

2 0 2 3 年



高雄市房屋市場調查協會

高雄年度房地產市場報告

主講:吳曜廷

INDAX



房市數據&329數據分析

移轉棟數、建照開工、過戶量體



市場氛圍&銷售情況

整體高雄市場及銷售情形分析



總結

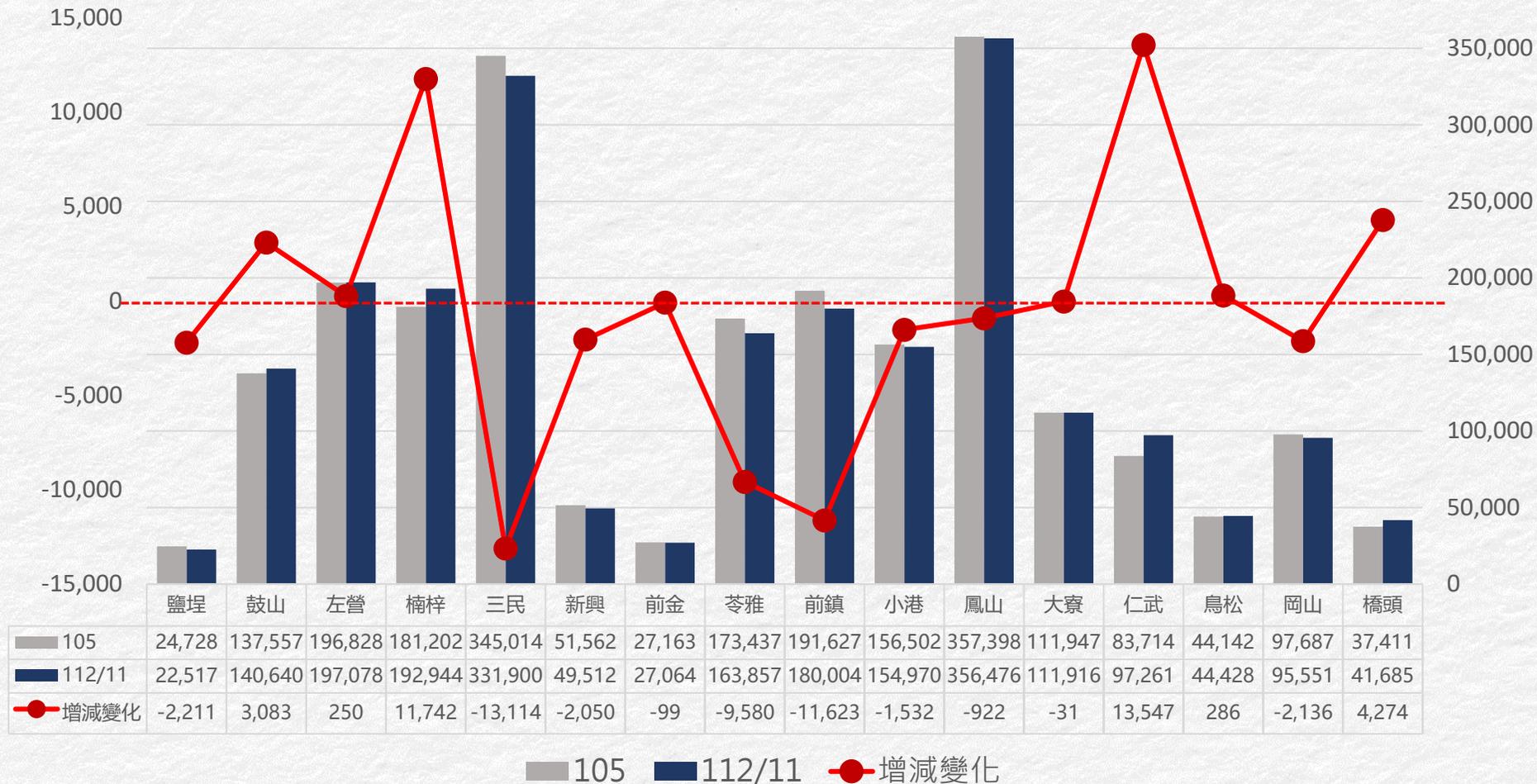
房市數據

- 高雄人口
- 過戶統計/開工統計
- 去化統計/推案統計



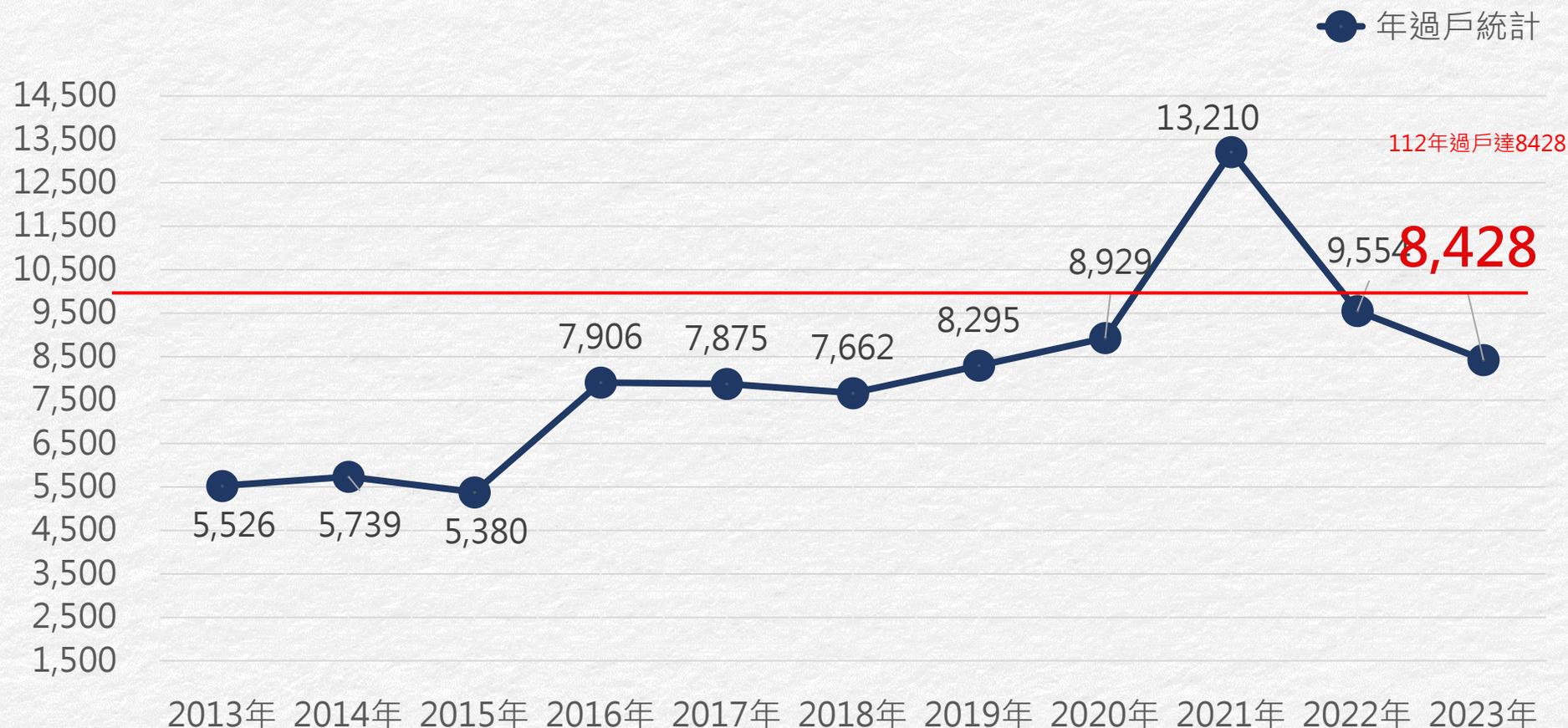
105-112區域人口統計

105年高雄總人口數：2,778,729人
112年高雄總人口數：2,737,608人



- ◎ 高雄市總人口持續降低，7年間由於大量年輕人北上工作把戶口遷走，但期待後續科學園區扭轉狀態。
- ◎ 蛋白區人口持續增長如楠梓與仁武，蛋黃區或者傳統市區由於推案較少以及單價較高以持平或者降低為主。

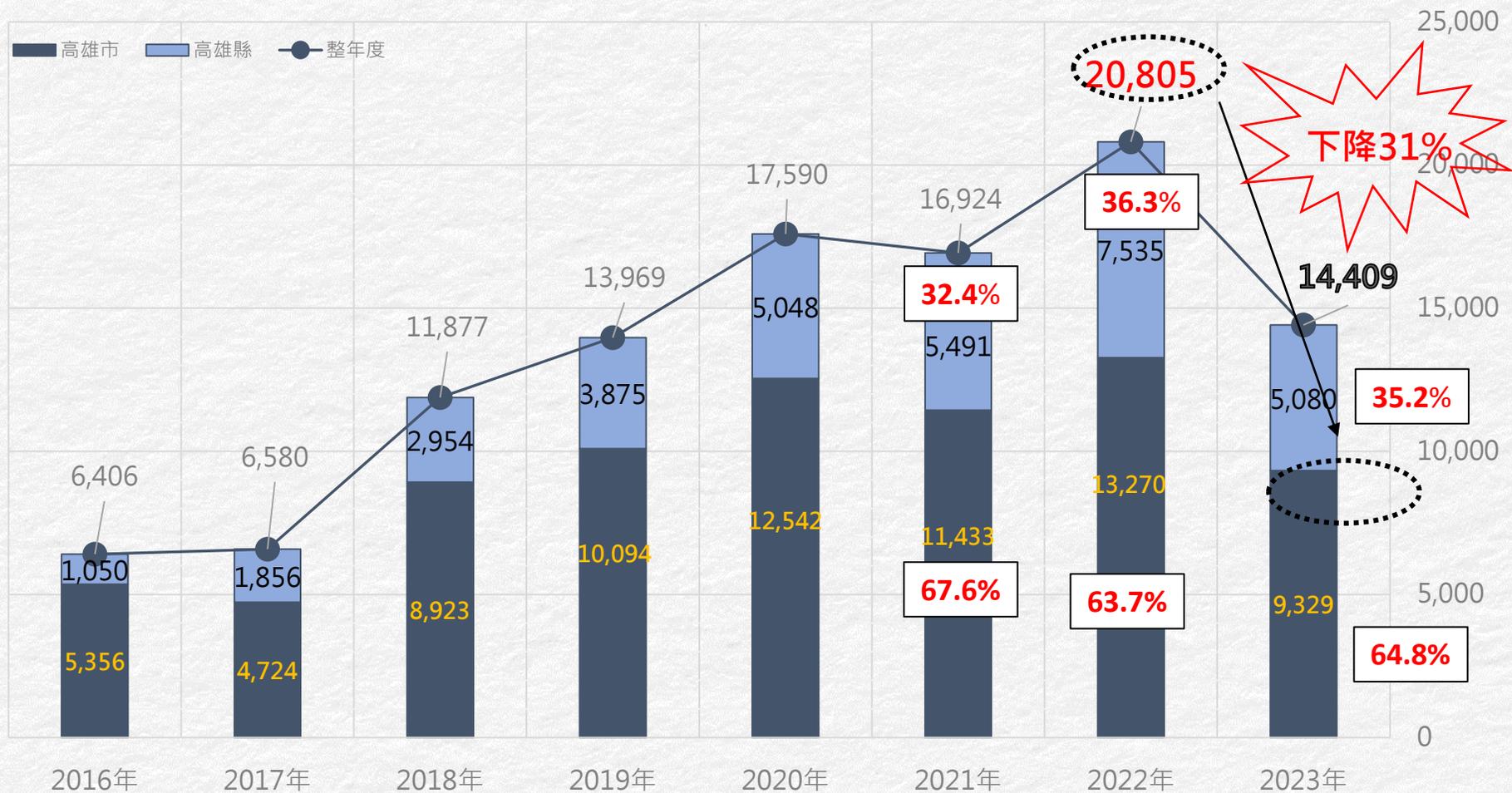
2013年~2023/12 高雄成屋過戶統計



◎2016年開始，過戶數增加至7,500戶，2020年將近9,000戶，整體市場坪數越來越小，戶數越來越多。

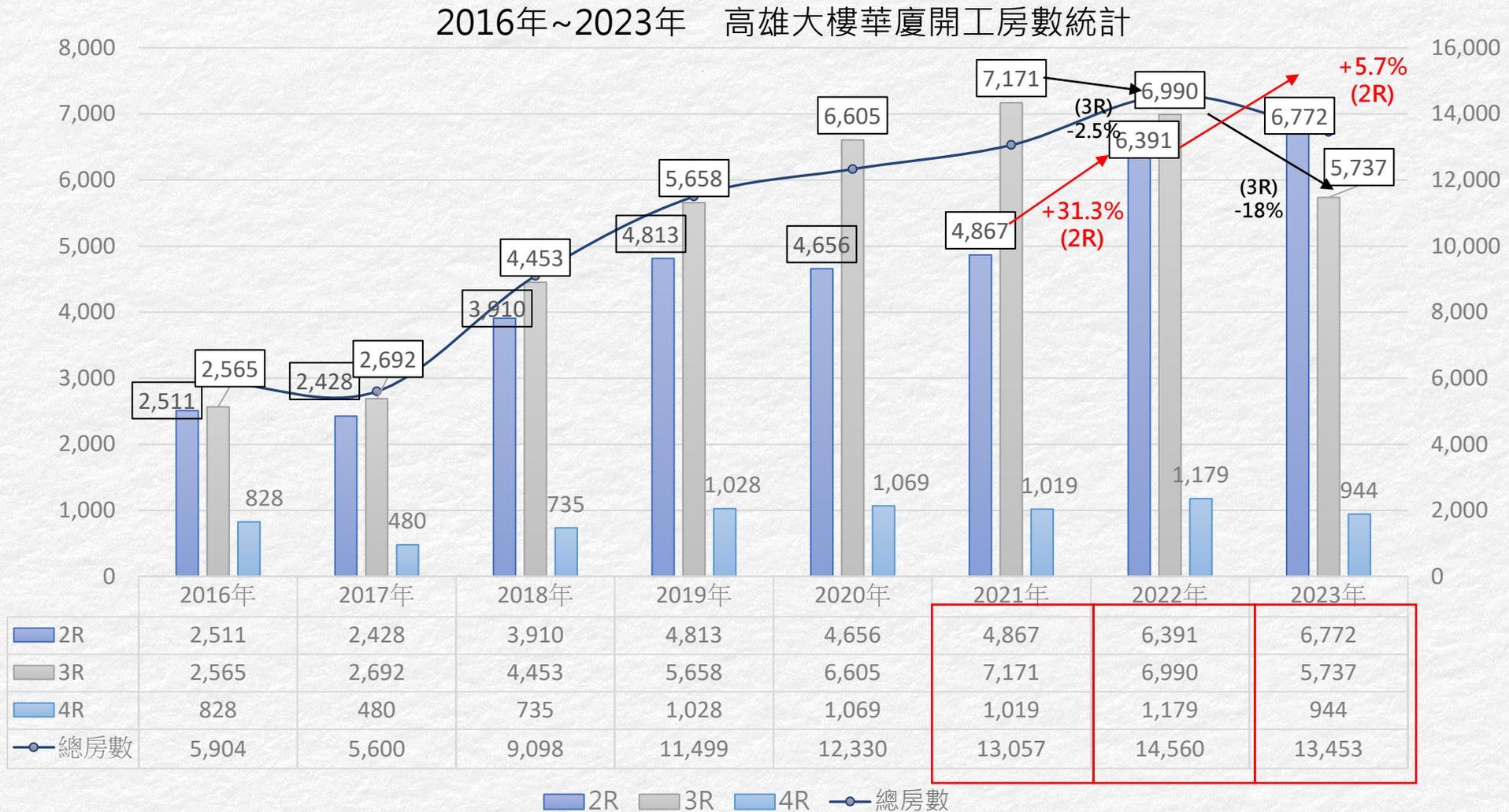
◎新青安近年底才發布上路，加上2023年Q1~Q3整體房市較為冷清導致2023年的成屋過戶持續下滑。

2016年~2023年 高雄大樓華廈申報開工統計



- ◎ 2021年起高雄縣開工量體增加至30%以上，2022年來至36.3%，2023年開工比例驟降甚至低於3年前
- ◎ 高雄市蛋白區的開工量持續增加，比例上沒有太明顯變化是因大型建商在市區蓋多戶數的小房產品。
- ◎ 今年由於市場熱度趨緩加上政策面影響開工量體減少，但近年底時景氣反轉市場信心度又回來了。

1.市場概況 | 高雄大樓華廈申報開工房數統計



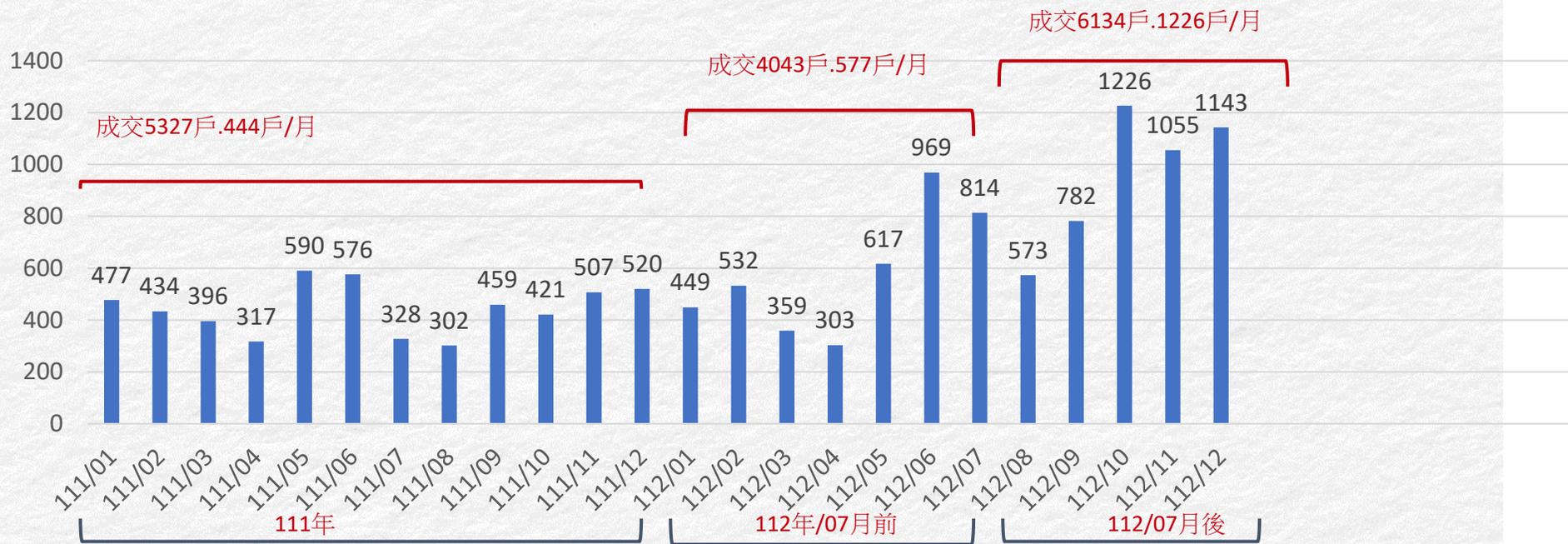
◎ 2023年開工資料兩房三房開工比例黃金交叉 **3R大減18%**，與**2R**的量差來到**1035戶**。

◎ 兩房比例增加主要原因多數為**小三房產品不做隔間**，在報開工算為2房

◎ 總價考量原因大量**28-30坪** 2+1房順應而生讓正三房的量體進一步減少。

1.市場概況 | 高雄預售近年成交統計

資料來源：高雄市大樓過戶週報
統計範圍：岡山、橋頭、楠梓、左營、鼓山、三民、鹽埕、前金、新興、苓雅、前鎮、小港、鳥松、鳳山、仁武
注意：預售實登價格有兩個月時間差



預售成交總結

■ 111年1月個案延後推案，成交遞延至5-6月，七月受整體市場景氣影響，成交量維持在低點3-400多戶。

■ 112年初329檔期爆量推案，目前搶先以預售搶市狀況熱絡，量體變多、成交量持平，個案場可成交的量會減少，純粹看個案表現。

■ 112年7/1 平均地權條例上路，7月1號前購買預售屋可不受法案約束轉約，預售成交量明顯上升。

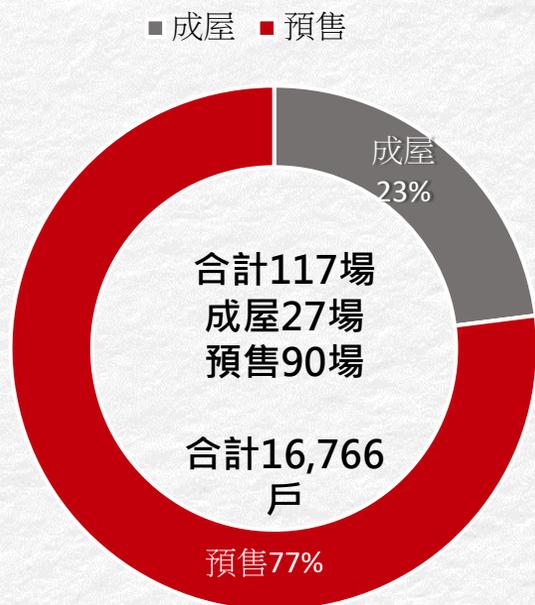
■ 112年7/1號平均地權條例上路8月份成交減弱明顯受到衝擊

■ 112年10月份開始整個北高進入瘋狂，橋頭幾大預售案帶頭熱銷

■ 112年11-12月份大量台積電員工以及協力廠商南下掃房
市區因與蛋白價差不明顯連帶受惠

房價增加↑、成交量↑

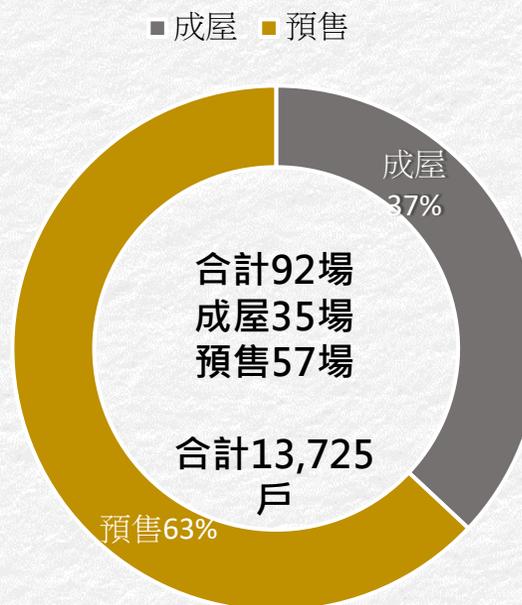
111年度推案預售:成屋比



111年推案合計117場:預售77%/成屋23%
成屋27場、預售90場，合計16,766戶

資料來源:111年過戶統計料

112年度推案預售:成屋比



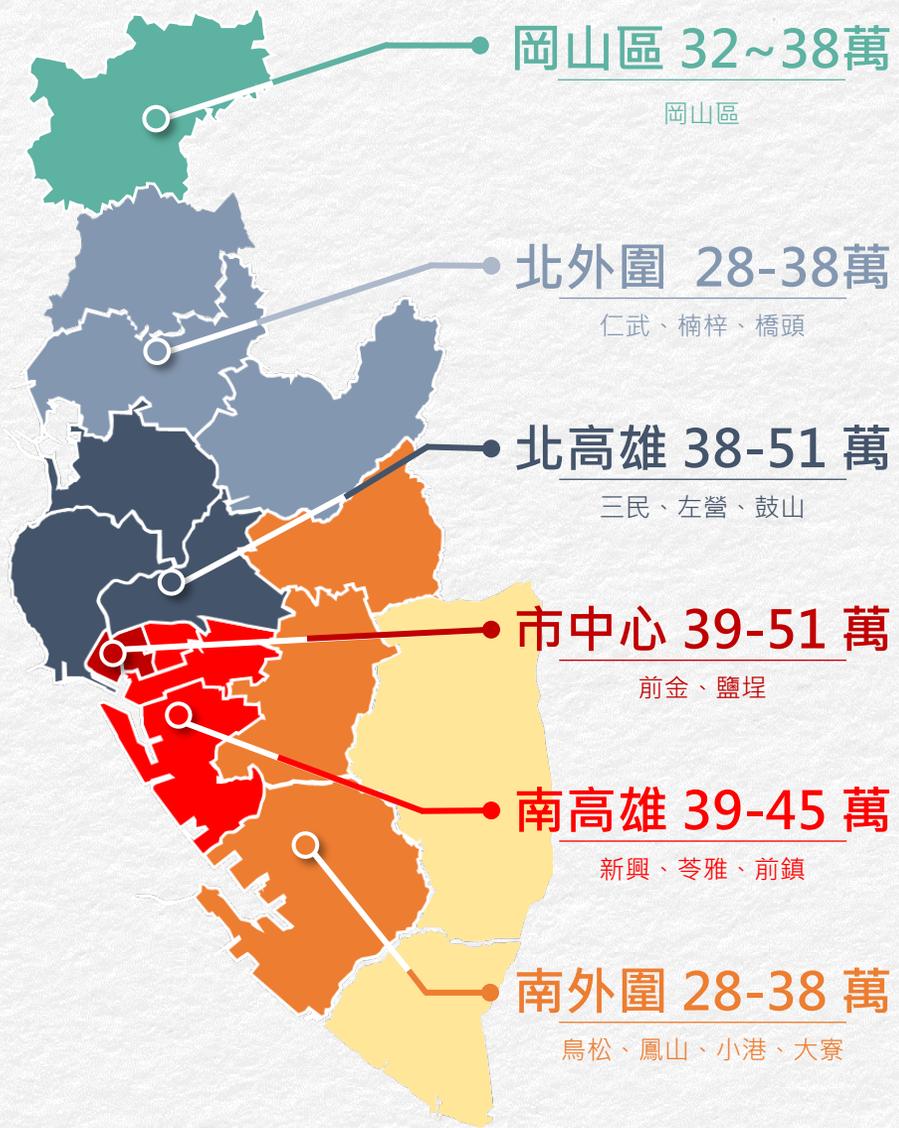
112年推案合計92場:預售62%/成屋38%
成屋35場、預售57場，合計13,725戶

資料來源:112年過戶統計料

推案統計總結

- 截至112.12 今年開發商推案量較去年減少近**20%**，尤其以預售案最為明顯，可見平均地權條例實施後，對房產投機行為打壓，以及市場降溫事實。

區域價格 | 2023整體區域價格區間



從329檔期看高雄房市



- **329檔期：**

年節後，接著清明、兒童節連假的329是頭陣檔期，也是當年度的房市試水溫的第一步，從中可以更了解並未來調整修正給民眾的需求。

- **520檔期：**

329 檔期之後的520檔期，政府在經濟政策等對市場利多的影響釋出，間接鼓勵市場上的買氣熱絡。

- **928檔期：**

經歷相對較冷淡的中元節後的中秋連假，自然行程下半年重頭戲的 928 檔期，買氣會延續接連到國慶十月連假一路到到聖誕節跨年。因此 928 檔期是下半年房市表現的重點觀察時機點，也能延續作為來年的整體房市動向的服務調整的考量依據。

政策面



110.07.01

房地合一稅2.0
短期交易課重稅
法人比照個人稅
擴大課稅範圍

112.06.15

第二戶限貸7成
(有排除條款)

113.07.01

囤房稅2.0上路

111.07.01

預售屋時價登入2.0
預售揭露到門牌
預售屋備查
紅單管制訂定罰則

112.07.01

平均地權條例
成屋預售皆禁止轉單
重罰炒作行為
檢舉獎金制度
私法人購屋許可證
預售解約需實價登入

114.XX.XX
碳費上路

拳打炒房 腳踢投機！

修正《平均地權條例》，炒房投機客請看招！

修法5重點

1 限制換約轉售

預售屋或新建成屋買受人除配偶、直系或二等內旁系血親或特殊情形外，不得讓與或轉售

3 重罰炒作行為

炒作哄抬行為可按交易戶(棟、筆)數處罰最高5,000萬元，並限期改善，違者連續處罰

4 建立檢舉獎金制度

民眾檢舉不動產銷售買賣或申報實價登錄違規，查證屬實可獲獎金

2 管制私法人購屋

私法人購買住宅用房屋採許可制，取得5年內不得辦理移轉、讓與或預告登記

5 解約申報登錄

預售屋買賣契約若有解約，建商須於30日內申報登錄



日期 ▾

最符合項目 ▾

 自由時報電子報 · 1天

海悅曾俊盛：打房成兩面刃 推案變緩供給少 房價難跌

近期股市大好，房市是否因此跟著沾光？代銷龍頭、海悅國際總經理曾俊盛表示，股市和房市是連動的，股市是先行指標，股市漲上去後房市會跟著上來，每個投資人都有自己...


 今周刊 · 2天

政府打房，建商愈打愈壯！華固(2548)、海悅(2348)...謝金河列5家營建股：股價漲幅「超過台積電」

台灣錢多到什麼程度？最近中信金的財富報告顯示，台灣有10億以上的高資產人士超過7000人，這一群高資產人士擁有超過15兆的財富。另一個指標是法拉利超跑，去年在台...


 自由時報電子報 · 3天

打炒房沒打到！去年預售屋狂銷1.7兆 Q4每月破萬件 今年走勢曝

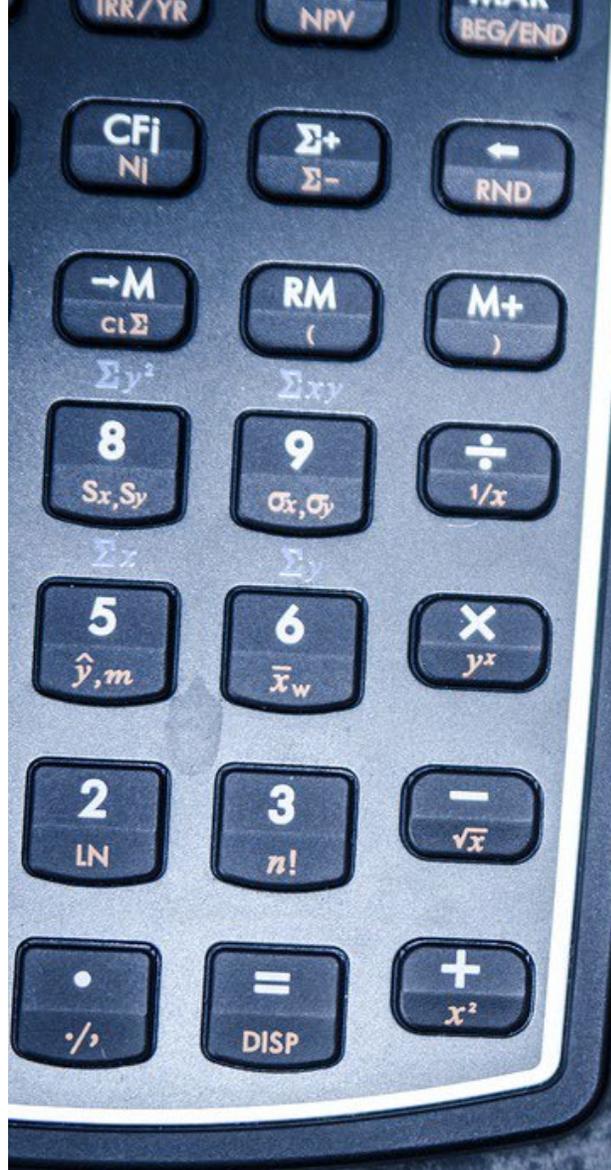
永慶房產集團發布第二季房市趨勢調查，業務總經理葉凌棋表示，觀察七大都會區2024年第一季房價，與上波歷史高點相比已大幅上漲，尤其是新竹縣市已較上波高點漲一倍、...


 Yahoo奇摩新聞 · 3天

建案結案量年增14.7%! 專家曝順銷3關鍵：利空打不退買房信念

住展雜誌統計2023年北台灣公開且當年即結案的建案，共計172件，較2022年的150件增加22件、年增幅14.7%。住展雜誌發言人陳炳辰表示，去年建商低首付行銷方式奏效，...





329檔期銷售量體數據統計

高雄市房屋市場調查協會 2023年329檔期建案統計

2023年329檔期 大樓/華廈成屋個案

	行政區	基地位置	投資興建	案名	代銷	樓層	總戶數	總銷(億)
1	楠梓區	金和街	永信	晴萃	興聯誠	15/3	140	20.0
2	鼓山區	美術東六街	城揚	美廳苑	景銳	29/5	266	68.0
3	左營區	保靖街	城揚	珈柏麗	豐匯	15/5	172	27.0
4	三民區	熱河一街/青島街	興璟	璟都心	自售	15/2	149	25.0
5	苓雅區	鐵道一街	歐美	森青道	廣城	15/3	113	20.0
6	鳳山區	崗山北街	龍鉅	MY WAY	紳騰	15/2	116	14.5
7	仁武區	華南街	威麟	悅麟居	鼎盛	5	16	1.5
8	仁武區	京學街	光洲	光之匯	丰誠	15/3	100	15.8
9	小港區	華山路/華文街	永信	博萃	興聯誠	13/3	96	14.0
大樓/華廈成屋個案 總計							1,168	205.8

2023.329成屋大樓華廈數據統計:

戶數:1168戶

總銷:205.8億

代表案:

城揚建設-美廳苑

總銷:68億

戶數:266戶

2023年V.S2024年成屋大樓及華廈統計:

量體:減少254戶

總銷:減少74億

高雄市房屋市場調查協會 2024年329檔期建案統計

2024年329檔期 大樓/華廈成屋個案

	行政區	基地位置	投資興建	案名	代銷	樓層	總戶數	總銷(億)
1	楠梓區	大學29路近大學六十街	得邑	鹿序	金旺	15/3	114	14.1
2	楠梓區	高楠公路1711巷	御品軒	御都匯	有田	15/2	57	5.5
3	三民區	建工路612號	安庭	安庭相遇	舜驍	15/2	71	8.5
4	三民區	鼎中路/金山路330巷	城揚	鼎美CASA	自售	15/3	83	12.0
5	前鎮區	翠亨北路/華街一路/臨海街	麗晶	嶼BAY HAUS	廣城	15/4	136	20.0
6	苓雅區	和平一路/和平一路109巷口	尚城	和平寓所	自售	15/2	55	13.0
7	苓雅區	光華一路/廈門街	宏碁	鳳凰康澤	好樣	15/4	55	13.5
8	鳳山區	瑞順街126號	力翰	麗晶森學	廣城	14/3	92	14.8
9	鳳山區	鳳松路/經武路	歐美	向森青	三禾	15/3	167	23.0
10	橋頭區	新興路文化巷	澍陽	澍陽·莘莘	立言	6/0	60	5.0
11	橋頭區	甲南里社邊路22號	原昕	幸福居 PURE 8	世博	7/0	24	2.4
大樓/華廈成屋個案 總計							914	131.8

2024.329成屋大樓數據統計:

戶數:914戶

總銷:131.8億

代表案:

歐美建設-向森青

總銷:23億

戶數:167戶

2023年329檔期 大樓/華廈預售個案

	行政區	基地位置	投資興建	案名	代銷	樓層	總戶數	總銷(億)
1	楠梓區	大學五十六街	鹿庭	龍御	齊太	15/3	450	60.0
2	楠梓區	惠誠街/惠勇街	華雄	華雄愛樂	龍登	15/3	146	18.0
3	楠梓區	大學三十八街	冠傑	UI	景銳	15/3	190	21.0
4	楠梓區	大學西路	得昌	信墨	金旺	15/3	146	16.0
5	楠梓區	大學二十九路	居富	之見築	立永	19/3	144	17.0
6	楠梓區	右昌街143巷68弄	安庭	安庭風格	齊舜	9/1	56	7.5
7	左營區	文川路	鹿庭	棋琴26重奏	龍登	15/4	207	43.0
8	左營區	埤子頭路	瀚豐泰	左南段案	自售	15/3	227	27.0
9	三民區	建國三路/中廣街	和統	大景旭	正群	28/5	161	22.0
10	三民區	九如路	遠雄	峰蘊	自售	27/4	526	90.0
11	三民區	中華二路	長邑	如硯	自售	13/2	38	3.2
12	三民區	正忠路	尊邑	Rich ONE	自售	15/3	56	9.3
13	苓雅區	三多二路	城安	新文化城安	格享	15/5	128	25.0
14	前金區	光復三街	尊邑	尊邑璞臻	自售	15/3	56	12.0
15	鳳山區	文享街/文建街	泰緯	泰緯皇居	興城	22/3	82	19.0
16	鳳山區	文智街	原境	文山隱寓	三悅	5	24	1.9
17	仁武區	京吉一路、京吉五路	谷樹	澄映	海悅	15/3	328	35.0
18	仁武區	勇全路	堅山	景仰	世博	24/2	179	30.0
19	仁武區	北厝北街	多城	多城市2	立永	15/2	235	27.0
20	仁武區	麗海東二街	冠傑	高鐵新特區	立永	15/3	114	15.0
21	仁武區	澄新九街78巷	立騰	青松	鑫鑽	5	20	2.3
22	仁武區	永新二街	浣團	星河畔	鑫鑽	15/4	104	12.0
23	小港區	宏平路/樂利路	和築	親親	新創開	18/4	241	30.0
24	小港區	松華路/松福街82巷	御棠	御見幸福	寶麗軒	5	12	1.2
25	小港區	達德街	樂基	綠舟	三悅	5	12	1.2
26	橋頭區	新南一街/新南二街	泰郡	悅讀時代	聯筑	15/4	761	88.0
27	大樹區	中正一路大坪巷	釋宏建築	大墅甜心	鑫鑽	5	24	1.6
大樓/華廈預售個案 總計							4,667	635.2

2023.329預售大樓華廈數據統計:

戶數:4667戶
 總銷:635.2億
 代表案:
 遠雄建設-峰蘊
 總銷:90億
 戶數:526戶

2023年V.S2024年預售大樓及華廈統計:
 量體:減少1245戶
 總銷:減少149億

2024年329檔期 大樓/華廈預售個案

	行政區	基地位置	投資興建	案名	代銷	樓層	總戶數	總銷(億)
1	楠梓區	青埔街70巷3弄	大運統	COME INN R21	允城	14/1	72	6.0
2	楠梓區	大學東路	居興	好好學	博鼎	15/3	68	10.0
3	楠梓區	藍田路	立揚集團	TOP ONE	興城	15/3	98	14.0
4	楠梓區	大學二十二街/大學二十三街	友友	百達悠悅	智禾	15/3	114	17.0
5	楠梓區	援中路與大學東路口	華雄	華雄交響曲	慧謀	15/3	128	17.0
6	楠梓區	高雄大學路近大學十街	玉鎮	玉鎮高大案	廣城	15/2	71	7.0
7	楠梓區	北垵西路/大學六十二街	昶威	蔚藍海3期	自售	15/2	199	19.0
8	鼓山區	美明路	興華城	里山美術	自售	30/5	170	40.0
9	鼓山區	美術東四路近青海路	城揚	惟美術	鼎盛	15/5	237	41.0
10	左營區	大中二路	友眾	時代寓砥	君鼎	15/3	98	11.0
11	左營區	啟文街/勵志中街	華友聯	i世界3	聯筑	18/3	210	36.0
12	前鎮區	鎮海八街/鎮海路/鎮海七街	頂誠	ELITE 101	曜昕	12/2	34	4.9
13	前鎮區	凱旋四路526巷	仁本	灣兜	世博	13/3	35	3.8
14	三民區	愛國路/順昌街	樹藤	麗閣	興城	29/6	370	50.0
15	三民區	鼎新路/天祥街	開遠	MAX	紳騰	14/2	39	3.5
16	前金區	光復二街/市中的一路	興富發	巴黎河左岸	自售	35/6	654	100.0
17	苓雅區	建國一路/建國一路87巷	松益發	微笑首領	龍登	13/3	133	16.0
18	鳳山區	經武路143號	南統	微笑城堡	自售	15/3	153	22.0
19	鳳山區	三甲段/和成路	永信	繪上品	興聯誠	14/3	156	25.0
20	鳳山區	北文街/北維街	金築	築玥	興誠國際	13/2	78	13.0
21	仁武區	仁春街	高京	米蘭花園	興誠國際	13/2	128	18.0
22	大樹區	中正一路413號旁	旺曜	淞の曜	耕楊	7/0	145	10.0
23	大寮區	鳳林路四段563號旁	豐富	豐富樂	自售	5/0	32	2.0
大樓/華廈預售個案 總計							3,422	486.2

2024.329預售大樓華廈數據統計:

戶數:3422戶
 總銷:486.2億
 代表案:
 興富發建設-巴黎河左岸
 總銷:100億
 戶數:654戶

2023年329檔期 透天個案

	行政區	基地位置	投資興建	案名	代銷	樓層	總戶數	總銷(億)
1	鳳山區	光華南路	永信	豐華大鎮	興聯誠	3.5	121	20
2	仁武區	永新五街	居富	衛見築	曜昕	4、5	23	5
3	鳥松區	濱湖路	明基	英倫湖畔	維多	4.5/1	11	5.2
4	鳥松區	大昌路/大華路	健暉	波西米亞18	自售	5	5	2.2
5	小港區	孔明街	洋基	英倫琉園	自售	4、5	8	3
6	小港區	飛機路/青山街	豐大	豐大青山	自售	4、4.5	7	1.4
透天個案 總計							175	36.8

2023.329透天數據統計:

戶數:175戶

總銷:175億

代表案:

永信建設-豐華大鎮(地上權)

總銷:20億

戶數:121戶

2023年 V.S 2024年預售大樓及華廈統計:

量體:增加124戶

總銷:增加53.2億

2024年329檔期 透天個案

	行政區	基地位置	投資興建	案名	代銷	樓層	總戶數	總銷(億)
1	岡山區	鵬程路/鵬程東路	銳揚	銳揚米樂商城(地上權)	上宸國際	5.0	41	11.0
2	楠梓區	後勁北路156號	豐鉅	十三豐藏	紳騰	4.5、5.5	13	3.2
3	仁武區	後港東段	龍鉅	HOUSE+III	金庭	4.0	20	4.5
4	仁武區	竹東路85號	德禎	皇家美墅16期 飛翔家	瀚沆泰	3.0	20	5.2
5	仁武區	仁勇路/慈勇三街	尚旺	綠上澄	兆騰	5.0	10	3.1
6	仁武區	九湖二街	圖盛	空光水	自售	5.0	10	3.8
7	左營區	左營大路672巷/左營下路口	鑲揚國際	北城之星(地上權)	上宸國際	4.0	46	11.9
8	苓雅區	和平路	明基	明基當代	興誠國際	5.5	10	5.5
9	小港區	孔宅五街61號	豐嶸	拾馥	華大	4.0	10	2.6
10	小港區	孔宅一街/孔宅六街/孔宅十街	隆大	鳳凰天畝3	廣城	5.0	70	15.8
11	大寮區	琉球路	上誠開發	上揚誠	自售	4.0	56	9.5
12	大寮區	大寮路686巷100號	東高	天天開心6	自售	4.0	27	3.5
13	梓官區	大舍東路127巷117號	全應	新海城	太極微風	4.0	62	11.0
透天個案 總計							395	90.6

2024.329透天數據統計:

戶數:395戶

總銷:90.6億

代表案:

隆大建設-鳳凰天畝3

總銷:15.8億

戶數:70戶

2024年329檔期 大樓/華廈預售個案

	行政區	基地位置	投資興建	案名	代銷	樓層	總戶數	總銷(億)
1	楠梓區	青埔街70巷3弄	大運統	COME INN R21	允城	14/1	72	6.0
2	楠梓區	大學東路	居興	好好學	博鼎	15/3	68	10.0
3	楠梓區	藍田路	立揚集團	TOP ONE	興城	15/3	98	14.0
4	楠梓區	大學二十二街/大學二十三街	友友	百達悠悅	智禾	15/3	114	17.0
5	楠梓區	援中路與大學東路口	華雄	華雄交響曲	慧謀	15/3	128	17.0
6	楠梓區	高雄大學路近大學十街	玉鎮	玉鎮高大案	廣城	15/2	71	7.0
7	楠梓區	北堺西路/大學六十二街	昶威	蔚藍海3期	自售	15/2	199	19.0
8	鼓山區	美明路	興華城	里山美術	自售	30/5	170	40.0
9	鼓山區	美術東四路近青海路	城揚	惟美術	鼎盛	15/5	237	41.0
10	左營區	大中二路	友眾	時代寓砥	君鼎	15/3	98	11.0
11	左營區	啟文街/勵志中街	華友聯	i世界3	聯筑	18/3	210	36.0
12	前鎮區	鎮海八街/鎮海路/鎮海七街	頂誠	ELITE 101	曜昕	12/2	34	4.9
13	前鎮區	凱旋四路526巷	仁本	灣兜	世博	13/3	35	3.8
14	三民區	愛國路/順昌街	樹藤	麗閣	興城	29/6	370	50.0
15	三民區	鼎新路/天祥街	開遠	MAX	紳騰	14/2	39	3.5
16	前金區	光復二街/市中一路	興富發	巴黎河左岸	自售	35/6	654	100.0
17	苓雅區	建國一路/建國一路87巷	松益發	微笑首馥	龍登	13/3	133	16.0
18	鳳山區	經武路143號	南統	微笑城堡	自售	15/3	153	22.0
19	鳳山區	三甲段/和成路	永信	繪上品	興聯誠	14/3	156	25.0
20	鳳山區	北文街/北維街	金築	築玥	興誠國際	13/2	78	13.0
21	仁武區	仁春街	高京	米蘭花園	興誠國際	13/2	128	18.0
22	大樹區	中正一路413號旁	旺曜	淞の曜	耕揚	7/0	145	10.0
23	大寮區	鳳林路四段563號旁	豐富	豐富樂	自售	5/0	32	2.0
大樓/華廈預售個案 總計							3,422	486.2

高大特區:
 預售建案:7場
 總戶數:634戶
 總銷額:90億

鼓山、左營區:
 預售建案:4場
 總戶數:715戶
 總銷額:128億

前金區:
 預售建案:1場
 總戶數:654戶
 總銷額:100億



2023代表建案銷售狀況

遠雄-峰蘊 / @43(第一波@40 低樓層@36)

公開日：112/05

總銷：90億

廣告代銷：遠雄自售

基地位置：高雄市三民區九如二路(30米)vs覺民路531巷(4米)vs臥龍路60巷(4米)

地段地號：高雄市三民區義民段1204,1205地號

基地面積：1,598.07坪(5,282.89平方公尺)

使用分區：住五(60%/420%)+特商三(60%/490%)

建築規劃：27F/B4

住宅規劃：526戶(508戶住家+18戶店面)

車位規劃：全平面440位(可售431車+9公)，機車位547位

公設比：店面%，住家33.5%

管理費：店面元/坪/月，住家75元/坪/月

住家開價：45~50萬/坪

住家規劃：

2~27F，2R-24.5坪，3R-33~37坪，3+1R-42~43坪，3+1房都有高雄厝

付款方式：

訂簽11%+工程款9%(分五期/基礎,5F,15F,25F,結構完成)+交屋款5%+貸款75%

潛銷現場訂簽5%可購，工程款可議。



公設比:33.5%

管理費:75

清潔費:500/機車100

27F/B4,店18住508平車440
@44.6-50.3/210-240
(13F↑)

早鳥價:房折@5.5/車折20萬

臥龍路60巷



緩降機位置(實際位置與綠化範圍依該戶型房屋平面圖為準)

九如一路

地上五,七,九,十一,十三樓平面圖

交易明細

基本資料		
面積(坪)	總價(萬元)	單價(萬元/坪)
24.55	842	34.29

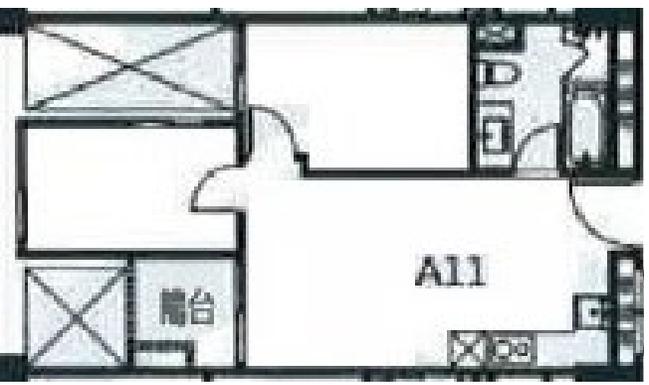
土地資料		
土地位置	土地交易面積	使用分區或編定
義民段1205地號	1.44坪 持分移轉(131/100000)	都市：商
義民段1204地號	0.65坪 持分移轉(131/100000)	都市：住

「本網站提供之都市地區土地使用分區資訊僅供參考，如有疑義，仍應以各直轄市、縣(市)政府都市計畫機關審認結果為準」

建物資料			
	建物交易面積		建物分層
	主建物	陽台	
16.31坪	15.15坪	1.17坪	三層
8.24坪	共有部分		

建坪單價計算

主建物面積占本房屋得登記總面積之比例：61.69%



B11/3F
 坪數24.55坪
 總價:842萬
 單價:34.3萬/坪
 車位:無

交易明細

面積(坪)	總價(萬元)	單價(萬元/坪)
43.20	1,758	41.93

土地資料		
土地位置	土地交易面積	使用分區或編定
義民段1205地號	2.17坪 持分移轉(197/100000)	都市：商
義民段1204地號	0.98坪 持分移轉(197/100000)	都市：住

「本網站提供之都市地區土地使用分區資訊僅供參考，如有疑義，仍應以各直轄市、縣(市)政府都市計畫機關審認結果為準」

建物資料			
	建物交易面積		建物分層
	主建物	陽台	
24.53坪	19.31坪	5.22坪	十層
18.67坪	共有部分		

建坪單價計算

主建物面積占本房屋得登記總面積之比例：44.70%
 主建物面積占本房屋得登記總面積（扣除車位面積）之比例：52.31%

車位資料				
序號	車位類別	車位價格	車位面積	所在樓層
01	坡道平面	2,100,000元	6.28坪	地下二樓

一年成交均價	歷史最高價
40.78 萬/坪	48.37 萬/坪
登錄筆數	歷史最低價
196 / 526 戶	34.29 萬/坪

交易明細

面積(坪)	總價(萬元)	單價(萬元/坪)
39.98	1,860	48.37

土地資料		
土地位置	土地交易面積	使用分區或編定
義民段1205地號	1.98坪 持分移轉(180/100000)	都市：商
義民段1204地號	0.89坪 持分移轉(180/100000)	都市：住

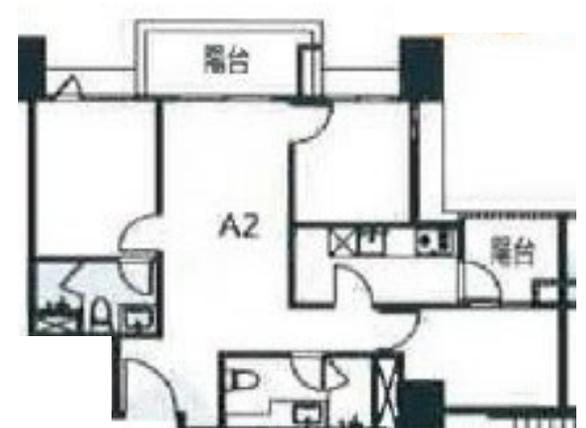
「本網站提供之都市地區土地使用分區資訊僅供參考，如有疑義，仍應以各直轄市、縣(市)政府都市計畫機關審認結果為準」

建物資料			
	建物交易面積		建物分層
	主建物	陽台	
22.40坪	19.31坪	3.09坪	二十七層
17.57坪	共有部分		

建坪單價計算

主建物面積占本房屋得登記總面積之比例：48.31%
 主建物面積占本房屋得登記總面積（扣除車位面積）之比例：57.31%

車位資料				
序號	車位類別	車位價格	車位面積	所在樓層
01	坡道平面	2,300,000元	6.28坪	地下二樓



A2/27F
 坪數39.98坪
 總價:1860萬
 單價:48.37萬/坪
 車位230萬/個(B1F，持分6.28坪)



2024代表建案銷售狀況

碧江企業(興富發)-龍華孟學院
廣告行銷：自售(巨豐旅館管理顧問公司)

地段號：三民區灣內段763-1地號

位置：三民區民族一路/聯興路50巷

基地面積：2026.95坪/@115.94萬

分區：住五

樓層規劃：24F/B4F

總戶數：933戶(店面16戶，住家917戶)

總銷： 億

進場時間：112.12.23

住家公設比：35%

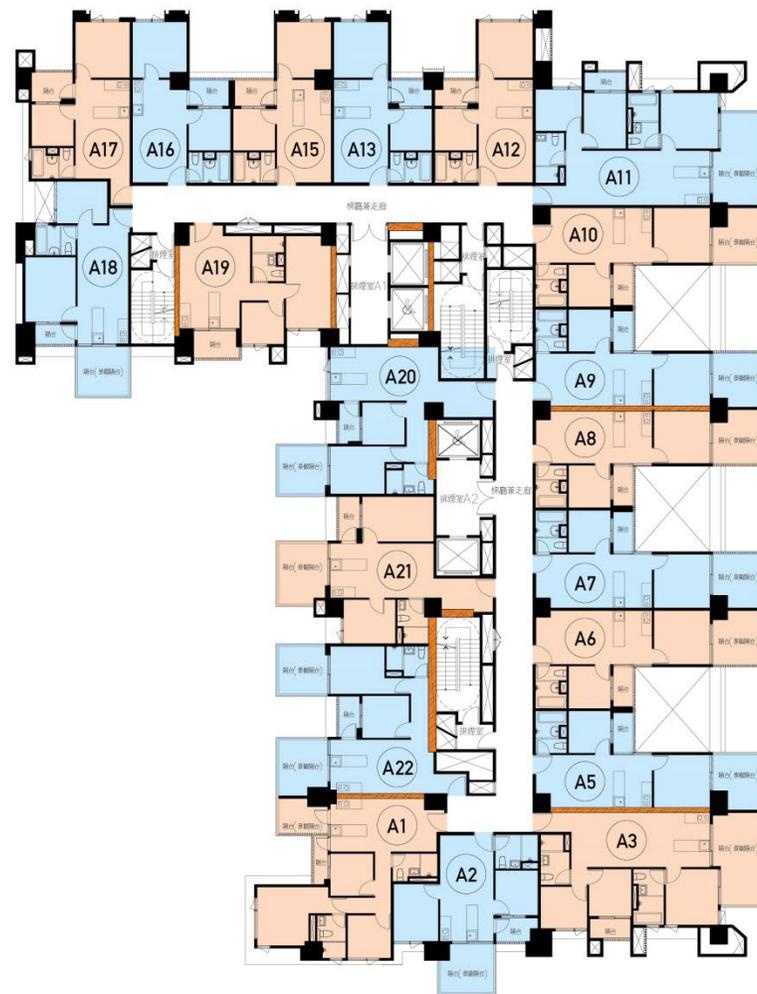
管理費： 元/坪

店面公設比： %

店面坪數規劃：

35.7~112.37坪

單層:20戶4梯



剪力牆

· 本圖僅供參考用,依核准之執行圖說與合約附圖為準,平面配置本公司保有修改權利。



高雄「3天完銷」神話實登出列 96筆均價站4字頭

41

讚



▲高雄預售案「孟學苑」去年底傳出3天完銷，21日首次揭露實登，一次登錄96筆。(圖/記者張雅雲攝)

記者張雅雲 / 高雄報導

雖然政府積極打炒房，仍有「快銷案」出現，高雄預售案「孟學苑」去年底傳出3天完銷，21日首次揭露實登，就創高銷售紀錄，一次登錄96筆，最高單價達48.6萬元創區段新高，購屋者同樣買單。

《地產詹哥老實說》EP193 / 不是熱門重劃區！ 房產記者力推購屋區因「籌碼乾淨」

店面最高單價:93.3萬/坪

地圖 清單(0) 列印

首筆 < > 尾筆 至 1 頁 GO

建物坐落	棟及號	建案名稱	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	車位總價(萬元)	主要用途	主要建材	解約情形	交易明細
三民區聯興路50巷和民族一路交叉口	S棟9號	孟學苑	5,488	113/02/07	93.3	60.93	75.07	樓	1/24	土1 建1 車1		205	住商用	鋼筋混凝土造		明細 加入比較 同建案(基地)
三民區聯興路50巷和民族一路交叉口	S棟8號	孟學苑	3,559	113/02/01	85.3	43.84	74.90	樓	1/24	土1 建1 車1		215	住商用	鋼筋混凝土造		明細 加入比較 同建案(基地)
三民區聯興路50巷和民族一路交叉口	S棟7號	孟學苑	3,250	113/01/12	83.3	41.07	74.91	樓	1/24	土1 建1 車1		215	住商用	鋼筋混凝土造		明細 加入比較 同建案(基地)
三民區聯興路50巷和民族一路交叉口	S棟5號	孟學苑	3,748	113/02/01	82.3	47.56	74.92	樓	1/24	土1 建1 車1		215	住商用	鋼筋混凝土造		明細 加入比較 同建案(基地)
三民區聯興路50巷和民族一路交叉口	S棟2號	孟學苑	3,735	113/01/11	82.3	47.40	75.10	樓	1/24	土1 建1 車1		215	住商用	鋼筋混凝土造		明細 加入比較 同建案(基地)
三民區聯興路50巷和民族一路交叉口	S棟06號	孟學苑	3,697	113/01/09	82.3	46.94	75.10	樓	1/24	土1 建1 車1		215	住商用	鋼筋混凝土造		明細 加入比較 同建案(基地)
三民區聯興路50巷和民族一路交叉口	S棟3號	孟學苑	3,733	113/01/07	82.3	47.16	74.95	樓	1/24	土1 建1 車1		235	住商用	鋼筋混凝土造		明細 加入比較 同建案(基地)
三民區聯興路50巷和民族一路交叉口	S棟10號	孟學苑	3,553	113/02/02	81.3	45.69	74.91	樓	1/24	土1 建1 車1		215	住商用	鋼筋混凝土造		明細 加入比較 同建案(基地)
三民區聯興路50巷和民族一路交叉口	S棟11號	孟學苑	3,081	113/02/03	80.3	40.33	75.03	樓	1/24	土1 建1 車1		215	住商用	鋼筋混凝土造		明細 加入比較 同建案(基地)
三民區聯興路50巷和民族一路交叉口	S棟15號	孟學苑	2,974	113/01/17	77.3	40.33	75.03	樓	1/24	土1 建1 車1		215	住商用	鋼筋混凝土造		明細 加入比較 同建案(基地)
三民區聯興路50巷和民族一路交叉口	S棟16號	孟學苑	3,500	113/02/05	75.7	47.79	75.05	樓	1/24	土1 建1 車1		235	住商用	鋼筋混凝土造		明細 加入比較 同建案(基地)
三民區聯興路50巷和民族一路交叉口	S棟17號	孟學苑	4,380	113/02/01	68.4	65.20	74.96	樓	1/24	土1 建1 車1		235	住商用	鋼筋混凝土造		明細 加入比較 同建案(基地)
三民區聯興路50巷和民族一路交叉口	S棟12號	孟學苑	5,173	113/02/01	68.3	77.03	75.01	樓	1/24	土1 建1 車1		205	住商用	鋼筋混凝土造		明細 加入比較 同建案(基地)
三民區聯興路50巷和民族一路交叉口	A棟17號	孟學苑	1,167	113/01/15	48.6	23.78	59.21	樓	24/24	土1 建1 車1	2房1廳1衛	95	住家用	鋼筋混凝土造		明細 加入比較 同建案(基地)
三民區聯興路50巷和民族一路交叉口	B棟17號	孟學苑	1,167	113/01/10	48.6	23.78	59.21	樓	24/24	土1 建1 車1	2房1廳1衛	95	住家用	鋼筋混凝土造		明細 加入比較 同建案(基地)

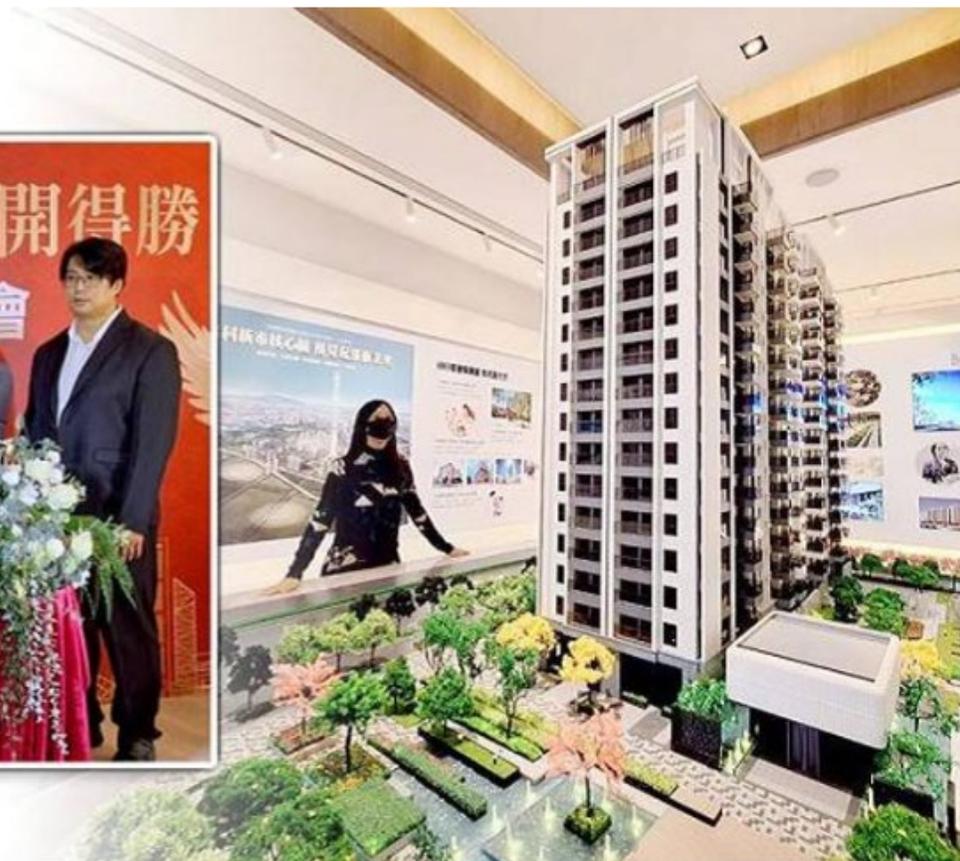
顯示 1 至 15 筆 (查詢結果: 874 筆)

實登筆數:874筆

住家最高單價:48.6萬/坪

成交均價:43.49萬/坪





橋頭新市鎮預售案「橋科大極」共518戶，原預估銷售期1年，沒想到接待中心還沒搭好，就賣了一半，讓公開記者會變完銷記者會。超乎預期的熱銷，郡都集團總裁唐榮華(左2)、董事長唐承(中)及甲山林總經理張境在(右2)都感到相當驚訝。(圖/林榮芳攝)



字級設定：[小](#) [中](#) [大](#) [特](#)

北高雄受惠台積電和科技廠的進駐，再現房市熱潮。位於橋頭新市鎮的預售案「橋科大極」，僅短短4個月賣破500戶，創造潛銷即完銷佳績。根據CTWANT記者調查，買家幾乎都是科技新貴，其中有年薪千萬夫妻檔，一口氣掃了十戶以上，「來客都非常有錢，正常都是買2戶或以上」「客人根本不在意細節，網路聊聊，只看總價，就能簽約」，出手闊綽程度讓現場銷售人員驚嘆連連。



2023市場氛圍



原市區



重劃區



交通的發展，城鄉模糊





銷售模式改變

代銷

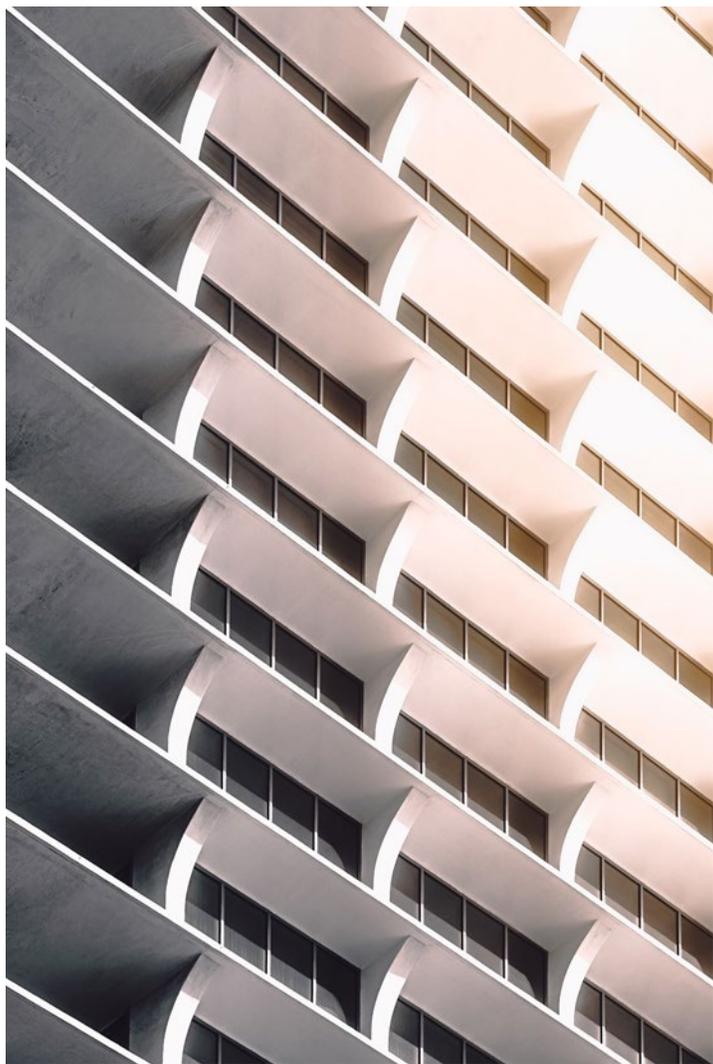


建設公司



投資團





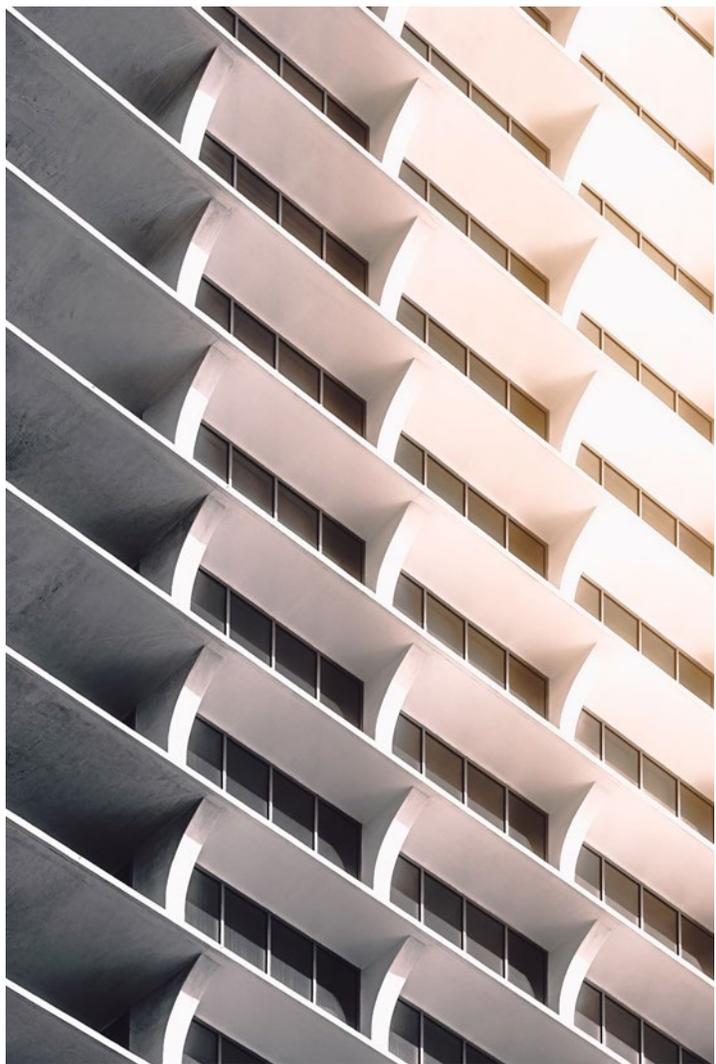
CONTENTS

 土地分析

 建築法規

 產品規劃

 土地取得



CONTENTS

📍 市場分析

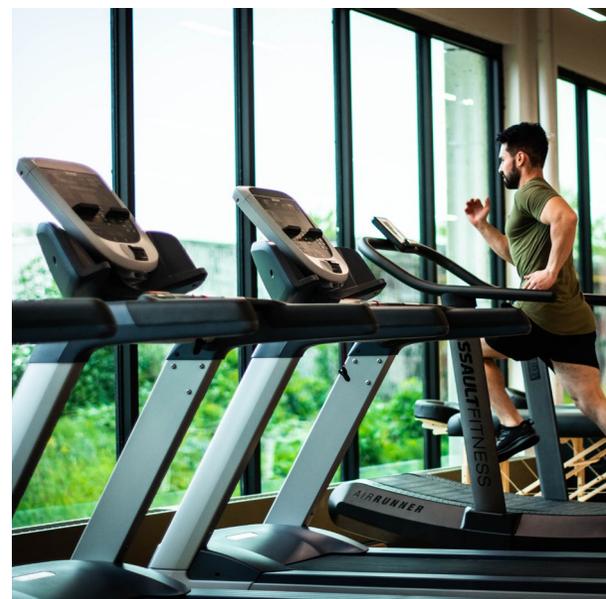
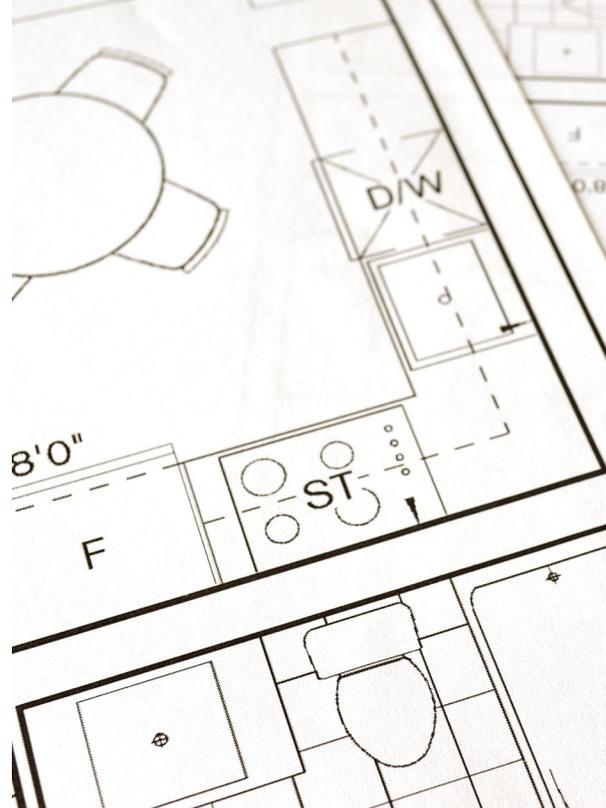
✎ 產品建議

📊 建材建議

📱 行銷企劃

產品 · 規劃

坪數建議 / 建材建議 / 公設建議 / 貼心設計



25坪



25坪



26坪



26.坪



26.02坪



26.5坪



目標客群





賞屋團



台積電
XTAI: 2330

- 摘要
- 圖表**
- 財務
- 分析
- 收益
- 比較

2024/04
815.0

1天 5天 1個月 3個月 年初至今 **1年** 3Y 5年 最大 折線圖 指標 財務

2023/05
490.0

11個月
66%



2023/05
12178.2

2024/04
16442.2

11個月
35%

指標 比較 日期範圍 1天 5天 1個月 3個月 6個月 年初至今 1年 2年 5年 最大值 間隔 1D 線圖 繪圖

yahoo!finance

^IXIC 12256.92

开盘 12,231.68
高 12,264.99
低 12,178.25
关闭 12,256.92
成交量 4.22B
% 變化 1.87%

16442.20

16,000.00

15,000.00

14,000.00

13,000.00

12,256.92

4.71B

12,000.00

- +

8/5/2023

月

月

月

月

月

月

月

2024

月

月

月

BTCUSDT | USDT永續 | **70,919.90** | 標記價格 70,933.10 | 24小時漲跌幅 +0.06% | 24小時最高 71,341.70 | 24小時最低 69,580.00 | 24小時交易額(USDT) 8,435,043,207.67 | 持仓數量(BTC) 56,654.123 | 資金費率 / 倒計時 0.0100% / 03:58:14

2023/05
25764

11個月
275%

2024/04
71000



日期範圍

04:01:46 (UTC) | % log 自動



綠色通膨





總結



港都水岸式 亞灣選品宅

2-3房 / 捷運R5站1分鐘

風靡落成

麗晶建設
LIJING GROUP

麗晶
LING
GROUP
森林學

[開始預約]

鳳山新美學 家的新視野

大東鳳山雙捷站 / 校前2-3房

翩然落成

LIJING GROUP
麗晶建設



回家 才是渡假的開始

ALL  MAY
DEVELOPMENT GROUP

歐美建設機構

16萬坪園藝試驗所綠林 正2-3房 · 全新完工

都會2-3房 市中心久等了!

MY
WAY

龍
鉅

衛武營生活圈

藏美 東京都

新日本建築美學

2160坪壯闊角地 | 擁80000坪新城市公園

20~40坪 | 戶戶平車 | 雙機車位

菁英
英
進

繁華新五甲

2~3房 完工馬上住

公園校園 | 戶戶平面車位



冠傑建設 / 育銳廣告

DEFINE THE NEW DOWNTOWN

30分鐘生活圈 5分鐘到學校 10分鐘到商場

四季心
菁英科技幫
鎖定高CP值回鄉!

紅線捷運站 5-6分
左營高鐵·新光三越 10-12分
巨蛋商場 15-20分

自備 **6%** 工程 **0** 付款
楠梓市中心 / 2-3房大道宅

四季地產機構 聯發廣告

高雄天選
城市驕傲

國城鳳山都更好

2房
總價 **678** 萬起

冠傑建設

冠傑 U*i*
GUAN JIE

工程**0**付款
成家——是最美的青春

2023
Big Dream
負擔更輕·把生活過好

GUAN JIE
Live With You

輕盈成家
夢想更近

2+1房2廳
月付 **25000**起

客餐廳
完整齊齊動空間
共享吃飯美好時刻

梁柱外推
格局方正

衛浴間
開窗通風
室內不潮濕

優雅次臥
引光入室

大氣主臥
雙床通櫃

工作陽台
回收/洗曬衣服-冷氣機加掛專區

AIDA BWT Rinnai Panasonic Lamett American Standard INAX svago

鎖定亞洲·住進五甲核心最好的

亞灣新瑞
捷運3房988萬

限A3/4F (兩房兩廳單位)

楓華文祥苑

銳揚新生活
LIFE GOOD TIMES

新五甲 | 泳池花園 **2·3房**

訂簽 **18** 萬起

銳揚建築團隊

訂簽 **18** 萬起

一厝即發

THANK YOU

報告完畢