

第六章 台南市住宅市場

謝博明¹

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，但是人口成長緩慢，在2017年底達到人口高峰，共有188.7萬人，之後則逐年下滑，至2020年底，台南市人口總數為187.2萬人，成為都市發展的隱憂。然而家戶數則是逐年成長，在2010年時家戶數為64萬戶，至2020年底則超過70萬戶。

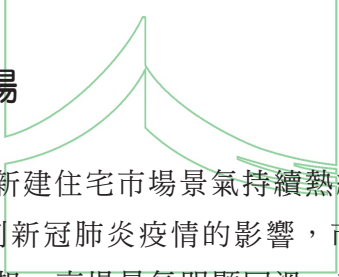
台南市幅員廣大，共有37個行政區，依地理環境發展，以曾文溪劃分為溪北和溪南兩大地區。溪北地區以新營為主要發展地區，再加上曾文地區以及北門地區；而溪南地區則以府城區為發展中心，加上周圍的新豐地區以及新化地區。新化地區中的善化、新市以及安定區因為台南科學園區的發展，又稱為南科地區。近10餘年來，政府投入數百億元的經費，實施多項開發計畫例如歷史博物館地區、沙崙綠能智慧科學城、鐵路地下化等，多位於原台南市及周圍地區，再加上近幾年來台積電等科技大廠紛紛在南科設廠，帶動南科周邊地區的發展，但也更擴大城鄉發展的差異。最明顯的情形則是各行政區人口數的增減，原台南市區及周圍行政區人口在近10年來增加逾4萬人，但是溪北主要發展地區如新營、鹽水以及柳營區的人口則逐年減少。因此，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。

¹ 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2020年初起，新冠肺炎的全球肆虐，不僅造成上億人確診，超過2百萬人不幸殞命，也重創全球經濟。在台灣，幸賴政府與人民通力合作，疫情得到有效控制，對生活與經濟活動的影響降到最低，而在全球經濟幾乎停擺的狀態下，台灣的經濟成長一枝獨秀，繳出亮麗的成績單，也因此讓投資者紛紛加碼投資股市與房市。台灣整體房地產市場在2020年第一季與第二季受到疫情影響而萎縮，但是在第二季末起明顯復甦，交易量大增，也刺激房價上漲。而台南市住宅市場受到整體市場景氣回溫的影響，加上政府多項開發計畫利多持續發酵，市場交易持續熱絡，住宅價格也不斷上升，上升幅度為六都會區之首。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



近三年，台南市新建住宅市場景氣持續熱絡，呈現價量齊揚的情形。在2020年上半年雖受到新冠肺炎疫情的影響，市場上買賣雙方呈現觀望的情況，但是自第二季末起，市場景氣明顯回溫，交易量增加，價格持續上揚，就全年平均而言，可能成交價格達到22.88萬元/坪的新高峰，(見圖2-6-1)。再者，從推案戶數與銷售金額來看(見表2-6-1)，2020年的推案戶數增加到11,236戶，為近十年來的最高點，而銷售金額也達到987億元之歷史新高點，顯示建商對未來市場景氣持樂觀態度。主力總價則較2019年下滑至916萬元，究其原因乃是許多新推建案紛紛推出二至三房中小坪數、低總價住宅為主力類型，使得平均總價微幅下滑。30天平均銷售率也因新推建案戶數大增，而下降至11.48%。30天銷售率連續兩年下降，乃顯示新建住宅市場已呈現超額供給的警訊，值得持續注意。

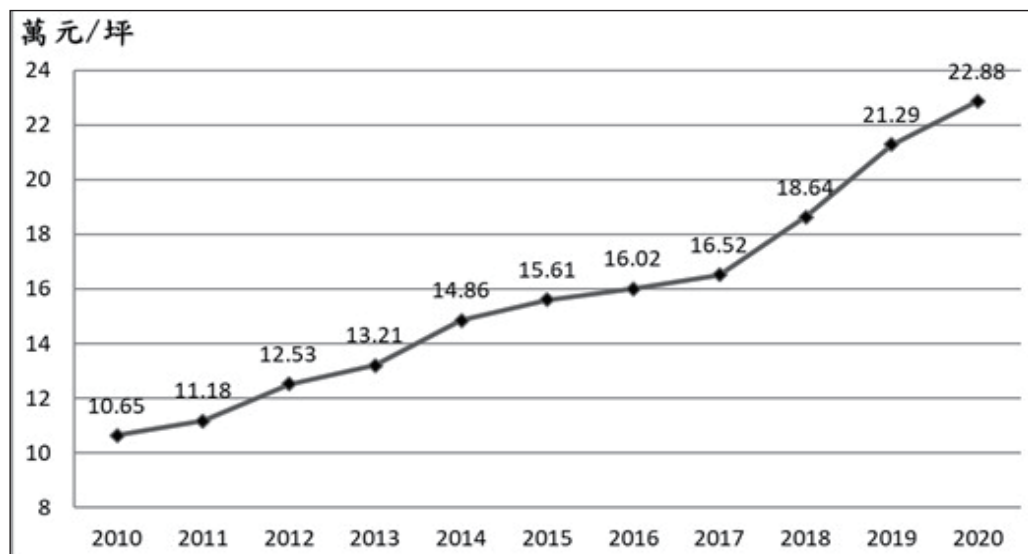


圖2-6-1 台南市歷年預售與新屋市場平均可能成交單價

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 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|-------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|
| 推案數 | 113 | 109 | 105 | 115 | 107 | 110 | 94 | 100 | 106 | 117 | 157 |
| 可售戶數 | 2,963 | 3,090 | 3,552 | 5,095 | 5,551 | 4,880 | 3,427 | 5,068 | 5,135 | 7,884 | 11,236 |
| 推案金額(億元) | 286 | 259 | 409 | 540 | 756 | 605 | 358 | 415 | 490 | 764 | 987 |
| 30天銷售率(%) | 9.51 | 8.86 | 11.14 | 11.54 | 16.48 | 9.13 | 8.73 | 8.35 | 13.9 | 13.03 | 11.48 |
| 主力總價中位數(萬元) | NA | 826 | 879 | 1,029 | 1,053 | 1,112 | 1,021 | 811 | 948 | 967 | 916 |

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，2020年建商推案更較2019年明顯增加，透天住宅的開工戶數達到5,691戶，而公寓大樓產品的供給量則大幅增加至8,431戶，為十年之高峰。再者，從2020年各季的推案情形來看(見圖2-6-3)，第一季與第二季受到疫情影響而呈現停滯觀望的情形，第三季起大樓的推案開工戶數則暴增，並在第四季達到2,786戶的高峰。透天住宅推案開工戶數除了第二季小幅下滑之外，其餘三季的開工戶數則維持在1,500~1,620戶之間，呈現穩定狀態。

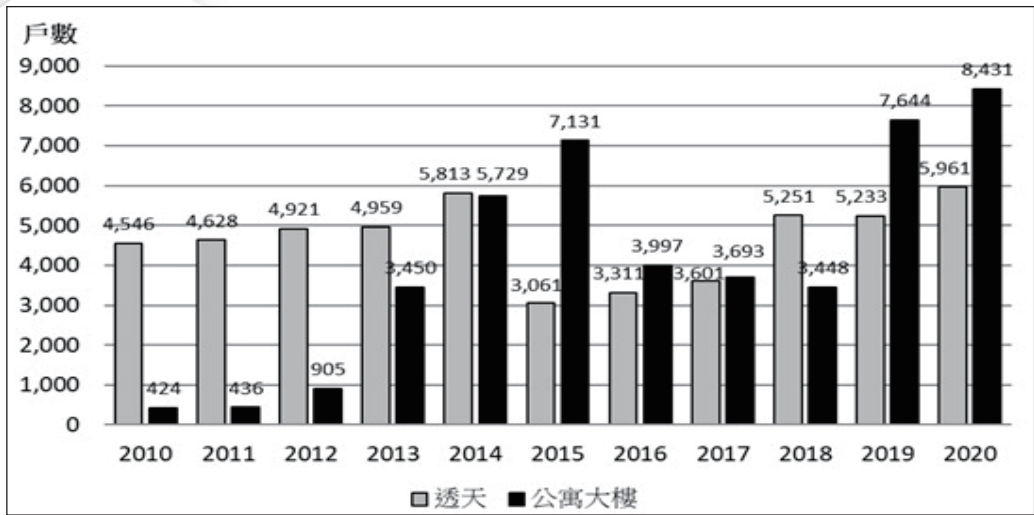


圖2-6-2 台南市歷年新推建案開工戶數

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

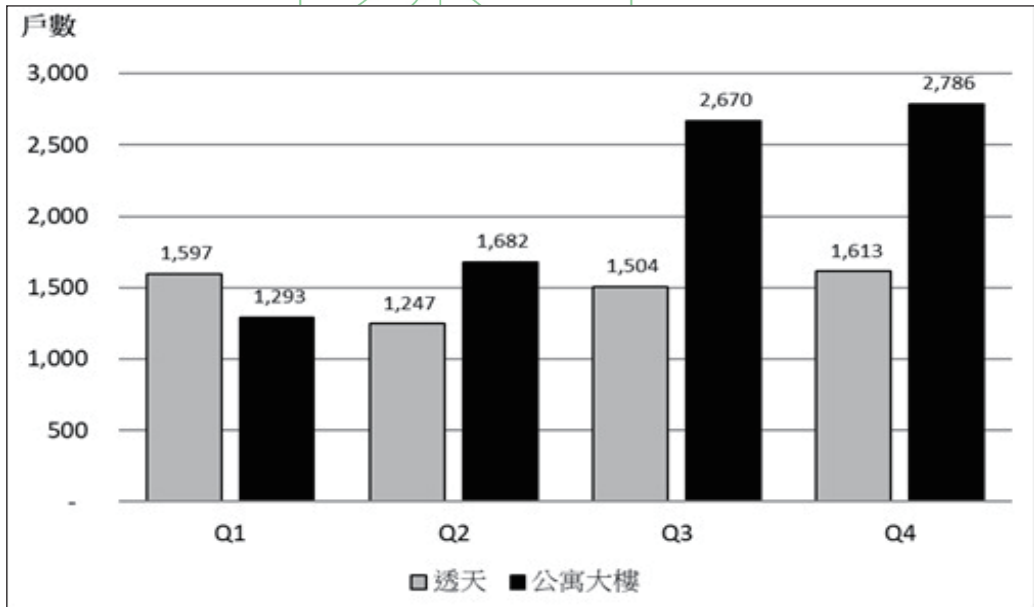


圖2-6-3 2020年第一季至第四季台南市新推建案開工戶數

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

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，但在2016年則受到房地合一所得稅實施的衝擊，核發戶數大幅下滑。2017年起，市場景氣回溫，建造執照核發戶數也穩定成長，在2019年達到15,721戶，為十年來的最高峰。而在2020年則因為

疫情關係而小幅下滑至13,817戶，亦是近十年的次高點。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2017~2018年景氣持續增溫，使用執照核發戶數也快速增加，即將超過10,000戶，但在2019年又下滑至7,008戶，而在2020年則又小幅上升至7,473戶。

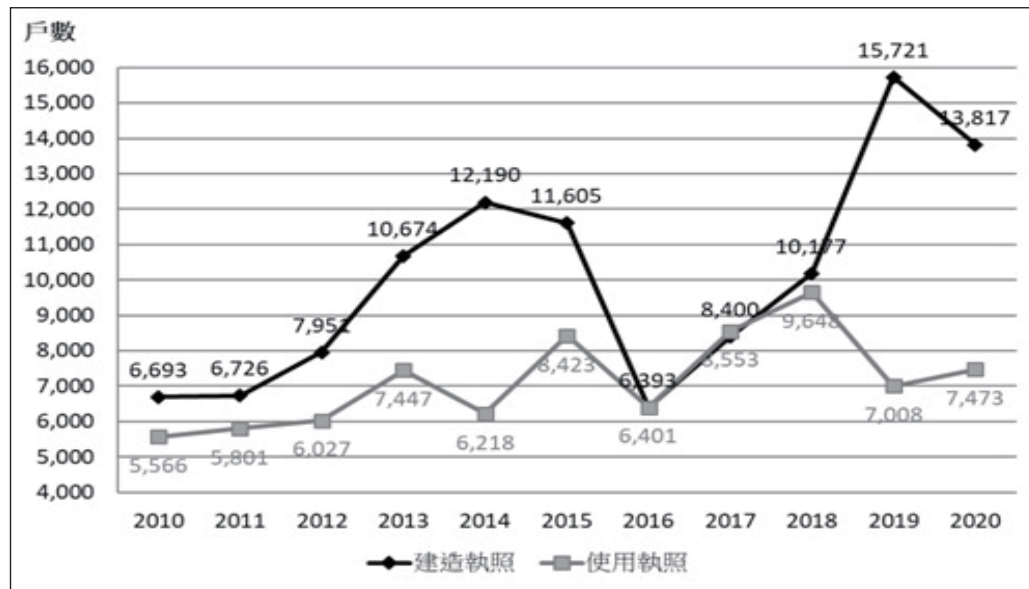


圖2-6-4 台南市歷年建照執照與使用執照核發宅數

資料來源：內政部營建署營建統計月報

再者，從歷年建物第一次登記以及第一次移轉面積來看，自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，表示建商對新建住宅市場呈現保守態度。2018年與2019年建物第一次登記面積則維持在約180萬平方公尺，而在2020年則小幅下滑至近176.9萬平方公尺。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，達到113.1萬平方公尺，為近四年新高點。而2020年第一次移轉面積亦2019年相近，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轉面積皆衝上最高點，在2016年第一季則明顯下滑。之後在2017~2019年，建物第一次登記面積呈現明顯的季節波動。至於2020年第一季明顯受到疫情影響，之後則呈季節波動，在第四季達到高峰。此外，在建物第一次移轉登記面積方面，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，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，但在2020年則受到疫情影響有限，呈現一路上升的情形，是否會延續至2021年？值得持續觀察。

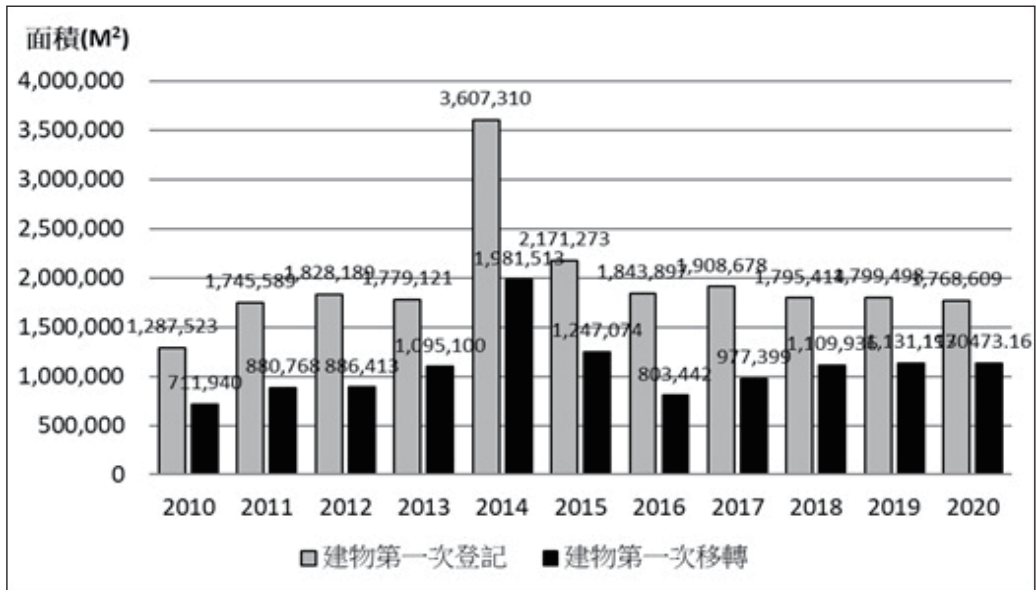


圖2-6-5 台南市歷年建物第一次登記與建物第一次移轉面積

資料來源：台南市政府地政局

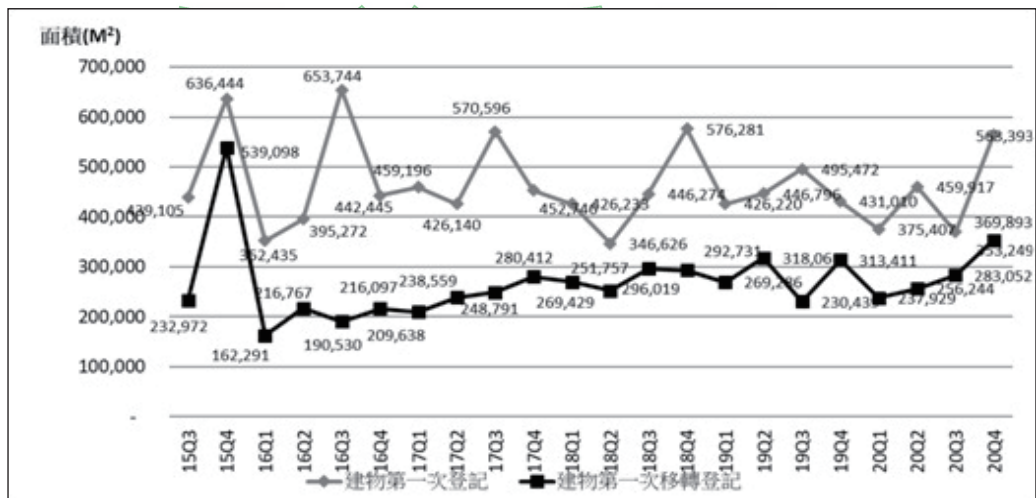


圖2-6-6 2015年第三季至2020年第四季台南市建物第一次登記與建物第一次移轉之面積

資料來源：台南市政府地政局

二、成屋市場

隨著近幾年新建住宅市場景氣熱絡，價量齊揚，連帶也影響成屋市場。如圖2-6-7所示，自縣市合併升格後，成交單價就逐年上漲，在2020年達到16.5萬元/坪的歷史高峰，近三年漲幅亦超過15%。若與2011年相較，漲幅更高達87.5%。在平均總價方面，在縣市合併後價格一路攀升，除了2017年小幅回跌外，近三年的漲幅更是明顯，在2020年達到847萬元的高峰。

再者，從歷年交易量來看，從2011年第一季至2014年第四季(見圖2-6-8)，各季的買賣移轉棟數都維持在4,500~6,500棟之間。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，2018年各季的交易量皆維持在5,000至5,600棟之間，而2019年則持續上升，在5,300至6,200棟之間。2020年前兩季受到疫情影響，交易量維持在5,200棟左右，但在第三季起則明顯上升，超過6,100棟。



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

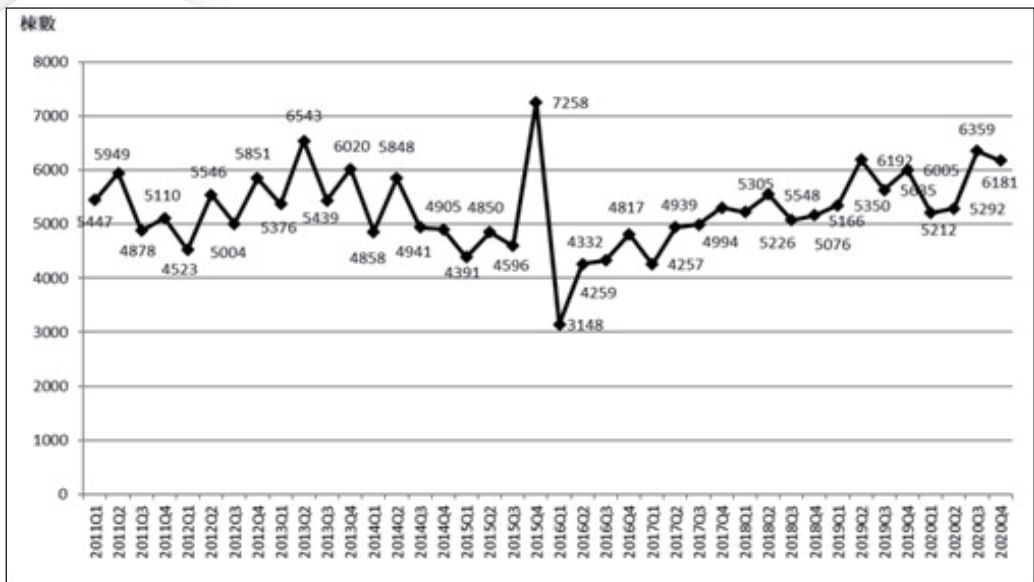


圖2-6-8 台南市歷年建物買賣移轉棟數

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，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二至三房產品為市場主流，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，在2011年至2014年間，成屋市場景氣熱絡，



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

成屋物件平均流通天數維持在51~68天之間。但從2015年底起新建案紛紛完工，待售成屋數量增加，售價也是逐年升高，使得許多購屋者會花更多時間瀏覽物件和做購屋決策，因此待售成屋的流通天數則逐年拉長，在2018年達到114天的歷年新高點，而2019年則因景氣持續熱絡，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，而2020年前兩季受到疫情影響，拉長流通天數，但在第三季起成屋交易熱絡，全年成屋流通天數小幅上升至106.4天。

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，自縣市合併升格後，成屋交易總價一路攀升，主力總價帶維持在300~500萬元。在2015年之後，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也逐年上升。在2020年，500~700萬元成屋交易比例已超過300~500萬元的成屋，而1,000萬元到2000萬元的成屋交易亦高達20.5% (見圖2-6-10)，而2,000萬元以上的豪宅占比5.9%，也創下歷史新高點。

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

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 |
| 2020年 | 10.5% | 22.4% | 22.9% | 17.9% | 20.5% | 5.9% | 847 | 16.5 | 20.9 |

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

升，在2014年達到18.8萬元/坪的歷史高峰，而後兩年平均單價亦維持在18萬元/坪以上。2017年與2018年，新成屋紛紛落成，也因此影響5年內大樓成屋之交易，單價則小幅下滑至17萬元。但是在2019年起景氣持續加溫的情形下，5年內大樓的平均交易單價則又上升至18.7萬元/坪，2020年更一舉攀升至20.9萬元/坪的新高點。

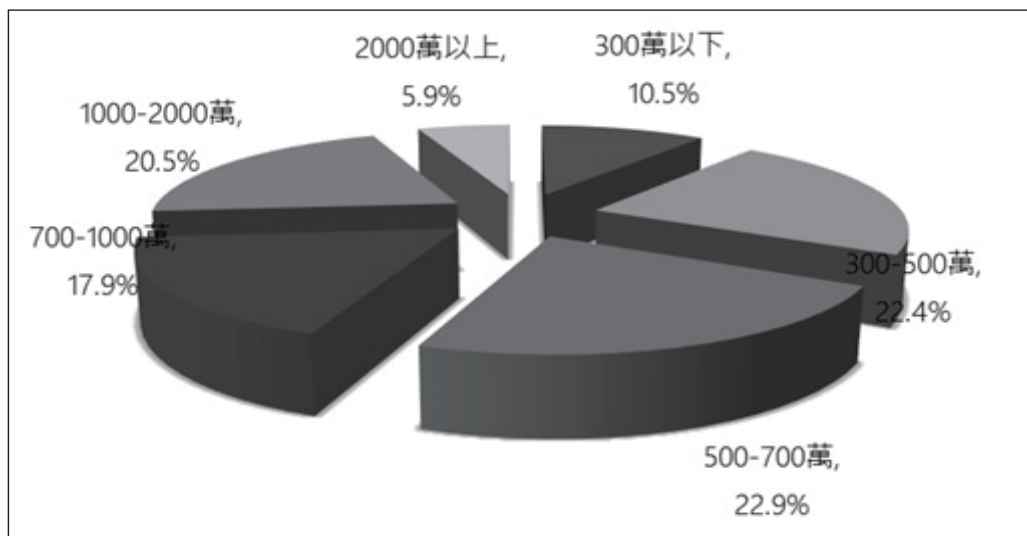


圖2-6-10 2020年台南市成屋交易總價區間分布

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，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2011~2015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2016~2018年間，透天住宅以及大坪數大樓物件又成為市場主要交易類型，因此交易面積也逐漸增大，35~45坪成屋已成為市場交易主流，值得注意的是45坪以上的中大型成屋交易也接近三成。而近兩年成屋市場景氣持續，價格也不斷上漲，造成許多首購族或投資客偏好較低總價中小坪數成屋，因此平均交易面積則又回復以25~35坪為主，在2019年占比27.4%，而2020年則增加至29.1%。其次是35~45坪的成屋，此外，在2020年55坪以上的豪華成屋交易占比亦持續增加至13.6%。

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 |
| 2020年 | 8.3% | 11.4% | 29.1% | 21.1% | 16.5% | 13.6% | 39.1 | 106.4 |

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

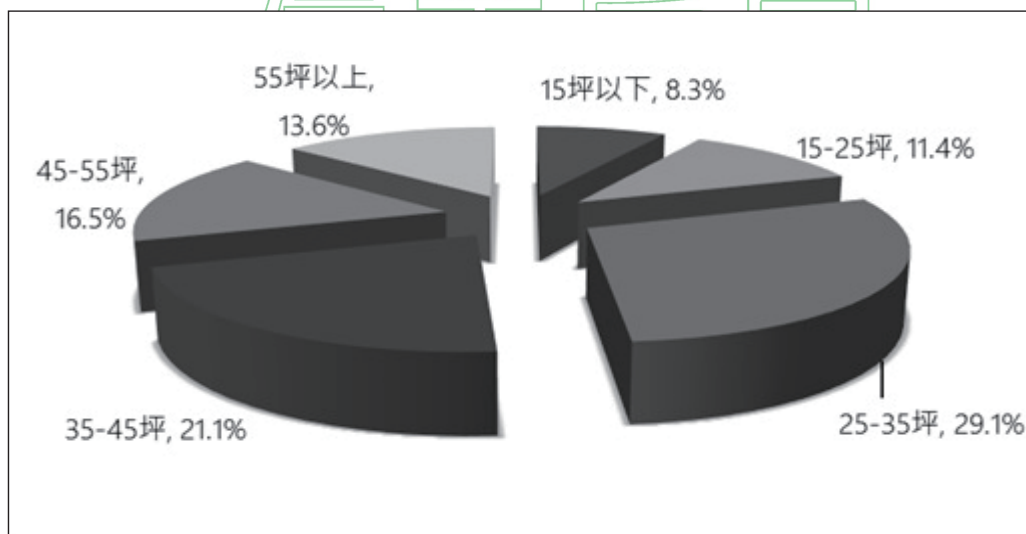


圖2-6-11 2020年台南市成屋交易面積區間分布

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

參、區域市場分析

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；另外，在多項重大開發計畫的加持下，許多新開發地區的土地交易熱絡，建商也紛紛搶進推案，本文亦探討三個熱門新開發地區土地與新推建案行情。

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。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2020年底本區人口為184,958人，人口數已連續數年減少，且已被安南區趕上，落到全市第三位，但是戶數為73,146戶，仍居全市第二。

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，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，而住宅區土地標售價格也超過50萬元/坪，連帶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，陸續釋出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。在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，區域內新推建案的行情也接近30萬元/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。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。

(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，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，預售與新屋以大樓為主流，大樓預售屋成交價在30~35萬元/坪，而新建住宅平均交易價格也達28~30萬元/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173,134m²的高峰。當2015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。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29,080m²。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120,927m²的高點，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84,151m²。而2020年第一、二季受到疫情影響，第一次登記面積仍是小幅下滑，但是在第三季與第四季則爆量，因此全年的面積亦較2019年小幅增加至95,971m²。

至於在建物第一次移轉面積方面，由圖2-6-12可知在2014年新建築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88,227m²，但是在2016年後則是明顯下滑至32,573m²，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，79,373m²，2019年起因供給量大增，且價格不斷攀升，使得買氣觀望，移轉面積則持續往下，至2020年僅有25,088m²，僅達2018年的32%。應密切觀察本區的未來趨勢。

再者，從各類型建築案的開工戶數來看(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築案推出有關。

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，持續高漲的地價與房價也讓建商紛紛往其他地區推案。2019年起，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，當年透天開工戶數上升為144戶，而大樓則有148戶。在2020年，大樓開工戶數達到972戶的歷史高峰，而透天戶數亦有101戶。

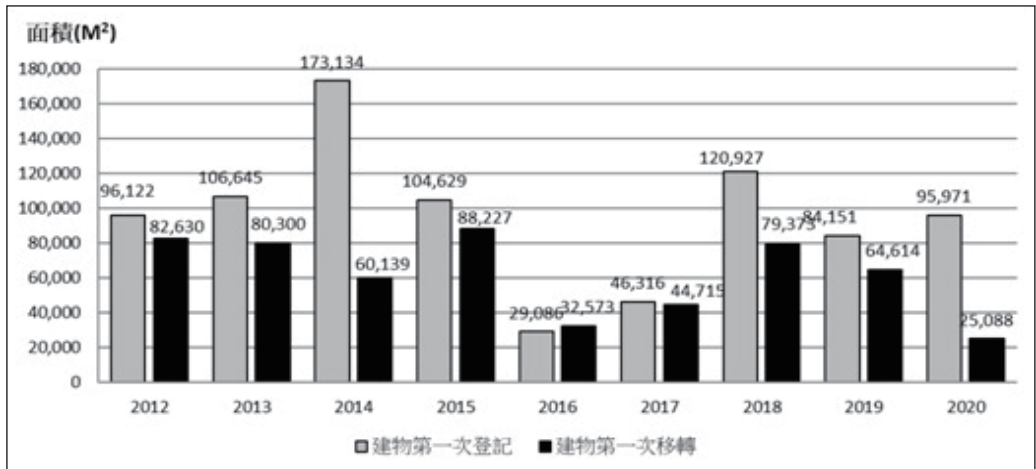


圖2-6-12 東區歷年建物第一次登記與第一次移轉面積

資料來源：台南市政府地政局

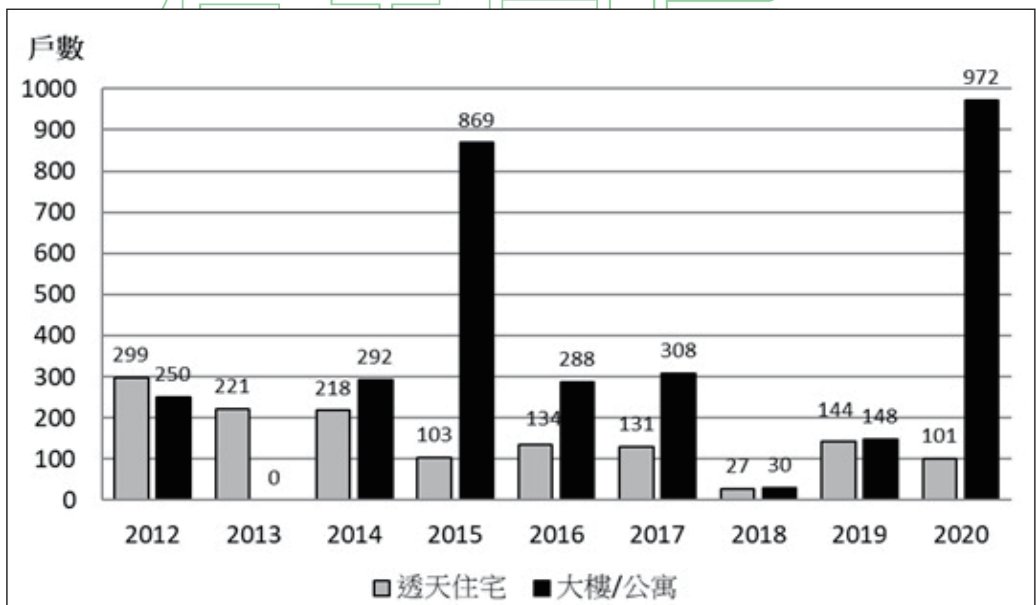


圖2-6-13 東區歷年透天住宅與大樓開工戶數

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，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799萬元的高峰。在2017年與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。2019年受到景氣持續熱絡影響，成屋平均交易總價(798萬元)回到2016年的水準，2020年更是達到890萬元的歷史高峰。若是以單價來看，2013年起，平均單價逐年上升，至在2020年達到17.2萬元/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，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。2020年則因新供給量增加，單價又小幅回跌至24.4萬元/坪。

若是從價格區間分布來看，如表2-6-4所示，在2013~2017年間，300~500萬元成屋為市場交易主流。隨著景氣熱絡，價格隨之攀升，自2018年起，超過1,000萬元的成屋交易占比已超過25%。而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上半年，雖然受疫情影響，但是下半年起交易持續熱絡，價格也不斷攀升，500~700萬元成屋交易已成為主流，即使超過1,000萬元的成屋交易亦超過28%。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(見表2-6-5)，在2012~2016年間，成屋交易平均面積則維持在36~40坪的區間。自2017年起，平均交易面積則接近40坪，僅2019年因中小坪數的成屋交易量較多，平均交易面積則又明顯下降到35.9坪達。2020年超過45坪以上的中大坪數成屋交易量明顯增加，因此平均交易面積也增加至42.6坪。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，流通天數更是持續拉長，在2018年達到109.3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，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。

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，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2018~2019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70,000m²，第四季則小幅回跌，但維持在61,000m²。後續的變動情形，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 |
| 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 |
| 2020年 | 9.0% | 22.4% | 25.4% | 14.4% | 21.4% | 7.5% | 890 | 17.2 | 24.4 |

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 | | |
| 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 |
| 2020年 | 5.6% | 6.3% | 32.6% | 22.9% | 13.9% | 18.8% | 42.6 | 105.1 |

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

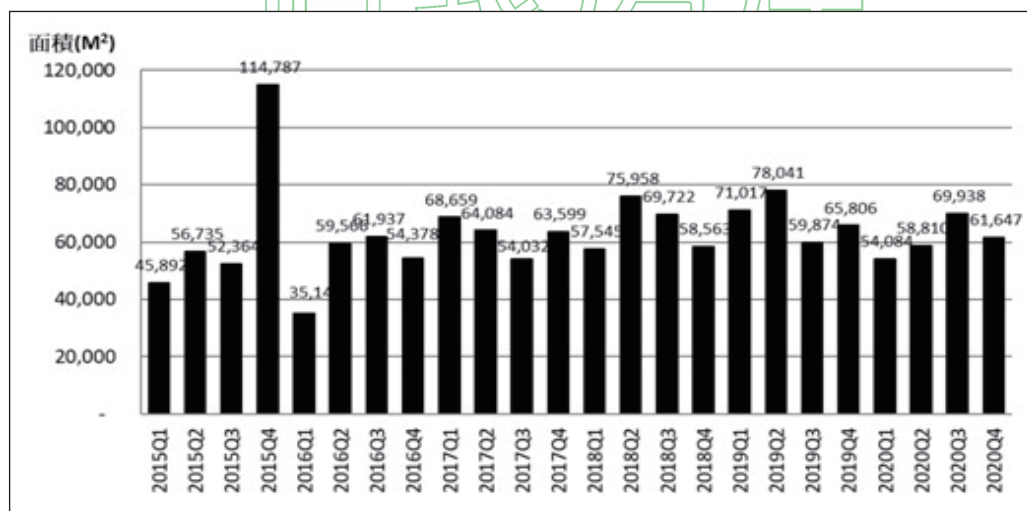


圖2-6-14 2015年第一季至2020年第四季東區建物買賣移轉面積

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，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，亦有全台聞名的花園夜市，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，2020年人口數為130,094人，較2019年略減。但是家戶數則微幅成長為至51,698戶。本區人口排名全市第四，僅次於永康、安南與東區。

近幾年來，北區房地市場交易仍多集中在鄭仔寮重劃區，此重劃區開發已近20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，使得鄭仔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，可供公園、兒童遊樂場、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，將於近兩年開發，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仔寮重劃區以及和緯路一帶，新建住宅成交行情已超過25萬元/坪。2020年8月北部知名建商在此區推出預售案，造成熱銷，也將價格一舉拉升到30萬元/坪的歷史新高點。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154,711m²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。然而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15,893m²，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80,456m²，出現供過於求的現象。因此近三年建商進行盤整，2018年建物第一次登記面積減少至54,877m²，

2019年則減少至53,411m²，2020年亦是持續減少至43,780m²。

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97,634m²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17,144m²。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50,784m²。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44,977m²，2019年更下降至33,627m²，而2020年則維持2019年的低檔水準，為33,882m²。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。2018年則恢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。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。而在2020年則受到疫情以及2019年推案爆量的影響下，透天開工戶數減少至70戶，而大樓開工戶數也大幅減少至125戶。後續情形，實值得持續關注。

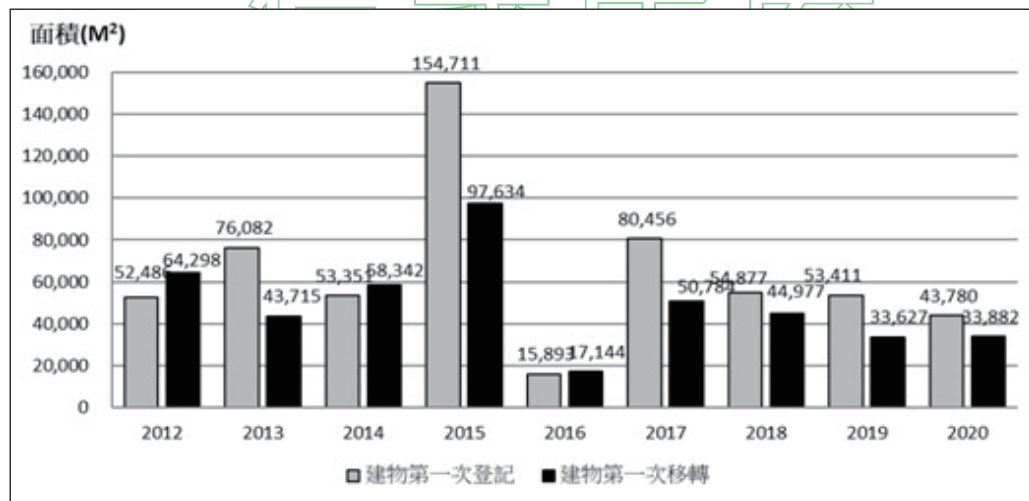


圖2-6-15 北區歷年建物第一次登記與第一次移轉面積

資料來源：台南市政府地政局

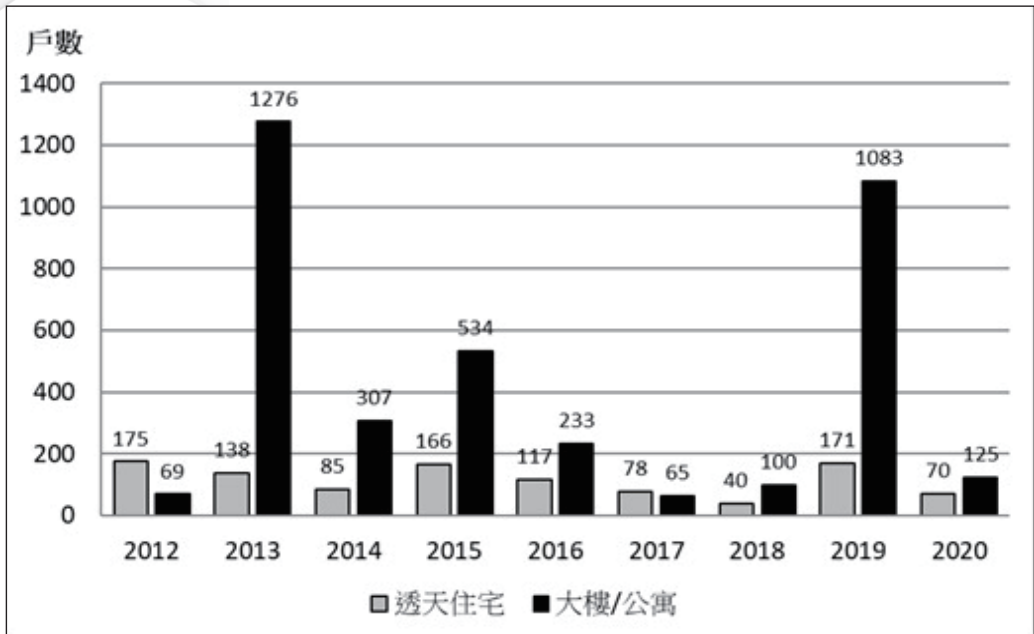


圖2-6-16 北區歷年透天住宅與大樓開工戶數

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年平均總價已超過800萬元，在2020年更是一舉達到958萬元的歷史新高點，平均單價也達18.5萬元/坪，五年內的大樓平均單價亦從2018年的17.1萬元/坪上升至21.9萬元/坪。

至於在成交總價區間分布方面(見表2-6-6)，2012~2016年間成屋交易以300~500萬元為多數，其次為500~700萬元，超過1,000萬元的成屋交易則在2015~2016年有明顯增加的趨勢。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，1,000萬元以上的成屋交易持續增加。在2019年成屋交易總價更呈現極化發展，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1,000萬元以上的豪宅交易則明顯增加，已超過25%。2020年則又以500~700萬元成屋為交易多數，占26.6%，其次為700~1,000萬元的成屋交易占16.9%，而2,000萬元以上的成屋交易亦占8.9%，為歷史新高點。

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年最高達到43.5坪，之後則逐年下降，此後大樓成為交易主流產品。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。2020年則小幅回跌至40.3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，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。然而2018年亦仍以35~45坪成屋為市場交易主流(占28.6%)，55坪以上中大坪數成屋交易亦明顯增加至13%。更明顯差異則是在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，顯示成屋市場

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 |
| 2020年 | 11.3% | 12.1% | 26.6% | 16.9% | 24.2% | 8.9% | 958 | 18.5 | 21.9 |

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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(見表2-6-7)，2019更是明顯拉長到135.3天的歷史新高點，接續2020年下半年景氣熱絡，流通天數又縮短至97.9天，後續情形，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年第四季受到房地合一所得稅將於2016年起實施的影響呈現爆量增加，也因此影響2016年第一季移轉面積呈現明顯萎縮；在第二季又回復穩定，卻在第三、四季逐漸下滑。在2017年至2018年景氣回溫之後，買賣移轉面積也呈現穩定成長。但2019年第一季移轉面積明顯下滑許多，不過在第二季後逐漸回升且回復穩定至第四季。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57,499m²，為近五年之新高點，第四季則明顯回跌至43,718m²。後續的變動情形，實值得繼續觀察。

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 |
| 2020年 | 13.6% | 12.5% | 20.5% | 13.6% | 22.7% | 17.1% | 40.3 | 97.9 |

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

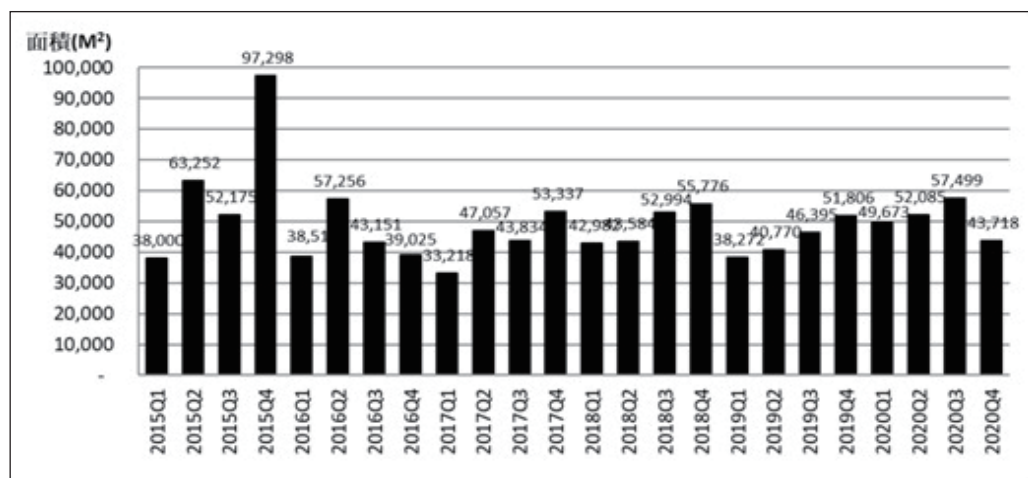


圖2-6-17 2015年第一季至2020年第四季北區建物買賣移轉面積

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，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。近三年本區人口呈現微幅成長，在2020年人口數為78,556人，戶數為32,442戶。而近兩年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，改造成瀉湖親水公園之和樂廣場已於2020年初開放，並配合節日舉辦活動，已吸引眾多觀光人潮，成為另一打卡景點。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。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27萬元/坪，大樓建案之高樓層的成交價則超過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年達到兩次高峰期，分別是117,773m²以及104,556m²。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。隨著近兩年市場景氣熱絡，本區的推案量也穩定成長，在2019年完工後第一次登記面積有41,964m²，而2020年則小幅回跌至35,012m²。

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也較小。2017年與2018年景氣回溫，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34,982m²，而2020年受到疫情影響，持續下滑到28,518m²，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

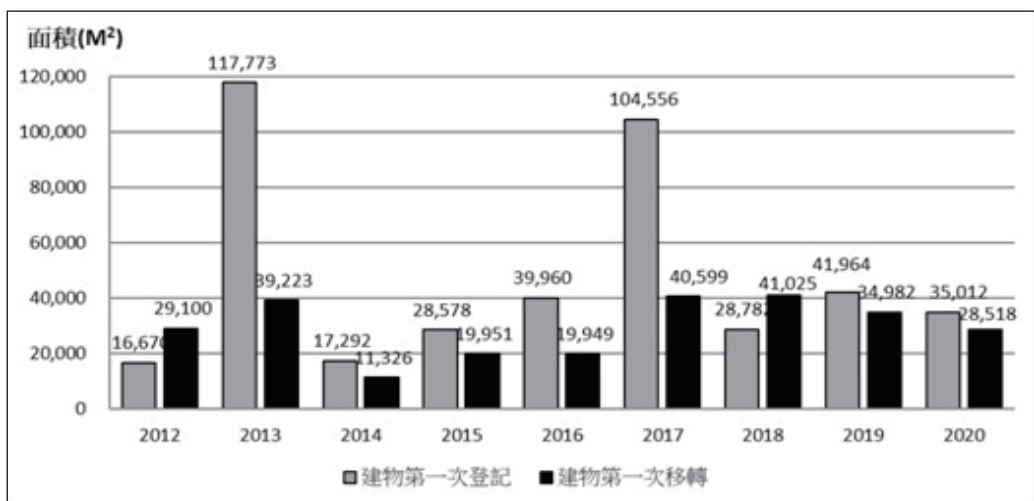


圖2-6-18 中西區歷年建物第一次登記與第一次移轉面積

資料來源：台南市政府地政局

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，故可供開發土地較少，以至於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。而2020年下半年起景氣持續熱絡，加上運河星鑽計畫區土地標售價創新高的利多因素帶動下，透天住宅有137戶開工，大樓則有23戶開工。

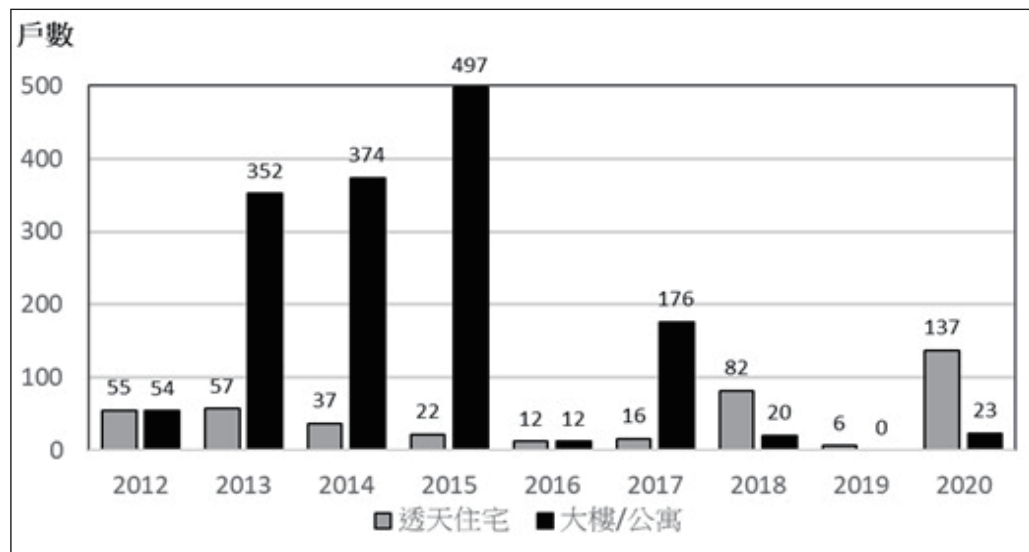


圖2-6-19 中西區歷年透天住宅與大樓開工戶數

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。就整體而言，近10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2018年，平均總價已上漲至877萬元的歷史新高點，平均單價亦達到16.2萬元/坪。然而近兩年成屋的成交主流偏向中小坪數住宅，因此平均總價在2020年向下修正至756萬元，但是平均單價則持續上升至17.1萬元/坪，而五年內的大樓成交價格更是達到21.8萬元/坪，與北區行情相近。

若從價格區間分布來看，中西區成屋歷年交易價格區間呈現多樣化發展。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500~1,000萬元成屋成為交易主流，但是在2018年則升級至700~1,000萬元成屋為相對多數(27.5%)，300萬元以下成屋亦占25%。而在2019年又回復到以500~700萬元成屋交易占相對多數(25%)，300萬元以下、300~500萬元以及1,000~2,000萬元成屋交易各占19%。而2020年的成屋交易兩極化現象更為明顯，300萬元以下交易占相對多數(24.1%)，其次為300~500萬元的成屋交易占22.2%，而1,000~2,000萬元交易物件亦占20.4%。

另外，從成交面積來看(見表2-6-9)，在2014年以前，成屋交易則以中大坪數為主流，近三年的交易類型以中坪數成屋為多數，而2020年成屋交易平均面積則縮小至33.6坪。但是從成交面積區間的分布而言，則無法看出有規

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 |
| 2020年 | 24.1% | 22.2% | 13.0% | 14.8% | 20.4% | 5.6% | 756 | 17.1 | 21.8 |

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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年起景氣熱絡，但價格持續高升，導致買氣觀望，交易流通天數則又拉長到135.8天，而2020年更拉長到137.5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年第三季與第四季出現爆量，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年第一季移轉面積呈現明顯萎縮，在第二季後又回復穩定趨勢。近三年各季成屋買賣移轉面積也穩定發展趨勢，僅在2017年第四季呈現小高峰。2019年各季亦呈現穩定發展，介於36,000~44,000m²之間。然而2020年上半年受到疫情影響，移轉面積明顯減少，在24,500~30,000m²之間，下半年景氣則回溫，買氣熱絡，移轉面積則達到46,000~48,500m²之間。

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 |
| 2020年 | 23.7% | 15.8% | 31.6% | 7.9% | 7.9% | 13.2% | 33.6 | 137.5 |

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

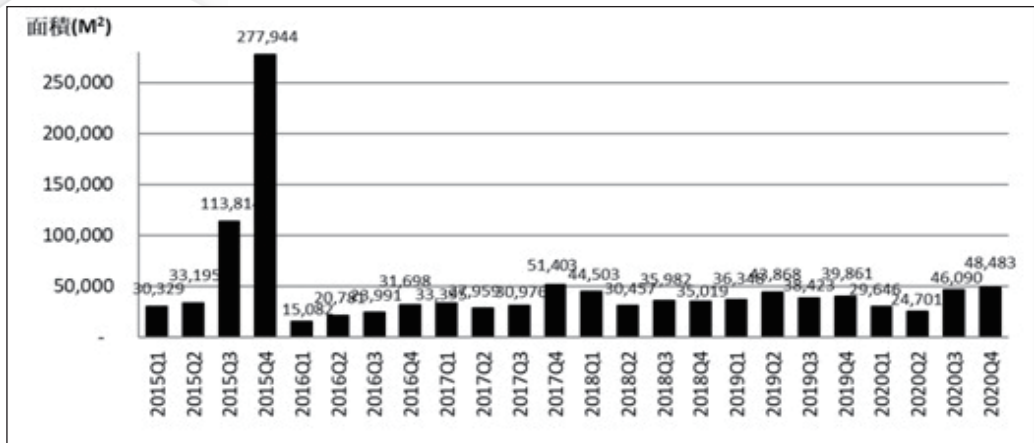


圖2-6-20 2015年第一季至2020年第四季中西區建物買賣移轉面積

資料來源：台南市政府地政局

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。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，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2020年底，區內有67,213人，戶數則有26,920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，經常造成交通壅塞，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25~27萬元/坪，而國平重劃區大樓建案也有接近20萬元/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31,128m²暴增至85,186m²，在2015年與2016年間仍維持在77,000~82,000m²的高峰期，在2017年則呈現大幅成長，2018年更是達到144,453m²，為歷史新高點。近幾年因為爆量的供給量，建商也審慎推案，故2019年第一次登記面積下跌至29,823m²，也創下了近年來的新低點。2020年下半年景氣回溫，建物第一次登記面積則上升至34,870m²，仍為近幾年來的低潮。

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101,883m²的歷史新高點。但在2018年以後，因為新供給爆量，買氣又明顯觀望，第一次移轉面積縮減至38,069m²，2019年移轉面積持續減少至36,726m²。在2020年景氣回溫，交易熱絡，移轉面積也上升至55,324m²。

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，透天開工戶數則是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，大樓開工戶數則大幅縮減至269戶。

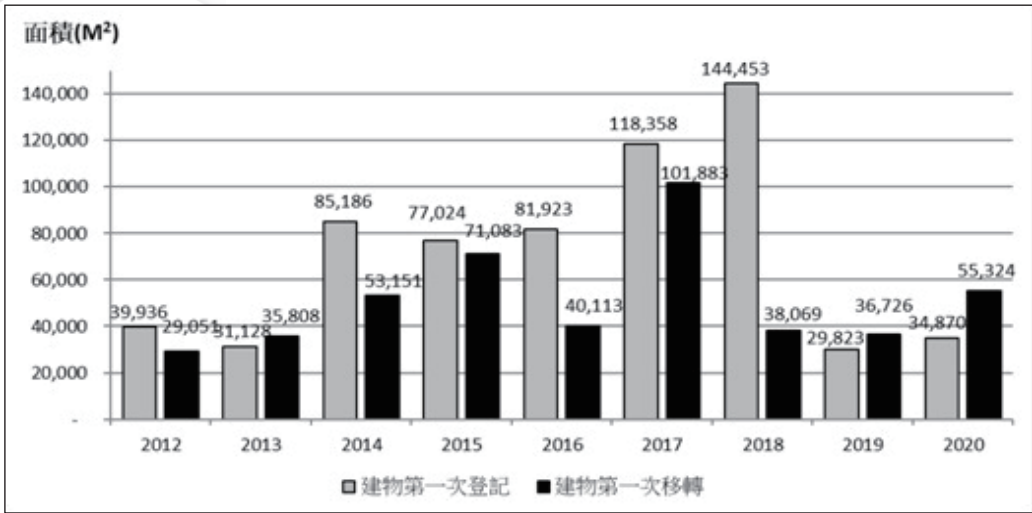


圖2-6-21 安平區歷年建物第一次登記與第一次移轉面積

資料來源：台南市政府地政局

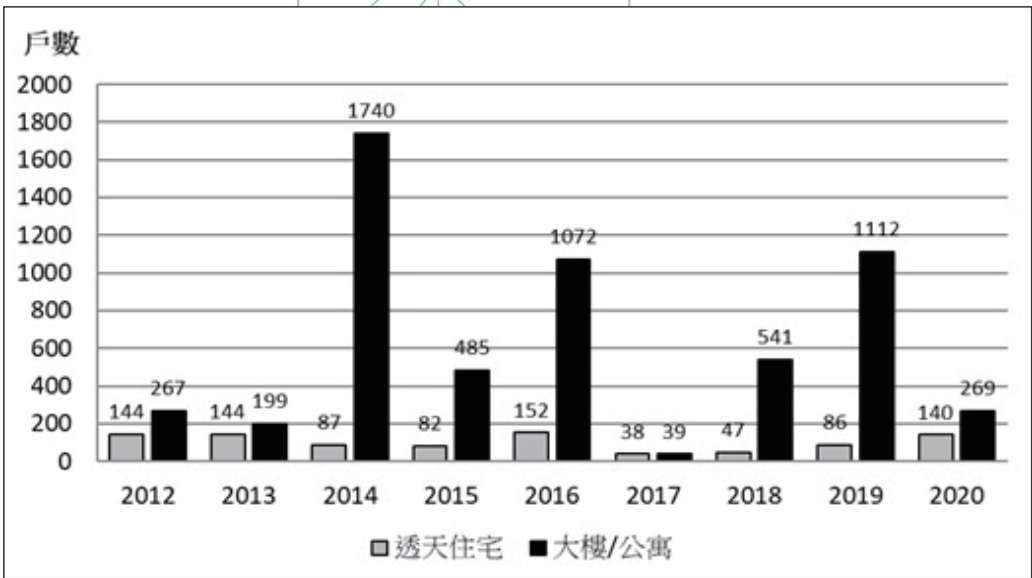


圖2-6-22 安平區歷年透天住宅與大樓開工戶數

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10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10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。而2020年下半年景氣回溫，價格持續上升，不僅平均總價創下855萬元的歷史新高，平均單價達到15.4萬元/坪，五年內的大樓成屋單價也是明顯上升到19萬元/坪。

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，1,000萬元以上的成屋交易比例也逐漸增加，顯示豪宅市場仍具有相當潛力。2018年1,000~2,000萬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%，2020年又上升至11.8%，而且超過2,000萬元的成屋交易亦上升至7.8%的歷史新高點，顯示近幾年高總價成屋交易有逐漸加溫的趨勢。

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 |
| 2020年 | 5.9% | 28.2% | 31.8% | 15.3% | 11.8% | 7.1% | 855 | 15.4 | 19.0 |

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

再者，從成交面積來看(見表2-6-11)，近五年的交易類型以中大坪數大樓住宅為多數，因此平均成交面積約在40~43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2019年，成交面積則是以25~35坪，以及35~45坪為多數，各占26.1%，但是在2020年則以35~45坪為多數(30.6%)，其次為25~35坪成屋占23.6%，超過45坪以上的中大坪數成屋亦接近三分之一，顯示這近年成屋市場交易朝向兩極化發展。至於在待售成屋的流通天數方面，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年不動產市場景氣熱絡，成屋待售天數也下降至114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。

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年第四季與2016年第一季受到房地合一稅實施的影響呈現明顯波動外，

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 |
| 2020年 | 2.8% | 9.7% | 23.6% | 30.6% | 20.8% | 12.5% | 41.3 | 140.1 |

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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，78,977m²。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。在2018年起建物買賣移轉面積則相對穩定，介於39,000m²~45,000m²區間。2019年不動產市場景氣較熱絡，成屋移轉面積也增加，在第二季以及第四季皆超過50,000m²。然而2020年第一季受到疫情影響，成屋移轉面積明顯縮減，但在第二季末起景氣回溫，買氣也開始加熱，在第三季達到81,850m²的歷史新高峰，第四季亦維持在70,000m²以上的高檔。

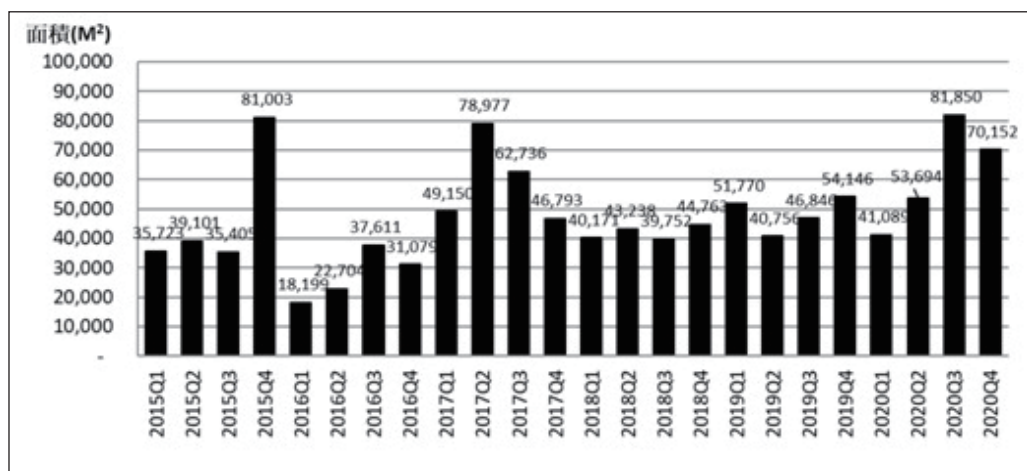


圖2-6-23 2015年第一季至2020年第四季安平區建物買賣移轉面積

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，成為台南市發展的重心，人口快速成長，為全市人口最多的行政區，在2020年底，共有235,415人，戶數達87,801戶。而近幾年來多項重大設計畫均落於本區，如大灣交流道設立，逐漸紓解本區交通壅塞問題，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土地標售，達到46萬元/坪以上的高價。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，目前正進行抵價地分配程序階段，預期在2021年中進行標售，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366,537m²，為歷史新高點。之後則明顯下滑落至230,784m²。2019年市場景氣持續熱絡，新建案第一次登記面積小幅上升至250,717m²，但是受到近幾年新供給量大增的影響，建商推案持保守態度，因此在2020年建物第一次登記面積又縮減至159,361m²。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153,263m²的新高峰，但在2019年則微幅下滑至144,034m²，2020年則持續下滑至103,331m²，為近年來的低點，顯示該地區市場供給過量，買氣持續觀望。

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，透天住宅僅有524戶。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，透天住宅推案則略下滑至414戶。2020年下半年景氣回溫，建商紛紛推案，透天戶數達到376戶，大樓亦達到1,034戶。本區近兩年來建商推案數量大增，未來幾年將承受新供給量暴增遠大於需求，導致是買氣持續觀望的情形，值得持續觀察。

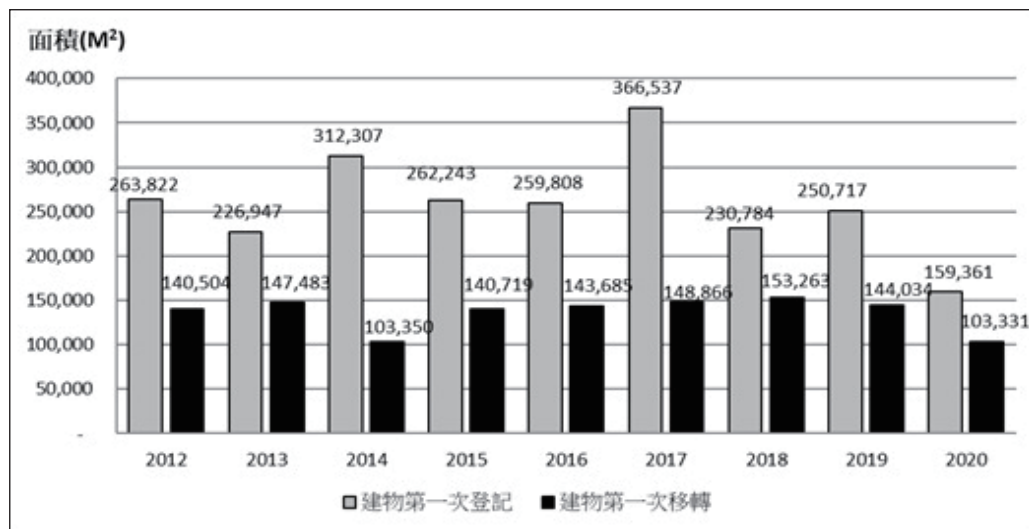


圖2-6-24 永康區歷年建物第一次登記與第一次移轉面積

資料來源：台南市政府地政局

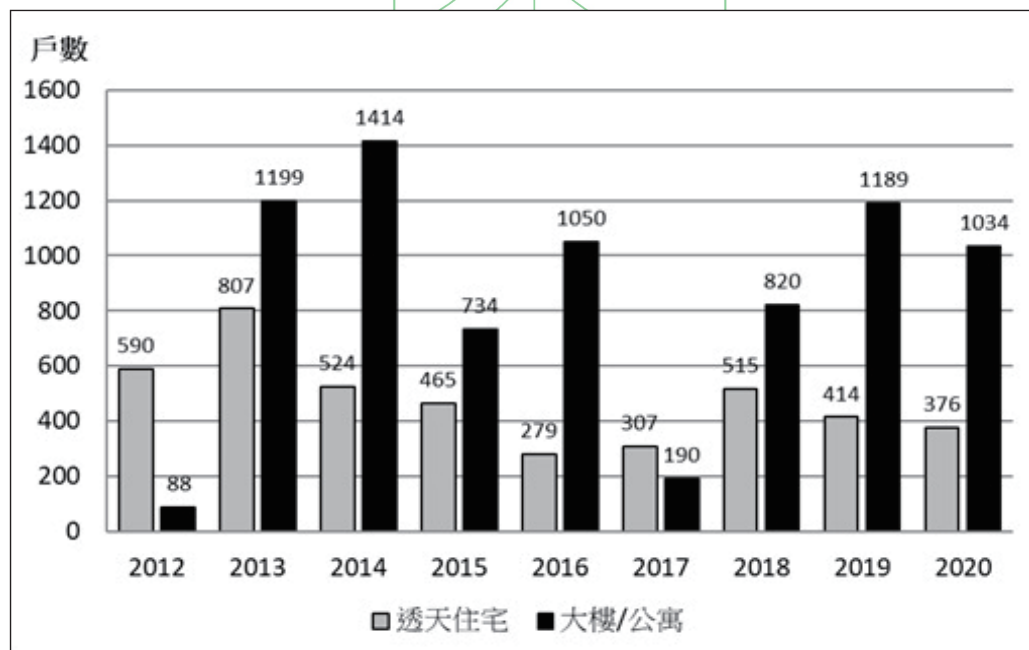


圖2-6-25 永康區歷年透天住宅與大樓開工戶數

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。自2018年起，在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2020年已達712萬元的歷史高點，平均單價亦有15.2萬元/坪，五年內大樓成交單價亦達21萬元/坪，雖不及鄰近的東區，但已追上北區的行情。就總價區間分布來看(見表2-6-12)，在縣市合併升格後，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亦逐年增加。值得注意的是在2020年，700~1,000萬元成屋交易占已超過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。

再者，從交易平均面積來看(見表2-6-13)，近10年來，成屋交易類型則以大樓物件為多數，因此平均成交面積也維持在35~40坪之間。然而自2019年起平均成交面積逐漸縮小，在2020年為35.4坪，顯示近幾年成交的成屋以中

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 |
| 2020年 | 7.9% | 31.1% | 18.9% | 23.8% | 16.5% | 1.8% | 712 | 15.2 | 21.0 |

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

坪數為多數。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。但在2016年及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。但是在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天拉長到2017年的101.9天，2018年也維持在100天。2019年起則因市場景氣熱絡，交易頻繁，待售成屋流通天數則明顯下降，至2020年為79.8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，132,207m²。2017年市場景氣回溫，成屋買賣移轉面積維持在90,000~104,300m²之間，但是在2018年第二季起交易趨緩，至第四季僅有75,085m²。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，在第四季達到111,786m²。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118,412m²的高峰期，是否會持續到下一年度？值得持續觀察。

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 |
| 2020年 | 7.4% | 11.1% | 36.1% | 22.2% | 14.8% | 8.3% | 35.4 | 79.8 |

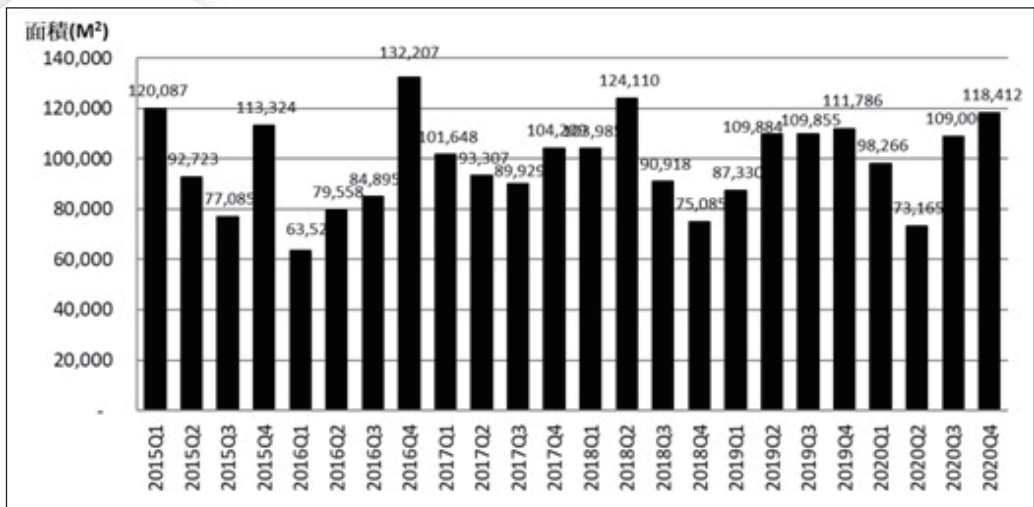


圖2-6-26 2015年第一季至2020年第四季永康區建物買賣移轉面積

資料來源：台南市政府地政局

六、新開發地區

近幾年來在多项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推建案行情。

(一)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。自2007年起進行重劃，而在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，成為台灣低碳示範城市之一。故台南市政府於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，預計2021年完工開始招生。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，住宅區標售價格在25~28萬元/坪。在重劃區內近三年有超過20個建案推出，住宅價格漲幅超過二成，大樓建案成交價也超過20萬元/坪，一般30地坪的透

天住宅平均總價超過1,500萬元，而配有電梯的大坪數透天住宅總價則超過2,500萬元。未來幾年受到科學工業園區與附近南部科學園區產業蓬勃發展下，重劃區的住宅交易將持續熱絡。

(二)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，科學城包含八大指標建設，就國家發展定調台南高鐵特區屬建構創新綠能產業生態系，發展創能、儲能、節能與系統整合產業導向，並結合附近大學等高教產學資源，活化帶動綠能新創產業。科學城區內除了綠能科技產業研發中心與示範場域外，中研院南部分院亦將進駐，還有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，預期在2021~2024年間陸續完工。整體產業預期年產值約170億元，創造八千多個就業機會。此外，台糖公司亦配合綠能科技，興建循環住宅園區，預期2021年完工，將出租給區內科技人員。再加上三井Mitsui Outlet Park於2020年1月動工，預期2022年正式營運，將帶來消費人潮，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。住宅區土地在2008年高鐵通車後，平均交易價格約7萬元/坪，至2013年已上升至11~12萬元/坪。自2016年起綠能科學城開始動工，土地交易價格更是大幅上漲，2019年5月商業區土地標售價為22.7萬元/坪，住宅區土地則在14~15萬元/坪。在2020年住宅區土地交易價格更上看20萬元/坪以上。更有甚者，近幾年科學城範圍外之農地交易也頻繁，價格大幅上漲，在科學城周圍農地已超過2萬元/坪。在新建案方面，自2020年第四季起建商開始推案，知名上市建設公司推出預售大樓案，從17~18萬元/坪一路上漲到22萬元/坪，漲幅驚人。未來將會有建商陸續推案，後市行情持續看好。

(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2020年總產值將近8,600億元。因應產業的需求，南科管理局於2020年加速推動三期土地開發。為配合台南科學園區產業發展

與生活需求，原台南縣亦於2001年劃定台南科學園區特定區，在考量都市土地開發時序及財政負擔，特定區首創「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年起特定區的住宅需求大增，也帶動周圍地區的土地與住宅市場交易熱絡，價格持續上漲。在2020年特定區A、B、C區內區位條件較佳的農地成交價格已超過10萬元/坪，D區農地成交價格也接近10萬元/坪。而周圍地區如善化與新市地區建地成交價格為16~18萬元/坪，較2019年漲幅接近200%。在住宅市場方面，特定區L、M區內大樓新屋約20~21萬元/坪，10年內大樓中古屋成交也在16~17萬元/坪。新透天住宅平均總價則超過1,500萬元，中古透天住宅總價也在1,000萬元以上。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穩定上揚。

肆、結語

延續2019年的景氣熱絡，價量齊揚的趨勢，2020年的台南市住宅市場原本將持續加溫，但是受到新冠肺炎疫情的影響，上半年的景氣明顯衰退，交易也急凍。但隨著疫情得到有效控制，對生活與經濟活動的影響降到最低，台南市在南科高科技產業紛紛加碼擴廠以及重大開發計畫持續發展的雙重利多因素影響下，在第三季起住宅市場景氣回溫，交易量與價格也持續上升，漲幅為六都之首。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2019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，例如東區南紡購物中心A2館在2020年底試營運，帶來更多消費人潮，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住

宅區土地標售價格創新高，也使得附近新建案和成屋價格大幅上漲。在原永康砲校位址興建的台南市圖書館總館將於2021年1月正式啟用，在興建後期也已帶動附近住宅與土地價格上漲。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。而北區賢豐重劃區與商20用地預期開發，也使得周圍不動產市場交易熱絡。此外，新開發地區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，亦帶動當地的預售建案市場景氣。另外在南部科學園區也因知名高科技大廠持續投資設廠，帶來可觀的就業機會，不僅使得附近善化與新市地區房市交易熱絡，價格也持續上升，連帶的特定區內的農地價格也大幅上漲，預期變更與炒作意圖明顯。

整體而言，台南市住宅市場在2020年下半年起景氣回溫，交易熱絡，價量俱揚，此趨勢將延續至2021年。但是房價高漲，預售屋投機炒作頻繁，已引發新一波民怨，央行已於2020年12月祭出對法人與自然人購屋貸款的限制措施，內政部、財政部以及相關單位亦積極研擬「打炒房」措施，將於2021年適時實施，將會影響住宅市場景氣與交易狀況，對於台南市住宅市場的影響應持續觀察與評估。

信義房屋