

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：台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：台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：陳淑美教授兼院長

計畫參與人員：徐定旺、蕭雅馨、廖俊逸、陳冠融、黃柏勛



謝誌

首先感謝台南市不動產開發商業同業公會以及臺南縣不動產開發商業同業公會給予崑山科技大學房地產開發與管理系產學合作的機會，共同攜手合作研發台南市房地產市場指數-新成屋、預售屋市場之季報，也特別感謝毅陽建設、方元建設、華貴建設、創兆建設、北揚建設、太子建設、南源建設、弘勝建設、青普建設、聯友建設、嘉進建設、啟丞營造、台易建設、皇祿開發、元種建設、久誠建設、宇成建築、崇品建設、廣紘建設、樺融建設、樺成建設、元欣建設、富國建設、得冠建設、陶喜建設、龍舜建設、品舜建設、鴻騏建設、春昱建設、鴻翌建設、泰廣建設、新太盟建設、麗莊開發、力弘建設、富裕開發、豪棋建設與數家未署名之建設公司，提供本季問卷資料，讓我們得以順利進行 2015 第 4 季台南市房地產市場指數-新成屋、預售屋市場之季報分析。

崑山科技大學房地產開發與管理系在此致上最高的謝意！

目錄

2015 年第 4 季台南市房地產市場總覽	1
第一章台南市房地產市場住宅供需動向分析.....	3
第一節台南市房地產市場氣候調查.....	4
壹、調查紀要	4
一、資料來源與研究設計	4
二、問卷內容設計	4
三、問卷發放及填答對象	4
貳、台南市房地產市場氣候分析.....	5
一、本公司本季房屋銷售量(建坪面積) 比上季:	6
二、本公司本季待售房屋數量(建坪面積) 比上季:	6
三、本公司本季房屋平均售價，比上季:	7
四、本公司本季議價空間，比上季:	7
五、本公司本季營業利潤，比上季:	8
六、本公司判斷本季景氣較上一季:	8
七、以淡旺季而言，本公司判斷本季景氣較去年同期:	9
八、本公司判斷未來三個月內的景氣將較本季:	9
九、本公司判斷未來四到六個月內的景氣將較本季:	10
十、本公司判斷未來三個月的開工量將較本季:	10
十一、本公司未來推案區域在:	11
十二、本公司未來推案產品類型為:	11
十三、本公司未來推案的產品建坪為:	12
十四、本公司判斷大台南市未來最受消費者青睞的熱門區域為:	12
第二節 台南市房地產市場消費者需求調查	13
壹、調查紀要	13
一、資料來源	13
二、問卷內容設計	13
三、問卷發放及填答對象	13
貳、未來購屋需求	14
一、請問您購屋會選哪一類產品	14
二、請問您購屋會選擇多大面積建坪	15
三、請問您購屋會選擇多少房間數的產品	16
四、請問您購屋希望多少總價購屋	17
五、請問您購屋會選擇哪個地區	18
六、購屋搜尋成本	19
七、請問您從開始搜尋購屋到目前為止，共看了幾戶房屋	19
八、請問您對房地產市場未來三個月房價的看法	20

九、請問您是否了解房地合一實價課稅對購屋族的影響？.....	21
十、請問您認為房地合一實價課稅對房價的影響是？.....	22
十一、請問您認為房地合一實價課稅，對一般消費者購屋決策的影響？.....	23
第二章 台南市房地產市場指標分析	24
第一節 台南市房地產市場總體面指標	25
壹、住宅供需動態	25
一、台南市人口家戶	25
貳、住宅生產數量動態	27
一、核發建造執照	27
(一)核發建造執照件數和面積.....	27
二、核發使用執照	29
(一)核發使用執照件數和面積.....	29
三、開工數	31
(一)台南市透天住宅開工戶數統計.....	31
(二)台南市大樓開工戶數統計.....	33
四、建物所有權第一次登記面積	35
五、建物所有權第一次移轉登記面積	37
(一)台南市建物第一次移轉登記面積統計.....	37
六、建物所有權第一次登記面積與建物第一次移轉登記面積之差額.....	39
參、住宅交易數量動態	41
一、建物買賣移轉登記面積	41
二、建物拍賣移轉登記面積	43
肆、住宅交易課稅動態	45
一、建物買賣契稅免稅件數加應稅件數	45
二、土地增值稅一般用地查定件數免稅件數加應稅件數.....	47
伍、台南房地王指數動態	49
第二節 台南市房地產市場實價登錄資料分析	52
壹、資料來源說明	52
貳、104 年第 3 季住宅房地交易價格統計.....	53
一、各地區各月份的平均成交單價、屋齡和建坪	53
(一)東區實價登錄資料平均數分析.....	53
(二)南區實價登錄資料平均數分析.....	53
(三)中西區實價登錄資料平均數分析.....	54
(四)北區實價登錄資料平均數分析.....	54
(五)安平區實價登錄資料平均數分析.....	55
(六)安南區實價登錄資料平均數分析.....	55
(七)永康區實價登錄資料平均數分析.....	56
(八)仁德區實價登錄資料平均數分析.....	56
(九)新市區實價登錄資料平均數分析.....	57

(十)善化區實價登錄資料平均數分析.....	57
(十一)新營區實價登錄資料平均數分析.....	58
(十二)歸仁區實價登錄資料平均數分析.....	58
(十三)佳里區實價登錄資料平均數分析.....	59
(十四)麻豆區實價登錄資料平均數分析.....	59
二、特徵價格方程式單價迴歸分析.....	60
(一)原台南市實價登錄資料迴歸分析.....	60
(二)原台南縣實價登錄資料迴歸分析.....	61

第三章 台南區域房地產地區市場概況分析..... 63

壹、東區房地產市場概況.....	64
一、東區區域環境.....	64
二、重大建設.....	64
三、東區基本資料.....	69
(一)人口數.....	69
(二)家戶數及人口數.....	69
(三)社會增加及自然增加.....	70
(四)產業概況.....	70
四、東區細分個別區域市場之價格帶概況.....	70
(一)火車站北門路一、二段、大同路一段以東，長榮路以西、小東路以北區域.....	70
(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.....	71
(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.....	71
(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.....	72
(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.....	72
貳、南區房地產市場概況.....	73
一、南區區域環境.....	73
二、南區重大建設.....	73
三、南區基本資料.....	74
(一)人口數.....	74
(二)家戶數及人口數.....	75
(三)社會增加及自然增加.....	75
(四)產業概況.....	75
四、南區細分個別區域市場之價格帶概況.....	76
(一)金華路、永成路二段以東，大同路二段以西、永華路、健康路一段以南、區域.....	76
(二)金華路以西、健康路以南、中華南路二段、清水路以北區域.....	77
(三)灣裡地區中華南路以南、永成路二段以西、二仁溪以北.....	77
參、中西區市場概況.....	78
一、中西區區域環境.....	78
二、中西區重大建設.....	78

三、中西區基本資料.....	79
(一)人口數	79
(二)家戶數及人口數.....	79
(三)社會增加及自然增加.....	80
(四)產業概況	80
四、中西區細分個別區域市場之價格帶概況	81
(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.....	81
(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.....	81
(三)頂美及湖美社區鹽水溪以南、中華西路一段、中華北路一段以西，和緯路五段以南，民權路四段以北.....	81
肆、北區市場概況	82
一、北區區域環境.....	82
二、北區基本資料.....	82
(一)人口數	82
(二)家戶數及人口數.....	83
(四)產業概況	84
三、北區細分個別區域市場之價格帶概況	84
(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	84
(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	84
(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.....	86
伍、安平區市場概況	86
一、安平區區域環境.....	86
二、安平區基本資料.....	87
(一)人口數	87
(二)家戶數及人口數.....	88
(三)社會增加及自然增加.....	88
(四)產業概況	89
三、安平區細分個別區域市場之價格帶概況	89
(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	89
(二)華平路以西、民權路四段以南至億載金城附近區域.....	90
陸、安南區市場概況	91
一、安南區區域環境.....	91
二、安南區重大建設.....	91
三、安南區基本資料.....	92
(一)人口數	92
(二)戶口數與人口數.....	92
(三)社會增加及自然增加	92

(四)產業發展	93
四、安南區細分個別區域市場之價格帶概況	93
(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	93
(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	95
(三)安明路以西，曾文溪以南，鹽水溪以北區域	96
(四)和順社區，安和路到底以東，鹽水溪以西區域	96
柒、永康市場概況	96
一、永康區區域環境	96
二、永康區重大建設	97
三、永康區基本資料	100
(一)人口數	100
(二)家戶數及人口數	100
(三)社會增加及自然增加	101
(四)產業概況	101
四、永康市細分個別區域市場之價格帶概況	101
(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	101
(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	103
(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帶區域	104
捌、仁德區市場概況	105
一、仁德區區域環境	105
二、仁德區基本資料	106
(一)人口數	106
(二)家戶數及人口數	106
(三)社會增加及自然增加	107
(四)產業概況	107
三、仁德區細分個別區域市場之價格帶概況	108
(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	108
(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，二仁溪以北區域	108
玖、南科附近市場概況	109
一、南科附近環境-新市區及善化區	109
二、新市、善化基本資料	110
(一)人口數	110
(二)家戶數及人口數	110
(三)社會增加及自然增加	111
(四)產業概況	112
三、南科附近之重大建設及規劃：	113
(一)新市區	114
(二)善化區	115
拾、佳里區市場概況	116

一、佳里區區域環境.....	116
二、佳里區基本資料.....	117
(一)人口數	117
(二)家戶數及人口數.....	117
(三)社會增加自然增加.....	117
(四)產業概況	118
三、佳里區細分個別區域市場之價格帶概況	118
(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：	118
(二) 華宗路(台 19)、延平路、中山路、勝利路以西新屋市場價格	118
第四章 全國房地市場暨經濟指標分析	120
壹、全台房地產市場重要指標	121
一、104 年 Q3 國泰指數(國泰建設、政大台灣房地產研究中心)	121
二、信義房價指數 2015 年第三季	123
三、中信房屋宅指數 2015 年第三季	125
四、永慶房產趨勢前瞻報告問卷調查	138
五、全國戶籍動態	143
貳、全台住宅資訊統計	144
一、住宅供需動態	144
(一) 101Q2~104Q3 戶數(單位：戶).....	144
二、住宅建造執照與使用執照核發動態.....	147
(一) 101Q2~104Q3 核發建築執照宅數(單位：宅數).....	147
(二) 101Q2~104Q3 核發使用執照宅數(單位：宅數).....	149
三、住宅交易數量動態	151
(一) 101Q2~104Q3 建物所有權第一次登記件數(單位：棟數)	151
(二) 101Q2~104Q3 建物買賣移轉件數(單位：棟數).....	153
(三) 101Q2~104Q3 建物拍賣移轉件數(單位：棟數).....	155
四、住宅交易課稅動態	157
(一) 100Q3~104Q2 買賣契稅免稅件數加應稅件數(單位：件數)	157
(二) 100Q3~104Q2 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).....	159
五、地價指數及地價漲跌率	161
(一)歷年地價指數.....	161
(二)都市地價總指數變動趨勢.....	163
(三)各縣市都市地價總指數.....	164
參、當前經濟情勢報告	166
一、國際經濟情勢	166
(一) 2015 年全球經濟成長不如預期，主要受先進國家復甦步伐減緩，新興與開發中國家成長下滑所致，其中尤以中國大陸經濟成長減緩對全球經濟影響為最大。.....	166
(二)展望 2016 年，先進國家經濟復甦，全球經濟成長力道可望增強，惟中國大陸經濟恐將進一步放緩。.....	166

(三)國際景氣	166
二、 國內經濟	171
一、商品出口衰退	171
二、工業生產續降	171
三、零售餐飲業營業額續增	172
四、勞動市場漸受景氣低緩影響	173
五、實質平均薪資持續成長	173
六、物價仍屬穩定	174
七、企業及消費者信心仍偏保守	176
八、2016 年經濟表現可望優於 2015 年(1/2)	177
九、2016 年經濟表現可望優於 2015 年(2/2)	178

表目錄

表 1-1-1 建商對於 2015 第 4 季市場實況與未來判斷	5
表 1-2-1 年輕、中年客戶購屋搜尋時間	19
表 1-2-2 年輕、中年客戶購屋搜尋房屋數	19
表 2-1-1 人口數、自然增加、社會增加	25
表 2-2-1 核發建造執照件數(單位：宅數) 和面積(單位：面積 M^2).....	27
表 2-2-2 104 年第 4 季各月份核發建造執照件數(單位：宅數).....	28
表 2-2-3 104 年第 4 季核發建造執照件數較多區域及戶數(單位：宅數).....	28
表 2-2-4 核發使用執照件數(單位：宅數)和面積(單位：面積 M^2).....	29
表 2-2-5 透天住宅開工戶數(單位：戶數).....	31
表 2-2-6 104Q4 各區所透天住宅開工戶數(單位：戶數).....	32
表 2-2-7 大樓開工戶數(單位：戶數).....	33
表 2-2-8 104Q4 各區所大樓開工戶數(單位：戶數).....	34
表 2-2-9 建物所有權第一次登記面積(單位：面積 M^2)	35
表 2-2-10 104Q4 台南市各區建物第一次登記面積(單位：面積 M^2).....	36
表 2-2-11 台南市建物第一次移轉登記面積(單位：面積 M^2)	37
表 2-2-12 104Q4 台南市各區建物第一次移轉登記面積(單位：面積 M^2).....	38
表 2-2-13 建物所有權第一次登記面積與建物第一次移轉登記面積之差額(單位：面積 M^2).....	39
表 2-3-1 建物買賣移轉登記面積(單位：面積 M^2)	41
表 2-3-2 104Q4 台南市各區建物買賣移轉登記面積(單位：面積 M^2).....	42
表 2-3-3 建物拍賣移轉登記面積(單位：面積 M^2).....	43
表 2-3-4 104Q4 台南市各區建物拍賣移轉登記面積(單位：面積 M^2).....	44
表 2-4-1 建物買賣契稅免稅加應稅件數及應納稅額(單位:萬元).....	45
表 2-4-2 土地增值稅一般用地查定件數免稅加應稅件數及應納稅額(單位:萬元).....	47
表 2-5-1 台南房地王指數動態	49
表 2-5-2 東區各月份的平均成交單價、屋齡和建坪.....	53
表 2-5-3 東區第 3 季土地的平均成交單價	53
表 2-5-4 南區各月份的平均成交單價、屋齡和建坪.....	53
表 2-5-5 南區第 3 季土地的平均成交單價	53
表 2-5-6 中西區各月份的平均成交單價、屋齡和建坪.....	54
表 2-5-7 中西區第 3 季土地的平均成交單價	54
表 2-5-8 北區各月份的平均成交單價、屋齡和建坪.....	54
表 2-5-9 北區第 3 季土地的平均成交單價	54
表 2-5-10 安平區各月份的平均成交單價、屋齡和建坪.....	55
表 2-5-11 安平區第 3 季土地的平均成交單價	55
表 2-5-12 安南區各月份的平均成交單價、屋齡和建坪.....	55
表 2-5-13 安南區第 3 季土地的平均成交單價	55
表 2-5-14 永康區各月份的平均成交單價、屋齡和建坪.....	56

表 2-5-15 永康區第 3 季土地的平均成交單價	56
表 2-5-16 仁德區各月份的平均成交單價、屋齡和建坪.....	56
表 2-5-17 仁德區第 3 季土地的平均成交單價	56
表 2-5-18 新市區各月份的平均成交單價、屋齡和建坪.....	57
表 2-5-19 新市區第 3 季土地的平均成交單價	57
表 2-5-20 善化區各月份的平均成交單價、屋齡和建坪.....	57
表 2-5-21 善化區第 3 季土地的平均成交單價	57
表 2-5-22 新營區各月份的平均成交單價、屋齡和建坪.....	58
表 2-5-23 新營區第 3 季土地的平均成交單價	58
表 2-5-24 歸仁區各月份的平均成交單價、屋齡和建坪.....	58
表 2-5-25 歸仁區第 3 季土地的平均成交單價	58
表 2-5-26 佳里區各月份的平均成交單價、屋齡和建坪.....	59
表 2-5-27 佳里區第 3 季土地的平均成交單價.....	59
表 2-5-28 麻豆區各月份的平均成交單價、屋齡和建坪.....	59
表 2-5-29 麻豆區第 3 季土地的平均成交單價	59
表 2-6-1 原台南市屋齡 1 年的透天厝建坪單價估計 萬/坪.....	60
表 2-6-2 原台南縣屋齡 1 年的透天厝建坪單價估計 萬/坪.....	62
表 3-1-1 台南市東區基本資料	69
表 3-1-2 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市場價格	71
表 3-1-3 虎尾寮重劃區附近新屋市場價格	71
表 3-1-4 文化中心附近新屋市場價格	72
表 3-1-5 中華路三段、東門路三段，仁和路、崇善路、自由路、的新東區市場價格	72
表 3-2-1 台南市南區基本資料	74
表 3-2-2 金華路、永成路二段以東，大同路二段以西、永華路、健康路一段以南新屋市場價格	76
表 3-2-4 灣裡地區新屋市場價格	77
表 3-3-1 台南市中西區基本資料	79
表 3-3-2 市中心商圈區域新屋市場價格	81
表 3-3-3 西門商圈區域新屋市場價格	81
表 3-3-4 頂美及湖美社區新屋市場價格	81
表 3-4-1 台南市北區基本資料	82
表 3-4-2 西門路四段以東，開元路以西、大武街、柴頭港溪以南，成功路以北區域新屋市場價格	84
表 3-4-3 鹽水溪以東，西門路四段以西，柴頭港溪以南、成功路、武聖路、和緯路五段以北區域新屋市場價格	85
表 3-4-4 開元路以東，北門路二段以東，小東路以北，東興路二段、柴頭港溪以西南、區域區域新屋市場價格	86
表 3-5-1 台南市安平區基本資料	87
表 3-5-2 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市場價格	89
表 3-5-3 華平路以西、民權路四段以南億載金城附近區域新屋市場價格	90

表 3-6-1 台南市安南區基本資料	92
表 3-6-2 海佃路二段、安吉路到底以東，安和路到底以西，鹽水溪以北區域區域新屋市場價格	93
表 3-6-3 本淵寮區域新屋市場價格	95
表 3-6-4 安明路以西，曾文溪以南，鹽水溪以北區域區域新屋市場價格	96
表 3-6-5 和順社區安和路到底以東，鹽水溪以西區域新屋市場價格	96
表 3-7-1 台南市永康區基本資料	100
表 3-7-2 柴頭港溪與中華路以東，中山高速公路以西，鹽水溪以南，復興路以北區域新屋市場價格	101
表 3-8-1 台南市仁德區基本資料	106
表 3-8-2 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，以北區域新屋市場價格	108
表 3-8-3 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，二仁溪以北區域	108
表 3-9-1 台南市新市區基本資料	110
表 3-9-2 台南市善化區基本資料	110
表 3-9-3 新市區新屋市場價格	114
表 3-9-4 善化區新屋市場價格	115
表 3-10-1 台南市佳里區基本資料	117
表 3-10-2 華宗路、延平路、中山路、勝利路以東新屋市場價格	118
表 3-10-3 華宗路、延平路、中山路、勝利路以西新屋市場價格	118
表 4-1-1 全台房地產市場重要指標	121
表 4-1-2 2015 年第 3 季國泰台南市房地產指數	122
表 4-1-3 2015 年第三季信義房價指數	123
表 4-1-4 各都會區標準房價變化	124
表 4-1-5 各區 2012Q1~2015Q3 房價指數	124
表 4-1-6 宅指數調查及店頭市場感受調查	135
表 4-2-1 101Q2~104Q3 家庭戶數(單位：戶)	144
表 4-2-2 101Q2~104Q3 核發建造執照宅數(單位：宅數)	147
表 4-2-3 101Q2~104Q3 核發使用執照宅數(單位：宅數)	149
表 4-2-4 101Q2~104Q3 建物所有權第一次登記件數(單位：棟數)	151
表 4-2-5 101Q2~104Q3 建物買賣移轉件數(單位：棟數)	153
表 4-2-6 101Q2~104Q3 建物拍賣移轉件數(單位：棟數)	155
表 4-2-7 100Q3~104Q2 買賣契稅免稅件數加應稅件數(單位：件數)	157
表 4-2-8 100Q3~104Q2 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)	159
表 4-2-9 民國 96~104 年地價指數	161
表 4-3-1 全球及主要國家經濟成長率	166
表 4-3-2 國內外主要機構預測 2016 年臺灣經濟成長率	177

圖目錄

圖 1-1-1 本公司本季房屋銷售量較上季整體成長幅度圖	6
圖 1-1-2 本季待售房屋數量整體成長幅度圖	6
圖 1-1-3 本季房屋平均售價整體成長度圖	7
圖 1-1-4 本季議價空間整體成長幅度圖	7
圖 1-1-5 本季營業利潤較上季整體成長幅度圖	8
圖 1-1-6 本公司判斷本季景氣較上一季整體成長幅度圖	8
圖 1-1-7 本公司判斷本季景氣較去年同期整體成長幅度圖	9
圖 1-1-8 本季判斷未來三個月內的景氣將較本季整體成長度圖	9
圖 1-1-9 本季判斷未來四到六個月內的景氣整體成長幅度圖	10
圖 1-1-10 本季判斷未來三個月的開工量整體成長幅度圖	10
圖 1-1-11 本季未來推案區域分佈圖	11
圖 1-1-12 未來推案產品類型圖	11
圖 1-1-13 未來推案的產品建坪圖	12
圖 1-1-14 判斷大台南市未來最受消費者青睞的熱門區域圖	12
圖 1-2-1 年輕、中年客戶購屋選擇產品類型	14
圖 1-2-2 年輕、中年客戶購屋選擇的建坪面積	15
圖 1-2-3 年輕、中年客戶購屋選擇的房間數	16
圖 1-2-4 年輕、中年客戶希望的購屋總價	17
圖 1-2-5 年輕、中年客戶購屋選擇的地區	18
圖 1-2-6 年輕、中年客戶對台南房地產市場未來三個月房價的看法	20
圖 1-2-7 年輕、中年客戶對房地合一實價課稅對購屋族的影響看法	21
圖 1-2-8 年輕、中年客戶對房地合一實價課稅對房價的影響看法	22
圖 1-2-9 年輕、中年客戶對房地合一實價課稅對消費者購屋決策影響	23
圖 2-1-1 人口家戶圖	26
圖 2-2-1 台南市核發建造執照件數與面積統計圖	28
圖 2-2-2 台南市核發使用執照件數與面積統計圖	30
圖 2-2-3 台南市透天住宅開工戶數統計	32
圖 2-2-4 台南市大樓開工戶數統計圖	34
圖 2-2-5 台南市建物所有權第一次登記面積統計圖	36
圖 2-2-6 台南市建物第一次移轉登記統計圖	38
圖 2-2-7 建物所有權第一次登記面積與建物第一次移轉登記面積差額統計圖	40
圖 2-3-1 台南市建物買賣移轉登記面積統計圖	42
圖 2-3-2 台南市建物拍賣移轉登記面積統計圖	44
圖 2-4-1 台南市建物買賣契稅免稅加應稅件數及應納稅額統計圖	46
圖 2-4-2 台南市土地增值稅一般用地查定件數免稅加應稅件數及應納稅額統計圖	48
圖 2-5-1 104 年第四季房地王重點指數較上季成長率	50
圖 2-5-2 關注度成長率	51

圖 2-5-3 104 年第四季來電數較上季變動量.....	51
圖 2-6-1 原台南市透天建坪單價趨勢圖	61
圖 2-6-2 原台南縣透天建坪單價趨勢圖	62
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).....	65
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	68
圖 3-1-3 台南市東區家戶數及人口數.....	70
圖 3-1-4 台南市東區人口自然增加	70
圖 3-1-5 台南市東區人口社會增加	70
圖 3-2-1 台南市南區家戶數及人口數	75
圖 3-2-2 台南市南區人口自然增加	75
圖 3-2-3 台南市南區人口社會增加	76
圖 3-3-1 台南市中西區家戶數及人口數	79
圖 3-3-2 台南市中西區人口自然增加	80
圖 3-3-3 台南市中西區人口社會增加	80
圖 3-4-1 台南市北區家戶數及人口數	83
圖 3-4-2 台南市北區人口自然增加	83
圖 3-4-3 台南市北區人口社會增加	84
圖 3-5-1 台南市安平區家戶數及人口數	88
圖 3-5-2 台南市安平區人口自然增加	88
圖 3-5-3 台南市安平區人口社會增加	89
圖 3-6-1 台南市安南區家戶數及人口數	92
圖 3-6-2 台南市安南區人口自然增加	93
圖 3-6-3 台南市安南區人口社會增加	93
圖 3-7-1 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）細部計畫示意圖.....	99
圖 3-7-2 台南市永康區家戶數及人口數	101
圖 3-7-3 台南市永康區人口自然增加	101
圖 3-7-4 台南市永康區人口社會增加	101
圖 3-8-1 台南市仁德區家戶數及人口數	106
圖 3-8-2 台南市仁德區人口自然增加	107
圖 3-8-3 台南市仁德區人口社會增加	107
圖 3-9-1 台南市新市區家戶數及人口數	111
圖 3-9-2 台南市善化區家戶數及人口數	111
圖 3-9-3 台南市新市區人口自然增加	111
圖 3-9-4 台南市新市區人口社會增加	112
圖 3-9-5 台南市善化區人口自然增加	112
圖 3-9-6 台南市善化區人口社會增加	112
圖 3-10-1 台南市佳里家戶數及人口數	117
圖 3-10-2 台南市佳里區人口自然增加	118
圖 3-10-3 台南市佳里區人口社會增加	118

圖 4-1-1 2015 年第三季信義房價指數.....	123
圖 4-1-2 全國買賣移轉與住宅使用執照	126
圖 4-1-3 何種投資標的最抗跌保值	127
圖 4-1-4 目前景氣、物價、家中經濟現況、理財現況、房價看法.....	128
圖 4-1-5 2015 第 4 季遇到買方、賣方出價統計圖.....	129
圖 4-1-6 房價何時會落低	130
圖 4-1-7 有購屋意願受訪者約半數認為明年房價會落低	131
圖 4-1-8 首購加價、二次購屋減價	132
圖 4-1-9 房價跌幅	133
圖 4-1-10 中信房屋加盟店進 8 成認為目前房價下跌	134
圖 4-1-11 民眾希望政府妥善規劃房地產政策統計圖	136
圖 4-1-12 仲介業者希望政府能妥善規劃房地產政策	137
圖 4-2-1 各縣市家戶數季成長率	146
圖 4-2-2 101Q2~104Q3 核發建造執照宅數統計圖	148
圖 4-2-3 101Q2~104Q3 核發使用執照宅數統計圖	150
圖 4-2-5 101Q2~104Q3 建物買賣移轉件數統計圖	154
圖 4-2-6 101Q2~104Q3 建物拍賣移轉件數統計圖	156
圖 4-2-7 100Q3~104Q2 買賣契稅免稅件數加應稅件數統計圖	158
圖 4-2-8 100Q1~104Q3 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	160
圖 4-2-9 99.9.30~104.9.30 都市地價總指數變動趨勢圖	163
圖 4-2-10 99.9.30~104.9.30 五都都市地價總指數圖	164
圖 4-2-11 104.9.30 各縣市都市地價總指數圖	165
圖 4-3-1 ISM 製造業與非製造業採購經理人指數	167
圖 4-3-2 FED 升息後主要國家央行利率	167
圖 4-3-3 工業生產指數年增率	167
圖 4-3-4 CPI 年增率.....	167
圖 4-3-5 工業指數年增率	168
圖 4-3-6 日本 CPI 年增率	168
圖 4-3-7 中國大陸經濟成長率	169
圖 4-3-8 中國大陸主要經濟指標成長率	169
圖 4-3-9 主要貨幣較美元升貶幅度	169
圖 4-3-10 全球主要股市變動	169
圖 4-3-11 全球國際原油價格	170
圖 4-3-12 國際商品價格指數走勢	170
圖 4-2-13 2015 年 11 月主要出口市場.....	171
圖 4-2-14 2015 年 11 月主要出口產品之影響.....	171
圖 4-3-15 工業生產指數年增率	172
圖 4-3-16 製造業及六大產業 PMI.....	172
圖 4-3-17 零售及餐飲業營業額	173

圖 4-3-18 其他民間消費相關指標	173
圖 4-3-19 失業率及求供倍數	173
圖 4-3-20 勞雇雙方協調減少工時	173
圖 4-3-21 歷年 1~10 月實質平均薪資	174
圖 4-3-22 各月實質平均薪資	174
圖 4-3-23 歷年 1-7 月實質平均薪資	175
圖 4-3-24 蔬菜、水果及油料費物價指數	175
圖 4-3-25 景氣燈號及景氣指標	175
圖 4-3-26 企業及消費者各項指數	176
圖 4-3-27 各項指標實質成長率預測	178

2015年第4季台南市房地產市場總覽

2015 年第 4 季的台南市房地產市場指數季報出爐了！本季受到房地合一實價課所得稅制度即將開始實施的影響，市場出現一波買賣移轉登記的過戶潮，尤其是新屋的第一次移轉登記爆大量。建商的開工和建照展延已經逐步在調整，供給量可望逐步放緩，市場需要一段時間沈澱去化。

在市場總體環境方面，2015 年底全球經濟成長趨緩，全球經濟成長不如預期，先進國家復甦步伐減緩，新興與開發中國家成長下滑，其中尤以中國大陸經濟成長減緩對全球經濟影響為最大。展望 2016 年，先進國家經濟復甦，全球經濟成長力道可望增強，惟中國大陸經濟恐將進一步放緩，使得亞洲區域內貿易減少，衝擊各國出口表現。

本季國內經濟對中國及東亞各國出口衰退、工業生產指數下滑，唯獨零售業及餐飲業受到週年慶促銷活動激勵、消費提振措施及資訊月旅展、尾牙及婚宴訂席增多的影響，營業額略有回升。11 月失業率 3.91%，12 月中無薪假人數為 4,377 人，較上月底減少 1,060 人，實質平均薪資持續成長。消費者物價指數(CPI)連續 3 個月正成長，居住類則受油料費、燃氣價格及電價調降，與 3C 消費性電子產品價格較上年為低影響，跌幅較大。景氣燈號連續第 6 個月呈現藍燈，綜合判斷分數與上月相同，當前景氣雖仍處於低緩狀態，但止跌跡象逐漸顯現。

房地產市場的資金受到國內經濟前景未明和國外房地產投資活動興盛的影響，許多投資客轉而向海外擴張。而北部房地產價格開始出現下修，市場景氣轉冷導致成交量低迷。房地合一稅制改革之「所得稅法」自 2016 年 1 月 1 日起開始施行，本季出現的建物第一次移轉登記及中古屋買賣移轉登記的成長，並非房地產市場景氣的復甦，而是購屋者為求減低新稅制的衝擊，所產生的短暫現象。選後的經濟政策和房地產政策的多空動向仍待觀察。

在台南市的區域市場氣候方面，2015 年第 4 季本地建設公司房屋平均售價較上季以持平居多（佔 46%），議價空間較上季也以持平居多（佔 43%），顯然價格仍然守穩。但是建商對於本季市場景氣的看法有 6 成以上的比例皆認為未來三個月會小幅衰退，未來四到六個月內景氣有 56%認為小幅衰退，建設公司對於未來市場景氣雖然看淡，但是對於後市的悲觀程度已稍微降低。

從本季消費者問卷調查發現，台南市年輕族群的消費者 50%認為未來三個月的房價會小幅看跌，36 歲以上族群 70%認為未來房價小幅看跌，顯示消費者對於房價仍持有下修的想法。房地合一實價課稅對市場的衝擊難以避免，中年購屋者對於房地合一實價課稅對消費者購屋決策影響觀望縮手（佔 70%），加速於 104 年底前買進佔 17%。青年購屋者對於房地合一實價課稅對消費者購屋決

策影響惟觀望縮手佔 47%，加速於 104 年底前買進佔 24%，年輕的首購族群有需求者有較多的比例選擇進場購屋。在此時機，市場首購族的剛性需求值得開發。

在市場供給方面，台南市 2015 年第 4 季建照核發 2,192 宅，較上季減少 0.45%，較去年同季減少 40.01%。善化區、安平區和安南區依序為申請建照戶數較多的區域，本季建照申請量已經緩和下來。台南市 2015 年第 4 季透天開工戶數為 600 戶，較上季增加 89.27%，較去年同季減少 53.34%。大樓開工戶數為 2,547 戶，較上季增加 104.74%，較去年同季增加 138.93%。由於不動產開發公會積極提出展延建照的建言，可望有助於紓緩未來市場龐大的供給量。台南市 2015 年第 4 季透天開工戶數集中於善化區(100 戶)、安南區(91 戶)較多；大樓開工戶數集中於台南市的新市區(690 戶)、安南區(512 戶)、永康區(322 戶)和南區(290 戶)。

台南市 2015 年第 4 季建物所有權第一次登記面積為 636,444 平方公尺，較上季增加 44.94%，較去年同季增加 14.99%。本季建物第一次移轉登記面積為 539,097 平方公尺，較上季增加 131.39%，較去年同季增加 142.94%。市場新屋完工的數量仍然在增加當中。受到房地合一實價課徵所得稅在 2016 年即將實施的影響，本季趕過戶的案件爆量激增。本季建物所有權第一次移轉登記以安南區最多(80,220 平方公尺)，其次為善化區(65,067 平方公尺)，東區緊追在後(62,134 平方公尺)。

在中古屋市場交易方面，台南市 2015 年第 4 季市場的銷售較第 3 季小幅增加。建物買賣移轉登記面積為 1,274,346 平方公尺，較上季增加 83.78%，較去年同季增加 95.34%。台南市 104 年第 4 季建物買賣移轉登記面積以中西區最多，有高達 277,944 平方公尺的建物買賣移轉登記面積。其次安南區(132,423 平方公尺)，接續為東區、永康區。

2015 年第 4 季的房地王網站指數，本季較第 3 季各主要建案點擊率以仁德區、佳里區和安南區的關注度成長率最高。本季來電數以安南區、永康區和仁德區增加最多。客戶在網站上搜尋之後，進一步產生詢問意願，是進入購買決策的領先指標。

從實價登錄資料 2015 年 1 月~2015 年 10 月台南市的屋齡一年的透天成屋單價觀察，各區住宅單價守穩，但是成交筆數減少。東區、仁德區和歸仁區的房價略有下修。其他地區皆為持平狀態。

展望 2016 年台南市的房地產市場在供給量可望放緩，市場競爭有待沈澱與調節，建商以減少開工量、展延建照、調整議價空間作為因應，大部分地區價格守穩，市場觀望氣氛仍然濃厚，在總統大選之後新政府的政策作為尚不明朗，後市的變化需持續觀察。

第一章台南市房地產市場住宅供需動向分析

第一節台南市房地產市場氣候調查

壹、調查紀要

有鑑於過去各單位所做的房地產市場調查有重北輕南、甚至遺漏台南之遺憾，因此台南市與臺南市大台南的不動產開發商業同業公會和崑山科技大學房地產開發與管理系合作，共同進行台南市房地產市場指數之整合專案之研究。本計畫針對大台南市的建設公司（公會會員）進行房地產市場氣候的調查，期望綜合市場各界對於房地產市場動向及氣候的敏感度，加以本研究進行加值分析，產出台南市房地產市場指數。

一、 資料來源與研究設計

本計畫調查的範圍涵括整個大台南市，包括：台南市及台南縣三十一個行政區，並以問卷調查方式進行台南市和台南縣不動產開發商業同業公會的會員。本次問卷調查回收之有效問卷共計 62 份。

二、 問卷內容設計

問卷內容如附錄。在本季實況與未來判斷整體成長度方面採用五分量表，包括「大幅成長」、「小幅成長」、「持平」、「小幅衰退」、「大幅衰退」等五種尺度。在趨勢判斷方面，內容包含推案區域、推案類型、推案坪數及未來受消費者青睞的區域則採用複選題方式來調查分析。

三、 問卷發放及填答對象

在問卷發放共分為三個方式，第一：針對台南市與台南縣的不動產開發商業同業公會全部會員全面郵寄發放（由台南縣、市建商公會提供會員名冊）；第二：為電話連絡，詢問建設公司問卷填答的情形並進行補發與催收；第三：則是藉由台南市和大台南不動產開發商業同業公會及台南市建築經營協會所舉辦之會議及活動場合進行問卷發放。填答對象則由建設公司會員的負責人或公司主管。

貳、台南市房地產市場氣候分析

2015 第 4 季本地建設公司對於本季景氣小幅衰退的比例佔 68%，未來三個月和未來四到六個月內景氣的看法有 67%~69%認為會衰退（小幅衰退加大幅衰退），建設公司對於未來市場景氣看淡的比例較上季更為增加。（參見表 1-1-1）

表 1-1-1 建商對於 2015 第 4 季市場實況與未來判斷

單位：%

	本季實況與未來判斷				
	大幅成長	小幅成長	持平	小幅衰退	大幅衰退
房屋銷售量與上季比較	2%	19%	32%	35%	11%
待售房屋數量與上季比較	0%	19%	39%	34%	8%
房屋平均售價與上季比較	0%	18%	44%	27%	6%
議價空間與上季比較	0%	23%	44%	29%	5%
營業利潤與上季比較	0%	11%	42%	42%	5%
本季景氣與上季比較	0%	8%	18%	68%	6%
本季景氣與去年同期比較	2%	6%	16%	58%	19%
未來三個月內與本季景氣比較	0%	10%	23%	61%	6%
未來四到六個月與本季景氣比較	0%	10%	21%	56%	13%
未來三個月開工量與本季比較	0%	10%	18%	45%	27%

一、 本公司本季房屋銷售量(建坪面積) 比上季:

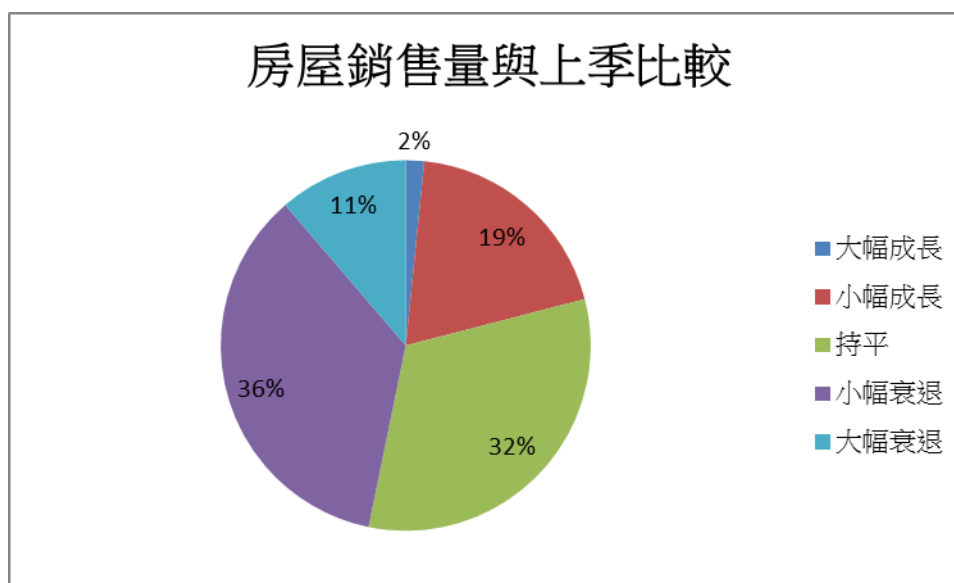


圖 1-1-1 本公司本季房屋銷售量較上季整體成長幅度圖

104 年第四季建設公司本季房屋銷售量較上季整體成長度以小幅衰退居多 (佔 36%)，次多者為持平 (佔 32%)，小幅成長者 (佔 19%)。

二、 本公司本季待售房屋數量(建坪面積) 比上季:

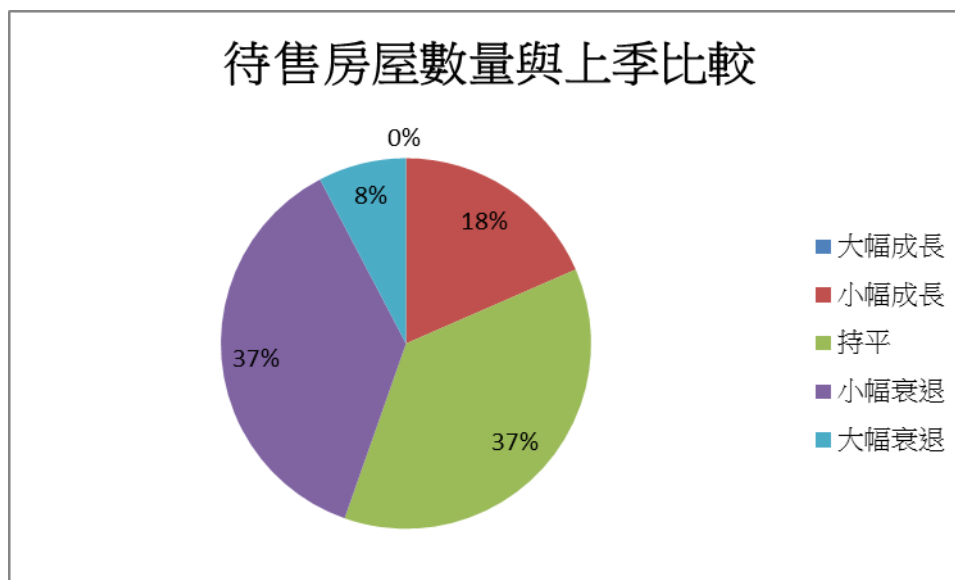


圖 1-1-2 本季待售房屋數量整體成長幅度圖

104 年第四季建設公司本季待售屋數量較上季整體成長度以持平與小幅衰退居多 (各佔 37%)。

三、 本公司本季房屋平均售價，比上季：

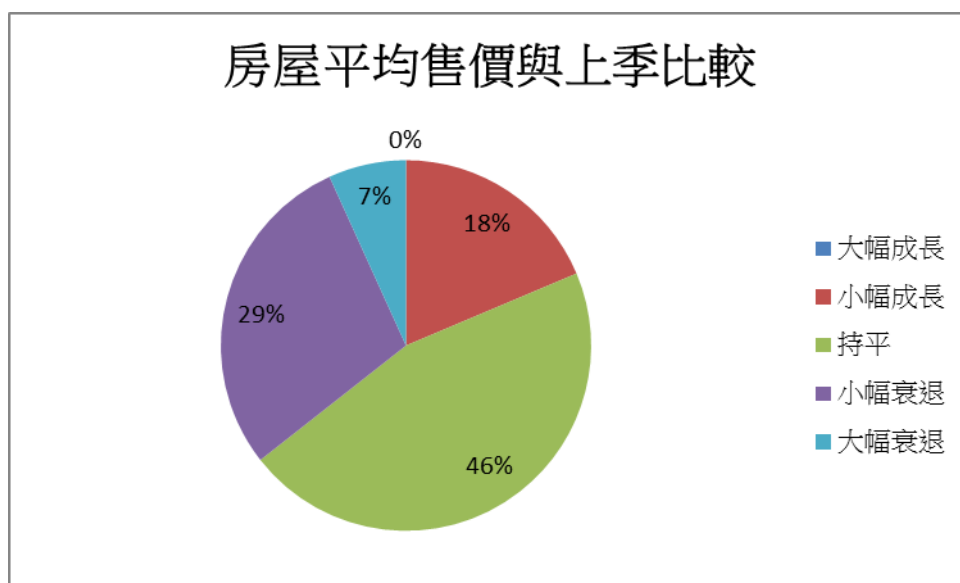


圖 1-1-3 本季房屋平均售價整體成長度圖

104 年第四季建設公司本季房屋平均售價較上季整體成長度以持平居多（佔 46%），次多者為小幅衰退（佔 29%）。

四、 本公司本季議價空間，比上季：

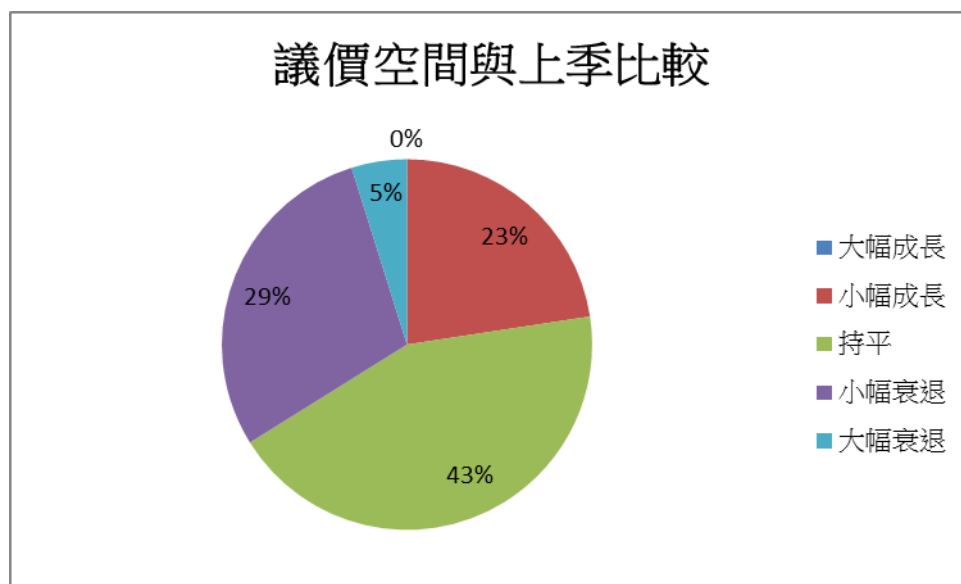


圖 1-1-4 本季議價空間整體成長幅度圖

104 年第四季建設公司本季議價空間較上季以持平居多（佔 43%），次多者為小幅衰退（佔 29%）小幅成長（佔 23%）。

五、 本公司本季營業利潤，比上季：

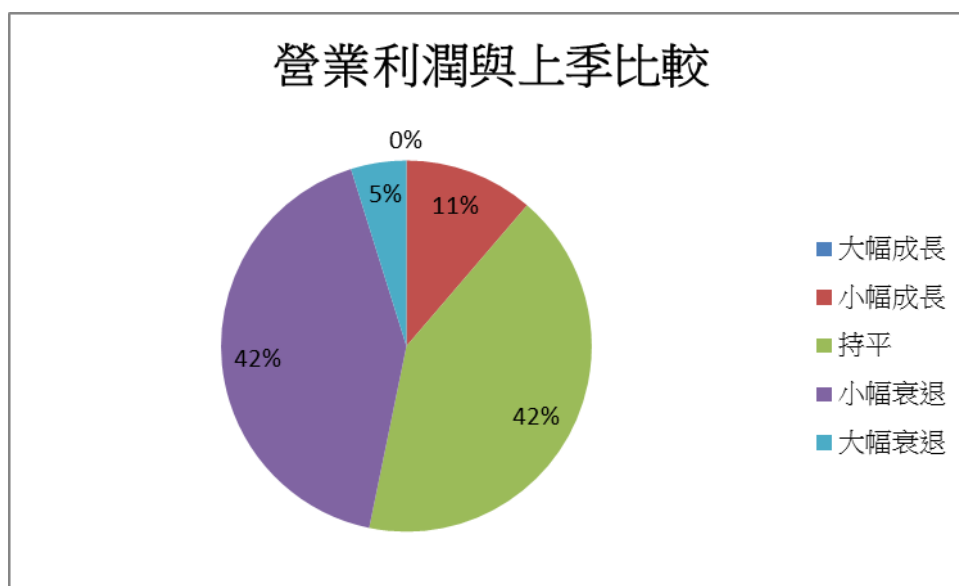


圖 1-1-5 本季營業利潤較上季整體成長幅度圖

104 年第四季建設公司本季營業利潤較上季整體成長度以持平與小幅衰退居多（各佔 42%）。

六、 本公司判斷本季景氣較上一季：

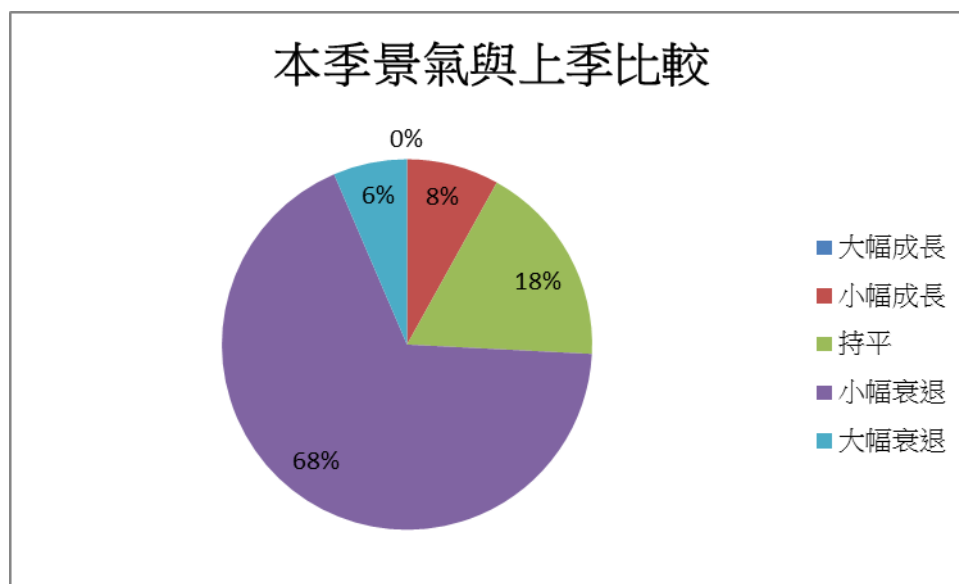


圖 1-1-6 本公司判斷本季景氣較上一季整體成長幅度圖

104 年第四季建設公司本季景氣較上季整體成長度以小幅衰退居多（佔 68%），次多者為持平（佔 18%）。本季市場銷售量僅受惠於房地合一稅實施前的過戶趕件潮，惟供給量仍多，同業對於景氣的預測看法不樂觀。

七、 以淡旺季而言，本公司判斷本季景氣較去年同期：

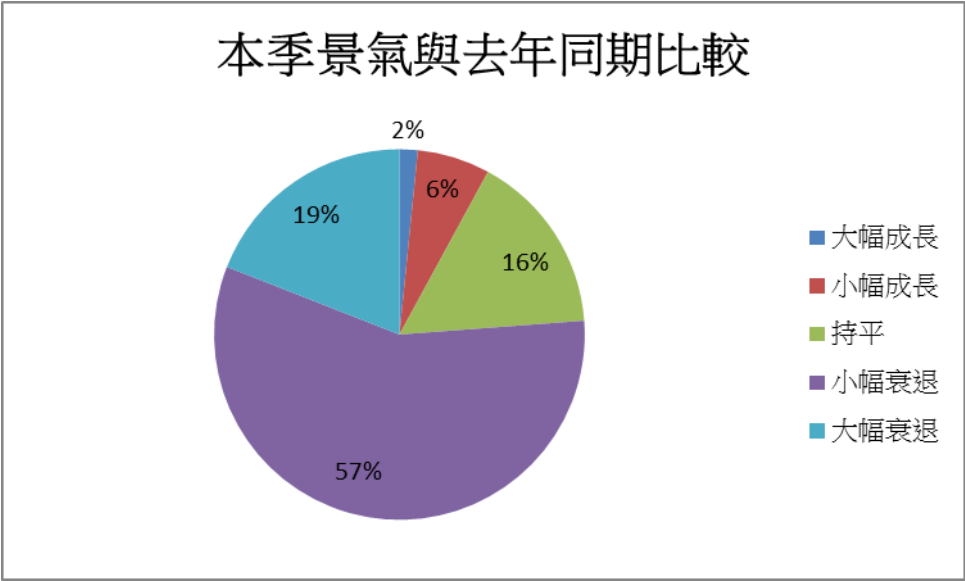


圖 1-1-7 本公司判斷本季景氣較去年同期整體成長幅度圖

104 年第四季建設公司本季景氣與去年同期比較整體成長度以小幅衰退居多（佔 57%），次多者為大幅衰退（佔 19%）。今年的景氣明顯不如去年。

八、 本公司判斷未來三個月內的景氣將較本季：

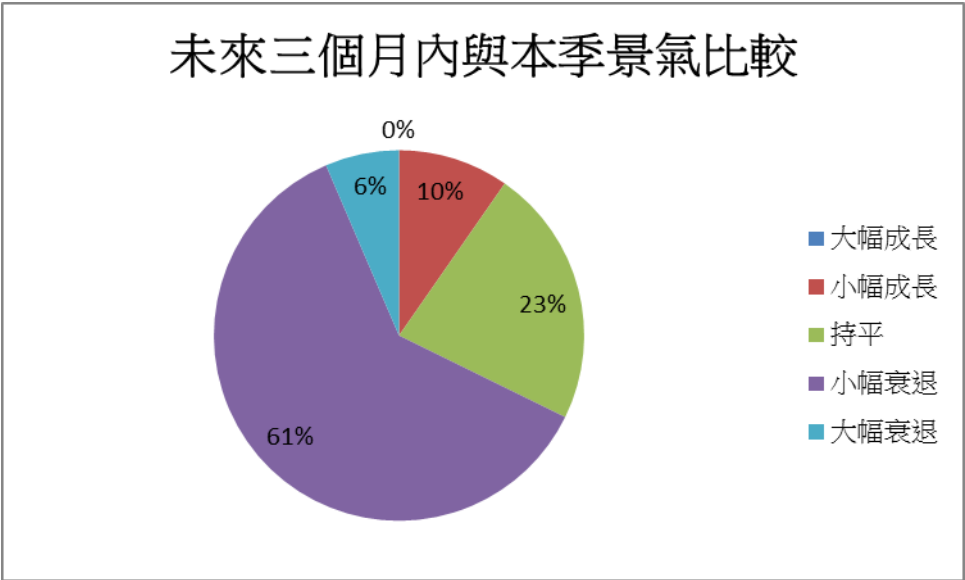


圖 1-1-8 本季判斷未來三個月內的景氣將較本季整體成長度圖

104 年第四季建設公司未來三個月內較本季整體成長度以小幅衰退居多（佔 61%），次多者為持平（佔 23%）。

九、本公司判斷未來四到六個月內的景氣將較本季：

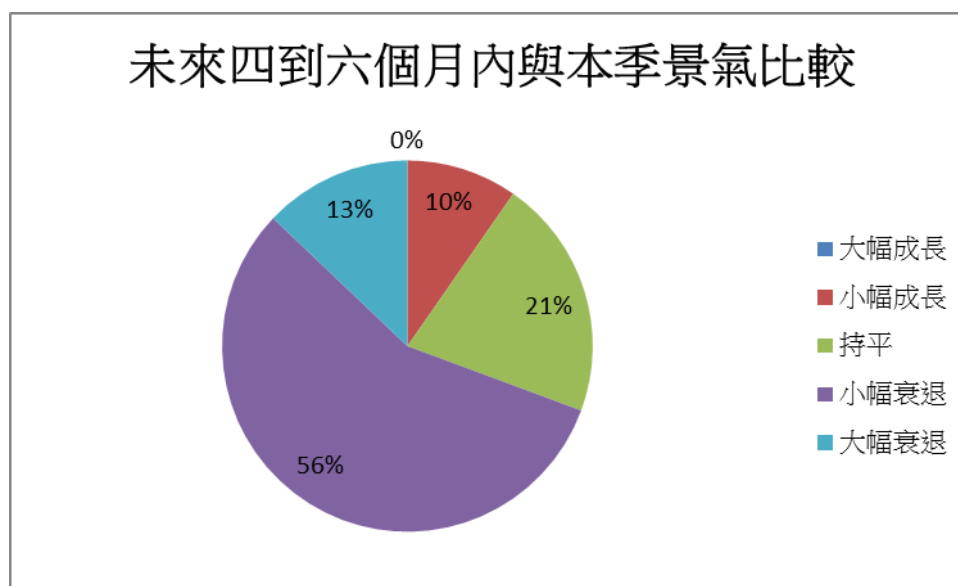


圖 1-1-9 本季判斷未來四到六個月內的景氣整體成長幅度圖

104 年第四季建設公司預測未來四到六個月景氣較本季整體成長度以小幅衰退為居多（佔 56%），次多者為持平（佔 21%），大幅衰退為居多（佔 13%），建設公司對於未來市場景氣持續看淡。

十、本公司判斷未來三個月的開工量將較本季：

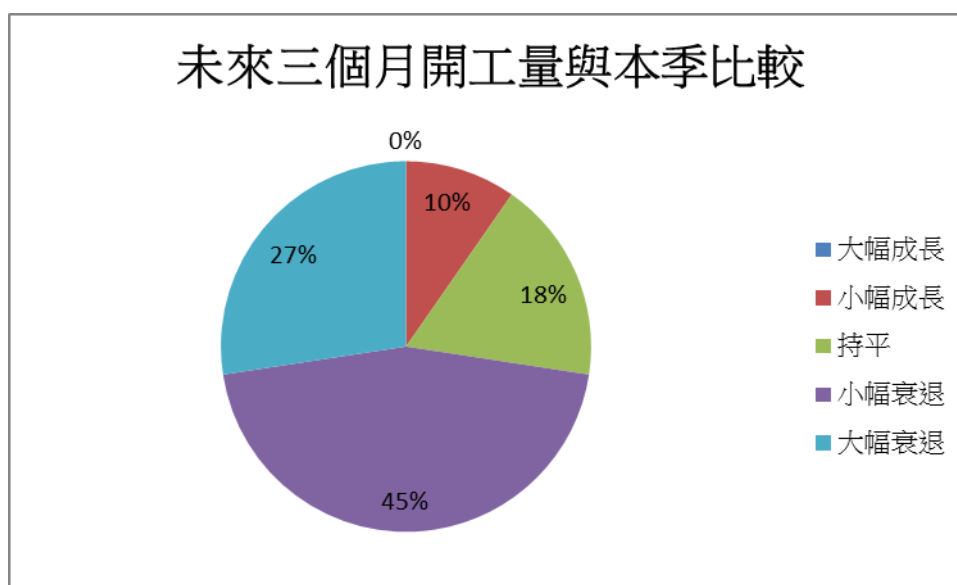


圖 1-1-10 本季判斷未來三個月的開工量整體成長幅度圖

104 年第四季建設公司未來三個月開工量較本季整體成長度以小幅衰退（佔 45%）居多，次多者為大幅衰退者（佔 27%）。顯示建築投資業以減少開工來因應市場供給過多的衝擊。

十一、 本公司未來推案區域在：

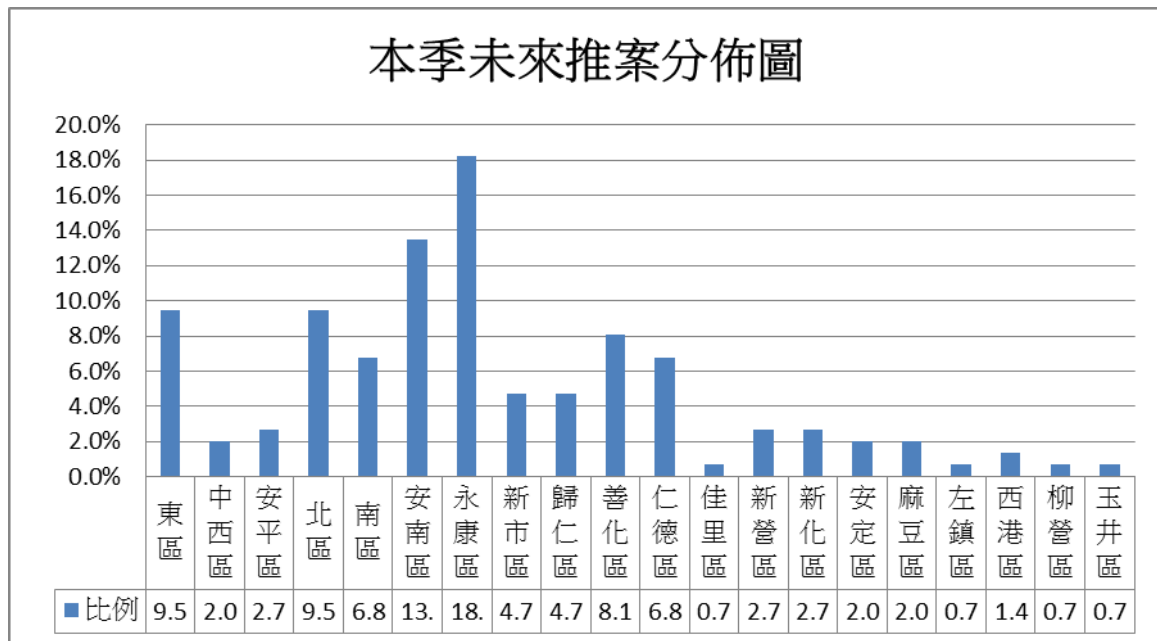


圖 1-1-11 本季未來推案區域分佈圖

104 年第四季建設公司未來推案區域分佈在永康區者居多(佔 18.2%)；次多者在安南區(佔 13.5%)、北區(佔 9.5%)；東區(佔 9.5%)、善化區 (佔 8.1%)。

十二、 本公司未來推案產品類型為：

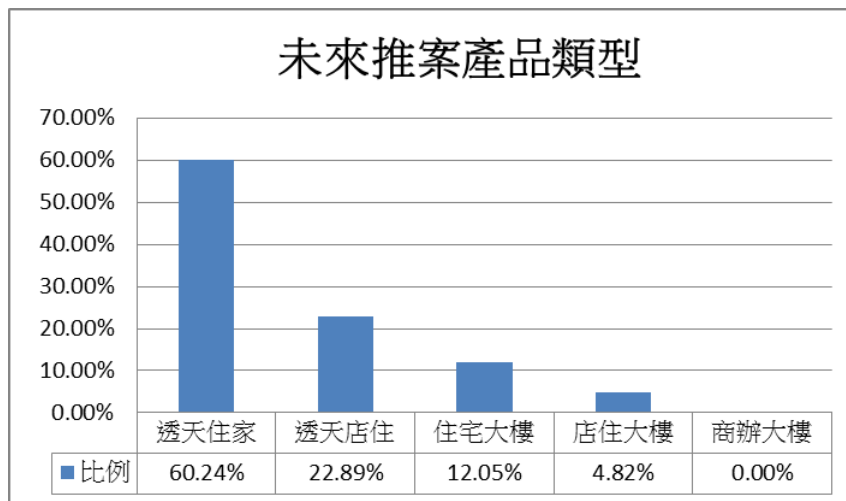


圖 1-1- 12 未來推案產品類型圖

104 年第四季受訪的建設公司未來推案產品類型以透天住家者居多(佔 60.24%)，次多者為透天店住(各佔 22.89%)、住宅大樓(佔 12.05%)。

十三、 本公司未來推案的產品建坪為：

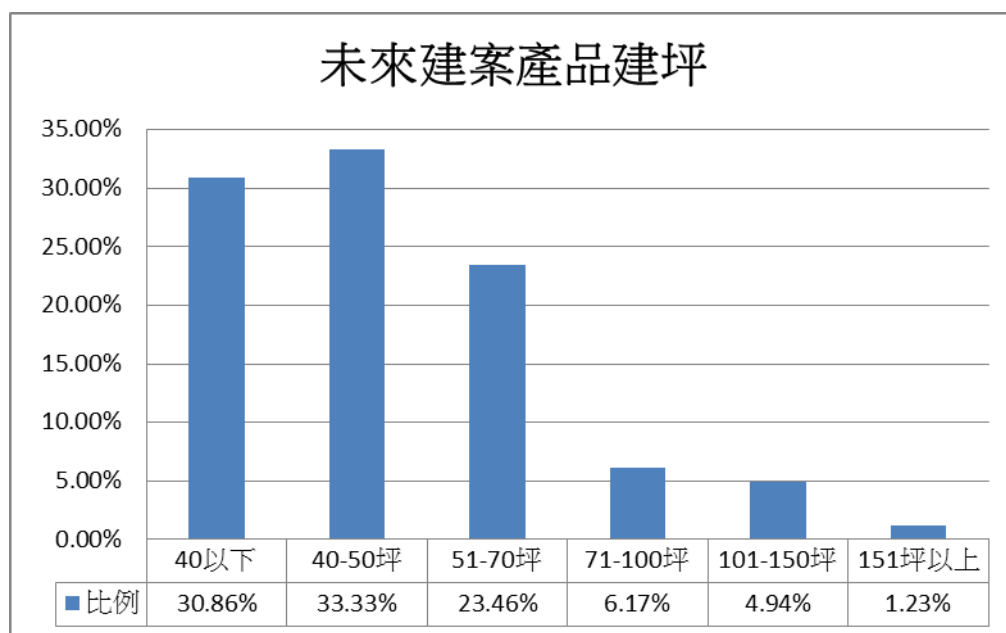


圖 1-1-13 未來推案的產品建坪圖

104 年第四季建設公司未來推案的產品建坪以 40-50 坪為居多(佔 33.33%)；次多者為 40 坪以下的產品(佔 30.86%)；51-70 坪的產品佔 23.46%。受到近來大坪數產品銷售難度較高的影響，未來建商推案以中小坪數產品為主流。

十四、 本公司判斷大台南市未來最受消費者青睞的熱門區域為：

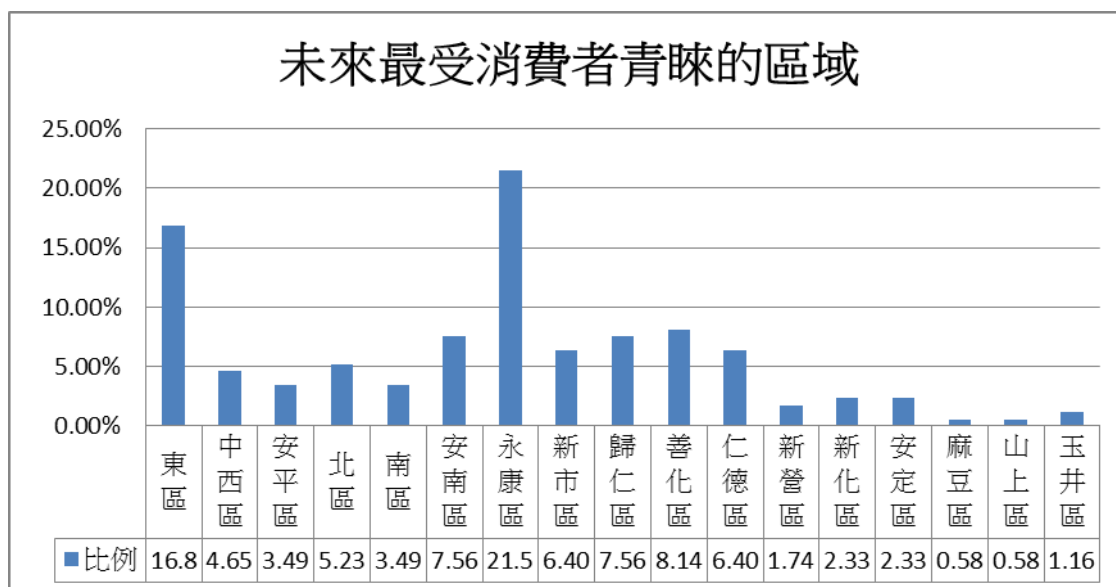


圖 1-1-14 判斷大台南市未來最受消費者青睞的熱門區域圖

104 年第四季建設公司判斷大台南市未來最受消費者青睞的熱門區域分佈在永康區居多，次多者在東區，善化區排名第三。

第二節 台南市房地產市場消費者需求調查

壹、調查紀要

本計畫針對大台南市的消費者需求動向做問卷調查，期望綜合各族群的消費者對於房地市場需求面的動向及敏感度的看法，本季本研究依照消費者的年齡層區分為 35 歲以下（代表年輕的首購族群）和 36 歲以上（代表中年菁英族群）的兩個族群進行比較分析，期望作為業者了解市場動向以及推案的參考。

一、 資料來源

本計畫調查的範圍涵括整個大台南市，包括：大台南六個行政區、原台南縣三十一個行政區，並以問卷調查方式進行台南市和台南縣房地產市場住宅供需動向分析及本次增加網路問卷。本次問卷主要針對個年齡層做調查回收之有效問卷，共計 40 份。台南市 35 歲以下的受訪者 17 份，36 歲以上的受訪者 23 份，兩個族群代表不同的市場區隔，對於台南市房地產市場的需求有重要的意義。

二、 問卷內容設計

這次所發放的問卷，包含填寫人基本資料及受訪者居住房屋現況資料及對未來購屋需求判斷，問卷內容如附錄。在未來房價判斷成長度方面採用五分量表，包括「大幅看漲」、「小幅看漲」、「持平」、「小幅看跌」、「大幅看跌」等五種尺度。

三、 問卷發放及填答對象

這次問卷發放主要針對台南市各年齡層人員，分為三種方式

- 1、 工作場所現場面對面訪談。
- 2、 交與部門主管做發放待填妥完畢，再行前往收回。
- 3、 現場發放再以傳真方式回傳至學校單位。
- 4、 好來屋網路發放問卷。

貳、未來購屋需求

一、 請問您購屋會選哪一類產品

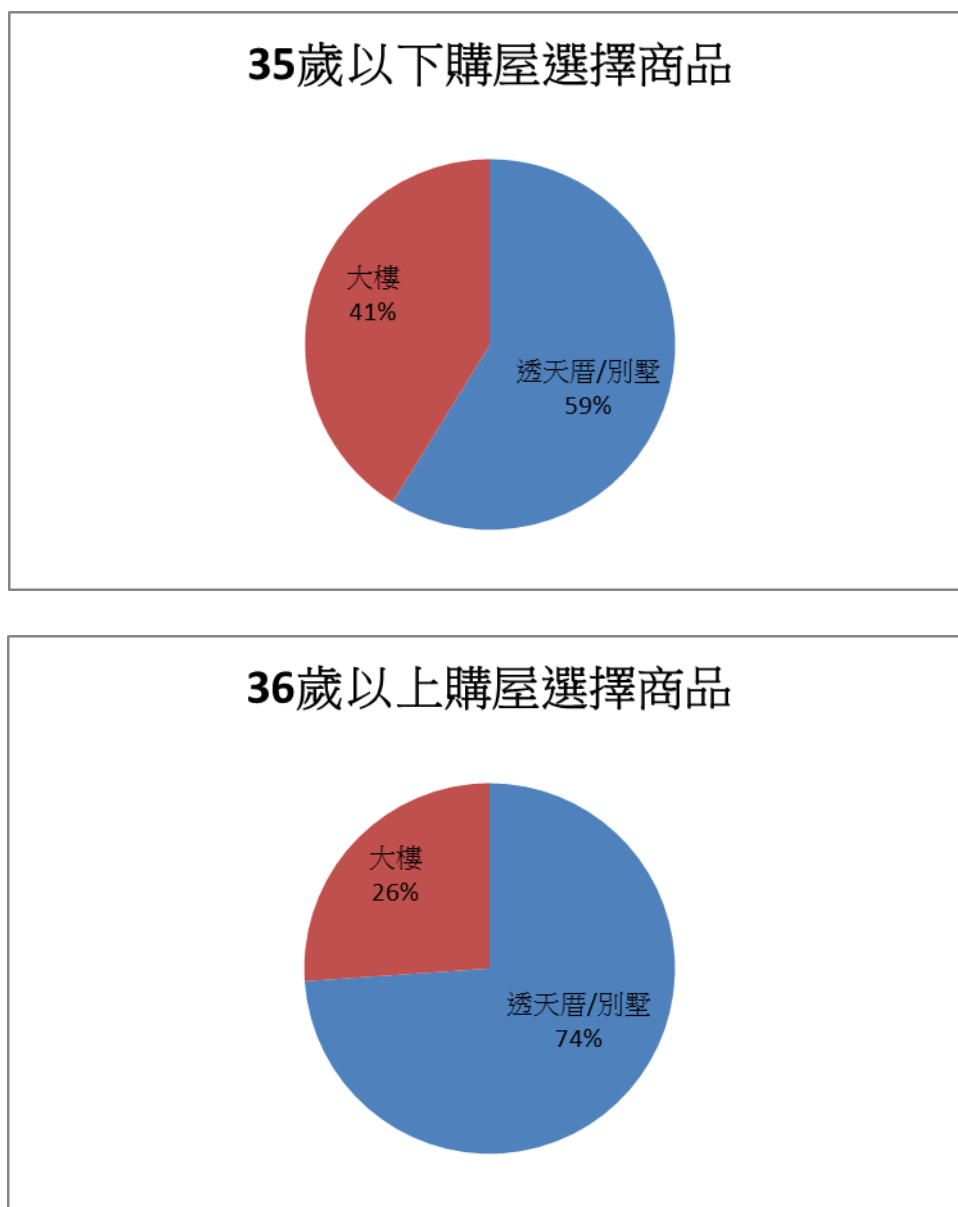


圖 1-2-1 年輕、中年客戶購屋選擇產品類型

欲購屋之類型，年輕一輩的購屋族群大多選擇透天/別墅，其比例為 59%，選擇電梯大樓的比例為 41%。36 歲以上選擇透天/別墅的比例為 74%，選擇電梯大樓的比例為 26%。

二、 請問您購屋會選擇多大面積建坪

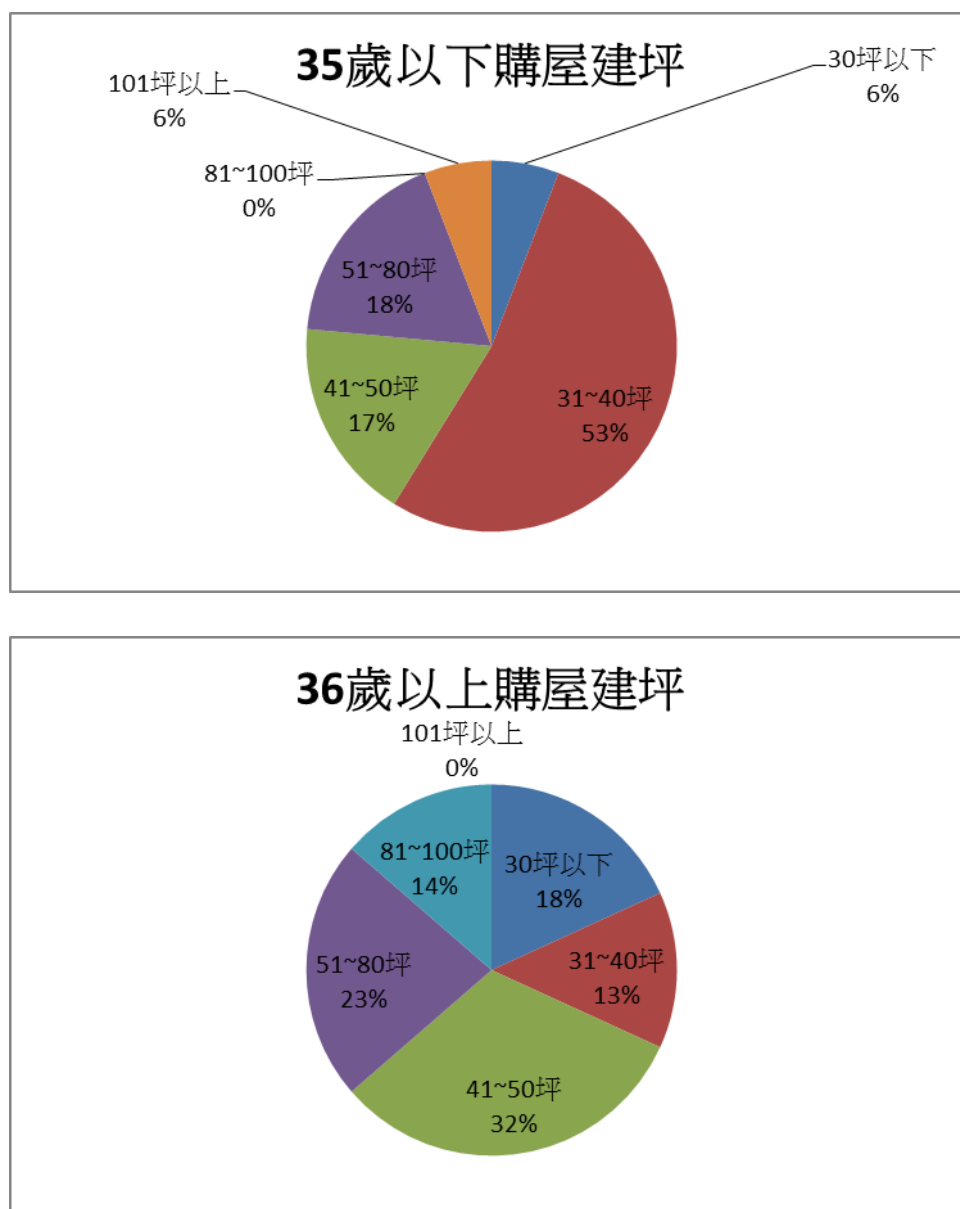


圖 1-2-2 年輕、中年客戶購屋選擇的建坪面積

35 歲以下年輕族群需要 31~40 坪空間的比例最多（佔 53%）。36 歲以上中年族群需要 41~50 坪空間的比例最多（佔 32%），51~80 坪的比例居次（佔 23%）。36 歲以上者購屋需求面積以 41~50 坪和 51~80 坪的中坪數產品為主力。

三、 請問您購屋會選擇多少房間數的產品

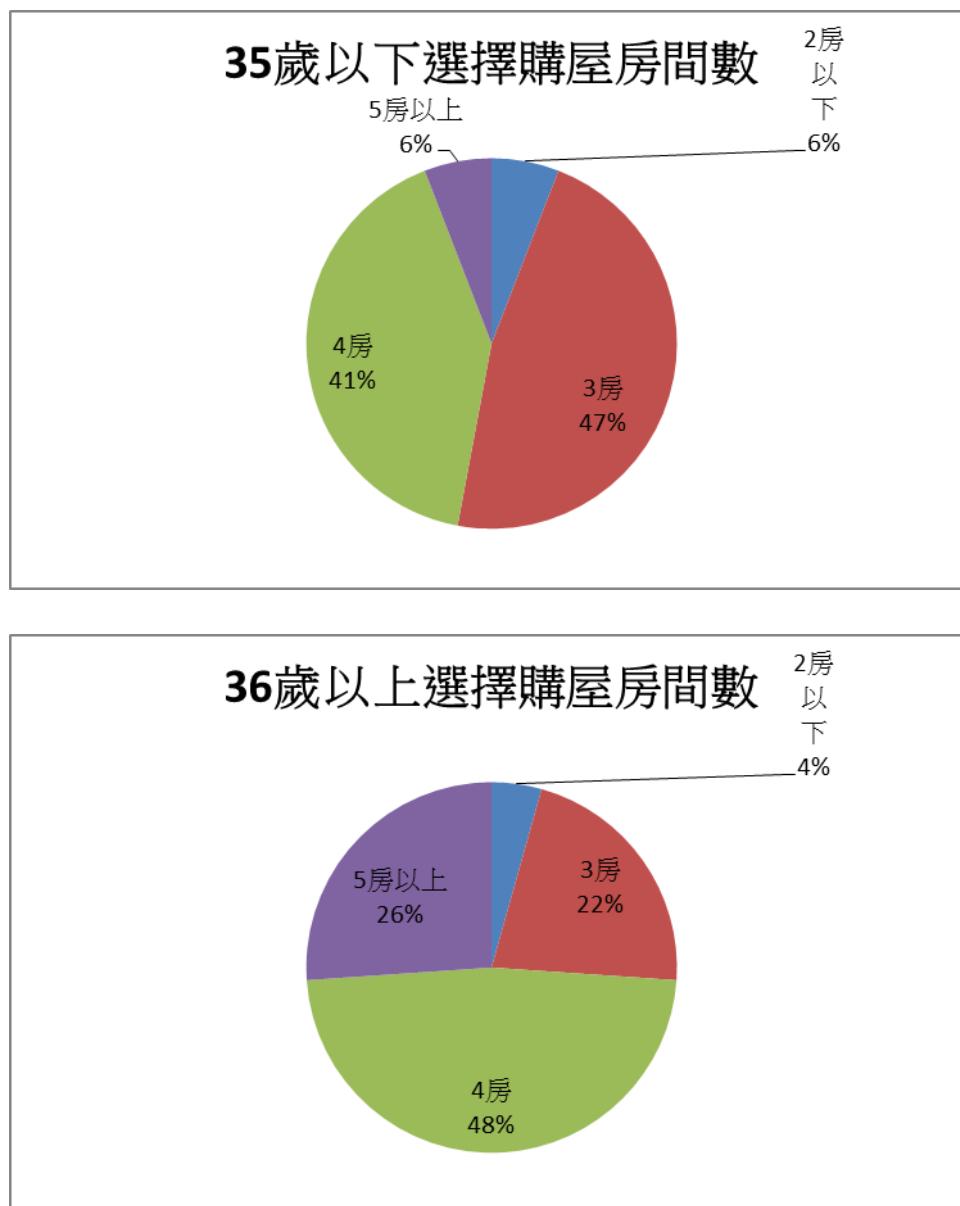


圖 1-2-3 年輕、中年客戶購屋選擇的房間數

35 歲以下年輕族群需要 3 房空間的比例最多（佔 47%），4 房佔 41%。36 歲以上中年族群需要 4 房空間的比例最多（佔 48%），5 房以上比例居次（佔 26%）。中年客戶選擇購買房間數隨著年齡增長，需求購買房間數也隨之增加。

四、 請問您購屋希望多少總價購屋

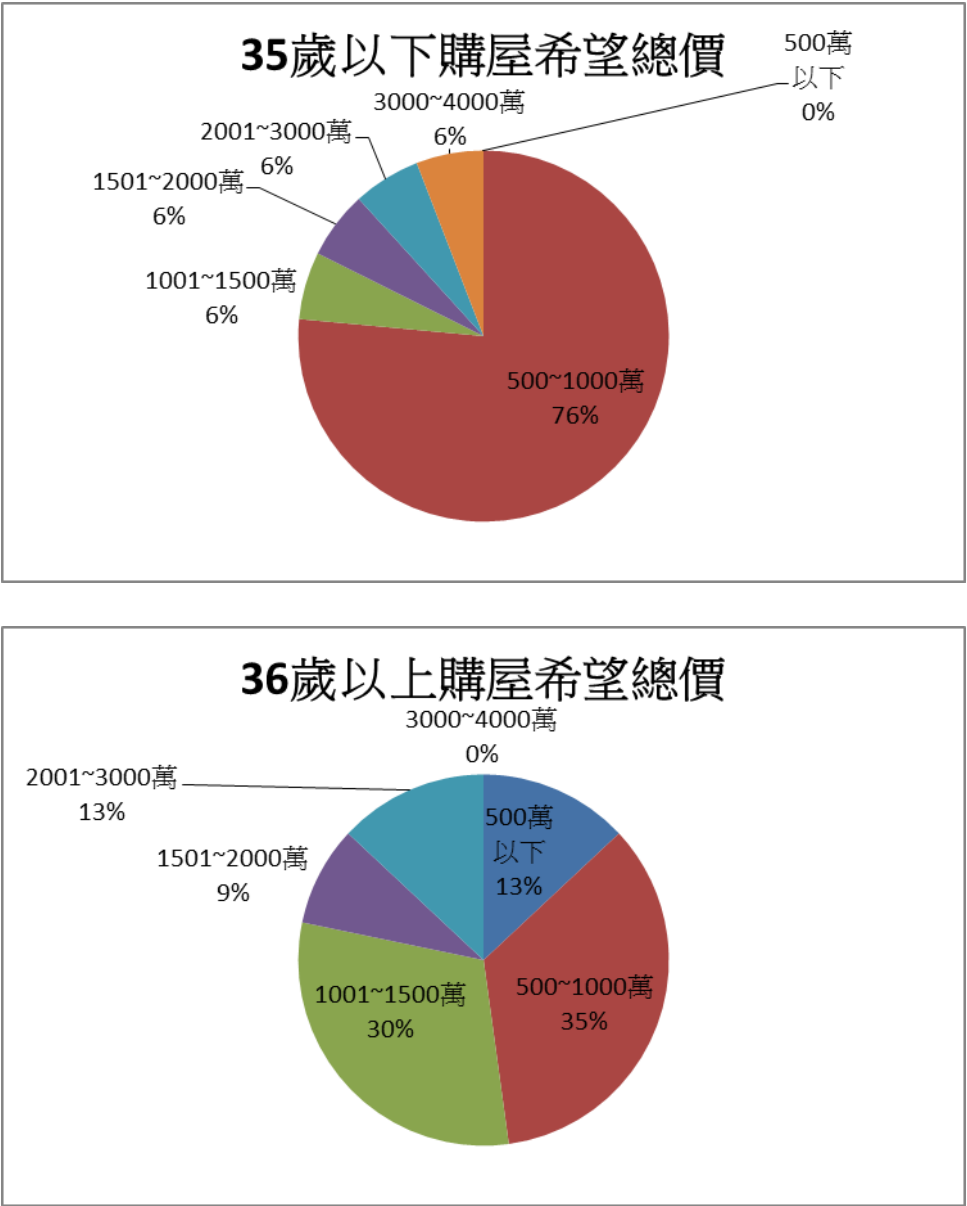


圖 1-2-4 年輕、中年客戶希望的購屋總價

本季年輕族群的購屋總價 500 萬~1,000 萬者佔 76%，年輕的購屋者已漸漸接受目前市場的總價水準。36 歲以上民眾希望總價 500 萬~1,000 萬佔 35%，1001~1500 萬佔 30%。中年購屋者可以接受 1000 萬以上總價產品的比例較高。

五、 請問您購屋會選擇哪個地區

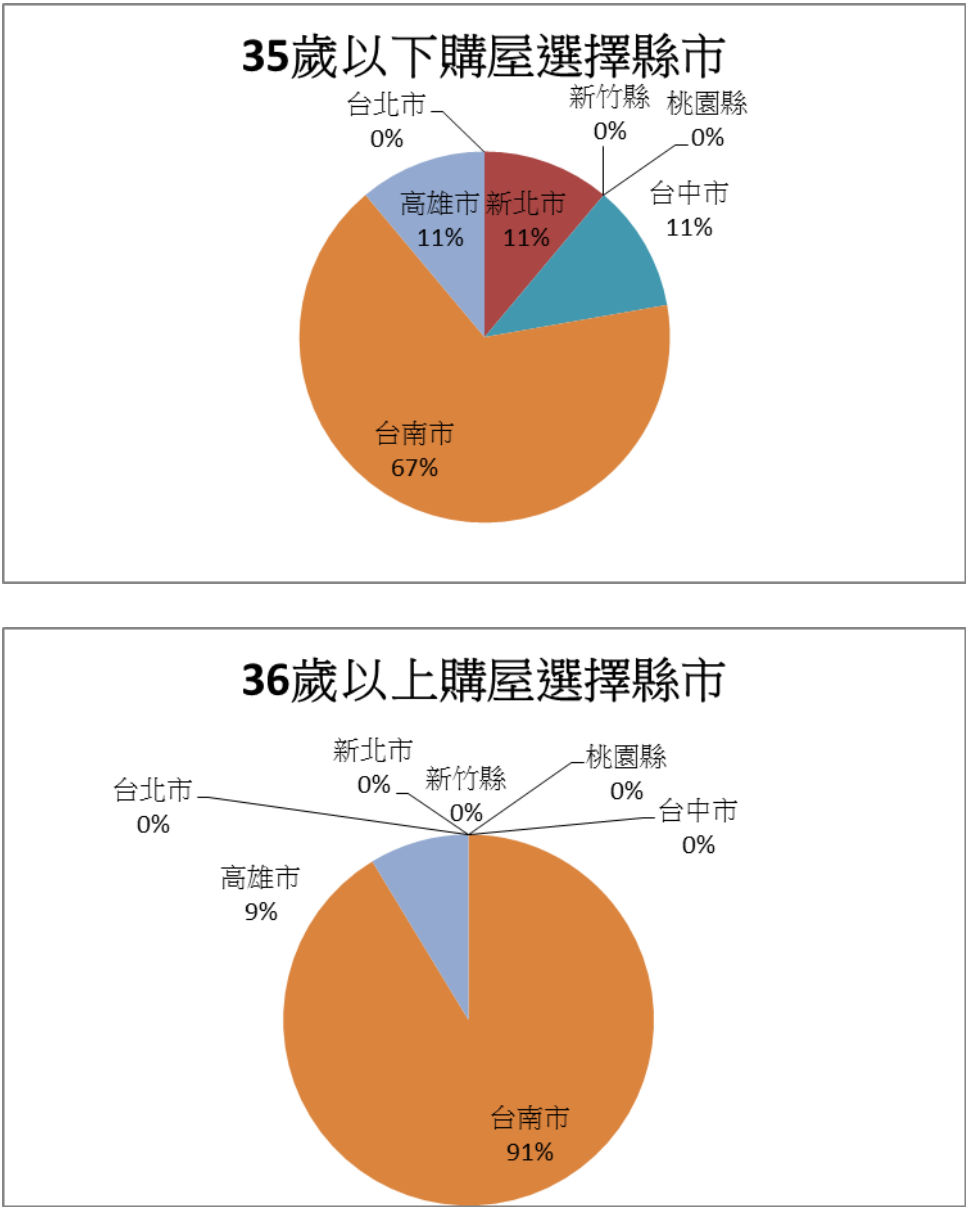


圖 1-2-5 年輕、中年客戶購屋選擇的地區

此項調查顯示年輕一代的台南市民偏好的購屋區域大多落在台南市(佔 67%)。而中年族群所選擇的地區大多為台南市（佔 91%）。有極少比例的購屋者考慮在外縣市購屋，台南市宜注意本地是否有足夠的就業機會能留住人才。

六、 購屋搜尋成本

表 1-2-1 年輕、中年客戶購屋搜尋時間

	請問您從開始搜尋購屋到目前為止，共花了幾個月			
	平均數	標準差	最大值	最小值
35 歲以下	8.9	12.7	48	0
36 歲以上	4.5	4.8	12	0

由表中可以得知，年輕族群購買房子前所花費的搜尋購屋時間大約為 8.9 個月，而中年族群選擇購買的房屋，搜尋時間約 4.5 個月左右。

七、 請問您從開始搜尋購屋到目前為止，共看了幾戶房屋

表 1-2-2 年輕、中年客戶購屋搜尋房屋數

	請問您從開始搜尋購屋到目前為止，共看了幾戶			
	平均數	標準差	最大值	最小值
35 歲以下	13.7	24.8	100	0
36 歲以上	6.5	11.8	50	0

由表中可以看到年輕族群在購買房子時平均看 13.7 戶左右，而中年族群購屋前平均看了 6.5 戶左右。

八、 請問您對房地產市場未來三個月房價的看法

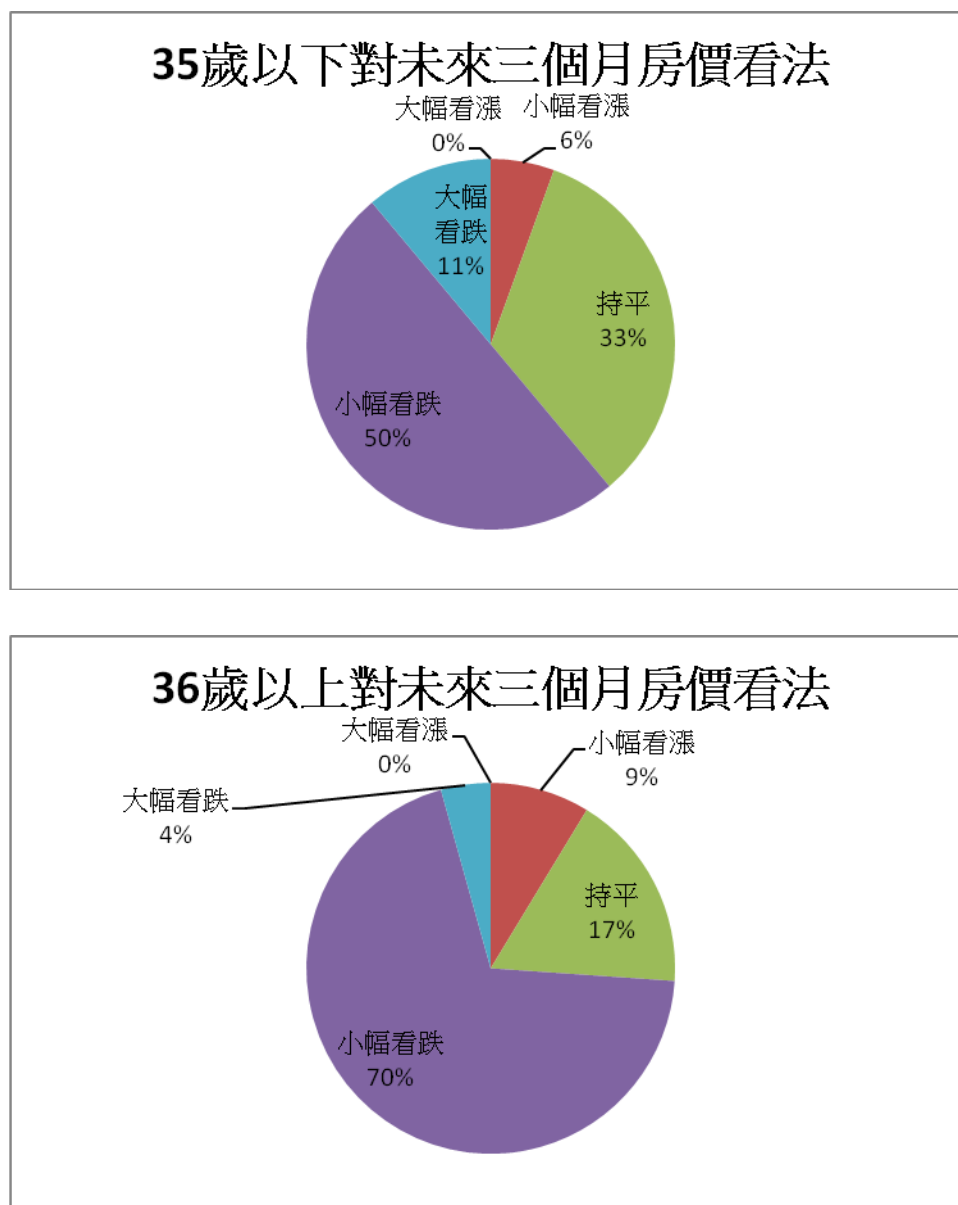


圖 1-2-6 年輕、中年客戶對台南房地產市場未來三個月房價的看法

台南市年輕族群的消費者 50%認為未來三個月的房價會小幅看跌，持平佔 33%，大幅看跌 11%。36 歲以上族群 70%認為未來房價小幅看跌，持平佔 17%。36 歲以上族群對房價小幅看跌的比例比年輕人還多。

九、 請問您是否了解房地合一實價課稅對購屋族的影響？

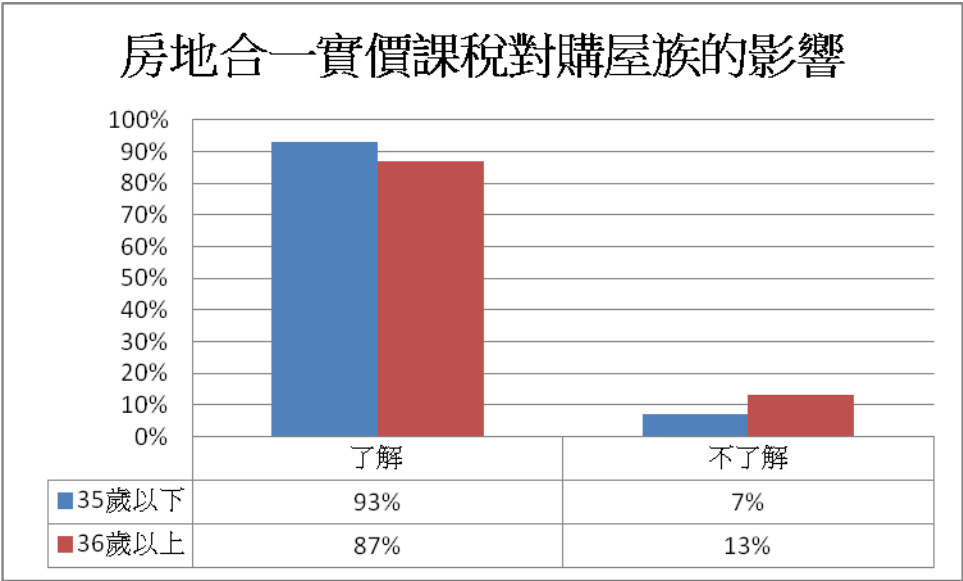


圖 1-2-7 年輕、中年客戶對房地合一實價課稅對購屋族的影響看法

35 歲以下購屋者對於房地合一實價課稅對購屋族的影響了解程度較高(佔 93%)，略高於中年的受訪者(佔 87%)。本季的購屋者對於稅制有認知的比例較上季高。

十、 請問您認為房地合一實價課稅對房價的影響是？

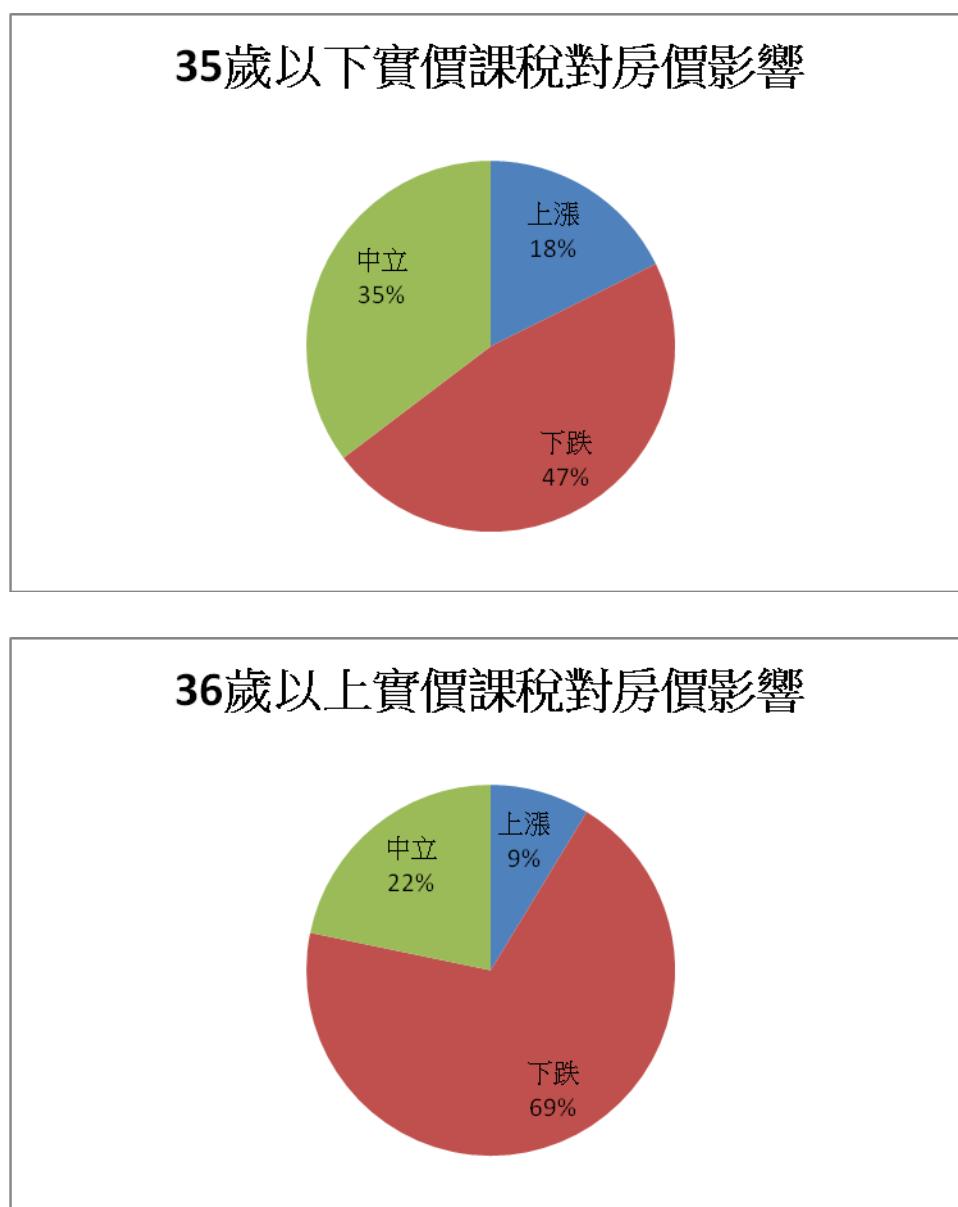


圖 1-2-8 年輕、中年客戶對房地合一實價課稅對房價的影響看法

大部分年輕受訪者認為房地合一實價課稅對房價的影響為下跌佔 47%。中年購屋者認為房地合一實價課稅對房價的影響為下跌佔 69%，可見中年購屋者認為實價課稅對房價有嚴重的衝擊的比例較高。

十一、請問您認為房地合一實價課稅，對一般消費者購屋決策的影響？

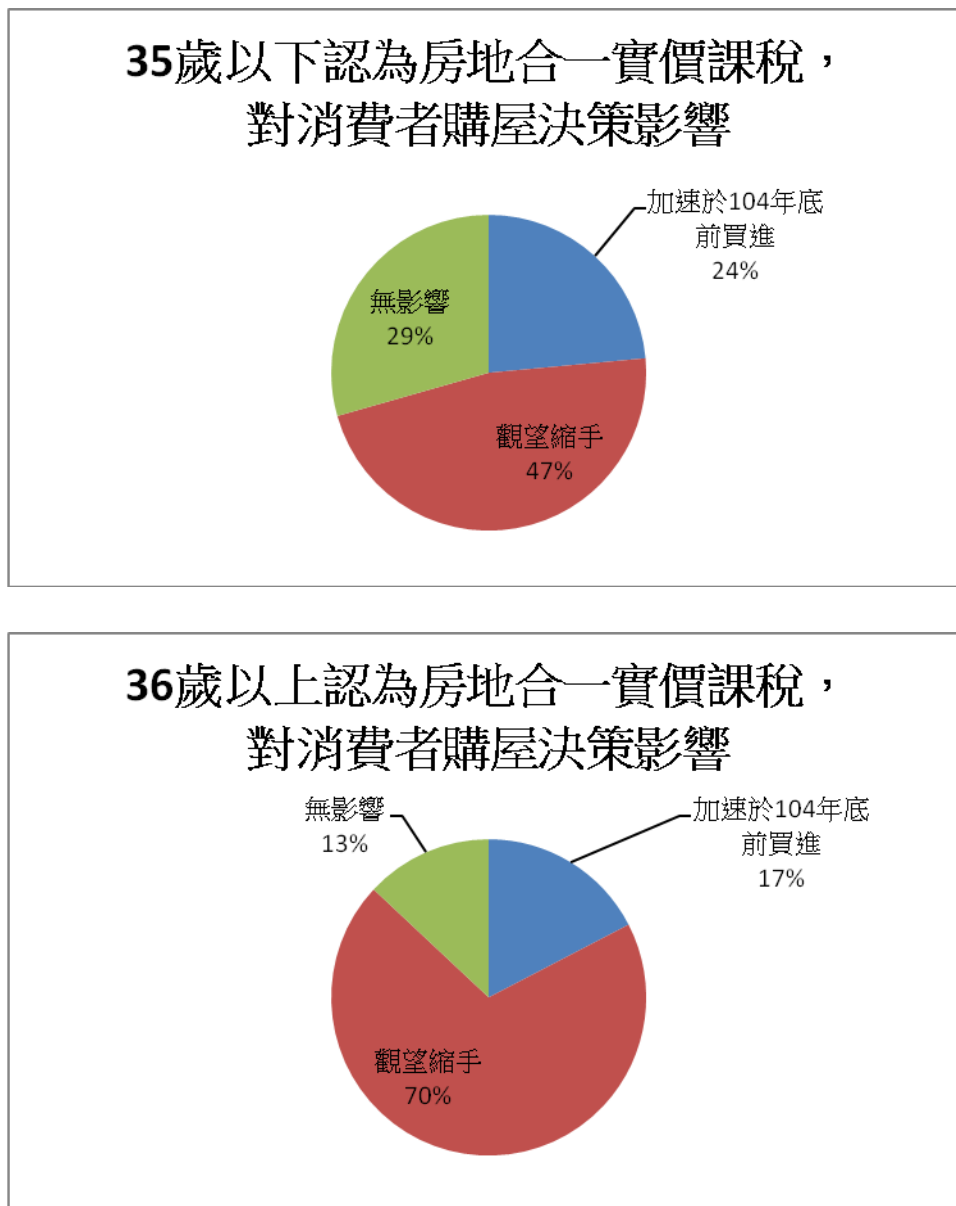


圖 1-2-9 年輕、中年客戶對房地合一實價課稅對消費者購屋決策影響

中年購屋者對於房地合一實價課稅對消費者購屋決策影響觀望縮手（佔70%），加速於104年底前買進佔17%。青年購屋者對於房地合一實價課稅對消費者購屋決策影響觀望縮手（佔47%），加速於104年底前買進佔24%，年輕的首購族群有需求者有較多的比例選擇進場購屋。

第二章 台南市房地產市場指標分析

第一節 台南市房地產市場總體面指標

壹、住宅供需動態

一、台南市人口家戶

表 2-1-1 人口數、自然增加、社會增加

		人口數	自然增加	社會增加
99	99Q1	1,875,165	-351	110
	99Q2	1,873,571	-414	-1180
	99Q3	1,873,754	-543	726
	99Q4	1,873,794	-286	326
100	100Q1	1,872,933	-824	7044
	100Q2	1,874,724	42	8744
	100Q3	1,876,031	377	8581
	100Q4	1,876,960	672	257
101	101Q1	1,877,778	259	559
	101Q2	1,878,795	804	213
	101Q3	1,879,644	965	-116
	101Q4	1,881,645	1952	49
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	145	-191
	103Q3	1,883,493	364	87
	103Q4	1,884,284	860	-69
104	104Q1	1,885,106	316	965
	104Q2	1,885,376	266	305
	104Q3	1,885,037	231	-317
104Q3 與上一季相比		-0.017%	-13.15%	-203.93%
104Q3 與去年同季相比		0.081%	-36.53%	-464.36%

資料來源：內政部不動產資訊平台

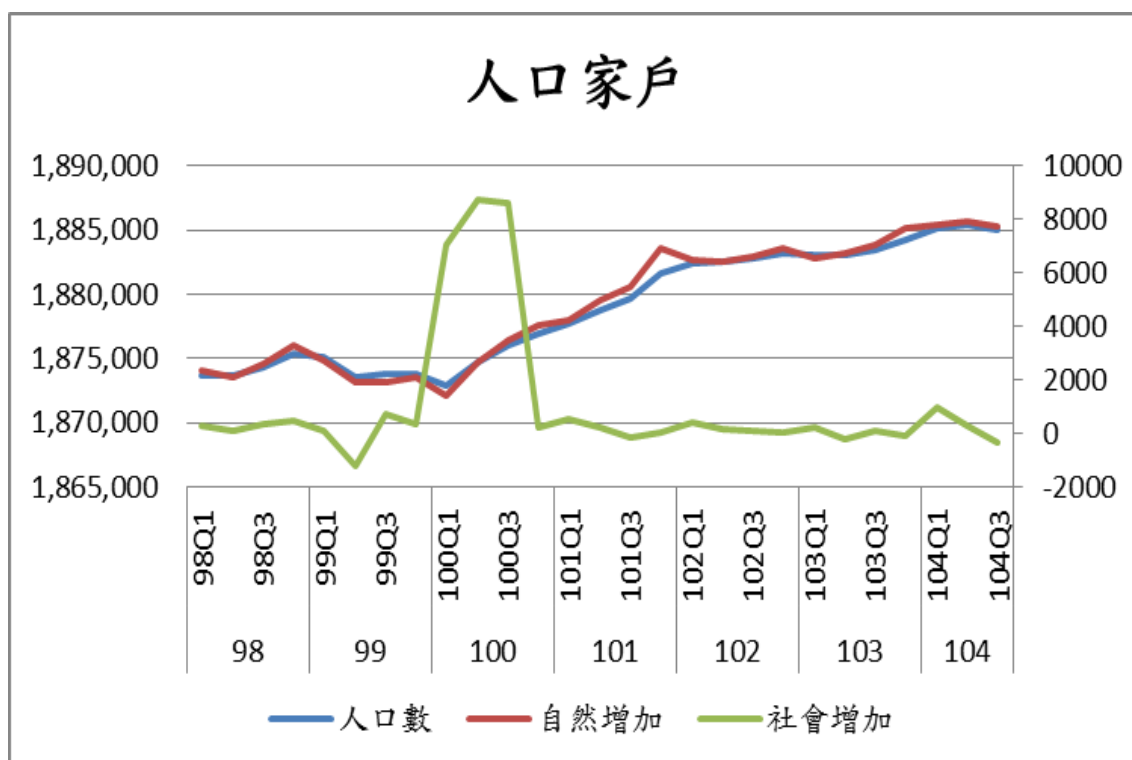


圖 2-1-1 人口家戶圖

由圖 2-1-1 台南市人口家戶統計圖得知，台南市 104 年第 3 季人口數總計為 1,885,037 人，較上季減少 0.017%，較去年同季增加 0.81%，呈現微幅增加之趨勢。台南市 104 年第 3 季自然增加數增加 231 人，較上季微幅減少 13.15%。台南市 104 年第 3 季人口小幅增加，社會增加減少為 317 人，較上季減少 203.93%。

貳、住宅生產數量動態

一、核發建造執照

(一)核發建造執照件數和面積

表 2-2-1 核發建造執照件數(單位：宅數) 和面積(單位：面積 M²)

		建造執照件數	建造執照面積
99	99Q1	1,398	311,949
	99Q2	1,811	372,305
	99Q3	1,700	350,752
	99Q4	1,784	398,190
100	100Q1	1,431	289,738
	100Q2	1,365	305,490
	100Q3	1,882	401,230
	100Q4	2,048	448,753
101	101Q1	1,432	299,294
	101Q2	1,625	419,578
	101Q3	1,824	395,375
	101Q4	3,070	524,426
102	102Q1	2,220	520,628
	102Q2	3,301	609,652
	102Q3	1,685	360,846
	102Q4	3,468	701,002
103	103Q1	2,301	485,418
	103Q2	3,172	609,599
	103Q3	3,063	550,642
	103Q4	3,654	771,485
104	104Q1	4,331	893,587
	104Q2	3,375	690,651
	104Q3	2,202	435,442
	104Q4	2,192	464,392
104Q4 與上一季相比		-0.45%	6.64%
104Q4 與去年同季相比		-40.01%	-39.8%

資料來源：內政部不動產資訊平台。

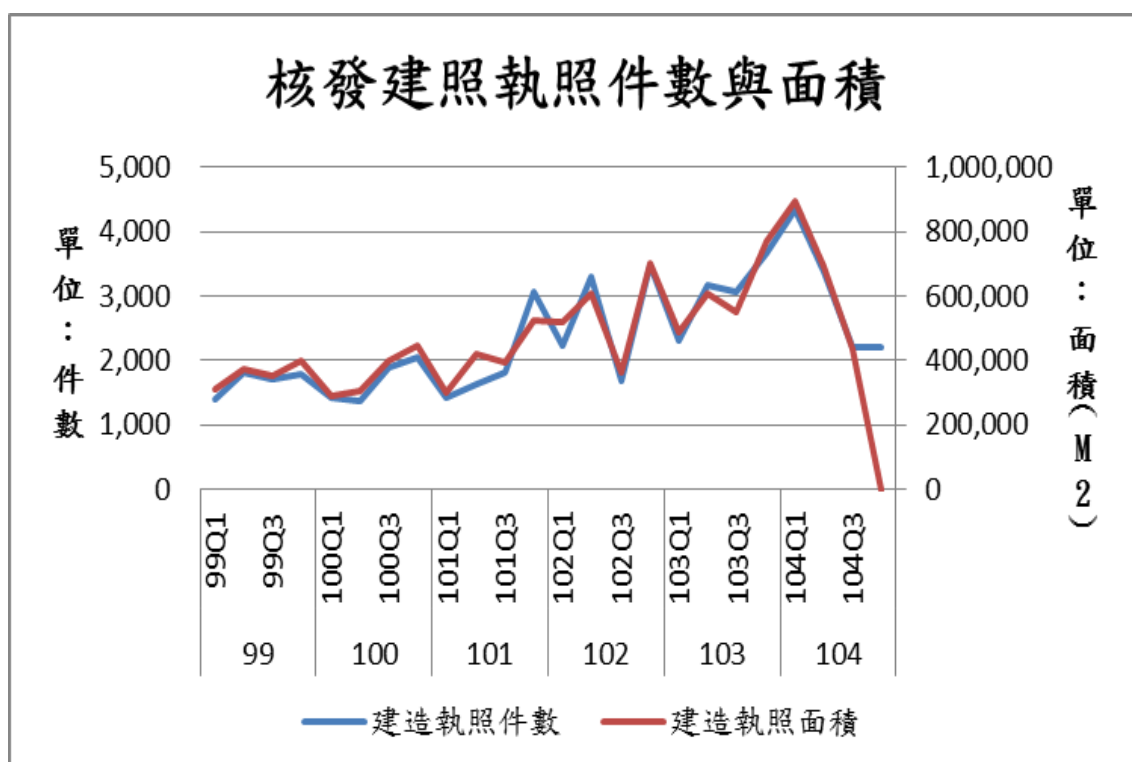


圖 2-2-1 台南市核發建造執照件數與面積統計圖

由圖 2-2-1 台南市核發建造執照件數與面積統計圖得知，台南市 104 年第 4 季新增住宅建造執照核發 2,192 宅，較上季減少 0.45%，較去年同季減少 40.01%。台南市 104 年第 4 季新增住宅建造執照核發面積為 464,392 平方公尺，較上季增加 6.64%，較去年同季減少 39.8%。

以個案規模和區域分布分析，本季有 2 個較大規模個案，在安平區有 188 戶的大樓個案，善化區有 226 戶的大樓取得建照。表 2-2-3，善化區、安平區和安南區依序為申請建照戶數較多的區域，本季建照申請量已經緩和下來。

表 2-2-2 104 年第 4 季各月份核發建造執照件數(單位：宅數)

104 年	宅數	較大規模個案所在區位
10 月	672	國信開發建設 226 戶(善化)
11 月	594	
12 月	926	富立建設 188 戶(安平)
小計	2192	

資料來源：本計畫依照台南市工務局資料自行統計

表 2-2-3 104 年第 4 季核發建造執照件數較多區域及戶數(單位：宅數)

行政區	宅數	行政區	宅數
善化區	578	仁德區	148
安平區	413	東區	109
安南區	225	安定區	94

資料來源：本計畫依照台南市工務局資料自行統計

二、核發使用執照

(一)核發使用執照件數和面積

表 2-2-4 核發使用執照件數(單位：宅數)和面積(單位：面積 M²)

		使用執照件數	使用執照面積
99	99Q1	825	167,091
	99Q2	2,272	397,373
	99Q3	1,020	216,144
	99Q4	1,449	300,779
100	100Q1	1,232	255,909
	100Q2	1,681	382,597
	100Q3	1,146	238,960
	100Q4	1,742	340,520
101	101Q1	1,319	272,583
	101Q2	1,236	268,916
	101Q3	1,445	283,397
	101Q4	2,027	440,348
102	102Q1	1,531	325,928
	102Q2	1,604	327,628
	102Q3	2,385	487,000
	102Q4	1,927	400,202
103	103Q1	1,077	245,956
	103Q2	1,734	365,990
	103Q3	1,199	253,000
	103Q4	2,208	134,779
104	104Q1	1,386	318,859
	104Q2	1,941	380,514
	104Q3	1,654	368,393
104Q3 與上一季相比		-14.78%	-3.18%
104Q3 與去年同季相比		37.94%	45.6%

資料來源：內政部不動產資訊平台。

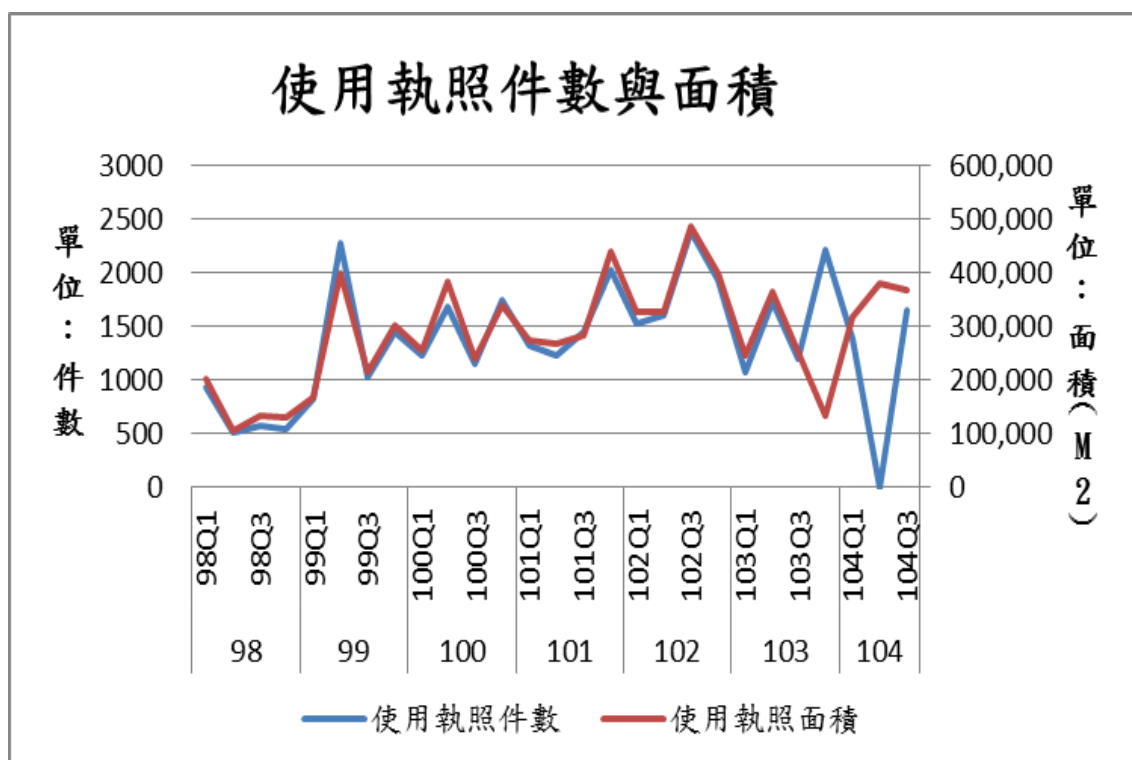


圖 2-2-2 台南市核發使用執照件數與面積統計圖

台南市 104 年第 3 季新增住宅使用執照核發 1,654 宅，較上季減少 14.78%，較去年同季增加 37.94%。

台南市 104 年第 3 季新增住宅使用執照核發面積為 368,393 平方公尺，較上季減少 3.18%，較去年同季增加 45.6%。

三、 開工數

(一)台南市透天住宅開工戶數統計

表 2-2-5 透天住宅開工戶數(單位：戶數)

		台南市	台南市(舊)	台南縣(舊)
99	99Q1	736	329	407
	99Q2	1,226	437	789
	99Q3	1,188	566	622
	99Q4	1,396	773	623
100	100Q1	889	453	436
	100Q2	1,089	416	673
	100Q3	1,080	374	706
	100Q4	1,570	503	1,067
101	101Q1	1,324	702	622
	101Q2	1,099	463	636
	101Q3	1,137	495	642
	101Q4	1,361	549	812
102	102Q1	1,086	303	783
	102Q2	1,386	471	915
	102Q3	916	679	237
	102Q4	1,571	433	1,138
103	103Q1	1,437	666	771
	103Q2	1,803	470	1,333
	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
104Q4 與上一季相比		89.27%	8.96%	156.97%
104Q4 與去年同季相比		-53.34%	-69.96%	-41.84%

資料來源：台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 2-2-6 104Q4 各區所透天住宅開工戶數(單位：戶數)

地區	戶數	地區	戶數
善化區	100	安南區	91

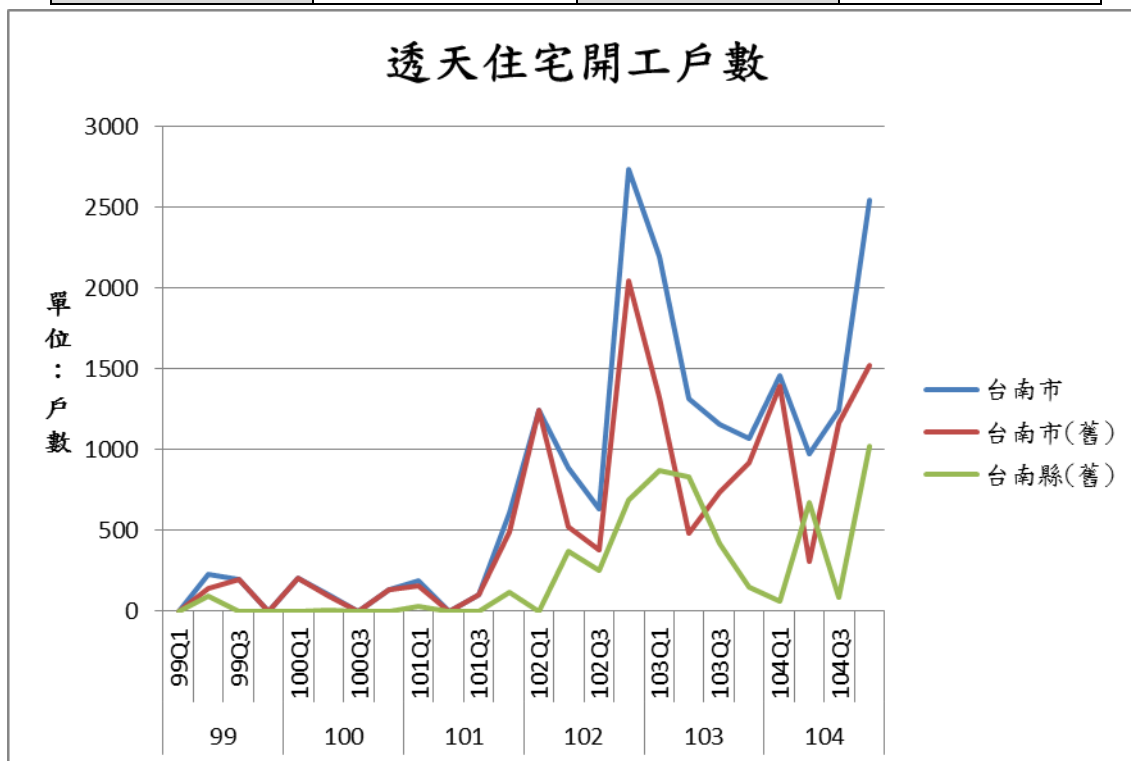


圖 2-2-3 台南市透天住宅開工戶數統計

台南市 104 年第 4 季透天開工戶數為 600 戶，較上季增加 89.27%，較去年同季減少 53.34%。台南市 104 年第 4 季透天開工戶數集中於善化區(100 戶)、安南區(91 戶)較多。

台南縣（舊）104 年第 4 季透天開工數量為 442 戶，較上季增加 156.97%，較去年同季減少 41.84%。台南市（舊）104 年第 4 季透天開工數量為 158 戶，較上季增加 8.96%，較去年同季減少 69.96%。

(二)台南市大樓開工戶數統計

表 2-2-7 大樓開工戶數(單位：戶數)

		台南市	台南市(舊)	台南縣(舊)
99	99Q1	0	0	0
	99Q2	230	139	91
	99Q3	194	194	0
	99Q4	0	0	0
100	100Q1	201	201	0
	100Q2	103	96	7
	100Q3	0	0	0
	100Q4	132	132	0
101	101Q1	191	157	34
	101Q2	0	0	0
	101Q3	102	102	0
	101Q4	612	492	120
102	102Q1	1, 247	1, 247	0
	102Q2	889	521	368
	102Q3	630	377	253
	102Q4	2, 733	2, 047	686
103	103Q1	2, 195	1, 320	875
	103Q2	1, 314	481	833
	103Q3	1, 154	734	420
	103Q4	1, 066	915	151
104	104Q1	1, 460	1, 396	64
	104Q2	978	306	672
	104Q3	1, 244	1, 162	82
	104Q4	2, 547	1, 525	1, 022
104Q4 與上一季相比		104. 74%	31. 23%	1146. 34%
104Q4 與去年同季相比		138. 93%	66. 66%	576. 82%

資料來源：台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

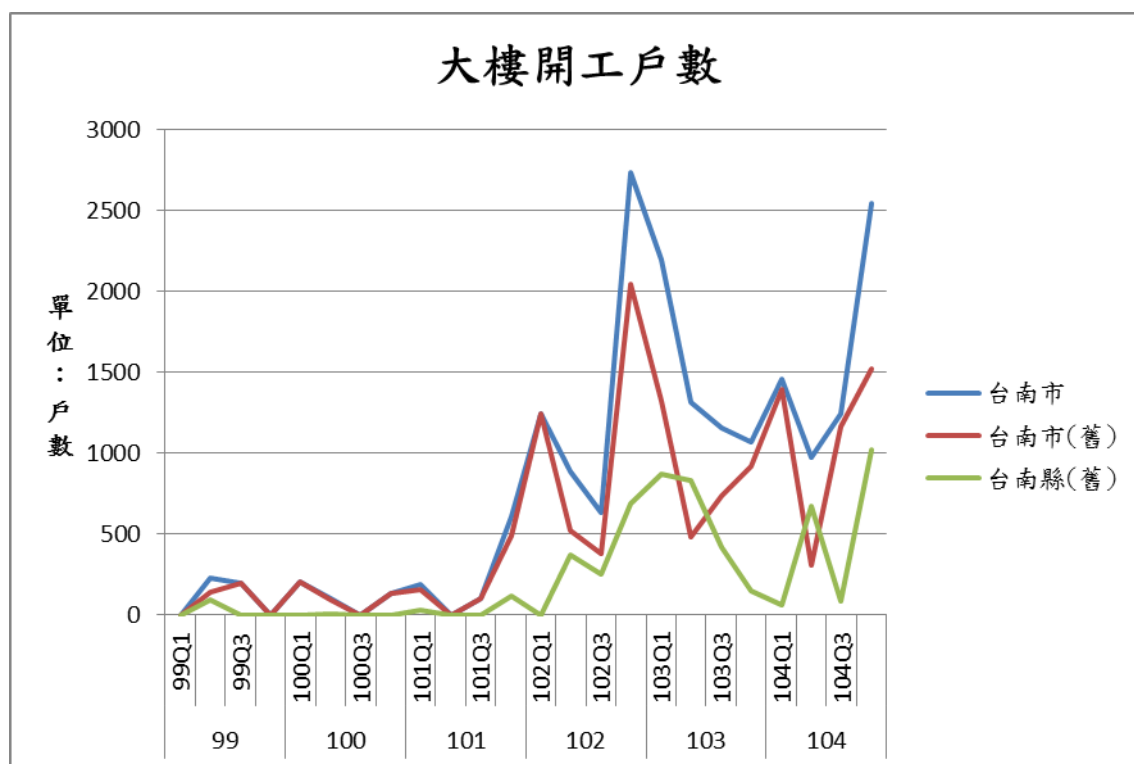


圖 2-2-4 台南市大樓開工戶數統計圖

台南市 104 年第 4 季大樓開工戶數增加，數量為 2,547 戶，較上季增加 104.74%，較去年同季增加 138.93%。

台南市（舊）104 年第 4 季大樓開工數量為 1,525 戶，較上季增加 31.23%，較去年同季增加 66.66%。台南縣（舊）104 年第 4 季大樓開工 1,022 戶，較上季增加 1146.34%，較去年同季增加 576.82%。

台南市 104 年第 4 季大樓開工戶數集中於台南市的新市區(690 戶)、安南區(512 戶)、永康區(322 戶)和南區(290 戶)。

表 2-2-8 104Q4 各區所大樓開工戶數(單位：戶數)

地區	戶數	地區	戶數
新市區	690	永康區	322
安南區	512	南區	290

四、建物所有權第一次登記面積

表 2-2-9 建物所有權第一次登記面積(單位：面積 M²)

		台南市合計	台南市(舊)	台南縣(舊)
99	99Q1	270,760	104,042	166,718
	99Q2	265,707	166,819	98,888
	99Q3	451,226	67,441	383,785
	99Q4	299,830	103,077	196,753
100	100Q1	258,856	87,231	171,625
	100Q2	496,994	154,453	342,541
	100Q3	362,488	144,411	218,077
	100Q4	627,251	309,596	317,655
101	101Q1	316,504	87,256	229,248
	101Q2	627,971	74,136	553,835
	101Q3	344,490	144,759	199,731
	101Q4	539,224	384,365	154,859
102	102Q1	553,940	260,138	293,802
	102Q2	299,118	87,581	211,536
	102Q3	513,680	285,563	228,117
	102Q4	453,578	185,060	268,518
103	103Q1	543,128	149,822	393,306
	103Q2	566,273	151,007	415,266
	103Q3	277,654	95,183	182,471
	103Q4	553,452	221,156	332,296
104	104Q1	565,808	129,774	436,034
	104Q2	529,915	121,945	407,970
	104Q3	439,105	128,594	315,011
	104Q4	636,444	309,951	326,493
104Q4 與上一季相比		44.94%	141.03%	36.44%
104Q4 與去年同季相比		14.99%	40.15%	-1.74%

資料來源：台南市政府地政局網站

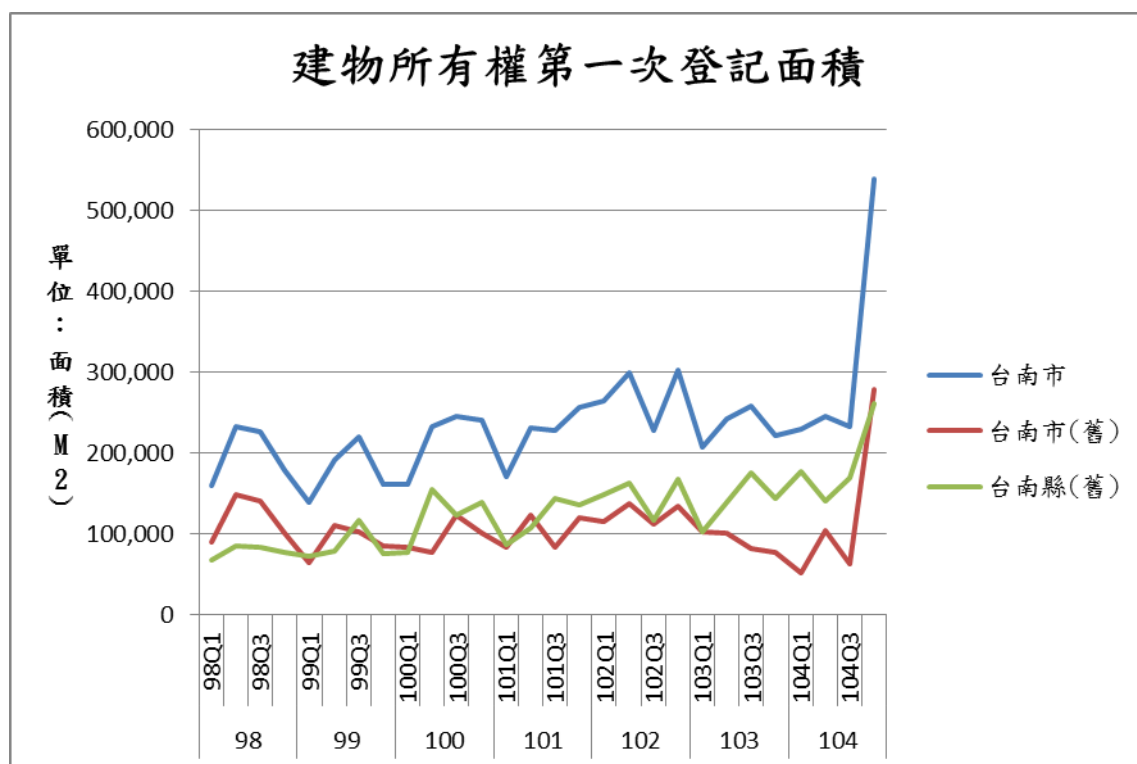


圖 2-2-5 台南市建物所有權第一次登記面積統計圖

台南市 104 年第 4 季建物所有權第一次登記面積為 636,444 平方公尺，較上季增加 44.94%，較去年同季增加 14.99%。

台南市 104 年第 4 季各區建物所有權第一次登記以安南區最多，高達 97,149 平方公尺的建物完工，辦理保存登記。其次為北區（96,254 平方公尺）。東區的新屋完工登記量也頗大（71,213 平方公尺）。

表 2-2-10 104Q4 台南市各區建物第一次登記面積(單位：面積 M2)

地區	面積	地區	面積
安南	97,149	柳營	12,593
北區	96,254	新市	12,531
東區	71,213	佳里	11,753
新營	47,314	安定	10,632
永康	43,654	麻豆	10,547
善化	42,846	中西	6,556
歸仁	39,759	玉井	6,255
關廟	22,673	六甲	5,149
仁德	22,577	官田	4,839
安平	21,671	山上	3,056
南區	17,106	新化	1,040
學甲	13,063	鹽水	358

五、建物所有權第一次移轉登記面積

(一)台南市建物第一次移轉登記面積統計

表 2-2-11 台南市建物第一次移轉登記面積(單位：面積 M²)

		台南市合計	台南市(舊)	台南縣(舊)
99	99Q1	139,195	65,686	73,509
	99Q2	191,378	111,681	79,697
	99Q3	219,768	103,109	116,659
	99Q4	161,599	85,782	75,817
100	100Q1	161,443	83,894	77,549
	100Q2	232,836	78,164	154,672
	100Q3	245,864	123,022	122,842
	100Q4	240,625	101,154	139,471
101	101Q1	170,960	84,454	86,506
	101Q2	230,845	123,862	106,983
	101Q3	227,524	83,595	143,929
	101Q4	257,084	120,652	136,432
102	102Q1	265,245	115,746	149,499
	102Q2	299,686	137,201	162,485
	102Q3	228,589	112,012	116,577
	102Q4	303,047	134,763	168,284
103	103Q1	207,268	103,741	103,527
	103Q2	241,880	102,102	139,778
	103Q3	257,906	82,608	175,298
	103Q4	221,899	78,003	143,896
104	104Q1	230,080	52,753	177,327
	104Q2	245,135	104,675	140,460
	104Q3	232,972	63,829	169,143
	104Q4	539,097	278,283	260,814
104Q4 與上一季相比		131.39%	335.98%	54.19%
104Q4 與去年同季相比		142.94%	256.75%	81.25%

資料來源：台南市政府地政局網站

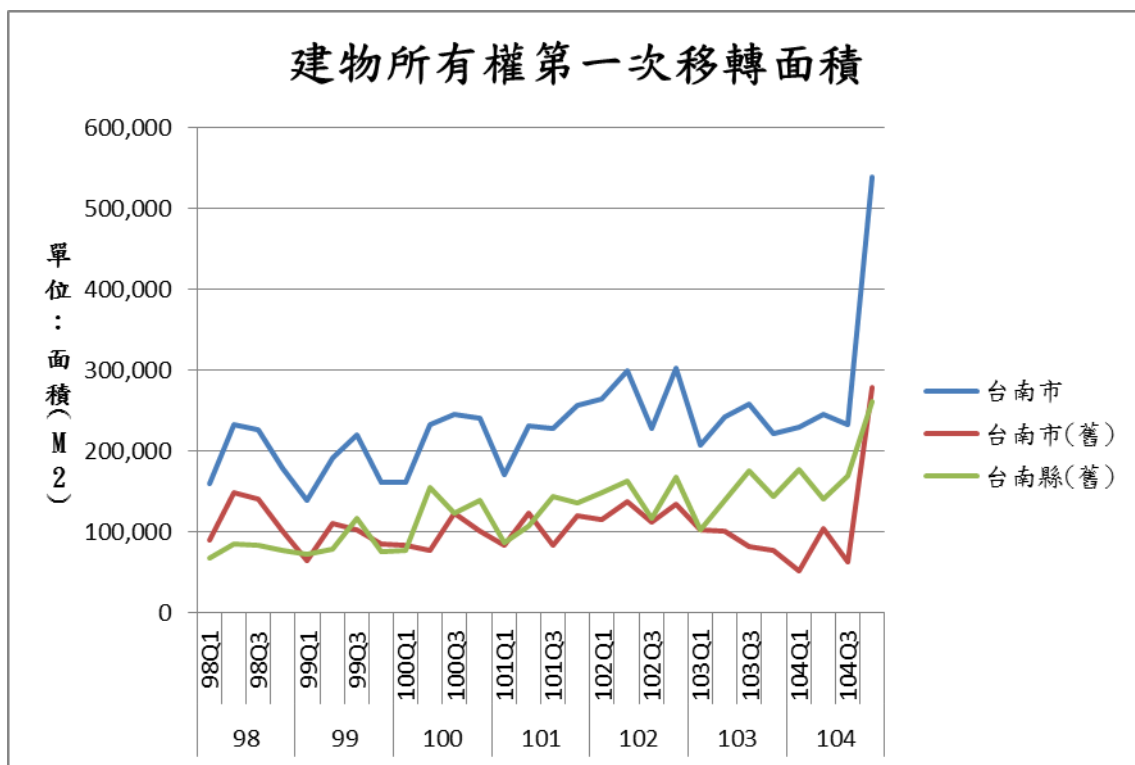


圖 2-2-6 台南市建物第一次移轉登記統計圖

台南市 104 年第 4 季建物第一次移轉登記面積為 539,097 平方公尺，較上季增加 131.39%，較去年同季增加 142.94%。受到房地合一實價課徵所得稅在 105 年即將實施的影響，本季趕過戶的案件爆量激增。

台南市（舊）本季建物第一次移轉登記面積為 278,283 平方公尺，較上季增加 335.98%，較去年同季增加 256.75%。台南縣（舊）本季建物第一次移轉登記面積為 260,814 平方公尺，較上季增加 54.19%，較去年同季增加 81.25%。

104 年第 4 季建物所有權第一次移轉登記以安南區最多(80,220 平方公尺)，其次為善化區(65,067 平方公尺)，東區緊追在後(62,134 平方公尺)。

表 2-2-12 104Q4 台南市各區建物第一次移轉登記面積(單位：面積 M²)

地區	面積	地區	面積
安南	80,220	佳里	14,559
善化	65,067	歸仁	13,776
東區	62,134	麻豆	10,902
北區	56,310	安定	7,838
安平	50,040	學甲	6,147
永康	35,385	中西	5,392
仁德	29,340	柳營	4,615
南區	24,185	六甲	2,358
新市	22,689	西港	1,613
新營	18,360	鹽水	1,550
關廟	15,519	東山	1,541

六、建物所有權第一次登記面積與建物第一次移轉登記面積之差額

表 2-2-13 建物所有權第一次登記面積與建物第一次移轉登記面積之差額(單位：面積 M²)

		建物第一次登記 (1)	建物第一次移轉登記 (2)	差額 (3)= (1) - (2)
99	99Q1	270,760	139,195	131,565
	99Q2	265,707	191,378	74,329
	99Q3	451,226	219,768	231,458
	99Q4	299,830	161,599	138,231
100	100Q1	258,856	161,443	97,413
	100Q2	496,994	232,836	264,158
	100Q3	362,488	245,864	116,624
	100Q4	627,251	240,625	386,626
101	101Q1	316,504	170,960	145,544
	101Q2	627,971	230,845	397,126
	101Q3	344,490	227,524	116,966
	101Q4	539,224	257,084	282,140
102	102Q1	553,940	265,245	288,695
	102Q2	299,118	299,686	-568
	102Q3	513,680	228,589	285,091
	102Q4	453,578	303,047	150,531
103	103Q1	543,128	207,268	335,860
	103Q2	566,273	241,880	324,393
	103Q3	277,654	257,906	19,748
	103Q4	553,452	221,899	331,553
104	104Q1	565,808	230,080	335,728
	104Q2	529,915	245,135	284,780
	104Q3	439,105	232,972	206,133
	104Q4	636,444	539,097	97,347
104Q4 與上一季相比		44.94%	131.39%	-52.77%
104Q4 與去年同季相比		14.99%	142.94%	-70.63%

資料來源：本研究整理

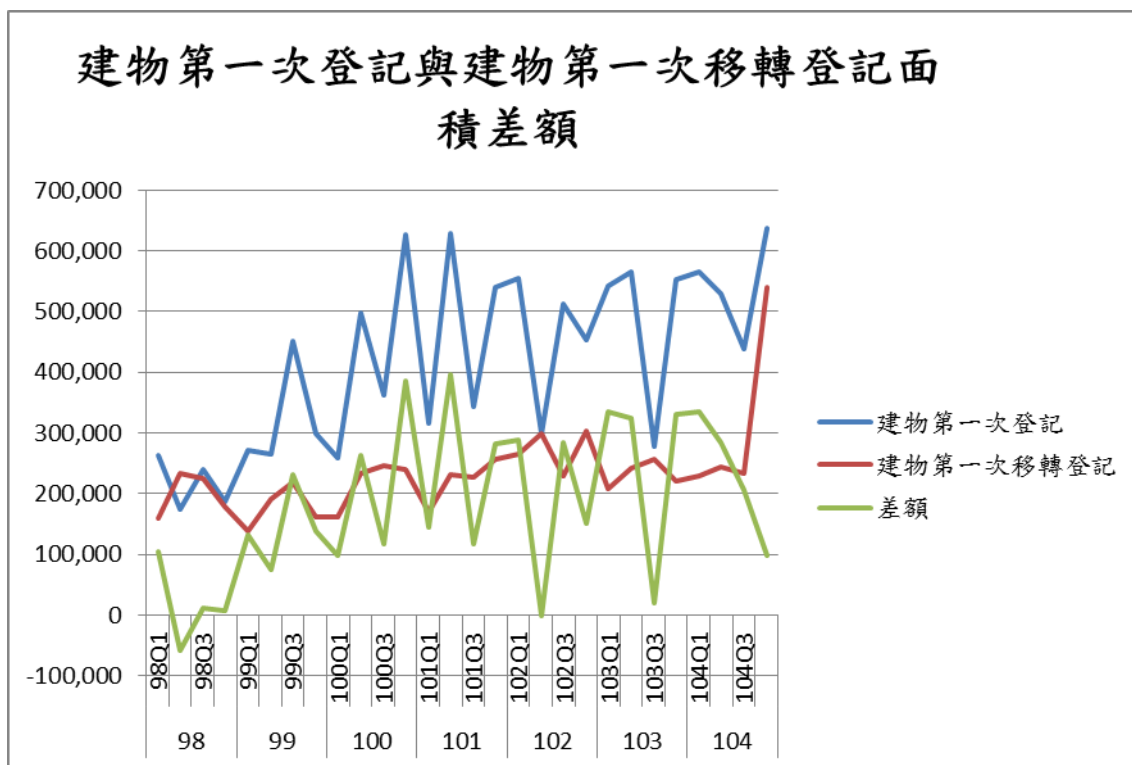


圖 2-2-7 建物所有權第一次登記面積與建物第一次移轉登記面積差額統計圖

台南市 104 年第 4 季市場建物完工量大增，但是第一次移轉登記面積下滑，建物第一次登記面積與建物第一次移轉登記面積之差額為 97,347 平方公尺，較上季減少 52.77%，較去年同季減少 70.63%。

參、住宅交易數量動態

一、建物買賣移轉登記面積

表 2-3-1 建物買賣移轉登記面積(單位：面積 M²)

		台南市合計	台南市(舊)	台南縣(舊)
99	99Q1	542,666	272,272	270,394
	99Q2	647,752	358,338	289,414
	99Q3	663,716	321,946	341,770
	99Q4	648,704	355,115	293,590
100	100Q1	713,561	353,818	359,743
	100Q2	823,211	371,249	451,962
	100Q3	675,808	358,930	316,878
	100Q4	674,208	331,592	342,616
101	101Q1	595,473	298,936	296,537
	101Q2	758,535	421,316	337,219
	101Q3	673,520	329,338	344,182
	101Q4	793,496	360,360	433,136
102	102Q1	724,623	384,387	340,236
	102Q2	866,476	437,648	428,827
	102Q3	702,457	367,347	335,110
	102Q4	798,746	388,893	409,853
103	103Q1	1,292,249	593,941	698,308
	103Q2	757,111	352,096	405,015
	103Q3	709,805	300,777	409,028
	103Q4	652,371	284,855	367,516
104	104Q1	598,172	228,433	369,738
	104Q2	670,202	314,341	355,860
	104Q3	693,389	344,357	349,031
	104Q4	1,274,346	754,941	519,405
104Q4 與上一季相比		83.78%	119.23%	48.81%
104Q4 與去年同季相比		95.34%	165.02%	41.32%

資料來源：台南市政府地政局網站

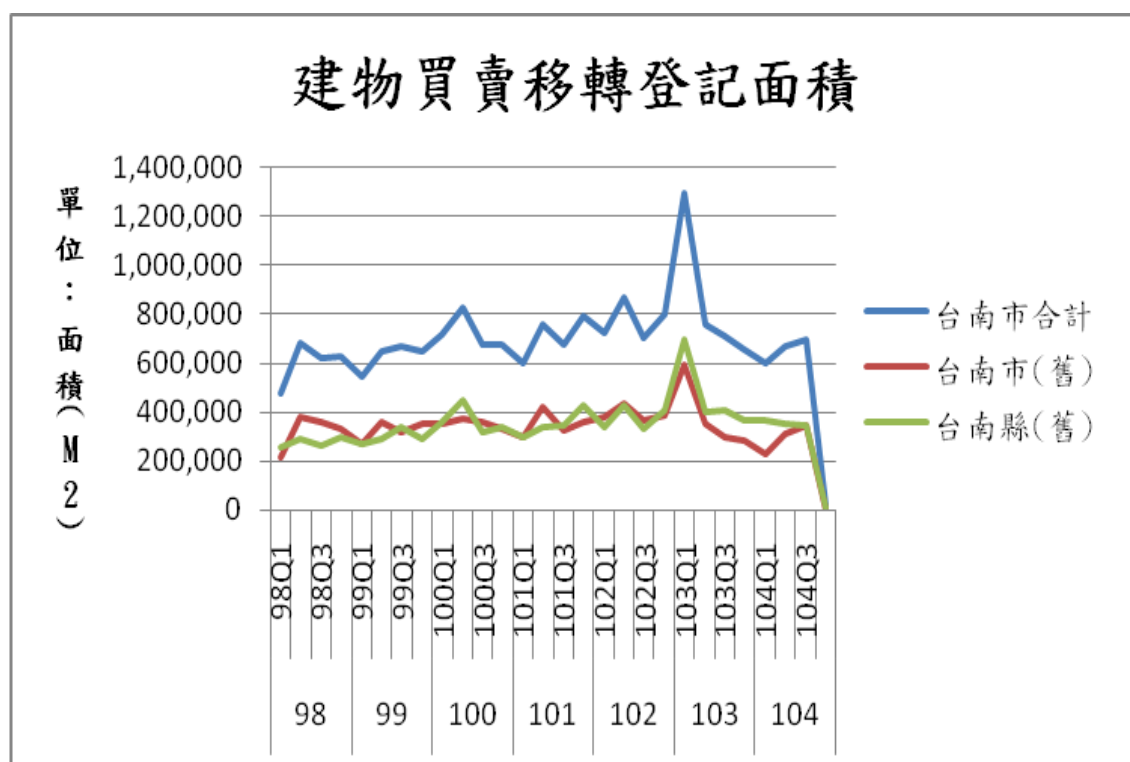


圖 2-3-1 台南市建物買賣移轉登記面積統計圖

台南市 104 年第 4 季市場的銷售較第 3 季小幅增加。建物買賣移轉登記面積為 1,274,346 平方公尺，較上季增加 83.78%，較去年同季增加 95.34%。台南市(舊)本季建物買賣移轉登記面積為 754,941 平方公尺，較上季增加 119.23%，較去年同季增加 165.02%。台南縣(舊)本季建物買賣移轉登記面積為 519,405 平方公尺，較上季增加 48.81%，較去年同季增加 41.32%。

台南市 104 年第 4 季建物買賣移轉登記面積以中西區最多，有高達 277,944 平方公尺的建物買賣移轉登記面積。其次安南區(132,423 平方公尺)，第三為東區(114,787 平方公尺)。

表 2-3-2 104Q4 台南市各區建物買賣移轉登記面積(單位：面積 M²)

地區	面積	地區	面積
中西	277,944	新營	48,911
安南	132,423	仁德	46,919
東區	114,787	歸仁	36,728
永康	113,324	佳里	35,637
北區	97,298	新市	29,407
安平	81,002	關廟	18,119
善化	74,271	麻豆	16,071
南區	51,485	安定	12,760

資料來源:台南市地政局

二、建物拍賣移轉登記面積

表 2-3-3 建物拍賣移轉登記面積(單位：面積 M2)

		台南市合計	台南市(舊)	台南縣(舊)
99	99Q1	55,707	25,427	30,280
	99Q2	59,045	26,847	32,198
	99Q3	58,453	19,223	39,230
	99Q4	37,466	26,211	11,255
100	100Q1	36,035	13,051	22,984
	100Q2	60,345	24,811	35,534
	100Q3	55,836	24,286	31,551
	100Q4	52,950	20,322	32,628
101	101Q1	22,501	8,622	13,879
	101Q2	102,198	22,672	79,526
	101Q3	31,955	9,352	22,603
	101Q4	27,736	9,370	18,366
102	102Q1	43,720	8,087	35,183
	102Q2	36,668	8,709	27,959
	102Q3	24,721	12,593	12,127
	102Q4	23,077	6,910	16,167
103	103Q1	26,244	7,594	18,650
	103Q2	55,858	5,510	50,348
	103Q3	67,939	18,182	49,757
	103Q4	21,621	7,101	14,520
104	104Q1	26,494	7,763	18,731
	104Q2	16,624	6,904	9,719
	104Q3	24,757	16,513	8,244
	104Q4	13,989	3,560	10,429
104Q3 與上一季相比		-43.49%	-78.44%	26.5%
104Q3 與去年同季相比		-35.29%	-49.86%	28.17%

資料來源：台南市政府地政局網站

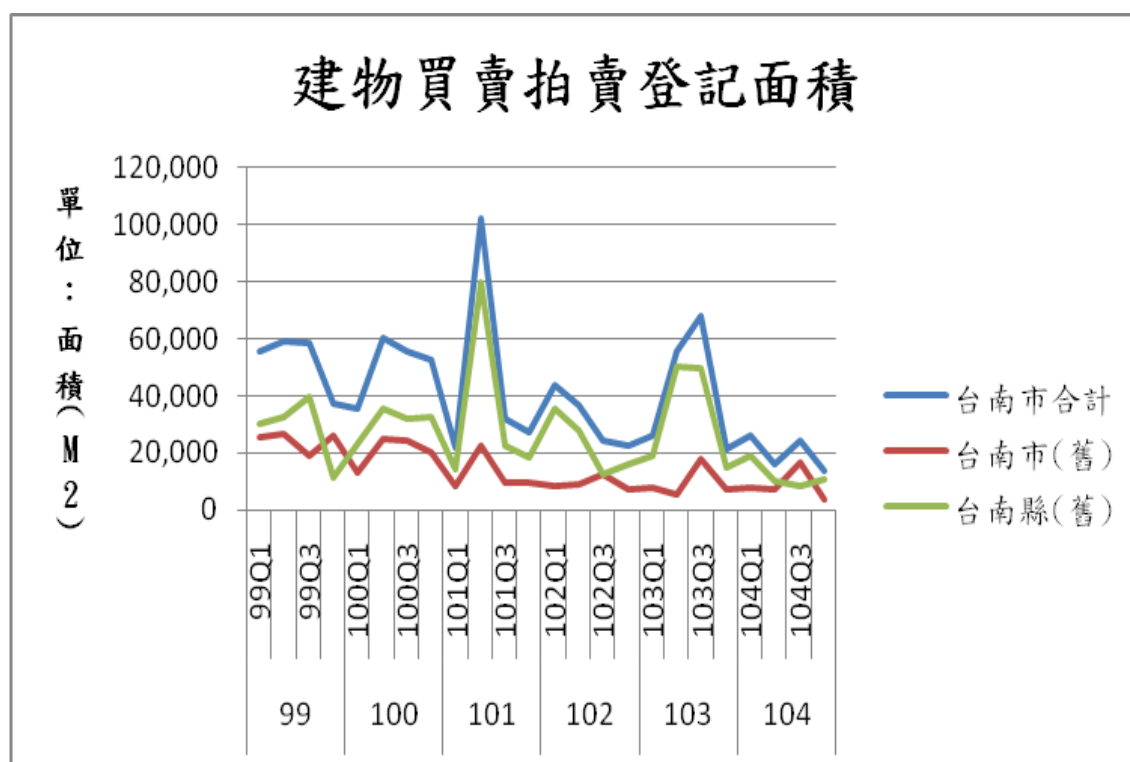


圖 2-3-2 台南市建物拍賣移轉登記面積統計圖

台南市 104 年第 4 季建物拍賣移轉登記面積為 13,989 平方公尺，較上季減少 43.49%，較去年同季減少 35.29%。台南市（舊）104 年第 4 季建物拍賣移轉登記面積為 3,560 平方公尺，較上季減少 78.44%，較去年同季減少 49.86%。台南縣（舊）104 年第 4 季建物拍賣移轉登記面積為 10,429 平方公尺，較上季增加 26.5%，較去年同季增加 28.17%。

台南市 104 年第 4 季建物拍賣移轉登記面積以新營區(4,391 平方公尺)最多，其次為安南區(1,452 平方公尺)。

表 2-3-4 104Q4 台南市各區建物拍賣移轉登記面積(單位：面積 M²)

新營	4,391	中西	331
安南	1,452	南區	309
永康	1,422	善化	302
仁德	1,273	鹽水	291
安平	726	白河	283
歸仁	479	關廟	253
東區	384	佳里	247
北區	355		

肆、住宅交易課稅動態

一、建物買賣契稅免稅件數加應稅件數

表 2-4-1 建物買賣契稅免稅加應稅件數及應納稅額(單位:萬元)

		免稅加應稅件數	應納稅額
99	99Q1	3,297	9,241
	99Q2	3,671	10,025
	99Q3	3,664	10,428
	99Q4	3,570	10,136
100	100Q1	5,612	14,962
	100Q2	7,135	19,413
	100Q3	5,580	16,638
	100Q4	5,720	15,252
101	101Q1	4,926	12,643
	101Q2	6,390	18,228
	101Q3	5,570	15,281
	101Q4	6,212	16,622
102	102Q1	5,839	16,297
	102Q2	7,156	18,844
	102Q3	6,366	16,953
	102Q4	6,173	16,533
103	103Q1	5,415	17,799
	103Q2	6,124	17,631
	103Q3	5,453	17,410
	103Q4	5,128	13,643
104	104Q1	5,194	14,178
	104Q2	5,270	14,994
104Q2 與上一季相比		1.46%	5.75%
104Q2 與去年同季相比		-13.94%	-14.95%

資料來源：內政部不動產資訊平台。

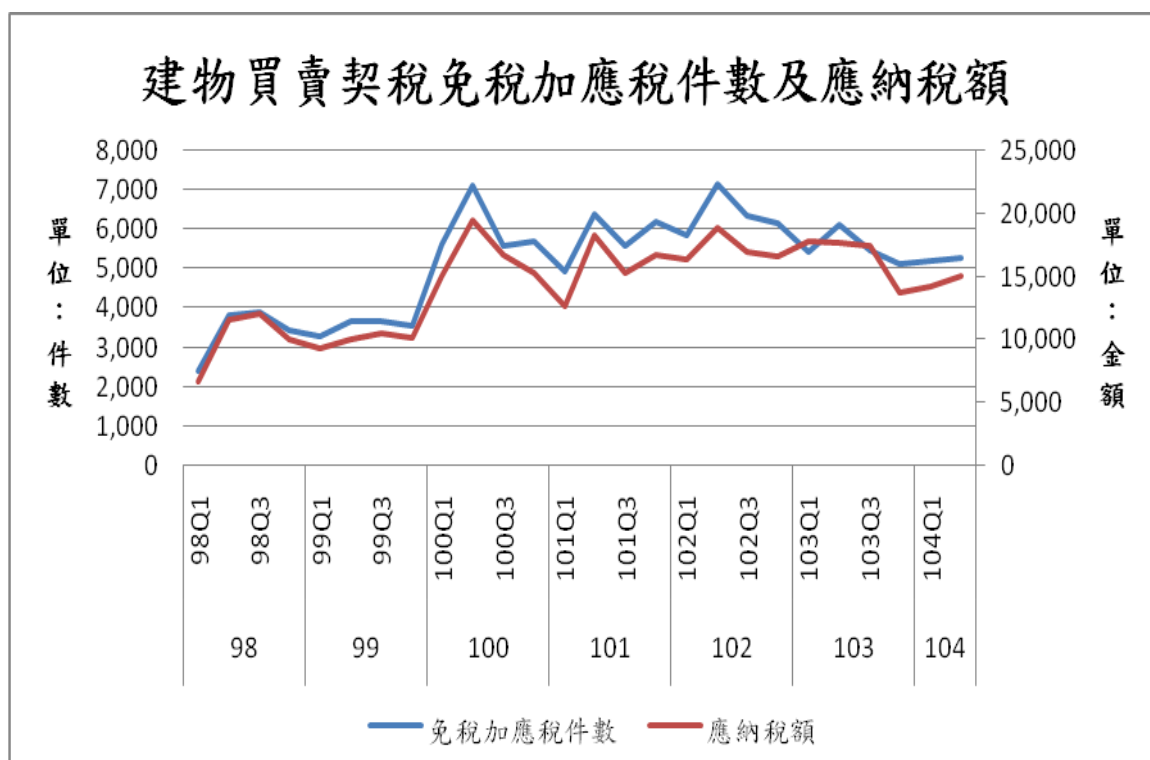


圖 2-4-1 台南市建物買賣契稅免稅加應稅件數及應納稅額統計圖

台南市 104 年第 2 季建物買賣契稅（免稅加應稅件數）為 5,270 件，較上季增加 1.46%，較去年同季減少 13.94%。建物買賣契稅的減少顯示房屋買賣移轉數量已有降溫跡象。

台南市 104 年第 2 季建物買賣契稅應納稅額為 14,994 萬元，較上季增加 5.75%，較去年同季減少 14.95%。

二、土地增值稅一般用地查定件數免稅件數加應稅件數

表 2-4-2 土地增值稅一般用地查定件數免稅加應稅件數及應納稅額(單位:萬元)

		免稅加應稅件數	應納稅額
98	98Q1	6,357	18,637
	98Q2	8,939	20,823
	98Q3	10,320	41,084
	98Q4	8,973	36,057
99	99Q1	8,433	36,719
	99Q2	10,617	37,095
	99Q3	9,104	25,725
	99Q4	9,480	50,689
100	100Q1	25,039	108,461
	100Q2	28,933	116,536
	100Q3	22,558	96,739
	100Q4	24,559	99,440
101	101Q1	23,077	85,123
	101Q2	26,507	129,509
	101Q3	25,469	100,447
	101Q4	29,012	125,745
102	102Q1	32,172	118,337
	102Q2	32,195	118,600
	102Q3	32,626	149,610
	102Q4	33,591	130,812
103	103Q1	29,565	195,297
	103Q2	28,622	128,357
	103Q3	25,279	107,081
	103Q4	26,489	138,400
104	104Q1	26,456	136,139
	104Q2	25,275	135,647
104Q2 與上一季相比		-4.46%	-0.36%
104Q2 與去年同季相比		-11.69%	5.67%

資料來源：內政部不動產資訊平台。

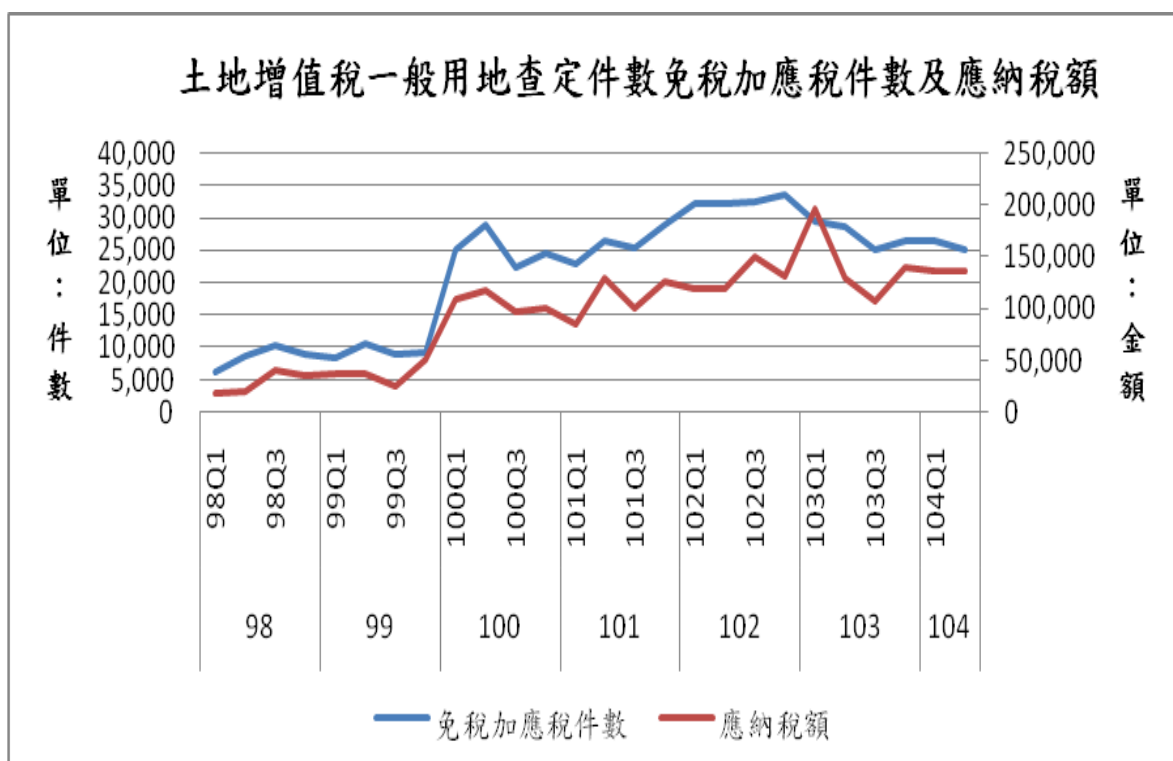


圖 2-4-2 台南市土地增值稅一般用地查定件數免稅加應稅件數及應納稅額統計圖

台南市 104 年第 2 季土地增值稅（一般用地）為 25,275 件，較上季減少 4.46%，較去年同季減少 11.69%。

台南市 104 年第 2 季土地增值稅（一般用地）應納稅額為 135,647 萬元，較上季減少 0.36%，較去年同季增加 5.67%。整體而言，土地增值稅報稅案件和應納稅額皆減少，顯示土地交易情形也漸漸冷卻，對未來投資面的景氣不利。

伍、台南房地王指數動態

表 2-5-1 台南房地王指數動態

	第 3 季				第 4 季				
地區/月份	點擊數	來電數	建案刊登數	每案點擊率	點擊數	來電數	建案刊登數	每案點擊率	關注度成長率
東區	241,038	195	136	1,772	315,551	176	132	2,391	35%
南區	186,059	177	87	2,139	305,046	195	85	3,589	68%
安南區	297,136	307	190	1,564	498,128	429	186	2,678	71%
安平區	267,938	184	163	1,644	264,258	132	160	1,652	0%
中西區	101,088	46	65	1,555	124,736	46	68	1,834	18%
北區	214,995	193	76	2,829	319,716	150	74	4,320	53%
新營區	73,638	45	62	1,188	92,066	38	63	1,461	23%
佳里區	24,750	14	45	550	46,102	29	44	1,048	91%
歸仁區	65,656	68	35	1,876	95,342	87	34	2,804	49%
仁德區	126,328	143	66	1,914	234,137	252	62	3,776	97%
新市區	151,456	78	50	3,029	208,530	112	49	4,256	40%
善化區	136,530	114	72	1,896	155,657	106	67	2,323	23%
麻豆區	27,882	12	23	1,212	35,209	14	22	1,600	32%
永康區	345,093	346	184	1,876	456,574	386	177	2,580	38%
加總	2,259,587	1,922	1,254	25,043	3,151,052	2,152	1,223	36,312	

本計劃與台南房地王合作取得其同意，提供每月份刊登網站個案點擊數、來電數、建案刊登數以及預約看屋數等資料，經過計算後產生房地王重點指數。從圖 2-5-1 得知，104 年第四季較第三季個案點擊數成長 39%，來電數成長 12%，可見第四季購屋者仍有很高的購屋搜尋意願。但是建案刊登數減少 2%，表示建商可能看壞後市減少推案。

以地區別分析，從圖 2-5-2 得知，104 年第四季較第三季各主要建案點擊率的變動率高低差異甚大，本計劃將其命名為關注度成長率，仁德區、佳里區和安南區的關注度成長率最高，分別成長 97%、91%、71%。而成長率較低的地區則為新營區(23%)、善化區(23%)、中西區(18%)和安平區(0%)。

從圖 2-5-3 得知，104 年第四季較第三季來電數變動量以安南區、永康區和仁德區增加最多，客戶在網站上搜尋之後，進一步產生詢問意願，是進入購買決策的領先指標。而新營區、善化區、北區和安平區則是呈現衰退的情形，大致上與目前市場的情形有一致的趨勢。

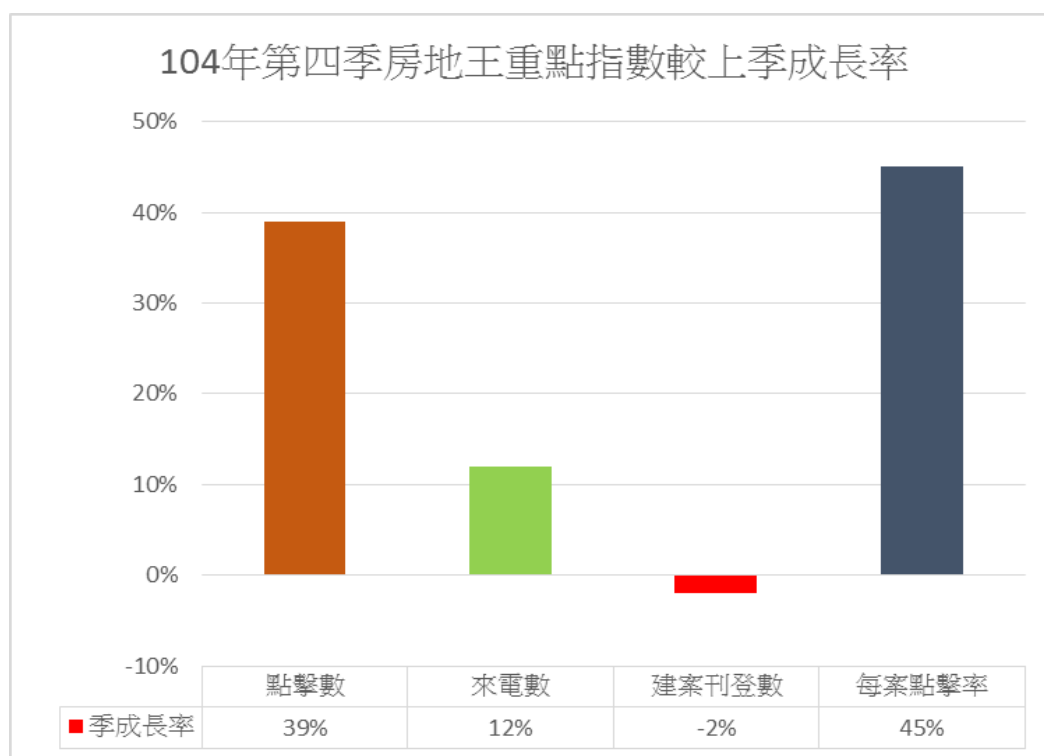


圖 2-5-1 104 年第四季房地王重點指數較上季成長率

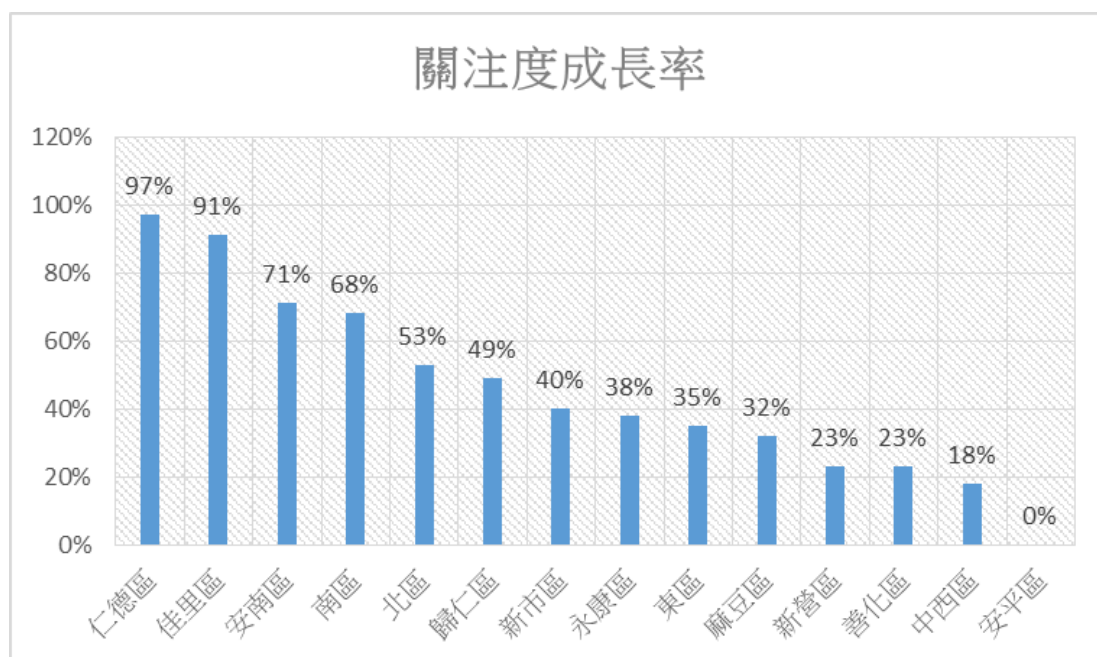


圖 2-5-2 關注度成長率

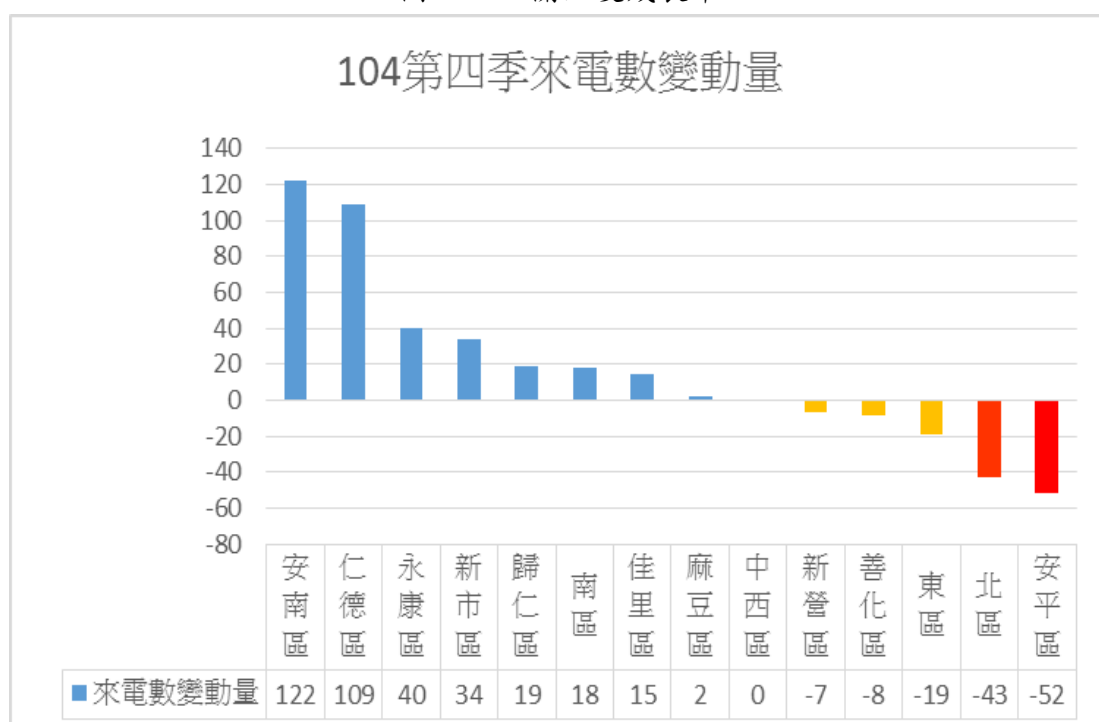


圖 2-5-3 104 年第四季來電數較上季變動量

第二節 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 104 年 10~105 年 1 月在政府資料平台 (<http://data.gov.tw/>) 下載自 104 年 7 月至 104 年 11 月為止的全部交易資料，台南市的買賣總樣本共計 6,741 筆。台南市實價登錄本季土地佔 2441 筆，其他房地、車位交易 4294 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「104 年 7 月至 104 年 11 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、104 年第 3 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 2-5-2 東區各月份的平均成交單價、屋齡和建坪

	中古透天				中古大樓			
	7 月(23)	8 月(23)	9 月(26)	10 月(14)	7 月(47)	8 月(71)	9 月(37)	10 月(35)
每坪單價(萬)	21.73	20.80	20.47	22.06	13.31	13.70	12.84	12.47
屋齡(年)	27.46	25.24	27.29	18.37	19.62	20.18	20.82	19.91
建坪(坪)	46.93	53.79	48.94	73.04	36.93	34.15	28.51	35.89

共計 276 筆資料。

表 2-5-3 東區第 3 季土地的平均成交單價

	住宅區土地	商業區土地
	7 月至 9 月(11)	7 月至 9 (1)
平均單價	25.15	25.82
最低單價	10.99	25.82
最高單價	33.93	25.82

共計 12 筆資料。

(二)南區實價登錄資料平均數分析

表 2-5-4 南區各月份的平均成交單價、屋齡和建坪

	中古透天				中古大樓			
	7 月(20)	8 月(36)	9 月(20)	10 月(17)	7 月(17)	8 月(27)	9 月(26)	10 月(22)
每坪單價(萬)	14.49	16.39	15.78	16.56	9.94	11.13	8.94	8.57
屋齡(年)	27.77	17.25	15.11	20.99	27.40	26.85	29.04	27.06
建坪(坪)	42.64	56.74	56.24	52.43	32.97	38.75	31.78	32.22

共計 185 筆資料。

表 2-5-5 南區第 3 季土地的平均成交單價

	住宅區土地	商業區土地
	7 月至 9 月(19)	7 月至 9 (1)
平均單價	10.60	14.96
最低單價	5.28	14.96
最高單價	30.58	14.96

共計 20 筆資料。

(三)中西區實價登錄資料平均數分析

表 2-5-6 中西區各月份的平均成交單價、屋齡和建坪

	中古透天				中古大樓			
	7 月(8)	8 月(10)	9 月(7)	10 月(11)	7 月(5)	8 月(10)	9 月(7)	10 月(7)
每坪單價(萬)	26.51	17.44	15.73	19.86	12.20	8.50	15.53	10.96
屋齡(年)	24.34	19.18	21.6	29.31	21.59	26.43	17.29	26.19
建坪(坪)	70.87	88.37	58.77	71.74	41.32	33.45	35.43	40.94

共計 47 筆資料。

表 2-5-7 中西區第 3 季土地的平均成交單價

	住宅區土地	商業區土地
	7 月至 9 月(5)	7 月至 9 (5)
平均單價	31.90	47.48
最低單價	20.32	40.23
最高單價	62.39	52.67

共計 10 筆資料。

(四)北區實價登錄資料平均數分析

表 2-5-8 北區各月份的平均成交單價、屋齡和建坪

	中古透天				中古大樓			
	7 月(22)	8 月(36)	9 月(24)	10 月(15)	7 月(26)	8 月(21)	9 月(21)	10 月(18)
每坪單價(萬)	18.69	19.33	18.05	13.52	12.37	14.47	12.93	14.02
屋齡(年)	24.28	22.05	23.64	23.16	18.29	14.26	19.53	10.59
建坪(坪)	63.9	64.69	64.20	53.25	37.02	48.51	39.23	41.88

共計 150 筆資料。

表 2-5-9 北區第 3 季土地的平均成交單價

	住宅區土地	商業區土地
	7 月至 9 (7)	7 月至 9 (2)
平均單價	20.22	38.60
最低單價	9.16	37.77
最高單價	38.82	39.43

共計 9 筆資料。

(五)安平區實價登錄資料平均數分析

表 2-5-10 安平區各月份的平均成交單價、屋齡和建坪

	中古透天				中古大樓			
	7 月(11)	8 月(14)	9 月(10)	10 月(7)	7 月(31)	8 月(23)	9 月(40)	10 月(101)
每坪單價(萬)	15.58	16.09	15.30	18.69	11.91	11.74	16.67	17.27
屋齡(年)	14.94	14.45	20.03	13.34	17.44	17.78	7.72	2.25
建坪(坪)	84.92	94.70	70.84	98.53	41.30	39.88	83.48	92.57

共計 129 筆資料。

表 2-5-11 安平區第 3 季土地的平均成交單價

	住宅區土地	商業區土地
	7 月至 9 (7)	7 月至 9 (5)
平均單價	29.51	31.09
最低單價	14.97	6.71
最高單價	73.05	59.66

共計 12 筆資料。

(六)安南區實價登錄資料平均數分析

表 2-5-12 安南區各月份的平均成交單價、屋齡和建坪

	中古透天				中古大樓			
	7 月(60)	8 月(71)	9 月(99)	10 月(49)	7 月(7)	8 月(9)	9 月(11)	10 月(0)
每坪單價(萬)	14.77	14.22	14.93	15.42	10.14	8.29	7.72	--
屋齡(年)	11.96	11.36	9.04	12.22	17.42	21.92	21.35	--
建坪(坪)	51.81	55.52	54.14	62.27	36.71	43.78	38.21	--

共計 257 筆資料。

表 2-5-13 安南區第 3 季土地的平均成交單價

	住宅區土地	商業區土地
	7 月至 9 (47)	7 月至 9 (1)
平均單價	9.67	7.98
最低單價	2.69	7.98
最高單價	22.95	7.98

共計 50 筆資料。

(七)永康區實價登錄資料平均數分析

表 2-5-14 永康區各月份的平均成交單價、屋齡和建坪

	中古透天				中古大樓			
	7 月(45)	8 月(51)	9 月(44)	10 月(30)	7 月(66)	8 月(65)	9 月(43)	10 月(56)
每坪單價(萬)	17.32	17.32	16.60	16.06	10.19	12.54	10.51	10.42
屋齡(年)	14.74	11.84	14.00	15.46	21.76	19.59	20.56	20.85
建坪(坪)	56.96	70.84	64.99	56.22	32.07	42.08	33.92	30.08

共計 314 筆資料。

表 2-5-15 永康區第 3 季土地的平均成交單價

	住宅區土地	商業區土地	工業區土地
	7 月至 9 (43)	7 月至 9 (8)	7 月至 9 (8)
平均單價	15.16	15.21	8.94
最低單價	6.47	10.53	4.49
最高單價	25.96	16.96	12.87

共計 51 筆資料。

(八)仁德區實價登錄資料平均數分析

表 2-5-16 仁德區各月份的平均成交單價、屋齡和建坪

	中古透天				中古大樓			
	7 月(13)	8 月(50)	9 月(19)	10 月(14)	7 月(4)	8 月(9)	9 月(10)	10 月(7)
每坪單價(萬)	14.32	13.97	12.05	15.46	8.47	9.09	9.22	8.99
屋齡(年)	16.15	5.09	20.15	10.25	22.99	18.42	20.32	18.14
建坪(坪)	56.02	60.75	53.99	60.39	32.24	36.31	33.06	34.85

共計 9105 筆資料。

表 2-5-17 仁德區第 3 季土地的平均成交單價

	住宅區土地	工業區土地
	7 月至 9 (18)	7 月至 9
平均單價	12.28	9.38
最低單價	4.00	4.49
最高單價	40.43	20.37

共計 19 筆資料。

(九)新市區實價登錄資料平均數分析

表 2-5-18 新市區各月份的平均成交單價、屋齡和建坪

	中古透天				中古大樓			
	7 月(37)	8 月(9)	9 月(26)	10 月(6)	7 月(2)	8 月(0)	9 月(5)	10 月(4)
每坪單價(萬)	15.28	12.45	16.74	16.31	12.42	--	9.04	9.20
屋齡(年)	2.95	11.28	2.62	7.74	18.09	--	19.35	14.74
建坪(坪)	62.76	57.83	59.77	51.65	32.68	--	35.63	24.04

共計 79 筆資料。

表 2-5-19 新市區第 3 季土地的平均成交單價

	住宅區土地	商業區土地
	7 月至 9 (7)	7 月至 9 月(0)
平均單價	12.90	--
最低單價	5.46	--
最高單價	15.97	--

共計 7 筆資料。

(十)善化區實價登錄資料平均數分析

表 2-5-20 善化區各月份的平均成交單價、屋齡和建坪

	中古透天				中古大樓			
	7 月(22)	8 月(19)	9 月(79)	10 月(12)	7 月(4)	8 月(4)	9 月(3)	10 月(2)
每坪單價(萬)	13.40	14.33	15.67	15.67	11.46	11.35	12.65	11.56
屋齡(年)	4.76	3.61	1.29	5.72	10.56	12.42	12.42	8.14
建坪(坪)	65.62	69.14	72.77	59.79	37.02	41.67	36.19	52.63

共計 131 筆資料。

表 2-5-21 善化區第 3 季土地的平均成交單價

	住宅區土地	商業區土地
	7 月至 9 (12)	7 月至 9 (1)
平均單價	18.35	18.54
最低單價	9.82	18.54
最高單價	29.94	18.54

共計 13 筆資料。

(十一)新營區實價登錄資料平均數分析

表 2-5-22 新營區各月份的平均成交單價、屋齡和建坪

	中古透天				中古大樓			
	7 月(29)	8 月(41)	9 月(18)	10 月(16)	7 月(12)	8 月(13)	9 月(13)	10 月(10)
每坪單價(萬)	13.07	13.39	11.06	12.04	7.24	5.73	6.49	6.98
屋齡(年)	11.20	3.98	11.84	10.53	20.01	23.75	22.55	20.77
建坪(坪)	57.82	74.89	57.36	67.27	47.67	40.31	36.84	37.95

共計 126 筆資料。

表 2-5-23 新營區第 3 季土地的平均成交單價

	住宅區土地	商業區土地
	7 月至 9 (20)	7 月至 9 (2)
平均單價	7.58	19.39
最低單價	4.49	13.83
最高單價	14.24	24.95

共計 22 筆資料。

(十二)歸仁區實價登錄資料平均數分析

表 2-5-24 歸仁區各月份的平均成交單價、屋齡和建坪

	中古透天				中古大樓			
	7 月(11)	8 月(23)	9 月(24)	10 月(17)	7 月(2)	8 月(4)	9 月(6)	10 月(3)
每坪單價(萬)	11.85	13.41	13.09	12.82	6.93	7.74	7.35	7.47
屋齡(年)	19.87	11.79	9.47	9.48	19.26	21.07	20.07	20.82
建坪(坪)	51.48	62.61	55.22	54.46	41.14	39.90	29.30	38.39

共計 50 筆資料。

表 2-5-25 歸仁區第 3 季土地的平均成交單價

	住宅區土地	商業區土地
	7 月至 9 (18)	7 月至 9 (0)
平均單價	10.66	--
最低單價	5.4	--
最高單價	17.64	--

共計 18 筆資料。

(十三)佳里區實價登錄資料平均數分析

表 2-5-26 佳里區各月份的平均成交單價、屋齡和建坪

	中古透天				中古大樓			
	7 月(17)	8 月(24)	9 月(45)	10 月(10)	7 月(3)	8 月(1)	9 月(4)	10 月(2)
每坪單價(萬)	12.26	12.01	12.75	12.72	5.64	8.85	6.86	7.29
屋齡(年)	7.88	8.52	9.49	8.73	20.95	19.60	21.99	16.06
建坪(坪)	56.09	60.39	54.53	54.54	47.08	35.75	32.44	37.28

共計 94 筆資料。

表 2-5-27 佳里區第 3 季土地的平均成交單價

	住宅區土地	商業區土地
	7 月至 9 (13)	7 月至 9 (0)
平均單價	8.02	--
最低單價	3.49	--
最高單價	13.77	--

共計 14 筆資料。

(十四)麻豆區實價登錄資料平均數分析

表 2-5-28 麻豆區各月份的平均成交單價、屋齡和建坪

	中古透天				中古大樓			
	7 月(9)	8 月(11)	9 月(4)	10 月(4)	7 月(1)	8 月(1)	9 月(1)	10 月(1)
每坪單價(萬)	12.47	11.26	11.06	14.59	--	--	--	--
屋齡(年)	7.08	10.67	0.63	8.85	--	--	--	--
建坪(坪)	62.26	60.30	70.55	81.24	--	--	--	--

共計 28 筆資料。

表 2-5-29 麻豆區第 3 季土地的平均成交單價

	住宅區土地	商業區土地
	7 月至 9 (14)	7 月至 9 (0)
平均單價	7.37	--
最低單價	3.23	--
最高單價	10.23	--

共計 14 筆資料。

二、 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，以東區在第 3 季價格大幅度的滑落，成交筆數減少。104 年第 3 季東區價格下滑至 21.93 萬/坪。

南區價格穩定，104 年第 3 季站穩每坪從 19.62 萬。

中西區在 104 年第 2 季價格下修之後，第 3 季價格微幅攀升到 23.63 萬/坪。

安平區是推案多的重點戰區，104 年第 3 季的單價已站上 22.58 萬/坪，相較於 104 年第 2 季價格 22.42 萬/坪，安平區價格居高不下。

北區 104 年第 3 季的價格攀升到 24.29 萬/坪，雖然大樓供給較多，但是透天產品有相對的保值性，104 年第 1 季～第 3 季價格從到 21.78 萬/坪攀升到 24.29 萬/坪。

安南區房價供給量相當大，自 103 年價格維持在 15 萬/坪左右，104 年第 1 季單價站上 17.57 萬/坪，104 年第 2 季小幅回落至 15.81 萬/坪，第 3 季小幅攀升到 16.08 萬/坪。

整體而言，台南市的六個區，104 年第 3 季成交量縮減，導致實價登錄案例減少，但是除了東區之外，價格皆守穩，並未見到大幅崩跌。

表 2-6-1 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	18.04	29.43	21.78	20.18	17.57
Q2	24.76	19.55	22.49	23.74	22.42	15.81
Q3	21.93	19.62	23.63	24.29	22.58	16.08

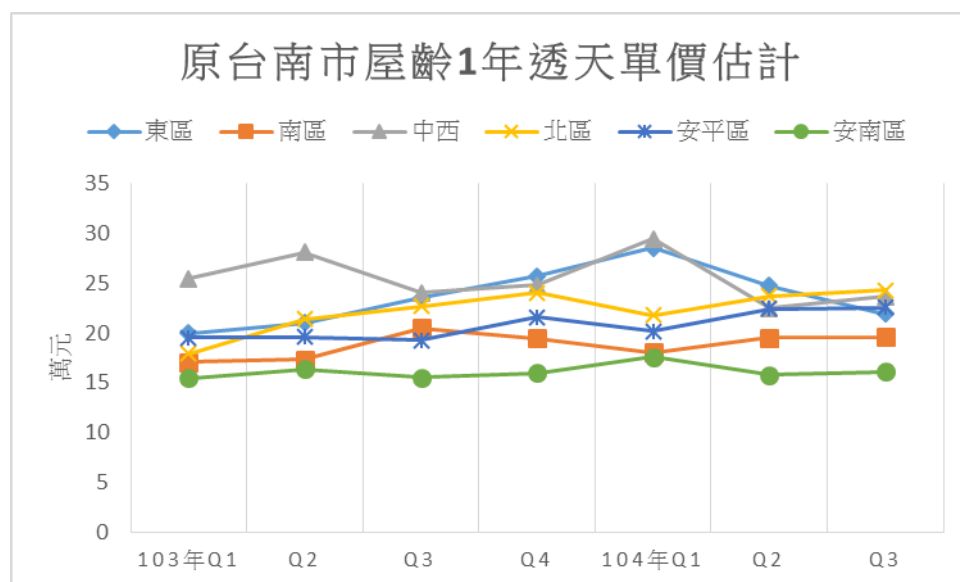


圖 2-6-1 原台南市透天建坪單價趨勢圖

(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，104年第3季永康區房價溫和上漲到 17.55 萬/坪，成交筆數雖然還是各區之中最多的，但是實價登錄案件數已經較第2季減少。

仁德區 104 年透天成交價直追永康區，104 年第3季平均單價已經由第1季的 16.72 萬/坪下修到 15.55 萬/坪。

新市地區 104 年房價急起直追，過去成交價雖然較善化低，104 年第2季～第3季房價已超越善化區，第3季成交單價 15.71 萬/坪。

善化房價受到南科需求的加持，104 年第2季房價可以維持在 14.46 萬/坪，第3季成交單價 15.18 萬/坪。因為供給量較大，價格要再上漲的力道有限。

新營地區推案漸增，加上常勝營區和客運轉運站的加持，104 年第2～3季月房價站穩到 13.88 萬/坪，房價向上走穩。

佳里區 104 年第2季房價震盪向下，但是第3季又上漲到的 13.1 萬/坪，傳統的透天市場有一定的需求。

歸仁地區受到都市擴張的影響，交通可及性不差，104 年第2季房價攀升到 15.13 萬/坪。第3季月房價向下修正到 13.89 萬/坪。

表 2-6-2 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	善化	歸仁區	佳里區	新營區
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	16.69	16.72	12.79	14.68	15.38	13.66	12.97
Q2	17.79	16.60	15.15	14.46	15.13	12.30	13.86
Q3	17.55	15.55	15.71	15.18	13.89	13.10	13.88

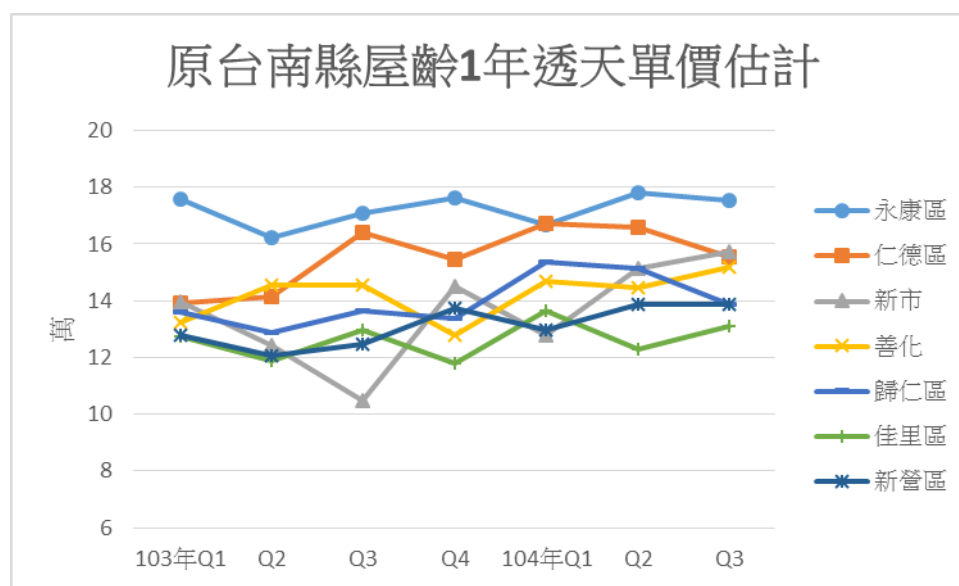


圖 2-6-2 原台南縣透天建坪單價趨勢圖

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

東區位置為台南市東南方，東臨台南市仁德區，西與中西、南兩區接壤，南與台南市仁德區牛稠子比鄰，北與北區相連。東區地勢平坦，東北高、西南低，因有國立成功大學及多所明星學校的設立、竹篙厝段開發的第四期重劃區，使得東區公共設施完善，人口遽增，為理想文教住宅區。東區面積為12.7221平方公里，區內人口191,576人，道路四通八達，交通便利，金融機構遍佈，商業發達。

此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、重大建設

(一) 臺南市南台南站副都心第一期區段徵收開發案：

1、本計畫區為東區僅餘之可發展腹地，未來台鐵地下捷運化後於本計畫區內增設之南台南站，其係本案重要交通建設，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。加上本計畫區土地權屬較為單純，有利整體開發，可望建構新興發展核心。依據「台南市東區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」計畫內容，本計畫區未來發展定位為「南台南副都心」。為兼顧未來都市發展之公共設施（如體育場、停車場等設施）及公立大學設校之需求，本案配置商業、居住、文化、休憩等相容之複合都市機能空間，進而與鄰近台南市立文化中心、巴克禮公園及南台南站等重大建設相輔相成；另配合專案照顧住宅之用地取得，共同打造優質生活副都心。

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；南以台南市行政界線為界，開發總面積約70.23公頃。

3、開發效益：

- (1)預計開發完成後，可提供 35.24.公頃之可建築用地，其中包括 20.29 公頃之住宅區、14.02 公頃之商業區及 0.93 公頃之車站專用區等。
- (2)另市政府可無償取得 34.99.公頃之公共設施用地。其中包括 14.9 公頃文教用地、10.04 公頃道路用地、0.03 公頃加油站用地、0.14 廣停用地、1.03 公頃學校用地及 0.25 公頃公兒用地與 8.6 公頃公園道用地。
- (3)區內生活機能將提供本市東區人口日趨增加之居住、商業需求並提昇健康優質環境；建構搭乘高鐵轉運站之功能及北南一日生活圈之擴展基地；本案定位為發展成本市新興發展之副都市中心，並因藉由 86 國道及省公路與台南、高雄縣市界聯外交通網絡銜接，使區內能延續東區既有生活機能、公共設施良善外，因連結高鐵、省道交通便捷因素下，在完工後短期內將可速見土地作高度利用之建設，並帶來都市經濟蓬勃發展。

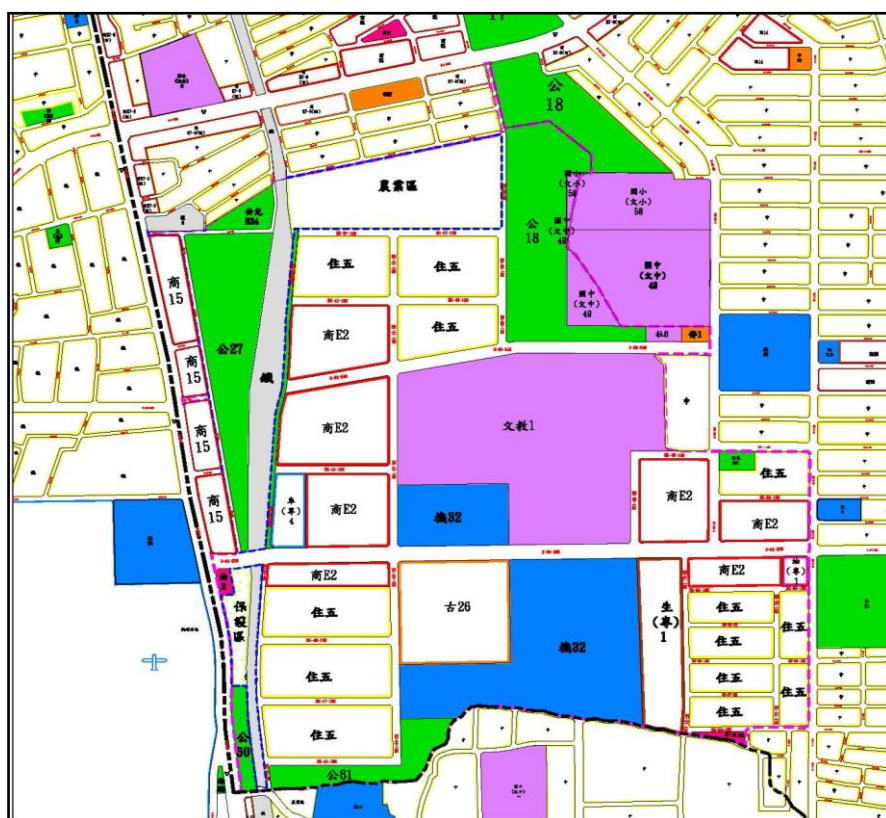


圖 3-1-1 現行南台南副都心都市計畫示意圖(99 年 12 月發布實施)

(二)鐵路地下化專案照顧住宅，市府與富立建設簽約興建「和築真邦」市府為了照顧鐵路地下化工程拆遷戶之居住問題，專案辦理的照顧住宅，經過招商、公開評選，市府於 103 年 3 月 7 日正式與得標廠商富立建設股份有限公司簽約，建案名稱為「和築真邦」。

本案 407 戶預估拆遷戶數，經過進行細部規劃設計與抽籤選位等相關作業

程序，後續市府將彙整各家戶對於照顧住宅的各項建議，例如坪數大小、隔間配置、店面連通…等訊息轉知得標公司富立建設，協助處理興建；另外對於拆遷戶反映購買照顧住宅之經濟負擔問題，同時市府目前已與臺灣銀行協調爭取低利貸款、全額貸款等優惠方案，臺灣銀行原則同意本照顧住宅房貸適用該行的輕鬆貸(比照公教身分)。

宏觀此案，市府主動積極展現作為介入協調，評選在地優質建商進場，推估將帶可提昇拆遷戶的居住品質，本案預定所在位置於東區生產路周邊地區之南台副都心地段，預期將帶動市場景氣，熱絡與通暢房地及相關行業循環，此不失為市府在大環境不景氣下，區域的活絡房地市場作為。

(三)南紡夢時代

台南市東區原位於都會區內的外圍地帶，在縣市合併之後，已成為都會區的優先發展地區，新的都市發展東移，加上文教區的特色，以及方便的生活機能，台南市東區房地價格，一向處於相對的高價。目前南紡該開發案已經開工，未來有購物中心、高級住宅。南紡夢時代購物中心或稱南紡夢時代為中華民國臺南市東區的南紡後甲總廠土地開發案（臺南市第 110 期東光自辦市地重劃區）之一的購物中心，由傳產龍頭台南紡織與統一集團合資成立的南紡流通負責開發與經營，費時 4 年耗資百億元打造 5 萬 4 千 5 百坪空間，並於 2015 年 2 月 11 日正式開幕正試營運，館內匯集國內外品牌主力店及專櫃進駐，融合購物、娛樂、餐飲、休閒、藝文等元素，提供購物休閒新選擇。夢時代的營運，不僅創造就業機會，提供市民安居樂業的機會，也進一步帶動台南市發展，將台南帶入新紀元；並串連永康、國賓影城、東台南副都心（興建中）等商圈。

南紡後甲總廠土地開發案的地點位於南紡開創初期的最主要生產基地，總面積 3.6 萬坪，預計將分三期開發：住宅用地 5700 坪、商業用地 1.6 萬坪以及 1.47 萬坪綠地公園。本購物中心為商業用地三期開發中的第一期：基地位置位於中華東路一側、面積 8000 坪，將興建總樓地板面積 5.45 萬坪的複合式商業購物中心。除了夢時代，還有老爺大酒店（HOTEL ROYAL）和台南紡織總部也將進駐在同一棟建築裡；亦規劃將餐飲、娛樂、電影與健身俱樂部集中配置，打造全天候不間斷營業的購物空間。

全區開發完成後，計畫將有購物商場、國際觀光飯店、辦公室、高級住宅與公園綠地，而第 1 期總開發金額超過百億元，營運後預計可創造 5000 個以上就業機會。

(四)東台南副都心：

東台南副都心（臺南市第二期平實營區重劃區），是臺南市政府對原屬中華民國陸軍的平實營區及精忠三村之範圍，位於東區，與永康區交界處，總面積約 44.2 公頃；鄰近國賓影城、高雄榮民總醫院臺南分院與國立成功大學校區

商圈。範圍包含由縣道 180 號小東路以南、台一線中華東路以東的平實營區及精忠三村眷村範圍內土地。藉由市地重劃的方式開發、另外配合土地使用管制及都市計畫審議等規定整體重劃的重劃區。

平實營區市地重劃區工程已於今年三月十六日正式動土典禮，預定將於 105 年 8 月開發完成。平實營區的開發能帶動台南市東區的發展，不僅與國賓商圈、南紡夢時代發揮 $1+1>2$ 的效果，同時也兼顧交通、綠能生態、環保的價值。

平實營區市地重劃區工程經費計 8.17 億元，包含重劃基礎工程及公 E3 公園工程二部分，預定於 105 年 8 月完工。完成後將可提供約 7.39 公頃商業區、約 14.04 公頃住宅區、約 1.42 公頃車專區等用地及約 19.55 公頃的道路、公園道、公園、文中小、廣場等公共設施。

該地區目前配置轉運車站專用區、商業區、住宅區和中央公園，未來開發完成後有機會連接南紡夢時代的商業機能，強化商業活動複合機能，提升東區整理商業層級，將成為台南市新市區發展最具潛力區塊。開發效益如下：

1. 完成重劃後將可提供約 7.5 公頃商業區及約 14.1 公頃住宅區等用地，約可容納 5000 人的計畫人口，公共設施用地約 21.2 公頃，亦可節省約 50.19 億元之公共設施用地徵收費用及 13.81 億元之公共設施開闢費用；並於重劃完成後增加政府地價稅、土地增值稅、房屋稅等稅收。計畫中的中央公園預計首先對外開放，而道路、管線等其他公共設施方面隨後完成並啟用。
2. 車站專用區：配合未來中山高速公路大灣交流道通車，於小東路與中華東路口規劃一結合國道客運、公車、規劃中的輕軌系統、且具商業機能的綜合轉運站。
3. 商業機能：重劃完成後，臺南市政府將配合建構以中華東路為軸線之副都心商業發展結構：串連永康、國賓影城、南紡夢時代（興建中）等商圈；提供商業辦公大樓、企業總部、商務、展覽中心等用地。
4. 住宅區：市地重劃基地南側及東側住宅區將劃設具基地退縮、建構人行道、自行車道等生活設施。
5. 中央公園：住宅區與商業區之間保留原地既有的喬木，規劃一佔地 7 公頃之中央公園，預計於 2014 年底完工，並有一 20 米東西向公園道連接凱旋路及南紡夢時代商圈的公園廣場。



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

(五)德高區段徵收案：

1、開發緣起

本區開發前，本區段徵收範圍內因都市計畫規劃為保護區受禁建限制，除早期興建之建築物外餘為違章建築 並間有農林作物。德高地區保護區原為都市計畫未設定區，因空軍彈藥庫之設置而變更為保護區，該管制區於 78 年業已公告解除，為避免損及土地所有權人之權益及增加本區土地利用價值，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：本區位於臺南市東區，與臺南縣仁德鄉為鄰：

- (1)東臨：臺南縣仁德鄉，為臺南縣市界，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：與臺南縣、市為界，惟區內 14 米主要道路延伸至臺南縣境內與崇善路銜接。
- (4)北至：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。

三、東區基本資料

(一)人口數

表 3-1-1 台南市東區基本資料

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
190,233	13.4156	14179.98	71,870	45 里 1,239 鄰

(二)家戶數及人口數

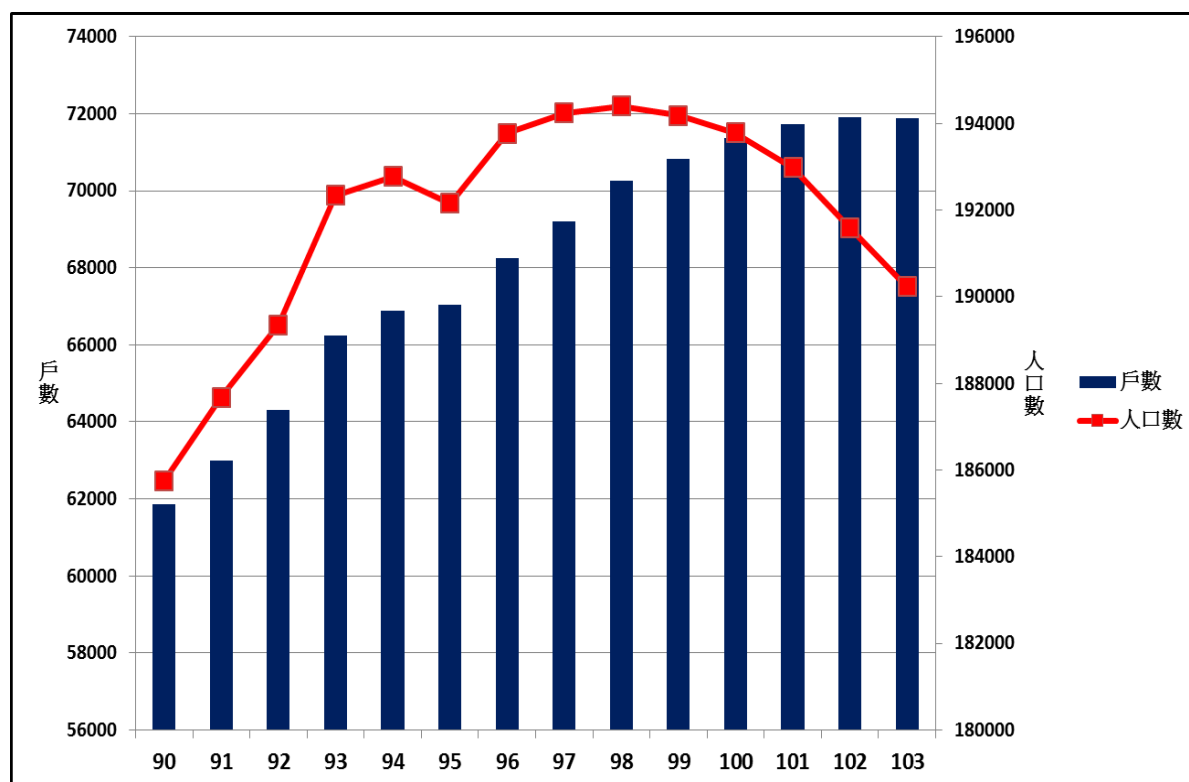


圖 3-1-3 台南市東區家戶數及人口數

(三)社會增加及自然增加

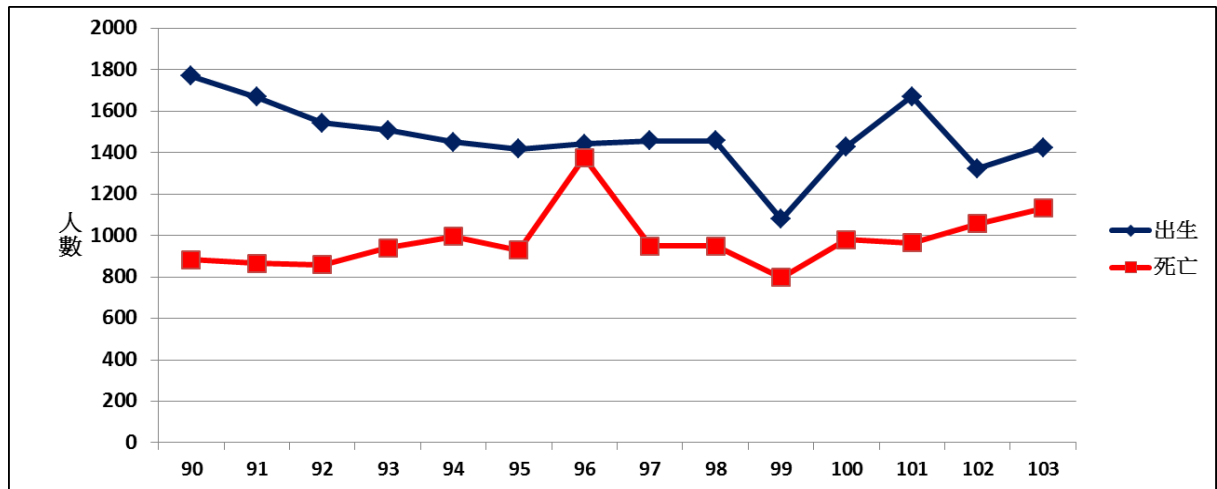


圖 3-1-4 台南市東區人口自然增加

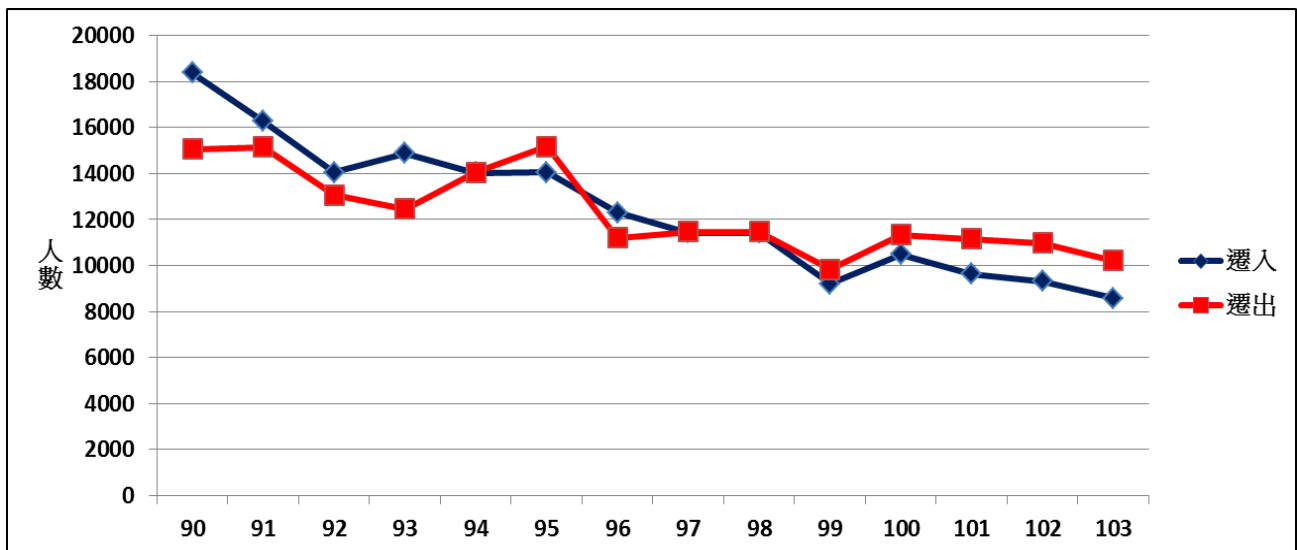


圖 3-1-5 台南市東區人口社會增加

(四)產業概況

東區場所單位 1 萬 1,688 家，從業員工 4 萬 3,964 人，創造生產總額 777 億元，以製造業、批發及零售業、住宿及餐飲業等為主要發展產業。

(資料來源：根據工商及服務業普查統計，截至 100 年止)

四、東區細分個別區域市場之價格帶概況

(一) 火車站北門路一、二段、大同路一段以東，長榮路以西、小東路以北區域

產品類別	案名	建設公司	總價/單價	地坪(坪)	建坪(坪)	路段
大樓	勝利藏金	宇成建築	未提供	--	22-48	長榮路四段 169 號(開

						元路口)
	LM 藏金	宇成建築	未提供	--	未提供	長榮路四段 169 號
透天	勝利藏富	宇成建築	未提供	29-65	91-150	長榮路四段 169 號(開元路口)

(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

表 3-1-2 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市場價格

產品類別	案名	建設公司	總價/單價	地坪(坪)	建坪(坪)	路段
透天	松濤館 7	好事達建設	未提供	42	未提供	東安路 269 巷 3 號
	藍屋	大山開發	未提供	50	未提供	慶東街

本區域道路系統完善、公共設施齊備、生活機能佳之區域，近年來推出個案大都以電梯別墅和大樓為主。

(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

表 3-1-3 虎尾寮重劃區附近新屋市場價格

產品類別	案名	建設公司	總價/單價	地坪(坪)	建坪(坪)	路段
大樓	舜之觀	品舜建設	未提供	--	125	裕英街、裕信路口
透天	威登尊邸	吉嘉建設	未提供	25-39	75	裕孝路
	泊森	百士誠建設	4860 萬	50	163	裕孝二街與裕孝路口
	達觀 21	方元建設	4380 萬起	34	100	東平路 252 巷
	皇邑 NO.11	台易建設	未提供	35-75	75- 186	東成街 118 號
	匠作	郡騰建設	未提供	30	74	裕義路 288 號
	東澧	景順建設	未提供	43-50	140-1600	裕義路 678 號
	村玉上城	村玉建設	3880-4180 萬	54-57	168-172	裕義路 736 號
	禾豐	勝田建設	未提供	未提供	未提供	裕和五街 89 號
	大僕	吉嘉建設	未提供	41-70	115-208	裕信六街、裕華三街口
	凡人居 NO. 7	永龍建設	未提供	27-35	未提供	裕信六街 126 號

虎尾寮重劃區早期因建蔽率 60%、容積率 175%，本區域推出個案以中低密度透天住宅為主。由於生活環境佳，區域生活機能已成熟，透天價格已經大幅上漲。

(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

表 3-1-4 文化中心附近新屋市場價格

產品類別	案名	建設公司	總價/單價	地坪(坪)	建坪(坪)	路段
透天	The Villa2	九硯建設	2988 萬起	30- 38	100-120	崇道路 55 號
	大同名星	大全美開發建設	2880 萬起	29	85	榮譽街 41 號(大同國小對面)

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，房價較高，市立醫院附近房價較平穩。故本區域推出個案以透天住宅為主。

(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

表 3-1-5 中華路三段、東門路三段，仁和路、崇善路、自由路、的新東區市場價格

產品類別	案名	建設公司	總價/單價	地坪(坪)	建坪(坪)	路段
大樓	邨欣地堡 32 期	榮堡建設	未提供	--	未提供	仁和路底・德高重劃區
	i 幸福	騰揮建設	未提供	--	24-29	仁和路和文化三街口
	澄品觀邸~全新未住	個人自售	1138 萬	--	53	長榮路一段
	白京松下	白京建設	未提供	--	47-50	崇善 10 街
	MOMA 8	品陽建設+豪棋規劃	未提供	--	64-81	中華東路、東門路口
	煙波四季	新春建設.	未提供	--	29-39	東門路三段 278 號
	邨欣地堡 27 期	邨欣建設	488 萬起	--	未提供	自由路轉德昌路
透天	致富 PEED	東賢建設	2878-2948 萬	35-38	90	崇善路
	崇德居停	居停建設	未提供	27	74	崇德五街 2 巷 16 號
	富寓人生 NO.6	富寓建設	1998 萬起	27	69	德昌一街 33 號
	光庭少少	光庭建設	未提供	40	109	東門路三段 11 巷 15 號(小北百貨後面)
	藏玉 2	皇龍建設	未提供	未提供	未提供	東門路三段與文忠路口

	磐石	綠建築建設	5028 萬	52-54	119	崇善十三街 7 號
	白京白宮 2	白京建設	2988 萬起	33-50	104-130	崇善九街 60 號

本區域早期工業機能已陸續撤出，崇善商圈商業機能成形，德高區段徵收區已標售土地，並且陸續有建築開工，此區域為早期老舊透天住宅區，未來有機會脫胎換骨。

貳、南區房地產市場概況

一、南區區域環境

南區主要地理位置係位於台南市南側及西南側，北以永華路及運河為界，東以大同路為界，西臨台灣海峽，南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。南區總人口數 128,890 人，近年人口有逐漸減少的趨勢。

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 縣

連結台南至關廟的東西向快速公路（台 86 縣），歷經十多年分段開闢，最後一段永成路至台 17 線黃金海岸「灣裡交流道段」於 102 年 12 月 14 日完成通車。

台 86 線自國道三號主線分出，往西經台南市關廟區、歸仁區後與國道一號交會，再經過仁德區台 1 線、台南市永成路至台 17 線黃金海岸為止。此線亦經過高鐵台南站與台南航空站，將成為重要接駁路線。未來高雄、屏東地區觀光客也可經由台 86 線段，連接台 17 線到達觀光區（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益加顯著。

市府持續進行本地區都市計畫之修正，終於公告「變更臺南市南區（灣裡地區）」原漁區變更為住宅區）細部計畫（第一次通盤檢討）案」之公開展覽作業，期待結合未來臺 86 快速道路雙向通車，以優越的交通條件及舒適的生活環境吸引人口，帶動南區喜樹、灣裡地區整發展。

本地區交通方便，區內經過臺 86 快速道路，東側及北側為 30M 寬之生活圈道路，南側道路更是通往臺一線（仁德）之重要聯外道路。而與市區相通之永安路也已經開闢完成，優越之交通條件勢必對本地區帶來發展的利基。

而在市府積極規劃黃金海岸地區之觀光旅遊產業及喜樹灣裡國宅土地之示

範銀髮村的同時，本地區也辦理通盤檢討，重新規劃住宅街廓及六通動線，未來除可提供喜樹灣裡地區及南區民眾優住宅外，更可吸引鄰近路竹科學園區之人潮，促進地方發展。

（二）水交社眷村文化園區

民國 93 年國軍將居民遷走廢村，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，並期能達成下列目標：

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，未來本眷地計畫區(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。

南區因為緊鄰市中心區，區域環境大幅改善，台 86 縣通車、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，可建空地較多，近年已經吸引大型建商前往推案。

三、南區基本資料

（一）人口數

表 3-2-1 台南市南區基本資料

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
125,691	27.2681	4609.45207	44,706	39 里 845 鄰

(二)家戶數及人口數

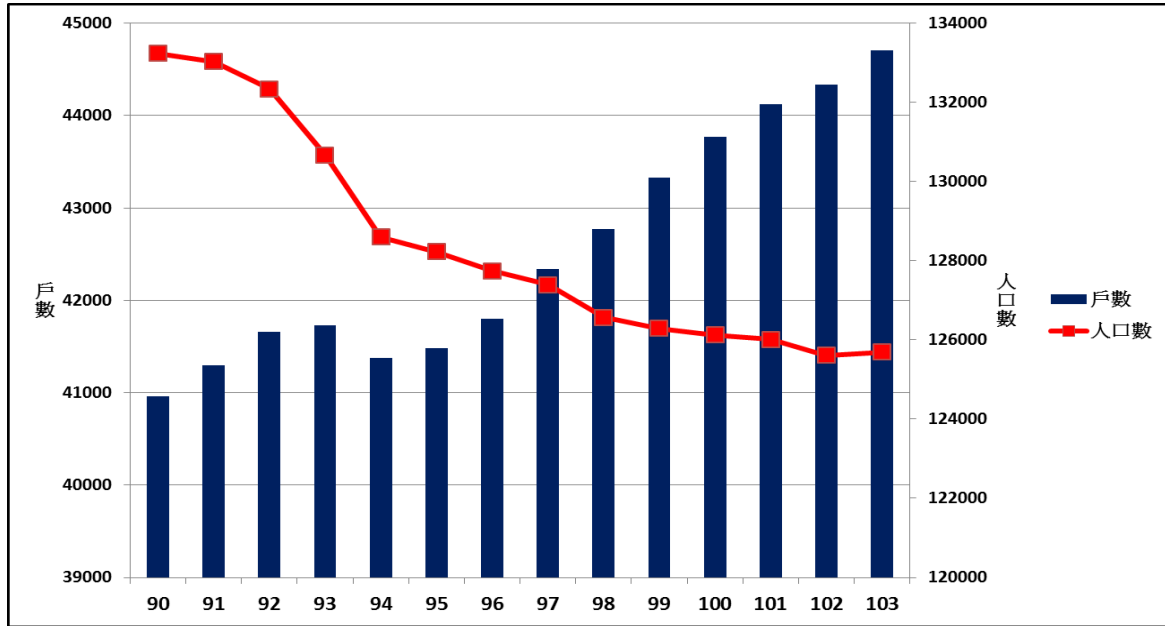


圖 3-2-1 台南市南區家戶數及人口數

(三)社會增加及自然增加

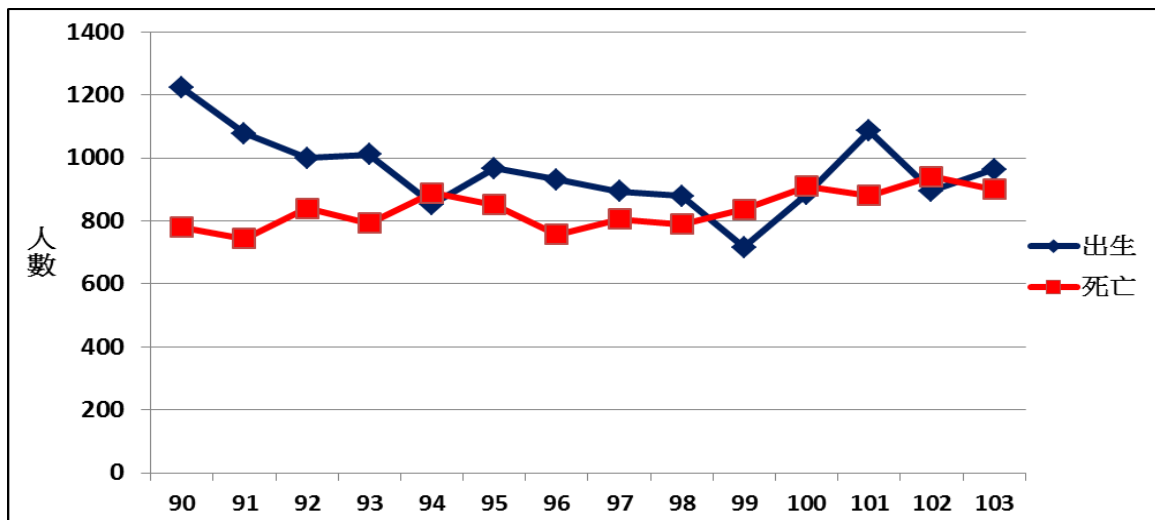


圖 3-2-2 台南市南區人口自然增加

(四)產業概況

南區場所單位 7,673 家，從業員工 3 萬 8,839 人，係以批發及零售業，住宿及餐飲業，製造業，專業、科學及技術服務業、醫療保健及社會工作服務業、支援服務業為主要發展產業。

（資料來源：根據工商及服務業普查統計，100 止）

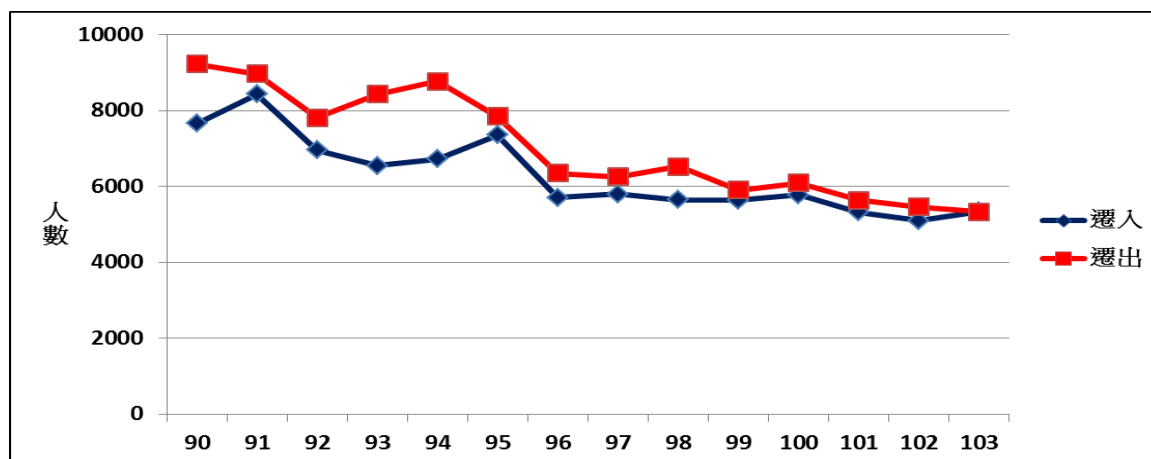


圖 3-2-3 台南市南區人口社會增加

四、南區細分個別區域市場之價格帶概況

(一)金華路、永成路二段以東，大同路二段以西、永華路、健康路一段以南、區域

表 3-2-2 金華路、永成路二段以東，大同路二段以西、永華路、健康路一段以南新屋市場價格

產品類別	案名	建設公司	總價/單價	地坪(坪)	建坪(坪)	路段
大樓	GREEN Life	僑昱建築	未提供	--	72-95	水交社路・大成路
	星天地	晏丞建設	368 萬起	--	未提供	西門路一段 337 號
	世界花園	和宜建設	未提供	28-46	29-68	西門路(大成國中旁)
透天	創兆清恬	創兆建設	1288 萬起	28- 42	60-95	大同路二段 482 巷 103 號
	領袖苑 NO10	美信建設	未提供	未提供	未提供	夏林路 355 號旁
	夏林天母 2	聯友國際	未提供	未提供	未提供	夏林路與大成路口
	達億大境	達億建設	1400 萬起	32-49	44-68	金華路一段 484 巷 167 號
	君美・金華	君悅開發.君美建設	未提供	30-37	60-88	金華路一段・利南街 口
	皇邑 NO.12	台易建設	2380 萬起	35	97	利南街 85-1 號

(二)金華路以西、健康路以南、中華南路二段、清水路以北區域

表 3-2-3 金華路以西、健康路以南、中華南路二段、清水路以北區域新屋市場價格

產品類別	案名	建設公司	總價/單價	地坪(坪)	建坪(坪)	路段
透天	森活	揚霖開發	2580 萬起	26	87	慶南街 226 號

(三)灣裡地區中華南路以南、永成路二段以西、二仁溪以北

表 3-2-4 灣裡地區新屋市場價格

產品類別	案名	建設公司	總價/單價	地坪(坪)	建坪(坪)	路段
透天	文華苑	建展建設	未提供	未提供	未提供	興南街與灣裡路口
	清禾田	鴻佳建設	688 萬起	24-51	53-86	永成路和萬年路口
	水御堂 3	高新建設	1250 萬起	30	67	中華南路 33 巷
	明興天下	三燁建設	未提供	26-35	60-80	明興路跟萬年路口 (7-11 旁)
	夢想安平 2	元昱建設	未提供	未提供	未提供	中華南路二段 188 號
	歐法公園	鼎舜建設	1390-3980 萬	25-46	52-117	中華南路 2 段
	水岸原墅 NO.19	亞普建設	758 萬起	25-36	60- 77	明興路 1153 號
	福康萬能店 住	柏陽建設	1380 萬起	31	65	興南街 120 號
	永成鎮	南泰億建設	未提供	24-35	60-72	永成路三段 262 號
	綠天母 3	方元建設	2588 萬起	40	104	鯤鯨路 2-23 號
	鴻翌城	鴻翌建設	788 萬起	未提供	53-56	明興路 651 之 2 號
	子曰御賞 2	子曰建設	未提供	未提供	未提供	明興路 1289 號
	明興金華 NO.2	百慶建設	未提供	22-39	71-117	明興路 22 之 2 號

參、中西區市場概況

一、中西區區域環境

中西區原分別為台南市中區及西區二個行政區，93 年 1 月 1 日合併而成為中西區，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。區內人口 78,709 人，名勝古蹟林立，金融機構遍佈，商業發達，可謂台南市最精華的地區。

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)海安地下街

中西區住宅與商業區的區隔不明顯，較知名的有中正路沿線商圈等。中正路商圈創立自日治時期，因海安路地下街之故，沒落近十年，市政府極力改造。臺南市政府自 2004 年起推動海安路藝術造街已歷經十個年頭！從一開始的「美麗新世界－藝術介入計畫」、「全民藝術造街－公民美學實踐」、「海安街道美術館」、「海安春醒」、「海安家+9」等，歷經五個階段，每個階段都為當地帶來優於預期的觀光與消費人潮，不僅受到國、內外各界的青睞，在市府與市民共同努力下，定能讓海安路脫胎換骨，成為林蔭、綠意、文創藝術大街，目前已吸引國內外觀光客前來，成為到訪台南必到景點之一，地區內的老屋欣力作品也成功活化地區商機。

(二)開發中國城暨運河星鑽地區、復甦市中心之發展願景

「中國城暨運河星鑽地區都市計畫案」，依都市計畫法第 68 條規定以跨區段徵收方式，將中國城結合運河星鑽整體開發，中國城地區面積約一點八三公頃，運河星鑽地區面積約十點九六公頃，總計約十二點七九公頃。目前擬定方案將兩棟中國城主體拆除，變更為臺南市新地標市民廣場，讓視野穿透回歸運河盲段之歷史記憶。

由於中國城目前面臨建築閒置多年，社會問題(治安、衛生)及疾病防疫漏

洞(登革熱)等。為促進地方發展，提供周邊地區都市再發展之契機及都市開放空間，型塑台南指標性新景點。中國城「區段徵收」與運河新鑽的開發，可加速都市更新，對於都市環境品質改善將有很大的幫助。

本計畫位處於臺南市中心核心地區，在臺南市中心都市發展中，以中山路銜接中正路一帶之舊軸線地區為發展重心，其影響範圍更延伸至運河星鑽地區，助益本都市計畫發展可貫通運河連結五期重劃區，及配合臺南運河遊河BOT 案延伸至安平港國家歷史風景區等重點發展區域。預計開發完成後，可改善中國城社會治安及商業人潮蕭條問題，且可提升臺南市中心觀光動線系統與商機，併帶動周邊地區經濟發展與中西區整體都市發展。

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

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
77,910	6.26	12445.6869	30,783	38 里 745 鄰

(二)家戶數及人口數

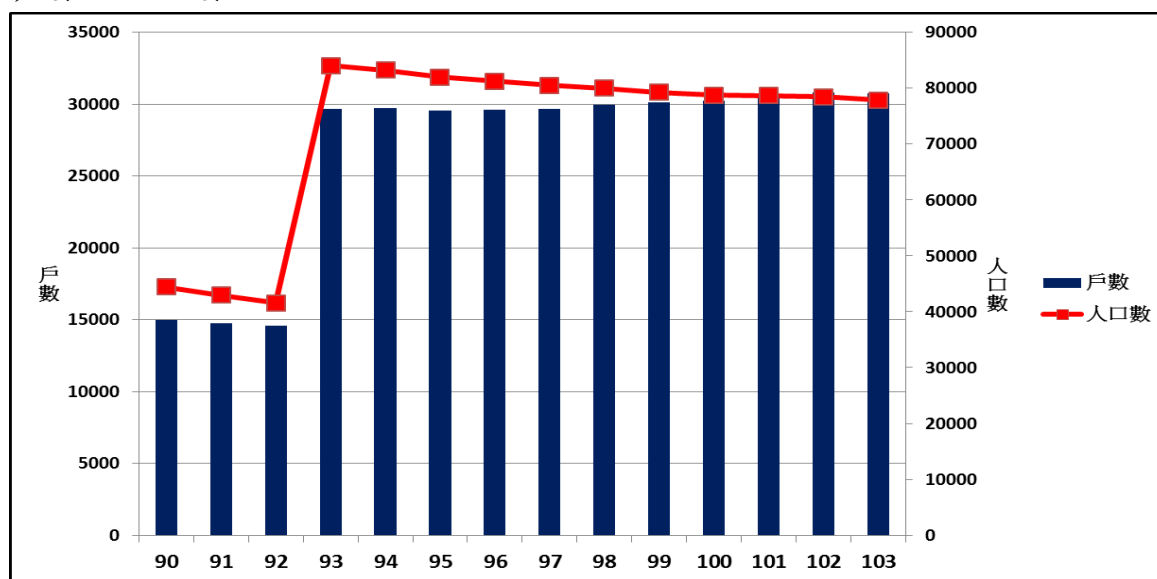


圖 3-3-1 台南市中西區家戶數及人口數

(三)社會增加及自然增加

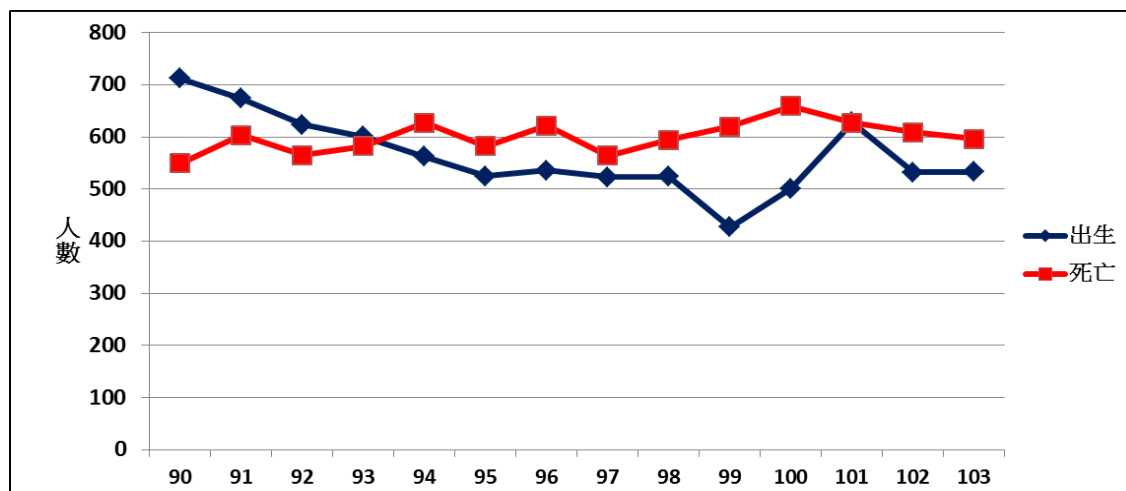


圖 3-3-2 台南市中西區人口自然增加

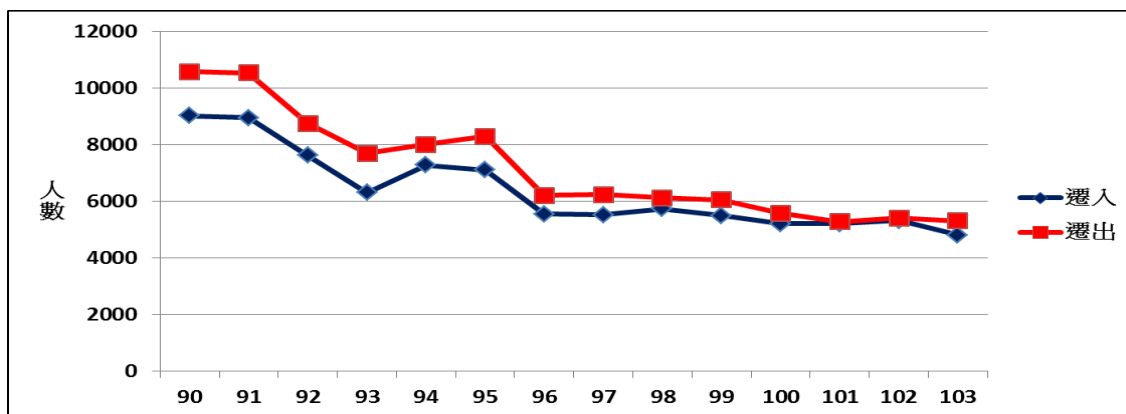


圖 3-3-3 台南市中西區人口社會增加

(四)產業概況

中西區場所單位 9,839 家，從業員工 3 萬 7653 人，創造生產總額 433 億元，係批發及零售業、住宿及餐飲業以金融保險業、專業科學服務技術，醫療保健社會工作服務業為主要發展產業。

(資料來源：根據工商及服務業普查統計，截至 100 年止)

四、中西區細分個別區域市場之價格帶概況

(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

表 3-3-2 市中心商圈區域新屋市場價格

產品類別	案名	建設公司	總價/單價	地坪(坪)	建坪(坪)	路段
透天	星展首都	星展建設	未提供	未提供	未提供	府連路.五妃街口

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。

(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

表 3-3-3 西門商圈區域新屋市場價格

產品類別	案名	建設公司	總價/單價	地坪(坪)	建坪(坪)	路段
大樓	天朵綠園	皇龍建設	未提供	--	40-60	中華西路二段 568 號 (宜得利對面)
透天	新宿	大隆機構 寶隆建設	未提供	35	160	府前路二段.大智街 57 號

(三)頂美及湖美社區鹽水溪以南、中華西路一段、中華北路一段以西，和緯路五段以南，民權路四段以北

表 3-3-4 頂美及湖美社區新屋市場價格

產品類別	案名	建設公司	總價/單價	地坪(坪)	建坪(坪)	路段
大樓	凌波揚	宗大建設	未提供	--	70-100	民權路四段與西賢一街口
	府前院	百慶建設	未提供	--	73-93	中華西路二段 178 號
	湖美帝璟	上曜開發	未提供	--	136-230	和緯路五段·中華西路口
	悅世界	臺邦建設	未提供	--	70-166	中華西路 2 段 629 巷
	知音悅	臺邦建設	未提供	--	70-100	中華西路二段，頂美三街

透天	夢想安平	元昱建設	未提供	未提供	未提供	民權路四段 560 號
	子曰湖美	子曰建設	未提供	未提供	未提供	和緯路五段 161 巷 8 弄 2 號
	居賢	富聿建設	未提供	未提供	未提供	湖美一街 139 號

本區域主要產品為豪宅定位，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心思，以締造豪宅氣勢。

肆、北區市場概況

一、北區區域環境

北區主要地理位置係位於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，西以中華北路與中西區為界、東大至以柴頭港與永康區為界，南以成功路與小東路與中區及東區為界。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、北區基本資料

(一)人口數

表 3-4-1 台南市北區基本資料

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
132,558	10.434	12704.4278	44,706	43 里 850 鄰

(二)家戶數及人口數

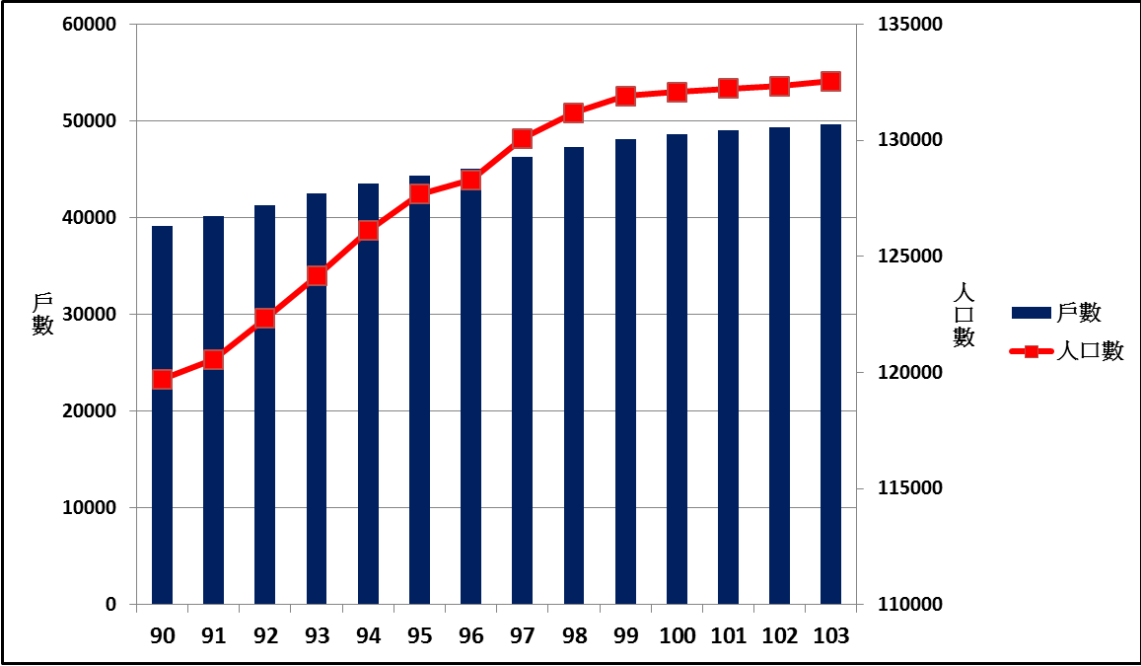


圖 3-4-1 台南市北區家戶數及人口數

(三)社會增加及自然增加

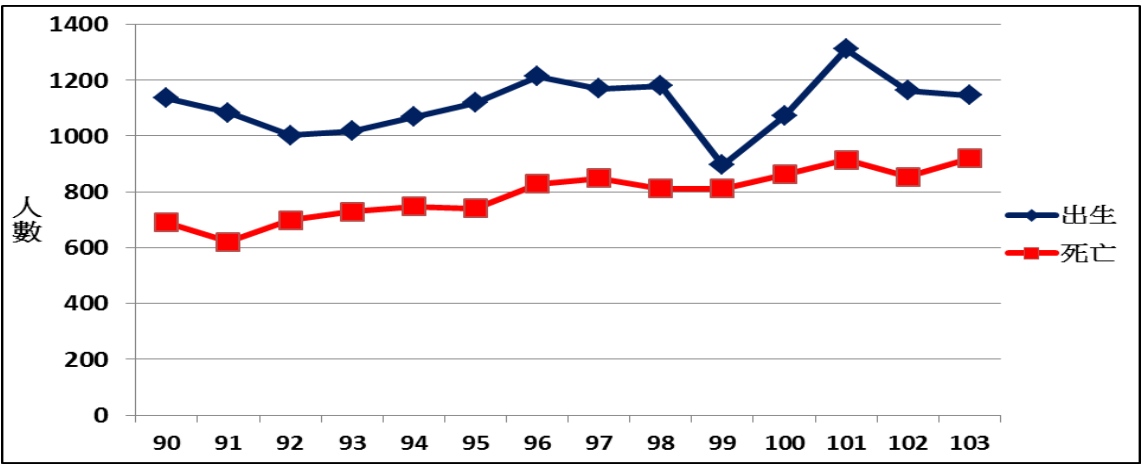


圖 3-4-2 台南市北區人口自然增加

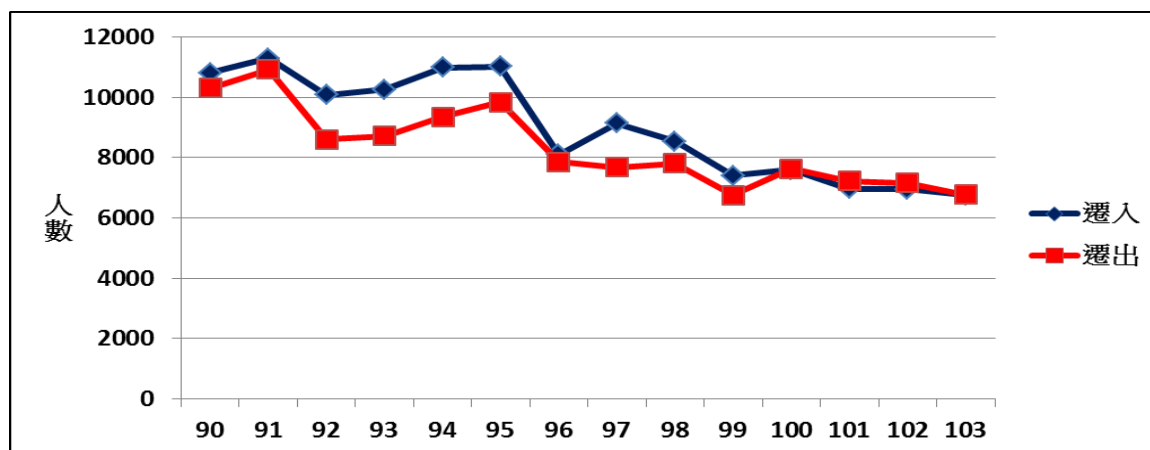


圖 3-4-3 台南市北區人口社會增加

(四)產業概況

北區場所單位 9,839 家，從業員工 3 萬 0818 人，創造生產總額 587 億元，係以製造業批發及零售業住宿及餐飲業，專業、科學及技術服務業、醫療保健社會工作服務業與金融保險業等為主要發展產業。

(資料來源：根據工商及服務業普查統計，截至 100 年止)

三、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

表 3-4-2 西門路四段以東，開元路以西、大武街、柴頭港溪以南，成功路以北區域新屋市場價格

產品類別	案名	建設公司	總價/單價	地坪(坪)	建坪(坪)	路段
透天	八間堂	小式建設	1500 萬起	25	未提供	公園北路 88 巷
	見森鄰 2	霖田開發.	5380 萬起	67	160	西門路 4 段 70 巷 9 號
	文元森活	均玖建設	1980 萬起	26	92	西門路 4 段 296 號
	画西門	霖田開發	698 萬起	未提供	28-31	西門路四段 70 巷

本區域係位於台南市北區鄭仔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)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

表 3-4-3 鹽水溪以東，西門路四段以西，柴頭港溪以南、成功路、武聖路、和緯路五段以北區域新屋市場價格

產品類別	案名	建設公司	總價/單價	地坪(坪)	建坪(坪)	路段
大樓	<u>府都 H0 · 1</u>	<u>府都建設</u>	未提供	--	88-106	中華北路二段 90 巷
透天	<u>大有</u>	<u>翰元建設</u>	未提供	25-41	77-144	海安路·文成五街左轉
	<u>RICH</u>	<u>飛力士建設</u>	3980 萬起	48-48	132	海安路三段 986 號
	<u>心璽</u>	<u>桔昌建設</u>	未提供	50-74	140-240	海安路三段 135 巷
	<u>墅無界</u>	<u>標景建設</u>	3368 萬起	49	130	中華北路 2 段 80 巷 39 號
	<u>福居 No.13</u>	<u>寬達建設</u>	未提供	34-45	未提供	中華北路一段 53 巷 45 號
	<u>植風光</u>	<u>正大建設</u>	5680 -7880 萬	50-70	200-260	民德路 90 巷 103 號
	<u>富鳳喜悅</u>	<u>富鳳建設</u>	1380 萬起	23	56-104	和緯路三段與文賢一路口
	<u>清隅澄雙</u>	<u>竣趨開發</u>	未提供	64	未提供	文賢一路 300 巷 7 號
	<u>好事文元</u>	<u>好事達建設</u>	未提供	37-42	92-127	文賢二街 327 巷 2 號
	<u>柏霖柏林 No. 5</u>	<u>柏霖建設</u>	3388-4388 萬	40-52	98-118	文賢路 242 巷 72 弄 30 號
	<u>大璽御品</u>	<u>迦賀建設</u>	未提供	54	未提供	文賢三街 241 號
	<u>靜巷暖陽</u>	<u>華力建設</u>	未提供	42	未提供	文成一路 158 巷 28 號
	<u>里商隱</u>	<u>日盛升開發建設</u>	1638-1758 萬	未提供	66	文成三路底
	<u>春上光樹</u>	<u>連建建設</u>	未提供	40-52	未提供	文成五街與育成路口
	<u>山水四季</u>	<u>燦興建設</u>	未提供	126	223	立賢路一段 117 號
	<u>白白海之家 2</u>	<u>大山開發</u>	未提供	40	未提供	育德二路
	<u>皇邑 No.9</u>	<u>台易建設</u>	4980 萬起	57	144	育德二路 325 巷 9 號

	福居 No. 12	寬達建設	1680 萬起	28	78	賢北街 195 巷 63 號
	明水灣	裕豪建設	未提供	46-50	119	賢北街 243 號
	湖美晶湛	瀚霖建設	2388-2888 萬	34-38	98-113	賢北街 27 巷 38 弄 1 號

本區域主要涵蓋鄭仔寮重劃區、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。

(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

表 3-4-4 開元路以東、北門路二段以東，小東路以北，東興路二段、柴頭港溪以西南、區域區域新屋市場價格

產品類別	案名	建設公司	總價/單價	地坪(坪)	建坪(坪)	路段
大樓	僑昱 i Life	僑昱建築	未提供	--	183	林森路三段 246 號旁

本區係主要位於台南市北區開元社區(舊元寶樂園)範圍內，舊社區係為前鋒路東側至林森路三段西側及開元路沿線兩旁為發展較早區域，此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。

台南北區開元路原「元寶樂園」，興建一千二百多戶高樓住宅社區建案；另附近有大樓新建案，僑昱建設的「I-Life」、百慶建設的「成功錄」，形成大樓個案雲集的情形。以往市場由高單價、高總價的豪宅產品撐場，今年市場轉變，主要購屋族群為首購族，「成大城」是首購產品，與台南在地豪宅大樓指標的富立建設、府都建設、僑昱建築等有「市場區隔」，購屋客層不同，雖然案量很大，但是不會造成惡性競爭。

伍、安平區市場概況

一、安平區區域環境

安平區人口 64,589 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，市政府、市議會、社教館等便民機構進駐於此，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，持續引入人口進駐。

二、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

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
64,898	11.0663	5864.4714	24,546	15 里 360 鄰

(二)家戶數及人口數

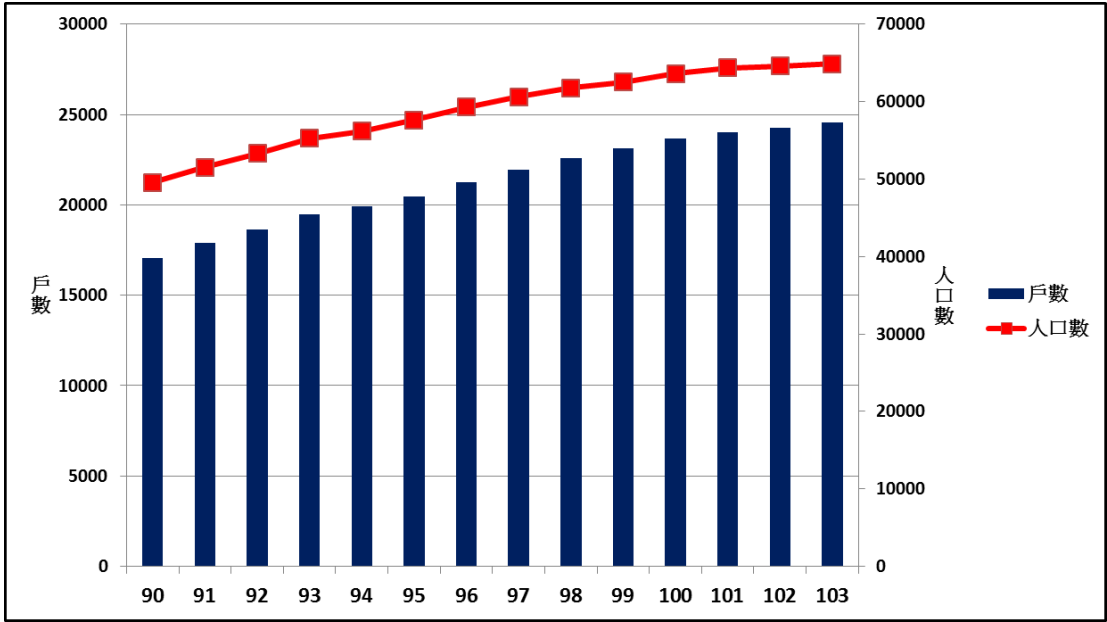


圖 3-5-1 台南市安平區家戶數及人口數

(三)社會增加及自然增加

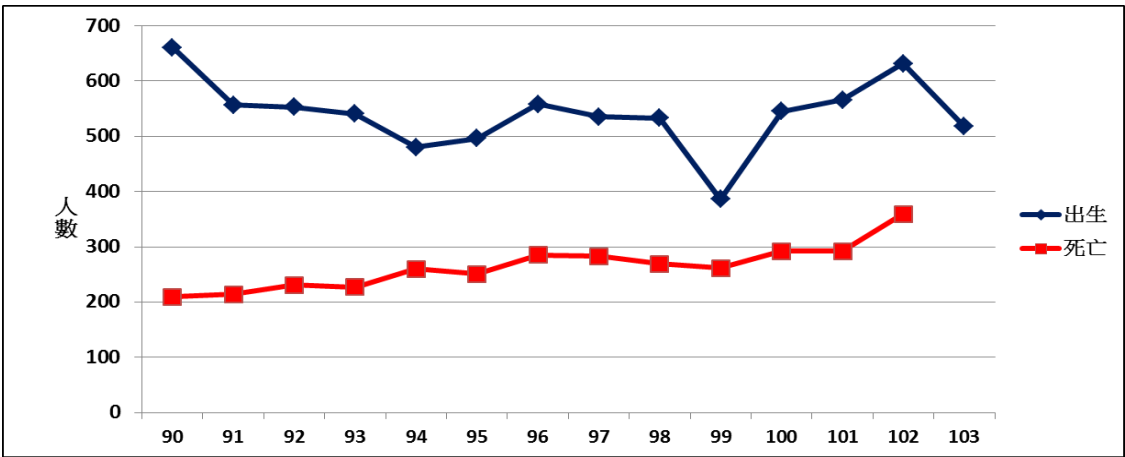


圖 3-5-2 台南市安平區人口自然增加

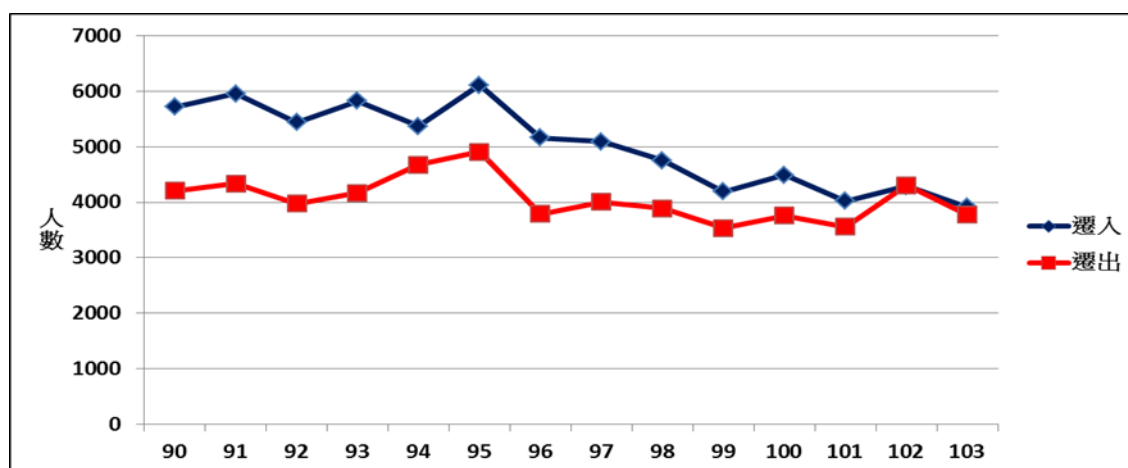


圖 3-5-3 台南市安平區人口社會增加

(四)產業概況

安平區場所單位數 3570 家，從業員工 1 萬 4,860 人，創造生產總額 226 億元，以批發及零售業住宿及餐飲業、科學及技術服務業為主力產業。

(資料來源：根據工商及服務業普查統計，截至 100 年止)

三、安平區細分個別區域市場之價格帶概況

(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

表 3-5-2 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市場價格 45

產品類別	案名	建設公司	總價/單價	地坪(坪)	建坪(坪)	路段
大樓	府都 KADO	府都建設	未提供	--	60-80	建平九街和文平路口
	遠奏曲	富立建設	未提供	--	103	國平西路與國平南路
	文華一品	和興國際開發	未提供	--	68 - 136	永華路和華平路口
	寓見海	元皇建設	16 萬/坪	未提供	28-55	育平路 52 號
透天	品學苑	大隆機構 寶隆建設	4280-5800 萬	42-52	148-173	建平五街與永華四街口
	雙生觀	尚嘉建設	3980 萬起	45	143	建平 3 街 65 巷 32 號
	御璽名邸 3	佳協建設	2680 萬起	31	92	建平九街 60 巷 13 弄 8-1 號
	知築藏樂	大敦建設	未提供	61	188	建平 11 街 102 號

	好事泉源	自地自建	未提供	31-37	未提供	建平 13 街. 建平 15 街
	千鼎苑 NO. 2	千鼎建設	6888 萬起	65	200	建平一街 271 號
	天喜 2	台英建設	4980 萬起	54	141	建平一街 58 號
	知築藏樂 II	大敦建設	5280 萬起	未提供	未提供	建平 11 街 102 號
	原砌 9	廣禾建設	5580-5980 萬	54-57	152-162	建平一街 168 號
	市政綠邑	綠邑建設	未提供	36-45	149-172	建平一街 53 號
	翰墨京華 2	鼎晨建設	未提供	37	110	建平 12 街 77 號
	登峰 NO. 6	瑞桔建設	未提供	38	115	建平 8 街 372 巷 61 號
	旺第人和 3	旺第建設	未提供	60	未提供	健康路三段 36 號
	吾居樹 NO.5	宗弦建設	8000 萬起	81	220	永華 3 街 53 號
	天與地 NO. 7	青天建設	未提供	66	150	育平九街 372 巷 89 弄 93 號
	府前陶喜	信富發建設	未提供	未提供	未提供	府前三街・中華西路麥當勞後方
	府前名店	十二日建築	5600 萬起	39	152	府前路二段 552 號

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)，因區域可建地方整，高樓層有海景加值，受到本地和外地建商青睞，促使此區大樓住宅推案量大增。

(二)華平路以西、民權路四段以南至億載金城附近區域

表 3-5-3 華平路以西、民權路四段以南億載金城附近區域新屋市場價格

產品類別	案名	建設公司	總價/單價	地坪(坪)	建坪(坪)	路段
大樓	永華海悅	永大福建設	未提供	--	70	永華路二段 1188 號
	龍騰	龍騰建設	未提供	--	60-70	永華路二段
	皇鼎格里 昂	皇鼎建設	未提供	--	100-235	永華路二段
透天	大謙 2	柏興建設	3680-5280 萬	50-64	175- 215	永華路二段 1250 號
	帝賦 3 期	席揚建設	未提供	41-70	122-177	永華六街
	帝賦 5 期	席揚建設	未提供	83	200	永華六街 210 號
	見森鄰 3	霖富建設	未提供	32	78	光州七街 25 號
	富寓人生	富寓建設	1880 萬起	33	77	平豐路 101 巷 13 弄

	<u>NO. 7</u>					37 號
	<u>柏霖光咏</u>	<u>柏霖建設</u>	未提供	42-58	99-136	光州五街 52 號
	<u>知藝築</u>	<u>全日昇建設</u>	未提供	64 坪	152	光州七街 66 號旁
	<u>NO. 12</u>					
	<u>森觀</u>	<u>台英建設</u>	5580 萬/坪	61-65	200	郡平路 274 巷 21 號
	<u>億載豪景</u>	<u>大隆建設</u>	1620 萬起	30-56	76-135	郡平路 460 巷
	<u>獨秀</u>	<u>十二日建築</u>	7800 萬起	未提供	182	怡平路 442 巷 108 號
	<u>億載晶鑽</u>	<u>富都建設</u>	未提供	35	98	永華路二段 1238 號
	<u>禾也</u>	<u>禾立興建設</u>	未提供	61	未提供	怡平路 410 巷 6 號
	<u>華苑</u>	<u>惠丞建設</u>	未提供	64	155	華平路

本區域位於台南市第五期重劃區內，位居台南市西側範圍，過去區域內多為透天產品，目前已有高總價大樓社區之推案。

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，幅員遼闊，東接永康市、安定鄉，北隔曾文溪與西港、七股鄉毗鄰，西延伸至台灣海峽，南以鹽水溪為界與本市安平、中西、北區銜接，面積廣大。

本區因地處偏遠之沿海地區，又屬農漁業型態，是故各項公共設施建設落後，近年來政府於本區大力開發，道路逐步闢建、四通八達，如濱海公路開闢、科技工業區開發，並引進私立大學設立（康寧大學及興國管理學院），因此本區人口與日俱增。

過去安南區土地之使用現況偏向魚塭養殖及農田耕作的利用，大多為透天厝所形成的低密度住宅區，最近安南區有愈來愈多的住宅大樓座落於安南區幾條主要交通動脈。

安南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。

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

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
185,412	107.2	1751.606319	60,102	51 里 943 鄰

(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。

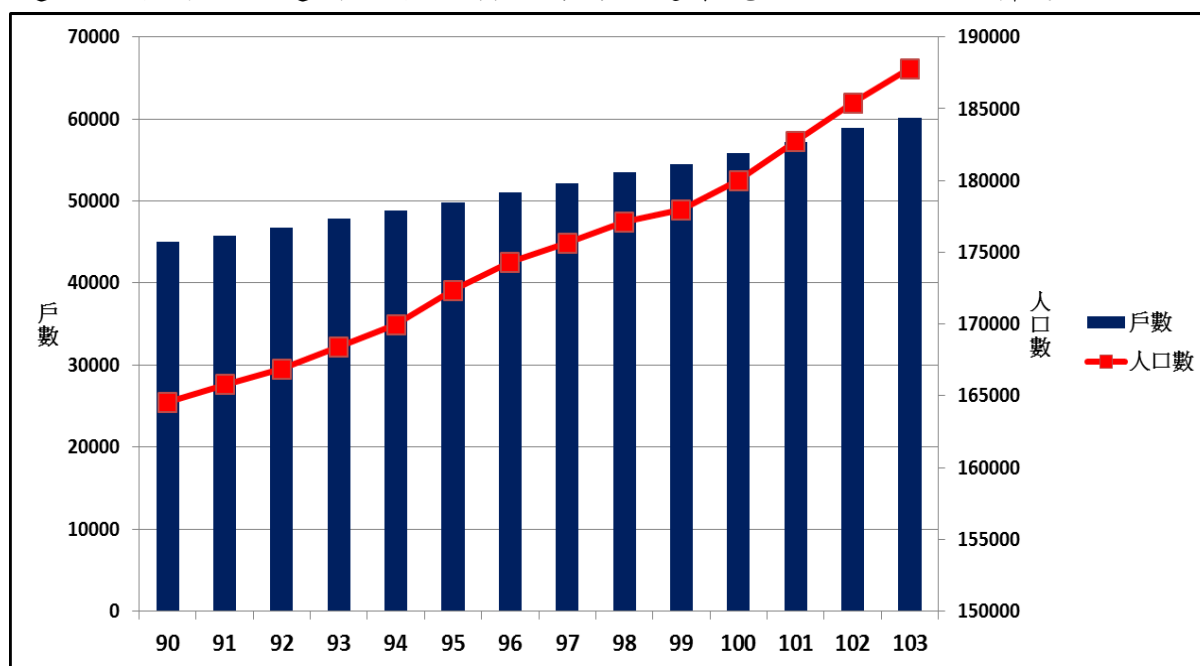


圖 3-6-1 台南市安南區家戶數及人口數

(三) 社會增加及自然增加

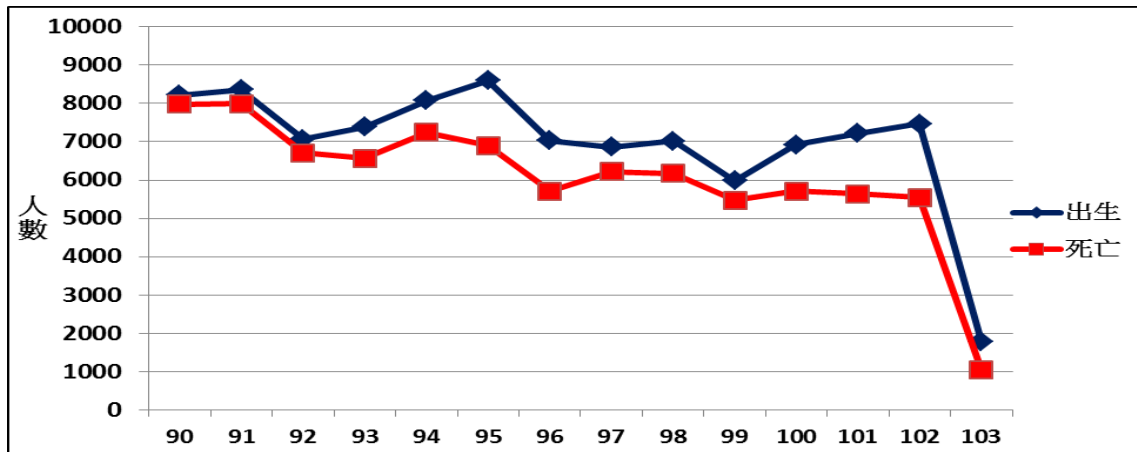


圖 3-6-2 台南市安南區人口自然增加

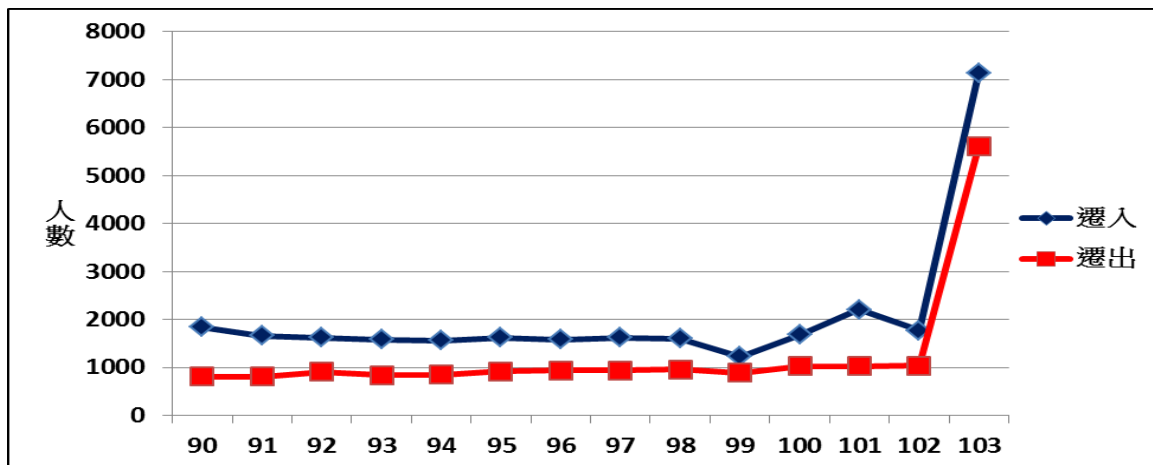


圖 3-6-3 台南市安南區人口社會增加

(四)產業發展

安南區場所單位 9,439 家，從業員工 5 萬 3331 人，創造生產總額 1864 億元，係以製造業、批發及零售業、營造業為主要發展產業。

(資料來源：根據工商及服務業普查統計，截至 100 年止)

四、安南區細分個別區域市場之價格帶概況

(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

表 3-6-2 海佃路二段、安吉路到底以東，安和路到底以西，鹽水溪以北區域區域新屋市場價格

產品類別	案名	建設公司	總價/單價	地坪(坪)	建坪(坪)	路段
透天	仁安金店 138	聚盛建設	未提供	未提供	未提供	仁安路 138 號
	力漢戀家 11	力漢建設	818-935 萬	25-32	59-63	海佃路一段 361 號 旁(金玉堂文具旁)

安吉錄	徠發建設	1188- 1588 萬	33- 70	82-110.0	本原街二段
富裕人生 NO. 8	穩富建設	未提供	32-37	72-82	同安路 167 巷 43 號
揚揚得邑 2	聚盛建設	1088-1538 萬	24-35	56-63	同安路與安中路一段
山水四季	燦興建設	1500 萬起	35-39	79	育安街 129 號
聚盛 NO. 7	聚盛建設	未提供	24-35	56-63	同安路 347 巷 96 弄 18 號
心苑景	振揮營造	899-1280 萬	22-27	57-76	仁安路 194 巷 20 號
透天國	龍騰建設	1188 萬起	23-47	47-52	安通路四段與安西 路口
歐香公園 NO. 15	南泰億建設	未提供	38	100	安通路四段 47 巷 29 號
公園院	台灣先進土 地開發	未提供	27-55	53-69	安通路五段與義安 街口
皇政 NO.16	穎漢建設	未提供	24- 65	60-90	長溪路長安國小旁
心心相印	一逸建設	未提供	未提供	未提供	長溪路三段 201 號
涵碧館 NO. 6	元翔開發	638-998 萬	23-66	46-66	長溪路三段・長安國 小前
鄉景文苑	鄉景建設	298 萬起	未提供	未提供	長溪路一段
上上謙	府騰建設	未提供	未提供	未提供	總安街二段 345 號
上邑 NO. 16	北揚建設	1090 萬起	26-46	65-81	怡安路 1 段 329 號
御墅臨風	寶益晟開發	888-1038 萬	24- 31	44- 79	安中路、怡安路口
璽上居 7	弘璽建設	未提供	未提供	未提供	十二佃路 公學路四 段
雅柏	春池建設	606 萬起	23-38	51	公學路 5 段
屋托邦 7	全家福建設	798-1156 萬	29- 50	47- 52	公學路四段 122 巷
筑 緣 岡 NO.2	皇祿開發建 設	2988 -3588 萬	49-52	125-129.0	育安一街 145 號
北安時尚	全輝建設	1158-2028 萬	29-66	56-72	安西路・安西一 街口
森林遇	富鳳建設	868-1480 萬	24-37	未提供	海佃路二段 267 號
喜洋洋	環國建設. 泰鼎臨建設	698 萬起	未提供	55-68	海佃路二段 419 號
風和日舞 8	宣福建設	未提供	未提供	未提供	安中路 2 段 113 號 (安南農會斜對面)

	和風光	宣福建設	未提供	未提供	未提供	安中路二段 113 號
	歐香公園 NO.16	安富億建設	未提供	未提供	未提供	安中路二段 71 巷
	原墅	躍鴻開發建設	未提供	21-39	55-72	安中路二段 176 號
	穎漢皇政 13	穎漢建設	未提供	26	74	安中路三段 375 巷 19 號
	安中大道	舜邑建設	未提供	未提供	未提供	安中路三段 37 號
	松園	祥盟建設	2580 萬起	66	98	安中路 3 段 400 巷 130 號
	靜岡 6	富程國際建設	未提供	31-40	59-61	安中路三段
	金色風采 NO5	騰林建設	未提供	26-43	51-65	安中路四段 164 巷 11 號
	綠寬居 3	方元建設	898-988 萬	25-31	60*68	安中路 4 段 211 巷
	當代逸墅 10	金釜建設	888-1198 萬	24-38	70-88	安中路六段 850 號 旁
	歐香公園 NO.13	安富億建設	1188 萬起	27-40	65-78	安中路二段 71 巷 88 號
	自在宅	元翔開發	未提供	30	73	安和路一段轉安通 路三段
	水影藏	宗大建設	未提供	35-37	65-68	安和路一段 123 巷 25-1 號
	年年如意 70 期	良勳建設	1175 萬起	30	51-54	安通一街 72 號
	名佳美 NO13	名佳美建設	898 萬起	26-63	50-130	安和路 6 段 20 巷 106 弄 20 號

(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

表 3-6-3 本淵寮區域新屋市場價格

產品類別	案名	建設公司	總價/單價	地坪(坪)	建坪(坪)	路段
透天	美墅館 7 期 ／楓華	台灣行家慶 祥建設	738 萬起	35	61	安吉路一段 472 號對 面
	好事多 2	皇龍建設	未提供	26-36	50-68	國安街 156 巷 136-1 號
	首創 ART	首創建設	未提供	24-29	56-69	本淵路 69 號
	星展首悅	星展建設	未提供	21-27	57-60	本淵路 89 號旁

	<u>真美滿</u>	<u>舜仰建設</u>	888-938 萬	31-40	54-62	海佃路 3 段 192 號
	<u>富水屋</u>	<u>天翔建設</u>	未提供	56-65	未提供	海佃路 4 段 145 號

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。

(三) 安明路以西，曾文溪以南，鹽水溪以北區域

表 3-6-4 安明路以西，曾文溪以南，鹽水溪以北區域區域新屋市場價格

產品類別	案名	建設公司	總價/單價	地坪(坪)	建坪(坪)	路段
透天	海嶼藍 2	全家福建設	868	37-50	50-58	本田路二段 231 號 (CEO 會館旁)
	<u>尊爵 NO. 2</u>	<u>正得建設</u>	1298 萬起	30	未提供	海中街 77 巷 100 號
	<u>松上苑</u>	<u>宗大建設</u>	未提供	33-51	70-110	海中街 774 巷 38 號

(四) 和順社區，安和路到底以東，鹽水溪以西區域

表 3-6-5 和順社區安和路到底以東，鹽水溪以西區域新屋市場價格

產品類別	案名	建設公司	總價/單價	地坪(坪)	建坪(坪)	路段
大樓	De HAUS	宏昱建設	未提供	--	40-53	長和路一段館前一路
透天	興富御	自地自建	1060 - 1160 萬	36-39	70-79	環福路 125 巷 3 號
	<u>大發富</u>	<u>大發土地開發建設</u>	1530 萬起	35-50 坪	未提供	長和路一段 871 巷
	<u>圓滿 5</u>	<u>長圓建設</u>	895 萬起	33-35	未提供	安和路四段 409 號旁
	荷風鎮 NO.5	全家福建設	1118-1728 萬	29- 48	60- 80	安昌街 21 號

柒、永康市場概況

一、永康區區域環境

永康區東與新化區交界，正北、西北與新市區、台南市安南區相望，西南以柴頭港溪與台南市北區相鄰，南與台南東區、仁德區及歸仁區接壤。全市面積為四千零三十八公頃，百分之九十六已納入都市計畫。

永康區人口二十二萬 6 千餘人，交通便捷，隨著縣市合併，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。

近年來大橋區段徵收地區陸續開發，區內推案蓬勃發展。縣市合併後，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、臺南大學設校(文化校區)，勢必影響地區房地產市場之價格。

縣市合併之後，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。

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)臺南市永康砲校遷建暨創意設計園區開發區段徵收：

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，既有街廓狹小道路彎延，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。

(二) 永康物流及轉運服務專用區

永康物流及轉運服務設施專用區原都市計畫係劃設為「運輸中心」，係因應

永康交流道之設置，於鄰近交通便利處規劃運輸中心以作為倉儲物流之用。惟該運輸中心於 67 年劃設以來因迄未擬定細部計畫，致土地閒置未能開發，影響地主權益。為促進該地區土地開發，並明確其發展定位及開發方式，遂檢討將其變更「物流及轉運服務設施專用區」，且規定應以市地重劃方式開發。

本都市計畫變更案經爭取多年，終於獲內政部都市計畫委員會審議通過，並已分別於 102 年 5 月 22 日及 5 月 23 日發布實施變更主要計畫及擬定細部計畫，目前正辦理市地重劃作業中，該地區逾 25 年禁限建亦獲解套。

本計畫面積約 14.59 公頃，除劃設約 9.52 公頃之物流及轉運服務設施專用區，另配置 2 處大型廣(停)用地、1 處廣場及 1 處公園，未來可引入客貨運、運輸倉儲、汽機車修理、餐飲、旅館等使用，另全區實施都市設計審議，以確保該地區環境景觀。

由於本計畫區鄰近永康交流道，將可發揮交流道之區位優勢，整合鄰近之產業發展所需之運輸物流動能，以提升永康交流道週邊土地服務效率，亦可型塑為永康地區及進出台南區域之重要門戶。同時透過市地重劃整體開發，同步將公共設施開闢，以引導土地健全開發，並可強化促進整體效益。



圖 3-7-1 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）細部計畫示意圖

（三）永康鹽行國中區段徵收案

1.開發緣起

永康區主要人口集居地之一，學童就學須穿越高速公路、縱貫鐵路及工業區至永康國中就讀，不僅就學距離遠且有就學安全之虞。此外，永康國中學區服務範圍涵蓋三民、蔦松、鹽洲、鹽行、正強、永康、王行、二王等各里，現有學生數及班級數已遠大於該校地所能提供之合理班級數及學生數，實有必要增闢國中，以抒解永康國中現有校地嚴重不足之窘境。

又永安路為聯繫永康區及台南博物館園區及安南區和順工業區之交通要道，為與原台南市 2-7 號道路寬度一致，原臺南縣政府於辦理上開通盤檢討時爰將永安路計畫道路寬度由 20 公尺拓寬為 40 公尺，獲經內政部都市計畫委員會 94 年 9 月 6 日第 616 次會審議通過。爰此，原臺南縣政府遂辦理「永康市新設鹽行國中附近地區暨運輸中心整體規劃案」本案配合公共設施建設需求，勘選完整範圍，辦理區段徵收開發，以符合整體都市發展趨勢及完善生活機能。

2.計畫目的：本計畫區整體規劃預期達到之目標如下：

(1)藉由本計畫區文教設施之劃設，以提升鹽行地區學童就學便利性及安全

性，並可解決現有永康國中校地嚴重不足之窘境。

(2)藉由永康大排兩側綠帶之劃設及留設滯洪池，達到防洪兼具休憩功能，並可創造該地區藍綠軸帶系統。

(3)配合永安路拓寬以建構完善的交通路網，並藉由整體規劃強化永安路的觀光門戶景觀道路意象。

(4)藉由本計畫區之區位優勢與土地使用之調整，透過住宅、商業等都市活動機能的劃設提供，可有效地吸納鄰近產業發展之潛力與動能。

3. 開發範圍

本計畫位於臺南市永康區永康交流道西北側農業區，計畫範圍東至中山高速公路、三民街、農業區邊界，西至永安路（幹 7 號道路）、南至運輸中心及工業區邊界、北至工業區及住宅區（三崁店社區）。行政轄區包括部分永康區三民里、蔦松里及鹽行里範圍，地段包括部分臺南市蔦松段、三崁店段及鹽行段土地，計畫面積約 61.0039 公頃。

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

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
228, 651	40. 2753	5677. 201659	80, 040	39 里 1267 鄰

(二)家戶數及人口數

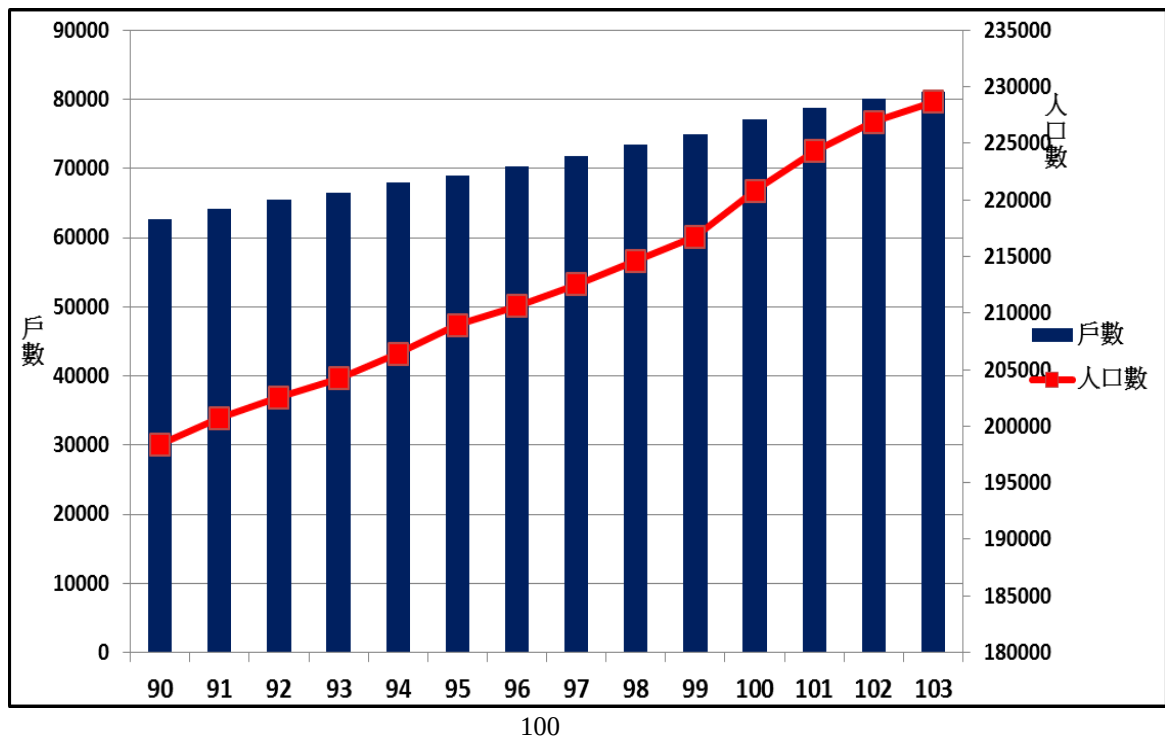


圖 3-7-2 台南市永康區家戶數及人口數

(三)社會增加及自然增加

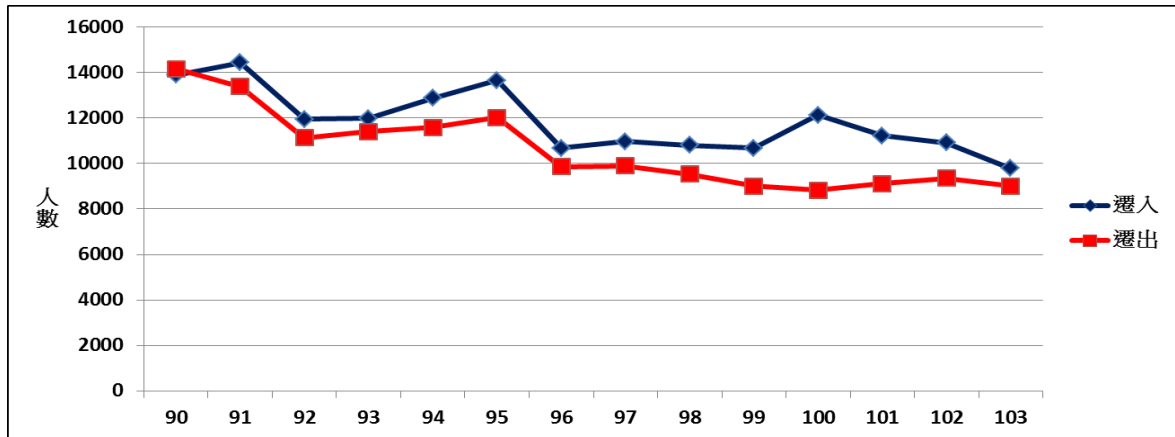


圖 3-7-3 台南市永康區人口自然增加

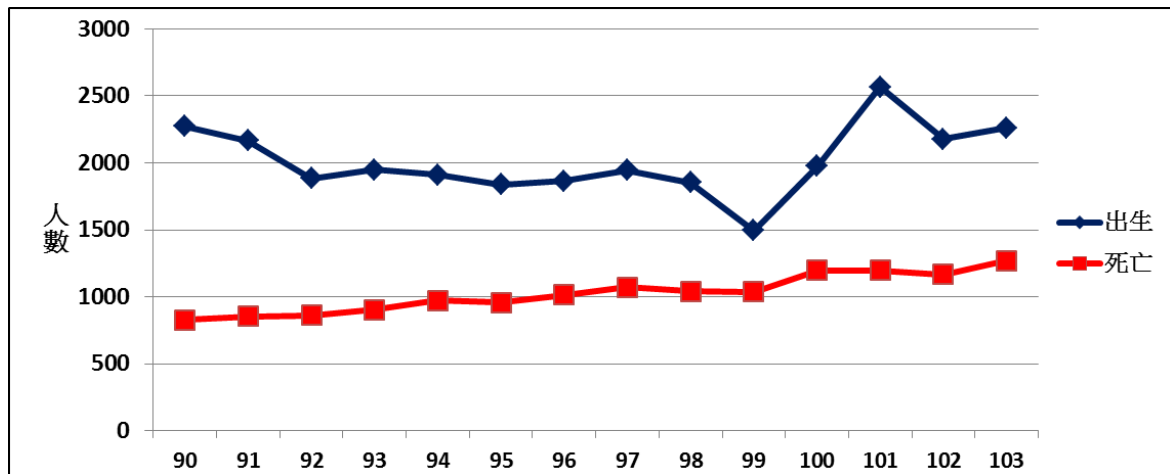


圖 3-7-4 台南市永康區人口社會增加

(四)產業概況

永康區場所單位數 1 萬 3,785 家，從業員工 9 萬 8,495 人%，創造生產總額 3,029 億元，以金融及保險業、支援服務業、醫療保健及社會工作服務業為主。

(資料來源：根據工商及服務業普查統計，截至 100 年止)

四、永康市細分個別區域市場之價格帶概況

(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

表 3-7-2 柴頭港溪與中華路以東，中山高速公路以西，鹽水溪以南，復興路以北區域新屋市場價格

產品類別	案名	建設公司	總價/單價	地坪(坪)	建坪(坪)	路段
大樓	良勳夢公園 -年年如意 66 期	良勳建設	未提供	--	26-50	東橋一路・東橋六街口
	V&A	永龍建設	未提供	--	未提供	東橋七路
	真愛	潤隆建設	未提供	--	未提供	東橋七路、東橋八街口
	龍舜東方	品舜開發・龍舜建設	未提供	--	46-86	永華路・永大 2 路
	白京京站	白京建設	368 萬起	--	未提供	中華路 299 號
	仁發大都匯	仁發建設	22-26 萬/ 坪	--	26-58	東橋三路和東橋十街
	漾煙波	春福建設	18-19 萬	--	25-45	復國一路與忠孝路口
透天	墅有風	尚暘建築	未提供	40	未提供	台南高工旁（中山南路 195 巷）
	雙禧園 17	雙禧園建設	未提供	31-41	125-137	國光三街 51 號旁
	知藝築 NO.11	全日昇建設	未提供	29-30	77	南台街
	和通森聆院	和通建設	1380-1770 萬	25-38 坪	未提供	永明街 279 號
	水御堂 2	高新建設	1330 萬	30	111	中山南路 43 巷
	適幸福	璞苑建設	2580 萬起	33-35	78-126	中華西街 21 巷
	大橋・金禧	吉泰開發	未提供	43	未提供	大橋一街 110 號
	森富	大禧田建設	4888 萬起	62	151	大橋三街 51 號
	遠見主人	禧莊建設	未提供	42	未提供	大橋三街 199 巷 58 號
	大橋	上清建設	未提供	67	167	大橋一街 139 巷 (大橋警察局右轉)
	日光行館 2	昇泰人文建築	未提供	30-46	100-136	中山南路 118 巷
	鉅克萊 NO. 2	皇龍建設	未提供	31-51	未提供	中華二路、五王國小旁

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。

(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

表 3-7-3 中山高速公路以東，鹽水溪支流以南、中山(南)北路以南，太子路以北區域新屋市場價格

產品類別	案名	建設公司	總價/單價	地坪(坪)	建坪(坪)	路段
大樓	智富 online	寶登建設	未提供	--	未提供	永大一路 27 號
	漂亮	大豐開發建設	500-600 萬	--	26-30	永大一路 110 號旁
	幸福家	鴻順建設	19 萬/坪	--	33-36	大同街永平街口
透天	詠悅 2	東宸建設	3888 萬起	42	147	大勇路 176 號
	御璽名邸 5	佳協建設	未提供	未提供	未提供	永康大同街、北興路口
	上璞園	寶登建設	1238-2288 萬	30-47	54-74	埔園街自強路口
	御墅	鈺隆建設	未提供	24-40	未提供	埔園街 318 巷 11 號
	雲鼎	臻富建設	未提供	54-59	110-114	龍橋街 62 號
	有名堂 8	子龍建設	未提供	23-38	51-72	龍中街與竹園二街口
	僑鎮新都 NO.3	僑鎮建設	1188-2388 萬	22-40	54-96	永大路 vs. 文賢街口
	公園寶城 2	寶城建設	未提供	36-39	100	永大一路 163 巷
	藍田臻品	藍田開發建設	1688 萬起	30	83-90	文賢街 122 巷 9 號
	錢隆.上品	宇力建設	1480-3280 萬	24-36	68-110	永大一路 27 號
	寬庭	王寬建設	1888-2888 萬	24-30	80-114	永大一路跟永吉路上
	大發富 2	大發土地開發建設	980 萬起	30-33	55-60	大灣、近大同街旁
	1HOME1	蕎榖建築	未提供	未提供	未提供	大灣公園路 7 巷
	City Villa NO.9	見宸建設	未提供	未提供	105	大灣路 942 巷 500 弄 7 號
	公爵	禧莊建設	1178 萬起	25	62	富強路 1 段 106 號旁
	久誠仰樹	久誠建設	1588 萬起	38	67	永二街.文化路路口
	生活家 19	生活家開發建設	未提供	未提供	未提供	文化路 218 號
	永康 ART	瀚霖建設	1150-1885 萬	21-43	53-83	永興街與永華路口
	青逸 NO.3	豪鎮建設	未提供	40-42	未提供	永康區永華路 201 巷

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。

(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帶區域

表 3-7-4 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

產品類別	案名	建設公司	總價/單價	地坪(坪)	建坪(坪)	路段
透天	北揚優學 NO. 5	北揚建設	未提供	26-37	55-75	永大路 3 段 vs. 八德街口
	北揚德郡 8	北揚建設	1050-1380 萬	25-37	58-49	永大路. 八德街口
	詰學家	致穩建設開發	1088-2088 萬	21-42	59- 82	中山北路 121 號 近永大路口
	大桔郡 8	郡豐建設	未提供	25-40	未提供	永大路三段.中山北路口
	有名堂 NO. 9	子龍建設	未提供	22-27	58-59	永大路三段與自強路口
	雍容	柏京建設	未提供	45	未提供	永華路 273 巷
	大和埕 3	太茂建設/勝堂建設	未提供	未提供	未提供	永大路三段 371 號旁
	向日葵 5	郡豐建設	1148-1398 萬	25-33	未提供	永大路三段・中山北路口
	峰鼎	沛佑建築	3980 萬起	59	125	永華路 362 巷 19 號

本區域學區有永康國小、龍潭國小、永康國中，另有台南科技大學等學校；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。

捌、仁德區市場概況

一、仁德區區域環境

仁德區(原台南縣仁德鄉)位於台南市南端，為舊台南縣轄區內重要鄉鎮之一，東臨歸仁區，南隔二仁溪與高雄市湖內區為界，北連永康區，西側銜接台南市東區，縣市合併後，由於地利之便，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，成為台南市之新興城鎮。103 年底仁德區人口已突破 73099 人。

仁德區早期以農業為主，加上灌溉方便，農產品特別豐富。在工業方面，由於交通方便，迄今有 1500 家的商家暨 1100 家的各型企業，分佈區內保安、新田及一甲三大工業區；產業包含高科技及傳統產業，也有全國性的知名企業：奇美實業、奇菱實業、光威電腦、豐年實業、台南紡織、宏合紡織、永裕公司、元一鋁門窗、色真顏料、永興祥傢俱...等等。在商業方面則有大型商業賣場：家樂福、特力屋、台糖公司的工商綜合區及展覽場地—台南世貿等。

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，還能讓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。

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、仁德區基本資料

(一)人口數

表 3-8-1 台南市仁德區基本資料

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
73,099	50.7664	1439.90907	26,526	18 里 493 鄰

(二)家戶數及人口數

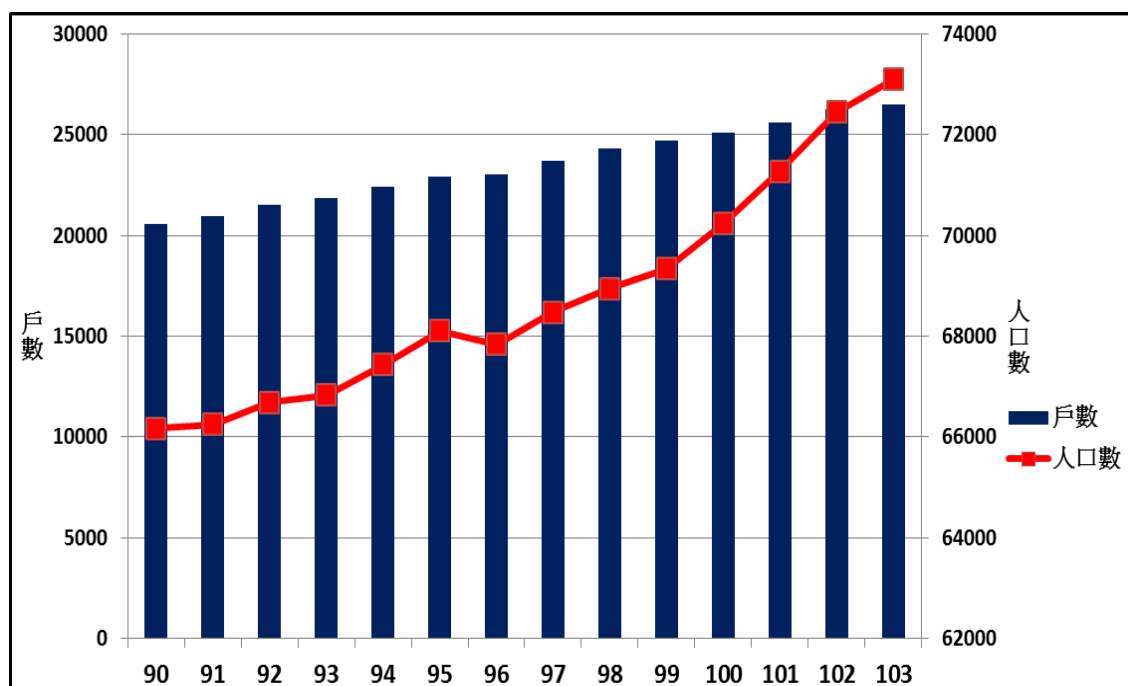


圖 3-8-1 台南市仁德區家戶數及人口數

(三)社會增加及自然增加

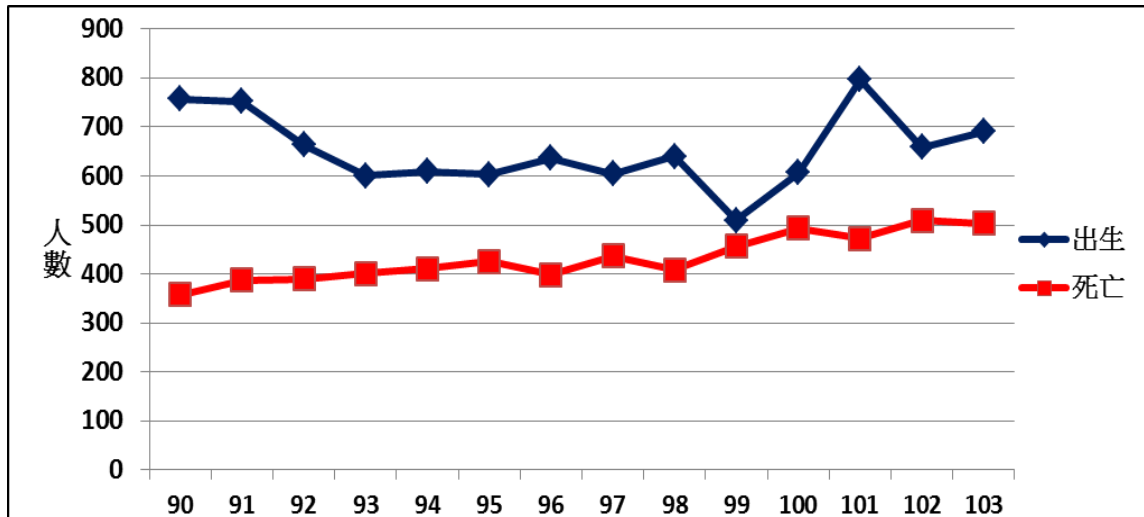


圖 3-8-2 台南市仁德區人口自然增加

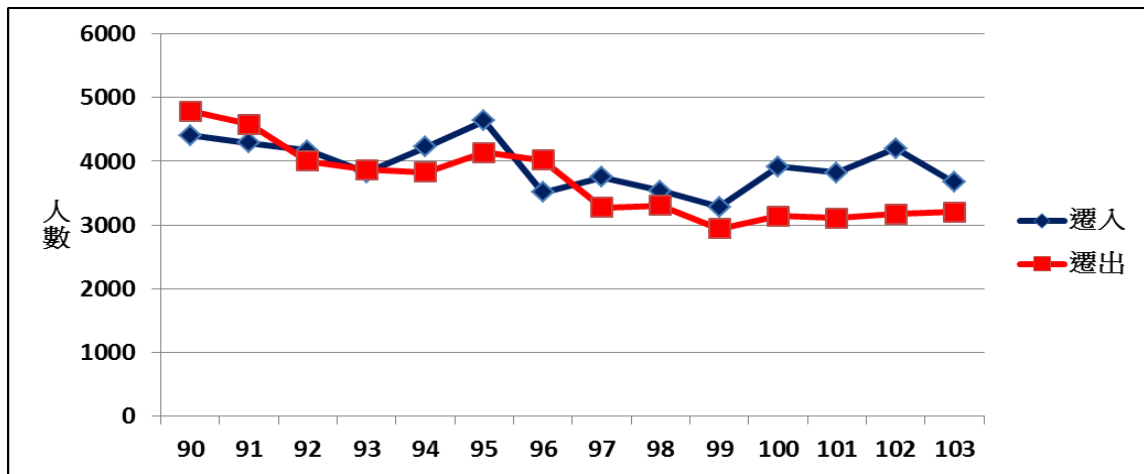


圖 3-8-3 台南市仁德區人口社會增加

(四)產業概況

仁德區工商服務場所單位 4,917 家，從業員工數 4 萬 4,993 人，創造生產總額 2258 億元。行業別以其它服務業占 360 家，專業、科學及技術服務業為主要生產業。

(資料來源：根據工商及服務業普查統計，截至 100 年止)

三、仁德區細分個別區域市場之價格帶概況

(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

表 3-8-2 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，以北區域新屋市場價格

產品類別	案名	建設公司	總價/單價	地坪(坪)	建坪(坪)	路段
大樓	<u>東方天地</u>	<u>金鴻運建設</u>	338 萬起	--	23-31	仁和路 民安路
透天	<u>心滿逸築</u>	<u>原泰建設</u>	958 萬起	未提供	未提供	民安路一段 409-1 號
	<u>億達峰采</u>	<u>億達工程</u>	1698 萬起	40-54	未提供	北保路 100 號
	<u>好御兆 2</u>	<u>雄總建設</u>	未提供	26-41	65- 83	土庫三街 6 號
	<u>禾樂</u>	<u>佳裕建設</u>	未提供	26-34	53	土庫路 192 號
	<u>懷石極品</u>	<u>雅泰建設</u>	未提供	未提供	59-63	土庫五街 50 號(長興國小旁)
	<u>御守富</u>	<u>亞親建設</u>	未提供	61	115	仁義路 98 巷 66 號
	<u>生活亮亮</u>	<u>生活家開發建設</u>	未提供	未提供	未提供	中正路二段德糖路口
	<u>易聖哲學</u>	<u>易聖建設</u>	未提供	34-54	未提供	德南路 165 巷 (德南國小)
	<u>創兆恬品</u>	<u>采京建設</u>	未提供	未提供	未提供	太子路 733 號

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。

(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，二仁溪以北區域

表 3-8-3 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，二仁溪以北區域

產品類別	案名	建設公司	總價/單價	地坪(坪)	建坪(坪)	路段
大樓	<u>森景澤</u>	<u>奇美建設</u>	未提供	未提供	65-90	保生東路
透天	<u>尊爵 NO.1</u>	<u>正得建設</u>	588-1398 萬	37	54	德崙路 77 巷 31 號
	<u>禾雅內</u>	<u>富立建設</u>	未提供	未提供	70-162	德成路 111 號
	<u>宜田富都</u>	<u>宜田建設</u>	888 萬起	32-37	57-59	中正西路 22 號

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 和奇美博物館，因鄰近台南市東區，頗有「新東區」的架勢。

玖、南科附近市場概況

一、南科附近環境-新市區及善化區

(一)地區環境

新市區位於東經 120.7，北緯 23.05 度，東鄰山上區、新化區，西面安定區，北接善化區，南方為永康區，鐵公路交通便捷，全區總面積為 47.8096 公頃。新市區略成橢圓形，境內無山嶺丘陵，地形平坦，屬嘉南平原的一部份，農田棋布，惟受時轉變，工商業起飛，大小型工廠林立，深具都市發展潛力，台南科學園區設立後發展快速。

善化區位於嘉南平原曾文溪下游南側，為台南市地理中心，善化區面積五五·三〇九七平方公里，北面以曾文溪環繞，與官田區、麻豆區接界；東部與山上、大內區接連；西面與安定區交界；南面與新市區接壤；西南距台南市約二十公里，離新營區約二十二公里，正處台南市中心地段。

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，1995 年臺南科學工業園區（後改為南部科學工業園區）成立，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，新市未來之發展盛況可期。

(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、新市、善化基本資料

(一)人口數

表 3-9-1 台南市新市區基本資料

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
35,482	47.8096	742.152	11,561	11 里 262 鄰

表 3-9-2 台南市善化區基本資料

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
46,100	55.3097	833.4885	15,716	21 里 352 鄰

(二)家戶數及人口數

1.新市區

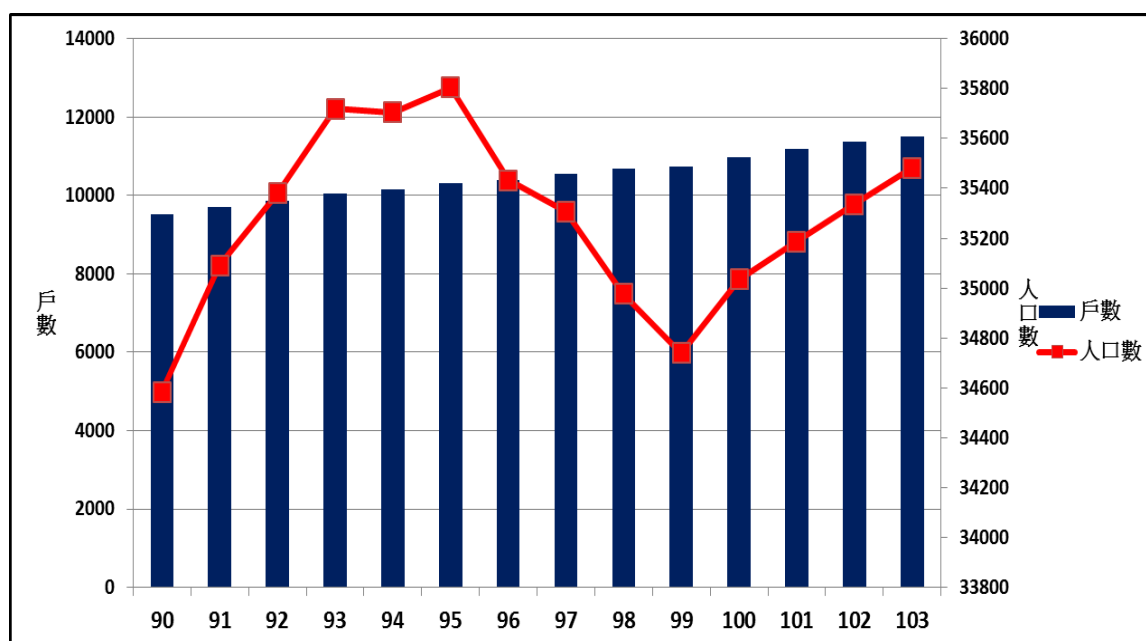


圖 3-9-1 台南市新市區家戶數及人口數

2. 善化區

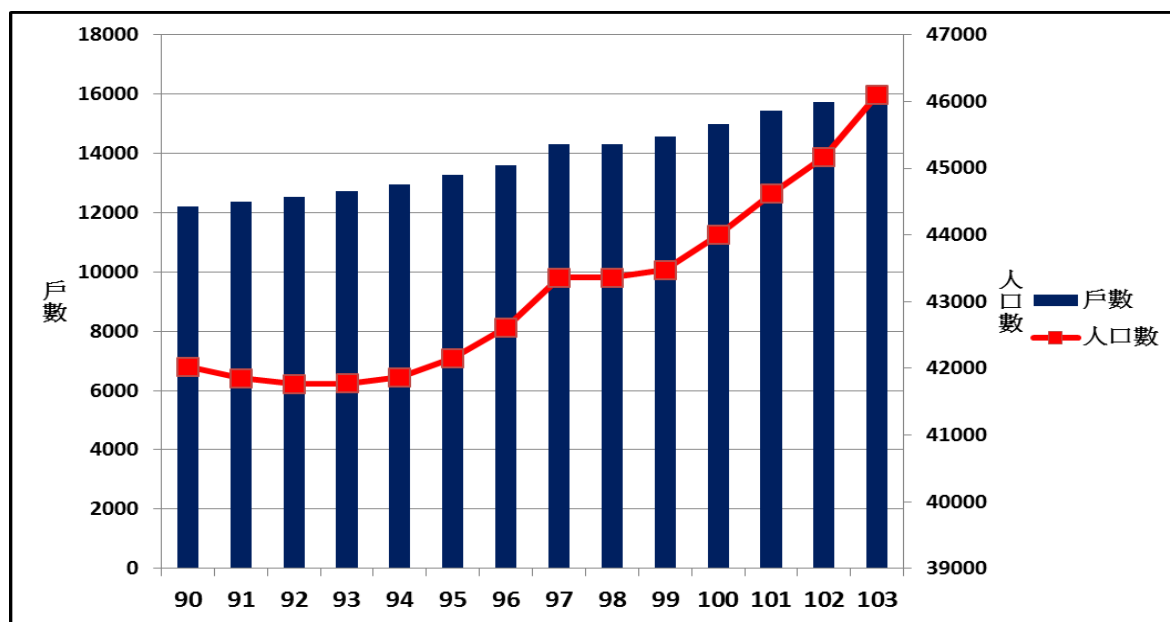


圖 3-9-2 台南市善化區家戶數及人口數

(三) 社會增加及自然增加

1. 新市區

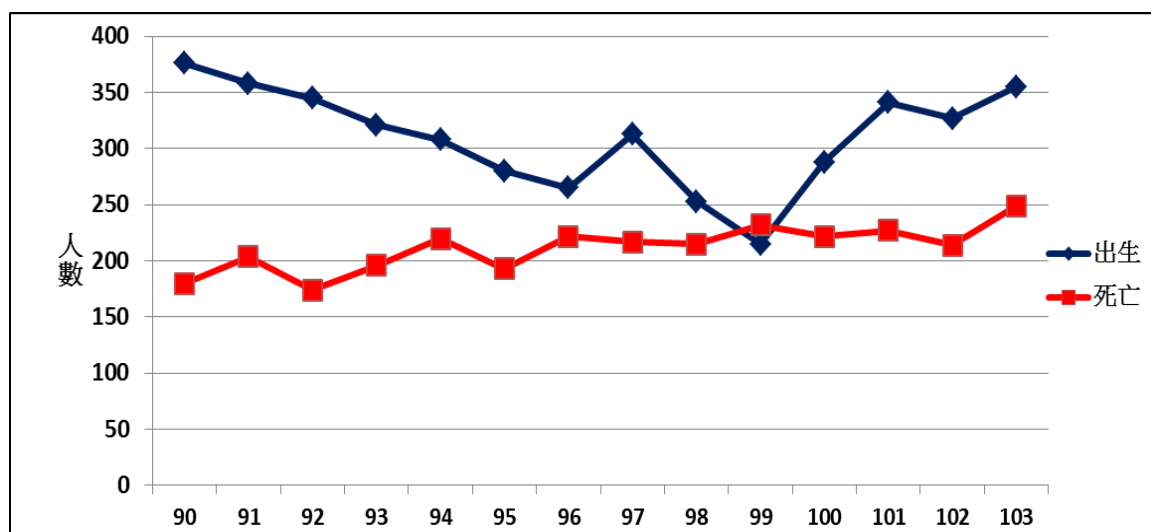


圖 3-9-3 台南市新市區人口自然增加

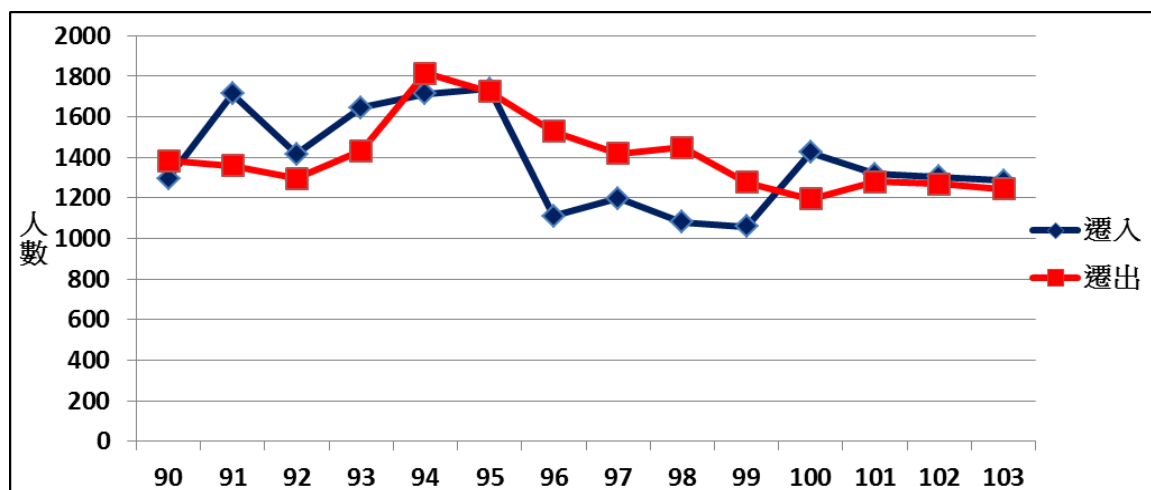


圖 3-9-4 台南市新市區人口社會增加

2. 善化區

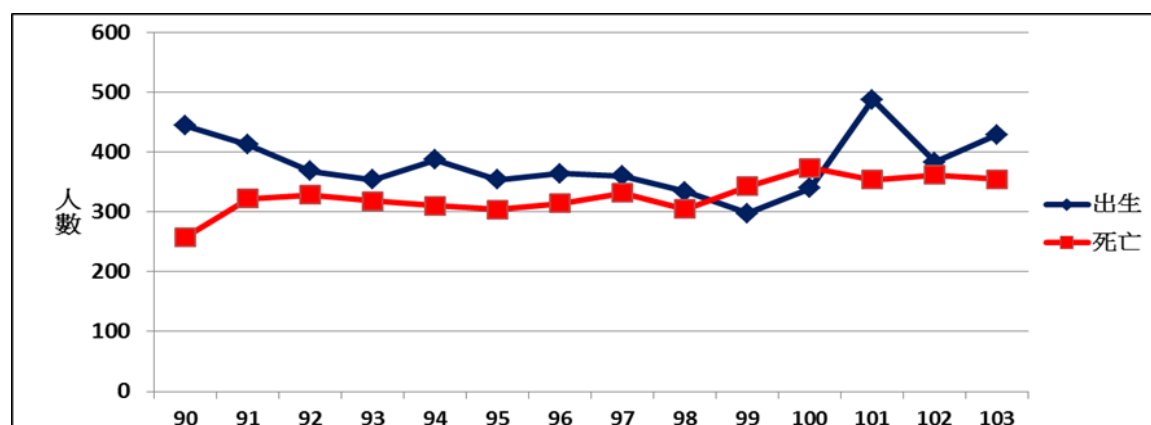


圖 3-9-5 台南市善化區人口自然增加

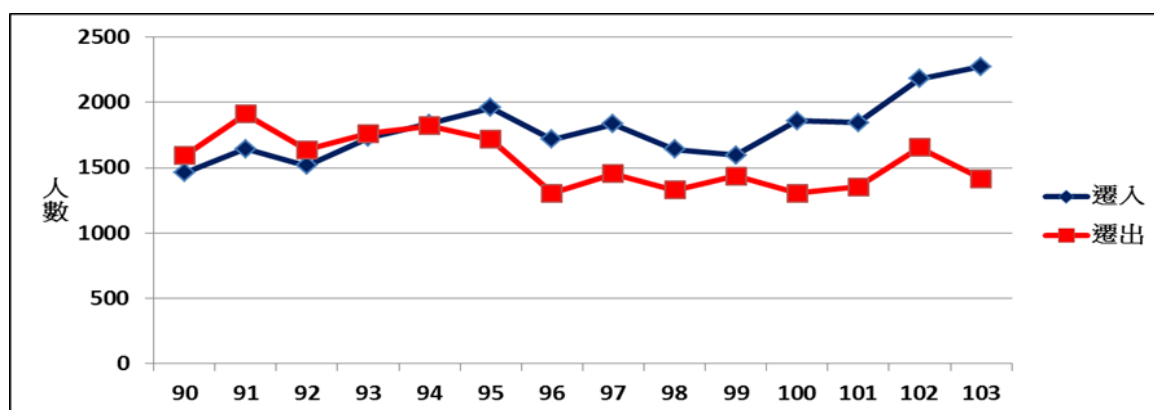


圖 3-9-6 台南市善化區人口社會增加

(四) 產業概況

1. 新市區

新市區工商及服務業場所單位 1,863 家，從業員工 5 萬 6,449 人，創造生產總額 1003 億元，以製造業、批發及零售業、住宿及餐飲業其它服務業為主產業。

2. 善化區

善化區工商及服務業場所單位 1,894 家，從業員工 2 萬 9,886 人，創造生產總額 778 億元，以製造業、批發及零售業、住宿及餐飲業其它服務業為主產業。

(資料來源：根據工商及服務業普查統計，截至 100 年止)

三、南科附近之重大建設及規劃：

「北有竹科，南有南科—新市科學園區」，政府有鑑於南北均衡發展及經由台南拼命為爭取南科的決心，終於八十四年二月核定設立台南科學工業園區，使原為典型農業鄉鎮在尖端科技進駐後，具有科技發展潛力的新市區及善化區已擁有亮麗的遠景。

(一) 台積電 12 吋晶圓，14 廠生產擴建。

台積電 14 廠位於南科園區，14 廠主要投資計畫，為 12 吋晶圓，三座大型旗艦廠(P5、P6、P7)，主力製程 20/16 奈米，總面積 55 萬平方公尺，潔淨市面積 13.8 萬平方公尺(約 20 座標準足球場)，現有工程師 1,072 人；技術員 469 人，最高峰時有高達 7,000 位工程人員趕工，預定投資金額 5,000 億元。

台積電擴產，並鼓勵員工轉職與各方面住宿搬遷、子女入學等協助，台積電南科廠區總員工數近萬人，已加速生產擴建，生態系統完整，將進入歷史高峰，對於大台南市南科周邊地區房地市場需求，將帶來另一波不景氣中的，一股暖流，帶動地區房地市場行情。

(二) 聯華電子(聯電)

聯電於 1999 年 11 月進駐台南科學園區，建造台灣第一座 12 吋晶圓專工廠。緊接動土興建的第五、第六期廠房，將成為全球供應 28、20 及 14nm 產能的尖端 12 吋晶圓專工廠，預計在 2013 年下半年進行機台移入。潔淨室總面積為 5 萬 3 千平方公尺，相當於 10 座美式足球場大小，Fab 12A 廠區將增加超過 2,600 個工作機會，最大規劃月產能將由 8 萬片提升至 13 萬片，加上規劃中的第七、第八期廠房，Fab 12A 總計八期的晶圓廠，月產能將達到 18 萬片。聯華電子不斷擴增在台南科學園區的投資規模，除了堅定落實『深耕台灣，佈局全球』的經營承諾，也將啟動聯電下一波高成長時代的來臨，勢將衝擊台南房地市場景氣。

聯電自 2011 年起陸續計畫投入 80 億美金新設廠房在南科，預期可再為台南地區創造 2600 個工作機會，聯電同時規劃台南地區未來教育、醫療、生活環境，期望市府在員工宿舍、教育等方面共同配合，讓聯電在台南永續發展。繼 2012 取得前十強的佳績後，聯電也要加碼投資。

(一)新市區

表 3-9-3 新市區新屋市場價格

產品類別	建設公司	案名	總價/單價	地坪(坪)	建坪(坪)	路段
大樓	騰揮會館 2	泓揮建設	未提供	--	27-36	文化一街&文化三街
	健富真幸福	健富建設	未提供	--	未提供	復興路、富林路
	貝森朵夫 NO.3	東琳建設	328 萬起	--	未提供	民權路光明街口
	呈豐日日 NO.2	呈豐建築	298 萬起	--	未提供	新市區復興路(土地銀行對面)
透天	麗軒·金品 2	麗軒建設	未提供	28-37	56-72	新市區復興路 99 號
	好意園 18 期	安佃建設	998-1280 萬	26	55	民生路與富林路口
	好意園 17 期	安佃建設	2380 萬起	37-38	88-89	民生路與富林路口
	好意園 19 期	安佃建設	1980 萬起	34	78	民生路與富林路口
	德和大邁	德一開發建設	988 萬起	30-50	未提供	民權路·富安一街(7-11 對面)
	邰欣地堡 30 期	欣堡建設	未提供	未提供	24	民生路 97 號旁(近消防局)
	邰欣地堡 28 期	邰欣建設	未提供	22-27	59-70	民生路 97 號旁
	鴻騏銀座	鴻騏建設	未提供	未提供	未提供	新市國小旁
	榮馨花園	天順開發建設	850 萬起	38-58	60	省道與大營里入口路(東雲股份旁)

新市鄉市區學區有新市國小及新市國中；本區有火車站，並臨省道-台一線，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，近半年來土地價格飛漲，直追善化。

(二)善化區

表 3-9-4 善化區新屋市場價格

產品類別	案名	建設公司	總價/單價	地坪(坪)	建坪(坪)	路段
大樓	植村 NY	宇成建築	未提供	--	26-67	LM 陽光大道西拉雅大道
	呈豐日日 NO.1	呈豐建設	未提供	--	未提供	新市區復興路(土地銀行對面)
	童話森林	漆亞開發建設	未提供	--	未提供	建國路 386 號
	未來館	翰元建設	未提供	--	未提供	成功路 7-11 旁
透天	羅馬假期	新僑聯開發	未提供	26-48	53-65	中正路 282 號
	皆大歡喜 NO.28	新太盟建設	768 萬起	28-38	未提供	中正路(國稅局對面)
	暉映印象	尚暘建築	1628-2888 萬	44-75	93-118	陽光大道 181 號
	夢巴里 3.0	統上建設	未提供	48-181	72-117	陽光大道 177 號
	榮耀世紀	聚揚開發	1360-1680 萬	23-34	56-63	中華路、永福路口
	南科藏富	宇成建築	未提供	45-62	未提供	南科 LM 特區蓮潭北三街 266 號
	雙橡園 5	嘉信建設	1588 萬起	46	67	蓮潭北一街 73 號
	光復金店	建泓建設	1720 -2420 萬	29-51	64-23	光復路 346 號
	鄉景龍邸 10	鄉景機構、鄉樺建設	758-1098 萬	38-68	55-74	中正路、建國路口(全家便利商店旁)
	南科彩繪村	大隆機構/正隆建設	768 萬起	30-50	58-113	善化區胡厝寮 208 號
	綠生活 5	新太建設	未提供	30-50	未提供	善化區省道·茄拔派出所對面
	歐香堡 35 期	昌威建築	未提供	27	56	善化區建國路 59 號
	福川吉軒	福川銘建設	未提供	30-60	未提供	建國路
	善賀宜	華耘開發/正隆建設	未提供	33-70	未提供	興華路、善化高中旁
	上萊茵	政漢建設	1750 萬起	47	未提供	陽光北一路·蓮潭北二街口
	陽光富御	群山建設	未提供	36	64	陽光大道 197 號

森情-森立 方二期	板根建設	2680 萬起	63-112	93	蓮潭北二街 61 號
一鄉甜	聚寶宅建設	未提供	27-40	53-65	光復路 60 號對面
懷石會館 NO3	雅泰建設	未提供	23-33	63-74	蓮潭北一街 240 號
玥瓏居	玥瓏建設	1038-1160 萬	34-38	58-60	益民寮 8 號

善化區市區學區有大成國小、善化國小、善化國中及善化高中；本區有火車站並臨省道-台一線，生活機能尚為良好，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。

拾、佳里區市場概況

一、佳里區區域環境

佳里為北門區政治、經濟、商業、文化之重鎮，位處嘉南平原西南沿海地區，居北門地區六區之中樞，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；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 號到，東並接台國道 1 號，與西側西濱快速道路及台 17 道構聯。

佳里區內蕭壩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。

本區產業面佳里鎮目前主要經濟以二、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升之趨勢，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、佳里區基本資料

(一)人口數

表 3-10-1 台南市佳里區基本資料

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
59,533	38.9422	1528.752869	20,272	21 里 409 鄰

(二)家戶數及人口數

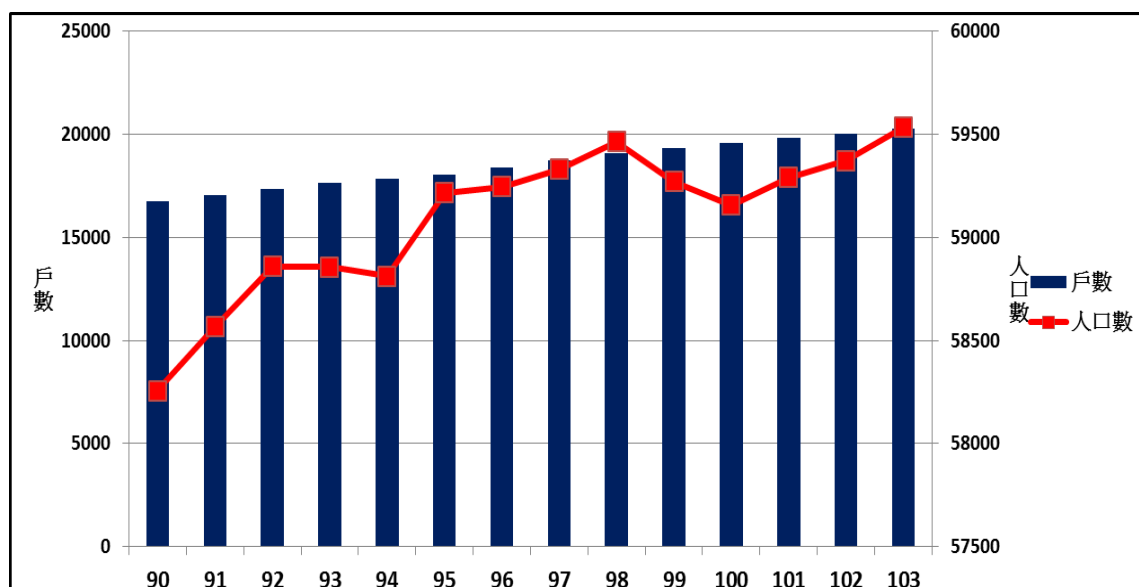


圖 3-10-1 台南市佳里家戶數及人口數

(三)社會增加自然增加

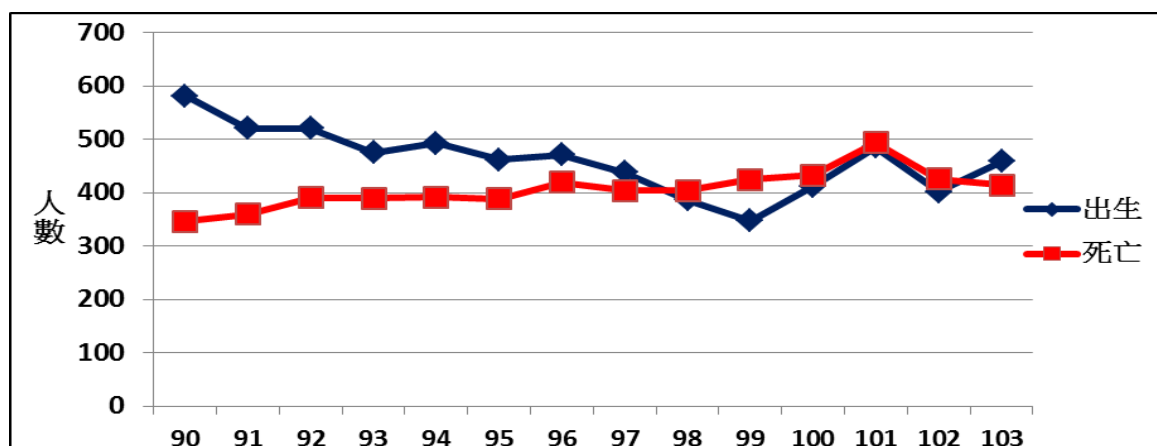


圖 3-10-2 台南市佳里區人口自然增加

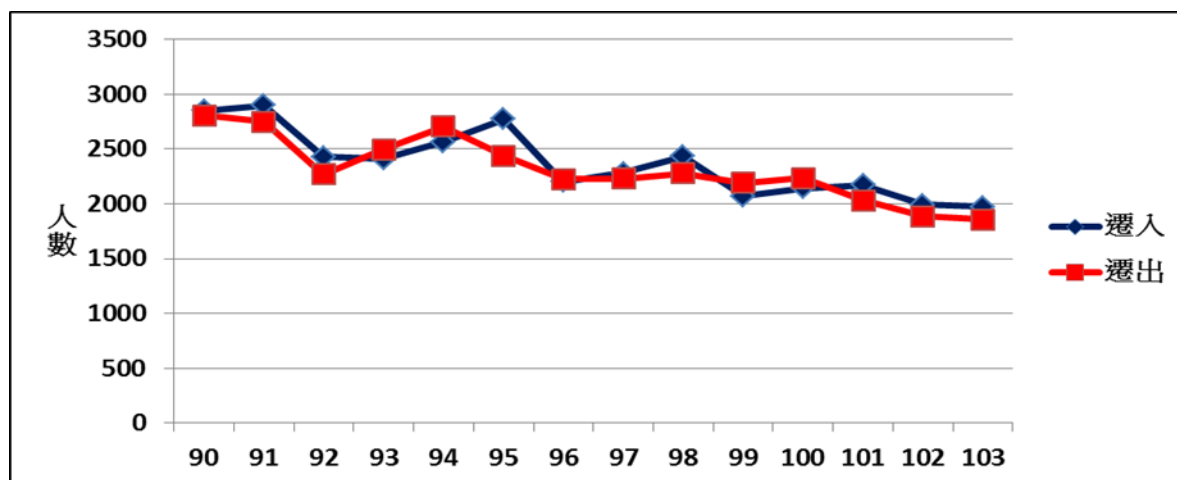


圖 3-10-3 台南市佳里區人口社會增加

(四)產業概況

佳里區場所單位 3,082 家，從業員工 1 萬 2,715 人，權年創造生產總值 296 億元，係以品製造業批發零售業，住宿及餐飲業，其它服務業為主要發展產業。

（資料來源：根據工商及服務業普查統計，截至 100 年止）

三、佳里區細分個別區域市場之價格帶概況

(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：

表 3-10-2 華宗路、延平路、中山路、勝利路以東新屋市場價格

產品類別	案名	建設公司	總價/單價	地坪(坪)	建坪(坪)	路段
透天	日光行館 3	昇泰人文建築	728 萬起	25-28	61- 65	鎮山街 328 號
	樂活	誠銳建設	未提供	未提供	未提供	佳南路與勝利路口

本區域係位於台南市佳里區，環狀帶右側，主要連結大型購物中心，麻豆商區與對外高速公路之連結，附近有學校、商業圈，以透天店住為主要設計。

(二) 華宗路(台 19)、延平路、中山路、勝利路以西新屋市場價格

表 3-10-3 華宗路、延平路、中山路、勝利路以西新屋市場價格

產品類別	案名	建設公司	總價/單價	地坪(坪)	建坪(坪)	路段
透天	兆翔金鑽	兆翔建設	760-1200 萬	19-42	56-80	佳北路 23 號

<u>公園帝寶 6</u>	<u>南贏建設</u>	788-822 萬	29-41	未提供	六順路 28 號
<u>大吉市</u>	<u>昱富建設</u>	未提供	未提供	未提供	同心街
鹿鼎佳園	鹿鼎建設	750 萬起	60	66	禮化段 369 之 11.12.13.15.16.17.18 號
玄鴻首賦	玄鴻建設	675- 950 萬	26 -58	52-67	安南路 316 巷 26 弄 1 號
禧悅	禾富開發	538 萬起	26-59	57	文化西路(福南山莊 旁)
<u>上品硯 2</u>	<u>廣龍開發</u>	未提供	39-49	69-79	勝利路、祥和三街口
佳里原墅	吉全建設	728-798 萬	50	56	台南市佳里區忠孝路 331 號(佳西路與忠孝 路口)
<u>公園伯爵 No.12</u>	<u>銘士通建設</u>	645-1100 萬	28-35	68-80	佳西路 525 巷 1 號
<u>公園伯爵 No.11</u>	<u>銘士通建設</u>	880 萬起	30-43	75-90	佳西路 525 巷 1 號
東沂康莊	東祥營造	880 萬起	27-50	62	延平路 567 號

本區域為佳里區環狀帶的左側，亦為生活、消費的重點，區域內主要有商業、公園、學校等。

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、 104 年 Q3 國泰指數(國泰建設、政大台灣房地產研究中心)

2015 年第 3 季國泰全國房地產指數，出現多年來第一次全面價格反轉格局。本季相較上一季與去年同季均為價跌量縮。本季是房地合一稅立法後第一個完整季度，加上國內總體經濟發展遲滯，國際經濟亦不穩定，導致市場觀望氣氛持續加重，除了價格全面下跌外，各地區多呈現議價空間擴大與銷售率降低狀況。整體而言，本季市況顯示過去北冷南溫結構已結束，且南部都會價格跌幅明顯高於中北部，房市全面反轉趨勢形成，各地區銷售率持續處於低檔狀況，後市發展仍偏向緩步衰退。

本季台北市新推個案市場在減少推案與擴大議價下穩定銷售率，但成交量仍持續處於相當低的規模。本季新北市在價格與成交量雙雙反轉下，又因銷售率持續低迷，市場餘屋持續累積的問題，仍將持續困擾市場後續發展。本季桃竹地區房市雖呈現回穩，但銷售率未見改善，以及長期累積餘屋問題，後市發展仍存在相當的壓力。本季台中市房市呈現的價量趨勢，似有啟動市場邁入反轉的跡象，下一季市場價量狀況，應是觀察後續長期趨勢的重點。台南市房市在價跌量縮的格局下，已逐漸脫離過去相對繁榮格局，且因長期亦累積不少存貨，後續回歸基本面時仍將面臨餘屋壓力問題。本季高雄市在價量背離結構下，以價格修正來維繫交易市場規模，市場過去持續繁榮景象不再，且因市場餘屋規模不小，成為後市發展的隱憂。

表 4-1-1 全台房地產市場重要指標

2015 年 第三季	可能成交價		議價空間率		30 天銷售率		成交量指數	
	萬元/ 坪	相對上季 變動率(%)	%	相對上季 變動率(%)	%	相對上季 變動率(%)	指數	相對上季 變動率(%)
全國	28.78	-2.67%(--)	18.70	14.15%(+++)	11.07	0.81%(Δ)	58.92	-21.18%(-)
台北市	80.05	-1.16%(Δ)	19.62	9.64%(++)	15.56	22.13%(+)	22.10	2.80%(Δ)
新北市	38.81	-3.71%(--)	17.21	19.35%(+)	11.52	-4.06%(Δ)	38.25	-40.30%(-)
桃竹地區	21.44	-0.37%(Δ)	18.89	15.37%(+)	10.35	11.72%(Δ)	42.26	35.76%(+)
台中市	20.23	-1.90%(Δ)	17.78	4.63%(+)	10.98	-12.93%(-)	180.70	-44.85%(---)
台南市	15.48	-3.72%(-)	16.94	-1.81%(-)	8.97	-11.30%(Δ)	89.38	-63.94%(---)
高雄市	19.71	-5.31%(--)	20.78	16.48%(++)	10.86	28.68%(++)	224.80	44.14%(+)

註：Δ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

國泰台南市房地產指數，相較上季為價跌量縮，較去年同季為價穩量縮。本季台南市新推個案市場，因上季推案地區影響導致的價格上升，本季重新回歸長期趨勢，但推案量與成交量萎縮幅度較高，顯示市場承接規模似已明顯縮小。整體而言，台南市房市在價跌量縮的格局下，已逐漸脫離過去相對繁榮格局，且因長期亦累積不少存貨，後續回歸基本面時仍將面臨餘屋壓力問題。

表 4-1-2 2015 年第 3 季國泰台南市房地產指數

台南市	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季
可能成交價格	141.59	15.48 萬元/坪	-3.72%(-)	-1.96%(△)
議價空間率	105.81	16.94%	-1.81%(-)	1.99%(△)
開價	144.46	18.64 萬元/坪	-4.08%(--)	-1.57%(-)
推案量	139.35	92 億元	-56.66%(---)	-54.17%(---)
30天銷售率	94.31	8.97%	-11.30%(△)	-17.61%(--)
30天成交量	89.38	--	-63.94%(---)	-47.85%(--)

國泰台南市房地產指數，相較上季為價跌量縮，較去年同季為價穩量縮。本季新推個案市場，因上季推案地區影響導致的價格上升，本季重新回歸長期趨勢，但推案量與成交量的萎縮幅度較高，顯示市場承接規模似已明顯縮小。整體而言，台南市房市在價跌量縮的格局下，已逐漸脫離過去相對繁榮格局，且因長期亦累積不少存貨，後續回歸基本面時仍將面臨餘屋壓力問題。

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 2015 年第三季

表 4-1-3 2015 年第三季信義房價指數

2015年第三季信義房價指數							
季別	台北	新北	桃園	新竹	台中	高雄	台灣
2015-Q3	286.22	294.91	293.46	211.13	289.13	257.68	285.43
2015-Q2	289.60	308.01	303.30	211.69	296.95	256.89	289.30
增減率(qoq)	-1.17%	-4.25%	-3.24%	-0.26%	-2.63%	0.31%	-1.34%
2014-Q3	297.45	311.43	305.81	210.11	296.94	249.14	294.88
增減率(yoy)	-3.78%	-5.3%	-4.04%	0.49%	-2.63%	3.43%	-3.2%



圖 4-1-1 2015 年第三季信義房價指數

表 4-1-4 各都會區標準房價變化

季別	台北	新北	桃園	新竹	台中	高雄
2014Q3	58.67	37.72	20.61	19.23	18.87	17.85
2014Q4	58.04	37.12	20.94	19.11	18.70	17.58
2015Q1	59.58	37.11	20.49	19.30	19.09	17.69
2015Q2	57.12	37.31	20.44	19.38	18.87	18.40
2015Q3	56.46	35.72	19.78	19.33	18.38	18.46

(單位:萬元/坪)

表 4-1-5 各區 2012Q1~2015Q3 房價指數

2012-Q1	254.19	239.49	229.55	168.24	239.34	179.11	231.10
2012-Q2	262.70	252.20	241.89	178.26	237.24	181.00	241.27
2012-Q3	268.28	248.27	251.42	187.35	252.49	193.82	244.19
2012-Q4	269.15	255.19	269.65	179.08	264.33	194.53	248.95
季別	台北	新北	桃園	新竹	台中	高雄	台灣
2013-Q1	284.55	265.26	277.24	185.53	259.09	213.41	259.20
2013-Q2	292.94	289.82	292.23	200.70	280.63	228.67	278.51
2013-Q3	294.89	297.67	302.87	195.88	287.55	226.26	280.87
2013-Q4	304.85	296.37	308.01	199.10	288.63	231.48	286.53
2014-Q1	298.50	310.75	311.34	206.61	292.42	240.54	290.73
2014-Q2	310.20	312.28	310.59	207.51	293.24	235.24	297.78
2014-Q3	297.45	311.43	305.81	210.11	296.94	249.14	294.88
2014-Q4	294.26	306.49	310.61	208.79	294.17	245.43	292.60
2015-Q1	302.06	306.38	304.01	210.86	300.44	247.00	291.84
2015-Q2	289.60	308.01	303.30	211.69	296.95	256.89	289.30
2015-Q3	286.22	294.91	293.46	211.13	289.13	257.68	285.43

註：基期 2001 第一季

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

三、 中信房屋宅指數 2015 年第三季

總統大選即將來臨，2016 年的房市是否能夠揮別 2015 年的慘淡，由 2015 年第 4 季中信房屋宅指數調查，出現三大指標，似乎可以嗅出春天的訊號。

第一個指標是，兩年內有購屋意願的受訪者中，約半數的民眾認為房價會在 2016 年落底。第二個指標是，民眾希望房價能夠跌得更快、更深，房市因買賣雙方對於房價認知的差異仍大而陷入膠著，然而，根據宅指數調查以及房仲店頭的回應，房價跌幅現況約在 10% 以內，因此，中信房屋判斷明年房價應該不會大跌，而且成交量將會微增。第三個指標是，不動產仍持續蟬聯民眾心目中抗跌保值的冠軍地位，而明年第一季預期將價量雙跌，對有意購屋的民眾而言，應把握總統正式上任前的空窗期多進場看屋，一圓擁有自己的房子的夢想。

此外，中信房屋副總經理劉天仁更拋出兩個觀察房市發展的震撼彈。第一個震撼彈是，2015 年全國買賣移轉棟數只有約 27.1 萬，是 24 年來的第二低，僅高於 2001 年的約 25.9 萬。劉天仁表示，他預估 2016 年全國買賣移轉棟數將會微量回升至 28.1 萬，原因是總統大選結果底定後，政府將有新的作為，在 520 之後逐漸發酵，帶動房市交易量走上增加的道路。

第二個震撼彈是中古屋移轉件數不滿 18 萬，創下 24 年來的新低。劉天仁指出，將全國買賣移轉棟數減去同年住宅使用執照戶數，即得出中古屋移轉件數，2015 年住宅使照戶數為 92000，是中古屋移轉件數的二分之一強，在購屋人偏愛新房子的前提下，房仲通路為求生存，勢必將廣納新成屋產品，而且在建商自售案愈來愈多、代銷業者尋求轉型的改變趨勢下，所謂「危機就是轉機」，房仲通路未來將扮演更吃重的角色。



圖 4-1-2 全國買賣移轉與住宅使用執照

資料來源：中信房屋『宅指數』的調查

http://www.cthouse.com.tw/AboutCompany/ArticleDetail.aspx?a_id=5304

趨勢一：不動產坐穩抗跌保值王座，再次衛冕

- 中信房屋宅指數調查，不動產仍然持續蟬聯抗跌保值冠軍，而且在本季與「保留現金」拉開距離，與前一季相較，認為此時選擇不動產最抗跌保值的比例增加 2.5%，來到 30.2%，而選擇保留現金的比例下降了 5.7%，僅 21.9%，兩者差距為 8.3%。劉天仁表示，由此看來，民眾對於購買不動產的意願以及好感度不降反升，只是在等待時機出手罷了。



圖 4-1-3 何種投資標的最抗跌保值

資料來源：中信房屋『宅指數』的調查

http://www.cthouse.com.tw/AboutCompany/ArticleDetail.aspx?a_id=5304

趨勢二：民眾希望房價能跌得更快、更深，買賣雙方膠著去化天數拉長

- 中信房屋宅指數調查，民眾對於房價的好感度些微提升，在負向指標「房價感受」一項，下降了 1.89%，也就是好感度只上升了 1.89%；透過房仲店頭的第一線感受，目前賣方以實價登錄加價 1 成，作為開價，而買方則以實價登錄的 8 成出價，也就是說議價空間高達 3 成，買賣雙方對於房價認知的差異仍大，民眾希望房價能跌得更快、更深，房市陷入膠著，去化天數拉長。
- 劉天仁指出，以台北市為例，去年平均去化天數為 48 天，今年拉長至 63 天，而新北市以新莊和樹林為例，去化天數暴增為去年的 3 倍，去年平均去化天數為 30 天，今年則為 90 天，房市膠著的嚴重程度由此可見一斑。



圖 4-1-4 目前景氣、物價、家中經濟現況、理財現況、房價看法

資料來源：中信房屋『宅指數』的調查

http://www.cthouse.com.tw/AboutCompany/ArticleDetail.aspx?a_id=5304

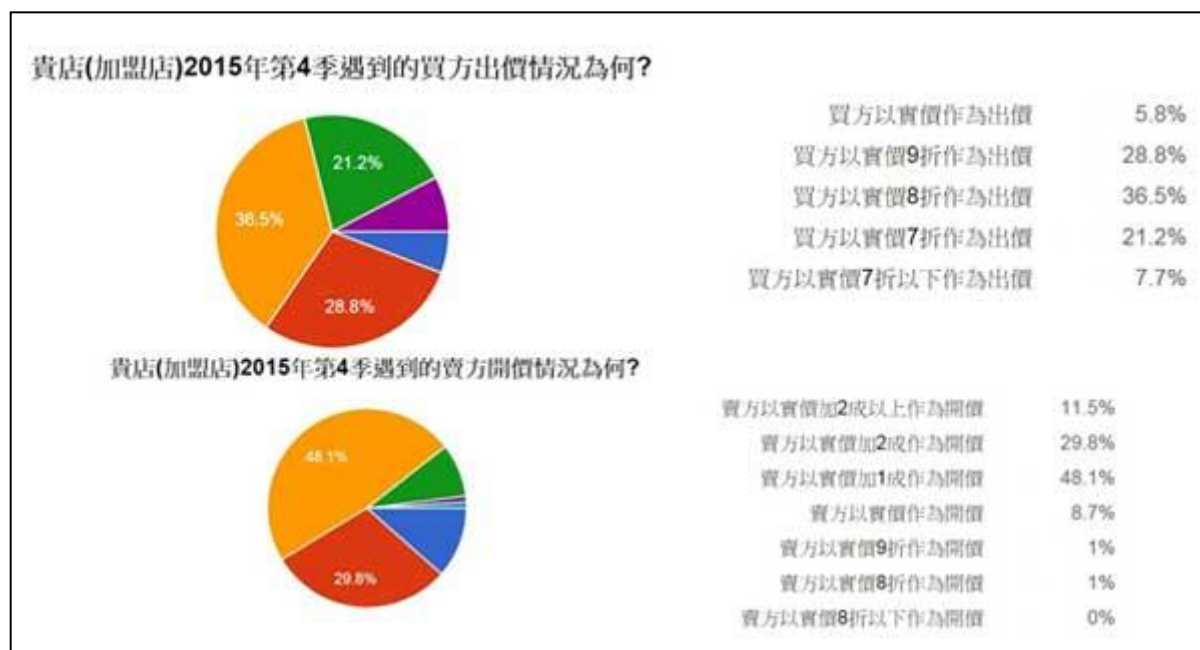


圖 4-1-5 2015 第 4 季遇到買方、賣方出價統計圖

資料來源：中信房屋『宅指數』的調查

http://www.cthouse.com.tw/AboutCompany/ArticleDetail.aspx?a_id=5304

趨勢三：房市落底訊號出現，2016 年可望從「底部出發」

- 中信房屋宅指數調查，打算在半年至一年內購屋的比例翻轉回升 0.8%，而且 2 年內有購屋計畫的受訪者有高達 49.3%認為明年房價會落底，其中，認為在上半年落底的為 11.9%，下半年則為 37.4%，而中信房仲店頭有 72.2%認為明年房價會落底，其中認為落點在上半年的為 38.5%，高於下半年的 33.7%。
- 劉天仁表示，2016 年 1 月 1 日「房地合一稅」正式上路，以及 1 月 16 日選舉結束後，市場及政治的不確定性降低，房市格局可望從「底部出發」。

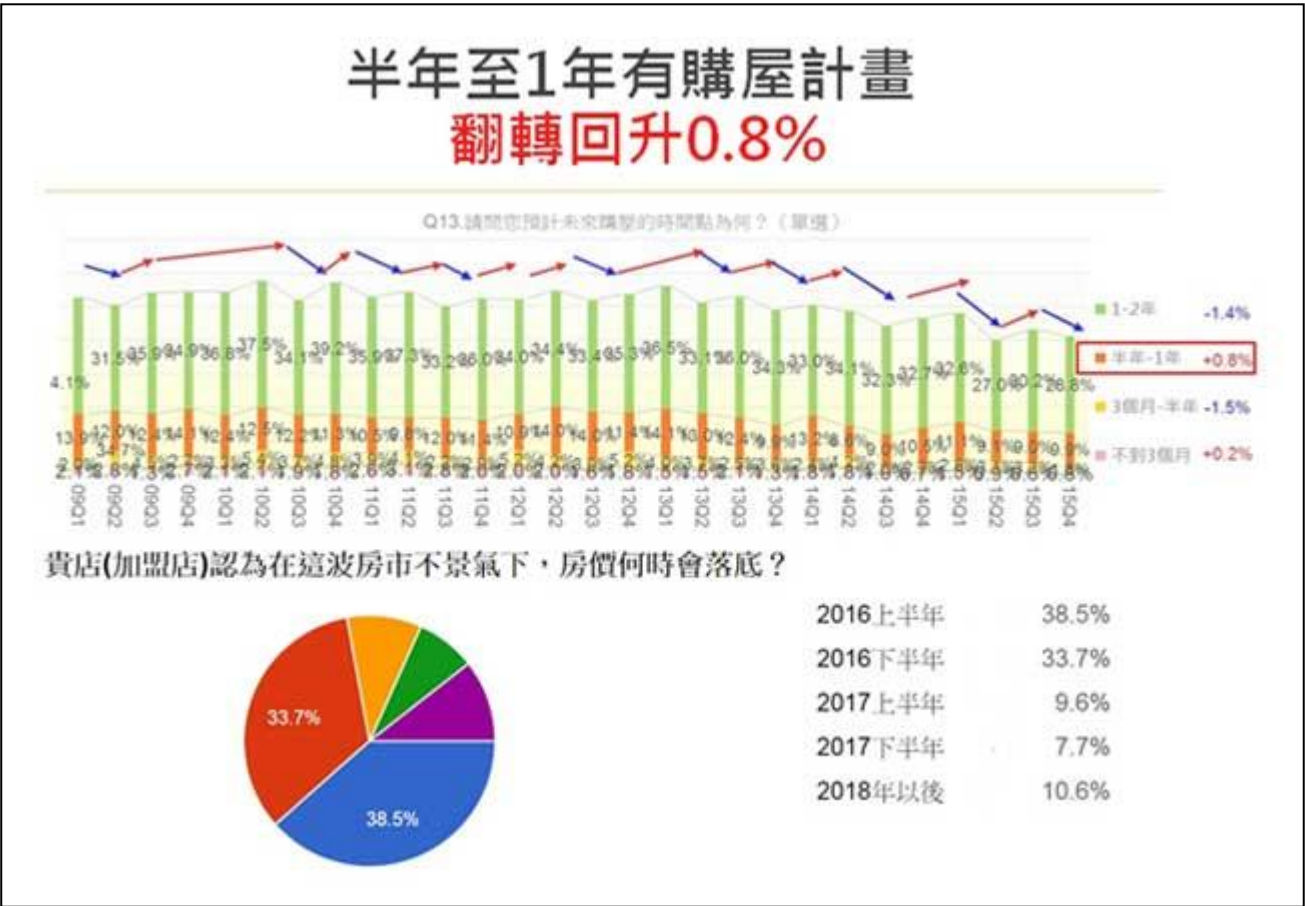


圖 4-1-6 房價何時會落底

資料來源：中信房屋『宅指數』的調查

http://www.cthouse.com.tw/AboutCompany/ArticleDetail.aspx?a_id=5304



圖 4-1-7 有購屋意願受訪者約半數認為明年房價會落底

資料來源：中信房屋『宅指數』的調查

http://www.cthouse.com.tw/AboutCompany/ArticleDetail.aspx?a_id=5304

趨勢四：首購加價，老手不追價，首購族的剛性需求，是 2016 年房市的主要支撐

- 本季宅指數調查出現了一個有意思的現象，第二次購屋的比例上升了 4.5%，而且第三次、第四次及第五次購屋的比例也都上升，表示購屋人其實是不看壞房市的，而且首購族的價位較上一季大幅增加了 117 萬元，顯示首購族比較不受市場影響，而以需求為首要考量，中信房屋董事長鄭余正全指出，來自首購族的剛性需求，將是 2016 年房市的主要支撐。
- 分析第二次以上購屋者也就是房市老手的動機，有 46.3%的目的為投資，其購屋款和自備款都減少，劉天仁表示，這是因為房市老手等待出手時機，所以呈現「首購加價，老手不追價」此一截然不同的情況。劉天仁綜合分析指出，第二次購屋以上的比例上升、46.3%又為了投資，以及購屋款和自備款都減少，這都是「春江水暖鴨先知」的表現，在自住客等待房價跌深的同時，房市老手早就擬好投資策略進場獵屋了。

首購加價、二次購屋減價

- 首購族購屋以「自用」為主，第二次則是「投資」多一些
- 本季首購族在預計購屋價位增加117萬、自備款金額亦增加59萬，連續兩季下跌後此季小幅回升。
- 而第2次以上購屋者的預計購屋價位較上一季減少52萬，自備款金額減少32萬。

		購屋次數	
		第1次購屋	第2次以上購屋
2015Q4	購屋目的	自用	投資
		84.7%	46.3%
	平均購屋價位(萬)	717	996
	平均自備款(萬)	309	503
2015Q3	自備款比例	43.1%	50.6%
	購屋目的	自用(80.3%)	自用(44.6%)
	平均購屋價位(萬)	601	1049
	平均自備款(萬)	250	535
2015Q4	自備款比例	41.7%	51.1%

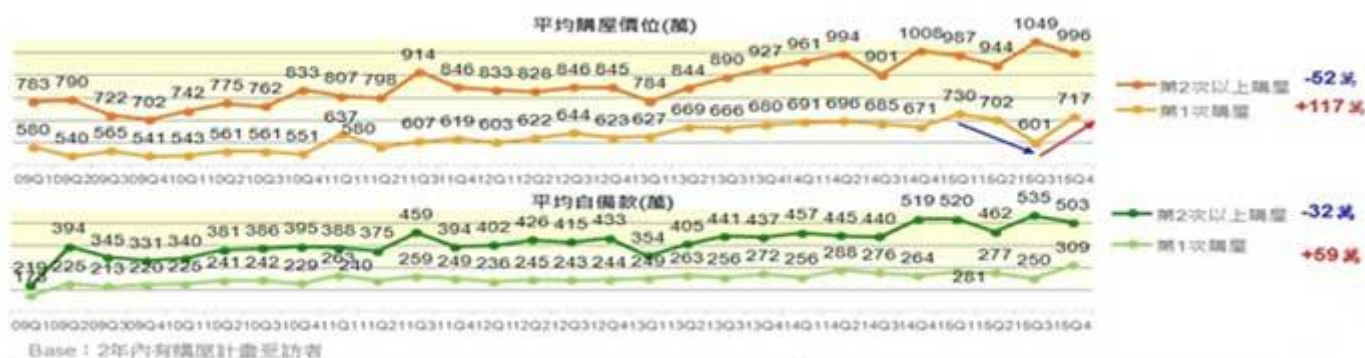


圖 4-1-8 首購加價、二次購屋減價

資料來源：中信房屋『宅指數』的調查

http://www.cthouse.com.tw/AboutCompany/ArticleDetail.aspx?a_id=5304

趨勢五：成屋市場跌多漲少，房價似已出現10%的跌幅底線

- 居住地的房價變化，是民眾最有感的，尤其是有購屋計畫的人，對於房價變動的敏感性很高，本季宅指數顯示，35.4%的有購屋計畫者感受到居住地的房價下跌，至於跌多少，宅數據的調查結果顯示，2年內有購屋計畫的感受集中在10%以內，若將下跌1-3%、4-6%、7-10%的比例加總，感受到跌幅1成以內的達30.6%。然而目前購屋人的感受仍以房價上漲1-5%最多，達18.2%。

- 與中信房仲店頭的感受對照只有 15.4%認為房價持平不變，只有 6.7%認為房價上漲 1-5%，而上漲 6-10%、11 以上者均掛零；高達 77.9%認為房價下跌，跌幅在 1 成以內者達 63.5%，下跌幅度超過 1 成以上的僅 14.4%，劉天仁指出，綜合購屋人與加盟店的看法，目前市場跌幅沒有那麼深，房價似已出現 10%的跌幅底線，預期 2016 房價應該不會大跌，購屋人應理性期待房價跌幅，以免錯失購屋良機。

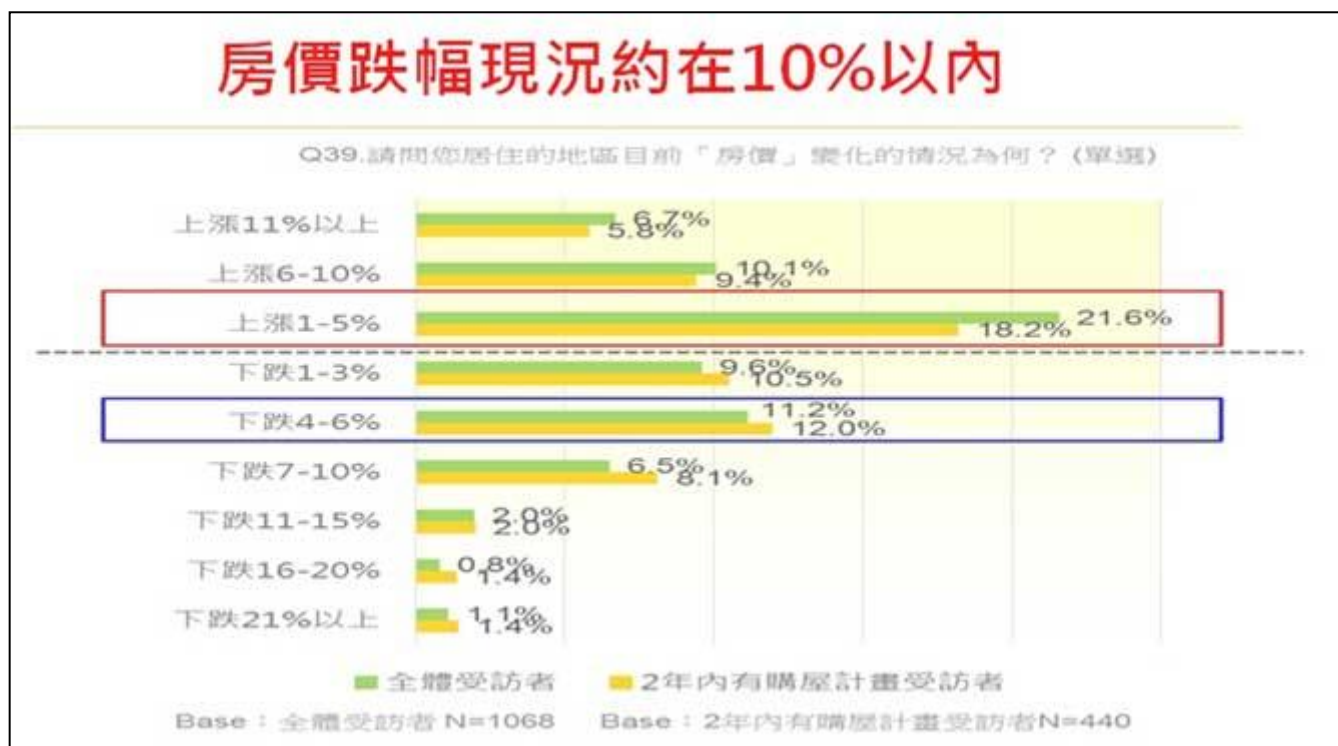


圖 4-1-9 房價跌幅

資料來源：中信房屋『宅指數』的調查

http://www.cthouse.com.tw/AboutCompany/ArticleDetail.aspx?a_id=5304

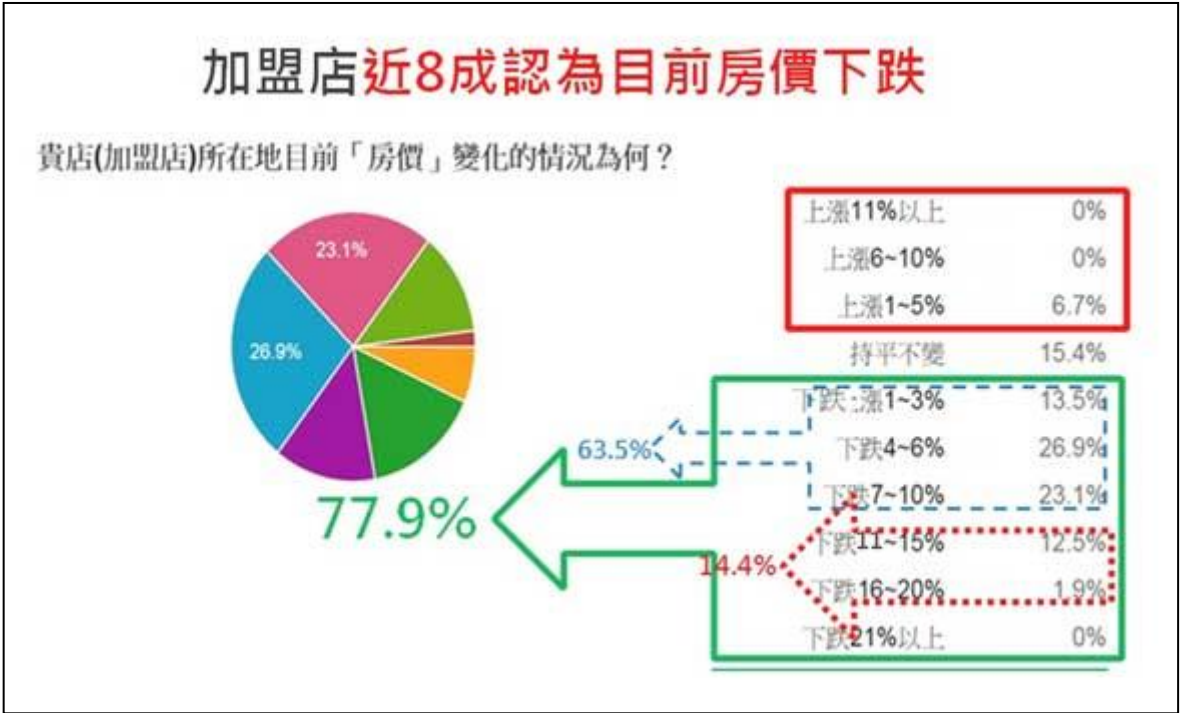


圖 4-1-10 中信房屋加盟店近 8 成認為目前房價下跌

趨勢六：民眾與加盟店認為明年第一季價量齊跌

- 針對 2016 年第一季房市價與量的變化預測，中信宅指數調查指出，認為價、量將持穩的民眾比例最高，達 25.6%，其次為 24.3% 的民眾認為將價、量雙跌，這兩個數據都較上一季增加，前者增加 8.4%，後者增加 5%。觀察中信店頭的反應，認為價、量雙跌的比例最高，達 38.5%。
- 因此，綜合此兩項結果，劉天仁認為，價量雙跌與持平，雖然形成拉鋸的情況，但兩者加起來的比例達 49.9%，支持了房市落底的發展方向，而且本季宅指數調查影響購買意願的因素以房價居冠（67%），其次是需求，有購屋計畫的民眾，不妨善加利用這樣的氣氛，進場多看屋，提高自己挑選到好房子的籌碼。

表 4-1-6 宅指數調查及店頭市場感受調查

2016Q1 宅指數調查 V.S 店頭市場感受調查 房價與交易量PK比較			
調查	宅指數調查	店頭市場感受調查	
預期Q1房價比率			
預期價漲	25.8% 	4.9%	
預期價穩	34.4%	41.3% 	
預期價跌	39.4%	 52.9%	
調查	宅指數調查	店頭市場感受調查	
預期Q1交易量比率			
預期交易量增	26.7% 	25.9%	
預期交易量平穩	25.6% 	20.2%	
預期交易量跌	47.6%	 46.2%	

資料來源：中信房屋『宅指數』的調查

http://www.cthouse.com.tw/AboutCompany/ArticleDetail.aspx?a_id=5304

趨勢七：總統大選在即，民眾對未來政府仍期待希望看見調控的手

- 本季宅指數特別針對總統參選人提出的住宅政策進行民意調查，無論是 2 年內有購屋計畫的受訪者，或是全體受訪者，都認為「透過市場機制調控房市，定期檢討行政措施」，對於健全房市發展最有幫助。同樣的調查項目，中信房仲店頭的調查結果也相同，比例最高，達 44.2%。
- 其中，針對是否贊成政府全面檢討房屋稅，中信宅指數有 45.9% 的全體受訪者認為應重新檢討房屋稅率，中信房仲店頭則有 57.7% 認為應重新檢討房屋稅率。
- 劉天仁指出，不動產市場的變化受政府政策的影響甚大，民眾和仲介業者都希望政府能妥善規劃房地產政策與配套措施，並重新檢討房屋稅率，希望未來的政府能有所關注。



圖 4-1-11 民眾希望政府妥善規劃房地產政策統計圖

資料來源：中信房屋『宅指數』的調查

http://www.cthouse.com.tw/AboutCompany/ArticleDetail.aspx?a_id=5304

44.2%的仲介業者 希望政府能妥善規劃房地產政策

參選2016總統的候選人所提出的住宅政策，貴店(加盟店)認為哪一項政見對於健全房市發展最有幫助？



圖 4-1-12 仲介業者希望政府能妥善規劃房地產政策

資料來源：中信房屋『宅指數』的調查

http://www.cthouse.com.tw/AboutCompany/ArticleDetail.aspx?a_id=5304

四、永慶房產趨勢前瞻報告問卷調查

本次永慶房產趨勢前瞻報告問卷調查，採「電子郵件」方式，將問卷寄發永慶房仲網會員。問卷調查時間為 2015/11/03~2015/11/18。回收有效問卷數為 871 份。在 95%的信心水準下，樣本抽樣誤差為正負 3.0%。

11 月六都建物買賣移轉棟數擺脫連續數月的低迷氣氛，較去年同期小增 1.5%，更比 10 月量增 15.1%。部分屋主價格鬆動，以及買方搶搭最後一班輕稅購屋列車，再加上新屋交屋潮，使房市出現小陽春。然而房市是否已經完成打底，而明年房市買氣是否能接續反彈的買氣？

根據調查，全台看跌明年 Q1、全年房價的比例仍維持七成左右，跌價格局仍將持續。但無論是對於明年 Q1、全年房價，小幅看跌 3%~10%的比例還是最高，顯示明年「房價小跌一成內」是市場的多數共識。而在進場意願部分，53%受訪這認為未來半年「不是」購屋好時機，較上季微降 2%，但另一方面詢問認為「是」購屋好時機的受訪者，除了認為目前「議價空間大」、「好物件選擇多」以外，認為「限貸管制逐步放寬，房市將止跌回溫」的比例整整大增 10%，可見在觀察大選、政策、市場價量結構調整後，不確定性逐漸降低，局勢明朗有助買方消除觀望心態。

永慶房產集團業管部協理鍾穎麟表示，2015 台灣經濟成長不如預期，影響投資、置產意願，而且囤房稅、房地合一稅也為房市憑添變數，市場氣氛低迷，全年交易量約落在 27 萬棟，為有統計以來的次低量，僅略高於 2001 年網路風暴、核四停建當年的 25.9 萬。預測 2016 年，市場仍以自住買盤為主，房市管制措施暫時不再加碼，市場氣氛由悲觀轉向中性，而且超低利率環境，跟前兩波房市修正的環境已大不同，降價急售、往下崩跌的可能性低，只要價格能適度反映買方需求，市場應可回復正常活力，全年站回 30 萬棟的機會極大。

1. 民眾認為未來半年「不是」購屋時機比重仍過半。

根據本季民調數據顯示，民眾認為未來半年「不是」購屋好時機的比重達 53%，較上季調查時減少 2%。過半數的受訪者認為未來半年「不是」購屋好時機，進場決策仍偏保守。其中，房價因素占 73%，認為「房價仍然居高不下」的比例從 26%大增 9%至 35%，而「預期房價下跌」的比例從 45%大跌 7%至 38%，顯見買方並不是不想買，或怕跌，而是難以入手高房價。

從實價登錄資料來看，今年台北市住宅成交總價在 2000 萬以下的佔 61%，新北市 1000 萬以下的佔 58%，其餘四都總價在 600 萬以下的也都超過五成以上，有購屋需求的買方不用擔心找不到物美價實、負擔得起的產品。

另一方面，認為未來半年「是」進場好時機的，主要認為「議價空間大」、「好物件選擇多」，多是希望能便宜挑好貨。比較特殊的是，認為「限貸管制逐步放寬，房市將止跌回溫」的比例從上季的 4%，整整大增 10%至 14%，強攻第三名。從民國 99 年開始的第二屋限貸措施，到奢侈稅、囤房稅，乃至於今年 6 月立法通過的房地合一稅，政府管制手段不斷，但今年 8 月 13 日央行無預警鬆綁信用管制區域，政府打房已經出現轉折，部分觀望已久的買方、積壓已久的買氣有逐漸釋放的跡象。綜上所述，只要房價能修正到買方能負擔的合理範圍，自住、長期置產買方將回籠，打破 2015 年低迷的交易氣氛。

2. 多數民眾認為未來房價「小幅看跌」3%-10%

本季調查指出，看漲明年第一季的比例有 12%，較上季微增 1%。看跌比例 67%，較上季的 69%微降 2%。其中，認為未來一季房價小幅下跌 3%~10%的受訪者高達 52%，未來一年小幅看跌房價也佔 41%，占比最高。鍾穎麟分析，政治干擾將落幕、政策環境也明朗，故民眾看跌比例未擴大。而全球資金寬鬆、超低利率的環境並未改變，房價大跌機會並不高，3%到 10%的降幅成為全民共識。若買方不必過度擔心房價崩跌或過度期待房價會大幅修正，有適合的物件、不錯的價格，就可以試著出價、進場。

3. 價格認知仍有差距 加強溝通化解「比行情低 10%」的成交障礙

對於目前有意售屋的屋主，怎樣的價格才可以吸引消費者？本季調查發現，高達 60%的買方希望進場購屋理想價在「比實價登錄的成交行情低 10%以上」。相對來說，60%屋主行情認知停留在「實價登錄的成交行情正負 10%內」，顯示買方對於降價的期待幅度較大。

鍾穎麟分析，實價登錄是買賣雙方最重要的參考座標，但是由於「時間差」的問題，通常成交的個案行情要至少晚一個半月到兩個月才會被公開揭露，如果是高價或特殊交易，則揭露時間會更晚。舉例來說，目前某一社區最新實價登錄揭露的行情還落在 9 月的每坪 50 萬，但實際 12 月的成交市況已降到每坪 48 萬，已降 4%。屋主認為本社區合理價可接受到 45 萬，頂多再 6%，但對於買方來說，熱騰騰的實價登錄每坪 50 萬至少要让一成以上，降到 45 萬。然而，從局外人的角度來看，雙方口說的降幅不同，但心裡價 45 萬其實都一樣。建議買賣雙方不要侷限在「跌幾成才要進場」的迷思，更不要讓實價登錄的價格綁架對真實行情的認知，勇於出價、回價，成交、提前圓夢的機會就會大增。

4. 房地產仍為國人投資工具首選 但投資誘因稍退

政府調控，房市靠自住客撐盤，首購加換屋的比例突破七成，市場體質健康。而投資保值需求持續衰退，佔比例已退至 22%，相較於過去動輒三成以上，從單一族群的絕對數量來看，已宣告腰斬。另一方面，證所稅再度停徵，對比房地合一稅即將上路，出現投資族群板塊小幅移動的現象，房市雖穩居投資工具榜首，但從 22%降至 18%，已降至兩成以下，反觀股市則彈升 3%。

5. Q4 七都房價呈現持平或下跌的局面

鍾穎麟表示，由內政部資料統計可發現，2015 年 1-11 月全台六大直轄市的建物買賣移轉量，與去年同期相較，年衰退 17.0%，全台 1-10 月成交量只剩 221,475 棟，較去年同期少 16.8%，較 2007 年 259,870 棟高峰期大幅衰退 40.2%，交易量進入冰封期，但受明年房地合一稅即將上路的影響，第三季各月的年衰退幅度已回穩，11 月六都成交量甚至年增 1.1%。

另外，**鍾穎麟分析**房價部份，台北市 Q4 最新房價為每坪 60.9 萬元，較 Q3 下滑 2.6%，更較 2013 年 Q4 最高點下跌 10.2%，已經破一成大關，而新北、高雄也較歷史高點下挫 8.4%、6.2%，都呈現價格走勢下滑、逐漸累積跌幅的現象，已不是來回修正、有進有退的微幅變動，七都全面呈現自高點下跌的狀態。而全台豪宅呈現全面價跌量縮，雙北市的成交總銷金額雙雙腰斬，萎縮幅度都超過五成以上。**鍾穎麟認為**受限貸、持有稅暴增、贈與轉售節稅效益大減等政策衝擊，豪宅短期市場只有最高端的頂豪能與住宅市場脫鉤，其餘次級、類豪宅產品則會擴大反映政策效果，價量修正幅度最大。

全台商辦成交總金額大減 50.5%，其中 2000 萬以下的相對不受影響。鍾穎麟表示，金管會 11 月放寬壽險業 2.875% 的投報率門檻，對於市場有激勵作用，預估 2016 年商辦市場會由一線城市的郊區、二線城市先回溫，交易量應該已經接近底部。而店面獲得看上租金收益的置產客青睞，量縮三成，但 6 千萬總價以上店面，無論件數或總銷均大減 4 成以上，價格仍受市場挑戰。鍾穎麟認為目前市場資金游資仍多，但缺乏穩當的投資工具，房地產仍是重要的資產配置去路之一，因此置產客對於捷運商圈、陸客商圈、社區型店面等租金投報穩定的產品，熱情不減，只要能打敗定存，不失為安全又有前景的投資，惟產業結構轉型過程中，觀光政策的調整、虛擬通路的衝擊、法規的限制、交通的建設、消費者習慣等外在因素都會帶動商圈洗牌、產品偏好的改變，建議持有店面所在商圈空置率高或租金水準偏低的屋主，要及早因應。

土地交易總金額都萎縮三成以上，其中住宅、商業、農業使用的土地，成交金額更減少四成以上。鍾穎麟表示，今年開徵囤房稅、七月實施的建築容積上限管制，再加上房地合一明年上路，都使未來土地開發的成本激增，如果市況不佳，而土地價格又不能適度反映其他成本產生的排擠效果，則無論私有地或公有地的交易、開發都會變得困難重重，所以住宅、商業區土地短期難有起色。而農地更因為農舍移轉、取得建照的困難度大增，讓非農用的需求回到原點，間接讓農地價格調整過程壓抑交易。未來農地的成交價、量只會越來越低，但對於資金重回正常投資標的、鼓勵農地農用、減低環境傷害，其實是有正面助益。

最後，鍾穎麟認為 2016 年台灣房市有九大趨勢；

1、全台面臨超過 10 萬戶的超大賣壓，房價續跌

奢侈稅退場，再加上建商推案、餘屋量體大，全台湧出 10 萬以上新供給
房地合一有賺才課，加強屋主降價誘因，降價趨勢難回

2、打房政策未加碼，大選干擾結束 自用、置產客回籠

政治、政策環境明朗，經濟基本面平穩，自用、置產為市場主力
第二季之後買氣開始加溫，下半年交投小幅彈升，較 2015 年量增至少兩成

3、全球資金豐沛、利率仍低，房價大跌不易

歐、日、中擴大貨幣寬鬆規模，市場資金仍多、成本仍低
台灣無升息急迫性，且限貸管制還有微調，年降幅仍維持 10% 內

4、市中心、中古屋有感降價，成交量先落底、先反彈

雙北市蛋黃區價量修正大，市場先回歸基本面

中古屋輕稅、議價空間大，帶動量能回升

5、郊區、投資買盤較重的重劃區、新成屋仍未擺脫多殺多陰影

供給量過大區域，觀望氣氛仍濃

市中心、中古屋完成階段性修正，郊區、新成屋才會擺脫無量降價、展開比價的降價波段

6、中低總價產品為主流；投資型套房、豪宅市場續冷

自住撐盤、限貸持續，中低總價符合市場需求，去化較快

高稅負、低貸款成數產品維持修正態勢，量能仍在低谷，價修空間仍大

7、商圈洗牌，租金投報穩定超過 2.5% 的店面受青睞

利率超低，投資管道有限，國內置產、收租需求旺

捷運商圈及社區型入門等級、收益穩定的店面產品最熱

8、金六條鬆綁，收益條件好的商用不動產搶手

壽險業投報入場門檻下調至 2.555%，有助市場回穩

市郊、老商圈高投報產品先受惠

9、土地、大型標案面臨不確定性因素，價量維持低檔盤整

建案去化慢、容積新制上路，成本、整合條件影響土地價格

持有稅、房地合一稅、公部門權益分配方式增添新變數，開發、經營意願

資料來源：永慶資產管理 市場情報

<http://commercial.yungching.com.tw/trend/article/news/2146>

五、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，社會增加則呈現平穩狀態。

表 4-1-7 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)
90 年	260,354	11.65	127,647	5.71	132,707	5.94	-3,811	-0.17	128,896	5.77
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

資料來源：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

(一)101Q2~104Q3 戶數(單位：戶)

在住宅需求方面，全台灣的家庭戶數皆呈微幅成長，台南市的家戶成長率為 0.1%

表 4-2-1 101Q2~104Q3 家庭戶數(單位：戶)

縣市	101Q2	101Q3	101Q4	102Q1	102Q2	102Q3	102Q4	103Q1	103Q2	103Q3	103Q4	104Q1	104Q2	104Q3	季成長率
總計	8,114,073	8,167,676	7,652,587	8,203,875	8,230,065	8,270,689	8,286,260	8,300,560	8,329,623	8,372,925	8,382,699	8,402,104	8,427,075	8,459,688	0.4%
台北市	1,007,687	1,015,637	981,446	1,018,618	1,021,435	1,025,984	1,026,738	1,027,984	1,031,465	1,036,877	1,037,402	1,039,180	1,041,379	1,043,493	0.2%
高雄市	1,039,797	1,045,314	950,029	1,048,194	1,050,752	1,055,340	1,056,421	1,057,446	1,059,475	1,063,794	1,064,667	1,066,924	1,069,177	1,072,321	0.3%
新北市	1,443,851	1,454,691	1,387,409	1,460,870	1,465,942	1,474,545	1,477,857	1,480,359	1,486,716	1,495,243	1,497,018	1,499,369	1,503,844	1,509,592	0.4%
宜蘭縣	157,379	158,515	131,743	159,357	159,807	160,647	160,883	161,091	161,730	162,601	162,872	163,291	163,974	164,738	0.5%
桃園市	692,509	699,340	673,863	704,515	708,149	713,505	716,582	718,936	723,763	730,869	733,004	737,120	742,046	747,932	0.8%
新竹縣	167,603	169,624	159,492	171,204	172,418	151,681	174,836	175,569	176,832	178,564	179,147	179,934	181,120	182,414	0.7%
苗栗縣	176,682	177,863	162,099	178,918	179,484	180,534	180,916	181,264	181,983	182,873	183,124	183,375	183,763	184,262	0.3%
彰化縣	369,488	371,570	362,848	372,944	373,945	375,282	375,940	376,328	377,149	378,352	378,621	379,250	380,058	381,399	0.4%
南投縣	173,262	173,900	153,197	174,688	174,926	175,299	175,452	175,527	175,808	176,188	176,140	176,393	176,609	176,910	0.2%
雲林縣	233,120	234,240	212,116	235,386	235,810	236,470	236,632	236,791	237,254	237,726	237,726	237,911	238,079	238,523	0.2%
嘉義縣	178,627	179,189	155,652	179,971	180,202	180,452	180,652	180,730	180,933	181,256	181,300	181,389	181,653	181,995	0.2%
屏東縣	279,610	280,556	259,943	281,125	281,553	282,111	282,187	282,306	282,596	283,097	283,161	283,395	283,712	284,314	0.2%
台東縣	80,981	81,216	68,885	81,414	81,482	81,634	81,786	81,794	81,951	82,090	82,074	82,166	82,446	82,353	-0.1%
花蓮縣	122,228	122,614	102,828	122,804	123,004	123,301	123,440	123,606	123,835	124,106	124,243	124,373	124,617	124,816	0.2%

台南市房地產市場指數 - 新成屋、預售屋市場

澎湖縣	35,395	35,635	27,477	36,339	36,364	36,524	37,151	37,351	37,401	37,806	37,917	38,049	37,981	38,502	1.4%
基隆市	148,277	148,826	135,071	148,834	149,091	149,609	149,678	149,780	150,053	150,663	150,492	150,689	150,947	151,231	0.2%
新竹市	147,214	148,624	147,637	149,518	150,366	151,681	152,163	152,568	153,558	154,857	155,139	155,585	156,266	157,297	0.7%
台中市	875,159	880,904	855,269	886,117	889,989	894,779	897,191	900,230	904,183	910,079	912,305	915,732	920,195	925,847	0.6%
嘉義市	96,556	96,951	92,461	97,154	97,361	97,635	97,643	97,712	97,872	98,213	98,276	98,409	98,628	98,744	0.1%
台南市	651,898	655,152	615,449	657,871	659,561	662,444	663,131	663,977	665,443	667,772	668,013	669,249	670,228	672,047	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>

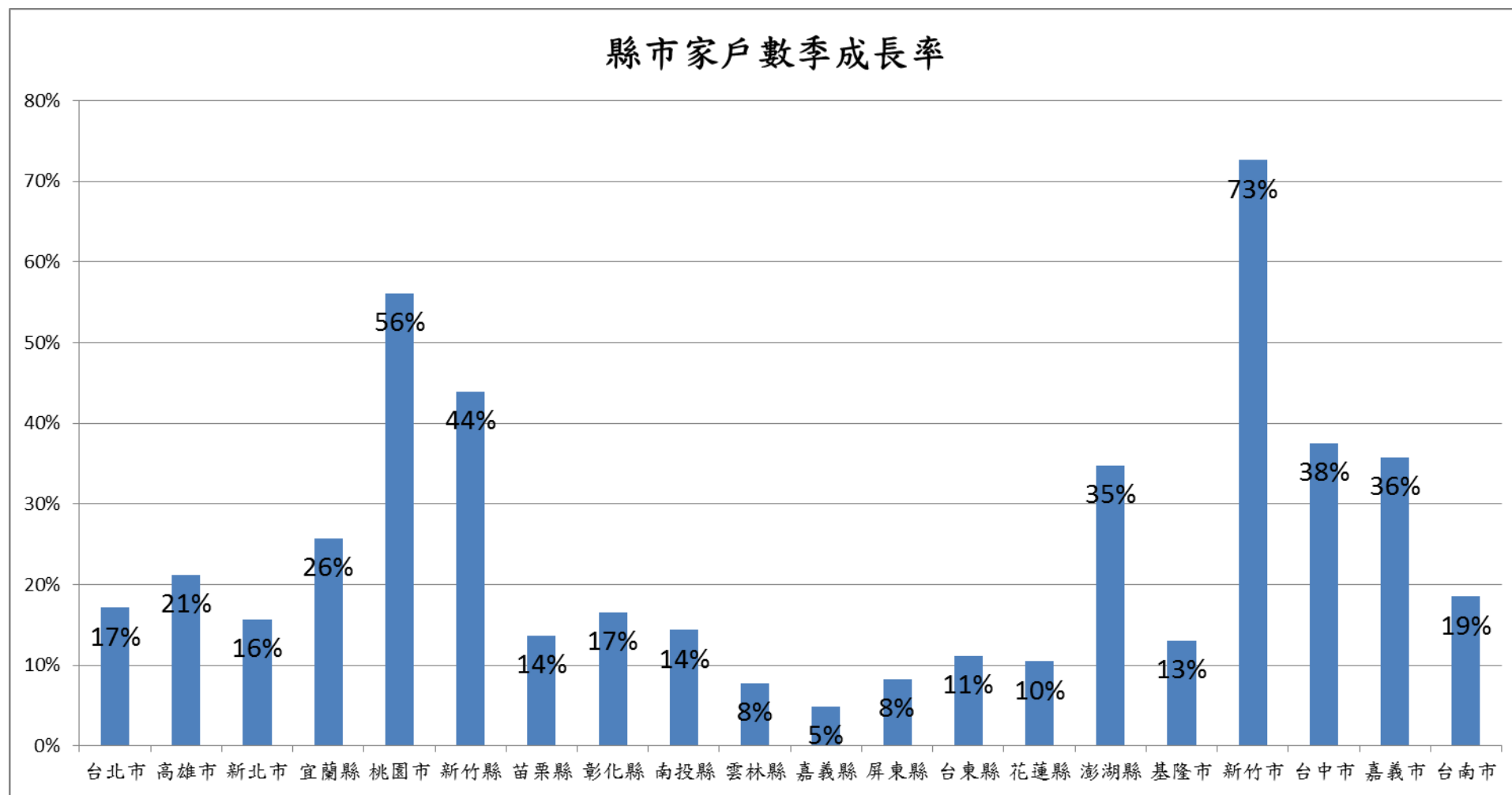


圖 4-2-1 各縣市家戶數季成長率

二、住宅建造執照與使用執照核發動態

(一)101Q2~104Q3 核發建築執照宅數(單位：宅數)

表 4-2-2 101Q2~104Q3 核發建造執照宅數（單位：宅數）

縣市	101Q2	101Q3	101Q4	102Q1	102Q2	102Q3	102Q4	103Q1	103Q2	103Q3	103Q4	104Q1	104Q2	104Q3	季成長率
總計	27,345	20,532	28,170	29,157	31,921	22,985	37,201	31,759	34,147	29,629	28,331	32,829	29,528	24,819	-15.9%
台北市	1,175	1,263	1,808	618	1,721	1,451	1,113	625	3,310	883	2,350	1,381	1,470	1,165	-20.7%
高雄市	2,526	2,026	3,123	3,211	3,518	2,218	3,209	4,728	3,176	3,511	3,271	4,870	2,227	1,890	-15.1%
新北市	8,045	3,390	5,567	5,498	5,476	4,442	8,426	5,994	7,517	4,950	4,430	7,546	3,964	5,274	33.0%
桃園市	5,083	4,069	4,157	8,058	5,324	3,573	8,392	4,730	3,037	3,317	2,590	3,920	8,103	3,842	-52.6%
宜蘭縣	634	641	834	696	717	485	569	820	981	733	754	1,580	646	674	4.3%
新竹縣	1250	1354	1,063	1,109	749	707	1,348	1,598	1,127	1,609	1,602	630	1,041	1,090	4.7%
苗栗縣	860	892	687	667	559	635	1,320	1,898	1,504	1,017	728	1,947	1,417	1,339	-5.5%
彰化縣	760	605	554	514	691	597	1,011	615	857	650	817	753	863	1,166	35.1%
南投縣	429	479	420	451	448	375	545	235	358	398	275	395	201	457	127.4%
雲林縣	334	420	426	335	524	327	375	684	627	650	567	478	448	456	1.8%
嘉義縣	328	145	273	304	354	253	205	302	482	556	422	209	249	394	58.2%
屏東縣	472	339	230	514	456	426	660	525	456	351	398	322	545	208	-61.8%
台東縣	210	126	112	191	173	122	146	86	171	127	151	99	157	214	36.3%
花蓮縣	231	125	159	299	139	128	258	297	323	1031	195	375	230	220	-4.3%
澎湖縣	75	88	94	67	79	35	90	81	117	152	115	64	80	93	16.3%
基隆市	17	95	58	163	51	681	576	100	447	144	347	49	34	200	488.2%

新竹市	1,243	266	1,136	236	874	788	844	1,293	1,065	222	257	1,071	253	248	-2.0%
台中市	1,674	2,030	3,775	3,871	6,004	3,801	4,152	4,518	4,886	5,576	4,861	2,528	3,609	3,403	-5.7%
嘉義市	187	210	240	235	202	163	113	93	273	283	99	153	246	288	17.1%
台南市	1,625	1,824	3,070	2,220	3,301	1,685	3,468	2,301	3,172	3,063	3,654	4,331	3,375	1,923	-43.0%

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>

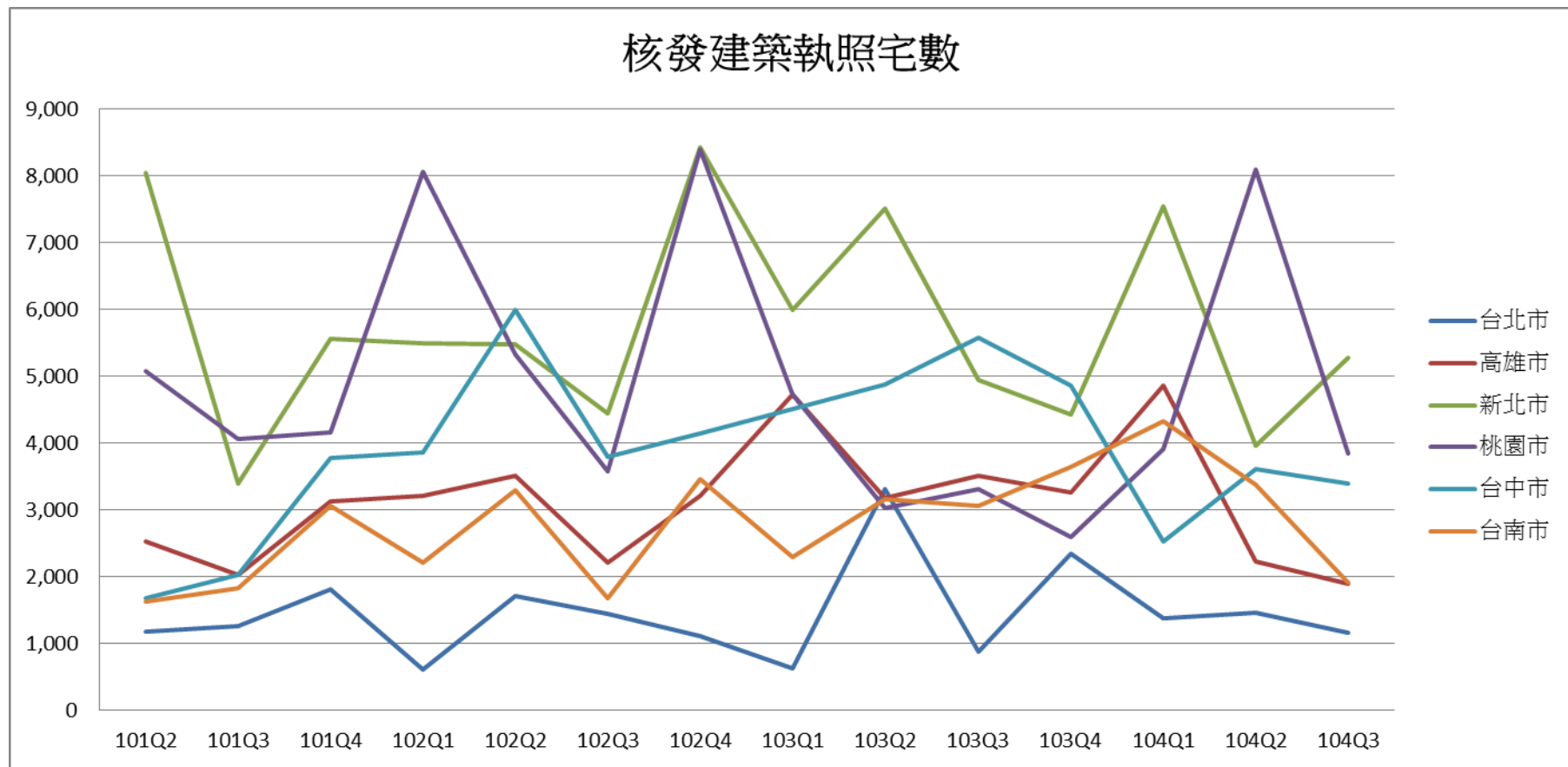


圖 4-2-2 101Q2~104Q3 核發建造執照宅數統計圖

(二)101Q2~104Q3 核發使用執照宅數(單位：宅數)

表 4-2-3 101Q2~104Q3 核發使用執照宅數（單位：宅數）

縣市	101Q2	101Q3	101Q4	102Q1	102Q2	102Q3	102Q4	103Q1	103Q2	103Q3	103Q4	104Q1	104Q2	104Q3	季成長率
總計	27,345	20,568	26,532	16,299	18,438	34,158	28,540	17,481	22,489	21,271	30,514	23,700	22,369	23,712	6.0%
台北市	1,175	1,263	1,498	1,312	1,151	2,067	1,581	944	1537	1,016	1,703	1,008	1,392	1,338	-3.9%
高雄市	2,526	2,062	3,547	1,304	2,015	2,579	2,835	2,096	3,157	2,454	3,998	5,935	1,910	2,781	45.6%
新北市	8,045	3,390	7,558	2,461	2,846	6,521	6,366	2,982	4,344	2,399	4,228	3,851	4,221	3,876	-8.2%
宜蘭縣	634	641	447	327	628	788	730	488	505	746	991	521	524	909	73.5%
桃園市	5,083	4,069	2,321	2,830	2,641	7,288	4,586	2,794	3,534	3,755	6,254	2,931	2,865	3,552	24.0%
新竹縣	1,250	1,354	1,729	771	869	461	1,465	1,425	595	1,749	1,351	605	1,191	1,411	18.5%
苗栗縣	860	892	827	454	407	1,029	782	437	332	722	510	660	689	761	10.4%
彰化縣	760	605	670	487	734	708	626	319	487	597	848	693	708	824	16.4%
南投縣	429	479	339	421	360	656	315	239	247	188	346	291	275	332	20.7%
雲林縣	334	420	392	177	289	471	410	284	367	488	455	493	438	453	3.4%
嘉義縣	328	145	389	339	181	274	235	190	246	283	287	262	213	292	37.1%
屏東縣	472	339	340	280	348	529	292	289	733	624	625	496	495	483	-2.4%
台東縣	210	126	154	88	117	153	144	105	168	147	149	129	87	100	14.9%
花蓮縣	231	125	163	214	154	280	171	140	153	162	198	203	170	196	15.3%
澎湖縣	75	88	76	55	23	83	72	107	64	64	91	84	62	59	-4.8%
基隆市	17	95	131	60	388	198	227	161	86	46	30	102	70	125	78.6%
新竹市	1,243	266	834	226	1,083	461	1,386	426	344	407	551	1,306	964	604	-37.3%
台中市	1,674	2,030	2,769	2,602	2,371	4,925	4,047	2,678	3,670	3,801	5,372	2,547	3,532	3,575	1.2%
嘉義市	187	210	210	172	165	299	158	118	115	265	155	90	254	98	-61.4%

台南市	1,625	1,824	2,027	1,531	1,604	2,385	1,927	1,077	1,734	1,199	2,208	1,386	1,941	1,654	-14.8%
金門縣	187	142	108	187	63	455	185	182	71	159	164	105	368	286	-22.3%

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>

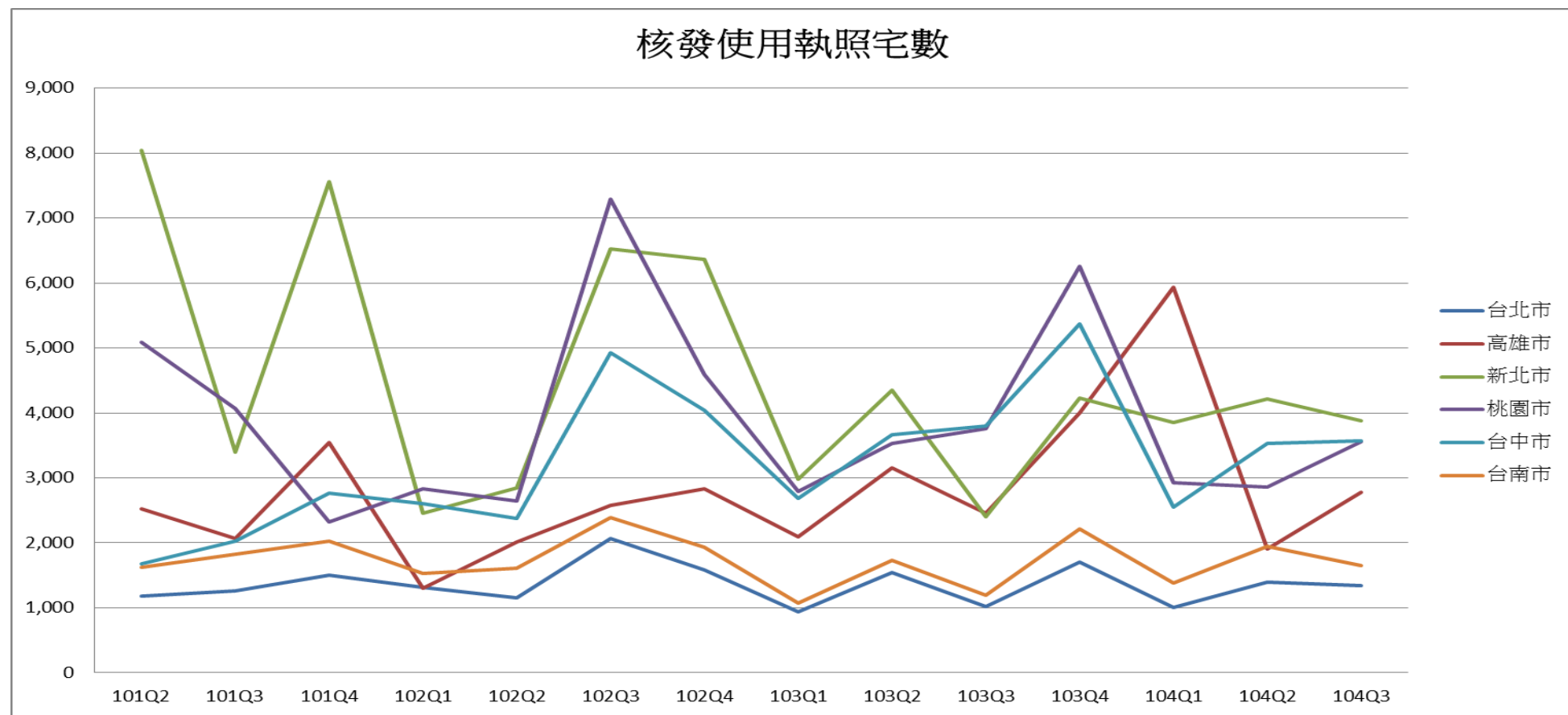


圖 4-2-3 101Q2~104Q3 核發使用執照宅數統計圖

三、住宅交易數量動態

(一)101Q2~104Q3 建物所有權第一次登記件數(單位：棟數)

表 4-2-4 101Q2~104Q3 建物所有權第一次登記件數（單位：棟數）

縣市	101Q2	101Q3	101Q4	102Q1	102Q2	102Q3	102Q4	103Q1	103Q2	103Q3	103Q4	104Q1	104Q2	104Q3	季成長率
總計	19,994	27,899	30,737	26,069	20,698	29,965	34,361	27,699	24,884	27,622	38,483	27,922	26,522	29,336	10.6%
台北市	1,362	3,403	2,611	1,674	1,664	1,576	2,098	2,818	1,322	1,938	2,329	1,703	2,489	2,420	-2.8%
高雄市	2,150	2,847	4,442	1,754	1,636	4,549	3,353	1,948	3,047	4,019	4,116	3,174	1,968	2,547	29.4%
新北市	3,016	5,910	5,357	5,545	3,754	4,087	8,031	5,778	4,050	4,496	5,409	4,057	3,820	3,627	-5.1%
宜蘭縣	557	654	657	565	532	764	782	711	619	988	919	1,233	797	9,006	1030.0%
桃園市	2,683	2,979	3,429	4,278	2,099	5,024	4,305	3,812	4,118	3,577	5,929	3,991	4,400	719	-83.7%
新竹縣	1,431	1,999	1,887	1,495	841	1,100	1,684	2,234	1,003	1,273	2,197	1,260	905	2,283	152.3%
苗栗縣	500	628	554	916	496	561	1,122	653	547	705	691	616	800	865	8.1%
彰化縣	724	941	925	934	864	1,221	1,124	920	821	899	1,320	1,184	1,076	1,292	20.1%
南投縣	326	288	315	349	677	341	665	323	289	242	380	351	391	297	-24.0%
雲林縣	483	523	636	384	434	581	432	525	579	664	797	731	801	476	-40.6%
嘉義縣	246	224	432	480	249	429	432	370	370	357	575	361	376	376	0.0%
屏東縣	541	496	385	625	717	1,243	869	608	466	673	936	708	932	1,014	8.8%
台東縣	204	101	161	138	163	141	190	153	175	297	193	150	154	118	-23.4%
花蓮縣	235	217	366	247	206	198	185	201	172	248	197	249	254	279	9.8%
澎湖縣	55	47	128	79	91	71	81	108	114	85	135	106	102	102	0.0%
基隆市	92	540	149	126	425	488	405	252	192	169	55	85	178	115	-35.4%
新竹市	571	656	2,192	420	1,011	832	1,288	954	581	819	611	1,894	445	912	104.9%
台中市	2,710	3,383	3,550	3,290	2,889	3,998	4,996	2,855	3,957	4,249	6,148	3,651	3,901	4,045	3.7%

嘉義市	248	211	240	191	191	237	216	161	205	255	158	126	228	158	-30.7%
台南市	1,689	1,724	2,141	2,378	1,450	2,358	1,970	2,019	2,100	1,496	2,316	2,060	2,214	4,041	82.5%
金門縣	164	175	161	194	302	160	197	296	156	171	235	207	289	446	54.3%
連江縣	7	2	19	7	7	6	3	0	1	2	14	25	2	8	300.0%

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>

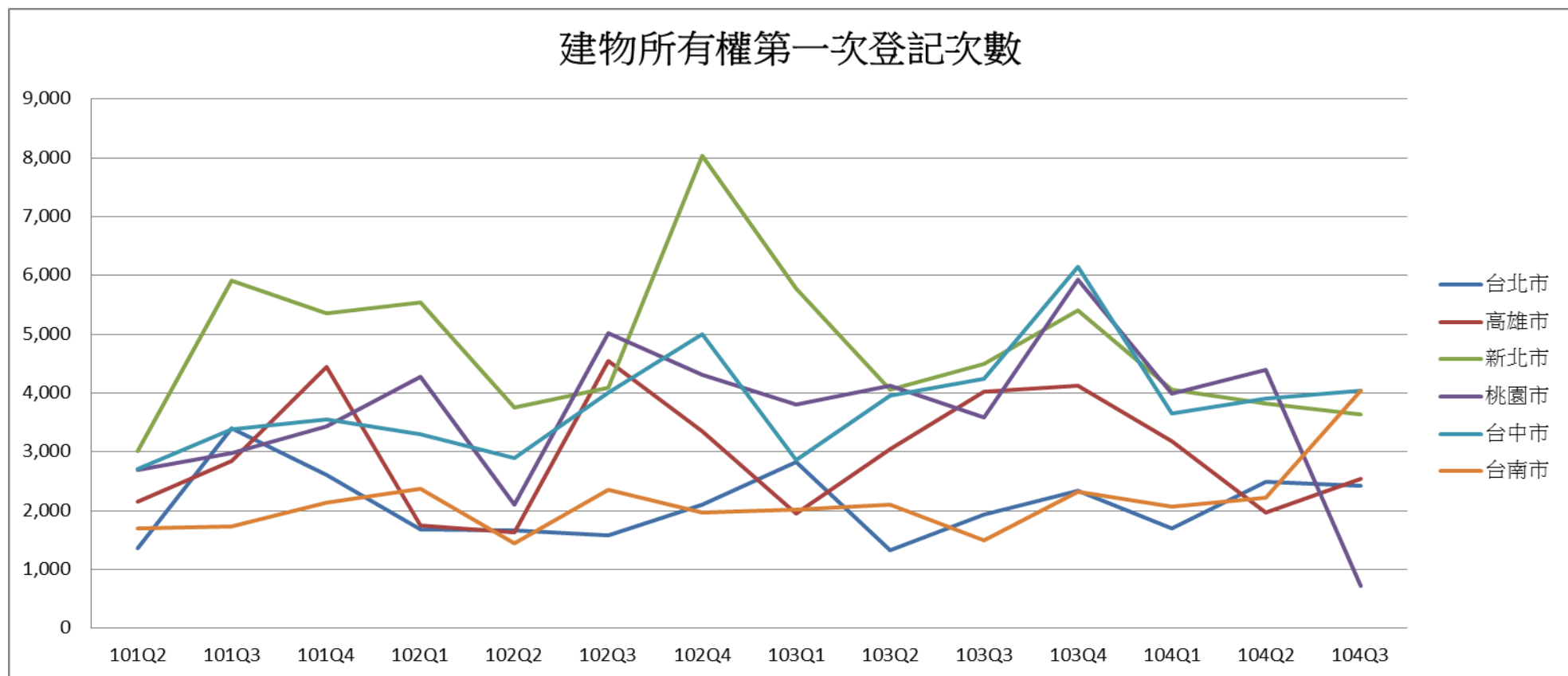


圖 4-2-4 101Q2~104Q3 建物所有權第一次登記件數統計圖

(二)101Q2~104Q3 建物買賣移轉件數(單位：棟數)

表 4-2-5 101Q2~104Q3 建物買賣移轉件數（單位：棟數）

縣市	101Q2	101Q3	101Q4	102Q1	102Q2	102Q3	102Q4	103Q1	103Q2	103Q3	103Q4	104Q1	104Q2	104Q3	季成長率
總計	94,766	83,453	87,615	79,392	100,238	96,173	96,089	78,812	85,850	76,466	84,562	64,190	70,771	64,850	-8.4%
台北市	10,834	10,328	9,694	9,201	10,846	9,918	9,531	8,214	8,480	7,510	7,819	6,478	6,5830	6,572	-90.0%
高雄市	11,911	9,489	10,726	9,453	12,251	11,290	10,761	9,909	10,530	8,923	9,453	7,847	8,657	4,596	-46.9%
新北市	19,679	17,814	19,529	16,391	21,725	21,320	21,165	14,745	16,501	14,846	14,324	11,036	12,479	11,401	-8.6%
宜蘭縣	2,151	1,504	1,614	1,404	1,727	1,832	1,878	1,809	1,939	1,666	2,035	1,615	1,581	16,331	933.0%
桃園市	13,585	11,787	11,634	10,712	14,594	13,215	12,349	10,556	12,112	10,057	10,937	8,845	9,394	1,241	-86.8%
新竹縣	2,897	2,886	2,793	2,987	3,168	2,998	3,087	4,331	3,185	2,628	3,639	2,243	2,671	2,296	-14.0%
苗栗縣	1,371	1,233	1,144	1,147	1,728	1,410	1,587	1,622	1,765	1,206	1,562	1,084	1,130	1,260	11.5%
彰化縣	1,872	1,772	1,807	1,620	1,847	2,144	2,206	1,755	1,851	1,861	1,964	1,620	1,825	1,891	3.6%
南投縣	745	654	713	862	904	790	933	778	886	724	746	759	770	659	-14.4%
雲林縣	1,003	1,004	931	947	1,083	897	1,159	935	939	1,055	1,125	991	1,182	869	-36%
嘉義縣	735	580	670	612	926	719	822	710	716	681	904	686	808	632	-21.8%
屏東縣	1,434	1,237	1,360	1,243	1,544	1,426	1,463	1,329	1,472	1,428	1,279	1,385	1,451	1,501	3.4%
台東縣	487	350	440	370	447	542	422	359	452	399	431	392	664	461	-30.6%
花蓮縣	1,063	1,003	1,034	954	1,408	1,364	1,274	1,009	1,283	1,147	1,121	923	1,088	1,049	-3.6%
澎湖縣	101	68	149	107	105	75	93	78	58	87	101	88	60	53	-11.7%
基隆市	1,735	1,608	1,647	1,452	1,955	2,779	2,435	1,474	1,898	1,641	1,707	1,190	1,256	1,253	-0.2%
新竹市	3,529	2,285	3,213	2,758	2,335	2,956	2,946	2,170	2,682	3,016	1,931	1,993	2,988	2,396	-19.8%
台中市	13,057	11,956	11,753	10,811	10,997	14,084	14,803	11,230	12,288	11,869	12,500	9,838	10,521	8,341	-20.7%
嘉義市	960	829	830	883	999	929	822	782	887	730	918	692	727	770	5.9%

台南市房地產市場指數 - 新成屋、預售屋市場

台南市	5,546	5,302	5,851	5,376	6,543	5,439	6,020	4,858	5,848	4,941	4,905	4,391	4,850	9,194	89.6%
金門縣	71	61	81	102	106	46	76	158	78	51	69	92	68	244	258.8%
連江縣	0	0	1	2	0	0	0	1	0	0	0	2	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>

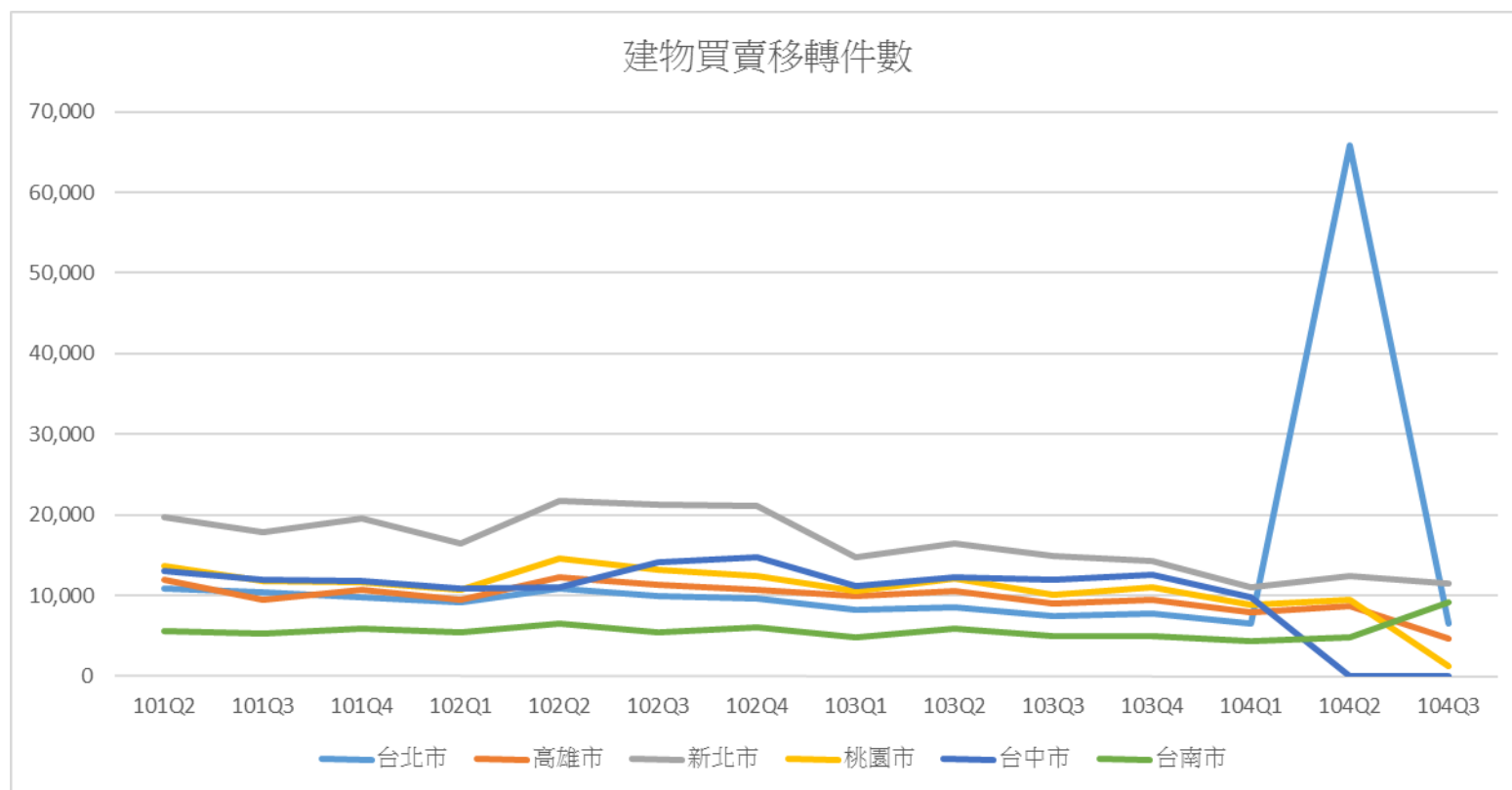


圖 4-2-5 101Q2~104Q3 建物買賣移轉件數統計圖

(三)101Q2~104Q3 建物拍賣移轉件數(單位：棟數)

表 4-2-6 101Q2~104Q3 建物拍賣移轉件數（單位：棟數）

縣市	101Q2	101Q3	101Q4	102Q1	102Q2	102Q3	102Q4	103Q1	103Q2	103Q3	103Q4	104Q1	104Q2	104Q3	季成長率
總計	2,576	2,410	2,394	1,779	2,267	2,003	1,845	1,546	1,689	1,239	1,518	1,306	1,139	1,108	-2.7%
台北市	96	170	122	160	157	104	105	121	125	117	105	89	122	81	-33.6%
高雄市	423	406	514	369	379	285	361	272	376	192	253	218	196	154	-21.4%
新北市	217	264	193	199	166	181	158	219	143	139	148	117	116	119	2.6%
宜蘭縣	48	41	18	36	20	36	33	36	44	25	24	23	23	418	1717.4%
桃園市	381	357	283	204	260	404	185	122	103	92	136	86	75	26	-65.3%
新竹縣	35	35	39	27	18	19	24	32	24	21	39	15	17	18	5.9%
苗栗縣	40	23	44	50	61	75	43	18	39	15	25	29	22	15	-31.8%
彰化縣	77	57	95	70	73	87	74	76	76	50	67	79	49	63	28.6%
南投縣	74	90	67	62	59	37	36	39	32	28	39	24	26	32	23.1%
雲林縣	68	79	60	65	61	58	48	44	72	45	47	158	44	34	-22.7%
嘉義縣	50	44	73	37	41	29	23	30	36	26	34	36	19	36	89.5%
屏東縣	126	87	118	97	106	119	80	69	84	69	59	67	79	73	-7.6%
台東縣	34	12	26	14	14	15	21	17	28	48	7	14	16	13	-18.8%
花蓮縣	45	34	47	41	40	34	25	28	28	15	18	35	22	20	-9.1%
基隆市	88	103	90	84	90	87	110	77	53	30	49	36	32	32	0.0%
新竹市	23	48	31	26	18	19	22	37	19	28	26	17	19	21	10.5%
台中市	478	306	224	189	366	181	190	120	192	147	169	112	137	82	-40.1%
嘉義市	26	29	23	46	26	29	110	19	31	20	25	9	19	30	57.9%
台南市	242	216	514	197	205	184	179	165	168	130	175	137	101	98	-3.0%

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>

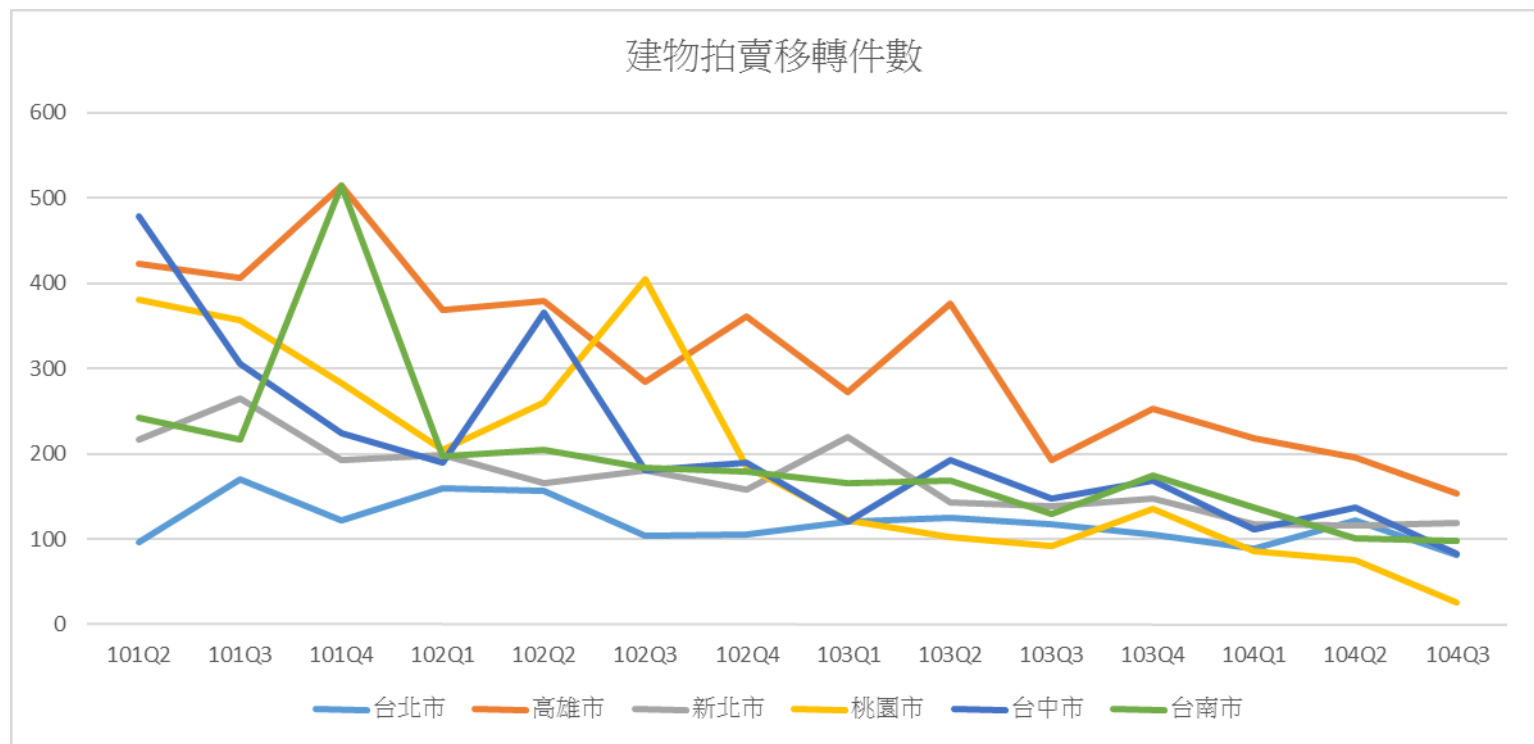


圖 4-2-6 101Q2~104Q3 建物拍賣移轉件數統計圖

四、住宅交易課稅動態

(一)100Q3~104Q2 買賣契稅免稅件數加應稅件數(單位：件數)

建物買賣契稅的申報件數反映建物移轉交易的情形，其走勢與建物買賣移轉登記的趨勢相同下降，104 年第 2 季可以看到台南的住宅交易情形增加 1.5%。

表 4-2-7 100Q3~104Q2 買賣契稅免稅件數加應稅件數（單位：件數）

縣市	100Q3	100Q4	101Q1	101Q2	101Q3	101Q4	102Q1	102Q2	102Q3	102Q4	103Q1	103Q2	103Q3	103Q4	104Q1	104Q2	季成長率
總計	91,219	86,762	72,771	1,063,75	94,055	98,427	91,096	113,295	101,214	102,758	83,637	93,542	79,932	83,784	70,069	74,192	5.9%
台北市	10,941	10,783	8,285	11,497	11,068	10,880	9,617	11,820	11,812	9,913	8,660	8,983	7,650	8,033	7,143	6,675	-6.6%
高雄市	9,423	9,477	8,501	13,595	10,512	12,209	10,421	14,010	12,515	11,307	11,066	11,844	9,462	10,392	8,842	9,762	10.4%
新北市	19,801	17,060	13,115	21,490	21,861	21,769	22,480	26,079	20,976	21,462	15,531	19,144	15,392	14,692	11,911	12,745	7.0%
宜蘭縣	1,854	1,702	1,474	2,349	1,771	1,901	1,921	1,964	2,021	2,231	1,756	2,231	1,949	2,145	1,983	1,712	-13.7%
桃園市	11,914	11,457	9,922	14,472	12,757	12,598	11,641	15,611	14,050	13,282	11,233	12,756	10,310	11,679	8,810	9,808	11.3%
新竹縣	2,872	2,573	3,151	2,881	2,829	3,166	2,774	3,391	2,744	3,450	2,415	2,945	2,557	3,182	2,419	2,418	0.0%
苗栗縣	1,319	1,761	1,102	1,507	1,467	1,440	1,413	2,203	1,588	2,104	1,678	1,624	1,411	1,762	1,350	1,393	3.2%
彰化縣	2,147	1,914	1,731	3,980	2,013	2,093	1,858	2,162	2,245	2,449	1,976	2,126	1,866	2,181	1,787	2,257	26.3%
南投縣	950	990	869	1,061	920	1,045	993	1,158	1,042	1,120	1,004	1,048	930	1,014	878	884	0.7%
雲林縣	1,218	1,163	1,016	1,225	1,202	1,129	1,089	1,202	1,131	1,245	1,091	1,217	1,331	1,371	1,159	1,460	26.0%
嘉義縣	3,232	1,001	940	910	701	1,168	773	1,049	893	980	835	904	818	923	847	946	11.7%
屏東縣	1,389	1,785	1,439	1,807	1,563	1,675	1,576	1,875	1,726	1,796	2,337	1,828	1,732	1,593	1,492	1,807	21.1%
台東縣	496	484	444	618	634	563	488	610	650	580	498	560	763	518	651	679	4.3%
花蓮縣	1,106	1,054	1,000	1,297	1,201	1,270	1,246	1,526	1,527	1,415	1,221	1,322	1,321	1,185	1,102	1,379	25.1%

台南市房地產市場指數 - 新成屋、預售屋市場

澎湖縣	134	104	106	240	101	430	112	123	362	139	141	104	132	193	146	100	-31.5%
基隆市	1,775	1,660	1,206	1,846	1,704	1,940	1,359	2,622	2,690	2,502	1,543	2,011	1,672	1,742	1,207	1,417	17.4%
新竹市	1,904	2,779	2,053	2,635	2,193	2,947	2,495	2,222	2,744	3,036	2,683	2,381	1,999	1,653	1,997	1,989	-0.4%
台中市	11,887	12,154	10,370	14,283	12,705	12,668	11,734	15,153	14,217	16,011	11,318	13,143	11,991	13,320	10,208	1,0520	3.1%
嘉義市	1,172	1,098	1,071	2,212	1,131	1,197	1,124	1,247	1,139	1,442	1,094	1,120	1,126	969	755	775	2.6%
台南市	5,580	5,720	4,926	6,390	5,570	6,212	5,839	7,156	6,328	6,173	5,415	6,124	5,453	5,128	5,194	5,270	1.5%
金門縣	105	43	50	80	76	112	123	103	-	121	142	120	67	100	184	184	0%
連江縣	-	-	-	-	-	15	6	1	-	-	-	7	0	9	3	12	300.0%

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>

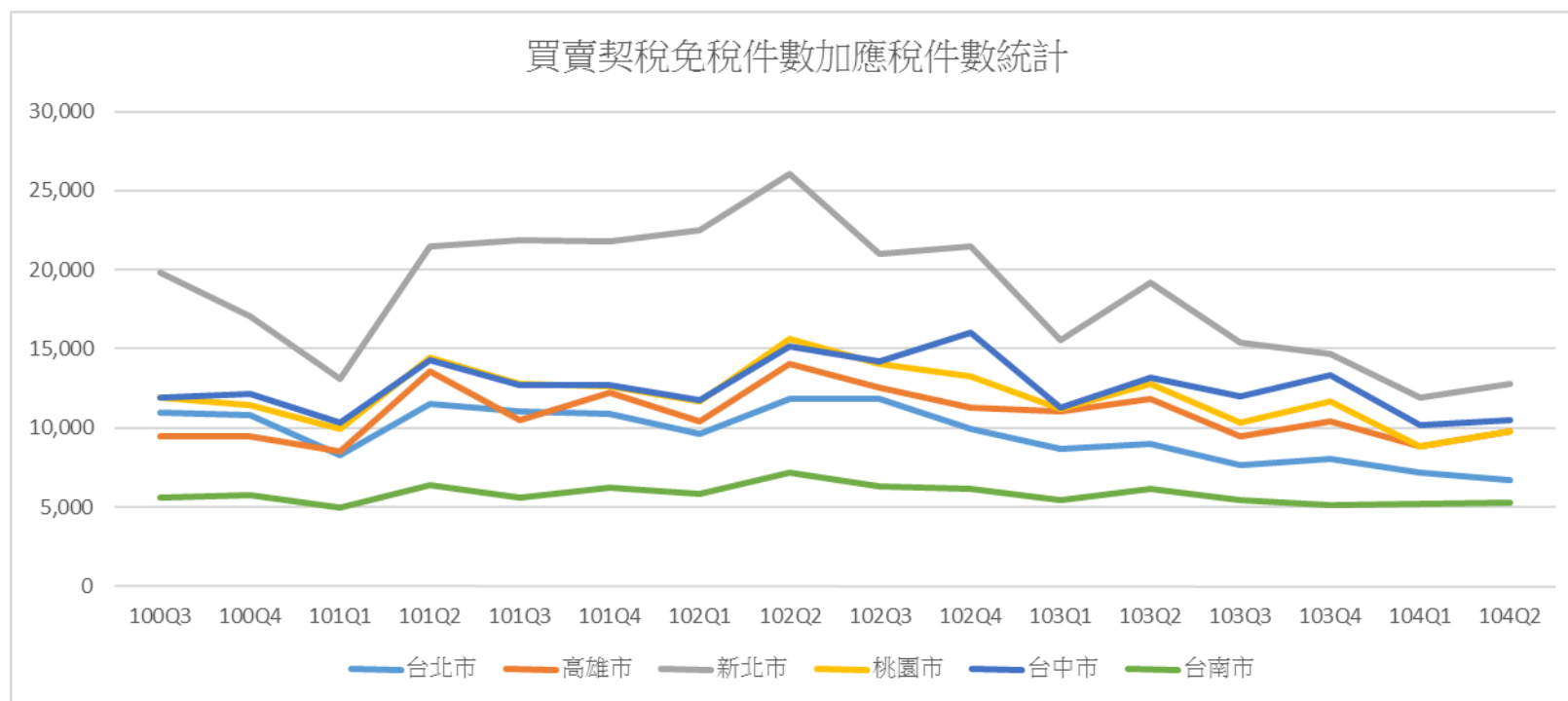


圖 4-2-7 100Q3~104Q2 買賣契稅免稅件數加應稅件數統計圖

(二)100Q3~104Q2 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)

表 4-2-8 100Q3~104Q2 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	100Q3	100Q4	101Q1	101Q2	101Q3	101Q4	102Q1	102Q2	102Q3	102Q4	103Q1	103Q2	103Q3	103Q4	104Q1	104Q2	季成長率
總計	289,861	293,950	272,118	321,756	319,402	334,187	343,317	362,620	391,543	361,332	349,943	320,478	313,315	313,128	294,294	271,604	-7.7%
台北市	24,022	23,150	22,119	22,922	23,081	22,723	26,686	22,865	21,709	22,063	25,771	19,966	20,718	19,366	20,756	15,976	-23.0%
高雄市	25,215	26,013	26,924	30,498	26,705	33,317	32,388	36,727	34,754	35,418	29,696	28,223	26,292	27,238	28,091	24,459	-12.9%
新北市	52,374	49,387	45,374	52,607	58,218	58,339	58,670	58,358	62,242	58,274	58,079	48,515	48,880	49,197	44,765	36,450	-18.6%
宜蘭縣	5,929	6,262	5,714	7,074	6,087	6,219	6,341	7,112	7,983	7,854	7,634	9,192	9,045	12,344	8,209	6,243	-23.9%
桃園市	36,676	38,688	38,438	45,398	46,843	48,738	51,236	50,184	57,904	49,823	47,648	41,775	38,384	36,864	35,181	30,692	-12.8%
新竹縣	13,608	11,470	10,814	10,710	11,411	12,608	12,804	16,124	14,158	13,183	13,437	14,644	14,264	13,778	10,053	11,750	16.9%
苗栗縣	9,885	9,191	8,530	11,987	10,020	9,968	10,371	13,453	11,995	12,945	12,913	11,876	11,419	12,551	12,173	12,210	0.3%
彰化縣	13,717	14,645	10,501	15,046	14,071	14,413	12,425	14,711	19,955	22,449	13,974	17,371	17,001	20,456	15,000	17,879	19.2%
南投縣	5,985	6,230	5,765	7,360	6,134	7,263	7,405	7,277	22,223	7,670	8,190	9,160	6,747	6,761	6,570	7,533	14.7%
雲林縣	7,256	7,772	7,575	8,341	7,177	7,694	7,728	9,105	7,774	8,106	8,112	8,405	8,950	8,058	8,726	9,691	11.1%
嘉義縣	4,988	5,348	5,563	7,485	5,943	6,771	6,237	7,366	6,727	7,107	6,443	6,917	5,841	6,669	7,047	7,212	2.3%
屏東縣	7,538	8,839	8,076	10,228	8,839	9,366	9,418	10,957	9,838	10,670	9,501	9,982	9,335	8,314	10,047	10,398	3.5%
台東縣	2,591	2,602	2,203	3,157	2,719	2,875	2,606	3,201	3,352	3,099	2,845	3,378	3,473	3,141	2,971	3,017	1.5%
花蓮縣	4,702	3,973	3,730	5,106	4,209	4,490	3,883	4,900	13,882	4,966	4,626	5,448	5,516	5,746	4,856	5,021	3.4%
澎湖縣	1,704	1,443	2,129	1,513	1,782	1,651	1,684	1,530	1,417	1,891	1,619	1,276	1,533	1,579	1,542	912	-40.9%
基隆市	4,592	4,587	3,878	4,878	4,778	5,148	4,504	5,828	6,019	5,342	4,848	4,741	4,683	4,672	3,852	3,986	3.5%
新竹市	6,202	7,765	6,616	6,663	8,247	7,913	8,200	5,942	7,071	6,212	8,368	5,629	10,375	5,514	7,548	5,548	-26.5%
台中市	32,974	34,681	31,461	40,184	39,692	38,595	43,128	49,722	45,511	43,639	52,514	41,142	41,578	39,586	36,648	33,630	-8.2%
嘉義市	5,827	5,784	2,582	2,396	5,113	5,460	3,206	2,605	2,556	5,476	2,543	2,773	2,630	3,098	2,382	2,088	-12.3%

台南市	22,558	24,559	23,077	26,507	25,469	29,012	32,172	32,195	32,626	33,592	29,565	28,622	25,279	26,489	26,456	25,275	-4.5%
金門縣	1,518	1,527	992	1,609	1,350	1,491	2,158	2,338	1,724	1,553	1,617	1,393	1,372	1,640	1,377	1,576	14.5%
連江縣	82	34	57	87	82	133	67	120	123	0	0	50	0	67	44	58	31.8%

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>

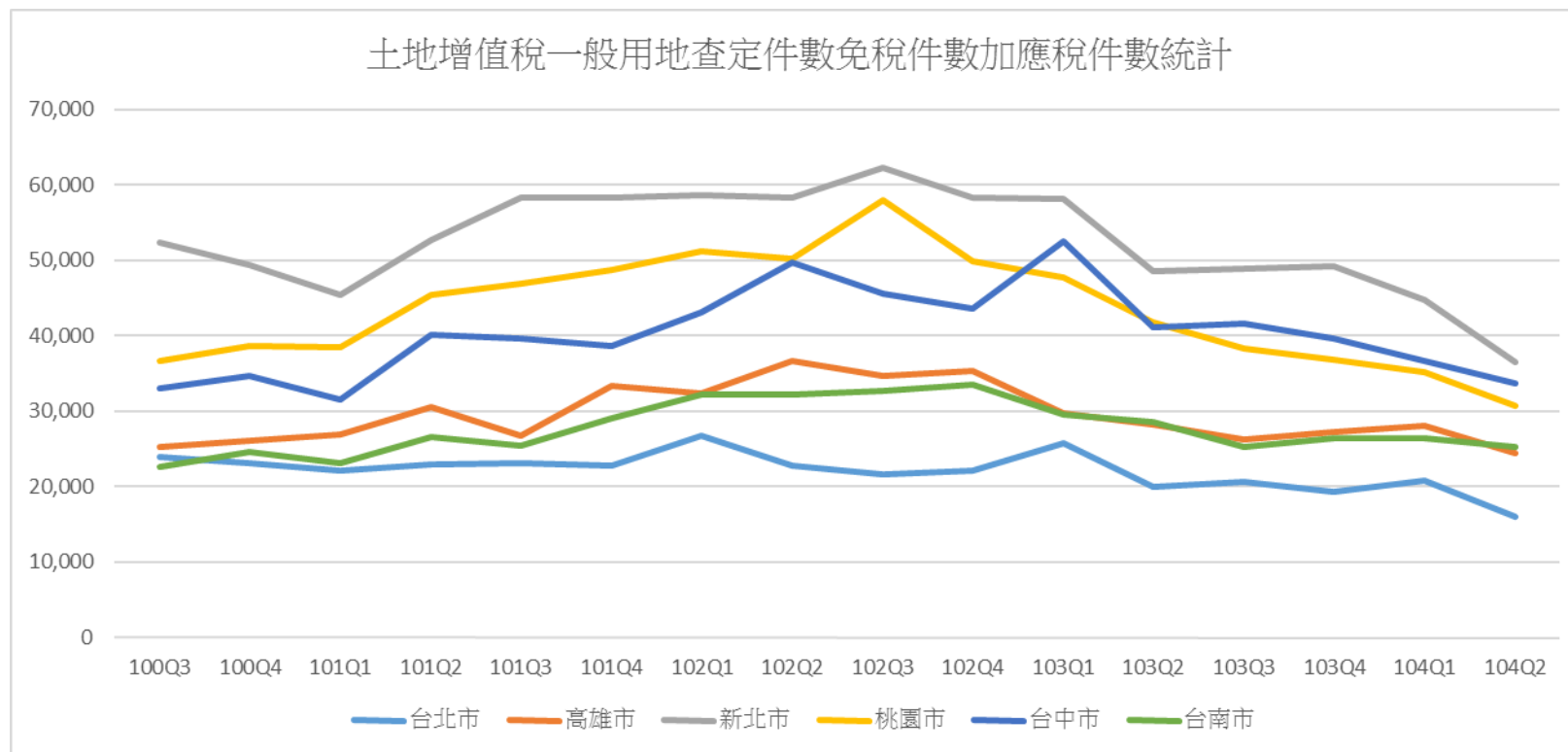


圖 4-2-8 100Q1~104Q3 土地增值稅一般用地查定件數免稅件數加應稅件數統計圖

五、地價指數及地價漲跌率

(一)歷年地價指數

表 4-2-9 民國 96~104 年地價指數

區域別	總 指 數														
	1997/9/30	1998/3/31	1998/9/30	1999/3/31	1999/9/30	100/3/31	100/9/30	101/3/31	101/9/30	102/3/31	102/9/30	103/3/31	103/9/30	104/3/31	104/9/30
總平均	81.5	80.42	81.3	83.32	85.9	88.43	90.86	93.38	96.32	100	105.76	110.35	115.04	117.53	119.28
臺灣省	89.35	88.46	88.55	89.29	90.47	92.04	93.62	95.3	97.4	100	102.68	105.01	107.17	109.21	110.99
新北市	68.07	66.86	68.05	71.02	75.98	80.47	84.94	89.72	95.11	100	108.55	116.72	124.54	128.91	130.29
臺北市	77.74	76.75	78.33	81.7	85.39	88.48	91.08	93.73	96.36	100	104.59	106.94	113.46	115.08	116.68
臺中市	86.41	84.64	85.26	86.07	87.06	88.48	90.77	92.81	95.56	100	110	113.77	115.09	116.06	117.36
臺南市	89.16	88.68	89.21	89.67	89.99	91.27	92.57	94.72	96.5	100	104.36	107.53	111.19	113.46	116.51
高雄市	88.92	87.62	87.87	88.62	89.66	91.09	92.38	93.45	96.29	100	105.51	104.8	118.84	124.07	125.81
宜蘭縣	91.89	91.53	91.66	92.55	93.29	94.38	95.54	96.83	98.63	100	102.89	103.67	113.79	120.69	127.03
桃園市	85.54	84.88	85.11	86.2	87.31	89	90.65	92.3	94.53	100	107.35	106.77	118.73	122.10	125.05
新竹縣	79.98	78.92	79.51	80.26	83.36	87.42	92.97	97.76	104.2	100	106.23	101.29	108.57	108.95	108.83
苗栗縣	90.2	90.75	90.04	90.93	91.01	92.16	92.81	94.37	95.5	100	101.49	102.21	105.56	108.25	110.47
彰化縣	90.55	88.17	88.16	89.07	91.43	93.35	95.12	96.86	98.68	100	101.93	104.34	105.60	107.34	108.74
南投縣	96.02	94.35	93.99	94.32	93.89	94.26	95.06	96.28	97.25	100	103.44	106.42	109.59	112.13	114.05
雲林縣	101.5	100.68	100.09	99.56	99.52	100.14	99.9	100.1	99.98	100	100.9	104.95	101.91	102.72	103.36
嘉義縣	96.8	94.83	94.63	95.42	96.91	97.95	98.75	99.13	99.7	100	101.2	107.46	103.16	103.97	104.46
屏東縣	92.99	92.19	91.79	92.27	93.42	93.99	94.4	95.05	95.88	100	101.99	105.77	106.49	108.15	110.46
臺東縣	97.4	96.85	96.04	94.92	95.21	95.31	95.87	96.67	97.85	100	102.17	103.63	110.69	117.31	121.21
花蓮縣	90.43	90.11	90	90.04	90.22	91.14	93.5	95.35	98.13	100	102.34	112.45	108.27	110.75	113.51

台南市房地產市場指數 - 新成屋、預售屋市場

澎湖縣	76.34	75.72	77.24	78.11	78.65	81.61	85.66	88.33	96.05	100	102.16	106.22	112.39	118.30	121.50
基隆市	92.34	91.5	91.76	92.35	93.32	94.07	95.2	96.39	97.68	100	102.6	107.85	108.76	111.26	114.03
新竹市	90.11	88.96	89.25	89.91	90.92	92.56	93.1	94.31	95.94	100	101.06	108.84	104.87	105.90	106.53
嘉義市	96.87	96.19	96.72	96.82	97.09	97.41	97.69	98.5	98.94	100	103.09	111.71	109.25	112.51	116.13
金門縣	70.51	70.37	70.4	75.06	75.97	79.17	84.87	89.73	94.95	100	104.78	114.67	125.65	135.25	140.41
連江縣	96.48	96.18	94.52	94.15	95.79	95.91	97.08	99.36	100.17	100	101.72	115.59	121.44	122.20	126.00

資料來源：內政部地政司，都市地價指數，第 45 期，<http://www.land.moi.gov.tw/chhtml/hotnews.asp?cid=102&mcid=3607&qcode=4>。

(二)都市地價總指數變動趨勢

以 102 年 3 月 31 日為基期 (100)，本期 (104 年 4 月 1 日至 104 年 9 月 30 日) 全國都市地價總指數為 119.28。與上期比較，本期上漲 1.49%。6 個直轄市及 16 個縣 (市) 除新竹縣下跌 0.11% 外，均呈現上升情形，其中宜蘭縣上升 5.25%、金門縣上升 3.82%、臺東縣上升 3.32%、嘉義市上升 3.23%、連江縣上升 3.11%，其餘各直轄市、縣(市)都市地價指數均微幅變動。

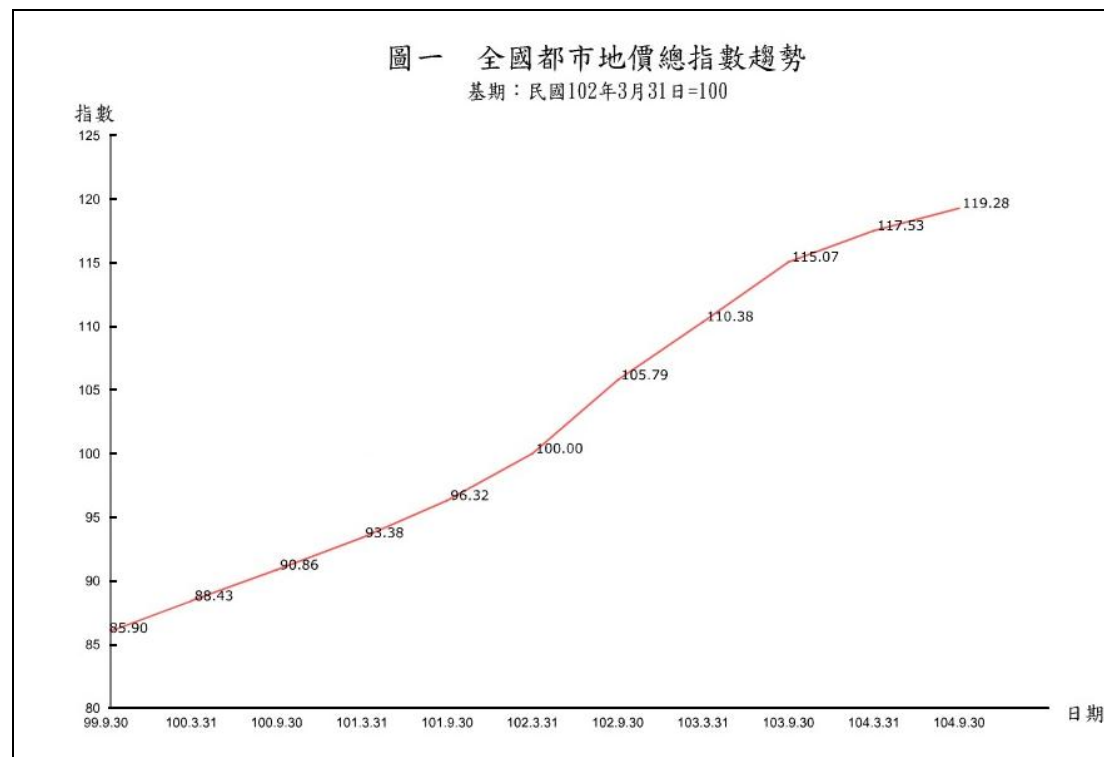


圖 4-2-9 99.9.30~104.9.30 都市地價總指數變動趨勢圖

資料來源：內政部地政司，都市地價指數，第 45 期，<http://www.land.moi.gov.tw/chhtml/hotnews.asp?cid=102&mcid=3607&qcode=4>。

(三)各縣市都市地價總指數

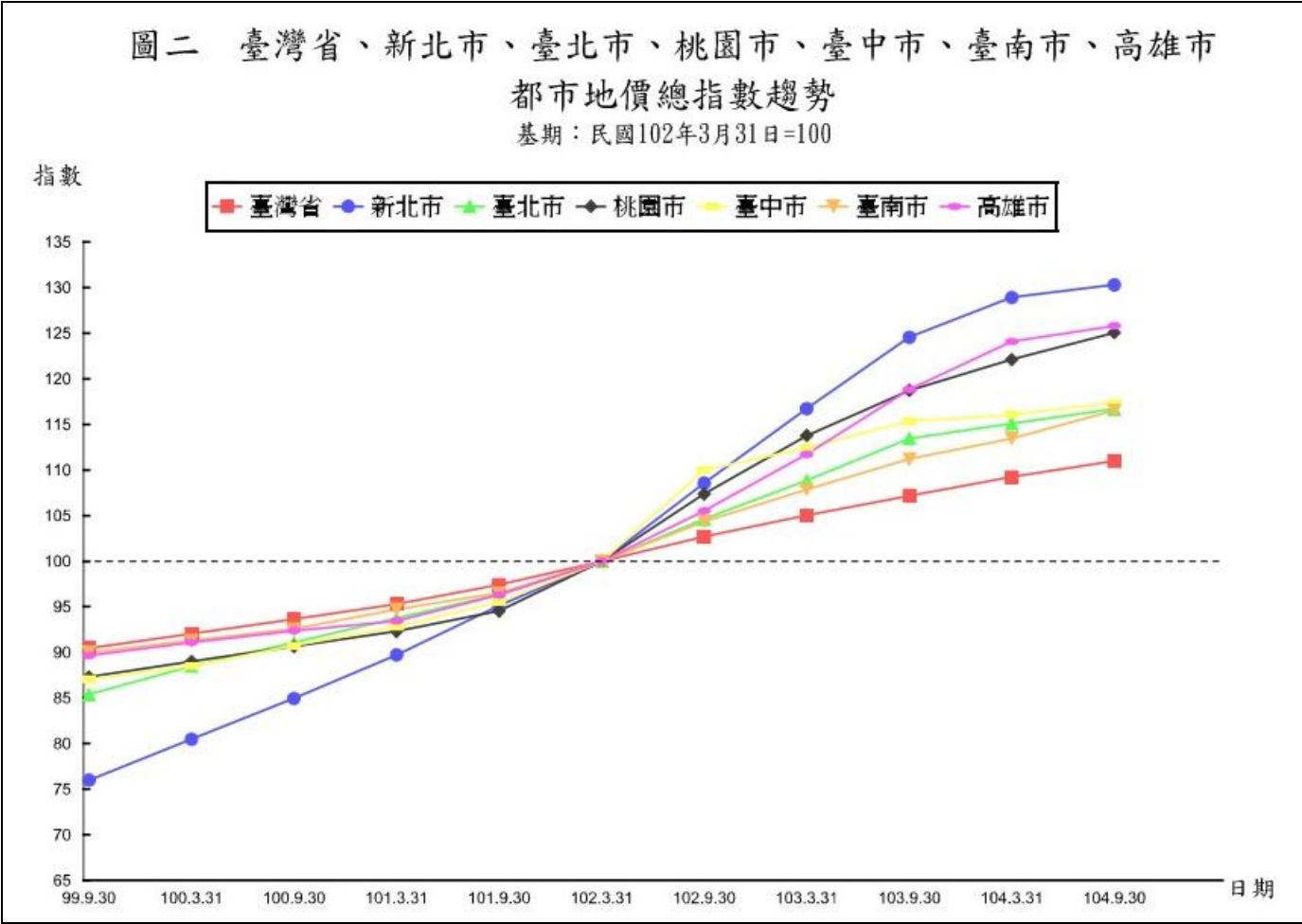


圖 4-2-10 99.9.30~104.9.30 五都都市地價總指數圖

資料來源：內政部地政司，都市地價指數，第 45 期，<http://www.land.moi.gov.tw/chhtml/hotnews.asp?cid=102&mcid=3607&qcode=4>

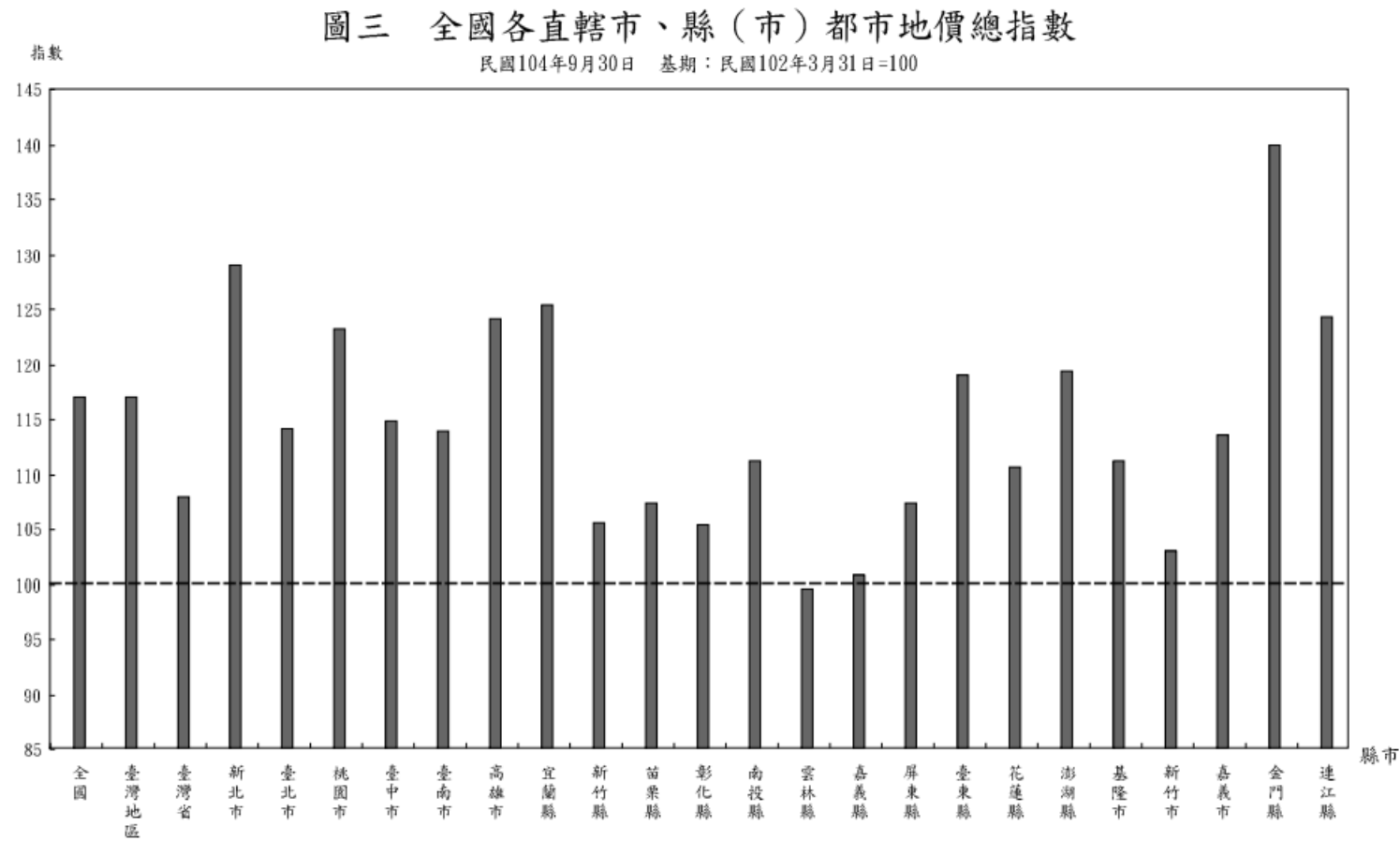


圖 4-2-11 104.9.30 各縣市都市地價總指數圖

資料來源：內政部地政司，都市地價指數，第 45 期，<http://www.land.moi.gov.tw/chhtml/hotnews.asp?cid=102&mcid=3607&qcode=4>

參、當前經濟情勢報告

一、國際經濟情勢

(一)2015 年全球經濟成長不如預期，主要受先進國家復甦步伐減緩，新興與開發中國家成長下滑所致，其中尤以中國大陸經濟成長減緩對全球經濟影響為最大。

(二)展望 2016 年，先進國家經濟復甦，全球經濟成長力道可望增強，惟中國大陸經濟恐將進一步放緩。

表 4-3-1 全球及主要國家經濟成長率

全球及主要國家經濟成長率						
地區別	IMF			Global Insight		
	2014	2015	2016	2014	2015	2016
全球	3.4	3.1 (3.3)	3.6 (3.8)	2.7	2.6 (2.6)	2.9 (2.9)
先進國家	1.8	2.0 (2.1)	2.2 (2.4)	1.8	1.9 (1.9)	2.1 (2.2)
美國	2.4	2.6 (2.5)	2.8 (3.0)	2.4	2.5 (2.4)	2.7 (2.9)
歐元區	0.9	1.5 (1.5)	1.6 (1.7)	0.9	1.5 (1.5)	1.7 (1.7)
日本	-0.1	0.6 (0.8)	1.0 (1.2)	-0.1	0.7 (0.5)	1.0 (1.0)
新興與開發中國家*	4.6	4.0 (4.2)	4.5 (4.7)	4.4	3.7 (3.7)	4.0 (4.0)
中國大陸	7.3	6.8 (6.8)	6.3 (6.3)	7.3	6.9 (6.8)	6.3 (6.3)

註：()內數字，IMF係為上次(2015年7月)預測值，IHS Global Insight Inc. 係為上次(2015年11月)預測值；*GI 為新興國家
資料來源：1. IMF, World Economic Outlook, Oct. 2015

2. IHS Global Insight Inc., World Overview, Dec. 2015

(三)國際景氣

1. 美國經濟擴張減緩

景氣擴張趨緩：2015 年第 3 季美國經濟成長率為 2%(SAAR)，低於第 2 季的 3.9%；11 月製造業採購經理人指數 (PMI) 緊縮為 48.6%，係 2009 年 6 月以來新低；11 月零售銷售增幅連續第 2 個月下降

Fed 升息：美國聯準會 (Fed) 12 月 16 日宣布升息 1 碼 (0.25 個百分點)，為 2006 年以來首度調高利率，結束長達 7 年趨近零利率政策，並表示將視經濟情勢緩步調整利率

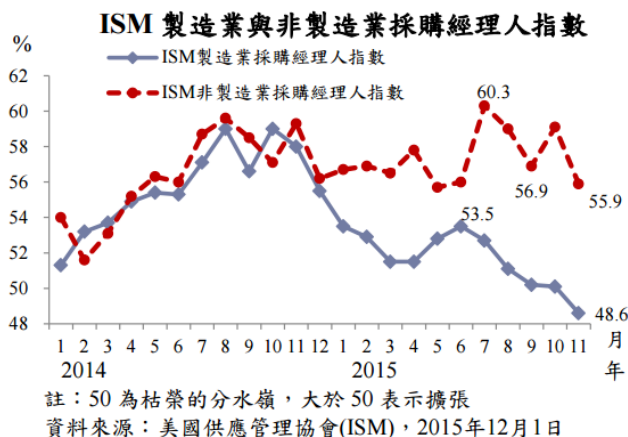


圖 4-3-1 ISM 製造業與非製造業採購經理人指數

Fed 升息後主要國家央行利率政策變動

利率政策	主要國家
宣布升息 (避免資金外流)	沙烏地阿拉伯、科威特、阿拉伯聯合大公國、巴林、墨西哥、智利、香港
宣布降息 (提振經濟)	越南、臺灣

資料來源：本會整理

4 / 26

圖 4-3-2 Fed 升息後主要國家央行利率

2. 歐元區溫和復甦

- **工業生產強勁**：歐元區受惠於耐久財消費品與資本財生產活絡，2015 年 10 月工業生產指數較去年同月成長 1.9%，降低外需疲軟之衝擊
- **CPI 小幅回升**：歐元區 11 月消費者物價指數 (CPI) 年增率 0.2%，較 10 月上升 0.1 個百分點，暫時擺脫通縮陰影；惟扣除食品與能源的核心 CPI 年增率則由上月 1.1% 降至 0.9%

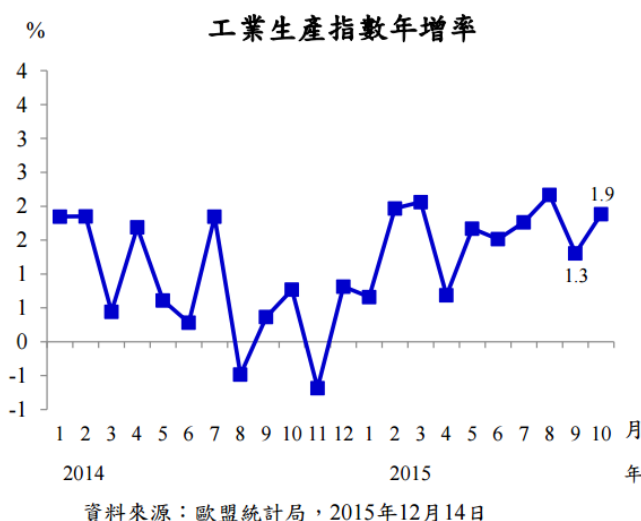


圖 4-3-3 工業生產指數年增率

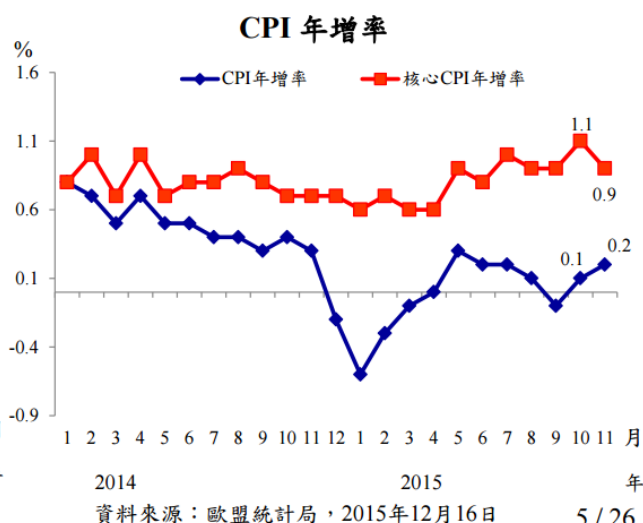


圖 4-3-4 CPI 年增率

3. 日本經濟動能仍待提升

經濟動能待提升：由於企業資本支出及觀光客消費明顯增加，日本 2015 年第

3 季經濟成長率由初估 -0.8% 上修為 1% (SAAR)，11 月工業生產轉為增加 1.6%，惟消費支出持續下滑

貨幣政策規模維持不變：11 月核心 CPI 年增 0.1%，為 5 個月來首度轉為正值；日本央行 12 月會議決議維持現行每年 80 兆日圓 購債規模不變，惟將延長持有國債期限及新增交易所買賣基金 (ETF) 購買計畫

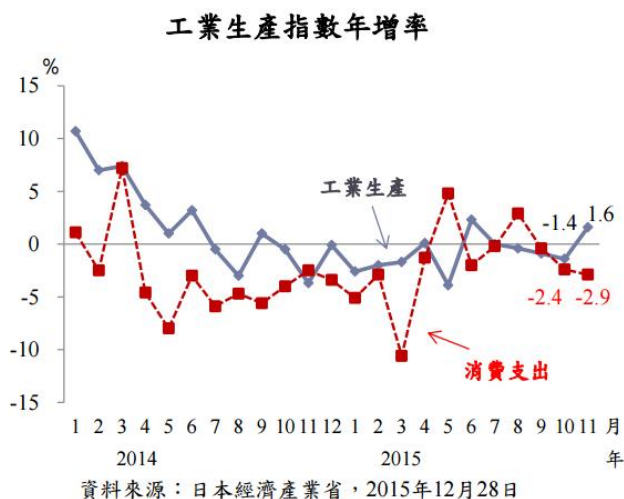


圖 4-3-5 工業指數年增率

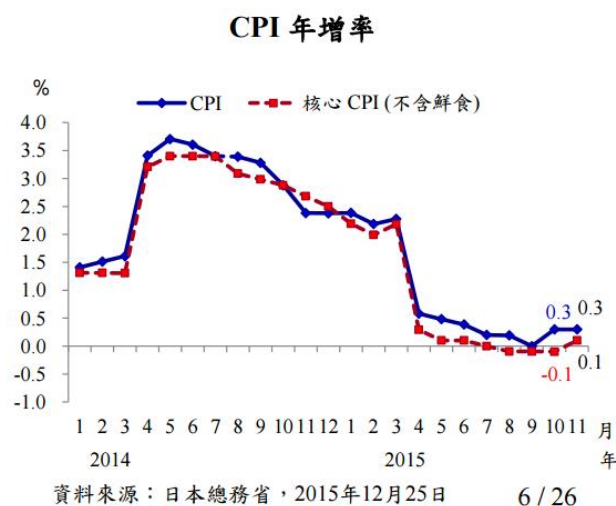
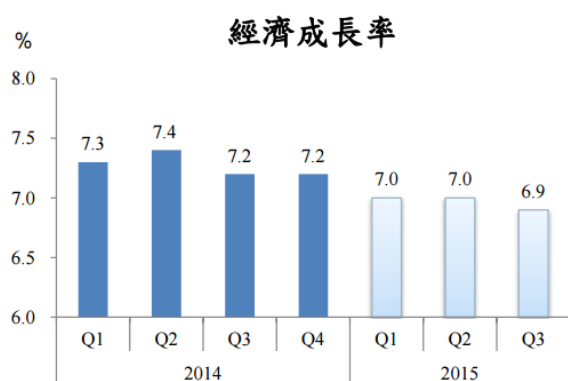


圖 4-3-6 日本 CPI 年增率

4. 中國大陸經濟疲弱

經濟成長走緩：受國際經濟復甦緩慢、國內需求不振等影響，對外貿易、固定資產投資、工業生產及消費品零售額增長均較 2014 年為低；中國大陸 2015 年第 3 季 GDP 成長率為 6.9%，創 2009 年以來單季新低。惟 OECD 12 月發布的領先指標顯示，中國大陸經濟已呈現回穩跡象

加強供給面結構改革：大陸 12 月中央經濟工作會議指出，未來中國大陸除適度擴大總需求外，亦將加強供給面結構改革；2016 年主要工作重點為化解工業過剩產能、消化房地產庫存、防範金融風險、降低企業成本以及擴大有效供給等



資料來源：中國大陸國家統計局

圖 4-3-7 中國大陸經濟成長率



資料來源：中國大陸國家統計局

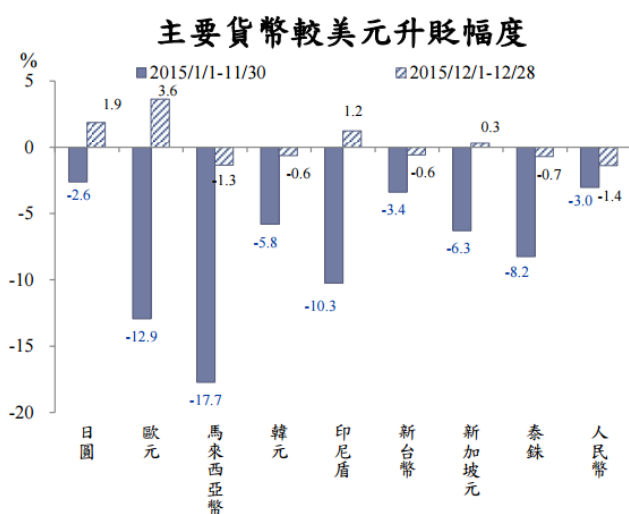
7/26

圖 4-3-8 中國大陸主要經濟指標成長率

5. 全球金融市場逐漸回穩

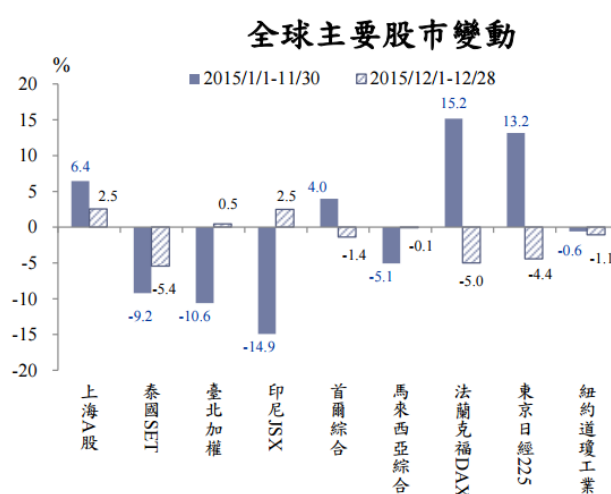
2015 年 12 月以來，受美國宣布升息影響，亞洲貨幣多呈貶值；歐元則因歐洲央行貨幣寬鬆程度低於預期，轉而升值；日圓亦因第 3 季 GDP 上修及油價下跌推升避險需求而反轉走升

12 月美國升息，帶動資金回流美國，全球主要股市多呈下跌走勢；中國大陸股市則在大陸社保資金不斷追加投入資本市場、推動傳統產業轉型升級等利多因素影響下，逆勢上漲



資料來源：中央銀行

圖 4-3-9 主要貨幣較美元升貶幅度



資料來源：彭博社

8/26

圖 4-3-10 全球主要股市變動

6. 國際原物料價格下跌

- 因投資人擔憂中東產油大國與美國頁岩油業者為爭奪市場，將導致石油供給過剩的問題惡化，國際布蘭特（Brent）原油價格 12 月 22 日重跌至 11 年新低。美國能源資訊局（EIA）預估 2016 年布蘭特油價將由 2015 年平

均每桶 52.93 元略升至 55.78 美元

- 因投資人擔憂中東產油大國與美國頁岩油業者為爭奪市場，將導致石油供給過剩的問題惡化，國際布蘭特（Brent）原油價格 12 月 22 日重跌至 11 年新低。美國能源資訊局（EIA）預估 2016 年布蘭特油價將由 2015 年平均每桶 52.93 元略升至 55.78 美元

國際原油價格走勢

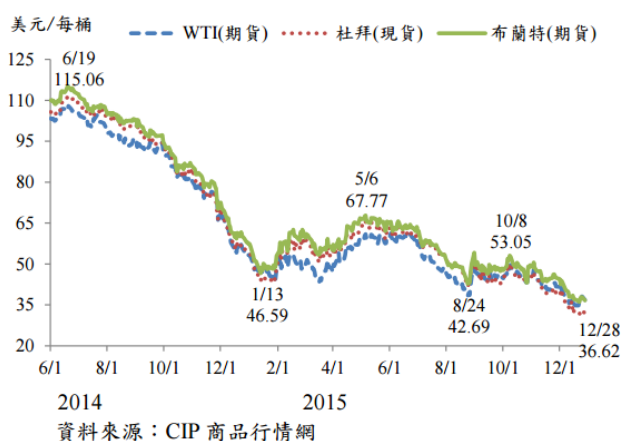


圖 4-3-11 全球國際原油價格

國際商品價格指數(CRB)走勢

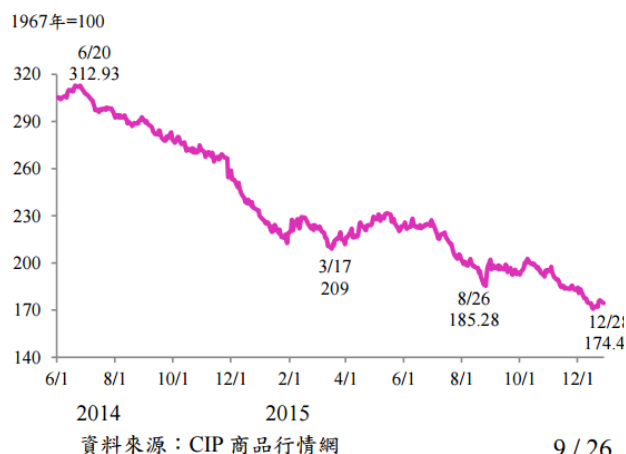


圖 4-3-12 國際商品價格指數走勢

7. 全球經濟風險

中國大陸 經濟放緩

- 中國大陸經濟放緩速度超過預期，恐影響全球經濟 復甦力道
- 中國大陸進口需求疲弱，使得亞洲區域內貿易減少，衝擊各國出口表現

各國貨幣政策 的分歧走勢

- 美國貨幣政策已轉向緊縮，而日、歐等國仍將持續維持寬鬆
- 短期內美元可望維持升值趨勢，恐加劇新興市場資本外流與債務累增

原油及大宗商 品價格下跌

- 依賴石油和大宗商品出口的國家，恐面臨經常帳赤字擴大與貨幣貶值壓力
- 原油及商品價格下跌，對進口國而言，可刺激消費、降低企業成本，惟潛存通貨緊縮風險

二、國內經濟

一、商品出口衰退

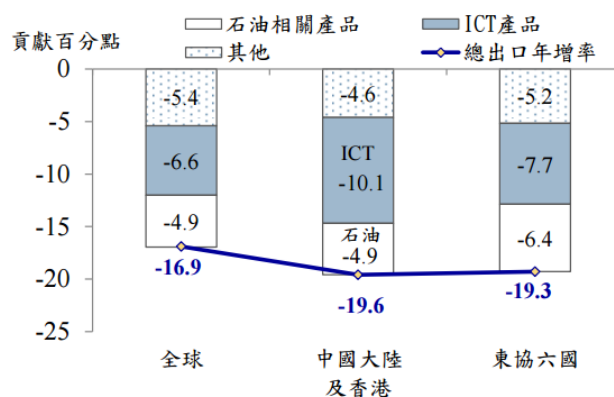
- 2015 年 11 月出口總額 221.3 億美元，年減 16.9%，累計 1 至 11 月年減 10.3%，主要受國際市場需求疲軟，中國大陸供應鏈興起，半導體產品庫存去化持續，以及油價與鋼價續挫等影響
- 對中國大陸及香港出口衰退 19.6%，對總出口負貢獻 7.9 個百分點，主因 ICT 及石油相關產品出口減退，反映中國大陸國內進口替代，對外需求走弱
- 對東協出口衰退 19.3%，對總出口負貢獻 3.5 個百分點，其中，ICT 產品出口跌幅最大

2015 年 11 月主要出口市場

出口市場	比重 (%)	年增率 (%)	貢獻度 (百分點)
總出口	100.0	-16.9	-16.9
中國大陸及香港	39.3	-19.6	-7.9
東協六國	17.7	-19.3	-3.5
美國	12.2	-10.9	-1.2
歐洲	9.4	-6.1	-0.5
日本	7.4	-5.8	-0.4
其他	14.0	-22.2	-3.3

資料來源：財政部，2015年12月7日

2015 年 11 月主要出口產品之影響



註：石油相關產品包括礦產品、化學品及塑膠橡膠製品；
ICT 產品包括電子產品、光學器材、資訊與通信產品

圖 4-2-13 2015 年 11 月主要出口市場

圖 4-2-14 2015 年 11 月主要出口產品之影響

二、工業生產續降

- 2015 年 11 月工業生產指數年增率 -4.9%，主因電子零組件業、電腦 電子產品及光學製品業因消費性電子產品需求疲弱而減產，鋼鐵、機 械續呈二位數衰退，國產汽車受買氣觀望及進口車市占比提升影響，亦呈減產
- 2015 年 11 月製造業 PMI 較上月下跌 0.9 個百分點至 45.1%，連續 5 個月呈現緊縮。除食品暨紡織產業呈現擴張外，其餘 5 大產業皆為緊縮

工業生產指數年增率

單位：%

	工業	製造業	電子零組件	化學材料	基本金屬	電腦、電子產品及光學製品	機械設備	汽車及其零件
11月	-4.9	-5.0	-5.9	2.9	-15.0	-6.8	-15.4	-7.4

資料來源：經濟部，2015年12月23日

製造業及六大產業 PMI

11月 PMI 45.1% (-0.9)

- 化學暨生技醫療產業 45.5% (-8.6)
- 交通工具產業 37.5% (-5.1)
- 電子暨光學產業 45.9% (-1.8)
- 電力暨機械設備產業 41.0% (-1.3)
- 基礎原物料產業 43.3% (+1.5)
- 食品暨紡織產業 52.8% (+8.5)

註：() 內數值代表較上月變動百分點

資料來源：國發會、中經院，2015年12月1日

13 / 26

圖 4-3-15 工業生產指數年增率

圖 4-3-16 製造業及六大產業 PMI

資料來源：

http://www.ndc.gov.tw/News_Content.aspx?n=8E8FA34452E8DBC2&sms=40C8FF59B01AC562&s=0144B98FB7539024

三、零售餐飲業營業額續增

- 2015 年 11 月零售業營業額較上年同月增 2.5%，其中綜合商品零售業年增 4.0%，主因百貨公司週年慶，以及超市、量販店促銷活動激勵；另資通訊及家電設備業受惠於「消費提振措施」及資訊月，年增 7.9%。餐飲業年增 3.1%，主因餐飲業者積極展店、婚宴訂席增多、部分飲料連鎖店型改造等綜合效益
- 11 月其他民間消費相關指標中，出國人數持續增加，自用小客車新增掛牌數回復正成長，惟股價指數續跌

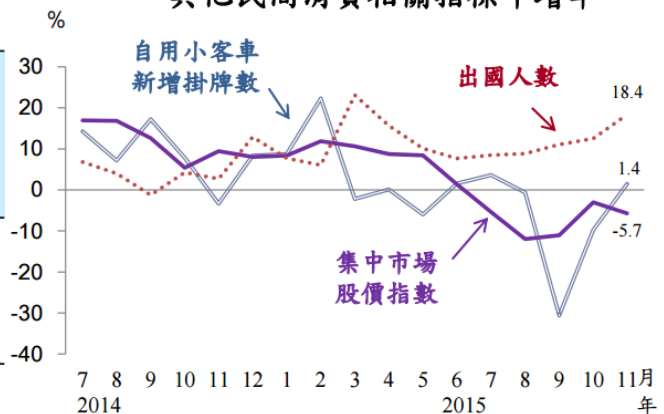
零售及餐飲業營業額年增率

	零售					餐飲
	零售	綜合商品零售	資訊及通訊設備	無店面零售	店零售	
9月	-3.0	2.9	-5.8	4.5	1.5	
10月	0.6	5.0	-0.2	4.7	7.7	
11月	2.5	4.0	7.9	7.1	3.1	

註：綜合商品零售業包括百貨公司、超級市場、便利商店、量販店等

資料來源：經濟部，2015年12月23日

其他民間消費相關指標年增率



資料來源：交通部、金管會

14/26

圖 4-3-17 零售及餐飲業營業額

圖 4-3-18 其他民間消費相關指標

四、 勞動市場漸受景氣低緩影響

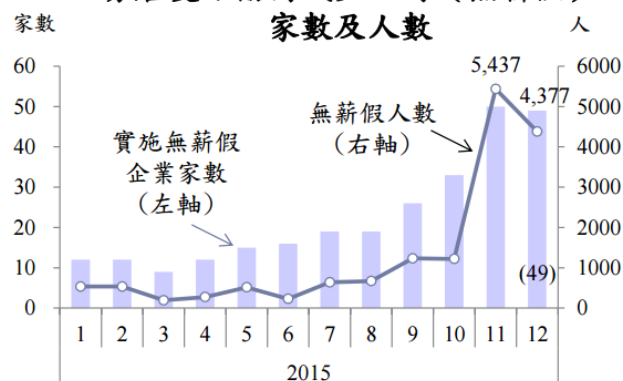
- 2015 年 11 月失業率 3.91%，較上月微升 0.01 個百分點，其中因工作場所業務緊縮或歇業而失業者連續 5 個月上升，惟仍遠低於金融海嘯期間
- 2015 年 11 月求供倍數為 1.71 倍，較上月下滑 0.11 倍，主因新登記求職人數月增 5.4%，且企業新登記求才人數月減 0.99% 所致
- 12 月中無薪假人數為 4,377 人，較上月底減少 1,060 人

失業率及求供倍數（新登記）

104年	失業率 (%)	失業原因		求供 倍數 (倍)	求才 人數 (千人)
		工作場所 業務緊縮 或歇業 (千人)	季節性或 臨時性工 作結束 (千人)		
6月	3.71	110	42	2.22	140
7月	3.82	112	43	1.99	131
8月	3.90	115	44	1.93	127
9月	3.89	117	46	2.04	126
10月	3.90	118	47	1.82	118
11月	3.91	121	48	1.71	117

註：求供倍數 = 求才人數 / 求職人數，表示平均每一位求職者有多少個工作機會
資料來源：行政院主計總處、勞動部

勞雇雙方協商減少工時（無薪假）
家數及人數



註：1. 圖中數字為每月底實際實施家數及人數，12月為月中數值，() 內為無薪假家數。

2. 無薪假若領有報酬，不計入失業人數

資料來源：勞動部，2015年12月16日

15/26

圖 4-3-19 失業率及求供倍數

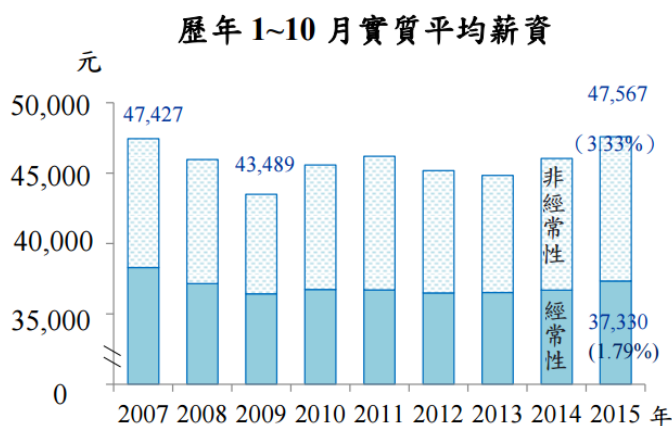
圖 4-3-20 勞雇雙方協調減少工時

五、 實質平均薪資持續成長

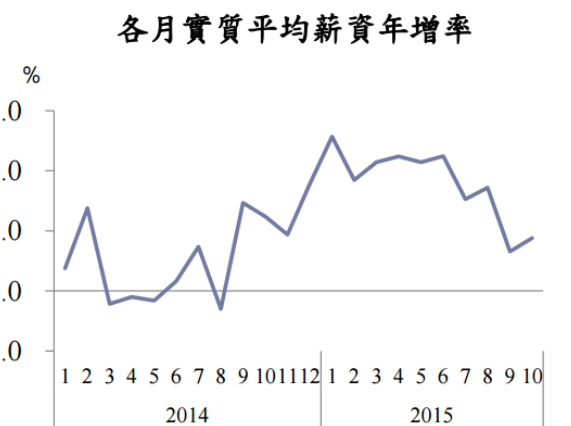
- 2015 年 1 至 10 月工業及服務業受僱員工名目平均薪資為 49,265 元，

較上年同期增 2.89%；1 至 10 月工業及服務業實質平均薪資為 47,567 元，較上年同期增 3.33%，實質經常性薪資為 37,330 元，年增 1.79%

- 就各月觀察，2015 年上半年實質經常性薪資明顯成長，自 7 月起增幅略緩，惟 10 月呈現回升



註：1. () 內數據為年增率
2. 平均薪資包含經常性薪資及加班費、年終獎金、員工紅利、非按月發放之績效獎金與全勤獎金等非經常性薪資
資料來源：行政院主計總處，2015年12月22日



註：實質經常性薪資年增率=經常性薪資年增率-物價上漲率
資料來源：本會自行計算

16 / 26

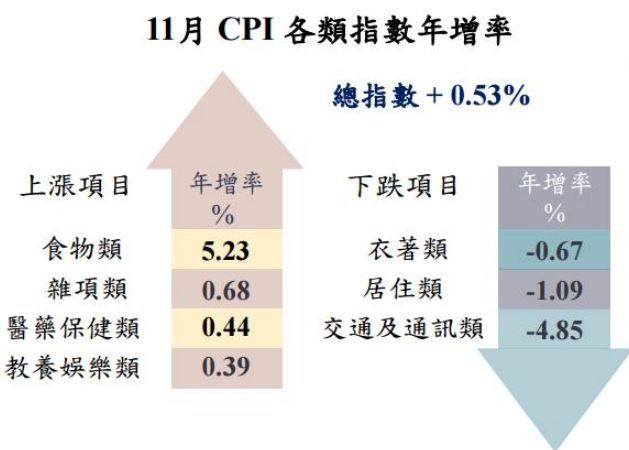
圖 4-3-21 歷年 1~10 月實質平均薪資

圖 4-3-22 各月實質平均薪資

六、物價仍屬穩定

- 2015 年 11 月消費者物價指數 (CPI) 上漲 0.53%，連續 3 個月正成長；核心 CPI 上漲 0.86%，漲幅溫和，顯示國內物價仍屬穩定

- 七大類中以食物類漲幅最大，主因蔬菜、水果及蛋類價格較上年為高；但與上月相較，食物類下跌 1.53%，顯示食物類價格趨穩
- 交通及通訊類、居住類則受油料費、燃氣價格及電價調降，與 3C 消費性電子產品價格較上年為低影響，跌幅較大



資料來源：行政院主計總處，2015年12月8日

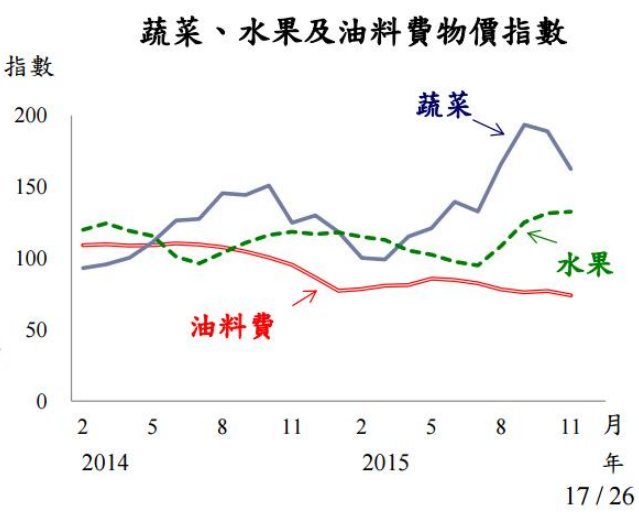
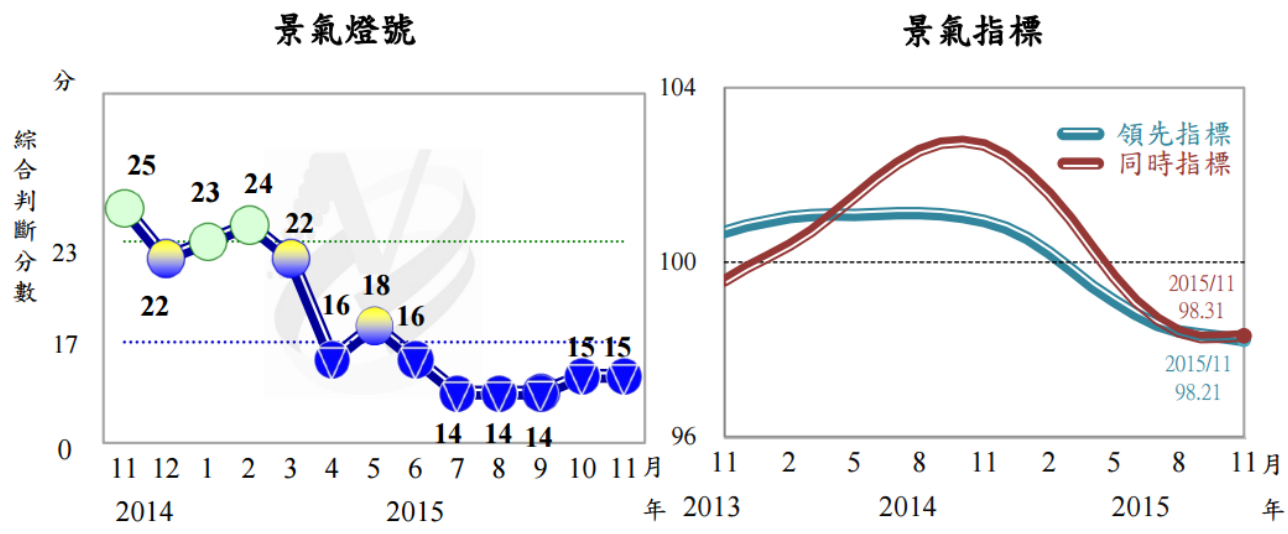


圖 4-3-23 歷年 1-7 月實質平均薪資

圖 4-3-24 蔬菜、水果及油料費物價指數

景氣止跌跡象較上月更明顯

- 2015 年 11 月景氣燈號連續第 6 個月呈現藍燈，綜合判斷分數與上月相同維持 15 分，景氣領先指標跌幅縮小，同時指標微幅上升。整體而言，當前景氣雖仍處於低緩狀態，但止跌跡象較上月更明顯



資料來源：國發會，2015年12月28日

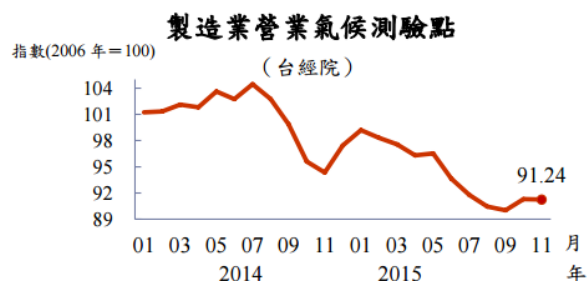
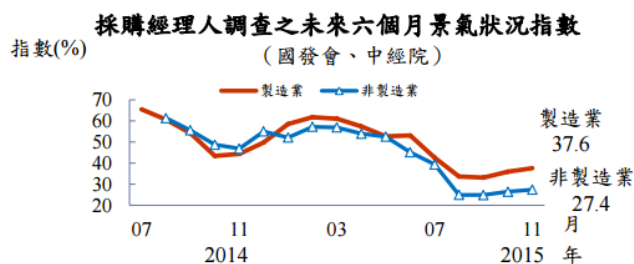
18 / 26

圖 4-3-25 景氣燈號及景氣指標

七、企業及消費者信心仍偏保守

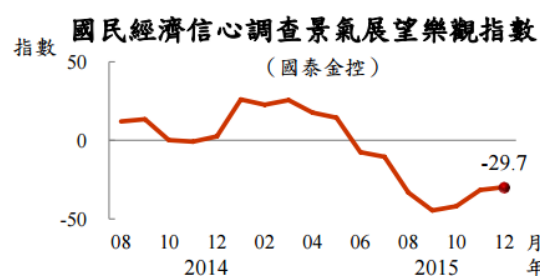
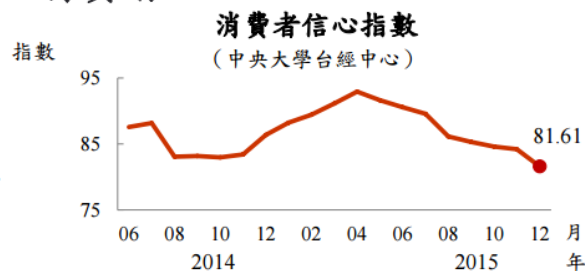
- 全球經濟表現平疲，出口持續衰退，使**廠商對景氣看法仍偏保守**
- 受景氣復甦緩慢以及國內房市盤整影響，民眾對未來半年購買**耐久性財貨**時機看法仍偏保守，致整體**消費信心仍呈下滑走勢**

企業



資料來源：各發布機構

消費者



19/26

圖 4-3-26 企業及消費者各項指數

八、 2016 年經濟表現可望優於 2015 年(1/2)

- 2015 年 11 月以來，國內外主要機構**預測 2016 年臺灣經濟成長率介於 1.7%~2.4% 間**，可望高於 2015 年之 0.6%~1.1%

表 4-3-2 國內外主要機構預測 2016 年臺灣經濟成長率

	預測機構	2015年(%)	2016年(%)
國內機構	主計總處 (11.27)	1.06 [1.56]	2.32 [2.70]
	中央研究院 (104.12.24)	0.75 [3.24]	1.74
	元大寶華綜合經濟研究院 (12.23)	0.89 [1.15]	1.93 [2.30]
	台大-國泰產學合作計畫團隊 (12.22)	1.02 [1.7]	2.1 [2.4]
	中華經濟研究院 (12.14)	0.93 [0.90]	2.24 [2.27]
	台灣綜合研究院 (12.11)	0.98 [3.35]	2.06
	台灣經濟研究院 (11.5)	0.83 [3.11]	1.84
國際機構	經濟學人智庫EIU (12.22)	1.1 [1.1]	2.1 [2.1]
	環球透視機構 (12.15)	1.0 [0.9]	2.0 [2.0]
	亞洲開發銀行 (12.3)	1.0 [1.6]	2.4 [2.6]
金融機構	瑞士銀行 (12.17)	1.1 [1.2]	2.4 [2.4]
	澳盛銀行 (12.8)	1.0 [1.3]	2.0
	星展銀行 (12.8)	0.9 [0.7]	2.4 [2.4]
	花旗銀行 (12.8)	0.6 [1.5]	1.8 [2.4]

註：() 內表示預測日期；[] 為上次預測值
資料來源：各發布機構

20 / 26

九、 2016 年經濟表現可望優於 2015 年(2/2)

根據國內主要經濟機構最新預測，2016 年輸出可望隨國際景氣好轉而回升，
內需將續呈溫和成長

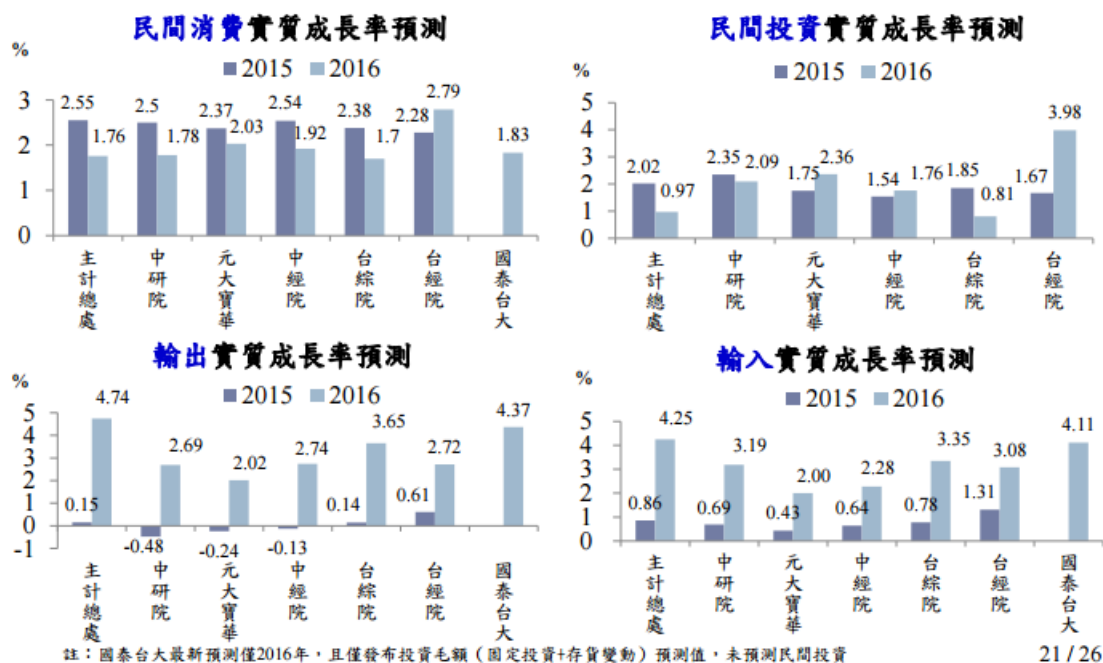


圖 4-3-27 各項指標實質成長率預測