



高雄車站商圈交通便利，吸引購屋族青睞。圖／信義房屋提供

高雄三民區交易量最高 專家分析優勢

根據高雄市地政局不動產買賣統計分析，今年 1 月到 10 月的交易件數以三民區最高共 4541 件，信義房屋專家表示，三民區有地理位置佳、產品多元、交通建設等三大優勢，也因是穩定、發展成熟的生活圈，因此交易量高。

信義房屋高一區協理周清源分析，三民區交易件數高的關鍵有三，第一為三民區為佔據高雄市區地理位置相對廣泛的行政區，分為後驛、鼎金、大昌三個區域，後驛為後火車站周邊，為早期發展的區域，有大量的透天厝，而鼎金、大昌則是有高科大、**文藻**等大學，為重要學區，是人口密集、穩定成熟的生活圈，自然交易量高。

第二則是三民區的產品類型多元，有公寓、大樓、透天產品，新成屋、中古屋都有，且普遍生活便利性佳，換屋族群可在此區域選擇自己喜愛的產品，而第三則是有重大建設包括鐵路地下化、新的輕軌路線等，帶動周邊環境發展，也讓更多購屋族選擇在此購屋。

信義房屋七賢店專員王沛軒則認為，三民區交通便利，為台鐵、輕軌、捷運等多條軌道交會點，火車站前也有多條客運線，交通四通八達，區域內的高雄車站商圈、建工商圈等，超商、各式店家聚集，又有高雄醫學大學附設醫院，無論是就業、就醫都很便利；而區域內有陽明國中學區，歷史悠久、辦學優良，家長指名度高，必須設籍 6 年以上才能就讀，綜合居住的便利性，優於高雄市其他地區。

其中，三民區最受矚目的商圈為高雄車站商圈，過去曾經因為商圈轉移而沒落，高雄車站特區改造計畫開始後，不僅未來會結合高鐵站，周邊的城市景觀也將再造，結合興建商辦、商場，整體發展煥然一新。

王沛軒觀察，因為重大建設的緣故，也吸引建商超前部署獵地，火車站周邊的都更案漸多，尤其是靠近交通幹道的物件，最受青睞，近期有許多在地居民出售透天厝後，要找新房屋居住，進而挹注房市交易量。

王沛軒表示，高雄車站商圈的主力產品為透天厝與屋齡 20 年以內的大樓，透天產品價格懸殊大，臨大條馬路的土地單坪價 100 萬-200 萬之間，而近街道的透天住宅，土地單坪價 80 萬-100 萬，而巷弄透天，土地單坪價 50 萬-80 萬，而大樓單價則是 30 萬-35 萬之間。

王沛軒表示，高雄車站商圈未來性可期，當交通結合商圈更新，將帶來全新的附加價值，過去因商圈移轉外流的商家，可望再進駐，交通帶動環境發展，生活機能將更便利。