

第六章 台南市住宅市場

謝博明¹

壹、台南市區域環境概述

台南市素有府城之稱，文化古蹟遍布全市，以文化觀光和傳統小吃美食吸引全台和國際人士。自2010年底縣市合併升格直轄市之後，台南市形成多核心發展都市，但是人口成長緩慢，近四年來人口更是呈現負成長趨勢，至2021年底，台南市人口總數為186.2萬人，成為都市發展的隱憂。家戶數則是逐年成長，在2010年時家戶數為64萬戶，至2021年底則增加至71萬戶。

台南市幅員廣大，共有37個行政區，依地理環境發展，以曾文溪劃分為溪北和溪南兩大地區。溪北地區以新營為主要發展地區，再加上曾文地區以及北門地區。而溪南地區則以府城區為發展中心，加上周圍的新豐地區以及新化地區。而新化地區中的善化、新市以及安定區因為台南科學園區的發展，又稱為南科地區。近10餘年來，政府投入數百億元的經費，實施多項重大建設與開發計畫例如鐵路地下化、高架單軌捷運、沙崙綠能智慧科學城、永康創意設計園區等，多位於原台南市及周圍地區，再加上近幾年來，台積電等科技大廠紛紛在南科設廠，帶動南科特定區及周邊地區的發展，但也更擴大城鄉發展的差異。因此，人口成長與城鄉發展的平衡，成為台南都會治理的重要議題。

貳、台南市房地產市場綜合分析

在台南科學園區高科技產業強勁的成長與市區多項重大建設開發計畫持續進行的帶動下，2021年台南市房地產市場表現依舊亮眼，建商持續推案，

¹ 長榮大學土地管理與開發學系暨不動產財務金融學士學位學程副教授

不僅新建住宅市場交易熱絡，亦帶動成屋市場的買氣。雖然在第二季起受到政府一系列打炒房措施以及房地合一稅2.0版的影響下，買氣出現短暫觀望，建商推案也較為保守，但是價格仍是不斷攀升，上升幅度為六都會區之首。以下分別探討新建住宅市場以及成屋市場的發展狀況。

一、新建住宅市場

在台積電設廠效應以及多項重大建設持續開發的刺激下，2021年台南市新建住宅市場景氣持續熱絡，交易量增加，價格持續上揚，就全年平均而言，可能成交價格達到24.52萬元/坪的新高峰，（見圖2-6-1）。然而，從推案戶數與銷售金額來看（見表2-6-1），2021年的推案戶數為6,583戶則較2020年減少，而銷售金額也減少到753億元，略低於2019年之水準。許多建商反表示受疫情影響，全球的原物料價格大漲，建材價格也是節節上漲，加上國內營建業缺工情形嚴重，導致許多建商推案較為保守。在推案數減少的影響下，平均主力總價則持續上漲至1,039萬元，而30天平均銷售率也上升至12.9%，顯示買氣相當熱絡，利用預售屋進行炒房的情形屢見不鮮，也使得政府祭出一系列的打炒房措施。這些打炒房措施對於新建住宅市場的影響，值得持續注意。

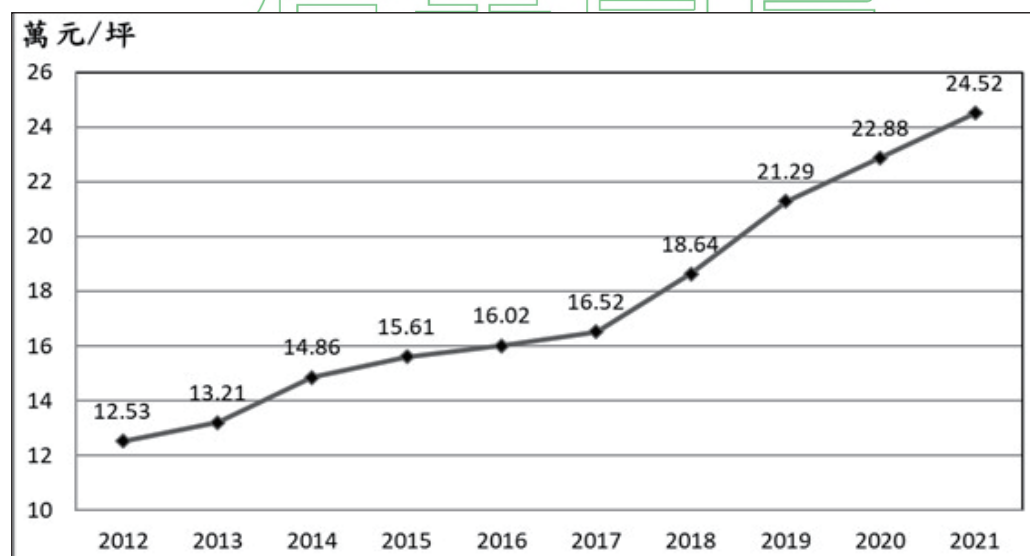


圖2-6-1 台南市歷年預售與新屋市場平均可能成交單價

資料來源：國泰房地產指數季報

表2-6-1 台南市歷年預售與新屋市場推案規模

年度	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
推案數	105	115	107	110	94	100	106	117	157	110
可售戶數	3,552	5,095	5,551	4,880	3,427	5,068	5,135	7,884	11,236	6,583
推案金額 (億元)	409	540	756	605	358	415	490	764	987	753
30天銷售率 (%)	11.14	11.54	16.48	9.13	8.73	8.35	13.9	13.03	11.48	12.90
主力總價中位數 (萬元)	879	1,029	1,053	1,112	1,021	811	948	967	916	1,039

資料來源：國泰房地產指數季報

在新建住宅類型方面，由於近幾年來台南市住宅市場景氣上揚，許多中北部建商也紛紛在台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，2021年透天住宅的開工戶數明顯減少到4,309戶，而公寓大樓產品的供給量則大幅增加至9,013戶。再者，從2021年各季的推案情形來看（見圖2-6-3），第一季與第二季受到疫情影響而呈現觀望的情形，第三季起大樓的推案開工戶數則暴增，並在第四季達到3,614戶的高峰。透天住宅推案開工戶數在前兩季持續成長，在第三季達到高峰1,419戶，第四季則小幅下滑至1,232戶。

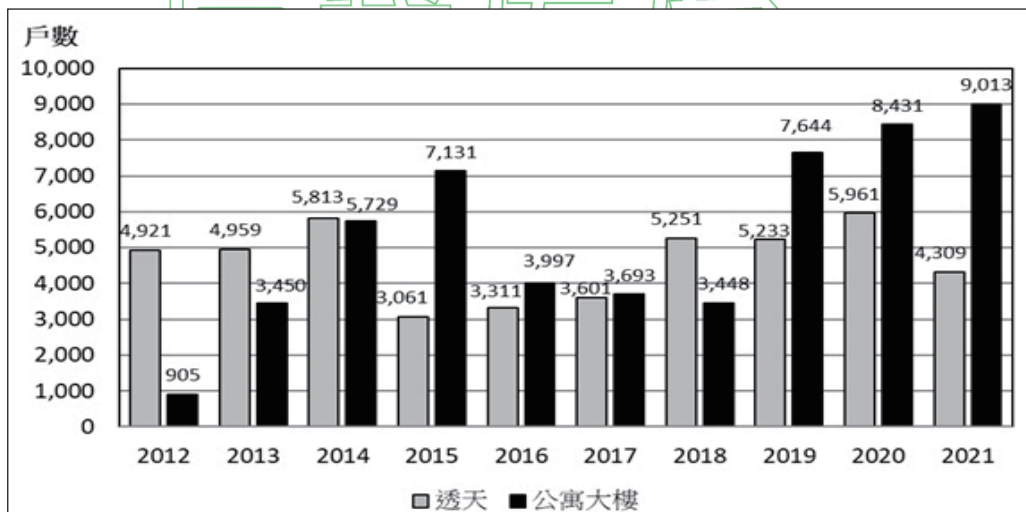


圖2-6-2 台南市歷年新推建案開工戶數

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

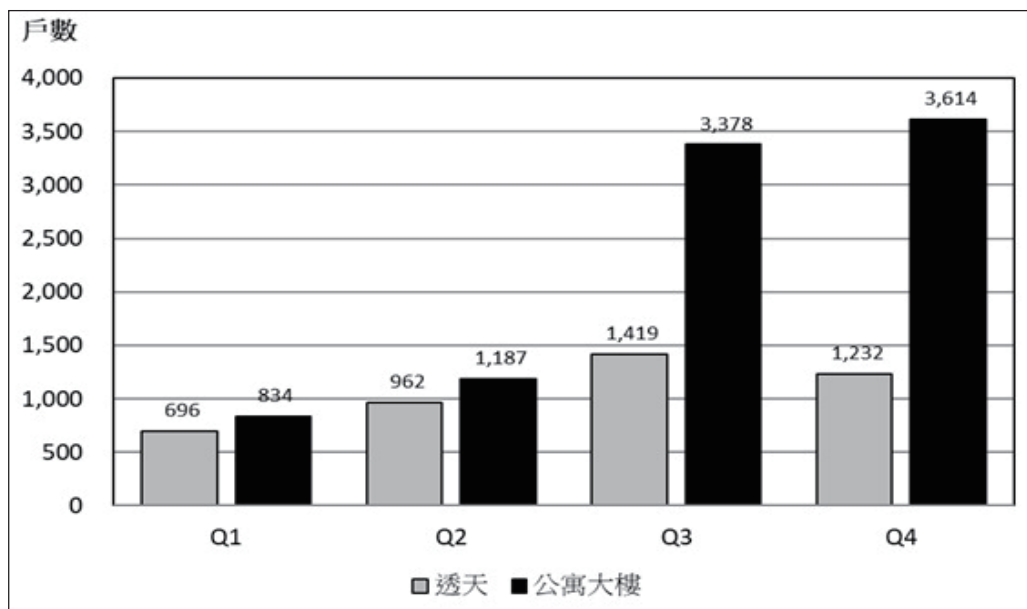


圖2-6-3 2021年第一季至第四季台南市新推建案開工戶數

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

另外，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，但在2016年則受到房地合一所得稅實施的衝擊，核發戶數大幅下滑。2017年起，市場景氣回溫，建造執照核發戶數也穩定成長，在2019年達到15,721戶，為十年來的最高峰。而在2020年則因

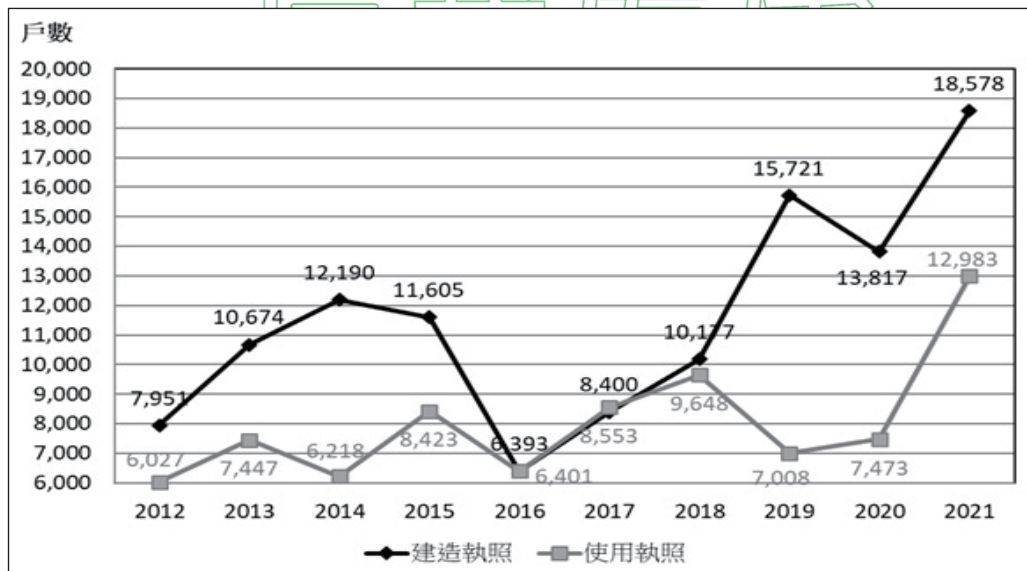


圖2-6-4 台南市歷年建照執照與使用執照核發戶數

資料來源：內政部營建署營建統計月報

為疫情關係而小幅下滑至13,817戶。2021年景氣持續繁榮，建造執照核發戶數也上升到18,578戶的新高點。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。在2017~2018年景氣持續增溫，使用執照核發戶數也快速增加，超過10,000戶，但在2019年又下滑至7,008戶，2020年則小幅上升到7,473戶。2021年則大幅上升至12,983戶。

再者，從歷年建物第一次登記以及第一次移轉面積來看，第一次登記面積在2014年達到高峰，在2015~2016年則明顯下滑（見圖2-6-5），表示建商對新建住宅供給呈現保守態度。2018年與2019年建物第一次登記面積則維持在約180萬 m^2 ，而在2020年則小幅下滑至近176.9萬 m^2 ，2021年則大幅增加至213.2萬 m^2 ，為近五年的新高點。至於在第一次移轉面積方面，近五年來呈現逐年穩定上升的趨勢，在2019年達到113.1萬 m^2 ，2020年則與2019年相近，而2021年則大幅增加至148.2萬 m^2 ，顯示新建住宅的交易熱絡。

若從近七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。之後在2017~2020年，建物第一次登記面積呈現明顯的季節波動。而在2021年景氣持續加溫，建物第一次登記面積在第三季達到高峰後，第四季則明顯下滑，後續情形值得持續觀察。至於在建物第一次移轉登記面積方面，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

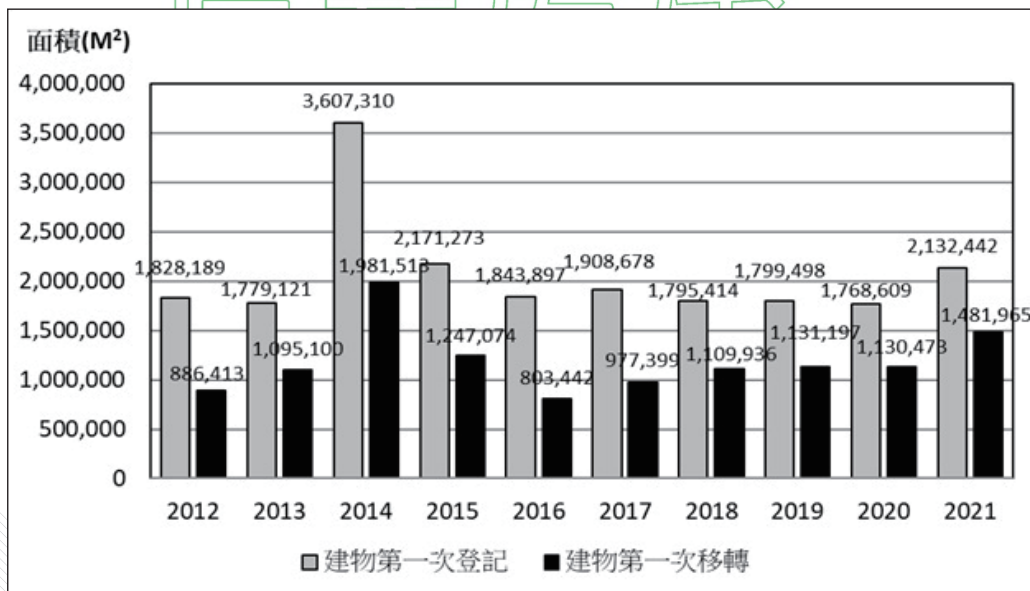


圖2-6-5 台南市歷年建物第一次登記與建物第一次移轉面積

資料來源：台南市政府地政局

稅的影響而呈穩定增加，在2019年則出現明顯的季節波動，但在2020年起則是買氣大增，交易持續增加到2021年第一季達到42.3萬 m^2 的高點。之後則受到政府一系列打炒房措施影響，新成屋買氣則小幅下滑。

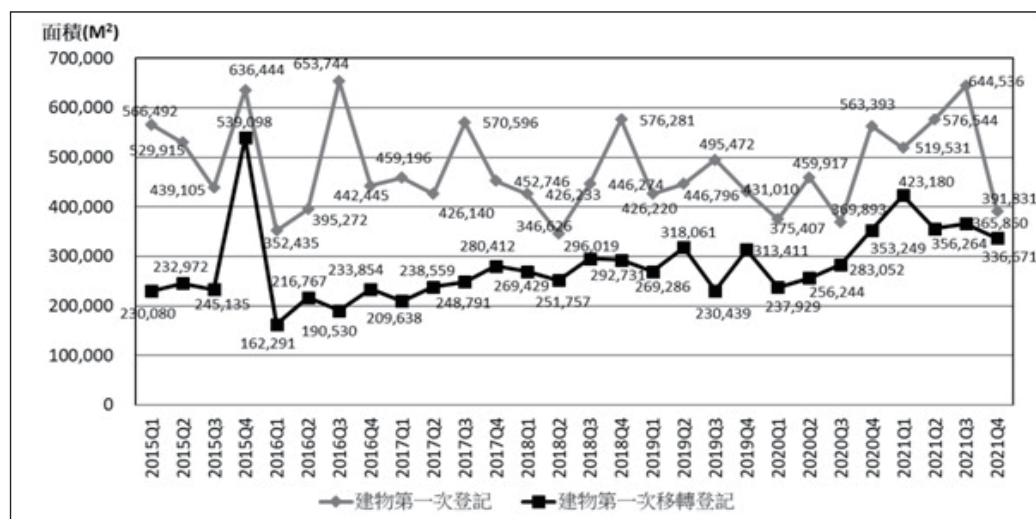


圖2-6-6 2015年至2021年各季台南市建物第一次登記與建物第一次移轉之面積

資料來源：台南市政府地政局

二、成屋市場

近幾年新建住宅市場景氣持續繁榮，價量齊揚，也帶動成屋市場的交易熱絡。如圖2-6-7所示，自縣市合併升格後，成交單價就逐年上漲，在2021年達到19.5萬元/坪的歷史高峰，近三年漲幅達到33%。若與2012年相較，漲幅已超過一倍。在平均總價方面，在縣市合併後價格一路攀升，除了2017年小幅回跌外，近五年的漲幅更接近45%，在2021年達到958萬元的歷史高峰。此價格已讓許多年輕人無力購屋，購屋痛苦指數逐年增加，成為新的民怨。

再者，從歷年交易量來看，如圖2-6-8所示，2015年中受到房地合一所得稅將於2016年起實施的影響，買賣移轉棟數在第四季爆出天量，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，而全年的交易量也萎縮。2017年起景氣回溫，交易量持續增加，2020年前兩季受到疫情影響，交易量維持在5,200棟左右，但在第三季起則明顯上升，皆超過6,100棟。而2021年交易量也持續增加，在第二季達到7,923棟的新高點，第三季與第四季則小幅下滑，仍維持6,600棟的高水準。

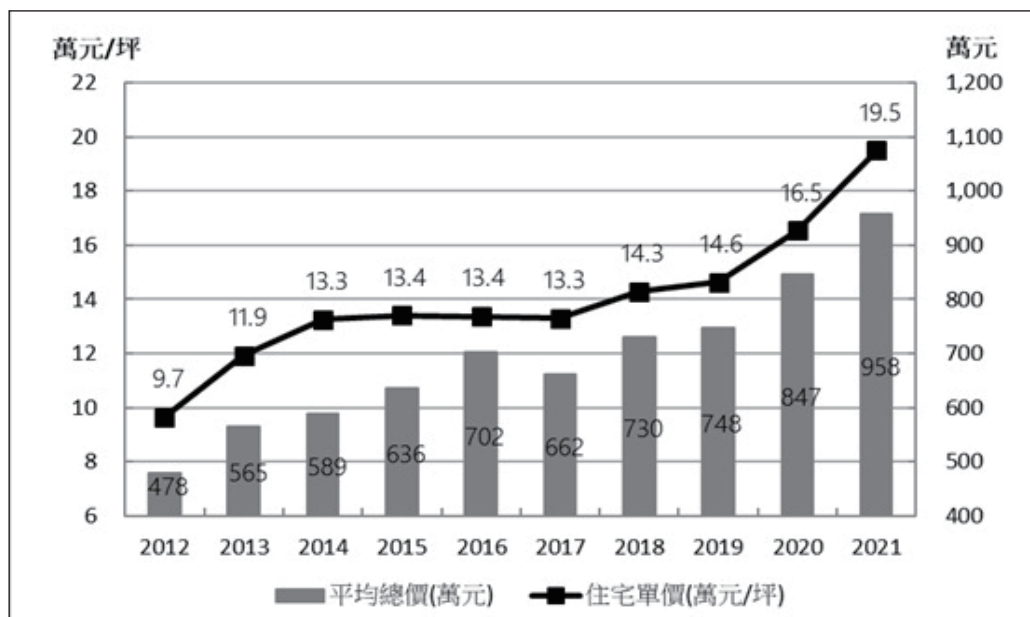


圖2-6-7 台南市歷年成屋交易價格變動趨勢

資料來源：信義不動產企劃研究室

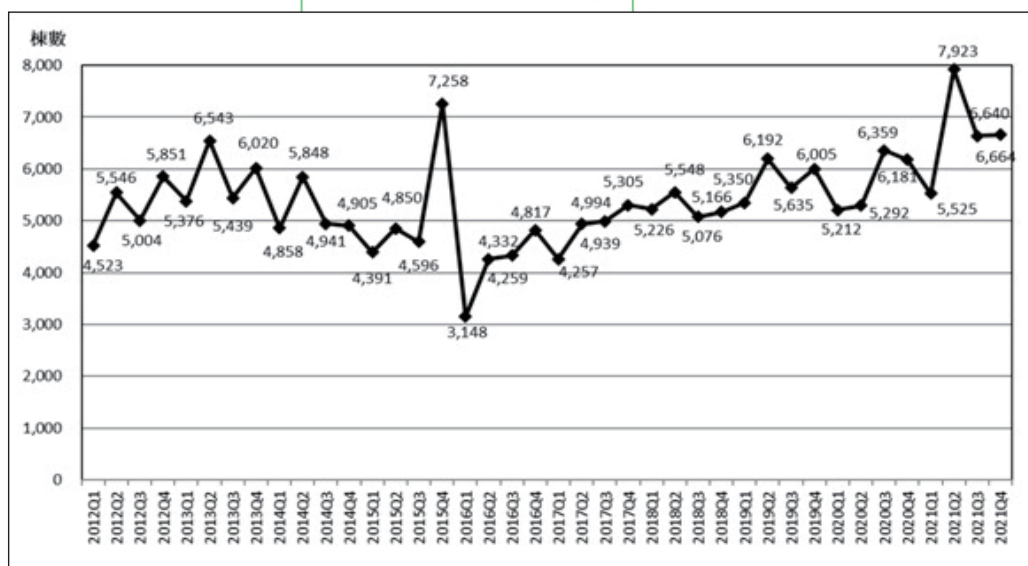


圖2-6-8 台南市歷年建物買賣移轉棟數

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，縣市合併升格後，住宅市場景氣上揚，大樓推案量逐年增加，成屋市場主要交易類型也轉變成大樓並以二至三房產品為市場主流，平均交易面積維持在37~39坪之間。而2021年景氣持續加溫，房價大幅上升，使得民眾購屋負壓力增加，購屋面積也下修至37.8坪。此外，從歷年成屋待售流通天數來看，從2015年底起新建案紛紛完工，待售成屋數量增加，而售價也是逐年升高，使得許多購屋者會花更多時間瀏覽物件和做購屋決策，因此待售成屋的流通天數逐年拉長，在2018年達到114天的歷年新高點，而近三年則因景氣持續繁榮，價格與交易量都明顯上升，所以流通天數也逐年下降，在2021年明顯下降到84.6天。

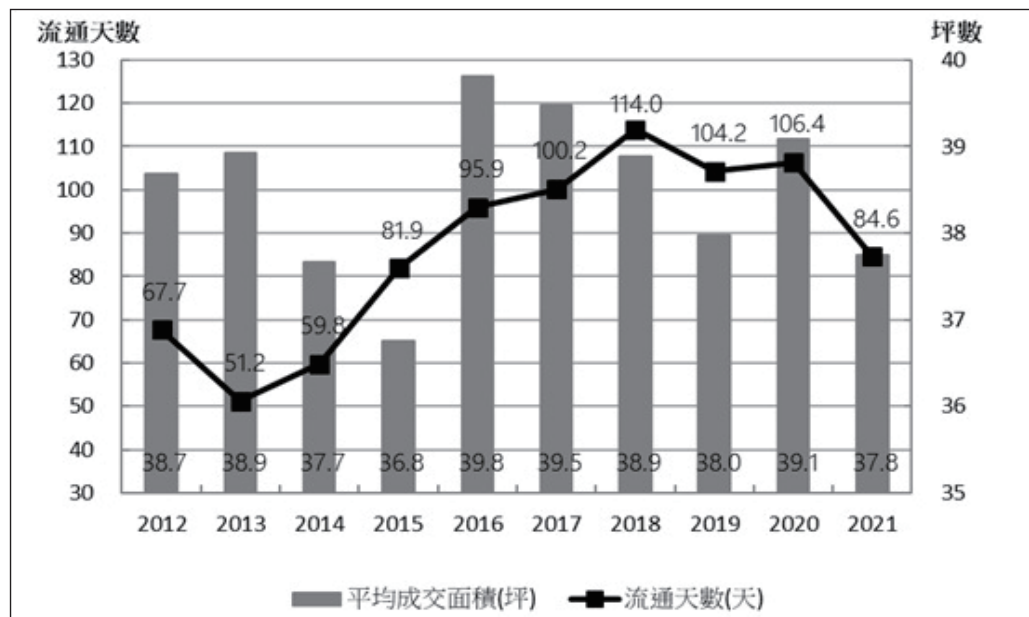


圖2-6-9 台南市歷年成屋交易面積與流通天數

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的分布也產生變化。由表2-6-2可知，在2015年之後，500~700萬元成屋交易比例已經超過300萬元以下成屋，而且1,000萬元以上成屋交易比例也逐年上升。在2020年500~700萬元成屋交易占比已超過300~500萬元成屋，而1,000萬元以上成屋交易亦高達20.5%，而2,000萬元以上的豪宅占比5.9%，也創下歷史新高點。在2021年，成屋價格持續上漲，因此以700~1,000萬成屋交易比例最多，達24.9%，而1,000萬成屋交易亦達22.8%；2,000萬元以上成屋交易占比亦增加至7.2%（見圖2-6-10）。

除了平均交易總價逐年攀升外，屋齡5年內大樓成屋交易單價也是節節上升，在2014年達到18.8萬元/坪的高點，而後兩年平均單價亦維持在18萬元/坪以上（見表2-6-2）。而2017年與2018年，新成屋紛紛落成，也因此影響5年內大樓成屋之交易，單價則小幅下滑至17萬元。在2019年起景氣持續加溫，5年內大樓的平均交易單價則也明顯上升，在2020年則超過20萬元/坪，2021年更一舉攀升至23.6萬元/坪的歷史新高點。

表2-6-2 台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
2012年	34.9%	32.9%	16.8%	7.8%	7.4%	0.2%	478	9.7	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
2018年	17.3%	25.5%	18.8%	16.9%	17.5%	4.0%	730	14.3	17.2
2019年	15.2%	26.2%	21.2%	17.6%	15.7%	4.2%	748	14.6	18.7
2020年	10.5%	22.4%	22.9%	17.9%	20.5%	5.9%	847	16.5	20.9
2021年	9.0%	17.2%	18.9%	24.9%	22.8%	7.2%	958	19.5	23.6

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

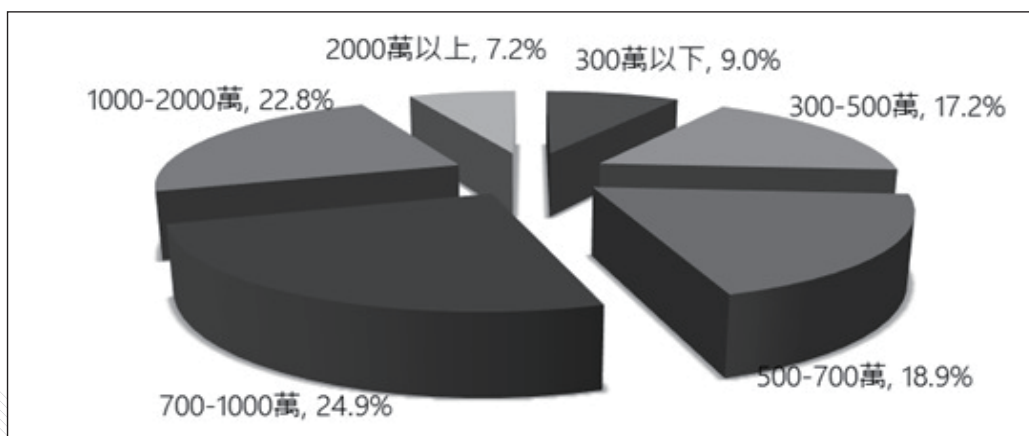


圖2-6-10 2021年台南市成屋交易總價區間分布

資料來源：信義不動產企劃研究室

至於在成屋交易面積區間分布方面，在2012~2015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（見表2-6-3）。然而在2016~2018年間，透天住宅以及大坪數大樓物件又成為市場主要交易類型，因此交易面積也逐漸增大，35~45坪成屋成為市場交易主流，值得注意的是45坪以上的中大型成屋交易也接近三成。而近兩年成屋市場景氣持續繁榮，價格也不斷上漲，許多首購族或投資客則偏好較低總價中小坪數成屋，因此平均交易面積則又回復以25~35坪為主，在2019

表2-6-3 台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		
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%	12.8%	29.3%	28.3%	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
2018年	9.2%	11.1%	25.6%	25.9%	15.3%	12.9%	38.9	114.0
2019年	8.0%	11.6%	27.4%	24.1%	16.5%	12.5%	38.0	104.2
2020年	8.3%	11.4%	29.1%	21.1%	16.5%	13.6%	39.1	106.4
2021年	8.1%	11.9%	28.1%	25.9%	16.2%	9.9%	37.8	84.6

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

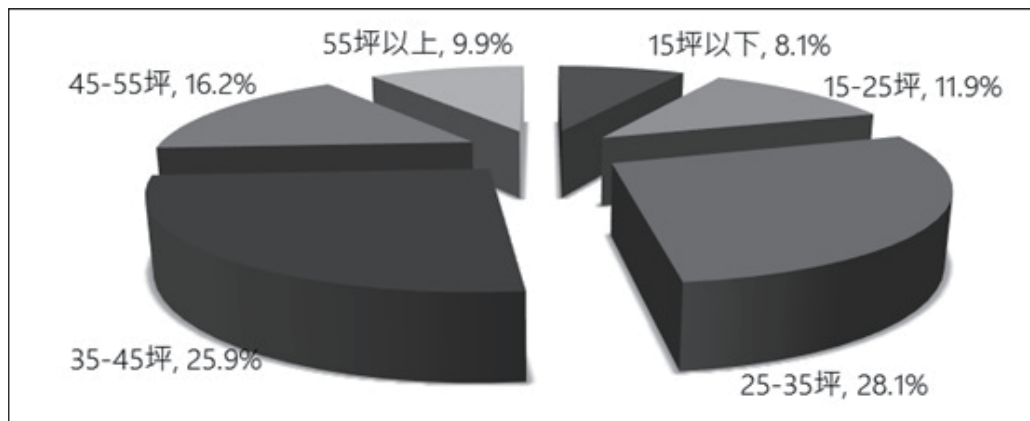


圖2-6-11 2021年台南市成屋交易面積區間分布

資料來源：信義不動產企劃研究室

年占比27.4%，2020年則增加至29.1%，2021年則小幅下滑至28.1%。其次是35~45坪的成屋。值得注意的是在2021年55坪以上的豪華成屋交易占比則減少至9.9%，此情形與房價持續高漲有關，購買中大型豪宅的比例也下降。

參、區域市場分析

近幾年台南市住宅市場景氣活絡，價格與交易量皆逐年上升，而住宅交易的空間分佈仍較集中於原台南市與鄰近地區，占總交易量的七成以上。本文針對台南市住宅市場交易最熱絡且區位、交通條件與生活機能充足的五個行政區，東區、北區、中西區、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。另外，在多項重大開發計畫的加持下，許多新開發地區的土地交易熱絡，建商也紛紛搶進推案，本文亦探討三個熱門新開發地區的土地與新建住宅交易行情。

一、東區

(一)區域環境分析

東區位於台南市東南方，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。而本區的人口在近五年來則呈現逐年減少的趨勢，其主因在於本區可供開發土地較少，因此房價逐年上升，人口也逐漸向鄰近交通便利且房價較低永康和仁德地區移動。在2021年底本區人口為182,489人，人口數已連續數年減少，為全市第三位，但是戶數為73,208戶，仍居全市第二。

近幾年來，東區不動產市場發展重心則在南紡購物中心結合鄰近平實營區土地再開發案，前兩年台南市府標售平實營區重劃區內商業區抵費地，創下每坪近99萬元，總價36.1億元的天價，而住宅區土地標售價格也超過50萬元/坪，也因此推高附近土地和住宅市場行情。在2021年平實營區重劃區內預售屋交易已超過45萬元/坪，預期此地區的預售與新屋行情將持續上漲。再者，「南台南車站副都心區段徵收區」在近幾年陸續釋出14.9公頃商業區與20.3公頃住宅區土地。在2020年，地政局進行住宅區土地的兩次標售，平均標售價已超過60萬元/坪，而在2021年區域內新推建案的平均成交行情也超過30萬元/坪。

(二)新建住宅市場

東區為台南市的精華區，向來也是高房價地區，自縣市合併升格直轄市後，住宅市場交易持續熱絡，價格也迅速上漲。近三年來，預售與新屋以大樓為主流，在2021年大樓預售屋成交價在35~38萬元/坪，而新建住宅平均交易價格也達30~35萬元/坪。在供給方面，由圖2-6-12可知，建商推出的新建住宅第一次登記面積在2014年時達到173,134 m^2 的高峰，因此在2015年後，建商在本區推案漸趨保守。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谷底，僅有29,086 m^2 。2017年起隨著景氣回溫，第一次登記面積也逐漸增加，在2018年達到120,927 m^2 的高點。之後，建商在本區推案則趨保守，因此在2021年建案完工第一次登記面積則減少至57,960 m^2 。

至於在建物第一次移轉面積方面，由圖2-6-12可知在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88,227 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年與2018年隨著景氣回溫，第一次移轉面積也明顯成長。至2018年第一次移轉面積達到近七年來的高峰，79,373 m^2 ，而2019年起因供給量大增，且價格不斷攀升，使得買氣下滑，移轉面積則持續減少，至2021年僅有27,529 m^2 ，僅達2018年的34.6%，因此需密切觀察本區的未來趨勢。

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較少，過去八年來，大樓產品逐漸成為推案主流，開工戶數逐年增加，在2015年達到869戶的高點，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。但是到了2018年透天的開工戶數僅27戶，而大樓開工戶數僅30戶，不僅顯示東區可供建築用地日趨稀少，而持續高漲的地價與房價也讓建商紛紛往其他地區推案。而2019年起，市場景氣持續繁榮，加上建商在新開發的市地重劃區進行推案，當年透天開工戶數上升為144戶，而大樓則有148戶。在2020年，大樓開工戶數大幅增加至972戶，而透天戶數亦有101戶。2021年，大樓開工戶數更是達到1,440戶的歷史高峰，而透天戶數則相對減少至60戶。

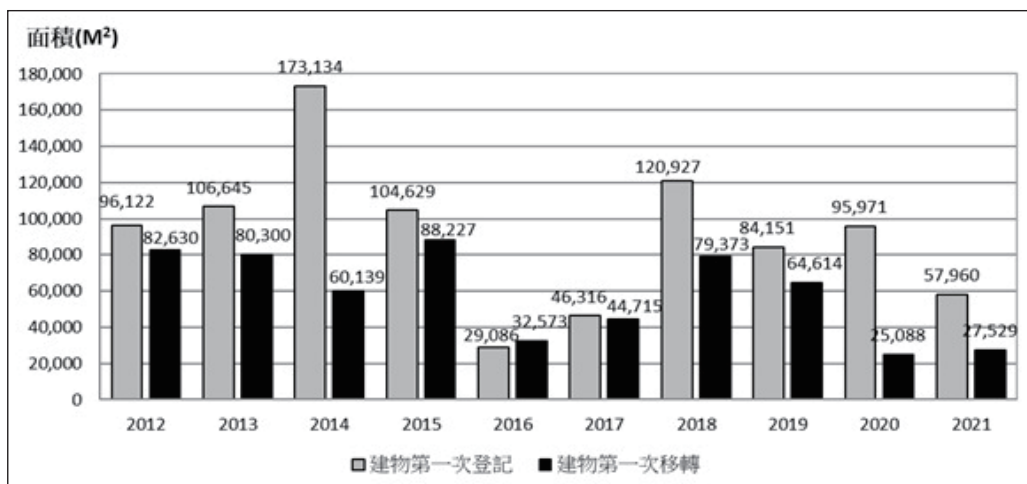


圖2-6-12 東區歷年建物第一次登記與第一次移轉面積

資料來源：台南市政府地政局

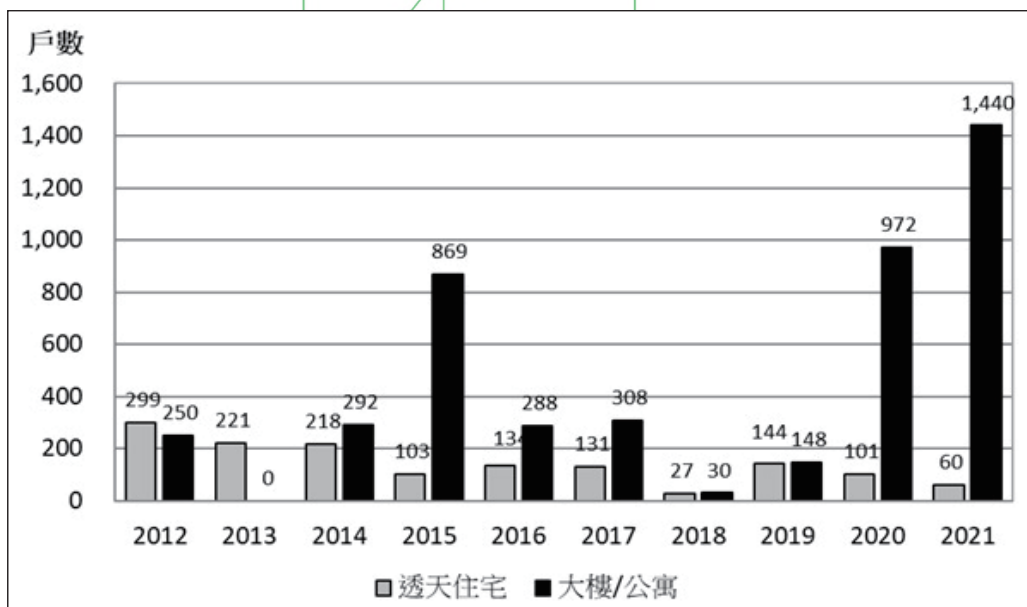


圖2-6-13 東區歷年透天住宅與大樓開工戶數

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

(三) 成屋市場

近幾年來，東區新建住宅市場景氣活絡，也帶動成屋市場交易熱絡，價格逐年上漲。由表2-6-4可知，成屋平均交易總價在2016年上升到799萬元的高點。在2017與2018年平均總價雖有些回跌，但仍維持在750萬元以上的高峰期。而2019年起景氣持續加溫，成屋平均交易總價明顯上升，在2020年

達到890萬元，而2021年更是超過一千萬元的歷史高峰。若是以單價來看，近10年平均單價逐年穩定上升，至在2020年已達17.2萬元/坪，而2021年則已超過20萬元/坪的歷史新高點。至於5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2019年更達到27.2萬元/坪的高點，顯示近幾年新大樓受到市場的青睞。而2020年則因新供給量增加單價又小幅回跌至24.4萬元/坪。2021年則是一舉上升到28.7萬元/坪。

若是從價格區間分布來看，如表2-6-4所示，在2013~2017年間，300~500萬元成屋為市場交易主流。隨著景氣上揚，價格隨之攀升，自2018年起，1,000萬元以上的成屋交易占比已超過25%。在2019年，300~500萬元成屋交易又上升至22%，500~700萬元的成屋交易也增加至21.4%。而在2020年，500~700萬元成屋交易已成為主流，而超過1,000萬元的成屋交易亦超過28%。在2021年，成屋成交價格則集中在300~500萬元、700~1,000萬元，以及1,000~2,000萬元三個區間，交易占比皆超過20%。而1,000萬元以上的成屋交易占比則超過三成。此情形顯示近三年東區成屋交易呈現兩極化發展趨勢，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2012~2016年間，成屋交易平均面積則維持在36~40坪的區間。在2017與2018年平均交易面積則在40坪，而2019年因中小坪數成屋交易量較多，平均交易面積則又明顯下降到35.9坪達。而2020年則因超過45坪以上的中大坪數成屋交易量明顯增加，因此平均交易面積也增加至42.6坪。在2021年又因中小坪數成屋交易量交多，平均交易面積則下降至35.2坪，面積區間則以25~35坪佔32.6%為最多，其次為35~45坪區間占26.4%。

至於在待售期間方面（如表2-6-5所示），近幾年成屋價格持續上揚，導致買氣觀望，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，流通天數更是持續拉長，在2018年達到109.3天的歷史新高。2019年景氣上揚，買氣也回溫，平均流通天數又降至99.5天，2020上半年受疫情影響，但下半年起景氣回溫，交易熱絡，流通天數則小幅拉長到105.1天。2021年景氣持續加溫，交易明顯熱絡，平均流通天數則大幅下降至74天。

另外，從近五年各季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。而2017~2019年起買賣移轉面積呈現明顯的季節波動。2020年第一、二季受到疫情影響，成屋市場買氣觀望，在第三季起則明顯成長，交易面積接近70,000 m^2 ，第四季則小幅回跌，但維持在61,000 m^2 。而在2021年，受到房地合一所得稅2.0版於7月實施的影響，第二季成交量爆出86,207 m^2 的高峰，第三季則大幅減少至43,691 m^2 ，第四季起景氣持續加溫，買氣明顯增加，成交面積又上升至65,845 m^2 。此波買氣熱潮預期將會延續到下一年度。

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
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
2018年	21.5%	18.6%	18.0%	15.1%	22.1%	4.7%	767	15.9	23.6
2019年	17.3%	22.0%	21.4%	16.2%	18.5%	4.6%	798	16.4	27.2
2020年	9.0%	22.4%	25.4%	14.4%	21.4%	7.5%	890	17.2	24.4
2021年	10.3%	22.4%	15.5%	21.3%	20.1%	10.3%	1,002	20.1	28.7

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

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		
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
2018年	14.7%	10.9%	21.7%	22.5%	14.7%	15.5%	39.2	109.4
2019年	13.1%	12.3%	26.2%	28.7%	8.2%	11.5%	35.9	99.5
2020年	5.6%	6.3%	32.6%	22.9%	13.9%	18.8%	42.6	105.1
2021年	9.3%	15.5%	32.6%	26.4%	7.8%	8.5%	35.2	74.0

資料來源：信義不動產企劃研究室

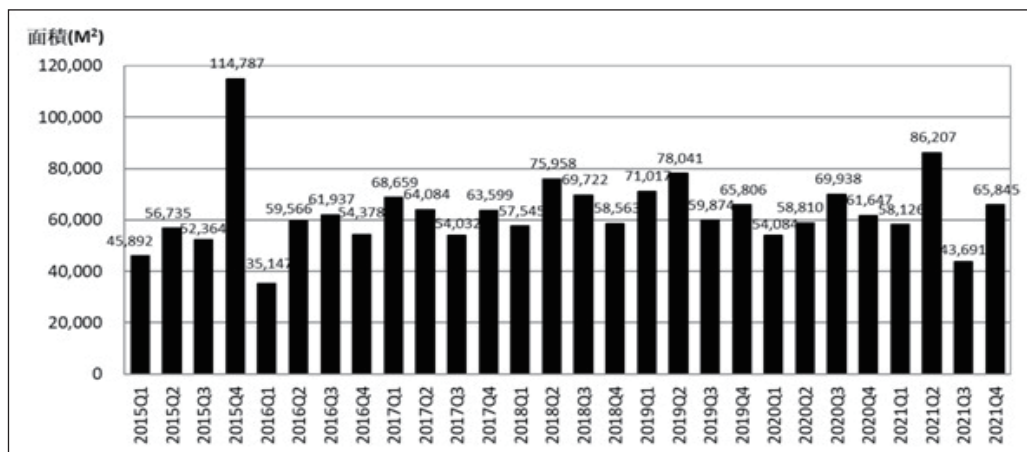


圖2-6-14 2015年第一季至2021年第四季東區建物買賣移轉面積

資料來源：台南市政府地政局

二、北區

(一)區域環境分析

北區緊鄰東區、中西區與永康區，亦是台南市精華地區，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，亦有全台聞名的花園夜市，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，然而近幾年人口呈現負成長，為本區之隱憂。2021年人口數為127,913人，但是家戶數則微幅成長為至51,810戶。本區人口排名全市第四，僅次於永康、安南與東區。

近10年來，北區房地產市場交易仍多集中在鄭仔寮重劃區，此重劃區開發已近20年，屬於低密度住宅區，區內公園綠地充足，亦有優質學區，再加上交通便利，透過國道至南部科學園區僅需20分鐘，而區內至安南科學工業園區以及永康工業區亦僅區10餘分鐘。優良的區位條件，使得鄭仔寮重劃區房地產交易熱絡，房價持續上揚。此外，市政府亦積極開發賢豐市地重劃區，此重劃區位於和緯路北側，面積約15公頃，已於2019年完成都市計畫通盤檢討，將於近兩年開發，未來將與鄰近好市多大賣場以及花園夜市的商業活動串聯下，周圍房地產市場熱絡可期。

(二)新建住宅市場

自縣市合併升格以來，北區新建住宅市場景氣逐漸活絡，建商紛紛進場推案。如前述，近年推案重心則仍在鄭仔寮重劃區以及和緯路一帶。2020年

8月北部知名建商在此區推出預售案，造成熱銷，也將價格一舉拉升到30萬元/坪的新高點，在2021年景氣持續熱絡，預售建案成交價格也節節上升，價格落在則在32~36萬元之間，西門路四段某預售建案成交價更是一舉突破40萬元/坪，與東區相齊。再者，在供給方面，從圖2-6-15可知，新建住宅完工後第一次登記面積在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 ，出現供過於求的現象。因此近幾年建商進行盤整，2018~2019年建物第一次登記面積維持在53,000~55,000 m^2 區間，2020年起亦是持續下滑至43,780 m^2 。2021年景氣持續加溫，建物第一次登記面積小幅上升至46,159 m^2 。

另外，在新建住宅交易方面，近年來新建住宅完工後第一次移轉面積呈現波動情形。由圖2-6-15可知，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年後則與第一次登記面積情形相同，呈現明顯萎縮，僅有17,144 m^2 。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50,784 m^2 。而2018年起市場供過於求情形明顯，因此建物第一次移轉面積持續減少，2020年則下滑至33,882 m^2 。而2021年景氣持續熱絡，建物第一次移轉面積也小幅上漲至5,845 m^2 。

至於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，成為本區推案的主流類型。有鑑於近年來大樓供給量過於龐大，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。而2018年回復過去本區以大樓為主流的推案類型，透天開工戶數僅為40戶，大樓則為100戶。而2019年市場景氣開始活絡，也使得開工戶數大增，不僅大樓開工戶數爆量達1,083戶，透天戶數亦有171戶。在2020年則受到疫情以及2019年推案爆量的影響下，透天開工戶數減少至70戶，而大樓開工戶數也大幅減少至125戶。而2021年則因景氣持續繁榮，開工戶數也明顯增加，透天住宅開工戶數為50戶，而大樓開工戶數也達到526戶。

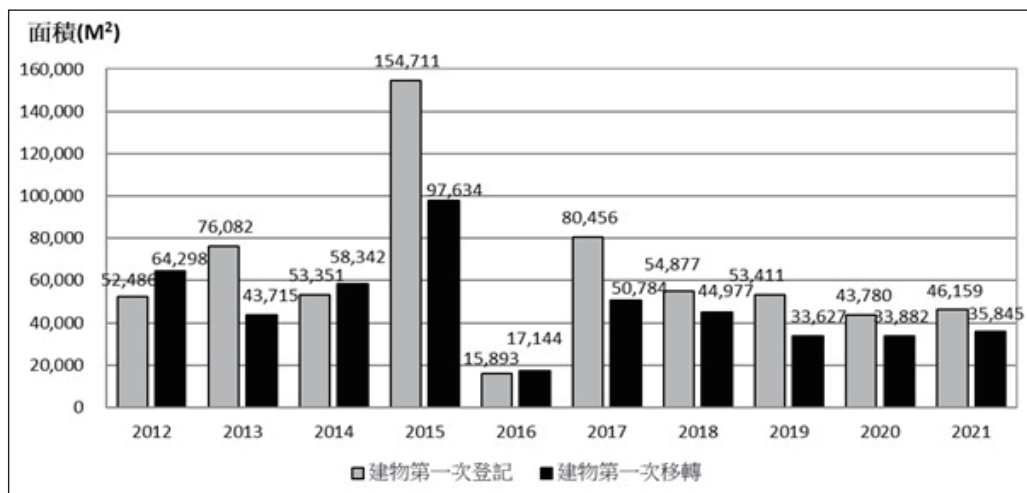


圖2-6-15 北區歷年建物第一次登記與第一次移轉面積

資料來源：台南市政府地政局

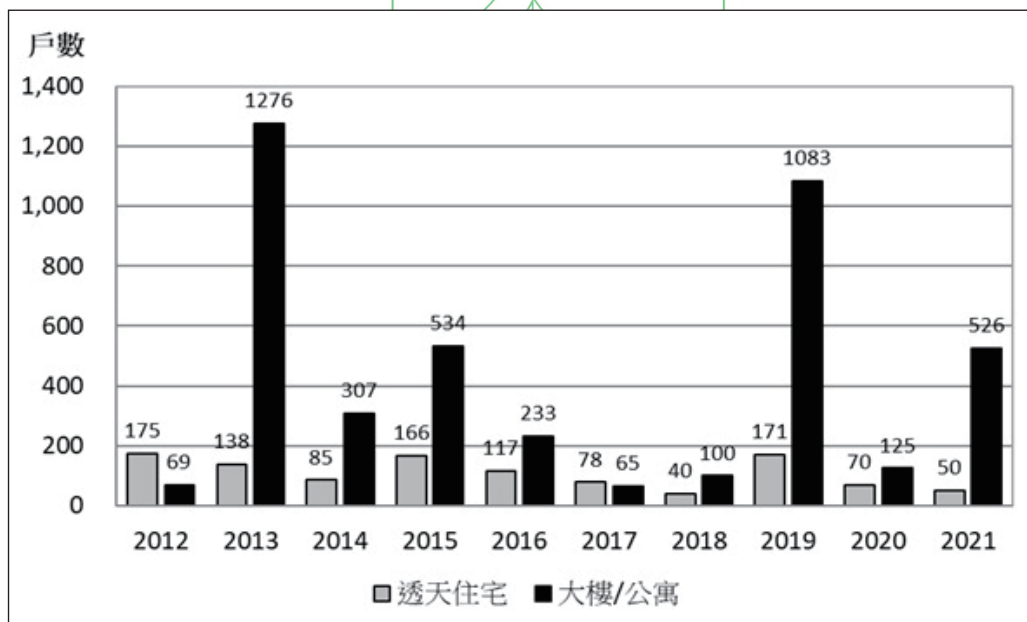


圖2-6-16 北區歷年透天住宅與大樓開工戶數

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

(三) 成屋市場

近幾年來北區成屋市場交易熱絡，價格持續上漲，如表2-6-6所示，在2016年總價達到683萬元的高峰。之後因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。在2019年起景氣開始回

溫，交易價格則持續上升，在2020年平均總價已達到958萬元，而在2021年更是接近1,000萬元的行情，平均單價也達到21.5萬元/坪。五年內的大樓平均單價亦是逐年上升，在2020年已接近22萬元/坪，而在2021年更是大幅上漲至28.6萬元/坪的歷史新高點，與東區相齊。

至於在成交總價區間分布方面（見表2-6-6），2012~2016年間成屋交易以300~500萬元為多數，其次為500~700萬元，超過1,000萬元成屋交易則在2015~2016年有明顯增加的趨勢。在2017~2018年，成屋交易則以500~700萬元為多數，其次為300~500萬元成屋，1,000萬元以上成屋交易持續增加。在2019年成屋交易總價則呈現極化發展，700-1,000萬元成屋交易為多數，占了24.1%，其次則為300~500萬元的低價成屋亦占23%。值得注意的是1,000萬元以上豪宅交易則明顯增加，已超過25%。而2020年則又回到以500~700萬元成屋為交易多數，占26.6%，其次為1,000~2,000萬元成屋交易占24.2%，而2,000萬元以上成屋交易亦占8.9%，為歷史新高點。2021年景氣持續熱絡，價格也明顯上升，成交總價則以700~1,000萬元為多數，占35.3%，其次為1,000~2,000萬元，占26.9%。

此外，在交易面積方面（見表2-6-7），歷年成屋平均交易面積在2014年為最低點僅有35.5坪，此與大樓成為交易主流產品有關。在2015年之後，中大坪數成屋交易明顯增加，平均交易面積也逐年上升，在2019年更上升至43.4坪。2020年則小幅回跌至40.3坪，而2021年則又回升至41坪。若是以成交面積區間來看，在2013與2018年間，35~45坪成屋為市場交易主流，其次為25~35坪成屋，而45~55坪以上中大型成屋交易占比也逐年增加。值得注意的是在2019年，55坪以上中大坪數成屋交易成為新主流，占26.1%，其次則為25~35坪成屋。2020年則又以45~55坪成屋為交易主流；2021年平均成屋交易面積則以35~45坪占25.8%為多數，其次為45~55坪占24.7%，此情形顯示本區成屋市場近年呈現多樣化發展。

另外在待售流通天數方面，近幾年受到供給量大增的影響，待售成屋平均流通天數也逐年拉長，在2017年已超過100天（見表2-6-7），而在2019更是明顯拉長到135.3天的歷史新高點。而2020年下半年景氣回溫，流通天數又縮短至97.9天；2021年景氣持續加溫，買氣熱絡，流通天數更縮短至73.3天。

再者，從圖2-6-17可看出近七年各季成屋買賣移轉面積呈現明顯波動。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，也因此影響2016年第一季移轉面積呈現明顯萎縮；在第二季又回復穩

定，卻在第三、四季逐漸下滑。2017起景氣開始回溫，買賣移轉面積也呈現穩定成長。2020年第一、二季受到疫情影響，成屋市場買氣觀望，在第三季起則明顯成長，交易面積達到57,499 m^2 ，為近五年之新高點，第四季則明顯回跌至43,718 m^2 。而在2021年，受到房地合一所得稅於7月實施之影響，第二季的買賣移轉面積明顯增加至49,846 m^2 ，第三季則明顯下滑，在第四季買氣又回溫，移轉面積又回升到第二季的水準。

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
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
2018年	9.4%	27.1%	27.1%	21.9%	11.5%	3.1%	699	15.1	17.1
2019年	10.3%	23.0%	17.2%	24.1%	18.4%	6.9%	816	16.3	18.3
2020年	11.3%	12.1%	26.6%	16.9%	24.2%	8.9%	958	18.5	21.9
2021年	7.6%	7.6%	16.0%	35.3%	26.9%	6.7%	997	21.5	28.6

資料來源：信義不動產企劃研究室

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		
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
2018年	6.5%	9.1%	22.1%	28.6%	20.8%	13.0%	40.5	134.0
2019年	8.7%	7.3%	23.2%	15.9%	18.8%	26.1%	43.4	135.3
2020年	13.6%	12.5%	20.5%	13.6%	22.7%	17.1%	40.3	97.9
2021年	7.9%	9.0%	20.2%	25.8%	24.7%	12.4%	41.0	73.3

資料來源：信義不動產企劃研究室

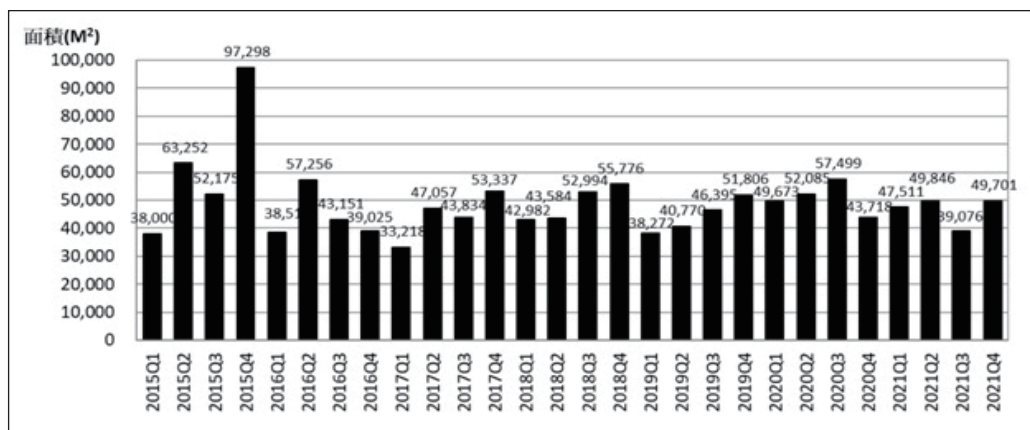


圖2-6-17 2015年第一季至2021年第四季北區建物買賣移轉面積

資料來源：台南市政府地政局

三、中西區

(一)區域環境分析

中西區位於原台南市的中心地區，為台南最早發展地區，區內古蹟林立，還有老舊建物改造而成的文創園區，加上隨處可見的傳統美食，吸引許多國內外人士造訪，成為熱門觀光景點。近兩年本區人口呈現微幅負成長，在2021年人口數為77,704人，較去年減少856人，而戶數則略為增加至32,599戶。而近兩年開幕的台南市美術館三館，獨特新奇的造型，亦成為熱門打卡景點。還有中國城拆除後，改造成潟湖親水公園之和樂廣場，經常配合節日舉辦活動，已吸引眾多觀光人潮，成為另一打卡景點。本區商業活動熱絡，著名商圈有中正商圈、站前商圈、新光三越中山店商圈以及西門商圈等。中正商圈為傳統沿街店面商圈，蟬聯多年的全市地王亦位於此商圈，但目前商業活動有漸趨沒落。新的地王則位於新光三越中山店商圈，成為全市商業最繁榮地區。站前商圈亦是發展已久的商圈，商業活動也逐漸沒落，未來配合鐵路地下化，台南車站改建後，應可帶動周圍地區的商業活動。而西門商圈則有新光三越西門店支撐，加上周圍觀光飯店林立，還有文創園區以及新開幕的美術館二館的加持下，假日人潮絡繹不絕，商業活動持續熱絡。中西區的重大開發計畫當屬中國城改造計畫以及運河星鑽計畫。中國在1980年代興建完成，但是無法如預期帶動中正商圈的商業活動，卻成為中正商圈沒落的主因。2016年中國城拆除，打開運河盲段地區，改造成親水公園，並結合附近運河星鑽計畫，共同改造舊市區，帶動地區觀光與商業活動。2020

年7月地政局標售第二種觀光休閒特定區土地，在地知名建商以約108萬元/坪得標，創下台南有史以來土地標售最高價，未來此區的商機可期。

(二)新建住宅市場

本區為舊市區，可供建築開發的土地較少且零碎，近幾年推案數也較少，近兩年推建案地區則較接近西門商圈。新建案成交行情接近33~38萬元/坪。再者，在供給方面，從圖2-6-18可知，新建住宅完工後第一次登記面積在近幾年呈現波動情形。在2013年以及2017年達到兩次高峰，分別是117,773 m^2 以及104,556 m^2 。主因是這兩年度正好有指標型大樓建案完工而釋出供給量。隨著近兩年市場景氣熱絡，本區的推案量也呈穩定趨勢，在2020年完工後第一次登記面積有35,012 m^2 ，而2021年亦有34,598 m^2 。

至於在新建住宅交易方面，由於本區近幾年來推案量不多，因此建物完工後第一次移轉面積亦有波動。2018年至2020年間，建物第一次移轉面積呈現下滑趨勢，在2020年僅有滑到28,518 m^2 。而2021年受到景氣持續加溫，交易熱絡，建物第一次移轉面積也明顯增加到49,513 m^2 。

在新建住宅類型與開工戶數方面，由圖2-6-19可知，本區位於市中心地區，商業活動熱絡，因此建商推案以大樓產品為主，在重劃區內，亦偶有推出透天住宅產品。而本區屬較早發展地區，可供開發土地較少，故推案戶數比其他地區較少。2013年至2015年是推案高峰，大樓開工戶數在2015年達到497戶，透天亦有22戶。而2017年起大樓開工戶數亦有176戶。2018年與

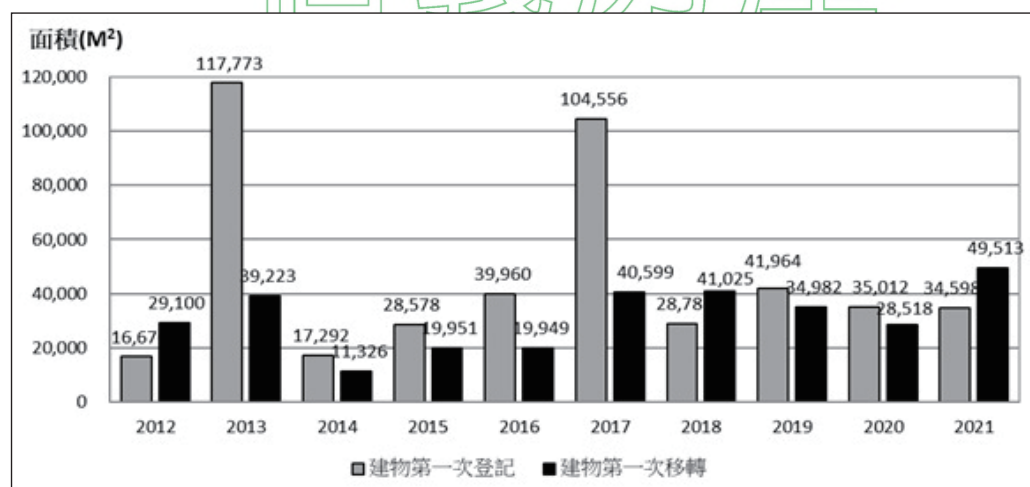


圖2-6-18 中西區歷年建物第一次登記與第一次移轉面積

資料來源：台南市政府地政局

2019年反而是透天住宅開工較多。而2020年下半年起景氣持續加溫，加上運河星鑽計畫區土地標售價創新高的利多因素帶動下，透天住宅有137戶開工，大樓則有23戶開工。而2021年建商開工情形又沉寂，與本區可供開發土地較少有關，僅有透天住宅6戶開工。

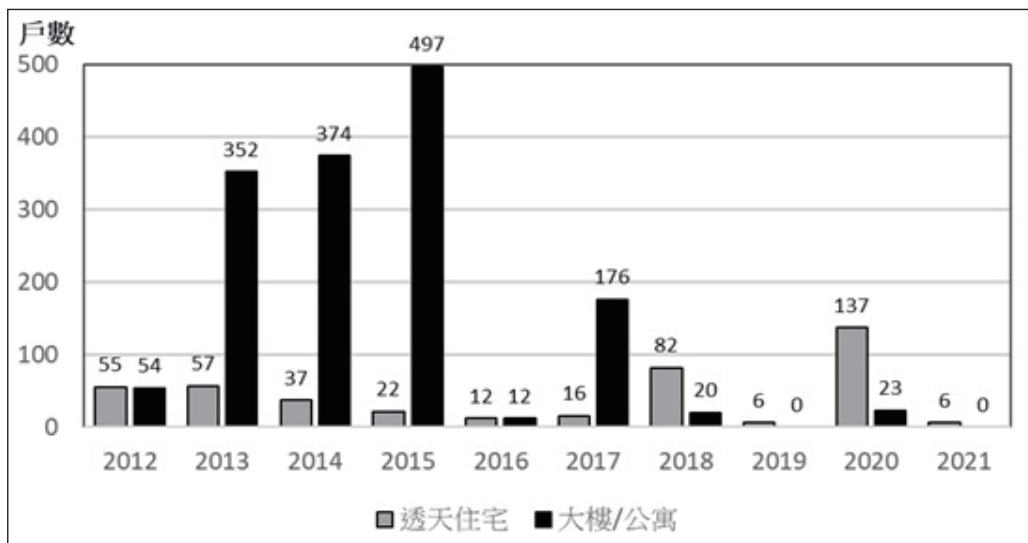


圖2-6-19 中西區歷年透天住宅與大樓開工戶數

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

(三) 成屋市場

近10年來中西區成屋價格並未如其他地區呈現明顯上升情形，反而出現波動，其原因乃是因為交易數量較少，故容易受到交易的成屋型態、屋齡與面積所影響，平均總價與單價則有波動情形。如表2-6-8所示，在2018年，平均總價已上漲至877萬元的高點，平均單價亦達到16.2萬元/坪。然而近兩年成屋的成交主流偏向中小坪數住宅，因此平均總價在2020年向下修正至756萬元，但是平均單價則持續上升至17.1萬元/坪，而五年內的大樓成交價格更是達到21.8萬元/坪，北區行情相近。2021年景氣加溫，交易熱絡，平均總價則上漲到922萬元，平均單價也接近20萬元/坪，五年內大樓成交價則上漲至23.5萬元/坪。

若從價格區間分布來看，中西區成屋歷年交易價格區間呈現多樣化發展。如表2-6-8所示，在2016年之前，500萬元以下成屋為市場交易多數，但是1,000萬元以上豪宅亦占有相當比率，顯示本區成屋價格的兩極化現象。而在2017年與2018年則以500~1,000萬元成屋成為交易主流，但是300萬元以

下小坪數成屋以及1,000萬元以上豪宅各占有相當比例。而2020年的成屋交易兩極化現象更為明顯，300萬元以下交易占相對多數（24.1%），其次為300~500萬元成屋交易占22.2%，而1,000~2,000萬元成屋交易亦占20.4%。2021年在房價明顯上漲的情形下，300~500萬元小坪數成屋交易增加，而1,000萬元以上豪宅成屋交易量則占三分之一。

另外，從成交面積來看（見表2-6-9），在2014年以前，成屋交易則以中大坪數為主流，近三年的交易類型以中坪數成屋為多數，而2020年成屋交易平均面積則縮小至33.6坪。在2021年隨著大坪數豪宅交易增加，平均交易面積也是上升至38.7坪。而成屋流通天數的發展也是因為交易樣本數量較少，而導致有明顯的波動現象。在2016年拉長到130.3天，但是隔二年又縮減至75.3天。2019年起景氣回溫，但價格持續高升，導致買氣觀望，交易流通天數則又拉長到135.8天，而2020年更拉長到137.5天，為歷史新高。2021年景氣加溫，交易熱絡，交易流通天數則明顯下降至86.4天。

再者，從圖2-6-20可看出近七年各季成屋買賣移轉面積變化。很明顯在2015年第三季與第四季出現爆量，乃因受到房地合一所得稅將於2016年起實

表2-6-8 中西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
2012年	44.4%	18.5%	13.0%	14.8%	7.4%	1.9%	518	9.7	15.6
2013年	18.9%	24.3%	17.6%	13.5%	23.0%	2.7%	755	12.9	15.6
2014年	23.4%	21.3%	14.9%	10.6%	27.7%	2.1%	730	12.4	17.7
2015年	41.3%	15.9%	14.3%	9.5%	12.7%	6.4%	706	13.1	13.9
2016年	21.9%	28.1%	15.6%	6.3%	25.0%	3.1%	748	14.6	20.0
2017年	21.7%	17.4%	32.6%	6.5%	15.2%	6.5%	688	14.1	18.1
2018年	25.0%	12.5%	12.5%	27.5%	12.5%	10.0%	877	16.2	18.0
2019年	19.4%	19.4%	25.0%	13.9%	19.5%	2.8%	804	16.0	21.6
2020年	24.1%	22.2%	13.0%	14.8%	20.4%	5.6%	756	17.1	21.8
2021年	11.3%	26.4%	13.2%	15.1%	26.4%	7.5%	922	19.1	23.5

資料來源：信義不動產企劃研究室

施的影響，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趨勢。之後三年各季成屋買賣移轉面積也穩定發展趨勢，介於36,000~44,000 m²之間。而2020年上半年受到疫情影響，移轉面積明顯減少，在24,500~30,000 m²之間，而下半年景氣回溫，買氣熱絡，移轉面積則達到46,000~48,500 m²之間。2021年上半年則維持在41,000~45,000 m²，下半年受到房地合一所得稅2.0版實施之影響，移轉面積則滑落到34,500~39,000 m²。

表2-6-9 中西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		
2012年	0.0%	14.7%	17.7%	32.4%	8.8%	26.5%	42.1	80.4
2013年	8.2%	6.1%	22.5%	18.4%	10.2%	34.7%	46.8	58.8
2014年	10.0%	16.7%	20.0%	10.0%	16.7%	26.7%	43.5	76.2
2015年	31.7%	17.1%	22.0%	9.8%	9.8%	9.8%	29.4	73.2
2016年	9.5%	23.8%	19.1%	14.3%	14.3%	19.1%	42.0	130.3
2017年	8.8%	11.8%	20.6%	35.3%	8.8%	14.7%	39.3	101.1
2018年	26.1%	13.0%	21.7%	13.0%	0.0%	26.1%	36.4	75.3
2019年	13.8%	17.2%	20.7%	10.3%	20.7%	17.2%	36.8	135.8
2020年	23.7%	15.8%	31.6%	7.9%	7.9%	13.2%	33.6	137.5
2021年	16.7%	11.1%	25.0%	16.7%	8.3%	22.2%	38.7	86.4

資料來源：信義不動產企劃研究室

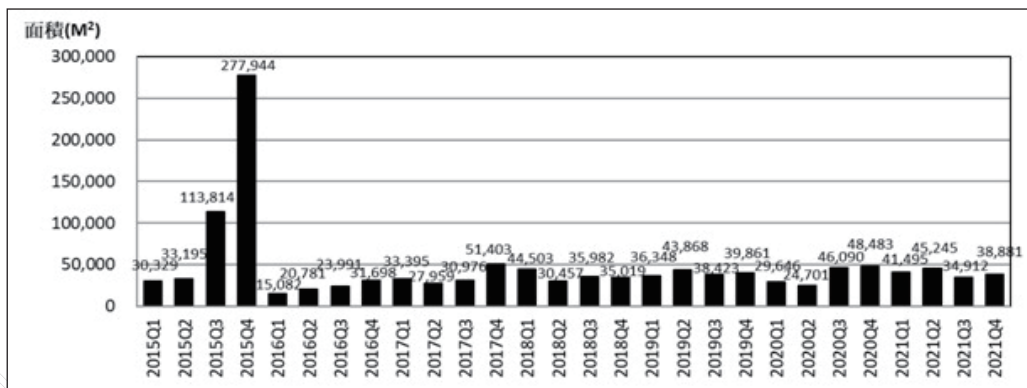


圖2-6-20 2015年第一季至2021年第四季中西區建物買賣移轉面積

資料來源：台南市政府地政局

四、安平區

（一）區域環境分析

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。而開發近30年的五期重劃區也規劃許多大街廓商業區與住宅區，區內有許多知名學校，生活機能完善，可開發土地十分充足，也是歷來建商推案的重點地區。近幾年來，在健康路三段地方法院附近之國平重劃區成為熱門推案地區，除了在地建商外，許多中北部知名建商紛紛在此重劃區推案，大樓為主流產品。近年來本區人口穩定成長，至2021年底，區內有67,446人，戶數則有27,488戶。

安平區內亦有許多古蹟與觀光、美食景點，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，預期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，也是需要改善之處。

（二）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，尤其是國平重劃區，更是近幾年推案的熱區。2021年景氣加溫，交易熱絡，國平重劃區大樓建案平均成交行情在28~30萬元/坪，高樓層價格更是接近35萬元/坪。五期重劃區的大樓建案平均成交價格在28~30萬元/坪，安平老街區的建案平均成交價格則接近40萬元/坪。至於在供給方面，從圖2-6-21可看出，新建住宅完工後第一次登記面積在2014年起逐年成長，在2018年達到144,453㎡的歷史高點。而因為近幾年爆增的供給量，建商也審慎推案，故在2019年第一次登記面積下跌至29,823㎡，也創下了近年來的新低點。2020年下半年景氣回溫，建物第一次登記面積則上升至34,870㎡。2021年景氣持續加溫，過去幾年的建案也紛紛完工，因此建物第一次登記面積大幅成長至119,595㎡。

在建物第一次移轉面積方面，近年則呈現波動情形（見圖2-6-21）。在2015年受到房地合一所得稅即將實施的影響，呈現一波交易潮，在2016年反

而呈現觀望現象，與新供給量有明顯的落差。2017年市場景氣逐漸回溫，購屋者也紛紛進場，使得交易量大增，第一次移轉面積達到101,883 m^2 的歷史新高點。但在2018年以後，因為新供給爆量，買氣又明顯觀望，第一次移轉面積縮減至38,069 m^2 ，2019年移轉面積持續減少至36,726 m^2 。在2020年第二季起景氣回溫，交易熱絡，移轉面積也上升至55,324 m^2 。2021年景氣持續加溫，交易更加熱絡，第一次移轉面積更大幅成長至88,444 m^2 ，預期未來仍會繼續成長。

從圖2-6-22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波動，建商也在調整推案量。大樓開工戶數在2014年爆出1,740戶的天量，然而在2015年則立刻銳減至485戶。進而在2016年市場景氣稍疲軟時期，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，而透天住宅僅有152戶。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。而2018年下半年起景氣持續回溫，大樓開工戶數也大幅成長，在2019年達到1,112戶的高峰，透天開工戶數亦有86戶。2020年受到疫情以及去年開工爆量的雙重影響下，透天住宅開工戶數小幅上漲至140戶，而大樓開工戶數則大幅縮減至269戶。2021年透天住宅開工戶數又向下調整至78戶，大樓開工戶數反而大增至735戶。

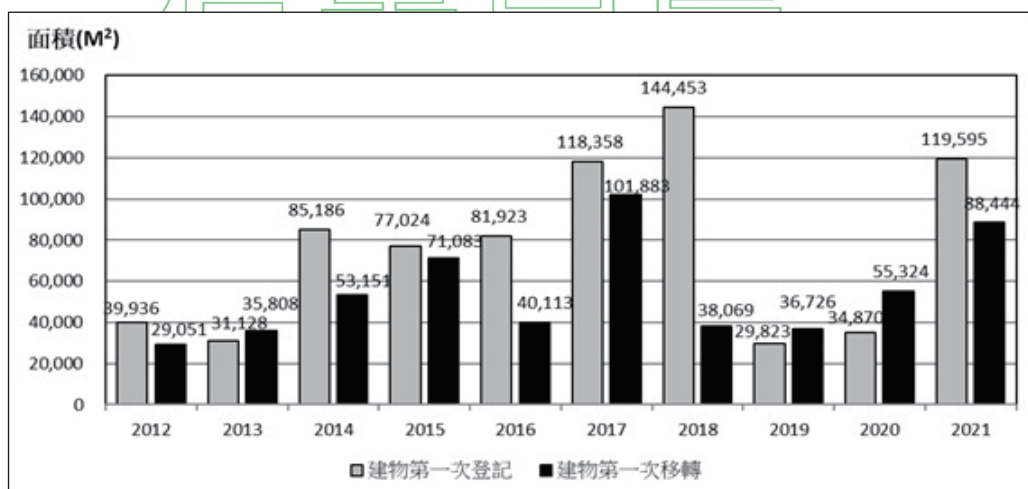


圖2-6-21 安平區歷年建物第一次登記與第一次移轉面積

資料來源：台南市政府地政局

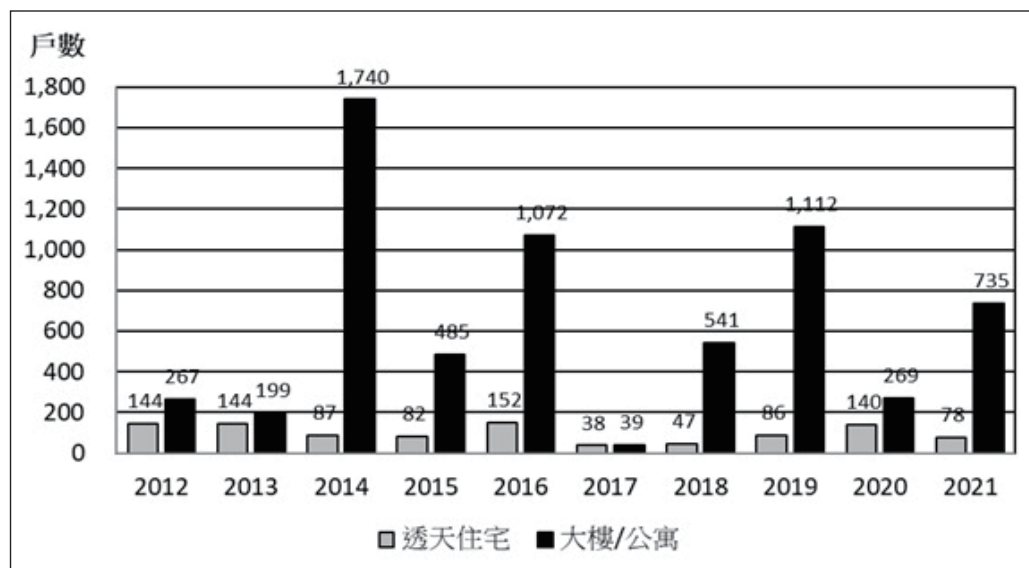


圖2-6-22 安平區歷年透天住宅與大樓開工戶數

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

（三）成屋市場分析

與新建住宅市場相似，近10年來，本區成屋市場也呈現明顯的價量波動，此情形乃是因各年度的交易產品類型、屋齡以及面積所影響。然而在2020年下半年起，景氣回溫，成屋交易明顯熱絡，當年度的平均總價上升至855萬元，而2021年成屋交易更加熱絡，平均總價也一舉超過1,100萬元（見表2-6-10）。若是以住宅平均單價而言，則10年來，安平區成屋單價呈現逐年且明顯上漲的趨勢。在2020年平均單價上升到15.4萬元/坪，五年內大樓的成交單價也接近20萬元/坪。2021年平均單價更是達到18.8萬元/坪，五年內大樓的成交單價則接近21萬元/坪。

若從價格區間分布來看，如表2-6-10所示，在2019年之前，300~500萬元成屋乃為市場交易的多數，其次為300萬元以下小坪數成屋，或是500~700萬元成屋。而在自2020年下半年起，成屋價格明顯上升，因此500~700萬元成屋成為市場主流。而在2021年房價更是大幅增加，700~1,000萬元成屋成為市場主流，而1,000萬元以上成屋交易占比也超過30%。

再者，從成交面積來看（見表2-6-11），近五年交易類型以中大坪數大樓物件為多數，因此平均成交面積約在40~43坪左右，而2021年平均成交面積更是增加至45坪，回復到2012年的水準。就成交面積區間而言，近五年以

35~45坪的成屋占多數，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，尤其是2021年55坪以上的大坪數成屋交易占比明顯增加至17.1%。至於在待售成屋的流通天數方面，自2016年起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，之後幾年都維持在100天以上，2018年更拉長至134.8天，表示此地區供給量大，買方觀望的氣氛仍舊濃厚。2019年起景氣回溫，成屋待售天數也下降至114天，但在2020年上半年受到疫情影響，買氣觀望，雖然下半年起景氣回溫，價格不斷升高，買氣也受影響，成屋待售天數也拉長至140.1天。2021年景氣持續加溫，交易更為熱絡，因此流通天數則小幅降至132.6天，買方觀望氣氛仍舊濃厚。

此外，從近七年各季成屋買賣移轉數量來看，如圖2-6-23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明顯波動外，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。自第三季起則又開始下滑，表示當年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。2018年建物買賣移轉面積則相對穩定，介於39,000^m~45,000^m區間。2019年不動產市場景氣開始熱絡，成屋移轉面積也增加，在第四季則超過50,000^m。而2020年第一季受到疫情影響，買

表2-6-10 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
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
2018年	13.3%	37.8%	17.8%	2.2%	26.7%	2.2%	718	12.3	16.2
2019年	11.8%	43.1%	23.5%	9.8%	7.8%	3.9%	612	13.2	18.3
2020年	5.9%	28.2%	31.8%	15.3%	11.8%	7.1%	855	15.4	19.0
2021年	5.6%	13.3%	20.0%	31.1%	18.9%	11.1%	1,101	18.8	20.9

資料來源：信義不動產企劃研究室

賣移轉面積明顯縮減，但在第二季末起景氣回溫，買氣也開始加熱，在第三季達到81,850 m^2 的歷史新高峰，第四季亦維持在70,000 m^2 以上的高峰。2021年第一季則回跌到59,935 m^2 ，第二季起買氣加溫，買賣移轉面積也明顯增加至68,171 m^2 ，下半年則維持在66,000 m^2 。

表2-6-11 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		
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
2018年	2.9%	20.0%	8.6%	37.1%	17.1%	14.3%	42.7	134.8
2019年	2.2%	15.2%	26.1%	26.1%	19.6%	10.9%	39.9	114.4
2020年	2.8%	9.7%	23.6%	30.6%	20.8%	12.5%	41.3	140.1
2021年	2.9%	11.4%	20.0%	25.7%	22.9%	17.1%	45.0	132.6

資料來源：信義不動產企劃研究室

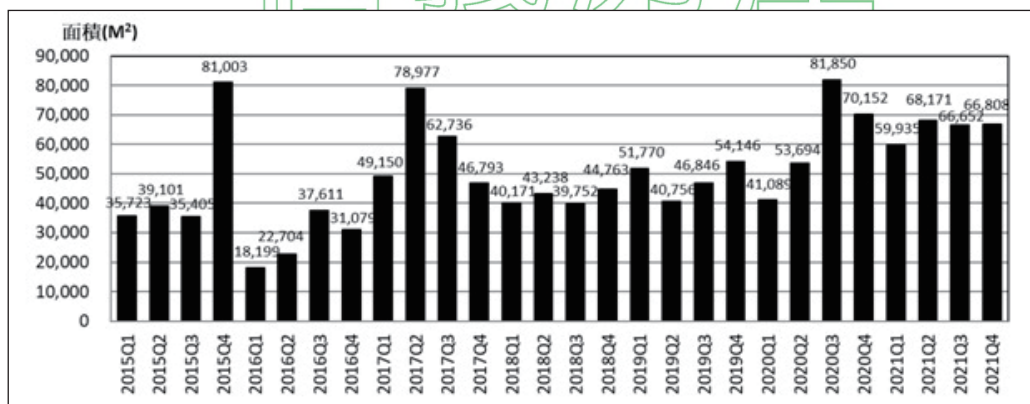


圖2-6-23 2015年第一季至2021年第四季安平區建物買賣移轉面積

資料來源：台南市政府地政局

五、永康區

(一)區域環境分析

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，成為台南市發展重心，人口快速成長，為全市人口最多的行政區，在2021年人口數為235,624人，戶數達88,763戶。值得注意的是本區人口數在2021年已呈現負成長情形，值得密切觀持本區的人口變化。近幾年來本區有多項重大土地開發計畫，帶動周邊不動產市場交易熱絡，尤其是大橋重劃區以及原砲校遷移後設置的創意設計園區，乃是近幾年不動產市場發展重心。

在2021年，有兩項重大土地開發案完成，其一為永康物流及轉運專區市地重劃區共14.6公頃已開發完成，另一則為57.7公頃得新設鹽行國中及附近地區區段徵收區也在9月底開始進行區段徵收工程完成，這些土地開發案將帶動本區蓬勃發展，亦使不動產市場持續繁榮。然而，近幾年來不動產供給爆增，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。

(二)新建住宅市場

近幾年在多項重大開發計畫以及台南科學園區產業蓬勃發展的帶動下，本區新建住宅市場景氣持續加溫，建商紛紛推案，交易價格與數量也逐年上漲，漲幅亦是名列前茅。在2021年本區大樓預售建案平均成交價格在23~27萬元/坪之間。在供給方面，從圖2-6-24可知，近幾年來新建住宅第一次登記面積雖有波動，仍維持上漲趨勢，在2017年達到366,537 m²，為歷史新高點，之後則明顯下滑。究其原因乃是受到過去幾年新供給量大增的影響，建商推案數也持保守態度，因此在2020年建物第一次登記面積又縮減至159,361 m²。2020年第二季起景氣持續加溫，建商推案也較活躍，因此在2021年第一次登記面積則回復到為228,969m²。至於在交易方面，自2015年起，建物第一次移轉面積呈現穩定成長趨勢，在2018年達到153,263 m²的新高峰，但在2019年則微幅下滑至144,034m²，而2020年則持續下滑至103,331m²，為近年來的低點，顯示該地區市場供給過量，買氣持續觀望。2021年景氣持續加溫，交易也較熱絡，建物第一次移轉面積也增加至137,059m²。

在新建住宅類型與戶數方面，如圖2-6-25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。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，表示當年建商對於此地區的超額供給現象開始做調整。但在2018年中後，市場景氣回溫，建商的推案量也增加。大樓開工戶數在2019年達到1,189戶的高峰，之後則逐年減少。2021年在景氣持續加溫的情形下，大樓開工戶數也僅870戶，而透天住宅推案則維持在376戶。此情形顯示此地區的新建住宅供給已趨飽和，應持續觀察其未來發展。

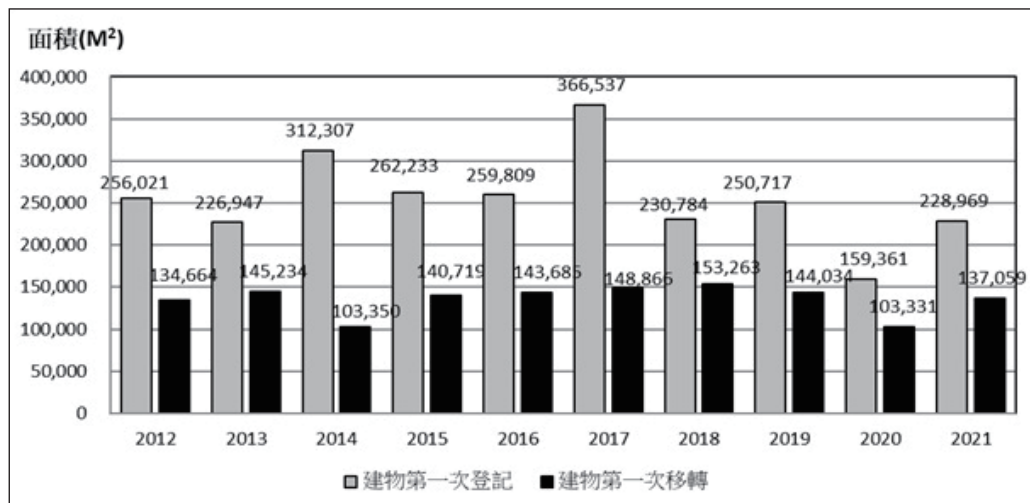


圖2-6-24 永康區歷年建物第一次登記與第一次移轉面積

資料來源：台南市政府地政局

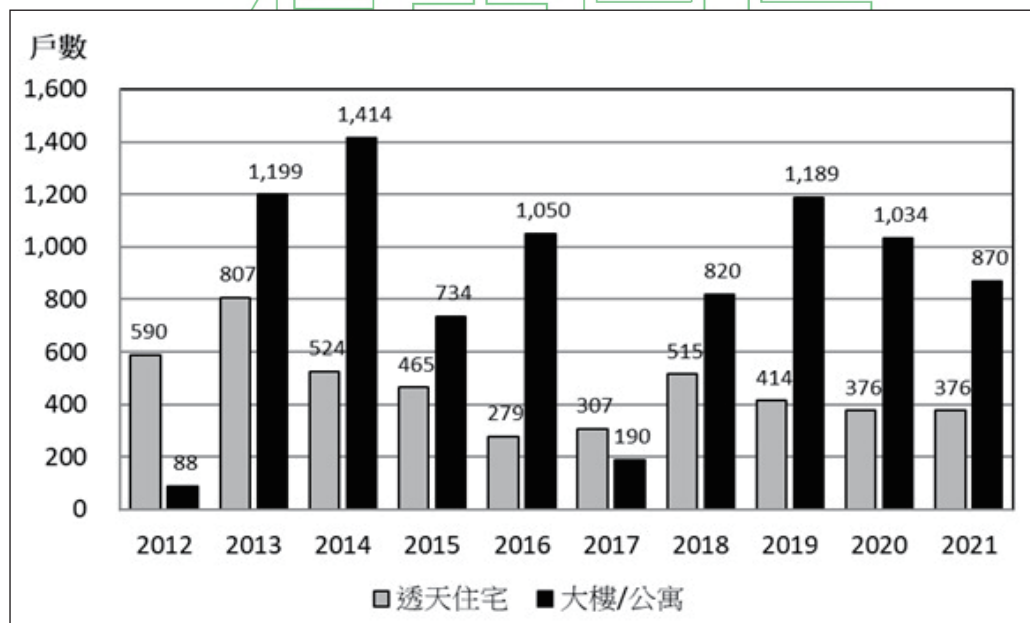


圖2-6-25 永康區歷年透天住宅與大樓開工戶數

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

(三)成屋市場分析

在新建住宅市場蓬勃發展的帶動下，本區成屋市場交易熱絡，價格也逐年上漲。從表2-6-12可知，自2018年起，在前述許多利多因素帶動下，成屋市場交易亦熱絡，價格也逐年上升，在2020年已達712萬元，平均單價亦有15.2萬元/坪，五年內大樓成交單價亦達21萬元/坪，雖不及鄰近的東區，但已追上北區的行情。2021年景氣持續加溫，買氣大增，平均總價更是達到871萬元的歷史新高點，平均單價也有18.6萬/坪，5年內大樓成交單價更達到25.5萬/坪。

就總價區間分布來看（見表2-6-12），在縣市合併升格後，房價逐年上升，使得300~500萬元成屋交易占多數。而近三年來，隨著房價持續攀升，500~700萬元成屋交易占亦逐年增加。值得注意的是在2020年，700~1,000萬元成屋交易占已超過500~700萬元成屋交易，而1,000萬元以上大坪數豪宅交易也明顯增加。2021年房價漲幅明顯，因此500~700萬元成屋交易成為多數，占25.5%，1,000~2,000萬元成屋交易占比也有22.3%，2,000萬元以上成屋交易占比4.5%亦為歷年新高點。

再者，從交易平均面積來看（見表2-6-13），近10年來，成屋交易類型則以大樓為多數，因此平均成交面積也維持在35~40坪之間。而自2019年起平均成交面積逐漸縮小，在2020年為35.4坪，而2021年更是縮小至33.3坪，顯示近幾年以二加一房的中小坪數成屋為交易多數。若以成交面積區間來看，近五年成屋交易面積以25~35坪之中坪數成屋為多數，其次為35~45坪中大型成屋。而值得注意的是在2021年55坪以上成屋交易明顯減少，僅占2.7%，其原因乃是房價高漲，本區購屋家戶多為年輕首購家庭，因此高總價且較大坪數的成屋較不受青睞。

至於在成屋待售流通天數方面（見表2-6-13），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。但是過去幾年因為新建住宅市場供給量大增，也導致成屋市場的待售物件流通期間拉長，從2015年的82天拉長到2017年的101.9天，2018年也維持在100天。而2019年起則因市場景氣回溫，買氣增加，待售成屋流通天數則明顯下降，至2020年已下降至79.8天。2021年成屋市場交易更為熱絡，流通天數更降為72.3天。

另外，從近七年各季的建物買賣移轉面積來看（見圖2-6-26），成屋交易面積數量呈現明顯季節性的變化。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，132,207 m^2 。而2017年成屋買賣移轉面積維持在90,000~104,300 m^2 之間，但是在2018年第二季起交易趨緩，至第四季僅有75,085 m^2 。2019年市場景氣逐漸加溫，成屋買賣移轉面積逐漸增加，在第四季達到111,786 m^2 。而2020年上半年受到疫情影響，買氣下滑，但在第三季起，景氣回溫，移轉面積大幅增加，在第四季達到118,412 m^2 。

表2-6-12 永康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
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
2018年	13.8%	34.1%	16.7%	17.4%	15.9%	2.2%	666	12.8	16.4
2019年	13.9%	33.9%	19.5%	18.5%	11.8%	2.6%	684	13.6	19.0
2020年	7.9%	31.1%	18.9%	23.8%	16.5%	1.8%	712	15.2	21.0
2021年	8.9%	19.8%	25.5%	19.1%	22.3%	4.5%	871	18.6	25.5

資料來源：信義不動產企劃研究室

表2-6-13 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		
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
2018年	3.4%	5.6%	40.5%	27.0%	14.6%	9.0%	37.5	100.0
2019年	4.2%	11.8%	32.6%	26.4%	18.8%	6.3%	36.3	89.8
2020年	7.4%	11.1%	36.1%	22.2%	14.8%	8.3%	35.4	79.8
2021年	9.9%	10.8%	35.1%	27.0%	14.4%	2.7%	33.3	72.3

資料來源：信義不動產企劃研究室

的高峰期。2021年景氣持續加溫，交易熱絡，但是受到房地合一所得稅2.0版於7月實施的影響，第二季交易面積衝高到115,380m²，第三季起買氣下滑，但交易面積仍維持95,000~97,000m²之間。

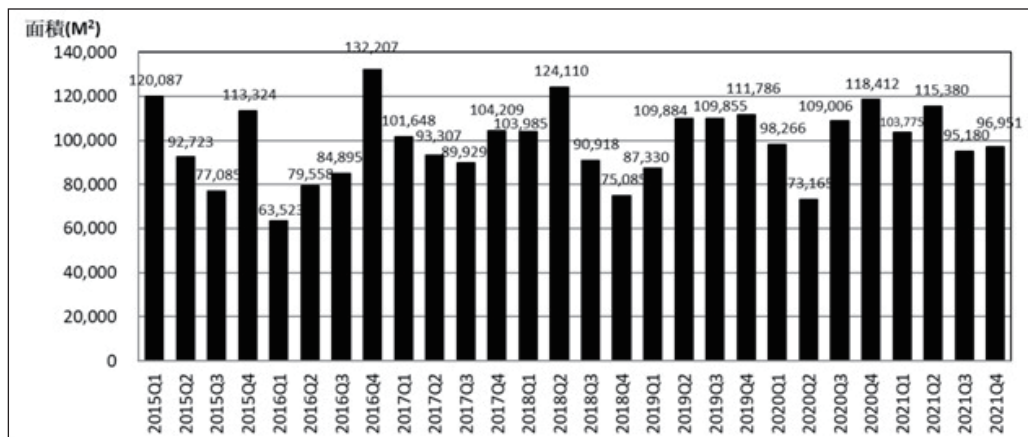


圖2-6-26 2015年第一季至2021年第四季永康區建物買賣移轉面積

資料來源：台南市政府地政局

六、新開發地區

近幾年來，在多項重大開發計畫利多的加持下，許多新開發地區的土地交易熱絡，建商也紛紛搶進推案，本文針對三個熱門的新開發地區，安南區九份子重劃區、歸仁區沙崙智慧綠能科學城，以及南科特定區優先發展區，分析其土地交易與新推建案與成屋行情。

(一)安南區九份子重劃區

九份子重劃區位於安南區，鄰近北區及安平區，西側臨台江國家公園，位置優越，具有生態景觀條件。開發面積為101.8公頃。在2011年環保署遴選低碳示範城市中，九份子重劃區勇奪南區第一名，台南市政府於2014年指定九份子重劃區為台南市低碳示範社區。重劃區內有生態河，加上滯洪池公園、帶狀公園等，公共設施也完善，區內「九份子國民中小學」，為台南市第一所九年一貫的國民中小學，已於2021年8月開始招生。該校鑽石級綠建築永續生態校園為校園特色，也是九份子低碳社區的指標。

台南市政府於2016年起陸續標售抵費地，許多建商紛紛搶進，土地交易熱絡，抵費地標售價格也不斷攀升，在2020年地政局第九次標售抵費地，住宅區土地標售價格在25~28萬元/坪，而土地交易行情則超過40萬元/坪。在重劃區內近三年有超過20個建案推出，住宅價格漲幅超過近五成，在2021年，

大樓預售建案平均成交總價接近800萬元，平均單價也超過22萬元/坪；而透天住宅預售建案平均總價則超過1,600萬元。未來幾年受到科學工業園區與附近台南科學園區產業蓬勃發展下，本重劃區的住宅交易將持續熱絡。

(二)歸仁區沙崙智慧綠能科學城

沙崙智慧綠能科學城位於歸仁區，原為高鐵台南車站特定區，占地298.9公頃。區內除了車站與公共設區外，亦包含83公頃住宅區、10.9公頃商業區，以及47.2公頃產業專用區。自2016年10月行政院通過推動沙崙綠能科學城，之後將全區納入智慧綠能科學城範圍，科學城包含八大指標建設，就國家發展定調台南高鐵特區屬建構創新綠能產業生態系，發展創能、儲能、節能與系統整合產業導向，並結合附近大學等高教產學資源，活化帶動綠能新創產業。科學城區內除了綠能科技產業研發中心與示範場域外，中研院南部分院亦將進駐，還有大台南會展中心的設立等多項重大建設，總投資額逾560億元，預期在2024年前陸續完工。整體產業預期年產值約170億元，創造八千多個就業機會。此外，台糖公司亦配合綠能科技，興建循環住宅園區，已在2021年完工並出租給區內科技人員。再加上三井Mitsui Outlet Park將於2022年2月正式開幕營運，將帶來消費人潮，帶動區內商機。

在眾多重大建設的利多因素加持下，科學城內土地交易逐漸加溫，價格也持續上升。住宅區土地在2008年高鐵通車後，平均交易價格約7萬元/坪，至2013年已上升至11~12萬元/坪。自2016年起綠能科學城開始動工，土地交易價格更是大幅上漲，2019年5月商業區土地標售價為22.7萬元/坪，住宅區土地則在14~15萬元/坪。在2020年住宅區土地交易價格已超過20萬元/坪；2021年住宅區土地平均交易價格大幅上漲，接近30萬元/坪。更有甚者，近幾年科學城範圍外之農地交易也頻繁，價格大幅上漲，在科學城周圍農地已超過2萬元/坪。在新建案方面，而自2020年第三季起建商開始推案，平均成交總價為588萬元，平均單價在20萬元/坪。2021年景氣持續加溫，本區的交易更是熱絡，有三個預售大樓建案陸續公開銷售，許多投資客紛紛進場，造成搶購熱潮，也引起政府的重視，加強預售建案交易的稽查，然而價格依舊大幅上漲，平均總價從650萬元上漲到800萬元，平均單價也上漲到25.5萬元/坪。預期未來在重大建設完工與三井Mitsui Outlet Park的帶動下，本區住宅市場仍是持續蓬勃發展。

(三)南科特定區優先發展區

台南科學園區位於善化、新市與安定三區交會，從1995年設立至今，經過一期、二期園區的開發擴展，共有1,043公頃。目前有超過200家廠商進駐，約八萬從業員工，在2021年總產值已超過1兆元。因應產業的需求，南科管理局於2020年加速推動三期土地開發。為配合台南科學園區產業發展與生活需求，原台南縣亦於2001年劃定台南科學園區特定區，在考量都市土地開發時序及財政負擔，特定區首創「浮動分區」模式，區內劃分A~O等15個開發區塊之優先發展區，其總面積為882.62公頃，後續視都市發展順序，分次進行開發作業。經過二十年的發展，特定區內L、M區發展幾乎飽和，在2017年起，市政府配合園區三期用地開發與周圍地區生活需求，針對A~E、N、O等7區，評估可先行開發之順序進行區段徵收，以推動特定區及周邊發展。

隨著台積電加碼投資南科興建晶圓18廠，自2019年起特定區的住宅需求大增，也帶動周圍地區的土地與住宅市場交易熱絡，價格持續上漲。在2021年特定區L、M區內土地成交行情超過25萬元/坪，A、B、C區內區位條件較佳的農地成交價格已超過10萬元/坪，D區農地成交價格也接近10萬元/坪，較2019年漲幅接近200%。在住宅市場方面，特定區L、M區內近兩年幾乎沒有預售建案，在2021年，大樓新屋約22~24萬元/坪，5年內大樓中古屋成交也在16~17萬元/坪。透天住宅平均總價則超過1,500萬元。未來幾年，南科產業持續擴展，也將帶動周邊地區住宅市場交易與價格穩定上揚。

肆、結語

延續2020下半年的景氣持續繁榮，價量齊揚的趨勢，2021年台南市住宅市場持續火熱，雖然在第二季末受到疫情擴散的恐慌，加上房地合一稅2.0版於七月起實施的影響，但是仍舊擋不住台南市住宅市場呈現價量齊揚的火熱現象，全年房價漲幅超過10%，為六都之首。部分新開發地區如南科特定區優先發展區以及沙崙智慧綠能科學城等地區全年房價漲幅則超過20%。在新建住宅市場方面，建商持續推案，大樓為推案主流。而新供給量增加，在景氣持續上揚的預期心理帶動下，購屋需求明顯上升，交易量穩定增加，價格仍高居不下。在成屋市場方面，景氣持續加溫，交易也更為熱絡，平均總價和單價都達到歷史新高點，成屋待售流通天數也較2020年減少，呈現景氣繁榮景象。

在多項重大開發計畫利多的加持下，地區不動產市場也是交易熱絡，價格屢創新高，例如東區南紡購物中心帶來更多消費人潮，加上平實營區重劃區開發效應，也推升附近住宅與商業不動產交易價格。台南副都心區段徵收區的住宅區土地標售價格創新高，也使得附近新建案和成屋價格大幅上漲。在原永康砲校位址興建的台南市圖書館總館於2021年1月正式啟用，在興建後期也已帶動附近住宅與土地價格上漲。中西區在運河星鑽計畫和河樂廣場啟用的利多影響下，也使得附近的商業活動與住宅需求明顯增加。而北區賢豐重劃區與商20用地如期開發，也帶動周圍不動產市場交易熱絡。此外，新開發地區如安南區九份子重劃區與位於歸仁區沙崙智慧綠能科學城在低碳與綠能的題材下，預售屋交易更加熱絡。台南科學園區在台積電設廠效益持續發酵下，使得附近善化與新市地區住宅市場交易熱絡，價格也持續上升，連帶的特定區內的農地價格也大幅上漲，預期變更與炒作意圖明顯。

整體而言，台南市住宅市場在2021年景氣持續加溫，交易熱絡，價量俱揚，此趨勢將延續至2022年。但是房價高漲，預售屋投機炒作頻繁，已引發新一波民怨，因此央行於2020年底至2021年先後祭出對法人與自然人購屋貸款的四波選擇性信用管制與利率限制，財政部亦配合內政部打炒房措施於2021年7月實施房地合一所得稅2.0版，將預售屋納管以及禁止紅單交易等措施。可惜這一系列的「打炒房」措施並未收到預期的效果。在全球原物料價格持續飛漲下，建材與土地成本也持續高漲，加上多項重大開發計畫的利多刺激下，未來一年台南市房價持續上升已成趨勢，也更因此會助長短期投機炒作的風氣。而未來一年央行與行政院勢必會端出更緊縮的信用管制以及升息等措施來減緩民眾對於房地產市場的預期上漲心理，這些措施也將會影響台南市住宅市場，值得持續觀察與評估。