高雄購屋

找對生活圈
圓夢不繞圈

先選生活，再選房子
房子可以裝潢，生活圈不能搬

客戶需求診斷　區域比較　產品定位

0922-418-032

郭哥團隊｜2026.09｜簡報版



購屋需求的六個問題

把「高雄都可以」縮小成 2 至 3 個適合的生活圈

01 每天去哪裡？

工作、父母、接送與小孩學區、跨縣市

02 怎麼移動？

騎機車、開車、捷運、高鐵、國道

03 生活要什麼？

商場、公園、醫療、文化或安靜

04 房子要多新？

新大樓、成熟社區、公寓或透天

05 總價換什麼？

地段、坪數、屋齡與車位的取捨

06 多久會換屋？

自住終老、成家過渡或資產配置

0922-418-032

高雄購屋生活圈總覽

依通勤、採買與住宅產品分類，不受行政區邊界綁住

北側門戶	高鐵、榮總、仁武、楠梓橋頭
西側核心	美術館、農十六、駁二前金
中央成熟	三民、文化中心、衛武營
東南發展	澄清湖、文山、鳳山、前鎮小港



生活圈相對比較

評分用來引導提問，不替客戶宣布冠軍

生活圈	交通	機能	線意	新屋	總價友善
高鐵	●●●●●	●●●●●	●●●○○	●●●●○	●●○○○
榮總	●●●●○	●●●●○	●●●○○	●●●○○	●●●○○
農十六	●●●●●	●●●●●	●●●●○	●●●●○	●●○○○
美術館	●●●●○	●●●●○	●●●●●	●●●●○	●●○○○
駁二前金	●●●●○	●●●●●	●●●●○	●●○○○	●●●○○
文化中心	●●●●●	●●●●●	●●●○○	●●○○○	●●●○○
亞灣	●●●●●	●●●●○	●●●●○	●●●●●	●●○○○
前鎮小港	●●●●○	●●●●○	●●●○○	●●●○○	●●●●○
澄清湖	●●●○○	●●●○○	●●●●●	●●●●○	●●●○○
文山	●●●●○	●●●●●	●●●○○	●●●○○	●●●○○
衛武營	●●●●●	●●●●○	●●●●○	●●●○○	●●●○○
仁武	●●●○○	●●●●○	●●●○○	●●●●●	●●●●○
楠梓橋頭	●●●○○	●●●○○	●●●●○	●●●●●	●●○○○

註：總價友善指相同房數與車位需求下，相對較容易找到選擇。個案仍須查詢成交資料。

高鐵左營特區

三鐵共構，適合跨城通勤與未來可能調職的客戶



高鐵左營站

適合：跨城通勤、重視轉手性

區域條件

- 高鐵、台鐵與捷運交會
- 國道10號及快速道路銜接
- 百貨商圈與成熟餐飲

加分條件

- 外縣市移動最方便
- 租售客群輪廓清楚
- 2至3房產品選擇多

常見產品

- 新古大樓2至3房加車位
- 成熟大樓3至4房
- 小宅適合單身與調職族

先確認

- 尖峰車流與活動人潮
- 核心區總價與車位成本高
- 部分街廓噪音需現場確認

相對評分（5分制）

交通	5
機能	5
環境	3
保值	5

現場要問：若明天調職，這裡仍然方便嗎？

榮總、鼎金生活圈

醫療、國道與成熟機能的務實選擇



高雄榮民總醫院

適合：重醫療、開車通勤

區域條件

- 榮總醫療資源
- 國道10號與鼎金系統
- 成熟住宅與傳統商圈

加分條件

- 生活成本相對務實
- 大坪數中古屋較有機會
- 長輩就醫便利

常見產品

- 中古大樓大3房
- 透天與公寓
- 新案多集中外圍

先確認

- 街廓新舊落差大
- 捷運便利度不如核心站區
- 部分幹道車流與噪音

相對評分（5分制）

交通	4
機能	4
環境	3
總價友善	3

現場要問：醫療便利是否排在前三名？

農十六、巨蛋特區

成熟蛋黃區，買的是便利與社交半徑



漢神巨蛋商圈

適合：重商圈、捷運、質感

區域條件

- 捷運紅線與巨蛋商圈
- 百貨、餐飲、運動休閒密集
- 農十六公園與成熟街廓

加分條件

- 生活機能幾乎不用等
- 自住與置產辨識度高
- 中高總價產品完整

常見產品

- 質感2至4房大樓
- 景觀宅與豪宅
- 捷運小宅

先確認

- 價格門檻高
- 熱門路段車流與活動人潮
- 老新大樓價差大

相對評分（5分制）

交通	5
機能	5
環境	4
總價友善	2

現場要問：願不願意用坪數換地段？

美術館特區

綠意、文化與住宅質感，適合想住很久的人



美術館特區

適合：重景觀、散步、家庭

區域條件

- 高美館與內惟藝術中心
- 大片綠地與鐵路綠園道
- 成熟住宅加新案供給
- 重視生活步調

加分條件

- 居住氛圍完整
- 家庭客與換屋族認同高
- 景觀與文化題材鮮明

常見產品

- 中高總價2至4房
- 景觀宅與品牌宅
- 成熟中古屋

先確認

- 核心新案單價高
- 不同側區交通機能差異大
- 假日熱門點周邊停車壓力

相對評分（5分制）

交通	4
機能	4
環境	5
保值	5

現場要問：每天散步重要，還是快速上國道？

鹽埕駁二、前金愛河

老城風格、文化水岸與市中心機能並存



駁二藝術特區

適合：愛城市感、文化、餐飲

區域條件

- 駁二、愛河與水岸活動
- 輕軌與市區交通
- 老城餐飲與觀光題材

加分條件

- 生活有辨識度
- 部分路段價格較蛋黃區可親
- 適合小家庭與城市型買方

先確認

- 屋齡普遍偏高
- 停車位與巷弄條件要挑
- 觀光熱區有噪音與人流

常見產品

- 中古華廈與大樓
- 小坪數新案
- 老屋改造與店住

相對評分（5分制）

交通	4
機能	5
環境	4
總價友善	3

現場要問：喜歡有懷舊風，還是全新整齊？

文化中心、高師大生活圈

成熟市中心，日常便利大於話題



高雄市文化中心

適合：重學區、採買、步行

區域條件

- 文化中心與成熟商圈
- 學校、醫療與餐飲密集
- 捷運橘線與市區路網

加分條件

- 不依賴未來建設就能住
- 生活採買半徑短
- 中古屋總價帶較多元

常見產品

- 中古大樓3至4房
- 公寓與華廈
- 少量都更或新案

先確認

- 新案稀少、屋齡偏高
- 車位不足是常見痛點
- 巷道與棟距逐案確認

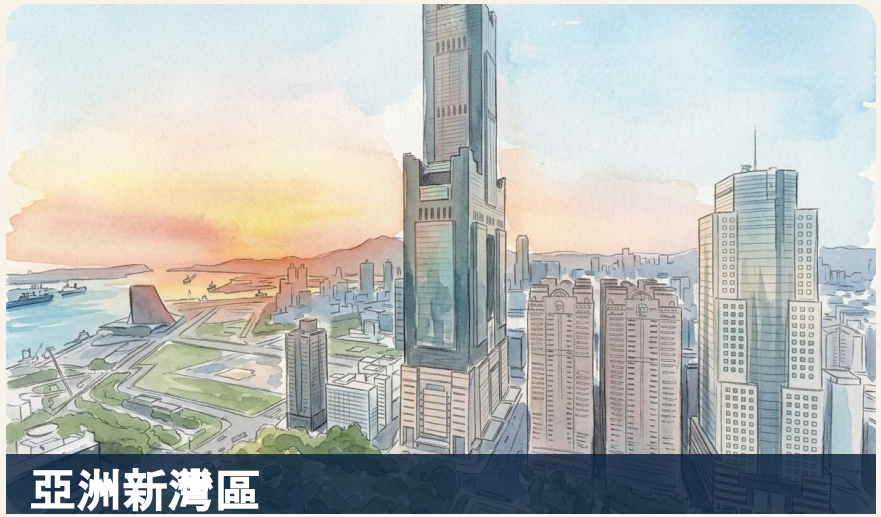
相對評分（5分制）

交通	5
機能	5
環境	3
總價友善	3

現場要問：能接受屋齡，換成熟機能嗎？

亞洲新灣區

水岸、產業與城市門面的未來型選擇



適合：重產業題材、景觀、新屋

區域條件

- 亞灣2.0與企業聚落
- 捷運、輕軌與會展水岸
- 大型公共建設集中
- 與社宅為鄰、區域住戶參差不齊

加分條件

- 城市發展題材完整
- 新屋與景觀產品多
- 商務與置產客群可辨識

常見產品

- 高樓景觀2至4房
- 精品小宅
- 企業主與置產型產品

先確認

- 新案價格與管理費偏高
- 部分區段採買機能仍在成長
- 海風、鹽害與施工期要評估

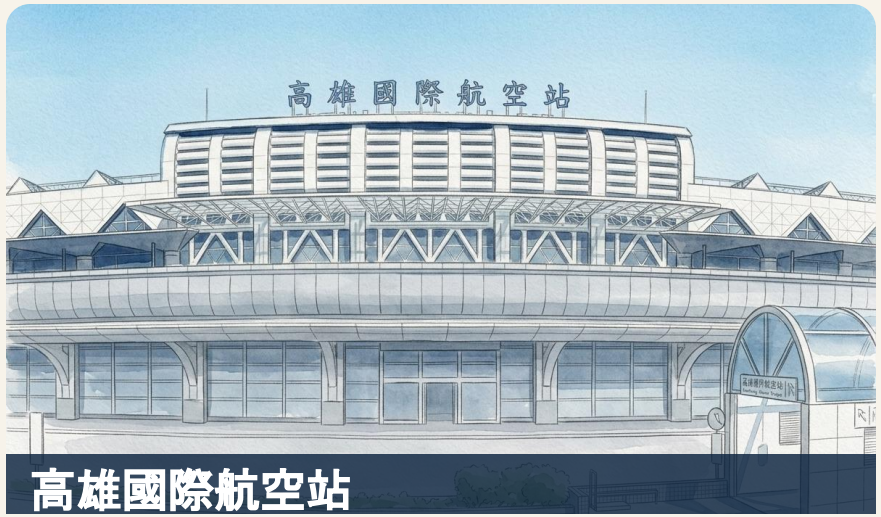
相對評分（5分制）

交通	5
機能	4
環境	4
發展	5

現場要問：買現在的便利，還是未來的城市？

前鎮、小港生活圈

總價、工作與南高雄機能的平衡



高雄國際航空站

適合：南高雄工作、預算務實

區域條件

- 捷運紅線與機場
- 草衙、五甲、瑞隆商圈
- 產業就業人口穩定

加分條件

- 相同預算較容易換到坪數
- 首購與在地自住需求明確
- 交通節點完整

常見產品

- 首購2至3房加車位
- 中古大樓與華廈
- 部分透天與新重劃案

先確認

- 工業環境與空品逐區差異大
- 飛航與幹道噪音要實測
- 保值性更看微地段

相對評分（5分制）

交通	4
機能	4
環境	3
總價友善	4

現場要問：工作生活半徑在南高雄嗎？

鳥松澄清湖、長庚生活圈

湖景、醫療與低密度感，開車族更合拍



澄清湖九曲橋

適合：重綠意、醫療、安靜

區域條件

- 澄清湖與長庚醫療
- 捷運黃線建設路廊
- 鳥松低密度住宅感

加分條件

- 綠意與休閒環境突出
- 醫療資源就近
- 部分產品坪數舒適

常見產品

- 新大樓2至4房
- 景觀宅
- 透天與別墅產品

先確認

- 現階段較依賴汽機車
- 路段成熟度落差大
- 潮濕、蚊蟲與管理要看屋確認滲漏水問題

相對評分（5分制）

交通	3
機能	3
環境	5
新屋	4

現場要問：沒有捷運的今天，仍願意等待嗎？

鳳山文山特區

跨鳳山、三民、鳥松的成熟消費生活圈



文山特區商圈

適合：重採買、家庭、餐飲

區域條件

- 百貨、餐飲與連鎖商家完整
- 澄清路與青年路軸線
- 串聯三民與鳳山市區

加分條件

- 家庭日常便利度高
- 成熟社區多、產品選擇廣
- 不用等待機能形成

常見產品

- 成熟大樓3至4房
- 新古屋2至3房
- 少量透天與店住

先確認

- 尖峰車流明顯
- 大眾運輸仍依路段而異
- 新舊案價格差距大

相對評分（5分制）

交通	4
機能	5
環境	3
總價友善	3

現場要問：週末最常去商場，還是公園？

衛武營、鳳山核心

捷運、文化與老城機能，兼顧高雄市區通勤



衛武營國家藝術文化中心

適合：重捷運、文化、成家

區域條件

- 國家級表演藝術場館
- 捷運橘線與鳳山市區
- 學校、市場與行政機能成熟

加分條件

- 高雄與鳳山雙生活圈
- 中古屋總價較有彈性
- 文化綠地具辨識度

常見產品

- 中古2至4房大樓
- 公寓與華廈
- 捷運周邊新案

先確認

- 部分區段屋齡高
- 街廓、停車與騎樓條件不一
- 活動期間車流增加

相對評分（5分制）

交通	5
機能	4
環境	4
總價友善	3

現場要問：捷運步行距離願意抓幾分鐘？

仁武成熟區、霞海重劃區

坪數、新屋與國道機動性的外圍成家方案



九番埤濕地公園

適合：開車族、首換屋、新房

區域條件

- 國道10號與南北通勤
- 仁雄、八卦寮成熟商圈
- 霞海等新住宅供給

加分條件

- 相對容易找到新屋加車位
- 家庭型坪數選擇多
- 透天與大樓可比較

常見產品

- 新大樓2至4房
- 透天與別墅
- 成熟區中古家庭宅

先確認

- 大眾運輸較弱、依賴開車
- 成熟區與重劃區機能差距大
- 尖峰聯外道路壅塞要實測

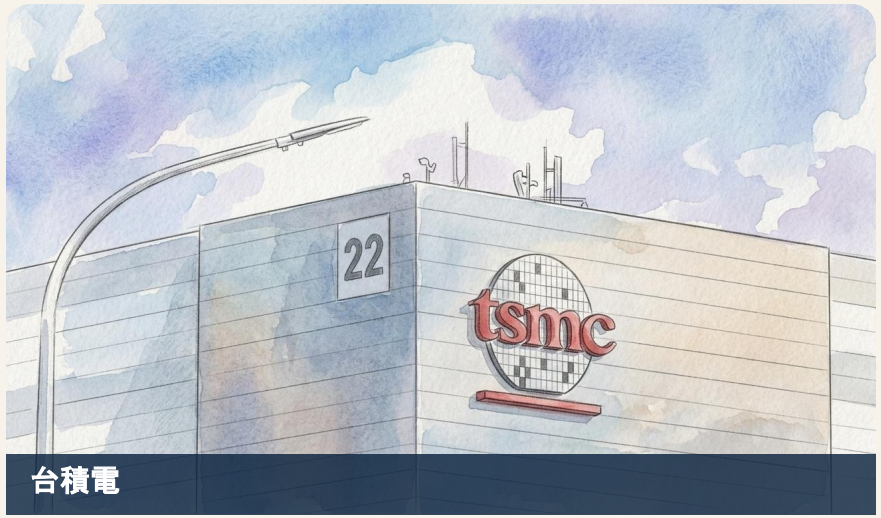
相對評分（5分制）

交通	3
機能	4
環境	3
總價友善	4

現場要問：每天多開 15分鐘，能換多少空間？

楠梓、橋頭生活圈

軌道交通與產業廊帶，適合園區工作與首購換屋



台積電

適合：北高雄就業、軌道通勤

區域條件

- 捷運紅線串聯楠梓與橋頭
- 橋頭火車站可轉乘台鐵
- 楠梓、橋頭新舊聚落並存

加分條件

- 「S廊帶科技產業」與台積電
- 楠梓與橋頭園區帶動工作需求
- 捷運站與產業聚落選擇多
- 人口與租屋紅利

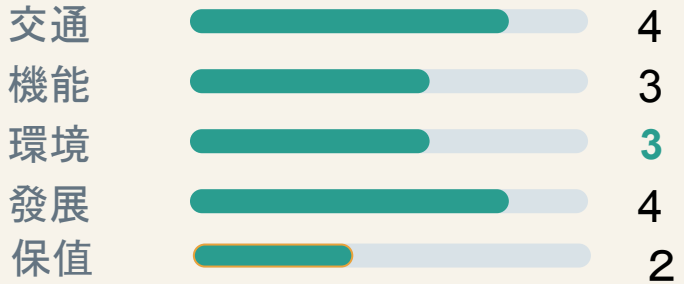
常見產品

- 新大樓2至3房加車位
- 成熟社區3至4房
- 橋頭透天與重劃區新案

先確認

- 尖峰通勤路線要實測
- 未開發建地多、外勞多、空屋多
- 推案量大、短期供給過剩疑慮
- 空汙、新案與中古屋價格皆已擺脫過去親民的1字頭

相對評分（5分制）



現場要問：方便性和保 值，哪一邊更重要？

從生活圈進入實際物件

方向確認後，再比較社區、屋況與價格

接下來的四個步驟

1. **確認壹至兩個優先生活圈**
2. **每區安排兩間代表物件**
3. **同一天比較通勤、街廓與社區**
4. **依看屋結果修正 產品與預算**

區域評分為相對比較，實際物件仍須查詢實價登錄、社區資料並現場勘查。

***請掃碼加入好友並傳送一張貼圖
以便加速配對你的理想物件***

高雄房產知識即時通

www.kuoge.tw

電話：0922-418-032

住宅產品比較

區域選定後，再用家庭需求篩選產品

產品類型	適合的客戶	主要優勢	看屋時確認
新大樓2房	首購、單身、短中期持有	屋齡新、管理完整	室內坪效、車位、管理費
新古屋3房	成家、希望較快入住	空間與屋況較平衡	社區財務、漏水、車位權利
中古大樓3至4房	家庭人口多、重視坪數	空間大、生活機能成熟	管線、電梯、外牆、修繕基金
公寓或華廈	預算有限、可接受屋齡	公設低、使用坪數實在	樓梯、停車、耐震、轉手性
透天或店住	重視土地、工作兼住家	空間自主、用途彈性	使用分區、整理費、樓梯動線
景觀或品牌宅	長期持有、重視質感	稀有性與居住感較好	溢價、管理費、未來持有成本

固定總價下的取捨

先排順位，才不會每間都喜歡、每間都嫌

五項條件

- □ 地段
- □ 室內坪數
- □ 屋齡
- □ 車位
- □ 景觀與棟距

現場排序

1. 不能犧牲
2. 希望保留
3. 有最好，沒有可談
4. 可以交換

排序結果：①_____ ②_____
③_____ ④_____

0922-418-032 02

三組看屋方向

每組先挑一至兩個生活圈，避免一天跑遍高雄

高雄房產知識即時通｜郭哥團隊
電話：0922-418-032
LINE帳號：@817ftdst
www.kuoge.tw
更多房產知識看這裡

A

通勤與保值

高鐵左營、農十六巨蛋、美術館 內惟

適合跨城通勤、可能調職或重視轉手性

B

成熟機能

文化中心高師大、衛武營、文山特區

適合家庭客，希望入住後立即享有完整機能

C

新屋與坪數

仁武霞海、澄清湖長庚、前鎮小港、楠梓橋頭

適合開車族，優先考量新屋、車位與室內空間



0922-418-032

客戶需求定位表

簡報結束前完成，後續配對會更精準



總價上限／自備款

_____

工作與常去地點

_____

房數／室內最低坪數

_____

車位需求

□ 平面　□ 機械可　□ 不需要

屋齡接受度

□ 新屋　□ 10年內　□ 20年內　□ 不限

交通優先條件

□ 捷運　□ 高鐵　□ 國道　□ 開車即可

生活優先條件

□ 商場　□ 綠地　□ 醫療　□ 學區　□ 安靜

產品類型

□ 大樓　□ 華廈公寓　□ 透天　□ 景觀宅

初選生活圈　①_____　②_____　③_____

0922-418-032