

## 第六章 台南市住宅市場

謝博明<sup>1</sup>

### 壹、台南市區環境概述

台南市素有府城之稱，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。台南市共有37個行政區，依地理環境發展，以曾文溪劃分為溪北和溪南兩大地區。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、新市以及安定區因為台南科學園區的發展，又稱為南科地區。近10餘年來，政府投入數百億元的經費，實施多項重大建設與開發計畫例如鐵路地下化、高價單軌捷運、沙崙綠能智慧科學城、永康創意設計園區等，多位於原台南市及周圍地區，再加上近幾年來台積電等科技大廠紛紛在南科設廠，帶動南科特定區及周邊地區的發展，但也更擴大城鄉發展的差異。

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，但是人口成長緩慢，近五年來人口更是呈現負成長趨勢，成為都市發展的隱憂。至2022年底，台南市人口總數為185.32萬人，而家戶數則是逐年成長，至2022年底則增加至71.7萬戶。人口成長與城鄉發展的平衡成為台南都會治理的重要議題。

### 貳、台南市房地產市場綜合分析

在台南科學園區高科技產業強勁的成長與市區多項重大建設開發計畫持續進行的帶動下，2022年台南市房地產市場景氣持續熱絡，建商持續推案，

<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

不僅新建住宅市場交易熱絡，亦帶動成屋市場的買氣。雖然在第三季起受到總體經濟成長未如預期，加上政府加大力道祭出打炒房措施，推動平均地權條例修正案，對預售屋交易有更進一步的管制的影響下，買氣開始出現觀望，交易量萎縮，議價空間也較大。整體而言，全年市場交易量已不如去年般熱絡，但價格仍是持續上漲。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

在全球原物料價格持續上揚，國內營建業持續缺工情形下，加上台積電擴大設廠效應與多項重大建設持續開發的刺激下，2022年台南市新建住宅市場景氣持續熱絡，推案量增加，價格持續上揚，就全年平均而言，可能成交价格達到30.91萬元/坪的新高峰，（圖2-6-1）。從推案戶數與銷售金額來看（表2-6-1），2022年的推案戶數為10,465戶則較2021年增加接近六成，而銷售金額也增加85%，達到1,391億元的高峰。平均主力總價也上漲至1,356萬元的歷史高點，30天平均銷售率也上升至16.26%，顯示市場景氣相當熱絡。然而自第三季起，政府持續推動打炒房政策，並宣布對預售屋交易進一步管制的訊息傳出，買氣開始出現觀望，交易量也明顯下滑，市場景氣是否開始反轉？值得持續注意。

243

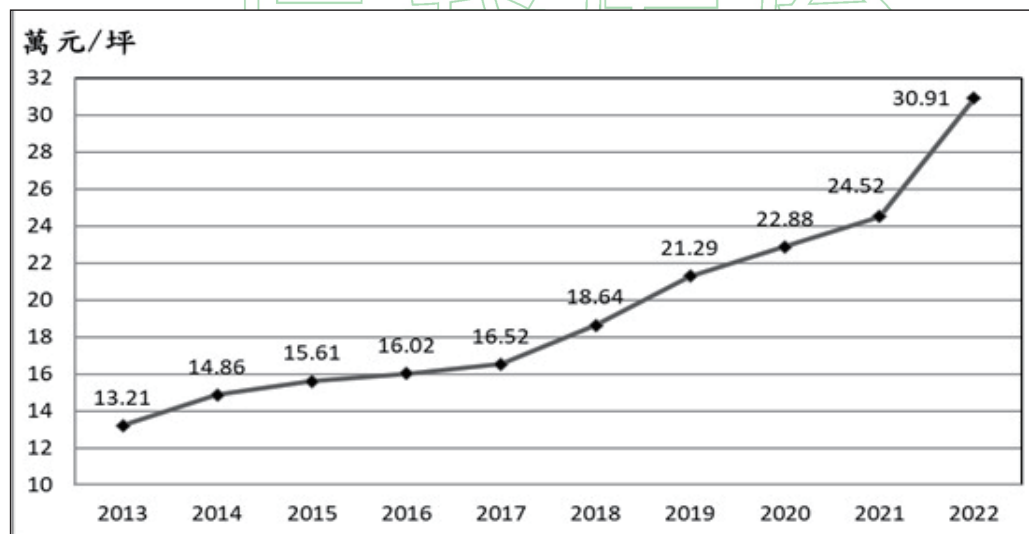


圖2-6-1 台南市歷年預售與新屋市場平均可能成交單價

資料來源：國泰房地產指數季報

表2-6-1 台南市歷年預售與新屋市場推案規模

年度	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
推案數	115	107	110	94	100	106	117	157	110	127
可售戶數	5,095	5,551	4,880	3,427	5,068	5,135	7,884	11,236	6,583	10,465
推案金額 (億元)	540	756	605	358	415	490	764	987	753	1,391
30天銷售率 (%)	11.54	16.48	9.13	8.73	8.35	13.9	13.03	11.48	12.90	16.26
主力總價中位數 (萬元)	1,029	1,053	1,112	1,021	811	948	967	916	1,039	1,356

資料來源：國泰房地產指數季報

在新建住宅類型方面，由於近幾年來台南市住宅價格大幅上漲，建商推案也以大樓產品為主。由圖2-6-2可知，2022年透天住宅的開工戶數明顯減少到2,950戶，而公寓大樓產品的供給量則大幅增加至16,014戶。再者，從2022年各季的推案開工戶數來看（圖2-6-3），前三季大樓推案略為下滑，而在第四季則暴增，達到6,250戶的高峰。透天住宅推案開工戶數也是在前三季略為下滑，在第四季又明顯增加至744戶。

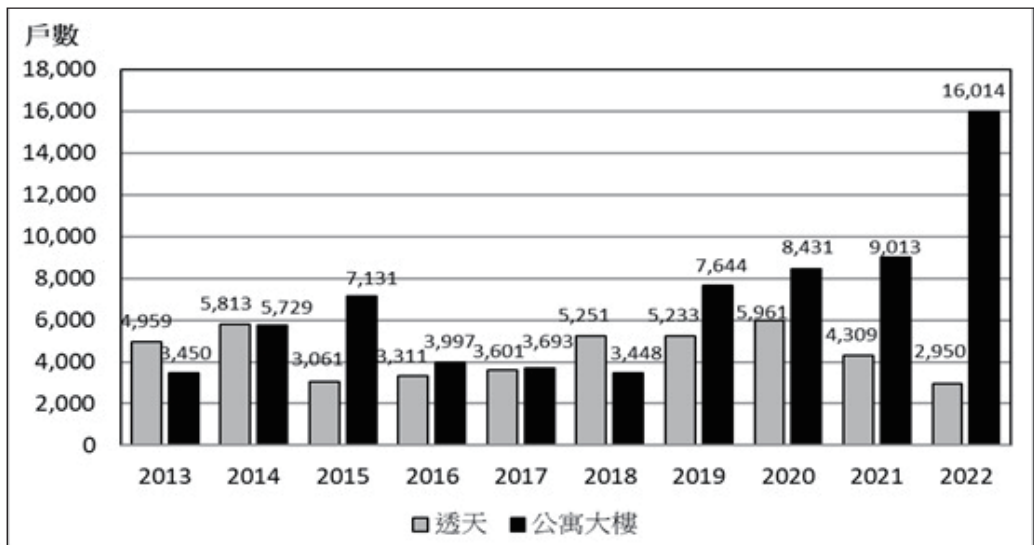


圖2-6-2 台南市歷年新推建案開工戶數

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

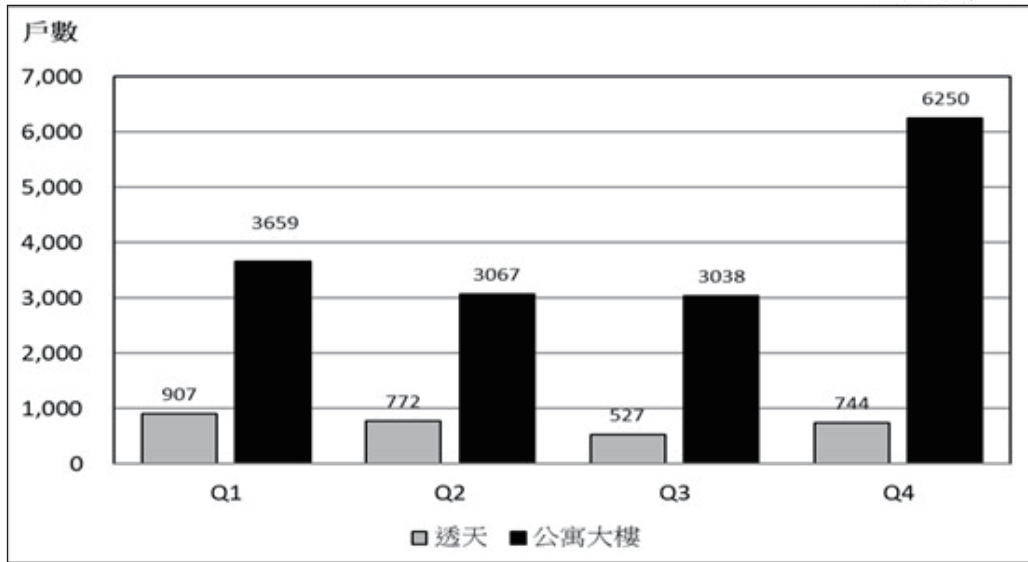


圖2-6-3 2022年第一季至第四季台南市新推建案開工戶數

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

再者，從歷年建造執照與使用執照核發戶數來看（圖2-6-4），近五年市場景氣熱絡，建造執照核發戶數也明顯增加，除了在2020年則因為疫情關係而小幅下滑至13,817戶。2022年景氣持續繁榮，建造執照核發戶數也上升到19,901戶的新高點。至於在使用執照核發戶數方面，近幾年則呈現波動情形。在2017~2018年景氣持續增溫，使用執照核發戶數也快速增加，超過

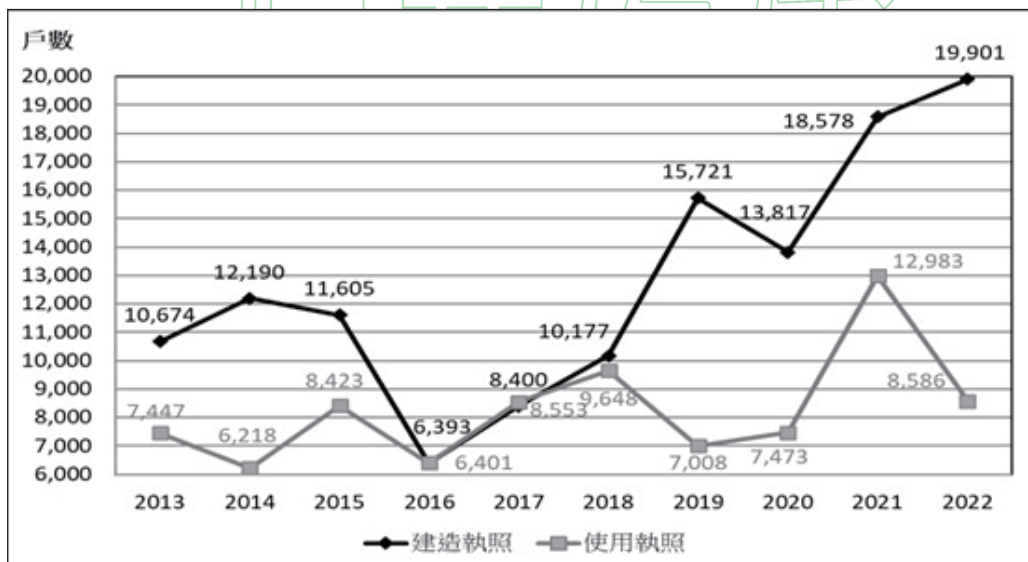


圖2-6-4 台南市歷年建照執照與使用執照核發戶數

資料來源：內政部營建署營建統計月報

10,000戶，但在2019年與2020年則明顯衰退至7,000~7,473戶。2021年則大幅上升至12,983戶，但在2022年又下滑到8,586戶。

此外，從歷年建物第一次登記以及第一次移轉面積來看（圖2-6-5），第一次登記面積在2014年達到高峰，之後幾年則維持平穩的趨勢，而在2021年則達到約213.2萬 $m^2$ 的另一高峰，2022年則小幅下滑到約179.3萬 $m^2$ 。至於在第一次移轉面積方面，近五年來呈現逐年穩定上升的趨勢，顯示新建住宅的交易熱絡，在2021年則達到約148.2萬 $m^2$ 的高峰。而2022年第三季起受到政府宣布新一波打房政策的影響，買氣開始觀望，全年度移轉面積則下滑到約110萬 $m^2$ 。

若從近七年各季的變動情形來看（圖2-6-6），建物第一次登記面積呈現明顯的季節波動。2021年景氣持續加溫，建物第一次登記面積在第三季達到新高峰。而2022年前兩季建物第一次登記面積穩定上升，第三季與四季則如前述受到政府宣布新一波打炒房訊息影響，第一次登記面積明顯下滑至約31.3萬 $m^2$ ，後續情形值得持續觀察。至於在建物第一次移轉登記面積方面，近幾年呈現穩定上升的趨勢，表示景氣逐漸加溫，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2021年第一季達到約42.3萬 $m^2$ 的高點。之後受到政府一系列打炒房措施影響，2022年則持續下滑，在第四季僅約22.7萬 $m^2$ ，為近五年的新低點。

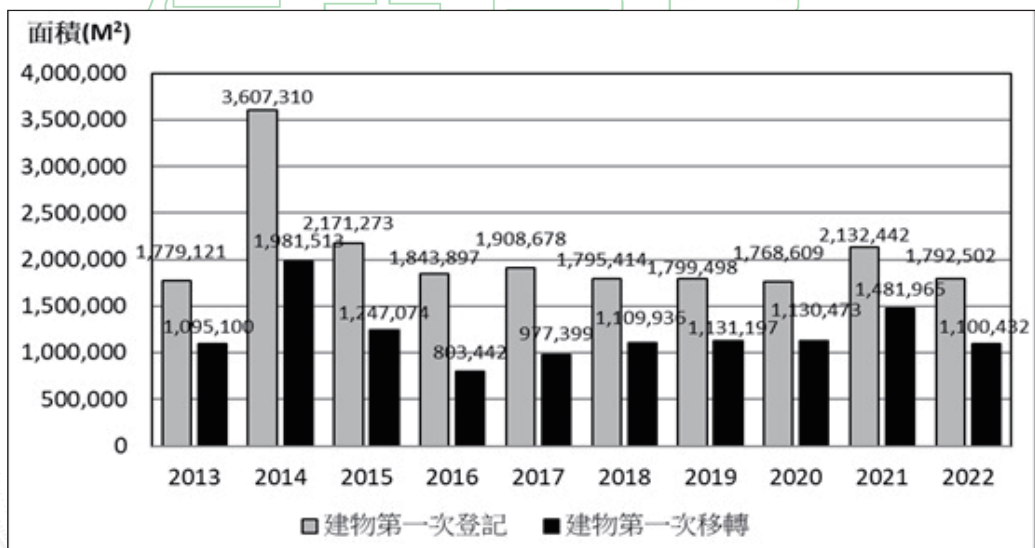


圖2-6-5 台南市歷年建物第一次登記與建物第一次移轉面積

資料來源：台南市政府地政局

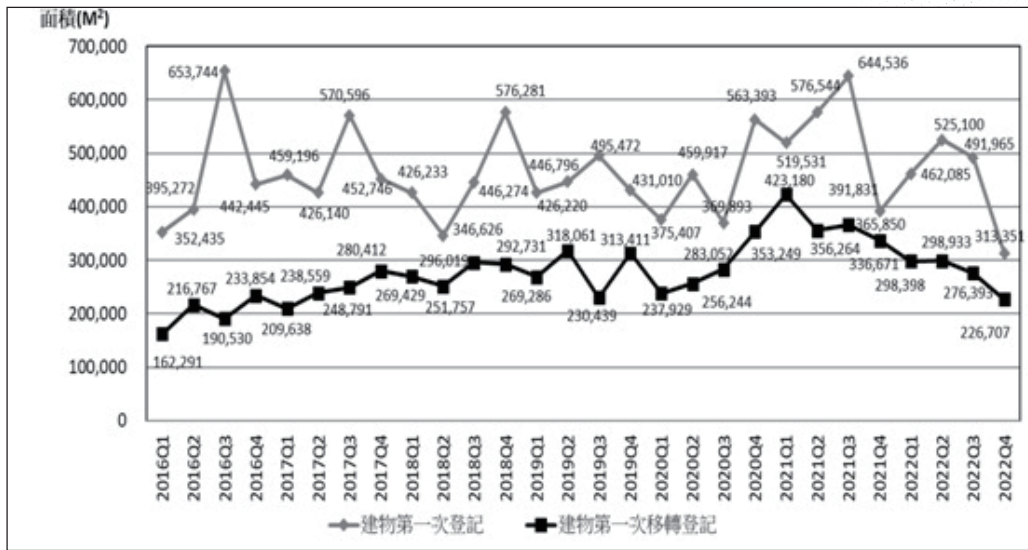


圖2-6-6 2016年至2022年各季台南市建物第一次登記與建物第一次移轉之面積

資料來源：台南市政府地政局

## 二、成屋市場

近幾年新建住宅市場景氣持續繁榮，價量齊揚，也帶動成屋市場的交易熱絡。如圖2-6-7所示，在2020年起，成屋成交單價就大幅上漲，在2022年達到23.4萬元/坪的歷史高峰，近三年漲幅達到42%。若與2013年相較，漲

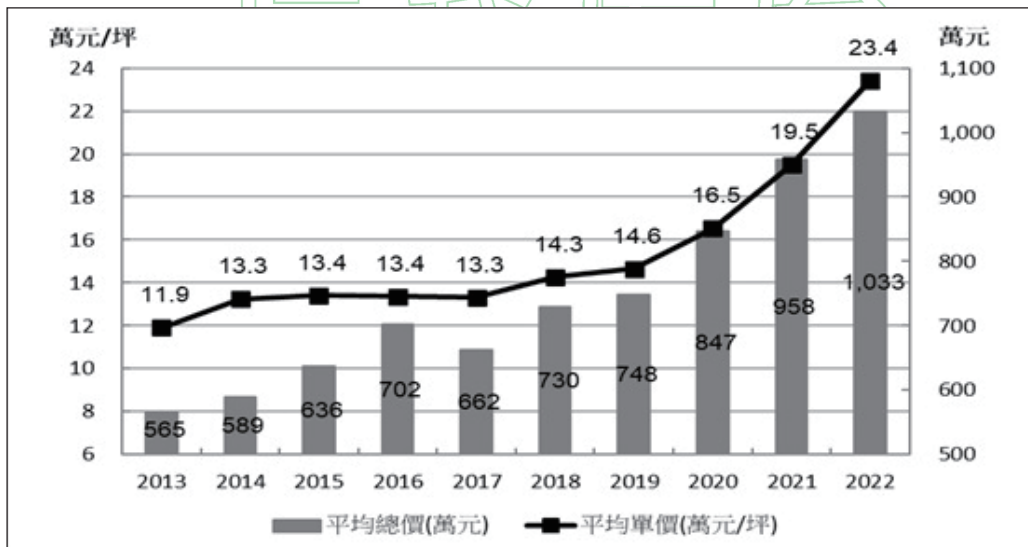


圖2-6-7 台南市歷年成屋交易價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

幅已接近一倍。在平均總價方面，也是一路上揚，在2022年達到1,033萬元的歷史高峰。此價格已讓許多年輕人無力購屋，購屋痛苦指數逐年增加，成為新的民怨。再者，從歷年交易量來看（圖2-6-8），近五年成屋市場景氣加溫，交易量持續增加，在2021年第二季達到7,923棟的新高點，第三季與第四季則小幅下滑，仍維持6,600棟的高水準。2022年自第三季起明顯下滑，至第四季已僅4,980棟，為近五年新低點。

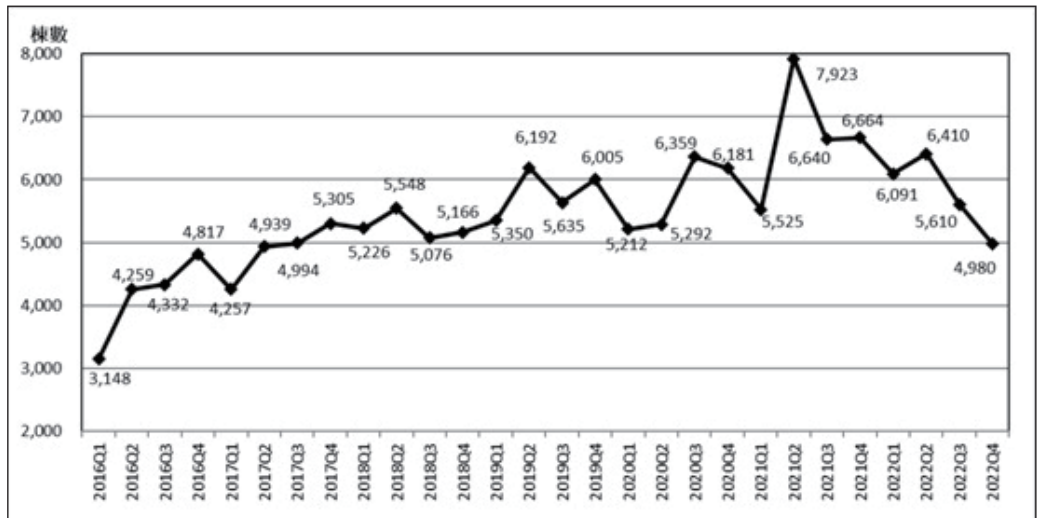


圖2-6-8 台南市歷年建物買賣移轉棟數

資料來源：內政部不動產資訊平台

在平均交易面積方面（圖2-6-9），近幾年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二至三房產品為市場主流，平均交易面積維持在37~39坪之間。隨著房價大幅上升，使得民眾購屋負壓力增加，購屋面積也逐漸下修，至2022年，平均交易面積下降至36.6坪。此外，從歷年成屋待售流通天數來看，近三年則因景氣持續繁榮，價格與交易量都明顯上升，所以流通天數也逐年下降，在2021年下降為84.6天，而2022年更明顯下降到73.2天。

再者，隨著成屋交易價格逐年上漲，市場上交易總價的分布也產生變化。由表2-6-2可知，在2013~2019年間，成屋交易總價帶以300~500萬元為多數，而隨著房價逐年攀升，在2020年500~700萬元成屋交易已成為多數，2021年則是以700~1,000萬元為多數。而在2022年，如圖2-6-10所示，1,000萬元以上成屋交易已超過四成，其次為700~1,000萬元成屋。

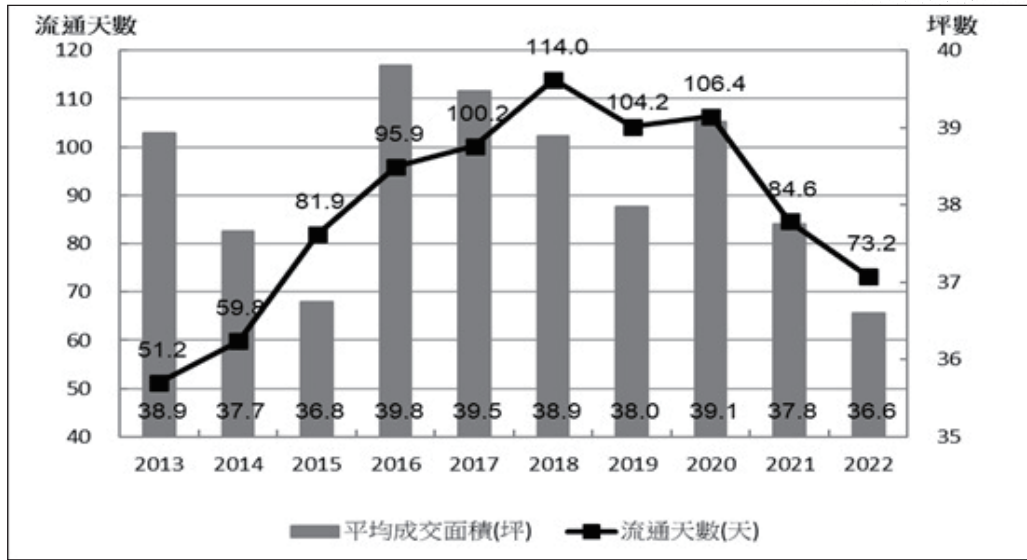


圖2-6-9 台南市歷年成屋交易面積與流通天數

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

除了平均交易總價逐年攀升外，屋齡5年內大樓成屋交易單價也是節節上升（表2-6-2）。雖然在2017年與2018年，新成屋紛紛落成，影響5年內大樓成屋交易，單價小幅下滑至17萬元，而在2019年起景氣持續加溫，5年內大

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
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
2020年	10.5%	22.4%	22.9%	17.9%	20.5%	5.9%	847	16.5	20.9
2021年	9.0%	17.2%	18.9%	24.9%	22.8%	7.2%	958	19.5	23.6
2022年	8.4%	9.2%	15.3%	26.6%	32.5%	8.1%	1,033	23.4	28.3

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

樓的平均交易單價則也明顯上升。2020年已超過20萬元/坪，在2022年更一舉攀升至28.3萬元/坪的歷史新高點。

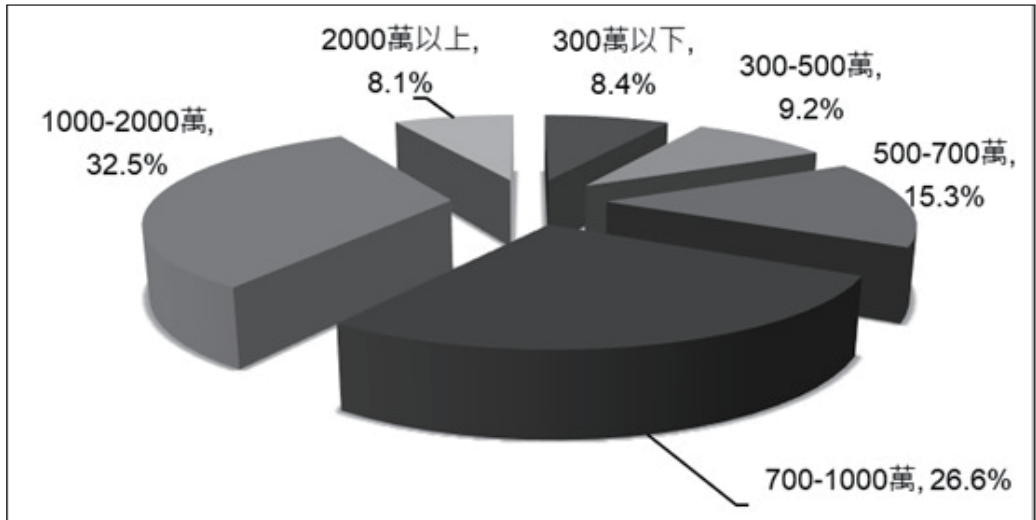


圖2-6-10 2022年台南市成屋交易總價區間分布

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

至於在成屋交易面積區間分布方面（表2-6-3），近幾年成屋市場景氣持續繁榮，價格也不斷上漲，民眾購屋負擔壓力沉重，許多首購族或投資客則偏好較低總價中小坪數成屋，因此平均交易面積則以25~35坪為主，其次

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		
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
2020年	8.3%	11.4%	29.1%	21.1%	16.5%	13.6%	39.1	106.4
2021年	8.1%	11.9%	28.1%	25.9%	16.2%	9.9%	37.8	84.6
2022年	11.1%	10.9%	27.5%	22.3%	18.9%	9.3%	36.6	73.2

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

是35~45坪的成屋。在2022年，如圖2-6-11所示，25~35坪成屋交易占比為相對多數(27.5%)，其次為35~45坪成屋交易占22.3%。值得注意的是55坪以上的豪華成屋交易占比則減少至9.3%，反而是15坪以下成屋交易增加至11.1%。此情形與房價持續高漲有關，購買大型豪宅的比例下降，小坪數住宅比率則明顯增加。

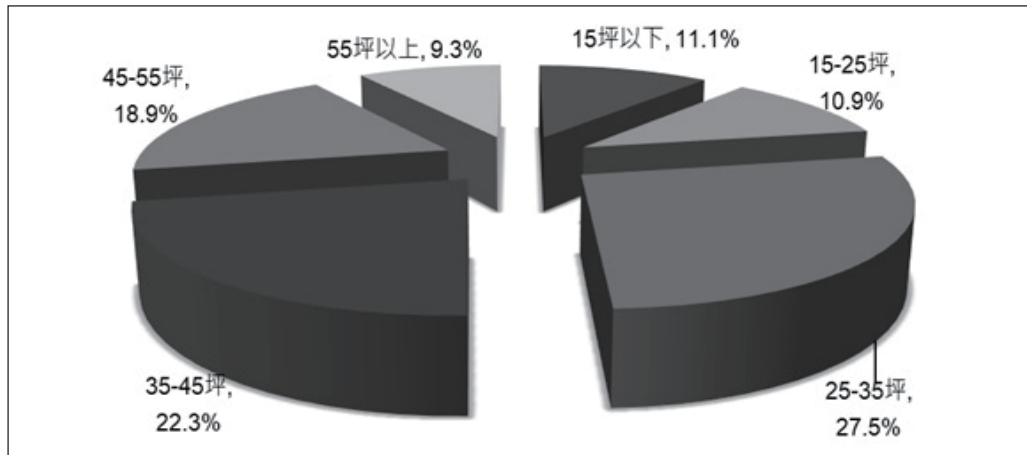


圖2-6-11 2022年台南市成屋交易面積區間分布

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

## 參、區域市場分析

近幾年台南市住宅市場景氣活絡，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

東區位於台南市東南方，為台南市精華地區，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，

加上房價逐年上升，人口也向鄰近交通便利且房價較低永康和仁德地區移動。在2022年底本區人口為180,511人，為全市第三位，但是戶數為73,338戶，居全市第二。

近幾年來，東區不動產市場發展重心則在南紡購物中心結合鄰近平實營區土地再開發案，近兩年台南市府標售平實營區重劃區內商業區抵費地，創下每坪近99萬元，總價36.1億元的天價，而住宅區土地標售價格也超過50萬元/坪，也拉高附近土地和住宅市場行情。2022年平實營區重劃區內預售屋交易已超過50萬元/坪，預期此地區的預售與新屋行情將持續上漲。再者，「南台南車站副都心區段徵收區」在近幾年陸續釋出14.9公頃商業區與20.3公頃住宅區土地。2020年地政局進行住宅區土地的兩次標售，平均標售價已超過60萬元/坪，而在2022年區域內新推建案的平均成交行情也超過40萬元/坪。

## (二) 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，近三年來，預售與新屋以大樓為主流，在2022年大樓預售屋平均成交價已超過40萬元/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㎡的高峰，因此在2015年後，建商在本區推案漸趨保守。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29,086㎡。2017年起隨著景氣回溫，第一次登記面積也逐漸增加，在2018年達到120,927㎡的高點。之後，建商在本區推案則趨保守，因此在2022年建案完工第一次登記面積更是減少至19,598㎡。至於在建物第一次移轉面積方面，在2016年開始實施房地合一所得課稅後，移轉面積明顯下滑。2017年與2018年隨著景氣回溫，第一次移轉面積也明顯成長。而2019年起因新成屋供給量大增，且價格不斷攀升，使得買氣下滑，移轉面積則持續減少，至2021年僅有27,529㎡，2022年更是持續下滑至20,654㎡，因此需密切觀察本區市場的未來發展趨勢。

再者，從各類型建案的開工戶數來看（圖2-6-13），由於東區可供建築土地較少，自2014年以來，大樓產品逐漸成為推案主流，開工戶數逐年增加。尤其是近三年，市場景氣熱絡，房價大幅上漲，大樓開工戶數逐年成長，而透天住宅開工戶數則明顯減少。2020年大樓開工接近1,000戶，透天住宅則有101戶；2021年，大樓開工戶數突破千戶大關，達到1,440戶，而透

天戶數則相對減少至60戶；2022年大樓開工戶數更持續增加至1,456戶，而透天住宅開工僅有38戶。

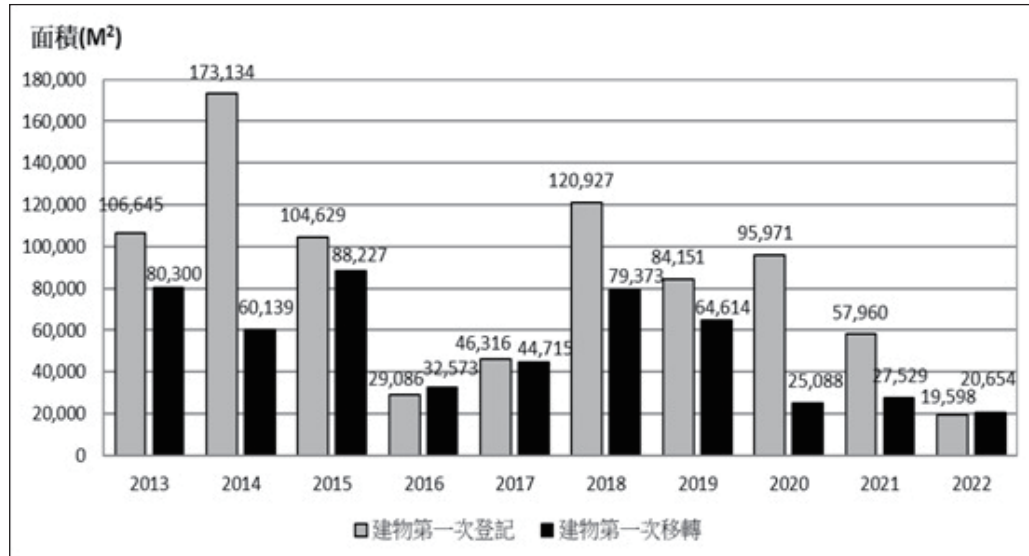


圖2-6-12 東區歷年建物第一次登記與第一次移轉面積

資料來源：台南市政府地政局

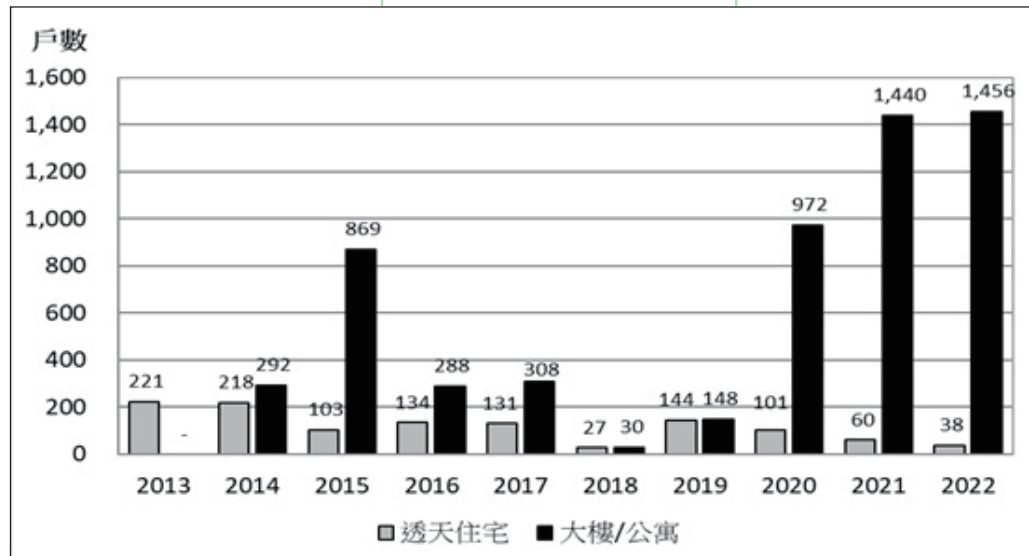


圖2-6-13 東區歷年透天住宅與大樓開工戶數

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



### (三) 成屋市場

近幾年來，東區新建住宅市場景氣活絡，也帶動成屋市場交易熱絡，價格逐年上漲。成屋平均交易總價在2016年上升到799萬元的高點（表2-6-4）。雖然在2017與2018年平均總價有些回跌，但仍維持在750萬元以上的高峰期。而2019年起景氣持續加溫，成屋平均交易總價明顯上升，在2021年則超過一千萬元，2022年更是持續上漲至1,009萬元。若是以單價來看，近10年平均單價逐年穩定上升，至在2020年已達17.2萬元/坪，而2021年則已超過20萬元/坪，而2022年更是大幅增加至25萬元/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2019年達到27.2萬元/坪的高點，顯示近幾年新大樓受到市場的青睞。而2020年則因新供給量增加單價又小幅回跌至24.4萬元/坪。2021年則是一舉上升到28.7萬元/坪，而2022年又小幅滑落至25.3萬元/坪，接近整體平均單價的水準。

若是從價格區間分布來看（表2-6-4），在2017年以前，成屋交易以300~500萬元為主流，而2018~2019年，則有不同變化。2018年以1,000萬元以上的成屋交易為主流，其次為300萬元以下的套房物件。在2019年，300~500萬元成屋交易又上升至22%，500~700萬元的成屋交易也增加至21.4%。在2020年之後，隨著房價明顯上升，超過1,000萬元的成屋交易占比明顯增加。在2021年，成屋成交價格則集中在300~500萬元、700~1,000萬元，以及1,000~2,000萬元三個區間，交易占比皆超過20%。2022年三成交易在1,000~2,000萬元之間，其次為700~1,000萬元成屋，2000萬以上則下滑至7.8%，此情形顯示近三年東區成屋交易呈現兩極化發展趨勢，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（表2-6-5），近幾年的平均成交面積則受到當年度交易類型的影響而有明顯變化。在2012~2016年間，成屋交易平均面積則維持在36~40坪的區間。在2017與2018平均年成交面積則在40坪，而2019年因中小坪數成屋交易量較多，平均成交面積則又明顯下降到35.9坪。而2020年則因超過45坪以上的中大坪數成屋交易量明顯增加，因此平均成交面積也增加至42.6坪。在2021年又因中小坪數成屋交易量交多，平均交易面積則下降至35.2坪。2022年平均成交面積略微增加至36.3坪，其中以25-35坪佔29.8%為最多，其次是45-55坪的25%。

至於在待售期間方面（表2-6-5），在2018年之前，成屋市場景氣並未明顯回溫，成屋價格雖逐漸上漲，但是買氣並未如預售市場般熱絡，再加上

房地合一所得課稅的影響，因此待售成屋流通期間也逐漸拉長，在2018年達到109.4天的歷史新高。2019年起景氣持續熱絡，買氣也回溫，平均流通天數又降至99.5天，2020上半年受疫情影響，但下半年起景氣回溫，交易熱絡，流通天數則小幅拉長到105.1天。2021年景氣持續加溫，交易明顯熱絡，平均流通天數則大幅下降至74天，2022年市場持續熱絡，平均流通天數再下降至66.7天。

另外，從近五年各季成屋買賣移轉面積來看（圖2-6-14），在2017~2019年起買賣移轉面積呈現明顯的季節波動。2020年第一、二季受到疫情影響，成屋市場買氣觀望，在第三季起則明顯成長，交易面積接近70,000 $\text{m}^2$ ，第四季則小幅回跌，但維持在約61,000 $\text{m}^2$ 。而在2021年，受到房地合一所得稅2.0版於7月實施的影響，第二季成交量爆出86,207 $\text{m}^2$ 的高峰，第三季則大幅減少至43,691 $\text{m}^2$ ，第四季起景氣持續加溫，買氣明顯增加，成交面積又上升至65,845 $\text{m}^2$ 。2022年則受到政府持續推動打炒房政策影響，各季買賣移轉面積持續減少，至第四季僅為38,768 $\text{m}^2$ ，為近五年的新低點。未來是否持續減少，實值得繼續觀察。

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
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
2020年	9.0%	22.4%	25.4%	14.4%	21.4%	7.5%	890	17.2	24.4
2021年	10.3%	22.4%	15.5%	21.3%	20.1%	10.3%	1,002	20.1	28.7
2022年	7.8%	10.3%	18.1%	25.9%	30.2%	7.8%	1,009	25.0	25.3

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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		
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
2020年	5.6%	6.3%	32.6%	22.9%	13.9%	18.8%	42.6	105.1
2021年	9.3%	15.5%	32.6%	26.4%	7.8%	8.5%	35.2	74.0
2022年	13.1%	7.1%	29.8%	16.7%	25.0%	8.3%	36.3	66.7

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

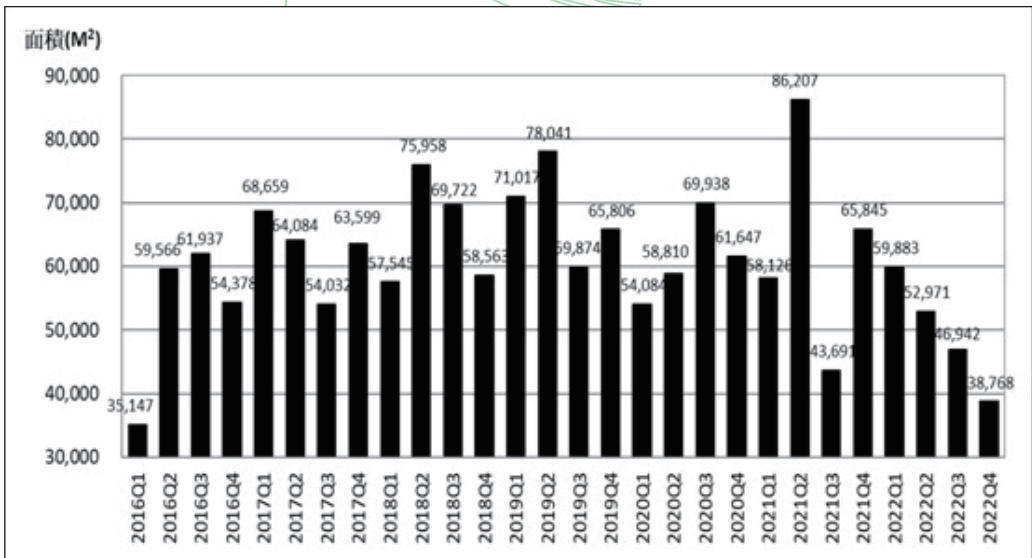


圖2-6-14 2016年第一季至2022年第四季東區建物買賣移轉面積

資料來源：台南市政府地政局

## 二、北區

### (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，區內交通便利，公園綠地設施充足，有歷史悠久的台南公園，亦有全台聞名的花園夜市，還有大型量販店與賣場，生活與購物相當便利，然而近幾年人口呈現負成長，為本區之隱憂。2022年人口數為126,068人，但是家戶數則微幅成長為至51,798戶。本區人口排名全市第四，僅次於永康、安南與東區。

近幾年，北區房地產市場交易仍多集中在鄭仔寮重劃區，以及文賢路與和緯路沿線，此地區有優質學區，再加上交通便利，至南部科學園區、安南科學工業園區以及永康工業區亦皆在20分鐘內。優良的區位條件，使得此重劃區房地產交易熱絡，房價持續上揚。此外，近幾年開發的賢豐市地重劃區，位於文賢路和緯路北側，區內提供4.5公頃的商業用地(商20)，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

本區近幾年新建案推案重心則仍在鄭仔寮重劃區以及和緯路一帶。2022年景氣持續熱絡，預售建案成交價格也節節上升，價格落在則在37~46萬元之間，與東區相齊。再者，在供給方面，從圖2-6-15可知，在2016年之前受到市場景氣反轉與房地合一所得稅實施的影響，新建住宅第一次登記面積呈現明顯波動。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，出現供過於求的現象。因此近幾年，建商進行盤整，建物第一次登記面積呈現下滑趨勢。2021年景氣持續加溫，建物第一次登記面積小幅上升至46,159 $\text{m}^2$ ，而2022年又下滑至34,713 $\text{m}^2$ 。

另外，在新建住宅交易方面，由圖2-6-15可知，最近幾年則呈現波動情形。在2016年之前，受到景氣反轉與房地合一所得稅實施的影響，建物第一次移轉面積也出現明顯波動。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50,784  $\text{m}^2$ 。而2018~2020年起市場供過於求情形明顯，因此建物第一次移轉面積持續減少。而2021年景氣持續熱絡，建物第一次移轉面積也上漲至35,845 $\text{m}^2$ ，但2022年則因房價持續上漲，買氣明顯觀望，第一次移轉面積又下滑至26,615 $\text{m}^2$ 。至於在新建住宅類型與開工戶數方面（圖

2-6-16)，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。而近五年，房價明顯上揚，因此建商推案也以大樓為主。而2019年市場景氣開始活絡，大樓開工戶數爆量達1,083戶，透天戶數亦有171戶。在2020年則受到疫情以及2019年推案爆量的影響下，大樓與透天開工戶數明顯減少。而2021年起則因景氣持續繁榮，大樓開工戶數

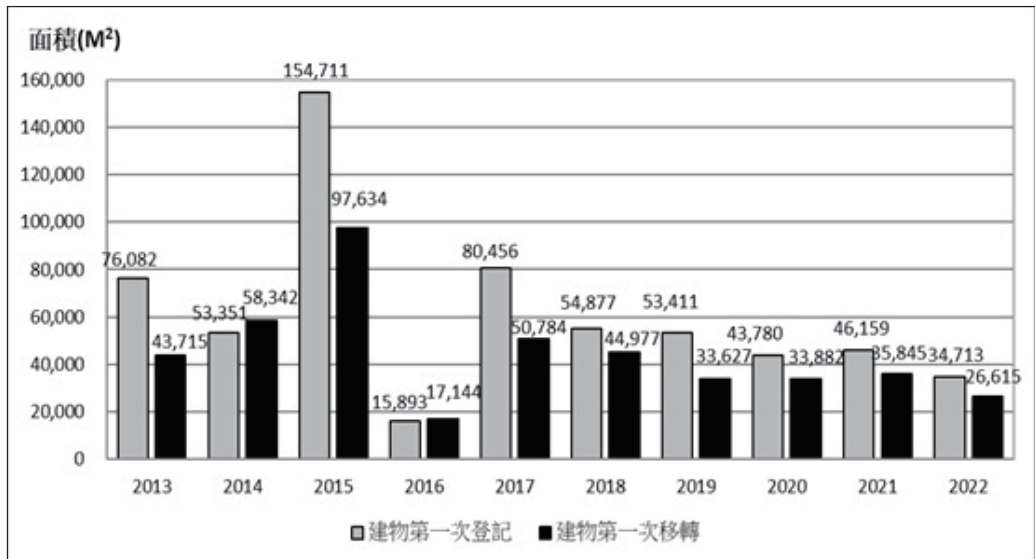


圖2-6-15 北區歷年建物第一次登記與第一次移轉面積

資料來源：台南市政府地政局

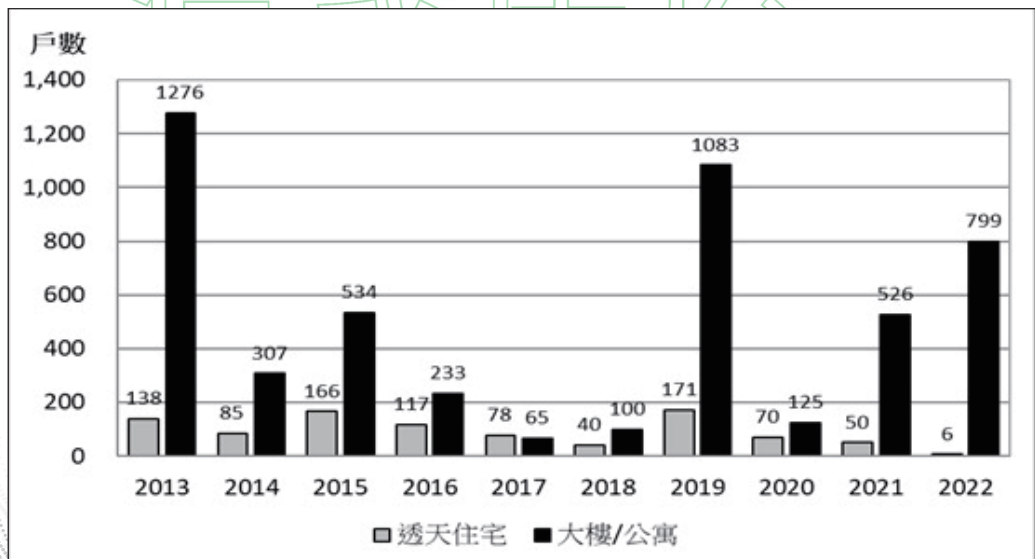


圖2-6-16 北區歷年透天住宅與大樓開工戶數

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

也明顯增至526戶。2022年，大樓開工戶數持續增加至799戶，透天住宅開工戶數則降至6戶。

### (三) 成屋市場

近五年北區成屋市場交易熱絡，價格持續上漲（表2-6-6），在2018年起景氣開始回溫，交易價格則持續上升，在2020年平均總價已達到958萬元，而在2022年更是超過1,000萬元的行情，平均單價也達到25.5萬元/坪。五年內的大樓平均單價亦是逐年上升，在2020年已接近22萬元/坪，而在2021年更是大幅上漲至28.6萬元/坪，2022年更上漲至34.3萬元/坪的歷史新高點，已超過東區價格水準。

至於在成交總價區間分布方面（表2-6-6），在2017~2018年，成屋交易則以500~700萬元為多數，其次為300~500萬元成屋，1,000萬元以上成屋交易持續增加。在2019年成屋交易總價則呈現極化發展，700~1,000萬元成屋交易為多數，占了24.1%，其次則為300~500萬元的低價成屋亦占23%。值得注意的是1,000萬元以上豪宅交易則明顯增加，已超過25%。2020年則又回到以500~700萬元成屋為交易多數，占26.6%，其次為700~1,000萬元成屋交易占24.1%，而2,000萬元以上成屋交易亦占8.9%。2021年景氣持續熱絡，價格也明顯上升，成交總價則以700~1,000萬元為多數，占35.3%，其次為1,000~2,000萬元，占26.9%。2022年價格持續上漲，成交總價則以1,000萬元~2,000萬元為最多，占42.1%，其次為500~700萬元成屋，而2,000萬元以上成屋交易持續增加。

此外，在交易面積方面（表2-6-7），在2015年之後，中大坪數成屋交易明顯增加，平均交易面積也逐年上升，在2019年更上升至43.4坪。2020年則小幅回跌至40.3坪，而2021年則又回升至41坪。2022年房價持續上漲，民眾購屋的坪數也縮減，平均交易面積也小幅滑落至39.3坪。若是以成交面積區間來看，在2018年之前，35~45坪成屋為市場交易主流，其次為25~35坪成屋，而45~55坪以上中大型成屋交易占比也逐年增加。值得注意的是在2019年，55坪以上中大坪數成屋交易成為新主流，占26.1%，其次則為25~35坪成屋。2020年則又以45~55坪成屋為交易主流；2021年平均成屋交易面積則以35~45坪占25.8%為多數，其次為45~55坪占24.7%。2022年平均成屋交易面積以45~55坪占27.6%為多數，其次為25~35坪的20.7%，此

情形顯示本區成屋市場近年呈現多樣化發展。

另外，在待售流通天數方面（表2-6-7），前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年更是明顯拉長到135.3天的歷史新高點。而2020年下半年起景氣回溫，流通天數持續縮短，在2021年為73.3天；2022年則維持74天。

再者，可看出近七年各季成屋買賣移轉面積呈現明顯波動。2017起景氣逐漸回溫（圖2-6-17），買賣移轉面積也呈現穩定成長。2020年第一、二季受到疫情影響，成屋市場買氣觀望，在第三季起則明顯成長，交易面積達到57,499m<sup>2</sup>，為近五年之新高點，第四季則明顯回跌至43,718m<sup>2</sup>。而在2021年，受到房地合一所得稅於7月實施之影響，第二季的買賣移轉面積明顯增加至49,846m<sup>2</sup>，第三季則明顯下滑，在第四季買氣又回溫，移轉面積又回升到第二季的水準。2022年前二季可維持在4萬m<sup>2</sup>以上，但後二季則受到政府宣布進行平均地權條例修正案與打炒房政策的影響，買氣明顯觀望，買賣移轉面積也下滑至3.2~3.5萬m<sup>2</sup>區間。

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
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
2020年	11.3%	12.1%	26.6%	16.9%	24.2%	8.9%	958	18.5	21.9
2021年	7.6%	7.6%	16.0%	35.3%	26.9%	6.7%	997	21.5	28.6
2022年	7.9%	5.3%	19.7%	17.1%	42.1%	7.9%	1,070	25.5	34.3

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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		
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
2020年	13.6%	12.5%	20.5%	13.6%	22.7%	17.1%	40.3	97.9
2021年	7.9%	9.0%	20.2%	25.8%	24.7%	12.4%	41.0	73.3
2022年	12.1%	12.1%	20.7%	15.5%	27.6%	12.1%	39.3	74.0

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

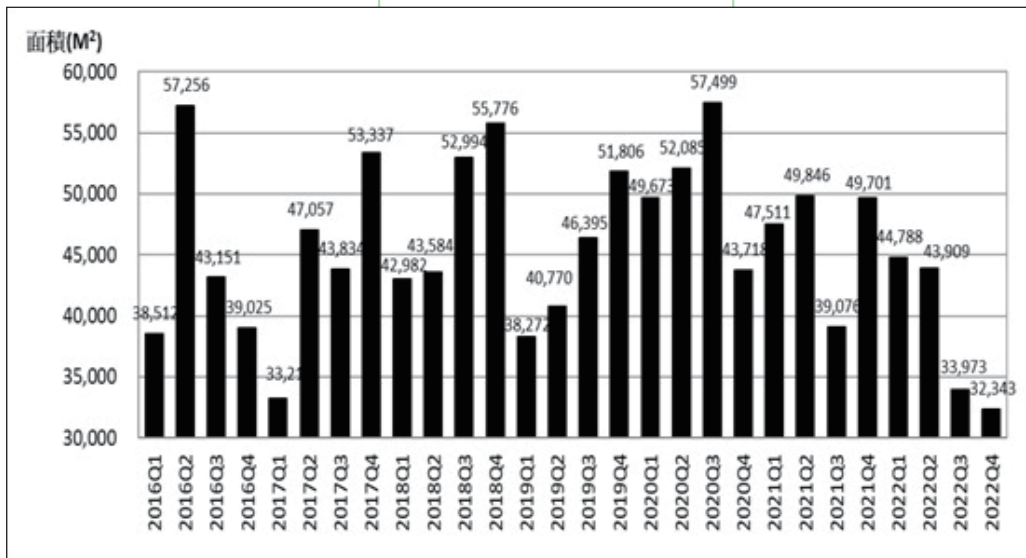


圖2-6-17 2016年第一季至2022年第四季北區建物買賣移轉面積

資料來源：台南市政府地政局



### 三、中西區

#### (一) 區域環境分析

中西區位於原台南市的中心地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。近兩年本區人口呈現微幅負成長，在2022年人口數為77,408人，而戶數則略為增加至32,873戶。本區商業活動熱絡，地王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，未來配合鐵路地下化，台南車站改建後，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。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。2020年7月地政局標售第二種觀光休閒特定區土地，在地知名建商以約108萬元/坪得標，創下台南有史以來土地標售最高價，未來此區的商機可期。

#### (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，新推案地區則較接近西門商圈。2022年新建築成交行情平均超過39萬元/坪。再者，在供給方面（圖2-6-18），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年達到兩次高峰期，主因是這兩年度正好有指標型大樓建案完工而釋出供給量。近三年本區的推案量呈現穩定但微幅下滑的趨勢，在2022年為32,260<sup>m</sup><sub>2</sub>。至於在新建住宅交易方面，由於本區近幾年來推案量不多，因此建物完工後第一次移轉面積亦有明顯波動。2018年至2020年間，建物第一次移轉面積呈現下滑趨勢。而2021年受到景氣持續加溫，交易熱絡，建物第一次移轉面積也明顯增加到49,513<sup>m</sup><sub>2</sub>。但是在2022年第三季起，買氣出現觀望，當年度第一次移轉面積也明顯下滑至33,074<sup>m</sup><sub>2</sub>。

在新建住宅類型與開工戶數方面，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，重劃區內，亦偶有推出透天住宅產品。

也因本區屬較早發展地區，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，透天住宅則逐年減少。而受到開發個案產品類型的影響，近五年大樓與透天開工戶數互有消長。2020~2021年則以透天住宅為主，而2022年則又以大樓產品為主流，達267戶，透天住宅僅10戶。

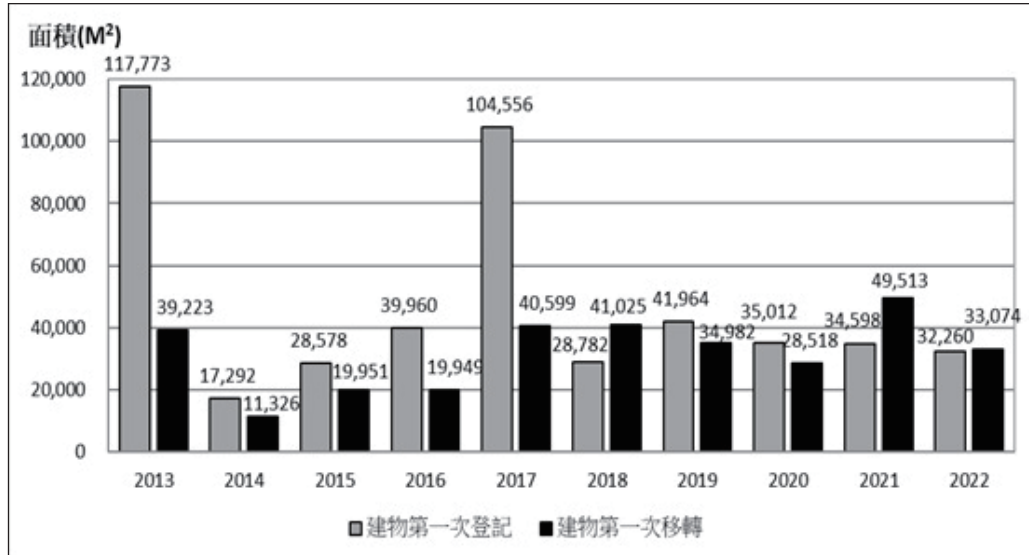


圖2-6-18 中西區歷年建物第一次登記與第一次移轉面積

資料來源：台南市政府地政局

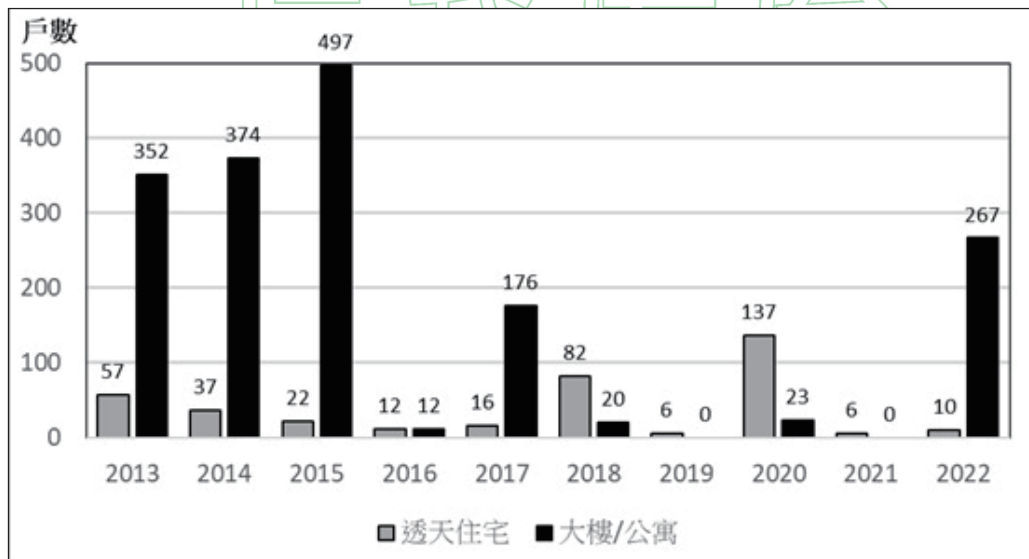


圖2-6-19 中西區歷年透天住宅與大樓開工戶數

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10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，平均總價與單價則有波動情形（表2-6-8），在2018年，平均總價已上漲至877萬元的高點，平均單價亦達到16.2萬元/坪。然而2019~2020年成屋的成交主流偏向中小坪數住宅，因此平均總價逐年向下修正，但是平均單價則持續上升，而五年內的大樓成交價格更是達到21萬元/坪以上。2021年景氣加溫，交易熱絡，平均總價則上漲到922萬元，平均單價也接近20萬元/坪，五年內大樓成交價則上漲至23.5萬元/坪。2022年平均總價更是持續上漲到1,079萬元，平均單價也超過21萬元/坪，五年內大樓成交價則接近30萬元/坪。

再者，若從價格區間分布來看（表2-6-8），中西區成屋近五年交易價格區間呈現多樣化發展。在2018年以700~1,000萬元成屋成為交易主流，但是300萬元以下小坪數成屋以及1,000萬元以上豪宅各占有相當比例。而2019年起，500萬元以下成屋成為交易主流，而1,000萬元以上成屋交易則是逐年增加。2022年則是不同成屋交易總價相對平均，明顯的是2,000萬以上及300萬以下的交易比例都有增加現象。

另外，從成交面積來看（表2-6-9），近五年的平均交易面積呈現波動情形，主要是大坪數（55坪）成屋以及小坪數（15坪以上）成屋交易占比有明顯的變化。在2020年成屋交易平均面積則縮小至33.6坪；在2021年隨著大坪數豪宅交易增加，平均交易面積也是上升至38.7坪；而2022年又下降至34.6坪。此情形顯示本區成屋交易呈現多元化發展。此外，成屋流通天數的發展也是因為交易樣本數量較少，而有明顯的波動。在2017年拉長到130.3天，但是隔年又縮減至75.3天。2019年起景氣回溫，但價格持續高升，導致買氣觀望，交易流通天數則又拉長至2020年的137.5天，為歷史新高。2021年市場交易熱絡，交易流通天數則明顯下降至86.4天，2022年下半年景氣開始反轉，買氣觀望，交易流通天數又增加到105.2天。

再者，近七年各季成屋買賣移轉面積呈現明顯季節變化（圖2-6-20）。2016年受到房地合一所得稅實施的影響，第一季移轉面積呈現明顯萎縮，在第二季後又回復穩定趨勢。2017年起景氣開始回溫，在第四季達到51,403 m<sup>2</sup>的歷史新高點後，又開始下滑，但各季成屋買賣移轉面積也穩定發展趨

勢，介於36,000~44,000m<sup>2</sup>之間。而2020年上半年受到疫情影響，移轉面積明顯減少，在24,500~30,000m<sup>2</sup>之間，而下半年景氣回溫，買氣熱絡，移轉面積則達到46,000~48,500m<sup>2</sup>之間。2021年上半年則維持在41,000~45,000

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
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
2020年	24.1%	22.2%	13.0%	14.8%	20.4%	5.6%	756	17.1	21.8
2021年	11.3%	26.4%	13.2%	15.1%	26.4%	7.5%	922	19.1	23.5
2022年	20.0%	9.1%	10.9%	20.0%	21.8%	18.2%	1,079	21.6	29.9

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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		
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
2020年	23.7%	15.8%	31.6%	7.9%	7.9%	13.2%	33.6	137.5
2021年	16.7%	11.1%	25.0%	16.7%	8.3%	22.2%	38.7	86.4
2022年	29.7%	5.4%	18.9%	18.9%	10.8%	16.2%	34.6	105.2

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

m<sup>2</sup>，下半年受到房地合一所得稅2.0版實施之影響，移轉面積則滑落到34,500~39,000m<sup>2</sup>。2022年前二季交易熱絡，移轉面積持續上升，但第三季起受到政府宣布進行一連串打炒房政策影響，買氣開始觀望，移轉面積下滑至23,511m<sup>2</sup>，第四季又明顯回升至34,807m<sup>2</sup>，仍需持續觀察未來發展趨勢。

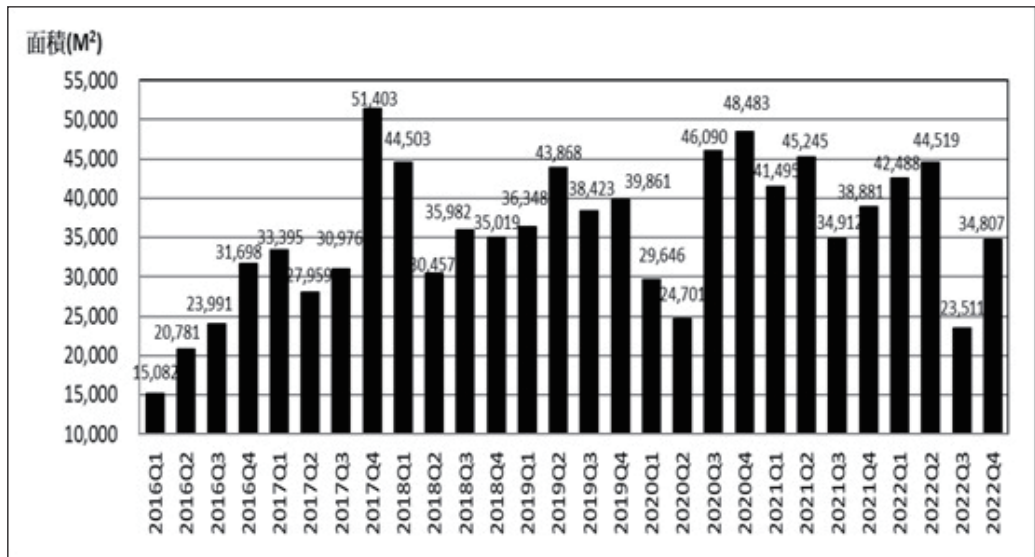


圖2-6-20 2016年第一季至2022年第四季中西區建物買賣移轉面積

資料來源：台南市政府地政局

信義房屋

## 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30年的五期重劃區也規劃許多大街廓商業區與住宅區，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。近幾年來本區人口穩定成長，至2022年底，區內有68,025人，戶數則有28,270戶。

安平區內亦有許多古蹟與觀光、美食景點，每逢假日觀光人潮不斷，帶動商業不動產的發展。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。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。2021~2022年景氣加溫，交易熱絡，國平重劃區大樓建案平均價格已接近30萬元/坪，而五期重劃區的大樓建案平均成交價格則在32~35萬元/坪。至於在供給方面，從圖2-6-21可看出，新建住宅完工後第一次登記面積在2014年起逐年成長，在2018年達到144,453 $\text{m}^2$ 的高點。而因為近幾年新供給爆量，建商也審慎推案，故在2019~2020年第一次登記面積也明顯在29,000~35,000 $\text{m}^2$ 的低供給量水準。2021年起景氣持續加溫，過去幾年的建案也紛紛完工，因此建物第一次登記面積大幅成長，全年達到119,595 $\text{m}^2$ 的高點，而2022年也維持在108,836 $\text{m}^2$ 的高點。

在建物第一次移轉面積方面，近10年來也呈現波動情形（圖2-6-21）。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，交易量大增，第一次移轉面積達到101,883 $\text{m}^2$ 的高點。但在2018~2019年，因為過去幾年的新供給爆量，買氣又明顯觀望，第一次移轉面積持續縮減。2021年景氣持續加溫，交易更加熱絡，第一次移轉面積更大幅成長至88,444 $\text{m}^2$ 的高點，而2022年第三季起受到政府打炒房措施影響，全年移轉面積則微幅下滑至為71,419 $\text{m}^2$ ，預期移轉面積可能受到景氣反轉影響，有持續下滑的趨勢。

從圖2-6-22也可看出，近10年建商推案產品以大樓為主，開工戶數也受市場景氣影響呈現明顯的波動，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，然而隔年則立刻銳減至485戶。進而在2016年市場景氣稍疲軟時期，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，大樓開工戶數也大幅成

長，在2019年達到1,112戶的高峰，透天開工戶數亦有86戶。2020年受到疫情以及去年開工爆量的雙重影響下，透天住宅開工戶數小幅上漲至140戶，而大樓開工戶數則大幅縮減至269戶。2021年透天住宅開工戶數又調整至78戶，大樓開工戶數反而大增至735戶。2022年下半年起受到政府打炒房政策影響，開工戶數明顯減少，透天住宅開工戶數僅39戶，大樓則為359戶。

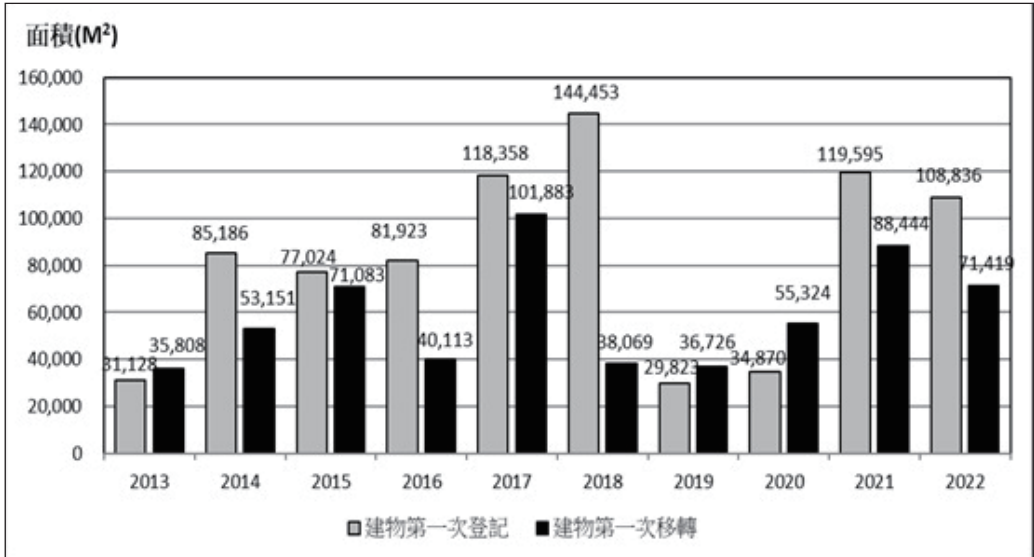


圖2-6-21 安平區歷年建物第一次登記與第一次移轉面積

資料來源：台南市政府地政局

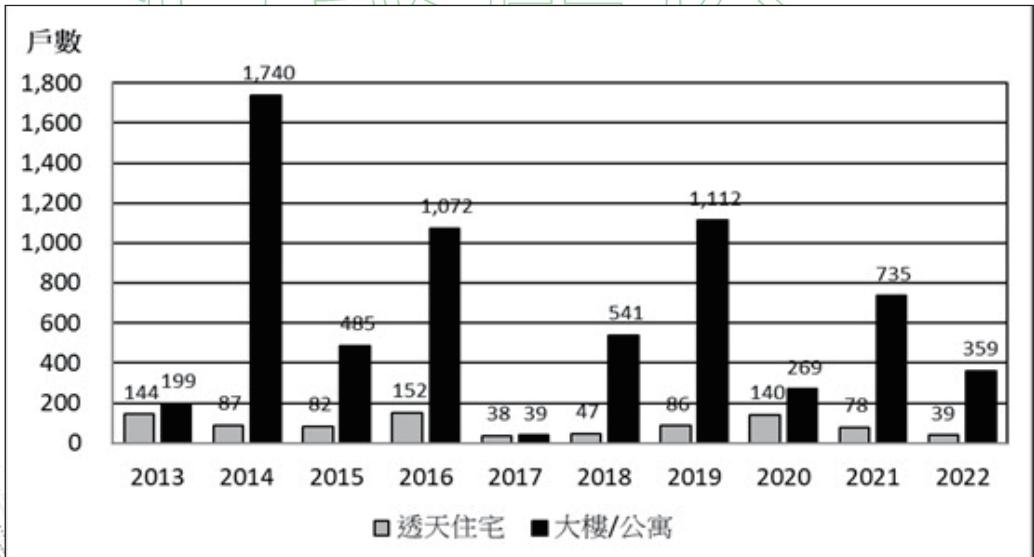


圖2-6-22 安平區歷年透天住宅與大樓開工戶數

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

與新建住宅市場相似，近10年本區成屋市場也呈現明顯的價量波動（表2-6-10），此情形乃是因各年度交易產品類型、屋齡以及面積所影響。然而在2020年下半年起，景氣持續增溫，成屋交易明顯熱絡，當年度的平均總價上升至855萬元，而2021年成屋交易更加熱絡，平均總價也一舉超過1,100萬元，2022年則略下滑至1,079萬元。若是以住宅平均單價而言，則10年來，安平區成屋單價呈現逐年且明顯上漲的趨勢。在2020年平均單價上升到15.4萬元/坪，五年內大樓的成交單價也接近20萬元/坪。2021年平均單價更是達到18.8萬元/坪，五年內大樓的成交單價則接近21萬元/坪。2022年平均單價更是達到24.1萬元/坪，五年內大樓的成交單價則達到27萬元/坪。

若從價格區間分布來看，如表2-6-10所示，在2019年之前，300~500萬元成屋乃為市場交易的多數，其次為300萬元以下小坪數成屋，或是500~700萬元成屋。而在自2020年下半年起，成屋價格明顯上升，因此500~700萬元成屋成為市場主流。而在2021年房價更是大幅增加，700~1,000萬元成屋成為市場主流，而1,000萬元以上成屋交易占比也超過30%。2022年房價持續上漲，以1,000~2,000萬元成屋交易占34.1%為多數，其次是700~1,000萬元占29.5%。

再者，從成交面積來看（表2-6-11），近五年交易類型以中大坪數大樓成屋為多數，因此平均成交面積約在40~43坪左右。2021年平均成交面積更是增加至45坪，回復到2012年的水準，而2022年則略降為37.9坪。就成交面積區間而言，近五年以35~45坪成屋占多數，其次為45~55坪的成屋，而超過55坪以上的大坪數成屋，也有相當的比例，尤其是2021年55坪以上的大坪數成屋交易占比明顯增加至17.1%。2022年受到房價持續上漲，成交面積則略微下滑，以25~35為相對多數，其次為35~45坪成屋交易占22.2%。

至於在待售成屋的流通天數方面（表2-6-11），自2016年起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，之後幾年都維持在100天以上，2018年更拉長至134.8天，表示此地區供給量大，買方觀望的氣氛仍舊濃厚。2019年起景氣明顯回溫，成屋待售天數也下降至114.4天，但在2020年上半年受到疫情影響，買氣觀望，雖然下半年起景氣回溫，價格不斷升高，買氣也受影響，成屋待售天數也拉長至140.1天。2021年景氣持續加溫，交易更為熱絡，流通天數明顯下降，至2022年更是下降至98.7天。

此外，受到景氣影響，近七年各季成屋買賣移轉數量呈現明顯季節波

動。如圖2-6-23所示，2017起景氣開始回溫，交易量明顯增加，在第二季達到高點78,977m<sup>2</sup>。自第三季起則又開始下滑，表示當年市場景氣仍處於盤整階段。2018~2019年建物買賣移轉面積則相對穩定。2019年下半年市場景氣

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
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
2020年	5.9%	28.2%	31.8%	15.3%	11.8%	7.1%	855	15.4	19.0
2021年	5.6%	13.3%	20.0%	31.1%	18.9%	11.1%	1,101	18.8	20.9
2022年	6.8%	6.8%	13.6%	29.5%	34.1%	9.1%	1,079	24.1	27.0

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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		
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
2020年	2.8%	9.7%	23.6%	30.6%	20.8%	12.5%	41.3	140.1
2021年	2.9%	11.4%	20.0%	25.7%	22.9%	17.1%	45.0	132.6
2022年	5.6%	13.9%	25.0%	22.2%	19.4%	13.9%	37.9	98.7

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

熱絡，成屋移轉面積也增加，在第四季則超過50,000 $\text{m}^2$ 。而2020年第一季受到疫情影響，買賣移轉面積明顯縮減，但在第二季末起景氣回溫，買氣也開始加熱，在第三季達到81,850 $\text{m}^2$ 的歷史新高峰，第四季亦維持在70,000  $\text{m}^2$ 以上的高峰。2021年第一季則回跌到59,935 $\text{m}^2$ ，第二季起買氣加溫，買賣移轉面積也明顯增加至68,171 $\text{m}^2$ ，下半年則維持在約66,000 $\text{m}^2$ 。2022年前兩季景氣持續熱絡，買賣移轉面積持續上升，但在第三季起則受到景氣反轉與政府打炒房政策影響，買氣開始觀望，第四季甚至下滑至41,261 $\text{m}^2$ 。

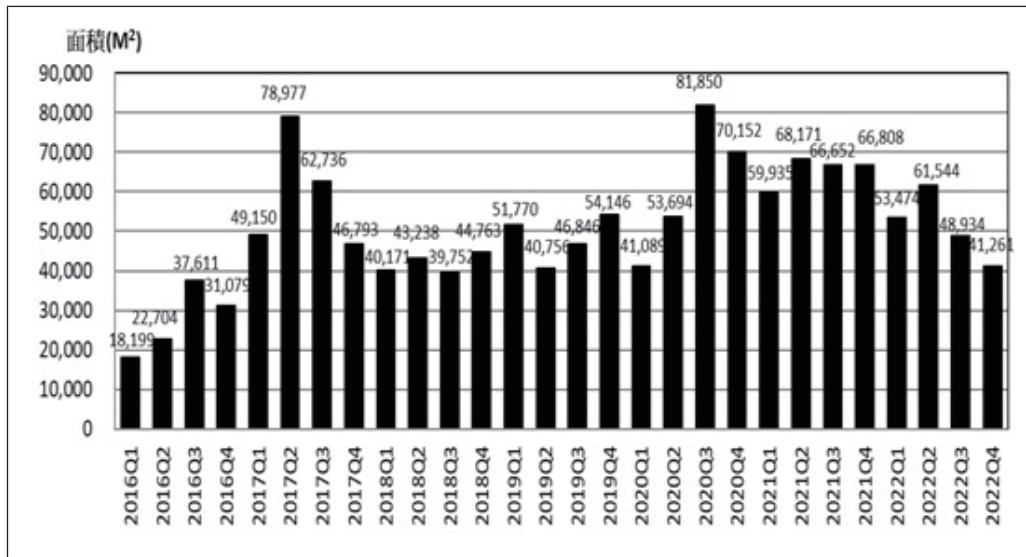


圖2-6-23 2016年第一季至2022年第四季安平區建物買賣移轉面積

資料來源：台南市政府地政局

## 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，成為台南市發展重心，人口快速成長，為全市人口最多的行政區，在2022年人口數為235,130人，戶數達89,638戶。值得注意的是本區人口數在近兩年已呈現負成長情形，值得密切觀持本區的人口變化。近10年來，本區有多項重大土地開發計畫，帶動周邊不動產市場交易熱絡，尤其是大橋重劃區以及原砲校遷移後設置的創意設計園區，已成為不動產市場交易熱區，價格逐年上升。還有永康物流及轉運專區市地重劃區以及新設鹽行國中及附近

地區區段徵收區也在近兩年陸續完成，這些土地開發案將帶動本區不動產市場蓬勃發展。

## (二) 新建住宅市場

近幾年在多項重大開發計畫以及台南科學園區產業蓬勃發展的帶動下，本區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。在2022年本區大樓預售建案平均成交價格已超過33萬元/坪。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366,537 $\text{m}^2$ 的高點，之後則明顯下滑。究其原因乃是受到過去幾年新供給量大增的影響，建商推案數也持保守態度。2021年景氣持續加溫，建商推案也較活躍，全年度第一次登記面積回復到228,969 $\text{m}^2$ 。2022年第一次登記則又下滑至168,828 $\text{m}^2$ 。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 $\text{m}^2$ 的新高峰，但在2019年則微幅下滑至144,034 $\text{m}^2$ ，而2020年則持續下滑至103,331 $\text{m}^2$ ，為近年來的低點，顯示該地區市場供給過量，買氣持續觀望。2021年景氣持續加溫，交易也較熱絡，建物第一次移轉面積也增加至137,059 $\text{m}^2$ ，2022年下半年景氣開始反轉，以及政府持續打炒房措施影響，全年第一次移轉面積下滑到108,763 $\text{m}^2$ 。

在新建住宅類型與戶數方面（圖2-6-25），在2013年起，新建住宅大樓

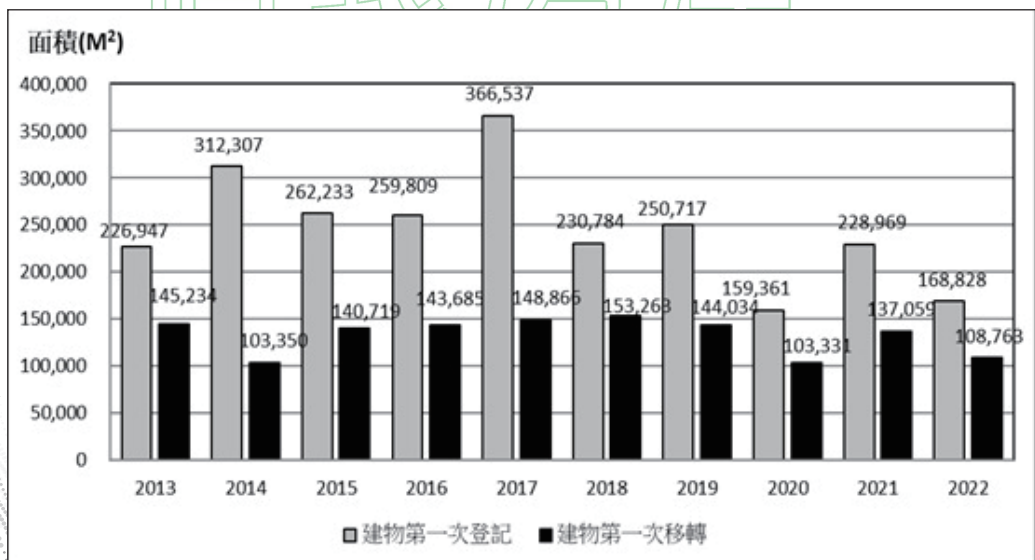


圖2-6-24 永康區歷年建物第一次登記與第一次移轉面積

資料來源：台南市政府地政局

成為推案的主流類型。但是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。但在2018年起，市場景氣持續回溫，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，之後兩年開工戶數則逐年減少，表示當年建商對於此地區的超額供給現象開始做調整。2022年前兩季在景氣持續加溫的情形下，當年度大樓開工戶數創下2,386戶的天量，而透天住宅推案則持續減少至175戶，此情形顯示此地區的新建住宅供給是否已趨飽和？應持續觀察其未來發展。

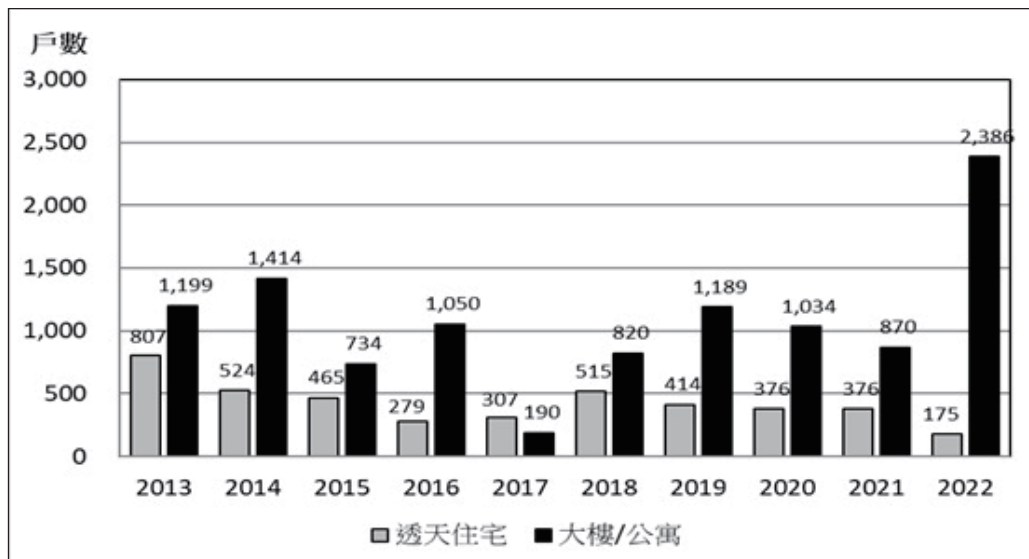


圖2-6-25 永康區歷年透天住宅與大樓開工戶數

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

在新建住宅市場蓬勃發展的帶動下，本區成屋市場交易熱絡，價格也逐年上漲。從表2-6-12可知，自2018年起，在前述許多利多因素帶動下，成屋市場交易亦熱絡，價格也逐年上升，在2021年平均總價達到871萬元，平均單價也有18.6萬/坪，5年內大樓成交單價更是超過25萬/坪。2022年下半年起景氣開始反轉，交易量縮但是價格持續上漲，平均總價更是達到910萬元的歷史新高點，平均單價也有21.7萬/坪，5年內大樓成交單價更是達到28.4萬/坪。

就總價區間分布來看（表2-6-12），近五年來，隨著房價持續攀升，500~700萬元成屋交易占比亦逐年增加。值得注意的是在2020年，700~1,000萬元成屋交易占比已超過500~700萬元成屋交易，而1,000萬元

以上大坪數豪宅交易也明顯增加。2021年景氣熱絡，房價明顯上漲，因此500~700萬元成屋交易成為多數，占25.5%，1,000~2,000萬元成屋交易占比也有22.3%，2,000萬元以上成屋交易占比4.5%。而2022年房價持續上漲，1,000-2,000萬元成屋交易占比31.3%為多數，其次是700-1,000萬元29.2%。

再者，從交易平均面積來看（表2-6-13），過去幾年來，平均成交面積維持在35~40坪之間。然而近兩年受到房價持續高漲的影響，加上家庭人口數逐年減少，因此平均成交面積逐漸縮小，在2020年為35.4坪，而2021~2022年更是縮小至34坪以下，顯示近幾年以二加一房的中小坪數成屋為交易多數。若以成交面積區間來看，近五年成屋交易面積以35~45坪之中坪數成屋為多數，其次為25~35坪中小型成屋，本區購屋家戶多為年輕首購家庭，因此高總價且較大坪數的成屋較不受青睞。

至於在成屋待售流通天數方面（表2-6-13），過去幾年因為新建住宅市場供給量大增，也導致成屋市場的待售成屋流通期間拉長，2017~2018年流通天數均在100天左右。而2019年起則因市場景氣回溫，買氣增加，待售成屋流通天數則明顯下降，至2020年已下降至79.8天。2021年成屋市場交易更為熱絡，流通天數更降為72.3天。2022年上半年景氣持續增溫，交易熱絡，全年度待售成屋流通天數則下降至57天。而2022年下半年起景氣開始反轉，買氣觀望，勢必影響未來成屋待售流通天數。

另外，從近七年各季的建物買賣移轉面積來看（圖2-6-26），成屋交易面積數量呈現明顯季節性的變化。在2015年第四季以及2016年第四季皆爆出天量，尤其是後者，達到歷史高點，132,207 $\text{m}^2$ 。而2017年成屋買賣移轉面積維持在90,000~104,300 $\text{m}^2$ 之間，但是在2018年第二季起交易趨緩，至第四季僅有75,085 $\text{m}^2$ 。2019年市場景氣逐漸加溫，成屋買賣移轉面積逐漸增加，在第四季達到111,786 $\text{m}^2$ 。而2020年上半年受到疫情影響，買氣下滑，但在第三季起，景氣回溫，移轉面積大幅增加，在第四季達到118,412 $\text{m}^2$ 的高峰期。2021年景氣持續加溫，交易熱絡，但是受到房地合一所得稅2.0版於7月實施的影響，第二季交易面積衝高到115,380 $\text{m}^2$ ，第三季起買氣下滑，但交易面積仍維持95,000~97,000 $\text{m}^2$ 之間。2022年房價持續高漲，交易則開始下滑，加上第三季起景氣開始反轉與政府持續打炒房措施影響，交易量更是明顯下滑至第四季最低為68,153 $\text{m}^2$ 。

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
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
2020年	7.9%	31.1%	18.9%	23.8%	16.5%	1.8%	712	15.2	21.0
2021年	8.9%	19.8%	25.5%	19.1%	22.3%	4.5%	871	18.6	25.5
2022年	9.0%	10.4%	18.1%	29.2%	31.3%	2.1%	910	21.7	28.4

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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		
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
2020年	7.4%	11.1%	36.1%	22.2%	14.8%	8.3%	35.4	79.8
2021年	9.9%	10.8%	35.1%	27.0%	14.4%	2.7%	33.3	72.3
2022年	9.5%	14.3%	27.6%	28.6%	16.2%	3.8%	33.8	57.0

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室



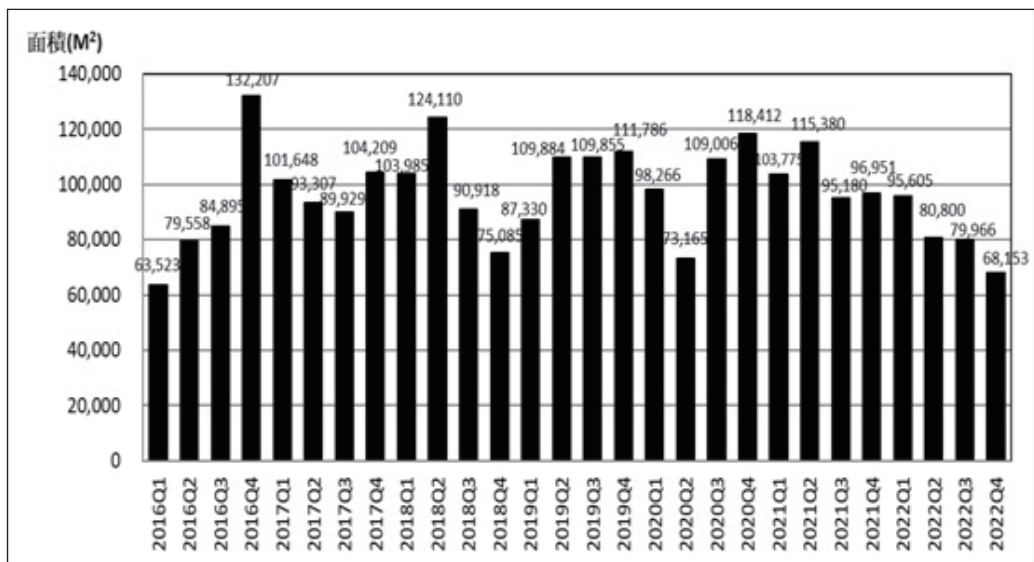


圖2-6-26 2016年第一季至2022年第四季永康區建物買賣移轉面積

資料來源：台南市政府地政局

## 肆、新開發地區

近幾年來，台南市在多項重大開發計畫利多的加持下，許多新開發地區的土地交易熱絡，建商也紛紛搶進推案，本文針對三個熱門的新開發地區，安南區九份子重劃區、歸仁區沙崙智慧綠能科學城，以及南科特定區優先發展區，分析其土地交易與新建案與成屋行情。

### 一、安南區九份子重劃區

九份子重劃區位於安南區，鄰近北區及安平區，西側臨台江國家公園，位置優越，具有生態景觀條件。開發面積為101.8公頃。在2011年環保署遴選低碳示範城市中，九份子重劃區勇奪南區第一名，台南市政府於2014年指定九份子重劃區為台南市低碳示範社區。重劃區內有生態河，加上滯洪池公園、帶狀公園等，公共設施也完善，區內「九份子國民中小學」，為台南市第一所九年一貫的國民中小學，已於2021年8月開始招生。該校鑽石級綠建築永續生態校園為校園特色，也是九份子低碳社區的指標。

台南市政府於2016年起陸續標售抵費地，許多建商紛紛搶進，土地交易

熱絡，抵費地標售價格也不斷攀升，在2020年地政局第九次標售抵費地，住宅區土地標售價格在25~28萬元/坪，而土地交易行情則超過40萬元/坪。在重劃區內近三年有超過20個建案推出，住宅價格漲幅超過六成，在2022年，大樓預售建案平均成交總價則超過1,300萬元，平均單價也超過30萬元/坪；而透天住宅預售建案平均總價則超過2,000萬元。未來幾年受到科學工業園區與附近台南科學園區產業蓬勃發展下，本重劃區的住宅交易將持續熱絡。

## 二、歸仁區沙崙智慧綠能科學城

沙崙智慧綠能科學城位於歸仁區，原為高鐵台南車站特定區，占地298.9公頃。區內除了車站與公共設區外，亦包含83公頃住宅區、10.9公頃商業區，以及47.2公頃產業專用區。自2016年10月行政院通過推動沙崙綠能科學城，之後將全區納入智慧綠能科學城範圍，科學城區內除了綠能科技產業研發中心與示範場域外，還有中研院南部分院、大台南會展中心的設立等多項重大建設，總投資額逾560億元，在2024年前陸續完工。預期整體產業預期年產值約170億元，創造八千多個就業機會。再加上三井Mitsui Outlet Park已於2022年2月正式開幕營運，將帶來消費大潮，帶動區內商機。

在眾多重大建設的利多因素加持下，科學城內土地交易逐漸加溫，價格也持續上升。近兩年住宅區土地交易在33~40萬元/坪。在新建案方面，自2020年第三季起建商開始推案，平均單價從20萬元/坪迅速上漲到接近23.5萬元，平均總價也超過700萬元。2021年景氣持續加溫，本區的交易更是熱絡，數個預售大樓建案陸續公開銷售，許多投資客紛紛進場，造成搶購熱潮，也引起政府的重視，加強預售建案交易的稽查，然而價格依舊大幅上漲。2022年預售屋交易平均單價達到31.5萬元，平均總價已超過1,000萬元，近三年的漲幅接近四成。預期未來在重大建設陸續完工與三井Mitsui Outlet Park的帶動下，本區住宅市場仍是持續蓬勃發展。

## 三、南科特定區優先發展區

台南科學園區位於善化、新市與安定三區交會，從1995年設立至今，經過一期、二期園區的開發擴展，共有1,043公頃。目前有超過200家廠商進駐，約八萬從業員工，在2022年總產值達到1兆4,246億元，較2021年成長

38%。為配合台南科學園區產業發展與生活需求，南科特定計畫區首創「浮動分區」模式，區內劃分A~O等15個開發區塊之優先發展區，其總面積為882.62公頃，後續視都市發展順序，分次進行開發作業。經過二十年的發展，特定區內L、M區發展幾乎飽和，在2017年起，市政府配合園區三期用地開發與周圍地區生活需求，針對A~E、N、O等7區，評估可先行開發之順序進行區段徵收，以推動特定區及周邊發展。

隨著台積電加碼投資南科興建晶圓18廠，自2019年起南科附近地區的住宅需求大增，價格持續上漲。在2022年，善化區預售大樓平均單價已超過30萬元/坪，平均總價也超過1,000萬元，三年間漲幅超過六成。善化區五年內大樓則在25~28萬元/坪；透天住宅平均總價則超過1,700萬元。而新市區預售大樓平均單價則接近27萬元/坪，平均總價也接近800萬元；預售透天住宅平均總價也超過1,600萬元。未來幾年，南科產業持續擴展，也將帶動周邊地區住宅市場交易與價格上揚。

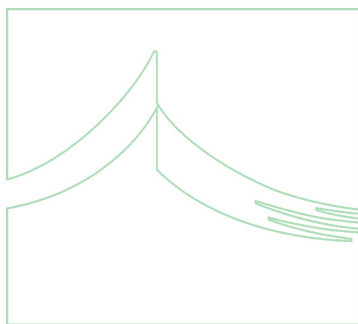
## 伍、結語

延續2021年的景氣持續繁榮，價量齊揚的趨勢，2022年台南市住宅市場在上半年交易持續熱絡，不論新建住宅市場以及成屋市場，交易價格皆創下新高點，新開發地區如南科特定區優先發展區以及沙崙智慧綠能科學城等地區房價漲幅超過20%。然而在第三季起，經濟成長未如預期，市場景氣開始反轉，加上政府積極推動平均地權修正案，加大打炒房力道，使得買氣觀望，市場出現交易量縮減，但價格持續上揚的情形。

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開發效應，也推升附近住宅與商業不動產交易價格。台南副都心區段徵收區的新建案價格也大幅上漲。永康砲校遷建暨創意設計園區，以及鹽行國中區段徵收區的開發，區內土地價格上漲，也帶動附近的新建案和成屋的價格上漲。中西區在運河星鑽計畫和河樂廣場啟用的利多影響下，也使得附近的商業活動與住宅需求明顯增加，成交價格也持續上揚。而北區賢豐重劃區與商20用地如期開發，也帶動周圍不動產市場交易熱絡，成屋的平均交易價格已超過東區。而安平區五期與國平重劃區仍是住宅交易熱區。此外，新開發地區如安南區九份子重劃區與位於歸仁區沙崙智慧綠能科學城在低碳與綠能的題材下，預售屋交易更加熱絡。台

南科學園區在台積電設廠效益持續發酵下，使得附近善化與新市地區住宅市場交易熱絡，價格也持續上升。

整體而言，2022年台南市住宅市場景氣在下半年已出現反轉，呈現量縮價揚的情形，未來一年，在經濟成長未見明顯復甦，以及政府持續推動打炒房措施的利空因素影響下，台南市住宅市場交易量與價格是否會出現明顯下跌趨勢？值得密切觀察與評估。



信義房屋



2023

TAIWAN REAL ESTATE ALMANAC

