



## 第七章 高雄市成屋市場分析

賴碧瑩<sup>1</sup>

高雄市在全球化浪潮下，無論是全球經濟體系或是國內經濟成長情勢均已經歷了過去從未預期的巨變；面臨高速鐵路、捷運即將完工，後高鐵後捷運時代的來臨。尤其是五都成立後之區域競合的消長將使高雄市定位產生更為嚴峻的挑戰。高雄市擁有海空國際雙港的優勢，可惜此項優勢隨著高雄港營運日漸落後於上海、香港、釜山後，如何在國際上與這些港口互相競爭，成為一項嚴峻地考驗。

2010年台灣地區經濟成長率與2009年相較均呈上揚趨勢，自2009年下半年起整體經濟情勢發展、縣市合併議題、2009年公告實施建築容積獎勵計畫等利多政策，讓高雄市房地產市場擺脫低迷不振景氣，呈現復甦、活絡氣象。所以高雄市100年公告土地現值全市平均調幅為2.31%，原高雄市11個行政區中以鼓山區調漲3.37%最高。此乃因為美術館住宅區已經有一定口碑與定位，使得一般消費者爭相至此購買。

高雄市2010年主要的公共建設包括：二號運河再造計畫完成、旗后觀光市場及益群橋開通等完工啟用。此外，鐵路地下化、愛河沿岸以及高雄港沿岸之海洋文化及流行音樂中心、國際旅運中心、高雄世界貿易展覽會議中心、國道七號及南星計畫遊艇產業專區等重大建設即將陸續開工或完工，這些計畫將使高雄市的公共建設、都市發展更完善，連帶地使高雄市成屋市場具有更好的發展環境。

---

<sup>1</sup> 國立屏東商業技術學院不動產經營系副教授

## 一、高雄市整體市場分析

根據表3-7-1，2007年之後隨著景氣收縮，高雄市建照核發樓地板面積逐年下滑，至2009年住宅類建照核發面積僅47.8萬平方公尺，為2001年科技泡沫之後的新低。所幸金融海嘯危機在寬鬆貨幣政策之下受到控制，2010年隨著景氣的反彈，高雄市住宅開發市場也明顯回溫，2010年住宅建照核發面積達130.8萬平方公尺，較2009年增加173%，亦約為2008及2009兩年度的總合。至於屬於落後指標的使用執照，2010年核發面積僅80.7萬平方公尺，是近五年新低；市場新增供給須待2013年之後方有明顯機會增加，對於向來供給寬鬆的高雄成屋市場而言，現階段的供需結構亦為近年來較為平衡的時期。

表3-7-1 2006-2010年高雄市建照與使照申請樓地板面積統計表

	2006		2007		2008	
建照	1,387,089	(-47%)	1,401,151	(-1%)	864,433	(-38%)
使照	2,317,175	(-202%)	1,657,431	(-28%)	1,276,323	(-23%)
	2009		2010			
建照	478,568	(-45%)	1,308,806	(173%)		
使照	872,321	(-32%)	807,391	(-7%)		

註：括號內數字為相較於前一年度之變動量百分比

資料來源：內政部營建署，依改制前地理範圍統計。

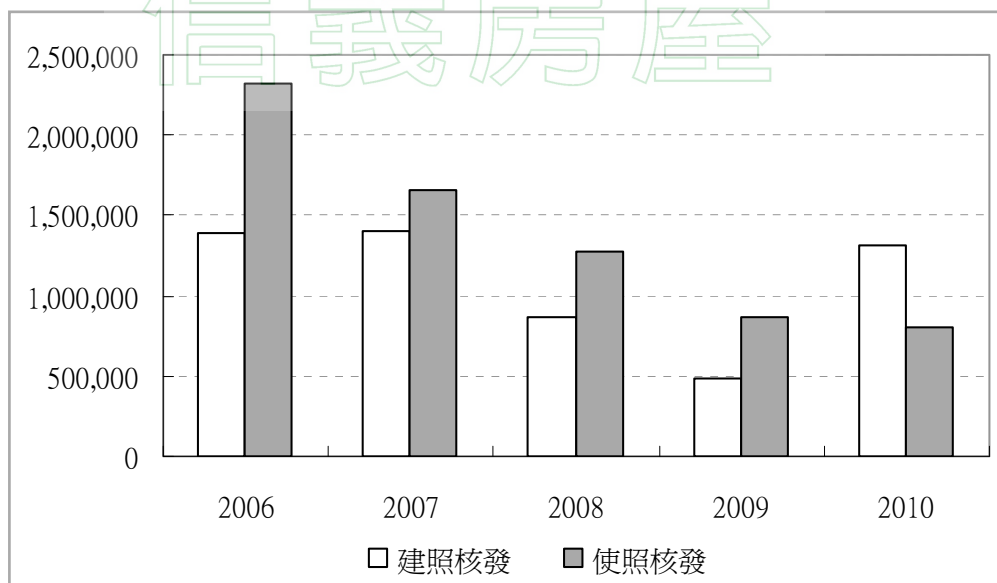


圖3-7-1 高雄市建照與使照申請樓地板面積

資料來源：內政部營建署，依改制前地理範圍統計。

根據表3-7-2的統計資料顯示，高雄市2006-2010年的成屋成交，高雄市房價自2006年8.4萬一坪，已經逐漸增加至每坪10.4萬元，呈現穩定緩步成長現象。相較於台灣其他縣市而言，高雄市房地產市場較為平穩，不若台北市、新北市房價跳空上漲。

表3-7-2 近五年高雄市住宅成屋成交狀況分析表

年度		2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	39.5%	38.3%	39.6%	36.2%	26.7%
	300-500萬	25.6%	31.4%	27.7%	30.3%	34.4%
	500-700萬	18.6%	14.9%	15.5%	13.7%	17.4%
	700-1000萬	10.7%	7.6%	8.0%	11.4%	10.9%
	1000-2000萬	4.7%	6.3%	7.7%	7.7%	8.9%
	2000萬以上	0.9%	1.7%	1.5%	0.8%	1.7%
平均總價(萬元)		472	482	497	506	547
平均單價(萬元/坪)		8.4	8.8	9.5	9.2	10.4
單位成交坪數件數占總成交件數比						
單位成交坪數	15坪以下	2.5%	6.2%	6.0%	1.9%	3.4%
	15-25坪	17.5%	12.8%	8.8%	9.7%	9.3%
	25-35坪	14.4%	17.3%	21.1%	22.8%	16.7%
	35-45坪	24.4%	25.9%	29.1%	23.8%	30.3%
	45-55坪	20.0%	17.3%	11.2%	19.0%	18.3%
	55坪以上	21.3%	20.6%	23.9%	22.8%	22.1%
流通天數(天)		74.1	79.4	90.8	89.6	71.4

資料來源：信義不動產企劃研究室

高雄市各總價區間的結構分布近年來變動尚稱穩定，500萬以下總價佔有率約為五成，市場上比較可以接受的住宅商品總價主要是分佈在300-500萬之間。而2000萬元以上的高價產品僅佔1.7%，是去年市場推案的熱門議題。主要推案地點集中在美術館區、農十六重劃區及高鐵左營站周邊。

成屋市場單位成交坪數結構35-45坪，約佔三成左右。其次是55坪以上佔22%。觀察過去五年間的變化，就成交坪數來看似乎變化不大。僅有25-35坪這個區間有大幅地萎縮。其他坪數基本上沒有太大的變化。

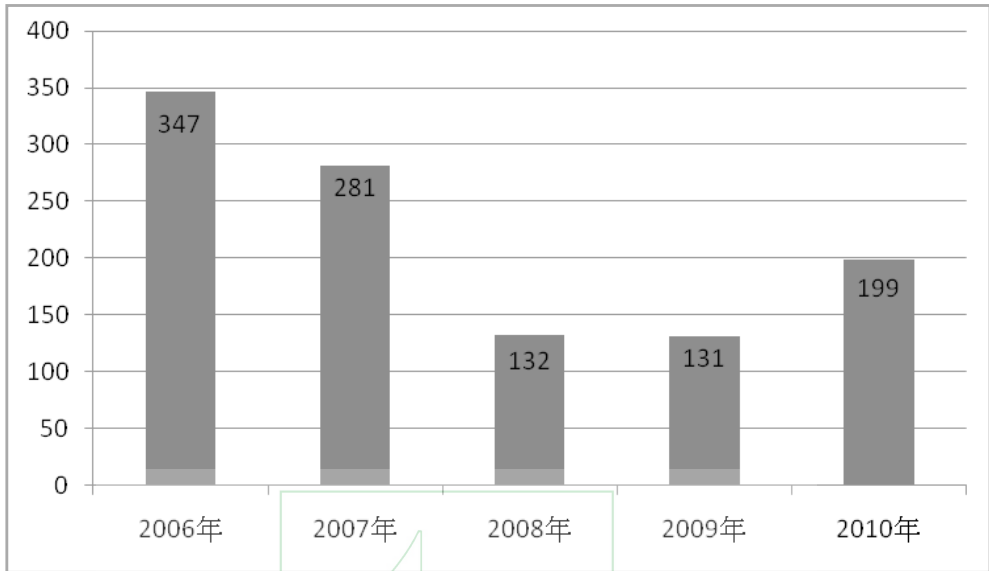


圖3-7-2 2006~2010年推案統計圖

資料來源：高雄市建築開發商業同業公會。

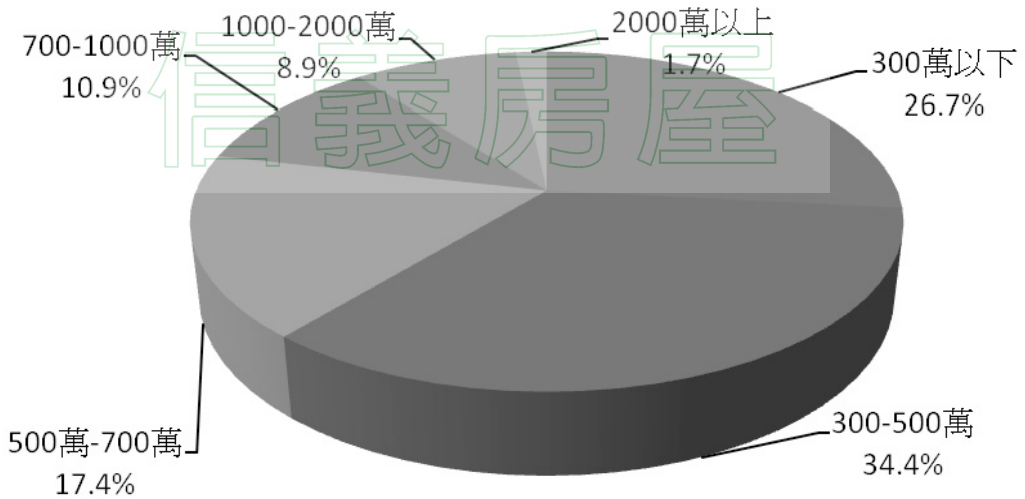


圖3-7-3 2010年高雄市住宅成屋單位成交價之分佈比例圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

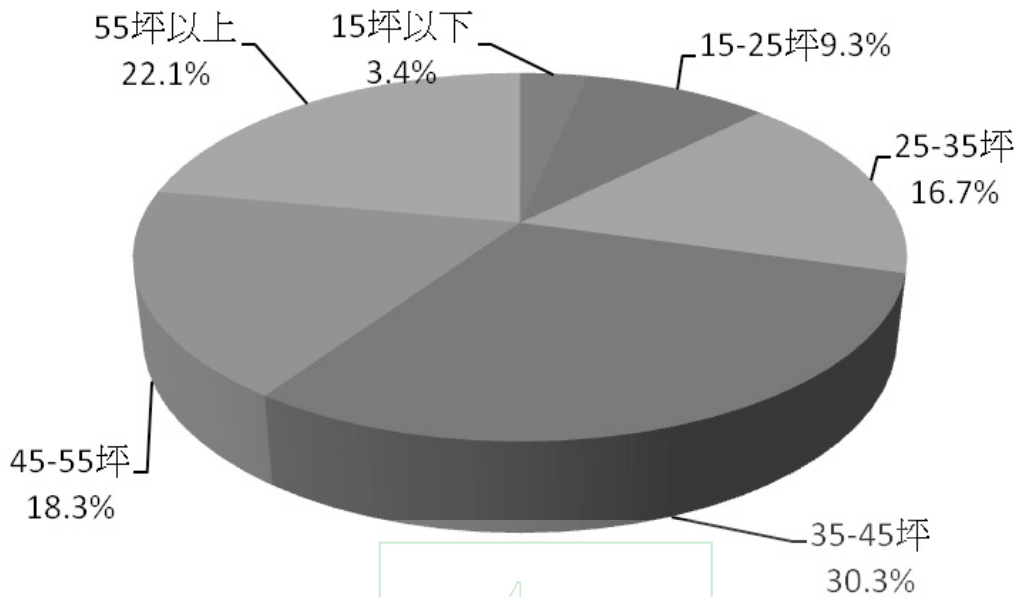


圖3-7-4 2010高雄市住宅成屋單位成交坪數之比例分配圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

至於房屋在市場流通天數，過去五年間，除了2008年因為金融海嘯之故使得流通天數達到90天之外，去年2010年流通天數降至71天，是過去五年來的新低，顯示不動產市場景氣復甦，且有日趨熱絡的現象出現。

## 二、高雄市各行政區的成屋市場分析

### (一) 新興區

位於高雄市地理中心的新興區被三民、苓雅和前金區環繞，因臨近高雄火車站而發展興盛，加上早期推動之觀光景點多位於新興區，如六合觀光夜市、南華觀光夜市、新堀江流行廣場和城市光廊與中央公園等著名觀光、購物和休閒遊憩景點，商業活動熱絡。因此，新興區內多為商業用地，住宅用地較少，因此住宅供給量有限。

近年來，因高雄市其他地區的商機崛起，使得新興區的觀光人潮減少，為提升新興區之吸引力，並帶動人潮及商機，近年積極推動許多都市計畫，如重新規劃沒落的城市光廊，希望藉由藝術光雕重現都市意象，吸引夜間人

潮流動。但是近年已經有出現疲態的現象發生。

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賞來自義大利水仙大師的彩繪玻璃巨作一天之穹蒼，因而使得周圍商圈生機重現復甦。而其他亦有臨近城市光廊的中央公園站，也因此得以稍稍吸引人潮聚集。這對於本區之房地產市場具有正面的助益。

新興區在2010年的推案金額有較去年增加一倍，但是整體的市場發展緩慢。不過可以發現流通天數有大幅地縮短。僅有70天左右，比2009年短少24天。

表3-7-3 近五年高雄市新興區住宅成屋成交狀況分析表

年度		2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	29.2%	35.7%	61.5%	45.5%	50.0%
	300-500萬	8.3%	28.6%	15.4%	18.2%	11.1%
	500-700萬	25.0%	7.1%	15.4%	4.6%	11.1%
	700-1000萬	20.8%	21.4%	7.7%	18.2%	16.7%
	1000-2000萬	16.7%	0.0%	0.0%	13.6%	11.1%
	2000萬以上	0.0%	7.1%	0.0%	0.0%	0.0%
平均總價(萬元)		653	621	292	524	457
平均單價(萬元/坪)		10.2	9.4	6.8	9.9	9.7
單位成交坪數件數占總成交件數比						
單位成交坪數	15坪以下	5.0%	0.0%	22.2%	11.1%	20.0%
	15-25坪	15.0%	10.0%	33.3%	11.1%	6.7%
	25-35坪	0.0%	30.0%	33.3%	33.3%	13.3%
	35-45坪	20.0%	10.0%	0.0%	0.0%	13.3%
	45-55坪	15.0%	20.0%	0.0%	16.7%	13.3%
	55坪以上	45.0%	30.0%	11.1%	27.8%	33.3%
流通天數(天)		69.8	124.8	131.9	94.4	69.9

資料來源：信義不動產企劃研究室

## (二) 苓雅區

苓雅區在高雄市素有「首善之區」的稱號，區內環境由最早期的樸實農漁村環境，轉變為文化氣息濃厚的文化特區，苓雅區教育機關與大型文教設施林立，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都會公園等，其中衛武營都會公園的文化中心在去年正式地動工，同時也有相當多地藝文表演，由於此一文化中心恰巧位於縣市交界，因此在去年高雄市、高雄縣整併後，成為房地產市場相當熱絡的地區。

本區與鹽埕區相鄰的高雄港碼頭及駁二藝術特區，其拆除港區圍牆、增設簡易綠化施設散步道，除打破高雄市區與港區間的藩籬，並創造市民港區親水休憩的新區域。區內保留部分圍牆作為市民對該區域之記憶，並供市民更易親近海岸，觀看、遠眺河港美景的休憩場所；區內亦常舉辦多項國內外

表3-7-4 近五年高雄市苓雅區住宅成屋成交狀況分析表

年度		2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	46.7%	44.9%	41.0%	40.7%	26.0%
	300-500萬	35.6%	26.1%	33.3%	27.1%	30.1%
	500-700萬	11.1%	13.0%	12.8%	11.9%	17.8%
	700-1000萬	4.4%	5.8%	5.1%	13.6%	11.0%
	1000-2000萬	2.2%	8.7%	7.7%	5.1%	11.0%
	2000萬以上	0.0%	1.5%	0.0%	1.7%	4.1%
平均總價(萬元)		359	462	444	494	616
平均單價(萬元/坪)		7.9	9.1	10.0	9.4	10.7
單位成交坪數件數占總成交件數比						
單位成交坪數	15坪以下	0.0%	2.0%	0.0%	0.0%	3.5%
	15-25坪	20.6%	15.7%	9.1%	18.8%	7.0%
	25-35坪	14.7%	21.6%	18.2%	29.2%	15.8%
	35-45坪	29.4%	29.4%	39.4%	18.8%	33.3%
	45-55坪	23.5%	15.7%	3.0%	10.4%	19.3%
	55坪以上	11.8%	15.7%	30.3%	22.9%	21.1%
流通天數(天)		65.8	71.8	78.7	101.9	84.6

資料來源：信義不動產企劃研究室

藝術展覽，增添休閒文藝氣息。光榮碼頭景觀綠廊道為港區特色之一，約500公尺長綠廊道巧妙串連，延續真愛碼頭藍色水岸風光，展現高雄得天獨厚的河、海、港水岸特色，並延展愛河迷人風華與13號碼頭光榮歷史，使市民感受市府發揚水岸生命力，建設高雄親水國際都會的毅力。駁二特區已經逐漸成為高雄市設計展示主要的地點，因此聚集不少的設計人才與此。交通方面，如臨港線鐵路都市更新案件已經開始啟動招商作業，相信對於本區的發展將有很大的幫助。

從近五年成屋成交狀況分析表來看，高雄市苓雅區住宅平均單價除2006年外皆在9~10萬之間徘徊，2009年為9.4萬元，顯示苓雅區的成屋房價走勢平穩。

觀察單位成交價之比例分佈，近五年來苓雅區住宅成交價格主要以300-500萬元產品為主，2010年約占交易三成；300萬以下產品也有達到26%左右成交量。1000~2000萬之間的住宅比例在2010年有大幅度成長，顯然本區對於豪宅商品也有一定的需求，其中都廳苑的銷售功不可沒。

此外，單位成交坪數主要以35-45坪為主，45-55坪商品在去年增加很大，顯然本區的消費型態以家庭需求為主。平均成交單價在2010年打破10萬元，流通天數也由100天大幅縮短至84天，顯然本區的房地產市場交易活絡許多。

### （三）前鎮區

高雄前鎮區有加工出口區創造台灣經濟奇蹟的光榮歷史，配合高雄港引進新式貨櫃設計轉型為物流商港。這一、二年因為本區重新規劃並設置高雄軟體科學園區，使得本區辦公活動活躍。此外，夢時代購物中心因為去年陸客大量地至此區消費使得本區的商業活動也跟著發達。

除了港區邊的產業園區規劃外，前鎮區前鎮河整治、愛河堤岸木棧道、堤岸人行步道改善、親水階梯、河岸花台、腳踏車道、夜間照明、翠亨橋與鎮興橋改善、渡輪站親水公園及植栽美化等；景觀的改善，親水空間的創造，吸引民眾享受休閒生活。此外，瑞祥公園、瑞和公園、明正公園等老舊公園景觀改善，透過栽種植栽、花叢，改善照明及公園相關設施，營造優質的前鎮區市民休閒遊憩空間，希望改造完成的公園變身為明亮開放的優質公



表3-7-5 近五年高雄市前鎮區住宅成屋成交狀況分析表

年度		2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	37.1%	45.5%	44.4%	23.1%	17.1%
	300-500萬	22.9%	34.1%	25.0%	35.9%	26.8%
	500-700萬	28.6%	11.4%	19.4%	28.2%	26.8%
	700-1000萬	8.6%	6.8%	0.0%	2.6%	17.1%
	1000-2000萬	2.9%	2.3%	11.1%	10.3%	12.2%
	2000萬以上	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
平均總價(萬元)		424	370	453	540	610
平均單價(萬元/坪)		8.2	8.2	9.1	8.8	10.0
單位成交坪數件數占總成交件數比						
單位成交坪數	15坪以下	7.7%	16.7%	3.1%	0.0%	0.0%
	15-25坪	19.2%	13.9%	15.6%	12.9%	11.1%
	25-35坪	19.2%	11.1%	28.1%	16.1%	3.7%
	35-45坪	15.4%	22.2%	21.9%	19.4%	22.2%
	45-55坪	26.9%	27.8%	12.5%	16.1%	25.9%
	55坪以上	11.5%	8.3%	18.8%	35.5%	37.0%
流通天數(天)		86.0	78.3	98.0	75.2	74.9

資料來源：信義不動產企劃研究室

園，提供市民與遊客舒適的休閒遊憩與活動空間。

前鎮區近年重大建設計畫，計有設置凱旋站、獅甲站、前鎮高中站、草衙站等站的高雄捷運紅線，台鐵舊高雄港站及臨港西線沿線都市更新已經進入招商階段，將使得本區引入更多得產業投資者，使得本區房地產吸引力大幅的提高。

前鎮區平均總價在2010年上漲至610萬元，創下成屋市場過去五年的新高；在單價方面，首度打破10萬元一坪，逐漸本區的成屋市場的發展。前鎮區因為與鳳山區相鄰，因此縣市整併後將會使本區成為主要的受益者。將有機會吸引高雄市鳳山區居民擴大與本區的互動。

至於成交總價之比例，前鎮區大部分為300-700萬元各佔26.8%，兩者相加已經佔有五成以上的比例，顯示本區消費者主要的消費主力在此一區間。去年2010年流通天數較2009年下降至74.9天，是過去五年最少的天數比苓雅區的流通天數還短，顯示本區交易活絡且較為快速。

## (四) 三民區

三民區為高雄市人口最多的行政區。區內各級學校林立，如國立高雄應用科技大學、高雄醫學大學及文藻外語學院等，吸引外地學生入住，也因此成為房地產市場最具發展潛力的區域。三民區內原有國立科學工藝博物館、高雄願景館、光之塔、金獅湖風景區、客家文物館等休閒空間。近年高雄市政府先行推動二號運河沿岸景觀親水工程的生態工法，沿岸施作人行道、賞景步道、親水階梯、廣場及夜間照明等工程，延續愛河重要藝文景點及沿岸休憩空間到高雄市交通及商業樞紐中心。

高雄市政府秉持建設隨人口增加的原則，在三民區加速推動全方位建設；以高雄火車站為中心的陸運轉運站，除可搭乘市公車深入本市各主要街道、名勝外並延伸至市郊；亦可乘坐台汽、高雄客運、統聯客運等轉往全國

表3-7-6 近五年高雄市三民區住宅成屋成交狀況分析表

年度		2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	47.4%	29.1%	46.5%	41.3%	31.0%
	300-500萬	22.8%	39.2%	25.3%	30.6%	41.9%
	500-700萬	12.3%	16.5%	15.2%	13.2%	12.3%
	700-1000萬	12.3%	8.9%	7.1%	9.9%	9.0%
	1000-2000萬	3.5%	3.8%	5.1%	5.0%	5.8%
	2000萬以上	1.8%	2.5%	1.0%	0.0%	0.0%
平均總價(萬元)		446	520	426	437	442
平均單價(萬元/坪)		6.7	7.9	7.7	7.4	8.4
單位成交坪數件數占總成交件數比						
單位成交坪數	15坪以下	2.7%	4.9%	14.3%	1.1%	4.1%
	15-25坪	13.5%	9.8%	5.2%	9.9%	8.3%
	25-35坪	27.0%	13.1%	18.2%	19.8%	13.2%
	35-45坪	18.9%	26.2%	27.3%	28.6%	33.1%
	45-55坪	18.9%	19.7%	14.3%	22.0%	16.5%
	55坪以上	18.9%	26.2%	20.8%	18.7%	24.8%
流通天數(天)		81.3	81.8	98.3	97.7	67.2

資料來源：信義不動產企劃研究室



各地。高雄火車站主要計畫通盤檢討將本區規劃為三鐵共構的車站特定專用區，具有高度之潛能發展；計畫建設完畢將會使得本區原先髒亂的公共空間獲得改善。其他如道路及交流道等路網之完成，可便利通往小港機場及其他地區。捷運紅線亦設有後驛站及高雄車站，本區因為交通便利因此使得這一帶商業活動、補習班林立，是許多莘莘學子一定會光顧的地區，再加上高雄市內的首要明星學校—高雄中學位於區內，因此吸引不少家長在此區置產。

三民區由於人口數相當地多，因此一直是高雄市成屋市場主要的推案地區，但是本區的成交單價至今並未到達10萬，僅有8.4萬，2010年平均成交總價為442萬。過去五年的成交總價相當地平穩一直維持在440萬元上下。單位成交價主要在300-500萬間，約佔四成的比例，300萬下也有三成，整體而言這兩個類型所佔的比例就有七成之高。三民區高總價住宅比例不高，主要集中在陽明商圈周邊的透天別墅區。

此外，三民區成交坪數，2010年主要的成屋坪數是35~45坪產品。不過55坪以上的面積也高達四分之一，顯示本區消費者的偏好呈現兩極發展。此一現象與2009年有很大的不同。此外本區在2010年的流通天數大幅地縮短至67天刷新過去的紀錄，而且也是所有地區流通天數僅次於左營區的地區。此與2008年高達98天的流通天數可以說有很大的進步。尤其是在捷運巨蛋附近的博愛三路地價節節上升，已經成為高雄市住宅區地價最貴的地區，連帶地使這一帶的住宅價格也出現波動情況，不過特別地是三民區因為幅員廣大，因此價差也很大。

## （五）左營區

高雄市的左營區是臺灣最重要的海軍基地，有海軍軍官學校及許多海軍眷村設立，為農業、空地及海軍港區、軍事機關、廠庫設施、眷村等使用為主的低度開發地區。此區的區域特色在於多元族群的社區景觀，除了豐富的傳統歷史文化（左營舊部落）、眷村竹籬笆文化（軍眷區）外，亦有新都會文化（新庄仔重劃區），多元融合正是左營區重要的文化資產。

2007年高鐵通車後，左營之運輸機動性與可及性已拉升為全國性層級，帶動人潮、資金、產業及商務活動聚集。近年來因區內重劃區快速發展，目前已成為北高雄之新興商業核心；另由於住宅大樓及人口密度高，各類異國

表3-7-7 近五年高雄市左營區住宅成屋成交狀況分析表

年度	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	37.5%	35.6%	44.4%	42.9%	25.3%
	300-500萬	33.3%	40.0%	27.8%	35.7%	32.6%
	500-700萬	12.5%	13.3%	13.9%	8.9%	19.0%
	700-1000萬	16.7%	6.7%	11.1%	10.7%	6.3%
	1000-2000萬	0.0%	4.4%	2.8%	1.8%	14.7%
	2000萬以上	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	2.1%
平均總價(萬元)	450	406	426	418	570	
平均單價(萬元/坪)	8.1	7.7	8.3	8.5	10.3	
單位成交坪數件數占總成交件數比						
單位成交坪數	15坪以下	0.0%	2.7%	1.6%	0.0%	0.0%
	15-25坪	4.6%	8.1%	9.5%	2.0%	7.5%
	25-35坪	4.6%	18.9%	20.6%	32.7%	20.0%
	35-45坪	45.5%	40.5%	39.7%	32.7%	35.0%
	45-55坪	13.6%	16.2%	11.1%	26.5%	21.3%
	55坪以上	31.8%	13.5%	17.5%	6.1%	16.3%
流通天數(天)	77.9	67.6	76.3	68.9	56.3	

資料來源：信義不動產企劃研究室

餐廳發展亦相當蓬勃，明誠及裕誠商圈已成為北高雄最密集的餐飲商圈。此外，設立在左營區內的2009世界運動會主場館，吸引大批觀光人潮及商機進入，並進一步帶動周邊房地產市場的活力。再加上2010年新光三越百貨開幕使得本區不僅交通便利、商業活動也大幅地改善，讓高鐵旅客在等待時多了可以休憩的空間。

此外，左營地區擁有蓮池潭、半屏山、大小龜山、洲仔溼地公園、原生植物園、萬年縣公園等重要觀光發展綠地空間，左營舊城、龍虎塔、高雄孔廟、啟明堂春秋御閣、左營城隍廟、高雄市眷村文化館等休閒文化場所，而高雄巨蛋現代化綜合體育館、世運主場館，則為提供民眾多樣化、高水準文教運動及休閒娛樂活動場所，各項設施可提供左營區享有優質生活空間，落實「活力、快樂、舒適」海洋健康城市之願景。高雄捷運紅線左營站、生態園區站、巨蛋站的設立及周邊商圈的崛起，使左營區住宅潛力無限，而為高雄市新興發展的重點地區。



左營區的成交價格總價主要是300萬-500萬元間約佔32%，其次是300萬以下，此兩種合計高達五成多；顯示本區的消費者主要是首購及換屋族群且以中產階級為主。2010年平均成交單價已經到達10萬一坪，平均成交總價為570萬。

2010年左營區的成交坪數約35-45坪，約佔35%其次是45-55坪的21%；15坪以下的商品幾乎沒有。本區的流通天數僅為56天是高雄市所有行政區流通天數最短的地區。顯見本區房地產市場火紅的情況。過去五年成屋市場在2007年前市場流通天數尚需77天，但是自從高鐵在2007年通車後逐年縮短流通天數，而且成交坪數也一直在放大。

## （六）鼓山區

鼓山區位於台灣高雄市西北方，背壽山面台灣海峽，使得西子灣與壽山成為本區觀光特色。近年來，除維持原本觀光意象外，更積極擘劃大型公園地景，如農16都市森林公園。於公園外環設置徒步休憩空間及自行車道，中央留有廣闊的大草原提供民眾活動休憩，公園週遭種植開花灌木及喬木，成為一年四季賞花的景點；並以公園為中心點，四方以適當開闊之開放空間連貫，完工後可提供民眾完善優質休憩空間，提升本地區整體景觀、生活品質及高雄市健康城市新意象。

相較高雄市其他地區，鼓山區屬開發較少之地區，但因為本區農十六所興建的住宅產品以建構高品質、高價位的空間因此讓本區得以有其獨特的住宅市場發展。本區的美術館商圈為高雄地區近幾年大規模發展的重劃區，商圈規劃完整，亦為高雄市政府特定區，在建築規劃與商業行為上，都有嚴格限制，連植栽都有限定種類，因此選擇進住高美館商圈者，大多具有一定的經濟基礎，職業類別多為白領階級、公教人員、醫生，銀髮退休族或換屋族群更不在少數。是高雄市豪宅商品的主要地區，例如：人文首璽、人文官邸等大樓。因為是美術館第一排因此價位相當地高，但是如果是第二排的住宅產品價格則僅有一半或是三分之二而已，因此有無面對美術館成為成屋價格的分水嶺。

表3-7-8 近五年高雄市鼓山區住宅成屋成交狀況分析表

年度		2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	29.4%	27.0%	12.5%	23.4%	16.8%
	300-500萬	17.7%	18.9%	34.4%	29.7%	37.2%
	500-700萬	29.4%	29.7%	17.2%	15.6%	23.9%
	700-1000萬	11.8%	8.1%	14.1%	14.1%	13.3%
	1000-2000萬	5.9%	13.5%	15.6%	14.1%	6.2%
	2000萬以上	5.9%	2.7%	6.3%	3.1%	2.7%
平均總價(萬元)		695	673	803	676	638
平均單價(萬元/坪)		11.0	11.5	12.9	11.6	11.8
單位成交坪數件數占總成交件數比						
單位成交坪數	15坪以下	0.0%	2.9%	0.0%	0.0%	0.0%
	15-25坪	33.3%	8.8%	3.3%	6.7%	7.8%
	25-35坪	0.0%	20.6%	20.0%	15.0%	23.5%
	35-45坪	33.3%	17.7%	25.0%	28.3%	30.4%
	45-55坪	16.7%	11.8%	15.0%	16.7%	19.6%
	55坪以上	16.7%	38.2%	36.7%	33.3%	18.6%
流通天數(天)		49.7	91.8	95.7	89.5	79.2

資料來源：信義不動產企劃研究室

鼓山區的成交價格，在單價方面，近年來主要在11~12萬元左右，在2010年的平均成交單價達到11.8萬，平均總價也有638萬，由於本區離中山大學較近，因此許多中山大學教職員工、學生偏好購買或是租賃此區的房屋。成交價之比例分佈，在2010年主要的成交價是300-500萬元間佔37%，其次是500-700萬產品有23.9%兩者合計有六成的成交比例。

如從成交面積比例分佈來看，35-45坪是主要的成交坪數，25-35坪的成交產品也不在少數。55坪以上的大坪數在2010年如與過去五年的成交產品相較，出現巨幅地減少，觀察坪數變化可以看出，坪數由55坪大坪數交易轉向中型坪數的產品發展。

在流通天數方面，2010年的平均流通天數為79天，較2009年縮短10天；整體而言，高雄市各行政區的成交天數有明顯地減少，顯示鼓山區成屋市場在2010年有明顯地復甦現象。



## （七）鳳山區

鳳山區人口約為38萬，是原來的高雄縣主要的生產製造業與金融業中心。因為2010年年底高雄縣合併，使得鳳山成為高雄成屋市場的新興市場，但是因為本區原有的高雄縣政府所在地（現為鳳山行政中心）因為縣市合併出現公務體系與高雄市重新整併，因此鳳山行政中心的重要性可能會降低。鳳山區內因設有中正國防幹部預備學校、陸軍軍官學校及陸軍步兵學校等軍事院校，並且有鳳山高中、鳳新高等學校設置於此，因此區內居民以軍公教族群佔多數，是房地產市場的主要消費者。鳳山因比原高雄市區房價稍低，而區內的文山重劃區已是近年來高雄地區內熱門的透天別墅聚落。而在未來鐵路地下化後，鳳山火車站周邊可望將釋出許多適宜開發的土地。由於從鳳山前往高雄市其他行政區相當地便利，因此本區房地產市場一直呈現穩定發展。

鳳山區的成交價格，在單價方面，近年來主要在6~7萬元左右，在2010年的平均成交單價7.1萬，平均總價為540萬，主要產品型態以透天厝為主，原高雄縣的27鄉鎮有將近四分之一的推案量是在鳳山區，足以證明此區在原高雄縣的重要性。在2010年主要的成交價是500-700萬元間佔31.6%，其次300-500萬產品有26.3%。從價格來看，鳳山區的價格遠比前面分析的高雄市各區來的低，因此在縣市整併後，未來將會成為高雄市中產階級或是首次購屋者主要考量的地區，因為本區的價格相較於高雄市便宜許多。

從成交面積比例分佈來看，35-45坪是主要的成交坪數，25-35坪及45-55坪各佔22.2%。55坪以上的大坪數在鳳山的市場較少，雖然2010年有11%，但是過去五年間僅有2008年有此一坪數成交，其他的幾年幾乎沒有，很明顯地本區主要的坪數以中小坪數為主，大坪數在本區的交易量並不穩定。

在流通天數方面，2010年的平均流通天數為86天，較2009年增加26天；跟高雄市各行政區的成交天數都在縮短，此區反而增加有天壤之別。或許受到鳳山區成屋市場受縣市合併題材發酵影響，買賣雙方對於價格認知拉大而拉長流通時間。

表3-7-9 近五年高雄市鳳山區住宅成屋成交狀況分析表

年度		2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	69.6%	60.0%	58.8%	64.7%	21.1%
	300-500萬	8.7%	10.0%	35.3%	5.9%	26.3%
	500-700萬	13.0%	10.0%	5.9%	17.7%	31.6%
	700-1000萬	0.0%	10.0%	0.0%	5.9%	10.5%
	1000-2000萬	8.7%	10.0%	0.0%	5.9%	10.5%
	2000萬以上	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
平均總價(萬元)		383	442	274	365	540
平均單價(萬元/坪)		6.4	5.7	6.3	6.4	7.1
單位成交坪數件數占總成交件數比						
單位成交坪數	15坪以下	6.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	15-25坪	13.3%	18.2%	14.3%	27.3%	11.1%
	25-35坪	26.7%	18.2%	28.6%	9.1%	22.2%
	35-45坪	26.7%	45.5%	28.6%	36.4%	33.3%
	45-55坪	26.7%	18.2%	7.1%	27.3%	22.2%
	55坪以上	0.0%	0.0%	21.4%	0.0%	11.1%
流通天數(天)		95.8	92.4	76.8	60.1	86.4

資料來源：信義不動產企劃研究室

信義房屋