

## 第六章 台南市住宅市場

謝博明<sup>1</sup>

### 壹、台南市區域環境概述

台南市位於嘉南平原核心地區，為台灣各縣市中平原區比例最大的都市，也是台灣最早發展的都市，素有府城之稱。文化古蹟遍布全市，以文化觀光和傳統小吃美食吸引全台和國際人士。自2010年底縣市合併升格直轄市之後，台南市形成多核心發展都市，但是人口與都市建設則多集中於原台南市及周圍地區。至2019年底，台南市人口總數為188.1萬人，家戶數有69.7萬戶，與高雄市為南部二大都會區。

台南市幅員廣大，依地理環境發展，以曾文溪劃分為溪北和溪南二大地區。溪北地區以新營為主要發展地區，再加上曾文地區以及北門地區。而溪南地區則以府城區為發展中心，加上周圍的新豐地區以及新化地區。而新化地區中的善化區、新市區以及安定區因為台南科學園區的發展，又稱為南科地區。近十年來，政府投入數百億元的經費，實施多項開發計畫，例如歷史博物館地區、沙崙綠能智慧科學城、鐵路地下化以及捷運線等，多位於原台南市及周圍地區，也使得溪南與溪北地區的發展有明顯的差別。目前，台南市行政中心仍分成永華行政中心（位於安平區）與民治市政中心（位於新營區），藉以平衡地區發展。

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

## 貳、台南市房地產市場綜合分析

自縣市合併升格直轄市後，台南市住宅市場景氣持續熱絡，價格與交易量逐年上漲，至2015年第2季達到頂點後才開始回跌。而受到房地合一所得稅制實施的影響，2016年度過了一小段低潮期，而2017年至2018年則在受到多項重大建設計畫陸續發布的利多因素影響下，住宅市場景氣又迅速回溫，交易熱絡，價格持續上漲。在2019年初，受到美中貿易戰的影響，經濟呈現疲軟，但是在台商紛紛回台投資設廠，以規避美中貿易戰的風險下，自下半年起，台南市工業區土地與不動產的交易持續熱絡，也帶動住宅市場的景氣，再加上政府多項開發計畫利多持續發酵，住宅市場價量齊揚。以下分別探討新建住宅市場以及成屋市場的發展狀況。

### 一、新建住宅市場

延續2018年底景氣明顯回溫的情形下，2019年台南市新建住宅市場呈現價量齊揚的情形，就全年平均而言，可能成交價格達到21.29萬元/坪（見圖2-6-1），較縣市合併升格直轄市以來，成長近一倍。再者，從推案戶數與銷售金額來看（見表2-6-1），2019年的推案戶數增加到7,884戶，為近十年來的最高點，而銷售金額也達到764億元之歷史新高點，主力總價也持續上升至

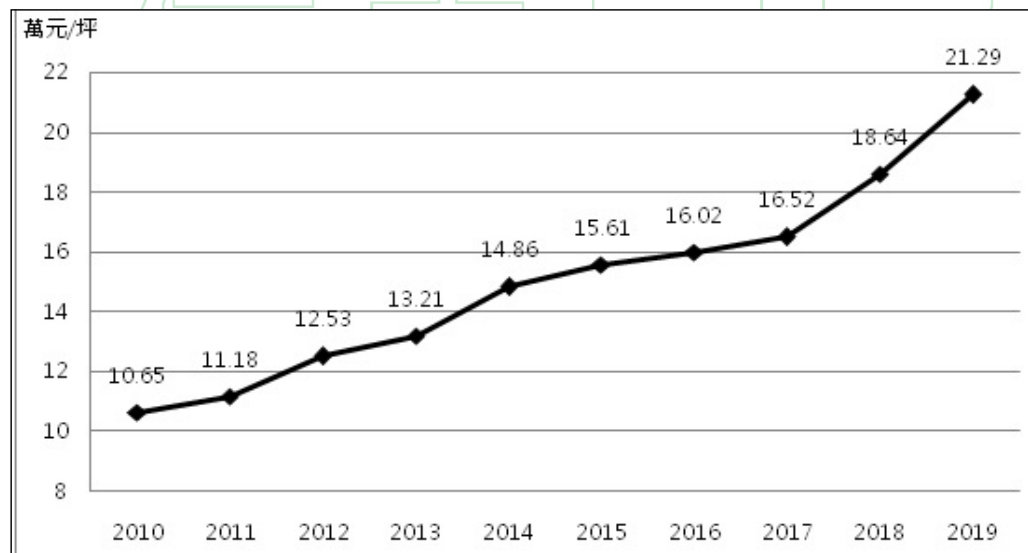


圖2-6-1 台南市歷年預售與新屋市場平均可能成交單價

資料來源：國泰房地產指數季報

967萬元。而30天平均銷售率則較2018年略降至12.78%，但仍為近五年來的次高點，充分顯示近二年台南市新建住宅市場景氣熱絡。

表2-6-1 台南市歷年預售與新屋市場推案規模

年度	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
推案數	113	109	105	115	107	110	94	100	106	117
可售戶數	2,963	3,090	3,552	5,095	5,551	4,880	3,427	5,068	5,135	7,884
推案金額(億元)	286	259	409	540	756	605	358	415	490	764
30天銷售率(%)	9.51	8.86	11.14	11.54	16.48	9.13	8.73	8.35	13.9	12.78
主力總價中位數(萬元)	NA	826	879	1,029	1,053	1,112	1,021	811	948	967

資料來源：國泰房地產指數季報

在新建住宅類型方面，由於近幾年台南市住宅市場景氣熱絡，許多中北部建商也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2019年景氣持續繁榮，而建商推案也增加，透天住宅的戶數達到5,233戶，與2018年相近。而公寓大樓產品的供給量則大幅增加至7,644戶，達到近十年最高峰，較2018年成長121.7%。再者，從2019年各季的推案情形來看（見圖2-6-3），透天住宅的推案戶數在第2季與第3季為高峰，各有1,413戶與1,305戶。而公寓大樓推案戶數則在第2季達到最高峰，有1,863戶，其次為第4季，亦達到1,518戶。

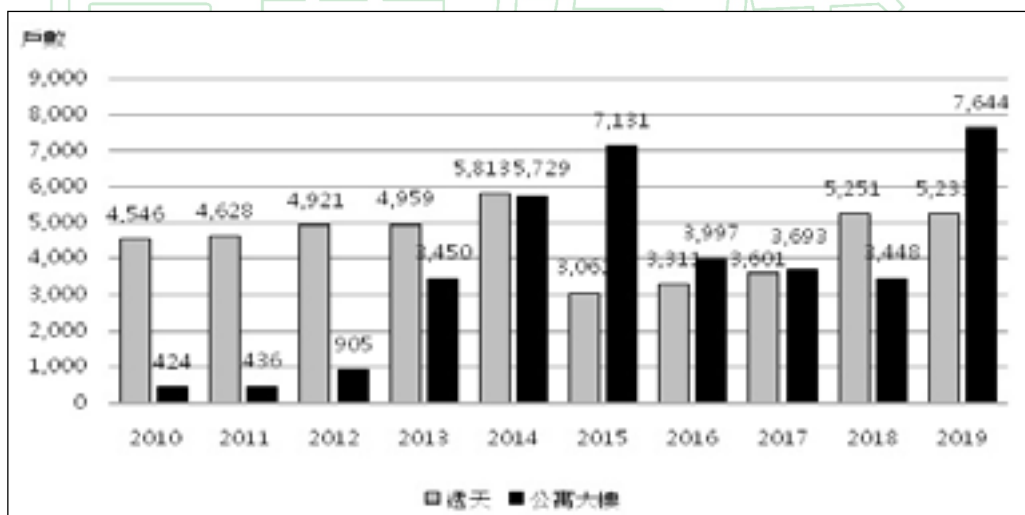


圖2-6-2 台南市歷年新推建案開工戶數

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

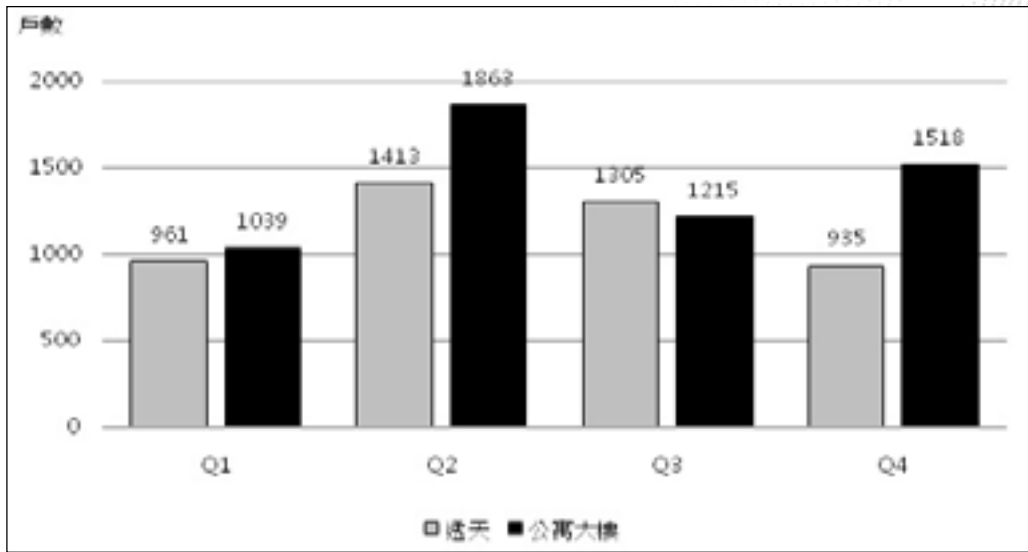


圖2-6-3 2019年第1季至第4季台南市新推建案開工戶數

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

此外，從歷年住宅建造執照與使用執照核發宅數來看（見圖2-6-4），住宅建造執照核發宅數從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，建造執照核發宅數大幅下滑。2017年起，市場景氣回溫，建造執照核發宅數也穩定成長，在2019年達到15,721宅，為十年來的最高峰。至於在住宅使用執照核發宅數方面，近幾年則呈現小幅波動情形。2017年至2018年景氣持續增溫，使用執照核發宅數也快速增加，但在2019年又下滑至7,008戶。



圖2-6-4 台南市歷年住宅建造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

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，第一次登記逐年快速上升，在2014年達到高峰（見圖2-6-5），之後則逐年微幅下滑，表示建商的新建住宅實際供給量也呈現保守情形。2019年建物第一次登記面積則與2018年相近。至於在第一次移轉面積方面，近四年來呈現逐年穩定上升的趨勢，在2019年達到近四年新高點，顯示新建住宅的交易熱絡。若從近五年各季的變動情形來看（見圖2-6-6），從2015年第4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轉面積皆衝上最高點，在2016年第1季則明顯下滑。之後在2017年至2018年，建物第一次登記面積呈現明顯的季節波動，至於2019年則較2018年呈現穩定成長的趨勢。此外，在建物第一次移轉登記面積方面，在2016年各季呈略有波動，從2017年第1季起則是呈現穩定上升的趨勢，表示景氣逐漸回溫，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，在2019年則出現明顯的季節波動，在第2季來到近年來的高峰，但是第3季則明顯下滑，第4季則又往上回升到高峰期，是否會延續至2020年，值得持續觀察。

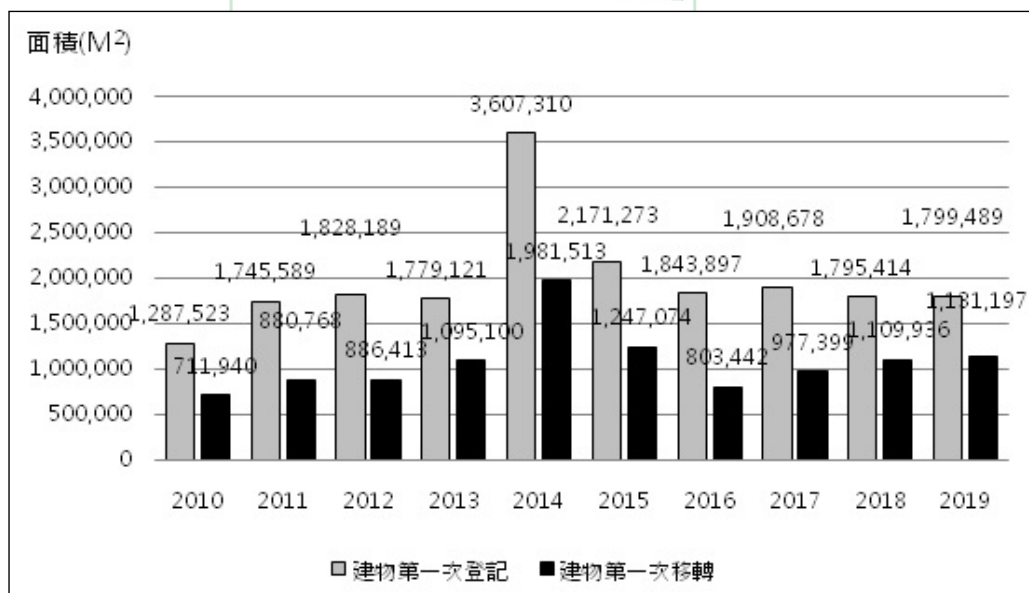


圖2-6-5 台南市歷年建物第一次登記與建物第一次移轉面積

資料來源：台南市政府地政局

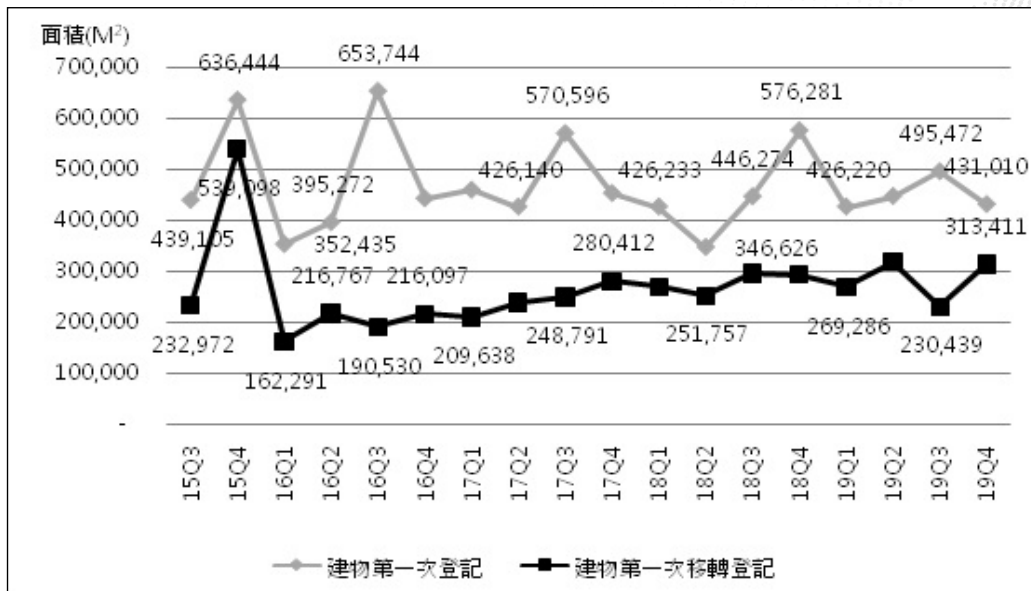


圖2-6-6 2015年第3季至2019年第4季台南市建物第一次登記與建物第一次移轉之面積

資料來源：台南市政府地政局

## 二、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，平均交易價格就逐年上漲，一路上漲至2016年達到13.4萬元／坪的高峰期，2017年雖持平，但在第4季起價格則一路上漲至2019年，達到14.6萬元／坪歷史新高點，與2010年相較，漲幅達73.8%。而平均總價方面，在2019年也達到748萬元的歷史新高點。

再者，從歷年交易量來看，從2011年第1季至2014年第4季（見圖2-6-8），每季的買賣移轉棟數都維持在4,500至6,500棟之間。而在2015年中受到房地合一所得稅將於2016年起實施的影響，買賣移轉棟數在第3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1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，而2019年則是在5,000至6,000棟之間，逐漸回復到2012年至2013年的水準。

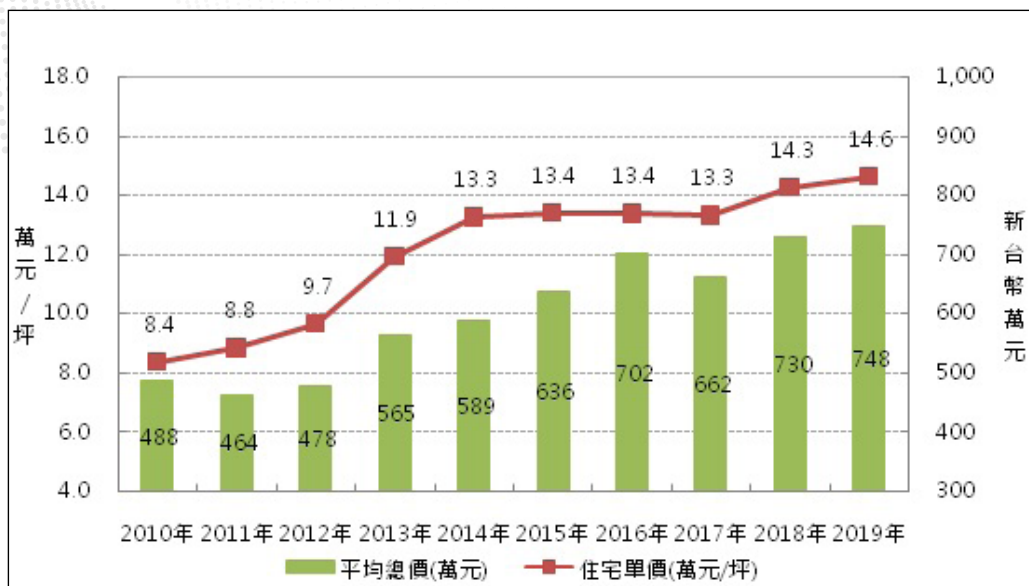


圖2-6-7 台南市歷年成屋交易價格變動趨勢

資料來源：信義不動產企劃研究室

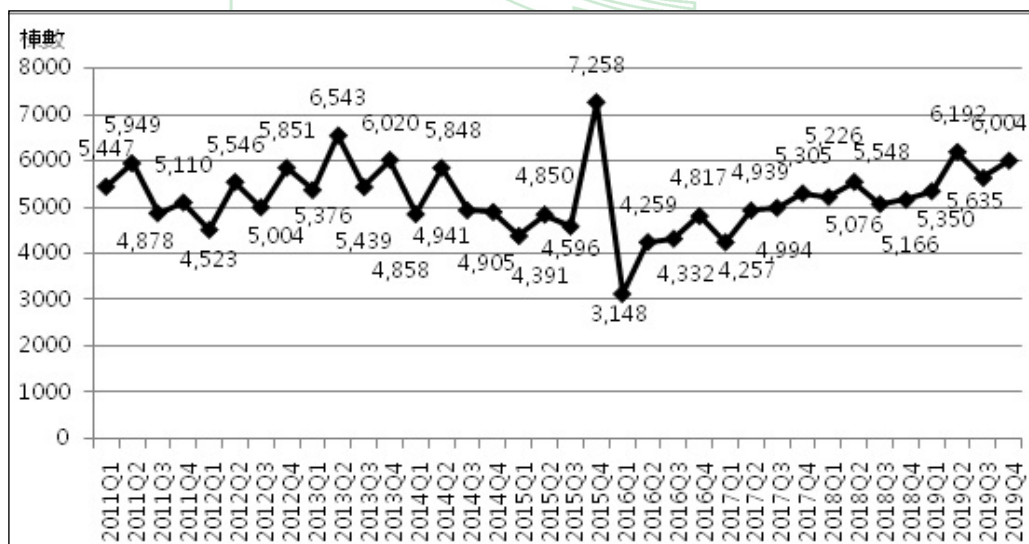


圖2-6-8 台南市歷年建物買賣移轉棟數

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，在2010年以前，成屋市場交易以透天住宅為主要類型，故平均交易面積較大，維持在40~44坪之間。自縣市合併升格後，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大樓，並以3房產品為市場主流，近四年平均交易面積維持在38~39坪之間。此外，從歷年成屋待售流通天數來看，從2010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），而2019年則因景氣回溫，價格與交易量都明顯上升，所以流通天數小幅下降至104.2天。

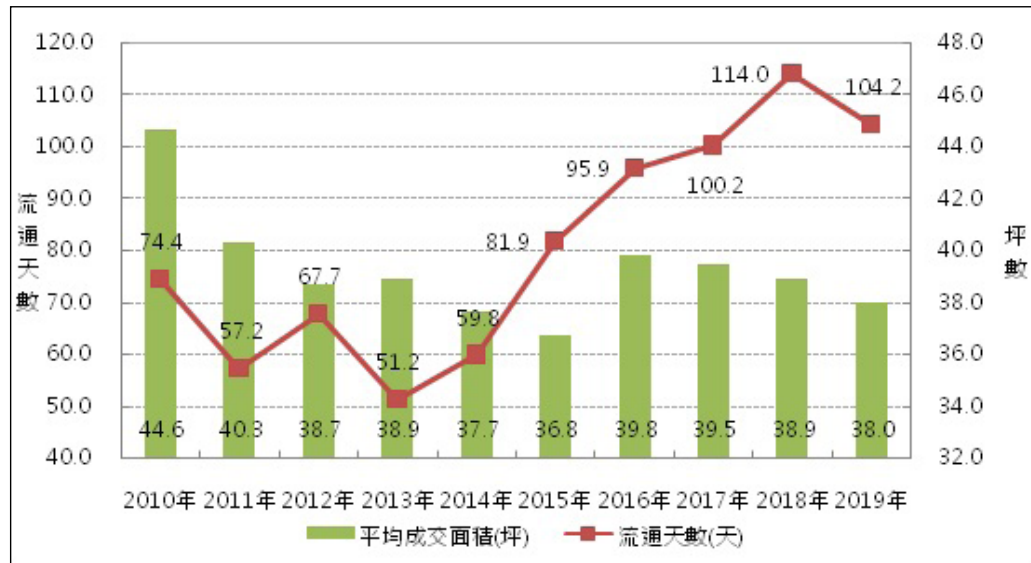


圖2-6-9 台南市歷年成屋交易面積與流通天數

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，300萬至500萬元的成屋已成為交易主流，而500萬至700萬元的成屋交易也逐年增加。自2015年起，500萬至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二年也明顯增加，顯示近二年高總價成屋交易有增溫的情形。而2018年，雖300萬至500萬元成屋仍為交易主流，但是比例不若以往，僅占25.5%，且與歷年相比之下，1,000萬元以上的成屋交易則已超過二成（見圖2-6-10）。在2019年，300萬至500萬元成屋仍為交易主流，占26.2%，而500萬至700萬元的成屋交易比例又明顯上升，達21.2%。700萬至1,000萬元成屋交易比例也上升至17.6%，而2,000萬元以上的豪宅占比也維持在4.2%，為歷史新高。



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，而後二年平均單價亦維持在18萬元／坪以上。而2017年與2018年，新建成屋紛紛落成，交易較熱，也因此影響5年內大樓產品之交易，單價則小幅下滑至17萬元／坪。但是在2019年景氣持續加溫的情形下，5年內大樓的平均單價則又上升至18.7萬元／坪，回復到2014年高峰期的水準。

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
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
2019年	15.2%	26.2%	21.2%	17.6%	15.7%	4.2%	748	14.6	18.7

資料來源：信義不動產企劃研究室

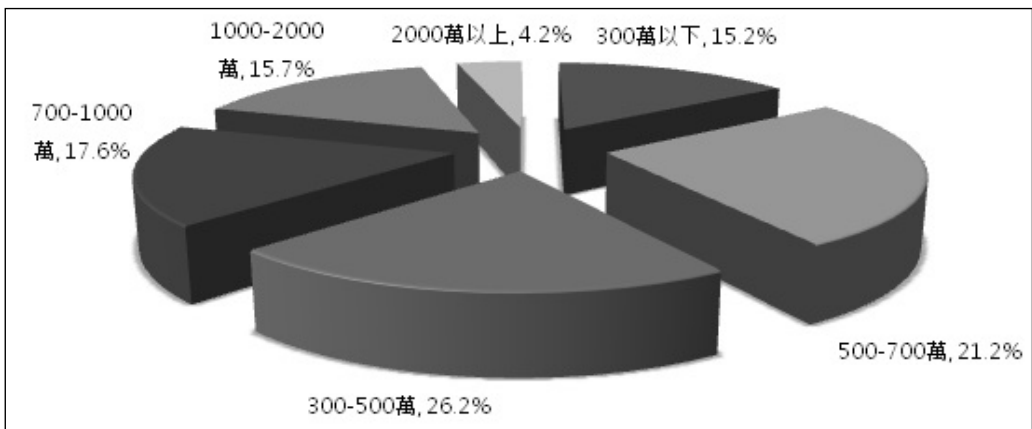


圖2-6-10 2019年台南市成屋交易總價區間分布

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）。而在2011年至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。反之，在2016年以後，透天住宅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坪成屋成交易已超過三成（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坪成屋仍為為交易主流（25.9%），但占比較2017年下降。其次為25~35坪成屋，占25.6%，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。而2019年景氣熱絡，中小坪數成屋交易也持續加溫，因此平均交易面積則又回復以25~35坪為主，占27.4%，其次是35~45坪的成屋，而55坪以上的豪華成屋亦占12.5%，與2018年相近。

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		
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
2019年	8.0%	11.6%	27.4%	24.1%	16.5%	12.5%	38.0	104.2

資料來源：信義不動產企劃研究室

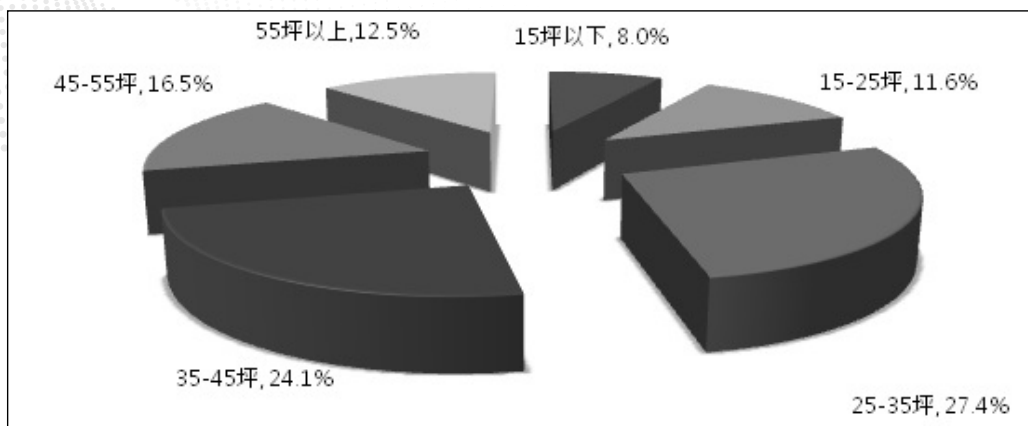


圖2-6-11 2019年台南市成屋交易面積區間分布

資料來源：信義不動產企劃研究室

## 參、區域市場分析

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，價格與交易量皆逐年上升，而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五個行政區，東區、北區、中西區、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

#### (一)區域環境分析

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，區內有成功大學與著名高中和國中、小學，為台南市的文教中心。而本區的人口在近五年來則呈現逐年減少的趨勢，其主因在於本區可供開發土地較少，因此房價逐年上升，人口也逐漸向鄰近交通便利且房價較低的永康區集中。在2019年底本區人口為186,009人，戶數有72,667戶，人口數已被安南區趕上，落到全市第三位，但是戶數仍為全市排名第二。

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重心，而鄰近平實營區與精忠三村的眷村土地再開發案，也帶動周邊地區不動產交易熱絡，價格快速上漲。2019年6月，台南市府標售平實營區商業區抵費地3,658坪土地，創下每坪近99萬元，總價

36.1億元的天價，也推高附近土地和房市行情。

再者，「南台南車站副都心計畫區」的區段徵收已於2016年完成，目前正在規劃中，未來釋出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，目前房價行情超過20萬元／坪。

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區交界的平實轉運站（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，往北經由永康區、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。近三年來，預售屋與新成屋以大樓為主流，大樓預售屋開價已超過30萬元／坪，但仍有一成左右的議價空間，而新建住宅平均交易價格也達25~28萬元／坪。在供給方面，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173,134 m<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29,080 m<sup>2</sup>。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120,927 m<sup>2</sup>的爆量，因此，在2019年建商在本區的推案則趨保守，第一次登記面積小幅下跌至84,151 m<sup>2</sup>。

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88,272 m<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年與2018年隨著景氣回溫，第一次移轉面積也明顯成長。至2018年第一次移轉面積達到近四年的高峰，79,373m<sup>2</sup>，而2019年則呈小幅下滑至64,614m<sup>2</sup>，依舊維持在高峰期。

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，大樓產品逐為推案主流，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。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。而在2019年時，市場景氣持續繁榮，加上建商在新開發的市地重劃區進行推案，透天開工戶數上升為144戶，而大樓則有148戶。



圖2-6-12 東區歷年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

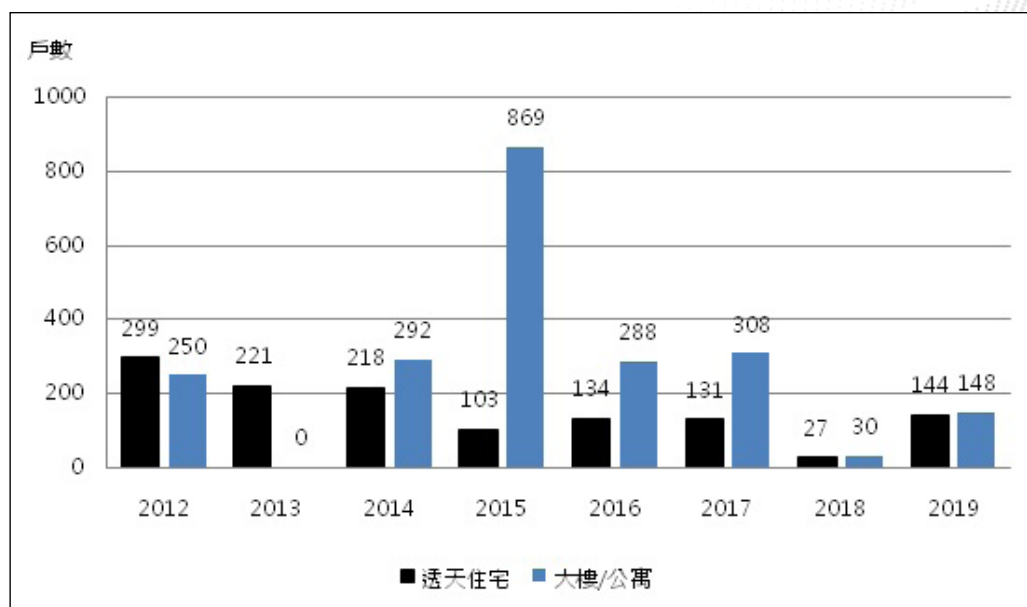


圖2-6-13 東區歷年透天住宅與大樓開工戶數

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。而2019年受到景氣持續熱絡影響，成屋平均交易總價則回到798萬元的水準。若是以單價來看，2013年起，平均單價逐年上升，至在2019年達到16.4萬元／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年起已超過20萬元／坪，而2019年更達到27.2萬元／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，300萬至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，300萬至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則占21.5%，而超過1,000萬元的成屋交易占比也有26.8%。而2019年，300萬至500萬元成屋交易又上升至22%，500萬至700萬元的成屋交易也增加至21.4%，相較於2018年，300萬以下的成屋交易則明顯下降至17.3%，超過

1,000萬元的成屋交易占比也降至23.1%。此情形顯示近二年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2012年至2016年間，成屋交易平均面積則維持在36~40坪的區間。但是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。2019年平均交易面積則又明顯下降到35.9坪，交易面積則以25~45坪的住宅為主。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明顯上漲的趨勢，但在2019年則又下滑至11.5%，而15~25坪面積住宅占比反而增加至12.3%。此情形也印證成屋交易呈現兩極化的趨勢。

至於在待售期間方面（如表2-6-5所示），近幾年成屋價格節節上升，也導致需求疲軟，買氣觀望，待售成屋流通期間也逐漸拉長，在2014年與2015

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
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
2019年	17.3%	22.0%	21.4%	16.2%	18.5%	4.6%	798	16.4	27.2

資料來源：信義不動產企劃研究室

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，流通天數更是逐年拉長，在2018年達到109.4天的歷史新高。2019年景氣熱絡，買氣回溫，平均流通天數又降至99.5天，但是後續發展情形，需要持續觀察。

另外，從近五年各季成屋買賣移轉面積來看（見圖2-6-14），很明顯的在2015年第4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1季的交易呈現明顯萎縮，而在第2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年起買賣移轉面積呈現明顯的季節波動。2019年受到景氣持續繁榮影響，第1季與第2季買賣移轉面積穩定成長，在第3季則呈現明顯下降，又在第4季回溫，是否持續至2020年，實值得繼續觀察。

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		
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	109.4
2019年	13.1%	12.3%	26.2%	28.7%	8.2%	11.5%	35.9	99.5

資料來源：信義不動產企劃研究室



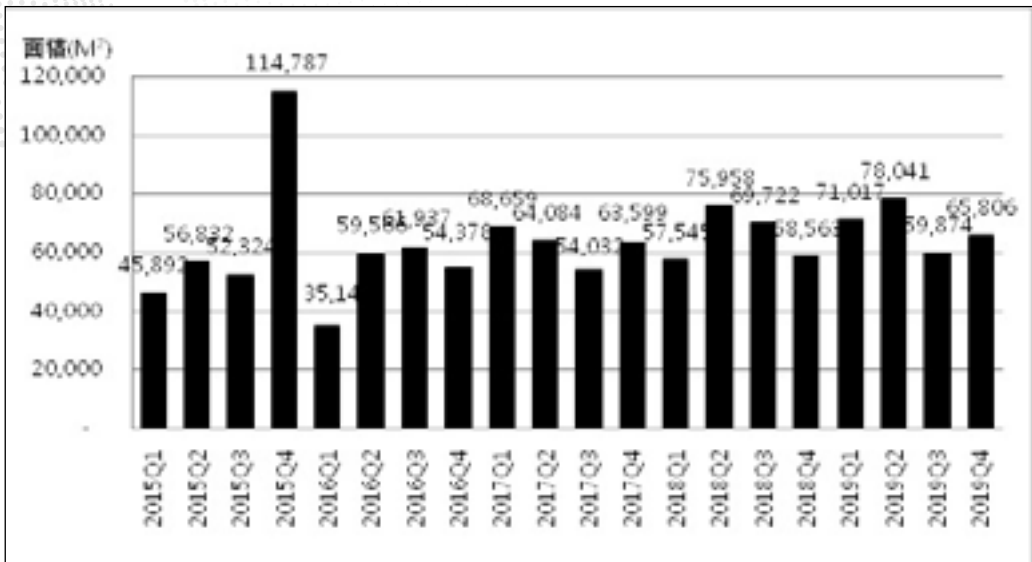


圖2-6-14 2015年第1季至2019年第4季東區建物買賣移轉面積

資料來源：台南市政府地政局

## 二、北區

### (一)區域環境分析

北區緊鄰東區、中西區與永康區，亦是台南市精華地區，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，亦有全台灣著名的花園夜市，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，2019年人口數為131,480人，家戶數為51,457戶。本區人口排名全市第四，僅次於永康區、安南區與東區。

近幾年來，北區房地市場交易仍多集中在鄭子寮重劃區，此重劃區開發已近二十年，屬於低密度住宅區，區內公園綠地充足，亦有優質學區，再加上交通便利，透過國道至南部科學園區僅需20分鐘，而區內至安南科學工業園區以及永康工業區亦僅區10餘分鐘。優良的區位條件，使得鄭子寮重劃區房地產交易熱絡，房價持續上揚。

再者，市政府亦積極開發賢豐市地重劃區，此重劃區位於和緯路北側，面積約15公頃，開發完成後，政府取得公共設施用地約5.15公頃，可供公兒廣場、停車空間與地區治洪用地，而開發後可供建築用地近10公頃，其中商20用地則有4.5公頃商業區。此重劃區已於2019年完成都市計畫通盤檢討，將於近二年開發，未來將與鄰近好市多大賣場以及花園夜市的商業活動串聯

下，周圍房地產市場熱絡可期。

## (二)新建住宅市場

自縣市合併升格以來，北區新建住宅市場景氣逐年熱絡，建商紛紛進場推案。如前述，近年推案重心則仍在鄭子寮重劃區以及和緯路一帶，新建住宅成交行情已超過20萬元／坪，未來在商20重劃區開發完成後，亦將是另一推案的熱區。再者，在供給方面，從圖2-6-15可知，新建住宅完工後第一次登記面積在近幾年來呈現波動情形，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15,893m<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。因此近二年建商進行盤整，2018年建物第一次登記面積減少至54,877m<sup>2</sup>，而2019年雖亦微幅減少至53,411m<sup>2</sup>。

另外，在新建住宅交易方面，近年來新建住宅完工後第一次移轉面積呈現波動情形。在2015年，許多買方搶在房地合一所得稅實施前進場，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年起市場供過於求情形明顯，因此建物第一次移轉面積減少至44,977m<sup>2</sup>，2019年更下降至33,627m<sup>2</sup>，後續發展趨勢，值得持續觀察。

至於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，成為本區推案的主流類型。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。而2019年市場景氣持續繁榮也使得開工戶數大增，不僅大樓開工戶數爆量達1,083戶，透天戶數亦有171戶，為近五年來最高。此情形將會導致本區新建住宅市場的供需落差更為明顯，實值得持續關注。

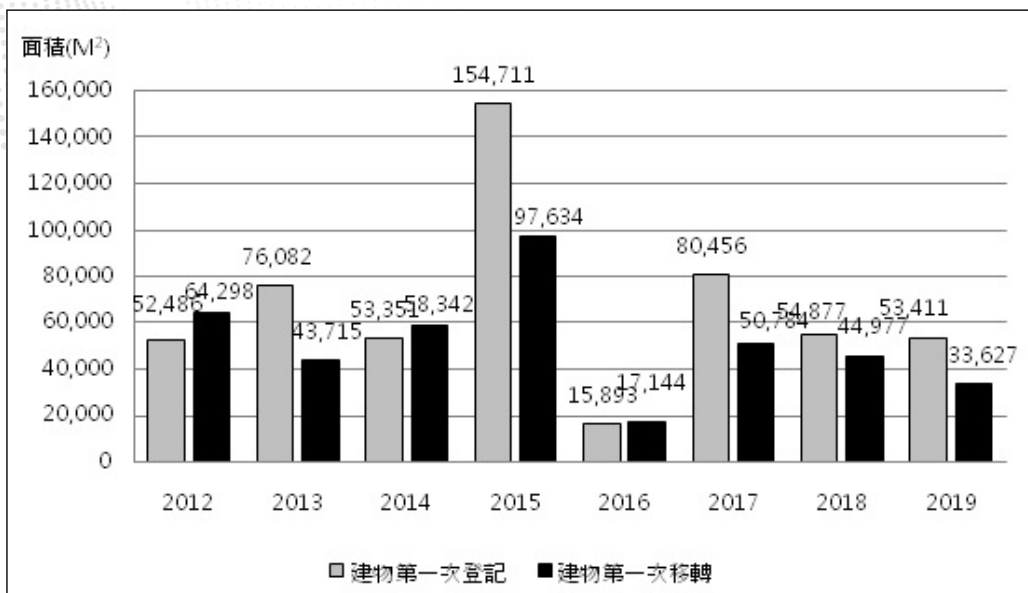


圖2-6-15 北區歷年建物第一次登記與第一次移轉面積

資料來源：台南市政府地政局

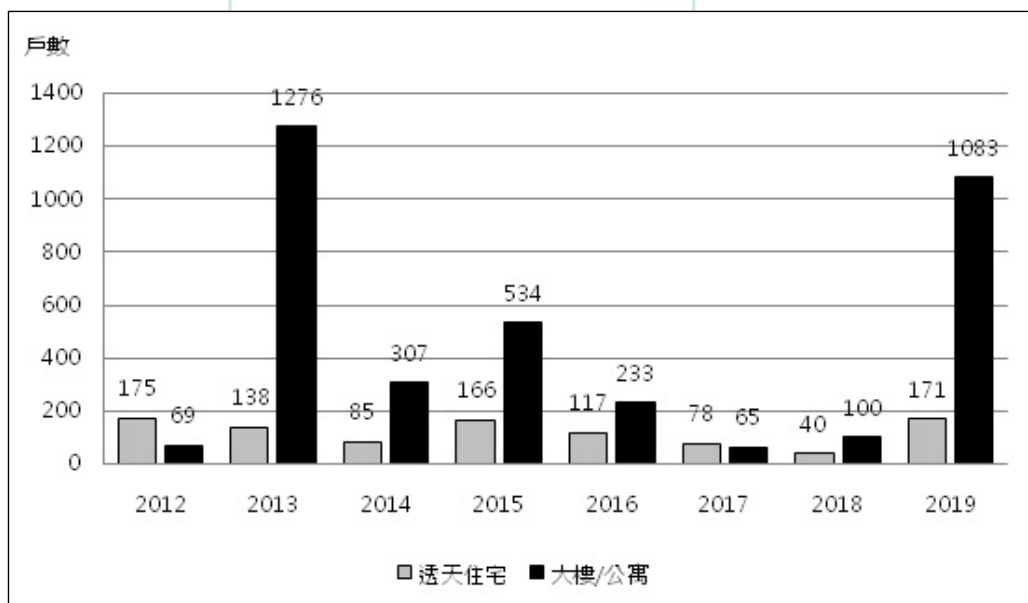


圖2-6-16 北區歷年透天住宅與大樓開工戶數

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

### (三)成屋市場

近幾年北區成屋市場交易熱絡，價格持續上漲，如表2-6-6所示，在2016年總價達到683萬元的高峰。之後因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年起交易價格則持續上升，在2019年平均總價達到816萬元的歷史新高峰，平均單價也達16.3萬元／坪，而5年內的大樓平均單價亦從2018年的17.1萬上升至18.3萬元／坪。

至於在成交總價區間分布方面（見表2-6-6），2012年至2016年間成屋交易以300萬至500萬元為多數，其次為500萬至700萬元。超過1,000萬元的成屋交易則在2015年至2016年有明顯增加的趨勢。在2017年至2018年，成屋交易則以500萬至700萬元為多數，其次為300萬至500萬元成屋。值得注意的是，在2017年1,000萬至2,000萬元的成屋交易有明顯增加；在2018年700萬至1000萬元成屋交易則有明顯增加，顯示市場交易呈現明顯差異。在2019年成屋交易總價更呈現極化發展，700萬至1000萬元成屋交易為多數，占了24.1%，其次則為300萬至500萬元的低價成屋，亦占23%。值得注意的是1,000萬元以上的豪宅交易則明顯增加，已超過25%。

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，中大坪數成屋交易明顯增加，平均成交面積也逐年上升，在2019年更上升至43.4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。而2018年仍以35~45坪成屋為市場交易主流（占28.6%），而55坪以上的成屋交易亦明顯增加至13%。更有明顯差異的是在2019年，55坪以上中大坪成屋交易成為新主流，占26.1%，其次則為25~35坪成屋，顯示成屋市場在近年來呈現不同的發展情形。另外在待售流通天數方面，近幾年受到供給量大增的影響，待售成屋平均流通天數也逐年拉長，在2017年已超過100天，而在2019更是明顯拉長到135.3天的歷史新高點，此項警訊，值得持續觀察。

再者，從圖2-6-17可看出近五年各季成屋買賣移轉面積變化。很明顯的在2015年第4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1季移轉面積呈現明顯萎縮，而在第2季後又回復穩定，卻在第3、4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。而2019年第1季移轉面積明顯下滑許多，不過在第2季後逐漸回升且回復穩定至第4季，未來是否會持續至2020年，值得繼續觀察。

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
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
2019年	10.3%	23.0%	17.2%	24.1%	18.4%	6.9%	816	16.3	18.3

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		
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
2019年	8.7%	7.3%	23.2%	15.9%	18.8%	26.1%	43.4	135.3

資料來源：信義不動產企劃研究室

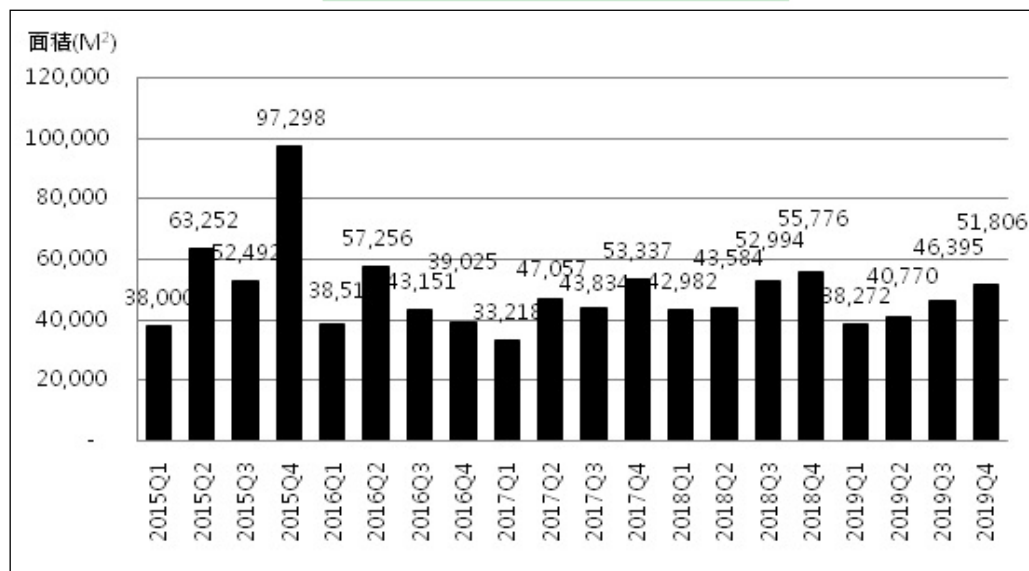


圖2-6-17 2015年第1季至2019年第4季北區建物買賣移轉面積

資料來源：台南市政府地政局

### 三、中西區

#### (一)區域環境分析

中西區位於原台南市的中心地區，北接北區和安南區，東與東區相鄰，往南相接南區，西接安平區。本區為台南最早發展地區，區內古蹟林立，還有老舊建物改造而成的文創園區，加上隨處可見的傳統美食，吸引許多國內外人士造訪，成為熱門觀光景點。而2019年1月開幕的台南市美術館二館，獨特新奇的造型，亦成為熱門打卡景點。還有中國城拆除後，改造成潟湖親水公園之和樂廣場已於2019年底完工，並於2020年初開放，未來將吸引更多觀光人潮。

本區商業活動熱絡，著名商圈有中正商圈、站前商圈、新光三越中山店商圈以及西門商圈等。中正商圈為傳統沿街店面商圈，蟬聯多年的全市地王亦位於此商圈，但目前商業活動有漸趨沒落。新的地王則位於新光三越中山店商圈，成為全市商業最繁榮地區。站前商圈亦是發展已久的商圈，商業活動也逐漸沒落，未來配合鐵路地下化，台南車站改建後，應可帶動周圍地區的商業活動。而西門商圈則有新光三越西門店支撐，加上周圍觀光飯店林立，還有文創園區以及新開幕的美術館二館的加持下，假日人潮絡繹不絕，商業活動持續熱絡。

中西區的重大開發計畫當屬中國城改造計畫以及運河星鑽計畫。中國城位於中正商圈與運河的交會處，過去為運河盲段的河道與碼頭用地。在1980年代興建完成，但是無法如預期帶動中正商圈的商業活動，卻成為中正商圈沒落的主因。2016年中國城拆除，打開運河盲段地區，改造成親水公園，並結合附近運河星鑽計畫，共同改造舊市區，帶動地區觀光與商業活動。

#### (二)新建住宅市場

本區為舊市區，可供建築開發的土地較少且零碎，近幾年推案數也較少，新推建案較多的地區在於頂美及湖美社區。新建案成交行情亦超過25萬元／坪，大樓建案之高樓層的成交價則近30萬元／坪。再者，在供給方面，從圖2-6-18可知，新建住宅完工後第一次登記面積在近幾年呈現波動情形。在2013年以及2017年達到二次高峰，分別是117,773m<sup>2</sup>以及104,556m<sup>2</sup>。主因是這二年度正好有指標型大樓建案完工而釋出供給量。隨著近二年市場景氣熱絡，本區的推案量也增加，在2019年完工後第一次登記面積亦有

41,964m<sup>2</sup>。

至於在新建住宅交易方面，近年來建物完工後第一次移轉面積亦有波動，但是由於本區推案量較少，故在2015年及2016年間受到房地合一所得稅實施的影響較小。在2017年與2018年受到景氣回溫影響，建物第一次移轉面積也隨之成長，但由於先前推建案量明顯增加，故在2019年建物第一次移轉面積則微幅下滑至34,982m<sup>2</sup>，後續情形，值得持續觀察。

在新建住宅類型與開工戶數方面，由圖2-6-19可知，本區位於市中心地區，商業活動熱絡，因此建商推案以大樓產品為主，在重劃區內，亦偶有推出透天住宅產品。而本區屬較早發展地區，固可供開發土地較少，故推案戶數比其他地區較少。2013年至2015年是推案高峰，大樓開工戶數在2015年達到497戶，透天亦有22戶。而2017年起大樓開工戶數逐年減少，在2019年僅有6戶透天住宅開工，並未有大樓建案推出。此情形除了顯示舊市區土地整合較難外，亦可能因為前二年的建案完工釋出較多供給量，使得建商在本區的推案較保守。

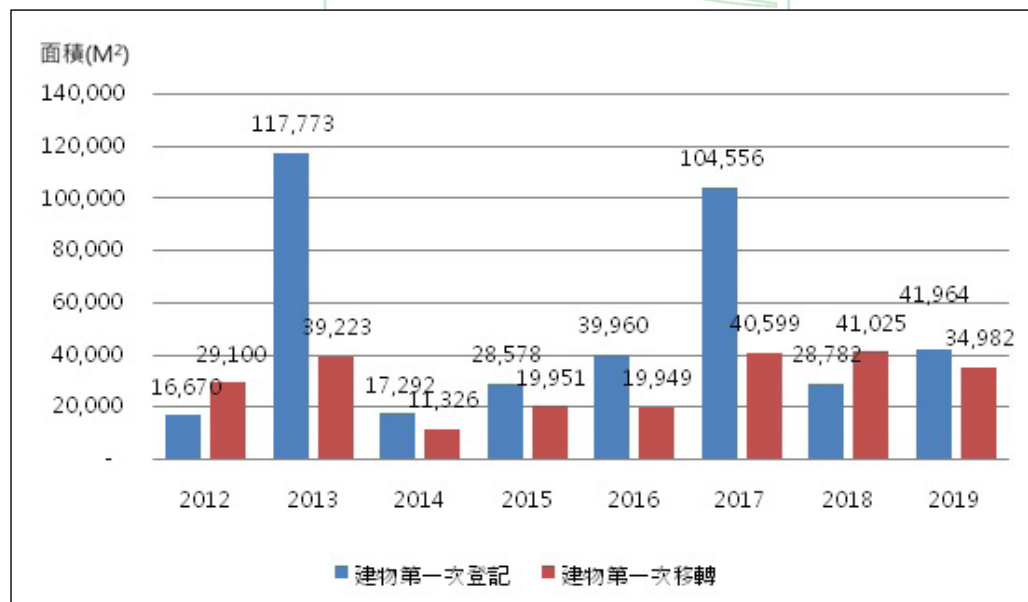


圖2-6-18 中西區歷年建物第一次登記與第一次移轉面積

資料來源：台南市政府地政局



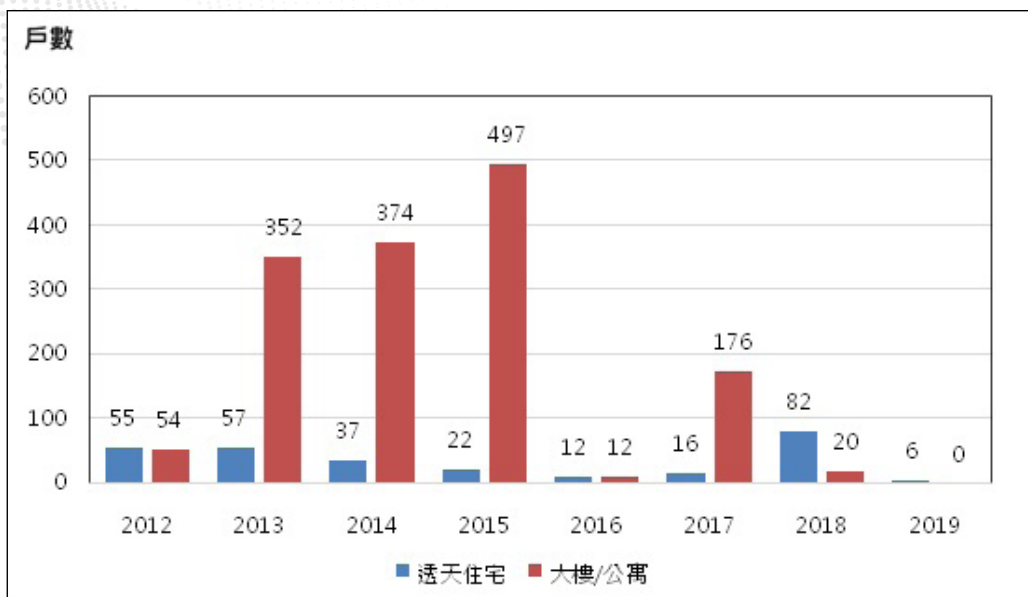


圖2-6-19 中西區歷年透天住宅與大樓開工戶數

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

### (三)成屋市場

近十年來中西區成屋價格並未如其他地區呈現明顯上升情形，反而出現波動，其原因乃是因為交易數量較少，故容易受到交易的成屋型態、屋齡與面積所影響，平均總價以及單價則有波動情形。就整體而言，近十年來，成屋價格仍呈現成長的趨勢（見表2-6-8），無論是平均總價或是單價的漲幅均超過55%。在2019年，平均總價已上漲至804萬元，住宅平均單價亦有16萬元／坪，而5年內的大樓成交價格更是達到21.6萬元／坪，僅次於東區的行情。

若從價格區間分布來看，如表2-6-8所示，在2016年之前，500萬元以下的成屋為市場交易多數，但是1,000萬元以上的豪宅亦占有相當比率，顯示本區成屋價格的兩極化現象。而在2017年500萬至1,000萬元成屋成為交易主流，但是在2018年則升級至700萬至1,000萬元成屋為相對多數（27.5%），300萬元以下成屋亦占25%。而在2019年又回復到以500萬至700萬元成屋交易占相對多數（25%），300萬元以下、300萬至500萬元以及1,000萬至2,000萬元成屋交易各占19%，顯示中西區成屋交易價格區間的多樣化發展。

另外，從成交面積來看（見表2-6-9），近三年的交易類型以中坪數成屋為多數，因此平均成交面積約在36~40坪的大3房產品。但是從成交面積區間的分布而言，則無法看出有規律的發展趨勢，如前述，乃因交易數量較

少，而導致此情形。而成屋流通天數的發展也是因為交易樣本數量較少，而導致有明顯的波動現象。在2017年拉長到130.3天，但是隔年又縮減至75.3天。2019年交易流通天數則又達到135.8天，為歷史新高。

再者，從圖2-6-20可看出近五年各季成屋買賣移轉面積變化。很明顯在2015年第3季與第4季出現爆量，乃因受到房地合一所得稅將於2016年起實施的影響，連帶的影響2016年第1季移轉面積呈現明顯萎縮，而在第2季後又回復穩定趨勢。而近三年各季成屋買賣移轉面積也穩定發展趨勢，僅在2017年第4季呈現小高峰。而2019年各季亦呈現穩定發展，介於36,000至44,000 m<sup>2</sup>之間。

表2-6-8 中西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
2009年	51.5%	12.1%	12.1%	12.1%	9.1%	3.0%	514	7.8	16.2
2010年	30.4%	43.5%	17.4%	0.0%	4.4%	4.4%	516	8.0	13.4
2011年	50.0%	25.0%	10.0%	5.0%	10.0%	0.0%	428	9.8	21.4
2012年	44.4%	18.5%	13.0%	14.8%	7.4%	1.9%	518	9.7	15.6
2013年	18.9%	24.3%	17.6%	13.5%	23.0%	2.7%	755	12.9	15.6
2014年	23.4%	21.3%	14.9%	10.6%	27.7%	2.1%	730	12.4	17.7
2015年	41.3%	15.9%	14.3%	9.5%	12.7%	6.4%	706	13.1	13.9
2016年	21.9%	28.1%	15.6%	6.3%	25.0%	3.1%	748	14.6	20.0
2017年	21.7%	17.4%	32.6%	6.5%	15.2%	6.5%	688	14.1	18.1
2018年	25.0%	12.5%	12.5%	27.5%	12.5%	10.0%	877	16.2	18.0
2019年	19.4%	19.4%	25.0%	13.9%	19.5%	2.8%	804	16.0	21.6

資料來源：信義不動產企劃研究室

表2-6-9 中西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		
2009年	8.7%	4.4%	34.8%	26.1%	4.4%	21.7%	45.3	73.0
2010年	13.3%	13.3%	6.7%	20.0%	20.0%	26.7%	43.1	72.2
2011年	17.2%	20.7%	17.2%	17.2%	10.3%	17.2%	35.1	59.7
2012年	0.0%	14.7%	17.7%	32.4%	8.8%	26.5%	42.1	80.4
2013年	8.2%	6.1%	22.5%	18.4%	10.2%	34.7%	46.8	58.8
2014年	10.0%	16.7%	20.0%	10.0%	16.7%	26.7%	43.5	76.2
2015年	31.7%	17.1%	22.0%	9.8%	9.8%	9.8%	29.4	73.2
2016年	9.5%	23.8%	19.1%	14.3%	14.3%	19.1%	42.0	130.3
2017年	8.8%	11.8%	20.6%	35.3%	8.8%	14.7%	39.3	101.1
2018年	26.1%	13.0%	21.7%	13.0%	0.0%	26.1%	36.4	75.3
2019年	13.8%	17.2%	20.7%	10.3%	20.7%	17.2%	36.8	135.8

資料來源：信義不動產企劃研究室

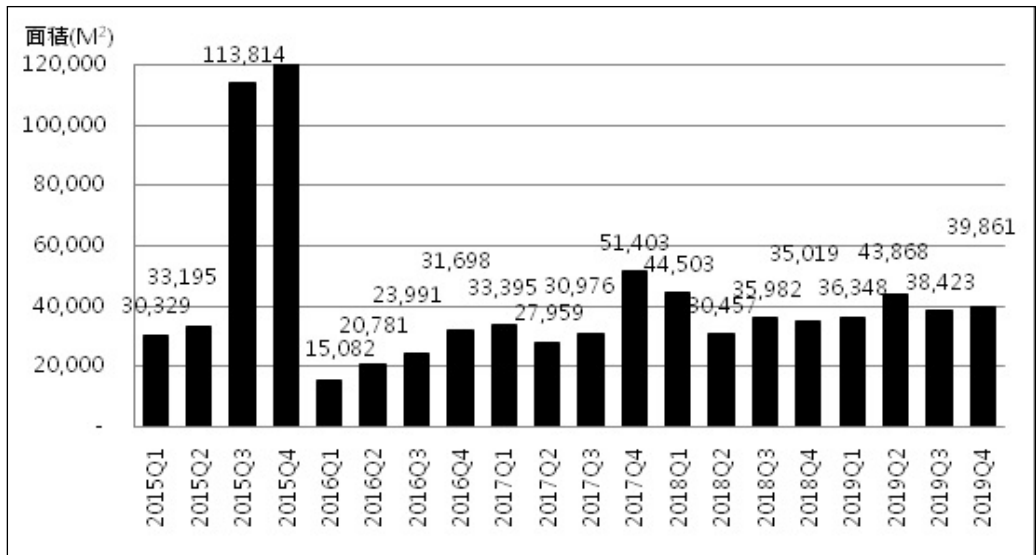


圖2-6-20 2015年第1季至2019年第4季中西區建物買賣移轉面積

資料來源：台南市政府地政局

## 四、安平區

### (一)區域環境分析

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。而開發近三十年的五期重劃區也規劃許多大街廓商業區與住宅區，區內有許多知名學校，生活機能完善，可開發土地十分充足，也是歷來建商推案的重點地區。近幾年來，在健康路三段地方法院附近之國平重劃區成為熱門推案地區，除了在地建商外，許多中北部知名建商紛紛在此重劃區推案，大樓為主流產品。近年來本區人口穩定成長，至2019年底，區內有67,119人，戶數有26,397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、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，也是需要改善之處。

### (二)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，尤其是國平重劃區，更是近幾年推案的熱區，也因此使得本區新建住宅供給量大增，價格也持續上揚。在五期重劃區的大樓建案平均成交價格達到23-25萬元／坪，而國坪重劃區大樓建案也有17-18萬元／坪的成交行情。此外，在供給方面，從圖2-6-21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77,000至82,000m<sup>2</sup>的高峰期，在2017年則呈現大幅成長，2018年更是達到144,453m<sup>2</sup>，為歷史新高點。而因為近幾年爆量的供給量，建商也審慎推案，故在2019年第一次登記面積下跌至29,823m<sup>2</sup>，也創下了近年來的新低點。

在建物第一次移轉面積方面，近年則呈現波動情形。在2015年受到房地合一所得稅即將實施的影響，呈現一波交易潮，在2016年反而呈現觀望現

象，與新供給量有明顯的落差。2017年市場景氣逐漸回溫，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，因為新供給爆量，買氣又呈現明顯觀望，第一次移轉面積縮減至38,069m<sup>2</sup>。2019年移轉面積持續減少至36,726m<sup>2</sup>，顯示此地區市場需求疲軟，買氣觀望。

從圖2-6-22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年則立刻銳減至485戶。進而在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，而透天住宅僅有152戶。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年下半年起景氣持續回溫，大樓開工戶數又增加至541戶，透天開工戶數僅47戶。而2019年景氣持續繁榮，建商也紛紛推案，大樓開工戶數快速增加至1,112戶，而透天開工戶數為86戶。

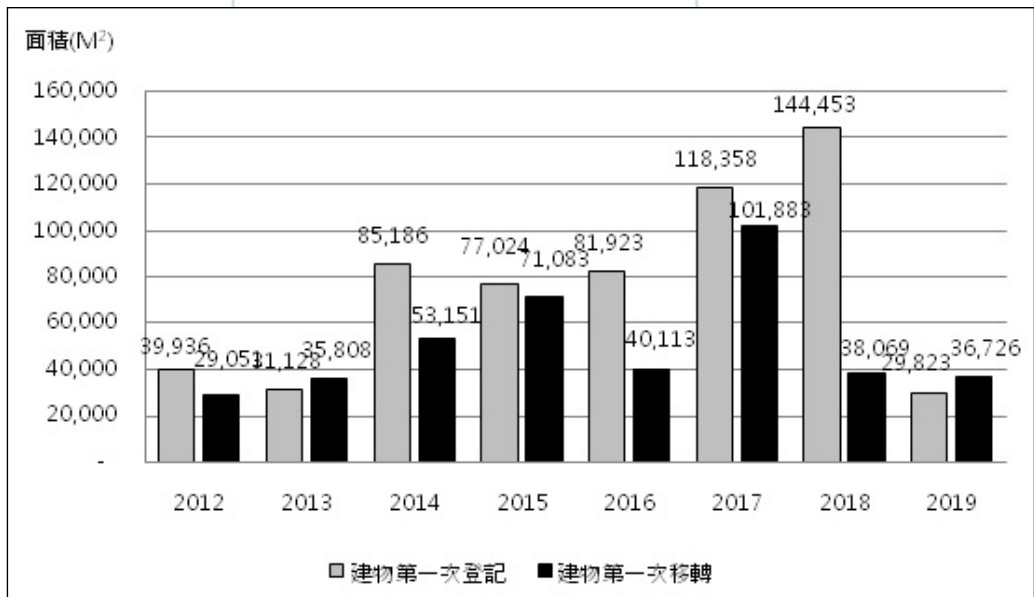


圖2-6-21 安平區歷年建物第一次登記與第一次移轉面積

資料來源：台南市政府地政局

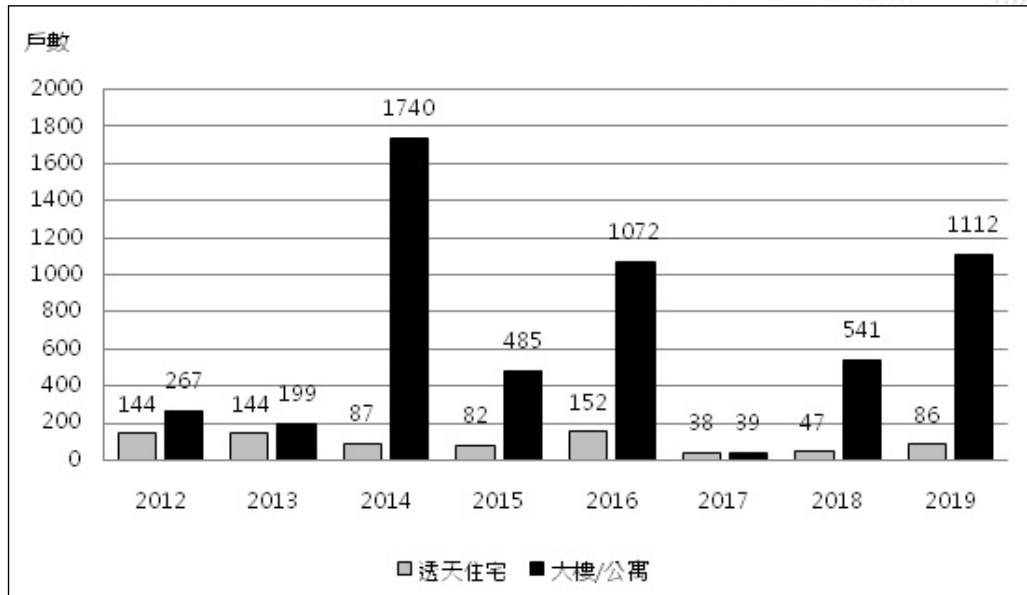


圖2-6-22 安平區歷年透天住宅與大樓開工戶數

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

### (三)成屋市場分析

與新建住宅市場相似，近十餘年來，本區成屋市場也呈現明顯的價量波動，平均交易總價在420萬元與720萬元之間波動（見表2-6-10）。此情形乃是因各年度的交易產品類型、屋齡以及面積所影響。若是以住宅平均單價而言，則十年來，安平區的成屋單價呈現逐年且明顯上漲的趨勢。在2019年平均單價達到13.2萬元／坪的歷史新高點，較2009年上漲120%。5年內的大樓成屋單價也是明顯上升，在2019年達到18.3萬元／坪的高峰，近四年的漲幅亦有11.5%。

若從價格區間分布來看，300萬至500萬元成屋仍為市場交易的多數，其次為500萬至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6.5%為歷史新高，也顯示豪宅市場仍具有相當潛力。而2018年1,000萬至2,000萬元成屋交易占比則大幅增加至26.7%，但是在2019年則明顯下降至7.8%，不過超過2,000萬元的成屋交易亦有近4%，顯示近幾年高總價成屋交易有逐漸加溫的趨勢。

再者，從成交面積來看（見表2-6-11），近幾年的交易類型以中大坪數的大樓住宅為多數，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年至2017年45~55坪成屋交易比例占相

對多數，但是在2018年，則又回歸到以35~45坪成屋為交易主流。在2019年，成交面積則是以25~35坪以及35~45坪為多數，各占26.1%，顯示這二年成屋市場交易有朝向中小坪數住宅的趨勢。至於在待售成屋的流通天數方面，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至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，而在2018年成屋待售天數更長達134.8天，表示此地區供給量大，買方觀望的氣氛仍舊濃厚。2019年不動產市場景氣熱絡，成屋待售天數也下降至114.4天。

此外，從近五年各季成屋買賣移轉數量來看，如圖2-6-23所示，除了2015第4季與2016年第1季受到房地合一稅實施的影響呈現明顯波動外，自2016年第2季起交易量則逐漸回升，在2017年第2季達到另一波高峰，78,977m<sup>2</sup>。自第3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年起建物買賣移轉面積則相對穩定，介於39,000m<sup>2</sup>至45,000m<sup>2</sup>區間。2019年不動產市場景氣較熱絡，成屋移轉面積也增加，在第2季以及第4季皆超過50,000m<sup>2</sup>，為近三年的高峰。

表2-6-10 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
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
2019年	11.8%	43.1%	23.5%	9.8%	7.8%	3.9%	612	13.2	18.3

資料來源：信義不動產企劃研究室

表2-6-11 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		
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
2019年	2.2%	15.2%	26.1%	26.1%	19.6%	10.9%	39.9	114.4

資料來源：信義不動產企劃研究室

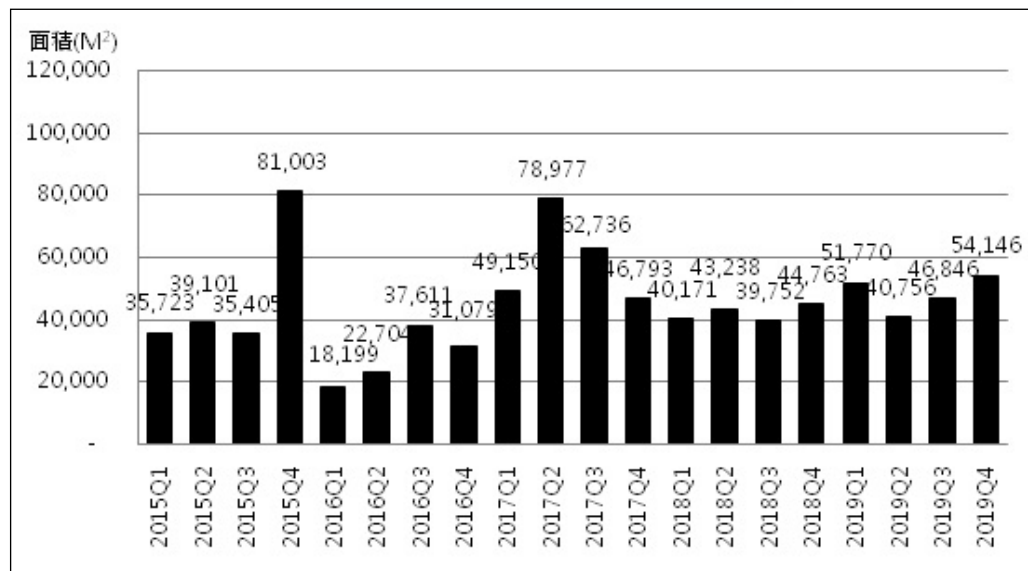


圖2-6-23 2015年第1季至2019年第4季安平區建物買賣移轉面積

資料來源：台南市政府地政局



## 五、永康區

### (一)區域環境分析

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，成為台南市發展的重心，人口快速成長，為全市人口最多的行政區，在2019年底，共有235,699人，戶數達86,675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不動產市場發展重心，近年來，建商紛紛進場推案，交易非常熱絡。此外，原永康砲校遷移後設置的創意設意園區於2019年6月進行生活服務專用區二筆土地標售，分別達到49.2萬元／坪與46.1萬元／坪的超高價格。未來此地區將與大橋重劃區串連，成為永康的優質住宅區。

未來亦有幾項重大建設計畫陸續在本區實施，例如永康物流及轉運專區，東側相鄰國道永康交流道，南側相鄰台一線，西與永安路相鄰，北至新設立鹽行國中區段徵收區，交通條件優良，開發面積約14.6公頃，目前正進行市地重劃階段，未來完成後將帶動地區工商活動與住宅需求。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繁榮。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。

### (二)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，交易價格與數量也逐年上漲，漲幅亦是名列前茅，大樓新推建案平均成交價格已接近20萬元／坪的行情。在供給方面，從圖2-6-24可知，近幾年來新建住宅第一次登記面積雖有波動，仍維持上漲趨勢，在2017年達到歷史的新高點（366,537 m<sup>2</sup>）。之後2018年則明顯下滑落至230,784m<sup>2</sup>，而2019年市場景氣持續熱絡，新建案第一次登記面積上升至250,717m<sup>2</sup>。至於在交易方面，自2015年起，建物第一次移轉面積呈現穩定成長趨勢，在2018年達到153,263 m<sup>2</sup>的新高峰，但在2019年則微幅下滑至144,034 m<sup>2</sup>。

在新建住宅類型與戶數方面，如圖2-6-25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。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。但在2018年中後，市場景氣回溫，建商的推案量也增加。大樓開工戶數在2019年達到1,189戶的高峰，而透天住宅推案則略下滑至414戶。

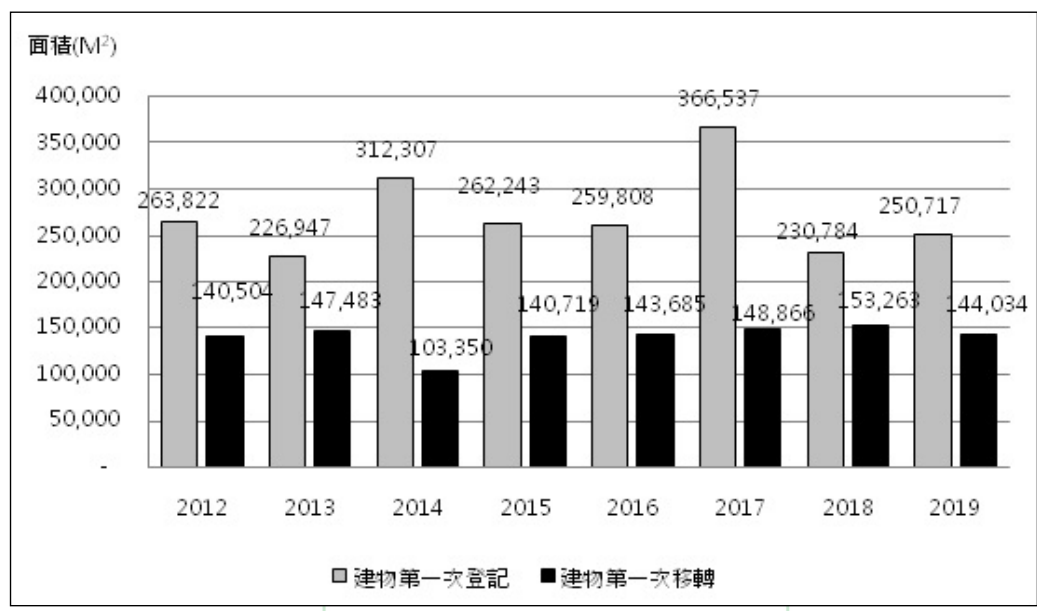


圖2-6-24 永康區歷年建物第一次登記與第一次移轉面積

資料來源：台南市政府地政局

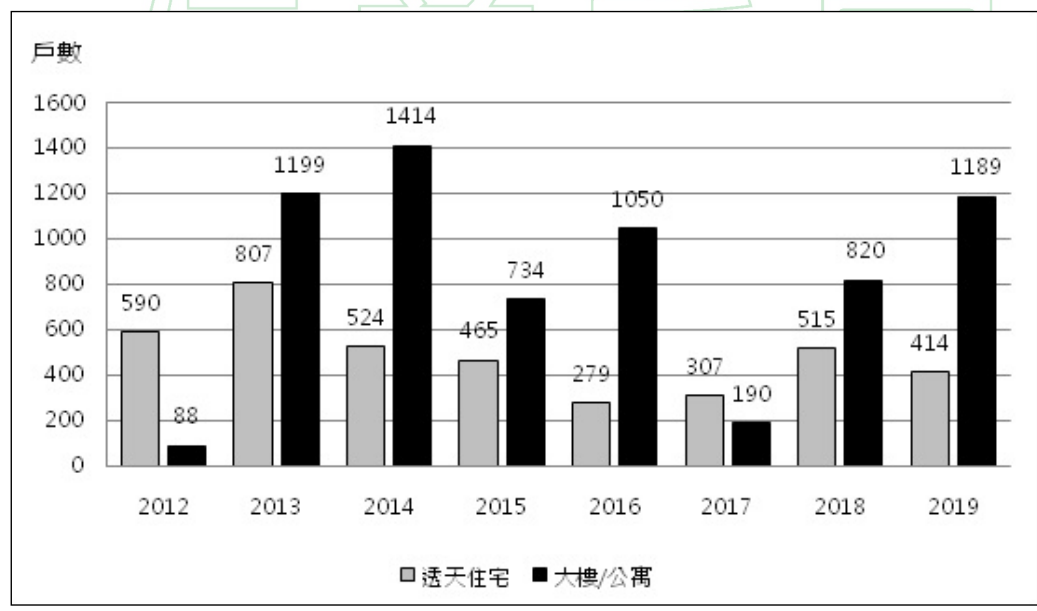


圖2-6-25 永康區歷年透天住宅與大樓開工戶數

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

### (三)成屋市場分析

自縣市合併升格後，本區成屋市場交易熱絡，價格也逐年上漲。從表2-6-12可知，平均交易總價雖然有波動，但是平均交易單價則是明顯上漲，此與當年度交易成屋的類型、屋齡以及面積坪數的變化有關。在2019年，成屋交易平均總價已達684萬元的歷史新高點，平均單價亦有13.6萬元／坪，5年內大樓成交單價易達19萬元／坪，雖不及鄰近的東區，但已超過北區的行情。就總價區間分布來看（見表2-6-12），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300萬至500萬元的成屋交易占多數。而近三年來，隨著房價持續攀升，500萬至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2019年，700萬至1,000萬元成屋交易占比也明顯增加，而2,000萬元以上大面積豪宅交易也微幅增加。

再者，從交易平均面積來看（見表2-6-13），自2011年後，成屋交易類型則以大樓物件為多數，因此近五年平均成交面積也維持在36~40坪之間。在2019年平均成交面積為36.3坪，比2018年略為減少。若以成交面積區間來看，近五年成屋交易面積以25~35坪之中坪數成屋為多數，其次為35~45坪中大型成屋。而2016年與2017年則相反，以35~45坪中大型成屋為多數，其次為25~35坪之中坪數成屋。至於在成屋待售流通天數方面（見表2-6-13），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。但是近三年，因為新建住宅市場供給量大增，也導致成屋市場的待售物件流通期間拉長，從2015年的82.1天拉長到2017年的101.9天，2018年也維持在100天。而2019年則因市場景氣熱絡，待售成屋流通天數則明顯下降至89.8天。

另外，從近五年各季的建物買賣移轉面積來看（見圖2-6-26），成屋交易面積數量呈現明顯季節性的變化。在2015年第4季以及2016年第4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至104,300m<sup>2</sup>之間，但是在2018年第2季起交易趨緩，至第4季僅有75,085m<sup>2</sup>。而2019年，在市場景氣繁榮的帶動下，成屋買賣移轉面積逐漸增加，在第4季達到111,786m<sup>2</sup>。

表2-6-12 永康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
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
2019年	13.9%	33.9%	19.5%	18.5%	11.8%	2.6%	684	13.6	19.0

資料來源：信義不動產企劃研究室

表2-6-13 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		
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
2019年	4.2%	11.8%	32.6%	26.4%	18.8%	6.3%	36.3	89.8

資料來源：信義不動產企劃研究室

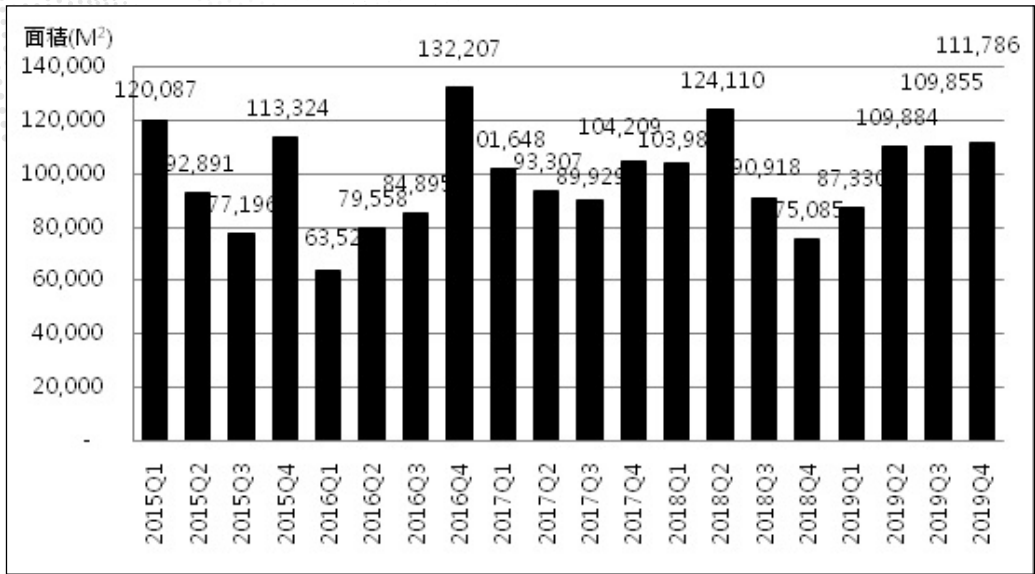


圖2-6-26 2015年第1季至2019年第4季永康區建物買賣移轉面積

資料來源：台南市政府地政局

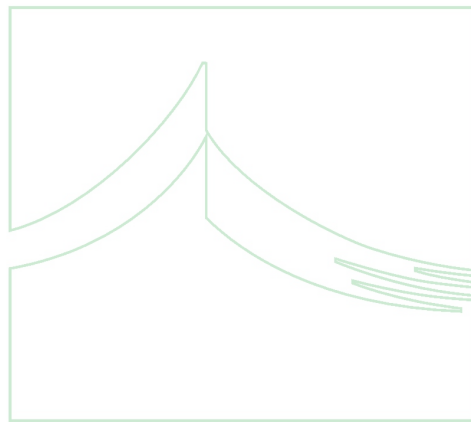
## 肆、結語

延續2018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，2019年的台南市住宅市場景氣持續加溫，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，大樓為推案主流。而新供給量增加，整體需求在景氣刺激下，明顯上升，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，平均總價和單價都達到歷史新高點，成屋待售流通天數也較2018年減少，顯示市場景氣持續熱絡。

在多項重大開發計畫利多的加持下，地區不動產市場也是交易熱絡，價格屢創新高，例如東區平實營區重劃區商業區抵費地標售以及永康創意設計園區生活服務專區土地標售皆創下當地的超高行情，也帶動周圍不動產市場之交易。而安平區以及中西區在運河星鑽計畫和中國城拆除改造成河樂廣場的利多影響下，也帶動附近的商業活動與住宅需求。而北區亦在賢豐重劃區與商20用地預期開發的利多影響下，也使得周圍不動產市場交易熱絡。至於在市郊區的土地開發計畫，如安南區九份子重劃區以及位於歸仁區之沙崙智慧綠能科學城的土地交易也是非常熱絡，將帶動當地的新建案市場。另外在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。

整體而言，台南市住宅市場在2019年呈現景氣熱絡，價量俱揚情形，此趨勢原本應可持續到2020年，但是在2019年底爆發中國武漢肺炎疫情，在2020年初已影響到全世界，將造成全球經濟萎縮，連帶影響台灣不動產市場景氣狀況以及各地不動產市場的發展。而疫情的發展趨勢仍未明朗，對於經濟與不動產市場的影響仍須持續觀察與評估。



信義房屋