

高雄市 106 年第 2 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 9,471 件，較上季增加 1,682 件，增加幅度為 21.59%，與去年同期(105 年第 2 季)相較增加 1,394 件，增加幅度為 17.26%。因本季交易日數較上季多，且五大行庫平均利率持續微幅調降，故本季與上季交易量相較大幅增加，又房地合一稅制實施至今，其交易市場觀望態勢稍有減緩，加上賣方價格盤整修正略有鬆動現象，故移轉件數較去年同期亦大幅增加。全市案件中，屬都市土地案件計 8,662 件佔總件數 91.46%，其中住宅區案件計 5,753 件佔 66.42%、商業區案件計 2,116 件佔 24.43%；另屬非都市土地件數計 809 件佔總件數 8.54%，其中農牧用地案件計 380 件佔 46.97%、建築用地案件計 361 件佔 44.62%。

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 19.8 萬元/坪，與上季相較微幅下跌，新成屋大廈均價 21.3 萬元/坪，與上季相較持平，中古屋(5 年以上)透天住宅均價 18.2 萬元/坪，與上季相較微幅下跌，中古屋公寓大廈均價 13.7 萬元/坪，與上季相較微幅上漲；非都市土地農牧用地均價 6,914 元/坪，與上季相較微幅下跌，建築用地透天住宅均價 12.3 萬元/坪，與上季相較大幅上漲。

整體而言，都市地區除中古屋公寓大廈與上季相較呈現微幅上漲外，其餘無論新成屋及中古屋透天住宅成交價格與上季相較皆呈現持平或微幅下跌情形，雖不動產市場量能明顯增強，然而整體環境仍存保守觀望氛圍，故反應在目前成交價格上相對平穩。另非都市土地農牧用地與上季相較呈現微幅下跌，而建築用地透天住宅則大幅上漲，係因本季成交案件部分屋齡較新，或多屬近鄰聚落、臨街條件較佳所致。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 171 件，較上季減少 3 件，減少幅度為 1.72%。商業區透天住宅案件計 18 件，均價 27.9 萬元/坪，較上季大幅下跌，係因本季區位條件較差且屋齡較久之中古屋交易件數比例增加所致；公寓大廈案件計 123 件，均價 17.3 萬元/坪，較上季下跌，係因新成屋銷售減緩，低價公寓交易量增，致平均單價降低。整體而言，本季房地成交價格較上季下跌。
2. 苓雅區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 530 件，較上季增加 102 件，增加幅度為 23.83%，係受輕軌、亞灣區等公共建設議題持續發酵，買方需求回升影響。住宅區透天住宅案件計 50 件，均價 26.2 萬元/坪，較上季微幅上漲；公寓大廈案件計 170 件，均價 19.2 萬元/坪，亦較上季微幅上漲，係因新成屋交易量增，致平均單價提高。商業區公寓大廈案件計 190 件，均價 18.5 萬元/坪，較上季微幅上漲，係因三多商圈及亞灣區鄰近地區交易轉趨熱絡，帶動成交行情所致。整體而言，本季房地成交價格較上季微幅上漲。
3. 鹽埕區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 68 件，較上季增加 12 件，增加幅度為 21.43%，係因本季捷運沿線周邊住宅大樓新成屋交易件數增加所致。住宅區公寓大廈案件計 7 件，均價 11 萬元/坪，較上季微幅下跌；商業區公寓大廈案件計 28 件，均價 20.4 元/坪，較上季大幅上漲，係因新建案銷售移轉，拉高平均價格所致。整體而言，本季房地成交價格較上季微幅上漲。
4. 鼓山區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 680 件，較上季增加 196 件，增加幅度為 40.5%，係因本季美術館園區住宅大樓新成屋移轉件數增加所致。住宅區公寓大廈案件計 339 件，均價 22.3 萬元/坪，較上季微幅下跌；透天住宅案件計 50 件，均價 25.2 萬

元/坪，較上季大幅下跌，係因本季大多成交於單價較低之中古屋，拉低平均單價所致。商業區公寓大廈案件計 238 件，均價 22.7 元/坪，較上季下跌。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 150 件，較上季增加 42 件，增加幅度為 38.89%，係因本季住宅大樓新成屋交易件數增加所致。住宅區公寓大廈案件計 6 件，均價 13.1 萬元/坪，較上季大幅下跌，主要係因交易案件多為屋齡較久之低單價公寓大廈，拉低平均單價所致；商業區公寓大廈案件計 104 件，均價 18.6 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。
6. 旗津區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 50 件，較上季增加 31 件，增加幅度為 163.16%，係因本季向政府機關承購案件增加所致。住宅區透天住宅案件計 6 件，均價 14.6 萬元/坪，較上季大幅上漲，係因本季成交為單價較高之中古屋，拉高平均單價所致，素地案件計 28 件，均價為 4.2 萬元/坪，因多為向政府機關承購案件，價格不具代表意義。整體而言，本季因成交案例多為向政府承購買賣及公共設施保留地移轉等特殊交易，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 978 件，較上季增加 58 件，增加幅度為 6.3%。住宅區透天住宅案件計 103 件，均價 25.7 萬元/坪，較上季上漲，係因交易多為臨路且區位較佳之案件所致；公寓大廈案件計 423 件，均價 16.5 萬元/坪，較上季微幅下跌。商業區透天住宅案件計 41 件，均價 23.3 萬元/坪，較上季下跌，係因交易多為商效較低區位且以住家型態為主之案件；公寓大廈案件計 272 件，均價 14.3 萬元/坪，較上季下跌，主要係因交易多為屋齡較久之中古住宅大樓，而新成屋成交案件減少所

致。整體而言，本季房地價格較上季下跌。

8. 左營區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 649 件，較上季增加 103 件，增加幅度為 18.86%，係因住宅大樓新建案移轉增加所致。住宅區透天住宅案件計 56 件，均價 26.6 萬元/坪，較上季微幅下跌；公寓大廈案件計 390 件，均價 19.2 萬元/坪，較上季微幅上漲；商業區公寓大廈案件計 131 件，均價 19.8 萬元/坪，較上季微幅下跌。整體而言，本季房地成交價格與上季持平。
9. 楠梓區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 939 件，較上季增加 249 件，增加幅度為 36.09%，係因新建案移轉增加所致。住宅區透天住宅案件計 138 件，均價 18.6 萬元/坪，與上季持平；公寓大廈案件計 451 件，均價 14.8 萬元/坪，較上季上漲，係因交易多屬楠梓火車站鄰近區域住宅大樓新建案，交易價格較高所致。商業區公寓大廈案件計 220 件，均價 16.4 萬元/坪，較上季上漲，係因高大特區新建案持續銷售，拉高平均價格所致。整體而言，本季房地成交價格較上季上漲。
10. 前鎮區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 647 件，較上季增加 106 件，增加幅度為 19.59%。住宅區公寓大廈案件計 196 件，均價 16.2 萬元/坪，較上季微幅下跌；透天住宅案件計 68 件，均價 20.1 萬元/坪，較上季大幅下跌，係因本季成交案件多為臨路條件較差之中古屋所致。商業區公寓大廈案件計 85 件，均價 17.4 萬元/坪，較上季微幅下跌；透天住宅案件計 16 件，均價 13.8 萬元/坪，較上季大幅下跌，係因本季成交案件多為區位條件較差且較無商業行為之中古屋。整體而言，本季房地成交價格較上季微幅下跌。
11. 小港區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 380 件，較上季增加 14 件，增加幅度為 3.83%。住宅區透天住宅案件計 88 件，均價

15.7 萬元/坪，較上季下跌，係因本季成交案件多為非臨路之中古屋所致；公寓大廈案件計 185 件，均價 11.7 萬元/坪，與上季持平。整體而言，本季房地成交價格較上季微幅下跌。

12. 鳳山區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 1,256 件，較上季增加 344 件，增加幅度為 37.72%，係因新成屋移轉件數增加所致。住宅區透天住宅案件計 216 件，均價 20.1 萬元/坪，與上季相較持平；公寓大廈案件計 776 件，均價 15.9 元/坪，較上季上漲。商業區公寓大廈計 77 件，均價 16.2 元/坪，較上季上漲。整體而言，本季房地成交價格較上季上漲。
13. 大樹區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 90 件，較上季增加 12 件，增加幅度為 15.38%，係因本季親友間交易案件較多所致。非都市土地透天住宅案件計 18 件，均價 14.6 萬元/坪，較上季大幅上漲，係因交易標的多鄰近聚落、區位條件較佳所致；農牧用地案件計 19 件，均價 7,508 元/坪，較上季大幅下跌，係因交易標的多屬臨路條件較差、價格較低之案件。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。
14. 鳥松區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 161 件，較上季增加 20 件，增加幅度為 14.18%。都市土地農業區素地案件計 21 件，均價 5.7 萬元/坪，較上季大幅上漲，係因本季成交案件大都為重劃農地移轉所致；住宅區透天住宅案件計 51 件，均價 22.3 萬元/坪，較上季大幅上漲，主要為新成屋移轉且其區位條件較佳所致；住宅區公寓大廈案件計 39 件，均價 17.2 萬元/坪，較上季大幅上漲，係因臨澄清湖第一排之高價大樓移轉增加所致。整體而言，本季房地成交價格較上季大幅上漲。
15. 仁武區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 443 件，較上季增加 121 件，增加幅度為 37.58%，係因新推建案交易量增加所致。都

市土地住宅區素地案件計 43 件，均價 19.8 萬元/坪，較上季大幅上漲，係因本季交易標的多為重劃區土地；透天住宅案件計 203 件，均價 20.1 萬元/坪，較上季微幅下跌；住宅區及商業區公寓大廈案件計 123 件，均價 16.7 萬元/坪，較上季微幅上漲。整體而言，本季土地成交價格較上季上漲，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 177 件，較上季增加 64 件，增加幅度為 56.64%，係因新建案成交移轉件數增加所致。都市土地住宅區素地案件計 10 件，均價 12.7 萬元/坪，較上季大幅上漲，因成交案例區位條件較佳；透天住宅案件計 46 件，均價 16.7 萬元/坪，較上季微幅下跌；住宅區及商業區公寓大廈案件計 53 件，均價 15.1 萬元/坪，較上季大幅上漲，係因成交案例多為新建大樓成交價格較高。整體而言，本季房地成交價格與上季相較上漲。
17. 大寮區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 361 件，較上季減少 19 件，減少幅度為 5%。都市土地住宅區素地案件計 47 件，均價 10.7 萬元/坪，較上季大幅上漲，係因本季有多筆土地位於區位佳及主要道路旁，拉高均價所致；透天住宅案件計 121 件，均價 13.7 萬元/坪，較上季微幅下跌；公寓大廈案件計 68 件，均價 7.3 萬元/坪，較上季上漲。農業區素地案件計 80 件，均價 3.5 萬元/坪，較上季大幅下跌，係因本季交易標的多屬區位條件較差之交易案例。整體而言，本季土地及房地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 200 件，較上季增加 40 件，增加幅度為 25%，係受本季新成屋交易量增加所致。都市土地住宅區素地案件計 33 件，均價 4.2 萬元/坪，較上季大幅

下跌，係因本季多屬市中心外圍區位條件較差之交易案例所致；透天住宅案件計 91 件，均價 12.6 萬元/坪，較上季上漲；公寓大廈案件計 23 件，均價 5.3 萬元/坪，較上季微幅上漲。農業區素地案件計 22 件，均價 2 萬元/坪，較上季大幅上漲，係因上季多屬價格較低之裡地交易案例為主所致。整體而言，本季房地價格較上季上漲，土地因標的屬性不同呈現漲跌互見。

19. 岡山區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 297 件，較上季增加 16 件，增加幅度為 5.69%。都市土地住宅區素地案件計 28 件，均價 18.9 萬元/坪，較上季大幅上漲，係因成交案件多為市中心區位及臨路條件較佳土地所致；透天住宅案件計 72 件，均價 17.4 萬元/坪，較上季微幅下跌；公寓大廈案件計 57 件，均價 9.4 萬元/坪，較上季微幅上漲。非都市土地農牧用地土地案件計 26 件，均價 2.0 萬元/坪，與上季持平。整體而言，本季房地成交價格較上季微幅上漲。
20. 橋頭區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 140 件，較上季增加 24 件，增加幅度為 20.69%，係因新推建案交易熱絡所致。都市土地住宅區透天住宅案件計 68 件，均價 20.1 萬元/坪，較上季微幅上漲；大廈案件計 22 件，均價 16.5 萬元/坪，較上季大幅上漲，係受開發區新成屋成交案件增加影響所致。非都市土地農牧用地土地案件計 11 件，均價 2.4 萬元/坪，較上季大幅下跌，係上季成交案例多鄰近聚落且臨路條件較佳所致。整體而言，本季房地成交價格較上季微幅上漲。
21. 燕巢區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 80 件，較上季減少 1 件，減少幅度為 1.23%。都市土地住宅區透天住宅案件計 19 件，均價 13.1 萬元/坪，較上季微幅下跌。非都市土地透天住宅

案件計 13 件，均價 15.2 萬元/坪，較上季大幅上漲，係因新成屋成交案件大幅增加所致；農牧用地土地案件計 11 件，均價 7,117 元/坪，較上季大幅下跌，係因成交案例區位及臨路條件不佳所致。整體而言，本季房地成交價格較上季微幅下跌。

22. 永安區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 19 件，較上季未有增減。非都市土地透天住宅案件計 4 件，均價 8.4 萬元/坪，較上季大幅上漲，係因成交案件多鄰近主要道路旁，區位及交通條件較佳所致；農牧用地土地案件計 10 件，均價 1.1 萬元/坪，較上季下跌。整體而言，本季因交易案件少，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 21 件，較上季減少 1 件，減少幅度為 4.55%。都市土地住宅區透天住宅案件計 4 件，均價 12.6 萬元/坪，較上季大幅上漲，係受屋齡條件較佳之成交案件增加影響所致；非都市土地農牧用地土地案件計 3 件，均價 9,012 元/坪，較上季下跌。整體而言，本季因交易案件少，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 76 件，較上季增加 15 件，增加幅度為 24.59%，係因中古屋成交案件增加所致。都市土地住宅區透天住宅案件計 10 件，均價 14.2 萬元/坪，較上季微幅下跌。非都市土地透天住宅案件計 28 件，均價 8.9 萬元/坪，較上季微幅上漲；農牧用地土地案件計 14 件，均價 1.7 萬元/坪，較上季大幅上漲，係因成交案例臨路條件較佳所致。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 138 件，較上季減少 39 件，減少幅度為 22.03%，係受住宅區素地移轉件數縮減所致。都市土地住宅區透天住宅案件計 30 件，均價 14.9 萬元/坪，

較上季微幅下跌。非都市土地透天住宅案件計 20 件，均價 15.9 萬元/坪，較上季大幅上漲，係因多為新成屋交易所致；農牧用地土地案件計 37 件，均價 1.2 萬元/坪，較上季微幅上漲。整體而言，本季房地成交價格與上季相較持平。

26. 湖內區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 150 件，較上季增加 41 件，增加幅度為 37.61%，係因本季的新建案交易件數較多。都市土地住宅區素地案件計 17 件，均價 5.8 萬元/坪，較上季大幅下跌，係因多筆交易位於裡地所致；住宅區透天住宅案件計 55 件，均價 12.4 萬元/坪，較上季微幅上漲；農業區土地案件計 16 件，均價 1.0 萬元/坪，較上季大幅下跌，係因交易大多位於裡地較低價之農地所致。整體而言，本季房地成交價格較上季下跌。

27. 阿蓮區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 91 件，較上季增加 23 件，增加幅度為 33.82%，係因非都市土地農牧用地及其他用地交易量增加所致。都市土地住宅區透天住宅案件計 7 件，均價 13.4 萬元/坪，較上季大幅上漲，係因交易案件屋齡條件較佳所致。非都市土地建築用地案件計 10 件，均價 4.2 萬元/坪，較上季大幅下跌，係因交易案件大多屬區位條件較差者所致；農牧用地土地案件計 42 件，均價 1.2 萬元/坪，價格較上季微幅上漲。整體而言，本季土地及房地成交價格較上季微幅上漲。

28. 茄萣區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 150 件，較上季增加 31 件，增加幅度為 26.05%，係受大量協議價購案件移轉所致。都市土地住宅區素地案件計 14 件，均價 5.6 萬元/坪，較上季微幅下跌；透天住宅案件計 20 件，均價 9 萬元/坪，較上季大幅下跌，係因本季新成屋交易數量減少所致；大廈案件計 8 件，均價 3.8 萬元/坪，較上季下跌。整體而言，本季土地及房地

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 18 件，較上季減少 11 件，減少幅度為 37.93%，係受協議價購及農地交易件數減少所致。非都市土地農牧用地土地案件計 11 件，均價 2,270 元/坪，較上季微幅上漲；建築用地土地案件計 4 件，均價 1.3 萬元/坪，因交易量少，不具代表意義。整體而言，本區因受限於山區特殊地形影響，地價差異頗大，本季土地成交價格較上季微幅上漲。
30. 旗山區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 112 件，較上季增加 49 件，增加幅度為 77.78%，係因新推建案及中古透天住宅、農業用地交易量增加所致。都市土地透天住宅案件計 13 件，均價 10.2 萬元/坪，較上季大幅上漲，係因多筆交易位於主要道路及條件較佳區位所致。非都市土地農牧用地土地案件計 29 件，均價 3,601 元/坪，較上季大幅下跌，係受山坡地保育區較低價之農地交易案例影響所致；透天住宅案件計 32 件，均價 9.0 萬元/坪，較上季大幅上漲，係受區位條件較佳交易案例影響所致。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 32 件，較上季增加 3 件，增加幅度為 10.3%。非都市土地農牧用地土地案件計 27 件，均價 2,450 元/坪，較上季大幅上漲，係因交易案例多為區位條件較佳農地所致。整體而言，本季土地成交價格與上季相較呈大幅上漲情形。
32. 杉林區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 58 件，較上季增加 33 件，增加幅度為 132%，係因解除林班地及其周圍土地交易增多所致。非都市土地建築用地土地案件計 12 件，均價 8,925 元/坪；農

牧用地土地案件計 43 件，均價 2,124 元/坪，較上季大幅下跌，係受交易標的集中於山坡地保育區內較低價之農地影響所致。整體而言，本季土地成交價格與上季相較大幅下跌。

33. 甲仙區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 16 件，較上季增加 4 件。增加幅度為 33.33%，係因都市土地房地成交案例增加所致。都市土地住宅區素地案件計 5 件，均價 3.7 萬元/坪，較上季大幅上漲，係因本季交易案例區位較佳所致；非都市土地農牧用地土地案件計 6 件，均價 6,172 元/坪，較上季大幅上漲，係因多筆交易位處於道路條件較佳地段所致。整體而言，本季土地成交價格與上季相較上漲。
34. 那瑪夏區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 7 件，較上季增加 3 件。非都市土地建築用地土地案件計 1 件，農牧用地土地案件計 2 件，林業用地土地案件計 3 件，因各類用地交易量體少，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 91 件，較上季增加 10 件，增加幅度為 12.35%，係受土地成交件數增加所致。都市土地住宅區透天住宅案件計 9 件，均價 16.2 萬元/坪，較上季大幅上漲，係因交易案例區位條件較佳而價格較高所致。非都市土地建築用地土地案件計 14 件，均價 1.8 萬元/坪，較上季大幅上漲，係因交易案例區位及臨路條件較佳所致；農牧用地土地案件計 45 件，均價均價 9,367 元/坪，較上季大幅上漲，係交易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大幅上漲。
36. 六龜區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 36 件，較上季減少 12 件，減少幅度為 25%，係因農牧用地交易量減少所致。非都市土地建築用地土地案件計 6 件，均價 1.3 萬元/坪，與上季相較持平；

農牧用地土地案件計 8 件，均價 3,139 元/坪，較上季上漲，其他用地土地案件計 17 件，皆為台 27 甲沿線道路協議價購案件。整體而言，本季土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 1 件(林業用地)，較上季減少 2 件，減少幅度為 66.66%，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 8 件，較上季增加 4 件，增加幅度為 100%，係因協議價購及親友間交易案件增加所致。本季因交易量體少，不具代表意義。勤和往復興部分道路因大雨被沖毀，梅山段以北仍尚未通車。整體而言，一般成交案件樣本數少，交易行情仍需觀察。