

民國 109 年第 1 季

Quarter 1, 2020

# 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

## 房地產市場指數季報簡冊

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

計劃主持人：柯伯煦 助理教授



# 2020 年第 1 季台南市房地產市場總覽

2020 年第 1 季台南市房地產市場景氣「價漲量縮」，新屋成交量下降，過半數地區價格微幅上漲，市場景氣因量縮而調整。整體市場指數受到價格微幅上漲、新屋成交量減少及開工量減少的影響，環比指數較上季下降 17%，定基指數下降 93%，顯示建商推案信心減弱，市場的交易投資氛圍逐漸意識到風險，投資腳步漸趨保守。

2020 年第 1 季透天住宅開工量較上季增加 2.77%，大樓住宅開工量較上季減少 63.34%。安南區為本季透天開工戶數最多區域，永康區為大樓開工戶數最多區域。新成屋市場第 1 季建物第一次移轉登記筆數與上季相比減少 14.70%，中古屋市場建物買賣銷售棟數較上季減少 13.21%。顯示新屋市場及中古屋市場成交量皆下降，台南市整體市場銷售量下滑。

國際經濟方面，新冠肺炎疫情蔓延全球，國際機構最新預測，下修 2020 年全球經濟成長率為 0.4%至 1.0%，全球貿易動能疲弱。先進國家經濟負成長，各國皆啟動大規模經濟刺激、援助與紓困方案，挽救經濟劣勢。新興與開發中經濟體也紛紛採取積極措施來挽救經濟劣勢。展望下一季，各國持續著防疫管制措施，恐改變了以往的供應鏈關係及經貿結構，全球經濟不易在短期內復甦。

國內經濟方面，主計總處將台灣第 1 季經濟成長率下修為 2.37%，整體經濟發展趨緩。工業生產及商品出口增加，零售業及餐飲業之增幅趨緩，失業及減班休息人數增加，景氣指標出現下降，2020 年 2 月景氣對策信號呈綠燈，分數降為 24 分，國內景氣是否轉向，仍需密切關注。展望下一季，控制新冠肺炎疫情，保住觀光、旅行、旅宿、遊樂園等四大民生服務「慘業」，振興量販超市、網路商城平台、泛金融服務等工商服務產業，實施有感有效援助及紓困方案，成為影響未來景氣的關鍵要點。

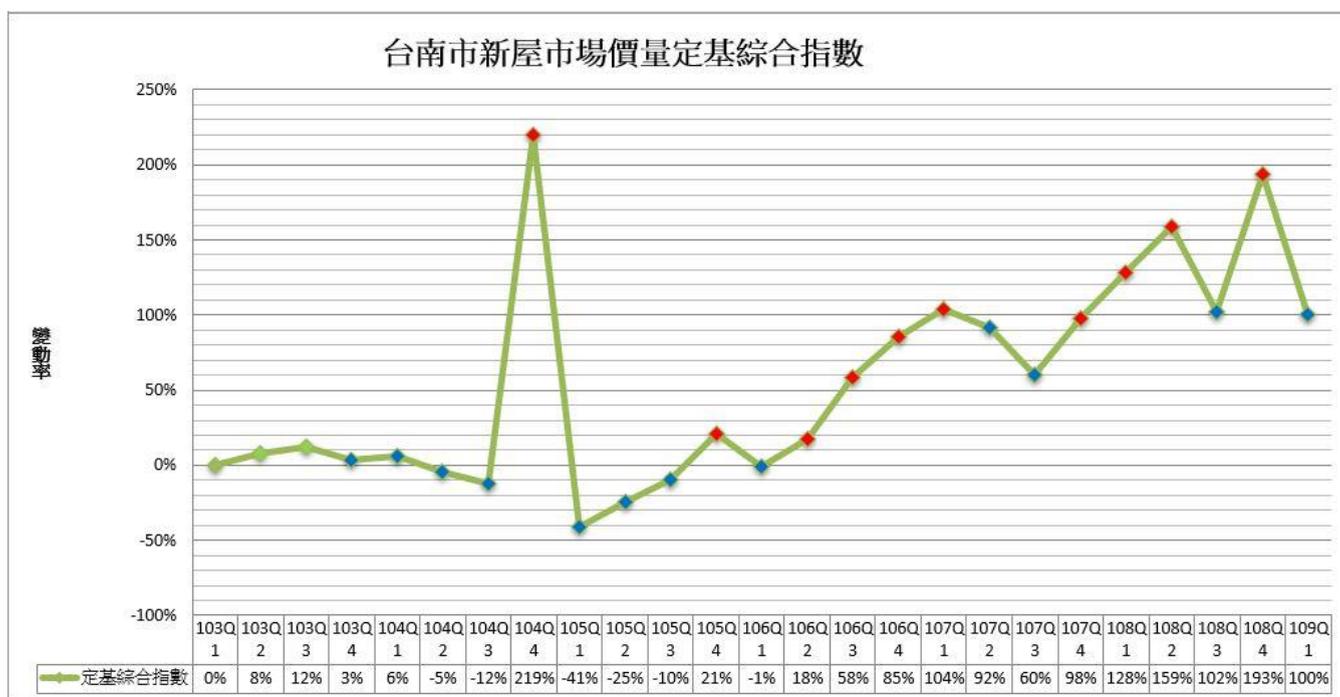
台南市 2020 年第 1 季總人口數持續減少，自然增加(出生-死亡)持續下降，社會增加(遷入-遷出)也出現下降，這將不利於住宅市場發展。2020 年第 1 季申請建照的宅數比上季減少 44.61%，平均每戶面積 47.50 坪，中小坪數住宅產品持續為市場主流。

台南市 2020 年第 1 季新成屋市場，建物第一次移轉登記筆數為 1,648 筆，較上季減少 14.70%，較去年同季減少 24.33%。交易量以安南區最多(270 筆)，其次為仁德區(166 筆)，第三為善化區(159 筆)，本季新屋交易量減少。本季中古屋市場，建物買賣移轉登記棟數為 5,212 棟，較上季減少 13.21%，較去年同季減少 2.58%。建物買賣移轉登記以永康區最多(801 棟)，其次為東區(586 棟)，第三為北區(418 棟)，本季中古屋交易量亦減少。

從實價登錄資料觀察，2020 年第 1 季在東區、南區、中西區、永康區、新市區、善化區、歸仁區、新營區及麻豆區等九區，價格呈現上漲，北區、安平區、安南區、仁德區及佳里區等五區，價格呈現下跌。整體而言，本季房地產的區域市場價格，65%區域微幅上漲且 35%區域微幅下跌，加上成交量減少情況，顯示房地產市場信心減弱。

展望未來，台灣總體經濟環境相對良好，惟台南市人口數持續減少且低於 188 萬人。全球冠狀病毒衝擊各國經濟發展及延伸大量失業或無薪休假問題，恢復經濟繁榮還需要一段時間，預測下一季房市交易投資氛圍將是審慎中保有理性樂觀。

# 一、 台南市房地產市場指數



註：以 103 年第 1 季為基期，新成屋單價、建物第一次移轉數量與開工件數為指數內容

圖 1 台南市新屋市場價量定基綜合指數



圖 2 台南市新屋市場價量環比綜合指數

## 二、台南市房地產市場重要指標

### 1. 開工數

台南市(升格後)109年第1季透天開工戶數為1,597戶，較上季增加2.77%，較去年同季增加66.18%。109年第1季透天開工戶數集中於安南區(501戶)、善化區(191戶)和西港區(124戶)。

台南縣(舊)109年第1季透天開工數量為913戶，較上季減少27.02%，較去年同季增加47.26%。台南市(舊)109年第1季透天開工數量為684戶，較上季增加125.74%，較去年同季增加100.59% (參見圖3及表1)。

台南市(升格後)109年第1季大樓開工戶數為1,293戶，較上季減少63.34%，較去年同季增加24.45%。109年第1季大樓開工戶數集中於台南市的永康區(632戶)、安南區(169戶)和仁德區(124戶) (參見圖4及表2)。

台南市(舊)109年第1季大樓開工數量為333戶。台南縣(舊)109年第1季大樓開工960戶，較上季減少11.36%，較去年同季增加44.58% (參見圖4及表2)。

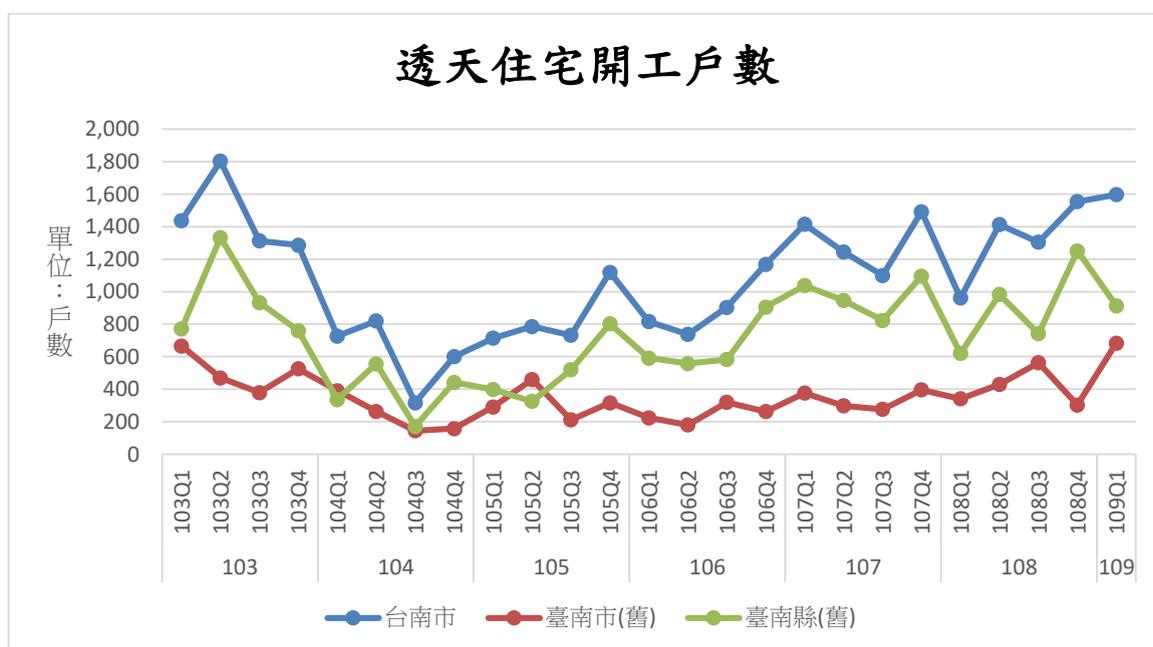


圖3 台南市透天開工戶數統計

表1 2020年第1季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	501	仁德區	85	安平區	36	六甲區	22
善化區	191	歸仁區	83	北區	34	柳營區	20
西港區	124	南區	59	玉井區	32	新化區	20
永康區	101	麻豆區	40	東區	28	鹽水區	16
新營區	89	佳里區	36	中西區	26	新市區	16

資料來源：本計畫依公會提供開工資料統計

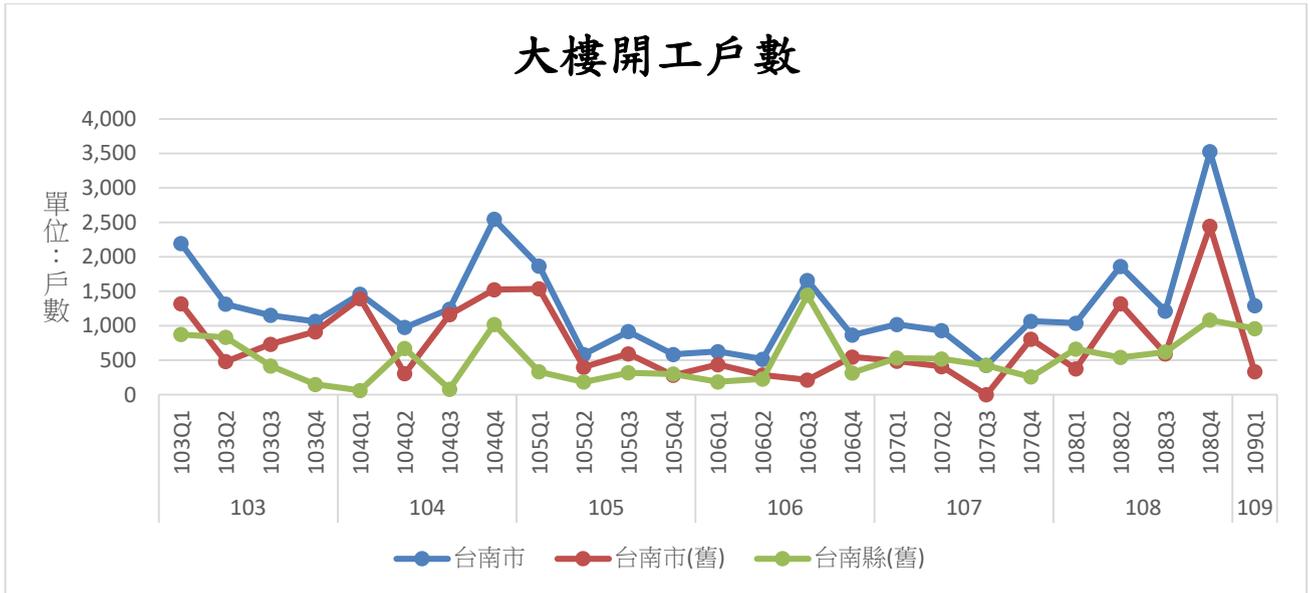


圖 4 台南市大樓開工戶數統計

表 2 2020 年第 1 季各區大樓開工戶數 (單位：戶數)

地區	戶數	地區	戶數
永康區	632	東區	66
安南區	169	歸仁區	66
仁德區	124	新營區	58
北區	98	西港區	40

資料來源：本計畫依公會提供開工資料統計

## 2. 建物所有權第一次登記與建物第一次移轉登記

台南市(升格後)109 年第 1 季建物所有權第一次登記筆數 6F 以下+7F 以上為 2,076 筆，較上季增加 17.55%，較去年同季減少 14.39% (參見圖 5)。109 年第 1 季各區建物所有權第一次登記以北區最多(361 筆)，其次為安南區(356 筆)，仁德區(206 筆)緊追在後。

台南市(升格後)109 年第 1 季建物第一次移轉登記筆數 6F 以下+7F 以上為 1,648 筆，較上季減少 14.70%，較去年同季減少 24.33% (參見圖 6)。109 年第 1 季建物所有權第一次移轉登記筆數以安南區最多(270 筆)，其次為仁德區(166 筆)及善化區(159 筆)。

台南市 109 年第 1 季市場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 428 筆，較上季增加 17.55%，較去年同季減少 14.39%。

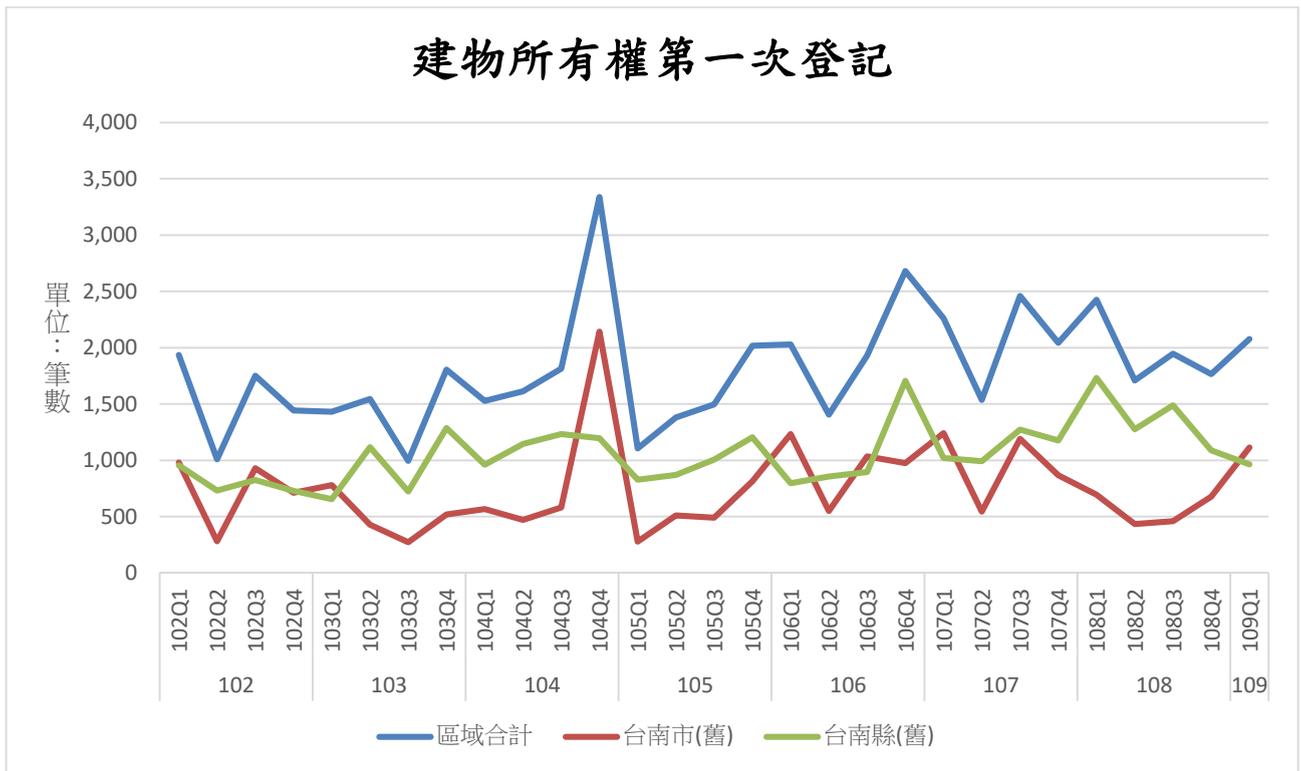


圖 5 台南市建物所有權第一次登記筆數統計圖

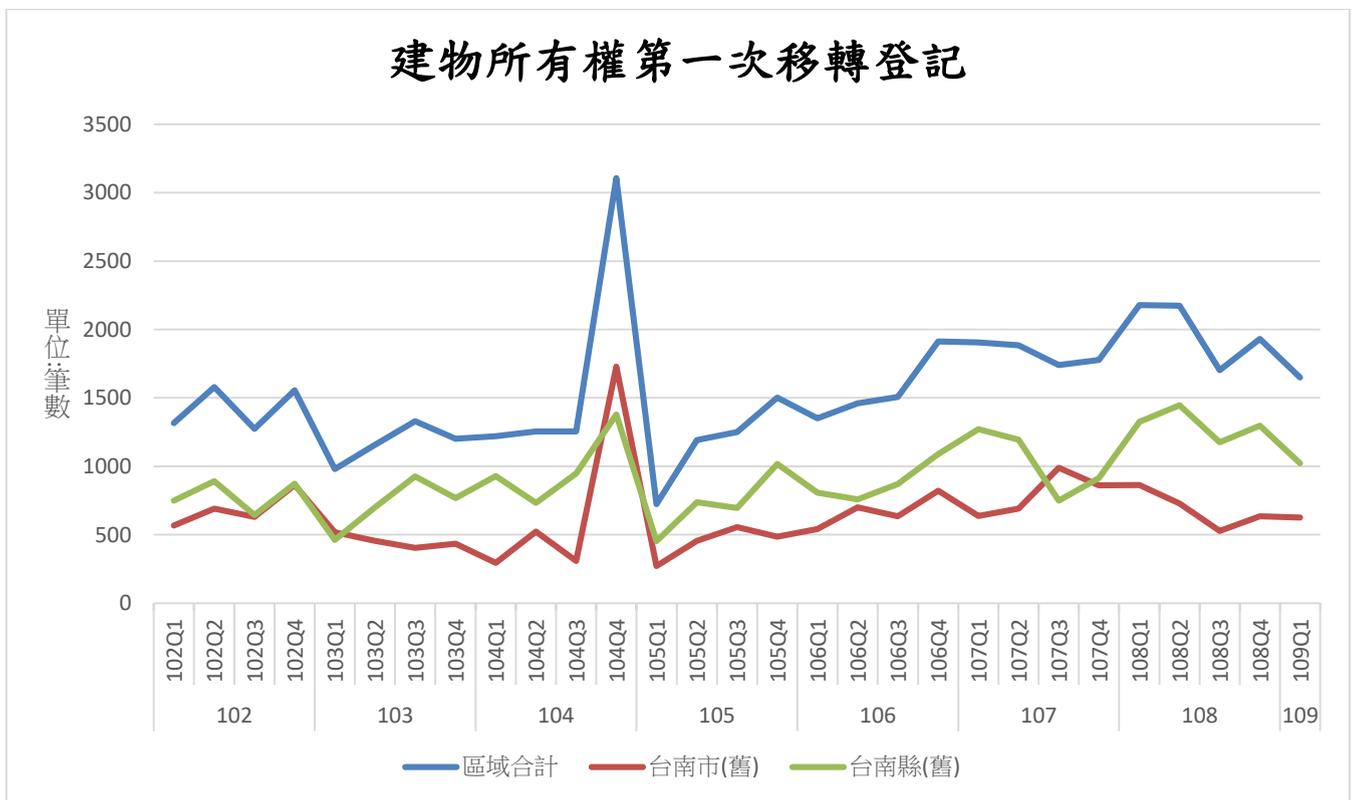


圖 6 台南市建物第一次移轉登記筆數統計圖

### 三、各區實價登錄建坪單價估計

#### 1. 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 4 季，109 年第 1 季的單價變化，呈現三區上漲、三區下修的情況，其中東區、南區及中西區為上漲，北區、安平區及安南區為下修。

東區的市場發展，推案熱度略減，惟都市機能成熟、商圈發展腹地較大且大型商場不斷興立，完善的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 4 季單價 27.46 萬/坪，109 年第 1 季成交價格上調至 28.08 萬/坪。

南區的市場發展，推案仍顯熱絡，水交社一帶都市公園休閒設施逐漸開拓使用，增進著宜居性，本季產品多屬於透天產品，相較於 108 年第 4 季單價 20.14 萬/坪，109 年第 1 季成交價格微幅上調為 20.40 萬/坪。

中西區的市場發展，因土地供給有限且都市更新仍有難度，本季推案熱度漸增，產品多屬於透天產品。相較於 108 年第 4 季單價 27.38 萬/坪，109 年第 1 季成交價格上漲至 28.27 萬/坪。

北區的市場發展，政府正逐步規劃及開發商業用地，本季推案熱絡，大樓產品數量仍多，透天產品也漸增。相較於 108 年第 4 季單價 25.82 萬/坪，108 年第 4 季成交價格微幅調整至 25.68 萬/坪。

安平區的市場發展，持續且穩定釋出著土地數量，本季推案量熱絡且多屬於透天產品，產品價格穩定。相較於 108 年第 4 季單價 25.93 萬/坪，109 年第 1 季成交價格微幅調整至 25.56 萬/坪。

安南區的市場發展，土地供給數量足且推案量熱絡，本季產品在大樓產品及透天產品皆顯著增加，吸引許多購屋人口移居。相較於 108 年第 4 季單價 20.14 萬/坪，109 年第 1 季成交價格微幅下修至 19.46 萬/坪。

整體而言，原台南市六個行政區之房屋市場價格，呈現三區上漲且三區下修情況，觀察 109 年第 1 季的價格變化，主要來自各區推案數量增加，以致價格呈現微幅漲跌互見。

表 3 原台南市屋齡 1 年的透天厝建坪單價估計 (單位：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

	東區	南區	中西區	北區	安平區	安南區
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	26.72	19.51	28.37	27.57	24.92	19.74
Q2	26.20	18.49	27.17	27.04	25.23	18.40
Q3	26.54	20.22	28.84	26.01	24.15	19.36
Q4	27.46	20.14	27.38	25.82	25.93	20.14
109 年 Q1	28.08	20.40	28.27	25.68	25.56	19.46

## 2. 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 4 季，109 年第 1 季的單價變化，呈現六區上漲且二區下修的情況，永康區、新市區、善化區、歸仁區、新營區及麻豆區等六區呈現上漲，仁德區及佳里區呈現下修。

永康區的市場發展，市政府近三年完成多項公共設施開發，如砲校區段徵收、大灣滯洪池完工啓用、大灣交流道完工通車等，都市機能更趨完善。本季推案逐漸熱絡，大樓產品仍多於透天產品。相較於 108 年第 4 季單價 21.56 萬/坪，109 年第 1 季成交價格微幅上調至 21.59 萬/坪。

仁德區的市場發展，價格趨勢尚穩定，本季大樓產品數量仍多於透天產品。相較於 108 年第 4 季單價 19.21 萬/坪，109 年第 1 季成交價格微幅下修至 19.08 萬/坪。

新市區的市場發展，隨著南科發展及未來先進製程持續擴廠，市場持續熱絡，惟本季推案熱度稍減，僅有數量不多的透天產品，市場需求仍穩定。相較於 108 年第 4 季單價 16.90 萬/坪，109 年第 1 季成交價格微幅上調至 17.71 萬/坪。

善化區的市場發展，可建築用地充足，建商推案熱絡，建案價格依循個案設計、產品定位。與區位而有所不同，本季產品多屬於透天產品。相較於 108 年第 4 季單價 17.46 萬/坪，109 年第 1

季成交價格上調至 18.08 萬/坪。

歸仁區的市場發展，推案量漸增，本季大樓產品及透天產品都增加，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 4 季單價 17.71 萬/坪，109 年第 1 季成交價格微幅上調至 17.91 萬/坪。

佳里區的市場發展，本季推案量較少，透天產品為市場主力。相較於 108 年第 4 季單價 15.07 萬/坪，109 年第 1 季成交價格下修至 14.49 萬/坪。

新營區的市場發展，本季推案量不多，透天產品仍為市場主力，但大樓產品漸增。相較於 108 年第 4 季單價 15.58 萬/坪，109 年第 1 季成交價格微幅上漲至 16.70 萬/坪。

麻豆區的市場發展，推案量穩定，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 4 季單價 13.19 萬/坪，109 年第 1 季成交價格下修至 13.60 萬/坪。

整體而言，原台南縣八個行政區之房屋市場，在 109 年第 1 季的價格呈現六區微幅上調及二區微幅下修之趨勢，大樓產品逐漸增加，透天低總價產品仍有良好的需求性，價格落在微幅上調的格局中。

表 4 原台南縣屋齡 1 年的透天厝建坪單價估計 (單位：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	16.31	16.18	14.69	16.24
Q2	22.07	18.94	17.10	17.21	17.08	15.37	15.72	16.18

	永康區	仁德區	新市區	善化區	歸仁區	佳里區	新營區	麻豆區
Q3	20.79	18.71	15.79	16.06	15.61	15.30	16.05	14.44
Q4	21.56	19.21	16.90	17.46	17.71	15.07	15.58	13.19
109年Q1	21.59	19.08	17.71	18.08	17.91	14.49	16.70	13.60

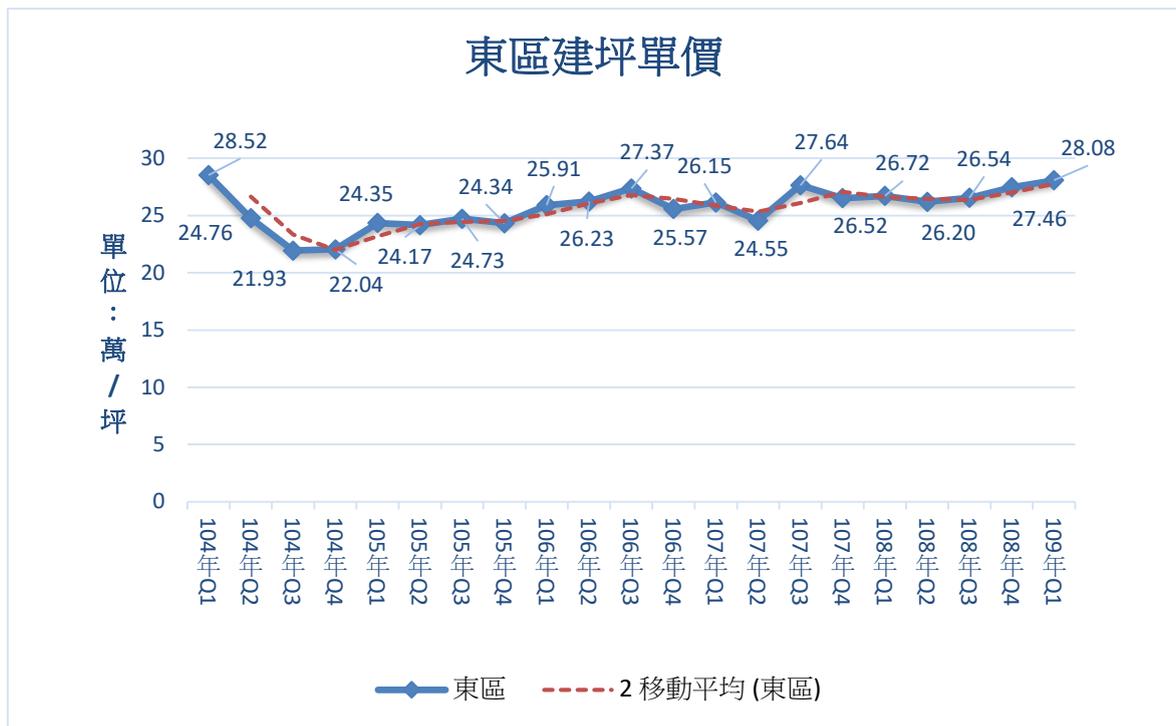


圖 7 東區建坪單價趨勢圖

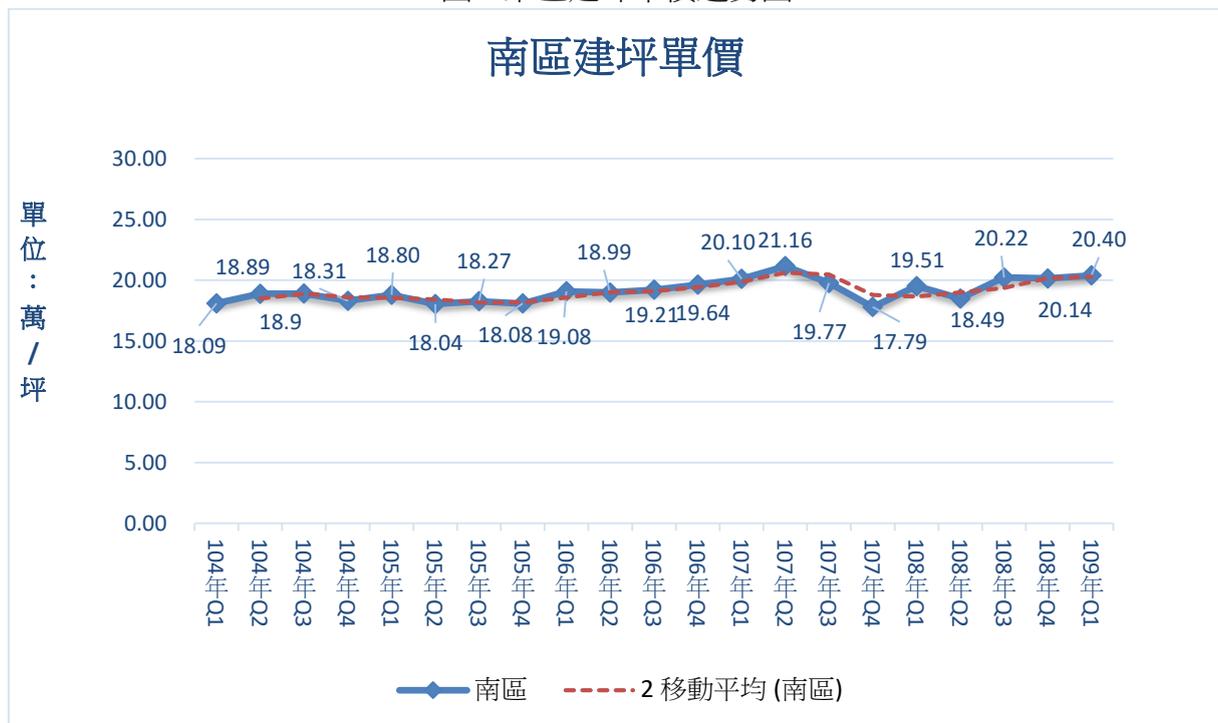


圖 8 南區建坪單價趨勢圖

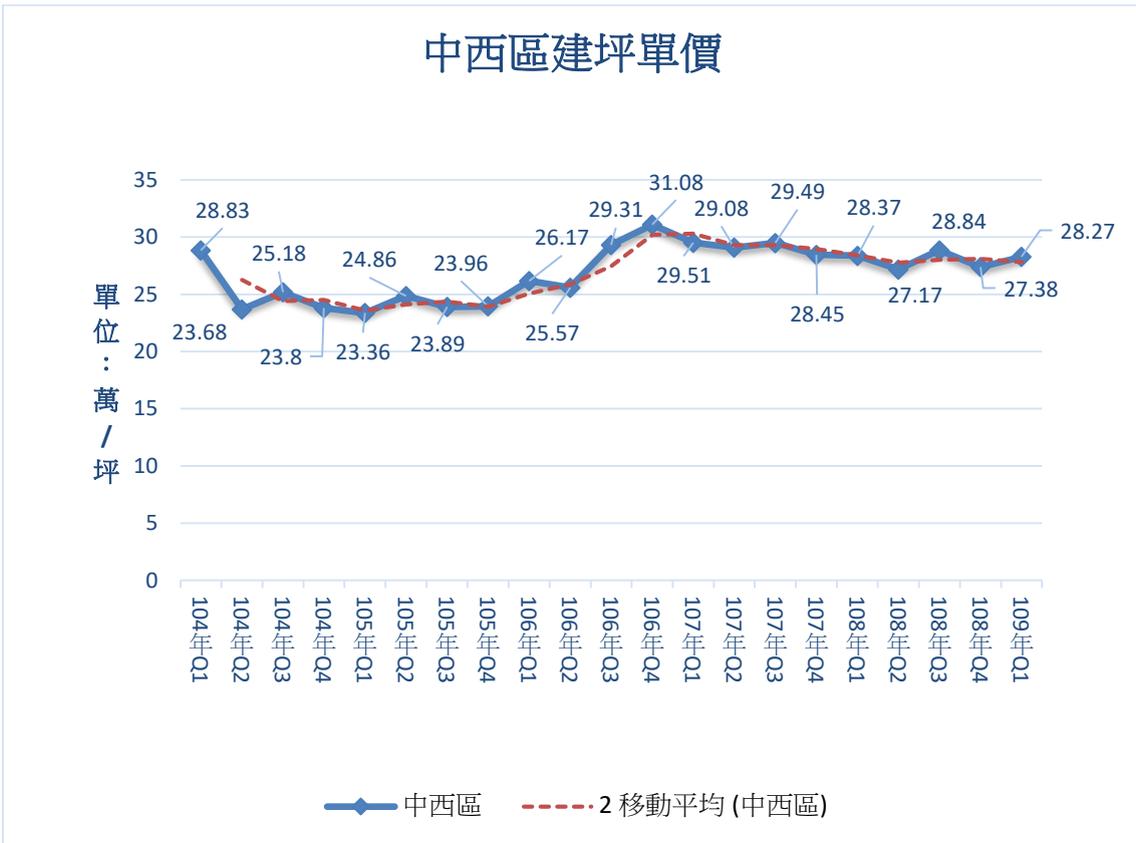


圖 9 中西區建坪單價趨勢圖

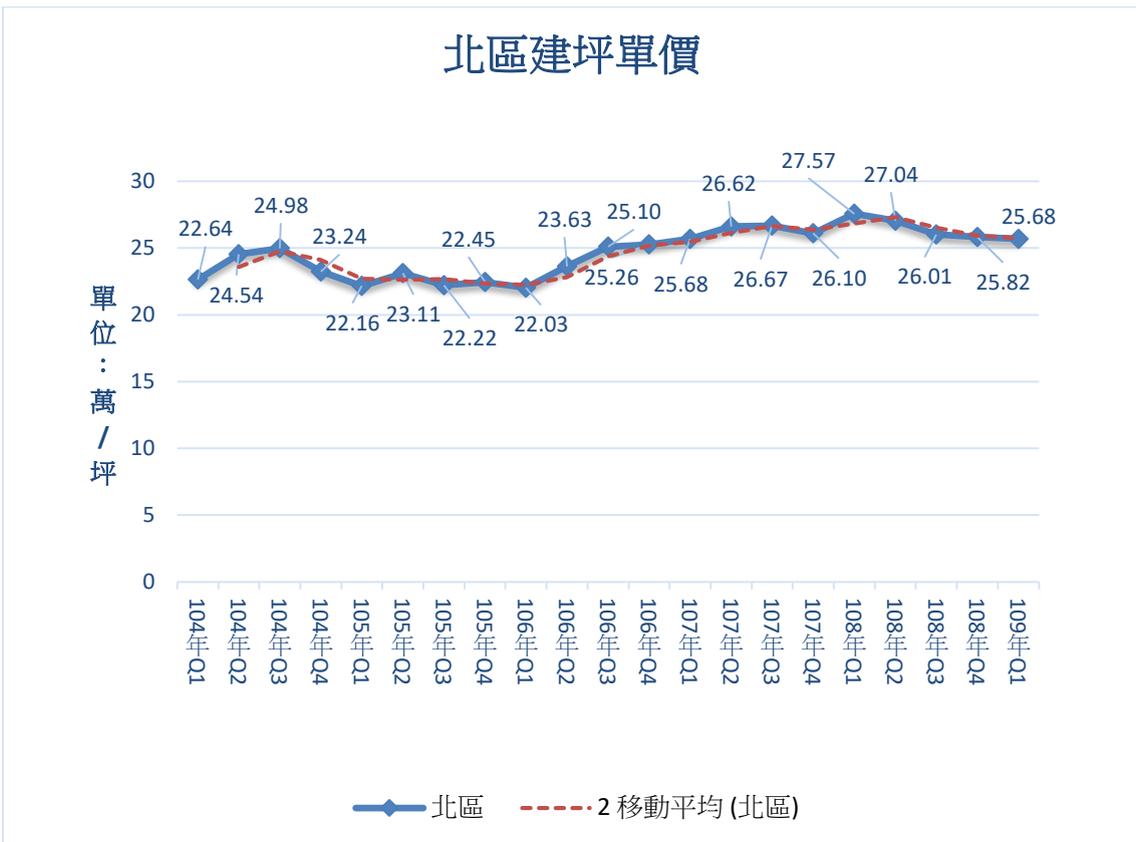


圖 10 北區建坪單價趨勢圖

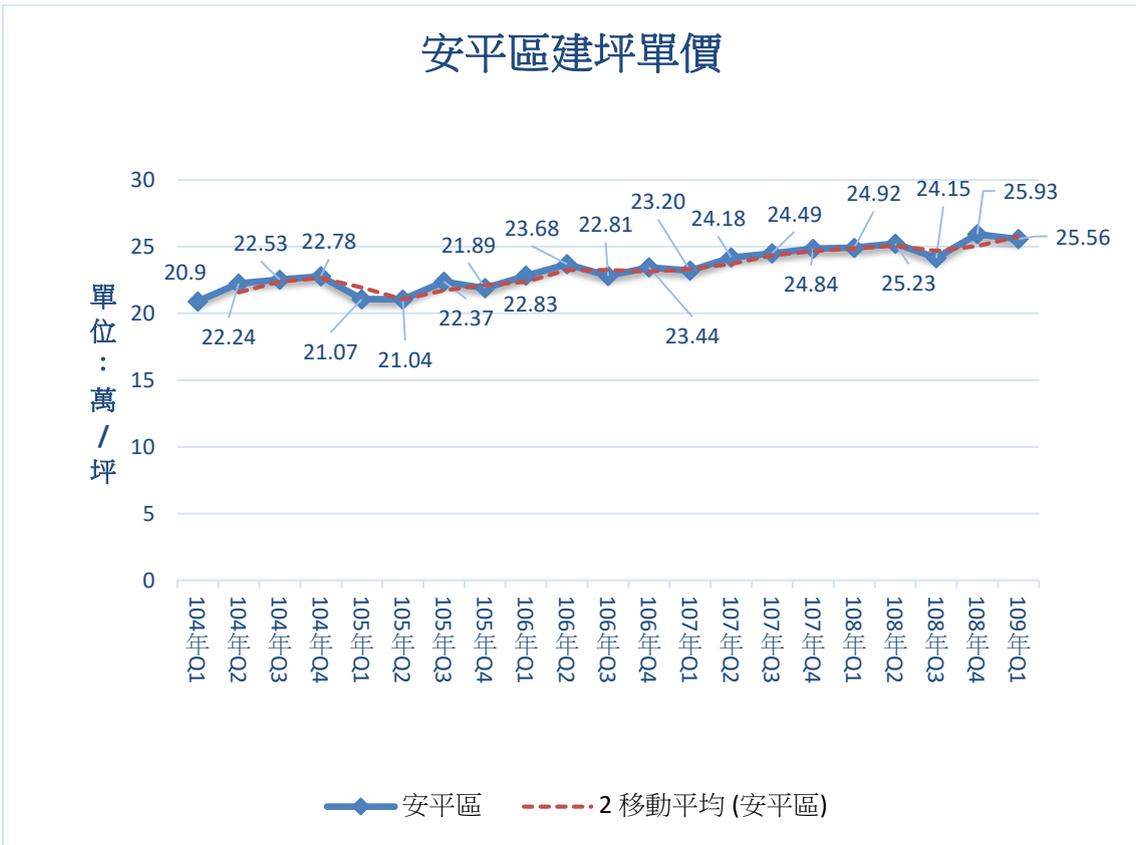


圖 11 安平區建坪單價趨勢圖

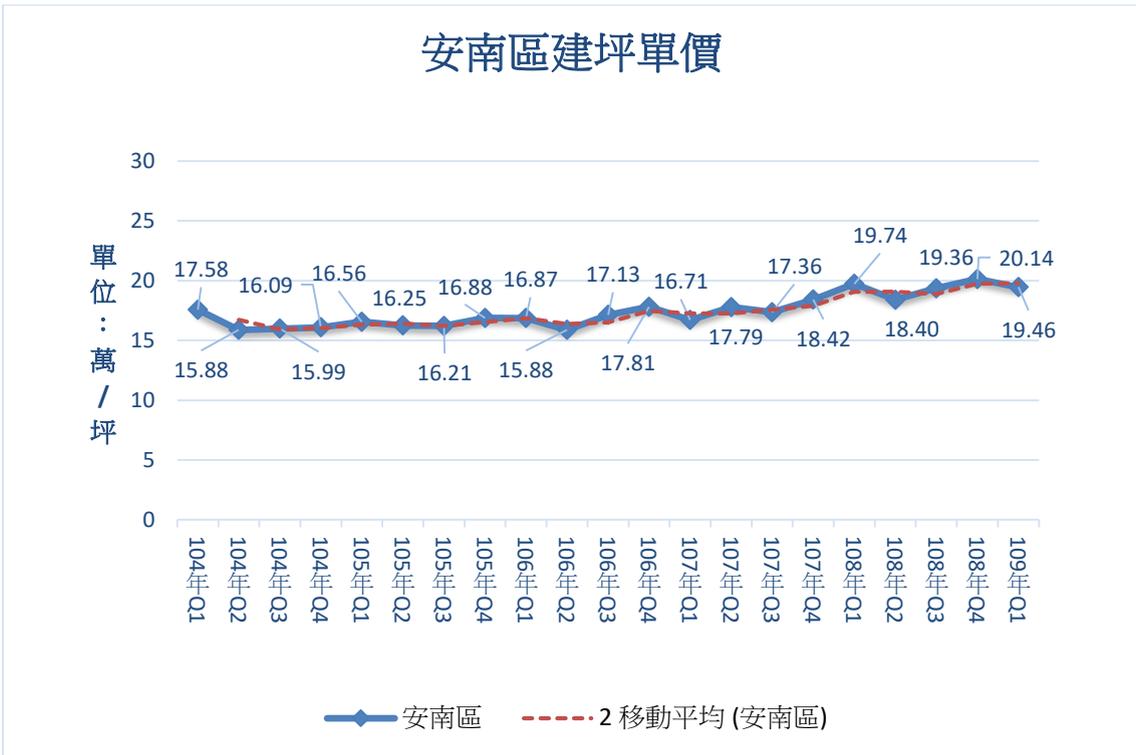


圖 12 安南區建坪單價趨勢圖



圖 13 永康區建坪單價趨勢圖

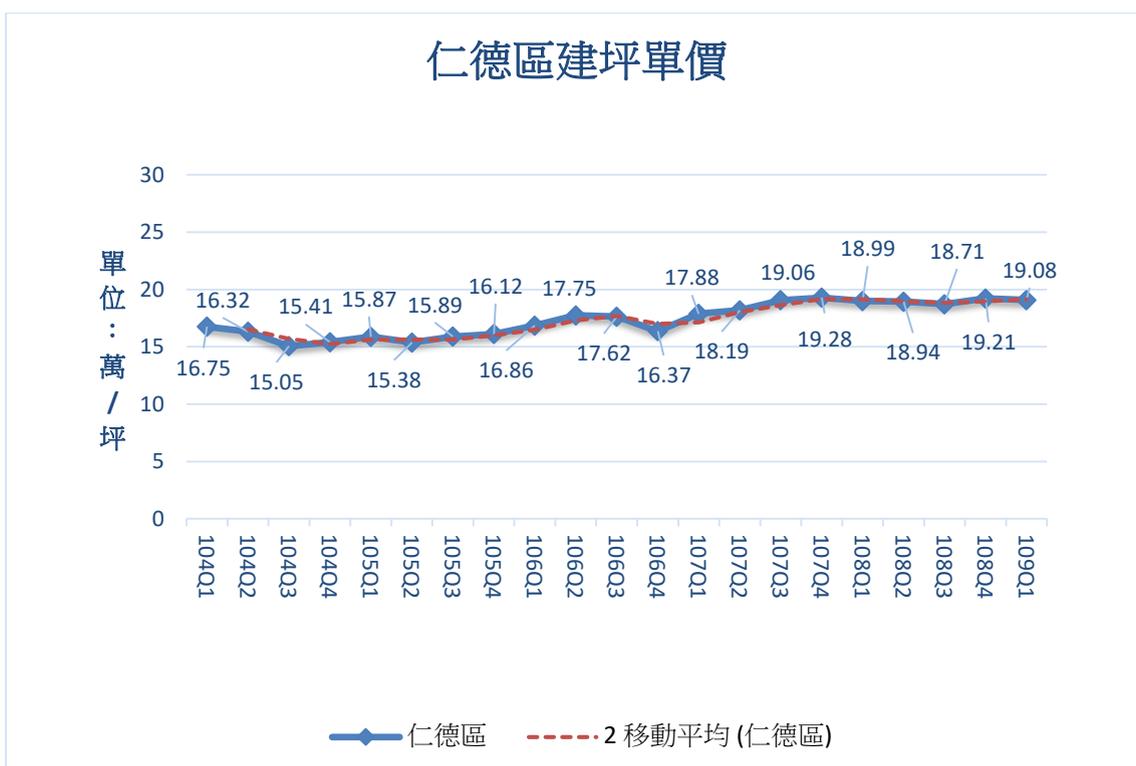


圖 14 仁德區建坪單價趨勢圖

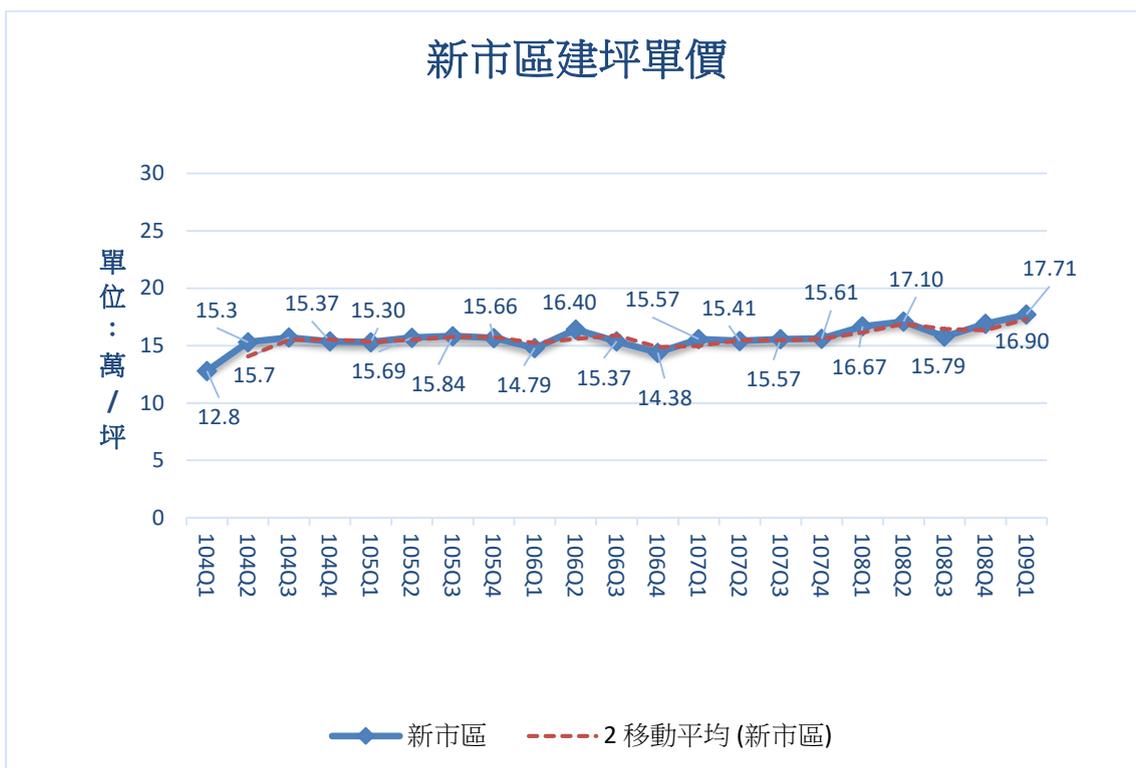


圖 15 新市區建坪單價趨勢圖

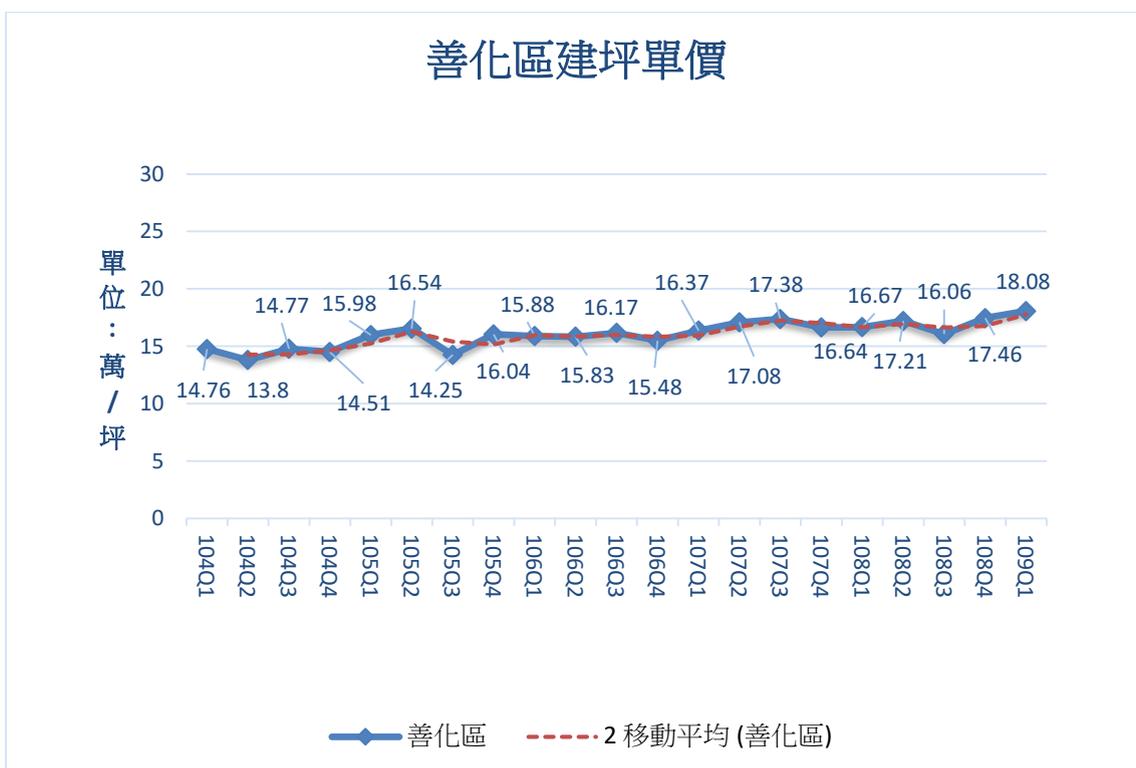


圖 16 善化區建坪單價趨勢圖

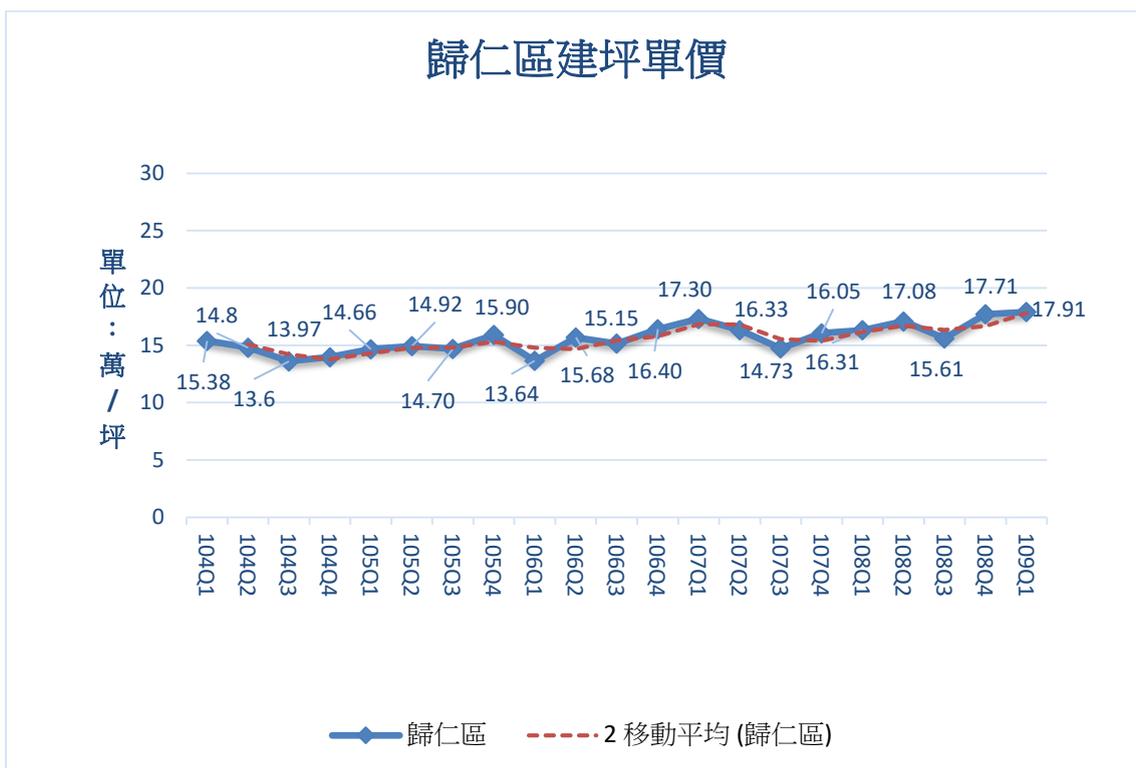


圖 17 歸仁區建坪單價趨勢圖

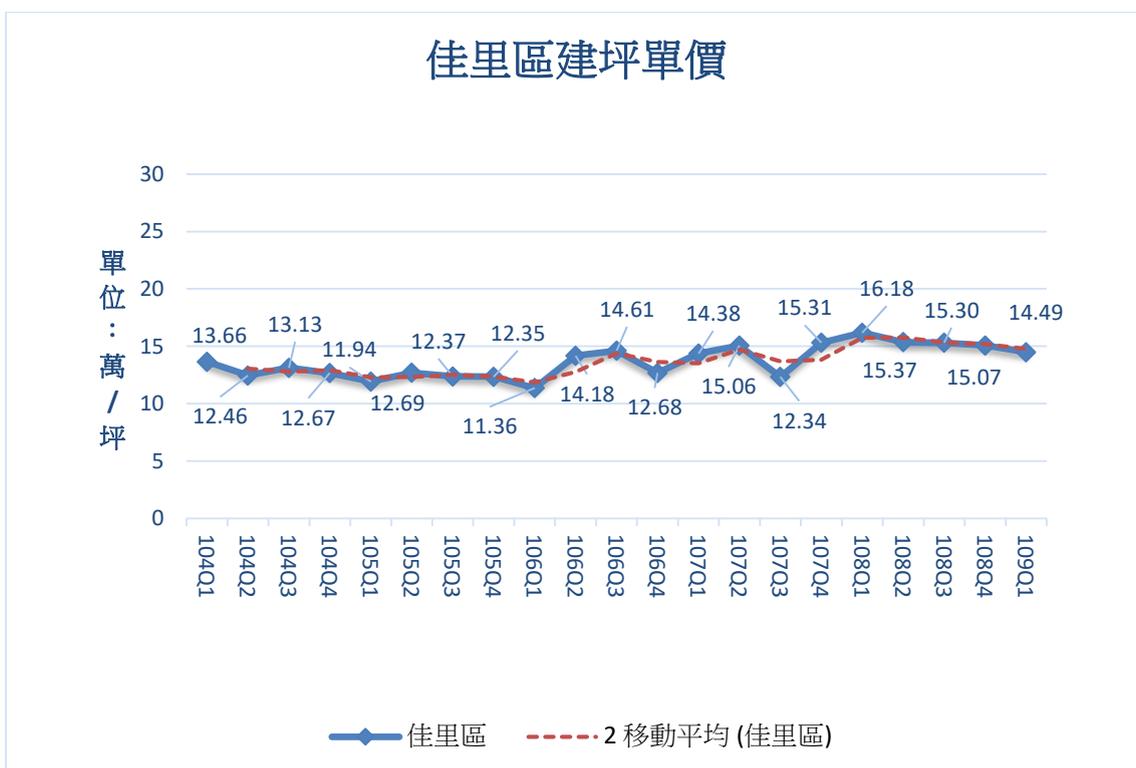


圖 18 佳里區建坪單價趨勢圖

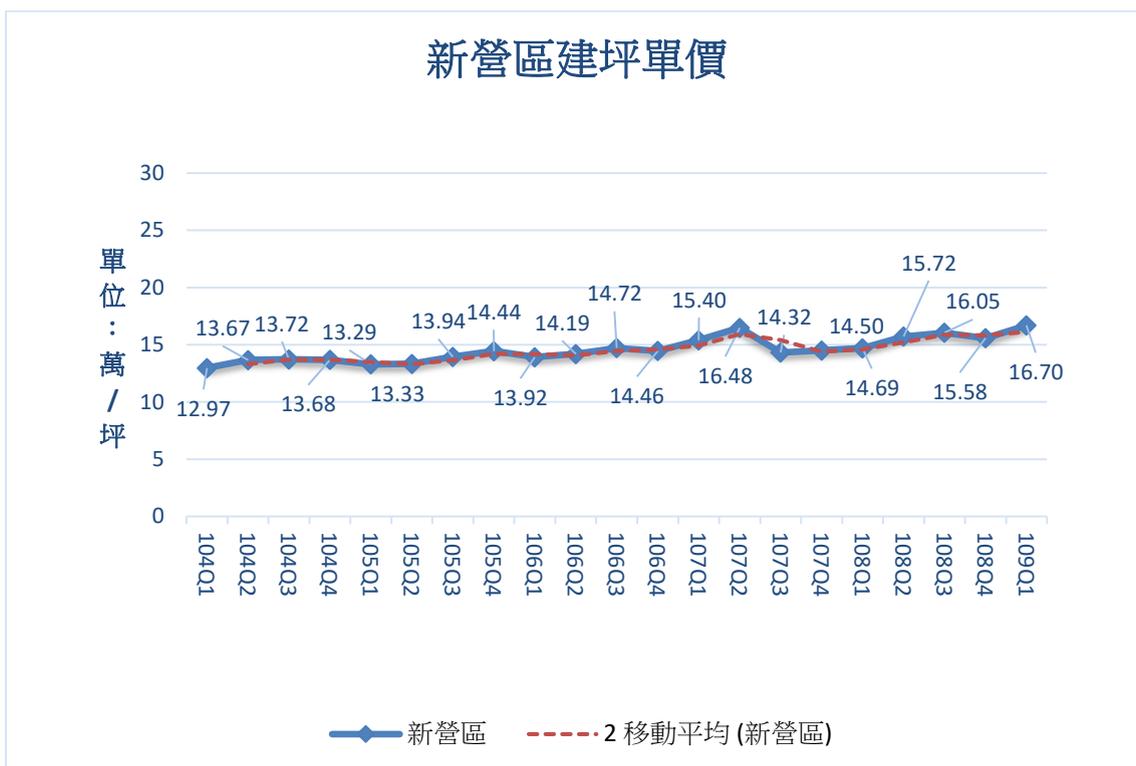


圖 19 新營區建坪單價趨勢圖

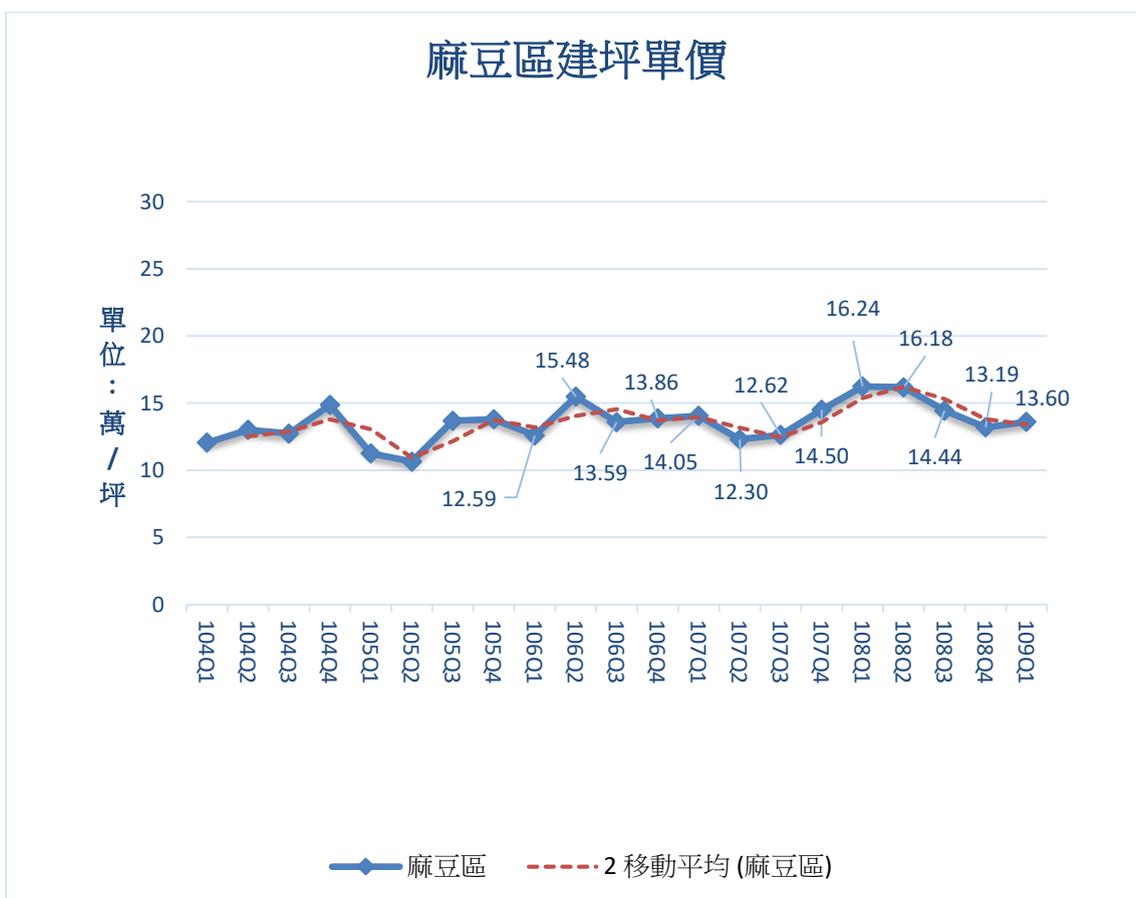


圖 20 麻豆區建坪單價趨勢圖

#### 四、 房地王網站重點指數

房地王重要指數變化，從圖 21 得知，109 年第 1 季相較於 108 第 4 季，點擊數減少 16.57%，來電數減少 9.55%，個案刊登數增加 8.48%，平均每案看屋數(個案點擊)減少 23.1%。

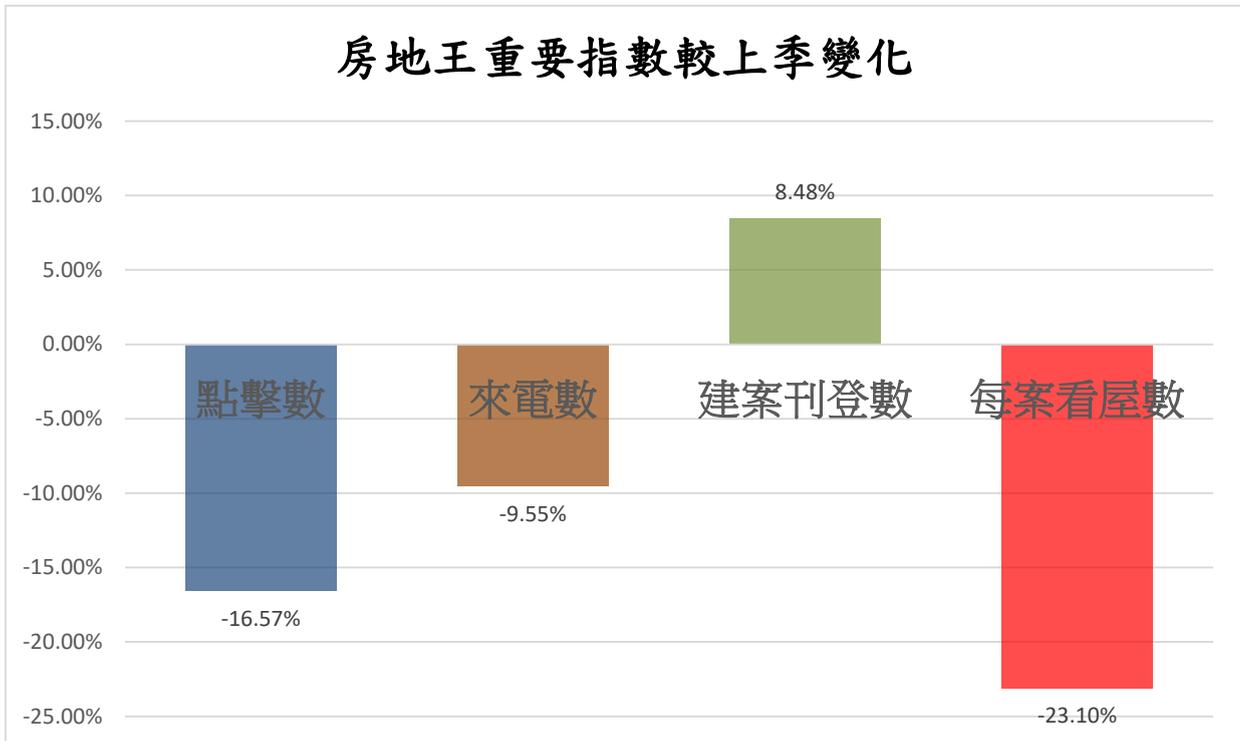


圖 21 2020 年(109 年)第 1 季房地王重點指數較上季成長率  
資料來源：本計畫依台南房地王提供資料統計

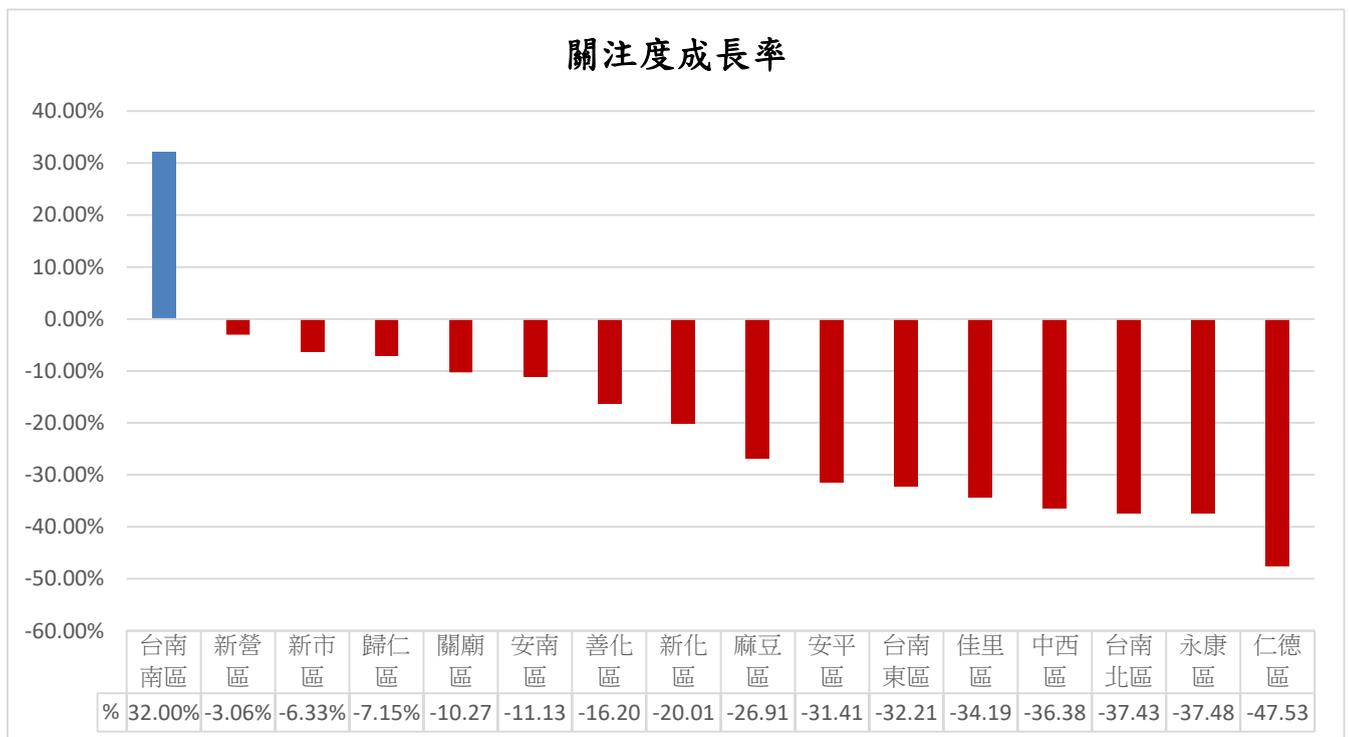


圖 22 2020 年(109 年)第 1 季關注度成長率  
資料來源：本計畫依台南房地王提供資料統計

以地區別分析，從圖 22 得知，109 年第 1 季相較於 108 第 4 季，台南市南區的關注度成長率最高，增加 32%；關注度的衰退較多區域，仁德區下降超過 47%。

以每一房地王網站刊登建案平均點擊數統計，109 年第 1 季以善化區最受到民眾關注，安南區次之，與第 4 季比較，台南市南區成長最大，新營區次之(圖 23)。

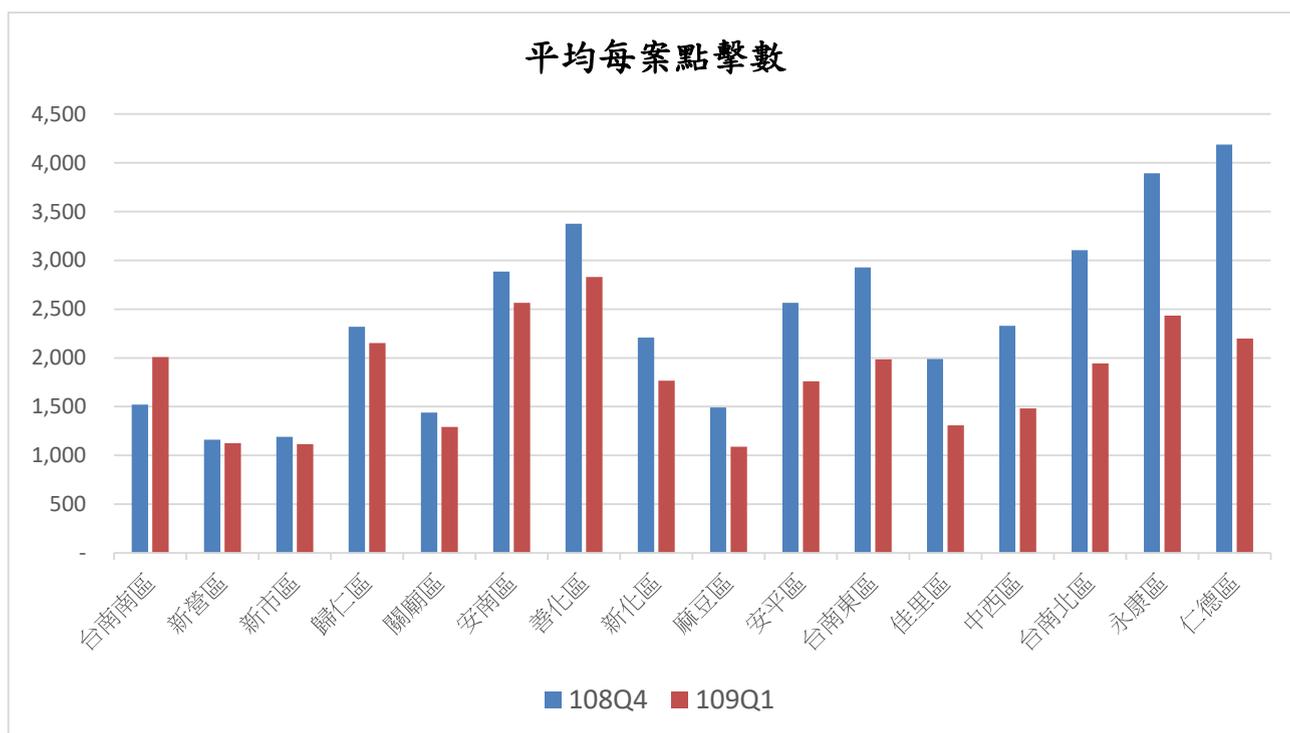


圖 23 2020 年(109 年)第 1 季平均每刊登案件點擊數

資料來源：本計畫依台南房地王提供資料統計