

## 第六章 台南地區成屋市場分析

梁仁旭<sup>1</sup> 王姿尹<sup>2</sup>

台南及高雄為南部都會區主要發展核心，以文化資產聞名的台南市，相較高雄而言，其人口所得無太大的起伏，呈現平緩成長，因此在房價問題喧囂的2009年，台南的房市交易則顯得較為平穩。

台南為台灣最早發展的城市，歷經多元文化累積與歷史變遷，成為台灣一級古蹟最多的縣市。台南早期以運河發展而興盛，如今欲提升區域發展及生活機能，必須結合台南獨特的水岸再生議題，成為獨特的發展焦點。推動台江黑水溝國家公園、安平港國家歷史風景區、黃金海岸遊憩區，結合水上觀光、交通整建、景觀橋樑營建、沿岸景觀塑造等軟硬體建設，期能創造多功能親水環境，發展都市光觀。

台南市的都市發展除透過都市規劃外，亦透過都市設計來打造台南市的都市風貌，「城鎮地貌改造計畫」是強化藍綠三環、巴洛克節點與古城紋理的場域發展結構，創造了府城風貌新氣象；「府城街區風貌景觀改善計畫—台南市入口意象工程」、「都市好望角」及「府城拆牆計」則是透過重點地區的實質空間改造，增進生活與休閒的可親性與明亮性，呈現台南市的新風貌。

台南市內設有台南機場、安平國際商港，加上目前正在計畫的鐵路地下化、增設南台南火車站和鐵路捷運化，規劃大眾運輸發展導向（TOD）的臺南火車站及南臺南車站專用區發展計畫等，若搭配高鐵台南站，將構成完善便利的交通路網，可改善台南都會區長期以來缺乏高品質大眾運輸系統所引發的諸多交通問題，帶給交通沿線地區再發展的機會。

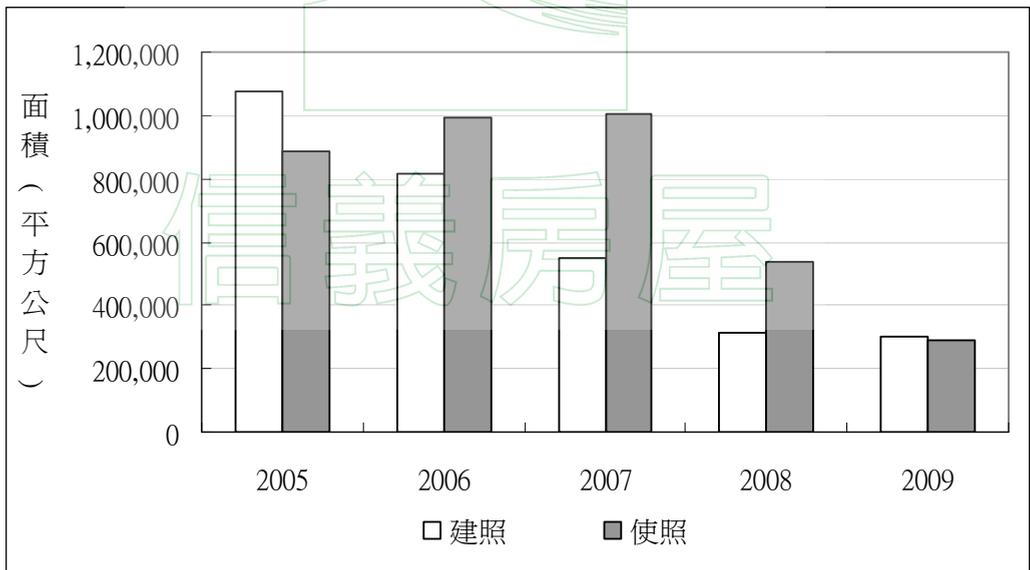
<sup>1</sup> 中國文化大學土地資源系副教授

<sup>2</sup> 財團法人國土規劃及不動產資訊中心助理研究員

台南不僅依傍水岸，更仰賴古蹟文化薰陶，其以「結合科技、文化、生態的智慧型國際新都市」為發展目標，轉型為歷史發展、自然復育、休閒旅遊及產業經濟並重的發展導向。

## 一、台南市整體市場分析

台南市近五年來的建照核發樓地板面積自2005年以來逐年減少，至2008年及2009年呈現穩定趨勢，如圖3-6-1與表3-6-1，2009年核發住宅建照面積30萬平方公尺，較2007年減少近50%。至於使用執照核發之樓地板面積，2007年的高峰為2005年建築執照數量的反應，2007年後使照核發面積以47%的速度逐年減少，減少幅度甚大；2009年建照與使照的數量相當。整體而言，建照與使照的核發約有2年落差，雖台南市的建照核發自2006年開始減少，顯示當地建商對於台南市房地產景氣走勢的態度已轉趨保守，但房屋實際供給直到2008年以降始逐漸趨緩，2009年回歸到均衡穩定之狀態。



資料來源：內政部營建署

圖3-6-1 台南市近五年建照、使照核發面積

表3-6-1 台南市近五年建照、使照申請樓地板面積

	2005		2006		2007		2008		2009	
	建照	1,077,060	(13%)	816,791	(-24%)	551,710	(-32%)	310,715	(-44%)	300,162
使照	887,409	(12%)	992,013	(12%)	1,005,239	(1%)	537,626	(-47%)	288,070	(-46%)

資料來源：內政部營建署

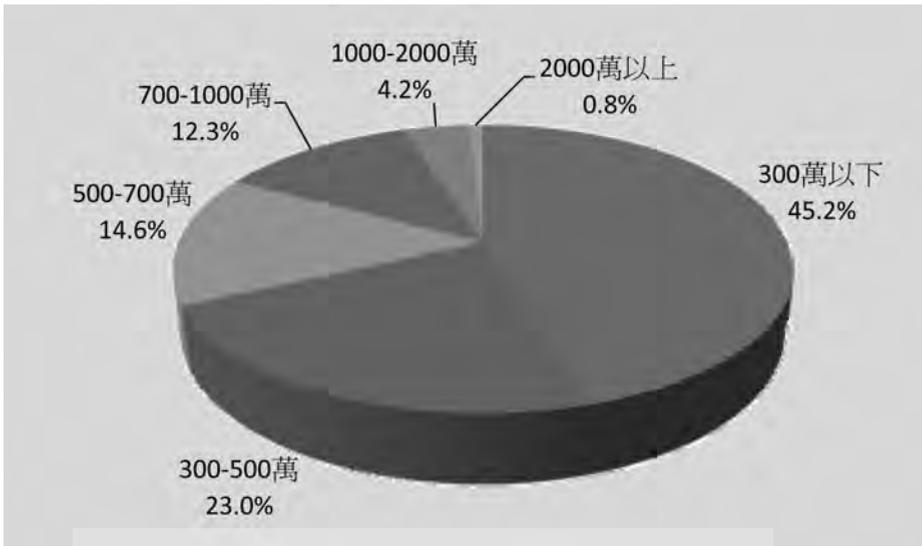
註：括號內數字為相較於前一年度之變動量百分比

從表3-6-2近五年成屋成交狀況分析表來看，台南市成屋住宅價格自2005年逐步上升至2007年總價接近500萬，單坪價格接近8萬元；之後因金融海嘯呈現轉折現象，平均成交總價與平均成交單價小幅下修；2009年雖然

表3-6-2 近五年台南市住宅成屋成交狀況分析表

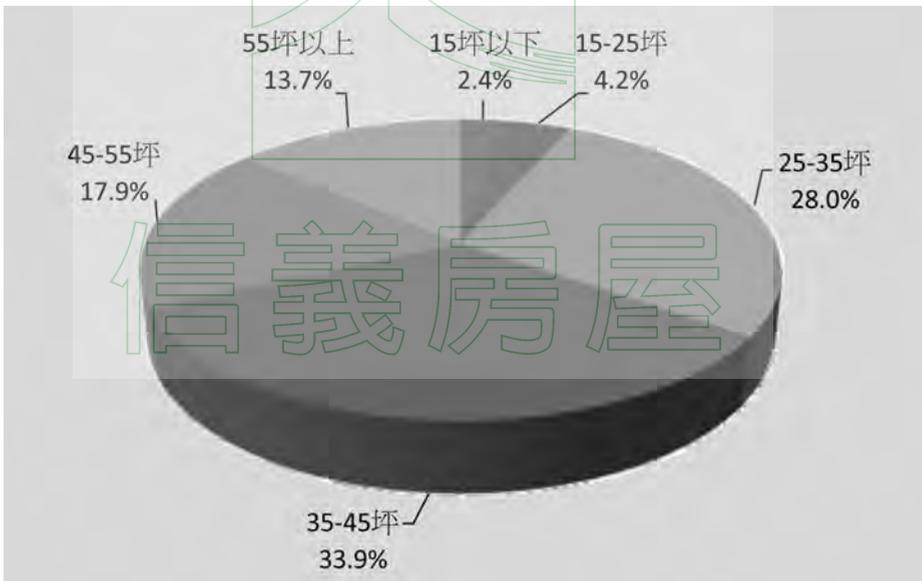
年度		2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位 成交價	300萬以下	43.3%	48.1%	37.8%	37.6%	45.2%
	300-500萬	33.1%	22.8%	23.8%	26.7%	23.0%
	500-700萬	16.6%	10.2%	16.8%	17.7%	14.6%
	700-1000萬	3.8%	9.2%	10.8%	8.1%	12.3%
	1000-2000萬	1.3%	7.8%	10.3%	9.5%	4.2%
	2000萬以上	1.9%	2.0%	0.5%	0.5%	0.8%
平均總價(萬元)		440	464	496	480	442
平均單價(萬元/坪)		6.8	6.9	7.9	7.5	7.5
單位成交坪數件數占總成交件數比						
單位 成交坪數	15坪以下	1.1%	7.4%	3.7%	3.6%	2.4%
	15-25坪	12.5%	7.4%	3.7%	14.0%	4.2%
	25-35坪	19.3%	21.3%	24.3%	34.8%	28.0%
	35-45坪	23.9%	23.8%	26.2%	20.8%	33.9%
	45-55坪	30.7%	23.8%	17.8%	13.1%	17.9%
	55坪以上	12.5%	16.4%	24.3%	13.6%	13.7%
流通天數(天)		73	72.1	66.1	93.9	86.0

資料來源：信義不動產企劃研究室



資料來源：信義不動產企劃研究室

圖3-6-2 2009年台南市住宅成屋單位成交價之分佈比例圖



資料來源：信義不動產企劃研究室

圖3-6-3 2009年台南市住宅成屋單位成交坪數之比例分佈圖

平均總價與2005年差異不大，但平均單價自2007年後變動不大呈現相對穩定，顯示台南房市在這一波房市起伏中，房價為階梯形式，僅平均總價上升或下降，但單價並未受到明顯的影響。

觀察單位成交價之比例分佈，2006~08年期間，1000萬以上產品成交比重維持一成左右，2009年則下滑至半成；反觀總價較低的成屋成交比例近三年則有小幅成長，總價300萬元以下之住宅2009年更提高至45%以上，維持市場主力產品之地位。以購屋負擔來看，台南市民眾在購屋負擔上較北高縣市輕鬆，但低總價交易比例提高的現象值得注意。

另觀察單位成交面積之比例分佈，35坪到45坪住宅2009年較2008年增加13%，再度取代標準三房的25~35坪住宅成為台南市主力產品。25~35坪住宅2009年減少6.8%，而15~25坪住宅更減少10%，顯示小坪數住宅比重下降情勢；至於45坪以上的較大面積住宅，自2008年回檔後，2009年與2008年相似，成交比重均較2007年減少一成以上，但趨於穩定。

在流通天數方面，因2008年的房地產市場呈現反轉勢，致銷售期間拉長至93天，2009年的流通天數略減至86天，銷售期間縮短8天，雖無法恢復2007年熱絡情況，但呈現逐漸穩定的現象。

## 台南市東區

東區為台南市住宅之主要分佈區域，區內各級學校林立，如成功大學、南一中、長榮中學等為台南市主要文教區。此外，本區有許多開放空間；如「成大榕園、巴克禮公園及文化中心」，使本區在空間特色的經營上，得以特別強調文教與住宅機能，而建立東區大學城的生活型態。另東區與鄰近之台南縣仁德鄉、永康市的發展連為一片，邊界並無明顯區隔，因此台南市政府於主要通道，塑造清晰的都市入口意象，企圖形塑東區特色。

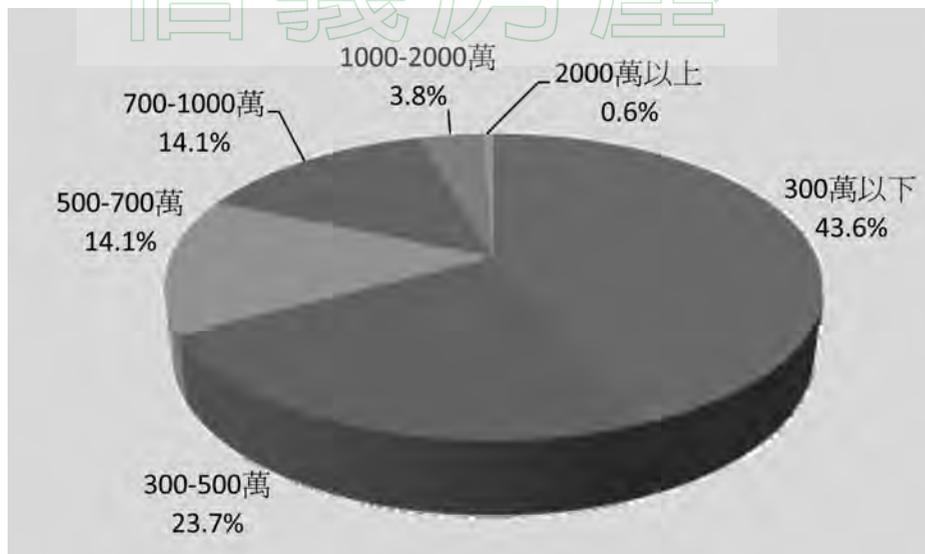
台南市近年推行多核心都市發展計畫，如東區的「南台南站副都心」計畫，欲引進體育、休憩、商業、居住及文化等多元機能，並整合鄰近台南藝術中心，創造具藝術文化氣息之生活副都心。

平實營區與精忠三村之「未改建眷村土地再發展計畫」，依據東區發展特色，以計畫8公頃的百米綠軸公園，創造新休閒空間；另配合鄰近之成大、永康與國賓商圈並結合未來南紡新發展商圈，將為「時尚消費及休閒商業活動中心商業軸帶」帶來商業聚集人潮之效。此外，加上對內外道路的建設計畫、鐵路地下化及捷運化之縫合計畫，交通便利性將大幅提升。

表3-6-3 近五年台南市東區住宅成屋狀況分析表

年度		2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位 成交價	300萬以下	36.6%	45.5%	40.5%	38.1%	43.6%
	300-500萬	34.4%	18.7%	25.9%	26.1%	23.7%
	500-700萬	19.4%	13.8%	14.7%	17.9%	14.1%
	700-1000萬	6.5%	9.8%	8.6%	8.2%	14.1%
	1000-2000萬	2.2%	10.6%	10.3%	9.7%	3.8%
	2000萬以上	1.1%	1.6%	0.0%	0.0%	0.6%
平均總價(萬元)		438	492	456	478	448
平均單價(萬元/坪)		7	7.4	8.1	7.6	7.7
單位成交坪數件數占總成交件數比						
單位 成交坪數	15坪以下	0.0%	6.1%	3.9%	3.7%	1.0%
	15-25坪	5.9%	7.3%	3.9%	11.2%	5.8%
	25-35坪	21.6%	22.0%	23.4%	34.3%	27.2%
	35-45坪	23.5%	22.0%	26.0%	22.4%	35.9%
	45-55坪	35.3%	23.2%	16.9%	14.2%	20.4%
	55坪以上	13.7%	19.5%	26.0%	14.2%	9.7%
流通天數(天)		78.5	62.4	57.5	94.5	75.6

資料來源：信義不動產企劃研究室

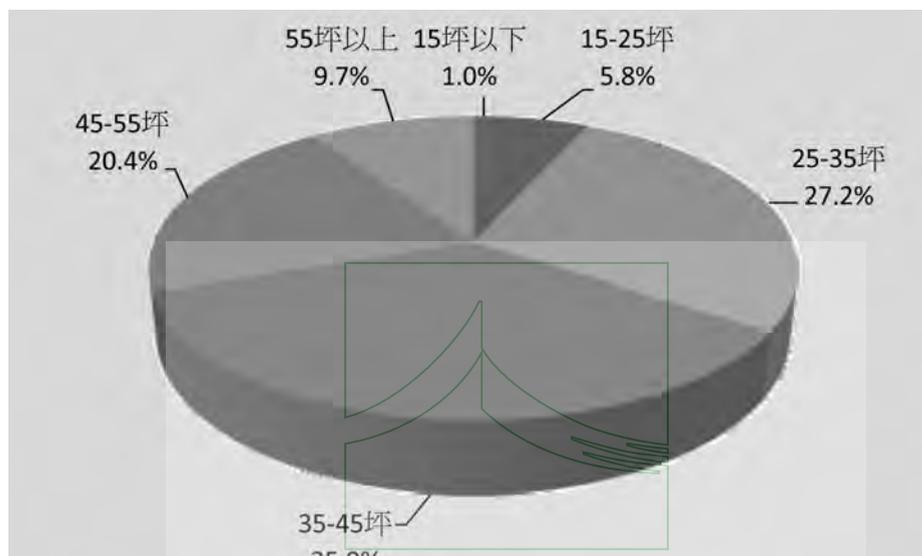


資料來源：信義不動產企劃研究室

圖3-6-4 2009年台南市東區住宅成屋單位成交價之分佈比例圖

隨著上述各項重大建設計畫發展的帶動，東區將成為台南市永續優質生活圈之一，而以高品質居住、文教、商業為其特色，成為大學城發展區且為台南市東區陸運門戶，相關建設周邊房地產市場是值得關注的發展重點。

從五年成屋成交狀況分析表來看，台南市東區平均總價維持在4~5百萬元之間。單價維持在7~8萬元之間，房價水準不高且走勢穩定。



資料來源：信義不動產企劃研究室

圖3-6-5 2009年台南市東區住宅成屋單位成交坪數之比例分佈圖

而以單位成交價之比例分佈觀察，300萬以下比重達43.6%，加計300萬至500萬住宅比重達六成以上，為東區住宅主要成交產品。1000萬以上的產品2006年及2007年成交比重超過一成，但近年來持續下降，至2009年4.4%。

另觀察單位成交面積之比例分佈，35坪到45坪住宅為東區主力產品，至於45坪以上大面積住宅，近兩年比重稍減。在流通天數方面，2009年較2008年之流通天數大幅縮短19天至75.6天，惟仍與2007年有18天的差距，反應東區房市受到景氣波動產生的影響，逐步恢復中。但就台南市總體來看，東區住宅市場需求有其生活機能及發展計畫支撐，流動性仍屬相對穩定。

## 台南市中西區

中西區為台南市目前的中心商業區，也是過去歷史發展的重心所在，具有豐富的文化遺產，生活機能完善，在台南市八大文化園區中，即擁有孔廟、赤崁園區、五條港文化商圈及民生綠園文化園區等四處。除上述文化資產外，海安路藝術地下街和淺草青春新天地計畫，亦具提升商圈形象、復甦商機之功能。

近年來中西區之發展，多以豐富的文化資產為基礎，結合開放空間、商業及觀光，透過文化觀光商圈再造、商業區內部動線改善、推動社區總體營造、文化園區再造、更新再發展建設及加強與他區之聯繫等改善計畫，達成強化地區生活機能、引入居住人口、建構水綠走廊及推動文化資產產業化與觀光化。隨著政府積極推動之府城生活博物館，指標性風貌地帶景觀修景、

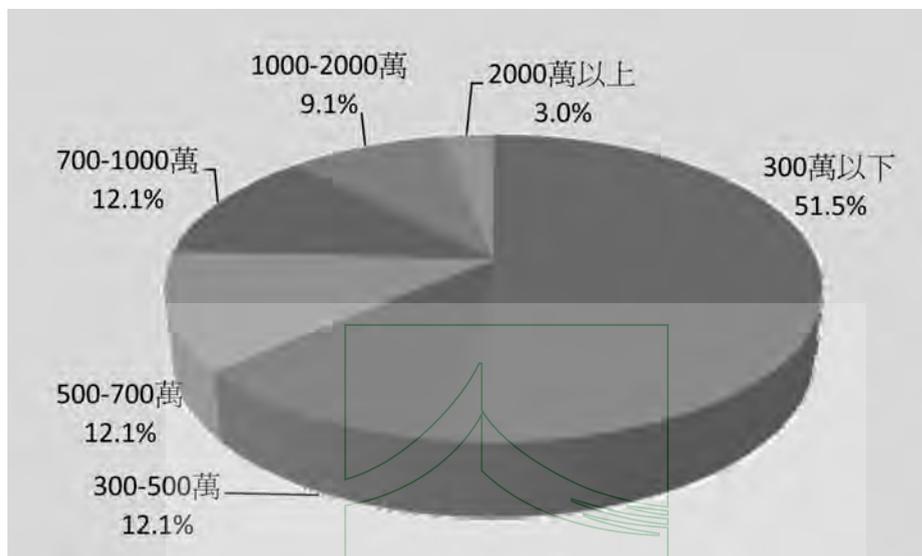
表3-6-4 近五年台南市中西區住宅成屋狀況分析表

年度		2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位 成交價	300萬以下	37.5%	52.9%	36.8%	50.0%	51.5%
	300-500萬	37.5%	17.7%	26.3%	23.3%	12.1%
	500-700萬	18.8%	5.9%	10.5%	10.0%	12.1%
	700-1000萬	0.0%	11.8%	10.5%	6.7%	12.1%
	1000-2000萬	0.0%	5.9%	15.8%	6.7%	9.1%
	2000萬以上	6.3%	5.9%	0.0%	3.3%	3.0%
平均總價(萬元)		678	571	517	446	514
平均單價(萬元/坪)		8.4	6.7	10.2	7.1	7.8
單位成交坪數件數占總成交件數比						
單位 成交坪數	15坪以下	7.7%	25.0%	7.7%	6.7%	8.7%
	15-25坪	23.1%	0.0%	7.7%	30.0%	4.3%
	25-35坪	15.4%	8.3%	15.4%	30.0%	34.8%
	35-45坪	15.4%	25.0%	15.4%	20.0%	26.1%
	45-55坪	23.1%	16.7%	23.1%	6.7%	4.3%
	55坪以上	15.4%	25.0%	30.8%	6.7%	21.7%
流通天數(天)		78.5	87	88.6	106.3	73.0

資料來源：信義不動產企劃研究室

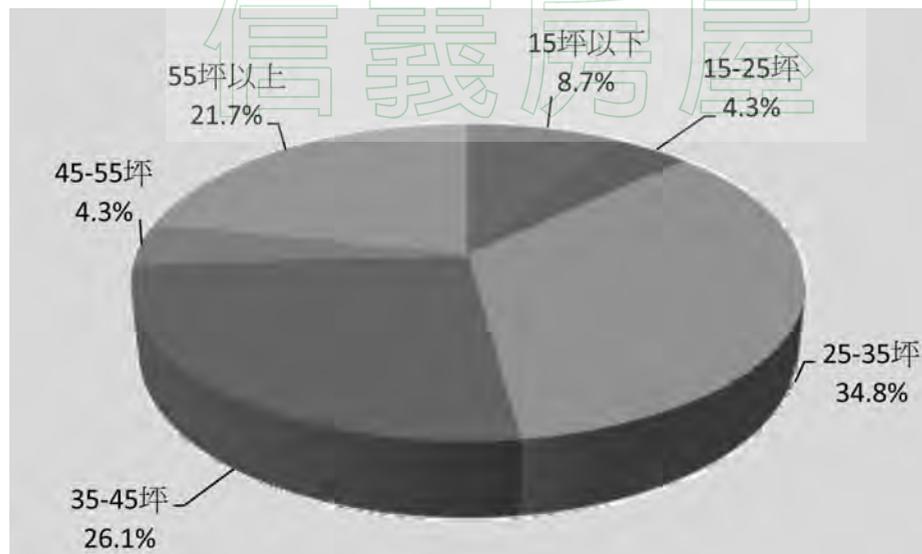
府城生活博物館群再利用與串聯系統建置及其相關配套計畫，如旅遊服務建置、媒體宣導、歷史考證計畫等，積極重建台南市為台灣第一古城之地位。

此外，中西區中又稱「東方瑞士休閒社區」的「湖美社區」，是台南市高級別墅社區的開創者，該社區新舊並陳的兩層別墅建築物造型美觀，呈現



資料來源：信義不動產企劃研究室

圖3-6-6 2009年台南市中西區住宅成屋單位成交價之分佈比例圖



資料來源：信義不動產企劃研究室

圖3-6-7 2009年台南市中西區住宅成屋單位成交坪數之比例分佈圖

出各個時期型式的建築風格，述說著別墅建築樣貌的演變。因此、中西區內的住宅產品新舊、坪數差異甚大。

從五年成屋成交狀況分析表來看，台南市中西區平均總價從2005年的678萬高點一路向下修正，於2008年落入446萬低點後，2009年反彈恢復到2007年的價格水準；平均單價則以2007年的10.2萬元為高點，呈現倒V型態。歷年價格波動不具穩定性，可能是受到該區房地產之屋齡、地段、建築條件差異所致，應非該區房價波動劇烈之果。

觀察單位成交價之比例分佈，500萬以下為本區主要住宅交易產品，歷年來占比達6~7成。700萬以上普遍為透天別墅型產品，09年亦有兩成以上的規模。

另觀察單位成交面積結構，08年45坪以上大面積住宅比重明顯減少，或許受到金融海嘯衝擊高價產品購屋信心所致，09年比例則回升至26%。不過由純住宅的數據統計來看，無法反映中西區房市普遍住店混合使用的特性。

至於在流通天數方面，受到金融海嘯的影響，2008年住宅銷售天數長達106天，而2009年金融危機稍解後降低至73天，銷售期間縮短了33天，成為近五年的最短銷售天數，顯示中西區住宅市場的修正速度較台南市整體為快。

## 台南市北區

北區為台南市較晚開發之地區，其發展最大優勢為位於中西區及安南區間，以及區內近50%的未開發用地。區內分為東半邊的小北商業區及眷村、中部的住商混合鄭子寮重劃區和西半邊點狀分佈的高級住宅群，其他土地大多為漁塢、空地、水澤等低度利用之土地。也因此，北區內之台南公園為全台灣都市平地內最具自然美之公園，而許多古蹟廟宇得以保存。

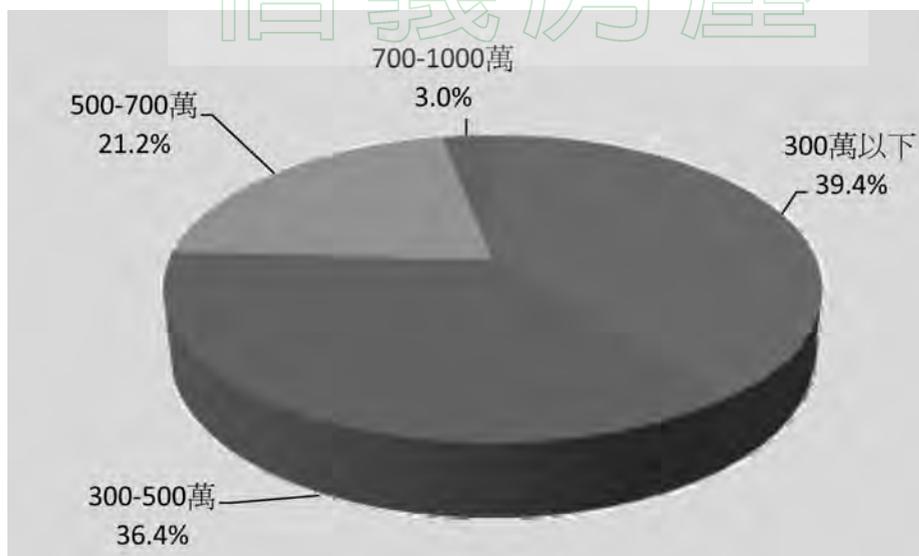
北區近來積極推動「藍綠廊道」計畫，欲串連藍帶之鹽水溪、柴頭港溪兩處親水公園及綠帶之開元、東豐、台南及連雅堂紀念等公園，並規劃自行車道。另一重要發展為「國家圖書館文化園區」，將原先兵工配件廠荒廢無用土地再利用，規劃為國家圖書館南部分館；透過設計連結台南火車站、台南公園、台南市立圖書館、創意文化園區、車站轉運區、成大等各級學校，串聯成一綠帶文化商圈，以結合周邊商業、觀光、古蹟保存及藝文使用。

未來北區的發展焦點著重塑造台南市陸運門戶景觀意象，並推動眷村改建、鄭子寮地區重建規劃更新計畫，加速推動整治水岸平原綠帶軸線，並連結都

表3-6-5 近五年台南市北區住宅成屋狀況分析表

年度		2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位 成交價	300萬以下	52.9%	46.9%	17.4%	26.7%	39.4%
	300-500萬	35.3%	28.1%	21.7%	30.0%	36.4%
	500-700萬	5.9%	6.3%	30.4%	26.7%	21.2%
	700-1000萬	0.0%	9.4%	26.1%	6.7%	3.0%
	1000-2000萬	0.0%	6.3%	0.0%	10.0%	0.0%
	2000萬以上	5.9%	3.1%	4.4%	0.0%	0.0%
平均總價(萬元)		493	467	678	505	372
平均單價(萬元/坪)		6.3	5.9	6.8	6.9	8.1
單位成交坪數件數占總成交件數比						
單位 成交坪數	15坪以下	0.0%	8.3%	0.0%	3.3%	5.0%
	15-25坪	0.0%	8.3%	0.0%	16.7%	0.0%
	25-35坪	30.0%	25.0%	42.9%	36.7%	30.0%
	35-45坪	40.0%	16.7%	42.9%	20.0%	35.0%
	45-55坪	20.0%	33.3%	0.0%	13.3%	20.0%
	55坪以上	10.0%	8.3%	14.3%	10.0%	10.0%
流通天數(天)		53.4	89.1	75	104.9	75.7

資料來源：信義不動產企劃研究室

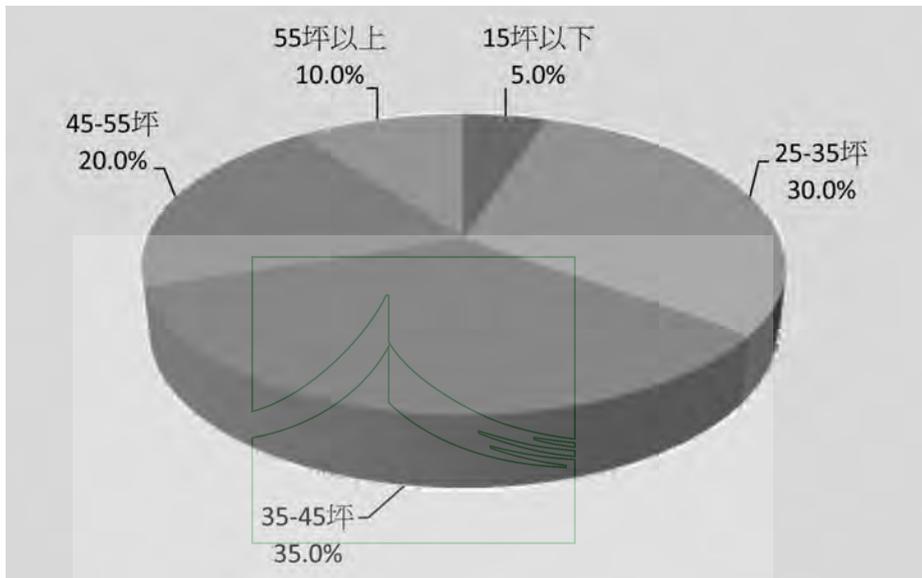


資料來源：信義不動產企劃研究室

圖3-6-8 2009年台南市北區住宅成屋單位成交價之分佈比例圖

市內部綠地，營造優質形象商圈，結合市區間旅遊觀光動線；以提供南部地區居民兼具生態、環保、文化、藝術、觀光、商業、科技之綜合優質環境。

從五年成屋成交狀況分析表來看，台南市北區平均總價從2007年的678萬高點一路向下修正，於2009年跌落五年最低點372萬，下降幅度達45%左右；在平均單價上2005~08年維持6~7萬穩定水準，2009年則成長至8.1萬元。



資料來源：信義不動產企劃研究室

圖3-6-9 2009年台南市北區住宅成屋單位成交坪數之比例分佈圖

另觀察北區單位成交總價之配比結構，高價位產品市場規模尚不明顯，目前區內以鄭子寮重劃區為高價住宅聚落，目標客層部分鎖定在台南科學園區的從業人員。

在單位成交坪數之配比結構方面，近三年的主力銷售坪數為25坪至55坪間之商品，2009年總銷售比重達85%；25坪以下的產品維持低比率、僅有5%。至於55坪以上住宅則仍維持10%比例。在流通天數方面，2009年之流通天數為75.7天，接近2007年的水準，較2008年減少29.2天，變動幅度頗大。