

台南市房地產市場指數 -新成屋、預售屋市場

The Construction of Real Estate Market Indices in Tainan City
- New Housing Market and Presale Housing Market

委託單位：臺南市不動產開發商業同業公會

臺南市大台南不動產開發商業同業公會

執行單位：崑山科技大學房地產開發與管理系



台南市房地產市場指數 -新成屋、預售屋市場

The Construction of Real Estate Market Indices in Tainan City
- New Housing Market and Presale Housing Market

委託單位：臺南市不動產開發商業同業公會

臺南市大台南不動產開發商業同業公會

執行單位：崑山科技大學商業管理學院房地產開發與管理系

計畫主持人：柯伯煦助理教授

計畫參與人員：徐定旺、莊詠馨、李建承



目錄

第一章 台南市房地產市場指標分析.....	1
壹、 台南市人口動態.....	2
貳、 住宅生產數量動態.....	4
一、 台南市核發建造執照件數和面積.....	4
二、 台南市核發使用執照件數和面積.....	6
三、 開工數.....	8
(一) 台南市透天住宅開工戶數統計.....	8
(二) 台南市大樓開工戶數統計.....	10
四、 建物所有權第一次登記.....	20
參、 住宅交易數量動態.....	22
一、 建物第一次移轉登記 (新成屋).....	22
(一) 台南市建物第一次移轉登記筆數統計.....	22
(二) 建物所有權第一次登記筆數與建物第一次移轉登記筆數之差額.....	24
二、 建物買賣移轉登記(中古屋).....	26
三、 建物拍賣移轉登記.....	28
肆、 台南房地王指數動態.....	37
第二章 台南市房地產市場實價登錄資料分析.....	41
壹、 資料來源說明.....	42
貳、 108 年第 4 季住宅房地交易價格統計.....	43
一、 各地區各月份的平均成交單價、屋齡和建坪.....	43
(一)東區實價登錄資料平均數分析.....	43
(二)南區實價登錄資料平均數分析.....	43
(三)中西區實價登錄資料平均數分析.....	44
(四)北區實價登錄資料平均數分析.....	44
(五)安平區實價登錄資料平均數分析.....	44
(六)安南區實價登錄資料平均數分析.....	45
(七)永康區實價登錄資料平均數分析.....	45
(八)仁德區實價登錄資料平均數分析.....	46
(九)新市區實價登錄資料平均數分析.....	46
(十)善化區實價登錄資料平均數分析.....	46
(十一)新營區實價登錄資料平均數分析.....	47
(十二)歸仁區實價登錄資料平均數分析.....	47
(十三)佳里區實價登錄資料平均數分析.....	48
(十四)麻豆區實價登錄資料平均數分析.....	48
二、 各區新成屋實價登錄成交行情.....	49
(一) 東區新成屋成交行情-虎尾里、德高里一帶.....	49

(二) 南區新成屋成交行情-民德里一帶	49
(三) 南區新成屋成交行情-省躬里一帶	50
(四) 中西區新成屋成交行情-西湖里、大涼里、西和里、法華里一帶	50
(五) 北區新成屋成交行情-文元里、和順里一帶	51
(六) 安平區新成屋成交行情-建平里、平通里一帶	51
(七) 安南區新成屋成交行情-學東里、淵西里一帶	52
(八) 安南區新成屋成交行情-海東里、溪東里、海南里、幸福里一帶	52
(九) 永康區新成屋成交行情-東橋里、塩興里、烏竹里一帶	53
(十) 永康區新成屋成交行情-北興里、北灣里、西灣里、西勢里一帶	53
(十一) 新市區新成屋成交行情-新和里一帶	54
(十二) 仁德區新成屋成交行情-成功里、新田里、後壁里、大甲里一帶	54
(十三) 仁德區新成屋成交行情-成功里、仁義里、後壁里、大甲里、上崙一帶	55
(十四) 善化區新成屋成交行情-胡厝寮、茄拔、東關里一帶	55
(十五) 善化區新成屋成交行情-蓮潭里一帶	56
(十六) 善化區新成屋成交行情-建國里一帶	56
(十七) 歸仁區新成屋成交行情-辜厝里一帶	57
(十八) 佳里區新成屋成交行情-佳里興、同安寮一帶	57
(十九) 新營區新成屋成交行情-新北里、新東里、太子宫一帶	58
(二十) 麻豆區新成屋成交行情-大山腳、麻豆口、總爺庄一帶	58
參、 特徵價格方程式單價迴歸分析	59
一、 原台南市實價登錄資料迴歸分析	59
二、 原台南縣實價登錄資料迴歸分析	60
第三章 台南區域房地產地區市場概況分析	70
壹、 東區房地產市場概況	71
一、 東區區域環境	71
二、 東區重大建設	71
三、 東區基本資料	76
四、 東區細分個別區域市場之價格帶概況	78
貳、 南區房地產市場概況	83
一、 南區區域環境	83
二、 南區重大建設	83
三、 南區基本資料	84
四、 南區細分個別區域市場之價格帶概況	86
參、 中西區市場概況	91
一、 中西區區域環境	91
二、 中西區重大建設	91
三、 中西區基本資料	93
四、 中西區細分個別區域市場之價格帶概況	95
肆、 北區市場概況	99

一、北區區域環境.....	99
二、北區重大建設.....	99
三、北區基本資料.....	99
四、北區細分個別區域市場之價格帶概況.....	101
伍、安平區市場概況.....	105
一、安平區區域環境.....	105
二、安平區重大建設.....	106
三、安平區基本資料.....	107
四、安平區細分個別區域市場之價格帶概況.....	109
陸、安南區市場概況.....	113
一、安南區區域環境.....	113
二、安南區重大建設.....	113
三、安南區基本資料.....	116
四、安南區細分個別區域市場之價格帶概況.....	118
柒、永康區市場概況.....	122
一、永康區區域環境.....	122
二、永康區重大建設.....	123
三、永康區基本資料.....	127
四、永康市細分個別區域市場之價格帶概況.....	129
捌、仁德區市場概況.....	137
一、仁德區區域環境.....	137
二、仁德區重大建設.....	137
三、仁德區基本資料.....	138
四、仁德區細分個別區域市場之價格帶概況.....	140
玖、南科附近市場概況(新市區及善化區).....	143
一、南科附近環境-新市區及善化區.....	143
二、南科地區重大建設.....	144
三、南科地區基本資料.....	145
四、南科地區細分個別區域市場之價格帶概況.....	150
壹拾、佳里區市場概況.....	155
一、佳里區區域環境.....	155
二、佳里區重大建設.....	155
三、佳里區基本資料.....	156
四、佳里區細分個別區域市場之價格帶概況.....	158
壹拾壹、麻豆區附近市場概況.....	160
一、麻豆區區域環境.....	160
二、麻豆區重大建設.....	160
三、麻豆區基本資料.....	161
四、麻豆區細分個別區域市場之價格帶概況.....	163

壹拾貳、	歸仁區附近市場概況.....	164
一、	歸仁區區域環境.....	164
二、	歸仁區重大建設.....	164
三、	歸仁區基本資料.....	166
四、	歸仁區細分個別區域市場之價格帶概況.....	168
壹拾參、	新營區附近市場概況.....	170
一、	新營區區域環境.....	170
二、	新營區重大建設.....	170
三、	新營區基本資料.....	171
四、	新營區細分個別區域市場之價格帶概況.....	173
第四章	全國房地產市場暨經濟指標分析.....	175
壹、	全台房地產市場重要指標.....	176
一、	國泰房地產指數 2019 年第四季.....	176
(一)	台北市 A 辦開價、議價率分析.....	177
(二)	台北市 A 辦租金分析.....	177
(三)	未來趨勢.....	177
二、	信義房價指數 2019 年第四季.....	178
三、	全國戶籍動態.....	180
貳、	全台住宅資訊統計.....	182
一、	住宅供需動態.....	182
二、	住宅建造執照與使用執照核發動態.....	185
(一)	103Q1~108Q3 核發建築執照宅數.....	185
(二)	103Q1~108Q3 核發使用執照宅數.....	188
三、	住宅交易數量動態.....	191
(一)	103Q1~108Q3 建物所有權第一次登記件數.....	191
(二)	103Q1~108Q3 建物買賣移轉件數.....	194
(三)	103Q1~108Q3 建物拍賣移轉件數.....	197
四、	住宅交易課稅動態.....	200
(一)	103Q1~108Q2 買賣契稅免稅件數加應稅件數.....	200
(二)	103Q1~108Q2 土地增值稅一般用地查定件數免稅件數加應稅件數.....	203
五、	地價指數及地價漲跌率.....	206
(一)	歷年地價指數.....	206
(二)	都市地價總指數變動趨勢.....	208
(三)	各縣市都市地價總指數.....	209
參、	當前經濟情勢報告.....	211
一、	國際經濟情勢.....	211
二、	國內經濟.....	215
(一)	2019 年第 4 季 GDP 成長上揚.....	215
(二)	商品出口回溫.....	215

(三) 工業生產續增	216
(四) 零售、餐飲業營業額平穩	217
(五) 勞動市場仍屬穩定	217
(六) 實質薪資提升	218
(七) 物價漲幅平緩	218
(八) 國內景氣仍須密切關注 2019 年 CPI 上漲 0.56%。	219
(九) 廠商對未來景氣看法上升	219
(十) 2020 年經濟成長展望	220

表目錄

表 1-1-1 人口數、自然增加、社會增加	2
表 1-2-1 核發建造執照件數和面積	4
表 1-2-2 核發使用執照件數和面積	6
表 1-2-3 透天住宅開工戶數	8
表 1-2-4 108Q4 各區所透天住宅開工戶數	9
表 1-2-5 大樓開工戶數	10
表 1-2-6 108Q4 各區所大樓開工戶數	11
表 1-2-7 108Q4 各區開工規模較大案件	12
表 1-2-8 建物所有權第一次登記筆數	20
表 1-2-9 108Q4 台南市各區建物第一次登記筆數	21
表 1-3-1 台南市建物第一次移轉登記筆數	22
表 1-3-2 108Q4 台南市各區建物第一次移轉登記筆數	23
表 1-3-3 建物所有權第一次登記筆數與建物第一次移轉登記筆數之差額	24
表 1-3-4 建物買賣移轉登記筆數	26
表 1-3-5 108Q3 台南市各區建物買賣移轉登記棟數	27
表 1-3-6 建物拍賣移轉登記棟數	28
表 1-3-7 108Q4 台南市各區建物拍賣移轉登記棟數	29
表 1-3-8 108Q3 台南市各區新建案銷售情況分析	29
表 1-4-1 台南房地王指數動態	37
表 2-2-1 東區各月份的平均成交單價、屋齡和建坪	43
表 2-2-2 東區第 4 季土地的平均成交單價	43
表 2-2-3 南區各月份的平均成交單價、屋齡和建坪	43
表 2-2-4 南區第 4 季土地的平均成交單價	43
表 2-2-5 中西區各月份的平均成交單價、屋齡和建坪	44
表 2-2-6 中西區第 4 季土地的平均成交單價	44
表 2-2-7 北區各月份的平均成交單價、屋齡和建坪	44
表 2-2-8 北區第 4 季土地的平均成交單價	44
表 2-2-9 安平區各月份的平均成交單價、屋齡和建坪	44
表 2-2-10 安平區第 4 季土地的平均成交單價	45
表 2-2-11 安南區各月份的平均成交單價、屋齡和建坪	45
表 2-2-12 安南區第 4 季土地的平均成交單價	45
表 2-2-13 永康區各月份的平均成交單價、屋齡和建坪	45
表 2-2-14 永康區第 4 季土地的平均成交單價	45
表 2-2-15 仁德區各月份的平均成交單價、屋齡和建坪	46
表 2-2-16 仁德區第 4 季土地的平均成交單價	46
表 2-2-17 新市區各月份的平均成交單價、屋齡和建坪	46
表 2-2-18 新市區第 4 季土地的平均成交單價	46

表 2-2-19 善化區各月份的平均成交單價、屋齡和建坪.....	46
表 2-2-20 善化區第 4 季土地的平均成交單價	47
表 2-2-21 新營區各月份的平均成交單價、屋齡和建坪.....	47
表 2-2-22 新營區第 4 季土地的平均成交單價	47
表 2-2-23 歸仁區各月份的平均成交單價、屋齡和建坪.....	47
表 2-2-24 歸仁區第 4 季土地的平均成交單價	47
表 2-2-25 佳里區各月份的平均成交單價、屋齡和建坪.....	48
表 2-2-26 佳里區第 4 季土地的平均成交單價	48
表 2-2-27 麻豆區各月份的平均成交單價、屋齡和建坪.....	48
表 2-2-28 麻豆區第 4 季土地的平均成交單價	48
表 2-3-1 原台南市屋齡 1 年的透天厝建坪單價估計.....	60
表 2-3-2 原台南縣屋齡 1 年的透天厝建坪單價估計.....	62
表 3-1-1 台南市東區基本資料.....	76
表 3-1-2 東寧路、林森路口附近新成屋實價登錄資料	78
表 3-1-3 虎尾寮重劃區附近新成屋實價登錄資料	79
表 3-1-4 台南市立醫院方圓 2.5 公里範圍內新成屋實價登錄資料	81
表 3-2-1 台南市南區基本資料.....	84
表 3-2-2 體育公園方圓 2.5 公里範圍內新成屋實價登錄資料	86
表 3-2-3 金華路、新都路口方圓 2.5 公里範圍內新成屋實價登錄資料	88
表 3-2-4 南寧高中方圓 5 公里範圍新成屋實價登錄資料	89
表 3-3-1 台南市中西區基本資料.....	93
表 3-3-2 中正商圈方圓 2.5 公里範圍新成屋實價登錄資料.....	95
表 3-3-3 頂美及湖美社區新成屋實價登錄資料	97
表 3-4-1 台南市北區基本資料.....	99
表 3-4-2 鄭仔寮重劃區周邊範圍新成屋實價登錄資料	102
表 3-4-3 開元商圈周邊範圍新成屋實價登錄資料	103
表 3-5-1 台南市安平區基本資料.....	107
表 3-5-2 市政中心區域周邊範圍新成屋實價登錄資料	109
表 3-5-3 台江國家公園區域周邊範圍新成屋實價登錄資料.....	111
表 3-6-1 台南市安南區基本資料.....	116
表 3-6-2 海佃國中方圓 5 公里範圍內新成屋實價登錄資料	118
表 3-6-3 海東國小方圓 2.5 公里範圍內新成屋實價登錄資料	119
表 3-6-4 歷史博物館周邊新成屋實價登錄資料	120
表 3-7-1 台南市永康區基本資料.....	127
表 3-7-2 大橋國中方圓 2.5 公里範圍新成屋實價登錄資料	129
表 3-7-3 崑山國小方圓 5 公里範圍新成屋實價登錄資料	131
表 3-7-4 永康交流道方圓 5 公里範圍新成屋實價登錄資料	134
表 3-8-1 台南市仁德區基本資料.....	138
表 3-8-2 仁德交流道周邊範圍新成屋實價登錄資料	140

表 3-8-3 仁德上崙周邊範圍新成屋實價登錄資料	141
表 3-9-1 台南市新市區基本資料	145
表 3-9-2 台南市善化區基本資料	146
表 3-9-3 新市區周邊範圍新成屋實價登錄資料	150
表 3-9-4 善化區周邊範圍新成屋實價登錄資料	151
表 3-9-5 南科特區周邊範圍新成屋實價登錄資料	153
表 3-10-1 台南市佳里區基本資料	156
表 3-10-2 佳里區周邊範圍新成屋實價登錄資料	158
表 3-11-1 台南市麻豆區基本資料	161
表 3-11-2 麻豆區周邊範圍新成屋實價登錄資料	163
表 3-12-1 台南市歸仁區基本資料	166
表 3-12-2 歸仁區周邊範圍新成屋實價登錄資料	168
表 3-13-1 台南市新營區基本資料	171
表 3-13-2 新營區周邊範圍新成屋實價登錄資料	173
表 4-1-1 全台房地產市場重要指標	177
表 4-1-2 台北各區開價指數	178
表 4-1-3 2019 年第四季信義房價指數	178
表 4-1-4 各都會區標準房價變化	179
表 4-1-5 各區 2012Q1~2019Q4 房價指數	180
表 4-1-6 全國戶籍動態	181
表 4-2-1 104Q1~108Q4 家庭戶數	182
表 4-2-1 104Q1~108Q4 家庭戶數(續前頁)	183
表 4-2-2 103Q1~108Q3 核發建造執照宅數	185
表 4-2-2 103Q1~108Q3 核發建造執照宅數(續前表)	186
表 4-2-3 103Q1~108Q3 核發使用執照宅數	188
表 4-2-3 103Q1~108Q3 核發使用執照宅數(續前表)	189
表 4-2-4 103Q1~108Q3 建物所有權第一次登記件數	191
表 4-2-4 103Q1~108Q3 建物所有權第一次登記件數(續前表)	192
表 4-2-5 103Q1~108Q3 建物買賣移轉件數	194
表 4-2-5 103Q1~108Q3 建物買賣移轉件數(續前頁)	195
表 4-2-6 103Q1~108Q3 建物拍賣移轉件數	197
表 4-2-6 103Q1~108Q3 建物拍賣移轉件數(續前表)	198
表 4-2-7 103Q1~108Q2 買賣契稅免稅件數加應稅件數	200
表 4-2-7 103Q1~108Q2 買賣契稅免稅件數加應稅件數(續前頁)	201
表 4-2-8 103Q1~108Q2 土地增值稅一般用地查定件數免稅件數加應稅件數	203
表 4-2-8 103Q1~108Q2 土地增值稅一般用地查定件數免稅件數加應稅件數(續前表)	204
表 4-2-9 民國 100~108 年地價指數	206
表 4-3-1 臺灣經濟成長率預測	220

圖目錄

圖 1-1-1 人口家戶圖	3
圖 1-2-1 台南市核發建造執照件數與面積統計圖	5
圖 1-2-2 台南市核發使用執照宅數與面積統計圖	7
圖 1-2-3 台南市透天住宅開工戶數統計	9
圖 1-2-4 台南市大樓開工戶數統計圖	11
圖 1-2-5 安平區國安段 1731、1732 地號開工案件	14
圖 1-2-6 安南區國安段 1560-2 地號開工案件	14
圖 1-2-7 永康區鹽行段 1571 地號開工案件	15
圖 1-2-8 東區自由段 111 地號開工案件	15
圖 1-2-9 北區北元段 722-725 地號開工案件	16
圖 1-2-10 安平區漁光段 891 地號開工案件	16
圖 1-2-11 安平區漁光段 891-1 地號開工案件	17
圖 1-2-12 安南區國安段 1762 地號開工案件	17
圖 1-2-13 永康區永興段 466 地號等開工案件	18
圖 1-2-14 南區大山段 388 地號等開工案件	18
圖 1-2-15 南區大山段 422 地號等開工案件	19
圖 1-2-16 台南市建物所有權第一次登記筆數統計圖	21
圖 1-3-1 台南市建物第一次移轉登記統計圖	23
圖 1-3-2 建物所有權第一次登記筆數與建物第一次移轉登記筆數差額統計圖	25
圖 1-3-3 台南市建物買賣移轉登記棟數統計圖	27
圖 1-3-4 台南市建物拍賣移轉登記棟數統計圖	29
圖 1-4-1 房地王重點指數較上季成長率	38
圖 1-4-2 關注度成長率	39
圖 1-4-3 2019 年第 4 季平均每刊登案件點擊數	39
圖 1-4-4 房地王重要指數變化趨勢圖	40
圖 2-2-1 東區新成屋成交行情	49
圖 2-2-2 南區新成屋成交行情	49
圖 2-2-3 南區新成屋成交行情	50
圖 2-2-4 中西區新成屋成交行情	50
圖 2-2-5 北區新成屋成交行情	51
圖 2-2-6 安平區新成屋成交行情	51
圖 2-2-7 安南區新成屋成交行情	52
圖 2-2-8 安南區新成屋成交行情	52
圖 2-2-9 永康區新成屋成交行情	53
圖 2-2-10 永康區新成屋成交行情	53
圖 2-2-11 新市區新成屋成交行情	54
圖 2-2-12 仁德區新成屋成交行情	54

圖 2-2-13 仁德區新成屋成交行情	55
圖 2-2-14 善化區新成屋成交行情	55
圖 2-2-15 善化區新成屋成交行情	56
圖 2-2-16 善化區新成屋成交行情	56
圖 2-2-17 歸仁區新成屋成交行情	57
圖 2-2-18 佳里區新成屋成交行情	57
圖 2-2-19 新營區新成屋成交行情	58
圖 2-2-20 麻豆區新成屋成交行情	58
圖 2-3-1 東區建坪單價趨勢圖	63
圖 2-3-2 南區建坪單價趨勢圖	63
圖 2-3-3 中西區建坪單價趨勢圖	64
圖 2-3-4 北區建坪單價趨勢圖	64
圖 2-3-5 安平區建坪單價趨勢圖	65
圖 2-3-6 安南區建坪單價趨勢圖	65
圖 2-3-7 永康區建坪單價趨勢圖	66
圖 2-3-8 仁德區建坪單價趨勢圖	66
圖 2-3-9 新市區建坪單價趨勢圖	67
圖 2-3-10 善化區建坪單價趨勢圖	67
圖 2-3-11 歸仁區建坪單價趨勢圖	68
圖 2-3-12 佳里區建坪單價趨勢圖	68
圖 2-3-13 新營區建坪單價趨勢圖	69
圖 2-3-14 麻豆區建坪單價趨勢圖	69
圖 3-1-1 現行台南南副都心都市計畫示意圖(99 年 12 月發布實施)	72
圖 3-1-2 平實營區與精忠三村地區都市計畫細部計畫示意圖	75
圖 3-1-3 台南市東區家戶數及人口數	77
圖 3-1-4 台南市東區人口自然增加	77
圖 3-1-5 台南市東區人口社會增加	78
圖 3-1-6 東寧路、林森路口附近新成屋實價登錄資料.....	79
圖 3-1-7 虎尾寮重劃區附近新成屋實價登錄資料.....	80
圖 3-1-8 台南市立醫院方圓 2.5 公里範圍內新成屋實價登錄資料.....	82
圖 3-2-1 台南市南區家戶數及人口數	85
圖 3-2-2 台南市南區人口自然增加	85
圖 3-2-3 台南市南區人口社會增加	86
圖 3-2-4 體育公園方圓 2.5 公里範圍內新成屋實價登錄資料.....	87
圖 3-2-5 金華路、新都路口方圓 2.5 公里範圍內新成屋實價登錄資料.....	88
圖 3-2-6 南寧高中方圓 5 公里範圍新成屋實價登錄資料.....	90
圖 3-3-1 中國城暨運河星鑽地區	93
圖 3-3-2 台南市中西區家戶數及人口數	94
圖 3-3-3 台南市中西區人口自然增加	94

圖 3-3-4 台南市中西區人口社會增加	95
圖 3-3-5 中正商圈方圓 2.5 公里範圍新成屋實價登錄資料	96
圖 3-3-6 頂美及湖美社區新成屋實價登錄資料	98
圖 3-4-1 台南市北區家戶數及人口數	100
圖 3-4-2 台南市北區人口自然增加	100
圖 3-4-3 台南市北區人口社會增加	101
圖 3-4-4 鄭仔寮重劃區周邊範圍新成屋實價登錄資料	103
圖 3-4-5 開元商圈周邊範圍新成屋實價登錄資料	104
圖 3-5-1 台南市安平區家戶數及人口數	107
圖 3-5-2 台南市安平區人口自然增加	108
圖 3-5-3 台南市安平區人口社會增加	108
圖 3-5-4 市政中心區域周邊範圍新成屋實價登錄資料	111
圖 3-5-5 台江國家公園區域周邊範圍新成屋實價登錄資料	112
圖 3-6-1 台南市安南區家戶數及人口數	116
圖 3-6-2 台南市安南區人口自然增加	117
圖 3-6-3 台南市安南區人口社會增加	117
圖 3-6-4 海佃國中方圓 5 公里範圍內新成屋實價登錄資料	119
圖 3-6-5 海東國小方圓 2.5 公里範圍內新成屋實價登錄資料	120
圖 3-6-6 歷史博物館周邊新成屋實價登錄資料	121
圖 3-7-1 永康鹽行國中區段徵收案示意圖	124
圖 3-7-2 永康物流市地重劃開發區示意圖	125
圖 3-7-3 永康砲校遷建暨創意設計園區開發區	127
圖 3-7-4 台南市永康區家戶數及人口數	128
圖 3-7-5 台南市永康區人口自然增加	128
圖 3-7-6 台南市永康區人口社會增加	129
圖 3-7-7 大橋國中方圓 2.5 公里範圍新成屋實價登錄資料	131
圖 3-7-8 崑山國小方圓 5 公里範圍新成屋實價登錄資料	134
圖 3-7-9 永康交流道方圓 5 公里範圍新成屋實價登錄資料	136
圖 3-8-1 台南市仁德區家戶數及人口數	139
圖 3-8-2 台南市仁德區人口自然增加	139
圖 3-8-3 台南市仁德區人口社會增加	140
圖 3-8-4 仁德交流道周邊範圍新成屋實價登錄資料	141
圖 3-8-5 仁德上崙周邊範圍新成屋實價登錄資	142
圖 3-9-1 南科特定計畫區範圍	145
圖 3-9-2 台南市新市區家戶數及人口數	146
圖 3-9-3 台南市善化區家戶數及人口數	147
圖 3-9-4 台南市新市區人口自然增加	147
圖 3-9-5 台南市新市區人口社會增加	148
圖 3-9-6 台南市善化區人口自然增加	148

圖 3-9-7 台南市善化區人口社會增加	149
圖 3-9-8 新市區周邊範圍新成屋實價登錄資料.....	151
圖 3-9-9 善化區周邊範圍新成屋實價登錄資料.....	152
圖 3-9-10 南科特區周邊範圍新成屋實價登錄資料.....	154
圖 3-10-1 台南市佳里家戶數及人口數	156
圖 3-10-2 台南市佳里區人口自然增加	157
圖 3-10-3 台南市佳里區人口社會增加	157
圖 3-10-4 佳里區周邊範圍新成屋實價登錄資料.....	159
圖 3-11-1 台南市麻豆區家戶數及人口數	161
圖 3-11-2 台南市麻豆區人口自然增加	162
圖 3-11-3 台南市麻豆區人口社會增加	162
圖 3-11-4 麻豆區周邊範圍新成屋實價登錄資料.....	163
圖 3-12-1 沙崙智慧綠能發展願景	164
圖 3-12-2 台南市歸仁區家戶數及人口數	167
圖 3-12-3 台南市歸仁區人口自然增加	167
圖 3-12-4 台南市歸仁區人口社會增加	168
圖 3-12-5 歸仁區周邊範圍新成屋實價登錄資料.....	169
圖 3-13-1 台南市新營區家戶數及人口數	171
圖 3-13-2 台南市新營區人口自然增加	172
圖 3-13-3 台南市新營區人口社會增加	172
圖 3-13-4 新營區周邊範圍新成屋實價登錄資料.....	174
圖 4-1-1 2019 年第四季信義房價指數.....	179
圖 4-2-1 各直轄市家戶數季成長率	184
圖 4-2-2 103Q1~108Q3 核發建造執照宅數統計圖	187
圖 4-2-3 103Q1~108Q3 核發使用執照宅數統計圖	190
圖 4-2-4 103Q1~108Q3 建物所有權第一次登記件數統計圖	193
圖 4-2-5 103Q1~108Q3 建物買賣移轉件數統計圖	196
圖 4-2-6 103Q1~108Q3 建物拍賣移轉件數統計圖	199
圖 4-2-7 103Q1~108Q2 買賣契稅免稅件數加應稅件數統計圖	202
圖 4-2-8 103Q1~108Q2 土地增值稅一般用地查定件數免稅件數加應稅件數統計圖	205
圖 4-2-9 103.9.30~108.9.30 都市地價總指數變動趨勢圖	208
圖 4-2-10 103.9.30~108.9.30 五都都市地價總指數圖	209
圖 4-2-11 108.9.30 各縣市都市地價總指數圖	210
圖 4-3-1 全球經濟長率預測值	211
圖 4-3-2 全球貿易預測值	212
圖 4-3-3 主要國家經濟成長率預測	212
圖 4-3-4 美歐日製造業採購經理人指數(PMI).....	212
圖 4-3-5 新興經濟體 2019-2020 年經濟成長預測	213
圖 4-3-6 新型冠狀病毒(2019-nCoV)確診病例分布 (截至 2 月 6 日).....	213

圖 4-3-7 主要股市指數變動	213
圖 4-3-8 主要貨幣兌美元匯價變動	213
圖 4-3-9 國際原油價格走勢	214
圖 4-3-10 各季經濟成長率 (YoY)	215
圖 4-3-11 以美元計價之出口年增率	216
圖 4-3-12 工業生產各月指數年增率	216
圖 4-3-13 零售及餐飲業營業額年增率	217
圖 4-3-14 失業率	217
圖 4-3-15 歷年 1 至 11 月每人每月實質總/經常性薪資	218
圖 4-3-16 12 月 CPI 各類指數年增率	218
圖 4-3-17 景氣燈號	219
圖 4-3-18 製造業 PMI 及 非製造業 NMI	219
圖 4-3-19 對未來 6 個月景氣看法	219

2019 年第 4 季台南市房地產市場總覽

2019 年第 4 季台南市房地產市場景氣「價穩量增」，新屋成交量上升，雖過半數地區價格下修，但跌幅在 1 萬元以下，市場景氣溫和放量回升。整體市場指數受到價格上調、新屋成交量增加及開工量大幅增加的影響，環比指數較上季上升 21%，定基指數上升 91%，顯示建商推案信心增強，市場的交易投資氛圍逐漸活絡。

2019 年第 4 季透天住宅開工量較上季增加 16.02%，大樓住宅開工量較上季增加 65.55%。安南區為本季透天開工戶數最多區域，安南區亦為大樓開工戶數最多區域。新成屋市場第 4 季建物第一次移轉登記筆數與上季相比增加 11.85%，中古屋市場建物買賣銷售棟數較上季增加 18.73%。顯示新屋市場成交量回升，中古屋市場成交量也回升，台南市整體市場銷售呈現回升情況。

國際經濟方面，國際機構最新預測，今年(2020)全球經濟成長率約介於 2.5%至 3.3%，略高於去年，全球貿易動能可望回溫。先進國家成長分歧，美國經濟尚屬穩定，美歐間因關稅問題引發貿易緊張，歐元區及日本地區因內、外需偏弱，經濟持續走緩；英國正式脫歐，進入為期 11 個月的過渡期。中國大陸武漢新型冠狀病毒疫情向外蔓延，恐衝擊全球經濟。印度、印尼等大選後政策方向逐漸確定，2020 年新興與開發中經濟體成長動能可望優於去年。展望下一季，全球經濟仍存在風險，各國貿易摩擦及社會動盪恐將持續。

國內經濟方面，主計總處發布台灣第 4 季經濟成長率上修至 3.38%，經濟出現發展動能。工業生產回升、商品出口正成長、零售業及餐飲業營業額增加，失業率微降和薪資提升、物價漲幅平緩，景氣領先指標呈現上升，2019 年 12 月景氣對策信號呈綠燈，分數增為 27 分，顯示經濟景氣漸有改善。中國武漢肺炎疫情延燒，台股重挫，觀光產業面臨嚴峻困境，防疫成效將成為影響未來景氣的重要因素。

台南市 2019 年第 4 季總人口數持續減少，自然增加(出生-死亡)持續下降，社會增加(遷入-遷出)出現下降，這將不利於住宅市場發展。2019 年第 3 季申請建照的宅數比上季減少 11.69%，平均每戶面積 45.00 坪，微幅增加，中小坪數住宅產品仍為市場主流。

台南市 2019 年第 4 季新成屋市場，建物第一次移轉登記筆數合計為 1,932 筆，較上季增加 11.85%，較去年同季增加 8.07%。交易量以永康區最多(394 筆)，其次為安南區(189 筆)，第三為歸仁區(188 筆)，顯示本季新屋交易量增加。本季中古屋市場，建物買賣移轉登記棟數為 6,005 棟，較上季增加 18.73%，較去年同季增加 13.97%。建物買賣移轉登記以永康區最多(1,145 棟)，其次為東區(714 棟)，第三為安南區(531 棟)，顯示本季中古屋交易量增加。

從實價登錄資料觀察，2019 年第 4 季在東區、安平區、仁德區、新市區及善化區等五區，價格呈現上漲，南區唯一價格持平，中西區、北區、安南區、永康區、歸仁區、佳里區、新營區及麻豆區等八區，價格呈現下跌。整體而言，本季房地產市場價格漲跌幅度不大。但成交量增加的情況，顯示投資者對市場發展的基本信心仍在。

展望未來，台灣總體經濟環境漸有改善，惟台南市約 188 萬的人口數持續減少中。中國公共衛生及醫療系統的缺失，可能強化台商回台投資意願，加以本市都市建設持續且生活機能良好，資金的低利率良好條件仍在，預測下一季房市交易投資氛圍將不致大幅降溫。

第一章 台南市房地產市場指標分析

壹、台南市人口動態

表 1-1-1 人口數、自然增加、社會增加

		人口數	自然增加	社會增加
102	102Q1	1,882,369	277	447
	102Q2	1,882,526	-6	163
	102Q3	1,882,803	152	125
	102Q4	1,883,208	344	61
103	103Q1	1,883,077	-344	213
	103Q2	1,883,042	156	-191
	103Q3	1,883,493	364	87
	103Q4	1,884,284	860	-69
104	104Q1	1,885,106	316	506
	104Q2	1,885,376	266	4
	104Q3	1,885,037	231	-570
	104Q4	1,885,541	625	-121
105	105Q1	1,885,157	-626	242
	105Q2	1,885,388	-219	450
	105Q3	1,885,499	9	102
	105Q4	1,886,033	300	234
106	106Q1	1,886,368	-506	841
	106Q2	1,886,502	-337	471
	106Q3	1,886,088	-464	50
	106Q4	1,886,522	84	350
107	107Q1	1,885,882	-946	306
	107Q2	1,884,717	-677	-488
	107Q3	1,884,036	-745	64
	107Q4	1,883,831	-448	243
108	108Q1	1,883,356	-847	372
	108Q2	1,882,313	-1,079	36
	108Q3	1,881,494	-928	109
	108Q4	1,880,906	-775	187
108Q4 與上一季相比		-0.03%	-16.49%	71.56%
108Q4 與去年同季相比		-0.15%	72.99%	-23.04%

資料來源：內政部戶政司全球資訊網。

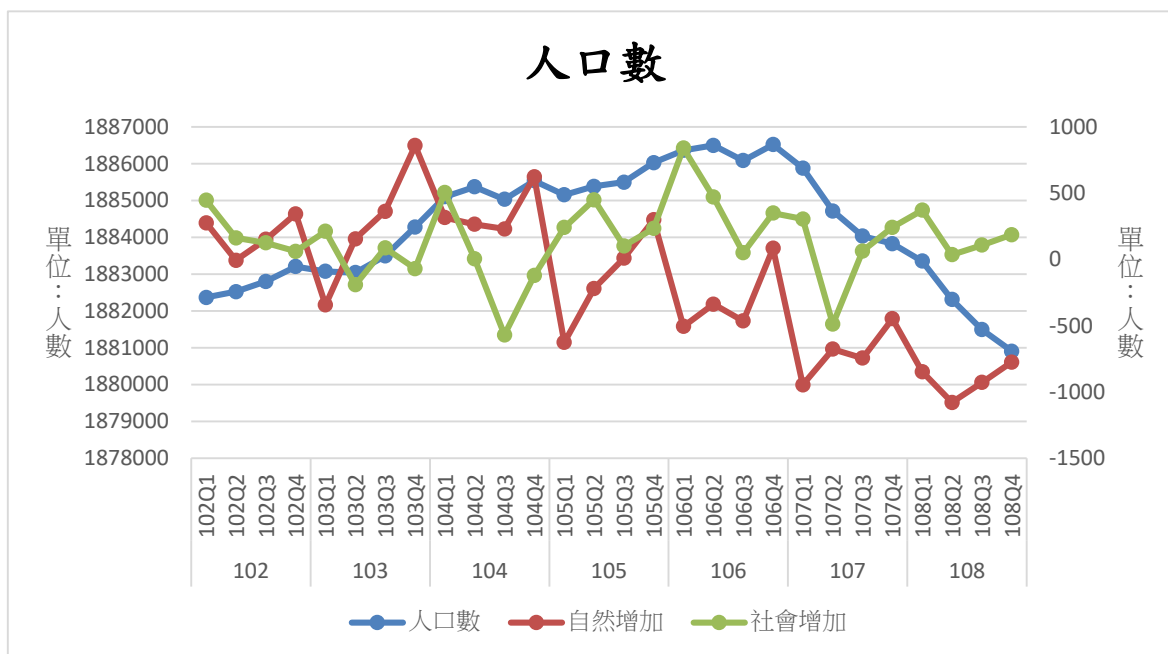


圖 1-1-1 人口家戶圖

由圖 1-1-1 台南市人口數統計圖得知，台南市 108 年第 4 季人口數總計為 1,880,906 人，較上季減少 0.03%，較去年同季減少 0.15%，呈現微幅減少之趨勢。台南市 108 年第 4 季自然增加方面，呈現減少 775 人，人口下降比例相較於上季又再減少 16.49%，較去年同季再增加 72.99%。台南市 108 年第 4 季社會增加方面，發現增加 187 人，相較於上季則是增加 71.56%，較去年同季減少 23.04%。

貳、住宅生產數量動態

一、台南市核發建造執照件數和面積

表 1-2-1 核發建造執照件數 (單位：宅數)和面積(單位：坪)

		建造執照宅數	總樓地板面積	平均每戶面積
102	102Q1	2,220	157,490	70.94
	102Q2	3,301	184,420	55.87
	102Q3	1,685	109,017	64.70
	102Q4	3,468	211,783	61.07
103	103Q1	2,301	146,653	63.73
	103Q2	3,172	184,170	58.06
	103Q3	3,063	166,358	54.31
	103Q4	3,654	233,078	63.79
104	104Q1	3,140	207,923	66.22
	104Q2	3,375	208,657	61.82
	104Q3	1,923	104,998	54.60
	104Q4	1,976	128,714	65.14
105	105Q1	1,138	74,937	65.85
	105Q2	1,968	103,325	52.50
	105Q3	1,446	85,380	59.05
	105Q4	1,841	101,612	55.19
106	106Q1	1,352	74,729	55.27
	106Q2	1,552	85,427	55.04
	106Q3	2,925	131,068	44.81
	106Q4	2,571	135,846	52.84
107	107Q1	2,215	113,076	51.05
	107Q2	2,532	117,165	46.27
	107Q3	2,680	125,456	46.81
	107Q4	2,750	134,501	48.91
108	108Q1	2,841	133,475	46.98
	108Q2	4,338	192,360	43.84
	108Q3	3,884	174,795	45.00
108Q3 與上一季相比		-11.69%	-10.05%	2.58%
108Q3 與去年同季相比		31.00%	28.22%	-4.02%

資料來源：參自內政部不動產資訊平台及台南市政府工務局會計及統計資訊。

註解：本期所計算之數字，或因校訂修正而與前期季報數字有不同者，請依本期數字為準。

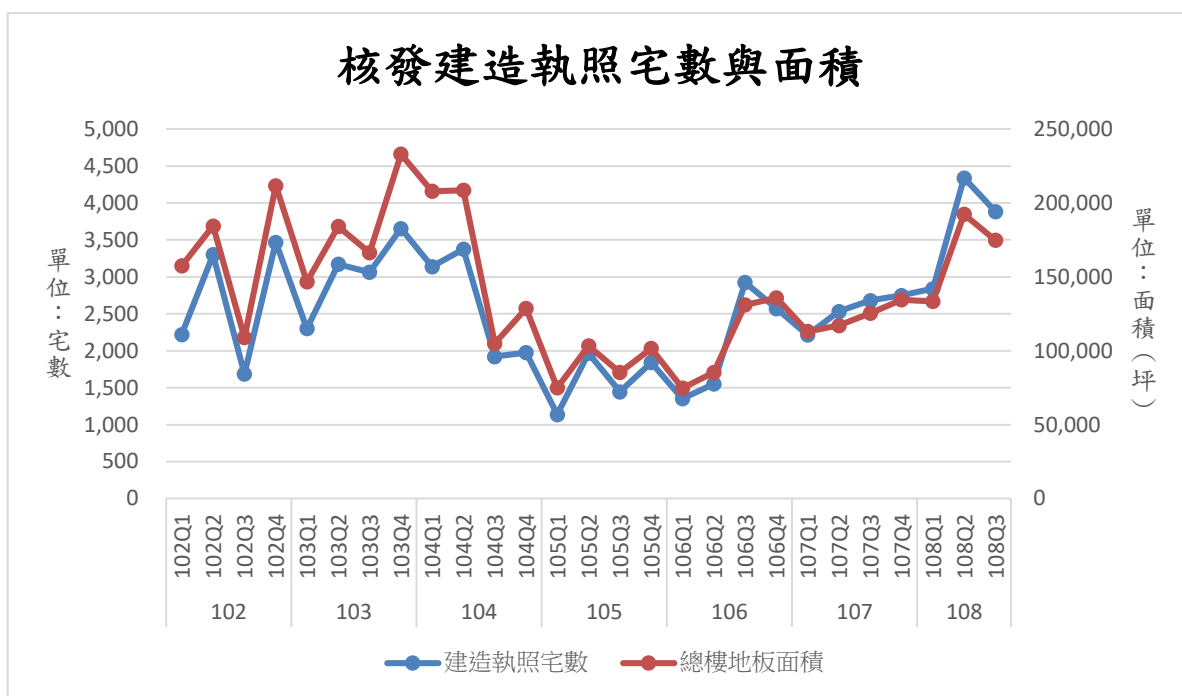


圖 1-2-1 台南市核發建造執照件數與面積統計圖

由圖 1-2-1 得知，台南市 108 年第 3 季新增住宅建造執照核發 3,884 宅，較上季減少 11.69%，相較去年同季則增加 31%。台南市 108 年第 3 季新增住宅建造執照核發面積為 174,795 坪，較上季減少 10.05%，較去年同季增加 28.22%。本季建造執照平均每戶單位面積 45 坪。

二、台南市核發使用執照件數和面積

表 1-2-2 核發使用執照件數 (單位：宅數)和面積(單位：坪)

		使用執照宅數	總樓地板面積	平均每戶面積
101	101Q1	1,319	82,456	62.51
	101Q2	1,236	81,347	65.81
	101Q3	1,445	85,728	59.33
	101Q4	2,027	133,205	65.72
102	102Q1	1,531	98,593	64.40
	102Q2	1,604	99,108	61.79
	102Q3	2,385	147,130	61.69
	102Q4	1,927	120,908	62.74
103	103Q1	1,077	74,307	68.99
	103Q2	1,734	110,572	63.77
	103Q3	1,199	76,435	63.75
	103Q4	2,208	134,779	61.04
104	104Q1	1,386	96,333	69.50
	104Q2	1,941	114,960	59.23
	104Q3	1,654	111,297	67.29
	104Q4	3,442	203,248	59.05
105	105Q1	1,124	74,118	65.94
	105Q2	1,798	109,284	60.78
	105Q3	1,316	74,606	56.69
	105Q4	2,163	119,642	55.31
106	106Q1	2,161	115,877	53.62
	106Q2	1,658	103,451	62.40
	106Q3	2,049	135,993	66.37
	106Q4	2,685	139,020	51.78
107	107Q1	2,367	125,861	53.17
	107Q2	2,797	157,104	56.17
	107Q3	1,472	83,065	56.43
	107Q4	3,012	151,847	50.41
108	108Q1	1,674	92,651	55.35
	108Q2	1,643	89,920	54.73
	108Q3	1,792	92,995	51.89
108Q3 與上一季相比		9.07%	3.42%	-5.19%
108Q3 與去年同季相比		21.74%	11.95%	-8.05%

資料來源：參自內政部不動產資訊平台及台南市政府工務局會計及統計資訊。

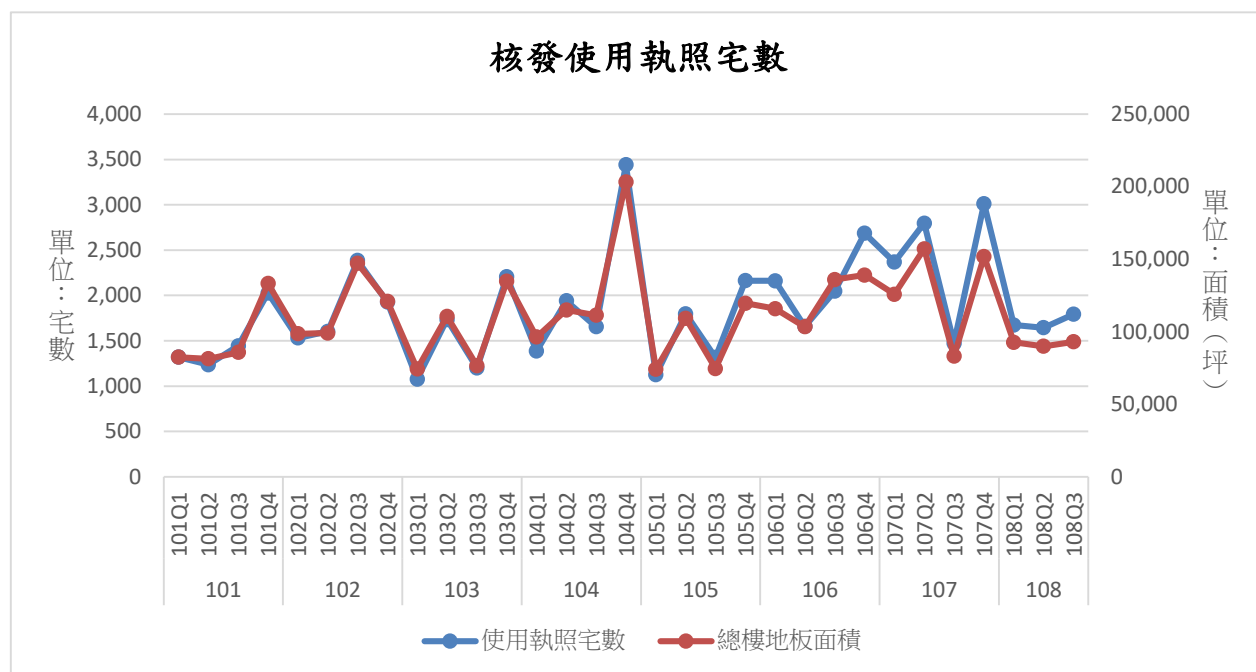


圖 1-2-2 台南市核發使用執照宅數與面積統計圖

台南市 108 年第 3 季住宅使用執照核發為 1,792 宅，較上季增加 9.07%，較去年同季增加 21.74%。

台南市 108 年第 3 季住宅使用執照核發面積為 92,995 坪，較上季增加 3.42%，較去年同季增加 11.95%。本季使用執照每戶單位面積 51.89 坪。

三、開工數

(一)台南市透天住宅開工戶數統計

表 1-2-3 透天住宅開工戶數

(單位：戶數)

		台南市	台南市(舊)	台南縣(舊)
102	102Q1	1,086	303	783
	102Q2	1,386	471	915
	102Q3	916	679	237
	102Q4	1,571	433	1138
103	103Q1	1,437	666	771
	103Q2	1,803	470	1333
	103Q3	1,313	380	933
	103Q4	1,286	526	760
104	104Q1	727	391	336
	104Q2	820	264	556
	104Q3	317	145	172
	104Q4	600	158	442
105	105Q1	714	291	398
	105Q2	786	460	326
	105Q3	732	212	520
	105Q4	1,119	317	802
106	106Q1	816	225	591
	106Q2	738	180	558
	106Q3	903	320	583
	106Q4	1,168	263	905
107	107Q1	1,415	377	1,038
	107Q2	1,244	298	946
	107Q3	1,100	277	823
	107Q4	1,492	396	1,096
108	108Q1	961	341	620
	108Q2	1,413	430	983
	108Q3	1,305	563	742
	108Q4	1,554	303	1251
108Q4 與上一季相比		19.08%	-46.18%	68.60%
108Q4 與去年同季相比		4.16%	23.49%	14.14%

資料來源：臺南市不動產開發商業同業公會、臺南市大台南不動產開發商業同業公會。

表 1-2-4 108Q4 各區所透天住宅開工戶數 (單位：戶數)

地區	戶數	地區	戶數	地區	戶數	地區	戶數
安南區	1,096	麻豆區	248	新市區	181	仁德區	131
永康區	414	六甲區	197	北區	171	柳營區	117
佳里區	396	安定區	185	西港區	146	學甲區	105
新營區	315	歸仁區	181	東區	144	官田區	91
善化區	291	關廟區	181	南區	134	安平區	86

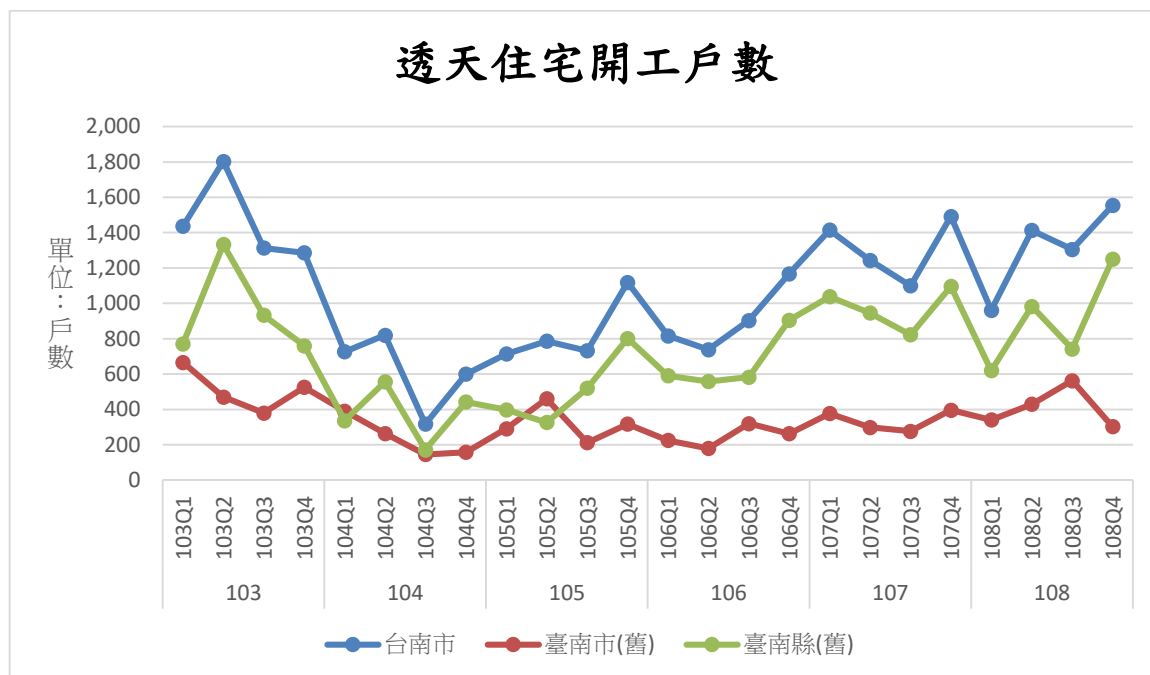


圖 1-2-3 台南市透天住宅開工戶數統計

台南市 108 年第 4 季透天開工戶數為 1,554 戶，較上季加 16.02%，較去年同季增加 3.99%。台南市 108 年第 4 季透天開工戶數集中於安南區(1096 戶)、永康區(414 戶)和佳里區(396 戶)、新營區(315 戶)、善化區(291 戶)。

台南縣(舊) 108 年第 4 季透天開工數量為 1,251 戶，較上季增加 40.69%，較去年同季增加 12.39%。台南市(舊) 108 年第 4 季透天開工數量為 303 戶，較上季減少 85.81%，較去年同季增加 30.69%。

(二)台南市大樓開工戶數統計

表 1-2-5 大樓開工戶數

(單位：戶數)

		台南市	台南市(舊)	台南縣(舊)
102	102Q1	1247	1247	0
	102Q2	889	521	368
	102Q3	630	377	253
	102Q4	2733	2047	686
103	103Q1	2195	1320	875
	103Q2	1314	481	833
	103Q3	1154	734	420
	103Q4	1066	915	151
104	104Q1	1460	1396	64
	104Q2	978	306	672
	104Q3	1244	1162	82
	104Q4	2547	1525	1022
105	105Q1	1,869	1,536	333
	105Q2	586	401	185
	105Q3	917	596	321
	105Q4	585	283	302
106	106Q1	627	439	188
	106Q2	516	287	229
	106Q3	1660	215	1445
	106Q4	866	549	317
107	107Q1	1,022	488	534
	107Q2	932	411	521
	107Q3	426	0	426
	107Q4	1,068	808	260
108	108Q1	1,039	375	664
	108Q2	1,836	1,320	543
	108Q3	1,215	595	620
	108Q4	3,527	2,444	1,083
108Q4 與上一季相比		190.29%	310.76%	74.68%
108Q4 與去年同季相比		230.24%	202.48%	316.54%

資料來源：臺南市不動產開發商業同業公會、臺南市大台南不動產開發商業同業公會

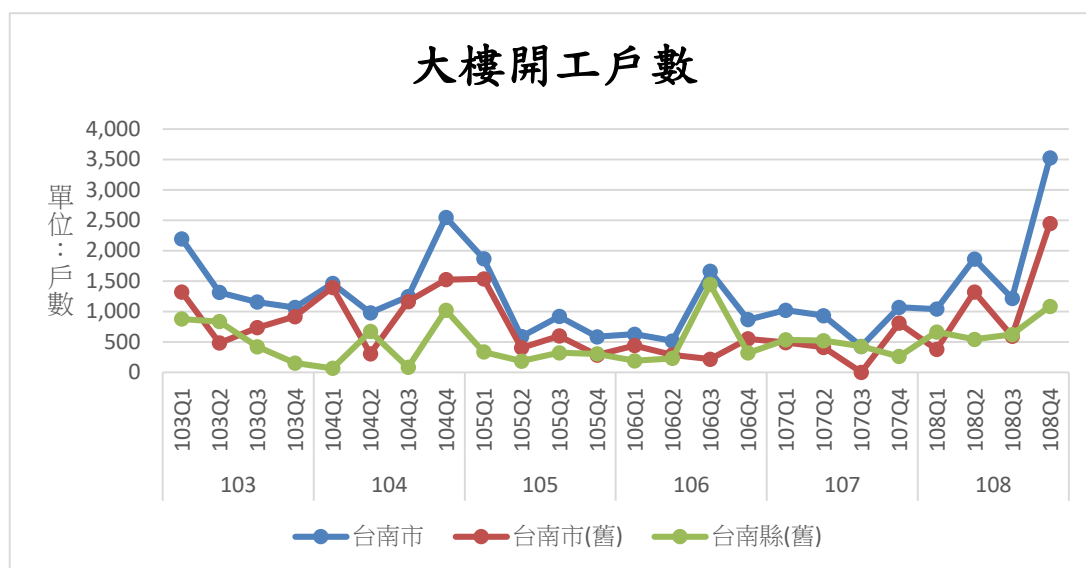


圖 1-2-4 台南市大樓開工戶數統計圖

台南市 108 年第 4 季大樓開工戶數為 3,527 戶，較上季增加 190.29%，較去年同季增加 230.24%。

台南市(舊)108 年第 4 季大樓開工數量為 2,444 戶，較上季增加 310.76%，較去年同季增加 202.48%。台南縣(舊)108 年第 4 季大樓開工 1,083 戶，較上季增加 74.68%，較去年同季增加 316.54%。

台南市 108 年第 4 季大樓開工戶數集中於台南市的安南區(2,144 戶)、永康區(1,189 戶)和安平區(1,112 戶)。

表 1-2-6 108Q4 各區所大樓開工戶數 (單位：戶數)

地區	戶數	地區	戶數
安南區	2,144	善化區	536
永康區	1,189	仁德區	451
安平區	1,112	新市區	327
北區	1,083	南區	247

表 1-2-7 108Q4 各區開工規模較大案件

開工期	10810	10810	10810	10811
行政區	安南區	安南區	永康區	東區
推案公司	北基國際	北基國際	佳順建設	昕暉建設
地段	國安段	國安段	鹽行段	自由段
地號	1731、1732	1560-2	1571	111
地址	宜居二路口	樂活一街	中正南路	仁和路
使用分區	住六-1 住宅區	住八住宅區	住宅區	住宅區(住五)
樓高/地下層	22/3	27/4	14/3	15/3
店	2	0	0	0
住	152	373	164	112
小計	154	373	164	112
基地面積(m ²)	4,188	5,871	3,985	2,283
總樓地板面積(m ²)	27,846	59,186	23,235	14,419
總工程造價(萬元)	27,456	64,934	21,172	13,121
建照號碼	(107)04799-1	(107)05092-1	(108)1216	(108)3307
平均每戶面積(坪/戶)	54.70	48.00	42.86	38.94
開工期	10812	10812	10812	10812
行政區	北區	安平區	安平區	安南區
推案公司	遠雄建設	興富發	興富發	臺邦首府
地段	北元段	漁光段	漁光段	國安段
地號	722-725 等	891	891-1	1762
地址	育德路	國平北路	國平北路	宜居一街
使用分區	住四住宅區	商特-1	商特-1	住六-1 住宅區
樓高/地下層	15/2	24/4	23/4	20/4
店	0	5	5	0
住	517	413	390	147
小計	517	418	395	147
基地面積(m ²)	14,191	3,553	3,308	4,787

總樓地板面積 (m ²)	71,840	39,457	36,905	31,731
總工程造價(萬元)	64,656	43,608	40,827	31,152
建照號碼	(108)4736	(108)432-01	(108)1270-01	(108)5378
平均每戶面積 (坪/戶)	42.03	28.55	28.26	65.30
開工期	10812	10812	10812	10812
行政區	永康區	南區	南區	南區
推案公司	新春建設	華友聯建設	華友聯建設	華友聯建設
地段	永興段	大山段	大山段	大山段
地號	466 等 7 筆	388 等	422 等	422 等
地址	復國路	萬年路	萬年七街	萬年七街
使用分區	住宅區	住四住宅區	住四住宅區	住四住宅區
樓高/地下層	15/3	15/2	15/3	15/3
店	3	0	2	2
住	204	131	114	114
小計	207	131	116	116
基地面積(m ²)	5,239	4,561	3,102	3,102
總樓地板面積 (m ²)	29,345	18,289	16,850	16,850
總工程造價(萬元)	26,731	16,662	15,349	15,349
建照號碼	(108)4415	(108)2294	(108)2589	(108)2589
平均每戶面積 (坪/戶)	42.88	42.23	43.94	43.94

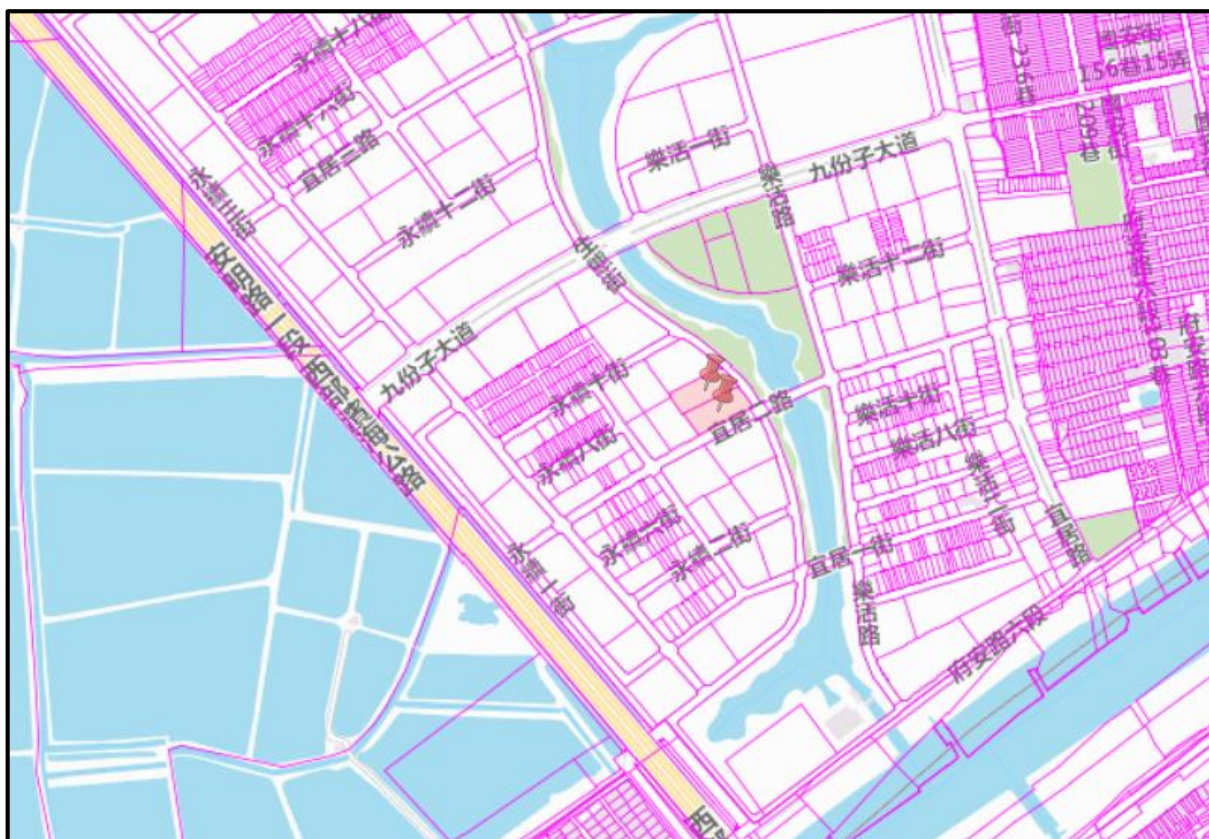


圖 1-2-5 安平區國安段 1731、1732 地號開工案件

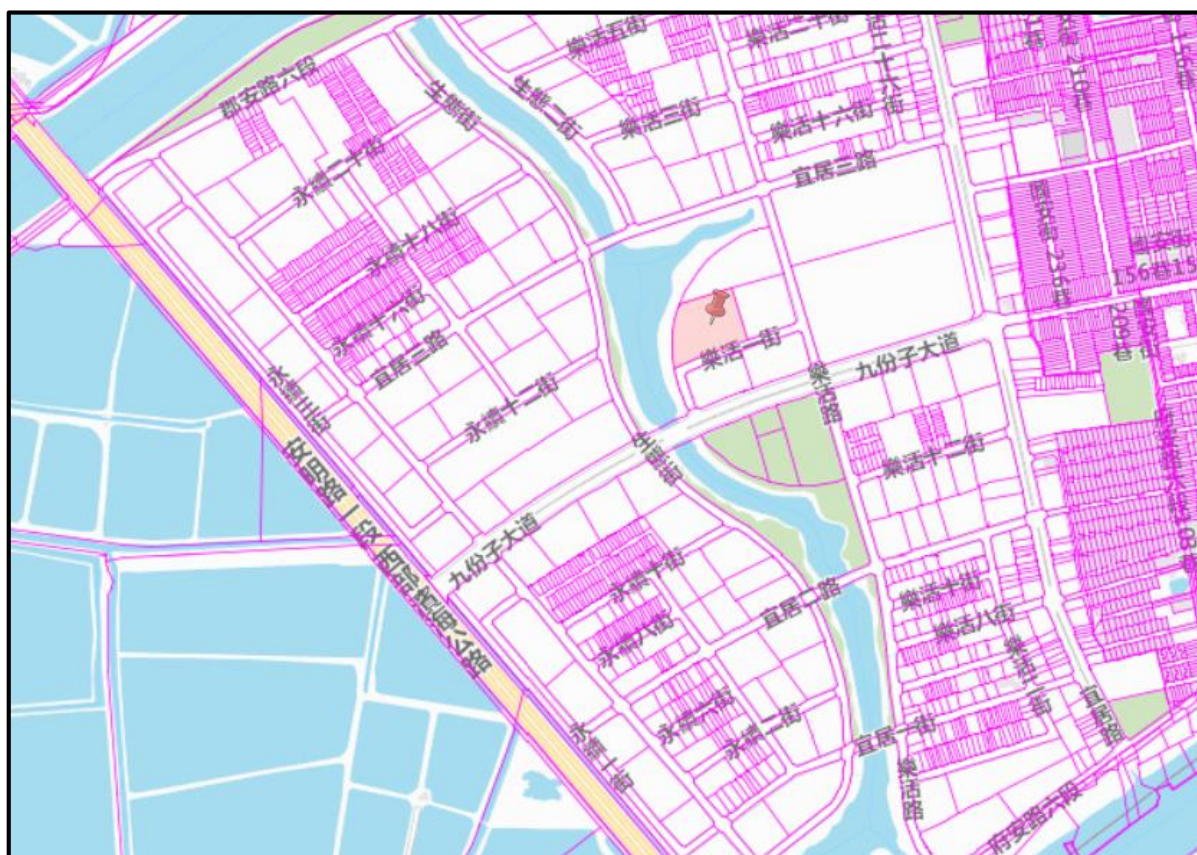


圖 1-2-6 安南區國安段 1560-2 地號開工案件

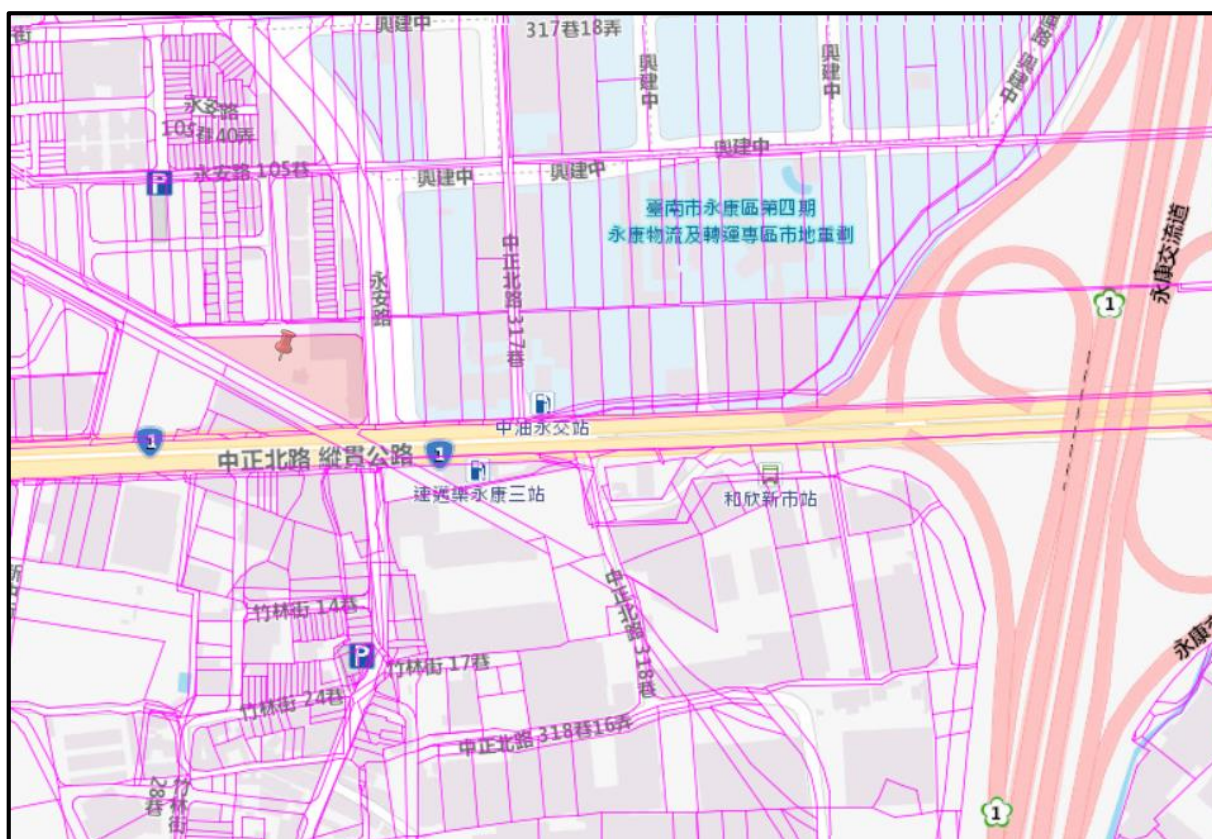


圖 1-2-7 永康區鹽行段 1571 地號開工案件

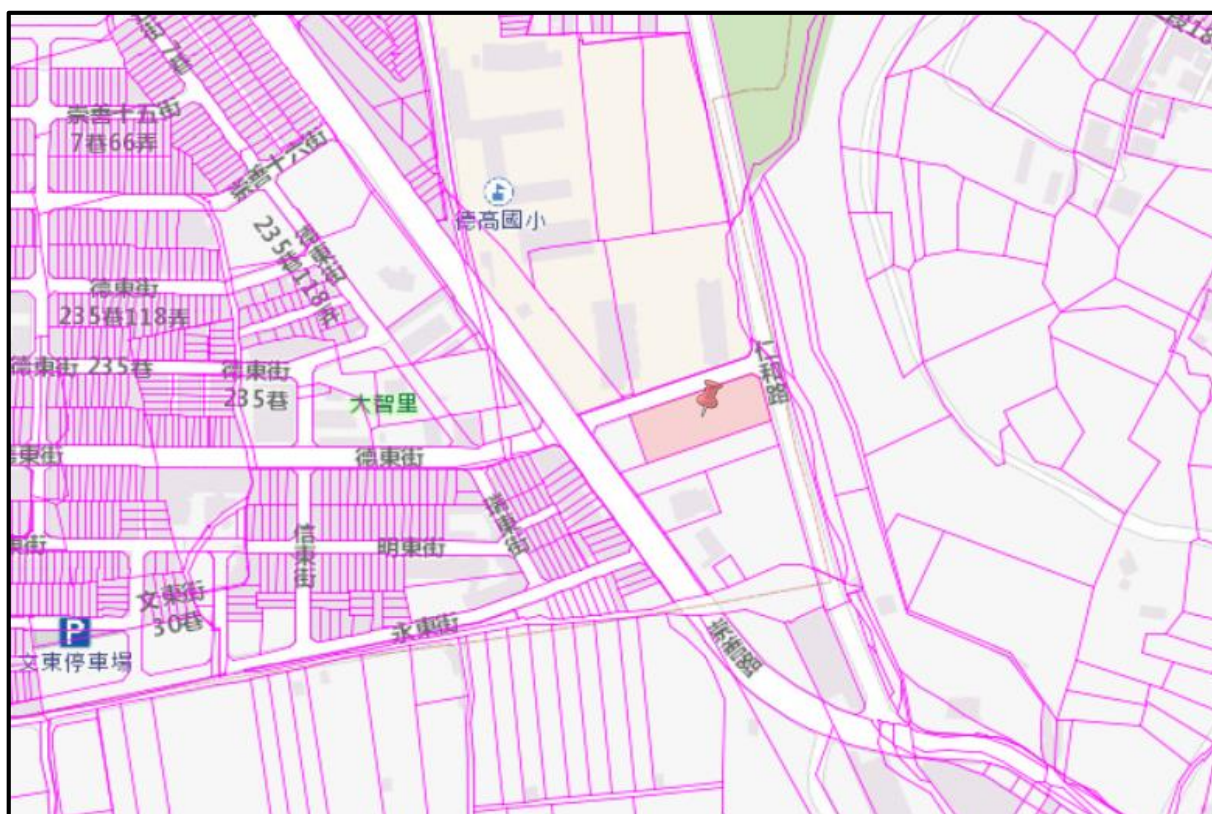


圖 1-2-8 東區自由段 111 地號開工案件

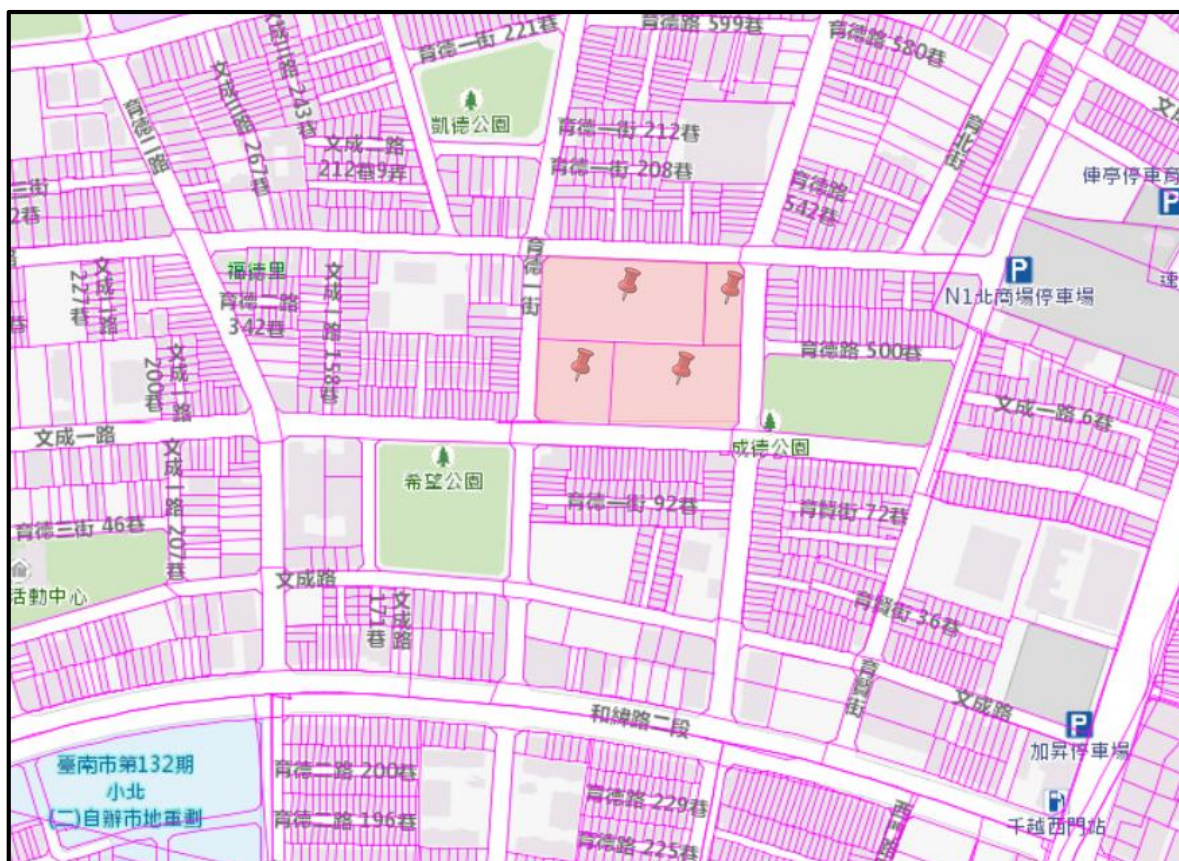


圖 1-2-9 北區北元段 722-725 地號開工案件

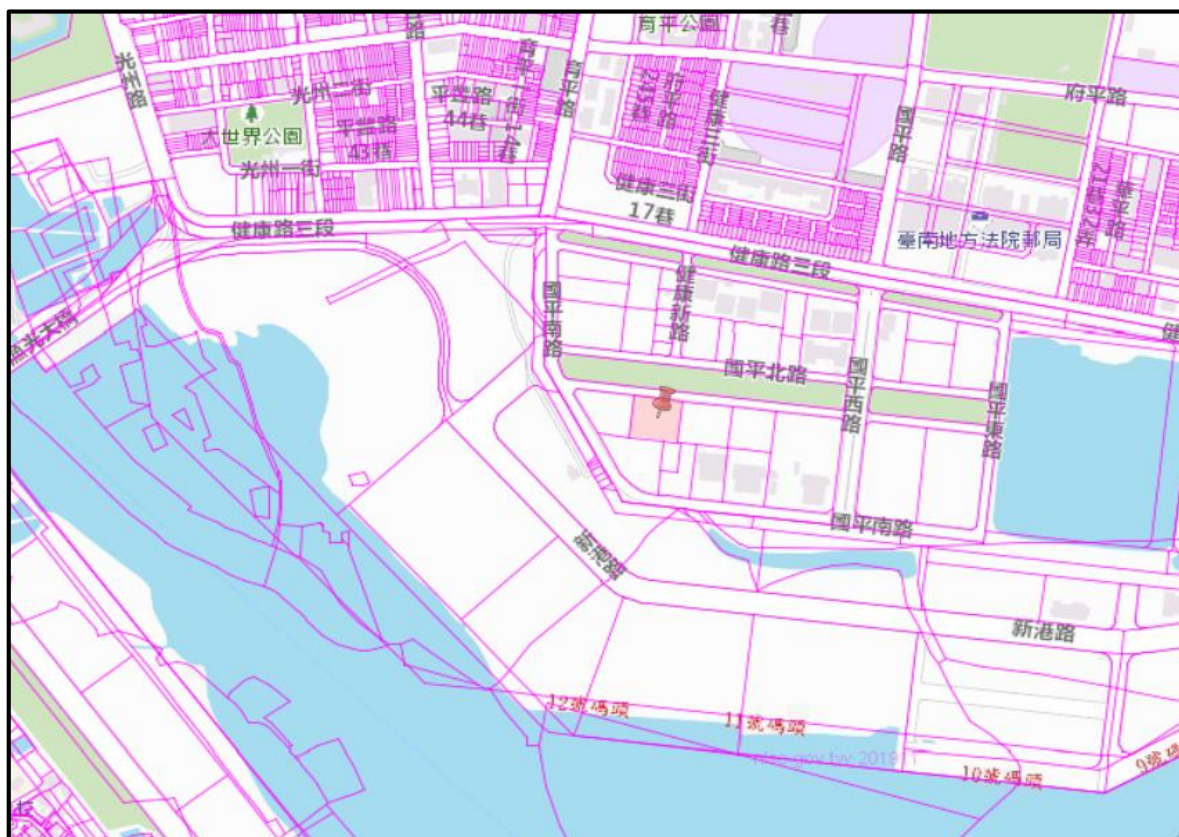


圖 1-2-10 安平區漁光段 891 地號開工案件

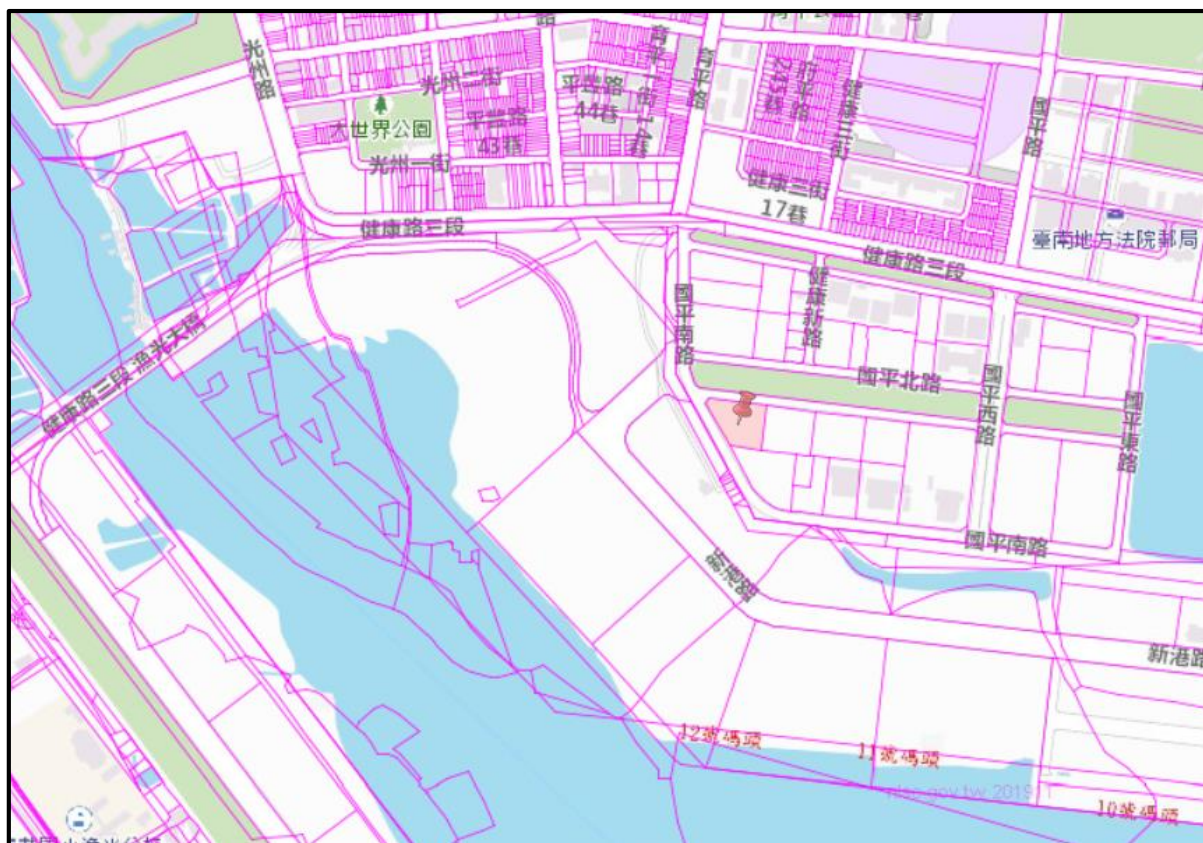


圖 1-2-11 安平區漁光段 891-1 地號開工案件

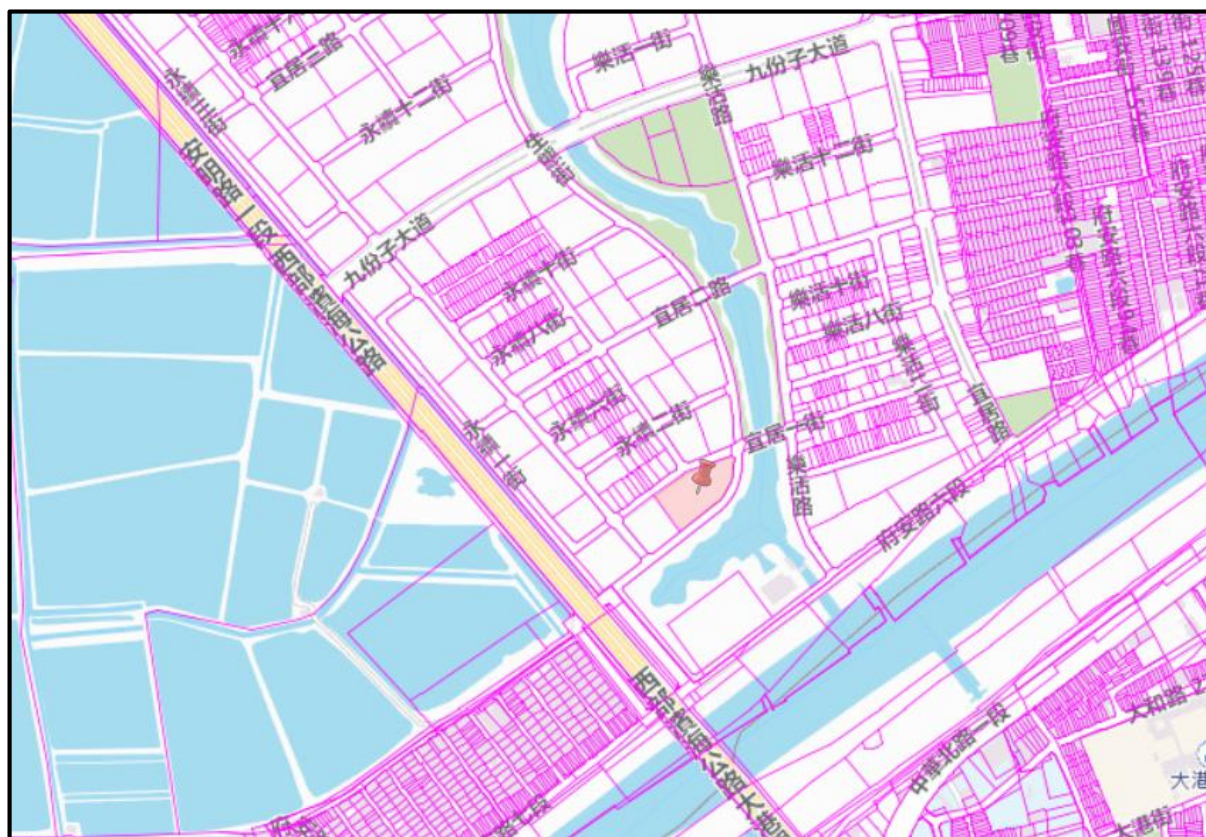


圖 1-2-12 安南區國安段 1762 地號開工案件

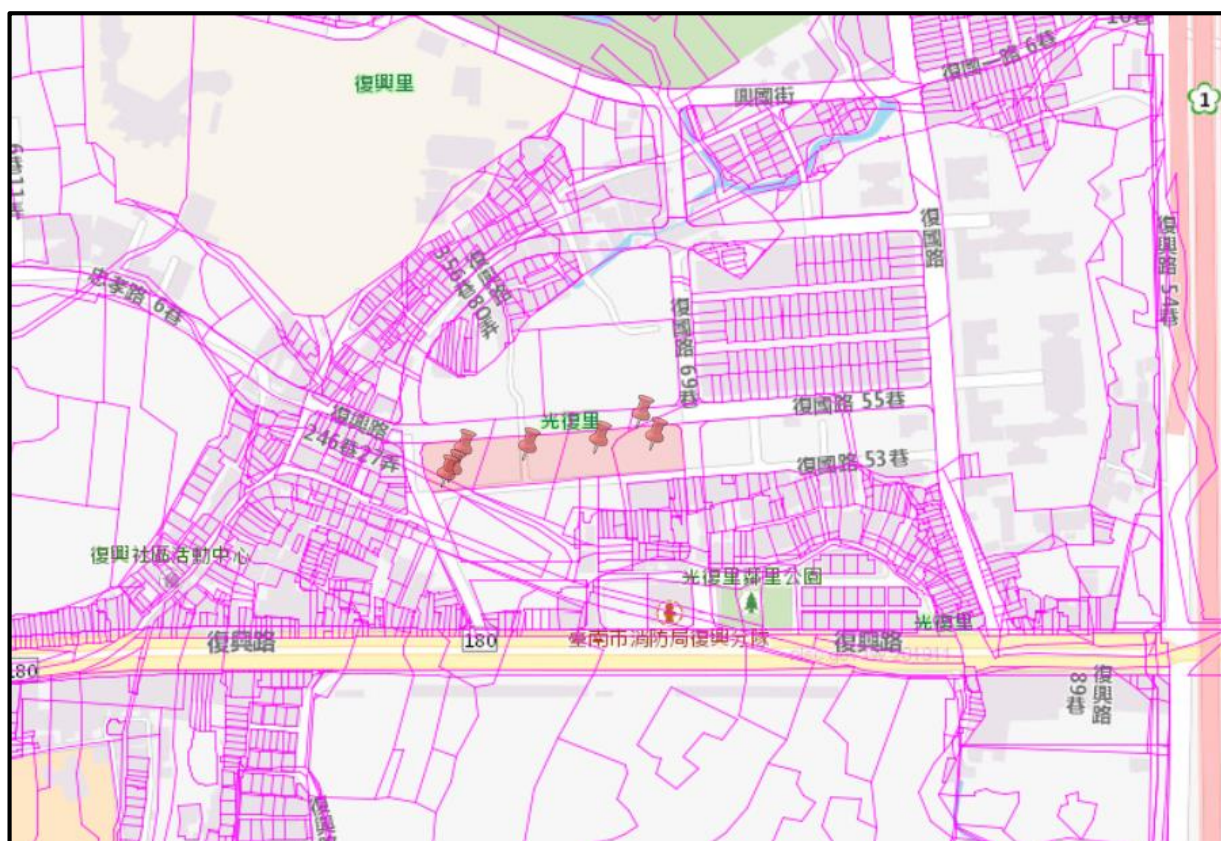


圖 1-2-13 永康區永興段 466 地號等開工案件

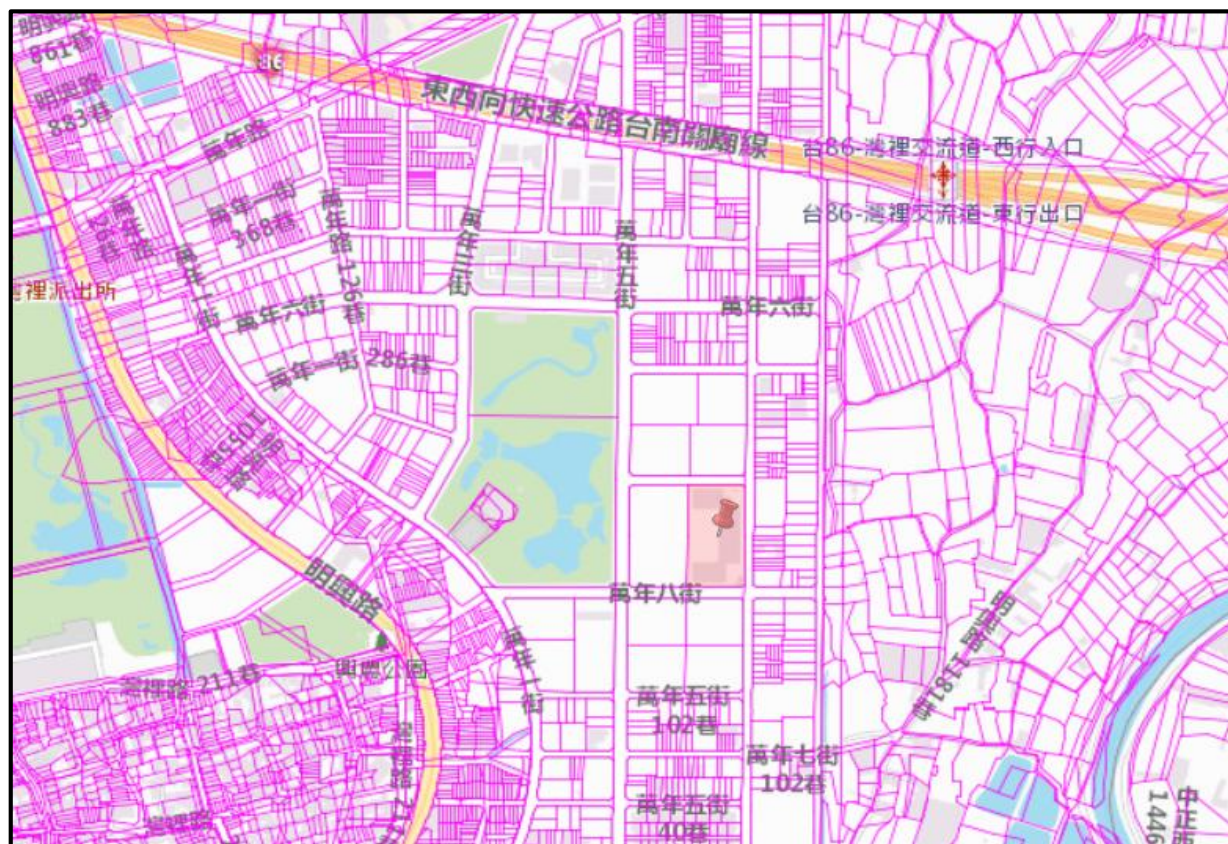


圖 1-2-14 南區大山段 388 地號等開工案件



19

四、建物所有權第一次登記

表 1-2-8 建物所有權第一次登記筆數

年份	季別	區域合計	台南市(舊)		台南縣(舊)	
		6F 以下+7F 以上	6F 以下	7F 以上	6F 以下	7F 以上
102	102Q1	1,934	925	55	953	1
	102Q2	1,010	273	7	730	0
	102Q3	1,752	625	303	790	34
	102Q4	1,441	473	239	728	1
103	103Q1	1,432	375	404	652	1
	103Q2	1,543	428	0	1,000	115
	103Q3	995	269	3	629	94
	103Q4	1,805	339	180	1,148	138
104	104Q1	1,527	508	59	959	1
	104Q2	1,613	371	98	1,074	70
	104Q3	1,813	428	153	1,006	226
	104Q4	3,339	568	1,575	1,196	0
105	105Q1	1,106	278	0	733	95
	105Q2	1,379	272	237	502	368
	105Q3	1,497	270	221	810	196
	105Q4	2,017	154	658	571	634
106	106Q1	2,029	211	1,022	385	411
	106Q2	1,405	169	380	694	162
	106Q3	1,929	348	687	592	302
	106Q4	2,682	332	643	884	823
107	107Q1	2,262	439	803	616	404
	107Q2	1,537	143	402	920	72
	107Q3	2,461	369	820	987	285
	107Q4	2,043	278	588	928	249
108	108Q1	2,425	208	485	937	795
	108Q2	1,709	335	98	818	458
	108Q3	1,946	291	168	1,260	227
	108Q4	1,766	485	193	864	224
108Q4 與上一季相比		-9.25%	66.67%	14.88%	-31.43%	-1.32%
108Q4 與去年同季相比		-13.56%	74.46%	-67.18%	-6.90%	-10.04%

資料來源：台南市政府地政局網站

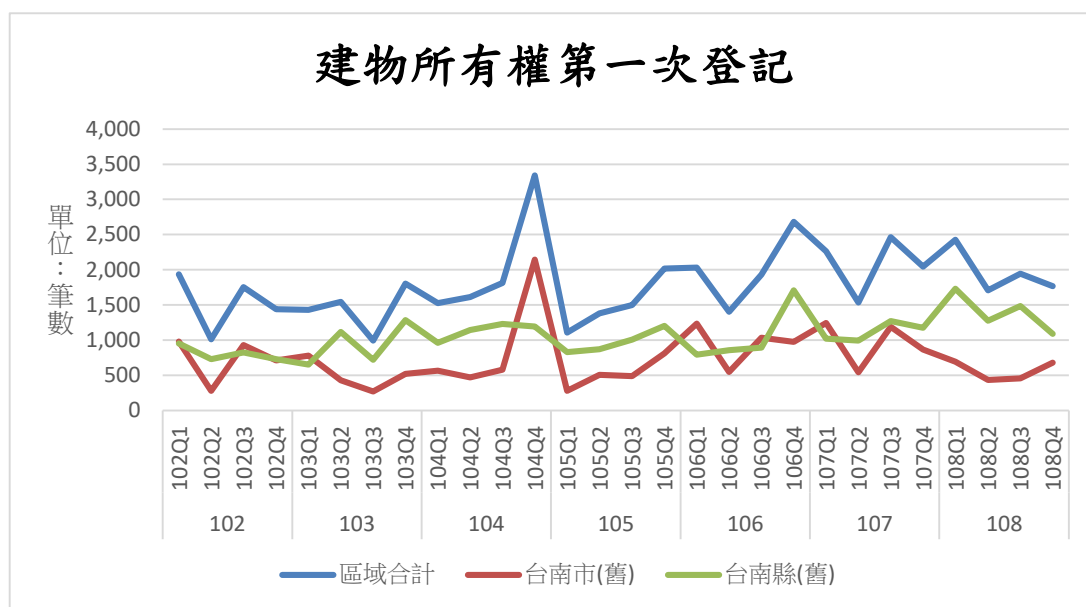


圖 1-2-16 台南市建物所有權第一次登記筆數統計圖

台南市 108 年第 4 季建物所有權第一次登記筆數 6 樓以下+7 樓以上為 1,766 筆，較上季減少 9.25%，較去年同季減少 13.56%。

台南市（舊）108 年第 4 季建物所有權第一次登記筆數 6 樓以下為 485 筆，較上季增加 66.67%，較去年同季增加 74.46%；7 樓以上筆數為 193 筆，較上季增加 14.88%，較去年同季減少 67.18%。台南縣（舊）108 年第 4 季大樓建物所有權第一次登記筆數 6 樓以下為 864 筆，較上季減少 31.43%，較去年同季減少 6.90%；7 樓以上筆數為 224 筆，較上季減少 1.32%，較去年同季減少 10.04%。

台南市 108 年第 4 季各區建物所有權第一次登記以安南區最多(349 筆)，其次為善化區(228 筆)，南區(224 筆)緊追在後。

表 1-2-9 108Q4 台南市各區建物第一次登記筆數

地區	筆數	地區	筆數
安南區	349	仁德區	118
善化區	228	新市區	103
南區	224	麻豆區	91
永康區	118	新化區	78

參、住宅交易數量動態

一、建物第一次移轉登記（新成屋）

(一)台南市建物第一次移轉登記筆數統計

表 1-3-1 台南市建物第一次移轉登記筆數

年份	季別	區域合計	台南市(舊)		台南縣(舊)	
		6F 以下+7F 以上	6F 以下	7F 以上	6F 以下	7F 以上
102	102Q1	1,315	495	72	722	26
	102Q2	1,580	602	88	841	49
	102Q3	1,274	490	140	605	39
	102Q4	1,556	509	175	868	4
103	103Q1	979	385	132	461	1
	103Q2	1,156	361	94	637	64
	103Q3	1,330	303	101	786	140
	103Q4	1,201	284	150	637	130
104	104Q1	1,221	192	101	917	11
	104Q2	1,255	382	140	695	38
	104Q3	1,254	244	64	827	119
	104Q4	3,107	678	1,050	1327	52
105	105Q1	724	232	38	401	53
	105Q2	1,193	314	141	700	38
	105Q3	1,251	343	213	421	274
	105Q4	1,502	261	225	626	390
106	106Q1	1,350	171	371	614	194
	106Q2	1,459	233	468	607	151
	106Q3	1,506	245	390	570	301
	106Q4	1,912	336	486	642	448
107	107Q1	1,906	301	335	733	537
	107Q2	1,855	303	387	632	533
	107Q3	1,740	262	728	626	124
	107Q4	1,776	295	566	620	295
108	108Q1	2,178	259	567	995	357
	108Q2	2,173	244	483	1,030	416
	108Q3	1,703	293	235	812	363
	108Q4	1,932	298	337	1,016	281
108Q4 與上一季相比		13.45%	1.71%	43.40%	25.12%	-22.59%
108Q4 與去年同季相比		8.78%	1.02%	-40.50%	63.87%	-4.75%

資料來源：台南市政府地政局網站

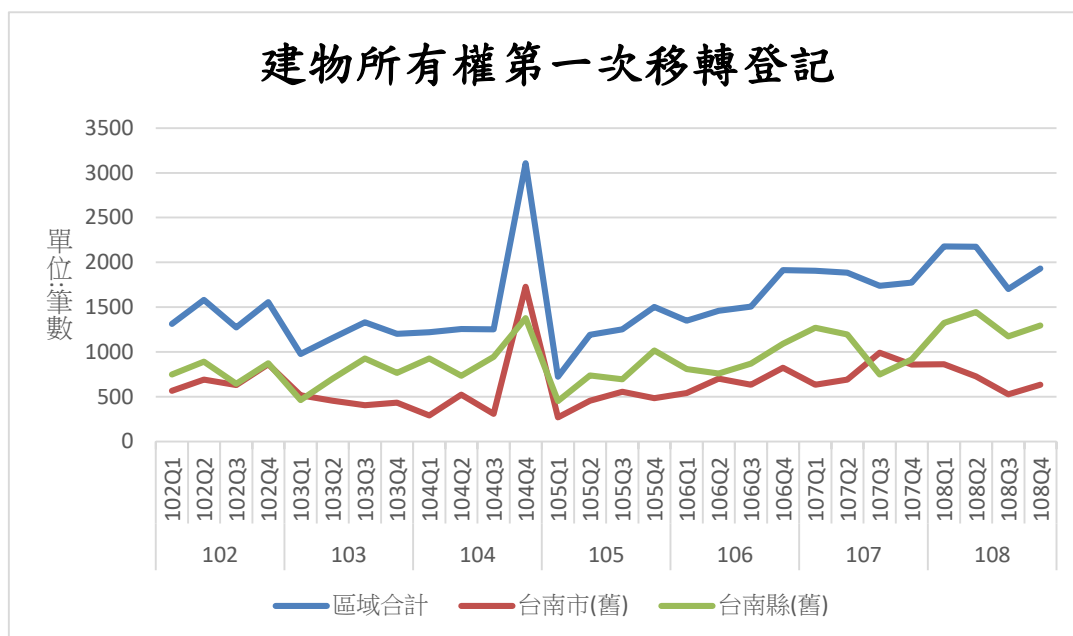


圖 1-3-1 台南市建物第一次移轉登記統計圖

台南市 108 年第 4 季建物第一次移轉登記筆數 6 樓以下+7 樓以上為 1,932 筆，較上季增加 13.45%，較去年同季增加 8.78%。

台南市（舊）108 年第 4 季建物所有權第一次移轉登記筆數 6 層以下為 298 筆，較上季增加 1.71%，較去年同季增加 1.02%；7 層以上筆數為 337 筆，較上季增加 43.40%，較去年同季減少 40.50%。台南縣（舊）108 年第 4 季大樓建物所有權第一次移轉登記筆數 6 層以下為 1,016 筆，較上季增加 25.12%，較去年同季增加 63.87%；7 層以上為 281 筆，較上季減少 22.59%，較去年同季減少 4.75%。

108 年第 4 季建物所有權第一次移轉登記筆數，最多是永康區(394 筆)，其次是安南區(189 筆)，第三是歸仁區(188 筆)。

表 1-3-2 108Q4 台南市各區建物第一次移轉登記筆數

地區	筆數	地區	筆數
永康區	394	新市區	122
安南區	189	仁德區	114
歸仁區	188	善化區	105
南區	170	北區	98

(二)建物所有權第一次登記筆數與建物第一次移轉登記筆數之差額

表 1-3-3 建物所有權第一次登記筆數與建物第一次移轉登記筆數之差額

		建物第一次登記 (A)	建物第一次移 轉登記 (B)	差額 (A)-(B)= (C)
102	102Q1	1,934	1,315	619
	102Q2	1,010	1,580	-570
	102Q3	1,752	1,274	478
	102Q4	1,441	1,556	-115
103	103Q1	1,432	979	453
	103Q2	1,543	1,156	387
	103Q3	995	1,330	-335
	103Q4	1,805	1,201	604
104	104Q1	1,527	1,221	306
	104Q2	1,613	1,255	358
	104Q3	1,813	1,254	559
	104Q4	3,339	3,107	232
105	105Q1	1,106	724	382
	105Q2	1,379	1,193	186
	105Q3	1,497	1,251	246
	105Q4	2,017	1,502	515
106	106Q1	2,029	1,350	679
	106Q2	1,405	1,459	-54
	106Q3	1,929	1,506	423
	106Q4	2,682	1,912	770
107	107Q1	2,262	1,906	356
	107Q2	1,537	1,855	-318
	107Q3	2,461	1,740	721
	107Q4	2,043	1,776	267
108	108Q1	2,425	2,178	247
	108Q2	1,709	2,173	-464
	108Q3	1,946	1,703	243
	108Q4	1,766	1,932	-166
108Q4 與上一季相比		-9.25%	13.45%	-168.31%
108Q4 與去年同季相比		-13.56%	8.78%	-162.17%

資料來源：本研究整理

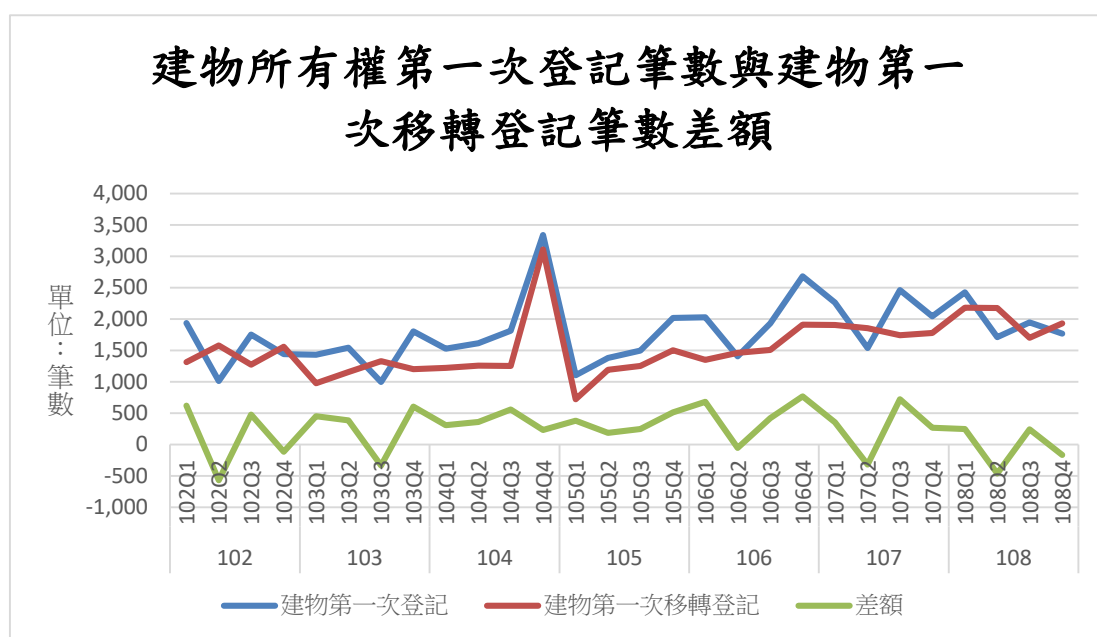


圖 1-3-2 建物所有權第一次登記筆數與建物第一次移轉登記筆數差額統計圖

台南市 108 年第 4 季之建物第一次登記筆數與建物第一次移轉登記筆數之差額為 166 筆，較上季減少 168.31%，較去年同季減少 162.17%。

二、建物買賣移轉登記(中古屋)

表 1-3-4 建物買賣移轉登記筆數

		台南市合計	台南市(舊)	台南縣(舊)
102	102Q1	5,264	2,927	2,337
	102Q2	6,541	3,456	3,085
	102Q3	5,438	3,011	2,427
	102Q4	6,020	3,234	2,786
103	103Q1	4,728	2,643	2,085
	103Q2	5,562	2,841	2,721
	103Q3	4,942	2,506	2,436
	103Q4	4,905	2,492	2,413
104	104Q1	4,391	2,031	2,360
	104Q2	4,851	2,553	2,298
	104Q3	4,596	2,206	2,390
	104Q4	7,258	4,117	3,141
105	105Q1	3,148	1,688	1,460
	105Q2	4,259	2,366	1,893
	105Q3	4,332	2,356	1,976
	105Q4	4,817	2,207	2,610
106	106Q1	4,257	2,129	2,128
	106Q2	4,939	2,787	2,152
	106Q3	4,994	2,614	2,380
	106Q4	5,305	2,797	2,508
107	107Q1	5,226	2,524	2,702
	107Q2	4,822	2,082	2,740
	107Q3	5,076	2,869	2,207
	107Q4	5,166	2,811	2,355
108	108Q1	5,350	2,681	2,669
	108Q2	6,191	2,981	3,210
	108Q3	4,880	1,920	2,960
	108Q4	6,005	3,009	2,996
108Q4 與上一季相比		23.05%	56.72%	1.22%
108Q4 與去年同季相比		16.24%	7.04%	27.22%

資料來源：台南市政府地政局網站

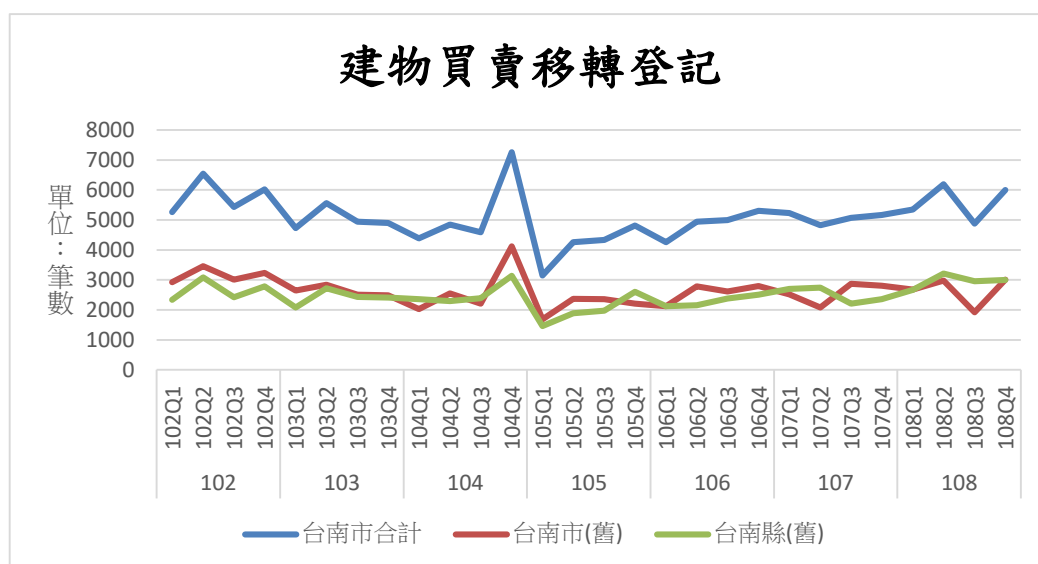


圖 1-3-3 台南市建物買賣移轉登記棟數統計圖

台南市 108 年第 4 季建物買賣移轉登記棟數為 6,005 棟，較上季增加 23.05%，較去年同季增加 16.24%。

台南市(舊) 108 年第 4 季建物買賣移轉登記棟數為 3,009 棟，較上季增加 56.72%，較去年同季增加 7.04%。台南縣(舊) 108 年第 4 季建物買賣移轉登記棟數為 2,996 棟，較上季增加 1.22%，較去年同季增加 27.22%。

台南市 108 年第 3 季之建物買賣移轉登記棟數，第一是永康區(1,145 棟)，第二是東區(714 棟)，第三是安南區(531 棟)，第四是安平區(483 棟)。

表 1-3-5 108Q3 台南市各區建物買賣移轉登記棟數

地區	棟數	地區	棟數
永康區	1,145	南區	462
東區	714	中西區	341
安南區	531	仁德區	281
安平區	483	歸仁區	254
北區	478	善化區	240

三、建物拍賣移轉登記

表 1-3-6 建物拍賣移轉登記棟數

		台南市合計	台南市(舊)	台南縣(舊)
102	102Q1	190	86	104
	102Q2	205	99	106
	102Q3	181	80	101
	102Q4	179	75	104
103	103Q1	165	57	108
	103Q2	163	61	102
	103Q3	130	61	69
	103Q4	175	58	117
104	104Q1	137	70	67
	104Q2	101	57	44
	104Q3	155	60	95
	104Q4	97	47	50
105	105Q1	81	42	39
	105Q2	116	69	47
	105Q3	135	54	81
	105Q4	228	66	162
106	106Q1	101	46	55
	106Q2	108	46	62
	106Q3	127	51	76
	106Q4	96	55	41
107	107Q1	104	40	64
	107Q2	81	31	50
	107Q3	99	47	52
	107Q4	87	45	42
108	108Q1	75	41	34
	108Q2	81	26	55
	108Q3	63	28	35
	108Q4	99	38	61
108Q4 與上一季相比		57.14%	35.71%	74.29%
108Q4 與去年同季相比		13.79%	-15.56%	45.24%

資料來源：台南市政府地政局網站

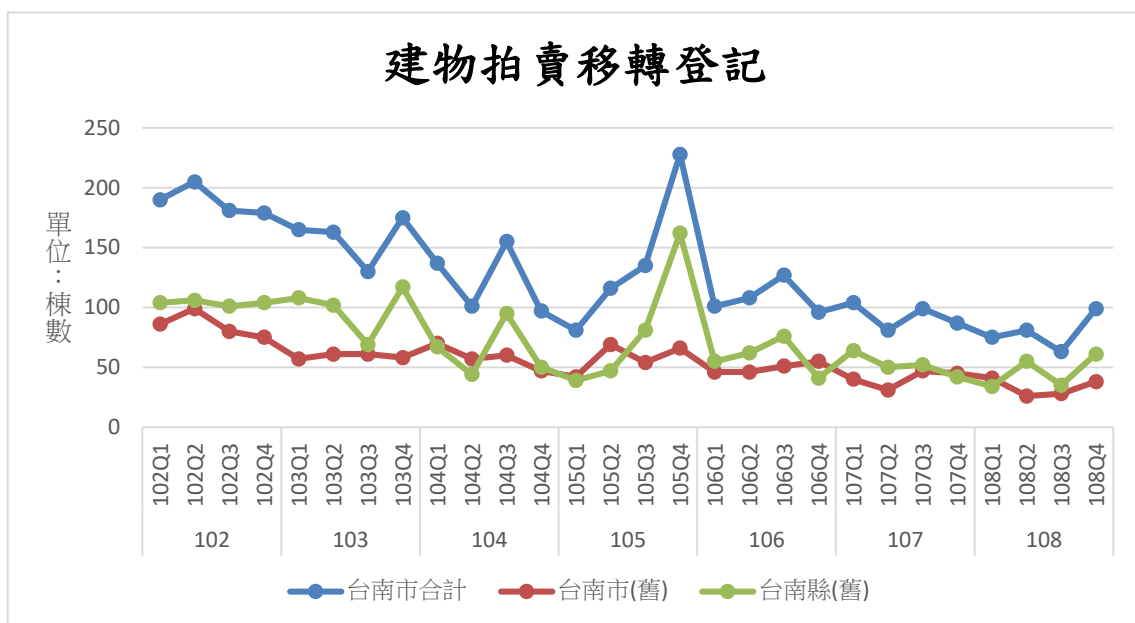


圖 1-3-4 台南市建物拍賣移轉登記棟數統計圖

台南市 108 年第 4 季建物拍賣移轉登記棟數為 99 棟，較上季增加 57.14%，較去年同季增加 13.79%。台南市（舊）108 年第 4 季建物拍賣移轉登記棟數為 38 棟，較上季增加 35.71%，較去年同季減少 15.56%。台南縣（舊）108 年第 4 季建物拍賣移轉登記棟數為 61 棟，較上季增加 74.29%，較去年同季增加 45.24%。

台南市 108 年第 4 季建物拍賣移轉登記棟數，第一是永康區(16 棟)，第二是北區（9 棟）、學甲區(9 棟)，第三是東區(5 棟)、中西區(5 棟)。

表 1-3-7 108Q4 台南市各區建物拍賣移轉登記棟數

地區	棟數	地區	棟數
永康區	12	南區	6
北區	9	新營區	6
學甲區	9	麻豆區	5
東區	8	官田區	5
中西區	8	安南區	4

表 1-3-8 108Q3 台南市各區新建案銷售情況分析

區域	類別	案名與位置	基地面積(坪)	總戶數
安南區				
安南	完銷未過	水舞川：樂活路vs樂活一街口	1257	268
	完銷未過	大景：永續路	2035	345

區域	類別	案名與位置	基地面積(坪)	總戶數
區	完銷未過	安南町：安通路五段	1170	137
	完銷未過	安中小時光7：本原街三段134巷19	280	32
	預售	天席：生態二街	869	142
	預售	天慕：永續路	855	148
	預售	水雲川：生態街vs永續十八街	1532	239
	預售	詠泉津：郡安路六段vs永續路口	1043	141
	預售	在水一方：樂活五街vs生態二街	828	70
	預售	水岸青：府安路六段vs樂活路	1633	156
	預售	家成：溪東一街	779	144
	預售	臻陶喜：安中路一段	622	96
	預售	春福好好：安西一街vs安通一街	1352	221
	預售	佳順安順：培安路vs培安路305巷	1191	228
	預售	金皇億3：新宅路	433	46
	預售	時行MODERN：仁安路83巷	118	12
	預售	寬騰邸家：功安四街	262	24
	預售	天晴2：安和路五段171巷72弄	196	16
	預售	艾美館NO.6：海前路/海東一街	243	24
	預售	安豐綠建築：安豐五街	126	12
	預售	春福學學：溪東路/郡安路五段	1630	245
	預售	邨欣地堡67期：永續十八街	1148	153
	預售	天晴3：海環街715巷	768	86
安平區				
安平區	成屋	尚暘天聚：健康路三段/育平一街	561	27
	成屋	永華海悅：永華路二段	382	27
	成屋	格里昂：永華路二段vs育平路	1510	87
	預售	昕都心：育平六街vs育平七街	771	127
	成屋	水悅灣：國平西路vs國平北路	940	127
	成屋	遠奏曲：國平南路	2088	184
	預售	聯上海棠：國平南路vs國平北路	1500	418
	預售	真愛2：國平北路	1048	388

區域	類別	案名與位置	基地面積(坪)	總戶數
	成屋	文華一品:永華八街vs永華七街	1097	81
	成屋	博悅:永華路二段vs華平路	1062	122
	成屋	鑫市政1期(領袖特區):永華路二段	775	110
	預售	MY鑫光(3期):永華路二段vs育平五	518	176
	預售	U1:永華路二段	569	72
	預售	建築家安全7.0:育平九街	216	20
	預售	梅菲爾:國平路vs平通路vs怡平路	599	73
	預售	文府硯:永華路二段vs建平七街	1153	161
	預售	第五大道:永華路二段vs健康二街	2499	808
	成屋	戀戀風格:文平路vs建平八街	503	60
	成屋	鑫市政2期(菁英特區):永華路二段vs	480	191
	預售(新增)	景泰然:建平八街vs平通路393巷	1810	186
中西區				
中西區	成屋	知音悅:中華西路二段vs頂美三街	722	74
	預售	遠雄頂美:中華西路二段	842	203
	成屋	凌波揚:華平路vs西賢二街	801	88
	預售	湖美帝璟:和緯路五段vs西賢一街	991	71
	成屋	悅世界:中華西路二段vs文祥街	1715	192
	成屋	府前院:中華西路二段168號	872	98
	成屋	誠美樸真:五妃街vs大同路	92	89
	預售	福容one:中華西路二段vs民權路三	1613	212
	預售	雲鼎:金華路三段vs金華新路	567	71
	預售	城JIA:慈聖街	119	12
	預售	八方美術館:忠義路二段vs友愛街	993	8
北區				
北區	完銷	擎天樹:育賢街 近文成一路	1429	72
	完銷未過	遠雄新源邸:海安路三段vs文成三路	1148	268
	完銷	成大 林森: 林森路三段vs東豐路	1133	140
	成屋	HO.1:中華北路二段 vs 中華北路	973	50
	預售	文元及第:文成三路vs育德三街	925	113

區域	類別	案名與位置	基地面積(坪)	總戶數
	預售	森慕光:北華街 近公園南路	4293	517
	預售	帝凡內:中華北路一段78巷vs武聖	424	34
	預售	花園城市:海安路三段	1340	470
	預售	成大寶仁 (V&A3): 開南街	1597	156
	預售	林森苑:林森路三段140巷	4027	276
	成屋	WH3: 忠義路三段	133	24
	預售	北府苑:文成一路vs文成二路	169	29
	預售	文元苑:育成路191巷	481	82
東區				
東區	完銷	郡騰懷藝:裕義路286號	365	32
	完銷未過	皇普文苑: 大同路一段225號	614	60
	完銷未過	連建自由2: 自由路三段87號	252	26
	完銷	和築.真邦: 崇賢三路	5768	532
	成屋	沐東風: 德昌路vs德昌路26巷	1342	66
	預售	山川真美:德昌路	696	48
	成屋	品陽大苑:富農街一段188巷26弄18	691	112
	成屋	天立方:裕孝三街	220	12
	預售	郡騰瑞璽:裕敬五街	229	16
	成屋	知築VII: 崇明二十二街36號	198	20
	成屋	松の下:東成街68號	592	60
	預售	昕視界:崇善路vs德昌街	1233	72
南區				
南區	完銷未過	森慕庭:西門路一段279巷	353	32
	完銷未過	光禾:興昌路9巷	747	63
	完銷	城心:西門路一段300巷	1539	159
	預售	EGO: 萬年七街	1782	259
	成屋	聯上W1: 水交社路vs大成路一段	1964	235
	預售	Green Life(C):水交社路 vs 西門路	567	48
	預售	央禾:水交社路vs西門路一段300巷	1381	206
	預售	城意:興昌路vs西門路一段300巷	1095	172

區域	類別	案名與位置	基地面積(坪)	總戶數
永康區				
永康區	完銷未過	龍舜東越:永安一街vs永安路165巷	550	51
	完銷	永安一方2:永安一街vs永安路165巷	806	112
	完銷	京站:復國路	356	72
	完銷	臺邦_富世通:復國路	3300	81
	完銷未過	春上春福:復興路246巷	1269	288
	完銷未過	龍舜東華:中華路58巷	411	39
	完銷	學建築:大灣東路	365	32
	完銷未過	首席帝寶:永大路三段vs永大路三段	887	98
	完銷未過	晶美:中正南路779巷10弄	337	36
	預售	真工會館:永中街100巷	1071	260
	成屋	V&A 2期:東橋七路vs東橋十二街	1370	212
	預售	聯上康橋:東橋五路vs東橋八街	2058	549
	預售	山見晴:復華一街	1359	160
	預售	綠格安興:立興街118號旁	179	14
	預售	大聚:勝利街30巷vs勝利街32巷	200	20
	預售	享家:西勢路	162	16
	預售	奇美京鑽:中華路	647	184
	預售	昌益綠園:新行街291巷/仁愛街136	2176	236
	預售	夢世代:復國路55巷	812	129
	成屋	城市樂章:大安街468巷3弄	543	70
	預售	深耕七:大灣一街	1477	170
	預售	听願景:勝華街	147	16
	預售	上寶格:聖龍街	313	32
	預售	睦里白:龍埔街	549	84
	預售	詠美:龍國街	741	96
仁德區				
仁德區	完銷未過	北歐101:德崙路450巷	965	55
	完銷未過	福居 16	198	20
	完銷	曉心甘2:太子三街	187	16

區域	類別	案名與位置	基地面積(坪)	總戶數
	預售	森景澤:保生東路vs保生東路138巷	1034	84
	預售	上東城:文心路	3826	1155
	預售	安建築:德善一街27巷	189	16
	預售	善居2:仁義路21巷	468	36
	預售	加賀屋:長興四街90巷	248	20
	預售	CITY漾:德崙路	354	35
歸仁區				
歸仁區	完銷	夏川五期:國光街	177	15
	完銷	香榭DC:中正北路一段	377	54
	完銷	光世代:大廟一街28巷21弄	368	44
	預售	人見人愛:崙頂一街	256	25
	成屋	文化生活家2:南興街	283	26
	預售	安建築2:成功八街	330	32
	預售	情定青普:成功六巷38巷	1764	35
新市區				
新市區	完銷未過	德和大邁12:社內148-6號旁	46	20
	完銷未過	HOKI3	235	24
	完銷未過	陞發A平方:復興路	906	154
	完銷未過	郇欣地堡58:富安路近民生路	477	72
	預售	大京藏2:復興路vs富中街	449	36
	預售	新地堡(郇新地堡60):富安路(新和重	954	157
	成屋	LM藏金:陽光大道vs龍目井路	1794	168
	預售	鄉景樂活:大社里南140	1049	36
	預售	南科之星3:社內(清水宮附近)	219	22
	預售	南科之心:新市區社內	639	84
	預售	COCO嚮家第二期:永就里	315	29
善化區				
善化區	完銷	未來館:小新營33號 成功路169巷	302	55
	完銷未過	未來館NO. 2:近成功路53巷	1238	
	完銷未過	曉倆口:善化區	295	36

區域	類別	案名與位置	基地面積(坪)	總戶數
	預售	德和大邁13:南124線	291	40
	預售	幸福成家:茄拔1-47號旁	406	42
	預售	方澄市5-歐樂家:光復路370號	242	28
	成屋	南科名門2:西拉雅大道	1852	186
	成屋	冠得馥璟:陽光三路168號	255	24
	成屋	領秀:蓮潭路	682	60
	預售	W創世紀:西拉雅大道vs陽光南一路	4610	381
	預售	植村NY:陽光大道目加溜灣大道	828	120
	預售	山豐海富IN:龍目井路	693	84
	成屋	茴香2:六德里六分寮260-1號	208	20
	成屋	吾映良品9:善化國中旁溪美社區	201	25
	預售	北揚協奏曲:自由路	88	15
	預售	至善大師:中正路	336	39
	預售	至善南科:中正路	538	64
	預售	桂田磐古:民族路vs民權路vs四維路	173	328
	預售	南科好風采:富國路128號對面	269	40
	預售	滿築:成功路169巷	1760	184
	預售	首奕松濤:田寮里六分寮	118	8
	預售	首奕松濤2:善化區小新營	186	12
新營區				
新營區	預售	心享家:延平路	243	36
	成屋	春禹三十三謙:金華路	333	34
	預售	未來室+1:金華路一段	814	100
安定區				
安定區	成屋	陶喜liho二期:港口里港口1-170號	321	40
	預售	陶喜liho三期:許中營	381	48
佳里區				
佳里區	預售	森境:延平路57號	72	18
	成屋	吾映良品8:大潤發對面	202	20
	預售	日光小鎮:同安寮	191	20

區域	類別	案名與位置	基地面積(坪)	總戶數
關廟區				
關廟區	預售	春風3: 中正路	349	32
新化區				
新 化 區	成屋	聽河院: 信義路131巷	321	35
	預售	聽河院2: 信義路131巷	126	25
	預售	富凰2020: 關新路二段	237	24

資料來源：台南市政府地政局網站、高雄市房屋市場調查協會、齊太廣告、高市不動產代銷公會

肆、 台南房地王指數動態

表 1-4-1 台南房地王指數動態

	108 年第 3 季				108 年第 4 季				
	點擊數	來電數	建案刊登數	每案看屋數	點擊數	來電數	建案刊登數	每案看屋數	關注度成長率
台南東區	295,592	181	89	3,321	240,124	110	82	2,928	-12%
台南南區	251,820	105	92	2,737	130,900	53	86	1,522	-44%
台南北區	162,194	87	61	2,659	226,559	95	73	3,104	17%
安南區	740,844	368	318	2,330	966,463	408	335	2,885	24%
安平區	216,497	93	132	1,640	328,115	61	128	2,563	56%
中西區	288,457	55	51	5,656	118,746	28	51	2,328	-59%
新營區	71,863	66	56	1,283	59,234	54	51	1,162	-9%
佳里區	85,010	71	71	1,197	125,298	63	63	1,989	66%
歸仁區	294,689	189	89	3,311	204,044	131	88	2,319	-30%
仁德區	198,522	187	58	3,423	259,956	137	62	4,193	22%
關廟區	66,740	70	35	1,907	48,906	61	34	1,438	-25%
新市區	59,220	67	53	1,117	71,449	47	60	1,191	7%
善化區	515,351	297	150	3,436	502,916	341	149	3,375	-2%
新化區	69,912	55	30	2,330	70,700	48	32	2,209	-5%
麻豆區	61,740	41	57	1,083	92,313	35	62	1,489	37%
永康區	790,409	595	185	4,272	825,534	568	212	3,894	-9%
加總	3,718,209	2,385	1,414	2,629	4,271,257	2,240	1,568	2,724	4%
季成長率					13%	-13%	3%	11%	

本計畫與台南房地王合作，分析每月份刊登網站個案點擊數、來電數、建案刊登數以及預約每案看屋數等資料，經過計算後產生每季的房地王重要指數。重要指數方面可從圖 1-4-1 得知，108 年第 4 季較 108 第 3 季，點擊數增加 13%，來電數減少 13%，個案刊登數增加 3%，平均每案看屋數(個案點擊)增加 11%。

各地區關注度之變化，從圖 1-4-2 得知，108 年第 4 季較 108 第 3 季台南市佳里區的關注度成長率最高，佳里區增加 66%，其次是安平區，增加 56%；關注度的衰退較多區域，中西區下降超過 59%。

圖 1-4-3 以每一房地王網站刊登建案平均點擊數統計，108 年第 4 季以仁德區最受到民眾關注，永康區次之，與第 3 季比較，佳里區成長最大，安平區次之。本計畫將 104 年第 1 季至 108 年第 4 季，房地王網站重要指數變化趨勢以 1-4-4 圖呈現。

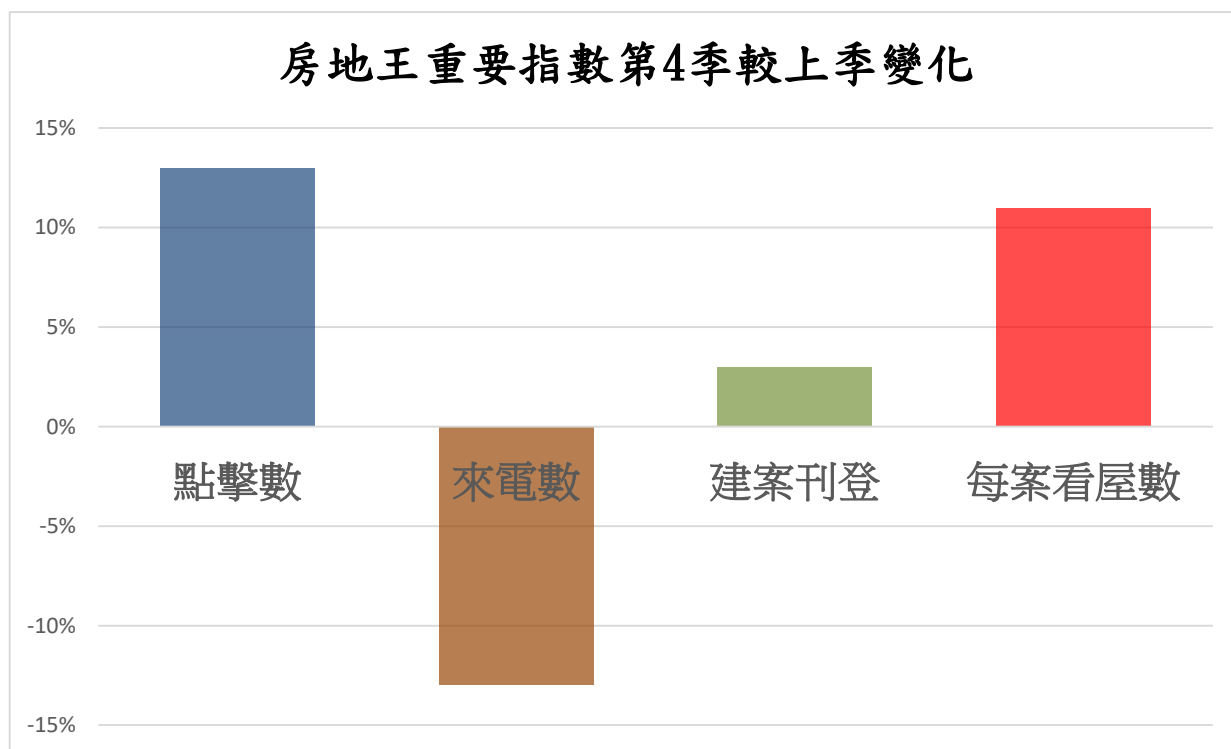


圖 1-4-1 房地王重點指數較上季成長率

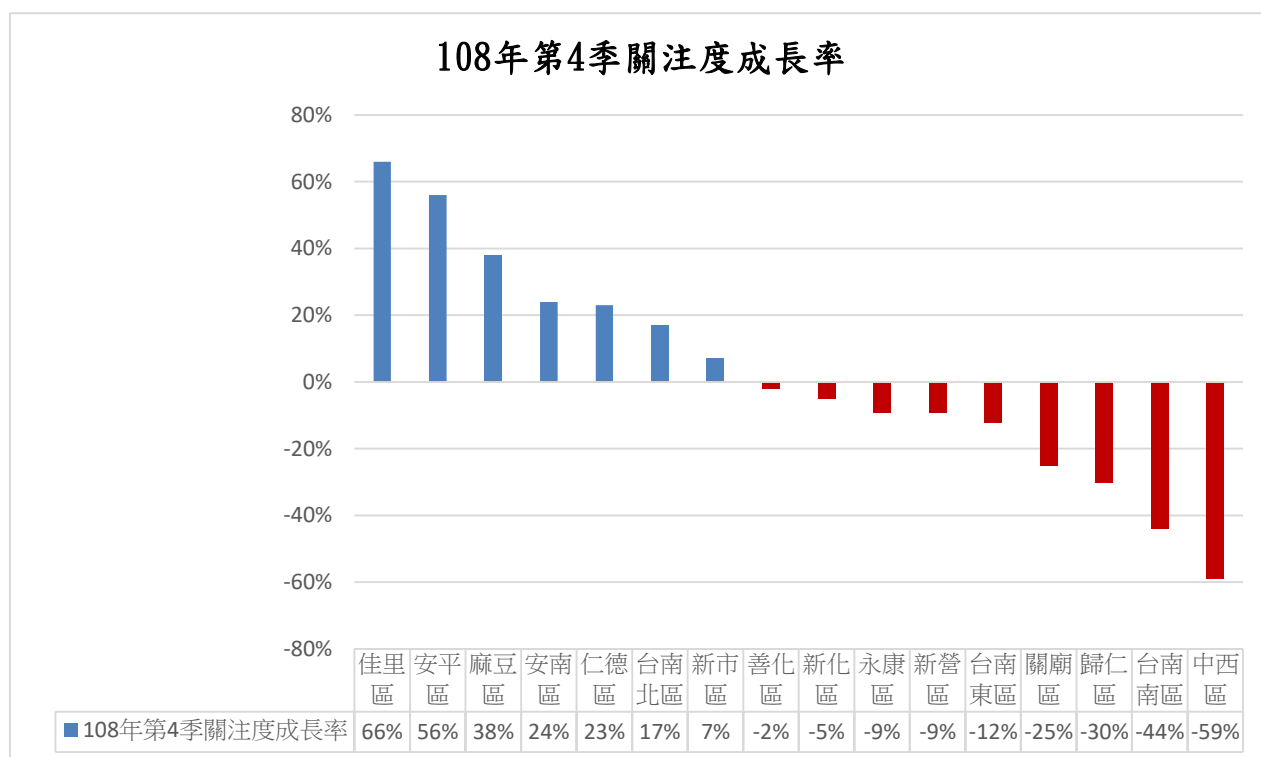


圖 1-4-2 關注度成長率

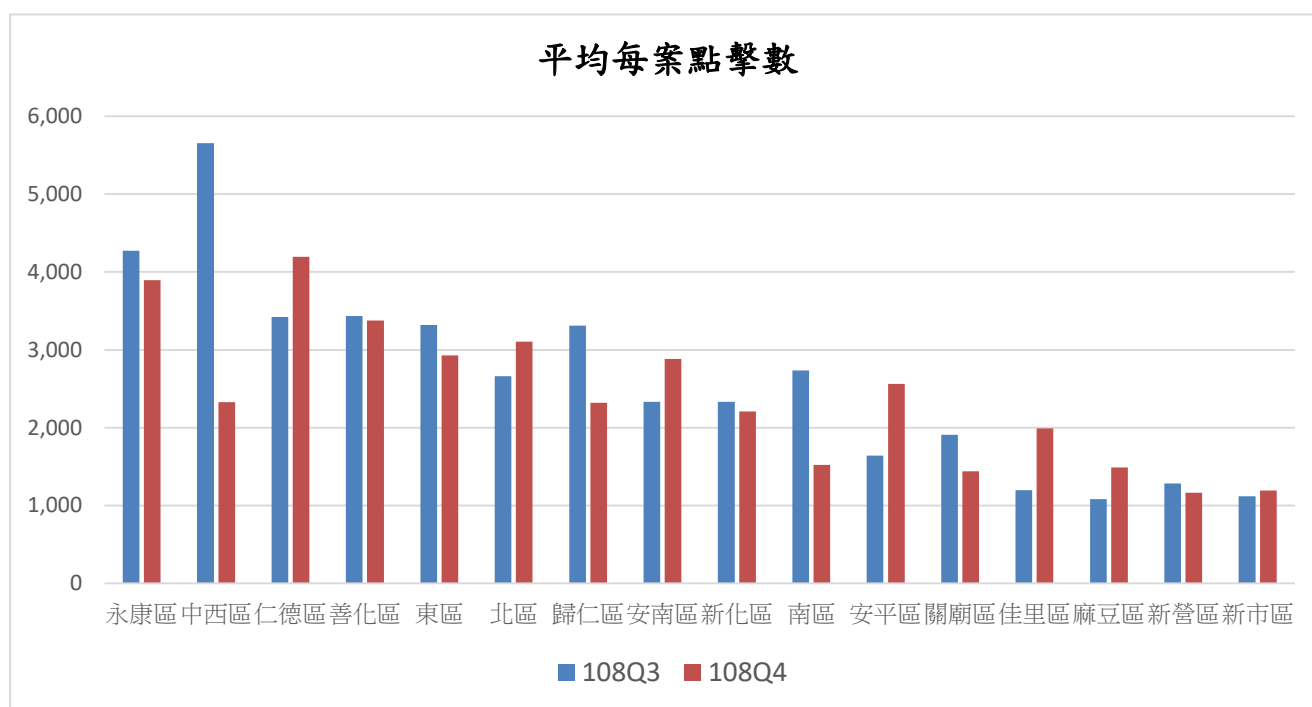


圖 1-4-3 2019 年第 4 季平均每刊登案件點擊數

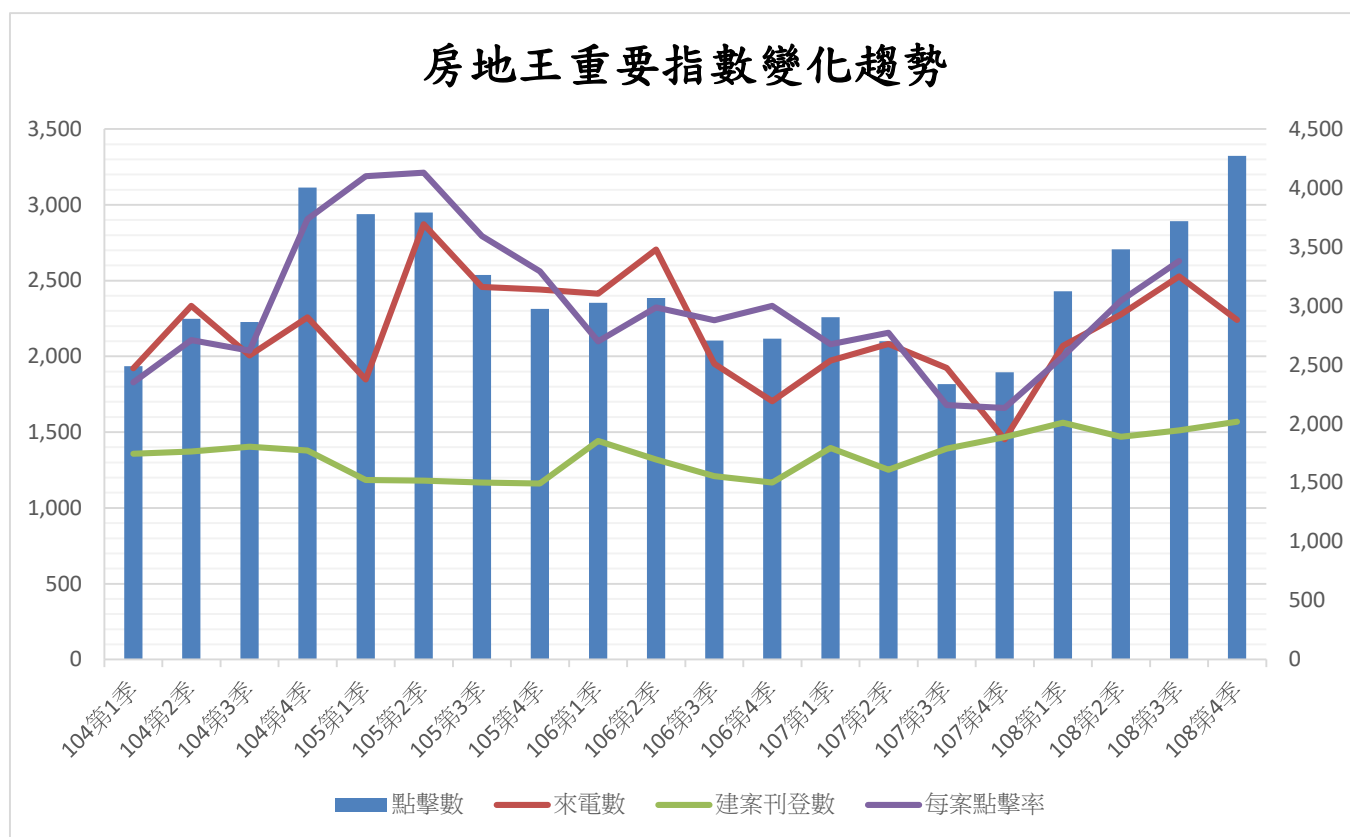


圖 1-4-4 房地王重要指數變化趨勢圖

第二章 台南市房地產市場實價登錄資料分析

壹、 資料來源說明

本計畫採用的實價登錄資料係崑山科技大學於政府資料平台 (<http://data.gov.tw/>) 下載自 108 年 8 月至 108 年 10 月為止的全部交易資料。本季台南市的買賣總樣本共計 6,214 筆。經篩選台南市實價登錄本季大面積土地佔 593 筆，其他房地交易 2,264 筆，無預售屋資料。

該資料內容包含所有土地、房地交易資料，本計畫僅篩選出「土地」與「房地交易案件」。所有交易案件包含住、商、工、農及其他等不同的使用分區，本計畫僅篩選出「住宅」相關的用途分別統計；本計畫篩選出「108 年 8 月至 109 年 2 月」的交易案件。該資料的建物類型含括透天、工廠、店鋪、套房與公寓大樓，本計畫僅篩選出「透天」和「大樓」的類型。屋齡新舊不一，本計畫均加以統計分析之。

本計畫將篩選出的實價登錄資料以兩種方法進行分析：一、平均數統計分析各地區各月份的平均成交單價、屋齡和建坪。二、特徵價格方程式單價迴歸分析，據以迴歸係數推估各地區「屋齡一年、建坪 70 坪的透天」平均價格，作為類似新成屋的參考價格。

貳、 108 年第 4 季住宅房地交易價格統計

一、各地區各月份的平均成交單價、屋齡和建坪

(一)東區實價登錄資料平均數分析

表 2-2-1 東區各月份的平均成交單價、屋齡和建坪

建物類型	中古透天			中古大樓		
期間	8 月(16)	9 月(27)	10 月(28)	8 月(49)	9 月(67)	10 月(80)
平均單價(萬)	24.31	24.17	22.51	14.63	15.19	15.43
屋齡(年)	41.62	37.44	35.63	31.99	30.71	32.35
建坪(坪)	49.78	54.02	48.43	38.60	42.39	50.56

共計 267 筆資料。

表 2-2-2 東區第 4 季土地的平均成交單價

類型	住宅區土地	商業區土地
期間	8 月至 10 月 (21)	8 月至 10 月 (2)
平均每坪單價(萬)	12.34	19.99
最高每坪單價(萬)	12.32	17.99

共計 23 筆資料。

(二)南區實價登錄資料平均數分析

表 2-2-3 南區各月份的平均成交單價、屋齡和建坪

建物類型	中古透天			中古大樓		
期間	8 月(20)	9 月(20)	10 月(16)	8 月(28)	9 月(16)	10 月(42)
平均單價(萬)	18.79	14.84	17.41	12.35	11.44	11.86
屋齡(年)	32.44	34.39	34.82	28.80	28.16	35.24
建坪(坪)	50.49	52.99	64.00	39.01	43.27	33.73

共計 142 筆資料。

表 2-2-4 南區第 4 季土地的平均成交單價

類型	住宅區土地	商業區土地
期間	8 月至 10 月 (34)	8 月至 10 月 (1)
平均每坪單價(萬)	13.19	18.96
最高每坪單價(萬)	37.31	18.96

共計 35 筆資料。

(三)中西區實價登錄資料平均數分析

表 2-2-5 中西區各月份的平均成交單價、屋齡和建坪

建物類型	中古透天			中古大樓		
期間	8 月(10)	9 月(16)	10 月(12)	8 月(13)	9 月(21)	10 月(14)
平均單價(萬)	28.30	24.15	27.11	21.23	17.56	17.19
屋齡(年)	24.03	26.61	33.20	28.50	22.65	30.41
建坪(坪)	88.52	71.48	59.58	50.91	70.61	52.66

共計 86 筆資料。

表 2-2-6 中西區第 4 季土地的平均成交單價

類型	住宅區土地	商業區土地
期間	8 月至 10 月(7)	8 月至 10 月(4)
平均每坪單價(萬)	23.10	55.15
最高每坪單價(萬)	39.36	69.77

共計 11 筆資料。

(四)北區實價登錄資料平均數分析

表 2-2-7 北區各月份的平均成交單價、屋齡和建坪

建物類型	中古透天			中古大樓		
期間	8 月(17)	9 月(23)	10 月(25)	8 月(19)	9 月(33)	10 月(26)
平均單價(萬)	22.76	20.55	19.39	17.81	16.34	13.72
屋齡(年)	44.04	38.80	39.34	29.60	28.90	33.16
建坪(坪)	42.40	56.16	51.96	57.35	42.83	42.83

共計 143 筆資料。

表 2-2-8 北區第 4 季土地的平均成交單價

類型	住宅區土地	商業區土地
期間	8 月至 10 月 (19)	8 月至 10 月 (3)
平均每坪單價(萬)	21.03	39.32
最高每坪單價(萬)	39.23	53.16

共計 22 筆資料。

(五)安平區實價登錄資料平均數分析

表 2-2-9 安平區各月份的平均成交單價、屋齡和建坪

建物類型	中古透天			中古大樓		
期間	8 月(21)	9 月(16)	10 月(7)	8 月(22)	9 月(36)	10 月(32)
平均單價(萬)	19.96	23.22	21.46	13.75	14.15	13.42
屋齡(年)	26.64	25.39	23.77	28.62	29.71	28.57
建坪(坪)	79.99	75.80	65.01	58.82	44.23	42.60

共計 134 筆資料。

表 2-2-10 安平區第 4 季土地的平均成交單價

類型	住宅區土地	商業區土地
期間	8 月至 10 月 (24)	8 月至 10 月 (1)
平均每坪單價(萬)	29.95	31.90
最高每坪單價(萬)	44.88	31.90

共計 25 筆資料。

(六)安南區實價登錄資料平均數分析

表 2-2-11 安南區各月份的平均成交單價、屋齡和建坪

建物類型	中古透天			中古大樓		
期間	8 月(72)	9 月(69)	10 月 (64)	8 月(15)	9 月(10)	10 月(4)
平均單價(萬)	17.69	18.04	20.40	8.23	10.99	11.89
屋齡(年)	22.55	24.95	7.2	39.31	29.07	30.60
建坪(坪)	55.99	54.12	64.51	33.68	38.61	33.06

共計 234 筆資料。

表 2-2-12 安南區第 4 季土地的平均成交單價

類型	住宅區土地	商業區土地
期間	8 月至 10 月 (121)	8 月至 10 月 (1)
平均每坪單價(萬)	11.49	24.64
最高每坪單價(萬)	49.91	24.64

共計 122 資料。

(七)永康區實價登錄資料平均數分析

表 2-2-13 永康區各月份的平均成交單價、屋齡和建坪

建物類型	中古透天			中古大樓		
期間	8 月(43)	9 月(58)	10 月(39)	8 月(79)	9 月(152)	10 月(110)
平均單價(萬)	21.12	18.75	20.96	14.43	15.55	14.14
屋齡(年)	26.66	17.08	28.85	25.08	21.92	26.32
建坪(坪)	50.11	48.13	51.44	35.66	38.47	41.11

共計 481 筆資料。

表 2-2-14 永康區第 4 季土地的平均成交單價

類型	住宅區土地	商業區土地
期間	8 月至 10 月(59)	8 月至 10 月 (1)
平均每坪單價(萬)	13.09	27.88
最高每坪單價(萬)	29.15	27.88

共計 60 筆資料。

(八)仁德區實價登錄資料平均數分析

表 2-2-15 仁德區各月份的平均成交單價、屋齡和建坪

建物類型	中古透天			中古大樓		
期間	8 月(23)	9 月(19)	10 月(28)	8 月(38)	9 月(19)	10 月(4)
平均單價(萬)	17.91	17.28	18.71	15.08	12.80	12.48
屋齡(年)	27.33	31.52	13.71	18.20	22.49	22.28
建坪(坪)	52.87	46.49	62.11	29.81	36.28	33.65

共計 131 筆資料。

表 2-2-16 仁德區第 4 季土地的平均成交單價

類型	住宅區土地	商業區土地
期間	8 月至 10 (36)	8 月至 10 (0)
平均每坪單價(萬)	8.38	--
最高每坪單價(萬)	23.95	--

共計 36 筆資料。

(九)新市區實價登錄資料平均數分析

表 2-2-17 新市區各月份的平均成交單價、屋齡和建坪

建物類型	中古透天			中古大樓		
期間	8 月(7)	9 月(15)	10 月(5)	8 月(5)	9 月(7)	10 月(22)
平均單價(萬)	12.28	14.25	15.36	14.92	13.97	15.47
屋齡(年)	28.97	24.71	25.70	18.77	20.19	9.79
建坪(坪)	46.41	62.32	57.80	32.89	40.21	31.95

共計 61 筆資料。

表 2-2-18 新市區第 4 季土地的平均成交單價

類型	住宅區土地	商業區土地
期間	8 月至 10 月 (27)	8 月至 10 月 (0)
平均每坪單價(萬)	8.14	--
最高每坪單價(萬)	21.45	--

共計 27 筆資料。

(十)善化區實價登錄資料平均數分析

表 2-2-19 善化區各月份的平均成交單價、屋齡和建坪

建物類型	中古透天			中古大樓		
期間	8 月(20)	9 月(19)	10 月(14)	8 月(13)	9 月(11)	10 月(15)
平均單價(萬)	15.39	16.75	18.17	14.34	14.61	14.51
屋齡(年)	19.71	13.25	15.35	15.55	13.79	14.91
建坪(坪)	47.12	60.24	64.57	34.96	35.46	36.72

共計 92 筆資料。

表 2-2-20 善化區第 4 季土地的平均成交單價

類型	住宅區土地	商業區土地
期間	8 月至 10 月 (47)	8 月至 10 月 (4)
平均每坪單價(萬)	7.35	21.32
最高每坪單價(萬)	18.96	39.01

共 51 筆資料。

(十一)新營區實價登錄資料平均數分析

表 2-2-21 新營區各月份的平均成交單價、屋齡和建坪

建物類型	中古透天			中古大樓		
期間	8 月(25)	9 月(16)	10 月(14)	8 月(8)	9 月(9)	10 月(14)
平均單價(萬)	15.59	14.19	13.87	6.96	8.26	7.64
屋齡(年)	18.09	19.28	16.50	39.60	34.70	34.23
建坪(坪)	56.83	62.11	62.27	32.32	46.41	37.81

共計 86 筆資料。

表 2-2-22 新營區第 4 季土地的平均成交單價

類型	住宅區土地	商業區土地
期間	8 月至 10 月 (54)	8 月至 10 月 (6)
平均每坪單價(萬)	8.39	8.07
最高每坪單價(萬)	18.56	13.47

共計 60 筆資料。

(十二)歸仁區實價登錄資料平均數分析

表 2-2-23 歸仁區各月份的平均成交單價、屋齡和建坪

建物類型	中古透天			中古大樓		
期間	8 月(9)	9 月(15)	10 月(14)	8 月(5)	9 月(4)	10 月(6)
平均單價(萬)	15.55	16.33	16.24	7.94	8.32	14.45
屋齡(年)	11.71	16.21	22.75	31.73	33.06	17.70
建坪(坪)	58.08	55.75	52.26	48.48	33.76	29.44

共計 53 資料。

表 2-2-24 歸仁區第 4 季土地的平均成交單價

類型	住宅區土地	商業區土地
期間	8 月至 10 月(42)	8 月至 10 月 (3)
平均每坪單價(萬)	8.58	29.11
最高每坪單價(萬)	28.45	34.93

共計 45 筆資料。

(十三)佳里區實價登錄資料平均數分析

表 2-2-25 佳里區各月份的平均成交單價、屋齡和建坪

建物類型	中古透天			中古大樓		
期間	8 月(14)	9 月(18)	10 月(6)	8 月(6)	9 月(8)	10 月(2)
平均單價(萬)	12.65	13.86	10.90	10.14	10.48	8.05
屋齡(年)	19.89	18.57	33.74	31.08	26.92	33.69
建坪(坪)	51.57	51.29	39.38	34.30	30.56	47.90

共計 54 資料。

表 2-2-26 佳里區第 4 季土地的平均成交單價

類型	住宅區土地	商業區土地
期間	8 月至 10 月 (38)	8 月至 10 月 (1)
平均每坪單價(萬)	2.34	23.95
最高每坪單價(萬)	12.32	23.95

共計 39 筆資料。

(十四)麻豆區實價登錄資料平均數分析

表 2-2-27 麻豆區各月份的平均成交單價、屋齡和建坪

建物類型	中古透天			中古大樓		
期間	8 月(26)	9 月(9)	10 月(4)	8 月(1)	9 月(2)	10 月(2)
平均單價(萬)	14.67	12.06	16.03	7.07	8.11	7.87
屋齡(年)	7.99	19.69	25.93	32.58	33.23	33.95
建坪(坪)	51.08	48.50	68.86	33.86	33.88	49.36

共計 44 資料。

表 2-2-28 麻豆區第 4 季土地的平均成交單價

類型	住宅區土地	商業區土地
期間	8 月至 10 月 (28)	8 月至 10 月 (1)
平均每坪單價(萬)	4.60	12.47
最高每坪單價(萬)	27.28	12.47

共計 29 筆資料。

二、各區新成屋實價登錄成交行情

(一) 東區新成屋成交行情-虎尾里、德高里一帶



圖 2-2-1 東區新成屋成交行情

(二) 南區新成屋成交行情-民德里一帶



圖 2-2-2 南區新成屋成交行情

(三)南區新成屋成交行情-省躬里一帶



圖 2-2-3 南區新成屋成交行情

(四) 中西區新成屋成交行情-西湖里、大涼里、西和里、法華里一帶



圖 2-2-4 中西區新成屋成交行情

(五) 北區新成屋成交行情-文元里、和順里一帶



圖 2-2-5 北區新成屋成交行情

(六) 安平區新成屋成交行情-建平里、平通里一帶



圖 2-2-6 安平區新成屋成交行情

(七) 安南區新成屋成交行情-學東里、洲西里一帶



圖 2-2-7 安南區新成屋成交行情

(八) 安南區新成屋成交行情-海東里、溪東里、海南里、幸福里一帶



圖 2-2-8 安南區新成屋成交行情

(九) 永康區新成屋成交行情-東橋里、塩興里、烏竹里一帶



圖 2-2-9 永康區新成屋成交行情

(十) 永康區新成屋成交行情-北興里、北灣里、西灣里、西勢里一帶



圖 2-2-10 永康區新成屋成交行情

(十一) 新市區新成屋成交行情-新和里一帶

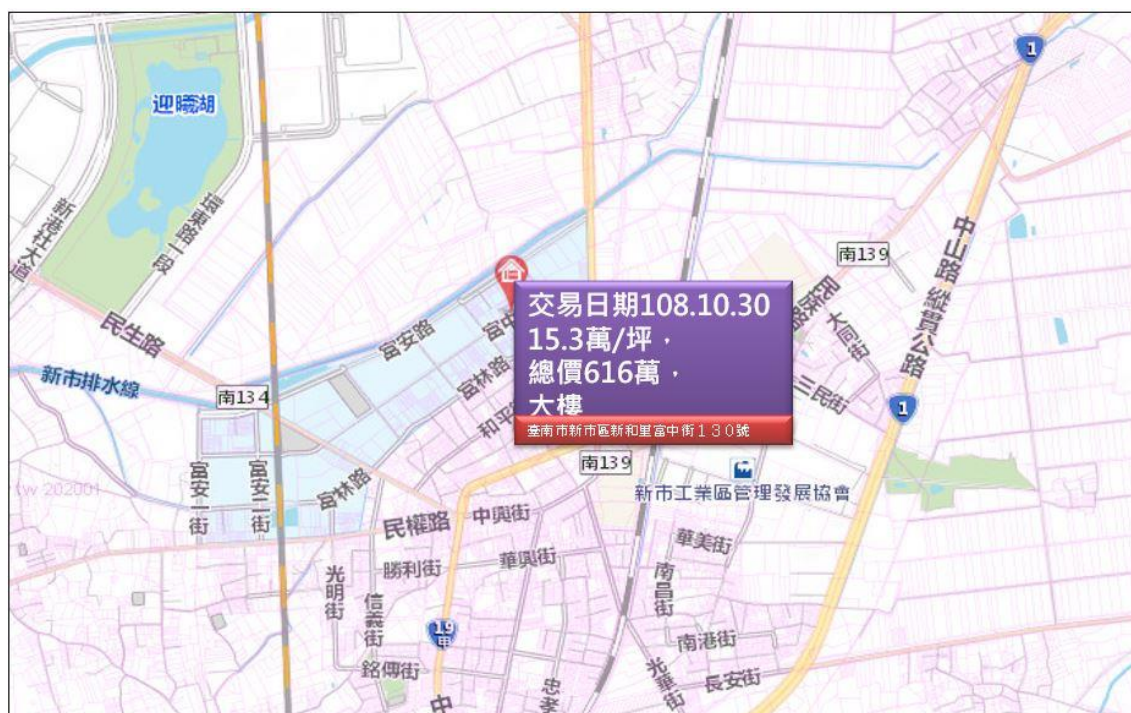


圖 2-2-11 新市區新成屋成交行情

(十二) 仁德區新成屋成交行情-成功里、新田里、後壁里、大甲里一帶

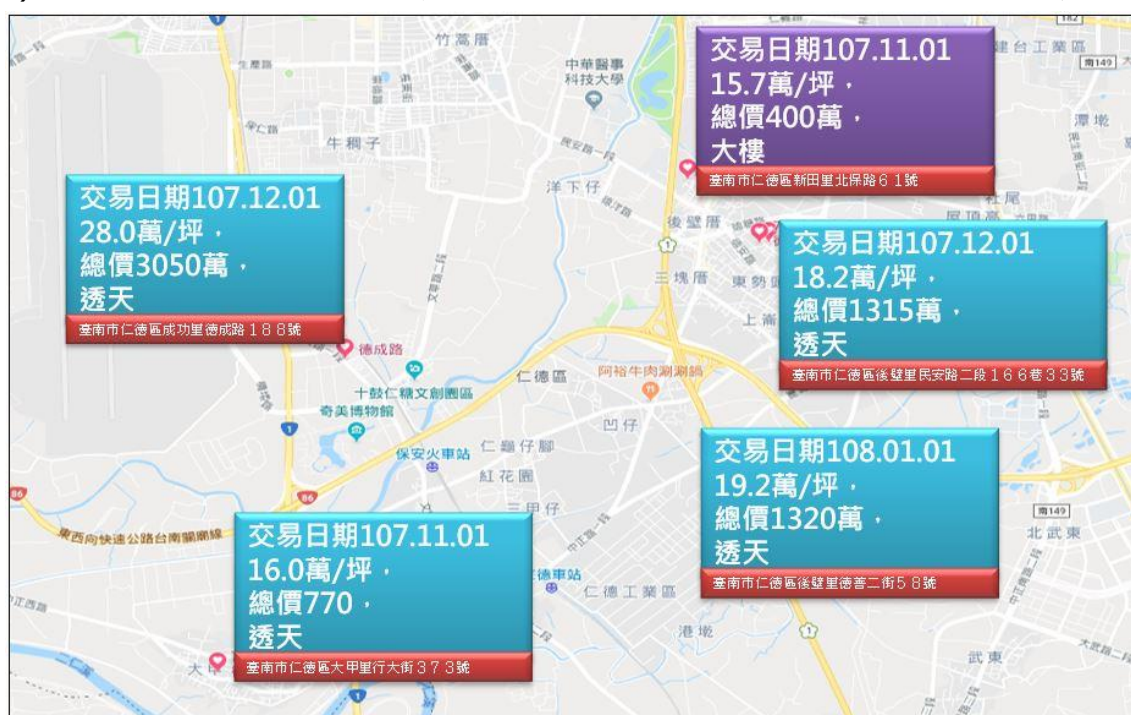


圖 2-2-12 仁德區新成屋成交行情

(十三) 仁德區新成屋成交行情-成功里、仁義里、後壁里、大甲里、上崙一帶



圖 2-2-13 仁德區新成屋成交行情

(十四) 善化區新成屋成交行情-胡厝寮、茄拔、東關里一帶



圖 2-2-14 善化區新成屋成交行情

(十五) 善化區新成屋成交行情-蓮潭里一帶



圖 2-2-15 善化區新成屋成交行情

(十六) 善化區新成屋成交行情-建國里一帶



圖 2-2-16 善化區新成屋成交行情

(十七) 歸仁區新成屋成交行情-辜厝里一帶



圖 2-2-17 歸仁區新成屋成交行情

(十八) 佳里區新成屋成交行情-佳里興、同安寮一帶



圖 2-2-18 佳里區新成屋成交行情

(十九) 新營區新成屋成交行情-新北里、新東里、太子宮一帶



圖 2-2-19 新營區新成屋成交行情

(二十) 麻豆區新成屋成交行情-大山腳、麻豆口、總爺庄一帶



圖 2-2-20 麻豆區新成屋成交行情

參、特徵價格方程式單價迴歸分析

一、原台南市實價登錄資料迴歸分析

原台南市屋齡 1 年的透天厝建坪單價估計，相較於 108 年第 3 季，108 年第 4 季的單價變化，呈現二區上漲、一區持平、三區下修的情況，其中東區及安平區為上漲，南區為持平，中西區、北區及安南區為下修。

東區的推案熱絡程度持續，都市機能成熟且大型商場興立，良好生活環境支撐房屋價格穩定上漲，本季大樓產品數量仍多於透天產品。相較 108 年第 3 季單價 27.91 萬/坪，108 年第 4 季成交價格微幅上調至 28.0 萬/坪。

南區的推案熱絡仍然持續，大樓產品數量已顯著多於透天產品，主要推案區位鄰近市中心周邊的水交社地區及西門路一帶，相較於 108 年第 3 季單價 21.18 萬/坪，108 年第 4 季成交價格持平為 21.18 萬/坪。

中西區的市場發展，土地供給有限，推動都市更新仍有困境，本區大樓產品漸增，推案區位鄰近於中華西路二段一帶。相較於 108 年第 3 季單價 30.76 萬/坪，108 年第 4 季成交價格下修至 30.19 萬/坪。

北區的市場發展，價格自 106 年起逐季攀升，資本額較充裕的大型建設商持續推出大型建案，產品數量增多，價格競爭無可避免。相較於 108 年第 3 季單價 27.82 萬/坪，108 年第 4 季成交價格下調至 26.37 萬/坪。

安平區的市場發展，土地釋出的數量穩定，推案數逐年增加，大樓產品及透天產品皆有所增加，且價格多能維繫住。相較於 108 年第 3 季單價 25.60 萬/坪，108 年第 4 季成交價格微幅上修至 25.68 萬/坪。

安南區的推案量持續熱絡，土地供給量充裕，建設商推案數量增加，購屋移居人口持續增加。相較於 108 年第 3 季單價 20.46 萬/坪，108 年第 4 季成交價格微幅下修至 20.08 萬/坪。

整體而言，原台南市六個行政區之房屋市場，在 108 年第 4 季的價格變化，主要來自各區產品特色及推案數量增減，以致價格小幅度漲跌互見，顯示價格隨數量變化而落在微幅整理格局中。

表 2-3-1 原台南市屋齡 1 年的透天厝建坪單價估計 萬/坪

	東區	南區	中西區	北區	安平區	安南區
103 年 Q1	19.97	17.06	25.43	17.89	19.53	15.44
Q2	21.00	17.35	28.09	21.37	19.62	16.38
Q3	23.49	20.47	24.03	22.66	19.26	15.53
Q4	25.74	19.47	24.84	24.06	21.58	15.97
104 年 Q1	28.52	18.09	28.83	22.64	20.90	17.58
Q2	24.76	18.89	23.68	24.54	22.24	15.88
Q3	21.93	18.90	25.18	24.98	22.53	15.99
Q4	22.04	18.31	23.80	23.24	22.78	16.09
105 年 Q1	24.35	18.80	23.36	22.16	21.07	16.56
Q2	24.17	18.04	24.86	23.11	21.04	16.25
Q3	24.73	18.27	23.89	22.22	22.37	16.21
Q4	24.34	18.08	23.96	22.45	21.89	16.88
106 年 Q1	25.35	18.95	26.17	22.59	22.06	16.95
Q2	25.36	18.48	25.57	22.65	22.69	16.99
Q3	27.37	19.21	29.31	25.10	22.81	17.13
Q4	25.57	19.64	31.08	25.26	23.44	17.81
107 年 Q1	26.16	20.10	29.77	25.69	23.20	16.71
Q2	25.43	21.16	29.36	26.63	24.18	17.97
Q3	28.55	19.77	29.80	26.68	24.49	17.36
Q4	27.51	17.79	27.56	26.10	24.84	18.42
108 年 Q1	26.71	19.50	28.46	27.58	24.92	19.73
Q2	26.20	18.48	27.27	27.07	25.20	18.40
Q3	27.91	21.18	30.76	27.82	25.60	20.46
Q4	28.00	21.18	30.19	26.37	25.68	20.08

二、 原台南縣實價登錄資料迴歸分析

原台南縣屋齡 1 年的透天厝建坪單價估計，相較於 108 年第 3 季，108 年第 4 季的單價變化，仁德區、新市區及善化區等三區呈現上漲，永康區、歸仁區、佳里區、新營區及麻豆區等五區呈現下跌。

永康區的市場發展，市政府近三年完成砲校區段徵收、平實營區開發、大灣交流道完工通車等，都市機能及生活環境更趨完善，吸引建設商推案，大樓

產品多於透天產品。相較於 108 年第 3 季單價 22.23 萬/坪，108 年第 4 季成交價格微幅下調至 22.03 萬/坪。

仁德區的市場發展，推案量漸多且價格也能維繫，市場中大樓產品數量已多於透天產品。相較於 108 年第 3 季單價 20.19 萬/坪，108 年第 4 季成交價格微幅上漲至 21.21 萬/坪。

新市區的市場發展，依循南科發展而發展，推案熱度不減，本季大樓產品數量已多於透天產品，市場需求穩定。相較於 108 年第 3 季單價 16.45 萬/坪，108 年第 4 季成交價格微幅上漲至 17.39 萬/坪。

善化區的市場發展，充裕的可建築用地吸引建商推案，建案價格依循個案設計、定位、特色與區位而定，大樓產品數量已多於透天產品。相較於 108 年第 3 季單價 16.45 萬/坪，108 年第 4 季成交價格上漲至 17.39 萬/坪。

歸仁區的市場發展，推案量不多但穩定，透天產品為主，新成屋售價依據產品類型及區位，單價有漲有跌。相較於 108 年第 3 季單價 17.08 萬/坪，108 年第 4 季成交價格微幅下修至 16.72 萬/坪。

佳里區的市場發展，房價自 107 年起有了較顯著的增漲，透天產品為市場主力。相較於 108 年第 3 季單價 16.09 萬/坪，108 年第 4 季成交價格下跌至 14.57 萬/坪。

新營區的市場發展，推案量有一定的熱絡，透天產品為市場主力。相較於 108 年第 3 季單價 16.83 萬/坪，108 年第 4 季成交價格微幅下修至 15.74 萬/坪。

麻豆區的市場發展，推案量不多但穩定，透天產品為主力產品，相對較低廉的單價是本區特色。相較於 108 年第 3 季單價 14.89 萬/坪，108 年第 4 季成交價格下修至 14.50 萬/坪。

整體而言，原台南縣八個行政區之房屋市場，在 108 年第 4 季的價格呈現三區微幅上漲及五區微幅下跌之趨勢，大樓產品漸增，透天低總價產品仍為主力，價格落在微幅向下修正格局中。

表 2-3-2 原台南縣屋齡 1 年的透天厝建坪單價估計 萬/坪

	永康區	仁德區	新市區	善化區	歸仁區	佳里區	新營區	麻豆區
103 年 Q1	17.58	13.91	13.95	13.26	13.61	12.76	12.79	-
Q2	16.22	14.16	12.42	14.53	12.88	11.89	12.08	-
Q3	17.08	16.39	10.46	14.53	13.64	12.99	12.46	-
Q4	17.61	15.44	14.51	12.81	13.39	11.81	13.74	-
104 年 Q1	16.71	16.75	12.80	14.76	15.38	13.66	12.97	12.05
Q2	18.12	16.32	15.30	13.80	14.80	12.46	13.67	13.01
Q3	17.99	15.05	15.70	14.77	13.60	13.13	13.72	12.73
Q4	18.07	15.41	15.37	14.51	13.97	12.67	13.68	14.86
105 年 Q1	17.94	15.87	15.30	15.98	14.66	11.94	13.29	11.25
Q2	18.13	15.38	15.69	16.54	14.92	12.69	13.33	10.64
Q3	18.18	15.89	15.84	14.25	14.70	12.37	13.94	13.68
Q4	18.88	16.12	15.66	16.04	15.90	12.35	14.44	13.79
106 年 Q1	18.52	16.76	15.16	16.00	14.08	11.39	13.94	12.29
Q2	19.73	16.54	13.96	15.18	14.52	12.52	13.87	11.23
Q3	20.93	17.62	15.37	16.17	15.15	14.61	14.72	13.59
Q4	19.86	16.37	14.38	15.48	16.40	12.68	14.46	13.86
107 年 Q1	19.40	17.88	15.58	16.40	17.27	14.38	15.41	14.05
Q2	19.22	18.19	15.41	17.10	16.32	15.06	16.48	12.30
Q3	20.69	19.06	15.57	17.41	14.73	12.34	14.29	12.62
Q4	22.01	19.28	15.61	16.73	16.03	15.31	14.50	14.50
108 年 Q1	22.41	18.99	16.67	16.67	16.02	16.18	14.68	16.24
Q2	22.11	18.93	17.08	17.08	16.23	15.37	15.72	16.15
Q3	22.23	20.19	16.45	16.45	17.08	16.09	16.83	14.89
Q4	22.03	21.21	17.39	17.39	16.72	14.57	15.74	14.50

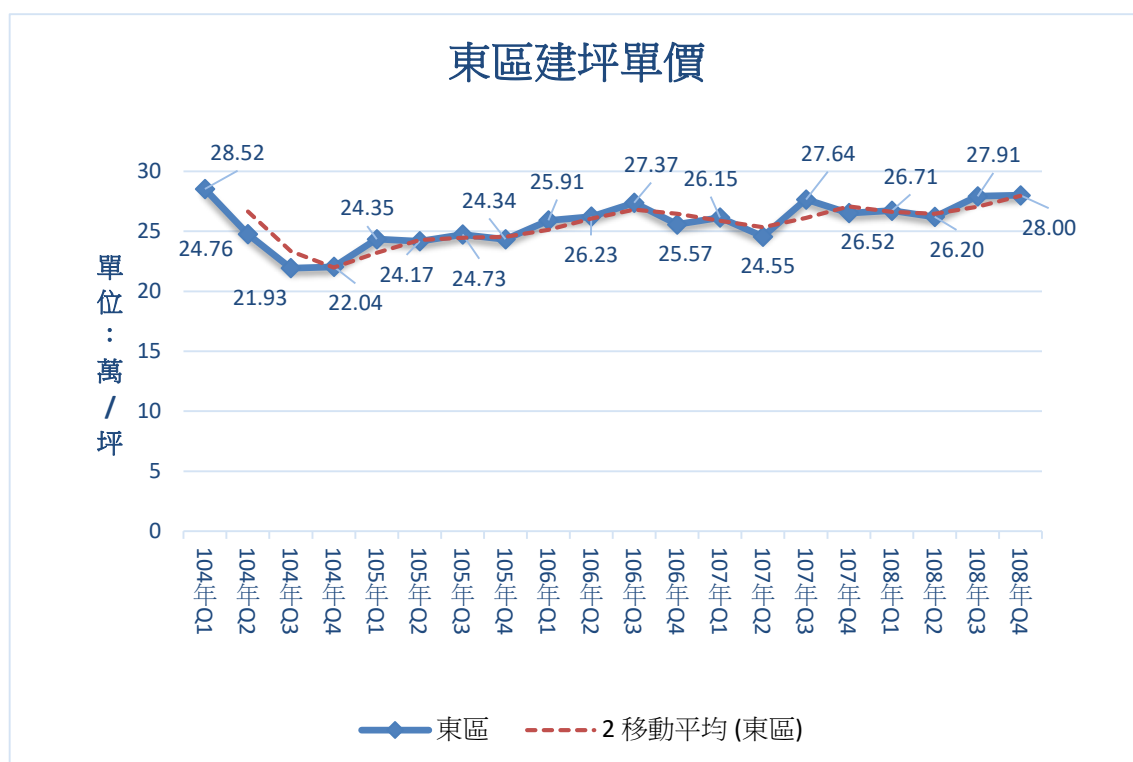


圖 2-3-1 東區建坪單價趨勢圖

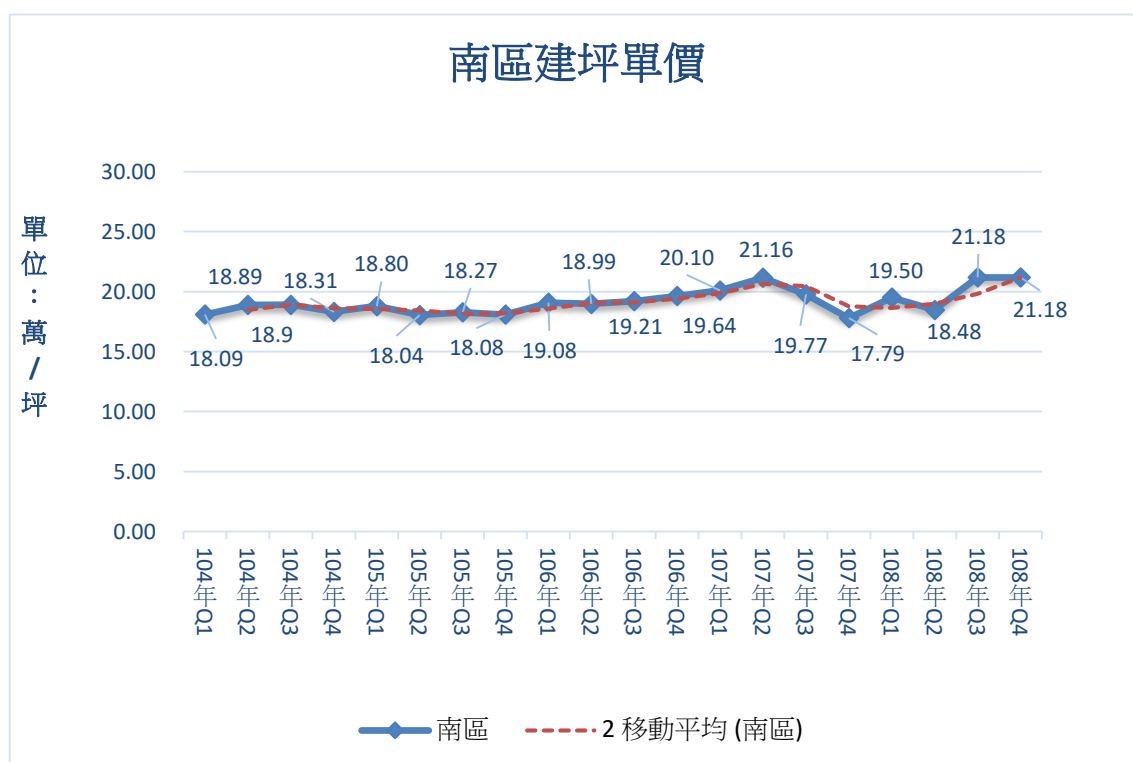


圖 2-3-2 南區建坪單價趨勢圖

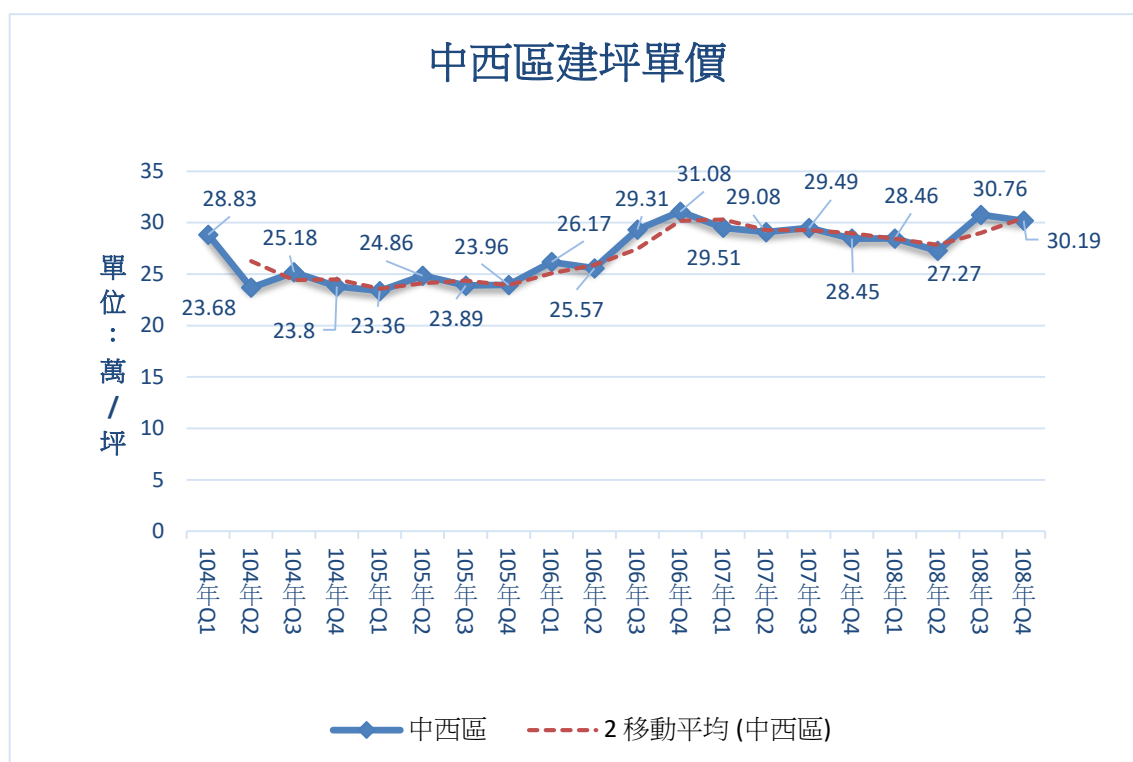


圖 2-3-3 中西區建坪單價趨勢圖

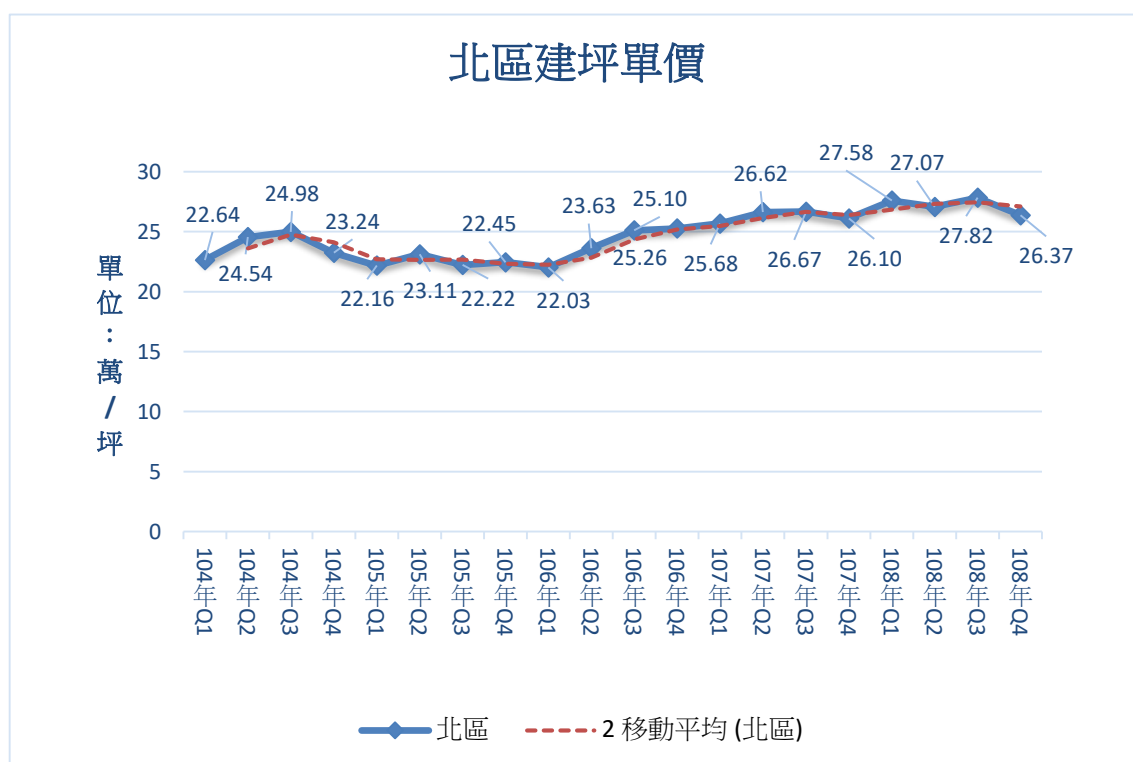


圖 2-3-4 北區建坪單價趨勢圖

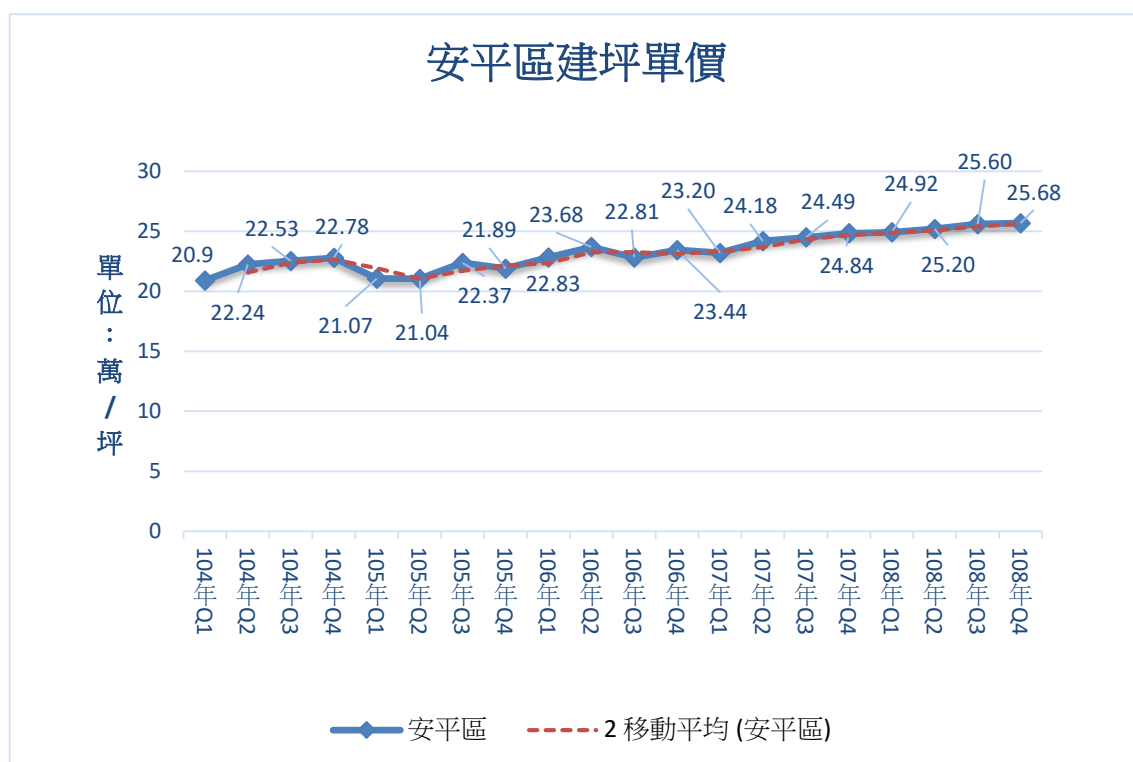


圖 2-3-5 安平區建坪單價趨勢圖

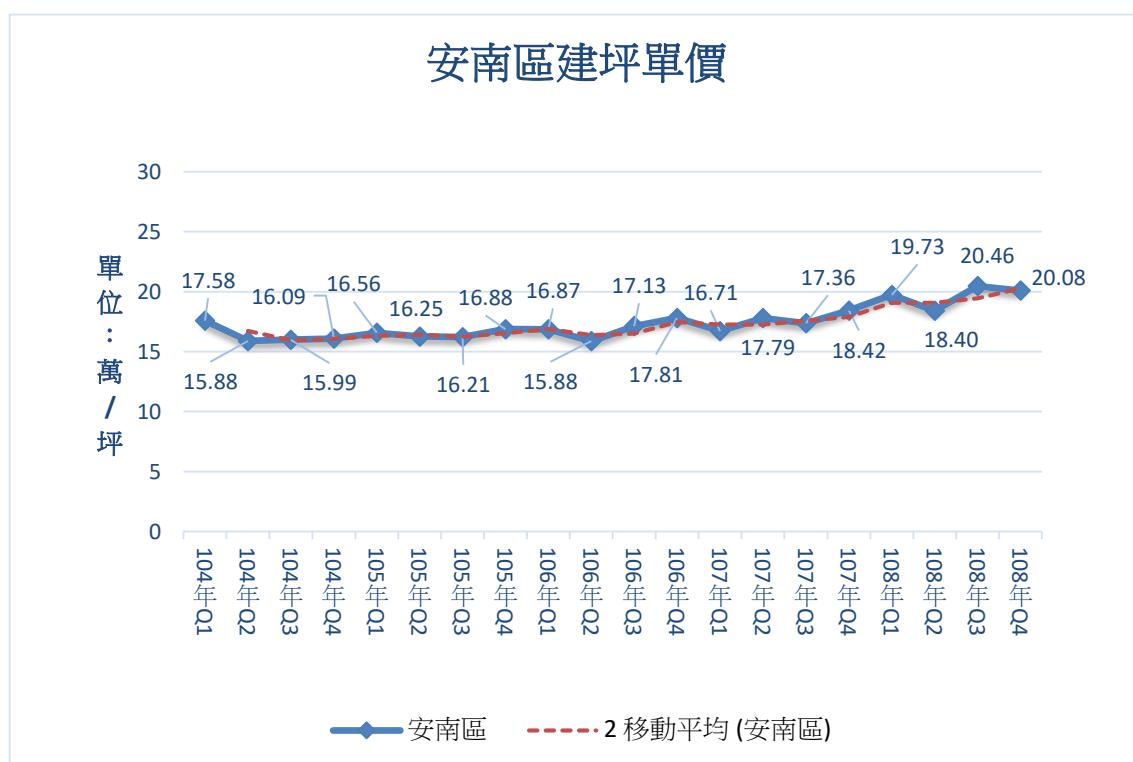


圖 2-3-6 安南區建坪單價趨勢圖

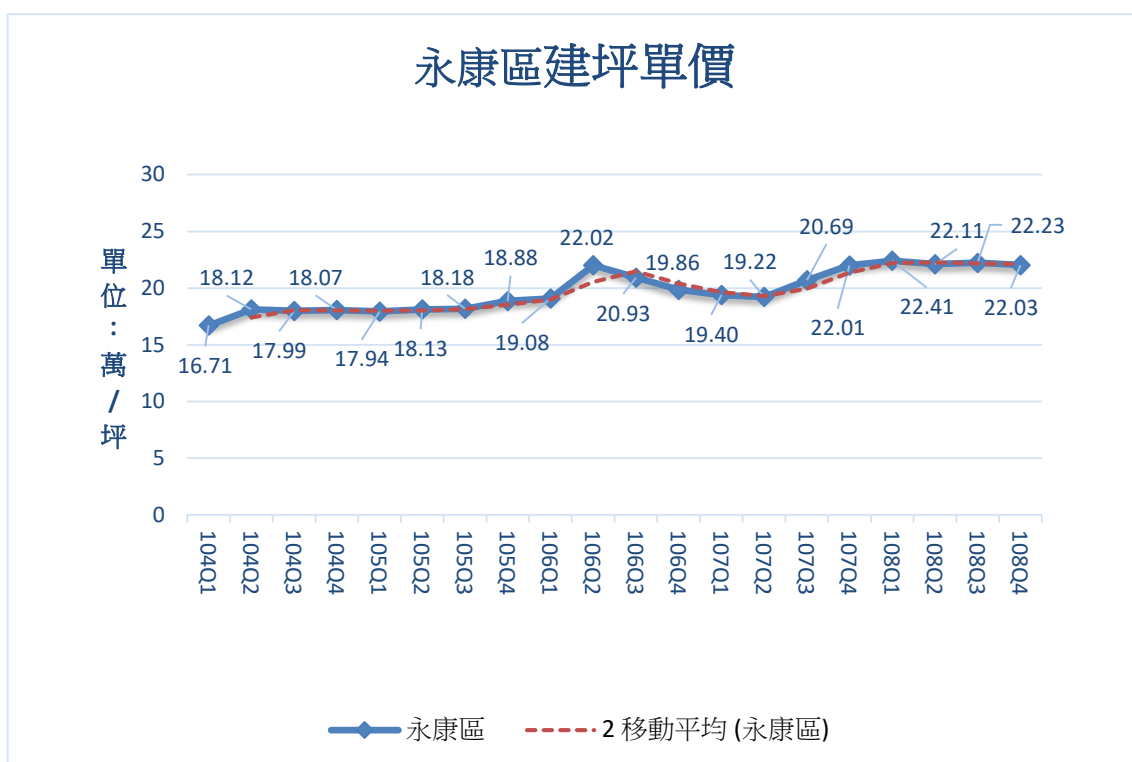


圖 2-3-7 永康區建坪單價趨勢圖

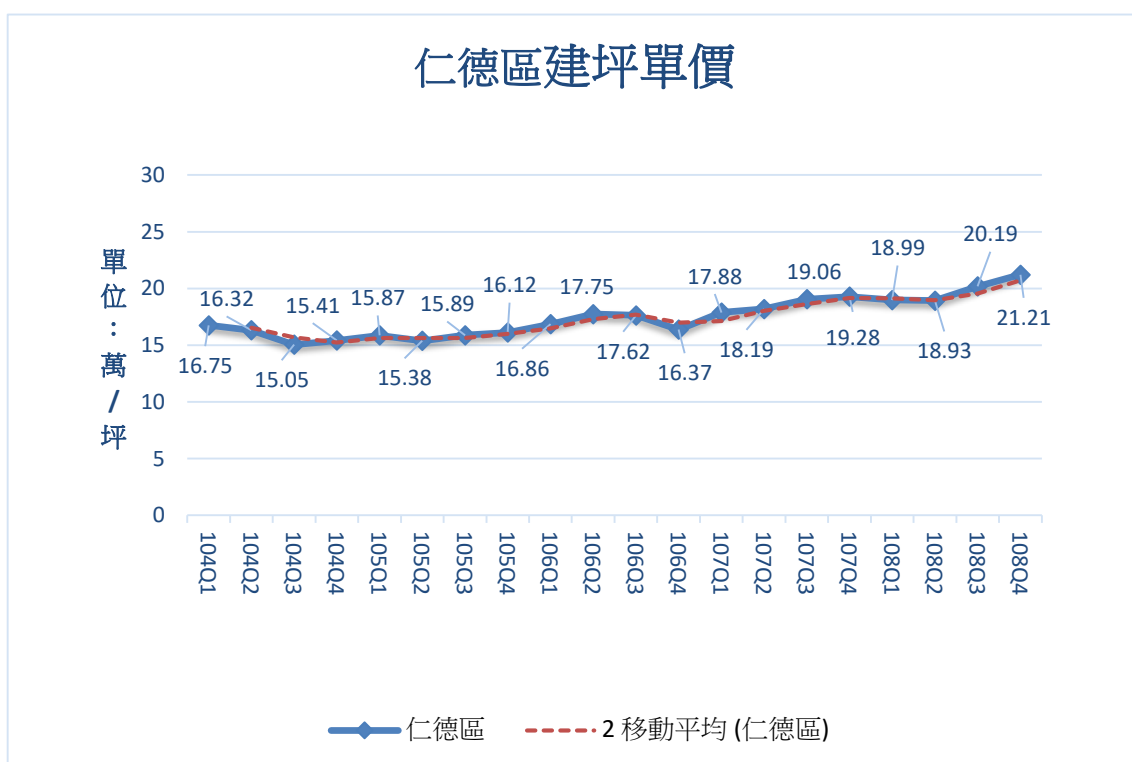


圖 2-3-8 仁德區建坪單價趨勢圖

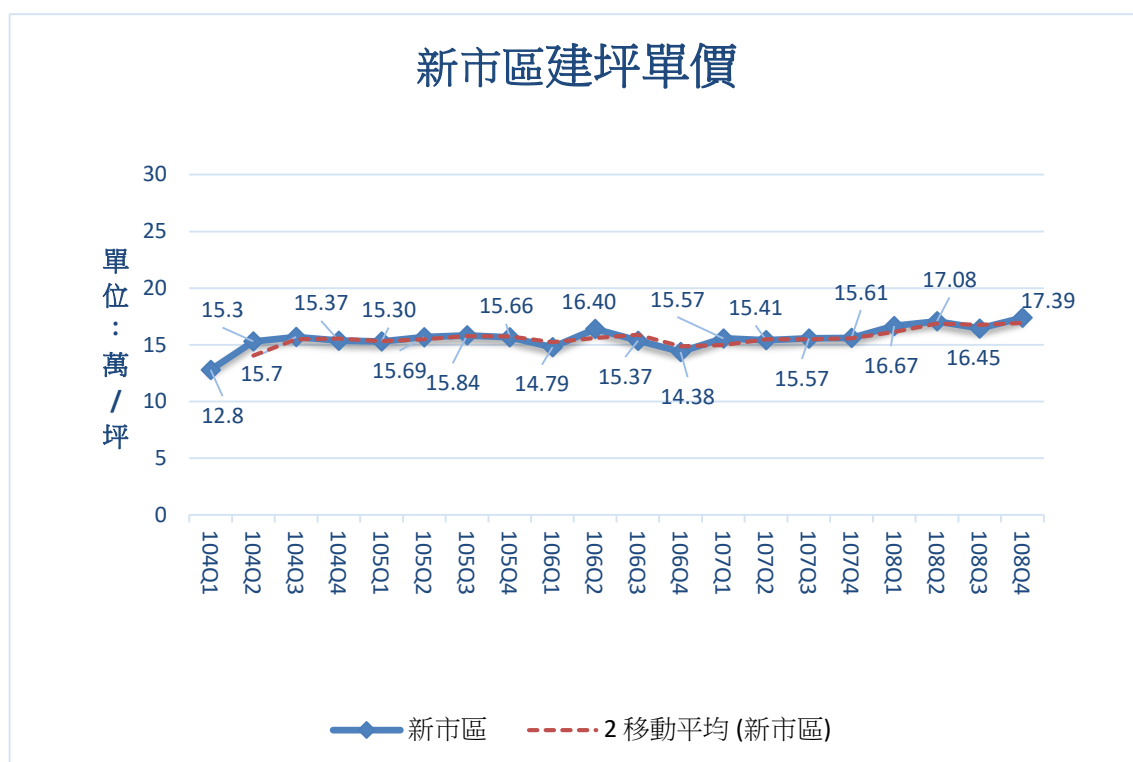


圖 2-3-9 新市區建坪單價趨勢圖

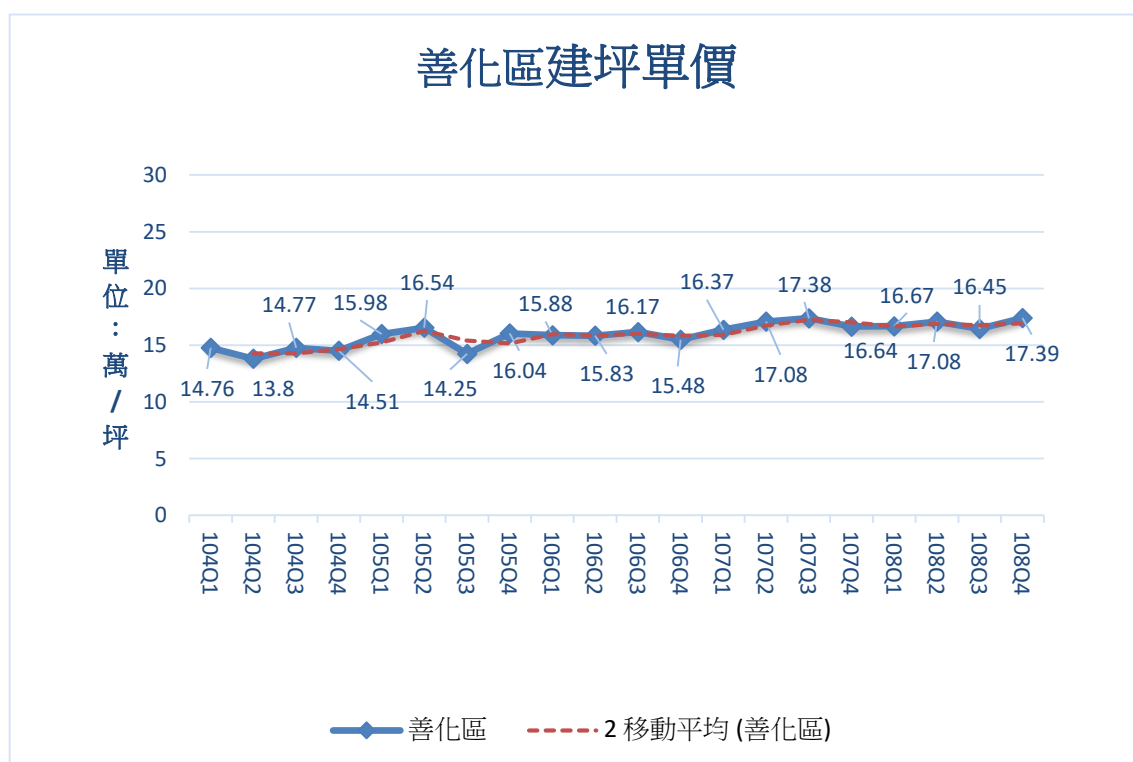


圖 2-3-10 善化區建坪單價趨勢圖

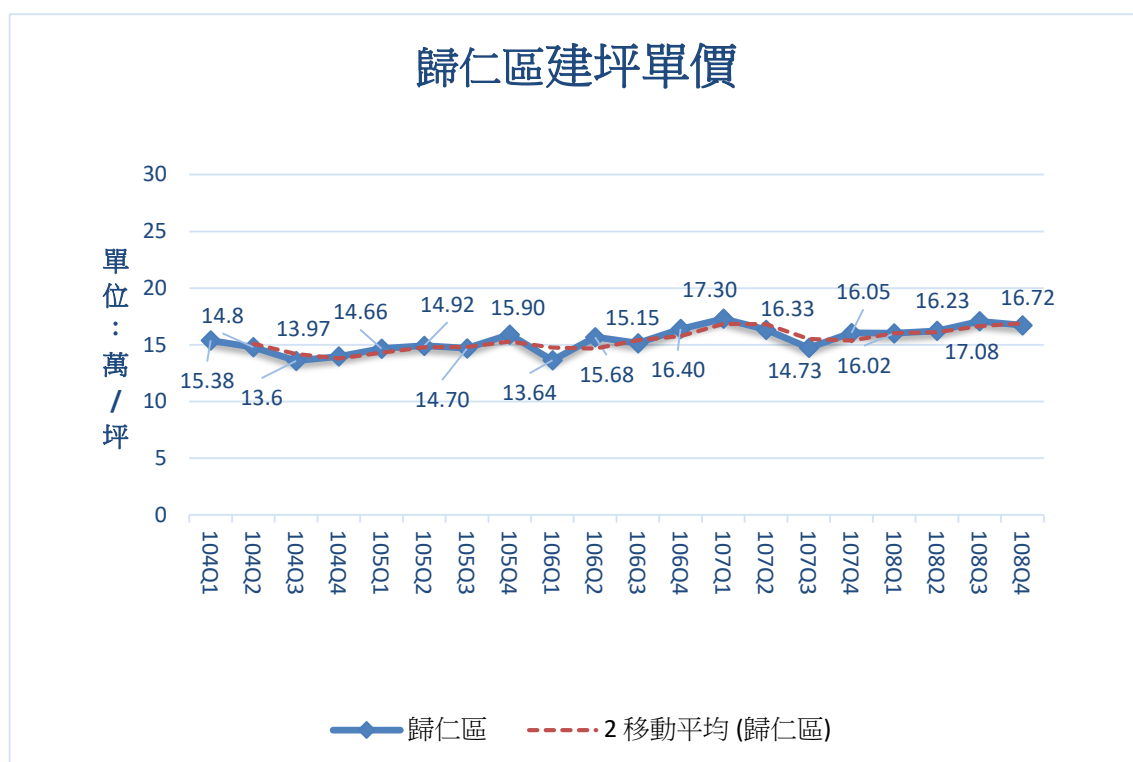


圖 2-3-11 歸仁區建坪單價趨勢圖

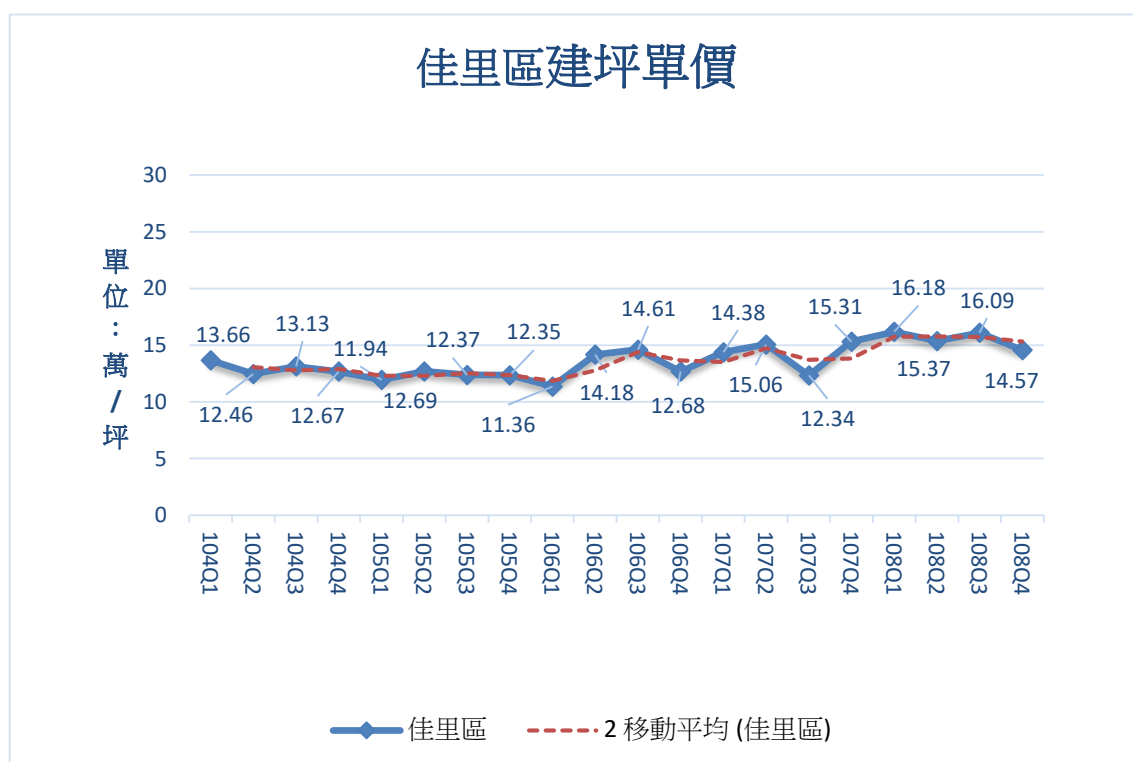


圖 2-3-12 佳里區建坪單價趨勢圖

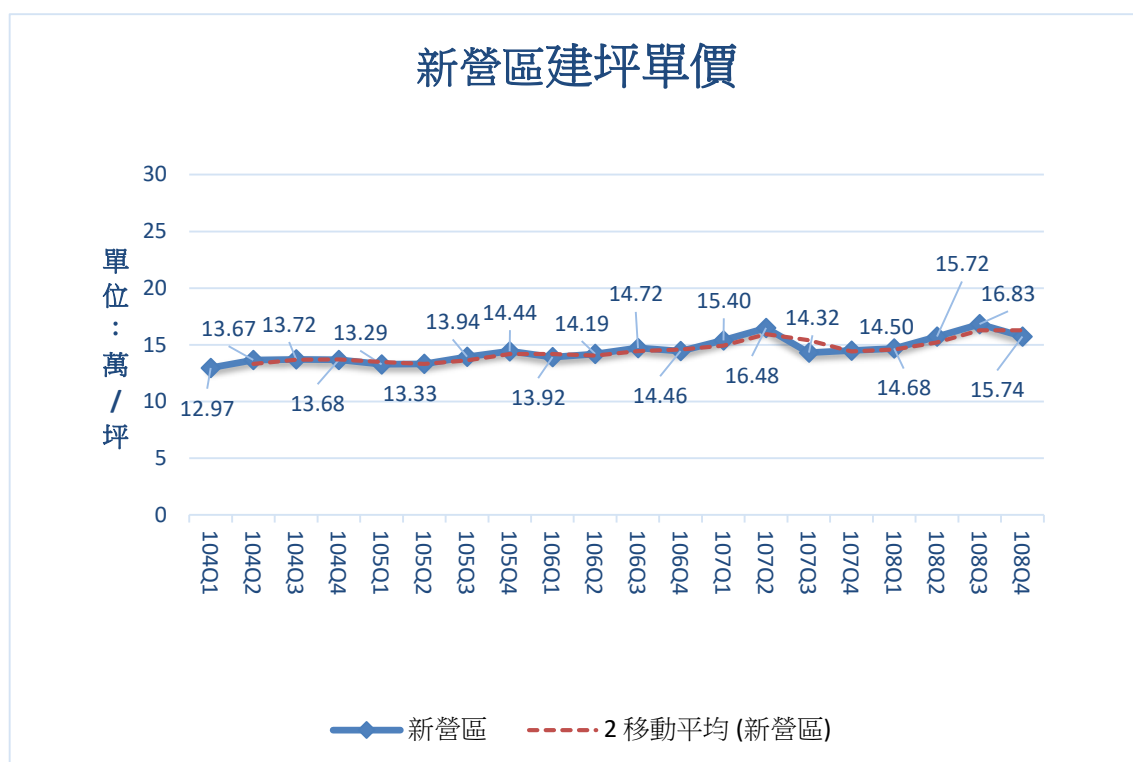


圖 2-3-13 新營區建坪單價趨勢圖

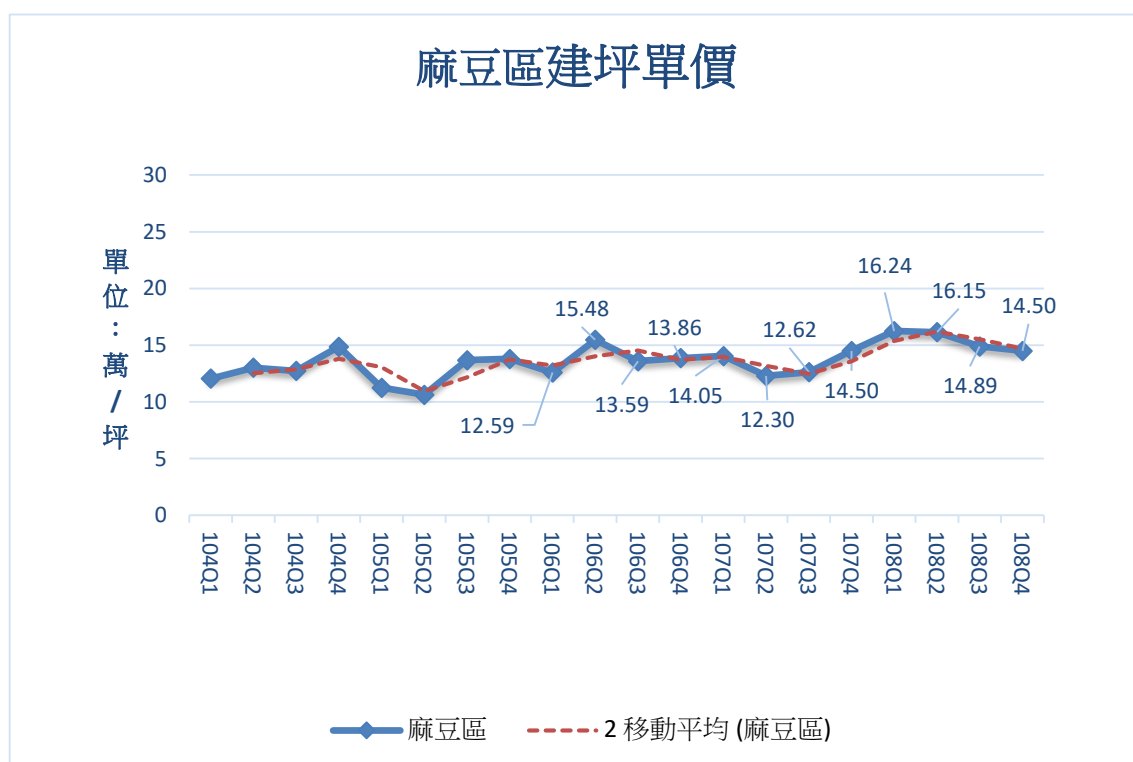


圖 2-3-14 麻豆區建坪單價趨勢圖

第三章 台南區域房地產地區市場概況分析

壹、東區房地產市場概況

一、東區區域環境

東區位置在台南市東南方，東邊臨台南市仁德區，西邊與中西區及南區相接壤，南邊與台南市仁德區牛稠子比鄰，北邊與北區相連接。東區的土地面積為13.4156平方公里，人口為186,250人，東區的地形地勢情況，屬於地勢平坦，東北方高、西南方低，在經濟社會發展情況，區內設立有國立成功大學及多所明星級的中學與小學，還有竹篙厝段重劃區的第四期開發區，前述的良好條件，使得東區具備完善的都市公共設施，區內人口不斷遽增，道路四通八達，聯外交通便捷，金融機構遍佈興設，商業氛圍濃厚，東區已是發展良好的文教區、住宅區及商業區。

本區域房地產市場大約分為五個區位：

- (一)火車站北門路一、二段、大同路一段以東，長榮路以西、小東路以南區域。
- (二)長榮路以東、中華東路以西、小東路以南、大同路一段以北區域。
- (三)虎尾寮重劃區中華路以東、高速公路以西、小東路以南、東門路三段以北附近。
- (四)文化中心（四期重劃區）中華東路三段以東、大同路二段以北、崇善路以南、龍寶路、保華路以北。
- (五)中華路三段以東、東門路三段以南，仁和路、崇善路底、自由路以西的新東區。

二、東區重大建設

- (一)臺南市台鐵南台南站副都心第一期區段徵收開發案：

1、開發內容

本計畫區為東區僅餘之可發展腹地，開發案已於民國107年2月全區開放通車，未來台鐵地下化及捷運化之後，且於本計畫區內增設南台南站，這已是本開發區內重要的交通建設，不僅有效提升本計畫區北上至市中心區之可及性，亦提高南下轉乘台鐵沙崙支線通往高鐵沙崙站之便利性。同時，本計畫區內土地權屬較為單純，有利於在一定的都市定位及目標下，整體性開發及創造新興的發展核心。此外，依據「台南市東區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」計畫內容顯示，本計畫區未來發展定位為「南台南副都心」，基於副都心於未來發展

上的公共設施(如體育場、停車場等設施)及公立大學設校之需求，土地使用規劃配置了商業、住宅、文教、休憩等相容之複合型都市機能空間，這些空間機能也與鄰近的台南市立文化中心、巴克禮公園及南台南站開發等重大建設相輔相成；另配合台南市區鐵路地下化計畫施行，而有專案照顧住宅之用地規劃與配置，專案照顧住宅位在南台南副都心生產路南側，提供地下化工程拆遷戶以低於市價(每坪約10萬)的優惠價格購買新屋，自107年2月陸續移轉已超過200餘戶，前述諸多有利的發展條件正推動及塑造更優質的生活副都心。

2、開發範圍：

開發區位於台南市東區生產路台糖試驗所周邊農業區土地，範圍東至崇明路、崇德路；西抵大同路；北以巴克禮公園與中華東路為鄰；南以東區行政界線為界與仁德區二空眷村為界，開發總面積約 70.23 公頃，可建築用地 35.24 公頃，公設用地 34.99 公頃，可標售土地面積 4.2 公頃。

3、開發願景：

本開發案呈現四大開發願景，第一，新增本市進出門戶：鐵路地下化計畫增設南臺南站，塑造本市台鐵運輸門戶。第二，擴建巴克禮公園，提供優質休憩場所：擴建巴克禮公園，結合地區綠軸、藍帶景觀資源及國中小校區，創造新風貌。第三，提供照顧住宅，解決拆遷戶需求：配合鐵路地下化拆遷戶居住需求，首創興建安置照顧住宅，降低因拆遷所發生問題，延續在地社區情感。第四，設置住商用地，滿足地區發展：配合新增車站所增加之住商需求，提供發展腹地滿足未來所需。



圖 3-1-1 現行南台南副都心都市計畫示意圖(99 年 12 月發布實施)

(二)東台南副都心：

本開發區位在臺南市東區與永康區交界處，鄰近成功大學、成大醫院、奇美醫院及興闢中之大灣交流道，區位優越，開發面積為 42.4 公頃。

本區早期是平實營區係陸軍五四工兵群駐紮營區，為市區內封閉型軍事用地，其中的精忠三村是陸軍眷村，於民國 54 年興建完成，係蔣宋美齡女士率領婦聯會發動民間捐款所興建之軍眷住宅。本區環境歷經四十多年的發展變遷，眷村家庭人口倍增，即使不斷加蓋增建亦無法提供充裕居住環境，加上房舍逐漸老舊窳陋，於是台南市政府主動與國防部建立合作發展機制，並以創新之整體規劃方式獲得國防部支持，透過都市計畫變更達成市區公共設施增加、土地價值提升、整體生活環境改善之多贏局面。

1. 平實營區市地重劃區：

台南市政府地政局 108 年 6 月 26 日公開標售 18 筆開發區精華地，平實營區 3,658 坪商業區土地，由台中豐邑機構旗下的旌旗開發，以總價約 36.1 億餘元得標，單坪得標價達 98.8 萬元，創下台南公有土地標售天價記錄。寶佳機構旗下合聯公司更大手筆以 56.6 億餘元，標下 3 筆永康砲校第一期合計達 1 萬 1,947 坪生活服務專用區精華地，成為最大贏家。

平實營區重劃區除了將面臨中華東路地段規劃作商業使用，帶動區域經濟發展外，台南市政府也將營區內既有的 581 株大樹完整保留，植栽保留比例約 92%，讓平實營區獲得「都市之肺」的美名；同時將營區內原有的部分營舍保留下來，規劃改造為藝術展覽空間，提供市民日常生活育樂所需。

台南市政府地政局於 107 年 5 月 29 日辦理平實營區重劃區抵費地第一次公開標售，住宅區之 24 及 25 地號 2 筆土地，緊鄰平實公園、學校預定地、捷運站區與南紡購物中心地段優勢，集商圈、綠地、捷運等優勢條件為一身，面積分別為 4,545.54 平方公尺及 4,688.87 平方公尺（約 1,375 坪及 1,418 坪）。本次抵費地標售，由國泰建設以每坪 65.5 萬，取得 25 地號土地，總價約 9.28 億元，溢價率約 32%，也創下東區地價新高記錄，此外，和宜建設以每坪 58.3 萬元，取得 24 地號土地，總價逾 8 億元。

平實營區市地重劃完工之後，引發東區的商圈擴大且強化了向此商業聚集的力量，也連帶對於附近房價造成推升的正向外溢效果。接著值得關注，台南市地政局於 108 年 5 月公告第二次標售抵費地，若得標地價又不斷推升，更將加速東台南副都心的發展，規模更大且聚集更強的文教圈及商業圈，值得期待後續的發展。

2. 開發願景：

- (1) 本開發區完成後取得公共設施用地約 19.55 公頃，提供可建築土地 14.04 公頃的住宅區、7.39 公頃的商業區及 1.42 公頃的車站專區，市政府預估節省 50.19 億餘元的徵地費用及 13.81 億餘元的公共設施開闢費用。
- (2) 創造集文化、休閒、藝術及商業功能於一域之生活環境；提供超水準休憩園地，提升居住的品質，展現舊都市新風貌。
- (3) 規劃時結合低碳、綠能、保存原有樹木及帶動流行創意等目標進行，以求本重劃區發展為多元商業活動及高居住品質之新興社區。
- (4) 塑造優質都市環境，以帶動創意產業發展，維護營區原有老樹，提供市民綠蔭休憩空間，開發採用低碳及綠能概念，宣揚及推展環保理念。
- (5) 建構東臺南副都心、型塑都市森林景觀及樹立低碳社區典範，增加財政收入，提升都市競爭力。
- (6) 運轉中心、交通樞紐：規劃平實轉運站，為臺南輕軌路網藍綠線交匯中心，疏散南紡夢時代商圈及大灣交流道引進車流。
- (7) 東區副都心、商業娛樂新中心：強化及連結中華東路兩側商業機能，建構東區商業中心。
- (8) 中央公園、都市之肺：塑造核心百米綠軸，營造都市老樹基盤，打造生物廊道，建構東區都市之肺意象。
- (9) 提升居住環境品質：周邊整體開發，促進土地利用，整合重劃區及中央公園，建置完善防災滯洪。



圖 3-1-2 平實營區與精忠三村地區都市計畫細部計畫示意圖

(三)德高區段徵收開發案：

德高區段徵收地區僅存二筆住宅區土地，於 108 年 6 月 26 日臺南市政府舉辦土地聯合標售時標出，標脫價每坪約 28.8 萬及 22.4 萬元。

1. 開發緣起

本區的早期由都市計畫規劃為保護區而有禁建限制，除了早期興建之建築物之外，其餘為違章建築並參雜有農林作物。德高區規劃為保護區，其實最初都市計畫並未完成設定區，後因空軍彈藥庫之設置而變更為保護區，但該管制區於 78 年業已公告解除，為避免減損土地所有權人之權益及增進本地區土地利用價值，故整體變更為住宅區並納入推動落實「臺南市綜合發展計畫」各行政區發展計畫，擴大辦理行政區通盤檢討作業中。開發區西側已發展為住宅社區，各項服務機能完備，適宜發展為高品質之住宅區。

2. 開發範圍：本區位在臺南市東區，且緊鄰臺南市仁德區：

- (1) 東臨臺南市仁德區，為早期之臺南縣市界，多為果樹等農作物。
- (2) 西接仁和路及德高國小及崇善路以東，區外為住宅區及德高國小用地。
- (3) 南沿與合併前之臺南縣、市為界，惟區內 14 米主要道路延伸至早期臺

南縣境內與崇善路銜接。

(4) 北至自由路一段 152 巷及德祥街，且與 L-5-18M 道路與住宅區銜接。

3. 開發效益

(1) 本區段徵收開發區總面積約 8.63 公頃，公共設施用地面積約 3.88 公頃，電路鐵塔專用區約 0.01 公頃，住宅區用地規劃約 4.73 公頃，扣除申領抵價地面積約 3.08 公頃，故剩餘可標售用地面積約為 1.65 公頃。

(2) 因應本地區發展之需求，規劃住宅區及相關公共設施，並結合鄰近生活機能及公共運輸系統，以吸引居住人口，促進地區穩定發展，土地使用重新規劃與配置，促進土地利用、提高開發之經濟效益。

(3) 本案開發區，至今已有建商進入推案，土地價格與新成屋價格均呈上揚。

三、東區基本資料

(一) 人口數

表 3-1-1 台南市東區基本資料

年	總人口數	土地面積(平方公里)	人口密度(人/平方公里)	戶數	鄰里規劃
108	186,009	13.4156	13,865	72,667	45 里 875 鄰
107	186,250	13.4156	13,883	72,175	45 里 875 鄰
106	190,233	13.4156	13,972	71,876	45 里 1,237 鄰
105	187,834	13.4156	14,001	71,835	45 里 1,238 鄰
104	188,865	13.4156	14,078	71,744	45 里 1,239 鄰
103	190,233	13.4156	14,179	71,870	45 里 1,239 鄰
102	191,576	13.4156	14,280	71,910	45 里 1,240 鄰
101	19,2972	13.4156	14,348	71,718	45 里 1,240 鄰

資料來源：台南市民政局統計年報

(二) 家戶數及人口數

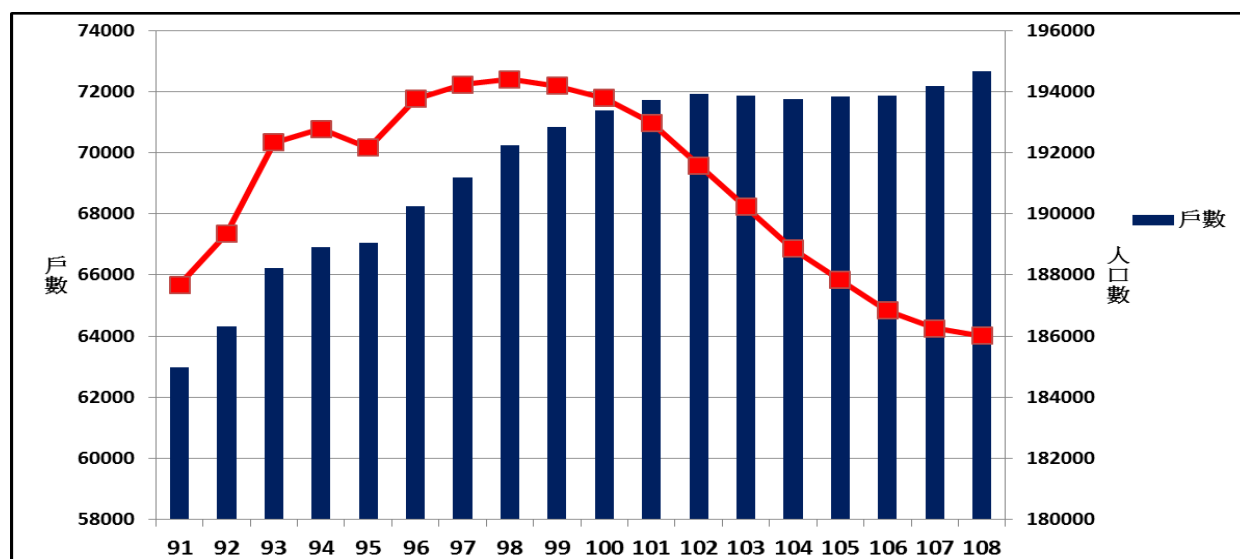


圖 3-1-3 台南市東區家戶數及人口數

(三) 社會增加及自然增加

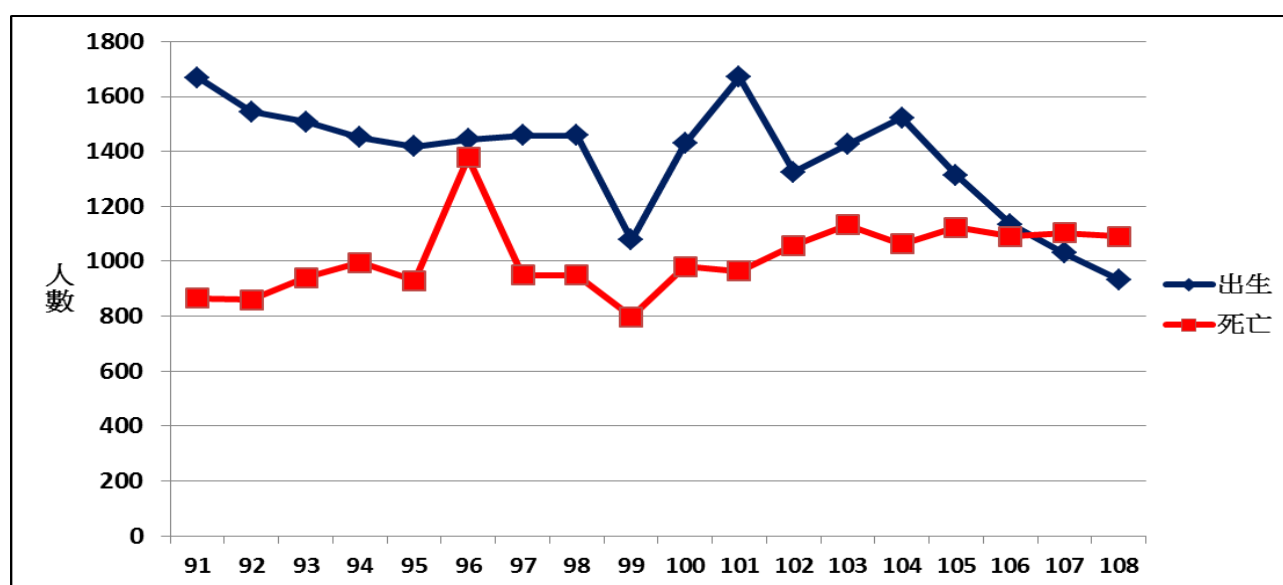


圖 3-1-4 台南市東區人口自然增加

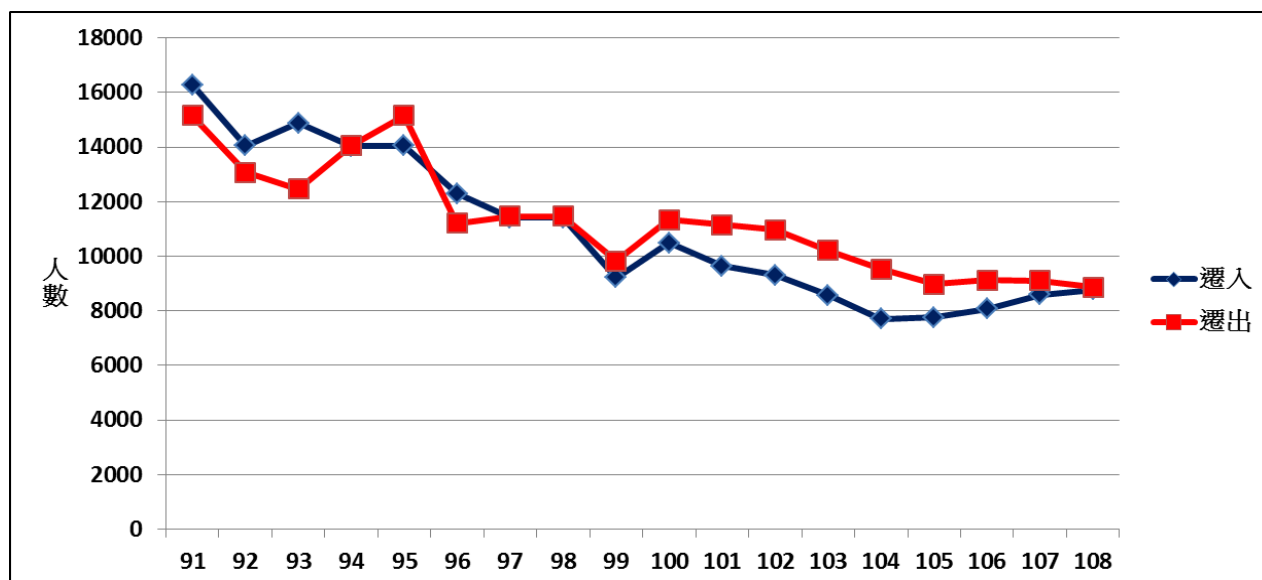


圖 3-1-5 台南市東區人口社會增加

(四)產業概況

依據台南市經濟發展局於 108 年 9 月底發布商業登記家數與資本額度：區分製造業、批發零售業、專業科學及技術服務業與不動產等，計有 7,477 家；工廠登記家數及行業別，總計工廠登記 134 家，機械設備製造業 23 家，電力設備及配備製造業 9 家，金屬製造 15 家，塑膠製品製造業 13 家。

台南市東區場所之統計，公司登記現有家數及資本額：現有 4,507 家，公司登記包含農林漁牧 90 家，資本額 904,972(千元)；礦石業 25 家，資本額 320,088(千元)、製造業 876 家，資本額 80,059,347(千元)、營建工程業 652 家，資本額 20,960,182(千元)，批發及零售業 742 家，資本額 3,407,897(千元)等，資本額總計為 139,725,913(千元)。(資料來源：依據台南市經濟發展局 108.10.18 發布訊息統計至 108 年 9 月底)

四、東區細分個別區域市場之價格帶概況

(一)東寧路、林森路口方圓 2.5 公里範圍新屋成交案例

依據內政部不動產實價查詢網資料顯示，本範圍 108 年第 3 季 3 年內新成屋成交實價登錄資料整理如下。

表 3-1-2 東寧路、林森路口附近新成屋實價登錄資料

透天厝						
區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價(萬/坪)	總面積(坪)	屋齡	車位
衛國街 13 巷 31~60 號	108/7	1,900	32.30	58.82	1	無
衛國街 13 巷 31~60 號	108/7	1,700	29.56	57.51	1	無
衛國街 13 巷 31~60 號	108/7	1,825	30.03	60.77	1	無

資料來源:內政部不動產交易實價查詢服務網

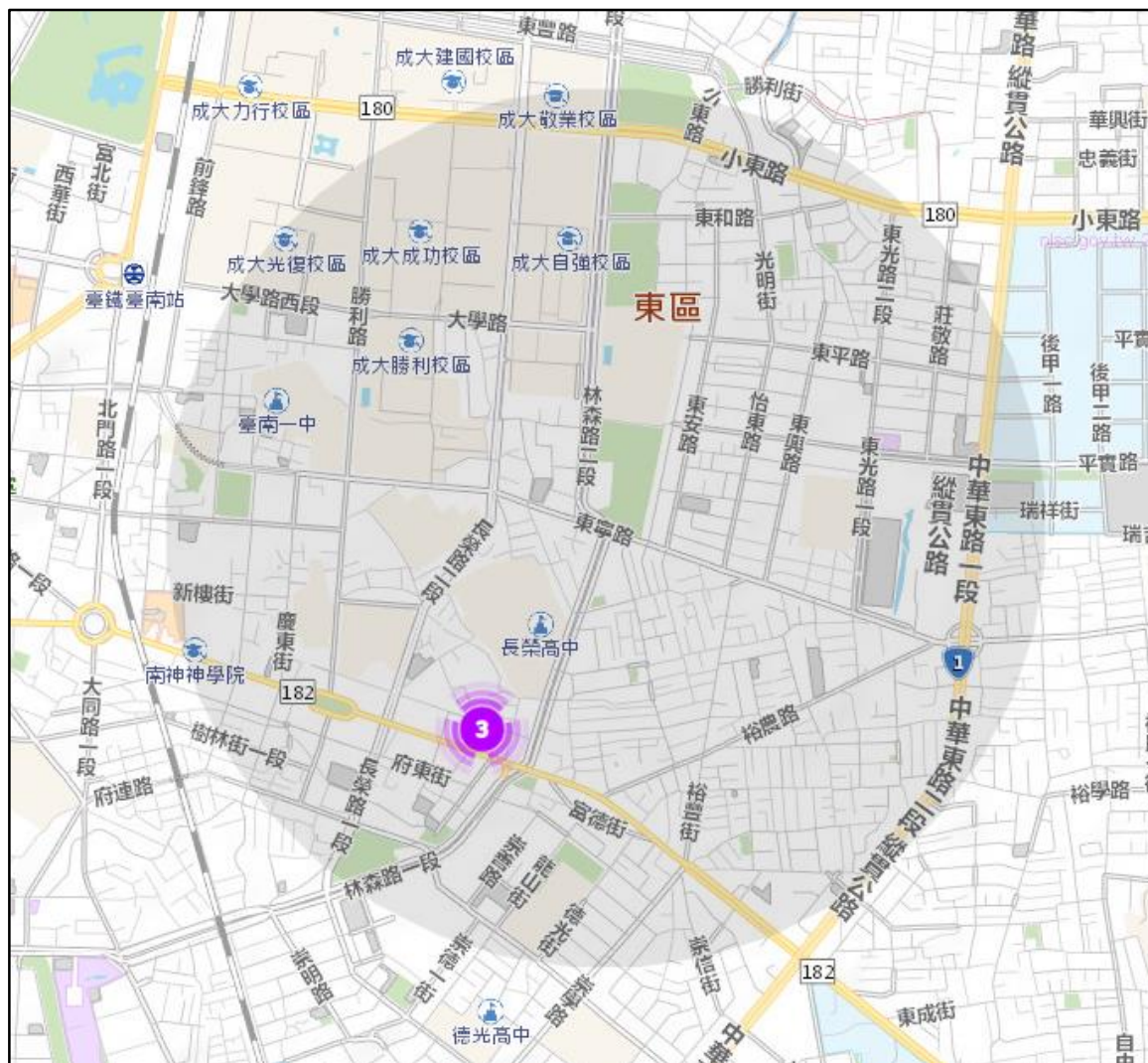


圖 3-1-6 東寧路、林森路口附近新成屋實價登錄資料

(二)虎尾寮重劃區周邊新屋成交案例

表 3-1-3 虎尾寮重劃區附近新成屋實價登錄資料

住宅大樓(11層含以上有電梯)						
區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價(萬/坪)	總面積(坪)	屋齡	車位
東成街 61~90 號	108/9	1,350	22.40	61.81	1	有
東成街 61~90 號	108/8	1,500	25.70	62.65	1	有
東成街 61~90 號	108/8	1,310	22.20	62.66	1	有
東成街 61~90 號	108/7	1,445	25.00	62.65	1	有
東成街 61~90 號	108/7	1,415	24.40	62.64	1	有
東成街 61~90 號	108/9	1,330	22.10	61.81	1	有
東成街 61~90 號	108/9	1,470	25.40	62.68	1	有
東門路三段 266 巷 1~30 號	108/8	750	21.10	35.51	1	有
富農街一段 188 巷 26 弄 1~30 號	108/9	2,275	24.20	98.82	1	有
富農街一段 188 巷 26 弄 1~30 號	108/7	1,900	25.10	80.96	1	有

富農街一段 188 巷 26 弄 1~30 號	108/9	2,168	23.00	98.82	1	有
富農街一段 188 巷 26 弄 1~30 號	108/9	1,983	22.20	91.18	1	有
富農街一段 188 巷 26 弄 1~30 號	108/9	2,088	22.10	98.50	1	有
富農街一段 188 巷 26 弄 1~30 號	108/9	2,265	24.20	98.50	1	有
透天厝						
區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價(萬/坪)	總面積(坪)	屋齡	車位
裕孝路 691~720 號	108/8	1,850	29.06	63.66	2	無
裕孝路 691~720 號	108/7	2,010	31.59	63.63	2	無
裕忠二街 1~30 號	108/7	5,100	26.35	193.52	2	無
裕誠街 91~120 號	108/8	2,850	33.03	86.29	1	無
裕誠街 91~120 號	108/9	2,650	30.71	86.29	1	無
華廈(10 層含以下有電梯)						
區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價(萬/坪)	總面積(坪)	屋齡	車位
自由路三段 61~90 號	108/9	1,066	23.90	48.68	0	有

資料來源:內政部不動產交易實價查詢服務網

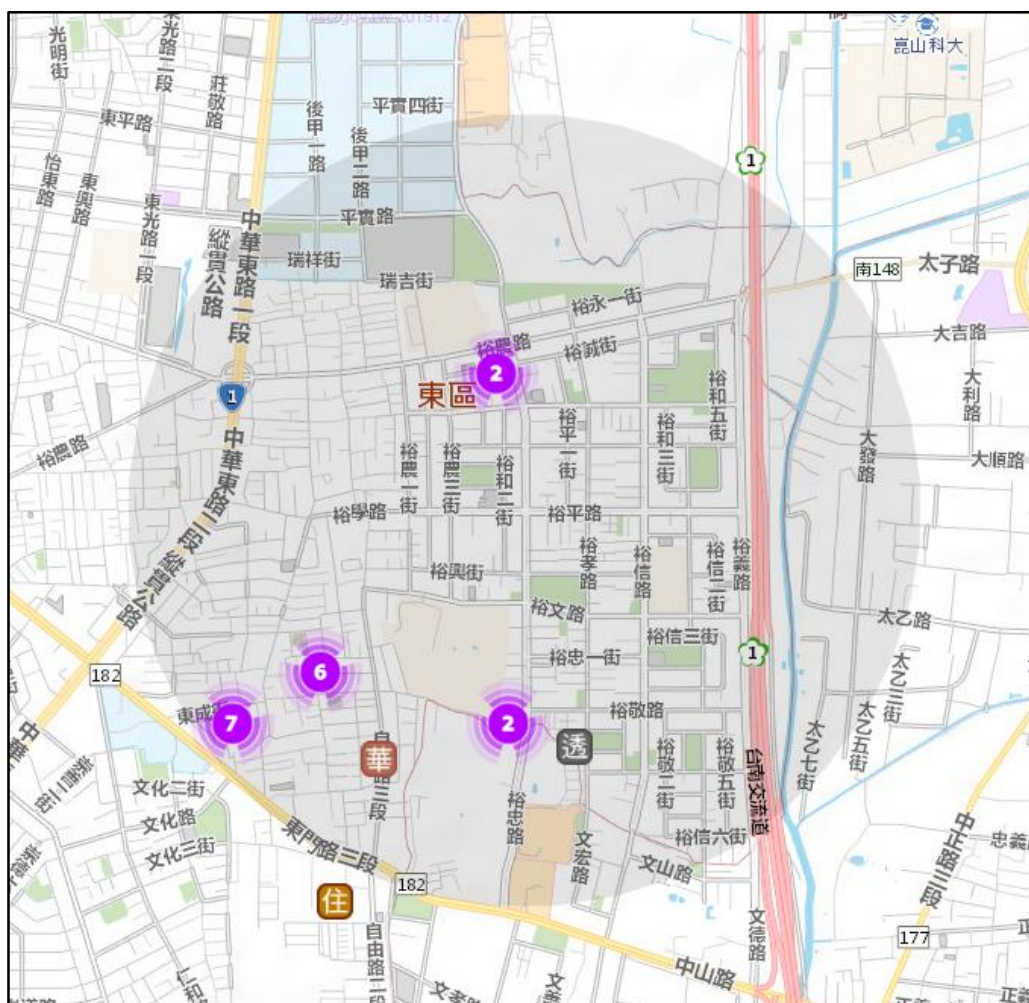


圖 3-1-7 虎尾寮重劃區附近新成屋實價登錄資料

(三)文化中心(四期重劃區) 周邊新屋成交案例。

四期重劃區包括中華東路三段以東、大同路二段以北、崇善路以南、龍寶路、保華路以北，四期重劃區以文化中心及市立醫院為兩大發展區，文化中心附近因公共設施齊全使得房價較高，市立醫院附近則相對地房價較平穩

(四)台南市立醫院方圓 2.5 公里範圍新屋成交案例

本區域早期為都市計畫工業區，隨著工廠逐漸遷移及土地使用分區檢討，今已形成崇善商圈且商業機能良好，德高區段徵收區已標售土地，並且陸續有建築開工，此區域之住宅區有許多早期的老舊透天型住宅，隨著住商機能的良好發展，未來有機會脫胎換骨。

表 3-1-4 台南市立醫院方圓 2.5 公里範圍內新成屋實價登錄資料

住宅大樓(11 層含以上有電梯)						
區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價(萬/坪)	總面積(坪)	屋齡	車位
自由路一段 61~90 號	108/9	1,552	20.70	75.04	2	有
自由路一段 61~90 號	108/7	1,308	20.70	63.26	2	有
自由路一段 61~90 號	108/7	1,610	21.50	74.99	2	有
東門路三段 266 巷 1~30 號	108/8	750	21.10	35.51	1	有
崇賢三路 1~30 號	108/9	1,976	26.60	82.44	1	有
崇賢三路 1~30 號	108/8	493	9.20	55.08	2	有
崇賢三路 1~30 號	108/8	543	9.40	59.31	2	有
崇賢三路 1~30 號	108/8	488	9.00	55.93	2	有
崇賢三路 1~30 號	108/9	1,838	24.50	82.68	1	有
崇賢三路 1~30 號	108/7	1,853	22.00	96.03	1	有
德昌路 61~90 號	108/7	2,018	25.20	80.24	0	有
德昌路 61~90 號	108/9	1,750	24.50	71.37	1	有
透天厝						
區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價(萬/坪)	總面積(坪)	屋齡	車位
保華路 129 巷 1~30 號	108/7	1,470	27.75	52.97	2	無
華廈(10 層含以下有電梯)						
區段位置或區段門牌	交易年月	最高單價(萬/坪)	最低單價(萬/坪)	中位價(萬/坪)	樓高	
保華路 265 巷 1~30 號 共 33 筆	108/8~9	18.40	15.20	17.40	5	
區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價(萬/坪)	總面積(坪)	屋齡	車位
崇成里崇德十五街 61~90 號	108/8	770	22.50	34.18	3	有
崇明二十二街 31~60 號	108/8	860	22.70	37.84	0	有
崇明二十二街 31~60 號	108/7	850	24.10	35.32	0	有
崇德十五街 61~90 號	108/9	750	23.40	34.78	3	有
崇德十五街 61~90 號	108/9	800	23.40	34.18	3	有

德昌路 196 巷 1~30 號	108/8	910	20.40	44.61	3	有
德昌路 61~90 號	108/7	578	21.50	33.27	0	有
德昌路 91~120 號	108/7	620	19.40	32.04	1	有

資料來源:內政部不動產交易實價查詢服務網

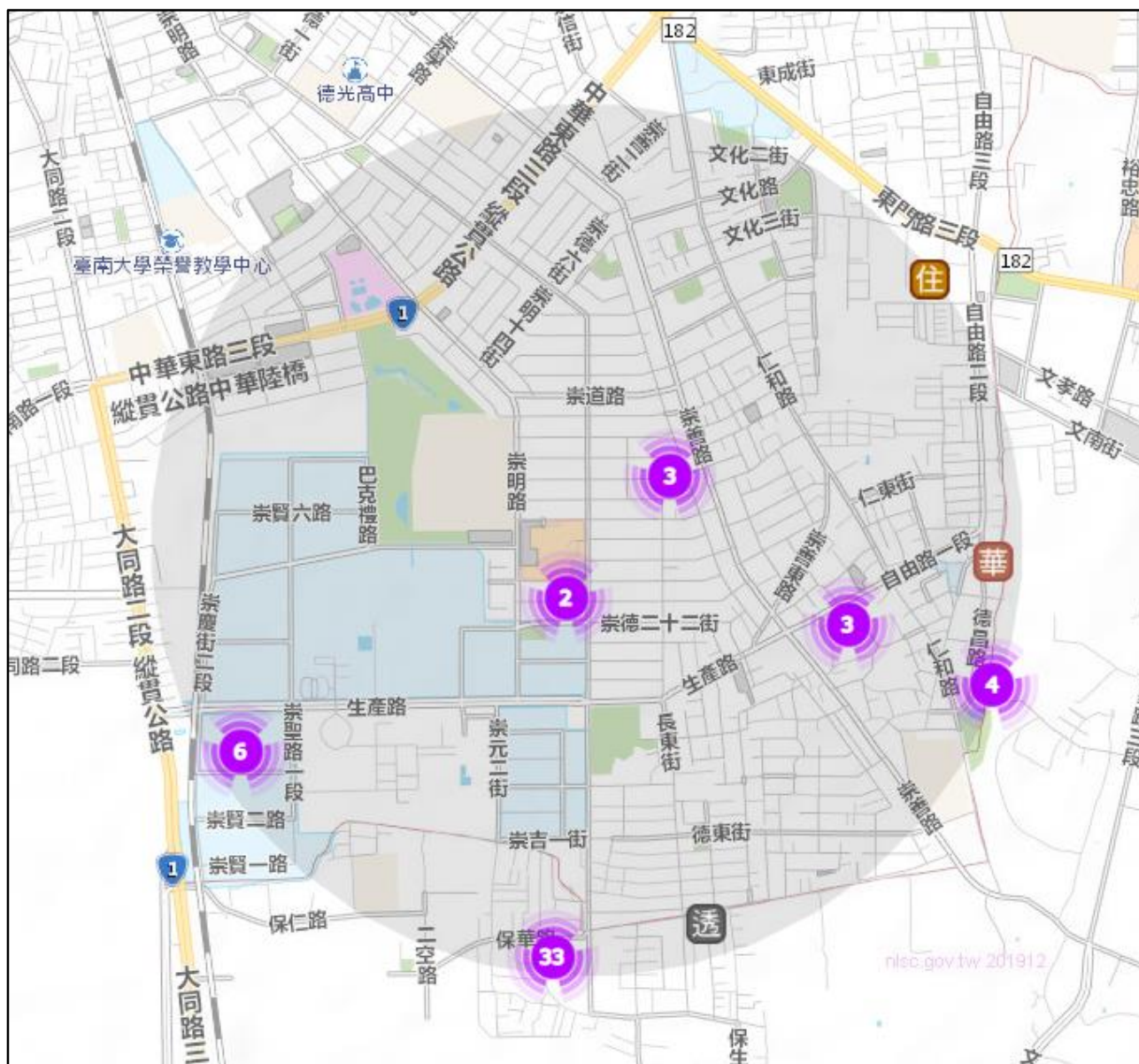


圖 3-1-8 台南市立醫院方圓 2.5 公里範圍內新成屋實價登錄資料

貳、南區房地產市場概況

一、南區區域環境

南區位置在台南市之南方及西南方，北邊以永華路及運河為界，東邊以大同路為界，西邊臨接台灣海峽，南邊隔二仁溪與高雄市茄萣區相鄰，另東南側與台南市仁德區相接。南區的土地面積為 27.2681 平方公里，人口為 124,824 人，近兩年人口數有逐漸減少的趨勢。

南區房地產主要發展區域：

- (一)金華路、永成路二段以東、永華路、健康路一段以南為範圍。
- (二)金華路西、健康路以南、中華南路二段、清水路以北為範圍。
- (三)灣裡地區中華南路以南、永成路二段以西、二仁溪以北為範圍。

二、南區重大建設

(一)台 86 線

台 86 線道路是連結台南至關廟的東西向快速道路，往西經由台南市的關廟區及歸仁區之後與國道一號道路相交會，再經由仁德區台 1 線道路、台南市永成路至台 17 線道路(黃金海岸)為止。此路線亦經過高鐵台南站與台南航空站，將成為重要的穿越及接駁路線。未來在高雄及屏東地區之觀光客，可經由台 86 線及連接台 17 線到達台南重要觀光景點（例如安平老街、奇美博物館等），避開市區交通干擾，其服務觀光旅次功能將顯著增強。近年發展出的優越交通條件及舒適的生活環境正吸引人口遷入，帶動了南區喜樹、灣裡地區的整體發展。

(二)水交社眷村文化園區

國軍於民國 93 年將水交社眷村居民遷走廢村，台南市政府為合理規範眷村土地開發、促使合理有效率利用都市土地，依據城鄉景觀風貌改造成果進行相關都市計畫變更作業，以實際執行本地區老舊窳陋地區更新建設：

1. 配合地區發展現況、地區發展方向與都市機能定位，規劃適當之實質發展內容，進行眷村土地重整及眷村改建作業，並規範相關事項，為地區居民塑造良好之生活環境品質。
2. 展現與保存水交社地區眷村文化特質，創造為「水交社眷村文化園區」。兼顧地區實質環境與眷村文化展現需要與平衡發展，規劃設置文化與

商業設施，如空軍文化會館、眷村傳統美食（街）區、優閒住宅社區、地區商業設施等。

3. 水交社文化園區已完成市地重劃，本眷地計畫區(商 63)將結合景觀綠軸與周邊的文教機構以及公園綠地，提供文化園區商業機能，帶動該地區周邊發展。

水交社重劃區面積廣約 20 公頃，鄰近市中心，旁有體育園區及各級學校，生活機能完善。

南區緊鄰台南市中心區，近年區域環境大幅改善，台 86 線通車、南北向交通開闢完成，交通便利，房地價相較於中西區和東區便宜，可建築土地較多，近年逐漸吸引大型建商在南區推案銷售。

三、 南區基本資料

(一)人口數

表 3-2-1 台南市南區基本資料

年	總人口數	土地面積(平方公里)	人口密度(人/平方公里)	戶數	鄰里規劃
108	124,696	27.2681	4,572	46,767	37 里 624 鄰
107	124,824	27.2681	4,577	46,099	37 里 624 鄰
106	125,394	27.2681	4,598	44,710	39 里 834 鄰
105	125,768	27.2681	4,612	45,345	39 里 831 鄰
104	125,738	27.2681	4,611	44,941	39 里 831 鄰
103	125,691	27.2681	4,609	44,706	39 里 832 鄰
102	125,611	27.2681	4,606	44,335	39 里 845 鄰
101	126,018	27.2681	4,621	44,122	39 里 845 鄰

資料來源：行政院行政總處台南市 2019.3 統計年報

(二) 家戶數及人口數

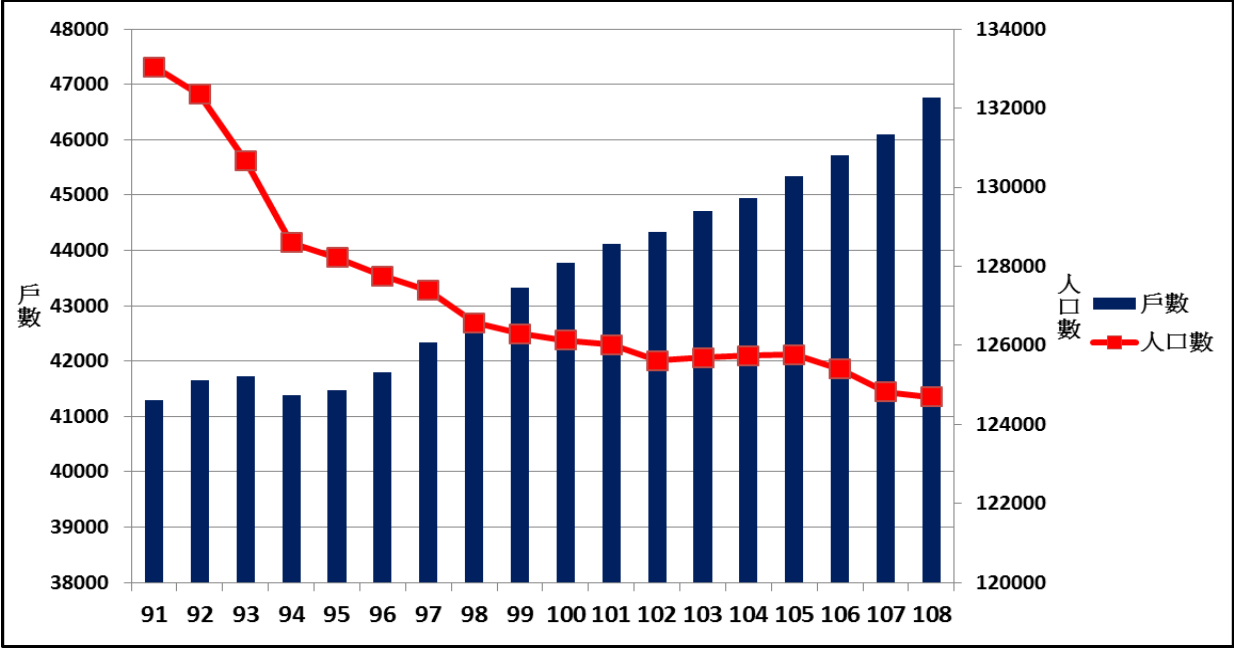


圖 3-2-1 台南市南區家戶數及人口數

(三) 社會增加及自然增加

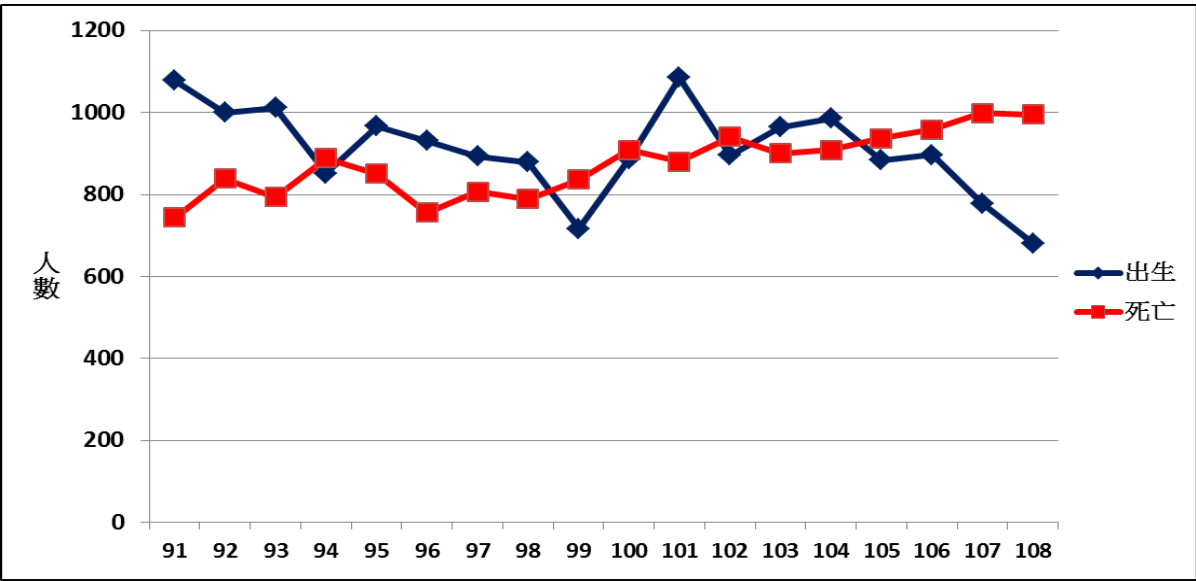


圖 3-2-2 台南市南區人口自然增加

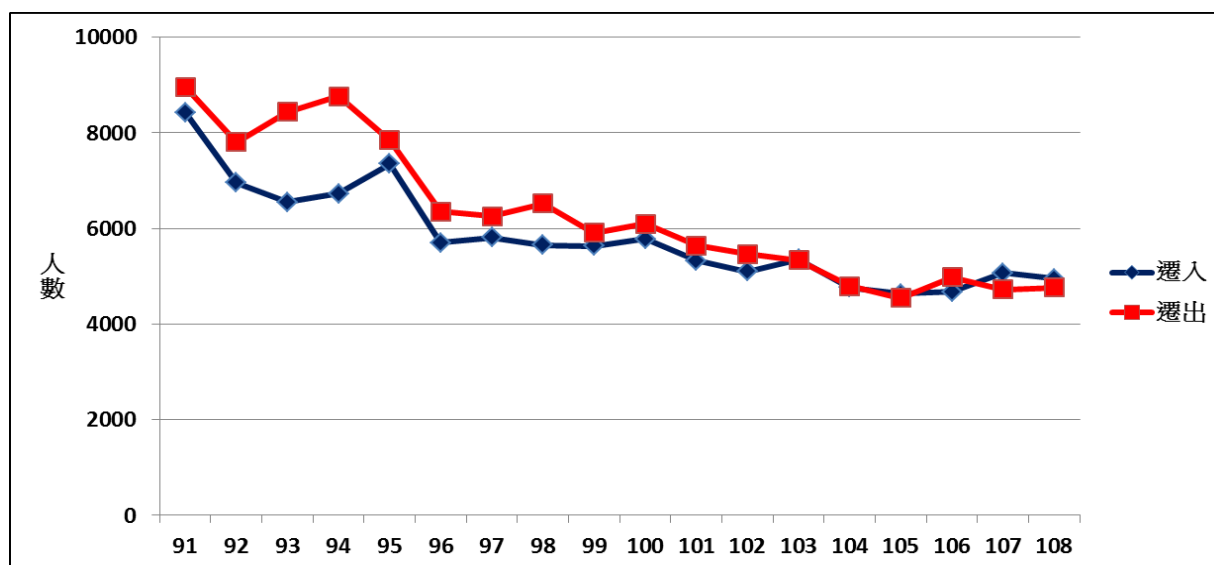


圖 3-2-3 台南市南區人口社會增加

(四)產業概況

依據台南市經濟發展局於 108 年 9 月底發布商業登記家數與資本額度：區分製造業、批發零售業、專業科學及技術服務業與不動產等，計有 4,652 家；工廠登記家數及行業別，總計工廠登記 664 家，機械設備製造業 69 家，電力設備及配備製造業 26 家，金屬製造 112 家，塑膠製品製造業 94 家等。

台南市南區場所之統計，公司登記現有家數及資本額：現有 2,728 家，公司登記包含農林漁牧 60 家，資本額 1,320,046(千元)；礦石業 16 家，資本額 107,870(千元)、製造業 987 家，資本額 17,949,233(千元)、營建工程業 376 家，資本額 1,881,612(千元)，批發及零售業 467 家，資本額 2,067,046(千元)等，資本額總計為 40,130,253(千元)。(資料來源：依據台南市經濟發展局 108.10.18 發布訊息統計至 108 年 9 月底)

四、南區細分個別區域市場之價格帶概況

(一)體育公園方圓 2.5 公里範圍新屋成交案例

表 3-2-2 體育公園方圓 2.5 公里範圍內新成屋實價登錄資料

住宅大樓(11 層含以上有電梯)						
區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價(萬/坪)	總面積(坪)	屋齡	車位
五妃街 1~30 號	108/8	1,250	28.40	43.95	1	車
五妃街 1~30 號	108/9	1,860	26.00	71.63	1	車
五妃街 1~30 號	108/7	2,038	29.20	69.67	0	車
五妃街 1~30 號	108/7	2,050	28.60	71.63	0	車
五妃街 1~30 號	108/8	2,080	29.80	69.67	1	車
水交社路 1~30 號	108/7	860	17.20	50.13	2	車
興昌路 61~90 號	108/8	830	16.20	51.36	3	車
興昌路 61~90 號	108/8	835	16.20	51.38	3	車

興昌路 76 巷 1~30 號	108/9	725	15.50	48.34	0	車
興昌路 91~120 號	108/7	635	17.50	42.17	2	車
華廈(10 層含以下有電梯)						
區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價(萬/坪)	總面積(坪)	屋齡	車位
大成路一段 61~90 號	108/7	680	18.50	36.82	3	車
水交社路 1~30 號	108/7	720	15.40	49.68	1	車
水交社路 20 巷 1~30 號	108/7	555	16.30	34.03	3	車
水交社路 20 巷 1~30 號	108/7	588	16.00	39.28	1	車
水交社路 20 巷 1~30 號	108/9	638	15.80	40.34	1	車
水交社路 20 巷 1~30 號	108/9	630	18.50	34.03	3	車
水交社路 20 巷 31~60 號	108/7	780	17.10	45.54	1	車
西門路一段 333 巷 1~30 號	108/8	530	15.70	33.70	3	車
店面(店舖)						
區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價(萬/坪)	總面積(坪)	屋齡	車位
水交社路 20 巷 1~30 號	108/8	1,390	19.10	72.67	3	車

資料來源:內政部不動產交易實價查詢服務網

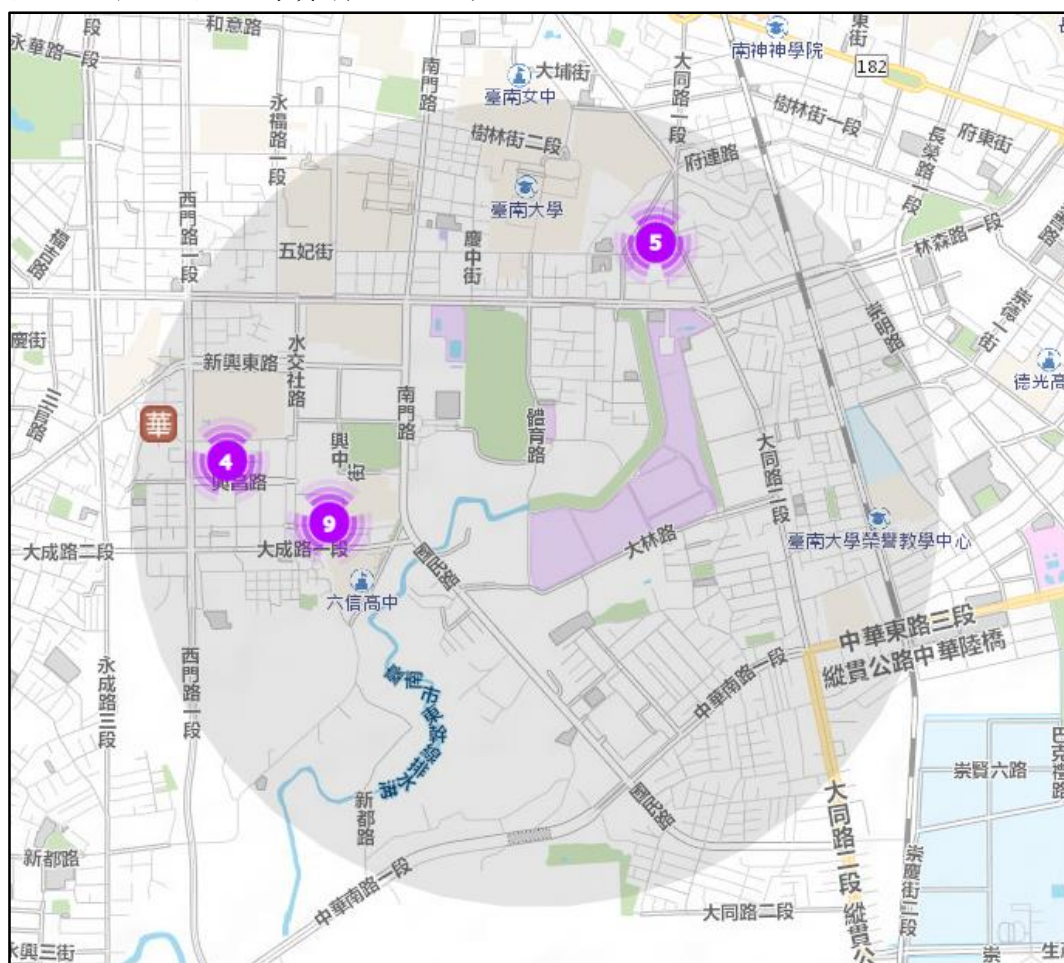


圖 3-2-4 體育公園方圓 2.5 公里範圍內新成屋實價登錄資料

(二)金華路、新都路口方圓 2.5 公里範圍新屋成交案例

表 3-2-3 金華路、新都路口方圓 2.5 公里範圍內新成屋實價登錄資料

店面 (店舖)						
區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價(萬/坪)	總面積(坪)	屋齡	車位
濱南路 61~90 號	108/9	1,470	23.40	62.82	0	無
濱南路 61~90 號	108/8	1,470	23.20	63.38	0	無
透天厝						
區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價(萬/坪)	總面積(坪)	屋齡	車位
金華路一段 484 巷 183 弄 1~30 號	108/9	2,050	25.10	81.67	0	無
興隆路 181~210 號	108/7	1,238	24.67	50.19	1	無

資料來源:內政部不動產交易實價查詢服務網

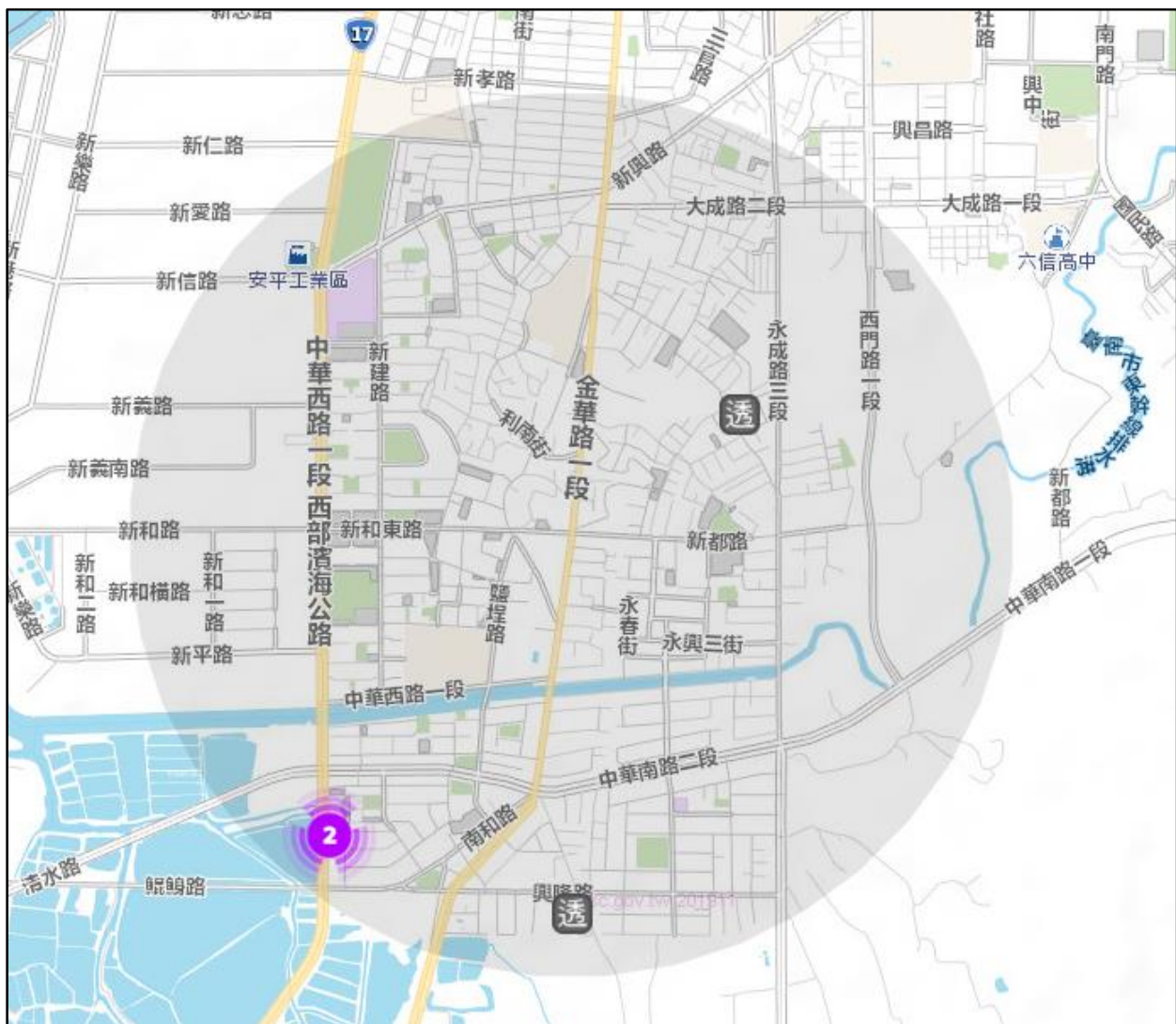


圖 3-2-5 金華路、新都路口方圓 2.5 公里範圍內新成屋實價登錄資料

(三)南寧高中方圓 5 公里範圍新屋成交案例

表 3-2-4 南寧高中方圓 5 公里範圍新成屋實價登錄資料

住宅大樓(11 層含以上有電梯)						
區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價(萬/坪)	總面積(坪)	屋齡	車位
萬年七街 151~180 號	108/7	613	13.80	44.42	1	有
萬年七街 151~180 號	108/9	460	13.80	33.30	1	有
萬年七街 151~180 號	108/7	258	14.20	18.18	1	有
萬年七街 151~180 號	108/7	525	14.30	36.64	1	有
萬年七街 151~180 號	108/8	650	14.90	43.67	1	有
萬年二街 128 巷 31~60 號	108/8	520	14.80	35.09	2	有
萬年三街 211~240 號	108/8	610	13.00	46.81	3	有
萬年三街 211~240 號	108/7	730	13.60	53.60	3	有
萬年三街 211~240 號	108/8	685	14.60	46.81	3	有
萬年三街 241~270 號	108/8	500	12.20	40.84	3	有
萬年三街 241~270 號	108/7	326	12.40	26.36	3	無
萬年三街 241~270 號	108/8	530	13.20	40.25	3	有
萬年三街 241~270 號	108/8	620	14.00	44.35	3	有
萬年三街 241~270 號	108/7	430	16.50	26.07	3	有
萬年五街 331~360 號	108/9	580	12.90	44.83	2	有
透天厝						
區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價(萬/坪)	總面積(坪)	屋齡	車位
萬年七街 301~330 號	108/7	1,320	17.04	77.45	1	無
萬年七街 301~330 號	108/9	1,550	21.00	73.82	1	無
萬年七街 301~330 號	108/8	1,320	17.10	77.21	1	無
萬年七街 301~330 號	108/8	1,320	17.10	77.21	1	無
萬年三街 181~210 號	108/7	1,850	17.97	102.94	2	無

資料來源:內政部不動產交易實價查詢服務網



圖 3-2-6 南寧高中方圓 5 公里範圍新成屋實價登錄資料

參、 中西區市場概況

一、 中西區區域環境

台南市原本有中區及西區二個行政區，民國 93 年 1 月 1 日將兩區合併而成為中西區，行政區域東以北門路一段及大同路一段與東區為鄰，南以健康路一段及永華路與南區為界，西以中華西路二段、民權路四段與安平區接壤，北以成功路、文賢路、武聖路、和緯路五段、沿鹽水溪與北區接壤。中西區土地面積為 6.26 平方公里，人口為 78,167 人，名勝古蹟林立，金融機構遍佈，商業發達，可謂台南市最早發展且最精華的地區。

中西區房地產主要發展區域：

- (一)市中心區區域商圈以西門路一、二段以東、大同路一段、北門路一段以西、成功路以南、健康路一段以北區域。
- (二)西門商圈以中華西路一、二段以東，西門路一、二段以西，和緯路四段、武聖路、成功路以南、永華路一段以北區域。
- (三)頂美及湖美社區鹽水溪以東、中華西路一、中華北路一段以西，和緯路五段以南，民權路四段以北。

二、 中西區重大建設

(一) 中國城暨運河星鑽地區開發案

1.開發緣起：

本計畫區位於台南市中西區中正商圈與台南運河的交會處，過去為運河盲段的河道及碼頭用地，在盲段填平興建中國城大樓後，中正商圈與水岸地的發展受到阻隔，而中國城大樓也因建物年久老舊，使用機能不佳，而成為府城舊市區藍綠雙環交會與都市再發展過程中極需更新與再造的場域。

為促進台南市中正路舊街區軸線再發展與水岸開放空間的整合，台南市政府與中國城大樓居民進行充份溝通協商並取得意願後，隨即展開本地區都市計畫之規劃與檢討。期望在平衡地區產業發展及恢復運河水岸空間記憶的考量，針對基地條件、地區再造及城市產業發展進行潛力與限制分析，重新規劃中國城運河盲段地區水岸廣場的公共使用機能，導入合宜且有助整體發

展之土地使用方向，並結合運河星鑽地區的特定專用區之市有土地，共同規劃、開發，重新賦予都市新活力，創造地區發展特色，以提高都市土地利用價值，帶動府城舊街區軸線與運河水岸周邊區域繁榮發展，以期達成大臺南核心商業區平衡發展，也兼具開放性、公共性與服務性的更新與再發展成效。

2. 區段徵收範圍

本開發區位於臺南市中西區之行政轄區範圍內，開發面積為 11.23 公頃，包含中國城及運河星鑽兩區：

- (1) 中國城地區：北界含環河北街、東至康樂街，西界至環河街，南界至金華新路。
- (2) 運河星鑽地區：北界、東界為台南運河，西界為府前一街，南界為現有住宅區邊緣。

3. 開發願景

運河星鑽位於舊城區的中心點，開發後有效改善運河兩岸市容景觀，魚市場建物部分也順應民意保留，來連繫運河產業光榮歷史，未來將結合中國城地景改造打造國際級水岸商業觀光休閒區，串連海安路、中正路等商圈，並延伸至鄰近林百貨、文學館、孔廟園區及台南美術館等觀光景點，形成中正路文化觀光軸帶新亮點，將使府城舊街區風華再現，並帶動本市運河水岸休憩觀光發展，吸引國際觀光人潮持續湧入。

為重新改造當地環境，市府啟動中國城暨運河星鑽計畫，透過區段徵收方式辦理都市更新，並將此區重新規劃，定位為水岸觀光遊憩區，並改造中國城廣場，本區總開發面積為 11.23 公頃（約 3.4 萬坪），公共設施 4.97 公頃，其他 6.3 公頃觀特區土地供建築使用，為中西區少見大面積可建築用地，地政局未來將辦理招商，歡迎觀光旅宿、休閒產業投資，再創府城風華。



圖 3-3-1 中國城暨運河星鑽地區

本開發區內道路陸續完工通車，新臨安橋及金華橋已經開放通行，打造連結運河雙橋之交通路網，帶動台南市舊街區軸線與運河水岸周邊區域繁榮發展，改善都市空間，提供水陸多功能使用之轉運中心，串連整體文化及自然資源。此外，將原有中國城地區變更土地使用並開闢為廣場用地，結合台南運河水岸空間，透過以公有地為主的運河星鑽與中國城合併採區段徵收方式開發，開發完成之後，台南市政府將無償取得 4.93 公頃的公共設施用地，並提供 4.85 公頃的建築用地。未來從中正路直通台南運河，就能觀潮汐、看夕陽的新地景，呈現城市具體天際線。

三、 中西區基本資料

(一)人口數

表 3-3-1 台南市中西區基本資料

年	總人口數	土地面積(平方公里)	人口密度(人/平方公里)	戶數	鄰里規劃
108	78,493	6.26	12,538	32,094	20 里 392 鄰
107	78,167	6.26	12,486	31,690	20 里 392 鄰
106	77,770	6.26	12,423	31,321	38 里 744 鄰
105	76,967	6.26	12,295	30,715	38 里 745 鄰
104	77,498	6.26	12,379	30,771	38 里 745 鄰

年	總人口數	土地面積(平方公里)	人口密度(人/平方公里)	戶數	鄰里規劃
103	77,910	6.26	12,445	30,783	38 里 745 鄰
102	78,498	6.26	12,539	30,804	38 里 745 鄰
101	78,666	6.26	12,566	30,518	38 里 752 鄰

資料來源：台南市民政局統計年報

(二)家戶數及人口數

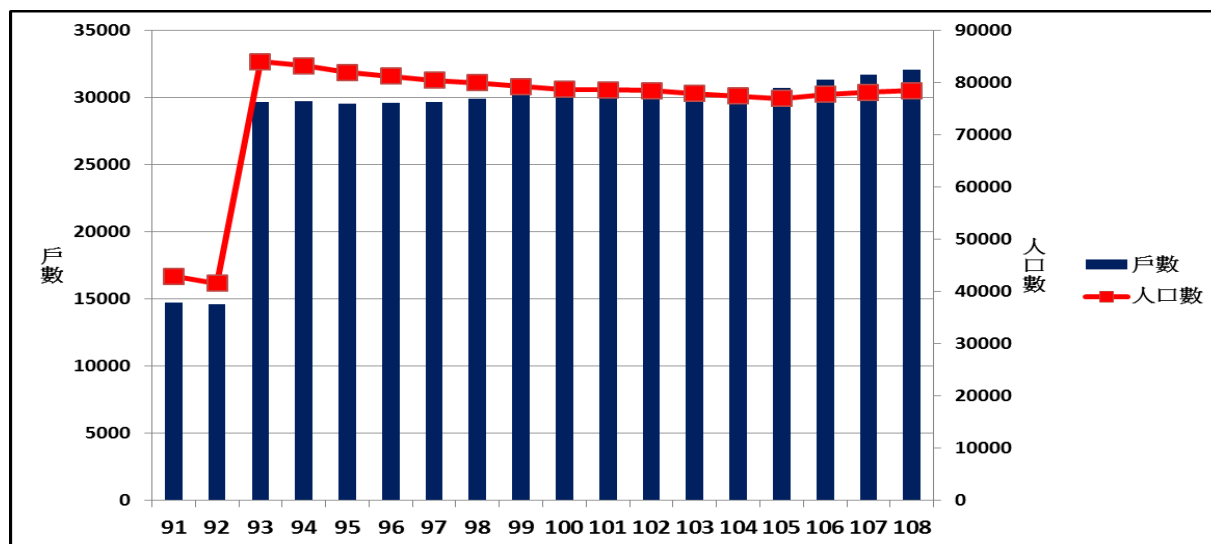


圖 3-3-2 台南市中西區家戶數及人口數

(三)社會增加及自然增加

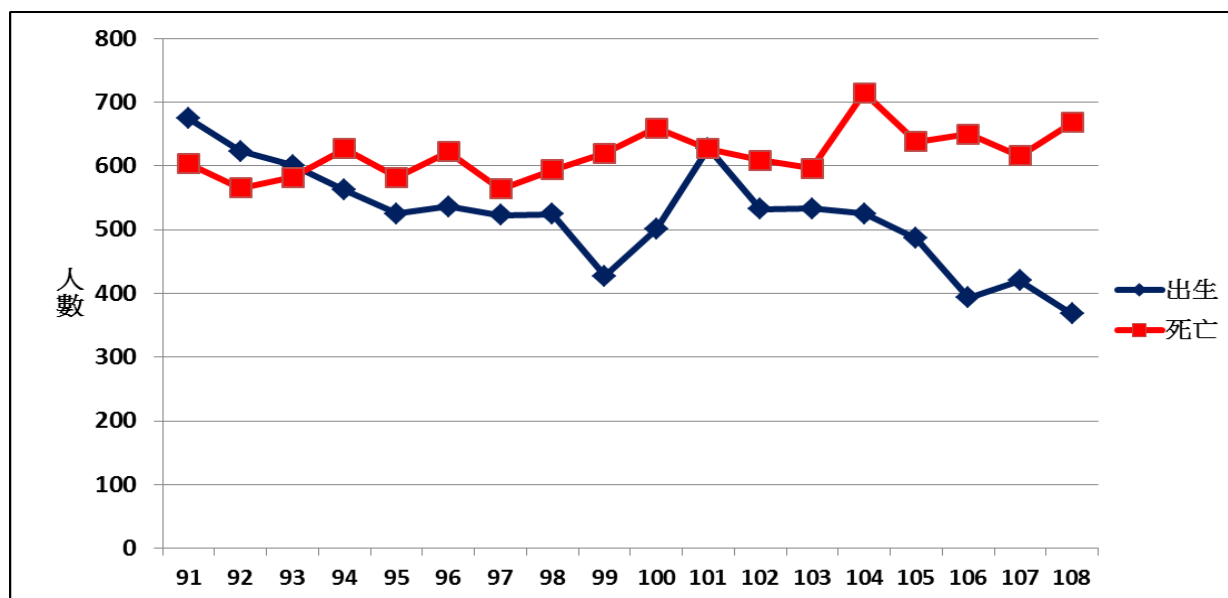


圖 3-3-3 台南市中西區人口自然增加

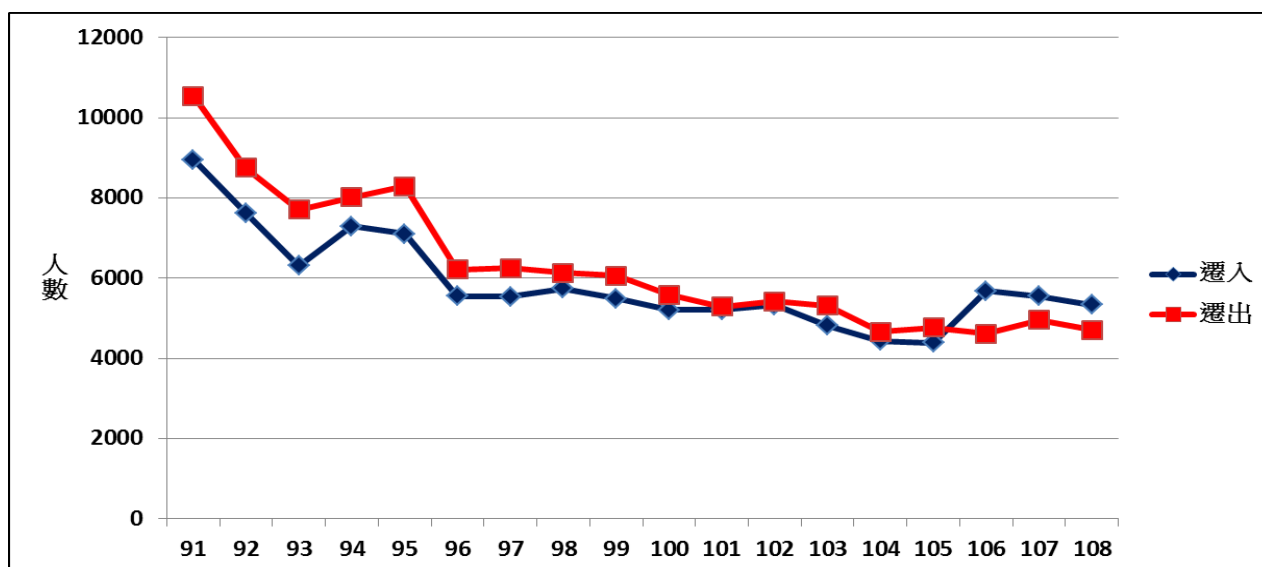


圖 3-3-4 台南市中西區人口社會增加

(四)產業概況

依據台南市經濟發展局於 108 年 9 月底發布商業登記家數與資本額度：區分製造業、批發零售業、專業科學及技術服務業與不動產等，計有 6,405 家；工廠登記家數及行業別，總計工廠登記 84 家，機械設備製造業 9 家，電力設備及配備製造業 3 家，金屬製造 15 家，塑膠製品製造業 9 家等。

台南市中西區場所之統計，公司登記現有家數及資本額：現有 2,318 家，公司登記包含農林漁牧 41 家，資本額 835,419(千元)；礦石業 5 家，資本額 183,200(千元)、製造業 500 家，資本額 5,966,805(千元)、營建工程業 219 家，資本額 1,518,801(千元)、批發及零售業 439 家，資本額 3,243,080(千元)等，資本額總計為 42,027,751(千元)。(資料來源：依據台南市經濟發展局 108.10.18 發布訊息統計至 108 年 9 月底)

四、 中西區細分個別區域市場之價格帶概況

(一)中正商圈 2.5 公里範圍內新屋成交案例

本區位主要發展區域係商業繁榮程度佳人口聚集度高，生活機能佳，對外交通便捷。故本區域推出個案以透天住宅為主。

表 3-3-2 中正商圈方圓 2.5 公里範圍新成屋實價登錄資料

住宅大樓(11 層含以上有電梯)						
區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價(萬/坪)	總面積(坪)	屋齡	車位
民生路二段 121~150 號	108/9	1,315	20.40	64.38	3	有
民生路二段 121~150 號	108/9	1,138	21.60	57.20	3	有
民生路二段 121~150 號	108/9	1,373	24.40	56.24	3	有

民生路二段 121~150 號	108/8	820	20.60	39.82	3	有
民生路二段 121~150 號	108/9	532	23.10	22.99	3	無
衛民街 91~120 號	108/9	2,247	27.70	90.81	2	有
透天厝						
區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價(萬/坪)	總面積(坪)	屋齡	車位
西門路二段 307 巷 1~30 號	108/8	900	17.94	50.18	0	無
店面(店舖)						
區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價(萬/坪)	總面積(坪)	屋齡	車位
民權路二段 91~120 號	108/7	10,700	28.00	382.20	0	無

資料來源:內政部不動產交易實價查詢服務網

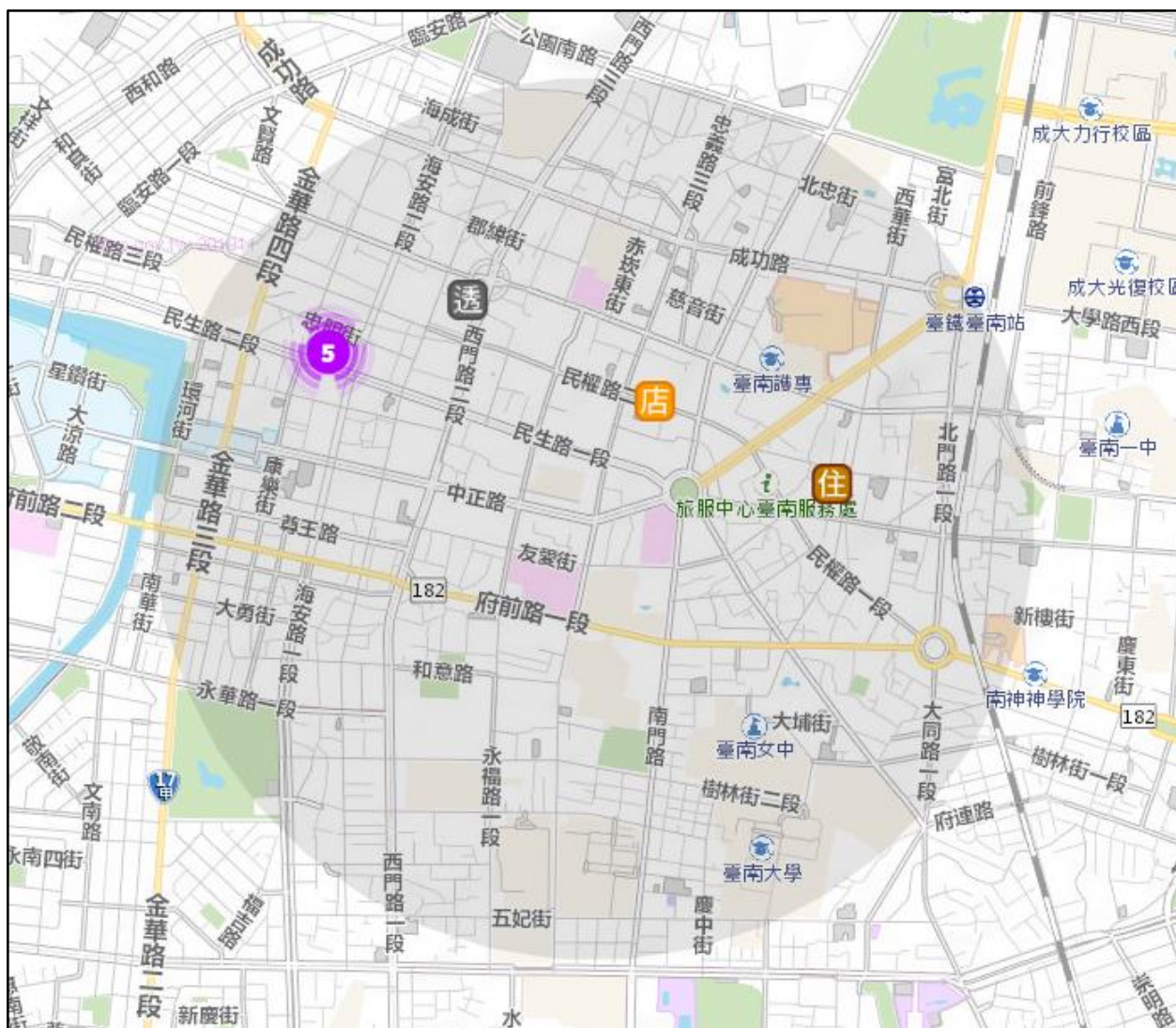


圖 3-3-5 中正商圈方圓 2.5 公里範圍新成屋實價登錄資料

(二) 頂美及湖美社區新屋成交案例

本區域主要產品定位大多為豪宅，許多是大坪數、高總價產品，無論建材之選用及外觀之設計及格局之安排等皆無不用盡巧思，以締造豪宅氣勢。

表 3-3-3 頂美及湖美社區新成屋實價登錄資料

華廈(10層含以下有電梯)						
區段位置或區段門牌	交易年月	最高單價(萬/坪)	最低單價(萬/坪)	中位價(萬/坪)	樓高	
中華西路二段 391~420 號共 11 筆	108/7~9	26.50	19.60	20.80	25	
區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價(萬/坪)	總面積(坪)	屋齡	車位
中華西路二段 631~660 號	108/9	1,985	19.50	101.71	3	有
中華西路二段 631~660 號	108/9	2,426	21.00	115.43	3	有
中華西路二段 631~660 號	108/8	2,450	25.10	115.27	3	有
中華西路二段 631~660 號	108/7	2,400	24.40	115.43	3	有
中華西路二段 631~660 號	108/7	2,380	25.60	101.73	3	有
民權路四段 121~150 號	108/9	820	16.60	49.35	1	有
民權路四段 121~150 號	108/8	785	15.90	49.35	1	有
華平路 961~990 號	108/7	1,670	20.40	84.70	2	有
華平路 961~990 號	108/7	2,350	20.40	121.58	2	有
華平路 961~990 號	108/7	1,700	20.80	84.70	2	有
華平路 961~990 號	108/7	2,568	22.40	121.71	2	有
華平路 961~990 號	108/7	2,386	20.70	121.43	2	有
華平路 961~990 號	108/7	1,618	19.70	84.89	2	有
華平路 961~990 號	108/9	2,999	26.60	121.71	2	有
透天厝						
區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價(萬/坪)	總面積(坪)	屋齡	車位
大港街 35 巷 1~30 號	108/9	1,640	29.65	55.32	3	無
大興街 481~510 號	108/7	3,850	20.68	186.13	3	無
民權路四段 121~150 號	108/8	3,758	37.62	99.89	0	無
民權路四段 121~150 號	108/9	3,708	37.12	99.89	0	無
民權路四段 121~150 號	108/7	3,750	37.54	99.89	0	無
民權路四段 121~150 號	108/9	4,500	37.01	121.60	0	無
西賢街 61~90 號	108/9	2,100	25.26	83.13	1	無
府前四街 121~150 號	108/9	2,900	37.51	77.31	1	無
頂美三街 121 巷 31 弄 1~30 號	108/7	3,495	20.56	169.97	3	無
湖美三街 1~30 號	108/8	2,600	29.39	88.47	0	無
湖美三街 1~30 號	108/8	2,500	28.26	88.47	0	無
湖美三街 1~30 號	108/7	2,600	29.39	88.47	0	無
湖美三街 31~60 號	108/9	2,268	26.03	87.14	0	無
湖美三街 31~60 號	108/9	2,450	27.69	88.47	0	無
湖美三街 31~60 號	108/9	2,250	25.82	87.14	0	無
湖美三街 31~60 號	108/9	2,506	28.33	88.47	0	無

資料來源:內政部不動產交易實價查詢服務網

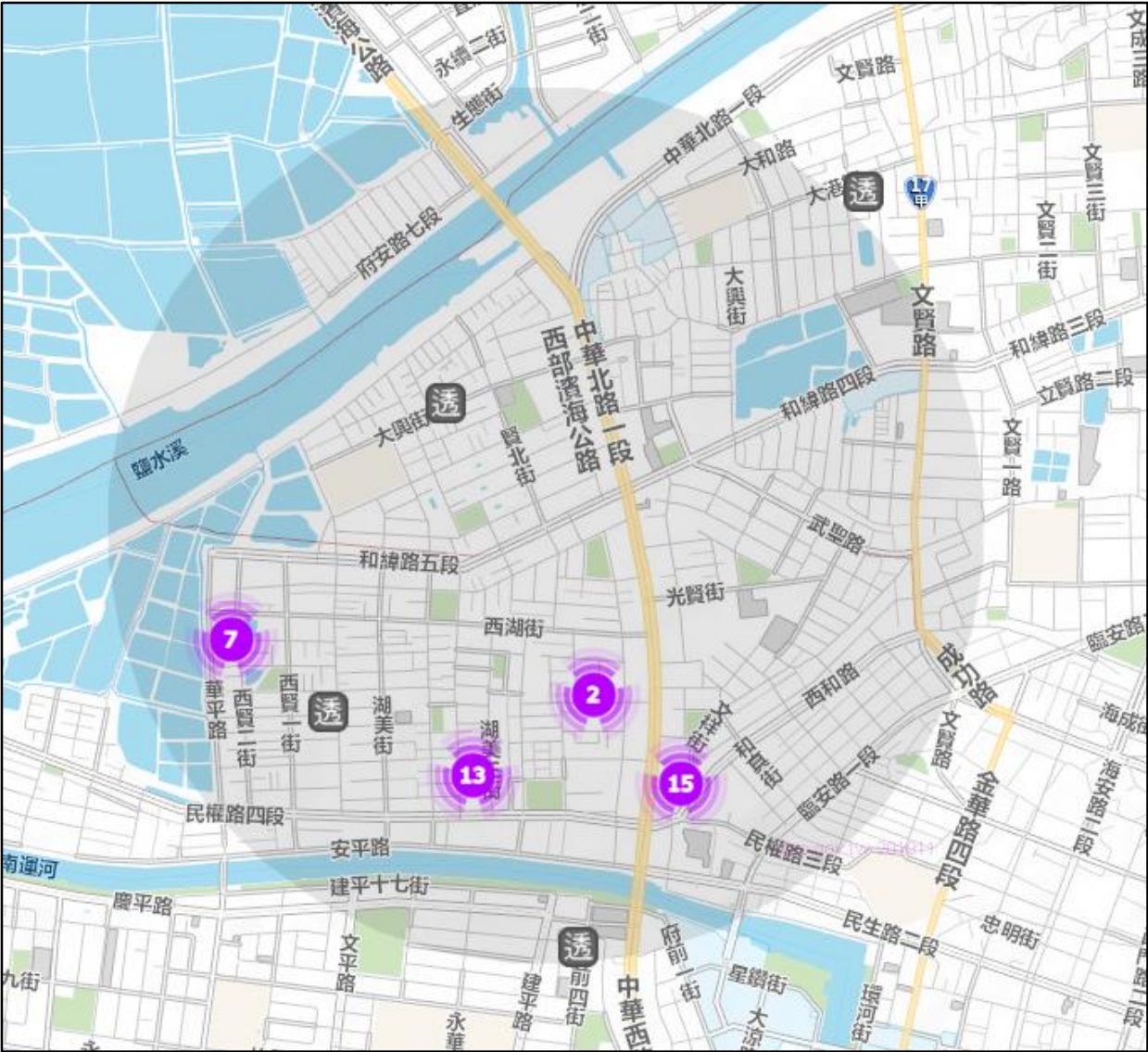


圖 3-3-6 頂美及湖美社區新成屋實價登錄資料

肆、北區市場概況

一、北區區域環境

北區位置在台南市中央地區東北側，區位大範圍以鹽水溪與安南區為界，西邊以中華北路與中西區為界、東邊大致是以柴頭港與永康區為界，南邊以成功路與小東路與中區及東區為界。北區的土地面積為 10.434 平方公里，人口為 132,112 人，北區近年來人口和家戶數呈現穩定增加的趨勢。

此區域房地產市場大約分為四個區位：

- (一)西門路四段以東，開元路以西、大武街、柴頭港溪以南，成功路以北區域。
- (二)鹽水溪以東，西門路四段以西，柴頭港溪以南、成功路、武聖路、和緯路五段以北。
- (三)開元路以東、北門路二段以東，小東路以北，東興路二段、柴頭港溪以西區域。
- (四)公園路附近，西門路四段以東，北門路二段以西，公園北路以南，成功路以北地區。

二、北區重大建設

基於解決縱貫鐵路對台南市區造成的交通阻隔及都市發展不連續問題，並促進未來交通運輸系統(都會捷運)整合及協調，達到平衡區域發展的目標，臺南市區鐵路地下化計畫工程業已經開工，預計完成後，鐵路地下化工程範圍西側原鐵路用地之土地將騰空不再作為鐵路使用，原鐵路沿線周邊地區之交通，同時打造帶狀的景觀廊道公園道用地，提升都市生態環境品質、強化市中心防災空間機能。預期完工之後可增強周邊房地市場的繁榮程度。

「臺南市區鐵路地下化計畫工程用地範圍西側之 鐵路用地，其範圍北起臺南市 永康區、北區之行政區交界（柴頭港溪），南至開元路（3-2-20M）區段間之鐵路 用地，涉及變更範圍面積約 2.05 公頃。

三、北區基本資料

(一)人口數

表 3-4-1 台南市北區基本資料

年	總人口數	土地面積(平方公里)	人口密度(人/平方公里)	戶數	鄰里規劃
108	131,480	10.434	12.661	51,457	33 里 557 鄰
107	132,112	10.434	12,661	51,203	33 里 557 鄰
106	132,726	10.434	12,720	50,950	43 里 843 鄰

年	總人口數	土地面積(平方公里)	人口密度(人/平方公里)	戶數	鄰里規劃
105	133,091	10.434	12,755	50,561	43 里 850 鄰
104	132,651	10.434	12,713	49,896	43 里 855 鄰
103	132,558	10.434	12,704	49,711	43 里 850 鄰
102	132,336	10.434	12,683	49,366	43 里 855 鄰
101	132,233	10.434	12,673	49,049	43 里 855 鄰

資料來源：台南市民政局統計年報

(二)家戶數及人口數

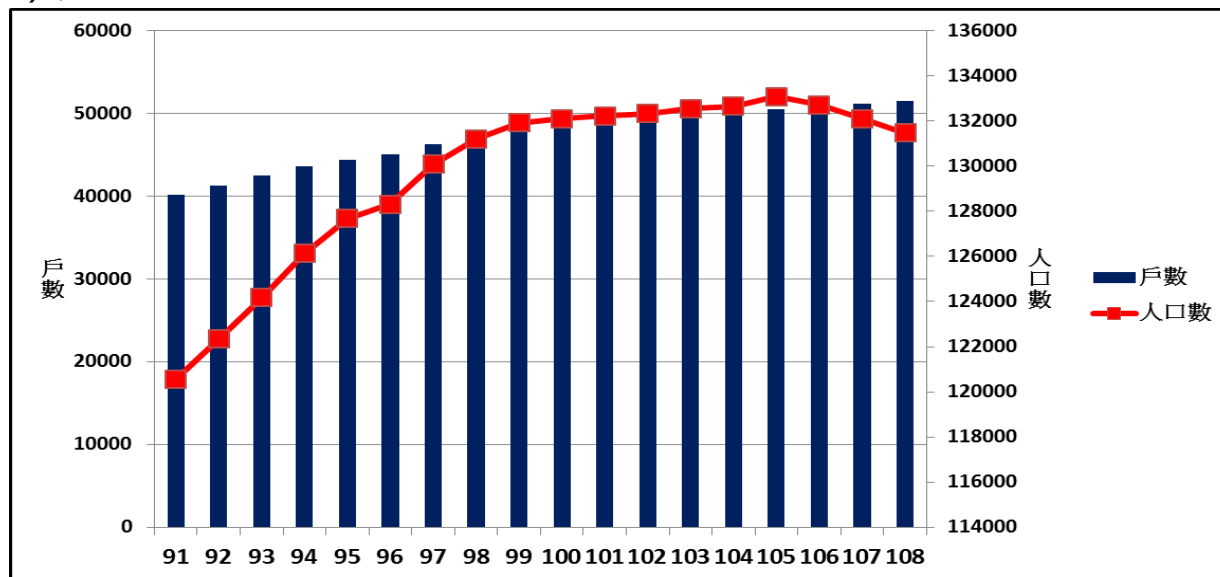


圖 3-4-1 台南市北區家戶數及人口數

(三)社會增加及自然增加

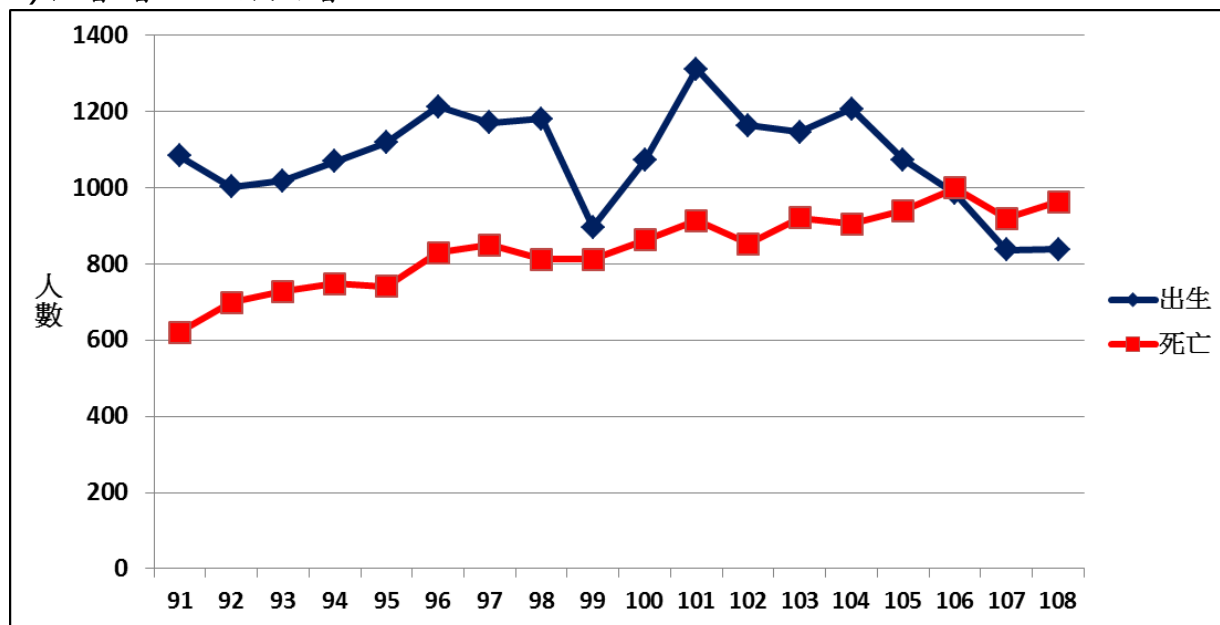


圖 3-4-2 台南市北區人口自然增加

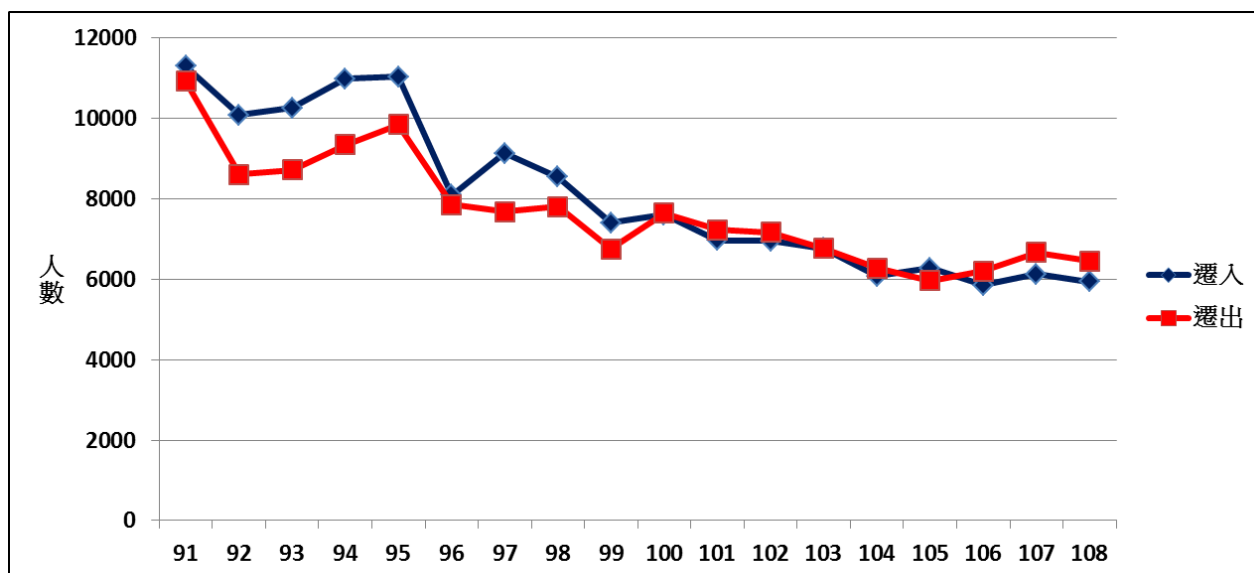


圖 3-4-3 台南市北區人口社會增加

(四)產業概況

依據台南市經濟發展局於108年9月底發布商業登記家數與資本額度：區分製造業、批發零售業、專業科學及技術服務業與不動產等，計有 5,411 家；工廠登記家數及行業別，總計工廠登記 183 家，機械設備製造業 31 家，電力設備及配備製造業 20 家，金屬製造 42 家，塑膠製品製造業 15 家等。

台南市北區場所之統計，公司登記現有家數及資本額：現有 3,067 家，公司登記包含農林漁牧 64 家，資本額 376,202(千元)；礦石業 14 家，資本額 136,750(千元)；製造業 725 家，資本額 5,715,110(千元)；營建工程業 409 家，資本額 2,368,490(千元)；批發及零售業 533 家，資本額 3,173,744(千元)等，資本額總計為 30,524,192(千元)。(資料來源：依據台南市經濟發展局 108.10.18 發布訊息統計至 108 年 9 月底)

四、北區細分個別區域市場之價格帶概況

(一)西門路四段以東，開元路以西、大武街、柴頭港溪以南，成功路以北區域

本區域係位於台南市北區鄭子寮重劃區西側範圍內，大都為自辦重劃後區塊，屬於以透天厝為主之社區，目前房地產價格已上漲。

(二)鄭子寮重劃區周邊範圍新屋成交案例

本區域主要涵蓋鄭子寮重劃區、和緯路沿線兩側等區域範圍，鄰近舊市區域係為文賢路東側發展較早區域，此區土地為北區開發建築使用最活絡之區域；目前區域內新推案普遍沿著海安路三段兩側及文賢路東面附近發展。

表 3-4-2 鄭仔寮重劃區周邊範圍新成屋實價登錄資料

住宅大樓(11層含以上有電梯)						
區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價(萬/坪)	總面積(坪)	屋齡	車位
中華北路二段 91~120 號	108/8	2,560	22.70	112.73	0	有
中華北路二段 91~120 號	108/8	3,296	25.40	129.92	0	有
北成路 181~210 號	108/7	495	19.90	24.89	2	無
育賢街 61~90 號	108/7	2,500	22.70	110.19	2	有
海安路三段 181~210 號	108/9	1,710	21.60	87.48	1	有
海安路三段 181~210 號	108/7	1,958	24.70	87.48	1	有
海安路三段 181~210 號	108/8	1,730	22.00	87.48	1	有
海安路三段 781~810 號	108/8	2,180	25.30	98.28	2	有
海安路三段 841~870 號	108/9	1,410	23.80	64.93	1	有
透天厝						
區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價(萬/坪)	總面積(坪)	屋齡	車位
大港街 35 巷 1~30 號	108/9	1,640	29.65	55.32	3	無
文成路 601~630 號	108/7	3,000	31.22	96.10	2	無
店面(店舖)						
區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價(萬/坪)	總面積(坪)	屋齡	車位
海安路三段 871~900 號	108/8	3,060	46.20	80.34	1	有

資料來源:內政部不動產交易實價查詢服務網

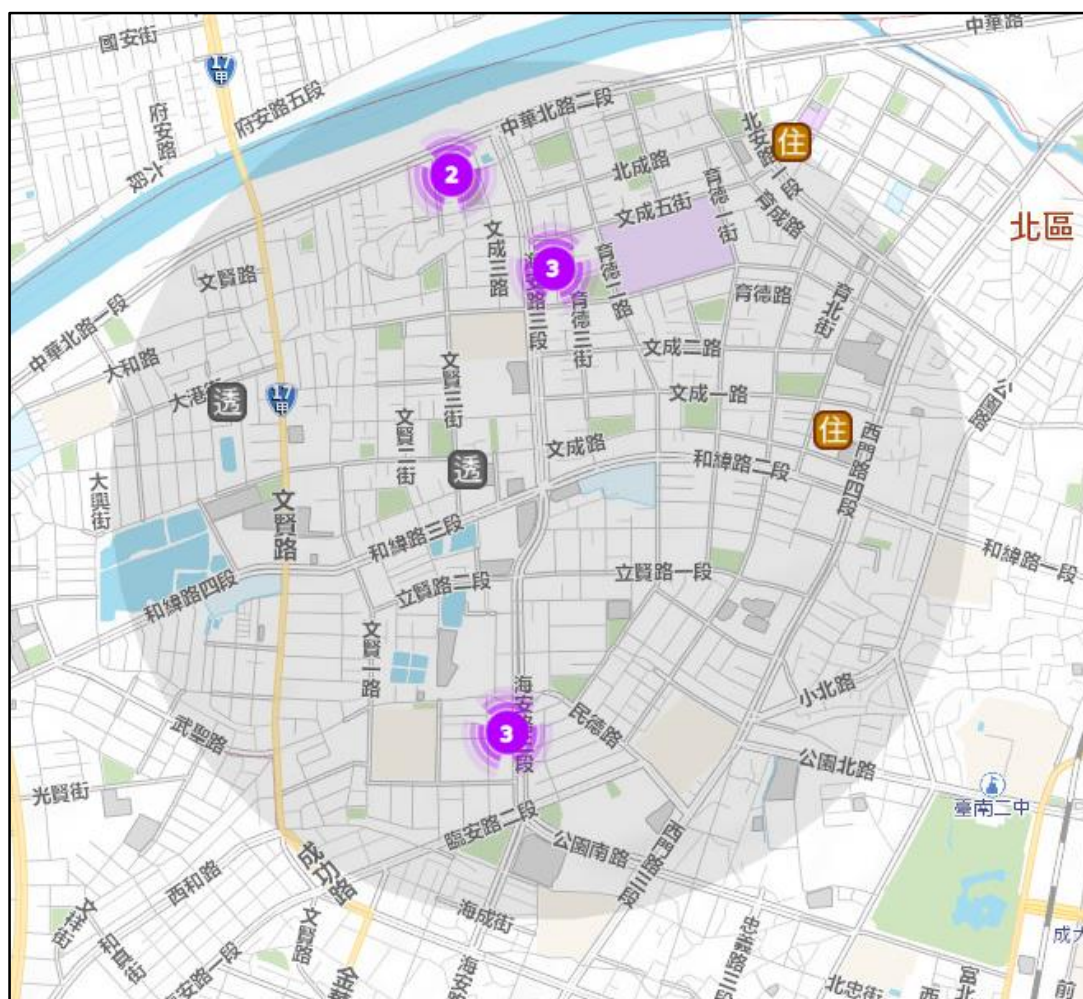


圖 3-4-4 鄭仔寮重劃區周邊範圍新成屋實價登錄資料

(三) 開元商圈區域新屋成交案例

本區土地為北區與永康區交界開發建築使用最早之區域；目前區域內新推案普遍沿著林森路三段兩側及開元路沿線兩側區域發展。

表 3-4-3 開元商圈周邊範圍新成屋實價登錄資料

住宅大樓(11層含以上有電梯)						
區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價(萬/坪)	總面積(坪)	屋齡	車位
林森路三段 151~180 號	108/9	2,998	30.90	97.05	0	有
透天厝						
區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價(萬/坪)	總面積(坪)	屋齡	車位
北園街 87 巷 61~90 號	108/9	1,900	20.69	91.82	3	無
北園街 87 巷 61~90 號	108/7	2,500	25.78	96.96	3	無
華廈(10層含以下有電梯)						
區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價(萬/坪)	總面積(坪)	屋齡	車位
開南街 275 巷 12 弄 31~60 號	108/7	800	22.80	35.75	3	有

資料來源:內政部不動產交易實價查詢服務網

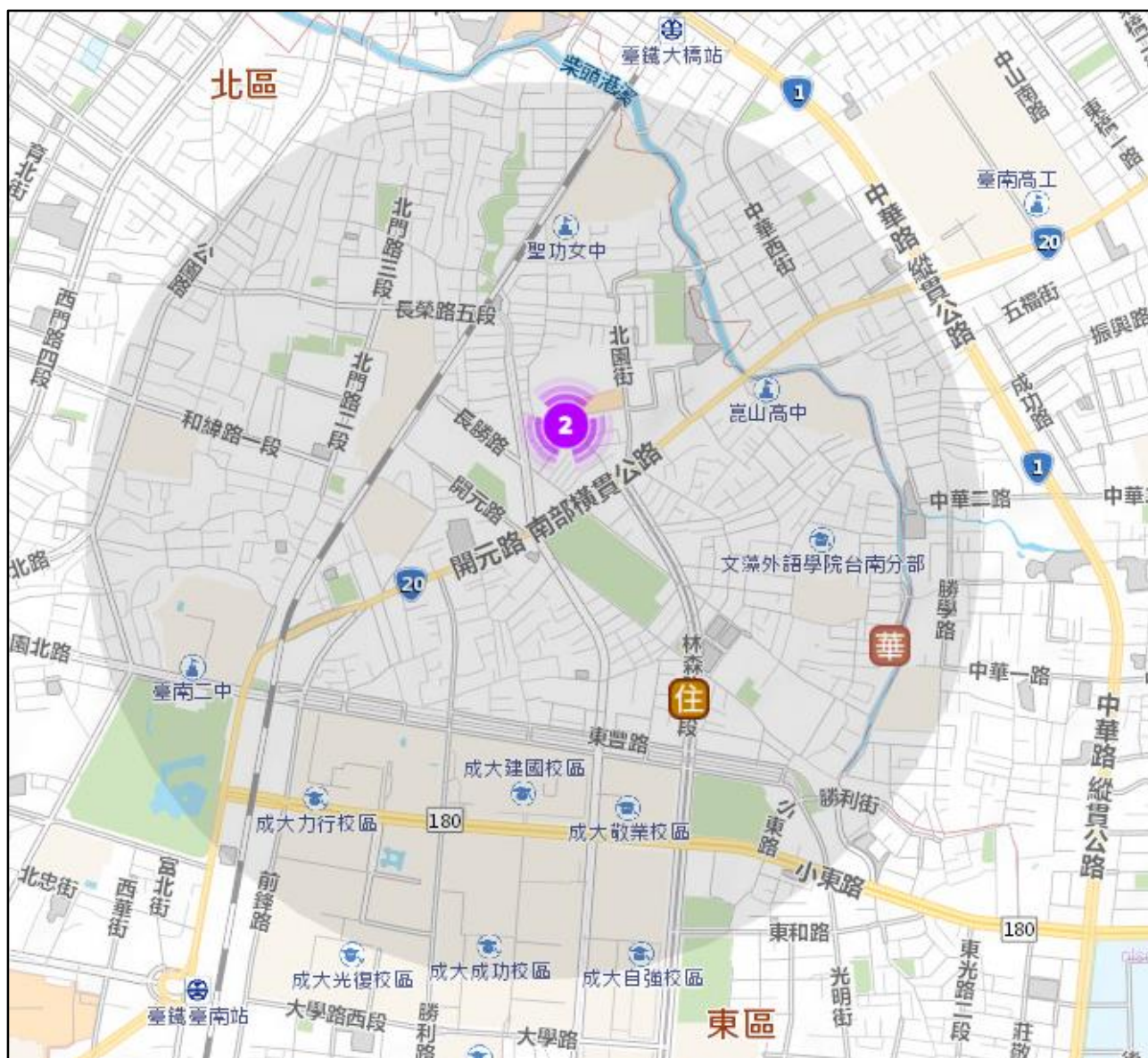


圖 3-4-5 開元商圈周邊範圍新成屋實價登錄資料

伍、安平區市場概況

一、安平區區域環境

安平區的土地面積為 11.0663 平方公里，人口為 66,775 人，人口呈現逐年成長的趨勢。在空間分佈上，除安平港外，安平區以住宅為主，區內住宅大樓林立，高級別墅豪宅到處可見，商業發展則以沿著主要交通要道為路線商業型態，觀光資源及觀光遊客眾多，每到假日常見人潮擁擠、塞車的現象。

本區北側分別以鹽水溪與安南區為界，以民權路四段與西區為界，東側以中華西路二段與北區及中西區為界，南側以健康路三段與南區為界。台南市政府、市議會(新市政中心)及地方法院、檢查署等重要行政機關皆位於安平區五期重劃區域內。

此區域房地產大約分為二個區位：

- (一)華平路以東及中華西路一、二段、南接運河以西，民權路四段以南，健康路三段以北區域。
- (二)華平路以西、民權路四段以南至億載金城附近區域。

安平區擁有許多的文化遺產及運河水岸等自然景觀資源，是台南市目前所有重劃區占地面積最大的區域，亦是未來在台南市觀光發展上極重要的區域。寬闊的棋盤式道路，再加上住宅區、商業區規劃完整，區內有諸多大型公共設施，包括市政府、市議會、社教館等便民機構進駐於此區，生活機能佳、環境優良。

區內有安平國中小學區、慈濟完全中小學區、億載國中小學區等，學區多且商圈範圍生活機能便利，交通四通八達，重要的地標有台南市政府、台南地方法院，並擁有多項國家保護之一級古蹟，諸如安平古堡、億載金城..等等。安平重劃區內的公園綠地位居台南市之冠，再加上市政府積極推動安平港國家歷史風景區建設計畫，運河星鑽計畫，與安平區之漁光島開發計畫，皆對未來之觀光與交通建設有著重大的變化，亦造成房地產市場深遠的影響，帶動商圈商業發展。

由於安平的五期重劃區內仍有大量可建築用地，近期推案持續增加，但是中古屋成交價略有下修，新屋推案以大樓案量較大，持續吸引人口遷入。

二、安平區重大建設

(一)安平水景公園周邊土地 BOT 開發案

1.開發緣起

台南市政府為配合「行政院挑戰 2008：國家發展重點計畫－安平港歷史風貌園區」開發需要，採區段徵收方式取得安平水景公園用地，及開發週邊為第二種特定文化專用區，並透過區段徵收將安平港地區環境資源進行整體規劃，使安平舊聚落內歷史遺跡、廟宇、古堡及砲台等歷史文化資產，與安平內港優越的親水空間互相結合串聯，形塑安平港成為一個集親水遊憩、商業、藝術、文化與知性，並具國際視野之綜合性港灣為目的。

2.開發範圍

本開發區面積為 26.83 公頃，位於東至安平路 850 巷及內湖一街，北臨 A-1-15M 道路(王城路)，南至安平港舢舨碼頭，西臨安平路 990 巷及同平路。

3.開發效益

(1)配合安平港國家歷史風貌園區開發，帶動地方觀光文化發展。

(2)本市之都市發展與安平息息相關，有鑑於安平寶貴豐富的文化資源，透過安平地區旅遊資源的整體規劃，將安平舊部落內的歷史遺跡、廟宇、古堡、砲台等歷史文化資產與安平內港優越的親水空間互相聯結，型塑安平港為一個集親水、遊憩、商業、藝術、文化、知性為一身之現地博物館園區，將安平推向國際觀光旅遊景點。

(3)本區段徵收將可帶動安平區觀光旅遊發展，提供優質之親水遊憩設施並為安平港國家歷史風景區開發成一個擁有豐碩自然資源及文化資產的港鎮，呈現十六世紀大航海時期以來的國際港埠記憶，以及自然地理變遷的水紋記憶。

「安平港歷史風貌園區特定區計畫」使安平區轉型為歷史記憶回復與觀光休閒旅遊為主要的使用導向。豐富的歷史紋理或遺跡是本特定區最重要的文化資產，應適度重建，其中的歷史水域，已於特定區計畫中擴大為歷史水景公園，彰顯其水岸紋理內涵。特定區內規劃兩大交通系統，包含聯外道路、主要道路、次要道路及社區服務性道路；並於區內之和緯及民權路口、四草大橋以及區外之安億橋下等處規劃交通轉運中心。特定區周邊之輕軌系統預定路線及車站位置。另外區內水域交通，包含安平港環港觀光及運河遊河計畫動線與交通站、商港區內之客運碼頭，以及港區外之海上藍色公路動線，拓展安平港歷史風貌

園區特定區之觀光市場客源，並增加觀光收益與旅遊價值。

三、安平區基本資料

(一)人口數

表 3-5-1 台南市安平區基本資料

年	總人口數	土地面積(平方公里)	人口密度(人/平方公里)	戶數	鄰里規劃
108	67,119	11.0663	6,034	26,397	13 里 297 鄰
107	66,775	11.0663	6,034	26,016	13 里 297 鄰
106	66,496	11.0663	6,008	25,643	15 里 361 鄰
105	65,813	11.0663	5,947	25,179	15 里 360 鄰
104	65,380	11.0663	5,908	24,836	15 里 360 鄰
103	64,898	11.0663	5,864	24,546	15 里 360 鄰
102	64,589	11.0663	5,836	24,266	15 里 360 鄰
101	64,348	11.0663	5,814	24,001	15 里 366 鄰

資料來源：台南市民政局統計年報

(二)家戶數及人口數

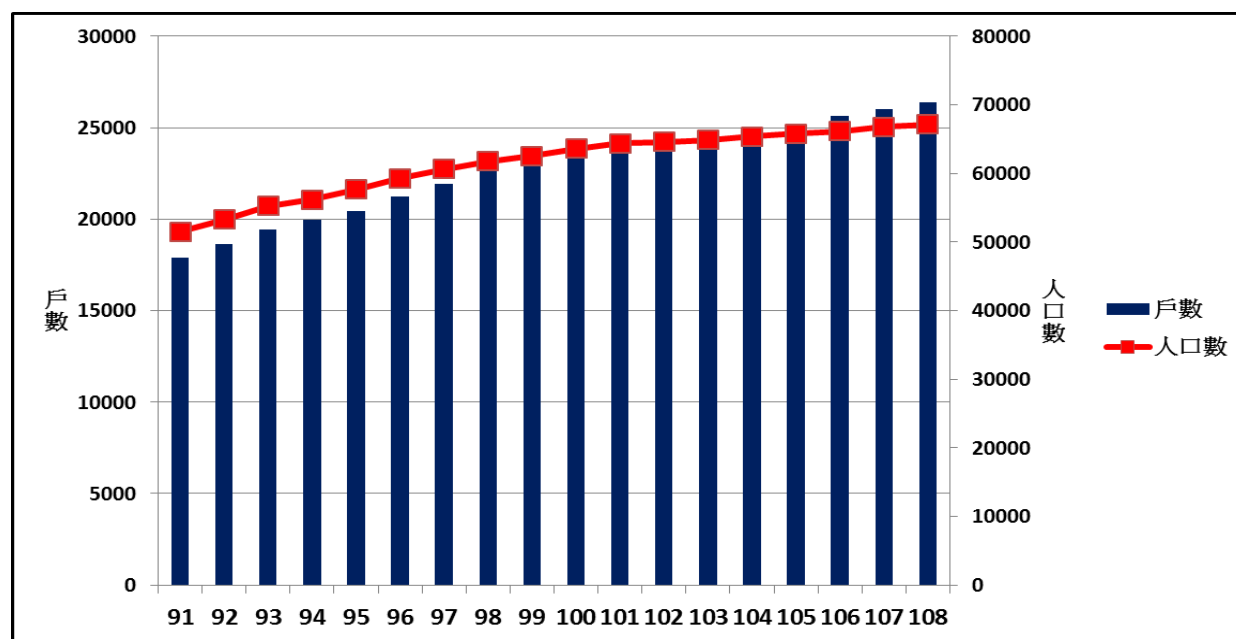


圖 3-5-1 台南市安平區家戶數及人口數

(三)社會增加及自然增加

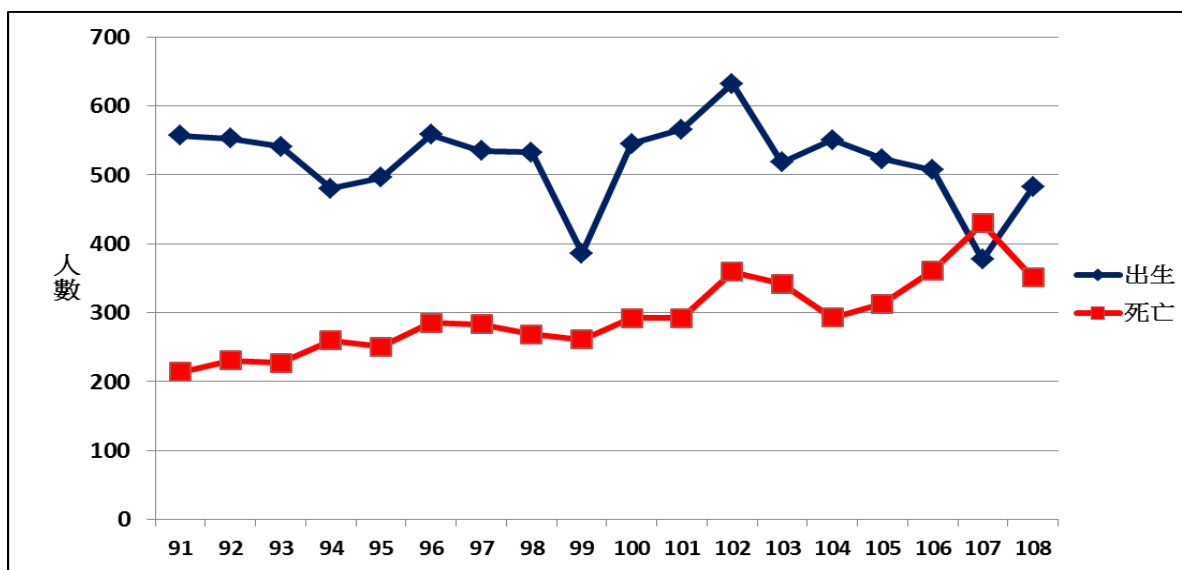


圖 3-5-2 台南市安平區人口自然增加

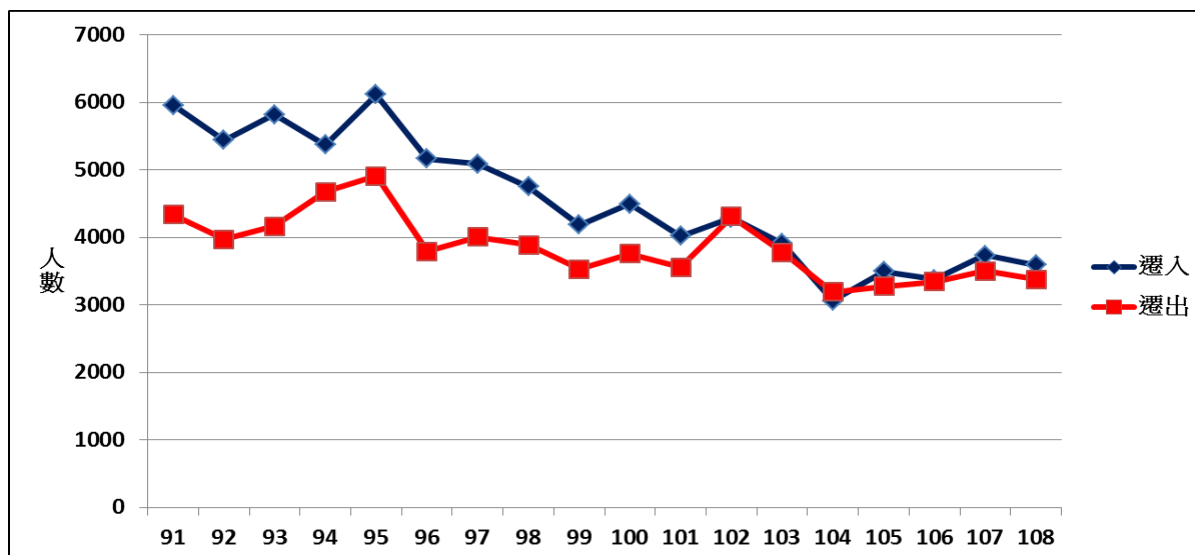


圖 3-5-3 台南市安平區人口社會增加

(四)產業概況

依據台南市經濟發展局於108年9月底發布商業登記家數與資本額度：區分製造業、批發零售業、專業科學及技術服務業與不動產等，計有 2,601 家；工廠登記家數及行業別，總計工廠登記 53 家，機械設備製造業 6 家，金屬製造 9 家，塑膠製品製造業 5 家等。

台南市安平區場所之統計，公司登記現有家數及資本額：現有 2,011 家，公司登記包含農林漁牧 41 家，資本額 378,499(千元)；礦石業 4 家，資本額 333,000(千元)；製造業 361 家，資本額 4,646,392(千元)；營建工程業 349 家，資本額 2,692,625(千元)；批發及零售業 315 家，資本額 1,689,311(千

元)等，資本額總計為 25,195,439(千元)。(資料來源：依據台南市經濟發展局 108.10.18 發布訊息統計至 108 年 9 月底)

四、安平區細分個別區域市場之價格帶概況

(一)市政中心區域新屋成交案例

五期重劃區範圍內華平路以東及中華西路沿線兩側附近(新南段及金華段地區)，區域內建地規劃完整，本地和外地建商群聚推案，促使此區大樓住宅競爭激烈。市政府也因為此區高層住宅推案熱絡，價格上揚，調漲本區公告地價和公告現值。

表 3-5-2 市政中心區域周邊範圍新成屋實價登錄資料

住宅大樓(11 層含以上有電梯)						
區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價(萬/坪)	總面積(坪)	屋齡	車位
文平路 301~330 號	108/8	1,795	22.60	79.53	2	有
文平路 301~330 號	108/7	2,000	25.20	79.53	2	有
平豐路 121~150 號	108/9	1,040	14.20	73.04	3	有
平豐路 121~150 號	108/7	615	17.30	35.60	3	有
平豐路 121~150 號	108/9	1,150	18.60	61.80	3	有
平豐路 121~150 號	108/7	1,180	19.10	61.87	3	有
永華八街 1~30 號	108/7	2,042	22.60	98.51	1	有
永華八街 1~30 號	108/9	1,875	26.10	76.54	1	有
永華八街 1~30 號	108/7	2,850	30.90	107.10	1	有
永華五街 1~30 號	108/8	1,055	25.20	44.75	1	有
永華五街 1~30 號	108/7	1,085	26.50	44.75	1	有
永華五街 1~30 號	108/7	1,080	26.80	44.39	1	有
永華五街 1~30 號	108/7	1,160	28.10	44.75	1	有
永華五街 1~30 號	108/9	845	31.70	31.33	1	有
永華路二段 271~300 號	108/8	4,500	25.70	175.02	2	有
永華路二段 271~300 號	108/9	1,360	27.80	48.97	1	無
永華路二段 271~300 號	108/7	1,550	27.90	60.73	1	有
永華路二段 271~300 號	108/7	1,530	28.30	58.81	1	有
永華路二段 271~300 號	108/9	1,625	28.30	65.60	1	有
永華路二段 301~330 號	108/8	3,950	22.90	172.22	2	有
永華路二段 481~510 號	108/7	1,732	23.20	83.47	1	有
永華路二段 481~510 號	108/7	2,110	23.90	95.85	1	有
永華路二段 481~510 號	108/7	1,595	25.10	68.28	1	有
永華路二段 481~510 號	108/9	2,250	25.70	96.57	2	有
永華路二段 481~510 號	108/9	2,225	30.60	82.34	2	有

永華路二段 781~810 號	108/7	1,444	20.70	69.73	1	有
永華路二段 781~810 號	108/9	1,855	22.70	84.38	2	有
健康路三段 301~330 號	108/8	750	17.30	43.45	3	有
健康路三段 301~330 號	108/9	836	17.90	46.75	3	有
健康路三段 301~330 號	108/9	869	20.10	48.05	3	有
健康路三段 331~360 號	108/8	750	17.80	42.20	3	有
國平北路 31~60 號	108/7	2,550	24.20	109.41	1	有
國平北路 31~60 號	108/8	2,730	25.90	109.41	2	有
國平北路 61~90 號	108/9	1,500	21.20	72.42	2	有
國平南路 91~120 號	108/9	2,320	19.70	118.17	1	有
國平南路 91~120 號	108/7	2,253	19.80	116.06	1	有
國平南路 91~120 號	108/9	3,656	25.10	150.42	1	有
國平南路 91~120 號	108/9	3,588	27.50	132.04	1	有
國平南路 91~120 號	108/9	3,873	27.60	143.81	1	有
透天厝						
區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價(萬/坪)	總面積(坪)	屋齡	車位
民權路四段 121~150 號	108/9	3,708	37.12	99.89	0	無
民權路四段 121~150 號	108/8	3,758	37.62	99.89	0	無
民權路四段 121~150 號	108/9	4,500	37.01	121.60	0	無
民權路四段 121~150 號	108/7	3,750	37.54	99.89	0	無
永華八街 271~300 號	108/7	3,750	31.74	118.15	2	無
育平九街 372 巷 165 弄 1~30 號	108/8	3,300	29.92	110.30	1	無
育平路 361~390 號	108/9	1,800	29.36	61.31	1	無
育平路 361~390 號	108/9	3,050	28.21	108.12	1	無
育平路 361~390 號	108/8	3,050	28.19	108.19	0	無
府前四街 121~150 號	108/9	2,900	37.51	77.31	1	無
郡平路 274 巷 20 弄 1~30 號	108/8	1,776	23.52	75.50	3	無
湖美三街 1~30 號	108/7	2,600	29.39	88.47	0	無
華平路 21 巷 32 弄 1~30 號	108/8	3,100	24.94	124.28	1	無

資料來源:內政部不動產交易實價查詢服務網

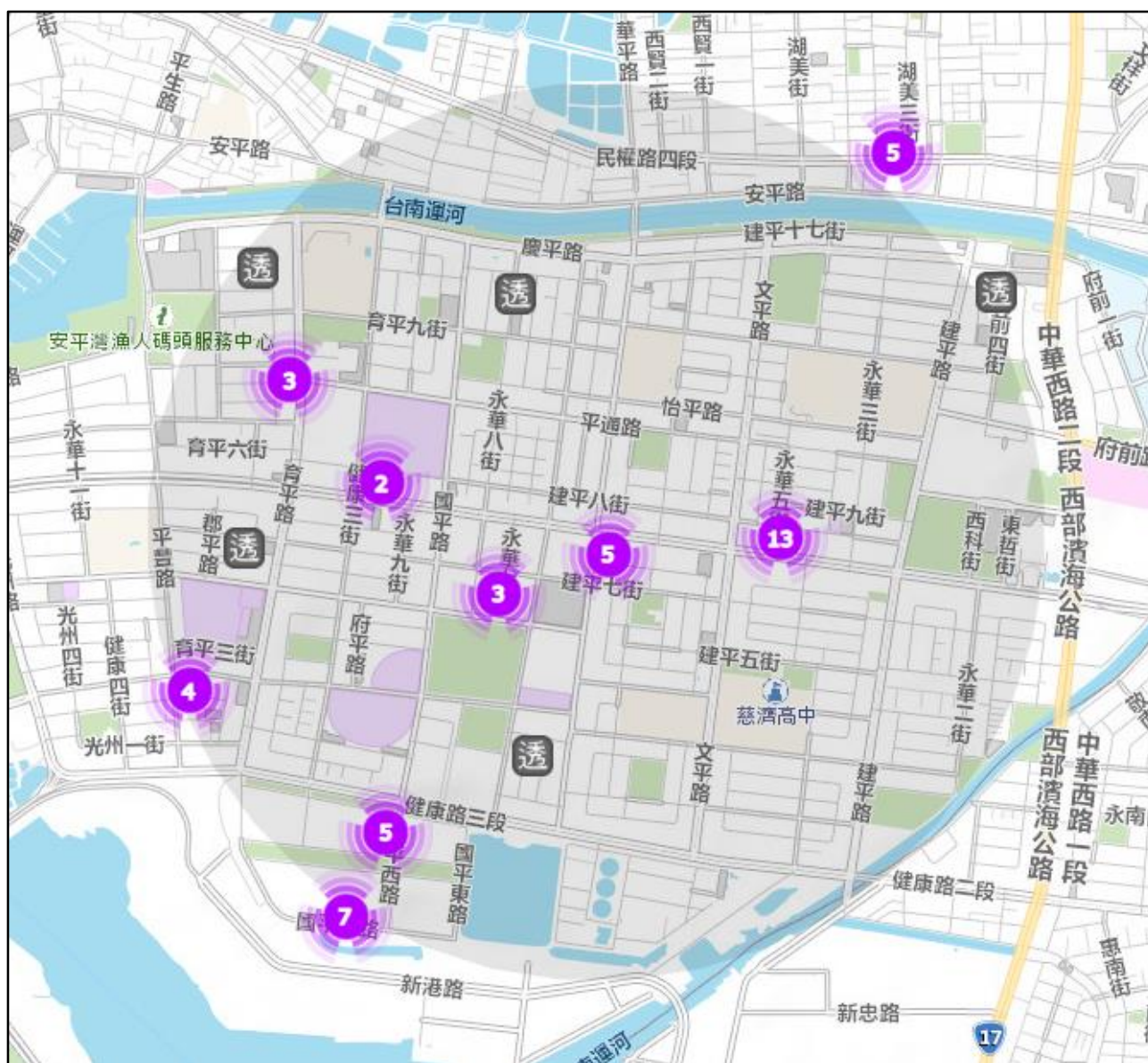


圖 3-5-4 市政中心區域周邊範圍新成屋實價登錄資料

(二) 台江國家公園區域新屋成交案例

表 3-5-3 台江國家公園區域周邊範圍新成屋實價登錄資料

住宅大樓(11層含以上有電梯)						
區段位置或區段門牌	交易年月	最高單價(萬/坪)	最低單價(萬/坪)	中位價(萬/坪)	樓高	
健康路三段 331~360 號共 11 筆	108/7~9	21.80	17.70	19.80	26	
區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價(萬/坪)	總面積(坪)	屋齡	車位
健康路三段 301~330 號	108/8	580	16.00	36.22	3	有
健康路三段 301~330 號	108/7	580	16.00	36.22	2	有
健康路三段 301~330 號	108/8	1,100	17.50	62.78	3	有
健康路三段 301~330 號	108/8	895	18.10	58.79	3	有
健康路三段 301~330 號	108/7	1,118	19.10	62.78	2	有
健康路三段 331~360 號	108/7	1,032	16.40	62.78	2	有

健康路三段 331~360 號	108/8	460	17.00	26.99	3	無
健康路三段 331~360 號	108/7	1,088	18.60	61.54	2	有
健康路三段 331~360 號	108/9	1,120	19.10	62.78	3	有
健康路三段 331~360 號	108/7	1,211	19.20	70.81	2	有
透天厝						
區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價(萬/坪)	總面積(坪)	屋齡	車位
世平四街 61~90 號	108/8	2,142	23.51	91.11	2	無
永華路二段 1231~1260 號	108/8	2,500	30.04	83.23	1	無

資料來源:內政部不動產交易實價查詢服務網

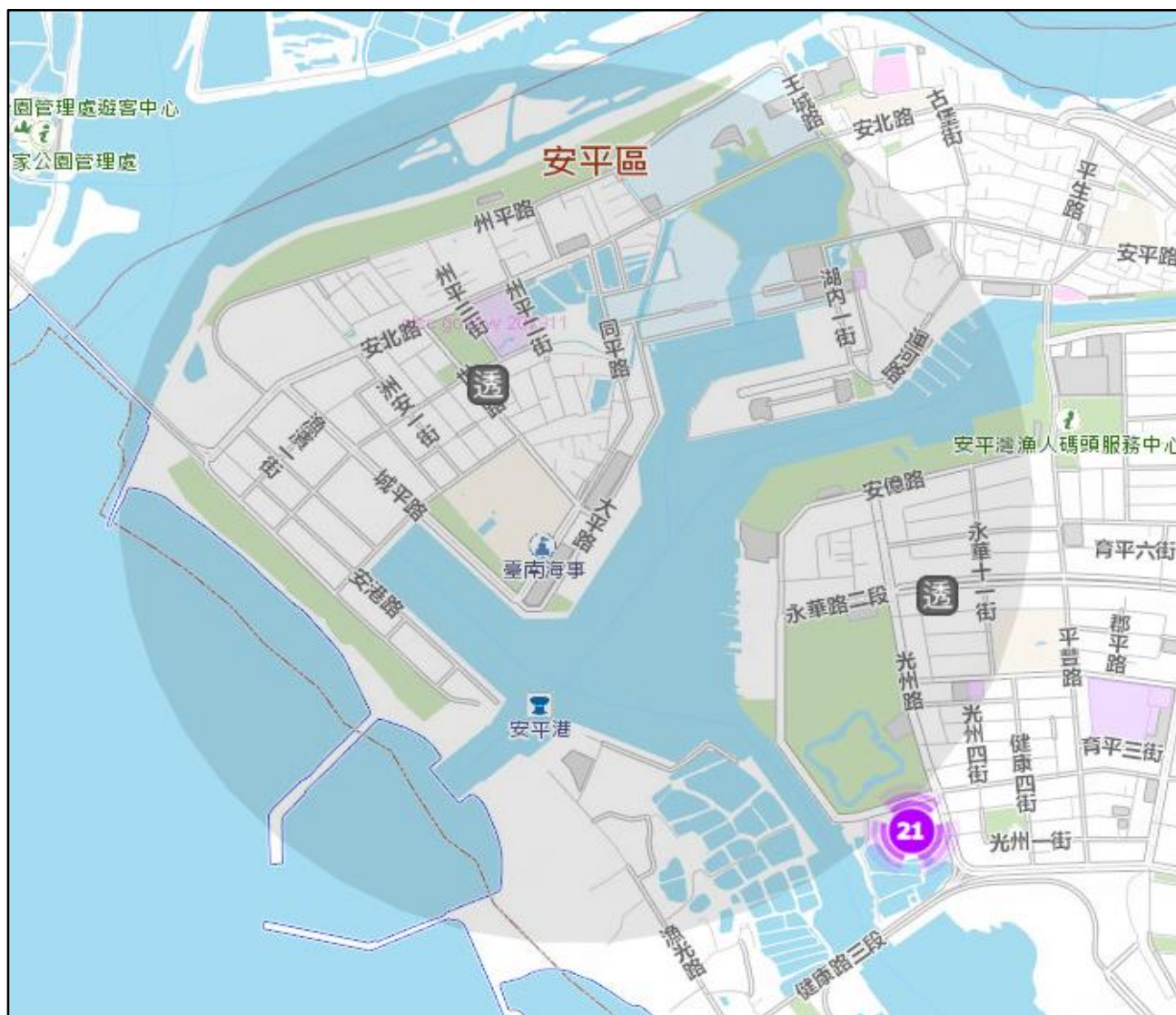


圖 3-5-5 台江國家公園區域周邊範圍新成屋實價登錄資料

陸、 安南區市場概況

一、 安南區區域環境

安南區位處台南市北郊，土地面積為 107.2 平方公里，人口為 193,438 人，可謂面積廣大且幅員遼闊，安南區的四至，東邊接永康市、安定鄉，北邊隔曾文溪與西港、七股鄉毗鄰，西邊延伸至台灣海峽，南邊以鹽水溪為界與本市的安平區、中西區、北區相銜接。

本區房地產主要發展區域：

- (一) 海佃路二段、安吉路到底以東，安和路到底以西，鹽水溪以北區域。
- (二) 海佃路二段、本淵寮以西，安明路到底以東，鹽水溪以北區域。
- (三) 安明路到底以西，曾文溪以南，鹽水溪以北區域。
- (四) 和順社區，安和路到底以東，鹽水溪以西區域。

二、 安南區重大建設

(一)台灣歷史博物館

台南市安南區在歷史博物館加持下，近兩年房價也是水漲船高，同區還有醫學中心級的安南醫院正在興建，又有國小、國中預定地規畫，因此吸引不少購屋族群青睞。從安南區到台南科學工業園區僅需 15 分鐘車程，距離永康交流道只要 5 分鐘即可到達，房地產價格相對於其他區域較低，未來將成為台南市新興住宅區。

(二)新吉工業區開發案

新吉工業區位於臺南市安南及安定區交界，公學路一段 124 巷橫貫基地中央位置，道路以北屬臺南市安定區，道路以南屬臺南市安南區；東側鄰近臺 17 甲省道，沿省道往東 500 公尺即可銜接國道 8 號臺南支線新吉交流道，沿國道 8 號往東 6 公里，約 10 分鐘車程可聯接國道 1 號(臺南系統交流道)，往東 15 公里，20 分鐘車程則可由新化系統交流道銜接國道 3 號福爾摩沙高速公路國道 3 號(新化系統交流道)，交通條件甚為便捷。基地面積合計 123.26 公頃。

本開發案已於 104 年 6 月取得工業區土地，且完成遴選受託開發商，並於 104 年 8 月 3 日簽約，目前進行園區規劃及設計等作業，105 年 1 月辦理公共工程施工及土地預租售工作，開發期程預估 5 年，109 年完成整體開發事宜。

本工業區容許引進產業類別，以行政院經建會推動之「六大新興產業」與大臺南地區「十大新興產業」發展政策為指導方向，並考量區域環境特色、社會經濟現況、產業轉型趨勢等因素，將本工業區定位為大臺南地區綠能新興產業發展之重鎮，除持續發展臺南市在地產業外，並配合國家產業發展政策推動低耗能、低污染之綠色相關產業。

(三)九份子市地重劃區開發

九份子重劃區位在安南區，它與台 17 線及府安路六段、郡安路六段相鄰，於 104 年完成土地登記，具有土地產權單純，處分簡單的先天優良體質，且重劃工程已全區完工通車，加上臺南市政府將九份子重劃區定位為低碳示範社區，政策加值不斷，日後優質住宅願景可期。

九份子重劃區位於安南區與北區交界處，總佔地 101.76 公頃，開發過程已考量滯洪理念，重劃區內規劃帶狀公園並設計成為具有 14 萬立方公尺的滯洪空間，重劃區南側搭配興建大型抽水站，加強保障居住安全。另藉由重劃工程設計方式，以尊重原有土地紋理風貌為經，生態營造為緯，區內導入多樣生態低碳元素，加上市府政策加值同步配合訂定土地用分區管制要點及都市設計規範，未來申請建築時，如設置斜屋頂、基地提高綠覆率、降低建蔽率及全街廓開發等情形時，均享有容積率之相關獎勵。

臺南市政府地政局自 105 年 5 月 25 日起，多次標售抵費地，繼續於 108 年度 6 月辦理聯合標售，九份子重劃區總標售面積達 6,479 坪，標脫總額超過新台幣 14 億元。大面積(500 坪以上)抵費地，標脫單價每坪介於新台幣 21.1 萬至 24.8 萬之間，此次小面積抵費地標脫單價最低每坪約 17.6 萬元。

1. 重劃區介紹：

開發區面積 101.72 公頃；可建築用地公頃；公設用地 38.39 公頃；抵費地面積 9.88 公頃。

2. 開發願景：

- (1) 低碳社區：為全國首座低碳示範社區，提倡綠色運輸，鼓勵低碳車輛使用，並設置雨水儲留系統循環再利用。
- (2) 生態學園：文中小用地連結生態景觀公園，將自然生態導入校園環境，興建生態綠建築校舍，打造永續生態校園，具備健康安全友善之學習環境。
- (3) 陽光電城綠建築：訂定綠建築規範，打造陽光電城。

- (4) 設立 10.45 公頃中央生態景觀公園：水岸兩側設計多元豐富親水空間，營造都市慢活休憩場所。
- (5) 公道一林蔭住宅區：公園道用地兩側規劃為底層商業使用之高層景觀住宅，配合自行車道及多元徒步空間，打造優質林蔭生活社區。
- (6) 濱水景觀住宅區：沿中央生態景觀公園規劃高層濱水景觀住宅，低層規劃餐廳、咖啡廳、商店等特色商業，打造集生活、休閒及娛樂為一體之濱水風情街區。
- (7) 視野景觀住宅區：鄰鹽水溪、嘉南大圳及台江國家公園水岸地景，規劃高層景觀住宅，形成九份子友善門戶邊界。



圖 3-6-1 九份子市地重劃區

三、安南區基本資料

(一)人口數

表 3-6-1 台南市安南區基本資料

年	總人口數	土地面積(平方公里)	人口密度(人/平方公里)	戶數	鄰里規劃
108	194,228	107.2	1,811	64,883	51 里 856 鄰
107	193,438	107.2	1,804	63,875	51 里 856 鄰
106	192,224	107.2	1,793	60,816	51 里 947 鄰
105	191,196	107.2	1,783	62,086	51 里 943 鄰
104	189,620	107.2	1,768	61,064	51 里 944 鄰
103	187,775	107.2	1,751	60,102	51 里 944 鄰
102	185,412	107.2	1,729	58,918	51 里 944 鄰
101	182,749	107.2	1,704	57,244	51 里 944 鄰

資料來源：台南市民政局統計年報

(二)戶口數與人口數

人口數及戶量隨著時間有逐年緩增。但在自然增加率穩定；在社會增加部分，遷入人數仍大於遷出人數，顯示安南區建案完工，人口已逐漸進駐。

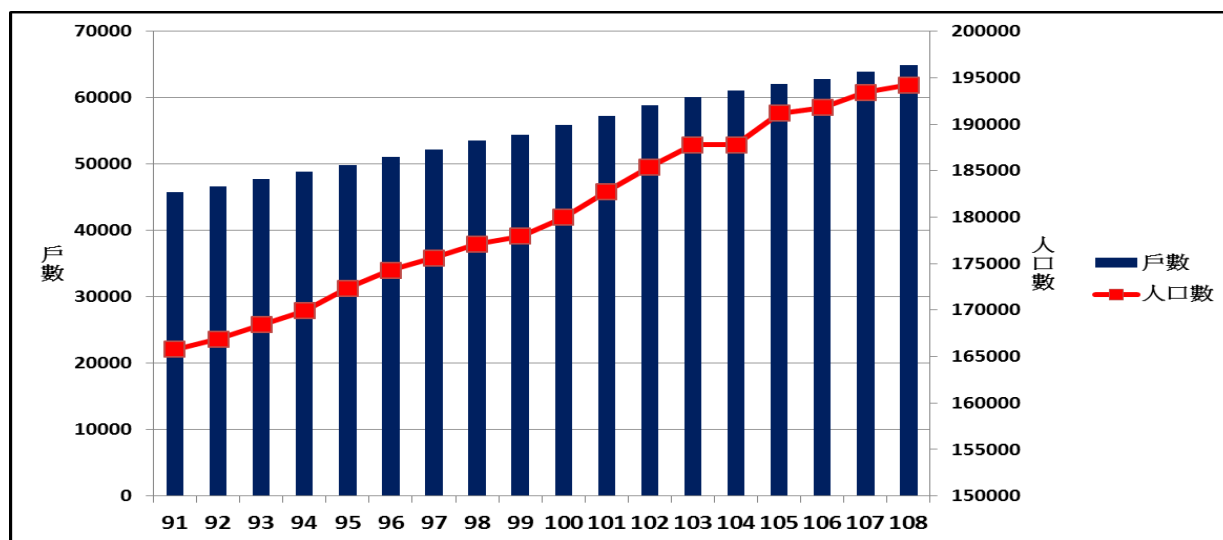


圖 3-6-1 台南市安南區家戶數及人口數

(三)社會增加及自然增加

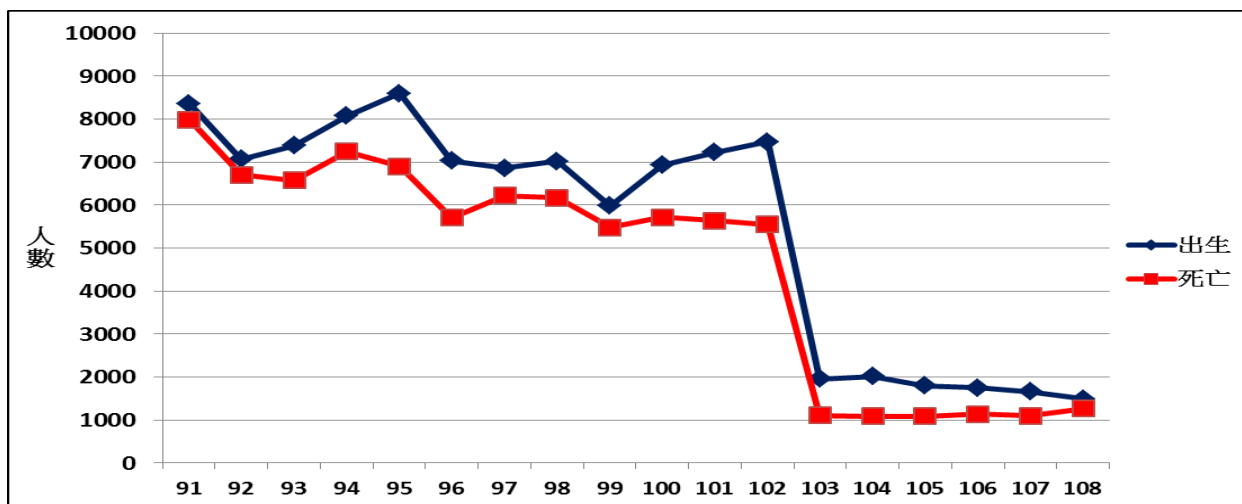


圖 3-6-2 台南市安南區人口自然增加

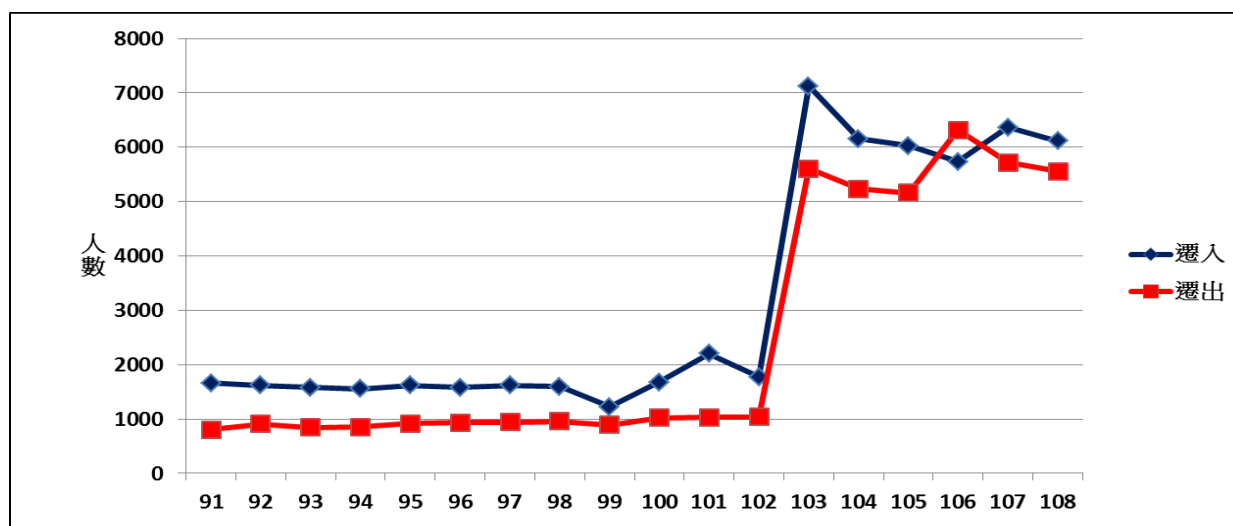


圖 3-6-3 台南市安南區人口社會增加

(四)產業發展

依據台南市經濟發展局於108年9月底發布商業登記家數與資本額度：區分製造業、批發零售業、專業科學及技術服務業與不動產等，計有 2,601 家；工廠登記家數及行業別，總計工廠登記 53 家，機械設備製造業 6 家，金屬製造 9 家，塑膠製品製造業 5 家等。

台南市安南區場所之統計，公司登記現有家數及資本額：現有 3,982 家，公司登記包含農林漁牧 57 家，資本額 1,616,840(千元)；礦石業 28 家，資本額 405,450(千元)；製造業 1,801 家，資本額 42,015,962(千元)；營建工程業 503 家，資本額 2,640,809(千元)；批發及零售業 574 家，資本額 7,498,390(千元)等，資本額總計為 70,345,080(千元)。(資料來源：依據台南市經濟發展局 108.10.18 發布訊息統計至 108 年 9 月底)

四、安南區細分個別區域市場之價格帶概況

(一)海佃國中方圓 5 公里範圍區域新屋成交案例

表 3-6-2 海佃國中方圓 5 公里範圍內新成屋實價登錄資料

透天厝						
區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價(萬/坪)	總面積(坪)	屋齡	車位
北安一街 31~60 號	108/8	2,250	22.48	100.11	0	無
北安路二段 147 巷 1~30 號	108/7	1,280	23.02	55.61	0	無
安西路 181~210 號	108/8	3,450	30.72	112.32	2	無
海佃路二段 150 巷 112 弄 1~30 號	108/9	2,218	23.07	96.13	1	無
義吉街 86 巷 1~30 號	108/8	5,000	27.61	181.08	2	無
義吉街 86 巷 1~30 號	108/7	5,050	27.89	181.08	2	無
公寓(5 樓含以下無電梯)						
區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價(萬/坪)	總面積(坪)	屋齡	車位
長溪路一段 192 巷 18 弄 1~30 號	108/7	475	14.70	32.31	1	有
華廈(10 層含以下有電梯)						
區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價(萬/坪)	總面積(坪)	屋齡	車位
義吉街 118 巷 1~30 號	108/7	700	20.40	34.36	1	有

資料來源:內政部不動產交易實價查詢服務網

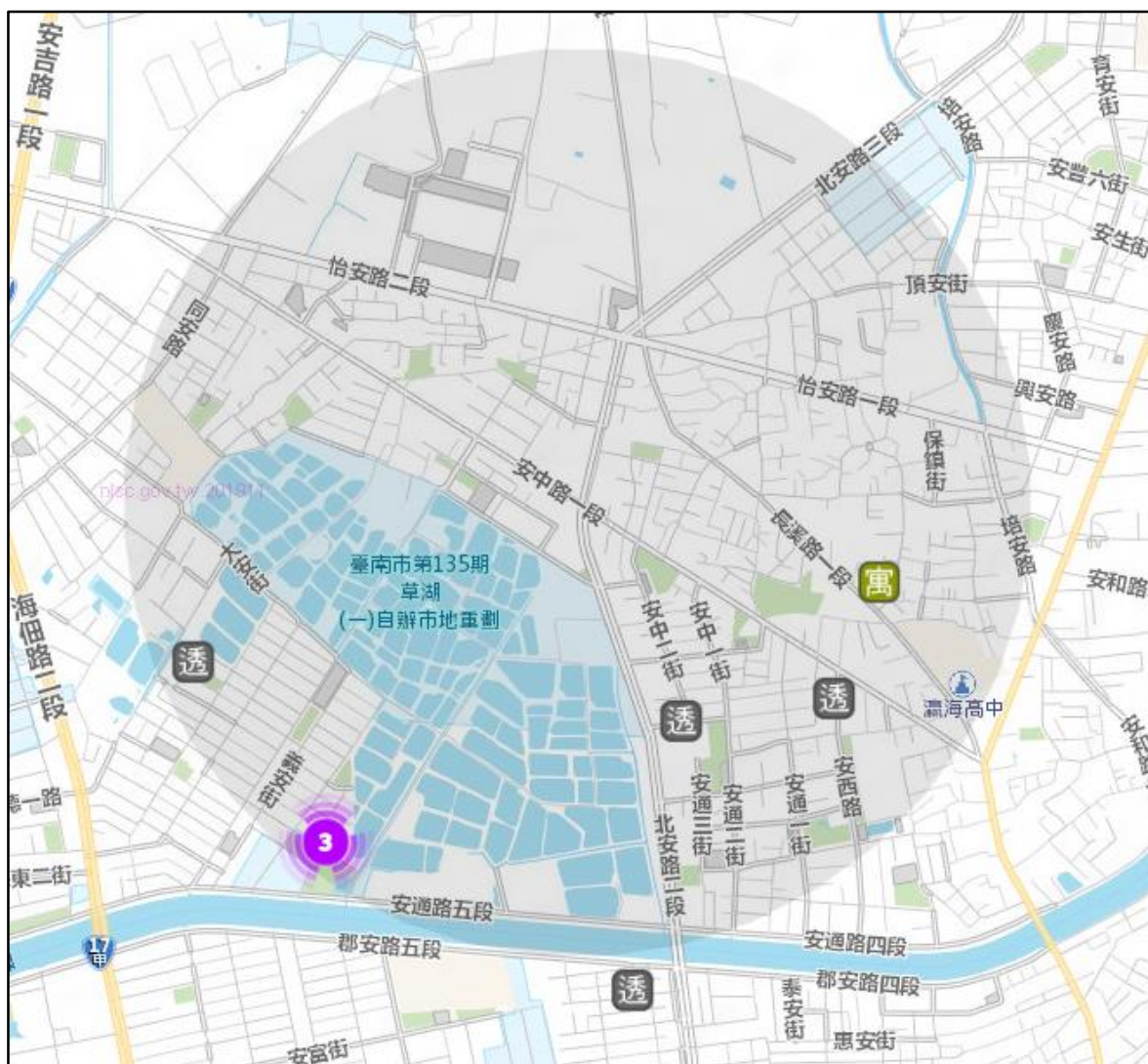


圖 3-6-4 海佃國中方圓 5 公里範圍內新成屋實價登錄資料

(二)海東國小方圓 2.5 公里範圍區域新屋成交案例

本區域以透天厝市場為主，附近有安南區公所、衛生所、警局、地政事務所、市場、學校等，可謂安南區的市政中心，公共設施與生活機能完善。

表 3-6-3 海東國小方圓 2.5 公里範圍內新成屋實價登錄資料

透天厝						
區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價(萬/坪)	總面積(坪)	屋齡	車位
仁安一街 31~60 號	108/7	3,200	21.07	151.91	3	無
本原街三段 234 巷 121~150 號	108/7	856	17.73	48.27	0	無
本原街三段 234 巷 121~150 號	108/7	858	17.78	48.27	0	無
本原街三段 234 巷 121~150 號	108/7	906	18.77	48.28	0	無
本原街三段 234 巷 121~150 號	108/9	860	17.82	48.27	0	無
本原街三段 234 巷 121~150 號	108/9	868	17.67	49.11	0	無
本原街三段 234 巷 121~150 號	108/7	860	17.53	49.07	0	無
安中路四段 320 巷 95 弄 1~30 號	108/7	928	15.72	59.05	1	無

安中路四段 320 巷 97 弄 31~60 號	108/9	1,310	21.19	61.81	1	無
淵西一街 31 巷 1~30 號	108/7	1,060	16.75	63.28	1	無
淵西一街 91~120 號	108/7	880	16.03	54.88	0	無
淵西二街 1~30 號	108/7	1,180	19.96	59.12	1	無
淵西路 151~180 號	108/7	910	17.43	52.22	0	無
淵西路 61~90 號	108/7	1,100	19.19	57.31	0	無
智安四街 105 巷 1~30 號	108/7	1,400	20.54	68.17	1	無

資料來源:內政部不動產交易實價查詢服務網

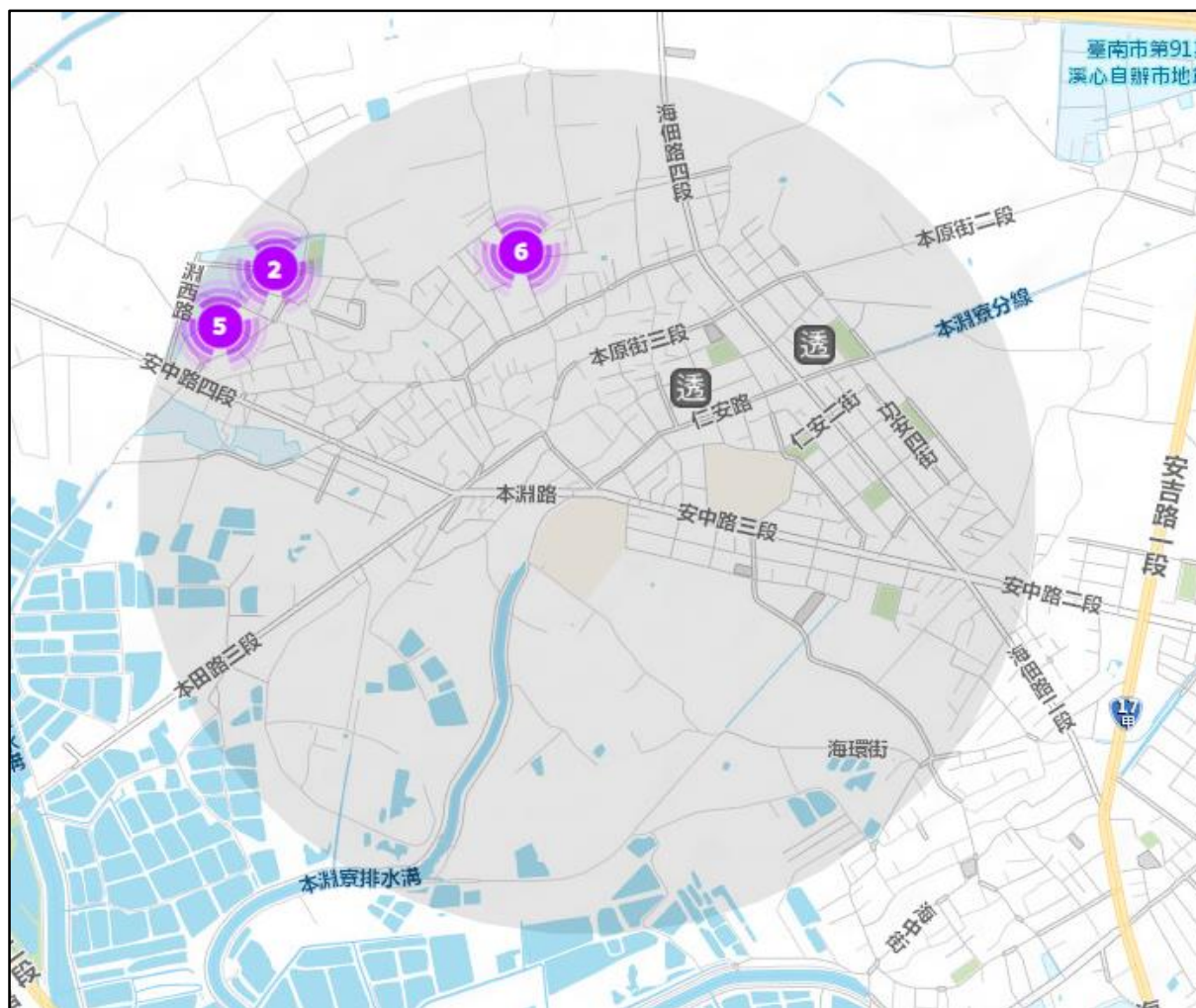


圖 3-6-5 海東國小方圓 2.5 公里範圍內新成屋實價登錄資料

(三)歷史博物館周邊區域新屋成交案例

表 3-6-4 歷史博物館周邊新成屋實價登錄資料

透天厝						
區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價(萬/坪)	總面積(坪)	屋齡	車位
安昌街 85 巷 91~120 號	108/7	1,092	19.37	56.37	1	無
州南一街 61~90 號	108/8	2,368	19.20	123.36	2	無
州南一街 61~90 號	108/8	2,368	18.85	125.60	2	無

州南一街 91~120 號	108/9	1,780	21.57	82.52	1	無
州南七街 121~150 號	108/9	1,170	17.73	65.98	1	無
州南七街 151~180 號	108/7	1,200	18.19	65.98	1	無
州南十街 181~210 號	108/7	2,450	20.45	119.83	1	無
州南六街 31~60 號	108/7	1,760	20.20	87.14	1	無
州南路 31~60 號	108/9	1,888	22.88	82.52	1	無
州南路 31~60 號	108/7	2,480	19.17	129.37	2	無
臺江大道一段 859 巷 1 弄 1~30 號	108/7	1,211	25.63	47.25	1	無
臺江大道一段 859 巷 1 弄 1~30 號	108/7	1,160	25.27	45.91	1	無
臺江大道一段 859 巷 1 弄 1~30 號	108/7	1,050	23.21	45.23	1	無
臺江大道一段 859 巷 1 弄 1~30 號	108/8	900	19.39	46.42	3	無
總安街二段 331~360 號	108/8	1,387	20.66	67.13	2	無
華廈(10 層含以下有電梯)						
區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價(萬/坪)	總面積(坪)	屋齡	車位
北安路三段 481~510 號	108/9	550	15.50	35.47	2	有

資料來源:內政部不動產交易實價查詢服務網

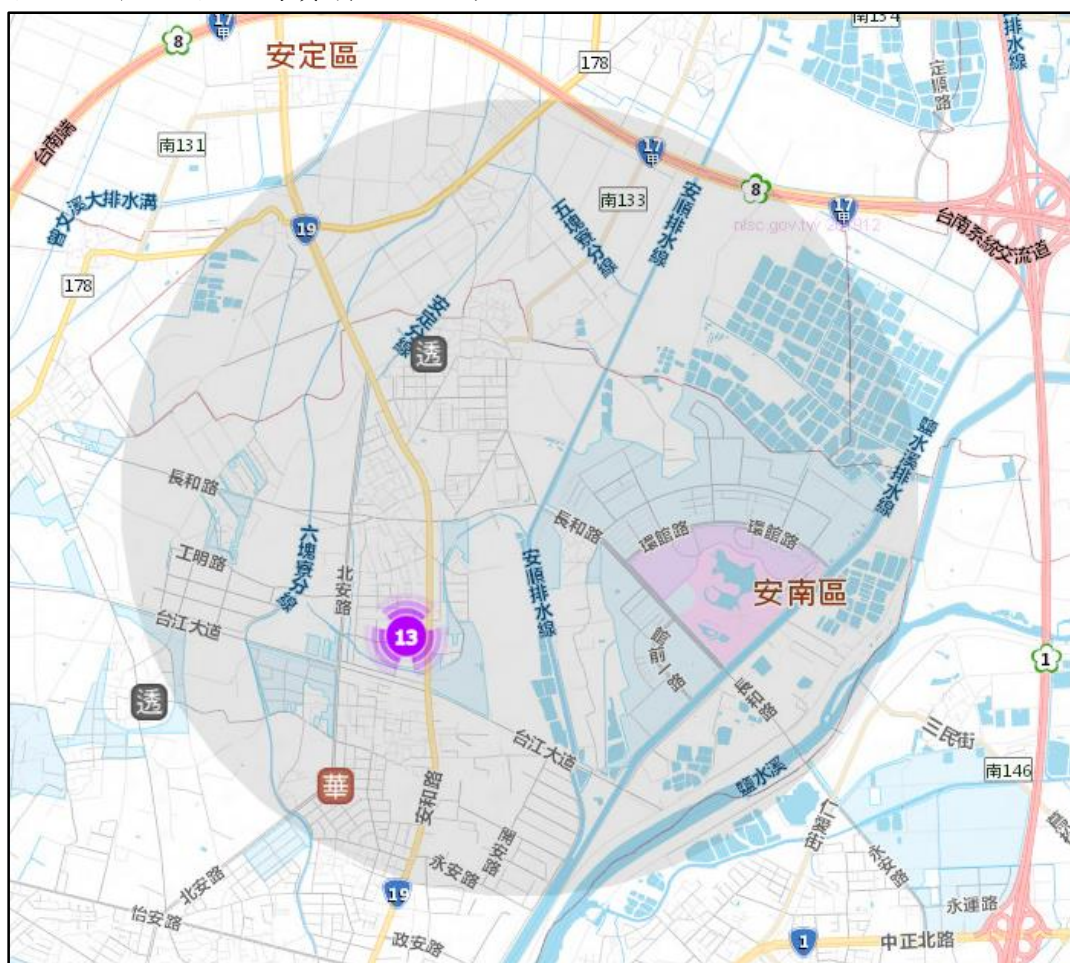


圖 3-6-6 歷史博物館周邊新成屋實價登錄資料

柒、永康區市場概況

一、永康區區域環境

永康區東邊與新化區交界，正北邊、西北邊與新市區及安南區相望，西南邊以柴頭港溪與北區相鄰，南邊與東區、仁德區及歸仁區相接壤。全市面積為 40.2753 公頃。永康區的土地面積為 40.2753 平方公里，人口為 234,891 人。

永康區的都市發展，交通便捷，在民國 100 年縣市合併升格直轄市之後，已形成台南市新都心的地位。目前永康工業區、亞太工業區及大橋科技創意園區，國際性的大企業，如統一企業公司、大成長城、可成科技、統一實業、家樂福、愛買等均設於本區，交通運輸方面，宅急便、各大貨運公司遍布全市，為市民及廠商服務，爭取龐大的商機。

升格直轄市之後，市政府區分中長期建設，榮民醫院東側墓地、瓦斯專用區之調整變更與整體開發，高速公路以東之商業區檢討變更，復興國中南側農業區變更與整體開發，柴頭港溪兩側都市計畫之邊界調整與藍綠帶系統營造，以上皆有利於提升永康地區環境品質。

近年來大橋地區之區段徵收陸續完成開發，區內推案蓬勃發展。縣市合併之後，永康區因位於大台南市的中心地帶，房地產價格水漲船高；另外近期都市計畫重點地區發展，鹽行國中區段徵收、永康創意設計園區等建設已成功提升房地產所屬之環境。平實營區重劃區的完工，將為台南市提供面積廣大的中央公園，保留區內的老樹，提供優美的環境、休閒空間和都市之肺的功能。營區內所設置的轉運站，可以連接大灣交流道，先接台南市的公車系統，接著有輕軌藍線綠線，疏運從東區永康到安平旅客的旅客，長途客運的旅客也可以直上大灣交流道，交通非常便利。商業機能部分連接南紡夢時代，成為台南市東區現代化有的商業中心。因此，越來越好的生活機能及完備的公共設施，再加上重劃區內的學校用地與東區的文教區相輔相成，將有助於永康區的機能再向上提升。

政府重劃區與公共建設將有助於環境改善，透過公共建設對房價產生正面的資本化效果，將來本區的發展可期。市政府抵費地的標售價格一定水漲船高。展望未來，台南市永康區將不會再是勞工階層聚集的地方，加上已經完工的大橋重劃區和其他公共建設的加持，會使永康改頭換面，成為都會新亮點。

此區域房地產市場大約分為三個區位：

- (一)柴頭港溪與中華路以東，中山高速公路以西，鹽水溪以南，復興路以北區域。
- (二)中山高速公路以東，鹽水溪支流以南、中山(南)北路以南，太子路以北區域。
- (三)高鐵以西，王行路以東，鹽水溪支流以南，中山(南)北路以北新屋市場價格。

二、永康區重大建設

(一)永康區鹽行國中區段徵收

1. 開發緣起：

新設國中、永安路拓寬用地原曾考量一般徵收，地主、里長、地方議員紛紛建議以區段徵收整體開發方式辦理，都市計畫基於下列因素作整體規劃。

- (1) 國中設校及併文小劃設：本區國中生穿越臺 1 省道（中正北路）、縱貫鐵路至永康國中就讀，交通安全堪慮；永康國中、三村國小學生超收，校地空間不足，影響受教品質，為減輕該二校之壓力並考量開發後所引進人口，劃設文中小用地。
- (2) 永安路拓寬：為安南區與永康區重要聯絡要道，現狀交通壅塞，造成瓶頸路段。
- (3) 配合永康大排整治：永康大排兩側留設帶狀公園當緩衝空間，具防洪休憩功能。
- (4) 住商劃設需求：本案鄰近南科、永康科(工)、史博館等重點發展，工商發展蓬勃、人口愈趨密集，故劃設適當住商區，以紓解人口成長之壓力。
- (5) 公平負擔及地利共享：以區段徵收方式辦理，合理區內地主公平負擔，公私共享其利。

2. 開發範圍：

本開發區東臨中山高、三民街（主 15M-1 號道路）、農業區邊界。西至永安路(幹 7 號道路)。南至物流及轉運服務設施專用區及工業區邊界。北至工業區及住宅區(三崁店社區)本案位於高速公路永康交流道偏西位置，範圍西側鄰接新設之大橋國中區段徵收地區，東側鄰接農業區及工業區，南以省道台 20 線道路為界，北側以縱貫鐵路與工業區為界。都市計畫面積約 61.0039 公頃，區段徵收面積 57.6563 公頃(不含永康大排水域及已取得機關用地)。

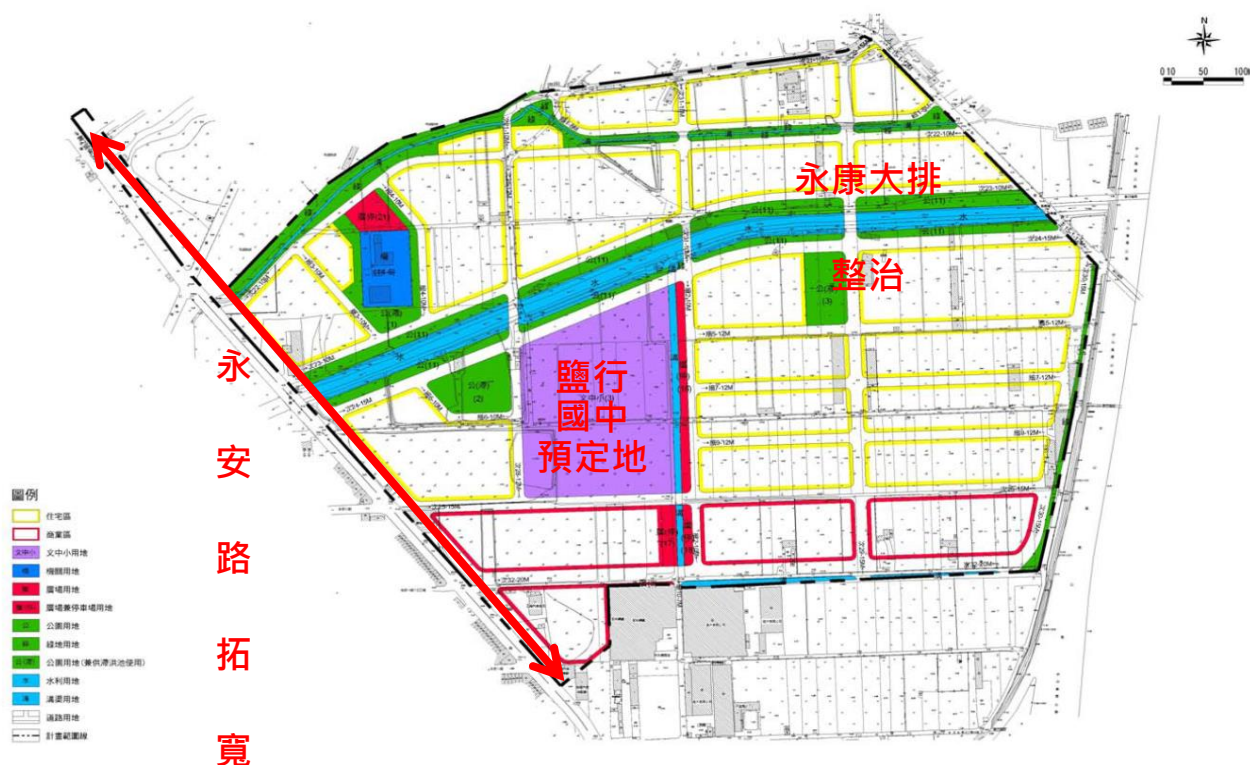


圖 3-7-1 永康鹽行國中區段徵收案示意圖

(二)永康物流市地重劃開發區概況

1. 計畫緣起：

永康物流區的發展，西側鄰接原臺南市行政中心，北側臺南科學工業園區，國道中山高速公路及省道台 1 線亦穿越其內，是以配合著完善交通路網與產業發展優勢利基而成為臺南都會生活圈之工商業重鎮。另永康交流道長久以來更肩負國道運輸走廊重要樞紐功能，國道長程與城際客運及貨物運輸轉乘頻繁，形成對外重要交通門戶。

2. 計畫位置與範圍：

本計畫範圍東至中山高速公路、保護區邊界，西至永安路(幹 7 號道路)、南至中正北路(幹 1 號道路)、北至農業區邊界，行政轄區屬永康區鹽行里，依據「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(物流及轉運服務設施專用區(第三次通盤檢討報部審議第八-4 案))」計畫內容，計畫面積為 14.59 公頃。

3. 計畫目標：

- (1) 整合鄰近之產業發展所需之運輸物流動能，有效發揮交流道之區位優勢。

(2) 為強化「物流及轉運服務設施專用區」之整體效益，除配合永安路拓寬為 40 公尺變更道路用地外，更藉由合理配置具支援功能之適當比例公共設施，以完善其定位功能。



圖 3-7-2 永康物流市地重劃開發區示意圖

(三)臺南市永康砲校遷建暨創意設計園區開發區段徵收

臺南市政府於 108 年 6 月展開土地聯合標售，分屬 5 處開發區，總共 18 標，其中投標人與市民朋友關注之標的為永康砲校第一期生活服務專用區土地康橋段 36、40 及 40-1 地號土地，面積共約 11,946 坪(39,493.05 平方公尺)，標售底價為每坪約 40.3 萬元(122,000 元/㎡)起，3 筆均由合聯股份有限公司標得，其中康橋段 36 地號以 148,888 元/㎡(約 49.21 萬/坪)得標；康橋段 40 及 40-1 地號以 139,500 元/㎡(約 46.11 萬/坪)得標；總價共 56 億 6,441 萬 4,922 元。因土地屬生活服務專用區，可望與目前已開發成熟大橋區段徵收區串聯，將造就出永康區具指標性的優質住宅地區。

永康砲校一期除了連結已發展成熟大橋地區外，區內正在興建的市立總圖及未來永康鐵路地下化後新增的康橋車站，區內 45 米大道未來連接正南三路接台一線及北外環道路，強化公共服務機能及當地對外交通便利性。

永康市人口成長與商業繁榮發展，已然形成人口聚集的新都會區域，隨著永康區砲校遷建暨創意設計園區第一期工程完工暨啟用，未來包括市立總圖、公園、綠地、停車場、機關等公共設施都會在此，與毗鄰已開發完成之大橋區段徵收區相輔相成，將成為永康的新興市鎮中心。

區內道路開放通車後將串聯鹽行中正北路及永康中正南路間之交通，預期將可紓解大橋地區經由中華路往北永康之車流量。未來配合鐵路地下化可經由 45 米康橋大道連接正南三路，往北銜接台一線，另南向亦可接通忠孝路直達平實營區市地重劃區，成為串聯永康南北之交通要道。

1. 開發緣起：

臺南永康區因交通地利方便，工商發展蓬勃，人口成長快速，惟公共設施服務水準亦因發展快速顯得不足，既有街廓狹小道路蜿蜒，地區發展受縱貫鐵路阻隔，居住環境品質並未隨著人口成長而有所提昇。

為配合行政院核定「挑戰二〇〇八：國家發展重點計畫」之「文化創意產業發展計畫」及「國際創新研發基地計畫」構想，本市永康區推動設置「永康創意設計園區」，帶動地方產業之昇級發展，而國防部永康陸軍飛彈砲兵學校亦位於本開發區範圍內計畫中心位置之機關用地，面積約 83 公頃，預計空出現有校區土地供創意設計園區與配合設施之建設，並遷校至臺南市關廟區。

2. 開發範圍：

本案位於高速公路永康交流道偏西位置，範圍西側鄰接新設之大橋國中區段徵收地區，東側鄰接農業區及工業區，南以省道台 20 線道路為界，北側以縱貫鐵路與工業區為界。面積共計約 83.49 公頃。

3. 開發效益：

本案未來開發完成後本府可以無償取得 40.048 公頃公共設施（包含 15 公頃大公園及廣場兼停車場、兒童遊樂場、道路用地...等），且假設本案私有土地所有權人 90% 申領抵價地，則本府預計可取得 43.3942 公頃之可建築用地。

4. 開發願景：

設置市總圖，打造書香府城：塑造簡潔明亮且友善的半戶外空間，提供市民閱讀與生活的空間，創造城市中知識的綠洲。

推動創意園區、帶動文創發展：設置文化創意園區，結合市總圖興建，帶動地方產業之發展，提供新的活動展場空間，展現舊都市新風貌，成為大臺南文創產業新基地。

提升生活品質，打造都市之肺：設置 15 公頃中央公園，打造 40 米林蔭大道，提供休憩園地，提升居住品質，使土地發揮最高效益。

興建北側聯外道，加速整體發展：打通大橋地區至國道 1 號與安南區交通

瓶頸，加速整體發展。



圖 3-7-3 永康砲校遷建暨創意設計園區開發區

三、永康區基本資料

(一)人口數

表 3-7-1 台南市永康區基本資料

年	總人口數	土地面積(平方公里)	人口密度(人/平方公里)	戶數	鄰里規劃
108	235,699	40.2753	5,832	86,675	43 里 1093 鄰
107	234,891	40.2753	5,832	85,297	43 里 1091 鄰
106	233,905	40.2753	5,807	80,060	39 里 1267 鄰
105	232,210	40.2753	5,765	82,867	39 里 1266 鄰
104	230,806	40.2753	5,730	81,796	39 里 1266 鄰
103	228,651	40.2753	5,677	81,040	39 里 1267 鄰
102	226,875	40.2753	5,633	80,151	39 里 1288 鄰
101	224,303	40.2753	5,569	78,784	39 里 1288 鄰

資料來源：台南市民政局統計年報

(二) 家戶數及人口數

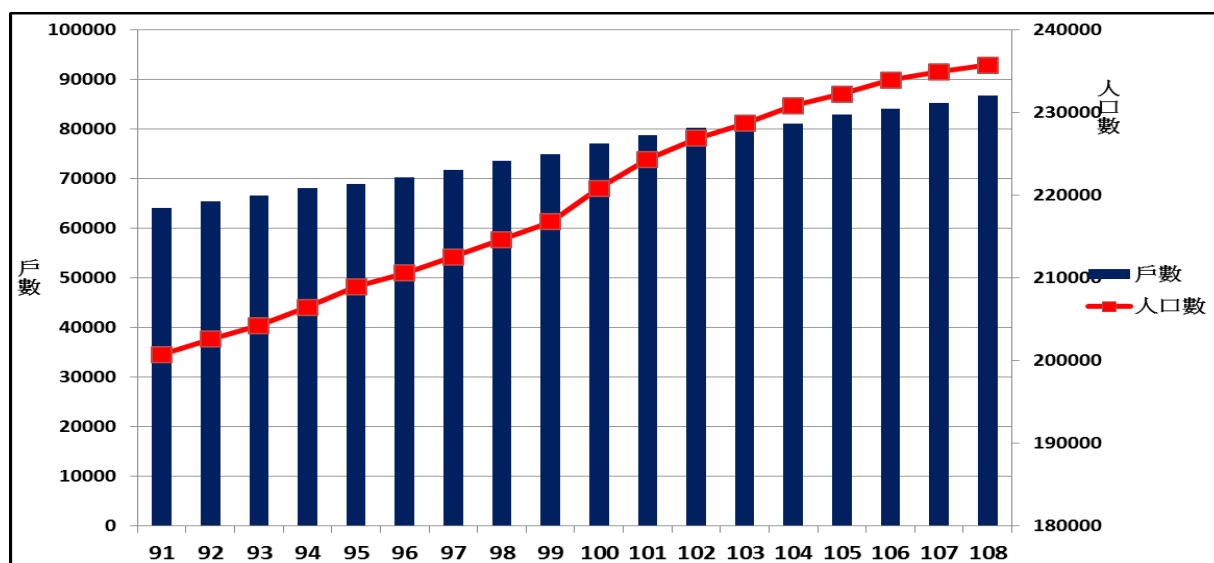


圖 3-7-4 台南市永康區家戶數及人口數

(三) 社會增加及自然增加

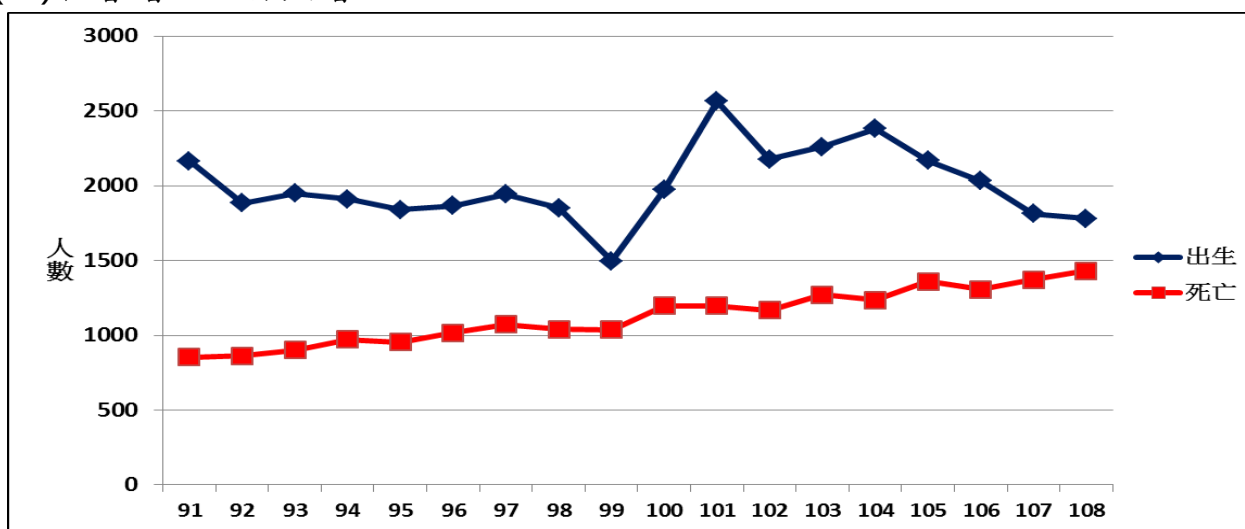


圖 3-7-5 台南市永康區人口自然增加

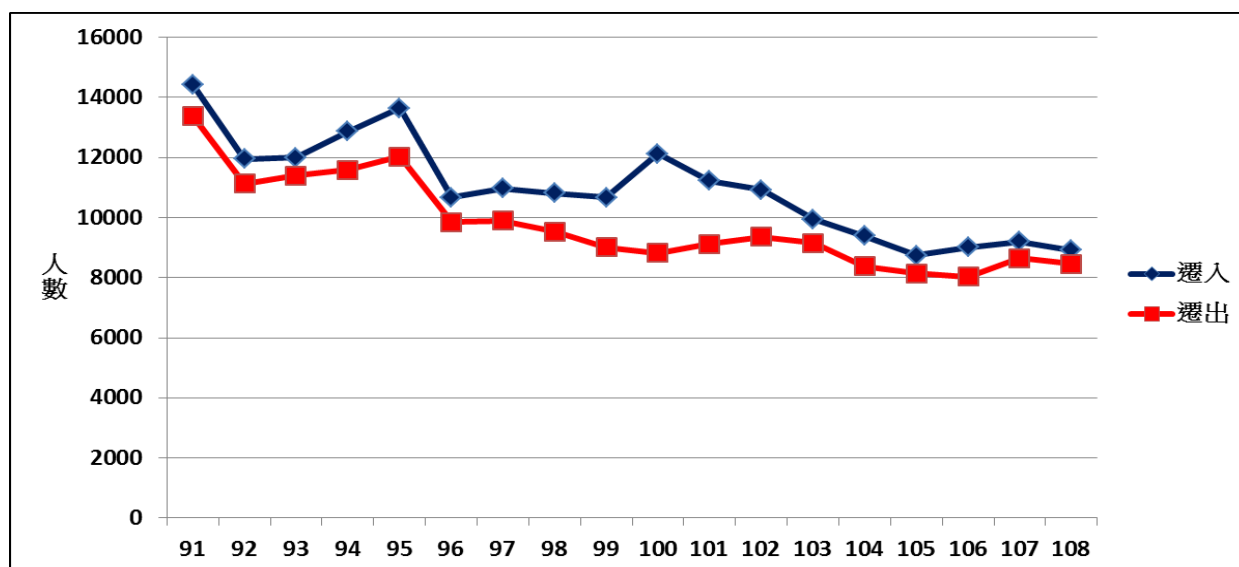


圖 3-7-6 台南市永康區人口社會增加

(四)產業概況

依據台南市經濟發展局於108年9月底發布商業登記家數與資本額度：區分製造業、批發零售業、專業科學及技術服務業與不動產等，計有 8,928 家；工廠登記家數及行業別，總計工廠登記2,632家，機械設備製造業493家，電力設備製造業97家，金屬製造732家，塑膠製品製造業344家等。

台南市永康區場所之統計，公司登記現有家數及資本額：現有 6,890 家，公司登記包含農林漁牧 137 家，資本額 3,740,523(千元)；礦石業 32 家，資本額 220,970(千元)；製造業 2,929 家，資本額 60,301,363(千元)；營建工程業 891 家，資本額 9,029,633(千元)；批發及零售業 826 家，資本額 86,948,932(千元)等，資本額總計為 207,490,186(千元)。(資料來源：依據台南市經濟發展局 108.10.18 發布訊息統計至 108 年 9 月底)

四、永康市細分個別區域市場之價格帶概況

(一)大橋國中方圓 2.5 公里範圍區域新屋成交案例

本區域學區有大橋國小、五王國小、復興國小、大橋國中、永仁國中及台南高工，另有南台科技大學；本區鄰近台南市東區及北區，生活機能良好，區域土地約 80%以上已開發利用，建築型態主要以透天住宅為主。

表 3-7-2 大橋國中方圓 2.5 公里範圍新成屋實價登錄資料

住宅大樓(11層含以上有電梯)					
區段位置或區段門牌	交易年月	最高單價(萬/坪)	最低單價(萬/坪)	中位價(萬/坪)	樓高
東橋七路 181~210 號 共 11 筆	108/7~9	21.30	16.10	18.90	16
東橋七路 361~390 號 共 63 筆	108/7~9	24.30	16.90	21.30	18
東橋十二街 151~180 號共 36 筆	108/7~9	43.00	17.20	19.70	15

區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價(萬/坪)	總面積(坪)	屋齡	車位
東橋一路 571~600 號	108/8	852	17.00	50.06	3	有
東橋一路 571~600 號	108/7	510	17.10	29.88	3	有
東橋一路 571~600 號	108/9	860	17.20	50.06	3	有
東橋一路 571~600 號	108/7	895	17.90	50.06	3	有
東橋一路 571~600 號	108/7	638	18.00	35.54	3	有
東橋一路 571~600 號	108/7	1,200	20.10	59.69	3	有
東橋七路 331~360 號	108/7	1,028	20.50	50.02	1	有
東橋七路 331~360 號	108/7	1,032	20.50	49.79	1	有
東橋七路 331~360 號	108/7	1,098	21.60	50.71	1	有
東橋七路 331~360 號	108/8	1,088	21.80	50.31	1	有
東橋七路 361~390 號	108/9	1,172	43.00	27.24	1	無
東橋七路 361~390 號	108/7	2,300	44.50	51.71	0	無
東橋七路 391~420 號	108/7	2,315	24.90	93.05	2	有
東橋七路 391~420 號	108/7	1,920	21.90	87.65	2	有
東橋八街 181~210 號	108/9	1,620	32.30	50.16	2	有
東橋十二街 181~210 號	108/9	1,008	33.10	30.47	1	有
東橋十二街 181~210 號	108/7	2,380	39.00	61.03	0	有
東橋十二街 31~60 號	108/9	880	19.50	45.16	2	有
東橋十二街 31~60 號	108/8	740	20.50	36.04	2	有
東橋十二街 31~60 號	108/7	495	22.20	22.29	2	無
東橋三路 121~150 號	108/7	890	18.40	48.43	3	有
東橋三路 121~150 號	108/8	1,220	18.70	65.25	3	有
東橋三路 121~150 號	108/8	790	18.80	42.12	3	無
東橋三路 121~150 號	108/8	1,260	19.30	65.25	3	有
東橋三路 121~150 號	108/8	715	21.30	33.52	3	有
東橋三路 121~150 號	108/8	681	21.70	33.44	3	有
東橋三路 121~150 號	108/7	1,230	22.10	55.65	3	有
東橋五路 91~120 號	108/7	528	18.80	28.12	3	無
東橋五路 91~120 號	108/7	1,000	20.00	50.08	3	有
東橋五路 91~120 號	108/8	1,250	20.20	61.72	3	有
東橋五路 91~120 號	108/9	580	20.60	28.12	3	無
東橋五路 91~120 號	108/9	960	21.20	47.65	3	有
東橋五路 91~120 號	108/8	1,330	21.50	64.62	3	有
東橋五路 91~120 號	108/9	625	22.10	28.29	3	無

資料來源:內政部不動產交易實價查詢服務網

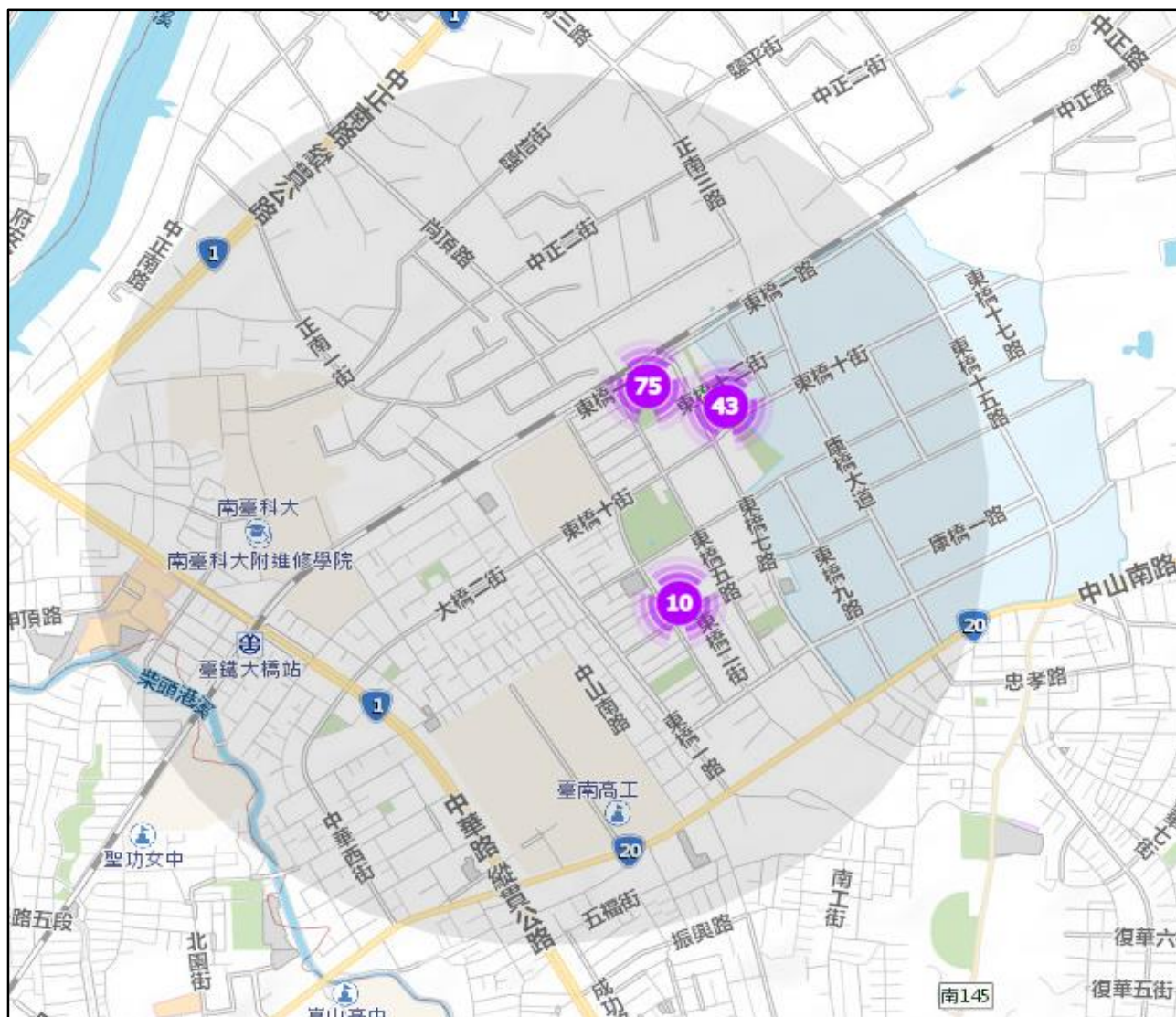


圖 3-7-7 大橋國中方圓 2.5 公里範圍新成屋實價登錄資料

(二) 崑山國小方圓 5 公里範圍區域新屋成交案例

本區域學區有崑山國小、大灣國小、大灣國高中及南大附中，另有崑山科技大學等學校；本區鄰近台南市仁德區，生活機能尚為良好，區域土地約 70% 已開發利用，建築型態主要以透天住宅為主；區域未開發土地主要集中於中山南路以及大灣重劃區範圍內。

表 3-7-3 崑山國小方圓 5 公里範圍新成屋實價登錄資料

住宅大樓(11層含以上有電梯)						
區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價(萬/坪)	總面積(坪)	屋齡	車位
大安街 468 巷 1~30 號	108/8	510	15.80	32.18	1	有
大安街 468 巷 1~30 號	108/8	655	16.10	40.61	1	有
大安街 468 巷 1~30 號	108/8	680	16.70	40.61	1	有
大安街 468 巷 1~30 號	108/8	490	17.00	28.83	1	有
大安街 468 巷 1~30 號	108/8	700	17.20	40.61	1	有

大安街 468 巷 1~30 號	108/9	610	15.00	40.61	1	有
大安街 468 巷 1~30 號	108/9	630	15.50	40.61	1	有
大安街 468 巷 1~30 號	108/9	750	18.50	40.61	1	有
復國一路 331~360 號	108/7	535	14.20	37.80	1	有
復國一路 331~360 號	108/7	730	14.60	50.18	1	有
復國一路 331~360 號	108/8	608	16.10	37.80	2	有
復國一路 331~360 號	108/9	895	13.20	68.00	2	有
復國一路 331~360 號	108/9	700	14.30	49.10	2	有
復國一路 331~360 號	108/9	730	14.60	50.18	2	有
復國一路 331~360 號	108/9	620	16.40	37.80	2	有
復國一路 331~360 號	108/9	717	16.90	50.15	2	有
復華五街 61~90 號	108/7	680	16.60	41.04	3	有
復華五街 61~90 號	108/7	550	21.00	32.32	3	有
復華五街 61~90 號	108/8	668	17.20	38.92	3	有
復華六街 67 巷 1~30 號	108/9	2,000	29.30	68.20	3	無
透天厝						
區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價(萬/坪)	總面積(坪)	屋齡	車位
大勇路 151~180 號	108/7	2,000	28.68	69.73	0	無
大勇路 31~60 號	108/9	2,050	23.50	87.24	1	無
大廟二街 45 巷 1~30 號	108/8	839	17.37	48.29	0	無
大廟二街 45 巷 1~30 號	108/8	1,050	16.33	64.28	0	無
大廟二街 45 巷 1~30 號	108/9	850	17.39	48.87	0	無
大廟二街 45 巷 1~30 號	108/9	1,090	16.96	64.28	0	無
大廟二街 45 巷 1~30 號	108/9	1,250	19.69	63.47	0	無
大灣路 1~30 號	108/7	2,700	23.85	113.22	3	無
大灣路 279 巷 1~30 號	108/8	1,450	25.77	56.26	1	無
太子路 689 巷 1~30 號	108/7	1,398	25.28	55.30	1	無
文賢街 360 巷 31~60 號	108/8	1,750	15.81	110.68	1	無
北興路 88 巷 31~60 號	108/7	1,370	16.69	82.09	1	無
北興路 88 巷 38 弄 1~30 號	108/7	1,630	16.00	101.86	1	無
永大路二段 197 巷 1~30 號	108/7	2,050	23.31	87.95	1	無
永吉路 31~60 號	108/9	2,350	20.91	112.39	1	無
永吉路 31~60 號	108/9	2,350	20.89	112.51	1	無
永勝街 209 巷 1~30 號	108/9	1,588	18.19	87.29	2	無
永勝街 209 巷 31~60 號	108/7	1,450	16.61	87.29	1	無
永華路 421~450 號	108/8	2,210	30.18	73.22	1	無
永華路 421~450 號	108/8	2,100	29.89	70.26	1	無
永興路 31~60 號	108/9	1,720	23.33	73.73	1	無

永興路 31~60 號	108/9	1,720	23.27	73.91	1	無
保大路三段 241~270 號	108/9	1,100	18.60	59.14	0	無
崑山街 183 巷 1~30 號	108/9	2,650	24.27	109.21	1	無
復興路 33 巷 61~90 號	108/9	1,710	25.84	66.17	1	無
廣興街 69 巷 10 弄 1~30 號	108/8	1,110	20.86	53.21	0	無
華廈(10 層含以下有電梯)						
區段位置或區段門牌	交易年月	最高單價(萬/坪)	最低單價(萬/坪)	中位價(萬/坪)	樓高	
大民街 151~180 號 共 11 筆	108/7~9	19.80	17.00	17.40	5	
廣興街 69 巷 1~30 號 共 11 筆	108/7~9	17.50	15.90	16.30	5	
區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價(萬/坪)	總面積(坪)	屋齡	車位
大安街 468 巷 1~30 號	108/8	630	15.50	40.61	1	有
大安街 468 巷 1~30 號	108/8	650	16.00	40.61	1	有
大安街 468 巷 1~30 號	108/8	720	17.70	40.61	1	有
大安街 468 巷 1~30 號	108/9	630	15.50	40.61	1	有
大安街 468 巷 1~30 號	108/9	636	15.70	40.61	1	有
大安街 468 巷 1~30 號	108/9	515	16.00	32.24	1	有
中灣一街 1~30 號	108/9	530	18.20	29.16	1	有
太子三街 61~90 號	108/7	498	17.90	27.89	1	有
國光七街 31~60 號	108/8	650	17.70	36.77	0	無
國光七街 31~60 號	108/8	710	17.80	39.36	0	有
國光七街 31~60 號	108/8	730	18.60	39.51	0	有
套房(1 房(1 廳)1 衛)						
區段位置或區段門牌	交易年月	最高單價(萬/坪)	最低單價(萬/坪)	中位價(萬/坪)	樓高	
復國一路 475 巷 1~30 號共 24 筆	108/7~9	22.60	16.10	21.90	5	
公寓(5 樓含以下無電梯)						
區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價(萬/坪)	總面積(坪)	屋齡	車位
國光七街 31~60 號	108/8	736	17.30	42.33	0	有
國光七街 31~60 號	108/8	740	17.50	42.13	0	有
國光七街 31~60 號	108/8	700	17.70	39.51	0	有
國光七街 31~60 號	108/8	700	17.70	39.51	0	有
國光七街 31~60 號	108/8	750	20.40	36.72	0	有
國光七街 31~60 號	108/9	650	17.80	36.61	0	無
國光七街 31~60 號	108/9	750	20.40	36.72	0	有

資料來源:內政部不動產交易實價查詢服務網

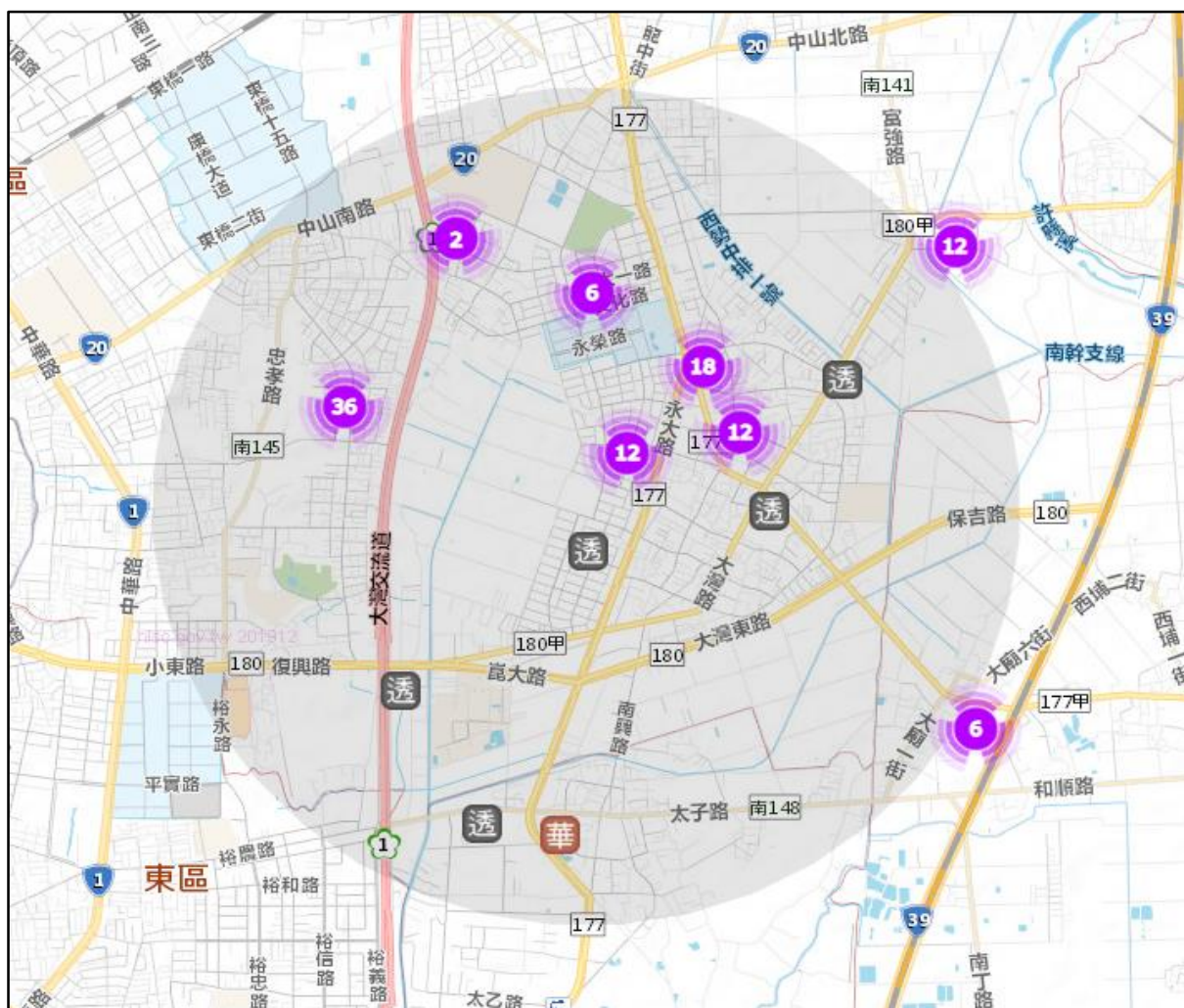


圖 3-7-8 崑山國小方圓 5 公里範圍新成屋實價登錄資料

(三) 永康交流道方圓 5 公里範圍區域新屋成交案例

本區域學區有永康國小、龍潭國小、永康國中，另有南台科技大學等學校；本區鄰近台南市新化區及新市地區，區域土地約 60%已開發利用，建築型態主要以住宅華廈社區及透天厝社區為主；區域未開發土地主要集中於王行路以西及永大路兩側範圍內。

表 3-7-4 永康交流道方圓 5 公里範圍新成屋實價登錄資料

住宅大樓(11層含以上有電梯)						
區段位置或區段門牌	交易年月	最高單價(萬/坪)	最低單價(萬/坪)	中位價(萬/坪)	樓高	
永安一街 56 巷 1~30 號 共 53 筆	108/7~9	20.50	16.00	17.20	13	
區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價(萬/坪)	總面積(坪)	屋齡	車位
永安一街 31~60 號	108/9	1,679	16.60	100.86	0	有
透天厝						
區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價(萬/坪)	總面積(坪)	屋齡	車位
八德街 230 巷 86 弄 1~30 號	108/7	1,750	25.25	69.31	1	無
八德街 230 巷 86 弄 31~60 號	108/7	1,780	24.62	72.30	1	無

永大路三段 469 巷 31~60 號	108/7	1,411	24.86	56.75	1	無
永勝街 209 巷 1~30 號	108/9	1,588	18.19	87.29	2	無
永勝街 209 巷 31~60 號	108/7	1,450	16.61	87.29	1	無
和平路 251 巷 1~30 號	108/7	1,050	20.17	52.05	0	無
和平路 251 巷 1~30 號	108/7	1,450	17.94	80.84	0	無
和平路 251 巷 1~30 號	108/7	1,050	20.17	52.05	0	無
和平路 251 巷 1~30 號	108/7	1,020	19.60	52.05	0	無
和平路 251 巷 1~30 號	108/7	1,035	19.88	52.05	0	無
和平路 253 巷 1~30 號	108/7	1,050	19.51	53.81	0	無
和平路 261 巷 1~30 號	108/7	1,020	19.76	51.63	0	無
和平路 261 巷 1~30 號	108/7	1,035	19.88	52.05	0	無
和平路 261 巷 1~30 號	108/7	1,060	20.37	52.05	0	無
蔦松二街 109 巷 1~30 號	108/8	1,030	21.66	47.55	3	無
龍中街 391~420 號	108/7	1,350	22.96	58.80	0	無
龍中街 530 巷 1~30 號	108/7	980	18.78	52.18	0	無
龍中街 530 巷 1~30 號	108/8	1,001	18.17	55.08	0	無
龍中街 530 巷 1~30 號	108/8	970	18.59	52.18	0	無
龍中街 530 巷 1~30 號	108/8	950	19.39	48.99	0	無
龍中街 530 巷 1~30 號	108/8	1,095	19.89	55.06	0	無
龍中街 530 巷 1~30 號	108/9	936	19.11	48.99	1	無
龍中街 651 巷 22 弄 1~30 號	108/8	1,270	21.25	59.77	0	無
龍中街 651 巷 22 弄 1~30 號	108/8	1,250	21.36	58.52	0	無
龍中街 651 巷 22 弄 1~30 號	108/8	1,198	22.62	52.96	0	無
龍中街 651 巷 22 弄 1~30 號	108/9	1,075	19.86	54.13	0	無
龍中街 651 巷 22 弄 1~30 號	108/9	1,050	19.91	52.74	0	無
龍中街 651 巷 22 弄 1~30 號	108/9	1,050	20.06	52.33	0	無
龍中街 651 巷 22 弄 1~30 號	108/9	1,085	20.49	52.96	0	無
龍中街 651 巷 22 弄 1~30 號	108/9	1,120	20.69	54.13	0	無
龍中街 651 巷 22 弄 1~30 號	108/9	1,168	21.70	53.83	0	無
龍中街 651 巷 22 弄 1~30 號	108/9	1,380	23.03	59.93	0	無
龍中街 651 巷 31~60 號	108/8	1,320	23.28	56.70	0	無
龍中街 651 巷 31~60 號	108/9	1,645	20.89	78.73	0	無
龍中街 651 巷 31~60 號	108/9	1,180	21.23	55.59	0	無
龍中街 651 巷 31~60 號	108/9	1,760	22.19	79.30	0	無
龍中街 651 巷 31~60 號	108/9	1,470	24.71	59.48	0	無
龍中街 651 巷 61~90 號	108/9	1,260	21.13	59.62	0	無
龍中街 651 巷 61~90 號	108/9	1,268	21.50	58.98	0	無
龍中街 695 巷 1~30 號	108/8	1,200	22.23	53.97	0	無

龍中街 695 巷 1~30 號	108/9	1,158	22.42	51.64	0	無
龍埔街 511~540 號	108/7	1,400	24.21	57.82	1	無
龍國街 421~450 號	108/7	1,320	23.35	56.54	0	無
龍國街 436 巷 1~30 號	108/7	1,200	21.37	56.16	0	無
龍國街 436 巷 1~30 號	108/7	1,100	22.32	49.28	0	無
龍國街 436 巷 1~30 號	108/7	1,115	22.63	49.28	0	無
龍國街 436 巷 1~30 號	108/8	1,300	22.96	56.62	1	無
龍國街 436 巷 31~60 號	108/7	1,103	22.38	49.28	0	無
龍國街 436 巷 31~60 號	108/7	1,200	24.38	49.23	0	無
龍國街 436 巷 31~60 號	108/8	1,268	20.17	62.88	1	無

資料來源:內政部不動產交易實價查詢服務網

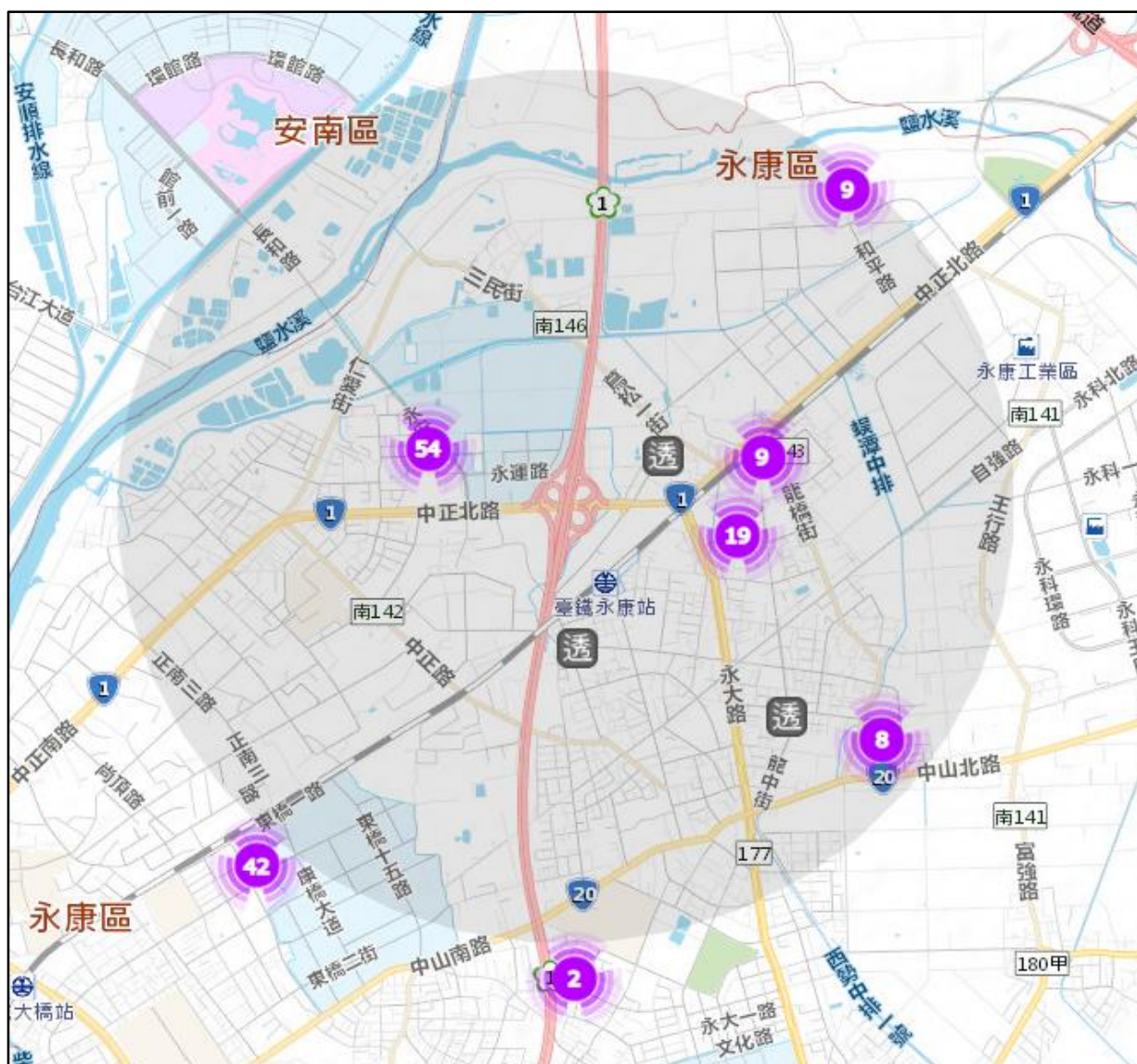


圖 3-7-9 永康交流道方圓 5 公里範圍新成屋實價登錄資料

捌、 仁德區市場概況

一、 仁德區區域環境

仁德區位於台南市南端，為舊台南縣轄區內重要鄉鎮之一，東邊臨歸仁區，南邊隔二仁溪與高雄市湖內區為界，北邊連永康區，西邊側銜接台南市東區，縣市合併後，由於鄰近東區且房價比東區相對便宜，人口一改過去遞減的趨勢，吸引大量人口遷入，成為台南市之新興發展區域。本區土地面積為 50.7664 平方公里，人口為 75,878 人，人口正快速增加中。

仁德區早期以農業為主，加上灌溉方便，農產品特別豐富。仁德區都市發展用地共有 694.83 公頃，其中住宅區佔 223.28 公頃；商業區佔 27.85 公頃；工業區 239.54 公頃；公共設施用地佔 156.37 公頃。在工業發展方面，由於交通方便，本區迄今有 1500 家的商家暨 1100 家的各型企業，分佈區內保安、新田及一甲等三大工業區；產業包含高科技及傳統產業，並有奇美實業、奇菱實業、光威電腦、豐年實業、臺南紡織、宏和紡織、永裕公司等知名企業。在商業方面則有數間大型商業賣場及工商展覽場地。。

仁德區房地產市場大約分為二個區位：

- (一) 仁德區高鐵沿線以西，太子路以南，民安路一段、中正二路、勝利路，以北區域。
- (二) 台南航空站、永成路一段底以東，民安路、中正路二段、勝利路沿線以南，三爺宮溪以北區域。

二、 仁德區重大建設

(一)奇美博物館營運

103 年 12 月臺南都會公園奇美博物館開始營運。臺南都會區已有一處廣達 40 公頃的大型都會公園，提供民眾休閒遊憩、社交和自然教育活動的最佳場所。公園的主題定位為「以博物館為核心」的都會公園，由奇美關係企業於園區保留 9.5 公頃土地內捐建博物館，並負責博物館規劃設計及興建工程。104 年博物館建成之後，公園有明確的主題帶來人潮，又透過博物館的設置，使南瀛在地文化與世界文化得以接軌，經由自然與人文環境之陶冶涵養，當能符合當地居民對本園區成為南部藝文展演與休閒場所的殷切期盼。

(二)仁德滯洪池治理工程

三爺溪排水是二仁溪下游段的主要支流，集水區範圍含括永康、仁德、文賢、歸仁等都市計畫區及台南交流道特定區等 5 個都市計畫區，約占集水區面積 71%，合計面積達 42 平方公里，都市化程度相當高。

由於仁德地區排水系統無法有效宣洩暴雨，因此，第六河川局在容易淹水地區建置「三爺溪排水仁德滯洪池」，該滯洪池位於中山高速公路仁德交流道旁，分為南、北兩池，總面積約 24 公頃，南池可蓄納三爺溪洪水體積約 49.66 萬立方公尺，削減三爺溪排水洪峰量 40 cms，北池削減塗庫仔排水洪峰量 2 cms，蓄納塗庫仔排水洪水體積約 13.36 萬立方公尺，採自然溢流方式，出流則以自動閘門控制啟閉，池底並留設深槽區，平時無蓄納洪水時，仍可維持一定常水位，可充分發揮防洪效益，解決台南市仁德地區過去暴風雨時，排水系統無法宣洩地表逕流之苦。

未來仁德滯洪池將交由台南市政府管理，市府還將另行設置兩座水質淨化場，不僅解決淹水問題，也改善三爺溪排水水質，達到防洪並兼具美觀及生態觀光、遊憩等多項功能，提昇仁德區居住生活品質。

三、 仁德區基本資料

(一)人口數

表 3-8-1 台南市仁德區基本資料

年	總人口數	土地面積(平方公里)	人口密度(人/平方公里)	戶數	鄰里規劃
108	76,094	50.7664	1,498	28,240	16 里 303 鄰
107	75,878	50.7664	1,494	27,920	16 里 303 鄰
106	73,518	50.7664	1,487	27,622	18 里 486 鄰
105	74,637	50.7664	1,470	27,270	18 里 492 鄰
104	73,887	50.7664	1,455	26,859	18 里 492 鄰
103	73,099	50.7664	1,439	26,526	18 里 493 鄰
102	72,444	50.7664	1,427	26,293	18 里 501 鄰
101	71,270	50.7664	1,403	25,629	18 里 497 鄰

資料來源：台南市民政局統計年報

(二) 家戶數及人口數

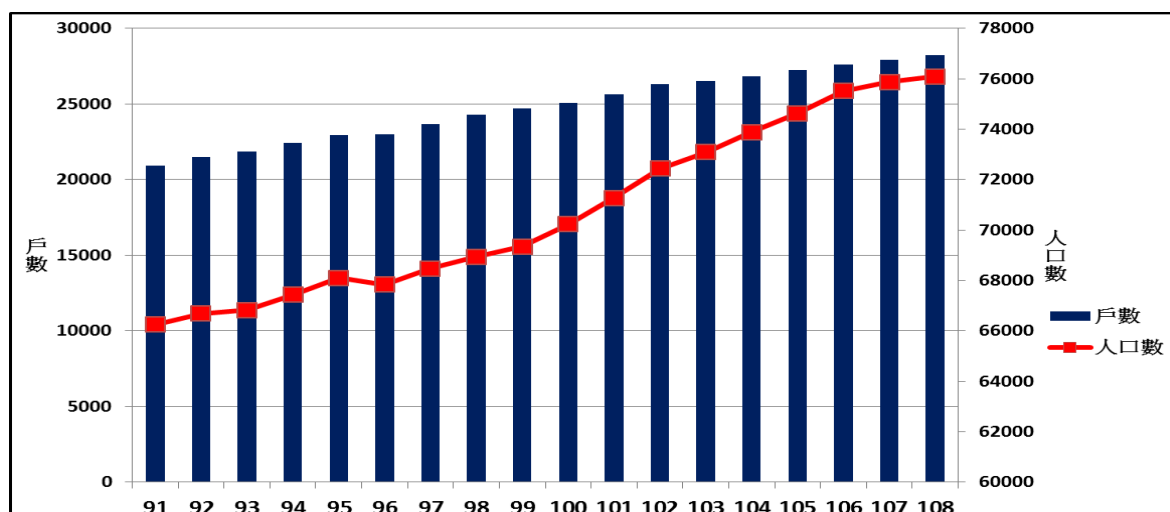


圖 3-8-1 台南市仁德區家戶數及人口數

(三) 社會增加及自然增加

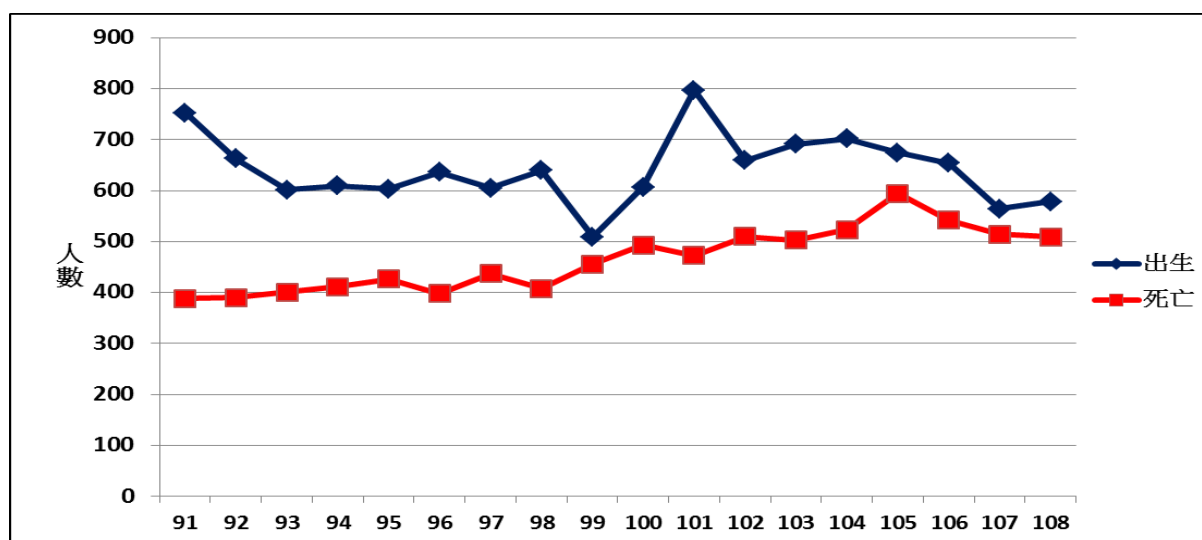


圖 3-8-2 台南市仁德區人口自然增加

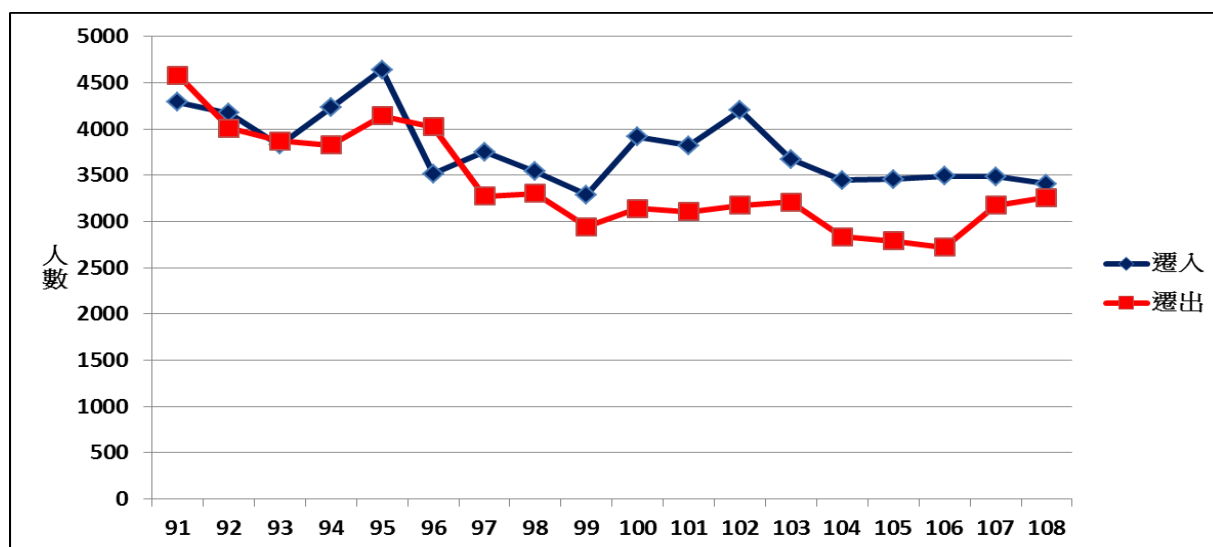


圖 3-8-3 台南市仁德區人口社會增加

(四)產業概況

依據台南市經濟發展局於 108 年 9 月底發布商業登記家數與資本額度：區分製造業、批發零售業、專業科學及技術服務業與不動產等，計有 2,734 家；工廠登記家數及行業別，總計工廠登記 1,318 家，機械設備製造業 184 家，電力設備製造業 45 家，金屬製造 292 家，塑膠製品製造業 209 家等。

台南市仁德區場所之統計，公司登記現有家數及資本額：現有 2,551 家，公司登記包含農林漁牧 68 家，資本額 1,344,284(千元)；礦石業 14 家，資本額 187,600(千元)；製造業 1,311 家，資本額 57,282,108(千元)；營建工程業 274 家，資本額 2,793,987(千元)；批發及零售業 294 家，資本額 7,004,970(千元)等，資本額總計為 98,233,095(千元)。(資料來源：依據台南市經濟發展局 108.10.18 發布訊息統計至 108 年 9 月底)

四、 仁德區細分個別區域市場之價格帶概況

(一) 仁德交流道周邊範圍區域新屋成交案例

本區域為仁德區的中心地區，近高速公路仁德交流道，公共設施較齊備，附近有家樂福、B&Q、HOLA 等，生活機能較佳。建築型態主要以透天住宅為主。

表 3-8-2 仁德交流道周邊範圍新成屋實價登錄資料

透天厝						
區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價(萬/坪)	總面積(坪)	屋齡	車位
正義路 31~60 號	108/7	1,880	22.68	82.90	0	無



圖 3-8-4 仁德交流道周邊範圍新成屋實價登錄資料

(二) 仁德上崙周邊範圍區域新屋成交案例

本區域為僅次於中正路與中山路繁榮程度，由新田村及後壁厝村等地區構成，此區域附近有有 86 東西向快速道路、保安車站、台糖 Suger Mall(本購物中心將由家樂福接手營運)和奇美博物館，因鄰近台南市東區，頗有「新東區」的架勢。

表 3-8-3 仁德上崙周邊範圍新成屋實價登錄資料

華廈(10 層含以下有電梯)						
區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價(萬/坪)	總面積(坪)	屋齡	車位
德南路 168 巷 1~30 號	108/7	730	13.20	55.15	0	有
德善路 108 巷 31~60 號	108/8	380	15.90	23.90	3	無

資料來源:內政部不動產交易實價查詢服務網

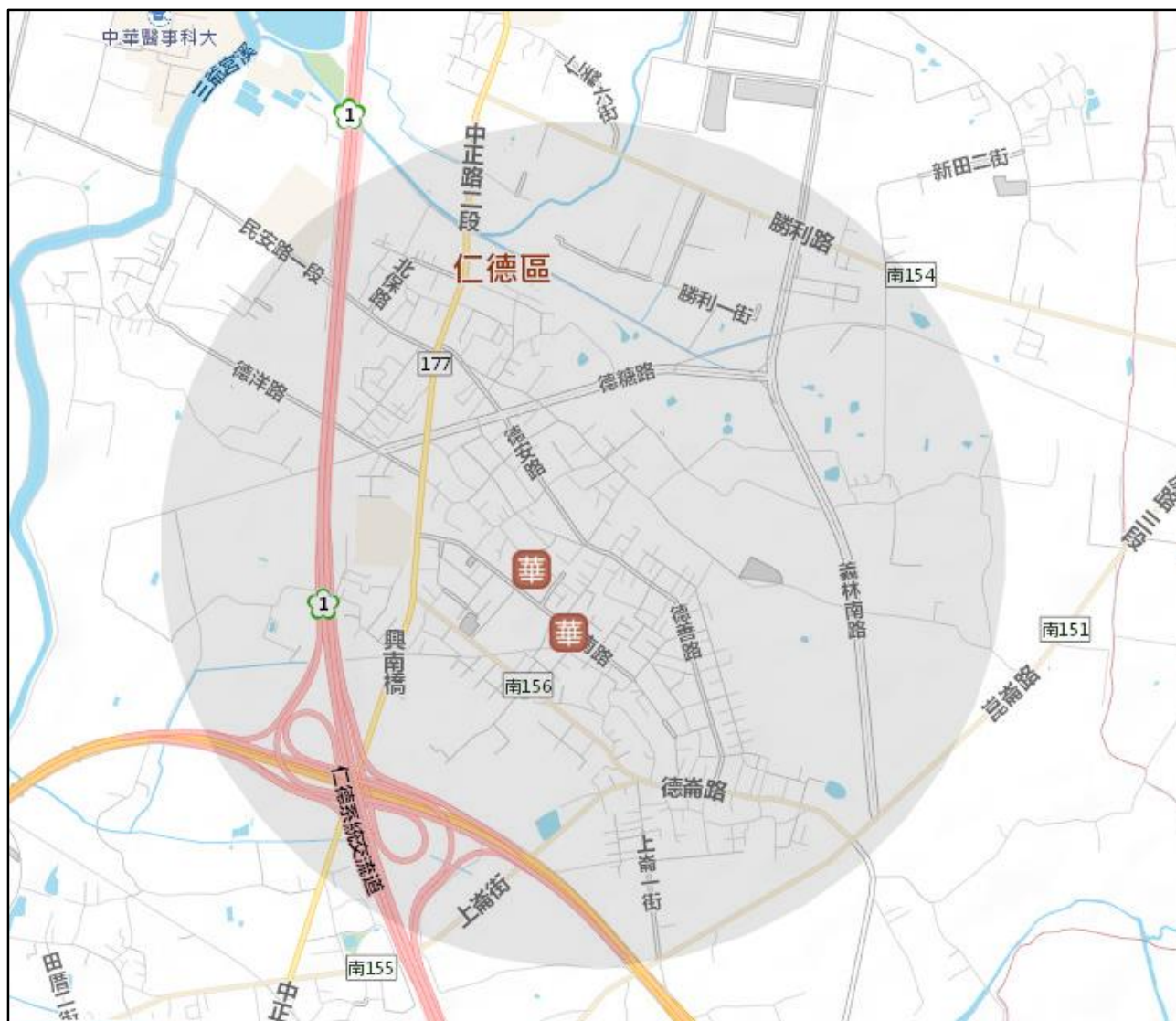


圖 3-8-5 仁德上崙周邊範圍新成屋實價登錄資

玖、 南科附近市場概況(新市區及善化區)

一、 南科附近環境-新市區及善化區

(一)南科地區環境

新市區位在台南市地理中心地帶，東邊鄰山上區、新化區，西邊面安定區，北接善化區，南邊為永康區，鐵公路交通便捷。本區土地面積為 47.8096 平方公里，人口為 36,898 人，行政區略成橢圓形，境內地形平坦且無山嶺丘陵，屬嘉南平原的一部份，農田棋布，隨著時間轉變，工商業興起，大小型工廠林立，已呈現都市發展的潛力，台南科學園區設立後更加快了發展速度。

善化區位於嘉南平原曾文溪下游南側，也是台南市的地理中心地帶，北邊以曾文溪環繞，與官田區、麻豆區接界；東邊與山上區、大內區接連；西邊與安定區交界；南邊與新市區接壤；西南邊距台南市約 20 公里，距離新營區約 22 公里，正處台南市中心地段。本區土地面積為 55.3097 平方公里，人口為 48,968 人。

台南科學工業園區為我國高科技產業發展重地，於 84 年行政院國科會選址完成，並由原台南縣政府於 86 年起著手進行新訂「台南科學工業園區特定區計畫」，總開發面積為 3,282.90 公頃。今日都市發展受惠於南科的設立，新市及善化區人口急遽增加，公共設施完善，治安良好，由於中山高速公路、第二高速公路、東西向快速公路、縱貫鐵路、台一省道皆彙集於新市區及善化區，成為整體交通網的中心，交通四通八達。

新市區往昔一直是一個農業城鎮，到民國 60 年代初，隨著臺灣經濟發展，不少知名的紡織、食品廠等傳統產業設立於本區，如東洋紡織、明大紡織、東雲紡織、得力紡織、佳和紡織、可口公司（可口奶滋）、統一公司飲料廠（蜜豆奶）、好帝一（牛頭牌沙茶醬），乃至近年來的比菲多（比菲多、卡打車）、台灣百事（樂事洋芋片、波卡洋芋片）、皇家可口（杜老爺冰淇淋）均屬新市區轄內之知名廠商。民國 70 年代後期，傳統工業逐漸沒落，高科技產品成為臺灣經濟主流，民國 84 年成立台南科學工業園區（後改為南部科學工業園區），大幅改善南科週邊環境品質，解決長年的水患問題，並改善了財政的窘況。

新市區都市計畫通盤檢討重點係集中於火車站北側車站特定區之發展，並檢討擴大都市計畫區內之可發展用地。另外第二次通盤檢討通過之「新和、社內 36.7 公頃區段徵收開發案」。至於原明大紡織（工五）工業用地變更案已完成公共設施開發，新開闢的道路已開放通車，並已陸續有建案推出。另外台 1

線省道旁之第一公墓已完成遷移整地，初步完成綠化，規劃爭取設置簡易運動廣場中。前述發展案如果均能順利執行，未來新市區之發展盛況可期。

(二)新市整體營造成果豐碩 未來發展將大步向前

新市區合併後的建設成果，以新和都市計畫 36.7 公頃及明大(工五)開發案最為顯著。市府在治水工程也投入近 1 億 3 千萬元改善防汛設施，讓火車站前、新市街道遠離淹水惡夢。此外，市府還與中央合作進行 9 條街景改造，讓狹隘的新市街道透過綠美化、巧佈點及景觀燈的營造，成為亮麗繁榮街景。新市區因南科就業人數因素，區域內房地產蓬勃發展，建案量已趨於大台南市重要位置，潛力看好。

二、 南科地區重大建設

台南縣市合併升格為直轄市後，台南科學工業園區即成為大台南市整體發展定位中重要的一環，為促進科學園區及周邊地區發展，除了已開發完成的 L、M 區，臺南市政府針對南科特定區 A、B、C、F、G、I、N、O 等 8 個區塊，將研究評估可先行發展區塊進行開發，提供南科園區更充足的各項需求，促進地方發展，創造未來榮景。

位於南科特定區東側的 F 及 G 區，預計區段徵收面積為 100.07 公頃，經內政部都市計畫委員會於 107 年 4 月會議審查通過，同年 10 月召開事業計畫公聽會。除了提供就業人口之生活服務需求及公共設施，並開闢特定區內部分具聯外功能的道路及公園兼滯洪池等重要公共設施，降低水災威脅，建構完整之地區防救災系統，帶動地區整體發展。

台積電公司投資興建三奈米新廠確定落腳南科台南園區，使臺南成為台積電先進製程最重要基地，也是半導體產業的全球重要聚落，並將推動整個臺南之經濟發展，創造更多的就業機會，進而提升臺灣經濟競爭力。



圖 3-9-1 南科特定計畫區範圍

三、 南科地區基本資料

(一)人口數

1. 新市區

表 3-9-1 台南市新市區基本資料

年	總人口數	土地面積(平方公里)	人口密度(人/平方公里)	戶數	鄰里規劃
108	37,269	47.8096	779	12,902	11 里 174 鄰
107	36,898	47.8096	771	12,858	11 里 174 鄰
106	36,574	47.8096	764	12,295	11 里 262 鄰
105	36,268	47.8096	758	12,034	11 里 262 鄰
104	35,583	47.8096	749	11,764	11 里 262 鄰
103	35,482	47.8096	742	11,516	11 里 262 鄰
102	35,336	47.8096	739	11,378	11 里 263 鄰
101	35,187	47.8096	735	11,190	11 里 263 鄰

資料來源：台南市民政局統計年報

2. 善化區

表 3-9-2 台南市善化區基本資料

年	總人口數	土地面積(平方公里)	人口密度(人/平方公里)	戶數	鄰里規劃
108	50,018	55.3097	904	18,751	20 里 241 鄰
107	48,968	55.3097	885	18,027	20 里 240 鄰
106	46,386	55.3097	874	17,688	21 里 350 鄰
105	47,660	55.3097	861	17,254	21 里 350 鄰
104	46,933	55.3097	848	16,803	21 里 350 鄰
103	46,100	55.3097	833	16,290	21 里 351 鄰
102	45,167	55.3097	816	15,716	21 里 352 鄰
101	44,619	55.3097	806	15,424	21 里 360 鄰

資料來源：台南市民政局統計年報

(二)家戶數及人口數

1. 新市區

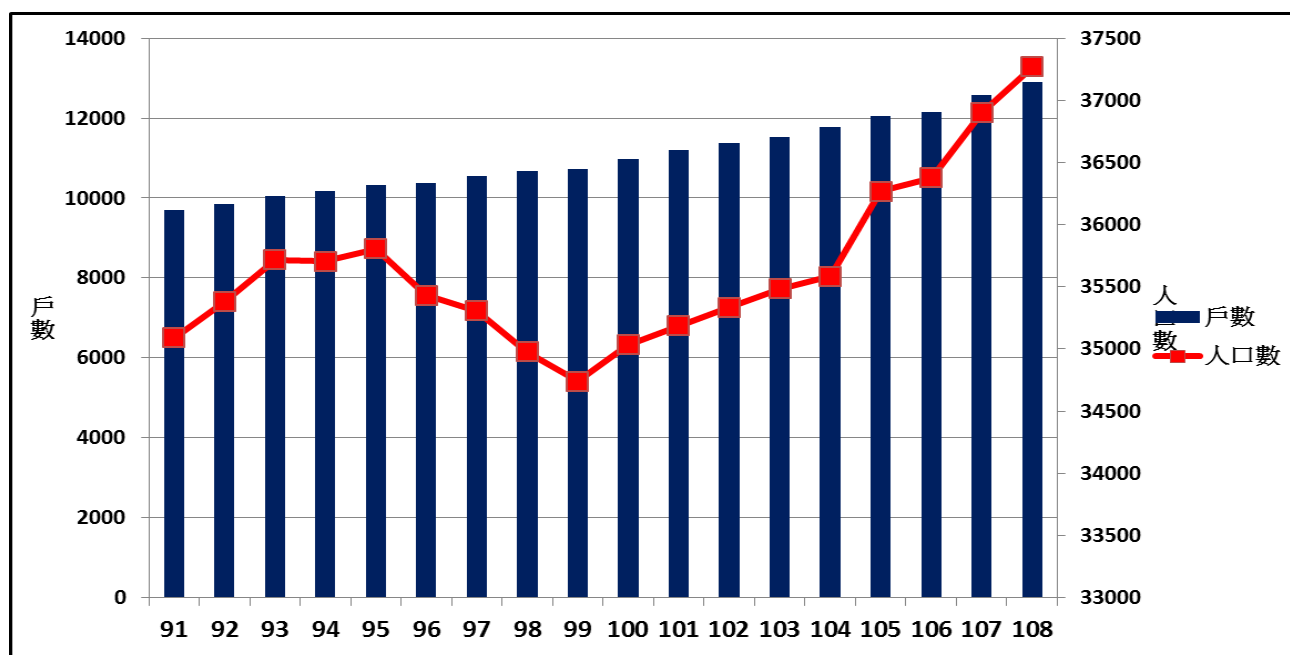


圖 3-9-2 台南市新市區家戶數及人口數

2. 善化區

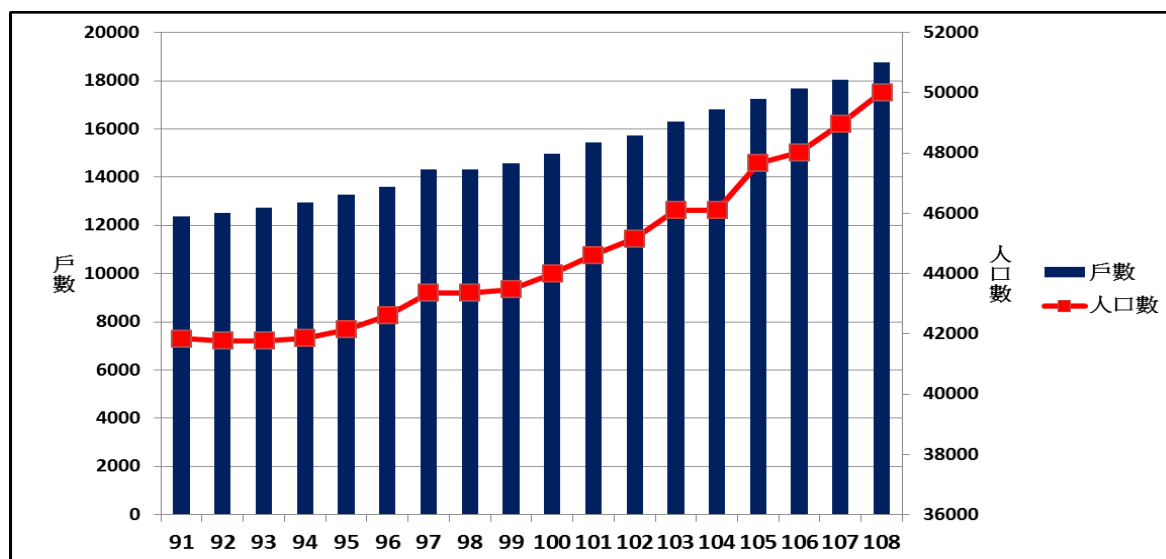


圖 3-9-3 台南市善化區家戶數及人口數

(三)社會增加及自然增加

1. 新市區

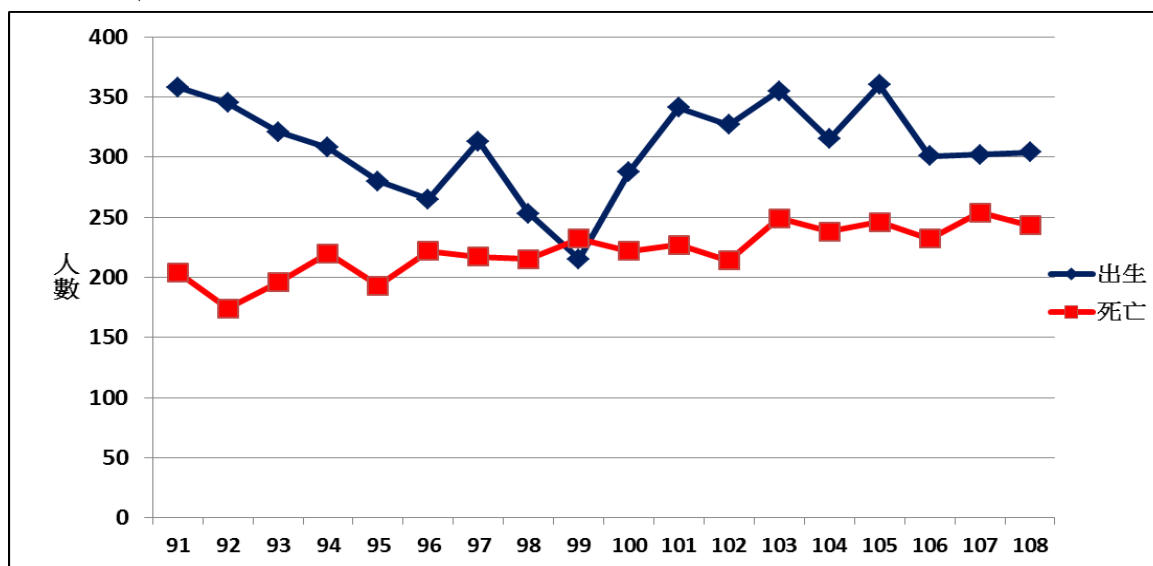


圖 3-9-4 台南市新市區人口自然增加

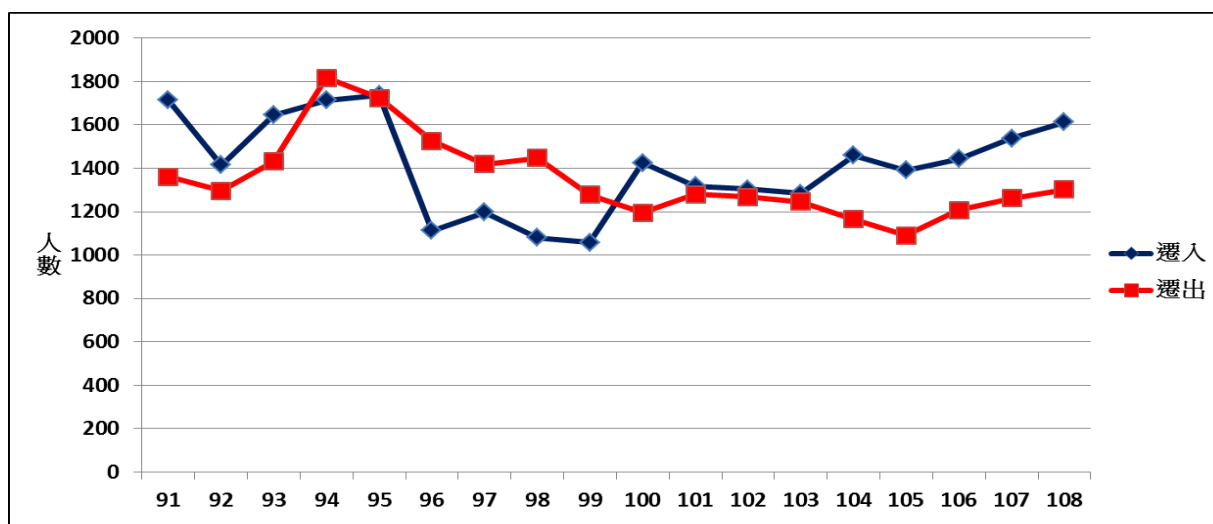


圖 3-9-5 台南市新市區人口社會增加

2. 善化區

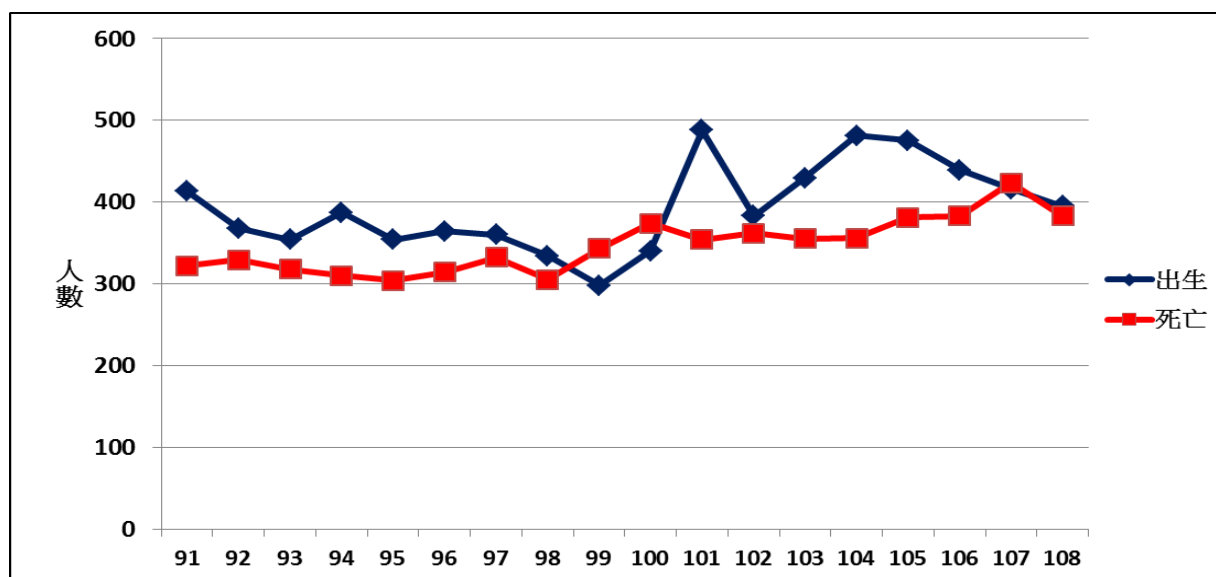


圖 3-9-6 台南市善化區人口自然增加

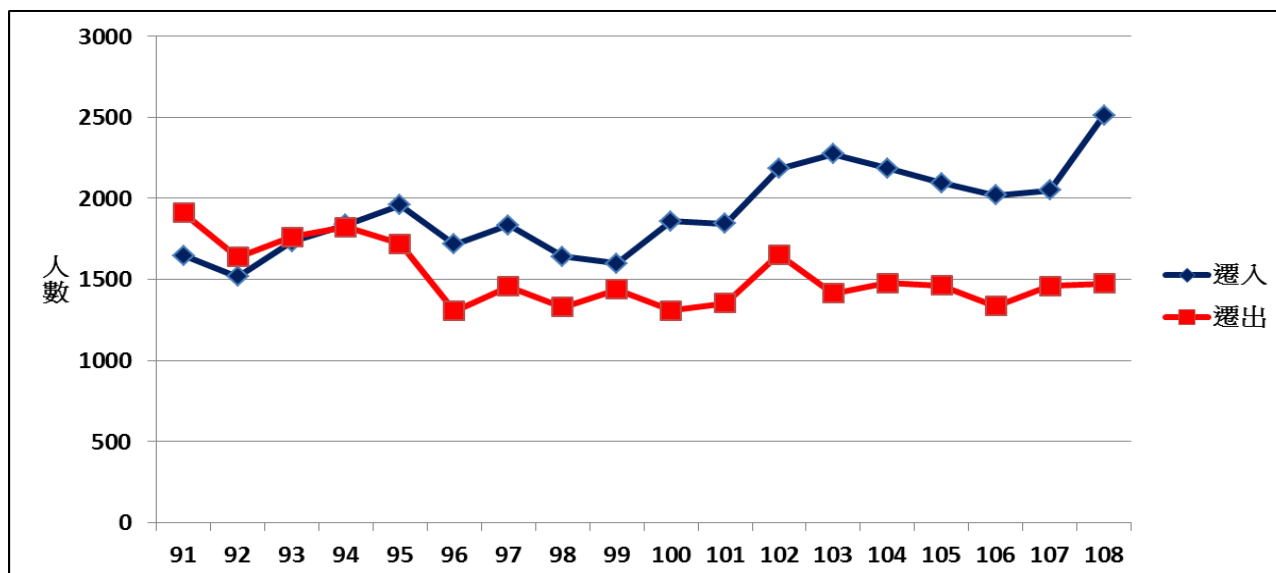


圖 3-9-7 台南市善化區人口社會增加

(四)產業概況

1.新市區

依據台南市經濟發展局於108年9月底發布商業登記家數與資本額度：區分製造業、批發零售業、專業科學及技術服務業與不動產等，計有 1,286 家；工廠登記家數及行業別，總計工廠登記 282 家，機械設備製造業 36 家，電力設備製造業 4 家，金屬製造 35 家，塑膠製品製造業 40 家等。

台南市新市區場所之統計，公司登記現有家數及資本額：現有 928 家，公司登記包含農林漁牧 17 家，資本額 533,960(千元)；礦石業 6 家，資本額 177,000(千元)；製造業 394 家，資本額 30,761,078(千元)；營建工程業 153 家，資本額 1,156,184(千元)；批發及零售業 92 家，資本額 696,079(千元)等，資本額總計為 47,020,295(千元)。(資料來源：依據台南市經濟發展局 108.10.18 發布訊息統計至 108 年 9 月底)。

2.善化區

依據台南市經濟發展局於108年9月底發布商業登記家數與資本額度：區分製造業、批發零售業、專業科學及技術服務業與不動產等，計有 1,464 家；工廠登記家數及行業別，總計工廠登記 157 家，機械設備製造業 36 家，電力設備製造業 4 家，金屬製造 35 家，塑膠製品製造業 9 家等。

台南市善化區場所之統計，公司登記現有家數及資本額：現有 736 家，公司登記包含農林漁牧 32 家，資本額 664,259(千元)；礦石業 8 家，資本額 455,000(千元)；製造業 188 家，資本額 33,230,174(千元)；營建工程業 168 家，資本額 1,776,744(千元)；批發及零售業 76 家，資本額 580,369(千元)等，資本額總計為 47,027,740(千元)。(資料來源：依據台南市經濟發展局

108.10.18 發布訊息統計至 108 年 9 月底)

四、南科地區細分個別區域市場之價格帶概況

(一)新市周邊範圍區域新屋成交案例

新市區之市區學區有新市國小及新市國中，本區有火車站，並臨接台一線省道，生活機能良好，區域土地約 70%已開發利用，建築型態主要以住宅華廈及透天厝社區為主；區域未開發土地主要集中於高鐵兩側及港墘地區，近半年來土地價格高漲，直追善化區地價。

表 3-9-3 新市區周邊範圍新成屋實價登錄資料

住宅大樓(11層含以上有電梯)						
區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價(萬/坪)	總面積(坪)	屋齡	車位
綠園二街 1~30 號	108/7	840	17.40	53.73	3	有
綠園二街 1~30 號	108/9	1,080	17.60	61.23	3	有
透天厝						
區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價(萬/坪)	總面積(坪)	屋齡	車位
大社 601~630 號	108/9	808	15.07	53.60	2	無
大營 271~300 號	108/9	821	13.23	62.07	0	無
永福街 31~60 號	108/7	1,130	18.31	61.72	1	無
社內 121~150 號	108/8	868	14.58	59.52	2	無
華美街 61 巷 1~30 號	108/7	1,150	20.06	57.32	1	無
華廈(10層含以下有電梯)						
區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價(萬/坪)	總面積(坪)	屋齡	車位
社內 121~150 號	108/9	400	16.80	23.84	3	無
社內 121~150 號	108/8	510	15.70	31.87	0	有
富林路 241~270 號	108/9	650	17.80	36.49	2	有
富林路 91~120 號	108/7	440	16.20	27.09	2	無

資料來源:內政部不動產交易實價查詢服務網

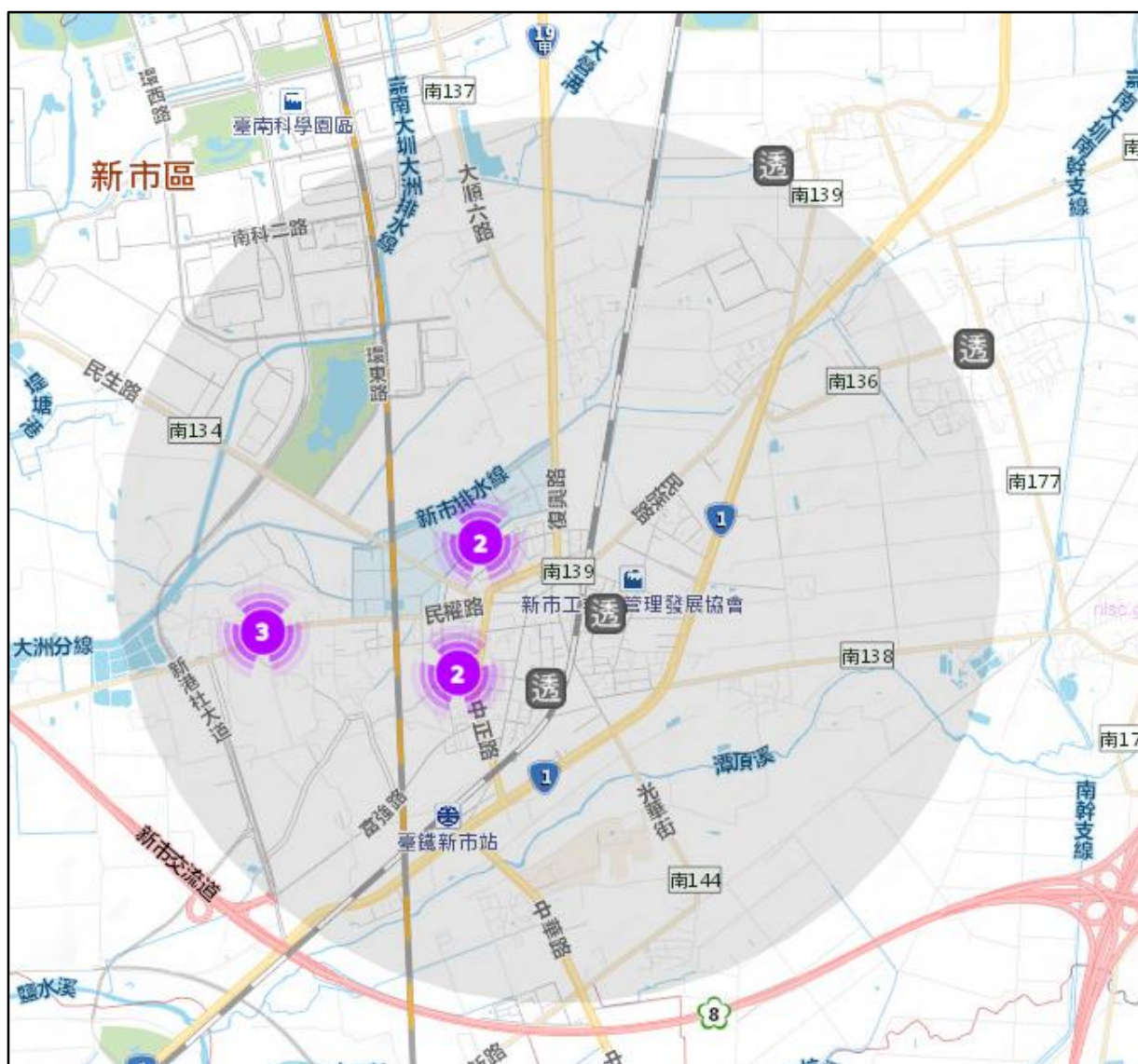


圖 3-9-8 新市區周邊範圍新成屋實價登錄資料

(二) 善化周邊範圍區域新屋成交案例

善化區之市區學區有大成國小、善化國小、善化國中及善化高中，本區有火車站並臨接台一線省道，生活機能良好，區域建築型態主要以住宅華廈及透天厝社區為主，區域未開發土地主要集中於建國路以北及北仔店、牛庄、什乃、東勢寮地區。

表 3-9-4 善化區周邊範圍新成屋實價登錄資料

住宅大樓(11層含以上有電梯)						
區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價(萬/坪)	總面積(坪)	屋齡	車位
建國路 391~420 號	108/7	605	16.90	42.94	1	有
建國路 391~420 號	108/7	630	17.30	42.84	1	有
建國路 391~420 號	108/8	712	16.70	55.62	1	有
建國路 391~420 號	108/8	796	17.10	53.67	1	有
建國路 391~420 號	108/8	605	17.00	42.84	1	有

建國路 391~420 號	108/9	615	17.00	42.84	1	有
建國路 391~420 號	108/9	595	16.60	42.84	1	有
建國路 391~420 號	108/9	625	17.00	42.96	1	有
透天厝						
區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價(萬/坪)	總面積(坪)	屋齡	車位
平等路 31~60 號	108/9	1,380	23.97	57.58	1	無
復興街 48 巷 1~30 號	108/7	980	16.81	58.31	1	無
華廈(10 層含以下有電梯)						
區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價(萬/坪)	總面積(坪)	屋齡	車位
坐駕 1~30 號	108/8	3,490	15.40	227.41	0	有

資料來源:內政部不動產交易實價查詢服務網



圖 3-9-9 善化區周邊範圍新成屋實價登錄資料

(三)南科特區周邊範圍新屋成交案例

南科特區為新市區建設地區開發區塊 L&M，鄰近南科國際實驗學校，提供自幼稚園至高中教育需求的完全中學，並設有臺鐵南科站，為因應南科就業

人口而開發之新市鎮區域。

表 3-9-5 南科特區周邊範圍新成屋實價登錄資料

住宅大樓(11層含以上有電梯)						
區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價(萬/坪)	總面積(坪)	屋齡	車位
西拉雅大道 391~420 號	108/7	510	13.10	38.81	3	有
西拉雅大道 391~420 號	108/8	525	15.70	37.85	3	有
西拉雅大道 391~420 號	108/8	530	15.80	37.76	3	有
西拉雅大道 391~420 號	108/8	525	15.90	37.76	3	有
西拉雅大道 391~420 號	108/9	530	13.90	38.14	3	有
西拉雅大道 391~420 號	108/9	497	14.90	37.76	3	有
西拉雅大道 391~420 號	108/9	560	15.80	39.69	3	有
陽光大道 61~90 號	108/8	465	17.60	26.41	1	有
陽光大道 61~90 號	108/8	376	19.00	19.82	0	無
陽光大道 61~90 號	108/9	441	16.60	26.48	1	有
陽光大道 61~90 號	108/9	355	17.50	20.28	1	無
陽光大道 61~90 號	108/9	360	18.00	20.04	1	無
蓮潭路 1~30 號	108/7	745	15.90	48.76	1	有
蓮潭路 1~30 號	108/8	780	15.60	51.75	1	有
蓮潭路 1~30 號	108/8	735	15.90	48.76	1	有
蓮潭路 1~30 號	108/9	775	15.70	51.75	1	有
龍目井路 61~90 號	108/7	1,690	28.40	59.49	0	有
透天厝						
區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價(萬/坪)	總面積(坪)	屋齡	車位
陽光二路 2 巷 1~30 號	108/7	975	15.76	61.85	1	無
陽光二路 2 巷 1~30 號	108/7	965	15.49	62.31	1	無
陽光二路 2 巷 1~30 號	108/7	970	16.05	60.45	1	無
陽光二路 2 巷 1~30 號	108/8	970	16.05	60.45	1	無
陽光二路 2 巷 1~30 號	108/9	970	16.05	60.45	1	無
陽光大道 211~240 號	108/9	1,750	24.88	70.34	2	有
陽光大道 388 巷 1~30 號	108/7	1,325	20.56	64.44	1	無
蓮潭北一街 181~210 號	108/7	1,080	17.21	62.77	1	無
蓮潭北一街 181~210 號	108/7	1,080	17.21	62.77	1	無
蓮潭北一街 181~210 號	108/9	1,100	17.52	62.77	1	無
蓮潭北一街 211~240 號	108/7	1,150	18.58	61.90	1	無
蓮潭南街 272 巷 31~60 號	108/9	2,538	30.02	84.55	2	有
燈會街 1~30 號	108/7	1,150	21.42	53.70	1	無
華廈(10層含以下有電梯)						
區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價(萬/坪)	總面積(坪)	屋齡	車位

龍目井路 61~90 號	108/7	350	14.20	24.69	2	無
龍目井路 61~90 號	108/7	350	14.20	24.69	2	無
龍目井路 61~90 號	108/7	418	15.80	26.39	3	無
龍目井路 61~90 號	108/8	390	17.50	22.25	3	無
龍目井路 61~90 號	108/9	450	14.80	33.25	3	有
龍目井路 61~90 號	108/9	360	14.40	24.94	3	無
龍目井路 61~90 號	108/9	360	14.40	24.90	3	無
龍目井路 61~90 號	108/9	368	14.80	24.94	3	無
店面（店舖）						
區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價(萬/坪)	總面積(坪)	屋齡	車位
西拉雅大道 271~300 號	108/7	2,480	26.80	92.44	2	無
善新大道 301~330 號	108/7	1,620	20.80	77.69	1	無

資料來源:內政部不動產交易實價查詢服務網

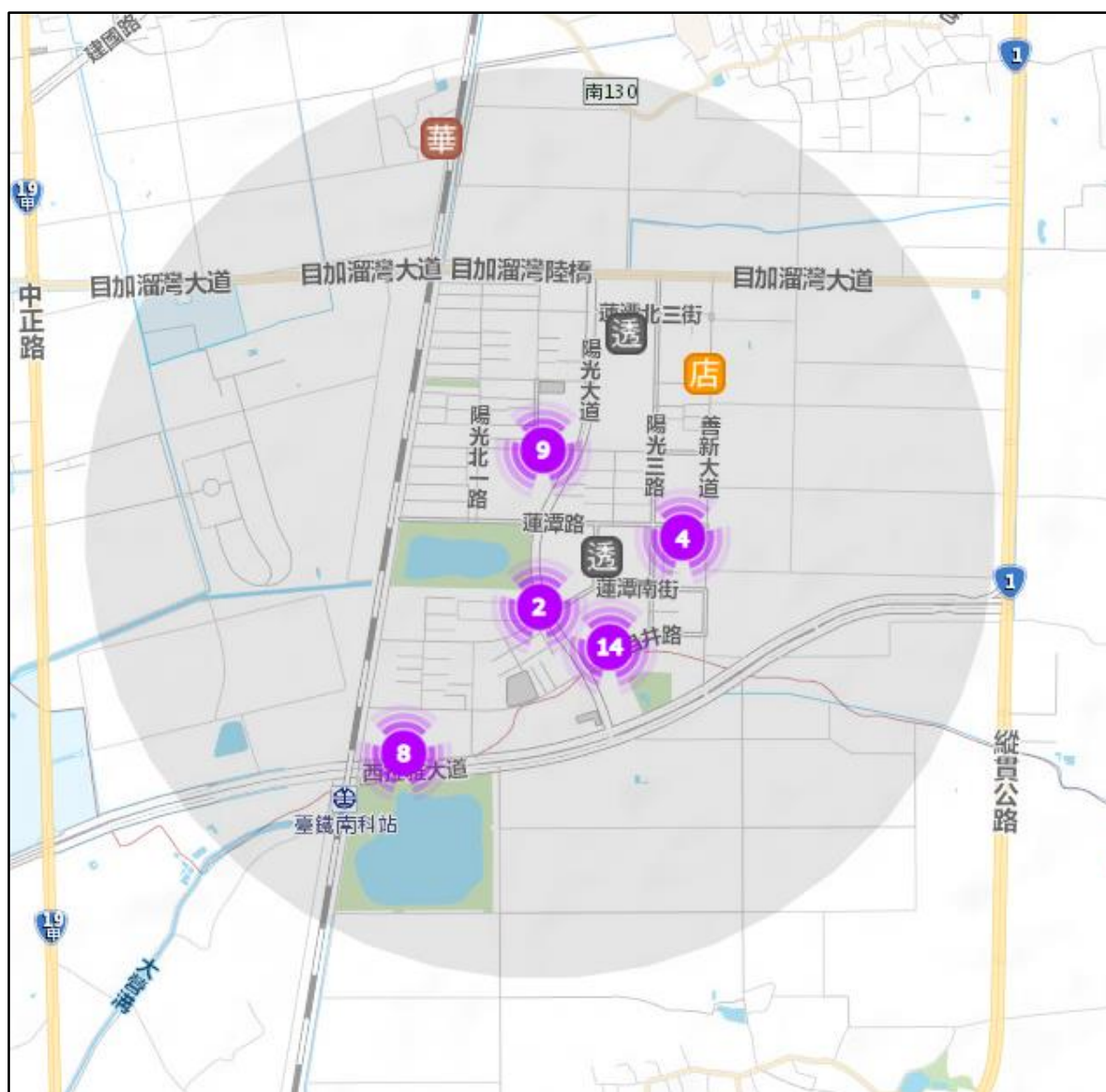


圖 3-9-10 南科特區周邊範圍新成屋實價登錄資料

壹拾、佳里區市場概況

一、佳里區區域環境

佳里區為北門區域之政治、經濟、商業、文化之重鎮，位處嘉南平原西南沿海地區，土地面積為 38.9422 平方公里，人口為 59,083 人。佳里區居北門區域六區之中樞，滿足北門區居民日常生活之各項基本需求，並以良好的居住品質吸引鄰近各區人口定住，區民與沿海其他區居民關係淵源頗深，也與麻豆區、西港區、七股區、將軍區、學甲區交界，交通四通八達，境內台 19 號道路，東邊可接台國道 1 號，與西側西濱快速道路及台 17 道構聯。

佳里區內蕭壠文化園區為佳里糖廠改建而成，民國 94 年正式對外開放。園區內擁有廣大開放空間、南北 2 條廊道、4 排倉庫展館、五分車鐵道等，分別規劃為展館區、鐵道地景區、親水廣場區、活動廣場區與酪梨步道區，園區內環境清幽，是一處兼具知性和感性的休憩場所，適合全家一同前往。

本區的產業發展，目前主要經濟以二、三級產業為主，一級產業為輔，三級產業較二級產業成長較快。製造業家數佔原台南縣 3.21%，以食品製造業、紡織業、塑膠製品製造業、金屬製品製造業、化學製品製造業為主。表現較優的七種製造業別中，屬未來重點發展、需熟練技術勞動力的產業佔了一類（螺釘、螺帽、螺絲及螺絲釘業）；屬第二優先發展者佔三類（飼料業、冷凍食品業、合成樹脂業）；商業商業與服務業場呈逐漸上昇之趨勢，主要是以滿足地方日常消費的零售業與服務業為主，包括屬消費者服務的：一般都市服務的零售業，屬生產者服務的金融業、證券期貨業、保險業、不動產業、國際貿易業、汽車貨運業、倉儲業等。

此區域大約分為二個區位：

- (一)華宗路(台 19)、延平路、中山路、勝利路以東新屋市場價格區域市場價位。
- (二)華宗路(台 19)、延平路、中山路、勝利路以西新屋市場價格。

二、佳里區重大建設

市政府公辦「第五期佳里國小市地重劃區」位在佳里區佳里國小南側且已完成，重劃後提供面積約 0.3965 公頃住宅區，此區域交通四通八達，生活機能良好，公設完善且就學便利，深具發展潛力，投資價值正逐步顯現。

108 年 6 月台南市政府地政局標售佳里國小市地重劃區內抵費地，面積約

145.5 坪，脫標價格每坪新台幣 19.37 萬。

三、佳里區基本資料

(一)人口數

表 3-10-1 台南市佳里區基本資料

年	總人口數	土地面積(平方公里)	人口密度(人/平方公里)	戶數	鄰里規劃
108	59,089	38.9422	1,517	21,085	16 里 257 鄰
107	59,083	38.9422	1,517	20,835	16 里 257 鄰
106	59,380	38.9422	1,524	20,685	21 里 409 鄰
105	59,458	38.9422	1,526	20,546	21 里 409 鄰
104	59,555	38.9422	1,529	20,403	21 里 409 鄰
103	59,533	38.9422	1,528	20,276	21 里 409 鄰
102	59,372	38.9422	1,524	20,012	21 里 409 鄰
101	59,289	38.9422	1,522	19,805	21 里 409 鄰

資料來源：台南市民政局統計年報

(二)家戶數及人口數

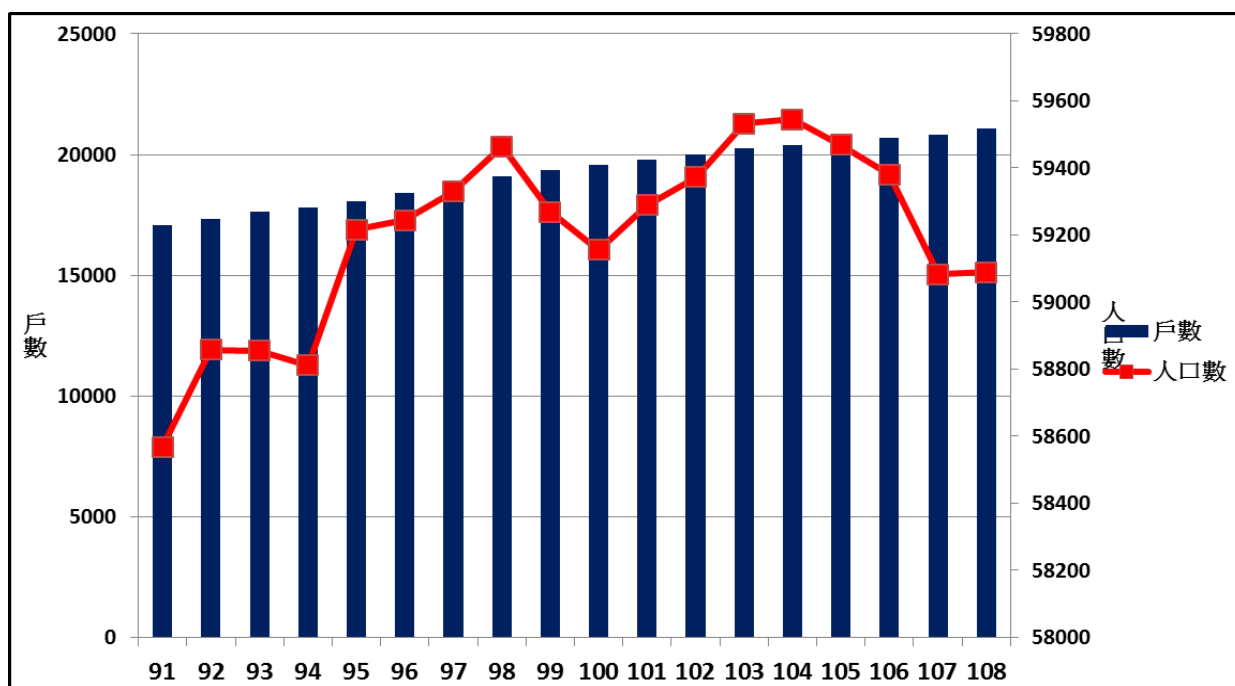


圖 3-10-1 台南市佳里家戶數及人口數

(三)社會增加自然增加

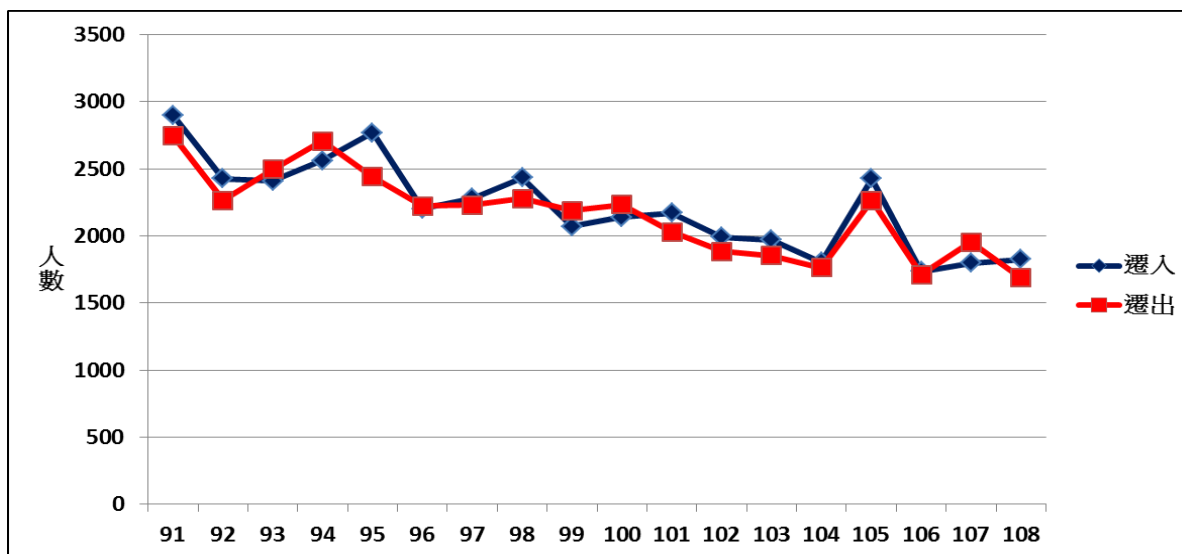


圖 3-10-2 台南市佳里區人口自然增加

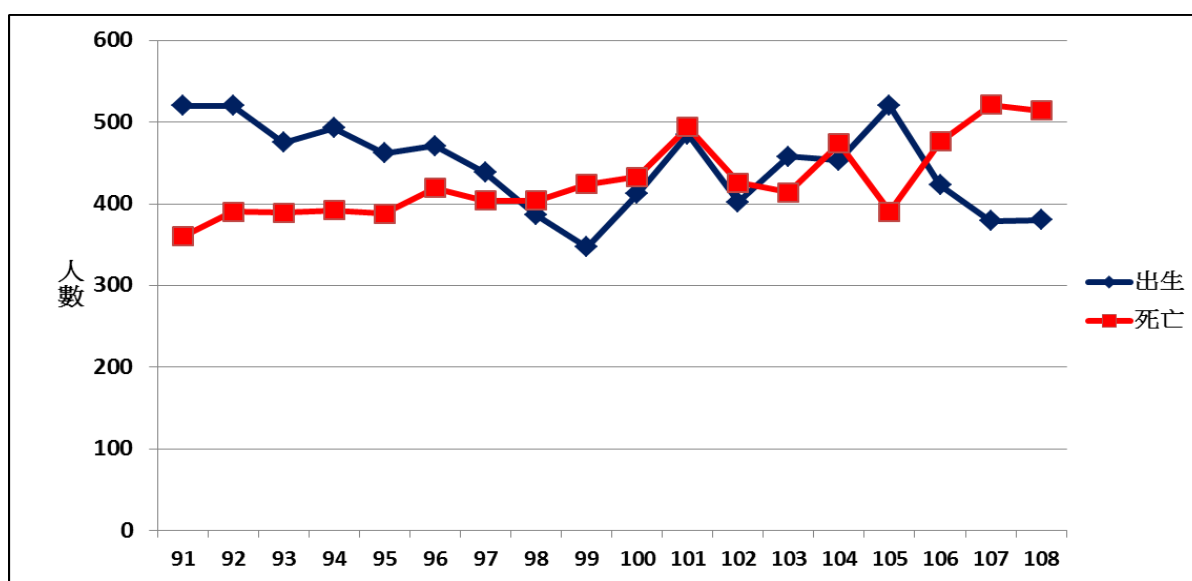


圖 3-10-3 台南市佳里區人口社會增加

(四)產業概況

依據台南市經濟發展局於108年9月底發布商業登記家數與資本額度：區分製造業、批發零售業、專業科學及技術服務業與不動產等，計有 2,004 家；工廠登記家數及行業別，總計工廠登記 224 家，機械設備製造業 14 家，電力設備製造業 8 家，金屬製造 40 家，塑膠製品製造業 21 家等。

台南市佳里區場所之統計，公司登記現有家數及資本額：現有 746 家，公司登記包含農林漁牧 23 家，資本額 96,921(千元)；礦石業 12 家，資本額 1,919,300(千元)；製造業 255 家，資本額 7,598,337(千元)；營建工程業 100

家，資本額 1,065,665(千元)；批發及零售業 122 家，資本額 750,986(千元)等，資本額總計為 13,199,566(千元)。(資料來源：依據台南市經濟發展局 108.10.18 發布訊息統計至 108 年 9 月底)

四、佳里區細分個別區域市場之價格帶概況

佳里周邊範圍區域新屋成交案例

表 3-10-2 佳里區周邊範圍新成屋實價登錄資料

透天厝						
區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價(萬/坪)	總面積(坪)	屋齡	車位
公園路 1~30 號	108/7	1,680	22.57	74.43	1	無
公園路 31~60 號	108/7	1,710	22.97	74.43	1	無
公園路 31~60 號	108/7	1,650	22.17	74.43	1	無
六合街 31~60 號	108/9	860	15.82	54.37	0	無
六合街 61 巷 1~30 號	108/7	820	15.50	52.92	0	無
六合街 61 巷 1~30 號	108/8	843	15.63	53.95	0	無
文化路 31 巷 1~30 號	108/9	910	15.93	57.14	1	無
安西路 151~180 號	108/7	1,620	26.23	61.76	3	無
安西路 151~180 號	108/8	1,620	26.23	61.76	3	無
安西路 421~450 號	108/7	1,100	17.61	62.46	2	無
安南路 271~300 號	108/9	1,180	22.60	52.21	2	無
安南路 361~390 號	108/8	1,150	18.39	62.52	1	無
佳南路 151~180 號	108/7	1,050	18.59	56.49	1	無
佳南路 166 巷 1~30 號	108/7	825	16.09	51.27	1	無
佳南路 166 巷 1~30 號	108/8	816	15.92	51.27	1	無
佳南路 166 巷 1~30 號	108/8	830	16.19	51.27	1	無
佳南路 166 巷 1~30 號	108/9	830	16.19	51.27	1	無
佳南路 166 巷 1~30 號	108/9	820	15.99	51.27	1	無
佳南路 166 巷 1~30 號	108/9	985	19.21	51.27	1	無
佳南路 166 巷 1~30 號	108/9	835	16.29	51.27	1	無
長安街 38 巷 1~30 號	108/7	916	18.64	49.13	1	無
長安街 38 巷 1~30 號	108/7	808	16.81	48.07	1	無
長安街 38 巷 1~30 號	108/7	856	17.30	49.47	1	無
建南街 91~120 號	108/7	1,335	18.05	73.97	1	無
建南街 91~120 號	108/9	1,285	17.52	73.34	1	無
博愛街 163 巷 1~30 號	108/7	950	15.55	61.11	1	無
博愛街 163 巷 1~30 號	108/8	955	15.46	61.79	1	無
華廈(10 層含以下有電梯)						
區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價(萬/坪)	總面積(坪)	屋齡	車位

同安寮 91~120 號	108/9	458	12.70	37.89	0	有
同安寮 91~120 號	108/9	433	12.50	36.32	0	有

資料來源:內政部不動產交易實價查詢服務網

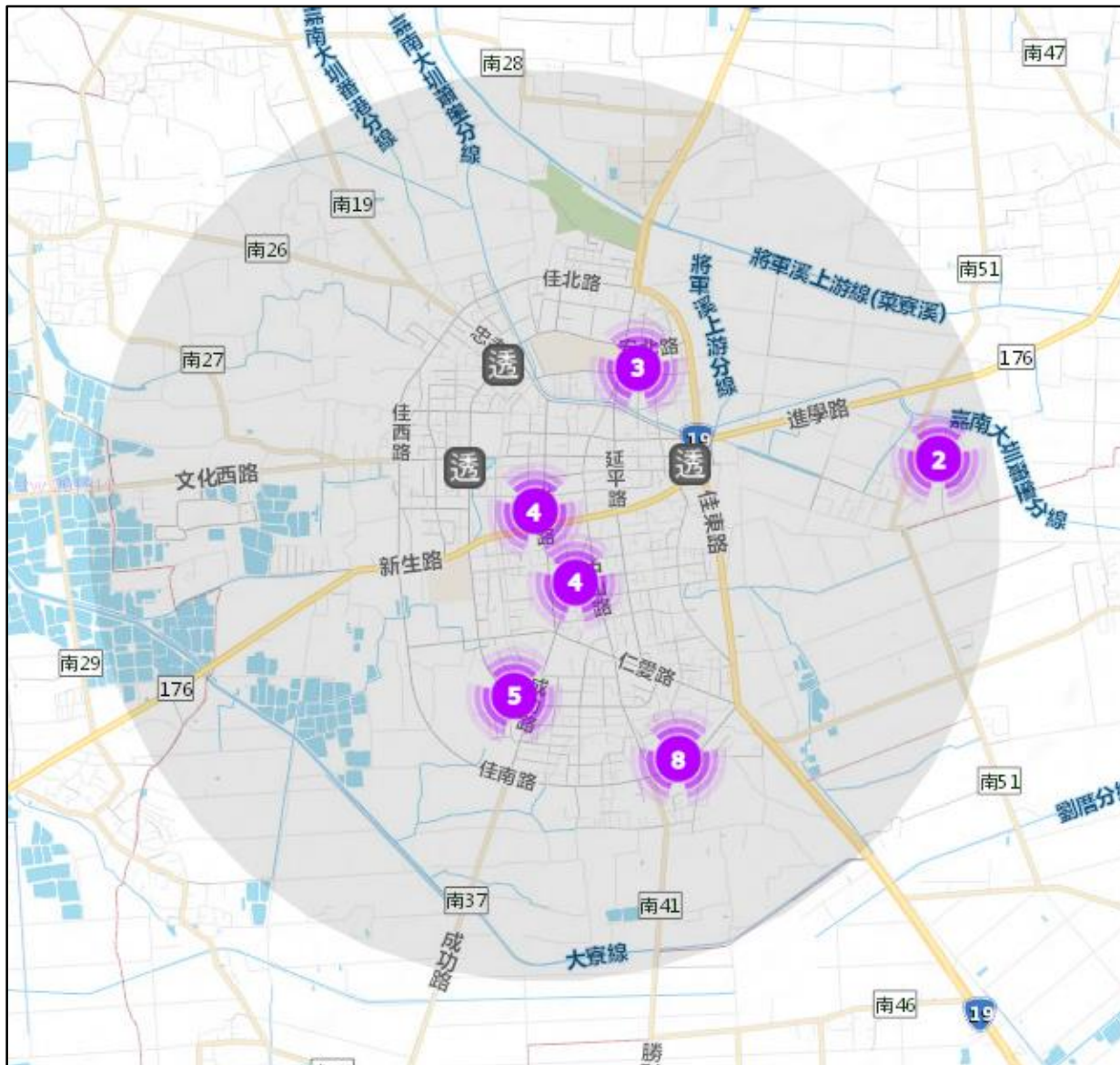


圖 3-10-4 佳里區周邊範圍新成屋實價登錄資料

壹拾壹、麻豆區附近市場概況

一、麻豆區區域環境

(一)地區環境

麻豆區位於台南市中心之腹地、曾文溪經區郊南邊；東邊接官田區，西邊與佳里區為鄰，南邊接善化、安定、西港等區，北邊相鄰下營區及學甲區。土地面積為 53.974 平方公里，人口為 44,260 人，行政區域畫分為 20 個里及 239 鄰。國道中山高速公路經本區西側，設有麻豆交流道，北側 30 公尺寬的外環道路銜接省道台一線及縱貫線台鐵，南來北往，文通相當便利，為整個台南地區經濟交通樞紐。

(二)麻豆區產業興盛

麻豆是台灣南部文旦柚最大產地，因此也有柚城之別稱，每年三月春風吹拂，適逢麻豆柚花盛開之季節，一朵朵白色的柚花掛在樹梢綻放著誘人的清新香氣，滿城飄香，更有一系列產業推廣活動，適合大朋友與小朋友一同來麻豆賞柚花，聞花香，期待中秋時的豐收。

節氣白露前後，最適合採收文旦柚，在麻豆區幾乎家家戶戶均有種植文旦柚，柚子農往往在果園中建個小倉庫存放，並以自產自銷的方式販售。消費者僅需認倉庫為標記，大多就屬自產農家的麻豆文旦柚，不是外地夾雜之次等品。每到中秋前夕消費人潮總是不斷從外地湧入麻豆，假日時，車陣甚至綿延兩公里遠。

二、麻豆區重大建設

麻豆區的生活圈發展，受惠於鄰近的台南科學園區開發效應，高科技廠商持續進駐，吸引眾多就業人口與提高購屋需求，刺激區域房市蓬勃成長，商圈繁榮發展趨勢，成為高質感透天產品推案新重鎮。

台南科學園區設立後，麻豆區的生活圈也因緊鄰南科的地利之便，陸續吸引南科工程師客戶前來定居，逐漸改變當地的生活型態，商業行為增加，商圈發展規模逐漸擴大，逐漸朝都市繁榮景觀邁進，但因鬧區的建地，地主惜售心態頗濃，讓該生活圈的地價與房價行情穩定上揚。

麻豆工業區的發展，因麻佳路以北地區計畫道路未開闢，致使土地未能有效利用，造成工業區發展呈現停滯狀態，104 年經內政部審竣，透過都市計畫

以重劃方式開發完成公共設施、改善區內交通，提升土地價值，成為南部科學工業園區衛星園區最佳地點。開發區完成後將可取得公共設施用地約 21.34 公頃，提供可建築土地約 90.05 公頃（第二種甲種工業區及第二種乙種工業區共計約 89.5 公頃、變電所用地約 0.55 公頃），規劃方整並直接臨接道路，期望吸引優質廠商及優秀人才進駐，提供就業機會並刺激麻豆區經濟發展。

三、麻豆區基本資料

(一)人口數

表 3-11-1 台南市麻豆區基本資料

年	總人口數	土地面積(平方公里)	人口密度(人/平方公里)	戶數	鄰里規劃
108	43,993	53.974	815	15,964	20 里 239 鄰
107	44,260	53.974	820	15,838	20 里 239 鄰
106	44,603	53.974	826	15,806	29 里 392 鄰
105	44,812	53.974	830	15,716	29 里 392 鄰
104	44,987	53.974	833	15,584	29 里 392 鄰
103	45,067	53.974	834	15,450	29 里 392 鄰
102	45,230	53.974	837	15,424	29 里 392 鄰
101	45,377	53.974	840	15,311	29 里 393 鄰

資料來源：台南市民政局統計年報

(二)家戶數及人口數

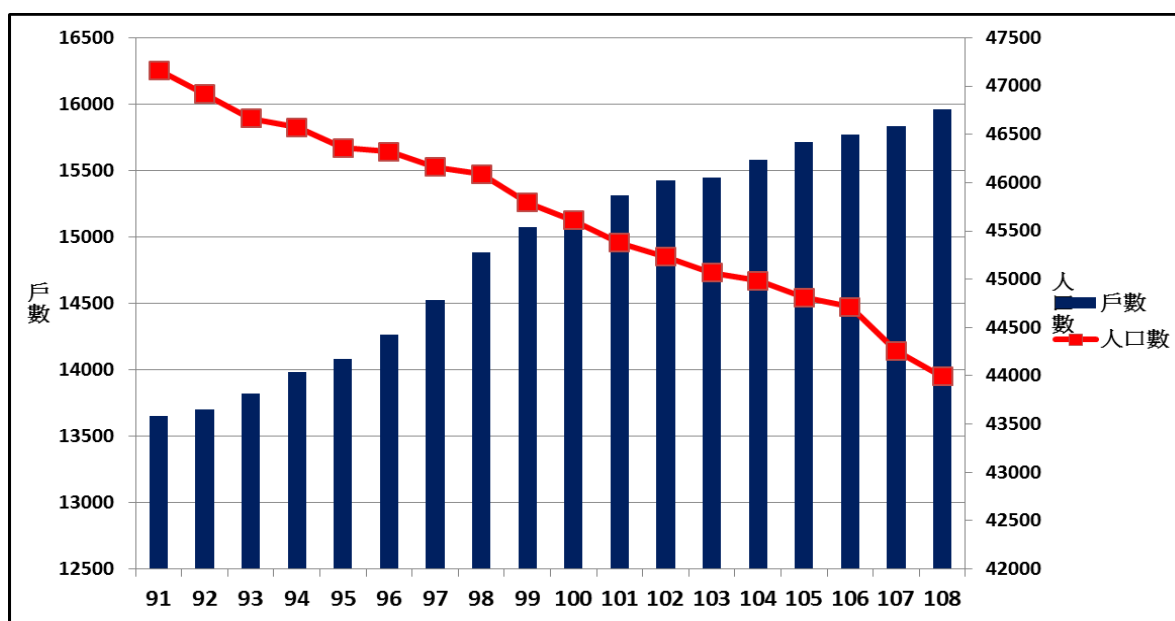


圖 3-11-1 台南市麻豆區家戶數及人口數

(三)社會增加及自然增加

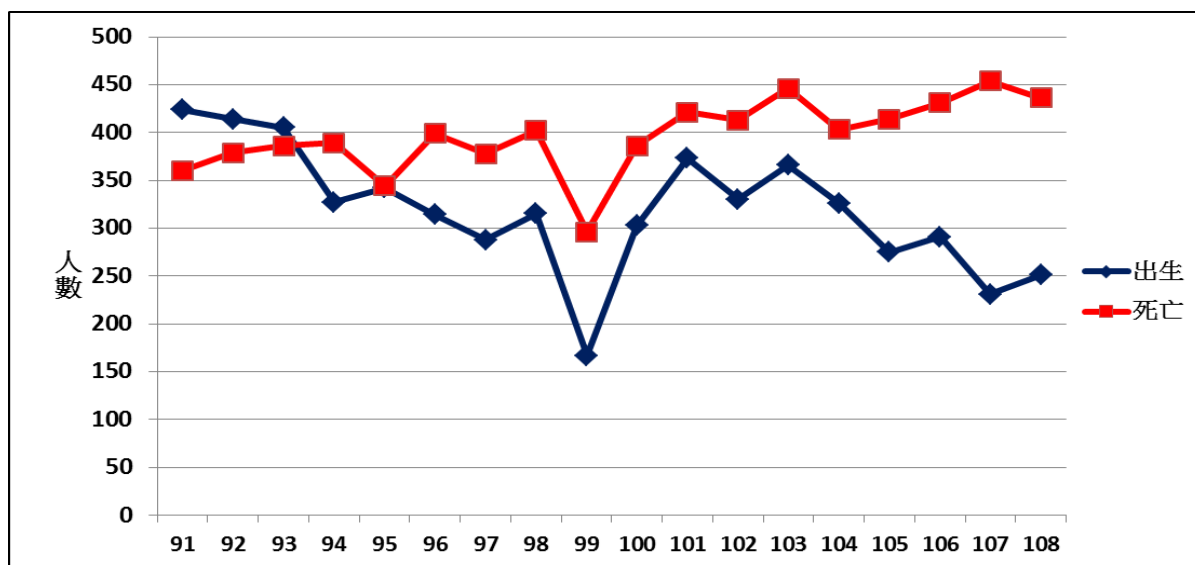


圖 3-11-2 台南市麻豆區人口自然增加

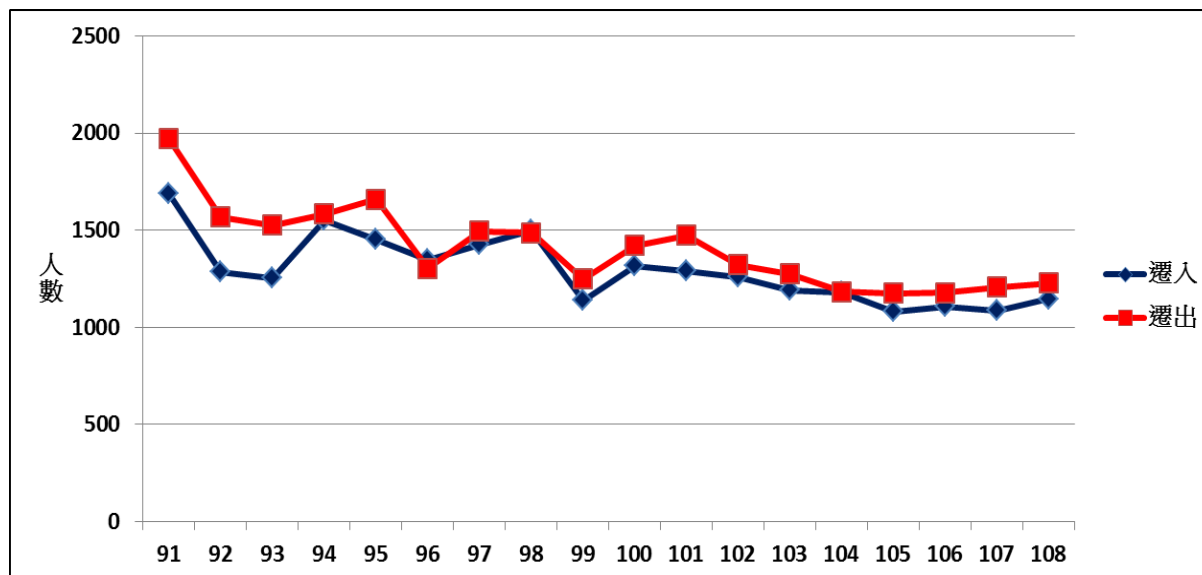


圖 3-11-3 台南市麻豆區人口社會增加

(四)產業概況

依據台南市經濟發展局於108年9月底發布商業登記家數與資本額度：區分製造業、批發零售業、專業科學及技術服務業與不動產等，計有 2,004 家；工廠登記家數及行業別，總計工廠登記 224 家，機械設備製造業 14 家，電力設備製造業 8 家，金屬製造 40 家，塑膠製品製造業 21 家等。

台南市麻豆區場所之統計，公司登記現有家數及資本額：現有 480 家，公司登記包含農林漁牧 21 家，資本額 254,081(千元)；礦石業 15 家，資本額 479,500(千元)；製造業 166 家，資本額 7,261,475(千元)；營建工程業 78 家，資本額 3,276,389(千元)；批發及零售業 60 家，資本額 256,048(千元)等，

資本額總計為 13,311,421(千元)。(資料來源：依據台南市經濟發展局 108.10.18 發布訊息統計至 108 年 9 月底)

四、麻豆區細分個別區域市場之價格帶概況

麻豆區周邊範圍新屋成交案例參見表 3-11-2。

表 3-11-2 麻豆區周邊範圍新成屋實價登錄資料

透天厝						
區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價(萬/坪)	總面積(坪)	屋齡	車位
中興街 255 巷 1~30 號	108/9	1,000	15.18	65.86	1	無
中興街 255 巷 1~30 號	108/9	970	14.72	65.89	1	無
自由路 1~30 號	108/9	938	18.20	51.54	1	無
店面(店舖)						
區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價(萬/坪)	總面積(坪)	屋齡	車位
新生北路 781~810 號	108/9	1,350	20.30	66.59	3	無

資料來源:內政部不動產交易實價查詢服務網

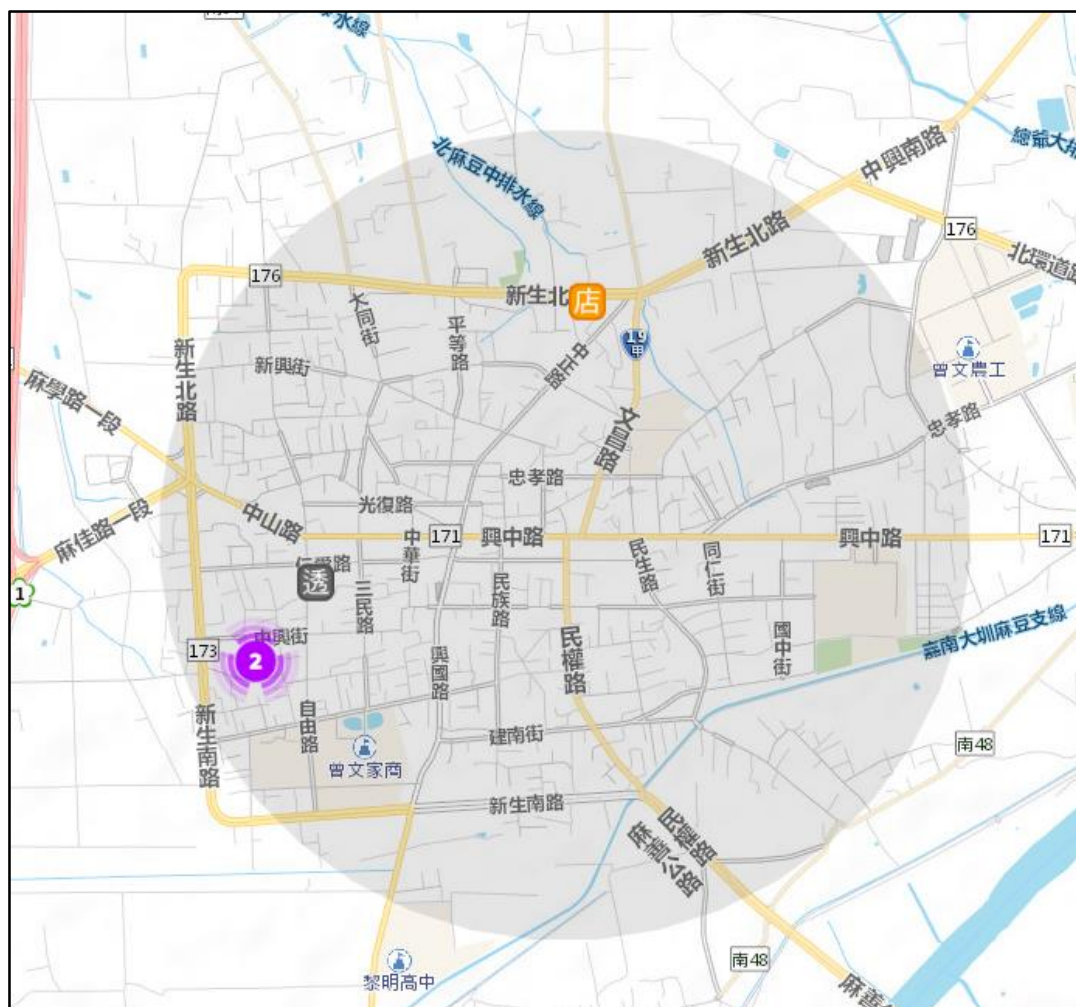


圖 3-11-4 麻豆區周邊範圍新成屋實價登錄資料

壹拾貳、 歸仁區附近市場概況

一、 歸仁區區域環境

歸仁區位在台南市的南端，地理上屬於嘉南平原之東南邊，也是二仁溪流域所及。本區東邊與關廟區為鄰，西邊連結仁德區，南邊望向高雄市阿蓮、路竹兩區，北邊與永康區、新化區相接。本區土地面積為 55.7913 平方公里，人口為 68,403 人。本區中山路橫貫東西，中正路縱貫南北，交會於歸仁圓環，這也是在南關公路上唯一的一個圓環。龍旗公路的開闢成功，使歸仁成為通往高雄內門、旗山必經之路，歸仁因而成為台南市發展觀光產業的潛力地帶。

二、 歸仁區重大建設

(一)沙崙智慧綠能科學城開發案

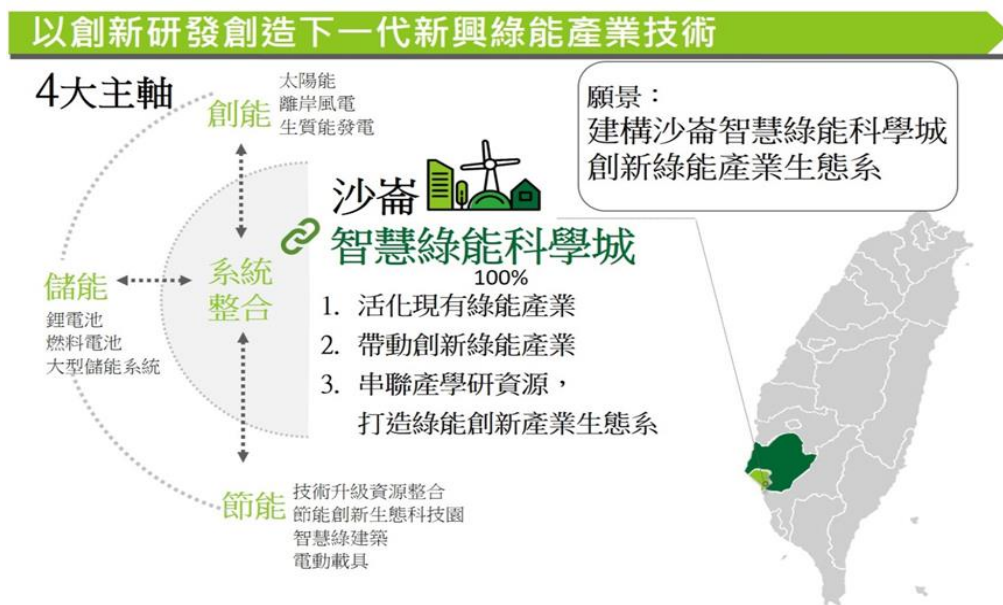


圖 3-12-1 沙崙智慧綠能發展願景

政府為達成 2025 年再生能源發電量占比達 20% 的目標，帶動綠能科技產業發展，創造綠色就業，已陸續推出「太陽光電 2 年計畫」、「風力發電 4 年計畫」、「綠能屋頂全民參與推動計畫」、「智慧電網總體規劃方案」、「新節電運動方案」等政策措施，結合內需市場，推動太陽光電、風力發電、智慧電網等相關軟硬體布建及應用。

沙崙智慧綠能科學城開發，綠能科技示範場域總共有 5 棟主要建築物，包括智慧綠社區、實驗大樓、製程驗證場域、智慧停車場、能源中心暨展示中心等，其中智慧綠社區中的一座獨棟建築，將打造成零耗能建築，使用太陽光電

搭配儲能系統，並將工研院研發之綠能技術融入永續環境設計中，以互動方式展現不同能源的使用效率，拉近使用者與產業技術的距離，推廣綠能產品及技術的使用。

沙崙智慧綠能科學城已正式動工，未來將成為我國綠能科技產業網絡中心及連結國際的重要據點，並指示國發會、科技部、經濟部偕同台南市政府及相關部會積極辦理科學城相關公共建設及研發、招商規劃，以展現我國推動能源轉型行動之決心。

(二) 三井南台灣首座 OUTLET PARK 開發案

日商三井不動產集團將在臺南高鐵車站特定區內興建「三井 MITSUI OUTLET PARK 台南」，已於 107 年 10 月 2 日隆重舉辦簽約典禮活動，本案預計在民國 111 年開幕。全案分為二階段開發，第一階段將規劃 160 店，預定 111 年開幕，加上第二階段預定 2025 年開幕之後可望達到約 220 店，將成為台南都市圈最大 OUTLET PARK。

三井不動產集團來台南考察投資環境，經過市府、高鐵、以及三井三方的努力與協助，最後選定高鐵站設店。而高鐵特定區除有許多政府部門的計畫外，目前已經是高鐵、台鐵雙鐵共構，加上未來將設置捷運藍線的延伸線，即將成為三鐵共構，鏈結科技、帶動產業，非常值得期待。

台南市因保留許多具歷史價值的古蹟建築及文化產物、在地美食等，每年皆可吸引約 2,000 萬人次國內外觀光客到訪。而緊臨的高鐵「台南站」每年亦有高達約 800 萬人次的旅客進出。

除了便捷的交通優勢之外，三井台南預定地正好位處於中央政府所推動的綠能科技聯合研究中心、會展中心的「沙崙智慧綠能科學城」計畫區域的中心點，加上其他周邊教學單位等，未來完成之後，高鐵「台南站」周邊將集「產、官、學」資源於一處，可望創造二千個就業機會。

(三) 辜厝六甲排水工程

歸仁區的辜厝六甲排水上游段屬歸仁都市計畫區，當上游排水排至下游，卻因下游渠道為土堤，排放功能差，淤積嚴重，每逢豪雨時下游段排水漫至兩側的農田和住家，造成當地民怨四起。

「辜厝六甲排水工程因用地取得問題，本來一直無法順利進行。公所爭取

了 10 多年，終於在前任陳鄉長任內獲得經費補助，使得延宕許久的排水工程得以完成。」，本工程付諸實施後，可減輕鄰近地區約 1500 戶、15 公頃淹水的痛苦，從而保障了民眾生命財產的安全。

太子廟中排排水改善工程係屬國家「8 年 800 億易淹水地區水患治理計畫」，是區內相當重視的治水工程，待其完成後，可改善大廟、西埔兩里的淹水之苦。五相公排水原本只是老舊的土溝，施作成現代化的渠道後，將可大幅度改善崙頂、沙崙、六甲、看西、看東里等地的積水問題。而港子尾排水改善工程則能解決長榮大學附近大潭里的水患，促進地方繁榮。

整治區內各地排水渠道之外，公所也針對易淹水的市區道路施作雨水下水道工程，以期在一番豪大雨過後，能使市區道路迅速恢復乾爽，讓民眾真正笑擁雨過天青。

三、 歸仁區基本資料

(一)人口數

表 3-12-1 台南市歸仁區基本資料

年	總人口數	土地面積(平方公里)	人口密度(人/平方公里)	戶數	鄰里規劃
108	68,135	55.7913	1,221	23,039	21 里 312 鄰
107	68,403	55.7913	1,226	22,917	21 里 312 鄰
106	68,424	55.7913	1,226	22,707	21 里 630 鄰
105	68,170	55.7913	1,221	22,518	21 里 630 鄰
104	67,906	55.7913	1,217	26,252	21 里 630 鄰
103	67,504	55.7913	1,209	21,963	21 里 630 鄰
102	67,101	55.7913	1,202	21,714	21 里 630 鄰
101	66,655	55.7913	1,194	21,296	21 里 630 鄰

資料來源：台南市民政局統計年報

(二)家戶數及人口數

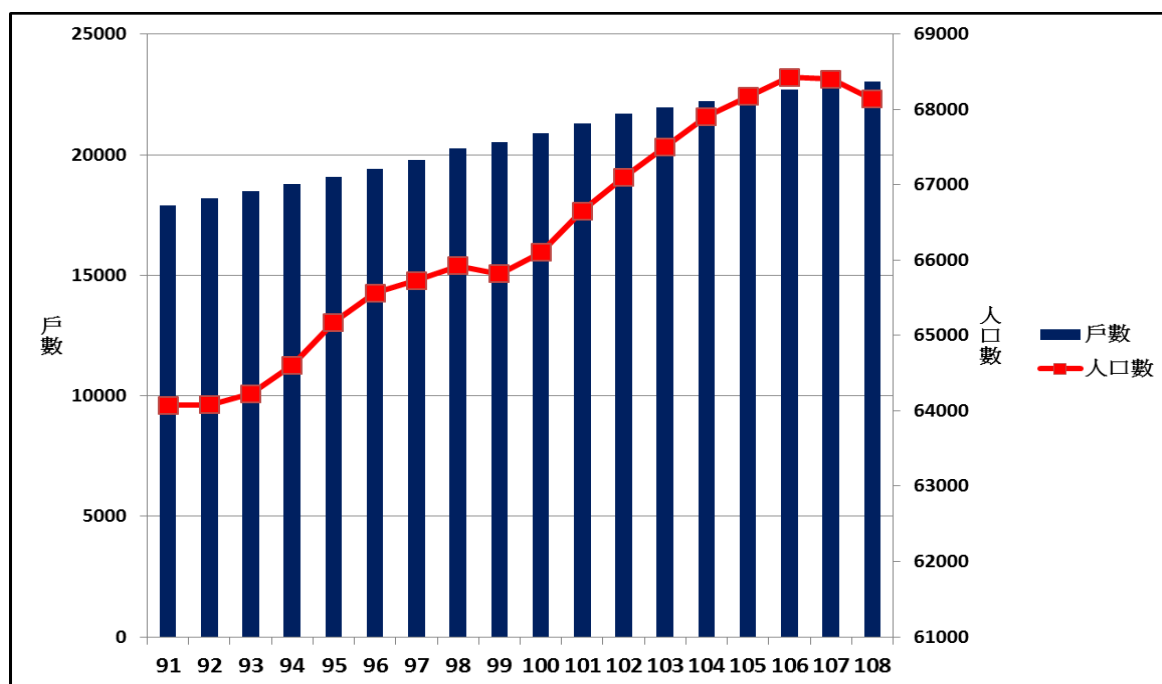


圖 3-12-2 台南市歸仁區家戶數及人口數

(三)社會增加及自然增加

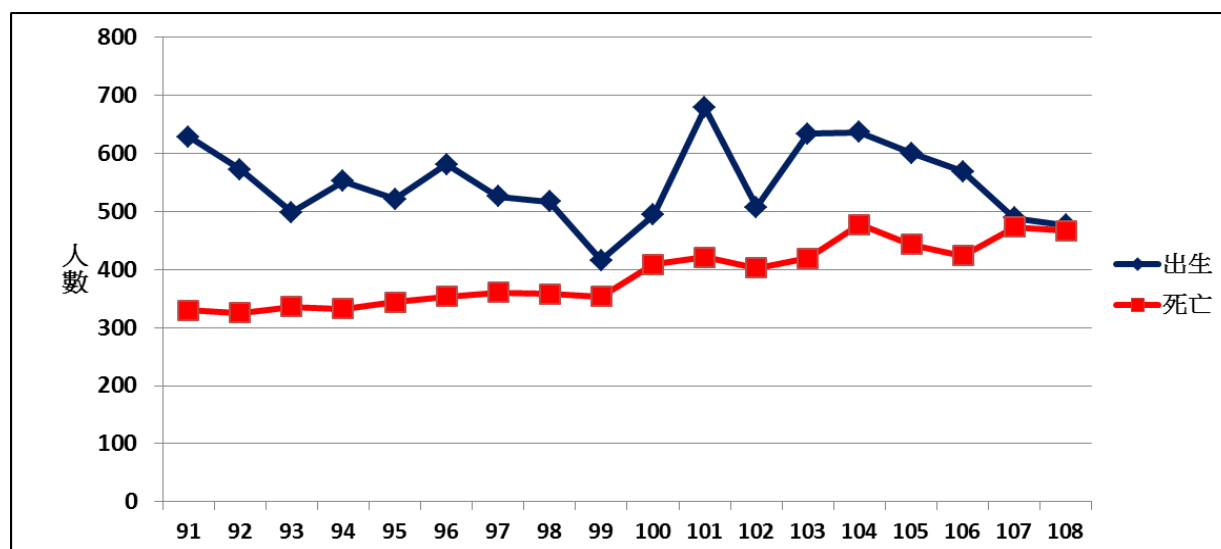


圖 3-12-3 台南市歸仁區人口自然增加

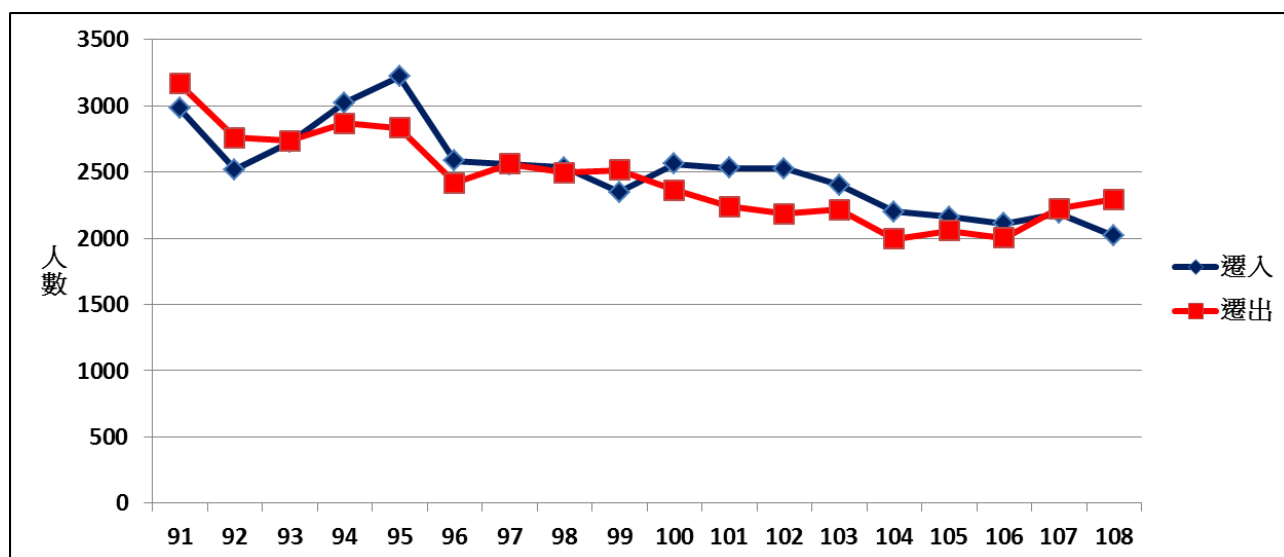


圖 3-12-4 台南市歸仁區人口社會增加

(四)產業概況

依據台南市經濟發展局於108年9月底發布商業登記家數與資本額度：區分製造業、批發零售業、專業科學及技術服務業與不動產等，計有 2,004 家；工廠登記家數及行業別，總計工廠登記 224 家，機械設備製造業 14 家，電力設備製造業 8 家，金屬製造 40 家，塑膠製品製造業 21 家等。

台南市歸仁區場所之統計，公司登記現有家數及資本額：現有 1,107 家，公司登記包含農林漁牧 30 家，資本額 309,250(千元)；礦石業 2 家，資本額 3,140(千元)；製造業 458 家，資本額 13,006,684(千元)；營建工程業 155 家，資本額 847,112(千元)；批發及零售業 162 家，資本額 590,929(千元)等，資本額總計為 18,671,700(千元)。(資料來源：依據台南市經濟發展局 108.10.18 發布訊息統計至 108 年 9 月底)

四、 歸仁區細分個別區域市場之價格帶概況

歸仁區周邊範圍新屋成交案例

表 3-12-2 歸仁區周邊範圍新成屋實價登錄資料

透天厝						
區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價(萬/坪)	總面積(坪)	屋齡	車位
大順一街 1~30 號	108/7	1,230	16.80	73.23	0	無
大順一街 1~30 號	108/8	978	15.80	61.89	0	無
大順一街 1~30 號	108/9	977	15.79	61.89	0	無
中山八街 90 巷 1~30 號	108/7	1,190	16.45	72.35	0	無
中山八街 90 巷 1~30 號	108/7	1,240	16.32	75.97	0	無

文化十八街 61~90 號	108/9	982	19.81	49.58	0	無
民生九街 133 巷 1~30 號	108/9	1,080	19.22	56.19	0	無
成功一街 1~30 號	108/8	1,200	17.62	68.12	0	無
成功路一段 101 巷 31~60 號	108/8	1,050	17.44	60.22	1	無
成功路二段 1~30 號	108/7	1,200	22.62	53.04	0	無
華廈(10 層含以下有電梯)						
區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價(萬/坪)	總面積(坪)	屋齡	車位
民權三街 50 巷 1~30 號	108/7	495	17.20	28.87	0	無
南興街 61~90 號	108/7	460	16.10	27.80	0	有
南興街 61~90 號	108/9	465	16.30	27.80	0	有
店面(店舖)						
區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價(萬/坪)	總面積(坪)	屋齡	車位
忠孝北路 211~240 號	108/9	2,620	35.00	74.79	2	有

資料來源:內政部不動產交易實價查詢服務網

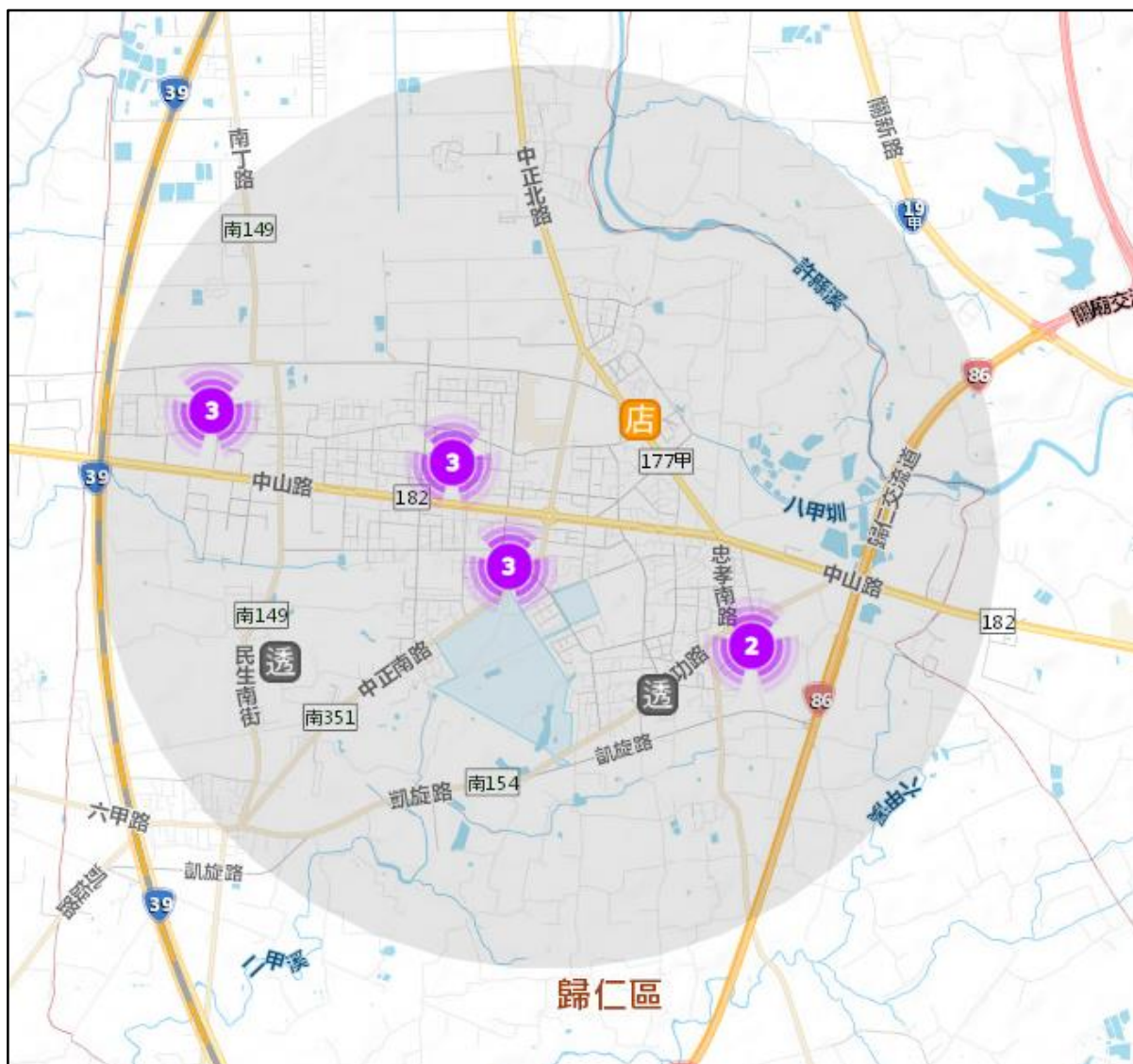


圖 3-12-5 歸仁區周邊範圍新成屋實價登錄資料

壹拾參、新營區附近市場概況

一、新營區區域環境

新營區位於台南市的北端，約在北回歸線以南 20 公里處，屬於急水溪之北岸，也是嘉南平原的中心。本區東邊臨東山區，南邊銜柳營區，西邊接鹽水區，北邊與後壁區相連。土地面積為 38.5386 平方公里，人口為 77,617 人。由於市中心區建設日增，土地使用之面積已達全區面積的 91% 左右，接近 35 平方公里。本區之土地使用分區，無山坡地保育區之編定，也無森林區及保安林區之劃設，只有新營淨水廠以北之急水溪範圍一帶屬於水源保護區。

二、新營區重大建設

(一) 新營長勝營區市地重劃整體開發

受新營民眾引頸期盼的長勝營區再開發案，已於 103 年 9 月獲內政部都委會審議通過定案，目前已著手進行市地重劃規劃作業，面積約 11 公頃，預計 107 年開發完成，屆時新營市區將再增加一處 1.29 公頃大型公園，同時可串連日前甫完工的「藝生圳」形成完整的綠帶系統，成為新的森活特區。

(二) 中央政府補助「新營鹽水-雙星拱月」計畫

台南市政府提報「新營鹽水-雙星拱月」計畫，獲得入選內政部營建署前瞻基礎建設計畫的「城鎮之心工程計畫」，競爭型提案特以新營鹽水雙核心城鎮為主軸，鹽水區以「月津風華再現」2.0，而新營區則延續原「創益新營」建設的理念作整合提案獲編列 3.75 億元補助金，而政策型以公園綠地為主，也獲 5,600 萬元的補助額度。

(三) 城鎮風貌重點改造案

市府都發局為能串聯北臺南大新營 3 區域，以台糖鐵道改造為自行車綠廊道，係以新營為核心，往北經新營天鵝湖銜接後壁；往西銜接太子宮並通往鹽水車站及岸內糖廠。全數工程分 6 期，共計爭取了 1 億 3 仟 490 萬元，目前前 3 期已完工，全數 20 公里即將於 107 年 5 月完工。

(四) 國家圖書館南部分館暨聯合典藏中心開發案

新營區之文高 11 運動設施遷建工程動土，提供市民優質運動服務空間。

行政院基於解決南北圖書資源與服務失衡問題，配套規劃國家整體圖書資源的有效分布與利用，將「國家圖書館南部分館暨聯合典藏中心建設計畫」，列入 107 年公共建設計畫項目之一，國家圖書館南部分館暨聯合典藏中心之基地將選址於新營都市計畫之文高 11 用地。

三、新營區基本資料

(一)人口數

表 3-13-1 台南市新營區基本資料

年	總人口數	土地面積(平方公里)	人口密度(人/平方公里)	戶數	鄰里規劃
108	76,969	38.5386	1,997	29,264	23 里 412 鄰
107	77,617	38.5386	2,014	29,089	23 里 412 鄰
106	77,966	38.5386	2,023	29,016	29 里 636 鄰
105	78,101	38.5386	2,026	28,879	29 里 636 鄰
104	78,165	38.5386	2,028	28,669	29 里 636 鄰
103	78,231	38.5386	2,029	28,426	29 里 636 鄰
102	78,521	38.5386	2,037	28,243	29 里 636 鄰
101	78,475	38.5386	2,036	27,905	29 里 638 鄰

資料來源：行政院行政總處台南市 2019.3 統計年報

(二)家戶數及人口數

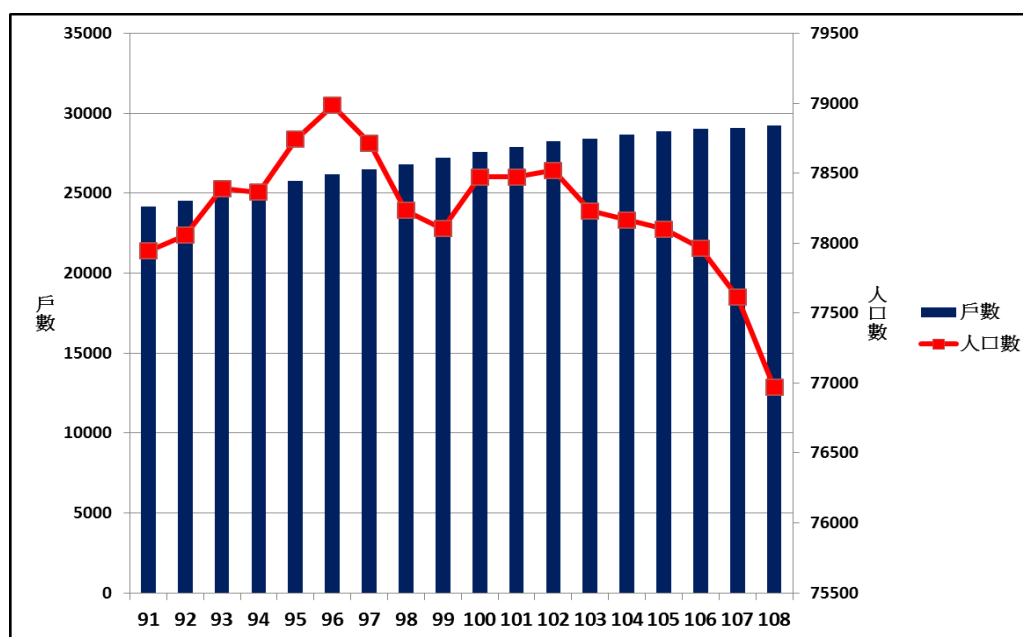


圖 3-13-1 台南市新營區家戶數及人口數

(三)社會增加及自然增加

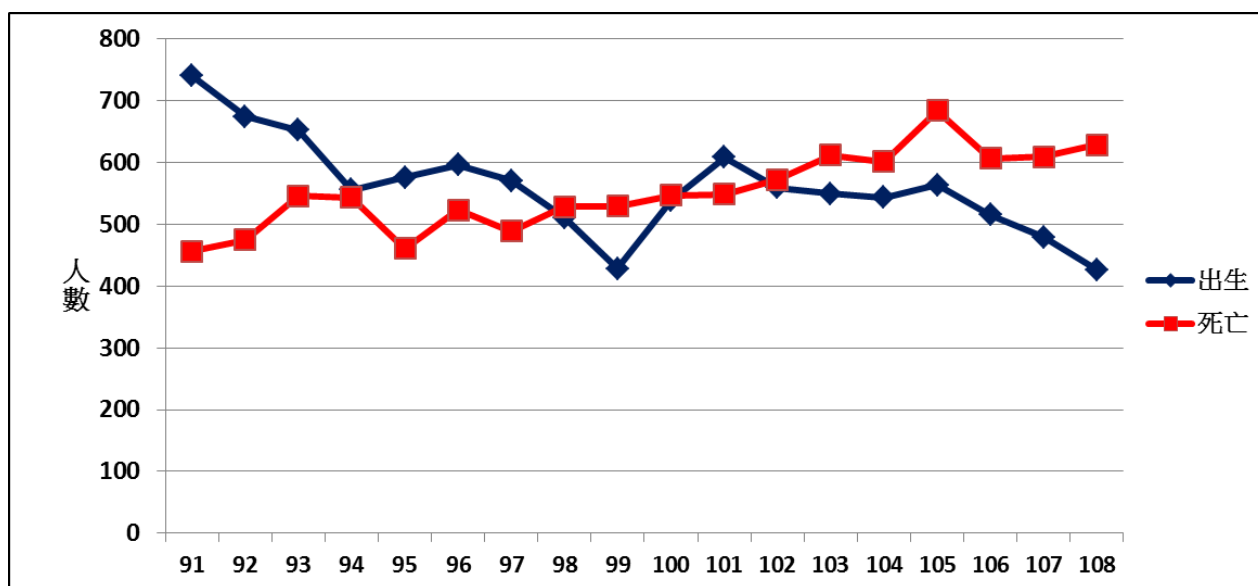


圖 3-13-2 台南市新營區人口自然增加

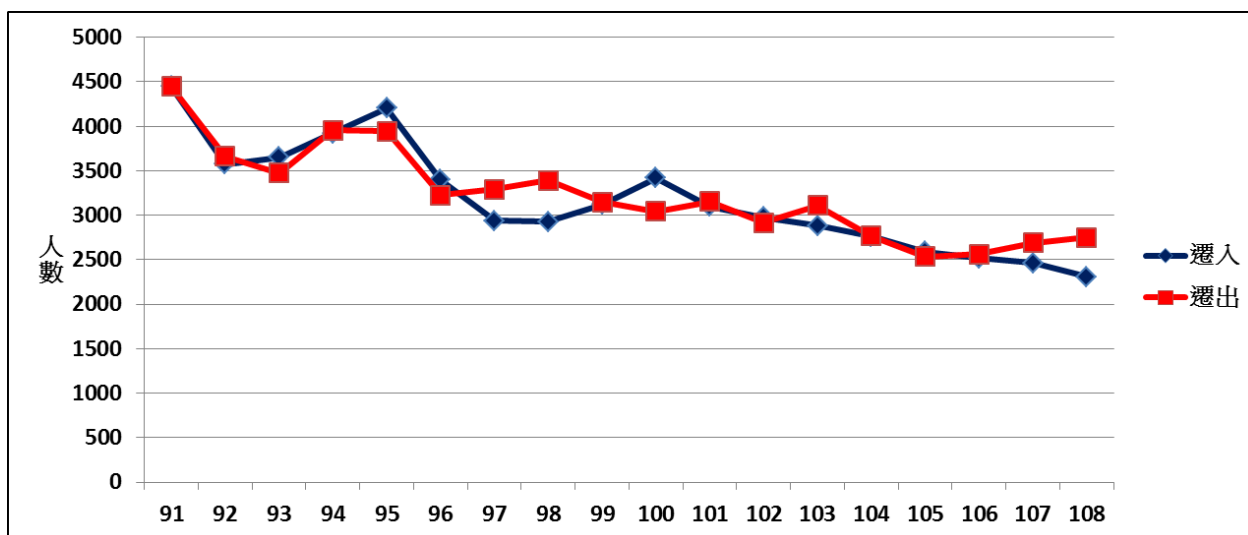


圖 3-13-3 台南市新營區人口社會增加

(四)產業概況

依據台南市經濟發展局於108年9月底發布商業登記家數與資本額度：區分製造業、批發零售業、專業科學及技術服務業與不動產等，計有 2,864 家；工廠登記家數及行業別，總計工廠登記 268 家，機械設備製造業 45 家，電力設備製造業 6 家，金屬製造 55 家，塑膠製品製造業 25 家等。

台南市新營區場所之統計，公司登記現有家數及資本額：現有 1,247 家，公司登記包含農林漁牧 59 家，資本額 1,279,450(千元)；礦石業 16 家，資本額 246,500(千元)；製造業 284 家，資本額 12,883,956(千元)；營建工程業 238

家，資本額 1,330,560(千元)；批發及零售業 153 家，資本額 621,443(千元)等，資本額總計為 26,067,591(千元)。(資料來源：依據台南市經濟發展局 108.10.18 發布訊息統計至 108 年 9 月底)

四、新營區細分個別區域市場之價格帶概況

表 3-13-2 新營區周邊範圍新成屋實價登錄資料

透天厝						
區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價(萬/坪)	總面積(坪)	屋齡	車位
三興街 301 巷 61~90 號	108/8	835	17.38	48.05	0	無
大勇街 31~60 號	108/7	1,250	16.73	74.71	0	無
仁愛街 31~60 號	108/9	1,500	17.36	86.39	3	無
仁愛街 31~60 號	108/9	1,850	16.76	110.38	3	無
公園路二段 31~60 號	108/7	1,340	18.35	73.01	1	無
公園路二段 61~90 號	108/7	1,290	18.21	70.84	1	無
太子路 53 巷 35 弄 1~30 號	108/7	1,040	8.24	126.28	1	無
民生路 336 巷 61~90 號	108/9	845	14.90	56.73	0	無
民生路 336 巷 61~90 號	108/9	850	14.98	56.73	0	無
民生路 336 巷 61~90 號	108/9	920	14.81	62.12	0	無
民生路 336 巷 61~90 號	108/9	850	14.58	58.28	0	無
民治路 29 巷 1~30 號	108/7	295	18.54	15.91	0	無
民權路 94 巷 1~30 號	108/7	1,340	13.94	96.14	3	無
民權路 94 巷 1~30 號	108/7	1,328	13.81	96.14	3	無
民權路 94 巷 1~30 號	108/7	1,300	14.24	91.30	3	無
民權路 94 巷 1~30 號	108/8	966	12.93	74.73	3	無
府西路 128 巷 1~30 號	108/7	1,368	18.40	74.33	1	無
東明街 2 巷 31~60 號	108/7	1,030	17.85	57.71	1	無
東泰路 1~30 號	108/8	1,138	17.22	66.07	1	無
東興九街 12 巷 61~90 號	108/8	1,186	19.31	61.41	1	無
東興六街 61~90 號	108/7	1,300	22.14	58.71	1	無
東興六街 61~90 號	108/8	1,330	21.58	61.63	1	無
東興六街 61~90 號	108/9	1,300	21.86	59.48	1	無
東興路 143 巷 1~30 號	108/8	1,366	19.37	70.52	0	無
東興路 143 巷 1~30 號	108/8	1,058	19.11	55.35	0	無
東興路 143 巷 1~30 號	108/8	1,420	19.88	71.44	0	無
東興路 143 巷 1~30 號	108/8	1,408	19.97	70.52	0	無
東興路 143 巷 1~30 號	108/8	1,350	18.90	71.43	0	無
東興路 143 巷 1~30 號	108/8	1,065	19.24	55.35	0	無
東興路 143 巷 1~30 號	108/8	1,110	20.05	55.35	0	無

東興路 143 巷 1~30 號	108/8	1,076	19.10	56.33	0	無
東興路 143 巷 1~30 號	108/8	1,550	20.62	75.18	0	無
東興路 143 巷 1~30 號	108/8	1,360	19.29	70.52	0	無
東興路 151~180 號	108/7	1,688	25.42	66.41	0	無
東興路 481~510 號	108/7	1,350	19.83	68.09	2	無
武昌街 1~30 號	108/9	700	8.77	79.79	0	無
南紙街 29 巷 6 弄 31~60 號	108/7	1,130	13.22	85.48	1	無
南紙街 29 巷 6 弄 31~60 號	108/7	1,100	13.06	84.23	1	無
南新街 13 巷 31~60 號	108/8	1,260	18.21	69.21	1	無
華廈(10 層含以下有電梯)						
區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價(萬/坪)	總面積(坪)	屋齡	車位
金華路二段 151~180 號	108/8	503	15.60	32.35	1	無

資料來源:內政部不動產交易實價查詢服務網

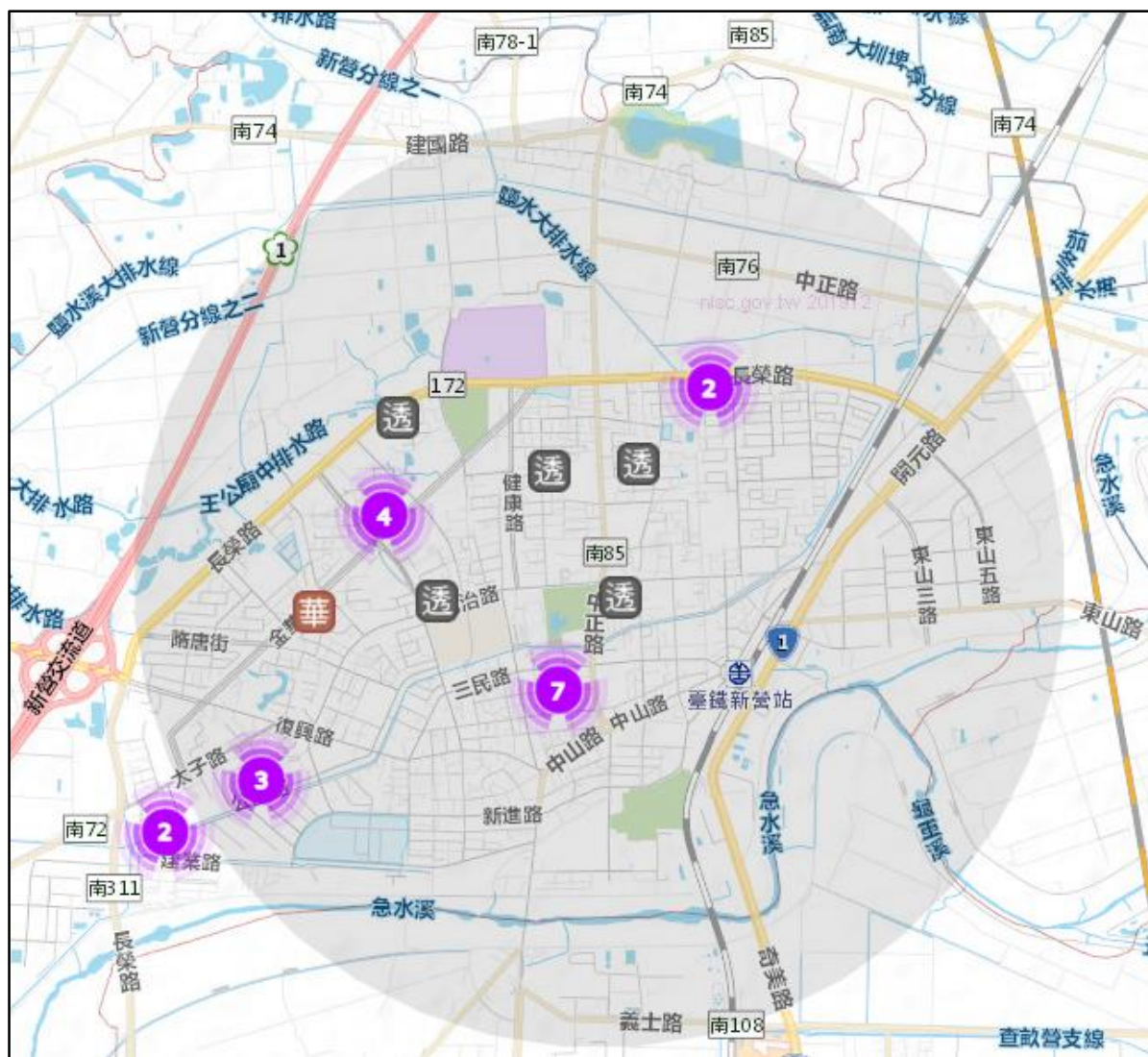


圖 3-13-4 新營區周邊範圍新成屋實價登錄資料

第四章 全國房地市場暨經濟指標分析

壹、 全台房地產市場重要指標

一、 國泰房地產指數 2019 年第四季

2019 年 4 季國泰全國房地產指數，相較上一季及去年同季皆為價量俱穩。國際經濟金融情勢方面，美中宣布達成第一階段協議，中國大陸經濟放緩，若發生系統性風險，恐將拖累全球經濟，英國可望脫歐但與歐盟貿易關係仍不確定。全球經濟成長續緩，主要央行仍維持寬鬆貨幣政策。國內經濟金融情勢方面，因轉單效應及廠商擴大國內產能，預期未來國內經濟成長溫和，央行 12 月維持利率不變，房市呈現盤整回溫情況，造成建築貸款與購屋貸款年增率雙雙持續升高，央行將密切關注金融機構不動產授信風險控管情況。政策政治面，隨著總統大選的結果，國內政治經濟及兩岸發展情勢對房市的影響，應審慎評估。

進一步觀察各地區表現，本季成交價相較去年同季，桃園下跌，雙北及新竹盤整，中南高上漲；本季成交量指數相較去年同季，雙北及台中盤整，桃竹、南高增加。從四季移動趨勢來看雙北本波成交價接近波段高點，桃竹成交價在高檔盤整，中南高成交價皆創新高；但成交量呈現兩極發展，桃竹以北地區成交量仍處相對低檔，中南部地區成交量已超過波段高點。

整體而言，相較去年同季，全國房市呈現價量俱穩結構，觀察各地區表現，本季呈現北盤整中南熱現象；惟成交戶數增加與市場朝小宅化推案有關，倘以推案及銷售金額觀察，成交戶數的增加不宜過度樂觀看待房市。

從全年回顧來看，2019 年整體房市價漲量穩，市場回暖。惟推案量及成交量較 2018 年雖有增加，但整體銷售率衰退，在開發相關成本持續上漲下，建商的讓利幅度受限，影響整體成交表現，故後續成交戶數及金額能否持續成長為 2020 年房市持暖之關鍵。

表 4-1-1 全台房地產市場重要指標

2019 年 第 4 季	可能成交價		議價率		30 天銷售率		成交量指數	
	萬元/坪	相較上季 變動率(%)	%	相較上季 變動百分點	%	相較上季 變動百分點	指數	相較上季 變動率(%)
全國	27.94	0.95%(△)	15.44%	0.42(+)	11.50%	0.23(△)	331.68	-17.38%(△)
台北市	79.80	-2.76%(-)	14.44%	4.13(+++)	12.64%	0.25(△)	283.30	-39.42%(-)
新北市	39.78	5.74%(++)	14.91%	2.11(++)	9.83%	-0.68(△)	263.65	-47.57%(--)
桃園市	24.00	0.35%(△)	16.15%	-1.38(--)	8.96%	-1.07(△)	474.61	74.66%(+++)
新竹縣市	23.16	5.70%(++)	13.44%	-1.41(-)	16.89%	8.25(+++)	384.84	29.48%(△)
台中市	24.98	4.52%(+)	16.62%	-1.14(---)	11.72%	-1.19(-)	271.80	-53.13%(---)
台南市	21.77	1.34%(+)	12.13%	-2.62(---)	14.18%	1.30(+)	428.42	34.04%(△)
高雄市	23.83	2.67%(+)	16.31%	1.20(+)	12.71%	2.03(+)	335.37	23.90%(+)

註：△表示穩定。+/-表示小幅波動。++/--表示中幅波動。+++/-表示大幅波動。

資料來源：國泰建設、政大台灣房地產研究中心

2019 年第 4 季國泰辦公室租金指數的分析：

(一)台北市 A 辦開價、議價率分析

開價及議價率部分，各地區較上季皆維持穩定；空置率部分，台北市 A 辦空置率較上季微幅下降 1.17 個百分點，其餘各地區較上季皆維持穩定。

(二)台北市 A 辦租金分析

台北市 A 級辦公室租金在開價部份，信義計畫區較上季微幅上漲 1.28%，其餘路段較上季皆維持穩定。議價率部分，敦北民生路段、民生建國路段分別較上季微幅縮小 1.23、1.48 個百分點，其餘路段較上季皆維持穩定。空置率部分，信義計畫區較上季微幅下降 1.81 個百分點，敦北民生路段較上季微幅上升 1.03 個百分點，民生建國路段較上季大幅下降 5.81 個百分點，其餘路段較上季皆維持穩定。

(三)未來趨勢

未來兩年內新供給少且多自用，2023 年後信義區及南港區將面臨 A 辦新供給競爭；A 辦市場需求持續且缺乏供給，租金預期仍將持續成長，空置率將創新低。

表 4-1-2 台北各區開價指數

2019 第 4 季	台北市 A 級	台北市 B 級	內湖科技園區	南港科技園區	新北市	
開價 (元/坪)	3,113 (0.78%)	1,837 (0.09%)	1,366 (0.23%)	1,764 (0.00%)	1,163 (-0.11%)	
議價率 (%)	10.31% (-0.53)	9.97% (-0.26)	13.21% (-0.39)	21.08% (-0.30)	11.23% (-0.25)	
空置率 (%)	5.95% (-1.17)	3.47% (0.22)	8.61% (-0.01)	0.79% (0.03)	8.94% (0.12)	
台北市 A 級辦公室	信義 計畫區	仁愛敦 南路段	敦北民 生路段	民生建 國路段	南京松 江路段	忠孝襄 陽路段
開價 (元/坪)	3,857 (1.28%)	2,636 (0.00%)	2,675 (0.54%)	2,376 (0.25%)	2,702 (0.35%)	2,282 (0.00%)
議價率 (%)	10.87% (-0.39)	8.56% (-0.24)	11.42% (-1.23)	9.75% (-1.48)	10.99% (0.22)	9.52% (0.00)
空置率 (%)	3.04% (-1.81)	8.61% (0.33)	15.44% (1.03)	4.69% (-5.81)	4.21% (-0.64)	0.06% (0.00)

註：()內為較上季變動率；開價係變動百分比，議價率、空置率係變動百分點。

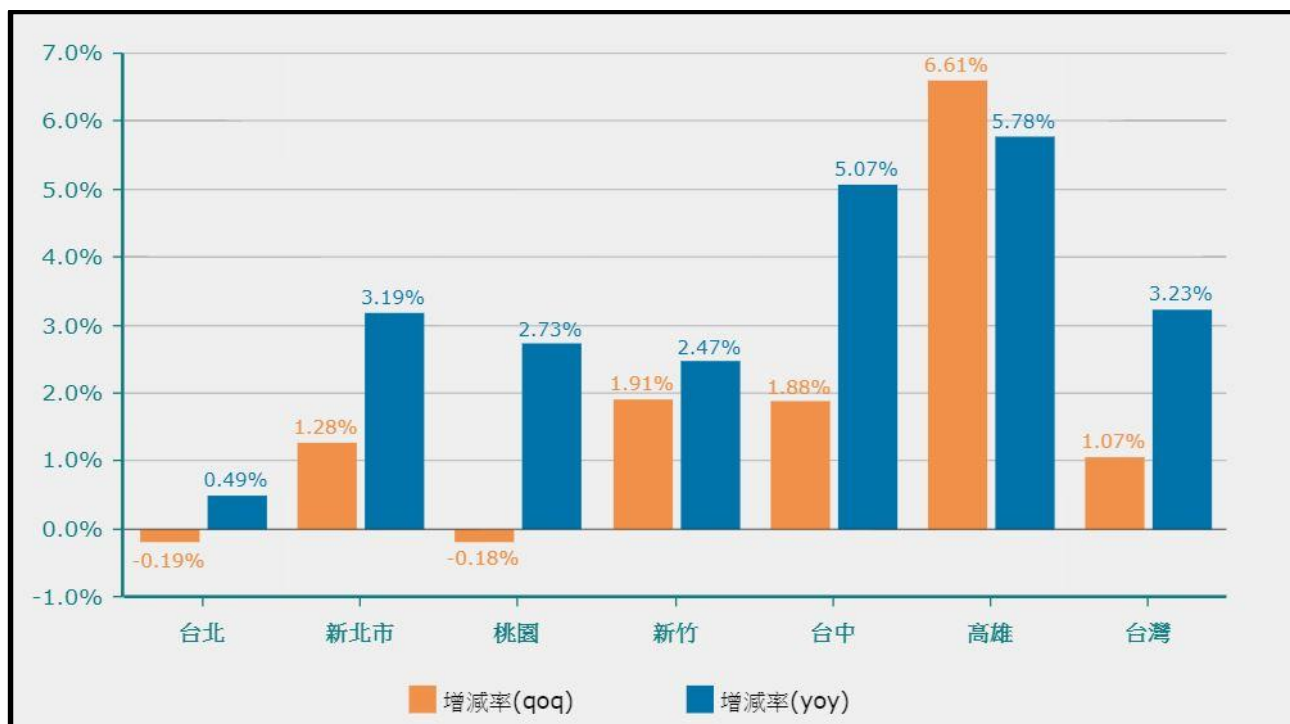
資料來源：國泰建設、政大台灣房地產研究中心

二、信義房價指數 2019 年第四季

表 4-1-3 2019 年第四季信義房價指數

2019年第四季都會區季指數					
地區/季別	2019/Q4	2019/Q3	增減率(qoq)	2018/Q4	增減率(yoy)
台北	281.12	281.66	-0.19%	279.76	0.49%
新北	305.56	301.71	1.28%	296.11	3.19%
桃園	312.58	313.13	-0.18%	304.28	2.73%
新竹	235.78	231.35	1.91%	230.09	2.47%
台中	327.73	321.69	1.88%	311.92	5.07%
高雄	277.13	259.95	6.61%	261.98	5.78%
台灣	296.48	293.35	1.07%	287.20	3.23%

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室



資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

圖 4-1-1 2019 年第四季信義房價指數

表 4-1-4 各都會區標準房價變化(單位:萬元/坪)

季別	台北	新北	桃園	新竹	台中	高雄
2018Q1	54.50	35.86	20.29	20.18	18.79	18.35
2018Q2	54.43	36.14	20.72	20.27	19.67	18.45
2018Q3	54.84	35.97	20.54	20.26	19.54	18.52
2018Q4	55.18	35.86	20.51	21.06	19.82	18.77
2019Q1	55.32	36.34	21.00	20.65	19.77	19.35
2019Q2	56.05	37.26	20.30	20.91	20.43	18.89
2019Q3	55.56	36.54	21.11	21.18	20.45	18.62
2019Q4	55.45	37.01	21.07	21.58	20.83	19.85

表 4-1-5 各區 2012Q1~2019Q4 房價指數

季別	台北	新北	桃園	新竹	台中	高雄	台灣
2019/Q4	281.12	305.56	312.58	235.78	327.73	277.13	296.48
2019/Q3	281.66	301.71	313.13	231.35	321.69	259.95	293.35
2019/Q2	284.13	307.63	301.12	228.43	321.45	263.65	294.46
2019/Q1	280.45	300.04	311.48	225.57	311.05	270.11	289.33
季別	台北	新北	桃園	新竹	台中	高雄	台灣
2018/Q4	279.76	296.11	304.28	230.09	311.92	261.98	287.2
2018/Q3	278.04	296.99	304.77	221.34	307.51	258.53	283.98
2018/Q2	275.93	298.37	307.39	221.39	309.57	257.6	285.55
2018/Q1	276.3	296.1	301.02	220.5	295.58	256.22	283.34
季別	台北	新北	桃園	新竹	台中	高雄	台灣
2017/Q4	267.73	295.62	295.1	212.18	302.74	257.14	281.96
2017/Q3	271.57	292	295.56	211.59	294.08	257.42	279.62
2017/Q2	273.97	292.73	297.29	216.66	293.45	261.37	282.36
2017/Q1	274.44	289.02	287.25	211.64	284.83	254.26	278.24
季別	台北	新北	桃園	新竹	台中	高雄	台灣
2016/Q4	270.97	290.09	292.91	212.24	287.65	241.37	277.06
2016/Q3	269.52	296.6	286.65	211.03	287.54	257.1	278.97
2016/Q2	276.76	295.4	289.39	210.73	287.58	250.48	279.74
2016/Q1	271.36	287.21	284.99	207.29	278.05	248.06	274.2
季別	台北	新北	桃園	新竹	台中	高雄	台灣
2015/Q4	273.98	293.38	293.63	213.62	294.58	250.18	280.63
2015/Q3	286.22	294.91	293.46	211.13	289.13	257.68	285.43
2015/Q2	289.6	308.01	303.3	211.69	296.95	256.89	289.3
2015/Q1	302.06	306.38	304.01	210.86	300.44	247	291.84
季別	台北	新北	桃園	新竹	台中	高雄	台灣
2014/Q4	294.26	306.49	310.61	208.79	294.17	245.43	292.6
2014/Q3	297.45	311.43	305.81	210.11	296.94	249.14	294.88
2014/Q2	310.2	312.28	310.59	207.51	293.24	235.24	297.78
2014/Q1	298.5	310.75	311.34	206.61	292.42	240.54	290.73
季別	台北	新北	桃園	新竹	台中	高雄	台灣
2013/Q4	304.85	296.37	308.01	199.1	288.63	231.48	286.53
2013/Q3	294.89	297.67	302.87	195.88	287.55	226.26	280.87
2013/Q2	292.94	289.82	292.23	200.7	280.63	228.67	278.51
2013/Q1	284.55	265.26	277.24	185.53	259.09	213.41	259.2
季別	台北	新北	桃園	新竹	台中	高雄	台灣
2012/Q4	269.15	255.19	269.65	179.08	264.33	194.53	248.95
2012/Q3	268.28	248.27	251.42	187.35	252.49	193.82	244.19
2012/Q2	262.7	252.2	241.89	178.26	237.24	181	241.27
2012/Q1	254.19	239.49	229.55	168.24	239.34	179.11	231.1

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室。註：基期 2001 第一季。

三、全國戶籍動態

受到高齡化、少子化的影響，每年人口的自然增加率逐年減少，社會增加亦逐年減少。

表 4-1-6 全國戶籍動態

年(月) 底別	出生		死亡		自然增加		社會增加		總增加	
	出生 人數	粗出生率 (0/00)	死亡 人數	粗死亡率 (0/00)	增加 人數	增加率 (0/00)	增加 人數	增加率 (0/00)	增加 人數	總增 加率 (0/00)
91 年	247,530	11.02	128,636	5.73	118,894	5.29	-3,686	-0.16	115,208	5.13
92 年	227,070	10.06	130,801	5.80	96,269	4.27	-12,495	-0.55	83,774	3.71
93 年	216,419	9.56	135,092	5.97	81,327	3.59	3,245	0.14	84,572	3.73
94 年	205,854	9.06	139,398	6.13	66,456	2.92	14,805	0.65	81,261	3.58
95 年	204,459	8.96	135,839	5.95	68,620	3.01	37,524	1.64	106,144	4.65
96 年	204,414	8.92	141,111	6.16	63,303	2.76	18,530	0.81	81,833	3.57
97 年	198,733	8.64	143,624	6.25	55,109	2.40	23,562	1.02	78,671	3.42
98 年	191,310	8.29	143,582	6.22	47,728	2.07	35,013	1.52	82,741	3.59
99 年	166,886	7.21	145,772	6.30	21,114	0.91	21,237	0.92	42,351	1.83
100 年	196,627	8.48	152,915	6.59	43,712	1.88	19,077	0.82	62,789	2.71
101 年	229,481	9.86	154,251	6.63	75,230	3.23	15,680	0.67	90,910	3.91
102 年	199,113	8.53	155,908	6.68	43,205	1.85	14,490	0.62	57,695	2.47
103 年	210,383	8.99	163,929	7.00	46,454	1.98	13,782	0.59	60,236	2.57
104 年	213,598	9.10	163,858	6.98	49,740	2.12	8,581	0.37	58,321	2.49
105 年	208,440	8.86	172,405	7.33	36,035	1.53	11,707	0.50	47,742	2.03
106 年	193,844	8.23	171,242	7.27	22,602	0.96	8,809	0.37	31,411	1.33
107 年	181,601	7.70	172,784	7.33	8,817	0.37	8,888	0.38	17,705	0.75
108 年	177,767	7.53	176,296	7.47	1,471	0.06	12,718	0.54	14,189	0.60

資料來源：行政院主計處，中華民國統計網

<http://www.stat.gov.tw/ct.asp?xItem=15409&CtNode=3622&mp=4>

貳、 全台住宅資訊統計

一、 住宅供需動態

表 4-2-1 104Q1~108Q4 家庭戶數

(單位：戶)

縣市	104Q1	104Q2	104Q3	104Q4	105Q1	105Q2	105Q3	105Q4	106Q1	106Q2
總計	8,402,104	8,427,075	8,459,688	8,468,978	8,479,633	8,499,758	8,536,883	8,561,383	8,578,609	8,601,551
台北市	1,039,180	1,041,379	1,043,493	1,043,948	1,044,184	1,045,175	1,046,849	1,047,284	1,048,003	1,049,354
高雄市	1,066,924	1,069,177	1,072,321	1,072,939	1,074,044	1,076,120	1,080,508	1,083,002	1,084,777	1,087,007
新北市	1,499,369	1,503,844	1,509,592	1,510,900	1,512,390	1,515,318	1,521,700	1,526,812	1,529,672	1,533,928
宜蘭縣	163,291	163,974	164,738	164,911	165,138	165,698	166,457	166,916	167,232	167,742
桃園市	737,120	742,046	747,932	750,501	753,275	757,890	765,688	770,894	774,809	779,743
新竹縣	179,934	181,120	182,414	183,110	183,969	185,128	186,738	187,439	188,212	189,271
苗栗縣	183,375	183,763	184,262	184,363	184,453	184,839	185,450	185,915	186,182	186,749
彰化縣	379,250	380,058	381,399	381,888	382,330	383,007	384,130	384,700	385,086	385,572
南投縣	176,393	176,609	176,910	176,988	177,009	177,089	177,274	177,466	177,521	177,729
雲林縣	237,911	238,079	238,523	238,485	238,453	238,767	239,262	239,481	239,635	239,882
嘉義縣	181,389	181,653	181,995	181,969	181,964	182,132	182,500	182,488	182,517	182,646
屏東縣	283,395	283,712	284,314	284,445	284,627	285,022	285,583	285,804	286,056	286,320
台東縣	82,166	82,446	82,353	82,326	82,374	82,460	82,531	82,574	82,657	82,755
花蓮縣	124,373	124,617	124,816	124,956	124,900	125,005	125,167	125,361	125,473	125,621
澎湖縣	38,049	37,981	38,502	38,612	38,693	38,575	39,040	39,244	39,385	39,321
基隆市	150,689	150,947	151,231	150,987	150,916	151,064	151,636	151,881	152,116	152,390
新竹市	155,585	156,266	157,297	157,586	157,877	158,443	159,587	160,460	161,044	161,811
台中市	915,732	920,195	925,847	927,901	930,242	933,760	939,545	944,624	947,726	951,383
嘉義市	98,409	98,628	98,744	98,702	98,640	98,062	98,851	98,947	99,081	99,226
台南市	669,249	670,228	672,047	672,325	672,858	674,233	676,638	678,158	679,301	680,737

資料來源：內政部營建署，住宅統計資訊網。<http://pip.moi.gov.tw/V2/Default.aspx>

表 4-2-1 104Q1~108Q4 家庭戶數(續前頁)

(單位：戶)

縣市	106Q3	106Q4	107Q1	107Q2	107Q3	107Q4	108Q1	108Q2	108Q3	108Q4	季成長率
總計	8,636,922	8,649,000	8,664,510	8,686,376	8,722,997	8,734,477	8,754,384	8,778,661	8,824,319	8,832,745	0.1%
台北市	1,050,873	1,050,755	1,052,068	1,053,741	1,056,715	1,056,233	1,057,137	1,058,621	1,061,362	1,060,880	0%
高雄市	1,091,278	1,092,219	1,093,552	1,095,318	1,098,983	1,099,955	1,102,005	1,104,650	1,109,752	1,110,051	0%
新北市	1,540,500	1,543,098	1,545,804	1,551,017	1,559,432	1,562,037	1,566,124	1,571,557	1,581,295	1,583,999	0.2%
宜蘭縣	168,505	168,589	168,622	168,959	169,424	169,511	169,707	169,900	170,705	170,833	0.1%
桃園市	786,938	790,376	793,886	798,391	804,716	807,471	811,710	816,222	823,478	825,888	0.3%
新竹縣	190,656	191,171	191,918	192,993	194,570	195,271	196,263	197,610	199,872	200,453	0.3%
苗栗縣	187,565	187,846	188,070	188,522	189,108	189,324	189,622	190,098	190,991	191,162	0.1%
彰化縣	386,830	387,166	387,556	388,042	389,250	389,666	390,177	390,815	392,507	392,844	0.1%
南投縣	178,073	178,012	178,086	178,155	178,309	178,260	178,367	178,590	179,094	179,030	0%
雲林縣	240,378	240,290	240,350	240,634	241,125	241,047	241,064	241,342	242,112	242,024	0%
嘉義縣	182,907	182,890	182,840	182,905	183,216	183,224	183,245	183,302	183,727	183,651	0%
屏東縣	286,776	286,844	286,969	287,294	287,807	287,915	288,169	288,710	289,758	289,861	0%
台東縣	82,876	82,869	82,877	82,896	82,988	83,037	83,039	83,150	83,264	83,197	-0.1%
花蓮縣	125,803	125,936	125,847	125,851	126,084	126,222	126,224	126,329	126,663	126,729	0.1%
澎湖縣	39,815	39,938	39,998	39,883	40,444	40,574	40,864	40,947	41,482	41,526	0.1%
基隆市	152,833	152,781	152,891	153,191	153,685	153,580	153,709	153,933	154,544	154,552	0%
新竹市	162,832	163,130	163,651	164,283	165,221	165,639	166,210	166,833	167,911	168,093	0.1%
台中市	956,251	959,023	962,235	965,455	969,943	972,652	976,188	979,469	985,019	986,646	0.2%
嘉義市	99,404	99,476	99,644	99,737	99,979	99,925	100,041	100,209	100,573	100,625	0.1%
台南市	683,188	683,814	684,668	685,873	688,535	689,258	690,633	692,289	695,895	696,269	0.1%

資料來源：內政部營建署，住宅統計資訊網。<http://pip.moi.gov.tw/V2/Default.aspx>

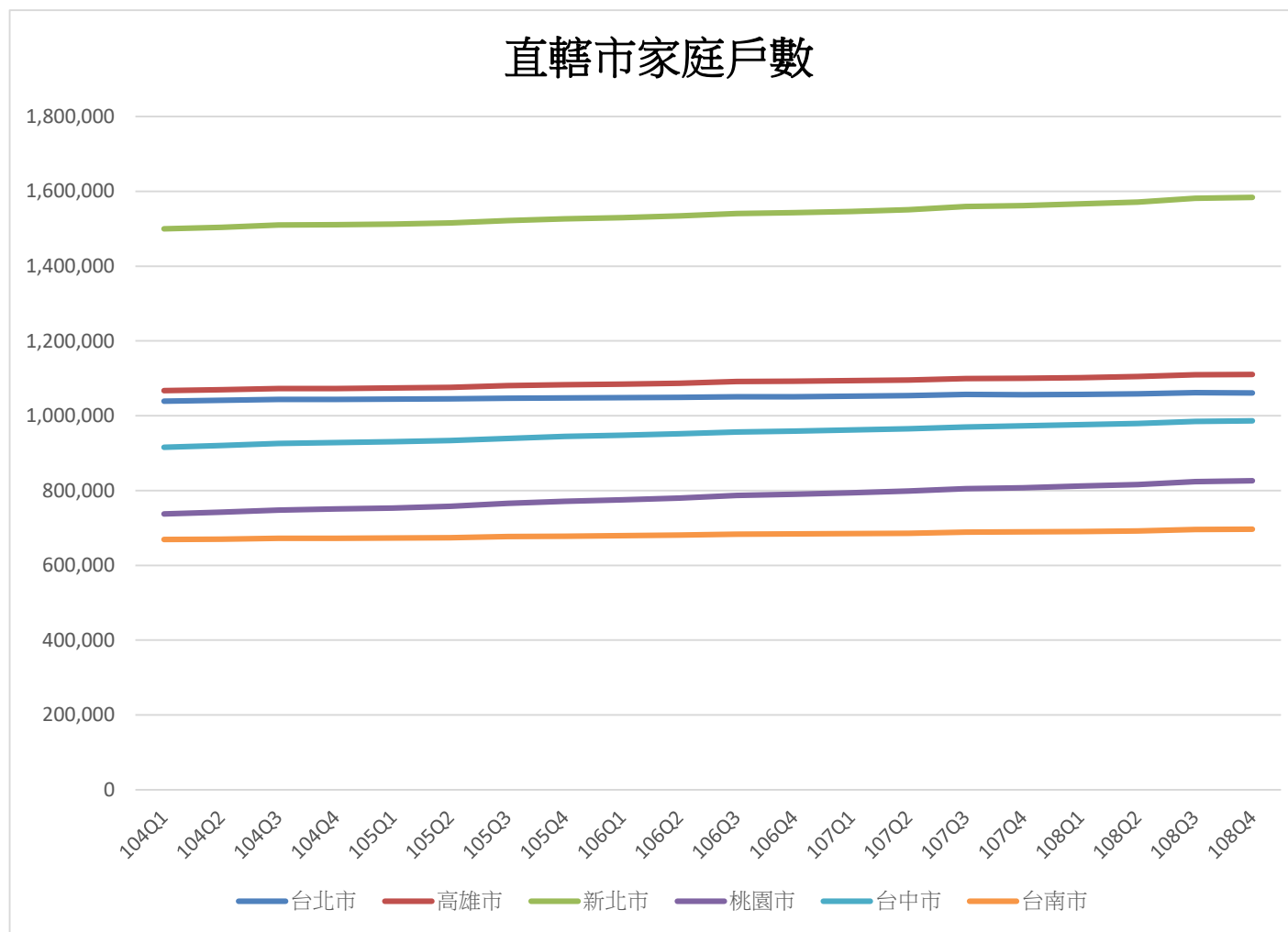


圖 4-2-1 各直轄市家戶數季成長率

二、住宅建造執照與使用執照核發動態

(一)103Q1~108Q3 核發建築執照宅數

表 4-2-2 103Q1~108Q3 核發建造執照宅數

(單位：宅數)

縣市	103Q1	103Q2	103Q3	103Q4	104Q1	104Q2	104Q3	104Q4	105Q1	105Q2	105Q3	105Q4
總計	31,759	34,147	29,629	28,331	32,829	29,528	24,819	25,368	19,595	16,982	23,172	19,741
台北市	625	3,310	883	2,350	1,381	1,470	1,165	2,142	944	494	2,459	1,195
高雄市	4,728	3,176	3,511	3,271	4,870	2,227	1,890	3,344	1,108	1,338	1,605	1,429
新北市	5,994	7,517	4,950	4,430	7,546	3,964	5,274	3,435	3,698	1,601	2,360	2,131
桃園市	4,730	3,037	3,317	2,590	3,920	8,103	3,842	3,335	3,489	3,590	5,773	3,160
宜蘭縣	820	981	733	754	1,580	646	674	597	564	684	754	425
新竹縣	1,598	1,127	1,609	1,602	630	1,041	1,090	1,669	1,062	1,025	760	903
苗栗縣	1,898	1,504	1,017	728	1,947	1,417	1,339	786	525	520	664	422
彰化縣	615	857	650	817	753	863	1,166	1,043	915	773	774	696
南投縣	235	358	398	275	395	201	457	576	333	289	241	220
雲林縣	684	627	650	567	478	448	456	433	376	617	434	518
嘉義縣	302	482	556	422	209	249	394	313	278	353	360	184
屏東縣	525	456	351	398	322	545	208	285	208	206	267	458
台東縣	86	171	127	151	99	157	214	179	74	105	61	148
花蓮縣	297	323	1031	195	375	230	220	316	237	151	121	919
澎湖縣	81	117	152	115	64	80	93	182	90	133	89	112
基隆市	100	447	144	347	49	34	200	512	475	66	416	220
新竹市	1,293	1,065	222	257	1,071	253	248	989	254	766	254	532
台中市	4,518	4,886	5,576	4,861	2,528	3,609	3,403	2,914	3,464	2,103	3,942	3,866
嘉義市	93	273	283	99	153	246	288	109	87	41	85	187
台南市	2,301	3,172	3,063	3,654	4,331	3,375	1,923	1,976	1,138	1,968	1,446	1,841

資料來源：內政部營建署，住宅統計資訊網 <http://pip.moi.gov.tw/V2/Default.aspx>

表 4-2-2 103Q1~108Q3 核發建造執照宅數(續前表)

(單位：宅數)

縣市	106Q1	106Q2	106Q3	106Q4	107Q1	107Q2	107Q3	107Q4	108Q1	108Q2	108Q3	季成長率
總計	18,977	18,923	26,156	27,736	27,513	31,312	29,771	33,093	32,954	35,261	38,001	0.1%
台北市	1,585	736	1,709	1,751	3,388	2,629	2,094	2,450	1,769	3,657	2,664	-0.4%
高雄市	1,083	1,735	1,985	2,263	3,895	3,881	3,662	3,682	3,322	4,975	5,397	0.1%
新北市	3,760	3,057	2,316	6,322	4,062	6,000	5,669	4,484	5,740	5,466	6,314	0.1%
桃園市	3,471	2,823	5,188	3,916	2,530	4,046	3,543	3,196	3,534	5,314	3,526	-0.5%
宜蘭縣	531	640	712	327	293	453	425	497	523	633	783	0.2%
新竹縣	803	355	937	1,370	971	904	1,337	1,290	1,170	638	1,583	0.6%
苗栗縣	489	303	399	1,031	518	749	582	584	642	854	661	-0.3%
彰化縣	706	793	838	926	750	865	1,142	1,060	993	1,292	1,483	0.1%
南投縣	287	214	350	214	459	447	282	421	238	356	338	-0.1%
雲林縣	407	344	649	522	675	801	925	950	547	962	667	-0.4%
嘉義縣	193	199	160	204	252	366	221	292	465	432	415	0%
屏東縣	485	480	421	409	612	503	507	464	419	596	573	0%
台東縣	105	171	407	88	95	174	71	105	83	68	392	0.8%
花蓮縣	63	108	280	987	245	168	179	211	677	227	332	0.3%
澎湖縣	74	168	109	156	72	130	139	128	136	175	79	-1.2%
基隆市	245	134	114	33	83	509	98	1,906	332	281	80	-2.5%
新竹市	289	378	1,596	486	630	650	1,536	611	344	427	992	0.6%
台中市	2,917	4,214	4,642	3,663	5,348	5,072	4,286	7,432	8,820	4,132	7,433	0.4%
嘉義市	132	260	242	178	169	329	175	138	143	306	330	0.1%
台南市	1,352	1,552	2,925	2,571	2,215	2,532	2,680	2,750	2,841	4,338	3,884	-0.1%

資料來源：內政部營建署，住宅統計資訊網。<http://pip.moi.gov.tw/V2/Default.aspx>

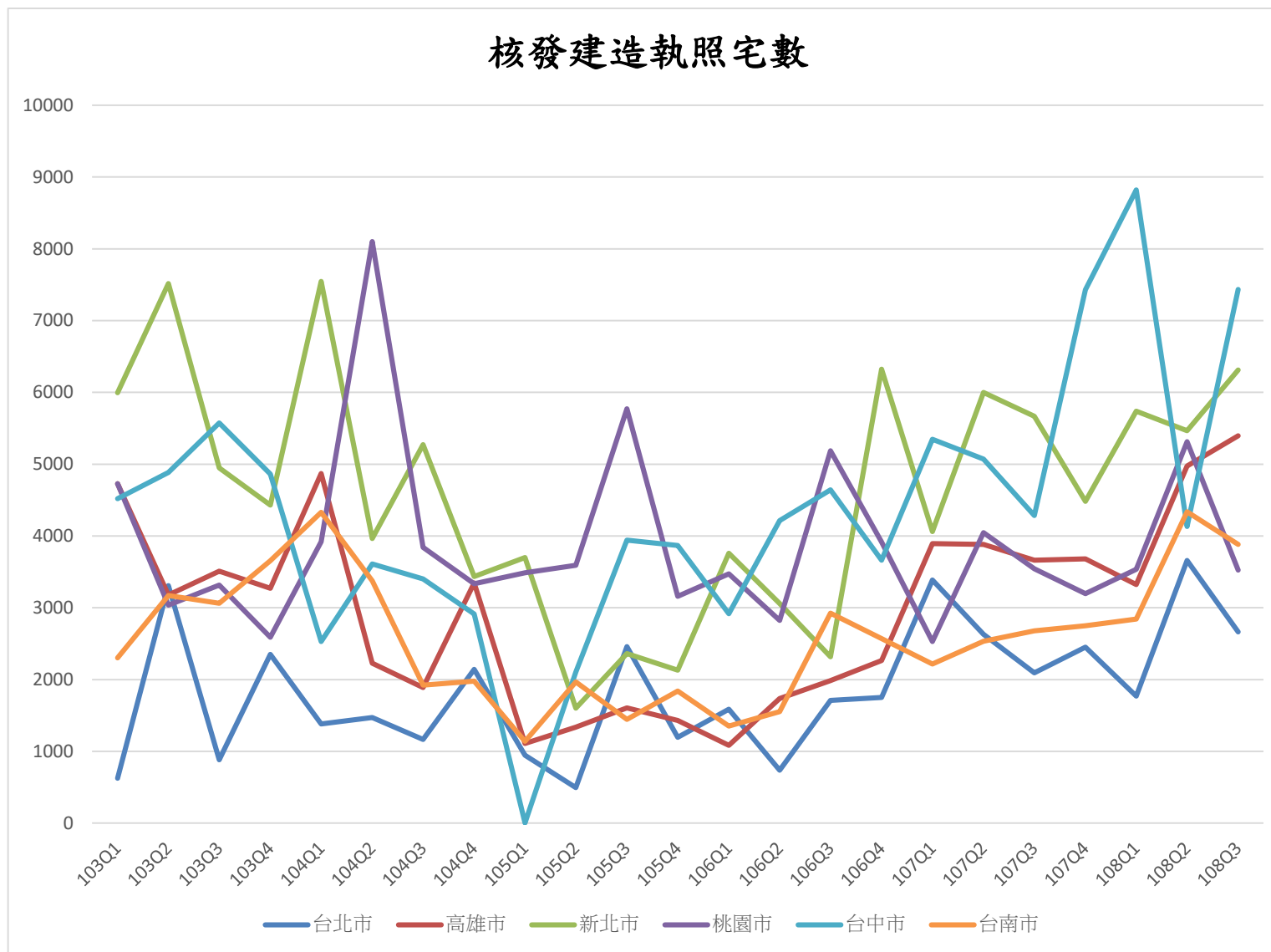


圖 4-2-2 103Q1~108Q3 核發建造執照宅數統計圖

(二)103Q1~108Q3 核發使用執照宅數

表 4-2-3 103Q1~108Q3 核發使用執照宅數

(單位：宅數)

縣市	103Q1	103Q2	103Q3	103Q4	104Q1	104Q2	104Q3	104Q4	105Q1	105Q2	105Q3	105Q4
總計	17,481	22,489	21,271	30,514	23,700	22,369	23,712	34,084	24,486	19,704	25,258	26,985
台北市	944	1537	1,016	1,703	1,008	1,392	1,338	1,841	1,864	2,189	1,198	1,189
高雄市	2,096	3,157	2,454	3,998	5,935	1,910	2,781	3,946	2,506	1,505	2,199	2,289
新北市	2,982	4,344	2,399	4,228	3,851	4,221	3,876	3,697	1,928	3,647	6,275	5,108
宜蘭縣	488	505	746	991	521	524	909	608	436	472	519	850
桃園市	2,794	3,534	3,755	6,254	2,931	2,865	3,552	5,766	8,022	3,520	4,486	3,458
新竹縣	1,425	595	1,749	1,351	605	1,191	1,411	1,938	996	1,828	1,277	1,662
苗栗縣	437	332	722	510	660	689	761	1,438	586	965	764	1,561
彰化縣	319	487	597	848	693	708	824	850	503	675	646	678
南投縣	239	247	188	346	291	275	332	341	238	245	235	341
雲林縣	284	367	488	455	493	438	453	463	356	427	380	492
嘉義縣	190	246	283	287	262	213	292	398	204	130	322	239
屏東縣	289	733	624	625	496	495	483	406	230	281	193	436
台東縣	105	168	147	149	129	87	100	180	130	139	103	119
花蓮縣	140	153	162	198	203	170	196	204	384	165	118	176
澎湖縣	107	64	64	91	84	62	59	115	76	62	51	81
基隆市	161	86	46	30	102	70	125	540	1,986	180	51	56
新竹市	426	344	407	551	1,306	964	604	1,032	487	963	1,174	470
台中市	2,678	3,670	3,801	5,372	2,547	3,532	3,575	6,251	2,145	1,937	3,682	4,975
嘉義市	118	115	265	155	90	254	98	180	95	483	131	401
台南市	1,077	1,734	1,199	2,208	1,386	1,941	1,654	3,442	1,124	1,798	1,316	2,163
金門縣	182	71	159	164	105	368	286	445	165	282	114	401

資料來源：內政部營建署，住宅統計資訊網。<http://pip.moi.gov.tw/V2/Default.aspx>

表 4-2-3 103Q1~108Q3 核發使用執照宅數(續前表)

(單位：宅數)

縣市	106Q1	106Q2	106Q3	106Q4	107Q1	107Q2	107Q3	107Q4	108Q1	108Q2	108Q3	季成長率
總計	20,304	18,422	22,451	27,449	22,492	23,406	24,019	29,036	21,807	22,733	24,248	0.1%
台北市	768	1,093	1,220	1,870	1,727	765	1,978	1,041	1,304	1,366	1,702	0.2%
高雄市	1,479	2,159	1,428	1,845	1,816	2,895	2,443	4,704	1,754	1,480	2,330	0.4%
新北市	5,637	3,338	4,666	8,023	6,810	4,543	5,288	6,101	5,735	5,747	4,931	-0.2%
宜蘭縣	246	390	673	601	517	693	318	303	565	322	800	0.6%
桃園市	2,978	2,411	4,102	2,195	2,270	2,855	3,614	3,393	2,868	3,435	4,461	0.2%
新竹縣	638	624	889	1,340	1,014	1,302	1,272	1,128	674	819	784	0%
苗栗縣	627	596	727	1,013	468	863	590	660	763	327	751	0.6%
彰化縣	627	646	739	811	820	605	811	836	548	1,063	451	-1.4%
南投縣	283	312	303	262	225	283	330	502	137	238	219	-0.1%
雲林縣	429	358	430	342	483	347	355	613	488	607	563	-0.1%
嘉義縣	160	631	209	297	228	227	260	186	309	173	242	0.3%
屏東縣	195	270	387	382	413	441	368	369	572	330	536	0.4%
台東縣	118	85	84	98	193	106	85	106	18	33	57	0.4%
花蓮縣	143	150	135	108	204	315	98	80	105	149	409	0.6%
澎湖縣	172	70	117	67	111	179	123	82	92	145	100	-0.5%
基隆市	168	128	46	1,805	52	21	6	334	504	58	45	-0.3%
新竹市	323	222	197	328	237	545	930	323	620	811	722	-0.1%
台中市	2,853	2,806	3,625	2,976	2,081	3,147	3,220	4,830	2,827	3,611	3,175	-0.1%
嘉義市	68	167	225	69	144	112	237	203	179	224	96	-1.3%
台南市	2,161	1,658	2,049	2,685	2,367	2,797	1,472	3,012	1,674	1,643	1,792	0.1%
金門縣	231	297	188	299	242	288	177	220	67	146	78	-0.9%

資料來源：內政部營建署，住宅統計資訊網。<http://pip.moi.gov.tw/V2/Default.aspx>

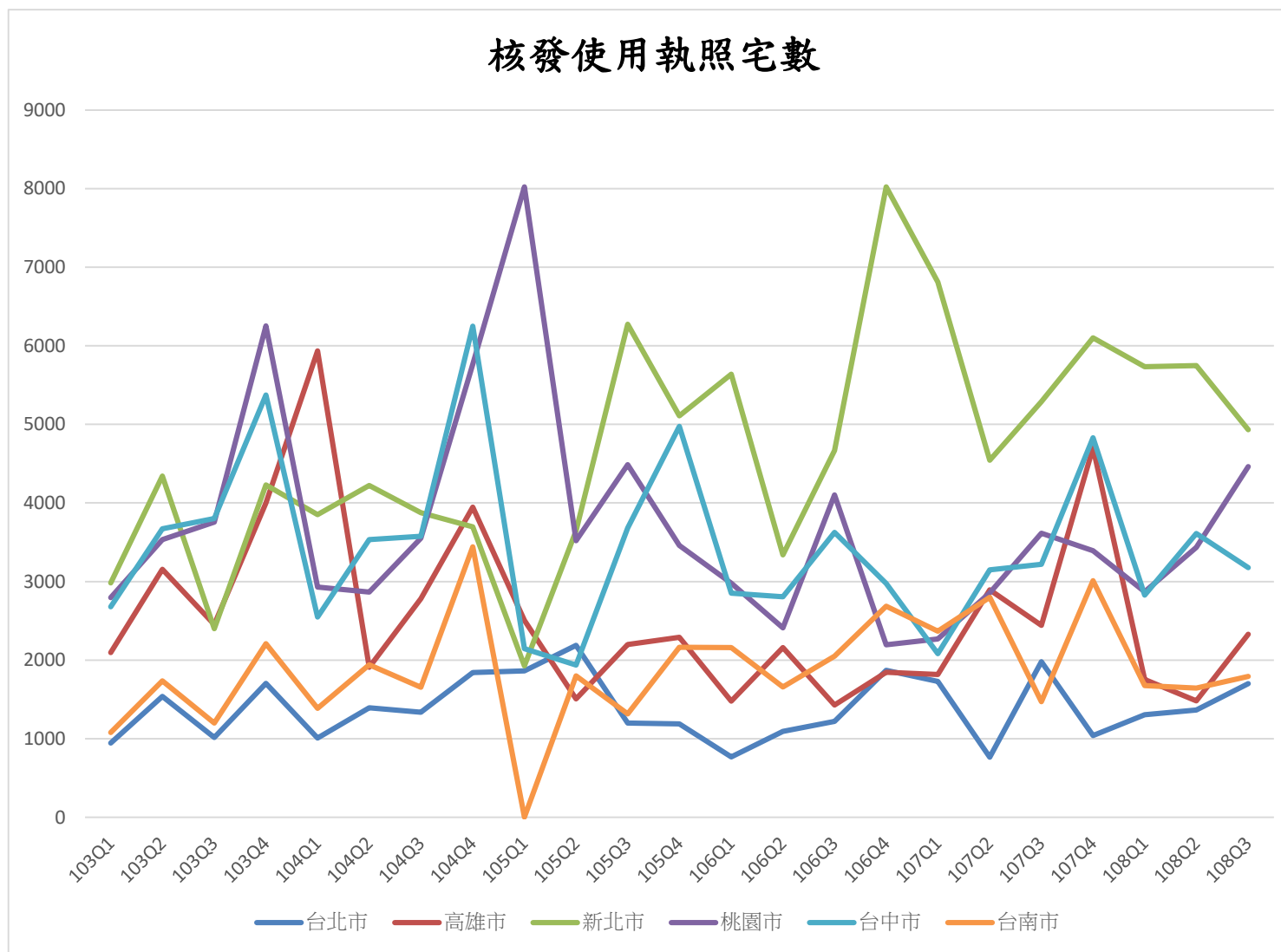


圖 4-2-3 103Q1~108Q3 核發使用執照宅數統計圖

三、住宅交易數量動態

(一)103Q1~108Q3 建物所有權第一次登記件數

表 4-2-4 103Q1~108Q3 建物所有權第一次登記件數

(單位：棟數)

縣市	103Q1	103Q2	103Q3	103Q4	104Q1	104Q2	104Q3	104Q4	105Q1	105Q2	105Q3	105Q4
總計	27,699	24,884	27,622	38,483	27,922	26,522	29,336	49,787	30,797	59,098	30,154	33,055
台北市	2,818	1,322	1,938	2,329	1,703	2,489	2,420	2,993	1,533	3,480	1,602	1,535
高雄市	1,948	3,047	4,019	4,116	3,174	1,968	2,547	3,894	3,436	5,856	2,993	2,901
新北市	5,778	4,050	4,496	5,409	4,057	3,820	3,627	5,516	2,135	7,413	6,258	7,612
宜蘭縣	711	619	988	919	1,233	797	9,006	11,437	707	1,554	852	1,022
桃園市	3,812	4,118	3,577	5,929	3,991	4,400	719	1,418	7,329	13,830	3,784	4,875
新竹縣	2,234	1,003	1,273	2,197	1,260	905	2,283	2,810	1,605	2,576	2,362	1,890
苗栗縣	653	547	705	691	616	800	865	1,373	965	2,260	776	1,290
彰化縣	920	821	899	1,320	1,184	1,076	1,292	1,246	1,113	1,901	1,056	1,135
南投縣	323	289	242	380	351	391	297	461	342	654	306	371
雲林縣	525	579	664	797	731	801	476	753	589	1,137	646	586
嘉義縣	370	370	357	575	361	376	376	573	302	661	558	292
屏東縣	608	466	673	936	708	932	1,014	478	517	866	488	314
台東縣	153	175	297	193	150	154	118	169	177	359	151	120
花蓮縣	201	172	248	197	249	254	279	216	306	667	185	177
澎湖縣	108	114	85	135	106	102	102	113	118	190	71	87
基隆市	252	192	169	55	85	178	115	353	2,334	2,573	54	99
新竹市	954	581	819	611	1,894	445	912	1,276	539	1,677	1,498	741
台中市	2,855	3,957	4,249	6,148	3,651	3,901	4,045	7,614	4,406	6,383	3,956	5,134
嘉義市	161	205	255	158	126	228	158	198	161	636	189	118
台南市	2,019	2,100	1,496	2,316	2,060	2,214	4,041	6,662	1,569	3,547	2,100	2,547
金門縣	296	156	171	235	207	289	446	231	601	864	269	194
連江縣	0	1	2	14	25	2	8	3	13	14	235	15

資料來源：內政部營建署，住宅統計資訊網 <http://pip.moi.gov.tw/V2/Default.aspx>

表 4-2-4 103Q1~108Q3 建物所有權第一次登記件數(續前表)

(單位：棟數)

縣市	106Q1	106Q2	106Q3	106Q4	107Q1	107Q2	107Q3	107Q4	108Q1	108Q2	108Q3	季成長率
總計	27,876	25,023	27,936	29,584	31,884	22,515	29,163	33,027	27,549	32,208	28,260	-0.1%
台北市	2,236	1,608	872	1,333	2,280	1,815	2,302	1,449	1,423	1,502	1,091	-0.4%
高雄市	2,231	1,730	2,467	2,213	2,706	2,230	3,152	3,539	3,982	2,181	2,837	0.2%
新北市	5,521	5,454	6,145	5,983	9,102	2,930	5,116	7,692	4,895	8,359	6,307	-0.3%
宜蘭縣	725	497	1,046	576	824	936	546	519	623	699	792	0.1%
桃園市	3,134	3,918	4,512	3,423	2,396	3,065	3,759	4,145	2,962	4,569	3,635	-0.3%
新竹縣	1,316	710	962	1,339	2,393	1,141	1,557	1,860	724	1,766	731	-1.4%
苗栗縣	1,284	937	927	1,089	825	805	899	664	919	675	918	0.3%
彰化縣	1,092	928	1,354	1,015	1,502	1,105	1,137	1,365	1,339	1,340	1,590	0.2%
南投縣	364	366	361	375	350	420	389	462	514	237	474	0.5%
雲林縣	471	727	688	508	726	538	570	595	861	587	687	0.1%
嘉義縣	289	702	377	378	355	386	422	305	448	409	342	-0.2%
屏東縣	640	345	559	526	615	597	704	624	560	764	614	-0.2%
台東縣	137	138	132	102	127	240	116	182	138	129	118	-0.1%
花蓮縣	199	170	205	173	214	385	228	131	111	180	269	0.3%
澎湖縣	138	160	132	96	129	100	216	162	116	147	119	-0.2%
基隆市	177	232	125	2,155	26	80	31	252	319	444	105	-3.2%
新竹市	744	422	390	206	945	424	661	846	430	1,157	452	-1.6%
台中市	2,368	3,596	3,564	4,473	3,188	2,859	4,030	5,334	3,591	4,308	4,273	0%
嘉義市	251	136	270	175	127	181	146	189	374	208	238	0.1%
台南市	2,568	1,942	2,517	3,177	2,768	1,998	2,906	2,519	2,981	2,246	2,488	0.1%
金門縣	426	287	330	262	280	279	265	186	229	297	174	-0.7%
連江縣	2	18	1	7	6	1	11	7	10	4	6	0.3%

資料來源：內政部營建署，住宅統計資訊網 <http://pip.moi.gov.tw/V2/Default.aspx>

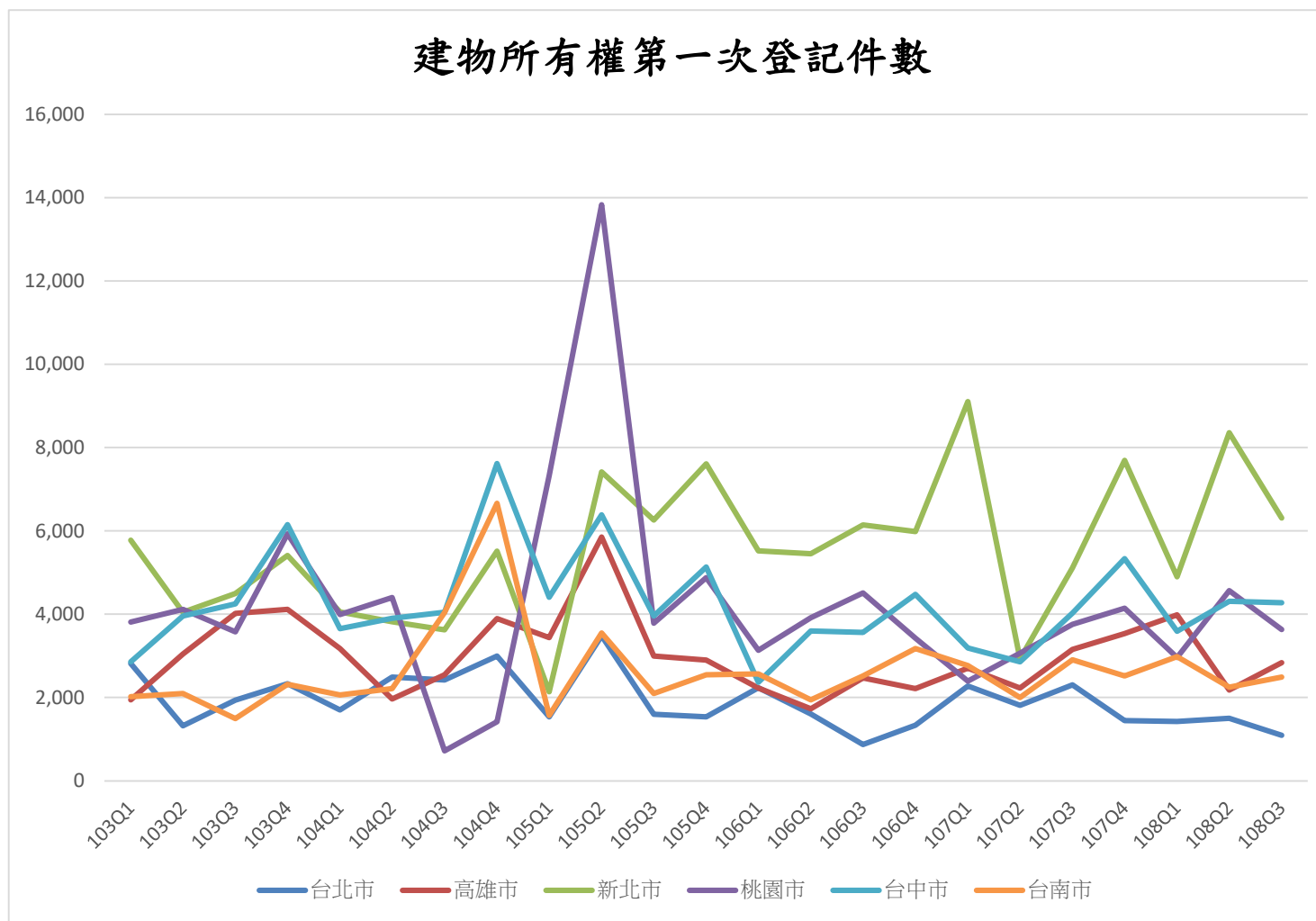


圖 4-2-4 103Q1~108Q3 建物所有權第一次登記件數統計圖

(二)103Q1~108Q3 建物買賣移轉件數

表 4-2-5 103Q1~108Q3 建物買賣移轉件數

(單位：棟數)

縣市	103Q1	103Q2	103Q3	103Q4	104Q1	104Q2	104Q3	104Q4	105Q1	105Q2	105Q3	105Q4
總計	78,812	85,850	76,466	84,562	64,190	70,771	64,850	107,352	43,290	108,581	72,247	69,609
台北市	8,214	8,480	7,510	7,819	6,478	6,583	6,572	10,271	3,978	9,198	13,364	5,680
高雄市	9,909	10,530	8,923	9,453	7,847	8,657	4,596	7,258	5,713	14,199	9,070	8,960
新北市	14,745	16,501	14,846	14,324	11,036	12,479	11,401	16,500	7,109	17,790	13,364	12,869
宜蘭縣	1,809	1,939	1,666	2,035	1,615	1,581	16,331	23,085	841	2,159	1,596	1,466
桃園市	10,556	12,112	10,057	10,937	8,845	9,394	1,241	2,301	6,106	18,159	10,212	9,818
新竹縣	4,331	3,185	2,628	3,639	2,243	2,671	2,296	4,542	1,691	4,098	2,990	3,289
苗栗縣	1,622	1,765	1,206	1,562	1,084	1,130	1,260	1,717	818	1,832	1,528	1,467
彰化縣	1,755	1,851	1,861	1,964	1,620	1,825	1,891	2,408	1,061	2,580	1,713	1,822
南投縣	778	886	724	746	759	770	659	951	439	1,007	671	619
雲林縣	935	939	1,055	1,125	991	1,182	869	1,164	619	1,479	1,086	959
嘉義縣	710	716	681	904	686	808	632	1,109	519	1,141	709	731
屏東縣	1,329	1,472	1,428	1,279	1,385	1,451	1,501	1,712	1,006	2,163	1,417	1,261
台東縣	359	452	399	431	392	664	461	488	300	609	365	334
花蓮縣	1,009	1,283	1,147	1,121	923	1,088	1,049	1,046	537	1,256	870	679
澎湖縣	78	58	87	101	88	60	53	143	50	109	87	87
基隆市	1,474	1,898	1,641	1,707	1,190	1,256	1,253	1,537	1,116	3,824	2,560	2,040
新竹市	2,170	2,682	3,016	1,931	1,993	2,988	2,396	3,072	1,205	3,169	2,511	2,330
台中市	11,230	12,288	11,869	12,500	9,838	10,521	8,341	12,256	6,389	14,989	8,987	9,599
嘉義市	782	887	730	918	692	727	770	895	493	1,047	901	678
台南市	4,858	5,848	4,941	4,905	4,391	4,850	9,194	14,694	3,148	7,407	4,961	4,817
金門縣	158	78	51	69	92	68	244	203	152	365	125	104
連江縣	1	0	0	0	2	0	2	---	---	1	-	-

資料來源：內政部營建署，住宅統計資訊網。<http://pip.moi.gov.tw/V2/Default.aspx>

表 4-2-5 103Q1~108Q3 建物買賣移轉件數(續前頁)

(單位：棟數)

縣市	106Q1	106Q2	106Q3	106Q4	107Q1	107Q2	107Q3	107Q4	108Q1	108Q2	108Q3	季成長率
總計	59,715	69,395	67,920	69,056	66,060	70,070	69,702	72,135	64,224	78,927	75,640	0%
台北市	5,197	5,901	6,053	6,296	6,573	6,626	6,853	6,780	5,771	7,416	7,166	0%
高雄市	7,765	9,147	8,636	8,427	8,029	8,356	8,041	8,849	9,304	10,380	8,314	-0.3%
新北市	11,981	13,546	13,288	13,179	12,522	14,957	14,918	14,256	12,699	15,367	15,587	0%
宜蘭縣	1,134	1,214	1,204	1,153	1,162	1,375	1,257	1,211	911	1,289	1,301	0%
桃園市	7,630	9,188	9,194	9,598	7,657	8,885	9,065	8,973	7,553	10,155	10,518	0%
新竹縣	2,128	2,384	2,454	2,507	3,326	2,561	3,253	2,616	2,458	3,321	2,225	-0.5%
苗栗縣	1,178	1,358	1,433	1,318	1,338	1,278	1,242	1,421	1,101	1,408	1,831	0.2%
彰化縣	1,476	1,798	1,777	1,766	2,071	1,936	1,896	2,175	1,909	2,070	2,445	0.2%
南投縣	639	689	594	632	639	696	616	741	802	860	775	-0.1%
雲林縣	845	1,132	854	889	813	971	818	779	860	1,293	927	-0.4%
嘉義縣	594	925	961	661	761	742	628	677	571	828	710	-0.2%
屏東縣	1,286	1,255	1,204	1,275	1,328	1,304	1,234	1,580	1,257	1,548	1,388	-0.1%
台東縣	314	305	302	272	308	310	340	350	253	306	332	0.1%
花蓮縣	742	760	739	764	688	643	722	675	650	746	789	0.1%
澎湖縣	66	115	74	85	97	71	150	115	81	102	81	-0.3%
基隆市	1,221	1,428	1,540	1,654	1,790	1,373	1,340	1,391	1,141	1,600	1,619	0%
新竹市	1,795	1,946	1,832	1,785	1,641	1,810	1,952	2,228	1,471	2,235	1,878	-0.2%
台中市	8,624	10,458	9,844	10,406	9,272	9,724	9,355	11,453	9,283	10,753	11,031	0%
嘉義市	734	727	784	903	664	737	753	557	683	932	915	0%
台南市	4,257	4,939	4,994	5,305	5,226	5,548	5,076	5,166	5,350	6,192	5,635	-0.1%
金門縣	108	197	159	180	155	166	193	142	116	126	173	-0.3%
連江縣	1	1	-	1	-	1	-	-	-	-	-	-

資料來源：內政部營建署，住宅統計資訊網。<http://pip.moi.gov.tw/V2/Default.aspx>

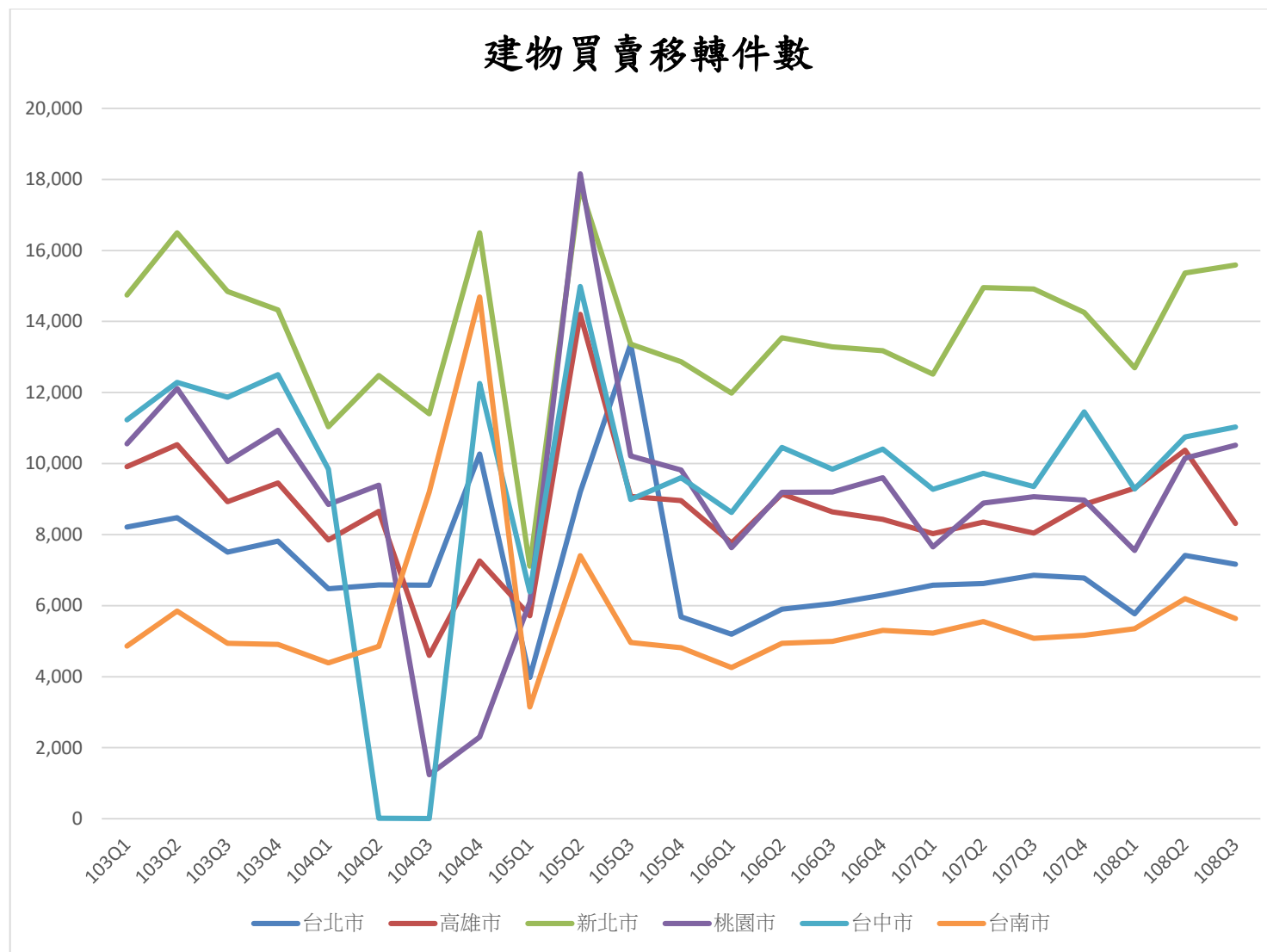


圖 4-2-5 103Q1~108Q3 建物買賣移轉件數統計圖

(三)103Q1~108Q3 建物拍賣移轉件數

表 4-2-6 103Q1~108Q3 建物拍賣移轉件數

(單位：棟數)

縣市	103Q1	103Q2	103Q3	103Q4	104Q1	104Q2	104Q3	104Q4	105Q1	105Q2	105Q3	105Q4
總計	1,546	1,689	1,239	1,518	1,306	1,139	1,108	1,315	1,013	1,079	1,174	1,348
台北市	121	125	117	105	89	122	81	107	96	103	95	119
高雄市	272	376	192	253	218	196	154	97	142	172	150	165
新北市	219	143	139	148	117	116	119	119	98	133	173	221
宜蘭縣	36	44	25	24	23	23	418	393	8	17	27	12
桃園市	122	103	92	136	86	75	26	20	46	74	83	84
新竹縣	32	24	21	39	15	17	18	8	19	25	33	35
苗栗縣	18	39	15	25	29	22	15	22	14	16	26	10
彰化縣	76	76	50	67	79	49	63	74	33	53	69	72
南投縣	39	32	28	39	24	26	32	32	19	23	16	32
雲林縣	44	72	45	47	158	44	34	53	29	34	33	39
嘉義縣	30	36	26	34	36	19	36	32	16	30	30	32
屏東縣	69	84	69	59	67	79	73	73	70	81	60	53
台東縣	17	28	48	7	14	16	13	11	12	9	7	31
花蓮縣	28	28	15	18	35	22	20	12	11	14	15	15
基隆市	77	53	30	49	36	32	32	29	21	29	33	21
新竹市	37	19	28	26	17	19	21	14	11	14	31	21
台中市	120	192	147	169	112	137	82	63	112	122	137	143
嘉義市	19	31	20	25	9	19	30	8	172	14	22	15
台南市	165	168	130	175	137	101	98	141	81	116	134	228

資料來源：內政部營建署，住宅統計資訊網。<http://pip.moi.gov.tw/V2/Default.aspx>

表 4-2-6 103Q1~108Q3 建物拍賣移轉件數(續前表)

(單位：棟數)

縣市	106Q1	106Q2	106Q3	106Q4	107Q1	107Q2	107Q3	107Q4	108Q1	108Q2	108Q3	季成長率
總計	1,147	1,275	1,223	1,250	1,231	1,318	1,414	1,271	1,173	1,367	1,308	0%
台北市	133	179	119	188	140	167	219	172	194	193	171	-0.1%
高雄市	184	199	177	186	246	227	248	179	153	288	184	-0.6%
新北市	180	144	175	228	212	260	246	218	196	215	228	0.1%
宜蘭縣	24	21	13	23	15	17	27	20	11	22	27	0.2%
桃園市	82	102	99	118	151	123	143	143	112	122	129	0.1%
新竹縣	22	27	28	26	27	31	62	25	38	28	51	0.5%
苗栗縣	23	24	22	16	25	30	21	20	28	26	20	-0.3%
彰化縣	58	65	61	43	42	47	44	34	42	34	46	0.3%
南投縣	13	20	19	20	14	19	23	18	24	25	26	0%
雲林縣	33	69	51	19	28	30	26	24	29	26	32	0.2%
嘉義縣	25	25	14	18	23	10	16	29	13	23	22	0%
屏東縣	47	64	90	50	43	42	40	52	44	48	65	0.3%
台東縣	6	4	4	8	5	7	12	11	11	7	8	0.1%
花蓮縣	23	14	15	11	8	20	17	16	10	9	12	0.3%
基隆市	36	25	28	16	14	34	26	23	17	4	1	-3%
新竹市	21	20	18	29	20	22	11	43	18	37	32	-0.2%
台中市	116	144	143	139	93	128	115	138	142	120	151	0.2%
嘉義市	20	21	20	13	18	12	16	8	12	28	13	-1.2%
台南市	101	108	127	96	104	89	99	87	75	81	67	-0.2%

資料來源：內政部營建署，住宅統計資訊網。<http://pip.moi.gov.tw/V2/Default.aspx>

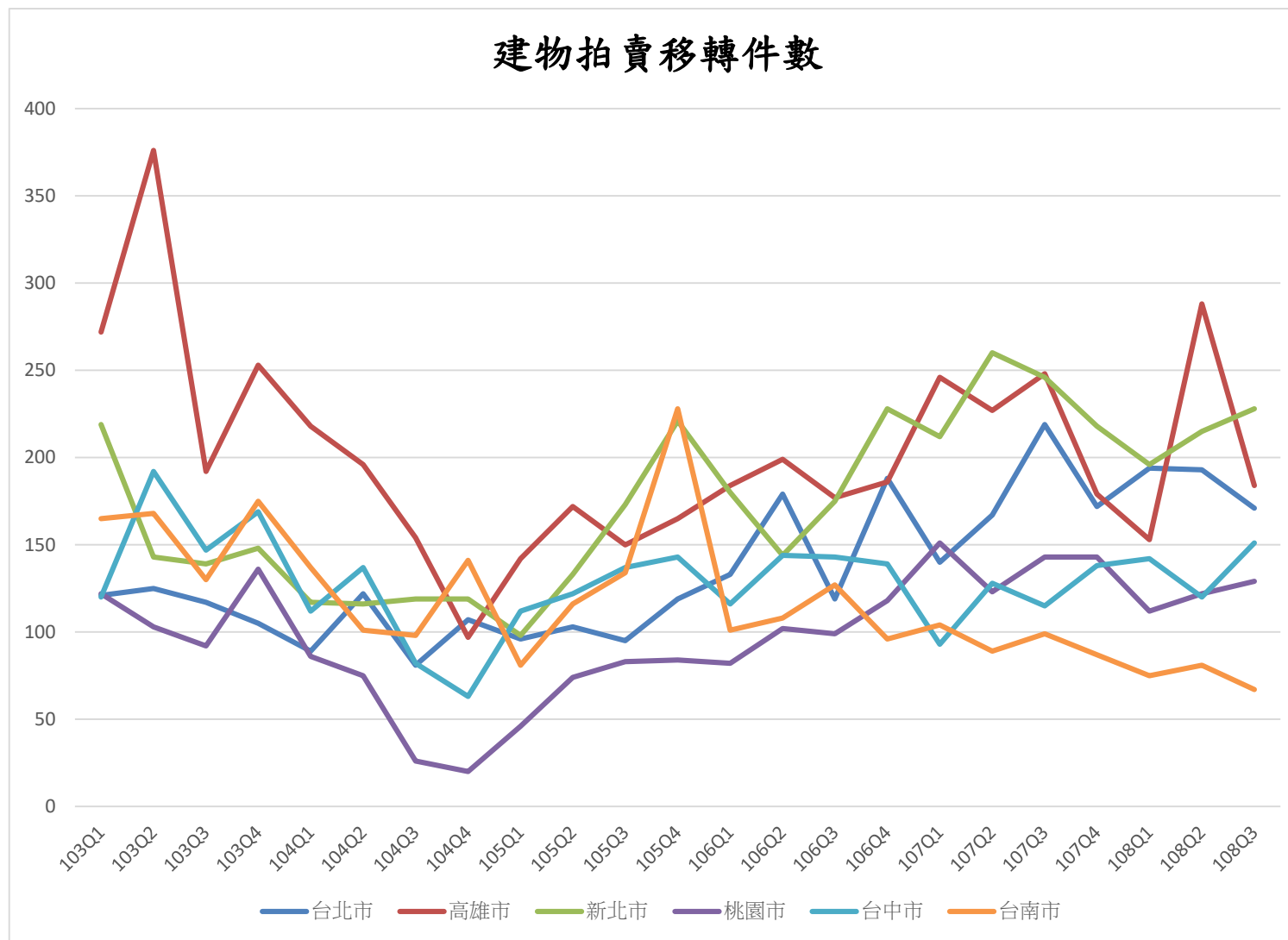


圖 4-2-6 103Q1~108Q3 建物拍賣移轉件數統計圖

四、住宅交易課稅動態

(一)103Q1~108Q2 買賣契稅免稅件數加應稅件數

表 4-2-7 103Q1~108Q2 買賣契稅免稅件數加應稅件數

(單位：件數)

縣市	103Q1	103Q2	103Q3	103Q4	104Q1	104Q2	104Q3	104Q4	105Q1	105Q2	105Q3
總計	83,637	93,542	79,932	83,784	70,069	74,192	71,757	89,913	56,350	71,222	72,247
台北市	8,660	8,983	7,650	8,033	7,143	6,675	6,812	9460	5,234	6,851	6,497
高雄市	11,066	11,844	9,462	10,392	8,842	9,762	8,656	10,498	6,776	9,734	9,097
新北市	15,531	19,144	15,392	14,692	11,911	12,745	11,909	14,656	9,491	11,397	9,097
宜蘭縣	1,756	2,231	1,949	2,145	1,983	1,712	1,413	2,325	1,112	1,324	1,596
桃園市	11,233	12,756	10,310	11,679	8,810	9,808	8,762	12,707	8101	11,583	10,212
新竹縣	2,415	2,945	2,557	3,182	2,419	2,418	3,109	3,665	1,916	2,370	2,990
苗栗縣	1,678	1,624	1,411	1,762	1,350	1,393	1,409	1,866	969	1,415	1,528
彰化縣	1,976	2,126	1,866	2,181	1,787	2,257	2,328	2,371	1,327	1,840	1,713
南投縣	1,004	1,048	930	1,014	878	884	861	1,044	551	760	671
雲林縣	1,091	1,217	1,331	1,371	1,159	1,460	1,012	1,278	881	970	1,086
嘉義縣	835	904	818	923	847	946	784	1,240	672	701	709
屏東縣	2,337	1,828	1,732	1,593	1,492	1,807	1,709	1,958	1,399	1,467	1,417
台東縣	498	560	763	518	651	679	523	543	388	407	365
花蓮縣	1,221	1,322	1,321	1,185	1,102	1,379	1,171	1,113	757	897	870
澎湖縣	141	104	132	193	146	100	84	168	113	119	87
基隆市	1,543	2,011	1,672	1,742	1,207	1,417	1,347	1,485	1,257	3,366	2,560
新竹市	2,683	2,381	1,999	1,653	1,997	1,989	1,920	2,545	1,208	1,786	2,511
台中市	11,318	13,143	11,991	13,320	10,208	1,0520	11,421	14,109	7,913	8,597	8,987
嘉義市	1,094	1,120	1,126	969	755	775	908	886	706	654	901
台南市	5,415	6,124	5,453	5,128	5,194	5,270	5,366	5,784	5,361	4,805	4,961
金門縣	142	120	67	100	184	184	250	207	200	207	125
連江縣	-	7	0	9	3	12	3	5	0	6	-

資料來源：內政部營建署，住宅統計資訊網。<http://pip.moi.gov.tw/V2/Default.aspx>

表 4-2-7 103Q1~108Q2 買賣契稅免稅件數加應稅件數(續前頁)

(單位：件數)

縣市	105Q4	106Q1	106Q2	106Q3	106Q4	107Q1	107Q2	107Q3	107Q4	108Q1	108Q2	季成長率
總計	73,476	64,335	75,887	73,472	76,517	69,520	80,128	74,772	77,174	70,647	85,439	0.2%
台北市	5,828	5,708	6,736	6,344	6,556	6,828	7,849	7,614	6,812	6,211	8,283	-0.3%
高雄市	10,091	8,685	10,413	9,688	9,537	8,691	9,821	9,315	9,741	10,786	10,863	0.8%
新北市	13,491	12,078	14,506	14,661	14,363	13,717	17,220	15,296	15,144	13,909	16,425	0.6%
宜蘭縣	1,539	1,214	1,295	1,269	1,379	1,211	1,553	1,414	1,256	1,017	1,513	0.1%
桃園市	10,781	8,178	10,173	9,158	10,820	8,173	9,954	10,065	9,892	8,041	11,197	-0.2%
新竹縣	2,958	2,104	2,373	2,455	2,736	2,251	2,952	2,366	2,863	2,442	3,370	0.4%
苗栗縣	1,471	1,400	1,544	1,578	1,757	1,420	1,613	1,505	1,591	1,402	1,473	0.4%
彰化縣	2,047	1,792	1,946	1,925	1,998	2,178	1,985	1,888	2,486	1,899	2,075	0.5%
南投縣	829	765	798	733	882	739	822	779	950	911	908	0.2%
雲林縣	1,112	1,041	1,209	981	1,129	884	1,216	993	1,056	996	1,425	-0.2%
嘉義縣	880	727	1,131	947	866	756	901	733	814	706	1,073	0.7%
屏東縣	1,289	1,638	1,538	1,474	960	2,197	1,616	1,437	1,289	1,767	1,790	0.7%
台東縣	461	357	376	398	361	363	430	390	400	338	397	0.6%
花蓮縣	791	892	862	877	939	732	769	855	764	624	878	-0.4%
澎湖縣	143	127	166	98	152	155	123	208	158	143	176	-7.8%
基隆市	1,564	1,221	1,595	1,930	1,872	1,597	1,533	1,430	1,492	1,189	1,753	-4.6%
新竹市	2,092	1,493	1,859	1,577	1,695	1,606	1,742	1,820	1,857	1,543	1,862	0.6%
台中市	10,340	9,334	10,800	10,301	11,578	9,331	10,384	10,134	12,224	9,747	11,798	0.9%
嘉義市	720	838	782	843	1,008	670	873	820	784	776	1,037	-4.8%
台南市	4,923	4,632	5,585	6,047	5,741	5,870	6,421	5,491	5,469	6,058	6,947	-0.2%
金門縣	128	107	200	185	188	151	347	219	132	142	194	0.3%
連江縣	-	4	-	3	-	-	4	-	-	-	2	1%

資料來源：內政部營建署，住宅統計資訊網。<http://pip.moi.gov.tw/V2/Default.aspx>

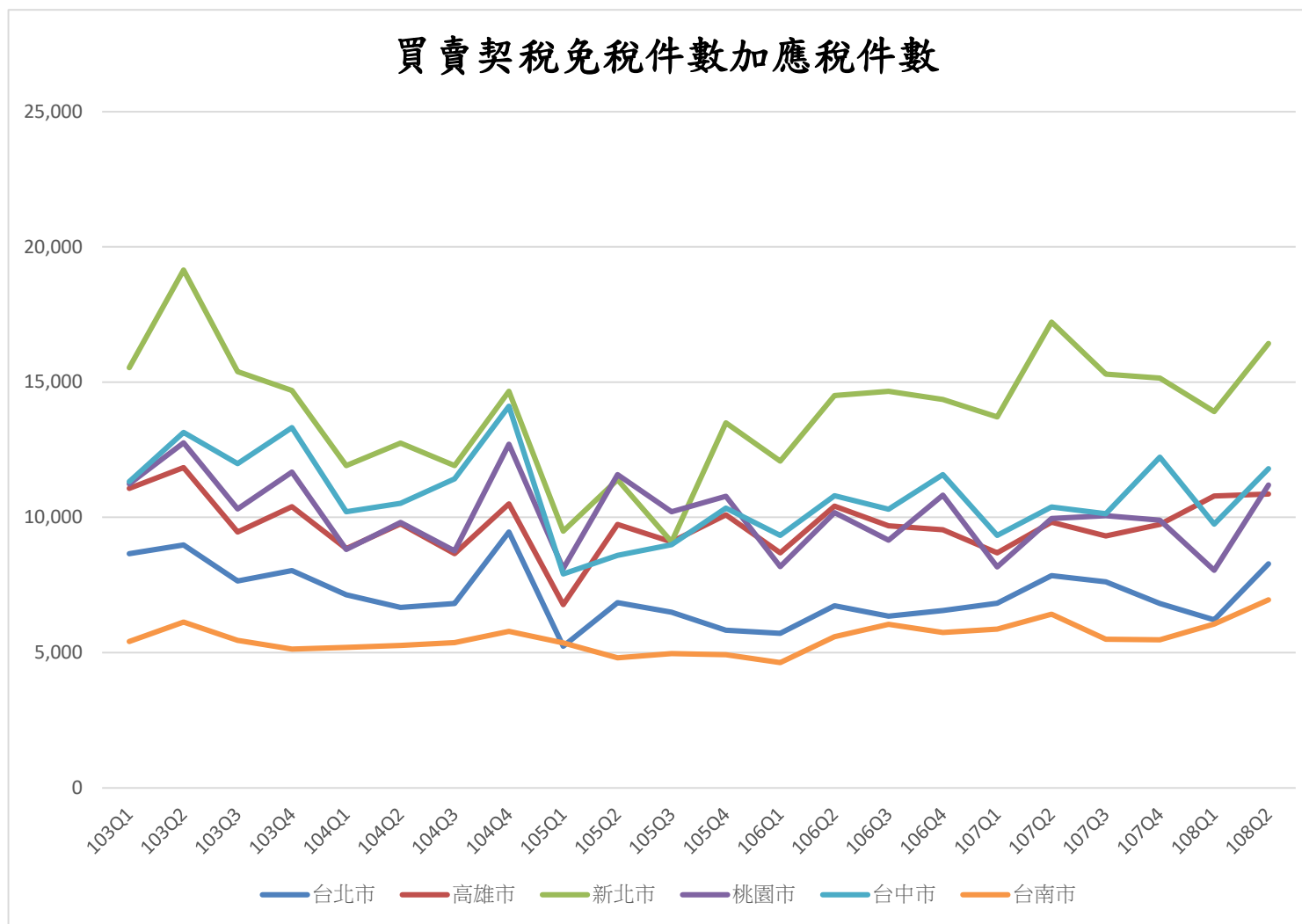


圖 4-2-7 103Q1~108Q2 買賣契稅免稅件數加應稅件數統計圖

(二)103Q1~108Q2 土地增值稅一般用地查定件數免稅件數加應稅件數

表 4-2-8 103Q1~108Q2 土地增值稅一般用地查定件數免稅件數加應稅件數

(單位：件數)

縣市	103Q1	103Q2	103Q3	103Q4	104Q1	104Q2	104Q3	104Q4	105Q1	105Q2	105Q3
總計	349,943	320,478	313,315	313,128	294,294	271,604	270,629	334,679	233,876	228,878	245,676
台北市	25,771	19,966	20,718	19,366	20,756	15,976	16,161	25,730	14,789	13,216	14,477
高雄市	29,696	28,223	26,292	27,238	28,091	24,459	22,945	28,738	21,525	25,985	22,799
新北市	58,079	48,515	48,880	49,197	44,765	36,450	36,376	44,989	32,468	29,776	35,742
宜蘭縣	7,634	9,192	9,045	12,344	8,209	6,243	6,032	9,368	4,279	5,163	6,104
桃園市	47,648	41,775	38,384	36,864	35,181	30,692	36,759	35,802	35,236	26,299	27,108
新竹縣	13,437	14,644	14,264	13,778	10,053	11,750	11,612	14,905	10,609	9,759	10,823
苗栗縣	12,913	11,876	11,419	12,551	12,173	12,210	11,202	11,116	9,356	9,390	10,540
彰化縣	13,974	17,371	17,001	20,456	15,000	17,879	21,502	23,641	10,726	13,355	14,475
南投縣	8,190	9,160	6,747	6,761	6,570	7,533	6,265	6,908	5,193	5,818	6,174
雲林縣	8,112	8,405	8,950	8,058	8,726	9,691	7,999	10,048	6,849	7,868	9,180
嘉義縣	6,443	6,917	5,841	6,669	7,047	7,212	7,209	8,161	6,144	6,250	6,187
屏東縣	9,501	9,982	9,335	8,314	10,047	10,398	9,424	10,980	8,968	9,147	8,812
台東縣	2,845	3,378	3,473	3,141	2,971	3,017	2,584	2,855	2,428	2,034	1,930
花蓮縣	4,626	5,448	5,516	5,746	4,856	5,021	3,780	3,707	2,781	3,266	3,288
澎湖縣	1,619	1,276	1,533	1,579	1,542	912	1,255	1,771	1,761	888	1,187
基隆市	4,848	4,741	4,683	4,672	3,852	3,986	3,968	5,707	3,114	6,571	5,441
新竹市	8,368	5,629	10,375	5,514	7,548	5,548	6,004	8,912	5,152	4,291	6,589
台中市	52,514	41,142	41,578	39,586	36,648	33,630	30,829	44,250	26,262	25,786	25,928
嘉義市	2,543	2,773	2,630	3,098	2,382	2,088	2,404	2,940	1,546	1,941	2,759
台南市	29,565	28,622	25,279	26,489	26,456	25,275	25,046	32,468	23,463	20,869	24,756
金門縣	1,617	1,393	1,372	1,640	1,377	1,576	1,157	1,572	1,157	1,140	1,289
連江縣	0	50	0	67	44	58	116	111	70	66	88

資料來源：內政部營建署，住宅統計資訊網。<http://pip.moi.gov.tw/V2/Default.aspx>

表 4-2-8 103Q1~108Q2 土地增值稅一般用地查定件數免稅件數加應稅件數(續前表)

(單位：件數)

縣市	105Q4	106Q1	106Q2	106Q3	106Q4	107Q1	107Q2	107Q3	107Q4	108Q1	108Q2	季成長率
總計	243,896	234,246	266,257	250,132	262,196	259,499	269,722	260,460	267,537	270,389	284,027	0%
台北市	13,810	15,617	14,659	15,832	15,549	17,368	16,671	18,366	17,214	18,646	19,844	-0.5%
高雄市	24,768	22,713	25,339	26,925	24,483	25,949	28,719	24,557	28,660	29,314	30,939	0.7%
新北市	36,086	32,549	36,890	37,788	41,107	40,324	42,892	39,826	43,270	40,868	39,068	0.5%
宜蘭縣	6,179	5,622	6,252	5,667	5,318	5,011	6,060	5,528	5,089	4,668	5,300	-0.5%
桃園市	29,172	23,835	29,346	29,488	32,947	26,361	26,284	25,981	27,395	28,351	33,327	-0.2%
新竹縣	9,623	9,668	11,241	9,371	9,944	9,332	9,339	9,839	9,699	8,139	9,197	-0.5%
苗栗縣	9,523	9,728	12,452	8,551	8,056	9,793	8,415	8,055	8,590	8,189	7,361	0.1%
彰化縣	17,204	10,602	15,513	13,936	16,728	18,247	16,682	14,634	15,149	13,390	19,082	0.5%
南投縣	5,848	6,566	6,957	5,201	6,058	5,856	5,939	5,307	5,946	6,650	7,085	0.2%
雲林縣	9,119	7,995	9,898	8,563	8,649	8,370	9,117	8,201	7,627	9,058	9,806	-0.3%
嘉義縣	6,805	6,738	7,349	6,564	6,560	5,835	6,875	6,669	5,866	5,874	7,321	0.7%
屏東縣	6,981	9,695	10,226	9,430	6,016	13,274	10,333	8,486	6,045	12,833	10,054	0.7%
台東縣	1,504	2,526	1,999	2,288	1,464	2,666	2,236	2,719	1,571	2,198	2,272	0.6%
花蓮縣	2,771	3,088	3,374	3,217	2,376	3,605	3,246	3,322	2,225	3,296	3,063	0.0%
澎湖縣	1,058	1,047	1,036	847	1,096	838	940	1,047	957	899	962	-3.9%
基隆市	3,494	3,454	4,281	3,913	4,770	4,052	3,548	3,545	3,613	3,173	4,312	-6.9%
新竹市	4,427	4,515	8,692	4,549	4,364	4,475	4,295	5,174	5,043	4,674	4,776	0.6%
台中市	27,868	26,664	32,084	29,154	34,285	28,705	32,394	35,760	37,117	33,850	34,036	0.9%
嘉義市	2,536	2,653	2,292	2,124	2,899	2,039	2,464	2,426	2,890	2,137	2,469	-12.4%
台南市	23,784	28,216	25,416	25,292	28,470	26,211	31,345	29,654	32,681	33,106	32,736	0.1%
金門縣	1,014	659	961	1,191	1,057	1,188	1,806	1,364	890	1,076	916	-0.2%
連江縣	134	96	-	241	-	-	122	-	-	-	101	1%

資料來源：內政部營建署，住宅統計資訊網。<http://pip.moi.gov.tw/V2/Default.aspx>

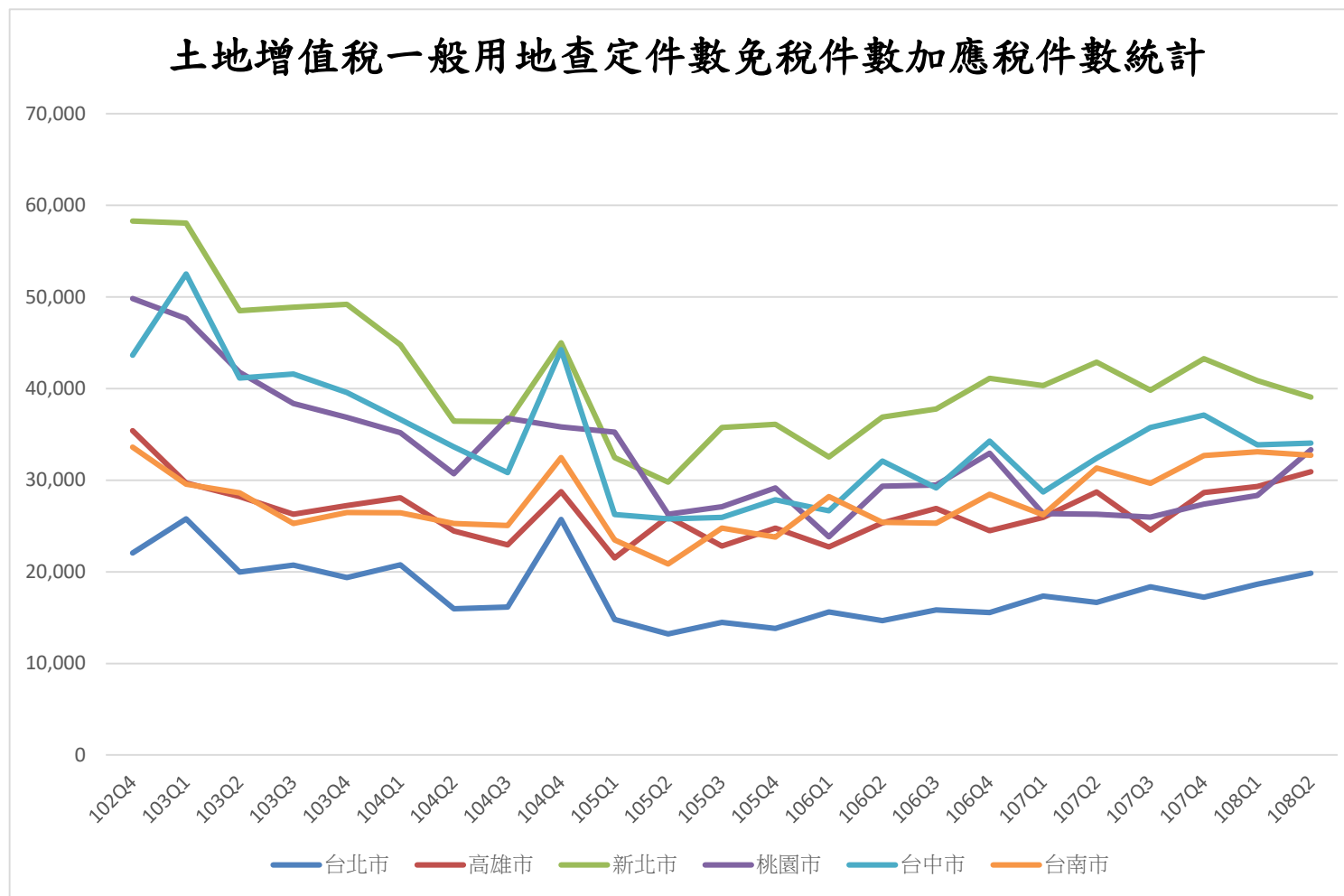


圖 4-2-8 103Q1~108Q2 土地增值稅一般用地查定件數免稅件數加應稅件數統計圖

五、地價指數及地價漲跌率

(一)歷年地價指數

表 4-2-9 民國 100~108 年地價指數

區域別	總 指 數																	
	100/3/31	100/9/30	101/3/31	101/9/30	102/3/31	102/9/30	103/03/31	103/9/30	104/3/31	104/9/30	105/3/31	105/9/30	106/03/31	106/09/30	107/03/31	107/09/30	108/3/31	108/9/30
總平均	88.43	90.86	93.38	96.32	100	105.76	110.35	115.04	117.53	119.28	119.33	118.91	118.32	117.24	117.10	100.22	100.55	100.74
臺灣省	92.04	93.62	95.3	97.4	100	102.68	105.01	107.17	109.21	110.99	112.21	112.92	113.46	113.80	114.11	100.38	100.85	101.27
新北市	80.47	84.94	89.72	95.11	100	108.55	116.72	124.54	128.91	130.29	130.99	129.92	129.53	127.28	126.87	99.58	99.40	99.54
臺北市	88.48	91.08	93.73	96.36	100	104.59	106.94	113.46	115.08	116.68	114.91	112.84	111.11	109.81	109.34	100.21	100.45	100.77
臺中市	88.48	90.77	92.81	95.56	100	110	113.77	115.09	116.06	117.36	118.19	118.58	118.31	116.56	116.61	100.56	100.84	99.88
臺南市	91.27	92.57	94.72	96.5	100	104.36	107.53	111.19	113.46	116.51	118.33	120.84	121.93	122.34	123.54	101.18	101.98	102.51
高雄市	91.09	92.38	93.45	96.29	100	105.51	104.8	118.84	124.07	125.81	126.66	127.53	127.91	127.25	127.24	100.19	101.08	101.53
宜蘭縣	94.38	95.54	96.83	98.63	100	102.89	103.67	113.79	120.69	127.03	129.45	131.93	133.48	134.02	134.54	100.78	101.25	101.48
桃園市	89	90.65	92.3	94.53	100	107.35	106.77	118.73	122.10	125.05	126.70	128.16	127.54	126.29	125.80	99.76	99.97	100.45
新竹縣	87.42	92.97	97.76	104.2	100	106.23	101.29	108.57	108.95	108.83	108.76	108.37	108.69	108.48	108.62	99.76	99.88	100.24
苗栗縣	92.16	92.81	94.37	95.5	100	101.49	102.21	105.56	108.25	110.47	111.94	113.61	114.46	115.08	115.73	100.53	100.99	101.56
彰化縣	93.35	95.12	96.86	98.68	100	101.93	104.34	105.60	107.34	108.74	110.28	111.05	111.55	111.96	112.25	100.21	100.95	101.22
南投縣	94.26	95.06	96.28	97.25	100	103.44	106.42	109.59	112.13	114.05	115.54	116.9	117.55	117.80	118.28	100.33	100.53	100.83
雲林縣	100.14	99.9	100.1	99.98	100	100.9	104.95	101.91	102.72	103.36	103.80	104.60	105.32	105.67	106.56	100.55	101.28	101.90
嘉義縣	97.95	98.75	99.13	99.7	100	101.2	107.46	103.16	103.97	104.46	104.95	105.6	106.28	106.57	107.03	100.36	100.81	101.10
屏東縣	93.99	94.4	95.05	95.88	100	101.99	105.77	106.49	108.15	110.46	111.63	113.06	113.69	114.65	115.35	100.67	101.40	101.98
臺東縣	95.31	95.87	96.67	97.85	100	102.17	103.63	110.69	117.31	121.21	123.30	125.11	126.75	127.85	127.86	100.44	100.82	101.14
花蓮縣	91.14	93.5	95.35	98.13	100	102.34	112.45	108.27	110.75	113.51	116.10	117.13	116.84	117.96	117.31	99.92	100.36	100.64

台南市房地產市場指數 - 新成屋、預售屋市場

區域別	總 指 數																	
	100/3/31	100/9/30	101/3/31	101/9/30	102/3/31	102/9/30	103/03/31	103/9/30	104/3/31	104/9/30	105/3/31	105/9/30	106/03/31	106/09/30	107/03/31	107/09/30	108/3/31	108/9/30
澎湖縣	81.61	85.66	88.33	96.05	100	102.16	106.22	112.39	118.30	121.50	125.41	126.67	128.16	129.04	130.94	99.76	99.64	100.66
基隆市	94.07	95.2	96.39	97.68	100	102.6	107.85	108.76	111.26	114.03	116.17	118.47	119.78	120.86	121.83	100.87	101.86	102.30
新竹市	92.56	93.1	94.31	95.94	100	101.06	108.84	104.87	105.90	106.53	107.02	105.62	105.23	105.19	105.03	100.61	101.02	101.63
嘉義市	97.41	97.69	98.5	98.94	100	103.09	111.71	109.25	112.51	116.13	118.63	122.87	122.52	122.51	122.82	100.61	100.73	101.29
金門縣	79.17	84.87	89.73	94.95	100	104.78	114.67	125.65	135.25	140.41	144.40	46.12	148.11	149.35	150.14	100.46	101.39	101.88
連江縣	95.91	97.08	99.36	100.17	100	101.72	115.59	121.44	122.20	126.00	125.74	126.07	124.38	123.67	123.55	101.32	102.46	102.03

資料來源：內政部地政司，都市地價指數，第 53 期，<https://www.land.moi.gov.tw/chhtml/news/108> 註解：目前指數已改至 108 年 3 月 31 日

(二)都市地價總指數變動趨勢

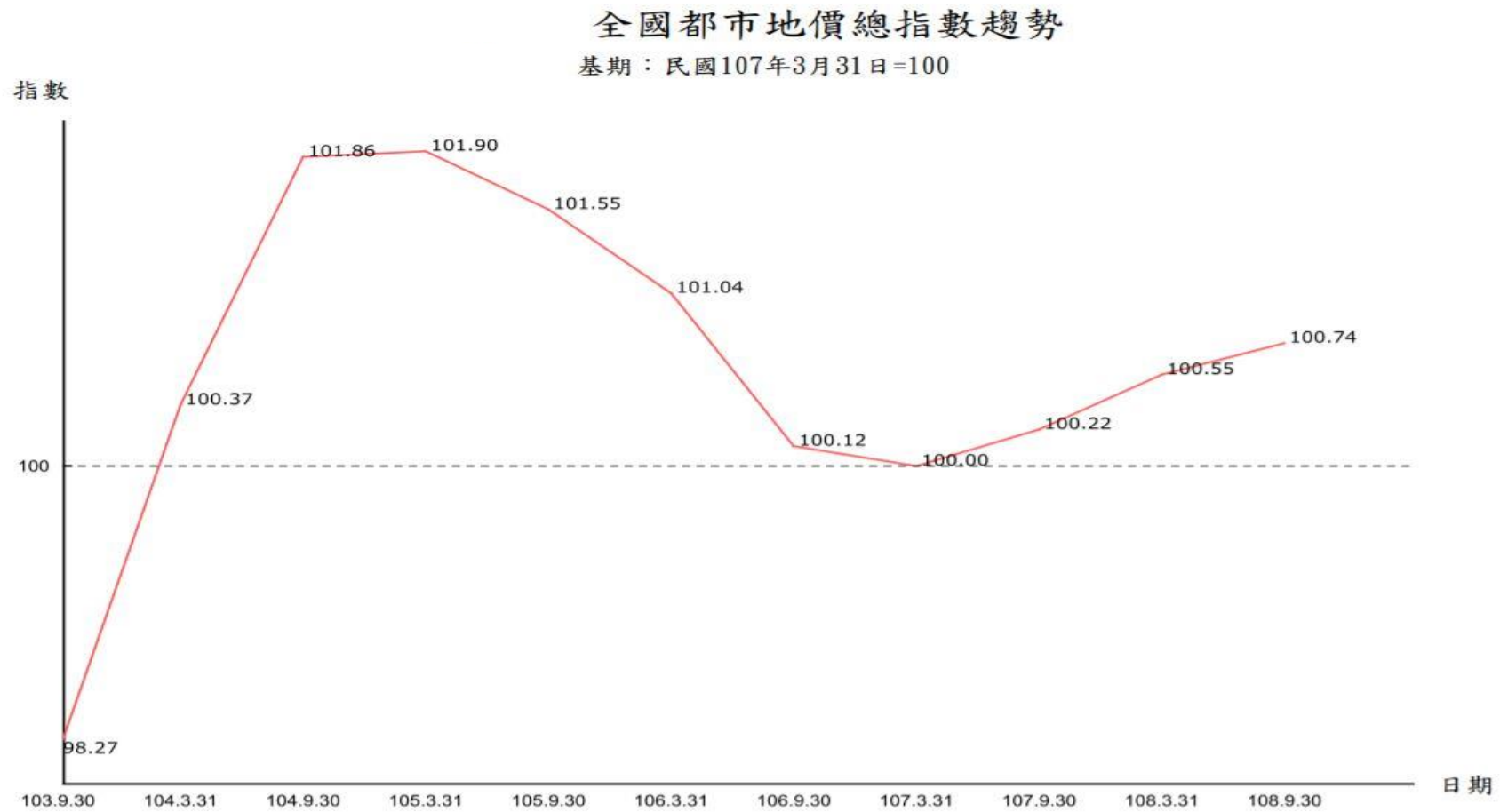
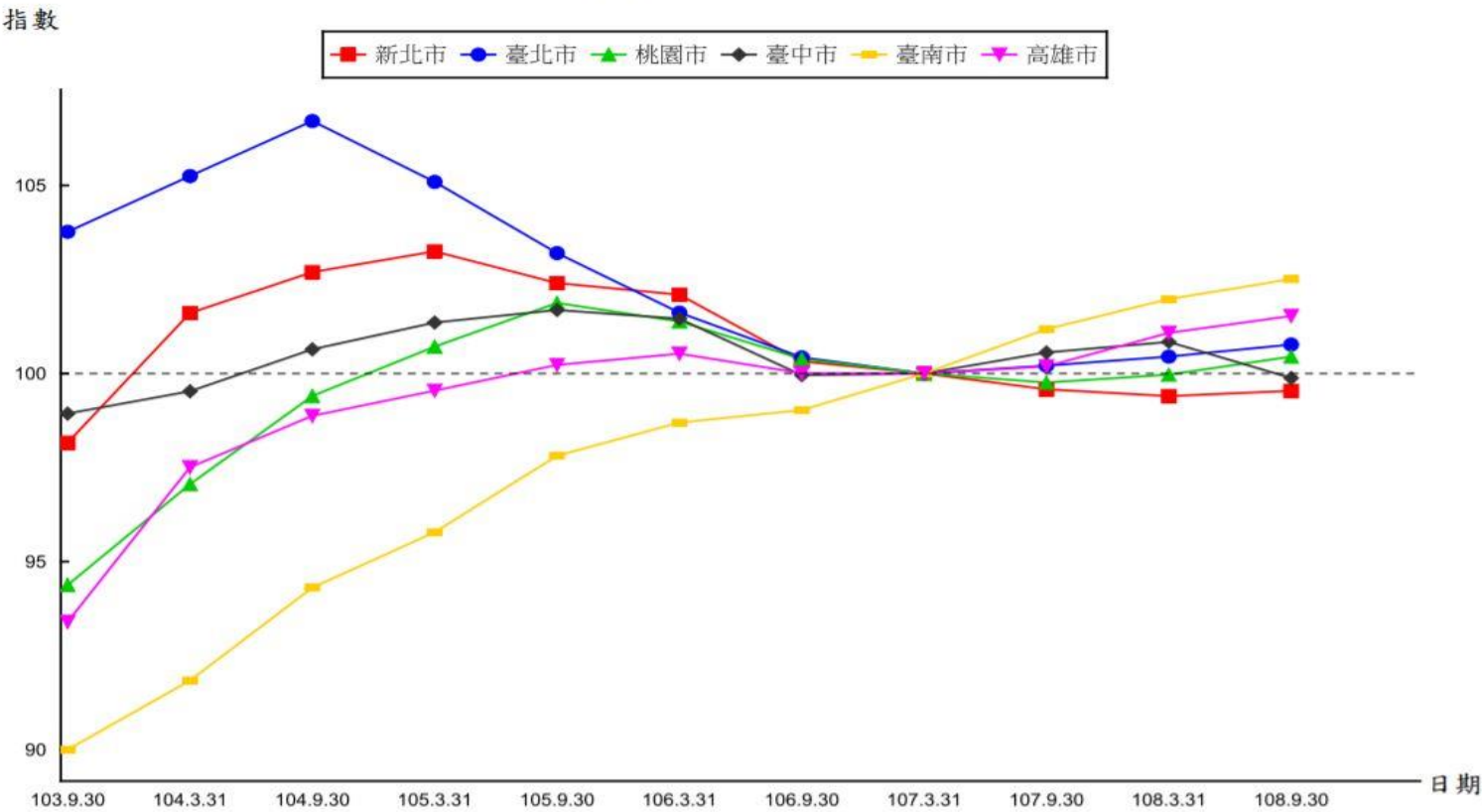


圖 4-2-9 103.9.30~108.9.30 都市地價總指數變動趨勢圖

資料來源：內政部地政司，都市地價指數，第 53 期，<https://www.land.moi.gov.tw/chhtml/news/108>

(三)各縣市都市地價總指數

圖三 新北市、臺北市、桃園市、臺中市、臺南市、高雄市
都市地價總指數趨勢
基期：民國107年3月31日=100



資料來源：內政部地政司，都市地價指數，第 53 期，<https://www.land.moi.gov.tw/chhtml/news/108>

圖 4-2-10 103.9.30~108.9.30 五都都市地價總指數圖

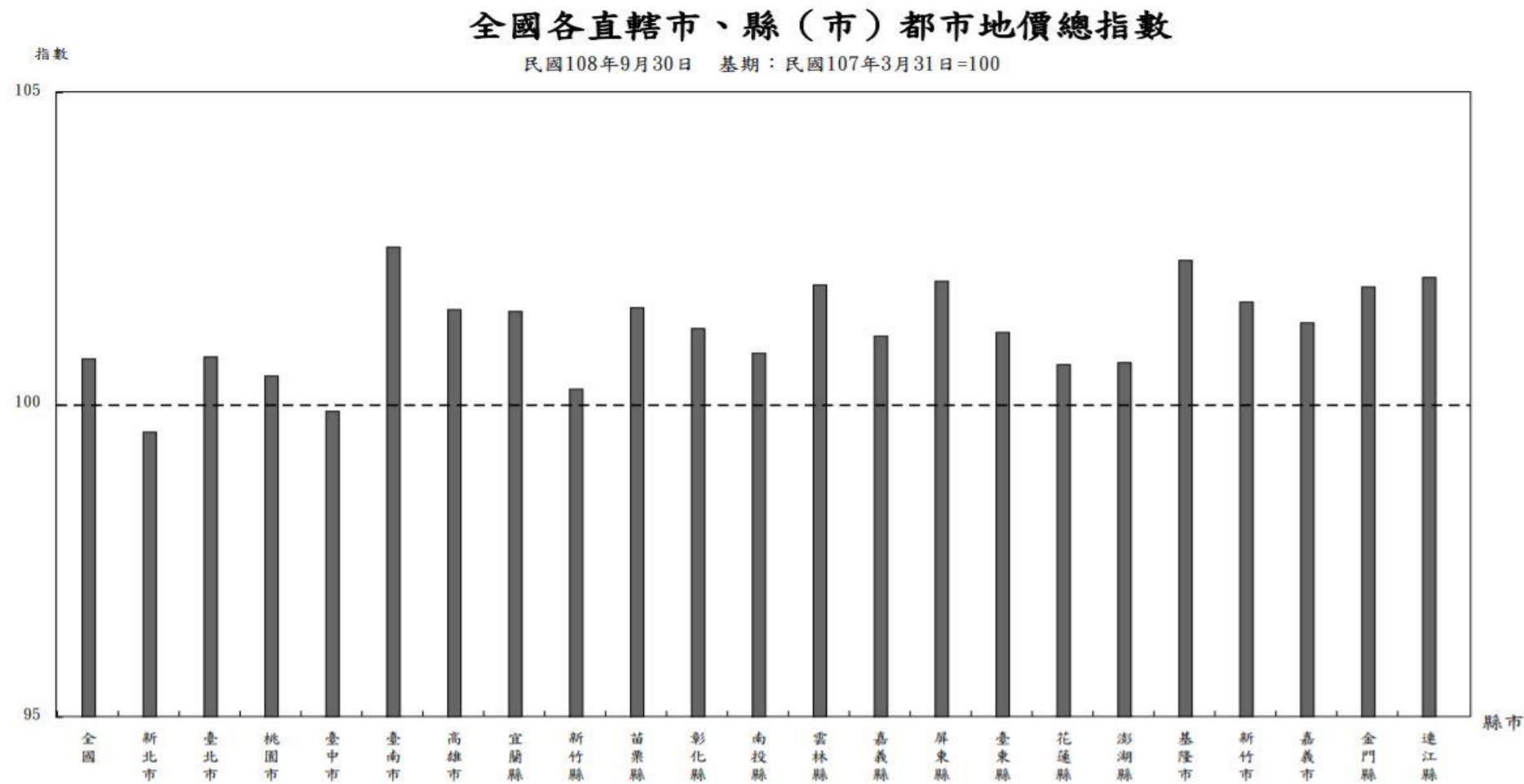


圖 4-2-11 108.9.30 各縣市都市地價總指數圖

資料來源：內政部地政司，都市地價指數，第 53 期，<https://www.land.moi.gov.tw/chhtml/news/108>

叁、當前經濟情勢報告

一、國際經濟情勢

1. 全球經濟復甦乏力

- 根據主要國際機構 1 月最新預測，今(2020)年全球經濟成長率約介於 2.5% 至 3.3%，略高於去(2019)年的 2.3%至 2.9%。惟中國大陸新型冠狀病毒疫情向外蔓延，恐衝擊全球經濟。



資料來源：1.IMF, *World Economic Outlook*, Jan. 20, 2020.
 2.World Bank, *Global Economic Prospects*, Jan. 8, 2020.
 3.IHS Markit, *World Overview*, Jan. 15, 2020.
 4.United Nations, *World Economic Situation and Prospects 2020*, Jan.16, 2020.
 5.EIU, *Global Outlook Summary*, Jan.13, 2020.

資料來源:國發會當前經濟情勢簡報

圖 4-3-1 全球經濟長率預測值

2. 貿易動能略回溫

- 主要國際機構預測今(2020)年全球貿易動能可望回溫



資料來源：1.IMF, *World Economic Outlook*, Jan. 20, 2020 (商品及服務貿易量)。
 2.World Bank, *Global Economic Prospects*, Jan. 8, 2020 (商品及服務貿易量)。
 3.IHS Markit, *World Overview*, Jan. 15, 2020 (實質商品及服務輸出值)。
 4.United Nations, *World Economic Situation and Prospects 2020*, Jan.16, 2020 (商品與服務貿易量)。

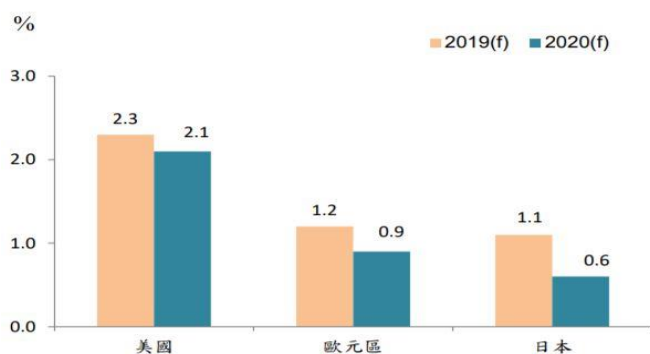
資料來源:國發會當前經濟情勢簡報

圖 4-3-2 全球貿易預測值

3. 先進經濟體成長減緩

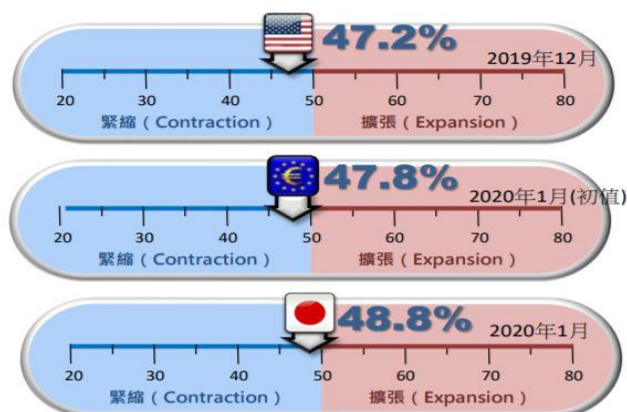
- 主要先進國家 PMI 續呈緊縮，製造業動能減弱。
- 今年美國就業成長穩健，消費動能可望維繫；歐元區、日本 因內、外需偏弱，經濟持續走緩。

主要國家經濟成長率預測



資料來源：IHS Markit, *World Overview*, Jan. 15, 2020.

美歐日製造業採購經理人指數(PMI)



註：製造業PMI 50以上表示擴張，50以下表示緊縮。
 資料來源：美國為ISM，歐元區、日本為IHS Markit。

資料來源:國發會當前經濟情勢簡報

圖 4-3-3 主要國家經濟成長率預測

圖 4-3-4 美歐日製造業採購經理人指數(PMI)

4. 新興經濟體逐步復甦

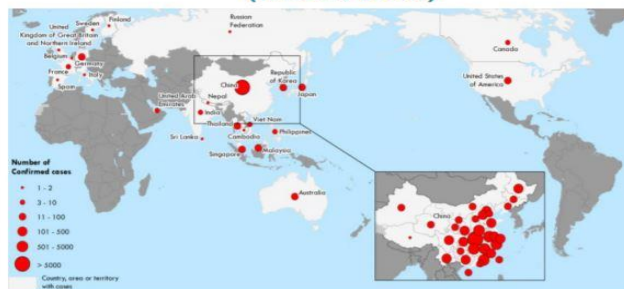
- 由於全球貿易不確定性暫時消除，加上印度、印尼等大選後政策方向逐漸確定，今年新興與開發中經濟體成長動能可望優於去年。
- 中國大陸新型冠狀病毒疫情蔓延，恐對全球貿易、旅遊與供應鏈，造成衝擊，是否進而影響新興經濟體復甦須密切觀察。

新興經濟體 2019-2020 年經濟成長預測



資料來源：IMF, *World Economic Outlook UPDATE*, Jan. 2020.

新型冠狀病毒(2019-nCoV)確診病例分布 (截至2月6日)



資料來源：WHO, *Novel Coronavirus(2019-nCoV) Situation Report - 17*, Feb. 6, 2020.

資料來源：國發會當前經濟情勢簡報

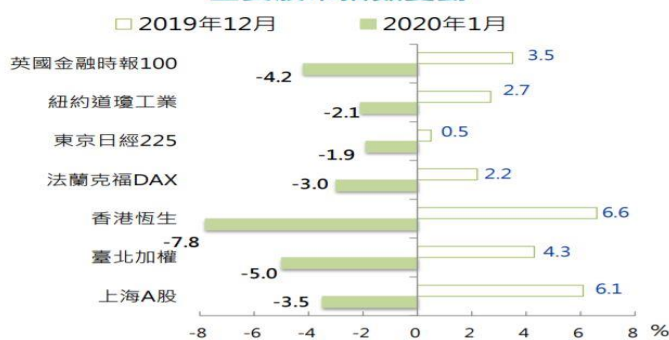
圖 4-3-5 新興經濟體 2019-2020 年經濟成長預測

圖 4-3-6 新型冠狀病毒(2019-nCoV)確診病例分布 (截至 2 月 6 日)

5. 金融市場波動加劇

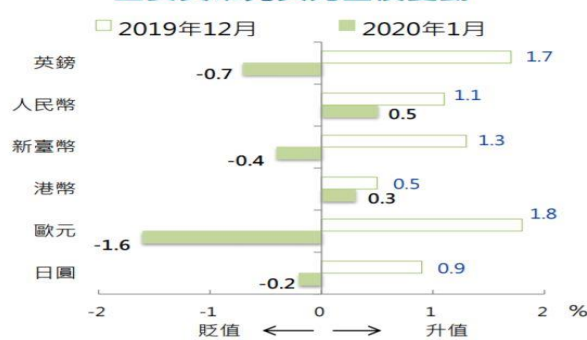
- 新型冠狀病毒疫情由中國大陸向外蔓延，市場恐慌性賣壓湧現，導致 1 月主要股市明顯下跌。
- 多數國家貨幣兌美元匯價亦呈貶值。

主要股市指數變動



註：2020年1月21-29日臺灣股市因農曆新年休市。
資料來源：彭博社。

主要貨幣兌美元匯價變動



註：2020年1月23-29日臺灣匯市因農曆新年休市。
資料來源：我國中央銀行。

資料來源：國發會當前經濟情勢簡報

圖 4-3-7 主要股市指數變動

圖 4-3-8 主要貨幣兌美元匯價變動

6. 國際油價下跌

- 由於美伊緊張局勢緩解、美國原油庫存增加，加上中國大陸新型冠狀病毒疫情蔓延，引發原油需求減少疑慮，1 月油價明顯回跌。
- EIA 預測今年布蘭特原油均價每桶 64.83 美元，與去年每桶 64.36 美元相當。



資料來源：CIP商品行情網，每日現貨收盤價。

註：1.中油國內汽柴油浮動油價調整機制，採用杜拜、布蘭特現貨均價，分別以70%、30%權重計算。

2.西德州原油(WTI)主要為來自加拿大以及墨西哥灣進口至美國中西部沿岸提煉的原油，在國際原油交易具規模代表性，市場常以WTI價格漲跌為國際油價觀察指標。

資料來源：國發會當前經濟情勢簡報

圖 4-3-9 國際原油價格走勢

7. 全球經濟仍存在風險

(1). 貿易緊張風險仍在

- 雖美中已簽署第一階段經貿協定，但兩國貿易紛爭長期化且擴散至科技領域，可能導致全球產業供應鏈重組。
- 美歐間因數位稅、汽車產品與零組件關稅等引發的貿易緊張，都可能影響全球經貿活動。

(2). 2019 新型冠狀病毒蔓延

- 經濟學人 2 月評估，2019-nCoV 疫情 恐使中國大陸今年經濟成長率減少 0.5 至 1.4 個百分點。
- 目前疫情已蔓延至許多國家，若控制不當，恐造成消費與投資緊縮，供應鏈中斷，衝擊全球經貿往來與經濟活動。

(3). 地緣衝突與社會動盪持續

- 中東情勢及 2019- nCoV，可能影響石油供需及油價穩定。
- 去年各地接連爆發反政府示威活動，反映人民感受到政治或經濟權力相對剝奪感，社會動盪恐持續至今年。

(4). 氣候變遷威脅增強

- 近年極端天氣變化持續嚴重，颶風、洪水、乾旱、野火等災害在各地區頻頻發生，災情帶來農業、森林和觀光等的損失，重創受災區經濟。

二、 國內經濟

(一) 2019 年第 4 季 GDP 成長上揚

- 2019 年第 4 季經濟成長率上修至 3.38%，主因投資、出口及民間消費均優於預期。
- 2019 年全年經濟成長率 2.73%，較前次預測數增加 0.09 個百分點。



資料來源：國發會當前經濟情勢簡報

圖 4-3-10 各季經濟成長率 (YoY)

(二) 商品出口回溫

- 12 月出口年增 4.0%，累計 2019 年全年出口較上年減 1.4%。



資料來源:國發會當前經濟情勢簡報

圖 4-3-11 以美元計價之出口年增率

(三) 工業生產續增

- 12 月工業生產指數年增 6.0%，2019 年全年減 0.3%。

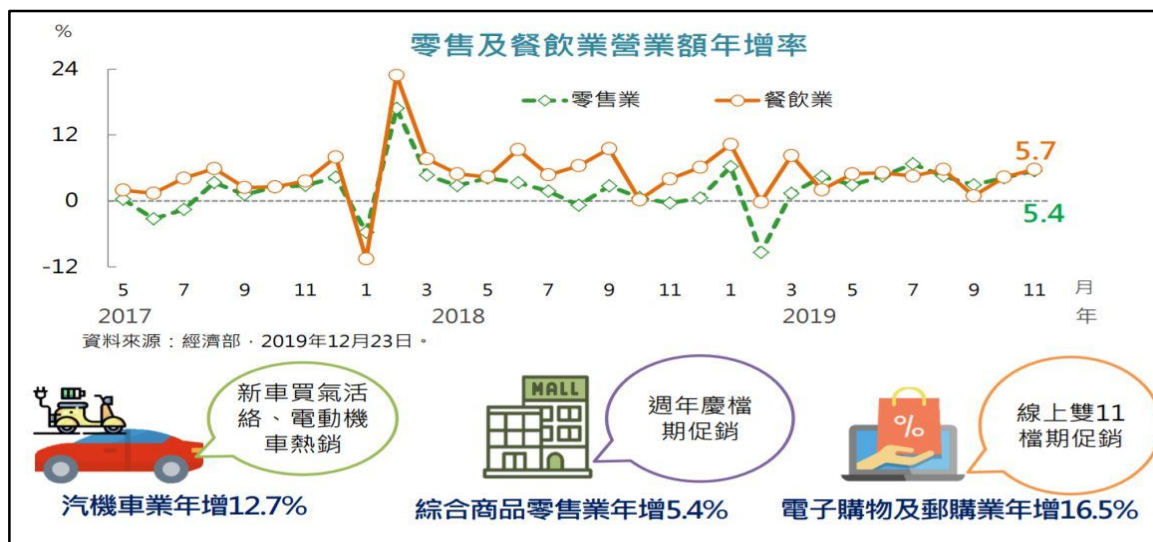


資料來源:國發會當前經濟情勢簡報

圖 4-3-12 工業生產各月指數年增率

(四) 零售、餐飲業營業額平穩

- 12月零售業營業額年增2.7%，2019年營業額年增3.1%。
- 12月餐飲業營業額年增2.1%，2019年營業額年增4.4%。



資料來源：國發會當前經濟情勢簡報

圖 4-3-13 零售及餐飲業營業額年增率

(五) 勞動市場仍屬穩定

- 12月失業率為3.67%，較上月下降0.06個百分點；季調後失業率3.72%，下降0.01個百分點。
- 2019年失業率為3.73%，較上年增0.02個百分點。



資料來源：國發會當前經濟情勢簡報

圖 4-3-14 失業率

(六) 實質薪資提升

- 1 至 11 月每人每月總薪資平均 53,603 元；實質總薪資為 52,275 元，增 1.49%。實質經常性薪資為 40,793 元，增 1.7%。

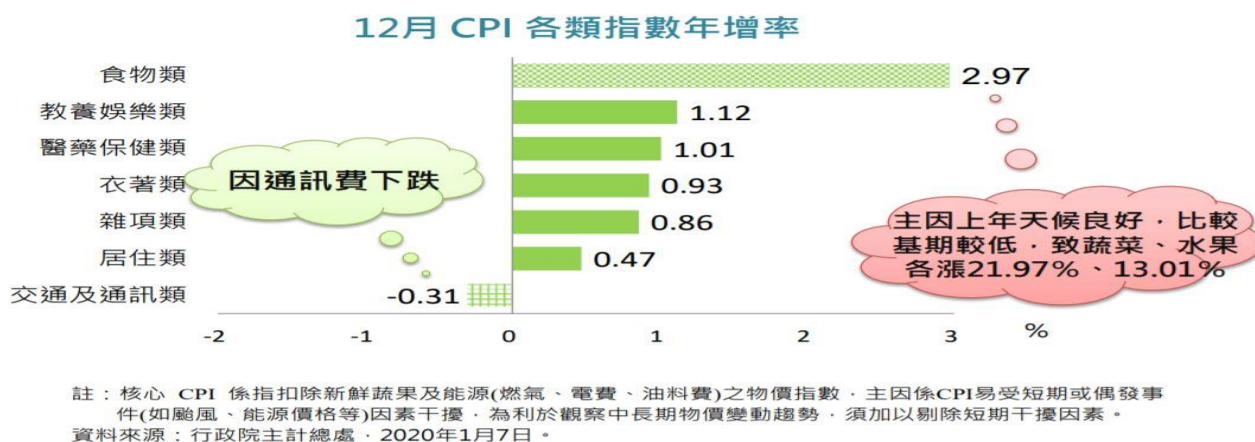


資料來源：國發會當前經濟情勢簡報

圖 4-3-15 歷年 1 至 11 月每人每月實質總/經常性薪資

(七) 物價漲幅平緩

- 12 月 CPI 年漲 1.13%，略高於上月的 0.59%；核心 CPI 上漲 0.57%。
- 2019 年 CPI 上漲 0.56%。

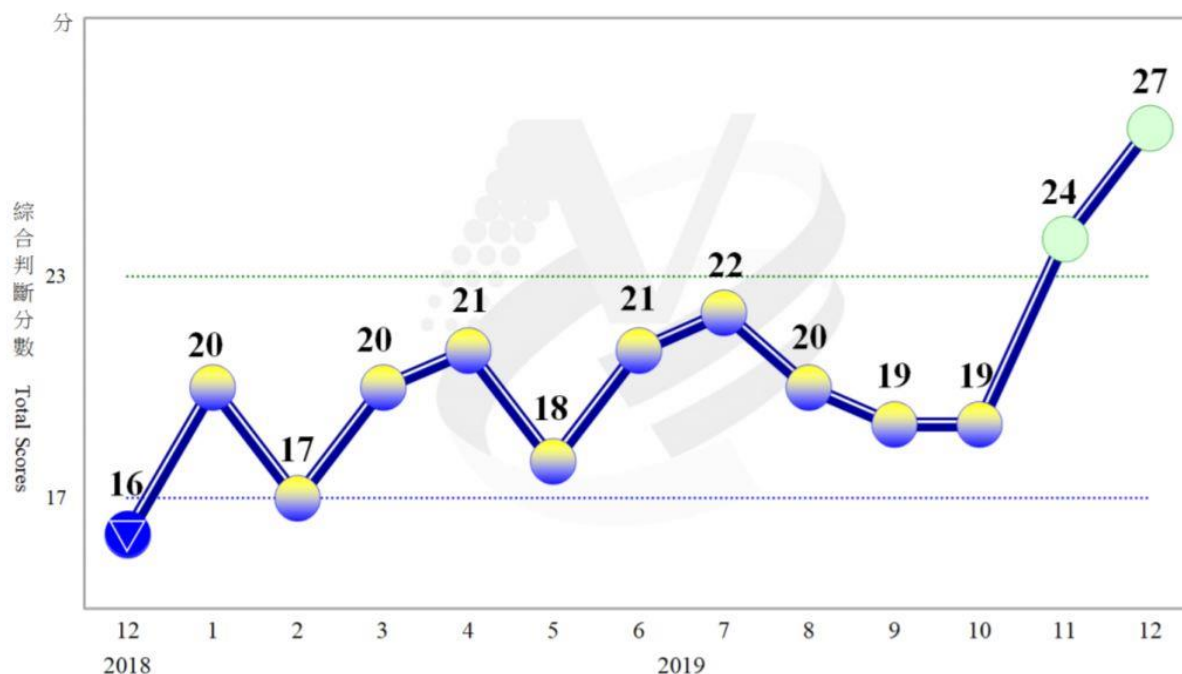


資料來源：國發會當前經濟情勢簡報

圖 4-3-16 12 月 CPI 各類指數年增率

(八)國內景氣仍須密切關注 2019 年 CPI 上漲 0.56%。

- 2019 年 12 月景氣對策信號續呈綠燈，分數增為 27 分。
- 景氣領先、同時指標續呈上升，顯示景氣逐漸增溫，惟影響未來景氣不確定變數仍多，須密切關注後續發展。

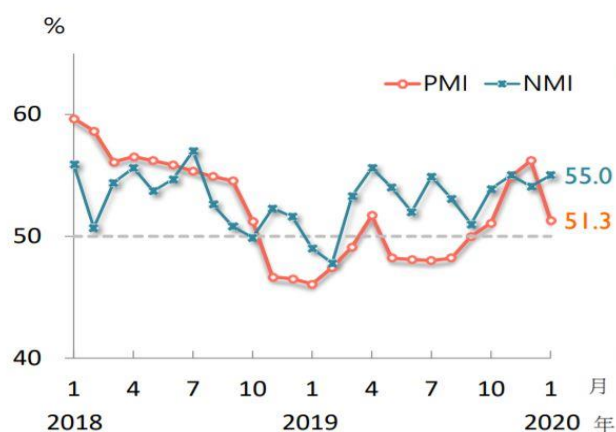


資料來源:國發會當前經濟情勢簡報

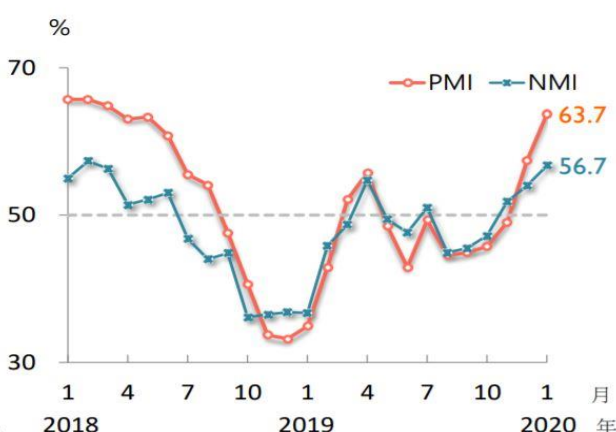
圖 4-3-17 景氣燈號

(九)廠商對未來景氣看法上升

製造業PMI 及 非製造業NMI



對未來6個月景氣看法



註：1、採購經理人指數介於0%~100%之間，若高於50%代表製造業/非製造業景氣正處於擴張，若低於50%則為緊縮。

2、PMI指數係經季節調整後結果，NMI則未調整。

3、1月臺灣採購經理人指數調查期間為1月15日至20日，調查結果未能涵蓋2019新型冠狀病毒肺炎疫情影響，解讀時宜須留意。

資料來源:國發會當前經濟情勢簡報

圖 4-3-18 製造業 PMI 及 非製造業 NMI

圖 4-3-19 對未來 6 個月景氣看法

(十) 2020 年經濟成長展望

- 12 月主要機構陸續上調 2020 年台灣經濟成長率預測，介於 2.0%~2.72%間。惟近期中國大陸新型冠狀病毒蔓延，部分金融機構下調我國經濟成長展望。

表 4-3-1 臺灣經濟成長率預測

單位：%

	預測機構*	2019年	2020年**	第1季	第2季	第3季	第4季
國內機構	行政院主計總處 [109.1.21]	2.73(2.64***)	2.72*** (2.58)	3.02***	2.85***	2.65***	2.38***
	中央銀行 [108.12.19]		2.57(2.34)	-	-	-	-
	台灣經濟研究院[109.1.22]		2.67(2.45)	3.00	2.70	2.55	2.48
	中華經濟研究院 [108.12.19]		2.44(2.34)	2.64	2.60	2.07	2.45
	中央研究院[108.12.18]		2.58	-	-	-	-
	台灣綜合研究院[108.12.17]		2.63	-	-	-	-
	國泰台大產學合作團隊[108.12.16]		2.3(2.0)	-	-	-	-
國外機構	IHS Markit[109.1.15]		2.4(2.2)	2.5	2.4	2.3	2.2
	ADB[108.12.11]		2.0(2.0)	-	-	-	-
金融機構	星展銀行(109.1.31)		2.3(2.0)	-	-	-	-
	永豐金控(109.1.30)		2.41(2.52)	2.78	2.49	-	-

註：* []內為預測日期；** ()內為上次預測值；主計總處1月21日僅公布2019年經濟成長率概估為2.73%。未公布2020年預測。
****為去年11月29日公布的預測數。
資料來源：各發布機構。

資料來源:國發會當前經濟情勢簡報