第七章　台南市住宅市場

陳淑美 [1]

前言

在市場總體環境方面， 2014 年台灣整體經濟景氣為綠燈，但是第 4 季全球經濟處於脆弱環境，台灣經濟景氣受到海關出口值影響、製造業營業氣候測驗點由綠燈轉呈黃藍燈，股價指數由黃紅燈轉呈綠燈，總體經濟景氣分數小幅衰退。未來受到台幣貶值、國際油價持續下跌，對於製造業較為有利的情況下，經濟景氣能否再升溫，值得觀察。

台灣房地產市場受到政府房地合一實價課稅稅改方案與供給量居高不下的影響下，買方觀望，北部房地產市場價格小幅下跌，台中市則是高價與低價產品價格略有下跌，中價位持平；台南市的房價還能維持平穩，呈現北冷南溫的狀況。

2014 年全年台南市核發 12,190 戶建照，住宅建造執照核發宅數和面積較 2013 年增加，市場競爭激烈。2014 年台南市新推個案市場呈現價漲量增，銷售率大幅提升。台南市為地方型態市場、自住型客戶有穩健的需求，房價所得比較其他都會區較低，本年度市場價漲量增，市場相當熱絡，倘若能節制推案量，後市仍有表現空間。

壹、代銷市場分析

2014 年台南市住宅市場整體而言，價量同步大幅擴張，表現優異，台南市第四季新推個案市場延續上季的高檔盤整，房價持續創新高。市場受供給量大增，但市場餘屋仍是潛在隱憂。市區內大型高價個案推案熱絡，平均單價仍走揚。後續發展仍受推案地區與推案類型影響，整體市況穩定度相對較佳。但是根據國泰房地產指數的觀察，2014 下半年價格持續走高趨勢已趨緩，推案規模

1. 崑山科技大學房地產開發與管理研究所教授兼商業管理學院院長

本文感謝崑山科技大學房地產開發與管理研究所碩士徐定旺、大學部學生楊喻雯協助資料處理與繪製圖表

較大個案多數銷售不佳，但低單價個案銷售狀況較理想，顯示市場對房價過高現象已有所反應。整體而言，台南市房市已從繁榮階段緩步修正，累積的餘屋與偏低的銷售率，是影響後市發展的重要變數。

圖 2-7-1 為近幾年台南市預售屋新屋市場平均可能成交價，從國泰房地產指數觀察，2013 年 ~2014 年平均可能成交價急遽上漲，2014 年每坪單價登上 14.86 萬元的水準，平均每戶總價已超過 1,000 萬元。

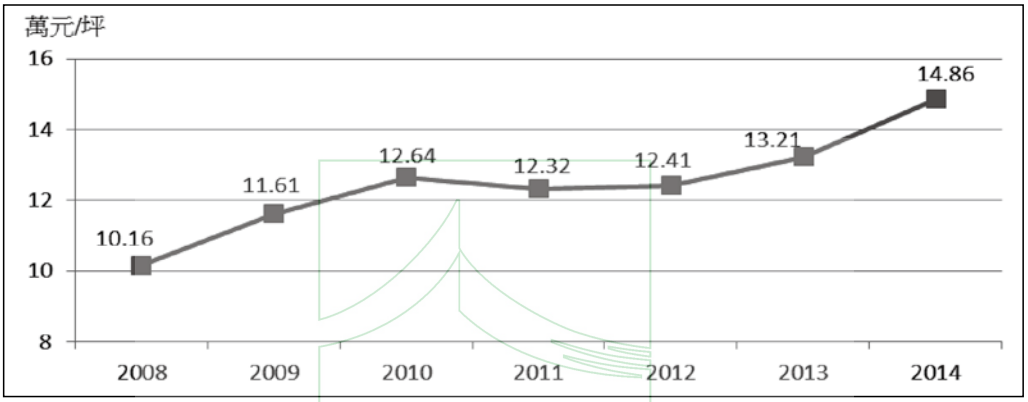

圖 2-7-1　2008 年 ~2014 年台南市預售屋新屋市場平均可能成交價
資料來源：國泰房地產指數，本研究繪製

推案規模部份，觀察表 2-7-1，近幾年每年都有 100 個以上的個案，可售戶數則逐年遞增， 2014 年推案戶數已增加到 5,551 戶，供給量大增，銷售率較 2013 年更佳。

表 2-7-1　2008 年 ~2014 年台南市預售屋新屋市場推案規模概況

年　　度	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
推案個數	325	120	113	109	105	115	107
可售戶數	10,518	2,559	2,963	3,090	3,552	5,095	5,551
推案金額(億元)	1,100	238	286	258	409	540	755
30 天銷售率(%)	7.47%	6.82%	13.08%	9.00%	10.85%	11.54%	13.87%
平均總價(萬元)	--	--	--	826	879	1,029	1,053

資料來源：2014Q4 國泰房地產指數，本研究整理

信義房屋

圖 2-7-2 為近幾年台南市房地產市場的開工戶數，代表新屋預售市場的供給量。近三年台南市大樓開工戶數大幅增加，大樓開工戶由 2012 年的 905 戶、2013 年的 3,450 戶，成長到 2014 年的 5,729 戶，顯示台南房地市場大樓開工數供給量大增，尤其是高價區以大樓產品為開工的主流。

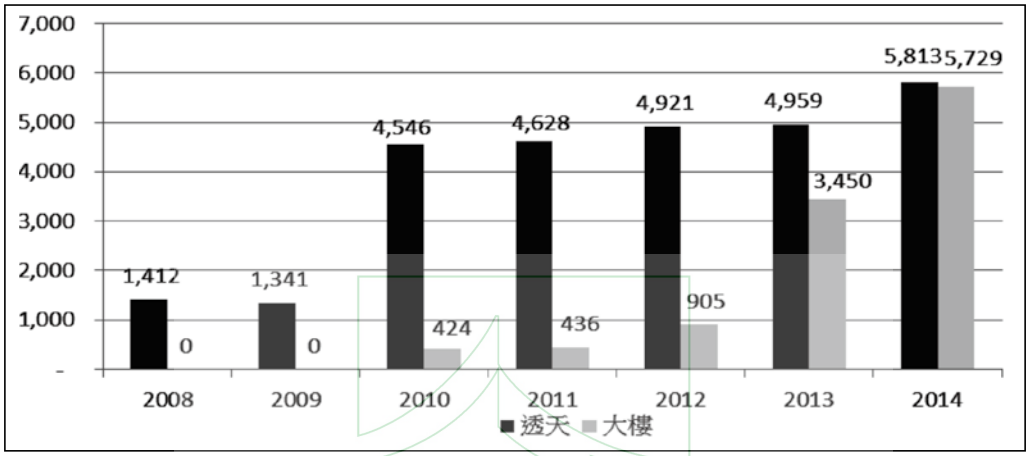

圖 2-7-2　2008 年 ~2014 年台南市房地產市場開工戶數
資料來源：台南市不動產開發商業同業公會、台南縣不動產開發商業同業公會、本研究繪製

圖 2-7-3 為近幾年台南市建物第一次登記及建物第一次移轉登記面積，代表台南市房地產市場新成屋的供給量以及銷售量。台南市建物第一次登記面積，2014 年與 2013 年相比，成長了 102.8%，至 3,607,310 平方公尺。建物第一次移轉登記面積亦呈現大幅增加，2014 年與 2013 年相比成長幅度為 80.9%。台南市 2014 年新屋市場，呈現價量齊揚態勢。

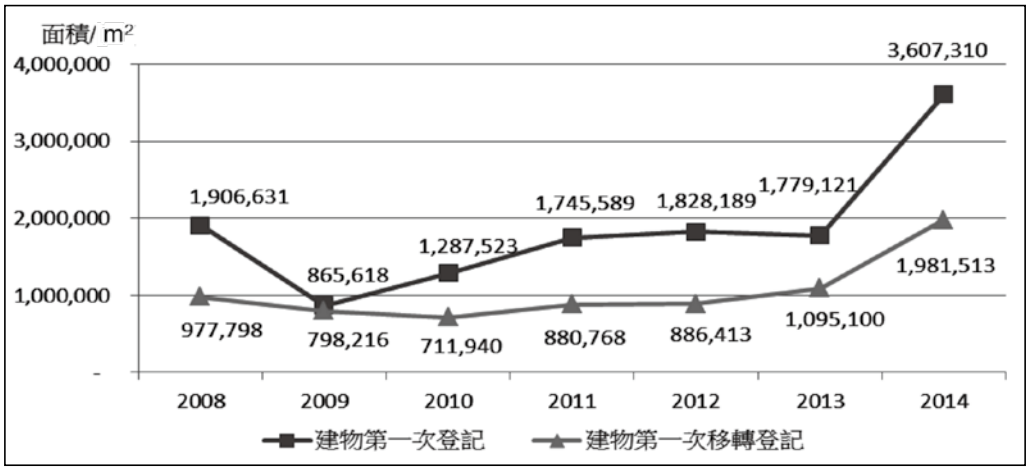

圖 2-7-3 2008 年 ~2014 台南市建物第一次登記及建物第一次移轉登記面積
資料來源：台南市政府地政局、本研究繪製

圖 2-7-4 為近幾年台南市建造執照及使用執照核發件數，代表台南市房地產市場的開工量及完工量。2014 年與 2013 年相比，核發建造執照數量成長 14.2%，達 12,190 戶；使用執照件數下跌 11.51%，為 6,218 戶。顯示 2014 年台南市房地產市場的新屋供給量較過去明顯增加，未來 2-3 年更將有上萬戶的建物完工，台南市新屋及預售屋市場競爭激烈。

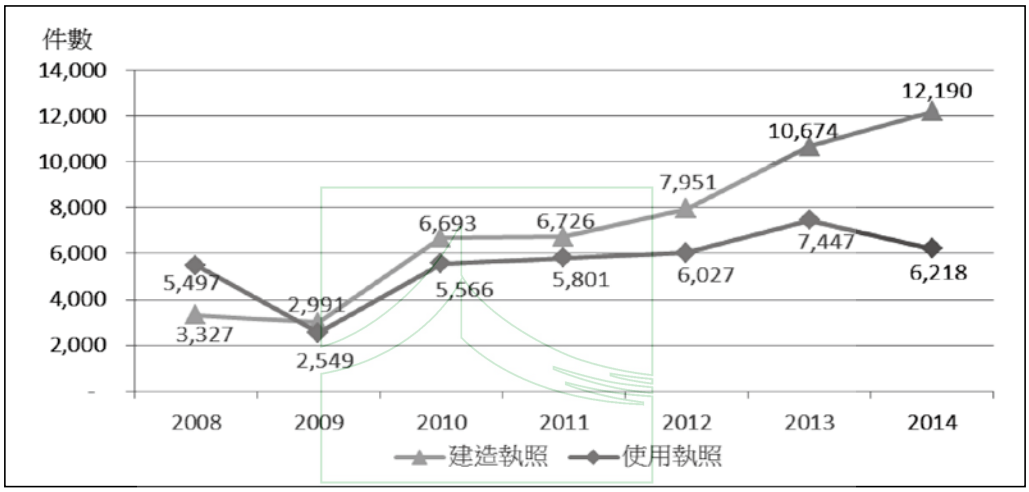

圖 2-7-4　2008 年 ~2014 年台南市建造執照及使用執照核發件數

資料來源：內政部不動產資訊平台、本研究繪製

信義房屋

貳、成屋市場分析

從圖 2-7-5 觀察 2014 年台南市主要地區成屋市場趨勢，成屋成交平均單價與 2013 年相較，全區均呈現上漲，顯然 2014 年台南市的房地市場處於熱絡，漲幅最高者為北區 13.7 萬元 / 坪 (20%)，其次安平區 12.2 萬元 / 坪（14%），永康區漲幅較緩 (8%)。台南市近年來房屋單價屢創新高，由 2005 年的每坪 6.6 萬元，成長到 2014 年 13.3 萬元 / 坪，成屋的平均總價到 2014 年已達 589 萬元。

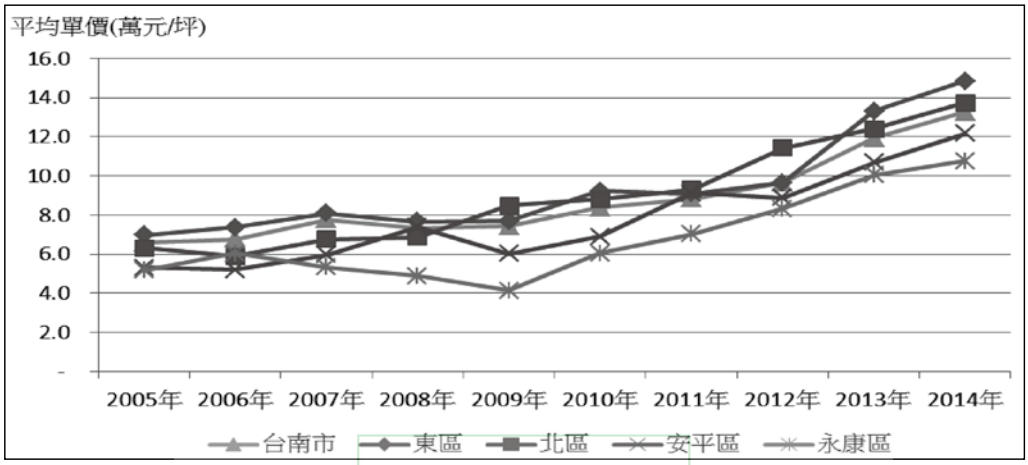

圖 2-7-5　2005-2014 年台南市各區成屋平均單價（萬 / 坪）

資料來源：信義房屋企劃研究室、本研究繪製

觀察 2014 年成交總價之比例分佈，300-500 萬元的產品占 34.6%，為市場之主力產品；300 萬元以下產品比例減少至 20%；500~700 萬元的產品佔 18.9%；700~1000 萬元的產品比例從 10.8% 增加到 14.6%。

另觀察 2013 年單位成交坪數之比例分佈，2014 年以 25~35 坪和 35~45 坪為主力坪數，分別佔 29.2% 和 28.2%。而 44~55 坪住宅略增加到 17%。

在流通天數方面，2014 年房地市場景氣稍微出現觀望，使得流通天數增加至 59.8 天，較至 2013 年流通天數 51.2 天，延長 8.6 天，市場景氣已出現警訊。

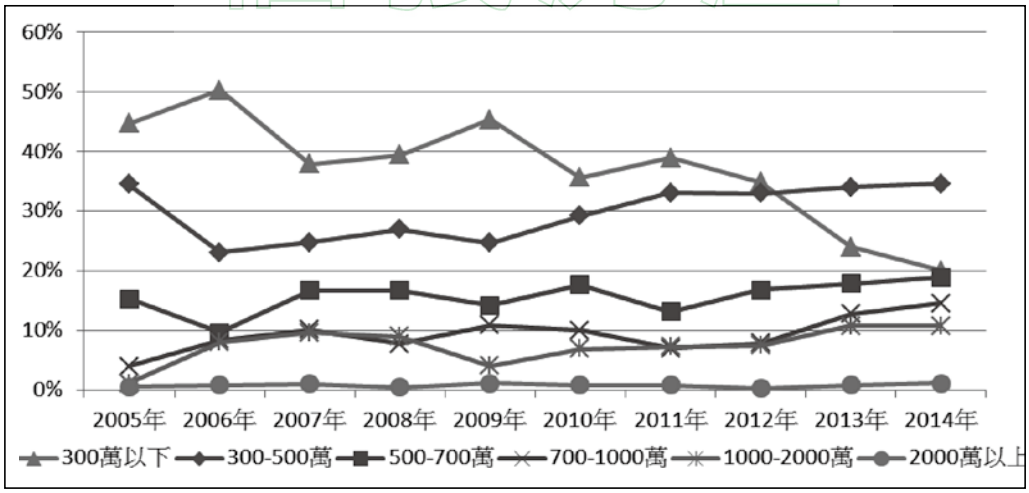

圖 2-7-6　2005 年 ~2014 年台南市成屋住宅市場成交總價各區間之佔比分析

資料來源：信義房屋企劃研究室、本研究繪製

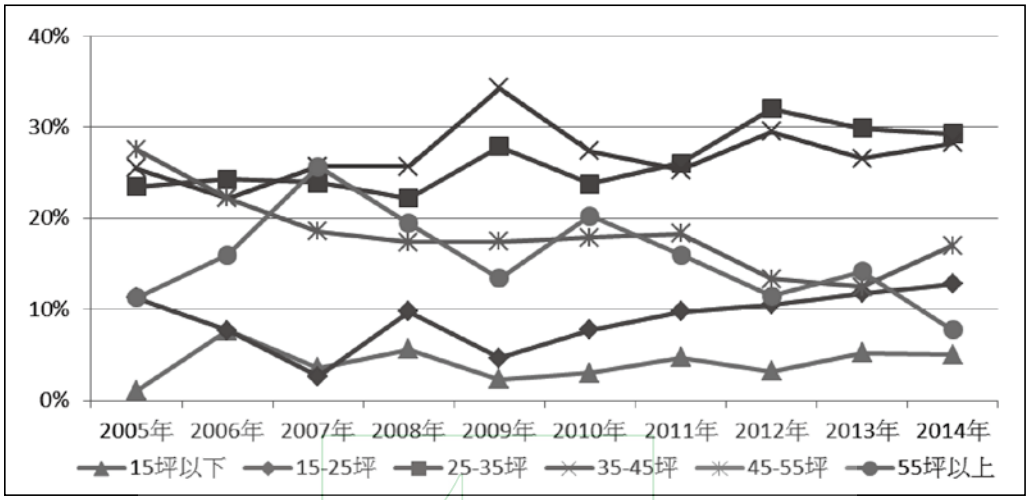

圖 2-7-7 2010 年 ~2014 年台南市成屋住宅市場成交坪數之佔比分析

資料來源：信義房屋企劃研究室、本研究繪製

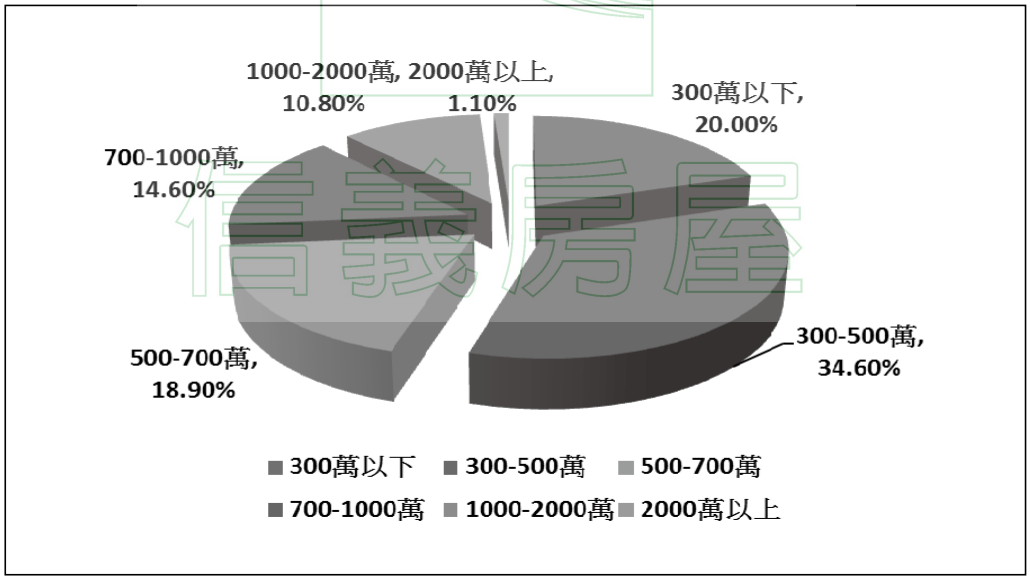

圖 2-7-8 2014 年台南市成屋住宅市場成交價之分佈比例

資料來源：信義不動產企劃研究室、本研究繪製

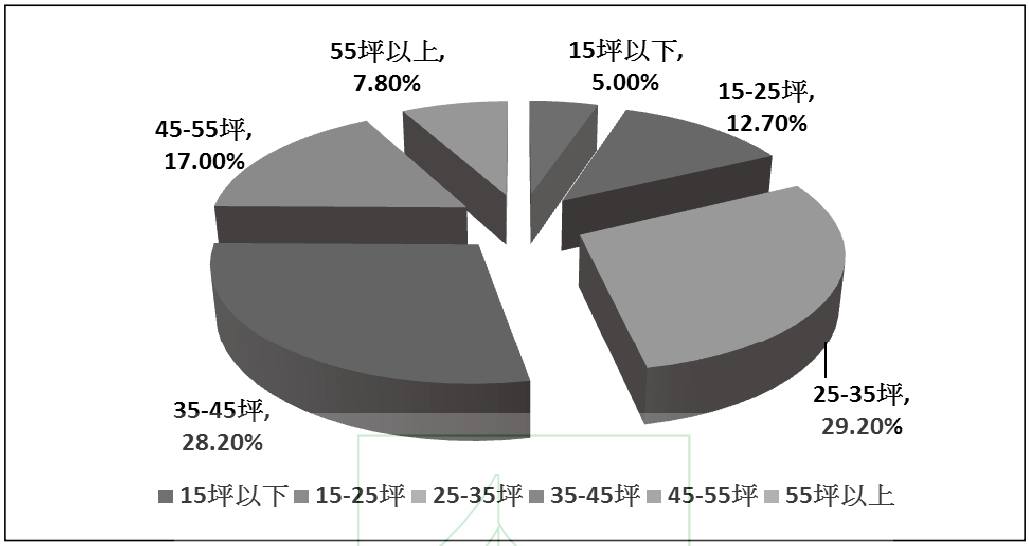

圖 2-7-9　2014 年台南市成屋住宅市場單位成交坪數比例分配

資料來源：信義不動產企劃研究室、本研究繪製

圖 2-7-10 為近十年台南市建物買賣移轉棟數，代表成屋市場的銷售量。2014 年建物買賣移轉棟數為 20,552 棟，與 2013 年相較衰退 12.1%，顯示政府房市政策也對於台南市的買盤造成部份的壓抑。

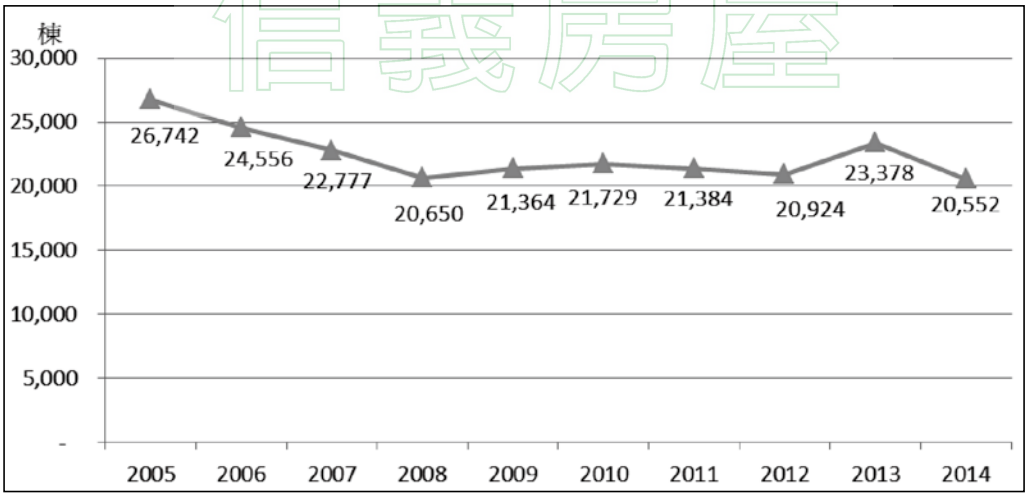

圖 2-7-10　2005 年 ~2014 年台南市成屋住宅市場建物買賣移轉棟數

資料來源：台南市政府地政局、本研究繪製

圖 2-7-11 顯示近年來台南市的貸款負擔率維持在 22%~28% 之間，但隨著房價上揚，也直接影響台南房地市場消費者貸款負擔，以 2014 年的 27.49% 最高。

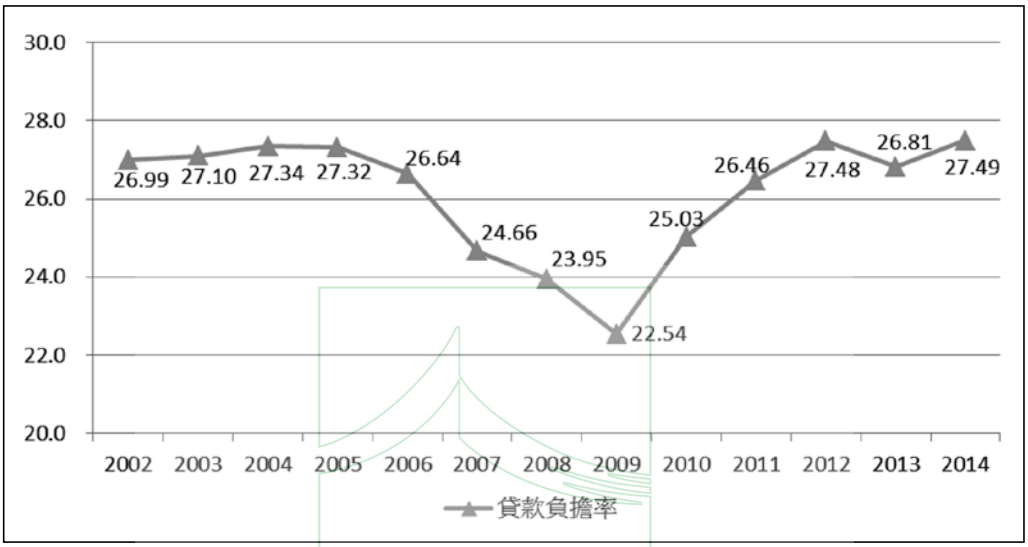

圖 2-7-11　2002 年 ~2014 年台南市貸款負擔率

註：貸款負擔率為每月房貸支出佔所得的比例

資料來源：內政部不動產資訊平台，本研究繪製

信義房屋

參、各行政區市場分析

一、東區

東區位置為台南市東南方，東臨台南市仁德區，西與中西區、南區兩區接壤，南與台南市仁德區牛稠子比鄰，北與北區相連。東區地勢平坦，東北高、西南低。東區面積為 13.4156 平方公里，區內人口 190,233 人，人口年輕化，道路四通八達，交通便利，金融機構遍佈，商業發達。

區內大專院校與國中小遍布如成功大學、台南一中、長榮中學等，為台南市主要文教區。而國道一號、縱貫公路與台鐵縱貫線等重要交通路線皆通過本區、故商業機能亦極為發達。境內設有臺南車站，為臺灣鐵路管理局縱貫線上的車站，因配合鐵路地下化，將增設林森車站並恢復已停用的貨運車站南臺南

車站。

東區發展特色有二，其一為台南市近年推行多核心都市發展計畫，如東區的「南台南站副都心」計畫，欲引進體育、休憩、商業、居住及文化等多元化機能，並整合鄰近台南藝術中心，創造具藝術文化氣息之生活副都心。

其二為平實營區與精忠三村之「未改建眷村土地再發展計畫」，以計畫 8 公頃的百米綠化公園，創造新的休閒空間；另配合鄰近之成大、永康國賓商圈並結合 2014 年年底新開幕的南紡夢時代商圈，成為「時尚消費及休閒商業活動中心商業軸帶」，龐大的商業聚集人潮與車潮已反映出東區的新亮點。

(一) 代銷市場 (新屋市場)

觀察東區近幾年建物第一次登記面積，東區的建地雖供給有限，但是 2014 年建物第一次登記面積比 2013 年上升 62.34%。東區的新屋市場價格屢創新高，2014 年太子峰雲會、國泰上品硯相繼完工，但 2014 年建物第一次移轉登記面積比 2013 年略減 25.1%，下降至 60,319m^2 的水準。後市宜注意餘屋累積是否會使新屋市場價格鬆動。

表 2-7-2　2008 年 ~2013 年東區新屋住宅市場分析表

台南市東區							
	2008 年	2009 年	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年
建物第一次登記 面積(m^2)	141,747	45,000	92,807	112,651	96,122	106,645	173,134
建物第一次移轉 面積(m^2)	126,674	33,538	91,200	79,304	82,630	80,300	60,139

資料來源：台南市政府地政局

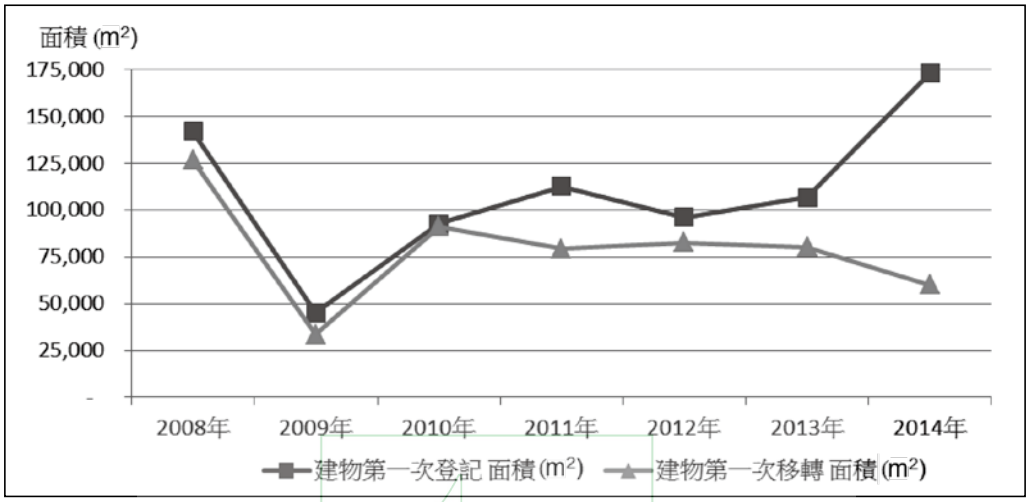

圖 2-7-12　2008 年 ~2014 年東區建物第一次登記及第一次移轉登記面積

資料來源：台南市政府地政局、本研究繪製

(二) 成屋市場

2014 年台南市東區中古屋平均總價已上漲到 642 萬元 / 戶，平均單價更上漲到 14.9 萬元 / 坪，較 2013 年成交平均單價 13.3 萬元 / 坪成長 12%。以成交總價之比例分佈觀察，2014 年東區 300-500 萬元產品成交的比重達 33.3%，加計 300 萬元以下住宅比重 16.7%，合計成交比重達 50%。700-1000 萬元產品的成交比重佔 20.6%；1000-2000 萬元產品佔 11.1%。東區房屋市場的單價是各區表現最好的；中高價位的產品成交狀況亦不錯。

另觀察單位成交面積之比例分佈，2014 年主力產品為 25 坪 ~35 坪（佔 35.6%）；35~45 坪產品佔 21.5%，44~55 坪的產品成交比例佔 19.5%。2014 年流通天數為 51.5 天，較 2013 年之流通天數增加 8.1 天，顯現東區成屋市場已出現疲態，大坪數及高總價產品已經不是市場的主流。

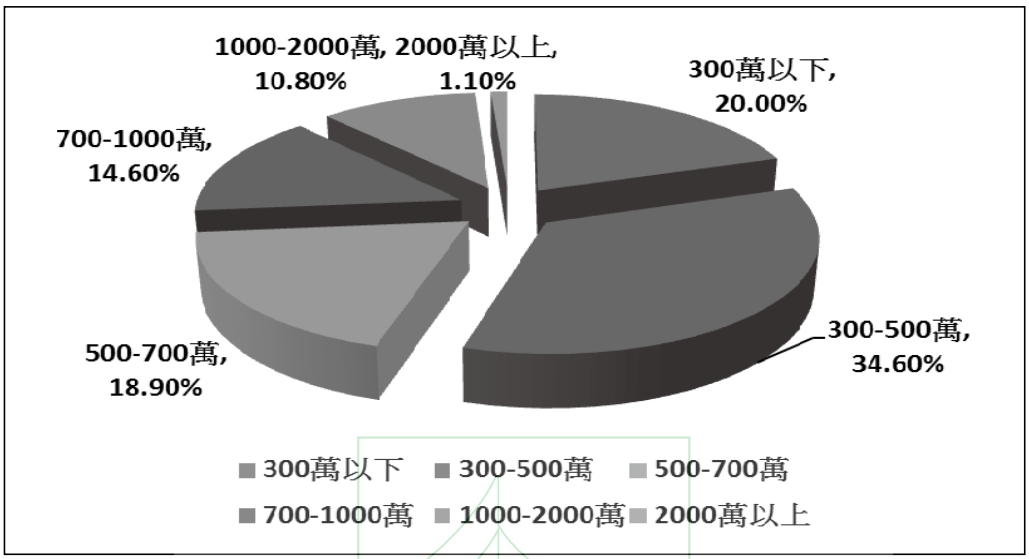

圖 2-7-13　2014 年台南市東區成屋住宅市場成交總價比例分配

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室、本研究繪製

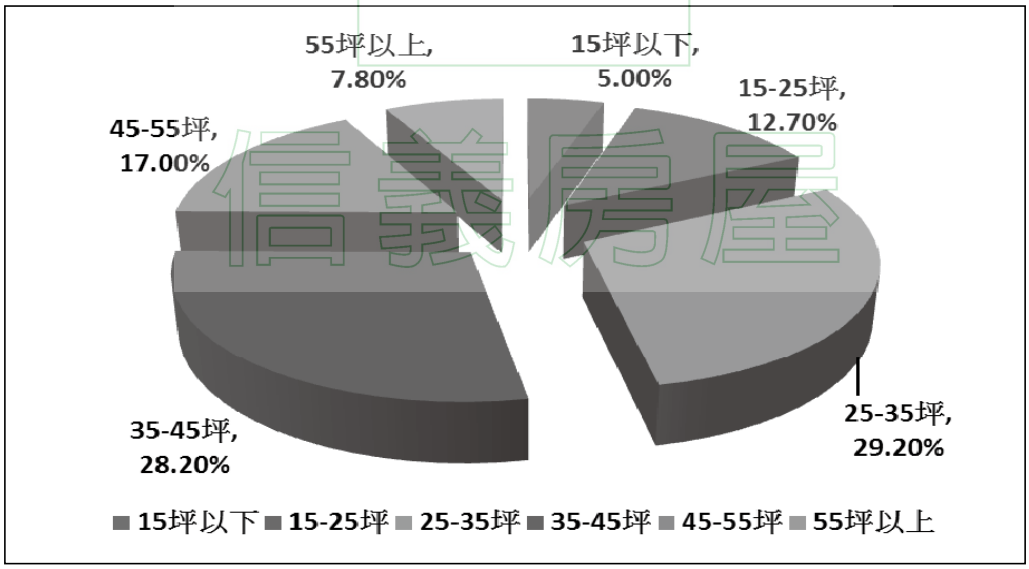

圖 2-7-14　2014 年台南市東區成屋住宅市場單位成交坪數比例分配

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室、本研究繪製

二、安平區

安平開發相當早，境內古蹟眾多，例如安平古堡即位於此處。除此之外五期重劃區近年來由於建商大舉進駐推案，地區快速發展。目前人口 64,898 人，人口呈現逐年成長的趨勢。在空間分佈上，2014 年區內住宅大樓推案較多，知名大型建案聚集在永華路和中華西路一帶。

本區北側分別以鹽水溪與安南區為界，以民權路四段與中西區為界，東側以中華西路二段與北區及中西區為界，南側以健康路三段與南區為界。台南市政府永華行政中心、市議會及地方法院、檢察署等重要行政機關皆位於安平區五期重劃區域內。

安平區擁有許多的文化遺產及運河水岸等自然景觀資源，是台南市目前所有重劃區占地面積最大的區域，亦是未來在台南市觀光發展上極重要的區域。寬闊的棋盤式道路，再加上住宅區、商業區規劃完整，區內有諸多大型公共設施，生活機能佳、環境優良，近兩年吸引許多外地建商競相推案。

區內有安平國中小學區、慈濟完全中小學區、億載國中小學區等，學區多且商圈範圍生活機能便利， 安平重劃區內的公園綠地位居台南市之冠，再加上市政府積極推動安平港國家歷史風景區建設計畫，運河星鑽計畫，與安平區之漁光島開發計畫，皆對未來之觀光與交通建設有著重大的變化，亦造成房地產市場深遠的影響，帶動商圈商業發展。

信義房屋

(一) 代銷市場 (新屋市場)

台南市安平區 2014 年來建物第一次登記面積急遽增加，建物第一次移轉登記的面積同步大幅上揚 1 倍以上，2014 年比 2013 年成長 173.6%，顯示安平區的新屋住宅市場推案量驚人，已成為一級戰區。

表 2-7-3　2008 年 ~2014 年安平區新屋住宅市場分析表

台南市安平區							
	2008 年	2009 年	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年
建物第一次登記 面積(m^2)	52,486	14,374	48,829	43,331	39,936	31,128	85,186
建物第一次移轉 面積(m^2)	88,742	71,559	54,389	33,258	29,051	35,808	53,151

資料來源：台南市政府地政局

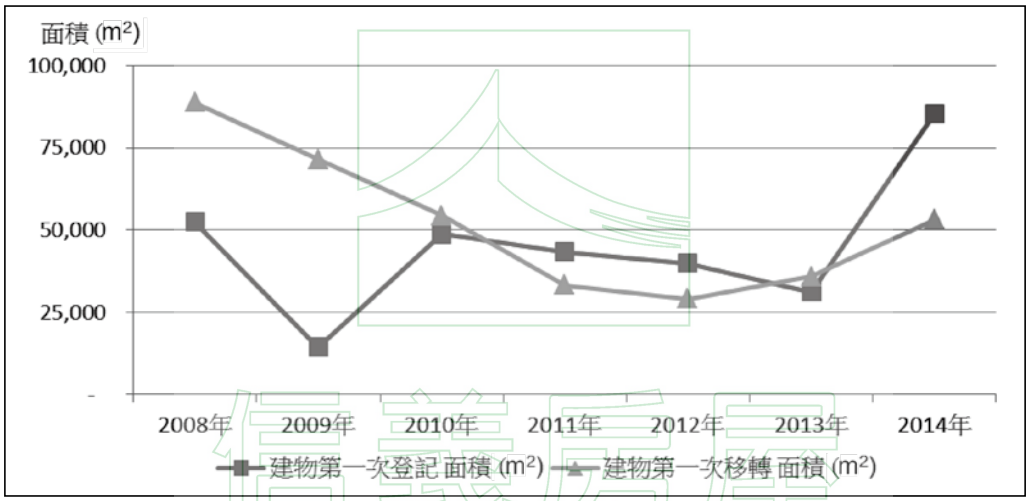

圖 2-7-15　2008 年 ~2014 年安平區建物第一次登記及第一次移轉登記面積

資料來源：台南市政府地政局、本研究繪製

(二) 成屋市場

2014 年安平區成屋市場的單位成交總價平均在 596 萬元 / 戶，比 2013 年的平均總價上揚了 7.1%。2014 年平均單價為 12.2 萬元 / 坪，相較 2013 年的 10.7 萬元 / 坪，有大幅的成長。觀察台南市安平區 2014 年的成交價區間，以 300-500 萬元的產品為主力，成交比例佔 54.2%；300 萬元以下、500~700 萬元以及 1000~2000 萬元的產品成交比重各占 12.5%，顯示安平區住宅市場有不同的區隔。

安平區單位成交面積比例分佈，2014 年以 35~45 坪為消費主力，比重達

47.6%；其次才是 45~55 坪的產品，比重佔 21.4%。2014 年安平區成屋的平均流通天數大幅拉長到 71.7 天，比 2013 年增加 14.1 天，安平區的市場競爭激烈，可見一斑。

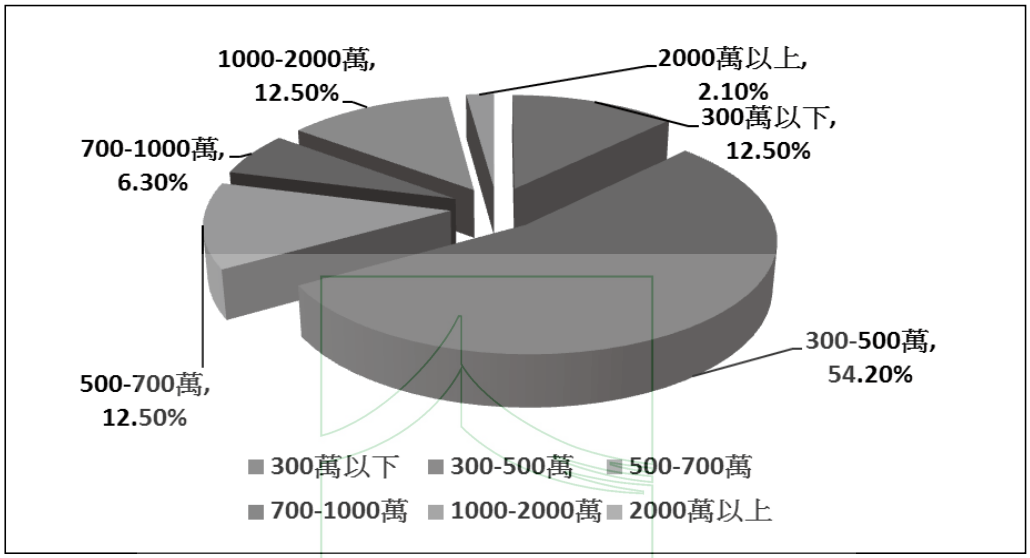

圖 2-7-16　2014 年台南市安平區成屋住宅市場成交總價比例分配

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室、本研究繪製

信義房屋

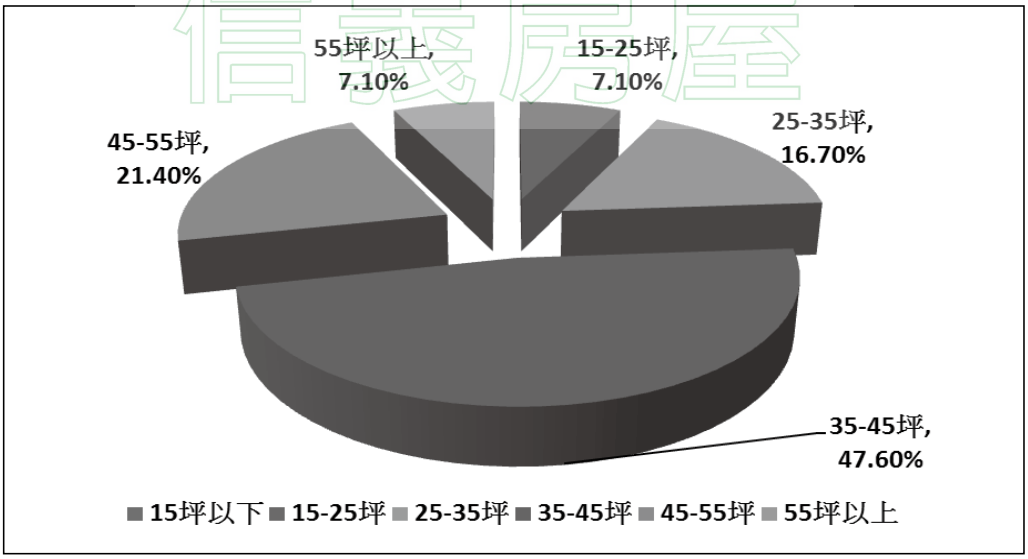

圖 2-7-17　2014 年台南市安平區成屋住宅市場單位成交坪數比例分配

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室、本研究繪製

三、北區

北區的地理位置係位於台南市中央地區東北側，範圍以鹽水溪與安南區為界，西以中華北路與中西區為界、東以柴頭港與永康區為界，南以成功路與小東路與中區及東區為界。本區內鄰近市中心的台南公園，為全台灣都市平地內最具自然美的公園，區內除保存許多古蹟廟宇外，還有四大夜市，向來是居民及觀光客來台南不容錯過的好地方，充滿了南台灣道地的夜市生活風情，還有好市多、大潤發、B&Q 等大賣場，處在多個生活商圈中，擁有不可多得的生活機能。北區近年來人口 132,558 人，呈現穩定增加的趨勢。

北區近來自成大城超級大案推出之後，各家建設公司積極推出大樓個案，且價位持續上漲，有直逼東區的氣勢。

(一) 代銷市場 (新屋市場)

台南市北區近年來大樓市場逐漸熱絡，2014 年建物第一次登記面積比 2013 年下滑 29.8%，新屋市場的銷售量增加，2014 年建物第一次移轉登記的面積較 2013 年增加了 33.4%。

表 2-7-4　2008 年 ~2014 年北區新屋住宅市場分析表

台南市北區							
	2008 年	2009 年	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年
建物第一次登記 面積(m^2)	40,044	65,732	83,459	141,289	52,486	76,082	53,351
建物第一次移轉 面積(m^2)	86,046	84,621	67,751	77,221	64,298	43,715	58,342

資料來源：台南市政府地政局

信義房屋

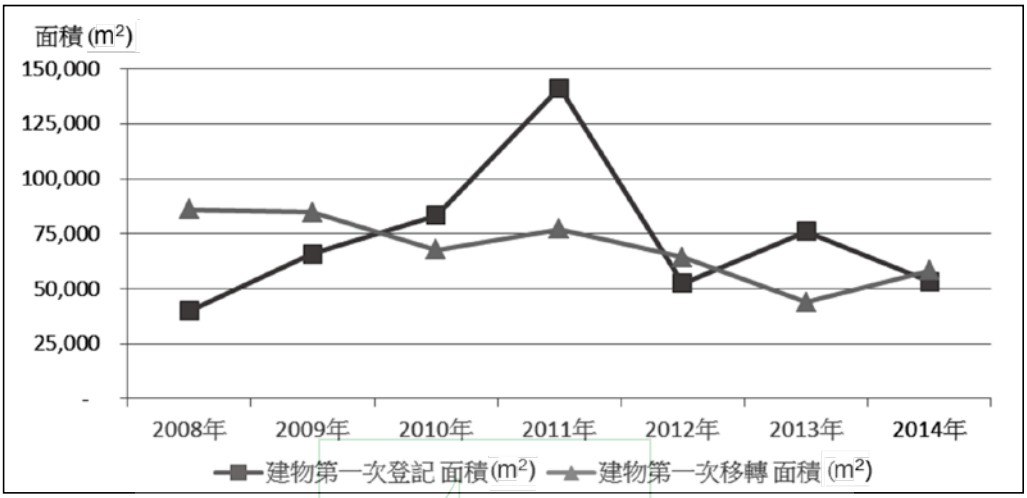

圖 2-7-18　2008 年 ~2014 年北區建物第一次登記與建物第一次移轉面積

資料來源：台南市政府地政局、本研究繪製

(二) 成屋市場

2014 年台南市北區成屋成交狀況，以 300~500 萬元的產品為主力，佔 38.9%；其次是 500~700 萬元產品，佔 26.6%。2014 年 500~700 萬元 / 戶的產品成交量增加 9.9%。近幾年北區房價持續上揚，2014 年平均總價為 544 萬元，平均單價為 13.7 萬元 / 坪。

2014 年本區單位成交坪數之配比分佈，以 35 ～ 45 坪數之商品為成交的主力產品，佔 30.8%，其次為 25~35 坪的產品 (佔 28.6%)。小坪數 15~25 坪與中坪數 44~55 坪產品數量都減少。在流通天數方面，2014 年為 61.3 天，相較前幾年，流通速度無太大的變化。

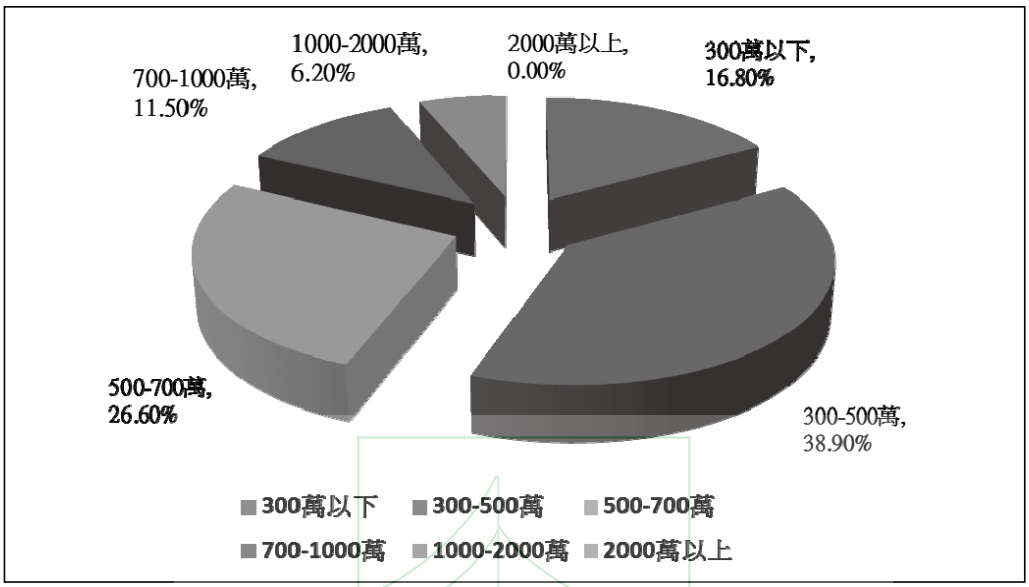

圖 2-7-19　2014 年台南市北區成屋住宅市場成交總價比例分配

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室、本研究繪製

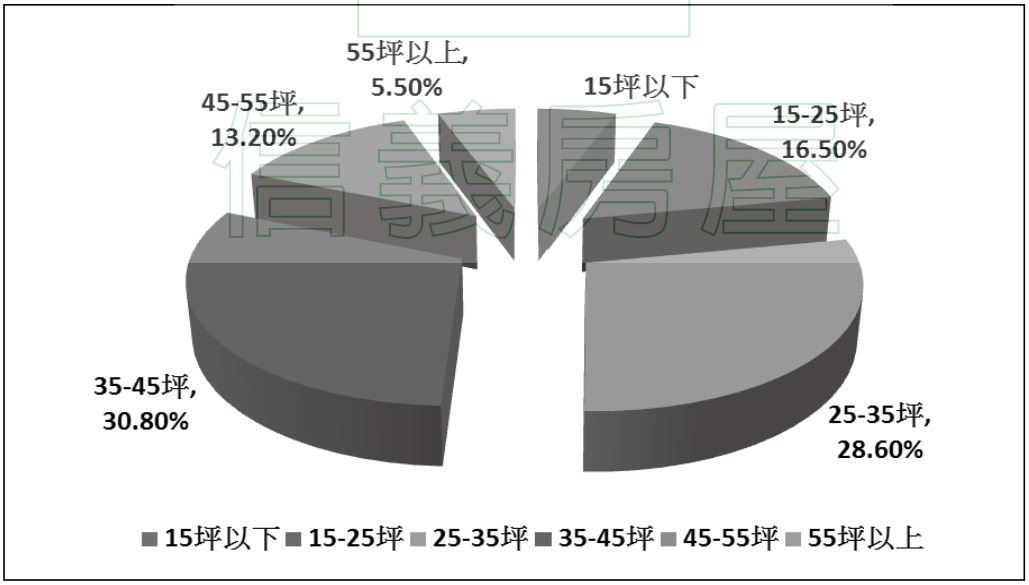

圖 2-7-20　2014 年台南市北區成屋住宅市場單位成交坪數比例分配

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室、本研究繪製

四、永康區

永康區人口密集故發展迅速，2010 年縣市合併後，因位於大台南市的中心地帶，房地產價格水漲船高；大橋、平實營區與其他正在進行的土地開發案，使得永康區與東區連成一氣，共享舊都心繁榮生活圈。永康目前人口 228,651 人，亦是台南市人口最多與密度最高的行政區域，未來將成為台南市房地產發展最活絡的地區。

展望永康未來的都市發展。大灣交流道已經動工，台鐵地下化的軸線，串聯永康砲校、飛雁新村更新等空間的規劃，使得本區房價一再上探。

(一) 代銷市場 (新屋市場)

永康區 2014 年建物第一次登記面積大幅增加，2014 年比 2013 年上升 37.6%。但是永康區 2014 年建物第一次移轉面積相較於 2013 年下滑 29.9%，市場銷售狀況有冷卻的現象。

表 2-7-5　2008 年 ~2014 年永康區新屋住宅市場分析表

台南市永康區							
	2008 年	2009 年	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年
建物第一次登記　面積(m^2)	194,521	123,260	129,066	277,930	263,822	226,947	312,307
建物第一次移轉　面積(m^2)	161,605	139,998	121,780	222,726	140,504	147,483	103,350

資料來源：台南市地政局

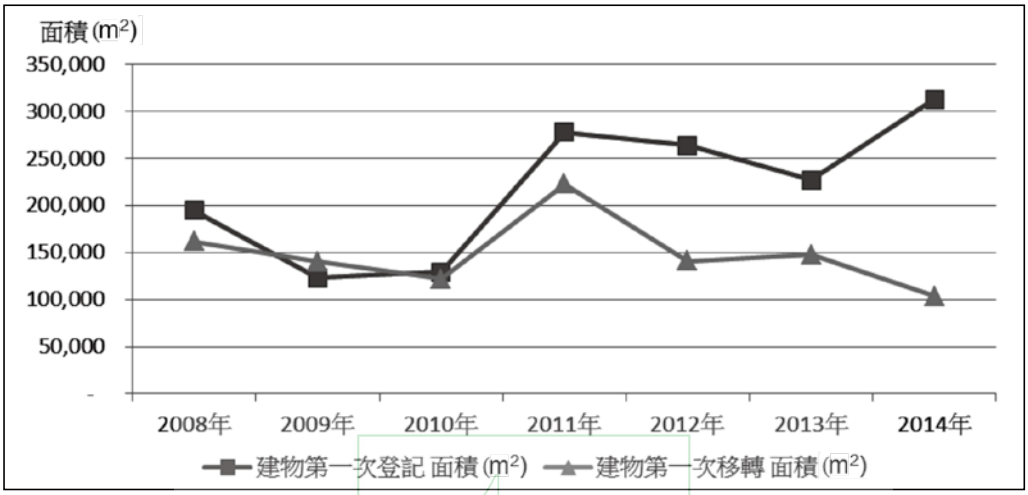

圖 2-7-21　2008 年 ~2014 年永康區建物第一次登記及建物第一次移轉登記面積

資料來源：台南市地政局、本研究繪製

(二) 成屋市場

2014 年平均總價上漲至 495 萬元 / 戶，平均單價亦逐步上升至 10.8 萬元 / 坪，房價上漲幅度明顯。觀察台南市永康區 2014 年的成交價區間， 以 300-500 萬元為主力，成交比例佔 31.7%；其次為 300 萬元以下，成交比例佔 28.7%，中低價位產品仍為市場主流。

另觀察 2014 年單位成交面積之比例分佈，以 25~35 坪產品為主力，佔 33.3%；其次是 35 ～ 45 坪的產品佔 29%。2014 年平均流通天數為 57.2 天，比 2013 年較為增加 8.1 天，反應永康區房市價格上漲之後，議價難度較高，影響流通速度。

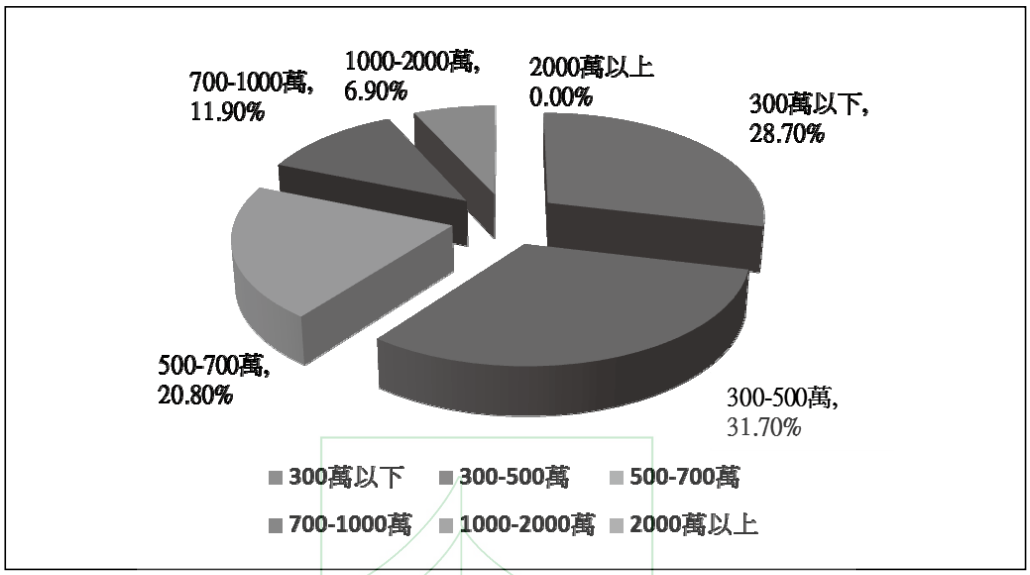

圖 2-7-22 2014 年台南市永康區成屋住宅市場成交總價比例分配

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室、本研究繪製

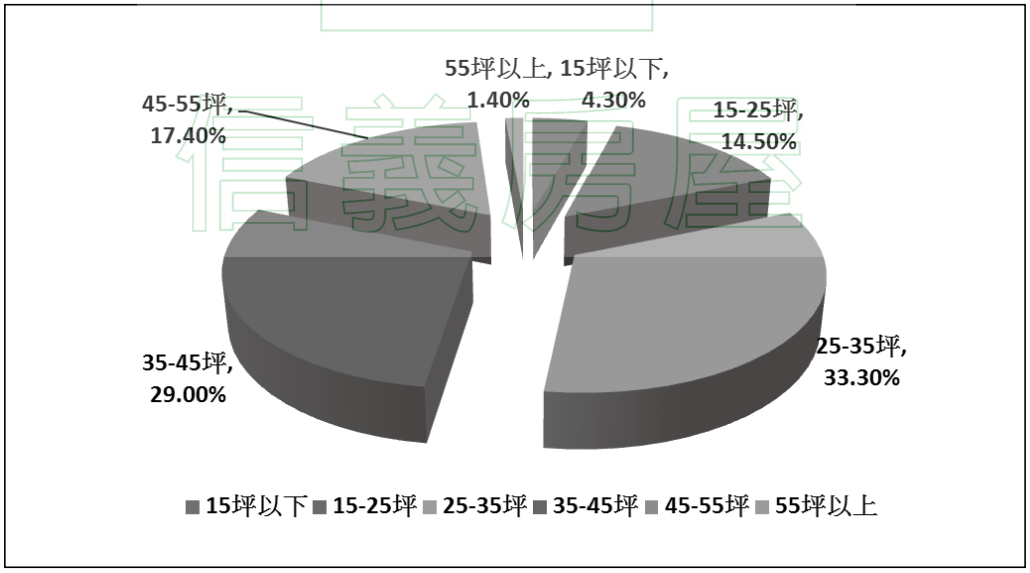

圖 2-7-23 2014 年台南市永康區成屋住宅市場單位成交坪數比例分配圖

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室、本研究繪製