



2018高雄市房屋市場報告

曜群廣告事業
YAO CHAIN ADVERTISING BUSINESS CO.,LTD

目錄

CONTENTS

案量供給
統計分析

01

買賣移轉
統計分析

02

大樓產品
供給變化
統計分析

03

透天產品
供給變化
統計分析

04

歷年大樓
產品規劃
特性分析

05

歷年大樓
產品成功
個案分析

06



01 案量供給 統計分析

高雄市推案量供給統計分析

4

全類						
年度	推案數	增減率%	推案戶數	增減率%	推案金額	增減率%
103年	183	-31.7%	9831	24.3%	1251.8	42.9%
104年	120	-34.4%	7387	-24.9%	805.7	-35.6%
105年	115	-4.2%	7760	5.0%	782.6	-2.9%
106年	93	-19.1%	3887	-49.9%	479.0	-38.8%
107年	150	61.3%	10811	178.1%	1285.9	168.5%
合計	661		39676		4605.0	
平均值	132.2		7935		921.0	

- 全市推案數至107年，為近5年首度呈現正成長，也因前兩年供給相對較少，成長幅度達61.3%
- 107年推案戶數不足4000戶，使成屋銷售順利，也帶動預售市場的崛起
- 推案戶數循環至107年已開始步向另一波高峰，達10811戶，
- 市場尚有庫存量體需去化，加上107年供給量體，推案及銷售須審慎評估

高雄市大樓推案量供給統計分析

5

大樓

年度	推案數	增減率%	推案戶數	增減率%	推案金額	增減率%
103年	86	53.6%	8434	33.6%	1006.0	62.7%
104年	69	-19.8%	6767	-19.8%	689.0	-31.5%
105年	61	-11.6%	7119	5.2%	666.1	-3.3%
106年	37	-39.3%	3181	-55.3%	350.9	-47.3%
107年	65	75.7%	9968	213.4%	1117.4	218.4%
合計		318		35469		3829.4
平均值		63.6		7094		765.9

- 高雄市推案數、戶數、金額之循環，自107年起開始開始走揚，戶數及案數均增加2倍以上
- 107年推案數戶達9968戶、推案金額達1117億，均為近五年新高
- 107相較103年，案數減少，但戶數及金額均呈現上升，須注意小坪數高密度供給量體

高雄市透天推案量供給統計分析

6

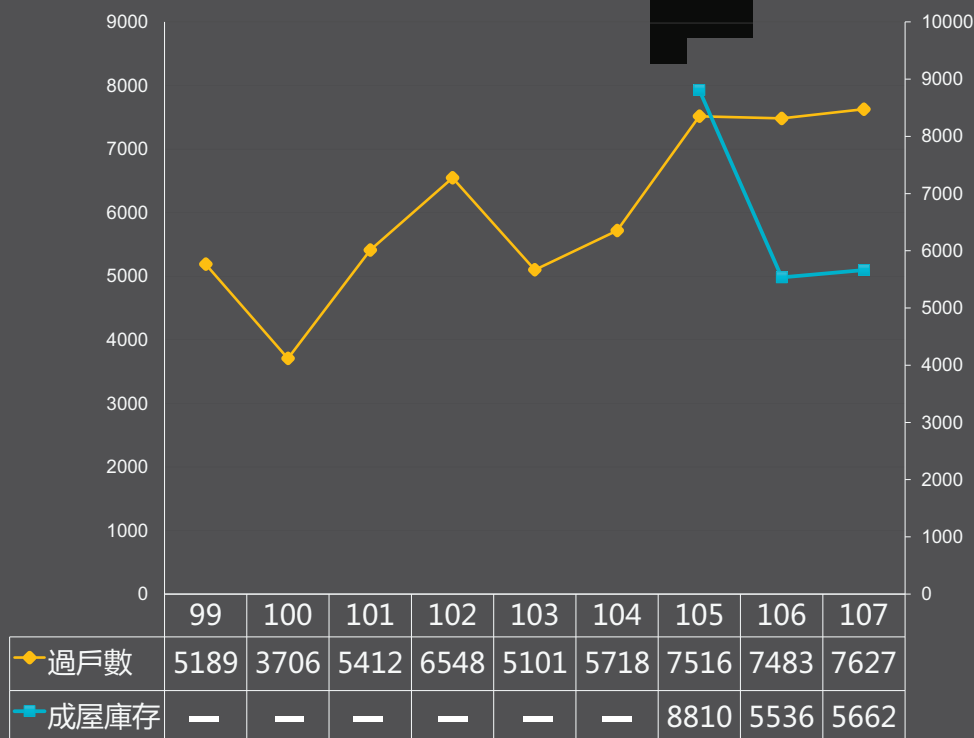
透天

年度	推案數	增減率%	推案戶數	增減率%	推案金額	增減率%
103年	97	-54.2%	1397	-12.4%	245.81	-4.5%
104年	51	-47.4%	620	-55.6%	116.71	-52.5%
105年	54	5.9%	641	3.4%	116.48	-0.2%
106年	56	3.7%	706	10.1%	128.08	10.0%
107年	85	51.8%	843	19.4%	168.48	31.5%
合計		343		4207		775.6
平均值		68.6		841		155.1

- 103年透天推案數及戶數達近五年高峰，均高過歷年均值，後104-106年均低於均值
- 107年透天推案數、戶數、金額均超越歷年均值，尤以推案數超過歷年均值24%
- 依推案數及戶數比較，顯見107年多為小規模少戶數開發為主，且總價呈上升趨勢

大樓過戶量體分析

7



過戶數

連續3年達7000戶以上

105年前，年均過戶量約5000戶，近三年上升約2000戶

成屋庫存

成屋庫存下降

成屋庫存於105年8800戶下修至近兩年約5500餘戶

大樓過戶量體分析-區域

8

區域	103	104	105	106	107
總計	5101	5718	7516	7483	7627
左營	687	597	644	474	606
鼓山	654	711	991	848	498
三民	632	393	1073	613	561
北市心合計	1973	1701	2708	1935	1665
塩埕	0	66	30	50	109
前金	54	117	112	94	449
新興	69	72	109	207	137
苓雅	273	191	122	265	847
前鎮	269	277	336	277	538
南市心合計	665	723	709	893	2080
楠梓	951	1749	1670	1721	1574
鳥松	84	48	57	168	166
橋頭	0	0	162	136	198
仁武	90	347	313	305	276
北外圍合計	1125	2144	2202	2330	2214
鳳山	983	764	1150	1729	1154
小港	355	386	747	596	514
南外圍合計	1338	1150	1897	2325	1668

較去年成長2%，連續三年達7000戶以上

餘屋持續去化，新成屋完工銷售過戶

新成屋量體少，預售案量多

預售完工交屋，過戶數量成長118%

推案少，預售完工交屋，單一個案過戶量超過55%

推案少，餘屋持續去化

預售成屋加上新案銷售，過戶量大增

新成屋量體少，107年預售個案達70%

單一個案過戶超過區域過戶數70%，餘屋持續去化

新成屋量體少，預售個案占比達70%

新屋完工過戶達61%，新案少，餘屋持續去化

107年推案近80%為預售，成屋少，過戶銳減

成屋庫存量少，107年推案少

單價區間	占比	NO1區域	NO2區域	NO3區域	備註
12.1-13萬	2%	小港	鳳山	楠梓	小港及楠梓為舊案去化量體，鳳山則為地上權個案過戶均為舊案去化量體，總佔比低
13.1-14萬	2%	小港	楠梓	X	
14.1-15萬	18%	楠梓	鳳山	小港	楠梓為近年此單價區間主要供給之區域 鳳山仁武則是則多為餘屋去化之個案
15.1-16萬	16%	楠梓	仁武	小港	
16.1-18萬	12%	鳳山	前鎮	橋頭	鳳山預售量體成屋過戶，前鎮外圍及地上權個案
18.1-20萬	7%	前鎮	鳥松	三民	前鎮、鳥松均為單一個案，三民為舊案去化
20.1-22萬	9%	前金	左營	三民	前金預售完工，左營大中路、三民新成屋成交價之區間
22.1-25萬	26%	苓雅	左營	鼓山	泛市心主要成交區間
25.1-30萬	6%	前金	鼓山	左營	前金區為單一個案，鼓山左營合計佔比仍為少數
30萬以上	2%	鼓山	前鎮	左營	豪宅型產品過戶仍屬少數

- 1.外圍區域主要成交過戶區間仍為14~16萬為主要成交區間，鳳山則為16~18萬為主要區間
- 2.泛市區則為22.1~25萬區間為最大宗，市內感受單價1字頭已完全消失
- 3.因相關成本持續增加，近期預售個案多向上一階，而總價帶控制及產品差異化則更顯重要

	107年	106-107年	
	成屋	預售	合計
去化量	7627	5957	13584
庫存量	5662	5742	11404
年去化百分比	57%	51%	54%

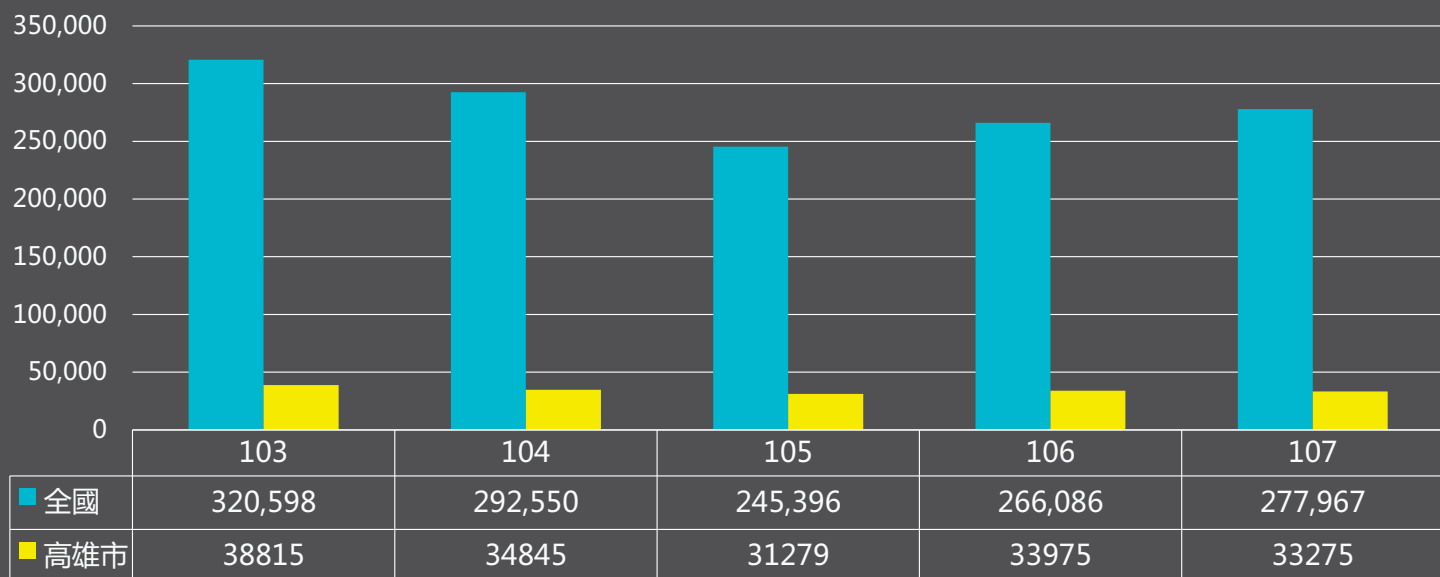
1. 預售個案銷售率51%，顯示高雄市預售之個案表現不俗
2. 預售個案除付款因素外，106年成屋供給量體過少，也是造成預售順銷的主因

區域	戶數	備註
北市心	3949	1.左營區主要量體供給於果貿段，約500餘戶 2.北市心主要供給多集中於西三民，供給超過2000戶
南市心	3199	1.南市心除苓雅區外，新興、前金、前鎮供給各約500戶上下 2.苓雅區預推個案約13案，部分個案供給達400戶以上，佔比較高
北外圍	4293	1.楠梓區上半年預推案計約1400戶 2.仁武區預推個案約1080戶 3.橋頭區預推個案量體高達1764戶為最大宗
南外圍	570	主要推案為鳳山區，計約500餘戶，小港則不足百戶
其他	211	岡山及大寮預推個案合計約200餘戶
合計	12222	上半年預推個案含107年庫存戶數和計約23626戶

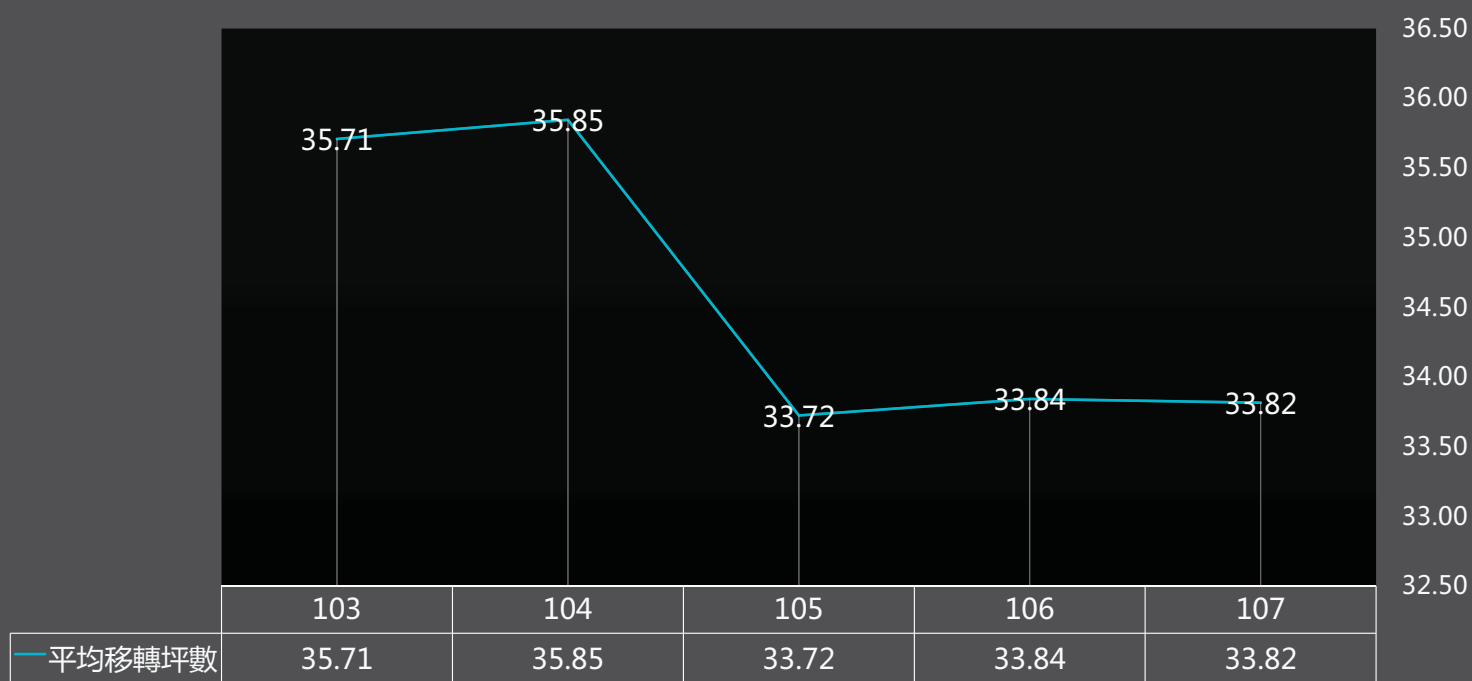
02

買賣移轉
統計分析

近五年全國及高雄市買賣移轉棟數



近五年高雄市建物買賣移轉面積走勢





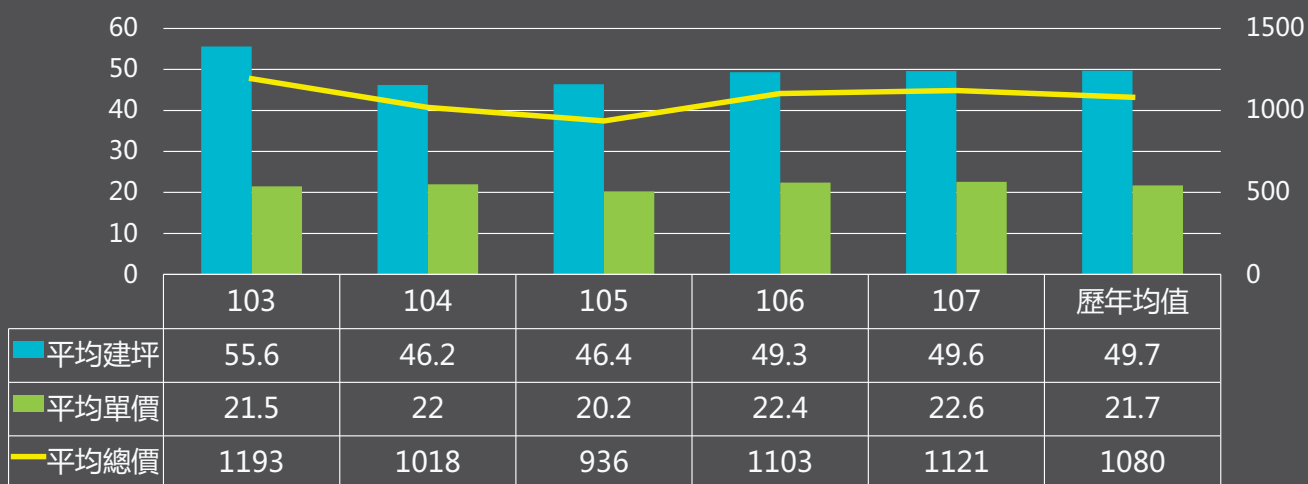
03

大樓產品供給 變化統計分析

高雄市大樓供給指標統計分析

16

全市

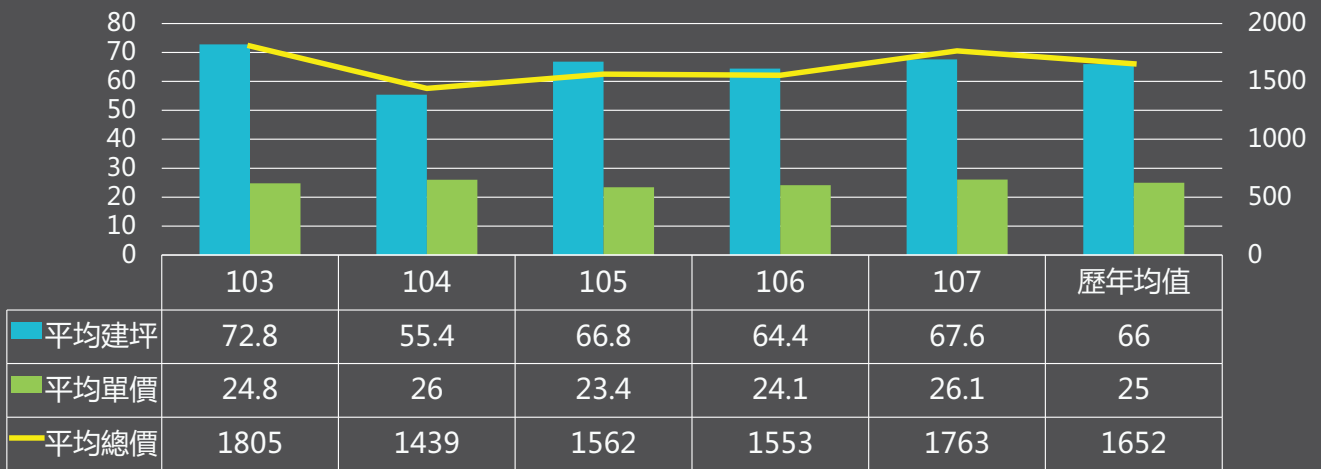


- 平均建坪自104年起低於50坪大關，近五年建坪均值為49.7坪，104-107年均低於歷年均值
- 107年北市心新成屋供給，大量的中大坪數換屋或豪宅型產品，致使平均建坪上升
- 107年平均單價與總價則相較106年微幅成長之跡象

高雄市大樓供給指標統計分析

17

北市心

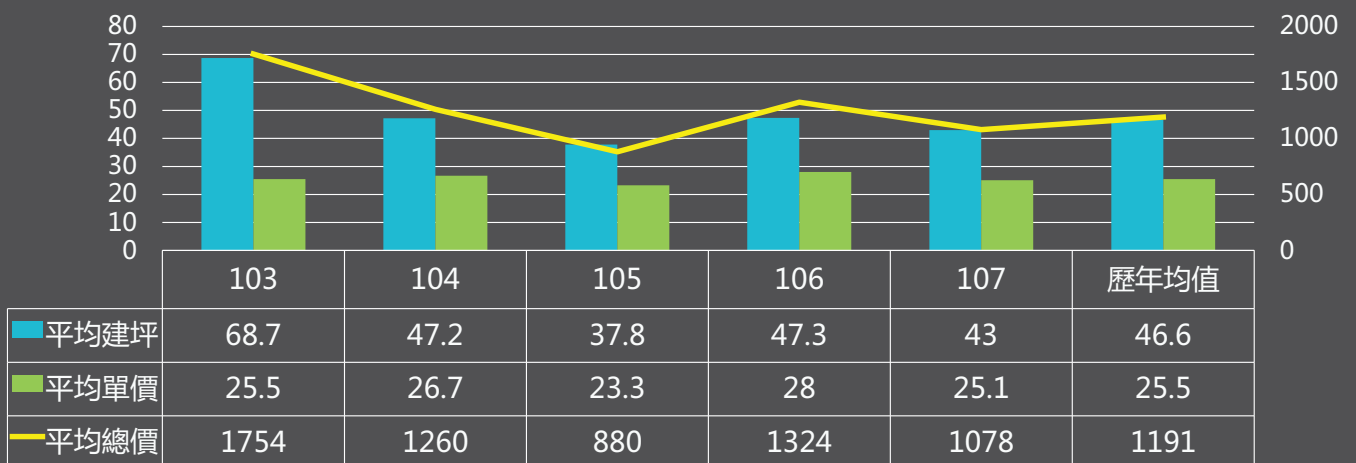


- 平均建坪均值66坪，自104年後近年逐漸回升，107年67.6坪為近四年唯一超過歷年均值
- 平均單價均值25萬，103-107年均價上升5.2%，107年平均單價26.1萬，超過歷年均值4.4%
- 剛性首購型市場需求，但多推出大坪數產品，總價接受度有待考驗

高雄市大樓供給指標統計分析

18

南市心

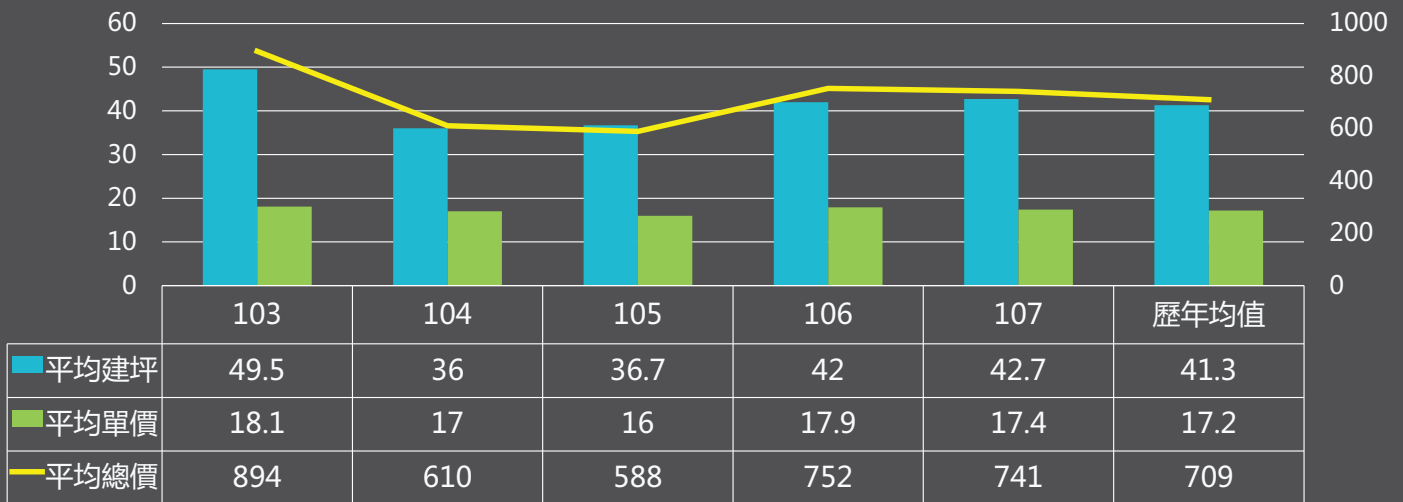


- 平均建坪均值46.6坪，因南市心產品近年以小坪數為主，104-107年平均建坪呈現鋸齒狀起伏
- 104年起南市心因應市場，逐漸出現首購型產品，使平均建坪大幅下修
- 107年平均總價已低於歷年平均值，已回歸市中心主要總價接受帶範圍

高雄市大樓供給指標統計分析

19

鳳山區

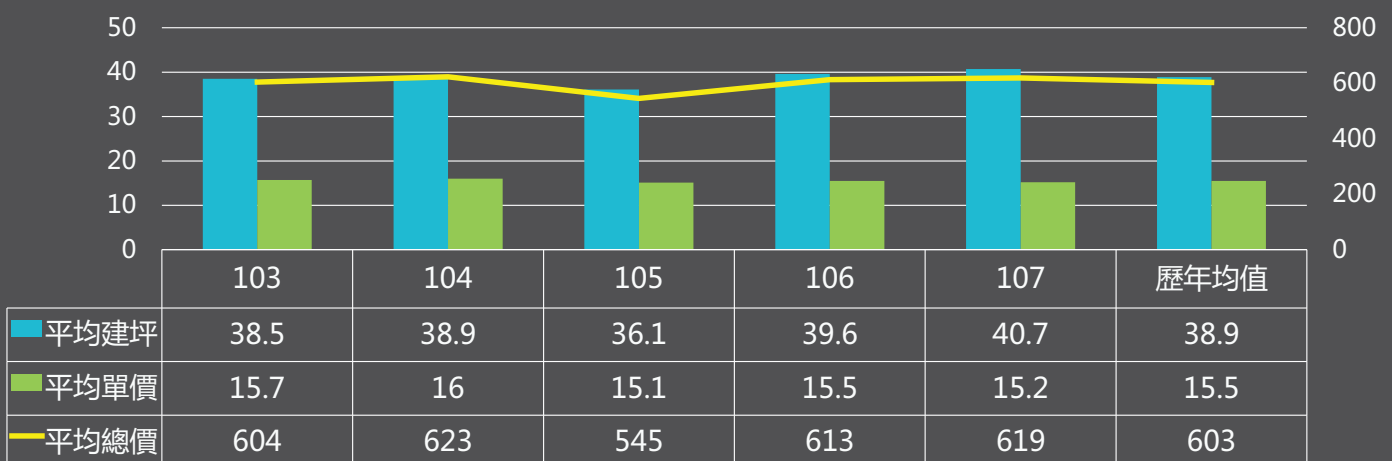


- 106-107年因部分高雄厝及中型坪數崛起，平均建坪均高於均值
- 平均單價歷年均值已達17萬以上，但人口為第一大區域，加上生活機能等優勢，後市單價仍具潛力
- 近兩年平均總價帶於750萬上下，相較於市中心區仍具總價優勢

高雄市大樓供給指標統計分析

20

楠橋區

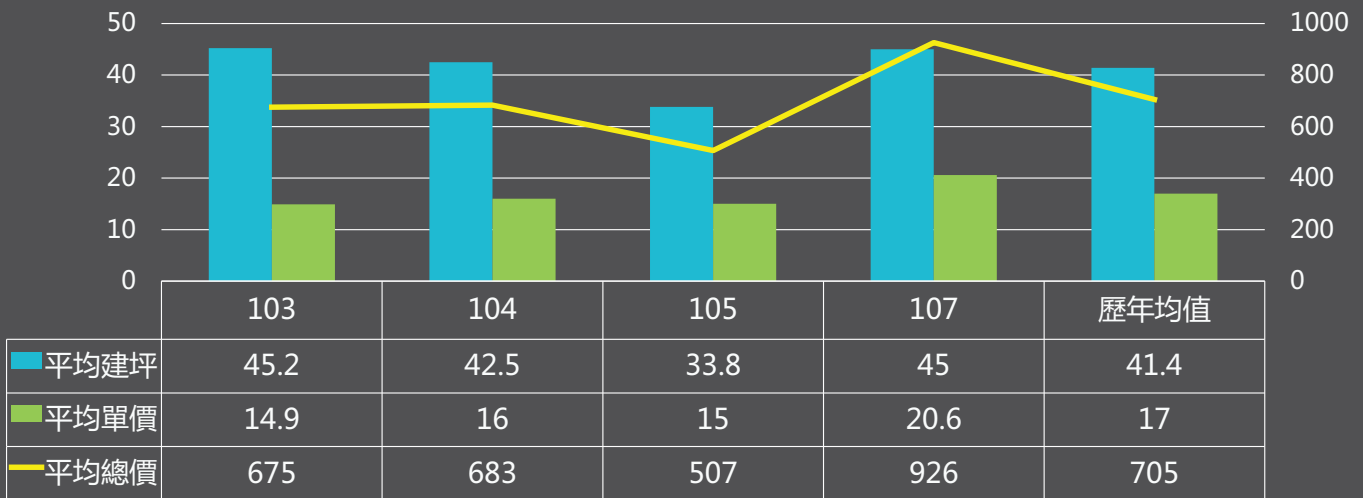


- 平均建坪均值38.9坪，107年因橋頭中大坪數個案推出，致使坪數超過40大關
- 平均單價均值15.5萬，因供給持續維持一定量體，近年徘徊15.5~16萬間，無法突破16萬關卡
- 同鳳山區，仍有單總價優勢，且由於地價不斷攀升，未來單價可望挑戰16萬以上

高雄市大樓供給指標統計分析

21

仁武區



- 相較鳳山、楠梓，仁武區供給坪數較大，僅105年特別出現較單總較為競爭力之產品
- 103-107年平均建坪近持平，均為45上下，僅105年大幅下修至33.8坪，幅度達25%
- 103-107年平均單價上升38%，因107年主要供給量體主打景觀，進而拉高平均單價

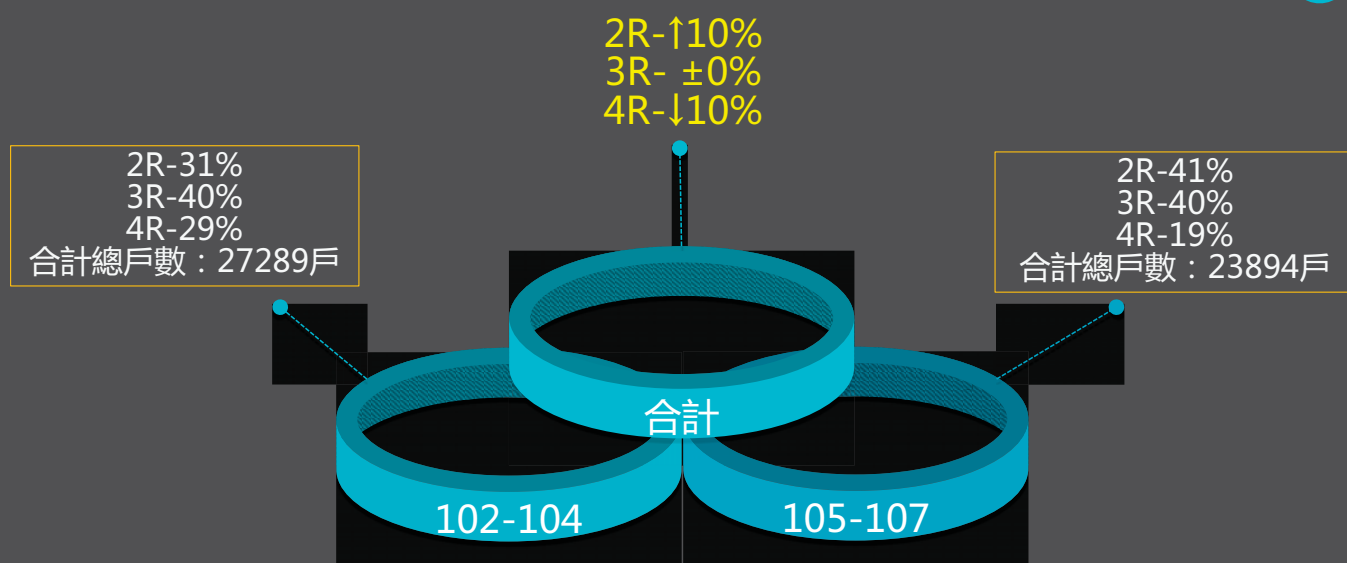
高雄市大樓供給指標統計分析

22

小港區



- 107年平均建坪較歷年均值下修15%，近年平均建坪均維持於40坪以下，歷年均值為38.6坪
- 平均單價近年均為14.5萬上下徘徊，因前幾年供給持續不斷，加上小港區大樓需求不若楠梓、鳳山所致



2R-佔比上升10%為近三年主流型產品，超越102-104年三房產品供給
 3R-近年仍為持平之狀態，仍是一般消費者選購之大宗
 4R-市場總價市場，因總價考量，四房佔比下降10%

區域	房數											
	102-104年						105-107年					
	2R		3R		4R		2R		3R		4R	
	戶數	%	戶數	%	戶數	%	戶數	%	戶數	%	戶數	%
北市心	1886	22%	2511	29%	4173	49%	2655	33%(+11)	2971	37%(+8)	2339	30%(-19)
南市心	1884	39%	1371	29%	1532	32%	2315	52%(+13)	1117	25%(-4)	1042	23%(-9)
小港區	625	30%	993	49%	435	21%	692	69%(+39)	289	29%(-20)	26	2%(-19)
鳳山區	1072	33%	1602	49%	608	18%	1618	37%(+4)	2270	52%(+3)	497	11%(-7)
楠梓橋頭區	2528	35%	3652	50%	1106	15%	2286	45%(+10)	2271	45%(-5)	535	10%(-5)
仁武區	516	39%	636	49%	159	12%	273	26%(-13)	597	58%(+9)	164	16%(+4)
合計	8511		10765		8013		9839		9515		4603	

1. 全市兩房配比均上升，仁武因近年推案少，且個案房數配比小三房比例升高所致
2. 北市心則因近期推案主要集中於三民區，且多為首購型產品，故2~3房佔比上升
3. 小港區相對單價較低，且推案量少，搶攻兩房首購族群，兩房佔比上升39%為最大宗

歷年大樓供給房數統計-坪數

25

區域	兩房							
	105-107年							
	0-20坪		21-25坪		26-30坪		31坪以上	
	戶數	%	戶數	%	戶數	%	戶數	%
北市心	351	13%	1303	49%	753	29%	248	9%
南市心	772	33%	801	35%	611	26%	131	6%
小港區	168	24%	170	24%	247	36%	107	16%
鳳山區	-	-	1038	64%	580	36%	-	-
楠梓橋頭區	42	2%	1168	51%	965	42%	111	5%
仁武區	-	-	28	10%	177	65%	68	25%
合計	1333	14%	4508	46%	3333	34%	665	6%

1.全市兩房坪數主要區間為21-25坪為主，仍以正兩房為主要訴求

2.南市心20坪以下比例超過30%，以訴求總價帶於500萬以下產品為主

3.小港區則為單一個案推出均為套房型產品，以致20坪以下區間佔比拉高

歷年大樓供給房數統計-坪數

26

區域	三房							
	105-107年							
	34坪以下		35-39坪		40-44坪		45坪以上	
	戶數	%	戶數	%	戶數	%	戶數	%
北市心	698	23%	1205	41%	587	20%	481	16%
南市心	148	13%	443	40%	200	18%	326	29%
小港區	22	8%	133	46%	106	37%	28	9%
鳳山區	728	32%	845	37%	592	26%	105	5%
楠梓橋頭區	348	15%	922	41%	850	37%	151	7%
仁武區	84	14%	293	49%	91	15%	129	22%
合計	2028	21%	3841	40%	2426	26%	1220	13%

1.全市三房產品供給，主要坐落於35-39坪區間，40坪以上大三房也近30%，35坪以下三房仍相對具有潛力

2.鳳山區102-104年34坪以下三房佔約7%，105-107大幅上升至32%，可能因單價上升，為控制總價所致

區域	四房									
	105-107年									
	50坪以下		51-55坪		56-60坪		61-70坪		71坪以上	
	戶數	%	戶數	%	戶數	%	戶數	%	戶數	%
北市心	190	8%	92	4%	424	18%	460	20%	1165	50%
南市心	64	6%	36	3%	120	12%	177	17%	645	62%
小港區	13	50%	13	50%	-	-	-	-	-	-
鳳山區	168	35%	57	11%	101	20%	161	32%	10	2%
楠梓橋頭區	180	33%	126	23%	111	22%	118	22%	-	-
仁武區	28	17%	60	37%	-	-	76	46%	-	-
合計	651	14%	384	8%	756	16%	992	22%	1820	40%

1.南北市心產品M型化嚴重，有公共建設議題之區域多為大坪數之產品，四房產品坪數供給71坪以上為主；

而佔比較少之55坪以下產品皆為空隙

2.外圍區域除仁武有景觀優勢個案外，50坪以下四房首購型產品為大宗，且戶數較少，外圍區域四房市場尚未成熟



04

透天產品供給
變化統計分析

高雄市透天供給指標統計分析

29

全市

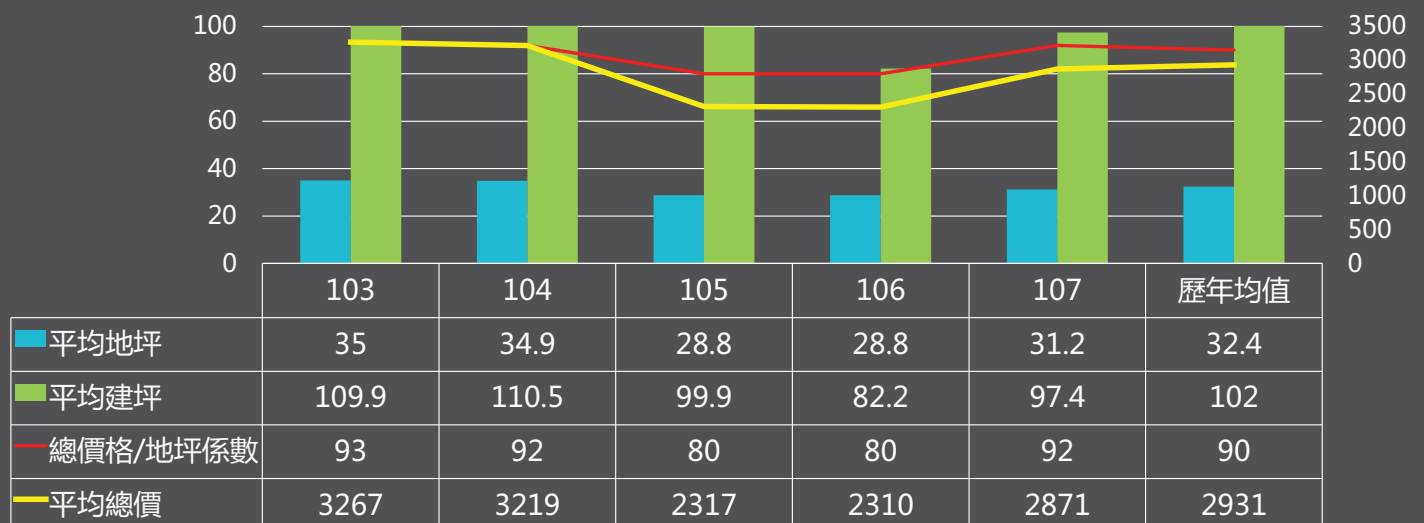


- 全市透天平均地坪主要供給區間為35坪上下，歷年地坪均值為34.7坪
- 全市透天平均建坪自99年突破70坪後，今已直逼80坪，歷年建坪均值已達79坪
- 全市透天平均總價持續走揚，103-107年漲幅約13.5%，107年1999萬，更高於歷年均值1843萬

高雄市透天供給指標統計分析

30

南市中心



- 平均地、建坪連續三年均低於歷年均值，因成本提高，為控制總價所致
- 平均總價則由103-104年3000萬以上，大幅下修至2300~2800萬，歷年均值相較103年下修10%

高雄市透天供給指標統計分析

31

北市心

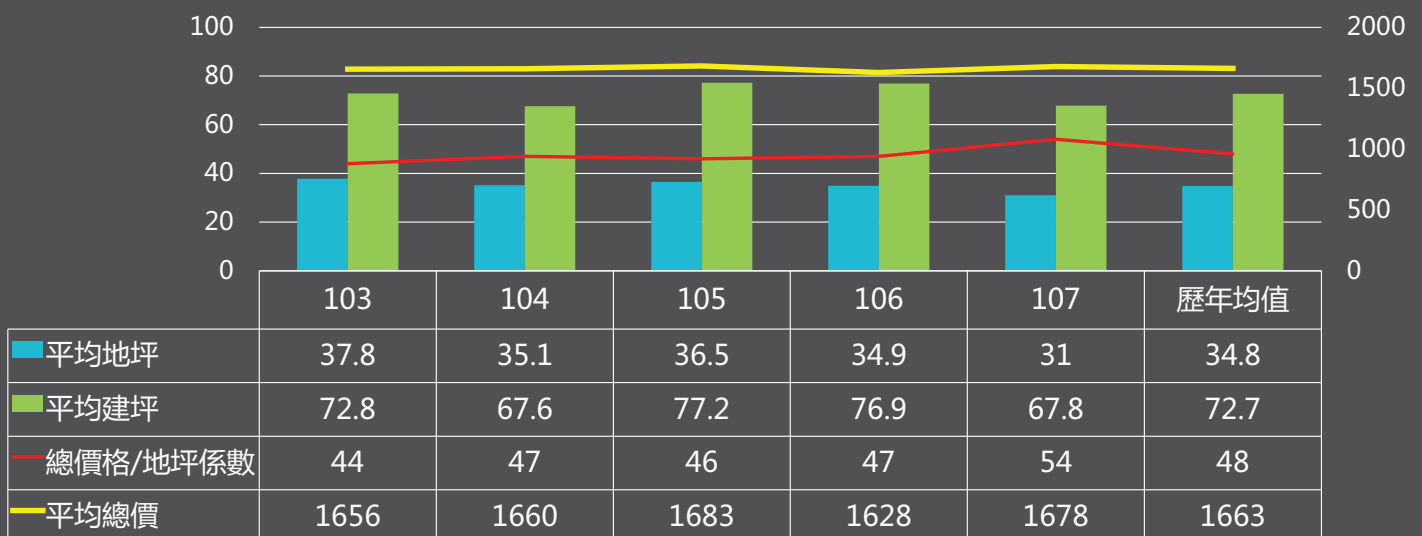


- 平均地坪於103年後，除106年大幅下修外，主要供給仍維持35-36坪區間，歷年均值為36.4坪
- 平均建坪於105年跌破百坪大關後，105-107持續回升，107年96.9坪，已近歷年均值99坪
- 平均總價及地坪係數如建坪自105-107年持續回升，平均總價及地坪係數均接近歷年均值

高雄市透天供給指標統計分析

32

仁武區

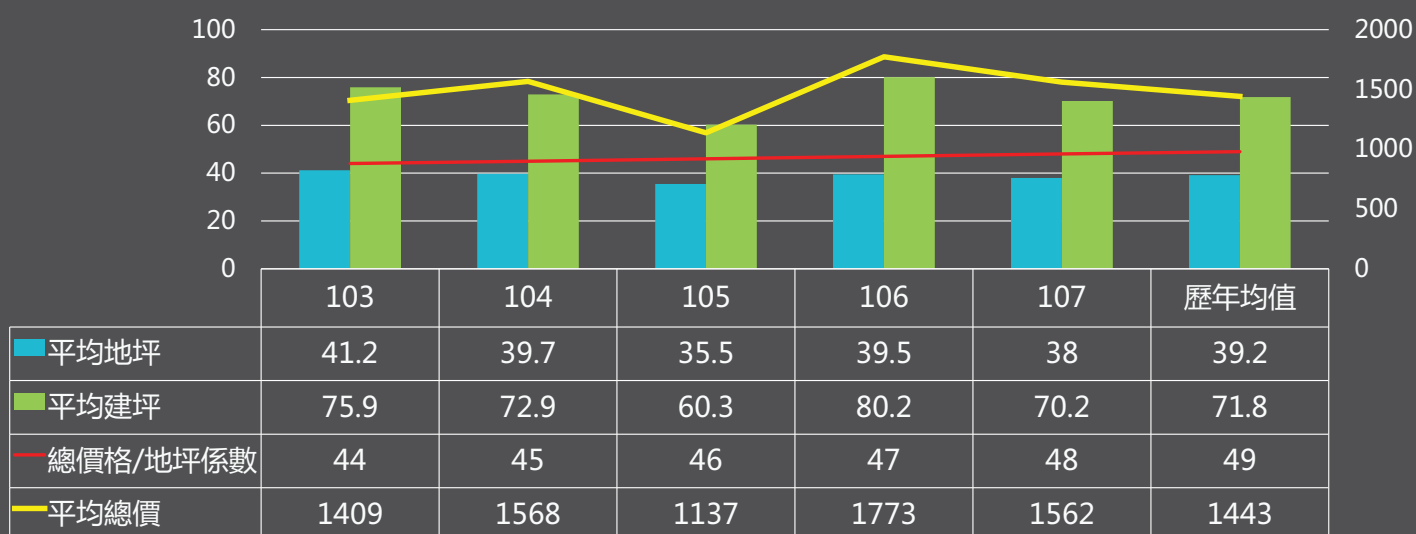


- 平均地坪於近年持續下修，於107年達31坪，已低於歷年均值34.8坪
- 平均建坪則回到與104年相近之67坪，仍低於歷年均值7%
- 平均總價帶則持續維持約1600~1700之區間，為控制總價可見而持續縮減地、建坪可能為仁武近年之狀況

高雄市透天供給指標統計分析

33

鳳山區



- 平均地坪103年超過40坪大關，而後持續下修，107年平均地坪仍低於歷年均值39.2坪
- 平均建坪除105年創新低60.3坪外，主要區間仍為70-79坪區間，但107年仍低於歷年均值71.8坪
- 平均地坪係數也持續上升，歷年均值49，相較103成長1成

高雄市透天供給指標統計分析

34

楠梓區

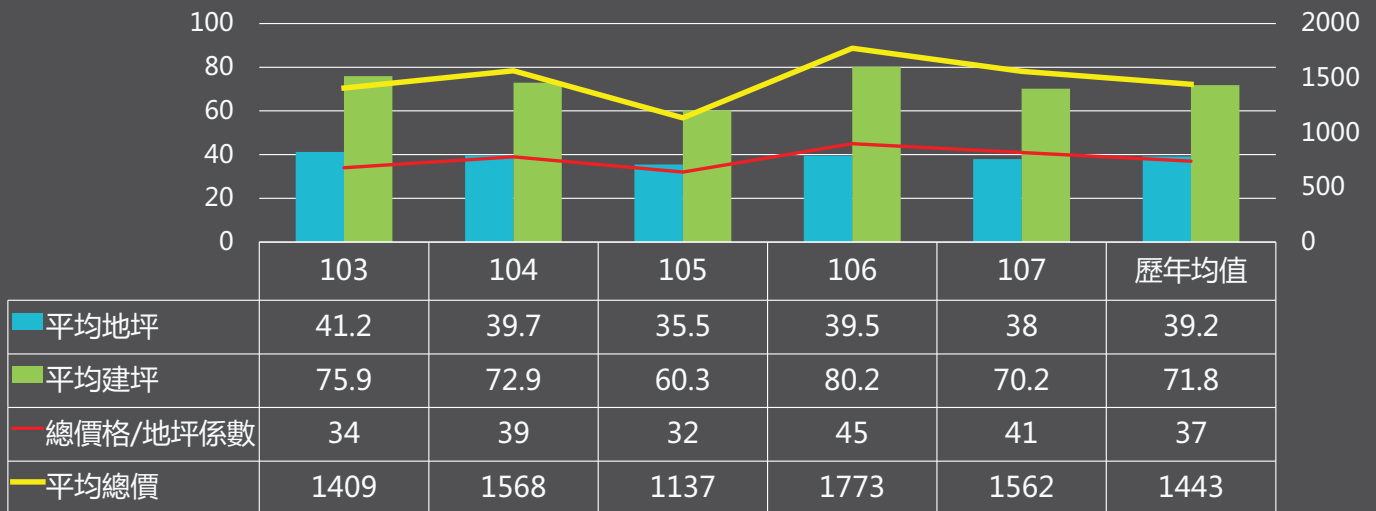


- 平均地坪主要供給區間為30-39坪，歷年均值為34.2坪
- 平均建坪於105年接近百坪外，主要供給區間多落在80坪上下，歷年均值為83.1坪
- 平均地坪係數也持續上升，歷年均值54，107年則相較103成長近30%

高雄市透天供給指標統計分析

35

小港區



- 平均地坪於103年超過40坪外，近年主要供給區間仍為38-39坪為主，歷年均值為39.2坪
- 平均建坪及總價於105年大幅下修，於106年大幅反彈後，於107年回復較接近歷年均值71.8坪及1443萬
- 地坪係數低於40，相較其他外圍區域仍屬低點，於106-107年站上4字頭，後續係數變化有待觀察

高雄市透天供給指標統計分析

36

鳥松區



- 平均地坪103年起下修至40-49之區間，107年相較103年高點下修達20%
- 平均建坪仍以百坪以上為主要供給，但地坪係數近五年成長近50%，故地坪持續縮減以控制總價

全市透天供給地坪統計

項目	25坪以下	26-30坪	31-35坪	36-40坪	41-50坪	51坪以上
103年	19.9%	32.0%	12.5%	13.7%	11.0%	10.9%
104年	29.2%	12.7%	18.2%	14.7%	14.5%	10.6%
105年	12.9%	17.2%	18.9%	20.6%	22.6%	7.8%
106年	25.2%	11.7%	41.4%	5.2%	13.0%	3.4%
107年	8.4%	33.7%	17.0%	11.9%	27.3%	1.8%
歷年均值	18.8%	23.9%	20.0%	13.1%	16.9%	7.3%

- 透天供給地坪統計，歷年均值呈現，30坪以下佔比達42.7%為最大宗
- 地坪供給主要區間由106年31-35坪變為26-30坪為主，也是繼103年後第一次站回30%以上供給
- 地坪供給比例31-35及51坪以上區間佔比，明顯下修，顯見透天市場也吹起一股總價帶風潮

全市透天供給總價區間

項目	1000萬以下	1001-1200萬	1201-1500萬	1501-2000萬	2001-2500萬	2501萬以上
103年	2.7%	6.8%	43.1%	28.3%	10.3%	8.8%
104年	0.6%	8.9%	29.0%	34.8%	10.8%	15.8%
105年	9.4%	12.8%	10.0%	29.0%	24.3%	14.5%
106年	11.3%	0.9%	16.5%	44.1%	18.6%	8.6%
107年	0.0%	4.6%	28.5%	26.1%	23.4%	17.4%
歷年均值	4.3%	6.6%	28.6%	31.6%	16.5%	12.4%

- 1000萬以下已無供給，1200萬以下產品僅佔約1成
- 透天供給總價帶區間，集中於1201-2000萬內，合計佔比達60%為主，2001萬以上則合計40%
- 105-106年主要供給1501-2500萬合計占比均超過50%，至107年總價供給降至1201-2000萬，佔比超過60%



05 歷年大樓產品 規劃特性分析

特性分析項目

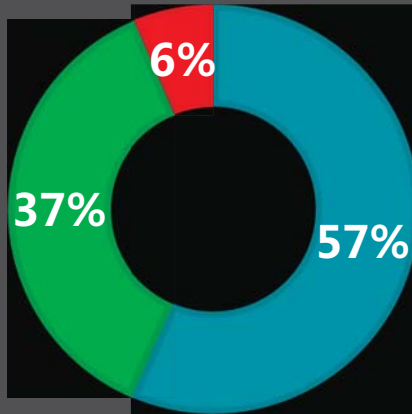
40

- 01 | 採光面數
- 02 | 一座電梯服務數
- 03 | 高雄厝陽台
- 04 | 衛浴開窗比
- 05 | 車位配比

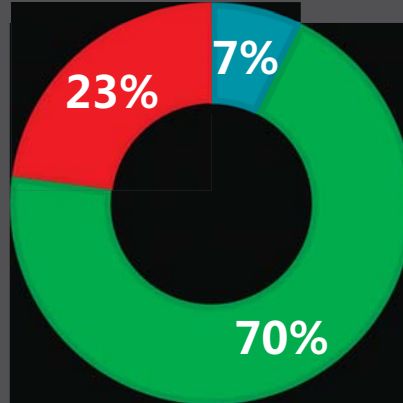


※註：統計範圍-105-107年，北市心(三民、鼓山、左營)+楠梓，首購型個案，合計79案、9877戶

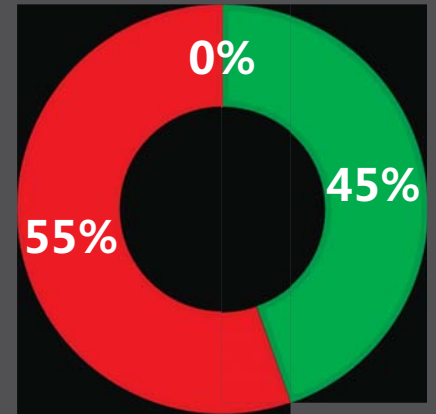
2R



3R

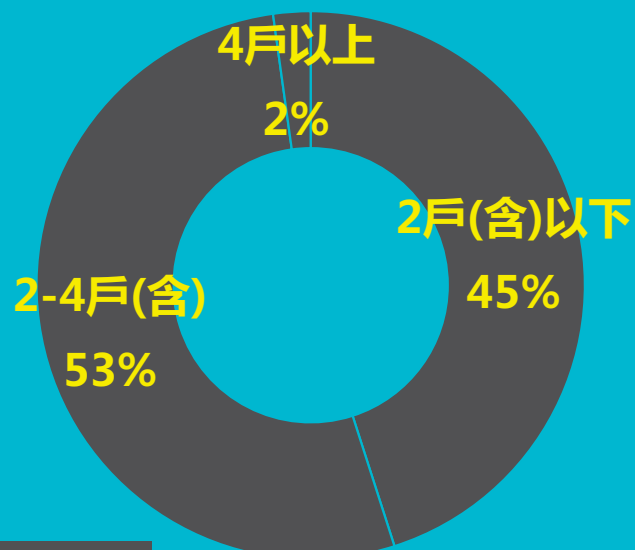


4R



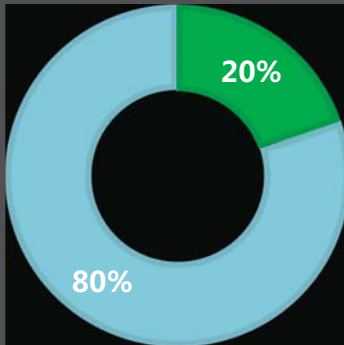
■ 1面採光 ■ 2面採光 ■ 3面(含)以上採光

一座電梯服務戶數

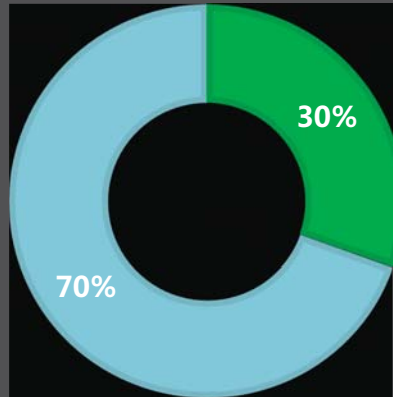


定義：各棟數單層總戶數/單層各棟電梯之和

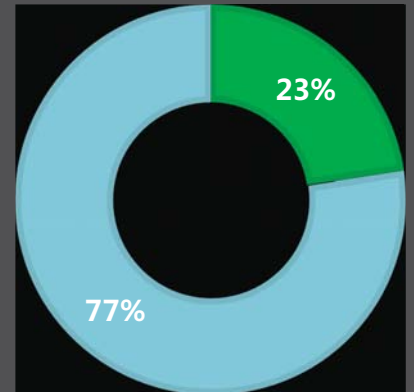
2R



3R



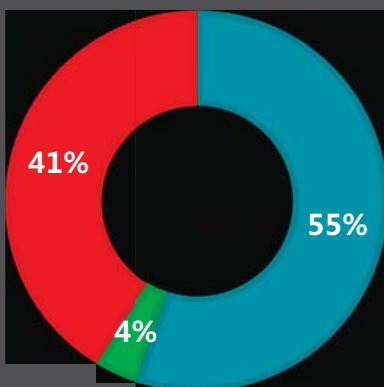
4R



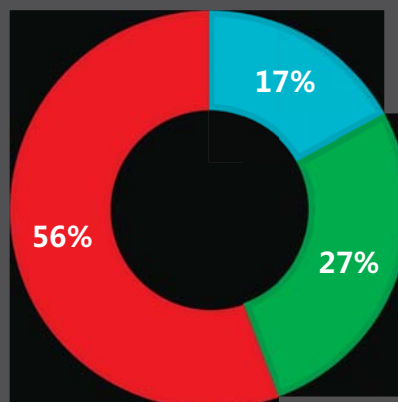
定義-有無規劃高雄厝陽台

■ 有高雄厝 ■ 無高雄厝

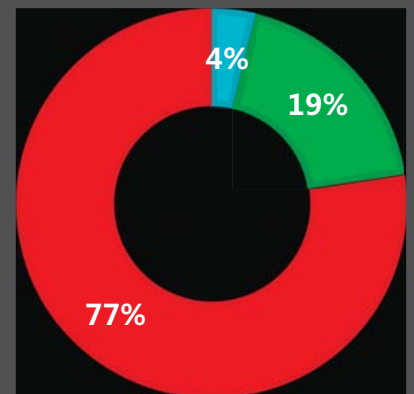
2R



3R



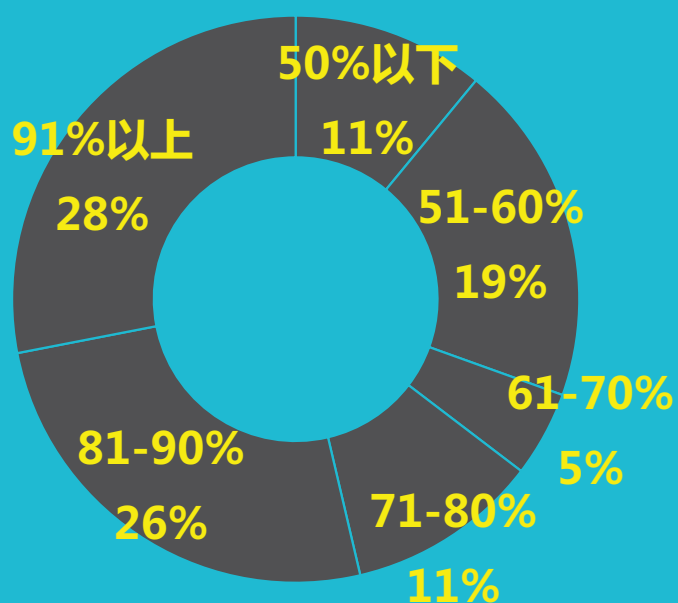
4R



■ 0% ■ 50% ■ 100%

定義-衛浴均無開窗為0%，有2間衛浴僅1間開窗為50%，擁有1或2間衛浴均有開窗為100%

車位配比



06 歷年大樓產品 成功個案分析

年度	品牌形象	單價效應	總價效應	產品真空期	重大建設	售後服務	投資或租賃	景觀條件	強烈風格
105年	5	4	1	2	2	0	0	0	3
106年	8	5	3	6	6	1	2	4	5
107年	18	11	6	9	8	6	8	4	4
合計	31	20	10	17	16	7	10	8	12

定義-月平均銷售率達7%以上

年度	高雄厝	一層電梯服務數(戶)			車位配比			銷售模式		戶數規模(戶)		
		2(含)以下	2-4(含)	4以上	80%(含)以上	51-79%	50%(含)以下	預售	成屋	100以下	101-150	151以上
105年	0	5	3	0	3	4	1	1	7	3	3	2
106年	6	4	7	1	8	4	0	2	10	5	5	2
107年	11	12	13	3	15	8	5	17	11	14	6	8
合計	18	21	23	4	26	16	6	19	28	22	14	12

定義-月平均銷售率達7%以上

107年
屋齡40年以上房屋之戶數

98年
屋齡40年以上房屋之戶數



98-107年間，40年以上屋齡房屋增加**144,252**戶，如以高標計算高雄市年新屋供給約1萬戶，**10年仍不足4萬餘戶**

簡報結束

Q&A