

第七章 台南市住宅市場分析

陳淑美¹

前言

台南市於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，轄區內產業以科技園區、古蹟、水產養殖、水果與傳統工業為主。隨著兩岸關係和緩，兩岸在經濟合作架構協議(ECFA)下，各項利多因素，間接也影響陸客每年成等倍數成長來台觀光，刺激台南地區觀光市場，提升整體經濟效益。隨著台南都會鐵路地下化、高速公路台南交流道等交通建設的進行，逐步改善交通瓶頸。台南市政府為了因應公共設施不足與排水不良等問題，2012年已爭取水利署啟動滯洪池等重大工程建設。在此趨勢之下，未來台南市生活機能將日益舒適，住宅環境大幅改善，無論居住或投資，一定使得居住環境品質更加提昇。

縣市合併之後，台南市核心發展重心東移，在土地交易部分，受到大型重大公共設施，相繼投入與完成，以及東區南紡商業區開發案如火如荼的進行中，帶動後甲商圈的蓬勃發展，未來將可進一步提升中華路沿街帶狀之商業機能；緊鄰之中華路平實營區開發案，計畫面積約為44.19公頃，計畫發展多功能之經濟型態，配合南紡夢時代商業區開發，以及鄰近成功大學、永康等地區之整體發展，建構「東台南副都心」之主要核心，藉刺激商機，引入人口，提昇生活品質，創造無窮希望，使地區煥然一新。雖然整體商圈尚未完成開發，房地產已大幅上漲，預期未來，台南地區房地產會隨著前述重大工程完成，新副都心拱衛，政府多項干預政策使得資金南移，房地產市場反

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研究生邱雅苹、徐定旺、謝法津、大學部學生林郁婕協助資料處理與繪製圖表



應力道不容小覷。

在市場總體環境方面，房地產市場受到歐美債信風暴較緩和，國內股市逐步平穩，經濟基本無重大衰退的情況下，市場並無重大利空因素干擾。房地產市場出現「北溫南熱」的現象，2012年的台南市房地產市場價量齊揚，預售屋、新成屋市場住宅價格，處在高點居高不下，新成屋大量完工，供給量增加，連帶的中古屋的買賣非常蓬勃發展，價格也出現比價效應，房價屢創新高，而且成交熱絡。

壹、代銷市場分析

2012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。市場受實價登錄與國內外經濟衝擊相對有限，但市場餘屋仍是潛在隱憂。主要是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。

圖2-7-1為近五年台南市預售屋新屋市場平均可能成交價，自2008年~2010年台南市預售屋新屋市場平均可能成交價急遽上漲，2010年~2012年平均可能成交價平緩，維持在12萬元左右水準。

推案規模部分，觀察表2-7-1，近五年以2008年業者看好景氣時推案量最大，推案個數325處、可售戶數超過一萬戶、推案金額超過一億元，均為近五年最大規模；2009年推案規模減少、銷售率受景氣影響下降為6.82%；

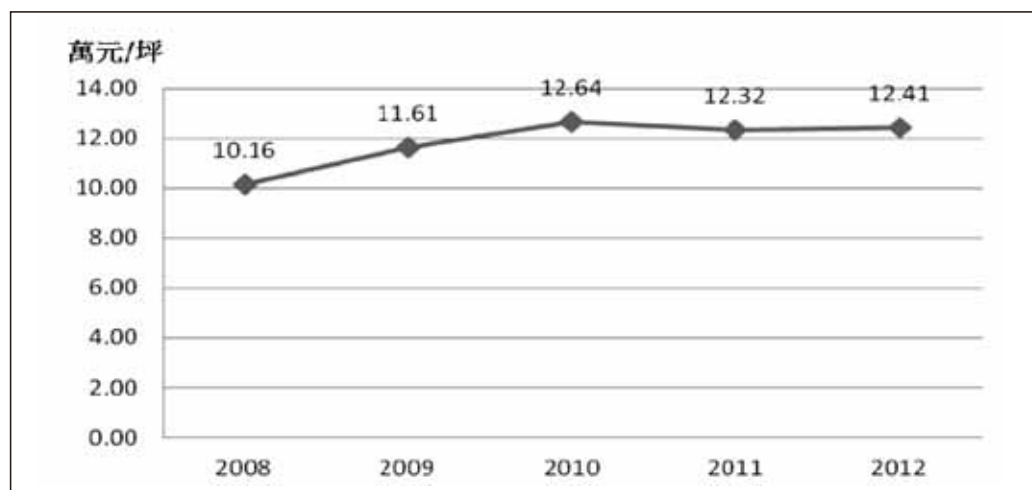


圖2-7-1 2008年~2012年台南市預售屋新屋市場平均可能成交價

資料來源：國泰房地產指數

2010年推案規模持續縮減，銷售率因餘屋逐漸去化而提高為13.8%，2011年及2012年推案個數減少、可售戶數增加，反映個案平均規模擴大，顯示台南市主推大型高價個案居多。

表2-7-1 2008年~2012年台南市預售屋新屋市場推案規模概況

年度	2008	2009	2010	2011	2012
推案個數	325	120	113	109	105
可售戶數	10,518	2,559	2,963	3,090	3,552
推案金額(億元)	1,100	238	286	258	409
30天銷售率(%)	7.47%	6.82%	13.08%	9.00%	10.85%
平均總價(萬元)	--	--	--	826	879

註：2008年至2010年平均總價未統計，故未列明該項資料。

資料來源：國泰房地產指數

圖2-7-2為近五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。2009年~2010年台南市透天類型產品的開工戶數急遽成長，2010年~2012年透天開工數維持在4,921戶數水準。台南市大樓開工戶數在2012年相對於2011年呈現倍數增加，維持在905戶數的水準。

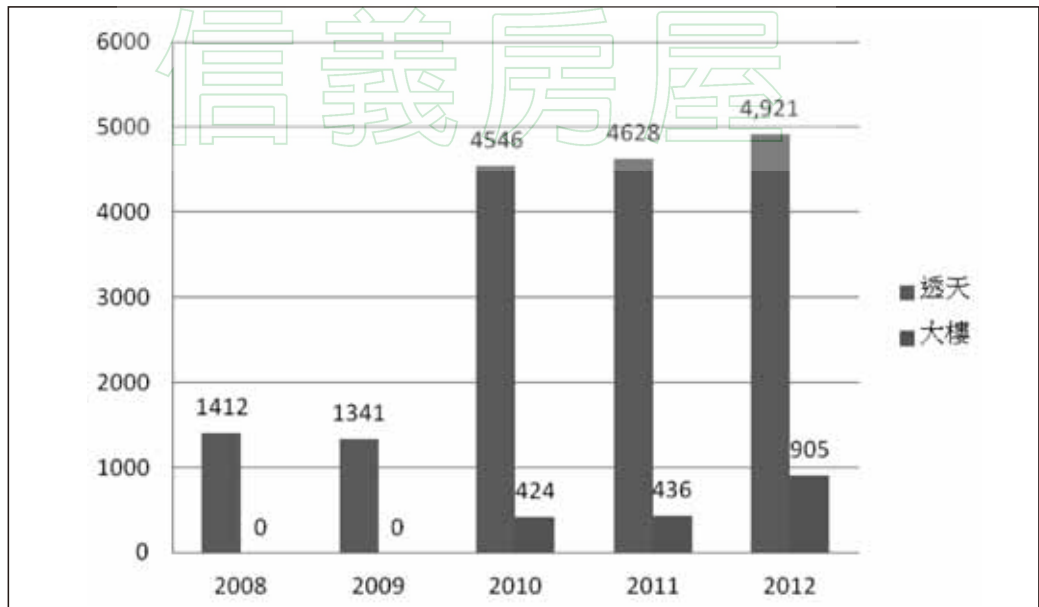


圖2-7-2 2008年~2012年台南市房地產市場開工戶數

資料來源：台南市建築開發商業同業公會、台南縣建築開發商業同業公會



圖2-7-3為近五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新屋市場的銷售量。台南市建物第一次登記面積，2012年與2011年相比，成長了4.73%，至1,828,189平方公尺。2008年~2010年台南市建物第一次移轉登記面積逐漸下滑趨勢；2012年與2011年相比，建物第一次移轉登記面積呈現持平趨勢，成長幅度為0.64%，銷售面積均維持在88萬平方公尺的水準。

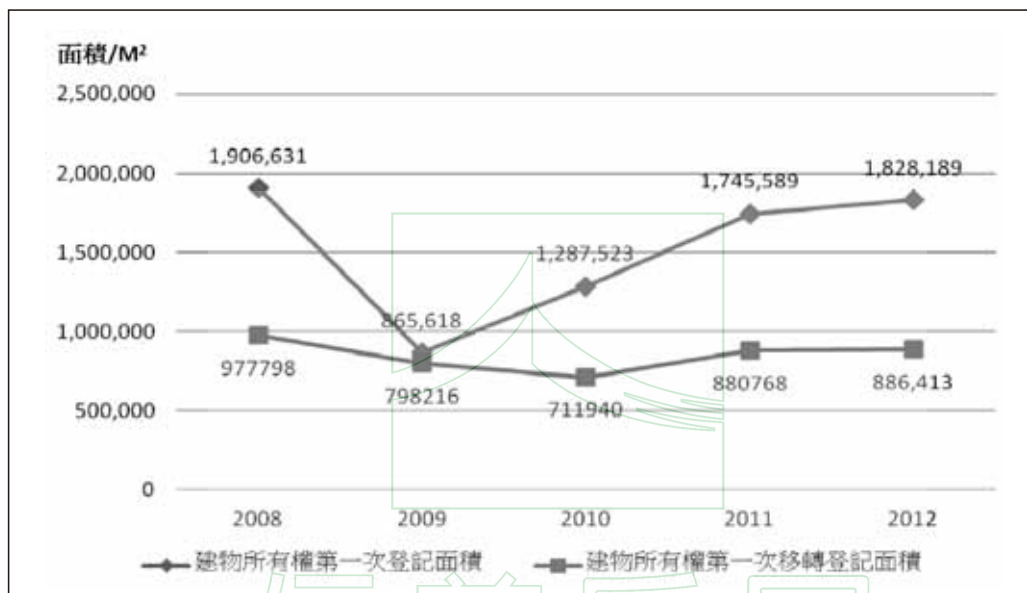


圖2-7-3 2008年~2012年台南市建物第一次登記及建物第一次移轉登記面積

資料來源：台南市政府地政局

圖2-7-4為近五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。2009年受到美國金融風暴的影響，台南市建造執照及使用執照的核發件數急遽下滑，於2010年後回升。2012年與2011年相比，核發建造執照數量成長18.21%，使用執照件數成長3.9%。顯示2012年台南市房地產市場的預售屋的供給量較過去明顯增加。

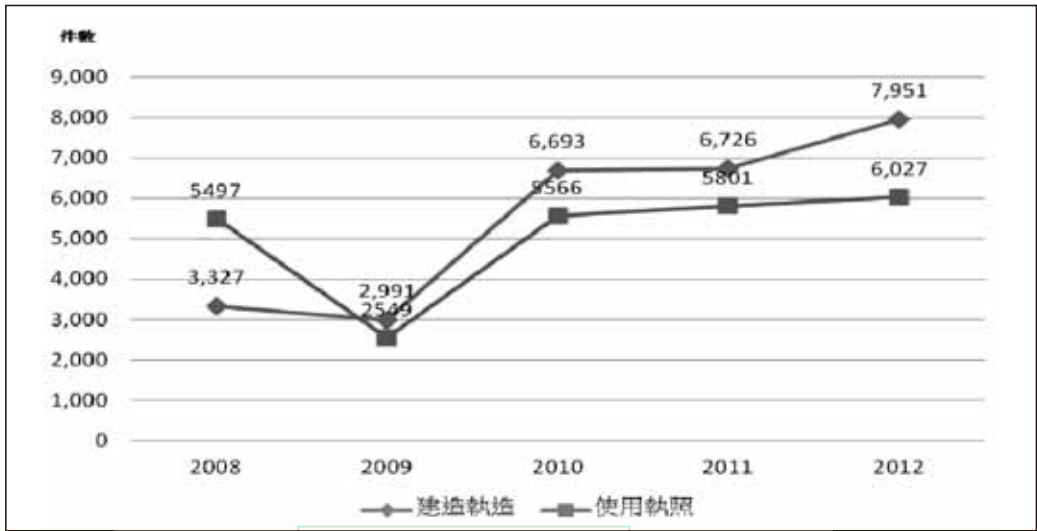


圖2-7-4 2008年~2012年台南市建造執照及使用執照核發件數

資料來源：內政部不動產資訊平台

貳、成屋市場分析

觀察2012年台南市各行政區成交單價的漲幅，漲幅最高者為北區(22.58%)，永康區漲幅(18.57%)次之，各行政區以安平區為下跌(-2.19%)較大。與2011年漲幅相較，2012年各區成交單價漲幅和緩，市區除北區、永康漲幅較大外，東區和中西區漲幅趨緩，安平區可能受到縣市合併後發展重心位移的影響，下跌的幅度最大。

表2-7-2 2012年台南市各區成屋住宅市場平均成交單價漲跌幅

區域	東區	永康	中西區	北區	安平
2012漲幅	6.59%	18.57%	-1.02%	22.58%	-2.19%
2011漲幅	-1.08%	14.75%	22.50%	5.68%	31.88%
2010漲幅	19.48%	45.23%	2.56%	8.64%	15.00%
2009漲幅	0	-14.28%	9.85%	17.39%	-18.91%

資料來源：信義房屋企劃研究室

表2-7-3為台南市近五年成屋市場的成交狀況，台南市成屋住宅價格2008年總價為480萬，每坪單價7.5萬元；受到金融風暴的影響，2009年平均總價下修至442萬，但平均單價持平。自2010年至在2012年景氣逐漸復甦，每坪



單價自8.5萬上漲到9.7萬元，台南市成屋住宅價格有逐步上揚的現象。

觀察成交總價之比例分佈，在2008年1000萬以上產品成交比重達10%，2009年下滑至5%，2010年較2009年則上升至8.3%，2011年~2012年又呈現稍微衰退的現象。反觀總價較低的成屋住宅成交比例近五年則有小幅成長，總價300萬元以下之住宅，2008年至2012年，均維持約35%以上比重，為市場之主力產品。而2012年300~500萬成交比重成長至32.9%，比2011年稍微減少。

另觀察單位成交面積之比例分佈，2012年較2011年在35坪~45坪住宅呈現平穩增加（增加4.2%），25~35坪住宅增加5%，而15~25坪住宅略增加0.8%；至於45坪以上較大面積住宅，成交比例則稍微下降，整體來說2012年較2011年中小坪數的住宅成交比例稍微增加。

在流通天數方面，2011年景氣復甦使得流通天數減至57.2天，至2012年流通天數微幅上升67.7天，銷售期間比前一年增加10.5天，銷售仍為近五年中較為熱絡的情況。

表2-7-3 2008年~2012年台南市成屋住宅市場成交情形分析表

年度		2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	37.6%	45.2%	35.3%	38.9%	34.9%
	300-500萬	26.7%	23.0%	28.2%	33.1%	32.9%
	500-700萬	17.7%	14.6%	17.4%	13.1%	16.8%
	700-1000萬	8.1%	12.3%	10.8%	6.9%	7.8%
	1000-2000萬	9.5%	4.2%	7.5%	7.2%	7.4%
	2000萬以上	0.5%	0.8%	0.8%	0.8%	0.2%
平均總價(萬元)		480	442	497	464	478
平均單價(萬元/坪)		7.5	7.5	8.5	8.8	9.7
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	5.8%	2.4%	3.1%	4.7%	3.2%
	15-25坪	10.2%	4.2%	8.2%	9.7%	10.5%
	25-35坪	22.6%	28.0%	23.9%	26.1%	32.1%
	35-45坪	23.4%	33.9%	25.8%	25.3%	29.5%
	45-55坪	17.5%	17.9%	18.9%	18.3%	13.3%
	55坪以上	20.4%	13.7%	20.1%	16.0%	11.4%
流通天數(天)		93.9	86.0	72.8	57.2	67.7

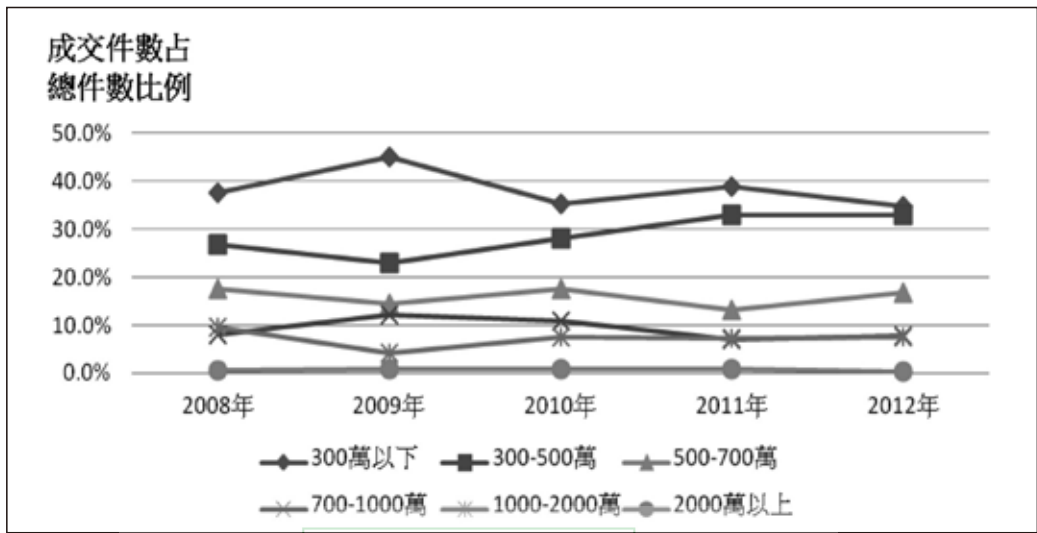


圖2-7-5 2008年~2012年台南市成屋住宅市場成交總價各區間之佔比分析

資料來源：信義不動產企劃研究室

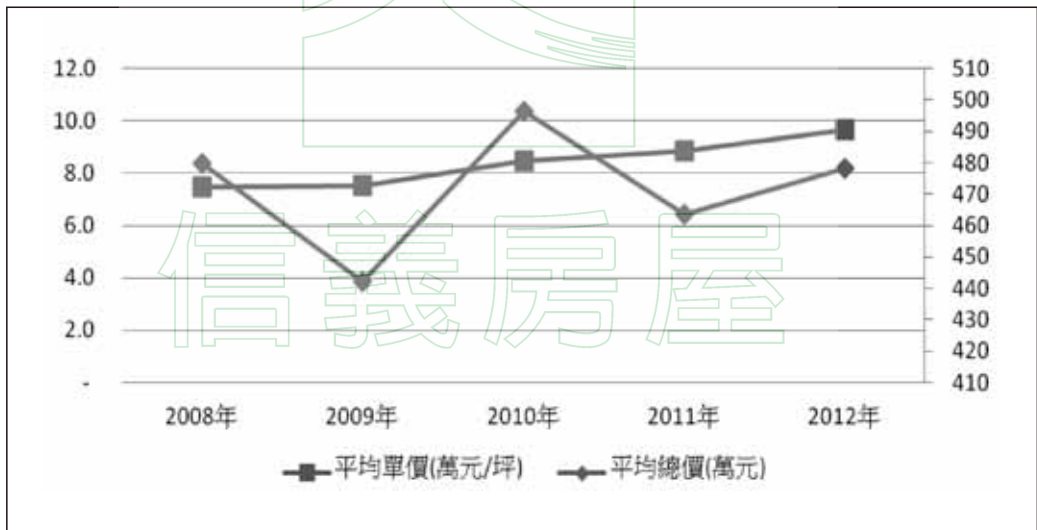


圖2-7-6 2008年~2012年台南市成屋住宅市場單價與總價之分佈比例

資料來源：信義不動產企劃研究室

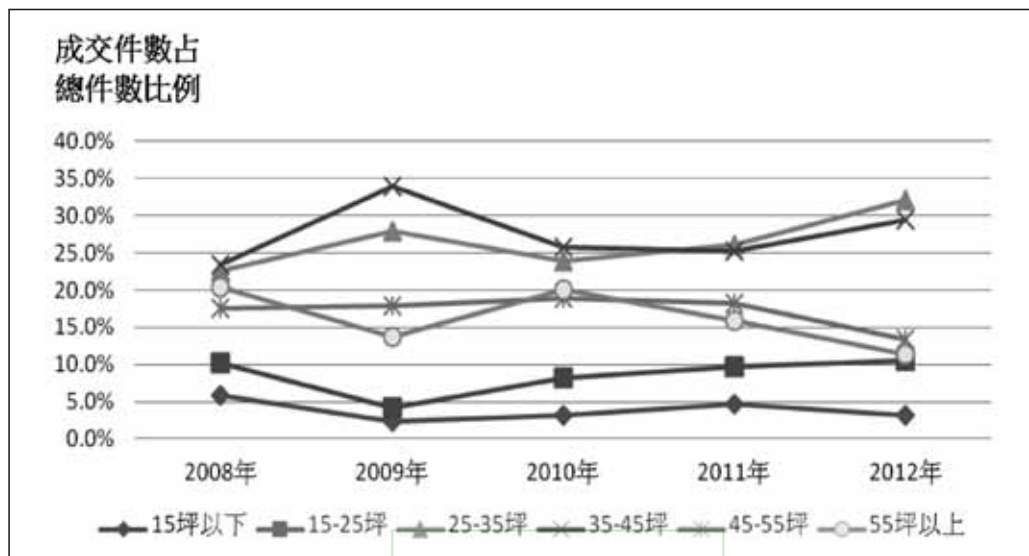


圖2-7-7 2008年~2012年台南市成屋住宅市場成交坪數之佔比分析

資料來源：信義不動產企劃研究室

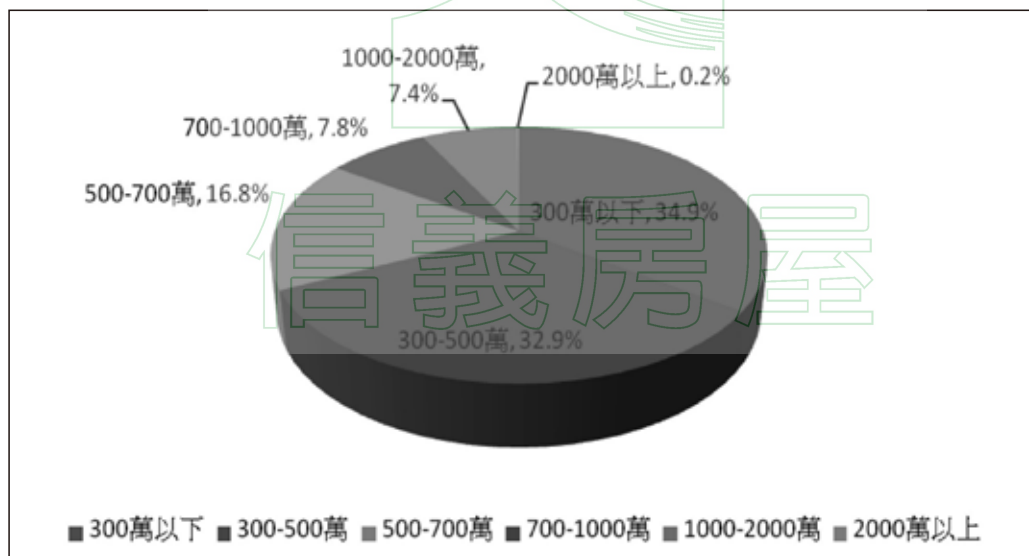


圖2-7-8 2012年台南市成屋住宅市場成交價之分佈比例

資料來源：信義不動產企劃研究室

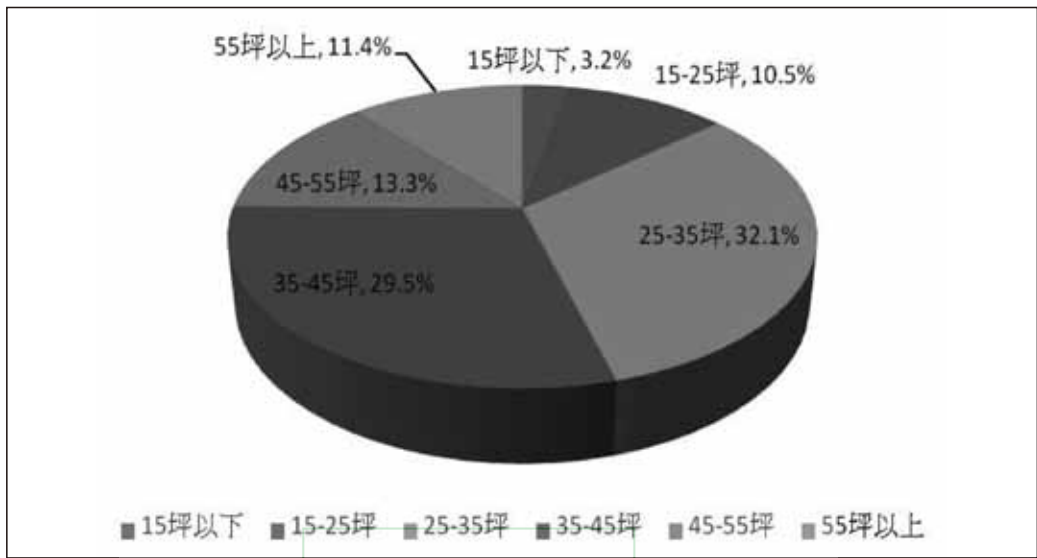


圖2-7-9 2012年台南市成屋住宅市場單位成交坪數比例分配

資料來源：信義不動產企劃研究室

圖2-7-10為近五年台南市建物買賣移轉登記面積，代表成屋市場的銷售量。近五年建物買賣移轉登記面積持續成長，尤其以2010年~2011年增加幅度最大。到2012年成長幅度趨緩，2012年成屋市場的建物買賣移轉登記面積比2011年僅增加了1.97%。與前述近五年成屋市場的買賣單價持續上漲相對照，市場可能出現價漲量平的現象，追價意願有限。

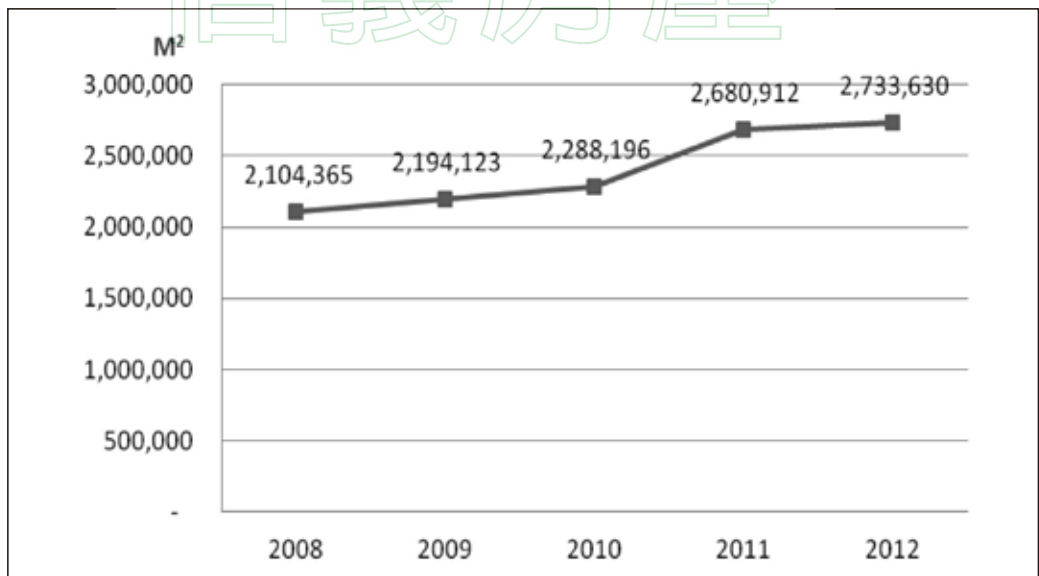


圖2-7-10 2008年~2012年台南市成屋住宅市場建物買賣移轉登記面積

資料來源：台南市政府地政局



圖2-7-11為近五年台南市成屋住宅市場建物拍賣移轉登記面積，代表投資客標購法拍屋的數量。台南市的法拍市場在2009年受到美國金融風暴的影響，交易量急速下降。2010年受到政府實施奢侈稅的影響，投資客因為拍定後兩年內再行出售房屋會增加奢侈稅的負擔，頓時失去標購法拍屋的意願，使得法拍屋市場持續冷卻。2011年及2012年新屋市場及成屋市場交易熱絡，法拍市場稍微顯得沉寂。

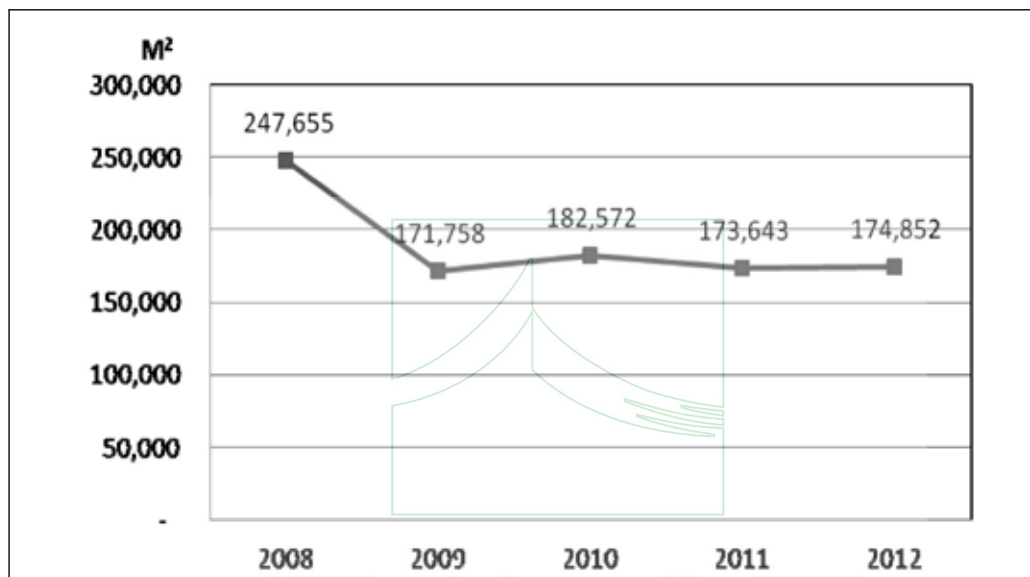


圖2-7-11 2008年~2012年台南市成屋住宅市場建物拍賣移轉登記面積

資料來源：台南市政府地政局

參、各行政區市場分析

一、中西區

本區原分別為台南市中區及西區二個行政區，2004年1月1日合併而成為中西區，行政區域東以北門路一段及大同路一段與東區為鄰，南以健康路一段及永華路與南區為界，西以中華西路民權路四段與安平區接壤，北以成功路、文賢路、武聖路、沿鹽水溪與北區接壤。區內人口78,709人，名勝古蹟林立，金融機構遍佈，商業發達，可謂台南市最精華的地區。

中西區住宅與商業區的區隔不明顯，較知名的有中正路沿線商圈等。中正路商圈創立自日治時期，因海安路地下街之故，沒落近十年，市政府極力改造，漸有回春跡象。

海安路地下街初期為台南市西區中正商圈內針對海安路周邊路段之路面拓寬、市集地下化及停車場工程，舊稱「台南市海安路地下街工程」；2002年通車後，為配合街道景觀改善及相關都市計畫以爭取中央補助，改稱「台南市五條港再生計畫工程」，另稱海安路商圈，為近二十年來影響台南市中西區發展深遠的工程案。1992年1月開始規劃、1993年4月動土，工程路段為海安路部分路段，北起民族路三段，南至府前路，規劃全長為八百一十六公尺，寬四十公尺。

該工程案路段區域係原沙卡里巴市集海安路部分舊址，為中正商圈主要腹地，原本地下街工程欲將台南市西區作為都市化及商業發展的跳板，然因種種因素導致台南市西區商業區加速沒落，形成台南市西區發展之瓶頸，自開工至全面通車前近十年(1993年中-2002年底)又稱「沒落的十年」。

原本的規劃是地下一樓一半為停車區一半為美食區，地下二樓全為停車區，共1348個停車位。賴清德接任臺南市長後，將停車位縮減為1122個，地下一、二樓都有文創空間。2012年12月28日開放308席停車格營運。海安路地下街開發案因工程浩大而受到台南市市民及西區居民的高度關注，為中西區商業區域及中正商圈沒落之最大關鍵點。市長賴清德強調，「從哪跌落，就從哪裡爬起來！」台南市要發展，活化中西區是重要的，未來市府有決心、有策略，要讓中西區浴火重生，除了美術館設立在中西區，未來也規劃合作大樓、中國城等拆除案，甚至誠品旗艦店也將在這裡誕生，活化中西區的計畫將接踵而至。

(一) 代銷市場(新屋市場)

觀察台南市中西區建物第一次登記面積，中西區的建物完工辦理保存登記的數量在2009年下降到最低點，直到2011年稍有增加，2012年新屋的供給略微下降。從建物第一次移轉登記面積觀之，可發現中西區的建物第一次移轉登記面積從2008年~2011年持續下探，至去年2012年出現60%的成長，2012年中西區新屋市場的銷售量大起色，也去化了過去的餘屋。

表2-7-4 2008年~2012年中西區新屋住宅市場分析表

台南市中西區					
	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
建物第一次登記 面積(M ²)	98911.22	9607.52	22317.76	27657.34	24755.74
建物第一次移轉 面積(M ²)	44082.38	36013.07	29386.20	18134.85	29100.13

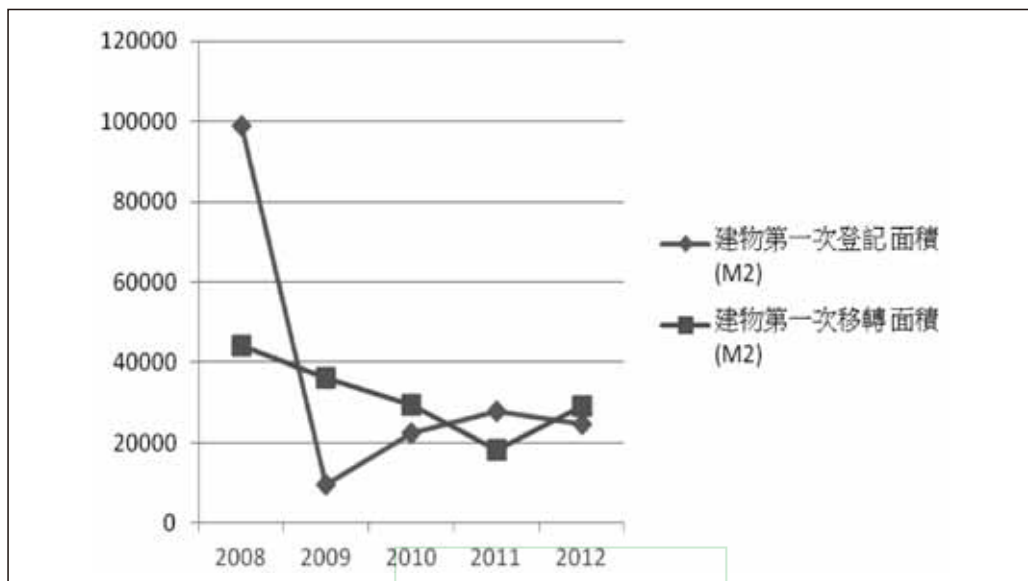


圖2-7-12 2008年~2012年中西區建物第一次登記及第一次移轉登記面積

(二) 成屋市場

觀察2012年台南中西區成屋住宅市場成交狀況，單位成交總價以300萬以下佔了大多數（44.4%），300-500萬的比例佔18.5%，700-1000萬的比例

表2-7-5 2008年~2012年台南市中西區成屋市場成交概況

年度		2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交總價	300萬以下	50.0%	51.5%	30.4%	50.0%	44.4%
	300-500萬	23.3%	12.1%	43.5%	25.0%	18.5%
	500-700萬	10.0%	12.1%	17.4%	10.0%	13.0%
	700-1000萬	6.7%	12.1%	0.0%	5.0%	14.8%
	1000-2000萬	6.7%	9.1%	4.4%	10.0%	7.4%
	2000萬以上	3.3%	3.0%	4.4%	0.0%	1.9%
平均總價(萬元)		446	514	516	428	518
平均單價(萬元/坪)		7.1	7.8	8.0	9.8	9.7
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	10.5%	8.7%	13.3%	17.2%	0.0%
	15-25坪	26.3%	4.4%	13.3%	20.7%	14.7%
	25-35坪	21.1%	34.8%	6.7%	17.2%	17.7%
	35-45坪	26.3%	26.1%	20.0%	17.2%	32.4%
	45-55坪	5.3%	4.4%	20.0%	10.3%	8.8%
	55坪以上	10.5%	21.7%	26.7%	17.2%	26.5%
流通天數(天)		106.3	3.0	2.2	9.7	0.4

資料來源：信義不動產企劃研究室

佔14.8%，其中700-1000萬的產品成交比例較2011年增加了9.8%。平均總價約在518萬，每坪的平均單價逐年遞增到9.7萬元。

觀察2012年台南市中西區成交坪數以35-45坪躍居為主力（32.4%），其次為55坪以上（26.5%），反觀15坪以下的成交數量則是掛零，可見此區坪數需求大多為大坪數物件。另外，2012年中西區的平均流通天數為80.4天，較2011年增加了20天，價格上漲、成交天數拉長，反映出市場的觀望現象。

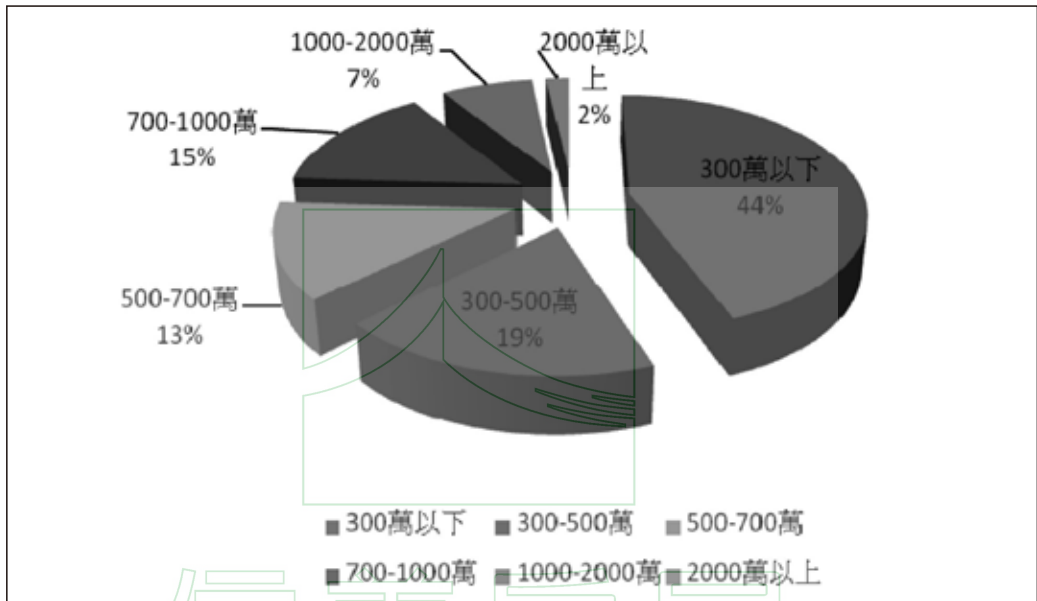


圖2-7-13 2012年台南市中西區成屋住宅市場成交總價比例

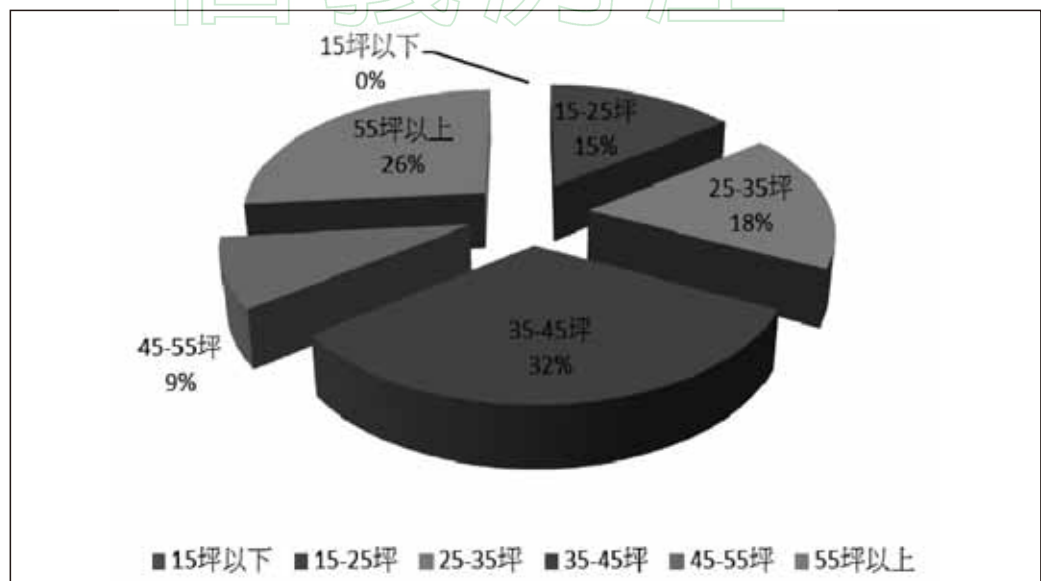


圖2-7-14 2012年台南市中西區成屋住宅市場成交坪數比例



二、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，因有國立成功大學及多所明星學校的設立、竹篙厝段開發的第四期重劃區，使得東區公共設施完善，人口遽增，為理想的文教住宅區。東區面積為12.7221平方公里，區內人口193,363人，道路四通八達，交通便利，金融機構遍佈，商業發達。

東區在縣市合併之前，因位於原省轄臺南市東側而得名。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未來南紡新發展商圈（2012年已開工），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，相關建設與周邊房地產市場是值得關切的發展重點，東區的多元化發展，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。

（一）代銷市場(新屋市場)

觀察東區近五年建物第一次登記面積，東區的建地供給有限，新屋市場的完工面積已經不若2008年的供給量大，由於可建地尋覓不易，2012年建物第一次登記面積比2011年減少了14.67%。東區的新屋市場價格屢創新高，2012年富立建設耘非凡個案更是挑戰3字頭房價的產品，由於東區生活機能完善、環境優良，新成屋供給有限，建物第一次移轉登記面積比2011年成長了17.23%。

表2-7-6 2008年~2012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
建物第一次登記 面積(M ²)	141747.43	45000.18	92807.28	112650.7	96122.44
建物第一次移轉 面積(M ²)	126674.33	33538.45	91199.6	79303.99	82630.18

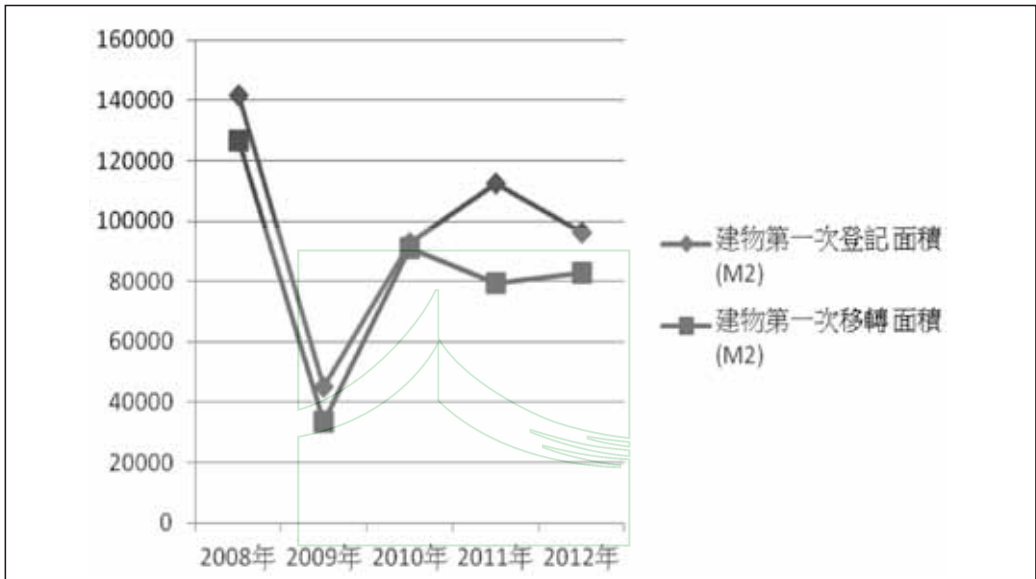


圖2-7-15 2008年~2012年東區建物第一次登記及第一次移轉登記面積

(二)成屋市場

表2-7-7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7~9萬元之間，房價水準微幅走高且走勢穩定，但2011年成交平均單價上升至9.1萬，而2012年成交平均單價成平穩成長為9.7萬。單位成交總價之比例分佈觀察，2012年300萬以下比重達35.9%，加計300萬~500萬住宅比重達34.1%，合計成交比重達7成，為東區成屋住宅市場的主要成交商品。1000萬以上的產品於2008年在9.7%，2009年驟減成4.5%，而2010景氣較復甦，上升至11.6%，而2012年則下降至8.2%。

另觀察單位成交面積之比例分佈，2009年35坪~45坪住宅成交比重佔35.9%，為東區的主力產品，但至2012年主力產品轉為25坪~35坪，成交比重達38%，至於大面積住宅55坪以上的成交比重達8.3%，較2011年減少2.5%。2012流通天數為65.2天，較2011年之流通天數微幅上升11.3天，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，而成交天數仍維持在2個月左右。

表2-7-7 2008年~2012年台南市東區成屋市場成交概況

年度		2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	38.1%	43.6%	32.3%	35.8%	35.9%
	300-500萬	26.1%	23.7%	26.9%	31.8%	34.1%
	500-700萬	17.9%	14.1%	19.2%	13.6%	13.5%
	700-1000萬	8.2%	14.1%	10.0%	7.4%	8.2%
	1000-2000萬	9.7%	3.9%	10.8%	10.8%	8.2%
	2000萬以上	0.0%	0.6%	0.8%	0.6%	0.0%
平均總價(萬元)		478	448	526	489	479
平均單價(萬元/坪)		7.7	7.7	9.2	9.1	9.7
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	5.4%	1.0%	2.2%	2.5%	5.8%
	15-25坪	8.7%	5.8%	8.6%	9.2%	9.1%
	25-35坪	22.8%	27.2%	28.0%	35.0%	38.0%
	35-45坪	25.0%	35.9%	23.7%	21.7%	26.5%
	45-55坪	17.4%	20.4%	18.3%	20.8%	12.4%
	55坪以上	20.7%	9.7%	19.4%	10.8%	8.3%
流通天數(天)		94.5	75.6	62.9	53.9	65.2

資料來源：信義不動產企劃研究室

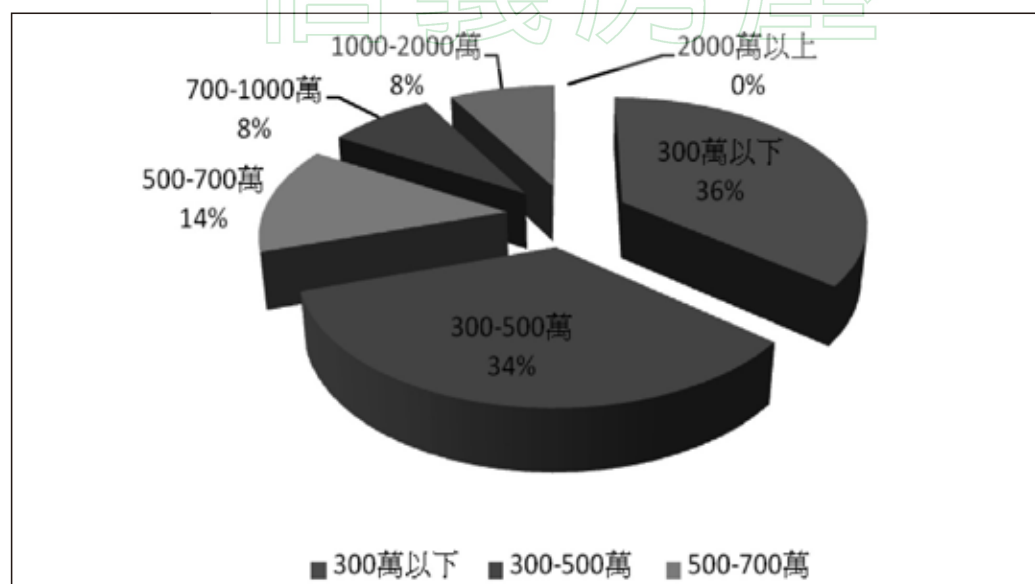


圖2-7-16 2012年台南市東區成屋住宅市場成交總價比例分配

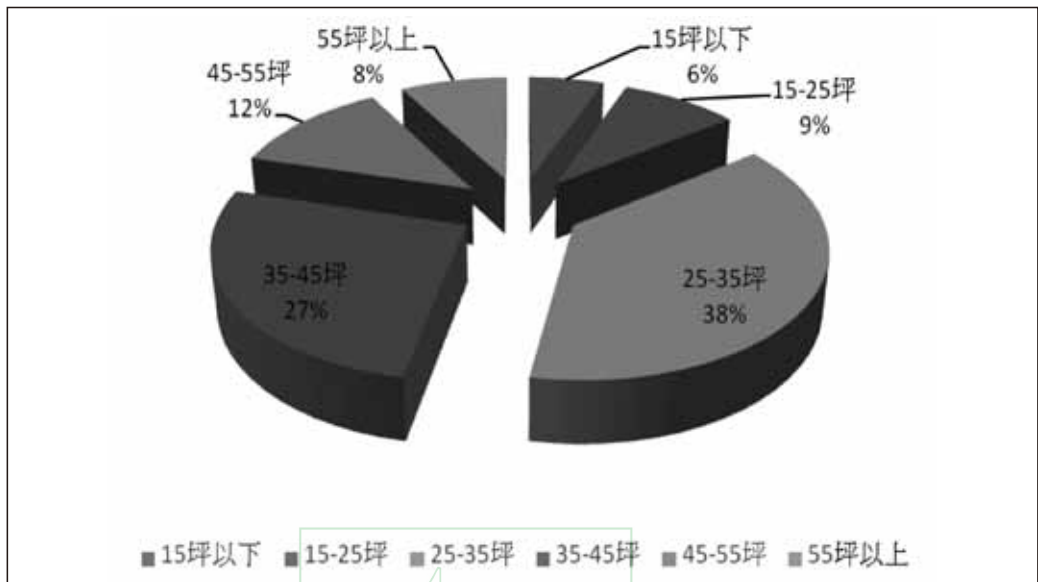


圖2-7-17 2012年台南市東區成屋住宅市場單位成交坪數比例分配

三、安平區

安平區分為老安平及新安平，老安平開發相當早，境內古蹟眾多，例如安平古堡即於此處。除了老安平及漁光里之外的安平區轄區即所謂的新安平，一般泛稱五期重劃區。五期重劃區在1970年代還是魚塢片片的郊區，後來市政府以市地重劃方式投入公共設施，並於1990年代初期將台南市政中心遷移至此，便促進新區的快速發展。目前人口64,039人，人口呈現逐年成長的趨勢。在空間分佈上，除安平港外，安平區以住宅為主，區內住宅大樓林立，高級別墅豪宅到處可見，商業發展則以沿著主要交通要道為路線商業型態，觀光客眾多，每到假日常見人潮擁擠、塞車的現象。

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。

安平區擁有的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。

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。

由於安平的五期重劃區內仍有大量可建築用地，近期推案持續增加，但是中古屋成交價略有下修，新屋推案以大樓案量較大。

(一) 代銷市場(新屋市場)

台南市安平區近三年來建物第一次登記面積持續減少，雖然區內重劃區可建地仍多，但是建商推案並不多。近五年來建物第一次移轉登記的面積一再向下探底，市場急速冷卻，如此市況使得安平區的新屋住宅市場議價空間加大，經營難度高。

表2-7-8 2008年~2012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
建物第一次登記 面積(M ²)	52486.27	14373.58	48828.57	43331.11	39936.04
建物第一次移轉 面積(M ²)	88742.36	71559.18	54388.77	33257.93	29050.95

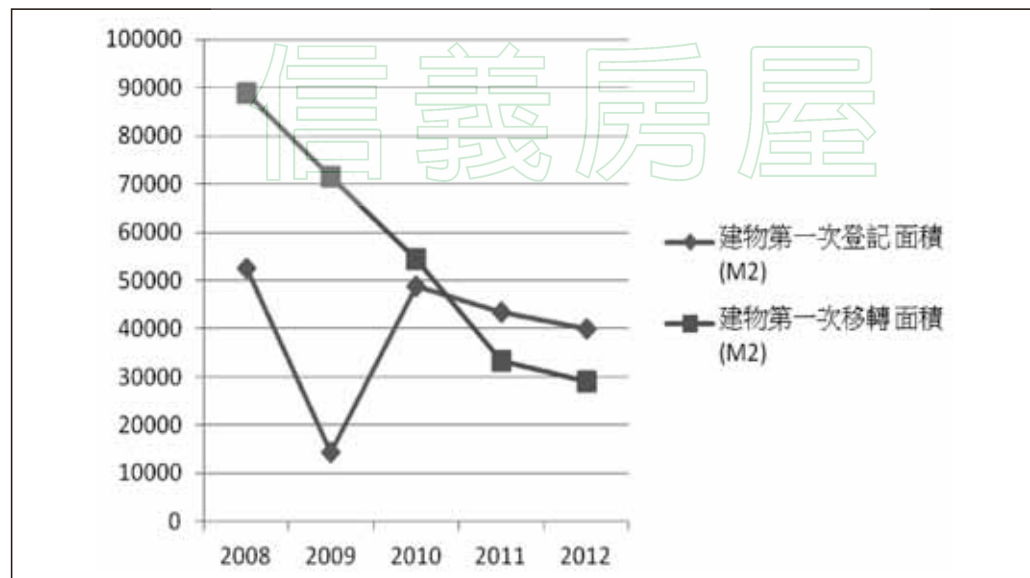


圖2-7-18 2008年~2012年安平區建物第一次登記及第一次移轉登記面積

(二)成屋市場

觀察近五年台南市安平區的單位成交總價大多在300萬以下及300-500萬左右的產品，而2012年此區塊就合計佔了70%，2012年安平區成屋市場的單位成交總價平均在472萬，比2012年的平均總價下滑了25%。平均單價則以2009年的6萬為最低，2011年則回升至9.1萬，2012年8.9萬，2012年成交平均單價小幅下修。

安平區單位成交面積比例分佈，很少有25坪以下商品；2012年前以35坪以上的物件為主力，2012年起以25~35坪與35~45坪同為消費主力，比重達60%；其次才是45坪以上的大坪數產品。2012年安平區成屋的平均流通天數增加到96天，比2011年多了40天，顯示縣市合併之後，安平區的市政中心地位受到挑戰，市場價格下跌，成交天數拉長。

表2-7-9 2008年~2012年台南市安平區成屋市場成交概況

年度		2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	33.3%	54.2%	53.6%	21.4%	34.7%
	300-500萬	23.8%	12.5%	21.4%	46.4%	34.7%
	500-700萬	19.1%	4.2%	10.7%	14.3%	16.3%
	700-1000萬	9.5%	20.8%	10.7%	7.1%	8.2%
	1000-2000萬	14.3%	8.3%	3.6%	7.1%	6.1%
	2000萬以上	0.0%	0.0%	0.0%	3.6%	0.0%
平均總價(萬元)		527	465	420	630	472
平均單價(萬元/坪)		7.4	6.0	6.9	9.1	8.9
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	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	2.5%
	25-35坪	23.1%	17.7%	19.1%	4.4%	30.0%
	35-45坪	7.7%	29.4%	28.6%	26.1%	30.0%
	45-55坪	30.8%	23.5%	28.6%	26.1%	20.0%
	55坪以上	38.5%	29.4%	23.8%	43.5%	17.5%
流通天數(天)		70.0	168.1	76.7	56.3	96.4

資料來源：信義不動產企劃研究室

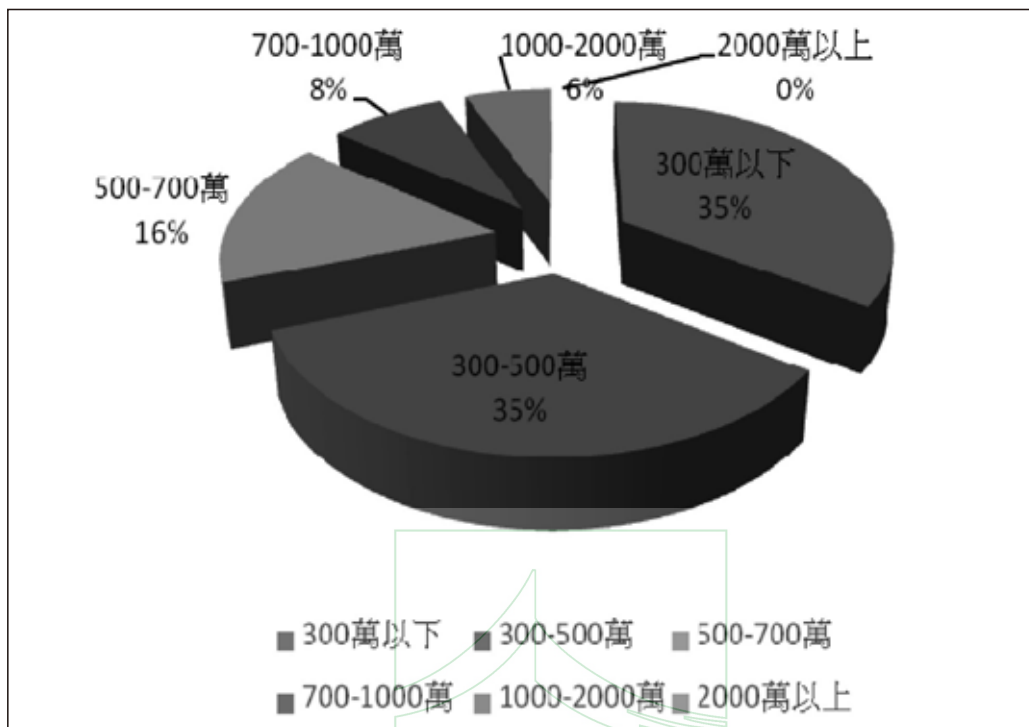


圖2-7-19 2012年台南市安平區成屋住宅市場成交總價比例分配

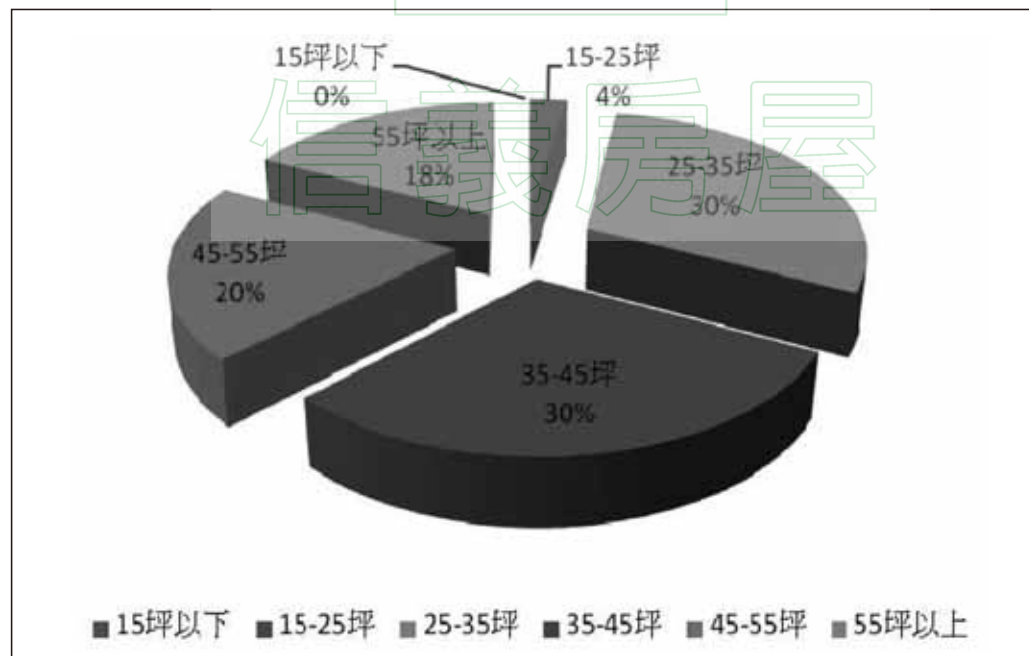


圖2-7-20 2012年台南市安平區成屋住宅市場單位成交坪數比例分配

四、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。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。

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，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。北區近年來人口和家戶數呈現穩定增加的趨勢。

(一) 代銷市場(新屋市場)

台南市北區近五年來由於鄭子寮重劃區的推案，建物第一次登記面積一再增加，新屋市場的供給量持續成長，但是推案的產品坪數有縮小的趨勢，訴求首購市場。但是新屋市場的銷售量維持穩定，反而2012年建物第一次移轉登記的面積較2011年減少了16.74%。

表2-7-10 2008年~2012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
建物第一次登記 面積(M ²)	40044.08	65732.24	83459.46	141288.6	52486.27
建物第一次移轉 面積(M ²)	86045.83	84621.19	67751.12	77221.38	64297.99

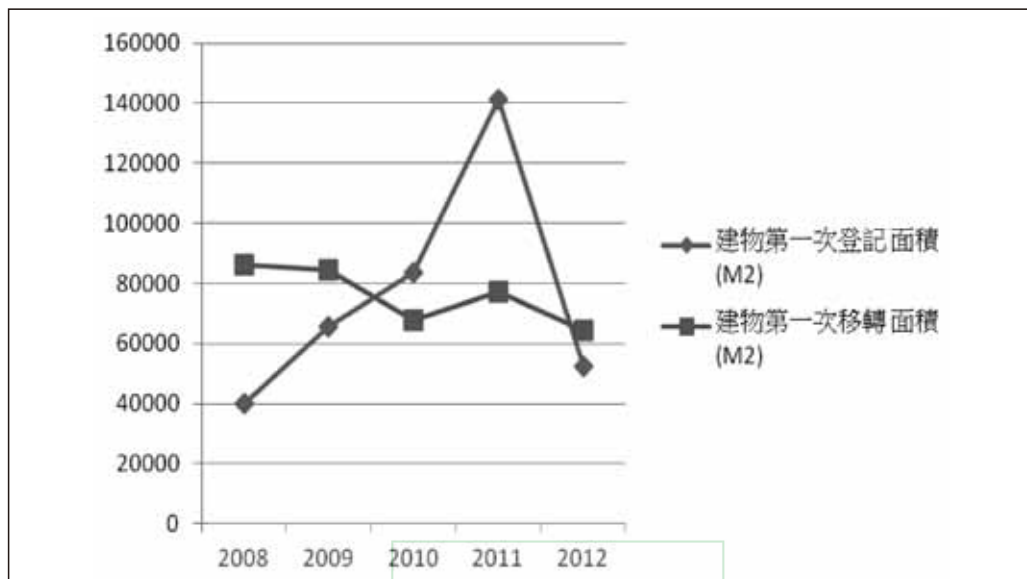


圖2-7-21 2008年~2012年北區建物第一次登記與建物第一次移轉面積

(二)成屋市場

近五年台南市北區成屋成交狀況以300萬以下及300-500萬的產品為主，2012年500-700萬的產品成交量出現大幅度的增加。在2008年~2012年

表2-7-11 2008年~2012年台南市北區成屋市場成交概況

年度		2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	26.7%	39.4%	31.0%	34.3%	20.4%
	300-500萬	30.0%	36.4%	35.7%	38.8%	39.8%
	500-700萬	26.7%	21.2%	14.3%	14.9%	21.4%
	700-1000萬	6.7%	3.0%	16.7%	7.5%	9.2%
	1000-2000萬	10.0%	0.0%	2.4%	3.0%	9.2%
	2000萬以上	0.0%	0.0%	0.0%	1.5%	0.0%
平均總價(萬元)		505	372	464	465	526
平均單價(萬元/坪)		6.9	8.1	8.8	9.3	11.4
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%	5.0%	4.2%	4.3%	2.9%
	15-25坪	7.7%	0.0%	8.3%	10.6%	11.8%
	25-35坪	23.1%	30.0%	25.0%	17.0%	33.8%
	35-45坪	23.1%	35.0%	33.3%	29.8%	26.5%
	45-55坪	23.1%	20.0%	12.5%	19.2%	16.2%
	55坪以上	15.4%	10.0%	16.7%	19.2%	8.8%
流通天數(天)		104.9	75.7	102.8	60.5	60.6

資料來源：信義不動產企劃研究室

平均單價則持續上揚，2012年為11.4萬，為五年來最高的成交平均單價。顯示北區逐步的開發，市場價格一再上揚。而本區高價位住宅聚落均在鄭子寮重劃區。

2012年本區單位成交坪數之配比分佈，2012年以25~35坪和35~45坪數之商品為主力。在流通天數方面，2011~2012年分別為60.5、60.6天，成交速度比前幾年更快。

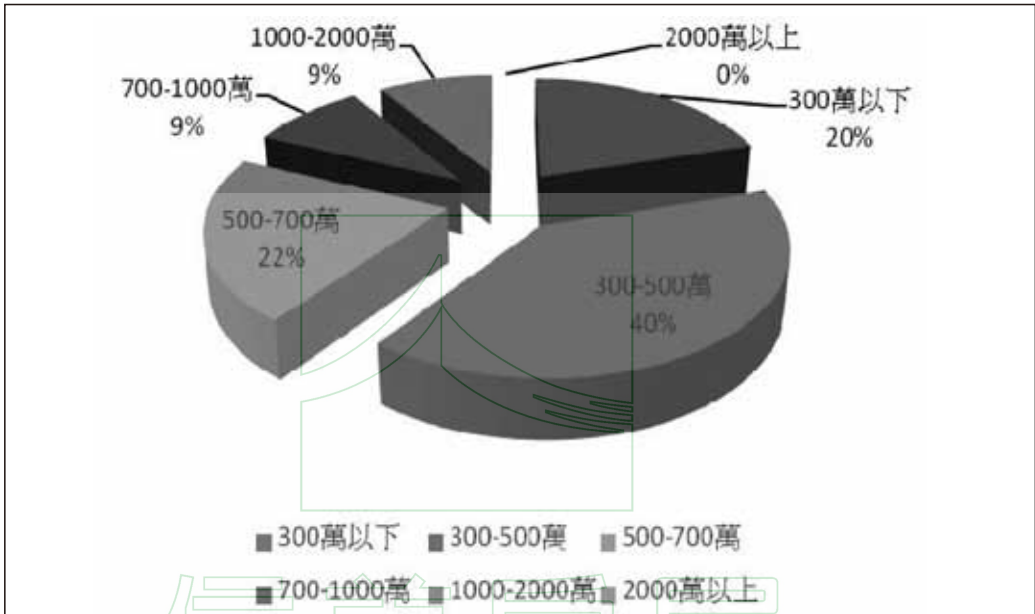


圖2-7-22 2012年台南市北區成屋住宅市場成交總價比例分配

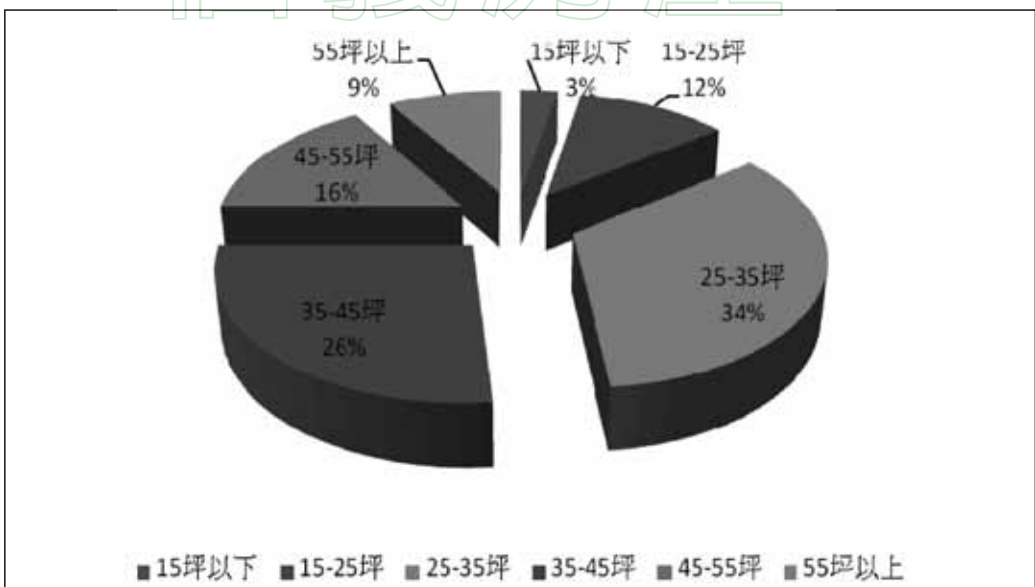


圖2-7-23 2012年台南市北區成屋住宅市場單位成交坪數比例分配



五、永康區

永康區過去因鄰近台南市，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2010年12月25日合併升格成為台南市永康區，台南市副都心的地位似乎成型，與東區共享舊都心繁榮生活圈；近2年來房價已拉高約1~2成，房價漲幅力道最強，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，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，永康區已經成為房市交易熱絡區。

(一)代銷市場(新屋市場)

永康區自縣市合併前後立即出現合併的效益，自2011年建物第一次登記面積大幅增加，是2010年的2倍以上，區內新屋市場推案熱絡，2012年建物第一次登記面積仍維持在263,822平方米的量。建物第一次移轉登記面積在2011年達到高峰，房地產價格大幅上漲，新屋市場的開價甚至有超越東區部分商圈的態勢，土地價格的飆漲也讓建商推案大嘆成本提高，2012年建物第一次移轉登記面積回落，幾乎回到縣市合併之前的水準，可能在價格高漲過後，呈現沈澱的狀態。

表2-7-12 2008年~2012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
建物第一次登記 面積(M ²)	194520.88	123260.04	129065.51	277930.1	263821.8
建物第一次移轉 面積(M ²)	161605.05	139998.48	121779.76	222726.3	140503.8

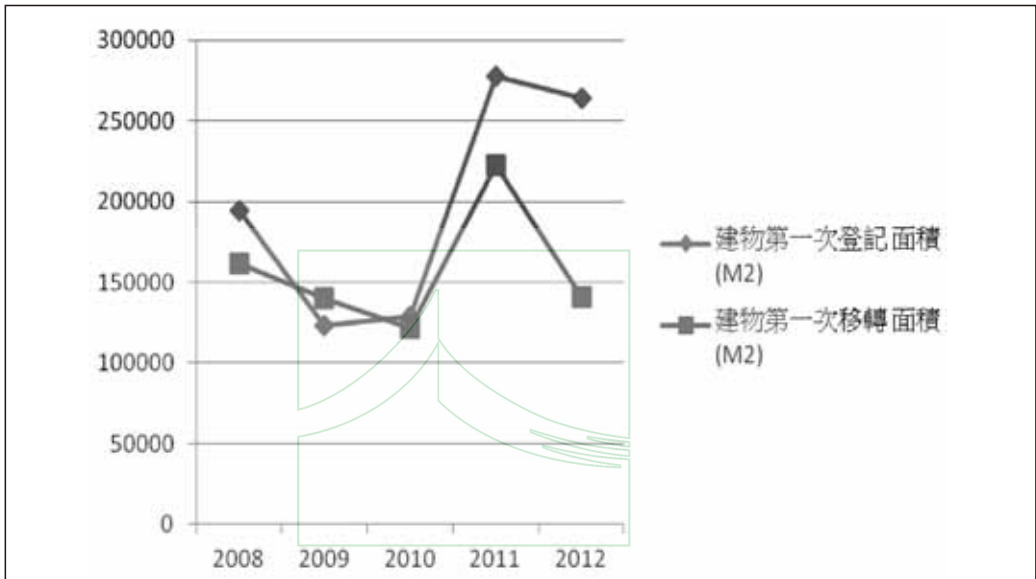


圖2-7-24 2008年~2012年永康區建物第一次登記及建物第一次移轉登記面積

(二)成屋市場

觀察台南市永康區五年來的成交價，大多都在300萬以下，2012年的成交比重為47.3%，其次為300~500萬元總價帶的產品，兩者合計比重達83.8%，為永康區住宅主要成交商品。1000萬以上的產品於2009年11.8%，但是市場銷售頗有難度，2012年下降至1.8%，相當稀少。

台南市永康區平均總價維持在500萬元(含)以下； 2011年成交平均單價上升至7.0萬，而2012年成交平均單價漲到8.3萬，幾乎為2009年成交單價的2倍，房價上漲幅度非常大。

另觀察單位成交面積之比例分佈，2008年~2010年均以35坪~45坪住宅成交比重最高，為永康區的主力產品。至2012年主力產品仍為35坪~45坪，但是成交比重下降到37.2%，其次是25~35坪的產品佔27.9%，15~25坪的產品成交比重增加到16.3%，分別為前3名。2012年平均流通天數為41.6天，較2011年之流通天數大幅縮短24天，比2010年流通天數更快速，反應永



康區房市受到縣市合併之後，位置適中，已經成為熱門的成交區域，成交天數也大幅縮短了。

表2-7-13 2008年~2012年台南市永康區成屋市場成交概況

年度		2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	69.2%	41.2%	40.0%	55.3%	47.3%
	300-500萬	30.8%	41.2%	35.0%	26.3%	36.4%
	500-700萬	0.0%	5.9%	20.0%	10.5%	12.7%
	700-1000萬	0.0%	0.0%	0.0%	7.9%	1.8%
	1000-2000萬	0.0%	0.0%	5.0%	0.0%	1.8%
	2000萬以上	0.0%	11.8%	0.0%	0.0%	0.0%
平均總價(萬元)		256	548	430	331	361
平均單價(萬元/坪)		4.9	4.2	6.1	7.0	8.3
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%	4.0%	2.3%
	15-25坪	0.0%	25.0%	0.0%	8.0%	16.3%
	25-35坪	14.3%	25.0%	25.0%	32.0%	27.9%
	35-45坪	71.4%	50.0%	62.5%	40.0%	37.2%
	45-55坪	14.3%	0.0%	0.0%	12.0%	11.6%
	55坪以上	0.0%	0.0%	12.5%	4.0%	4.7%
流通天數(天)		60.4	88.1	99.9	65.6	41.6

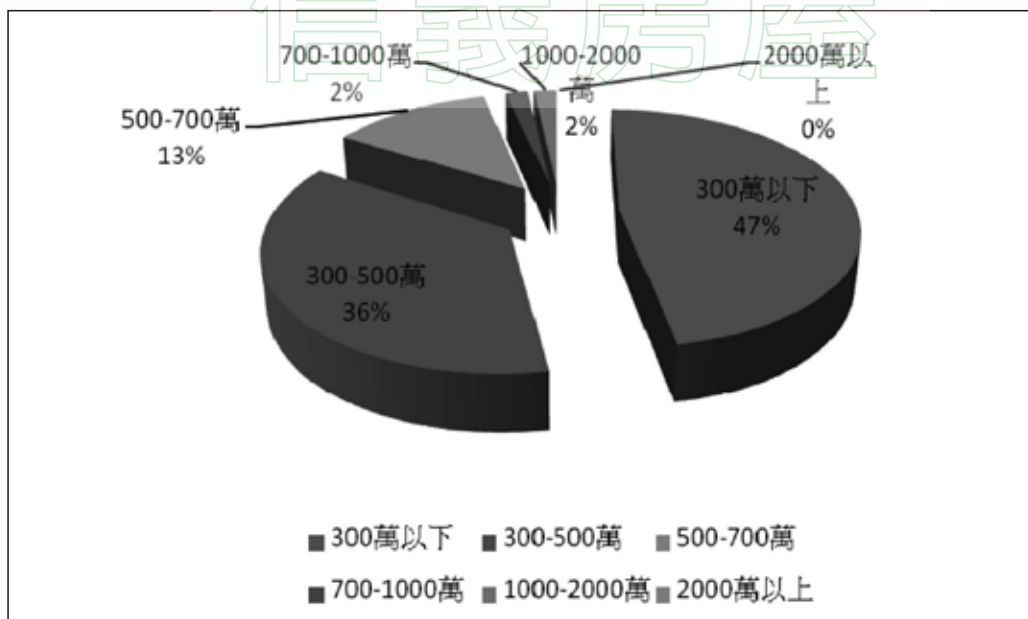


圖2-7-25 2012年台南市永康區成屋住宅市場成交總價比例分配

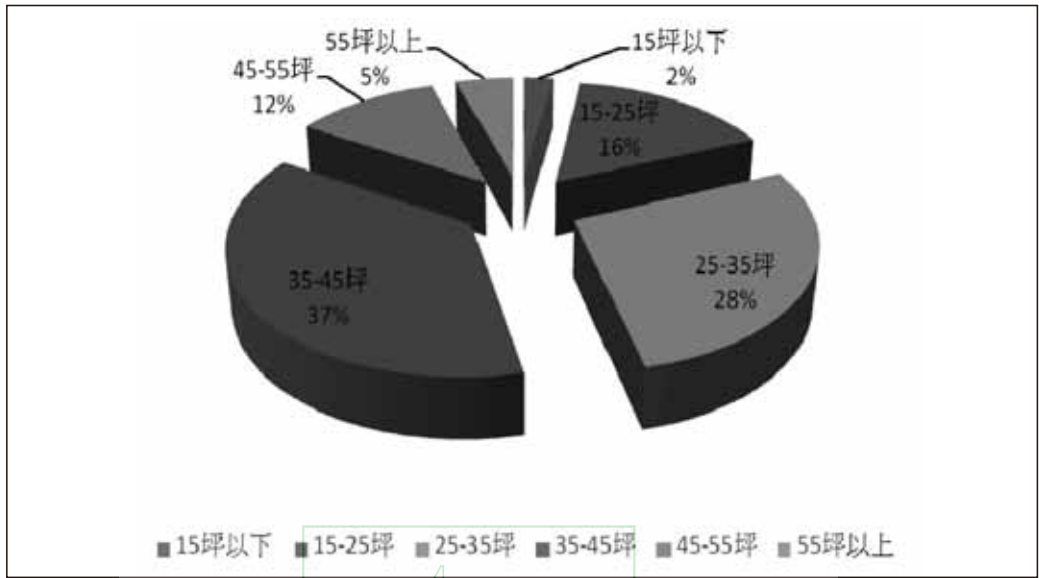


圖2-7-26 2012年台南市北區成屋住宅市場單位成交坪數比例分配圖

信義房屋