

# 高雄市 108 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 9,795 件，較上季增加 353 件，增加幅度為 3.74%，與去年同期(107 年第 1 季)相較增加 1,392 件，增加幅度為 16.57%。本季交易量不論與上季或去年同期相較皆有增加現象，顯示本季不動產交易市場延續上季量能逐步增溫，而成交均價則尚無明顯波動，仍屬平穩。全市案件中，都市土地案件計 8,965 件佔總件數 91.53%，其中住宅區案件計 5,387 件佔 60.09%、商業區案件計 2,733 件佔 30.49%；另非都市土地件數計 830 件佔總件數 8.47%，其中農牧用地案件計 342 件佔 41.2%、建築用地案件計 307 件佔 36.99%。

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 21.4 萬元/坪，與上季相較微幅上漲，新成屋大廈均價 20.5 萬元/坪，與上季相較下跌，另中古屋(5 年以上)透天住宅均價 20.6 萬元/坪，與上季相較上漲，中古屋公寓大廈均價 14.8 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 8,161 元/坪，與上季相較大幅上漲，建築用地透天住宅均價 10.38 萬元/坪，與上季相較大幅下跌。

整體而言，都市地區除新成屋大廈成交價格略有下跌情形之外，其餘新成屋透天住宅、中古屋透天住宅及中古屋公寓大廈成交價格，與上季相較均呈現向上趨勢。非都市土地農牧用地素地成交價格與上季相較大幅上漲，係因成交案例區位條件較佳影響所致，而建築用地透天住宅成交價格與上季相較則大幅下跌，係因成交案例屋齡條件落差影響所致。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 173 件，較上季減少 1 件，減少幅度為 0.57%。商業區透天住宅案件計 22 件，均價 29.8 萬元/坪，較上季大幅上漲，係因新成屋透天住宅及臨路條件較佳之中古屋成交件數增加，拉高平均單價所致；公寓大廈案件計 118 件，均價 18.9 萬元/坪，較上季大幅上漲，係因屋齡較新之住宅大樓成交件數增加所致。整體而言，本季房地成交價格較上季上漲。
2. 苓雅區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 629 件，較上季減少 262 件，減少幅度為 29.41%，係因預售成交案例前已整批完成移轉所致。住宅區透天住宅案件計 57 件，均價 29.5 萬元/坪，較上季大幅上漲，係因受惠鐵路地下化鄰近新成屋成交案例增加所致；公寓大廈案件計 197 件，均價 18.7 萬元/坪，較上季微幅下跌，係因成交案例多屬屋齡老舊公寓所致。商業區公寓大廈案件計 254 件，均價 20.4 萬元/坪，較上季下跌，係因小坪數新成屋接近完銷，成交件數減少所致。整體而言，本季房地成交價格與上季相較持平。
3. 鹽埕區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 162 件，較上季增加 5 件，增加幅度為 3.18%。住宅區公寓大廈案件計 10 件，均價 13.3 萬元/坪，因交易量體少，價格不具代表性。商業區公寓大廈案件計 104 件，均價 19.5 萬元/坪，與上季相較持平。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 601 件，較上季增加 159 件，增加幅度為 35.97%，係因新成屋大樓成交件數增加所致。住宅區公寓大廈案件計 284 件，均價 22.6 萬元/坪，較上季上漲；透天住宅案件計 43 件，均價 28.7 萬元/坪，較上季大幅上漲，係因成交案例臨路條件較佳所致。商業區公寓大廈案件計 224 件，均

價 26.6 萬元/坪，較上季大幅上漲，係因美術館及農十六地區高單價新成屋大樓成交案例較上季增加，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。

5. 前金區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 149 件，較上季減少 292 件，減少幅度為 66.21%，係因新成屋大樓成交件數減少所致。住宅區公寓大廈案件計 8 件，均價 19.3 萬元/坪，因交易量體少，價格不具代表性。商業區公寓大廈案件計 95 件，均價 19.8 萬元/坪，較上季大幅下跌，係因新成屋大樓成交案例移轉減少所致。整體而言，本季房地成交價格較上季下跌。
6. 旗津區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 11 件，較上季增加 1 件，增加幅度為 10%。住宅區素地案件計 4 件，多為向政府機關承購或親友間交易等特殊交易案例，價格較不具代表性。整體而言，本區因成交案例少且多為公共設施保留地或親友間交易等特殊交易案件，漲跌幅不具代表意義。
7. 三民區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 987 件，較上季增加 5 件，增加幅度為 0.51%。住宅區透天住宅案件計 118 件，均價 24.8 萬元/坪，較上季微幅上漲；公寓大廈案件計 353 件，均價 16.4 萬元/坪，較上季下跌，係因新成屋大樓成交案例減少所致。商業區透天住宅案件計 45 件，均價 23.7 萬元/坪，較上季微幅下跌；公寓大廈案件計 314 件，均價 15.8 萬元/坪，較上季大幅上漲，係因鐵路地下化及交通節點改變，致後驛、高醫商圈商業效益再提升所致。整體而言，本季房地成交價格較上季微幅上漲。
8. 左營區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 743 件，較上季增加 51 件，增加幅度為 7.37%，係因新成屋銷售良好，及中古屋自住等剛性需求增加所致。住宅區透天案件計 48 件，均價 27.8 萬元/坪，較上季微幅下跌；公寓大廈案件計 492 件，均價 20.3 萬元/坪，

較上季上漲。商業區公寓大廈案件計 133 件，均價 20.7 萬元/坪，較上季上漲。整體而言，本季房地成交價格較上季上漲。

9. 楠梓區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 799 件，較上季增加 72 件，增加幅度為 9.90%，係因住宅區新成屋大樓成交件數增加所致。住宅區透天住宅案件計 131 件，均價 20.9 萬元/坪，與上季相較持平；公寓大廈案件計 505 件，均價 15.0 萬元/坪，較上季上漲。商業區公寓大廈案件計 67 件，均價 13.8 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上漲。

10. 前鎮區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 643 件，較上季減少 101 件，減少幅度為 13.58%，係因向政府機關承購件數減少所致。住宅區公寓大廈案件計 217 件，均價 19.1 萬元/坪，較上季微幅上漲；透天住宅案件計 71 件，均價 22.5 萬元/坪，與上季相較持平。商業區公寓大廈案件計 90 件，均價 16.1 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上漲。

11. 小港區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 415 件，較上季減少 7 件，減少幅度為 1.66%。住宅區公寓大廈案件計 146 件，均價 11.1 萬元/坪，較上季微幅上漲；透天住宅案件計 78 件，均價 18.1 萬元/坪，較上季上漲。商業區公寓大廈案件計 139 件，均價 13.6 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。

12. 鳳山區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 948 件，較上季減少 81 件，減少幅度為 7.87%。住宅區透天住宅案件計 206 件，均價 21.6 萬元/坪，較上季微幅下跌；公寓大廈案件計 593 件，均價 15.2 萬元/坪，較上季微幅下跌。商業區公寓大廈案件計 42 件，均價 13 萬元/坪，較上季大幅下跌，係因新成屋成交案例減少所致。整體而言，本季房地成交價格較上季下跌。

13. 大樹區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 105 件，較上季減少 8 件，減少幅度為 7.08%。都市土地住宅區透天住宅案件計 10 件，均價 12.6 萬元/坪，較上季大幅下跌，係因成交案例多為社區型透天住宅，單價較低所致。非都市土地透天住宅案件計 18 件，均價 10.9 萬元/坪，較上季大幅下跌，係因成交案例區位、宗地及臨路條件較差所致；農牧用地素地案件計 21 件，均價 6,904 元/坪，較上季大幅下跌，係因成交案例宗地形狀及地勢條件較差所致。整體而言，本季房地成交價格較上季大幅下跌。
14. 鳥松區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 157 件，較上季減少 8 件，減少幅度為 4.85%。都市土地農業區素地案件計 14 件，均價 6.0 萬元/坪，較上季大幅上漲，係因成交案例多鄰近鳳山區重劃農地所致；住宅區透天住宅案件計 47 件，均價 23.1 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案例多為開發區內新成屋移轉所致；公寓大廈案件計 39 件，均價 18.3 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上漲。
15. 仁武區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 503 件，較上季增加 99 件，增加幅度為 24.50%，係因新成屋大樓交屋潮所致。都市土地住宅區素地案件計 36 件，均價 24.2 萬元/坪，較上季大幅上漲，係因成交案例多屬區位較佳之案件；透天住宅案件計 172 件，均價 21.6 萬元/坪，較上季微幅上漲；住宅區及商業區公寓大廈案件計 220 件，均價 16.7 萬元/坪，較上季上漲，係因成交案例多為新成屋大樓所致。整體而言，本季房地成交價格較上季微幅上漲。
16. 大社區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 94 件，較上季減少 7 件，減少幅度為 6.93%。都市土地住宅區素地案件計 15 件，均價 14.9 萬元/坪，較上季大幅上漲，係因成交案例區位條件較佳所

致；透天住宅案件計 25 件，均價 16.8 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案例臨路條件較差所致；住宅區及商業區公寓大廈案件計 16 件，均價 8.3 萬元/坪，較上季大幅下跌，係因成交案例多為中古公寓大樓所致。整體而言，本季房地成交價格較上季微幅下跌。

17. 大寮區：本季對外提供查詢之買賣實價案件共計 419 件，較上季增加 24 件，增加幅度為 6.08%。農業區素地案件計 71 件，均價 3.6 萬元/坪，較上季微幅下跌。住宅區素地案件計 74 件，均價 7.0 萬元/坪，較上季大幅下跌，係因成交案例多屬裡地及區位條件較差所致；透天住宅案件 130 件，均價 17.3 萬元/坪，較上季微幅上漲；公寓大廈案件 59 件，均價 7.4 萬元/坪，較上季微幅下跌。整體而言，本季除透天住宅成交價格微幅上漲外，其餘類型不動產成交價格均呈現下跌之情形。

18. 林園區：本季對外提供查詢之買賣實價案件共計 152 件，較上季減少 19 件，減少幅度為 11.11%。農業區素地案件計 22 件，均價 2.3 萬元/坪，與上季相較持平。住宅區素地案件計 21 件，均價 8.1 萬元/坪，較上季大幅上漲，係因成交案例區位條件較佳所致；透天住宅案件 64 件，均價 12.5 萬元/坪，較上季下跌；公寓大廈案件 24 件，均價 10.7 萬元/坪，較上季大幅上漲，係因新成屋電梯公寓成交案例拉高平均單價所致。整體而言，本季房地成交價格因案例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 464 件，較上季增加 121 件，增加幅度為 35.28%，係因多筆協議價購成交件數所致。都市土地住宅區素地案件計 29 件，均價 19.9 萬元/坪，較上季大幅上漲，係因成交案例臨路條件較佳所致；透天住宅案件計 73 件，均價 20.0 萬元/坪，較上季下跌；商業區大廈案件計 45 件，

均價 17.4 萬元/坪，較上季微幅上漲。非都市土地透天住宅案件計 16 件，均價 12.3 萬元/坪，較上季大幅下跌，係因新成屋成交案例大幅減少所致；農牧用地素地案件計 25 件，均價 1.4 萬元/坪，較上季大幅下跌，係因成交案例區位條件較差所致。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 725 件，較上季增加 594 件，增加幅度為 453.44%，係因新市鎮一期開發區內新成屋大樓預售移轉件數增加所致。都市土地住宅區透天住宅案件計 32 件，均價 24 萬元/坪，較上季大幅上漲，係因新成屋成交案例增加所致；公寓大廈案件計 27 件，均價 15.1 萬元/坪，較上季微幅下跌；商業區大廈案件計 582 件，均價 15 萬元/坪，較上季大幅上漲，係因成交案例皆屬新市鎮一期開發區新成屋大樓移轉所致。非都市土地農牧用地素地案件計 11 件，均價 2.4 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上漲。

21. 燕巢區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 84 件，較上季減少 6 件，減少幅度為 6.67%。都市土地住宅區透天住宅案件計 20 件，均價 13.5 萬元/坪，較上季微幅下跌。非都市土地農牧用地素地案件計 18 件，均價 1.2 萬元/坪，較上季大幅上漲，係因成交案例多鄰近角宿工業區區位條件較佳所致。整體而言，本季房地成交價格因案例屬性差異，呈現漲跌互見情形。

22. 永安區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 23 件，較上季減少 12 件，減少幅度為 34.29%，係因非都市土地農牧用地素地成交件數減少所致。非都市土地建築用地素地案件計 5 件，均價 4.7 萬元/坪，較上季大幅上漲，係因成交案例臨路條件較佳所致；透天住宅案件計 5 件，均價 8.2 萬元/坪，較上季微幅上漲；養殖用地

素地案件計 10 件，均價 4,037 元/坪，較上季大幅下跌，係因成交案例多屬持分移轉所致。整體而言，本區因交易量體少，漲跌幅不具代表意義。

23. 彌陀區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 29 件，較上季減少 2 件，減少幅度為 6.45%。都市土地住宅區素地案件計 13 件，均價 6.4 萬元/坪，較上季大幅上漲，係因成交案例區位條件較佳所致；透天住宅案件計 3 件，均價 13.3 萬元/坪，較上季大幅下跌，係因市中心新成屋前已完銷，成交案例多為中古屋所致。整體而言，本區因交易量體少，漲跌幅不具代表意義。

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 1 件，增加幅度為 1.39%。都市土地住宅區透天住宅案件計 8 件，均價 12.5 萬元/坪，較上季上漲。非都市土地農牧用地素地案件計 7 件，均價 2.5 萬元/坪，較上季大幅上漲，係因成交案例臨路條件較佳所致；建築用地素地案件計 9 件，均價 6.2 萬元/坪，較上季大幅下跌，係因成交案例區位及臨路條件較差所致；透天住宅案件計 33 件，均價 9.3 萬元/坪，較上季大幅下跌，係因成交案例臨路及屋齡條件較差所致。整體而言，本季房地成交價格較上季微幅上漲。

25. 路竹區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 162 件，較上季減少 15 件，減少幅度為 8.47%。都市土地住宅區素地案件計 34 件，均價 7.3 萬元/坪，較上季大幅下跌，係因成交案例區位條件較差所致；透天住宅案件計 40 件，均價 16.0 萬元/坪，與上季相較持平。非都市土地農牧用地素地案件計 29 件，均價 9,433 元/坪，較上季大幅下跌，係因成交案例臨路條件較差所致。整體而言，本季房地成交價格較上季下跌。

26. 湖內區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 75 件，減少 24 件，減少幅度為 24.24%，係因上季親友間持分交易件數較多所致。都市土地住宅區素地案件計 12 件，均價 10.7 萬元/坪，較上季上漲；透天住宅案件計 17 件，均價 12.3 萬元/坪，較上季微幅上漲。非都市土地透天住宅案件計 9 件，均價 9.9 萬元/坪，較上季下跌。整體而言，本季房地成交價格較上季微幅上漲。
27. 阿蓮區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 93 件，較上季增加 24 件，增加幅度為 34.78%，係因非都市土地農牧用地成交件數增加所致。都市土地住宅區素地案件計 6 件，均價 7.4 萬元/坪，較上季大幅下跌，係因上季成交案例中有多件屬民眾占用寺廟土地讓售單價較高所致；透天住宅案件計 10 件，均價 11.8 萬元/坪，較上季微幅下跌。非都市土地農牧用地素地案件計 43 件，均價 1.2 萬元/坪，較上季上漲。整體而言，本季房地成交價格較上季微幅下跌。
28. 茄萣區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 23 件，較上季減少 10 件，減少幅度為 30.30%，係因新成屋成交件數減少所致。都市土地住宅區素地案件計 6 件，均價 4.5 萬元/坪，較上季大幅下跌，係因成交案例區位條件較差所致；透天住宅案件計 6 件，均價 9.3 萬元/坪，較上季微幅下跌；大廈案件計 4 件，均價 4.6 萬元/坪，較上季下跌。整體而言，本季房地成交價格較上季下跌。
29. 田寮區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 33 件，較上季增加 7 件，增加幅度為 26.92%，係因非都市土地農牧用地成交件數增加所致。非都市土地農牧用地素地案件計 23 件，均價 2,375 元/坪，較上季大幅上漲，係因成交案例區位條件較佳所致。整體而言，本區因受限於山區特殊地形影響，交易量體少且案例區位分散地價差異頗大，漲跌幅不具代表意義。

30. 旗山區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 72 件，較上季減少 8 件，減少幅度為 10.00%。都市土地住宅區透天住宅案件計 13 件，均價 9.3 萬元/坪，較上季大幅下跌，係因成交案例多位處巷弄間，臨路條件較差所致。非都市土地透天住宅案件計 12 件，均價 8.4 萬元/坪，較上季大幅上漲，係因成交案例區位條件較佳所致；農牧用地素地案件計 17 件，均價 4,470 元/坪，較上季大幅下跌，係因部分成交案例鄰近河川範圍，地勢及區位條件較差所致。整體而言，本季房地成交價格較上季下跌。
31. 內門區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 17 件，較上季減少 5 件，減少幅度為 22.7%。非都市土地透天住宅案件計 1 件，因交易量體少，不具代表意義；農牧用地素地案件計 13 件，均價 2,019 元/坪，較上季微幅下跌，係因成交案例區位條件較差所致。整體而言，本季房地成交價格較上季微幅下跌。
32. 杉林區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 24 件，較上季減少 6 件，減少幅度為 20%。非都市土地建築用地素地案件計 4 件，均價 1.6 萬元/坪，因交易量體少，不具代表意義；農牧用地素地案件計 20 件，均價 3,048 元/坪，較上季大幅上漲，係因成交案例區位條件較佳所致。整體而言，本季房地成交價格較上季上漲。
33. 甲仙區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 11 件，較上季減少 5 件，減少幅度為 31.3%。都市土地住宅區素地案件計 4 件，均價 1.0 萬元/坪。非都市土地農牧用地素地案件計 2 件，均價 1,465 元/坪。整體而言，本季因交易量體少，漲跌幅不具代表意義。
34. 那瑪夏區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 4 件，較上季增加 2 件。整體而言，本季因交易量體少，漲跌幅不具代表意義。
35. 美濃區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 92 件，較上季增加 7 件，增加幅度為 8.2%。都市土地住宅區透天住宅案件計 18 件，均

價 14.1 萬元/坪，較上季上漲。非都市土地建築用地素地案件計 11 件，均價 2 萬元/坪，較上季上漲；農牧用地素地案件計 35 件，均價 8,122 元/坪，與上季相較持平。整體而言，本季房地成交價格較上季上漲。

36. 六龜區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 92 件，較上季增加 58 件，增加幅度為 170.6%，係因台 27 線沿線拓寬工程協議價購件數增加所致。非都市土地建築用地素地案件計 3 件，因交易量體少，不具代表意義；農牧用地素地案件計 25 件，均價 3,479 元/坪，較上季大幅上漲，係因成交案例區位及臨路條件較佳所致。整體而言，本季房地成交價格較上季上漲。
37. 茂林區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 3 件，較上季增加 2 件。整體而言，本季因交易量體少，漲跌幅不具代表意義。
38. 桃源區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 7 件，較上季增加 2 件。整體而言，本季因交易量體少，漲跌幅不具代表意義。