

高雄市 107 年第 1 季地價動態

撰寫人：高雄市政府地政局林益谷

本季對外提供查詢之買賣實價案件計 8,403 件，較上季減少 265 件，減少幅度為 3.06%，與去年同期(106 年第 1 季)相較增加 614 件，增加幅度為 7.88%。本季交易量與上季相較微幅下降，與去年同期則相較增加，顯示民眾購買氛圍仍顯保守觀望。全市案件中，都市土地案件計 7,745 件佔總件數 92.17%，其中住宅區案件計 5,139 件佔 66.35%、商業區案件計 1,994 件佔 25.75%；另非都市土地件數計 658 件佔總件數 7.83%，其中農牧用地案件計 349 件佔 53.04%、建築用地案件計 265 件佔 40.27%。

經排除特殊交易案件後統計分析結果，都市土地住宅區及商業區部分，新成屋(5 年以內)透天住宅均價 21.1 萬元/坪，與上季相較微幅上漲，新成屋大廈均價 21.6 萬元/坪，與上季相較持平，中古屋(5 年以上)透天住宅均價 19.5 萬元/坪，與上季相較大幅下跌，中古屋公寓大廈均價 14.1 萬元/坪，與上季相較微幅上漲；非都市土地農牧用地素地均價 7,327 元/坪，與上季相較呈現大幅上漲，建築用地透天住宅均價 11.3 萬元/坪，與上季相較微幅上漲。

整體而言，都市地區中古屋透天住宅與上季相較呈現大幅下跌，係因本季案件多屬區位條件稍差或屋齡較久影響所致，而新成屋透天住宅及中古屋公寓大廈成交價格，與上季相較均呈現微幅上漲。此外，非都市土地農牧用地素地及建築用地透天住宅與上季相較均呈現上漲，係因本季案件多屬區位條件較佳及鄰近社區聚落所致。茲將本市各行政區不動產成交動態概述如下：

1. 新興區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 190 件，較上季減少 3 件，減少幅度為 1.55%。商業區透天住宅案件計 33 件，均價 29.6 萬元/坪，較上季下跌，係因位處巷弄且屋齡較久之中古屋交易件數增加，拉低平均單價所致；公寓大廈案件計 120 件，均價 18.3 萬元/坪，較上季微幅下跌，係受捷運美麗島站鄰近地區新建案銷售趨緩交易減少影響。整體而言，本季房地成交價格較上季微幅下跌。
2. 苓雅區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 551 件，較上季增加 70 件，增加幅度為 14.55%，係因數棟大樓新成屋建案陸續完工交屋所致。住宅區透天住宅案件計 44 件，均價 28.5 萬元/坪，較上季上漲，係因交易案例多為重新整建之建物，成交單價較高所致；公寓大廈案件計 118 件，均價 18.1 萬元/坪，較上季上漲，係受五塊厝地區低單價舊公寓交易案件減少影響。商業區公寓大廈案件計 270 件，均價 21.2 萬元/坪，較上季上漲，係因文化中心及市府鄰近大樓新建案成交案例增加，拉高平均單價所致。整體而言，本季房地成交價格較上季上漲。
3. 鹽埕區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 64 件，較上季增加 12 件，增加幅度為 23.08%，係因本季中古公寓大廈交易件數增加所致。住宅區公寓大廈案件計 5 件，均價 12.3 萬元/坪，因交易量體少，不具代表意義。商業區公寓大廈案件計 20 件，均價 16.7 萬元/坪，較上季上漲，係因交易案件屋齡較新之中古公寓大廈增加，拉高平均單價所致。整體而言，本季房地成交價格與上季相較持平。
4. 鼓山區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 521 件，較上季減少 64 件，減少幅度為 10.94%。住宅區公寓大廈案件計 254 件，均價 22.4 萬元/坪，較上季微幅上漲；透天住宅案件計 30 件，均價 28.5

萬元/坪，較上季大幅上漲，係因本季區位及臨路條件較佳案件交易較上季增加，拉高平均單價所致。商業區公寓大廈案件計156件，均價21.6萬元/坪，較上季大幅下跌，主要受新成屋及高單價案件交易量較上季減少所致。整體而言，本季房地成交價格較上季微幅下跌。

5. 前金區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計118件，較上季增加8件，增加幅度為7.27%。住宅區公寓大廈案件計10件，均價15.5萬元/坪，較上季大幅下跌，係因交易案件多為屋齡較久之低單價公寓大廈所致。商業區公寓大廈案件計70件，均價18.2萬元/坪，較上季上漲，係因受新成屋及高單價移轉件數增加，提高平均單價所致。整體而言，本季房地成交價格與上季相較持平。
6. 旗津區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計19件，較上季減少5件，減少幅度為20.83%，係因本季向政府機關承購案件較上季減少所致。住宅區素地案件計11件，多為向政府機關承購或親友間交易等特殊交易案件，價格較不具代表性。整體而言，本區成交案例多為向政府承購買賣及親友間交易等特殊交易案件，價格代表性低。
7. 三民區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計827件，較上季減少31件，減少幅度為3.61%。住宅區透天住宅案件計96件，均價24.7萬元/坪，較上季大幅下跌，係因交易地區多為中都及大昌地區屋齡較久之低單價透天住宅所致；公寓大廈案件計317件，均價16.6萬元/坪，與上季價格相較持平。商業區透天住宅案件計46件，均價27.3萬元/坪，較上季上漲；公寓大廈案件計224件，均價14.0萬元/坪，較上季微幅上漲，係因41期重劃區與河北二路附近新建大樓交易量增加所致。整體而言，本季房地

成交價格與上季相較微幅上漲。

8. 左營區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 605 件，較上季增加 50 件，增加幅度為 9.01%，係因本季住宅區公寓大廈新成屋交易件數增加所致。住宅區透天住宅案件計 63 件，均價 30.2 萬元/坪，較上季大幅下跌，係因成交案件多位於住宅區裡地且屋齡較老舊所致；公寓大廈案件計 375 件，均價 22.1 萬元/坪，較上季大幅上漲，係因成交案件多位於交通便利之較佳區位所致。商業區公寓大廈案件計 108 件，均價 18.2 萬元/坪，較上季微幅下跌。整體而言，本季房地成交價格較上季微幅下跌。
9. 楠梓區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 865 件，較上季減少 14 件，減少幅度為 1.59%。住宅區公寓大廈案件計 493 件，均價 15.6 萬元/坪，較上季微幅下跌；透天住宅案件計 112 件，均價 19.5 萬元/坪，較上季大幅上漲，係因成交案件大多屬新建透天電梯別墅拉高均價所致。商業區公寓大廈案件計 151 件，均價 15.5 萬元/坪，與上季相較持平。整體而言，本季房地成交價格較上季微幅上漲。
10. 前鎮區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 593 件，較上季減少 57 件，減少幅度為 8.77%。住宅區公寓大廈案件計 184 件，均價 15.9 萬元/坪，較上季大幅下跌，係因新建案交易量減少所致；透天住宅案件計 64 件，均價 20.4 萬元/坪，較上季上漲。商業區公寓大廈案件計 142 件，均價 19.7 萬元/坪，較上季大幅下跌，係因上季成交案件集中於區位條件較佳區域所致。整體而言，本季房地成交價格較上季下跌。
11. 小港區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 380 件，較上季減少 34 件，減少幅度為 8.21%。住宅區公寓大廈計 192 件，均價 10.7 萬元/坪，較上季下跌；透天住宅案件計 101 件，均價 17.6 萬元/坪，

較上季上漲。商業區公寓大廈案件計 47 件，均價 16.4 萬元/坪，較上季大幅上漲，係因成交案件多位於臨路且區位條件較佳區域所致。整體而言，本季房地成交價格較上季上漲。

12. 鳳山區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 1,038 件，較上季減少 175 件，減少幅度為 14.43%，係受新建案銷售趨緩影響所致。住宅區透天住宅案件計 237 件，均價 20.8 萬元/坪，與上季相較持平；公寓大廈案件計 521 件，均價 14.5 萬元/坪，較上季微幅下跌。商業區公寓大廈案件計 131 件，均價 17.7 萬元/坪，與上季相較上漲，係因多筆區位條件較佳之新建案交易所致。整體而言，本季房地成交價格呈漲跌互見情形。

13. 大樹區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 98 件，較上季增加 11 件，增加幅度為 12.64%，係因本季向政府機關承購案件增加所致。都市土地住宅區透天住宅案件計 15 件，均價 11.0 萬元/坪，較上季微幅上漲。非都市土地透天住宅案件計 15 件，均價 10.9 萬元/坪，較上季大幅上漲，係因交易標的區位條件較佳，單價較高所致；農牧用地素地案件計 15 件，均價 7,956 元/坪，與上季相較大幅下跌，係因交易標的宗地及道路條件較差所致。整體而言，本季除農地成交價格較上季下跌外，其餘房地成交價格較上季上漲。

14. 烏松區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 210 件，較上季增加 13 件，增加幅度為 6.60%。都市土地住宅區素地案件計 19 件，均價 22.4 萬元/坪，較上季大幅上漲，係因本季有數筆高單價土地成交所致；透天住宅案件計 47 件，均價 20.8 萬元/坪，較上季微幅上漲；公寓大廈案件計 76 件，均價 20.8 萬元/坪，較上季微幅上漲。整體而言，本季房地成交價格較上季微幅上漲。

15. 仁武區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 467 件，較上季增加 1 件，

增加幅度為0.21%。都市土地住宅區素地案件計50件，均價21.7萬元/坪，較上季微幅下跌；透天住宅案件計243件，均價21.6萬元/坪，與上季相較持平；住宅區及商業區公寓大廈案件計105件，均價18.1萬元/坪，較上季上漲。整體而言，本季房地成交價格與上季相較持平。

16. 大社區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計134件，較上季增加14件，增加幅度為11.67%。都市土地住宅區素地案件計11件，均價11.9萬元/坪，較上季大幅下跌，惟因上季交易量體少故不具代表性；透天住宅案件計59件，均價18.2萬元/坪，較上季微幅上漲；住宅區及商業區公寓大廈案件計24件，均價9.1萬元/坪，較上季大幅下跌，係因成交案件全為屋齡較久低價中古大樓所致。整體而言，本季房地成交價格較上季下跌。
17. 大寮區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計377件，較上季增加86件，增加幅度為29.6%，係因本季新建案成交案件增加所致。農業區素地案件計79件，均價3.8萬元/坪，較上季微幅上漲。住宅區素地案件計45件，均價9.8萬元/坪，與上季相較持平；透天住宅案件計130件，均價14.7萬元/坪，較上季微幅上漲；公寓大廈案件計58件，均價7.6萬元/坪，較上季微幅下跌。整體而言，本季土地成交價格較上季微漲，房地成交價格因標的屬性不同呈現漲跌互見之情形。
18. 林園區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計113件，較上季減少45件，減少幅度達28.5%，係因本季新建案成交案件減少所致。住宅區素地案件計26件，均價5.3萬元/坪，較上季大幅上漲，係因成交多屬區位佳之案件所致；透天住宅案件計41件，均價10.4萬元/坪，較上季下跌；公寓大廈案件計16件，均價6.3萬元/坪，較上季大幅上漲，係因成交多屬接近中心區位條件較好之案

件所致。整體而言，本季土地成交價格較上季上漲，房地成交價格因標的屬性不同呈現漲跌互見之情形。

19. 岡山區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 236 件，較上季減少 13 件，減少幅度為 5.22%。都市土地住宅區素地案件計 28 件，均價 16.7 萬元/坪，較上季微幅下跌；透天住宅案件計 68 件，均價 20.9 萬元/坪，較上季持平；公寓大廈案件計 60 件，均價 9.8 萬元/坪，較上季微幅下跌。非都市土地農牧用地素地案件計 15 件，均價 1.8 萬元/坪，較上季持平。整體而言，本季房地成交價格與上季相較持平。
20. 橋頭區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 148 件，較上季減少 23 件，減少幅度為 13.45%。都市土地住宅區透天住宅案件計 22 件，均價 14.8 萬元/坪，較上季大幅下跌，係因新建案趨近完銷，且成交案件屋齡較久所致；公寓大廈案件計 61 件，均價 15.5 萬元/坪，較上季微幅下跌。非都市土地農牧用地素地案件計 12 件，均價 2.0 萬元/坪，較上季大幅下跌，係因成交案件農水路規劃及區位條件較差所致。整體而言，本季房地成交價格較上季微幅下跌。
21. 燕巢區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 81 件，較上季增加 8 件，增加幅度為 10.96%。都市土地住宅區透天住宅案件計 17 件，均價 12.6 萬元/坪，較上季大幅上漲，係因成交案件多屬新成屋所致。非都市土地透天住宅案件計 7 件，均價 19 萬元/坪，較上季大幅上漲，係因成交案件多屬新成屋所致；農牧用地素地案件計 26 件，均價 1.3 萬元/坪，較上季大幅上漲，係因成交案件區位及臨路條件較佳所致。整體而言，本季與上季相較因標的條件差異，房地成交價格較上季微幅上漲。
22. 永安區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 47 件，較上季增加 25 件，

增加幅度為 113.64%，係因鄰近路竹區農牧用地及新華路兩側養殖用地成交案件大幅增加所致。非都市土地透天住宅案件計 2 件，均價 8.4 萬元/坪，較上季上漲；農牧用地素地案件計 27 件，均價 1.0 萬元/坪，較上季大幅下跌，係因成交案件區位及臨路條件較差所致。整體而言，本區因交易案件少，漲跌不具代表意義。

23. 彌陀區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 23 件，與上季相同。都市土地住宅區透天住宅案件計 8 件，均價 13.2 萬元/坪，較上季大幅下跌，係因成交案件臨路條件較差所致。非都市土地農牧用地素地案件計 3 件，均價 7,368 元/坪，較上季大幅上漲，係因成交案件多為社區聚落且區位條件較佳所致。整體而言，本區因交易案件少，漲跌不具代表意義。

24. 梓官區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 73 件，較上季增加 9 件，增加幅度為 14.06%。都市土地住宅區透天住宅案件計 14 件，均價 14.2 萬元/坪，較上季大幅上漲，係因成交案件多屬新成屋所致；農業區素地案件計 8 件，均價 1.7 萬元/坪，較上季大幅下跌，係因成交案件臨路條件較差所致。非都市土地透天住宅案件計 20 件，均價 11.3 萬元/坪，較上季微幅上漲。整體而言，本季房地成交價格較上季微幅上漲。

25. 路竹區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 106 件，較上季減少 15 件，減少幅度為 12.40%。都市土地住宅區素地案件計 21 件，均價 10.0 萬元/坪，較上季大幅上漲，係因成交案件臨路條件較佳所致；透天住宅案件計 19 件，均價 14.7 萬元/坪，較上季大幅上漲，係因交易大多為新成屋所致。非都市土地農牧用地素地案件計 27 件，均價 1.0 萬元/坪，較上季大幅下跌，係因交易標的區位條件較差所致。整體而言，本季房地成交價格較上季微

幅上漲。

26. 湖內區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 97 件，較上季增加 21 件，增加幅度為 27.63%，係因本季新建案交易增加所致。都市土地住宅區素地案件計 18 件，均價 8.2 萬元/坪，較上季大幅上漲，係成交多於區位條件較優之土地所致；透天住宅案件計 26 件，均價 17.3 萬元/坪，較上季大幅上漲，係成交多為單價較高之新成屋。非都市土地透天住宅案件計 7 件，均價 7.1 萬元/坪，較上季大幅下跌，係因成交案件區位條件較差所致。整體而言，本季房地成交價格較上季上漲。
27. 阿蓮區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 56 件，較上季減少 5 件，減少幅度為 8.20%。都市土地住宅區素地案件計 7 件，均價 10.8 萬元/坪，較上季大幅上漲，係因成交案件區位條件較佳所致。非都市土地建築用地素地案件計 9 件，均價 5.6 萬元/坪，因多為特殊交易，均價統計較不具代表性；農業用地素地案件計 13 件，均價 8,135 元/坪，較上季大幅下跌，係因成交案件區位條件較差所致。整體而言，本季房地成交價格較上季下跌。
28. 茄萣區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 61 件，較上季減少 8 件，減少幅度為 11.59%。都市土地住宅區素地案件計 17 件，均價 5.8 萬元/坪，與上季相較持平；透天住宅案件計 24 件，均價 10.6 萬元/坪，較上季下跌；大廈案件計 6 件，均價 4.1 萬元/坪，較上季微幅上漲。整體而言，本季房地成交價格較上季微幅下跌。
29. 田寮區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 27 件，較上季減少 13 件，減少幅度為 32.50%，係因非都市土地農業用地交易量減少所致。都市土地住宅區素地案件計 1 件，均價 1.4 萬元/坪。非都市土地農牧用地素地案件計 19 件，均價 2,881 元/坪，較上季微幅上漲。本區因受限於山區特殊地形影響，交易量少且案例區位分散。

地價差異頗大，其均價較不具代表意義。

30. 旗山區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 73 件，較上季減少 43 件，減少幅度為 37.07%，係因協議價購案件及透天住宅交易減少所致。都市土地住宅區透天住宅案件計 14 件，均價 10.0 萬元/坪，較上季下跌。非都市土地建築用地素地案件計 9 件，均價 2.5 萬元/坪，較上季下跌；農牧用地素地案件計 29 件，均價 6,677 元/坪，較上季大幅上漲，係因交易案例區位或道路條件較佳所致。整體而言，本季房地成交價格因標的屬性不同，呈現漲跌互見情形。
31. 內門區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 41 件，較上季減少 5 件，減少幅度為 10.87%。非都市土地農牧用地素地案件計 36 件，均價 1,729 元/坪，較上季微幅上漲。整體而言，本季房地成交價格較上季微幅上漲。
32. 杉林區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 19 件，較上季減少 15 件，減少幅度為 44.12%，係因農地交易減少所致。非都市土地建築用地素地案件計 4 件，均價 2.5 萬元/坪，較上季大幅上漲，係因交易案例區位條件較佳所致；農牧用地素地案件計 10 件，均價 3,125 元/坪，較上季大幅上漲，係因交易標的集中於主要道路附近，區位與臨路條件較佳所致。整體而言，本季房地成交價格較上季大幅上漲。
33. 甲仙區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 6 件，較上季減少 11 件，減少幅度為 64.71%，係因都市土地傳統聚落房地及農地成交案例減少所致，本區因交易量體少，不具代表意義。
34. 那瑪夏區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 5 件，較上季增加 1 件，交易集中於達卡努瓦地區，因交易量體少，不具代表意義。
35. 美濃區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 103 件，較上季減少 12 件，

減少幅度為 10.43%。都市土地住宅區透天住宅案件計 11 件，均價 11.8 萬元/坪，較上季大幅下跌，係因成交案例屋齡較為老舊及區位條件較差所致。非都市土地建築用地素地案件計 19 件，均價 1.6 萬元/坪，較上季大幅上漲，係因交易標的區位條件較佳所致；農牧用地素地案件計 51 件，均價 4,703 元/坪，較上季大幅下跌，係因成交案件區位條件較差所致。整體而言，本季除非都市土地建築用地成交價格較上季上漲外，其餘房地成交價格較上季下跌。

36. 六龜區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 27 件，較上季增加 2 件，增加幅度為 8%。非都市土地建築用地素地案件計 4 件，均價 9,887 元/坪，較上季大幅下跌，係因部分交易位處山區，其區位條件較差所致；農牧用地素地案件計 17 件，均價 2,588 元/坪，與上季相較持平。整體而言，本季土地成交價格較上季下跌。

37. 茂林區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 3 件，較上季減少 1 件，因位原鄉地區，交易受身分限制，案件量少。整體而言，本季因交易量體少，不具代表意義。

38. 桃源區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 4 件，較上季減少 1 件。梅山段以北仍尚未通車。整體而言，本季因交易量體少，不具代表意義。