



## 第六章 2011年台南地區成屋市場分析

紀雲曜<sup>1</sup> 何晏鳳<sup>2</sup>

台南市於民國2010年12月25日合併台南縣市為直轄市，成為台灣新五都之一，有七大水系、三座水庫、三座國家級風景區與一萬多公頃生態濕地，還有許多的人文寶藏，擁有22個國定古蹟及二個國立歷史博物館等如此多的天然資源；亦是全國最大的米倉，種植芒果、鳳梨、文旦…等各式各樣的水果，還是虱目魚的飼養產地，有非常豐富的物產，還擁有國家級的科學園區、蘭花生技園區和69個工業區。

台南市在荷蘭、明鄭及清朝時期，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，擁有「台灣府城」之稱的名號，是台灣文化古都，也是國際著名旅遊都市。早期以運河發展而興盛，市內建有台南機場、安平國際商港，南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，並帶給交通場站地區發展的大好機會。

在友善都市生活空間方面，台南市的都市風貌為歷史文化、自然復育、休閒旅遊及產業經濟並濟的發展導向，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

<sup>1</sup> 長榮大學 土地管理與開發學系副教授

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

「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，將是嚴峻之課題。

在如此豐富的天然資源、物產及地理優勢，是我們建造文化古都、科技新城、觀光樂園及低碳永續城市的最好條件，加強積極推廣觀光旅遊，吸引外來人口的進住，預期將來台南市成屋市場應會呈現繁榮復甦的風貌，諸如台南市人口數最多密度最高的永康區、曾是台南縣政府行政中心的新營區、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，但因目前新營區、新市區、仁德區及歸仁區資料較為欠缺，故本年度僅就具較完整資料的區域進行分析。

## 壹、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2011年呈平穩狀態。由圖3-6-1可見建照核發樓地板面積自2007年以來逐年減少，2008年及2009年為最低，於2010年止跌回升，2011年呈現平穩。在表3-6-1中，可見2011年核發住宅建照面積達141萬平方公尺，較2010年稍微增加3%。至於使用執照核

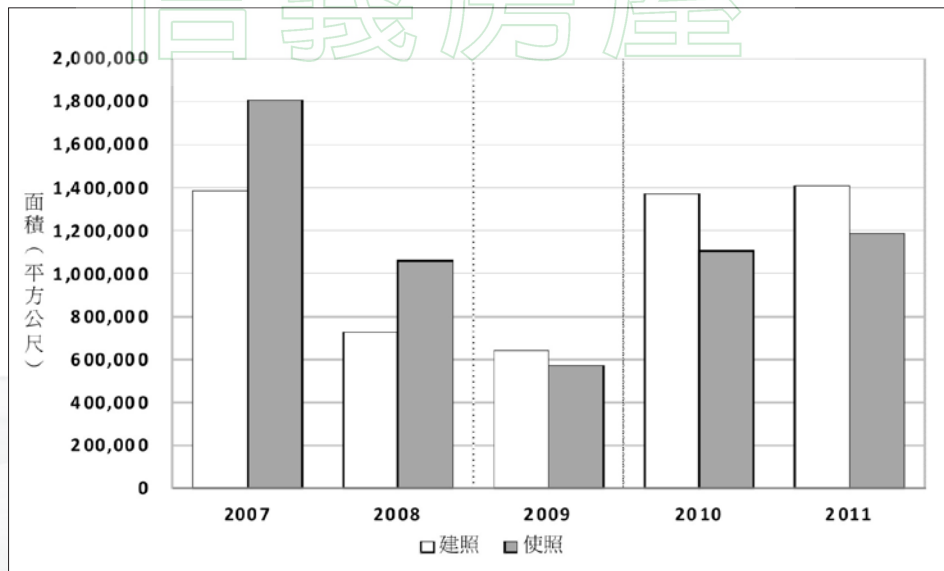


圖3-6-1 台南市近五年建照、使照核發面積

資料來源：內政部營建署，依改制後地理範圍統計。



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；至2011年核發住宅使照面積約達119萬平方公尺，較2010年稍增加近8%，呈平穩狀況。整體而言，在2011年，建照與使照的核發均呈現平穩的狀態。

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

|    | 2007      |      | 2008      |      | 2009    |      |
|----|-----------|------|-----------|------|---------|------|
| 建照 | 1,386,520 | -11% | 724,528   | -48% | 642,439 | -11% |
| 使照 | 1,808,904 | 1%   | 1,060,467 | -41% | 570,309 | -46% |
|    | 2010      |      | 2011      |      |         |      |
| 建照 | 1,371,165 | 113% | 1,410,100 | 3%   |         |      |
| 使照 | 1,104,405 | 94%  | 1,187,369 | 8%   |         |      |

註：括號內數字為相較於前一年度之變動量百分比，依改制後地理範圍統計。

資料來源：內政部營建署

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，但至2011年景氣呈現微弱，平均成交總價下修至460萬，但每坪單價稍微上升接近8.8萬元，台南市成屋住宅價格已呈平穩稍微回跌現象。

觀察表3-6-2及圖3-6-2中單位成交價之比例分佈，在2007~2008年1000萬以上產品成交比重維持一成左右，2009年下滑至半成，2010年較2009年則上升近80%比重，2011年又呈現平穩稍微衰退的現象；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，2011年較2010年則稍微上升進4%比重，為市場主力產品之位，比2010年稍微增加；而300~500萬成交比重成長至33.1%，比2010年稍微增加5%。以整體購屋負擔來看，台南民眾在購屋能力上在總價較低的成屋有增加的現象，呈現景氣進入衰退的現象。

另觀察圖3-6-2單位成交面積之比例分佈，2011年較2010年在35坪到45坪住宅呈現平穩狀態，25~35坪住宅增加2.2%，而15~25坪住宅增加1.5%；至於45坪以上的較大面積住宅，45~55坪住宅呈現平穩稍微下降，而55坪以上減少近4%，從整體觀察45~55坪住宅在2007~2011年成交比例近18%最穩定，整體來說2011年較2010年房地產則呈現稍微衰退現象。

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，2010年景氣復甦流通天數減至72.8天，銷售期間縮短約13天，至2011年流通天數減至57天，銷售期間縮短約15天，比2007年銷售期間66天更短，銷售期間呈現熱絡縮短現象。

表3-6-2 近五年台南市住宅成屋成交狀況分析表

| 年度              |            | 2007年 | 2008年 | 2009年 | 2010年 | 2011年 |
|-----------------|------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 單位成交價件數占總成交件數比  |            |       |       |       |       |       |
| 單位<br>成交<br>價   | 300萬以下     | 37.8% | 37.6% | 45.2% | 35.3% | 38.9% |
|                 | 300-500萬   | 23.8% | 26.7% | 23.0% | 28.2% | 33.1% |
|                 | 500-700萬   | 16.8% | 17.7% | 14.6% | 17.4% | 13.1% |
|                 | 700-1000萬  | 10.8% | 8.1%  | 12.3% | 10.8% | 6.9%  |
|                 | 1000-2000萬 | 10.3% | 9.5%  | 4.2%  | 7.5%  | 7.2%  |
|                 | 2000萬以上    | 0.5%  | 0.5%  | 0.8%  | 0.8%  | 0.8%  |
| 平均總價(萬元)        |            | 496   | 480   | 442   | 497   | 464   |
| 平均單價(萬元/坪)      |            | 7.9   | 7.5   | 7.5   | 8.5   | 8.8   |
| 單位成交坪數件數占總成交件數比 |            |       |       |       |       |       |
| 單位<br>成交<br>坪數  | 15坪以下      | 3.7%  | 5.8%  | 2.4%  | 3.1%  | 4.7%  |
|                 | 15-25坪     | 3.7%  | 10.2% | 4.2%  | 8.2%  | 9.7%  |
|                 | 25-35坪     | 24.3% | 22.6% | 28.0% | 23.9% | 26.1% |
|                 | 35-45坪     | 26.2% | 23.4% | 33.9% | 25.8% | 25.3% |
|                 | 45-55坪     | 17.8% | 17.5% | 17.9% | 18.9% | 18.3% |
|                 | 55坪以上      | 24.3% | 20.4% | 13.7% | 20.1% | 16.0% |
| 流通天數(天)         |            | 66.1  | 93.9  | 86.0  | 72.8  | 57.2  |

資料來源：信義不動產企劃研究室

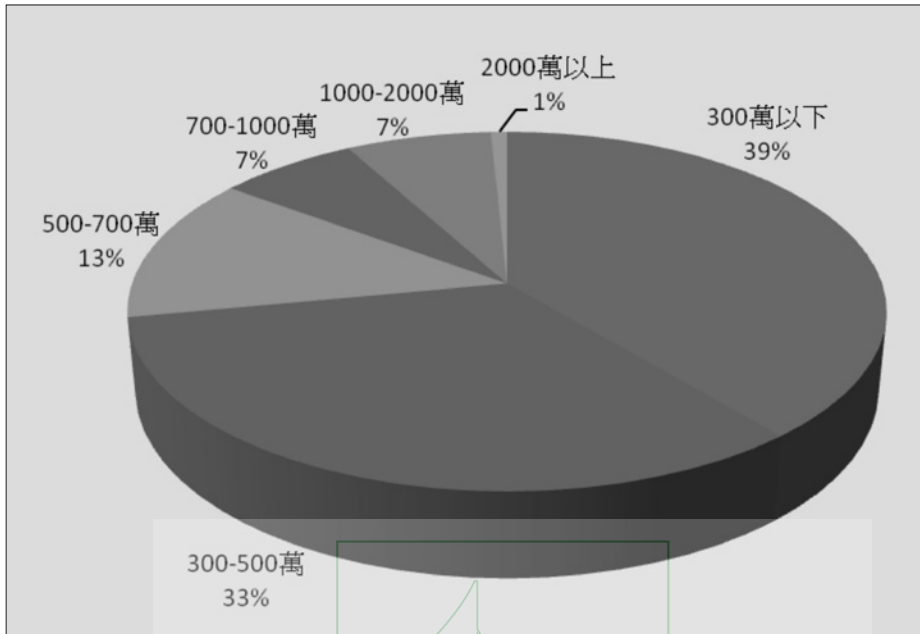


圖3-6-2 2011年台南市住宅成屋單位成交價之分佈比例圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

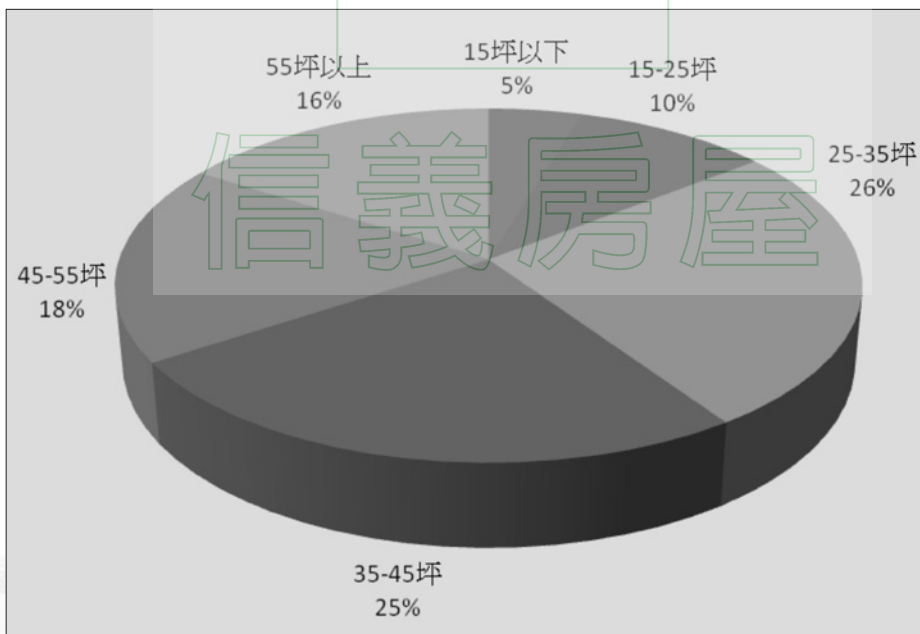


圖3-6-3 2011年台南市住宅成屋單位成交坪數之比例分佈圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

## 貳、台南市各區分析

### 一、台南市東區

「東區」在日據時代，係由竹園、東門二區改編而成，民國35年時，安順庄(及現在的安南區)劃入本市，使得本區位置趨向台南市東南方。東區是台南市近年來發展最密集的區塊，從人口成長的趨勢之快，即知未來仍是台南市最看好的明日之星，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，也是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，位於台南市郊的交接處，區內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，都以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台鐵沙崙支線沿線長榮大學一帶之發展連成一片，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，也計劃推動多元化發展，除了提供商業辦公大樓、企業總部、商務中心、展覽中心等商業發展外，還建立流行時尚中心與創意概念空間，帶動台南市整體經濟脈絡與房地產的發展。



表3-6-4 近五年台南市東區住宅成屋狀況分析表

| 年度              |            | 2007年 | 2008年 | 2009年 | 2010年 | 2011年 |
|-----------------|------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 單位成交價件數占總成交件數比  |            |       |       |       |       |       |
| 單位成交價           | 300萬以下     | 40.5% | 38.1% | 43.6% | 32.3% | 35.8% |
|                 | 300-500萬   | 25.9% | 26.1% | 23.7% | 26.9% | 31.8% |
|                 | 500-700萬   | 14.7% | 17.9% | 14.1% | 19.2% | 13.6% |
|                 | 700-1000萬  | 8.6%  | 8.2%  | 14.1% | 10.0% | 7.4%  |
|                 | 1000-2000萬 | 10.3% | 9.7%  | 3.9%  | 10.8% | 10.8% |
|                 | 2000萬以上    | 0.0%  | 0.0%  | 0.6%  | 0.8%  | 0.6%  |
| 平均總價(萬元)        |            | 456   | 478   | 448   | 526   | 489   |
| 平均單價(萬元/坪)      |            | 8.1   | 7.7   | 7.7   | 9.2   | 9.1   |
| 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      | 3.9%  | 5.4%  | 1.0%  | 2.2%  | 2.5%  |
|                 | 15-25坪     | 3.9%  | 8.7%  | 5.8%  | 8.6%  | 9.2%  |
|                 | 25-35坪     | 23.4% | 22.8% | 27.2% | 28.0% | 35.0% |
|                 | 35-45坪     | 26.0% | 25.0% | 35.9% | 23.7% | 21.7% |
|                 | 45-55坪     | 16.9% | 17.4% | 20.4% | 18.3% | 20.8% |
|                 | 55坪以上      | 26.0% | 20.7% | 9.7%  | 19.4% | 10.8% |
| 流通天數(天)         |            | 57.5  | 94.5  | 75.6  | 62.9  | 53.9  |

資料來源：信義不動產企劃研究室

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300~500萬元之間；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，而2011年成交平均單價成平穩為9.1萬。單位成交價之比例分佈觀察，如圖3-6-4所示，2011年300萬以下比重達35.8%，加計300萬~500萬住宅比重達31.8%，成交比重近七成，為東區住宅主要成交商品。1000萬以上的產品於2007年及2008年成交比重在1成左右，而2009年下降至4.5%，2010年景氣復甦成交比重又回復到一成以上，2011年成交比重與2010年相近。

另觀察單位成交面積之比例分佈，如表3-6-4及圖3-6-5所示，2009年35坪~45坪住宅成交比重35.9%，為東區主力產品，但至2010年主力產品轉為25坪~35坪，在2011年增加成交比重達35%，至於大面積住宅55坪以上達10.8%，較2010年減少近9%。由表3-6-4中之流通天數，可見2011年為53.9天，較2010年之流通天數大幅縮短9天，比2007年流通天數更快速，反

應東區房市受到景氣波動的影響，單位成交以較小坪數25坪~35坪為主力，而成交天數縮短了。

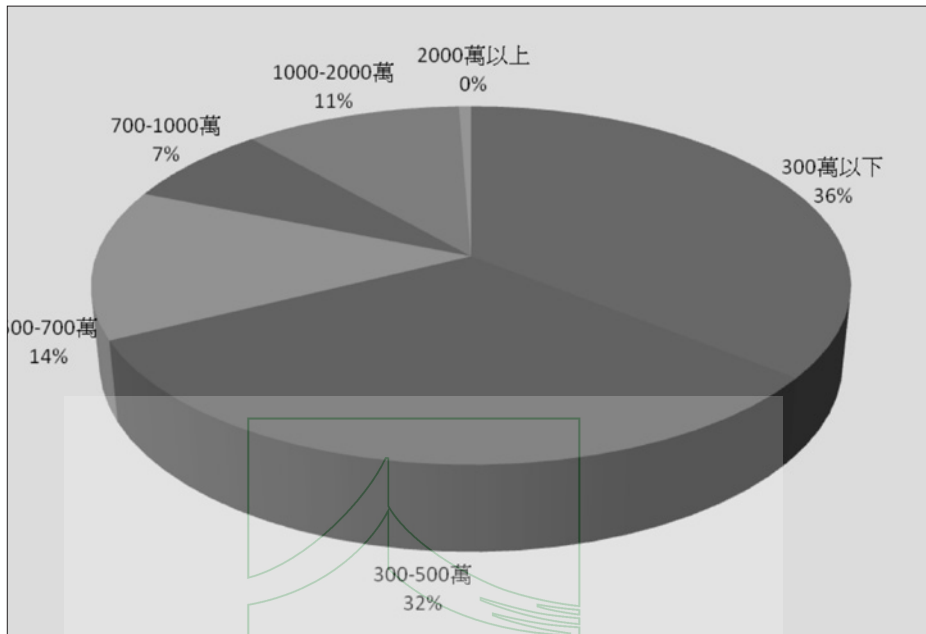


圖3-6-4 2011年台南市東區住宅成屋單位成交價之分佈比例圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

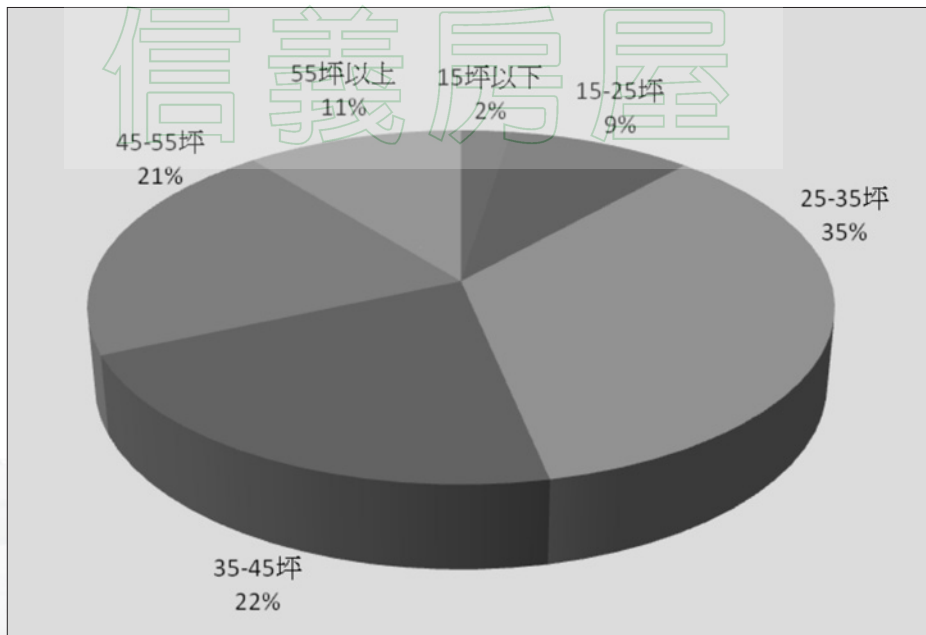


圖3-6-5 2011年台南市東區住宅成屋單位成交坪數之比例分佈圖

資料來源：信義不動產企劃研究室





## 二、台南市中西區

中西區是由中區與西區二個行政區合併而成的，區內人口密集，交通四通八達，名勝古蹟林立與金融機構聚集，是台南市歷史發展的重心所在，為商業精華地區，區內有很豐富的文化遺產，在台南市八大文化園區，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，提昇居家生活品質。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。

另因中西區發展較早，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及加強與外圍各區之間的連繫，今為中西區相關建設的周邊房地產發展的重要課題。

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2008年低點446萬，至2009年反彈到2010年516萬接續2009年的價格水平，而2011年又跌到比2008年還低，成交平均總價為428萬；而成交平均單價則以2007年的10.2萬元為高點，2010年8萬較2009年為些許的上升，而2011年成交平均單價上升至9.8萬，接近2007年成交平均單價，圖3-6-6為2010年台南市中西區住宅成屋單位成交價之分佈比例。

表3-6-5 近五年台南市中西區住宅成屋狀況分析表

| 年度              |            | 2007年 | 2008年 | 2009年 | 2010年 | 2011年 |
|-----------------|------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 單位成交價件數占總成交件數比  |            |       |       |       |       |       |
| 單位成交價           | 300萬以下     | 36.8% | 50.0% | 51.5% | 30.4% | 50.0% |
|                 | 300-500萬   | 26.3% | 23.3% | 12.1% | 43.5% | 25.0% |
|                 | 500-700萬   | 10.5% | 10.0% | 12.1% | 17.4% | 10.0% |
|                 | 700-1000萬  | 10.5% | 6.7%  | 12.1% | 0.0%  | 5.0%  |
|                 | 1000-2000萬 | 15.8% | 6.7%  | 9.1%  | 4.4%  | 10.0% |
|                 | 2000萬以上    | 0.0%  | 3.3%  | 3.0%  | 4.4%  | 0.0%  |
| 平均總價(萬元)        |            | 517   | 446   | 514   | 516   | 428   |
| 平均單價(萬元/坪)      |            | 10.2  | 7.1   | 7.8   | 8.0   | 9.8   |
| 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%  | 10.5% | 8.7%  | 13.3% | 17.2% |
|                 | 15-25坪     | 7.7%  | 26.3% | 4.4%  | 13.3% | 20.7% |
|                 | 25-35坪     | 15.4% | 21.1% | 34.8% | 6.7%  | 17.2% |
|                 | 35-45坪     | 15.4% | 26.3% | 26.1% | 20.0% | 17.2% |
|                 | 45-55坪     | 23.1% | 5.3%  | 4.4%  | 20.0% | 10.3% |
|                 | 55坪以上      | 30.8% | 10.5% | 21.7% | 26.7% | 17.2% |
| 流通天數(天)         |            | 88.6  | 106.3 | 73.0  | 72.2  | 59.7  |

資料來源：信義不動產企劃研究室

圖3-6-7為2011年台南市中西區住宅成屋單位成交面積分佈，顯示2011年25坪以下商品明顯增加，成交比重約達38%，而以小坪數15~25坪的商品為市場的主力，成交比重達20.7%，明顯有別於2010年以55坪以上與2008年及2009年以25~45坪為主力的商品，且2011年55坪以上商品劇減至10.3%。

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，而2011年銷售天數59.7天，又縮短了12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轉向小坪數25坪以下商品為主力，而銷售天數明顯縮短。

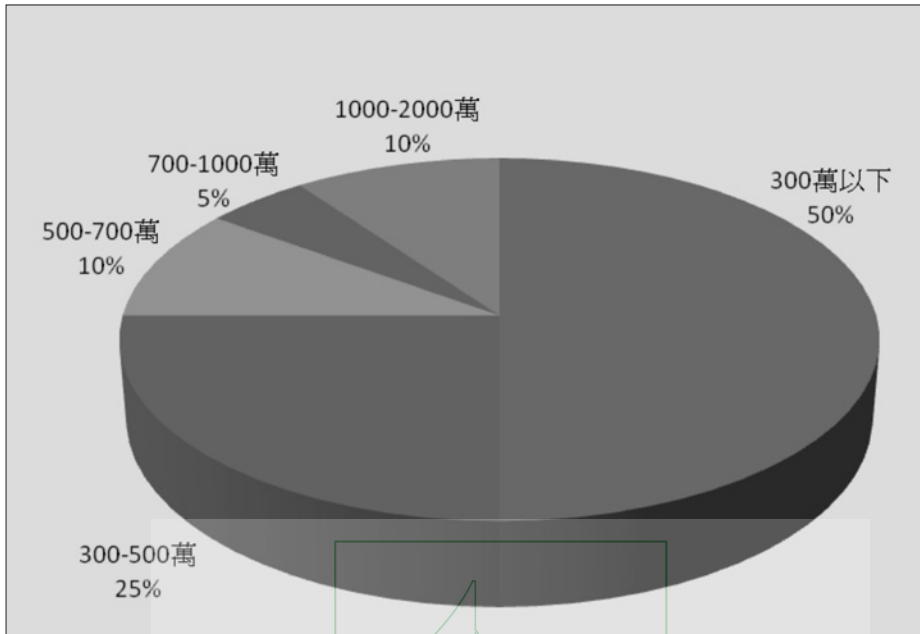


圖3-6-6 2010年台南市中西區住宅成屋單位成交價之分佈比例圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

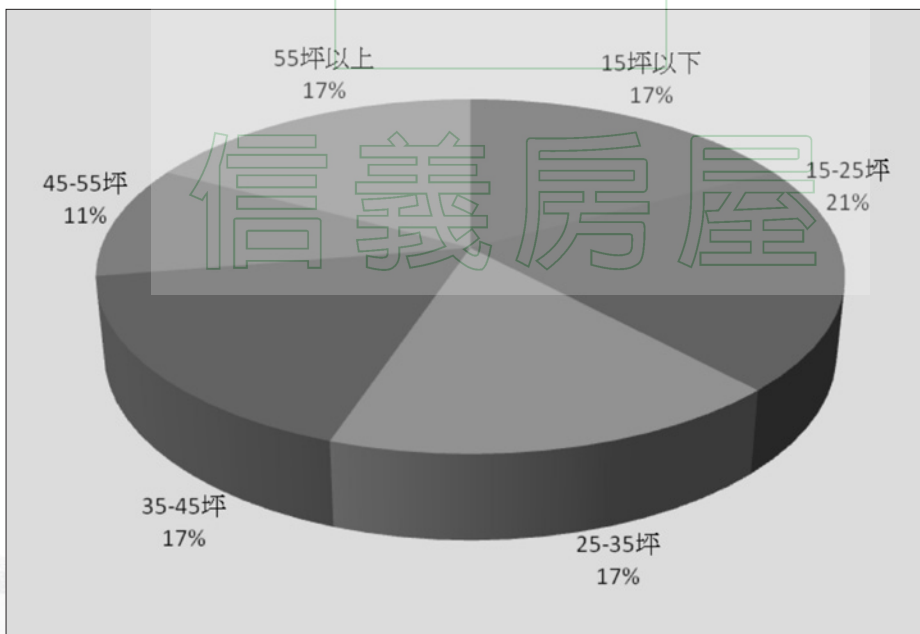


圖3-6-7 2010年台南市中西區住宅成屋單位成交坪數之比例分佈圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

### 三、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，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。區內土地利用概略可分為(一)東半邊的小北商業區及眷村；(二)中部的住商混合鄭子寮重劃區；(三)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、成功大學等各級學校，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，未來宜以小北商圈為據點，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，增加公共設施，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464萬，2011年維持在2010年的水準為465萬；在2007~2011年平均單價則持續上揚，2011年為9.3萬，為五年來最高的成交平均單價。

圖3-6-8為2011年本區單位成交總價之成交比重分佈，可見是以300~500萬為市場主力，2008~2010年並無2000萬以上之高價位市場；但至2011年2000萬以上商品之成交比重為1.5%，而本區高價位住宅聚落均在鄭子寮重劃區。

圖3-6-9為2011年本區單位成交坪數之配比分佈，2007~2009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，而2010年開始有增加的趨勢；值得注意的是55坪以上呈現快速成長的現象，2011年成交比重高達19.2%，為近年來最高，較2010年增加2.5%，但45~55坪成交比



重在2011年為19.2%，較2010年增加6.7%。在表3-6-6中流通天數方面，2011年為60.5天，為近五年來，成交速度最快速，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                 |            | 2007年 | 2008年 | 2009年 | 2010年 | 2011年 |
|--------------------|------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 單位成交價件數占總成交件數比     |            |       |       |       |       |       |
| 單位<br>成交<br>價      | 300萬以下     | 17.4% | 26.7% | 39.4% | 31.0% | 34.3% |
|                    | 300-500萬   | 21.7% | 30.0% | 36.4% | 35.7% | 38.8% |
|                    | 500-700萬   | 30.4% | 26.7% | 21.2% | 14.3% | 14.9% |
|                    | 700-1000萬  | 26.1% | 6.7%  | 3.0%  | 16.7% | 7.5%  |
|                    | 1000-2000萬 | 0.0%  | 10.0% | 0.0%  | 2.4%  | 3.0%  |
|                    | 2000萬以上    | 4.4%  | 0.0%  | 0.0%  | 0.0%  | 1.5%  |
| 平均總價(萬元)           |            | 678   | 505   | 372   | 464   | 465   |
| 平均單價(萬元/坪)         |            | 6.8   | 6.9   | 8.1   | 8.8   | 9.3   |
| 單位成交坪數件數占總成交件數比    |            |       |       |       |       |       |
| 單位<br>成交<br>坪<br>數 | 15坪以下      | 0.0%  | 7.7%  | 5.0%  | 4.2%  | 4.3%  |
|                    | 15-25坪     | 0.0%  | 7.7%  | 0.0%  | 8.3%  | 10.6% |
|                    | 25-35坪     | 42.9% | 23.1% | 30.0% | 25.0% | 17.0% |
|                    | 35-45坪     | 42.9% | 23.1% | 35.0% | 33.3% | 29.8% |
|                    | 45-55坪     | 0.0%  | 23.1% | 20.0% | 12.5% | 19.2% |
|                    | 55坪以上      | 14.3% | 15.4% | 10.0% | 16.7% | 19.2% |
| 流通天數(天)            |            | 75.0  | 104.9 | 75.7  | 102.8 | 60.5  |

資料來源：信義不動產企劃研究室

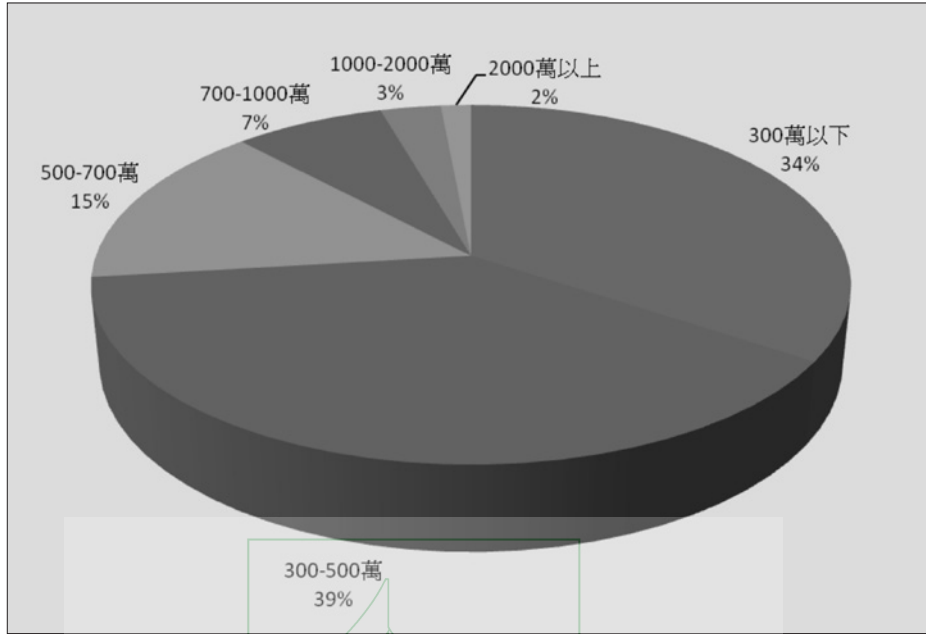


圖3-6-8 2010年台南市北區住宅成屋單位成交價之分佈比例圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

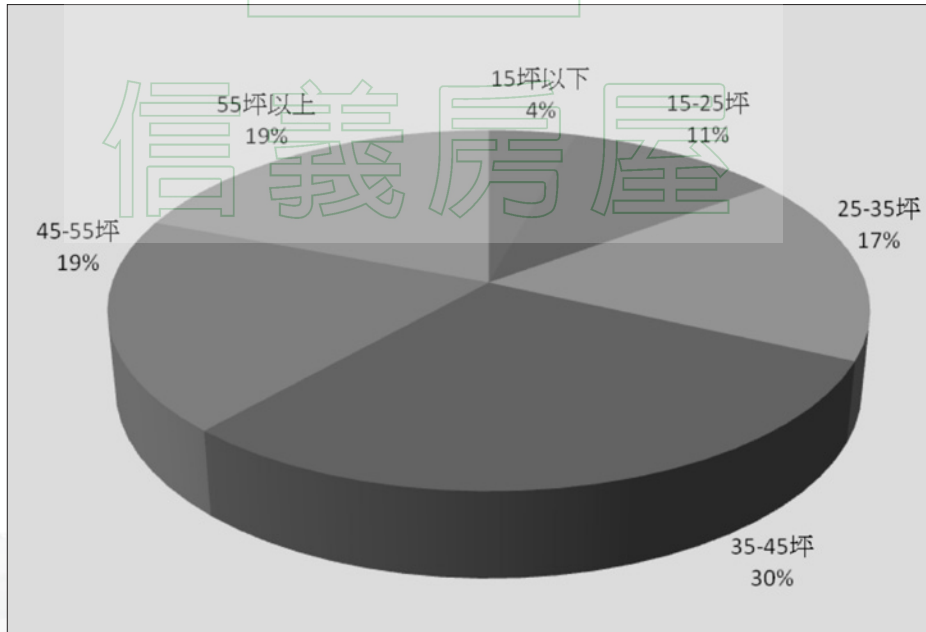


圖3-6-9 2010年台南市北區住宅成屋單位成交坪數之比例分佈圖

資料來源：信義不動產企劃研究室



## 四、台南市安平區

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，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，以五期重劃區內的安平、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，並擁有多項國家保護之一級古蹟，諸如安平古堡、億載金城..等等不勝枚舉，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，都是必來很重要的觀光景點。

表3-6-7 近五年台南市安平區住宅成屋狀況分析表

| 年度              |            | 2007年 | 2008年 | 2009年 | 2010年 | 2011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% | 33.3% | 54.2% | 53.6% | 21.4% |
|                 | 300-500萬   | 6.3%  | 23.8% | 12.5% | 21.4% | 46.4% |
|                 | 500-700萬   | 18.8% | 19.1% | 4.2%  | 10.7% | 14.3% |
|                 | 700-1000萬  | 12.5% | 9.5%  | 20.8% | 10.7% | 7.1%  |
|                 | 1000-2000萬 | 25.0% | 14.3% | 8.3%  | 3.6%  | 7.1%  |
|                 | 2000萬以上    | 0.0%  | 0.0%  | 0.0%  | 0.0%  | 3.6%  |
| 平均總價(萬元)        |            | 618   | 527   | 465   | 420   | 630   |
| 平均單價(萬元/坪)      |            | 6.0   | 7.4   | 6.0   | 6.9   | 9.1   |
| 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%  | 0.0%  | 0.0%  | 0.0%  | 0.0%  |
|                 | 15-25坪     | 0.0%  | 0.0%  | 0.0%  | 0.0%  | 0.0%  |
|                 | 25-35坪     | 25.0% | 23.1% | 17.7% | 19.1% | 4.4%  |
|                 | 35-45坪     | 25.0% | 7.7%  | 29.4% | 28.6% | 26.1% |
|                 | 45-55坪     | 37.5% | 30.8% | 23.5% | 28.6% | 26.1% |
|                 | 55坪以上      | 12.5% | 38.5% | 29.4% | 23.8% | 43.5% |
| 流通天數(天)         |            | 97.4  | 70.0  | 168.1 | 76.7  | 56.3  |

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

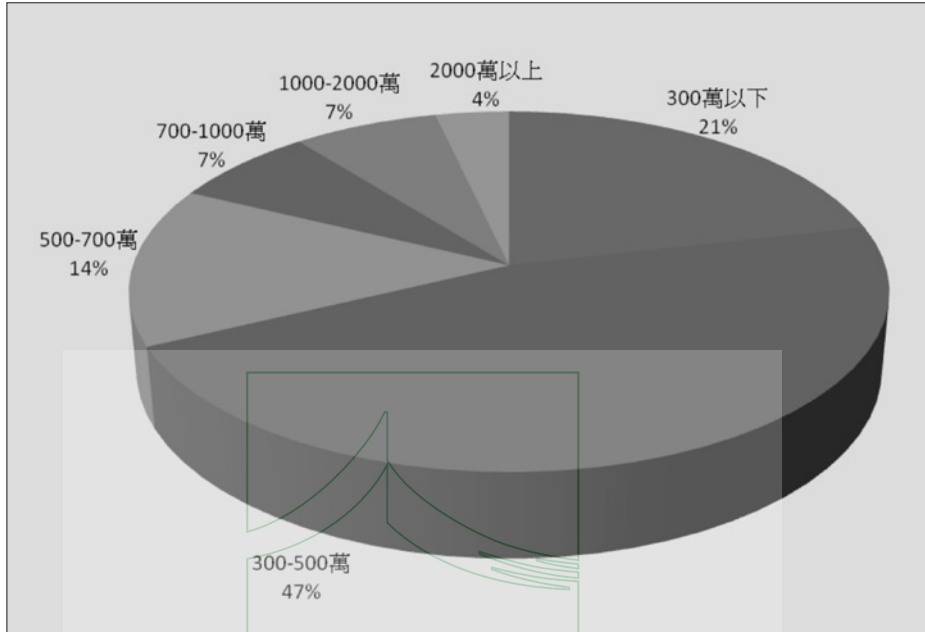


圖3-6-10 2011年台南市安平區住宅成屋單位成交價之比例分佈圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

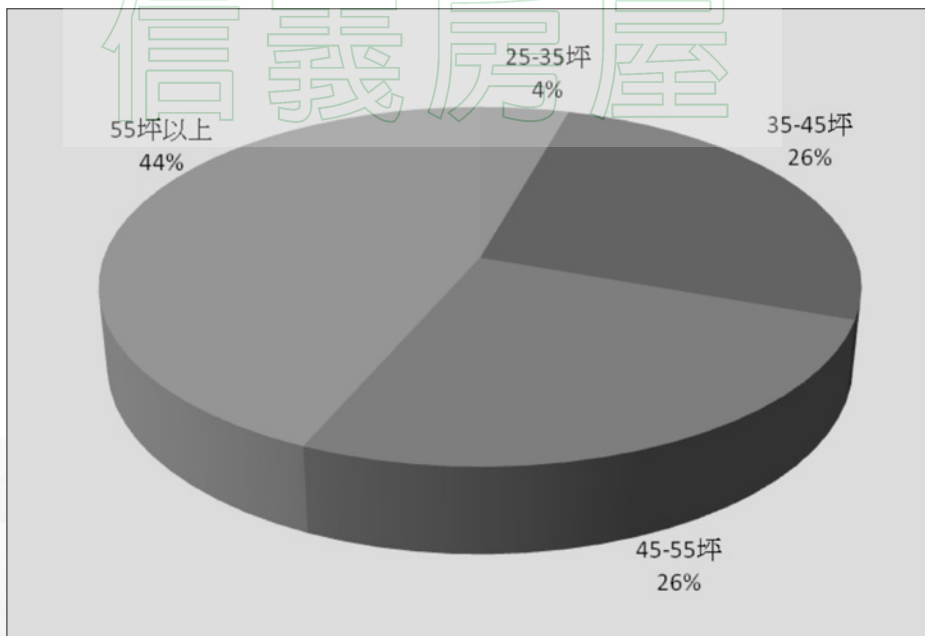


圖3-6-11 2011年台南市安平區住宅成屋單位成交坪數之比例分佈圖

資料來源：信義不動產企劃研究室





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，2010年下降到420萬低點，至2011年上升到630萬，上升幅度較2010年達5成，為近五年來最高；平均單價則以2007年及2009年的6萬為最低，2010年則回升至6.9萬，2011年上升到9.1萬，為近五年來最高，成交平均單價與總價呈現快速成長的狀態。

觀察表3-6-7中的單位成交價之比例分佈，2007~2010年以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，2011年以300~500萬為主要住宅交易商品比重達46.4%，而700萬以上普遍為透天別墅型商品，於2009年達兩成以上，圖3-6-10為2011年單位成交價之比例分佈，且2010年700~1000萬商品，也僅有一成的規模，低於北區；但至2011年下降至7.1%，接近北區。

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，但至2011年則以55坪以上商品為主力，比重達43.5%，圖3-6-11為2011年單位成交坪數之比例分佈，55坪以上2011年比重為43.5%，較去年成長19.7%。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，而至2011年更降低至56天，銷售期間縮短了20天，顯示住宅成交流通天數呈現較快速狀態。

## 五、台南市南區

南區為台灣台南市37個行政區之一，人口較稀疏，前身大致為日治時期南區、青濱區、真濱區所合併及經過數次的調整區界而成。東邊與仁德區接壤，南邊以二仁溪與高雄市湖內區及茄萣區為界，西方則為臺灣海峽。主要的轄區有夏林、水交社、大林、鹽埕、鯤鯓、喜樹、灣裡等。著名景點有黃金海岸、竹溪寺與客家文化館…等。交通有位於南區境內的安平商港，為高雄港的輔助港，亦有客運航線至澎湖馬公，台南機場的台1線、台86線、台17線、台17甲線亦設於此區。

水交社重劃區目前是台南市政府積極開發的區域之一，重劃區的基地又緊鄰西門路商圈，具有良好的商業發展條件，附近有台南高商、家齊女中…等

表3-6-8 近五年台南市南區住宅成屋狀況分析表

| 年度              |            | 2007年 | 2008年 | 2009年 | 2010年 | 2011年 |
|-----------------|------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 單位成交價件數占總成交件數比  |            |       |       |       |       |       |
| 單位成交價           | 300萬以下     | 57.1% | 40.0% | 60.0% | 50.0% | 63.2% |
|                 | 300-500萬   | 28.6% | 40.0% | 30.0% | 14.3% | 31.6% |
|                 | 500-700萬   | 14.3% | 0.0%  | 10.0% | 7.1%  | 0.0%  |
|                 | 700-1000萬  | 0.0%  | 20.0% | 0.0%  | 21.4% | 5.3%  |
|                 | 1000-2000萬 | 0.0%  | 0.0%  | 0.0%  | 7.1%  | 0.0%  |
|                 | 2000萬以上    | 0.0%  | 0.0%  | 0.0%  | 0.0%  | 0.0%  |
| 平均總價(萬元)        |            | 302   | 393   | 291   | 449   | 311   |
| 平均單價(萬元/坪)      |            | 3.9   | —     | 5.2   | 4.7   | 7.1   |
| 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%  | —     | 0.0%  | 0.0%  | 8.3%  |
|                 | 15-25坪     | 0.0%  | —     | 0.0%  | 16.7% | 8.3%  |
|                 | 25-35坪     | 50.0% | —     | 40.0% | 16.7% | 25.0% |
|                 | 35-45坪     | 50.0% | —     | 40.0% | 33.3% | 25.0% |
|                 | 45-55坪     | 0.0%  | —     | 0.0%  | 16.7% | 8.3%  |
|                 | 55坪以上      | 0.0%  | —     | 20.0% | 16.7% | 25.0% |
| 流通天數(天)         |            | 61.0  | 52.8  | 101.2 | 87.8  | 58.7  |

資料來源：信義不動產企劃研究室

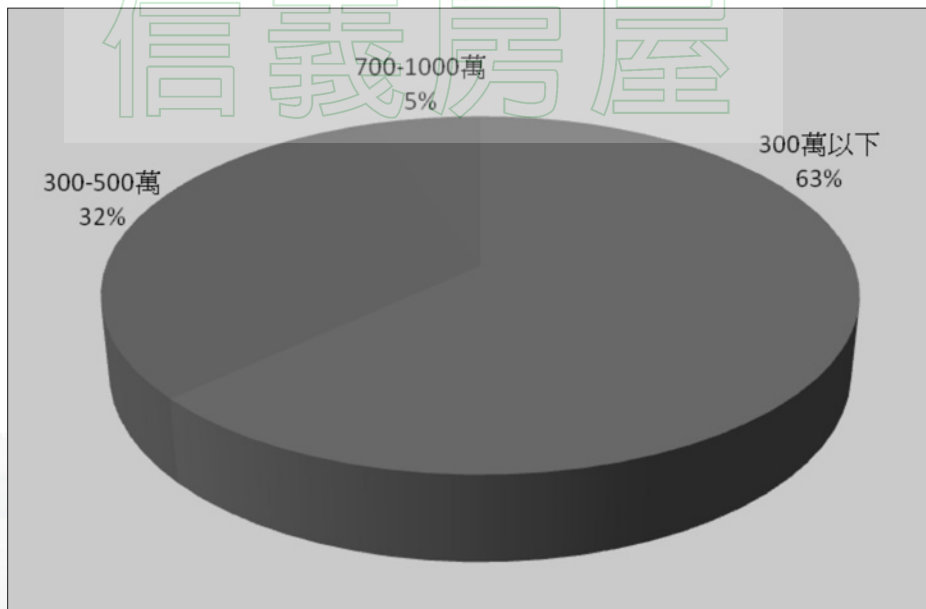


圖3-6-12 2011年台南市南區住宅成屋單位成交價之比例分佈圖

資料來源：信義不動產企劃研究室



多所學校，文教氣息非常濃厚；該區擁有完善的公設、優質區域和交通便利的優勢，還可提供大面積的建築用地，對未來南區整體的發展極有助益，不但可以增加地方稅收，還可以促進南區的繁榮發展及土地利用，創造政府與民眾共享其利的雙贏局面。

表3-6-8為近五年台南市南區成屋成交狀況分析表，顯示本區2009年平均總價500萬以下的比重最高，但自2009年達90%後，至2010年降為64.3%，2011年又上升至94.8%；成交平均總價從2010年449萬的最高點，而2011年下跌至311萬，與2010年相較下降幅度達3成左右；在成交平均單價上2010年為4.7萬，直到2011年又回升至7.1萬，較2010年增加2.4萬，與2010年上升幅度約達51%。2011年成交平均總價比例分佈如圖3-6-12所示，台南市南區成屋成交平均總價呈現急速下降的趨勢，但在成屋成交平均單價則呈現快速上漲的趨勢。

由表3-6-8中，可見南區單位成交面積之比例分佈結構，除2009年與2011年，銷售坪數則以25坪~45坪及55坪以上為主力商品，2009年總銷售比重達100%，2011年為75%，而2010年的比重亦達66.7%；2011年55坪以上的商品較2010年比重上升達8.3%。2011年成交平均面積比例分佈如圖3-6-13所示。在表3-6-8中流通天數方面，2011年之流通天數為58.7天，較2010年流通天數為87.8天減少約29天，由表中得知住宅成交流通天數呈現快速成交的狀態。

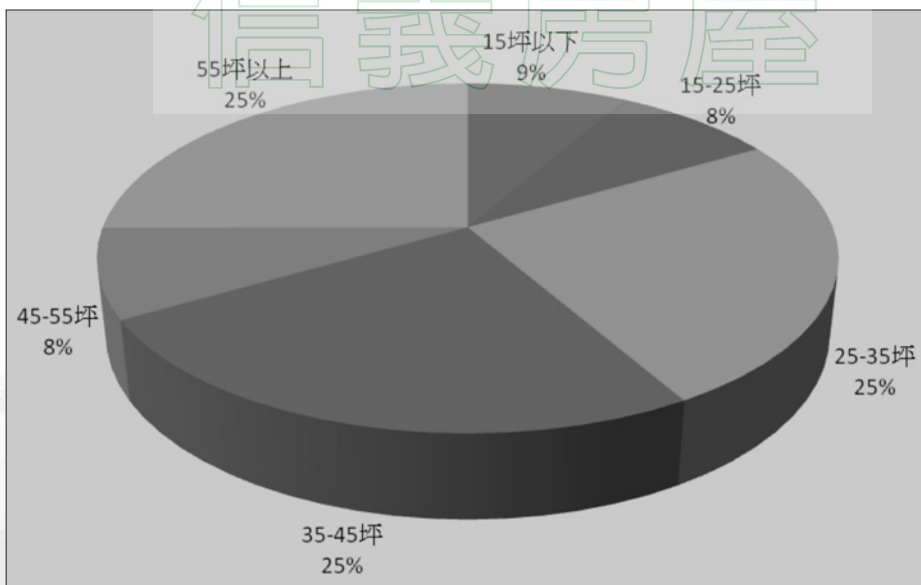


圖3-6-13 2011年台南市南區住宅成屋單位成交坪數之比例分佈圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

## 六、台南市永康區

永康區因鄰近台南市，人口密集，故發展迅速，是明鄭時期漢人沿新港溪（今之鹽水溪）開拓之據點，而台南縣市於民國2010年12月25日合併升格成為台南市永康區，是一個年輕的新興都市，與東區共享舊都心繁榮生活圈，房價漲幅力道最強；近2年來，房價已拉高約1~2成，亦是台南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新興地區。

本區於民國67、68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，並於100年啟動永康都市計畫第四次通盤檢討，檢討的重點為塑造永康新都心，將沿著台鐵地下化的軸線，串聯永康砲校、飛雁新村更新、二王公墓遷移等空間的規劃，展望永康未來10年的都市發展。

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，是台南市賦

表3-6-9 近五年台南市永康區住宅成屋狀況分析表

| 年度              |            | 2007年 | 2008年 | 2009年 | 2010年 | 2011年 |
|-----------------|------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 單位成交價件數占總成交件數比  |            |       |       |       |       |       |
| 單位成交價           | 300萬以下     | 46.2% | 69.2% | 41.2% | 40.0% | 55.3% |
|                 | 300-500萬   | 46.2% | 30.8% | 41.2% | 35.0% | 26.3% |
|                 | 500-700萬   | 0.0%  | 0.0%  | 5.9%  | 20.0% | 10.5% |
|                 | 700-1000萬  | 0.0%  | 0.0%  | 0.0%  | 0.0%  | 7.9%  |
|                 | 1000-2000萬 | 0.0%  | 0.0%  | 0.0%  | 5.0%  | 0.0%  |
|                 | 2000萬以上    | 7.7%  | 0.0%  | 11.8% | 0.0%  | 0.0%  |
| 平均總價(萬元)        |            | 482   | 256   | 548   | 430   | 331   |
| 平均單價(萬元/坪)      |            | 5.3   | 4.9   | 4.2   | 6.1   | 7.0   |
| 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%  | 4.0%  |
|                 | 15-25坪     | 0.0%  | 0.0%  | 25.0% | 0.0%  | 8.0%  |
|                 | 25-35坪     | 14.3% | 14.3% | 25.0% | 25.0% | 32.0% |
|                 | 35-45坪     | 14.3% | 71.4% | 50.0% | 62.5% | 40.0% |
|                 | 45-55坪     | 28.6% | 14.3% | 0.0%  | 0.0%  | 12.0% |
|                 | 55坪以上      | 42.9% | 0.0%  | 0.0%  | 12.5% | 4.0%  |
| 流通天數(天)         |            | 122.9 | 60.4  | 88.1  | 99.9  | 65.6  |

資料來源：信義不動產企劃研究室



稅重要來源區域，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；另外區內有崑山科大、台南科大、南台科大、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，永康區預計陸續推動重劃案，極有可能成為房市交易熱絡區。

表3-6-9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%，2011年又上升至55.3%，而500~700萬下降至10.5%；成交平均總價從2009年548萬的最高點，而2011年下跌至331萬，與2009年相較下降幅度達4成左右；在成交平均單價上自2007至2009年呈現持續下跌狀態，至2009年4.2萬為最低點，直到2011年又回升至7萬，較2010年增加0.9萬，與2009年上升幅度約達67%。2011年成交平均總價比例分佈如圖3-6-14所示。

由表3-6-9中，可見永康區單位成交面積之比例分佈結構，除2009年與2011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，2010年總銷售比重達87.5%，2011年下降至72%，其提升的比重12%為45坪~55坪的商品；2011年55坪以上的商品比重下降至4%。2011年成交平均面積比例分佈如圖3-6-15所示。在表3-6-9中流通天數方面，2011年之流通天數為65.6天，較2010年減少34天，由表中得知住宅成交流通天數呈現快速成交的狀態。

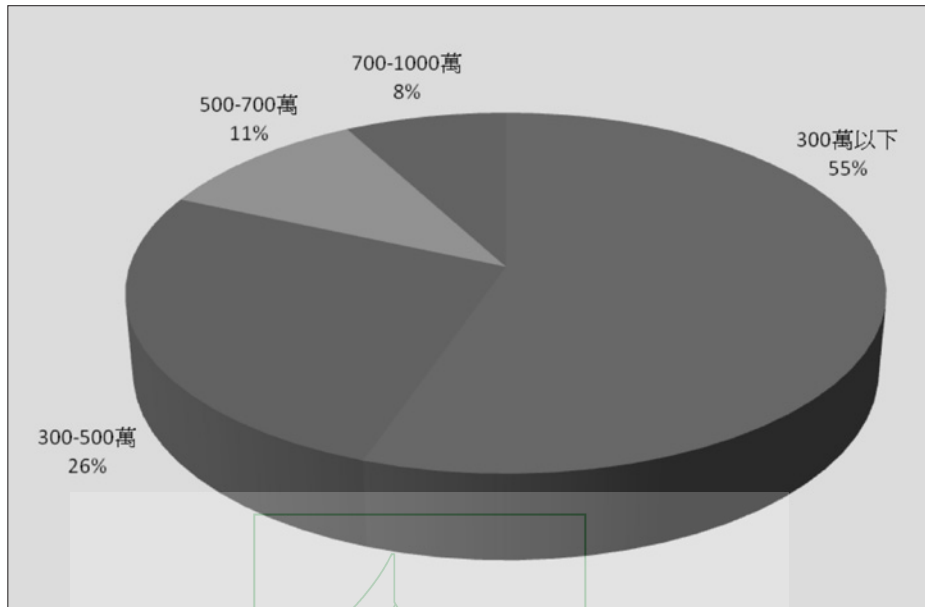


圖3-6-14 2011年台南市永康區住宅成屋單位成交價之分佈比例圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

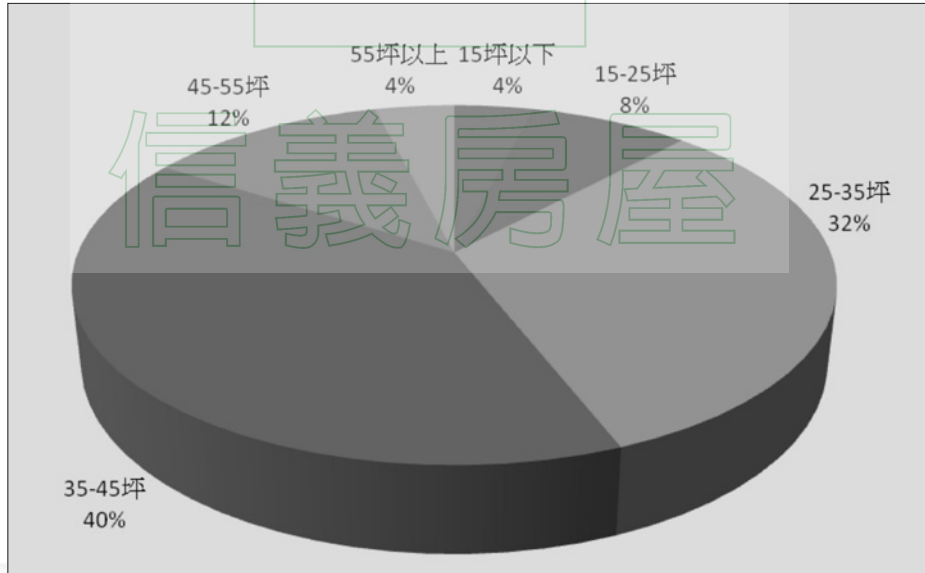


圖3-6-15 2011年台南市永康區住宅成屋單位成交坪數之比例分佈圖

資料來源：信義不動產企劃研究室