

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，2013年全球經濟成長率呈現逐季好轉趨勢，帶動國內經濟復甦，但是2013年國內經濟景氣綜合判斷分數僅有6月和12月維持綠燈，其餘皆為黃藍燈，顯然市場處於悶經濟狀態。房地產市場價格出現逐步攀高的現象，2013年的台南市房地產市場維持價量齊揚，土地價格高漲，預售屋、新成屋市場住宅價格，處在高點居高不下，申請建照的大樓爆大量，供給量增加，連帶的中古屋買賣成交熱絡。

台南市長賴清德施政重要目標是打造台南市成為宜居城市，縣市合併三年以來，為提高市民居住品質，市府持續辦理「好望角」、「社區巧佈點」、「台南築角」等計畫，並推動農村再生，改善市容景觀，塑造台南市「宜居都市」城市品牌，市府2013年9月在台北華山創意文化園區透過舉辦「宜居移居」台南博覽會，把中央及台南都市更新與招商計畫、台南的教育環境資訊和台南高科技產業徵才、房地產推案，具體展現大台南市整體發展策略，將台南優質的教育力、產業環境告訴大家，邀請大家一起移居台南。是次移居台南博覽會，台積電張忠謀董事長特別說到台南第一、台南最好，表示投資台南，是他諸多決定中最好的決定之一。目前台南市政府正積極思考台南未來城市發展定位，期望透過都市更新、37區土地通盤檢討，達到大台南的南北均衡，提升市民生活品質，落實居住正義。

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徐定旺、大學部學生楊喻雯協助資料處理與繪製圖表。



2013年奢侈稅實施滿2年，台南房地市場出現北部和高雄建商到台南大舉搶地，外地建商申請大樓建照的戶數(6000戶)為台南本地建商(2500戶)的2.36倍，外地建商認為台南的土地成本相對便宜，房價仍有成長空間，加上北部炒房已被政府緊盯，發揮空間不大。因此展望未來，台南市房地產市場競爭將日趨激烈，尤其推案類型轉為大樓產品，推案規模擴大，經營型態集團化、專業化，對於本地建商形成挑戰。另外，目前市場上出現外地建商轉戰台南市，推案的產品定位不走大坪數路線，彌補過去中產階級和小家庭找尋不到的中小坪數產品的空缺，市場區隔出現多樣化的產品。

壹、代銷市場分析

2013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。市場受供給量大增，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，從國泰房地產指數觀察，2010年~2013年平均可能成交價急遽上漲，每坪單價登上13.21

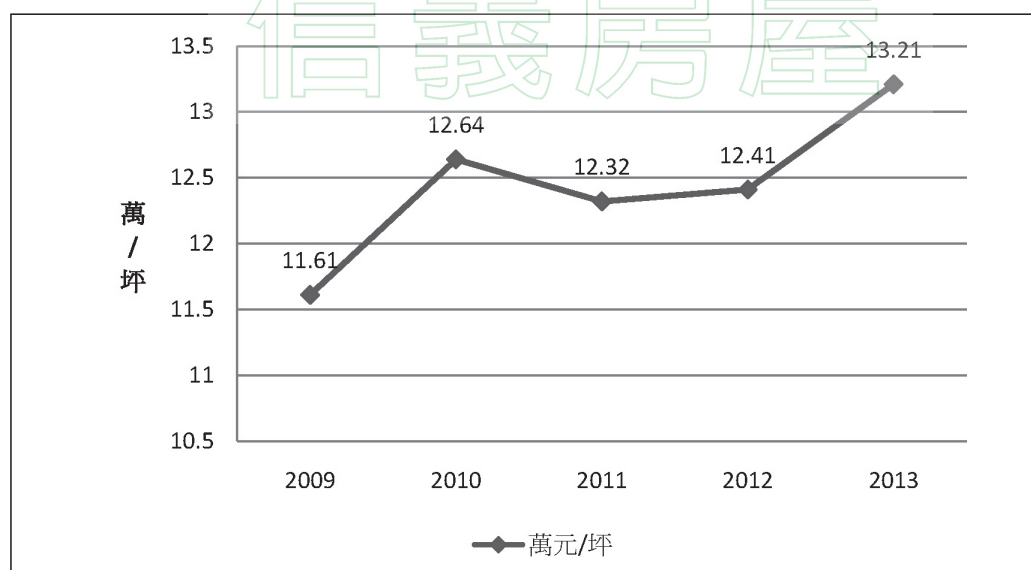


圖2-7-1 2009年~2013年台南市預售屋新屋市場平均可能成交價

資料來源：國泰房地產指數，本研究繪製。

萬元的水準，平均每戶總價已超過1000萬。

推案規模部份，觀察表2-7-1，近五年以2009年推案個數較大，推案個數120處。近五年可售戶數則逐年遞增，供需大致平衡，2013年推案戶數已增加到5000戶，供給量大增，銷售率較2012年更佳。

表2-7-1 2009年~2013年台南市預售屋新屋市場推案規模概況

年度	2009	2010	2011	2012	2013
推案個數	120	113	109	105	115
可售戶數	2,559	2,963	3,090	3,552	5,095
推案金額(億元)	238	286	258	409	540
30天銷售率(%)	6.82%	13.08%	9.00%	10.85%	11.54%
平均總價(萬元)	--	--	826	879	1029

附註：2009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，本研究整理。

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~2013年台南市透天類型產品的開工戶數急遽成長，2012年~2013年透天開工數維持在4,900戶數以上水準。台南市大樓開工戶數2013年較2012年呈現大幅上漲；大樓開工戶由2012年的905戶，成長到2013年的3410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。

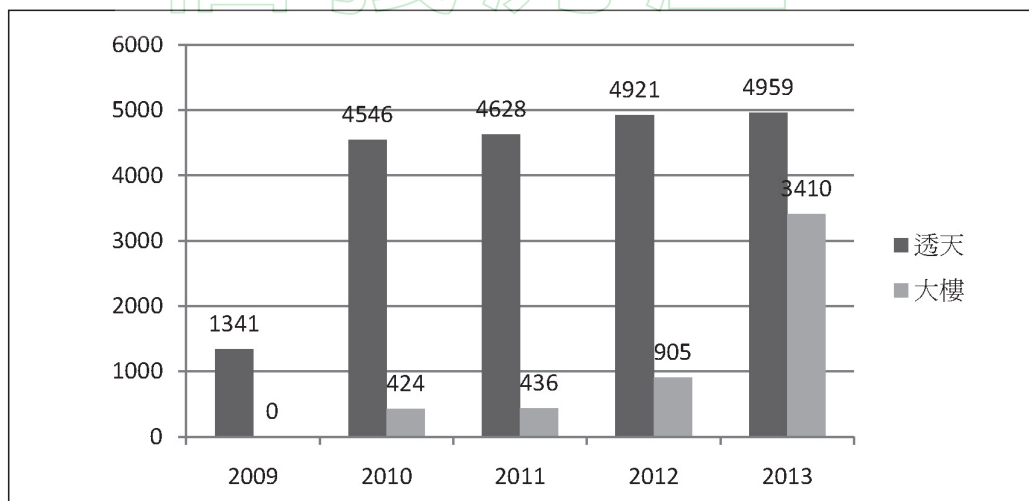


圖2-7-2 2009年~2013年台南市房地產市場開工戶數

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、本研究繪製。



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，2013年與2012年相比，減少了2.6%，至1,779,121平方公尺。2013年與2012年相比，建物第一次移轉登記面積呈現大幅增加，成長幅度為23.5%，銷售面積已逾百萬平方公尺的水準，台南市2013年新屋市場，呈現價量齊揚態勢。

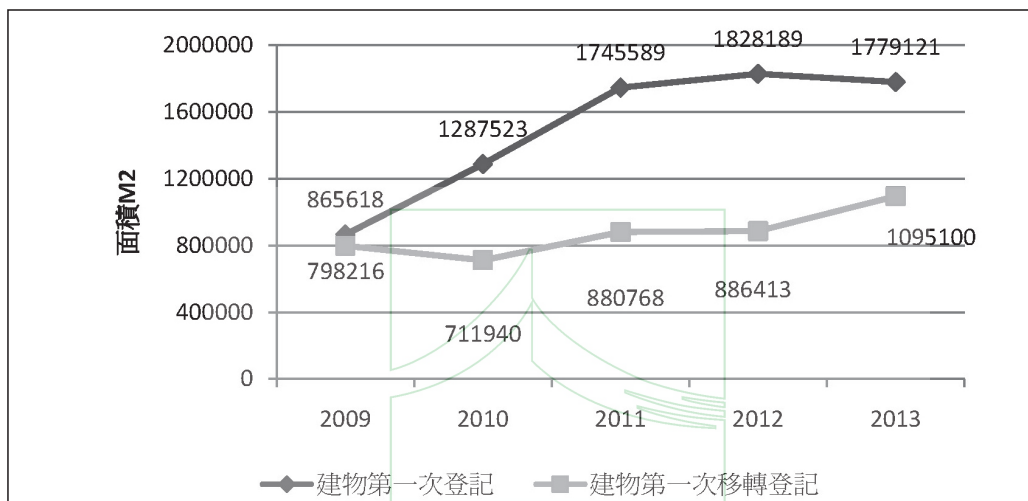


圖2-7-3 2009年~2013年台南市建物第一次登記及建物第一次移轉登記面積

資料來源：台南市政府地政局、本研究繪製。

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。2013年與2012年相比，核發建造執照數量成長

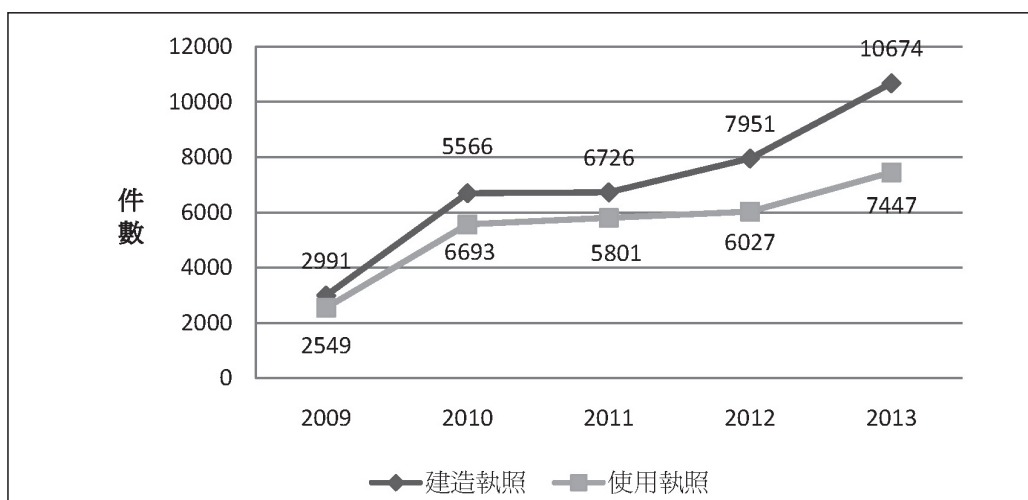


圖2-7-4 2009年~2013年台南市建造執照及使用執照核發件數

資料來源：內政部不動產資訊平台、本研究繪製。

34.24%，達10674戶；使用執照件數成長23.6%，達7447戶。顯示2013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。

貳、成屋市場分析

從圖2-7-5觀察2013年台南市主要地區成屋市場趨勢，成屋成交平均單價與2012年相較，全區均呈現上漲幅度，漲幅都在20%(北區除外)以上，顯然台南市的房地市場2013年處於熱絡，漲幅最高者為東區13.3萬元/坪(38%)，其次中西區12.9萬元/坪(33%)，北區漲幅較緩(9%)，東區與中西區成為台南市場高價區。

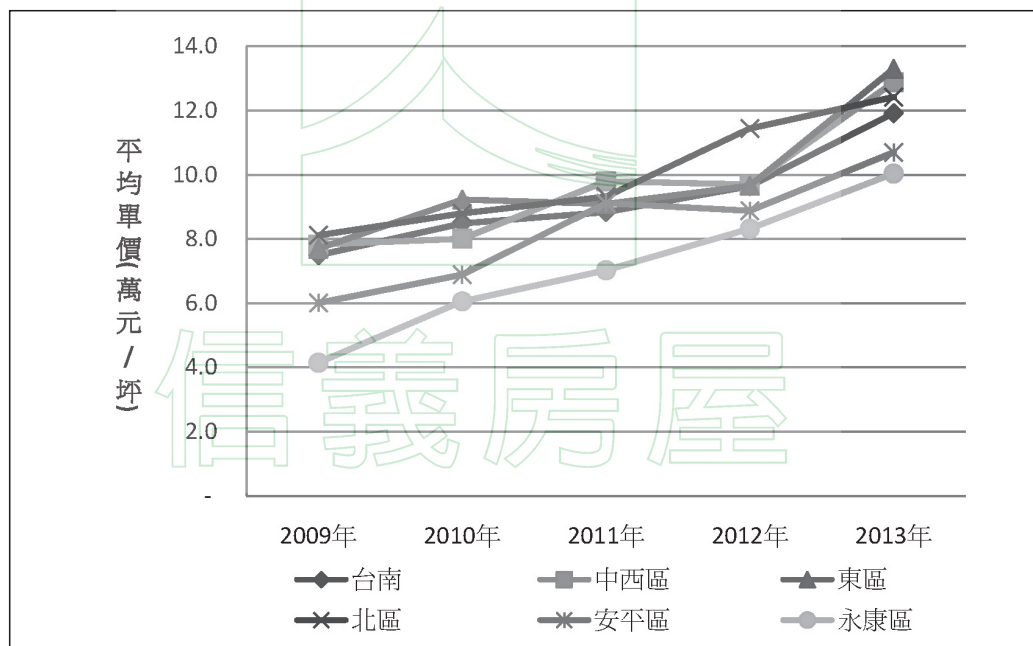


圖2-7-5 2009年~2013年台南市各區成屋平均單價(萬/坪)

圖2-7-5 2009年~2013年台南市各區成屋平均單價(萬/坪)

表2-7-2為台南市近五年成屋市場的成交狀況，近五年房屋單價屢創新高，由每坪7.5萬元，成長到2013年的11.9萬元，成屋的平均總價到2013年已突破到565萬元。

觀察2013年成交總價之比例分佈，300萬以下產品比例減少，700~1000萬的產品比例從7.8%增加到12.7%，增幅最多；300-500萬的產品占34%，



為市場之主力產品；其次為300萬以下產品，比例佔23.9%。

另觀察2013年單位成交坪數之比例分佈，2013年在25~35坪和35~45坪為主力坪數，分別佔29.9%和26.6%。而55坪住宅略增加到14%，2013年較2012年成交的中大坪數的住宅成交比例呈現成長。

在流通天數方面，2013年房地市場景氣熱絡，使得流通天數減至51.2天，較至2012年流通天數67.7天，縮短16.5天，銷售仍為近五年中最短的。

表2-7-2 2009年~2013年台南市成屋住宅市場成交情形分析表

年度		2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	45.2%	35.3%	38.9%	34.9%	23.9%
	300-500萬	23.0%	28.2%	33.1%	32.9%	34.0%
	500-700萬	14.6%	17.4%	13.1%	16.8%	17.8%
	700-1000萬	12.3%	10.8%	6.9%	7.8%	12.7%
	1000-2000萬	4.2%	7.5%	7.2%	7.4%	10.7%
	2000萬以上	0.8%	0.8%	0.8%	0.2%	0.9%
平均總價(萬元)		442	497	464	478	565
平均單價(萬元/坪)		7.5	8.5	8.8	9.7	11.9
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	2.4%	3.1%	4.7%	3.2%	5.2%
	15-25坪	4.2%	8.2%	9.7%	10.5%	11.8%
	25-35坪	28.0%	23.9%	26.1%	32.1%	29.9%
	35-45坪	33.9%	25.8%	25.3%	29.5%	26.6%
	45-55坪	17.9%	18.9%	18.3%	13.3%	12.5%
	55坪以上	13.7%	20.1%	16.0%	11.4%	14.1%
流通天數(天)		86.0	72.8	57.2	67.7	51.2

資料來源：信義不動產企劃研究室。

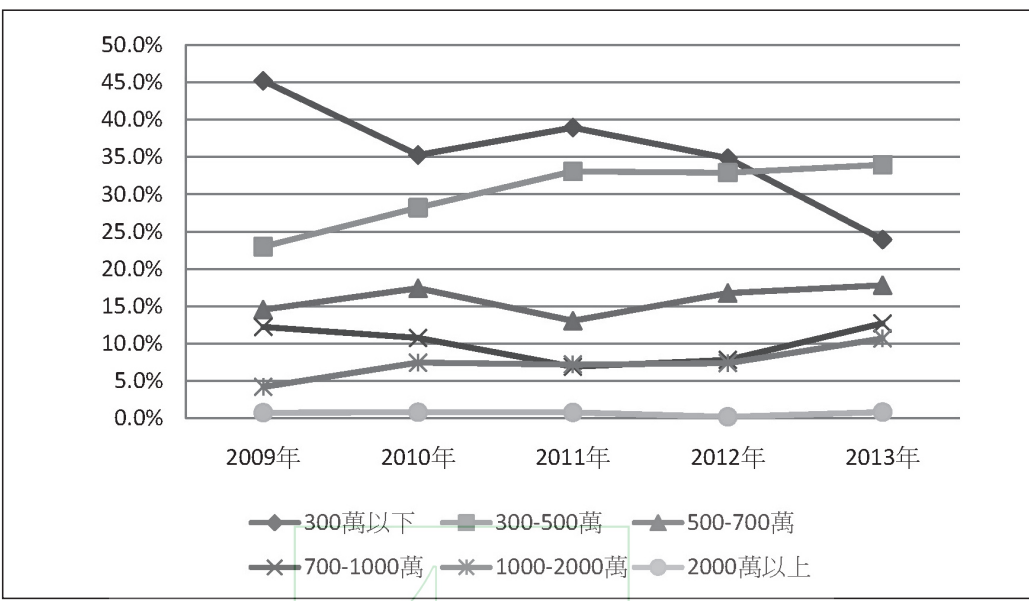


圖2-7-6 2009年~2013年台南市成屋住宅市場成交總價各區間之佔比分析

資料來源：信義不動產企劃研究室、本研究繪製。

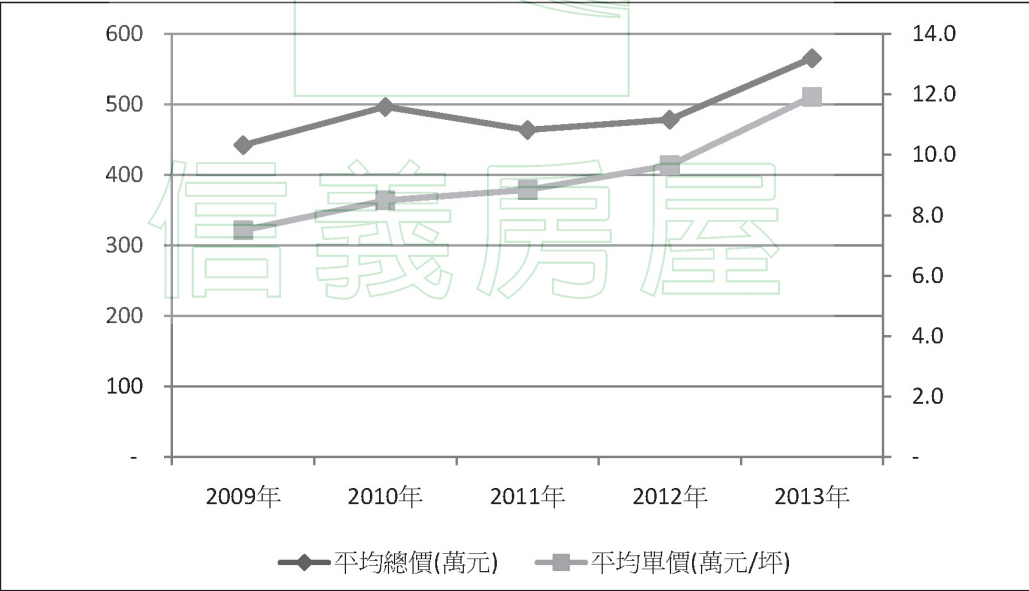


圖2-7-7 2009年~2013年台南市成屋住宅市場單價與總價之分佈比例

資料來源：信義不動產企劃研究室、本研究繪製。

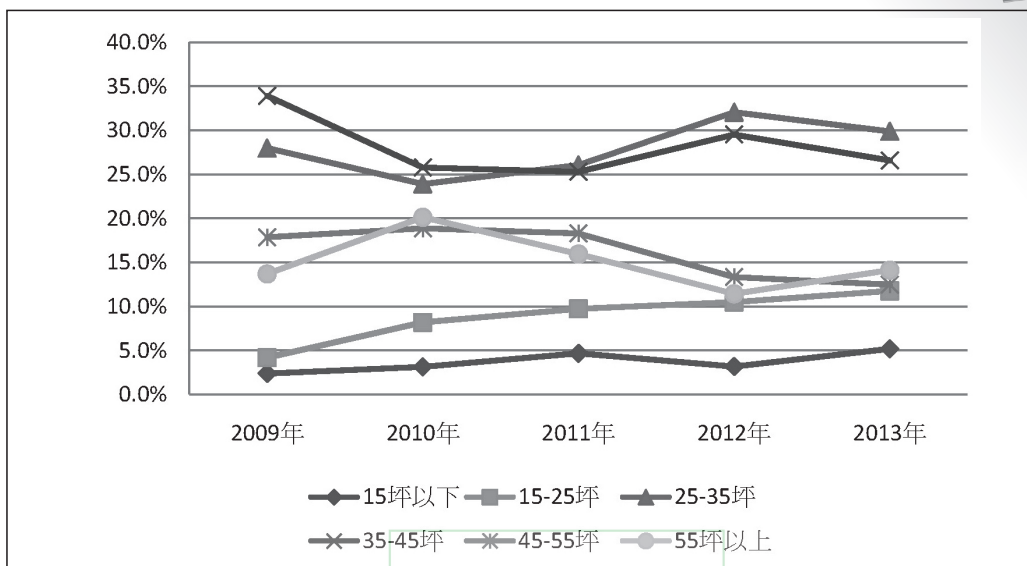


圖2-7-8 2009年~2013年台南市成屋住宅市場成交坪數之佔比分析

資料來源：信義不動產企劃研究室、本研究繪製。

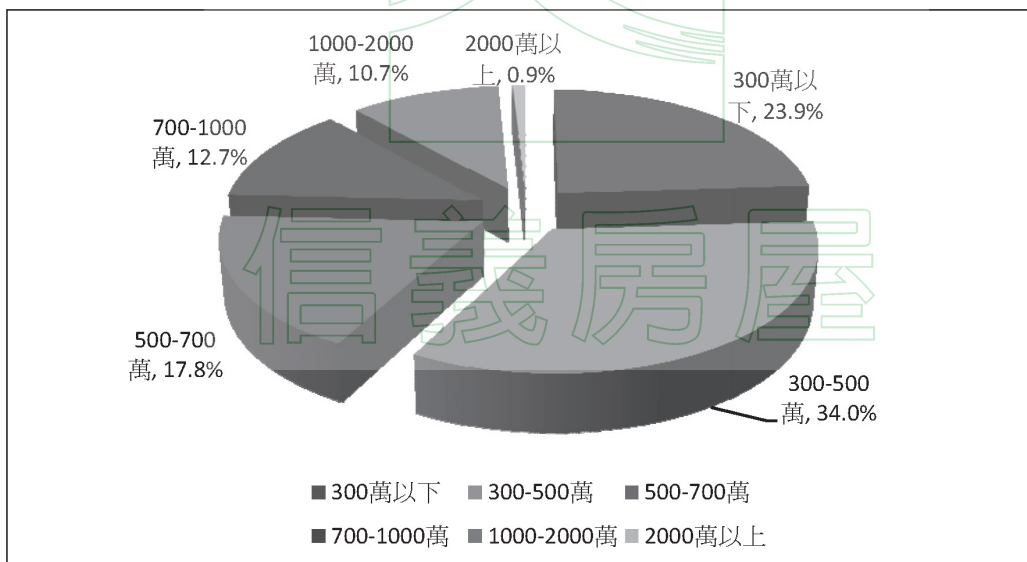


圖2-7-9 2013年台南市成屋住宅市場成交價之分佈比例

資料來源：信義不動產企劃研究室、本研究繪製。

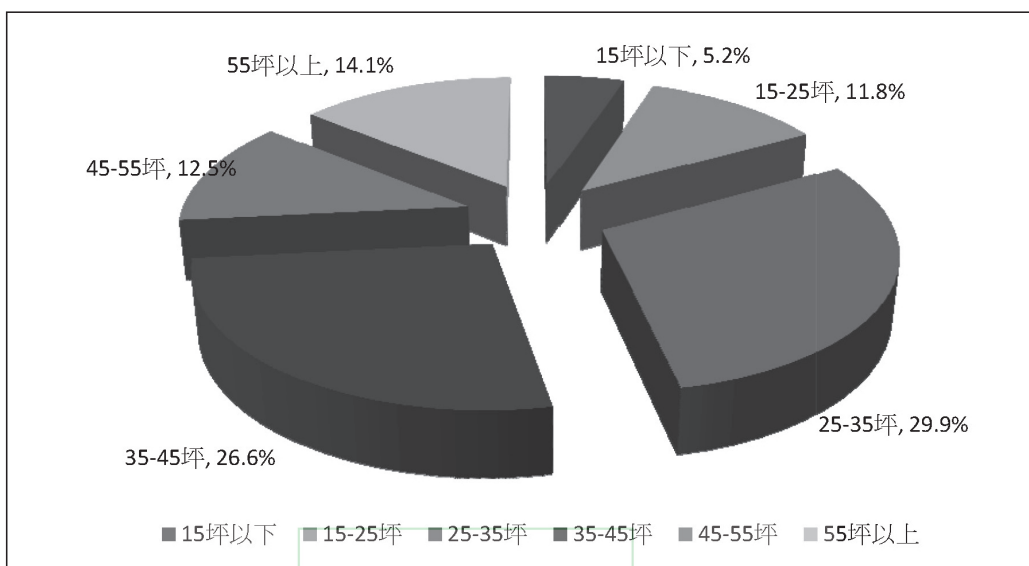


圖2-7-10 2013年台南市成屋住宅市場單位成交坪數比例分配

資料來源：信義不動產企劃研究室、本研究繪製。

圖2-7-11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，成長幅度逐漸加大。2013年建物買賣移轉面積達3,024,428M²，與2012年相較，成長10.63%。與前述近五年成屋市場的買賣單價持續上漲相對照，市場出現價量齊揚的榮景。

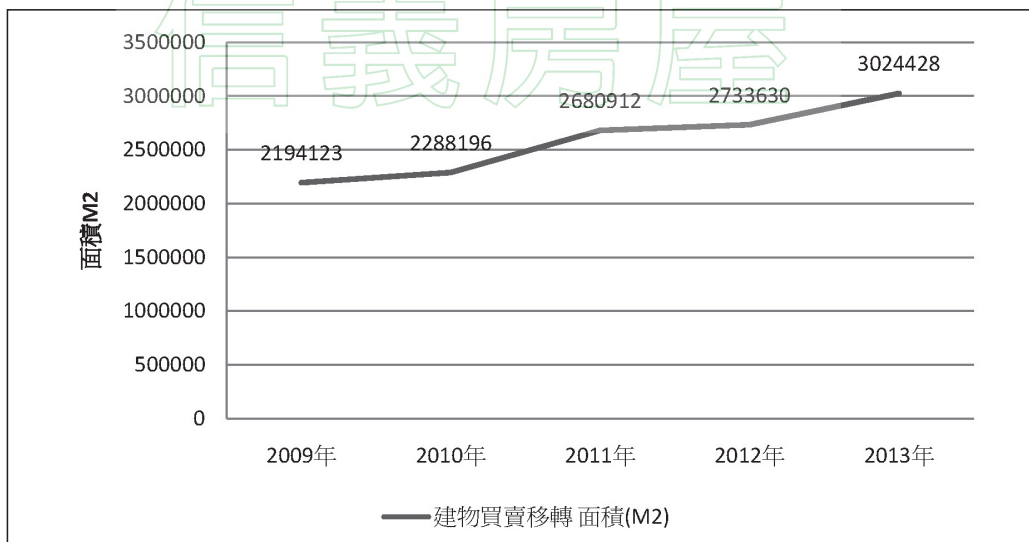


圖2-7-11 2009年~2013年台南市成屋住宅市場建物買賣移轉登記面積

資料來源：台南市政府地政局、本研究繪製。



圖2-7-12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。2013年新屋市場及成屋市場交易熱絡，法拍市場更顯得沉寂。

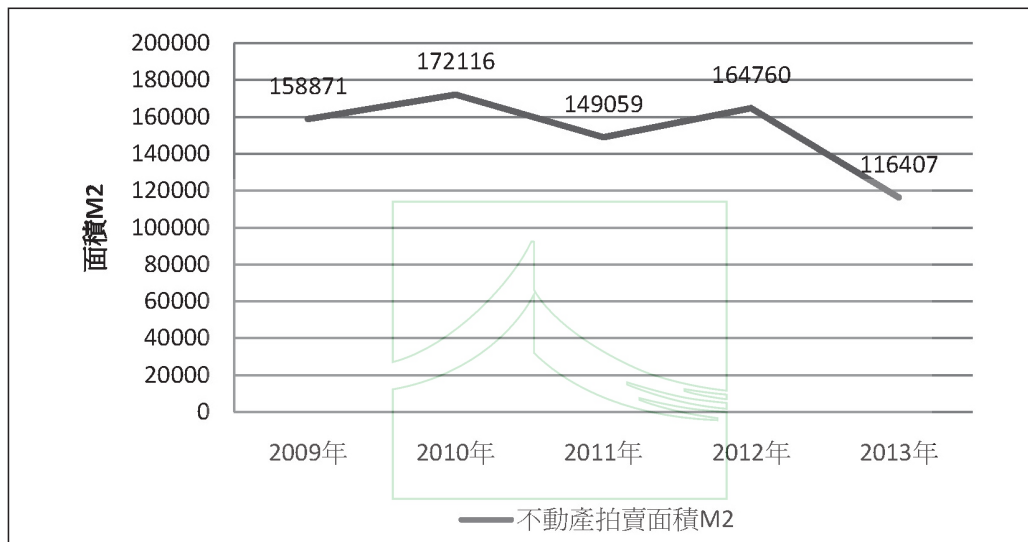


圖2-7-12 2009年~2013年台南市成屋住宅市場建物拍賣移轉登記面積

資料來源：台南市政府地政局、本研究繪製。

參、各行政區市場分析

一、中西區

台南市中西區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，海安路地下街沒落近十年，近年市政府極力改造，針對周邊路段之路面拓寬、市集地下化及停車場工程，街道景觀改善，該區市場漸有回春跡象。

(一)代銷市場(新屋市場)

中西區位於市中心精華地區，為已建成商圈，人口78,564人，人口老化指數113.6，老化嚴重。區內可建地有限，多倚賴公有土地釋出，及老屋更新改建，提供可建地，因此區內新推個案較其他地區少。

觀察台南市中西區建物第一次登記面積，2013年新屋的供給大量增加，與2012比較成長375%，出現大幅度的成長。從建物第一次移轉登記面積觀之，2013年中西區的建物第一次移轉登記面積維持在39223M²。建物完工面積的成長遠高於新屋買賣移轉面積的成長量，顯現餘屋去化是很大的問題。

表2-7-3 2009年~2013年中西區新屋住宅市場分析表

台南市中西區					
	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
建物第一次登記 面積(M ²)	9608	22318	27657	24756	117773
建物第一次移轉 面積(M ²)	36013	29386	18135	29100	39223

資料來源：台南市政府地政局。

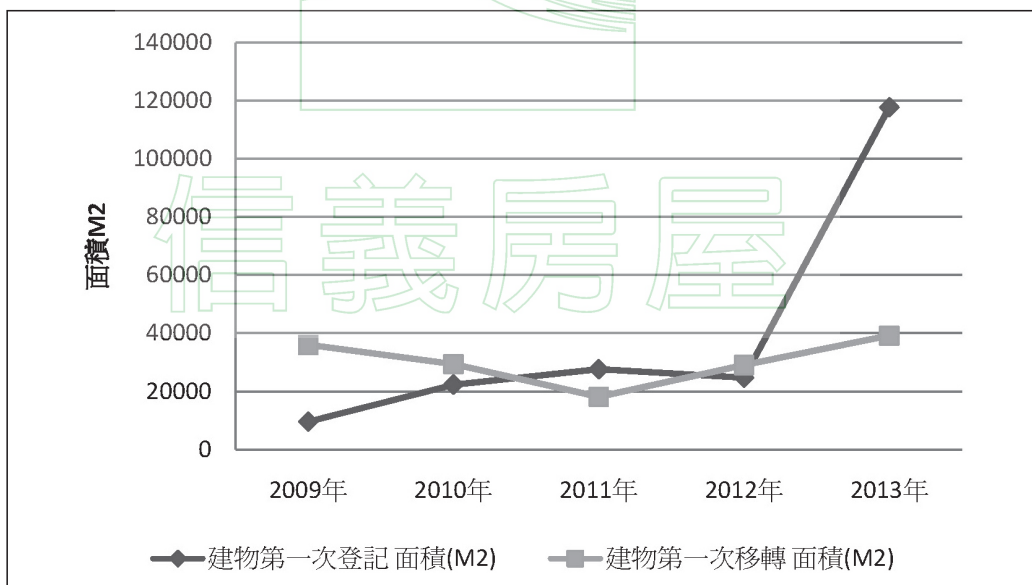


圖2-7-13 2009年~2013年中西區建物第一次登記及第一次移轉登記面積

資料來源：台南市政府地政局、本研究繪製。

(二)成屋市場

觀察2013年台南中西區成屋住宅市場成交狀況，單位成交總價以300-500萬的比例佔24.3%佔了大多數，其次以1000-2000萬的產品成交比佔



23%。中西區多店面及大坪數產品，平均總價為各區中最高的。平均總價約在755萬，每坪的平均單價逐年遞增到12.9萬元。

觀察2013年台南市中西區成交坪數以55坪為主力佔34.7%，其次為25-35坪佔22.5%比例，反觀25坪以下的成交數量則是比較少，可見此區成交的產品多為大坪數物件。另外，2013年中西區的平均流通天數為大幅縮短為58.8天，價格上漲、成交天數縮短，反映出市場的對於中西區產品反應佳，流通速度加快。

表2-7-4 2009年~2013年台南市中西區成屋市場成交概況

台南市中西區						
年度		2009年	2010年	2011年	2012年	2013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	51.5%	30.4%	50.0%	44.4%	18.9%
	300-500萬	12.1%	43.5%	25.0%	18.5%	24.3%
	500-700萬	12.1%	17.4%	10.0%	13.0%	17.6%
	700-1000萬	12.1%	0.0%	5.0%	14.8%	13.5%
	1000-2000萬	9.1%	4.4%	10.0%	7.4%	23.0%
	2000萬以上	3.0%	4.4%	0.0%	1.9%	2.7%
平均總價(萬元)		514	516	428	518	755
平均單價(萬元/坪)		7.8	8.0	9.8	9.7	12.9
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	8.7%	13.3%	17.2%	0.0%	8.2%
	15-25坪	4.4%	13.3%	20.7%	14.7%	6.1%
	25-35坪	34.8%	6.7%	17.2%	17.7%	22.5%
	35-45坪	26.1%	20.0%	17.2%	32.4%	18.4%
	45-55坪	4.4%	20.0%	10.3%	8.8%	10.2%
	55坪以上	21.7%	26.7%	17.2%	26.5%	34.7%
流通天數(天)		73.0	72.2	59.7	80.4	58.8

資料來源：信義不動產企劃研究室。

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，德高區段徵收區完工。東區面積為12.7221平方公里，區內人口191,542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。

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，東區的建地雖供給有限，新屋市場的完工面積已經不若2011年的供給量大，但是2013年建物第一次登記面積比2012年仍上升10.9%。東區的新屋市場價格屢創新高，2013太子峰雲會、國泰上品硯相繼完工，但2013年建物第一次移轉登記面積比2012年略減2.8%，維持在80,300M²的水準。

表2-7-5 2009年~2013年東區新屋住宅市場分析表

台南市東區					
	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
建物第一次登記 面積(M2)	45000	92807	112651	96122	106645
建物第一次移轉 面積(M2)	33538	91200	79304	82630	80300

資料來源：台南市政府地政局。

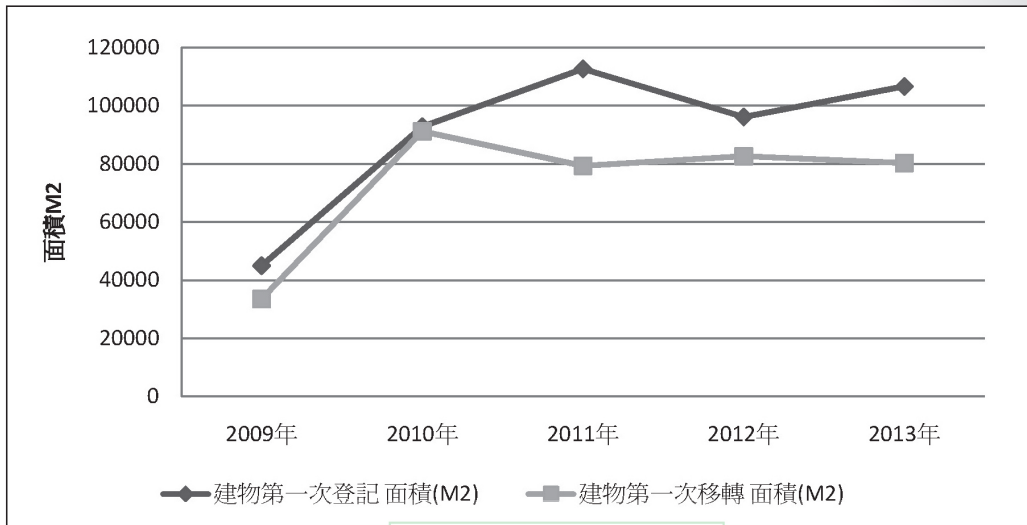
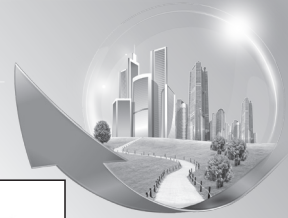


圖2-7-14 2009年~2013年東區建物第一次登記及第一次移轉登記面積

資料來源：台南市政府地政局、本研究繪製。

(二)成屋市場

表2-7-6為台南市東區近五年成屋成交狀況分析表，2013年台南市東區中古屋平均總價已上漲到631萬/戶，平均單價更上漲到13.3萬/坪，較2012年成交平均單價9.7萬/坪大幅成長37.11%。以單位成交總價之比例分佈觀察，2013年300-500萬比重達26.5%，加計300萬以下住宅比重20.5%，合計成交比重達47%。700-1000萬產品的成交比重佔21.1%，東區房屋市場的單價是各區表現最好的。

另觀察單位成交面積之比例分佈，2013年主力產品轉為25坪~35坪（佔33.1%）；35~45坪產品佔21.8%，至於大面積住宅55坪以上的成交比重達16.9%。2013流通天數為43.4天，較2012年之流通天數微幅縮短21.8天，成交天數仍小於1.5個月，顯現東區成屋產品非常搶手，市場接受度高。

表2-7-6 2009年~2013年台南市東區成屋市場成交概況

台南市東區						
年度		2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	43.6%	32.3%	35.8%	35.9%	20.5%
	300-500萬	23.7%	26.9%	31.8%	34.1%	26.5%
	500-700萬	14.1%	19.2%	13.6%	13.5%	18.4%
	700-1000萬	14.1%	10.0%	7.4%	8.2%	21.1%
	1000-2000萬	3.9%	10.8%	10.8%	8.2%	12.4%
	2000萬以上	0.6%	0.8%	0.6%	0.0%	1.1%
平均總價(萬元)		448	526	489	479	631
平均單價(萬元/坪)		7.7	9.2	9.1	9.7	13.3
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	1.0%	2.2%	2.5%	5.8%	9.2%
	15-25坪	5.8%	8.6%	9.2%	9.1%	7.0%
	25-35坪	27.2%	28.0%	35.0%	38.0%	33.1%
	35-45坪	35.9%	23.7%	21.7%	26.5%	21.8%
	45-55坪	20.4%	18.3%	20.8%	12.4%	12.0%
	55坪以上	9.7%	19.4%	10.8%	8.3%	16.9%
流通天數(天)		75.6	62.9	53.9	65.2	43.4

資料來源：信義不動產企劃研究室。

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64,579人，人口呈現逐年成長的趨勢，且人口年齡結構為各區之中最年輕的。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出高價買地，推升當地豪宅行情。

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。

(一)代銷市場(新屋市場)

台南市安平區雖近三年來建物第一次登記面積持續減少，但是建物第一次移轉登記的面積上揚，2013年比2012年回升21.37%，在2013年出現交

表2-7-7 2009年~2013年安平區新屋住宅市場分析表

台南市安平區					
	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
建物第一次登記 面積(M2)	14374	48829	43331	39936	31128
建物第一次移轉 面積(M2)	71559	54389	33258	29051	35808

資料來源：台南市政府地政局。

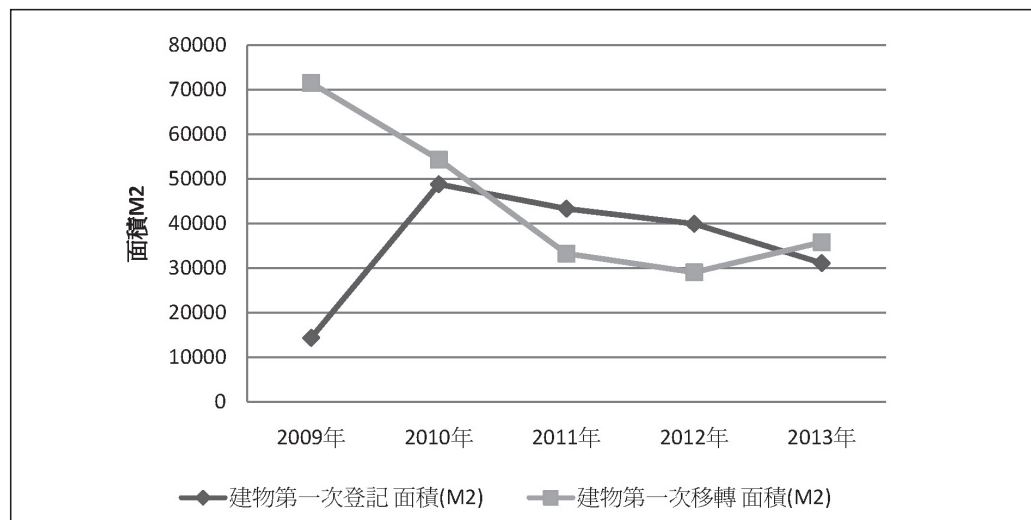


圖2-7-15 2009年~2013年安平區建物第一次登記及第一次移轉登記面積

資料來源：台南市政府地政局、本研究繪製。

又，建物第一次移轉面積高於建物第一次登記面積，顯示安平區的新屋住宅市場有增溫之勢。

(二)成屋市場

觀察2013年台南市安平區的單位成交總價大多在300萬以下，佔23.4%；300-500萬左右的產品，佔42.2%；，而此區塊就合計佔了65.6%，2013年安平區成屋市場的單位成交總價平均在556萬/戶，比2012年的平均總價上揚了17.7%。2013年平均單價為10.7萬/坪，較2012年有大幅的成長。

安平區單位成交面積比例分佈，很少有25坪以下商品，2013年以35~45坪為消費主力，比重達35.1%；其次才是25~35坪的產品，比重佔23.4%。2013年安平區成屋的平均流通天數縮短到57.6天，比2012年少38.8天，是歷年流通天數最短，安平區的位置受到建商以及消費者青睞，市場價格上揚，成交天數縮短。

表2-7-8 2009年~2013年台南市安平區成屋市場成交概況

		台南市安平區				
年度		2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	54.2%	53.6%	21.4%	34.7%	23.4%
	300-500萬	12.5%	21.4%	46.4%	34.7%	42.2%
	500-700萬	4.2%	10.7%	14.3%	16.3%	20.3%
	700-1000萬	20.8%	10.7%	7.1%	8.2%	1.6%
	1000-2000萬	8.3%	3.6%	7.1%	6.1%	10.9%
	2000萬以上	0.0%	0.0%	3.6%	0.0%	1.6%
平均總價(萬元)		465	420	630	472	556
平均單價(萬元/坪)		6.0	6.9	9.1	8.9	10.7
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%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	15-25坪	0.0%	0.0%	0.0%	2.5%	8.8%
	25-35坪	17.7%	19.1%	4.4%	30.0%	22.8%
	35-45坪	29.4%	28.6%	26.1%	30.0%	35.1%
	45-55坪	23.5%	28.6%	26.1%	20.0%	17.5%
	55坪以上	29.4%	23.8%	43.5%	17.5%	15.8%
流通天數(天)		168.1	76.7	56.3	96.4	57.6

資料來源：信義不動產企劃研究室。



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、東大至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132,339人，呈現穩定增加的趨勢。

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。

(一)代銷市場(新屋市場)

台南市北區2013年來由於成大城及僑昱、life的推案，大樓市場逐漸熱絡。建物第一次登記面積比2012年增加44.9%，新屋市場的銷售量減少，2013年建物第一次移轉登記的面積較2012年減少了32%。

表2-7-9 2009年~2013年北區新屋住宅市場分析表

台南市北區					
	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
建物第一次登記 面積(M2)	65732	83459	141289	52486	76082
建物第一次移轉 面積(M2)	84621	67751	77221	64298	43715

資料來源：台南市政府地政局。

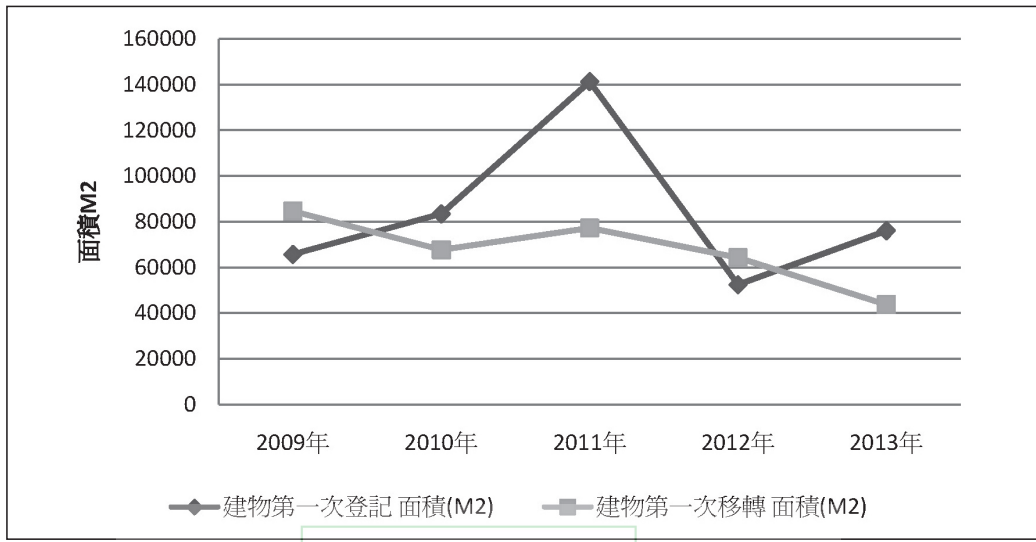


圖2-7-16 2009年~2013年北區建物第一次登記與建物第一次移轉面積

資料來源：台南市政府地政局、本研究繪製。

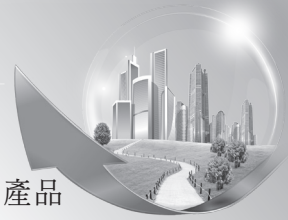
(二)成屋市場

2013年台南市北區成屋成交狀況，以300~500萬的產品為主力，佔

表2-7-10 2009年~2013年台南市北區成屋市場成交概況

台南市北區						
年度		2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	39.4%	31.0%	34.3%	20.4%	19.1%
	300-500萬	36.4%	35.7%	38.8%	39.8%	42.9%
	500-700萬	21.2%	14.3%	14.9%	21.4%	16.7%
	700-1000萬	3.0%	16.7%	7.5%	9.2%	11.9%
	1000-2000萬	0.0%	2.4%	3.0%	9.2%	9.5%
	2000萬以上	0.0%	0.0%	1.5%	0.0%	0.0%
平均總價(萬元)		372	464	465	526	526
平均單價(萬元/坪)		8.1	8.8	9.3	11.4	12.4
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	5.0%	4.2%	4.3%	2.9%	0.0%
	15-25坪	0.0%	8.3%	10.6%	11.8%	19.8%
	25-35坪	30.0%	25.0%	17.0%	33.8%	27.9%
	35-45坪	35.0%	33.3%	29.8%	26.5%	27.9%
	45-55坪	20.0%	12.5%	19.2%	16.2%	17.4%
	55坪以上	10.0%	16.7%	19.2%	8.8%	7.0%
流通天數(天)		75.7	102.8	60.5	60.6	57.6

資料來源：信義不動產企劃研究室。



42.9%；其次是300萬以下產品，佔19.1%。2013年700~1000萬/戶的產品成交量增加1.9%。2013年平均總價與2012年相同，為526萬/戶元。2013年平均單價為12.4萬/坪，本區市場成長幅度比較緩慢。

2013年本區單位成交坪數之配比分佈，以25~35坪和35~45坪數之商品同為主力坪。小坪數15~25坪，產品數量增加。在流通天數方面，2013年為57.6天，相較2012年60.6天，流通速度縮短3天，交易趨於熱絡。

五、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；儼然已經成為台南市副都心的地位，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。永康目前人口227,002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新興地區。

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、二王公墓遷移等空間的規劃，將使得本區，對台南市發展重要性更顯重要。

永康區產業以傳統五金製品業、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，目前永康工業區、亞太工業區及大橋科技創意園區，國際性的大企業，如統一企業公司、大成長城、可成科技、統一實業、家樂福、愛買等均設於本區。交通運輸方面，宅急便、各大貨運公司遍布全市，為市民及廠商服務，爭取龐大的商機。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。

目前台南市多項重大建設：臺南市永康砲校遷建暨創意設計園區開發區段徵收、永康物流及轉運服務專用區等。透過整合相關產業發展，提升永康區週邊土地服務效率，型塑永康地區及進出台南區域之重要門戶，未來發展前景佳。

(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，2013年建物第一次移轉面積上揚，2013年比2012年上升4.96%。2013年建物第一次登記面積，相較

於2012年少下滑13.97%，市場新屋供給有呈現沈澱的狀態。

表2-7-11 2009年~2013年永康區新屋住宅市場分析表

台南市永康區					
	2009年	2010年	2011年	2012年	2013
建物第一次登記 面積(M2)	123260	129066	277930	263822	226947
建物第一次移轉 面積(M2)	139998	121780	222726	140504	147483

資料來源：台南市政府地政局。

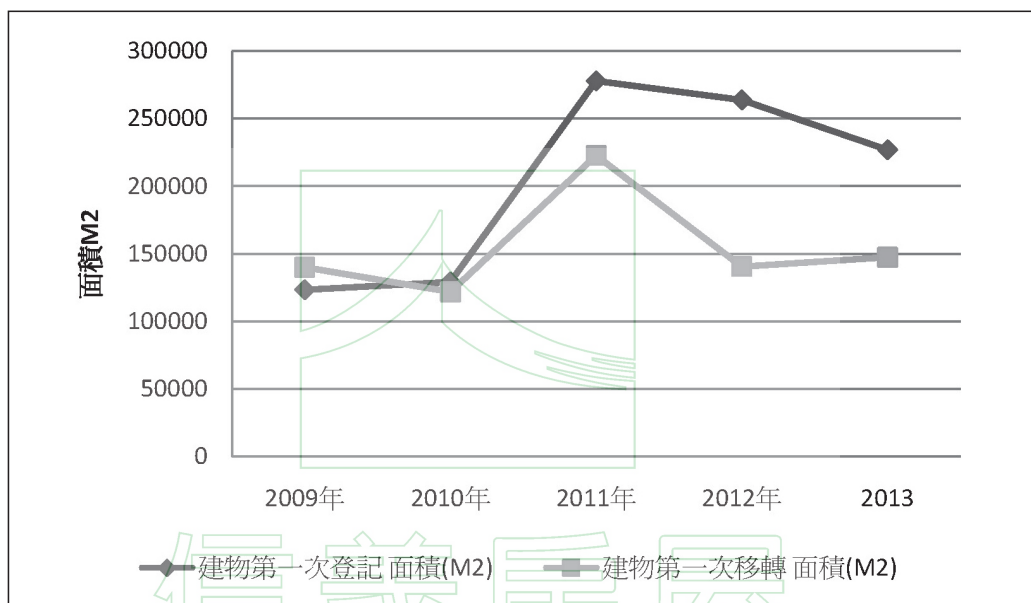


圖2-7-17 2009年~2013年永康區建物第一次登記及建物第一次移轉登記面積

資料來源：台南市地政局、本研究繪製。

(二)成屋市場

觀察台南市永康區2013年來的成交價，300-500萬為主力，成交比例佔41.8%；其次為300萬元以下，成交比例佔35.9%，小坪數有增加趨勢。2013年平均總價上漲至404萬/戶，平均單價亦逐步上升至10.0萬/坪，房價上漲幅度明顯。

另觀察2013年單位成交面積之比例分佈，以25坪~35坪產品為主力，佔35.5%；其次是35~45坪的產品佔31.6%。2013年平均流通天數為49.3天，與2012年比較，增加7.7天，流通銷售天數略增，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。



表2-7-12 2009年~2013年台南市永康區成屋市場成交概況

台南市永康區						
年度		2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	41.2%	40.0%	55.3%	47.3%	35.9%
	300-500萬	41.2%	35.0%	26.3%	36.4%	41.8%
	500-700萬	5.9%	20.0%	10.5%	12.7%	12.6%
	700-1000萬	0.0%	0.0%	7.9%	1.8%	6.8%
	1000-2000萬	0.0%	5.0%	0.0%	1.8%	2.9%
	2000萬以上	11.8%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
平均總價(萬元)		548	430	331	361	404
平均單價(萬元/坪)		4.2	6.1	7.0	8.3	10.0
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%	4.0%	2.3%	6.6%
	15-25坪	25.0%	0.0%	8.0%	16.3%	17.1%
	25-35坪	25.0%	25.0%	32.0%	27.9%	35.5%
	35-45坪	50.0%	62.5%	40.0%	37.2%	31.6%
	45-55坪	0.0%	0.0%	12.0%	11.6%	6.6%
	55坪以上	0.0%	12.5%	4.0%	4.7%	2.6%
流通天數(天)		88.1	99.9	65.6	41.6	49.3

資料來源：信義不動產企劃研究室。

信義房屋