



## 第六章 台南地區成屋市場分析

紀雲曜<sup>1</sup> 何晏鳳<sup>2</sup>

台南市在荷蘭、明鄭及清朝時期稱為台灣府城，為各朝代政府進駐開發的地方，不僅歷經多元文化累積與歷史變遷，累積傳統文化精華，是台灣文化古都，也是國際著名旅遊都市。於2010年12月25日台南縣市合併為直轄市，成為台灣新五都之一，都市發展將處於另一個新的起步，相信未來，不論在人口、所得成長與產業發展上，台南市將有一番新的契機。

台南市早期以運河發展而興盛，市內設有台南機場、安平國際商港，台南火車站和鐵路捷運化；台南市目前的都市發展乃透過都市規劃積極建設都市交通網絡及友善生活空間。在交通網絡方面，目前正在籌畫的鐵路地下化、增設規劃大眾運輸發展導向（TOD）的台南火車站及南台南車站專用區發展計畫等，以鐵路捷運化為基礎的都市網絡搭配高鐵台南站，將構成完善便利的區域交通路網，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，有助於提升台南市的區域發展及生活機能，並能帶給交通場站地區發展的大機會。

在友善都市生活空間方面，台南市的都市風貌為歷史發展、自然復育、休閒旅遊及產業經濟並重的發展導向，以發展「結合科技、文化、生態的智慧型國際新都市」為目標。主要的方針則以台南獨特的水岸再生議題；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，整建水上觀光、景觀橋樑、沿岸景觀等軟硬體建設，創造多功能親水都市環境；另外「城鎮地貌改造計畫」強化藍綠三環、巴洛克節點與古城紋理的場域發展結構，亦創造了許多優質生活空間；從今日起，台南市將依山傍水，但如何發展山區及增進都市生活與休閒的可親性與國際性，呈現台南市的新風貌，將

<sup>1</sup> 長榮大學 土地管理與開發學系副教授兼推廣教育中心主任

<sup>2</sup> 長榮大學 土地管理與開發學系碩士生；永明地政士事務所負責人

是嚴峻之課題。

預期未來大台南成屋市場分析範圍更廣，諸如大台南人口數最多密度最高的永康區、前是台南縣政府的新營區、南部科學工業園區的新市區、台南都會公園特定專用區的仁德區及高鐵台南站的歸仁區，都是影響大台南成屋市場分析的重要參考指標。

## 一、台南市整體市場分析

台南市近五年的建照核發樓地板面積，在2010年止跌回升。由圖3-6-1可見建照核發樓地板面積自2005年以來逐年減少，2008年及2009年為最低，於2010年止跌回升。在表3-6-1中，可見2010年核發住宅建照面積達70萬平方公尺，較2009年增加近134%。至於使用執照核發之樓地板面積，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，至2010年核發住宅使照面積約達54萬平方公尺，較2009年增加近87%。整體而言，在2010年，建照與使照的核發均呈現上升活躍的狀態。

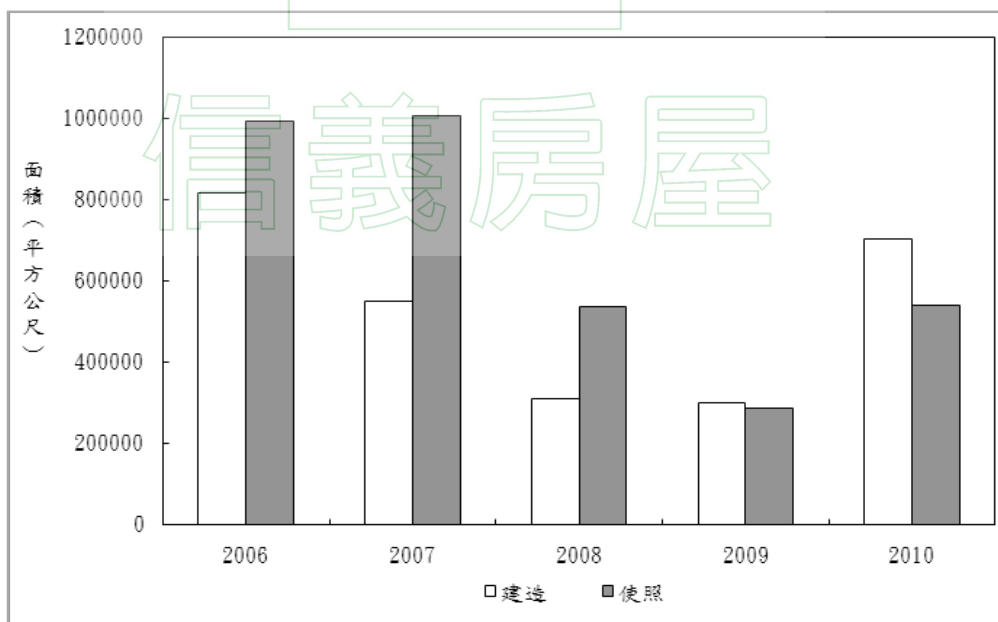


圖3-6-1 台南市近五年建照、使照核發面積

資料來源：內政部營建署，依改制前地理範圍統計。

表3-6-1 台南市近五年建照、使照申請樓地板面積

單位：平方公尺

	2006		2007		2008	
建照	816,791	-24%	551,710	-32%	310,715	-44%
使照	992,013	12%	1,005,239	1%	537,626	-47%
	2009		2010			
建照	300,162	-3%	703,028	134%		
使照	288,070	-46%	539,603	87%		

註：括號內數字為相較於前一年度之變動量百分比，依改制前地理範圍統計。

資料來源：內政部營建署

表3-6-2近五年台南市住宅成屋成交狀況分析表

年度		2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位 成交 價	300萬以下	48.1%	37.8%	37.6%	45.2%	35.3%
	300-500萬	22.8%	23.8%	26.7%	23.0%	28.2%
	500-700萬	10.2%	16.8%	17.7%	14.6%	17.4%
	700-1000萬	9.2%	10.8%	8.1%	12.3%	10.8%
	1000-2000萬	7.8%	10.3%	9.5%	4.2%	7.5%
	2000萬以上	2.0%	0.5%	0.5%	0.8%	0.8%
平均總價(萬元)		464	496	480	442	497
平均單價(萬元/坪)		6.9	7.9	7.5	7.5	8.5
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	7.4%	3.7%	5.8%	2.4%	3.1%
	15-25坪	7.4%	3.7%	10.2%	4.2%	8.2%
	25-35坪	21.3%	24.3%	22.6%	28.0%	23.9%
	35-45坪	23.8%	26.2%	23.4%	33.9%	25.8%
	45-55坪	23.8%	17.8%	17.5%	17.9%	18.9%
	55坪以上	16.4%	24.3%	20.4%	13.7%	20.1%
流通天數(天)		72.1	66.1	93.9	86.0	72.8

資料來源：信義不動產企劃研究室

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2007年總價接近500萬，每坪單價接近8萬元；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年平均總價下修至440萬，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，在2010年景氣逐漸復甦，總價重新接近500萬，每坪單價達8.5萬元，遠較金融海嘯前為高，台南市成屋住宅價格已呈上升活絡現象。

觀察表3-6-2及圖3-6-2中單位成交價之比例分佈，2006~2008年期間，1000萬以上產品成交比重維持一成左右，2009年下滑至半成，2010年則上升接近2006年的成交比重；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，2010年更降低至35.3%，雖仍維持市場主力產品之位，但遠比往年來的低；而300~500萬成交比重成長至28.2%。以整體購屋負擔來看，台南民眾在購屋能力上有提升的現象。

另觀察圖3-6-2單位成交面積之比例分佈，35坪到45坪住宅2010年較2009年減少12%，25~35坪住宅減少4.1%，而15~25坪住宅增加4%；至於45坪以上的較大面積住宅，45~55坪住宅增加1%，而55坪以上增加6.4%，自2008年回檔後，2010年較2009年大坪數55坪以上呈現大幅成長，與2008年接近。

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，至2010年景氣復甦流通天數減至72.8天，銷售期間縮短約13天，呈現逐步接近2007年熱絡情況，呈現漸趨穩定成長的現象。

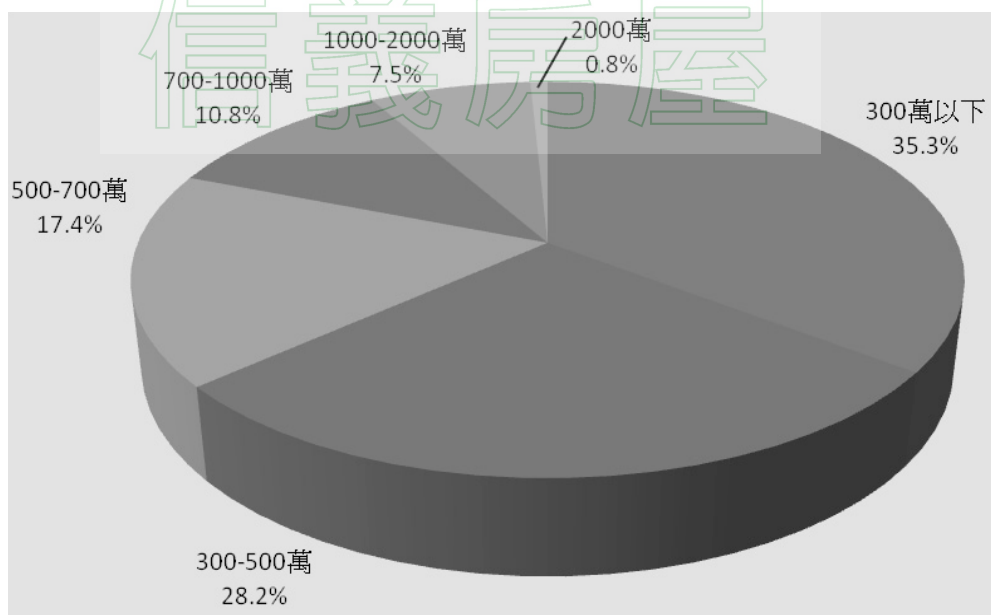


圖3-6-2 2010年台南市住宅成屋單位成交價之分佈比例圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

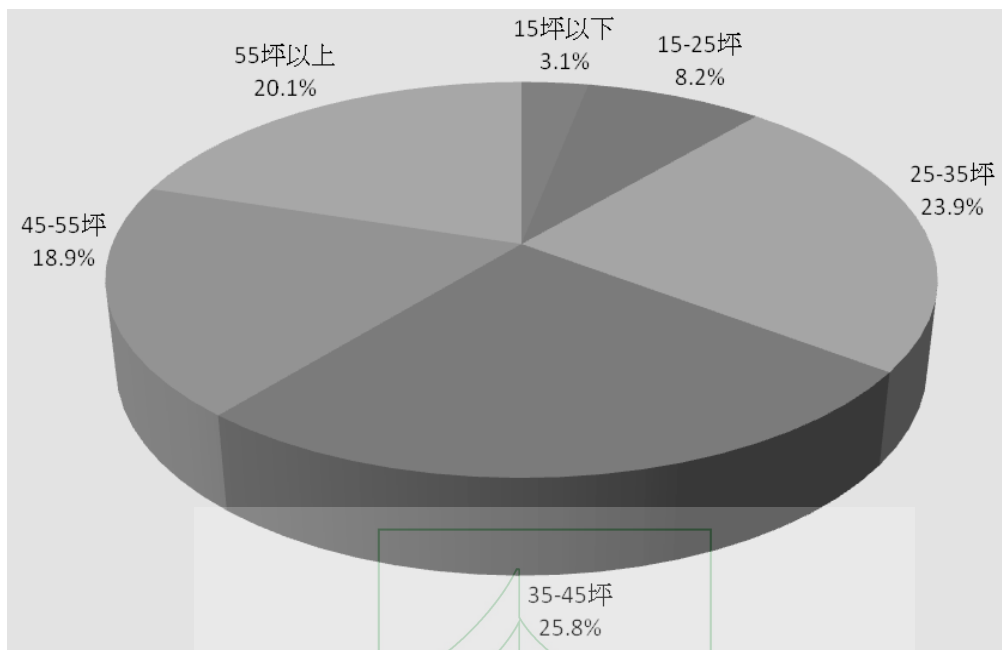


圖3-6-3 2010年台南市住宅成屋單位成交坪數之比例分佈圖

資料來源：信義不動產企劃研究室



圖3-6-4 台南縣近五年建照、使照核發面積

資料來源：內政部營建署，依改制前地理範圍統計。

因台南縣市於99年12月25日合併為大台南，所以也將台南縣近五年來的建照核發樓地板面積納入觀察對象，作為未來分析之對照。表3-6-3為台南縣近五年來建照核發樓地板面積，可見自2007年起逐年減少，2008年及2009年成穩定趨勢，至2010年呈現上升活絡現象，如圖3-6-4所示。由表3-6-3可見2010年核發住宅建照面積達67萬平方公尺，較2009年增加近95%。至於使用執照核發之樓地板面積，2007年為的高峰，2007年後使照核發面積以35%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，至2010年核發住宅使照面積約達56萬平方公尺，較2009年增加近100%，止跌回升，與台南市2010年同呈現上升活躍的狀態。

表3-6-3台南縣近五年建照、使照申請樓地板面積 單位：平方公尺

	2006		2007		2008	
建照	738,406	1%	834,810	13%	413,813	-50%
使照	795,313	26%	803,665	1%	522,841	-35%
	2009		2010			
建照	342,277	-17%	668,137	95%		
使照	282,239	-46%	564,802	100%		

註：括號內數字為相較於前一年度之變動量百分比，依改制前地理範圍統計。

資料來源：內政部營建署

## 二、台南市東區

東區內各級學校林立，如成功大學、台南一中、長榮中學等，為台南市主要文教區，亦為台南市文教最優質的住宅區，東區的虎尾寮為一新興住宅區，位於台南縣市的交接處，區交通便利距中山高仁德交流道僅10分鐘車程。本區有許多開放空間；如成大校園、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。另東區與鄰近之仁德區、永康區及歸仁區的高鐵站特定區及長榮大學發展連為一片，邊界並無明顯區隔。

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果。再加上對內外道路的建設計畫、鐵路地下化及捷運化之整合計畫，交通便利性將大幅提升。東區為台南市永續優質的生活圈之一，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網，相關建設與周邊房地產市場是值得關切的發展重點。

表3-6-4為台南市東區近五年成屋成交狀況分析表，顯示台南市東區平均總價維持在400~500萬元之間；單價維持在7~8萬元之間，房價水準不高且走勢穩定，但2010年成交平均單價上升至9.2萬。單位成交價之比例分佈觀察，如圖3-6-5所示，2010年300萬以下比重達32.3%，加計300萬~500萬住宅比重達近六成，為東區住宅主要成交商品。1000萬以上的產品於2006年及2007年成交比重超過一成，近年來持續下降至2009年4.4%，2010年景氣復甦成交比重又回復到一成以上。

表3-6-4 近五年台南市東區住宅成屋狀況分析表

年度		2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位 成交 價	300萬以下	45.5%	40.5%	38.1%	43.6%	32.3%
	300-500萬	18.7%	25.9%	26.1%	23.7%	26.9%
	500-700萬	13.8%	14.7%	17.9%	4.1%	19.2%
	700-1000萬	9.8%	8.6%	8.2%	14.1%	10.0%
	1000-2000萬	10.6%	10.3%	9.7%	3.9%	10.8%
	2000萬以上	1.6%	0.0%	0.0%	0.6%	0.8%
平均總價(萬元)		492	456	478	448	526
平均單價(萬元/坪)		7.4	8.1	7.7	7.7	9.2
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	6.1%	3.9%	5.4%	1.0%	2.2%
	15-25坪	7.3%	3.9%	8.7%	5.8%	8.6%
	25-35坪	22.0%	23.4%	22.8%	27.2%	28.0%
	35-45坪	22.0%	26.0%	25.0%	35.9%	23.7%
	45-55坪	23.2%	16.9%	17.4%	20.4%	18.3%
	55坪以上	19.5%	26.0%	20.7%	9.7%	19.4%
流通天數(天)		62.4	57.5	94.5	75.6	62.9

資料來源：信義不動產企劃研究室

另觀察單位成交面積之比例分佈，2009年35坪~45坪住宅成交比重35.9%，為東區主力產品，但至2010年縮減為23.7%，主力產品轉為25坪~35坪成交比重達28%，至於大面積住宅55坪以上達19.4%，較2009年增加近10%。由表3-6-4中之流通天數，可見2010年為62.9天，較2009年之流通天數大幅縮短13天，與2007年的差距僅有5.4天，反應東區房市受到景氣波動的影響，逐步快速恢復中。

### 三、台南市中西區

中西區是台南市歷史發展的重心所在，為商業精華地區，區內具有豐富的文化遺產，在台南市八大文化園區中，就擁有孔廟、赤崁樓、五條港文化商圈及民生綠園文化園區等四處，且區內生活機能完善。除上述文化資產外，中西區之發展，近年來都以豐富的文化資產為基礎，結合開放空間、文化、觀光、景觀和市容的改造，例如海安路藝術景觀街和淺草青春新天地計畫，積極提升中正商圈形象，促進經濟繁榮。另外辦理2010永續發展年+1工作推動之永續發展，促使土地活化利用及維護環境整潔，並提供民眾更多綠地空間，提昇生活品質。本區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護、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，使得台南市成為台灣第一古城。

此外，也因中西區發展較早，使得區內住宅呈現出各個時期別墅的建築風格及演進史，商品新舊、坪數差距很大，且房市普遍住店混合使用的特性；例如本區中有「東方瑞士休閒社區」之稱的「湖美社區」，是台南市高級別墅社區的創始者，該社區有著新舊並列的兩層別墅建築物，造型美觀，因此，如何保持、持續歷代「別墅」的優美景致，成為古都的都市時光隧道，乃為中西區發展的重要課題。

表3-6-5為近五年台南市中西區成屋成交狀況分析表，顯示台南市中西區平均總價從2006年的571萬高點一路向下，於2008年落入446萬低點後，2009年反彈恢復到2007年的價格水準，2010年516萬接續2009年的價格水平；而成交平均單價則以2007年的10.2萬元為高點，2010年每坪8萬的水準較2009年些許的上升。



表3-6-4 近五年台南市東區住宅成屋狀況分析表

年度		2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	45.5%	40.5%	38.1%	43.6%	32.3%
	300-500萬	18.7%	25.9%	26.1%	23.7%	26.9%
	500-700萬	13.8%	14.7%	17.9%	4.1%	19.2%
	700-1000萬	9.8%	8.6%	8.2%	14.1%	10.0%
	1000-2000萬	10.6%	10.3%	9.7%	3.9%	10.8%
	2000萬以上	1.6%	0.0%	0.0%	0.6%	0.8%
平均總價(萬元)		492	456	478	448	526
平均單價(萬元/坪)		7.4	8.1	7.7	7.7	9.2
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	6.1%	3.9%	5.4%	1.0%	2.2%
	15-25坪	7.3%	3.9%	8.7%	5.8%	8.6%
	25-35坪	22.0%	23.4%	22.8%	27.2%	28.0%
	35-45坪	22.0%	26.0%	25.0%	35.9%	23.7%
	45-55坪	23.2%	16.9%	17.4%	20.4%	18.3%
	55坪以上	19.5%	26.0%	20.7%	9.7%	19.4%
流通天數(天)		62.4	57.5	94.5	75.6	62.9

資料來源：信義不動產企劃研究室

觀察住宅成屋單位成交面積分佈，顯示2010年以55坪以上的商品為市場的主力，成交比重達26.7%，明顯有別於2008年及2009年以25~45坪為主力的商品，回復至2007年以前的水準。45~55坪在2008年與2009年則明顯減少，但至2010年比重又回升至20%。

在表3-6-5中的流通天數方面，2008年住宅銷售天數長達106天，而2009年降低至73天，銷售期間較2008年縮短了33天；2010年銷售天數72.2天，又縮短了1天，成為近五年最短的銷售天數，顯示中西區住宅市場的修正速度呈現平穩現象。

#### 四、台南市北區

北區位於都會舊地區與新地區間，形成台南市傳統與現代、新生與舊市的交融地、緩衝區。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。區內土地利用概略可分為(1)東半邊的小北商業區及眷村(2)中部的住商混合鄭子寮重劃區(3)西半邊點狀分佈的高級住宅群(4)漁塭、空地、水澤等低度利用土地。

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的土地再利用，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，串聯車站轉運區、成大等各級學校，形成一綠帶文化商圈，以供周邊商業、觀光、古蹟保存及藝文使用。

本區未來的發展焦點，著重推動眷村改建、鄭子寮地區規劃及更新，加速推動整治水岸平原綠帶軸線，並連結都市內部綠地，營造優質商圈形象，以結合市區間旅遊觀光的動線。

表3-6-6為近五年台南市北區成屋成交狀況分析表，顯示台南市北區平均總價從2007年的678萬為歷年最高點，於2009年跌落五年最低點372萬，下降幅度達45%左右，2010年止跌回升為464萬，與去年相較，上升幅度約達25%；在2006~2010年平均單價則持續上揚，2010年為8.8萬，為五年來最高的成交平均單價。

2010年本區單位成交總價之配比分佈，可見是以300~500萬為市場主力，相較於東區及中西區，雖然存在千萬住宅，但並無2000萬以上之高價位市場；目前本區較高價位住宅聚落均在鄭子寮重劃區，主力客層為台南科學園區的從業人員。

2010年本區單位成交坪數之配比分佈，2006~2008年的銷售皆以25~45坪數之商品為主力；25坪以下的商品成交比重較低、呈現不平穩狀態；值得注意的是55坪以上呈現快速成長的現象，成交比重達16.7%，為近年來最高，較2009年增加6.7%，但45~55坪成交比重在2010年為12.5%，較2009年降低了7.5%。在表3-6-6中流通天數方面，2010年為102.8天，接近2008年的水準，較2009年增加27天，成交速度較遲緩，變動幅度與天數都較前兩區為大。

表3-6-6 近五年台南市北區住宅成屋狀況分析表

年度		2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位 成交 價	300萬以下	46.9%	17.4%	26.7%	39.4%	31.0%
	300-500萬	28.1%	21.7%	30.0%	36.4%	35.7%
	500-700萬	6.3%	30.4%	26.7%	21.2%	14.3%
	700-1000萬	9.4%	26.1%	6.7%	3.0%	16.7%
	1000-2000萬	6.3%	0.0%	10.0%	0.0%	2.4%
	2000萬以上	3.1%	4.4%	0.0%	0.0%	0.0%
平均總價(萬元)		467	678	505	372	464
平均單價(萬元/坪)		5.9	6.8	6.9	8.1	8.8
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	8.3%	0.0%	7.7%	5.0%	4.2%
	15-25坪	8.3%	0.0%	7.7%	0.0%	8.3%
	25-35坪	25.0%	42.9%	23.1%	30.0%	25.0%
	35-45坪	16.7%	42.9%	23.1%	35.0%	33.3%
	45-55坪	33.3%	0.0%	23.1%	20.0%	12.5%
	55坪以上	8.3%	14.3%	15.4%	10.0%	16.7%
流通天數(天)		89.1	75.0	104.9	75.7	102.8

資料來源：信義不動產企劃研究室

## 五、台南市安平區

# 信義房屋

安平區是台南市目前所有重劃區占地面積最大的區域。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，市政府、市議會、社教館等便民機構進駐於此，生活機能佳、環境優良，因此有「台南信義計劃區」之美稱。

台南新市政中心區，以五期重劃區中的安平、湖美、頂美等重劃社區為重點發展地區，商圈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，交通四通八達，重要的地標有台南市政府、台南地方法院，並有多項國家保護之一級古蹟，諸如安平古堡、億載金城..等等多不勝數，台南的道地小吃，如周氏蝦卷、安平蝦餅、蚵仔煎、安平豆花等都遠近馳名，就連陸客觀光，台南美食之旅，亦是必來且重要的觀光景點。

表3-6-7 近五年台南市安平區住宅成屋狀況分析表

年度		2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位 成交 價	300萬以下	54.6%	37.5%	33.3%	54.2%	53.6%
	300-500萬	27.3%	6.3%	23.8%	12.5%	21.4%
	500-700萬	9.1%	18.8%	19.1%	4.2%	10.7%
	700-1000萬	9.1%	12.5%	9.5%	20.8%	10.7%
	1000-2000萬	0.0%	25.0%	14.3%	8.3%	3.6%
	2000萬以上	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
平均總價(萬元)		329	618	527	465	420
平均單價(萬元/坪)		5.2	6.0	7.4	6.0	6.9
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%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	15-25坪	25.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	25-35坪	12.5%	25.0%	23.1%	17.7%	19.1%
	35-45坪	25.0%	25.0%	7.7%	29.4%	28.6%
	45-55坪	37.5%	37.5%	30.8%	23.5%	28.6%
	55坪以上	0.0%	12.5%	38.5%	29.4%	23.8%
流通天數(天)		74.5	97.4	70.0	168.1	76.7

資料來源：信義不動產企劃研究室

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。

表3-6-7為近五年台南市安平區成屋成交狀況分析表，顯示本區平均總價從2007年618萬高點一路往下修正，至2010年下降到420萬低點；平均單價則以2007年及2009年的6萬為最低，2010年則回升至6.9萬，成交平均單價約略呈現平穩的狀態。

觀察表3-6-7中的單位成交價之比例分佈，300萬以下為本區主要住宅交易商品，在2009年與2010年均達5成以上，而700萬以上普遍為透天別墅型商品，於2009年達兩成以上，至於2010年700~1000萬商品，也僅有一成的規模，低於北區。

另觀察表3-6-7中的單位成交面積比例分佈，與前三區相較，很少有25坪



以下商品；35坪以上為歷年的主力，2009年及2010年單位成交面積以35至55坪為主，比重達5~6成。2010年55坪以上比重為23.8%，雖略小於去年，但仍有一定份量。在表3-6-7中流通天數方面，2009年住宅銷售天數長達168天，2010年因景氣復甦後降低至76天，銷售期間縮短了92天，顯示住宅成交流通天數仍呈現不穩定狀態。

## 六、台南市永康區

永康區為原台南縣永康市，因鄰近台南市，故發展快速，比台南市安南區更具都市風貌。本區是明鄭時期漢人沿新港溪（今之鹽水溪）開拓之據點，因台南縣市於2010年12月25日合併升格後成為台南市永康區，是一個年輕的新興都市，亦是台南人口最多密度最高的行政區域。區內於1978、1979年間陸續發佈實施高速公路永康交流道特定區計劃、永康六甲頂都市計劃、永康四分子都市計劃等三個計劃區，因此，本區96%地區都納入都市計劃範圍。

永康區產業以金屬製品業、機械修配業之中小企業為主，區內有完善的交通網絡、鐵公路、高速公路，形成大台南地區的工商業重鎮，廠商家數為台南縣30%，以往是全台南縣三分之一以上賦稅來源，亦帶給永康雄厚的發展潛力。住宅社區分佈發展以中華路沿線最為熱鬧，永大路、復國路、大灣路等沿線也陸續發展；另外區內有崑山科技大學、台南應用科技大學、南台科技大學、奇美醫院等鄰近地區也各自發展成地區商圈型式。

目前台南市綜合發展計畫，將永康區定位為台南都會區副都心及南部地區的製造業研發中心，因此，都市計畫使用分區的劃設上皆以滿足產業發展需要及居住功能為主。未來透過永康科技工業區的開發完成及砲校地區之「大台南新都心」計畫，將大幅改造永康區的都市結構，提升永康地區的產業層級與生活品質。

表3-6-8為近五年台南市永康區成屋成交狀況分析表，顯示本區平均總價300萬以下的比重最高，但自2008年69.2%呈持續下降狀態，至2010年降為40%，而500~700萬上升至20%；成交平均總價從2009年548萬的最高點，下跌至2010年430萬，下降幅度達21.5%左右；在成交平均單價上2006年6.1萬，自2007至2009年呈現持續下跌狀態，至2009年4.2萬為最低點，直

表3-6-8 近五年台南市永康區住宅成屋狀況分析表

年度		2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位 成交 價	300萬以下	61.5%	46.2%	69.2%	41.2%	40.0%
	300-500萬	23.1%	46.2%	30.8%	41.2%	35.0%
	500-700萬	7.7%	0.0%	0.0%	5.9%	20.0%
	700-1000萬	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	1000-2000萬	7.7%	0.0%	0.0%	0.0%	5.0%
	2000萬以上	0.0%	7.7%	0.0%	11.8%	0.0%
平均總價(萬元)		377	482	256	548	430
平均單價(萬元/坪)		6.1	5.3	4.9	4.2	6.1
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	12.5%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	15-25坪	12.5%	0.0%	0.0%	25.0%	0.0%
	25-35坪	31.3%	14.3%	14.3%	25.0%	25.0%
	35-45坪	18.8%	14.3%	71.4%	50.0%	62.5%
	45-55坪	6.3%	28.6%	14.3%	0.0%	0.0%
	55坪以上	18.8%	42.9%	0.0%	0.0%	12.5%
流通天數(天)		74.1	122.9	60.4	88.1	99.9

資料來源：信義不動產企劃研究室

到2010年又回升至2006年的6.1萬，較2009年增加1.9萬，上升幅度達45%。

由表3-6-8中，可見永康區單位成交面積之比例分佈結構，除2006年與2009年外，均無25坪以下商品；銷售坪數則以25坪~45坪為主力商品，2009年總銷售比重達75%，2010年上升至87.5%。在表3-6-8中流通天數方面，2010年之流通天數為100天，較2009年增加12天，由表中得知住宅成交流通天數呈現遲緩的狀態。