



2023-2024年 高雄房市回顧與展望

分享者：壹蘋新聞網地產中心總監葉家銘

葉家銘簡介

- 學歷：國立屏東大學不動產經營學系碩士
- 經歷：
 - 區勢出版社負責人
 - 民眾日報編輯
 - 蘋果日報地產中心記者 2012年~2022年9月
 - 壹蘋新聞網地產中心記者.總監2022年~至今
 - 512news房市觀測站





分享内容

壹：2023年
高雄房市回顧

貳：2024年
高雄房市展望

壹：2023年高雄房市回顧



六都會區近六年建物買賣移轉棟數變化

永慶房產集團

西元年	建物買賣移轉棟數 (棟)
2018年	212,172
2019年	232,031
2020年	250,175
2021年	267,665
2022年	243,633
2023年	236,363

資料來源：內政部統計月報；永慶房產集團彙整

六都會區2023年全年建物買賣移轉棟數變化

永慶房產集團

六都會區	2023年	2022年	年增減率
台北市	26,735	28,611	-6.6%
新北市	60,009	60,184	-0.3%
桃園市	40,706	43,935	-7.3%
台中市	47,693	50,695	-5.9%
台南市	24,954	23,091	8.1%
高雄市	36,266	37,117	-2.3%
合計	236,363	243,633	-3.0%

資料來源：各市政府地政局；永慶房產集團研究發展中心彙整

陳建仁 2023.7.13

8/1 青年安心成家 升級 上路 購屋優惠貸款

健全房市 減輕自用購屋負擔！

資格

- 本人、配偶及未成年子女名下無自有住宅
- 年滿18歲

	現行規定	調整後規定
最高貸款額度	800萬元	1,000萬元
貸款期限	30年	40年
寬限期	3年	5年
政府利息補貼	無	補貼1碼，期間3年 112年8月1日~115年7月31日
公股銀行減半碼優惠	至113年底止	延長至115年7月31日
青安貸款實施期限	至113年底止	延長至115年7月31日

2023 年高雄全年預售屋價量

時間點	上半年		下半年	
	Q1	Q2	Q3	Q4
戶數/單價	1493 戶/31.63 萬元	2701 戶/34.32 萬元	2205 戶/33.80 萬元	2861 戶/33.45 萬元
	4194 戶/33.36 萬元		5066 戶/33.60	

資料來源：實價登錄，〈壹蘋新聞網〉統計彙整

2024-01-26 13:13:59 新聞來源：今日新聞

2023全台房市30.7萬棟 每12戶有1戶新青安



2023年全台建物買賣移轉棟數30萬6971棟，較2022年的31萬8101棟，小幅減少3.5%。（示意圖／永慶房產集團提供）

高雄市歷年建物買賣移轉棟數與新成屋交易佔比

單位：戶

年份(年)	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
建物買賣移轉數	37469	39625	43755	38815	34845	31279	33975	33275	37250	38270	44987	37117	36266
新成屋過戶數	7443	9788	9868	9716	9435	9580	9771	9796	11211	10351	13913	10064	10025
新成屋佔比(%)	20%	25%	23%	25%	27%	31%	29%	29%	30%	27%	31%	27.1%	27.6%
中古屋佔比(%)	80%	75%	77%	75%	73%	69%	71%	71%	70%	73%	69%	72.9%	72.4%
法拍量	2668	1778	1394	1093	777	629	746	900	828	603	497	559	492

資料來源：高市地政局，《壹蘋新聞網》統計彙整



▲物價上漲是現在熱門的話題，一向也是經濟研究中最為重要的問題之一。Adobe Stock

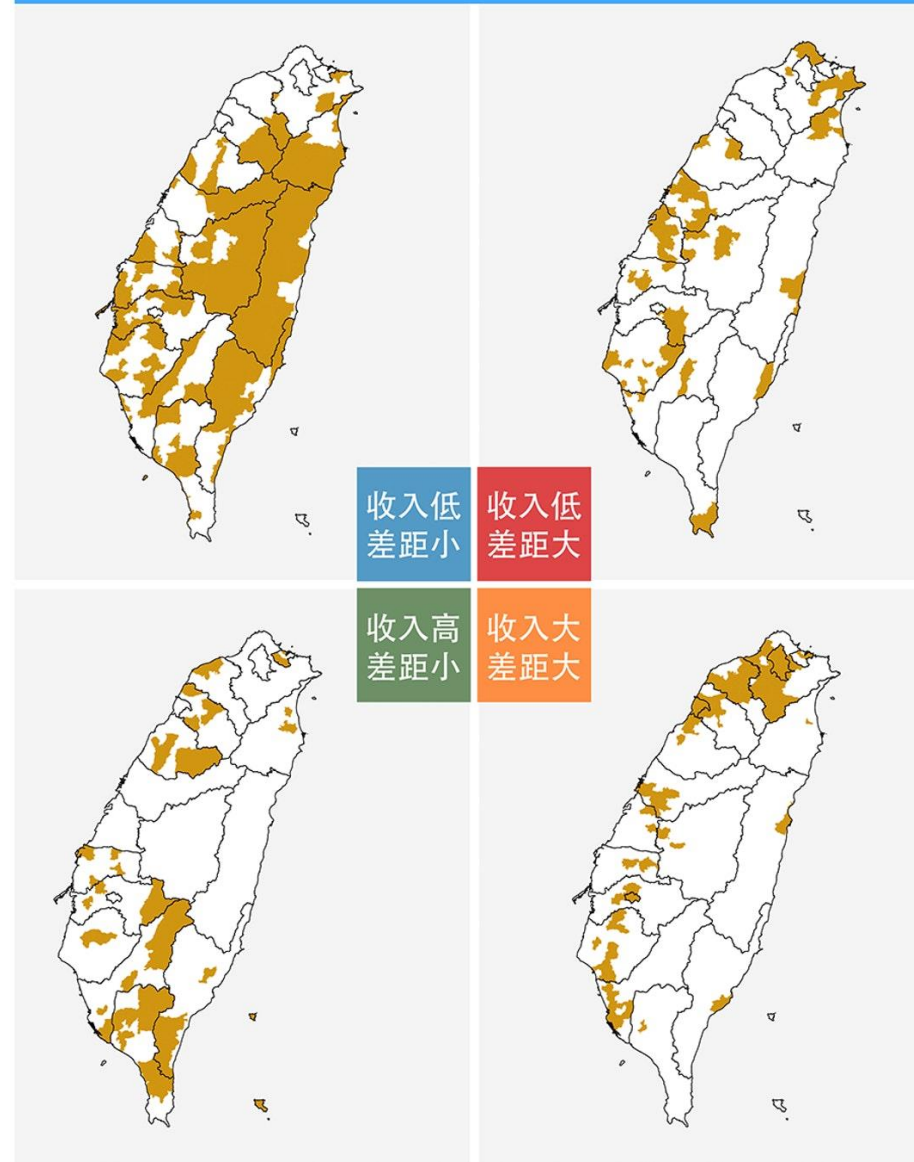
高雄房價所得比與大樓平均鑑估值

年份(年)	2019	2020	2021	2022	2023
房價所得比	7.34	7.49	7.88	9.13	9.22
大樓鑑估值(萬元)	823.87	886.72	906.45	940.15	995.9

註：房價所得比為中位數住宅價格÷中位數家戶可支配所得

資料來源：財團法人金融聯徵中心

鄉鎮市區根據收入高低和差距大小分類



近年高雄市預售屋各類坪數單價走勢

單位：每坪/萬元

年份(年)	2019	2020	2021	2022	2023
不分坪數	21.47	21.73	26.39	32.35	33.63
0-20 坪	29.04	29.43	29.93	38.59	39.42
21-40 坪	21.27	21.72	25.59	30.15	32.75
41-60 坪	19.89	20.55	26.77	33.53	34.01
61-80 坪	22.20	25.58	29.49	39.58	42.38
81 坪以上	X	32.23	38.37	42.46	47.56

資料來源：實價登錄，《壹蘋新聞網》統計彙整

近年高雄市預售屋各類坪數成交戶數

單位：戶

年份(年)	2019	2020	2021	2022	2023
不分坪數	3894	9047	10397	5882	9366
0-20 坪	121	234	319	410	346
21-40 坪	2250	5182	6311	3384	5764
41-60 坪	1114	2910	2801	1478	2408
61-80 坪	42	175	256	132	192
81 坪以上	50	59	156	134	69

資料來源：實價登錄，《壹蘋新聞網》統計彙整

高雄市歷年預售大樓房價走勢

年份(年)	2019	2020	2021	2022	2023
單價(萬元)	21.23	21.44	26.25	32.14	33.36
戶數(戶)	3830	8886	10218	5770	9220
單價區間(萬元)	11.7-46.7	10.8-52.5	11.6-63.9	13.0-61.6	15.3-73.0

資料來源：實價登錄，〈壹蘋新聞網〉統計彙整

2023 年高雄預售屋交易熱區 Top10

行政區	交易佔比(%)	成交單價(坪/萬元)
橋頭區	15.5%	31.5
三民區	13.1%	40.0
左營區	10.5%	37.3
楠梓區	10.1%	29.9
仁武區	9.5%	29.5
鳳山區	8.2%	30.5
小港區	6.8%	27.6
鹽埕區	5.8%	47.8
大寮區	4.0%	23.8
岡山區	4.0%	32.8

資料來源：實價登錄，〈壹蘋新聞網〉統計彙整

愛河沿線? 5字頭

財經地產
獨家 | 豐邑砸19.5億元整合高雄飯店及透店 明年愛河旁推造鎮

2023/11/01 09:40

分享賺現金

【記者葉家銘 / 高雄報導】2021年8月豐邑建設以17.1億元購入高市前金區知名地標「WO HOTEL」後，該筆交易至今尚未開發，主因是土地尚未收購完成。《壹蘋新聞網》取得獨家訊息，位於飯店旁4戶透天店面近期過戶，每坪成交單價與「WO HOTEL」地價落差不大，該訊息查閱牆本後證實，4戶店面已過戶且登記在豐邑建設名下，而該筆投資案總投入額高達約19.5億元，最快明年上半年進行推案，屆時將成為區段地標。

14. 豐邑 北金段 (高雄市)-預計

地理位置	市中的一路、七賢二路
基地面積	1,115坪
售 坪	18,398坪
產品種類	33樓店舖、集合住宅大樓
總戶數	506戶
總銷金額	約127億元

豐邑機構 FONG YIP GROUP

以各利人就得勝，何時垂手，亞瑪力人就勝。(出埃及記17:11)

房價天花板?

量人潮 周六來客從早到晚沒停 興富發「孟學苑」出現大量下訂

22 小時前 0 0

市區推地標宅 卡位漢神巨蛋商 郡都6.33億元單 206萬蓋危老地

9 小時前

創價河畔宅



近 2 年高雄新屋各坪數單價變化

單價(坪/萬元)	2022 年	2023 年	增減幅%
20 坪以內	28.5	32.9	15.4%
20-30 坪	29.3	30.2	3.2%
30-40 坪	29.0	30.2	4.0%
40-50 坪	28.0	30.5	9.0%
50-60 坪	32.7	31.3	-4.3%
60 坪以上	32.6	38.2	17.1%

註：新屋為屋齡 2 年內

資料來源：實價登錄，《壹蘋新聞網》統計彙整

近 2 年高雄中古屋坪數單價變化

單價(坪/萬元)	2022 年	2023 年	增減幅%
10 坪以內	18.3	20.1	9.8%
10-20 坪	18.5	19.7	6.2%
20-30 坪	20.3	21.5	5.8%
30-40 坪	19.1	20.5	7.0%
40-50 坪	20.8	22.1	6.1%
50-60 坪	22.1	23.0	4.0%
60 坪以上	25.6	26.2	2.5%

註：中古屋為屋齡 3 年以上

資料來源：實價登錄，《壹蘋新聞網》統計彙整

高雄 2023 年各區各屋齡成交單價

單價(坪/萬元)	一年以下	1~3 年	3~10 年	10~20 年	20~30 年	30~40 年	40 年以上
新興區	38.8	31.8	30.2	27.7	22.7	18.1	19.9
前金區	32.1	33.3	32.0	29.1	22.2	20.1	18.0
苓雅區	36.3	36.0	33.1	29.9	20.3	17.9	20.9
鹽埕區	34.8	27.5	30.6	27.0	20.1	11.0	15.8
鼓山區	44.2	40.1	34.1	31.7	23.7	17.5	19.0
前鎮區	28.5	31.9	29.9	27.3	20.2	17.0	19.2
三民區	37.8	35.5	29.5	25.9	20.5	17.2	18.7
楠梓區	27.9	27.9	24.7	23.2	17.4	15.8	18.1
小港區	26.0	24.3	22.8	17.7	14.9	14.7	13.7
左營區	40.4	30.8	33.0	27.3	23.1	18.9	19.3
仁武區	28.1	27.0	25.2	0.0	17.7	11.3	15.4
岡山區	27.1	28.8	25.9	17.6	16.6	16.8	6.3
鳳山區	31.4	29.7	25.6	25.5	19.1	17.0	19.5
鳥松區	30.7	24.6	28.1	26.1	17.7	12.1	16.4

資料來源：實價登錄，〈壹蘋新聞網〉統計彙整

高雄 2023 年各區交易屋齡分布

區域	1 年以下	1~3 年	3~10 年	10~20 年	20~30 年	30~40 年	40 年以上
新興區	2.8%	1.9%	7.1%	7.3%	21.1%	27.6%	32.1%
前金區	0.2%	15.0%	12.6%	17.4%	20.6%	17.2%	16.9%
苓雅區	21.5%	5.0%	6.4%	5.6%	17.2%	20.1%	24.2%
鹽埕區	2.0%	0.5%	7.7%	6.6%	8.2%	27.0%	48.0%
鼓山區	12.5%	2.2%	15.2%	40.7%	12.3%	8.7%	8.5%
前鎮區	7.1%	7.8%	12.0%	12.8%	23.9%	18.0%	18.6%
三民區	13.4%	6.8%	8.9%	9.1%	29.4%	16.0%	16.3%
楠梓區	29.5%	11.1%	21.9%	10.1%	11.2%	7.1%	9.0%
小港區	16.7%	1.9%	17.6%	2.0%	23.4%	17.6%	20.8%
左營區	6.4%	13.0%	14.4%	19.4%	37.4%	8.0%	1.3%
仁武區	49.0%	19.4%	20.0%	0.0%	7.3%	1.2%	3.2%
岡山區	22.4%	6.1%	1.4%	19.9%	36.5%	12.6%	1.1%
橋頭區	47.0%	30.6%	15.8%	1.4%	4.3%	0.9%	0.0%
鳳山區	15.6%	8.0%	15.3%	8.9%	22.2%	13.0%	17.0%
鳥松區	10.9%	1.4%	9.5%	3.4%	49.7%	10.2%	15.0%

資料來源：實價登錄，〈壹蘋新聞網〉統計彙整

2023 年高雄各屋齡前 3 大熱門行政區

行政區	1	2	3
1 年以下	楠梓區 20.1%	苓雅區 12.1%	鳳山區 11.7%
1~5 年	楠梓區 14.6%	左營區 14.4%	橋頭區 12.6%
5~10 年	楠梓區 23.6%	鳳山區 16.8%	左營區 11.8%
10~20 年	鼓山區 27.8%	左營區 16.5%	三民區 11.5%
20~30 年	三民區 19.6%	左營區 16%	鳳山區 12.5%
30~40 年	三民區 18.3%	苓雅區 16.8%	鳳山區 13%
40 年以上	苓雅區 19.1%	三民區 17.4%	鳳山區 15.7%

資料來源：實價登錄，〈壹蘋新聞網〉統計彙整



2023 年高雄市成屋各屋齡成交佔比

屋齡	1 年內	1~5 年	5~10 年	10~20 年	20~30 年	30~40 年	40 年以上
交易佔比%	17.4%	11.4%	9.5%	11.8%	23.2%	12.9%	13.8%

資料來源：實價登錄，〈壹蘋新聞網〉統計彙整

近 5 年高雄市中古大樓高低樓層價差

年份	2019 年			2023 年		
樓層	2~10 樓	11 樓以上	價差	2~10 樓	11 樓以上	價差
坪/萬元	17.5	19	1.5	23.8	24.9	1.1

註：中古屋為屋齡 3 年以上

資料來源：實價登錄，〈壹蘋新聞網〉統計彙整

2023 年高雄新成屋交易熱區 Top10

行政區	交易佔比(%)	成交單價(坪/萬元)
楠梓區	19.7%	26.9
三民區	11.7%	33.5
苓雅區	11.1%	34.6
鳳山區	10.8%	29.4
橋頭區	9.1%	27.1
仁武區	7.6%	27.9
左營區	6.3%	30.3
前鎮區	4.9%	28.2
鼓山區	4.8%	34.4
小港區	3.2%	24.8

註：新成屋指屋齡 2 年內住宅

資料來源：實價登錄，〈壹蘋新聞網〉統計彙整

高雄 2023 年新舊屋價差排名

單價(坪/萬元)	新屋	中古屋	價差(新-舊)
苓雅區	34.6	19.7	14.9
大樹區	23.1	8.7	14.5
三民區	33.5	19.5	14.0
鹽埕區	28.9	15.0	13.8
林園區	20.9	7.7	13.2
燕巢區	27.5	15.3	12.1
新興區	30.7	19.1	11.6
鳥松區	29.5	18.5	11.0
鳳山區	29.4	19.8	9.7
鼓山區	34.4	25.4	9.0
前鎮區	28.2	19.3	8.9
大寮區	22.2	13.3	8.9
小港區	24.8	16.4	8.3
大社區	25.0	16.7	8.3
前金區	29.8	22.4	7.4
楠梓區	26.9	21.0	5.9
岡山區	22.8	17.3	5.5
仁武區	27.9	22.9	4.9
左營區	30.3	27.0	3.3
橋頭區	27.1	24.6	2.5



註：新成屋指屋齡 2 年內住宅、中古屋為屋齡 3 年以上
資料來源：實價登錄，《壹蘋新聞網》統計彙整

高雄市歷年公有單位標售額與溢價率

年度(年)	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
標售額(億元)	48.01	85.60	150.29	178.51	65.56	110.41	82.69	116.82	74.01
溢價率	13.80%	9.04%	11.00%	23.57%	18.94%	26.81%	35.95%	17.42%	9.62%

註：公有單位包括國產署、高市地政局、高市財政局與台糖公司

資料來源：實價登錄，富住通商用不動產統計彙整



搜尋結果

最新 熱門相關

獨家 | 建商搶地潮
「鼎宇」12億買厚鐵
「多城」

地段位置或門牌	社區名稱	樓價(萬元)	交易日期	樓面積(坪)	手續費(萬元)	型態	層數	總面積(坪)
文山段 96 號		120,156.3	112/05/10	1,284.87		20	全/三層	



鳳凰信義

分享

待售房屋

實價登錄

區域房價

看屋筆記

建案粉專

(07)622-9488

<20坪

20-35坪

≥50坪

35-50坪

一年成交均價

34.32 萬/坪

登錄筆數

144 / 201 戶

歷史最高價

38.76 萬/坪

歷史最低價

31.19 萬/坪

岡山區預售屋與新成屋房價走勢

單位：每坪/萬元

年份(年)	2018	2019	2020	2021	2022	2023
預售屋	X	16.49	16.05	20.82	31.77	33.13
新成屋	17.88	17.26	16.82	18.96	24.71	27.26

資料來源：實價登錄，《壹蘋新聞網》統計彙整



捷運岡山站將在6月完工，該重大建設帶動周邊房市發展，新屋最高單坪成交41萬元。葉家銘攝、高市捷運局提供

橋頭區高雄新市鎮預售屋交易價量

年份(年)	2019	2020	2021	2022	2023
單價(萬元)	13.98	15.25	17.27	25.81	32.11
成交量(戶)	144	593	146	132	1150

資料來源：實價登錄，《壹蘋新聞網》統計彙整



橋頭區高雄新市鎮地價走勢

年份(年)	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
單價(萬元)	19.50	15.49	16.26	23.31	19.82	24.67	23.57	24.29	28.26	37.94	64.40	X
成交量(筆)	1	13	22	3	6	5	2	8	12	13	2	X

資料來源：實價登錄，《壹蘋》新聞網彙整



鼎宇翻轉新市鎮 高雄百坪豪宅從票房毒藥成熱賣產品

財新地產 2024/01/29 13:10

爆料 分享 分享 加入好友

【記者葉家銘／高雄報導】高雄大坪數、高單價與新成屋因受總價帶高影響，長期都屬房市票房毒藥，該現象從2012年起至今沒改變，然而該現象卻因近期鼎宇建設推出位於橋頭高雄新市鎮，成屋建案「鼎宇森林之星」有了變化，該案坪數66-102坪，從11月進場至今已成交170戶，當中目前實登揭露住家69筆中，有9戶成交總價3710-3920萬元，直逼高雄豪宅限貸門檻。



鼎宇建設位於橋頭區高雄新市鎮「鼎宇森林之星」，出現從去年11月至今成交高達170戶，當中有許多大坪數甚至百坪豪宅。葉家銘攝

地段位置或門牌	社區簡稱	總價(萬元)	交易日期	單價(萬元/坪)
橋頭區橋新一路698號二十一樓		3,920	112/12/04	34.6
橋頭區橋新一路698號二十四樓		3,908	112/11/17	34.9
橋頭區橋新一路698號二十樓		3,872	112/12/22	34.5
橋頭區橋新一路698號十八樓		3,850	112/11/26	34.3
橋頭區橋新一路698號十九樓		3,804	112/11/17	34.2
橋頭區橋新一路698號十七樓		3,803	112/11/20	33.9
橋頭區橋新一路698號十六樓		3,758	112/11/09	33.7
橋頭區橋新一路696號十七樓		3,729	112/11/24	33.6
橋頭區橋新一路698號十五樓		3,722	112/11/15	33.6
橋頭區橋新一路696號十六樓		3,714	112/11/09	33.4

顯示 1 至 10 筆 (查詢結果: 103 筆)

系統提醒

您所選取查詢範圍中，排除車位、透天厝、農舍、工廠及倉庫不計算單價之案例後，共有103筆，平均單價為32.06 萬元/坪，最高單價為36.08 萬元/坪，最低單價為28.29 萬元/坪

建物坐落	樓及號	建案名稱	總價(萬元)	交易日期	單價(萬元/坪)	總面積(坪)
橋梓區橋南路	D8樓2號	龍騰鑫時代	1,125	112/06/08	36.3	31.72
橋梓區大學南路&大學二十九路&大學五十六街	F樓1號	崑崙龍御	1,503	112/11/04	35	41.76
橋梓區大學南路&大學二十九路&大學五十六街	F樓1號	崑崙龍御	1,498	112/10/15	35	41.76
橋梓區橋南路	A1樓16號	龍騰鑫時代	1,330	112/05/31	35	38.14
橋梓區金甯街	A2樓14號	都都科博	1,451	112/09/20	34.9	42.98
橋梓區金甯街	A10樓11號	都都科博	864	112/08/28	34.9	26.34
橋梓區金甯街	A2樓15號	都都科博	1,466	112/08/10	34.9	42.98
橋梓區金甯街	A5樓11號	都都科博	999	112/08/28	34.8	29.40
橋梓區金甯街	A3樓13號	都都科博	1,003	112/08/18	34.8	29.51
橋梓區金甯街	A5樓13號	都都科博	1,000	112/08/17	34.8	29.40

高雄楠梓高雄大學特區房價走勢

單位：每坪/萬元

時間 屋齡	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
預售屋	X	15.01	16.10	20.41	29.52	29.66
0-2	16.93	16.55	17.70	19.54	26.87	28.04
2-5	16.58	16.53	16.61	18.92	24.01	26.67
5-10	14.10	15.71	17.12	19.10	24.12	23.92
10-20	X	X	14.51	16.51	24.60	23.81
不分屋齡	16.78	16.59	17.28	19.63	25.89	26.70

資料來源：實價登錄，《壹蘋新聞網》統計彙整

高大坐穩3字頭



高雄楠梓高雄大學特區房價走勢

單位：每坪/萬元

時間 屋齡	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
預售屋	X	15.01	16.10	20.41	29.52	29.45
0-2	16.93	16.55	17.70	19.54	26.87	27.95
2-5	16.58	16.53	16.61	18.92	24.01	26.36
5-10	14.10	15.71	17.12	19.10	24.12	24.14
10-20	X	X	14.51	16.51	24.60	24.01
不分屋齡	16.78	16.59	17.28	19.63	25.89	26.61

資料來源：實價登錄，《壹蘋》彙整

仁武三大重劃區預售屋房價比較

單位：每坪/萬元

區段	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
霞海重劃區	X	X	27.98	27.93	28.69
84 期重劃區	X	17.22	19.62	X	30.69
澄德重劃區	16.26	16.78	X	30.34	30.25

資料來源：實價登錄、《壹蘋新聞網》彙整

仁武區預售屋房市價量

年份(年)	2019	2020	2021	2022	2023
單價(萬元)	16.13	16.74	20.28	27.02	29.48
戶數(戶)	159	420	468	298	855

資料來源：實價登錄，《壹蘋新聞網》統計彙整

住宅好規劃購屋族肯定 泓圖「希望之星」均價坐穩3字頭

財經地產 2024/02/01 08:00

🔥 爆料 📱 分享 📱 分享 📱 加入好友

【記者葉家銘／高雄報導】「買房是一輩子的事，因多數人一生只買1-2戶房，把房子蓋好讓住戶有遮風避雨的家，千萬不能辜負購屋族對泓圖期待！」在房地產界已超過40年，泓圖建設董事長蘇宏園心心念念就是期待把每棟建築蓋好，所謂蓋好，從購地、施工到選材用料及售後都不馬虎，這份堅持也讓位於房市一線戰區的仁武，其建築「希望之星」能創價銷售一枝獨秀。



泓圖建設大樓新案「希望之星」，具地段好且永久視野與戶數單純等多項優勢，每坪均價3字頭高居仁武之冠。葉家銘攝

樓及號	建築名稱	總價(萬元)	交易日期	單價(萬元/坪)	坪數(坪)	主建物佔比(%)	型態	樓別/樓高
A3樓15號	龍騰盛世	1,500	112/12/05	35.5	44.62	54.58	公寓	15/15
D7樓15號	龍騰盛世	990	112/11/18	33.5	30.70	52.85	公寓	15/15

左營高鐵特區各屋齡層房價走勢

單位：每坪/萬元

年份(年)	2018	2019	2020	2021	2022	2023
不分屋齡	19.28	20.86	21.55	22.35	24.70	27.71
0-5	21.42	22.88	24.50	26.50	29.93	35.29
6-10	20.08	22.44	22.99	23.84	29.63	29.30
11-20	15.97	17.17	18.46	21.75	26.15	26.61

資料來源：實價登錄、《壹蘋新聞網》統計彙整

左營高鐵特區預售屋價量統計

年份(年)	2018	2019	2020	2021	2022	2023
單價(萬元)				32.79	34.14	38.67
成交量(戶)				834	324	664

資料來源：實價登錄、《壹蘋新聞網》統計彙整





興富發「孟學苑」實登曝光 均價44萬最貴單坪48.6萬

財經地產 2024/02/21 07:50

爆料 分享 加入好友

【記者葉家銘／高雄報導】去年底傳出僅花3天半時間就全案近完銷的興富發建設大順商園造鎮案「孟學苑」，今(21日)首批實價登錄曝光，總計揭露96戶，交易時間點落在今年1月3-10日，住家每坪成交單價最低37.9萬元，最高48.6萬元，店面成交單坪82.3萬元，而在目前揭露數據中社區均價來到每坪44.05萬元，打破區域成交行情。



興富發「孟學苑」首批實登今日曝光，每坪均價44萬元，最高單坪成交48.6萬元，打破區域成交紀錄。葉家銘攝

中都成交逼近6字頭 「森美樹」8%交屋實登逾8成174戶

財經地產 2023/09/15 00:10

爆料 分享 加入好友

【記者葉家銘／高雄報導】台積電證實在高雄設置2奈米廠，龐大訊息讓高雄城市轉型勢在必行，未來將成為南台灣經濟發展核心！然而當各區房價因台積電效應飆升，岡山甚至出現4字頭預售案成交，民眾若擔心卡位難具短期保值，中長期增值住宅，地段優劣與產品力成關鍵因素，而近期興富發建設在中都濕地公園首推大樓預售案「森美樹」，主打訂金到交屋僅總價8%，實登揭露成交至少174戶，每坪成交最高逼近6字頭且銷售已近尾聲。



興富發建設中都濕地公園大樓預售案「森美樹」，打出訂金到交屋僅總價8%，目前實登已達174戶占比超過8成，每坪最高逼近6字頭，社區超過6成屬5字頭房價。葉家銘攝

森美樹/樹禾苑NO3

分享 心 X

待售房屋

實價登錄

區域房價

看屋筆記

(07)557-2333

<20坪	20-35坪	一年成交均價	歷史最高價
		51.94 萬/坪	59.61 萬/坪
≥50坪	35-50坪	登錄筆數	歷史最低價
		196 / 214 戶	45.27 萬/坪

高雄豪宅房價排行

案名	區段	成交時間	樓層/坪數	成交總價	單價
御皇苑	美術館	2023/11/04	32 樓/120.91 坪	7688 萬元	73 萬元
京城天贊	農 16	2023/09/21	36 樓/261.45 坪	1 億 8830 萬元	72 萬元
國硯	亞洲新灣區	2012/05/04	32 樓/258.03 坪	1 億 7243 萬元	68.7 萬元
雄崗信義美術館	農 16	2023/01/03	30 樓/184.03 坪	1 億 733 萬元	63.2 萬元
京梧桐	愛河沿線	2021/02/09	26 樓/157.45 坪	9325 萬元	61.0 萬元
高雄 HH	美術館	2016/06/20	2 樓/111.00 坪	6480 萬元	58.8 萬元
皇苑世紀館	農 16	2013/06/07	22 樓/148.62 坪	7768 萬元	56.1 萬元
海洋帝寶	亞洲新灣區	2014/06/18	20 樓/136.77 坪	7125 萬元	55.8 萬元
景中泱	澄湖清特區	2019/10/15	18 樓/151.40 坪	7380 萬元	55.6 萬元
國城定潮	亞洲新灣區	2022/01/27	30 樓/126.74 坪	6825 萬元	55.0 萬元

註：統計標準以 4000 萬元以上豪宅排序且不分預售與實登

資料來源：實價登錄，《壹蘋新聞網》統計彙整

再創新高

73.9萬



皇苑建設「御皇苑」出現單坪73.9萬元成交行情，且訊息已被董事長郭敏能證實。葉家銘攝



高雄五大豪宅與周邊中古豪宅比較

豪宅社區	最高單價	周邊單價/萬元		
		2021 年	2023 年	增減幅%
御皇苑	73	25.6	29.5	15.1%
京城天贊	72	24.3	29.2	20.2%
國硯	68.7	20.1	23.3	16.1%
雄崗信義美術館	63.2	25.4	29.9	17.7%
京梧桐	61	20.7	23.6	13.7%

註：周邊豪宅為屋齡 2 年以上總價 4000 萬元以上均價

資料來源：實價登錄，《壹蘋新聞網》統計彙整

高雄歷年豪宅王

年份	豪宅王	成交單價(坪/萬元)
2023 年	御皇苑	73.0
2022 年	京城天贊	63
2021 年	御皇苑	63.9
2020 年	京城天贊	58.2
2019 年	京城天贊	65.8
2018 年	京城天贊	61.5
2017 年	京城天贊	63.8
2016 年	京城天贊	66.2
2015 年	京城天贊	60.3
2014 年	百立海洋帝寶	55.8
2013 年	國硯	63.5
2012 年	國硯	68.7

資料來源：實價登錄，《壹蘋新聞網》統計彙整



獨家 | 物稀為貴 城揚「美廳苑」單坪58.2萬創全市成屋非豪宅新高

財經地產 2023/11/14 00:08

爆料 分享 加入好友

【記者葉家銘／高雄報導】美術館特區屬港都指標豪宅地段，區內皇苑建設大樓預告案「御皇苑」，實登揭露每坪最高71.4萬元改寫高雄新高價，然而不只預告豪宅創價，最新實登揭露城揚建設新案「美廳苑」，28樓次高樓，34.21坪含1個車位，成交1800萬元，若折算車位後住宅房價每坪成交58.2萬元，一舉改寫美術館特區非豪宅房價新高，同時也是全市成屋非豪宅新高價。



城揚建設大樓成屋案「美廳苑」，實登揭露每坪最高58.2萬元，改寫美術館特區非豪宅成交單價新高，同時也是全市成屋非豪宅新高價。葉家銘攝

2023 年美術館特區預售、新成屋與中古屋房價走勢

類型/坪數(坪)	0-40	40-60	60-80	80-100	100 以上	不分坪數
預售屋	41.9	37.8	48.2	45.0	61.3	43.3
新成屋(0-2)	39.6	40.9	44.7	46.4	56.7	43.4
中古屋(2-10)	35.0	34.7	34.9	32.9	33.2	34.2
中古屋(10-20)	30.1	32.0	33.8	33.6	32.9	31.6

資料來源：實價登錄，《壹蘋新聞網》統計彙整

高雄車站商圈房價走勢

單位：每坪/萬元

區域	類型	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
後站商圈	預售屋	X	25.65	25.33	25.91	33.94	38.71
	新成屋	22.71	22.92	24.51	28.08	35.63	38.52
	中古屋	10.99	12.96	16.16	15.65	19.51	21.34
前站商圈	預售屋	X	27.45	25.89	27.70	32.38	37.81
	新成屋	23.03	21.60	23.59	24.67	28.29	X
	中古屋	15.43	15.36	14.61	16.89	19.69	21.01

註：新成屋與中古屋以屋齡 2 年為分界

資料來源：實價登錄、《壹蘋新聞網》統計彙整



艾美國際城

↑ 分享 ♥ ×

待售房屋

實價登錄

區域房價 ↗

看屋筆記 ↗

f 建案粉專

☎ (07)311-8800

<20坪	20-35坪
≥50坪	35-50坪

一年成交均價

38.69 萬/坪

歷史最高價

45.2 萬/坪

登錄筆數 ⓘ

265 / 643 戶

歷史最低價

32.05 萬/坪

翰林苑上水

↑ 分享 ♥ ×

待售房屋

實價登錄

區域房價 ↗

看屋筆記 ↗

f 建案粉專

☎ (07)236-0158

<20坪	20-35坪
≥50坪	35-50坪

一年成交均價

37.51 萬/坪

歷史最高價

40.53 萬/坪

登錄筆數 ⓘ

18 / 52 戶

歷史最低價

34.99 萬/坪

崑庭敦品

↑ 分享 ♥ ×

待售房屋

實價登錄

區域房價 ↗

看屋筆記 ↗

<20坪	20-35坪
≥50坪	35-50坪

一年成交均價

33.67 萬/坪

歷史最高價

37.76 萬/坪

登錄筆數 ⓘ

61 / 376 戶

歷史最低價

30.06 萬/坪



地標出售

CESVI薩維思酒店

房仲網 > 實屋 > 高雄市 > 前金區 > 五福三路



物件外觀圖

大立百貨/唐吉訶德正對面/超吸晴飯店

高雄市前金區五福三路
TC0413034

50,000 萬



5年砸10億改裝



五福商圈崛起

建商笑哈哈



大選 即時 政治 國際

首頁 / 地方

高雄耶誕活動帶動中央公園
人潮 湧16萬人次

2023/12/24 12:57 (12/24 19:37 更新)

新聞 / 地方

高雄耶誕活動帶動中央公園
人潮 湧16萬人次

2023/12/24 12:57 (12/24 19:37 更新)

新聞 / 地方

高雄耶誕活動帶動中央公園
人潮 湧16萬人次

2023/12/24 12:57 (12/24 19:37 更新)

新聞 / 地方

高雄耶誕活動帶動中央公園
人潮 湧16萬人次

2023/12/24 12:57 (12/24 19:37 更新)

新聞 / 地方

高雄耶誕活動帶動中央公園
人潮 湧16萬人次

2023/12/24 12:57 (12/24 19:37 更新)

新聞 / 地方

高雄耶誕活動帶動中央公園
人潮 湧16萬人次

2023/12/24 12:57 (12/24 19:37 更新)

新聞 / 地方

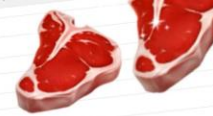


前主婦商場

業者月租130萬

開燒肉店

總額(元/月)	訂約日期	單價(元/坪)	坪數(坪)
1,300,000	11/21/21		06



崑庭敦峰			
待售房屋 實價登錄 區域房價 看屋筆記			
f 建案紛爭 (07)215-0096			
<20坪	20-35坪	一年成交均價	歷史最高價
		40.27 萬/坪	44.2 萬/坪
≥50坪	35-50坪	登錄筆數	歷史最低價
		36 / 106 戶	34.86 萬/坪

漢神巨蛋又輸高雄地王地后沒變 公告地價6都中調幅最小

【記者葉家銘／高雄報導】高雄近年來地房價大漲，但高市政府考量市民觀感，今日下午公告113年公告土地現值平均調幅僅2.49%，為6都中僅高於台北市；公告地價平均調幅3.50%，則為6都中調幅最小，113年最高地價區段由苓雅區大遠百裡11年蟬聯地王，每坪維持191.7萬元，地后則在裕誠路與明華一路間之博愛二路路緣價區段，也就是漢神巨蛋商圈，每坪約155.4萬元。



高雄大遠百已連續11年蟬聯高雄地王，每坪維持191.7萬元。高市地政局提供

星玥灣			
待售房屋 實價登錄 區域房價 看屋筆記			
f 建案紛爭 (07)336-5858			
<20坪	20-35坪	一年成交均價	歷史最高價
		41.53 萬/坪	45.54 萬/坪
≥50坪	35-50坪	登錄筆數	歷史最低價
		208 / 320 戶	24.79 萬/坪

EBC東森新聞 5.2k人追蹤 ☆追蹤

沒業績連櫃姐都不想來？三多商圈沒落民眾感慨



三多商圈預售屋房市價量

年份(年)	2018	2019	2020	2021	2022	2023
單價(萬元)	35.84	35.26	31.82	33.40	36.49	37.73
成交量(戶)	45	97	306	213	77	63

資料來源：實價登錄，《壹蘋新聞網》統計彙整

鹽埕區房價走勢

單位：每坪/萬元

類型	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
預售屋	18.53	X	X	28.00	45.45	47.79
新成屋	20.14	22.64	23.02	24.64	30.19	34.03
中古屋	10.89	11.20	14.53	14.71	16.48	17.66

註：新成屋指屋齡 2 年內住宅；中古屋則為屋齡 2 年以上

資料來源：實價登錄，《壹蘋新聞網》統計彙整

巴黎河左岸

坐望 5 6

愛河灣核心輕奢絕版

北部大型建商重金也只能搶到愛河後段，珍貴、稀有、絕版的愛河灣核心你怎能錯過

愛情河左岸32F

天河(舊大樓，樓高22F 含屋突共29F高)

計畫道路

市 公 園 綠 地
中 一 路

光復二街

國賓官邸(舊大樓)
(22F高，含屋突25F)

德天閣VS舊華康12F高

雄 女

鹽埕區

港灣1號院



港灣1號院			
待售房屋		實價登錄	區域房價
建築師 (07)339-3888			
<20坪	20-35坪	一年成交均價	歷史最高價
		47.94 萬/坪	61.51 萬/坪
>50坪	35-50坪	登錄筆數	歷史最低價
		859 / 1115 戶	38.38 萬/坪



小港區房價走勢

單位：每坪/萬元

類型	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
預售屋	13.21	15.12	16.31	19.79	25.05	27.81
新成屋	14.48	14.95	17.01	19.25	22.80	25.78
中古屋	11.56	11.16	11.65	13.11	14.56	16.03

註：新成屋指屋齡 2 年內住宅；中古屋則為屋齡 2 年以上

資料來源：實價登錄，《壹蘋新聞網》統計彙整

和築親親

待售房屋 | 實價登錄 | 區域房價 | 看屋筆記

建案粉專 | (07)803-1188

<20坪	20-35坪	一年成交均價 26.95 萬/坪	歷史最高價 30.39 萬/坪
≥50坪	35-50坪	登錄筆數 139 / 241 戶	歷史最低價 24.87 萬/坪

華友聯POWER CITY/森呼吸

待售房屋 | 實價登錄 | 區域房價 | 看屋筆記

建案粉專 | (07)802-6868

<20坪	20-35坪	一年成交均價 27.55 萬/坪	歷史最高價 29.02 萬/坪
≥50坪	35-50坪	登錄筆數 161 / 452 戶	歷史最低價 25.34 萬/坪

清景麟國家公園

待售房屋 | 實價登錄 | 區域房價 | 看屋筆記

建案粉專 | (07)801-8000

<20坪	20-35坪	一年成交均價 29.47 萬/坪	歷史最高價 33.77 萬/坪
≥50坪	35-50坪	登錄筆數 322 / 590 戶	歷史最低價 25.86 萬/坪

捷運小港林園線動土 延伸屏東段進行可行性研究

2023/11/14 14:27 (11/14 15:31 更新)



高雄捷運小港林園線14日舉行土建、機電及軌道工程聯合動土典禮，後續延伸至屏東路線，由屏東縣政府進行可行性研究，中央社記者蔡孟妤攝 112年11月14日

造價逾533億元！高捷小港林園線明土建工程動工 沿途新增7站

2023-11-13 08:18 聯合報／記者吳慧芬／高雄即時報導

＋ 捷運



高捷小港林園線沿線將新增七個新站，預計於2030年通車營運。圖／高雄市捷運工程局

小港林園線建置房價年漲25.6% 林園預售屋單坪成交24.9萬元

財經地產 2024/02/13 17:06

爆料 分享 分享 加入好友

【記者葉家銘／高雄報導】重大交通建設往往會帶動人口遷移，而該現象隨著高雄捷運向北與向南延伸，將為區段房市發展帶來利多，當中小港林園延伸線已於去年11月動土，未來將增設6座地下車站及1座高架車站，路線行經小港及林園區可服務約23萬人口！而該重大建設也讓區段增添利多，如大樓預告案「圓鏡林」，實登揭露最高樓層單坪成交24.9萬元，改寫林園房價新高。



林園區因捷運建置導致區域房價大漲，目前預售屋每坪最高已達24.9萬元，房價逐漸追上板白區。葉家銘攝

獨家 | 林園安樂樓旁2千坪地成交 高盈建設投2.9億蓋造鎮

財經地產 2023/11/07 15:50

爆料 分享 分享 加入好友

【記者葉家銘／高雄報導】台積電效應讓高雄房價基期提升，郊區如楠梓、仁武、小港等均已出現成交3字頭，然而房價屬相對低基期的林園，不久將迎來史上最具備規模推案。近期位於林園區中心知名地標「安樂樓」旁，佔地面積2018坪土地成交，買方為當地知名建商高大集團高盈建設，土地整合金額達2.9億元，總額創林園區住宅用地新高，未來將規劃華廈與透天造鎮。



林園區近期房市買氣提升，最新高盈建設以2.9億元收購「林園安樂樓」旁，佔地面積超過2000坪土地，未來將蓋造鎮社區。翻攝google map

鳳山區房價走勢

單位：每坪/萬元

類型	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
預售屋	17.73	20.72	18.96	22.24	28.75	31.77
新成屋	18.63	19.26	19.76	21.34	26.35	31.32
中古屋	14.01	14.17	14.96	16.49	18.81	20.56

註：新成屋指屋齡 2 年內住宅；中古屋則為屋齡 2 年以上

資料來源：實價登錄，《壹蘋新聞網》統計彙整



樓及號	建築名稱	總價(萬元)	交易日期	單價(萬元/坪)	總面積(坪)	主建物佔比(%)	型態	樓別/樓高	交易標的	建物格局	單位總價(萬元)
A棟2號	聚緯里	2,680	112/12/25	43.4	70.04	52.97	綠	18/22	綠	4房2廳2衛	460
A棟2號	聚緯里	2,425	112/11/02	42.9	60.59	52.97	綠	16/22	綠	4房2廳2衛	230
A棟5號	聚緯里	1,900	112/08/26	42.4	49.30	54.18	綠	16/22	綠	3房2廳2衛	210



高雄市 2023 年人口遷入前 10 名排行

區域別	社會增加(人)			5 都中最多來自
	遷入人數	遷出人數	淨遷入	
左營區	11694	9149	2545	台南、新北
三民區	15845	13309	2536	台南、新北
仁武區	6217	4059	2158	台南、新北
苓雅區	9885	7794	2091	台南、台北
楠梓區	9100	7230	1870	台南、新北
鼓山區	7902	6414	1488	台南、台北
橋頭區	2893	1578	1315	台南、新北
鳳山區	14786	13594	1192	台南、新北
新興區	3677	2842	835	台南、台北
大寮區	4939	4112	827	台南、新北
高雄市	126931	107356	19575	台南、新北

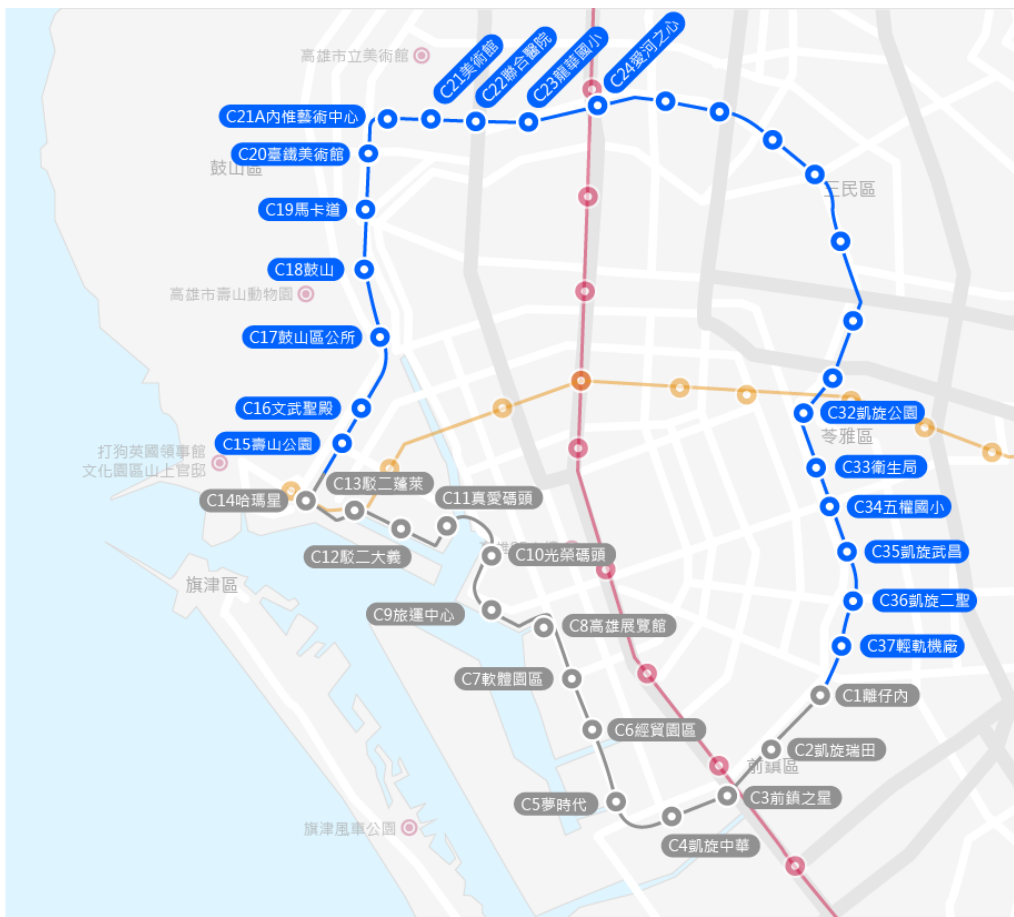
註：排名以淨遷入人數高低排序，5 都以各區遷入人口統計

資料來源：高市民政局，《壹蘋新聞網》統計彙整

2023 年高雄人口移入熱區外縣市遷入人數 單位：人

行政區	新北市	台北市	桃園市	台中市	台南市
左營區	331	248	195	217	394
三民區	411	324	243	307	591
仁武區	124	68	64	109	190
苓雅區	218	221	148	152	278
楠梓區	272	139	193	226	428
鼓山區	209	234	102	135	238
橋頭區	54	35	35	48	156
鳳山區	416	241	233	264	446
新興區	78	79	35	43	88
大寮區	116	47	67	78	147
高雄市	3168	2232	1978	2301	5342

資料來源：高市民政局，《壹蘋新聞網》統計彙整



高雄輕軌 2023 年新成屋十大熱區

站點	2023 年交易佔比%	2021 年單價(坪/萬元)	2023 年單價(坪/萬元)	增減幅%
聖功醫院	8.2%	27.6	36.4	31.9%
科工館	8.0%	26.8	36.6	36.7%
衛生局	8.0%	24.9	35.6	42.9%
凱旋公園	7.5%	26.6	35.1	31.9%
美術館	5.5%	30.2	42.4	40.4%
五權國小	5.4%	25.6	34.9	36.7%
馬卡道	5.2%	29.7	40.5	36.3%
樹德家商	5.0%	25.8	36.4	41.0%
凱旋二聖	4.6%	22.4	33.9	51.0%
聯合醫院	4.3%	30.0	42.0	39.8%

註：統計周邊 1 公里大樓華廈公寓套房屋齡 2 年內物件

資料來源：實價登錄，《壹蘋新聞網》統計彙整



貳：2024年
高雄房市展望

2024 #TeamTaiwan
#挺台灣

在路上

01.02(二) 21:00 全球大首播!

賴清德、蕭美琴、蔡英文 官方社群平台

三立新聞台 民視新聞台 年代新聞台 壹電視 鏡電視 同步播出

TEAM TAIWAN

挺青年 居住三策



支持房屋稅差別稅率



支持提高青年安心成家
優惠貸款額度



朝向 2032 年
百萬租屋家戶總目標



挺台的!
#TeamTaiwan #挺台灣

賴清德

居住正義是長距離接力賽
要一棒接一棒、累積配套措施才能完備

賴清德民生政策一覽

居住正義政策重點

現狀
未來重點

社會住宅

八年20萬戶社宅：直接興建社宅12萬戶+包租代管社宅8萬戶

追加至八年百萬社宅：直接興建社宅25萬戶+包租代管社宅25萬戶+租金補貼50萬戶

租金補貼

300億元中央擴大租金補貼、受理件數逾54萬戶

將持續辦理租金補貼政策，2032年達到「協助百萬租屋家戶」

國房稅

2023年12月三讀通過，最高稅率4.8%

2024年7月1日上路

新青安貸款

最高可貸8成
最高額度1,000萬
最長年限40年、寬限期5年
截至去年11月底已受理384,810戶、16,936.14億元。

今年底到期後，擬持續推動，或改以其他方案推出

其他待推政策

1. 虛坪改革：解決虛坪灌水問題，未買車位住戶不必負擔車道公設
2. 《公寓大廈管理條例》修正案：住戶裝設電動車充電設備
3. 近零碳建築：2030年公有新建建築物達成建築能效1級或近零碳建築
4. 預售屋擔保機制：保障民眾優於銀行抵押的債權，避免爛尾樓造成民衆血本無歸

避當下流老人金融業4建言

1 以房養老

搭配國家信用保證機制，分攤銀行風險，降低銀行房價跌價損失風險

2 退休金嫁接安養信託

將各種退休金計畫(勞退、退撫、私校退撫、國民年金)都嫁接「安養信託」，確保專款專用保障退休資產

3 信託費用補助

對於「弱勢族群」可提供「信託費用補助措施」，初期先針對「高齡與身心障礙者」作補助，提高誘因。

4 員工福利信託提供稅賦優惠

「企業」部分，以退休為提領條件的員工福利信託所提撥之獎勵金(公提金)可加認列「薪資費用」，以提供企業增提員工退休金的誘因。
「員工」部分，建議以可比照員工自提退休金準備提供「遞延課稅」優惠措施。

勞工政策走向重點

基本工資

現狀

月薪2萬7,470元、時薪183元

政策

逐步調整，每年5%調整，邁向33K

引進移工

移工人數約74萬餘人

印度將成為取新來源國

中高齡就業

111 年中高齡及高齡就業人數484.7萬人

持續推動中高齡就業促進計畫等措施

非典型勞工

就業人數破80萬人

杜絕假承攬真僱傭、強化勞動制度、修改《勞基法》



勞動部勞工保險局



勞動部勞工保險局

▲翻攝工商時報

賴清德居住正義政策重點

項目	現狀	未來重點
社會住宅	八年20萬戶社宅：直接興建社宅12萬戶+包租代管社宅8萬戶	追加至八年百萬社宅：直接興建社宅25萬戶+包租代管社宅25萬戶+租金補貼50萬戶
租金補貼	300億元中央擴大租金補貼、受理件數逾54萬戶	將持續辦理租金補貼政策，2032年達到「協助百萬租屋家戶」
新青安貸款	最高核貸8成 最高額度1,000萬 最長年限40年、寬限期5年 截至去年11月底已受理384,810戶、16,936.14億元。	今年底到期後，擬持續推動，或改以其他方案推出
囤房稅	2023年12月三讀通過，最高稅率4.8%	2024年7月1日上路
其他待推政	1.虛坪改革：解決虛坪灌水問題，未買車位住戶不必負擔車道公設 2.《公寓大廈管理條例》修正案：住戶裝設電動車充電樁設備 3.近零綠建築：2030年公有新建建築物達成建築能效1級或近零碳建築 4.預售屋擔保機制：保障民眾優於銀行抵押的債權，避免爛尾樓造成民眾血本無歸	

製表：林于蘊

▲翻攝工商時報





交通建設利多：捷運紅線岡山路竹延伸線、捷運紅線小港林園延伸線、捷運紫線、輕軌成圓、捷運黃線施工、新台17線興建、國道7號推動成功、高雄國際機場新航廈、高屏第二快速公路、高鐵南延屏東、鐵路地下化沿線綠廊道、台39南延仁武~

產業園區建設：橋頭科學園區、仁武產業園區、楠梓產業園區、亞洲新灣區、亞灣5G AIoT創新園區、義聯集團「義大休閒農場」與「義大產業園區」、左營大車站計畫、北高雄產業園區(台糖九鬮(音同鳩)農場)、中崙產業園區

區段徵收市地重劃等：71期重劃區(高雄車站)、100期重劃區(愛河上游)、81期重劃區(大寮版農16)、92期重劃區(舊仁武商圈)、亞灣(60~65~70~79~80~80~83~88)、205兵工廠區段徵收、國泰重劃區(衛武營)、城中城暨七賢國中舊址跨區區段徵收、高雄市舊市議會都市更新案、左營舊城見城計畫~

百貨影城文物館建設：義享天地2期、聯上停35多功能停車場BOT案、富邦人壽BOT案聯手漢神及三地集團、高雄車站新京站百貨、空中鳳城、鳳山LaLaport高雄、國立原住民族博物館、東南水泥亞洲新灣區招商、特貿3國揚商場開發



左營高鐵科技之心公辦都更 三強爭霸

2024.02.24 / 03:00 / 工商時報 顏瑞田



2.4公頃的左營高鐵科技之心基地，未來招商開發的示意模擬圖。圖／高雄財政局提供

規劃興建A級商辦大樓、商業設施，以及部份住宅的左營高鐵科技之心公辦都更已於2月21日截標，據悉共有三家競標，包括得標台北雙子星大樓的宏匯集團、冠德建設，以及與高雄淵源頗深的國揚集團等大型開發商，在三到四個月的二階段評選之後，即可選出最優申請人和次優申請人。

地產天下

最新新聞 案場直擊 房市熱區 地產思維 品味家居 地產影音

高捷RK1岡山站試車 23億RK1聯開案傳佳音 今將審查標單文件

2024/02/23 10:48

文/記者林耀文



高市捷運局則推動RK1聯合開發案招商，預計引資23億，將為岡山帶來全新的面貌，同時實現TOD軌道經濟。
(圖：高市府提供)

高雄輕軌於去年底成圓，今年捷運紅線也即將往北延伸一站，自R24南岡山站到RK1岡山車站路段已近完工階段，朝今年6月底通車試營運目標邁進。目前RK1岡山車站已近完工階段，路線段機電設備均完成安裝，並展開各項功能測試。高市捷運局則推動RK1聯合開發案招商，預計引資23億，昨晚市場傳出已有2家業者投標，今(23)日捷運局將進行投標文件審查，近期可望讓聯開案獲得新進展。

獨家 | 史上最高總銷320億 三地清景麟「金銀島案」明年520預售

財經地產 2023/12/08 10:15

爆料 分享 分享 加入好友

【記者葉家銘／高雄報導】高雄凱旋夜市因股東糾紛，導致夜市近乎停擺，近期更有不知名人士在夜市高掛「哈哈哈！笑死！凱旋夜市已經倒閉！要規劃什麼呢？敬請期待！」的超大布條，然而凱旋夜市土地屬台糖所有，未來是否持續招商不得而知，然而《壹蘋新聞網》取得獨家訊息，位於夜市旁「金銀島購物中心」原址，三地與清景麟於去年以43億1111萬元標得一半土地，將在每年520檔期，推出高雄史上最大造鎮，社區2100戶，總銷320億元推案。



清景麟與三地集團規劃金銀島開發案，將規劃2100戶採分期開發，總銷評估達320億元，為高雄史上單一量體最大造鎮。葉家銘攝



機20開發案將與建商辦與住宅，當中住宅部分總銷額達100億元，已於5日和市府簽約。高市府提供

三地與清景麟聯手另有預計在今年520檔期進場，原「金銀島購物中心」舊址開發案，「金銀島購物中心」原地主為台糖公司，購物中心已於2016年歇業，原址在2022年一分为二，由三地攜手清景麟以約43.11億元，換算每坪地價84.58萬元取得5097坪住5土地，目前規劃2100戶造鎮分2期開發，總銷金額350億元，屆時將成高雄



國城再取O13與Y10雙聯開案 嘉南高3市總投資達486億元

財經地產 2023/11/13 09:53

爆料 分享 分享 加入好友

【記者葉家銘／高雄報導】高雄捷運土地開發案中橘線O13大東站及黃線Y10站聯合開發，2案於上週分別完成綜合評選作業順利產生最優申請人，分別僅1家投標，均由國城建設及高興昌鋼鐵公司合組聯盟取得投資權。該兩筆聯開案是國城繼嘉義、台南與高雄4場都更案後，再次取得政府大型開發，2聯開案預估總投資額達151億元，若再加上4場都更案則高達486億元，成為南台灣參與公部門投標案之首。



國城建設繼嘉義台南與高雄4場都更案後，今日取得2場高雄捷運聯開案，6案總投資額高達486億元。葉家銘攝

高雄市大眾捷運系統橘線O10站土地開發案

基地周邊機能

本案位於衛武營國家藝術中心及70公頃開放綠地空間的北側地區，距離國道一號高速公路5分鐘車程，基地面積5,450坪，四面臨路方正且100%國有土地，基地內有高雄捷運橘線O10衛武營站出入口，及捷運黃線Y18出入口，成為高雄首宗雙捷運土地開發案，以軌道建設（TOD）帶動都市機能的改變與再生以及提升土地開發與利用價值，「到站即到家、到站即到點」的優勢，將成為鳳山核心發展區的地標案件。

基本資料

- 案名：高雄市大眾捷運系統橘線O10站土地開發案(以下簡稱橘線O10案)
- 土地面積：約5,400坪
- 使用分區：第五種商業區、交通用地
- 建蔽率/容積率：70%/840%(商業區)、40%/400%(交通用地)
- 土地權屬：100%高雄市
- 預期效益：總投資金額約180億
- 座落位置：三多一路及澄清路交叉路口



大寮區各類房市走勢

單位：每坪/萬元

年份(年)	2018	2019	2020	2021	2022	2023
預售屋			16.40	18.83	23.14	23.69
新成屋	18.81	16.35	16.75	18.22	21.38	22.66
中古屋	9.14	11.03	13.01	15.74	16.27	17.97

註：新成屋指屋齡2年內住宅；中古屋則為屋齡2年以上

資料來源：實價登錄，《壹蘋新聞網》統計彙整

地產天下

最新新聞 案場直擊 房市熱區 地產思維 品味家居 地產影音

大寮版農16招商二公辦都更案 81期重劃區將引資百億增千戶住宅

2024/02/22 14:08

文/記者林耀文



位於有大寮版農16美譽的81期重劃區，高市府公告二件公辦都更案徵求實施者，基地南北銜接鳳山大寮傳統商園，近捷運具TOD生活宅開發潛力，本次開發預估吸引百億投資，增加逾千戶住宅單元。（圖：高市府提供）

大寮首次推出公辦都更案皆位於有大寮版農16美譽的81期重劃區，高市府公告二件公辦都更案徵求實施者，等標期105天，6月4日截止收件，基地具有絕佳交通區位宜住宜商，南北銜接鳳山大寮傳統商園，近捷運具TOD生活宅開發潛力，本次開發預估吸引百億投資，增加逾千戶住宅單元。



房價漲帶動商辦 農16凹子底首排「京城IFC」年後公開估創價5字頭

財經地產 2024/01/31 16:05

爆料 分享 加入好友

【記者葉家銘／高雄報導】有別於中北部商辦市場蓬勃發展，高雄商辦交易相對住宅屬極冷門，市場供給少，造就交易量不高，然而該現象最快在今年農曆年後會出現轉機，位於農16特區京城集團「京城IFC」，社區正對凹子底森林公園，然而該案從2020年傳要進場，從原先預告到未來採結構銷售，目前雖正式價格尚未出爐，但房價勢必改寫高雄商辦新高行情機率極大。



京城商辦「京城IFC」，社區正對凹子底森林公園，預計年後公開，而該案屬少見A級景觀商辦，房價推估將再創高雄商辦新高。葉家銘攝



感謝聆聽
Q&A

