

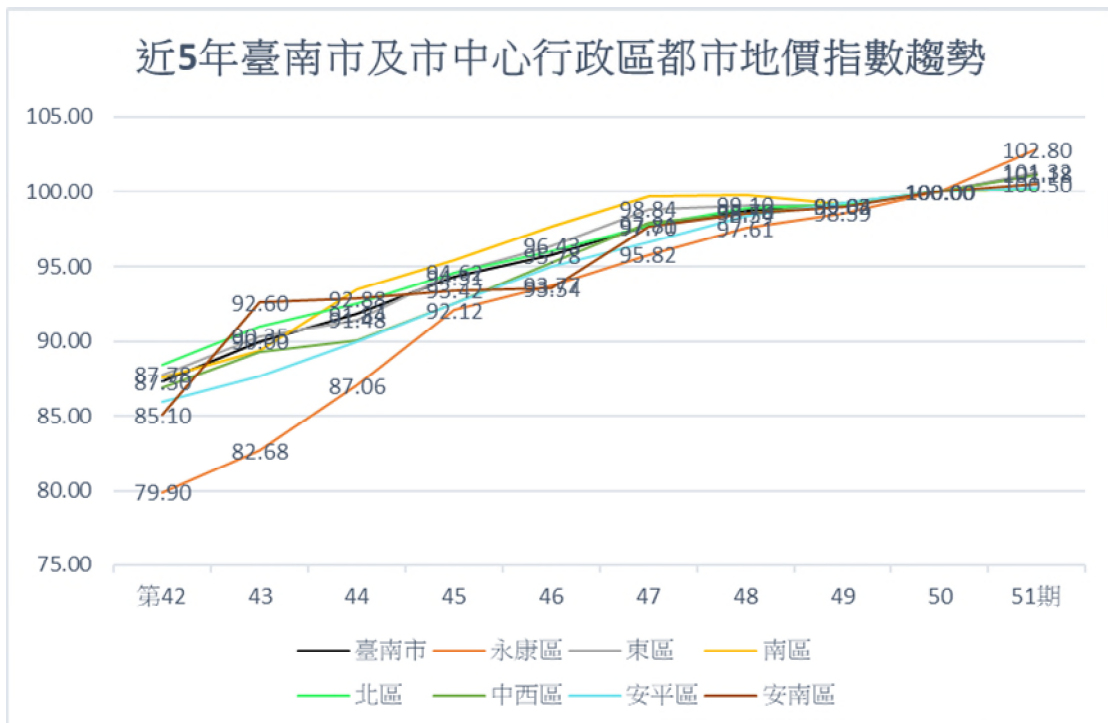
地價指數統計分析

臺南市政府地政局

108年1月22日

本市近5年都市土地地價指數穩定成長，惟自106年起上升幅度逐漸趨緩。

- ◎ 臺南市近5年內(103年~107年)都市地價指數，上漲幅度較大地區集中在永康、安南、東、中西、安平、善化及新市區，其餘行政區成長幅度稍緩。(註：綜觀本市各行政區，永康區為漲幅最大行政區)
- ◎ 截至107年9月30日(第51期)臺南市市中心區都市地價指數皆為上漲，其中除永康區漲幅2.80%較高之外，其餘各行政區皆在1%上下微幅變動。
- ◎ 107年9月30日(第51期)臺南市都市地價總指數為101.18，較上期(107年3月31日)上漲1.18%，已經是近5年來最高。



資料來源：臺南市政府地政局

土地價格是土地收益和交換價值之表現，而地價指數係為用來衡量土地價格，在某一時期的平均變動趨勢。為供民眾瞭解都市地價資訊及政府擬定土地政策、金融政策及財稅政策之參考，本局配合內政部自 83 年起針對本市轄各行政區之都市土地，採平均區段地價面積加權法編制都市地價指數，每年定期發布 2 次(每年 1 月 15 日及 7 月 15 日)，截至 108 年 1 月 15 日止已編製 51 期。以下就 107 年 3 月 31 日(第 50 期)為基期(100)，簡析近 5 年(103 年 3 月 31 日至 107 年 9 月 30 日)(第 42~51 期)都市地價指數：

一、近 5 年(103 年 3 月 31 日至 107 年 9 月 30 日)(第 42~51 期)都市地價指數變動情形

(一)全市：以 107 年 3 月 31 日(第 50 期)為基期(100)，自 103 年 3 月 31 日(第 42 期)起逐期上升，上升幅度穩定，直到 107 年 9 月 30 日(本期)達到最高；107 年 9 月 30 日(第 51 期)全市都市地價總指數為 101.18，較 107 年 3 月 31 日(50 期)上漲 1.18%，更較 106 年 9 月 30 日(第 49 期)上漲 2.15%。

(二)各行政區：後壁區、官田區於 103 年 3 月 31 日(第 42 期)達高峰 102.62、101.17；北門區、新化區於 104 年 3 月 31 日(第 44 期)達高峰 105.68、105.58；柳營區於 104 年 9 月 30 日(第 45 期)達高峰 101.90；白河區、東山區、山上區於 105 年 9 月 30 日(第 47 期)達高峰 101.39、100.58、101.38；鹽水區、六甲區、大內區、將軍區於 106 年 3 月 31 日(第 48 期)達高峰 102.86、100.64、101.02、100.19，其他 21 區至 107 年 9 月 30 日(本期)仍呈微幅增加的趨勢。

二、第 51 期(以下簡稱本期)

(一)各行政區概況：

1. 與上期 107 年 3 月 31 日(50 期)比較，除善化區上漲 4.51%、新市區上漲 2.95%、永康區上漲 2.80%漲幅超過 2

%，其他行政區漲幅均在 2% 以下；白河區下跌 0.47% 是唯一下跌的行政區。

2. 以各行政區指數高峰變化狀況比較，本期於新營區、麻豆區、下營區、佳里區、學甲區、西港區、善化區、新市區、安定區、玉井區、楠西區、仁德區、歸仁區、關廟區、永康區、東區、南區、北區、中西區、安平區、安南區皆為 103 年以來最高峰，北門區、新化區、鹽水區、白河區、柳營區、後壁區、東山區、六甲區、官田區、大內區、將軍區、山上區則呈現緩跌現象。

(二)使用分區概況：

1. 住宅區：地價指數 101.30。其中，善化區上漲 9.69%、新市區上漲 9.02%、中西區上漲 4.57%、永康區上漲 2.52%，其餘行政區皆未超過 2%。
2. 商業區：地價指數 100.13。其中，新市區上漲 4.82%、永康區上漲 2.36%、楠西區為曾文水庫觀光區出入門戶，商業物件有限，議價空間小，地價上漲 2.40%，其餘行政區皆未超過 2%。
3. 工業區：地價指數 101.61。其中，歸仁區上漲 3.90%、永康區上漲 3.58%、大內區工業地範圍小且價格較鄰近工業區低，受比價效應影響，地價上漲 6.22%、六甲區因外環道開闢中且有觀光工廠吸引人潮，地價上漲 5.51%，其餘行政區皆未超過 3%。

表一、都市地價指數

基期：民國107年3月31日=100

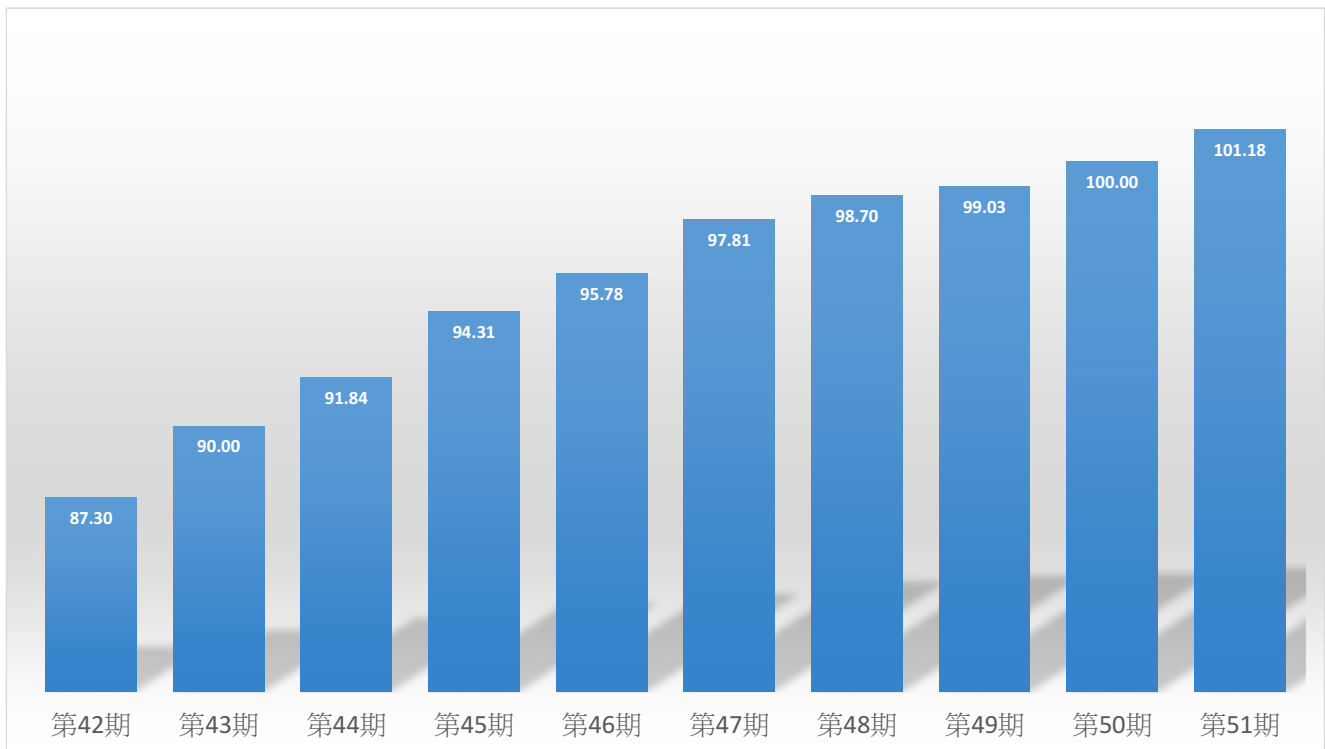
行政區	第42期	第43期	第44期	第45期	第46期	第47期	第48期	第49期	第50期	第51期	第51期	第51期	第51期
	103年03月31日	103年09月30日	104年03月31日	104年09月30日	105年03月31日	105年09月30日	106年03月31日	106年09月30日	107年03月31日	107年09月30日	107年09月30日	107年09月30日	107年09月30日
	總指數										住宅區	商業區	工業區
臺南市	87.30	90.00	91.84	94.31	95.78	97.81	98.70	99.03	100.00	101.18	101.30	100.13	101.61
新營區	93.38	95.39	95.80	97.13	97.63	98.83	98.82	99.38	100.00	100.08	99.62	99.77	102.79
鹽水區	100.57	100.82	101.25	102.27	101.82	102.81	102.86	100.43	100.00	100.28	100.18	100.29	101.48
白河區	95.48	96.30	97.65	99.67	100.91	101.39	101.22	100.46	100.00	99.53	99.39	99.80	102.75
柳營區	101.45	101.49	101.07	101.90	101.29	101.08	100.70	100.13	100.00	100.31	100.42	99.94	100.06
後壁區	102.62	102.45	101.15	100.97	101.20	101.23	101.05	100.14	100.00	100.96	101.34	100.24	97.28
東山區	95.79	96.65	98.09	99.91	100.42	100.58	100.45	100.38	100.00	100.15	100.10	99.98	101.31
麻豆區	92.97	90.81	92.95	95.63	97.05	99.21	99.95	99.60	100.00	100.34	100.43	99.52	100.46
下營區	100.51	100.01	99.36	100.19	100.21	100.24	100.33	99.88	100.00	100.76	101.14	98.47	102.76
六甲區	98.13	97.95	98.11	99.68	100.36	100.61	100.64	99.81	100.00	100.23	100.07	100.87	105.51
官田區	101.17	100.39	99.62	100.78	100.42	100.80	100.84	99.95	100.00	100.26	99.69	101.57	100.85
大內區	98.85	99.04	99.17	100.12	99.68	100.82	101.02	100.05	100.00	100.13	100.06	98.57	106.22
佳里區	93.58	94.63	95.33	97.05	97.91	98.91	99.46	99.68	100.00	100.48	100.52	100.11	102.64
學甲區	92.05	92.70	94.07	96.50	97.84	98.79	99.28	99.13	100.00	100.41	100.52	100.11	100.34
西港區	91.06	94.78	96.61	97.52	97.80	99.08	99.38	99.72	100.00	100.55	100.48	100.32	100.90
將軍區	95.50	96.25	97.24	99.39	99.82	100.00	100.19	99.96	100.00	100.08	100.15	99.92	99.94
北門區	103.21	102.71	105.68	103.58	103.33	102.31	101.60	100.80	100.00	100.01	100.10	97.37	-
新化區	103.38	104.08	105.58	103.40	102.80	102.67	101.70	99.93	100.00	100.53	100.33	101.01	-
善化區	85.89	89.23	92.43	94.49	95.36	97.22	98.04	98.22	100.00	104.51	109.69	100.10	99.85
新市區	89.55	93.33	90.21	92.16	93.11	95.08	96.51	97.66	100.00	102.95	109.02	104.82	99.53
安定區	90.31	94.08	96.86	97.16	97.87	98.51	98.95	99.30	100.00	100.55	101.75	100.05	96.23
山上區	93.56	94.86	96.61	98.25	100.45	101.38	101.38	100.40	100.00	100.10	100.12	99.94	-
玉井區	93.50	94.38	95.23	96.06	97.17	98.78	99.96	99.21	100.00	101.36	101.47	101.47	97.59
楠西區	95.27	97.05	98.26	98.21	98.49	99.59	100.11	98.59	100.00	101.73	101.67	102.40	99.64
仁德區	88.67	90.61	92.93	95.17	96.85	97.92	98.95	98.93	100.00	101.04	101.22	100.32	100.86
歸仁區	90.01	91.86	93.48	95.60	96.58	97.58	98.57	98.66	100.00	101.20	100.65	101.73	103.90
關廟區	90.37	91.57	93.34	95.31	97.11	98.30	99.30	99.34	100.00	100.84	101.00	100.47	100.36
永康區	79.90	82.68	87.06	92.12	93.77	95.82	97.61	98.59	100.00	102.80	102.52	102.36	103.58
東區	87.78	90.35	91.48	94.62	96.43	98.84	99.10	99.04	100.00	101.32	101.23	101.76	-
南區	87.60	89.36	93.47	95.48	97.68	99.66	99.73	99.12	100.00	100.17	101.03	101.69	100.35
北區	88.44	90.99	92.52	94.57	96.06	97.77	98.87	99.18	100.00	100.19	99.79	101.90	-
中西區	86.87	89.27	90.04	92.59	95.31	97.99	98.58	99.24	100.00	101.08	104.57	98.06	-
安平區	85.94	87.64	90.01	92.53	95.00	96.70	98.34	99.26	100.00	100.23	100.25	100.13	-
安南區	85.10	92.60	92.88	93.42	93.54	97.70	98.54	99.02	100.00	100.50	100.30	100.95	101.36

資料來源：臺南市政府地政局

表二、都市地價指數對上期漲跌情形

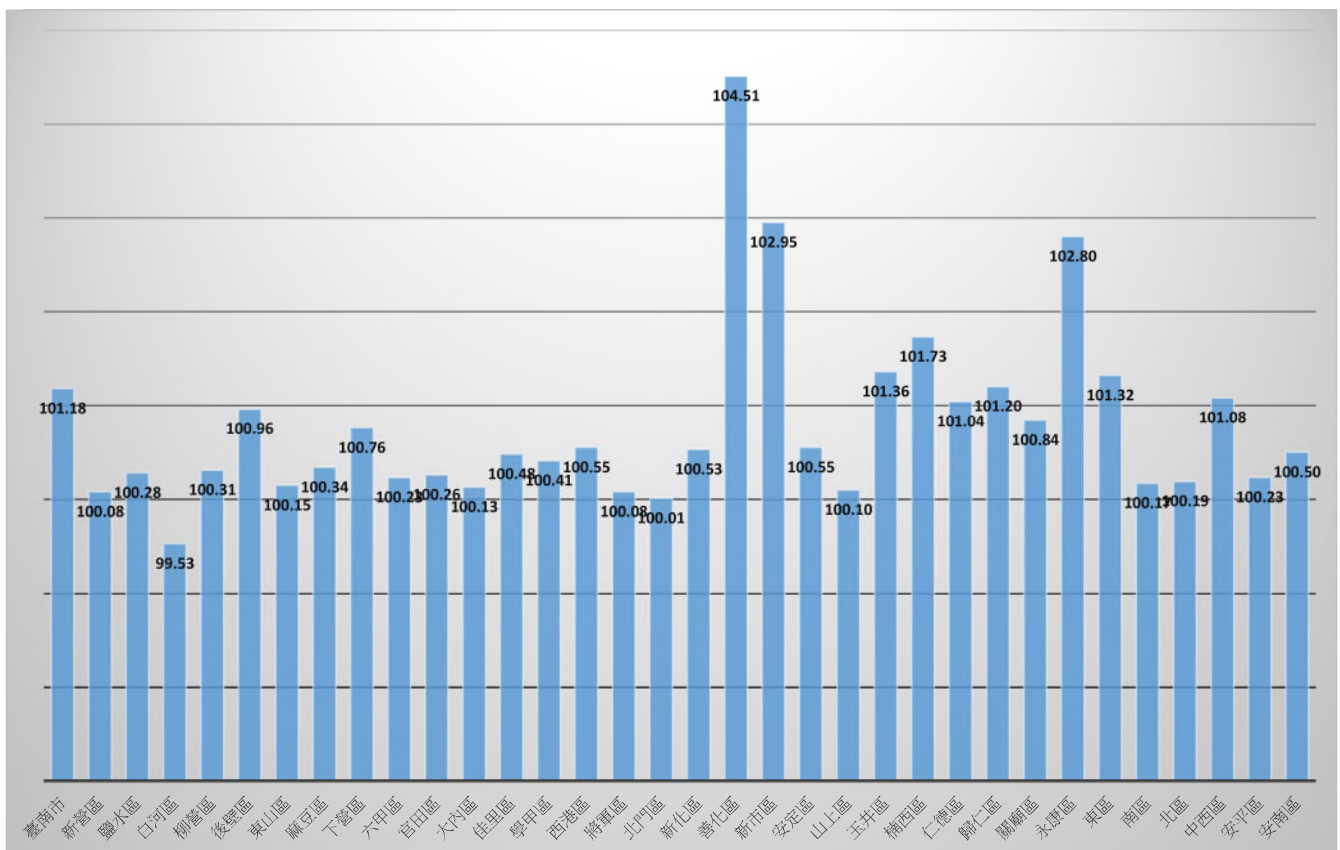
行政區	對上期漲跌率(%)												
	第42期	第43期	第44期	第45期	第46期	第47期	第48期	第49期	第50期	第51期	第51期	第51期	第51期
	103年03月31日	103年09月30日	104年03月31日	104年09月30日	105年03月31日	105年09月30日	106年03月31日	106年09月30日	107年03月31日	107年09月30日	107年09月30日	107年09月30日	107年09月30日
	總指數										住宅區	商業區	工業區
臺南市	3.35	3.10	2.04	2.69	1.56	2.13	0.90	0.34	0.98	1.18	1.30	0.13	1.61
新營區	1.67	2.15	0.43	1.39	0.52	1.23	-0.01	0.57	0.61	0.08	-0.38	-0.23	2.79
鹽水區	-0.19	0.25	0.41	1.02	-0.44	0.98	0.05	-2.36	-0.44	0.28	0.18	0.29	1.48
白河區	0.97	0.86	1.40	2.07	1.25	0.47	-0.16	-0.75	-0.46	-0.47	-0.61	-0.20	2.75
柳營區	0.06	0.04	-0.42	0.82	-0.60	-0.20	-0.39	-0.56	-0.12	0.31	0.42	-0.06	0.06
後壁區	0.79	-0.16	-1.27	-0.17	0.23	0.03	-0.18	-0.91	-0.14	0.96	1.34	0.24	-2.72
東山區	0.83	0.90	1.50	1.85	0.51	0.16	-0.13	-0.07	-0.38	0.15	0.10	-0.02	1.31
麻豆區	0.49	-2.33	2.36	2.89	1.48	2.22	0.75	-0.36	0.41	0.34	0.43	-0.48	0.46
下營區	-0.09	-0.51	-0.65	0.85	0.02	0.03	0.08	-0.44	0.12	0.76	1.14	-1.53	2.76
六甲區	-0.42	-0.18	0.15	1.61	0.68	0.25	0.04	-0.83	0.18	0.23	0.07	0.87	5.51
官田區	-0.29	-0.77	-0.76	1.16	-0.36	0.38	0.04	-0.89	0.05	0.26	-0.31	1.57	0.85
大內區	0.08	0.20	0.13	0.95	-0.43	1.14	0.20	-0.96	-0.06	0.13	0.06	-1.43	6.22
佳里區	1.12	1.13	0.74	1.81	0.89	1.02	0.56	0.23	0.32	0.48	0.52	0.11	2.64
學甲區	0.27	0.71	1.47	2.59	1.39	0.97	0.50	-0.15	0.88	0.41	0.52	0.11	0.34
西港區	1.29	4.09	1.94	0.94	0.28	1.32	0.29	0.35	0.28	0.55	0.48	0.32	0.90
將軍區	0.57	0.79	1.04	2.21	0.43	0.18	0.19	-0.23	0.04	0.08	0.15	-0.08	-0.06
北門區	-1.47	-0.48	2.88	-1.98	-0.24	-1.00	-0.69	-0.79	-0.78	0.01	0.10	-2.63	-
新化區	0.71	0.68	1.44	-2.06	-0.59	-0.13	-0.94	-1.74	0.07	0.53	0.33	1.01	-
善化區	2.23	3.90	3.59	2.23	0.92	1.95	0.84	0.19	1.81	4.51	9.69	0.10	-0.15
新市區	4.24	4.21	-3.34	2.16	1.03	2.12	1.50	1.20	2.39	2.95	9.02	4.82	-0.47
安定區	9.18	4.17	2.96	0.31	0.73	0.66	0.45	0.35	0.70	0.55	1.75	0.05	-3.77
山上區	0.12	1.39	1.85	1.70	2.24	0.92	0.01	-0.97	-0.40	0.10	0.12	-0.06	-
玉井區	2.25	0.94	0.90	0.88	1.15	1.66	1.20	-0.75	0.79	1.36	1.47	1.47	-2.41
楠西區	1.50	1.87	1.25	-0.05	0.28	1.11	0.53	-1.53	1.44	1.73	1.67	2.40	-0.36
仁德區	2.07	2.18	2.57	2.41	1.77	1.09	1.05	-0.01	1.08	1.04	1.22	0.32	0.86
歸仁區	3.85	2.05	1.77	2.27	1.03	1.03	1.01	0.09	1.36	1.20	0.65	1.73	3.90
關廟區	1.01	1.33	1.94	2.11	1.89	1.22	1.02	0.05	0.65	0.84	1.00	0.47	0.36
永康區	4.12	3.49	5.28	5.81	1.79	2.19	1.87	1.00	1.43	2.80	2.52	2.36	3.58
東區	2.83	2.93	1.25	3.43	1.91	2.49	0.27	-0.06	0.97	1.32	1.23	1.76	-
南區	1.91	2.01	4.59	2.15	2.31	2.02	0.06	-0.61	0.89	0.17	1.03	1.69	0.35
北區	2.87	2.88	1.69	2.21	1.58	1.78	1.12	0.32	0.82	0.19	-0.21	1.90	-
中西區	4.07	2.76	0.85	2.84	2.94	2.81	0.60	0.66	0.77	1.08	4.57	-1.94	-
安平區	9.31	1.97	2.70	2.81	2.66	1.79	1.69	0.94	0.74	0.23	0.25	0.13	-
安南區	3.12	8.81	0.30	0.59	0.13	4.44	0.86	0.49	0.99	0.50	0.30	0.95	1.36

資料來源：臺南市政府地政局



資料來源：臺南市政府地政局

圖一、近5年(第42期至第51期)本市都市地價總指數變動情形



註：本市七股區、南化區、左鎮區、龍崎區無都市土地
資料來源：臺南市政府地政局

圖二、第51期都市地價指數