



## 第六章 台南市住宅市場

謝博明<sup>1</sup>、許乃元<sup>2</sup>

### 壹、前言

台南市住宅市場發展，在過去10餘年來隨著經濟景氣的波動而有起伏，但是跟北部與中部的住宅市場發展仍有明顯的差異，或者說是台南市住宅市場是「走一條自己的路」。當北部與中部住宅市場交易熱絡，價格大幅上漲的時期，台南市住宅市場則是穩定發展，價格僅緩緩上升。自縣市合併升格直轄市後，台南市住宅市場才開始急起直追。當北部住宅市場在2014年達到頂點後開始反轉，台南市住宅市場仍持續上升到2015年第二季達到頂點後才開始回跌。走過2016年的低潮，在2017年受到多項重大建設計畫陸續發布的利多因素影響下，台南市住宅市場景氣迅速回溫，價格持續上漲，而這時期北部的住宅市場仍在盤整階段。延續2017年的景氣回溫，2018年的台南市住宅市場氛圍持續熱絡，房價已來到歷史相對高點，但近期受到前幾年的新建案陸續完工，新成屋供給大增的影響，消費者選擇增加後轉趨觀望，而影響整體交易量，未來發展則仍待觀察。

本章針對台南市住宅市場的供需、交易數量與價格等情況予以探討，並分別對新屋市場與成屋市場以及各主要行政區市場加以分析如後。

<sup>1</sup> 長榮大學土地管理與開發學系以及不動產財務金融學士學位學程副教授

<sup>2</sup> 長榮大學土地與環境發展研究中心研究助理

## 貳、新建住宅市場

延續2017年底景氣明顯回溫的情形下，2018年台南市新建住宅市場呈現價量齊揚的情形，就全年而言，可能成交價格達到18.64萬元/坪，為縣市合併升格直轄市(2010年底)以來的歷史新高點(見圖2-6-1)，近八年的成長率達到75%。再者，從推案戶數與銷售金額來看(見表2-6-1)，在2014年達到近幾年的高點後，即逐年下滑至2017年中，之後不動產市場景氣則反轉回升，然而主力總價則下修到811萬元，30天平均銷售率也持續下滑至8.35%，表示買賣雙方對市場景氣的反應較保守，買氣觀望，建商也順勢推出較低總價的產品，以吸引購屋者。在2018年則延續2017年市場景氣回溫的情形，推案戶數增加到5,135戶，僅次於2014年的最高點，而銷售金額達到490億元，主力總價也上升至948萬元，30天平均銷售率也達到13.9%，皆高於2017年的數據，顯示買賣雙方市場景氣的反應日趨熱絡。

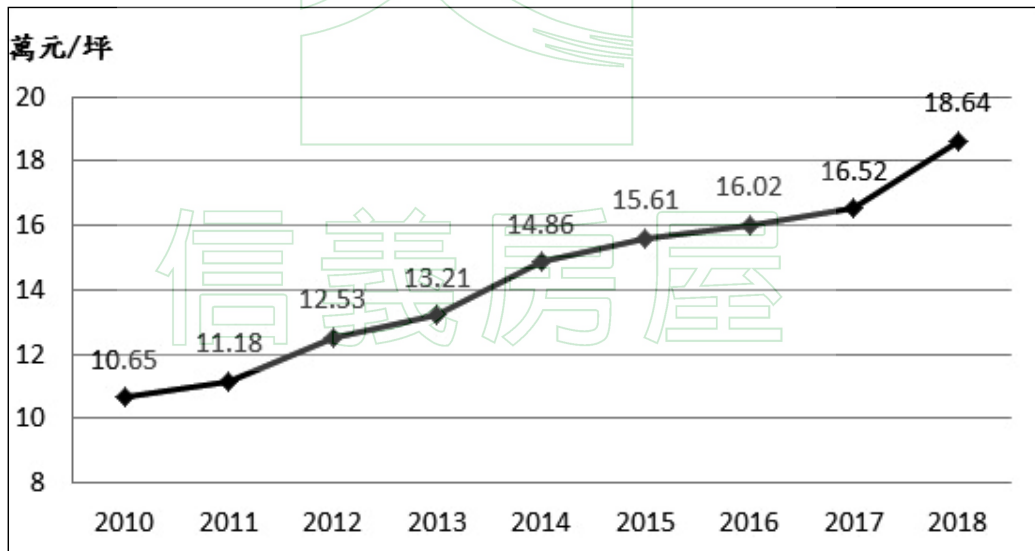


圖2-6-1 2010年至2018年台南市預售與新屋市場平均可能成交單價

資料來源：國泰房地產指數季報



表2-6-1 2010年至2018年台南市預售與新屋市場推案規模

年度	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
推案數	113	109	105	115	107	110	94	100	106
可售戶數	2,963	3,090	3,552	5,095	5,551	4,880	3,427	5,068	5,135
推案金額(億元)	286	259	409	540	756	605	358	415	490
30天銷售率(%)	9.51	8.86	11.14	11.54	16.48	9.13	8.73	8.35	13.9
主力總價中位數(萬元)	NA	826	879	1,029	1,053	1,112	1,021	811	948

資料來源：國泰房地產指數季報

在新建住宅類型方面，自縣市合併升格後，台南市住宅市場景氣熱絡，因此吸引許多中北部建商紛紛在台南推出大型大樓個案，藉以吸引中北部的投資客與換屋者進場。由圖2-6-2可知，在2015年公寓大樓的戶數達到高峰，共有7,131戶，超過透天住宅戶數2倍以上。然而在2016年起受到景氣衰退的影響，建商推案也開始保守，無論是公寓大樓與透天住宅開工戶數皆大幅減少。在2018年景氣持續回升，而建商的推案也增加，透天住宅又成為新建住宅市場主流，達到5,251戶，為近四年的新高。而公寓大樓產品則受到前幾年供給量大幅增加的影響，推案戶數較保守，僅為3,448戶，為近四年新低

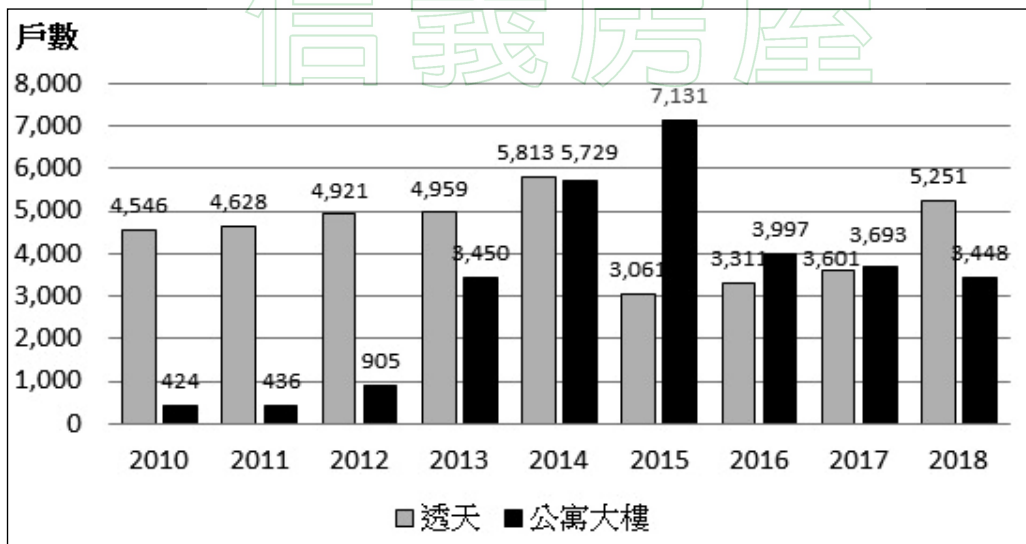


圖2-6-2 2010年至2018年台南市新推建案開工戶數

資料來源：台南市不動產開發商業同業公會、台南市大台南不動產開發商業同業公會

點。再者，從2018年各季的推案情形來看(見圖2-6-3)，透天住宅與公寓大樓的推案戶數在第一季與第四季為相對的高峰，而第四季的高峰則可能顯示，市場的景氣熱絡情形將會持續到2019年。

此外，從歷年建造執照與使用執照核發戶數來看(見圖2-6-4)，建造執照核發戶數從2010年起一路上升，在2014年達到最高峰。在2016年則受到房地合一所得稅實施的衝擊，建造執照核發戶數大幅下滑，僅為2014年高峰期的52%。2017年起，市場景氣回溫，建造執照核發戶數也穩定成長，在2018年達到10,177戶，回到高峰期的水準。至於在使用執照核發戶數方面，近幾年則呈現小幅波動情形。在2017年後景氣持續增溫，使用執照核發戶數也快速增加，在2018年達到9,648戶，為近九年來的高峰。

再者，從歷年建物第一次登記以及第一次移轉面積來看，從2010年起，第一次登記與第一次移轉面積皆逐年快速上升，在2014年達到高峰(見圖2-6-5)，之後則逐年下滑。2017年市場景氣回溫，第一次登記面積也小幅增加，但是在2018年又微幅下滑，表示建商的新建住宅實際供給量也呈現保守情形。而建物第一次登記面積，在近三年呈現持續穩定成長，顯示市場需求持續增加。若從近四年各季的變動情形來看(見圖2-6-6)，從2015年第四季受到2016年起實施房地合一所得稅的影響，無論是建物第一次登記或是第一次移

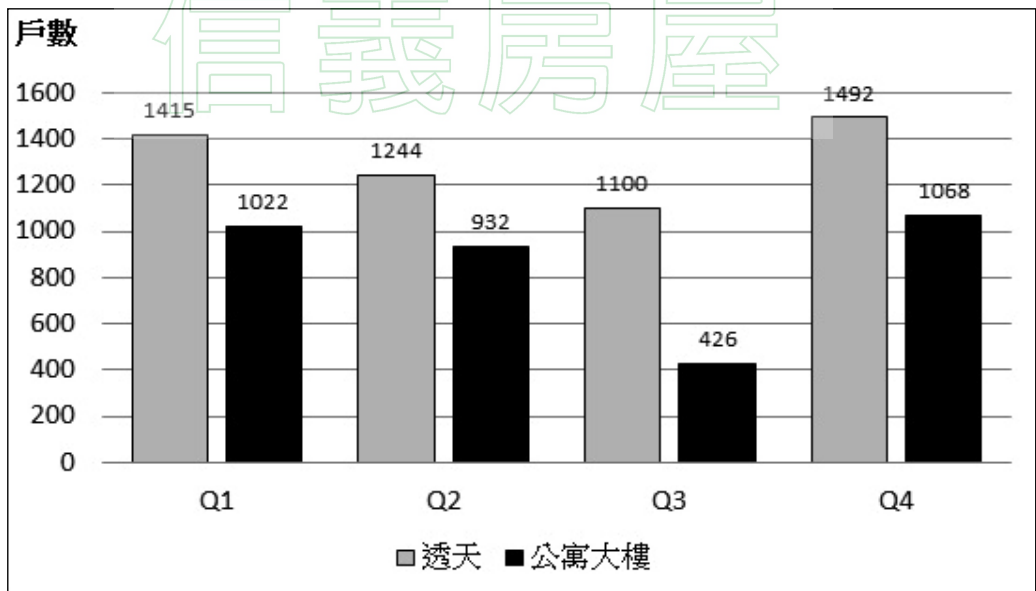


圖2-6-3 2018年第一季至第四季台南市新推建案開工戶數

資料來源：台南市不動產開發商業同業公會、台南市大台南不動產開發商業同業公會

轉面積皆衝上最高點，在2016年第一季則明顯下滑。之後，建物第一次登記面積則呈現明顯的季節波動，2016年第三季以及2017年第三季皆是高峰。自2017年第三季後則持續下滑至2018年第二季。之後又持續上升至第四季達到近兩年內的新高點。至於建物第一次移轉登記，在2016年各季呈略有波動，從2017年第一季起則是呈現穩定上升的趨勢，表示景氣逐漸回溫，雖2018年第一季之後小幅下滑，但2018年第三季則回升到近三年內的新高點，新成屋交易也逐漸擺脫房地合一所得稅的影響而呈穩定增加。

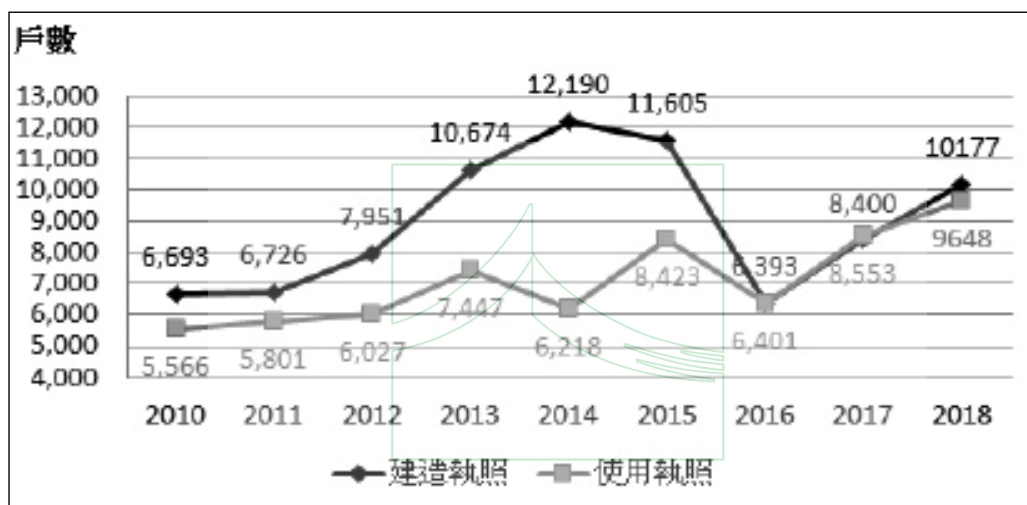


圖2-6-4 2010年至2018年台南市建照執照與使用執照核發宅數

資料來源：內政部營建署營建統計月報

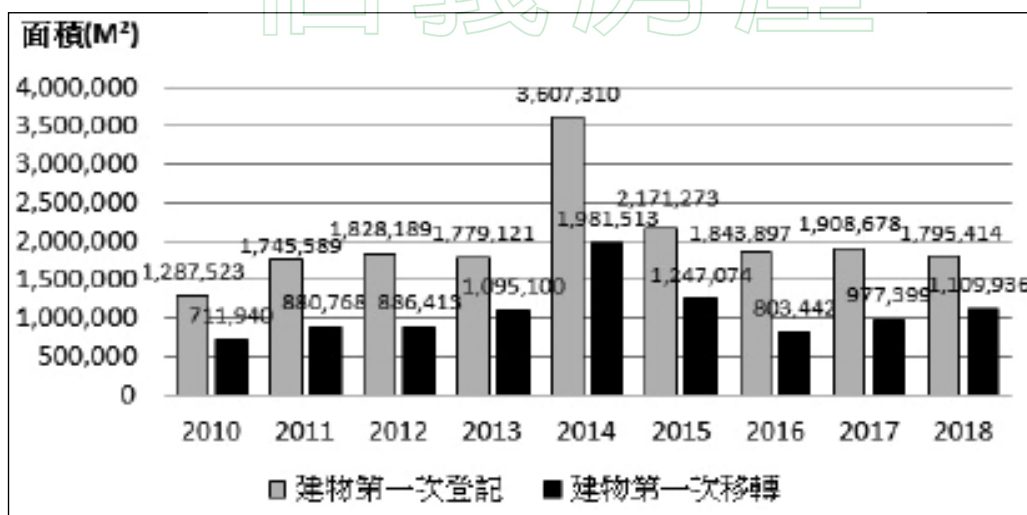


圖2-6-5 2010年至2018年台南市建物第一次登記與建物第一次移轉面積

資料來源：台南市政府地政局



圖2-6-6 2015年第三季至2018年第四季台南市建物第一次登記與建物第一次移轉之面積

資料來源：台南市政府地政局

### 參、成屋市場

近幾年，台南市住宅市場景氣雖有小幅波動，但成屋市場的交易價格仍持續上漲。如圖2-6-7所示，自縣市合併升格後，平均交易價格就一路上漲到2015年與2016年的13.4萬元/坪，2017年雖持平，但在第四季起價格則一路上漲。2018年則達到14.3萬歷史新高點，與2011年相較，漲幅超過六成。而平均總價方面，在2018年也達到歷史的新高點(730萬元)。

再者，從歷年的交易量來看，從2011年第一季至2014年第四季(見圖2-6-8)，每季的買賣移轉棟數都維持在4,500~6,500棟之間，而在2015年中受到房地合一所得稅將於2016年1月1日起實施的影響，買賣移轉棟數在第三季起大幅成長，第四季更爆出天量，達到7,258棟。此情形也影響到2016年，第一季的交易量明顯下滑，而全年的交易量也萎縮。2017年起景氣回溫，交易量持續增加，至2018年各季的交易量皆維持在5,000至5,600棟之間，逐漸回復到2012~2013年的水準。



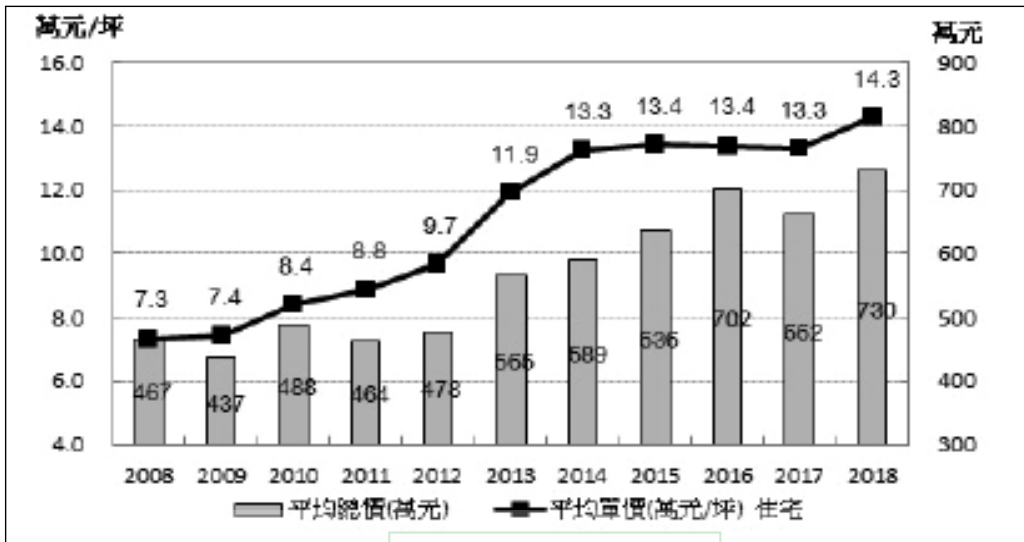


圖2-6-7 台南市歷年成屋交易價格變動趨勢

資料來源：信義不動產企劃研究室

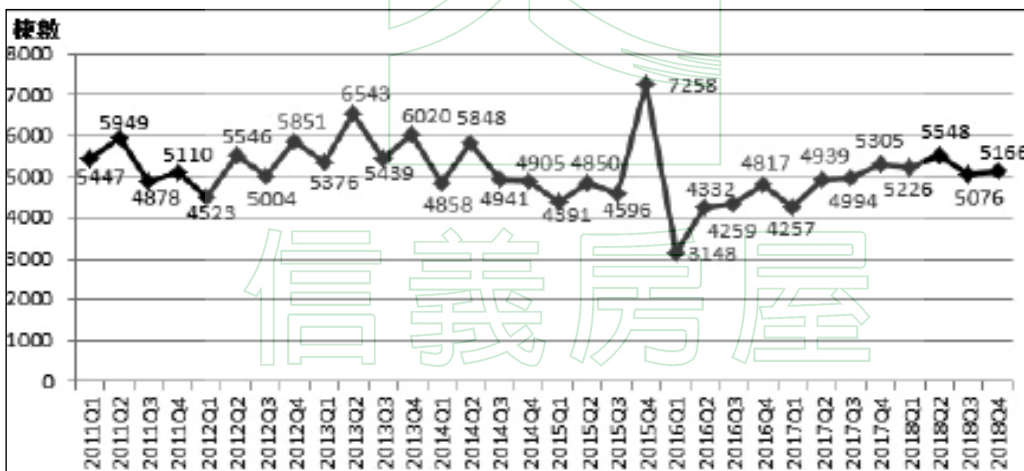


圖2-6-8 2011年至2018年台南市建物買賣移轉棟數

資料來源：內政部不動產資訊平台

在平均交易面積方面，如圖2-6-9所示，2010年以前，成屋市場交易以透天住宅為主要類型，因此平均交易面積較大，維持在40~44坪之間。自縣市合併升格後，台南住宅市場景氣熱絡，大樓推案量逐年增加，成屋市場主要交易類型也轉變成以大樓並以三房產品為市場主流，近五年平均交易面積維持在36~40坪之間。此外，從歷年成屋待售流通天數來看，從2011年起，

成屋市場景氣熱絡，連帶的成屋流通天數也逐年縮短了，在2013年縮短到最低點，僅有51.2天。2014年雖升高至59.8天，仍屬於景氣熱絡期間。從2015年底起成屋市場景氣開始反轉，待售成屋數量增加，但是售價卻是逐年升高，在買氣觀望的情形下，待售成屋的流通天數則逐年拉長，在2018年達到歷年的新高點(114天)，對成屋市場未來的發展是一項警訊。

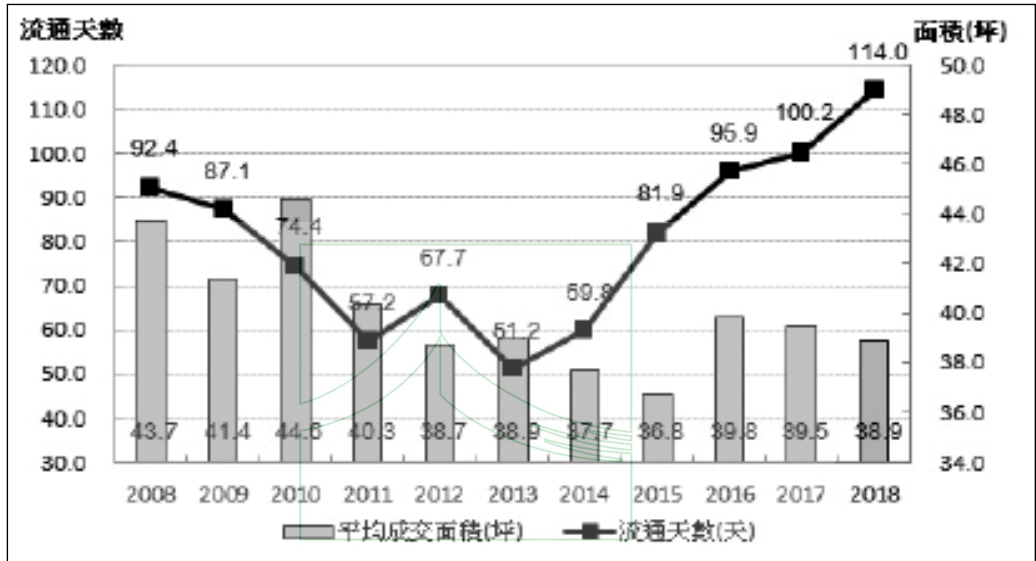


圖2-6-9 台南市歷年成屋交易面積與流通天數

資料來源：信義不動產企劃研究室

再者，在成屋交易價格區間分布方面，隨著成屋交易價格逐年上漲，市場上主要交易總價區間的分布也產生變化。由表2-6-2可知，在2012年之前，300萬元以下的成屋為交易主流。然而自2013年後，隨著景氣熱絡，價格快速攀升，300~500萬元的成屋已成為交易主流，而500~700萬元的成屋交易也逐年增加。自2015年起，500~700萬元成屋交易比例已經超過300萬元以下的成屋，而且1,000萬元以上的成屋交易比例在近兩年也明顯增加，顯示近兩年的高總價成屋交易有增溫的現象。而2018年雖300~500萬元成屋仍為交易主流，但是比例不若以往，僅占25.5%，且300萬以下、500~700萬、700~1000萬、1000~2000萬的比例呈現均衡的趨勢，介於16.9%~18.8%之間，與歷年相比之下，1,000萬元以上的成屋交易則已超過兩成(見圖2-6-10)。除了平均交易總價逐年攀升外，屋齡5年內的大樓產品的交易單價也是節節上升，在2014年達到18.8萬元/坪的高峰，而後兩年平均單



價亦維持在18萬元/坪以上。值得注意的是，由於近兩年透天住宅又成為市場交易主流，在2018年住宅的平均單價則為歷年新高達到14.3萬元/坪，而5年內大樓的平均單價呈現小幅下跌至17.2萬元/坪，回復到2013年的水準。

表2-6-2 台南市歷年成屋交易總價區間分布

年度	成交總價區間						平均總價 (萬元)	平均單價 (萬元/坪)	
	300萬 以下	300~ 500萬	500~ 700萬	700~ 1000萬	1000~ 2000萬	2000萬 以上		住宅	5年內 大樓
2008年	39.3%	26.9%	16.7%	7.7%	9.0%	0.4%	467	7.3	11.2
2009年	45.3%	24.6%	14.1%	10.9%	4.0%	1.1%	437	7.4	11.6
2010年	35.6%	29.1%	17.6%	10.0%	6.9%	0.8%	488	8.4	11.5
2011年	38.9%	33.1%	13.1%	6.9%	7.2%	0.8%	464	8.8	12.6
2012年	34.9%	32.9%	16.8%	7.8%	7.4%	0.2%	478	9.7	13.4
2013年	23.9%	34.0%	17.8%	12.7%	10.7%	0.9%	565	11.9	17.1
2014年	20.0%	34.6%	18.9%	14.6%	10.8%	1.1%	589	13.3	18.8
2015年	16.9%	33.1%	20.9%	13.8%	13.3%	2.0%	636	13.4	18.4
2016年	15.4%	30.6%	19.5%	15.0%	16.9%	2.7%	702	13.4	18.6
2017年	14.4%	31.3%	21.5%	14.1%	17.1%	1.6%	662	13.3	17.0
2018年	17.3%	25.5%	18.8%	16.9%	17.5%	4.0%	730	14.3	17.2

資料來源：信義不動產企劃研究室

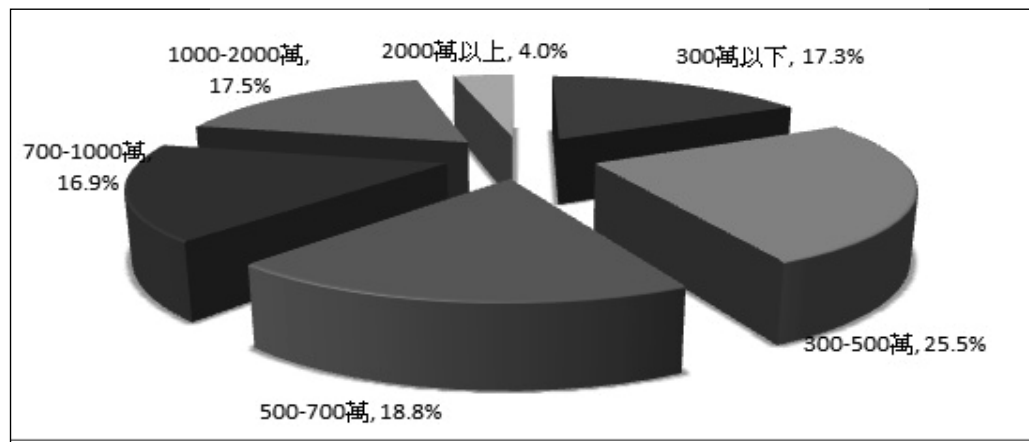


圖2-6-10 2018年台南市成屋交易總價區間分布

資料來源：信義不動產企劃研究室

至於在成屋交易面積區間分布方面，在2010年之前，成屋交易面積以35~45坪為主流(見表2-6-3)。而2011~2015年，大樓逐漸成為市場主要交易類型，因此交易面積也以25~35坪為主流，其次為35~45坪的成屋。而在2016年以後，透天住宅以及大坪數大樓又成為市場主要交易類型，因此交易面積也逐漸增大。在2017年，35~45坪成屋交易已超過三成(31.1%)，其次為25~35坪成屋，約占四分之一，值得注意的是45坪以上的中大型成屋交易也接近三成。在2018年，35~45坪仍為交易主流(25.9%)，但占比較2017年下降。此外，25坪以下的小坪數超過兩成(20.3%)為歷年來最高，而55坪以上成屋交易之比例則是近五年來新高點，顯示市場交易面積偏向小坪數與大坪數成屋呈現兩極化發展。

表2-6-3 台南市歷年成屋交易面積區間分布

年度	單位成交面積(坪)						平均成交面積(坪)	流通天數(天)
	15坪以下	15-25坪	25-35坪	35-45坪	45-55坪	55坪以上		
2008年	5.6%	9.7%	22.2%	25.7%	17.4%	19.4%	43.7	92.4
2009年	2.3%	4.7%	27.9%	34.3%	17.4%	13.4%	41.4	87.1
2010年	3.0%	7.7%	23.8%	27.4%	17.9%	20.2%	44.6	74.4
2011年	4.7%	9.7%	26.1%	25.3%	18.3%	16.0%	40.3	57.2
2012年	3.2%	10.5%	32.1%	29.5%	13.3%	11.4%	38.7	67.7
2013年	5.2%	11.8%	29.9%	26.6%	12.5%	14.1%	38.9	51.2
2014年	5.0%	12.8%	29.3%	28.3%	17.0%	7.8%	37.7	59.8
2015年	7.4%	12.9%	27.7%	24.8%	18.8%	8.4%	36.8	81.9
2016年	3.2%	14.7%	24.2%	26.5%	19.3%	12.1%	39.8	95.9
2017年	5.3%	9.1%	25.0%	31.1%	18.4%	11.1%	39.5	100.2
2018年	9.2%	11.1%	25.6%	25.9%	15.3%	12.9%	38.9	114.0

資料來源：信義不動產企劃研究室

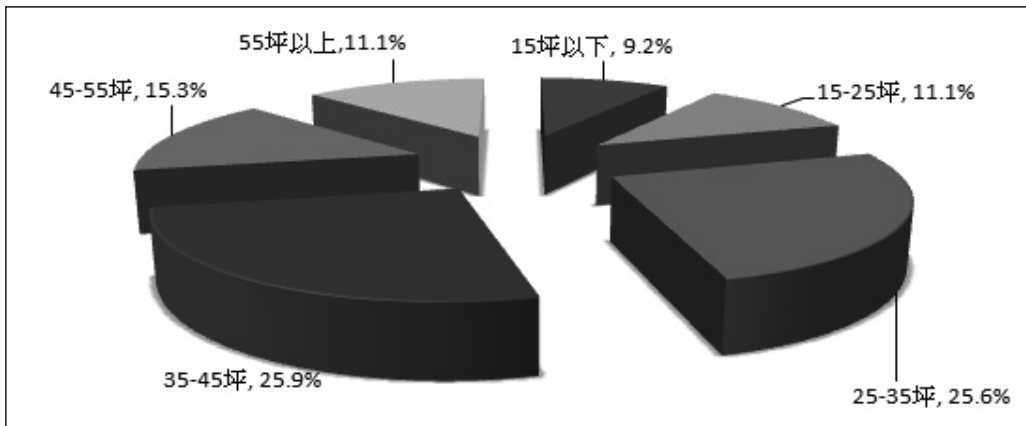


圖2-6-11 2018年台南市成屋交易面積區間分布

資料來源：信義不動產企劃研究室

## 肆、主要地區市場分析

自2010年底縣市合併升格直轄市後，台南市住宅市場景氣熱絡，交易量與價格皆逐年上升，大台南地區住宅交易的空間分佈仍較集中於原台南市與鄰近地區，占總交易量的七成以上。本文針對台南市住宅市場交易最熱絡且區位、交通條件與生活機能充足的四個行政區，東區、北區、安平區以及永康區，分別探討其新建住宅市場與成屋市場的發展與變化。

### 一、東區

東區位於台南市的東南方，為台南市的精華地區，交通便利，人文薈萃，區內有成功大學、台南一中等知名學府，為台南市的文教中心。而本區的人口在2018年底為186,250人，戶數有72,175戶，為台南市人口數與戶數排名第二之行政區，僅次於永康區。近五年來，人口數雖微幅減少，但家戶數則呈現微幅增加，顯示平均每戶人口數有逐年減少的趨勢，而減少的人口也可能移動至鄰近的永康區。

近五年來，東區不動產市場發展則以南紡購物中心結合中華東路沿線的國賓影城商圈為商業發展的重心，而鄰近平實營區與精忠三村的眷村土地再開發案，規劃8公頃綠地配合商業區與住宅區開發，已使得周邊地區不動產交易熱絡，價格快速上漲。另外，「南台南車站副都心計畫區」的區段徵收已於2016年完成，將釋出14.9公頃商業區與20.3公頃住宅區土地。未來配合

鐵路地下化計畫，增設南台南站，此地區將成為另一個不動產市場發展的重心，目前「鐵路地下化」的安置住宅配合民間開發的住宅大樓已完工，成為該地區的新焦點。

另外，配合政府的前瞻基礎建設計畫，台南市府著手規劃全台第一座高架單軌捷運系統，未來將串聯府城、南科與新營三大核心區。行政院已於2018年底核定第一期藍線路網的可行性研究。第一期藍線與綠線主要轉運站為東區與永康交界的平實轉運站(包含在平實營區的土地再開發計畫中)和永華市政中心。藍線為中華環線，往北經由永康、北區至安平區永華市政中心；往南則經由中華東路、大同路、國民路至中華南路往安平區永華市政中心。至於綠線的規劃路線在西門路與民生路，因有居民反對，目前仍處於規劃階段。預期藍線路網之中華東路沿線將成為東區的發展重心，不動產市場亦將炙手可熱。

### (一)新建住宅市場

東區為台南市的精華區，向來也是高房價地區，自縣市合併升格直轄市後，住宅市場交易持續熱絡，價格也迅速上漲。由圖2-6-12可知，建商推出的新建住宅第一次登記面積在2014年時達到173,134m<sup>2</sup>的高峰。當年南紡購物中心開幕後，附近的新建案也紛紛完工，使得供給量大增，也因此2015年後，建商在本區的推案漸趨保守。而受到房地合一所得稅的影響，在2016年第一次登記的面積也明顯下滑至谷底，僅有29,080m<sup>2</sup>。而2017年起隨著景氣漸漸回溫，第一次登記面積也逐漸增加，在2018年達到120,927m<sup>2</sup>，為僅次於2014年的第二高峰。

至於在建物第一次移轉面積方面，由圖2-6-12顯示在2014年新建案完工第一次登記面積達到高峰時，第一次移轉面積卻下滑，表示在供給量大增下，買方的需求也開始保守。2015年底受到房地合一所得稅即將於2016年開始實施的影響，移轉面積大幅增加至近五年新高，達到88,272m<sup>2</sup>，但是在2016年後則是明顯下滑至32,573m<sup>2</sup>，僅為2015年的37%。2017年隨著景氣回溫，第一次移轉面積也小幅成長至44,715m<sup>2</sup>，約為高峰期的五成。2018年第一次移轉面積則大幅回升至79,373m<sup>2</sup>，回復2015年以前的水準。

再者，從各類型建案的開工戶數來看(見圖2-6-13)，由於東區可供建築土地日趨稀少，過去六年來，大樓產品逐漸成為此地區市場主流，開工戶數逐年增加，在2015年達到869戶的高峰，此與當年有幾個大型大樓建案推出

有關。而在2016年與2017年，又回復到正常供給情形。2017年大樓開工戶數(308戶)仍是明顯比透天住宅戶數(131戶)多出一倍以上。但是到了2018年透天的開工戶數僅27戶，而大樓開工戶數僅30戶，不僅顯示東區可供建築用地日趨稀少，而持續高漲的房價也讓建商紛紛往其他地區推案。



圖2-6-12 2010年至2018年東區建物第一次登記與第一次移轉面積

資料來源：台南市政府地政局

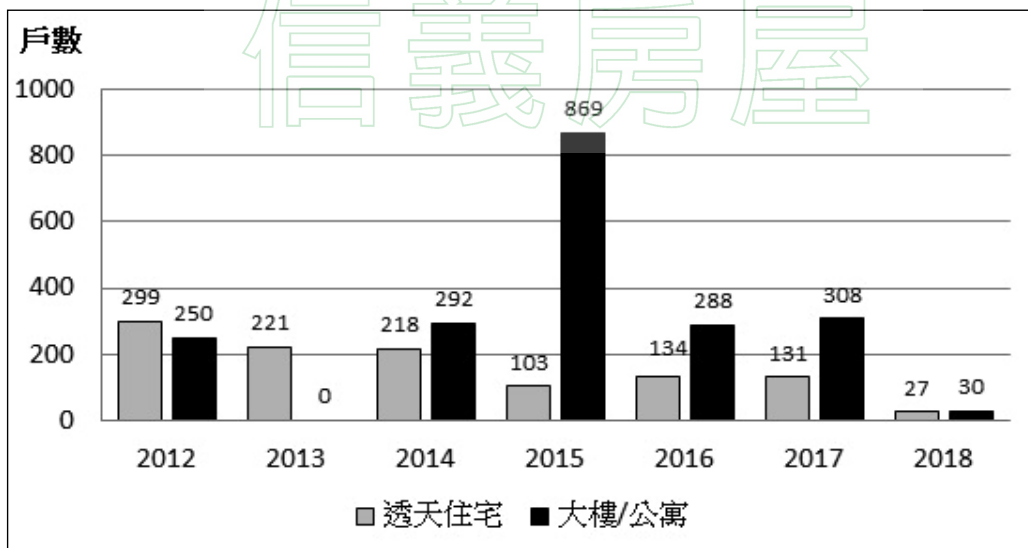


圖2-6-13 2012年至2018年東區透天住宅與大樓開工戶數

資料來源：台南市不動產開發商業同業公會、台南市大台南不動產開發商業同業公會

## (二)成屋市場

近幾年來，在新建住宅市場景氣的帶動下，東區成屋市場也是交易熱絡，價格逐年上漲。由表2-6-4可知，成屋平均交易總價在2013年起呈現快速上漲的趨勢，由631萬元上漲到2016年的799萬元，為歷史新高點。在2017與2018年平均總價雖有些回跌，但仍維持在750萬元以上的高峰期。若是以單價來看，2013年起，平均單價也大幅上升，至在2018年達到15.9萬元/坪的歷史新高點。至於5年內大樓成交的平均單價也是逐年上升，在2015起已超過20萬元/坪，而2018年更達到23.6萬元/坪的新高點，顯示近幾年新大樓受到市場的青睞。

若是從價格區間分布來看，如表2-6-4所示，自2013年以來，300~500萬元的成屋為市場交易主流，隨著景氣熱絡，價格隨之攀升，近三年超過1,000萬元的成屋交易占比已超過25%。值得注意的是，在2018年，300~500萬元成屋交易占比已降至18.6%，反而300萬元以下的成屋交易超過兩成，占21.5%，而超過1,000萬元的成屋交易占比也有26.8%。此情形顯示東區成屋交易主流有兩極化發展趨勢，有適合首購家庭的較低總價成屋，也有適合換屋族的較高總價成屋。

再者，從交易面積來看(見表2-6-5)，在2011以來，成屋交易平均面積則維持在36~40坪的區間。相較2010年前多為透天住宅交易，而這八年期間交易類型為多為大樓，因此平均交易面積則較2010年以前為小。而2017年平均交易面積(41.6坪)達到近六年的新高點，而2018年平均交易面積則微幅減少至39.2坪，顯示2017年較大面積成屋成為市場交易主流，而2018年則回復以往36~40坪的區間。若從成交面積區間來看，在2010~2017年，25~35坪的三房住宅為市場主流，而2018年則為35~45坪的住宅。值得注意的是，過去三年，55坪以上較大面積住宅的比例則呈現穩定上漲的趨勢。然而在2018年，15坪以下的套房產品亦占14.7%，顯示交易面積也呈兩極化的趨勢。

至於在待售期間方面(如表2-6-5所示)，近三年受到整體市場景氣反轉的影響，加上價格仍是穩定上漲，使得買氣觀望，待售成屋流通期間也逐漸拉長，在2014年與2015年期間，平均流通天數從51.5天明顯拉長至94.2天，而2016年受到房地合一所得稅影響，更拉長到107.7天，2017年起成屋市場景氣回溫，價格攀升，但是買氣觀望的氣氛更為濃厚，待售成屋流通天數也持續拉長，在2018年達到109.3天的歷史新高，值得持續觀察。





另外，從近三年各季的成屋買賣移轉面積來看(見圖2-6-14)，很明顯的在2015年第四季受到房地合一所得稅即將於2016年起實施的影響，市場交易爆量，連帶的影響2016年第一季的交易呈現明顯萎縮，而在第二季後又回復穩定情形。2017年各季的買賣移轉面積也較2016年成長，而2018年除了第一季較低以外整體相較於2017年呈現穩定成長，但是自第二季達到近三年新高峰之後，有逐漸減少的趨勢，是否因為此地區價格持續高漲，而使得購屋者出走到鄰近較低房價地區？此現象值得持續觀察。

表2-6-4 東區歷年成屋成交總價

年度	成交總價區間						平均總價 (萬元)	平均單價 (萬元/坪)	
	300萬 以下	300~ 500萬	500~ 700萬	700~ 1000萬	1000~ 2000萬	2000萬 以上		住宅	5年內 大樓
2008年	37.6%	26.3%	18.1%	8.3%	9.8%	0.0%	480	7.7	11.9
2009年	44.1%	24.3%	13.8%	13.2%	4.0%	0.7%	443	7.7	11.5
2010年	32.3%	27.7%	19.2%	10.0%	10.0%	0.8%	520	9.2	12.2
2011年	35.8%	31.8%	13.6%	7.4%	10.8%	0.6%	489	9.1	13.5
2012年	35.9%	34.1%	13.5%	8.2%	8.2%	0.0%	479	9.7	14.4
2013年	20.5%	26.5%	18.4%	21.1%	12.4%	1.1%	631	13.3	17.9
2014年	16.7%	33.3%	16.1%	20.6%	11.1%	2.2%	642	14.9	19.8
2015年	14.8%	31.9%	18.1%	14.8%	18.7%	1.7%	666	15.0	20.9
2016年	18.6%	23.8%	14.5%	15.7%	23.3%	4.1%	799	14.8	21.6
2017年	12.7%	28.6%	15.3%	16.9%	23.8%	2.7%	755	15.1	22.0
2018年	21.5%	18.6%	18.0%	15.1%	22.1%	4.7%	767	15.9	23.6

資料來源：信義不動產企劃研究室

表2-6-5 東區歷年成屋成交面積與流通天數

年度	單位成交面積(坪)						平均成交面積(坪)	流通天數(天)
	15坪以下	15-25坪	25-35坪	35-45坪	45-55坪	55坪以上		
2008年	5.5%	8.8%	23.1%	24.2%	17.6%	20.9%	45.4	95.0
2009年	1.0%	5.9%	26.5%	36.3%	20.6%	9.8%	40.2	76.5
2010年	2.1%	8.5%	27.7%	23.4%	18.1%	20.2%	45.5	61.8
2011年	2.5%	9.2%	35.0%	21.7%	20.8%	10.8%	39.8	53.9
2012年	5.8%	9.1%	38.0%	26.5%	12.4%	8.3%	36.4	65.2
2013年	9.2%	7.0%	33.1%	21.8%	12.0%	16.9%	40.2	43.4
2014年	5.4%	9.4%	35.6%	21.5%	19.5%	8.7%	38.8	51.5
2015年	8.3%	10.3%	31.0%	20.0%	22.1%	8.3%	37.2	94.2
2016年	5.4%	14.3%	31.3%	20.5%	16.1%	12.5%	38.5	107.7
2017年	4.3%	7.9%	27.9%	27.1%	17.1%	15.7%	41.6	108.1
2018年	14.7%	10.9%	21.7%	22.5%	14.7%	15.5%	39.2	109.3

資料來源：信義不動產企劃研究室

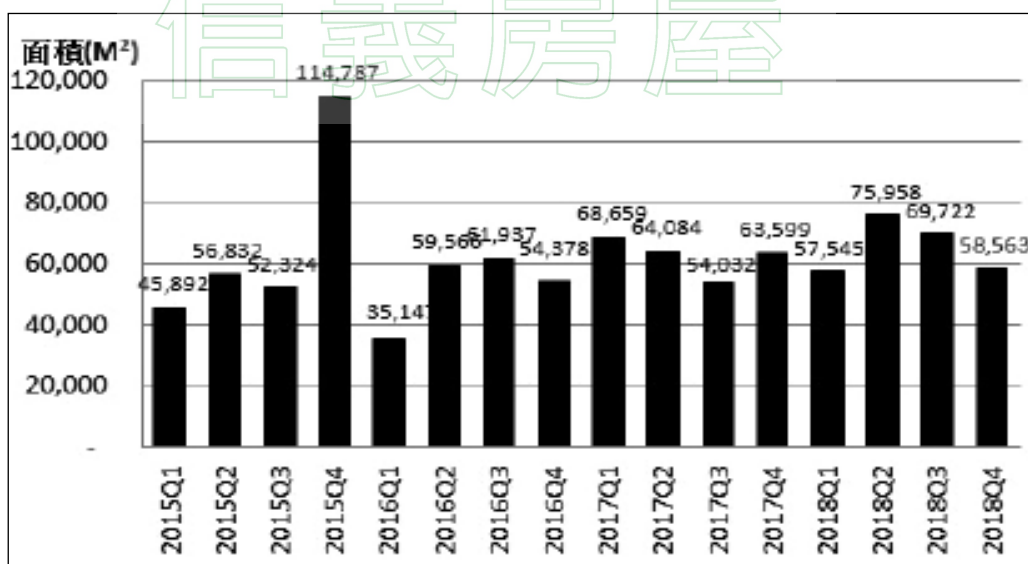


圖2-6-14 2015年第一季至2018年第四季東區建物買賣移轉面積

資料來源：台南市政府地政局



## 二、北區

北區緊鄰東區、中西區與永康區，亦是台南市的精華地區，交通便利，生活機能發達，區內公園綠地設施充足，有歷史悠久的台南公園，亦有全台灣聞名的觀光夜市，近年來亦陸續有多家大型量販店與賣場進駐，使得生活與購物更加便利，人口呈穩定成長，在2018年，人口數為131,605，雖較2017年些微減少，但是家戶數則是增加至51,203戶。

### (一)新建住宅市場

自縣市合併升格以來，北區的新建住宅市場也是呈現景氣熱絡的情形，建商紛紛進場推案。從圖2-6-15可知，新建住宅完工後第一次登記面積在近九年來出現兩次高峰期。第一次高峰在2011年，供給面積達141,289m<sup>2</sup>；另一個高峰則在2015年，達到154,711m<sup>2</sup>之歷史新高點，此與本區指標個案「成大城」在2015年6月完工有關，共釋出1,200戶的超級大案。而2016年受到市場景氣反轉與房地合一所得稅實施的影響，供給面積僅有15,893 m<sup>2</sup>，為近年來的低點。在2017年隨著市場景氣回溫，加上2016年開工的建案紛紛完工，建物第一次登記面積也明顯增加至80,456m<sup>2</sup>，出現供過於求的現象，建商進行盤整階段，2018年減少至54,877m<sup>2</sup>。另外，新建住宅完工後第一次移轉方面，近九年來則呈現波動情形。在2015年，許多買方搶在房地合一所得稅實

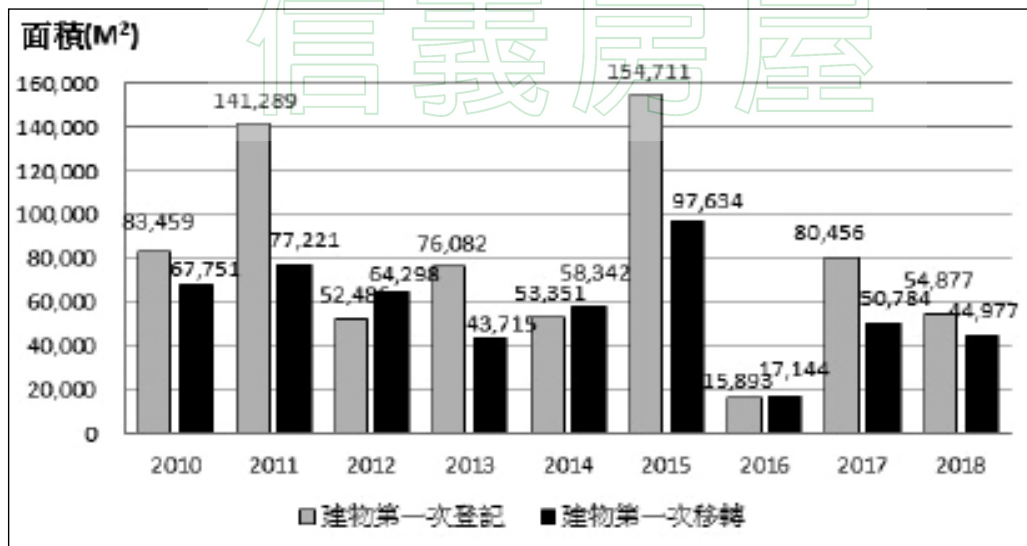


圖2-6-15 2010年至2018年北區建物第一次登記與第一次移轉面積

資料來源：台南市政府地政局

施前進場，形成移轉數量暴增，達97,634m<sup>2</sup>之新高點，但是在2016年後則與第一次登記面積情形相同，呈現明顯萎縮，僅有17,144m<sup>2</sup>。在2017年隨著景氣回溫，買氣增加，建物第一次移轉面積也增加到50,784m<sup>2</sup>，而2018年則微幅減少至44,977m<sup>2</sup>，顯示市場需求有逐漸下滑的趨勢，值得持續觀察。

在新建住宅類型與開工戶數方面，由圖2-6-16可知，在2013年指標個案「成大城」在當年開工，使得本區的新建大樓戶數明顯高於透天住宅戶數。之後，許多大樓個案也紛紛推案開工，成為本區推案的主打類型。在2016年，大樓戶數仍有233戶，而透天住宅戶數則僅有117戶。然而有鑑於近年來大樓供給量過於龐大，因此建商推案在2017年又開始以透天住宅為市場主流類型，也呈現當年透天住宅開工戶數為78戶，大樓僅為65戶。而2018年回復過去本區以大樓為主流的推案類型，透天開工戶數僅為40戶，創近七年來新低，大樓則為100戶。受到前幾年供給量大增的影響，近兩年的市場需求也逐漸萎縮，建商的推案量也較保守。

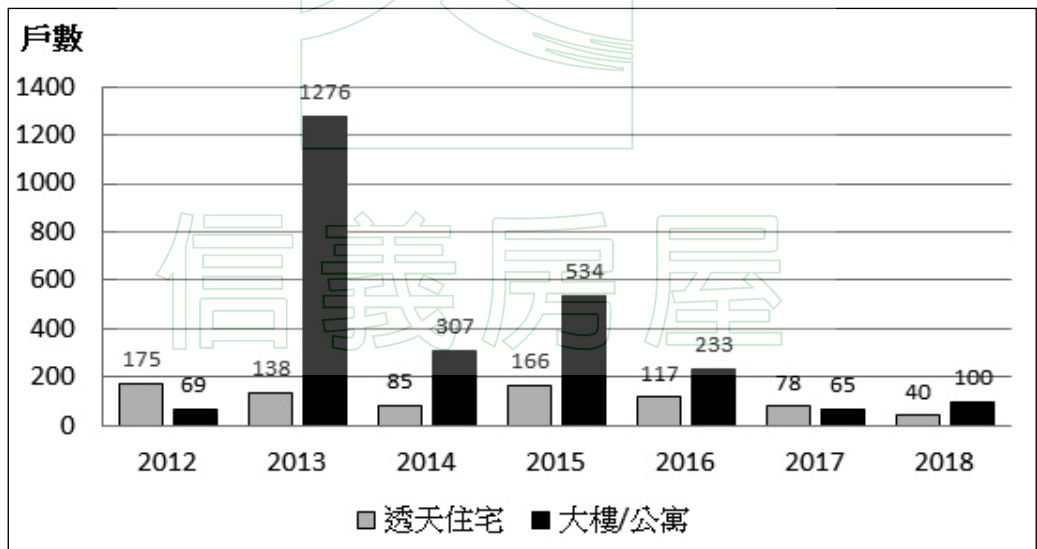


圖2-6-16 2012年至2018年北區透天住宅與大樓開工戶數

資料來源：台南市不動產開發商業同業公會、台南市大台南不動產開發商業同業公會



## (二)成屋市場

近幾年來北區成屋市場交易熱絡，價格持續上漲，如表2-6-6所示，在2010年後，無論是平均總價與單價都是逐年上漲。在2016年達到683萬元與14.5萬元/坪的高峰。在2017年，雖然整體市場景氣回溫，但是北區因為過去幾年的超量供給，使得購屋者觀望氣氛濃厚，平均交易總價與單價皆微幅下滑至663萬元與14.1萬元/坪。在2018年交易價格持續上升，平均總價接近700萬元，平均單價也超過15萬元/坪，為歷年來的新高點。而五年內的大樓平均單價亦從2015年的17.9萬元/坪，逐漸下滑至2017年的15.5萬元/坪。在2018年則又上升至17.1萬元。

至於在成交總價區間分布方面(見表2-6-6)，2010~2016年間，成屋交易以300~500萬元為多數，其次為500~700萬元，而超過1,000萬元的成屋交易則在近兩年有明顯增加的趨勢。而2017年，交易總價分布則以500~700萬元為多數，占35%，其次為300~500萬元成屋，而1,000~2,000萬元的成屋交易則明顯上升至17.5%。在2018年，成屋交易則是以300~500萬元及500~700萬元為主，各占27.1%，且700~1000萬元亦占21.9%，與過去歷年相比之下，明顯增加，而1,000~2,000萬元的成屋交易相較於2017年則明顯減少至11.5%，此情形顯示近年成屋交易總價分布與過去趨勢有所改變，且變動較大，後續發展值得注意。

此外，在交易面積方面(見表2-6-7)，歷年的平均交易面積在2010年最高(43.5坪)，之後則逐年下降，此與大樓為主要交易類型有關。而在2015年之後，市場上中大坪數成屋交易明顯增加，平均成交面積也逐年上升，在2016年至2018年平均交易面積在39-40坪。若是以成交面積區間來看，在2013年後，35~45坪成屋為市場交易主流，其次為25~35坪成屋，而45~55坪中大型成屋交易占比也逐年增加。值得注意的是2017年，35~45坪以及45~55坪成屋交易占比則相同，表示市場上3~4房成屋明顯成為交易主流，其次為2~3房成屋。而2018年仍以35~45坪成屋為市場交易主流(占28.6%)，平均成交面積則是近七年來新高，達40.5坪。另外在待售流通天數方面，受到近幾年來供給量大增的影響，待售成屋平均流通天數也逐年拉長，在2016年則拉長到77.3天，而在2018年更是明顯拉長到134天的歷史新高點，此項警訊，值得持續觀察。

再者，從圖2-6-17可看出近三年各季成屋買賣移轉面積變化。很明顯的

在2015年第四季受到房地合一所得稅將於2016年起實施的影響，而呈現爆量增加，連帶的影響2016年第一季移轉面積呈現明顯萎縮，而在第二季後又回復穩定，卻在第三、四季逐漸下滑。在2017至2018年景氣回溫之後，買賣移轉面積也呈現穩定成長，顯示本區成屋市場在近三年雖有波動，但仍算是穩定發展。

表2-6-6 北區歷年成屋成交總價

年度	成交總價區間						平均總價 (萬元)	平均單價 (萬元/坪)	
	300萬 以下	300~ 500萬	500~ 700萬	700~ 1000萬	1000~ 2000萬	2000萬 以上		住宅	5年內 大樓
2008年	26.7%	30.0%	26.7%	6.7%	10.0%	0.0%	505	6.9	7.7
2009年	37.5%	37.5%	21.9%	3.1%	0.0%	0.0%	381	8.5	9.9
2010年	31.7%	36.6%	12.2%	17.1%	2.4%	0.0%	458	8.8	11.7
2011年	34.3%	38.8%	14.9%	7.5%	3.0%	1.5%	465	9.3	11.8
2012年	20.4%	39.8%	21.4%	9.2%	9.2%	0.0%	526	11.4	13.3
2013年	19.1%	42.9%	16.7%	11.9%	9.5%	0.0%	526	12.4	16.1
2014年	16.8%	38.9%	26.6%	11.5%	6.2%	0.0%	544	13.7	16.9
2015年	9.9%	33.7%	27.7%	11.9%	13.9%	3.0%	678	13.8	17.9
2016年	10.6%	31.9%	24.8%	16.8%	13.3%	2.7%	683	14.5	16.6
2017年	11.7%	27.2%	35.0%	7.8%	17.5%	1.0%	663	14.1	15.5
2018年	9.4%	27.1%	27.1%	21.9%	11.5%	3.1%	699	15.1	17.1

資料來源：信義不動產企劃研究室





表2-6-7 北區歷年成屋成交面積與流通天數

年度	單位成交面積(坪)						平均成交面積(坪)	流通天數(天)
	15坪以下	15-25坪	25-35坪	35-45坪	45-55坪	55坪以上		
2008年	7.7%	7.7%	23.1%	23.1%	23.1%	15.4%	41.2	104.9
2009年	5.3%	0.0%	26.3%	36.8%	21.1%	10.5%	42.8	76.6
2010年	4.2%	8.3%	25.0%	33.3%	12.5%	16.7%	43.5	101.9
2011年	4.3%	10.6%	17.0%	29.8%	19.2%	19.2%	42.1	60.5
2012年	2.9%	11.8%	33.8%	26.5%	16.2%	8.8%	38.2	60.6
2013年	0.0%	19.8%	27.9%	27.9%	17.4%	7.0%	37.7	57.6
2014年	5.5%	16.5%	28.6%	30.8%	13.2%	5.5%	35.5	61.3
2015年	4.0%	16.0%	20.0%	32.0%	20.0%	8.0%	38.8	72.7
2016年	1.2%	18.5%	21.0%	30.9%	19.8%	8.6%	40.2	77.3
2017年	1.4%	13.5%	24.3%	25.7%	25.7%	9.5%	39.2	103.0
2018年	6.5%	9.1%	22.1%	28.6%	20.8%	13.0%	40.5	134.0

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

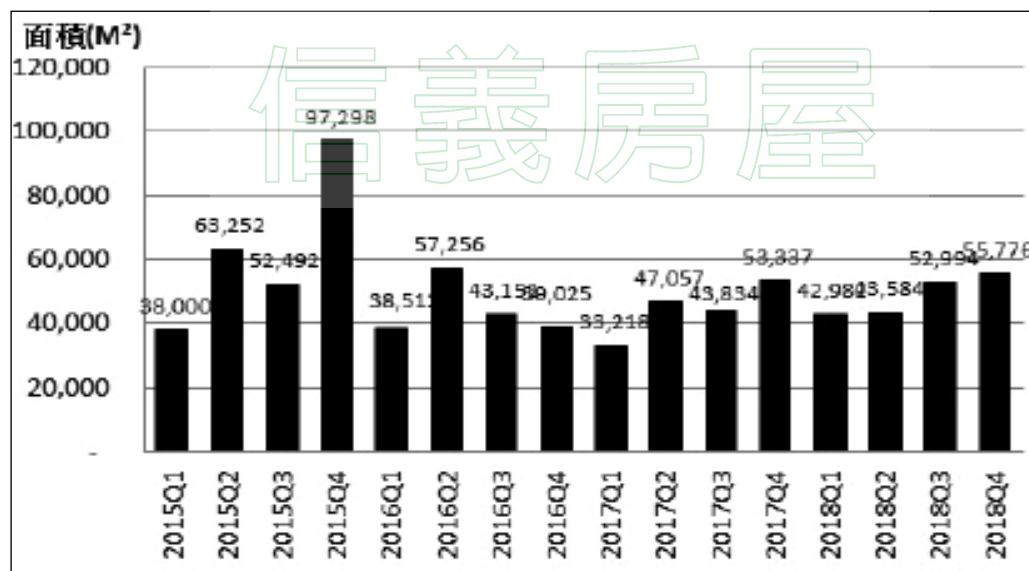


圖2-6-17 2015年第一季至2018年第四季北區建物買賣移轉面積

資料來源：台南市政府地政局

### 三、安平區

安平區為台南市政治與經濟中心，區內有市政府永華行政中心，市議會以及地方法院、檢察署等行政機關皆位於五期重劃區內。而開發超過20年的五期重劃區也規劃許多大街廓商業區與住宅區，區內生活機能充足，也是歷來建商推案的重點地區。近幾年來，在地方法院附近重劃區成為熱門推案地區，大樓產品為主流產品。近年來本區人口穩定成長，至2018年底，區內有66,775人，戶數有26,016戶。

安平區內亦有許多古蹟與觀光、美食景點如安平古堡、億載金城、開台第一街（延平街）、樹屋、德記洋行以及夕遊出張所等，每逢假日觀光人潮不斷，帶動商業不動產的發展。政府多項重大計畫如安平港國家歷史風景區計畫，運河星鑽計畫以及漁光島開發計畫，將打造安平區的人文、歷史與觀光特色，帶動本區的發展。另外，如前述，高架單軌捷運系統第一期規劃藍線與綠線的轉運站之一為永華市政中心，預期未來此地區的交通更加便捷，勢必帶動房地產市場的熱絡。然而，安平舊聚落道路狹窄，且停車空間不足，而有許多違規停車現象，經常造成交通擁塞，也是急需改善之處。

#### (一)新建住宅市場

近幾年安平區的新建住宅價格穩定上漲，但是推案與交易量則呈現明顯的波動，其原因乃是受到重大開發計畫的利多影響，許多建商紛紛在本區推案，尤其是地方法院附近重劃區，更是近幾年推案的熱區，也因此使得本區新建住宅供給量爆增。從圖2-6-18可看出，新建築住宅完工後第一次登記面積在2013年至2014年從31,128m<sup>2</sup>暴增至85,186m<sup>2</sup>，而在2015年與2016年間仍維持在77,024m<sup>2</sup>~81,923m<sup>2</sup>的高峰期，2018年更是新一波高峰，達到144,453m<sup>2</sup>。明顯較東區與北區為高。而建物第一次移轉面積在2015年受到房地合一所得稅即將於2016年實施的影響，呈現一波高峰後，在2016年則呈現觀望現象，與新供給量有明顯的落差。2017年，由於建商在前兩年的推案紛紛在當年完工，供給量因而爆增，但是市場景氣也逐漸回溫，購屋者也紛紛進場，使得交易量大增，第一次移轉面積達到101,883m<sup>2</sup>的歷史新高點。但在2018年以後，明顯跌回2016年的狀態，第一次移轉面積減少至38,069m<sup>2</sup>，顯示市場需求明顯觀望，移轉面積大幅減少。

從圖2-6-19也可看出，近幾年建商推案產品以大樓為主，呈報開工的戶數也呈現明顯的波動，表示新建住宅市場正處於盤整階段，建商也在調整推

案量。大樓的開工戶數在2014年爆出1,740戶的天量，然而在2015年則馬上銳減至485戶。而在2016年市場景氣疲軟時期，建商卻趁勢推出符合首購家庭需求的較小坪數大樓產品，開工戶數大幅增加至1,072戶，而透天住宅僅152戶。而在2017年市場景氣逐漸回溫，建商推案卻開始保守，當年的大樓與透天住宅開工戶數僅分別為38戶與39戶，而2018年景氣持續回溫，大樓開工戶數又增加至541戶，然而透天開工戶數僅47戶，與高峰期仍有明顯差距，顯示近兩年來建商對當地房地產市場供給量過大情形，已進行調整。



圖2-6-18 2010年至2018年安平區建物第一次登記與第一次移轉面積

資料來源：台南市政府地政局

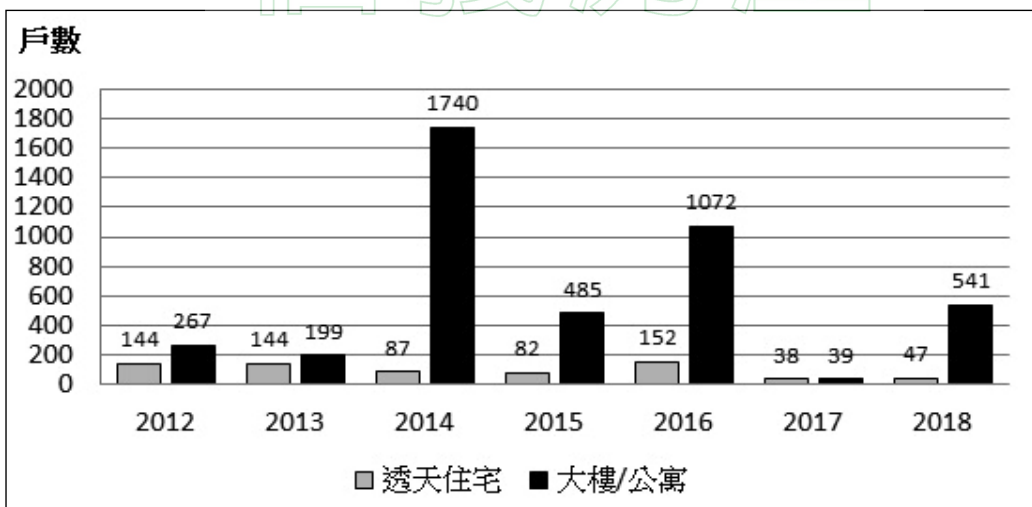
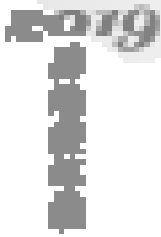


圖2-6-19 2012年至2018年安平區透天住宅與大樓開工戶數

資料來源：台南市不動產開發商業同業公會、台南市大台南不動產開發商業同業公會



## (二)成屋市場

與新建住宅市場相似，近10餘年來，本區成屋市場也呈現明顯的價量波動，如表2-6-8所示，成屋平均交易總價在2011年達到高峰，均超過600萬元，2012年後則回跌至472萬元，之後則逐年上漲至2016年達到660萬元的高點，之後在2017年回跌，但在2018則達到歷史新高點，718萬元。若從平均單價來看，在2015年市場景氣熱絡時達到12.3萬元/坪的高點，而在2016年市場景氣衰退時，單價也小幅滑落至11.9萬元/坪，在2017年市場景氣回溫，但是此區的平均交易總價與單價卻小幅下滑至538萬元及11.2萬元/坪，顯示近兩年新建住宅的超量供給也影響到成屋市場。然而在2018年平均總價與平均單價也達到歷史高點，顯示此區的成屋市場交易熱絡。至於5年內大樓的平均交易單價則在近三年呈現小幅波動，在2017年已超過17萬元/坪，但在2018年又回跌到2016年的水準。此情形顯示近年來新建大樓產品紛紛完工，供給量較大，新大樓成屋的價格也較疲軟。

若從價格區間分布來看，300~500萬元成屋仍為市場交易的多數，其次為500~700萬元成屋。近三年來，1,000萬元的成屋交易比例也逐漸增加，尤其是2016年，超過2,000萬元的成屋交易占比達6.5%之歷史新高，也顯示豪宅市場仍具有相當潛力。在2018年，300~500萬元的成屋交易仍為多數(37.8%)，但500~700萬元成屋的交易明顯下滑至17.8%，值得注意的是1,000~2,000萬元成屋交易占比大幅增加至26.7%，此情形顯示中大坪數、較高總價的成屋已逐漸成為地區市場的交易主流。

再者，從成交面積來看(見表2-6-9)，近幾年的交易類型以中大坪數的大樓成屋為多數，因此平均成交面積約在40~45坪左右，成交面積區間亦以35~45坪成屋占多數，其次為45~55坪的成屋，而超過55坪以上的大坪數住宅，也有相當的比例。在2016年起，45~55坪成屋交易開始占多數，在2017年更成長至27.8%，與35~45坪成屋交易占比相同，而15坪以下的套房交易則在當年明顯增加至11.1%與25~35坪三房住宅交易占比相同。而2018年仍以35~45坪成屋交易為主，占37.1%，值得注意的是15~25坪的成屋交易則在當年明顯增加至20.0%，此顯示此地區的較小坪數住宅也開始受購屋者青睞。至於在待售成屋的流通天數方面，近10餘年來以2009年的168.1天為最長，而2012年亦有96.4天的另一個高點，之後則維持在50~70天的穩定期，2016年受到房地合一所得稅實施影響，待售成屋流通天數則拉長至109.5天

的另一高點。2017年市場景氣回溫，但是成屋待售天數仍有95.7天，甚至到2018年成屋待售天數達134.8天，表示此地區供給量大，買方觀望的氣氛仍舊濃厚。

此外，從近三年各季成屋買賣移轉數量來看，如圖2-6-20所示，除了2015第四季與2016年第一季受到房地合一稅實施的影響呈現爆量與銳減的明顯波動外，而自2016年第二季起交易量則逐漸回升，在2017年第二季達到另一波高峰，78,977m<sup>2</sup>。自第三季起則又開始下滑，表示當年的市場景氣仍處於盤整階段，價格小幅滑落，交易量也呈現波動情形。而在2018年建物買賣移轉面積則介於39,000m<sup>2</sup>~45,000m<sup>2</sup>區間，相較於過去，波動較不明顯，比較穩定。未來幾年，新建案陸續完工，新供給量會持續增加，也會影響到成屋市場的交易，值得持續觀察。

表2-6-8 安平區歷年成屋成交總價

年度	成交總價區間						平均總價 (萬元)	平均單價 (萬元/坪)	
	300萬 以下	300~ 500萬	500~ 700萬	700~ 1000萬	1000~ 2000萬	2000萬 以上		住宅	5年內 大樓
2008年	35.0%	20.0%	20.0%	10.0%	15.0%	0.0%	538	7.4	12.4
2009年	54.2%	12.5%	4.2%	20.8%	8.3%	0.0%	465	6.0	11.9
2010年	53.6%	21.4%	10.7%	10.7%	3.6%	0.0%	420	6.9	9.5
2011年	21.4%	46.4%	14.3%	7.1%	7.1%	3.6%	630	9.1	12.2
2012年	34.7%	34.7%	16.3%	8.2%	6.1%	0.0%	472	8.9	17.5
2013年	23.4%	42.2%	20.3%	1.6%	10.9%	1.6%	556	10.7	-
2014年	12.5%	54.2%	12.5%	6.3%	12.5%	2.1%	596	12.2	-
2015年	10.2%	35.6%	28.8%	8.5%	16.9%	0.0%	622	12.3	-
2016年	17.4%	37.0%	19.6%	13.0%	6.5%	6.5%	660	11.9	16.4
2017年	18.0%	41.0%	30.8%	0.0%	10.3%	0.0%	538	11.2	17.1
2018年	13.3%	37.8%	17.8%	2.2%	26.7%	2.2%	718	12.3	16.2

資料來源：信義不動產企劃研究室

表2-6-9 安平區歷年成屋成交面積與流通天數

年度	單位成交面積(坪)						平均成交面積(坪)	流通天數(天)
	15坪以下	15-25坪	25-35坪	35-45坪	45-55坪	55坪以上		
2008年	0.0%	0.0%	23.1%	7.7%	30.8%	38.5%	52.4	65.4
2009年	0.0%	0.0%	17.7%	29.4%	23.5%	29.4%	45.9	168.1
2010年	0.0%	0.0%	19.1%	28.6%	28.6%	23.8%	44.7	76.7
2011年	0.0%	0.0%	4.4%	26.1%	26.1%	43.5%	52.2	56.3
2012年	0.0%	2.5%	30.0%	30.0%	20.0%	17.5%	45.6	96.4
2013年	0.0%	8.8%	22.8%	35.1%	17.5%	15.8%	40.3	57.6
2014年	0.0%	7.1%	16.7%	47.6%	21.4%	7.1%	40.2	71.7
2015年	0.0%	12.5%	14.6%	37.5%	22.9%	12.5%	40.2	50.9
2016年	2.5%	12.5%	22.5%	22.5%	25.0%	15.0%	42.0	109.5
2017年	11.1%	8.3%	11.1%	27.8%	27.8%	13.9%	40.9	95.7
2018年	2.9%	20.0%	8.6%	37.1%	17.1%	14.3%	42.7	134.8

資料來源：信義不動產企劃研究室

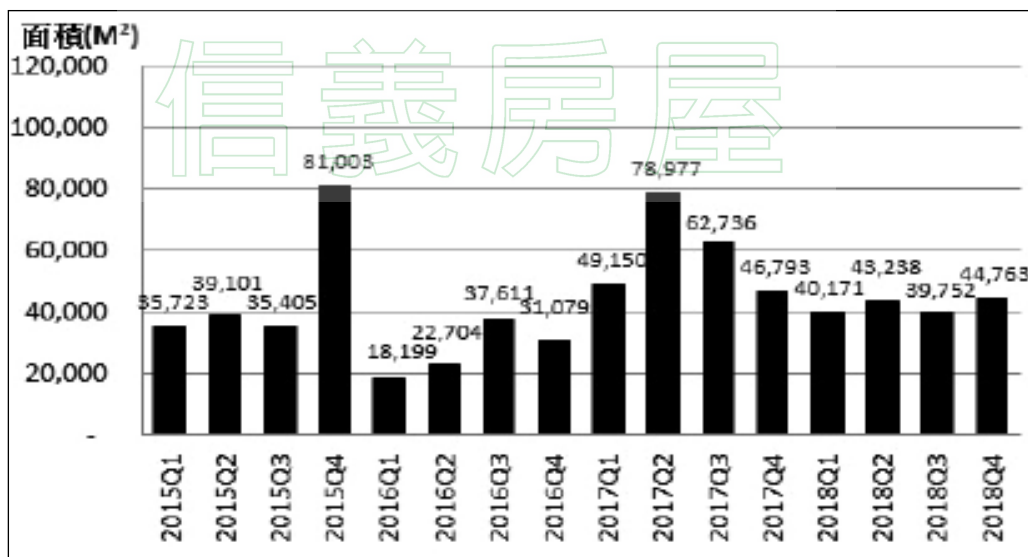


圖2-6-20 2015年第一季至2018年第四季安平區建物買賣移轉面積

資料來源：台南市政府地政局





#### 四、永康區

永康區緊鄰東區，區內交通便利，生活機能充足，在縣市合併升格直轄市後，亦成為台南市發展的重心，人口快速成長，為台南市人口最多的行政區，在2018年底，共有234,891人，戶數達85,297戶。而近幾年來多項重大建設計畫均落於本區，如大灣交流道的設立，逐漸紓解本區交通擁塞問題，加上平實營區與精忠三村的土地開發案，也帶動區內的不動產市場，尤其是大橋重劃區乃是本區不動產市場的重點地區，近年來，建商紛紛進場推案，交易熱絡。

未來亦有幾項重大建設計畫陸續在本區實施，例如砲校於2018年底遷至關廟區，而遷移後的土地開發計畫，將原址規劃為住宅區、金融商業區、及創意設計園區，其中保留15公頃為「永康砲校紀念公園」，將成為南市最大綠地。再者，如前述台南市高價單軌捷運系統之第一期路網規劃，藍線與綠線的主要轉運站為東區與永康交界的平實轉運站，將帶動周邊的不動產市場發展。加上鐵路地下化將延伸至永康車站，這些計畫將帶動本區蓬勃發展，亦使不動產市場持續加溫。然而，近幾年來的不動產供給爆量，也使得本區的不動產供需出現明顯落差，後續情形值得持續觀察。

##### (一) 新建住宅市場

在縣市合併升格直轄市後，本區的新建住宅市場景氣持續加溫，建商紛紛推案，交易亦熱絡，交易價格與數量也逐年上漲，漲幅亦是名列前茅。從圖2-6-21可知，在2011年起新建住宅第一次登記面積呈現明顯上漲，雖在2013年略微下滑，但在隔年的供給面積迅速上升到312,307m<sup>2</sup>的高點，而2015~2016年則維持近260,000m<sup>2</sup>~262,300m<sup>2</sup>的穩定供給量，在2017年新建住宅供給量則達到歷史的新高點(366,537m<sup>2</sup>)，而2018年則滑落至230,748m<sup>2</sup>，回復到2013年的水準。此情形顯示近五年的供給量大幅增加，供過於求，且實際交易移轉面積則有明顯的落差。從2012年至2016年，除了2014年建物第一次移轉面積明顯下滑之外，2015及2016年的第一次移轉面積均在140,000m<sup>2</sup>至148,000m<sup>2</sup>間，約為新供給量的53~55%。而2017年的新建住宅第一次移轉面積僅為新供給量的40.6%，顯示此地區當年度的新建住宅供過於求，2018年因新建住宅供給量減少，市場需求變化不大的狀況下，第一次移轉面積則達到新供給量的66%。

在新建住宅類型與戶數方面，如圖2-6-22所示，在2013年起，新建住宅

大樓開工戶數就明顯超過透天住宅戶數，成為新建案的主流類型，在2014年大樓開工戶數達到最高點1,414戶，而透天住宅僅有524戶。而2016年大樓開工戶數亦達到1,050戶的高峰，相對的透天住宅開工戶數則僅有279戶的歷史新低點。值得注意的是，2017年卻呈現反轉的情形，透天住宅開工戶數上升至307戶，但是大樓開工戶數卻來到近五年的新低點190戶，表示當年建商對於此地區的超額供給現象開始做調整。但是到了2018年不僅透天開工戶數上

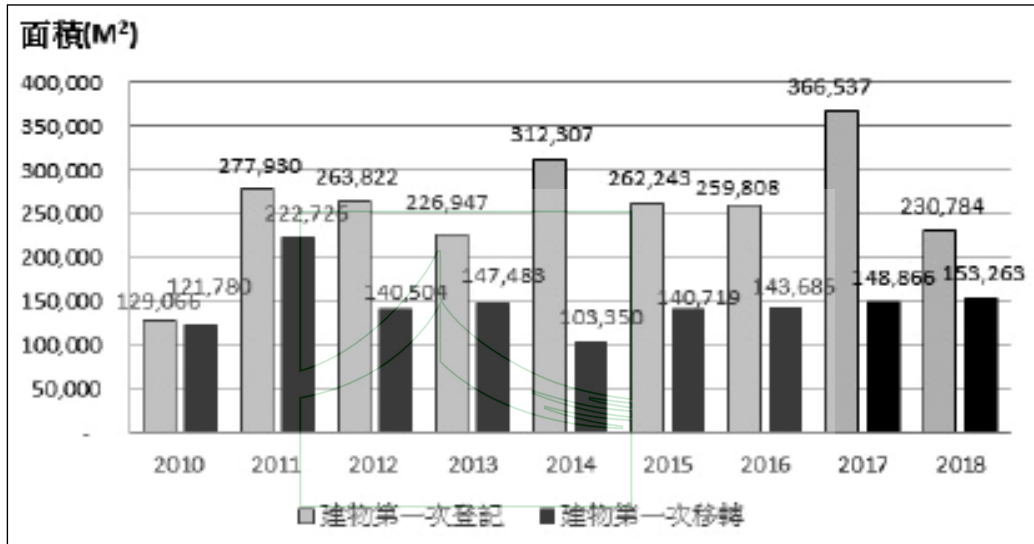


圖2-6-21 2010年至2018年永康區建物第一次登記與第一次移轉面積

資料來源：台南市政府地政局

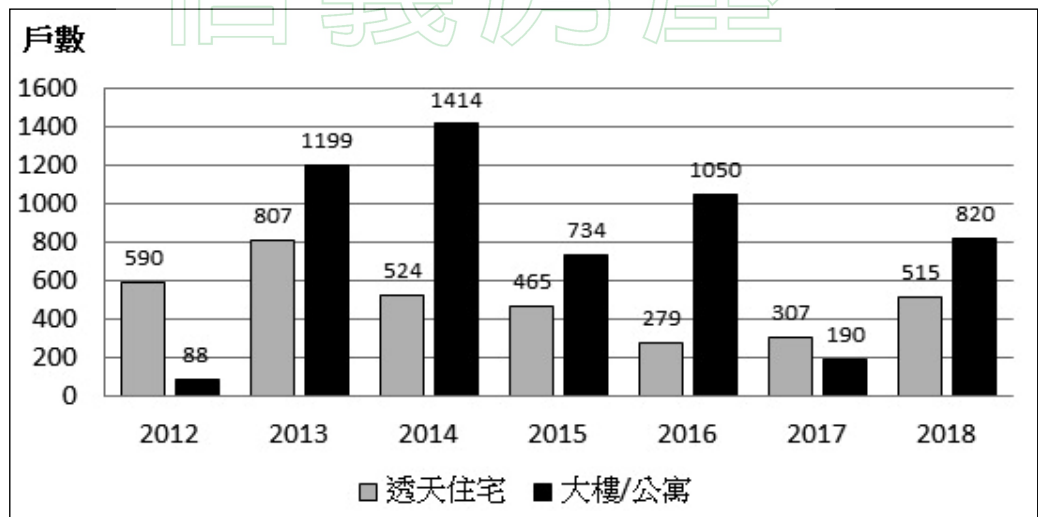


圖2-6-22 2012年至2018年永康區透天住宅與大樓開工戶數

資料來源：台南市不動產開發商業同業公會、台南市大台南不動產開發商業同業公會

升至515戶，大樓開工戶數亦達到820戶，顯示市場又趨熱絡，建商的推案量也增加。

## (二)成屋市場分析

近10餘年來，本區成屋市場呈現先波動而後勢上揚的情形，從表2-6-10可知，自縣市合併升格後，本區市場交易熱絡，平均交易單價則是明顯上漲，然而平均交易總價卻有波動，此與當年度交易的成屋的面積坪數有關。值得注意的是，近八年的成屋平均總價漲幅超過一倍，而平均單價漲幅更是達83%，平均每年漲幅超過10%，為全市之冠。在2016年平均交易總價已達到614萬元的歷史新高點，交易單價亦維持在近12萬元/坪的高峰。而2017年市場處於盤整期，因供給量大，購屋者觀望氣氛濃厚，價格也微幅下滑至583萬元。2018年市場逐漸活絡，平均總價與單價也上升至666萬元與12.8萬元/坪的歷年新高點。而5年內大樓的成交行情，近幾年稍有波動，但仍維持在17~19萬元/坪的水準。

就總價區間分布來看(見表2-6-10)，在2012年以前，市場交易主流為300萬元以下的成屋，但是在2013年後，房價逐年上升，使得300~500萬元的成屋交易占多數。而近三年來，隨著房價持續攀升，500~700萬元的成屋交易占比則超過300萬元以下的成屋。值得注意的是在2018年，700~1,000萬元的成屋交易占17.4%，僅次於300~500萬元的交易主流。1,000~2,000萬元的成屋交易亦有15.9%，而且2,000萬元以上的成屋交易亦有2.2%，顯示高總價的成屋交易逐漸熱絡。

再者，從交易平均面積來看(見表2-6-11)，自2011年後，成交成屋類型則以大樓為多數，因此近幾年平均成交面積也維持在32~36坪之間。而2016年的平均成交面積則有較明顯的增加，達到39.6坪，顯示中大面積住宅交易比例增加，例如55坪以上成屋交易占比大幅增加至14.7%。在2017年平均成交面積(35.9坪)又回復到前幾年的水準，很明顯的，35~45坪成屋占40.5%的多數，其次為25~35坪成屋，45坪以上的中大型住宅交易則較2016年明顯減少，反而是15坪以下的套房成屋明顯增加。而2018年又回到以25~35坪的首購成屋產品為主流，占40.5%，35~45坪成屋交易則減少至27.0%，15坪以下的套房成屋明顯減少。而55坪以上的成屋明顯增加，表示中大坪數成屋交易也逐漸熱絡。

至於在成屋待售流通天數方面(見表2-6-11)，在2011年後，隨著成屋市

場景氣逐漸加溫，交易熱絡，待售成屋的流通天數也逐漸縮短。但是在近三年因為新屋市場供給量大增，也導致成屋市場的成屋流通期間拉長，從2015年的82天拉長到2017年的101.9天，2018年也維持在100天。而從近三年各季的建物買賣移轉面積來看(見圖2-6-23)，可以很明顯的看出成屋交易面積數量呈現季節性的變化。在2015年第四季以及2016年第四季皆爆出天量，尤其是後者，達到歷史新高點(132,207m<sup>2</sup>)。而2017年市場景氣回溫，成屋買賣移轉面積維持在90,000~104,300m<sup>2</sup>之間，較前幾年而言仍處於高峰期。而2018年新建案陸續完工，新供給量持續大增，自2018年第二季成屋買賣移轉面積從124,110m<sup>2</sup>逐漸下滑至第四季75,085m<sup>2</sup>。

表2-6-10 永康平區歷年成屋成交總價

年度	成交總價區間						平均總價 (萬元)	平均單價 (萬元/坪)	
	300萬 以下	300~ 500萬	500~ 700萬	700~ 1000萬	1000~ 2000萬	2000萬 以上		住宅	5年內 大樓
2008年	69.2%	30.8%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	256	4.9	-
2009年	43.8%	43.8%	6.3%	0.0%	0.0%	6.3%	422	4.2	-
2010年	40.0%	35.0%	20.0%	0.0%	5.0%	0.0%	430	6.1	-
2011年	55.3%	26.3%	10.5%	7.9%	0.0%	0.0%	331	7.0	11.1
2012年	47.3%	36.4%	12.7%	1.8%	1.8%	0.0%	361	8.3	11.3
2013年	35.9%	41.8%	12.6%	6.8%	2.9%	0.0%	404	10.0	-
2014年	28.7%	31.7%	20.8%	11.9%	6.9%	0.0%	495	10.8	17.2
2015年	16.2%	46.9%	18.9%	13.5%	4.5%	0.0%	506	12.0	19.0
2016年	14.7%	33.9%	22.9%	11.9%	16.5%	0.0%	614	11.9	18.7
2017年	12.5%	39.2%	17.5%	21.7%	9.2%	0.0%	583	11.5	16.9
2018年	13.8%	34.1%	16.7%	17.4%	15.9%	2.2%	666	12.8	16.4

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室



表2-6-11 永康區歷年成屋成交面積與流通天數

年度	單位成交面積(坪)						平均成交面積(坪)	流通天數(天)
	15坪以下	15-25坪	25-35坪	35-45坪	45-55坪	55坪以上		
2008年	0.0%	0.0%	14.3%	71.4%	14.3%	0.0%	40.9	60.4
2009年	0.0%	25.0%	25.0%	50.0%	0.0%	0.0%	30.2	85.0
2010年	0.0%	0.0%	25.0%	62.5%	0.0%	12.5%	45.3	99.9
2011年	4.0%	8.0%	32.0%	40.0%	12.0%	4.0%	34.7	65.6
2012年	2.3%	16.3%	27.9%	37.2%	11.6%	4.7%	35.8	41.6
2013年	6.6%	17.1%	35.5%	31.6%	6.6%	2.6%	32.0	49.3
2014年	4.4%	14.5%	33.3%	29.0%	17.4%	1.5%	34.8	57.2
2015年	2.4%	11.8%	35.3%	29.4%	14.1%	7.1%	36.3	82.1
2016年	1.5%	10.3%	23.5%	29.4%	20.6%	14.7%	39.6	90.2
2017年	9.5%	8.1%	23.0%	40.5%	16.2%	2.7%	35.9	101.9
2018年	3.4%	5.6%	40.5%	27.0%	14.6%	9.0%	37.5	100.0

資料來源：信義不動產企劃研究室

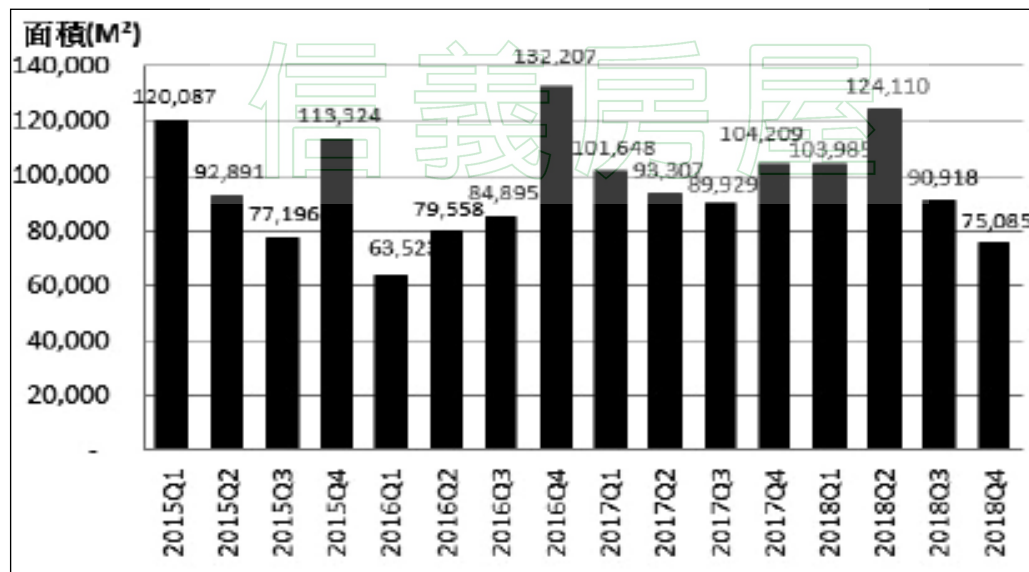


圖2-6-23 2015年第一季至2018年第四季永康區建物買賣移轉面積

資料來源：台南市政府地政局

## 伍、結語

延續2017年底的景氣回溫，且在多項重大建設計畫陸續發布的雙重利多因素影響下，2018年的台南市住宅市場價格與交易量都穩定上漲。在新建住宅市場方面，建商持續推案，透天住宅又成為推案主流。而新供給量增加，整體買氣在景氣刺激下，也紛紛進場，交易量穩定增加，價格仍高居不下。在成屋市場方面，景氣回溫，交易量也持續增加，但受到前幾年供給量大幅增加的影響，購屋者則較謹慎，在賣方開價仍居高不下的情形下，成屋待售流通天數更是持續拉長到114天的歷史新高，實值得持續注意。

在地區市場方面，東區與緊鄰的永康區是台南市精華地區，受到多項開發與交通計畫的利多因素影響，住宅交易量持續增加，房價也穩定上漲。相較於東區可開發土地有限，永康區透過眷村改建開發、土地重劃以及砲校遷移等計畫，可供開發土地明顯增加，已成為近年新推建案的重點地區。而緊鄰永康的北區也因交通便利，價量持續上漲。另外，安平區地方法院附近新開發之重劃區亦是近幾年來建商推案的一級戰區，大型大樓個案紛紛公開銷售，新供給量也因此大增。值得注意的是，安南區如歷史博物館地區以及九份子重劃區等新開發區，皆是建商推案的熱區，新建住宅與成屋交易量大幅增加，僅次於永康區。而南部科學園區，也因知名高科技大廠持續投資進駐，帶來可觀的就業機會，而使得附近善化與新市地區房市交易熱絡，價格也持續上升。還有歸仁與仁德地區因為沙崙綠能科學城的開發以及靠近國道交流道的便捷性，使得住宅市場交易熱絡，推案量也持續增加。整體而言，台南市住宅市場近兩年受到許多重大建設計畫陸續推動，利多因素持續發酵，價格持續上漲，然而也因為新住宅供給量大增，價格居高不下，買氣也呈現觀望，對於未來住宅市場發展，可持審慎樂觀態度持續觀察。