小計
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
2018	8,743	897	9,640	551	1,476	2,027	9,294	2,373	11,667

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

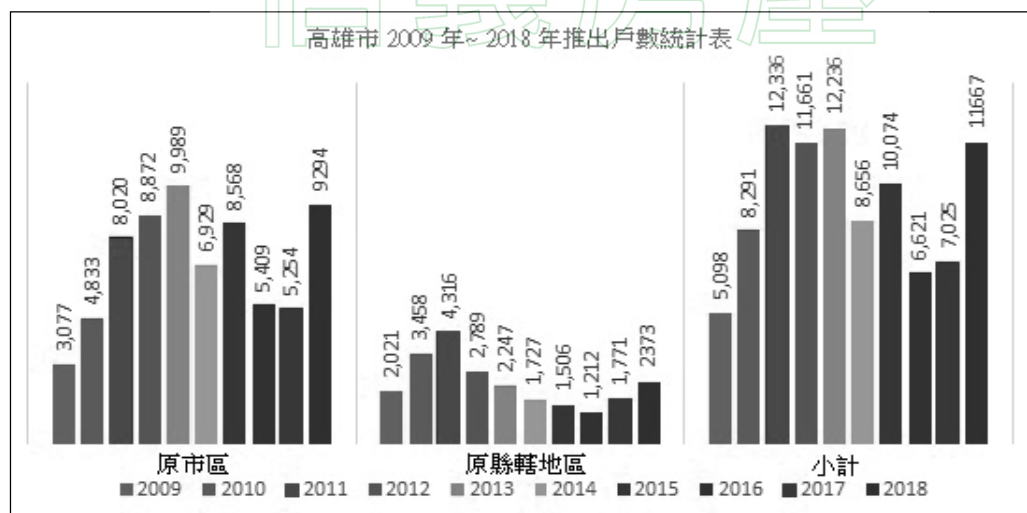


圖2-7-12 高雄市2009年~2018年推出戶數統計圖

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

2018年原市區各行政區域推案個數主要集中於苓雅區、楠梓區和三民區，總銷售金額則是以鼓山區最高為232.65億元。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 原市區2009年~2018年推案統計總表

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
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
2018	49	54	103	8,743	551	9,294	924.7	98.56	1,023.26

資料來源：高雄市不動產開發商業同業公會

表2-7-14 2018年原市區各行政區推案統計總表

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
鹽埕區	1	0	1	126	0	126	16.50	0	16.50
鼓山區	3	5	8	1,005	24	1,029	231.25	5.72	232.65
左營區	6	3	9	1,075	3	1,078	90.35	1.40	91.75
楠梓區	9	20	29	1,563	221	1,784	106.66	36.52	143.18
三民區	8	3	11	2,035	26	2,061	173.43	6.86	180.29
新興區	2	0	2	187	0	187	13.76	0	13.76
前金區	4	2	6	769	4	773	54.30	1.32	55.62
苓雅區	12	3	15	1,106	22	1,128	156.94	8.05	164.99
前鎮區	3	2	5	556	20	576	65.50	5.50	71.00
小港區	1	16	17	321	247	568	16.00	37.51	53.51
合計	49	54	103	8,743	567	9,310	924.70	102.88	1023.25

資料來源：高雄市不動產開發商業同業公會

2018年原縣轄地區推案數154個，比前一年度102個成長50.98%，個案規模有縮小情形，從推案戶數比上年度成長33.99%，可見市場以2~3房首購型產品為主，從推案金額則較前一年成長44.95%。2014年因為受到奢侈稅與實價登錄影響，原縣轄地區推案數量大量減少，2017年則緩步回升。2018年無論是推案數、戶數及推案金額，均較前一年度明顯增加，房地產市場更是拉出長紅，人潮買氣再現，市場暢旺。

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，轉向澄清湖特定區北段仁武區部分，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2,000萬元以上。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。

表2-7-15 原縣轄地區2009年~2018年推案統計總表

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
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
2018	7	147	154	897	1,476	2,373	35.42	194.11	229.53

資料來源：高雄市大高雄不動產開發商業同業公會

表2-7-16 2018年原縣轄地區各行政區推案統計總表

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
行政區									
鳳山區	2	17	19	123	110	233	2.68	25.28	27.96
鳥松區	0	4	4	0	18	18	0	3.56	3.56
仁武區	2	38	40	145	372	517	8.24	62.31	70.55
大社區	0	4	4	0	38	38	0	4.74	4.74
大樹區	0	6	6	0	59	59	0	5.41	5.41
大寮區	2	13	15	60	137	197	2.50	17.04	19.54
林園區	0	6	6	0	75	75	0	6.74	6.74
岡山區	0	20	20	0	192	192	0	18.96	18.96
茄萣區	0	4	4	0	74	74	0	6.50	6.50
橋頭區	1	3	4	569	45	614	22.00	4.50	26.50
梓官區	0	3	3	0	26	26	0	2.92	2.92
阿蓮區	0	2	2	0	20	20	0	2.60	2.60
路竹區	0	8	8	0	100	100	0	22.59	11.59
燕巢區	0	5	5	0	86	86	0	9.73	9.73
彌陀區	0	4	4	0	36	36	0	3.62	3.62
湖內區	0	7	7	0	55	55	0	5.60	5.60
旗山區	0	2	2	0	18	18	0	1.52	1.52
美濃區	0	1	1	0	15	15	0	1.50	1.50
合計	7	147	154	897	1476	2373	35.42	205.11	229.53

資料來源：高雄市大高雄不動產開發商業同業公會

綜合成交狀況資料觀察，2018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。整體而言，近期高雄市房地產市場開始出現價漲量增的緩步回溫，建商開始增加開工量，各地區出現價格漲跌互見去化速度不同的現象。展望未來，由於整體經濟大環境不佳，高雄市人口持續減少，如能繼續維持價格穩定減量經營，將有助於市場的復甦，市府如何以友善的租稅政策和積極招商引資來活絡經濟，將是未來房市持續成長的關鍵。



肆、行政區房地產市場概況分析

一、鹽埕區房地產市場概況分析

(一) 一手市場分析

鹽埕區位於原高雄市區西側，西北面與鼓山區接壤，東鄰前金區和三民區，東南隔愛河出口與苓雅區，南側隔著高雄港與旗津區相望，鹽埕區面積1.4161平方公里，戶數10,786戶，總人口24,041人（2019年2月）是高雄市面積最小的行政區。本區主要是由高雄港建港時的港底泥沙填海造陸而成，地勢平坦，氣候屬熱帶季風氣候，產業以工商業為主。

本區因為是早期都市計劃發展區域，街道呈棋盤格式規劃，但發展時間較早，路幅狹小，許多建築物相當老舊，商業不若過往繁榮而導致人口大量外移，雖然生活環境機能仍佳，但仍亟需透過都市更新或地方創生讓本區再生，因此港市合一和危老都更題材不斷在此區發酵，近期已漸有復甦跡象，1至10號碼頭的蓬萊商港約20公頃的棧庫群，2019年將有大港橋跨越三號船渠，連結駁二大義倉庫群與蓬萊商港區，串聯亞洲新灣區水岸觀光產業。預估整體棧庫群開發完成，可至少創造15億產值與1300個就業機會。

表2-7-17 鹽埕區2009~2018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)
2009	0	0	0	0
2010	0	0	0	0
2011	1	4	0.8	2,000
2012	1	72	6.65	923.6
2013	0	0	0	0
2014	3	224	19.8	884
2015	4	172	19.42	1,129
2016	0	0	0	0
2017	0	0	0	0
2018	1	126	16.5	1,310

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

鹽埕區在2016、2017連續兩年無個案推出，2018年僅推出1個個案，共126戶，推案金額16.5億元，平均每戶總價1,309.52萬元。唯一推出個案為大樓，透天無個案推出，房屋市場清淡，未來仍混沌未明，不過在高雄市政府和台灣港務公司積極開發招商，已略有成效。

二、鼓山區房地產市場概況分析

(一) 一手市場分析

鼓山區位於高雄市西南方，市中心西北方，鼓山區與左營區、三民區毗鄰，以鼓山一、二路旁之鐵路臨港線與鹽埕區相接。面積14.7523平方公里，戶數58,160戶，總人口139,259人。背山面海的絕佳地理環境，早期為發展工業、漁業與國際貿易的據點。鼓山區2018年推出8個個案，較2017年的7個僅增1個個案。2018年的推案戶數為1,013戶，較2017年的78戶大幅增加。2018年平均每戶總價為2,297萬元，相較於2017年的1,342萬元，價格漲了近50%之多。由於本區可建土地日益減少，許多建案的銷售單價在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高雄市以外地區的消費階層。

表2-7-18 鼓山區2009~2018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)
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
2018	8	1,013	236.97	2,297

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2-7-19 鼓山區2008~2018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	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
2018	3	1,005	5	8	8	1,013

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) 二手市場分析

鼓山區的美術館周邊地區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2009年的11.6萬元到2018年的平均成交單價達到19.7萬元，上漲69.83%，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2009年的12.7萬元到2018年的21.6萬元上漲70.08%，2009年是12.7萬元為最低點。在平均總價方面從2009年的683萬元到2018年的平均成交總價達到1,012萬元，上漲48.17%，2018年是最高點。

表2-7-20 高雄市鼓山區近十年住宅價格變動統計表

年度	成交總價區間						平均總價 (萬元)	平均單價 (萬元/坪)	
	300萬以下	300-500萬	500-700萬	700-1000萬	1000-2000萬	2000萬以上		住宅	5年內大樓
2008年	12.7%	34.9%	17.5%	14.3%	15.9%	4.8%	765	12.9	14.0
2009年	22.2%	30.2%	15.9%	14.3%	14.3%	3.2%	683	11.6	12.7
2010年	17.5%	36.8%	23.7%	13.2%	6.1%	2.6%	633	11.7	13.5
2011年	7.1%	35.5%	23.9%	15.5%	12.9%	5.2%	745	14.6	16.0
2012年	6.4%	32.8%	25.9%	18.5%	12.2%	4.2%	760	16.3	20.0
2013年	3.9%	20.5%	37.6%	21.0%	12.7%	4.4%	791	18.4	20.5
2014年	5.9%	12.9%	29.6%	24.7%	22.0%	4.8%	865	19.6	22.2
2015年	7.5%	18.1%	29.4%	19.4%	21.9%	3.8%	811	19.5	22.2
2016年	1.9%	13.5%	31.4%	27.6%	23.1%	2.6%	884	18.9	20.7
2017年	5.7%	12.6%	29.6%	25.8%	23.3%	3.2%	854	18.4	20.2
2018年	3.0%	8.3%	22.6%	26.8%	32.7%	6.5%	1,012	19.7	21.6

資料來源：信義房屋企研室

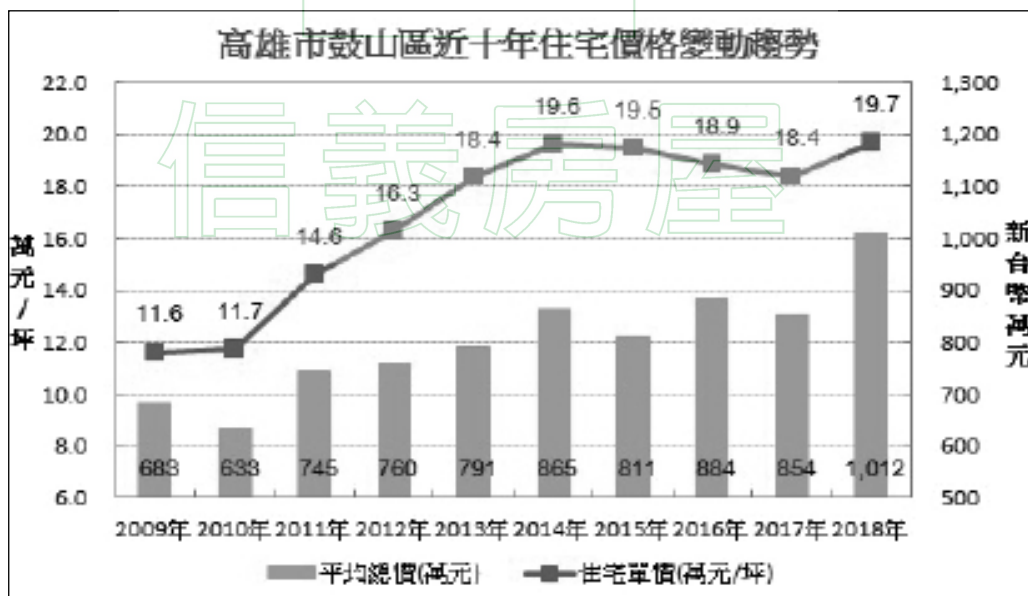


圖2-7-13 2008~2018年高雄市鼓山區住宅價格變動趨勢圖

資料來源：信義房屋企研室

從成交價之比例分佈來看，在2018年主要的成交價是1,000~2,000萬元間占32.7%，其次是700~1,000萬元產品占26.8%，兩者合計59.5%的成交比例。2009年主要的成交價是300~500萬元間占30.2%，其次是300萬元以下產品占22.2%，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從300~500萬元之間，已經調高到700~2,000萬元這個區間。

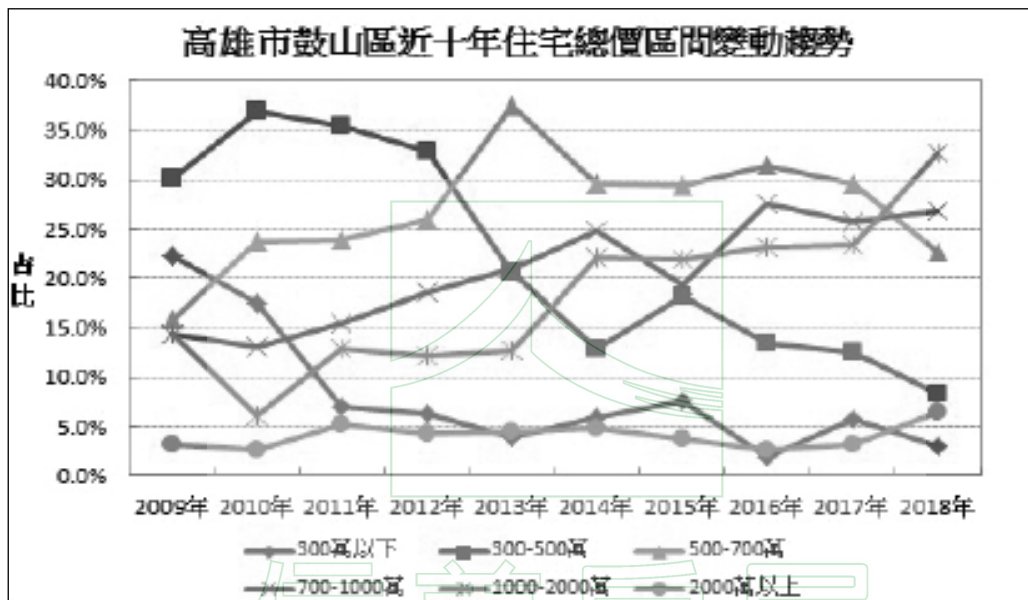


圖2-7-14 2009-2018年鼓山區成交總價區間趨勢圖

資料來源：信義房屋企研室

2009年的流通天數為90.8天，2018年的流通天數為146.2天，鼓山區長期以來流通天數大約在3~4個月，2012年房市交易活絡，因此流通天數降至50天，但2017年起受到房市政策干擾和市場景氣影響，使得流通天數拉長至113.9天。也就是說不動產的商品銷售期間增加了55.4天，成交的速度相較過去變慢許多。

表2-7-21 高雄市鼓山區近十年流通天數及成交面積變動統計表

年度	單位成交面積(坪)						平均成交面積(坪)	流通天數(天)
	15坪以下	15-25坪	25-35坪	35-45坪	45-55坪	55坪以上		
2008年	0.0%	3.3%	20.0%	25.0%	15.0%	36.7%	52.6	97.2
2009年	0.0%	5.1%	15.3%	28.8%	17.0%	33.9%	52.3	90.8
2010年	0.0%	7.8%	24.3%	30.1%	19.4%	18.5%	44.8	79.4
2011年	0.0%	8.8%	21.1%	32.7%	11.6%	25.9%	45.4	60.4
2012年	1.1%	11.0%	28.6%	26.4%	15.4%	17.6%	40.9	50.0
2013年	0.9%	14.7%	28.4%	32.1%	13.3%	10.6%	38.8	57.5
2014年	2.8%	19.7%	19.1%	25.8%	14.0%	18.5%	41.1	66.7
2015年	3.3%	14.4%	28.8%	24.2%	14.4%	15.0%	39.5	90.2
2016年	0.7%	12.9%	21.8%	25.2%	19.7%	19.7%	42.5	97.8
2017年	0.7%	9.7%	22.1%	30.5%	14.3%	22.7%	44.3	113.9
2018年	0.6%	8.6%	17.3%	23.5%	16.7%	33.3%	49.6	146.2

資料來源：信義房屋企研室

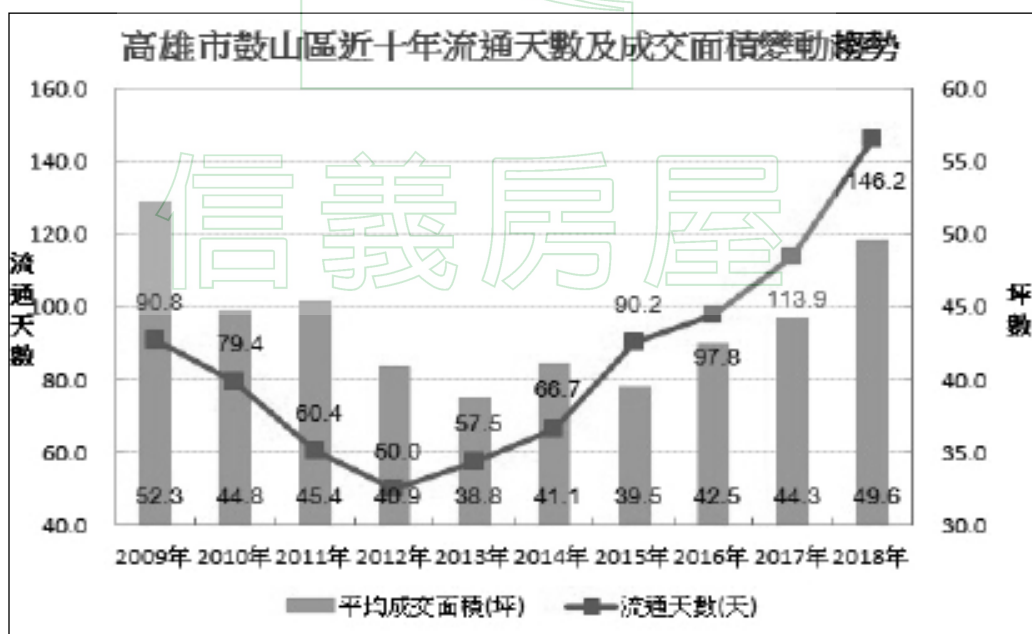


圖2-7-15 2009年~2018年鼓山區流通天數及成交面積變動趨勢圖

資料來源：信義房屋企研室

交易面積來看，鼓山區2009~2018年的成屋的交易面積，自2009年平均成交面積52.3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，2018年平均成交面積升至49.6坪。

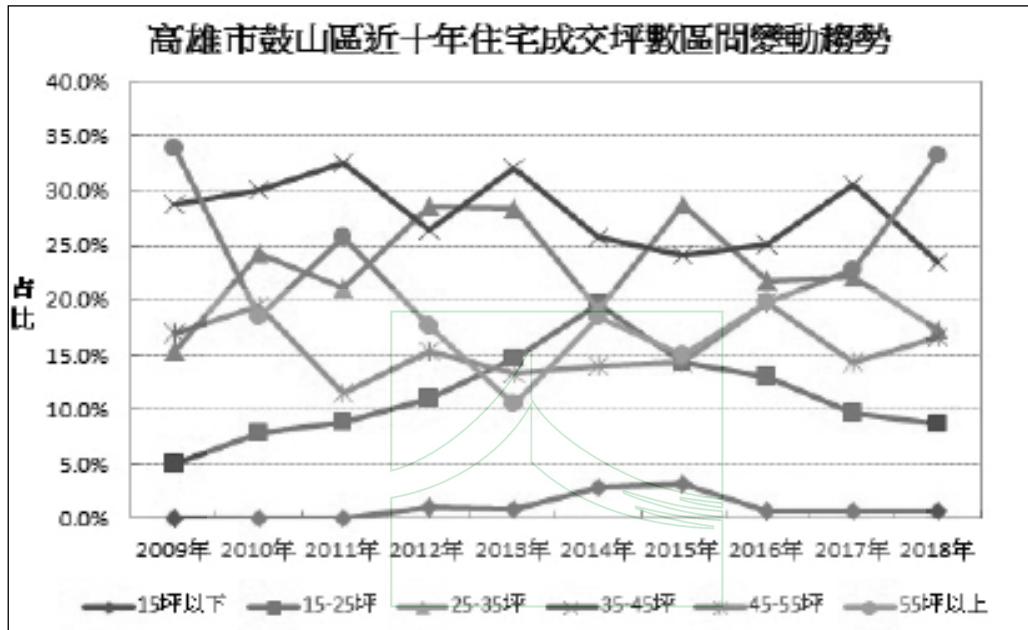


圖2-7-16 2009年~2018年鼓山區住宅成交坪數區間變動趨勢圖

資料來源：信義房屋企研室

三、左營區房地產市場概況分析

(一) 一手市場分析

左營區是高雄最早發展的區域，位於市內西南部，市中心北方，西濱台灣海峽，與三民區、鼓山區、楠梓區、仁武區相鄰。總人口196,757人，是高雄第三大區。左營共可以分為左營站前側至蓮池潭周邊的舊聚落、高鐵站周邊及鐵路以東的重劃區，以及左營區北側的眷村區等三大區塊，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。

2018年左營區推出個案有9個，較2017年推案減少2個，在推出個案戶數上，2018年為1,078戶，相較於2017年的1,574戶減少496戶，2018年推案金額為91.75億元，與2017年的135.8億元，推案金額增幅為132.58%，但平均每戶總價為851萬元，與2017年863萬元，約略減少12萬元，這代表漲升無力預期回跌，投資退場自住觀望。

(二) 二手市場分析

左營是發展最早的地區，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。但展望未來，配合由高鐵、台鐵、捷運及高快速公路所建構的大高雄交通路網，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。

表2-7-22 高雄市左營區近十年住宅價格變動統計表

年度	成交總價區間						平均 總價 (萬元)	平均單價 (萬元/坪)	
	300萬以下	300-500萬	500-700萬	700-1000萬	1000-2000萬	2000萬以上		住宅	5年內大樓
2008年	44.9%	29.0%	13.0%	10.1%	2.9%	0.0%	419	8.2	10.4
2009年	43.6%	36.4%	7.3%	10.9%	1.8%	0.0%	415	8.4	11.5
2010年	25.3%	32.6%	19.0%	6.3%	14.7%	2.1%	570	10.3	14.1
2011年	12.1%	43.4%	22.3%	13.9%	7.8%	0.6%	563	11.7	13.7
2012年	9.0%	36.5%	32.9%	11.7%	8.6%	1.4%	610	12.7	16.9
2013年	3.3%	27.1%	37.4%	16.9%	13.6%	1.8%	705	15.9	20.1
2014年	3.5%	25.8%	34.5%	24.0%	10.9%	1.3%	696	17.0	21.0
2015年	1.3%	23.2%	35.2%	24.0%	13.7%	2.6%	756	16.9	19.5
2016年	1.2%	22.7%	32.5%	27.6%	13.5%	2.5%	742	16.5	20.0
2017年	1.5%	21.1%	35.3%	22.6%	15.7%	3.9%	830	16.9	22.0
2018年	2.6%	19.0%	34.4%	26.5%	12.7%	4.8%	835	17.4	20.9

資料來源：信義房屋企研室

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2009年的8.4萬元提高到2018年的平均成交單價達到17.4萬元，上漲107.14%。而五年內大樓的平均成交單價從2009年的11.5萬元到2018年的20.9萬元，上漲81.74%。在平均總價方面從2009年的415萬元到2018年的平均成交總價達到835萬元，上漲101.20%。

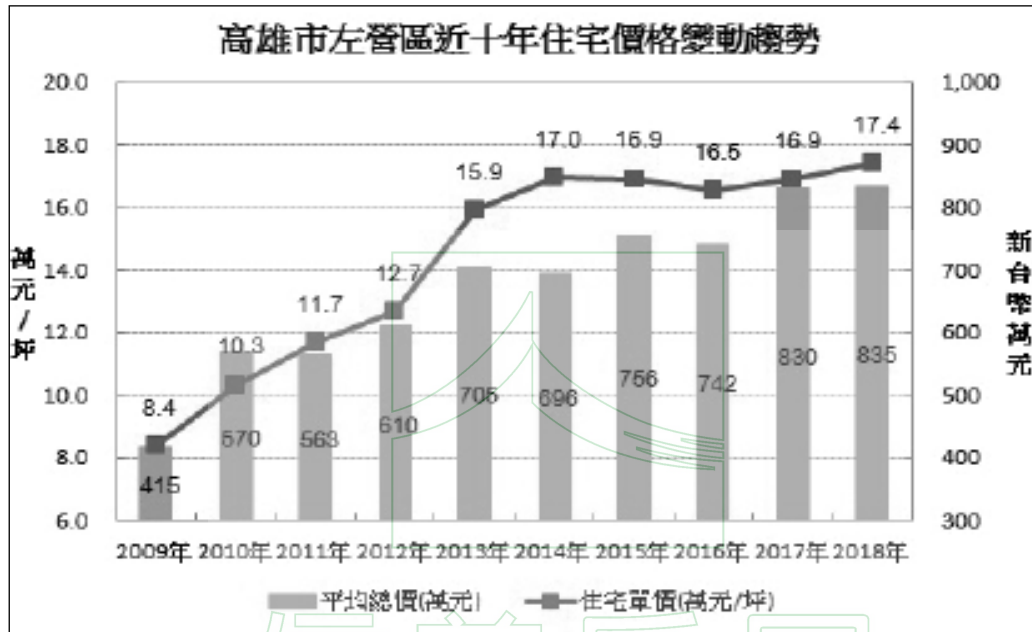


圖2-7-17 2009~2018年高雄市左營區住宅價格變動趨勢圖

資料來源：信義房屋企研室

成交價之比例分佈，左營區2009年主要的成交價是300萬元以下占43.6%，其次是300~500萬元產品有36.4%，兩者合計高達80%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。但在2018年主要的成交價是500~700萬元間占34.4%，其次是700~1,000萬元產品占有26.5%，總計這兩種產品將近成屋市場60.9%的交易量。顯示本區的消費者主要是首換族群且以中上階級為主。

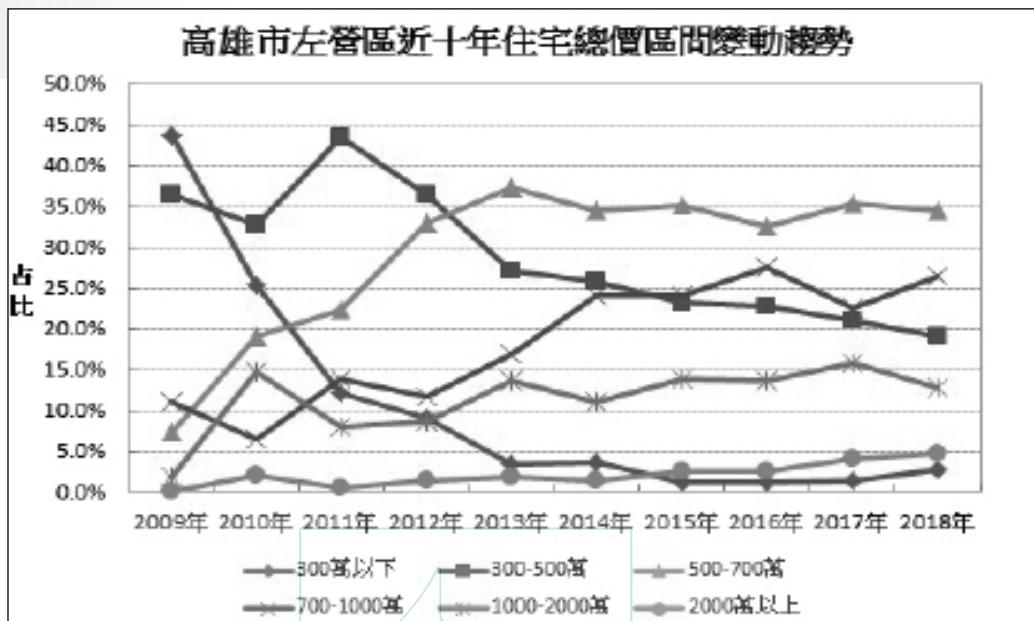


圖2-7-18 2009~2018年左營區成交總價區間趨勢圖

資料來源：信義房屋企研室

2009年左營區的流通天數為70.1天，2018年的流通天數為131.8天，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

表2-7-23 高雄市左營區近十年流通天數及成交面積變動統計表

年度	單位成交面積(坪)						平均成交面積(坪)	流通天數(天)
	15坪以下	15-25坪	25-35坪	35-45坪	45-55坪	55坪以上		
2008年	1.6%	9.8%	21.3%	37.7%	11.5%	18.0%	43.0	76.8
2009年	0.0%	2.1%	33.3%	33.3%	25.0%	6.3%	41.4	70.1
2010年	0.0%	7.5%	20.0%	35.0%	21.3%	16.3%	44.7	56.3
2011年	0.0%	7.4%	23.0%	34.5%	21.0%	14.2%	41.9	44.6
2012年	1.5%	5.5%	17.6%	41.2%	22.1%	12.1%	42.0	66.5
2013年	0.4%	7.9%	27.3%	37.9%	13.8%	12.7%	40.6	52.1
2014年	1.9%	7.9%	28.5%	38.3%	14.0%	9.4%	38.7	63.1
2015年	0.5%	10.3%	21.5%	34.1%	22.4%	11.2%	40.6	88.6
2016年	0.0%	10.5%	21.1%	34.9%	20.4%	13.2%	41.5	111.6
2017年	1.1%	7.4%	21.2%	33.9%	19.1%	17.5%	44.4	98.2
2018年	0.6%	8.3%	23.9%	30.0%	18.9%	18.3%	44.5	131.8

資料來源：信義房屋企研室

增加了38.8天，2018年成交的速度相較過去變慢許多，長期以來流通天數大約在4~5個月，顯然成屋交易有趨緩的現象。



圖2-7-19 2009~2018年左營區流通天數及成交面積變動趨勢圖

資料來源：信義房屋企研室

從交易面積來看，左營區2009~2018年的成屋的交易面積，自2009年平均成交面積41.4坪，到2018年平均成交面積44.5坪，為歷年平均成交面積最高，大坪數已經逐漸退場，取而代之是中坪數面積。2018年左營區的成交坪數在35~45坪的物件約占30%，其次是25~35坪占23.9%；45~55坪以下的物件占18.9%。

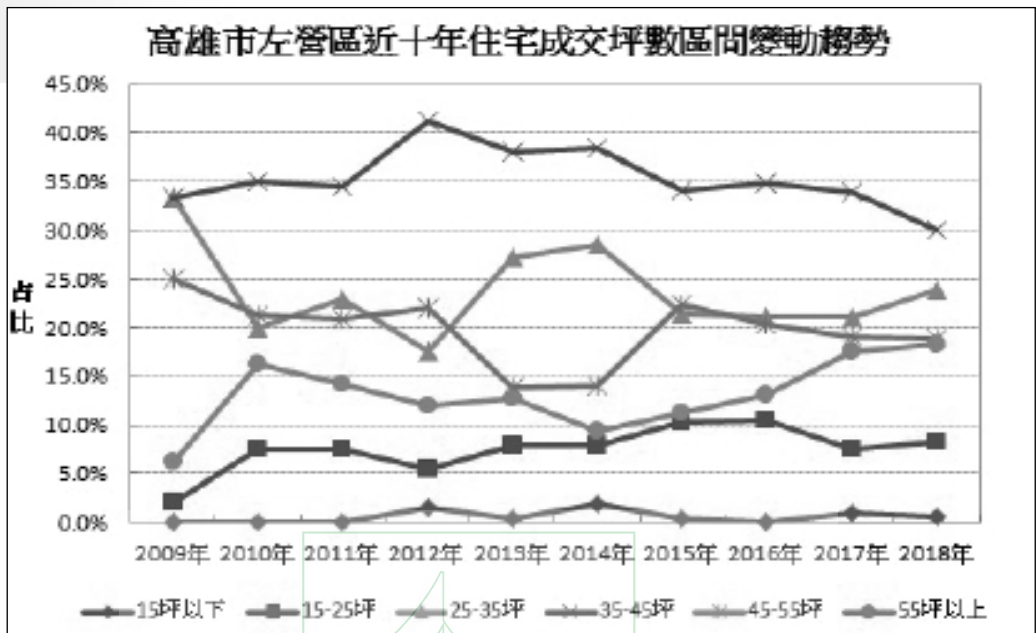


圖2-7-20 2009~2018年左營區住宅成交坪數區間變動趨勢圖

資料來源：信義房屋企研室

四、楠梓區房地產市場概況分析

(一) 一手市場分析

楠梓區總人口184,719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，本區因北側屬高雄新市鎮範圍，提供相當的土地庫存供給，再加上國立高雄大學和國立高雄科技大學楠梓校區在此設校，所以近期新推建案多以滿足師生需求為訴求，是2018年高雄主要的推案地區，連帶地使得周邊的橋頭地區也受惠。

2018年楠梓區推出個案29個，與2017年17個相較增加12個，在推出個案戶數上，2018年為1,784戶，與2017年的660戶增加1,124戶。2018年推案金額為143.18億元，與2017年的51.36億元增加了91.82億元，平均每戶推案總價為803萬元，目前楠梓區的透天厝新案產品總價都超過2,200萬元。



五、三民區房地產市場概況分析

(一) 一手市場分析

三民區位居高雄市區的中央地帶，與鼓山區、鹽埕區、新興區、前金區、苓雅區、左營區、鳳山區、鳥松區、仁武區相鄰。本區機關學校眾多，交通發達，高雄車站位於此區，是台鐵和捷運共站。人口數341,327人，為高雄市人口第二多的轄區，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。

2018年三民區推出個案為11個，與2017年相較少了1個個案。在推出個案戶數上，2018年為2,061戶，與2017年的1,469戶相較增加592戶。2018年的推案金額為180.29億元，與2017年相較多了56.64億元。戶數與金額均同步增加。但是2018年每戶總價與2017年相較平均總價增加33萬元，每戶總價在875萬元。

(二) 二手市場分析

三民區內各級學校林立，如國立高雄科技大學建工校區、高雄醫學大學、文藻外語科技大學及高雄中學等，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。

在住宅平均成交單價方面，從2009年的7.4萬元到2018年的15.5萬元，平均每坪單價高出7.7萬元，上漲104.05%，而五年內大樓的平均成交單價從2009年的9.7萬元到2018年的19.9萬元上漲105.15%，2009年是9.7萬元為最低點。在平均總價方面從2009年的413萬元到2018年的平均成交總價達到680萬元，上漲64.65%。

表2-7-24 高雄市三民區近十年住宅價格變動統計表

年度	成交總價區間						平均總價 (萬元)	平均單價 (萬元/坪)	
	300萬以下	300-500萬	500-700萬	700-1000萬	1000-2000萬	2000萬以上		住宅	5年內大樓
2008年	47.4%	25.3%	14.7%	7.4%	4.2%	1.1%	419	7.7	12.9
2009年	42.4%	31.4%	12.7%	10.2%	3.4%	0.0%	413	7.4	9.7
2010年	30.9%	42.1%	11.8%	9.2%	5.9%	0.0%	442	8.4	10.6
2011年	31.8%	40.5%	14.9%	7.2%	4.1%	1.5%	457	9.7	13.5
2012年	24.2%	39.3%	23.4%	8.7%	4.5%	0.0%	474	10.5	13.7
2013年	22.5%	27.0%	25.7%	14.3%	9.8%	0.6%	565	12.8	17.5
2014年	15.6%	23.8%	30.1%	12.9%	15.2%	2.3%	670	13.8	21.2
2015年	11.4%	29.4%	28.2%	20.4%	10.2%	0.4%	621	14.6	20.3
2016年	17.4%	25.1%	27.2%	18.5%	9.2%	2.6%	637	14.1	19.2
2017年	13.3%	19.4%	38.4%	17.1%	10.9%	1.0%	646	14.0	18.5
2018年	18.1%	23.8%	21.2%	18.7%	15.5%	2.6%	680	15.5	19.9

資料來源：信義房屋企研室

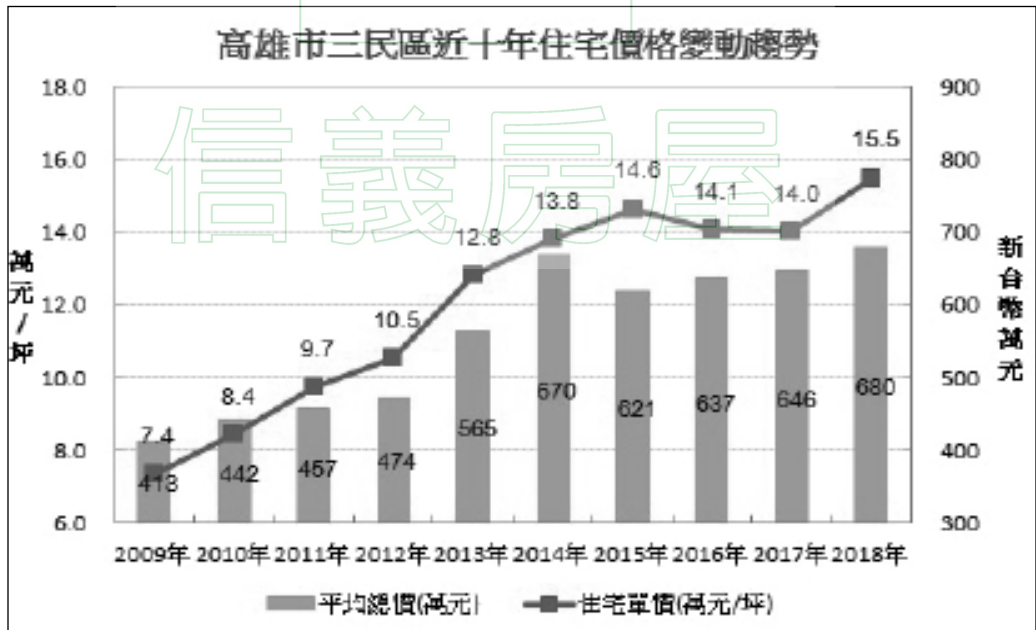


圖2-7-21 2009~2018年三民區住宅價格變動趨勢圖

資料來源：信義房屋企研室

成交價之比例分佈，在2009年主要的成交價是300萬元以下占42.4%，其次是300~500萬元間占31.4%，二者合計占73.8%；2018年主要的成交價是300~500萬元間占23.8%，其次是500~700萬元產品占有21.2%，總計這兩種產品將近成屋市場45%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。

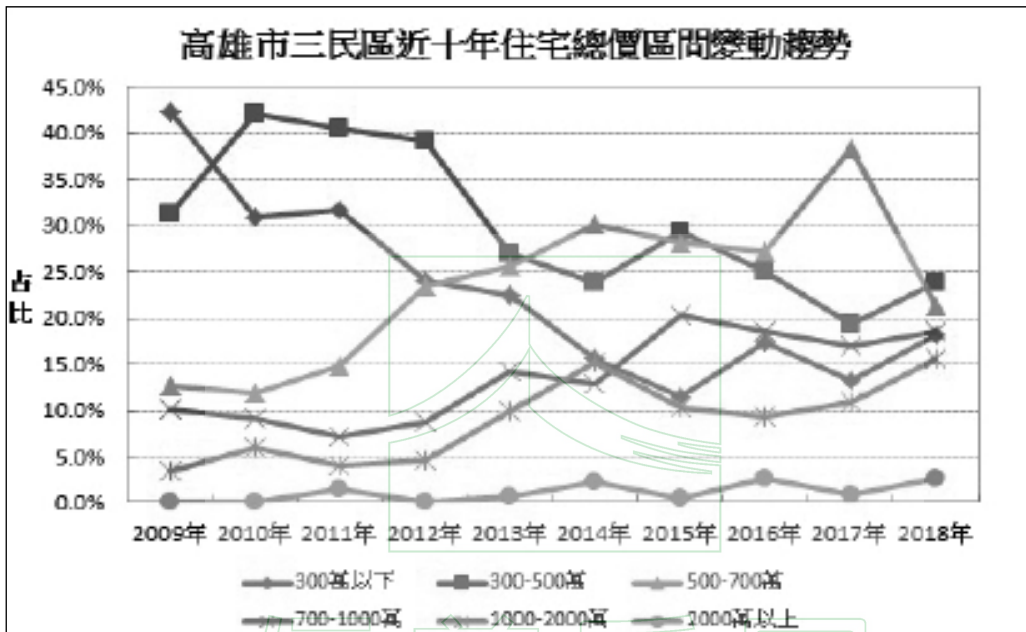


圖2-7-22 2009~2018年三民區成交總價區間趨勢圖

資料來源：信義房屋企研室

2009年三民區的流通天數為99.3天，2018年的流通天數為117.2天，長期以來流通天數大約在3~4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2018年起受到房市政策干擾，使得流通天數拉長至 117.2天，也就是說不動產的商品銷售期間增加了17.9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。

表2-7-25 高雄市三民區近十年流通天數及成交面積變動統計表

年度	單位成交面積(坪)						平均成交面積(坪)	流通天數(天)
	15坪以下	15-25坪	25-35坪	35-45坪	45-55坪	55坪以上		
2008年	14.9%	5.4%	18.9%	27.0%	14.9%	18.9%	39.4	100.1
2009年	1.1%	10.0%	20.0%	28.9%	22.2%	17.8%	42.9	99.3
2010年	4.2%	8.3%	13.3%	32.5%	16.7%	25.0%	46.2	67.6
2011年	3.8%	10.8%	28.0%	31.9%	15.3%	10.2%	38.1	64.3
2012年	2.2%	14.6%	26.1%	31.0%	16.4%	9.7%	39.1	58.5
2013年	5.8%	16.1%	25.3%	27.6%	16.9%	8.4%	37.1	62.8
2014年	8.3%	7.8%	24.0%	30.4%	17.2%	12.3%	39.9	78.9
2015年	4.3%	10.1%	24.9%	34.0%	16.8%	10.1%	38.6	80.5
2016年	12.8%	9.2%	21.3%	29.3%	16.5%	11.0%	37.1	96.1
2017年	4.5%	9.5%	18.4%	37.4%	19.0%	11.2%	41.1	111.0
2018年	12.2%	14.7%	18.0%	21.2%	12.2%	21.8%	40.3	117.2

資料來源：信義房屋企研室

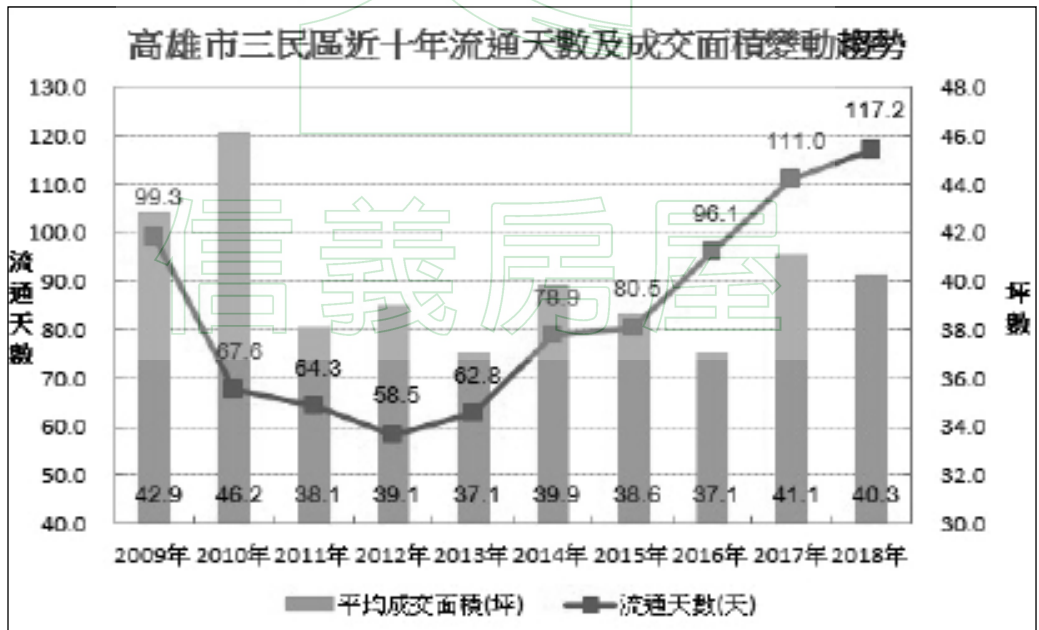


圖2-7-23 2009~2018年三民區流通天數及成交面積變動趨勢圖

資料來源：信義房屋企研室

從交易面積來看，三民區2009年~2018年的成屋的交易面積，自2009年平均成交面積42.9坪，到2018年平均成交面積40.3坪，歷年平均成交面積略高，大坪數已經逐漸退場，取而代之是中坪數面積。2018年三民區的成交坪數在55坪以上的物件約占21.8%，其次是35~45坪占21.2%；25~35坪以下的物件占18%。



圖2-7-24 2009~2018年三民區住宅成交坪數區間變動趨勢圖

資料來源：信義房屋企研室

六、新興區房地產市場概況分析

(一) 一手市場分析

舊稱大港埔的新興區位於改制前高雄市的地理中心，被三民、苓雅和前金區所環繞，人口數50,996人，早年發展以農業為主，但自從高雄火車站自鼓山區的哈瑪星遷徙至本區北側與三民區交界處，使得新興區成為日治時期至70年代高雄地區發展較為迅速的區域。加上觀光之發展，逐漸形成如六合觀光夜市、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，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。2018年代銷市場推出2個個案，推出戶數187戶，較2017年增加184戶，推案的金額為13.76億元，高出2017年的1.22億元，創下多年來的新低推案金額。由於本區可用住宅建地有限，若沒有擴大推動都市更新，本區一手市場將難以擺脫持續萎縮的情境。

(二) 二手市場分析

在平均成交單價方面，2018年的平均成交單價達到16.2萬元，提高8.2萬元，成長63.63%。在年平均總價634萬元，較2017年平均總價588萬元，提高46萬元，成長7.82%。成交價之比例分佈，2017年主要的成交價是300萬

表2-7-26 高雄市新興區近十年住宅價格變動統計表

年度	成交總價區間						平均總價 (萬元)	平均單價 (萬元/坪)	
	300萬以下	300-500萬	500-700萬	700-1000萬	1000-2000萬	2000萬以上		住宅	5年內大樓
2008年	61.5%	15.4%	15.4%	7.7%	0.0%	0.0%	291	6.8	-
2009年	45.5%	18.2%	4.6%	18.2%	13.6%	0.0%	524	9.9	16.9
2010年	50.0%	11.1%	11.1%	16.7%	11.1%	0.0%	457	9.7	15.2
2011年	33.3%	33.3%	10.0%	13.3%	10.0%	0.0%	518	11.2	18.2
2012年	18.2%	24.2%	30.3%	15.2%	9.1%	3.0%	639	13.9	19.2
2013年	22.9%	31.3%	16.7%	16.7%	8.3%	4.2%	633	17.0	22.6
2014年	18.6%	23.3%	14.0%	14.0%	23.3%	7.0%	900	16.2	23.8
2015年	30.6%	18.4%	10.2%	16.3%	20.4%	4.1%	707	17.4	21.9
2016年	27.0%	16.2%	18.9%	24.3%	13.5%	0.0%	587	16.6	23.3
2017年	25.6%	33.3%	18.0%	7.7%	12.8%	2.6%	588	15.0	19.3
2018年	27.5%	20.0%	25.0%	7.5%	17.5%	2.5%	634	16.2	23.3

資料來源：信義房屋企研室

元以下產品占27.5%，其次是500~700萬元間占25%，總計這兩種產品將近成屋市場52.5%的交易量。顯示本區的消費者主要是首購和首換族群且以中產階級為主。

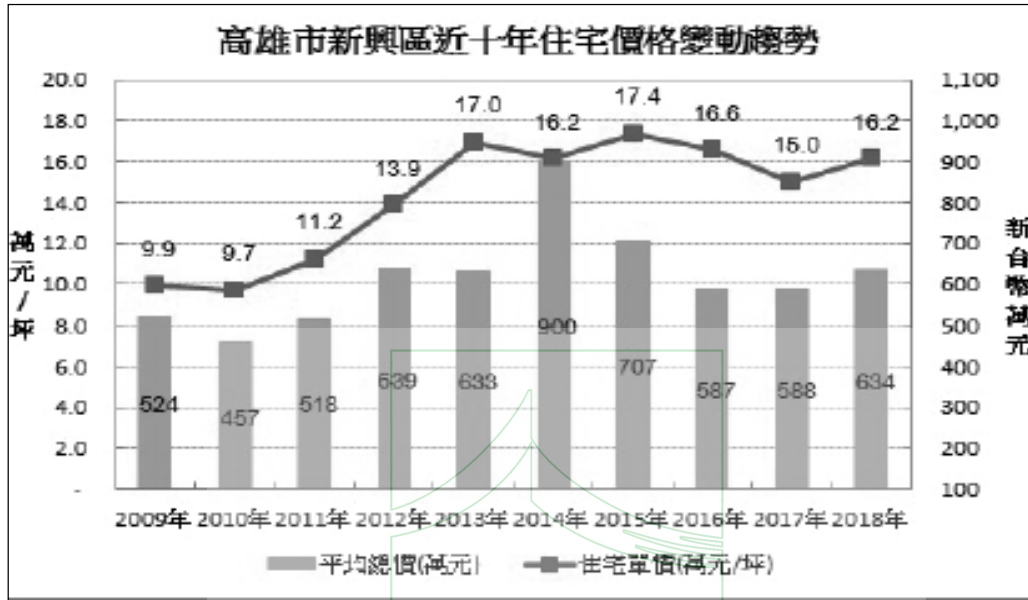


圖2-7-25 2009~2018年新興區住宅價格變動趨勢圖

資料來源：信義房屋企研室

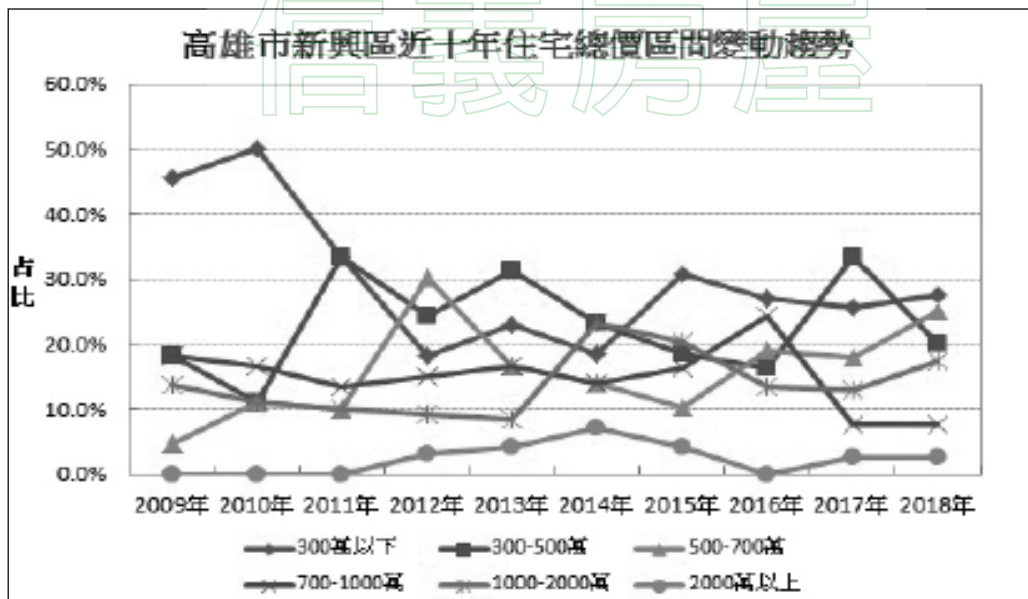


圖2-7-26 2009~2018年新興區成交總價區間趨勢圖

資料來源：信義房屋企研室

新興區2018年的流通天數為100.4天左右，比2017年的132.3天減少31.9天，顯示新興區在去年不動產交易市場變得比較交易熱絡，足見往市中心集中是市場流向趨勢。

表2-7-27 高雄市新興區近十年流通天數及成交面積變動統計表

年度	單位成交面積(坪)						平均成交面積(坪)	流通天數(天)
	15坪以下	15-25坪	25-35坪	35-45坪	45-55坪	55坪以上		
2008年	22.2%	33.3%	33.3%	0.0%	0.0%	11.1%	25.7	131.9
2009年	11.1%	11.1%	33.3%	0.0%	16.7%	27.8%	49.1	94.4
2010年	20.0%	6.7%	13.3%	13.3%	13.3%	33.3%	40.6	69.9
2011年	8.0%	0.0%	36.0%	28.0%	8.0%	20.0%	42.7	77.3
2012年	11.5%	11.5%	30.8%	7.7%	15.4%	23.1%	43.6	83.5
2013年	14.7%	26.5%	20.6%	8.8%	8.8%	20.6%	35.9	95.0
2014年	10.5%	15.8%	23.7%	10.5%	10.5%	29.0%	40.6	64.2
2015年	24.4%	6.7%	22.2%	13.3%	11.1%	22.2%	38.8	148.8
2016年	20.6%	20.6%	11.8%	17.7%	17.7%	11.8%	34.0	148.4
2017年	16.7%	8.3%	36.1%	13.9%	8.3%	16.7%	36.5	132.3
2018年	25.6%	12.8%	18.0%	12.8%	10.3%	20.5%	38.3	100.4

資料來源：信義房屋企研室

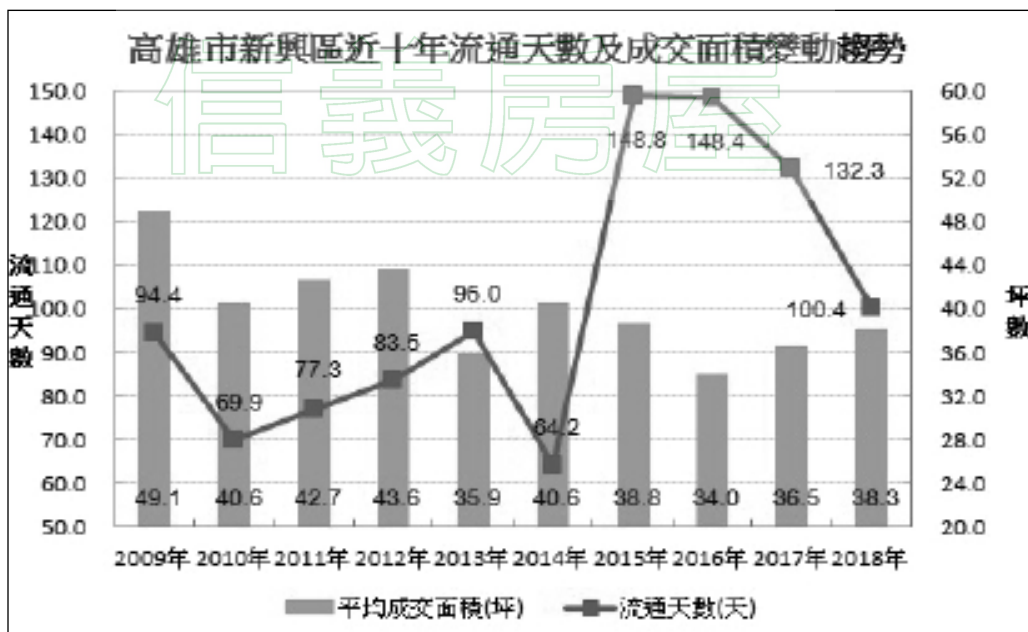


圖2-7-27 2009~2018年新興區流通天數及成交面積變動趨勢圖

資料來源：信義房屋企研室

從交易面積來看，新興區2009~2018年的成屋的交易面積，自2009年平均成交面積49.1坪，到2018年平均成交面積38.3坪。2018年新興區的成交坪數在15坪以下占25.6%，55坪以上占20.5%，25~35坪的物件占18%。

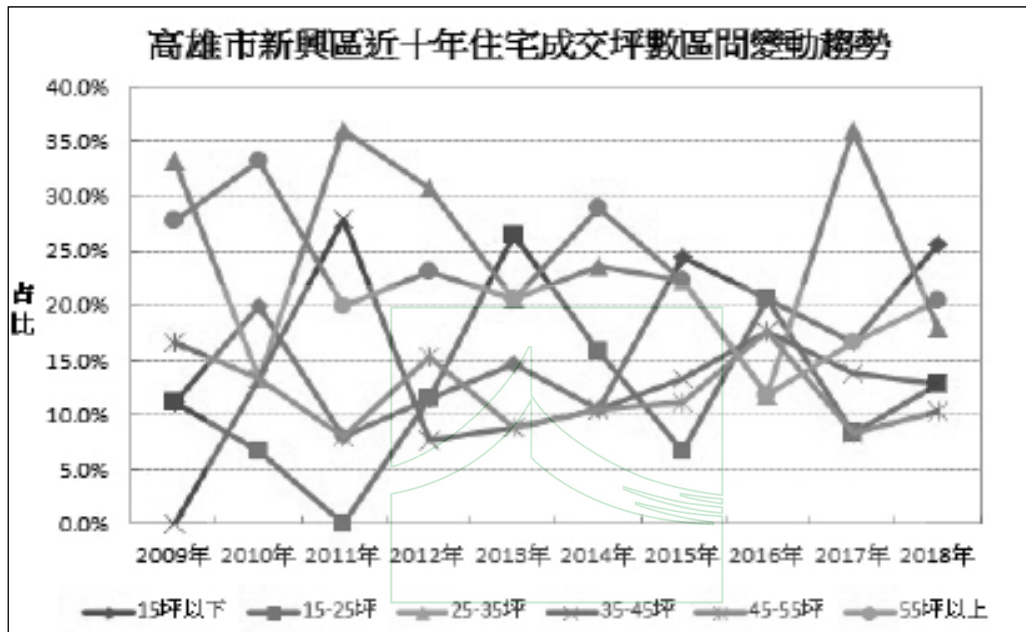


圖2-7-28 2009~2018年新興區住宅成交坪數區間變動趨勢圖

資料來源：信義房屋企研室

七、前金區房地產市場概況分析

(一) 一手市場分析

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。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。

前金區2018年推案戶數773戶，相較於2017年的29戶，增加了744戶，推案總金額為55.62億元，較2017年的總推案金額為6.5億元，增加49.12億元，但2018年平均每戶推案總價為720萬元，相較於2017年的2,241萬元少了6.79倍的價格，和2012年的水準相當，這與其推案型態的改變有關。

八、苓雅區房地產市場概況分析

(一) 一手市場分析

苓雅區是高雄市主要的行政與文教中心，高雄市政府四維行政中心設置於此，即使縣市合併後，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，東臨鳳山市，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。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，其中位於苓雅區與鳳山區交界的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2018年代銷市場推出15個個案，推出戶數1,128戶，推案金額為164.99億元，相較2017年多59.24億元。但2018年平均每戶推案總價為1,463萬元，相較於2017年的1,699萬元少了13.89%的價格，和2016年的水準相當，這與其推案型態的改變有關。

(二) 二手市場分析

從2009~2018年十年間苓雅區成屋市場，2018年住宅均單價為17萬元，比2009年9.6萬元，上漲7.4萬元成長77.08%。在住宅平均總價2018年為781萬元，比2009年497萬元，上漲284萬元成長57.14%。

2018年5年內大樓華廈平均單價為26.6萬元，比2009年19.9萬元，上漲15.5萬元，大多數成交價格與去年有很大差異。



表2-7-28 高雄市苓雅區近十年住宅價格變動統計表

年度	成交總價區間						平均總價 (萬元)	平均單價 (萬元/坪)	
	300萬以下	300-500萬	500-700萬	700-1000萬	1000-2000萬	2000萬以上		住宅	5年內大樓
2008年	41.0%	33.3%	12.8%	5.1%	7.7%	0.0%	444	10.0	19.9
2009年	39.3%	28.6%	12.5%	12.5%	5.4%	1.8%	497	9.6	15.5
2010年	26.4%	29.2%	18.1%	11.1%	11.1%	4.2%	620	10.7	19.5
2011年	32.1%	22.2%	13.6%	16.1%	13.6%	2.5%	620	12.3	16.1
2012年	27.5%	20.6%	18.6%	22.6%	10.8%	0.0%	563	14.6	17.8
2013年	26.3%	21.1%	18.8%	17.3%	15.8%	0.8%	664	15.6	20.0
2014年	18.0%	31.5%	17.1%	18.0%	11.7%	3.6%	683	16.9	20.5
2015年	17.9%	19.0%	26.3%	14.7%	19.0%	3.2%	741	17.0	-
2016年	21.0%	21.0%	14.8%	19.8%	19.8%	3.7%	765	16.2	23.6
2017年	21.7%	19.3%	24.1%	19.3%	10.8%	4.8%	743	17.7	34.3
2018年	22.2%	24.4%	17.8%	12.2%	16.7%	6.7%	781	17.0	26.6

資料來源：信義房屋企研室

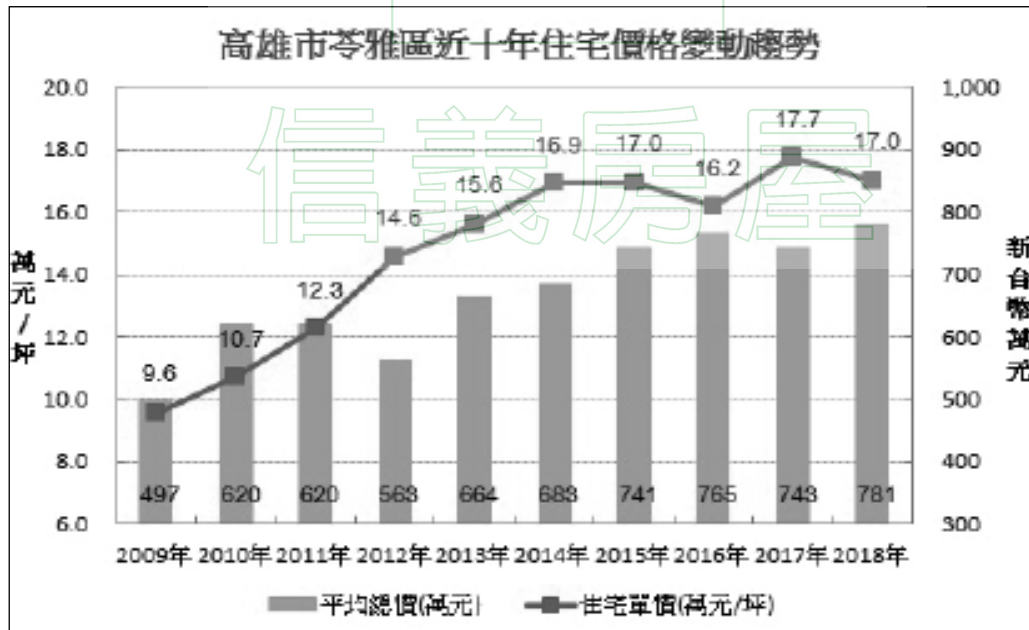


圖2-7-29 2009~2018年苓雅區住宅價格變動趨勢圖

資料來源：信義房屋企研室

苓雅區每坪成交價之比例分佈，2018年住宅成交價300~500萬元產品占交易總量之24.4%，其次是300萬元以下產品占交易總量之22.2%，合計達46.6%。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。

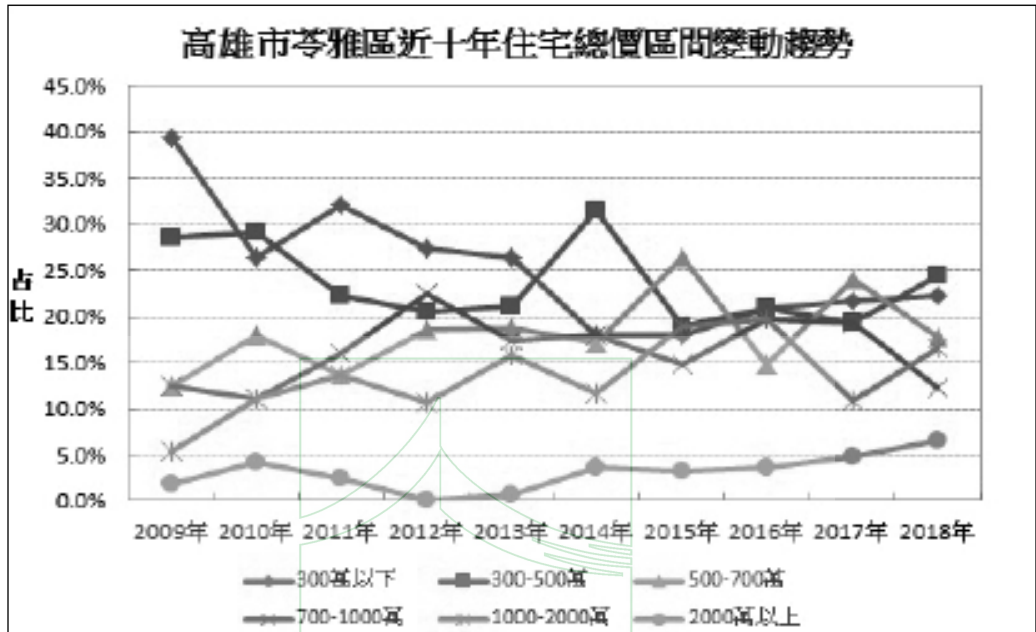


圖2-7-30 2009~2018年苓雅區成交總價區間趨勢圖

資料來源：信義房屋企研室

2009年苓雅區的流通天數為101天，2018年的流通天數為105.9天，長期以來流通天數大約在3個月，但2015年起受到房市政策干擾，使得流通天數從2013年的流通天數為78.7天拉長至105.9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。

從交易面積來看，苓雅區2009~2018年的成屋的交易面積，自2009年平均成交面積41坪，到2018年平均成交面積39.6坪。此外，成交坪數主要以25~35坪為主占25%，55坪商品次之占21.3%，合計46.3%，本區消費型態主要以軍公教家庭為主。



表2-7-29 高雄市苓雅區近十年流通天數及成交面積變動統計表

年度	單位成交面積(坪)						平均成交面積(坪)	流通天數(天)
	15坪以下	15-25坪	25-35坪	35-45坪	45-55坪	55坪以上		
2008年	0.0%	9.1%	18.2%	39.4%	3.0%	30.3%	43.6	78.7
2009年	0.0%	19.6%	26.1%	19.6%	10.9%	23.9%	41.0	101.0
2010年	3.5%	7.0%	15.8%	33.3%	19.3%	21.1%	45.7	85.3
2011年	4.4%	18.8%	26.1%	11.6%	14.5%	24.6%	42.9	84.5
2012年	8.9%	17.8%	25.6%	20.0%	14.4%	13.3%	37.5	87.9
2013年	4.1%	22.1%	27.9%	14.8%	11.5%	19.7%	40.2	78.7
2014年	8.2%	21.4%	29.6%	17.4%	13.3%	10.2%	36.8	88.2
2015年	7.5%	20.0%	23.8%	25.0%	8.8%	15.0%	37.7	103.9
2016年	6.5%	15.6%	23.4%	26.0%	7.8%	20.8%	42.7	144.8
2017年	11.0%	16.4%	26.0%	20.6%	8.2%	17.8%	39.7	121.5
2018年	12.5%	20.0%	25.0%	12.5%	8.8%	21.3%	39.6	105.9

資料來源：信義房屋企研室



圖2-7-31 2009~2018年苓雅區流通天數及成交面積變動趨勢圖

資料來源：信義房屋企研室

從交易面積來看，苓雅區2009~2018年的成屋的交易面積，自2009年平均成交面積41坪，到2018年平均成交面積39.6坪。此外，成交坪數主要以25~35坪為主占25%，55坪商品次之占21.3%，合計46.3%，本區消費型態主要以軍公教家庭為主。

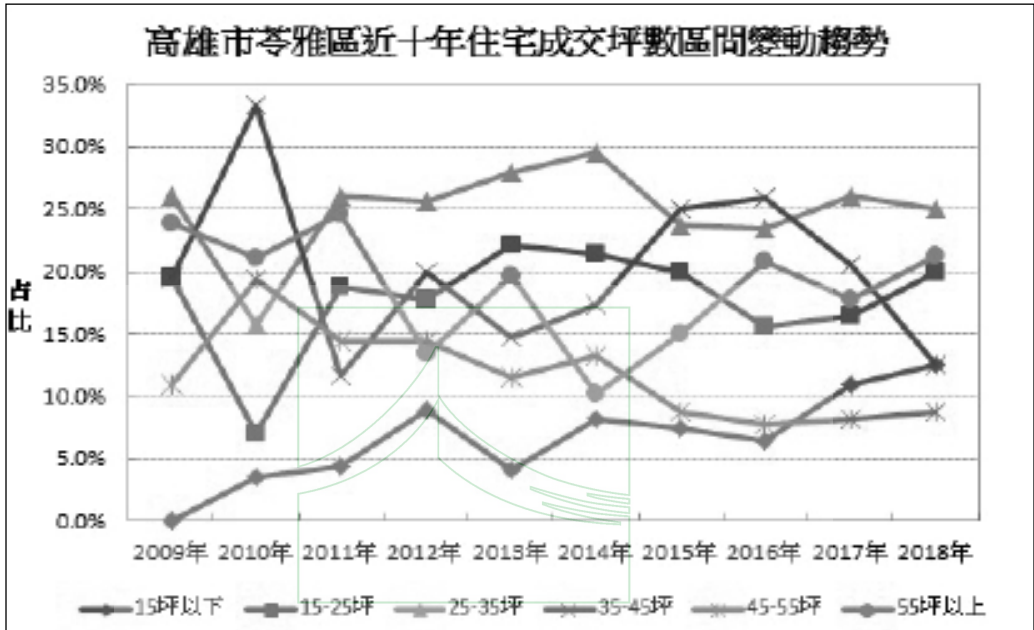


圖2-7-32 2009~2018年苓雅區住宅成交坪數區間變動趨勢圖

資料來源：信義房屋企研室

九、前鎮區房地產市場概況分析

(一) 一手市場分析

前鎮區，位於高雄市內西南方，北臨苓雅區，東鄰鳳山區，西隔高雄港與旗津區相望，南接小港區，面積19.1207平方公里，人口數189,839人。本區地勢平坦，氣候屬熱帶季風氣候。有高雄加工出口區、高雄軟體園區、高雄多功能經貿園區、亞洲新灣區及中鋼集團，也是前鎮漁港與部分高雄港碼頭的所在地。當地有多家大型購物中心與賣場。

前鎮區在過去10年以2016年推案數最少，僅有4個。2018年前鎮區推出5個個案，較2017年少了2個推案。在推出個案戶數上，2018年為576戶，推案

金額為71億元，平均每戶總價為1,233萬元，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。

(二) 二手市場分析

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2009年的8.8萬元提高到2018年的平均成交單價達到16.5萬元，平均每坪單價高出7.7萬元。平均總價在2018年790萬元，較2009年539萬元增加251萬元。

表2-7-30 高雄市前鎮區近十年住宅價格變動統計表

年度	成交總價區間						平均總價 (萬元)	平均單價 (萬元/坪)	
	300萬以下	300-500萬	500-700萬	700-1000萬	1000-2000萬	2000萬以上		住宅	5年內大樓
2008年	44.4%	25.0%	19.4%	0.0%	11.1%	0.0%	453	9.1	12.6
2009年	23.7%	36.8%	26.3%	2.6%	10.5%	0.0%	539	8.8	11.0
2010年	17.1%	26.8%	26.8%	17.1%	12.2%	0.0%	610	10.0	12.2
2011年	18.3%	31.7%	33.3%	8.3%	8.3%	0.0%	570	11.3	14.0
2012年	14.9%	26.7%	27.7%	21.8%	5.0%	4.0%	704	13.7	15.4
2013年	10.4%	23.5%	18.3%	30.4%	16.5%	0.9%	729	16.4	24.0
2014年	11.8%	15.1%	31.1%	24.4%	16.8%	0.8%	722	16.6	15.5
2015年	6.5%	26.2%	23.4%	25.2%	15.0%	3.7%	769	16.9	24.9
2016年	11.3%	17.9%	29.3%	23.6%	15.1%	2.8%	739	16.7	19.4
2017年	13.0%	20.0%	20.0%	25.0%	16.0%	6.0%	833	16.9	22.0
2018年	8.5%	17.9%	23.1%	29.9%	18.8%	1.7%	790	16.5	20.1

資料來源：信義房屋企研室

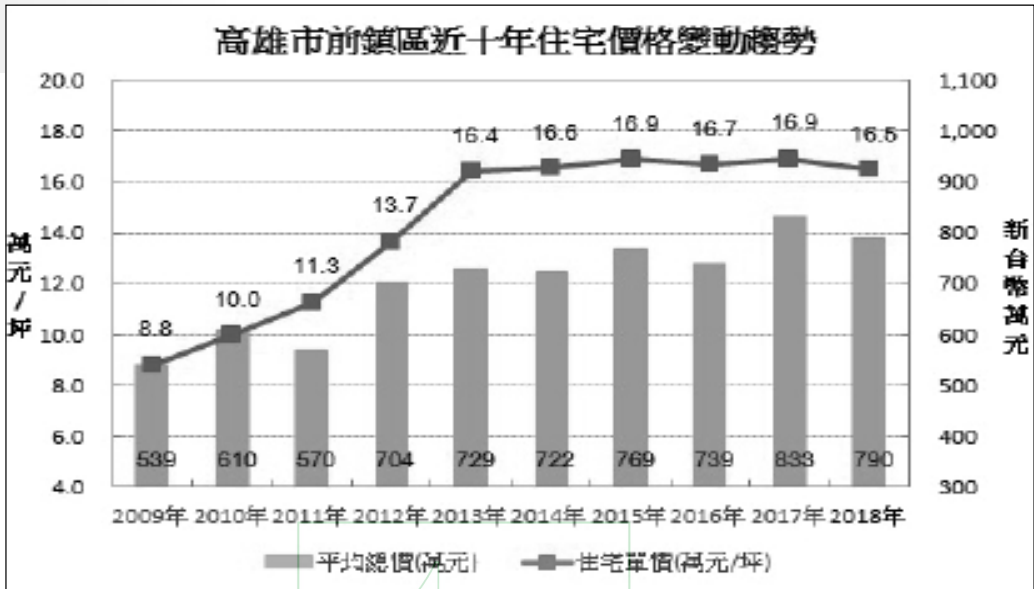


圖2-7-33 2009~2018年前鎮區住宅價格變動趨勢圖

資料來源：信義房屋企研室

前鎮區主要成交總價在700~1,000萬元占29.9%，其次是500~700萬元和300~500萬元占23.1%。兩者相加占有53%以上的比例，顯示本區消費者主要的消費主力在300萬元到700萬元之間。顯示本區的消費者主要是首購族群且以中產階級為主。

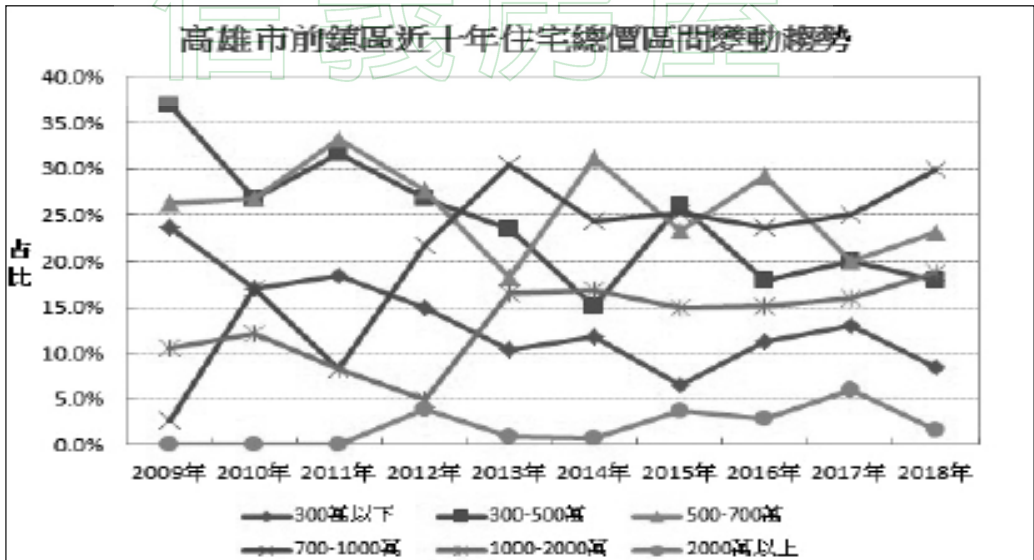


圖2-7-34 2009~2018年前鎮區成交總價區間趨勢圖

資料來源：信義房屋企研室

2009年前鎮區的流通天數為76.1天，2018年的流通天數為102.4天，長期以來流通天數大約在2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。

從交易面積來看，前鎮區2009~2018年的成屋的交易面積，自2009年平均成交面積49.4坪，到2018年平均成交面積44.7坪，大坪數已經逐漸退場，取而代之是中坪數面積。2018年前鎮區的成交坪數在35~45坪的物件約占25.9%，其次是45~55坪和55坪以上的物件同占23.2%。弔詭的是成交面積降低但成交面積坪數區間往中大坪數流動，可見總價帶向下移動，也就是說讓利才是王道。

表2-7-31 高雄市前鎮區近十年流通天數及成交面積變動統計表

年度	單位成交面積(坪)						平均成交面積(坪)	流通天數(天)
	15坪以下	15-25坪	25-35坪	35-45坪	45-55坪	55坪以上		
2008年	3.1%	15.6%	28.1%	21.9%	12.5%	18.8%	41.8	98.0
2009年	0.0%	12.9%	16.1%	19.4%	16.1%	35.5%	49.4	76.1
2010年	0.0%	11.1%	3.7%	22.2%	25.9%	37.0%	50.9	74.9
2011年	3.6%	5.5%	16.4%	27.3%	23.6%	23.6%	44.8	69.3
2012年	3.2%	6.5%	26.9%	26.9%	17.2%	19.4%	45.3	60.8
2013年	1.0%	11.4%	27.6%	20.0%	22.9%	17.1%	41.4	53.3
2014年	4.4%	11.5%	19.5%	31.9%	17.7%	15.0%	41.0	77.6
2015年	2.0%	10.2%	25.5%	23.5%	18.4%	20.4%	42.7	97.5
2016年	2.0%	18.4%	19.4%	25.5%	15.3%	19.4%	41.7	115.7
2017年	5.7%	9.1%	20.5%	27.3%	19.3%	18.2%	44.3	108.1
2018年	3.7%	9.3%	14.8%	25.9%	23.2%	23.2%	44.7	102.4

資料來源：信義房屋企研室



圖2-7-35 2009~2018年前鎮區流通天數及成交面積變動趨勢圖

資料來源：信義房屋企研室

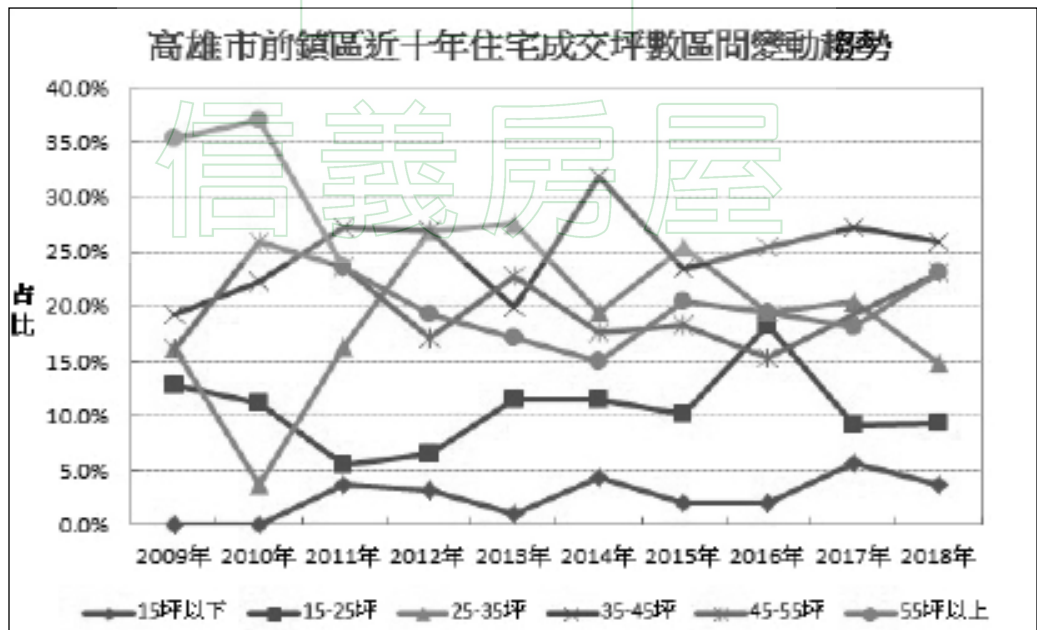


圖2-7-36 2009~2018年前鎮區住宅成交坪數區間變動趨勢圖

資料來源：信義房屋企研室



十、小港區房地產市場概況分析

(一) 一手市場分析

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，西南濱台灣海峽，南接林園區，面積45.44平方公里，人口數157,475人，為高雄國際航空站的所在地。

近年來，小港區新推案多分布在本區東側的高坪特定區及大坪頂特定區（和並稱為大坪頂新市鎮），2018年推案量較2017年增加了6個個案，推出戶數為568戶，較2017年的152戶增加416戶。推案金額為53.51億元，與2017年總推案金額19.82億元增加五成以上。每戶總價942萬元較2017年1,304萬元減少362萬元。

十一、鳳山區房地產市場概況分析

(一) 一手市場分析

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生產製造業與金融業的中心精華區，目前人口數359,136人，為高雄市人口最多的行政區。

2018年共推出19個個案，比2017年推出個案數7個增加12個，推案戶數為233戶，較2017年的134戶多99戶，2018年推案金額為27.96億元，與2017年的13.52億元增加了14.44億元，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，2016年起量體略顯不足。

(二) 二手市場分析

鳳山區人口約為38萬，目前在高雄市38個行政區中人口最多，原為高雄縣治，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。

在住宅平均成交單價方面，從2009年的6.4萬元到2018年的14萬元，平均每坪單價高出7.6萬元上漲118.75%，而五年內大樓的平均成交單價從2008年的10.1萬元到2018年的15.8萬元上漲56.44%，2010年是9.4萬元為最低點。在平均總價方面從2009年的365萬元到2018年的平均成交總價達到771萬元，上漲111.23%。

表2-7-32 高雄市鳳山區近十年住宅價格變動統計表

年度	成交總價區間						平均總價 (萬元)	平均單價 (萬元/坪)	
	300萬以下	300-500萬	500-700萬	700-1000萬	1000-2000萬	2000萬以上		住宅	5年內大樓
2008年	62.5%	31.3%	6.3%	0.0%	0.0%	0.0%	261	6.3	10.1
2009年	64.7%	5.9%	17.7%	5.9%	5.9%	0.0%	365	6.4	-
2010年	21.1%	26.3%	31.6%	10.5%	10.5%	0.0%	540	7.1	9.4
2011年	23.3%	53.3%	16.7%	3.3%	3.3%	0.0%	425	8.3	10.7
2012年	25.6%	38.5%	19.2%	14.1%	2.6%	0.0%	465	10.3	13.2
2013年	11.2%	31.5%	30.3%	16.9%	9.0%	1.1%	586	12.6	15.0
2014年	16.5%	31.8%	23.5%	18.8%	8.2%	1.2%	583	14.1	17.9
2015年	13.8%	27.6%	28.7%	17.2%	12.6%	0.0%	636	13.8	17.2
2016年	7.4%	23.2%	30.5%	20.0%	19.0%	0.0%	709	14.0	17.4
2017年	10.9%	33.7%	28.3%	17.4%	9.8%	0.0%	619	14.0	18.1
2018年	10.1%	27.3%	22.2%	21.2%	16.2%	3.0%	771	14.0	15.8

資料來源：信義房屋企研室



圖2-7-37 2009~2018年鳳山區住宅價格變動趨勢圖

資料來源：信義房屋企研室

成交價之比例分佈，在2009年主要的成交價是300萬元以下占64.7%，其次是500~700萬元間占17.7%，二者合計占82.4%；2018年主要的成交價是300~500萬元間占27.3%，其次是500~700萬元產品占有22.2%，總計這

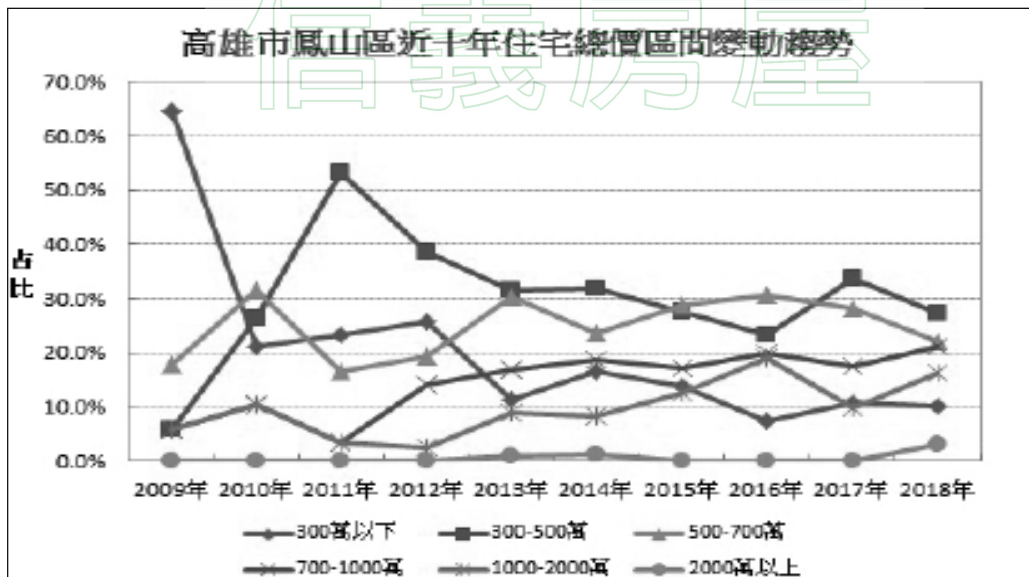


圖2-7-38 2009~2018年鳳山區成交總價區間趨勢圖

資料來源：信義房屋企研室

兩種產品將近成屋市場49.5%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。

2009年鳳山區的流通天數為101天，2018年的流通天數為105.9天，長期以來流通天數大約在3~4個月，其中於2012年房市交易活絡，因此流通天數降至78.7天，但2018年起受到房市政策干擾，使得流通天數拉長至 105.9天，也就是說不動產的商品銷售期間增加了27.2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。

從交易面積來看，鳳山區2009年~2018年的成屋的交易面積，自2009年平均成交面積41坪，到2018年平均成交面積39.6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。2018年鳳山區的成交坪數在25~35坪的物件約占25.0%，其次是55坪占21.3%。

表2-7-33 高雄市鳳山區近十年流通天數及成交面積變動統計表

年度	單位成交面積(坪)						平均成交面積(坪)	流通天數(天)
	15坪以下	15-25坪	25-35坪	35-45坪	45-55坪	55坪以上		
2008年	0.0%	9.1%	18.2%	39.4%	3.0%	30.3%	43.6	78.7
2009年	0.0%	19.6%	26.1%	19.6%	10.9%	23.9%	41.0	101.0
2010年	3.5%	7.0%	15.8%	33.3%	19.3%	21.1%	45.7	85.3
2011年	4.4%	18.8%	26.1%	11.6%	14.5%	24.6%	42.9	84.5
2012年	8.9%	17.8%	25.6%	20.0%	14.4%	13.3%	37.5	87.9
2013年	4.1%	22.1%	27.9%	14.8%	11.5%	19.7%	40.2	78.7
2014年	8.2%	21.4%	29.6%	17.4%	13.3%	10.2%	36.8	88.2
2015年	7.5%	20.0%	23.8%	25.0%	8.8%	15.0%	37.7	103.9
2016年	6.5%	15.6%	23.4%	26.0%	7.8%	20.8%	42.7	144.8
2017年	11.0%	16.4%	26.0%	20.6%	8.2%	17.8%	39.7	121.5
2018年	12.5%	20.0%	25.0%	12.5%	8.8%	21.3%	39.6	105.9

資料來源：信義房屋企研室



圖2-7-39 2009~2018年鳳山區流通天數及成交面積變動趨勢圖

資料來源：信義房屋企研室

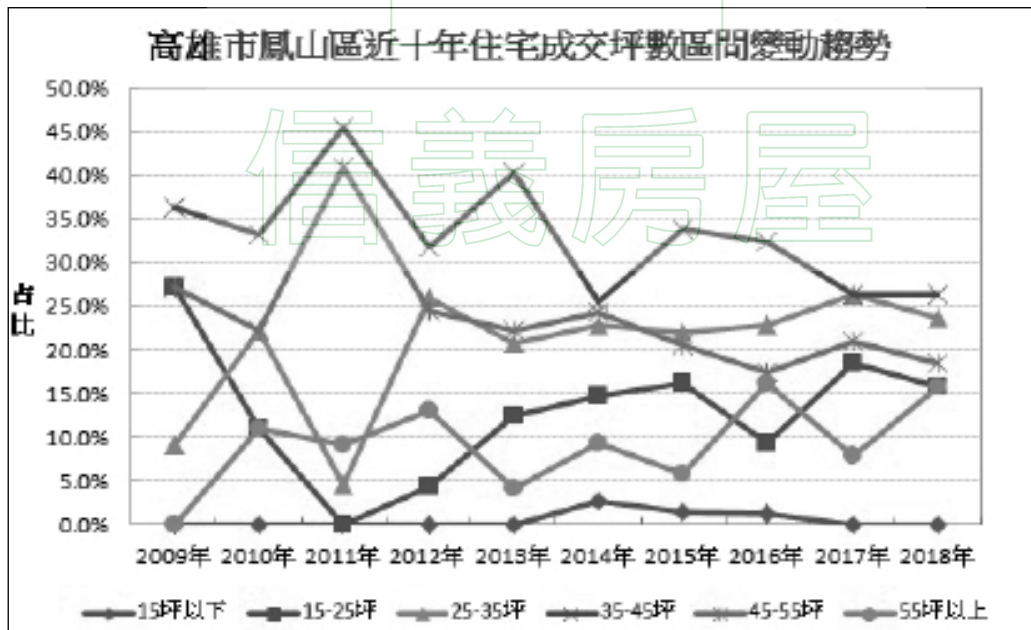


圖2-7-40 2009~2018年鳳山區住宅成交坪數區間變動趨勢圖

資料來源：信義房屋企研室

十二、鳥松區房地產市場概況分析

(一) 一手市場分析

鳥松區人口數44,349人，澄清湖特定區大部分位於區內，一直都是高雄市主要的休閒大坪數住宅區，2018年推案個數為4個，相較於2017年減少了1個推案數。在推出個案戶數上，2018年為18戶，較2017年減少9戶，2018年推案金額為3.56億元，與2017年的3.68億元相較減少了約0.12億元。

鳥松區平均每戶總價為1,977萬元，相較於2017年的1,361萬元大幅增加。近年來，由於本區為高雄主要的豪宅聚落，推出個案多為大地坪透天別墅，若推大樓建案也多屬大坪數產品規劃。大樓產品原出現在澄清湖環湖第一排週邊地帶，但近期因都市計畫變更，已經禁止興建大樓，未來將難以見到環湖第一排的新大樓產品推出。

十三、仁武區房地產市場概況分析

(一) 一手市場分析

仁武區位於台灣高雄市，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。因仁武工業區的設置，各種工廠林立，過去石化相關產業密布，讓人們對於仁武區的印象一直和工業與污染連在一起。近年來隨著國道10號高雄支線的通車，有效提升區內交通的便利性，再加上高污染產業逐步移出，使本區的產業型態漸轉型為工商綜合業，人口數85,894人為高雄市人口快速成長區之一。

仁武區2018年推出40個個案，推出戶數為517戶，較2017年的565戶減少48戶，推案金額為70.55億元，相較於2017年55.51增加27.09%。每戶平均總價為1365萬元，較於2017年上升約383萬元，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。



十四、大社區房地產市場概況分析

(一) 一手市場分析

大社區位於台灣高雄市，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2017年推案數僅有4個，總戶數為26戶，2018年則有4個透天推案，但總戶數卻只有38戶，平均每戶總價為1,247萬元，比2017年1,000萬元微幅上漲了3.92%，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。

十五、大樹區房地產市場概況分析

(一) 一手市場分析

大樹區位於高雄市西南方，與旗山區、燕巢區、大社區、仁武區、鳥松區、大寮區、台灣省屏東縣屏東市、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。

2018年本區有6個透天推案，戶數59戶，平均每戶總價為916萬元，從2013年以來，不論是單價或是總價都持平沒有上下波動。

十六、大寮區房地產市場概況分析

(一) 一手市場分析

大寮區人口數112,397人，緊臨鳳山、小港區，因捷運橘線的終點站設置在區內，所以吸引一些首購族前來購屋。2018年推出15個個案，比2017年多了12個，推出總戶數為197戶，平均每戶總價為992萬元，比2017年的1,040萬元減少48萬元。

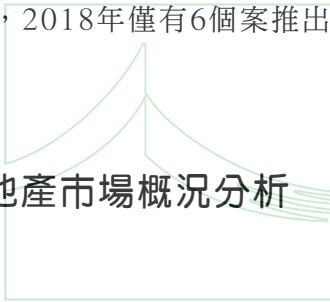
大寮區曾經是原高雄縣第一大鄉，鳳林路是貫穿大寮的主要道路，沿線商業氣氛濃厚，但自從眷改後，人口大量移出，因而人氣渙散、市井凋零，

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。即將帶動本區未來發展契機。

十七、林園區房地產市場概況分析

(一) 一手市場分析

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，2018年僅有6個案推出，每戶總價898萬元，較2017年減少18萬元。



十八、岡山區房地產市場概況分析

(一) 一手市場分析

岡山區位於台灣高雄市，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。以羊肉、蜂蜜與豆瓣醬著名，為高雄市西側平原地區北部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。

台鐵的岡山車站為台南、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。2018年共推出20個個案，推出戶數為192戶，推案金額為18.96億元，平均每戶總價為988萬元，與2017年的總價相當。



十九、茄萣區房地產市場概況分析

(一) 一手市場分析

岡茄萣區位於市區西北沿海，東鄰湖內區、路竹區，西濱台灣海峽，南接永安區，北鄰台南市南區。本區與台南市僅隔二仁溪，和該市灣裡鬧區更是隔溪對望。為台南都會區之一部分，居民的工作和求學與台南市關係密切。

茄萣歷年來推出個案數量不多，2018年僅有4個案推出，推出戶數為74戶，推案金額為6.5億元，平均每戶總價為878萬元，較2016年增加78萬元。

二十、橋頭區房地產市場概況分析

(一) 一手市場分析

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平方公里，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。

2018年推案數有4個，推出戶數為614戶，推案金額為26.5億元，平均每戶總價為432萬元；其中大樓推案數有1個，推出戶數為569戶，推案金額為22億元，平均每戶總價為386.64萬元。因為地價飆漲，因而透天案量僅有3個，戶數也只有45戶。

二十一、梓官區房地產市場概況分析

(一)一手市場分析

梓官區位於台灣高雄市西部沿海，北臨彌陀區，西濱台灣海峽，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，是南台灣重要的蔬菜生產中心。

2018年爆量推案3個，推出戶數26戶，推案金額為2.92億元，平均總價為1123萬元，對於一般消費者來說算是房價所得負擔較為輕鬆的地區。

二十二、阿蓮區房地產市場概況分析

(一)一手市場分析

阿蓮區與台南縣關廟區、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1~2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。

二十三、路竹區房地產市場概況分析

(一)一手市場分析

路竹區位於台灣高雄市北部，北臨台南市仁德區、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2018年推案8個，共推出100戶，推案金額為11.59億元，平均總價為1,159萬元，與2017年的總價相當。

信義房屋



二十四、燕巢區房地產市場概況分析

(一)一手市場分析

燕巢區位於台灣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。

2018年推出5個個案，推案戶數86戶，平均總價為1,131萬元，相較於2017年上漲331萬元，推案型態全部為透天厝。

二十五、彌陀區房地產市場概況分析

(一)一手市場分析

彌陀區位於台灣高雄市西部沿海，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。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。2018年僅推出4個個案，皆為透天形式，推出總戶數為36戶，平均總價為1,006萬元。

二十六、湖內區房地產市場概況分析

(一)一手市場分析

湖內區位於台灣高雄市的西北方，北邊隔著二仁溪與台南市南區、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2018年推出7個個案，共55戶，平均總價為1,018萬元，比2017年平均總價924萬元，增加94萬元/每戶差異不小。

二十七、旗山區房地產市場概況分析

(一)一手市場分析

旗山區位於台灣高雄市地理中心，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，面積94.61平方公里，人口數36,788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。

2018年推案僅有2個，推出戶數18戶，推案金額為1.52億元，平均總價為846萬元，對於一般消費者來說算是房價負擔較為輕鬆的地區。

二十八、美濃區房地產市場概況分析

(一)一手市場分析

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，面積120平方公里，人口數39,756人，境內居民仍多屬客家人，約佔93.5%左右，但近年青年人口嚴重外流。然住宅自有率高，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。

2018年僅推出1個個案，係屬傳統透天形式，推出總戶數為15戶，推案金額為1.5億元，平均總價為1,000萬元。