

## 第六章 台南市成屋市場分析

蘇啓榮<sup>1</sup>

以文化資產聞名的台南，產業活動相較其他西部縣市並無特別突出之處；人口及所得成長平緩，因此在2003年之後的全台房市榮景，台南市的房市交易，也顯得較為平穩。

台南早期隨著運河發展而興盛，而今台南政府欲提升台南生活機能，增加優良居住環境，也把焦點擺在水岸再生議題；包括安平港國家歷史風景區、運河再生計畫、運河星鑽更新案，是台南獨特的發展課題。結合水上觀光、交通整建、景觀橋樑營建、沿岸景觀塑造等軟硬體建設，創造具多功能化之親水環境。現今整治運河後所帶來的優良環境品質，除了為市民提供一處絕佳的休閒場所，提昇台南市觀光發展及商機之外，間接為台南的不動產價值帶來加分的效果。

從2007年台南市觀光年以來，台南市政府積極推動建設與維護觀光景點。如催生台江黑水溝國家公園、安平港國家歷史風景區則繼續辦理遊憩碼頭、安平自由貿易港區，全面打造碼頭商店街及漁光觀光島，以建構藍色公路水路交通網、海安路藝術造街等等的規劃。

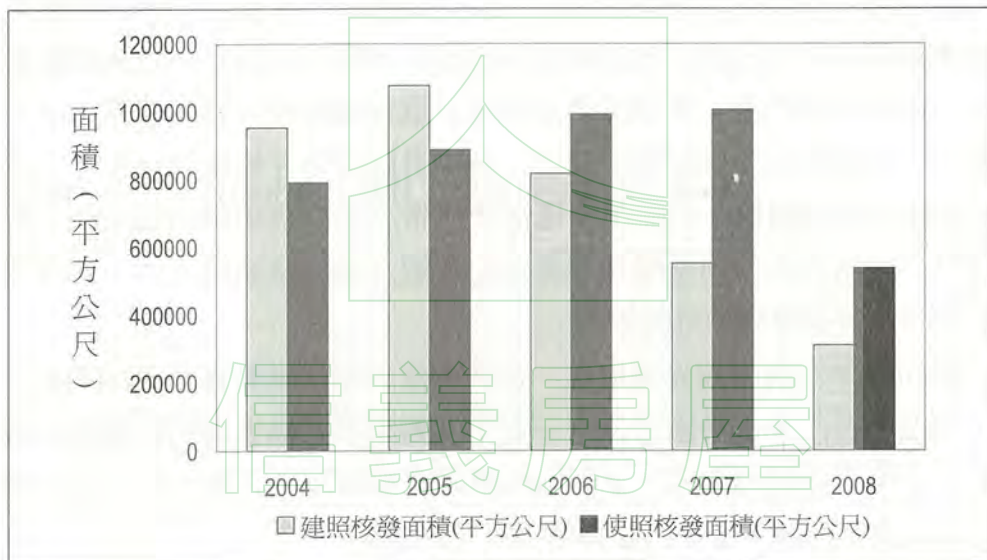
此外，台南市政府為強化台南市整體都市意象，透過重點地區的實質空間改造，增進生活與休閒的可親性與明亮性，並打造台南成為台灣文藝復興之都。

而台南正在計畫的鐵路地下化和台南市輕軌運輸系統，若能結合高鐵台南站，將改善台南都會區長期以來缺乏高品質之大眾運輸系統所引發的諸多交通問題，將會使台南的交通路網更便利，帶動沿線地區再發展。

觀察圖4-6-1與表4-6-1，台南市近五年來的建照核發樓地板面積以2005年達到高峰之後開始逐年減少，2008年核發住宅建照面積僅有31萬平方公

<sup>1</sup> 信義房屋不動產企劃研究室經理

尺，相較2007年減少44%。在2003年之後的房市榮景，台灣北、中、南主要縣市建照高峰期大約在05、06年甚至到07年都還維持積極的推案，因此06年之後至今使照面積普遍達到高峰，市場新增供給龐大。不過台南市建照核發高峰在2005年，因此2007年為使照核發的高峰期，08年使照面積相較07年大幅減少47%。整體而言，台南市的房屋新增供給已於2005年開始逐漸趨緩，顯示當地建商對於台南市房地產景氣走勢的態度已轉趨保守。



資料來源：內政部營建署

圖4-6-1 台南市近五年建照、使照核發面積

表4-6-1 台南市近五年建照、使照申請樓地板面積

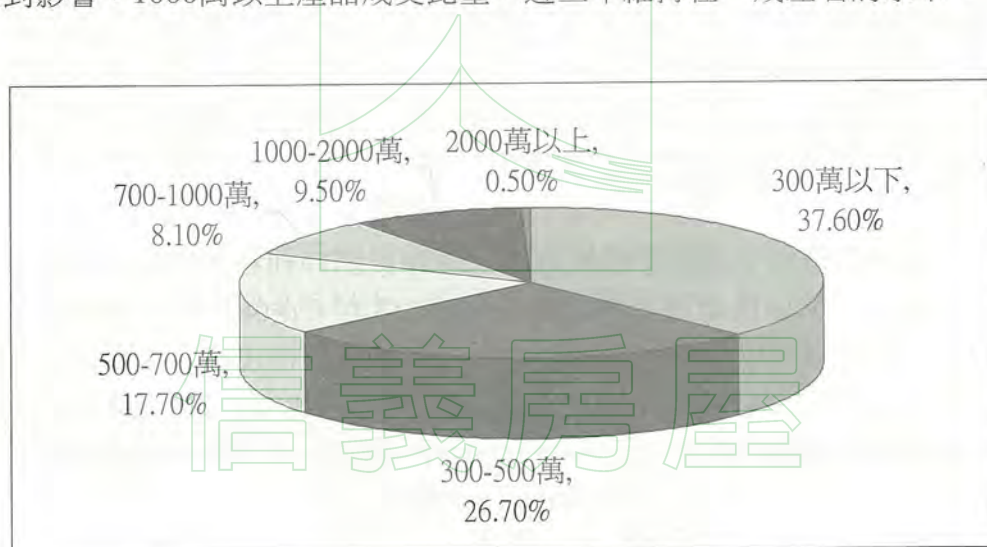
	2004		2005		2006		2007		2008	
建照	953,499	(22%)	1,077,060	(13%)	816,791	(-24%)	551,710	(-32%)	310,715	(-44%)
使照	791,455	(25%)	887,409	(12%)	992,013	(12%)	1,005,239	(1%)	537,626	(-47%)

資料來源：內政部營建署

註：括號內數字為相較於前一年度之變動量百分比

08年的房市轉折，也造成台南市住宅成屋平均成交總價與平均成交單價小幅下修，平均總價由07年的496萬降到480萬，單價由07年的7.9萬降為7.5萬；幅度並不大，也反應台南房市在這一波房市起伏中，並未受到明顯的影響。

另觀察單位成交價之比例分佈，一直以來，台南市均以總價300萬元以下之住宅成屋為主要成交標的，純粹以負擔來看，台南市民眾在購置自宅上相較其他縣市來的輕鬆。此外，這一波全台高價住宅風潮，台南市同樣受到影響，1000萬以上產品成交比重，近三年維持在一成左右的水準。



資料來源：信義不動產企劃研究室

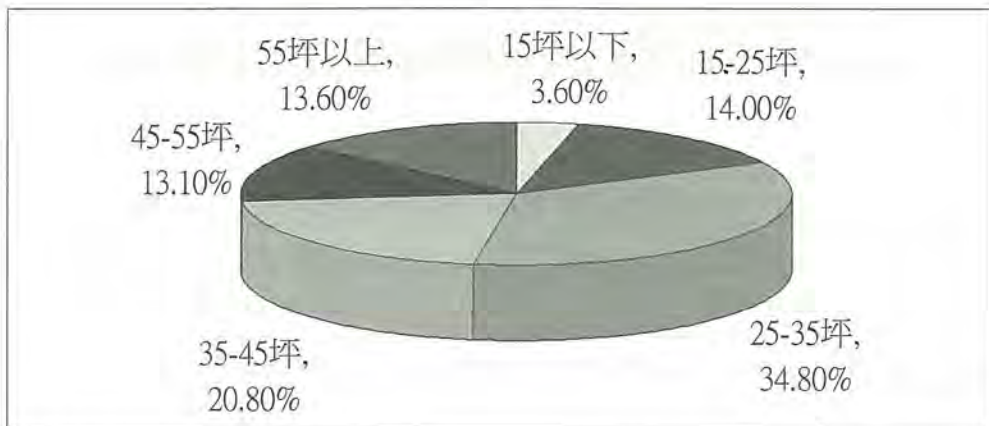
圖4-6-2 2008年台南市住宅成屋單位成交價之分佈比例圖

表4-6-2 近五年台南市住宅成屋成交狀況分析表

年度		2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	44.2%	43.3%	48.1%	37.8%	37.6%
	300-500萬	21.2%	33.1%	22.8%	23.8%	26.7%
	500-700萬	13.5%	16.6%	10.2%	16.8%	17.7%
	700-1000萬	16.7%	3.8%	9.2%	10.8%	8.1%
	1000-2000萬	3.8%	1.3%	7.8%	10.3%	9.5%
	2000萬以上	0.6%	1.9%	2.0%	0.5%	0.5%
平均總價(萬元)		465	440	464	496	480
平均單價(萬元/坪)		6.5	6.8	6.9	7.9	7.5
單位成交坪數件數占總成交件數比						
單位成交坪數	15坪以下	0.0%	1.1%	7.4%	3.7%	3.6%
	15-25坪	5.6%	12.5%	7.4%	3.7%	14.0%
	25-35坪	20.2%	19.3%	21.3%	24.3%	34.8%
	35-45坪	29.2%	23.9%	23.8%	26.2%	20.8%
	45-55坪	22.5%	30.7%	23.8%	17.8%	13.1%
	55坪以上	22.5%	12.5%	16.4%	24.3%	13.6%
流通天數(天)		74.0	73.0	72.1	66.1	93.9

資料來源：信義不動產企劃研究室

另觀察單位成交面積之比例分佈，08年以25坪到35坪標準三房為台南市主力產品，至於以兩房居多的15~25坪的住宅，在08年比較也顯著增加到14%。至於55坪以上的大面積住宅，08年稍有回檔現象，成交比重相較07年減少10.7%而為13.6%。而在流通天數方面，2008年之流通天數為93.9天，銷售期間明顯拉長27.8天，顯示台南市住宅房市受到不景氣的明顯影響。



資料來源：信義不動產企劃研究室

圖4-6-3 2008年台南市住宅成屋單位成交坪數之比例分佈圖

## 台南市東區

東區向來是台南市各行政區中，居住生活機能條件相當不錯的區域。區內各級學校林立，如成功大學、南一中、長榮中學等，學風鼎盛，而在台南市政府的積極推動下，近年來新闢道路寬敞、辦公大樓林立；區內的巴克禮公園為全國第一座都會區內螢火蟲生態教育公園，結合社區、學校與企業團體力量共同參與公園發展與維護。

本區內的台南火車站及其週邊地區，從其歷史發展脈絡及都市空間區位來看，一直扮演著台南市交通運輸及商業核心機能的角，透過台南火車站周邊空間視覺改造，展現具有科技、文化與生態的時空印象和時代意義，使台南市為一座結合科技、文化、生態之智慧型國際觀光都市印象。結合規劃設置創意文化園區，其定位在於結合台南市人文古蹟、行政與教育資源，以凸顯台南市固有特色，且未來可藉由輕軌路線與火車站相結合，可作為城市觀光資訊之節點。

而台南主要發展的五期重劃區中的虎尾寮重劃區也位在東區內，學術與文藝氣息反應在建築風格上，是開發優質別墅的新興地點。以上因素使東區成為台南的首善之區，房市交易熱絡。

表4-6-3 近五年台南市東區住宅成屋狀況分析表

年度		2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	41.7%	36.6%	45.5%	40.5%	38.1%
	300-500萬	20.8%	34.4%	18.7%	25.9%	26.1%
	500-700萬	14.6%	19.4%	13.8%	14.7%	17.9%
	700-1000萬	21.9%	6.5%	9.8%	8.6%	8.2%
	1000-2000萬	1.0%	2.2%	10.6%	10.3%	9.7%
	2000萬以上	0.0%	1.1%	1.6%	0.0%	0.0%
平均總價(萬元)		445	438	492	456	478
平均單價(萬元/坪)		6.5	7.0	7.4	8.1	7.6
單位成交坪數件數占總成交件數比						
單位成交坪數	15坪以下	0.0%	0.0%	6.1%	3.9%	3.7%
	15-25坪	3.6%	5.9%	7.3%	3.9%	11.2%
	25-35坪	23.6%	21.6%	22.0%	23.4%	34.3%
	35-45坪	30.9%	23.5%	22.0%	26.0%	22.4%
	45-55坪	16.4%	35.3%	23.2%	16.9%	14.2%
	55坪以上	25.5%	13.7%	19.5%	26.0%	14.2%
流通天數(天)		63.0	78.5	62.4	57.5	94.5

資料來源：信義不動產企劃研究室

台南市東區2008年住宅成屋平均單價為7.6萬，相較前一年的8.1萬下修6.2%，價格波動尚稱穩定。在平均總價方面，2008年則較2007年增加4.8%而為478萬元。

而觀察東區2008年成交總價區間，與07年或06年並無明顯變化，仍舊有六成以上的比重為500萬以下的產品。至於1000萬以上的住宅交易，由07年的10.3%小幅降到9.7%。

再觀察單位平均成交坪數的變化，2008年台南市東區以坪數在25坪到35坪產品為主要成交對象，比重達到34.3%。相對的55坪以上的大面積住宅，08年比重由前一年的26%減少到14.2%。在流通天數方面，2008年之流通天數為94.5天，相較07年大幅拉長37天，反應東區房市受到景氣的衝擊。不過東區住宅市場需求仍舊有其生活機能支撐，流動性仍然穩定。

## 台南市中西區

中西區因靠近安平港，為台南市較早發展的地方，生活機能完善，在台南市八大文化園區中，中西區占有四處，含四大文化園區：孔廟、赤崁樓、五條港、民生綠園文化園區，相當具有歷史意義。近年來台南市政府積極推動中西區的文化、觀光、景觀及市容改善，造就中西區的房市活化的現象。另外，海安路藝術造街和台南淺草青春新天地計畫，使沈寂許久的中正商圈開始出現轉機。

在商業活化的同時，搭配運動休閒中心開發案，除提供武術、舞蹈、籃球、羽球等各項競技及運動比賽外，並規劃可作為運動休閒、工商展售、藝文表演等活動場所。除可發展全民體育風氣，並可帶動中西區商機，促進經濟發展。

此外，中西區的西湖里內的「湖美社區」，是台南最早發展透天別墅的區域，目前景觀雖有新舊並陳的不協調，但豪門宅院的氣勢依舊可見，社區建築物造型美觀以二層別墅為主，且各個時期不同型式的建築風格，述說著別墅建築型式的演變。因此，中西區內的住宅產品新舊、等級差異甚大，也呈現在房價的統計數據之上。

相較於2007年，台南市中西區之平均成交總價於2008年下滑到446萬

元，主要是透天住宅產品交易比重降低所致。至於單價由07年的每坪10.2萬降到08年的7.1萬，也是受到成交產品屋齡、地段、建築條件差異所致，並非該區房價實際上有這麼劇烈的波動。

表4-6-4 近五年台南市中西區住宅成屋狀況分析表

年度		2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	13.3%	37.5%	52.9%	36.8%	50.0%
	300-500萬	40.0%	37.5%	17.7%	26.3%	23.3%
	500-700萬	13.3%	18.8%	5.9%	10.5%	10.0%
	700-1000萬	6.7%	0.0%	11.8%	10.5%	6.7%
	1000-2000萬	20.0%	0.0%	5.9%	15.8%	6.7%
	2000萬以上	6.7%	6.3%	5.9%	0.0%	3.3%
平均總價(萬元)		823	678	571	517	446
平均單價(萬元/坪)		9.2	8.4	6.7	10.2	7.1
單位成交坪數件數占總成交件數比						
單位成交坪數	15坪以下	0.0%	7.7%	25.0%	7.7%	6.7%
	15-25坪	0.0%	23.1%	0.0%	7.7%	30.0%
	25-35坪	0.0%	15.4%	8.3%	15.4%	30.0%
	35-45坪	25.0%	15.4%	25.0%	15.4%	20.0%
	45-55坪	50.0%	23.1%	16.7%	23.1%	6.7%
	55坪以上	25.0%	15.4%	25.0%	30.8%	6.7%
流通天數(天)		98.6	78.5	87.0	88.6	106.3

資料來源：信義不動產企劃研究室

觀察單位成交總價之配比結構，08年中西區高價產品顯然受到景氣衝擊，交易比重降低，45坪以上住宅比重僅有13.4%。不過若由純住宅的數據統計來看中西區房市，恐怕無法反映該區普遍住店混合使用的特性。至於在流通天數方面，2008年中西區平均流通天數較2007年增加17.7天，銷售速度趨緩。

## 台南市北區

北區內有台南公園為全台灣都市平地內最具自然美之公園；三個二級古蹟，包括開元寺、開基天后宮、三山國王廟；五個三級古蹟，包括重道崇文坊、興濟宮、西華堂、大觀音亭、烏鬼井，亦是鄉親們祈求祭拜的好

去處。

北區的東豐路上，道路寬敞，汽機車分道，兩側木棉林列、欒樹點綴，每逢花季期間，不少市民爭相前往攝影，堪稱台南市首屈一指之林蔭大道，沿線集結了眾多咖啡館、異國美食等特色商店與流行樂器用品店以及盆栽店等，讓東豐路的景觀氣氛升級，也造就了東豐商圈的形成，並舉辦音樂季活動，如寫生、攝影、露天音樂演奏會等文藝節目，以帶動人潮。而府城攤販中心小北觀光夜市，因初期規劃完善，自治會組織健全，開幕迄今十六年，生意興隆名聞全省，為台南市唯一民間經營規模最大之觀光夜市。

在台南五期重劃區的鄭仔寮重劃區正位於北區，北區為台南市最靠近台南科技園區之地區，加上土地成本較低，成為南科人購屋的主要選擇之一，區內以中產階級的透天厝為最大宗。

表4-6-5 近五年台南市北區住宅成屋狀況分析表

年度		2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	33.3%	52.9%	46.9%	17.4%	26.7%
	300-500萬	26.7%	35.3%	28.1%	21.7%	30.0%
	500-700萬	26.7%	5.9%	6.3%	30.4%	26.7%
	700-1000萬	0.0%	0.0%	9.4%	26.1%	6.7%
	1000-2000萬	13.3%	0.0%	6.3%	0.0%	10.0%
	2000萬以上	0.0%	5.9%	3.1%	4.4%	0.0%
平均總價(萬元)		560	493	467	678	505
平均單價(萬元/坪)		7.4	6.3	5.9	6.8	6.9
單位成交坪數件數占總成交件數比						
單位成交坪數	15坪以下	0.0%	0.0%	8.3%	0.0%	3.3%
	15-25坪	0.0%	0.0%	8.3%	0.0%	16.7%
	25-35坪	16.7%	30.0%	25.0%	42.9%	36.7%
	35-45坪	0.0%	40.0%	16.7%	42.9%	20.0%
	45-55坪	16.7%	20.0%	33.3%	0.0%	13.3%
	55坪以上	66.7%	10.0%	8.3%	14.3%	10.0%
流通天數(天)		83.9	53.4	89.1	75.0	104.9

資料來源：信義不動產企劃研究室



觀察北區之平均成交總價，向來在500萬左右；07年房市景氣來到頂峰，區域中高總價產品交易相對活絡，因此平均總價來到每戶678萬元。至於單價方面，北區住宅成屋單價近幾年多半介於每坪6~7萬元之間，08年平均單價亦為6.9萬，波動不大。

觀察北區單位成交總價之配比結構，2006年起北區住宅市場呈現往中高價產品移動的現象，當年度700萬以上產品成交比重達到18.8%，2007年更突破三成而為30.5%。08年雖說中高價產品比例降低，但是16.7%的比重，還是比起04、05年來的高出許多，顯示北區的中高價住宅市場仍舊有發展空間。在單位成交坪數之配比結構方面，2008年的主力銷售坪數為25坪至35坪間之房地產商品，雖較2007年小幅減少，但仍然占在30%以上的比例。在流通天數方面，2008年之流通天數為104.9天，較2007年拉長29.9天。與其他各區相同，08年的不景氣與房市轉折，大幅增加台南市北區的房屋銷售時間。

信義房屋