

## 第六章 台南市住宅市場

謝博明<sup>1</sup>

### 壹、前言

2017年在全球經濟景氣持續回溫下，也帶動臺灣的經濟成長，根據行政院主計總處的統計，2017年第四季經濟成長大幅上升至3.28%，也帶動全年的經濟成長率達到2.84%，為近三年新高。而房地產市場受到全球經濟成長復甦以及國內經濟成長明顯上升的影響，整體表現也較2016年為佳。2017年全臺各主要都市的公告現值調整則呈現不同的趨勢。在雙北、桃園以至臺中市的公告現值則呈現微幅下跌，但是在南部地區如臺南與高雄市之公告現值則是微幅調漲，此情形也反應在顯區域房地產市場上，呈現北、中冷，南部回溫的情形。在區域市場方面，北部的房地產市場仍是價量持續下滑萎縮；中部房市也呈現量縮價微跌的情形。在南部地區，臺南市受到重大建設計畫陸續實施的利多影響，價量呈現平穩上揚。高雄房市也呈現價量穩定成長的趨勢，與中北部的房市呈現明顯的反差，值得持續觀察。

本章針對臺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

延續2016年底市場景氣回溫的情形，2017年臺南市新建住宅市場呈現價量齊揚的情形，直到第三季起則因前兩季的供給量較大，使得價格稍微下滑，但在第四季則又回升。就全年而言，平均價格仍較2016年呈現微幅上漲

<sup>1</sup> 長榮大學土地管理與開發學系以及不動產財務金融學士學位學程副教授

的趨勢，可能成交價格達到16.52萬元/坪，為自縣市合併升格直轄市(2010年底)以來的歷史新高點(見圖2-6-1)，近七年的成長率達到55.1%。再者，從推案戶數與銷售金額來看(見表2-6-1)，在2014年推案戶數達到近幾年的高點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，推案戶數與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，表示建商的推案以高總價住宅為主。在2016年，建商推案更為保守，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。值得注意的是，2017年市場景氣逐漸回升，不僅推案戶數增加到5,068戶，銷售金額也較2016年增加至415億元，然而主力總價則下修到811萬元，30天平均銷售率也持續下滑至8.35%，表示買賣雙方對市場景氣的反應較保守，買氣觀望，建商也順勢推出較低總價的產品，以吸引購屋者。

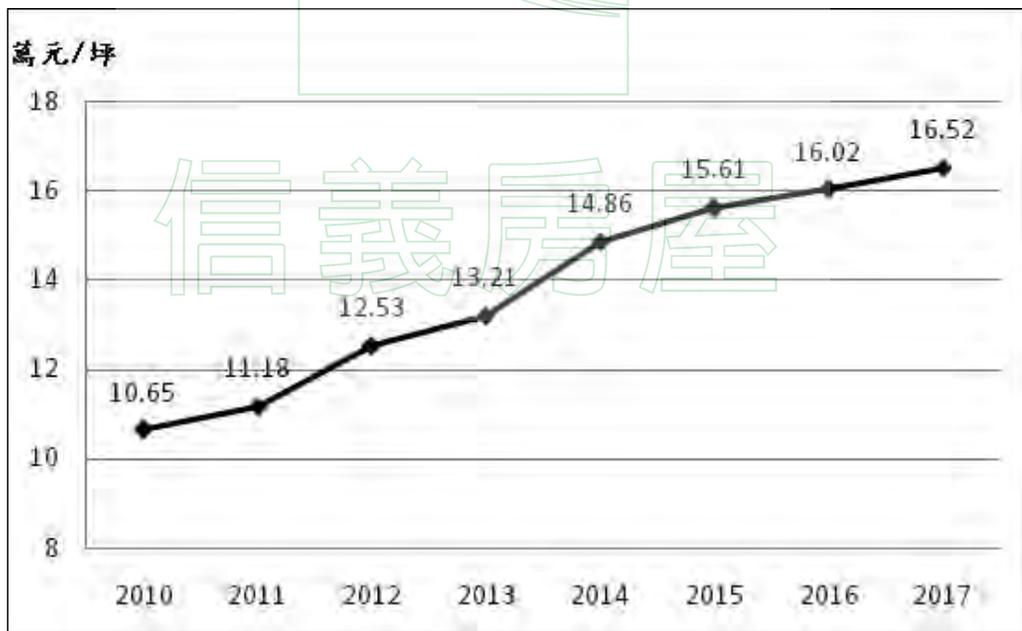


圖2-6-1 2010年至2017年臺南市預售與新屋市場平均可能成交單價

資料來源：國泰房地產指數季報

表2-6-1 2010年至2017年臺南市預售與新屋市場推案規模

年度	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
推案數	113	109	105	115	107	110	94	100
可售戶數	2,963	3,090	3,552	5,095	5,551	4,880	3,427	5,068
推案金額(億元)	286	259	409	540	756	605	358	415
30天銷售率(%)	9.51	8.86	11.14	11.54	16.48	9.13	8.73	8.35
主力總價中位數(萬元)	NA	826	879	1,029	1,053	1,112	1,021	811

資料來源：國泰房地產指數季報

在新建住宅類型方面，由於近幾年臺南市房地產市場景氣熱絡，而且房價相對於中北部地區為低廉，有相當的成長空間，因此許多中北部的建商紛紛在臺南推出大型大樓個案，藉以吸引中北部的投資客與換屋者進場。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。然而在2016年起受到景氣衰退的影響，建商推案類型也轉為保守，公寓大樓開工戶數大幅減少，在2017年為

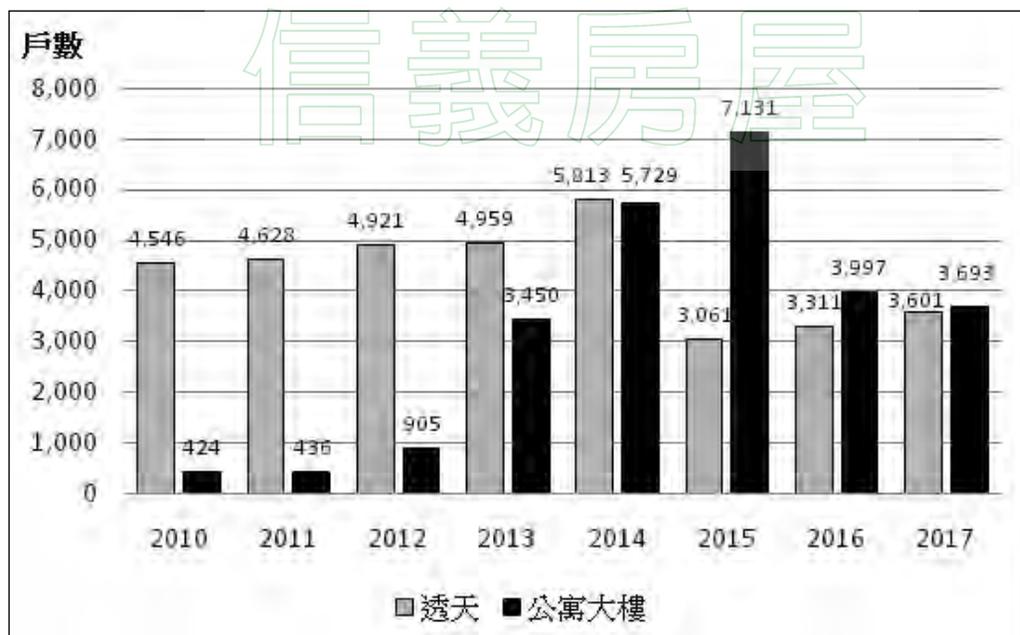


圖2-6-2 2010年至2017年臺南市新推建案開工戶數

資料來源：臺南市不動產開發商業同業公會、臺南市大臺南不動產開發商業同業公會

3,693戶，僅為2015年的52%。而透天住宅戶數則呈逐年成長，在2017年達到3,601戶，為近三年的新高。此情形顯示在市場景氣衰退的情形下，透天住宅產品仍受到購屋者一定的青睞。再者，從2017年各季的推案情形來看(見圖2-6-3)，前兩季的推案戶數皆以透天住宅為多數，而在第三季，由於仁德區某一著名建商推出超過1,100戶的大樓個案，因此大樓的推案戶數達到1,660戶。而第四季則又回復到第一、二季的常態，以透天住宅為多數，透天住宅推案戶數達到1,144戶的高峰。

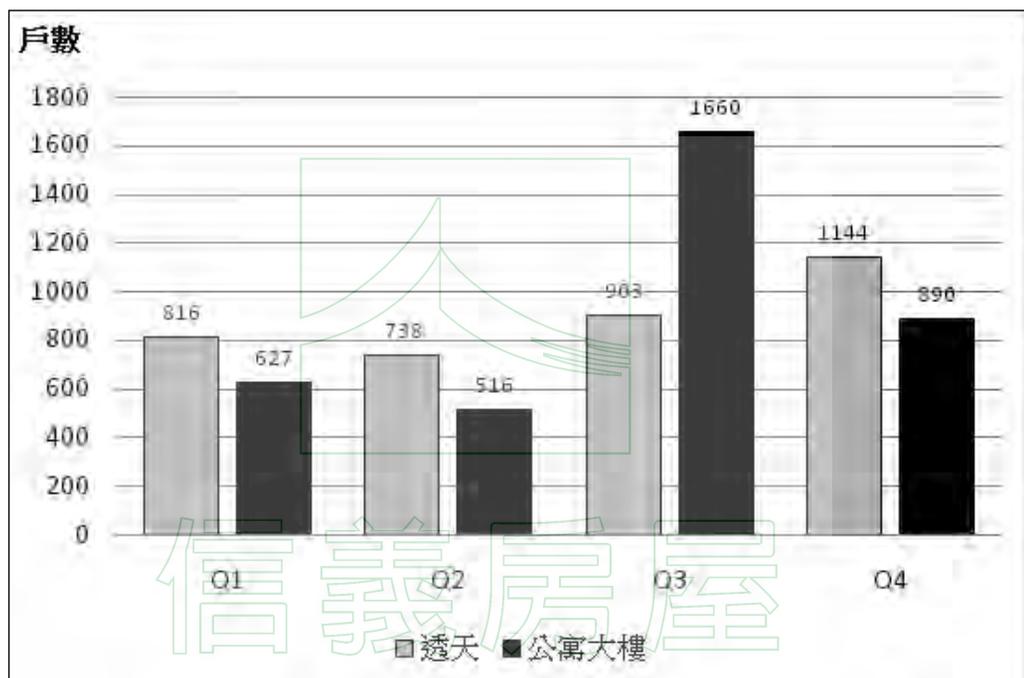


圖2-6-3 2017年第一季至第四季臺南市新推建案開工戶數

資料來源：臺南市不動產開發商業同業公會、臺南市大臺南不動產開發商業同業公會

此外，從歷年建造執照與使用執照核發戶數來看(見圖2-6-4)，建造執照核發戶數從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。在2016年，受到房地合一所得稅實施的影響，景氣明顯反轉，建造執照核發戶數(6,393戶)僅為2014年高峰期的52%。在2017年因為前兩季的市場景氣較熱絡，建造執照核發戶數也穩定成長，全年核發戶數回升到8,400戶。至於在使用執照核發戶數方面，近幾年則呈現小幅波動情形。受到房地合一所得稅於2016年1月1日起實施的影響，許多個案搶在2015年底完工，也使全年完工數量來到另一波高峰期，達到8,423戶。也因而影響2016年的完

工戶數，僅為6,401戶。而如前述，在2016年第三季起景氣逐漸好轉，開工戶數逐漸上升，因此2017年的完工戶數也增加至8,553戶，達到近幾年來的歷史新高點。

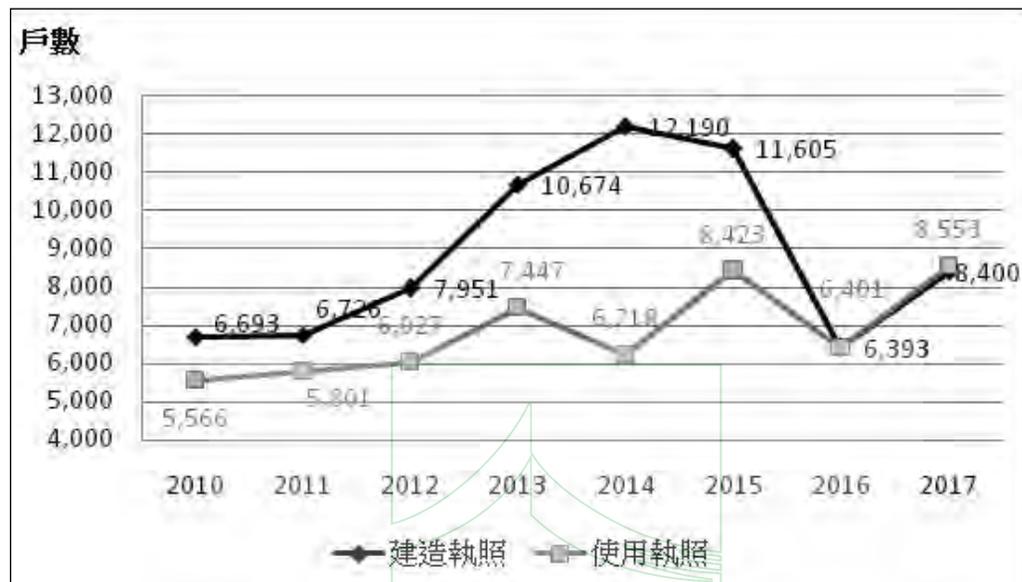


圖2-6-4 2010年至2017年臺南市建照執照與使用執照核發宅數

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。第一次登記面積在2014年達到高峰(見圖2-6-5)，然而在2015年起即開始下滑，2016年，受到房地合一所得稅制實施的影響，全年建物第一次登記面積僅約2014年高峰期的51%。在2017年則因為景氣逐漸回溫的帶動下，建物第一次登記面積也是小幅成長。至於在建物第一次移轉面積方面亦和第一次登記面積的變化趨勢相似，在2016年明顯減少，在2017年則小幅上升。若從近三年各季的變動情形來看(見圖2-6-6)，從2015年第四季受到2016年起實施房地合一所得稅的影響，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，在2016年第一季則明顯下滑。之後，建物第一次登記面積則呈現明顯的季節波動，2016年第三季以及2017年第三季皆是高峰。至於建物第一次移轉登記，在2016年各季呈略有波動，從2017年第一季起則是呈現穩定上升的趨勢，表示景氣逐漸回溫，新成屋交易也逐漸擺脫房地合一所得稅的影響而呈穩定增加。

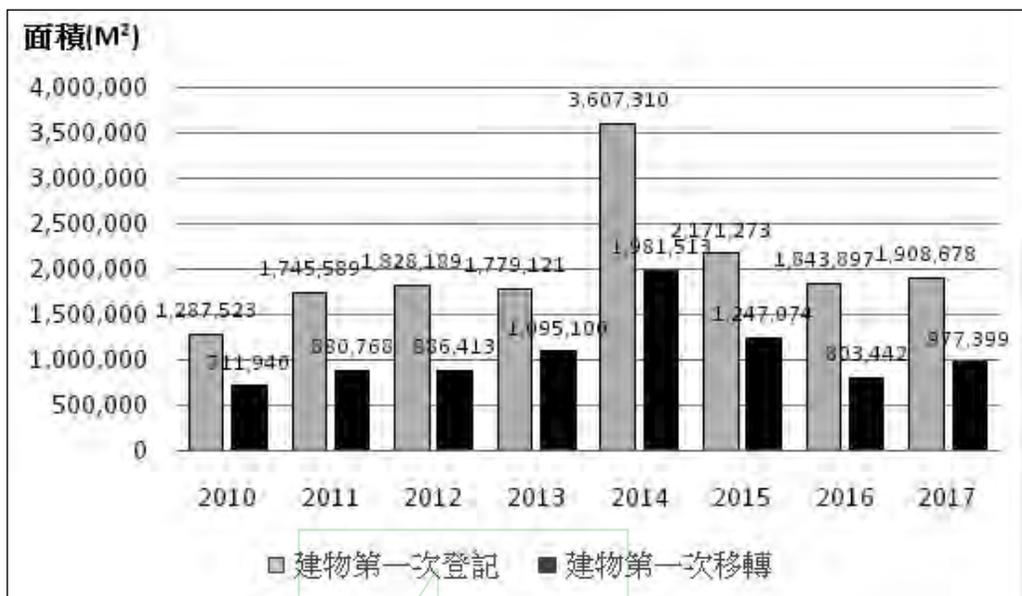


圖2-6-5 2010年至2017年臺南市建物第一次登記與建物第一次移轉面積

資料來源：臺南市政府地政局

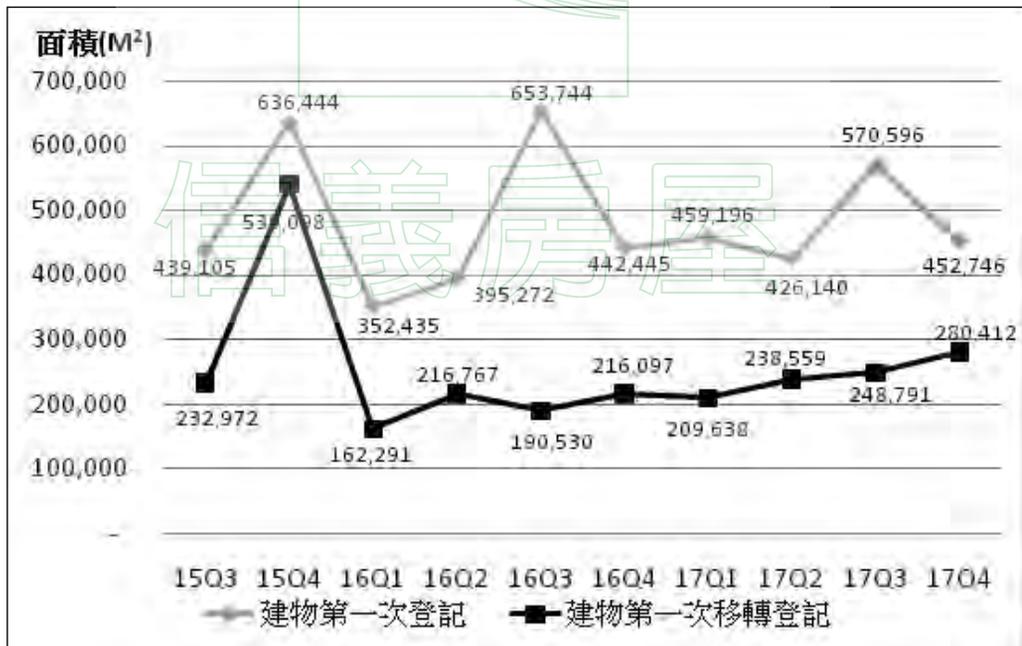


圖2-6-6 2015年第三季至2017年第四季臺南市建物第一次登記與建物第一次移轉之面積

資料來源：臺南市政府地政局

## 參、成屋市場

自縣市合併升格直轄市後，臺南市房地產市場景氣熱絡，成屋市場的交易價格也持續上漲。如圖2-6-7所示，從2011年起，平均單價從8.8萬元/坪就一路上漲到2015年與2016年的13.4萬元/坪，2017年則微幅回跌至13.3萬元，與2011年相較，漲幅超過五成。而平均總價也從464萬元一路上漲到2016年的702萬元。此情形表示在2016年新建住宅交易量縮，但是交易類型則以較大坪數住宅為多數，因此出現平均單價不變，平均總價卻上升的情形。而在2017年，景氣回溫，整體交易量穩定增加，但是平均單價持平，而總價卻微幅下跌至662萬元，顯示市場交易類型已不若以往以較大坪數成屋為多數。

再者，從歷年的交易量來看，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，而在2015年中受到房地合一所得稅將於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7,258棟。此情形也影響到2016年第一季的交易量明顯下滑，而2016年景氣逐漸衰退，交易量也萎縮。2017



圖2-6-7 臺南市歷年成屋交易價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

年起景氣回溫，交易量也呈現穩定成長，介於4,200與5,300棟之間，但與過去幾年的高峰期仍有明顯的差距。

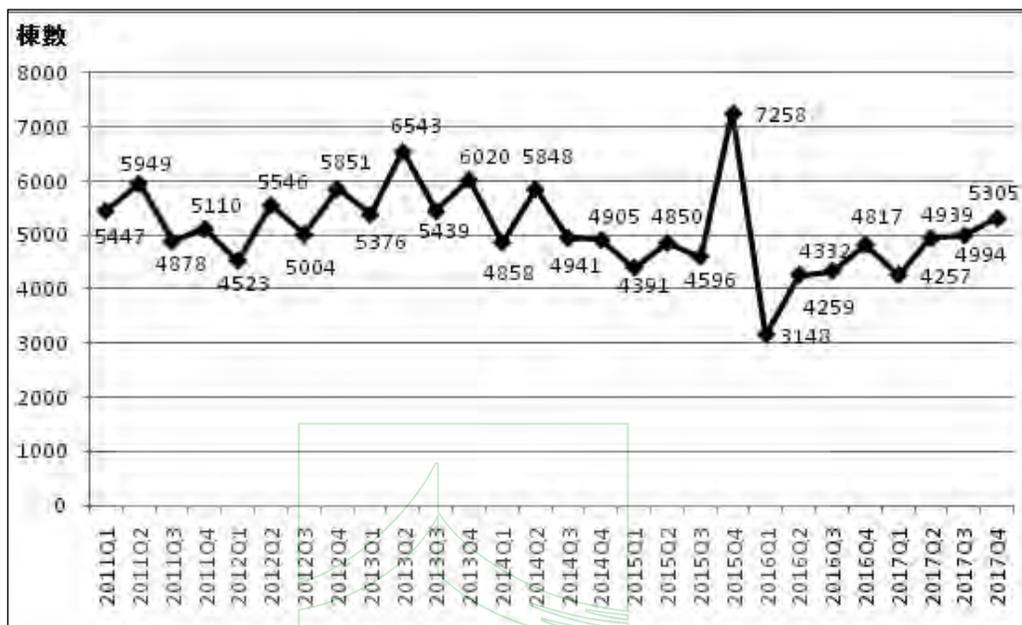


圖2-6-8 2011年至2017年臺南市建物買賣移轉棟數

資料來源：內政部不動產資訊平台

在平均交易面積方面，如圖2-6-9所示，2010年以前，成屋市場以透天住宅為主要類型，因此平均交易面積較大，維持在40-46坪之間。從2010年底，縣市合併升格後，臺南房地產市場景氣熱絡，吸引外地建商紛紛興建大樓產品，藉以吸引中北部的購屋者。受到大樓推案量增加的影響，成屋市場交易類型也以大樓為主流，因此平均交易面積也較以往以透天住宅為主流的面積小，維持在36~40坪之間，以三房產品為市場主流。而在2016年與2017年，透天住宅買氣逐漸回溫，也使得平均交易面積上升到約40坪左右。

此外，從歷年成屋待售流通天數來看，在2007年至2010年間，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2011年起，成屋市場景氣熱絡，連帶的成屋流通天數也逐年縮短了，在2013年縮短到最低點，僅有51.2天。2014年雖升高至59.8天，仍屬於景氣熱絡期間。從2015年底起成屋市場景氣開始反轉，待售成屋數量增加，但是售價卻是逐年升高，在買氣觀望的情形下，待售成屋的流通天數則逐年拉長，在2017年達到歷年的新高點(100.2天)。

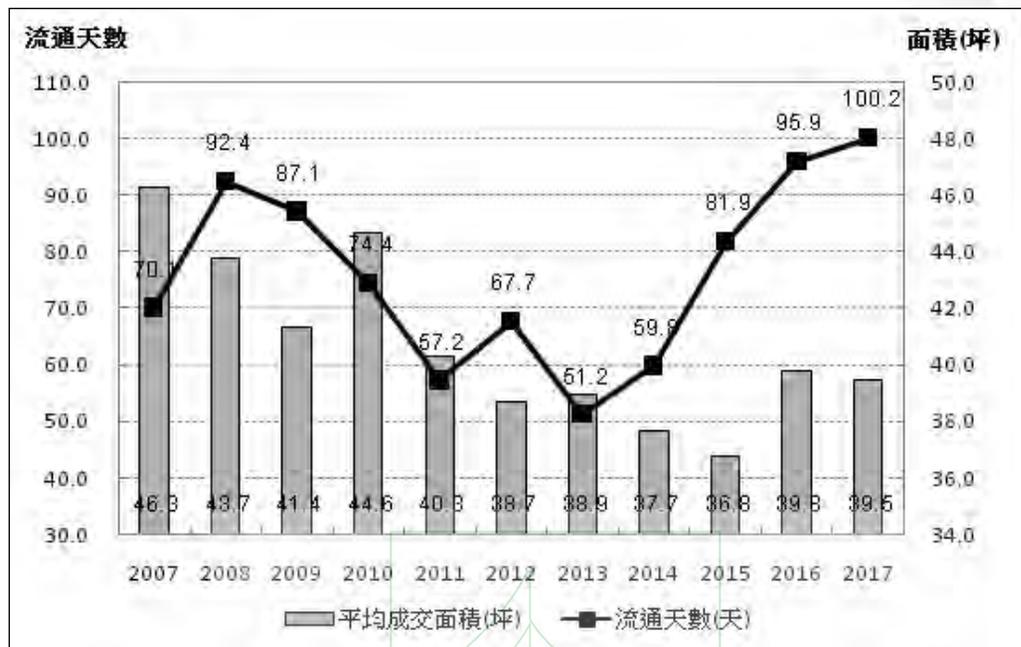


圖2-6-9 臺南市歷年成屋交易面積與流通天數

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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，300~500萬元的成屋已成為交易主流，占34%，其次為300萬元以下的成屋，約占24%；而500~700萬元的成屋交易也逐年增加。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2017年更是明顯，300~500萬元成屋為交易主流，占31.3%，其次為500~700萬元成屋，占21.5%，而1,000萬元以上的成屋交易已接近兩成(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節節上升，在2016年達到18.6萬元/坪的高峰，然而受到近兩年以透天住宅又成為市場主流的影響，在2017年5年內大樓的平均單價呈現小幅下跌至17.0萬元/坪，回復到2013年的水準。

至於在成屋交易面積區間分布方面，在2010年之前，成屋交易面積以35~45坪為主流，其次為25~35坪(見表2-6-3)。而2011~2015年，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，其次為35~45坪的成屋。而在2016年以後，透天住宅又成為市場主要交易類型，因此交易面積也逐漸增大。在2017年，35~45坪成屋成交易已超過三成(31.1%)，其次為25~35坪成屋，占約四分之一，值得注意的是45坪以上的中大型成屋交易也接近三成。

表2-6-2 臺南市歷年成屋交易總價區間分布

年度	成交總價區間						平均總價 (萬元)	平均單價 (萬元/坪)	
	300萬 以下	300~ 500萬	500~ 700萬	700~ 1000萬	1000~ 2000萬	2000萬 以上		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
2017年	14.4%	31.3%	21.5%	14.1%	17.1%	1.6%	662	13.3	17.0

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

表2-6-3 臺南市歷年成屋交易面積區間分布

年度	單位成交面積(坪)						平均成交面積(坪)	流通天數(天)
	15坪以下	15-25坪	25-35坪	35-45坪	45-55坪	55坪以上		
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
2017年	5.3%	9.1%	25.0%	31.1%	18.4%	11.1%	39.5	100.2

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

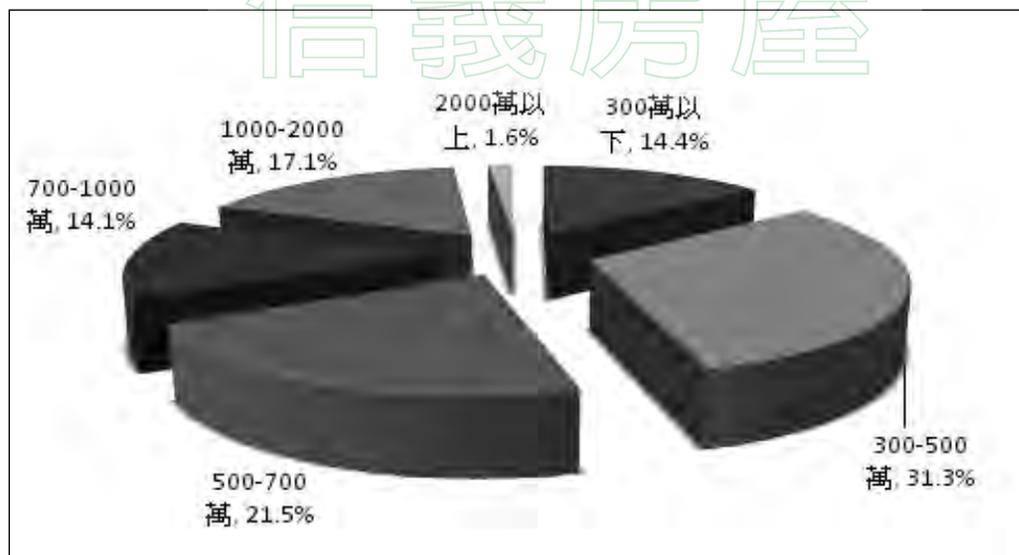


圖2-6-10 2017年臺南市成屋交易總價區間分布

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

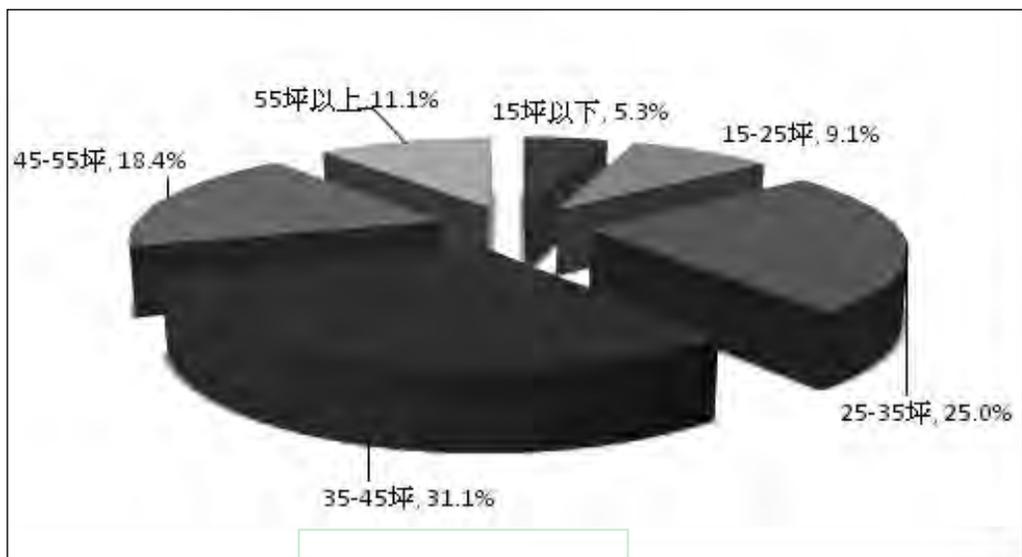


圖2-6-11 2017年臺南市成屋交易面積區間分布

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

## 肆、主要地區市場分析

自2010年底縣市合併升格直轄市後，臺南市不動產市場景氣熱絡，交易量與價格皆逐年上升，本文針對臺南市不動產市場交易最熱絡且區位、交通條件與生活機能充足的四個行政區，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

東區位於臺南市的東南方，為臺南市的精華地區，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，為臺南市的文教中心。而本區的人口在2017年底為186,841人，戶數有71,876戶，為臺南市人口數與戶數排名第二之行政區，僅次於永康區。然而近五年來，人口數微幅減少，家戶數則呈現微幅增加，顯示平均每戶人口數有逐年減少的趨勢，而減少的人口也可能移動至鄰近的永康區，其交通便捷，生活機能良好，但是其房價較低，因此吸引不少人口移入永康。

近三年來，東區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，已使得周邊地區不動產交易熱絡，價格快速上漲。另外，「南臺南車站副都心計畫區」的區段徵收已於2016年完成，將釋出14.9公頃商業區與20.3公頃住宅區土地，在2018年2月更開放全區通車。未來配合鐵路地下化計畫，增設南臺南站，此地區將成為另一個不動產市場發展的重心。

另外，值得注意的是配合政府的前瞻基礎建設計畫，臺南市府著手規劃全台第一座高架單軌捷運系統，並已於2017年經行政院核定第一期路網規劃。第一期路網為藍線與綠線，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)和永華市政中心。綠線為府城橫貫縣，經由小東路，成大醫院、臺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2019年動工，預計2024年與鐵路地下化一併完工，因此，中華東路沿線將成為東區的發展重心，不動產市場亦將炙手可熱。

### (一)新建住宅市場

東區為臺南市的精華區，也是臺南市的高房價地區，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92,000~113,003 $m^2$ ，在2014年時達到173,134 $m^2$ 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，也因此在此後，建商在本區的推案漸趨保守。而受到房地合一所得稅的影響，在2016年第一次登記的面積也明顯下滑至29,080 $m^2$ ，僅是2014年高峰期的1/6。而2017年隨著景氣漸漸回溫，第一次登記面積也增加到46,316 $m^2$ 。

至於在建物第一次移轉面積方面，由圖2-6-12顯示在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年底受到房地合一所得稅即將於2016年開始實施的影響，移轉面積大幅增加至近五年新高，達到88,272 $m^2$ ，但是在2016年後則是明顯下滑至32,573 $m^2$ ，僅為2015年的37%。2017年隨著景氣回溫，第一次移轉面積也小幅成長至44,715 $m^2$ ，約為高峰期的五成。

再者，從各類型建案的開工戶數來看(見圖2-6-13)，由於東區可供建築

土地日趨稀少，近6年來，大樓產品逐漸成為此地區市場主流，開工戶數逐年增加，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年與2017年，又回復到正常供給情形。2017年大樓開工戶數(308戶)仍是明顯比透天住宅戶數(131戶)多出一倍以上。

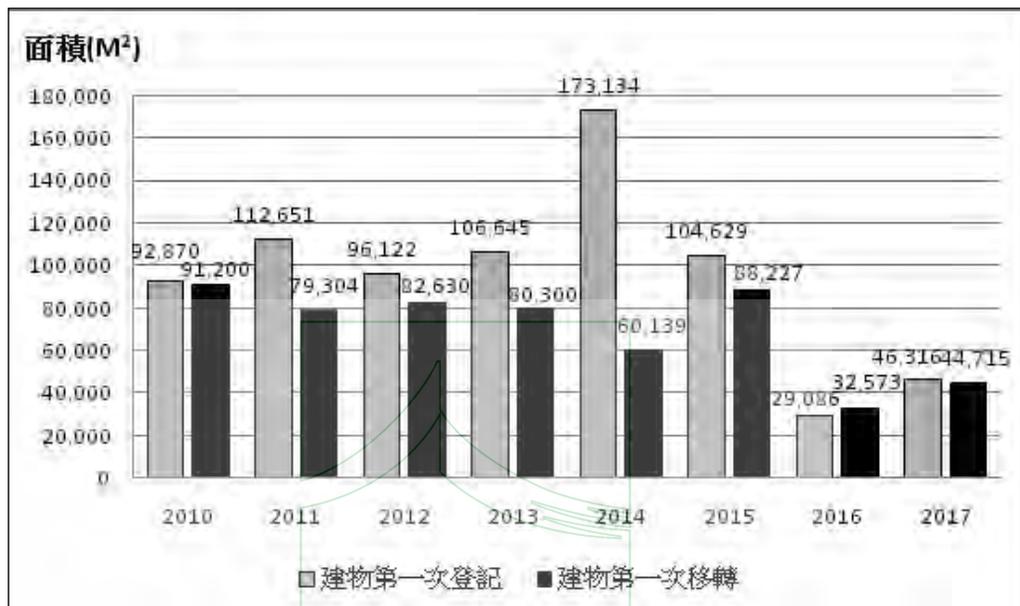


圖2-6-12 2010年至2017年東區建物第一次登記與第一次移轉面積

資料來源：臺南市政府地政局

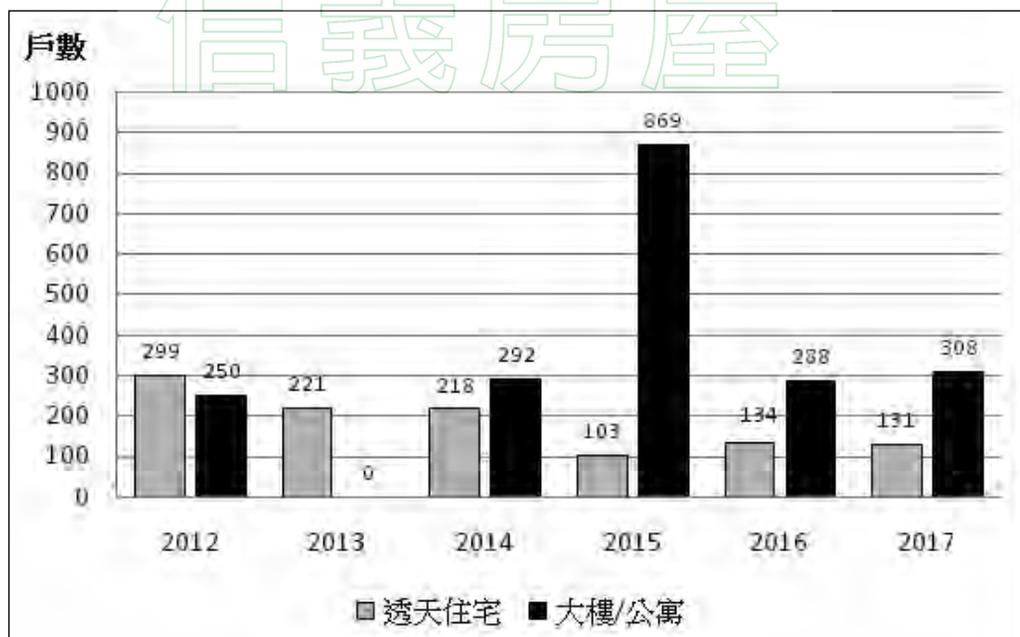


圖2-6-13 2012年至2017年東區透天住宅與大樓開工戶數

資料來源：臺南市不動產開發商業同業公會、臺南市大臺南不動產開發商業同業公會

## (二)成屋市場

近幾年來，在新建住宅市場景氣的帶動下，東區成屋市場也是交易熱絡，價格逐年上漲。由表2-6-4可知，成屋平均交易總價在2013年起呈現快速上漲的趨勢，由631萬元上漲到2016年的799萬元，為歷史新高點。若是以單價來看，2013年起，平均單價也大幅上升，至2015年到達15萬元/坪。而2016年受到景氣衰退的影響，平均單價小幅回跌到14.8萬元/坪，然而當年的平均總價達到歷史新高，顯示平均總價上漲乃是受到較大面積成屋交易增加的影響。2017年受到景氣回溫的影響，交易量增加，平均單價創歷史新高點，達到15.1萬元/坪。但是平均總價卻小幅滑落至755萬元，此與當年交易成屋的平均面積稍微減小有關。而五年內大樓成交的平均單價也是逐年上升，在2015起已超過20萬元/坪，而2017年更達到22萬元/坪的新高點，顯示近幾年新大樓受到市場的青睞。

若是從價格區間分布來看，近五年來，300~500萬元的成屋為市場交易主流，隨著景氣熱絡，價格隨之攀升，近兩年超過1,000萬元的成屋交易占比已超過25%。在2016年其占比為27.4%，已超過300~500萬元成屋交易占比(23.8%)。在2017年，300~500萬元成屋又重回交易主流，占比為28.6%，而超過1,000萬元的成屋交易占比也有26.5%。此情形顯示東區成屋交易主流有適合首購家庭的較低總價成屋，也有適合換屋族的較高總價成屋。

再者，從交易面積來看(見表2-6-5)，在2011~2016年間，成屋交易平均面積則維持在36~40坪的區間。相較2010年前多為透天住宅交易，而這六年期間交易類型為多為大樓，因此平均交易面積則較2011年為小。而2017年平均交易面積(41.6坪)達到近六年的新高點，顯示當年的較大面積成屋成為市場交易主流。若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呈現穩定上漲的趨勢。在2017年，35~45坪成屋的占比(27.1%)與25~35坪成屋占比(27.9%)差距甚微，而45坪以上成屋占比已接近三分之一。至於在待售期間方面，近三年受到整體市場景氣反轉的影響，加上價格仍是穩定上漲，使得買氣觀望，待售成屋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年受到房地合一所得稅影響，更拉長到107.7天，2017年成屋市場景氣稍微回溫，價格攀升，但是買氣觀望的氣氛更為濃厚，待售成屋流通天數達到108.1天的歷史新高。

另外，從近三年各季的成屋買賣移轉面積來看(見圖2-6-14)，很明顯的在2015年第四季受到房地合一所得稅即將於2016年起實施的影響，市場交易爆量，連帶的影響2016年第一季的交易呈現明顯萎縮，而在第二季後又回復穩定情形。2017年各季的買賣移轉面積也較2016年成長，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

年度	成交總價區間						平均總價 (萬元)	平均單價 (萬元/坪)	
	300萬 以下	300~ 500萬	500~ 700萬	700~ 1000萬	1000~ 2000萬	2000萬 以上		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
2017年	12.7%	28.6%	15.3%	16.9%	23.8%	2.7%	755	15.1	22.0

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

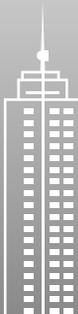


表2-6-5 東區歷年成屋成交面積與流通天數

年度	單位成交面積(坪)						平均成交面積(坪)	流通天數(天)
	15坪以下	15-25坪	25-35坪	35-45坪	45-55坪	55坪以上		
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
2017年	4.3%	7.9%	27.9%	27.1%	17.1%	15.7%	41.6	108.1

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

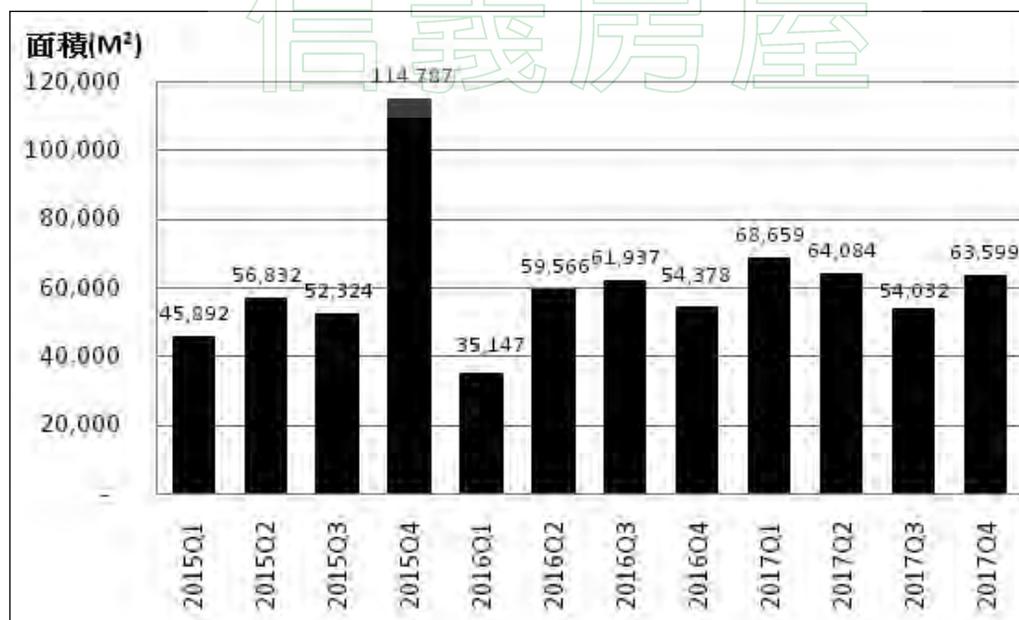


圖2-6-14 2015年第一季至2017年第四季東區建物買賣移轉面積

資料來源：臺南市政府地政局

## 二、北區

北區緊鄰東區、中西區與永康區，亦是臺南市的精華地區，交通便利，生活機能發達，區內公園綠地設施充足，有歷史悠久的臺南公園，亦有全台灣聞名的觀光夜市，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2017年，人口數為132,726人，雖較2016年些微減少，但是家戶數則是增加至50,950戶。

### (一)新建住宅市場

近幾年來北區的新建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八年來出現兩次高峰期。第一次高峰在2011年，供給面積達141,289 $m^2$ ；另一個高峰則在2015年，達到154,711 $m^2$ 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所得稅實施的影響，供給面積僅有15,893 $m^2$ ，為近年來的低點。在2017年隨著市場景氣回溫，加上2016年開工的建案紛紛完工，建物第一次登記面積也明顯增加至80,456 $m^2$ 。另外，新建住宅完工後第一次移轉方面，近八年來則呈現波動情形。在2015年，許多買方搶在房地合一所得稅實施前進場，形成移轉數量暴增，達97,634 $m^2$ 之新高點，但是在2016年後則與



圖2-6-15 2010年至2017年北區建物第一次登記與第一次移轉面積

資料來源：臺南市政府地政局

第一次登記面積情形相同，呈現明顯萎縮，僅有17,144m<sup>2</sup>。在2017年隨著景氣回溫，買氣增加，建物第一次移轉面積也增加到50,784m<sup>2</sup>。

在新建住宅類型與開工戶數方面，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，成為本區推案的主打類型。在2016年，大樓戶數仍有233戶，而透天住宅戶數則僅有117戶。然而有鑑於近年來大樓供給量過於龐大，因此建商推案在2017年又開始以透天住宅為市場主流類型，也呈現當年透天住宅開工戶數為78戶，大樓僅為65戶。

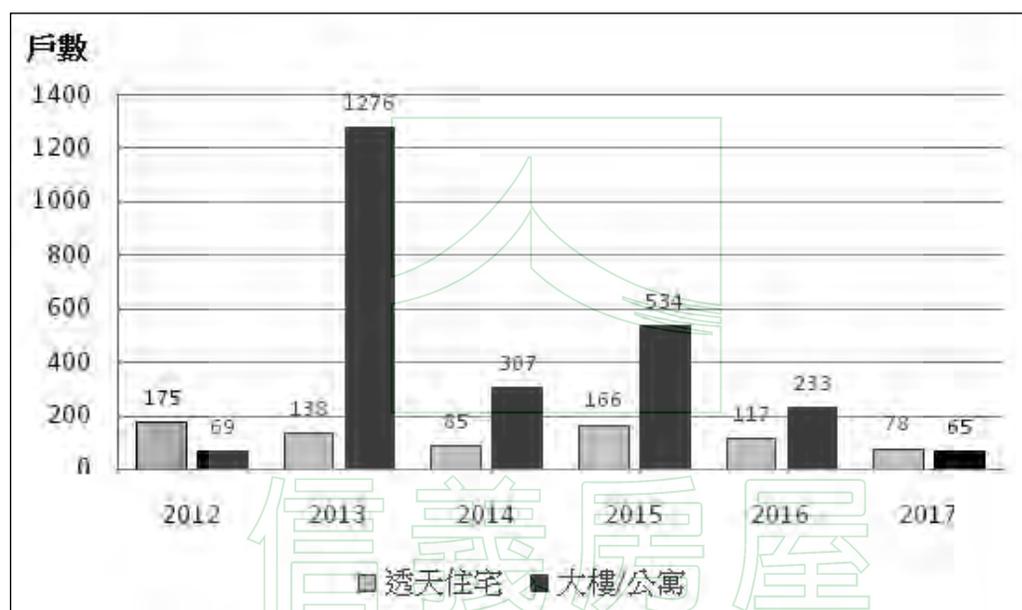


圖2-6-16 2012年至2017年北區透天住宅與大樓開工戶數

資料來源：臺南市不動產開發商業同業公會、臺南市大臺南不動產開發商業同業公會

## (二)成屋市場

近幾年來北區成屋市場交易熱絡，價量齊揚。在交易價格方面，如表2-6-6所示，在2010年後，無論是平均總價與單價都是逐年上漲。在2016年達到近10餘年來的高峰。在2017年，雖然整體市場景氣回溫，但是北區因為過去幾年的超量供給，使得購屋者觀望氣氛濃厚，平均交易總價與單價皆微幅下滑至663萬元與14.1萬元/坪。而五年內的大樓平均單價亦從2015年的17.9萬元/坪，逐漸下滑至2017年的15.5萬元/坪。在成交總價區間分布方面，2010~2016年間，成屋交易以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。而在2017

年，交易總價分布則以500~700萬元為多數，占35%，其次為300~500萬元成屋，而1,000~2,000萬元的成屋交易則明顯上升至17.5%，而超過2,000萬元成屋交易則減少至1%。此情形顯示當年成屋交易總價分布與過去趨勢有所改變，後續發展值得注意。

至於在交易面積方面(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。而在2015年之後，市場上大坪數成屋交易明顯增加，平均成交面積也逐年上升，在2016年平均交易面積超過40坪，在2017年雖微幅下滑至39.2坪，仍屬於高峰期。若是以成交面積區間來看，在2013年後，35~45坪成屋為市場交易主流，其

表2-6-6 北區歷年成屋成交總價

年度	成交總價區間						平均總價 (萬元)	平均單價 (萬元/坪)	
	300萬 以下	300~ 500萬	500~ 700萬	700~ 1000萬	1000~ 2000萬	2000萬 以上		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
2017年	11.7%	27.2%	35.0%	7.8%	17.5%	1.0%	663	14.1	15.5

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

次為25~35坪成屋，而45~55坪中大型成屋交易占比也逐年增加。值得注意的是2017年，35~45坪以及45~55坪成屋交易占比則相同，表示市場上3~4房成屋明顯成為交易主流，其次為2~3房成屋。另外在待售流通天數方面，受到近幾年來供給量大增的影響，待售成屋平均流通天數也逐年拉長，在2016年則拉長到77.3天，而在2017更是明顯拉長到103天的歷史新高點。

另外，從圖2-6-17可看出近三年各季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所得稅將於2016年起實施的影響，而呈現爆量增加，連帶的影響2016年第一季移轉面積呈現明顯萎縮，而在第二季後又回復穩定，卻在第三、四季逐漸下滑。在2017年景氣回溫，買賣移轉面積也呈現穩定成長，顯示本區成屋市場在近兩年雖卻有波動，但仍算是穩定發展。

表2-6-7 北區歷年成屋成交面積與流通天數

年度	單位成交面積(坪)						平均成交面積(坪)	流通天數(天)
	15坪以下	15-25坪	25-35坪	35-45坪	45-55坪	55坪以上		
2005年	0.0%	0.0%	30.0%	40.0%	20.0%	10.0%	41.4	50.1
2006年	7.7%	7.7%	30.8%	15.4%	30.8%	7.7%	38.5	86.3
2007年	0.0%	0.0%	42.9%	42.9%	0.0%	14.3%	39.4	75.0
2008年	7.7%	7.7%	23.1%	23.1%	23.1%	15.4%	41.2	104.9
2009年	5.3%	0.0%	26.3%	36.8%	21.1%	10.5%	42.8	76.6
2010年	4.2%	8.3%	25.0%	33.3%	12.5%	16.7%	43.5	101.9
2011年	4.3%	10.6%	17.0%	29.8%	19.2%	19.2%	42.1	60.5
2012年	2.9%	11.8%	33.8%	26.5%	16.2%	8.8%	38.2	60.6
2013年	0.0%	19.8%	27.9%	27.9%	17.4%	7.0%	37.7	57.6
2014年	5.5%	16.5%	28.6%	30.8%	13.2%	5.5%	35.5	61.3
2015年	4.0%	16.0%	20.0%	32.0%	20.0%	8.0%	38.8	72.7
2016年	1.2%	18.5%	21.0%	30.9%	19.8%	8.6%	40.2	77.3
2017年	1.4%	13.5%	24.3%	25.7%	25.7%	9.5%	39.2	103.0

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

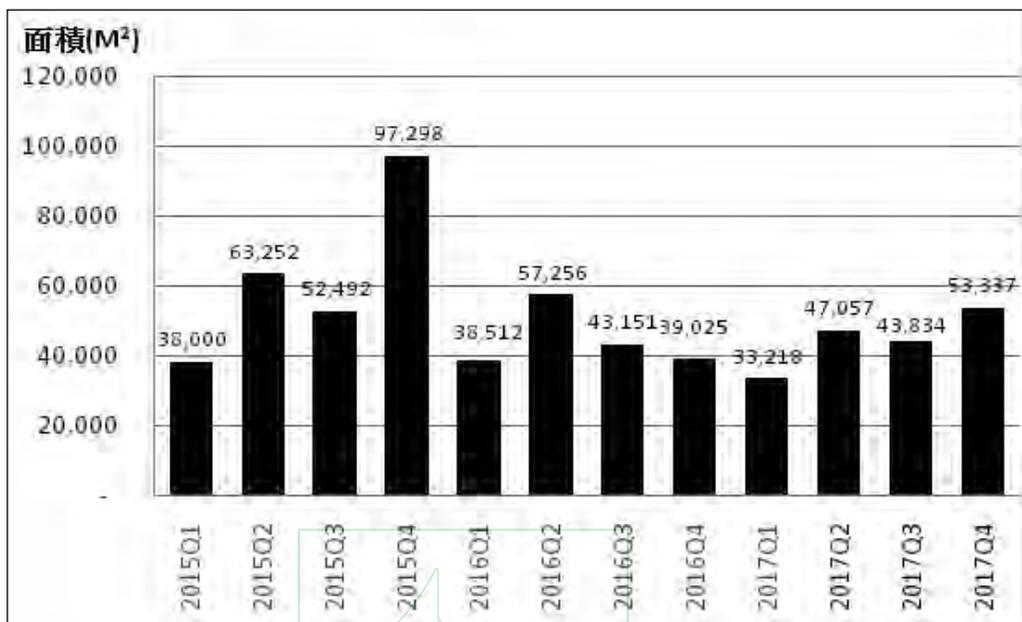


圖2-6-17 2015年第一季至2017年第四季北區建物買賣移轉面積

資料來源：臺南市政府地政局

268

### 三、安平區

安平區為臺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廓商業區與住宅區。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。近幾年來，在地方法院附近重劃區成為推案重心，大樓產品為推案主流。本區商業與居住生活機能健全，近年來人口穩定成長，至2017年底，區內有66,496人，戶數有25,646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。另外，如前述，高架單軌捷運系統第一期規劃藍線與綠線的轉運站之一為永華市政中心，將於2019年動工，預計2024年底完工，未來此地區的交通更加便捷，勢必帶動房地產市場的熱絡。然而，安平舊聚落道路狹窄，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，也是急需改善之處。

### (一) 新建住宅市場

近幾年安平區的新建住宅價格穩定上漲，但是推案與交易量則呈現明顯的波動，其原因乃是受到重大開發計畫的利多影響，許多建商紛紛在本區推案，尤其是地方法院附近重劃區，更是近幾年推案的熱區，也因此使得本區新建住宅供給量爆增。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31,128m<sup>2</sup>暴增至85,186m<sup>2</sup>，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，2017年更是新一波高峰，達到118,358m<sup>2</sup>。明顯較東區與北區為高。然而建物第一次移轉面積在2015年受到房地合一所得稅即將於2016年實施的影響，呈現一波高峰後，在2016年則呈現觀望現象，與新供給量有明顯的落差。2017年，由於建商在前兩年的推案紛紛在當年完工，供給量因而爆增，但是市場景氣也逐漸回溫，購屋者也紛紛進場，使得交易量大增，第一次移轉面積達到101,883m<sup>2</sup>的歷史新高點。

從圖2-6-19也可看出，近幾年建商推案產品以大樓為主，呈報開工的戶數也呈現明顯的波動，表示新建住宅市場正處於盤整階段，建商也在調整推案量。大樓的開工戶數在2014年爆出1,740戶的天量，然而在2015年則馬上銳減至485戶。而在2016年市場景氣疲軟時期，建商卻趁勢推出符合首購家庭需求的較小坪數大樓產品，開工戶數大幅增加至1,072戶，而透天住宅僅

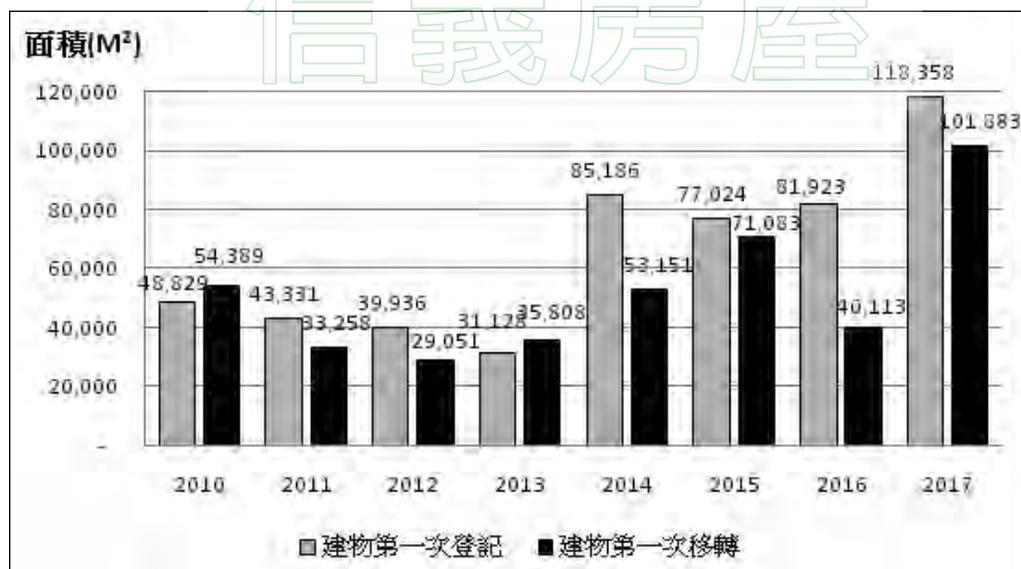


圖2-6-18 2010年至2017年安平區建物第一次登記與第一次移轉面積

資料來源：臺南市政府地政局

152戶。而在2017年市場景氣逐漸回溫，建商推案卻開始保守，當年的大樓與透天住宅開工戶數僅分別為38戶與39戶，顯示建商對當地房地產市場供給量過大情形，已進行調整。

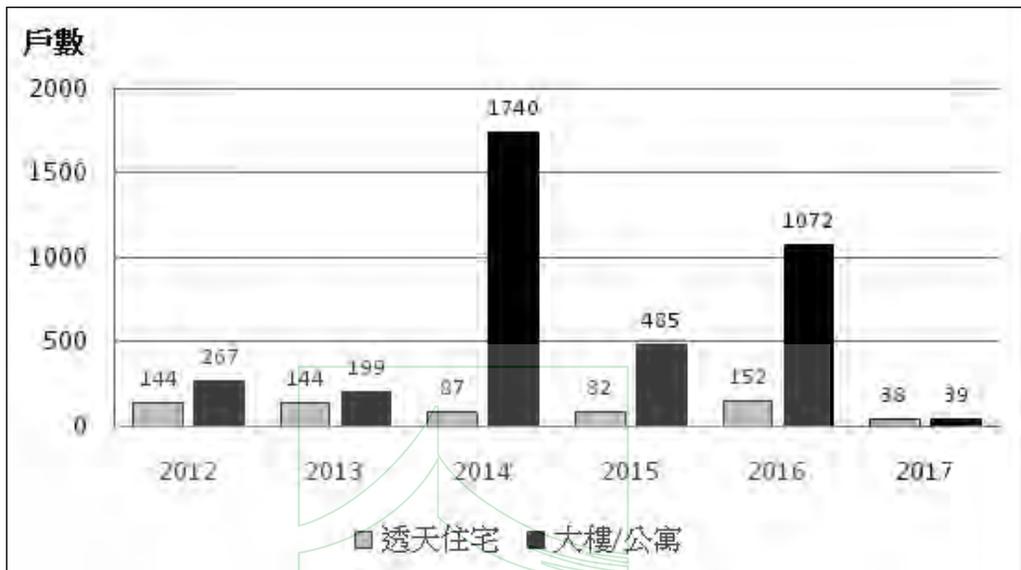


圖2-6-19 2012年至2017年安平區透天住宅與大樓開工戶數

資料來源：臺南市不動產開發商業同業公會、臺南市大臺南不動產開發商業同業公會

## (二)成屋市場

近10餘年來，安平區成屋市場也呈現明顯的價量波動，如表2-6-8所示，成屋平均交易總價在2007年與2011年各達到高峰，均超過600萬元，2012年後則回跌至472萬元，之後則逐年上漲至2016年達到660萬元的高點。若從平均單價來看，在2015年市場景氣熱絡時達到12.3萬元/坪的高點，而在2016年市場景氣衰退時，單價也小幅滑落至11.9萬元/坪，雖然當年的平均總價為近年來最高，此可能因為當年成屋的平均交易面積較大之故(見表2-6-9)。在2017年市場景氣回溫，但是此區的平均交易總價與單價卻小幅下滑至538萬元及11.2萬元/坪，顯示近兩年新建住宅超量的供給也影響到成屋市場。然而五年內大樓的平均交易單價則呈現明顯上漲，在2017年已超過17萬元/坪，僅次於東區。

若從價格區間分布來看，300~500萬元成屋仍為市場交易的多數，其次為500~700萬元成屋。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占比達6.5%之歷史新高，也顯示

豪宅市場仍具有相當潛力。而2017年，300~500萬元的成屋交易仍為多數(41%)，500~700萬元成屋的交易也明顯上升至30.8%，而1,000~2,000萬元成屋交易占比也超過10%，此情形顯示中大坪數、較高總價的成屋已逐漸成為地區市場的交易主流。

再者，從成交面積來看(見表2-6-9)，近幾年的交易類型以大樓成屋為多數，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坪成屋占多數，其次為45~55坪的成屋，而超過55坪以上的大坪數住宅，也有相當的比例。在2016年起，45~55坪成屋交易開始占多數，在2017年更成長至27.8%，與35~45坪成屋交易占比相同，值得注意的是15坪以下的套房交易

表2-6-8 安平區歷年成屋成交總價

年度	成交總價區間						平均總價 (萬元)	平均單價 (萬元/坪)	
	300萬 以下	300~ 500萬	500~ 700萬	700~ 1000萬	1000~ 2000萬	2000萬 以上		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
2017年	18.0%	41.0%	30.8%	0.0%	10.3%	0.0%	538	11.2	17.1

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

則在當年明顯增加至11.1%與25~35坪三房住宅交易占比相同。此顯示此地區的較小坪數住宅也開始受購屋者青睞。至於在待售成屋的流通天數方面，近10餘年來以2009年的168.1天為最長，而2012年亦有96.4天的另一個高點，之後則維持在50~70天的穩定期，為2016年受到房地合一所得稅實施影響，待售成屋流通天數則拉長至109.5天的另一高點。2017年市場景氣回溫，但是成屋待售天數仍有95.7天，表示此地區供給量大，買方觀望的氣氛仍舊濃厚。

此外，從近三年各季成屋買賣移轉數量來看，如圖2-6-20所示，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，而自2016年第二季起交易量則逐漸回升，在2017年第二季達到另一波高峰，78,977 m<sup>2</sup>。自第三季起則又開始下滑，表示當年的市場景氣仍處於盤整階段，價格小幅滑落，交易量也呈現波動情形。未來幾年，新建案陸續完工，新供給量會持續增加，也會影響到成屋市場的交易，值得持續觀察。

表2-6-9 安平區歷年成屋成交面積與流通天數

年度	單位成交面積(坪)						平均成交面積(坪)	流通天數(天)
	15坪以下	15-25坪	25-35坪	35-45坪	45-55坪	55坪以上		
2005年	0.0%	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
2017年	11.1%	8.3%	11.1%	27.8%	27.8%	13.9%	40.9	95.7

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

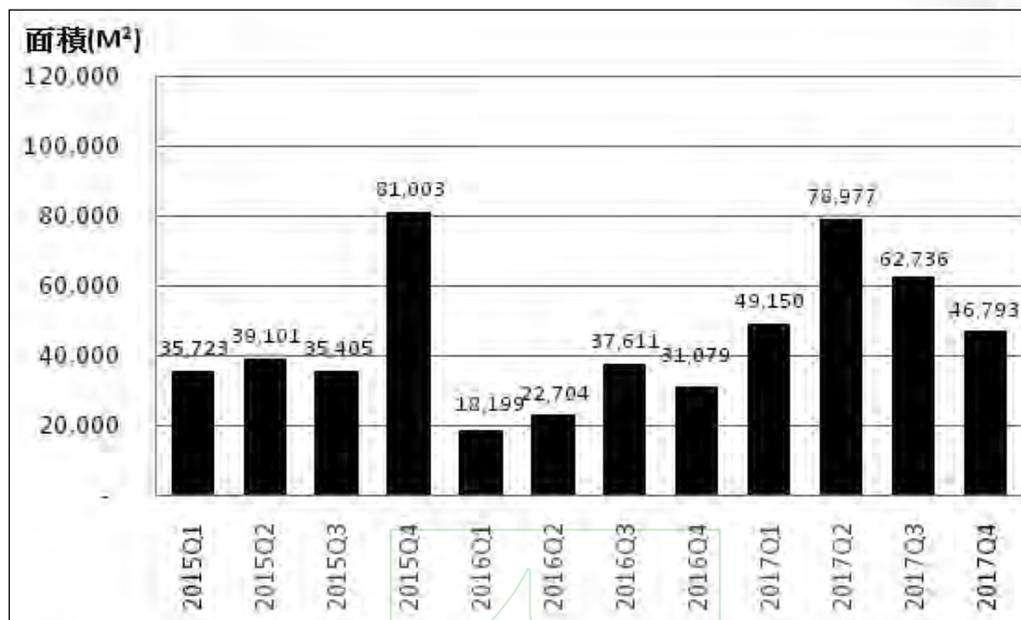


圖2-6-20 2015年第一季至2017年第四季安平區建物買賣移轉面積

資料來源：臺南市政府地政局

#### 四、永康區

永康區緊鄰東區，區內交通便利，生活機能充足，在縣市合併升格直轄市後，亦成為臺南市發展的重心，人口快速成長，為臺南市人口最多的行政區，在2017年底，共有233,905人，戶數達84,060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，逐漸紓解本區交通擁塞問題，加上平實營區與精忠三村的土地開發案，也帶動區內的不動產市場，尤其是大橋重劃區乃是本區不動產市場的重點地區，近年來，建商紛紛進場推案，交易熱絡。

未來亦有幾項重大建設計畫陸續在本區實施，例如砲校將於2018年底遷至關廟區，而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，其中保留15公頃為「永康砲校紀念公園」，將成為南市最大綠地。再者，如前述臺南市高價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，後續情形值得持續觀察。

(一)新建住宅市場

在縣市合併升格直轄市後，本區的新建住宅市場景氣持續加溫，建商紛紛推案，交易亦熱絡，交易價格與數量也逐年上漲，漲幅亦是名列前茅。從圖2-6-21可知，在2011年起新建住宅第一次登記面積呈現明顯上漲，雖在2013年略微下滑，但在隔年的供給面積迅速上升到312,307m<sup>2</sup>的高點，而2015~2016年則維持近260,000m<sup>2</sup>~262,300m<sup>2</sup>的穩定供給量，在2017年新建住宅供給量則達到歷史的新高點(366,537m<sup>2</sup>)。此情形顯示近四年的新供給量大幅增加，但是實際交易移轉面積則有明顯的落差。從2012年至2017年，除了2013年建物第一次移轉面積明顯下滑之外，各年的第一次移轉面積均在140,000m<sup>2</sup>至149,000m<sup>2</sup>間。約為新供給量的53~55%。而2017年的新建住宅第一次移轉面積僅為新供給量的40.6%，顯示此地區的新建住宅供過於求。

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1,414戶，而透天住宅僅有524戶。而2016年大樓開工戶數亦達到1,050戶的高峰，相對的透天住宅開工戶數則僅有279戶的歷史新低點。值得注意的是，2017年卻呈現反轉的情形，透天住宅開工戶數上升至307戶，但是大樓開工戶數卻來到近五年的新低點190戶。表示建商對於此地區的超額供給現象已開始做調整。



圖2-6-21 2010年至2017年永康區建物第一次登記與第一次移轉面積

資料來源：臺南市政府地政局

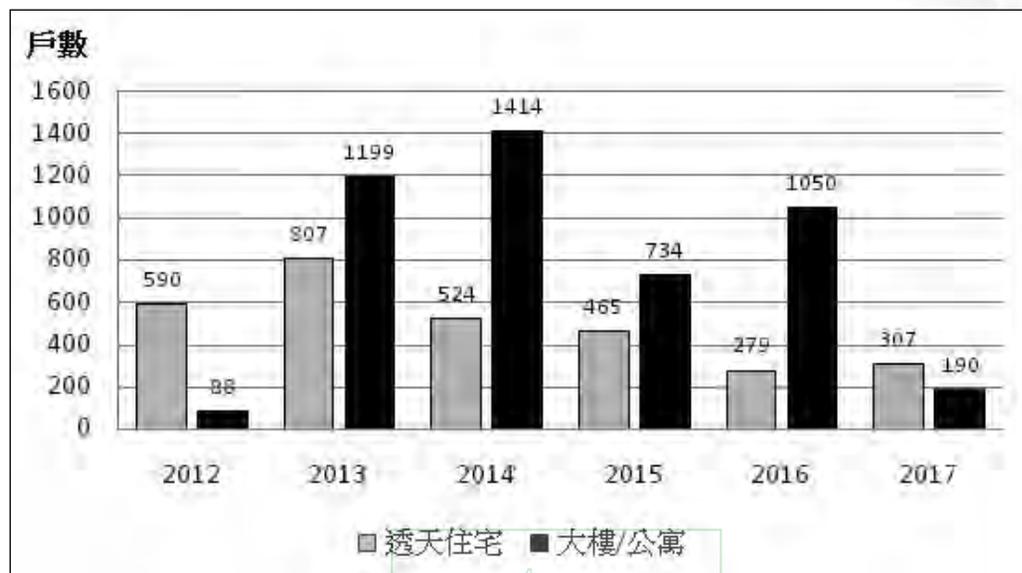


圖2-6-22 2012年至2017年永康區透天住宅與大樓開工戶數

資料來源：臺南市不動產開發商業同業公會、臺南市大臺南不動產開發商業同業公會

## (二)成屋市場分析

近10餘年來，本區成屋市場呈現先波動而後勢上揚的情形，從表2-6-10可知，在2010年以前，成屋市場的價格有明顯波動，究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有關，因而影響到平均總價。然而從2011年起，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，但是交易單價則是明顯上漲。而近七年的成屋平均總價與單價漲幅更是達78%，平均每年漲幅超過10%，為全市之冠。在2016年平均交易總價已達到614萬元的歷史新高點，交易單價亦維持在近12萬元/坪的高峰。而2017年市場處於盤整期，因供給量大，購屋者觀望氣氛濃厚，價格也微幅下滑至583萬元。而五年內大樓的成交行情，近幾年維持在17~19萬元/坪的穩定水準。

就總價區間分布來看，在2012年以前，市場交易主流為300萬元以下的成屋，但是在2013年後，房價逐年上升，使得300~500萬元的成屋交易占多數。而近三年來，隨著房價持續攀升，500~700萬元的成屋交易占比則超過300萬元以下的成屋。值得注意的是在2017年，700~1,000萬元的成屋交易占21.7%，僅次於300~500萬元的交易主流。1,000-2,000萬元的成屋交易亦有9.2%，顯示高總價的成屋交易亦開始熱絡，但是以不超過2,000萬元的門檻。

再者，從交易平均面積來看(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隨著在25~35坪與35~45坪兩組區間波動。究其原因，可能與當年成交主流類型以大樓或是透天住宅有關，因而影響平均成交面積。然而自2011年後，成交類型則以大樓為多數，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坪以上成屋交易占比大幅增加至14.7%。在2017年平均成交面積(35.9坪)又回復到前幾年的水準。很明顯的，35~45坪成屋占40.5%的多數，其次為25~35坪成屋，45坪以上的中大型住宅交易則較2016年明顯減少，反而是15坪以下的套房成屋明顯增加。

表2-6-10 永康平區歷年成屋成交總價

年度	成交總價區間						平均總價 (萬元)	平均單價 (萬元/坪)	
	300萬 以下	300~ 500萬	500~ 700萬	700~ 1000萬	1000~ 2000萬	2000萬 以上		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
2017年	12.5%	39.2%	17.5%	21.7%	9.2%	0.0%	583	11.5	16.9

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

至於在成屋待售流通天數方面(見表2-6-11)，在2010年之前，本區的成屋交易呈現波動情形，導致待售成屋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，待售成屋的流通天數也逐漸縮短。但是在近三年因為新屋市場供給量大增，也導致成屋市場的成屋流通期間拉長，從2015年的82天拉長到2017年已超過100天。而從近三年各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面積數量呈現季節性的變化。在2015年第四季以及2016年第四季皆爆出天量，尤其是後者，達到歷史新高點(132,207m<sup>2</sup>)。而2017年市場景氣回溫，成屋買賣移轉面積維持在90,000~104,300 m<sup>2</sup>之間，較前幾年而言仍處於高峰期，未來幾年，新建案陸續完工，新供給量會持續大增，也會影響到成屋市場的交易，值得持續觀察。

表2-6-11 永康區歷年成屋成交面積與流通天數

年度	單位成交面積(坪)						平均成交面積(坪)	流通天數(天)
	15坪以下	15-25坪	25-35坪	35-45坪	45-55坪	55坪以上		
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
2017年	9.5%	8.1%	23.0%	40.5%	16.2%	2.7%	35.9	101.9

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

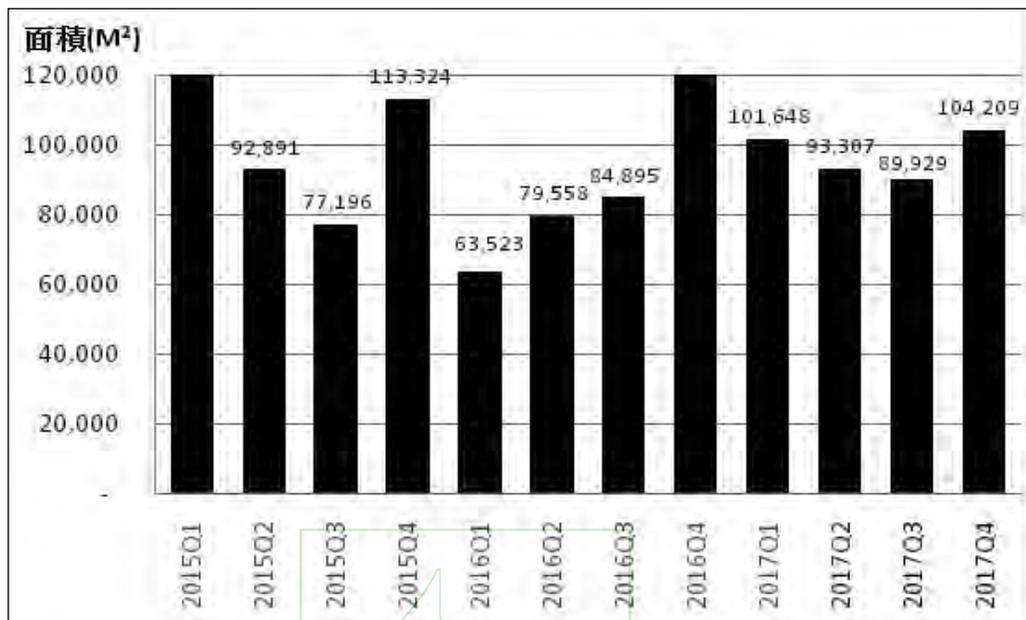


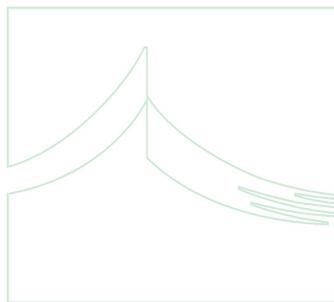
圖2-6-23 2015年第一季至2017年第四季永康區建物買賣移轉面積

資料來源：臺南市政府地政局

## 伍、結語

在多項重大建設計畫陸續實施的利多因素影響下，2017年的臺南市住宅市場從全台房市一片不景氣中，逆勢獨揚，價格與交易量都穩定上漲。在新建住宅市場方面，建商持續推案，透天住宅又成為推案的主流。而新供給量增加，整體買氣在景氣刺激下，也紛紛進場，交易量穩定增加，價格仍高居不下。在成屋市場方面，景氣回溫，交易量也持續增加，但受到前幾年供給量大幅增加的影響，購屋者則較謹慎，議價空間也拉大，成屋待售流通天數更是超過100天，創下近10年來的新高，因此成交平均總價與單價皆較2016年呈微幅下滑情形。在地區市場方面，東區與緊鄰的永康區是臺南市的精華地區，受到多項開發與交通計畫的利多因素影響，住宅交易量持續增加，房價也穩定上漲。相較於東區可開發土地有限，永康區透過眷村改建開發、土地重劃以及砲校遷移等計畫，可供開發土地明顯增加，也成為近年新推建案的重點地區。另外，安平區地方法院附近新開發之重劃區亦是近幾年來建商推案的一級戰區，大型大樓個案紛紛公開銷售，新供給量也因此大增。值得注意的是，安南區如歷史博物館地區以及九份子重劃區等新開發區，皆是建

商推案的熱區，新建住宅與成屋交易量大幅增加，僅次於永康區。還有歸仁與仁德地區因為沙崙綠能科學城的開發以及靠近國道交流道的便捷性，使得不動產市場交易熱絡，推案量也持續增加。整體而言，臺南市住宅市場受到許多重大建設計畫陸續推動，利多因素持續發酵，前景相當看好。



信義房屋