

第七章 高雄地區住宅市場分析

李春長¹ 李學庸²

壹、高雄市區域環境概述

高雄市為中華民國六個直轄市之一，地處台灣西南部，其轄域東北至中央山脈、玉山主峰，西南至南海上之南沙太平島、中洲島、東沙群島，面積達2,952平方公里，順時針方向與台南市、嘉義縣、南投縣、花蓮縣、台東縣、屏東縣相鄰。全市共有38個行政區，設籍人口約272.8萬，為台灣第三大都市。境內高雄港腹地廣大，幾經發展成為台灣第一大商港，遂有「港都」美名。高雄市西扼台灣海峽，深受海洋氣流的影響，一年中有一半的日子氣溫高於攝氏30度，每年五月至九月是高雄的雨季，全年降雨量約佔總降雨量之九成，高雄市氣候屬於典型之夏雨冬乾型態。

一、人口戶數統計

高雄市人口數自2016年起逐年減少，年減幅約在0.01%~0.13%間，但2021年底人口總數2,755,483人，較2020年大幅減少0.55%，而2022年底人口總數為2,727,704人，較2021年減少27,779人，減幅更高達1.01%。雖然疫情使旅居海外國民無法回國，死亡數高於出生數使得自然增加呈現負成長，都是原因，但值得注意的是，減幅迭創新高，也凸顯高雄市人口急劇減少之惡化程度。如我們所已知的，人口萎縮除了衍生勞力短缺、長照負擔、年金改革等諸多挑戰外，對不動產市場的供需與動能亦有密切關聯，值得關注。

但就戶數而言，反而是增加的狀態。雖然近十年均為正成長，特別的是，人口數減幅超過1%，2022年底1,139,181戶較2021年1,114,981戶卻大幅增

¹ 國立屏東大學不動產經營學系教授

² 國立屏東大學不動產經營學系碩士、唯真不動產估價師事務所所長

加24,200戶，增幅突破2.17%，是2021較2020年增幅約0.86%的二倍有餘，這反應出家庭結構朝向少子與小家庭方向發展的變化，其勢不可擋，因此近年高雄市新建案多朝二房或小二房型態發展，將總價壓低以吸引首購年輕人。由於人口數減少而戶數增加，每戶人口數也就一路下降。自2013年的2.63人減少至2022年的2.39人，十年間減幅達9.13%。（表2-7-1）

表2-7-1 高雄市歷年人口數與戶數統計

年度	人口數		戶數		人口數/戶
	人口數	增減率	戶數	增減率	
2013	2,779,189	0.12%	1,051,692	1.02%	2.64
2014	2,778,126	-0.04%	1,060,426	0.83%	2.62
2015	2,778,691	0.02%	1,069,490	0.85%	2.60
2016	2,778,403	-0.01%	1,077,693	0.77%	2.58
2017	2,777,934	-0.02%	1,087,849	0.94%	2.55
2018	2,774,269	-0.13%	1,096,063	0.76%	2.53
2019	2,773,322	-0.03%	1,105,614	0.87%	2.51
2020	2,770,639	-0.10%	1,114,981	0.85%	2.48
2021	2,755,483	-0.55%	1,124,515	0.86%	2.45
2022	2,727,704	-1.01%	1,139,181	2.17%	2.39

資料來源：高雄市政府都市發展局

二、產業與交通

高雄市產業發展早期以物流、鋼鐵、石油化學、造船等重工業為主，輕工業則以楠梓加工出口區、高雄加工出口區與數個工業區為集散地。高雄市政府近20年則以推動觀光、藝術、娛樂產業為主，包括美術館園區、大東文化藝術中心、圖書總館、高雄展覽館、衛武營文藝中心、駁二藝術特區、海洋文化及流行音樂中心、高雄港埠旅運中心等，均在其間建設完成。民間投資則有夢時代購物中心、大魯閣草衙道、義大遊樂世界等。科技園區的規劃較少，現有高雄軟體科技園區、路竹南科高雄園區與未來的橋頭科學園區，以電子科技為主要的產業架構雖然轉型較慢，但在2021年對於高科技產業的招商引資成績斐然。

高雄市交通路網方面，國道方面有國道一號、國道三號與國道十號，而高雄港東側聯外高速公路（國道七號）尚在規劃中。快速道路方面，有台88線；省道方面，有10餘條，其中以台一線、台十七線、台二十二線為主。大眾運輸方面，除了綿密的公車網絡外，主要以捷運紅線與橘線呈十字型貫穿都會區的東西與南北。此外，黃線2021年12月已通過國發會審查，預計在2022年動工，2028年完工通車。環狀線輕軌方面，目前已完成第一階段，站點主要集中在高雄港區，而第二階段現正建設中，未來會經過三民區、左營區與鼓山區，再銜接回高雄港區。此外，橋頭科學園區聯外交通整體計畫也已啟動，三項建設計畫完成後，可有效提升橋頭科學園區交通便利性，串聯高速公路及周邊平面道路，使橋科貨運物流及員工通勤更為順暢，有助於未來橋頭科學園區發展。

三、重大事件

2022年，除了台積電效應外，高雄市政府規劃了三大主軸，包括愛河周邊重劃、亞洲新灣區的重劃及區段徵收與高雄車站和鳳山車站站區重劃，這些重大建設可望引領下波房市的未來走向。另外，岡山捷運沿線的產業進駐帶來居住的需求，配合S廊帶，在北岡山、路竹，進行重劃區的開發，釋出新的土地供給量，可具體提供就業人口與高科技人才移動至高雄市的居住所需。

此外，高雄市地政局也積極規劃三大方向，以型塑宜居城市為目標。首先，愛河周邊重劃結合防洪，打造宜居城市，包括中都（第42、68、69期市地重劃區）、河堤（第49、73、99期市地重劃區以及仁武區上游（第84、100期市地重劃區）。其次，還有亞洲新灣區，包括亞洲新灣區10個重劃區及205兵工廠區段徵收。第三，推動高雄車站、鳳山車站站區重劃，實現宜居城市拼圖。

高雄市除了已有捷運紅線與橘線外，近年更是推動多項軌道建設，包括黃線、輕軌延伸線、岡山延伸線、小港林園延伸線等。這些建設將有助吸引產業進駐，讓高雄市從重工業轉為高科技城市，同時也帶來就業人口和居住需求，並串連市區和郊區的生活圈，未來高雄房市相當值得期待。高雄市房地產市場綜合分析

四、預售市場

建造執照部分，2022年核發總面積833,367坪，較2021年的911,961坪，略減少約8.62%。使用執照部分，2022年核發總面積692,296坪，較2021年的533,491坪，大幅增加約29.77%。按戶數推算，平均每戶建造執照面積逐年遞減，2022年38.22坪，又低於2021年的40.23坪，為史上新低。預期未來兩三年間，低坪數型態建案仍然為高雄市不動產市場主流。平均每戶使用執照面積雖呈逐年遞減，但2022年為43.36坪，仍略高於2021年42.89坪。（表2-7-2）

表2-7-2 高雄市歷年建照、使照核發樓地板面積與戶數統計

年度	建造執照				使用執照			
	總面積(坪)	戶數	平均面積(坪)	總面積(坪)	戶數	平均面積(坪)		
2013	871,420	9.66%	15,120	57.63	545,135	-2.07%	8,460	64.44
2014	977,288	12.15%	17,181	56.88	738,822	35.53%	12,528	58.97
2015	572,898	-41.38%	11,559	49.56	619,313	-16.18%	11,156	55.51
2016	347,041	-39.42%	7,713	44.99	495,135	-20.05%	9,879	50.12
2017	541,333	55.99%	10,836	49.96	387,285	-21.78%	7,527	51.45
2018	743,368	37.32%	16,370	45.41	611,693	57.94%	11,865	51.55
2019	866,752	16.60%	20,368	42.55	364,216	-40.46%	7,498	48.58
2020	702,015	-19.01%	17,259	40.68	742,799	103.94%	14,661	50.66
2021	911,961	29.91%	22,668	40.23	533,491	-28.18%	12,440	42.89
2022	833,367	-8.62%	21,807	38.22	692,296	29.77%	15,967	43.36

資料來源：高雄市政府都市發展局

建造執照、使用執照的戶數同樣是房市供給量的指標，而建造執照更是房市供給的領先指標，其數字的呈現大約比使用執照早了兩年左右。因此，同時觀察這兩個數字的各種走勢，可以看出以下代表的房市景氣意義。使用執照戶數增加，建造執照戶數也在增加，表示建商推案的信心仍然很強，景氣還會成長。使用執照戶數增加，建造執照戶數卻減少，表示建商推案的信心有不足現象，可能表示房市景氣正在衰退。使用執照戶數減少，建造執照

戶數也減少，表示建商推案的信心仍然很弱，預期房市景氣還會衰退。使用執照戶數減少，建造執照戶數卻開始增加，表示建商現在推案的信心已經從長期的谷底中逐漸恢復，代表房市的景氣即將翻轉。近十年核發建造執照及使用執照數量的谷底在2015年與2016年，當時不動產市場已有過熱現象，政府祭出各項手段以抑制市場過熱。適所得稅法（俗稱房地合一稅）修法後上路，市場觀望氣氛濃厚，故不動產市場景氣陷於低迷，但大致上仍維持量縮價穩狀態。2017年以後，除2020年受新冠疫情（COVID-19）影響，建造執照核發件數與戶數略有下降外，其他年度均為穩定成長，尤其2021年，核發使用執照戶數減少而建造執照戶數增加，如預期房市大爆發，價量齊漲。（表2-7-3）

表2-7-3 高雄市歷年建照、使用執照核發件數戶數統計表

年度	建造執照				使用執照			
	件數		戶數		件數		戶數	
2013	3,054	21.14%	15,120	14.35%	2,234	6.48%	8,460	-11.94%
2014	2,336	-23.51%	17,181	13.63%	2,735	22.43%	12,528	48.09%
2015	1,880	-19.52%	11,559	-32.72%	1,916	-29.95%	11,156	-10.95%
2016	1,457	-22.50%	7,713	-33.27%	1,479	-22.81%	9,879	-11.45%
2017	1,947	33.63%	10,836	40.49%	1,404	-5.07%	7,527	-23.81%
2018	2,434	25.01%	16,370	51.07%	1,748	24.50%	11,865	57.63%
2019	2,232	-8.30%	20,368	24.42%	1,816	-3.89%	7,498	-36.81%
2020	1,840	-17.56%	17,259	-15.26%	1,998	10.02%	14,661	95.53%
2021	2,167	17.77%	22,668	31.34%	1,845	-7.66%	12,440	-15.15%
2022	2,014	-7.06%	21,807	-3.80%	1,812	-1.79%	15,967	28.35%

資料來源：高雄市政府都市發展局

五、成屋市場

高雄市在成交總價方面，2022年以1,000~2,000萬元間占比最高，為28.2%；其次為700~1,000萬元間，占比為25.8%；再其次是500~700萬元間，占比為18.6%。特別的是，從2013至2020年連續8年，高雄市成交總價占比最高的價格區間皆落在500~700萬之間，直到2021年首次跨入

700~1,000萬元區間，而在2022年，又以1,000~2,000萬元間的占比最高，此趨勢已經改寫了過去多年的市場狀況。平均總價方面，2022年為981萬元，較過去10年之平均數788萬高約24.49%，近10年相比，創歷史新高，與2021年922萬相比，僅微幅增加6.40%。住宅平均單價方面，2022年為23.6萬/坪，亦創10年新高，且逐年呈遞增態勢，相較於2013年15.5萬/坪，近10年漲幅約52.26%。若與2021年20.8萬/坪相比，漲幅約為13.46%，跟前一年度2020年與2021年之單價漲幅14.92%相當，為近10年來上漲趨勢最強勁的兩年。5年內大樓平均單價部分，2022年為29.1萬/坪，創歷史新高。與2013年19.3萬/坪相較，近10年漲幅約為50.78%，漲幅驚人。若與2021年24.5萬/坪相比，漲幅約為18.78%，比前一年度2020年與2021年上漲14.92%，高雄市房價仍處於上升期。（表2-7-4與圖2-7-1）

表2-7-4 高雄市2013-2022成屋市場住宅價格變動

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
2013年	14.5%	25.3%	27.8%	18.0%	12.7%	1.8%	666	15.5	19.3
2014年	12.3%	22.3%	27.8%	19.5%	15.4%	2.8%	721	16.5	20.4
2015年	10.1%	24.5%	27.6%	20.5%	15.0%	2.3%	714	16.6	20.0
2016年	10.8%	20.8%	27.4%	23.0%	15.6%	2.5%	736	16.2	19.7
2017年	10.3%	21.3%	29.6%	20.6%	15.0%	3.1%	754	16.4	20.4
2018年	11.3%	19.6%	23.6%	22.5%	18.7%	4.4%	809	17.0	20.2
2019年	12.2%	21.3%	26.3%	23.1%	13.5%	3.6%	752	17.2	20.0
2020年	9.8%	18.2%	24.9%	22.3%	20.4%	4.4%	828	18.1	20.7
2021年	7.0%	12.3%	21.8%	29.0%	24.6%	5.3%	922	20.8	24.5
2022年	7.6%	12.7%	18.6%	25.8%	28.2%	7.2%	981	23.6	29.1

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

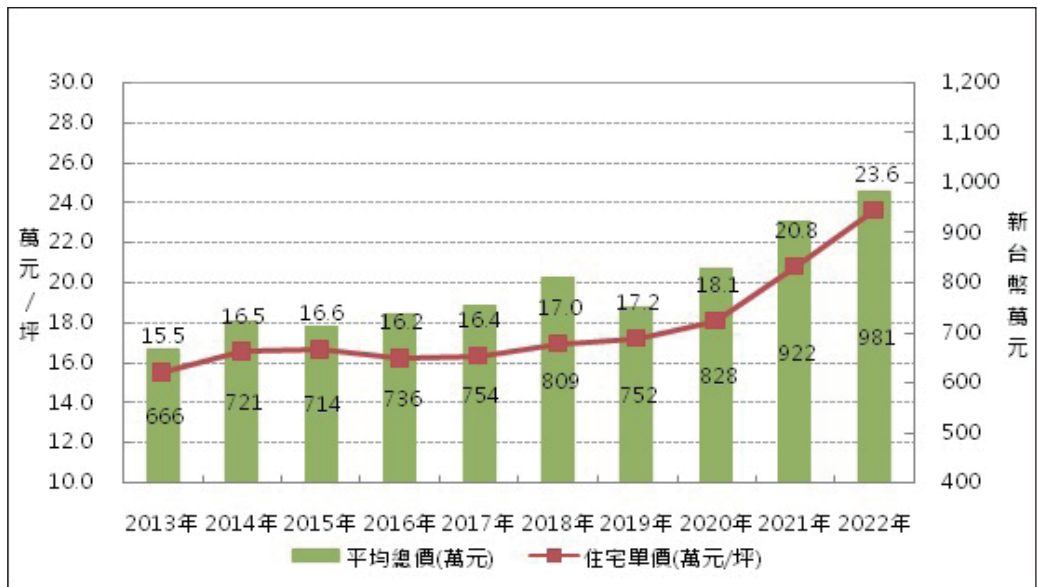


圖2-7-1 高雄市2013-2022平均總價與住宅平均單價

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

單位成交面積方面，高雄市以25~35坪占比27.9%最多，其次為35~45坪的22.3%，再次之是15~25坪的15.8%，此三種型態合計占比66.0%，顯示高雄市住宅格局有三分之二呈小三房、二房或小二房分佈。值得注意的是，45~55坪與55坪以上的占比分別為13.0%、14.9%。雖較2021年所占比

表2-7-5 高雄市2013-2022成屋市場成交面積與流通天數

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		
2013年	3.6%	14.7%	26.1%	28.2%	15.0%	12.5%	39.2	63.2
2014年	5.5%	14.0%	23.8%	28.0%	15.2%	13.5%	39.4	74.6
2015年	4.7%	12.9%	24.2%	28.8%	16.4%	12.9%	39.2	92.5
2016年	5.2%	13.3%	20.8%	28.3%	16.2%	16.2%	40.4	111.8
2017年	3.9%	11.0%	22.4%	29.5%	16.5%	16.8%	42.2	109.9
2018年	6.4%	11.9%	19.8%	23.5%	16.2%	22.2%	43.6	121.0
2019年	5.8%	13.4%	24.2%	28.0%	14.2%	14.4%	39.9	119.2
2020年	3.9%	16.2%	22.6%	24.4%	16.3%	16.6%	41.3	115.3
2021年	4.6%	13.0%	23.8%	23.4%	17.1%	18.0%	42.0	108.3
2022年	6.2%	15.8%	27.9%	22.3%	13.0%	14.9%	39.0	84.3

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

重17.1%、18.0%略低，但房型為正三房與正四房格局仍占相當比重。平均成交面積方面，2022年的39.0坪，為近10年來最小，近10年最大值為2018年43.6坪。與2021年42.0坪相較，減幅為7.69%。流通天數方面，近10年平均流通天數恰為100.0天，其中以2013年63.2天最短，2018年121.0天最長。2022年待售流通天數為84.3天，與2021年108.3天相較，減少24天。（表2-7-5與圖2-7-2）

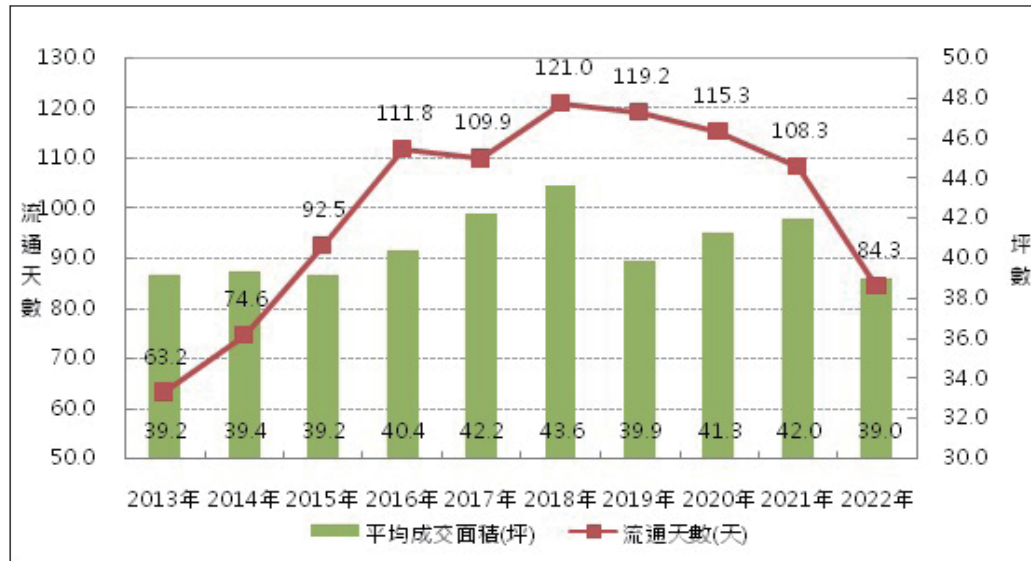


圖2-7-2 高雄市2013-2022平均成交面積與平均流通天數

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

貳、各行政區市場分析

一、新興區

(一) 區域環境分析

新興區位於台灣高雄市西南部，市中心的中央，北臨三民區，西鄰前金區，東及南接苓雅區，區域地勢平坦，面積約1.98平方公里，戶數約2.32萬戶，人口約4.9萬人，人口密度每平方公里約2.5萬人，是高雄市人口密度最高的行政區。在全國所有鄉鎮市區中，人口密度高居全國第四，僅次於新北市永和區、蘆洲區與台北大安區。區內金融機構、公司行號等林立，產業以商業為主，有聞名全國的六合夜市以及南台灣年輕人的流行中心新堀江。此

外，區內捷運紅線與橘線交匯的美麗島站素有「捷運之心」的美名，為高雄市重要交通運輸樞紐。惟2003年以來，本區人口數均呈負成長，自2002年人口數61,188人，至2022年底人口數49,068人，減少19.81%。除了少子化因素外，顯見新興區人口外移現象嚴重。

(二) 預售市場分析

新興區為高雄市改制前最早發展行政區之一。區域內可供開發建築之素地已稀缺有限，故近年推案件數都僅為零星個位數，但因產品多為大樓型態，戶數都尚能維持在較多水準。2022年推案3件推案，較2021年減少1件。然而，推案戶數卻從2021年的554戶大幅下降至2022年184戶，減幅高達66.06%。就推案總額分析，2022年為22.03億，較2021年56.14億大幅減少60.76%，但平均每戶總價2022年1,172萬元，較2021年的1,013萬元增加了約15.70%。

平均每戶總價上升是因為產品型態改變，2021年新興區推案4件全為大樓型態，而2022年推案3件中有1件為透天住宅。其中，2件大樓推案總戶數188戶中，三房房型65戶、二房房型117戶、店舖4戶。建物第一次登記平均之單位成交面積2022年為31.82坪，與2021年的31.75坪相當。（表2-7-6與表2-7-7）

表2-7-6 新興區2013~2022年推案統計

年度	推案件數	推案戶數	推案金額（億元）	平均總價/戶（萬元）
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
2018	2	187	13.76	736
2019	4	366	29.47	805
2020	1	653	86.00	1,317
2021	4	554	56.14	1,013
2022	3	188	22.03	1,172

資料來源：高雄市不動產開發商業同業公會

表2-7-7 新興區歷年建物第一次登記棟數及成交面積

年別	棟數	較前期	面積(坪)	單位成交面積(坪)
2013	169	4.32%	11,252.52	66.58
2014	16	-90.53%	1,119.42	69.96
2015	245	1431.25%	9,934.64	40.55
2016	270	10.20%	13,416.39	49.69
2017	217	-19.63%	8,973.08	41.35
2018	93	-57.14%	8,695.21	93.50
2019	21	-77.42%	1,459.15	69.48
2020	119	466.67%	5,673.52	47.68
2021	107	-10.08%	3,397.74	31.75
2022	149	39.25%	4,741.41	31.82

資料來源：高雄市政府地政局

(三) 成屋市場分析

成交總價方面，新興區在1,000萬以上的占比僅為總量之12.8%，較2021年的25.5%大幅下降將近五成，也僅為2014年占比最大量之30.3%的42%。而2022年成交總價在1,000萬以下的87.2%中，又以介於500~700萬元間38.3%占比最多，大幅超越2021年15.7%，此與2019、2020年相同，該總價區間回復為市場交易之主流。另外，成交總價在300萬以下占比19.1%位居第二，與2021年占比21.6%相當，可知低總價宅在本行政區內仍為購屋族所青睞，成交比重約占二成。平約總價方面，2022年為693萬元，略高於過去10年平均數677萬。近10年相比，居第五高，次於2014年900萬、2021年743萬、2020年732萬與2015年的707萬。與2021年相比，較743萬元微降6.73%，此與成交總價1,000萬元以上占比較2021年大幅下降五成呈正向關係。住宅平均單價方面，2022年為22.2萬/坪，是10年來最高，且逐年呈遞增態勢，與2013年17.0萬/坪相較，近10年漲幅約30.59%。若與2021年20.1萬/坪相比，漲幅約為10.45%，與前一年度2021與2020年單價快速上漲15.52%相比，價格已稍有收斂。5年內大樓平均單價部分，2022年為29.4萬/坪，亦為10年來最高，其間雖有起落，但單價長期曲線仍為正成長，與2013年22.6萬/坪相較，近10年漲幅約為30.09%。若與2021年27.0萬/坪相比，漲幅約為8.89%，與前一年度2021與2020年單價急劇上漲33.00%相比，價格已大幅回穩。（表2-7-8與圖2-7-3）

表2-7-8 新興區2013-2022成屋市場住宅價格變動

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
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
2019年	29.2%	18.8%	29.2%	14.6%	8.3%	0.0%	557	16.3	22.2
2020年	15.7%	23.5%	25.5%	13.7%	17.6%	3.9%	732	17.4	20.3
2021年	21.6%	15.7%	15.7%	21.6%	21.6%	3.9%	743	20.1	27.0
2022年	19.1%	14.9%	38.3%	14.9%	6.4%	6.4%	693	22.2	29.4

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

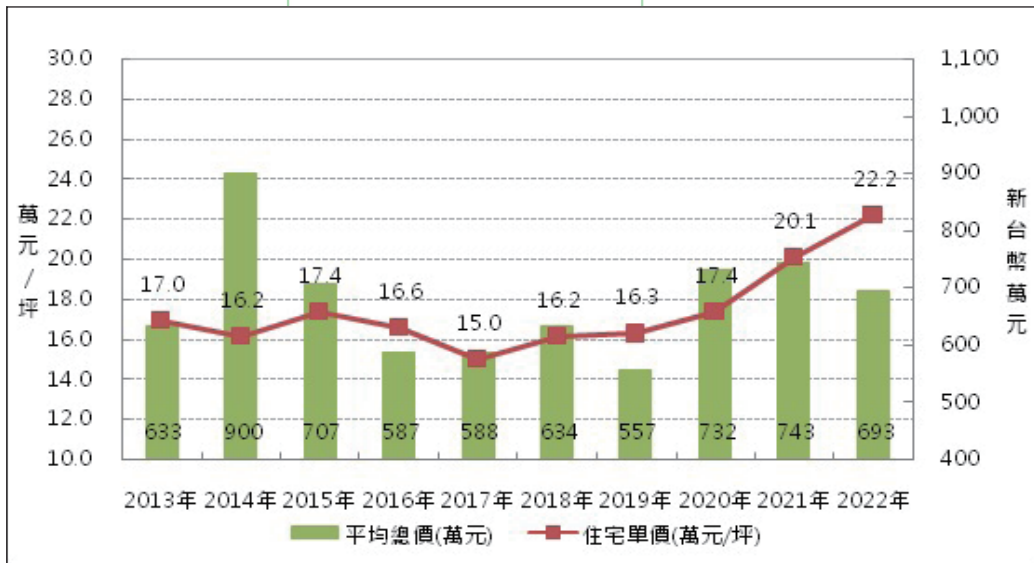


圖2-7-3 新興區2013-2022平均總價與住宅平均單價

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

單位成交面積方面，新興區25~35坪占比31.9%最多，其次為15~25坪的27.7%，再次之是15坪以下的14.9%。此三種型態合計即占比74.5%，顯示本行政區住宅格局大多為小三房、小二房，甚至是套房的型態。平均成

交面積方面，2022年的31.2坪，為近10年來最小，近10年最大值為2014年40.6坪。與2021年35.9坪相較，減幅為13.09%。流通天數方面，近10年平均流通天數為114.8天，其中，2014年64.2天最短，而次年2015年則創下歷史新高的148.8天。2022年待售流通天數為112.8天，與2021年122.7天相當，略減少9.9天。（表2-7-9與圖2-7-4）

表2-7-9 新興區2013-2022成屋市場成交面積與流通天數

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		
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
2019年	24.4%	15.6%	20.0%	20.0%	11.1%	8.9%	32.1	91.8
2020年	6.1%	20.4%	22.5%	22.5%	10.2%	18.4%	39.4	131.9
2021年	20.0%	20.0%	28.9%	8.9%	0.0%	22.2%	35.9	122.7
2022年	14.9%	27.7%	31.9%	10.6%	4.3%	10.6%	31.2	112.8

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

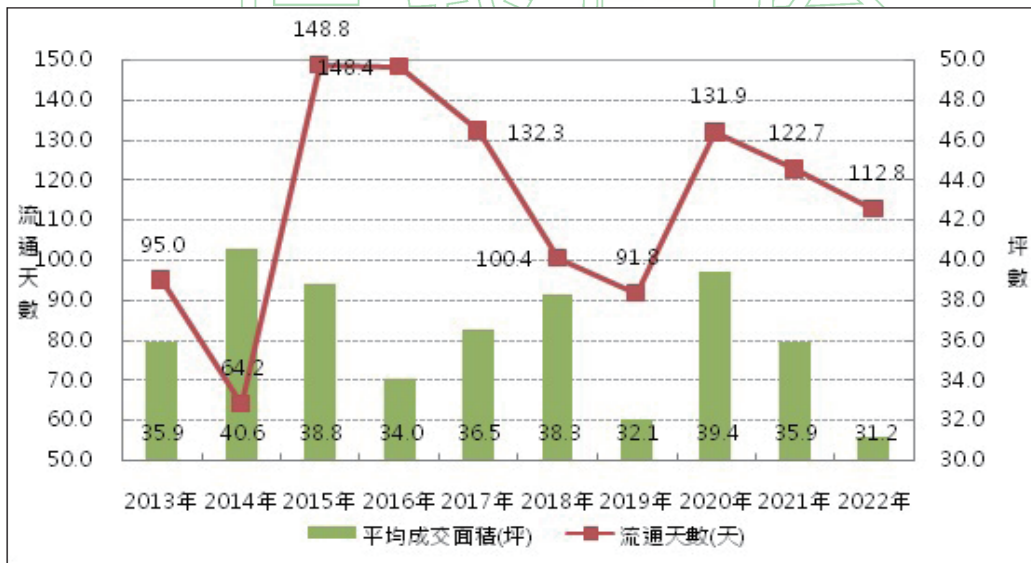


圖2-7-4 新興區2013-2022平均成交面積與平均流通天數

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

二、苓雅區

(一) 區域環境分析

苓雅區位於高雄市西南部，市中心中部。北臨三民區，西北連新興區、前金區，西隔愛河與鹽埕區、鼓山區為界，南接前鎮區，東鄰鳳山區。是高雄市政府四維行政中心、高雄市文化中心的所在地，高雄地標高雄85大樓亦座落於區內。本區地勢平坦，產業以商業為主，面積約8.15平方公里，戶數約7.32萬戶，人口約16.46萬人，所得94.60萬/戶。區內除有省道台一線、省道台十七線、捷運紅線、捷運橘線與環狀輕軌各站點外，國道一號建國、中正與三多交流道亦在區內，交通運輸四通八達。惟1999年以來，本區人口數年年均呈現負成長，自1998年人口數204,494人，至2022年人口數162,642人，減幅20.47%，除去少子化因素，顯見苓雅區人口外移嚴重。

(二) 預售市場分析

苓雅區2017-2021年間，推案件數約在10件上下，戶數約為838至1,486間，推案金額大約介於87億至165億間。但2022年推案僅5件，戶數更是大幅減少至178戶，推案金額也僅為26.84億。然而，平均每戶總價由2021年1,160萬元，上漲至2022年的1,508萬元，總價增加幅度約為30%，恢復到2017與2018年的平均總價水準。

表2-7-10 苓雅區2013~2022年推案統計

年度	推案件數	推案戶數	推案金額(億元)	平均總價/戶(萬元)
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
2018	14	1,128	164.99	1,463
2019	14	1,486	163.95	1,103
2020	9	838	87.00	1,038
2021	9	953	110.51	1,160
2022	5	178	26.84	1,508

資料來源：高雄市不動產開發商業同業公會

觀察2022年推案產品型態，大樓推案3件，總戶數175戶中，三房房型104戶、二房房型67戶、套房房型4戶；透天推案2件，共3戶。產品主要集中在三房或二房。建物第一次登記平均之單位成交面積由2021年的44.39坪大幅增加至2022年的76.52坪，回復到2015年的面積水準。對照推案統計，平均每戶總價因而增加，亦屬正常。（表2-7-10與表2-7-11）

表2-7-11 苓雅區歷年建物第一次登記棟數及成交面積

年度	棟數	較前期	面積（坪）	單位成交面積（坪）
2013	349	22.89%	51,065	146.32
2014	615	76.22%	55,507	90.26
2015	218	-64.55%	16,554	75.94
2016	155	-28.90%	20,273	130.79
2017	277	78.71%	15,326	55.33
2018	1,187	328.52%	59,140	49.82
2019	954	-19.63%	61,563	64.53
2020	641	-32.81%	44,529	69.47
2021	1,119	74.57%	49,678	44.39
2022	1,090	-2.59%	83,401	76.52

資料來源：高雄市政府地政局

（三）成屋市場分析

成交總價方面，苓雅區2022年以500~700萬元間25%占比最多，300~500萬元間23.8%占比次之，再其次是1,000~2,000萬元的占比19%，其中500~700萬占比已經是連續四年最高，其占比均在25%上下。此與2021年的500~700萬元間占比25.6%相當。平約總價方面，2022年為705萬元，低於過去10年平均數733萬，約減少了3.82%。近10年相比，僅居第八位，與2021年的平均總價773萬相比微幅減少8.8%。住宅平均單價方面，2022年為21.1萬/坪，是10年來最高，且逐年呈遞增態勢，與2013年15.6萬/坪相較，近10年漲幅約35.26%。若與2021年20.1萬/坪相比，漲幅約為4.98%，與前一年度2021與2020年單價漲幅8.07%相比，上漲趨勢緩和。在過去五年的大樓平均單價方面，2022年為33.7萬/坪，僅次於2014年34.3萬/坪。與2013年22.0萬/坪相較，近10年漲幅約為68.50%，漲勢驚人。若與2021年28.0萬/坪相比，漲幅約為32.7%。相比前一年度的2021與2020年上漲7.69%，補漲意味濃厚。（表2-7-12與圖2-7-5）

表2-7-12 苓雅區2013-2022成屋市場成交價格

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
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
2019年	19.1%	24.6%	24.6%	10.0%	17.3%	4.6%	744	18.1	27.2
2020年	12.5%	23.5%	25.7%	16.9%	19.9%	1.5%	731	18.6	26.0
2021年	15.8%	18.8%	25.6%	22.6%	12.8%	4.5%	773	20.1	28.0
2022年	17.9%	23.8%	25.0%	10.7%	19.0%	3.6%	705	21.1	33.7

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

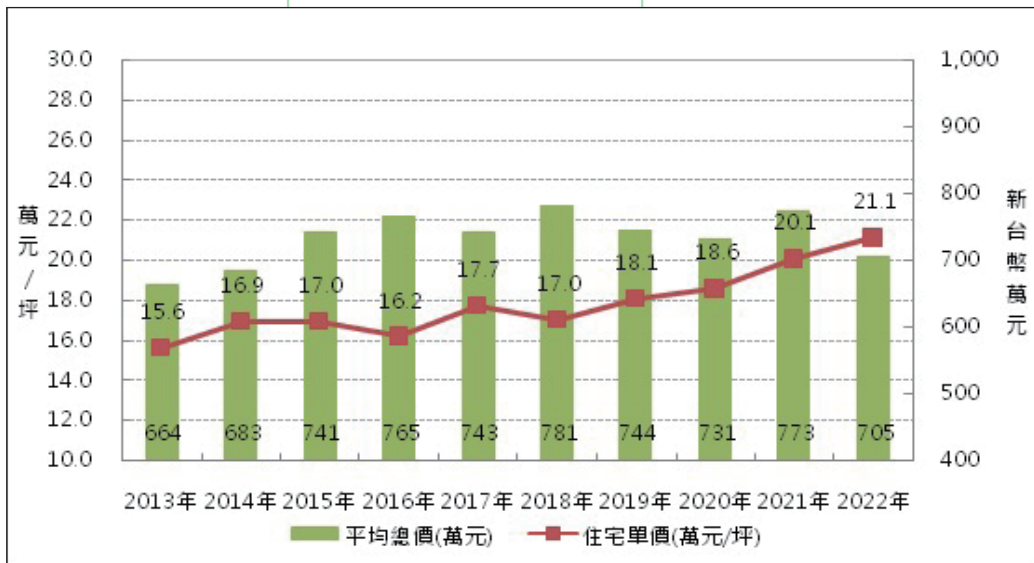


圖2-7-5 苓雅區2013-2022平均總價與住宅平均單價

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

單位成交面積方面，苓雅區25~35坪占比31.6%最多，其次為15~25坪的21.1%，再次之是15坪以下的17.1%，此三種型態合計即占比69.8%，顯示本行政區住宅格局大多為小三房、小二房，甚至是套房的型態。平均成交

面積方面，2022年的31.1坪，為近10年來最小，近10年最大值為2016年與42.7坪。與2021年38.4坪相較，面積大幅減少19.01%。流通天數方面，近10年平均流通天數為117.0天，其中以2014年88.2天最短，2019年則創下歷史新高的148.2天。2022年為144.5天，居10年來第三長，與2021年116.8天相較，待售流通天數大幅增加27.7天。（表2-7-13與圖2-7-6）

表2-7-13 苓雅區2013-2022成屋市場成交面積與流通天數

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		
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
2019年	7.9%	28.7%	16.8%	18.8%	6.9%	20.8%	40.2	148.2
2020年	4.3%	24.8%	25.6%	18.0%	13.7%	13.7%	37.3	117.4
2021年	10.4%	17.4%	33.9%	14.8%	7.0%	16.5%	38.4	116.8
2022年	17.1%	21.1%	31.6%	14.5%	6.6%	9.2%	31.1	144.5

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

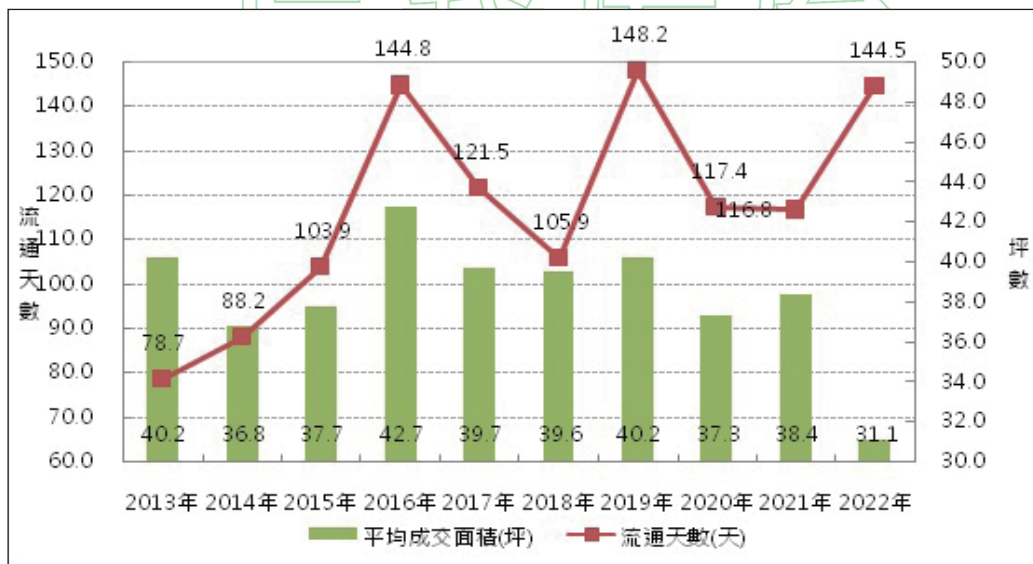


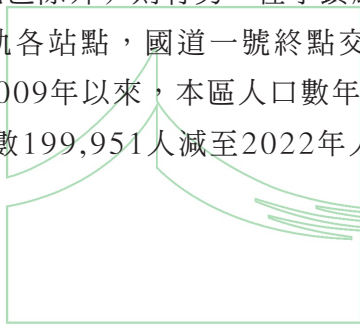
圖2-7-6 苓雅區2013-2022平均成交面積與平均流通天數

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

三、前鎮區

(一) 區域環境分析

前鎮區位高雄市西南部，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，境內地勢平坦，面積約19.12平方公里，戶數約7.96萬戶，人口約18.3萬人，所得為85.02萬/戶。區內有高雄加工出口區、高雄軟體園區、高雄多功能經貿園區、亞洲新灣區與中鋼集團等產業聚落，也是前鎮漁港與部分高雄港碼頭的所在地，區內有多家大型購物中心和賣場。本區以凱旋路作為兩個大範圍之劃分，凱旋路北面呈現人口稠密繁忙的都市樣貌，凱旋路南面（港區除外）則有另一種小鎮風光。區內有省道台十七線、捷運紅線和環狀輕軌各站點，國道一號終點交流道亦在區內，交通運輸四通八達。然而，自2009年以來，本區人口數年年均呈現0.3%~1.6%的負成長，從2009年人口數199,951人減至2022年人口數182,509人，減少了約8.72%。



(二) 預售市場分析

前鎮區歷年推案件數約在10件上下，但推案戶數則起伏甚大。2022年推案12件，較2021年推案減少1件，減幅為7.69%。然而，2022年推案戶數卻大幅減少30.72%，為397戶，相較於2021年的573戶。就推案總額分析，2022年為61.86億，相對2021年的72.19億，僅小幅減少約14.21%。因此，

表2-7-14 前鎮區2013~2022年推案統計

年度	推案件數	推案戶數	推案金額（億元）	平均總價/戶（萬元）
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
2018	5	576	71.00	1,233
2019	5	455	49.30	1,084
2020	8	1,018	175.88	1,728
2021	13	573	72.19	1,260
2022	12	397	61.86	1,558

資料來源：高雄市不動產開發商業同業公會

平均每戶總價由2021年的1,260萬元增加至2022年1,558萬元，總價增加幅度約為23.65%。

觀察2022年推案產品型態：大樓推案6件，總戶數373戶中，三房房型198戶、二房房型129戶、套房房型12戶、四房房型29戶、店舖5戶；透天推案6件，共24戶。建物第一次登記平均之單位成交面積由2021年的86.08坪微幅下降至2022年的83.64坪，減少幅度約為2.83%。（表2-7-14與表2-7-15）

表2-7-15 前鎮區歷年建物第一次登記棟數及成交面積

年別	棟數	較前期	面積(坪)	單位成交面積(坪)
2013	459	421.59%	61,911	134.88
2014	575	25.27%	75,808	131.84
2015	431	-25.04%	62,318	144.59
2016	397	-7.89%	128,227	322.99
2017	717	80.60%	69,530	96.97
2018	1,168	62.90%	59,022	50.53
2019	877	-24.91%	57,261	65.29
2020	701	-20.07%	110,104	157.07
2021	430	-38.66%	37,015	86.08
2022	916	113.06%	76,614	83.64

資料來源：高雄市政府地政局

(三) 成屋市場分析

成交總價方面，前鎮區2022年以700~1,000萬元間33%占比最多，1,000~2,000萬元間26.6%占比次之，再其次是300~500萬元的占比16%。其中700~1,000萬占比最多已經蟬聯六年，其占比分佈在25%~34.8%間，2022與2021年的34.8%相較略減少5.17%。平約總價方面，2022年為938萬元，高於過去10年平均數的798萬，約增加17.54%，為近10年最高，與2021年913萬相比微幅增加2.18%。住宅平均單價方面，2022年為23.7萬/坪，是10年來最高。若與2021年19.8萬/坪相比，漲幅約為19.70%，與前一年度2021與2020年單價漲幅11.86%相比，上漲趨勢仍未減緩。2022年與2013年16.4萬/坪相較，近10年漲幅約44.51%，顯示前鎮區在過去8年呈緩步遞增態勢，卻突然在2021與2022年產生了兩個大跨躍。5年內大樓平均單價部分，近10年來跌宕起伏，2022年為26.8萬/坪，為近10年來最高。與

2013年24萬/坪相較，近10年漲幅僅約為11.67%，但若與2021年20.6萬/坪相比，漲幅卻高達30.10%，故本區歷年新成屋市場價格有漲有跌，可見一斑。（表2-7-16與圖2-7-7）

表2-7-16 前鎮區2013-2022成屋市場成交價格

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
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	8.6%	18.0%	23.1%	29.9%	18.8%	1.7%	790	16.5	20.1
2019年	15.0%	18.9%	22.8%	26.8%	12.6%	3.9%	758	16.5	20.7
2020年	12.7%	17.9%	23.9%	25.4%	16.4%	3.7%	790	17.7	-
2021年	5.2%	13.3%	17.8%	34.8%	24.5%	4.4%	913	19.8	20.6
2022年	6.4%	16.0%	12.8%	33.0%	26.6%	5.3%	938	23.7	26.8

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室



圖2-7-7 前鎮區2013-2022平均總價與住宅平均單價

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

單位成交面積方面，前鎮區25~35坪占比28.1%最多，其次為35~45坪的22.0%，再次之是55坪以上的18.3%。此三種型態合計即占比68.4%，

顯示本行政區住宅格局為三房、二房與部分四房居多。平均成交面積方面，2022年38.2坪，為近10年來最小，並且是首次低於40坪，近10年最大值為2018年的44.7坪。與2021年42.8坪相較，面積減少10.75%。流通天數方面，近10年平均流通天數為95.0天，其中以2013年53.3天最短，2019年127.7天最長。2022年為58.5天，居10年來第二短，與2021年119.5天相較，待售流通天數大幅減少61天。（（表2-7-17與圖2-7-8）

表2-7-17 前鎮區2013-2022成屋市場成交面積與流通天數

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		
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
2019年	4.5%	13.4%	17.0%	30.4%	17.0%	17.9%	41.4	127.7
2020年	5.2%	14.7%	19.0%	31.9%	15.5%	13.8%	40.6	89.9
2021年	3.4%	7.7%	25.6%	21.4%	21.4%	20.5%	42.8	119.5
2022年	4.9%	14.6%	28.1%	22.0%	12.2%	18.3%	38.2	58.5

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室



圖2-7-8 前鎮區2013-2022平均成交面積與平均流通天數

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

四、三民區

(一) 區域環境分析

三民區位於高雄市西南部，周邊與鼓山區、鹽埕區、新興區、前金區、苓雅區、左營區、鳳山區、鳥松區、仁武區等行政區相鄰。區內地勢平坦，面積約19.79平方公里，戶數約13.97萬戶，人口約33.3萬人，所得87.80萬/戶。習慣上以西三民、東三民區別，但兩邊人口相差極大，西三民僅約8萬人口，東三民則有約26萬人口。高雄市政府亦曾有從民族路將三民區切為兩區的規劃，2012年底前是高雄市人口最多的行政區，現已被鳳山區超越。境內機關學校眾多，且交通發達便利。屬於台鐵和捷運共站的高雄車站即位於此區，另外，區內有國道一號交流道、省道台一線、省道台十七線，以及捷運紅線站點。此外，捷運黃線也在區內規劃中（預計有6個站點），且環狀輕軌目前也正在興建中（預計有5個站點）。

(二) 預售市場分析

三民區近10年推案件數，除2015年僅8件外，其餘在11-26件間，2022年為12件，較2021年減少2件，減幅為14.29%。近5年推案戶數則變化不大，除2021年1,966戶外，其餘在2,061-2,862戶間，2022年為2,414戶，較2021年增幅為22.79%。就推案數部分，2021年推案14件，較2020年推案18件減少4件，減幅為22.22%。而就推案總額分析，2022年為415.97億，較2021年209.01億大幅增加約99.02%，增幅將近一倍。因此，平均每戶總價由2021年1,063萬元增加至2022年的1,723萬元，總價上漲幅度約為62.09%，創下近10年新高。

觀察2022年推案產品型態：大樓推案11件，總戶數2,412戶中，三房房型933戶、四房房型706戶、二房房型571戶、辦公室房型148戶、店舖54戶；透天推案1件，共2戶。與2021年大樓產品集中在三房或二房情況不同，因此平均成交坪數與2021相比略微增加，而平均總價卻大幅增加。建物第一次登記平均之單位成交面積由2021年的40.86坪微幅增加至2022年的41.79坪，增加幅度約為2.28%。（表2-7-18與表2-7-19）

表2-7-18 三民區2013~2022年推案統計

年度	推案件數	推案戶數	推案金額(億元)	平均總價/戶(萬元)
2013	26	1,890	251.25	1,336
2014	24	1,010	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
2018	11	2,061	180.29	875
2019	19	2,274	295.84	1,301
2020	18	2,862	282.07	986
2021	14	1,966	209.01	1,063
2022	12	2,414	415.97	1,723

資料來源：高雄市不動產開發商業同業公會

表2-7-19 三民區歷年建物第一次登記棟數及成交面積

年別	棟數	較前期	面積(坪)	單位成交面積(坪)
2013	633	-39.60%	63,013	99.55
2014	1,408	122.43%	106,669	75.76
2015	788	-44.03%	50,279	63.81
2016	1,436	82.23%	71,977	50.12
2017	365	-74.58%	21,855	59.88
2018	826	126.30%	39,245	47.51
2019	599	-27.48%	31,820	53.12
2020	2,009	235.39%	85,028	42.32
2021	2,102	4.63%	85,884	40.86
2022	1,643	-21.84%	68,662	41.79

資料來源：高雄市政府地政局

(三) 成屋市場分析

成交總價方面，三民區2022年以700~1,000萬元間27.5%占比最多，1,000~2,000萬元間25.8%占比次之，再其次是500~700萬元間的占比17.0%，近2年以700~1,000萬占比最多，2022與2021年的29.6%相較略減少7.64%。平約總價方面，2022年為942.0萬元，高於過去10年平均數692.5萬約36.03%，為近10年最高，與2021年793萬相比微幅增加18.79%。住宅平均單價方面，2022年為21.7萬/坪，是10年來最高，且過去10年均呈緩步

遞增態勢。若與2021年18.3萬/坪相比，漲幅約為18.58%，與前一年度2021與2020年單價漲幅13.66%相比，上漲趨勢不減。5年內大樓平均單價部分，近10年來跌宕起伏，2022年為32.1萬/坪，為近10年來最高，並一舉跨過每坪30萬元的門檻。與2013年17.5萬/坪相較，10年間漲幅83.43%，漲勢驚人。與2021年27.5萬/坪相比，漲幅為16.73%。（表2-7-20與圖2-7-9）

表2-7-20 三民區2013-2022成屋市場成交價格

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
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%	15.6%	2.6%	680	15.5	19.9
2019年	17.1%	20.3%	29.5%	21.9%	9.2%	2.0%	654	15.5	20.2
2020年	14.0%	20.2%	27.2%	17.3%	19.9%	1.5%	718	16.1	21.1
2021年	13.8%	14.2%	21.3%	29.6%	18.8%	2.5%	793	18.3	27.5
2022年	9.9%	13.2%	17.0%	27.5%	25.8%	6.6%	942	21.7	32.1

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

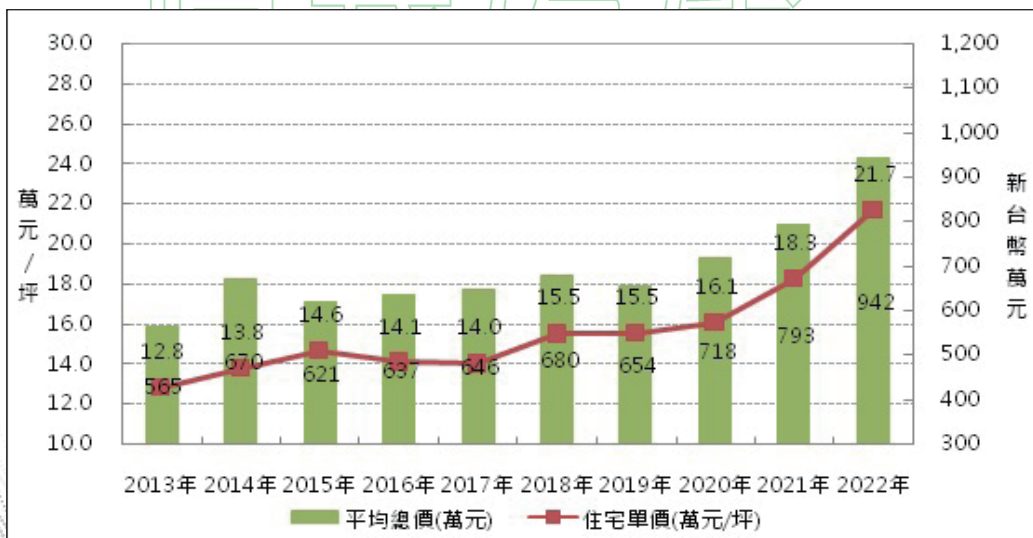


圖2-7-9 三民區2013-2022平均總價與住宅平均單價

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

單位成交面積方面，三民區25~35坪占比25.8%最多，其次為35~45坪的23.9%，再次之是55坪以上的18.9%。此三種型態合計即占比68.6%，顯示本行政區住宅格局以三房、二房與部分四房居多。平均成交面積方面，2022年為39.4坪，與近10年平均成交面積39.2坪相當，較2021年40.1坪，減幅約為2.24%。流通天數方面，近10年平均流通天數為93.2天，其中以2013年62.8天最短，2018年117.2天最長。2022年為67.3天，居10年來第二短，與2021年102.2天相較，待售流通天數減少34.9天。（表2-7-21與圖2-7-10）

表2-7-21 三民區2013-2022成屋市場成交面積與流通天數

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		
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
2019年	10.8%	12.2%	19.3%	32.9%	12.7%	12.2%	38.3	109.8
2020年	5.9%	17.2%	22.6%	21.3%	15.8%	17.2%	40.1	106.6
2021年	8.8%	15.6%	18.1%	22.0%	20.5%	15.1%	40.1	102.2
2022年	8.2%	13.2%	25.8%	23.9%	10.1%	18.9%	39.4	67.3

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室



圖2-7-10 三民區2013-2022平均成交面積與平均流通天數

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

五、左營區

(一) 區域環境分析

左營區位於高雄市西南部，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。區內地勢平坦，面積約19.38平方公里，戶數約8.17萬戶，人口約19.6萬人，所得約80.85萬元/戶。本區可以分為舊部落（蓮池潭周圍）、新社區（省道台十七線東側）和左營海軍軍區眷村等三大區塊，各個區塊文化特色有一定差異性。位於本區的左營軍港是中華民國海軍與海軍陸戰隊最大的基地，海軍下轄重要軍事單位亦位於此。由於省道台十七線東側龐大重劃區快速發展，目前已經成為北高雄之新興商業核心。捷運紅線巨蛋站附近的大型購物中心漢神巨蛋開幕後，結合附近瑞豐夜市形成「巨蛋商圈」，被視為北高雄近期崛起的重要商圈。本區亦為台鐵和高鐵之重要交通站點所在，高鐵左營站位於本區北側，與台鐵新左營站、捷運左營站共同連通。台鐵除新左營站外，其南方1.9公里處，尚有台鐵左營（舊城）站。本區於2017年以前，人口數量年年保持增加狀態。但2018年以後，人口數量則在+5%與-5%間增減。

(二) 預售市場分析

左營區近10年推案件數在2013年與2015年時達到高峰，分別為33與22件。2022年推案僅7件，只比近10年最少2016年的6件稍多，較2021年推案11件減少5件，減幅為45.45%。推案戶數部分，2022年1,636戶，較2021年1,253戶卻是大幅增加30.57%。而就推案總額分析，2022年為273.41億，較2021年185.11億，更是大幅增加約47.7%。因此，平均每戶總價由2021年1,477萬元，增加至2022年的1,671萬元，總價增幅約為13.13%。

觀察2021年推案產品型態：大樓推案6件，總戶數1,632戶中，三房房型1,441戶、二房房型1,010戶、四房房型234戶、店舖23戶；透天推案1件，共4戶。與2021年大樓產品集中在三房或二房情況不同，因此平均總價略為增加。建物第一次登記平均之單位成交面積由2021年的66.50坪，2022年下降至43.61坪，減幅約34.42%，回復到2019年的面積水準。（請參考表2-7-22與表2-7-23）

表2-7-22 左營區2013~2022年推案統計

年度	推案件數	推案戶數	推案金額(億元)	平均總價/戶(萬元)
2013	33	1,242	231.74	1,866
2014	17	693	129.98	1,876
2015	22	1,576	266.42	1,690
2016	6	373	39.41	1,057
2017	11	1,574	135.80	863
2018	9	1,078	91.75	851
2019	13	1,959	232.80	1,188
2020	5	566	58.47	1,033
2021	11	1,253	185.11	1,477
2022	7	1,636	273.41	1,671

資料來源：高雄市不動產開發商業同業公會

表2-7-23 左營區歷年建物第一次登記棟數及成交面積

年別	棟數	較前期	面積(坪)	單位成交面積(坪)
2013	817	-51.88%	69,848	85.49
2014	1,514	85.31%	112,496	74.30
2015	1,181	-21.99%	110,584	93.64
2016	698	-40.90%	46,753	66.98
2017	441	-36.82%	39,821	90.30
2018	907	105.67%	51,291	56.55
2019	1,810	99.56%	85,038	46.98
2020	795	-56.08%	52,778	66.39
2021	504	-36.60%	33,519	66.50
2022	2,024	301.59%	88,270	43.61

資料來源：高雄市政府地政局

(三) 成屋市場分析

成交總價方面，左營區2022年以1,000~2,000萬元間39.4%占比最多，700~1,000萬元間33.7%占比次之，再其次是500~700萬元間的占比18.3%，近2年以1,000~2,000萬占比最高，2022與2021年的33.2%相較，大幅增長18.67%。平約總價方面，2022年為1,053萬元，高於過去10年平均數830.8萬約26.75%，為近10年最高，與2021年1,025萬相比微幅增加2.73%。住宅平均單價方面，2022年為26.0萬/坪，是10年來最高，且過去

10年均呈緩步遞增態勢。若與2021年22.9萬/坪相比，漲幅約為13.54%，與前一年度2021與2020年單價漲幅19.9%相比，上漲趨勢略有下修。5年內大樓平均單價部分，近10年來跌宕起伏，2022年為34.1萬/坪，為近10年來最高，並一舉跨過每坪30萬元的門檻。與2013年20.1萬/坪相較，10年間漲幅69.65%，漲勢驚人。與2021年28.8萬/坪相比，漲幅為18.4%。（表2-7-24與圖2-7-11）

表2-7-24 左營區2013-2022成屋市場成交價格

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
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	2.7%	19.1%	34.4%	26.5%	12.7%	4.8%	835	17.4	20.9
2019年	2.7%	26.2%	28.4%	25.8%	13.8%	3.1%	808	17.6	21.9
2020年	3.7%	13.0%	31.6%	28.8%	18.1%	4.7%	859	19.1	24.3
2021年	0.4%	7.1%	22.5%	31.4%	33.2%	5.4%	1,025	22.9	28.8
2022年	1.9%	1.9%	18.3%	33.7%	39.4%	4.8%	1,053	26.0	34.1

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

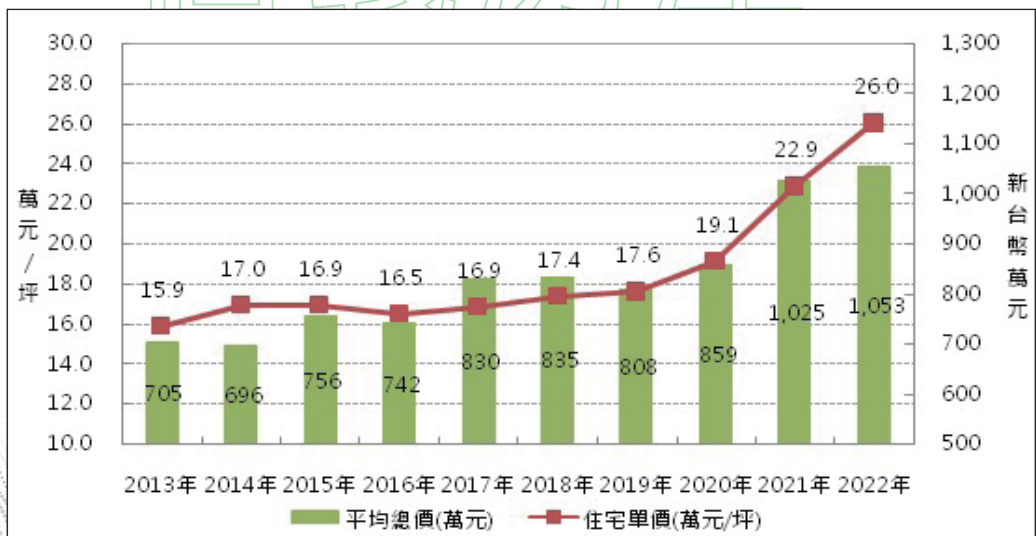


圖2-7-11 左營區2013-2022平均總價與住宅平均單價

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

單位成交面積方面，左營區35~45坪占比25.2%最多，其次為25~35坪與45~55坪的24.3%，此三種型態比例相當，合計占比73.8%，顯示本行政區住宅格局大多為三房、四房與小二房的型態。平均成交面積方面，2022年的41.7坪與近10年平均成交面積相同，為41.7坪，而近10年最大值為2018年之44.5坪。與2021年43.6坪相較，減幅為4.36%。流通天數方面，近10年平均流通天數為97.6天，其中以2013年52.1天最短，2020年136.7天最長。2022年待售流通天數為70.7天，與2021年108.9天相比，大幅減少38.2天。（表2-7-25與圖2-7-12）

表2-7-25 左營區2013-2022成屋市場成交面積與流通天數

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		
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
2019年	1.9%	9.0%	30.2%	28.8%	16.5%	13.7%	40.8	114.2
2020年	2.0%	15.4%	21.9%	29.4%	17.9%	13.4%	40.9	136.7
2021年	0.0%	10.5%	23.7%	26.3%	20.3%	19.2%	43.6	108.9
2022年	2.9%	9.7%	24.3%	25.2%	24.3%	13.6%	41.7	70.7

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室



圖2-7-12 左營區2013-2022平均成交面積與平均流通天數

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

六、鳳山區

(一) 區域環境分析

鳳山區位於高雄市內西南方，是高雄市政府鳳山行政中心及高雄市議會的所在地。北面與鳥松區接壤，西面與三民區、苓雅區、前鎮區比鄰，東面、南面則為大寮區、小港區等工業重鎮。區內地勢大多平坦，面積約26.76平方公里，戶數約14.60萬戶，人口約35.6萬人，為高雄市人口數量最多的行政區。本區於高雄市改制前為昔日高雄縣之縣治。因地理環境緊鄰高雄市中心，縣市區界相連幾無分界，並以高雄市區為主進行消費及移動，因此發展非常快速。

本區從北到南共有三個主要商業活動集中區：赤山、鳳山、五甲，各自有自己的消費生活圈。赤山為近年來高雄新興之住宅區，有「文山特區」稱號。區域範圍為青年路二段起至澄清路交叉口，南至建國路三段、西至澄清路；鳳山則是傳統政治中心，政府機關與古蹟林立。五甲地區毗鄰於前鎮區，人口密集，商業繁榮。另一方面，由於本區東南側設有三所軍事學校：陸軍官校、中正預校與步兵學校，伴隨而生的軍事用品商店與眷村文化更加豐富本區的文化內涵。另外，區內有國道一號交流道、省道台一線、省道台十七線、捷運橘線與環狀輕軌站點外，捷運黃線規劃中（預計有7個站點），交通運輸非常便利。本區2019年以前人口數量年年保持增加狀態，至2020年開始出現人口負成長，分別是2020年減少306人（-0.085%）與2021年減少1,630人（-0.453%），2022年底人口數356,016人又較2022年底人口數357,946人減少1,930人（-0.539%）。

(二) 預售市場分析

鳳山區歷年建物第一次登記棟數以2013年之2,909棟為最高峰，2019年957棟為最低點，其他年份的登記棟數介於1,500~2,000棟之間。2022年登記數為1,635棟，較2021年的1,861棟略減少226棟，減幅為12.14%。建物第一次登記總面積部分，2022年為90,082坪，較2021年96,087坪減少6.25%。建物第一次登記平均之單位成交面積由2021年的51.63坪微降至2022年的50.01坪，減幅約3.14%。（表2-7-26與圖2-7-13）

表2-7-26 鳳山區歷年建物第一次登記棟數及成交面積

年別	棟數	較前期	面積(坪)	單位成交面積(坪)
2013	2,909	31.75%	178,492	61.36
2014	1,761	-39.46%	125,067	71.02
2015	1,457	-17.26%	83,551	57.35
2016	2,051	40.77%	90,280	44.02
2017	1,033	-49.63%	58,398	56.53
2018	1,205	16.65%	107,613	89.31
2019	957	-20.58%	49,638	51.87
2020	1,734	81.19%	86,820	50.07
2021	1,861	7.32%	96,087	51.63
2022	1,635	-12.14%	90,082	50.01

資料來源：高雄市政府地政局

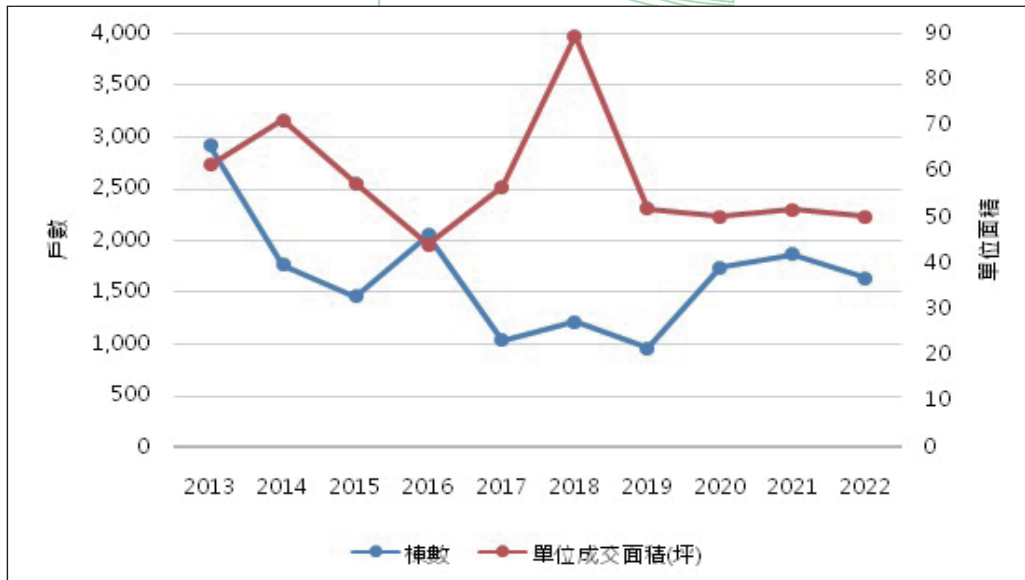


圖2-7-13 鳳山區歷年建物第一次登記棟數及成交面積變動趨勢圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室



(三) 成屋市場分析

成交總價方面，鳳山區2022年以1,000~2,000萬元間34.5%占比最多，700~1,000萬元間30.9%占比次之，再其次是500~700萬元間的占比17.3%，1,000~2,000萬為近10年首次占比最多，2022與2021年的13.5%相較，倍數增長155.56%。平約總價方面，2022年為940萬元，高於過去10

表2-7-27 鳳山區2013-2022成屋市場成交價格

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
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
2019年	11.0%	31.0%	31.0%	17.0%	8.0%	2.0%	640	14.5	16.6
2020年	9.5%	26.0%	20.5%	24.4%	15.8%	3.9%	796	16.0	18.0
2021年	5.3%	15.8%	26.3%	38.4%	13.5%	0.8%	762	17.5	21.9
2022年	1.8%	13.6%	17.3%	30.9%	34.5%	1.8%	940	21.3	24.7

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

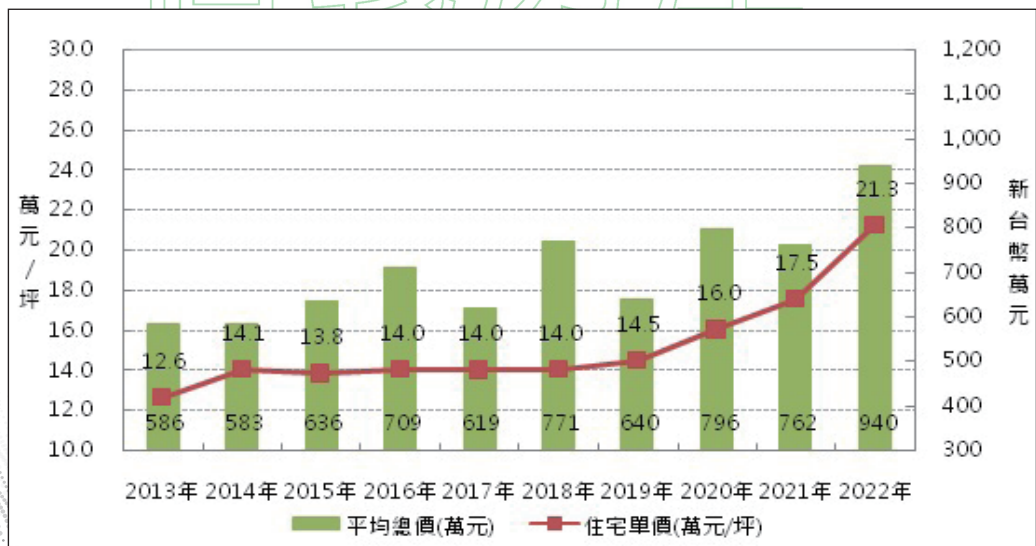


圖2-7-14 鳳山區2013-2022平均總價與住宅平均單價

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

年平均數704萬約33.52%，亦為近10年最高，與2021年762萬相比微幅增加23.36%。住宅平均單價方面，2022年為21.3萬/坪，是10年來最高，且過去10年均呈緩步遞增態勢。若與2021年17.5萬/坪相比，漲幅約為21.71%，與前一年度2021與2020年單價漲幅9.38%相比，上漲趨勢持續。5年內大樓平均單價部分，近10年來跌宕起伏，2022年為24.7萬/坪，為近10年來最高。與2013年15.0萬/坪相較，10年間漲幅64.67%，漲勢驚人。與2021年21.9萬/坪相比，漲幅為12.79%。（表2-7-27與圖2-7-14）

單位成交面積方面，左營區35~45坪占比28.4%最多，其次為25~35坪27.3坪，再次之為45~55坪的18.2%，此三種型態合計占比73.9%，顯示本行政區住宅格局大多為小三房、二房與部分四房。平均成交面積方面，2022年的38.9坪，與近10年平均成交面積39.2坪相當，近10年最大值出現於2016年，為41.6坪。與2021年40.1坪相較，減幅為2%。流通天數方面，近10年平均流通天數為88.4天，其中以2013年66.3天最短，2018年126.9天最長。2022年待售流通天數為61.0天，與2021年84.6天相比，減少23.6天。（表2-7-28與圖2-7-15）

表2-7-28 左營區2013-2022成屋市場成交面積與流通天數

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		
2013年	0.0%	12.5%	20.8%	40.3%	22.2%	4.2%	39.2	66.3
2014年	2.7%	14.9%	23.0%	25.7%	24.3%	9.5%	39.1	81.1
2015年	1.5%	16.2%	22.1%	33.8%	20.6%	5.9%	38.7	82.2
2016年	1.4%	9.5%	23.0%	32.4%	17.6%	16.2%	41.6	109.0
2017年	0.0%	18.4%	26.3%	26.3%	21.1%	7.9%	37.6	93.4
2018年	0.0%	15.8%	23.7%	26.3%	18.4%	15.8%	40.1	126.9
2019年	0.0%	13.8%	30.0%	31.3%	18.8%	6.3%	37.5	82.3
2020年	1.0%	10.9%	30.7%	28.7%	18.8%	9.9%	39.3	97.4
2021年	0.0%	10.3%	24.3%	32.7%	23.4%	9.4%	40.0	84.6
2022年	0.0%	14.8%	27.3%	28.4%	18.2%	11.4%	38.9	61.0

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

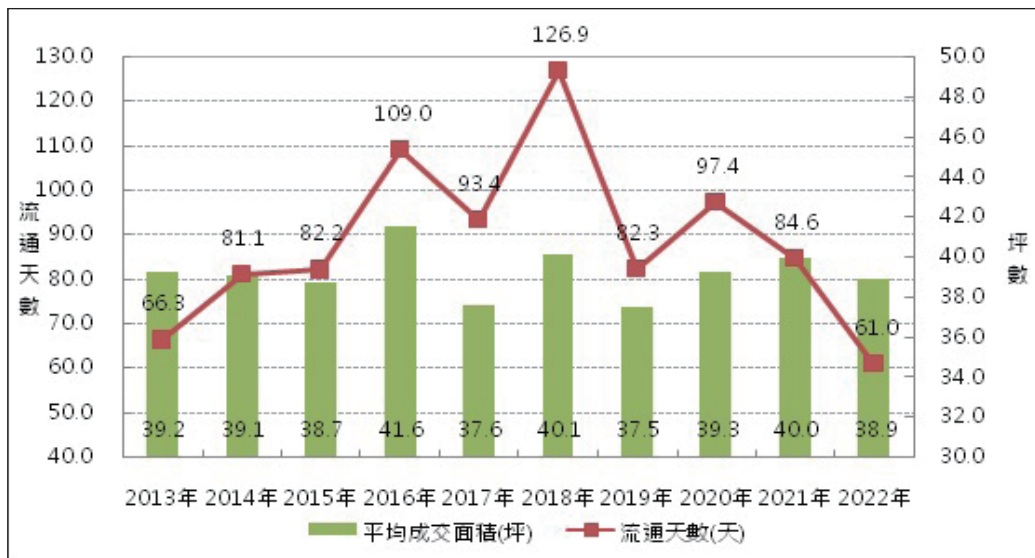


圖2-7-15 左營區2013-2022平均成交面積與平均流通天數

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

七、楠梓區

(一) 區域環境分析

楠梓區位於市內西南部、市中心北端，北臨梓官區、橋頭區及燕巢區，東臨仁武區、大社區，西濱台灣海峽，南接左營區。楠梓區的自然位置處於壽山、半屏山北麓。楠梓溪、楠梓坑溪、典寶溪、後勁溪流經本區，除山區外，地勢大致平坦，面積約25.83平方公里，戶數約7.59萬戶，人口約19萬人，所得86.18萬/戶。本區以台一線為界，其東有楠仔坑（火車站）和土庫二個商業活動聚集區；其西有右昌、後勁（含翠華）、高雄大學等三個商業活動聚集區。楠梓區產業以工商業為主，過去因中油設立高雄煉油總廠以及經濟部設立楠梓加工出口區，而帶動本區經濟發展及人口流入，故人口數量年年均為增加。雖曾因加工業衰退而造成加工區園內廠商大幅遷出，區域及人口發展進入停滯，但2013年左右，高雄市政府補助及重新打造園內產業轉型，使加工區產業轉型為科技發展且規劃楠梓第二園區，重新吸引廠商進駐、提供就業機會及人口移入，但人口成長率已逐漸趨緩。區內有國道一號交流道、省道台一線、省道台十七線、省道台二十二線、捷運紅線各站點，但本區因受地形地物阻隔影響，與其他行政區之銜接多僅能依賴主要省道。

中油高雄煉油總廠土地面積合計約253公頃（業務區76.3公頃）與工場區176.7公頃）。2015年底正式停工後，進行都市計畫變更和土壤、地下水整治等作業，期待得以仿效德國魯爾工業區，轉型為工業遺址保存與環境教育的生態公園。2021年下半年，台積電決定在總廠舊址進行第一期設廠，預計設立7奈米及28奈米製程晶圓廠。28奈米晶圓廠2022年8月7日動工，應符合於2024年開始量產的設廠期程，但更先進製程的7奈米廠則已宣布暫緩。雖然如此，在楠梓產業園區、橋頭科學園區等建設話題的加持下，楠梓區吸引了包含台積電在內的諸多國內外知名企業進駐，為當地帶來了大量的高薪人才與就業機會。這些科技新貴的湧入也帶動房市快速升溫，讓區域房市產生明顯質變。楠梓就是這樣狀況下出現的高速成長區域。不過，由於楠梓房價短線漲幅已不低，加上今年房市受到升息、疫情、政府打炒房的干擾，未來房市走向並不明朗，楠梓房價飆漲的勢頭是否會受阻，購屋者需要謹慎觀察。

（二）預售市場分析

楠梓區歷年推案件數，於2013年的62件達到高峰，近年則約在25件上下。2022年推案26件，較2021年推案22件增加4件，增幅18.18%。推案戶數部分，2022年2,689戶，亦較2021年2,463戶增加9.18%。推案總額部分，2022年為311.48億，較2021年235.37億增加約32.34%。因此，平均每戶總價由2021年956萬元，增加至2022年的1,158萬元，總價增幅約為21.13%，為史上新高。

觀察2022年推案產品型態：大樓推案17件，總戶數2,631戶中，三房房型1,441戶、二房房型1,010戶、套房房型114戶、四房房型62戶、店舖32戶、辦公室房型2戶；透天推案9件，共58戶。產品型態與2021年大樓產品集中在三房或二房情況類似，但平均總價卻是大幅增加。建物第一次登記平均之單位成交面積由2021年的60.76坪，減少至2022年的43.37坪，減幅約40.1%。（表2-7-29與表2-7-30）



表2-7-29 楠梓區2013~2022年推案統計

年度	推案件數	推案戶數	推案金額(億元)	平均總價/戶(萬元)
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
2018	29	1,784	143.18	803
2019	25	2,292	183.52	801
2020	24	2,778	226.06	814
2021	22	2,463	235.37	956
2022	26	2,689	311.48	1,158

資料來源：高雄市不動產開發商業同業公會

表2-7-30 楠梓區歷年建物第一次登記棟數及成交面積

年別	棟數	較前期	面積(坪)	單位成交面積(坪)
2013	1,725	-3.31%	116,483	67.53
2014	2,022	17.22%	118,780	58.74
2015	2,721	34.57%	148,803	54.69
2016	1,674	-38.48%	73,371	43.83
2017	1,375	-17.86%	67,722	49.25
2018	1,470	6.91%	68,253	46.43
2019	1,546	5.17%	119,814	77.50
2020	1,448	-6.34%	73,239	50.58
2021	1,533	5.87%	93,148	60.76
2022	2,535	65.36%	109,944	43.37

資料來源：高雄市政府地政局