# 第六章 台南市住宅市場分析

謝博明1

# 壹、前言

走過 2015 年的不景氣,2016 年台灣的經濟成長逐漸回升,期望帶動房地產市場的景氣,盼能止跌回升。然而,受到房地合一課徵所得稅在 2016 年起開始實施,許多買賣雙方紛紛趕在實施前進場,以規避新稅制所增加的交易成本,亦使得房地產交易量在 2015 第四季爆出天量,因而也導致 2016 年的交易量明顯萎縮。再者,年中的時候,政府表示公告地價、公告土地現值,以及房屋評定現值將於 2017 年起大幅調升,預期擁屋者的持有成本與稅負也將會明顯增加,更造成購屋者的觀望。而過去幾年許多新建案陸續於 2016 年完工釋出,在供給量明顯增加,買氣持續觀望的情形下,交易價格有逐漸鬆動的現象,議價空間也持續擴大。在區域市場方面,北部房市是價量持續下跌萎縮;中部房市則呈現價漲量縮的盤整情形;南部房市則較分歧,台南房市呈現價漲量縮,而高雄房市則是價微跌量縮的情勢。整體而言,2016年的房地產市場景氣仍不甚明朗,市場持續盤整,起伏的變數仍多,然部分區域市場價量恐有繼續下向探底的趨勢,值得持續觀察。

本章針對台南市住宅市場的供需、交易數量與價格等情況予以探 討,並分別對新屋市場與成屋市場以及各主要行政區市場加以分析如 後。

# 貳、新建住宅市場

2016年台南市新建住宅市場的價格仍持續呈現上漲的趨勢,然而推案量則呈現明顯的萎縮。從圖 2-6-1 可知,自縣市合併升格直轄市(2010年底)以來,新推建案的可能成交價格乃是逐年上漲,在 2016年達到 16.02 萬元/坪的歷史新高,成長率高達 50.4%。然而從推案戶數與銷售金額來看(見表 2-6-1),在 2014年推案戶數達到近年的高點5,551戶,銷售金額亦達756億元,30天銷售率亦是近年最高(16.48%)。而自 2015年起,推案戶數,銷售金額則是逐年遞減,銷售率也明顯下滑,顯示新建住宅市場的景氣開始反轉,唯平均總價仍呈現緩升的情形。在 2016年,建商的推案更為保守,不僅推案戶數較 2015年減少近三成,銷售金額更銳減四成,平均總價亦微幅下滑至 1,021 萬元,30天平均銷售率也持續下滑至 8.73%。這些數據皆顯示 2016年新建住宅市場的景氣呈現衰退的趨勢。

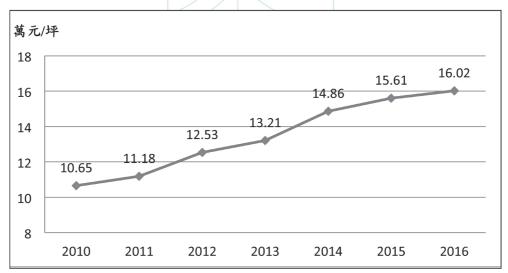


圖 2-6-1 2010 年至 2016 年台南市預售與新屋市場平均可能成交單價 資料來源: 國泰房地產指數率報

在新建住宅供給類型方面,近幾年來,台南房地產市場景氣熱絡,許多中北部的建商也紛紛在台南推案,並且多以大樓為主,因此住宅大樓如許後春筍般冒出台南的天際線。由圖 2-6-2 可知,從 2012 年以來,公寓大樓的推案開工戶數呈現快速成長,在 2014 年公寓大樓的戶數幾乎與透天住宅戶數相齊,而在 2015 年達到高峰,共有 7,131 戶,

超過透天住宅戶數 2 倍以上。此外在 2016 年,如前述,景氣衰退,建商推案也更為保守謹慎,公寓大樓開工戶數減少至 3,997 戶,僅為 2015 年的 56%。然而透天住宅戶數卻比 2015 年略有成長,顯示在新建住宅市場景氣逐漸衰退的情形下,透天住宅產品仍受到購屋者一定的青睞。再者,若從 2016 年各季的推案情形來看(見圖 2-6-3),很明顯的公寓大樓產品在第一季時推案開工戶數最多,達 1,869 戶,之後就明顯減少;在第四季時,僅為第一季的 31%。反之,透天住宅推案開工戶數則呈穩定成長,在第四季時反轉成為主要推案類型,而未來的推案趨勢則值得持續觀察。

表 2-6-1 2010 年至 2016 年台南市預售與新屋市場推案規模

年度	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
推案數	113	109	105	115	107	110	94
可售戶數	2,963	3,090	3,552	5,095	5,551	4,880	3427
推案金額(億元)	286	259	409	540	756	605	358
30 天銷售率 (%)	9.51	8.86	11.14	11.54	16.48	9.13	8.73
平均主力總價(萬元)	NA	826	879	1,029	1,053	1,112	1,021

資料來源:國泰房地產指數季報



圖 2-6-2 2010 年至 2016 年台南市新推建案開工戶數

資料來源:台南市不動產開發商業同業公會、台南市大台南不動產開發商業同業公會

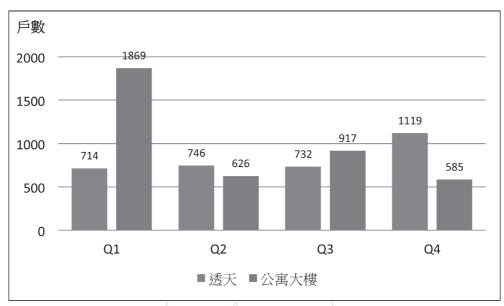


圖 2-6-3 2016 年第一季至第四季台南市新推建案開工戶數 資料來源:台南市不動產開發商業同業公會、台南市大台南不動產開發商業同業公會

此外,從歷年的建築執照與使用執照核發戶數來看(見圖 2-6-4),建築執照核發的戶數從 2010 年起一路上升,在 2014 年達到最高峰,而在 2015 年起就逐漸下滑,此趨勢與開工戶數相似。在 2016 年,受到房地合一稅實施的影響,景氣明顯反轉,建築執照核發戶數(6,393戶)僅為 2014 年高峰期的 52%。反觀使用執照核發戶數,在近幾年則呈現小幅波動情形。新建住宅完工戶數在 2013 年達到一波高峰,之後再 2014 年呈現小幅下滑,但在 2015 年受到房地合一稅實施將於 2016年1月1日起實施的影響,年底的完工戶數大增,使全年的完工數量來到另一波高峰期,達到 8,423 戶。而在 2016 年則呈現明顯減少,全年的完工戶數僅為 6,401 戶,較 2015 年減少 24%。

7



圖 2-6-4 2010 年至 2016 年台南市建照執照與使用執照核發戶數 資料來源:內政部營建署營建統計月報

再者,從歷年建物第一次登記以及建物第一次移轉面積來看,從2010年起,第一次登記與第一次移轉面積皆逐年快速上升,顯示新建住宅市場景氣熱絡,在2014年達到高峰(見圖2-6-5),但在2015年之後則開始下滑。在2016年,全年的建物第一次登記面積僅約2014年高峰期的51%;而建物第一次登記面積更是急速下滑,僅約2014年的41%。若從近兩年各季的變動情形來看(見圖2-6-6),從2015年第四季受到2016年起房地合一稅實施的影響,無論是建物第一次登記或是第一次移轉面積皆衝上最高點,卻在2016年第一季則明顯下滑。然而建物第一次登記面積則在第二季起逐漸上升,在第三季又達到另一波新高,之後又呈明顯下滑情形,顯示建商的新成屋供給量受到季節的波動。而受到2016年起房地合一稅實施以及建商的新成屋供給量大增的雙重影響,全年的買氣低迷,顯示購屋者對市場景氣不樂觀而觀望。



圖 2-6-5 2010 年至 2016 年台南市建物第一次登記與建物第一次移轉面 積

資料來源:台南市政府地政局

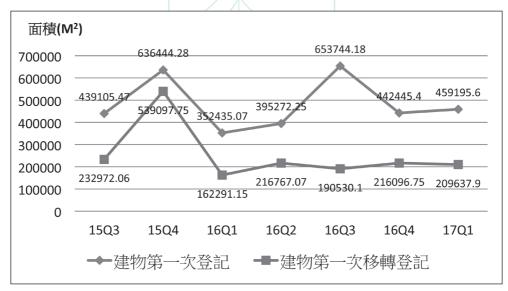


圖 2-6-6 2015 年第三季至 2017 年第一季台南市建物第一次登記與建 物第一次移轉之面積

資料來源:台南市政府地政局

7

# 參、成屋市場

近10餘年來,台南市成屋市場的景氣熱絡,交易價格也持續上漲。如圖2-6-7所示,從2005年起,成屋的價格逐漸從谷底翻升,價格也逐年上升,除了在2008與2009年受到國際金融風暴的影響,而略微下滑外,2010年底縣市合併升格的利多加持下,交易價格更是快速上漲,從2011年的平均價格437萬元一路上漲到2016年的702萬元,達到歷史的新高點,漲幅也超過五成。而價格的持續上漲,交易量則維持穩定的趨勢。由圖2-6-8可知,從2011年第一季至2014年第四季,每季的買賣移轉棟數都維持在4,500~6,500棟之間,這段期間也是奢侈稅的實施期間,可見得,台南市的成屋交易量受到奢侈稅的影響很有限。反而在2015年中受到房地合一稅將於2016年1月1日起實施的影響,買賣移轉棟數在第三季起大幅成長,第四季更爆出天量,達到14,694棟。然而在2016年起交易量則明顯下滑,再加上景氣開始衰退,各季的買賣移轉棟數則維持在3,148~4,817棟之間,較過去5年的平均水準要低。

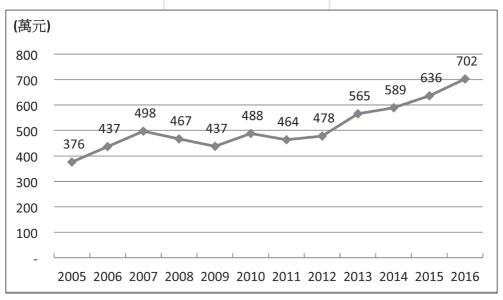


圖 2-6-7 台南市歷年成屋交易平均總價(萬元)

資料來源:信義不動產企劃研究室

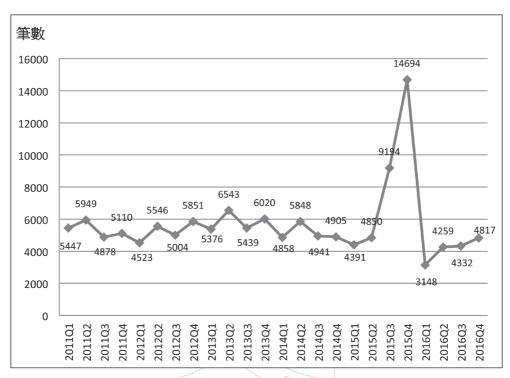


圖 2-6-8 2011 年至 2016 年台南市建物買賣移轉棟數

資料來源:台南市政府地政局

至於在平均交易面積方面,如圖 2-6-9 所示,近 10 餘年的平均交易面積沒有較明顯的變動。從 2005 年至 2010 年,成屋的平均交易面積大抵維持在 42~46 坪範圍。2010 年後,隨著市場景氣熱絡,成屋平均交易面積卻是逐年降低,在 2015 年的平均交易面積僅為 36.8 坪,較 2010 年降低了 7.8 坪,更較最高點時期 (2007 年) 降低了 9.5 坪。而近幾年成屋平均交易面積較低,顯示市場上交易的主要類型為公寓大樓,故其平均面積較一般的透天住宅為低。而在 2016 年平均交易面積雖略升至 39.8 坪,仍比縣市合併升格直轄市 (2010 年底) 前為低。此外,從歷年成屋待售的流通天數來看,在 2005 年至 2010 年期間,除了 2008-2009 年,受到全球金融風暴的影響,成屋待售流通天數拉長到 92 天與 87 天外,其餘期間都維持在 70-74 天。然而從縣市合併升格直轄市後 (2011 年起),成屋市場景氣熱絡,連帶的物件流通天數也逐年縮短了,在 2013 年縮短到最低點,僅有 51.2 天。至此,成屋市場景氣也開始反轉,待售物件數量增加,但是售價卻是逐年升高,在買

7

7



圖 2-6-9 2 台南市歷年成屋交易面積與流通天數

資料來源:信義不動產企劃研究室

再者,在成屋交易價格區間分布方面,隨著成屋交易價格逐年上漲,市場上主要交易總價區間的分布也產生變化。由表 2-6-2 可知,在2012 年之前,300 萬元以下的成屋為交易主流,其次為 300~500 萬元的成屋。然而自 2013 年後,隨著景氣熱絡,價格快速攀升,300~500 萬元的物件已成為交易的主流,占 34%,其次為 300 萬元以下的物件,約占 24%;而 500~700 萬元的成屋交易比例也逐年增加。自 2015 年起,500~700 萬元成屋交易比例已經超過 300 萬元以下的成屋,而且 1,000 萬元以上的成屋交易比例在近兩年也明顯增加,顯示近兩年的高總價成屋交易有增溫的現象。在 2016 年更是明顯,700~1,000 萬元的成屋交易比例占 15%,而 1,000 萬元以上的豪宅,則超過 20% (見圖 2-6-10)。另外,除了平均交易總價逐年攀升外,屋齡 5 年內的大樓產品的交易單價也是有節節上升的趨勢,在最近三年已經達到每坪 18 萬元以上的高峰。

至於在成屋交易面積區間分布方面,在2010年之前,交易物件以35-45坪為主流,其次為25-35坪(見表2-6-3)。而近六年來,大樓逐

漸成為市場主要交易類型,因此交易面積也以25-35坪為主流。而在 2016年,交易面積主流仍為 35-45 坪的物件,占 26.5%;其次為 25-35 坪的物件,占24.2%。較值得注意的是,中大型面積(45坪以上)的交 易物件比例也超過三成以上,顯示市場上對於中大型面積的成屋仍有 相當的需求。

表 2-6-2 台南市歷年成屋交易總價區間分布

			成交總	價區間			平均總		.價(萬 坪)
年度	300 萬 以下	300- 500 萬	500- 700 萬	700- 1000 萬	1000- 2000 萬	2000 萬 以上	價(萬元)	住宅	5年內大樓
2005年	44.6%	34.5%	15.3%	4.0%	1.1%	0.6%	376	6.6	7.5
2006年	50.2%	23.0%	9.6%	8.4%	8.0%	0.8%	437	6.8	11.6
2007年	37.9%	24.8%	16.7%	10.1%	9.6%	1.0%	498	7.8	13.6
2008年	39.3%	26.9%	16.7%	7.7%	9.0%	0.4%	467	7.3	11.2
2009年	45.3%	24.6%	14.1%	10.9%	4.0%	1.1%	437	7.4	11.6
2010年	35.6%	29.1%	17.6%	10.0%	6.9%	0.8%	488	8.4	11.5
2011年	38.9%	33.1%	13.1%	6.9%	7.2%	0.8%	464	8.8	12.6
2012年	34.9%	32.9%	16.8%	7.8%	7.4%	0.2%	478	9.6	13.4
2013年	23.9%	34.0%	17.8%	12.7%	10.7%	0.9%	565	11.9	17.1
2014年	20.0%	34.6%	18.9%	14.6%	10.8%	1.1%	589	13.3	18.8
2015年	16.9%	33.1%	20.9%	13.8%	13.3%	2.0%	636	13.4	18.4
2016年	15.4%	30.6%	19.5%	15.0%	16.9%	2.7%	702	13.4	18.6

資料來源:信義不動產企劃研究室

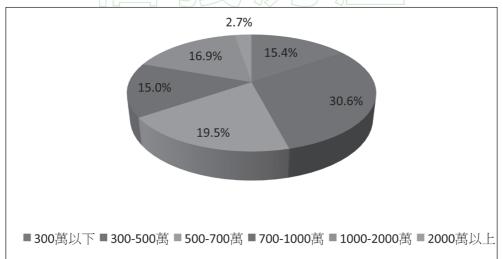


圖 2-6-10 2016 年台南市成屋交易總價區間分布

資料來源:信義不動產企劃研究室

269

表 2-6-3 台南市歷年成屋交易面積區間分布

		上	単位成交i	面積(坪	)		平均成	流通天
年度	15 坪 以下	15-25 坪	25-35 坪	35-45 坪	45-55 坪	55 坪以上	交面積 (坪)	數(天)
2005年	1.0%	11.2%	23.5%	25.5%	27.5%	11.2%	42.2	72.3
2006年	7.6%	7.6%	24.3%	22.2%	22.2%	16.0%	41.4	70.6
2007年	3.5%	2.6%	23.9%	25.7%	18.6%	25.7%	46.3	70.1
2008年	5.6%	9.7%	22.2%	25.7%	17.4%	19.4%	43.7	92.4
2009年	2.3%	4.7%	27.9%	34.3%	17.4%	13.4%	41.4	87.1
2010年	3.0%	7.7%	23.8%	27.4%	17.9%	20.2%	44.6	74.4
2011年	4.7%	9.7%	26.1%	25.3%	18.3%	16.0%	40.3	57.2
2012年	3.2%	10.5%	32.1%	29.5%	13.3%	11.4%	38.7	67.7
2013年	5.2%	11.8%	29.9%	26.6%	12.5%	14.1%	38.9	51.2
2014年	5.0%	12.7%	29.2%	28.2%	17.0%	7.8%	37.7	59.8
2015年	7.4%	12.9%	27.7%	24.8%	18.8%	8.4%	36.8	81.9
2016年	3.2%	14.7%	24.2%	26.5%	19.3%	12.1%	39.8	95.9

資料來源:信義不動產企劃研究室

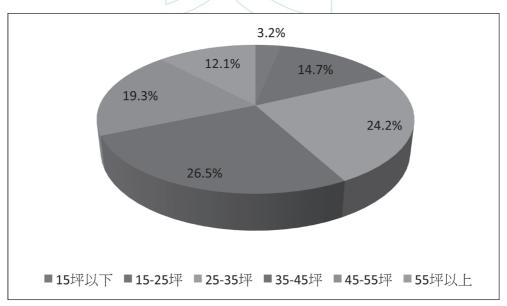


圖 2-6-11 2016 年台南市成屋交易面積區間分布

資料來源:信義不動產企劃研究室

# 肆、主要地區市場分析

近10餘年來台南市不動產市場景氣熱絡,尤其是縣市合併升格直轄市後,交易數量大幅增加,價格也逐年上漲,本文針對台南市不動產市場交易最熱絡且區位和交通條件與生活機能充足的四個地區,東區、北區、安平區以及永康區,分別探討其新建住宅市場與成屋市場的發展與變化。

#### 一、東區

東區位於台南市的東南方,為台南市的精華地區,交通便利,人文薈萃,區內有成功大學與著名高中和國中小學,為台南市的文教中心。而本區的人口在 2016 年底為 187,834 人,戶數有 71,835 戶,為台南市人口數與戶數排名第二之行政區,僅次於永康區。近三年來,東區的不動產市場發展則以南紡購物中心結合中華東路沿線的國賓影城商圈為商業發展的重心,而未來鄰近平實營區與精忠三村的眷村土地再開發案,規劃 8 公頃綠地配合商業區與住宅區開發,將使得周邊不動產交易熱絡,價格快速上漲。另外,「南台南車站副都心計畫區」的區段徵收已於 2016 年完成,未來將釋出 14 公頃商業區與 20 公頃住宅區土地,此計畫區將成為另一個不動產市場發展的重心。

值得注意的是台南市高架單軌捷運系統之第一期路網規劃,藍線 與綠線的主要轉運站為東區與永康交界的平實轉運站(包含在平實營 區的土地再開發計畫中)。綠線為府城橫貫線,經由小東路,成大醫院、 台南火車站至安平區永華市政中心。而藍線則為中華環線,往北經由 永康、北區至安平區永華市政中心;往南則經由中華東路、大同路、 國民路至中華南路往安平區永華市政中心。第一期路網將於民國 109 年動工,預計 114 年完工,因此,中華東路沿線將成為東區的發展中心,未來的不動產市場亦是炙手可熱。

## (一)新建住宅市場

東區為台南市的精華區,也是台南市的高房價地區,從 2010 年底 縣市合併升格直轄市後,建商紛紛推出新建個案,市場交易熱絡,價

7

格也迅速上漲。由圖 2-6-12 可知,建商推出的新建住宅第一次登記面積在 2010 年與 2013 年間,稍有起伏,仍維持在 92,000~113,003m²,在 2014 年時達到 173,134m² 的高峰。當年南紡購物中心開幕後,附近的新建案也紛紛完工,使得供給量大增,也因此在 2015 年後,建商在本區的推案漸趨保守。而受到房地合一稅的影響,在 2016 年第一次登記的面積也明顯下滑至 29,080m²,僅是 2014 年高峰期的 1/6。在建物第一次移轉面積方面,在 2014 年新建案完工第一次登記面積達到高峰時,第一次移轉面積卻下滑,表示在供給量大增下,買方的需求也開始保守。2015 年底受到房地合一稅即將於 2016 年開始實施的影響,移轉面積略有回升,但是在 2016 年後則是明顯下滑至 32,573m²,僅為 2015 年的 37%。

再者,從各類型建案的開工戶數來看(見圖 2-6-13),近3年的大樓產品逐漸成為市場主流,戶數日益增加,在2015年達到869戶的高峰,此與當年有幾個大型大樓建案推出有關。而在2016年,又回復到正常供給情形,大樓開工戶數仍是明顯比透天住宅戶數多出一倍以上。

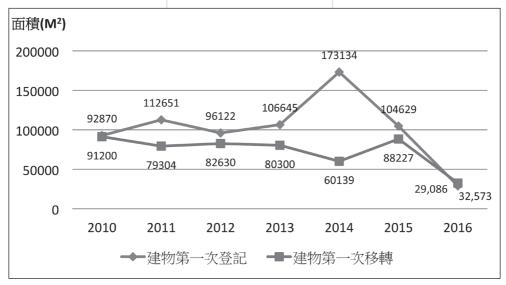


圖 2-6-12 2010 年至 2016 年東區建物第一次登記與第一次移轉面積 資料來源: 台南市政府地政局

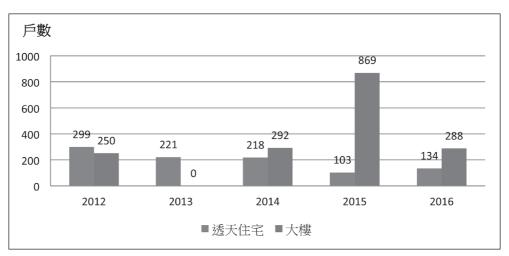


圖 2-6-13 2012 年至 2016 年東區透天住宅與大樓開工戶數

資料來源:台南市不動產開發商業同業公會、台南市大台南不動產開發商業同業公會

#### (二)成屋市場

過去幾年,在新建住宅市場景氣的帶動下,成屋市場也是交易熱絡,價格逐年上漲。由表 2-6-4 可知,成屋交易平均總價在 2012 年後呈現快速上漲的趨勢,由 2012 年的 479 萬元上漲到 2016 年的 799 萬元,漲幅超過 66%;尤其是在 2015 年至 2016 年,整體住宅市場的交易量明顯下滑的情形下,成屋交易平均總價仍是上漲近 20%。若是從價格區間分布來看,1,000 萬元總價的物件比例則是明顯增加,因而拉動平均總價的上漲。但若是從每坪單價來看,則是略有不同,在 2012 年至2015 年間,交易總價與單價節呈現上漲情形,但在 2016 年,交易單價卻是微幅下跌,顯示平均交易總價上漲乃是受到較大面積物件增加的影響。而在 5 年內的大樓單價則是逐年穩定上漲,顯示近幾年新大樓受到市場的青睞。

再者,從交易面積來看(見表 2-6-5),近三年的成屋交易平均面積 則有減少的趨勢,相較 2010 年前多為透天住宅物件,而近三年來交易 物件為多為大樓物件,因此交易面積則呈現減少的現象。從成交面積 區間來看,25-35 坪的三房住宅為市場主流,其次為 35-45 坪的住宅。 值得注意的是,近三年,45 坪以上較大面積住宅的比例則是呈現穩定 上漲的趨勢。至於在待售期間方面,近兩年受到整體市場景氣反轉的

影響,加上價格短期內不容易回跌的情形下,待售物件流通期間也逐漸拉長,在2014年與2015年期間,平均流通天數從51.5天明顯拉長至94.2天,而2016年受到房地合一稅影響,更拉長到107.7天的歷史新高。

另外,從近兩年8季的成屋買賣移轉面積變化來看(見圖2-6-14), 很明顯的在2015年第四季受到房地合一稅將於2016年起實施的影響, 而呈現爆量增加,連帶的2016年的第一季則是受到影響而顯萎縮,而 在第二季後又回復穩定的情形,也顯示本區的成屋市場仍是穩定成長 與發展。

表 2-6-4 東區歷年成屋成交總價

			成交總	價區間			平均總	平均單 元 /	` '
年度	300 萬 以下	300- 500 萬	500- 700 萬	700- 1000 萬	1000- 2000 萬	2000 萬 以上	價 (萬元)	住宅	5年內大樓
2005年	37.0%	34.8%	19.6%	6.5%	2.2%	0.0%	416	7.0	7.1
2006年	46.4%	19.2%	13.6%	9.6%	10.4%	0.8%	473	7.4	13.3
2007年	40.9%	25.2%	14.8%	8.7%	10.4%	0.0%	456	8.1	15.0
2008年	37.6%	26.3%	18.1%	8.3%	9.8%	0.0%	480	7.7	11.9
2009年	44.1%	24.3%	13.8%	13.2%	4.0%	0.7%	443	7.7	11.5
2010年	32.3%	27.7%	19.2%	10.0%	10.0%	0.8%	520	9.2	12.2
2011年	35.8%	31.8%	13.6%	7.4%	10.8%	0.6%	489	9.1	13.5
2012年	35.9%	34.1%	13.5%	8.2%	8.2%	0.0%	479	9.7	14.4
2013年	20.5%	26.5%	18.4%	21.1%	12.4%	1.1%	631	13.3	17.9
2014年	16.7%	33.3%	16.1%	20.6%	11.1%	2.2%	642	14.9	19.8
2015年	14.8%	31.9%	18.1%	14.8%	18.7%	1.7%	666	15.0	20.9
2016年	18.6%	23.8%	14.5%	15.7%	23.3%	4.1%	799	14.8	21.6

資料來源:信義不動產企劃研究室

表 2-6-5 東區歷年成屋成交面積與流通天數

		平均成	流通天					
年度	15 坪以	15-25	25-35	35-45	45-55	55 坪	交面積	數(天)
	下	坪	坪	坪	坪	以上	(坪)	
2005年	0.0%	5.9%	21.6%	23.5%	35.3%	13.7%	46.5	78.5
2006年	5.9%	7.1%	23.5%	21.2%	23.5%	18.8%	43.3	59.3

2007年	3.9%	3.9%	23.4%	26.0%	16.9%	26.0%	46.4	57.9
2008年	5.5%	8.8%	23.1%	24.2%	17.6%	20.9%	45.4	95.0
2009年	1.0%	5.9%	26.5%	36.3%	20.6%	9.8%	40.2	76.5
2010年	2.1%	8.5%	27.7%	23.4%	18.1%	20.2%	45.5	61.8
2011年	2.5%	9.2%	35.0%	21.7%	20.8%	10.8%	39.8	53.9
2012年	5.8%	9.1%	38.0%	26.5%	12.4%	8.3%	36.4	65.2
2013年	9.2%	7.0%	33.1%	21.8%	12.0%	16.9%	40.2	43.4
2014年	5.4%	9.4%	35.6%	21.5%	19.5%	8.7%	38.8	51.5
2015年	8.3%	10.3%	31.0%	20.0%	22.1%	8.3%	37.2	94.2
2016年	5.4%	14.3%	31.3%	20.5%	16.1%	12.5%	38.5	107.7

資料來源:信義不動產企劃研究室

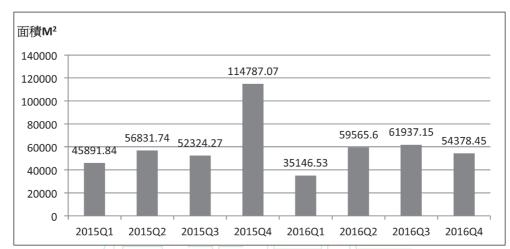


圖 2-6-14 2015 年第一季至 2016 年第四季東區建物買賣移轉面積

資料來源:台南市政府地政局

## 二、北區

北區亦是台南市的精華地區,交通便利,生活機能發達,區內公園綠地設施充足,有歷史悠久的台南公園,亦有全台聞名的觀光夜市,近年來亦陸續有多家大型量販店與賣場進駐,使得生活與購物更加便利,人口呈穩定成長,在2016年,人口數為133,091人,家戶數為50,561戶。

## (一)新建住宅市場

近幾年來北區的住宅市場也是呈現景氣熱絡的情形,建商紛紛進

場推案。從圖 2-6-15 可知,新建住宅完工後第一次登記面積在近六年來出現兩次高峰期。第一次高峰在 2011 年,供給面積達 141,289m²;另一個高峰則在 2015 年,達到 154,711m² 之歷史新高點,此與本區指標個案「成大城」在 2015 年 6 月完工有關,共釋出 1,200 戶的超級大案。而 2016 年,受到市場景氣反轉與房地合一稅實施的影響,供給面積僅有 17,144m²,為近年來的低點。另外,新建住宅完工後第一次移轉方面,近六年來則是略有波動,在 2015 年,許多買方搶在房地合一稅實施前進場,形成移轉數量暴增,達 97,634m² 之新高點,但是在 2016 年後則與第一次登記情形相同,呈現明顯萎縮的情形,僅有 15.893m²。

在新建住宅類型與供給量方面,由圖 2-6-16 可知,在 2013 年,指標個案「成大城」在當年開工,使得本區的新建大樓戶數明顯高於透天住宅戶數。之後,許多大樓個案也紛紛推案開工,成為本區近三年的主打類型。在 2016 年,大樓戶數仍有 233 戶,而透天住宅戶數則僅有 117 戶。

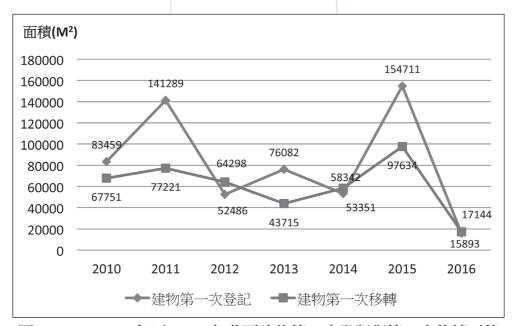


圖 2-6-15 2010 年至 2016 年北區建物第一次登記與第一次移轉面積

資料來源:台南市政府地政局

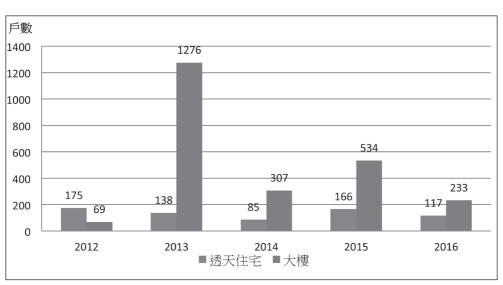


圖 2-6-16 2012 年至 2016 年北區透天住宅與大樓開工戶數

資料來源:台南市不動產開發商業同業公會、台南市大台南不動產開發商業同業公會

#### (二)成屋市場

北區的成屋市場在近幾年與新建住宅市場相似,呈現起伏波動的 201 情形。在交易價格方面,如表 2-6-6 所示,在 2010 年後,無論是平均 總價與平均單價都是逐年上漲。在 2016 年達到近 10 餘年來的高峰 683 萬元,平均單價14.5萬元/坪亦是歷史新高點。然而在5年內大樓的 單價則在 2015 年達到高點 17.9 萬元 / 坪;而在 2016 年則呈現略為下 滑情形 (16.6 萬元/坪)。無論是總價與單價,近五年來的漲幅則都接 近三成,相較於其他地區,本區的成屋市場價格漲幅算是較為合理福。 在總價區間分布方面,近五年的交易總價分布則以300-500萬元為多 數,其次為 500-700 萬元,而超過 1,000 萬元的成屋交易則在近兩年有 明顯增加的趨勢。

至於在成屋成交面積方面(見表 2-6-7),歷年的平均交易面積在 2010年最高(43.5坪),之後則逐年下降,此與大樓為主要交易類型有 關。而近兩年的平均面積則有上升的情形,在 2016 年平均交易面積為 40.2 坪。另外在成屋待售流通天數方面,受到近幾年來供給量大增的 影響,待售物件的平均流通天數也逐年拉長,在2016年則拉長到77.3 天,為折五年的新高點。

表 2-6-6 北區歷年成屋成交總價

			成交總	價區間			平均總	平均單元/	價(萬坪)
年度	300 萬 以下	300- 500 萬	500- 700 萬	700- 1000 萬	1000- 2000 萬	2000 萬 以上	價(萬	住宅	5年內大樓
2005年	56.3%	37.5%	6.3%	0.0%	0.0%	0.0%	300	6.3	6.8
2006年	50.0%	28.1%	6.3%	9.4%	6.3%	0.0%	394	5.9	7.5
2007年	17.4%	21.7%	30.4%	26.1%	0.0%	4.4%	678	6.8	8.1
2008年	26.7%	30.0%	26.7%	6.7%	10.0%	0.0%	505	6.9	7.7
2009年	37.5%	37.5%	21.9%	3.1%	0.0%	0.0%	381	8.5	9.9
2010年	31.7%	36.6%	12.2%	17.1%	2.4%	0.0%	458	8.8	11.7
2011年	34.3%	38.8%	14.9%	7.5%	3.0%	1.5%	465	9.3	11.8
2012年	20.4%	39.8%	21.4%	9.2%	9.2%	0.0%	526	11.4	13.3
2013年	19.1%	42.9%	16.7%	11.9%	9.5%	0.0%	526	12.4	16.1
2014年	16.8%	38.9%	26.6%	11.5%	6.2%	0.0%	544	13.7	16.9
2015年	9.9%	33.7%	27.7%	11.9%	13.9%	3.0%	678	13.8	17.9
2016年	10.6%	31.9%	24.8%	16.8%	13.3%	2.7%	683	14.5	16.6

資料來源:信義不動產企劃研究室

另外,從圖 2-6-17 可看出近兩年 8 季的成屋買賣移轉面積變化。 很明顯的在 2015 年第四季受到房地合一稅將於 2016 年起實施的影響, 而呈現爆量增加,連帶的 2016 年的第一季則是受到影響而明顯萎縮, 而在第二季後又回復穩定的情形,顯示本區的成屋市場仍算是穩定發 展。

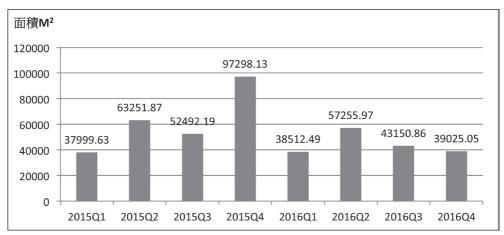


圖 2-6-17 2015 年第一季至 2016 年第四季北區建物買賣移轉面積

資料來源:台南市政府地政局

單位成交面積(坪) 平均成 流通天 年度 交面積 15 坪 25-35 35-45 45-55 55 坪 15-25 數(天) 坪 坪 坪 以上 (坪) 以下 坪 2005年 0.0%0.0% 30.0% 40.0% 20.0% 10.0% 41.4 50.1 2006年 7.7% 7.7% 7.7% 30.8% 15.4% 30.8% 38.5 86.3 2007年 0.0% 0.0% 42.9% 42.9% 0.0%14.3% 39.4 75.0 7.7% 7.7% 23.1% 41.2 104.9 2008年 23.1% 23.1% 15.4% 2009年 5.3% 0.0% 26.3% 36.8% 21.1% 10.5% 42.8 76.6 4.2% 8.3% 16.7% 101.9 2010年 25.0% 33.3% 12.5% 43.5 2011年 4.3% 19.2% 19.2% 10.6% 17.0% 29.8% 42.1 60.5 2012年 2.9% 11.8% 33.8% 26.5% 16.2% 8.8% 38.2 60.6 37.7 57.6 2013年 0.0%19.8% 27.9% 27.9% 17.4% 7.0% 2014年 5.5% 16.5% 28.6% 30.8% 13.2% 5.5% 35.5 61.3

32.0%

30.9%

8.0%

8.6%

20.0%

19.8%

38.8

40.2

72.7

77.3

表 2-6-7 北區歷年成屋成交面積與流通天數

1.2% 資料來源:信義不動產企劃研究室

4.0%

16.0%

18.5%

20.0%

21.0%

## 三、安平區

2015年

|2016年|

安平區為台南市政治與經濟中心,區內有市政府永華行政中心, 市議會以及地方法院、檢察署等行政機關皆位於五期重劃區內。而五 期重劃區也規劃許多大街廊商業區與住字區。此重劃區開發已超過20 年,區內生活機能充足,也是歷來建商推案的重點地區。近幾年,大 樓產品為區內的推案主流。本區商業與居住生活機能健全,人口穩定 成長,至2016年底,區內有65,813人,戶數有25,179戶。

安平區內亦有許多古蹟與觀光、美食景點如安平古堡、億載金城、 開台第一街、樹屋、德記洋行以及夕遊出張所等,每逢假日觀光人潮 不斷,帶動商業不動產的發展。政府多項重大計畫如安平港國家歷史 風景區計畫,運河星鑽計畫以及漁光島開發計畫,將打造安平區的人 文、歷史與觀光特色,帶動本區的發展。然而舊市區道路狹窄,且停 車空間不足,而有許多違規停車現象,經常造成交通擁塞。

7

#### (一)新建住宅市場

折幾年安平區的新建住宅市場的交易與價格均呈現明顯的波動。 究其原因可能是區內重大開發計畫的利多的影響,許多建商紛紛在 本區推案,導致近幾年新建住字供給量爆增。然而買氣卻受到房地 合一稅實施的影響而呈現觀望,因而造成供需的明顯落差。從圖 2-6-18 可看出,新建築住宅完工後第一次登記面積在 2013 年至 2014 年 從 31,128m² 暴增至 85,186m², 而在 2015年與 2016年間仍維持在 77,024m<sup>2</sup>~81,923m<sup>2</sup> 的高峰期,與東區與北區供給量的銳減有明顯的差 異,也顯示安平區在近兩年是建商推案的重點地區。從圖 2-6-19 也可 看出,建商在近三年的推案產品與大樓為主,在2014年爆出1,740的 大樓開工戶數,然而在2015年則銳減至485戶。在2016年大樓開工 戶數仍明顯增加至1,072戶,而透天住宅僅152戶。

然而新建住宅的交易數量卻與供給量有明顯的時間落差,建物 第一次移轉面積從2012年起呈現快速成長情形到2015年達到高峰 71,083m<sup>2</sup>,非常接近當年的新供給量(見圖 2-6-18)。此情形也表示近 幾年的買氣相當熱烈。然受到2016年起房地合一稅實施的影響,交易 移轉數量急速下滑至 40,113m<sup>2</sup>,與當年的新供給量有很大的落差,而 未來這種落差情形是否持續擴大或縮小,值得持續觀察。

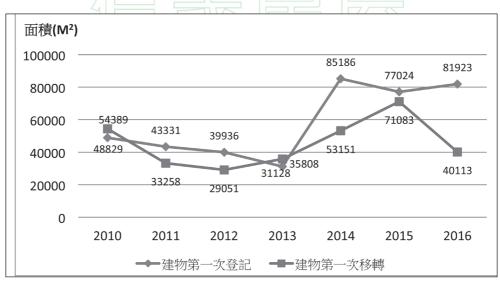


圖 2-6-18 2010 年至 2016 年安平區建物第一次登記與第一次移轉面 積

資料來源:台南市政府地政局

280

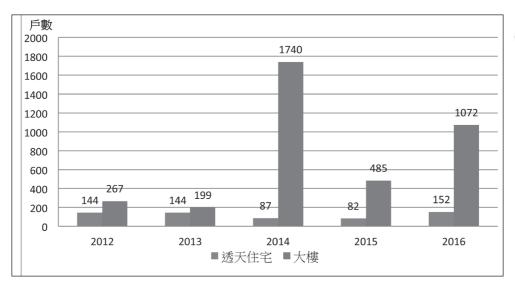


圖 2-6-19 2012 年至 2016 年安平區透天住宅與大樓開工戶數

資料來源:台南市不動產開發商業同業公會、台南市大台南不動產開發商業同業公會

#### (二)成屋市場

近幾年來,安平區的成屋市場也呈現明顯的價量波動,如表 2-6-8 201 所示,成屋平均交易總價在 2007 年與 2011 年有兩次高峰,均超過 600 萬元,2012年後則回跌至472萬元,而近三年,安平區的住宅市場交 易熱絡也帶動價格成穩定上漲情形,在2016年達到622萬元的高峰。 若是以價格區間分布來看,300-500 萬元成屋仍為交易市場的多數,其 次為 500-700 萬元成屋。而近兩年來、1,000 萬元的成屋交易比例也逐 漸增加,尤其是 2016 年,超過 2,000 萬元的成屋交易比例達 6.5% 之 歷史新高,也顯示豪宅市場仍具有相當潛力。若以單價來看,近四年 來成屋交易平均單價均維持 10 萬元 / 坪以上,在 2015 年達到歷史新 高 (12.3 萬元 / 坪 ), 而 2016 年則小幅下滑至 11.9 萬元 / 坪, 五年內大 樓的單價則在16.4萬元/坪。

再者,從交易面積來看(見表 2-6-9),近五年的交易類型以大樓物 件為多數,因此平均成交面積約在40~45坪左右,成交面積區間亦以 35-45 坪住宅占多數,其次為 45-55 坪的中大型住宅,而超過 55 坪以 上的大型住宅或透天住宅,也有相當的比例。在 2016 年,以 45-55 坪 的中大型住宅交易占多數 (25%),其次為 25-35 坪以及 35-45 坪住宅各 占 22.5%,而 55 坪以上的大型住宅亦有 15%。至於在待售物件的流通 天數方面,近 10 年來,以 2009 年的 168.1 天為最長,而 2009 年亦有 96.4 天的高點,之後則維持在 50-70 天的穩定期,為 2016 年受到房地 合一稅實施影響,待售成屋流通天數則拉長至 109.5 天的另一高點。

此外,從近兩年8季的成屋買賣移轉數量來看(見圖2-6-20),除了2015第四季與2016年第一季受到房地合一稅實施的影響呈現爆量與銳減的明顯波動外,而2016年第二季的交易量則開始回穩,其他各季的移轉面積仍維持在31,000m²與39,100m²的穩定區間範圍,也顯示本區成屋市場的穩定發展。

表 2-6-8 安平區歷年成屋成交總價

			成交總	價區間			平均總	平均單元/	` '
年度	300 萬以下	300- 500 萬	500- 700 萬	700- 1000 萬	1000- 2000 萬	2000 萬 以上	價(萬元)	住宅	5年內大樓
2005年	63.6%	18.2%	18.2%	0.0%	0.0%	0.0%	319	5.3	-
2006年	54.6%	27.3%	9.1%	9.1%	0.0%	0.0%	329	5.2	-
2007年	37.5%	6.3%	18.8%	12.5%	25.0%	0.0%	618	6.0	-
2008年	35.0%	20.0%	20.0%	10.0%	15.0%	0.0%	538	7.4	12.4
2009年	54.2%	12.5%	4.2%	20.8%	8.3%	0.0%	465	6.0	11.9
2010年	53.6%	21.4%	10.7%	10.7%	3.6%	0.0%	420	6.9	9.5
2011年	21.4%	46.4%	14.3%	7.1%	7.1%	3.6%	630	9.1	12.2
2012年	34.7%	34.7%	16.3%	8.2%	6.1%	0.0%	472	8.9	17.5
2013年	23.4%	42.2%	20.3%	1.6%	10.9%	1.6%	556	10.7	-
2014年	12.5%	54.2%	12.5%	6.3%	12.5%	2.1%	596	12.2	-
2015年	10.2%	35.6%	28.8%	8.5%	16.9%	0.0%	622	12.3	-
2016年	17.4%	37.0%	19.6%	13.0%	6.5%	6.5%	660	11.9	16.4

資料來源:信義不動產企劃研究室

表 2-6-9 安平區歷年成屋成交面積與流通天數

		Ë		平均成	流通天			
年度	15 坪 以下	15-25 坪	25-35 坪	35-45 坪	45-55 坪	55 坪以	交面積 (坪)	數(天)
2005年		25.0%	0.0%	12.5%	50.0%	12.5%	43.4	63.1
2006年	0.0%	25.0%	12.5%	25.0%	37.5%	0.0%	36.9	74.5
2007年	0.0%	0.0%	25.0%	25.0%	37.5%	12.5%	44.1	97.4

2008年	0.0%	0.0%	23.1%	7.7%	30.8%	38.5%	52.4	65.4
2009年	0.0%	0.0%	17.7%	29.4%	23.5%	29.4%	45.9	168.1
2010年	0.0%	0.0%	19.1%	28.6%	28.6%	23.8%	44.7	76.7
2011年	0.0%	0.0%	4.4%	26.1%	26.1%	43.5%	52.2	56.3
2012年	0.0%	2.5%	30.0%	30.0%	20.0%	17.5%	45.6	96.4
2013年	0.0%	8.8%	22.8%	35.1%	17.5%	15.8%	40.3	57.6
2014年	0.0%	7.1%	16.7%	47.6%	21.4%	7.1%	40.2	71.7
2015年	0.0%	12.5%	14.6%	37.5%	22.9%	12.5%	40.2	50.9
2016年	2.5%	12.5%	22.5%	22.5%	25.0%	15.0%	42.0	109.5

資料來源:信義不動產企劃研究室

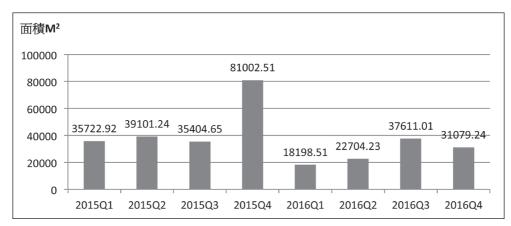


圖 2-6-20 2015 年第一季至 2016 年第四季安平區建物買賣移轉面積

資料來源:台南市政府地政局

## 四、永康區

永康區緊鄰台南市的精華地區東區,在縣市合併升格直轄市後,亦成為台南市發展的重心,區內交通便利,生活機能充足,吸引人口進住,人口快速成長,為台南市人口最多的行政區,在2016年底,共有232,210人,戶數達82,867戶。而近幾年來多項重大建設計畫均落於本區,如大灣交流道的設立,紓解本區交通擁塞問題,加上鄰近平實營區與精忠三村土地開發案,也帶動周圍不動產市場的發展,而大橋重劃區更是本區不動產市場的重點發展地區,近年來,建商紛紛進場推案,交易熱絡,可調新建住宅市場的一級戰區。

未來亦有幾項重大建設計畫陸續在本區實施,例如,砲校遷移後

的土地開發計畫,將原址規劃為住宅區、金融商業區、及創意設計園區。再者,如前述台南市高架單軌捷運系統之第一期路網規劃,藍線與綠線的主要轉運站為東區與永康交界的平實轉運站,將帶動周邊的不動產市場發展。加上鐵路地下化將延伸至永康車站,這些計畫將帶動本區蓬勃發展,亦使不動產市場持續加溫。然而,近幾年來的不動產供給爆量,也使得本區的不動產供需出現明顯落差,後續情形仍需持續觀察。

#### (一)新建住宅市場

在縣市合併升格直轄市後,本區的新屋市場景氣持續加溫,建商紛紛推案,交易熱絡,交易價格與數量也逐年上漲,漲幅在全市亦是名列前茅。從圖 2-6-21 可知,在 2011 年起新建住宅第一次登記面積明顯上漲,雖在 2013 年略微下滑,但在隔年的供給面積達到歷史新高(312,307m²),而近兩年亦維持近 260,000m²~262,300m² 的高峰期。然而實際交易移轉面積則與供給面積有明顯的落差,從近五年的建物第一次移轉面積可知,平均每年的移轉面積約在 103,300m² 與 148,000m² 之間,平均約為新供給量的 55%。在 2014 年供需之間的落差達到最大,當年的移轉面積僅為新供給面積的 1/3。

在新建住宅類型與戶數方面,如圖 2-6-22 所示,在 2013 年起,新建住宅大樓的開工戶數就明顯超過透天住宅戶數,成為新建案的主流類型,在 2014 年,大樓開工戶數達到最高點,共有 1,414 戶,而透天住宅僅有 524 戶。而近兩年透天住宅開工戶數更是逐年遞減,大樓戶數仍維持高峰。2016 年透天住宅開工戶數僅有 279 戶,而大樓則有 1,050 戶。

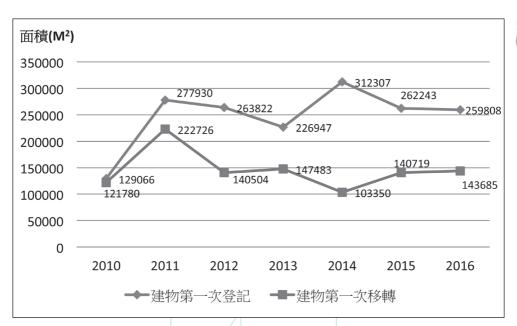


圖 2-6-21 2010 年至 2016 年永康區建物第一次登記與第一次移轉面 積

資料來源:台南市政府地政局



圖 2-6-22 2012 年至 2016 年永康區透天住宅與大樓開工戶數

資料來源:台南市不動產開發商業同業公會、台南市大台南不動產開發商業同業公會

## (二)成屋市場

永康區雖然緊鄰東區,但在過去 10 餘年來,成屋市場的交易價格 卻與東區有明顯落差,約為東區的七成左右。而從 2010 年起,受到縣

7

7

市合併升格直轄市的影響,加上多項重大開發計畫的利多因素刺激下, 房價迅速上漲。從表 2-6-10 可知,在 2010 年以前,成屋市場的價格有 明顯波動,其原因可能是與當年的成屋交易類型以透天住宅或是大樓 為多數,因而影響到平均總價。然而從 2011 年後,成屋交易類型則以 大樓為多數,平均交易價格也就明顯往下修正。而近五年的成屋平均 總價則是明顯上漲,漲幅達 70%,平均每年漲幅超過 14%,為全市之 冠。在 2016 年平均交易總價已超過 600 萬元,逐漸接近東區的房價水 進。

就總價區間分布來看,300-500 萬元的成屋為交易主流,其次為300 萬元以下的成屋。但是隨著近兩年的價格逐漸上漲,500-700 萬元的成屋交易比例則超過300萬元以下的成屋。值得注意的是在2016年,1,000-2,000萬元的成屋交易占16.5%,為歷年新高,顯示高總價成屋交易亦開始熱絡,但是不超過2,000萬元的門檻。

此外,從成屋交易的平均面積來看(見表 2-6-11),在 2010 年之前,平均成交面積呈現波動情形,成交的主力坪數區間也在 25-35 坪與 35-45 坪兩區間波動。究其原因,可能與當年成交類型以大樓或是透天住宅為多數有關,因而影響平均成交面積。然而自 2011 年後,成屋成交類型以大樓為多數,因此近幾年平均成交面積也維持在 32~36 坪之間。而 2016 年的平均成交面積則有較明顯的增加,達到 39.6 坪,顯示中大面積住宅交易比例增加,例如 55 坪以上的比例從 2015 年的 7.1% 大幅增加至 2016 年的 14.7%。

在待售成屋的流通天數方面(見表 2-6-11),在 2010 年之前,本區的成屋交易呈現波動現象,導致待售成屋的流通期間也隨著波動。而在 2011 年後,隨著成屋市場景氣逐漸加溫,交易熱絡,待售物件的流通天數也逐漸縮短。但是在近兩年因為新屋市場供給量大增,也導致成屋市場的物件流通期間拉長,從 2015 年的 82 天拉長到 2016 年的 90 天。而且從近兩年 8 季的建物買賣移轉面積來看(見圖 2-6-23),可以很明顯的看出成屋交易數量呈現季節性的變化。在 2015 年第四季以及 2016 年第四季交易皆爆出天量,尤其是後者,達到歷史新高點(132,207m²)。而後續各季的成交面積是否仍呈現明顯波動,值得持續觀察。

表 2-6-10 永康平區歷年成屋成交總價

			成交總	價區間			平均總	平均單 元/	
年度	300萬以下	300- 500 萬	500- 700 萬	700- 1000 萬	1000- 2000 萬	2000 萬 以上	價(萬	住宅	5年內大樓
2005年	52.9%	35.3%	0.0%	5.9%	0.0%	5.9%	408	5.2	-
2006年	61.5%	23.1%	7.7%	0.0%	7.7%	0.0%	377	6.1	-
2007年	46.2%	46.2%	0.0%	0.0%	0.0%	7.7%	482	5.3	-
2008年	69.2%	30.8%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	256	4.9	-
2009年	43.8%	43.8%	6.3%	0.0%	0.0%	6.3%	422	4.2	-
2010年	40.0%	35.0%	20.0%	0.0%	5.0%	0.0%	430	6.1	-
2011年	55.3%	26.3%	10.5%	7.9%	0.0%	0.0%	331	7.0	11.1
2012年	47.3%	36.4%	12.7%	1.8%	1.8%	0.0%	361	8.3	11.3
2013年	35.9%	41.8%	12.6%	6.8%	2.9%	0.0%	404	10.0	-
2014年	28.7%	31.7%	20.8%	11.9%	6.9%	0.0%	495	10.8	17.2
2015年	16.2%	46.9%	18.9%	13.5%	4.5%	0.0%	506	12.0	19.0
2016年	14.7%	33.9%	22.9%	11.9%	16.5%	0.0%	614	11.9	18.7

資料來源:信義不動產企劃研究室

表 2-6-11 永康區歷年成屋成交面積與流通天數

		 	 『位成交』	五精 (坪	)		平均成	
年度	15 坪	15-25 坪	25-35 坪	35-45 坪	45-55 坪	55 坪以上	交面積 (坪)	流通天 數(天)
2005年	0.0%	0.0%	50.0%	50.0%	0.0%	0.0%	34.5	74.2
2006年	12.5%	12.5%	31.3%	18.8%	6.3%	18.8%	36.6	71.3
2007年	0.0%	0.0%	14.3%	14.3%	28.6%	42.9%	52.6	122.9
2008年	0.0%	0.0%	14.3%	71.4%	14.3%	0.0%	40.9	60.4
2009年	0.0%	25.0%	25.0%	50.0%	0.0%	0.0%	30.2	85.0
2010年	0.0%	0.0%	25.0%	62.5%	0.0%	12.5%	45.3	99.9
2011年	4.0%	8.0%	32.0%	40.0%	12.0%	4.0%	34.7	65.6
2012年	2.3%	16.3%	27.9%	37.2%	11.6%	4.7%	35.8	41.6
2013年	6.6%	17.1%	35.5%	31.6%	6.6%	2.6%	32.0	49.3
2014年	4.4%	14.5%	33.3%	29.0%	17.4%	1.5%	34.8	57.2
2015年	2.4%	11.8%	35.3%	29.4%	14.1%	7.1%	36.3	82.1
2016年	1.5%	10.3%	23.5%	29.4%	20.6%	14.7%	39.6	90.2

資料來源:信義不動產企劃研究室

7

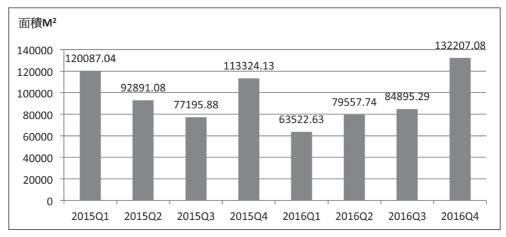


圖 2-6-23 2015 年第一季至 2016 年第四季永康區建物買賣移轉面積

資料來源:台南市政府地政局

# 肆、結語

2016年台南市住宅市場呈現價漲量縮的盤整局面,在新建住宅市場方面,受到過去幾年建商大量推案造成供給過量的結果,建商的推案也開始保守,買氣也持續觀望。新建案價格受到建商的堅持與房地合一稅與地價稅和房屋稅基大幅調漲的影響,持續上漲,但是交易數量已明顯萎縮,供需之間有明顯落差,而且議價空間已經擴大,顯示市場正處於盤整情形。而在成屋市場方面,與新屋市場相似,也是呈現價漲量縮的情形,而且成屋待售期間也逐漸拉長,顯示市場的景氣正處於不明朗局面,後續情形仍需持續觀察。在地區市場方面,東區以及鄰近的永康區,具有優良的區位與交通條件,並且在政府多項重大建設計畫的加持下,成為台南市不動產市場的一級戰區。未來在政府大力推動前瞻基礎建設計畫下,台南市高架單軌捷運系統第一期之綠線與藍線沿線的不動產市場正蓄勢待發。另外,投入上百億資金正加速興建沙崙綠能科學城計畫,亦將使得歸仁與仁德等周圍地區的土地與不動產市場持續加溫。整體而言,台南市住宅市場在未來仍是利多大於利空的局面。