

高雄市 108 年第 3 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 9,121 件，較上季減少 2,045 件，減少幅度為 18.31%，與去年同期(107 年第 3 季)相較增加 521 件，增加幅度為 6.06%。本季成交件數與上季相較因觀望保守氣氛濃厚致有減緩，但相較去年同季不動產市場交易情形，仍是呈現增溫趨勢。全市案件中，都市土地案件計 8,353 件佔總件數 91.58%，其中住宅區案件計 5,464 件佔 65.41%、商業區案件計 2,075 件佔 24.84%；另非都市土地案件計 768 件佔總件數 8.42%，其中農牧用地案件計 334 件佔 43.49%、建築用地案件計 304 件佔 39.58%。

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)透天住宅成交件數 590 件，與上季相較減少 58 件，減少幅度為 8.95%，新成屋大廈成交件數 1,619 件，與上季相較減少 684 件，減少幅度為 29.7%，係因鳳山、楠梓、仁武區等住宅大樓成交案例減少所致；又中古屋(5 年以上)透天住宅成交件數 1,294 件，與上季相較減少 196 件，減少幅度為 13.15%，中古屋公寓大廈成交件數 3,105 件，與上季相較減少 547 件，減少幅度為 14.98%。非都市土地農牧用地素地成交件數 325 件，與上季相較減少 62 件，減少幅度為 16.02%；建築用地透天住宅成交件數 134 件，與上季相較減少 42 件，減少幅度為 23.86%，係因燕巢區新成屋及路竹區中古屋成交案例減少所致。

整體而言，無論都市地區新成屋透天住宅及大廈、中古屋透天住宅及公寓大廈成交件數，或是非都市土地農牧用地素地及建築用地透天住宅之交易量受保守氛圍影響，均呈現減少情形。茲將本市各行政區不動產成交件數動態概述如下：

1. 新興區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 175 件，較上季減少 38 件，減少幅度為 17.84%。商業區房地案件計 169 件，較上季減少 35 件，減少幅度為 17.16%，係受捷運美麗島站鄰近地區新成屋大樓成交量趨緩影響。整體而言，本季房地成交件數較上季減少。
2. 苓雅區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 547 件，較上季減少 170 件，減少幅度為 23.71%，係因新成屋整批交屋週期結束，移轉案例減少所致。住宅區房地案件計 243 件，較上季減少 71 件，減少幅度為 22.61%，係因市府周邊、五塊厝地區新成屋成交案例減少所致。商業區房地案件計 296 件，較上季減少 78 件，減少幅度為 20.86%，係受亞洲新灣區內中古屋及新成屋成交量趨緩影響。整體而言，本季房地成交件數較上季大幅減少。
3. 鹽埕區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 78 件，較上季減少 27 件，減少幅度為 25.71%，係因新成屋大樓成交案例減少所致。住宅區房地案件計 11 件，較上季減少 2 件，減少幅度為 15.38%。商業區房地案件計 51 件，較上季減少 11 件，減少幅度為 17.74%。整體而言，本季房地成交件數較上季大幅減少。
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 145 件，減少幅度為 21.77%，係因中古屋大樓成交案例減少所致。住宅區房地案件計 286 件，較上季減少 77 件，減少幅度為 21.21%，係因美術館重劃區中古屋大樓成交案例減少所致。商業區房地案件計 196 件，較上季減少 72 件，減少幅度為 26.87%，係因農 16 區段徵收區及 25 期重劃區中古屋大樓成交案例減少所致。整體而言，本季房地成交件數較上季大幅減少。
5. 前金區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 189 件，較上季增加 64 件，增加幅度為 51.2%，係因新成屋大樓成交案例增加所致。住宅區房地案件計 15 件，較上季增加 3 件，增加幅度為 25%，因交易量

體少，其增減幅度不具代表性。商業區房地案件計 160 件，較上季增加 53 件，增加幅度為 49.53%，係因大立百貨商圈新成屋大樓成交案例增加所致。整體而言，本季房地成交件數較上季大幅增加。

6. 旗津區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 11 件，較上季減少 3 件，減少幅度為 21.43%。住宅區房地案件計 5 件，較上季減少 2 件，減少幅度為 28.57%。整體而言，本季因交易量體少，其增減幅度不具代表性。
7. 三民區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 1035 件，較上季減少 183 件，減少幅度為 15.02%。住宅區房地案件計 584 件，較上季減少 85 件，減少幅度為 12.71%，係因後驛地區中古屋公寓大廈成交案例減少所致。商業區房地案件計 404 件，較上季減少 58 件，減少幅度為 12.55%，係因灣子內地區中古屋公寓大廈成交案例減少所致。整體而言，本季房地成交件數較上季減少。
8. 左營區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 793 件，較上季減少 77 件，減少幅度為 8.85%。住宅區房地案件計 510 件，較上季減少 119 件，減少幅度為 18.92%，係因捷運生態園區站及巨蛋站鄰近地區新建案銷售接近尾聲成交案例減少所致。商業區房地案件計 178 件，較上季減少 3 件，減少幅度為 1.66%。整體而言，本季房地成交件數較上季微幅減少。
9. 楠梓區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 905 件，較上季減少 133 件，減少幅度為 12.81%。住宅區房地案件計 650 件，較上季減少 122 件，減少幅度為 15.8%，係因開發區新成屋大樓成交案例減少所致。商業區房地案件計 123 件，較上季增加 9 件，增加幅度為 7.89%。整體而言，本季房地成交件數較上季減少。

10. 前鎮區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 621 件，較上季減少 361 件，減少幅度為 36.76%，係因本季建物第一次登記後移轉案例減少所致。住宅區房地案件計 370 件，較上季減少 60 件，減少幅度為 13.95%。商業區房地案件計 168 件，較上季減少 80 件，減少幅度為 32.26%，係因三多商圈新成屋成交案例減少所致。整體而言，本季房地成交件數較上季大幅減少。
11. 小港區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 363 件，較上季減少 48 件，減少幅度為 11.68%，係因漢民、桂林地區新成屋成交案例減少所致。住宅區房地案件計 293 件，較上季減少 41 件，減少幅度為 12.28%。商業區房地案件計 54 件，較上季減少 8 件，減少幅度為 12.90%。整體而言，本季房地成交件數較上季減少。
12. 鳳山區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 889 件，較上季減少 286 件，減少幅度為 24.34%，係因上季有多個新建案於保存登記後即辦理買賣移轉登記，致成交案例明顯減少。住宅區房地案件計 783 件，較上季減少 269 件，減少幅度為 25.57%，係因牛稠埔生活圈新建案成交案例減少所致。商業區房地案件計 68 件，較上季減少 6 件，減少幅度為 8.11%。整體而言，本季房地成交件數較上季大幅減少。
13. 大樹區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 102 件，較上季減少 12 件，減少幅度為 10.53%，係因都市房地成交案例減少所致。都市土地住宅區房地案件計 23 件，較上季減少 10 件，減少幅度為 30.30%，係因九曲堂生活圈成交案例減少所致。非都市土地建築用地房地案件計 30 件，較上季增加 3 件，增加幅度為 11.11%。整體而言，本季房地成交件數較上季減少。
14. 鳥松區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 187 件，較上季減少 31 件，減少幅度為 14.22%。都市土地農業區素地案件計 16 件，較上季

減少 4 件，減少幅度為 20.00%，係因曹公新圳週邊重劃農地成交案例減少所致；住宅區透天住宅案件計 64 件，較上季減少 6 件，減少幅度為 8.57%；住宅區及商業區公寓大廈案件計 36 件，較上季減少 23 件，減少幅度為 38.98%，係因新成屋大樓成交案例減少所致。整體而言，本季房地成交件數較上季減少。

15. 仁武區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 397 件，較上季減少 101 件，減少幅度為 20.28%，係因新成屋大樓成交案例減少所致。都市土地住宅區及商業區素地案件計 40 件，與上季相較持平；住宅區透天住宅案件計 236 件，較上季增加 8 件，增加幅度為 3.51%；住宅區及商業區公寓大廈案件計 71 件，較上季減少 101 件，減少幅度為 58.72%，係因霞海自辦重劃區新成屋大樓成交案例持續減少所致。整體而言，本季房地成交件數與上季相較大幅減少。

16. 大社區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 118 件，較上季減少 34 件，減少幅度為 22.37%，係因新成屋成交案例減少所致。都市土地農業區素地案件計 28 件，較上季增加 6 件，增加幅度為 27.27%，係因國道 10 號沿線周邊成交案例增加所致；住宅區透天住宅案件計 29 件，較上季減少 14 件，減少幅度為 32.56%，係因三民路及中正路沿線新成屋成交案例減少所致；住宅區及商業區公寓大廈案件計 23 件，較上季減少 12 件，減少幅度為 34.29%，係因翠屏路周邊成交案例減少所致。整體而言，本季房地成交件數較上季大幅減少。

17. 大寮區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 402 件，較上季減少 139 件，減少幅度為 25.69%，係因民俗節氣因素成交量縮減所致。都市土地農業區素地案件計 97 件，較上季減少 23 件，減少幅度為 19.17%；住宅區素地案件計 58 件，較上季減少 25 件，減少

幅度為 30.12%，係因上季有多筆界址糾紛移轉及琉球地區建商收購土地持分所致；透天住宅案件計 133 件，較上季減少 11 件，減少幅度為 7.64%；公寓大廈案件計 58 件，較上季減少 47 件，減少幅度為 44.76%，係因琉球地區新成屋成交案例減少所致。整體而言，本季房地成交件數較上季大幅減少。

18. 林園區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 172 件，較上季增加 2 件，增加幅度為 1.18%。都市土地農業區素地案件計 18 件，較上季減少 4 件，減少幅度為 18.18%；住宅區素地案件計 26 件，較上季增加 1 件，增加幅度為 4.0%；透天住宅案件計 56 件，較上季減少 26 件，減少幅度為 31.71%，係因龔厝社區新成屋成交案例減少所致；公寓大廈案件 39 件，較上季增加 25 件，增加幅度為 178.57%，係因溪洲地區新成屋成交案例增加所致。整體而言，本季房地成交件數與上季相較持平。

19. 岡山區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 275 件，較上季減少 134 件，減少幅度為 32.76%，係因新成屋及建地成交案例減少所致。都市土地住宅區素地案件計 27 件，較上季減少 21 件，減少幅度為 43.75%，係受後驛地區建商取得土地案例影響所致；透天住宅案件計 56 件，較上季減少 25 件，減少幅度為 30.86%，係受忠誠街附近新成屋去化餘屋影響所致。非都市土地建築用地素地案件計 16 件，較上季減少 6 件，減少幅度為 27.27%，係受鹽埔路附近建商取得土地案例影響所致。整體而言，本季房地成交件數較上季大幅減少。

20. 橋頭區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 275 件，較上季減少 170 件，減少幅度為 38.2%，係因新成屋成交案例減少所致。都市土地住宅區透天案件計 30 件，較上季減少 52 件，減少幅度為 63.41%，係因仕隆國小附近新成屋成交案例減少所致；大廈案

件計 96 件，較上季減少 14 件，減少幅度為 12.73%；商業區大廈案件計 47 件，較上季減少 126 件，減少幅度為 72.83%，係因捷運青埔站附近新成屋大樓成交案例減少所致。非都市土地建築用地素地案件計 20 件，較上季增加 11 件，增加幅度為 122.22%，係受甲圍社區建商取得土地案例影響所致。整體而言，本季房地成交件數較上季大幅減少。

21. 燕巢區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 109 件，較上季減少 46 件，減少幅度為 29.68%，係因新成屋成交案例減少所致。都市土地住宅區房地案件計 40 件，與上季相較持平。非都市土地建築用地透天住宅案件計 9 件，較上季減少 29 件，減少幅度為 76.32%，係因義守大學醫學院南側新成屋成交案例減少所致。整體而言，本季房地成交件數較上季大幅減少。

22. 永安區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 27 件，較上季增加 1 件，增加幅度為 3.85%。非都市土地建築用地房地案件計 10 件，較上季減少 2 件，減少幅度為 16.67%；農牧用地素地案件計 11 件，較上季增加 1 件，增加幅度為 10%。整體而言，本季因交易量體少，其增減幅度不具代表性。

23. 彌陀區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 21 件，與上季相較持平。都市土地住宅區房地案件計 14 件，較上季增加 5 件，增加幅度為 55.56%，係受台 17 線附近建商取得土地案例影響所致。非都市土地房地案件計 4 件，較上季減少 4 件，減少幅度為 50%，係因文安及舊港社區成交案例減少所致。整體而言，本季因交易量體少，其增減幅度不具代表性。

24. 梓官區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 108 件，較上季增加 13 件，增加幅度為 13.68%。都市土地住宅區房地案件計 44 件，較上季增加 12 件，增加幅度為 37.5%，係受梓平公園及中崙社區附

近建商取得土地案例影響所致。非都市土地農牧用地素地案件計 18 件，較上季增加 2 件，增加幅度為 12.5%。整體而言，本季房地成交件數較上季增加。

25. 路竹區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 160 件，減少 38 件，減少幅度為 19.19%。都市土地住宅區房地案件計 81 件，較上季減少 3 件，減少幅度為 3.57%。非都市土地房地案件計 48 件，與上季相較持平。整體而言，本季房地成交件數較上季減少。
26. 湖內區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 109 件，增加 5 件，增加幅度為 4.81%。都市土地住宅區房地案件計 61 件，較上季增加 4 件，增加幅度為 7.02%。非都市土地房地案件計 24 件，較上季增加 3 件，增加幅度為 14.29%。整體而言，本季房地成交件數較上季微幅增加。
27. 阿蓮區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 87 件，較上季增加 5 件，增加幅度為 6.10%。都市土地房地案件計 28 件，較上季增加 2 件，增加幅度為 7.69%。非都市土地房地案件計 50 件，較上季增加 1 件，增加幅度 2.04%。整體而言，本季房地成交件數較上季微幅增加。
28. 茄萣區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 47 件，較上季增加 12 件，增加幅度為 34.29%，係因本季新成屋成交案例增加所致。都市土地住宅區房地案件計 39 件，較上季增加 13 件，增加幅度為 50%，係因零星素地成交案例增加所致。整體而言，本季房地成交件數較上季大幅增加。
29. 田寮區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 32 件，較上季增加 1 件，增加幅度為 3.23%。非都市土地農牧用地素地案件計 24 件，較上季增加 3 件，增加幅度 14.29%。整體而言，本區受限於山區特殊地形影響，交易量體少，其增減幅度不具代表性。

30. 旗山區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 94 件，較上季減少 10 件，減少幅度為 9.62%。都市土地住宅區房地案件計 24 件，較上季減少 6 件，減少幅度為 20.00%。非都市土地農牧用地素地案件計 17 件，較上季減少 12 件，減少幅度為 41.38%，係因鄉村聚落成交案例減少所致。整體而言，本季房地成交件數較上季微幅減少。
31. 內門區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 30 件，較上季減少 9 件，減少幅度為 23.08%，係因農牧用地及建築用地素地成交案例減少所致。非都市土地農牧用地素地案件計 24 件，較上季減少 5 件，減少幅度為 17.24%。整體而言，本季因交易量體少，其增減幅度不具代表意義。
32. 杉林區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 37 件，較上季減少 5 件，減少幅度為 11.9%。非都市土地農牧用地素地案件計 33 件，較上季減少 1 件，減少幅度為 2.94%。整體而言，本季房地成交件數較上季減少。
33. 甲仙區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 5 件，較上季減少 9 件，減少幅度為 64.29%，係因都市土地住宅區成交案例減少所致。整體而言，本季因交易量體少，其增減幅度不具代表意義。
34. 那瑪夏區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 3 件，較上季減少 6 件，減少幅度為 66.67%，係受協議價購案例影響所致。整體而言，本季因交易量體少，其增減幅度不具代表性。
35. 美濃區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 106 件，較上季增加 16 件，增加幅度為 17.78%。都市土地住宅區素地案件計 8 件，較上季減少 5 件，減少幅度為 38.46%，係受建商取得土地成交案例影響所致；住宅區透天住宅案件計 19 件，較上季增加 3 件，增加幅度為 18.75%。非都市土地建築用地素地案件計 8 件，較上季

減少 8 件，減少幅度為 50%，係因鄰近鄉村聚落成交案例減少所致；農牧用地素地案件計 38 件，較上季增加 6 件，增加幅度為 18.75%。整體而言，本季房地成交件數較上季增加。

36. 六龜區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 82 件，較上季增加 52 件，增加幅度為 173.33%，係受協議價購案例影響所致。非都市土地農牧用地素地案件計 13 件，較上季減少 9 件，減少幅度為 40.91%，係因區域性農地買賣受當地供需情形影響所致；其他用地素地案件計 63 件，較上季增加 60 件，係受台 27 線沿線協議價購案例影響所致。整體而言，本季土地成交件數較上季大幅增加。

37. 茂林區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 1 件，較上季減少 1 件。整體而言，本季因交易量體少，其增減幅度不具代表性。

38. 桃源區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 5 件，較上季減少 3 件。整體而言，本季因交易量體少，其增減幅度不具代表性。