

2 0 2 4 年



高雄市房屋市場調查協會

高雄房地產市場報告

主講:吳曜廷

INDAX



高雄市房地產市場現狀

房價走勢、建照開工、過戶量體



購房需求與趨勢

首購族需求分析、投資型購房需求、升級換房需求



總結

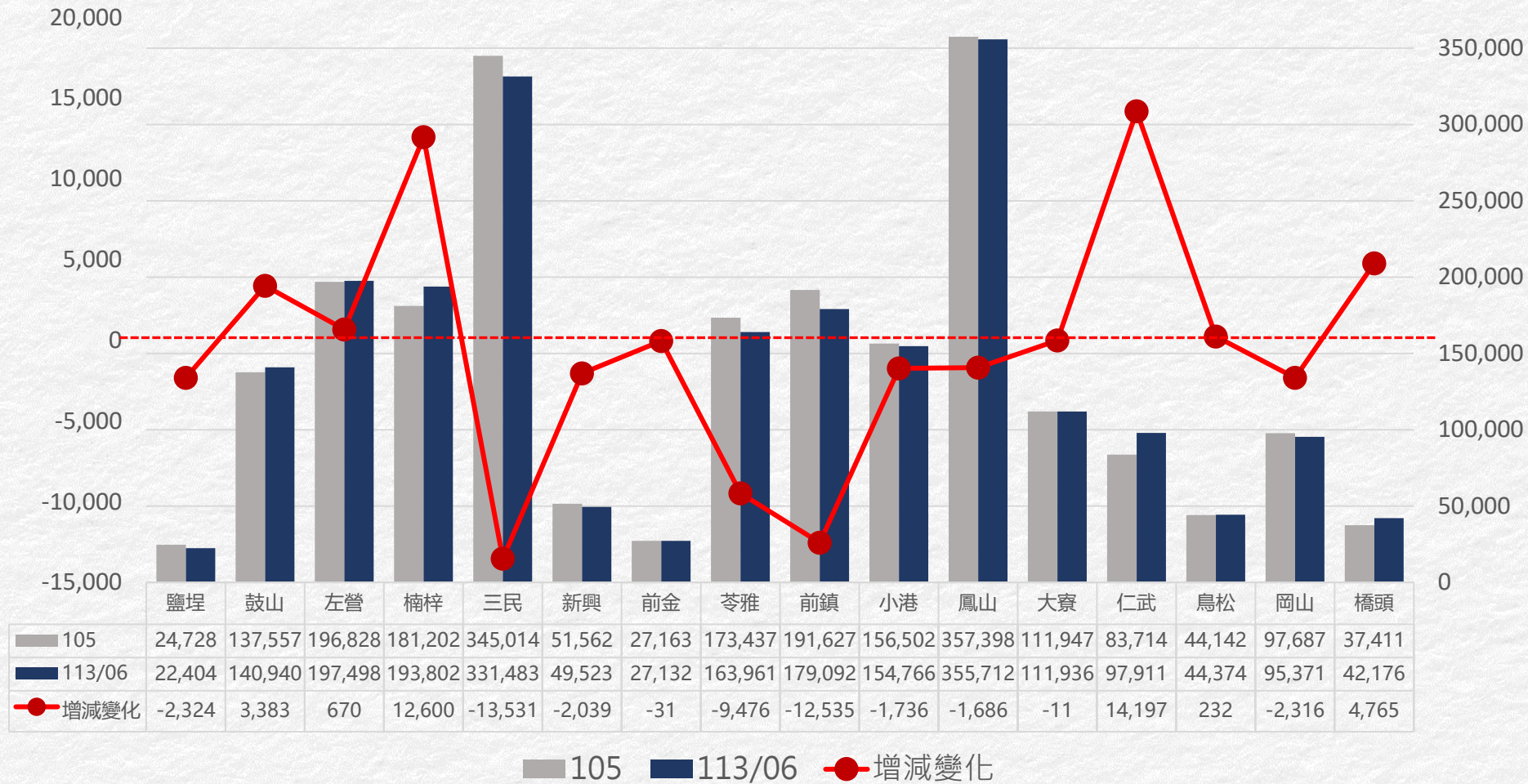
房市數據

- 高雄人口
- 過戶統計/開工統計
- 去化統計/推案統計



105-113區域人口統計

105年高雄總人口數：2,778,729人
113年高雄總人口數：2,734,858人



◎ 高雄市總人口持續降低，8年間由於大量年輕人北上工作把戶口遷走，但後續科學園區扭轉狀態可期。

◎ 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推力導致人口外移。

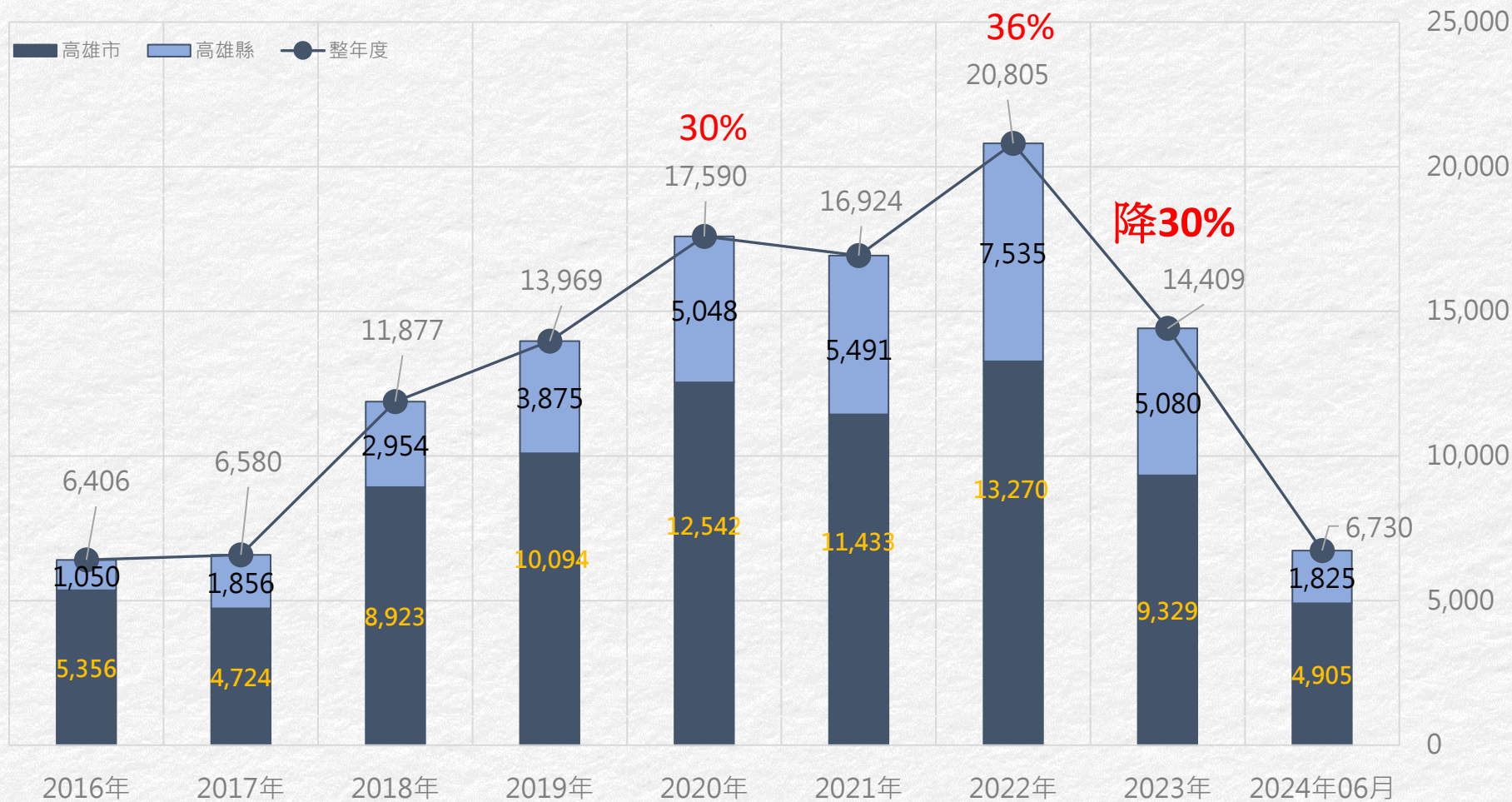
2013年~2024/6 高雄成屋過戶統計



◎ 整體成屋市場過戶增，2房產品趨勢外溢至蛋白區，坪數越來越小，戶數越來越多。

◎ 成屋過戶數至第二季已達5800戶，預計2024將會突破去年量體，預售及成屋量齊揚。

2016年~2024年 高雄大樓華廈申報開工統計(戶)



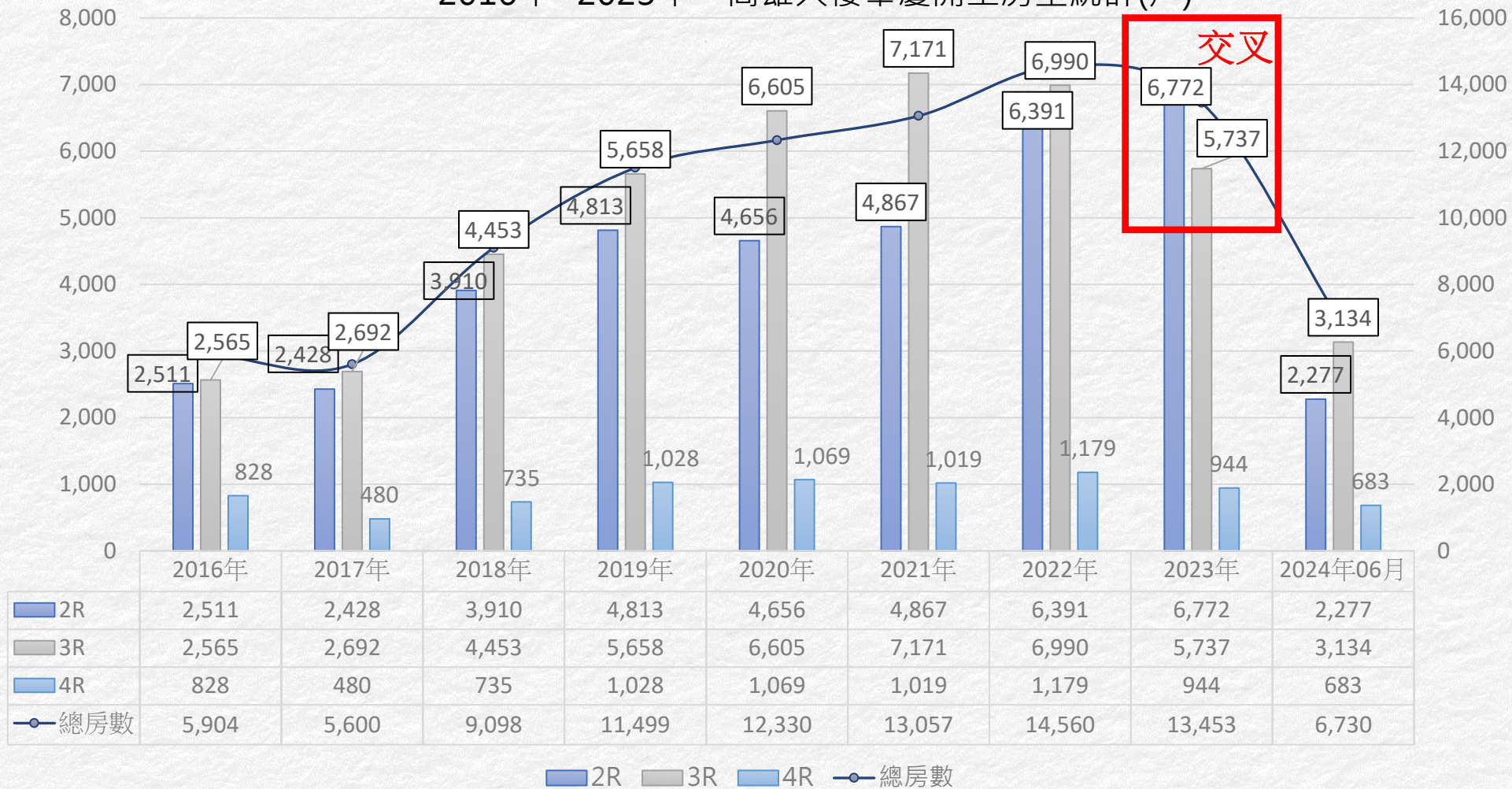
◎ 2020年起高雄縣開工量體增加至30%以上，2021年底因除危老土地排除外，第四波信用管制購地貸款及限期18個月動工。

◎ 2023年開工比例驟降甚至低於3年前，平均地權條例、第二戶限貸7成(2024改6成)，囤房稅2.0，總統選舉。

◎ 2024年初高雄市話題量足，曝光度高，統計至六月底，判斷開發商正在陸續調整自身節奏及土地配置。

1.市場概況 | 高雄大樓華廈申報開工房數統計

2016年~2023年 高雄大樓華廈開工房型統計(戶)

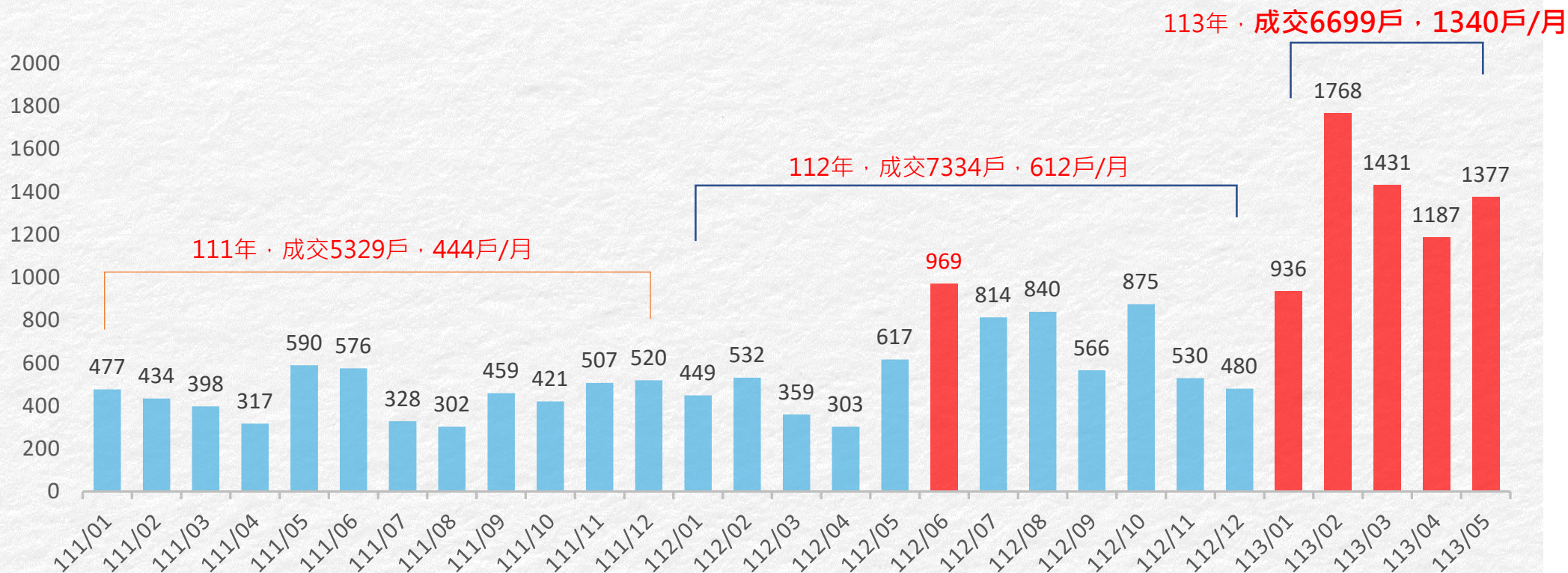


◎ 2023年開工資料兩房三房開工比例黃金交叉 3R大減18%，與2R的量差來到1035戶。

◎ 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。

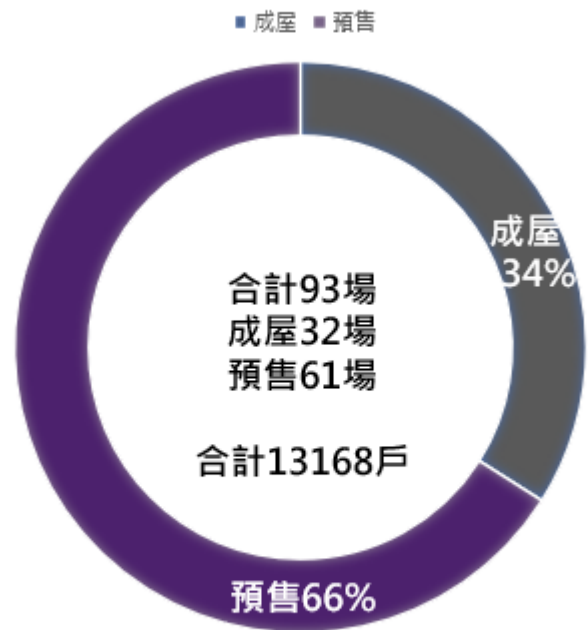
1.市場概況 | 高雄預售近年成交統計



房價 ↑ 、成交量 ↑

- 112年初329檔期爆量推案，以預售搶市狀況熱絡，量體變多，各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，7/1前購買預售屋可不受法案約束轉約，預售成交量上升。112年7月後交易量多剛需量體。
- 113年國際級大廠ASML、NVIDIA投資高雄消息影響，預售成交量增，1-5月成交量已逼近112年年度成交量。

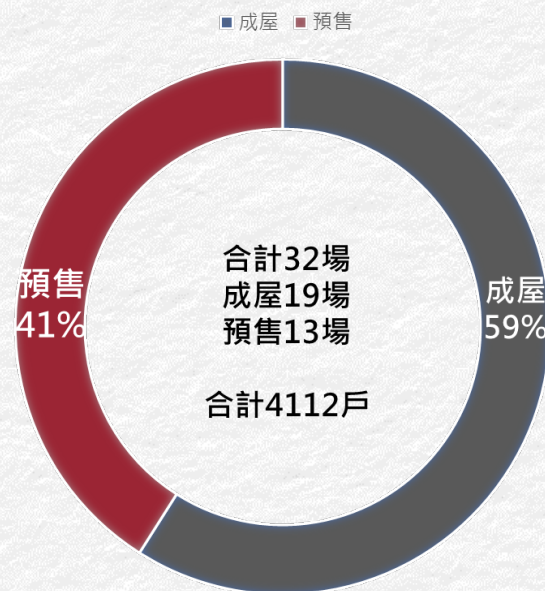
112年度推案預售:成屋比



112年推案93場：預售66% / 成屋34%
成屋32場、預售61場，共計13168戶

資料來源：112年過戶資料統計

113年1-6月推案預售:成屋比



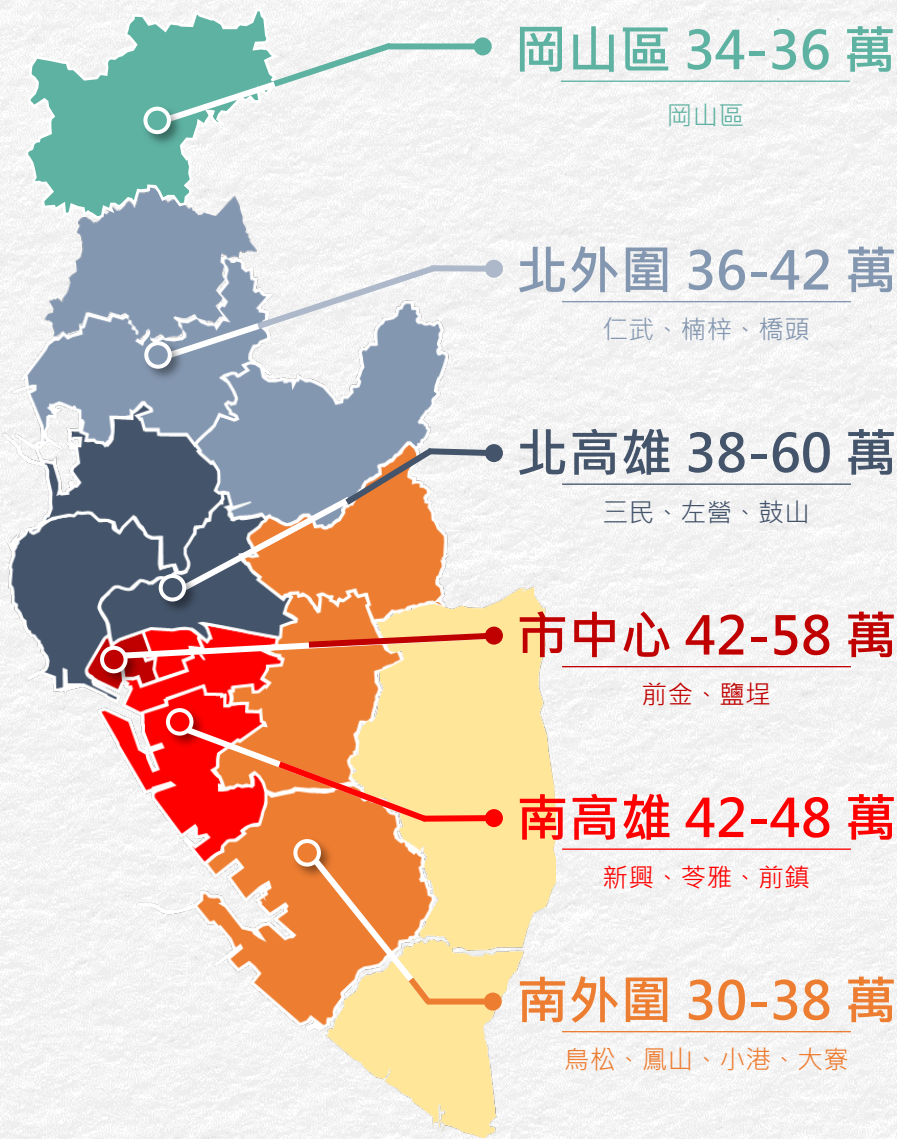
113年1-6月推案32場：預售41% / 成屋59%
成屋19場、預售13場，共計4112戶

資料來源：113年過戶資料統計

推案統計分析

- 112年末推出新青年安心成家貸款專案，五年寬限期直接影響113年1-6月推案，目前市場推案向成屋市場靠攏。
- 112年推案13168戶，成屋過戶累計11199戶，可見市場成屋剛需。
- 113年成屋推案2019戶，過戶累計3725戶，過戶量已超越推案量。

區域價格 | 2024整體區域價格區間



S 科技廊道

亞洲新灣區

2023年

總量體	: 28,699戶
已售	: 32,669戶
剩餘	: 6,244戶
預推	: 19,544戶

2024年Q2

總量體	: 17,935戶
已售	: 13,430戶
剩餘	: 13,008戶
預推	: 6,730戶

高雄房市分析



MARKET ANALYSIS

REAL ESTATE



An aerial, top-down view of a futuristic city. The city is built on a circular island or peninsula, surrounded by a large body of water. In the center of the city stands a prominent, tall, blue skyscraper with a distinctive top. Surrounding it are numerous other skyscrapers of varying heights and designs. The harbor is filled with many large cargo ships, some with colorful containers, and several smaller boats. In the foreground, there are several large, red, mechanical structures that look like cranes or lifting devices on the water. The overall scene is a vibrant, high-tech urban environment.

BOT 聯開案

捷運O10站
土地開發案

灣市38
市場用地

市4
市場用地

1. 富邦凹子底
2. 立體停車場

捷運Y10站
土地開發案

左營
科技之心
公辦都更案

13個BOT總投資金額超過**1000**億

鼓山區長照
區ROT案

捷運O13站
土地開發案

捷運岡山
路竹延伸線
RK1站
聯開案

左營區
機20公辦都
更案

岡山
行政中心
公辦都更案

捷運R20站
聯開案

R20 楠梓雙核心

高雄捷運紅線後勁站 - 招商說明會 -



112年10月13日

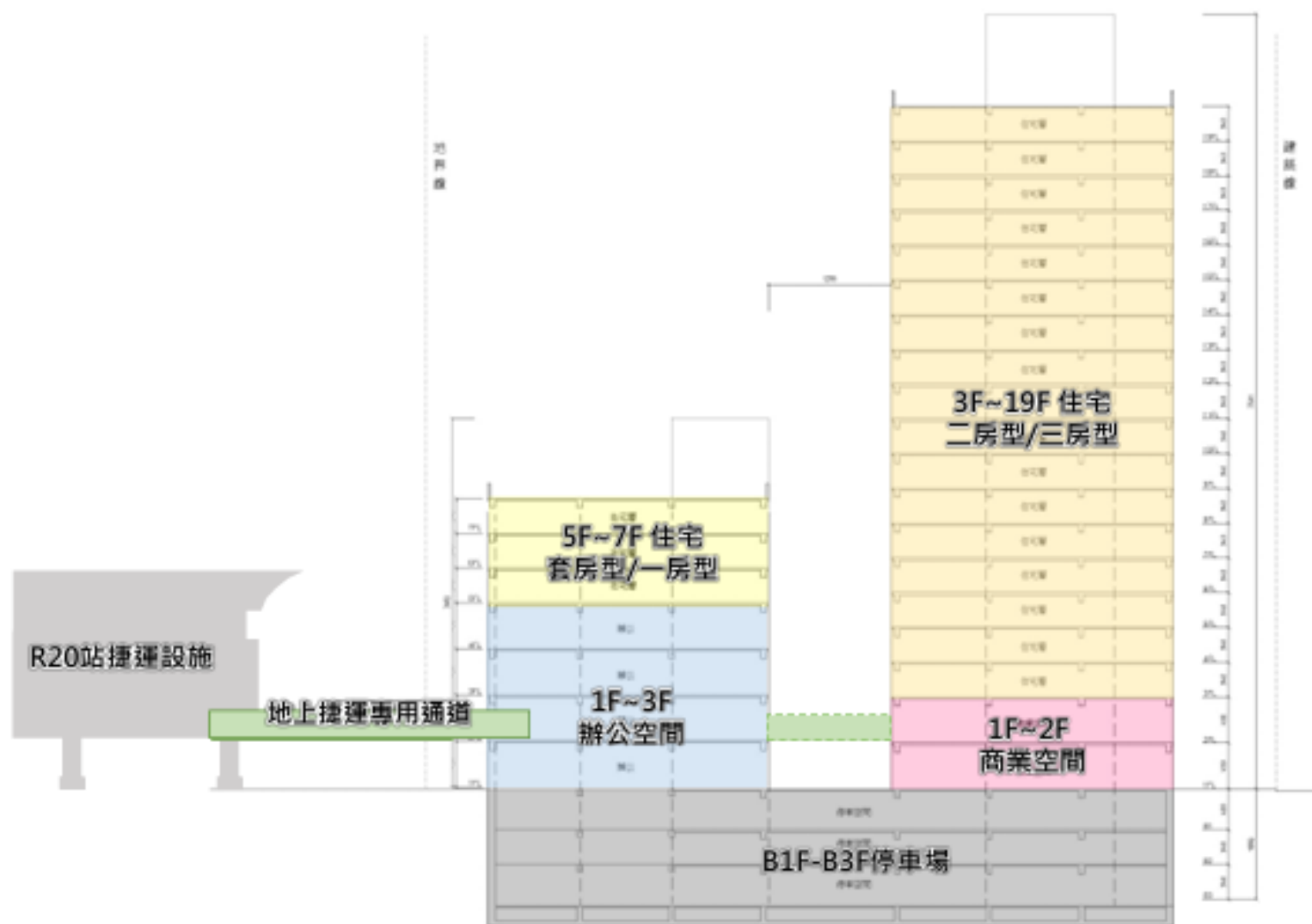
預估投資總金額

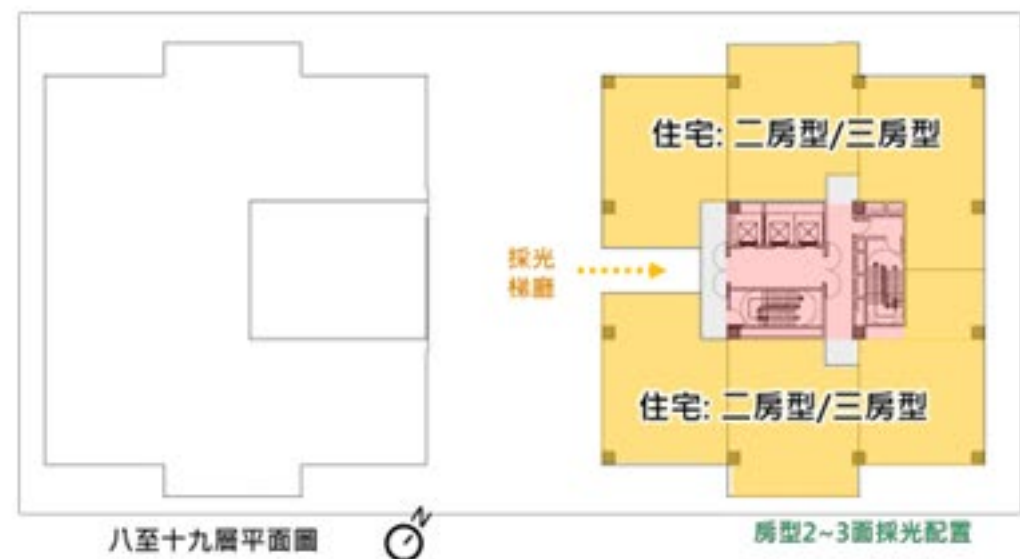
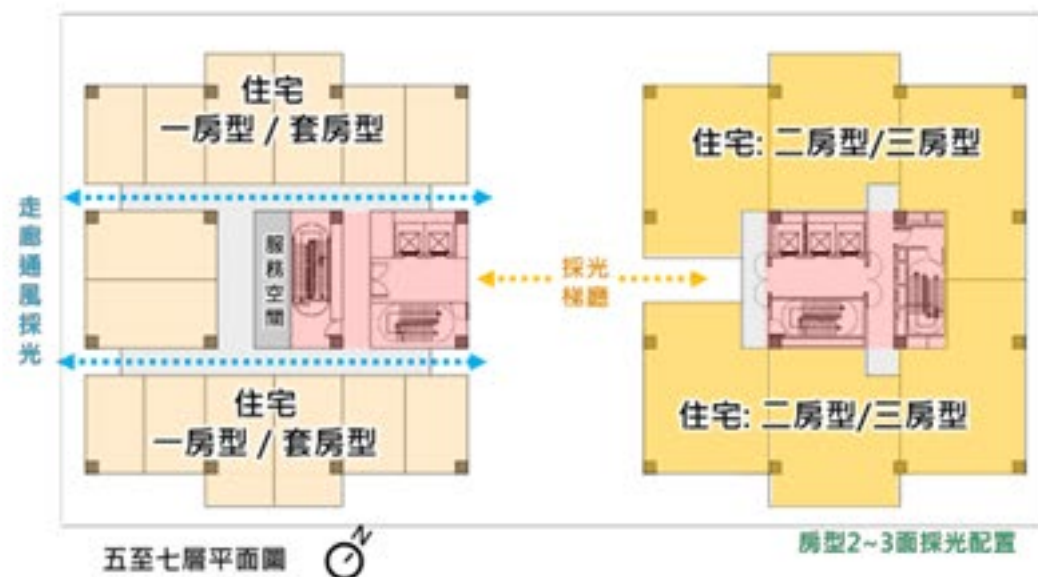
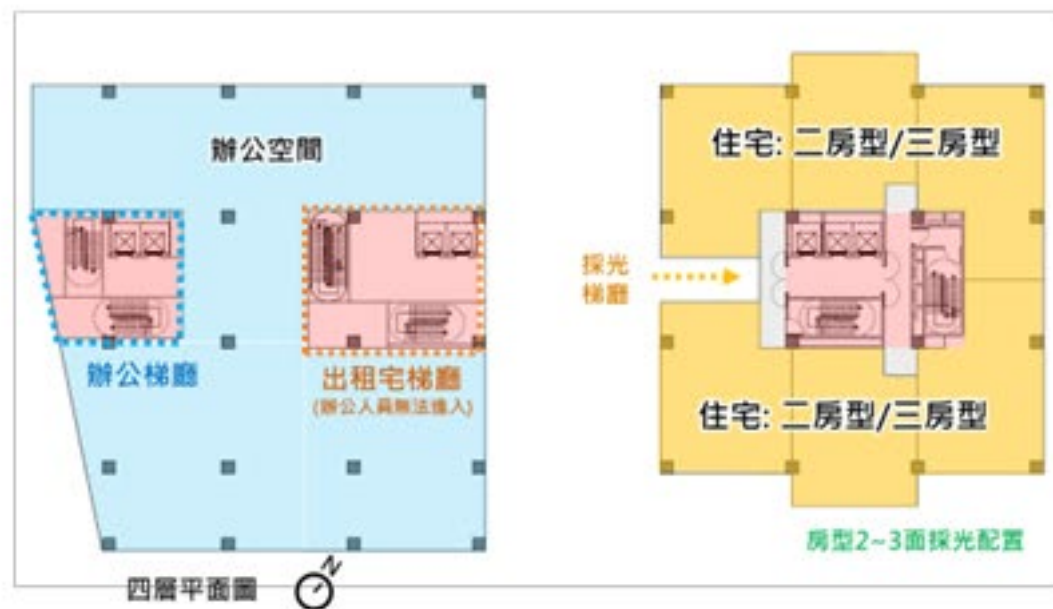
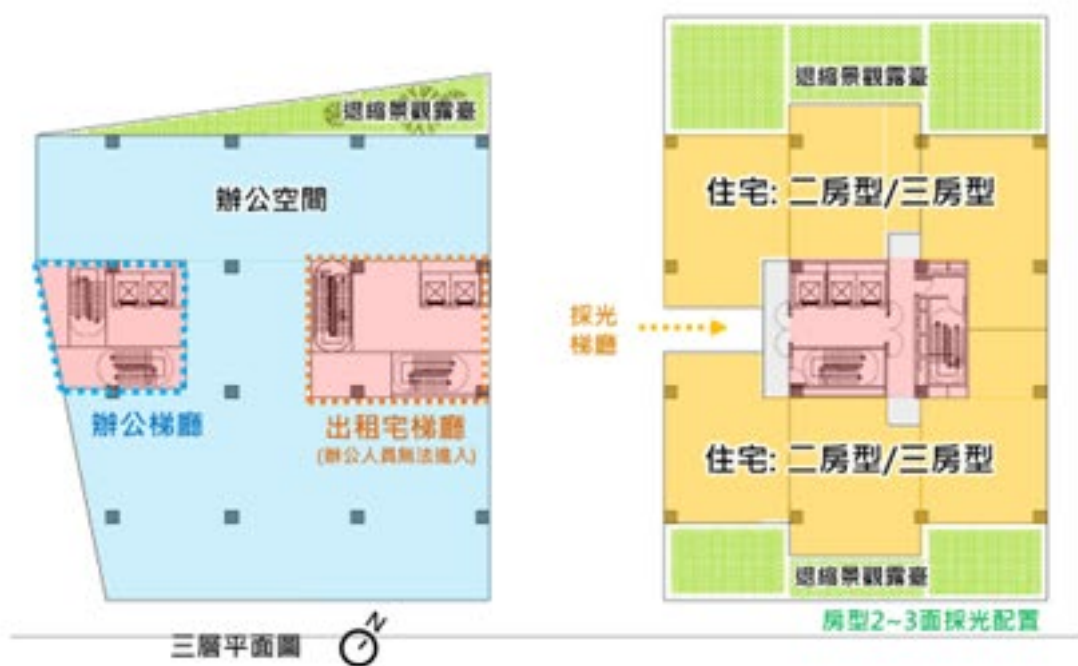
■ 投資人預估投資總金額約26.50億元

項目	金額 (億元)
1.建物設計費用	0.46
2.建物建造費用	23.01
註：建築規劃19F/B3，訪查當前合理營造費為17萬元/坪	
3.利息費用	0.70
4.稅管費用 (以上列4項合計之8%估計)	1.93
5.其他費用 (招商作業費及專案管理費)	0.40
預估投資總金額	26.50
平均成本	新建工程 20.0萬/坪

- 預估總樓地板面積約13,262坪
- 總銷約42.01億元

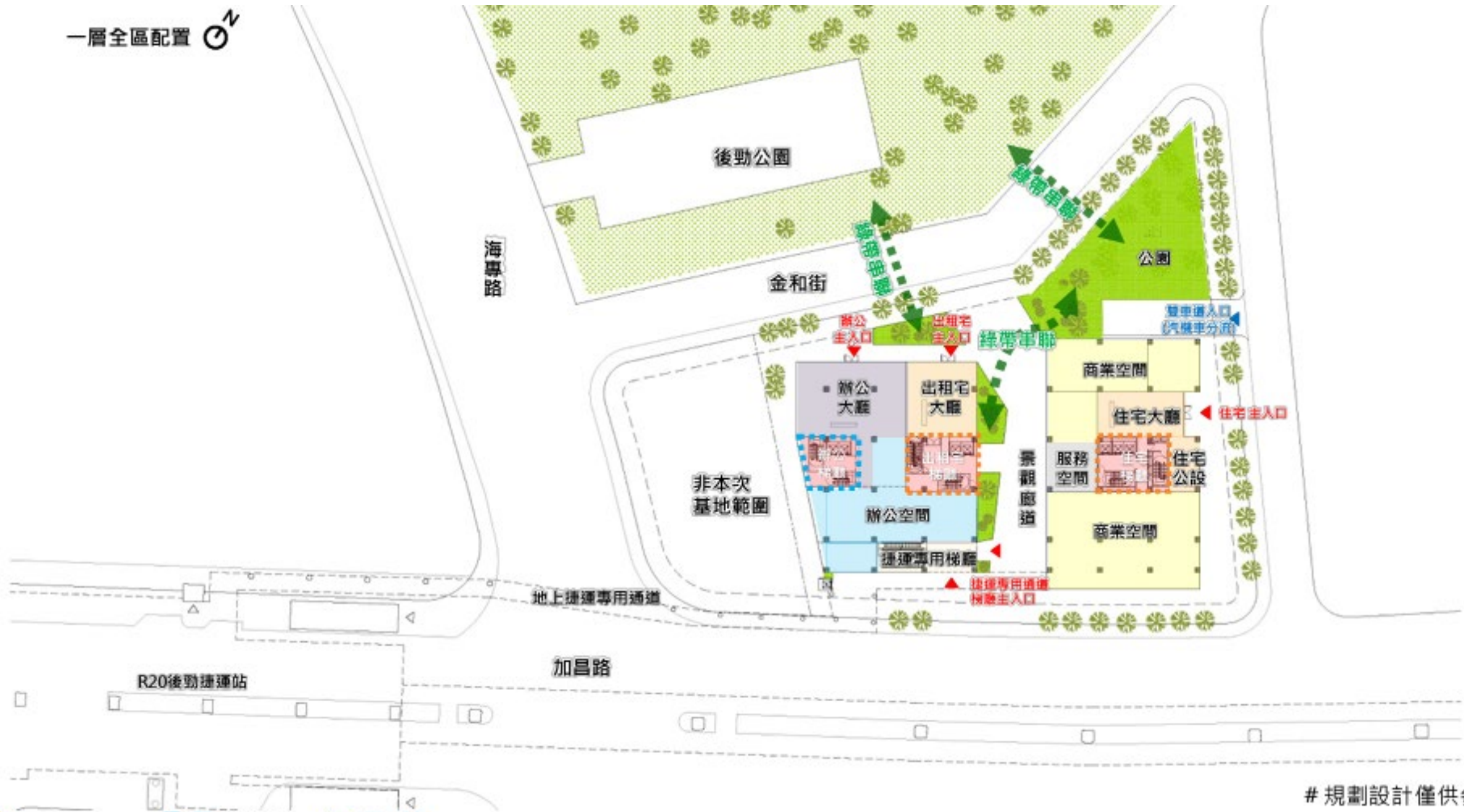
項目	平均單價
銷售樓地板	約33.5萬元/坪
車位數	約183萬元/位





規劃設計僅供參考

本簡報內容內容僅供參考，以正式公告甄選文件為準 21



規劃設計僅供參考

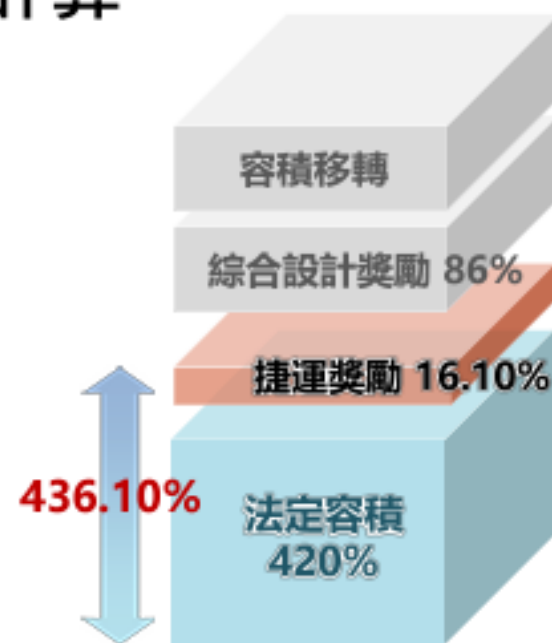
大捷獎依大眾捷運系統土地開發辦法第29條規定計算

捷運設施投影面積230平方公尺

假設設計建蔽率54.71%

基地面積5,482.25平方公尺

- 捷運獎勵容積 = $(230/54.71\%) * 420\% * 1/2 = 882.85$ 平方公尺
- 捷運獎勵容積率 = $882.85/5,482.25 = 16.10\%$



推估銷售樓地板 **10,902** 坪

基地面積 × 總容積率 × 推估銷坪係數
(約1,658.38坪) (436.10%) (1.5074)



平面車位 **2,360** 坪

295個車位 × 8坪/個



總坪數
13,262 坪

(包含各層陽台、不含捷運設施面積)



繼岡山RK1站區西基地聯開案招商成功，高市府捷運局辦理「高雄市大眾捷運系統紅線R20站土地開發案」開發建議書綜合評選作業，由鑲揚國際開發有限公司及福裕事業股份有限公司合組申請團隊獲選最優申請人，取得該案投資權。

該聯開案特別邀請日本知名建築師隈研吾參與建築設計，並命名為「R20楠梓科技之星」，開發量體為地上兩棟分別為16、24層之住辦、住商大樓與地下5層，並與捷運R20後勁站出口立體連通，藉由捷運串接科學園區、公園綠地、住宅及行政辦公，實現TOD軌道經濟。



該聯開案特別邀請日本知名建築師隈研吾參與建築設計，並命名為「R20楠梓科技之星」，開發量體為地上兩棟分別為16、24層之住辦、住商大樓與地下5層，並與捷運R20後勁站出口立體連通。(圖：高市府提供)

高雄市大眾捷運系統紅線R20站土地開發案

基地周邊機能

R20站開發用地位於國家半導體產業S廊帶上，毗鄰諸多產業園區，可支援北高雄價值；基地位於後勁國中東側，未來將以立體連通方式連接至位於後勁國中南側品質。

基本資料

- 案名：高雄市大眾捷運系統紅線R20站土地開發案（以下簡稱紅線R20案）
- 土地面積：1658.38坪
- 使用分區：第五種住宅區
- 建蔽率/容積率：60%/420%
- 土地權屬：100%高雄市有
- 預期效益：民間投資金額約28.11億元
- 座落位置：楠梓區和平東段11地號

開發辦理期程

- 開發案公告：112年9月21日
- 徵求投資人公告：112年10月13日
- 截止受理投資申請：113年3月13日
- 投資申請案審查：113年4月29日
- 簽約用印：
- 最優申請人：鑲揚國際開發有限公司 + 福裕事業股份有限公司（共同申請）

NOW INCLUDING

319

417講座個案延續回顧



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%

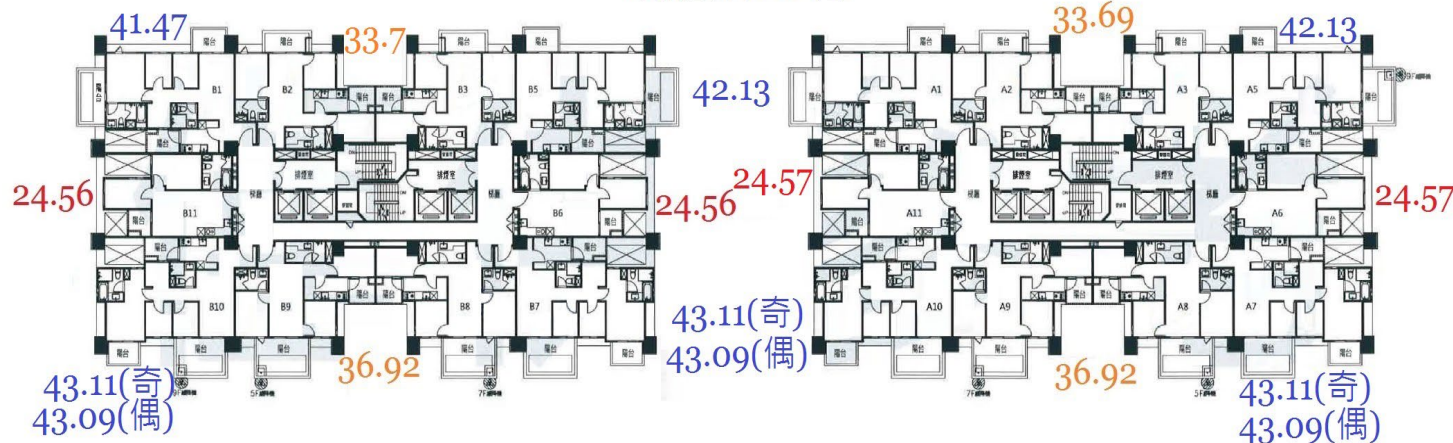
管理費:75

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
16.31坪	主建物 15.15坪 陽台 1.17坪
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
24.53坪	主建物 19.31坪 陽台 5.22坪
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

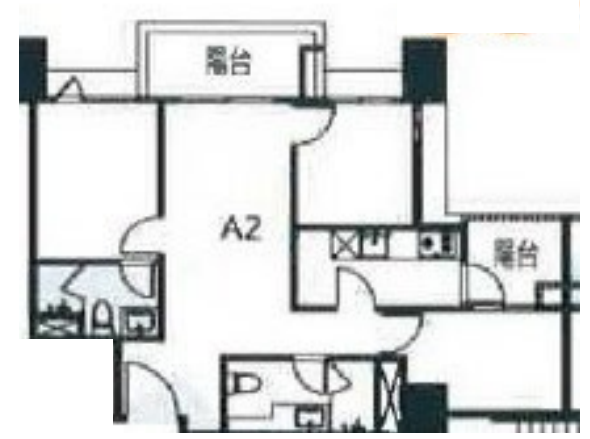
建物交易面積	建物分層
22.40坪	主建物 19.31坪 陽台 3.09坪
17.57坪	共有部分

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)

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	
16.31坪	主建物	15.15坪
	陽台	1.17坪
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	
24.53坪	主建物	19.31坪
	陽台	5.22坪
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
42.49 萬/坪	49.3 萬/坪
登錄筆數	歷史最低價
273 / 526 戶	34.29 萬/坪

季均價漲幅:約5%
 季實登增加戶數:77戶

交易明細

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	2.53坪 持分移轉(230/100000)	都市：商
義民段1204地號	1.14坪 持分移轉(230/100000)	都市：住

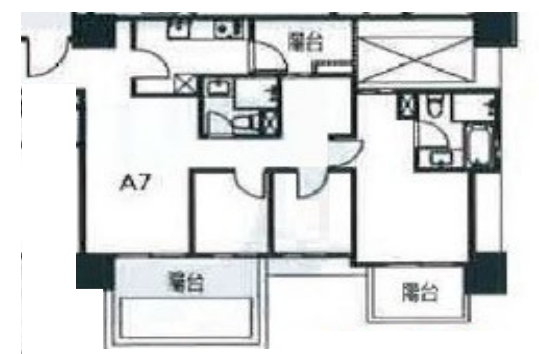
「本網站提供之都市地區土地使用分區資訊僅供參考，如有疑義，仍應以各直轄市、縣(市)政府都市計畫機關審認結果為準」

建物資料		
建物交易面積	建物分層	
28.64坪	主建物	21.93坪
	陽台	6.72坪
20.74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：44.40%
 主建物面積占本房屋得登記總面積（扣除車位面積）之比例：50.87%

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	1,900,000元	6.28坪	地下四樓



A2/27F
 坪數43.09坪
 總價:2315萬
 單價:49.38萬/坪
 車位190萬/個(B4F，持分6.28坪)

重劃區

舊部落



交通的發展，城鄉模糊



重劃區

舊部落





操案方式

REAL ESTATE MARKET

REAL ESTATE

REAL ESTATE

REAL ESTATE

REAL ESTATE

REAL ESTATE

REAL ESTATE

地址：本田路二段、工業五路、塩田路、塩田一街
總戶數：542 戶
預計完工日：2028年12月
總樓高：15 樓
土地使用分區：住3-1
管理費：70元/坪/月
公設比：35~36%
基地面積：3743 坪
建案規劃：住家、店面
構造種類：[RC](#)
坪數資料：2房-20/24/25/28坪、3房-31/32/34/37/38坪
建設公司：承逸開發建設、泰嘉開發
營造公司：上聖營造
企劃銷售：上嘉行銷股份有限公司



泰嘉開發 2024

泰嘉開發·承逸建設 | 上嘉行銷

泰嘉 世界之心

HEART OF THE WORLD

2-3房 | 訂簽 18萬

安南區九份子大道·台17路口

3700 坪
巨鯨造鎮 台南最盛大的建築計畫





土地成交資訊:

成交日期:109/03

位置:台南市安南區工業五路vs本田路二段

地段號:台南市安南區科工段86地號

分區:住宅區

面積:3742.58坪(12372.15平方公尺)

成交價:14.3萬元/坪

成交總額:535,180,000元

買方:泰嘉建設

備註:世界之心-巨鯨計劃基地



四草野生動物保護區
四草野生
3MINS

野鳥生態保護園區
野鳥生態保
4MINS

安順鹽場生態文化村
安順鹽場生態文化村
5MINS

7-11
1MIN

小北百貨
4MINS

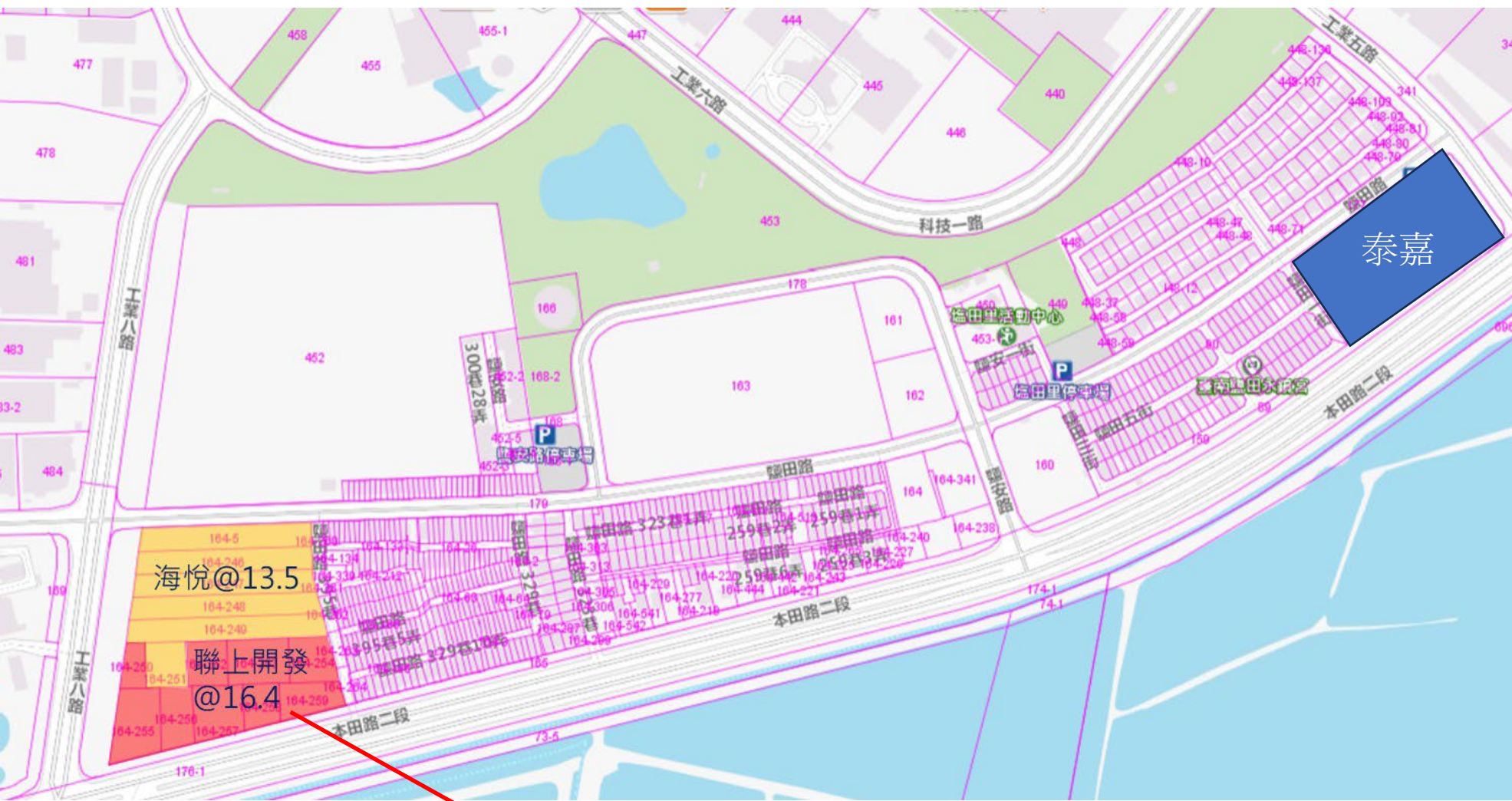
成功大學安南校區
9MINS

海洋生物鯨豚研究中心
海洋生物鯨豚研究中心
12MINS









聯上發 公告取得台南市安南區科工段土地
科工段 164-249& 164-251 ~ 164-259 及科工段164-260 ~ 164-264
各持分5556/10000
交易總面積17,205.73平方公尺，
交易總金額新台幣853,284,600元
單價16.39萬

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)
安南區?田路與?田一街口	S棟5號	世界之心	1,730	113/06/14	51.6	37.83	62.76	樓	1/15	土1 建1 車1	1房1廳1衛	165
安南區?田路與?田一街口	S棟8號	世界之心	1,715	113/06/13	51.1	37.85	62.79	樓	1/15	土1 建1 車1	1房1廳1衛	165
安南區?田路與?田一街口	F棟8號	世界之心	970	113/05/14	32.9	32.55	56.73	樓	13/15	土1 建1 車1	2房1廳2衛	145
安南區?田路與?田一街口	F棟6號	世界之心	1,203	113/05/06	32.7	39.82	54.68	樓	14/15	土1 建1 車1	2房2廳2衛	145
安南區?田路與?田一街口	B棟1號	世界之心	1,220	113/06/16	32.6	39.82	54.68	樓	13/15	土1 建1 車1	2房2廳2衛	165
安南區?田路與?田一街口	B棟8號	世界之心	840	113/05/17	32.6	28.48	55.15	樓	14/15	土1 建1 車1	1房2廳1衛	155
安南區?田路與?田一街口	A棟7號	世界之心	830	113/05/13	32.6	28.48	55.15	樓	13/15	土1 建1 車1	1房2廳1衛	145
安南區?田路與?田一街口	D棟2號	世界之心	825	113/05/20	32.4	28.49	55.17	樓	14/15	土1 建1 車1	1房2廳1衛	145
安南區?田路與?田一街口	F棟9號	世界之心	1,200	113/06/07	32.3	39.51	55.21	樓	4/15	土1 建1 車1	2房2廳2衛	165
安南區?田路與?田一街口	D棟1號	世界之心	943	113/05/08	27.7	36.35	58.70	樓	2/15	土1 建1 車1	2房2廳2衛	145
安南區?田路與?田一街口	D棟6號	世界之心	1,390	113/05/12	32.3	45.48	56.20	樓	11/15	土1 建1 車1	2房2廳2衛	165
安南區?田路與?田一街口	F棟3號	世界之心	833	113/05/10	32.3	28.48	55.15	樓	14/15	土1 建1 車1	1房2廳1衛	155
安南區?田路與?田一街口	F棟9號	世界之心	1,190	113/05/03	32.3	39.51	55.21	樓	14/15	土1 建1 車1	2房2廳2衛	155
安南區?田路與?田一街口	A棟7號	世界之心	830	113/05/20	32.2	28.48	55.15	樓	15/15	土1 建1 車1	1房2廳1衛	155
安南區?田路與?田一街口	D棟2號	世界之心	830	113/05/17	32.2	28.49	55.17	樓	15/15	土1 建1 車1	1房2廳1衛	155

實登最高32.9萬/坪

實登最低27.7萬/坪

實登累售445筆

顯示 1 至 15 筆 (查詢結果 : 445 筆)



資訊戰

(Information Warfare)

(Information Operations、Psychological Warfare)

用南寮漁港的價錢，買進高雄市美術館。

今日的高大特區，明日的竹北特區。

六都均7，高雄現均3。

竹北第二間，就看頭竹。

大亞灣科學特區-小港。

路竹科技S廊帶-阿蓮。

台積電3分鐘-梓官。



產業類別	公司代號	公司名稱	公司類別	公司年度資訊				
				員工福利 費用(仟元)	員工薪資 費用(仟元)	員工人數 (人)	平均員工福利 費用(仟元/人)	112年度(仟元/人)
半導體業	2454	聯發科	一般	51,327,697	47,247,867	12,287	4,177	3,845
半導體業	3034	聯詠	一般	11,789,241	10,899,335	2,880	4,093	3,784
半導體業	3443	創意	一般	2,678,789	2,457,189	694	3,860	3,541
半導體業	5269	祥碩	一般	1,074,996	991,272	288	3,733	3,442
半導體業	2379	瑞昱	一般	17,660,356	16,071,647	5,075	3,480	3,167
半導體業	6526	達發	一般	2,649,810	2,385,781	848	3,125	2,813
半導體業	2330	台積電	一般	199,955,112	181,559,503	66,327	3,015	2,737
半導體業	3711	日月光投控	投控	322,706	264,704	100	3,227	2,647
半導體業	3014	聯陽	一般	1,251,534	1,146,788	436	2,870	2,630
半導體業	3592	瑞鼎	一般	2,366,421	2,101,067	806	2,936	2,607
半導體業	6531	愛普*	一般	415,005	368,566	147	2,823	2,507

A man with a beard and slicked-back hair, wearing a grey suit jacket over a white shirt, sits at a desk in a modern office. He is looking out a large window at a city skyline, with his hand resting on his chin in a thoughtful pose. The desk in front of him has a laptop displaying charts, a desk lamp, a clock, and some books. The scene is lit with warm, golden light, suggesting late afternoon or early morning.

貴，是比較出來的。

34.4P

26.39P

25.67P

25.67P

25.65P

20.73P

35.22P



29.95P

21.24P

21.62P

22.05P

21.28P

29.89P

交易明細

面積(坪)	總價(萬元)	
46.84	2,038	45.98

土地資料

土地位置	土地交易面積
援中段二小段40地號	5.07坪 持分移轉(377/100000)

「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)政府公告為準。」

建物資料

	建物交易面積	
	主建物	建物面積
22.66坪	陽台	2.75坪
24.18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：**42.51%**

主建物面積占本房屋得登記總面積（扣除車位面積）之比例：**56.41%**

車位資料

序號	車位類別	車位價格	車位面積
01	坡道平面	2,100,000元	5.77坪
02	坡道平面	2,050,000元	5.77坪

交易明細

 備註資料

交易總價含下列非屬預售屋價格之費用:家電費

基本資料

面積(坪)	總價(萬元)	
32.16	1,271	40.01

土地資料

土地位置	土地交易面積
援中段二小段40地號	3.79坪 持分移轉(282/100000)

 備註資料

禮券金額30,000元交易總價含下列非屬預售屋價格之費用:家電及禮券費

基本資料

面積(坪)	總價(萬元)	單價(萬元/坪)
27.65	1,115	41.12

土地資料

土地位置	土地交易面積	使用分區或編定
援中段二小段40地號	3.15坪 持分移轉(234/100000)	都市：住

新州佛聖

大馬鬼城。巨龍的房風暴
填海造鎮 千億錢坑淪孤島

消失的
國界

大馬鬼城。巨龍的房風暴
習打金流！八年只完工15%

和朋友花近700萬台幣各買一戶

數字

理想





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%

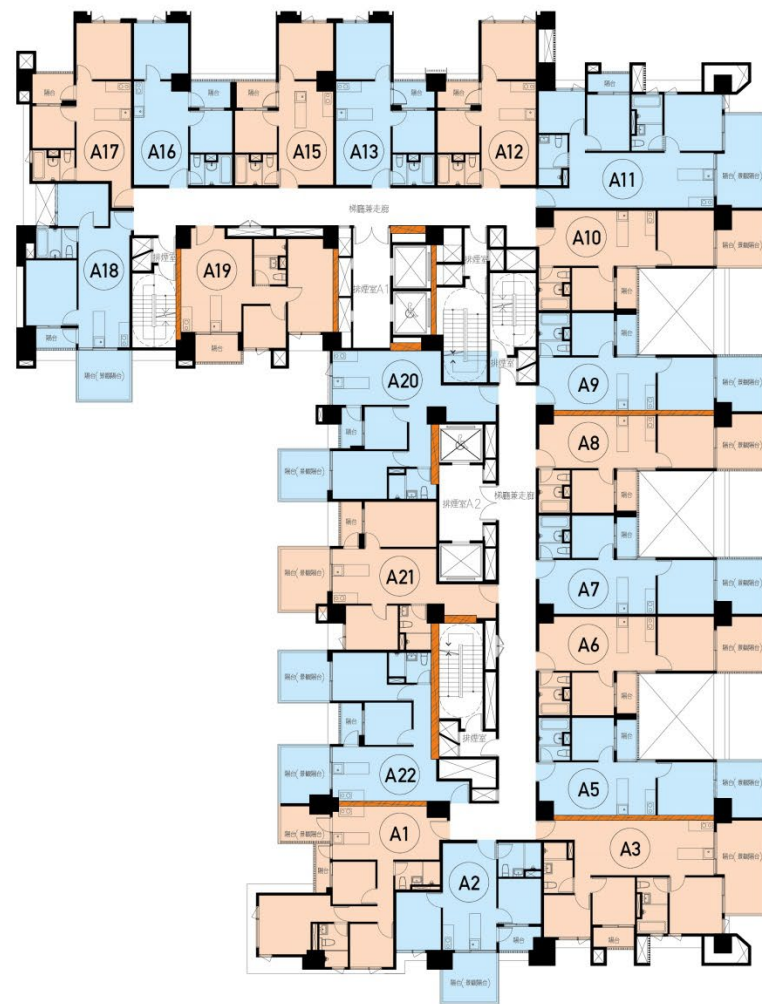
管理費： 元/坪

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）

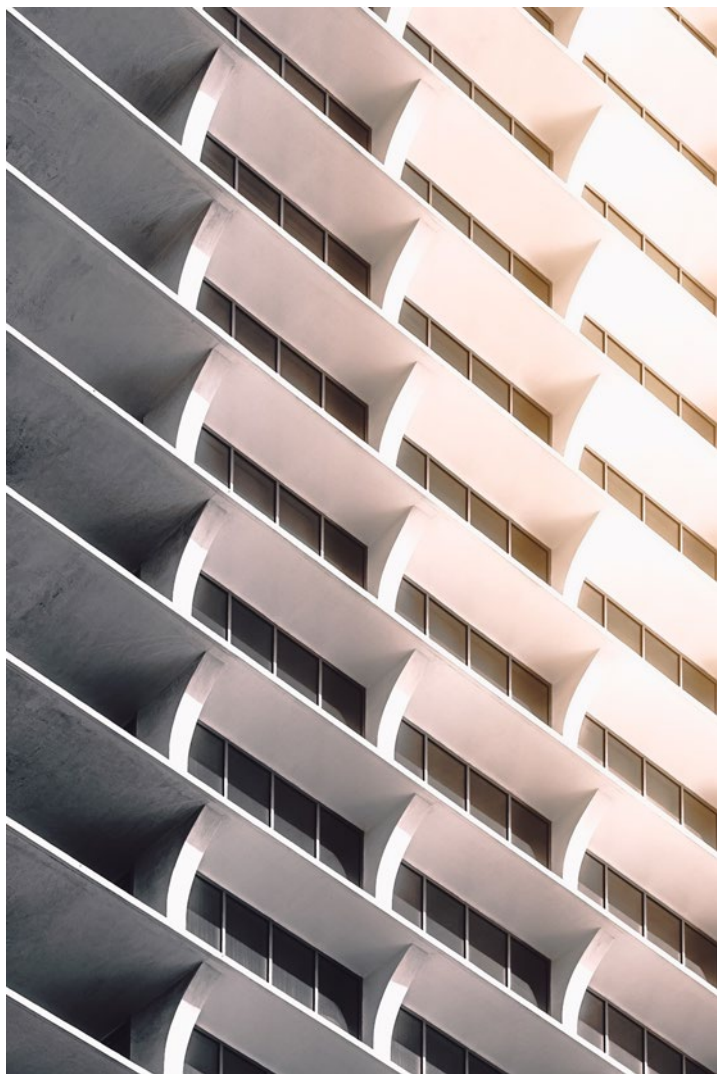
記者張雅雲 / 高雄報導

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」



門檻



CONTENTS

 土地分析

 建築法規

 產品規劃

 土地取得

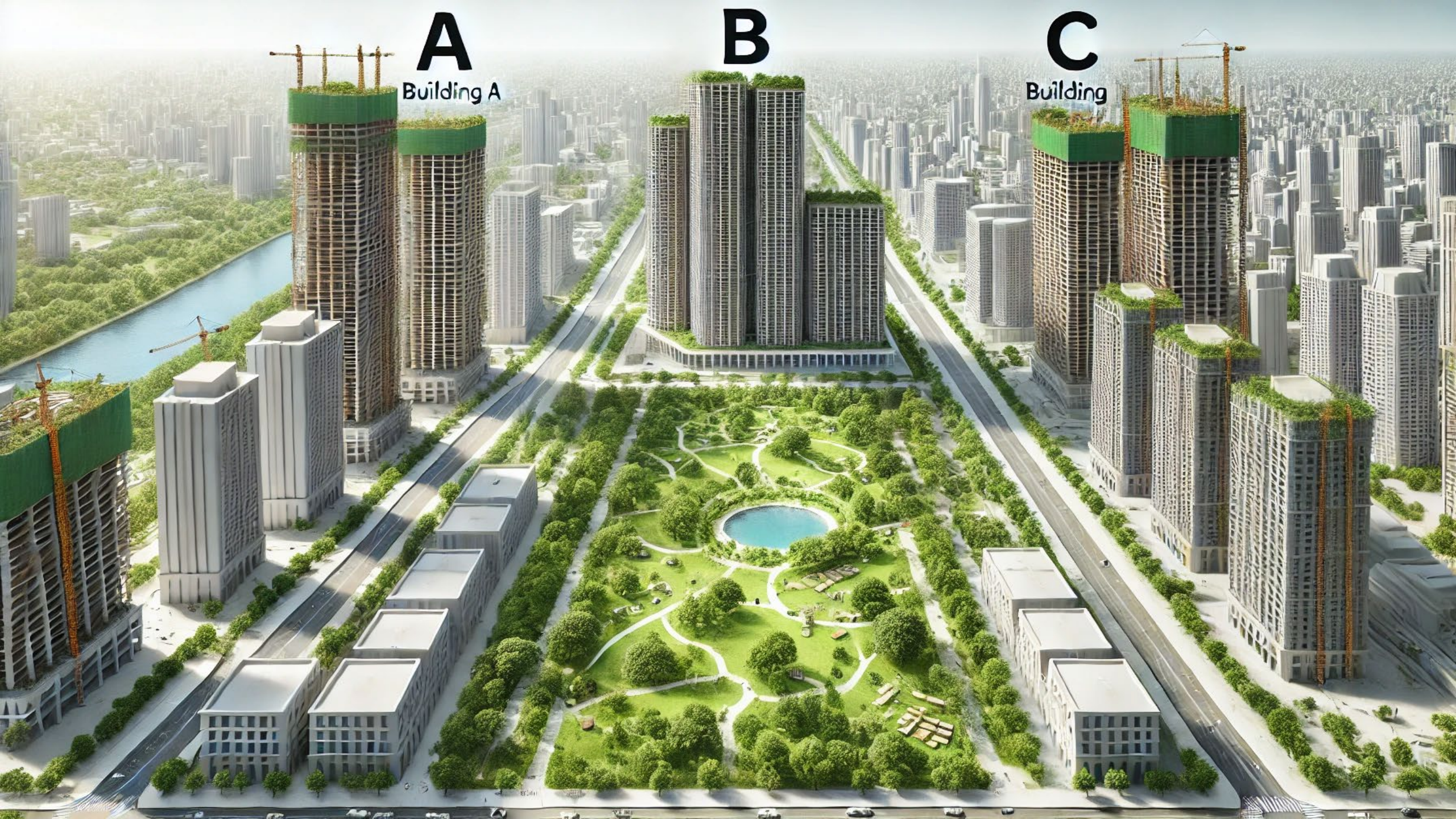
A

Building A

B

C

Building



111/03/10
土地成交:45萬/坪
土地資訊:住3
坪效:5倍
建築進度:8F
直接成本:31.2萬/坪
銷售時程:結構預售

A
Building A

B

C
Building

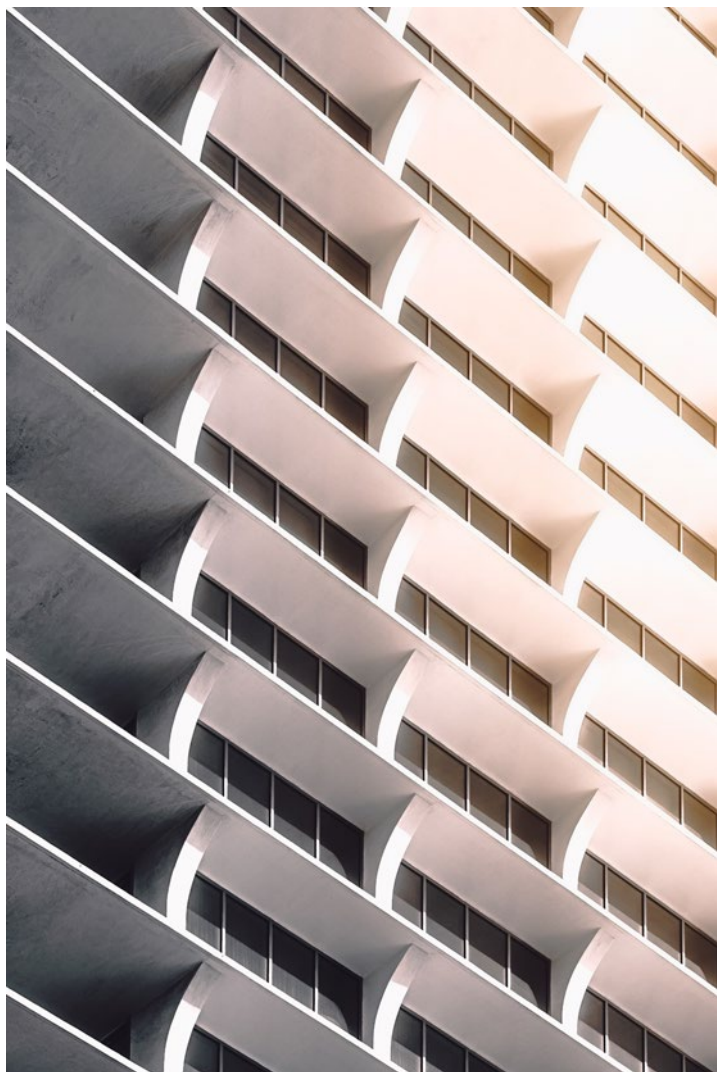
113/03/10
土地成交:55萬/坪
土地資訊:住3
坪效:5倍
建築進度:建照取得
直接成本:33.6萬/坪
銷售時程:純預售
預售單價:45萬/坪

109/03/10
土地成交:35萬/坪
土地資訊:住3
坪效:5倍
建築進度:使照取得
直接成本29萬/坪
銷售時程:成屋銷售





銷售模式改變



CONTENTS

📍 市場分析

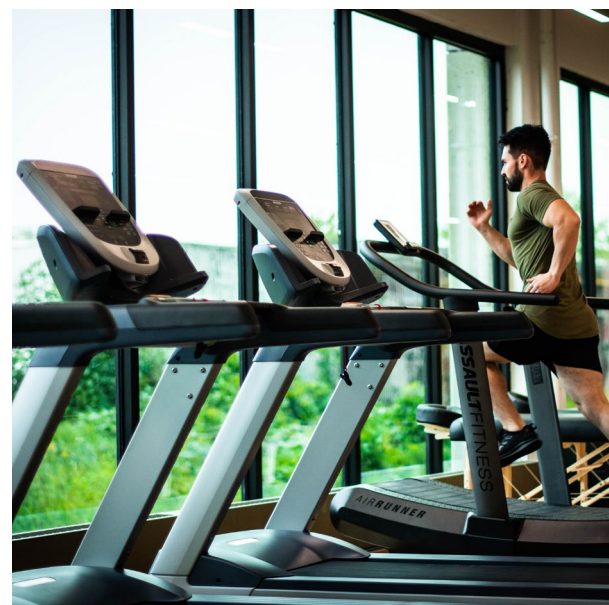
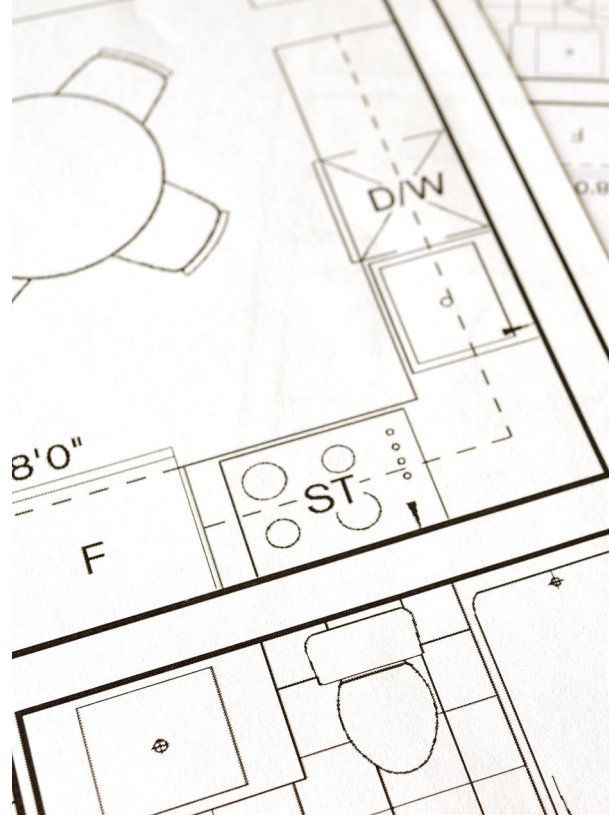
✎ 產品建議

📊 建材建議

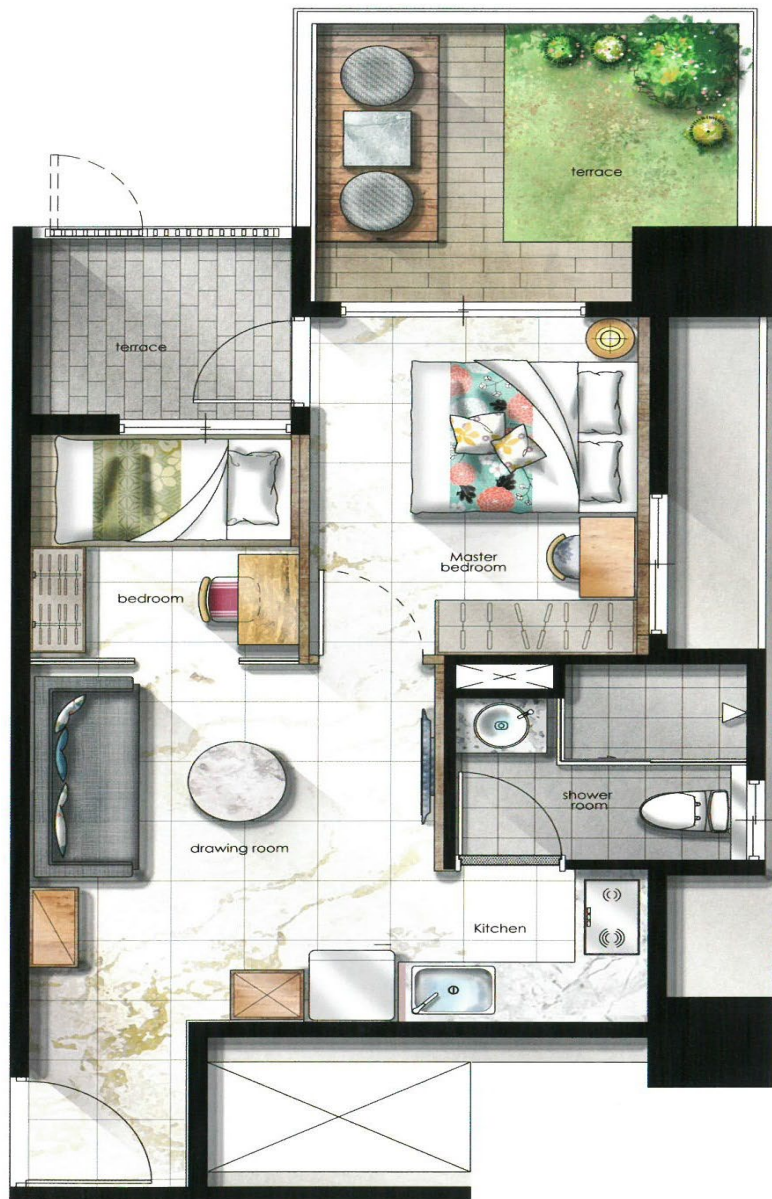
📱 行銷企劃

產品 · 規劃

坪數建議 / 建材建議 / 公設建議 / 貼心設計



26.02坪



26.5坪



26.02坪



樓層:21F/B3
單層15戶3梯
基地面積1500坪
總戶數315戶
公設比35%
均價:45萬/坪

26.5坪



樓層15F/B2
單層8戶3梯
基地面積330坪
總戶數120戶
公設比35%
均價:40萬

26.02坪



樓層:21F/B3
單層15戶3梯
基地面積1500坪
總戶數315戶
公設比35%
均價:45萬/坪

定簽5%到交屋
建設公司
無息借10%三年




26.5坪



樓層15F/B2
單層8戶3梯
基地面積330坪
總戶數120戶
公設比35%
均價:40萬

成屋自備20%

A woman with short, curly reddish-brown hair is standing in a modern office environment. She is wearing a dark olive green bomber jacket over a patterned scarf and a light-colored top. She is holding a pair of glasses in her hands and looking upwards and to the right with a thoughtful expression. The office has glass partitions and wooden desks. A semi-transparent grey bar is overlaid on the left side of the image, containing the text.

購屋消費模式改變

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

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

菁英
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

麗晶
LIJING
GROUP
森林學

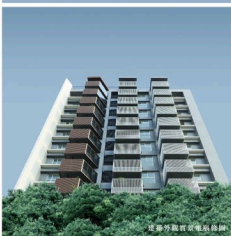
[開始預約]

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



都會2-3房 市中心久等了!

MY
WAY



衛武營生活圈



外銷管理計畫

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

30外銷管理計畫 冠傑建設 育銳廣告



DEFINE THE NEW DOWNTOWN

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

工作陽台 回收/洗曬衣服-冷氣機加裝專區

衛浴間 開窗抽風 室內不潮濕

優雅次臥 引光入室

大氣主臥 雙床房

客餐廳 完整客廳動空間 共享吃飯美好時刻

梁柱外推 格局方正

2+1房2廳
月付 **25000**起

AICA 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

財商速成班

專注致力於階級逆襲

以教育的角度引導後進者覺醒



建立精準財商觀念

財商落差就是財富落差



財商速成班





台北

 8/3 上午場 09:30
下午場 14:00
 台北市 中正區
重慶南路一段 77號 3F 之4

新竹

 9/14 上午場 09:30
下午場 14:00
 新竹市 東區
東門街 96號 4F 之1

台南

 7/14 上午場 09:30
下午場 14:00
 台南市 中西區
中山路 205號 3F

三大課綱

初階 存房盛世

進階 存房實戰

高階 存房煉金



三大收穫

投資奧義



資產活化

財富自由



桃園

 10/19 上午場 09:30
下午場 14:00
 桃園市 桃園區
民權路 6號 4F

台中

 9/28 上午場 09:30
下午場 14:00
 台中市 東區
復興路 四段 82號 8F

高雄

 8/31 上午場 09:30
下午場 14:00
 高雄市 三民區
九如二路 597號 18F 之5 之4



99%在地建商辦不到的事情

銀行法第72-2

住宅建築
+
企業建築

放款總額

<=

存款總餘額
+
金融債券發售額

x30%



更多新聞在這裡

中市



放款幾達滿水位! 多家銀行下達"限貸令"

掌握新聞脈動 ▶ 訂閱TVBS NEWS頻道

台積電也跌停！台股2天「狂瀉2800點」抹去三個月漲幅，經濟部長警示股災來襲



by Natalia Wu — 2024-08-05 in 即時新聞, 金融市場

AA



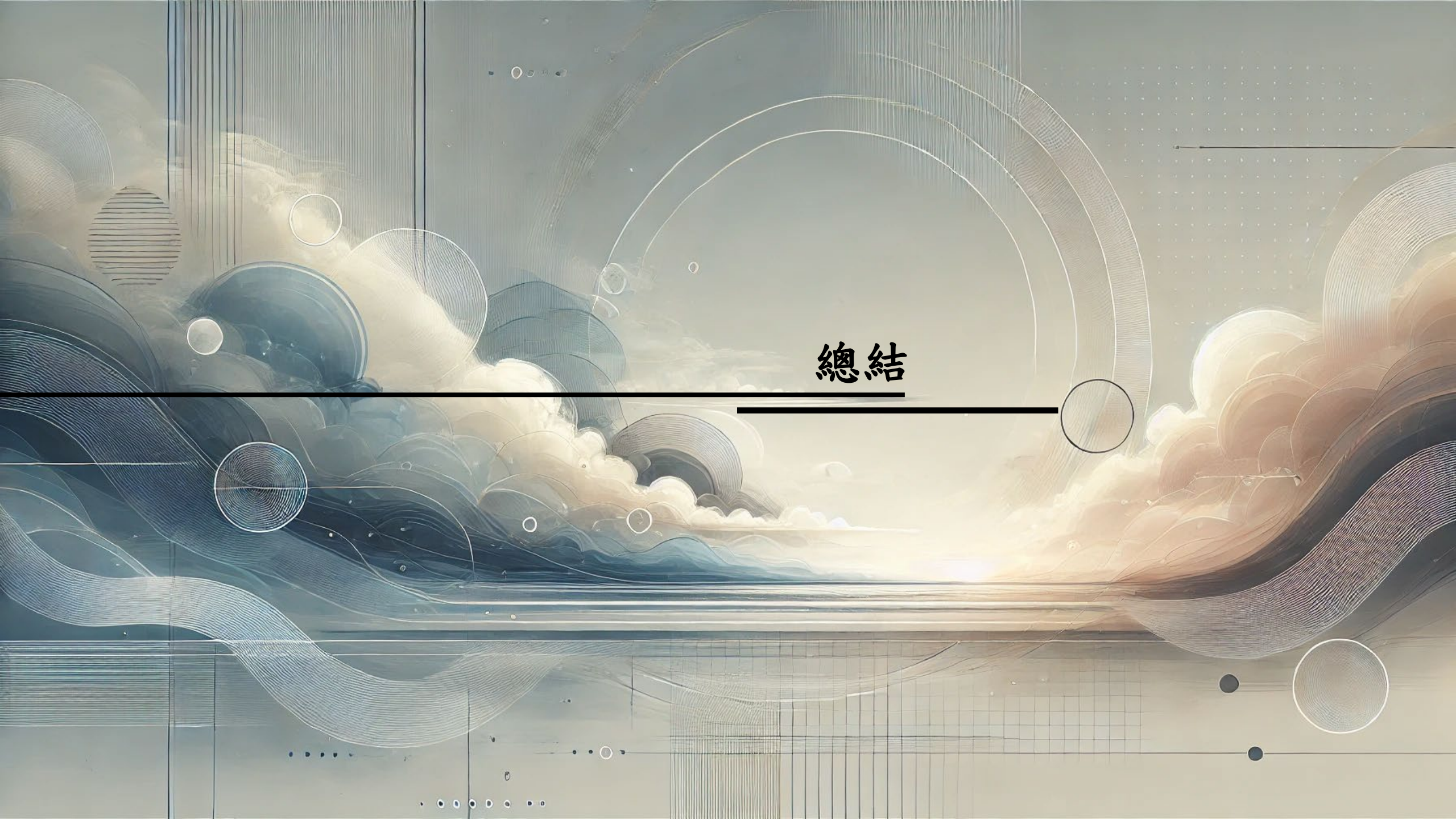
亞洲股市週一重挫。台灣加權指數從開盤的 20,982 點，迅速失守 20,000 大關，盤中最低跌至 19,783 點，**下挫超過 1800 點**，再度刷新盤中史上最大跌點紀錄。整體台股市值蒸發近 5 兆，從約 **69 兆元減至 64 餘兆**新台幣，**上市櫃個股有近 800 家跌停**，包括指標股台積電。



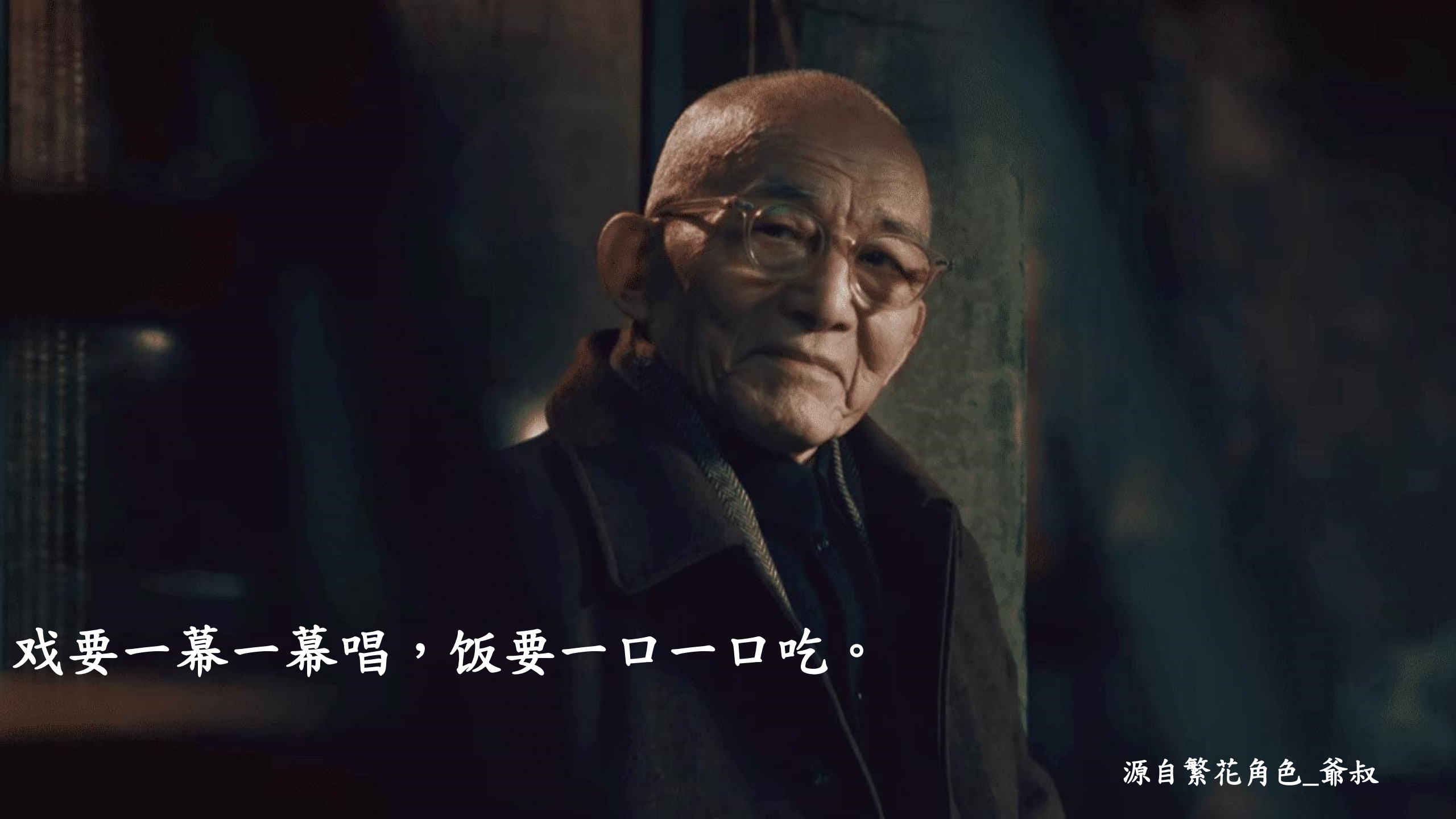
2024/07/29
高_70,136u

2024/08/05
低_48,914u

自2024/0729~0805，不到一周的時間
全球市值最高虛擬貨幣-比特幣，**跌幅31%**
8月5號當日**跌幅20%**，總市值蒸發約**5000億美元(15兆台幣)**



總結



戏要一幕一幕唱，饭要一口一口吃。

源自繁花角色_俞叔

1. 經濟發展
2. 基礎設施建設
3. 房地產投資
4. 土地價揚
5. 建築成本增加
6. 新興重劃區
7. 國際大廠投資



1. 房價高漲
2. 投資過度集中
3. 政府政策變動
4. 經濟不穩定性
5. 房屋貸款困難
6. 受薪階級佔多數

房地產
是一門穩賺不賠的投資

THANK YOU

報告完畢