

高雄房市脈動與潛力商機

分享者：壹蘋新聞網地產中心記者葉家銘

♥ 三會齊聚 ♥

聯合舉辦

♥ 讓愛發光 ♥



高雄市不動產開發
商業同業公會



大高雄不動產開發
商業同業公會



高雄市不動產仲介
經紀商業同業公會

葉家銘小記者簡介

●學歷：國立屏東大學不動產經營學系碩士

●經歷：

→區勢出版社負責人

→民眾日報編輯

→蘋果日報地產中心記者 2012年~2022年9月

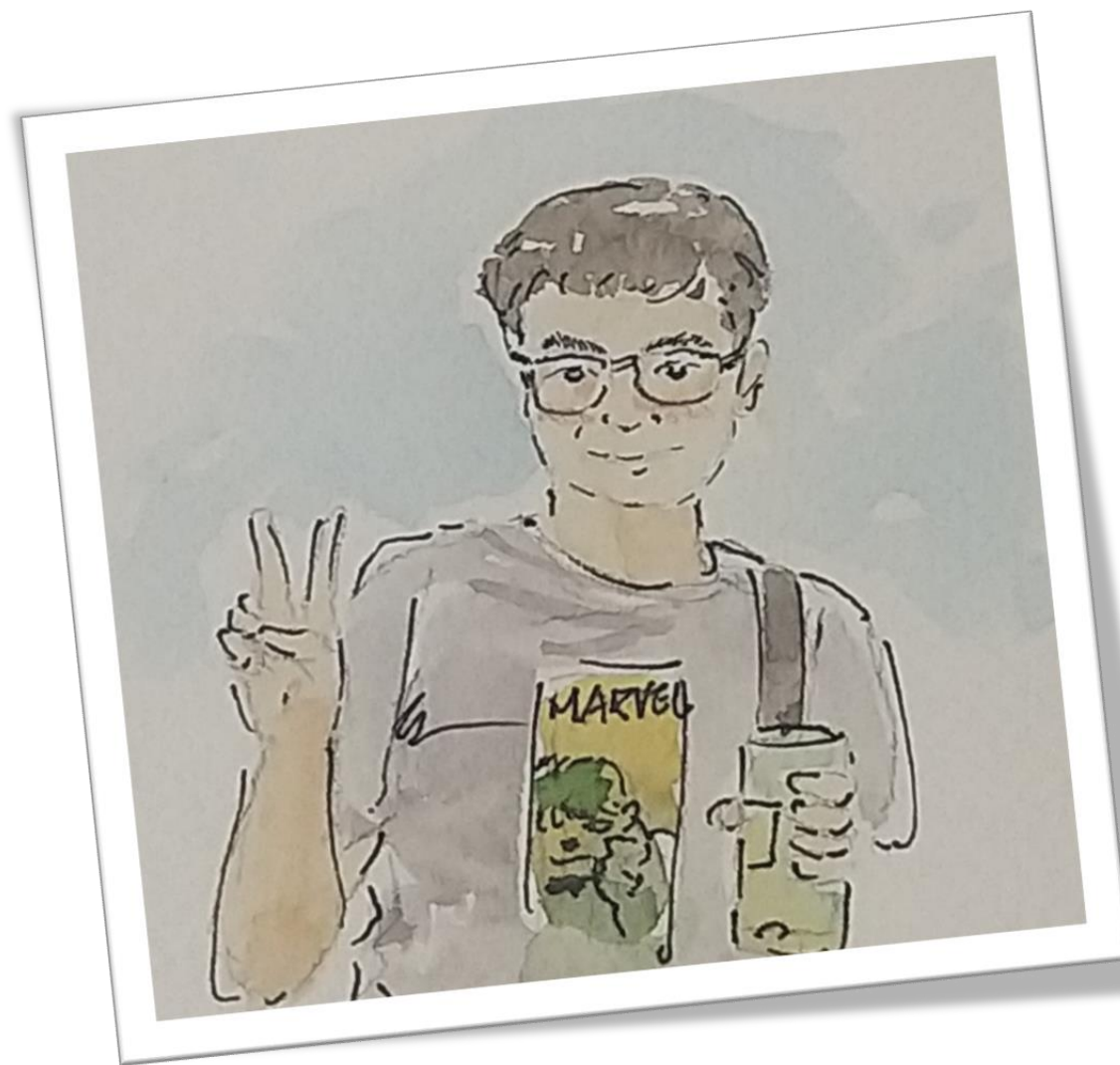
→壹蘋新聞網地產中心記者2022年9月~至今

→512news房市觀測站



分享內容

- 壹：國內外總體經濟
- 貳：高雄歷年房地產價量趨勢
- 參：新屋與中古屋價量分析
- 肆：高雄市場開發潛力



日出雲開，我們依然伴你左右

*We stay on the road for you
as new episodes begin.*

壹蘋新聞網
next apple news



壹：國內外總體經濟



全球經濟成長率預測

單位：%



資料來源：1. OECD, OECD Economic Outlook, Nov. 22, 2022.
 2. IMF, *World Economic Outlook*, Oct. 11, 2022.
 3. EIU, *Global outlook summary*, Dec. 14, 2022.
 4. S&P Markit, *World Overviews*, Dec. 15, 2022.

主要經濟體成長率預測

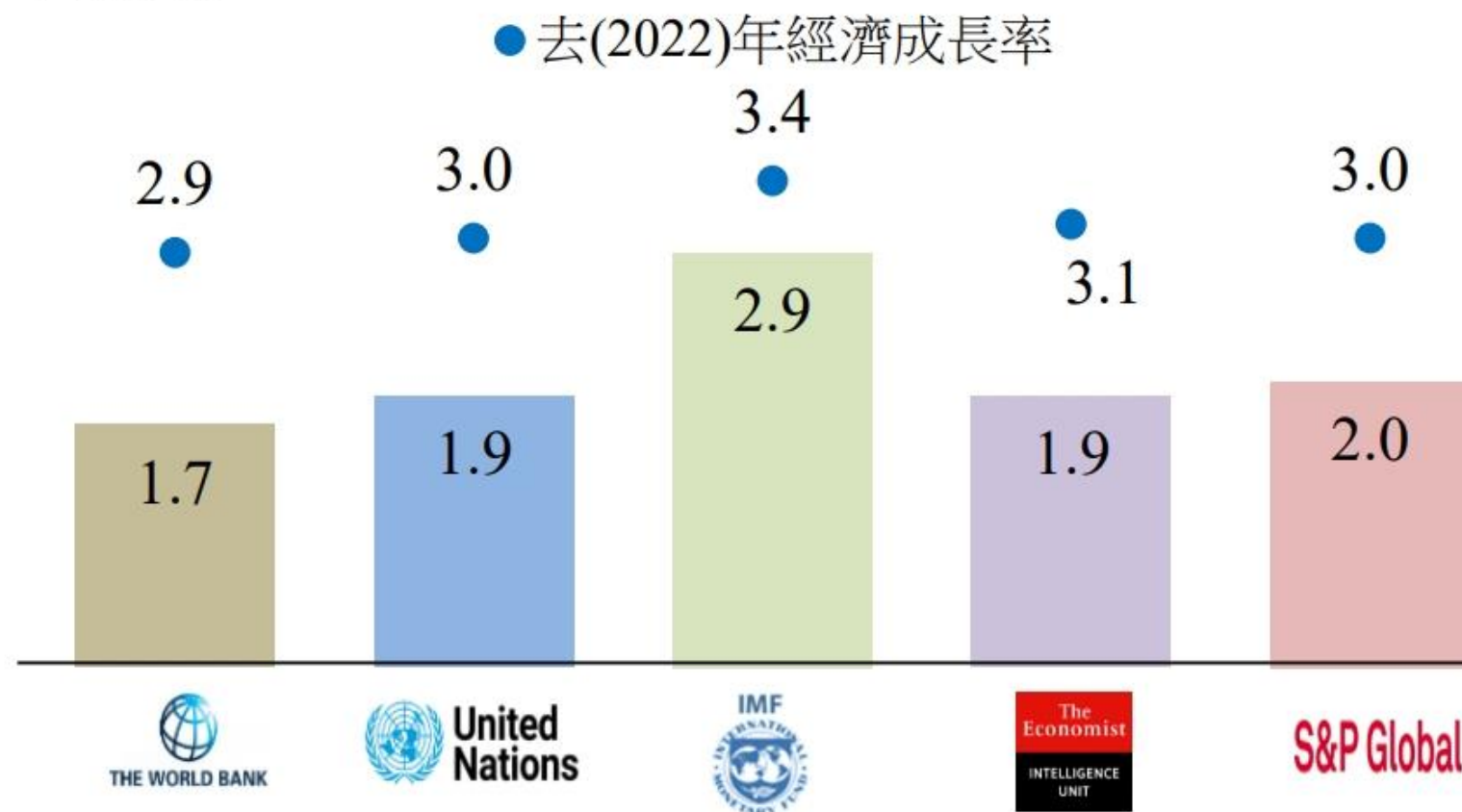
單位：%

國家	2021年	2022年	2023年
美國	5.9	1.9	0.3
歐元區	5.3	3.3	-0.2
日本	2.2	1.2	1.2
中國	8.1	2.8	4.6

資料來源: S&P Global, World Overview, Dec. 15, 2022.

全球經濟成長率預測值

單位：%



資料來源：1. World Bank, *Global Economic Prospect*, Jan. 10, 2023.
2. UN, *World Economic Situation and Prospects*, Jan. 25, 2023.
3. IMF, *World Economic Outlook*, Jan. 31, 2023.
4. EIU, *Global outlook summary*, Feb. 14, 2023.
5. S&P Markit, *World Overviews*, Feb. 15, 2023.

GROWTH PROJECTIONS BY REGION

(PERCENT CHANGE)



UNITED STATES



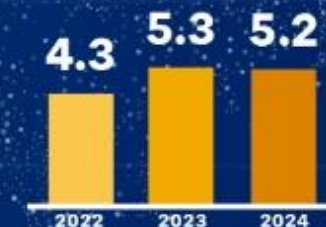
EURO AREA



MIDDLE EAST AND CENTRAL ASIA



EMERGING AND DEVELOPING ASIA



LATIN AMERICA AND THE CARIBBEAN



SUB-SAHARAN AFRICA

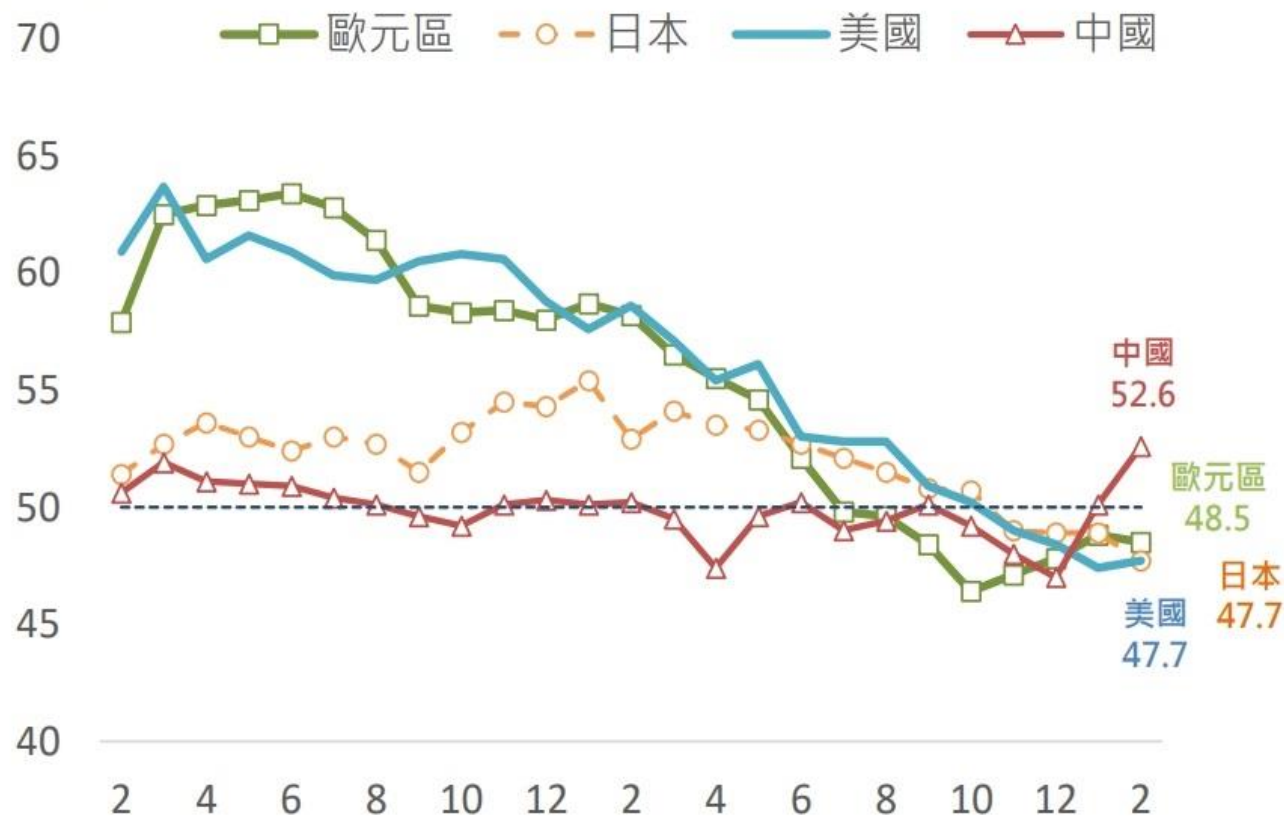


Source: IMF, *World Economic Outlook Update*, January 2023.

Note: Order of bars for each group indicates (left to right): 2022, 2023 projections, and 2024 projections.

主要國家製造業採購經理人指數

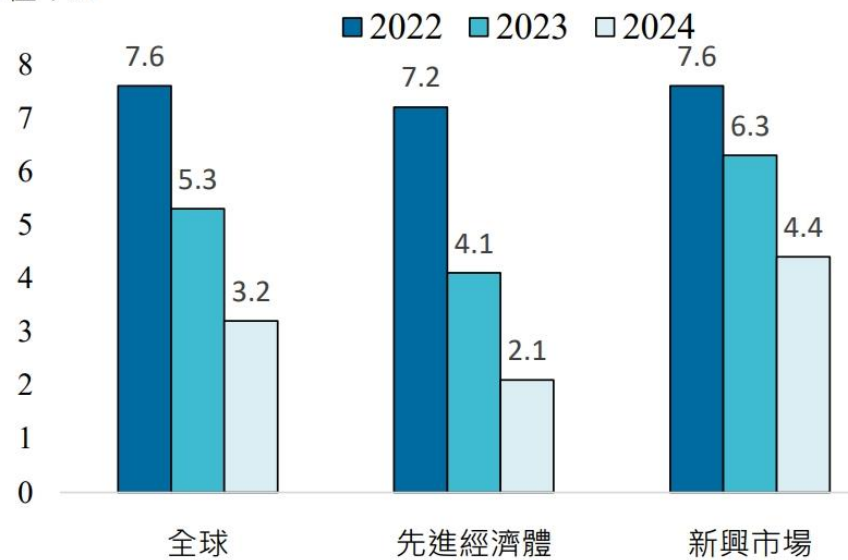
單位：指數



資料來源：美國為ISM、歐元區與日本為S&P Global、中國為中國國家統計局。
說明：製造業採購經理人指數介於0~100之間，若高於50表示製造業景氣正處於擴張期，若低於50%表示處於緊縮期。

消費者物價指數(CPI)年增率預測

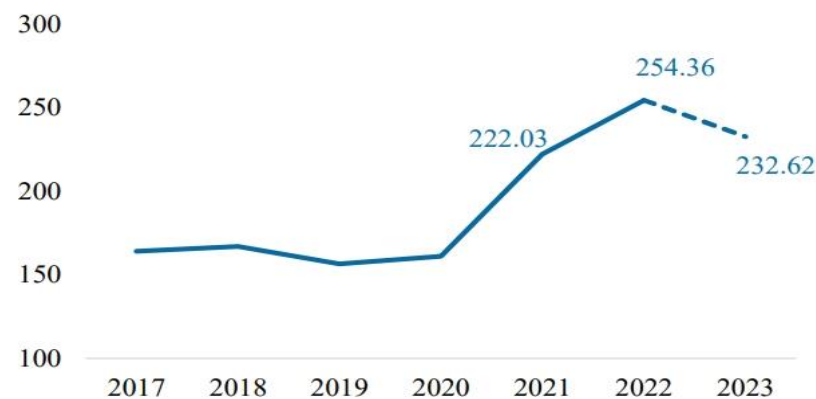
單位：%



資料來源：S&P Global, *World Overviews*, Feb. 15, 2023。

經濟學人全球大宗商品預測

單位：指數(1990=100)



說明：全球大宗商品預測(World Commodity Forecasts)為經濟學人智庫(EIU)所提供25種關鍵大宗商品2年內的價格預測。
資料來源：EIU。

- 俄烏戰爭持續膠著，加上中國經濟復甦可能帶動對大宗原物料需求，能源與食品價格仍潛存上漲壓力。

- 美國勞動市場維持緊俏，薪資漲幅仍高，歐洲多國出現罷工以爭取提高工資，全球通膨短期恐難以大幅下跌。

通膨潛存 上行壓力

中國復甦 仍存變數

- 中國疫情反覆、流感病例爆發，恐再度影響消費信心，加以房地產開發商違約風險仍高，且外需走弱，經濟復甦仍存有挑戰。

- 美國持續擴大對中國出口管制，美中科技戰持續升溫，全球供應鏈邁向兩極化。

- 全球通膨仍居高，若主要國家再度積極緊縮貨幣，或延長升息時程，恐擴大經濟放緩幅度。

- 主要國家持續升息使借貸成本增加，加上全球需求放緩，加劇新興國家經濟脆弱性，特別是具有大量美元計價短期融資需求的國家。

主要央行 升息時程 及幅度

氣候變遷與 地緣政治影 響大宗商品 供給

- 俄羅斯宣布減產以反制西方設定原油上限價格，對歐天然氣供給亦大幅減少，歐洲能源危機未完全解除。

- 氣候變遷對大宗商品供給影響與日俱增，如阿根廷乾旱衝擊穀物產量，加劇價格波動。

台灣歷年GDP投資儲蓄率

年季別	名目GDP (百萬元)	經濟成長率 (%)	名目GNI		每人GNI		投資率 (%)	儲蓄率 (%)
			新台幣百萬元	百萬美元	新台幣元	美元		
91年	10 630 911	5.48	10 867 017	314 257	483 770	13 990	21.05	27.99
92年	10 924 029	4.22	11 246 157	326 733	498 441	14 481	21.74	29.72
93年	11 596 241	6.95	11 959 648	357 752	528 094	15 797	25.46	30.01
94年	12 036 675	5.38	12 321 781	382 902	542 099	16 846	24.56	29.09
95年	12 572 587	5.77	12 878 527	395 897	564 267	17 346	24.71	30.53
96年	13 363 917	6.85	13 689 358	416 850	597 334	18 189	24.21	31.07
97年	13 115 096	0.80	13 420 912	425 520	583 576	18 503	24.61	29.17
98年	12 919 445	- 1.61	13 321 803	402 958	577 241	17 460	19.97	28.90
99年	14 060 345	10.25	14 476 060	457 379	625 560	19 765	25.09	32.83
100年	14 262 201	3.67	14 634 307	496 583	630 965	21 410	23.61	31.16
101年	14 677 765	2.22	15 109 951	510 127	649 322	21 922	22.69	30.45
102年	15 270 728	2.48	15 673 232	526 477	671 384	22 552	22.54	32.39
103年	16 258 047	4.72	16 697 152	549 791	713 443	23 492	22.56	34.35
104年	17 055 080	1.47	17 494 741	548 253	745 634	23 367	21.73	35.46
105年	17 555 268	2.17	18 006 409	556 957	765 711	23 684	21.63	35.21
106年	17 983 347	3.31	18 430 708	605 477	782 437	25 704	20.97	35.61
107年	18 375 022	2.79	18 789 823	623 005	796 852	26 421	22.24	34.77
108年	18 908 632	3.06	19 384 783	626 731	821 527	26 561	23.80	34.74
109年	19 914 806	3.39	20 486 586	692 582	868 732	29 369	24.22	38.76
110年	21 738 982	6.53	22 197 466	792 201	945 850	33 756	26.96	42.91
111年	22 706 489	2.45	23 223 126	780 209	999 125	33 565	27.78	41.33

2023年我國經濟成長預測

單位：%



資料來源：各發布機構。



2月出口 -17.1%



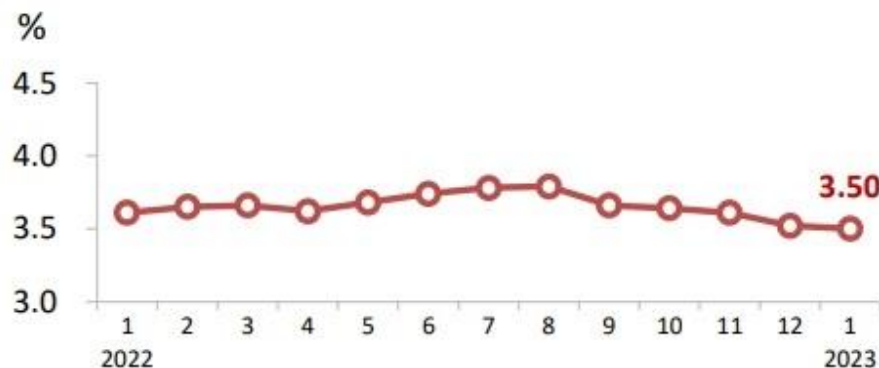
1月外銷訂單 -19.3%



資料來源：經濟部、財政部。



失業率

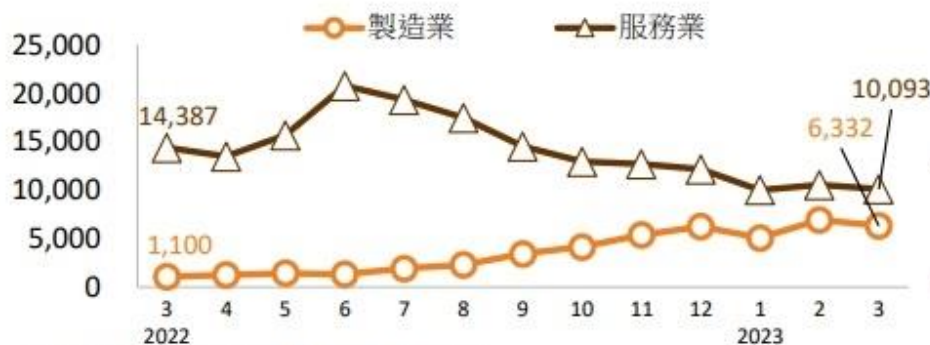


2023年1月 **3.50%**
(較上月-0.02百分點)

- 1月失業人數較上月減少0.47%，主因工作場所業務緊縮或歇業而失業者減少3千人；1月失業率連續5個月下降，也是近22年同期新低。



減班休息



註：2023年3月統計係截至3月8日止。

3月8日 **16,512人**
(較2月底減少1,020人)

- 服務業減班休息人數較上月減少434人、製造業較上月減少597人。
- 服務業減班休息人數以支援服務業、住宿及餐飲業減少較多。



實質經常性薪資



1-12月 **41,357元**
(較去年同期-0.15%)

- 2022年1-12月經常性薪資較2021年同期成長2.80%；剔除物價因素後，實質經常性薪資年減0.15%。



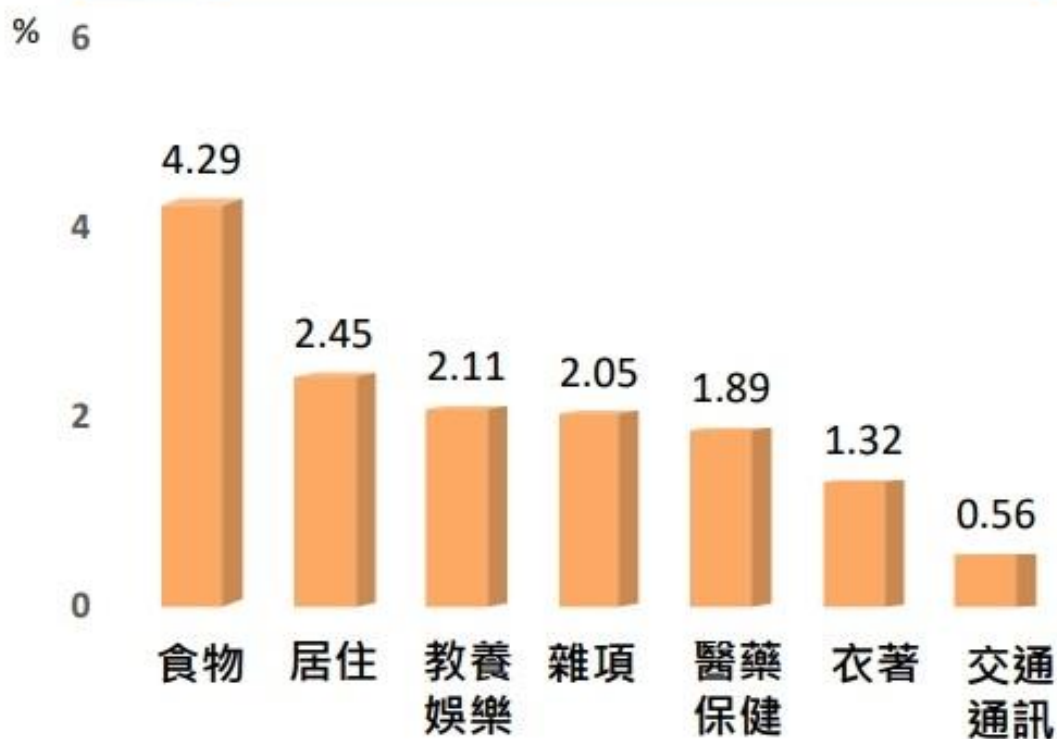
消費者物價指數(CPI)



資料來源：行政院主計總處。



2月CPI各類指數年增率

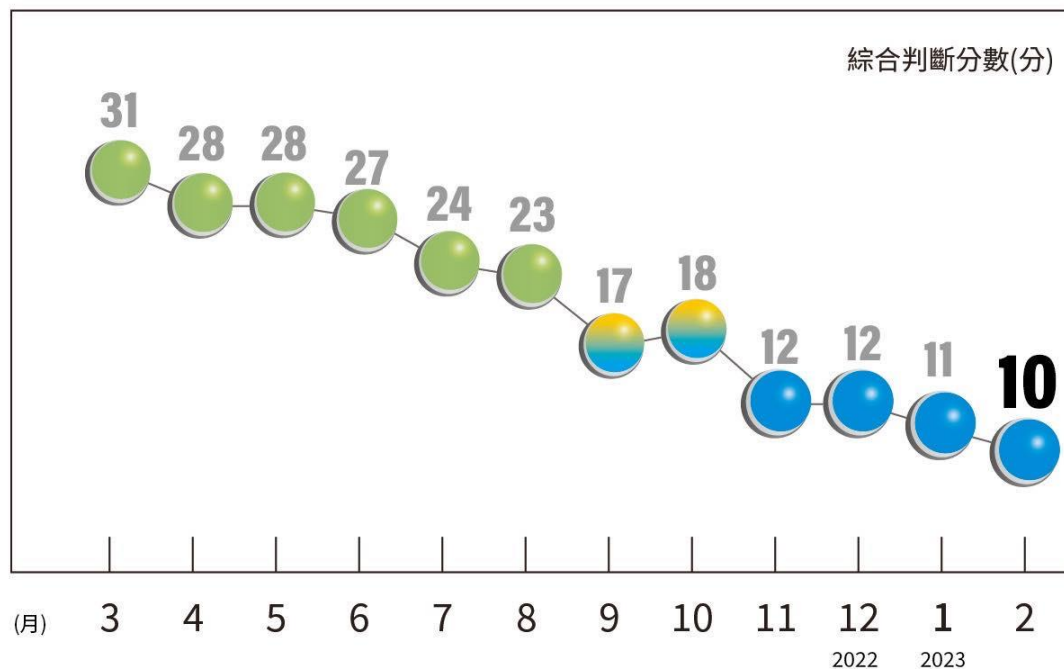


2023年

2月景氣概況

燈號：藍燈
綜合判斷分數：10

- 貿易、生產、金融、信心面指標仍續疲弱
- 內需消費回溫，惟外貿需求不振，且升息對經濟與金融市場衝擊逐漸發酵，仍需密切關注後續發展



民間消費大幅提升 **+5.24%**

- 民生經濟活動漸回常軌
- 勞動市場持續改善
- 跨境旅遊增添動能

固定投資轉趨保守 **-0.18%**

- 半導體廠商持續擴充產能
- 臺商回臺、潔淨能源逐步落實
- 部分企業投資需求轉趨審慎

輸出動能略顯疲態 **+0.04%**

- 海外需求疲弱
- 供應鏈庫存調節持續
- 來臺旅客回溫挹注服務輸出



一顆

25元

鼎泰豐
DIN TAI FUNG

親愛的顧客，您好：

感謝您多年來的愛護。考量營運成本持續增加，將於111年11月22日星期二起，調整部分產品單價。懇請繼續惠予支持。

鼎泰豐 敬啟

112年4月1日電價調整各類用電調幅		
民生	住宅 (1,324萬戶)	(1) 700度以下(93%·1,231萬戶)不調 (2) 701~1000度(4%·59萬戶)單價調 3% (3) 1001度以上(3%·34萬戶)單價調 10%
	小商店 (91萬戶)	(1) 1500度以下(84%·76萬戶)單價不調 (2) 1501~3000度(10%·10萬戶)單價調 3% (3) 3001度以上(6%·5萬戶)單價調 5% 新增級距
產業	低壓 (31.7萬戶)	(1) 21.7萬戶調 10% (2) 1.5萬戶用電衰退10%產業調 5% (3) 8.5萬戶(農漁業、學校)凍漲
	高壓 (2.6萬戶)	(1) 2萬戶調 17% (2) 0.4萬戶用電衰退10%產業調 8.5% (3) 0.2萬戶(農漁業、學校)凍漲

貳：高雄歷年房地產價量趨勢



高雄市歷年建物 交易與法拍量

年份/年	2011	2012	2013	2014	2015	2016
建物買賣移轉數	37469	39625	43755	38815	34845	31279
新成屋過戶數	7443	9788	9868	9716	9435	9580
新成屋佔比(%)	20%	25%	23%	25%	27%	31%
中古屋佔比(%)	80%	75%	77%	75%	73%	69%
法拍屋	2668	1778	1394	1093	777	629



單位:戶

高雄市歷年建物 交易與法拍量

年份/年	2017	2018	2019	2020	2021	2022
建物買賣移轉數	33975	33275	37250	38270	44987	37117
新成屋過戶數	9771	9796	11211	10351	13913	10064
新成屋佔比(%)	29%	29%	30%	27%	31%	27.1%
中古屋佔比(%)	71%	71%	70%	73%	69%	72.9%
法拍屋	746	900	828	603	497	559

單位：戶

沾光台積電

設園區！
房價暴漲



加價1倍

J MORDEN時尚裝潢巨蛋R14二房車位不二價

1,880 萬

高雄市鼓山區明華路 YC6897587 建約 31.38坪 2房(室又廳1衛) 1.4年 電梯大樓 5-5/15樓

請輸入完整編號

永慶不動產 永慶地產集團 永慶地產集團 永慶地產集團



圖片來源：翻攝永慶房產集團

高雄市歷年329與928檔期統計

年份	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
329 檔期	550	700	260	440	550	463	761.5	674.4	463.5	525	877.8
928 檔期	200	300	388	500	320	418	445.7	586.7	602.6	1189.3	
合計	750	1000	648	940	870	881	1207.2	1261.1	1066.1	1714.3	

單位：億元

高雄市房屋市場調查協會 2022年928檔期建案統計

2022年928檔期 大樓/華廈成屋個案

	行政區	基地位置	投資興建	案名	代銷	樓層	總戶數	總銷(億)
1	楠梓區	金和街	永信	晴川	興聯誠	15/3	140	25.0
2	楠梓區	大學27街/大學10街	文陽鑫	景漾	慶餘堂	15/2	142	16.5
3	左營區	大中二路/高鐵路	芳崗	高鎮·棧	興聯誠	23/4	153	28.0
4	左營區	海景街	光洲	耘海	豐堃	15/3	456	68.0
5	三民區	自由一路/台江街/緩邊一街	永信	謙樂	興聯誠	15/3	141	36.0
6	三民區	金山路/金山路18巷	圓禾	圓禾向耘	自售	5/0	40	3.6
7	苓雅區	青年二路/自強二路	興總	大觀在上	新理想	26/5	127	60.0
8	苓雅區	凱旋一路/泰順街	永信	述風景	興聯誠	22/4	166	54.0
9	前鎮區	凱旺街	永信	禾豐	興聯誠	19/3	247	60.0
10	鳳山區	合作街	良誠(良昌)	京站STAR	鈺堂	15/2	84	11.0
11	仁武區	勇全路/赤德街/赤誠街	堅山	景仰	世博	24/2	174	26.0
大樓/華廈成屋個案 總計							1,870	388.1

2022年928檔期 大樓/華廈預售個案

	行政區	基地位置	投資興建	案名	代銷	樓層	總戶數	總銷(億)
1	楠梓區	大學21路	泰嘉	援中段案	上揚	15/2	201	25.0
2	左營區	華夏路/至真路	滄泰(法園)	法園巨星	海悅	27/6	231	45.0
3	左營區	環山路/站前北路	恆鵬	世紀莊園	新創開	26/5	783	140.0
4	左營區	文川路近重慶路	棋琴	棋琴26重奏	龍登	15/4	207	42.5
5	左營區	大中二路近文川路	城揚	J ONLY	自售	15/4	113	20.0
6	鼓山區	華榮路/文信路	本業	十六本木	鼎盛	30/6	179	50.0
7	三民區	十全二路/自立一路	三地	艾美國際城	上揚	31/6	643	140.0
8	三民區	學民路/光武路	城揚	KS1	上宸	15/3	433	48.0
9	三民區	河北一路	翰林苑	河北路案	元鼎	15/3	46	11.0
10	苓雅區	光華一路/光華一路100巷	傳田	豐御	允城	12/2	51	8.0
11	前金區	光復二街/市中的一路	興富發	巴黎河左岸	自售	32/6	612	70.0
12	小港區	高松路近松宜街	華友聯	POWER CITY	海悅	13/3	452	55.0
13	仁武區	霞海南三街	鴻陽(台樹)	向young	联城宏業	15/2	114	10.0
14	仁武區	京吉一路/京吉五路	谷樹	澄映	海悅	15/3	328	35.0
15	仁武區	澄觀路/京中四街	欣宏達	欣澄	新宏開	14/2	134	12.2
16	仁武區	京吉二路/京吉七路	法園	希望之星	豐匯	14/3	163	25.0
17	大寮區	八德路	福懋	沐氧森	鈺堂	15/2	222	24.5
18	岡山區	中山北路/復興北路/和平東街	連麗	連麗雙子星	海悅	15/3	282	40.0
大樓/華廈預售個案 總計							5,194	801.2

2022·928檔期 大樓合計

7,064 1189.3

高雄市房屋市場調查協會 2023年329檔期建案統計

2023年329檔期 大樓/華廈成屋個案

	行政區	基地位置	投資興建	案名	代銷	樓層	總戶數	總銷(億)
1	楠梓區	金和街	永信	晴萃	興聯誠	15/3	140	20.0
2	鼓山區	美術東六街	城揚	美庭苑	景銳	29/5	266	68.0
3	左營區	保鎮街	城揚	雅柏麗	豐匯	15/5	172	27.0
4	三民區	熱河一街/青島街	興環	雅都心	自售	15/2	149	25.0
5	苓雅區	鐵道一街	歡美	森青道	懷城	15/3	113	20.0
6	鳳山區	崗山北街	龍鉅	MY WAY	坤騰	15/2	116	14.5
7	仁武區	華南街	威觀	悅騰居	鼎盛	5	16	1.5
8	仁武區	京學街	光洲	光之匯	丰誠	15/3	100	15.8
9	小港區	華山路/華文街	永信	博萃	興聯誠	13/3	96	14.0
大樓/華廈成屋個案 總計							1,168	205.8

2023年329檔期 大樓/華廈預售個案

	行政區	基地位置	投資興建	案名	代銷	樓層	總戶數	總銷(億)
1	楠梓區	大學五十六街	嘉庭	龍御	順太	15/3	450	60.0
2	楠梓區	惠誠街/惠勇街	華雄	華雄愛樂	龍登	15/3	146	18.0
3	楠梓區	大學三十八街	冠傑	UI	景銳	15/3	190	21.0
4	楠梓區	大學西路	得邑	借墨	金旺	15/3	146	16.0
5	楠梓區	大學二十九路	唐富	之見樂	立永	19/3	144	17.0
6	楠梓區	石碇街143巷68弄	安庭	安庭風格	齊齊	9/1	56	7.5
7	左營區	文川路	嘉庭	棋琴26重奏	龍登	15/4	207	43.0
8	左營區	埤子頭路	瀚豐泰	左南段案	自售	15/3	227	27.0
9	三民區	建國三路/中廣街	和紘	大景旭	正群	28/5	161	22.0
10	三民區	九如路	遠雄	峰巒	自售	27/4	526	90.0
11	三民區	中華二路	長邑	如硯	自售	13/2	38	3.2
12	三民區	正忠路	韓邑	Rich ONE	自售	15/3	56	9.3
13	苓雅區	三多二路	城安	新文化城安	格亨	15/5	128	25.0
14	前金區	光復三街	韓邑	韓邑瑋臻	自售	15/3	56	12.0
15	鳳山區	文華街/文建街	泰緯	泰緯皇居	圓城	22/3	82	19.0
16	鳳山區	文賢街	原境	文山隱寓	三悅	5	24	1.9
17	仁武區	京吉一路、京吉五路	谷樹	澄映	海悅	15/3	328	35.0
18	仁武區	勇全路	堅山	景仰	世博	24/2	179	30.0
19	仁武區	北慶北街	多城	多城市2	立永	15/2	235	27.0
20	仁武區	霞海東二街	冠傑	高鐵新特區	立永	15/3	114	15.0
21	仁武區	澄新九街78巷	立騰	青松	鑫鑽	5	20	2.3
22	仁武區	永新二街	流園	墨河畔	鑫鑽	15/4	104	12.0
23	小港區	宏平路/樂利路	和築	親親	新創開	18/4	241	30.0
24	小港區	松華路/松福街82巷	御美	御見幸福	寶麗軒	5	12	1.2
25	小港區	遠德街	樂基	綠舟	三悅	5	12	1.2
26	橋頭區	新南一街/新南二街	泰郡	悅讀時代	聯筑	15/4	761	88.0
27	大樹區	中正一路大坪巷	聲宏建築	大墅甜心	鑫鑽	5	24	1.6
大樓/華廈預售個案 總計							4,667	635.2

2023·329檔期 大樓合計

5,835 841.0

2023年329檔期 透天個案

	行政區	基地位置	投資興建	案名	代銷	樓層	總戶數	總銷(億)
1	鳳山區	光華南路	永信	豐華大鎮	興聯誠	3/5	121	20
2	仁武區	永新五街	唐富	衛見樂	隆昕	4、5	23	5
3	鳥松區	濱湖路	明基	英倫湖畔	維多	4.5/1	11	5.2
4	鳥松區	大昌路/大華路	健輝	波西米亞18	自售	5	5	2.2
5	小港區	孔明街	洋基	英倫琉園	自售	4、5	8	3
6	小港區	飛機路/青山街	豐大	豐大青山	自售	4、4.5	7	1.4
透天個案 總計							175	36.8

2023·329檔期 總合計

6,010 877.8

*資料統計為預估數值，總銷部分可能因市場價格波動而調整，個案確切推案時間則依各建設公司安排為主。

高雄市歷年中北部購屋客 層置產戶數

年份/年	2012	2013	2014	2015	2016	2017
北部	1340	3603	2999	2521	2000	1899
中部	394	1086	1089	885	848	835
合計	1734	4689	4088	3406	2848	2734
中北客購屋佔比	4.4%	10.7%	10.5%	9.7%	9.1%	8.0%



高雄市歷年中北部購屋客 層置產戶數

年份/年	2018	2019	2020	2021	2022
北部	1956	2004	1771	2187	1459
中部	871	890	822	1082	603
合計	2827	2894	2593	3267	2062
中北客購屋佔比	8.5%	7.8%	6.8%	7.3%	5.5%



註：圖片翻攝TVBS與中時新聞網

近年高雄市區分建物新舊屋 房價成交統計

年份 類型		2018	2019	2020	2021	2022
新成屋	單價/萬元	20.19	21.21	21.95	24.69	29.86
	戶數/戶	9090	10791	10358	8490	3155
中古屋	單價/萬元	16.55	17.14	17.59	19.61	21.29
	戶數/戶	12326	13831	15129	17956	14426

近5年高雄新成屋各房型 交易佔比

房型	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
1房	2.9%	3.0%	1.6%	2.3%	2.9%
2房	34.0%	27.4%	22.3%	26.2%	34.5%
3房	33.3%	36.7%	38.8%	36.6%	33.2%
4房	15.3%	17.4%	17.0%	20.4%	13.3%
5房以上	14.5%	15.5%	20.3%	14.5%	16.1%



台積電效應前後 高雄主要行政區戶數變化

戶數	2020年	2023年2月	差異/戶
高雄市	1,119,481	1,139,181	19,700
楠梓區	74,464	77,851	3,387
鳳山區	144,598	147,457	2,859
仁武區	36,763	39,519	2,756
三民區	138,678	140,900	2,222

戶數	2020年	2023年2月	差異/戶
左營區	80,854	82,759	1,905
橋頭區	14,931	16,536	1,605
大寮區	43,343	44,325	982
前金區	12,944	13,654	710
鼓山區	59,948	60,553	605



台積電效應前後 高雄主要行政區戶數變化

戶數	2020年	2023年2月	差異/戶	戶數	2020年	2023年2月	差異/戶
林園區	26,714	27,143	429	新興區	23,164	23,357	193
苓雅區	73,114	73,491	377	大社區	13,284	13,463	179
岡山區	35,570	35,916	346	路竹區	17,346	17,483	137
鳥松區	19,181	19,514	333	前鎮區	79,523	79,636	113
小港區	69,490	69,709	219	鹽埕區	10,881	10,735	-146

高雄戶數增加最多前10大行政區房價

行政區	2020 年	2023 年	增減幅/%
楠梓區	15.7	23.4	49.0%
鳳山區	16.4	21.2	29.3%
仁武區	16.9	23.6	39.6%
三民區	17.4	19.4	11.5%
左營區	19.8	25.2	27.3%

行政區	2020 年	2023 年	增減幅/%
橋頭區	17	26.4	55.3%
大寮區	9.5	12	26.3%
前金區	20.6	21.6	4.9%
鼓山區	22.2	29.1	31.1%
林園區	8.6	9.3	8.1%

單位：每坪/萬元



註：圖片翻攝好房網、高雄好過日

近年高雄房貸負擔能力

年份/年	貸款負擔率	房價所得比
2016	35.48%	8.61倍
2017	34.15%	8.32倍
2018	30.97%	7.55倍
2019	29.06%	7.09倍

年份/年	貸款負擔率	房價所得比
2020	30.58%	7.65倍
2021	31.22%	7.81倍
2022	37.49%	9.06倍

2023年全球房價所得比排名		
排名	國家	房價所得比
1	Syria敘利亞	86.7
2	Ghana迦納	78.6
3	Hong Kong 香港	44.9
4	Sri Lanka斯里蘭卡	40.8
5	China中國	34.6
6	Nepal尼泊爾	32.8
7	Cambodia柬埔寨	32.5
8	Philippines菲律賓	30.1
9	Nigeria奈及利亞	28.2
10	Ethiopia衣索比亞	26.4
11	South Korea韓國	26
12	Iran伊朗	24.4
13	Thailand泰國	24
14	Vietnam越南	23.5
15	Argentina阿根廷	22.7
16	Taiwan台灣	20.1
17	Peru秘魯	19
18	Venezuela委內瑞拉	18.9
19	Indonesia印度尼西亞	18.5
20	Brazil巴西	18.3

▲網路溫度計製圖（資料來源：Numbeo）



▲圖片翻攝自由時報

←房價所得比=中位數住宅價格/中位數家戶可支配所得。代表一戶中位數住宅對於中位數家戶一年可支配所得之比值。房價所得比就是房屋總價與家庭一年可支配所得的比值，房價所得比愈高，表示買房的難度愈大，又被稱為「購屋痛苦指數」。

▲房貸貸款負擔率=中位數住宅價格貸款月攤還額/中位數月家戶可支配所得。代表中位數住宅價格之每月應償還本利和占中位數月家戶可支配所得的比例狀況。負擔率越低表示家戶單位對於房價上揚承擔能力越高。

2021年高雄購屋族收入房貸狀況

年收入	戶數/戶	交易占比	平均鑑估值/萬元	平均核貸成數	利率	坪數/坪
100萬以下	18385	70%	813	79.59%	1.47%	42.0
100-200萬	5927	23%	1148	79.84%	1.42%	51.7
200-300萬	1066	4%	1564	79.87%	1.43%	65.0
300-400萬	313	1%	1820	79.74%	1.41%	71.1
400萬以上	510	2%	2112	79.14%	1.42%	76.2

單位：每坪/萬元

2022年高雄購屋族收入房貸狀況

年收入	戶數/戶	交易占比	平均鑑估值/萬元	平均核貸成數	利率	坪數/坪
100萬以下	16968	71%	834	79.80%	1.75%	39.9
100-200萬	5341	22%	1190	79.85%	1.73%	49.6
200-300萬	921	4%	1685	79.87%	1.72%	63.8
300-400萬	347	1%	2000	79.83%	1.75%	72.3
400萬以上	406	2%	2189	79.67%	1.72%	75.0

單位：每坪/萬元

2022年高雄購屋族收入房貸狀況

年收入	交易占比	平均鑑估值/萬元	平均核貸成數/%	貸款利率/%	坪數/坪
60萬以下	36%	797	79.5	1.77	38.7
60-80萬	18%	829	79.9	1.74	39.6
80-100萬	16%	922	79.9	1.73	42.4
100-120萬	9%	1047	79.86	1.73	45.7



2022年高雄購屋族收入房貸狀況

年收入	交易占比	平均鑑估值/萬元	平均核貸成數/%	貸款利率/%	坪數/坪
120-140萬	4%	1133	79.83	1.72	47.2
140-160萬	4%	1305	79.63	1.72	52.9
160-180萬	2%	1319	79.84	1.76	53.2
180-200萬	3%	1429	79.7	1.76	55.7



張金鶚澄清，他寫的書是說明購屋應該注意的重點，而非不要購屋，購屋決策必須由自己負責。（資料照，記者謝佳君攝）

2015/09/23 21:07

〔即時新聞／綜合報導〕近日各大媒體報導1名網友在網路上訴苦，說自己看了政大地政系教授張金鶚寫的書，相信他說的一句「買房，再等等」，讓他等了10年，直到房價飆高，他再也買不起房子。張金鶚今（23）日臉書發文澄清，該位網友沒有認真看完他寫的書，他寫的書是說明購屋應該注意的重點，而非不要購屋，購屋決策必須自己判斷，自己負責。

▲圖文翻攝自由時報

>>無殼蝸牛運動訴求與現況比較

1989年	催生住宅政策	2009年
▶政府以開發淡海新市鎮、增加供給等方式因應	改進賦稅制度	▶吳揆指示，將在桃園機場捷運沿線建房價合理的大型住宅
▶希望課徵超額不動產累進稅及空屋稅，但政府以交易資訊難公開、空屋稅難界定為由，不了了之	約束財團炒地	▶吳揆日前宣示，將不會以稅賦手段打壓房市
▶要求比照韓國降低保險業投資房地產資金比例，政府未修改	協助弱勢租屋族	▶去年金融海嘯後，壽險業投資投資單一不動產比例放寬，最大額度增1倍，可動用資金達1292億元
▶租金支出被歸為列舉扣除額，可減輕租屋族所得稅		▶攸關租屋族居住品質的「住宅法案」仍在立法院排隊

資料來源：《蘋果》採訪整理

>>台北市雙薪家庭購屋負擔



Joeman買房課程預售金額破千萬 網嘆：沒頭期款的人幫人家準備好頭期款

生活 2023/03/30 19:22

分享 分享 加入好友

【劉育良／綜合報導】網紅Joeman與35線上賞屋的TED合作，推出購買房地產的線上教學課程《超實用買房秘技》，從3月18日開始預售至今，已經賣出了超過4400份，如果是以目前的優惠價4680元估算，預售金額就已經超過2000萬元，網友直呼「預購的人可能沒有頭期款，但已經幫Joeman準備好下一間房子的頭期款了！」



抑制炒房 五大面向

- 看得到 實價登錄 2.0 預售屋全面納管
- 查得到 嚴查紅單炒作 最高可罰百萬
- 課得到 專案查+速修法 雙管齊下阻避稅
- 住得到 社會住宅提前達標 租金補貼戶數加倍
- 防投機 防治房市資金浮濫 強化貸款審查機制

#有政府 #會做事



花敬群髮夾彎 炒房群大慶祝

時代力量 立法院黨團



▲居住正義改革聯盟發起夜宿東區活動。(圖／翻攝居住正義改革聯盟臉書)

六都主要屋齡與新屋佔比

縣市	主要屋齡	占比	5年內新屋佔比/%
台北市	41~50年	33.7%	2.9%
新北市	21~30年	28.2%	6.2%
桃園市	21~30年	30.0%	8.6%
台中市	21~30年	31.2%	8.2%
台南市	21~30年	25.9%	7.2%
高雄市	21~30年	24.3%	6.0%

高雄現有住宅屋齡分布

屋齡區間	占比
5年以下	6.0%
6~10年	5.2%
11~20年	12.1%
21~30年	24.3%

屋齡區間	占比
31~40年	17.5%
41~50年	23.8%
50年以上	11.1%

高市危老都更新曙光 仲介公會整合資源朝萬人投入

財經地產 2023/03/21 18:26

分享 分享 加入好友

【記者葉家銘／高雄報導】高雄市不動產仲介經紀商業同業公會今日在漢神巨蛋舉辦大會，活動邀請房市專家田大全針對2023年房地產演講。公會理事長簡志坤表示，高雄在台積電效應房價基期拉高，目前即便是郊區新屋如鳳山、仁武、楠梓等均已出現3字頭，該現象代表未來高雄都更危老需求大幅提升，仲介公會將扮演整合培育人才角色，並與各相關公會聯繫整合資源。



高雄市不動產仲介公會今日舉辦會員大會，理事長簡志坤表示，公會將培育大量人才並整合資源，提升城市都更危老動能。葉家銘攝



法國建設五福土銀都更案，銀行將於11月搬遷，未來將興建超高层建筑。葉家銘攝

全台與高雄市空屋率依坪數比較

坪數	20坪以下		20~40坪		40~60坪		60~100坪		100坪以上	
年份/年	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022
全台/%	14.96	16.38	8.25	8.87	7.28	7.50	6.42	6.54	6.00	5.96
高雄市/%	16.60	17.91	8.98	9.46	6.97	6.97	7.15	7.08	6.63	6.56

全台與高雄市空屋率依屋齡比較

坪數	5年內		5-10年		10-20年		20-30年	
年份/年	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022
全台/%	22.37	21.91	7.90	8.08	5.47	5.97	7.45	8.20
高雄市/%	28.76	26.07	7.80	8.04	4.90	5.60	7.10	7.89



全台與高雄市空屋率依屋齡比較

坪數	30-40年		40-50年		50以上	
年份/年	2021	2022	2021	2022	2021	2022
全台/%	7.43	7.82	8.58	9.35	14.24	14.92
高雄市/%	8.76	8.75	9.59	10.37	13.95	14.34

111 年上半年全國與各縣市低度使用(用電)住宅宅數、比率

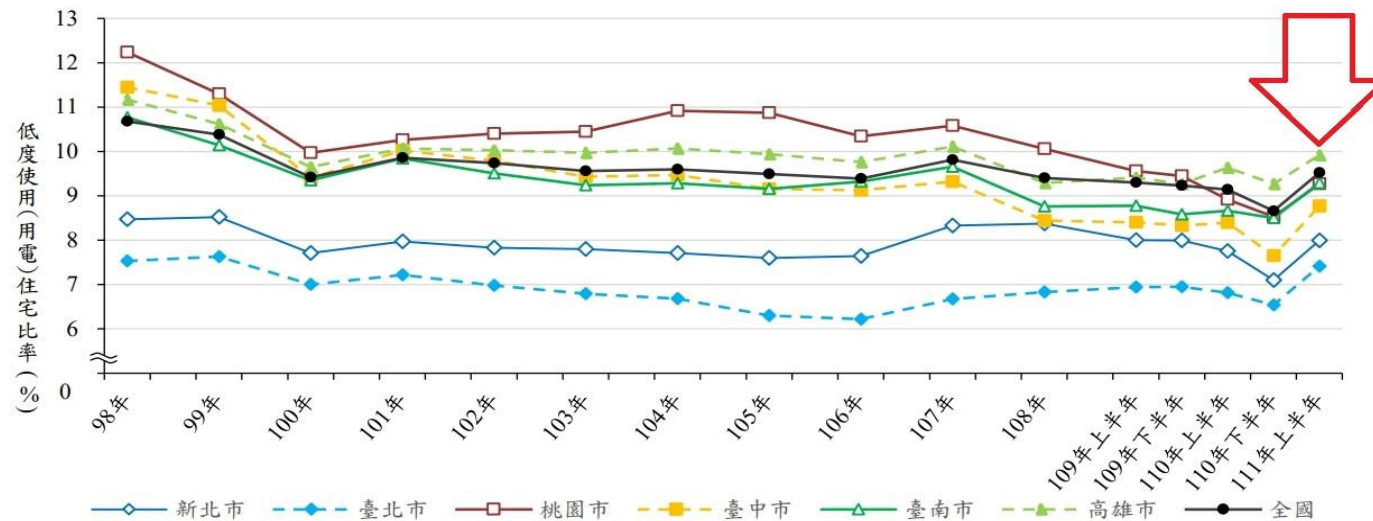
單位：宅、%

地區	房屋稅籍 住宅類數量	低度使用(用電)住宅		地區	房屋稅籍 住宅類數量	低度使用(用電)住宅	
	宅數	宅數	比率		宅數	宅數	比率
全國	9,017,069	858,850	9.52	雲林縣	240,530	31,496	13.09
新北市	1,672,753	133,689	7.99	嘉義縣	175,488	20,924	11.92
臺北市	902,426	66,826	7.41	屏東縣	294,907	29,791	10.10
桃園市	885,686	82,134	9.27	臺東縣	87,744	12,894	14.70
臺中市	1,081,978	94,851	8.77	花蓮縣	132,153	17,925	13.56
臺南市	719,659	66,840	9.29	澎湖縣	33,481	3,325	9.93
高雄市	1,100,428	109,180	9.92	基隆市	167,770	21,206	12.64
宜蘭縣	195,834	31,086	15.87	新竹市	180,796	14,653	8.10
新竹縣	221,468	19,401	8.76	嘉義市	108,972	12,161	11.16
苗栗縣	206,845	22,865	11.05	金門縣	23,642	4,396	18.59
彰化縣	411,476	42,344	10.29	連江縣	3,039	328	10.79
南投縣	169,994	20,535	12.08				

110 年上半年、110 年下半年和 111 年上半年高雄市各行政區低度使用(用電)住宅宅數、比率及 111 年上半年與上期比較、與上年同期比較

單位：宅、%

地區	110 年上半年		110 年下半年		111 年上半年		111 年上半年 與上期比較		111 年上半年 與上年同期比較	
	宅數	比率	宅數	比率	宅數	比率	宅數	比率	宅數	比率
全區	104,739	9.63	101,393	9.27	109,180	9.92	7,787	0.65	4,441	0.29
三民區	12,626	9.16	12,280	8.82	13,283	9.51	1,003	0.69	657	0.35
鳳山區	10,011	7.28	9,357	6.78	10,320	7.43	963	0.65	309	0.15
左營區	7,765	9.37	6,382	7.71	8,425	10.01	2,043	2.30	660	0.64
苓雅區	7,830	10.82	8,611	11.78	8,154	11.13	-457	-0.65	324	0.31
楠梓區	6,807	8.61	6,558	8.25	7,795	9.58	1,237	1.33	988	0.97
鼓山區	6,313	10.27	5,747	9.35	6,759	11.01	1,012	1.66	446	0.74
前鎮區	6,584	8.77	7,255	9.63	6,604	8.75	-651	-0.88	20	-0.02
新興區	3,919	14.54	3,872	14.34	4,040	14.88	168	0.54	121	0.34
小港區	3,737	7.48	3,547	7.04	4,015	7.95	468	0.91	278	0.47
大寮區	3,287	8.01	3,163	7.65	3,419	8.24	256	0.59	132	0.23
岡山區	2,727	7.80	2,566	7.30	2,986	8.42	420	1.12	259	0.62
仁武區	2,923	8.28	2,828	7.87	2,883	7.96	55	0.09	-40	-0.32
前金區	2,666	16.29	2,862	17.08	2,807	16.55	-55	-0.53	141	0.26
烏松區	2,315	12.32	2,194	11.58	2,501	13.16	307	1.58	186	0.84
旗山區	2,312	15.33	2,313	15.29	2,411	15.92	98	0.63	99	0.59
橋頭區	3,340	18.63	2,614	14.56	2,405	13.05	-209	-1.51	-935	-5.58
林園區	2,052	8.88	1,993	8.59	2,232	9.50	239	0.91	180	0.62
鹽埕區	1,872	15.33	1,884	15.45	1,800	14.78	-84	-0.67	-72	-0.55
路竹區	1,620	8.89	1,537	8.40	1,749	9.54	212	1.14	129	0.65
美濃區	1,624	11.43	1,576	11.05	1,704	11.92	128	0.87	80	0.49
大樹區	1,471	10.37	1,416	9.96	1,447	10.13	31	0.17	-24	-0.24
湖內區	1,319	10.82	1,314	10.76	1,411	11.51	97	0.75	92	0.69
梓官區	1,126	9.33	1,192	9.81	1,142	9.37	-50	-0.44	16	0.04
六龜區	1,071	19.92	1,080	20.07	1,133	20.97	53	0.90	62	1.05
大社區	955	7.18	826	6.19	998	7.46	172	1.27	43	0.28
燕巢區	820	8.37	792	8.05	805	8.11	13	0.06	-15	-0.26

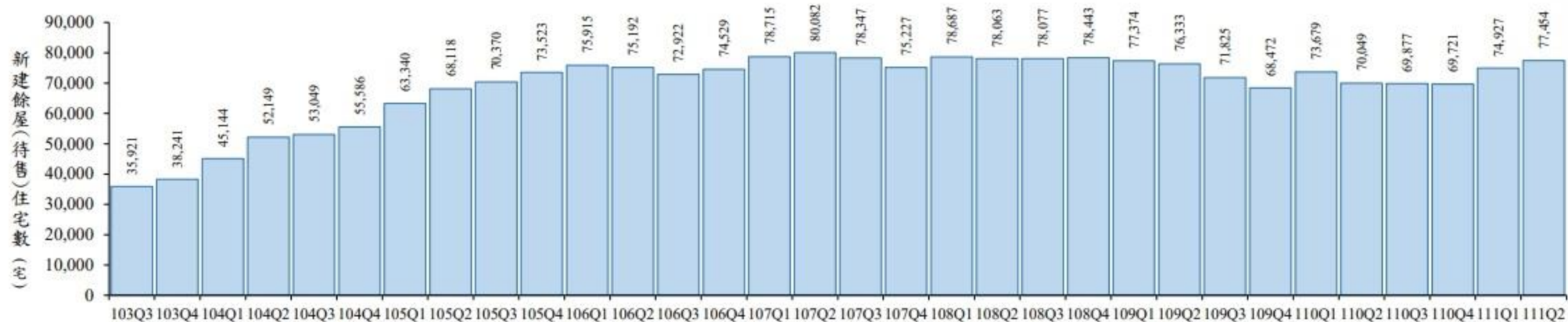


103 年第 3 季至 111 年第 2 季全國新建餘屋(待售)住宅宅數、與上季比較、與上年同季比較結果

單位：宅、%

比較方式 / 時間		103Q3	103Q4	104Q1	104Q2	104Q3	104Q4	105Q1	105Q2	105Q3	105Q4	106Q1	106Q2	106Q3	106Q4	107Q1	107Q2
新建餘屋(待售)住宅		35,921	38,241	45,144	52,149	53,049	55,586	63,340	68,118	70,370	73,523	75,915	75,192	72,922	74,529	78,715	80,082
上季比較	增減數	2,136	2320	6,903	7,005	900	2,537	7754	4,778	2,252	3,153	2,392	-723	-2,270	1607	4,186	1,367
	增減率	6.32	6.46	18.05	15.52	1.73	4.78	13.95	7.54	3.31	4.48	3.25	-0.95	-3.02	2.20	5.62	1.74
上年同期比較	增減數	9,497	10,403	10,921	18,364	17,128	17,345	18,196	15,969	17,321	17,937	12,575	7,074	2,552	1,006	2,800	4,890
	增減率	35.94	37.37	31.91	54.36	47.68	45.36	40.31	30.62	32.65	32.27	19.85	10.38	3.63	1.37	3.69	6.50
比較方式 / 時間		107Q3	107Q4	108Q1	108Q2	108Q3	108Q4	109Q1	109Q2	109Q3	109Q4	110Q1	110Q2	110Q3	110Q4	111Q1	111Q2
新建餘屋(待售)住宅		78,347	75,227	78,687	78,063	78,077	78,443	77,374	76,333	71,825	68,472	73,679	70,049	69,877	69,721	74,927	77,454
上季比較	增減數	-1,735	-3,120	3,460	-624	14	366	-1069	-1041	-4,508	-3,353	5,207	-3,630	-172	-156	5,206	2,527
	增減率	-2.17	-3.98	4.68	-0.79	0.02	0.47	-1.36	-1.35	-5.91	-4.67	7.60	-4.93	-0.25	-0.22	7.47	3.37
上年同期比較	增減數	5,425	698	-28	-2019	-270	3,216	-1313	-1,730	-6,252	-9,971	-3,695	-6,284	-1,948	1,249	1,248	7,405
	增減率	7.44	0.94	-0.04	-2.52	-0.34	4.28	-1.67	-2.22	-8.01	-12.71	-4.78	-8.23	-2.71	1.82	1.69	10.57

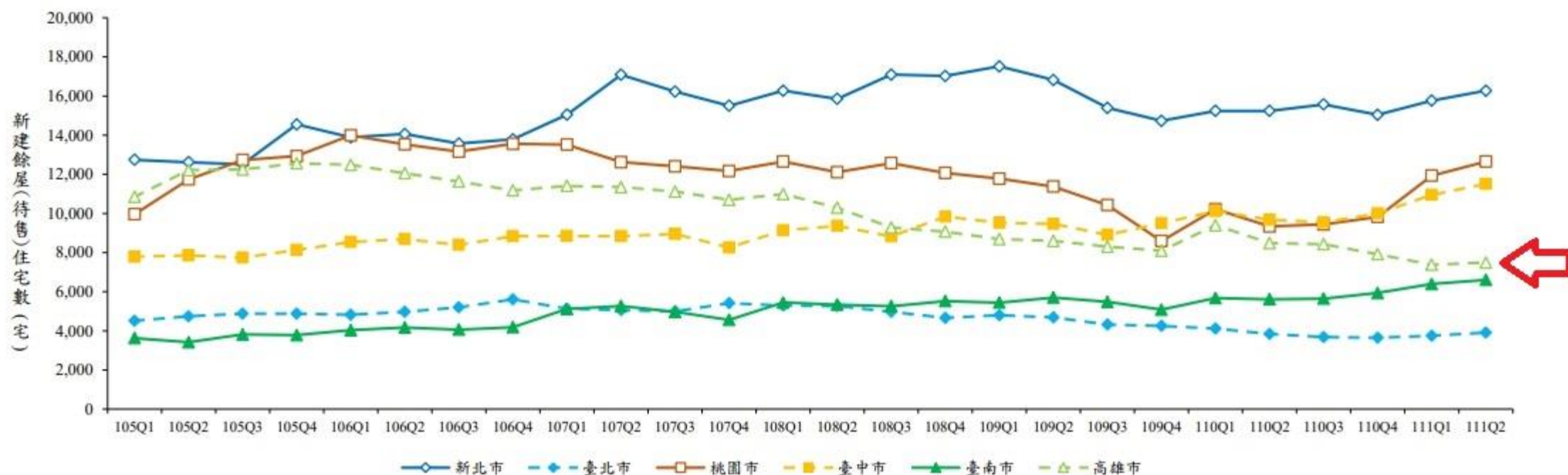
註：新建餘屋(待售)住宅之統計，自 99 年第 2 季開始，有關 99 年第 2 季至 103 年第 2 季資料，請參閱歷年總結報告書及簡冊內容。



105年第1季至111年第2季6直轄市新建餘屋(待售)住宅宅數

單位：宅

縣市	105Q1	105Q2	105Q3	105Q4	106Q1	106Q2	106Q3	106Q4	107Q1	107Q2	107Q3	107Q4	108Q1	108Q2	108Q3	108Q4	109Q1	109Q2	109Q3	109Q4	110Q1	110Q2	110Q3	110Q4	111Q1	111Q2
新北市	12,739	12,619	12,506	14,548	13,886	14,060	13,571	13,783	15,048	17,087	16,228	15,500	16,272	15,857	17,092	17,028	17,517	16,820	15,394	14,732	15,241	15,240	15,568	15,038	15,764	16,272
臺北市	4,519	4,743	4,880	4,878	4,824	4,969	5,195	5,612	5,135	5,066	4,999	5,415	5,287	5,266	4,966	4,663	4,802	4,691	4,322	4,251	4,114	3,846	3,681	3,649	3,753	3,912
桃園市	9,961	11,739	12,730	12,928	13,989	13,531	13,159	13,558	13,515	12,623	12,408	12,165	12,651	12,106	12,572	12,070	11,777	11,373	10,424	8,592	10,214	9,334	9,442	9,820	11,932	12,650
臺中市	7,786	7,857	7,738	8,125	8,538	8,684	8,396	8,841	8,847	8,837	8,956	8,260	9,132	9,367	8,824	9,843	9,524	9,462	8,904	9,504	10,120	9,681	9,541	9,997	10,951	11,502
臺南市	3,626	3,418	3,816	3,779	4,035	4,167	4,062	4,186	5,118	5,270	4,969	4,562	5,448	5,338	5,259	5,519	5,444	5,702	5,481	5,083	5,674	5,615	5,647	5,937	6,394	6,605
高雄市	10,847	12,211	12,246	12,558	12,485	12,058	11,635	11,180	11,406	11,343	11,115	10,694	10,990	10,289	9,277	9,071	8,687	8,593	8,299	8,091	9,394	8,484	8,428	7,917	7,381	7,489



111 年第 2 季全國與各縣市新建餘屋(待售)住宅宅數-依屋齡分

單位：宅、%

地區	合計 (1)	1 年以下		超過 1 年 ~ 2 年以下		超過 2 年 ~ 3 年以下		超過 3 年 ~ 4 年以下		超過 4 年 ~ 5 年以下	
		宅數 (2)	比率 (2)/(1)	宅數 (3)	比率 (3)/(1)	宅數 (4)	比率 (4)/(1)	宅數 (5)	比率 (5)/(1)	宅數 (6)	比率 (6)/(1)
全國	77,454	25,368	32.75	16,718	21.58	12,559	16.21	14,530	18.76	8,279	10.69
新北市	16,272	5,792	35.59	3,058	18.79	2,411	14.82	3,119	19.17	1,892	11.63
臺北市	3,912	946	24.18	699	17.87	856	21.88	782	19.99	629	16.08
桃園市	12,650	5,420	42.85	2,757	21.79	1,697	13.42	1,904	15.05	872	6.89
臺中市	11,502	3,962	34.45	2,375	20.65	2,301	20.01	2,061	17.92	803	6.98
臺南市	6,605	2,107	31.90	1,176	17.80	1,275	19.30	1,484	22.47	563	8.52
高雄市	7,489	1,909	25.49	2,335	31.18	1,024	13.67	1,545	20.63	676	9.03
宜蘭縣	2,377	601	25.28	662	27.85	368	15.48	414	17.42	332	13.97
新竹縣	3,665	1,157	31.57	1,084	29.58	667	18.20	453	12.36	304	8.29
苗栗縣	1,572	362	23.03	346	22.01	249	15.84	349	22.20	266	16.92
彰化縣	2,837	829	29.22	440	15.51	426	15.02	617	21.75	525	18.51
南投縣	864	270	31.25	71	8.22	92	10.65	274	31.71	157	18.17
雲林縣	1,447	431	29.79	227	15.69	253	17.48	368	25.43	168	11.61
嘉義縣	564	142	25.18	122	21.63	104	18.44	100	17.73	96	17.02
屏東縣	1,180	372	31.53	228	19.32	146	12.37	317	26.86	117	9.92
臺東縣	196	33	16.84	53	27.04	20	10.20	35	17.86	55	28.06
花蓮縣	459	48	10.46	137	29.85	95	20.70	67	14.60	112	24.40
澎湖縣	131	12	9.16	8	6.11	16	12.21	2	1.53	93	70.99
基隆市	1,380	599	43.41	162	11.74	19	1.38	210	15.22	390	28.26
新竹市	1,482	159	10.73	551	37.18	380	25.64	319	21.52	73	4.93
嘉義市	518	141	27.22	146	28.19	131	25.29	69	13.32	31	5.98
金門縣	345	76	22.03	81	23.48	22	6.38	41	11.88	125	36.23
連江縣	7	-	-	-	-	7	100.00	-	-	-	-

110 年第 1 季至 111 年第 2 季高雄市各行政區新建餘屋(待售)住宅宅數及
111 年第 2 季與上季比較、與上年同季比較

單位：宅、%

地區	110 年				111 年		111 年第 2 季 與上季比較		111 年第 2 季 與上年同季比較	
	第 1 季	第 2 季	第 3 季	第 4 季	第 1 季	第 2 季	宅數	比率	宅數	比率
全區	9,394	8,484	8,428	7,917	7,381	7,489	108	1.46	-995	-11.73
鳳山區	1,656	1,373	1,288	1,172	1,126	1,286	160	14.21	-87	-6.34
三民區	1,630	1,234	990	1,253	1,038	1,015	-23	-2.22	-219	-17.75
楠梓區	825	670	766	773	704	833	129	18.32	163	24.33
左營區	1,402	1,120	1,059	942	813	782	-31	-3.81	-338	-30.18
仁武區	428	605	645	555	538	553	15	2.79	-52	-8.60
橋頭區	400	737	685	526	483	470	-13	-2.69	-267	-36.23
苓雅區	461	368	328	373	375	366	-9	-2.40	-2	-0.54
鼓山區	544	365	700	394	373	337	-36	-9.65	-28	-7.67
小港區	302	300	284	256	287	291	4	1.39	-9	-3.00
大寮區	204	105	143	156	213	233	20	9.39	128	121.90
前鎮區	383	309	275	301	257	231	-26	-10.12	-78	-25.24
前金區	237	419	384	352	315	214	-101	-32.06	-205	-48.93
岡山區	162	158	151	160	156	157	1	0.64	-1	-0.63
鳥松區	124	101	98	127	125	122	-3	-2.40	21	20.79
大樹區	94	89	109	104	105	105	-	-	16	17.98
路竹區	90	84	102	83	87	103	16	18.39	19	22.62
新興區	98	92	60	65	55	76	21	38.18	-16	-17.39
燕巢區	49	52	51	49	48	48	-	-	-4	-7.69
湖內區	48	47	47	43	43	43	-	-	-4	-8.51
美濃區	37	42	41	36	43	42	-1	-2.33	-	-
鹽埕區	65	65	65	61	63	41	-22	-34.92	-24	-36.92
林園區	49	52	43	34	33	37	4	12.12	-15	-28.85
大社區	35	31	35	34	34	34	-	-	3	9.68
阿蓮區	13	13	26	25	25	27	2	8.00	14	107.69
梓官區	35	32	25	20	20	21	1	5.00	-11	-34.38

近5年高雄建照流量

年度	建照數/宅	增減幅	建照面積/萬坪	增減幅
2018年	15120	114%	71.88	85.4%
2019年	21494	42%	92.89	29.2%
2020年	14093	-34%	58.63	-36.9%
2021年	18020	28%	72.66	23.9%
2022年	18991	5%	71.98	-0.9%

近5年高雄使照流量

年度	使照數/宅	增減幅	使照面積/萬坪	增減幅
2018年	11858	72%	61.07	68.3%
2019年	7531	-36%	36.47	-40.3%
2020年	14098	87%	71.02	94.7%
2021年	10230	-27%	42.76	-39.8%
2022年	15085	47%	65.09	52.2%

2021-2022年高雄 總申報開工數

類型	大樓/戶	大樓總銷/億元	透天/戶	透天總銷/億元
2021年	17,017	1633.8	2,390	432.8
2022年	21,145	2634.6	2,616	428.8
增減數	+4128	+1000.7	+226	-3.9
增減幅	+24.25%	+61.24%	+9.45%	-0.91%

2021-2022年高雄市總申報 開工住宅戶型

年份/年	1房	2房	3房	4房(含以上)	總計
2021年	1,614	6,297	7,805	1,033	16,749
2022年	1,340	8,816	9,241	1,264	20,661
增減數	-274	+2,519	+1,436	+231	+3,912
增減幅	-16.97%	+40.00%	+18.39%	+22.36%	+23.35%

高雄房市盤整但營建成本高 陸炤廷：房市漲跌10%內

財經地產 2023/03/17 17:04

分享 分享 加入好友

【記者葉家銘／高雄報導】高雄市不動產開發商業同業公會今日舉辦15屆第2次會員大會，公會理事長陸炤廷表示，過去1年台灣整體局勢跟高雄房市震盪，讓不動產業面臨巨大考驗，今年申報開工至少減3成，該現象也從前幾年最高3萬多戶，2022年僅剩2萬多戶，今年勢必會降到2萬戶，甚至僅剩1.5萬戶，供給減少競價現象趨緩，房市將呈現盤整，但因各類成本高，房價漲跌將在10%內。



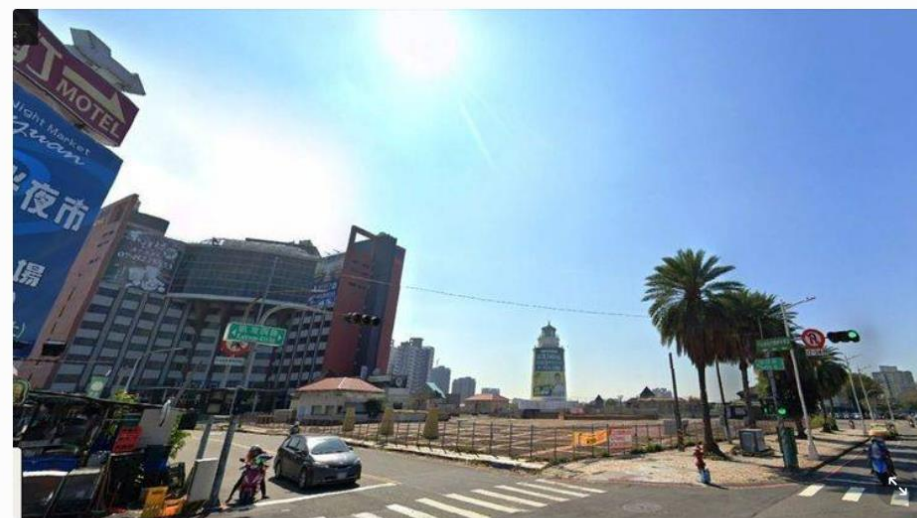
高市不動產開發商業同業公會理事長陸炤廷，在會員大會指出，申報開工已大幅減少，市場出現盤整，呼籲同業減量供給。葉家銘攝



公部門賣高雄土地入袋116.8億 台糖最賺、高市府居次

壹蘋新聞網
發布於 01月08日10:32

追蹤



去年公家單位或國營事業賣高雄地達116.8億元，當中台糖合建案「金銀島」舊址成交逾43億元。翻攝google map

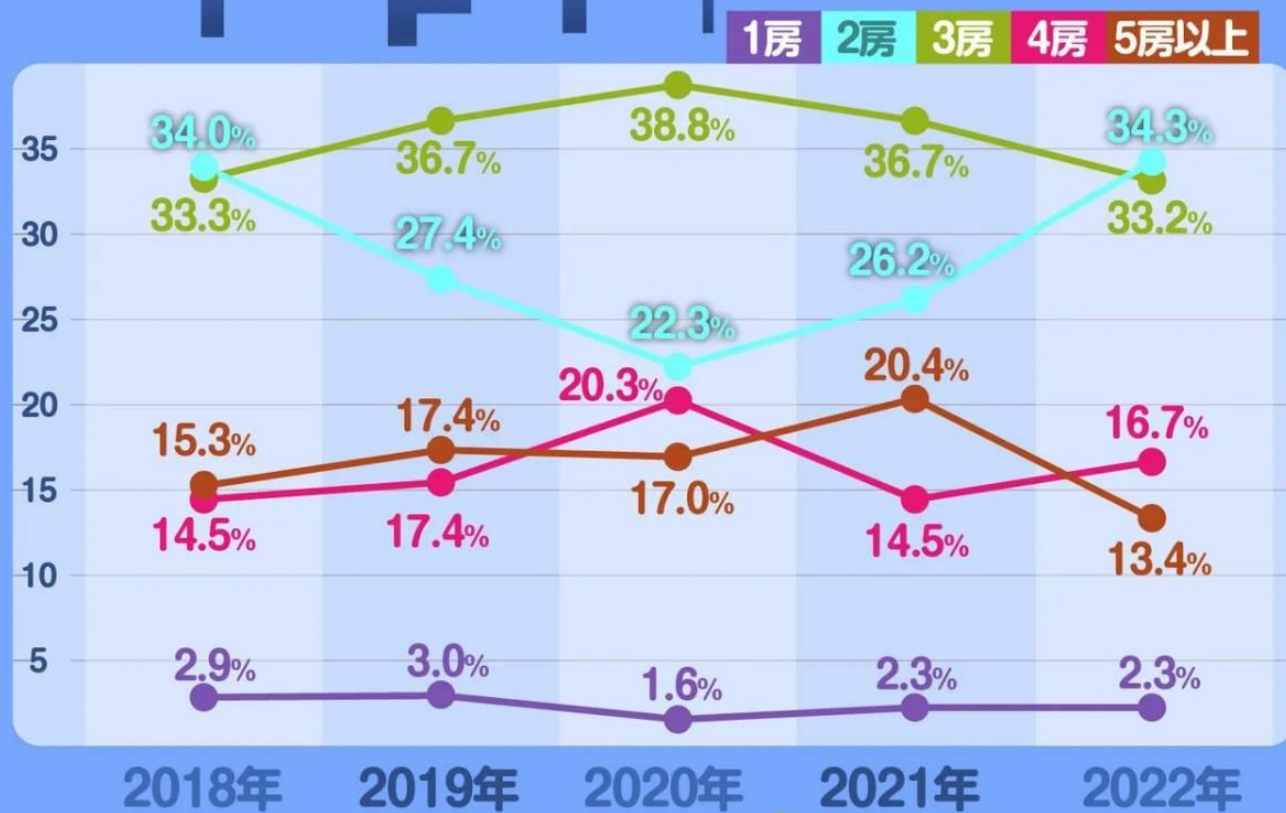
參：新屋與中古屋價量分析



近5年高雄大樓新成屋各坪數 交易占比

坪數/坪	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
25以下	54.3%	31.0%	55.1%	46.3%	46.8%
25-35	35.9%	48.5%	33.8%	40.1%	44.2%
35-45	4.5%	14.4%	7.3%	4.5%	2.4%
45-55	3.2%	2.1%	1.5%	6.0%	5.3%
55以上	2.1%	4.0%	2.3%	3.1%	1.3%

高雄市近五年 新成屋各房型交易佔比



資料來源：實價登錄、永慶房產集團彙整、《壹蘋新聞網》採訪

壹蘋新聞網製表



近3年高雄新屋成交 總價比較

房價/萬元	2020年	2021年	2022年	近2年比較
500內	12.2%	8.4%	7.3%	-1.1%
501-1000	56.2%	53.4%	41.5%	-11.9%
1001-1500	21.9%	25.4%	30.8%	+5.4%
1501-2000	6.1%	8.2%	11.1%	+2.9%
2001-2500	1.9%	2.6%	5.7%	+3.1%
2501-3000	0.5%	0.8%	1.6%	+0.8%
3001-4000	0.7%	0.8%	1.5%	+0.7%
4001以上	0.5%	0.4%	0.5%	+0.1%

近3年高雄新屋成交單價比較

房價	2020年	2021年	2022年	近2年比較
1字頭	46.9%	25.5%	4.6%	-20.9%
2字頭	43.9%	51.7%	42.8%	-8.9%
3字頭	8.4%	18.7%	36.9%	+18.2%
4字頭	0.7%	3.8%	12.8%	+9%
5字頭	0.1%	0.3%	2.9%	+2.6%

高雄後勁溪改寫楠梓新高 單坪成交突破35萬元

財經地產 2022/10/14 10:05

分享 分享 加入好友

【記者葉家銘／高雄報導】台積電效應讓廠區所在地楠梓房價不斷向上提升，最新實登揭露，高雄大學特區皇裕建設成屋案「觀雲3」，今年6月9樓2房2廳2衛格局，出現單坪成交35.6萬元，改寫楠梓區新高紀錄，而房價之所以創價銷售，主因是戶型正對後勁溪河畔，具永久天然景觀棟距。



楠梓高雄大學特區皇裕建設成屋案「觀雲3」，今年6月9樓2房2廳2衛浴格局，出現單坪成交35.6萬元，改寫楠梓區新高紀錄。葉家銘攝

爽賺600萬 價差

111/06
至真路501號十四樓之1

1895 萬	40.09 萬/坪		
樓層	14/15樓	成交屋齡	--
總坪數	54.93坪	房屋坪	42.78坪
車位價	180萬	車位坪	12.15坪
車位類型	坡道平面		
公設比	--		

歷史移轉紀錄

110/01	1269 萬	25.46 萬/坪	54.93 坪
--------	--------	-----------	---------

#預售成交
預售屋、或土地及建物分件登記案件；

圖片來源：google map



高雄近3年預售屋 總價增加前十大行政區

排名	行政區	平均總價/萬			增幅
		2020年	2021年	2022年	
1	小港區	500	613	945	89.1%
2	三民區	853	1086	1601	87.7%
3	林園區	454	547	758	66.9%
4	鳥松區	721	910	1145	58.7%
5	仁武區	790	1066	1210	53.3%



高雄近3年預售屋 總價增加前十大行政區

排名	行政區	平均總價/萬			增幅
		2020年	2021年	2022年	
6	大社區	553	534	831	50.3%
7	岡山區	766	734	1134	48.0%
8	左營區	804	1192	1169	45.4%
9	楠梓區	678	783	983	44.9%
10	橋頭區	582	663	839	44.3%



壹蘋新聞網



沒投資客撐盤！小港2字頭造鎮案公開4天賣30戶

[前往](#)



近2年高雄市預售屋 交易量

排名	行政區	2021 年佔比	2022 年佔比	增減幅
1	三民區	10.2%	14.6%	4.4%
2	鹽埕區	0.2%	9.2%	9.0%
3	鳳山區	8.8%	8.8%	0.0%
4	左營區	12.1%	8.4%	-3.7%
5	楠梓區	11.5%	8.2%	-3.3%

排名	行政區	2021 年佔比	2022 年佔比	增減幅
6	鼓山區	11.0%	6.9%	-4.1%
7	仁武區	3.2%	5.5%	2.3%
8	大寮區	3.8%	4.9%	1.0%
9	小港區	4.0%	4.6%	0.7%
10	前鎮區	5.7%	4.6%	-1.1%

近2年高雄市預售屋區分建物平均 成交單價

行政區	2021年	2022年	漲跌幅	行政區	2021年	2022年	漲跌幅
岡山區	20.39	34.35	+68.4%	小港區	19.93	24.46	+22.7%
鹽埕區	27.74	45.86	+65.3%	苓雅區	26.13	31.40	+20.1%
大寮區	19.28	27.34	+41.8%	鼓山區	35.84	42.87	+19.6%
橋頭區	17.81	25.07	+40.7%	左營區	30.19	35.22	+16.6%
楠梓區	21.22	28.51	+34.3%	前金區	34.76	40.39	+16.1%
仁武區	20.68	27.65	+33.7%	梓官區	18.14	20.96	+15.5%
鳳山區	22.29	29.81	+33.7%	前鎮區	29.75	34.19	+14.9%
大社區	18.66	24.39	+30.7%	新興區	32.87	31.65	-3.7%
鳥松區	22.64	29.06	+28.3%	高市平均	24.8	31.6	+27.4%
三民區	28.23	35.62	+26.1%				

單位：萬元

南台灣低基期房價區消失 台南高雄郊區新屋全面3字頭

財經地產 2022/12/22 20:41

分享

分享

加入好友

【記者葉家銘／綜合報導】重大建設往往帶動區段房價上揚，然而要規劃設置大型建設，往往地段會落在市郊，主因是市區土地開發逼近飽和！過去在台南與高雄蛋白區甚至是蛋殼區，新屋房價多屬1字頭，如今全面成交3字頭房價，該現象也導致低基期房價區快速消失，而高漲後房價因有建設支撐，短期也難有下修可能，造成越晚買房的首購族置產壓力只會越重。



台南與高雄郊區均因設置科學或產業園區，導致低基期房價區目前均已出現房價大幅飆漲。葉家銘攝

高雄亞灣房價龜速爬 缺乏這類產品「叫好不叫座」

財經地產 2022/10/18 12:15

分享

分享

加入好友

【記者葉家銘／高雄報導】亞洲新灣區總投資經費超過千億元，是高市府近年來投入最多公共建設區域，然區段一棟棟超高豪宅誕生，交易量遠不及北高雄農16與美術館；依統計今年區段不分屋齡購屋單價相對去年僅微幅提升1.1萬元。專家分析，區段缺乏首購及首換型新屋，年輕人買不起住不起是主因。



亞洲新灣區重大建設多，但區段推案多屬豪宅，首購族買不起住不起，整體房市發展不如預期。葉家銘攝

高雄預售千萬元內 可購新屋坪數

區域	單價 /萬元			可購坪數 /坪		
	2021	2022	增減幅	2021	2022	差異/坪
林園區	14.5	19.3	33%	69.0	51.7	-17.2
楠梓區	20.4	28.1	38%	49.0	35.6	-13.4
橋頭區	19.2	25.7	34%	52.1	39.0	-13.1
左營區	24.9	33.5	35%	40.1	29.8	-10.3
岡山區	21.0	26.7	27%	47.6	37.4	-10.2
大寮區	16.9	20.2	19%	59.2	49.6	-9.5
鳳山區	21.4	26.7	25%	46.8	37.4	-9.4
仁武區	22.3	27.8	25%	44.8	35.9	-8.8
三民區	27.6	34.0	23%	36.2	29.4	-6.8



高雄預售千萬元內 可購新屋坪數

區域	單價 /萬元			可購坪數 /坪		
	2021	2022	增減幅	2021	2022	差異/坪
小港區	19.1	21.9	15%	52.3	45.6	-6.8
苓雅區	27.6	32.8	19%	36.2	30.5	-5.7
新興區	26.8	31.5	18%	37.4	31.7	-5.6
鹽埕區	23.5	27.1	15%	42.5	37.0	-5.6
前鎮區	27.3	31.4	15%	36.6	31.9	-4.8
鼓山區	31.1	36.0	16%	32.2	27.8	-4.4
前金區	28.0	31.1	11%	35.7	32.1	-3.6
鳥松區	31.8	25.9	-18%	31.5	38.6	7.1

發大財

交易明細 歷次轉移明細

交易年/月 總價(萬元)

經武路56號二十一樓之6

110/09 1,300 車

新莊里經武路56號21樓之6

105/04 720 車



歷年楠梓屋齡20年 中古屋房價走勢

年份(年)	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
戶數(戶)	178	254	268	251	292	302	363	438	484	99
單價(萬元)	8.24	9.62	9.57	9.39	9.66	9.96	10.82	11.59	12.85	15.13

資料來源：實價登錄、《蘋果》採訪彙整

蘋果新聞網 製表



↑ 高雄新市鎮「橋科綻」實登最高單坪32.59萬元，打破區域新高紀錄！

2022年高雄各季區分建物成交單價

季別	Q1	Q2	Q3	Q4	季別	Q1	Q2	Q3	Q4
0-2年	28.50	30.44	30.32	30.21	20年以上	16.43	17.07	17.36	16.85
2-5年	27.72	29.78	28.24	28.91	新成屋	28.50	30.44	30.32	30.21
5-10年	27.01	32.17	28.24	30.84	中古屋	20.52	22.14	21.33	21.27
10-20年	23.50	25.51	26.64	25.62					

2022年高雄各季區分 建物成交量

季別	Q1	Q2	Q3	Q4
0-2年	1027	852	803	473
2-5年	381	378	340	223
5-10年	624	540	426	327
10-20年	656	551	473	428
20年以上	2744	2556	2285	2052
總計	5432	4877	4327	3503

單位：戶

近年高雄預售屋 交易量

時期	2021年H2	2022年H1	2022年H2
總戶數	7272	3481	2929
月均	1212	580	488
增減幅	N	-52.1%	-15.8%

單位：戶

高雄房市回顧6 | 買氣虎頭蛇尾 房漲股跌央行升息成主因

財經地產 2022/12/10 12:45

分享 分享 加入好友

【記者葉家銘／高雄報導】房價不可能一直飆漲，隨著區段基期已被拉高，投資客考量購屋風險，自住客觀望市場買氣，造就今年下半年起高雄買氣出現急凍，全年市場呈現虎頭蛇尾市況。專家分析，台股動盪加上央行連續升息，導致整體經濟環境不利房市發展，加上高市各區房價均在挑戰市場新高，當房價基期大幅拉升，投資客紛紛退場且自住客傾向觀望市場。



高雄今年房市呈現虎頭蛇尾，下半年因打炒房，股市狂跌加上央行升息等因素，交易量出現大幅衰退。葉家銘攝

五大措施	管制對象	管制產品	影響
◆ 限制換約轉售	投機客、炒房團、建商、代銷、仲介	預售、結構成屋	● 預售市場短期炒作受到抑制，以自住、長期置產為主流。 ● 限制預售、成屋短期投機行為，嚴懲房市投機炒作，消弭房價上漲預期，價格走勢趨緩。
◆ 解約申報登錄		住宅 (預售、新成、中古)	
◆ 禁止炒作行為			
◆ 建立檢舉獎金機制			
◆ 管制私法人購屋	私法人	住宅 (預售、新成、中古)	● 杜絕私法人炒作住宅，讓房市回歸正常供需。

平均地權條例修法三讀通過內容

永慶房產集團

五大措施	規定與限制	罰則或獎勵
◆ 限制換約轉售	預售屋、新建成屋買賣契約 不得 讓與或轉售(換約) (除外：配偶、直系或二親等內旁系血親)	建商不得同意或協助契約讓與或轉售 按戶棟處罰 50-300萬
◆ 禁止炒作行為	不得 散播 不實資訊 ， 影響 交易價格、透過 通謀虛偽 交易，營造 熱銷假象 、利用 違規銷售 影響或加價轉售，明顯 影響 交易秩序或 壟斷 轉售 牟利 。	處罰 100-5000萬 可連續處罰
◆ 解約申報登錄	30日 內辦理 登錄申報	按戶棟處罰 3-15萬 得按次處罰
◆ 管制私法人購屋	增訂 私法人購屋(住宅) 許可制 5年 內不得辦理移轉、讓與或預告登記(不得轉售)	
◆ 建立檢舉獎金機制	建立不動產炒作銷售、買賣或成交資訊申報違規的 檢舉及獎金制度	經查證屬實，以 實收罰鍰總金額一定比例 作為 檢舉獎金



近2年高雄市行政區購屋 屋齡變化

行政區	2021年	2022年	差異/年	行政區	2021年	2022年	差異/年
鹽埕區	31.8	35.2	3.4	楠梓區	20.9	22	1.1
苓雅區	22.7	25.3	2.6	鳳山區	32.8	33.9	1.1
前金區	19.7	22.2	2.5	仁武區	30.8	31.7	1
鼓山區	17.3	19.8	2.5	前鎮區	26.9	27.8	0.8
小港區	26.1	28.4	2.4	三民區	24	24.6	0.7
左營區	20.8	22.4	1.7	新興區	20.1	20.1	0.1

單位:年

近2年高雄市 房價與屋齡變化

時間/年	平均單價/萬元	平均買買屋齡/年
2021	19.1	24.6
2022	21.1	26.2
差異	+11%	+1.6

高雄城中城變公園庇護房價 42年大樓套房單坪開價63.47萬元



壹蘋新聞網

發布於 2022年11月06日 16:44

追蹤

【記者葉家銘 / 高雄報導】高雄市「城中城」大樓打除後基地在今年10月14日改建成「府北公園」，該建設導致原本「城中城」旁中古屋房價出現大漲，甚至出現正對公園屋齡42年大樓「新鹽埕廣場」套房單坪開價63.47萬元，改寫高市中古屋新高。



主委自掏腰包扛屎缺 破敗「城中城」終獲新生

更新時間：2018/11/06 05:00



去年颱風導致廢棄餐廳的破窗灌入大量雨水，「城中城」主委趙維新清掃出200多桶水。

作者／葉家銘 攝影：唐郡威

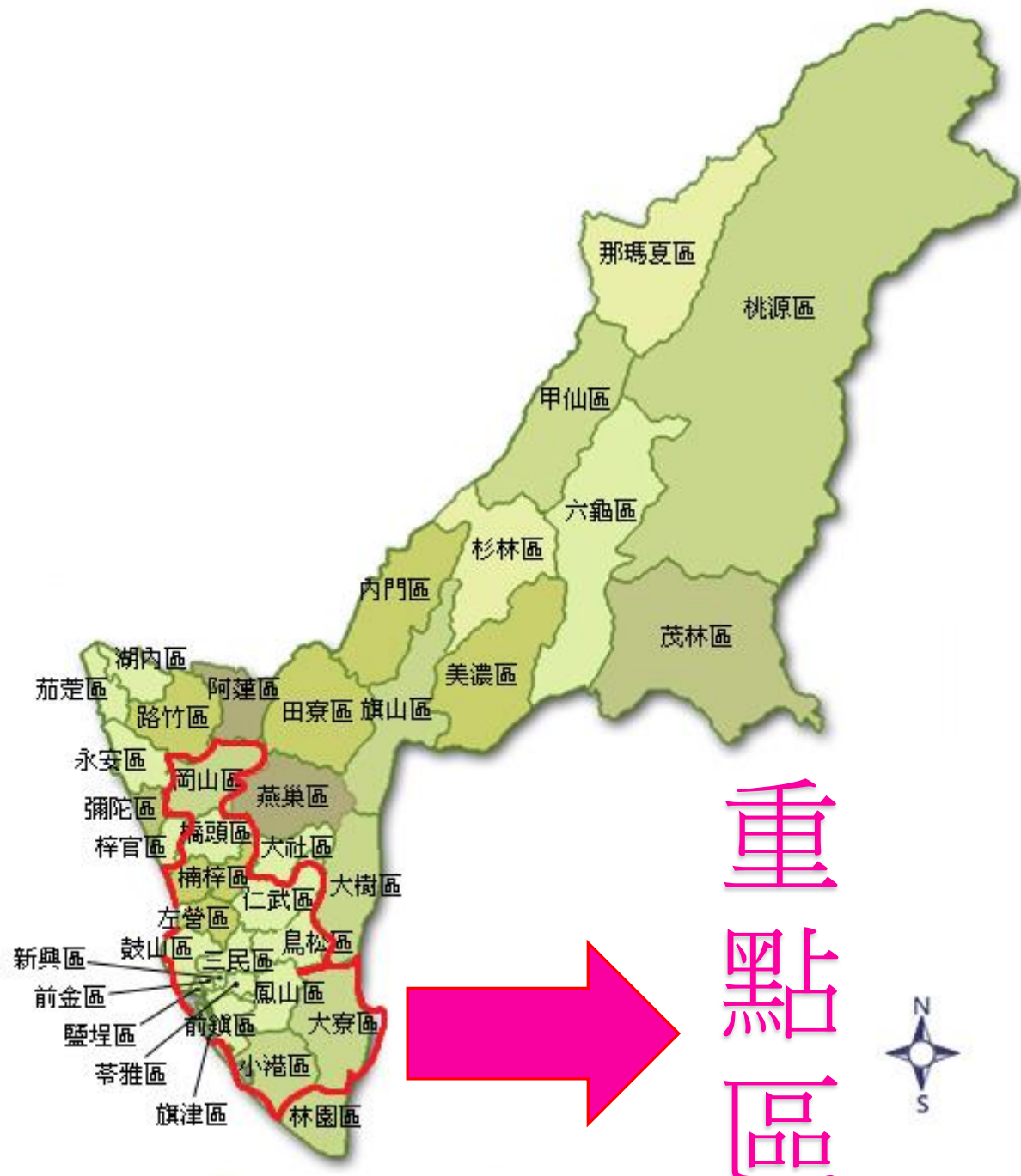
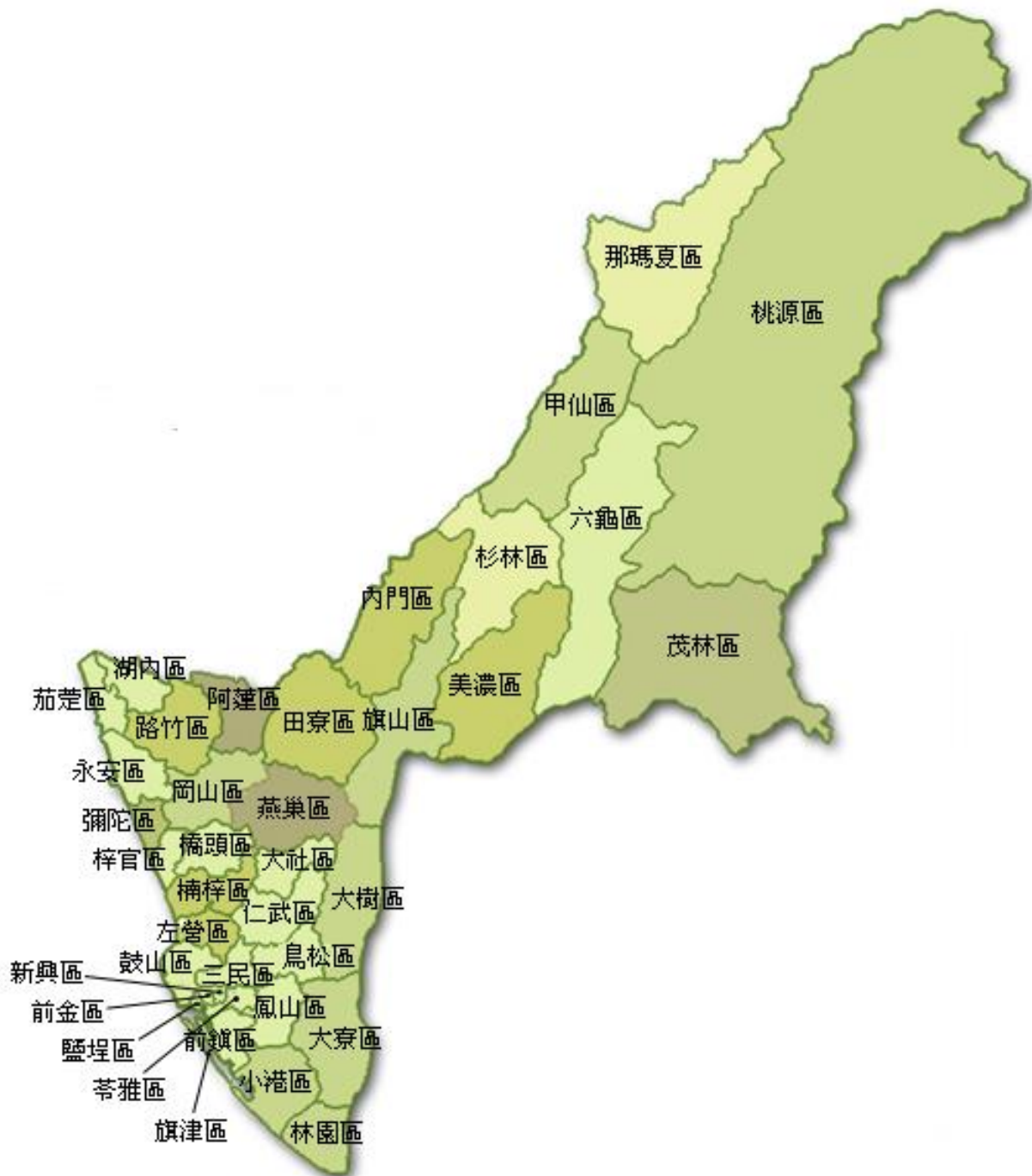


2022年高雄10大預售屋 建案交易量與平均單總價

排名	行政區	建案名稱	交易量/件	平均總價/萬元	平均單價/萬元
1	鹽埕區	港灣1號院	429	1193	47.72
2	三民區	艾美國際城	198	1678	34.28
3	左營區	諾金	181	749	32.16
4	三民區	宏道文華帝寶	176	1241	36.67
5	鳳山區	藏美東京都	164	1066	32.71

2022年高雄10大預售屋 建案交易量與平均單總價

排名	行政區	建案名稱	交易量/件	平均總價/萬元	平均單價/萬元
6	前金區	中正1號院	142	885	40.79
7	大社區	皇家旺博市六期	137	597	23.43
8	楠梓區	友樂市	128	908	29.43
9	鼓山區	遠雄PARK 16	105	1463	44.11
10	三民區	遠雄琢蘊	102	2401	40.02



神山 北高雄發功



岡山區預售屋 房市價量

年份	2019	2020	2021	2022	2023
單價/萬元	16.42	16.11	20.39	31.73	32.55
成交量/戶	99	377	225	148	26



←翻攝臉書岡山論壇

財經地產 2022/12/01 11:13

分享 分享 加入好友

【記者葉家銘／高雄報導】去年底鑫龍騰開發以每坪72.8萬元，改寫岡山地價新高，購入位於87期重劃區佔地895.17坪住3-1土地，而該筆土地在今(1日)舉辦動土，未來將規劃地上23樓，社區139戶，坪數33-47坪，單層6戶換屋型住宅，每坪房價將挑戰3字頭成交！專家分析，岡山擁有捷運岡山路竹延伸線等多項利多，加上近年來居住人口北漂，房價將與橋頭及楠梓相近。



鑫龍騰開發於岡山87期重劃區舉辦超高建案動土，未來房價可望挑戰岡山區新高價。葉家銘攝





買賣查詢 租賃查詢 預售屋查詢

高雄市 岡山區 達麗雙子星 交易期間: 11 年 止 搜尋

建物坐落	樓及號	建築名稱	總價(萬元)	交易日期	單價(萬元/坪)	樓層數(坪)	主建物佔比(%)	型態	樓別/樓高	交易標的	建物格局	單位售價(萬元)
中山北路67號旁	S3-01F號	達麗雙子星	2,477	112/02/13	54.2	48.40	75.02	1/24	1/24	11 1 1 1		210
中山北路67號旁	S1-01F號	達麗雙子星	1,865	112/02/13	53.6	37.45	68.42	1/24	1/24	11 1 1 1		210
中山北路67號旁	S2-01F號	達麗雙子星	1,776	112/02/13	52.7	36.30	68.60	1/24	1/24	11 1 1 1		210
中山北路67號旁	B7-22F號	達麗雙子星	875	111/12/10	39.2	23.26	60.59	22/24	22/24	11 1 1 1	2房2廳1衛	60
中山北路67號旁	A5-22F號	達麗雙子星	1,575	112/02/11	39	41.99	59.34	22/24	22/24	11 1 1 1	3房2廳2衛	195
中山北路67號旁	B3-24F號	達麗雙子星	1,081	111/12/10	38.9	28.32	53.25	24/24	24/24	11 1 1 1	2房2廳1衛	75
中山北路67號旁	B2-24F號	達麗雙子星	1,078	111/11/29	38.8	28.32	53.25	24/24	24/24	11 1 1 1	2房2廳1衛	75
中山北路67號旁	B3-22F號	達麗雙子星	1,076	112/02/08	38.7	28.32	53.25	22/24	22/24	11 1 1 1	2房2廳1衛	75
中山北路67號旁	A3-19F號	達麗雙子星	1,674	112/02/17	38.5	44.97	55.39	19/24	19/24	11 1 1 1	3房2廳2衛	195
中山北路67號旁	B3-21F號	達麗雙子星	1,071	112/02/08	38.5	28.32	53.25	21/24	21/24	11 1 1 1	2房2廳1衛	75
中山北路67號旁	A5-18F號	達麗雙子星	1,550	112/01/31	38.5	41.81	59.26	18/24	18/24	11 1 1 1	3房2廳2衛	195
中山北路67號旁	B7-18F號	達麗雙子星	860	111/12/02	38.5	23.21	60.49	18/24	18/24	11 1 1 1	2房2廳1衛	60
中山北路67號旁	B2-21F號	達麗雙子星	1,065	111/12/16	38.3	28.32	53.25	21/24	21/24	11 1 1 1	2房2廳1衛	75
中山北路67號旁	A5-24F號	達麗雙子星	1,527	111/11/10	38.3	41.99	59.34	24/24	24/24	11 1 1 1	3房2廳2衛	170
中山北路67號旁	A2-14F號	達麗雙子星	1,073	111/10/31	38.3	27.86	61.52	14/24	14/24	11 1 1 1	2房2廳2衛	100

顯示 1 至 15 筆 (查詢結果: 103 筆)



橋頭區高雄新市鎮 地價走勢

年份	2012	2013	2014	2015	2016	2017
單價/萬元	19.50	14.32	13.55	20.10	18.31	24.02
成交量/筆	1	13	22	3	6	5

年份	2018	2019	2020	2021	2022
單價/萬元	23.61	24.75	29.31	41.94	64.50
成交量/筆	2	8	12	13	1



2022年9月橋頭科學園區區段徵收工程、以及凱舟濾材、鈦昇科技、新特系統、上品綜合等4家廠商建廠工程，2日同步動土，橋頭園區迄今已有15家廠商預定建廠，投資額共約186.57億元，預估未來在廠商完全進駐後，年產值可達1,800億元，創造11,000個就業機會。



←高雄新市鎮麥當勞，地坪730.6坪、建坪137.2坪住3用地，2018年開價5.84億元，台積電效應後開價7.13億元。

橋頭區高雄新市鎮預售屋 交易價量

年份	2019	2020	2021	2022	2023
單價/萬元	14.83	15.84	17.81	24.03	30.04
成交量/戶	144	653	190	237	7

高雄新市鎮造鎮案動土 總銷88億、每坪33萬元起

財經地產 2022/10/07 12:30



【記者葉家銘／高雄報導】泰郡建設位於新南街新案「泰郡悅讀時代」今(7日)動土，基地面積3185坪、社區戶數761戶，總銷88億元，每坪開價將在33-35萬。



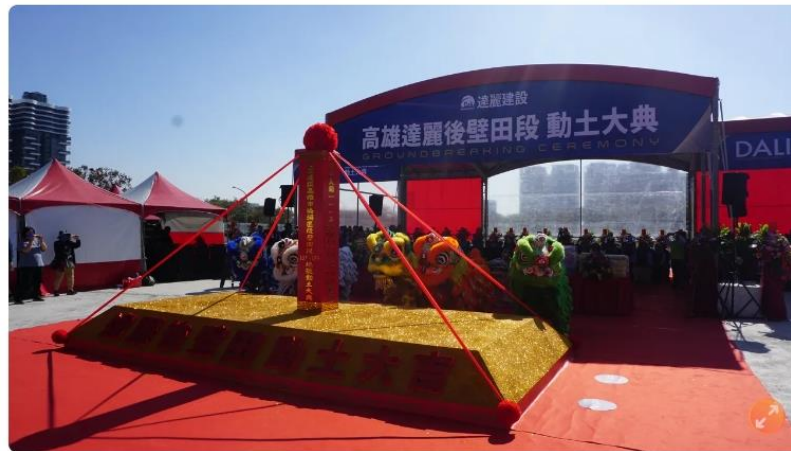
泰郡建設今日舉辦位於高雄新市鎮社區近800戶造鎮「悅讀時代」動土，單案總銷88億元，創區段總銷最高紀錄。葉家銘攝

達麗高雄新市鎮70億元大案動土 700戶造鎮案搶攻明年329檔期

財經地產 2022/12/20 11:13



【記者葉家銘／高雄報導】上市建商達麗建設(6177)今(20日)上午舉辦橋頭高雄新市鎮新建案動土，佔地3440坪建案動土，將推出近700戶、總銷70億元建案，預計明年329檔期進場。



達麗建設今日舉辦位於高雄新市鎮總銷70億元建案動土，市場評估每坪房價將坐穩3字頭行情。葉家銘攝



郡都集團與愛山林建設今日上午舉辦高雄新市鎮動土，未來將興建超過500戶大樓，單案總銷70億元。葉家銘攝

▲《壹蘋新聞網》取得資料，今日郡都動土建案未來將興建地上15層、地下4層，共504戶住宅與18戶店面造鎮，當中住宅坪數28-45坪、2-4房，社區留設近2000坪空間，打造水景庭園與飯店式休閒設施，預計最快2月底取得建照。

泰郡+達麗+郡都=228億元1965戶

楠梓區 預售屋房市價量

年份	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
單價/萬元	15.57	13.30	13.66	14.89	15.96	16.79	21.43	28.51	28.88
成交量/戶	95	9	171	217	744	1513	1519	502	18



←「大河漾」
2014年購入
635萬元，現
開價1688萬
元加價1053
萬元求售！



楠梓房價漲6% 陳其邁喊推國房稅 最高3.6% 有用嗎? | 十點不一樣20211129



▲翻攝TVBS新聞



楠梓區高雄大學特區 地價走勢

年份	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
單價/萬元	24.24	22.71	24.12	30.68	28.43	32.16	38.65	59.61
成交量/筆	23	22	47	46	54	39	64	35

京城銀行買楠梓地蓋樓單坪85萬元刷區域地價次高紀錄 | 蘋果新聞網 | 蘋果日報

您尚未登入會員！ 帳號 密碼 Go 新會員註冊 登入

LINE f P t 推薦 分享 趕快註冊來看看朋友推薦了哪些東西



卡位金店面 京城銀行買楠梓地蓋樓單坪85萬元刷區域地價次高紀錄 | 蘋果新

聞網 | 蘋果日報

高雄市楠梓區近期受到台積電設廠效應，地房價出現暴漲，也讓區段商用不動產交易量明顯提升，15日晚上京城銀發出重訊指出，以每坪85萬元購入楠梓區藍田中段535.76坪土地

信義開發揮軍南下 每坪70.9萬天價搶進高大特區

10:48 2022/06/16 | 房產網 | 葉思含



位於高雄大學特選區的1,799.93坪「住三」土地，底價每坪49.19萬元，最後由信義開發以每坪70.94萬元標得，圖 / 高雄地政局提供

高雄楠梓一坪地炒到88.8萬 地政局認證「買太貴」拒揭露

財經地產 2022/10/14 10:00

分享 分享 加入好友

【記者葉家銘／高雄報導】台積電效應讓高雄地房價出現暴漲，今年3月芳崗建設曾以每坪88.8萬元，購入楠梓高雄大學特區藍呂及援中路角地，然而該筆交易已過半年但實登仍未揭露，《壹蘋新聞網》調查，地政局以「單價過高」不合乎市場行情選擇不揭露，不過附近仍有不少單坪開價百萬元土地釋出，未來若成交是否揭露將成市場關注焦點。



芳崗建設楠梓高雄大學特區景觀宅土地單坪成交88.8萬元，高市地政局以價格過高不予以揭露，但同屬楠梓已出現不少單坪開價百萬元土地。葉家銘攝

芳崗建設今年3月購入位於藍呂路與援中路口，土地屬住4分區面積526.47坪角地，成交金額4.67億元，換算每坪成交地價88.8萬元，然而該筆創價土地成交至今仍未揭露，主因是每坪地價88.8萬元已改寫楠梓新高紀錄。

高雄楠梓高雄大學特區 房價走勢

屋齡 \ 時間	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
0-2	16.93	16.55	17.70	19.54	26.98
2-5	16.58	16.53	16.61	18.92	25.00
5-10	14.10	15.71	17.12	19.10	24.37
10-20	X	X	14.51	16.51	24.73
不分屋齡	16.78	16.59	17.28	19.63	25.92

單位：每坪/萬元

資料來源：實價登錄，《壹蘋》彙整。

高雄後勁溪改寫楠梓新高 單坪成交突破35萬元

財經地產 2022/10/14 10:05 [分享](#) [分享](#) [加入好友](#)

【記者葉家銘／高雄報導】台積電效應讓廠區所在地楠梓房價不斷向上提升，最新實登揭露，高雄大學特區皇裕建設成屋案「觀雲3」，今年6月9樓2房2廳2衛格局，出現單坪成交35.6萬元，改寫楠梓區新高紀錄，而房價之所以創價銷售，主因是戶型正對後勁溪河畔，具永久天然景觀棟距。



楠梓高雄大學特區皇裕建設成屋案「觀雲3」，今年6月9樓2房2廳2衛浴格局，出現單坪成交35.6萬元，改寫



內政部不動產交易實價查詢服務網											
買賣查詢						租賃查詢			預售屋查詢		
高雄市中區		楠梓區	房地	建物	房地(車)	車位	建築名稱	交易期間	11	年	止
地圖 列印											
建物坐落	樓及號	建築名稱	總價(萬元)	交易日期	單價(萬元/坪)	總面積(坪)	主建物佔比(%)	型態	樓別/樓高	交易標的	建物格局
大學南路&大學二十九路&大學五十六街	H樓1號	崑崙觀御	1,535	111/10/01	35.8	41.53	52.21	樓	15/15	2房2廳1衛	3房2廳2衛
大學南路&大學二十九路&大學五十六街	G樓1號	崑崙觀御	1,545	111/10/08	35.7	41.76	51.90	樓	15/15	2房2廳1衛	3房2廳2衛

楠梓區和平東段地 房價走勢

年份	2017	2018	2019	2020	2021	2022
每坪房價	13.43	14.73	15.23	16.09	19.51	26.12
每坪地價	20.67	26.63	35.39	27.63	45.02	54.29

單位：萬元

楠梓新屋單坪降5萬元？ 永信：區段供給多 建案樓層價差拉大

財經地產 2023/03/17 09:30

分享 分享 加入好友

【記者葉家銘／高雄報導】近期高雄房市北從岡山南到小港，無論建商代銷或購屋族，目光都會集中在一處位於楠梓國立高雄科技大學楠梓校區旁，區段屬和平東段由永信建設所推出大樓新案「晴川」與「晴萃」，備受矚目原因在於已有購屋族買到單坪24萬元住家，與同屬楠梓新案出現單坪5萬元價差！針對是否帶頭降價，永信建設指出：「該區推案多加上公司有6場建案在楠梓，低樓層才有機會買到24-25萬元。」



案名：晴川 晴萃 晴萃

報價日期： / /

接待人員： / /

戶別	3	坪數 (不含車位)	40.5	單位編號			
房價	1205	單價	29.26	車位價	170	總價	1375
優惠價	1003	優惠單價	24.97	車位價	170	優惠總價	1173
付款方式	定金 8天	簽約金 205	期款一 一期	期款二 二期	交屋款 *	銀行貸款 (80%)	總價 1173
房屋管理費 (元/坪)	65	車位管理費 (元/位)	300	預收代收款 (多退少補)			
其他說明							

備註：
1. 本優惠報價單限報價當日有效，僅供價位參考，如有調價不另行通知。
2. 實際可貸款金額及成數，依客戶個人財力、信用狀況而有所不同，以銀行可核資金額為準。
3. 代收款多退少補，實際預收金額，依買賣合約書簽定時之內容為準。
4. 本報價單不代表房屋車位之保證，亦非收款憑證。

第一聯：客戶留存(白) 第二聯：接待中心留存(藍)



仁武區預售屋房市價量

年份	2019	2020	2021	2022	2023
單價/萬元	17.70	17.06	20.68	27.85	27.29
成交量/戶	179	434	490	319	68